

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 og 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.

Alle har mulighed for at komme med bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser, inden en lokalplan vedtages endeligt af byrådet.

For at give borgerne en rimelig tid til at vurdere og diskutere lokalplanforslagets indhold, skal forslaget fremlægges offentligt i mindst 8 uger.

Denne Lokalplan nr. 42 var fremlagt som forslag i perioden
23. oktober 1991 - 18. december 1991.

Denne lokalplan er udarbejdet af Nibe kommune, Teknisk forvaltning i samarbejde med Malthas Tegnestue, arkitekter og byplanlæggere m.a.a., Aalborg.

Lokalplanens område og baggrund.

Lokalplanområdet er beliggende ved Lundevej i den sydvestlige del af Nibe by mellem boligområdet Hestebakken og et areal, der omfatter Rideklub, Sirdueklub og klubber for træning og dressur af hunde.

Beslutningen om udarbejdelse af lokalplan er truffet efter, at der er fremsat ønske om at placere en "Børneby" og et kolonihaveområde på arealet.

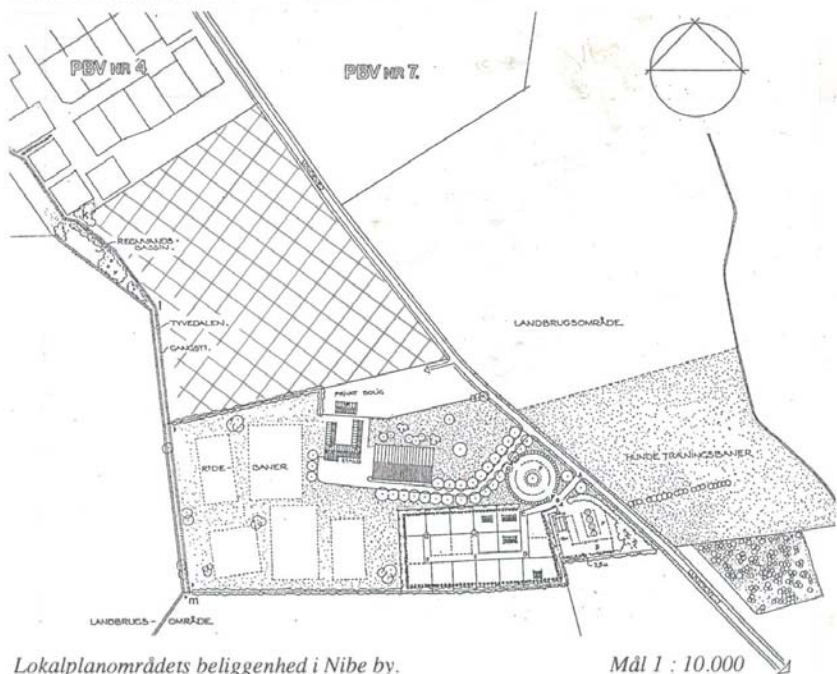
Børnebyen er et område, hvor primært børn vil kunne få tildelt et stykke jord til dyrkning eller få mulighed for at holde eller pleje dyr inden for de dyrearter, der traditionelt kendes som husdyr på en dansk gård.

Kolonihaveområdet etableres som et mangeårigt kommunalt ønske om at kunne tilbyde flere kolonihaver i form af daghaver i Nibe by.

Haverne vil blive etableret/drevet enten ved kommunal eller ved foreningsmæssig foranstaltning, som et fællesanlæg af haver, der vil kunne lejes.

Et ældre kolonihaveområde findes mellem Grydstedvej og Sygehusvej ved Kirkegården umiddelbart syd for den gamle bykerne.

I kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen er området udlagt til FRITIDS-OMRÅDE, til dyrehold, kolonihaver m.v. Lokalplanen kan således udarbejdes inden for de gældende kommuneplanrammer



Lokalplanområdets beliggenhed i Nibe by.

Mål 1 : 10.000

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning.

Kommunenplanlægningen.

Lokalplanområdet udgør en del af kommuneplanens rammeområde 1.F.2., der er udlagt til offentlige formål, "FRITIDSOMRÅDE VED LUNDEVEJ".

Området er tænkt som et område til rekreative formål i en form, der tillader offentligheden adgang til fods ad udlagte og afmærkede stier, således at området vil kunne indgå i byens grønne struktur.

Rammebestemmelserne indeholder bestemmelser om, at bebyggelsesprocenten for området ikke må overstige 10 og at bebyggelse i området kun må opføres i én etage med en maksimal højde af 5 m. Områder, der kan rumme bebyggelse, skal omgives af slørende beplantning.

Endvidere skal området overføres til byzone.

Rammebestemmelserne findes i øvrigt i den fulde ordlyd på side 55 i kommuneplanens rammedel. (Kommuneplan 1984 - 92).

Tilgrænsende planlægningsområder.

Lokalplanområdet grænser mod nordvest, vest og sydvest til tre boligområder (PBV nr. 4, PBV nr. 10 og LP nr. 29), der er områder til åben-lav og tæt-lav bebyggelse. De nærmestliggende arealer i boligområderne er udlagt til fælles friareal og til regnvandsbassin.

Mod syd og sydøst grænser lokalplanområdet op mod rideklubbens område (LP nr. 14) og et enligtliggende parcelhus, og mod nord til områder udlagt til jordbrug og idrætsformål (PBV nr. 7).

Denne lokalplan bliver beslægtet med lokalplan nr. 14, og tilsammen udlægger de to lokalplaner området mellem Tyvedalen og Lundevej til fritidsformål for klubber, der beskæftiger sig med dyrehold, dressur af dyr, hestesport, dyrkning af jord samt pasning af dyr og afgrøder (4H).

På denne måde bliver området et meget alsidigt fritidsområde, uden at der skulle kunne opstå konflikter mellem de forskellige aktiviteter eller mellem disse aktiviteter og anvendelsen af naboområderne.

For at indpasse de nye områder i helheden, fastsættes visse begrænsninger i materialeanvendelsen for større bygningsanlæg i Børnebyen.

Vej- og stiforbindelser.

Området til kolonihaver og "Børneby" er beliggende inden for cykel- og gangafstand fra Nibe's tætbyområder og er centralt beliggende i forhold til dele af byens nyere parcelhusområder. Lundevej er en vej med begrænset lokaltrafik, der gennem yderligere hastighedsdæmpende foranstaltninger m.v. vil blive sikret som en vej med moderat bilhastighed.

Såvel kolonihaveområdet som børnebyområdet får adgang fra og til Tyvedals-stien, der forbinder området med Nibes hovedstisystem og med bykernen.

Områdets fremtid i kommuneplanens hovedstruktur.

Såfremt tanken om etablering af en bynær ferie- og fritidsby ved Lundevej og Korsbjergvej på et tidspunkt bliver en realitet, vil beliggenheden af kolonihaver, "Børneby", rideklub og hobbydyrområder være ideel i forhold til det liv, der vil

udspille sig i ferie- og fritidsområdet, og de to funktioner, det lokale og det gæstende fritidsliv, vil kunne spille sammen og være til gensidig inspiration. Den overordnede bymodel med et område til rekreative og grønne aktiviteter mellem to vækstfingre vil blive styrket og fastholdt.

Fredningsplanlægning:

Området er ikke omfattet af byggelinier i henhold til naturfredningsloven, ligesom der ikke er registreret enge eller heder m.v. inden for lokalplanområdet.

Ejendomsforhold.

Lokalplanområdet ejes af Nibe kommune. Den jord, der inddrages, er omfattet af landbrugspligt i.h.t. landbrugsloven. Som følge heraf kan der ikke ske ændret anvendelse, før landbrugspligten efter ansøgning herom er ophævet.

Lokalplanens indhold.

Lokalplanen fastlægger området til offentlige formål, kolonihaver i form af "daghaver" og "Børneby".

Kolonihaveområdet.

For området til kolonihaver (daghaver) er der udarbejdet en vej- og parcelplan, der bygger på et princip om private haver og fælles grønne områder, med en samling af parkering og kørende trafik ved indgangen til området.

Som forudsat i rammedelen har offentligheden adgang til områdets stier og fællesarealer, der indgår i hele bydelens offentlige, rekreative tilbud.

Den valgte udparceleringsmodel har en rummelighed på 17 - 21 haver, idet den udlagte grønning i midten vil kunne indeholde 3 - 4 haver og areal til et fælleshus. Det foreslås, at der i første fase udlægges 17 haver, og at haveforeningen derefter kan vælge mellem fælles friareal eller yderligere 3 - 4 haver.

Lokalplanen fastlægger retningslinier for etablering af hække i skel omkring haverne og om beplantning i områdets grænser mod naboområderne.

Bebyggelse på de enkelte parceller må ikke overstige 20 m² excl. redskabshuse og drivhuse, og bygningshøjden må ikke overstige 5m.

Der må højst opføres 2 drivhuse på hver grund, og størrelsen må sammenlagt ikke overstige 20 m² incl. redskabshuse. Det betyder, at der på hver grund maksimalt vil kunne opføres 40 m² bebyggelse, herunder medregnet alle småbygninger, skure og drivhuse.

Der fastsættes ikke detaljerede bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden. Der opfordres dog til at opføre kolonihavehusene, så de udvendigt fremtræder med nye materialer og med malede overflader, da husene i starten vil være meget synlige fra Nibes nye villakvarterer vest for området.

Kolonihavehusene må ikke indrettes med henblik på beboelse, herunder overnatning og egentligt ophold i weekends og længere ferier må ikke finde sted.

Der må ikke indrettes vandskylende toilet og bad i husene, og området som helhed vil ikke blive kloakeret.

Der åbnes dog mulighed for, at der vil kunne etableres et fælleshus med bl.a. vandskyllende toilet. Fælleshuset vil blive ejet og administreret af haveforeningens medlemmer.

Lejerforening.

Byrådet er indstillet på, at der skal dannes en lejerforening for kolonihaveområdet, så kontakten mellem kommunen og lejerne kan foregå gennem en sådan forening, ligesom oprettelse af en vedtægt for havernes brug og administration af en sådan vedtægt vil kunne finde sted gennem en sådan forening.

Indholdet af disse bestemmelser skal også gøres gældende, hvis foreningen køber det samlede areal til kolonihaver, hvilket skal være muligt.

Lejekontrakt.

For det enkelte lejemål oprettes der lejekontrakt mellem Nibe kommune og lejeren. Da området ikke påregnes udstykket, vil kontrakterne ikke kunne gives løbetid ud over 30 år.

Børnebyområdet.

Børnebyen vil blive bebygget med fælleshus, stalde og småbygninger, der må placeres inden for udlagte byggefelter.

Der fastlægges ikke detaljerede bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden bortset fra, at større bygninger skal have ligebenet sadeltag og skal males med dækkende træbeskyttelse eller maling.

I områdets grænser mod de tilstødende arealer skal der plantes en blanding af løvfældende og stedsegrønne træer og buske i princippet med henblik på at opnå en afskærmende og indrammende effekt.

I områdets grænse mod Lundevej må der gerne være åbninger i denne beplantning, så der vil kunne opnås glimtvis indblik til Børnebyen fra vejen.

Mod Rideklubbens areal og mod boligen på ejendommen Lundevej 60 skal der etableres et "dyrehegn".

Langs Tyvedalen er der i lokalplan nr. 14 udlagt et areal til offentlig sti og regnvandsbassin. Denne sti vil på længere sigt forløbe fra det nye "Skomagertorv" til fritidsområdet ved Lundevej. Det er muligt at stien en gang med tiden føres igennem til Grydsted by, som en natursti.

Vejadgang til området skal finde sted fra Lundevej. Ved indkørslen til kolonihaveområdet og Børnebyen udlægges areal til en fælles parkeringsplads.

Lokalplanens retsvirkninger.

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. Der er altså ikke "handlepligt".

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.

Den del af matr. nr. 3a Grydsted by, Vokslev, der omfattes af nærværende lokalplan, er beliggende i landzone og overføres med byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift (lovbekendtgørelse nr. 44 af 26. september 1985).

Matr. nr. 3a,
Grydsted by, Vokslev.



Anmelder: Landinspektør
N. Randers, 9240 Nbe.

005324 30. JUL 1992

Nibe kommune

Lokalplan nr. 42

- for et område ved Lundevej i Nibe by til offentlige formål, kolonihaver og "Børneby".

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

Afsnit 1. Lokalplanens formål.

- 1.1. Lokalplanen har til formål at sikre arealet til kolonihaver (daghaver) og Børneby samt hermed beslægtede aktiviteter.
- 1.2. Lokalplanen skal fastlægge regler for områdets brug, herunder opdeling af området samt opstilling af huse og bygninger på området.
- 1.3. For at afskærme lokalplanområdet fra områderne mod nord, vest og syd skal der etableres beplantning i skel mod vej og naboer med karakter af beplantningsbælte og læhegn.
- 1.4. Områdets tilbud er fortrinsvis tiltænkt borgere i Nibe kommune.

Afsnit 2. Område og zonestatus.

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og 2 og omfatter del af matr. nr. 3 ^a, Grydsted by Vokslev, samt alle parceller, der efter den 01. november 1991 udstykes fra den nævnte ejendom.
- 2.2. Med byrådets offentliggørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres lokalplanens område til byzone.

Afsnit 3. Områdets anvendelse.

- 3.1. Lokalplanområdet opdeles i områderne I og II.

For område I gælder:

- 3.2. Området må kun anvendes til offentlige formål i form af fritidsaktiviteter såsom: kolonihaver i form af daghaver med henblik på dyrkning af grøntsager og afgrøder til privat husholdning, samt områder til leg og ophold i fri luft i tilknytning til anvendelse og pasning af sådanne haver.
- 3.3. Område I opdeles i max. 21 haveparceller til udlejning som angivet på kortbilag nr. 2 og 3.
- 3.4. Der udlægges areal til fælles ophold og til anvendelse for fælles bebyggelse ligeledes som angivet på kortbilag nr. 3.
- 3.5. Kolonihavehusene må ikke indrettes med henblik på beboelse, herunder overnatning.

For område II gælder:

- 3.6. Område II må kun anvendes til offentlige formål i form af fritidsaktiviteter såsom:
- fritidshaver, med henblik på dyrkning af grøntsager og afgrøder til privat brug,
 - dyrkning af grøntsager og planter i undervisningsøjemed,
 - dyrehold som hobby og lignende aktiviteter som eksempelvis sammenfattes i begrebet en "Børneby"..
- 3.7. Inden for lokalplanområdet må der opføres de for områdets brug nødvendige bygninger til mennesker, afgrøder, dyr og redskaber, herunder skure, drivhuse og småbygninger.
Endvidere må der indrettes legeplads med tilhørende anlæg.

Afsnit 4. Udstykninger.

- 4.1. Lokalplanområdet må udstykkes i 2 selvstændige ejendomme omfattende henholdsvis Område I og Område II.
- 4.2. Yderligere udstykning må ikke finde sted, før der er fastsat nærmere bestemmelser herom i en supplerende lokalplan.

Afsnit 5. Vej- og stiforhold.

- 5.1. Vejadgang til området må kun finde sted fra Lundevej i princippet som vist på kortbilag nr. 2 og 3.
- 5.2. Der udlægges de på kortbilag nr. 2 og 3 viste arealer til veje og stier, hvortil offentligheden har adgang til fods.

- 5.3. Der udlægges det på kortbilag nr. 2 og 3 viste areal til fælles parkering for området.

Afsnit 6. Spor- og ledningsanlæg.

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

Afsnit 7. Bebyggelsens omfang og placering.

- 7.1. Bebyggelsesprocenten for hver af ejendommene må ikke overstige 10.

For område I gælder:

- 7.2. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end én etage.
På hver parcel må højst opføres 1 bygning samt 2 drivhuse eller redskabshuse, og det bebyggede areal må samlet ikke overstige 40 m².
• Bygning til ophold må ikke overstige 20 m², og arealet for driv- og væksthuse samt redskabshuse må sammenlagt ikke overstige 20 m².
- 7.3. Størrelsen af fællesbygninger m.v. må ikke overstige 50 m².
- 7.4. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 5 m over terræn, målt efter reglerne herom i bygningsreglementet, og bygninger skal holdes i en afstand af min. 2,5 m fra naboskel og min. 1,5 m fra øvrige skel.

For område II gælder:

- 7.5. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage og bebyggelsesprocenten for samtlige bygninger, skure, stalde drivhuse m.v. må ikke overstige 10.
- 7.6. Større bygninger til ophold, redskaber, stald, opbevaring, må kun opføres inden for de på kortbilag nr. 2 viste byggefeltet.

Bygninger inden for det med krydsskravering viste område må ikke gives en højde, der overstiger 3,5 m, målt efter reglerne herom i bygningsreglementet.

Bygninger inden for det med skråskravering viste område må ikke gives en højde, der overstiger 5 m - i specielle tilfælde dog 7 m, målt efter reglerne herom i bygningsreglementet.

Sådanne bygninger skal opføres med ligebenet sadeltag med min. 20°hældning.

- 7.7. Mindre bygninger til andre formål må opføres overalt på grunden i en afstand af min. 2,5 m fra skel mod nabo og vej.

Afsnit 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 8.1. Skiltning og opsætning af reklamer må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.2. Der må ikke foretages permanent opstilling af campingvogne inden for området.

For område I gælder endvidere:

- 8.3. Bygninger, der opføres af træmaterialer, skal males med dækkende træbeskyttelse eller maling.

For område II gælder endvidere:

- 8.4. Bebyggelse, der opføres inden for det udlagte byggefelt, skal i materialer og formsprog fremstå som en bygningsmæssig/arkitektonisk helhed, ligesom bebyggelse opført af træmaterialer skal males med dækkende træbeskyttelse eller maling.
- 8.5. Byrådet vil i øvrigt kunne modsætte sig anvendelsen af farver eller materialer, som efter byrådets skøn vil kunne virke skæmmende i forhold til omgivelserne.

Afsnit 9. Ubebyggede arealer.

- 9.1. Afskærmende hegn og beplantning skal etableres i et omfang som angivet på kortbilag nr. 2 og 3.

For område I gælder:

- 9.2. Hegn i naboskel og i skel mod vej og sti skal etableres som levende hegn i en højde af min. 1.8 m og max. 2.0 m med karakter af klippede hække, i princippet som vist på kortbilag nr. 3.

For område II gælder:

- 9.3. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende. Ingen form for oplagring udover afgrøder må find sted uden for bygninger, indhegning eller lukket gård.
- 9.4. Der skal etableres et "dyrehegn" mellem Børnebyen og Rideklubbens areal samt ejendommen Lundevej 60.
- 9.5. Byrådet kan kræve, at der skal etableres beplantninger omkring bygninger og skure m.v. med det formål at opnå en rimelig afskærmning i forhold til omgivelserne samt en passende sammenknytning af de på området værende bygninger m.v..

Afsnit 10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.

- 10.1. Forinden ny bebyggelse i området ibrugtages, skal der være truffet aftale med Nibe kommune om etablering af de i afsnit 9.1. og 9.4. nævnte afskærmende beplantninger.

Afsnit 11. Tilladelser fra andre myndigheder.

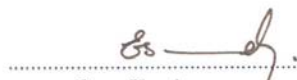
- 11.1. Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold før der i.h.t. landbrugsloven er sket ophævelse af landbrugspligten på den del af matr. nr. 3a m.fl. Grydsted by, Vokslev, der omfattes af lokalplanen.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget som forslag af Nibe byråd.

Nibe, den 16. oktober 1991


 Helge Bundgaard Nielsen
 borgmester


 Egon Knudsen
 kommunaldirektør

Således vedtaget endeligt af Nibe byråd.

Nibe, den 15. januar 1992


 Helge Bundgaard Nielsen
 borgmester


 Egon Knudsen
 kommunaldirektør

Indført i dagbogen
for Retten i Nibe

den 30 JULI 1992

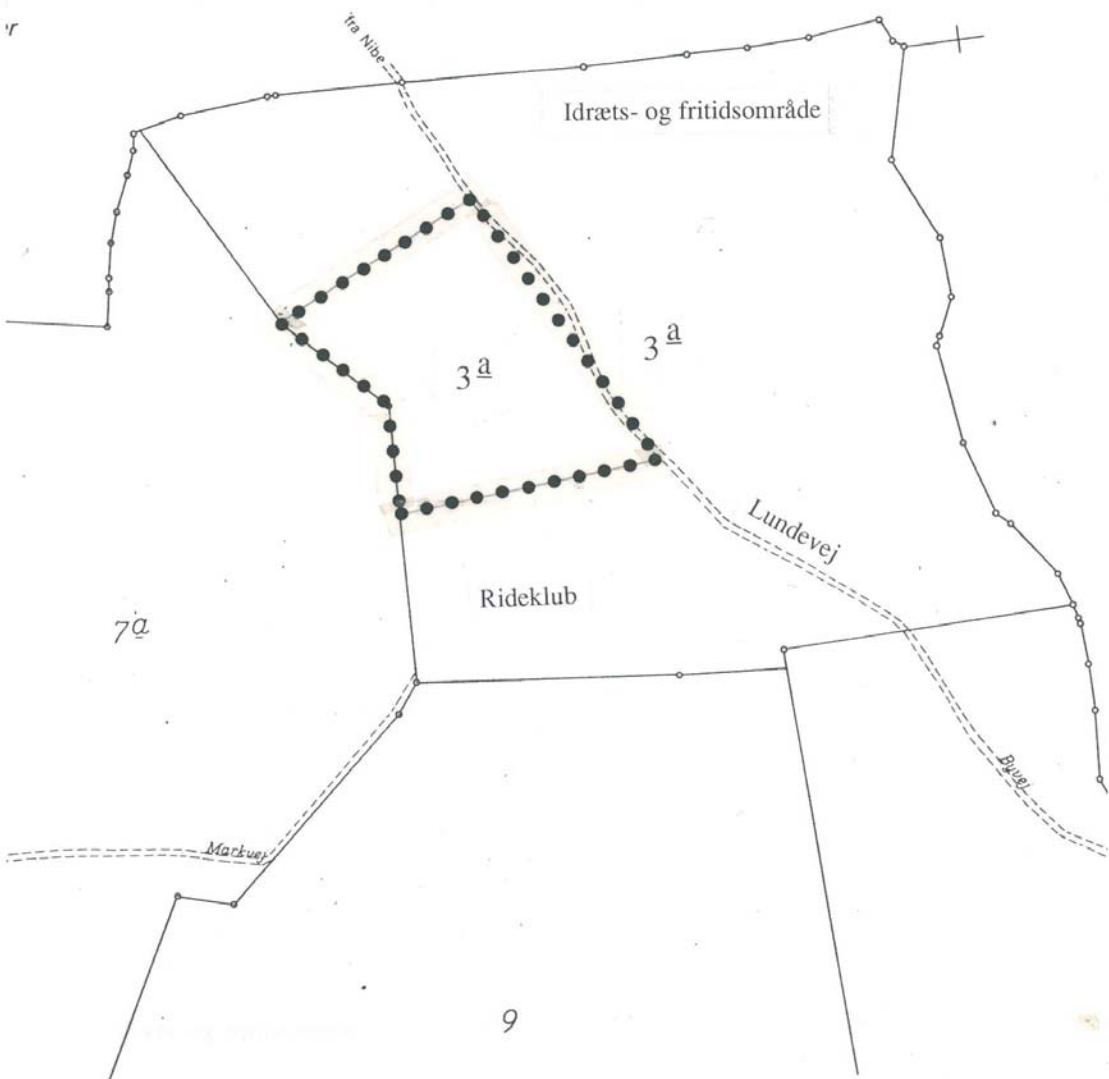
LYST.



Hanne Jensen

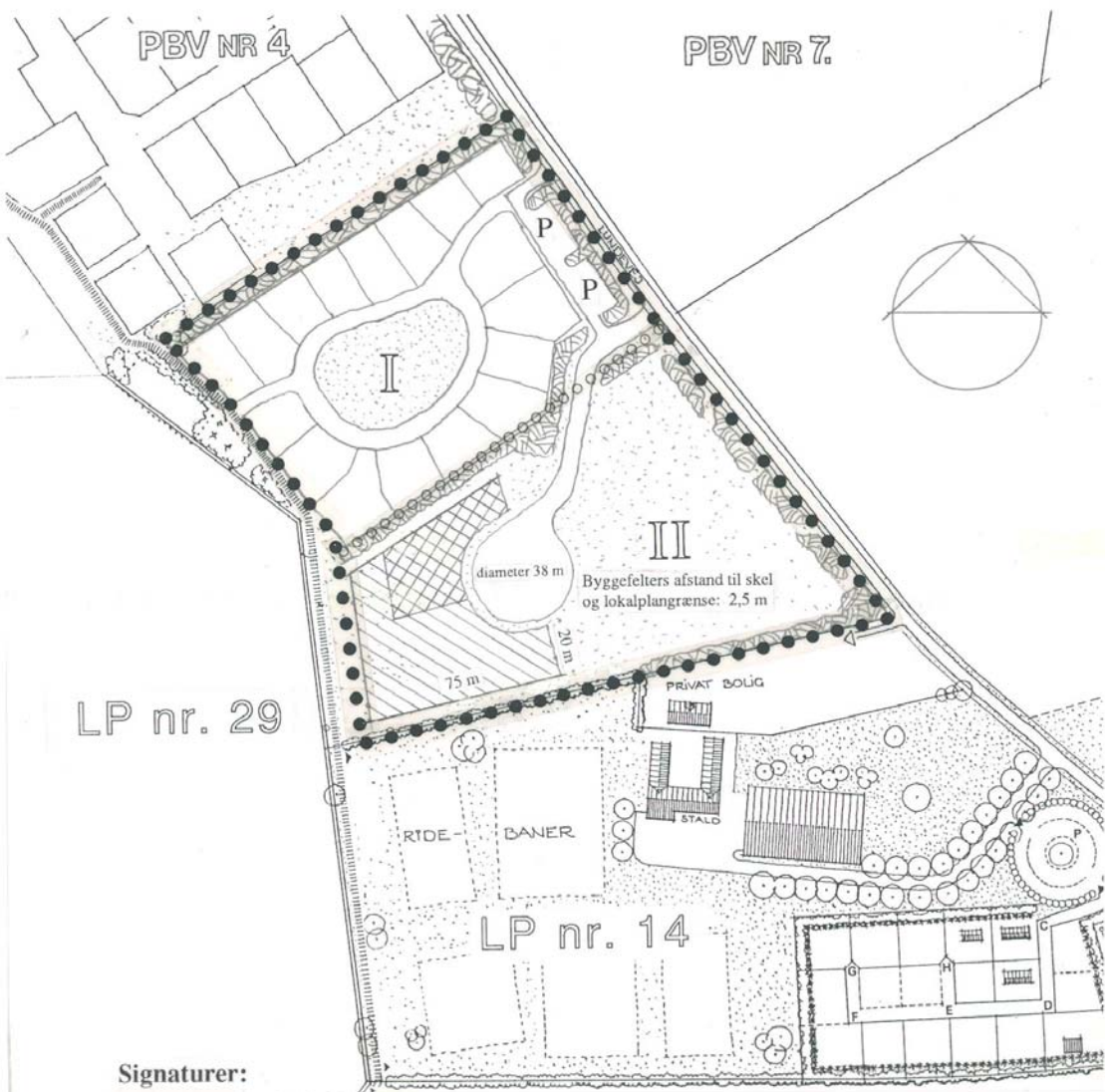
O.S.S.

lij



Signaturer: ● ● ● Områdegrænse
—— Matrikelskel

Matrikelkort mål 1:4000



Signaturer:



Lokalplangrænse



Områdegænse



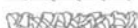
Sti



Byggefelt i Børneby max. 3,5 m bygningshøjde



Byggefelt i Børneby max. 5 - 7 m bygningshøjde



Afskærmende beplantning, 4 - 5 m bred som læhegn

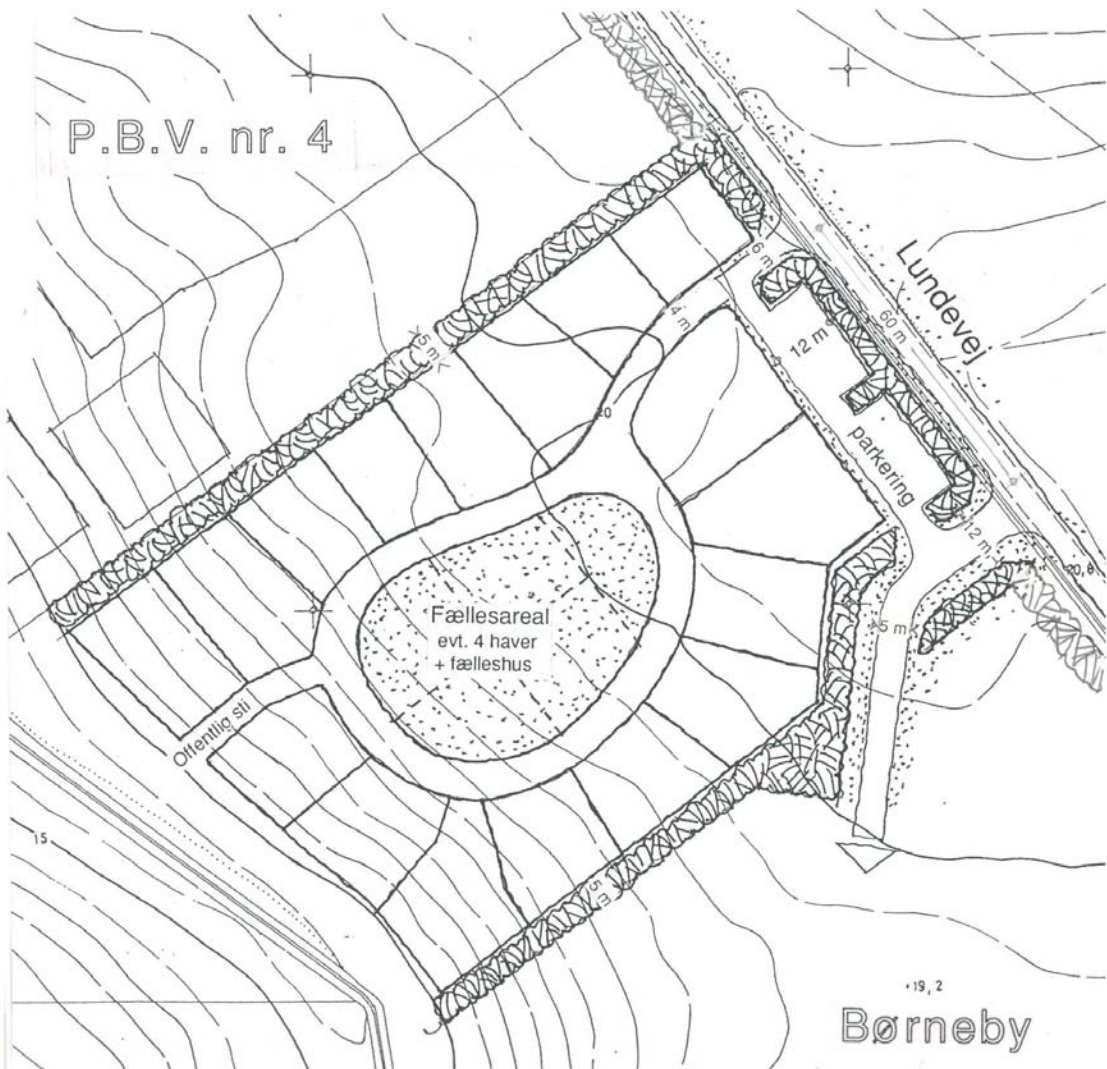


Fællesareal

Fremtidige opdelings- og bebyggelsesforhold

mål 1:2000

P.B.V. nr. 4



Signaturer: — Hæk/hegn i skel, 1,8 - 2,0 m høje
 Afskærmende beplantninger, 4 - 5 m brede med karakter som beplantning langs Lundevej ud for Hestebakken.

Kolonihaveområdet parceller, parkering og beplantning

mål 1:1000