

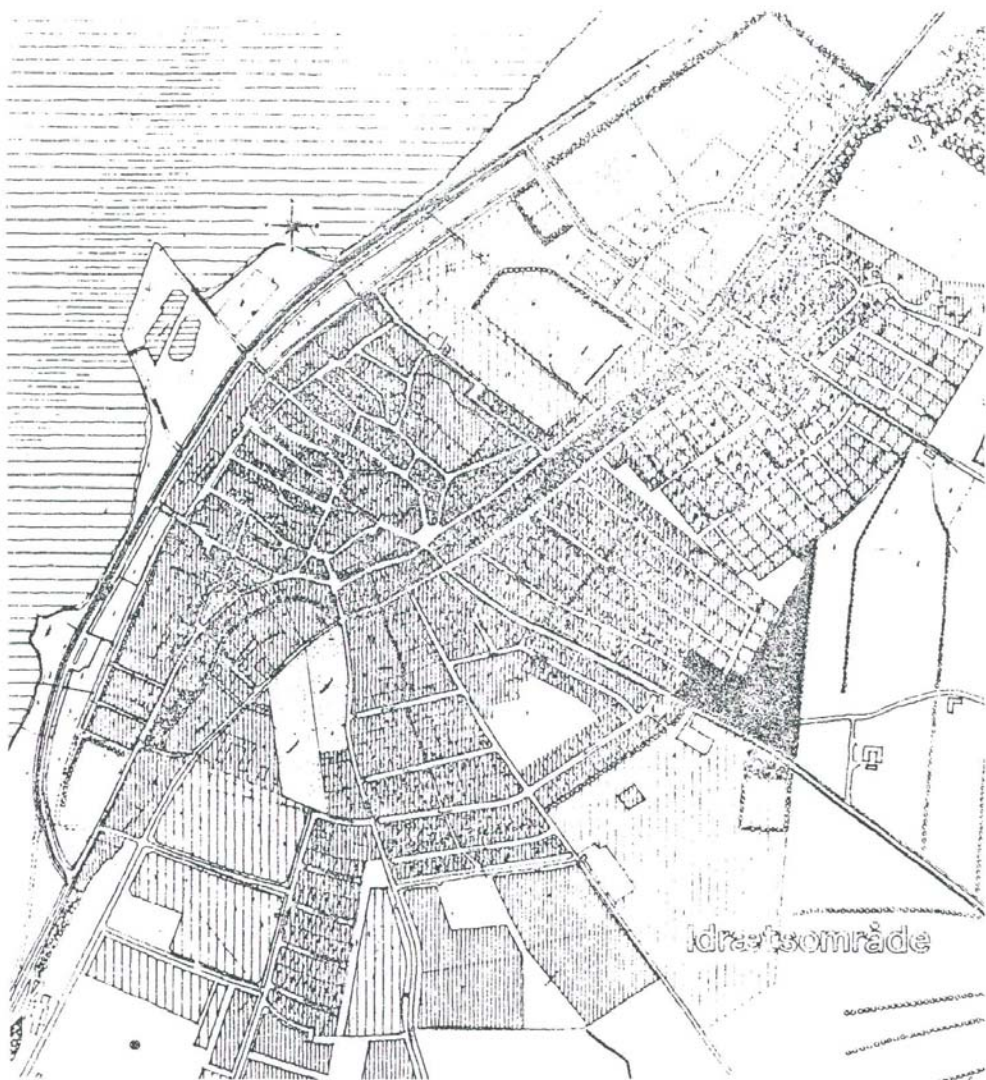
Udsigt fra det fremtidige friareal, hvor Nibe Mølle har stået.

Dato: **16.01.80.**

# LOKALPLAN nr. 5, NIBE

for et område ved Hobrovej/Villavej - Nibe Møllegård, til boligformål,  
herunder opførelse af præstegård m.v.

Bilag nr. 1, lokalplanområdets beliggenhed .....	side
Indledning .....	side
Lokalplanens retsvirkninger .....	side
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning .....	side
Lokalplanens indhold .....	side
Lokalplan nr. 5 .....	side
Bilag nr. 2, udstykningsplan	
Bilag nr. 3, tillæg nr. 2 til Nibe kommunes § 15-rammer herunder kortbilag nr. 3a.	



Mål 1:10.000

Lokalplanens område: 

Bilag nr. 1

Nibe kommune

Lokalplan nr. 5 for et område ved Hobrovej/Villavej - Nibe Mølleård  
til boligformål, herunder opførelse af præstegård m.v.

Arkitekt m.a.a. Kjeld Maltha's tegnestue, Nyhavnsstræde 9, 2609 København.

### Indledning.

Efter kommuneplanlovens ikrafttræden den 1. februar 1977 er lokalplaner den eneste plantype, en kommunalbestyrelse skal/kan anvende til at fastsætte bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere m.v. om anvendelsen af fast ejendom og om bebyggelsens regulering m.v.

Det fremgår af kommuneplanlovens § 18, stk. 1, hvilke forhold der kan træffes bestemmelser om i en lokalplan. Det drejer sig hovedsageligt om regulering af den fremtidige arealanvendelse og af den fremtidige bebyggelse på de enkelte ejendomme.

Tilvejebringelse af en lokalplan medfører ikke forbud mod fortsættelse af eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom, ligesom en lokalplan i sig selv ikke medfører handlepligt for grundejerne, eller på anden måde pligt til at realisere de anlæg m.v., som er indeholdt i planen.

Derimod kan der i en lokalplan optages bestemmelser om, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før visse forudsætninger er opfyldt. Sådanne forudsætninger kan dreje sig om etablering af afskærmningsforanstaltninger og etablering af eller tilslutning til fællesanlæg.

### Lokalplanens retsvirkninger.

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen i følge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt ved lokalplanen.

Efter det tidspunkt, hvor en grundejerforening for området er etableret, vil ansøgninger om dispensation til sådanne mindre væsentlige lempelser blive sendt til udtalelse hos grundejerforeningen, inden en eventuel dispensation gives.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

#### Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger.

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter kommuneplanlovens § 22 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet (d.v.s. fra den 20. november 1979), kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med for-

En forudsætning herfor er, at kommuneplanlovens bestemmelser om mindste grundstørrelse, om maksimal bebyggelsesprocent og om maksimal bebyggelseshøjde og etageantal overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra 5. september 1979, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil 5. september 1980.

#### Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning.

Nærværende lokalplan omfatter en del af område 29 i de godkendte § 15-rammer for Nibe kommune samt i tilknytning hertil et område på 2,3 ha i landzone uden for de godkendte § 15-rammer.

"For område nr. 29 (Bakkebo - Grydstedbom) gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen. Lokalplaner, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a) at områdets anvendelse fastlægges til boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
- b) at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under ét overstiger 25, samt at der iøvrigt ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 25.
- c) at bebyggelsen ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage".

For det resterende område (herefter kaldet område 44) gælder bestemmelserne i vedlagte tillæg nr. 2 til § 15-rammer for Nibe kommune.

Lokalplanforslaget er det planlægningsmæssige grundlag for denne udvidelse af § 15-ramme-området.

Ved byrådets vedtagelse af lokalplanforslaget er tillæg nr. 2 til Nibe kommunes § 15-rammer samtidig vedtaget.

Da rammeudvidelsen er mindre i henhold til Miljøministeriets cirkulære af 10. oktober 1978, vil denne rammeudvidelse kunne tiltrædes af regionplanmyndigheden (amtsrådet).

I forbindelse med udførelsen af det i planen indeholdte, vil der blive gennemført hastighedsdæmpende foranstaltninger på boligvejene: Bakkebo, Møllevej og Villavej i princippet som vist på kortbilag nr. 1 (markeret med cirkel).

Lokalplanens indhold.

Lokalplanen fastlægger, at området kun må anvendes til boligformål samt opførelse af præstegård m.v. Planen indebærer, at der inden for området kan udstykkes 19 grunde med en gennemsnitsstørrelse på 850 m<sup>2</sup> samt en grund på ca. 5000 m<sup>2</sup> til præstegårdsfunktioner.

Inden for området udlægges areal til en gennemgående sti. Denne sti er en del af den planlagte "hovedsti", der skal forbinde Bislevfingeren med Vokslevfingeren. I øjeblikket er denne sti etableret på strækningen fra Tyvedalen forbi Nibehallen til Hobrovej og fra friarealet øst for Bakkebo til svømmebadet ved Skal plantage.

Lokalplanen fastlægger i lighed med partiel byplanvedtægt nr. 7 (Idrætsområdet), at hovedstien skal føres under Hobrovej i en tunnel.

Inden for området ligger den høj, hvorpå Nibe Mølle har stået. Herfra er der i dag en meget smuk udsigt over hele Nibe by og omliggende landskaber. Lokalplanen tager sigte på at bevare dette sted som fælles friareal og udsigtspunkt. Med det fremtidige stisystem vil det blive meget let at komme til stedet, og det vil utvivlsomt blive et yndet udflugtsmål for kvarterets beboere.

Nibe kommune

Lokalplan nr. 5

for et område ved Hobrovej/Villavej - Nibe Mølle-  
gård, til boligformål, herunder opførelse af præ-  
stegård m.v.

I henhold til kommuneplanloven (Lov nr. 287 af 26.  
juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser  
for det i § 2 nævnte område:

#### § 1. Lokalplanens formål.

Nærværende lokalplan har til formål at afrunde et  
større parcelhusområde i den østligste del af Nibe  
by.

Det er endvidere lokalplanens formål at skabe et  
boligområde, der på en smuk og hensigtsmæssig måde  
udnytter det eksisterende terræn og den eksisterende  
beplantningsmæssige afgrænsning.

Således omfattes områdets mest markante punkt, det  
sted hvor møllen har stået, af et friareal, der er  
udlagt således, at den eksisterende meget smukke  
udsigt over Nibe by bevares.

Endelig er det lokalplanens formål at sikre areal  
til offentlige formål (ny præstegård m.v.)

#### § 2. Område og zonestatus.

- 1) Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede  
kortbilag og omfatter følgende matrikelnumre:  
del af 6ey samt del af 10a, Nibe markjorder,  
samt alle parceller, der efter den 6. juli  
1979 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2) Lokalplanens område opdeles i delområderne I,  
II, III og IV, som vist på vedhæftede kortbi-  
lag.  
Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den  
vedtagne lokalplan overføres hele lokalplanens  
område fra landzone til byzone.

#### § 3. Områdets anvendelse.

- 1) Delområdet I, III og IV må kun anvendes til  
boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben  
og lav bebyggelse.

- 2) Delområde II må anvendes til præstegård: Bolig, konfirmandstue, menighedsrådssal og parkering til samme.
- 3) På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig.
- 4) Byrådet kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:
  - at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
  - at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
  - at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende,
  - at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.
 Herudover må ejendommene ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

#### § 4. Udstykning.

- 1) Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kort viste retningsgivende udstykningsplan.

For delområde I, III og IV gælder:

- 2) Ingen grund må udstykkes med mindre størrelse end  $700 \text{ m}^2$ .
- 3) I alle grunde skal der kunne indskrives et kvadrat på  $23 \times 23 \text{ m}$ .
- 4) Undtaget fra bestemmelsen i stk. 3 er parcel nr. 1 i delområde III mellem Villavej og Høbrovej, der udstykkes med en facadelængde mod Villavej på 20 m.

For delområderne I, II, III og IV gælder:

- 5) Yderligere udstykning må ikke finde sted.

## § 5. Vej- og stiforhold.

- 1) Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag:  
 Vejen A-B med bredde og retning som angivet.  
 Vejen C-D i en bredde af 10 m.  
 Vejen E-F i en bredde af 9 m.  
 Vejen F-G i en bredde af 12,5 m.  
 Vejen C-H i en bredde af 10 m.  
 Vejen K-L i en bredde af 10 m.  
 Stien a-b i en bredde af 5 m.  
 Stien b-c i en bredde af 10 m.  
 Stien c-e i en bredde af 5 m.  
 Stien f-g i en bredde af 5 m.  
 Stien b-d i en bredde af 10 m ved "b",  
 voksende til en bredde af 16 m ved "d"  
 (landevej nr. 8).
- 2) Stien c-d forbindes via en niveaufri gang- og cykelsti under landevej nr. 8 (Hobrovej) med hovedstien forbi Nibehallen.
- 3) Vej C-D afsluttes ved D med en vendeplads som vist på vedhæftede kortbilag.
- 4) Langs følgende veje pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande fra vejskel:  
 Vejen A-B, D-C, D-H og E-G      3 m.  
 Stierne e-d og f-g                      3 m.
- 5) Inden for delområde II udlægges areal til parkering i fornødent omfang.
- 6) Ved alle vejtilslutninger vil der blive pålagt oversigtslinier i henhold til Vejlovens bestemmelser.
- 7) Langs landevej nr. 8, Nibe-Støvring, er tinglyst byggelinier i en afstand af  $12 \frac{1}{2}$  m +  $1 \frac{1}{2}$  x højdeforskel + 1 m målt fra vejmidte.

## § 6. Spor- og ledningsanlæg.

Alle former for el-ledninger skal fremføres som jordkabler.

## § 7. Bebyggelsens omfang og placering.

For delområderne I, II, III og IV gælder:

- 1) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for området som helhed.
- 2) Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- 3) Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn eller niveauplan, målt efter reglerne herom i bygningsreglementet.

For delområde I gælder:

- 4) Bygninger må kun opføres i én etage.

For delområde II, III og IV gælder:

- 5) Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage.
- 6) Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 3,5 m målt fra terræn til skæringen mellem facade og tagflade.

For delområde I gælder:

- 7) Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige  $30^{\circ}$ .
- 8) Beboelsesbygning skal opføres med længderetning vinkelret på den adgangsgivende vej.
- 9) Der fastlægges niveauplan for hver enkelt parcel, beliggende 60 cm over vejmidte målt ud for parcellens midtlinie.
- 10) Bygningers facadehøjde må ikke overstige 3,20 m målt fra niveauplan til skæring mellem facade og tagflade.

For delområderne II, III og IV gælder:

- 11) Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem  $25^{\circ}$  og  $45^{\circ}$ .
- 12) Beboelsesbygninger må kun opføres med længderetning parallelt med eller vinkelret på vejskel.

For alle delområder gælder:

- 13) Garager og carporte må ikke opføres nærmere skel mod vej end 5 m.  
Såfremt der indrettes og befæstes areal til 2 bilholdepladser ved siden af hinanden kan carporte (herunder dobbeltcarporte) dog opføres i en afstand af 1 m fra skel mod vej).
- 14) Garager og carporte må opføres med fladt tag.

#### § 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 1) Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.
- 2) Ydervægge skal opføres af tegl eller teglliggende materialer i murstensformat.
- 3) Træ i ydervægge må kun forekomme i forbindelse med døre og vinduesbånd (i såkaldte snedkerpartier).
- 4) Tage skal dækkes med materialer af rød, rødbrun eller sort farve.
- 5) Til fritstående carporte må anvendeds træmaterialer.
- 6) Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

#### § 9. Ubebyggede arealer.

- 1) De med priksignatur viste større arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles fri- og opholdsarealer for bebyggelsen.
- 2) Den på vedhæftede kortbilag med skravering viste beplantning må ikke fjernes og skal stedse vedligeholdes.  
For vedligeholdelsen af dette hegn gælder Hegnslovens bestemmelser.
- 3) Hegn må i skel mod veje og stier kun etableres som levende hegn.

- 4) I naboskel må hegn kun etableres som levende hegn eller raftehegn.
- 5) For delområde II og III gælder, at terrænreguleringer på mere end +/- 0,6 m i forhold til det eksisterende terræn kun må foretages med byrådets tilladelse.
- 6) Det på kortbilaget ca. 5 m brede beplantningsbælte langs sti c-d ligger på stiudlægget, således at beplantning og sti tilsammen udgør 10 m på strækning b-c og voksende fra 10 m til 16 m på strækning b-c. Beplantningsbæltets bredde vil variere noget, da det vil afhænge af stiens forløb i den endelige udformning (terrænregulering).

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.

- 1) Byrådet kan træffe beslutning om, at samtlige nye bebyggelser i området skal tilsluttes fjernvarmeanlægget i Nibe by. Ny bebyggelse må i så fald ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

§ 11. Grundejerforening.

- 1) Samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanens område pålægges medlemspligt af Grundejerforeningen af 1976.
- 2) Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de til området hørende fællesarealer og beplantninger, for hvilke vedligeholdelsen ikke i henhold til gældende lov er pålagt den enkelte grundejer.
- 3) Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

§ 12. Evt. tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder.

Byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan afventer regionplanmyndighedens tiltrædelse af § 15-rammetillægget.

I forbindelse med forslag til lokalplan nr. 5 for Nibe kommune ansøges Fredningsstyrelsen om ophævelse af 150 m bygge- og beskyttelseslinien langs Høbrovej (landevej nr. 8) inden for området.

Indtil byggelinien er ophævet, skal der, forinden byggeri påbegyndes, ansøges om dispensation fra Naturfredningslovens § 47 hos Fredningsnævnet.

Vedtagelsespåtegning.

Således vedtaget af Nibe byråd den 5. september 1979.

P. b. v.  
  
E. Rokkedahl.

  
P. Rosengård.

Endelig vedtaget den 16. januar 1980.

P. b. v.  
  
E. Rokkedahl.

  
P. Rosengård.



Tillæg nr.2  
til  
§ 15-rammer  
for  
Nibe kommune

NIBE KOMMUNE

Tillæg nr. 2 til midlertidige rammer for lokalplanlægningen i Nibe kommune i henhold til § 15 stk. 2 i lov nr. 287 af 26. juni 1975 om kommuneplanlægning.

Udarbejdet af: Teknisk forvaltning, Nibe kommune  
Landinspektør Niels Randers, Nibe  
Arkitekt m.a.a. Kjeld Maltha's tegnestue, Aalborg.

Indledning.

I henhold til § 15 stk. 2 i lov nr. 287 af 26. juni 1975 om kommuneplanlægning fastsættes herved følgende bestemmelser som midlertidige rammer for indholdet af lokalplaner, som tilvejebringes for arealer inden for det på vedhæftede kortbilag nr. 3a viste område 44.

For område 44 (Nibe Møllegaard)


gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a) at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitution o.lign. samt mindre butikker til områdets daglige forsyning,
- b) at antallet af boliger inden for området ikke overstiger 15 og ikke bliver mindre end 12,
- c) at bebyggelsesprocenten for området under et ikke overstiger 25,
- d) at bebyggelsen ikke opføres med mere end en etage med udnyttet tagetage,
- e) at mindst 15% af området anvendes til større samlede friarealer fælles for området.

Således vedtaget af Nibe byråd, den 16. januar 1980.

P. b. v.

  
E. Rokkedahl

  
P. Rosengård.

Memoror til Nordjyllands amtskommunes skrivelse af 22. DEC. 1979 vedrørende godkendelse i medfør af kommuneplanlovens § 15 af rammer for indholdet af lokalplaner.

# bilag nr. 3 a

## Nibe by.

HENHØRER UNDER

### Tillæg nr. 2

TIL

NIBE KOMMUNES § 15 - RAMMER



Udvalgte bygninger er markeret med et lille rødt kryds. Disse bygninger er omfattet af de særlige bestemmelser i byplanlovens § 15, der gælder for bygninger, der er omfattet af de særlige bestemmelser i byplanlovens § 15.

-  § 15 - RAMMERNES ENKELTOMRÅDER.
-  § 15 - RAMMERNES DELOMRÅDER.
-  NUVÆRENDE BYZONEGRÆNSE.
-  FREMTIDIG BYZONEGRÆNSE.
-  NYE BYZONEOMRÅDER.
-  NYE BYZONEOMRÅDER IHT. TILLÆG NR. 2 TIL § 15-RAMMERNE.
-  BYCELLENER IHT. NATURRETNINGSLOVENS § 15.