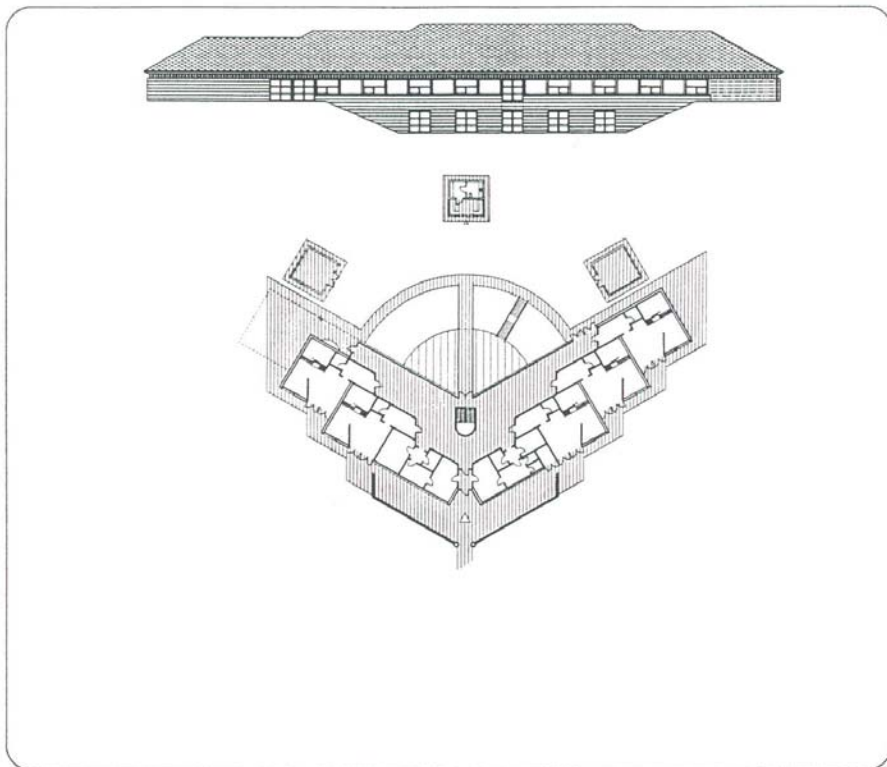


NIBE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 49



- for et område til offentlige formål. Børne- ungdoms- og vokseninstitutioner mellem Hobrovej og Idræts- og Fritidsområdet i Nibe by.

Indhold:

Lokalplanens område og baggrund	side 1
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	side 2
Lokalplanens indhold	side 3
Illustrationsplan til lokalplanredegørelsen	side 5
Lokalplanens bestemmelser	side 6

Kortbilag nr. 1: Matrikelkort, mål 1:4000

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

Lokalplanens område og baggrund

Lokalplanområdet er beliggende i den sydøstlige del af Nibe by, inden for det område, der i kommuneplanen betegnes som Idræts- og Fritidsområdet.

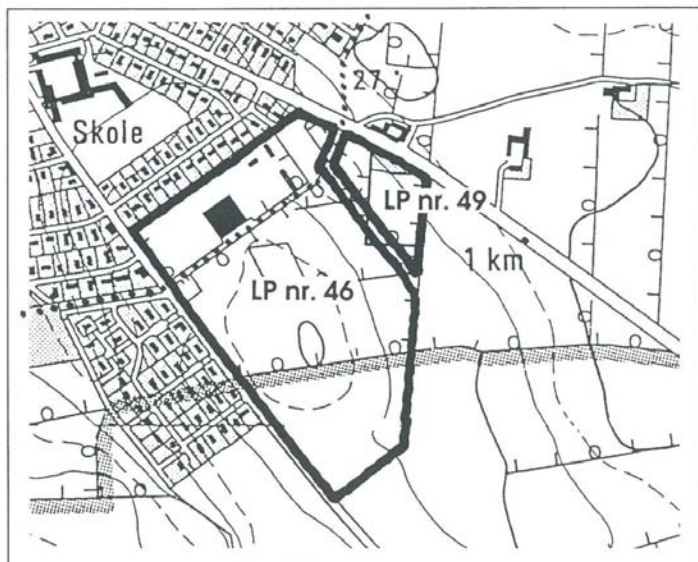
Området er i 1977 overført til byzone ved gennemførelsen af den partielle byplanvedtægt nr. 7, Nibe kommune, for et område til Idræts- og Fritidsformål. Det oprindelige vedtægtsområde er tildelt rollen som område for idrætshaller af enhver art, klubhuse for sports- og idrætsklubber, kommunale institutioner, boldbaner og stadionanlæg. I området er tidligere opført en børne- og ungdomsinstitution, idrætshal og klubhus.

Ved udarbejdelsen af lokalplan nr. 46, der delvist har afløst Partiel Byplanvedtægt nr. 7, blev området mellem stadionanlægget og Hobrovej udtaget for at gøre det muligt at indarbejde placeringen af en ny kommunal institution her.

Det område, der nu udarbejdes lokalplan for, har tidligere været udlagt til byggeri og baneanlæg for en rideklub.

Den institution, der ønskes placeret mellem Idræts- og Fritidsområdet og Hobrovej, er en børnepasningsinstitution. Institutionen skal i første omgang udlægges til indtil 120 børn med tilhørende personale. Institutionen udlægges i første omgang med et areal på indtil 1.000 m². Lokalplanens område er på 13.800 m².

Endvidere ønskes mulighed for på et senere tidspunkt at kunne opføre endnu en institution på området.



Beliggenheden af lokalplanerne nr. 46 og nr. 49 inden for området af den oprindelige partielle byplanvedtægt nr. 7. (PBV nr. 7)

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning.

Kommuneplanlægningen:

Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanens rammeområde 1.OF.7, som er udlagt til offentlige formål, idræts- og fritidsområde, samt daginstitutioner og vandrerrhjem. Området er overført til byzone.

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

Følgende rammebestemmelser er gældende for området:

Rammebestemmelser:

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

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

Tilgrænsede planlægningsområder

Lokalplanområdet grænser mod vest op til Idræts- og Fritidsområdet, lokalplan nr. 46, Nibe kommune. Mod nordvest dannes grænsen af hovedstien mellem byvækstområderne Bislevfingeren og Vokslevfingeren og den store parkeringsplads ved Hobrovej.

Mod nord danner Hobrovej samt det bagvedliggende boligområde Møllebakken grænse mod lokalplanområdet.

Et jordbrugsområde grænser mod syd op til lokalplanområdet.

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

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 "Vokslevfingeren" og giver yderligere forbindelse til Tyvedalsstien, der forbinder Skomagertervet med de rekreative områder mellem Grydstedvej og Lundevej.

Vejadgang til lokalplanområdet vil skulle ske fra parkeringspladsen ved Hobrovej. Den parkering, der vedrører institutionsområdet, skal finde sted på den allerede etablerede parkeringsplads ved Hobrovej.

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.

Øvrig planlægning for området:

Landsplandirektiver

Lokalplanens område er ligesom resten af Nibe by beliggende inden for afgrænsningen for "Kystnært område".

Jfr. regionplanretningslinje 3.6.2. der fastlægger, at byudvikling inden for Kystzonen skal ske i eller landværts eksisterende byzone, er denne lokalplan ikke i strid med kystzonecirkulæret.

Regionplanlægning - Fredningsplanlægning

Området er ikke omfattet af byggelinier i henhold til naturbeskyttelsesloven ligesom der ikke er registreret enge eller heder m.v. indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanens indhold.

Lokalplanen fastlægger området til offentlige formål: Offentlige børne-, ungdoms- og vokseninstitutioner med dertil hørende friarealer og stiforbindelser.

Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 25.

Bygninger må ikke gives en højde, der overstiger 8,5 m.

Ny bebyggelse skal placeres inden for det på kortbilag nr 2 viste byggefelt.

Mindre bygninger som skure, redskabshuse, legehuse m.v. vil kunne placeres efter bygningsreglementets regler for afstande til skel og til anden bebyggelse på grunden.

På en illustrationsplan til lokalplanens redegørelse er vist det projekt, der aktuelt er planer om at etablere på området.

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

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 samt institutionsområdet fremtræder som et samlet område.

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger.

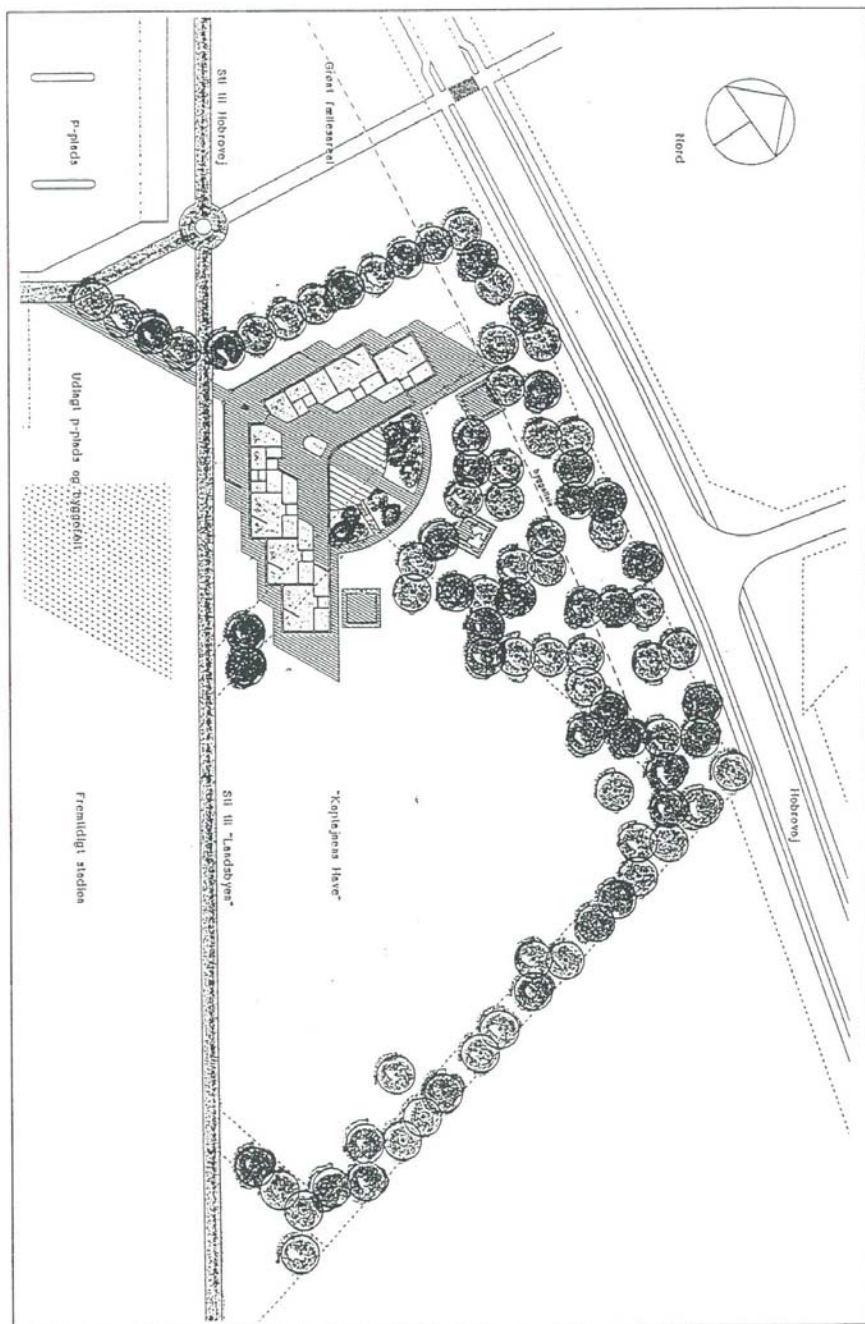
Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

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 19. oktober 1994 kan der eventuelt efter Planlovens §17, stk. 2 opnås tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 24. august 1994 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil den 24. august 1995.

ILLUSTRATIONSPLAN TIL LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Matr. nr. 8a, 8e, 8f og 8g,
Nibe Markjorder.

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



Forslag til: Nibe kommune Lokalplan nr. 46 49

For et område til offentlige formål. Børne- ungdoms- og vokseninstitutioner mellem Hobrovej og Idræts- og Fritidsområdet i Nibe by.

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

Afsnit 1. Lokalplanens formål.

Lokalplanens formål er:

- 1.1 at sikre mulighed for etablering af offentlige børne- ungdoms- og vokseninstitutioner med tilhørende opholdsarealer inden for lokalplanens område.

Afsnit 2. Område og zonestatus.

- 2.1 Lokalanplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter 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.

Afsnit 3. Områdets anvendelse.

- 3.1 Området må kun anvendes til offentlige formål, såsom børneinstitutioner, ungdomsinstitutioner og vokseninstitutioner med tilhørende opholdsarealer og stiforbindelser.
Området må endvidere anvendes til idræts- og fritidsformål og formål, der relaterer hertil.

Afsnit 4. Udstykninger.

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

Afsnit 5. Vej- og stiforhold.

- 5.1 Vejadgang til området skal finde sted via den eksisterende parkeringsplads ved Hobrovej.
- 5.2 Interne veje og stier samt vendepladser for af- og pålæsning reguleres ikke af lokalplanen.
- 5.3 Der må ikke udlægges eller indrettes parkeringsarealer inden for området.
- 5.4 Der må ikke etableres direkte vejadgang til Hobrovej (kommunevej nr. 203) fra lokalplanområdet.

Afsnit 6. Spor- og ledningsanlæg.

- 6.1 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 25.
- 7.2 Ny, større bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag nr. 2 viste byggefeltet.
- 7.3 For disse bebyggelser gælder, at de kun må opføres med en etage med udnyttelig tagetage, at facadehøjden målt til skæring mellem ydemur og udvendig tagflade ikke må overstige 3,6 m, målt fra gennemsnitligt terræn eller niveauplan.
- 7.4 Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m målt fra gennemsnitligt terræn eller niveauplan.
- 7.5 Tage skal udføres som hældningstage og tagets vinkel med det vandrette plan skal være min. 30°.

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 på området opnås en god helhedsvirkning.

Afsnit 9. Ubebyggede arealer

- 9.1 Ubebyggede arealer skal være beplantning, græs, baneanlæg, befæstelse eller lignede og skal gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved eventuel udendørs oplagring skal overholdes.
- 9.2 De på kortbilag nr. 2 viste større træer og beplantning skal bevares og plejes ved beskæring og evt. ved genplantning.

Afsnit 10. Forudsætninger for ibrugtagning.

- 10.1 samtlige ejendomme i området skal tilsluttes et kollektivt fjernvarmesystem. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

Afsnit 11. Ophævelse af Partiel Byplanvedtægt.

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

Afsnit 12. Lokalplanens retsvirkninger.

12.1 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 de anlæg, der er indeholdt i planen.

12.2 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.

12.3 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 17. august 1994

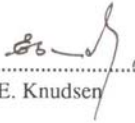

.....
Elin Møller

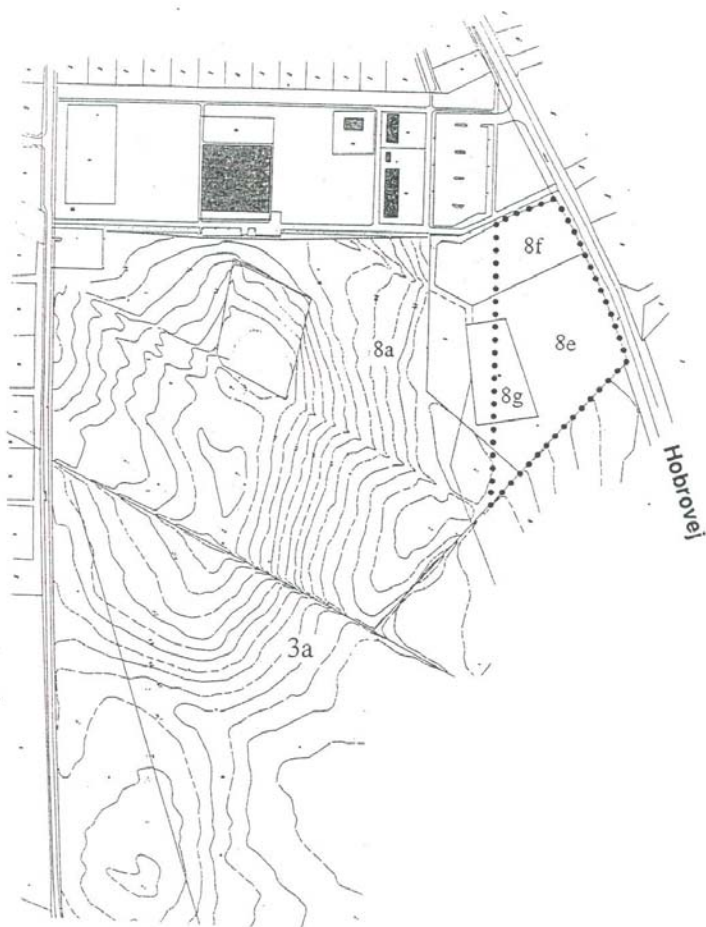
/ 
.....
E. Knudsen

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

Nibe, den 21. december 1994


.....
Elin Møller

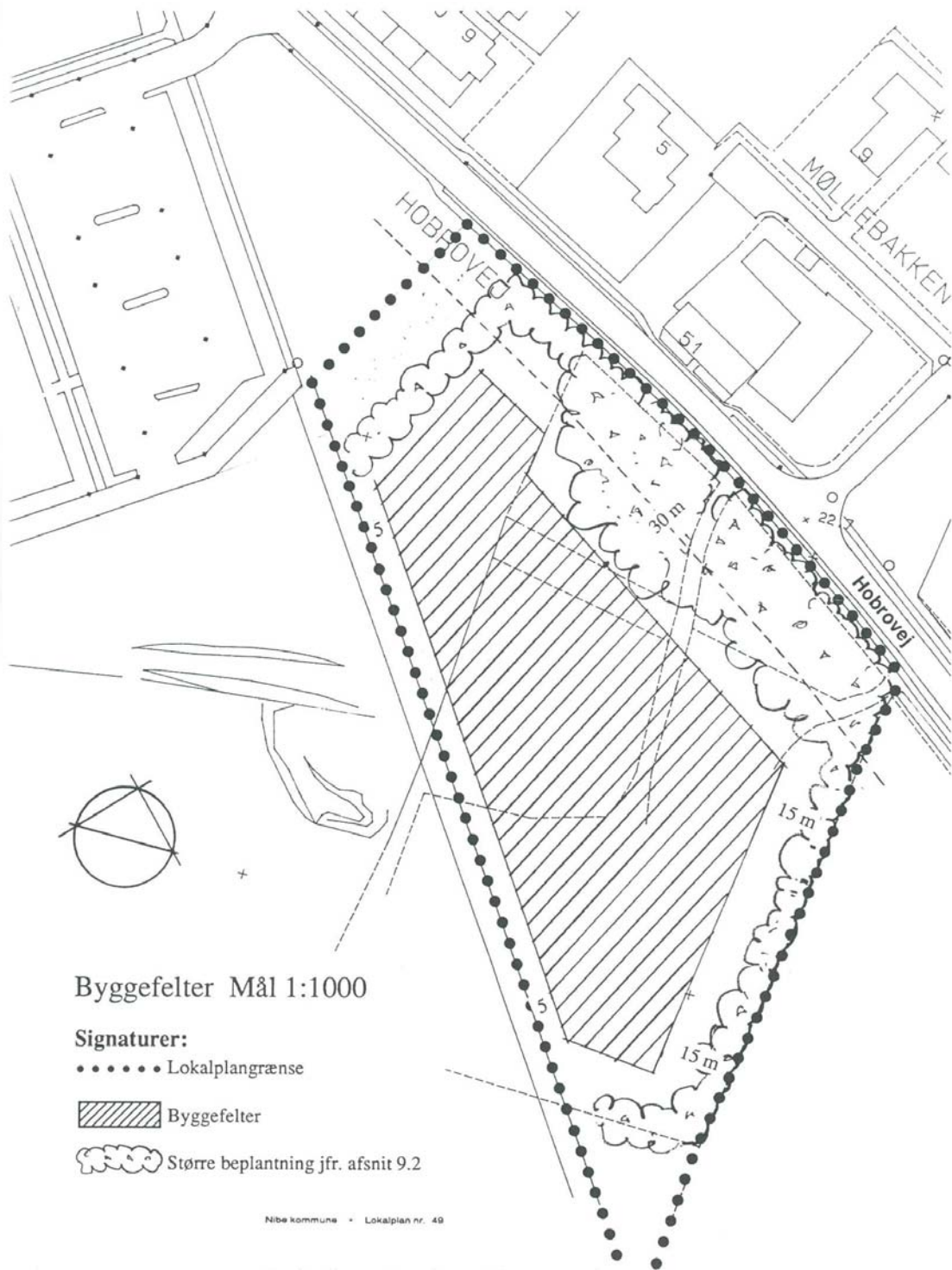
/ 
.....
E. Knudsen



Signaturer:

..... Lokalplangrænse

Matrikelkort mål 1 : 4000



Byggefelter Mål 1:1000

Signaturer:

..... Lokalplangrænse

 Byggefelter

 Større beplantning jfr. afsnit 9.2