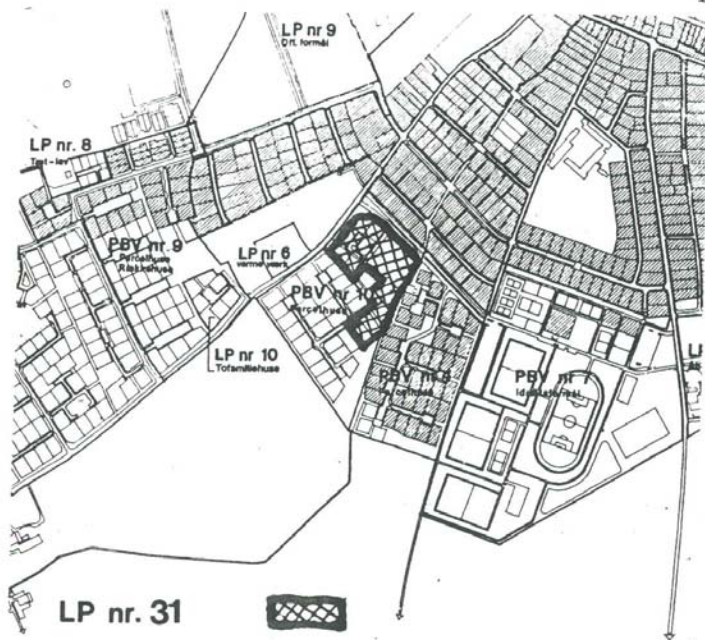




Lokalplan nr. 31

21. december 1988.

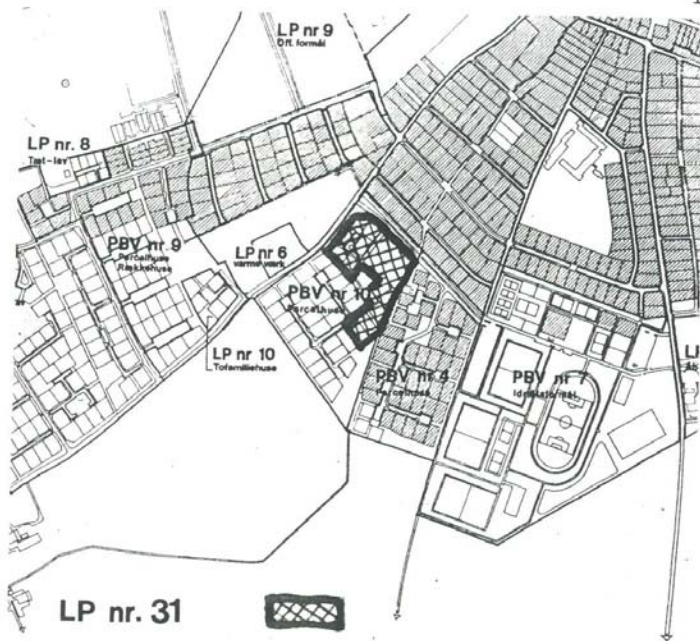
Nibe kommune,

for et område ved Gartnervangen i Nibe by til dobbelthuse.

Indhold:

Indledning	side 1
Lokalplanens baggrund og område	side 2
Lokalplanens indhold	side 3
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning for området	side 4
Tillæg til rammebestemmelserne	side 4
Bilag til redegørelsen (P.B.V. nr. 10) ...	side 7
Lokalplanens retsvirkninger	side 8
Lokalplan nr. 31	side 9
Vedtagelsespåtegning	side 13

Kortbilag nr. 1	Matrikelkort.
Kortbilag nr. 2	Lokalplanområdets afgrænsning og opdeling.
Kortbilag nr. 3	Byggefelter i område I.
Kortbilag nr. 4	Garager og carporte i område I.
Kortbilag nr. 5	Byggefelter og parkeringsforhold i område II.
Kortbilag nr. 6	Illustrationsplan for område II.



INDLEDNING.

Efter kommuneplanlovens ikrafttræden den 01. februar 1977 er lokalplaner den eneste plantype, et byråd 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 afskærmende foranstaltninger og etablering af eller tilslutning til fællesanlæg.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG OMRÅDE.

Denne lokalplan er udarbejdet med det formål at åbne mulighed for opførelse af dobbelthuse inden for et eksisterende parcelhusområde, der er omfattet af en gældende partiel byplanvedtægt. (PBV nr. 10)

Da opførelsen af dobbelthuse i dette område vil medføre, at flere bestemmelser i den gældende byplanvedtægt skal fraviges, har Planstyrelsen, efter indgivet klage fra beboere i området, truffet afgørelse om, at der skal udarbejdes lokalplan, såfremt tanken om dobbelthuse ønskes realiseret.

Nibe byråd har besluttet, at muligheden for opførelse af dobbelthuse på 5 grunde inden for området skal tilvejebringes gennem udarbejdelse af et forslag til lokalplan, og at udarbejdelsen af dette lokalplanforslag skal finde sted i en dialog med beboerne i området, repræsenteret ved områdets grundejerforening.

For at imødekomme grundejerforeningens synspunkter har bygherren ladet foretage en reduktion af husstørrelsen i forhold til det oprindeligt fremlagte projekt.

Denne reduktion betyder, at den gennemsnitlige bebyggelsesprocent er reduceret fra oprindelig 37% til nu 28%.

Til sammenligning kan oplyses, at der inden for området tidligere er givet dispensation til bebyggelsesprocenter på omkring 30.

Endvidere er husene nu reduceret så meget i længderetningen, at det vil være muligt at overholde den gældende byplanvedtægts bestemmelser om huses orientering på grundene.

Byrådet er herefter af den opfattelse, at projektet på væsentlige punkter er søgt tilpasset de beboersynspunkter, som har været fremført i forhandlingerne om lokalplanens udformning og indhold.

Lokalplanen åbner mulighed for opførelse af dobbelthuse, hvilket vil kunne medføre en "fortætning" boligmæssigt og muligvis også befolkningsmæssigt i denne del af boligområdet.

Når byrådet har fundet det forsvarligt med en fortætning på dette sted, skyldes det, at grundene her grænser op til fælles friarealer og for det meste afgrænses fra naboområderne ved offentlige veje og stier.

I byplanvedtægtens nordvestlige del findes et område med 6 parcelhusgrunde, der ved en deklaration fra 1980 er bebygget med 6 dobbelthuse i én etage.

Ejerne af disse grunde har ved flere lejligheder fremsat ønske om at måtte dele grundene matrikuleret.

Dette strider imidlertid mod deklarationens og byplanvedtægtens bestemmelser. Men for at imødekomme dette ønske har byrådet besluttet at medtage de 6 grunde i lokalplanen, således alle dobbelthuse i området medtages i én og samme lokalplan, der åbner mulighed for at dele grundene matrikulært.

LOKALPLANENS INDHOLD.

Lokalplanens bestemmelser er så vidt muligt opbygget over en gentagelse af de gældende bestemmelser i partiel byplanvedtægt nr. 10 og deklarationen vedr. de 6 grunde til dobbelthuse fra 1980.

Det betyder, at lokalplanens område I, der omfatter de eksisterende 6 dobbelthuse, videreføres uden ændringer i byggefeltet og materialebestemmelser. Dog sker der den ændring, at grundene herefter må deles matrikulært, hvilket er begrundelsen for at medtage området i lokalplanen.

I lokalplanens område II, der omfatter 5 ubebyggede parcelhusgrunde, åbnes der mulighed for at opføre 5 dobbelthuse.

Størrelsen på de 5 huse fastsættes ved en maksimal bebyggelsesprocent på 33 for den enkelte dobbelthusgrund, samt en bestemmelse om, at den gennemsnitlige bebyggelsesprocent for de 5 grunde ikke må overstige 28,5.

Det samlede areal af de 5 grunde udgør 4352 m², der må bebygges med ialt 1240 m² boligareal, hvilket svarer til et gennemsnitshus på ialt 248 m² incl. udnyttelig tagetage. Omsat til et hus i 1 1/2 etage svarer det til et gennemsnitshus med et grundareal på f.eks. 145 m² med en udnyttelig overetage på 103 m².

Forinden bebyggelse finder sted inden for lokalplanens område II, skal der foreligge en godkendt arealfordelingsplan, der fastlægger fordelingen af bygningsstørrelserne på de enkelte grunde.

Lokalplanen viderefører byplanvedtægtens bestemmelser om husenes facade- og tagmaterialer samt om bygningernes orientering på grundene.

Til sikring af dobbelthusenes fortsatte fremtræden som normale parcelhuse træffer lokalplanen bestemmelse om forbud mod facade- og vinduesændringer m.v., der kun vedrører halvdelen af huset. Som hovedregel fastsættes det, at tagmaterialer, vinduer o.lign. kun må udskiftes med tilsvarende materialer med samme udseende m.v.. Skal ændringer gennemføres, vil de kun kunne foretages, såfremt ændringen vil kunne gennemføres for hele huset eller for en hel facade.

Med de fastlagte bestemmelser om bebyggelsesprocenter på grundene er der lagt op til, at husene kan gøres forskellige i størrelse og udseende inden for lokalplanens bestemmelser. Alternativt kan husene gøres lige store med varierede facader og ligende, eller der kan udføres en blandet bebyggelse af enfamiliehuse og dobbelthuse.

LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING.

Kommuneplanlægning.

Lokalplanens område er omfattet af kommuneplanens rammeområde 1.B.8., der som hovedregel udlægger området til boligformål i form af en- og tofamiliehuse.

Lokalplanens område er endvidere omfattet af partiel byplanvedtægt nr. 10, der udlægger området til åbenlav parcelhusbebyggelse.

I beskrivelsen til rammebestemmelserne varsles muligheden for en fortætning inden for det område, hvor partiel byplanvedtægt nr. 10 er gældende.

Med nærværende lokalplan åbnes der mulighed for en sådan fortætning, idet byplanvedtægtens bestemmelser om højst 1 bolig for en 1 familie erstattes af bestemmelser, der tillader opførelse af dobbelthuse på grundene.

Tillæg nr. 8 til rammer for lokalplanlægningen.

De gældende rammebestemmelser for område 1.B.8, eksisterende parcelhusområder mellem Grydstedbom og Hobrovej er sålydende:

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for området skal sikre:

- a) at områdernes anvendelse fastlægges til boligformål og bebyggelse til offentlige formål eller 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 overstiger 25, samt at der i øvrigt ikke åbnes mulighed for at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 25.
- c) at boligtætheden for et delområde ikke overstiger 15 boliger/ha.
- d) at bebyggelsen ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage.



Med nærværende lokalplan åbnes der mulighed for, at bebyggelsesprocenten for enkeltejendomme vil kunne blive op til 33 mod de gældende rammebestemmelser maximum på 25.

Som følge heraf ledsages lokalplanen at et forslag til rammetillæg, der indfører et nyt delområde a, inden for hvilket bebyggelsesprocenten må være op til 25 for delområdet under et, og hvor bebyggelsesprocenten for et dobbelthus, beregnet for dobbelthuset i forhold til det samlede grundareal, tilhørende dobbelthuset, ikke må overstige 33.

Rammebestemmelserne vil herefter blive suppleret med et nyt stk. c med følgende ordlyd:

- c) at bebyggelsesprocenten for det viste delområde a ikke overstiger 25 for området under et, og at bebyggelsesprocenten for en enkeltejendom bebygget med et dobbelthus ikke overstiger 33 beregnet for dobbelthuset i forhold til det samlede grundareal, tilhørende det pågældende dobbelthus.

Det hidtidige stk. c ændres til stk. d og det hidtidige stk. d ændres til stk. e.

Ændringerne i kommuneplanens rammedel er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur. Fristen for fremsættelse af bemærkninger til rammetillægget er derfor i overensstemmelse med kommuneplanlovens § 14, stk. 3 fastsat til 8 uger fra offentliggørelsen af ændringsforslaget.

Den endelige vedtagelse af lokalplanen kan ikke finde sted, før byrådet har endelig vedtaget rammetillægget.

OMRÅDE 1.B.8. EKSISTERENDE PARCELHUSOMRÅDER
MELLEM GRYDSTEDBOM OG HOBROVEJ.





..... OMRÅDEGRÆNSE.
 DELOMRÅDEGRÆNSE.
 - - - - - EKSIST. MATRIKELSKEL.
 [Pattern] STIER.



NIBE KOMMUNE • PARTIEL BYPLANVEDTAGT NR.10
 KORTBILAG.
 AALBORG • 26-04-77 • ARK. M+Å-A KJELD MALTHA'S TEQNESTUE.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

Efter byrådets offentlige bekendtgørelse af lokalplanens endelige vedtagelse, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge 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.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun afviges ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må området, 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 kan fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 24. august 1988 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil 24. august 1989.

Nibe kommune
 Lokalplan nr. 31
 for et område ved Gartnervangen i Nibe by til boligformål, dobbelthuse.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område.

Afsnit 1. Lokalplanens formål.

Nærværende lokalplan er udarbejdet med følgende formål:

- at udlægge et område, hvor bebyggelsen må bestå af dobbelthuse i form af fritliggende parcelhuse,
- at opstille regler for bebyggelsens placering på grundene,
- at sikre, at bygninger til boligformål udformes og vedligeholdes på en måde, der ikke understreger, at bygningerne indeholder 2 boliger.

Afsnit 2. Område og zonestatus.

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og 2 og omfatter følgende matr. nre. 4co, 4cp, 4cq, 4cr, 4cs, 4ct, 4da, 4db, 4dc, 4dd og 4dh samt del af matr. nr. 4e, 4de, 4df og 4eb alle af Nibe Markjorder, Nibe samt alle parceller, der efter den 1. august 1988 udstykkes fra ovennævnte ejendomme.
- 2.2. Lokalplanens område opdeles i områderne I, II og III som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.

Afsnit 3. Områdets anvendelse.

For område I og II gælder:

- 3.1. Området må kun anvendes til boligformål.
- 3.2. Bebyggelsen må kun bestå af fritliggende parcelhuse i form af dobbelthuse eller enfamiliehuse.

For område III gælder:

- 3.3. Området må kun anvendes som fælles friareal og skal friholdes for bebyggelse.

Afsnit 4. Udstykninger.

- 4.1. Udstykning må kun foretages med henblik på en matrikulær opdeling af de eksisterende parcelhusgrunde i 2 ejendomme.
- 4.2. Grunde må ikke udstykkes med en mindre størrelse end 300 m².

Afsnit 5. Vej- og stiforhold.

- 5.1. Der udlægges ikke nye veje og stier med nærværende lokalplan.

Parkeringsforhold.

- 5.2. Der skal udlægges min. 2 bilholdepladser pr. bolig inden for området.
- 5.3. Byrådet kan tillade, at 1 bilholdeplads pr. bolig helt eller delvis anlægges på areal udlagt til vej og parkering, i princippet som vist på vedhæftede kortbilag nr. 3.

Afsnit 6. Spor- og ledningsanlæg.

- 6.1. Elledninger, hverunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

Afsnit 7. Bebyggelsens omfang og placering.

For område I gælder:

- 7.1. Beboelsesbygninger må kun opføres inden for de på kortbilag nr. 3 angivne byggefeltter.
- 7.2. Garager, carporte og udhuse må kun opføres indenfor de på kortbilag nr. 3 angivne byggefeltter med een bygning til hvert dobbelthus.

For område II gælder:

- 7.3. Bebyggelsesprocenten for området under et må ikke overstige 28,5.
- 7.4. Bebyggelsesprocenten for et dobbelthus, beregnet for dobbelthuset i forhold til det samlede grundareal, tilhørende dobbelthuset, ikke må overstige 33.
- 7.5. Beboelsesbygninger må kun opføres med længderetning parallelt med de adgangsgivende veje, i princippet som vist på illustrationsplanen, kortbilag nr. 6.

- 7.6. Garager og carporte må kun opføres i umiddelbar tilknytning til de adgangsgivende "torve", og der må ikke etableres direkte udkørsel til stamvejen C-D.
- 7.7. Alle tage på beboelsesbygninger skal fremtræde som ligebenede sadeltage med taghældning 45°.

For område I og II gælder endvidere:

- 7.8. Bygningshøjden må ikke overstige 3,8 m målt fra terræn (niveauplan) til den linie hvor ydervæg og tagflade skærer hinanden (bortset fra gavltrekanter).
- 7.9. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn eller niveauplan, målt efter reglerne herom i bygningsreglementet.

Afsnit 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.

For område I gælder:

- 8.1. Facader skal udføres som murede, vandskurede eller pudsede facader, som kan fremtræde henholdsvis i facadematerialets naturlige farve, kalket eller malet i farver dannet af hvid, sort eller jordfarver eller disse sidstnævntes farvers blanding med hvidt eller sort.
- 8.2. Carportes og garagers udseende fastsættes ved tegning som kortbilag nr. 4.

For område II gælder:

- 8.3. Tage skal udføres af røde, brune eller sorte materialer.
- 8.4. Mindre dele af et tag kan endvidere udføres af glas eller metal.
- 8.5. Facader skal fremtræde som røde eller brune teglsten.
- 8.6. Carporte med tilhørende redskabsrum kan tillades opført i træ, såfremt dette sker med beklædning 1 på 2.

For område I og II gælder endvidere:

- 8.7. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.8. Blanke eller reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

- 8.9. Gavltrekanter kan udføres med træbeklædning.
- 8.10. Dobbeltthusene skal stedse i det bygningsmæssige ydre fremtræden som eet parcelhus uden materiale- eller farvemæssige opdelinger af de to beboelseslejligheder.
- 8.11. Udvendige bygningssider, herunder vindskeder, sokler, gennemgående remme, friser, udhæng samt gavle skal i samme dobbeltthus stedse fremtræde med samme overflade, struktur og farve.
- 8.12. De ved byggetilladelsens udstedelse godkendte vinduer må ikke erstattes af 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.
- 8.13. Vinduer i samme dobbeltthus skal altid fremtræde i samme farve og overfladebehandling.

Afsnit 9. Ubebyggede arealer.

- 9.1. Det viste område III må ikke udstykkes og anvendes til bebyggelse, men udlægges som fælles fri- og opholdsareal for bydelen Gartnervangen - Hestebakken.
- 9.2. Øvrige ubebyggede arealer må kun anvendes som gårdsplads og have.
- 9.3. Terrænreguleringer på mere end +/- 0,6 m i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages med byrådets tilladelse.

Afsnit 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse.

- 10.1. Samtlige nye boliger i området skal tilsluttes et kollektivt opvarmningssystem, fjernvarme.

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

Afsnit 11. Grundejerforening.

- 11.1. Ejere af ejendomme inden for lokalplanens område har pligt til at være medlemmer af grundejerforeningen for området Hestebakken-Gartnervangen.

Afsnit 12. Servitutter.

- 12.1. Den under 7. oktober 1980 af Provinsbankens Grundservice og Hr. Poul Andersen, Nibe tinglyste servitut på matr. nre. 4co, 4cp, 4cq, 4cr, 4cs, 4ct Nibe Markjorder, Nibe vedrørende opførelse af 6 dobbelthuse ophæves og erstattes af lokalplanens bestemmelser.

Afsnit 13. Ophævelse af byplanvedtægt.

- 13.1. Den under 01.06.1977 af miljøministeriet godkendte byplanvedtægt nr. 10, Nibe kommune ophæves inden for nærværende lokalplans område.

Vedtagelsespåtegning.

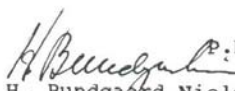
Således godkendt af Nibe byråd som forslag.

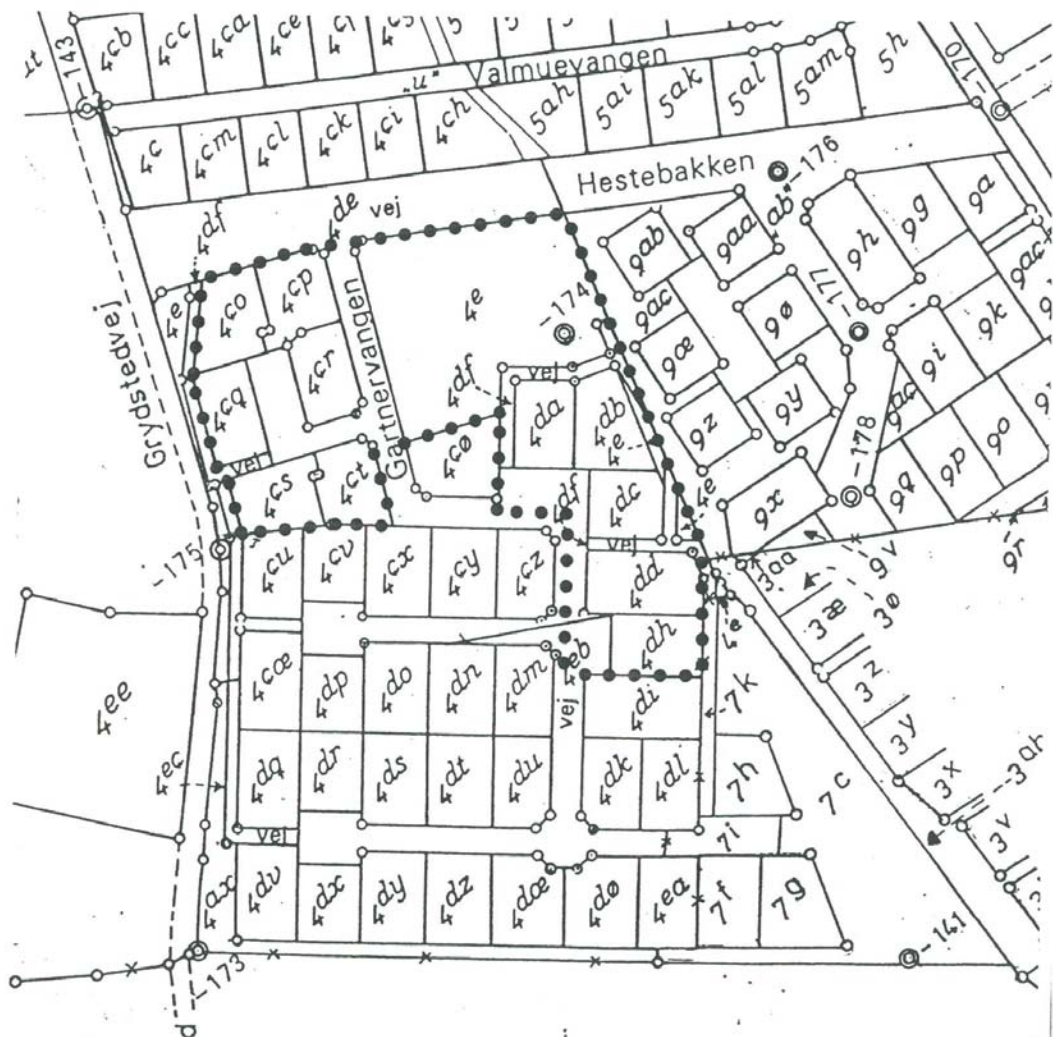
Nibe, den 17. august 1988.

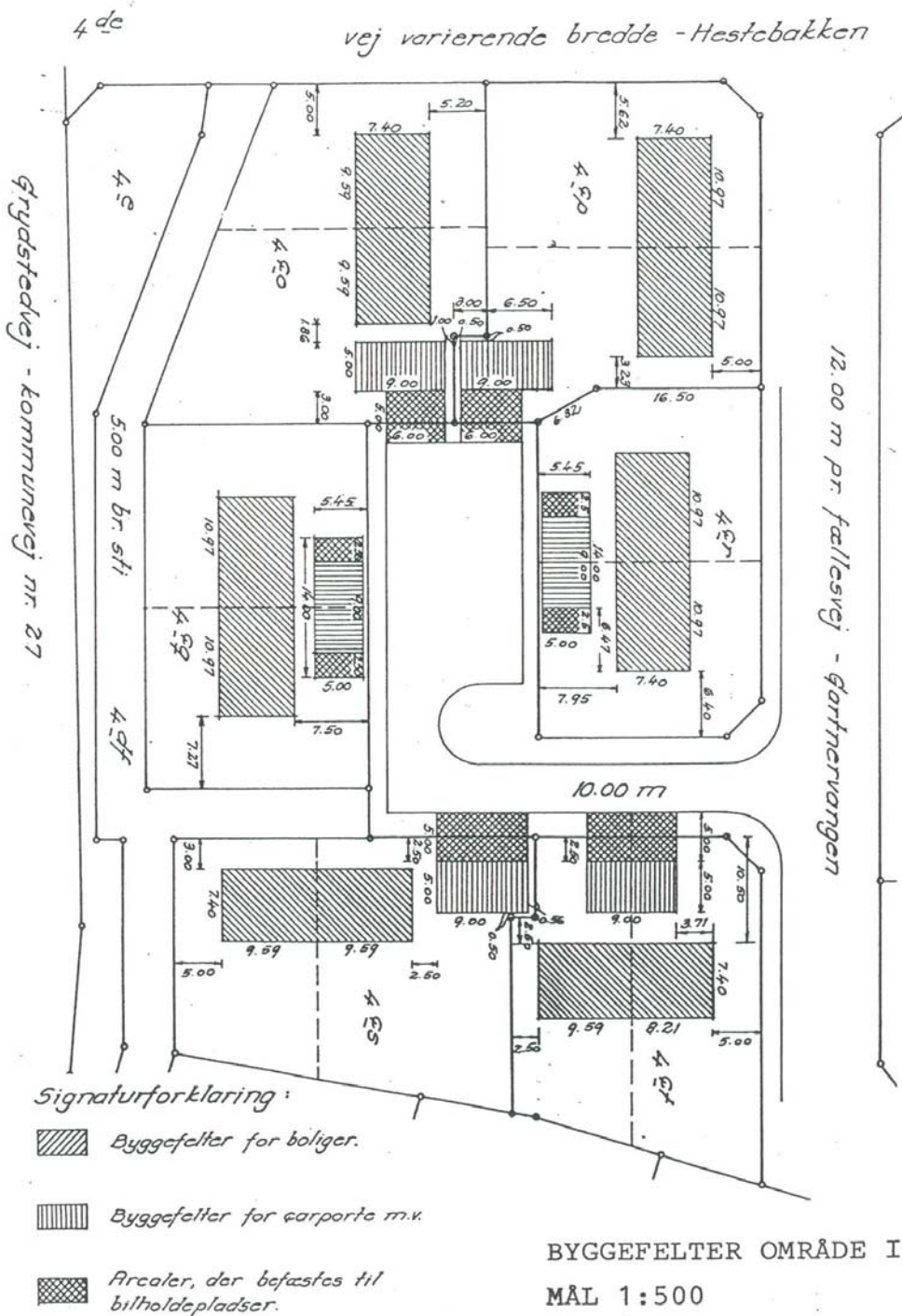
 P.b.v. 
H. Bundgaard Nielsen / E. Knudsen.

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

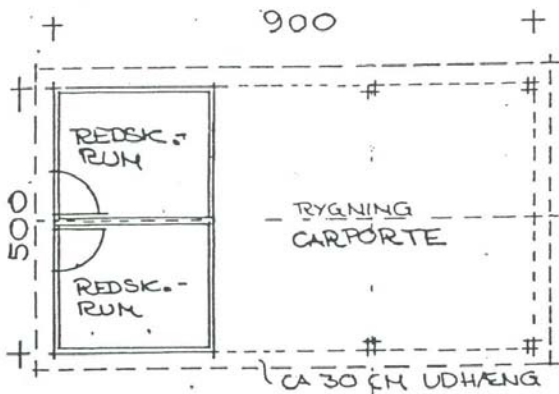
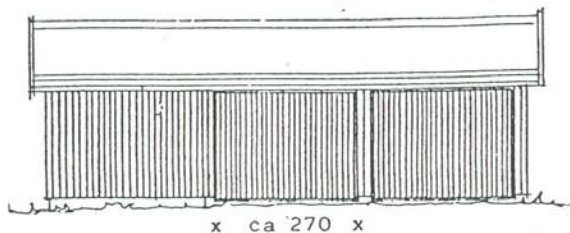
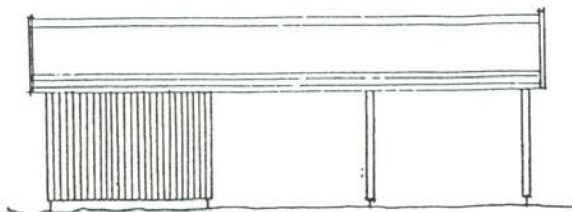
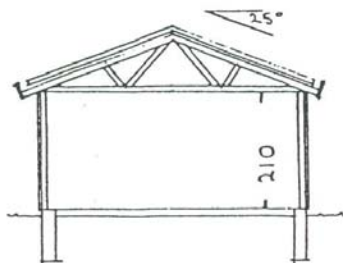
Nibe, den 21. december 1988.

 P.b.v. 
H. Bundgaard Nielsen / E. Knudsen.





BESTEMMELSER FOR:
GARAGER OG CARPORTE
I OMRÅDE I.



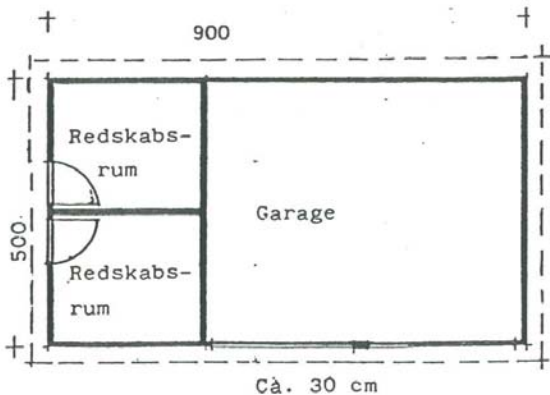
Materialebeskrivelse
for garage/carport :

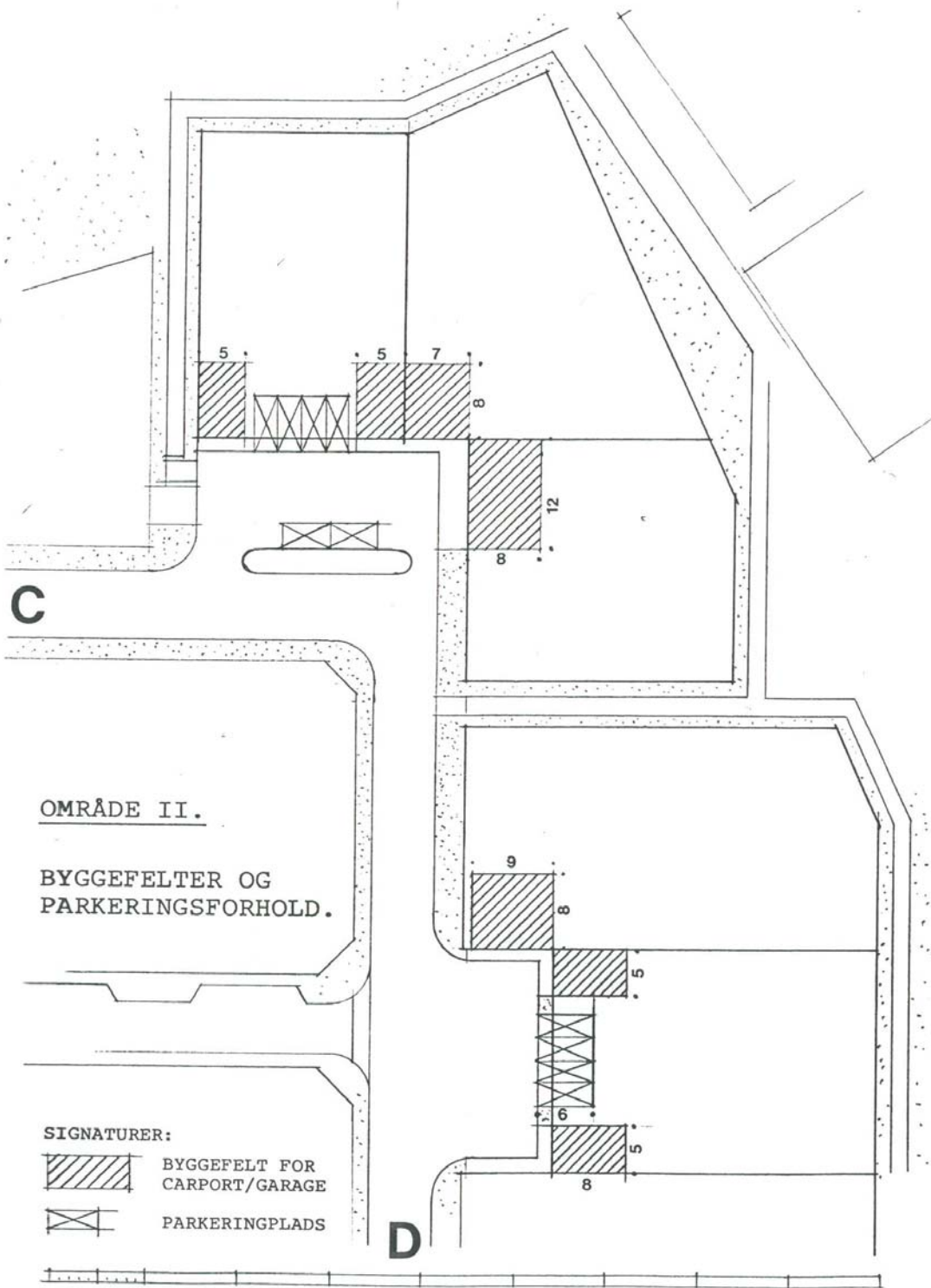
Tag: 25° ligebenet
sadeltag med
bølgeeternit.

Udhæng: 30 cm med
inddækkede
tagrender.
Stern vinkel-
ret på spær-
hoved.

Vægge: Udv. beklæd-
ning af 25x100 mm
rupløjede brædder.

Farvevalg som boligen.





OMRÅDE II.

BYGGEFELTER OG
PARKERINGSFORHOLD.

SIGNATURER:

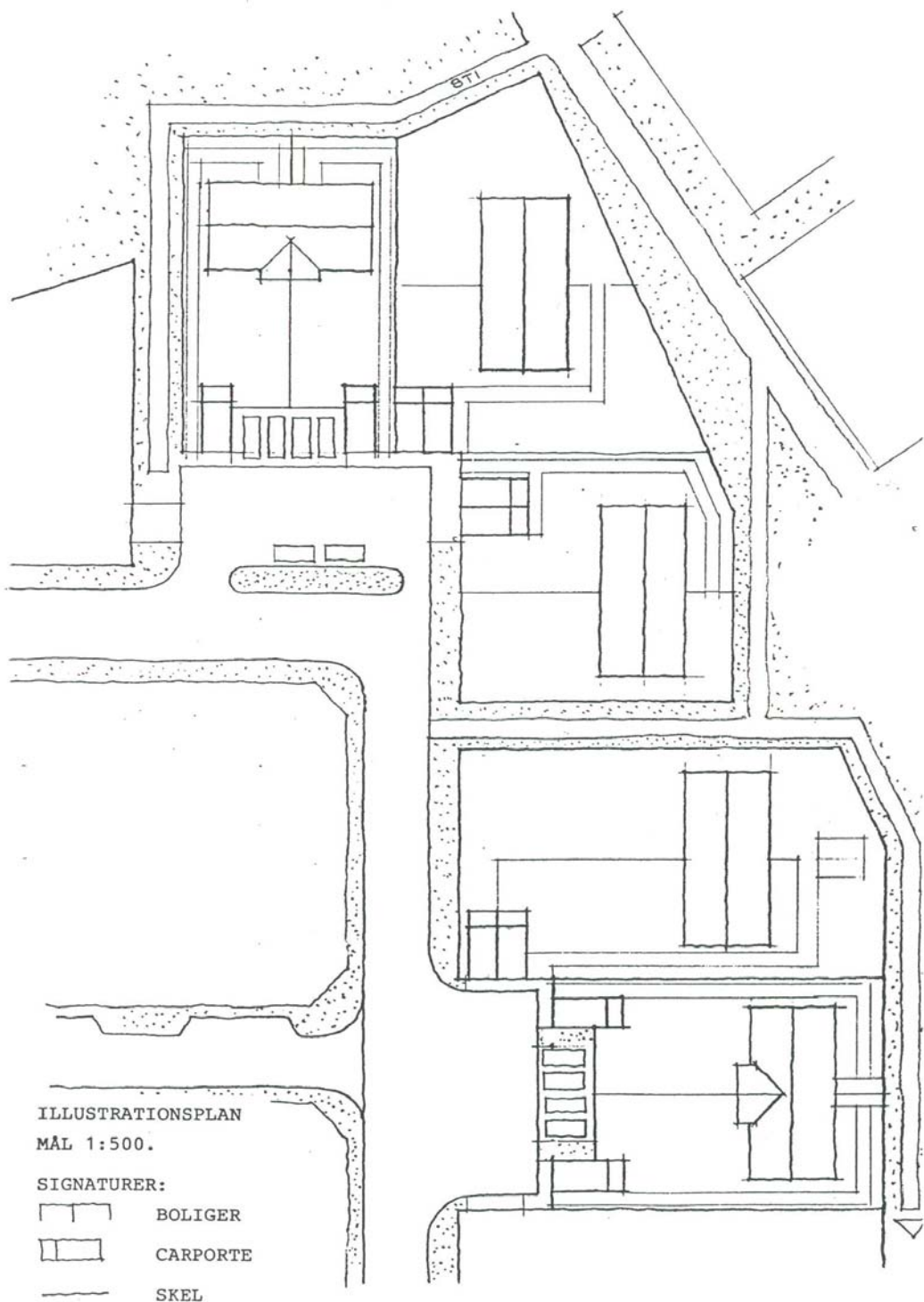


BYGGEFELT FOR
CARPORT/GARAGE



PARKERINGPLADS

D



Kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen

TILLÆG NR. 8 OMHANDLENDE RAMMEOMRÅDE 1.B.8. EKSISTERENDE PARCELHUSOMRÅDER MELLEM GRYDSTEDBOM OG HOBROVEJ.



Nærværende tillæg nr. 8 til kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen er udarbejdet i forbindelse med fremlæggelsen af forslag til lokalplan nr. 31 for et område ved Gartnervangen i Nibe by til dobbelthuse.

Med rammetillægget indføres et nyt delområde a inden for hvilket, bebyggelsesprocenten må være op til 25 for delområdet under et, og hvor bebyggelsesprocenten for et dobbelthus, beregnet for dobbelthuset i forhold til det samlede grundareal, tilhørende dobbelthuset, ikke må overstige 33.

De nye rammebestemmelser har herefter følgende indhold:

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen

2.

OMRÅDE 1.B.8. EKSISTERENDE PARCELHUSOMRÅDER MELLEM
GRYDSTEDBOM OG HOBROVEJ.

RAMMEBESTEMMELSER:

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a) at områdernes anvendelse fastlægges til boligformål og bebyggelse til offentlige formål, eller 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 overstiger 25, samt at der i øvrigt ikke åbnes mulighed for at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 25.
- c) at bebyggelsesprocenten for det viste delområde a ikke overstiger 25 for området under et, og at bebyggelsesprocenten for en enkeltejendom bebygget med et dobbelthus ikke overstiger 33 beregnet for dobbelthuset i forhold til det samlede grundareal, tilhørende det pågældende dobbelthus.
- d) at boligtætheden for et delområde ikke overstiger 15 boliger/ha.
- e) at bebyggelsen ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage.

I henhold til § 9 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående tillæg nr. 8 til kommuneplan 1984-92 - rammer for lokalplanlægningen.

Nibe byråd, den 21. december 1988

p.b.v.


H. Bundgaard Nielsen


E. Knudsen