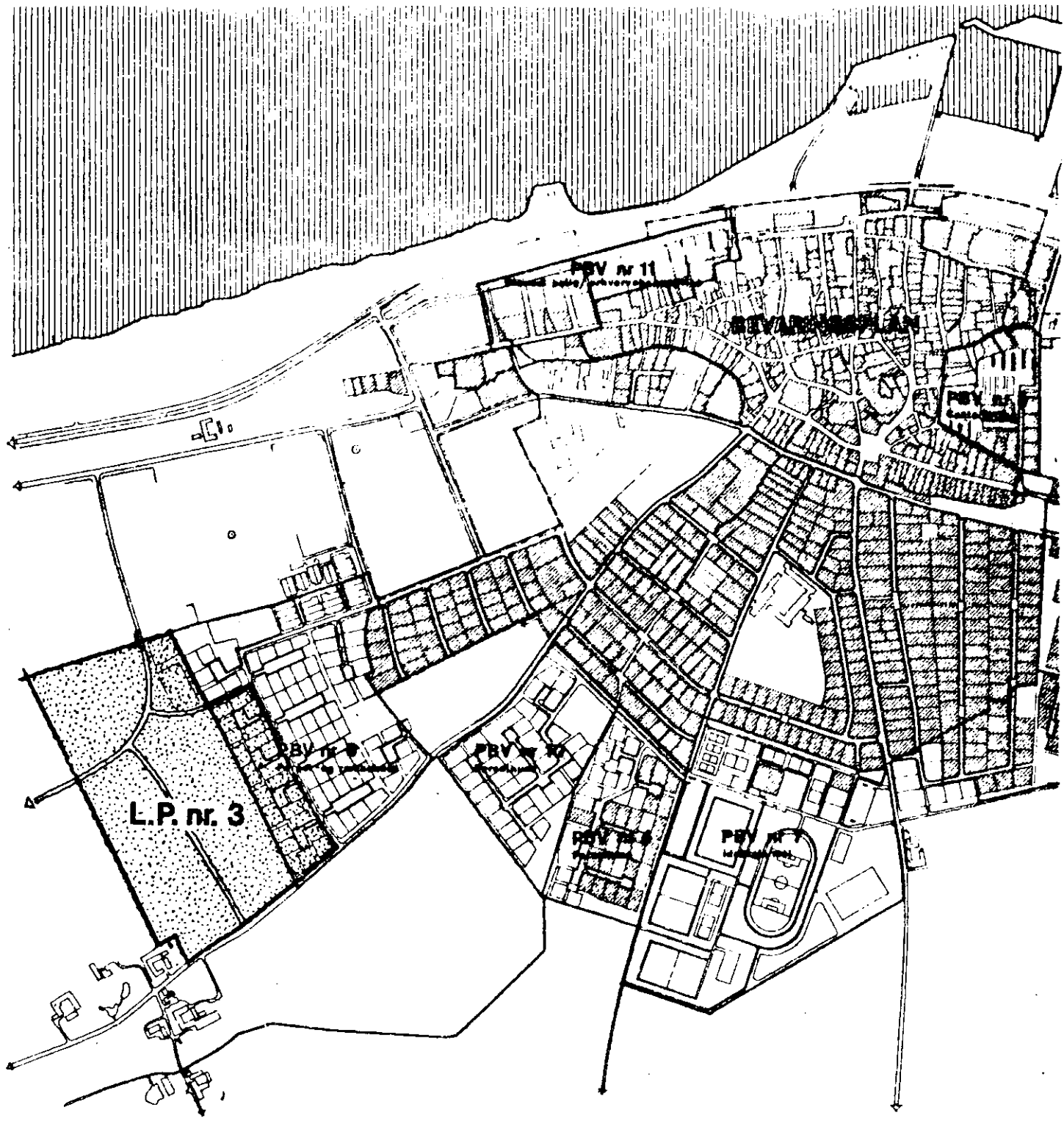


Udsigt fra fremtidigt friareal i "delområde IV" mod Ny Falstedviggård, Nibe Bredning og Sebber- Valsted-området.

LOKALPLAN nr. 3, NIBE

for et område til enfamiliehuse m.v. i "Bislevfingeren" syd for Nibe by

Indledning	side 2
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	side 2
Lokalplanens indhold	side 5
Lokalplanens retsvirkninger	side 7
Lokalplan nr. 3	side 9
Bilag nr. 2, (udstykningsplan)	
Bilag nr. 3, (niveauplaner m.v. for område IV)	
Bilag nr. 4, (tværprofiler for veje og stier)	



Bilag nr. 1

Lokalplan nr. 3
Nibe kommune, Bislevfingeren.

Arkitekt m.a.a. Kjeld Maltha's tegnestue, Nyhavnsgade 9, Aalborg.

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 sammenhæng med anden planlægning.

Nærværende lokalplan omfatter hele område 3 samt delområde c i område 2 i Nibe kommunes § 15-rammer. I disse fastsættes følgende bestemmelser for områderne:

"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.

For område nr. 3 (Bislev-finger sydøst)

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 lign. 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 indenfor området ikke overstiger 120 og ikke bliver mindre end 85. Andelen af parcelhuse må maksimalt udgøre 90.

c) at delområderne a og c vil kunne anvendes til lav, tæt boligbebyggelse samt at de under a) nævnte kollektive anlæg m.v. fortrinsvis placeres indenfor disse delområder.

d) at bebyggelsesprocenten for hver af de viste delområder a og c under et ikke overstiger 35 og for hvert af de viste delområder b og d under et ikke overstiger 25.

e) at bebyggelsen ikke opføres med mere end en etage med udnyttet tagetage.

f) at mindst 30% af delområderne a og b og mindst 20% af delområderne c og d anvendes til større samlede friarealer af forskellig karakter fælles for området.

Disse friarealer kan for delområde a, helt eller delvis subsidiært udlægges inden for område 12, for delområde b kan maksimalt halvdelen heraf subsi-

diært udlægges indenfor område l2, og for delområderne c og d kan disse friarealer helt eller delvis subsidiært udlægges i de umiddelbart syd for liggende arealer efter en nærmere af byrådet godkendt plan."

Som det ses af ovenstående indeholder § 15-rammerne bestemmelser om en ret indviklet "friareal-opsparing".

De enkelte delområder pålægges ret store friareal-krav, op til 30%. Som det fremgår af beskrivelsen kan halvdelen af dette friareal udlægges i Godenshøjområdet eller i nærmere beskrevne tilgrænsende delområder.

Tanken bag disse lidt indviklede friarealudlæg er, at hvert enkelt delområde skal bidrage til etablering af et stort fælles friareal omkring Godenshøj, og at det skal være muligt at flytte friarealer fra et delområde til et tilgrænsende delområde for at opnå større eller mere velbeliggende friarealer.

Da denne fremgangsmåde imidlertid har vist sig vanskelig at gennemføre i praksis, bl.a. fordi den medfører store "huller" i udstykningerne og dermed fordyrer byggemodningen og forlænger områdets "byggepladsperiode", ønsker byrådet at frafalde den beskrevne "friarealopsparing".

I stedet udlægges der i hvert enkelt delområde friarealer af en størrelse, der svarer til den størrelse friareal, der vil blive tilbage, hvis man følger fremgangsmåden i § 15-rammernes oprindelige formulering.

Dette vil betyde følgende friarealudlæg i nærværende lokalplan:

Område 2 c = o	- 15%	= o	- 4160 m ²
Område 3 a =	0%	=	0 m ²
Område 3 b =	15%	=	6500 m ²
Område 3 c =	15%	=	6200 m ²
Område 3 d =	10%	=	4800 m ² .

Etableringen af Godenshøjområdet som friareal for "Bislevfingeren" er ikke hermed opgivet, men vil blive søgt gennemført på anden vis.

Der er således med nærværende lokalplan ikke tale om en egentlig fravigelse af kommunens § 15-rammer, men alene tale om en anden måde af nå det samme mål på.

I forhold til § 15-rammernes vejssystem er der sket en mindre ændring i linieføringen af stamvejene i området.

Denne ændring skyldes ønsket om at kunne aflaste Grydstedvej, når Bislevfingeren en gang er nået ned på højde med Tyrrestrup gårde.

Denne aflastning kan ske ved at vejen A-B-C-D videreføres og ophøjes til fordelingsvej, når den får fat i henholdsvis Løgstørvej og Grydstedvej (se skitse).

Denne fordelingsvej kan med fordel blive tracé for en fremtidig kollektiv trafikbetjening af området. Bl.a. af denne grund, er vejen A-B-C-D udlagt i rigelig bredde (22 m), således at anlæg af busholdepladser o.lign. kan ske uden besvær og uden væsentlig gene for de omboende.

Lokalplanens indhold.

Lokalplanen åbner mulighed for at skabe et boligområde med traditionelle parcelhuse (åben-lav-bebyggelse) med individuelt opførte "kædehuse" (tæt-lav bebyggelse) samt med de nødvendige børneinstitutioner og butikker til områdets daglige forsyning.

Lokalplanen indeholder fem delområder.

Delområde I, II og III må anvendes til åben lav bebyggelse.

Delområde I er identisk med et delområde (II) i Partiel Byplanvedtægt nr. 9. Det er medtaget i nærværende lokalplan, da det har været nødvendigt at ændre udstykningsplanen, for at få plads til større samlede friarealer i området.

Hovedideen i delområde I er at skabe en gade, der binder hele området sammen. Af trafikikkerhedsmæssige grunde består denne gade i princippet af tre blinde adgangsveje, der er forbundet med to brede befæstede legearealer.

Disse legearealer må passeres med varsomhed af de bilkørende, og tre til fire grunde i området får vejadgang fra disse to befæstede "pladser".

Det forudsættes imidlertid, at områdets beboere ved kørsel til og fra deres bolig benytter den adgangsvej, der hurtigst fører dem til eller fra området, uden hensyn til i hvilken retning deres ærinde i øvrigt ligger.

Cyklister og fodgængere bør derimod benytte gaden i dens fulde længde og bør modsat bilisterne blive i området så længe som muligt.

Ved at tillade bilkørsel over de befæstede legearealer lettes bl.a. post-, renovations- og budkørsel samt snerydning i området.

Delområde II er planlagt som et forholdsvis traditionelt parcelhusområde med blinde villaveje.

I den østlige del af området indeholder planen et tilsyneladende snørklet vejsystem. Formålet med denne vejføring er dels at give bebyggelsen et centralt beliggende friareal, dels at holde dette afsnit af bebyggelsen på østsiden af det på udstykningsplanen viste nord-sydgående læhegn, der ønskes bevaret.

På delområdetets højeste sted udlægges lokalplanområdets største friareal. Fra dette område er der i dag en enestående udsigt mod vest-sydvest til Nibe Bredning og den vestlige del af Nibe kommune. Denne udsigt ønskes gjort tilgængelig for alle og den vil blive sikret ved at friarealet i delområde IV udlægges, så det støder op til det friholdte areal i delområde II.

Delområde III indeholder ligeledes ret traditionelle parcelhusgrunde. I området er udlagt et kileformet friareal, der giver udsigt til de meget smukke, bakkede landbrugsarealer øst for Grydstedvej.

Friarealets udformning tjener, foruden hensynet til udsigten, det formål, at størrelsen tiltager efterhånden som afstanden til det store friareal i område II vokser.

Langs områdets sydgrænse udstykkes en række forholdsvis store grunde. Disse grunde må tåle en del skygge fra det store læhegn, der danner sydskel, og udstykkes derfor så store, at de fremtidige ejere ikke med rimelighed kan kræve dette læhegn skåret ned for at få mere "sol".

På lokalplanens bilag II er der på hver enkelt grund indtegnet et beboelseshus.

De viste huses orientering er bindende for al bebyggelse, der opføres med udnyttelig tagetage. Formålet med denne begrænsning i orienteringen af huse med udnyttelig tagetage er ønsket om, at disse huse ikke må påføre naboerne indbliksgener fra højt placerede vinduer og altaner m.v.

Bebyggelse, der opføres uden udnyttelig tagetage, skal blot have længderetning parallelt med eller vinkelret på den adgangsgivende vej.

Delområde IV må anvendes til tæt-lav bebyggelse. Der udstykkes grunde fra 300 m² - 500 m², der kan bygges med huse fra 130 m² til huse på 160 m² etageareal.

Husene må kun opføres inden for nærmere fastsatte byggefelter og skal altid opføres med en gavl eller en facade i skel.

Den bygningsdel, der opføres i skel, må ikke være forsynet med vinduer o.lign. Herved opnås, at der kan blive et forholdsvis ugenert stykke have til alle huse selv om grundene er små.

Carporte og bilholdepladser skal ligeledes opføres inden for nøje fastlagte rammer. Formålet med sådanne bestemmelser er at give området et vist fællespræg, da det i høj grad bliver carportene, der kommer til at tegne gadebilledet.

Herudover er det tanken, at bygningerne skal skabes individuelt og gerne må være forskellige af form og størrelse. Dette forhindrer ikke, at et konsortium kan opføre flere ens huse, men tanken

er ikke at skabe et traditionelt rækkehuskvarter, hvor alle huse er ens.

Delområde V forbeholdes til butikker, børnehaver, vuggestuer og lignende.

Da det er vanskeligt at forudsige hvad og hvor meget, der bliver behov for at bygge på arealet, er det ikke udstykket i parceller på nuværende tidspunkt. Den endelige udformning vil først blive fastlagt, når der kommer konkrete byggeønsker, og til den tid vil der blive udarbejdet en supplerende lokalplan for dette delområdes anvendelse.

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 kommunaplanlovens § 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 5. februar 1979) 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
.30. november 1978 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil 30. november . . . 1979.

Nibe kommune.

Lokalplan nr. 3 for et område i Bislevfingeren (del af område 2 samt hele område 3 i kommunens § 15-rammer) til boliger, butikker 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 sikre areal til etablering af et større boligområde i den såkaldte "Bislevfinger" syd for Nibe by inden for Nibe kommunes § 15-rammer. Planen udlægger arealer til traditionelle enfamiliehuse ("Åben-lav" boligbebyggelse) på grunde fra 625 m² til omkring 1000 m², samt til individuelt opførte enfamiliehuse i "tæt-lav" udstykninger på grunde fra 300 - 500 m². Endvidere udlægges arealer til butiks- og institutionsformål (ca. 7000 m²).

Planområdet er et landskabeligt set meget smukt område med mange oplevelsesmæssige kvaliteter, og fra områdets højeste punkter er der f. eks. udsigtsmulighed helt til Ålborgs højeste bydele, til Sebber og Valsted byer, til Nibe Bredning og til Attrup og Haverslev byer.

Disse udsigtsmuligheder er i videst mulig omfang søgt opretholdt og sikret ved placeringen og udformningen af områdets store samlede friarealer. På denne måde giver friarealerne; foruden de traditionelle tilbud om lys og luft, en mulighed for at opleve områdets nuværende terrænform og store højde i forhold til det omgivende landskab.

Områdets større veje er af samme grund udlagt med rigelig bredde, således at den, der blot kører gennem området, også får mulighed for at opleve den enestående udsigt.

Området afgrænses af høje, flotte læhegn af tjørn og mirabel, og det opdeles af nyere pilehegn.

Disse læhegn er af meget stor værdi for områdets visuelle afgrænsning mod det åbne landskab, ligesom disse hegn vil kunne skabe læ for ny bebyggelse og være en af forudsætningerne for, at ny vegetation kan starte og blive til noget på denne forblæste bakketop.

Lokalplanen har derfor også til formål at sikre bevarelsen af de store læhegn af mirabel og tjørn, der afgrænser matr. nr. 2c mod nord og syd.

Ligeledes bevares dele af nyere pilehegn i området som skelplantninger.

§ 2. Område og zonestatus.

Stk.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende matrikelnumre: 2c, samt del af matr. nr. 4e, 4f, 4as, alle af Grydsted by, Vokslev sogn, samt alle parceller, der efter den 24. oktober 1978 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Stk.2. Lokalplanens område opdeles i delområderne I, II, III, IV og V, som vist på vedhæftede kortbilag. Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres de under stk.1 nævnte matr. nr. 2c og del af 4f fra landzone til byzone, medens den resterende del af området bevarer sin nuværende status som byzone.

§ 3. Områdets anvendelse.

Stk.1. Delområderne I, II og III må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav bebyggelse.

Stk.3. Delområde IV må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af tæt lav boligbebyggelse.

Stk.3. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig.

Stk.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 ulempe 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.

Stk.5. Delområde V må anvendes til butiks- og institutionsformål. Inden for området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til de for kvarterets daglige forsyning nødvendige butikker og børneinstitutioner samt liberalt erhverv og enkelte boliger i tilknytning hertil.

§ 4. Udstykning.

- Stk.1. Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kort viste retningsgivende udstykningsplan.
For delområderne I, II og III gælder:
- Stk.2. Ingen grund må udstykkes med mindre størrelse end 600 m².
- Stk.3. I alle grunde skal der kunne indskrives et kvadrat på 23 x 23 m.
For delområde IV gælder:
- Stk.4. Ingen grund må udstykkes med mindre størrelse end 300 m².
- Stk.5. Ingen grund må udstykkes med mindre facadelængde end 15 m eller med mindre middelbredde end 15 m.
For delområderne I, II, III og IV gælder:
- Stk.6. Yderligere udstykning må ikke finde sted.
- Stk.7. For delområde V gælder, at udstykning ikke må finde sted, før der er fastsat nærmere bestemmelser herom i en supplerende lokalplan.

§ 5. Vej- og stiforhold.

- Stk.1. Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.
Vejen A-B-C-D i en bredde af 22 m.
Vejen C-E i en bredde af 14 m.
Vejen F-B i en bredde af 14 m.
Vejen F-G i en bredde af 14 m.
Vejen G-E-H i en bredde af 12 m.
Herudover udlægges der areal til nye boligveje og stier med retning, beliggenhed og bredde, som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.
Ingen boligvej må udlægges med mindre bredde end 10 m.
Ingen sti må udlægges med mindre bredde end 5 m.
- Stk.2. Stien c-d skal have en for fodgængere og cyklister sikret skæring ved punkt A.
- Stk.3. Til vejene A-B-C-D, C-E, F-B, F-G og G-E-H må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme.
- Stk.4. Vejene A-B-C-D, C-E, F-B, F-G, boligvejen J-K-M-O-N, øvrige boligveje og samtlige stier skal udføres med tværprofil som vist på bilag 4.
- Stk.5. Langs følgende veje pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande fra vejskel.
- | | |
|---------------|------|
| Vejen A-B-C-D | 3 m. |
| Vejen C-E | 1 m. |
| Vejen F-B | 2 m. |
| Vejen F-G | 2 m. |
| Øvrige veje | 3 m. |

Stk.6. Langs vejen G-E-H pålægges byggelinier i en afstand af 20 m fra vejmidte.

§ 6. Spor- og ledningsanlæg.

Alle former for el-ledninger skal fremføres som jordkabler.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering.

For delområderne I, II og III gælder:

- Stk.1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for det enkelte delområde som helhed.
- Stk.2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- Stk.3. Undtagelse for så vidt angår stk. 2:
For grunde, der udstykkes med en størrelse mellem 600 m^2 og 700 m^2 , gælder, at etagearealet, målt efter reglerne herom i bygningsreglementet, ikke må overstige 175 m^2 .
- Stk.4. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- Stk.5. Bygninger må ikke opføres med mere end en etage med udnyttelig tagetage.
- Stk.6. En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,40 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- Stk.7. Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 3,5 m, målt fra terræn til skæringen mellem facade og tagflade.
- Stk.8. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 25° og 45° .
- Stk.9. Tagene skal være sadeltage.
- Stk.10. Beboelsesbygninger må kun opføres med længderetning parallelt med eller vinkelret på vejskel.
- Stk.11. Huse, der opføres med udnyttelig tagetage, skal have længderetning vinkelret på den adgangsgivende vej.
I tvivlstilfælde (koteletgrunde o. lign.) fremgår den påbudte længderetning af hussignaturen på bilag 2.
- Stk.12. 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.

For delområde IV gælder:

- Stk.13. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35 for området som helhed.

- Stk.14 For grunde, der udstykkes med en størrelse mellem 300 m² og 400 m², gælder, at etagearealet, målt efter reglerne herom i bygningsreglementet, ikke må overstige 130 m².
- Stk.15 For grunde, der udstykkes med en størrelse over 400 m², gælder, at etagearealet, målt efter reglerne herom i bygningsreglementet, ikke må overstige 150 m².
- Stk.16 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over det for grunden fastsatte niveauplan, målt efter reglerne i bygningsreglementet. (Jfr. bilag 3).
- Stk.17 Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage.
- Stk.18 Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 3,5 m, målt fra niveauplan til skæringen mellem facade og tagflade. (Jfr. bilag 3).
- Stk.19 Beboelsesbygninger må kun opføres inden for de på vedhæftede kortbilag nr. 3 viste byggefelter og kun med en gavl eller en facade i naboskel.
- Stk.20 Der må ikke være vinduesåbninger i den i naboskel placerede gavl eller facade.
- Stk.21 Der må ikke være kviste eller tagvinduer i den mod naboskel grænsende (d.v.s. hældende) tagflade. Dog kan tagvinduer til birum (toilet, bad, trappe o. lign.) tillades.
- Stk.22 Inden for det på kortbilag nr. 3 med skravering angivne 5 meter brede areal skal der befæstes areal til 2 bilholdepladser.
Eventuelle garager og carporte skal placeres inden for dette areal.
- For delområde V gælder:
- Stk.23 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35 for området som helhed.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.

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

§ 9. Ubebyggede arealer.

- Stk.1. De med priksignatur viste større arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles fri- og opholdsarealer for bebyggelsen.
- Stk.2. Den på vedhæftede kortbilag med skravering viste beplantning må ikke fjernes og skal stedse vedligeholdes.
- For vedligeholdelsen af disse hegn gælder følgende regler:
- a) Hegn mellem parceller og jorder, der anvendes til landbrug eller gartneri, kan kun kræves nedkappet een gang årligt til en højde af 5 m.
 - b) Hegn mellem parceller og veje, stier eller friarealer kan kun kræves nedkappet en gang årligt til en højde af 3,5 m.
 - c) Øvrige hegn må nedkappes til en højde af 2,5 m.
- Stk.3. Hegn må i skel mod veje og stier kun etableres som levende hegn.
- Stk.4. I naboskel må hegn kun etableres som levende hegn eller raftehegn.
- Stk.5. For delområde I, II og III gælder, at terrænreguleringer på mere end +/- 0,6 m i forhold til det eksisterende terræn kun må foretages med byrådets tilladelse.
- Stk.6. De på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste nye beplantninger skal etableres og vedligeholdes som højst 1,5 m brede beplantningsbælter, bestående af tjørn, mirabel, seljerøn el. lign. hegnsplanter.

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.

- Stk.1. Samtlige nye bebyggelser i området skal tilsluttes fjernvarmeanlægget i Nibe by.
- Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

§ 11. Grundejerforening.

- Stk.1. Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.
- Stk.2. Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 80% af de udstykkede grunde er solgt, eller når byrådet kræver det.
- Stk.3. 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.
- Stk.4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

Ophævelse af byplanvedtægt.

Da nærværende lokalplans delområde I er sammenfaldende med delområde II i partiel byplanvedtægt nr. 9 for Nibe kommune, ophæves bestemmelserne vedrørende delområde II, således som disse er indeholdt i den af planstyrelsen den 4. juli 1979 godkendte byplanvedtægt nr. 9.

Vedtagelsespåtegning.

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

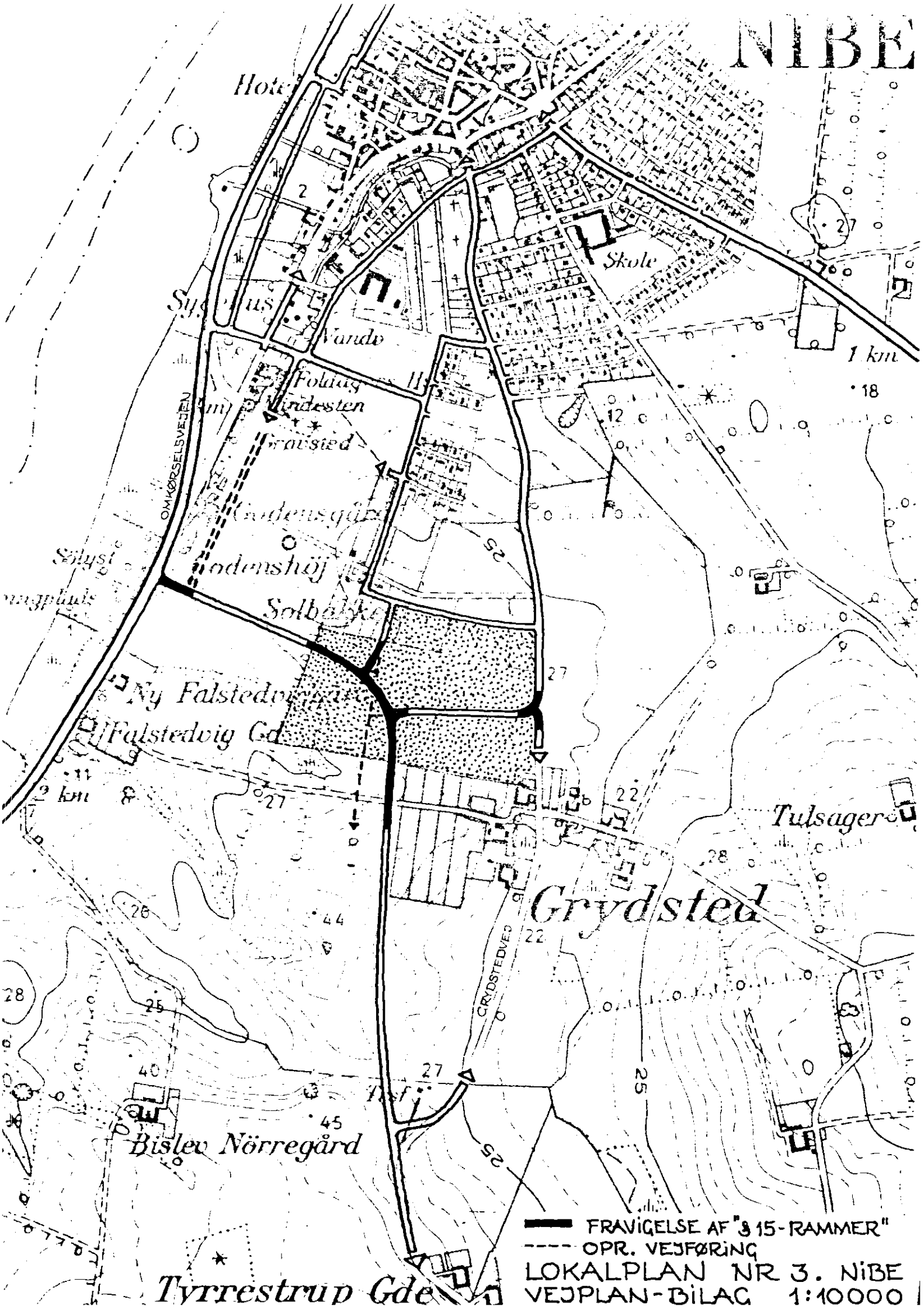
NIBE BYRÅD, den 18. juli 1979.

P. b. v.

E. Rokkedahl.

/P. Rosengård.

NIBE



Hotel

Skole

1 km

• 18

Sus

Vand

Folius

Vindesten

Frausted

Andensgård

Andenshøj

Solbakke

Ny Faldstovgården

Faldstovig Gde

Tulsager

Grydsted

Bislev Nørregård

Tyrrestrup Gde

FRÆVIGELSE AF "3 15-RAMMER"

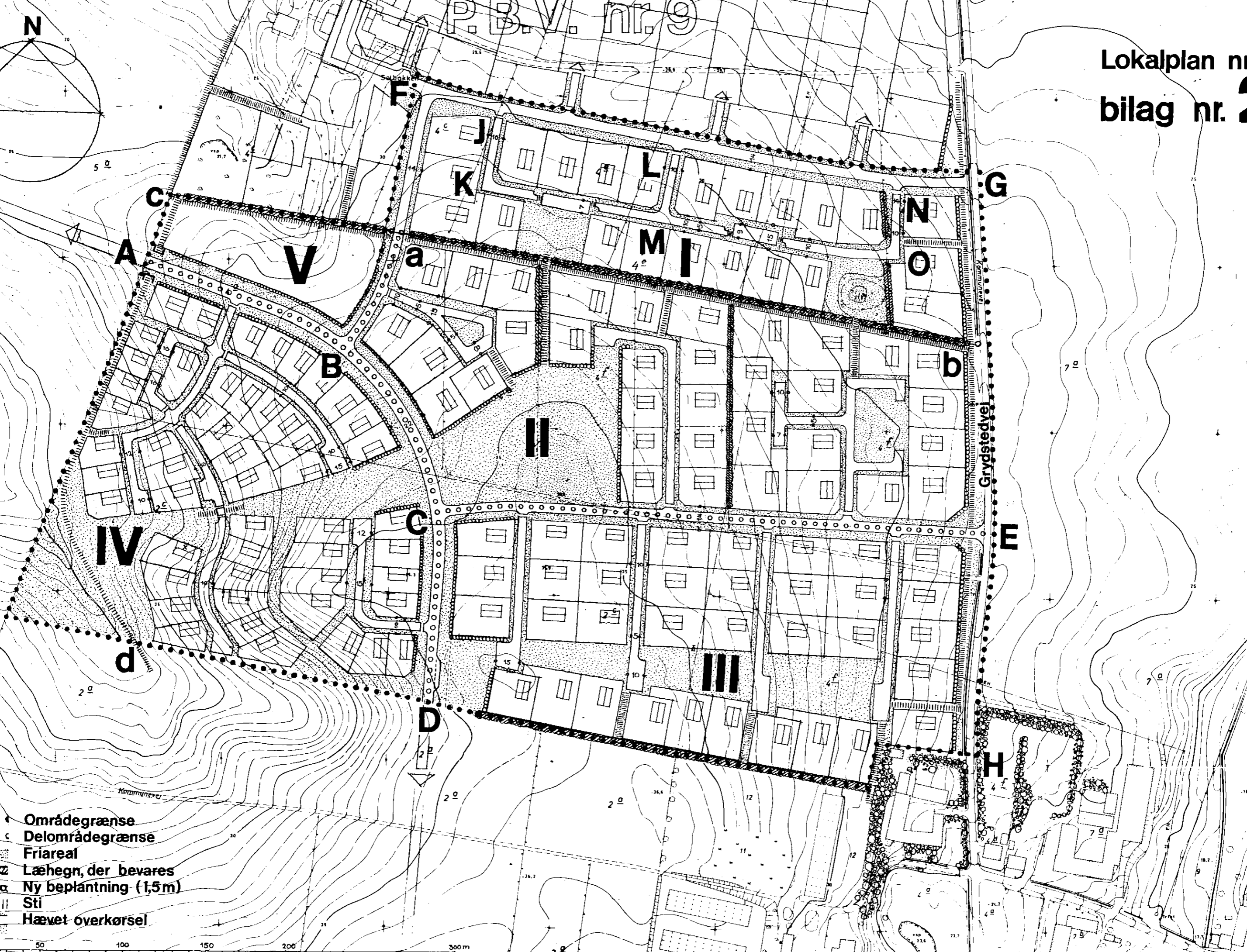
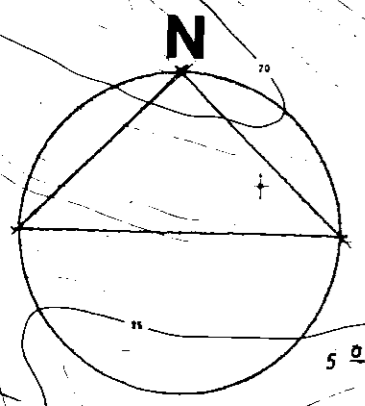
OPR. VEJFØRING

LOKALPLAN NR 3. NIBE

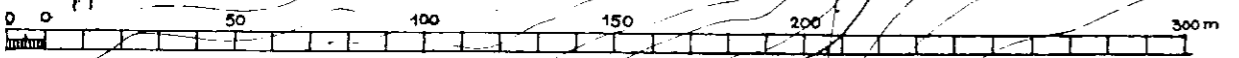
VEJPLAN-BILAG 1:10000

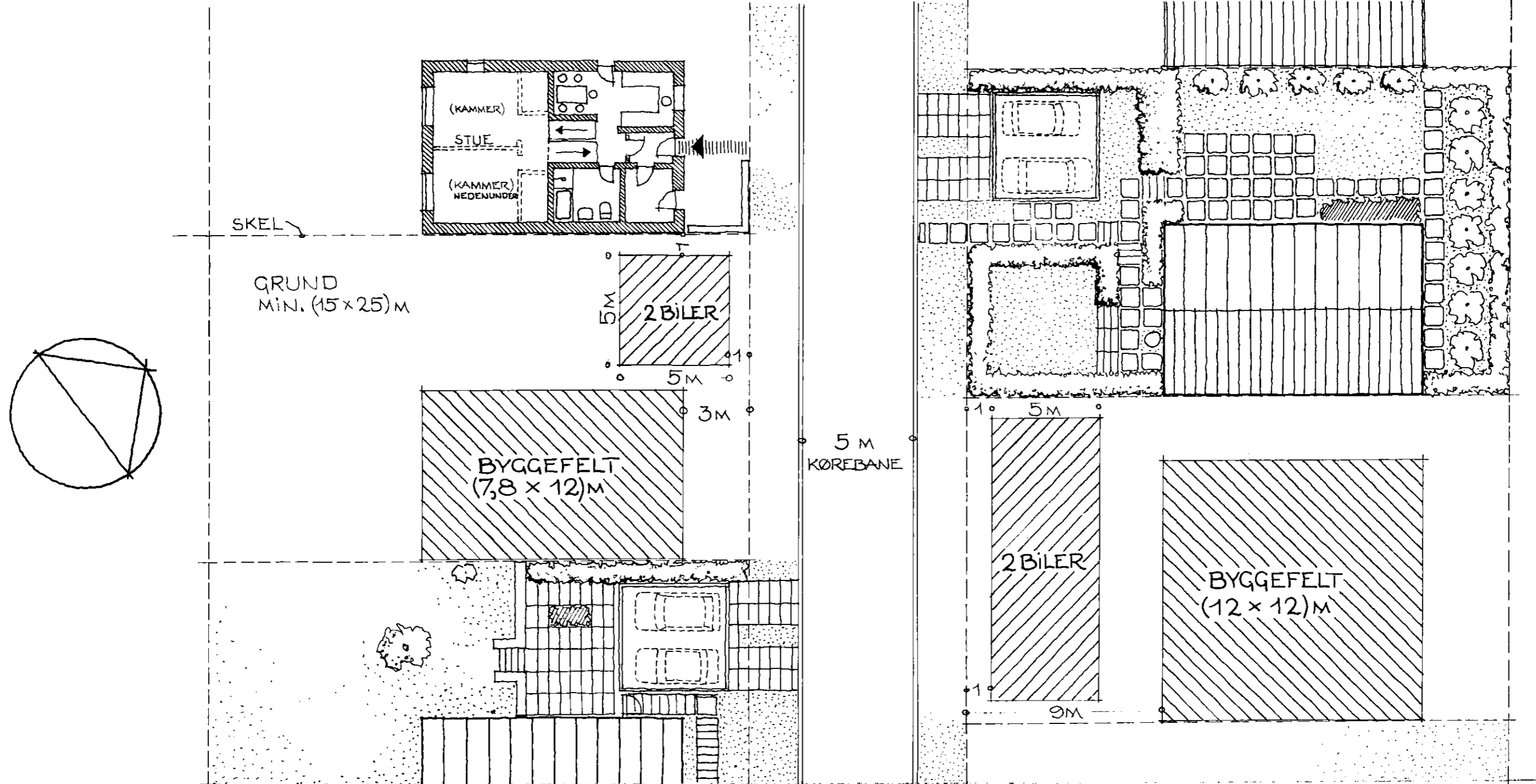
Lokalplan nr. 3
bilag nr. 2

P.B.V. nr. 9



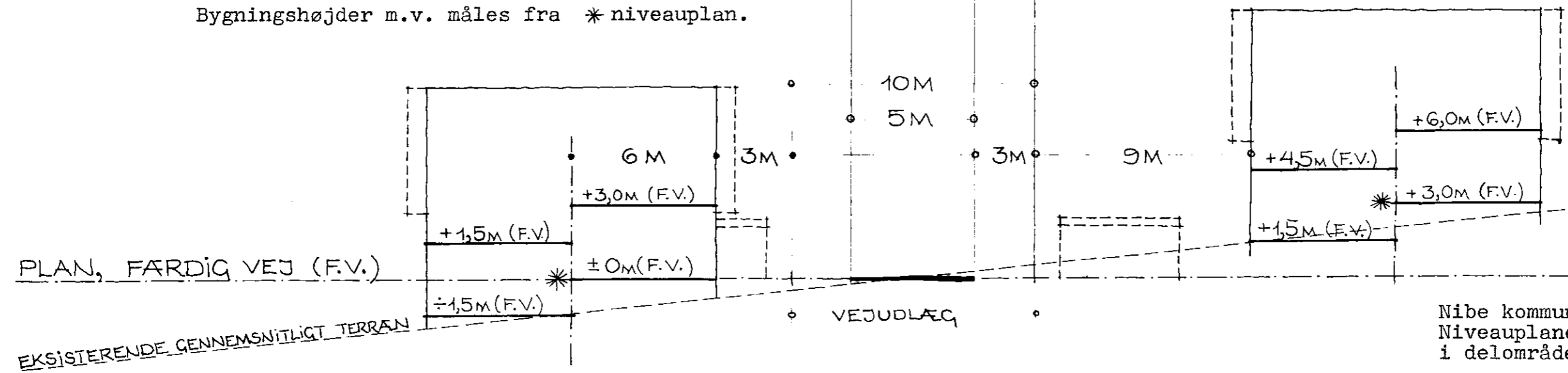
- Områdegrænse
- ○ ○ ○ ○ Delområdegrænse
- ▨ Friareal
- ▨ Læhegn, der bevares
- ○ ○ ○ ○ Ny beplantning (1,5m)
- ▨ Sti
- ▨ Hævet overkørsel



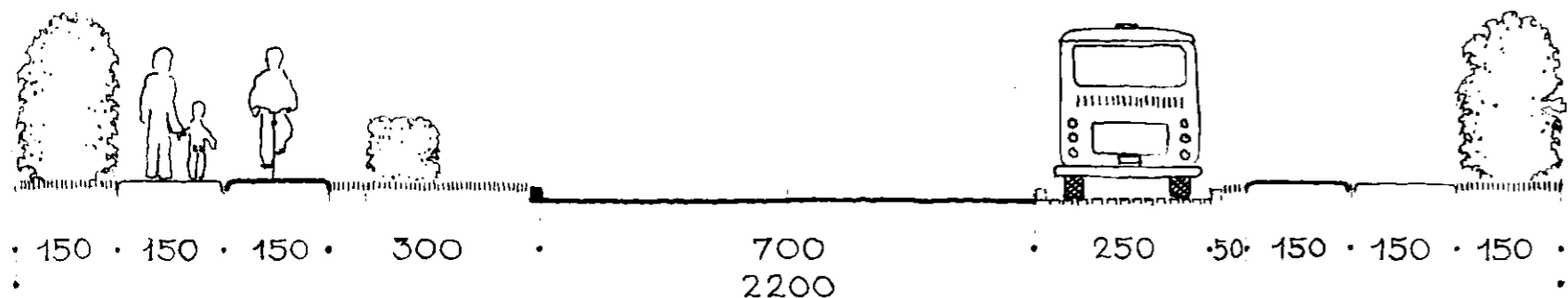


MÅL 1:200

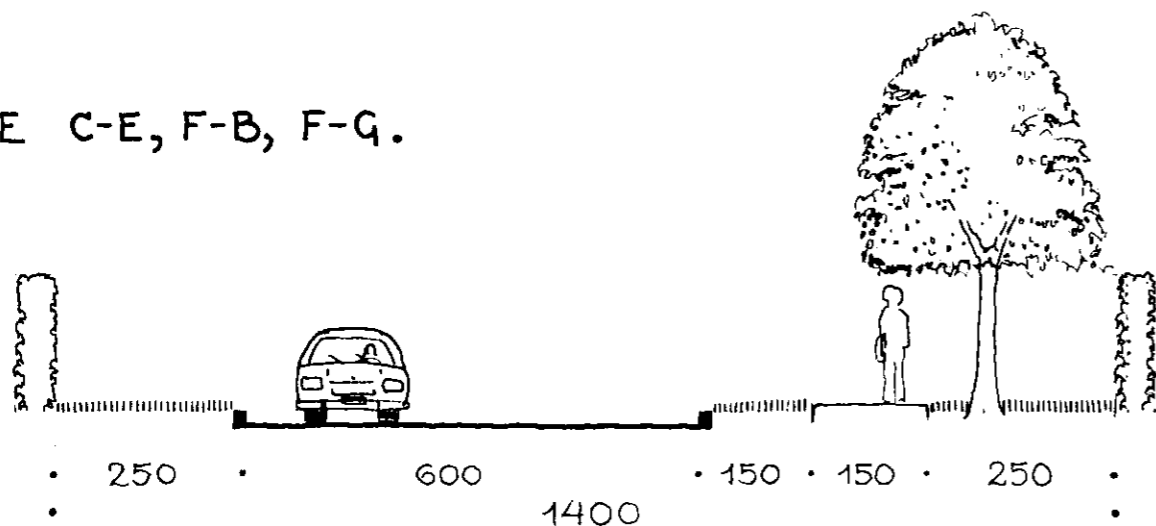
Niveauplaner fastlægges i forhold til færdig vejplan.
 Overkant færdigt gulv må ikke ligge over niveauplan, men gerne under.
 Bygningshøjder m.v. måles fra * niveauplan.



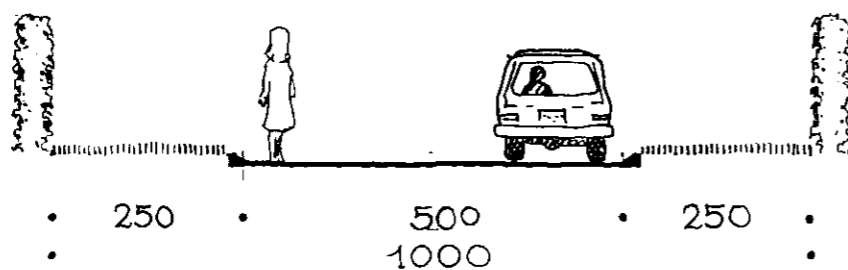
FORDELINGSVEJEN A-B-C-D.



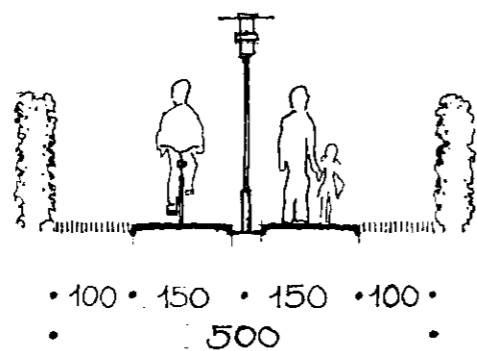
STAMVEJENE C-E, F-B, F-G.



BOLIGVEJENE .



STIERNE .

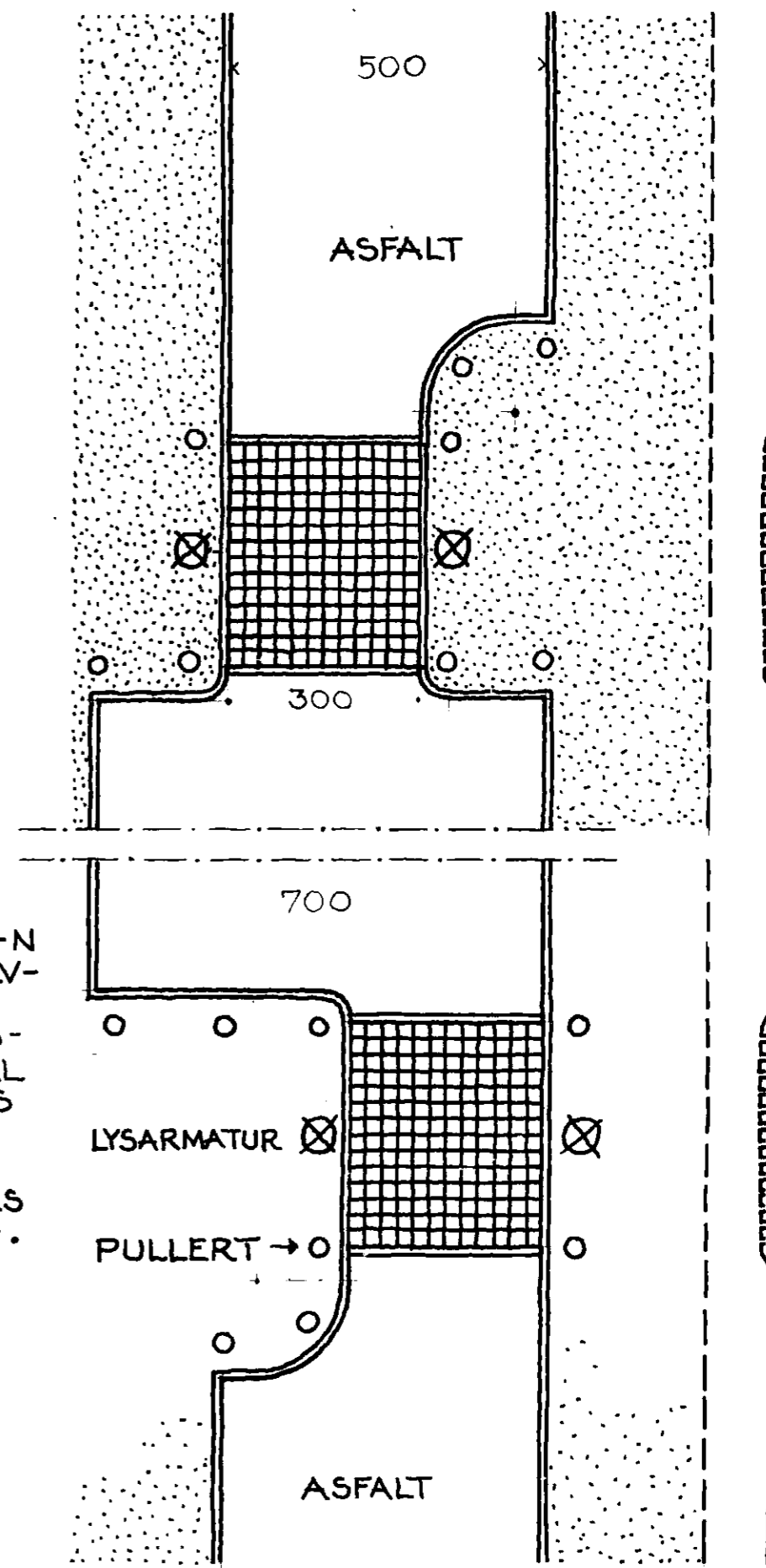


MÅL 1:100

BOLIGVEJEN J-K-M-O-N
UDFØRES MED INDSNÆV-
RINGER I FORM AF
(3 x 3,5)m CHAUSSESTENS-
BÅND, MED DET FORMÅL
AT NEDSÆTTE BILERNES
HASTIGHED PÅ VEJEN.

INDSNÆVRINGEN BELYSES
SÆRSKILT OM AFTENEN.

ALLE MÅL I CM.
PLAN I MÅL 1:100



SNIT.