



- for et område ved Hovvej og Grydstedvej i Nibe by

<i>Indhold</i>	<i>side</i>
Indledning	2
Hvad er en lokalplan	2
Lokalplanens formål og baggrund	3
Lokalplanens forhold til anden planlægning	4
Lokalplanens indhold	4
Miljøforhold	5
Arkæologiske eller kulturhistoriske spor	5
Miljøvurdering	6
Bilag A - Støj fra trafik	7
Lokalplanens bestemmelser	8
Vedtagelsespåtegning	12

<i>Kortbilag mv.</i>	<i>nr.</i>
Matrikelkort , Bilag 1. 1 : 1000	1
Arealanvendelse, Bilag 2. 1 : 1000	2

Indledning

Formålet med denne lokalplan er at åbne mulighed for at området der omfatter det tidligere elværk kan anvendes til boligformål, kontorer, kulturelle formål mv.

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.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplanlægningen

Lokalplanens område er omfattet af rammeområde 1.C.4. - Centerformål i den gældende Kommuneplan 2004-2016 for Nibe Kommune.

Denne lokalplan giver ikke mulighed for at etablere dagligvarebutikker i område 1.C.4.

Regionplanlægningen

Lokalplanen berører ikke regionale interesser og emner.

Lokalplanens indhold

Områdets anvendelse

Lokalplanens område må fremover kun anvendes til boliger og centerformål, (kulturelle formål, privat og offentlig service og miljøvenlige erhverv med tilhørende parkering). Der må ikke etableres butikker i området. Jævnstrømværket skal søges bevaret. Nye bygninger må opføres i 2 og 2½ etage. Antallet af boliger inden for området må ikke overstige 16, og bebyggelsesprocenten for området under et må ikke overstige 90.

Bebyggelsens omfang og placering

Ny bebyggelse kan opføres i de på Kortbilag nr. 2 viste byggelinier.

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

Bebyggelsens ydre fremtræden

Ny bebyggelse tilpasses købstadsmiljøet i Bevaringsplanområdet på modsatte side af gaden.

Dette skal primært ske ved, at nye bygninger ud mod Hovvej udføres med traditionelt bygningsprofil med sadeltag. For at fastholde den oprindelige købstadsstruktur med mange ejendomme langs vejen skal større enheder opdeles i facaden, så de fremstår med forskelligt facade- og bygningsudtryk. Dette kan ske ved at skifte facadesten eller farve eller ved at vandskure sektioner af bygningen. Der må også gerne anvendes andre vindues- formater og andet, der kan medvirke til at bryde ensartetheden. Den længste facade må således ikke overstige 30 m langs vejskel. Da terrænet er skrånende vil det være oplagt at kombinere aftrapninger af bygningen med markering af sådanne skel i facaden.

Vejforhold og parkering

Hovvej indgår i det overordnede vejnet som en betydende gade på grænsen mellem den gamle bydel og de nyere boligområder. Ud for Skomagertorvet sker der trafikalt set meget. Der er ind- og udkørsel til Torvet og en af byens største og ældste stier krydser gaden.

Det vil derfor være hensigtsmæssigt, hvis der på et tidspunkt kan etableres en helle på Hovvej ud for Tyvedalsstien, så ældre og handicappede får mulighed for at komme sikkert over vejen ved egen hjælp. Ved Lundevej er der markant dårlige oversigtsforhold kombineret med en problematisk udmunding i Hovvej.

Kloakering

Lokalplanområdet er omfattet af kommunes spildevandsplan. Lokalplanområdet er separatkloakeret. Overflade- og spildevand bliver afledt til de separate kloakledninger i Birke Allé, Lundevej, Hovvej, Strøms Vænge og Tyvedalsstien.

Der må i fremtiden ikke afledes mere overfladevand fra lokalplanområdet, end det er tilfældet i dag. Hvis ændring eller udvidelse af bebyggelsen på de enkelte matrikler forøger afledningen af overfladevand, skal der således kompenseres via forsinkelse inden afledning til den offentlige kloak. Overfladevand udledes til den rørlagte del af kommunevandløbet Tyvedalsgrøften, der passerer gennem lokalplanområdet, mens spildevand ledes til rensning på Nibe Renseanlæg.

Renovation af tæt-lav beboelse

I områder med tæt-lav bebyggelse bør det vurderes, om der er så store affaldsmængder, at der er basis for at etablere affaldsøer i området. Ved større bebyggelser bør der som minimum afsættes plads til et opsamlingssted for genanvendelige materialer (eksempelvis glas og papir). Opsamlingen kan ske i kuber, eller hvor det er praktisk muligt og økonomisk forsvarligt i underjordiske containere. Ved underjordiske løsninger opnås mindre synlige affaldsløsninger, ligesom støjgenerne mindskes. Af hensyn til fremkommeligheden i området skal køreveje for renovationsbiler og vendepladser indrettes efter reglerne i Aalborg Kommunes „Samle-regulativ for dagrenovation og boligaffald“. Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til kravene i Aalborg Kommunes „Samle-regulativ for dagrenovation og boligaffald“.

Miljøforhold

Støj fra trafik

Kommunens planlægning skal 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.

På Bilag A i redegørelsen findes de vejledende grænseværdier for støj fra trafik i boligområder. Det kan muligvis være nødvendigt at udføre boliger i stueetagen med såkaldte "lydruder" for at skærme af for trafikstøj fra Hovvej.

Jordforurening

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og kommunens Teknik- og Miljøforvaltning underrettes. Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår inden arbejdet kan genoptages. Der henvises til miljøbeskyttelseslovens § 21 og jordforureningslovens § 71.

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 den pågældende kulturhistoriske museum afleveres til vedkommende statslige eller statsanerkendte museum, således at de kan indgå i museets samling.

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3 stk.1 nr. 1, § 4 stk. 2 og bilag nr. 2 vurderes det, at lokalplanforslaget ikke er omfattet af kravet om en miljøvurdering.

Uddybning

Ifølge lov nr. 316 af 05.05.2004 - Lov om miljøvurdering af planer og programmer - skal planer og programmer, som tilvejebringes af offentlige myndigheder, vurderes med henblik på behovet for en konkret miljøvurdering for den pågældende plan eller det pågældende program.

Ved en indledende screening af dette lokalplanforslag vurderes det, at det ikke er sandsynligt, at lokalplanen vil have væsentlig indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskaber, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser samt arkitektonisk og arkæologisk arv og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Dette begrundes med:

- at planen omfatter et mindre og i dag bebygget område i Nibes tætby,
- at planen kun vil medføre mindre justeringer af de nuværende forhold i området.
- at planændringerne ikke antages at få negativ indvirkning på miljøet,
- at planændringerne ikke omfatter projekter, der er nævnt i lovens bilag 3 og 4.

Støj fra trafik: Bilag A

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: - sommerhusområder - grønne områder og campingpladser	50 dB(A) 50 dB(A)	30 dB(A)
Rekreative områder i/nær byområder: - bydelsparker, kolonihaver, nyttehaver og turistcampingpladser	55 dB(A)	
Boligområder: - boligbebyggelse - daginstitutioner mv. - opholdsarealer	55 dB(A) 55 dB(A) 55 dB(A)	30 dB(A) 35 dB(A)
Offentlige formål - hospitaler - uddannelsesinstitutioner mv.	55 dB(A) 55 dB(A)	30 dB(A) 35 dB(A)
Liberale erhverv mv. - hoteller - kontorer mv.	60 dB(A) 60 dB(A)	30 dB(A) 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. 4/2007 Støj fra veje

Nr. 1/1997 Støj og vibrationer fra jernbaner

Nr. 5/1994 Støj fra flyvepladser

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Nibe Kommune Lokalplan nr. 100

for et område ved Hovvej og Grydstedvej til center- og boligformål.

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 i området op til Hovvej, hvorved bl.a. gamle udtjente erhvervsområder kan overgå til attraktive bolig- og centerområde,
- at der kan skabes en moderne og markant byfrontbebyggelse mod Hovvej 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 bebyggelse, og
- at det tidligere Jævnstrømsværks ydre bevarer.

Afsnit 2 Område og zonestatus*

2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på Kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matrikelnummer : 4 a, Nibe Markjorder, samt alle parceller, der efter d. 1/12 2006 udstykkes fra ovennævnte ejendom.

Afsnit 3 Områdes anvendelse

3.1

Området må kun anvendes til boliger samt centerformål (kulturelle formål, privat og offentlig service og miljøvenlige erhverv med tilhørende parkering). Der må ikke etableres butikker i området.

3.2

I tilknytning til boliger skal udlægges arealer til ophold, leg og parkering. Opholdsarealer i det fri skal udgøre min. 25% af boligarealet. Parkeringsarealer medregnes ikke til opholdsareal.

* Lokalplanområdet ligger i byzone

Afsnit 4 Udstykninger

4.1

Udstykning må foretages til opdeling af området i erhvervs- og boligområder.

Afsnit 5 Vej- og stiforhold samt parkering

5.1

Mellem vejskel og byggelinien, se 7.1, må der ikke placeres nye bygninger og transformerstationer mv, se 8.11. I zonen må der dog plantes stammede træer og anlægges fortov. Etableringen af anlæg inden for byggelinien skal respektere de nødvendige oversigtsarealer ved Hovvej og Grydstedvej.

5.2

Overkørsel/vejadgang til nye ejendomme må kun ske fra Grydstedvej.

5.3

Der skal udlægges 1 parkeringsplads pr. 25 m² centerformål samt 1½ parkeringsplads pr. bolig.

Parkering i garager, kældre eller under terræn medregnes i parkeringsdækningen.

Afsnit 6 Ledningsanlæg

6.1

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

6.2

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

Afsnit 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 90.

7.2

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må hæves mere end 11 m over terræn eller den for grunden fastsatte niveauplan fastlagt efter reglerne herom i bygningsreglementet.

7.3

Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 30° og 50°.

7.4

Antallet af boliger i området må ikke overstige 16.

7.5

Ingen bolig må gives en størrelse under 90 m².

7.6

Facader skal opføres i byggelinien, som ligger 2 m fra vejskel langs Hovvej og Grydstedvej, se Bilag 2.

Afsnit 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1

Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Skilte og reklamer skal underordne sig bygningens arkitektur. Skiltning må kun udføres som løse tal og bogstaver støttet af enkle logoer o.lign.

8.2

Bygninger over 30 m i længden skal opdeles farve- og materialemæssigt eller udføres med varieret facadeudtryk.

8.3

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

8.4

Udendørs vareoplag og affaldscontainere skal afskærmes med mur eller plankeværk.

8.5

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

8.6

Bygningshøjden, dvs. såvel facadehøjde som rygningshøjde skal varieres for min. hver 30 m facade til gaden.

8.7

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.

8.8

Tage må kun dækkes med:

- Tegl som vingetegl i gammel dansk format i farven mat rød eller mat sort (engoberet, højst glans 20).
- Sort skifer eller sort eternitskifer.

8.9

Beboelsesbygninger må ikke udføres med skjult tagrende. Udhæng over gavle må ikke overstige 15 cm, og tværmålet (højden) på vindskede eller sternbræt må ikke overstige 30 cm.

8.10

Udhuse og redskabshuse må ikke overstige 10 m² 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.

8.11

Det tidligere Jævnstrømsværks ydre skal søges bevaret. Det kan, som nu, sammenbygges med bebyggelsen langs Hovvej.

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.

Afsnit 10 Miljøforhold

10.1

Ved genopførelse eller totalreovering 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) udendørs.

Afsnit 11 Lejer-, andels- eller ejerforening

11.1

Der skal oprettes en ejerforening med medlemspligt for samtlige boligejere/andelsejere/grundejere inden for området. En andelsboligforening pr. bebyggelse kan godkendes som ejerforening.

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 Forudsætning 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

Samtlige nye boliger i området skal tilsluttes et fællesantenneanlæg.

12.3

Ny bebyggelse må ikke, uden Aalborg Kommunes tilladelse, tages i brug, før bebyggelsen er separatkloakeret og tilsluttet kloaksystemet efter kommunens anvisning.

12.4

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er reserveret de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald, i overensstemmelse med Renovationsvæsenets regulativer.

Afsnit 13 Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanforslagets blivende retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Lov om planlægning §18, kun udstykkes, bygges 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.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan er endelig vedtaget af Aalborg Byråd den 25. februar 2008

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 5. marts 2008

fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.



John Simonsen
Planlægger

*** * ***

Side: 15

* * *

* * ***

* * * Retten i Nibe

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

75_K_81

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 4 A, Nibe Markjorder

Ejendomsejer: Sander Plast & Form A/S

Lyst første gang den: 09.04.2008 under nr. 4326

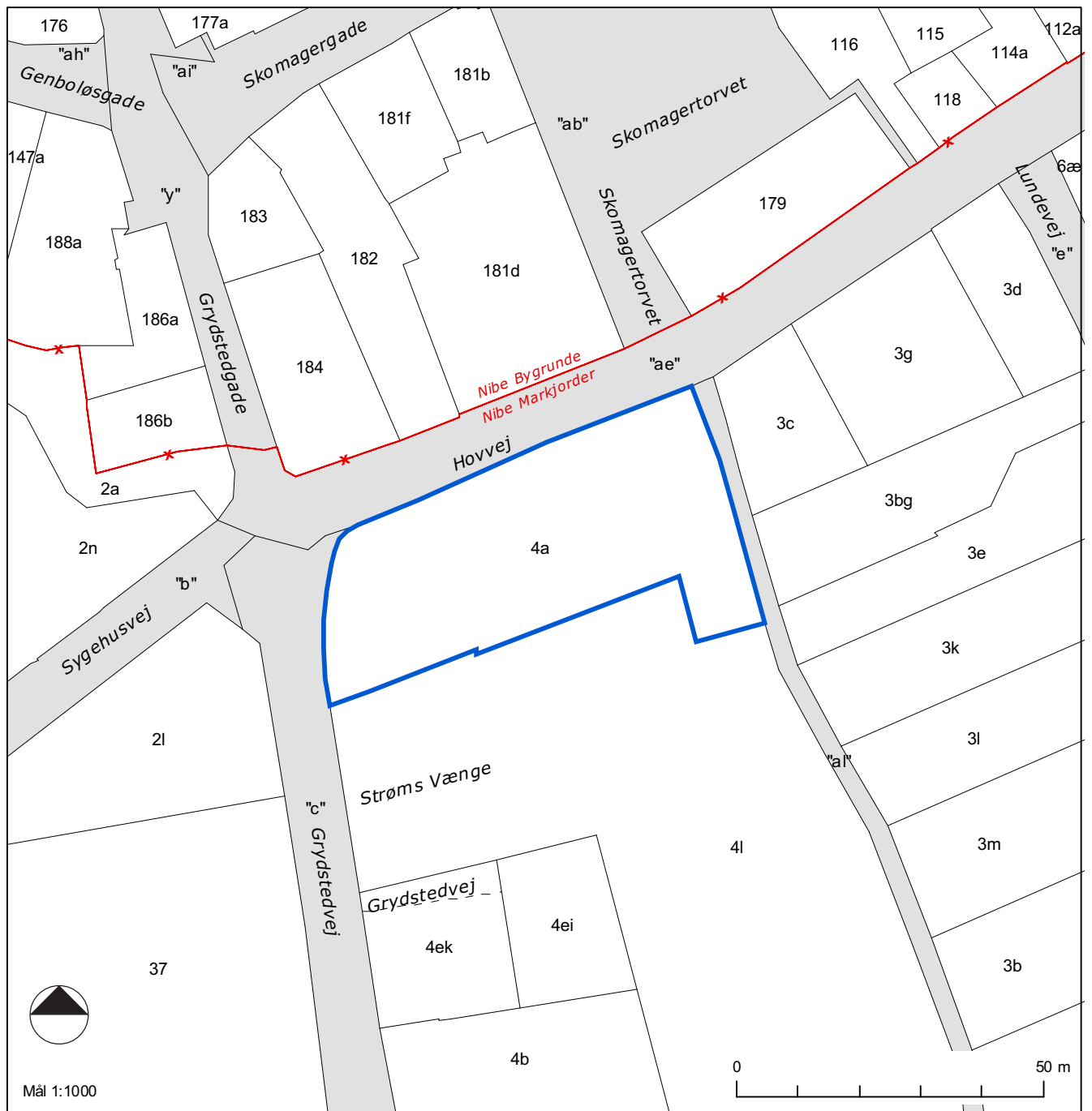
Senest ændret den : 09.04.2008 under nr. 4326

Retten i Nibe den 14.04.2008





Jeannette Sørensen

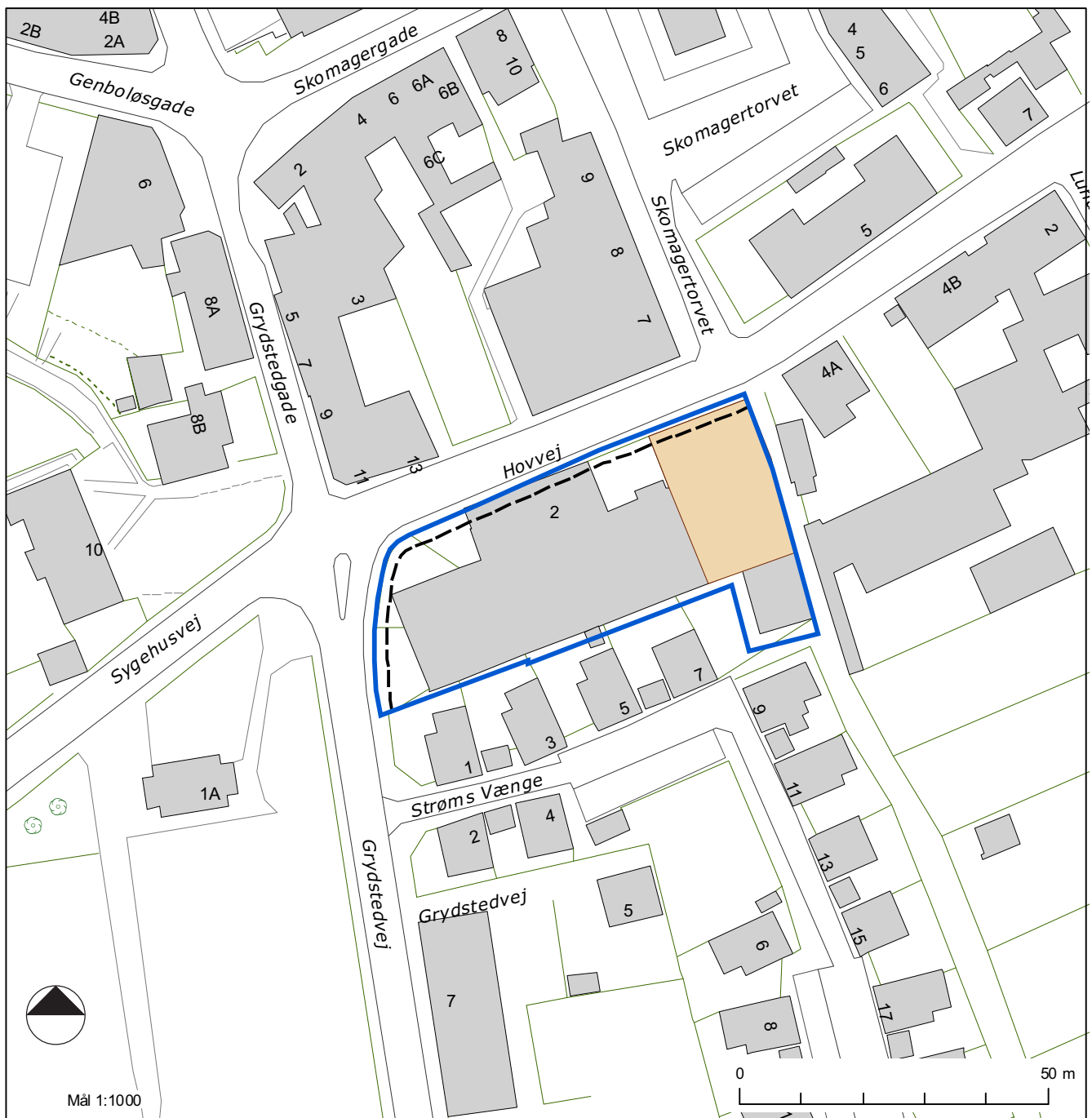
Lokalplanområdets afgrænsning






Signatur

-  Lokalplangrænse
-  Ejerlavsgrænse

NIBE KOMMUNE • LOKALPLAN NR. 100 • KORTBILAG NR. 2 • AREALANVENDELSE



Signatur

-  Lokalplangrænse
-  Byggelinie
-  Bevaringsværdig bygning

