

NIBE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 36



- for et område mellem Omfartsvejen og Aalborgvej nordøst for Nibe by til erhvervsformål, centerformål og offentlige formål.

Indhold:

Hvad er en lokalplan?	side 1
Lokalplanens område og baggrund	side 2
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	side 2
Lokalplanens indhold	side 8
Lokalplanens retsvirkninger	side 10
Lokalplanens bestemmelser	side 11

Kortbilag nr. 1.

Kortbilag nr. 2.

Kortbilag nr. 3.

Tillæg nr. 10 til kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen.

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en plan, hvori byrådet kan fastsætte bindende bestemmelser for et område, f.eks. om:

- anvendelse
- udstykning
- vej- og stiforhold
- placering og udformning af bebyggelse
- bevaring af bebyggelse
- anvendelse af materialer, farver
- etablering og sikring af friarealer
- etablering og stiftelse af grundejerforening
- tilslutningspligt til fællesanlæg

I kommuneplanloven er det bestemt, at der **skal** vedtages en lokalplan, inden et større byggeri eller anlægsarbejde sættes i gang.

Desuden **kan** byrådet vedtage en lokalplan, hvis det skønnes nødvendigt for at give offentligheden indsigt og medindflydelse ved ændringer i bestående forhold.

Formålet med disse bestemmelser er dels at sikre en sammenhæng i planlægningen dels at sikre en hensyntagen til naboområderne.

Lokalplanen er udarbejdet af Malthas Tegnestue, arkitekter og byplanlæggere m.a.a., Aalborg, i samarbejde med Nibe kommune.

Lokalplanens område og baggrund.

Lokalplanområdet udgør en del af Nibe byfront og afgrænses af Omfartsvejen, Stadionvej og Aalborgvej.

Planen omfatter således såvel ibrugtagne områder med bebyggelse til erhvervsformål som ubebyggede arealer, der ønskes inddraget til erhvervsformål samt nye, overordnede veje.

Lokalplanen erstatter forslag til lokalplan nr. 26 og 22, da disse er udarbejdet under forudsætning af en ny vejtilslutning til Omfartsvejen (hovedlandevej nr. 470) i Stadionvejs forlængelse. Da Vejdirektoratet ikke vil give tilladelse til denne nye vejtilslutning, har byrådet vedtaget at udarbejde denne lokalplan nr. 36, der med en ændring af de vejtmæssige forhold erstatter de 2 tidligere lokalplanforslag.

I forhold til lokalplanforslag nr. 22 og 26 samt forslaget til denne lokalplan nr. 36 er der efter indsigelse fra amtsrådet desuden foretaget mindre ændringer i bestemmelserne for områdets anvendelse. Det drejer sig bl.a. om en præcisering af støjforholdene i området samt en ny bestemmelse om, at der ikke kan opføres eller indrettes boliger i støjkonsekvensområdet langs Omfartsvejen.

Endelig er lokalplanens redegørelse - fra forslag til endelig plan - blevet redigeret, ligesom afsnittet om støj og vibrationer er blevet uddybet.



Lokalplanområdets beliggenhed i Nibe by.

Lokalplanens sammenhæng til anden planlægning.

Kommuneplanlægningen.

Lokalplanen strækker sig over kommuneplanens rammeområde 1.LE.8. og 1.EE.1 samt en del af 1.OF.12 i Nibe by.

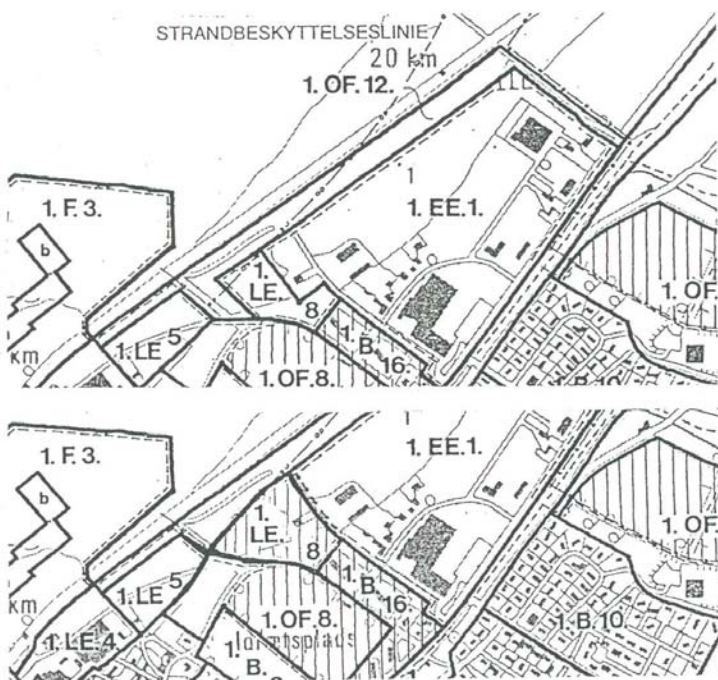
Da kommuneplanens rammebestemmelser er udarbejdet under forudsætning af en ny vejtilslutning til Omfartsvejen i Stadionvejs forlængelse, og da denne

vejtilslutning er blevet nægtet af Vejdirektoratet, har det været nødvendigt at ændre på kommuneplanens rammebestemmelser. Derfor ledsages denne lokalplan af et tillæg nr. 10 til "Kommuneplanen 1988 - 1996" for Nibe kommune.

Med rammetillægget ændres afgrænsningen af de enkelte delområder, således at rammeområde 1.LE.8 herefter omfatter en del af tidligere 1.OF.12 og 1.EE.1. Ændringen af afgrænsningen sker som sagt på baggrund af Vejdirektoratets afslag på en ny vejtilslutning til Omfartsvejen i Stadionvejs forlængelse, hvorfor begrundelsen for at udlægge dette areal til offentlige formål bortfalder.

Ud over at ændre på den indbyrdes afgrænsning af delområderne, åbner rammetillægget op for placering af en ny vejtilslutning til Omfartsvejen. De øvrige bestemmelser for udnyttelse af de enkelte delområder fastholdes derimod i princippet uændrede.

Med tillæg nr. 10 til kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen gælder følgende rammer for lokalplanlægning i de 3 rammeområder:



Ændringerne i rammeområderne.

Område 1.EE.1. Egentligt erhvervsområde nord for Nibe by.
Området omfatter et udbygget industri- og erhvervsområde i den nordlige del af Nibe by. De største virksomheder i området er en beslagfabrik og en elektronikvirksomhed. De øvrige virksomheder i området er håndværksvirksomheder samt mindre industri- og fremstillingsvirksomheder.

Området er udpeget til "egentligt erhvervsområde". Da området er ibrugtaget, og det ikke er muligt at udlægges konsekvensområder langs områdets sydlige og sydøstlige del, vil udpegningen til egentligt erhvervsområde blive fulgt op af en vilkårsfastsættelse for etablering af erhvervsvirksomheder på dele af området.

Denne vilkårsfastsættelse vil primært omfatte begrænsning af støj-, støv- og luftforurening, hvor de i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 samt nr. 7/1974 fastsatte grænseværdier for henholdsvis støj og luftforurening skal iagttages.

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for område 1.EE.1, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til industri- og erhvervsformål, såsom lettere industri, lager og værkstedsvirksomhed herunder service- og forretningsvirksomhed (dog ikke varehuse m.v.) samt varmeværk og at der kun opføres eller indrettes virksomheder, som ikke medfører særlige gener i form af forurening. Inden for området vil der til den enkelte virksomhed kun kunne tillades 1 bolig for portner, vagt, bestyrer eller lignende, såfremt det er produktionsmæssigt nødvendigt for den pågældende virksomhed.
- b. at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at det samlede rumfang af bygninger på det pågældende areal overstiger $2,5 \text{ m}^3$ pr. m^2 grundareal, samt at der ivotrigt ikke åbnes mulighed for, at det samlede rumfang for bygninger på hver enkelt ejendom overstiger $2,5 \text{ m}^3$ pr. m^2 grundareal. (Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder evt. kviste, fremspring, skorstene m.v.)
- c. at højst 50% af den enkelte grunds areal bebygges.
- d. at intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag, bortset fra skorstene, hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn i områdets randzone, medens det tilsvarende vandrette højdegrænseplan for områdets centrale del ikke må overstige 12,5 m.
- e. at virksomheder, der ved luftforurening omfattende røg og gasser, svævestøv, sedimentstøv samt lugt vil kunne medføre gener til tilgrænsende forureningsfølsomme områder, ikke kan placeres i området, ligesom sådanne virksomheder ikke vil kunne etableres gennem produktionsomlægning i allerede eksisterende virksomheder.
- f. at den maksimale tilladelige støjbelastning målt ved den enkelte virksomhed og målt i skel ved de tilgrænsende områder ikke må overstige de værdier, der er fastsat i henhold til miljøbeskyttelseslovens bestemmelser, idet bemærkes, at disse bestemmelser er angivet under afsnit 2.2.2. tabel I i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 af november 1984.
- g. at der i fortsættelse af Industrivej vil kunne etableres et stianlæg, der åbner mulighed for, at forgængere vil kunne færdes på strækningen mellem industri- og erhvervsområdet og "Kolbæks Kilde".
- h. at ny bebyggelse ikke vil kunne opføres oven på deponier m.v. inden for den del af matr. nr. 26 ~~26~~, hvor der, ifølge registrering foretaget af Nordjyllands Amt, amtvandvæsenet, i perioden 1974 - 80 er deponeret støberisand.
- i. at de dele af området, der stadig er beliggende i landzone, overføres til byzone.

Område 1.LE.8. Lokalt erhvervsområde mellem Stadionvej og Østelandsvej.

Området er beliggende i umiddelbar tilknytning til områder, der er udlagt til offentlige formål, boligformål og erhvervsformål. Rамmeområdet skal fungere som områder for håndværk og lettere industri, lager og værkstedsvirksomhed, herunder service og forretningsvirksomhed. Området er velegnet til virksomheder, der har behov for god tilkørsel til det overordnede trafiksystem, og som ønsker en attraktiv beliggenhed ved Nibe by.

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for område 1.LE.8., skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, såsom håndværk og lettere industri, lager og værkstedsvirksomhed herunder service- og forretningsvirksomhed (dog ikke varehuse m.v.) med højst én bolig (for portner, vagt, bestyrer eller ligende) i tilknytning til hver af de pågældende virksomheder, samt at der kun opføres virksomheder, som ikke medfører særlige gener i form af forurening.
- b. at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at det samlede rumfang af bygninger på det pågældende areal overstiger $2,5 \text{ m}^3$ pr. m^2 grundareal, samt at der iøvrigt ikke åbnes mulighed for, at det samlede rumfang for bygninger på hver enkelt ejendom overstiger $2,5 \text{ m}^3$ pr. m^2 grundareal. (Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder evt. kviste, fremspring, skorstene m.v.)
- c. at højst 50% af den enkelte grounds areal bebygges.
- d. at intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag, bortset fra skorstene, hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn.
- e. at virksomheder, der ved luftforurening, omfattende røg og gasser, svævestøv, sedimentstøv samt lugt, vil kunne medføre gener i tilgrænsende forureningsfølsomme områder, ikke kan placeres i området, ligesom sådanne virksomheder ikke vil kunne etableres gennem produktionsomlægning i allerede eksisterende virksomheder.
- f. at den maksimale tilladelige støjbelastning målt ved den enkelte virksomhed og målt i skel ved de tilgrænsende områder ikke må overstige de værdier, der er fastsat i henhold til miljøbeskyttelseslovens bestemmelser idet bemærkes, at disse bestemmelser er angivet under afsnit 2.2.2. tabel I i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 af november 1984.
- g. at der etableres lægivende og afskærmende beplantning i områdets grænser mod omgivelserne.
- h. at der udlægges areal til en ny vejtilslutning til omfartsvejen i Østerlandsvej's forlængelse.
- i. at området overføres til byzone.

Område 1.OF.12. Offentligt område nord for Nibe by.

Området omfatter de tidligere strandenge og afgrænses af omfartsvejen. For området gælder følgende rammer for lokalplanlægning:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til offentligt friareal og mindre, underjordiske, tekniske anlæg.
- b. at området friholdes for bebyggelse, skiltning og oplagring m.v.
- c. at der langs områdets grænser mod område 1.EE.1 etableres et beplantningsbælte af mindst 5 m bredde.

Støj og vibrationer fra Hovedlandevejen.

Lokalplanområdet grænser op til Omfartsvejen (Hovedlandevej nr. 470 Skalborg - Nibe).

Om arealet langs denne vejstrækning gælder, at der ifølge regionplanen ikke må placeres ny bebyggelse til støjfølsom anvendelse eller udendørs opholdsarealer, hvis støjniveauet på de pågældende arealer overstiger 55 dB(A), dog 60 dB(A) for butikker og liberale erhverv.

Hovedlandevejens støjkonsekvensområde har sin 55 dB(A) - kurve beliggende i en afstand af 50 m fra vejmidten.

Af regionplanen fremgår det imidlertid, at retningslinien ikke er til hinder for, at der i begrænset omfang kan tillades opført støjfølsom bebyggelse i bymæssige områder på enkeltliggende grunde, som udfyldning af huller i karrèbebyggelse o.lign., hvor den allerede skete udvikling har bevirket, at arealanvendelsen er blevet foregrebet i en sådan grad, at støjhensynet skønnes at burde vige. I disse tilfælde bør det sikres, at bygningerne indrettes således, at et tilfredsstillende indendørs støjniveau kan opnås (vejledende maximum 30 dB(A) og, at udendørs opholdsarealer afskærmes.

I området langs hovedlandevejen kan der endvidere forekomme vibrationer i jorden forårsaget af vejtrafikken. Vibrationerne kan, afhængig af antal svingninger og styrke, føre til helbredsmæssige gener for mennesker og kan forårsage skader på bygninger m.v.

Påtænkes der opført bebyggelse til forureningsfølsom anvendelse i støjkonsekvensområder, bør det derfor vurderes, i hvilket omfang der forekommer vibrationer i området. Det skal tilstræbes, at vibrationer målt ved det KB-vægtede accelerationsniveau ikke vil overstige følgende værdier inde i bygninger:

80 db i boliger i områder for blandet bolig og erhverv.

85 db i erhvervsbebyggelse.

På denne baggrund giver lokalplanen mulighed for bebyggelse i støjkonsekvensområdet, såfremt det sikres, at der ikke opstår vibrationsgener, og at der ved indretning eller materialevalg opnås et tilfredsstillende indendørs støjniveau. Der kan dog ikke under nogen omstændigheder opføres eller indrettes boliger i støjkonsekvensområdet.

Støj fra virksomheder.

Ved etablering af nye eller udvidelse af eksisterende virksomheder skal miljøgener over for boligbebyggelse og anden forureningsfølsom arealanvendelse undgås.

Støj fra den enkelte virksomhed målt udendørs i virksomhedens skel samt målt ved områdets grænse til naboområderne må ikke overstige de værdier, der fremgår af tabel 2.2.2. i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984, Ekstern støj fra virksomheder.

(tabellen er gengivet på efterfølgende side)

2.2.2. Tabeller over vejledende grænseværdier for støjbelastning og for maksimalværdier af støjniveauer målt udendørs

Tabel 1. Vejledende grænseværdier for støjbelastningen fra virksomheder målt udendørs.

Områdetype (faktisk anv.)	Tidsrum	Mandag – fredag kl. 07.00–18.00 lørdag kl. 07.00–14.00	Mandag – fredag kl. 18.00–22.00 lørdag kl. 14.00–22.00 søn- og helligdag kl. 07.00–22.00	Alle dage kl. 22.00–07.00
1. Erhvervs- og industriområder		70	70	70
2. Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder		60	60	60
3. Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne)		55	45	40
4. Etageboligområder		50	45	40
5. Boligområder for åben og lav boligbebyggelse		45	40	35
6. Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder. Særlige naturområder		40	35	35
7. Kolonihaveområder	Se teksten i afsnit 2.2.3			
8. Det åbne land (incl. landsbyer og landbrugsarealer)	Se teksten i afsnit 2.2.3			

Tallene er angivet som det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A) som funktion af tidsrum og områdetype.

Tabellen bør kun anvendes i forbindelse med vejledningens tekst.

Etablering af ny adgangsvej til Omfartsvejen.

Etableringen af en ny vejadgang til hovedlandevejen forudsætter, at vejdirektoratet dispenserer fra de fastsatte varige adgangsbestemmelser efter vejlovens §§ 70 og 80.

Ifølge trafikministeriets brev af 27. januar 1989 (j.nr. 587-14-00-470) kan Vejdirektoratets samtykke til vejtilslutningens etablering - i hovedlandevejens ca. st. 20,420 i forlængelse af Østerlandsvej - forventes givet blandt andet på betingelse af, at vejtilslutningen kanaliseres, og at Stadionvejs forlængelse lukkes.

Nordjyllands Amt har i en indsigelse til forslaget til denne lokalplan gjort opmærksom på, at Amtet forventer til sin tid at få forelagt et vejprojekt med henblik på en endelig indstilling over for Vejdirektoratet, og at alle arbejder - herunder omkostninger til projektering og eventuel arealanvendelse - udføres uden udgift for Vejdirektoratet og Amtet.

Lokalplanen udlægger areal til den nye vejtilslutning under forudsætning af, at Stadionvej lukkes, og vejadgangen til Omfartsvejen fra Stadionvejens forlængelse nedlægges.

Kemikalieaffald.

På matr. nr. 26~~al~~ er registreret en i 1974 oprettet deponeringsplads for støberisand. Lokalplanen indeholder derfor en bestemmelse om, at anvendelsen af det pågældende areal ikke må ændres. Bestemmelsen betyder, at ønsker om bebyggelse af det omhandlede areal først vil kunne behandles, når det kan dokumenteres over for amtsrådet, at deponiet er fjernet

Fredningsforhold.

Dele af lokalplanområdet mod Omfartsvejen er omfattet af naturfredningslovens § 43b, strandenge. I lokalplanen udlægges dette areal til offentligt grønt område med mulighed for etablering af en sø, der skal fungere som regnvandsbassin. Amtet gør i indsigelsen til denne lokalplan opmærksom på, at amtsrådet er betænkelig ved en placering af en sø i § 43-området, og herefter vil foretage en nærmere afvejning af foreneligheden af en sø på dette sted. Lokalplanen indeholder således i afsnit 11 en bestemmelse om, at etablering af en sø kræver amtsrådets tilladelse.

Desuden berøres lokalplanområdet af skovbyggelinie i henhold til naturfredningslovens § 47. Fredningsnævnet har den 1. juli 1971 meddelt dispensation (j.nr. 168/71) for den del af lokalplanområdet, der var omfattet af forslag til lokalplan nr. 22. Forholdet søges formaliseret ved en regulær ophævelse af skovbyggelinien for hele lokalplanområdet.

Endelig berøres en mindre del af lokalplanområdet af naturfredningslovens § 46 - strandbeskyttelseslinie. Byrådet vil ansøge Skov- og Naturstyrelsen om ophævelse af denne byggelinie inden for lokalplanens område.

Spildevandsforhold.

En del af lokalplanens område er ikke medtaget i kommunens spildevandsplan. Som følge heraf vil byrådet snarest søge disse områder optaget i spildevandsplanen ved tillæg.

Den ældste del af området er fælleskloakeret, mens matr. nr. 26~~ai~~, 26~~al~~ og 26~~ak~~ er separatkloakeret. Endvidere separatkloakeres alle fremtidige ejendomme inden for lokalplanområdet.

Lokalplanens indhold.

Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II og III efter den anvendelse, der muliggøres for de respektive arealer.

Delområde I udlægges til egentligt erhvervsområde med de tidligere nævnte begrænsninger, der følger af, at området grænser op til allerede etablerede boligområder.

Området kan anvendes til såvel forskellige fremstillingsvirksomheder som forretningsvirksomheder i tilknytning til de pågældende erhverv. Der må dog ikke åbnes dagligvarebutikker i området.

Der bør kun undtagelsesvis opføres nye boliger i området, og kun hvis det kan dokumenteres, at boligen er nødvendig af produktionsmæssige årsager.

I den yderste del af området må bygningerne ikke være over 8,5 m høje, og i den centrale del må bygningerne ikke være over 12,5 m høje (jfr. kortbilag nr. 1). For skorstene gælder dog, at disse vil kunne opføres med den højde, som deres anvendelsesformål betinger.

Lokalplanen fastlægger den procentvise grænse for arealets bebyggelse til 50% og begrænser det samlede rumfang af bygninger på arealet til $2,5 \text{ m}^3$ pr. m^2 af grundens areal.

For området træffes bestemmelser om, at der skal udlægges 1 parkeringsplads pr. 60 m^2 bebygget areal samt 2 parkeringspladser pr. evt. bolig.

Endelig indeholder lokalplan bestemmelser om beplantning og vedligeholdelse af de ubebyggede arealer.

Delområde II udlægges til lokalt erhvervsområde, d.v.s. som et område til lettere industri- og fremstillingsvirksomhed, og må ikke rumme funktioner, der kan medføre gener for de tilstødende boligområder og rekreative, offentlige områder.

Området kan anvendes til såvel forskellige fremstillingsvirksomheder som forretningsvirksomheder i tilknytning til de pågældende erhverv. Der må dog ikke åbnes dagligvarebutikker i området.

Der kan kun opføres nye boliger i området, hvis det kan dokumenteres, at boligen er nødvendig af produktionsmæssige årsager.

Bygningerne i området må ikke være over 8,5 m høje, og lokalplanen fastlægger den procentvise grænse for arealets bebyggelse til 50% og begrænser det samlede rumfang af bygninger på arealet til $2,5 \text{ m}^3$ pr. m^2 af grundens areal.

For området træffes bestemmelser om, at der skal udlægges 1 parkeringsplads pr. 60 m^2 bebygget areal samt 2 parkeringspladser pr. evt. bolig.

Endelig indeholder lokalplan bestemmelser om beplantning og vedligeholdelse af de ubebyggede arealer.

Delområde III omfatter området langs Omfartsvejen, og udlægges til offentlige formål. Området kan, såfremt amtsrådet giver den nødvendige tilladelse, anvendes til anlæggelse af et regnvandsbassin, som en langstrakt sø mellem erhvervsområderne og Omfartsvejen. Søen anlægges i givet fald, så den ikke berører vejanlæggene.

Lokalplanen fastsætter, at der skal etableres et 5-10 m bredt og 3-5 m højt slørende og lægivende beplantningsbælte mod områdets nord- og sydskel. Beplantningen skal afskærme erhvervsområdet mod Omfartsvejen og det tilstødende boligområde.

Byrådet vil dog kunne tillade, at dele af den slørende beplantning mod Omfartsvejen vil kunne erstattes af smukt vedligeholdte græs- eller parkanlæg, såfremt de bygninger, der opføres ud mod Omfartsvejen, udformes på en måde, så der efter byrådets skøn etableres en pæn og taltalende byfront.

Lokalplanens retsvirkninger.

1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

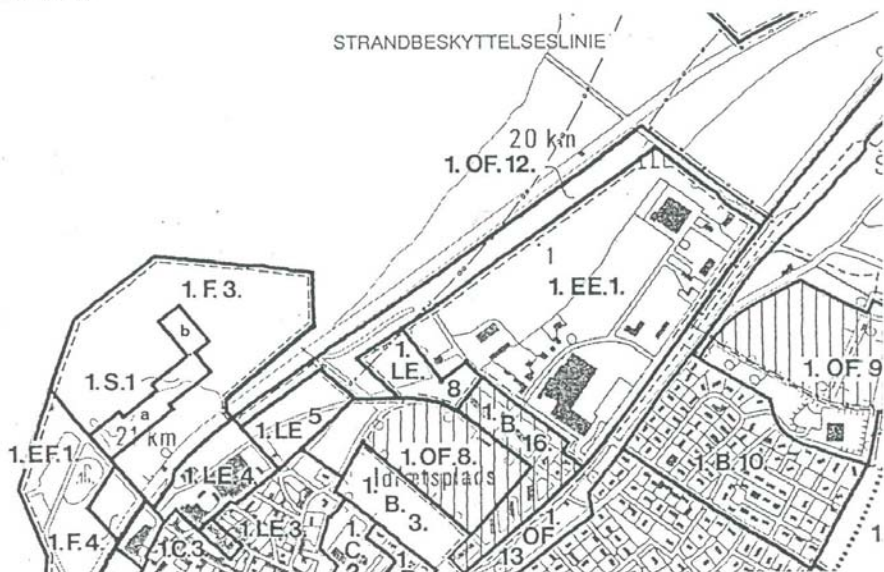
2. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jfr. kommuneplanlovens § 31.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

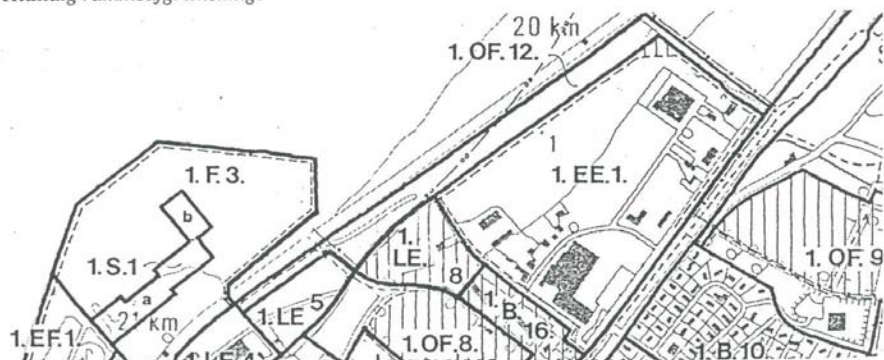
3. Lokalplanen indeholder i afsnit 2 en bestemmelse om, at en del af lokalplanområdet overføres til byzone. Retstvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift (lovbekendtgørelse nr. 44 af 26. september 1985).

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen.

Tillæg nr. 10 omhandlende rammeområde 1.EE.1, 1.LE.8 og 1.OF.12.



Hidtidig rammeafgrænsning.



Fremtidig rammeafgrænsning.

Dette tillæg nr. 10 til kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen er udarbejdet i forbindelse med lokalplan nr. 36 - for et område mellem Omfartsvejen og Aalborgvej nordøst for Nibe by til erhvervsformål.

Med rammetillægget ændres afgrænsningen af de enkelte delområder, således delområde 1.LE.8 tillige omfatter en del af 1.OF.12 og 1.EE.1. Ændringen af afgrænsningen sker på baggrund af Vejdirektoratets afslag på en ny vejtilslutning til Omfartsvejen i Stadionvejs forlængelse, hvorfor begrundelsen for at udlægge dette areal til offentlige formål bortfalder.

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen.

2.

Ud over at ændre på den indbyrdes afgrænsning af delområderne, åbner rammetillægget op for etablering af en ny vejtilslutning til Omfartsvejen. De øvrige bestemmelser for udnyttelse af de enkelte rammeområder fastholdes derimod uændrede.

I forhold til forslaget til rammetillæg nr. 10 er der dog sket mindre, hovedsagelig redaktionelle ændringer i rammetillæggets indhold.

Med tillæg nr. 10 til kommuneplanens rammer for lokalplanlægning gælder følgende rammer for lokalplanlægning:

Område 1.EE.1. Egentligt erhvervsområde nord for Nibe by.

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til industri- og erhvervsformål, såsom lettere industri, lager og værkstedsvirksomhed herunder service- og forretningsvirksomhed (dog ikke varehuse m.v.) samt varmekværk med højst én bolig for portner, vagt, bestyrer eller lignende i tilknytning til hver af de pågældende virksomheder, samt at der kun opføres virksomheder, som ikke medfører særlige gener i form af forurening,
- b. at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at det samlede rumfang af bygninger på det pågældende areal overstiger $2,5 \text{ m}^3$ pr. m^2 grundareal, samt at der iøvrigt ikke åbnes mulighed for, at det samlede rumfang for bygninger på hver enkelt ejendom overstiger $2,5 \text{ m}^3$ pr. m^2 grundareal. (Rumfangen beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder evt. kviste, fremspring, skorstene m.v.)
- c. at højst 50% af den enkelte grunds areal bebygges,
- d. at intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag, bortset fra skorstene, hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn i områdets randzone, medens det tilsvarende vandrette højdegrænseplan for områdets centrale del ikke må overstige 12,5 m,
- e. at virksomheder, der ved luftforurening omfattende røg og gasser, svævestøv, sedimentstøv samt lugt vil kunne medføre gener til tilgrænsende forureningsfølsomme områder, ikke kan placeres i området, ligesom sådanne virksomheder ikke vil kunne etableres gennem produktionsomlægning i allerede eksisterende virksomheder,
- f. at den maksimale tilladelige støjbelastning i området og dets grænser ikke må overstige de værdier, der er fastsat i henhold til miljøbeskyttelseslovens bestemmelser idet bemærkes, at disse bestemmelser er angivet under afsnit 2.2.2. tabel I i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 af november 1984,

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen.

3.

g. at der i fortsættelse af Industrivej vil kunne etableres et stianlæg, der åbner mulighed for, at forgængere vil kunne færdes på strækningen mellem industri- og erhvervsområdet og "Kolbæks Kilde",

h. at ny bebyggelse ikke vil kunne opføres inden for den del af matr. nr. 26 ~~ag~~, hvor der, ifølge registrering foretaget af Nordjyllands Amt, amt vandvesenet, i perioden 1974 - 80 er deponeret støberisand,

i. at området overføres til byzone.

Område 1.LE.8.Lokalt erhvervsområde mellem Stadionvej og Østelandsvej.

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, såsom håndværk og lettere industri, lager og værkstedsvirksomhed herunder service- og forretningsvirksomhed (dog ikke varehuse m.v.) med højst én bolig (for portner, vagt, bestyrer eller lignende) i tilknytning til hver af de pågældende virksomheder, samt at der kun opføres virksomheder, som ikke medfører særlige gener i form af forurening,
- b. at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at det samlede rumfang af bygninger på det pågældende areal overstiger $2,5 \text{ m}^3$ pr. m^2 grundareal, samt at der ivotrigt ikke åbnes mulighed for, at det samlede rumfang for bygninger på hver enkelt ejendom overstiger $2,5 \text{ m}^3$ pr. m^2 grundareal. (Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder evt. kviste, fremspring, skorstene m.v.)
- c. at højst 50% af den enkelte grunds areal bebygges,
- d. at intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag, bortset fra skorstene, hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn,
- e. at virksomheder, der ved luftforurening omfattende røg og gasser, svævestøv, sedimentstøv samt lugt vil kunne medføre gener til tilgrænsende forureningsfølsomme områder, ikke kan placeres i området, ligesom sådanne virksomheder ikke vil kunne etableres gennem produktionsomlægning i allerede eksisterende virksomheder,
- f. at den maksimale tilladelige støjbelastning i området og dets grænser ikke må overstige de værdier, der er fastsat i henhold til miljøbeskyttelseslovens bestemmelser idet bemærkes, at disse bestemmelser er angivet under afsnit 2.2.2. tabel I i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 af november 1984,
- g. at der etableres lægivende og afskærmende beplantning i områdets grænser mod omgivelserne,
- h. at området overføres til byzone.

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen.

4.

Område 1.OF.12. Offentligt område nord for Nibe by.

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til offentligt friareal, veje og mindre, undejordiske, tekniske anlæg,
- b. at området friholdes for bebyggelse, skiltning og oplagring m.v,
- c. at der langs områdets grænser mod område 1.EE.1. etableres et beplantningsbælte af mindst 5 m bredde,
- d. at der udlægges areal til en ny vejtilslutning til omfartsvejen i Østerlandsvejs forlængelse.

Ændringerne i kommuneplanens rammedel er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur. Fristen for fremsættelse af bemærkninger til rammetillægget er derfor i overensstemmelse med kommuneplanlovens § 14, stk. 3 fastsat til 8 uger fra offentliggørelsen af ændringsforslaget.

Således vedtaget af Nibe byråd.

Nibe, den 12. april 1989.

 & 
H. Bundgaard Nielsen / E. Knudsen.

I henhold til § 9 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående tillæg nr. 10 til kommuneplan 1988 - 1996 - Rammer for lokalplanlægningen.

Nibe, den 20. juni 1990.

 & 
H. Bundgaard Nielsen / E. Knudsen.

Matr. nr. 26a m.fl.,

Nibe Markjorder.

500,-
P 687 421
Anmelder: Landinspektør,

N. Randers, 9240 Nibe.

Nibe kommune Lokalplan nr. 36.

For et område mellem Omfartsvejen og Aalborgvej nordøst for Nibe by til erhvervsformål, centerformål og offentlige formål.

000636 07. AUG 1990

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område.

Afsnit 1. Lokalplanens formål.

Denne lokalplan er udarbejdet med følgende formål:

- 1.1. at fastlægge mere detaljerede anvendelsesbestemmelser og bebyggelsesregulerende bestemmelser for områdets anvendelse til erhvervsformål i overensstemmelse med indholdet i kommuneplanlægningen.
- 1.2. at fastsætte et differentieret vandret højdegrænseplan.
- 1.3. at fastlægge beliggenheden af nye veje, herunder en ny vejtilslutning til Omfartsvejen samt en lukning af Stadionvejs forlængelse.

Afsnit 2. Område og zonestatus.

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matrikelnumre: 26 ab, 26 ac, 26 ae, 26 af, 26 ag, 26 ah, 26 ai, 26 aj, 26 ak, 26 l, 26 m, 26 n, 26 o, 26 p, 26 q, 26 r, 26 s, 26 t, 26 u, 26 v, 26 w, 26 x, 26 y, 26 z, 26 aa samt del af matr. nr. 26 a alle af Nibe markjorder, Nibe samt alle parceller, der efter den 1. maj 1989 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2. Lokalplanens område opdeles i delområderne I, II og III som vist på kortbilag nr. 2.
- 2.3. Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres det på kortbilag nr. 2 viste areal fra landzone til byzone. Den øvrige del af lokalplanens område er overført til byzone.

Afsnit 3. Områdets anvendelse.

For delområde I gælder:

- 3.1. Området må kun anvendes til industri- og erhvervsformål, såsom lettere industri- og værkstedsvirksomhed (herunder servicevirksomhed) samt lagervirksomhed og varmeværk. Der må kun opføres og etableres virksomheder, som ikke medfører særlige gener i form af forurening.
- 3.2. Området må endvidere anvendes til forretningsvirksomhed, herunder detailhandel, når denne ikke omfatter handel med dagligvarer.



- 3.3. Byrådet kan i enkeltstående tilfælde tillade, at der indrettes én bolig i tilknytning til den enkelte virksomhed, såfremt det er produktionsmæssigt nødvendigt for den pågældende virksomhed.
- 3.4. På matr. nr. 26 ~~af~~ er deponeret støberisand. Anvendelsen af det pågældende areal må ikke ændres og området må ikke bebygges før amtsrådet har godkendt, at oprydning er sket forsvarligt.

For delområde II gælder:

- 3.5. Området må kun anvendes til erhvervsformål, såsom håndværk og lettere industri samt lager og værkstedsvirksomhed (herunder servicvirksomhed). Der må kun opføres virksomheder, som ikke medfører særlige gener i form af forurening.
- 3.6. Området kan endvidere anvendes til forretningsvirksomhed. Der må inden for området drives detailhandel. Der må dog ikke drives handel med dagligvarer.
- 3.7. Byrådet kan i enkeltstående tilfælde tillade, at der indrettes én bolig i tilknytning til den enkelte virksomhed, såfremt det er produktionsmæssigt nødvendigt for den pågældende virksomhed.

For delområderne I og II gælder: (miljøforhold)

- 3.8. Virksomheder, der ved luftforurening omfattende røg og gasser, svævestøv, sedimentstøv samt lugt vil kunne medføre gener til de tilgrænsende forureningsfølsomme områder, kan ikke placeres i området, ligesom sådanne virksomheder ikke vil kunne etableres gennem produktionsomlægning i eksisterende virksomheder. Endvidere må den maksimale tilladelige støjbelastning i området og i dets grænser til nabo-områderne ikke overstige de værdier, der er fastsat i henhold til miljøbeskyttelseslovens bestemmelser, idet bemærkes, at disse bestemmelser på tidspunktet for lokalplanens vedtagelse (dec. 1989) var angivet under afsnit 2.2.2. tabel I., i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 af november 1984.

For delområde III gælder:

- 3.8. Området må kun anvendes til offentligt formål som friareal, sø og mindre, underjordiske, tekniske anlæg.

Afsnit 4. Udstykninger.

For delområde I gælder:

- 4.1. Ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 2.000 m².

For delområde II gælder:

- 4.2. Ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 1.000 m².

Afsnit 5. Vej- og stiforhold.

- 5.1. Eksisterende eller udlagte veje optages med nuværende beliggenhed og udlægsbredde. Dog lukkes vejen D-E (den private fællesvej for flere marker i Stadionvejs forlængelse). Nedlæggelsen vil finde sted efter reglerne herom i vejlovgivningen.
- 5.2. Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 1.

Vejen A-B	i en bredde af 10 m.
Vejen B-C	i en bredde af 30 m.
Stien a-b	i en bredde af 5 m.
- 5.3. Der må ikke etableres direkte vejadgang fra de enkelte ejendomme til kommunevejen "Aalborgvej".

Byggelinier.

- 5.3. Langs alle nyanlagte eller omlagte veje pålægges byggelinier i en afstand af 5 meter fra vejskel.
- 5.4. Den tinglyste byggelinie på 17,5 m fra kørebanens midte langs Omfartsvejen (Hovedlandevej nr. 470) skal respekteres.
- 5.5. Langs Omfartsvejen pålægges en støjbyggelinie på 50 m fra vejmidte.
Inden for støjkonsekvensområdet kan der ikke opføres eller indrettes boliger.

Parkeringsforhold.

- 5.7. Der skal udlægges areal til parkering svarende til mindst 1 parkeringsplads pr. 60 m² bebygget areal og mindst 2 parkeringspladser pr. evt. bolig.

Afsnit 6. Spor- og ledningsanlæg.

- 6.1. El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men skal udføres som jordkabler.

Afsnit 7. Bebyggelsens omfang og placering.

- 7.1. Bygningernes rumfang må for den enkelte ejendom ikke overstige 2,5 m³ pr. m² grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige 50% af grundarealet. Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder kviste og fremspring.
- 7.2. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må overstige det på kortbilag nr. 1 indlagte, vandrette højdegrænseplan på henholdsvis 8,5 m og 12,5 m over det gennemsnitlige terræn.

- 7.3. Skorstene kan dog etableres med de for arealanvendelsesformålet nødvendige højder.

Afsnit 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 8.1. Skiltning og opsætning af reklamer må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde. I delområde III må der ikke findes nogen form for skilte og reklamer.
- 8.2. Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materiale, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

Afsnit 9. Ubebyggede arealer.

- 9.1. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved evt. udendørs oplagring skal overholdes.
- 9.2. Delområde II skal omgives af en afskærmende og lægivende beplantning, som angivet på kortbilag nr. 3.

Denne skal fremstå som ubrudte beplantningsbælter og således at beplantningen mod nord og nordvest opnår en bredde af min. 10 m og en højde af min. 3-5 m, og beplantningen mod sydøst opnår en bredde af min. 5 m og en højde af min. 3-5 m.

- 9.3. Afhængig af anvendelsesformål og bygningsudformning (eks. kontor, administration m.v.) inden for delområde II kan byrådet dog fravige kravet om tæt beplantning langs Omfartsvejen og i stedet tillade beplantningsarealerne anlagt og vedligeholdt som park eller have.
- 9.4. For delområde I og II gælder, at der forinden bebyggelse finder sted, skal foretages tilstrækkelige terrænreguleringer til at forebygge oversvømmelse af arealet, og efter følgende retningslinier:
- Den fremtidige terrænhøjde må ikke uden byrådets tilladelse overstige højden på de omgivende, afgrænsende veje.
 - Påfyldning af arealer mod rammeområde 1.OF.12. skal udføres med et fald på højst 2 cm pr. m til flugt med den af kommunen fastlagte terrænhøjde.

Afsnit 10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.

- 10.1. Før ny bebyggelse tages i anvendelse, skal der etableres afskærmning, der opnår overensstemmelse med bestemmelserne herom i afsnit 9 punkt 1, 2 og 3.

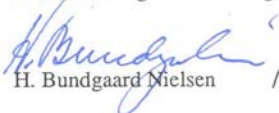
Afsnit 11. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

- 11.1. En del af lokalplanens område er omfattet af naturfredningslovens § 46 - strandbeskyttelseslinie. Uanset foranstående bestemmelser må der ikke inden for dette område foretages ændringer af eksisterende forhold, før fredningsmyndighederne har givet tilladelse hertil.

- 11.2. En del af lokalplanens område er omfattet af naturfredningslovens § 43-
bestemmelser om strandenge. Uanset foranstående bestemmelser må der
ikke inden for dette område foretages ændringer af eksisterende forhold, før
fredningsmyndighederne har givet tilladelse hertil.
- 11.3. En del af lokalplanens område er omfattet af naturfredningslovens § 47 -
skovbyggelinie. Uanset foranstående bestemmelser må der ikke inden
for dette område foretages ændringer af eksisterende forhold, før
fredningsmyndighederne har givet tilladelse hertil eksempelvis gennem
en ophævelse af skovbyggelinien inden for lokalplanens område.
- 11.4. Etableringen af den nye vejtilslutning til hovedlandensvej nr. 470
forudsætter, at vejdirektoratet dispenserer fra de fastsatte varige
adgangsbestemmelser efter vejlovens §§ 70 og 80, og at amtsvejvæsenet
vil kunne godkende et projekt til vejtilslutning.

Vedtagelsespåtegning.

Således vedtaget som forslag af Nibe byråd den 12. april 1989.


H. Bundgaard Nielsen /


E. Knudsen

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående
lokalplan endeligt.

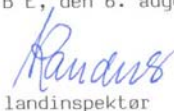
Nibe byråd den 20. juni 1990.


H. Bundgaard Nielsen /


E. Knudsen

Ved Kort- og Matrikelstyrelsens skrivelse af 20-7-1990 er matr.
nr. 26at udstykket fra matr. nr. 26ag, hvorfor lokalplanen be-
gæres tinglyst på matr. nr. 26at og de i afsnit 2.1 nævnte matr.
nre. Der er ikke sket yderligere udstykninger inden for lokalplan-
området efter den 1/5 1989.

N I B E, den 6. august 1990


landinspektør

Indført i dagbogen
for Retten i Nibe

den -7 AUG. 1990

LYST.

på guleghed 1 og 2 af 26 av
Nibe markjorder og på franskeordet matr. luvr.

Anmærkning

Servituten og pantegæld.

Hanne Jensen
d.ass.

lsj.

Matr. nr. 26av,
Nibe Markjorder.

Anmelder:
Landinspektør N. Randers,
Søndergade 43B,
9240 Nibe.
Tlf. nr. 98 352500.

Nærværende lokalplan nr. 36 kvitteres herved til aflysning og udslettelse af
tingbogen på matr. nr. 26av, Nibe Markjorder.

NIBE BYRÅD, den 30. september 1996.

P. b. v.

Elin Møller
Elin Møller

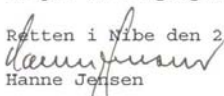
/E. Knudsen

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Nibe
* *** *** Tinglysningsafdelingen

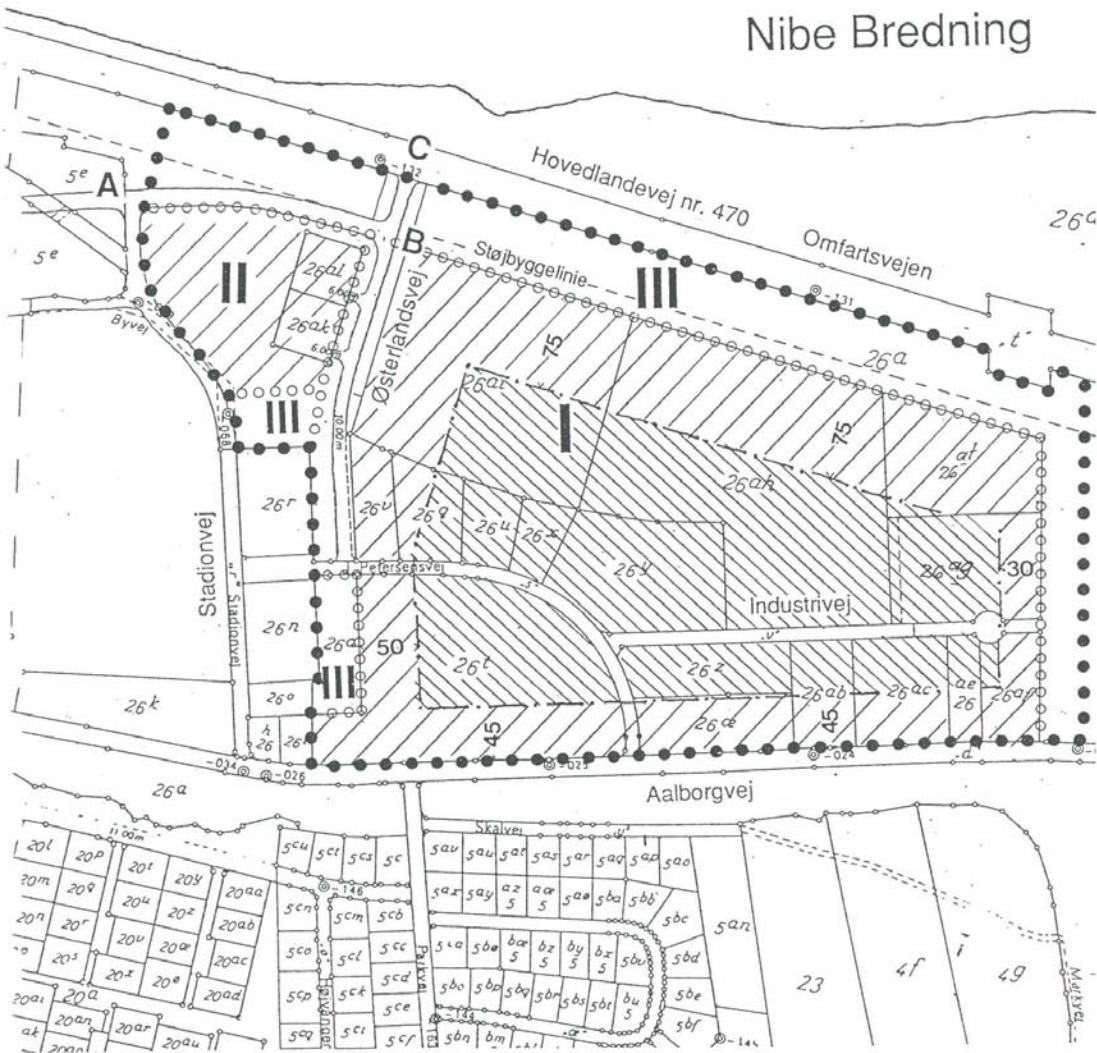
Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 26 AV, Nibe Markjorder
Ejendomsejer: Nibe Kommune
Lyst første gang den: 07.08.1990 under nr. 6636
Senest ændret den : 14.10.1996 under nr. 504241

Aflyst af Tingbogen den 14.10.1996

Retten i Nibe den 23.10.1996


Hanne Jensen

Nibe Bredning



Signaturer:

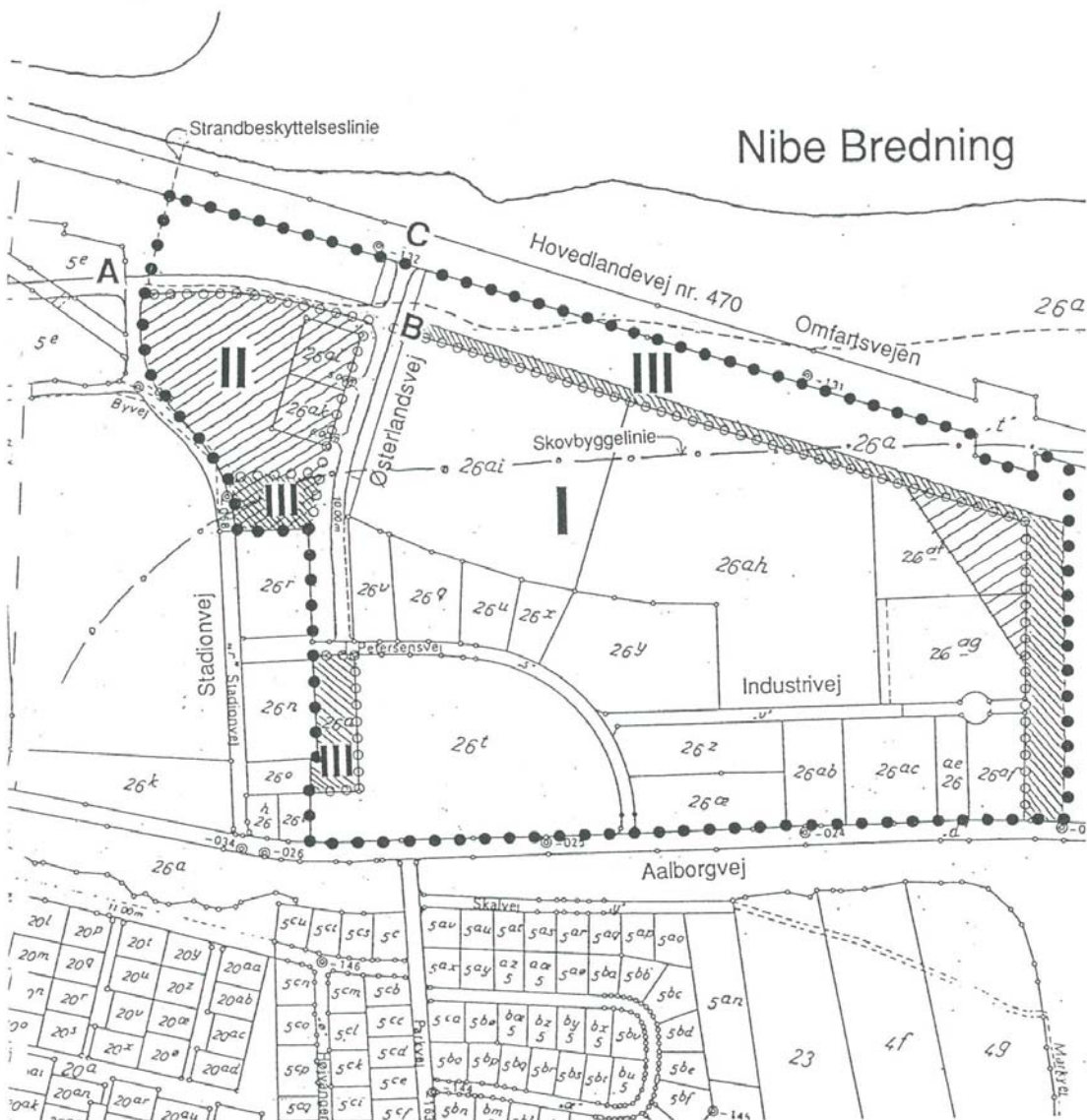
● ● ● ● ● ● Områdegænse

oooooooo Delområdegrænse

Område med et vandret højdegrænseplan på 8,5 m

 Område med et vandret højdegrænseplan på 12,5 m

Nibe Bredning



Signaturer:

- ● ● ● ● ● ● ● Områdegrænse
- ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ Delområdegrænse
-  Område, der overføres til byzone
-  Beplantning

