

NIBE KOMMUNE

Lokalplan nr. 69



For to områder i Bislev By, til boliger og erhverv

Indhold	side
Hvad er en lokalplan	2
Lokalplanens område og zonestatus	3
Lokalplanens formål og baggrund	3
Lokalplanens forhold til anden planlægning	4
lokalplanrådets i dag	5
Lokalplanens indhold	5
Visuel vurdering	6
Miljøforhold, støj	7
Lokalplanens bestemmelser	8
Vedtagelsespåtegning	12

Kortbilag	nr.
Lokalplanens afgrænsning af delområde A	1
Lokalplanens afgrænsning af delområde B	2
Byggelinie i delområde A	3
Illustrationsplan over delområde A	4
Perspektivplan over udvidelse af område A	5
Tillæg nr. 1-2000 til kommuneplanens landsbyafgrænsning	

side 1

Indledning

Formålet med nærværende lokalplan er at udlægge et område til 5-7 jordbrugspareller og et område til udvidelse af et mejeri. Områderne er placeret ved landzone-landsbyen Bislev.

Hvad er en lokalplan?

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

Til dette formål kan og skal en kommunalbestyrelse, jf. planloven, bruge lokalplanen 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.

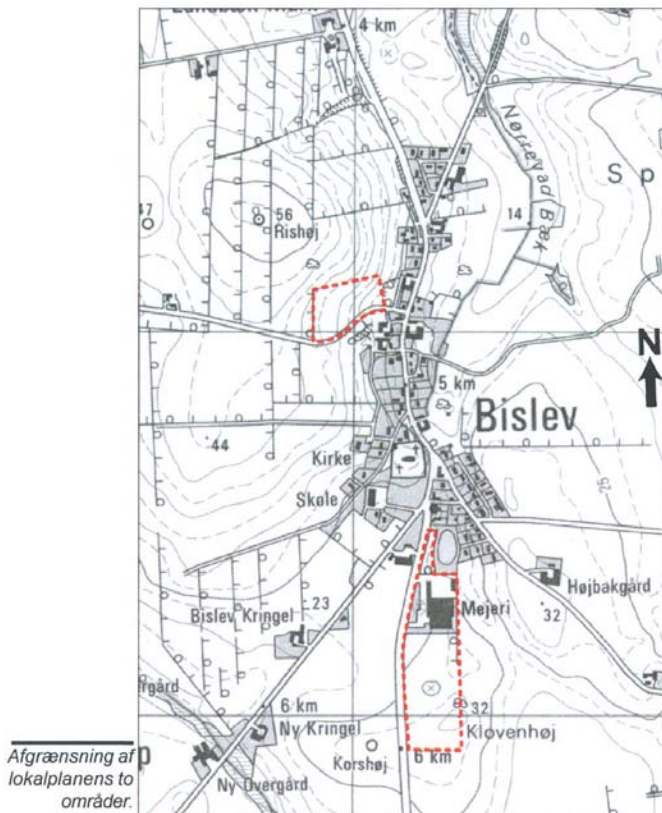
I en lokalplan kan et byråd vedtage bestemmelser, der eksempelvis omfatter følgende:

- 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;
- Ejersforhold.

Før en lokalplan endeligt kan vedtages 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.

Lokalplanens område og zonestatus

Lokalplanens to områder ligger i landzone og er derfor ikke omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser. Områderne forbliver i landzone efter endelig vedtagelse af nærværende forslag.



Lokalplanens formål og baggrund

Bislev Borgerforening har anmodet Nibe Kommune om en ændring af den gældende kommuneplan, således der åbnes op for udstykningsmuligheder mod vest. Ligeledes er der fremsat forslag om at udtage andre områder af landsbyafgrænsningens rumlighed. Byrådet har på denne baggrund gennemført en såkaldt forudgående offentlighedsfase i hvilken, der er indhentet ideer og forslag til en egentlig lokalplanlægning.

De indkomne forslag og ideer omhandlede bl.a. muligheden for en fremtidig udvidelse af mejeriet mod vest og syd, og for at give den fornødne plads hertil, en omlægning af Hvalpsundvej med tilslutning til Halkærvej syd for byen. I denne forbindelse havde Nibe Kommune og Nordjyllands Amt overvejet etablering af en rundkørsel på Halkærvej som en kombineret vejtilslutning og hastighedsdæmpende foranstaltning.

Lokalplanforslaget

Forslagene fra foroffentlighedsfasen var grundlaget for lokalplanlægningen, og de var i det store og hele medtaget i forslaget til nærværende lokalplan og rammetillæg til Kommuneplanen 1997 - 2001.

I forslaget til denne lokalplan var der endvidere udlagt et område til håndværksvirksomheder og småerhverv syd for Bislev Idrætsforenings boldbane.

Indsigelser og ændringer

Bislev Idrætsforening gjorde indsigelse mod håndværkerområdet og ønskede dette reserveret til mulig udvidelse af boldbanen ved skolen.

Aalborg Stiftsøvrighed var betænkelig ved, at bebyggelse i det nye håndværkerområde kunne genere oplevelsen af Bislev Kirke set fra Halkærvej. På denne baggrund er håndværkerområdet taget ud af lokalplanen.

Aalborg stiftsøvrighed gjorde indsigelse mod muligheden for at udvide mejeriets aktiviteter mod vest, da oplevelsen af Bislev Kirke herved kunne påvirkes/ændres. Da ejerne af mejeriet ikke havde konkrete planer for området, der kunne danne grundlag for en nøjere vurdering eller visualisering, blev det besluttet at udtage muligheden for at udvide mejeriet mod vest ud over Hvalpsundvej.

På dette grundlag er også muligheden for en forlægning af Hvalpsundvej og etablering af en rundkørsel taget ud af lokalplanen.

Såfremt en udvidelse af mejeriet mod vest skulle blive aktuel, skal der udarbejdes en ny lokalplan for mejeriets område med redegørelse for, hvorledes oplevelsen af kirken fra landevejene vil blive påvirket.

Rammetillægget til kommuneplanen 1997-2001 er ændret tilsvarende.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplanlægningen

For lokalplanen kan vedtages endeligt, skal landsbyafgrænsningen i kommuneplanen ændres. Dette er nødvendigt, idet lokalplanens områder er beliggende uden for landsbyafgrænsningen. Ændringen kræver, at byrådet vedtager medfølgende tillæg (tillæg nr. 1-2000) til den gældende Kommuneplan 1997 - 2001.

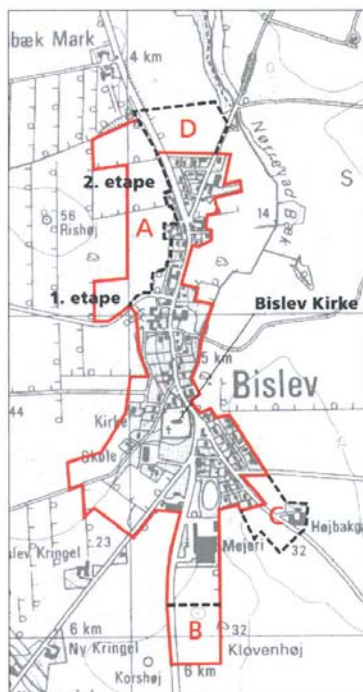
Ændringen af landsbyafgrænsningen koncentrerer landsbyvæksten på vestsiden af byen. Ændringen giver en rummelighed inden for landsbyafgrænsningen på ca. 25 boliger afhængig af den grundstørrelse, man ønsker at udstykke med (område A).

Tillægget til kommuneplanen ændrer endvidere landsbyafgrænsningen således, at mejeriet får udvidelsesmulighed mod syd (område B).

Ligeledes udtages områder i landsbyafgrænsningen, som var tiltænkt byudvikling (område C og D).

På denne måde udvides landsbyafgrænsningen kun til den mulige boligtilvækst, der kan rummes inden for en 12 årig periode. Nærværende lokalplan omhandler den 1. etape af den tiltænkte landsbyvækst, og det forudsættes - når dette bliver aktuelt - at 2. etape også skal lokalplanlægges.

Kommuneplantillæggets ændring af landsbyafgrænsningen. Den fuldt optrukne røde linie viser den nye afgrænsning og den gamle er illustreret med en sort stiplet linie.





Udsynet til Bislev kirke for trafikanter fra syd fra Hvalpsundvej.

Regionplanlægningen

Kystnærhed

Lokalplanens nordlige område er beliggende inden for kystnærhedszone, i områdeindling C, dvs. kystland, som har begrænset eller ingen visuel kontakt til kysten. Det vil sige, at lokalplanen skal redegøre for, hvorledes planlagt bebyggelse vil påvirke kysten visuelt.

Hensyn til kirkebygning

Fra syd via Hvalpsundvej er der et rimeligt frit og smukt udsyn til Bislev Kirke. Som følge heraf skal lokalplanen regulere udvidelsen af mejeriet, således dette udsyn bibeholdes. Dele af det sydlige område ligger inden for kirkebyggelinien.

Landbrugspligt

Der er noteret landbrugspligt på matrikel nr. 13a Bislev By, Bislev. Realisering af lokalplanen forudsætter landbrugspligten ophæves på den nye ejendom. I dette tilfælde skal der indhentes tilladelse fra Jordbrugs-kommissionen for Nordjyllands Amt. Vedtagelsen af lokalplanforslaget forudsætter ingen tilladelse fra Jordbrugskommissionen i det områderne forbliver i landzone.

Jordforurening

Indenfor for landsbyområdet har amtet ikke registreret nogen ejendom som affaldsdepot, og hvis der under bygge- anlægs- eller jordarbejde træffes forurening, skal arbejdet standes, og kommunalbestyrelsen 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 affaldsdepotlovens §§19 og 20. Amtsrådet vurderer, om den trufne forurening skal registreres som affaldsdepot.

Lokalplanområdet i dag

Det **nordlige lokalplanområde, delområde A**, fremtræder i dag som dyrket landbrugsjord. Områdets terrænhøjde stiger ca. 30 m fra øst mod vest imod en gravhøj, der er beliggende ca. 150 vest for områdets afgrænsning. Områdets østlige afgrænsning består af eksisterende bebyggelse, der hovedsagligt er beboelse. Mod syd afgrænses området af Sebbersundvej og mod nord af en skrænt. Det **sydlige lokalplanområde, delområde B**, er dyrket landbrugsjord uden de store koteforskelle og er afgrænset mod nord af eksisterende byggeri (mejeriet).

Lokalplanens indhold

Områdernes anvendelse

Lokalplanens **delområde A** udlægges til jordbrugparceller med én helårsbolig pr. ejendom. Håndværksvirksomhed og småindustri er ikke tilladt i området. Der udlægges et fælles friareal for nye ejendomme.

Byggelinie

I det **nordlige område** udlægges en byggelinie langs Sebbersundvej af hensyn til oversigtsforholdene som vist på kortbilag 3. På arealet mellem vejen og byggelinien må der ikke rejses bygninger eller større beplantninger af nogen art, idet en sådan placering vil reducere oversigtsforholdene på Sebbersundvej.

Vej- og stiadgang

Der etableres vejadgang til det **nordlige område** fra Sebbersundvej og senere kan der etableres adgang fra den eksisterende rastepads på Halkærvej som vist på perspektivplanen (kortbilag 5). Rasteplassen kan nedlægges, da Halkærvej yderligere har to rasteplasser nord for Bislev landsby. Ligeledes kan der ved en senere udvidelse af boligområdet (2. etape) etableres stiadgang fra Skræntsstiens nordlige ende. Adgangen til fællesarealet for alle nye ejendomme sikres ved anlæggelsen af en sti, som vist på kortbilag 4.

Delområde B udlægges til udvidelse af mejeriet. I dette område etableres vejadgang fra Hvalpsundvej. Tilladelser til ændringer i overkørsler mv. skal indhentes hos Nordlyllands Amt.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Ny bebyggelse i det **nordlige område, delområde A**, må højst have én etage med udnyttelig tagetage. Med hensyn til områdets høje beliggenhed i landskabet må bebyggelsens samlede højde ikke overstige 8,5 m og taghældningen må ikke overstige 45 grader.

Hensynet til Bislev Kirke

I det **sydlige område, delområde B**, må nyt byggeri ikke overstige en højde på 8,5 m over niveauplan eller naturligt terræn. Nibe Kommune kan i henhold til bygningsreglementet fastsætte et eller flere niveauplaner for byggeri på mejeriets grund. Ved at fastholde, at nyt byggeri kun må placeres mod syd langs Hvalpsundvej sikres, at de nuværende muligheder for at opleve Bislev Kirke fra landevejen ikke forringes.

Ved at udtage området for håndværkesvirksomheder mv. vest for Halkærvej sikres tillige, at nyt byggeri ikke kan genere oplevelsen af kirken fra denne vinkel.

Realisering af lokalplanen

Lokalplanen tænkes realiseret ved en udstykning og salg af ejendomme i det nordlige lokalplanområde, og ved en udvidelse af mejeriet i det sydlige område. På kortbilag 4 ses en illustrationsplan over principper for udstykningen. På kortbilag 5 ses en perspektivplan for en vidrere ejendomsudstyknig til boligformål i forlængelse af det nordlige område.

Visuel vurdering

Den planlagte bebyggelse i det nordlige område vil ikke få visuel kontakt med kysten, fordi bebyggelsen lige som resten af landsbyen ligger i 'skyggen' af bakkeformationen umiddelbart vest for. Der er som følge heraf ikke udført en visualisering af lokalplanens påvirkning af kystlandskabet. På kortbilag 4 kan den planlagte udstykning betragtes sammen med områdets højdekurver.

Miljøforhold, støj

Lokalplanen åbner mulighed for, at Bislev Mejeri kan udvide mod syd inden for delområde B. På denne måde åbner lokalplanen mulighed for anvendelse, der kan være støjende. 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 støjbredelsen.

Ved at planlægge for en udvidelse af mejeriet mod syd, har mejeriet og kommunen søgt at lægge nye aktiviteter i størst mulig afstand fra nuværende boligbebyggelse. Evt. nye boliger planlægges kun i den nordlige del af landsbyen og et tidligere udstykningsområde øst for mejeriet er nu taget ud af landsbyafgrænsningen.

I miljøstyrelsens vejledning om støj fra virksomheder, hvorfra tabel 1 gengives nedenstående, findes de vejledende krav til begrænsning af støjbredelsen fra virksomheder og de støjværdier, der ikke må overskrides inden for evt. tilgrænsende boligområder m.v.

Støjen i skel i delområde B må således ikke overstige dB(A)-værdierne 70/70/70 og støjen inden for boligområder for åben-lav boligbebyggelse må ikke overstige dB(A)-værdierne 45/40/35.

2.2.2. Tabeller over vejledende grænseværdier for støjbelastning og for maksimalværdier af støjniveauer målt udendørs

Tabel 1. Vejledende grænseværdier for støjbelastningen fra virksomheder målt udendørs.

Områdetype (faktisk anv.)	Tidsrum		
	Mandag – fredag kl. 07.00–18.00 lørdag kl. 07.00–14.00	Mandag – fredag kl. 18.00–22.00 lørdag kl. 14.00–22.00 søn- og helligdag kl. 07.00–22.00	Alle dage kl. 22.00–07.00
1. Erhvervs- og industriområder	70	70	70
2. Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder	60	60	60
3. Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne)	55	45	40
4. Etageboligområder	50	45	40
5. Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45	40	35
6. Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder. Særlige naturområder	40	35	35
7. Kolonihaveområder	Se teksten i afsnit 2.2.3		
8. Det åbne land (incl. landsbyer og landbrugsarealer)	Se teksten i afsnit 2.2.3		

Tallene er angivet som det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A) som funktion af tidsrum og områdetype.

Tabellen bør kun anvendes i forbindelse med vejledningens tekst.

g 359

Matr. nr. 9a, 13a og 13m,
Bislev By, Bislev.



Anmelder:
Landinspektør N. Randers,
Koldsmindevej 1, 9240 Nibe.
Telefon 98 352500

MODTAGET RETTEN I NIBE

12 JUNI 2003

J.NR.:

Nibe Kommune Lokalplan nr. 69

For to områder i Bislev By til jordbrugsparceller og til udvidelse af mejeriet

I henhold til Planloven (Lovbekendtgørelse nr. 551 af 28. juni 1999 om planlægning) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område.

Afsnit 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål :

- at udlægge et areal til boligbebyggelse,
- at udlægge et areal til udvidelse af mejeriet,
- at fastsætte principper for udstykning,
- at sikre, at bebyggelsens placering udviser hensyn til landsbyens fremtræden i landskabet, herunder at forhindre, at den ny bebyggelse får visuel forbindelse til kysten, samt at udsynet sydfra til Bislev Kirke så vidt muligt bevares.

Afsnit 2. Område og zonestatus

2.1

Lokalplanens områder afgrænses og opdeles i delområderne A og B som vist på kortbilag 1 og 2 og omfatter dele af følgende matrikelnumre:

Bislev By, Nibe kommune

9a, 13a og 13m.

Samt alle parceller der efter d. 1. august 1999 udstykkes fra ovennævnte matr.nr.

2.2

Hele området skal forblive i landzone.

Afsnit 3. Områderne anvendelse

3.1

Delområde A må kun anvendes til jordbrugsparceller med én helårsbolig pr. ny ejendom.

3.2

Delområde B må kun anvendes til erhverv i virksomhedsklasse 4, jf. Miljøministeriets virksomhedsklassificering.

Afsnit 4. Udstykninger

For delområde A gælder

4.1

Nye ejendomme må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 2000 m² eller større end 4000 m². Dog kan der langs den i 5.2 udlagte private fællesvej udstykkes ejendomme med størrelser mellem 700 m² og 2000 m².

4.2

Nye ejendomme må ikke udstykkes med en bredde, der er mindre end 30 m eller større end 40 m, undtaget herfra er ejendomme langs den i 5.2 udlagte private fællesvej, såfremt de udstykkes med en mindre størrelse end 2000 m².

4.3

Udstykning i delområde A skal ske som vist på den retningsgivende udstykningsplan jf. kortbilag 4.

4.4

Antallet af nye ejendomme i delområde A må ikke overstige 10.

4.5

Yderligere udstykning må ikke finde sted.

Afsnit 5. Vej- sti- og parkeringsforhold

For delområde A gælder

5.1

Vejadgang til delområde A skal ske fra Sebbersundvej i princippet som vist på kortbilag 1.

5.2

Der udlægges areal til en ny vej i princippet som vist på kortbilag 4. Veje i delområde A skal udlægges som private fællesveje i en bredde af minimum 8 m.

5.3

Vejadgang til nye ejendomme med facade imod den udlagte private fællesvej som nævnt i nr. 5.2, må kun ske fra denne. Øvrige nye ejendomme i delområde A skal have overkørsel til Sebbersundvej.

5.4

Der må kun etableres én overkørsel til vej pr. ny ejendom i delområde A.

5.5

Der udlægges areal til en ny sti i en bredde på minimum 5 meter i princippet som vist på kortbilag 4.

5.6

Nye veje og stier i delområde A skal anlægges med grusbelægning.

5.7

Der skal udlægges areal til parkering på egen ejendom svarende til 2 personbiler.

For delområde B gælder

5.8

Vejadgang til delområde B må kun ske fra amtsvejen Hvalpsundvej.

Afsnit 6. Ledningsanlæg

6.1

El- ledninger skal fremføres som jordkabler.

Afsnit 7. Bebyggelsen omfang og placering

For delområde A gælder

7.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom i delområde A må ikke overstige 25.

7.2

Bygninger i delområde A må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage.

7.3

Langs Sebbersundvej pålægges en byggelinie som vist på kortbilag 3. Arealet mellem byggelinien og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse, ej heller må beplantning m.v. på arealet have en højde på over ½ meter.

7.4

Ny bebyggelse i delområde A må ikke have en taghældning på mindre end 25 grader og mere end 45 grader.

7.5

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 over terræn, målt efter reglerne herom i bygningsreglementet.

For delområde B gælder

7.6

Det bebyggede areal for den enkelte ejendom i delområde B må ikke overstige 50% af grundens areal.

7.7

Det samlede rumfang af bygninger på hver enkelt ejendom i delområde B må ikke overstige 4m³ pr. m² af grundens areal (rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over terræn, herunder eventuelle kviste, fremspring, skorstone m.v.).

7.8

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade i delområde B må være højere end 8,5 over eksisterende (naturligt) terræn eller den for grunden fastsatte niveauplan udregnet som gennemsnitshøjden på grundens fire (4), hjørner efter reglerne herom i bygningsreglementet.

Afsnit 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1

Til udvendige bygningssider må ikke anvendes materialer, som virker skæmmende i landskabet.

8.2

Bygninger i områderne skal have et ensartet udseende med hensyn til ydervægsmaterialer og tagdækningsmaterialer.

Afsnit 9. Ubebyggede arealer

9.1

Det på kortbilag 4 med skriveret signatur viste areal må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles friareal for bebyggelsen i delområde A.

9.2

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende ligesom der ved udendørs oplagring af brænde og materialer skal overholdes en vis orden og foretages afskærmning med fast eller levende hegn i forhold til omgivelserne.

Afsnit 10. Grundejerforening

10.1

Der skal oprettes en grundejerforening med mellemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor delområdet A.

10.2

Grundejerforeningen skal oprettes når byrådet kræver det.

10.3

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af det i nr. 9.1 nævnte fælles friareal og af den i nr. 5.2 nævnte private fællesvej.

10.4

Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på det i nr. 9.1 nævnte fælles friareal og det i nr. 5.2 nævnte vejareal.

Afsnit 11. Lokalplanens retsvirkninger

11.1

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.

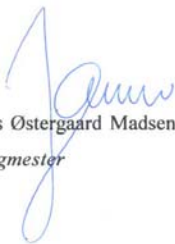
Byrådet kan – i henhold til planlovens §19, stk. 1 – meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er i strid uforenelig med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. planlovens §18.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslaget er vedtaget af Nibe byråd, den 15/9/1999



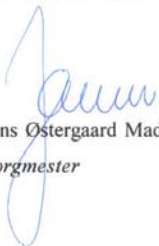
Jens Østergaard Madsen
borgmester



Per K. Mathiasen
kommunaldirektør

I henhold til §27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt

Nibe, den 15/3/2000



Jens Østergaard Madsen
borgmester



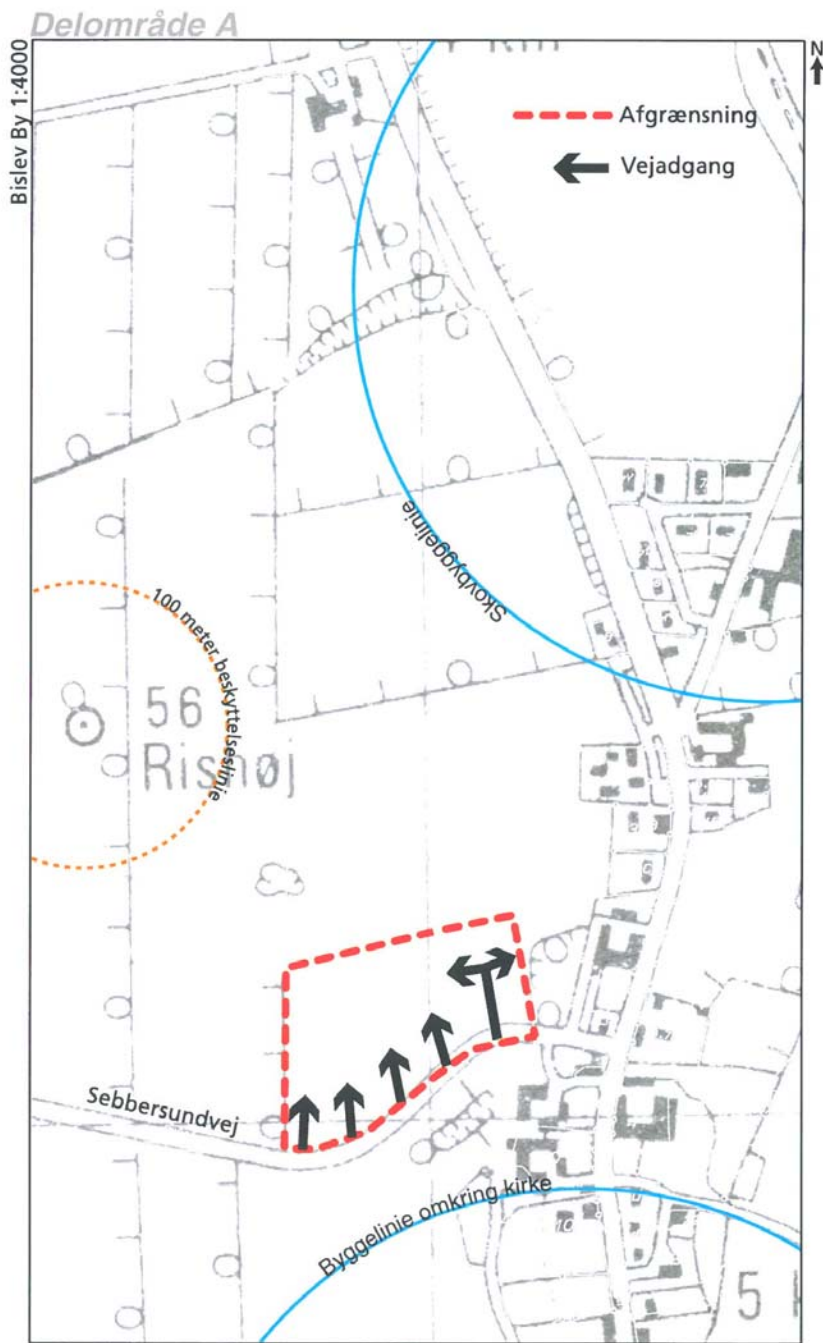
Per K. Mathiasen
kommunaldirektør

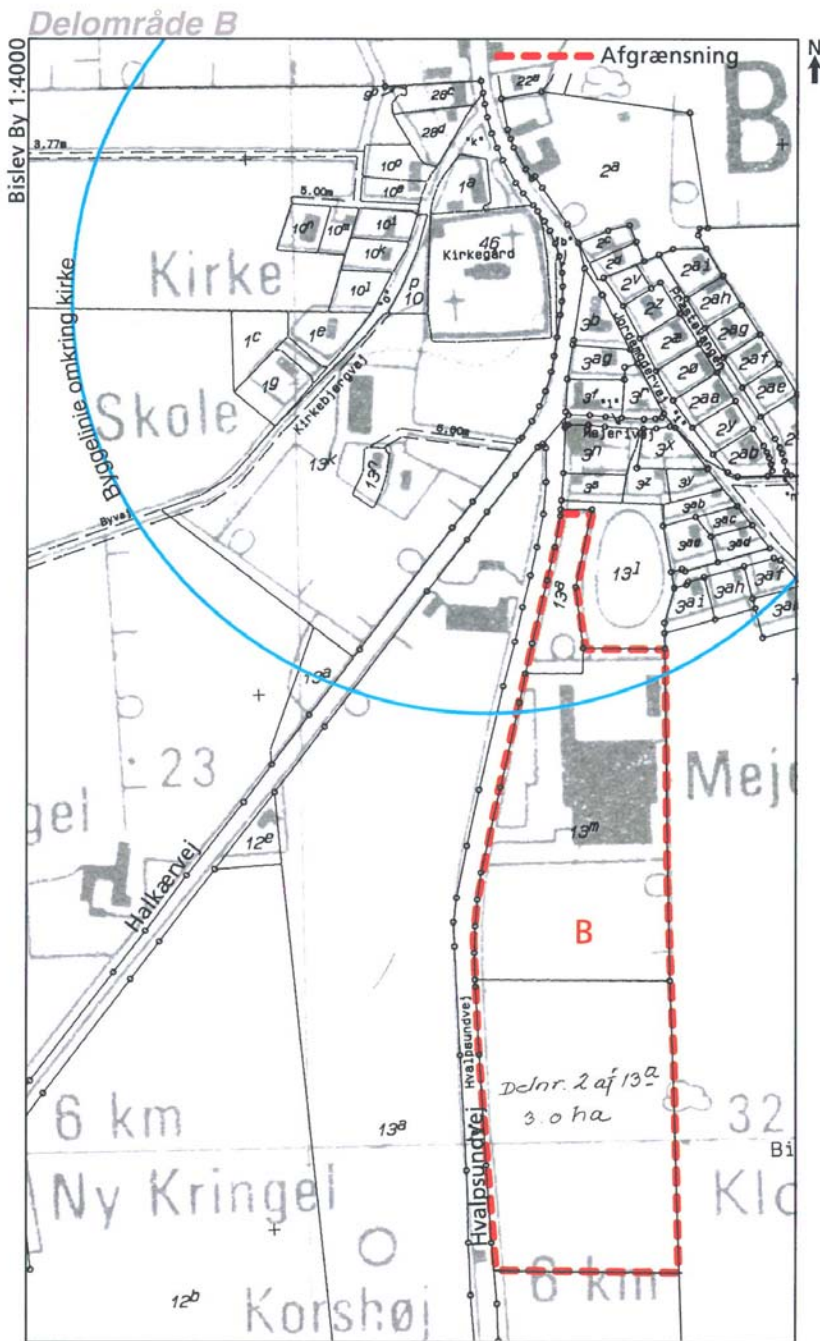
Lokalplanen begæres tinglyst på matr. nr. 9a, 13a og 13m, Bislev By, Bislev.

N i b e, den 11. april 2000



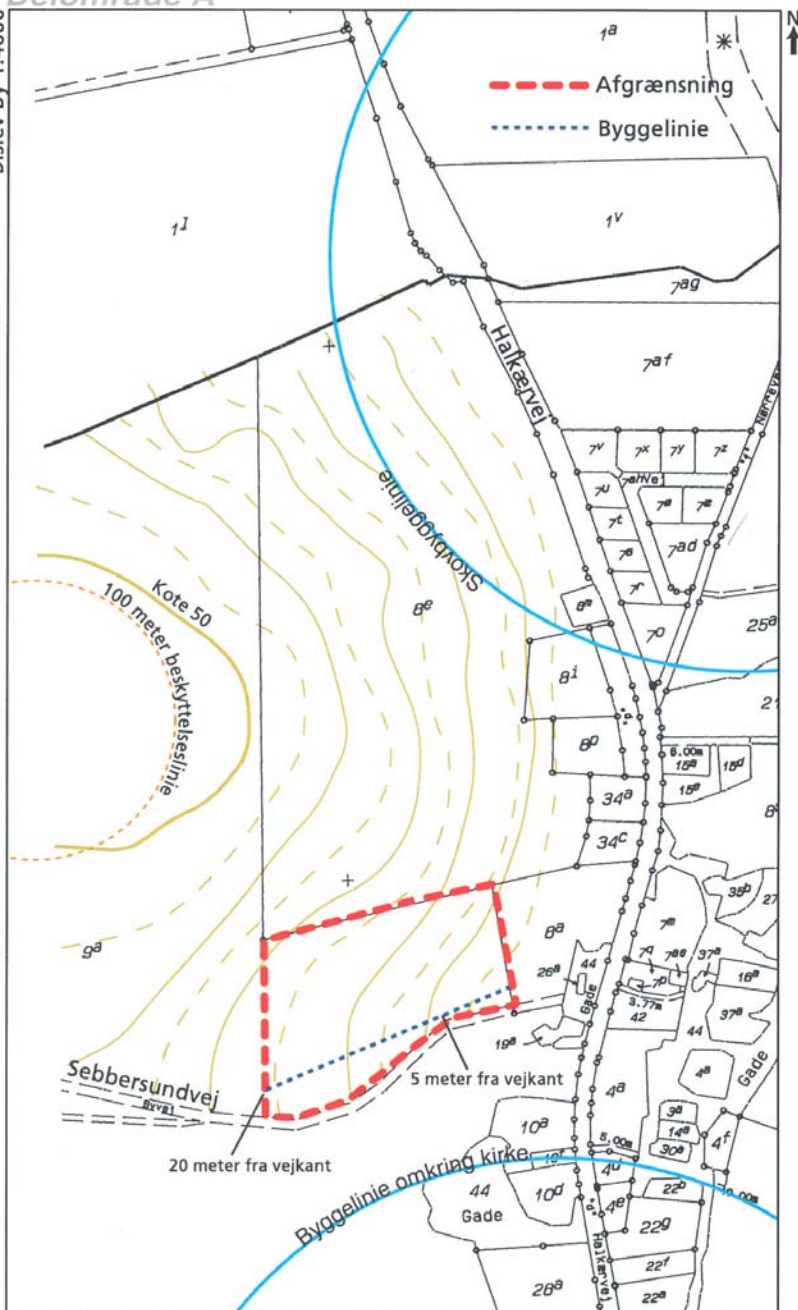
landinspektør





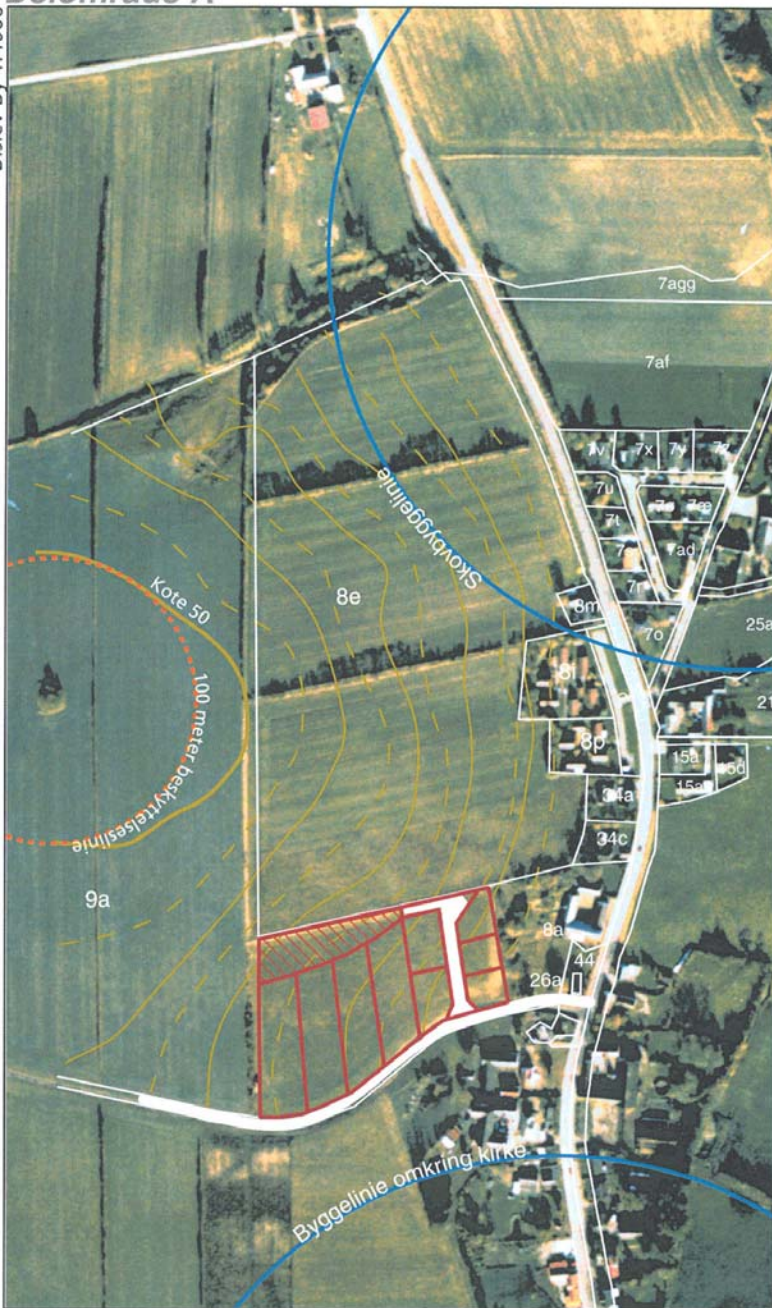
Delområde A

Bisleb By 1:4000



Delområde A

Bislev By 1:4000



Delområde A

Bislev By 1:4000

