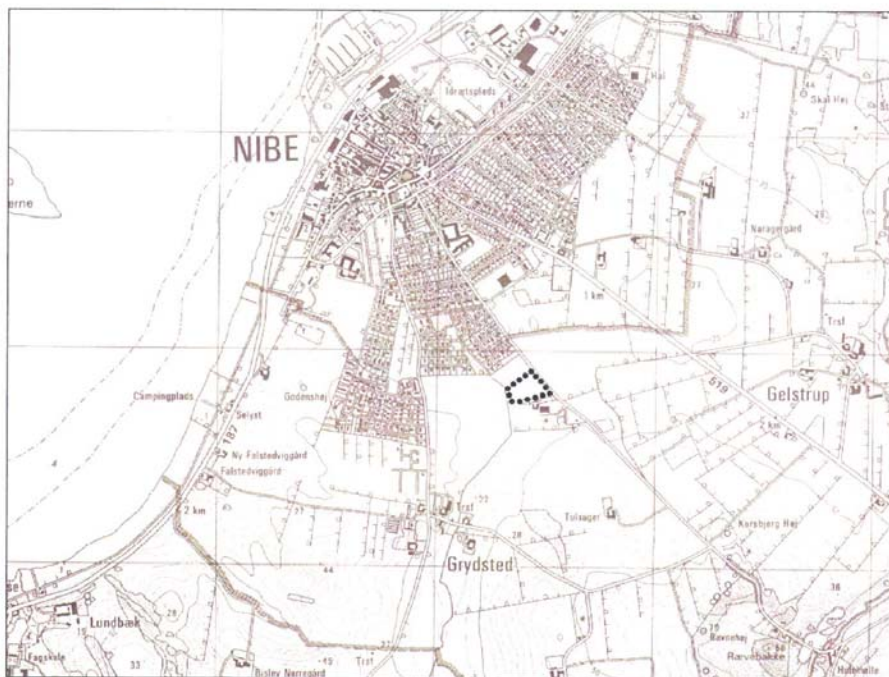




NIBE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 58



- for et område ved Lundevej til offentlige formål -
"Børneby" og børneinstitution/naturbørnehave

Januar 1997

Indhold:

Hvad er en lokalplan?	side 1
Lokalplanens område og zonestatus	side 2
Lokalplanens baggrund	side 2
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side 3
Lokalplanens indhold	side 4

Lokalplanens bestemmelser	side 5
---------------------------	--------

Kortbilag nr. 1: Lokalplanens afgrænsning	1 : 4000
Kortbilag nr. 2: Områdets indretning, byggefelter m.v.	1 : 2000
Kortbilag nr. 3: Beplantning m.v.	1 : 1500

TILLÆG NR. 24 TIL KOMMUNEPLANENS RAMMER FOR LOKALPLANLÆGNINGEN

Nibe byråd har vedtaget nærværende lokalplan for et område til "Børneby" og børneinstitution/naturbørnehave ved Lundevej.

Formålet med denne lokalplan er at fastlægge områdets anvendelse til offentlige formål med mulighed for etablering af "Børneby" og opførelse af en børneinstitution/naturbørnehave.

Nærværende lokalplan gælder således for det område, som i lokalplan nr. 42, er udlagt til "Børneby" (område II), og afløser dermed lokalplan nr. 42 for den del af området.

Hvad er en lokalplan

En lokalplan er en plan for et mindre område i kommunen. Formålet med en lokalplan er at fastlægge bindende bestemmelser for, hvordan ejere, lejere og brugere må anvende og udforme ejendomme og udendørsarealer i det område, lokalplanen omfatter.

I en lokalplan kan byrådet fastsætte bindende bestemmelser for et område, f.eks. om:

- områdets anvendelse eller ændret anvendelse
- udstykning
- vej- og stiforhold
- placering og udformning af bebyggelse
- bevaring af bebyggelse
- anvendelse af materialer og farver
- etablering og sikring af friarealer
- tilslutningspligt til fællesanlæg

I Planloven er det bestemt, at der **skal** vedtages en lokalplan, inden et større byggeri eller anlægsarbejde sættes i gang, eller ved væsentlige afvigelser fra en gældende lokalplan, **skal** der tilvejebringes en ny lokalplan.

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.

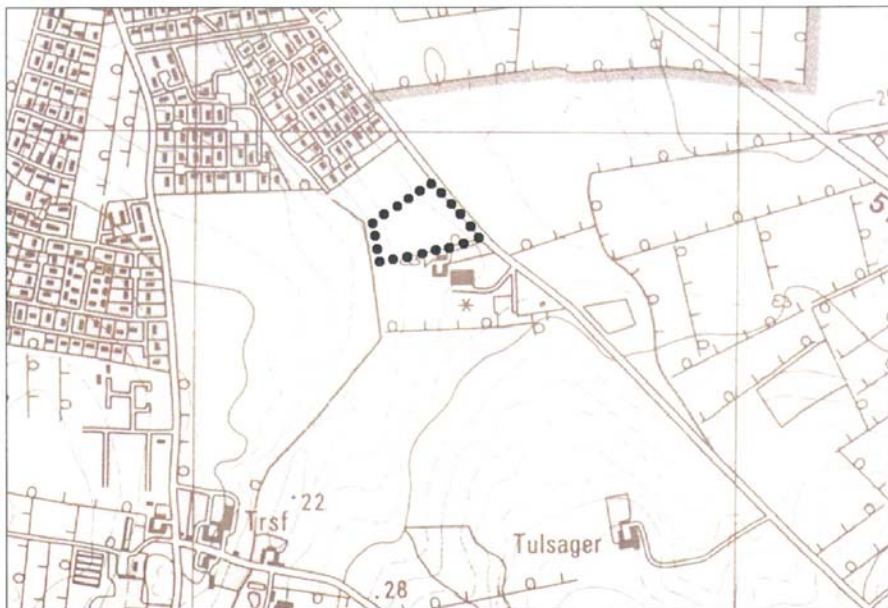
En lokalplan, der udsendes første gang, er at betragte som et forslag, der i henhold til reglerne i Planloven skal fremlægges til offentligt debat i mindst 8 uger. I denne periode kan alle fremsende indsigelser, kommentarer og ændringsforslag, som kan være med til at belyse og måske ændre bestemmelserne i lokalplanen.

Denne lokalplan nr. 58 var fremlagt som forslag fra d. 30. oktober 1996 til d. 25. december 1996.

REDEGØRELSE

Lokalplanens område og zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende ved Lundevej, nærmere bestemt mellem kolonihaverne/daghaverne syd for boligområdet Hestebakken og et areal, der omfatter rideklub, sirdueklub, klubber for træning og dressur af hunde m.v. Med den tidligere lokalplan nr. 42 er området overført til byzone.



Lokalplanområde

1 : 10.000

Lokalplanens baggrund

I lokalplan nr. 42 er anvendelsen af området fastlagt til offentlige formål med mulighed for placering af "Børneby" og kolonihaver/daghaver. Beslutningen om udarbejdelse af nærværende lokalplan er truffet efter, at der er fremsat ønske om at placere en børnehave på halvdelen af det eksisterende "Børneby"-område. Der er tale om området, som vender ud mod Lundevej.

Der er et stigende behov for børnepasning i Nibe kommune og for at opfylde Nibe kommunes børnepasningsgaranti, har byrådet besluttet at opføre en ny børneinstitution/naturbørnehave med plads til 40-60 børn.

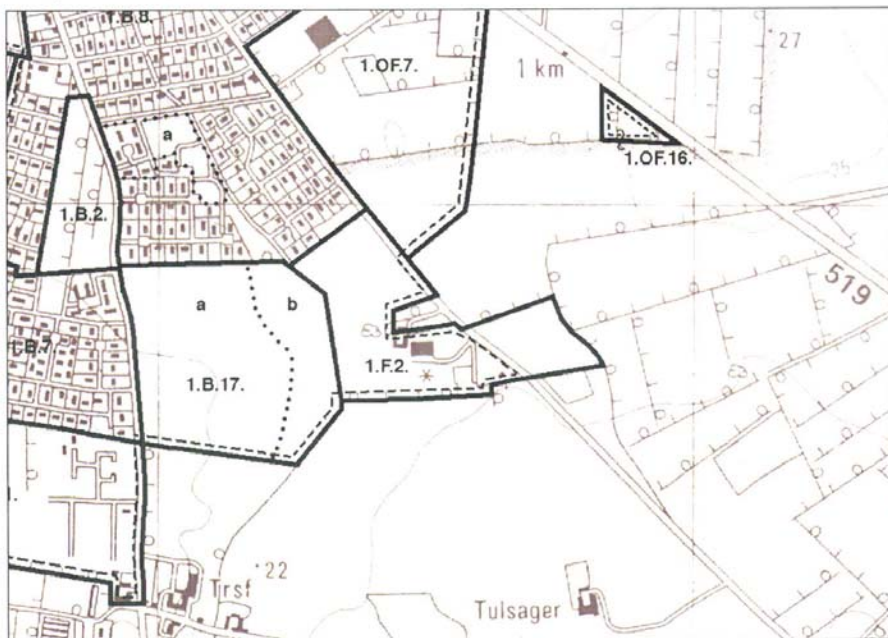
En børneinstitution/naturbørnehave synes at indgå i en naturlig sammenhæng med "Børnebyen", der primært fungerer som et område, hvor børn får tildelt et stykke jord til dyrkning eller får mulighed for at holde eller pleje dyr inden for de dyrearter, der traditionelt kendes som husdyr på en dansk gård.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet omfatter en del af kommuneplanens rammeområde 1.F.2., dvs. området er udlagt til fritidsområde. Lokalplanens bestemmelser er således ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen. Nærværende lokalplan forudsætter derfor udarbejdelse af et kommuneplantillæg, som fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål, "Børneby", børneinstitution/naturbørnehave. Forslag til kommuneplantillæg nr. 24 er udarbejdet og fremlægges sammen med nærværende forslag til lokalplan.

Lokalplanen vil herefter være i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for lokalplanområdet.



Kommuneplanens rammeområder for lokalplanlægning, 1988 - 1996

1 : 10.000

Lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan nr. 42 for et område ved Lundevej i Nibe by til fritidsformål, kolonihaver og "Børneby". Den gældende lokalplan afløses for den del af området, som er sammenfaldende med nærværende lokalplan.

Vejforhold

Det er byrådets intention, at Lundevej skal trafiksaneres og sikres, for på den måde at minimere uvedkommende tung og hurtig trafik. Forskellige hastighedsdæmpende foranstaltninger kan forhindre, at uvedkommende og gennemgående trafik kører via Lundevej. En mulighed vil være at lave indkørsel til Lundevej over parkeringspladsen ved Nibehallen. En anden mulighed vil være at lave bump eller indsnævring og forsætninger flere steder i kørebanen.

Støjforhold

En børneinstitution/naturbørnehave påvirker omgivelserne støjmæssigt. Derfor skal der tages højde for evt. støjgener fra udendørs legearealer. Som min. bør udendørs legearealer placeres 50 m fra nærmeste nabobebyggelse (incl. dennes udendørs opholdsarealer). I dette tilfælde betyder det, at en udendørs legeplads skal placeres i den nordlige del af lokalplanområdet, for at overholde "støjkonsekvensgrænsen" på 50 m til privat naboejendom (Lundevej 60), se kortbilag nr. 2.

Med denne placering forventes den udendørs legeplads ikke at give anledning til støjgener i forhold til kolonihaveområdet. Alternativt skal udendørs legearealer afskærmes med tunge hegn eller jordvolde med passende højde.

Kystnærhedszone

Lokalplanens område ligger i kystnærhedszone, der er defineret som et 3 km bredt bælte langs de danske kyster. I følge planloven skal der gøres rede for, hvordan planlagte bebyggelser og anlæg i den zone vil kunne påvirke kysten visuelt.

Lokalplanområdet er beliggende landværts eksisterende byzone og således, at det ikke har nogen visuel kontakt med kysten, ligesom området heller ikke kan ses fra fjorden. Byrådet har derfor vurderet, at en ny bebyggelse m.v. ikke påvirker kystlandskabet. Som følge heraf er der ikke udført en visualisering af lokalplanforslaget.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger området til offentlige formål, "Børneby" og børneinstitution/naturbørnehave.

"Børnebyen" vil kunne bebygges med fælleshus, stalde og småbygninger, der må placeres inden for udlagte byggefeltet. Der fastlægges ikke noget om bebyggelsens ydre fremtræden bortset fra, at større bygninger skal have ligebenet sadeltag og skal males med dækkende træbeskyttelse eller maling.

For delområde II gælder det, at ny bebyggelse til børneinstitution/naturbørnehave skal placeres inden for det angivne byggefelt, og bygningsmaterialerne skal fortrinsvis bestå af træ og/eller tegl til ydervægge og tegl, eternit eller pap til tagdækning.

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. En overvejende del af beplantningen skal have samme karakter, som beplantningen langs Lundevej ud for Hestebakken.

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. Denne sti vil på længere sigt forløbe fra "Skomagertorvet" 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, dog sker vejadgangen til delområde I via en fælles vej til kolonihaveområdet nord for lokalplanområdet.

Realiseringen af lokalplanen kræver ikke tilladelse fra andre myndigheder end Nibe kommune.

Matr. nr. 3æ, Grydsted By, Vokslev.

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

NIBE KOMMUNE LOKALPLAN NR. 58

- for et område ved Lundevej i Nibe by til offentlige formål, "Børneby" og børneinstitution/naturbørnehave

I henhold til lov om planlægning (lov nr. 383 af 14. juni 1993 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

Afsnit 1 - Lokalplanens formål

- at sikre arealet til "Børneby" og hertil beslægtede aktiviteter samt en børneinstitution/naturbørnehave,
- at fastlægge regler for områdets brug, herunder opdeling af området samt opstilling af huse og bygninger på området,
- at afskærme lokalplanområdet fra kolonihaveområdet mod nordvest, og fra privat beboelse mod syd.

Afsnit 2 - Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter en del af matr. nr. 3æ, Grydsted by, Vokslev samt alle parceller, der efter d. 1. november 1996 udstykkes fra den nævnte ejendom.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

Afsnit 3 - Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet opdeles i to områder, delområde I og II.

For delområde I gælder:

- 3.2 Område I 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".
- 3.3 Inden for delområde I må der opføres de for områdets brug nødvendige bygninger til mennesker, dyr, afgrøder og redskaber, herunder skure, drivhuse og småbygninger. Endvidere må der indrettes legeplads med tilhørende anlæg.



For delområde II gælder:

- 3.4 Område II må kun anvendes til offentlige formål i form af børneinstitution/naturbørnehave.
- 3.5 Inden for området må der indrettes legeplads og lign. i tilknytning til børneinstitutionen/naturbørnehaven, jvf. kortbilag nr. 2.

Afsnit 4 - Udstykning

- 4.1 Lokalplanområdet må udstykkes i 2 selvstændige ejendomme omfattende henholdsvis område I og II, jvf. kortbilag nr. 2.

Afsnit 5 - Vej- og parkeringsforhold

- 5.1 Vejadgangen til området må kun finde sted fra Lundevej i princippet som vist på kortbilag nr. 2. Vejadgangen til delområde I sker dog via en intern vej gennem kolonihaveområdet.
- 5.2 Der udlægges de på kortbilag nr. 2 viste arealer til veje, vendeplads samt til stier, hvortil offentligheden har adgang til fods.
- 5.3 Der udlægges et areal til parkering for personale, min. 8 p-pladser, som vist på kortbilag nr. 2.

Afsnit 6 - Ledningsanlæg

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

Afsnit 7 - Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bygninger må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.

For delområde I gælder:

- 7.2 Bebyggelsesprocenten for samtlige bygninger, skure, stalde, drivhuse m.v. må ikke overstige 10.
- 7.3 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.

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

For delområde II gælder:

- 7.5 Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 25.
- 7.6 Ny bebyggelse til børneinstitution/naturbørnehave må kun opføres inden for byggefeltet, som vist på kortbilag nr. 2.
- 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.
- 7.8 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne herom i bygningsreglementet.
- 7.9 Udendørs legeplads skal placeres i en afstand af min. 50 m. fra nærmeste boligs udendørs opholdsarealer.

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 delområde I gælder endvidere:

- 8.3 Bygninger skal opføres med ligebenet sadeltag med min. 20° hældning.
- 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 dog kunne modsætte sig anvendelsen af farver eller materialer, som efter byrådets skøn vil kunne virke skæmmende i forhold til omgivelserne.

For delområde II gælder endvidere:

- 8.6 Bygninger skal opføres med ligebenet sadeltag med min. 20° hældning.
- 8.7 Bebyggelsens ydervægge skal bestå af træ og/eller tegl.
- 8.8 Tage skal dækkes med tegl, eternit eller pap.
- 8.9 Træmaterialer og træbeklædninger skal overfladebehandles med dækkende træbeskyttelse eller maling.

Afsnit 9 - Ubebyggede arealer

- 9.1 Afskærmende beplantning skal etableres i et omfang som vist på kortbilag nr. 3.
- 9.2 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.

- 9.3 Der skal etableres et "dyrehegn" mellem området og rideklubbens areal samt ejendommen Lundevej 60.
- 9.4 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 9.3 nævnte afskærmende beplantninger og "dyrehegn".

Afsnit 11 - Ophævelse af lokalplan

- 11.1 Med byrådets endelige vedtagelse og bekendtgørelse af nærværende lokalplan nr. 58, ophæves lokalplan nr. 42 for den del af området, der er sammenfaldende med denne lokalplan.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun bygges og 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 m.v., der er indeholdt i planen. Byrådet kan - i henhold til planlovens § 19, stk. 1 - meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jvf. Planlovens § 18.

Det område, der omfattes af lokalplanen, udlægges til offentlige formål. Det betyder, at ejeren efter Planlovens § 48 under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen, mod erstatning.

Foranstående lokalplan begæres tinglyst på matr. nr. 3a6 Grydsted By, Vokslev.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget som forslag i Nibe byråd.

Nibe, d. 30. oktober 1996


Elin Møller
borgmester

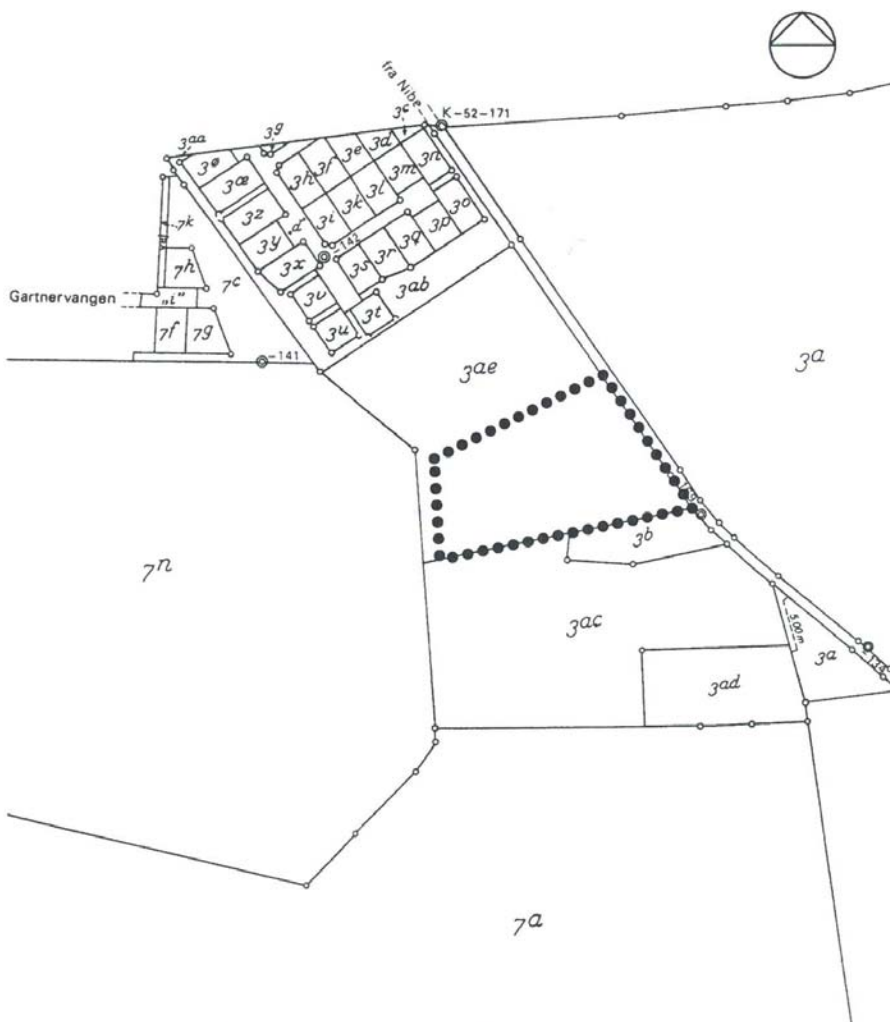

E. Knudsen
kommunaldirektør

Endeligt vedtaget i Nibe byråd.

Nibe, d. 15. januar 1997


Elin Møller
borgmester


E. Knudsen
kommunaldirektør



Lokalplanens område

Målforhold 1 : 4000

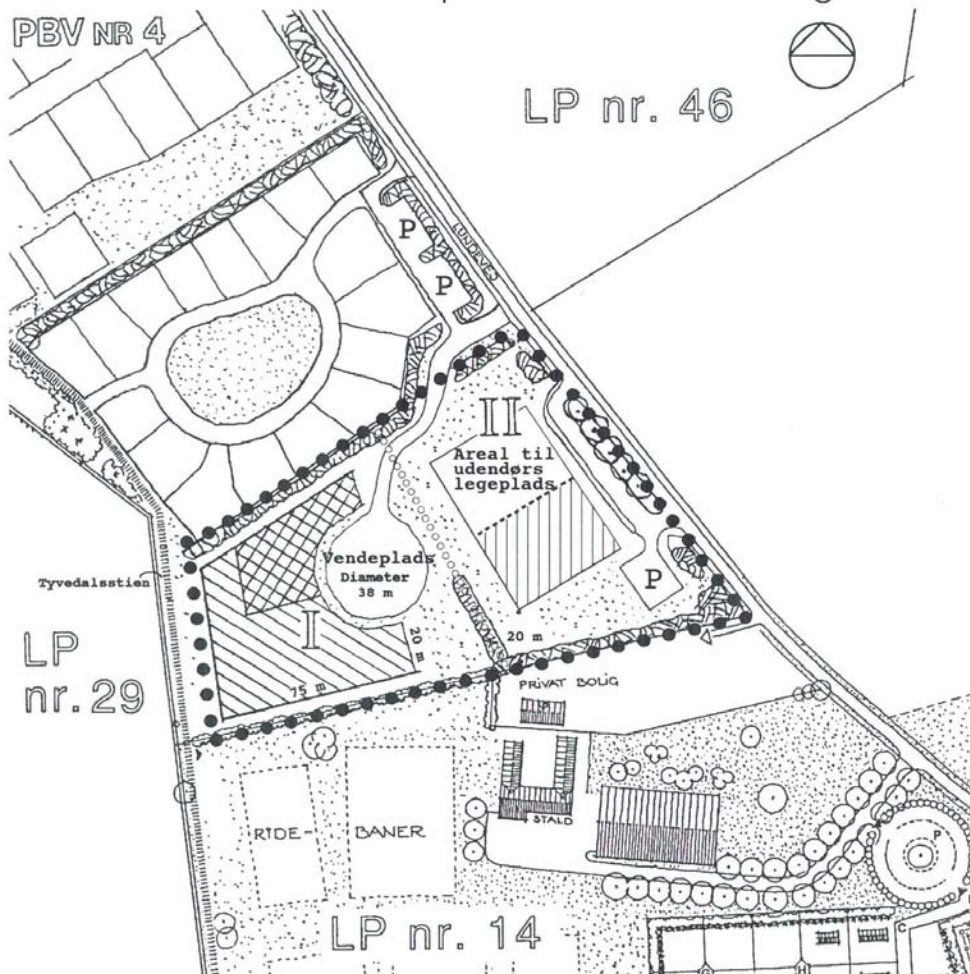
Signatur:

..... Lokalplangrænse

———— Matrikelskel

PBV NR 4

LP nr. 46



Fremtidige opdelings- og bebyggelsesforhold

Signatur:

Målforskel 1 : 2000

- Områdegrense
- ○ ○ ○ ○ ○ Delområdegrense
- ||||| Sti
- P Parkering for personale m.v./ min. 8 p-pladser
- Byggefelt i "Børneby" - bygningshøjde max. 3,5 m
- Byggefelt i "Børneby" - bygningshøjde max. 5-7 m
- Byggefelt børneinsti./naturbørnehave-bygn.højde max. 8,5 m
- Afskærmende beplantning
- Fælles areal

