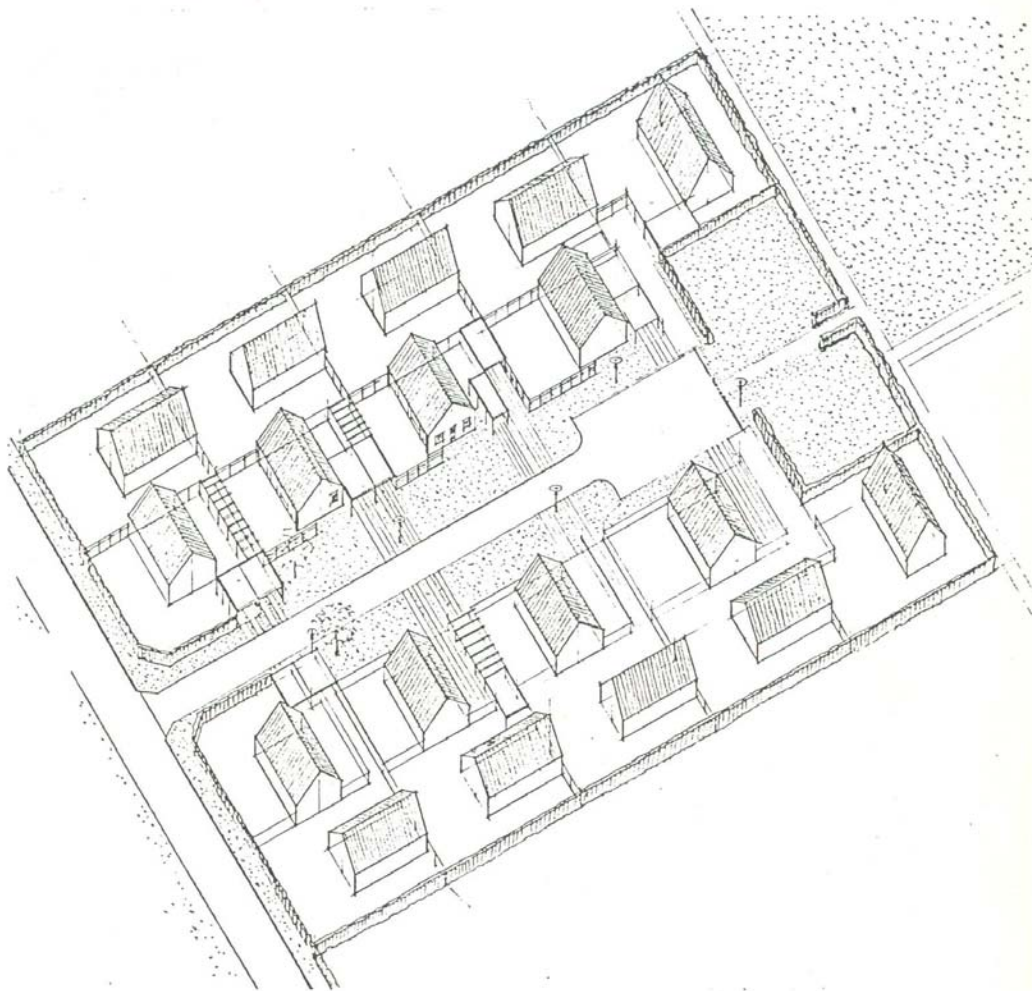


# NIBE KOMMUNE



## LOKALPLAN nr. 13

### Indhold:

Lokalplanområdets beliggenhed .....	side	1
Lokalplanens retsvirkninger .....	side	2
Lokalplanens baggrund og indhold .....	side	4
Lokalplanens forhold til anden planlægning .....	side	5
Lokalplanens bestemmelser .....	side	7
Bilag nr. 1 og bilag nr. 2.		
Tillæg nr. 7 til Nibe kommunes § 15-rammer med tilhørende kortbilag 3b.		



### 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.

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 24. nov. 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 den 24. sept. 1981 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 24. september 1982.

Lokalplanens baggrund og indhold.

Nærværende lokalplan omhandler et allerede planlagt og udstykket område indenfor partiel byplanvedtægt nr. 9, Solbakken, Nibe.

Byplanvedtægten fastlægger områdets anvendelse til parcelhuse, åben-lav bebyggelse med højst 1 bolig pr. grund.

Det her omhandlede areal udgøres af 10 parcelhusgrunde beliggende omkring en 22 meter bred plads udlagt som vej. I vedtægten forudsættes det, at denne brede plads/vej indgår som friareal for bebyggelsen.

Lokalplanens område grænser endvidere op til udstykningsområdets fælles friareal, der er på 7344 m<sup>2</sup>.

Naboskabet til det store fælles friareal har været af væsentlig betydning for udvælgelsen af netop dette område til bebyggelse med tæt-lav boligbebyggelse.

Lokalplan nr. 13.

Med nærværende lokalplan ønsker Nibe byråd at tilvejebringe et antal forholdsvis små grunde til små individuelt projekterede og opførte enfamilieboliger.

Lokalplanen åbner mulighed for at opføre boliger på 90-125 m<sup>2</sup> som fritliggende parcelhuse i en til halvanden etage, opført med en lukket gavl i skel.

Med dette udspil ønsker byrådet at skabe en ny boligtype i princippet placeret mellem det traditionelle enfamiliehus og de nyere tofamiliehuse og kombinerende fordelene ved disse kendte boligtyper.

Lokalplanen udlægger 18 byggefelter på 18 grunde. Byggefelterne måler henholdsvis 8 x 12 m og 8 x 12,5 m. Bygninger må opføres med udnyttelig tagetage, men bygningshøjden må ikke overstige 6,5 m af hensyn til lysforholdene på de relativt små grunde. Dette betyder, sammen med bestemmelsen om at bruttoetagearealet ikke må overstige 125 m<sup>2</sup>, at huse, der opføres med udnyttelig tagetage, må udformes med mindre husdybde (6,5 - 7,2 m) end de tilladte 8 m. Herved opnås, at de største boliger i området også får de største haver.

Lokalplanen træffer bestemmelse om, at gavle og gavltrekanter skal opføres som mur. Udformningen af de mellemliggende facader er derimod fri,

hvorved det gøres muligt at anvende nyere, høj-isolerede ydervægskonstruktioner.

Det fastlægges i lokalplanen hvilken type hegn, der må etableres i området. Lokalplanen tillader, at visse hegn etableres som stakit i en udformning, som angivet på lokalplanens bilag 2. Denne fastlåsning af hegnstypen skyldes dels hensynet til helhedsvirkningen dels at disse hegn etableres som fælleshegn, hvorfor også udgiften til etableringen af disse hegn på forhånd låses fast. Endvidere betyder en standardisering af hegnene, at det bliver billigere at etablere carporte og pergolaer i tilknytning til de faste hegn.

Partiel byplanvedtægt nr. 9 aflyses for såvidt angår nærværende lokalplans område.

Lokalplanen åbner mulighed for at hæve bebyggelsesprocenten fra 25 til 35 regnet for området under et. Dette medfører, at forinden lokalplanen kan godkendes endeligt af byrådet, skal amtsrådet tiltræde et tillæg (nr. 7) til Nibe kommunes § 15-rammer. Dette tillæg er bilag til nærværende lokalplan.

Med byrådets vedtagelse af lokalplanforslaget er tillæg nr. 7 til Nibe kommunes § 15-rammer samtidig vedtaget.

Lokalplanens forhold til anden planlægning.

Partiel byplanvedtægt nr. 9, Nibe kommune:

Lokalplanens område er i 1977 overført til byzone ved udarbejdelsen af byplanvedtægt nr. 9.

Denne plan udlægger området til åben-lav boligbebyggelse (fritliggende eenfamiliehuse) med en bebyggelsesprocent på 25.

Lokalplanens område er fuldt byggemodnet med asfalterede veje og stier.

§ 15-rammer:

Lokalplanen åbner mulighed for at hæve bebyggelsesprocenten fra 25 til 35 inden for lokalplanens område. Udstykningsplanen åbner mulighed for at øge antallet af boliger med 8.

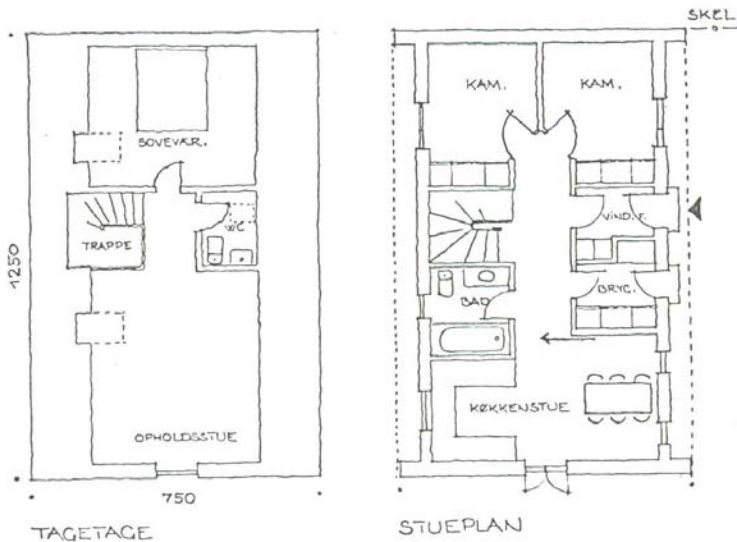
Ved udarbejdelsen af lokalplan nr. 10 (tofamiliehusene) inden for samme område af de godkendte § 15-rammer, blev det for § 15-rammeområdet fastsatte maksimale boligantal overskredet med 3 så rummeligheden blev 113.

Da udarbejdelsen af nærværende lokalplan kræver udarbejdelse af et tillæg til § 15-rammerne

p.g.a. den højere bebyggelsesprocent, finder byrådet det mest korrekt, at rummeligheden ved samme lejlighed bringes i overensstemmelse med de faktiske forhold. Derfor hæves antallet af boliger inden for område nr. 2 i § 15-rammerne fra 113 til  $113 + 8 = 121$ .

Område nr. 2 i § 15-rammerne indeholder i forvejen et delområde a til tæt-lav bebyggelse med en bebyggelsesprocent på 35. En del af dette delområde a er bebygget med åben-lav bebyggelse. I det til denne lokalplan hørende tillæg til § 15-rammerne (nr. 7) er det oprindelige delområde a i områdets vestlige del reduceret, og et nyt delområde a er udlagt så det dækker nærværende lokalplans område, med andre ord en slags "magelægsplan" inden for område nr. 2 i § 15-rammerne.

Eksempel på en 125 m<sup>2</sup> bolig i 1½ etage, der vil kunne opføres inden for lokalplanens område.



11. september 1981.

Nibe kommune, forslag til:

Lokalplan nr. 13

for et område ved Solbakken i Nibe til tæt-lav parcelhusbebyggelse.

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 skal åbne mulighed for at udstykke 18 grunde til mindre parcelhuse i overensstemmelse med vedlagte udstyknings- og bebyggelsesplan.

Med sigte på at opnå acceptable lysforhold og minimere indbliksgener fastlægger lokalplanen byggefelter for boligerne og træffer bestemmelser om placering af vinduer i nærmere angivne gavle og tagflader.

Med det formål at sikre acceptable udendørs opholdsmuligheder og et harmonisk bybillede træffer lokalplanen bestemmelser om etableringen af hegn i området, samt tidspunktet for etableringen af nærmere angivne hegn.

Bestemmelserne vedr. de ovenfor omhandlede forhold kan ikke fraviges ved dispensation, jvf. kommuneplanlovens § 47 stk. 3.

Tilladelse til fravigelse kan kun meddeles gennem udarbejdelse af en ny lokalplan.

### § 2. Område og zonestatus.

1) Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende matr.nre.:

4 be, 4 bf, 4 bg, 4 bh, 4 bi, 4 bk, 4 bl, 4 bm, 4 bn, 4 bo samt del af 4 dd, alle af Grydsted by, Vokslev, samt alle parceller, der efter den 24. september 1981 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2) Lokalplanens område er ved partiel byplanvedtægt (nr. 9) overført til byzone den 04. juli 1977.

### § 3. Områdets anvendelse.

1) Området må kun anvendes til boligformål.

- 2) På hver ejendom må kun opføres eller indrettes 1 bolig.
- 3) Bebyggelsen må kun bestå af tæt lav bebyggelse.
- 4) Ejendommene må ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

#### § 4. Udstykninger.

Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kort viste udstykningsplan, der åbner mulighed for udstykning af 18 grunde.

#### § 5. Vej- og stiforhold.

- 1) De i området udlagte veje og stier opretholdes med følgende tilføjelse.
- 2) Der udlægges to interne adgangsveje: Vej A-B og vej C-D i en bredde af 5 m, som vist på kortbilag nr. 1. Vejudlægget foretages som privat fællesvej tilhørende de berørte grunde.

#### Parkeringsforhold:

- 4) Der skal indrettes mindst 1 bilholdeplads på egen grund.
- 5) Samtlige til en ejendom hjemhørende biler skal kunne parkeres på egen grund.

#### § 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.

3) De i området værende skelbrønde kan tillades benyttet af mere end 1 ejendom.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering.

1) Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 35.

2) Antallet af boliger må ikke overstige 18.

3) Det til boligformål bebyggede areal må ikke overstige 100 m<sup>2</sup> pr. ejendom.

4) Bruttoetagearealet må ikke overstige 125 m<sup>2</sup> pr. ejendom.

5) Carporte og udhuse må sammenlagt højst dække 30 m<sup>2</sup> pr. ejendom.

6) Beboelsesbygninger må kun opføres inden for de på vedhæftede kortbilag nr. 1 angivne byggefelter med en gavl i skel.

7) Det kan tillades, at "murvinge" tilhørende gavlmure må overskride byggefeltets facadeafgrænsning med op til 50 cm.

8) Beboelsesbygninger må kun opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage.

9) Carporte må kun opføres i overensstemmelse med de på bilag nr. 2 angivne retningslinier.

10) Udhæng på beboelsesbygninger må højst overskride skel med 40 cm.

11) Udhæng på carporte m.v. må højst overskride skel med 15 cm.

12) Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 6,5 m.

13) Bygningers facadehøjde må ikke overstige 3,2 m målt fra terræn til skæring mellem udvendig facade og tagflade.

14) Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 30° og 45°.

15) Carporte må kun udføres med "fladt" tag.

16) Enhver ejer har ret til, efter forudgående aftale, at færdes på naboejendommen i den udstrækning, det er nødvendigt for vedligeholdelse af egne bygninger og hegn.

17) Gavle i skel må ikke forsynes med vinduer.

18) De på kortbilag nr. 2 viste tagflader må ikke forsynes med kviste eller tagvinduer.

19) Undtaget fra stk. 18 er tagvinduer til WC og baderum.

#### § 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.

1) Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.

2) Gavle og gavltrekanter skal opføres af tegl eller teglignende materiale i murstensformat eller som vandskuret hvidmalet/kalket mur.

3) Facader må endvidere udføres som let ydervæg.

4) Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

#### § 9. Ubebyggede arealer.

1) De på kortbilag nr. 1 med priksignatur viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsarealer for bebyggelsen.

2) Øvrige ubebyggede arealer må kun anvendes som gårdsplads eller have.

3) Hegning inden for området må kun finde sted efter de på kortbilag nr. 2 angivne retningslinjer, der i princippet går ud på følgende:

a) Hegn i områdegrænse og i skel mod adgangsvej etableres som levende hegn af stedsegrøn liguster.

b) Hegn i naboskel etableres enten som levende hegn eller i form af stakit, som vist på bilag 2.

#### § 10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.

1) Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de i § 9 stk. 3 punkt b omtalte hegn er etableret i overensstemmelse med retningslinierne på bilag 2.

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

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.

#### § 12. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

##### Ophævelse af byplanvedtægt.

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

##### Tillæg nr. 7 til Nibe kommunes § 15-rammer.

Da lokalplanen tillader en større bebyggelsesprocent end den før området fastsatte (25) og da lokalplanen åbner mulighed for at opføre flere boliger inden for området end oprindeligt fastsat, har Nibe byråd ladet udarbejde et tillæg til § 15-rammerne, der indeholder de nødvendige ændringer.

Dette betyder, at Nibe byråd ikke kan godkende lokalplanen endeligt, før Nordjyllands Amtsråd har godkendt tillæg nr. 7 til Nibe kommunes § 15-rammer.



#### Vedtagelsespåtegning:

Således vedtaget af Nibe byråd, den 16. september 1981.

P. b. v.  
  
 E. Rokkedahl  
  
 E. Knudsen

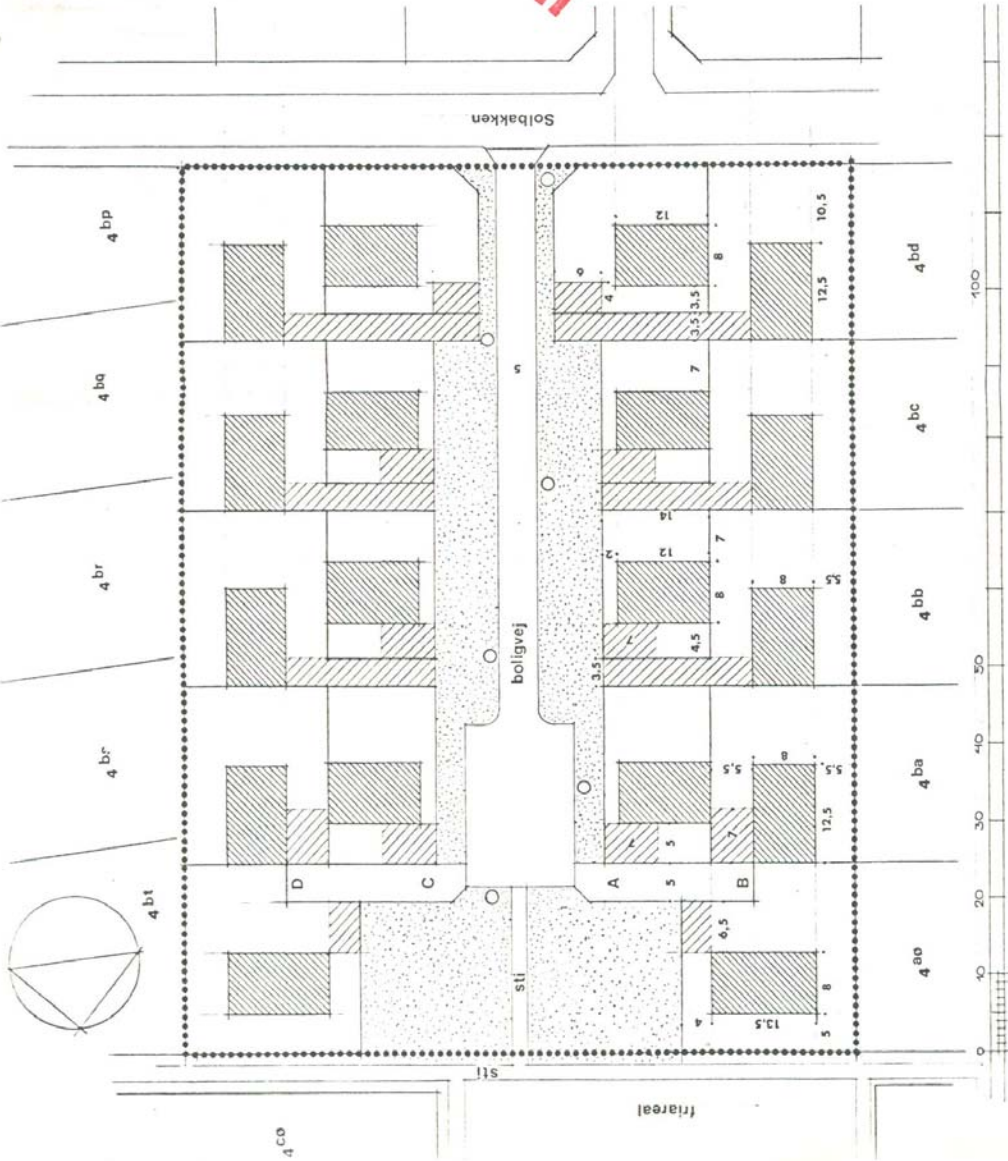
I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt.

NIBE BYRÅD, den 20. januar 1982.

P. b. v.  
  
 E. Rokkedahl  
  
 E. Knudsen

NIBE KOMMUNE, SEPTEMBER 1981.  
 LOKALPLAN nr. 13, KORTBILAG nr. 1.  
 UDSTYKNINGS- og BEBYGGELSESPLAN.  
 MÅL 1:500.

**IKKE MÅLRIGTIG**



SIGNATURFORKLARING:

- OMRÅDEGRÆNSE
- BYGGEFELT
- BOLIGER
- BYGGEFELT
- CARPORTE M. V.
- FRIAREAL
- LYSARMATUR

Arkitekt m.a.a.,  
 Kjeld Maltha  
 Nyhavnsgade 9,  
 9000 Aalborg 3.

NIBE KOMMUNE, SEPTEMBER 1981.  
LOKALPLAN nr. 13, KORTBILAG nr. 2.

PLAN I MÅL 1:500, OMHANDLENDE  
HEGN, OG TAGFLADER, DER IKKE MÅ  
INDEHOLDE VINDUER OG KVISTE.

SIGNATURFORKLARING:

BYGGEFELT  
BOLLIGER

TAGFLADE, DER IKKE  
MÅ INDEHOLDE VINDUER

LEVENDE HEGN

LEVENDE HEGN  
ELLER STAKIT



BESTEMMELSER VEDR. STAKIT:

Alle materialer skal være tryk-  
prøvet i træg. Søm skal være gal-  
vaniserede. Plager fastgøres med franske skru-  
er. Overkant "rideplanke" skal være  
vandret.

DIMENSIONER:

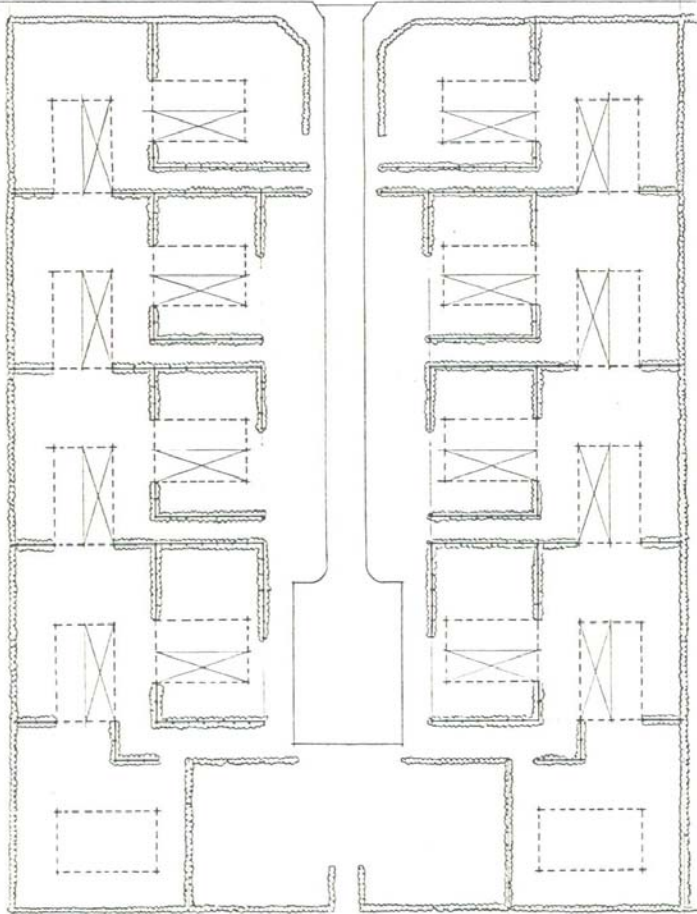
32 x 57 mm

19 x 100 mm

100 x 100 mm

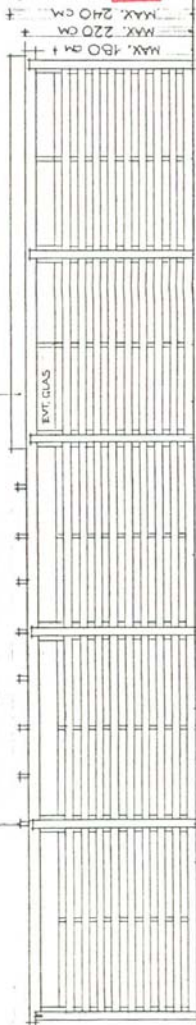
38 x 150 mm "rideplanke" forstar-  
kes ved carport i.h.t. beregning.

MÅL 4:10



— EVT. PERGOLA I TILKØBSEL

— STERN TILH. CARPORT



190 - 250 CM

MÅL 1:50

**IKKE MÅLRIGTIG**

Økonomiudvalget, Nibe kommune.

Tillæg nr.7

til

§ 15-rammer

for

Nibe kommune

NIBE KOMMUNE

Forslag til:

Tillæg nr. 7 til midlertidige rammer for lokalplanlægningen i Nibe kommune.

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. 3 d viste område nr. 2.

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 121 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 ét ikke overstiger 35 og for hvert af de øvrige viste delområder b og c under ét ikke overstiger 25.

e) at bebyggelsen ikke opføres med mere end én 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.

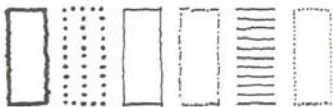
Således vedtaget af Nibe byråd.

Nibe Byråd, den 20. januar 1982.

*E. Rokkedahl*  
E. Rokkedahl  
*E. Knudsen*  
E. Knudsen

bilag nr. 3d  
Nibe by.

**IKKE MÅLRIGTIG**



- § 45 - RAMMERNES ENKELTOMRÅDER.
- § 45 - RAMMERNES DELOMRÅDER.
- NUVÆRENDE BYZONEGRÆNSE.
- FREMtidig BYZONEGRÆNSE.
- NYE BYZONEOMRÅDER.
- BYGELINIER I.H.T. NATURFREDNINGSLØVEN.