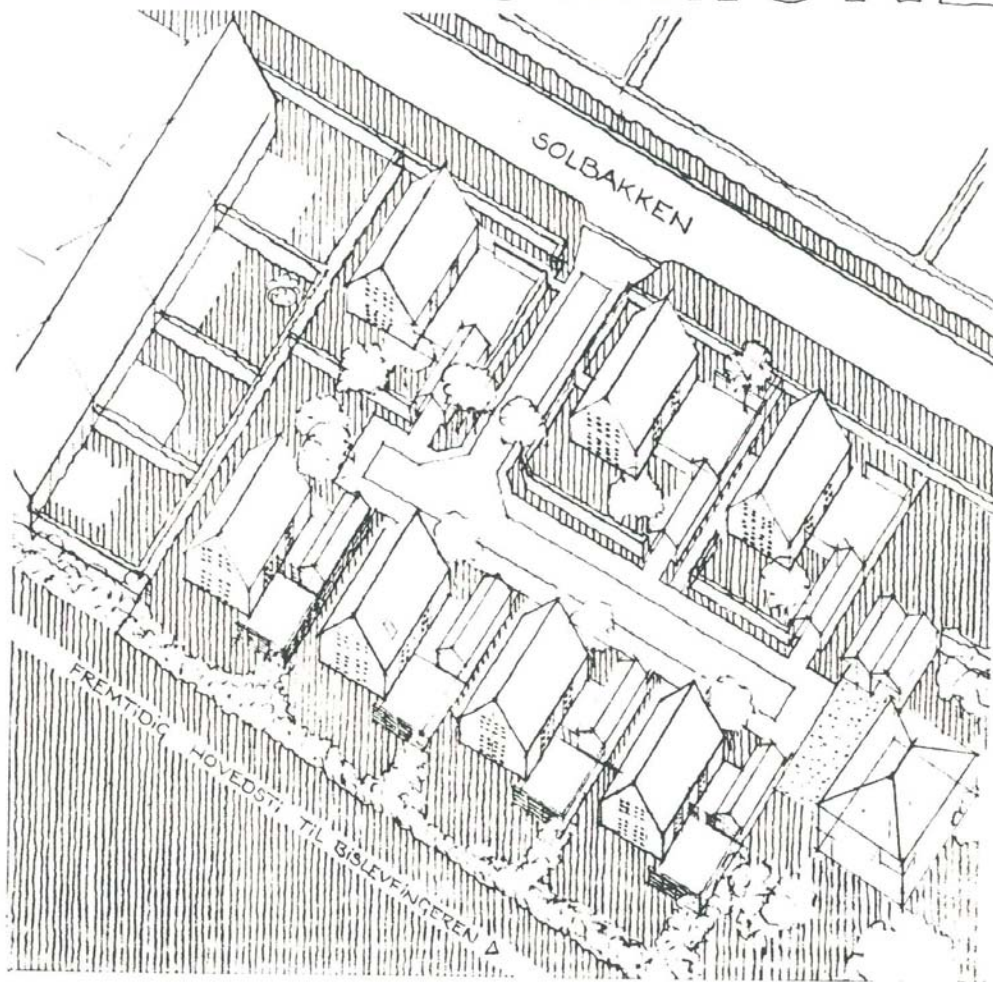


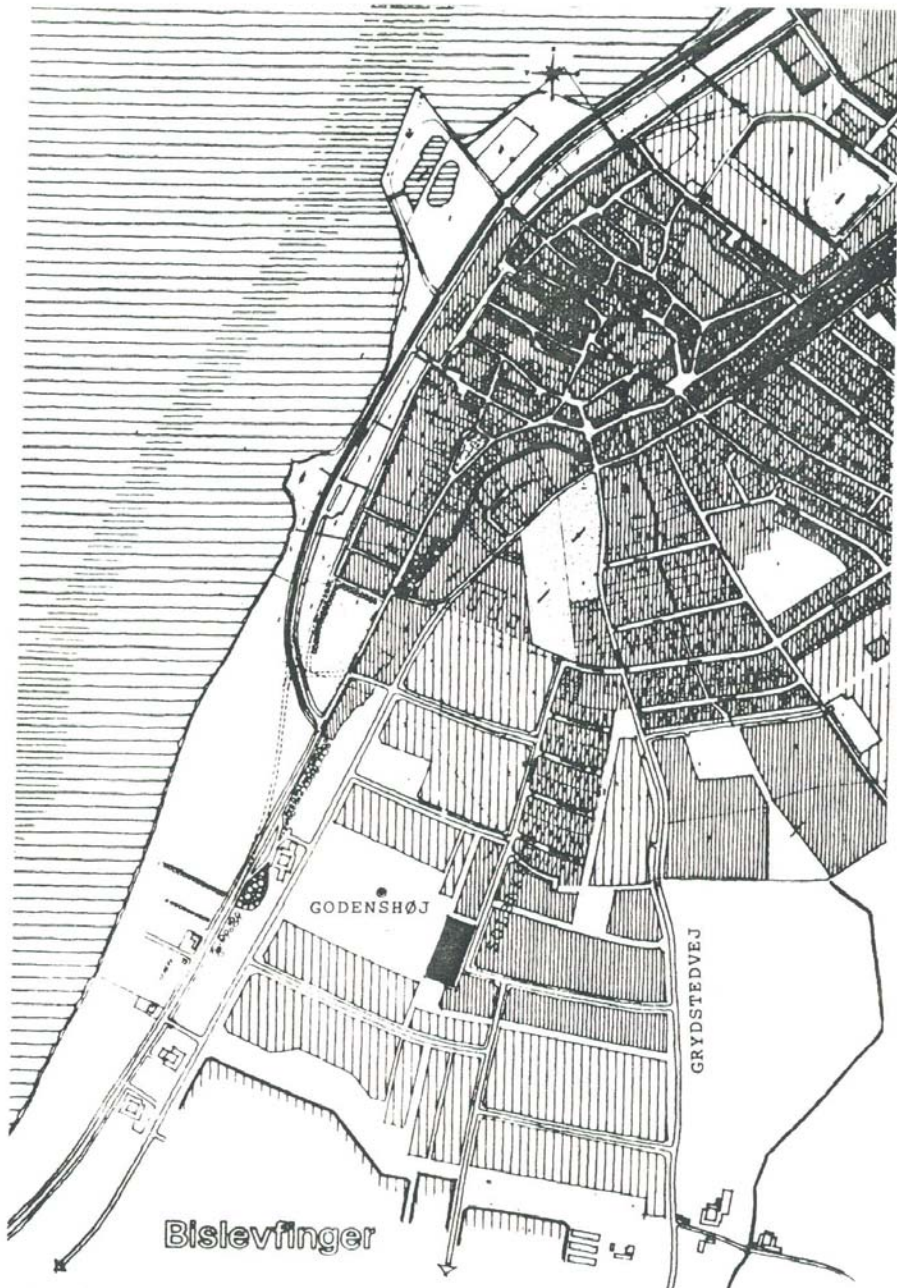
NIBE KOMMUNE




LOKALPLAN nr. 8, NIBE

— for et område ved Solbakken i Nibe by til boligformål, enfamiliehuse.

Lokalplanområdets beliggenhed	side 1
Indledning	side 2
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	side 4
Lokalplanens indhold	side 4
Lokalplanens bestemmelser	side 6
Bilag nr. 2, udstykkningsplan	



 Lokalplanens område

Mål 1:10000

bilag nr. 1

Nibe kommune
Lokalplan nr. 8 - for et område ved Solbakken i Nibe by
til boligformål.

Indledning.

Efter kommuneplanlovens ikrafttræden den 01. 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.

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) kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

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

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

Vedr. lokalplan nr. 8.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning.

I § 15-rammerne for Nibe kommune beskrives område 2, hvori lokalplanens område er beliggende, således:

For område nr. 2 (Bislev-finger nordøst)

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 børneinstitutioner, varmecentral og lignende 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 antallet af boliger inden for området ikke overstiger 110 og ikke bliver mindre end 80. Andelen af parcelhuse må maksimalt udgøre 80,
- c) at det viste delområde a vil kunne anvendes til lav-tæt bebyggelse, samt at de under a) nævnte kollektive anlæg m.v. fortrinsvis placeres inden for dette delområde,
- d) at bebyggelsesprocenten for delområde a under et ikke overstiger 35 og for hvert af de øvrige viste delområder b og c under et ikke overstiger 25,
- e) at bebyggelsen ikke opføres med mere end en etage med udnyttet tagetage,
- f) at mindst 30% af området anvendes til større samlede friarealer af forskellig karakter fælles for området. Disse friarealer kan for delområde a subsidiært udlægges helt eller delvis indenfor område 12, for delområde b kan maksimalt halvdelen heraf subsidiært udlægges indenfor område 12 og for delområde c kan maksimalt halvdelen heraf subsidiært udlægges indenfor område 12 mens den øvrige halvdel helt eller delvist kan udlægges indenfor område 3."

Nærværende lokalplan er beliggende indenfor § 15-rammernes delområde a og kan således anvendes til lav-tæt boligbebyggelse som f.eks. rækkehuse, skel-huse m.v.

Lokalplanens indhold.

Lokalplanen beskriver områdets fremtidige anvendelse som tæt-lavt boligområde. Lokalplanen åbner mulighed for at matr. nr. 4 c Grydsted by, Vokslev

udstykket til maksimalt 7 grunde til enfamiliehuse, opført efter en samlet bebyggelsesplan, samt et friareal på min. 960 m².

Lokalplanen tilsigter at skabe en tæt bebyggelse med fællestræk i materialer og hovedform.

Ved udformningen af bebyggelsesplanen er det tilstræbt at skabe gode udendørs opholdsarealer med læ, ligesom det er tilstræbt at minimere indbliksgener o.lign. gennem bestemmelser om placering af carporte, vinduer/tagvinduer samt ved anvendelse af plankeværker o.lign.

Ved udformningen af gaderummet er det tilstræbt at skabe en vis torvevirkning, idet gaden befæstes i større bredde end sædvane, og de vest for gaden/torvet beliggende huse opføres med gavlene tæt ud mod gaden/torvet.

Lokalplanen åbner mulighed for, at der på et senere tidspunkt (dog kun via en supplerende lokalplan) opføres et fælleshus for bebyggelsen på det udlagte fællesareal. Denne bestemmelse skal ses i relation til de begrænsede byggemuligheder/udvidelsesmuligheder på den enkelte grund og de fra SBI. og Planstyrelsen fremlagte intentioner m.h.t. udformningen af tætte, lave boligområder, hvor fælles behov, såsom gildesal, værksted, motionsrum m.v., så vidt muligt imødekommes gennem etablering af fællesanlæg.

FORSLAG AF
03.01.1980.

Nibe kommune
Lokalplan nr. 8
for et område til boligformål ved Solbakken,
matr. nr. 4 c, Grydsted by, Vokslev.

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 udlægge areal til 7 enfamiliehuse efter en samlet bebyggelsesplan.

Ved fastlæggelse af byggefelter og bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden er det lokalplanens formål at skabe en tæt og ensartet bebyggelse omkring en lille gade, der befæstes og udformes, så der opstår en vis torvevirkning.

Lokalplanen tillader, at der udstykkes grunde fra 320 m² til 360 m².

Min. 15% af området (960 m²) skal udlægges som fælles friareal.

§ 2 Område og zonestatus.

1) Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2 og omfatter matr. nr. 4 c Grydsted by, Vokslev, samt alle parceller, der efter den 01. 11.1979 udstykkes fra den nævnte ejendom.

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

3) Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det under stk. 1 nævnte område fra landzone til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse.

1) Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må inden for delområde I bestå af tæt-lav bebyggelse. Inden for delområde II må bebyggelsen kun bestå af åben og lav bebyggelse.

2) Inden for delområde I må der opføres max. 7 boliger.

3) Inden for delområde II må der kun forefindes eller indrettes én bolig for en familie.

4) Delområde III må kun anvendes til fælles friareal, herunder opførelse af fælleshus for bebyggelsen.

5) Efter det tidspunkt, hvor det planlagte friareal omkring Godenshøj er etableret, kan byrådet tillade, at der via en supplerende lokalplan inden for delområde III opføres et fælleshus, når dette ikke gives en størrelse, der overstiger 120 m² etageareal og når det udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse i delområde I.

For delområde I og II gælder:

- 5) 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 ulempe for de omboende,
 - at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

For delområde III gælder:

- 6) Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning når de ikke har mere end 10 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn.

§ 4 Udstykninger.

- 1) Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede bilag viste retningsgivende udstykningsplan.
- 2) Delområde I må maksimalt udstykkes i 7 parceller.
- 3) Delområde II og III må ikke udstykkes yderligere.

§ 5 Vej- og stiforhold.

- 1) Der udlægges areal til følgende nye veje med retning og beliggenhed som angivet på bilag nr. 2:

Vej A-B i en bredde af 9,5 m.
Vej C-D i en bredde af 7 m.

- 2) Vej A-B skal befæstes i en bredde af min. 7,5 m.
- 3) På hver grund skal indrettes holdeplads til 1 bil.
- 4) Herudover skal der etableres holdeplads til 10 biler, som angivet på bilag nr. 2.

§ 6 Ledningsanlæg.

El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men skal udføres som jordkabler.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.

- 1) Bebyggelsesprocenten for området under et må ikke overstige 35.

For delområde I gælder:

- 2) Etagearealet, målt efter reglerne herom i bygningsreglementet, må ikke overstige 145 m² pr. grund.
- 3) Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne herom i bygningsreglementet.
- 4) Bygninger må ikke opføres med mere end en etage med udnyttelig tagetage.
- 5) Bygningers facadehøjde må ikke overstige 3,5 m målt fra terræn til skæringen mellem facade og yderside tagflade.
- 6) Bygninger må kun opføres inden for de på bilag nr. 2 angivne byggefelter.
Beboelsesbygninger skal opføres med en gavl i byggefeltets østlige afgrænsning.
Garager/carporte skal opføres med en gavl i byggefeltets afgrænsning mod vej A-B.
- 7) Beboelsesbygninger må kun opføres med symmetriske sadeltage med 45° hældning.
- 8) Garager/carporte må kun opføres med symmetriske saddeltage med 30° hældning.
- 9) Udhæng til garager/carporte tillades overbygget skel med 0,30 m.

10) Enhver ejer har ret til at færdes på naboejendommen i den udstrækning, det er fornødent til vedligeholdelse af egen garage/carport eller hegn.

11) Tagflader, der hælder mod nord, må ikke forsynes med vinduer, kviste o.lign.

For delområde II gælder:

12) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25.

13) Den eksisterende lovlige bebyggelse må ombygges og vedligeholdes inden for dennes nuværende ydre rammer (2 hele etager).

For tilbygning eller byggeri til erstatning for den nuværende beboelsesbygning gælder følgende bestemmelser:

14) Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne herom i bygningsreglementet.

15) Bygninger må ikke opføres med mere end en etage med udnyttelig tagetage.

16) Bygningers facadehøjde må ikke overstige 3,5 m målt fra terræn til skæringen mellem facade og yderside tagflade.

17) Garager/carporte må kun opføres inden for det fastlagte byggefelt.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.

1) Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

2) Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes. Tage skal dækkes med tegl eller betontagsten i rød eller rødbrun farve.

3) Udvendige, murede bygningssider skal fremstå som hvidkalket, pudset mur.

4) Til gavle og gavltrekanter må tillige anvendes træbeklædning.

5) Træ i ydervægge må kun forekomme i forbindelse med døre og i vinduesbånd. (i såkaldte snedkerpartier).

6) Garager/carporte må udføres i træmaterialer.

§ 9 Ubebyggede arealer.

- 1) Ubebyggede arealer må kun anvendes som gårdsplads eller have.
- 2) De med cirkelsignatur markerede træer må ikke fældes uden grundejerforeningens tilladelse.
- 3) Hegn i skel mod vejen C-D samt i områdets afgrænsning mod naboejendommene, herunder den 14 m brede vej Solbakken, må kun etableres som levende hegn.
- 4) Øvrige hegn i skel må etableres som hvidkalket, pudset mur eller som hegn af træmaterialer. Sådanne mure eller hegn må ikke gives en højde, der overstiger 1,80 m.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse.

Samtlige nye boliger i området skal tilsluttes Nibe Varmeværk A.m.b.a. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

§ 11 Grundejerforening.

- 1) Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.
- 2) Grundejerforeningen skal oprettes senest når 50% af de udstykkede grunde er solgt eller når den nuværende ejer forlanger det.
- 3) Subsidiært kan oprettelsen af en grundejerforening erstattes af indmeldelse i en allerede etableret grundejerforening i området efter retningslinierne i stk. 2.
- 4) Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de til området hørende ubebyggede arealer og beplantninger, for hvilke vedligeholdelsen ikke i henhold til gældende lov er pålagt den enkelte grundejer.
- 5) Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

Vedtægelsespåtegning

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

P. b. v.


E. Røkkedahl


P. Rosengård.

Endeligt vedtaget af Nibe byråd, den 16. april 1980.

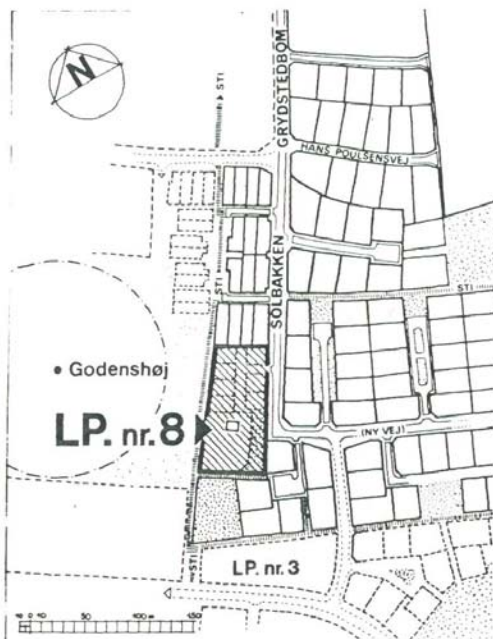
P. b. v.

E. Rokkedahl
E. Rokkedahl

P. Rosengård
/ P. Rosengård.

NIBE KOMMUNE.

BYRÅDET HAR ENDELIGT VEDTAGET LOKALPLAN NR. 8.



Boligområde ved Solbakken i Nibe by.

Byrådet har endeligt vedtaget en plan for, hvordan et område ved Solbakken skal anvendes fremover (lokalplan nr. 8).

Vedtagelsen betyder, at området nu er udlagt til boligbebyggelse.

Vedtagelsen af planen betyder, at hvis der f. eks. skal bygges nyt, ombygges eller ændres anvendelse, skal det ske som angivet i planen.

De kan se planen på rådhuset, Strandgade, Nibe, i kommunekontorets normale åbningstid.

Planen kan også købes ved henvendelse til rådhuset. Planen koster 10.- kr.

NIBE BYRÅD, den 24. april 1980.

P. b. v.

E. Rokkedahl.

/ . P. Rosengård.