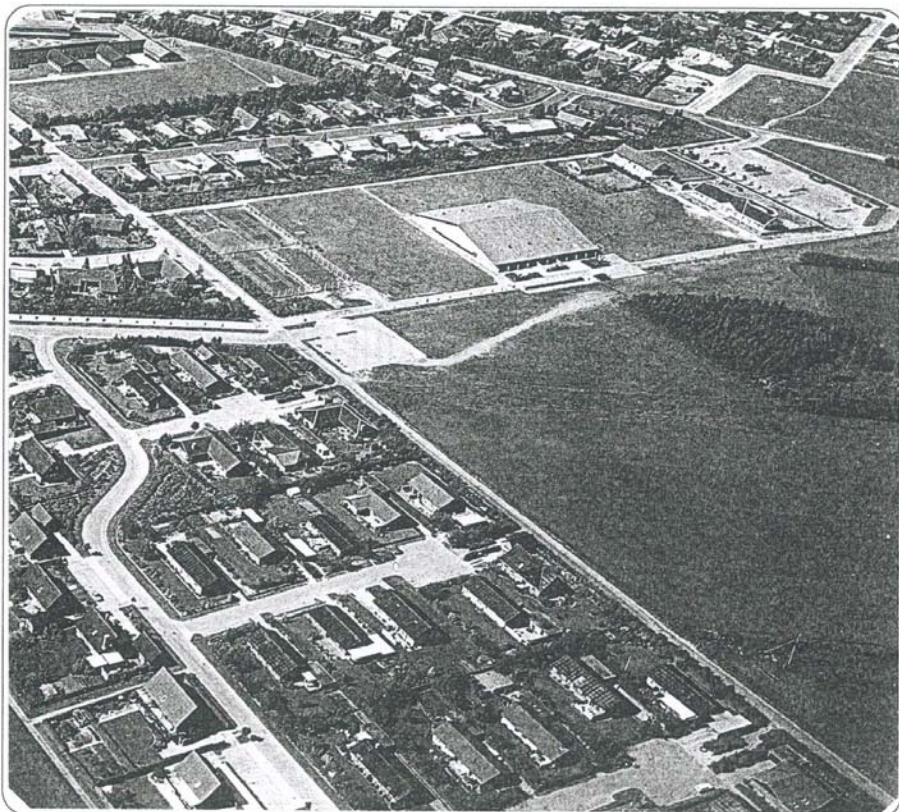


NIBE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 46



- for et område mellem Lundevej og Hobrovej i Nibe by til idræts- og fritidsformål.

Indhold:

Lokalplanens område og baggrund	side 1
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	side 2
Lokalplanens indhold	side 3
Lokalplanforslagets retsvirkninger	side 4
Lokalplanens bestemmelser	side 5

Kortbilag nr. 1: Matrikelkort, mål 1:4000

Kortbilag nr. 2: Lokalplanens områder, mål 1:2000

Kortbilag nr. 3: Illustrationsplan, mål 1:2000

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 Lov om Planlægning 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. 46 var fremlagt som forslag i perioden
27. december 1993 - 14. februar 1994.

Lokalplanens område og baggrund

Lokalplanrådet er beliggende i den sydøstlige del af Nibe by, mellem Lundevej og Hobrovej i forbindelse med halområdet.

Lokalplanområdet strækker sig sydøstpå over eksisterende landbrugsarealer ned mod schæferhundeklubbens træningsarealer.

Området er ved Partiel Byplanvedtægt. nr. 7 overført til byzone i 1977.

Området rummer idag Nibehallen, klubhuse for spejdere og FDF, tennisbaner, børneinstitution, parkeringsanlæg og stiforbindelse mellem de to byudviklingsområder Bislevfingeren og Vokslevfingeren. Den ikke-ibrugtagne del af området anvendes til jordbrugsformål.

Baggrunden for udarbejdelse af lokalplanen er et ønske om at kunne ændre på udlægning af parkeringsarealerne, på placering af et klubhus til Nibe Boldklub samt ønsket om at kunne etablere et vandrers hjem i tilknytning til Nibehallen eller på et tidspunkt "Nibehallerne".

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet udgør kommuneplanens rammeområde 1.OF.7, som er udlagt til offentlige formål, idræts- og fritidsområde, samt daginstitutioner og vandrers hjem.

Den partielle byplanvedtægt nr. 7 har indtil denne lokalplanvedtagelse dannet planlægningsgrundlaget for området.

Følgende rammebestemmelser er gældende for området:

Rammebestemmelser:

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- at områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål, såsom idrætshaller, bygninger for idrætsklubber, ungdomskorps, baneanlæg for idræts- og sportsklubber, børneinstitutioner, vandrers hjem eller lignende, samt parkeringsanlæg og stisystemer,
- at bebyggelsesprocenten for området under et, ikke overstiger 10, og at bebyggelsesprocenten for et delområde ikke overstiger 25,
- at bebyggelser ikke opføres i mere end en etage med udnyttelig tagetage, og at et eventuelt vandrers hjem vil kunne opføres i 2 etager.

Tilgrænsede planlægningsområder

Lokalplanområdet grænser mod vest op til et etableret boligområde, Hestebakken, samt til et område med børneby og kolonihaver (lokalplan nr. 42), der sammen med lokalplan nr. 14, området med rideklubber, hobbydyrkolonier og daghaver, i sydlig og østlig retning udgør et større fritidsområde.

Et jordbrugsområde grænser mod øst og sydøst op til lokalplanområdet.

I dette område planlægges etableret en "Flygtningelandsby", efter indenrigsministeriets regler herom.

Mod nordøst danner Hobrovej samt et bagvedliggende boligområde 1.B.9 grænse mod lokalplanområdet.

Lokalplanområdets nordre del med de nuværende byggefeltsområder grænser op til et bagvedliggende boligområde Østervangen, som er den del af rammebestemmelsernes boligområde 1.B.8. med skoleområdet 1.OF.6.

Vej- og stiforbindelser

Idræts- og fritidsområdet er beliggende inden for cykel- og gangafstand fra Nibes tætbyområder og centralt beliggende i forhold til dele af byens nyere parcelhusområder og i forhold til skole og daginstitutioner.

En stiforbindelse genneskærer området og forbinder vækstområderne "Bislevfingeren" og "Vokseltfingeren" og giver yderligere forbindelse til Tyvedalsstien, der forbinder Skomagertorvet med de rekreative områder mellem Grydstedvej og Lundevej.

Områdets fremtid i kommuneplanens hovedstruktur

Den overordnende bymodel med et område til rekreative og grønne aktiviteter mellem to vækstfingre vil blive styrket ved udbygningen af idræts- og fritidsområdet og et eventuelt vandrerhjem.

Området vil indeholde et bredt udbud af faciliteter, der indbyrdes kan give hinanden et tilskud og styrke hinanden.

Hvis tanken om etablering af den bynære Ferie- og Fritidsby ved Lundevej og Korsbjergvej på et tidspunkt bliver en realitet, vil beliggenheden af det samlede idræts- og fritidsområde være ideel i forhold til det liv, der vil udspille sig i ferie- og fritidsbyen, og de to funktioner, det lokale og det gæstende fritidsliv, vil kunne spille sammen og være til gensidig inspiration.

Fredningsplanlægning

Området er ikke omfattet af byggelinier i henhold til naturbeskyttelsesloven ligesom der ikke er registreret enge eller heder m.v. inden for lokalplanområdet. Lokalplanområdet er dog "kystnært område" jfr. Kystzonecirkulæret.

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.

Spildevandsforhold.

Området er optaget i Nibe kommunes Spildevandsplan som et område, der skal separatkloakeres.

Lokalplanens indhold.

Lokalplanen fastlægger området til offentlige formål: Idræts- og fritidsaktiviteter, klubhusbyggeri, idrætshaller, haller til kulturelle formål, svømmehal, vandrerhjem, børneinstitutioner og dertil hørende parkeringsanlæg og stiforbindelser. I området kan opføres en bolig for bestyrer for vandrerhjem eller idrætshal.

Lokalplanområdet opdeles i to områder.

Område 1

Området skal rumme alle de til områdets funktion nødvendige eller ønskede bygninger, veje og parkeringsanlæg.

Området kan anvendes til klubhusfaciliteter, haludvidelse, svømmehal vandrerhjem, børneinstitution, parkeringsanlæg og mindre baneanlæg.

Via de eksisterende parkeringspladser ved Lundevej og Hobrovej er der vejadgang til området og til et nyt parkeringsanlæg parallelt med, men separeret fra hovedstien.

Område 2

Område 2 udlægges til offentlige formål som område til idræts- og boldbaner, læplantninger, stier m.v.

Banerne etableres i princippet som "nedgravede plateauer" med volde eller skrån timer omkring.

Den store opvisningsbane med løbebaner og atletikbaner etableres, så der dannes tilskuertribuner op ad skrån timerne ind mod banerne. På denne måde minimeres også behovet for trådhegn omkring banerne.

En samlende beplantning med skovkarakter skal etableres langs den nordvest-sydøstgående højderyg midt i arealet, hvor omkring banefaciliteterne etableres.

Ved Lundevej og mellem banerne etableres læhegnsagtige plantninger, der giver mulighed for glimtvis indblik i området.

Rammebestemmelserne giver mulighed for, at et vandrerhjem kan opføres i to etager.

Der fastsættes ikke detaljerede bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden, men et vist fællespræg i forhold til områdets øvrige bygninger skal tilstræbes, således at idræts- og fritidsområdet fremtræder som et samlet område.

Et udeopholdsareal skal etableres i umiddelbar tilknytning til vandrerhjemmet.



Matr. nr. 8a, 8b, 8c, 8d,
8e, 8f, 8g, 8h, 8i,
 Nibe Markjorder og
 matr. nr. 3a, Grydsted by, Vokslev.
Nibe kommune
Lokalplan nr. 46

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

For et område til idræts- og fritidsformål mellem Hobrovej og Lundevej i Nibe by.

I henhold til Lov om Planlægning (Lov nr. 383 af 14. juni 1993) fastsættes følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

✓ Afsnit 1. Lokalplanens formål.

Lokalplanens formål er:

- 1.1. at sikre mulighed for etablering af arealer til idræts- og fritidsformål.
- 1.2. at sikre mulighed for udvidelse af halfaciliteter og etablering af svømmehal.
- 1.3. at sikre mulighed for etablering af klubhuse til idræts- og fritidsformål, til offentlige institutioner og undervisningsfaciliteter inden for idræts- og sportsaktiviteter samt til vandrerhjem eller vandrerhjems lignende faciliteter.

14595 *16 AUG 1994

Afsnit 2 Område og zonestatus.

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr. 8b, 8c, 8d, 8h og 8i, Nibe markjorder, Nibe samt del af matr. nr. 3a, Grydsted by, Vokslev og del af matr. nr. 8a, 8e, 8f og 8g, Nibe markjorder Nibe, samt alle parceller, der efter lokalplanens endelige vedtagelse udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2. Lokalplanens område inddeles i områderne I og II som vist på kortbilag nr. 2.
- 2.3. Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan, overføres det på kortbilag nr. 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 idrætshal, svømmehal, ungdomskorps, mindre baneanlæg for idræts- og sportsklubber, børneinstitutioner, samt parkeringsanlæg og stiforbindelser.

Området må endvidere anvendes til offentlige formål, såsom vandrers hjem eller lignende overnatningsfaciliteter af ikke hotelagtig karakter eller til andre idræts- og fritidsrelaterede formål.

For område II gælder:

- 3.2 Området må kun anvendes til offentligt friareal med idræts- og fritids-mæssig karakter, herunder baneanlæg og grønne områder. I forbindelse med bananlægget er det muligt at placere mindre bygninger til redskaber og materiel til vedligeholdelse af området.

Afsnit 4. Udstykninger.

For område I og II gælder:

- 4.1 Inden for området kan foretages de nødvendige udstykninger omkring bygninger og anlæg.

Afsnit 5. Vej- og stiforhold.

For område I gælder:

- 5.1 Eksisterende og udlagte stier og veje optages med nuværende beliggenhed og udlægsbredde.
- 5.2 Vejadgang til området sker via den eksisterende parkeringsplads ved Hobrovej og fra Lundevej / Hestebakken.
- 5.3 De med krydsskravering markerede arealer kan anvendes til parkering.
- 5.4 På stien A - B - C kan laves foranstaltninger, der begrænser eller forhindrer kørende trafik, men som samtidig opretholder stien som brandvej.
- 5.5 I punkt B gøres det muligt at krydse stien mellem de to parkeringsarealer med kørende trafik.

For område II gælder:

- 5.6 En stiforbindelse fra punkt d til punkt e, gennem/langs idræts- og fritidsområdet, kan etableres.
- 5.7 Interne stier, til at forbinde baner m.v., kan etableres.

Afsnit 6. Spor- og ledningsanlæg.

- 6.1 Den eksisterende luftledning over baneanalerne skal omlægges til jordkabel.
- 6.2 Nye elledninger må ikke fremføres som luftledninger, men skal udføres som jordkabler.

Afsnit 7. Bebyggelsens omfang og placering.

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for området under et, må ikke overstige 10, og bebyggelsesprocenten for et delområde må ikke overstige 25.

For område I gælder:

- 7.2 Ny, større bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag nr. 2 viste byggefelter, dog må byggefeltet vedrørende idrætshaller i område 1 overskrides mod nord-vest til brug for mindre sidetilbygninger o.lign. i en etage til hallerne.
- 7.3 For disse bebyggelser gælder, at de kun må opføres med en etage, at eventuel kælder skal have loftet beliggende således, at stuegulvskote befinder sig maksimalt 25 cm over terræn eller et af kommunen fastsat niveauplan samt, at facadehøjden målt til skæring mellem ydemur og udvendig tagflade ikke må overstige 3,6 m, målt fra terræn eller niveauplan.
- 7.4 Bebyggelse til vandrerhjem og klubhus for boldklub må kun opføres i en etage, dog må den del af bebyggelsen til vandrerhjem, der opføres parallelt med Nibehallen, opføres således, at bebyggelsen fremtræder i 2 etager, når den ses fra hallen, endvidere må klubhus for boldklub opføres således, at det fremtræder i 2 etager, når det ses fra opvisningsbanen (fra syd - øst).
- 7.5 Tage skal udføres som ligebenet sadeltag og tagets vinkel med det vandrette plan skal være min. 30°.

For område II gælder:

- 7.6 Området må i princippet ikke anvendes til større bebyggelse.
- 7.7 Belysningsanlæg på baner m.v. må ikke gives en højde, der overstiger 25 m.

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 ydre fremtræden, at der i forbindelse med den øvrige bebyggelse opnås en god helhedsvirkning.
- 8.2 Til udvendige bygningssider må kun anvendes nye materialer.
- 8.3 I forbindelse med etablering af et vandrerhjem skal det tilstræbes, at der kan etableres gode og afskærmede udendørs opholdsarealer i tilknytning til Nibehallen.

Afsnit 9. Ubebyggede arealer

For område I gælder:

- 9.1 Ubebyggede arealer skal være beplantning, græs, banecanlæg, befæstelse eller lignede og skal gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved eventuel udendørs oplagring skal overholdes.

- 9.2 Læhegnsagtige plantninger, parallelt med parkeringsarealer mod hovedstien og mod banearealerne, skal etableres.

For område II gælder:

- 9.3 En samlende beplantning med skovkarakter skal etableres langs den nordvest - sydøstgående højderyg gennem arealet omkring hvilken bane-faciliteterne etableres.
- 9.4 Til afgrænsning af arealer til boldbaner m.v. skal anvendes 1 - 2 m høje jordvolde eller en sådan afskærmning skal foretages ved nedgravning af banerne.
- 9.5 Mellem Lundevej og banerne, og mellem banerne indbyrdes skal etableres læhegnsagtige plantninger, der giver mulighed for glimtvis indblik i området.

Afsnit 10. Ophævelse af Partiel Byplanvedtægt.

- 10.1 I forbindelse med den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves og aflyses Partiel Byplanvedtægt nr. 7 for Nibe kommune.

Afsnit 11. Lokalplanens retsvirkninger.

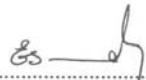
1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens §18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre anlæg, der er indholdt i planen.
2. 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.
3. 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.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget som forslag af Nibe byråd.

Nibe, den 15. december 1993

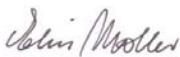

H. Bundgaard Nielsen

/ 
E. Knudsen

I henhold til § 27 i Lov om Planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Nibe, den 18. maj

1994



Elin Møller



E. Knudsen

Indført i dagbogen
for Retten i Nibe

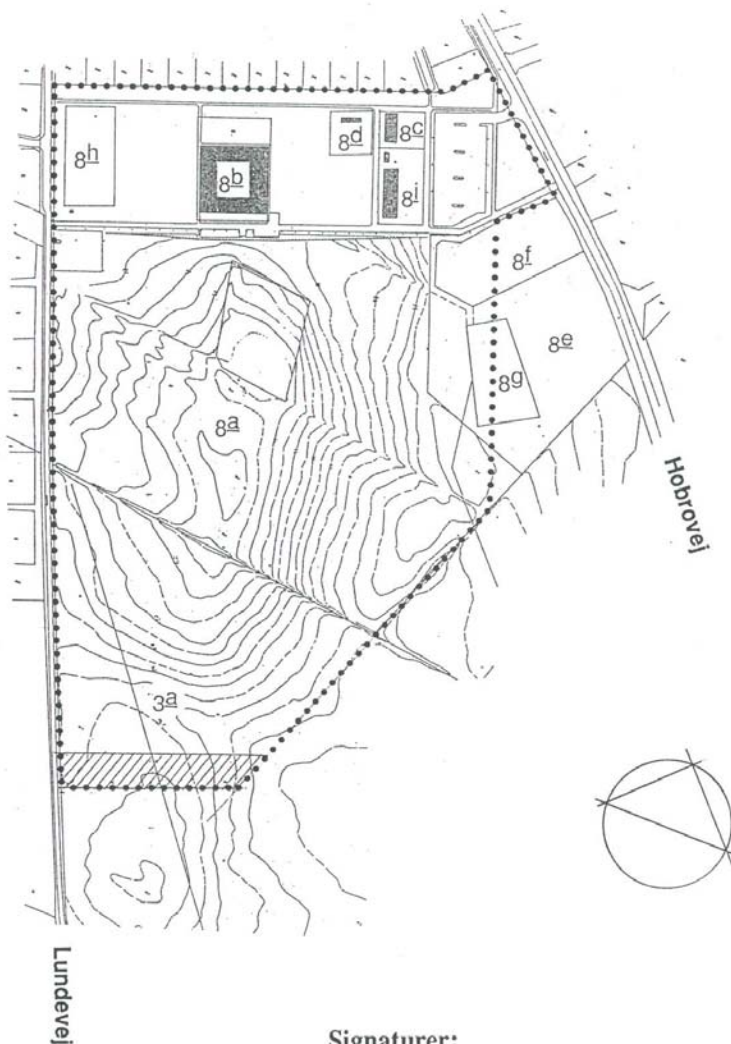
den 16 AUG. 1994

LYST.



Aase Nielsen
0853.





Signaturer:

..... Lokalplangrænse

////// Område, der overføres til byzone

Matrikelkort mål 1 : 4000

