

NIBE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 10.

for et område til boligformål, fritliggende parcelhuse i form af tofamiliehuse/dobbelthuse.

Lokalplanområdets beliggenhed	side 1
Alment om lokalplaner	side 2
Lokalplanens retsvirkninger	side 2
Redegørelse omkring lokalplanens baggrund og indhold	side 4
§ 15-rammerne	side 5
Lokalplanens bestemmelser	side 7
Kortbilag nr. 1	
Kortbilag nr. 2	



Nibe kommune.

Lokalplan nr. 10, for et område ved Grydstedvej i Nibe til boligformål, fritliggende parcelhuse i form af tofamilie/dobbelthuse.

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, bebygges 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 andring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og andringsforslag er udløbet (d.v.s. fra den **28. februar 1981**) 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 bebyggelseshøjde og etageantal overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra **17. december 1980** og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil **17. december 1981**.

Lokalplanens område og baggrund.

Nærværende lokalplan omhandler et allerede planlagt udstykningsområde inden for partiel byplanvedtægt nr. 9, Nibe.

Området udgøres af 7 parcelhusgrunde beliggende omkring en vendeplads med adgang fra en kort stamvej vinkelret på Grydstedvej.

Området er udlagt til "åben og lav" boligbebyggelse i form af fritliggende parcelhuse.

Området afgrænses på alle sider af offentlige områder, veje, stier og fællesarealer.

Tofamiliehuse.

Den seneste udvikling inden for parcelhusbyggeriet, der nærmest har haft karakter af afvikling, har genoplivet en ældre boform, tofamiliehuset, som alternativ til enfamiliehuset.

Tofamiliehuse kan almindeligvis uhindret opføres som fritliggende parcelhuse, medmindre særlige bebyggelsesregulerende bestemmelser forhindrer dette.

Sådanne særlige bebyggelsesregulerende bestemmelser med krav om højst 1 bolig for 1 familie på hver grund findes i P.B.V. nr. 9.

Lokalplanpligten.

På denne baggrund har Nibe byråd fundet det mest korrekt, at en ændring af denne art - med 2 familieboliger i hvert parcelhus, en ændring der muligvis af grundejere i området vil kunne opfattes som en ændring af områdets karakter - etableres i fuld offentlighed og ved hjælp af kommuneplanlovens bestemmelser i form af en lokalplan.

Samtidig anvendes lokalplanen til at fastsætte bestemmelser for placeringen og udformningen af de påtænkte tofamiliehuse.

Valg af område til tofamiliehuse.

Når byrådet har valgt netop dette område til bebyggelse med tofamiliehuse, skyldes det først og fremmest, at der er tale om et klart afgrænset boligområde omgivet af veje, stier og fællesareal, i udstykningsmæssig henseende en "ø".

Realiseringen af tofamiliehuse inden for dette område vil ikke kunne påvirke eller gribe ind i naboers/genboers opfattelse af det at bo i eget hus i et parcelhusområde.

Omvendt vil etableringen af et homogent, fællesskabsbetonet boligområde med arkitektonisk beslægtede huse ikke blive forstyrret af "individuelle", dårligt samordnede enfamiliehuse.

Der kan således helt klart ligge en kvalitet i at holde begreberne adskilt og det første eksperiment i Nibe med tofamiliehuse (på Gartnervangen) lader da også ane, at denne form for parcelhusbyggeri rummer nye kvaliteter i slægt med dem, der berømmes fra de eksisterende klyngehusbebyggelser.

Lokalplanens forhold til øvrig planlægning.

Lokalplanens område er overført til byzone med partiel byplanvedtægt nr. 9.

Lokalplanen er i overensstemmelse med de godkendte § 15-rammer og befinder sig inden for disse rammers område nr. 2 om hvilke det hedder:

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 genevirkning 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 fæles 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.

Lokalplanens indhold.

Lokalplanen åbner mulighed for, at der på de 7 oprindelige grunde kan opføres 7 tofamiliehuse.

Lokalplanen fastlægger at grunden kan deles, men bebyggelsesprocenten fastholdes som 25 for området regnet under et. (som parcelhusområde).

Lokalplanen indeholder bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden til sikring af den bebyggelsesmæssige kvalitet, der ligger i, at en sådan sluttet bebyggelse har et klart slægtskab i materialevalg og farver.

Det fremgår af planen at husene stedse skal fremtræde som et parcelhus og altså ikke nu eller senere må males eller behandles, så der opstår synlige skel i de udelte facader og tagflader.

Lokalplanen aflyser den gældende byplanvedtægt nr. 9, for det område den omfatter.

Lokalplanen kan godkendes endeligt af byrådet og kræver ikke tilladelser eller dispensationer fra overordnede myndigheder.

Anmelder: Landinspektør N. Randers, 9240 Nibe. 7.

Nibe kommune

Forslag af 11.12.1980 til:

Lokalplan nr. 10

for et område ved Grydstedvej til fritliggende parcelhuse i form af tofamiliehuse.

- 01327 19.FEB 1982

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 fastlægge en ændret bebyggelsesplan for et nærmere afgrænset område inden for partiel byplanvedtægt nr. 9, Nibe kommune.

at åbne mulighed for, at der inden for området kan opføres tofamiliehuse (dobbelthuse), som fritliggende parcelhuse.

at fastsætte bestemmelser for beboelseshusenes bygningsmæssige ydre med henblik på at sikre, at dobbelthusene stedse fremtræder som eet parcelhus uden materiale- eller farvemæssige opdelinger af de to beboelseslejligheder.

§ 2 Lokalplanens område.

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matr. nr.e. 4 da, 4 cv, 4 cx, 4 cy, 4 cz, 4 cæ og 4 cø, alle af Grydsted by Vokslev, samt alle parceller, der efter den 10. december 1980 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

§ 3 Områdets anvendelse.

1) Området må kun anvendes til boligformål, fritliggende parcelhuse i form af tofamiliehuse.

2) Ejendomme inden for området må ikke anvendes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

§ 4 Udstykninger.

Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag nr. 1 viste retningsgivende udstykningsplan.

§ 5 Vej- og stiforhold.

1) Der udlægges areal til adgangsvej og vendepladser som vist på kortbilag nr. 1.

2) Der udlægges areal til en sti fra vendepladsen til det vest for området beliggende friareal.

3) Der skal indrettes og befæstes 14 parkeringspladser til gæsteparkeringer m.v. i overensstemmelse med det på kortbilag nr. 1 angivne.

§ 6 Ledningsanlæg.

1) Alle former for elkabler skal fremføres som jordkabler.

2) De i området nedgravede radio- og fjernsynskabler med tilhørende tomme standere kan ikke umiddelbart benyttes men er forberedt til senere tilslutning til et fællesantenneanlæg, evt. i forbindelse med en "Antenneforenings" forsyning af området med såvel danske som udenlandske TV-programmer og FM-radiofoni.

Kablet forbliver kommunens ejendom indtil der træffes aftale med en for området godkendt grundejerforening eller en "Antenneforening" om overdragelse af kablet.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.

1) Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 25.

2) Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 35.

3) Antallet af parcelhuse må ikke overstige 7.

4) Antallet af boliger må ikke overstige 14.

5) Beboelsesbygninger må kun opføres inden for de på kortbilag nr. 1 angivne byggefelter.

6) Garager, carporte og udhuse må kun opføres indenfor de på kortbilag nr. 1 angivne byggefelter som een bygning til hvert tofamiliehus.

7) Udhæng tilhørende garager, carporte og udhuse må overskride skel mod vej med op til 40 cm.

8) Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn.

9) Bygninger må kun opføres med en etage.

10) Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 3,6 m målt fra terræn til skæringen mellem facade og tagflade.

11) Tagets vinkel med det vandrette plan skal være 25° på beboelsesbygninger og 25° på udhuse, garager og carporte.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.

1) Ydervægge skal opføres og stedse bestå af røde teglsten.

2) Tage skal dækkes med rødbrune bølgeeternitplader af typen B6.

3) Gavle skal udføres af ru, pløjede brædder.

4) Gavle og vindskeder skal fremtræde i farven dodenkop.

5) Tofamiliehuse skal stedse i det bygningsmæssige ydre fremtræde som éet parcelhus uden materiale- eller farvemæssige opdelinger af de to beboelseslejligheder.

6) Carportes og garagers udseende fastsættes ved tegning som kortbilag nr. 2.

7) Udvendige bygningssider, herunder vindskeder, sokler, gennemgående remme, friser, udhæng samt gavle skal i samme dobbelthus stedse fremtræde med samme overflade, struktur og farve.

8) Vinduer i samme dobbelthus skal altid fremtræde i samme farve og overfladebehandling.

9) De ved byggetilladelsens udstedelse godkendte vinduer må ikke erstattes af andre vinduer af anden konstruktion eller udseende, ændres ved isætning af anden type glas (f.eks. buede ruder), forsynes med skodder eller påføres lysreflekterende folie eller lign. - medmindre samtliche vinduer i et (helt) tofamiliehus udskiftes /ændres samtidigt.

§ 9 Ubebyggede arealer.

1) Ubebyggede arealer må kun anvendes som gårdsplads og have.

2) Hegn må i både naboskel og vejskel kun etableres som levende hegn bestående af stedsegrøn liguster. (ligustrum vulgare atrovirens)

3) Dog kan i skel ud for tofamiliehuse vinkelret på disse etableres andet hegn eller mur i en max. længde af 3 m som det fremgår af kortbilag nr. 1.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.

1) Samtlige nye boliger i området skal tilsluttes fjernvarmeforsyningsnettet i området.

2) Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

§ 11 Grundejerforening.

1) Samtlige ejere af boliger i området skal tilsluttes grundejerforeningen for området Solbakken.



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.

Ophævelse af byplanvedtægt.

Den under 4. juli 1977 af planstyrelsen godkendte byplanvedtægt nr. 9, Nibe kommune ophæves for såvidt angår nærværende lokalplans område.

Således vedtaget af Nibe byråd.

Nibe, den 17. december 1980.


P. b. v.



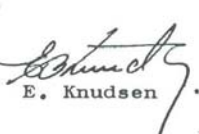
I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt.

På byrådets vegne

Nibe, den 18. marts 1981.

P. b. v.


 E. Rokkedahl


 E. Knudsen

Efter den 10-12-1980 er der ikke sket matrikulære ændringer indenfor området.

Herefter vil lokalplanen være at tinglyse på de i § 2 nævnte matr. nre. nemlig: 4cv, 4cx, 4cy, 4cz, 4cæ, 4cø og 4da, Grydsted by, Vokslev.

N i b e, den 4. februar 1982.

N. Randers - landinspektør

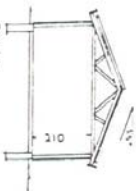
Indført i dagbogen
for Retten i Nibe
den

19 FEB. 1982

LYST.

Anmærkning: *Servitut*

Mogens Christensen
fm.



SNIT

Materialbeskrivelse for carport

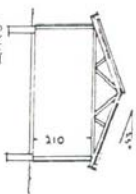
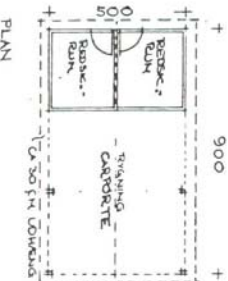
- Tag:
 Belægningsplader,
 Gittersperrelispejrede 25°)
 Udhæng:
 Ca. 30 cm, m. indkækkede tagrender
 Stern vindskjæret på sørnødvend
 Vægst: Uvæsendig beklædning af 25x100 mm
 fulstjåede brædder

Farvevalg som beboer-
 sædvalgningen.



FACADE

900



SNIT

Materialbeskrivelse for carport

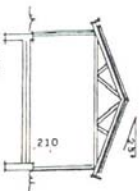
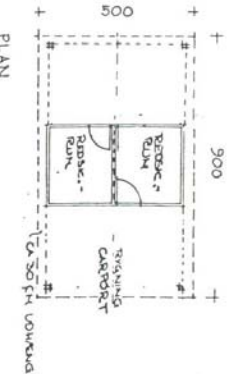
- Tag:
 Belægningsplader,
 Gittersperrelispejrede 25°)
 Udhæng:
 Ca. 30 cm, m. indkækkede tagrender
 Stern vindskjæret på sørnødvend
 Vægst: Uvæsendig beklædning af 25x100 mm
 fulstjåede brædder

Farvevalg som beboer-
 sædvalgningen.



FACADE

900

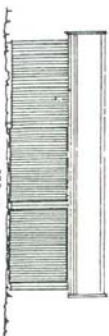


SNIT

Materialbeskrivelse for garage

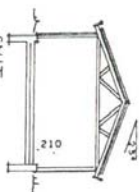
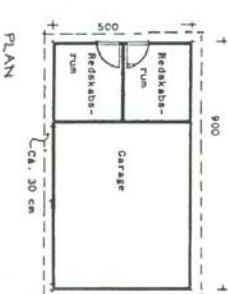
- Tag:
 Lisbetenet 25° Sæddeltæg
 Belgæternitplader
 Gittersperer.
 Udhæng: m/indkækkede tagrender
 Ca. 30 cm udhæng
 Stern vindskjæret på sørnødvend
 Vægst: Uvæsendig beklædning af 25x100 mm
 fulstjåede brædder

Farvevalg som beboer-
 sædvalgningen



FACADE

900

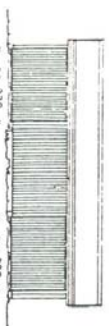


SNIT

Materialbeskrivelse for garage

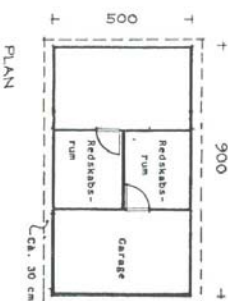
- Tag:
 Lisbetenet 25° Sæddeltæg
 Belgæternitplader
 Gittersperer.
 Udhæng: m/indkækkede tagrender
 Ca. 30 cm udhæng
 Stern vindskjæret på sørnødvend
 Vægst: Uvæsendig beklædning af 25x100 mm
 fulstjåede brædder

Farvevalg som beboer-
 sædvalgningen



FACADE

900



LOKALPLAN

nr. 10