

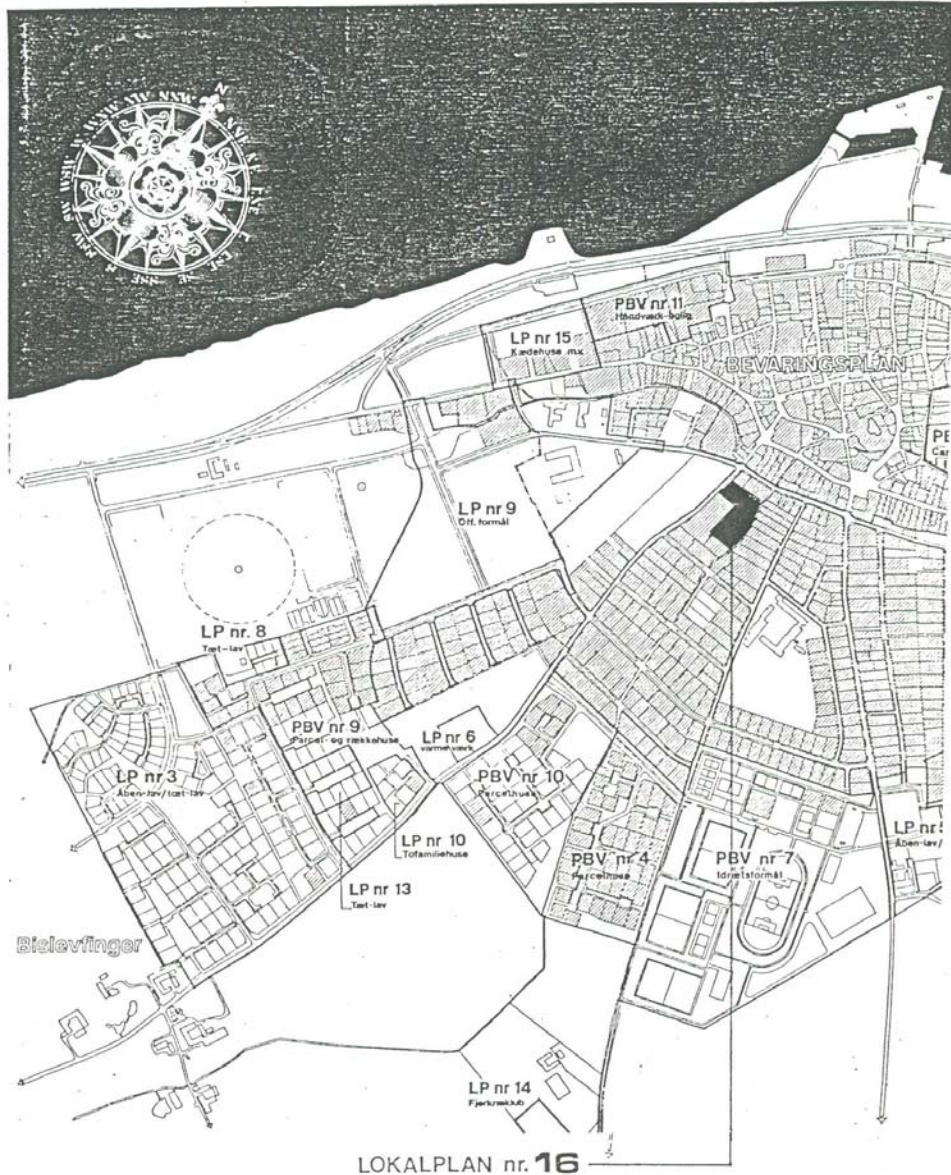
NIBE KOMMUNE

Kortblad 1
Nibe Bygrunde



LOKALPLAN NR. 16

- for et område ved Grydstedvej i Nibe, beliggende mellem Hovvej og Birkealle.
- til boligformål, tæt-lav bebyggelse.



Nibe Kommune

Lokalplan nr. 16 for et boligområde ved Grydstedvej i Nibe, beliggende mellem Hovvej og Birkealle, til boligformål, tæt-lav bebyggelse.

Arkitekt m.a.a. Poul Lasse Ganges
Solbakken 98 - 9240 Nibe

I	- indledning	2.
II	- lokalplanens retsvirkninger	2.
III	- lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	3.
IV	- lokalplanens indhold	4.
V	- lokalplanens forhold til anden planlægning	5.
VI	- lokalplanens bestemmelser	7.
§1	- lokalplanens formål	7.
§2	- lokalplanens område og zonestatus	7.
§3	- områdets anvendelse	7.
§4	- udstykninger	8.
§5	- vej- og stiforhold	8.
§6	- ledningsanlæg	9.
§7	- bebyggelsens omfang og placering	9.
§8	- bebyggelsens ydre fremtræden	11.
§9	- ubebyggede arealer	11.
§10	- forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	12.
§11	- servitutter	12.

Bilag til lokalplanen.

Bilag 1	- lokalplanens område	
Bilag 2	- principskitse - vej og parkering	
Bilag 3	- bebyggelsesplan - illustrativskitse	
Bilag 4	- friarealudformning - illustrativskitse	
Bilag 5	- landinspektørtegning - opmåling - beplantning m.m.	

I Indledning.

Efter kommuneplanlovens ikrafttræden den 01. februar 1977 er lokalplaner den eneste plan-type, 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.

II 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.

3

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.

III 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 **9. november 1983**) 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..august.1983.....** og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil **17..august 1984.**

IV Lokalplanens indhold.

Nærværende lokalplan omfatter et i det store og hele ubebygget område, der har været anvendt til planteskole og gartneri.

Lokalplanen skal gøre det muligt at anvende området til boligbebyggelse - almennyttigt boligbyggeri - med tilhørende fælles lege- og opholdsarealer.

Bebyggelsesprocenten for området er jvf. Nibe kommunes godkendte § 15-rammer 25, og ifølge planen åbnes mulighed for opførelse af 18 boliger placeret i 18 selvstændige huse placeret med gavlen ud mod den adgangsgivende vej eller sti.

Området vejbetjenes fra Grydstedvej med et lukket system af gader og parkeringstorve, der udformes efter principperne i færdselslovens § 40, som lege- og opholdsområde med max. kørehastighed 15 km/t.

Lokalplanen træffer bestemmelse om bebyggelsens udformning og om anvendelsen af materialer og farver.

Inden for området udlægges et fælles lege- og opholdsareal for bebyggelsens beboere. Lokalplanen træffer bestemmelse om behandlingen af de ubebyggede arealer og sikrer opretholdelsen af visse hegn og beplantninger i områdets afgrænsning mod de tilgrænsende grunde og bebyggelser.

Lokalplanen pålægger bebyggelsen pligt til at aftage fjernvarme fra forsyningsnettet i Nibe by.

V Lokalplanens forhold til anden planlægning.Regionplanlægningen:

Ved forhandlingerne om regionplanens ramme for boligernes fordeling har amtsrådet udtrykt ønske om, at andelen af udlejningsbyggeri i de udpegede egns- og kommunecentre blev større - helst op mod 20 - 25% af det samlede boligbyggeri i kommuner på egnscenterniveau.

Med nærværende lokalplan, der rummer mulighed for opførelse af 18 lejeboliger, finder byrådet, at man efterkommer dette ønske, samtidig med at Nibe by, som egnscenter under opbygning, fortsat sikres et varieret boligudbud, ligeledes i overensstemmelse med regionplanens forventninger til egnscentrene.

Kommuneplanlægningen.

Som nævnt i foranstående afsnit er byrådet indstillet på at sikre, at der i Nibe kommune til stadighed findes et varieret boligudbud.

Nibe kommune har i forvejen en pæn andel af udlejningsboliger inden for den eksisterende boligmasse.

Med den stigende interesse for udlejningsboliger, andelsboliger m.v. har Nibe byråd i sin planlægning vurderet kriterierne for placering af sådanne bebyggelser.

Generelt bør disse placeres tæt ved bycentret, med let adgang til offentlig og privat service og i nærheden af den kollektive trafik.

Placering i tilknytning til udlagte større, fælles friarealer bør foretrækkes, alternativt skal udlægges nye, tidssvarende friarealer af passende størrelse.

Med nærværende lokalplan finder byrådet, at disse overordnede betingelser er opfyldt.

§ 15-rammerne.

Lokalplanens område er omfattet af Nibe kommunes godkendte § 15-rammer's område 29, der indeholder følgende bestemmelser:

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for områderne, skal sikre:

a) at områdernes 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 områderne 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 et overstiger 25 samt at der i øvrigt ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 25.

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

LOKALPLAN NR. 16

NIBE KOMMUNE

VI Lokalplanens bestemmelser.

For et område ved Grydstedvej, beliggende mellem Hovvej og Birkeallé, til boligformål, tætlav bebyggelse.

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 åbne mulighed for etablering af tætlav bebyggelse i overensstemmelse med vedlagt bebyggelsesplan.

at sikre, at ny bebyggelse opføres i indbyrdes harmoni ved fastlæggelse af materiale- og farvevalg inden for området.

at fastlægge udformningen af gadeforløb og uderum.

at fastlægge retningslinier for etablering og opretholdelse af beplantninger indenfor området og langs dets grænser mod omgivelserne.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus.

1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedlagte kortbilag nr. 1 og omfatter del af matr.nr. 4^L, Nibe markjorder, Nibe.
2. Lokalplanens område er byzone.

§ 3. Områdets anvendelse.

1. Området må kun anvendes til boligformål.
2. Bebyggelsen må kun bestå af enfamilieboliger i tætlav bebyggelse.

3. På ejendommen må ikke udøves nogen form for erhvervsvirksomhed.
4. Inden for området kan opføres en transformer station alene til områdets daglige forsyning under forudsætning af, at transformeren indpasses i den omliggende bebyggelse (i tilknytning til skur eller udhus) eller sløres i forhold til omgivelserne ved afskærmende beplantning.

§ 4. Udstykninger.

Yderligere udstykninger må ikke finde sted.

§ 5. Vej- og stiforhold.

1. Vejadgang til området må kun etableres i punkt (A) fra kommunevejen Grydstedvej.
2. Vejadgangen etableres som overkørsel over fortov.
3. Ved vejtilslutningen skal sikres et oversigtsareal på 5x5 m.
4. Der udlægges følgende arealer til færdsel for alle trafikanter samt til parkering.

Vej A -B i en bredde af 7 m.

Torv B - C i en bredde af 12 m.

Vej C - D i en bredde af 7 m.

Torv D - E i en bredde af 12 m.

alle med retning, størrelse og beliggenhed som angivet på bilag nr. 2.

5. For gående færdsel udlægges stien f - g i en bredde af 2,5 m.
6. De i stk. 4 nævnte gader og torve skal i princippet udformes med et tværprofil som angivet på bilag nr. 2, og indrettes for færdsel for alle trafikanter på de svage trafikanters betingelser (som "lege- og opholdsområder").

Parkeringsforhold.

7. Der skal indrettes parkeringspladser i et antal af 27 inden for de udlagte gader og torve som angivet på bilag nr. 2.

§ 6. Ledningsanlæg.

1. Alle former for forsyningsledninger og el-kabler skal fremføres jorddækket.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering.

1. Bebyggelsesprocenten for området under et må ikke overstige 25.
2. Antallet af boliger må ikke overstige 18.
3. Boliger må kun opføres inden for de på bilag nr. 3 markerede byggefelt i 1 etage med udnyttelig tagetage.
4. Mindre tilbygninger såsom udhuse, karnapper, lætage, pergolaer og overdækkede terrasser kan opføres i tilknytning til boligerne uden for byggefeltene efter en samlet af byrådet godkendt plan.
5. Redskabshus og pergola på friareal kan opføres som angivet på bilag nr. 4.
6. Murvinger, tilhørende boligbebyggelsen må overskride byggefelt mod "vejsskel" med indtil 0,6m.
7. Lætage over indgangsdøre i gavle må gives et udhæng på 0,9m.
8. Intet punkt af en bygnings yderside eller tagflade må gives en højde, der overstiger 7m.
9. Boligernes facadehøjde må ikke overstige 3,5 målt fra terræn til skæring mellem udvendig facade og tagflade.
10. Tagets vinkel med det vandrette plan skal for boligerne være mellem 40° og 50°.

11. Øvrige bygninger, tilbygninger og lætage kan udføres med taghældninger mellem 50° og 15° .
12. Pergolaer overdækket med ufarvet plasttagmateriale kan udføres med taghældning mindre end 15° .
13. Ingen facadevæg eller tagflade der danner grænse til nabohave må forsynes med vindue, dør, lem eller lignende.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.

1. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.
2. Boligernes facade og gavle skal opføres af og fremstå i gul tegl, idet gavltrekanter skal udføres med brædebeklædning. Redskabshus samt udhuse o. lign. kan udføres som trækonstruktion og udføres med brædebeklædning.
3. Alt udvendigt træværk skal males med dækkende maling, bortset fra pergolaer og plankeværk der kan fremstå trykimprægneret.
4. Alle tage med hældning på 15^o og derover skal dækkes med "2-fods" bølgeeternit i rødbrun farve.
5. Individuelle antenner og antennemaster må ikke etableres synligt.

§ 9. Ubebyggede arealer.

1. De på bilag nr. 4 med priksignatur viste arealer skal udlægges som fælles friareal for bebyggelsen.
2. Beplantning af området, fælles friareal, torve og adgangsgader skal ske efter en af byrådet godkendt samlet plan.
3. Hegning indenfor området må i princippet kun finde sted som angivet på bilag nr. 4 og 5.
4. Hegn mod boliggade kan etableres som blank mur i gul tegl eller som planteværk.
5. Hegn i områdegrænse kan etableres som levende hegn i skel mod nord, syd og vest.
6. Eksisterende beplantning af hovedsagelig elmetræer skal bevares i størst muligt omfang, dels i sydskel mod matr. nr. 4^b og dels i østskel mod Tyvedalen.
7. Hegn mellem boligernes haver indenfor område samt i skel mod Grydstedvej kan udføres som levende hegn eller som plankeværk.

8. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
9. Belysning af torve og veje må kun udføres som lav belysning (max. lyspunkthøjde 3,5m) monteret på mast eller bygning.
10. Oplagrang udenfor bygninger og udhuse må ikke finde sted.

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse.

1. Ny bebyggelse må ikke ibrugtages før de i § 9 omtalte friarealer, beplantninger og hegn er etableret i overensstemmelse med retningslinierne på bilag nr. 4 og 5.
2. Samtlige boliger i området skal tilsluttes fjernvarmeforsyningen i Nibe by.

§ 11. Servitutter m.v.

1. Opmærksomheden henledes på, at matr. nr. 4^b har en utinglyst tilladelse til en evt. to kloakledninger over matr. nr. 4^L til det offentlige rørlagte vandløb "Iyvedalen".

Således vedtaget af Nibe Byråd.

Nibe, den 17. august 1983.....

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

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

Nibe byråd den 14. december 1983.....

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



Tyvedalen

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376



NB: placering af byggefelter

- afstand til skel 2½ m
- indbyrdes afstand 5 m

signaturer:

..... områdegrænse

byggefelter - boliger

NIBE KOMMUNE - LOKALPLAN NR.16

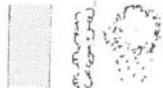
ILLUSTRATIVSKITSE - DEBYGGELSESPLAN

juli 83. mål 1:400

BILAG NR.3



signaturer:



fællesareal - legeområde

bekplantning

Gras - beplantning

indkørsel

NIBE KOMMUNE - LOKALPLAN NR. 16

ILLUSTRATIVSKITSE - FRIAREALUDFORMNING

Juli 83. mål 1:400

