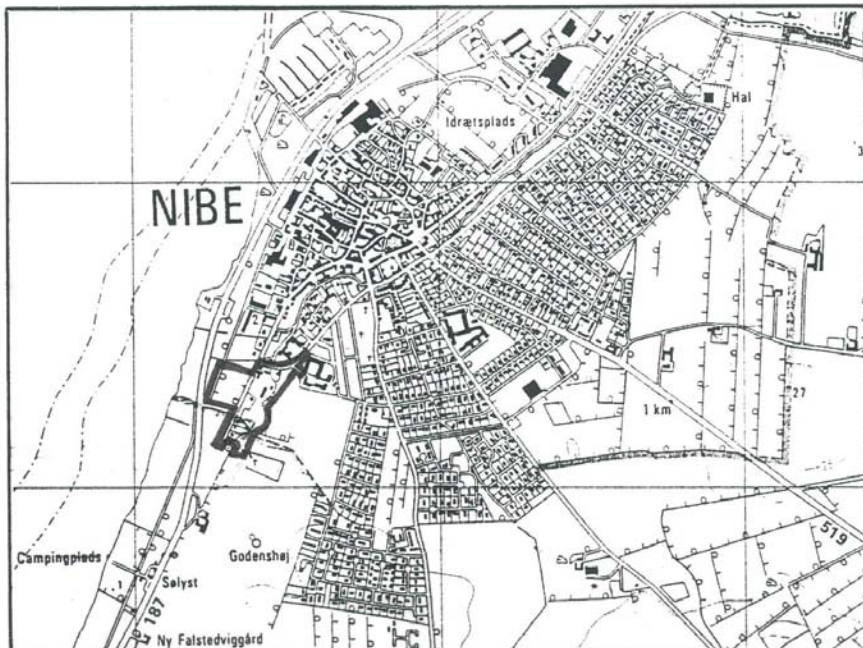




NIBE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 45



- for et område omkring den sydlige indfaldsvej til Nibe by -
omfattende arealet fra Sygehusvej til Godensgård samt Dyrske-
pladsen.

INDHOLD

Lokalplanens område og baggrund	side 1
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	side 2
Lokalplanens retsvirkninger	side 9
Lokalplanens indhold	side 10
Kortbilag nr. 1 - 7 Matrikelkort, byggefelter m.v.	side 14-20

Lokalplanens område og baggrund.

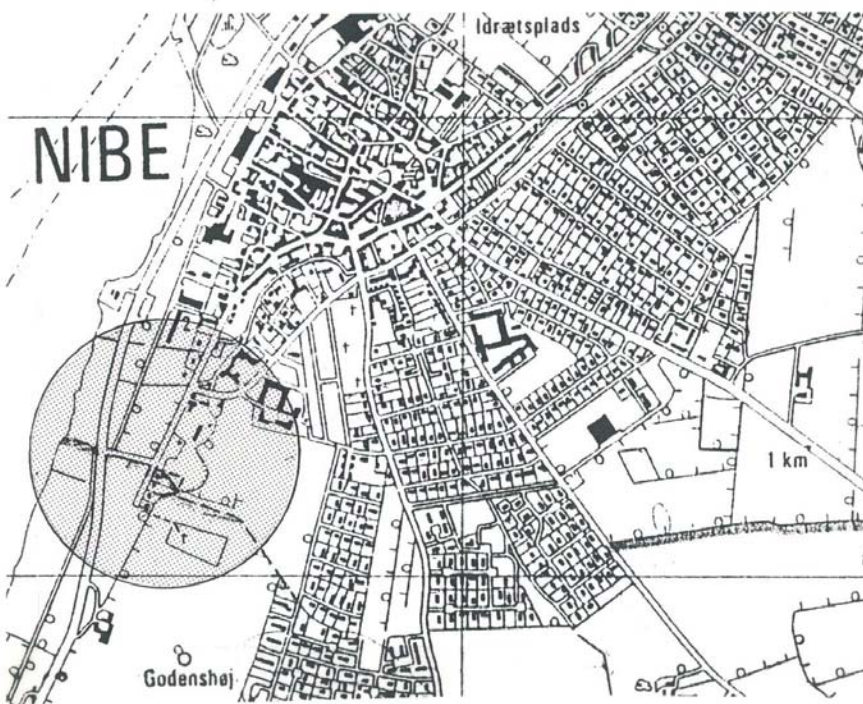
Lokalplanområdet udgør en del af Nibe byfront beliggende ved den sydlige indfaldsvej til Nibe by. Området afgrænses af Aalborgvej, Sygehusvej og "Grusgravvej".

Planen omfatter ibrugtagne områder med bebyggelse til offentlige formål, brandstation og materielgård, boliger og Dyrskueplads. Endvidere omfatter planen et ubebygget areal der indtages til vej.

Lokalplanen er foranlediget af planerne om vejanlægget foreløbig kaldet "Grusgravvej", som er en forlængelse af indfaldsvejen Søndergade fra Løgstørvej og videre gennem den tidligere grusgrav med tilslutning til Sygehusvej.

Desuden er der ønsker om udvidelse af Materielgårdens bygninger.

De fire sydligste grunde i Søndergade matr. nr. 5b, 5f, 5c og 5e er for øjeblikket beliggende i landzone og disse ønskes overført til byzone, idet der er givet landzonetilladelser dels til hyrevognsvirksomhed og dels til værksted til reparation af hårde hvidevarer.

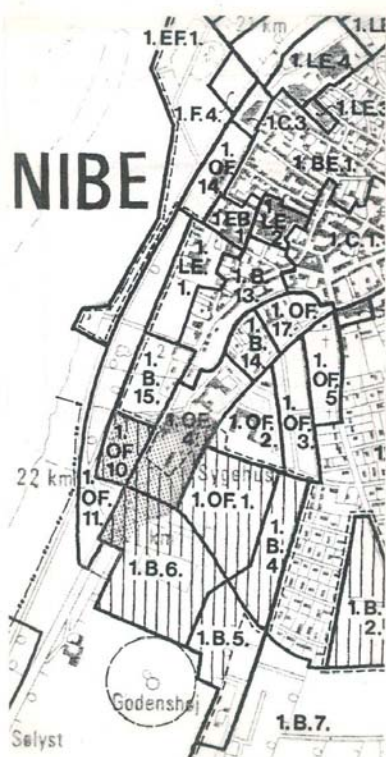


Lokalplanområdets placering i Nibe by.

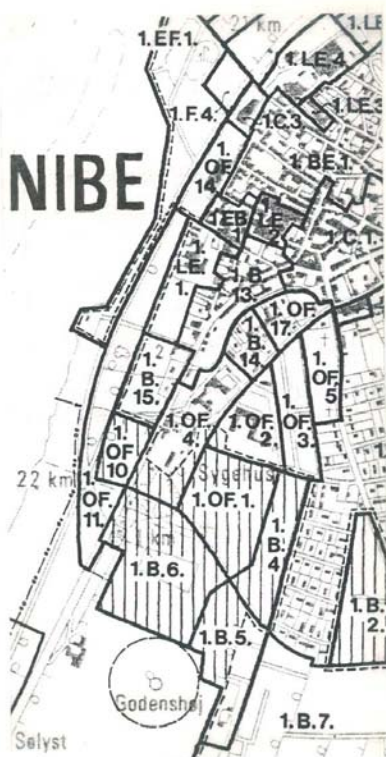
Lokalplanens sammenhæng til anden planlægning

KOMMUNEPLANLÆGNING

Lokalplanen strækker sig over kommuneplanens rammeområde 1.OF.10, del af 1.OF.4 og 1.B.6.



Rammer for lokalplanlægningen med lokalplan nr. 45-området indtegnet.



Rammer for lokalplanlægningen. Kommuneplanen 1988-1996.

Følgende rammer gælder for lokalplanlægningen i de fire ramme-områder.

1 OF 10 Dyrskuepladsen

Området er anvendt som markeds- og dyrskueplads, endvidere kan området anvendes som boldbane.

RAMMEBESTEMMELSER:

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a) at områdets anvendelse fastlægges til offentligt friareal (dyrskueplads, boldbane)
- b) at området friholdes for anden bebyggelse end det til driften i forbindelse med ovennævnte anvendelse nødvendige.

1 B 6 Boligområde ved Godenshøj, nordvest

Området er, bortset fra de eksisterende boliger og mindre erhverv langs Søndergade, ubebygget. Den del af området der indtages i denne lokalplan omfatter de eksisterende 4 ejendomme langs den sydligste del af Søndergade. De eksisterende ejendomme er beliggende i landzone og overføres med denne plan til byzone.

RAMMEBESTEMMELSER:

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a) at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom områdeinstitutioner og lignende eller nærmere i en lokalplan fastlagte mindre erhvervs- eller servicevirksomheder, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
- b) at bebyggelsesprocenten for området under et ikke overstiger 35.
- c) at bebyggelsesprocenten for eventuelle delområder til tæt-lav boligbebyggelse ikke overstiger 45.
- d) at boligtætheden inden for området eller et delområde heraf ikke overstiger 15 boliger/ha.
- e) at området sikres tidsvarende friarealudlæg, herunder mindst 1 større friareal.
- f) at bebyggelsen ikke opføres med mere end en etage med udnyttelig tagetage.

1 OF 4 Sygehus og materielgård

Området rummer i dag Nibe Sundhedscenter der er indrettet i det tidligere Nibe Sygehus, den kommunale brandstation og materielgård samt et landbrugsareal og en nedlagt grusgrav. Området afgrænses mod syd og mod øst af planlagte veje der skal tjene til at forbinde nye by- og boligområder med det overordnede vejnet og dels skal medvirke til at aflaste Søndergade for tung og gennemkørende trafik.

Den del af Sygehusvej der forløber fra Nibe Sundhedscenter til Søndergade opretholdes som sti.

RAMMEBESTEMMELSER:

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a) at områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål såsom sygehus, institutioner inden for pleje- og sundhedsområdet, brandstation, materielgård, enkelte boliger og til større vejanlæg.
- b) at bebyggelsesprocenten for området under et ikke overstiger 40.
- c) at bebyggelsen ikke opføres i mere end 2 etager og at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m over terræn eller niveauplan.
- d) at der udlægges areal til parkering svarende til 1 pr. seng for så vidt angår sygehusfunktionen, mens parkeringsarealer i de øvrige dele af området skal anlægges i et omfang der nærmere fastsættes af byrådet.

KEMIKALIEAFFALD

På matrikel 26e og 26s er konstateret forurenet jord fra et tidligere gasværk. Der kan derfor ikke etableres nybebyggelse eller andre anlæg før det er undersøgt, om dette er sundheds- eller miljømæssigt forsvarligt.

SPILDEVANDSFORHOLD

Lokalplanens område er omfattet af Nibe kommunes spildevandsplan, hvoraf det fremgår, at området separatkloakeres.

Alle eksisterende ejendomme indenfor området er tilsluttet spildevandsanlæg.

LANDBRUGSPLIGT

Den del af matr. 2c, 2d, 2q, Nibe markjorder og dele af matr. nr. 5a, Grydsted by, som indgår i lokalplanområdet er undergivet landbrugspligt. Som følge heraf skal Landbrugsministeriet, Matrikeldirektoratet ansøges om ophævelse af landbrugspligten på disse arealer for at planen vil kunne realiseres.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II, III og IV jævnt for kortbilag 2 efter den anvendelse, der muliggøres for de respektive arealer.

DELOMRÅDERNE

Delområde I

Delområde I udlægges til offentligt formål med de tidligere nævnte begrænsninger indenfor rammebestemmelserne.

Området kan anvendes til brandstation og materialegård.

I delområde I er en tidligere gasværksgrund for hvilken der er fastsat gældende regler.

Undersøgelse 1985/86:

I december 1985 og januar 1986 er der udført 3 stk. korte boringer på pladsen.

Jordlagene består af sand til ca. 3 m dybde. Fra 3 m findes skrivekridt.

Prøvebeskrivelsen af de øverste sandprøver viser en kraftig forurening af phenoler og cyanid, mens en enkelt prøve fra 7 m dybde ikke viste tegn på forurening.

Senere undersøgelser

I forbindelse med forskellige ledningsarbejder på materielgården, har det vist sig, at forureningen tilsyneladende er udbredt over store dele af ejendommene matr. nr. 26e, og 26s, Nibe markjorder.

Lovgrundlag/Anvendelse m.v

Efter affaldsdepotloven (Lov nr. 420 af 13. juni 1990) skal amtsrådet registrere lokaliteter, hvor der tidligere er eller kan være spildt eller henlagt affald.

Ejendommene matr. nr. 26e og 26s, Nibe markjorder er omfattet af registreringen og er således optaget på amtets liste over affaldsdepoter. Når en lokalitet er registreret som affaldsdepot, skal dette, ifølge affaldsdepotloven, tinglyses på ejendommen. Nordjyllands Amt foretager denne tinglysning.

Registreringen af en ejendom som affaldsdepot indebærer ikke nogen begrænsninger for at fortsætte den nuværende anvendelse af ejendommen. Derimod må ejendommen ikke uden forudgående tilladelse fra amtet overgå til anden anvendelse.

Der må således ikke etableres ny bebyggelse eller andre anlæg, før det er undersøgt, om dette er sundheds- eller miljømæssigt forsvarligt. Desuden må nye bygninger, veje m.v. ikke vanskeliggøre, fordyre eller forhindre senere forureningsundersøgelser og afværgeforanstaltninger på ejendommen.

Opgravet jord fra ejendommen kan på grund af forureningsrisikoen ikke uden videre anvendes til almindelig opfyldning eller tilkøres fyldplads.

Når forureningen er helt eller delvist fjernet, vil ejendommen kunne afmeldes som affaldsdepot eller frigives til et bestemt formål.

For ejendommene matr. nr. 26e og 26s har Nordjyllands amt meddelt, at der i forbindelse med eventuel opførelse af saltlade på ejendommen skal foretages en undersøgelse af forureningsforholdene på byggefeltet. Efterfølgende kan der tages stilling til, om der uden særlige foranstaltninger kan opføres en bygning på arealet. Herunder om eventuel forurennet jord skal fjernes.

Såfremt en bygning opføres uden at der foretages jordarbejder, kan dette ske uden at forureningsforholdene undersøges først.

På materielgårdens plads må oplagres de for driften nødvendige materialer.

Materialeoplagring på materielgårdens område skal foregå på en sådan måde, at pladsen altid fremtræder ryddelig.

Der udlægges i denne forbindelse et byggefelt til nybygning på materielgårdens grund langs det eksisterende plantebælte ved Søndergade.

Der lægges en facadelinie i forlængelse af brandstationen.

Desuden udlægges et byggefelt sydvest for og i forlængelse af den eksisterende materielgård.

Vinkelret på og midtfor den eksisterende materielgård udlægges et byggefelt til en kombineret vaskeplads og saltlade.

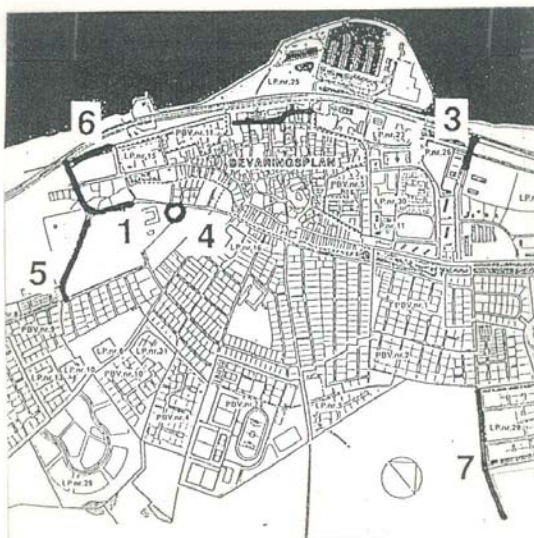
Det muliggøres at omdanne det øst-vestgående vejstykke af Sygehusvej til sti, når "Grusgravvej" er gennemført til Sygehusvej.

Delområde II

Delområde II udlægges til offentlige formål; vejanlæg og grønt område. Der åbnes mulighed for i forbindelse med vejanlægget at etablere en skulpturel markering i grusgravområdet, som kan virke som et tegn ved indkørslen sydfra til Nibe, og som understreger fornemmelsen af at krydse og overskride den for Nibe så karakteristiske grænse mellem den gamle kystflade og skrænten.

Der må ikke etableres overkørsler til "Grusgravvej" på det i kortbilag 4 viste stykke.

Da forholdene omkring etablering af en ny vej fra "Grusgravvej" til Grydstedbom er uafklarede, tages der ikke stilling til vejen i denne lokalplan.



De oprindelig forventede udførte veje i planperioden 1984-1992 ifølge kommuneplanen.

Delområde III

Delområde III's anvendelse fastlægges til offentlig friareal, dyrskueplads, boldbane, - og området friholdes for anden bebyggelse end det til driften i forbindelse med ovennævnte anvendelse nødvendige. Græsarealet friholdes for yderligere beplantning, stien langs områdets nordvestside, på det gamle banelegeme, bibeholdes.

Der er med denne lokalplan forudsat, at Koldsmindevej forbindes med Søndergade, som forudsat i lokalplan 15.



Vejforbindelse fra Koldsmindevej til Søndergade jævnfør lokalplan nr. 15.

Delområde IV

Delområde IV fastlægges som boligområde med mulighed for mindre erhvervs- og servicevirksomhed uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsen bibeholdes som parcelhuse i en etage med mulighed for udnyttet tagetage.

Højdegrænsen fastlægges til 8,5 m.

Området overføres fra landzone til byzone.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 45.

LOKALPLANENS RETSVIRKINGER

1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 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 anlæg, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen. 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. planlovens § 18. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan forgribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet d.v.s. fra den 21. oktober 1992 kan der eventuelt efter planlovens § 17, stk. 2 opnås tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra 26. august 1992 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort dog højst indtil den 26. august 1993 .

Matr. nr. 2c,
Nibe Markjorder m.fl.

NIBE KOMMUNE

LOKALPLAN nr. 45

for området syd for sygehusvej



B650
Anmelder: Landinspektør
N. Randers, 9240 Nibe,
telf. 98 352500

MODTAGET RETTEN I NIBE

28 AUG. 2002

J.NR.:

I henhold til planloven (Lov nr. 388 af 6. juni 1991) fastsættes følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område.

000181 08.JAN1993

AFSNIT 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er

- 1.1 at sikre mulighed for etablering af "Grusgravvej" fra Søndergade til Sygehusvej
- 1.2 at sikre mulighed for udvidelse af materielgårdens bygningsfaciliteter.

Desuden er det lokalplanens formål

- 1.3 at sikre areal udlagt til dyrskueplads og lignende anvendelse
- 1.4 at sikre, at området Søndergade 53 - 61, matr. nr. 5b, 5f, 5c, 5e samt del af matr. nr. 5a anvendes til bolig og servicevirksomhed uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne.

AFSNIT 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 2c, 26p, 26s, Nibe markjorder, matr. nr. 5b, 5c, 5e, 5f, Grydsted by, Vokslev, dele af matr. nr. 2d, 2h, 2p, 2q, 2bl, 26a, 26e, Nibe markjorder, del af matr. nr. 5a, Grydsted by, Vokslev samt alle parceller, der efter lokalplanens endelige vedtagelse udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanens område inddeles i områderne I, II, III, og IV som vist på kortbilag 2.
- 2.3 Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagne lokalplan overføres det på kortbilag 1 viste areal fra landzone til byzone.

AFSNIT 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

For område I gælder:

- 3.1 Området må kun anvendes til offentlige formål såsom brandstation og matrielgård.

- 3.2. På matr. nr. 26e og 26s er registreret forurenet jord fra et tidligere gasværk. Lokalplanen indeholder derfor en bestemmelse om, at anvendelse af det pågældende areal ikke må ændres. Bestemmelsen betyder, at ny bebyggelse eller andre anlæg ikke kan etableres før det er undersøgt om dette er sundheds- eller miljømæssigt forsvarligt.

For område II gælder:

- 3.3 Området må kun anvendes til offentlige formål, såsom vej-anlæg og grønt område.
- 3.4 Der må ikke opføres bebyggelse indenfor området.

For område III gælder:

- 3.5 Området må kun anvendes til offentligt friareal, herunder dyrskueplads, markedsplads og boldbane, med den for driften nødvendige bebyggelse.

For område IV gælder:

- 3.6 Området må kun benyttes til grønt område og til boligformål samt til mindre ikke væsentligt genegivende erhvervs- og servicevirksomhed.

AFSNIT 4 Udstykninger

For område I gælder:

- 4.1 Ingen grunde må udstykkes med en mindre størrelse end 1000 m².

For område II gælder:

- 4.2 Der må ikke foretages yderligere udstykninger end vejudskillelsen.

For område III gælder:

- 4.3 Der må ingen udstykninger foretages.

For område IV gælder:

- 4.4 Der må ikke foretages udstykninger der medfører grunde mindre end 600 m².

AFSNIT 5 VEJ- OG STIFORHOLD:

- 5.1 Eksisterende eller udlagte veje optages med nuværende beliggenhed og udlægsbredde. Dog lukkes vejen fra C - D for gennemkørende færdsel og ændres til sti med vejadgang for matr. nr. 2c.
- 5.2 Der udlægges areal til vej forløbende fra A - B i en bredde af 16 m.

AFSNIT 6 SPOR- OG LEDNINGSANLÆG

- 6.1 Elledninger herunder til vejbelysning må ikke fremføres som luftledning men skal udføres som jordkabler.

AFSNIT 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

For område I gælder:

- 7.1 Bebyggelse i området må ikke opføres i mere end to etager og byggehøjden må ikke overstige 8,5 m over terræn.
- 7.2 Undtaget er dog brandstationens slangetårn, som ikke må overstige 10,5 m.
- 7.3 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40.

For område II gælder:

- 7.4 Der må ikke opføres bebyggelse i området.
- 7.5 I det gamle grusgravsområde kan der imidlertid placeres en form for skulpturel markering, der fortæller om det skræntprofil der var før grusudgravningen.

For område III gælder:

- 7.6 Området friholdes for anden bebyggelse end det til driften i forbindelse med anvendelsen til dyrskueplads, markedsplads og boldbane nødvendige.

For område IV gælder:

- 7.7 Bebyggelse i området må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttet tagetage.
- 7.8 Byggehøjden må ikke overstige 8,5 m over terræn.
- 7.9 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 45%.

AFSNIT 8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1 Byrådet kan gøre en byggetilladelse afhængig af, at bebyggelsen i sine væsentlige træk får en sådan udformning og fremtræden, at der i forbindelse med den øvrige bebyggelse opnås en god helhedsvirkning.
- 8.2 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

AFSNIT 9 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Ubebyggede arealer skal med beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende ligesom en passende orden ved eventuel udendørs oplagning overholdes.

For område III gælder:

- 9.2 Det åbne græsareal friholdes for yderligere beplantning.
- 9.3 Beplantningen langs banestien bibeholdes.

AFSNIT 10 BEVARING AF LANDSKABSTRÆK

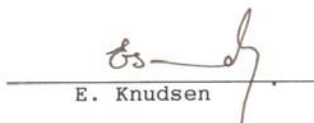
For område IV gælder:

- 10.1 Det landskabstræk, som den nordvendte skrænt med dens nuværende beplantning danner, bibeholdes i dets nuværende karakter.

Således vedtaget som forslag i Nibe byråd

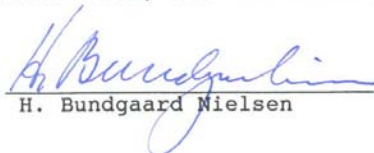
Nibe, den 26. aug. 1992

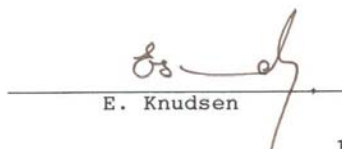

H. Bundgaard Nielsen


E. Knudsen

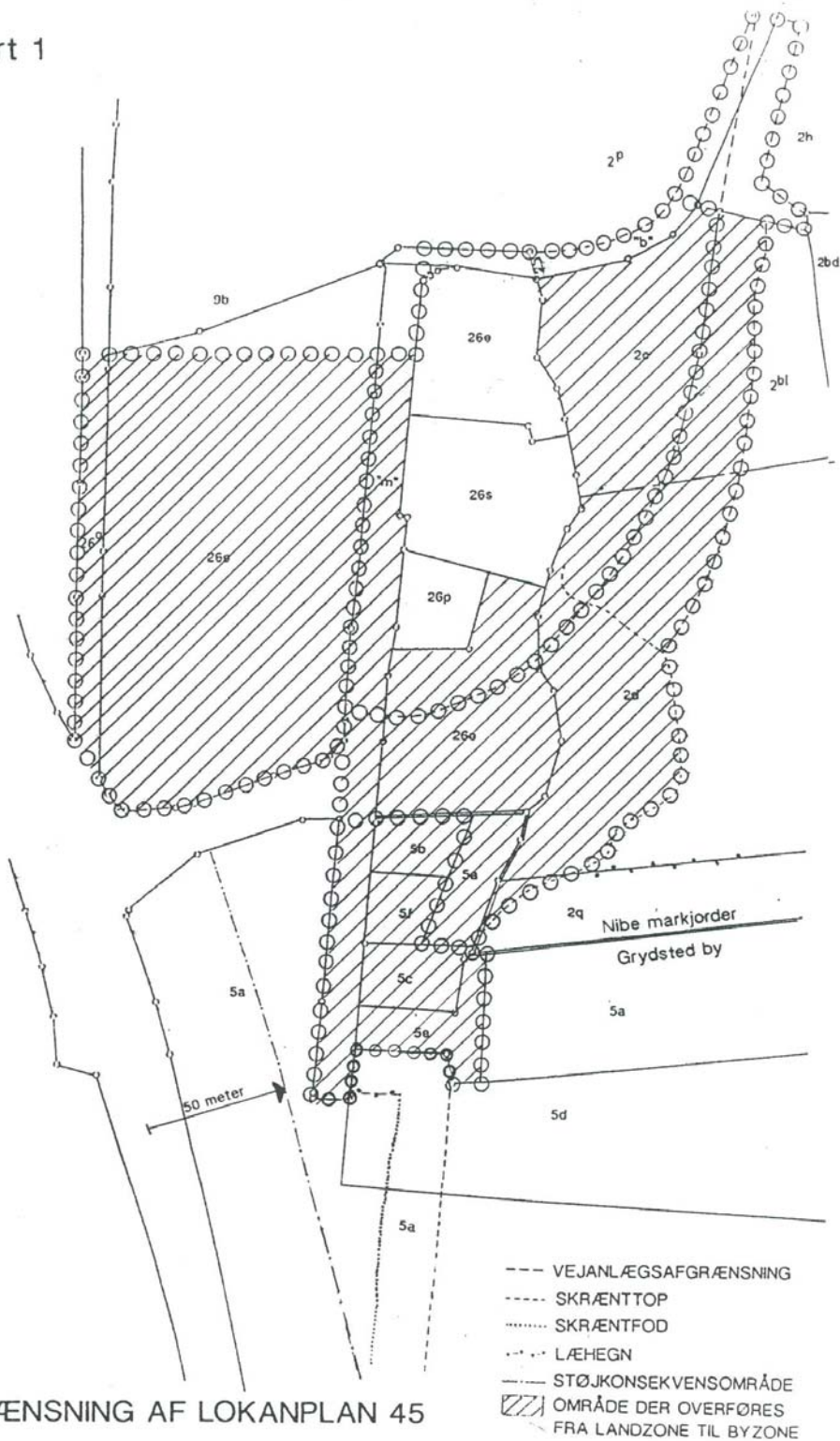
I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

NIBE BYRÅD, den 18. november 1992


H. Bundgaard Nielsen

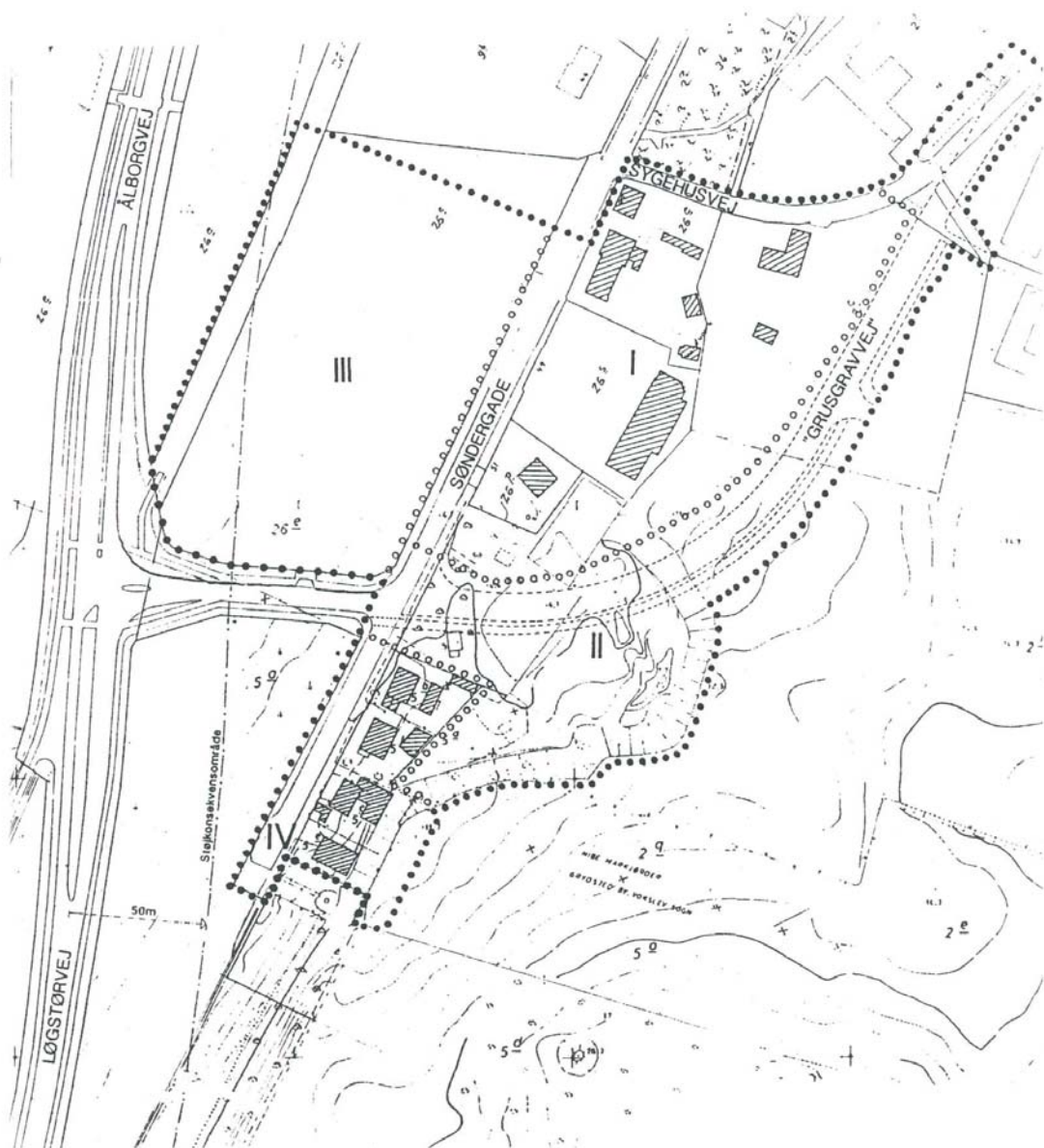

E. Knudsen

Kort 1



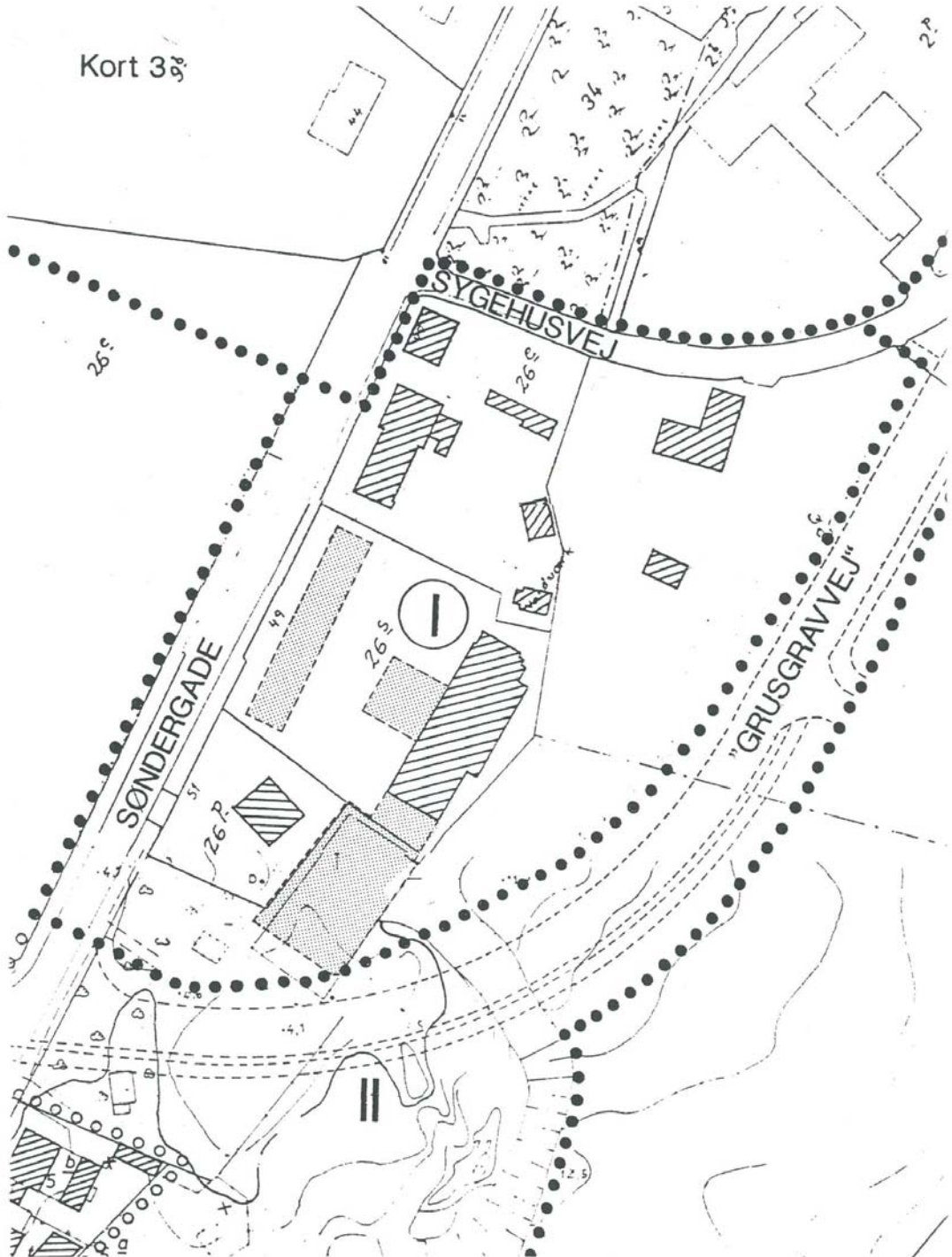
AFGRÆNSNING AF LOKANPLAN 45

Kort 2



DELOMRÅDERNE I LOKALPLAN 45

Kort 3၁

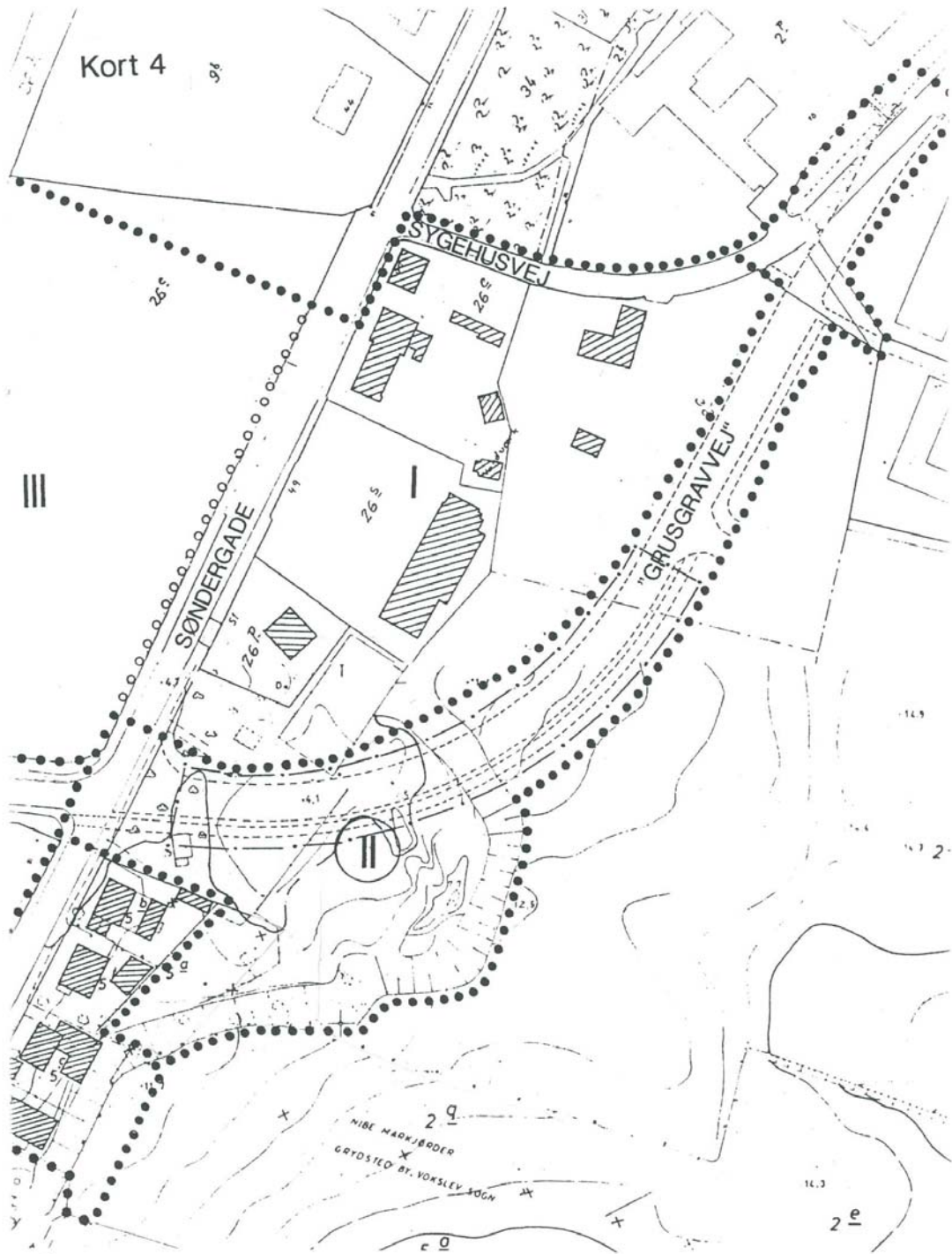


DELOMRÅDE I



BYGGGEFELT

Kort 4



DELOMRÅDE II

: Ingen overkørsler

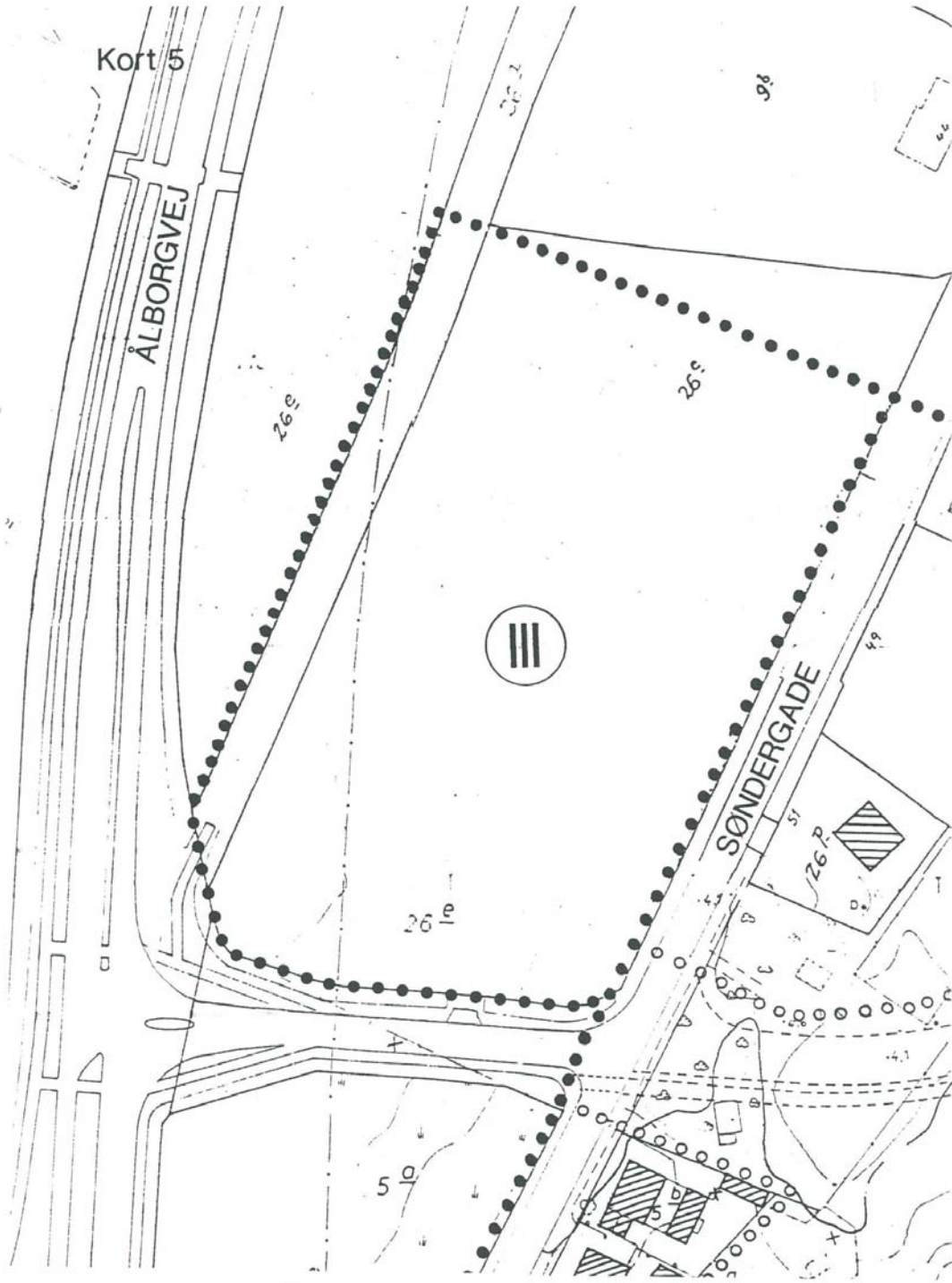
Kort 5

ÅLBORGVEJ

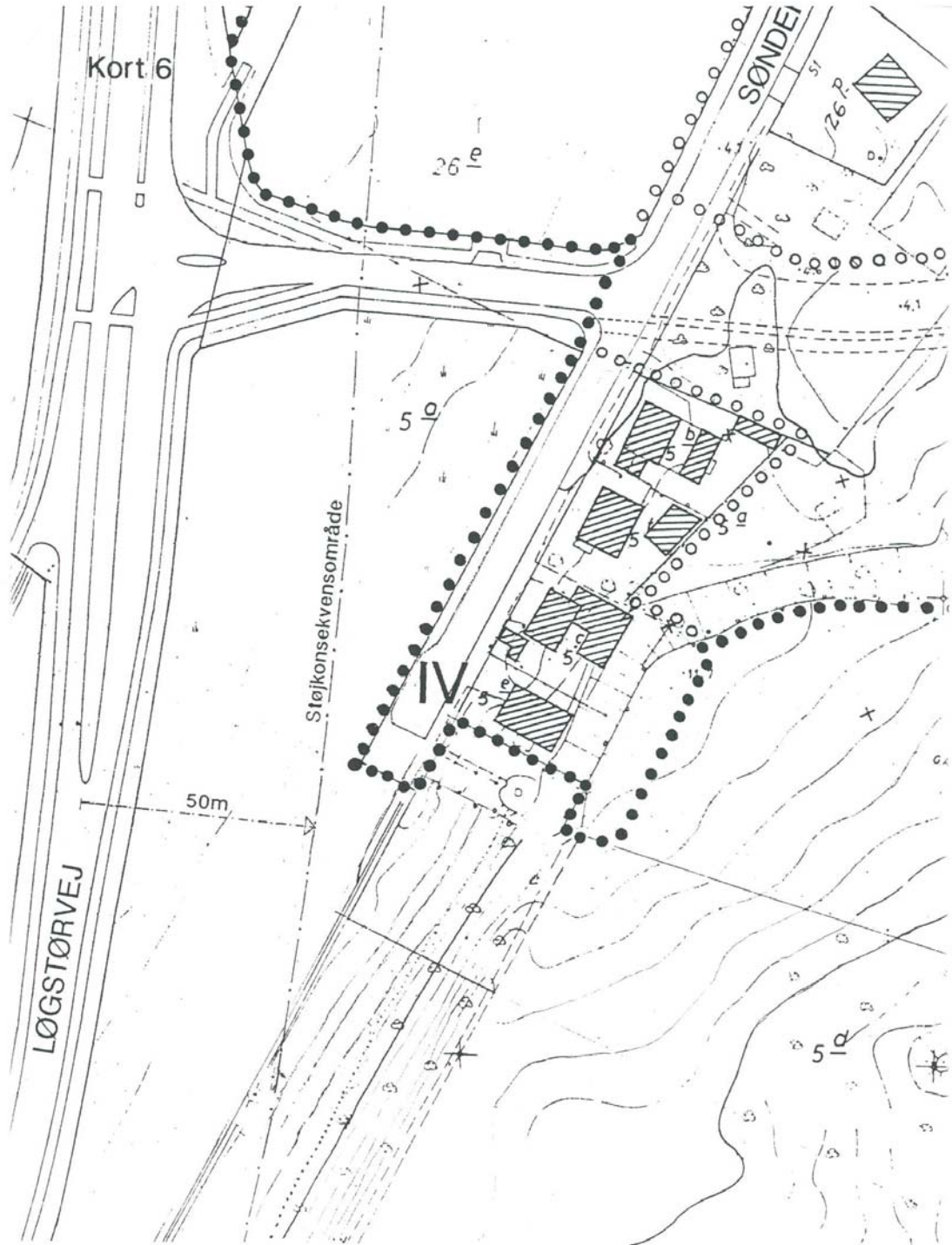
SØNDERGADE



DELOMRÅDE III

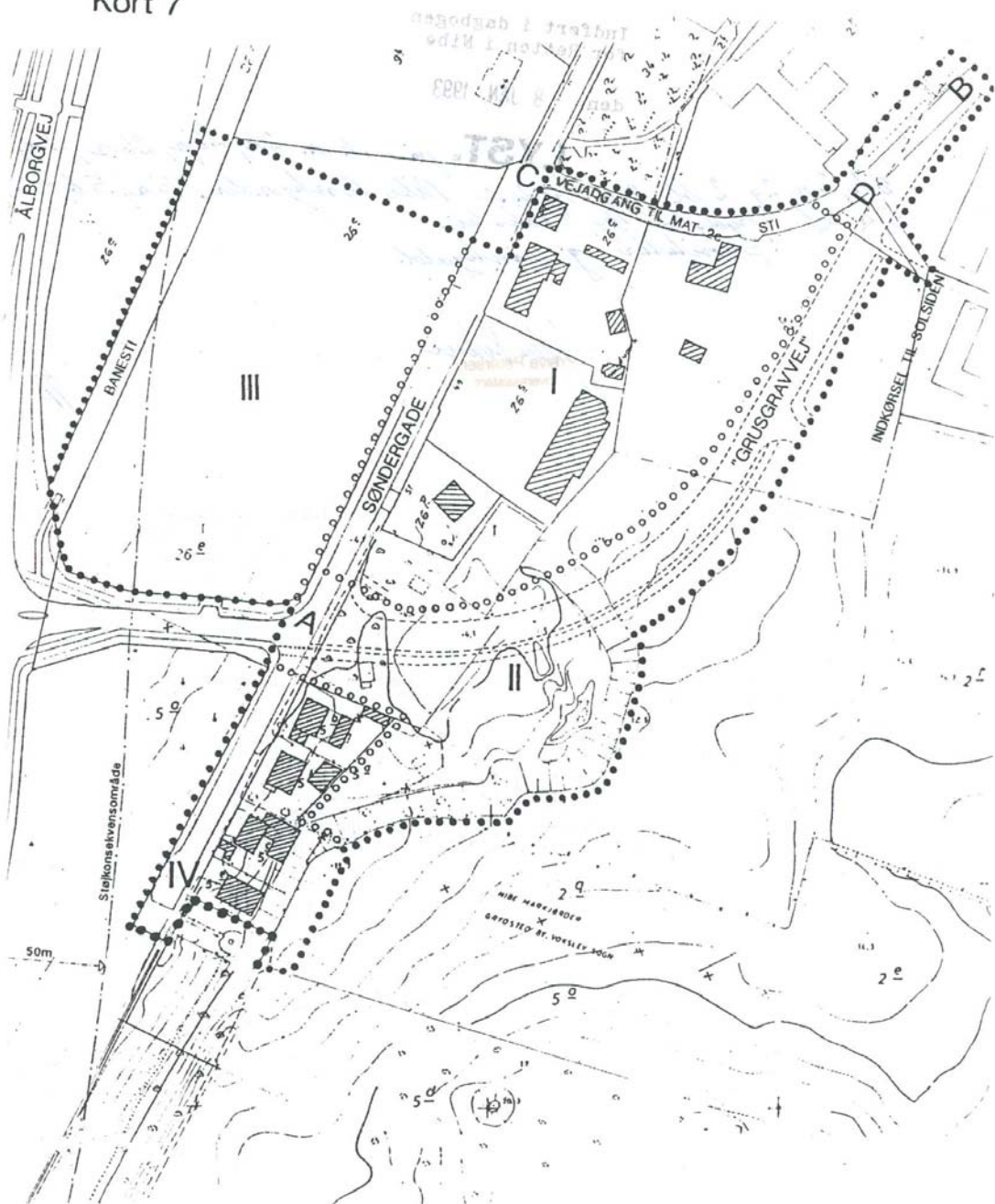


Kort 6



DELOMRÅDE IV

Kort 7



VEJ- OG STIFORHOLD

Indført i dagbogen
for Retten i Nibe

den - 8 JAN. 1993

LYST.

pr. matr. nr. 2c, 2bp, 2bs, 2d,
2h, 2p, 2q, 2bl, 2ba og 2be Nibe Markjorder, 5a, 5b, 5c,
5e, 5f Gydsdal By, Vokstev.
Anmærkning: Servitutter og pantgæld.


Hanne Petersen
overassistent

Matr. nr. 2bs,
Nibe Markjorder.

Anmelder: Landinspektør
Anders Dalum Hansen
Koldsmindevej 1
9240 Nibe
Tlf. 98352500

Foranstående lokalplan nr. 45 1. 8/1 1993 begæres afløst på matr. nr. 2bs,
Nibe Markjorder.

Nibe, den 26. august 2002


Jens Østergaard Madsen
Borgmester


Hanne Dahl
Kommunaldirektør