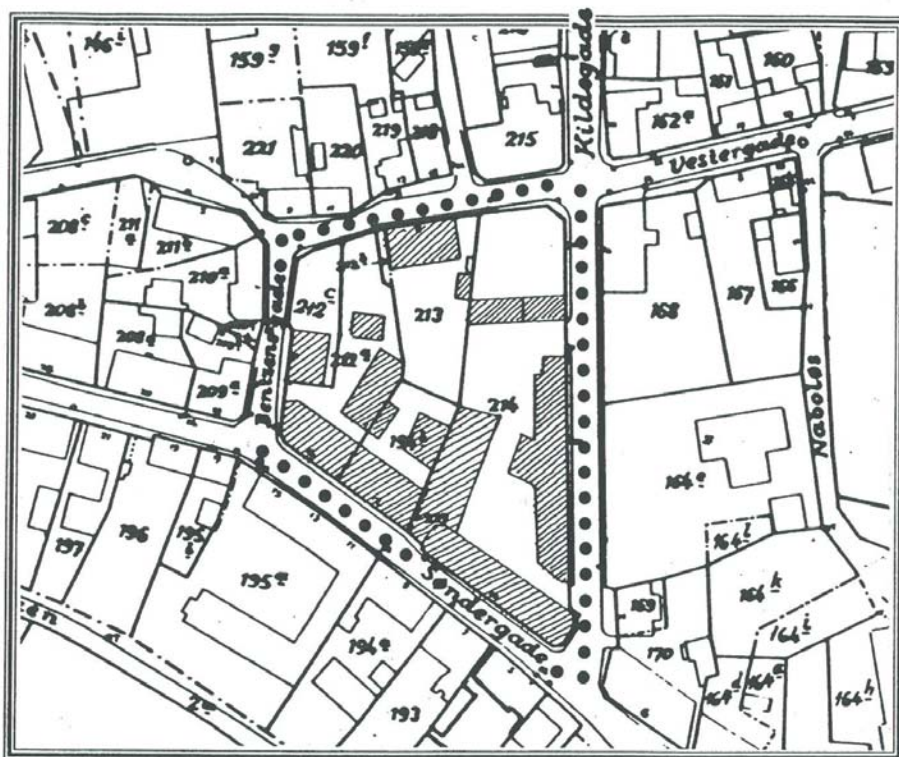


NIBE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 33



- FOR ET OMRÅDE MELLEM SØNDERGADE - KILDEGADE - VESTERGADE OG BENDTZENSGADE TIL BOLIGFORMÅL, TÆT KØBSTADSBEBYGGELSE.

INDHOLD:

INDLEDNING	side 1
LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING	side 2
LOKALPLANENS INDHOLD	side 4
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	side 5
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	side 7
VEDTAGELSESPÅTEGNING	side 12

KORTBILAG NR. 1: MATRIKELKORT

KORTBILAG NR. 2: BEBYGGELSESFORHOLD

KORTBILAG NR. 3: BYGNINGSPLACERINGER

KORTBILAG NR. 4: PLACERING AF NY BEBYGGELSE PÅ Matr. nr. 214.

TILLÆG NR. 9 TIL KOMMUNEPLANENS RAMMER FOR LOKALPLANLÆGNINGEN.

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.

Ved tilvejebringelse af en lokalplan kan man blandt andet ændre eller uddybe de bestemmelser, der ellers er gældende efter kommuneplanlovens kap. 6 (om almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser) samt de bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og bygningsreglementet.

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 (fjernvarme).

Denne lokalplan er udarbejdet for et eksisterende byområde, inden for hvilket, der er fremsat ønske om tilladelse til et større bygge- og anlægsarbejde omfattende nedrivning, ændret anvendelse og opførelse af ny bebyggelse til boligformål.

Lokalplanens område er defineret som et delområde og lokalplanen er udarbejdet efter reglerne herom i kommuneplanloven.

LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING FOR OMRÅDET.

REGION- OG KOMMUNEPLANLÆGNINGEN.

Lokalplanen udarbejdes inden for bestemmelserne i den gældende kommuneplans afsnit om rammer for lokalplanlægning, rammeområde 1.B.13., rammedelen side 16.

Af rammebestemmelserne fremgår det, at bebyggelsesprocenten for området regnet under et ikke må overstige 50, og at bebyggelsesprocenten for en enkeltejendom ikke må overstige 80.

Den øvre bebyggelsesprocentgrænse på 80 er fastlagt for at kunne rumme nogle få ejendomme med en eksisterende, høj bebyggelsesprocent og dermed bl.a. sikre, at sådanne ejendomme vil kunne genopføres efter en evt. brand. Ellers er det den først nævnte bebyggelsesprocent på 50, der må opfattes som den højest tilladelige for ejendomme inden for området. Det er dog i sagens natur ikke alle ejendomme, der vil kunne opnå en bebyggelsesprocent på 50, idet området regnet under et ikke må bebygges med mere end 50%.

Heraf følger, at der i forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner inden for området vil blive fastlagt individuelle bebyggelsesprocenter for de enkelte ejendomme.

Nærværende lokalplans område betragtes som et delområde inden for rammeområde 1.B.13. For delområdet fastsættes bebyggelsesprocenten for delområdet under et til max. 66 og den højst tilladelige bebyggelsesprocent for en enkeltejendom fastholdes på 80.

Dette betyder, at bebyggelsesprocenten for resten af rammeområdet må nedsættes tilsvarende.

Sammenlagt ligger der en rummelighedsreserve inden for rammeområde 1.B.13. på ca. 4.060 m². Heraf overføres 525 m² til lokalplanområdet.

Tilbage til fordeling mellem 35 grunde er der 3.535 m², svarende til 101 m² pr. grund i gennemsnit.

Det skal bemærkes, at 8 grunde inden for rammeområdet ikke kan påregne yderligere udvidelsesmulighed, da bebyggelsesprocenten på disse grunde allerede er over 50.

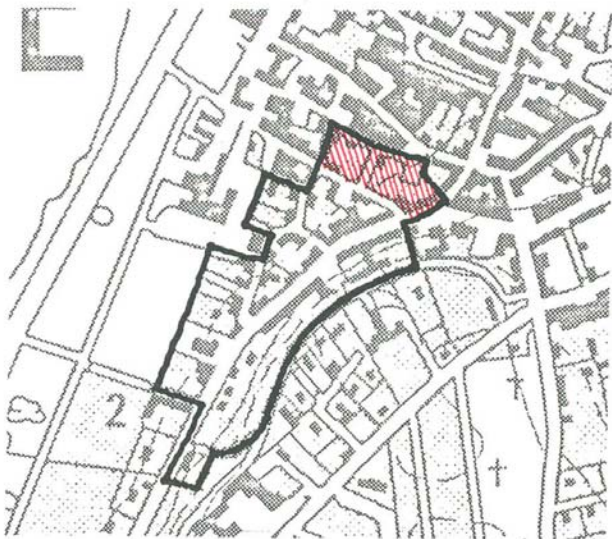
Den endelige fordeling af byggemulighederne på enkeltejendomme inden for resten af rammeområdet vil først kunne fastlægges ved udarbejdelse af en tilsvarende lokalplan.

Efter at have foretaget en detaljeret gennemgang af bebyggelsesforholdene inden for rammeområde 1.B.13. er det kommunens opfattelse, at den nordligste del af rammeområdet, dvs. området nordøst for Kildegade bør overføres til rammeområde 1.C.1. på grund af de høje bebyggelsesprocenter, der forekommer på enkelte af ejendommene.

Denne rammeændring vil blive foretaget sammen med udarbejdelsen af en lokalplan for rammeområde 1.C.1.

Det område, det drejer sig om, er vist med skravering på nedenstående figur.

OMRÅDE 1.B.13. BOLIGOMRÅDET SØNDERGADE -
VESTERGADE - BENTZENTSGADE - KILDEGADE.



LOKALPLANENS INDHOLD.

Lokalplanen er udarbejdet med hovedsigte på dels at bevare den eksisterende bebyggelse inden for området, dels at fastsætte bestemmelser for opførelse af ny bebyggelse inden for området.

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, idet der dog åbnes mulighed for, at de almindeligt accepterede erhvervsformer i boligområder vil kunne tillades (frisør, lotterikollektion m.v.).

Egentlige butikker og erhverv ønskes placeret i naboområdet, Algadeområdet, der er udalgt til centerformål.

Lokalplanen indholder et særligt afsnit om bevaring af bebyggelse inden for området. Afsnittet gentager den tinglyste bestemmelse om, at der ikke må foretages ændringer i det bygningsmæssige ydre inden for bevaringsområdet og er suppleret med bestemmelser om evt. tilbageføring eller ændring af en bygning i overensstemmelse med dennes stil, alder og arkitektur.

I lokalplanens afsnit om bebyggelsens omfang og placering bestemmes det, at bebyggelsesprocenten for området under et ikke må overstige 66.

For de enkelte ejendomme er der fastsat individuelle bebyggelsesprocenter varierende fra 45 til 80.

De varierende bebyggelsesprocenter er fastsat efter de nuværende bebyggelsesforhold tillagt en margin på et par procent til fremtidige, mindre til- og ombygninger.

For ejendomme på matr. nr. 214, "Ibsens Købmandsgaard" er der i forhold til de nuværende bebyggelsesforhold åbnet for en forholdsmæssig større bebyggelsesmulighed, bl.a. begrundet i denne ejendoms særlige beliggenhed op til gade- og vejareal på 3 sider.

Princippet med individuelle og stærkt varierende bebyggelsesprocenter er almindeligt anvendt i ældre byområder, og specielt hvor der er ønske om at bevare og fastholde en selvgroet, vekslende bygningsmasse som i Nibe by.

Der skelnes i området mellem forhus- og baghusbebyggelse.

Ny forhusbebyggelse skal som hovedregel placeres med en facade og/eller en gavl i gadelinien.

Ny forhusbebyggelse må ikke gives en længde over 30 meter, da så lange huse er ukarakteristiske for den gamle bydel. I øvrigt skal der opfordres til at søge ny bebyggelse udformet, så lange, ensartede facader undgås.

Baghusbebyggelse til bl.a. birum, garager m.v. skal som hovedprincip opføres i bag- eller sideskel, som der er tradition for i det gamle Nibe.

I afsnittet om ny bebyggelses udseende m.v. fastlægges bl.a., at bygningsbredden (husdybden) ikke må overstige 9 m. Endvidere fastlægges en række forhold om udformning af facader og tage, kviste m.v.. Disse bestemmelser har til formål at sikre, at nye bygninger tilpasses den eksisterende, karakteristiske Nibe-bebyggelse.

Under afsnittet om ubebyggede arealer m.v. bestemmes det, at der skal hegnes i skel mod vej og nabo. Disse hegn skal enten udføres som faste hegn af træ eller murværk. Mod naboer må der endvidere etableres hegn af klippede hække.

Kravet om udlægning af parkeringspladser er for området fastsat til 1 bilholdeplads pr. bolig.

Såfremt bebyggelsesforholdene ikke gør det muligt at opfylde parkeringskravet på den enkelte grund, vil det efter forhandling med byrådet være muligt at undlade udlægning af parkeringsarealer mod, at der indbetales til den kommunale parkeringsfond, hvorefter kommunen på et tidspunkt vil søge at etablere parkeringspladser i kvarteret på offentlige arealer.

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.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke er i strid med principperne i planen.

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

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Lokalplanen indeholder i afsnit 4.1 bestemmelser om, at bygninger ikke må nedrives uden byrådets tilladelse. Såfremt tilladelse til nedrivning nægtes vil ejeren i visse tilfælde kunne forlange, at byrådet overtager ejendommen mod erstatning.

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 virker fra den 4. januar 89 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil 4. januar 1990.

Forslag til

Lokalplan nr. 33 001713 27.FEB 1990

Nibe kommune,

for et område ved Nibe Købmandsgaard ved Søndergade-Kildegade-Vestergade og Bendtzensgade til boligformål, tæt-lav købstadsbebyggelse.



I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes efterfølgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område.

Afsnit 1. Lokalplanens formål.

Lokalplanen skal sikre, at det eksisterende købstadsmiljø bevares ved,

- at bebyggelsen anvendes til boligformål med tilslutning til visse former for erhverv.
- at sikre, at der ikke foretages ændringer i det eksisterende bygningsmæssige ydre, medmindre det sker enten som en tilbageføring til et tidligere udseende, eller på anden måde til et udseende, der harmonerer med omgivelserne.
- at ny bebyggelse får en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige byggetradition eller at ny bebyggelse på anden måde ved sin arkitektoniske udformning og indpasning medvirker til at opretholde karakteren af det eksisterende miljø.

Afsnit 2. Område og zonestatus*.

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matr. nre. 194b, 212a, 212b, 212c, 213, 214 og 227 af Nibe Bygrunde, Nibe samt alle parceller, der efter den 21. december 1988 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Afsnit 3. Områdets anvendelse.

- 3.1. Området må kun anvendes til boligformål.

- 3.2. Byrådet kan dog tillade, at der på ejendommen må drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

at virksomheden drives af den, der beboer den pågældende ejendom,

* Området forbliver i byzone.

at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, herunder ved skiltning eller lignende, og at områdets karakter ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom,

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende.

Ejendommen må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for produktionsvirksomhed.

(I området skelnes mellem forhusbebyggelse og baghusbebyggelse).

3.3. Forhusbebyggelse må kun anvendes til boligformål.

3.4. Baghusbebyggelse må kun anvendes til birum, garager m.v. og evt. fællesrum for flere boliger.

Afsnit 4. Bevaring af eksisterende bebyggelse og omgivelser.

4.1. Bygninger må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, eksempelvis ved udskiftning af døre og vinduer, ændring af farve o.lign., medmindre byrådet giver tilladelse hertil.

4.2. Ændring af tagbeklædningsmateriale må kun finde sted enten som en tilbageføring af huset til oprindeligt udseende. (evt. efter dokumentation, f.eks. foto), eller til andet af byrådet godkendt udseende.

4.3. Ændring af en facades udseende, struktur og farve må kun finde sted enten som en tilbageføring til oprindeligt udseende, eller til andet af byrådet godkendt udseende.

4.4. Ændring af skorstene må kun finde sted som en tilbageføring til et udseende, der er i overensstemmelse med hvad, der for den enkelte bygning er karakteristisk, eller til anden af byrådet godkendt udseende.

4.5. Nye skorstene skal over tag udføres som murværk, i overensstemmelse med indholdet af 4.4.

- 4.6. Ændring af eksisterende døre og vinduers udseende, farve og konstruktion må kun finde sted enten som en tilbageføring til oprindeligt udseende i overensstemmelse med bygningsstil, alder og arkitektur, evt. efter nærmere retningslinier fastsat af byrådet, eller til andet af byrådet godkendt udseende.
- 4.7. Vinduer må ikke forsynes med "buet glas".
- 4.8. Ubebyggede arealer skal henligge som have eller som gårdsplads evt. indrettet med henblik på at tjene som samtidigt parkeringsareal.

Afsnit 5. Udstykninger.

- 5.1. Udstykninger må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 1 viste retningsgivende udstykningsplan.

OPFØRELSE AF NY BEBYGGELSE:

Afsnit 6. Bebyggelsens omfang og placering.

- 6.1. Bebyggelsesprocenten for området (karreen) under et må ikke overstige 66.
- 6.2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige de tal, der fremgår af kortbilag nr. 2.
- 6.3. Forhusbebyggelse skal som hovedprincip placeres op til vejskel, der på kortbilag nr. 3 og 4 er vist med en kraftig punkteret linie (udgangslinie).

Hvor grunden afgrænses af to udgangslinier, skal bebyggelsen placeres mod begge udgangslinier.

- 6.4. Forhusbebyggelse må ikke opføres med større etagehøjde end angivet på kortbilag nr. 2.
- 6.5. Forhusbebyggelse må ikke gives en længde, der overstiger 30 m.
- 6.6. Forhusbebyggelse må ikke gives en husdybde, der overstiger 9 m.

For området gælder:

- 6.7. "Ved projekter, der medfører ændret anvendelse, nyindretning af boliger med forøgelse af boligantallet i ejendommen til følge og ved nybyggeri, skal det maksimale antal boliger i den enkelte ejendom fastsættes således, at boligernes gennemsnitlige areal udgør mindst 70 m². Undtaget fra disse bestemmelser er ungdoms- og ældreboliger."

- 6.8. Antallet af boliger inden for matr. nr. 214 må ikke overstige 20.
- 6.9. Baghusbebyggelse må ikke opføres med mere end en etage. Bebyggelsen skal som hovedprincip placeres i naboskel eller bagskel.

Afsnit 7. Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden.

- 7.1. Byrådet kan gøre en byggetilladelse afhængigt af, at bebyggelsen i sine væsentlige træk får en sådan ydre udformning og fremtræden, at der i forbindelse med den øvrige bebyggelse på stedet kan opnås en god helhedsvirkning.
- 7.2. Facadehøjder på forhuse må højst være 5,2 m over gulvkote i stueetagen, målt til skæringen mellem ydermur og udvendig tagflade.
- 7.3 Intet punkt af forhuses ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over gulvkote i stueetagen for bygninger i 1 1/2 etage og 10,0 m for bygninger i 2 1/2 etage.
- 7.4. Gulvkote i stueetagen må ikke være beliggende mere end 0,4 m over højeste niveau på vejmidten ud for den enkelte bygning.
- 7.5. Tage skal være symmetriske sadeltage, og tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 35° og 50°.
- 7.6. Kviste og frontispice må udføres med større facadehøjde end angivet i stk. 7.1.

Kviste og frontispice må for den enkelte bygning højst sammenlagt udgøre 1/3 af den facadelængde, hvori de indgår.
- 7.7. Ingen kvist, frontispice eller karnap må gives en bredde, der overstiger 4,2 m, og ingen frontispice eller karnap må gives et fremspring mod gaden der overstiger 0,3 m.

Kviste og frontispicer må ikke placeres nærmere naboskel end 1,5 m.
- 7.8. Forhuse må kun opføres som længehuse eller som vinkelhuse med valm.
- 7.9. Intet punkt af baghuses ydervægge må være mere end 3,5 m over gulvkote i stueetagen, målt til skæringen mellem ydervæg og udvendig tagflade.

- 7.10. Intet punkt af baghuses tagflader må gives en højde, der overstiger 6,0 m over gulvkote i stueetagen.
- 7.11. Tage på baghuse skal enten være symmetriske sadeltage, hvis tagfladers vinkel med det vandrette plan skal være mellem 35° og 50° eller halvtage, hvis vinkel med det vandrette plan skal være mellem 15° og 35° .
- 7.12. Ydervægge skal opføres i teglsten og fremstå som blank mur af røde eller gule sten, eller som vandskuret eller pudset mur.
- 7.13. Mindre bygningsdele (udestuer og lign.) kan opføres i glas og malede konstruktionsprofiler.
- Flunke på kviste kan udføres i zink eller som malet brædebeklædning eller af glas.
- 7.14. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 7.15. Tage skal dækkes med tegl i rød farve.
- 7.16. Garager, carporte og udhuse må udføres med grå eller sorte tagdækningsmaterialer, når tagets vinkel med det vandrette plan ikke overstiger 35° .
- 7.17. Bygninger skal udføres med gesims, der ikke må overstige 0,3 m målt vandret fra facadeflugt, og ingen bygning må udføres med skjult tagrende.
- 7.18. Til udvendige bygningssider samt døre og vinduer må der ikke anvendes farver, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

Afsnit 8. Ubebyggede arealer.

- 8.1. I vejsskel (udgangslinier) skal der etableres hegn, hvor bebyggelsen ikke er sluttet (bygget sammen).
- Sådanne hegn skal udføres som blank, vandskuret eller pudset mur afdækket med tagtegl, eller som malet, tæt plankeværk i min. 1,8 m og max. 2,4 m højde.
- Undtaget er indkørsler i bredder op til 5m.
- 8.2. I naboskel skal der etableres hegn som klippede hække eller som nævnt i pkt. 8.1.

- 8.3. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, og ingen form for oplagring uden for bygninger må finde sted.
- 8.4. Ved ny bebyggelse, ændret anvendelse samt større om- og tilbygninger til boligformål, skal der tilvejebringes udendørs opholdsarealer svarende til mindst 25% af boligarealet (bruttoetagearealet).
- 8.5. Der skal anlægges parkeringspladser svarende til 1 bilplads for hver bolig.

Afsnit 9. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.

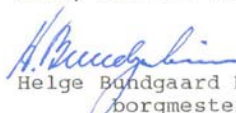
- 9.1. Før en ny bebyggelse indenfor området tages i brug, skal der etableres fællesparkeringspladser i overensstemmelse med bestemmelserne i stk. 8.5.
- 9.2. Samtlige boliger skal tilsluttes et kollektivt opvarmningssystem (fjernvarme). Ny bebyggelse må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

OPHÆVELSE AF DEKLARATION.

Den under 12-2-1975 af Nibe byråd tinglyste deklaration om bevaring af bebyggelsens ydre fremtræden ophæves og erstattes af lokalplanens bestemmelser.

Således vedtaget som forslag af Nibe byråd.

Nibe, den 21. dec. 1988


Helge Bundgaard Nielsen
borgmester

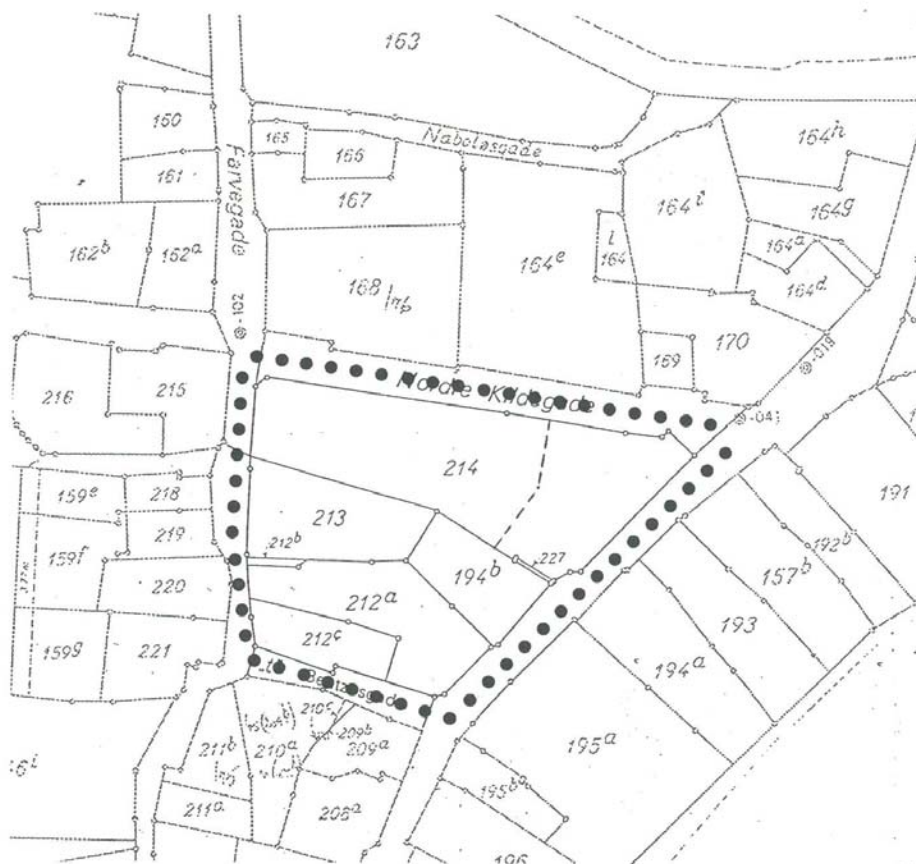

Egon Knudsen.

Således vedtaget endeligt af Nibe Byråd i møde den 19. april 1989.

Nibe, den 3. maj 1989.

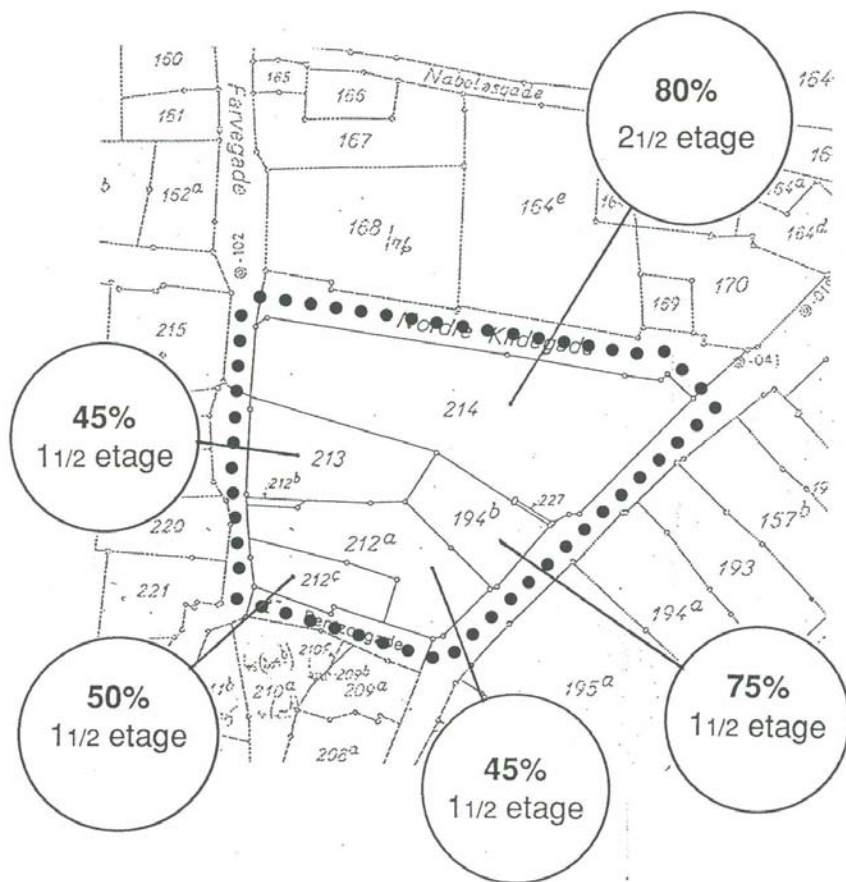

H. Bundgaard Nielsen
borgmester


/E. Knudsen.



MATRIKELKORT SIGNATURER:

- ● ● ● ● ● ● ● LOKALPLANGRÆNSE
- EKSISTERENDE SKEL
- - - - - NYE SKEL



BEBYGGELSESFORHOLD

SIGNATURER:

..... LOKALPLANGRÆNSE



———— BEBYGGELSESPROCENT / ETAGEHØJDE

MÅL 1:1000



BYGNINGSPLACERINGER

SIGNATURER:

• • • • • LOKALPLANGRÆNSE

 BYGGEFELTZONE 9m

MÅL 1:1000

