



# NIBE KOMMUNE

## Lokalplan nr. 92



**Et område mellem Aalborgvej, Grønnegade og Kræmmergade til butiks- og boligformål samt til offentligt friareal**

| Indhold                                                            | side |
|--------------------------------------------------------------------|------|
| Indledning .....                                                   | 2    |
| Hvad er en lokalplan .....                                         | 2    |
| Lokalplanens område og zonestatus .....                            | 3    |
| Lokalplanens formål og baggrund .....                              | 3    |
| Lokalplanens forhold til anden planlægning .....                   | 3    |
| Lokalplanens indhold .....                                         | 6    |
| Miljøforhold .....                                                 | 7    |
| Bilag A - vejledning om miljøklasser og beskyttelsesafstande ..... | 10   |
| Bilag B - Støj fra trafik .....                                    | 11   |
| Bilag C - Illustrationsplan .....                                  | 12   |
| Bilag D - Visualiseringer .....                                    | 13   |
| Lokalplanens bestemmelser .....                                    | 18   |
| Vedtagelsespåtegning .....                                         | 24   |
| Ophævelsespåtegning .....                                          | 24   |

| Kortbilag mv.                                                  | nr.   |
|----------------------------------------------------------------|-------|
| Områdets afgrænsning, matrikelkort. Mål 1 : 4000 .....         | 1     |
| Delområder. Mål 1 : 4000 .....                                 | 2     |
| Veje og stier. Mål 1 : 2.000 .....                             | 3     |
| Bebyggelsesplaner for Delområderne I - III. Mål 1 : 1000 ..... | 4 - 6 |

**Tillæg nr. 01-2006 til Kommuneplanens Hovedstruktur og Rammedel**

## Indledning

Formålet med denne lokalplan er at åbne mulighed for omdannelse af et gammelt erhvervsområde i den nordvestlige del af Nibe til et attraktivt og tidssvarende boligområde til etageboligbebyggelse med tilhørende friarealer.

Lokalplanen fastlægger i lighed med de øvrige midtbylokalplaner de fremtidige bebyggelsesmuligheder i området, og en række bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden sikrer en god helhedsvirkning i forhold til naboområderne, der er omfattet af "Bevaringsplanen".

## Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en detaljeret plan for anvendelsen af et afgrænset areal. Formålet med lokalplanlægningen er at gennemføre intentionerne i kommuneplanen, det vil sige de retningslinier, som er udstukket i kommuneplanlægningen og i regionplanlægningen. Tilsammen skal de tre plantyper sikre, at udviklingen i samfundet sker på et hensigtsmæssigt og bæredygtigt grundlag, med respekt for menneskers levevilkår og for bevarelsen af dyre- og planteliv.

Til dette formål kan og skal et byråd, jf. planloven, bruge lokalplanen som redskab til fastsættelse af detaljerede bestemmelser vedrørende anvendelsen af et afgrænset areal. En lokalplans bestemmelser er juridisk bindende for ejere, lejere og brugere af de ejendomme, som planen omfatter.

I en lokalplan kan byrådet vedtage bestemmelser, der eksempelvis omfatter følgende:

- Områdets anvendelse
- Udstykning
- Vej- og stiforhold
- Placering og udformning af bebyggelse, herunder f.eks. materialevalg og farve
- Bevaring af et bymiljø
- Etablering og sikring af friarealer
- Tilslutning til fællesanlæg
- Ejerforhold.

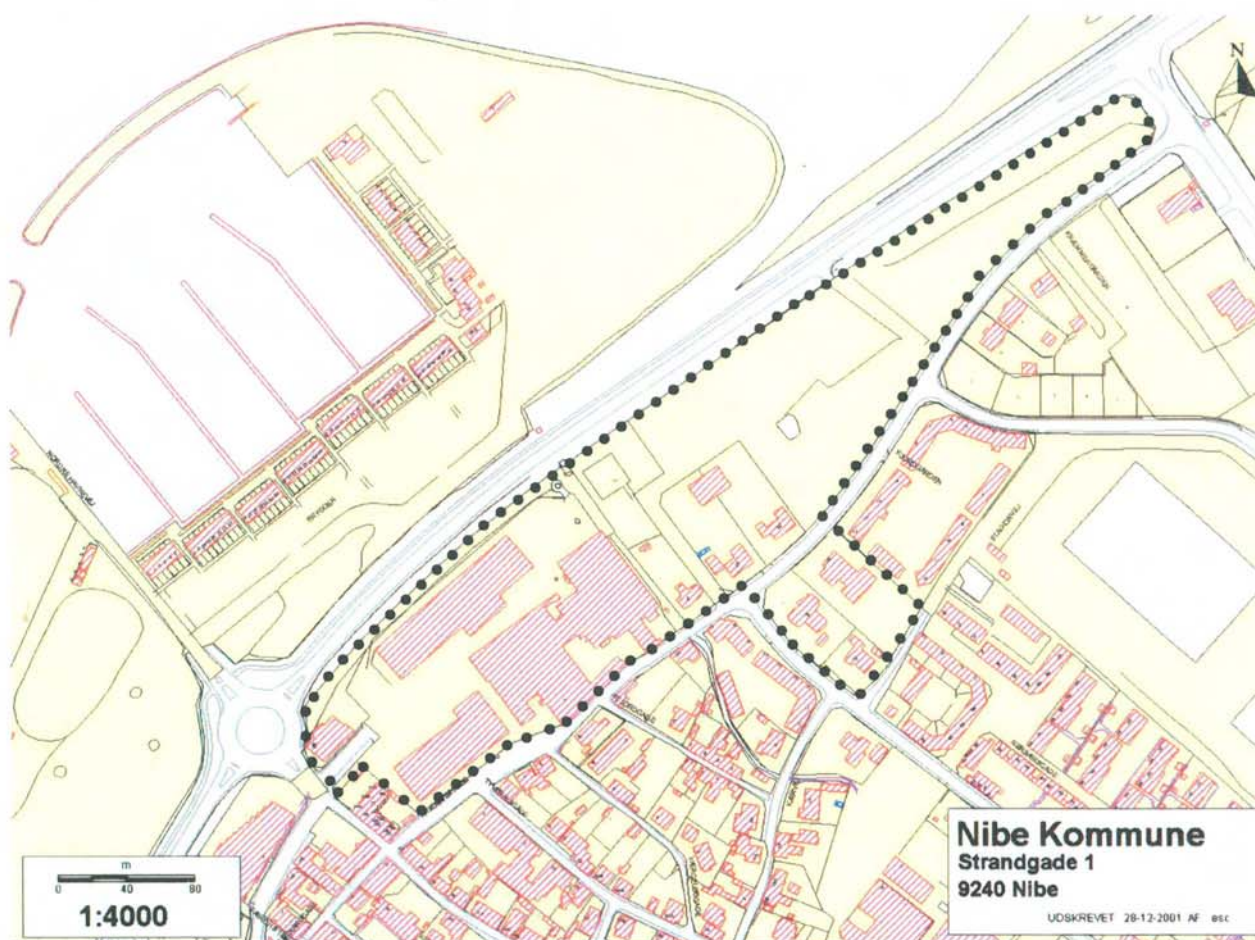
Før en lokalplan kan vedtages endeligt af byrådet, skal et forslag til lokalplanen offentliggøres. Dette skal sikre dels en offentlig debat, dels at borgerne, hvis tilværelse bliver berørt ved en gennemførelse af lokalplanen, kan ytre sig ved indsigelser, ideer og ændringsforslag.

Denne lokalplan med tillæg til Kommuneplanen har været fremlagt som forslag i 12 uger fra den 25. januar 2006, til den 19. april 2006.

Lokalplanen incl. visualisering er udarbejdet af  
Malthas Tegnesteue, Arkitekter og byplanlæggere m.a.a., Nyhavnsgade 9, 9000 Aalborg  
i samarbejde med Teknisk Forvaltning i Nibe Kommune.



## Lokalplanens område og zonestatus



..... Lokalplanområdet i mål 1:4.000. Området ligger i byzone.

## Lokalplanens formål og baggrund

Denne lokalplan udarbejdes med det formål at indlede en byomdannelse fra et ældre erhvervsområde til et moderne center - og boligområde i Nibe's byfront. Området har gennem årene huset en Samlestald og et Andels-svineslagteri, senere en fiskehermetikfabrik. Gennem området forløb fra 1899 til 1970 den gamle jernbane mellem Hvalpsund, Års og Aalborg.

Lokalplanen skal åbne mulighed for, at området med årene etapevis kan omdannes til et attraktivt butiks- og boligområde. Dette skal ske på en måde, så erhvervsaktiviteterne gradvist afløses af butikker og boliger.

Lokalplanlægningen skal sikre, at projektet indpasses i en planlægningsmæssig sammenhæng, og sikre, at der i forhold til naboområderne skabes en god helhedsvirkning.

## Lokalplanens forhold til anden planlægning

### Kommuneplanlægningen

Lokalplanens område er omfattet af rammeområderne 1.BY.4 og 1.BY.5. - Byomdannelsesområder samt del af rammeområde 1.OF.12 - Friareal i den gældende Kommuneplan 2004-2016 for Nibe Kommune.

Byomdannelsesområderne er udlagt til boligformål med bebyggelse i varierende højder mellem max. 9 m og max. 11 m.

Med denne lokalplan indføres mulighed for at etablere dagligvarebutikker og butikker til særligt pladskrævende varegrupper i den sydvestlige del af område 1.BY.4.. Som følge heraf ledsages lokalplanen af et tillæg til kommuneplanens hovedstruktur og rammedel, med bestemmelser, der muliggør dagligvarebutikker og butikker til særligt pladskrævende varegrupper i et delområde under rammeområde 1.BY.4.



Samtidig omfordeler boligrummeligheden i de to byomdannelsesområder, da den samlede rummelighed reduceres som følge af udlægget til butiksmål. Boligrummeligheden i område 1.BY.4 reduceres fra 100 til 60 og boligrummeligheden i område 1.BY.5 hæves fra 18 til 40.

Bebyggelsen i området skal være tæt-lav. Det vil sige sammenbyggede boliger i 1 og 1½ til 2 og 2½ plan. Bygningshøjderne skal være varierede, og mindst 33% af bebyggelsen skal opføres med en bygningshøjde under 9 m. Den størst tilladte højde til kip er 11 m over terræn eller niveauplan for en grund.

#### **Perspektiv for udviklingen i lokalplanområdet på længere sigt**

De nuværende aktiviteter i erhvervsområdet vil kunne fortsætte i en overgangsperiode, men naboforholdet til de nye boliger betyder, at der fremover kun kan tillades aktiviteter, der ligger inden for miljøklasserne 1-2 i Miljøstyrelsens Håndbog om Miljø og Planlægning, hvilket vil sige butikker og virksomheder, som ikke påfører omgivelserne nævneværdige gener.

#### **Ændringer i forhold til den gældende lokalplan nr. 35**

Den gældende Lokalplan nr 35 er udarbejdet med det formål at skabe plads til udvidelser af den tidligere fiskehermetikfabrik, Nibe Fiskeindustri, ved udlæg af denne lokalplans delområde II. Et andet formål med lokalplanen var at åbne mulighed for etableringen af et cafeteria ved den nuværende rundkørsel. Til dette formål var udlagt et særligt delområde I med et detaljeret byggefelt.

En udvidelse mod nordøst med delområde III rummede mulighed for etablering af virksomheder med behov for udstilling og evt. salg af mere pladskrævende varegrupper. Dette område er i dag taget i anvendelse til en vognmandsforretning med tilhørende boliger.

De hidtidige delområder I og II lægges sammen og udlægges til butiksmål, herunder pladskrævende varegrupper og dagligvarebutikker.

Den østligste del af det hidtidige delområde II og den vestligste del af det hidtidige delområde III udlægges som område til boligformål med henblik på anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse og byfrontbebyggelser med udsigtsmulighed over bredningen og havneområdet.

Den østligste del af det hidtidige delområde III udlægges i et nyt delområde IV som et område, der skal friholdes for bebyggelse.

## **Regionplanlægningen**

### **Strandbeskyttelseslinie**

Den hidtidige 100 m strandbeskyttelseslinie er ophævet inden for lokalplanens område med vedtagelsen af den første lokalplan nr. 23 for området. Den nye 300 m strandbeskyttelseszones udstrækning er vist med rød skravering på kortudsnittet herunder. Da dele af området, der omfattes af strandbeskyttelseszone, med Lokalplan nr. 35 er udlagt til bebyggelse, fastholdes ønsket om at kunne anvende en bræmme langs afgrænsningen af delområde III til adgangsvej og til parkering, friareal mv. Afgrænsningen fremgår af Kortbilag nr. 2.







## Lokalplanens indhold

### Områdets anvendelse

Lokalplanområdet opdeles i 5 delområder som vist på Kortbilag nr. 2..

**Delområde I** må fremover kun anvendes til centerformål med mulighed for butikker til dagligvarehandel og særligt pladskrævende varegrupper. Størrelsen af butiksarealet må samlet ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>, og ingen butik må være under 350 m<sup>2</sup> i størrelse.

**Delområde II** udlægges til tæt-lav bebyggelse til boligformål. Ved tæt-lav bebyggelse forstås boliger med kun lodrette ejendoms- og lejlighedsskel, til forskel fra etageboliger, der også har vandrette lejlighedsskel.

Boligerne må opføres i 1, 1½, 2 og 2½ etage. Antallet af boliger inden for området må ikke overstige 60, og bebyggelsesprocenten for området under et eller for et delområde må ikke overstige 100.

Bebyggelsesplanen for området er bygget op som en række længer, der danner lukkede gårdrum, der dog åbner sig mod kysten og giver en række muligheder for udsigt til havnen og bredningen. Længs Kræmmergade bliver bebyggelsen overvejende i 1½ etage, medens der i det øvrige område vil kunne bygges med varierende højder i op til 2½ etager. Det er et krav, at bygningshøjderne varieres. Højderne begrænses til henholdsvis 9 m og 11 m og mindst 33% af bebyggelsen skal være i 1½ etage og under 9 m i højden.

Langs landevejen Aalborgvej skal friholdes en bræmme på ca. 55 m fra vejmidte af støjhensyn. Planen er udformet, så denne zone fortrinsvis anvendes til parkering og veje.

**Delområde III** udlægges til tæt-lav bebyggelse til boligformål i op til 2½ etager med mulighed for udnyttelig tagetage. Antallet af boliger inden for området må ikke overstige 40 og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 100. Længs landevejen Aalborgvej skal ligeledes friholdes en bræmme på ca. 55 m fra vejmidte af støjhensyn.

**Delområde IV** skal friholdes for bebyggelse og må kun anvendes til offentligt friareal. Mindre dele af området kan evt. anvendes til interne veje og til parkering.

Med udlægning af dette friareal indfries et løfte, som byrådet gav i forbindelsen med vedtagelsen af Lokalplan nr. 54 for det øst for liggende boligområde, der blev lovet friholdelse af udsigten over Nibe Bredning. Hele området omfattes af den nye 300 m strandbeskyttelseszone. I området vil evt. kunne anlægges en sø eller et regnvandsbassin, såfremt de nødvendige tilladelser vil kunne indhentes.



**Delområde V** udgør det restområde af den oprindelige lokalplan 35's delområde IV, der ikke siden er overført til Lokalplan nr. 54 for den tæt-lave købstadsbebyggelse på det gamle stadionareal. Området indeholder i dag et par institutioner med bofællesskaber og et parcelhus. Den oprindelige lokalplans byggefelt for ny bebyggelse afløses af de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og bygningsreglementet, bl.a. fordi området nu er udstykket i flere grunde. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25.

#### **Bebyggelsens ydre fremtræden og Bevaringsplanen**

De nye boliger i det nye delområde II og III vil blive opført i den zone langs fjordkysten, hvor tidligere de store købmandsgårde med lagerbygninger og pakhuse var placeret. Lokalplanen bestemmer, at ny bebyggelse skal opføres i et varieret formsprog med varierede facader i vekslende farver og bygningsudtryk.

Der skal således ske ændringer i facadefarven eller overfladen ved facader over 15 m i længden. Det bedste resultat vil kunne opnås, hvis bebyggelsen opføres i flere tempi over en årrække, så der naturligt vil opstå en vis variation i området.

For at tilpasse det nye boligområde til den traditionelle købstadsbebyggelse i "Bevaringsplanområdet" syd og øst for Kræmmergade fastsættes forholdsvis detaljerede bestemmelser om bygningernes ydre fremtræden.

Det er ønsket med lokalplanen at skabe et traditionelt bymiljø, men med moderne boliger for en bred ejerkreds. For at fastholde købstadskarakteren opfordres til at bygge boliger med port til gårarealet eller med garage i underetagen.

Herved opnås en række fordele. For det første bliver der færre parkeringspladser i området, for det andet kan man lave boliger med en høj grad af komfort, populært sagt med bilen "i fodenden af sengen". For det tredje er udsigtsmulighederne først til stede i et par etagers højde, så det kan være en fordel at få løftet opholdsrummene så meget som muligt indenfor rammen.

Der udlægges dog arealer til parkering for boliger uden egen vognport eller garage. Der indrettes også parkeringsbræmmer i boligaderne. Til gengæld må der ikke indrettes parkering i gårdene, og der må ikke bygge fritliggende garager i området.

For at udnytte udsigtsmulighederne bedst muligt opfordres til at lave karnapkviste og gavlviste med vinduer i siderne. Ved at bruge sådanne klassiske stilelementer i en moderne udformning bliver facaderne mere varierede og bebyggelsen bliver mere spændende at se på og bedre at bo i.

Bebyggelsesplanen for de nye huse er afstemt med hovedtrækkene i den karakteristiske købstadsbebyggelse, hvor områdets bygninger er placeret i skel til gaden. De nye boliger orienteres dels mod Kræmmergade, dels mod gader, der ligger vinkelret på denne.

På grund af de specielle udsigtsmuligheder i området holdes karréerne åbne i siden mod kysten.

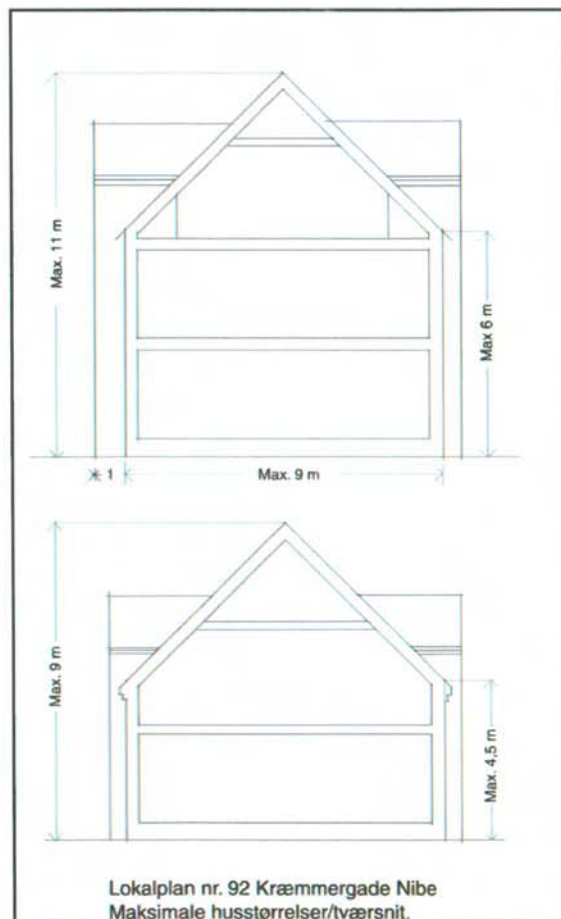
Bebyggelsen skabes over det klassiske bygningstværsnit med sadeltag. Husdybden må maksimalt være 9 m. Hertil kommer muligheden for karnapkviste, der dog ikke må springe mere end 1 m frem. Laves karnapkviste til begge sider må den samlede bredde/husdybde ikke overstige 10,5 m.

Huse i 2 og 2½ etage må ikke gøres højere end 11 m og facadehøjden må ikke overstige 6 m.

Huse i op til 1½ etage må ikke gøres højere end 9 m, og facadehøjden må ikke overstige 4,5 m. Mindst 33% af bebyggelsen i et delområde skal være under 9 m i højden.

Der tillades 10 % gavlhuse eller gavlvendte huse. Sådanne må ikke gøres dybere end 11 m. Gavlvendte huse vil med fordel kunne bygges langs Kræmmergade. Eksempelvis til at markere midten af en karré.

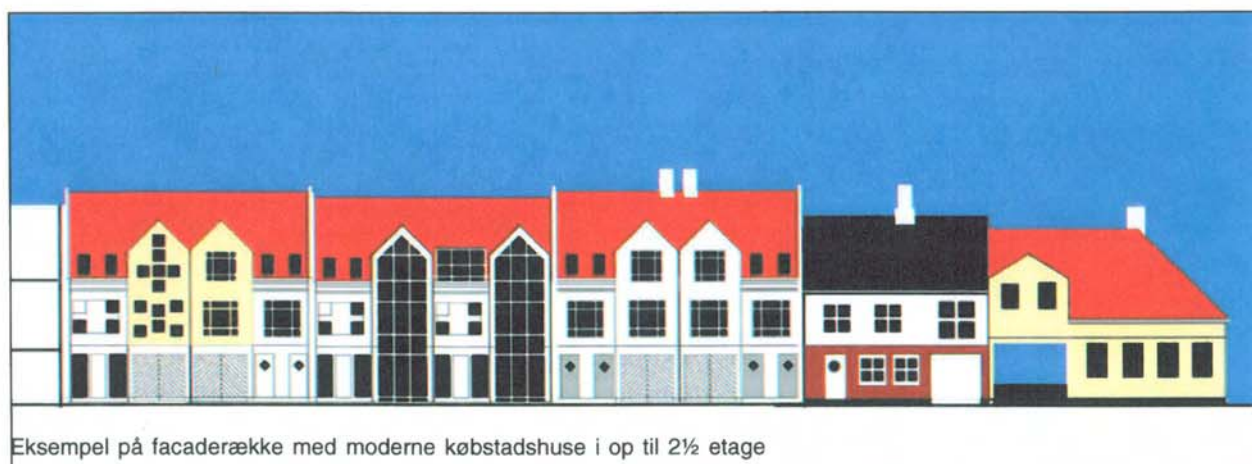
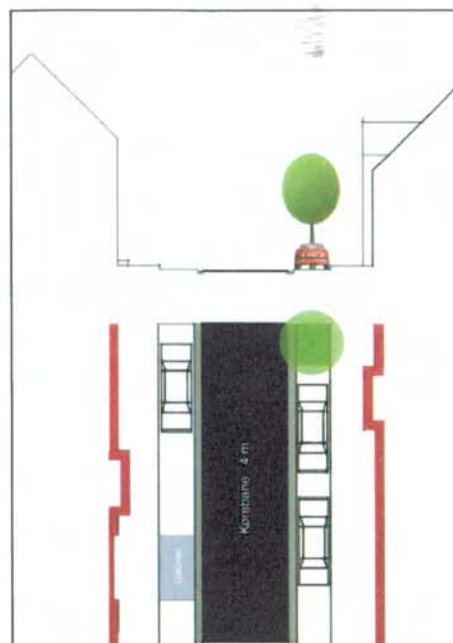
Der må i lokalplanområdet ikke etableres boliger mindre end 90 m<sup>2</sup>.



Gadeprofilen i boligkaderne foreslås som en smal kørebane på 4 m med 2 brolagte vandrender på ca 30 cm. Længs disse render belfæstes en parkeringszone på ca. 170 cm.

Fortove udlægges i ca. 2 m bredde. Herved bliver det samlede tværsprofil på 11- 13 m. Med denne bredde er der plads til at bakke ud fra garager og porte, og der kan blive plads til enkelte træer i gaden for at bløde de hårde overflader lidt op. En kørebane på 4 m i bredden bevirker, at man kører langsomt og skal tilpasse mødet med modkørende ud for porte og ledige parkeringspladser mv.

Af hensyn til udsigtsmulighederne i området gøres gaderne en lille smule bredere på det sidste stykke ud mod vandet.





## **Miljøforhold**

### **Støj fra virksomheder**

Lokalplanen åbner kun mulighed for etablering af virksomheder indenfor miljøklasse 1-2.

Ifølge Regionplanens retningslinier 1.12.1 og 1.12.2 skal kommune- og lokalplanlægningen forebygge, at støjproblemer opstår. Det drejer sig både om at forebygge støjbelastning i f.eks. boligområder, men også at forebygge, at virksomheder pålægges begrænsninger i deres aktiviteter ved at boligområder lægger begrænsninger på støj-udbredelsen.

I Miljøstyrelsens vejledning om ekstern støj fra virksomheder, hvorfra tabellen på bilag B er gengivet, findes de vejledende krav til begrænsning af støjudbredelsen fra virksomheder og de støjværdier, der ikke må overskrides inden for evt. tilgrænsende boligområder m.v.

### **Støj fra trafik**

Kommunens planlægning skal ligeledes sikre, at der ikke opstår støjproblemer som skyldes trafikken. Der skal, ifølge Miljøstyrelsens vejledning om trafikstøj i boligområder, overholdes et støjniveau på 55 dB(A) udendørs og 30 dB(A) indendørs.

Langs Aalborgvej, landevej nr. 470 er der i lokalplanen pålagt støjbyggelinier i en afstand af 55 m fra vejmidte. Overholdes denne afstand vil den beregnede støjbelastning som nævnt overfor ikke overskride det tilladte støjniveau indendørs og udendørs.

På bilag B i denne redegørelse findes de vejledende grænseværdier for støj fra trafik i boligområder.

### **Jordforurening**

Matr. nr. 1 o, Nibe Bygrunde - er kortlagt på vidensniveau 1 i henhold til jordforureningsloven på baggrund af de hidtidige aktiviteter på arealerne.

Den kortlagte matrikel må kun ændres til følsom anvendelse med amtets forudgående tilladelse (Jfl. § 8). Følsom anvendelse er i denne forbindelse: Bolig (herunder pryd- og nyttehave samt græsplæne), institution (f.eks. børnehave, vuggestue, dagpleje, skole, plejehjem), offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus. Hvis der skal udføres bygge- eller anlægsarbejde på det kortlagte areal, skal ejer eller bruger ansøge amtet om tilladelse før påbegyndelse.

Hvis der skal flyttes jord væk fra det kortlagte areal, skal det anmeldes til kommunens miljøforvaltning senest 4 uger inden opgravningen begyndes (Jfl. § 50).

For den øvrige del af lokalplanområdet gælder de almindelige bestemmelser vedr. konstatering af jordforurening:

Hvis der under bygge- anlægs- eller jordarbejde træffes på forurening, skal arbejdet standes, og kommunalbestyrelsen skal underrettes. Der må foretages en vurdering af forureningen i forhold til grundvand og arealanvendelse med mere. Eventuelt kan en umiddelbar indsats overfor forureningen være påkrævet. Der henvises til miljøbeskyttelseslovens § 21 og til jordforureningslovens § 71.

Amtsrådet vurderer, om den fundne forurening skal registreres som affaldsdepot.

## **Arkæologiske eller kulturhistoriske spor**

Forud for iværksættelse af enhver form for jordarbejde skal der iht. Museumslovens § 25 - 27 ske orientering af det lokale museum (Aalborg Historiske Museum) om det påtænkte jordarbejde. Når museet har modtaget en anmodning, skal det fremkomme med en udtalelse med stillingtagen til, hvorvidt det arbejde, som anmodningen vedrører, indebærer en risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder. Såfremt museet vurderer, at en sådan risiko foreligger, skal sagen forelægges kulturministeren.

Den nævnte udtalelse skal endvidere tilkendegive, hvorvidt det i givet fald vil være nødvendigt at gennemføre en arkæologisk undersøgelse mv.

Museet fremsender sin udtalelse til bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres, senest 4 uger efter, at anmodningen er modtaget. Såfremt det på grund af jordarbejdets omfang er nødvendigt at gennemføre større forundersøgelser, jf. § 26, stk. 2, kan museets svarfrist forlænges til 6 uger.

Det kulturhistoriske museum afholder udgiften til arkivalisk kontrol og en eventuel mindre forundersøgelse, der er nødvendig som grundlag for museets udtalelse.



Ved gennemførelse af en større forundersøgelse afholdes udgiften af den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres. Arbejdet kan først iværksættes efter samtykke fra den pågældende. Kulturministeren kan i særlige tilfælde yde tilskud til en sådan forundersøgelse

Den arkæologiske kulturarv omfatter spor af menneskelig virksomhed, der er efterladt fra tidligere tider, dvs. strukturer, konstruktioner, bygningsgrupper, bopladser, grave og gravpladser, flytbare genstande og monumenter og den sammenhæng, hvori disse spor er anbragt. Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum.

Fundne genstande, der ikke er danefæ, skal efter anmodning fra kulturministeren eller det pågældende kulturhistoriske museum afleveres til vedkommende statslige eller statsanerkendte museum, således at de kan indgå i museets samling.

## Vejledning om miljøklasser og beskyttelsesafstande: Bilag A

Virksomhederne er opdelt i 7 miljøklasser, hvor klasse 1 er den mindst miljøbelastende, og klasse 7 den mest miljøbelastende.

**Klasse 1** omfatter virksomheder og anlæg, som *kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad*, og således kan integreres med boliger.

**Klasse 2** omfatter virksomheder og anlæg, som *kun påvirker omgivelserne i ringe grad*, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger.

**Klasse 3** omfatter virksomheder og anlæg, som *kun påvirker omgivelserne i mindre grad*, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse.

**Klasse 4** omfatter virksomheder og anlæg, som *er noget belastende for omgivelserne*, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder.

**Klasse 5** omfatter virksomheder og anlæg, som *er ret belastende for omgivelserne*, og derfor skal placeres i industriområder.

**Klasse 6** omfatter virksomheder og anlæg, som *er meget belastende for omgivelserne*, og derfor skal placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås.

**Klasse 7** omfatter virksomheder og anlæg, som *er særligt belastende for omgivelserne*, og derfor som hovedregel skal placeres i områder, indrettet til særligt miljøbelastende virksomhed (normalt kommuneplanens M-områder).

Herudover findes der en række virksomheder og anlægstyper med specielle beliggenhedskrav, hvor afstanden til boligområder skal være større end 500 meter. Som eksempel kan nævnes særligt risikobetonet produktion, større skibsværfter, flyvepladser, skydebaner, motorsportsbaner og lignende.

Der opereres med følgende minimumsafstandskrav:

|                 |           |                         |
|-----------------|-----------|-------------------------|
| <b>Klasse 1</b> | 0 meter   | (i forhold til boliger) |
| <b>Klasse 2</b> | 20 meter  | (i forhold til boliger) |
| <b>Klasse 3</b> | 50 meter  | (i forhold til boliger) |
| <b>Klasse 4</b> | 100 meter | (i forhold til boliger) |
| <b>Klasse 5</b> | 150 meter | (i forhold til boliger) |
| <b>Klasse 6</b> | 300 meter | (i forhold til boliger) |
| <b>Klasse 7</b> | 500 meter | (i forhold til boliger) |



## Støj fra trafik: Bilag B

### Støj fra vejtrafik

Støjen fra vejtrafik afhænger af antallet af biler, disses hastighed og andelen af tunge køretøjer. Ved registrering af vejtrafikstøj anvendes en gennemsnitsværdi af støjens variation i et døgn.

Under normale omstændigheder skal årsdøgntrafikken være på mellem 1.000 og 1.500 biler, før støjniveauet overstiger de 55 dB(A), der er grænsen for støjfølsomme formål, fx boliger.

#### Eksisterende og planlagte veje

Arealer langs eksisterende og planlagte veje må *ikke* anvendes til støjfølsomme formål, hvor trafikstøjen overstiger de grænseværdier, der er angivet i **Skema 1**.

#### Nye veje og varige trafikomlægninger

Ved anlæg af nye veje og ved varige trafikomlægninger, som giver øget trafik på eksisterende veje, skal følgende støjniveauer søges overholdt på arealer udlagt til støjfølsomme formål:

| Nuværende udendørs vejtrafikstøjniveau: | Fremtidigt udendørs vejtrafikstøjniveau: |
|-----------------------------------------|------------------------------------------|
| under 55 dB(A)                          | max. 55 dB(A)                            |
| 55 - 65 dB(A)                           | max. 65 dB(A)                            |
| over 65 dB(A)                           | max. nuværende niveau                    |

| Anvendelse                                                                                             | Udendørs støjniveau              | Indendørs støjniveau |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------|
| Rekreative områder i det åbne land:<br>- sommerhusområder<br>- grønne områder og campingpladser        | 50 dB(A)<br>50 dB(A)             | 30 dB(A)             |
| Rekreative områder i/nær byområder:<br>- bydelsparker, kolonihaver, nyttehaver og turistcampingpladser | 55 dB(A)                         |                      |
| Boligområder:<br>- boligbebyggelse<br>- daginstitutioner mv.<br>- opholdsarealer                       | 55 dB(A)<br>55 dB(A)<br>55 dB(A) | 30 dB(A)<br>35 dB(A) |
| Offentlige formål<br>- hospitaler<br>- uddannelsesinstitutioner mv.                                    | 55 dB(A)<br>55 dB(A)             | 30 dB(A)<br>35 dB(A) |
| Liberale erhverv mv.<br>- hoteller<br>- kontorer mv.                                                   | 60 dB(A)<br>60 dB(A)             | 30 dB(A)<br>35 dB(A) |

**Skema 1:** Grænseværdier for vejtrafikstøj.

### Vejledning

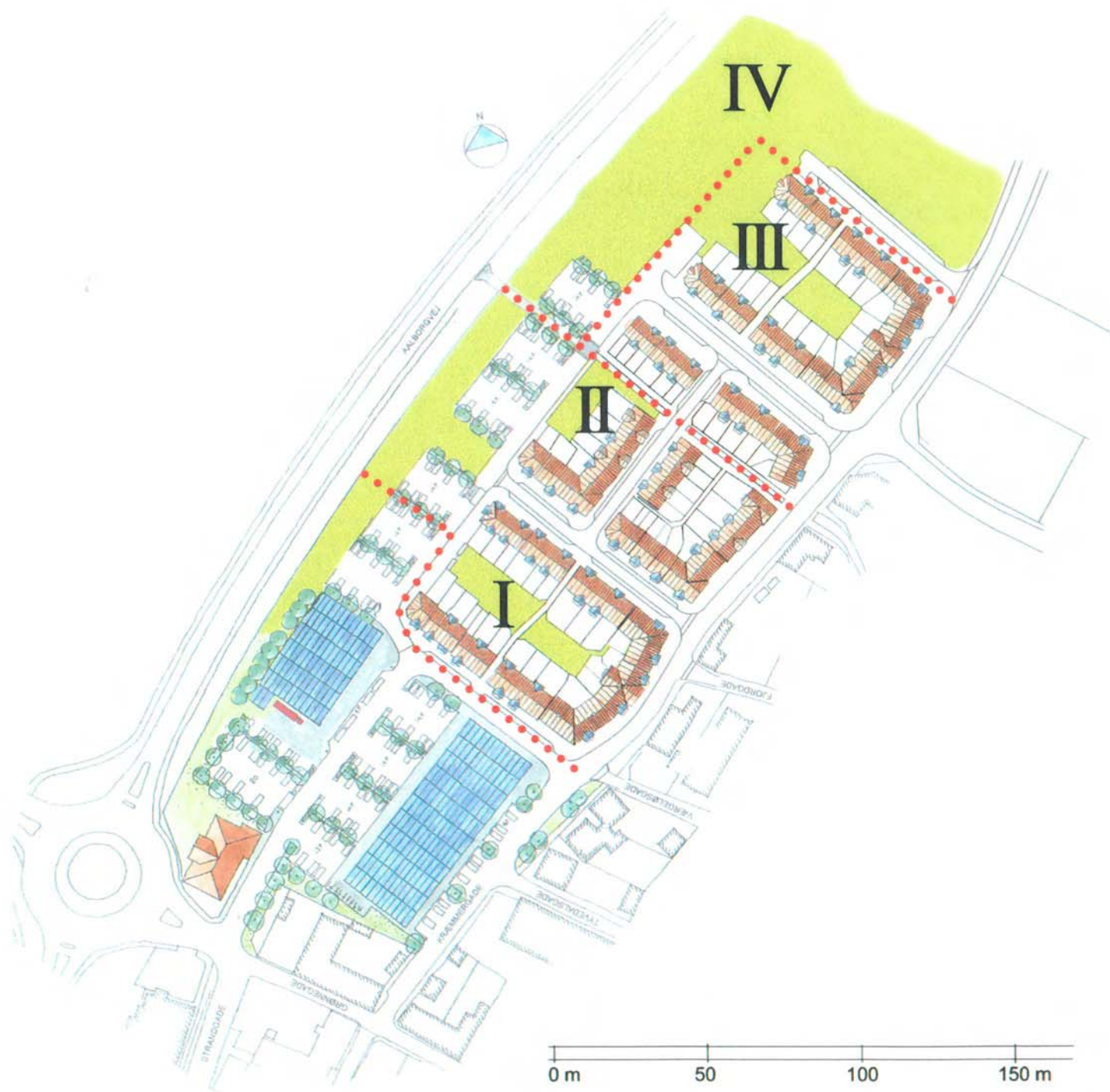
For uddybning af reglerne for trafikstøj henvises der til de til enhver tid gældende vejledninger fra Miljøstyrelsen om trafikstøj, pt.:

Nr. 3/1984 Trafikstøj i boligområder

Nr. 1/1997 Støj og vibrationer fra jernbaner

Nr. 5/1994 Støj fra flyvepladser

## Bebyggelsesplan - illustrationsplan for delområde I, II og III: BILAG C





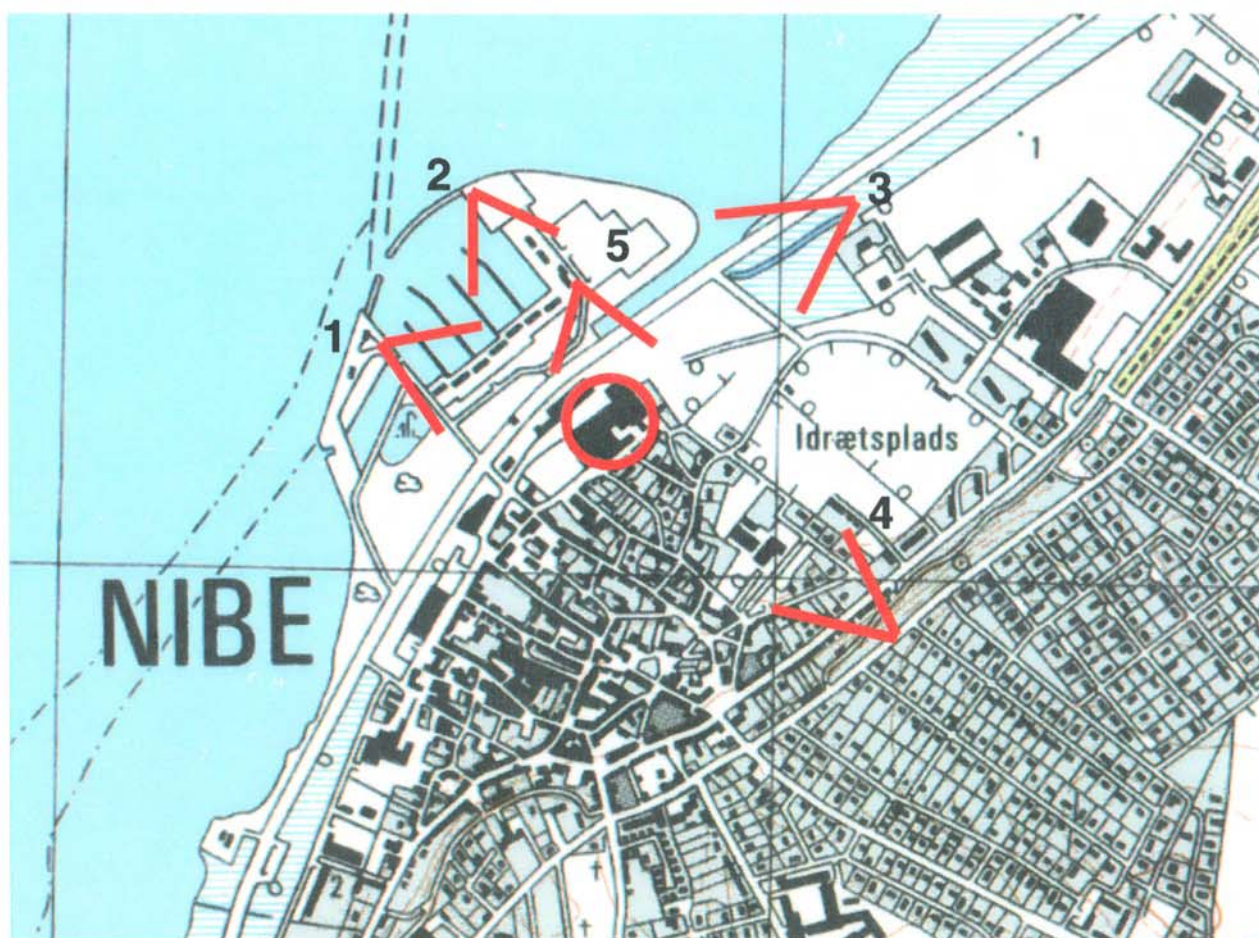
## Visualiseringer: Bilag D

Da lokalplanen åbner mulighed for ny bebyggelse i Nibes nordøstlige byfront er der foretaget en vurdering af de visuelle konsekvenser af et sådant nyt byggeri i form af en række visualiseringer fra forskellige vinkler, hvor det nye boligområde vil blive synligt.

På kortet vises de steder, hvorfra vurderingerne er foretaget.

Plan og skitseforslag til bebyggelsens facader er gengivet på de foregående sider.

Lokalplanen er ikke baseret på et konkret projekt til de fremtidige boliger. Derfor er facaderne vist på billederne kun et udtryk for mulige, fremtidige udformninger inden for lokalplanens bestemmelser.



Fotooptagelser for visualiseringer

Mål 1 : 10.000



Betragtet fra det gamle og det nye havnebassin og de tilhørende broer og moler vil den nye bebyggelse med højder op til 10,5 m over terræn ikke blive synlig. Den nuværende skorsten på lokalplanområdet ses ca. midt i billedet.



Fra den nordlige del af den nye lystbådehavn vil dele af den nye bebyggelse inden for lokalplanområdet blive synlig i de ophold, der er i rækken af Bryggehusene langs havnebassinet. Højden på den nye bebyggelse vil blive godt 1 m højere end højden på den nuværende grønne lagerhal, der ses i forlængelse af den norlige mole ca. i billedets fjerdedelsspunkt under flagmasten ved Sejlklubbens klubhus. Det vil sige, at tagryggene på de nærmeste boliger vil komme til at flugte med rygningerne på Bryggehusene.

Tårnet på Nibe Kirke ses lige over og foran masten på den blå kutter ca. midt i billedet. Kirketårnet vil som følge heraf ikke blive dækket af den nye bebyggelse oplevet fra denne retning.





Lokalplanområdet set fra øst fra Hovvej i en højde af ca. 15 m.o.h.

Den nye bebyggelse vil blive placeret i området omkring den hvide skorsten og gavlen på den grønne lagerhal, der ses ca. midt i billedet.



4



Lokalplanområdet set fra Nord. Billedet viser de nuværende industrianlæg ca. midt i billedet og Bryggehusene på havneområdet længst til højre. Bryggehusene er ca. 7 m høje og lagerhallen er godt 9 m høj (9,15 m) til rygningen. Den lyse gavl under den hvide skorsten er vognmandsgaragen lidt nord for lagerhallen.

Herunder visualisering af mulig ny bebyggelse. Facaderne er tænkte eksempler indenfor lokalplanens rammer.





5



Lokalplanområdets nuværende bebyggelse set fra landevejen og havneområdet.

Herunder visualisering af mulig ny bebyggelse indenfor lokalplanens rammer.



# LOKALPLANENS BESTEMMELSER

## Nibe Kommune Lokalplan nr. 92

for et område mellem Aalborgvej, Grønnegade og Kræmmergade til butiks- og boligformål samt til offentligt friareal

Med hjemmel i lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

### Afsnit 1 Lokalplanens formål

Lokalplanen skal sikre:

- at der kan foregå en byomdannelse, hvorved gamle udtjente erhvervsområder kan overgå til attraktive bolig-, center- og butiksområder,
- at der kan skabes en moderne byfrontbebyggelse udformet med respekt for de traditionelle købstadsbebyggelser og bystrukturer i Nibe,
- at ny bebyggelse får en placering, udformning og et materialevalg, som respekterer den stedlige byggetradition, samt at ny bebyggelse ved sin arkitektoniske udformning og indpasning bidrager til at skabe en tidssvarende byfrontbebyggelse, der kan formidle overgangen fra havneområderne til det historiske byområde.

### Afsnit 2 Område og zonestatus\*

#### 2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre eller dele heraf: 1o, 31br, 31bz, 228e, Nibe Bygrunde samt 26ap, 26aq, 26as, 26at, 30, 31a, 31b, 31c, 31d, Nibe Markjorder, samt alle parceller, der efter d. 1/1 2006 udstykkes fra ovennævnte ejendomme.

#### 2.2

Lokalplanens område opdeles i delområderne I, II, III, IV og V som vist på kortbilag 2.

### Afsnit 3 Områdernes anvendelse

*For delområde I gælder:*

#### 3.1

Delområdet må kun anvendes til butiks- og centerformål i form af butikker til pladskrævende varegrupper og højst 1 dagligvarebutik på maks. 1.000 m<sup>2</sup> samt cafeteria med tilhørende parkering.

#### 3.2

Inden for området må kun etableres aktiviteter inden for Virksomheds/miljøklasserne 1 - 2, jfr. Miljøstyrelsens Håndbog om Miljø og Planlægning.

*For delområde II og III gælder:*

#### 3.3

Området må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse I tilknytning til boliger skal udlægges arealer til ophold, leg og parkering. Opholdsarealer skal udgøre min. 25% af boligarealet.

\* Lokalplanområdet ligger i byzone



#### **For delområde IV gælder:**

##### **3.4**

Området må kun anvendes til offentlige formål i form af offentligt friareal. Dele af området må endvidere anvendes til tekniske anlæg med tilknytning til spildevandsanlæg med underjordiske bassiner. Mindre dele af det bynære område må endvidere anvendes til veje og parkering.

#### **For delområde V gælder:**

##### **3.5**

Området udlægges til offentlige formål såsom offentlige og private institutioner samt til boliger.

### **Afsnit 4 Udstykninger**

#### **4.1**

Udstykning må foretages som led i opdeling af ejendommene i enkeltejendomme.

### **Afsnit 5 Vej- og stiforhold samt parkering**

#### **5.1**

Der udlægges areal til følgende nye veje som vist på Kortbilag nr. 3:

Vejene A-B-C og B-E-G i en bredde af min. 10 - 12 m.

Gaden D-E i en bredde af 11 - 14 m som adgangsvej til nye boliger.

Gaden L-K og H-J i en bredde af 10 - 12 m.

Gaden F-G i en bredde af 12 - 15 m.

Gyderne m-n og o-p i en bredde af min 2,5 m som fodgængerstier.

#### **5.2**

Der udlægges på Tyvedalsgrøftens rørlagte løb areal til en ny sti r-s med retning og beliggenhed i princippet som vist på Kortbilag nr. 3 og 5. Stien skal udlægges i bredden min. 5 meter og skal anlægges med fast belægning. I forlængelse af stien kan etableres en gangbro over Aalborgvej til Lystbådehavnen

#### **5.3**

Langs Omfartsvejen (Hovedlandevej nr. 470) er pålagt en byggelinie i.h.t. vejloven på 17,5 m fra kørebanens midte.

#### **5.4**

Langs Omfartsvejen (Hovedlandevej nr. 470) pålægges en støjbyggelinie på 55 m fra vejmidte. Inden for støjkonsekvensområdet kan der ikke uden afskærmningsforanstaltninger etableres støjfølsom anvendelse.

#### **5.5**

Ved ændret anvendelse eller nybyggeri inden for lokalplanområdet skal der etableres parkeringspladser efter følgende regler:

- 1½ parkeringsplads pr. bolig i tæt-lav bebyggelse. Garage i bolig medregnes som parkeringsplads.
- 2 parkeringspladser pr. bolig i åben-lav bebyggelse (delområde V).
- 1 parkeringsplads pr. 25 m<sup>2</sup> butiks- kontor- eller serviceareal.

### **Afsnit 6 Ledningsanlæg**

#### **6.1**

Spildevand skal afledes til offentlige anlæg.

#### **6.2**

Gennem delområde II og III forløber en hovedspildevandsledning som vist på kortbilag nr. 2. Bebyggelse og faste anlæg skal holdes i en afstand af min. 5 m fra ledningernes midte.

#### **6.3**

El-ledninger, herunder ledninger til vejbelysning og lignende må kun udføres som jordkabler.

#### **6.4**

Paraboler må ikke anbringes på facader og gavle, der er synlige fra de offentlige gader og veje. Der vil kunne tillades/godkendes samlede fællesløsninger til sådanne anlæg.

## 6.5

Inden for delområde III og IV kan der i tilknytning til eksisterende spildevandspumpestation og lukket overfaldsbygværk placeres et lukket bassin i tilknytning til spildevandsledningerne i området.

## Afsnit 7 Bebyggelsens omfang og placering

### *For delområde I gælder:*

#### 7.1

Bygningernes rumfang må for den enkelte ejendom ikke overstige 3 m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> af grundens areal, og det bebyggede areal må ikke overstige 50 % af grundens areal. Det samlede butiks- og lagerareal indenfor delområdet må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>. Ingen butiksenhed må etableres med en mindre størrelse end 350 m<sup>2</sup>.

#### 7.2

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må hæves mere end 8,5 m over terræn eller den for grunden fastsatte niveauplan, der som udgangspunkt fastlægges efter overkant af nærmeste gade eller vej.

#### 7.3

For bygninger til særlige formål (ventilation, køling, elevatorer mv.) gælder, at bygningshøjder i begrænset omfang vil kunne tillades op til 11 m over terræn eller et af byrådet fastsat niveauplan.

### *For delområde II og III gælder:*

#### 7.4

Bebyggelsesprocenten for delområde I under et må ikke overstige 100. Antallet af boliger må ikke overstige 60.

#### 7.5

Bebyggelsesprocenten for delområde II under et må ikke overstige 100. Antallet af boliger må ikke overstige 40.

#### 7.6

Bygningshøjderne indenfor området skal varieres, og mindst 33% af bygningerne i hvert delområde skal udføres med en samlet bygningshøjde under 9 m og en tilhørende facadehøjde under 4 m.

#### 7.7

Resterende bebyggelse må opføres i op til 2 etager med udnyttelig tagetage. Bygningshøjden må ikke overstige 11 m og facadehøjden excl. gavltrekanter og gavlkviste må ikke overstige 6,5 m over terræn eller niveauplan for grunden.

#### 7.8

Bygningsbredden (husdybden) excl. karnapkviste må ikke overstige 9 m. Den samlede husdybde incl. karnapkviste må ikke overstige 10,5 m.

#### 7.9

Gavlhuse må ikke gives en større husdybde end 11 m, og antallet af gavlhuse må ikke overstige 10% af bolig-tallet.

#### 7.10

Tage skal udføres som ligebenede sadeltage og må ikke udføres med lavere hældning end 40°. Kviste og frontgavle må dog udføres med lavere hældning.

#### 7.11

Bebyggelse til boligformål skal i princippet placeres som vist på lokalplanens Kortbilag nr. 3 og 4 og jvf. lokalplanens redegørelse. Byrådet vil dog kunne godkende mindre justeringer af og mindre indbyrdes forskydninger i den viste plan.

#### 7.12

Ingen bolig må gives en mindre størrelse end 90 m<sup>2</sup>.

### *For delområde IV gælder:*

#### 7.13

Området skal friholdes for bebyggelse og større overjordiske anlæg.

### *For delområde V gælder:*

#### 7.14

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25.

#### 7.15

Bygninger må kun opføres i én etage med udnyttelig tagetage og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.



#### 7.16

Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 40° og 50°

### Afsnit 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

#### *For delområde I gælder:*

##### 8.1

Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Skilte og reklamer må ikke gives en væsentlig virkning i det åbne land, (havnen og bredningen) jfr. Naturfredningsloven.

##### 8.2

Nye facader skal opføres i tegl som blank eller pudset/vandskuret mur. Med henblik på at skabe variation og større oplevelsesværdi skal facader varieres i arkitektonisk udformning og i farver.

##### 8.3

Bygninger over 35 m i længden skal opdeles farvemæssigt eller udføres med varieret facadeudtryk i forhold til de tilgrænsende bebyggelser.

##### 8.4

Tage skal dækkes med tegl eller med sort eller grå tagpap.

##### 8.5

Udvendige ventilations-, køle- og klimaanlæg mv. skal afskærmes i forhold til omgivelserne eller integreres i bygningen.

##### 8.6

Udendørs vareoplag og affaldscontainere skal afskærmes med mur eller plankeværk.

##### 8.7

Byrådet kan i øvrigt gøre en byggetilladelse afhængig af, at bebyggelsen i sine væsentlige træk får en sådan ydre udformning og fremtræden, at der i forbindelse med den øvrige bebyggelse herunder i naboområderne og i forhold til Aalborgvej opnås en god helhedsvirkning.

#### *For delområde II og III gælder:*

##### 8.8

Bebyggelsen skal i sine hovedtræk tilpasses den historiske byggestil i Bevaringsområdet øst for lokalplanområdet.

Med henblik på at skabe variation og større oplevelsesværdi skal facader varieres i arkitektonisk udformning og i farver. Bygninger over 20 m i længden skal således opdeles farvemæssigt eller udføres med varieret facadeudtryk. Anvendelse af karnapper og frontgavle kan medvirke til at skabe variation og opbrydning.

##### 8.9

Altaner må ikke etableres nærmere naboskel end 2,0 m, og altaner må ikke gives et større fremspring fra facaden end 1,5 m.

##### 8.10

Tagterrasser eller altaner i tagfladen/tagplanet må kun etableres til gårdsiden. Sådanne anlæg må ikke gives fremspring i forhold til facaden.

##### 8.11

Bygningshøjden, dvs. såvel facadehøjde som rygningshøjde skal varieres for hver 20 m facade til gaden.

##### 8.12

Ydervægge må kun udføres som:

- Blank mur i tegl eller som vandskuret eller pudset mur.
- Frie gavle skal opføres i murværk som facade i blank eller vandskuret mur..

##### 8.13

Tage må kun dækkes med:

- Tegl som vingetegl i gammel dansk format i farven mat rød eller sort (engoberet).
- Sort skifer eller sort eternitskifer.

##### 8.14

Beboelsesbygninger må ikke udføres med skjult tagrende.

#### **8.15**

Vindues- og dørhuller, bortset fra garageporte, skal udføres i højformat eller kvadratformat (af hensyn til nabo-skabet til Bevaringsplanen).

#### **8.16**

Udhuse og redskabshuse må ikke overstige 10 m<sup>2</sup> pr. bolig og må kun udføres i mur eller med ydersider af træ. Til tagbeklædning må foruden tegl kun anvendes grå eller sort tagpap med listedækning, og tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 35 grader. Der må ikke etableres fritstående drivhuse.

#### **For delområde V gælder:**

#### **8.17**

Ydervægge skal fremtræde som blank mur af røde eller gule sten eller som pudset mur af tegl eller letbeton.

#### **8.18**

Carporte skal udføres med lukket mur i skel og søjler af træ i åbne sider.

#### **8.19**

Tage på beboelseshuse og garager inden for delområdet skal dækkes med tegl, betontagsten, eternitskifer eller "2-fods"- bølgeeternit af rød eller rødbrun farve.

#### **8.20**

Tage på øvrige bygninger som garager, carporte, udhuse mv. må endvidere dækkes med grå eller sort pap.

#### **8.21**

Fritliggende gavle skal fremtræde som bygningens facade og må ikke beklædes med træ, krydsfiner, eternit eller andet.

#### **8.22**

Udhæng over gavle må ikke overstige 15 cm, og tværmålet på vindskede eller sternbræt må ikke overstige 20 cm.

#### **8.23**

Udhæng langs facader må ikke overstige 40 cm incl. tagrende, målt vandret fra facadeflugt.

#### **8.24**

Beboelsesbygninger må ikke udføres med skjult tagrende.

### **Afsnit 9 Ubebyggede arealer**

#### **9.1**

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende. Ingen form for oplagring må finde sted uden for bygninger eller lukket gård. Varestativer, rulle vogne og paller mv. må ikke henstå på fortove eller parkeringsarealer i området efter lukketid.

#### **For delområde I gælder**

#### **9.2**

Langs skel til Aalborgvej skal der, medmindre Byrådet godkender andet, plantes og opretholdes en tæt løvfældende, afskærmende beplantning for at sløre bebyggelsen langs vejen. Beplantningen må ikke overstige bygningshøjden på de bygninger, som skal sløres.

#### **9.3**

#### **For delområde II og III gælder:**

Fællesarealer må ikke anvendes til oplagring. Både og campingvogne må ikke opbevares/opstilles i længere tidsrum end 1 uge på områdets gader og parkeringsarealer.

#### **9.4**

#### **For delområde IV gælder:**

Området skal henligge som grønt område uden større beplantninger.

#### **9.5**

På området må etableres en sø, kanal eller et spejl bassin.

### **Afsnit 10 Miljøforhold**

#### **10.1**

Ved genopførelse eller totalrenovering af boliger samt ved nybyggeri til boligformål, skal det sikres, at støj fra trafik ikke forårsager et indendørs støjniveau på over 30 dB(A) i beboelsesrum og 55 dB(A) undendørs.



## **10.2**

Der må kun etableres virksomheder indenfor miljøklasse 1-2 jf. Miljøministeriets miljøklasser.

## **Afsnit 11 Lejer-, andels- eller ejerforening**

### **11.1**

Der skal oprettes en ejerforening med medlemspligt for samtlige boligejere/andelsejere/grundejere indenfor delområde II og III.

### **11.2**

Ejerforeningen skal oprettes, når byrådet kræver det, og foreningens vedtægter og senere ændringer heri skal godkendes af byrådet.

### **11.3**

Ejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de til bebyggelserne hørende fælles veje, parkerings- og friarealer.

## **Afsnit 12 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse**

### **12.1**

Samtlige boliger i lokalplanområdet skal tilsluttes et kollektivt opvarmningssystem, fjernvarme. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

### **12.2**

Før ny bebyggelse inden for lokalplanområdet tages i brug, skal der være etableret parkeringsarealer og stianlæg for den pågældende bebyggelse eller der skal være skabt sikkerhed for, at etableringen sker i takt med at bebyggelsen færdiggøres etapevis.

### **12.3**

Samtlige nye boliger i området skal tilsluttes et fællesantenneanlæg.

## **Afsnit 13 Ophævelse af lokalplaner**

### **13.1**

Med vedtagelsen af denne lokalplan ophæves hele den under 20. juni 1990 vedtagne Lokalplan nr. 35 for Nibe Kommune omfattende det samme område. Det bemærkes, at den nordlige del af Lokalplan nr. 35 tidligere er blevet ophævet med vedtagelsen af Lokalplan nr. 54 for de nye boligområder på Stadionarealet. Endvidere ophæves den del af lokalplan nr. 36, der omfattes af nærværende lokalplans delområde III.

## **Afsnit 14 Tilladelser fra andre myndigheder**

### **14.1**

Ændringer i tilstanden indenfor områder (delområde IV) omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 15 (starndbeskyttelseszonen) samt anlæg af sø eller regnvandsbassin mv. kræver tilladelse fra Nordjyllands Amt.

## **Afsnit 15 Lokalplanens retsvirkninger**

### **Lokalplanens blivende retsvirkninger**

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Lov om planlægning § 18, kun udstykkes, bebygges og i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplan medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, byggearbejder mv., som 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, jf. planlovens § 18.

Lokalplanens delområde IV udlægges til offentlige formål. Det indebærer, at en evt. privat ejer kan kræve området overtaget af det offentlige mod erstatning (vurderingsprisen).

### **Vedtagelsespåtegning**

Lokalplanforslaget er vedtaget af Nibe byråd, den 18. januar 2006

Jens Østergaard Madsen  
*borgmester*

Hanne Dahl  
*kommunaldirektør*

I henhold til §27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt  
Nibe, den 17. maj 2006

Jens Østergaard Madsen  
*borgmester*

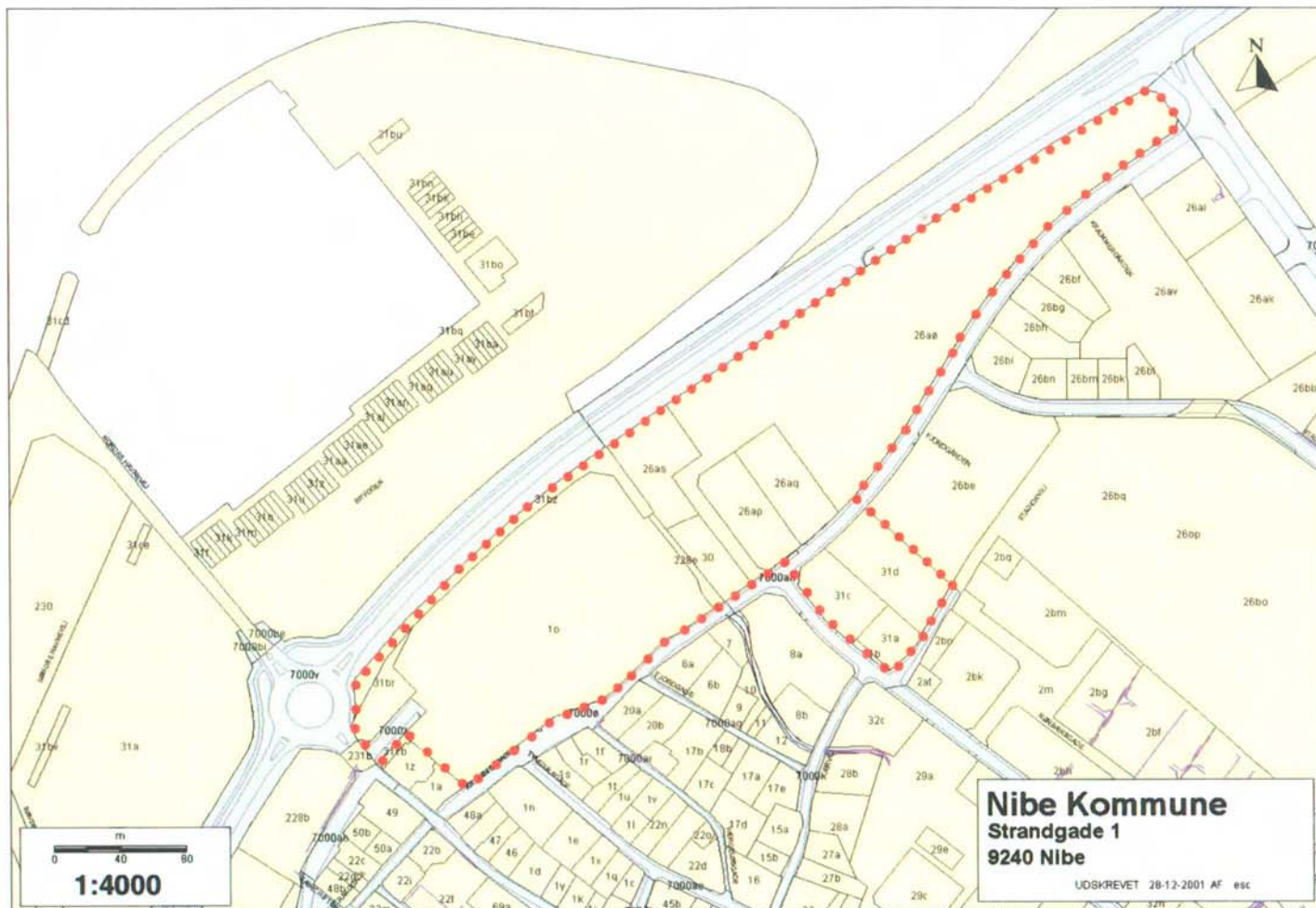
Hanne Dahl  
*kommunaldirektør*

### **Delvis ophævelse**

Lokalplan L92 er ophævet for det område der er omfattet af Lokalplan 10-1-117 Delvis ophævelse af lokalplan L92 Kræmmergade Nibe, offentlig bekendtgjort den 13. august 2021.



**NIBE KOMMUNE • LOKALPLAN NR. 92 • KORTBILAG NR. 1 • MATRIKELKORT**  
**Lokalplanområdets afgrænsning**

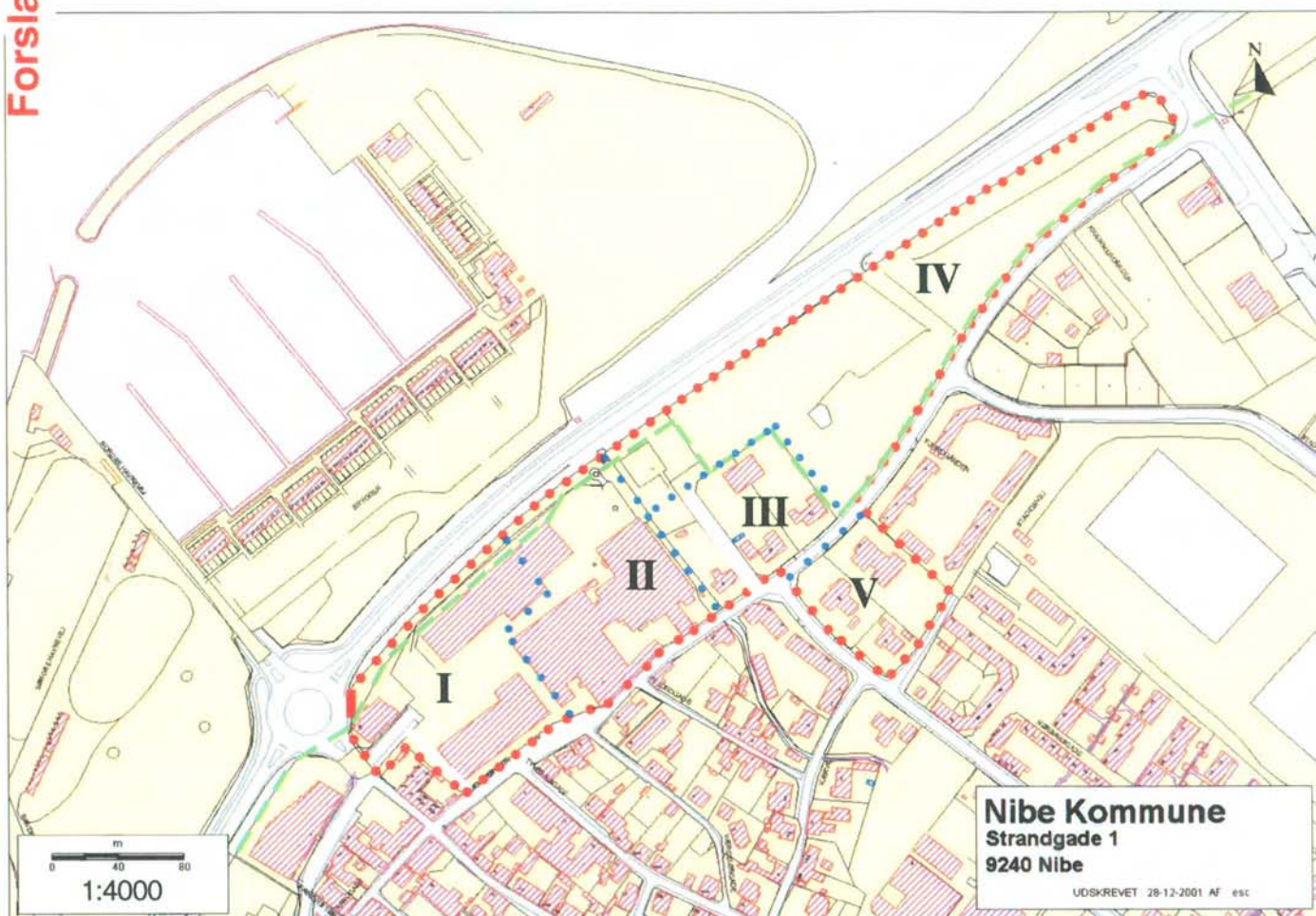


**SIGNATURER**

..... Lokalplangrænse

**MÅL 1 : 4.000**

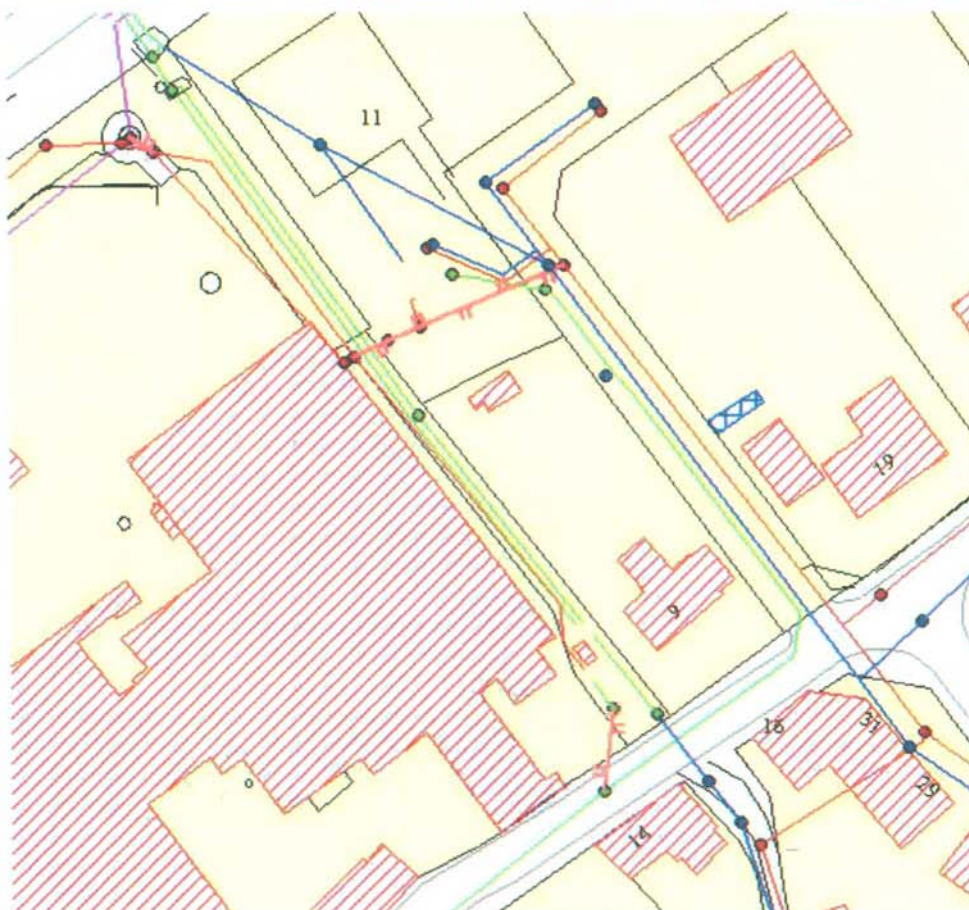




### SIGNATURER

- ..... Lokalplangrænse
- ..... Delområdegænse
- ..... 300 m Strandbeskyttelseslinie

MÅL 1 : 4.000



Kloakpumpestation og ledningsanlæg i delområde I og III.  
Mål 1 : 1.000



# NIBE KOMMUNE • LOKALPLAN NR. 92 • KORTBILAG NR. 3

Veje stier og parkeringsprincipper i Delområderne I, II og III.

Mål 1 : 2.000



# NIBE KOMMUNE • LOKALPLAN NR. 92 • KORTBILAG NR. 4

## Bebyggelses- og parkeringsprincip for Delområde I • Mål 1 : 1.000

Eksisterende bebyggelse, der ombygges til butiksmål, er vist med blå farve



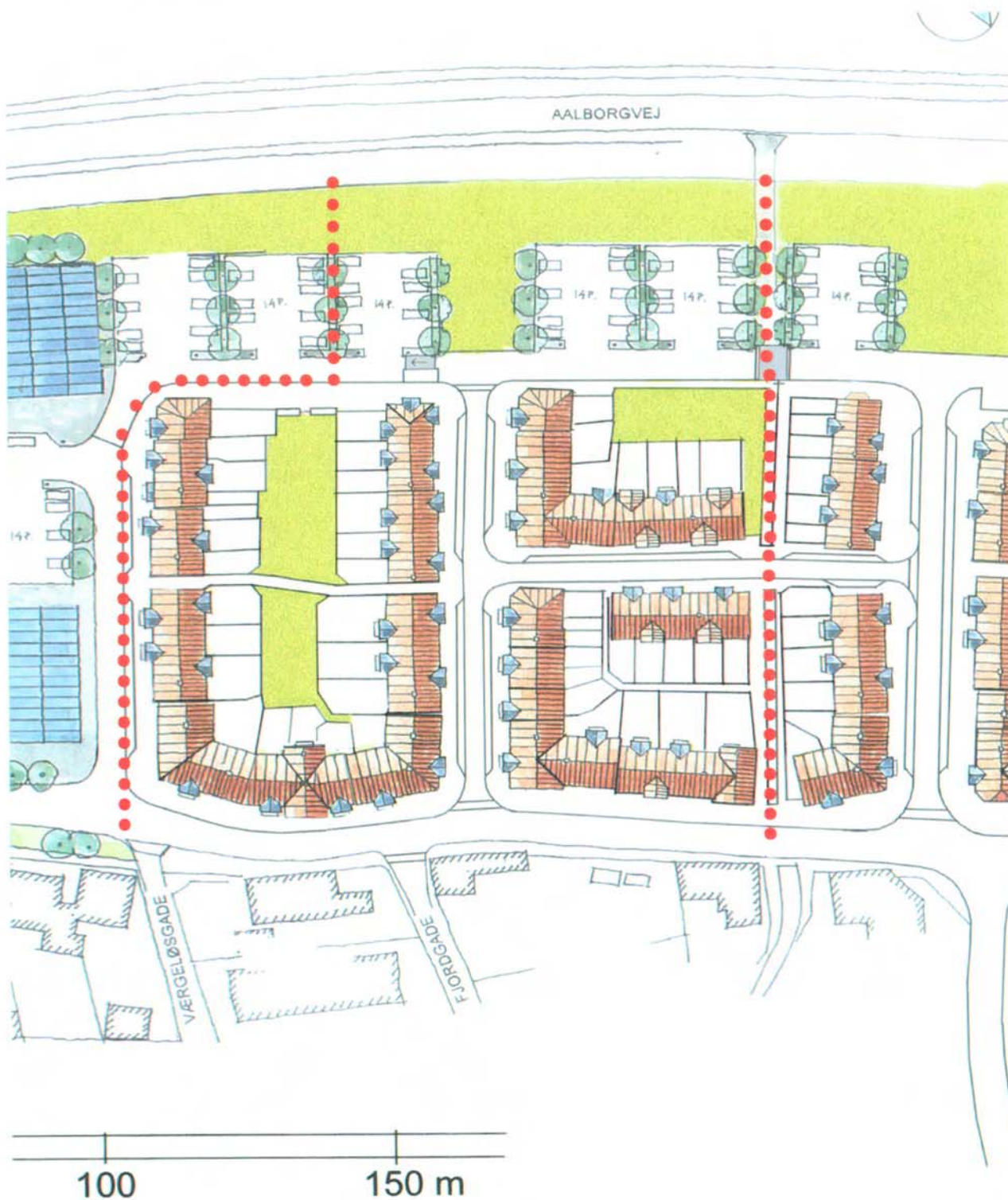


# NIBE KOMMUNE • LOKALPLAN NR. 92 • KORTBILAG NR. 5

## Bebyggelses- og parkeringsprincip for Delområde II

Mål 1 : 1.000

Max. antal boliger: 60



..... Delområdegrænse

# NIBE KOMMUNE • LOKALPLAN NR. 92 • KORTBILAG NR. 6

Bebyggelses- og parkeringsprincip for Delområde III

Mål 1 : 1.000

Max. antal boliger 40





# Kommuneplantillæg 01-2006 til Nibe Kommuneplan 2004 - 2016

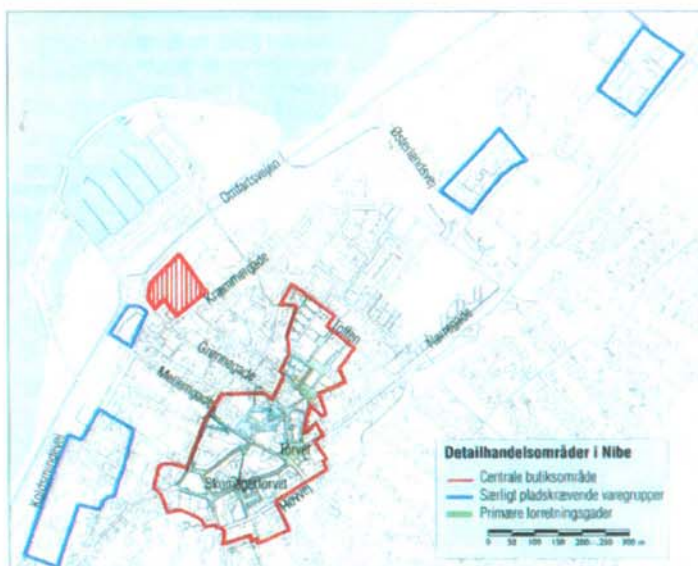
## - omhandlende ændring af Hovedstrukturen for detailhandelsområder i Nibe by og kommuneplanrammerne for Område 1.BY.4 og 1.BY.5.

I Hovedstrukturen udlægges et nyt område til dagligvarehandel og pladskrævende varegrupper i rammeområde 1.BY.4 som vist med lodret skravering på kortudsnit herunder.

Til de nuværende rammebestemmelser tilføjes, at der indenfor et delområde a vil kunne etableres butikker til dagligvarehandel. Området må endvidere anvendes til bolig- og centerformål. Det samlede butiksareal indenfor området må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>.

Samtidig ændres rammebestemmelserne i områderne 1.BY.4 og 1.BY.5 som følge af udlægning af dele af området til center- og butiksformål. Ændringer er anført med rødt på de følgende sider.

HOVEDSTRUKTURKORT



RAMMEKORT



### Redegørelse

Dette tillæg nr. 01 - 2006 til Kommuneplanens Hovedstruktur og rammebestemmelser er udarbejdet i forbindelse med forslag til Lokalplan nr. 92, Nibe Kommune.

Som led i byomdannelsen åbnes mulighed for at etablere butikker til dagligvarehandel i den sydvestlige del af området. Primært ved ombygning af tidligere fabrikshaller og lagerhaller.

Byrådet anser det nye dagligvareområde som velbeliggende i forhold til den overordnede trafikstruktur i området.

Et nyt dagligvareområde ved Aalborgvej vil kunne markere byen som handelsområde i forhold til oplandet. Det vil være let at komme til og fra området uden at skulle belaste gadenettet og parkeringsarealerne i bykernen.

For de kunder, der også ønsker at benytte byens udvalgsvaretilbud, er der kun kort afstand til bykernen enten i bil eller til fods gennem den smukke gamle købstads gader.

De reviderede rammebestemmelser gengives på de næste sider.

Da der er tale om et større tillæg til kommuneplanen har Nibe Byråd besluttet at fremlægge dette forslag i 12 uger til offentlig debat.

## RAMMEÆNDRING

# Område 1.BY.4

### BYOMDANNELSESOMRÅDE

mellem Kræmmergade og Aalborgvej, Nibe by



### BESKRIVELSE

På arealet ligger bl.a. de tidligere fiskeindustrihaller, og området er i tidligere kommuneplan udlagt som lokalt erhvervsområde.

Udpegningen som byomdannelsesområde sigter mod omdannelse af området til boligformål. Den nye anvendelsesmulighed kan først gennemføres på baggrund af en lokalplan.

Med områdets beliggenhed er bebyggelse på arealet en vigtig del af byens ansigt ud mod omfartsvejen og fjorden/havnen. Den nuværende byggestil afviger i stil og proportioner en del fra den historiske byggestil i den gamle købstad.

Ved opførelse af ny boligbebyggelse på arealet, skal der sikres stilmæssig sammenhæng til bymidtens historiske byggestil.

Ny bebyggelse skal opføres vinkelret på Kræmmergade så der sikres sigtelinier fra de bagvedliggende bygader. Det kan undersøges om der er mulighed for at føre en kanal fra fjorden ind mellem den nye bebyggelse i området. Det vil styrke bebyggelsens friarealer og vil øge oplevelsen af nærheden til fjorden.

Bebyggelsen skal opføres i varierende byggehøjder i en harmonisk variation, der skaber en helhed i bebyggelsen.

Ny boligbebyggelse skal placeres i tilstrækkelig afstand fra omfartsvejen, således at vejtrafikstøj ikke overstiger 55 d(B)A på udendørs opholdsarealer.

Lokalplan nr. 35 gælder for hele området.

### RAMMEBESTEMMELSER

#### Anvendelse:

Boligformål. Miljøklasse 1-2.

#### Bebyggelsens art:

Tæt-lav bebyggelse.

#### Omfang og placering:

Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige **100**. Antallet af boliger må ikke overstige **60**.

#### Etageantal og -højde:

Bebyggelsen opføres i varierende højde med maksimalt 2 etager **med** udnyttelig tagetage. Bygningshøjden må ikke overstige 11 m, dog skal min. **33 %** af bygningerne opføres i max 9 m.

#### Opholds- og friarealer:

Ved etablering af nye boliger i området tilvejebringes friarealer svarende til 25% af boligarealet.

#### Voje, stier og parkering:

Ved ny bebyggelse eller ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse tilvejebringes parkeringspladser svarende til 1½ p-plads pr. bolig.

#### Særlige bestemmelser:

Der kan anlægges kanal i området. I forbindelse med ombygning eller genopførelse efter brand foretages en bygningsmæssig tilpasning til bebyggelsen indenfor bevaringsdeklarationens område.

**Et delområde a må anvendes til centerformål med særligt pladskrævende varegrupper og dagligvarehandel. Samlet butiks- og lagerareal max. 3.000 m<sup>2</sup>.**



# RAMMEÆNDRING

## Område 1.BY.5

BYOMDANNELSESOMRÅDE

mellem Tøften og Aalborgvej, Nibe by

### RAMMEBESTEMMELSER

#### Anvendelse:

Boligformål. Miljøklasse 1-2.

#### Omfang og placering:

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige

**100**. Antallet af boliger må ikke overstige **40**.

#### Etageantal og -højde:

Bebyggelsen opføres i varierende højde med maksimalt 2 etager **med** udnyttelig tagetage. Bygningshøjden må ikke overstige 11 m.

#### Opholds- og friarealer:

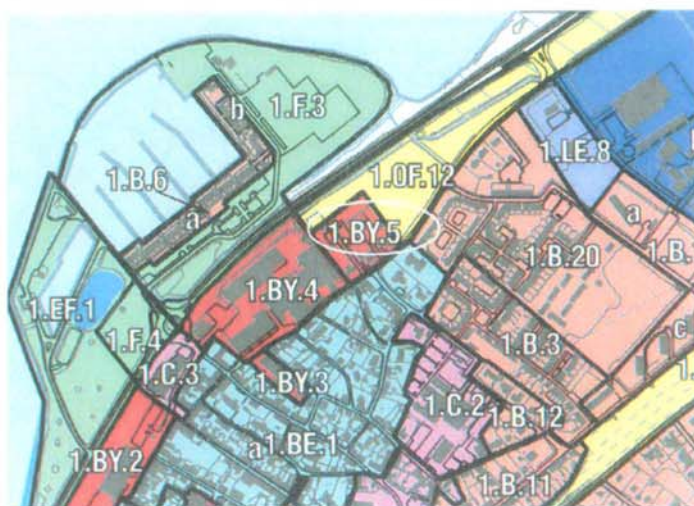
Ved etablering af nye boliger i området tilvejebringes friarealer svarende til 25% af boligarealet.

#### Veje, stier og parkering:

Ved ny bebyggelse eller ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse tilvejebringes parkeringspladser svarende til 1½ p-plads pr. bolig.

#### Særlige bestemmelser:

Der kan anlægges kanal/sø i området. I forbindelse med ombygning eller genopførelse efter brand foretages en bygningsmæssig tilpasning til bebyggelsen indenfor bevaringsdeklarationens område.



### BESKRIVELSE

På arealet ligger bl.a. vognmandsforretning og parcelhuse, og området er i tidligere kommuneplan udlagt som lokalt erhvervsområde.

Udpegningen som byomdannelsesområde sigter mod omdannelse af området til boligformål. Den nye anvendelsesmulighed kan først gennemføres på baggrund af en lokalplan.

Med områdets beliggenhed er bebyggelse på arealet en vigtig del af byens ansigt ud mod omfartsvejen og fjorden/havnen.

Ved opførelse af ny boligbebyggelse på arealet, skal der sikres stilsmæssig sammenhæng til bymidtens historiske byggestil og til byomdannelsesområde 1.BY.4 umiddelbart syd for.

Ny bebyggelse skal opføres så der er

»åbninger« mod de bagvedliggende bygader. Det kan undersøges om der er mulighed for at føre en kanal eller sø fra fjorden ind mellem den nye bebyggelse i området. Det vil styrke bebyggelsens friarealer og vil øge oplevelsen af nærheden til fjorden.

Området inddeles i delområder, idet det østlige delområde ønskes friholdt for bebyggelse.

Ny boligbebyggelse skal placeres i tilstrækkelig afstand fra omfartsvejen, således at vejtrafikstøj ikke overstiger 55 d(B)A på udendørs opholdsarealer.

Lokalplan nr. 35 gælder for hele området.

**Vedtagelsespåtegning**

Ændringsforslaget til Kommuneplan 2004 - 2016 er vedtaget af Nibe byråd, den 18. januar 2006.



Jens Østergaard Madsen  
*borgmester*



Hanne Dahl  
*kommunaldirektør*

I henhold til §27 i lov om planlægning vedtages foranstående tillæg til Kommuneplanen 2004 - 2016 endeligt

Nibe, den 17. maj 2006



Jens Østergaard Madsen  
*borgmester*



Hanne Dahl  
*kommunaldirektør*