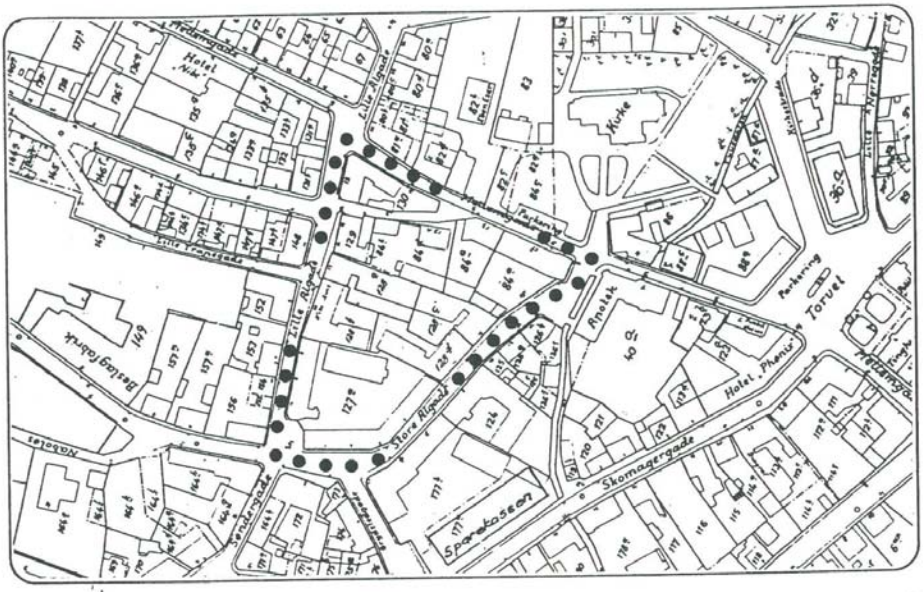
NIBE KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 34



For et område mellem Store Algade, Mellemgade og Lille Algade til blandet bolig- og centerformål.

Indhold:

Hvad er en lokalplan?	side 1
Lokalplanens område og baggrund	side 2
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	side 2
Lokalplanens indhold	side 4
Lokalplanens retsvirkninger	side 7
Lokalplanens bestemmelser	side 9

Kortbilag nr. 1: Matrikelkort.
Kortbilag nr. 2: Udstykningsplan.
Kortbilag nr. 3: Eksisterende bebyggelsesforhold.
Kortbilag nr. 4: Fremtidige bebyggelsesforhold.
Kortbilag nr. 5: Illustrationsplan.

Tillæg nr. 12 til kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen.

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en plan, hvori byrådet kan fastsætte bindende bestemmelser for et område, f.eks. om:

- anvendelse
- udstykning
- vej-, sti- og parkeringsforhold
- placering og udformning af bebyggelse samt anvendelse af materialer og farver.
- sikring af friarealer
- tilslutningspligt til fællesanlæg

I kommuneplanloven er det bestemt, at der **skal** vedtages en lokalplan, inden et større byggeri eller anlægsarbejde sættes i gang.

Desuden **kan** byrådet vedtage en lokalplan, hvis det skønnes nødvendigt.

Formålet med disse bestemmelser er dels at sikre en sammenhæng i planlægningen dels at sikre en hensyntagen til naboområderne.

Alle har mulighed for at komme med bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser, inden planen vedtages endeligt af byrådet.

For at give borgerne en rimelig tid til at vurdere og diskutere, skal lokalplanforslaget fremlægges offentligt i mindst 8 uger.

Bemærkninger, indsigelser eller ændringsforslag til dette lokalplanforslag nr. 34 skal indsendes til Nibe kommune, Strandgade 1, 9240 Nibe inden den

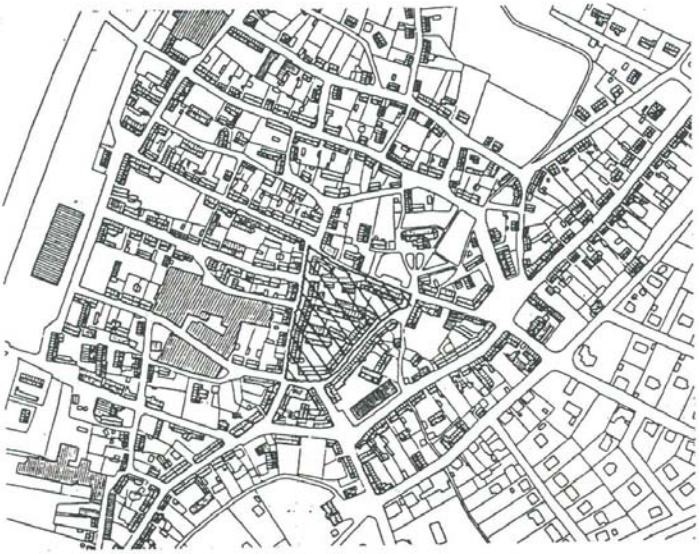
Lokalplanen er udarbejdet af Malthas Tegnestue m.a.a., Aalborg i samarbejde med Nibe kommune.

Lokalplanens område og baggrund.

Lokalplanområdet udgør en del af centerområdet i Nibe bykerne og afgrænses af Store Algade, Mellemgade og Lille Algade.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske om udstykning og ændret anvendelse af en ejendom i lokalplanområdet.

Da der er tale om et område med bevaringsværdige bygninger, tæt bebyggelse, få friarealer samt mangel på parkeringspladser, har byrådet valgt at udarbejde en samlet plan for hele karréen til styring af den ønskelige byomdannelse, der kan tilføre området nye bykvaliteter.



Lokalplanområdets beliggenhed i Nibe bykerne.

Lokalplanes sammenhæng med anden planlægning.

Lokalplanområdet udgør en del af kommuneplanens rammeområde 1.C.1. Bycenterområdet, Nibe bykerne.

Af kommuneplanen for Nibe kommune fremgår det, at lokalplanområdet er en del af det centerområde, der er tildelt rollen som butiks-, service- og boligområde. Centerområdet er det ene af de to områder, hvor butikshandlen ønskes koncentreret. Specielt de ikke-arealkrævende butikstyper bør lokaliseres inden for dette område.

Det er dog samtidig byrådets ønske, at det størst mulige antal boliger skal kunne opretholdes inden for området.

Af de gældende rammer for lokalplanlægning fremgår det, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom inden for området ikke må overstige 110.

Samtidig må bebyggelse ikke opføres i mere end 2 etager med udnyttelig tagetage og bygningshøjden må ikke overstige 10 m.

Ét af målene med fornyelsen og omdannelsen af Nibe bykerne er at fastholde variationen i bygningshøjden og bebyggelsestætheden. Da dette resulterer i bebyggelseprocenter på over 110 på enkelte ejendomme, har det været nødvendigt at udarbejde et tillæg til kommuneplanens rammer for lokalplanlægning.

Derfor ledsages dette lokalplanforslag af **forslag til tillæg nr. 12 til kommuneplanens rammer for lokalplanlægning**. Den endelige vedtagelse af lokalplanen kan ikke finde sted før byrådet har vedtaget rammetillægget.

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, hvilket sker samtidig med offentliggørelsen af dette lokalplanforslag.

Med rammetillægget åbnes der mulighed for en større bebyggelsesprocent end 110 på enkelte ejendomme, idet den samlede bebyggelsesprocent for hele lokalplanområdet dog ikke må overstige 110. Desuden tillader rammetillæget byggeri i 2 1/2 etage og en bygningshøjde på indtil 11m.

Med tillæg nr. 12 til kommuneplanens rammer for lokalplanlægning gælder følgende rammer for lokalplanlægning i delområde 1.C.1. Bycenterområdet, Nibe bykerne:

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

a) at områdets anvendelse fastlægges til centerformål (mindre butikker, liberale erhverv, servicefunktioner samt ikke-generende fremstillingsvirksomhed), boligformål og offentlige formål (rutebilstation m.v.)

b) at bebyggelsesprocenten for et naturligt afgrænset delområde ikke overstiger 110.

c) at bebyggelsen opføres i varieret højde med maksimalt 2 1/2 etage.

d) at bygningshøjden ikke overstiger 11 m.

e) at der i forbindelse med ny bebyggelse eller ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse tilvejebringes parkeringspladser svarende til 1 1/2 p-plads pr. bolig og 1 p-plads pr. 25 m² omsætningsareal/serviceareal.

f) at der i forbindelse med eventuel etablering af nye boliger i området tilvejebringes friarealer svarende til 25% af boligarealet.

g) at bebyggelsen tilsluttes det offentlige fjernvarmenet.

h) at intentionerne i Bevaringsplanen udmøntes i bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden, skiltning og reklamering m.v.

Lokalplanen er i overensstemmelse med disse rammebestemmelser. Med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 inden for lokalplanområdet berører lokalplanen ikke byggemulighederne i den øvrige del af rammeområde 1.C.1.

Byomdannelsen i lokalplanområdet indgår ikke i kommunens planer om byfornyelse, men tænkes udelukkende at foregå efter privat ønske og initiativ.

Lokalplanens indhold.

Lokalplanen er udarbejdet med det formål at styrke områdets rolle som blandet center- og boligområde. Det eksisterende købstadsmiljø med bevaringsværdige bygninger ønskes bevaret samtidig med, at der åbnes mulighed for nye aktiviteter i området. Derfor indeholder lokalplanen regler, der skal følges i den fortsatte omdannelse af denne del af centerområdet.

Lokalplanområdet skal - ligesom nu - i fremtiden fungere som blandet center- og boligområde. I området kan der indrettes butikker, kontorer, liberale erhverv, håndværksvirksomheder såfremt de har tilknytning til en butik, hotel og boliger.

En forudsætning for visse centerfunktioner er dog, at de ikke er sæligt støjende, trafikskabende,. arealkrævende eller på anden måde forringer områdets rolle som blandet bolig- og centerområde. Desuden forbeholdes 2. og evt 3. sal til boligformål. For boliger gælder endvidere den regel, at de ikke må indrettes i baghusbebyggelsens stueetage.

Allerede i dag udgør området kernen i det gamle butiksområde. For at styrke denne funktion åbnes områdets tilgængelighed for gående færsel ved udlægning af en ny sti fra Mellemgade til hjørnet mellem Store- og Lille Algade. Samtidig udlægges areal til en stiforbindelse gennem eksisterende porte fra Store Algade til Lille Algade. Disse stier tænkes etableret som private stier. Ud over at åbne områdets tilgængelighed, vil stierne knytte de fælles friarealer sammen med den enkelte bolig.

Bebyggelsens udseende.

Lokalplanområdet rummer flere gamle og karakteristiske bygninger. Derfor indeholder lokalplanen et særligt afsnit om bevaring af bebyggelse og detaljerede bestemmelser om bebyggelsens udseende. Afsnittet er en gentagelse af bevaringsplanens tinglyste bestemmelse om, at der ikke må foretages ændringer i det bygningsmæssige eller nedrivning af bygninger uden byrådets særlige tilladelse.

Da bebyggelsens udseende er af væsentlig betydning for centerområdets købstadsmiljø, indeholder lokalplanen detaljerede regler for bebyggelsens udformning og ydre fremtræden. Regler, der angår såvel ændringer ved den eksisterende bebyggelse som ved opførelsen af ny bebyggelse.

Ændringer af tage, facadernes udseende, vinduer og døre samt skorstene må kun ske som tilbageføring til oprindeligt udseende eller til et andet af byrådet godkendt udseende.

Ved nybyggeri skal det sikres, at der opnåes en god helhedsvirkning. Hertil er lokalplanen suppleret med mere detaljerede regler, der skal overholdes. Eksempelvis, at yddervægge skal opføres i tegl og fremstå som blank mur i røde eller gule sten eller som vandskuret eller pudset mur. Eller, at skitning og reklamering skal tilpasses bygningernes størrelse og arkitektur.

Bebyggelsestæthed.
I lokalplanens afsnit om bebyggelsens omfang og placering bestemmes det, at bebyggelsesprocenten for området under et ikke må overstige 110.

Bebyggelsesprocenten for området uder ét er i dag på 95. Med lokalplanen åbnes der ikke mulighed for en forøgelse af det bebyggede areal, men såfremt der bygges højere eller såfremt der bygges til med kanapper eller kviste, åbnes der mulighed for en højere gennemsnitlig bebyggelsesprocent.

Byggemulighederne på de enkelte ejendomme reguleres dog ikke gennem bebyggelsesprocenter men gennem udlæg af byggefelter kombineret med regler om maksimal etagehøjde for de enkelte ejendomme samt en maksimal husdybde på 9 m. Herved sikres lokalplanens formål om at fastholde variationen i såvel bygningshøjde som bebyggelsestæthed.

Med disse regler varierer byggemulighederne på de enkelte ejendomme fra en bebyggelsesprocent på 70 til 150, med en gennemsnitlig bebyggelsesprocent på 108. De eksisterende grundstørrelser og bebyggelsesprocenter samt det fremtidige bruttoetageareal på de enkelte ejendomme fremgår af nedenstående skema. Det skal bemærkes, at alle ejendommen er blevet tildelt en øget byggemulighed.

Matr. nr.	Grundareal m2	Eks. Brutto etageareal m2	Eks. Bebyg-gelsesprocent	Fremt. Bebyg-gelsesprocent	Fremt. brutto etageareal m2	Forøget brutto etageareal m2
127a	1714	1540	90	100	1714	174
128d	486	600	123	125	608	8
128c	481	580	121	150	722	142
84f	286	310	108	110	315	5
84a	372	390	105	110	409	19
84e	420	240	57	70	294	54
84d	625	250	40	80	500	250
84b	9	0	0	0	0	0
129	231	180	78	80	185	5
130	436	310	71	80	349	39
128a	529	670	127	150	794	124
128b	486	680	140	140	680	0
Sammenlagt	6075	5750	95	108	6570	820

Eksisterende bebyggelse og bebyggelsesprocenter samt fremtidige byggemuligheder og bebyggelsesprocenter i karreen Store Algade, Mellemgade og Lille Algade.

Placering af bebyggelse.
Ny bebyggelse skal placeres inden for nærmere afgrænsede byggefelter. Husdybden må maksimalt være 9 m og etagehøjden som angivet på kortbilag nr. 4

Forhusbebyggelsen, d.v.s. bebyggelsen langs Store Algade, Mellemgade og Lille Algade skal som hovedregel placeres som sluttet bebyggelse med facade i skel mod vej. For at få variation i bebyggelsen skal facaden brydes for mindst hver 30 m. Enten i farvevalg eller arkitektur. Der gives mulighed for kviste og kanapper såfremt de tilpasses husets arkitektur og størrelse.

Baghusbebyggelsen skal ligeledes som hovedregel placeres med facade i skel. Her mod nabo- eller bagskel.

Indretning af gårdene.
Lokalplanen åbner mulighed for etablering af 3 fælles gårde. De 2 gårde indeholder parkeringsmuligheder og friareal, mens den 3. gård udlægges til fælles opholdsareal for hele karreen og friholdes for parkering. På denne måde forbedres områdets standard som såvel center- som boligområde.

Hvordan ejerforholdene til de 3 fælles gårde skal være, er ikke fastlagt ud over regler om udstykning.

En mulighed er, at der dannes 3 grupperinger af de tilstødende ejere. En anden mulighed er, at der dannes en stor grundejerforening for hele området, og at de tilstedeværende parkeringsmuligheder samt opholdsarealer betragtes som fællesanlæg, som alle har ret til at benytte og pligt til at vedligeholde.

Kommuneplanloven indeholde ingen hjemmel til at påbyde medlemspligt til en grundejerforening i eksisterende bolig- og centerområder. Derfor regulerer lokalplanen ikke dette forhold. Tilslutningspligt til en eventuel grundejerforening må derfor, på de enkelte ejeres initiativ, tinglyses på ejendommene.

Ved indretning af nye boliger indeholder lokalplanen et krav om, at der skal tilvejebringes friarealer svarende til mindst 25% af boligarealet.

Desuden indeholder lokalplanen krav om indretning af parkeringspladser afhængig af nybyggeriets formål eller den ændrede anvendelses karakter.

Såfremt bebyggelsesforholdene ikke gør det muligt at opfylde disse krav om udlæg af parkeringsarealer, vil det efter forhandling med byrådet være muligt at undlade udlægning af parkeringsarealer mod, at der indbetales til den kommunale parkeringsfond. Herefter vil kommunen søge at etablere de nødvendige parkeringspladser på offentlige arealer i kvarteret.

Realisering.
Byomdannelsen i lokalplanområdet tænkes først og fremmest gennemført via denne lokalplan.

Der er som følge heraf ikke handlepligt for den enkelte grundejer, men der tilføres heller ikke området penge i.h.t. byfornyelsesloven.

Ændringer i området sker altså først, når nogen ønsker at ændre på de eksisterende forhold. Enten ved ændringer af de eksisterende bygningers udseende, ved nybyggeri eller ved ændret anvendelse af de eksisterende

bygninger. Så skal lokalplanens bestemmelser overholdes.

Lokalplanen er dog opbygget således, at der senere i.h.t. byfornyelsesloven kan gennemføres en beslutning om boligforbedring i overensstemmelse med planen.

Lokalplanens retsvirkninger.

1) Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort 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 pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

2) I henhold til § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virekeliggørelsen af lokalplanen.

3) Lokalplanen indeholder i afsnit 4 punkt 1 bestemmelse om, at bebyggelsen i området ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Hvis en sådan tilladelse nægtes, kan ejeren efter kommuneplanlovens § 33 under visse forudsætninger forlange, at ejendommen overtages af kommunen mod erstatning.

4) Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jfr. kommuneplanlovens § 31.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen 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 forgribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter kommuneplanlovens § 22, stk.

1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet dvs. fra den 18/10 kan der eventuelt efter kommuneplanlovens § 22, stk. 2 opnås tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 23/8 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort dog højst indtil 23. august 1990.

M 217

Matr. nr. 84a m.fl,
Nibe Bygrunde.

500.-

Anmelder: Landinspektør
N. Randers, 9240 Nibe.

STEMPELMÆRKE
RETTEN I NIBE
KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT
E 015557
27.02.90 10:55
0000500.00
100294 SM

Nibe kommune
Lokalplan nr. 34.

for et område afgrænset af Store Algade, Mellemgade og Lille Algade til blandet bolig- og centerformål.

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

Afsnit 1. Lokalplanens formål.

Med henblik på at gøre området bedre og mere tidssvarende som blandet center- og boligområde skal lokalplanen, gennem en regulering af byggemulighederne, gårdrummenes udformning og anvendelse samt nye stiadgange, åbne mulighed for gennemførelse af en byomdannelse.

Lokalplanen skal sikre, at det eksisterende købstadsmiljø bevares og forbedres ved,

- at bebyggelsen anvendes til formål, der sikrer områdets karakter af blandet bolig- og butiksområde, herunder sikre, at der opretholdes boliger i området,
- at variationen i bygningshøjde og facadeudformning fastholdes,
- at der ikke foretages ændringer i det eksisterende bygningsmæssige ydre, medmindre det sker enten som 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,
- at der indrettes mere tidssvarende parkerings- og friarealforhold.

Afsnit 2. Område og zonestatus*.

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matr. nre: 130, 129, 84b, 84d, 84e, 84f, 84a, 128a, 128c, 128b, 128d, 127a samt vejarealet "a" af Nibe Bygrunde, Nibe samt alle parceller, der efter den 01. juni 1989 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Afsnit 3. Områdets anvendelse.

3.1. Området må kun anvendes til bolig og centerformål samt offentlige formål. Inden for området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til beboelse, butikker, kontorer, hoteller, restauranter, klinikker samt håndværksvirksomheder og værksteder i tilknytning til en butik eller lignende formål, som efter byrådets skøn naturligt hører til i området.

*området forbliver i byzone.

3.2. Inden for området må der ikke opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhverv som følgende:

miljøbelastende fremstillingsvirksomhed,
særligt støjende restaurationsvirksomhed,
særligt trafikskabende centerfunktioner og
særligt arealkrævende dagligvarehandel.

3.3. Der må ikke indrettes boliger i baghusbebyggelsens stueetage.

3.4. I bygninger i 2 etager og derover må overetagen kun benyttes til boligformål.

3.5. Ved ændret anvendelse, nyindretning af boliger med forøgelse af boligtallet i ejendommen til følge og ved nybyggeri, skal det maksimale antal boliger i den enkelte ejendom fastsættes således, at boligernes gennemsnitlige bruttoareal udgør mindst 70 m². Ungdoms- og ældreboliger kan gives en mindre størrelse og medregnes ikke ved opgørelsen af det gennemsnitlige etageareal.

Afsnit 4. Bevaring af eksisterende bebyggelse.

4.1. Bygninger må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden byrådets særlige tilladelse. Se iøvrigt afsnit 7 punkt 2.

Afsnit 5. Udstykninger.

5.1. Udstykning herunder sammenlægning og skelforandring må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste retningsgivende udstykningsplan.

Afsnit 6. Bebyggelsens omfang og placering.

6.1. Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet under ét må ikke overstige 110.

6.2. Ny bebyggelse må kun placeres inden for de på kortbilg nr. 4 viste byggefelter.

6.3. Ny bebyggelse må kun opføres efter følgende regler:

- Facadehøjden og antallet af etager må ikke overstige de værdier, der fremgår af kortbilag nr. 4. Karnapper, kviste og frontispicer kan dog gives en større højde.

- Intet punkt af bebyggelsens ydervæg eller tagflade må gives en højde der overstiger 8,5 m over gulvkote i stueetagen for bygninger i 1 1/2 etage og 11,0 m for bygninger i 2 1/2 etage. Gulvkoten i stueetagen må ikke være beliggende mere end 0,4 m over højeste niveau på vejmidten ud for den enkelte bygning.

- Bebyggelsen må ikke gives en husdybde, der overstiger 9 m.

For bebyggelsen langs Store Algade, Mellemgade og Lille Algade gælder endvidere:

- Bebyggelsen skal som hovedregel placeres med facade i vejskel og tagryggen parallel med gaden.

- Bebyggelsen må ikke gives en ubrudt længde, der overstiger 30 m.

- Tage skal være symmetriske sadeltage, og tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 35° og 50°. Tage kan udføres med valm.

- Kviste, frontispicer eller karnapper må ikke gives en bredde, der overstiger 4,2 m og et fremspring mod gaden, der overstiger 0,3 m, og deres samlede længde for den enkelte ejendom må ikke overstige 1/3 af den facadelængde, hvori de indgår. Desuden må de ikke placeres nærmere naboskel end 1,5 m.

For baghusbebyggelsen gælder endvidere:

- Bebyggelsen skal som hovedregel placeres med facade i naboskel eller bagskel.

- Tage skal enten være symmetriske sadeltage, hvis 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°.

Afsnit 7. Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden.

7.1. Byrådet kan gøre en byggetilladelse afhængig af, at bebyggelsen i sine væsentlige træk får en sådan ydre udformning og fremtræden, at der i forbindelse med den øvrige bebyggelse opnås en god helhedsvirkning.

7.2. Ændringer af:
- tagbeklædningsmateriale,
- facaders udseende (struktur og farve)
- skorstene og
- døre og vinduers udseende (farve og konstruktion)

må kun finde sted som en tilbageføring til oprindeligt udseende eller til et andet af byrådet godkendt udseende.

7.3. Ydervægge skal opføres i teglsten og fremstå som blank mur af røde eller gule sten, eller som vandskuret eller pudset mur. Mindre bygningsdele som udestuer og lignende kan dog opføres i glas og malede konstruktionsprofiler. Desuden kan flunke på kviste udføres i zink eller som malet træbeklædning eller af glas.

7.4. Tage skal dækkes af tegl i rød farve. Dog kan garager, carporte og udhuse udføres med grå eller sorte tagdækningsmaterialer, når tagets vinkel med det vandrette plan ikke overstiger 35°.

7.5. Bygninger skal udføres med gesims, der ikke må overstige 0,3 m målt vandret fra facadeflugt, og ingen bygning må udføres med skjult tagrende.

7.6. Vinduer må ikke forsynes med buet glas.

7.7. Nye skorstene skal over tag udføres som murværk i overensstemmelse med punkt 7.2.

7.8. Skiltning og reklamering m.v. skal tilpasses bygningens størrelse og arkitektur. Skilte må ikke ved sin udformning få karakter af facadebeklædning. Bygningens facade skal kunne opfattes som en konstruktiv enhed fra terræn til tag. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

Afsnit 8. Stier og parkeringsforhold.

8.1. Der udlægges areal til følgende nye stier med retning og beliggenhed som vist på kortbilag nr.4.

Stien a-b i en bredde af 2 m.
Stien c-d i en bredde af 2 m.

8.2. Der udlægges areal til fælles parkering som vist på kortbilag nr. 2 og 5.

8.3. Ved ændret anvendelse eller nybyggeri inden for lokalplanområdet skal der etableres parkeringspladser efter følgende regler:

1 1/2 p-plads pr. bolig.
1 p-plads pr. 25 m2 butiks- eller serviceareal.

En del af disse vil dog kunne udelades ved indbetaling til den kommunale parkeringsfond.

Afsnit 9. Ubebyggede arealer.

9.1. Hvor bebyggelsen langs vejskel ikke er sammenbygget skal etableres hegn, således at bebyggelsen fremstår som sluttet bebyggelse mod vejskel.

Disse hegn skal udføres som blank, vandskuret eller pudset mur afdækket med tagtegl, eller som malet, tæt plankeværk i min. 1,8 m og max. 2,5 m højde.

Undtaget er indkørsler i bredder op til 5 m.

9.2. Hegn i naboskel kan etableres som klippede hække i max. 1,8 m eller som nævnt i punkt 9.1.

9.3. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller ligende gives et ordentligt udseende. Ingen form for oplagring må finde sted uden for bygninger eller lukket gård.

9.4. Ved ny bebyggelse, ændret anvendelse samt større om- og tilbygninger til boligformål, skal der tilvejebringes udendørs opholdsarealer svarende til mindst 25% af boligarealet (Bruttoetagearealet).

9.5. Det på kortbilag nr. 2 og 5 viste fælles gårdareal på matr. nr. 127 a udlægges til fælles opholdsareal for bebyggelsen i kareen og skal friholdes for parkering.

Afsnit 10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.

10.1. Ny bebyggelse i området må ikke tages i brug, ligesom der ikke må ske ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse, før der er etableret fælles parkeringspladser i overensstemmelse med bestemmelserne i punkt 8.2.og fælles friareal i overensstemmelse med punkt 9.4. for såvidt angår de behov den nye bebyggelse eller den ændrede anvendelse giver.

10.2. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet fjernvarmenettet.

Ophævelse af deklaration. "Bevaringsplanen".

Den under 12. februar 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 23/8 1989.

Helge Bundgaard Nielsen
borgmester.

Egon knudsen
kommunaldirektør

Vedtaget af Nibe byråd, den 15. november 1989.

H. Bundgaard Nielsen
borgmester

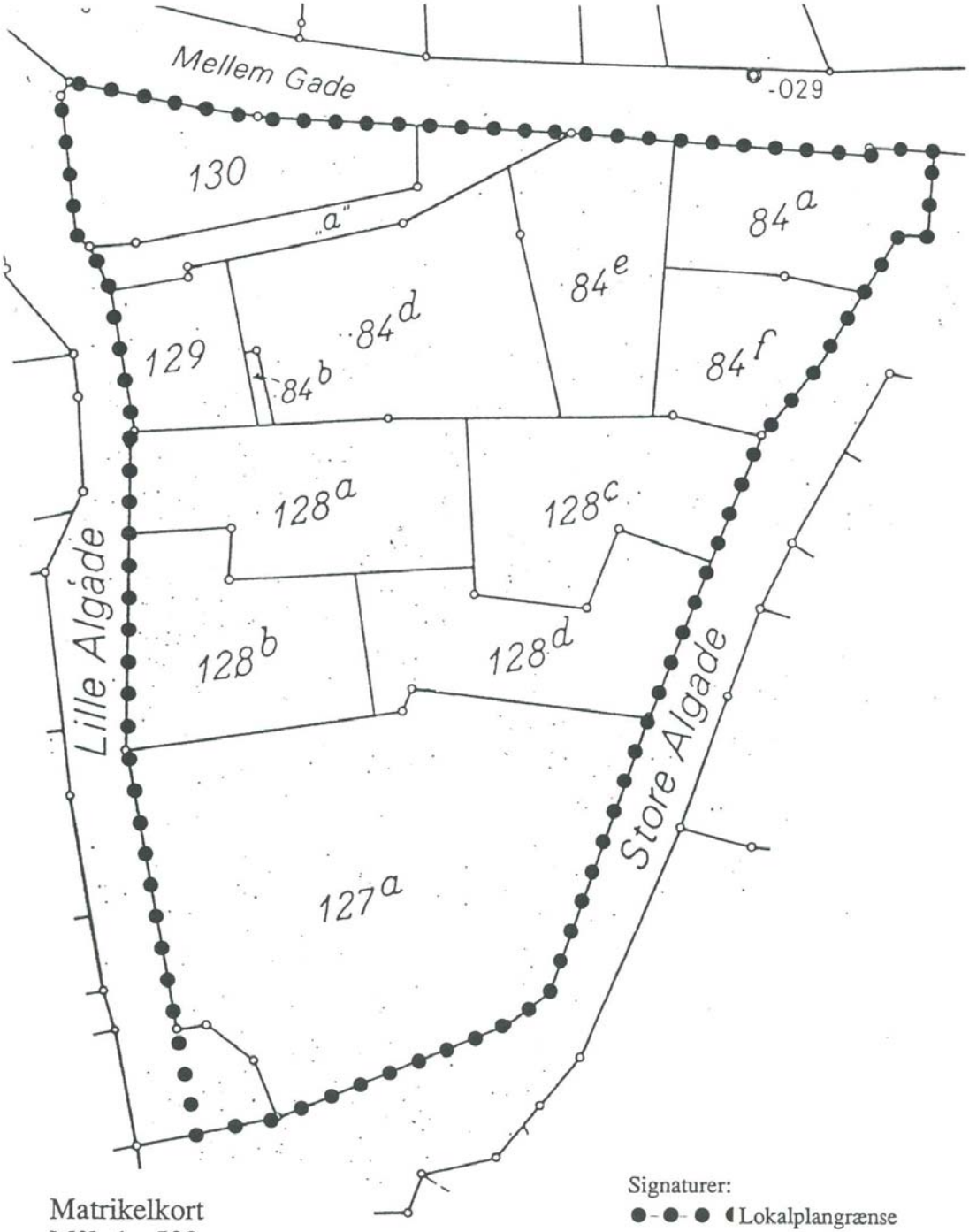
Egon Knudsen
kommunaldirektør

Der er ikke sket yderligere udstykning indenfor lokalplanområdet efter den 1-6-1989, hvorfor lokalplanen begæres lyst alene på de i § 2.1 nævnte matr. nre.

N i b e, den 26. februar 1990.

landinspektør

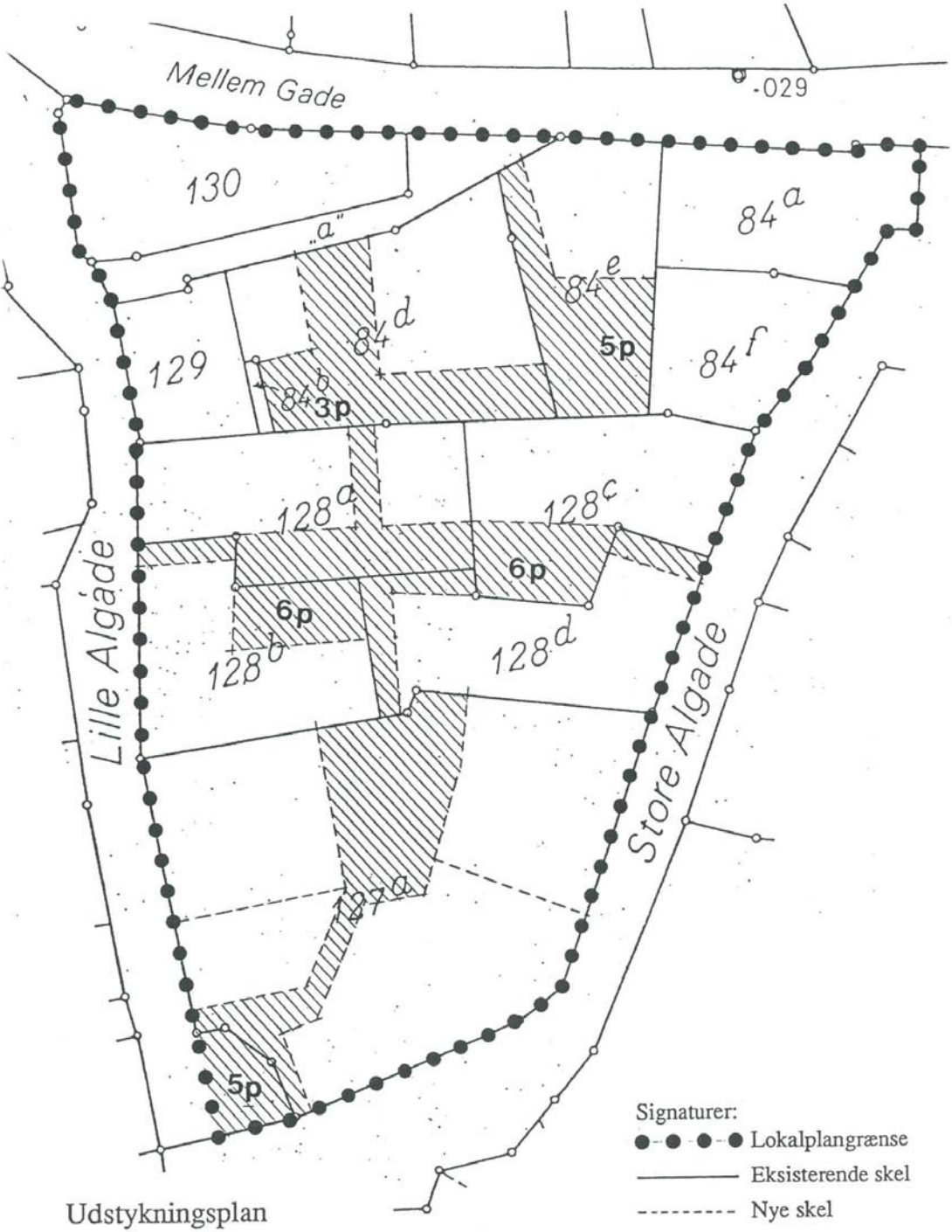
NIBE KOMMUNE LOKALPLAN NR. 34 KORTBILAG NR. 1



Matrikelkort
Mål 1 : 500

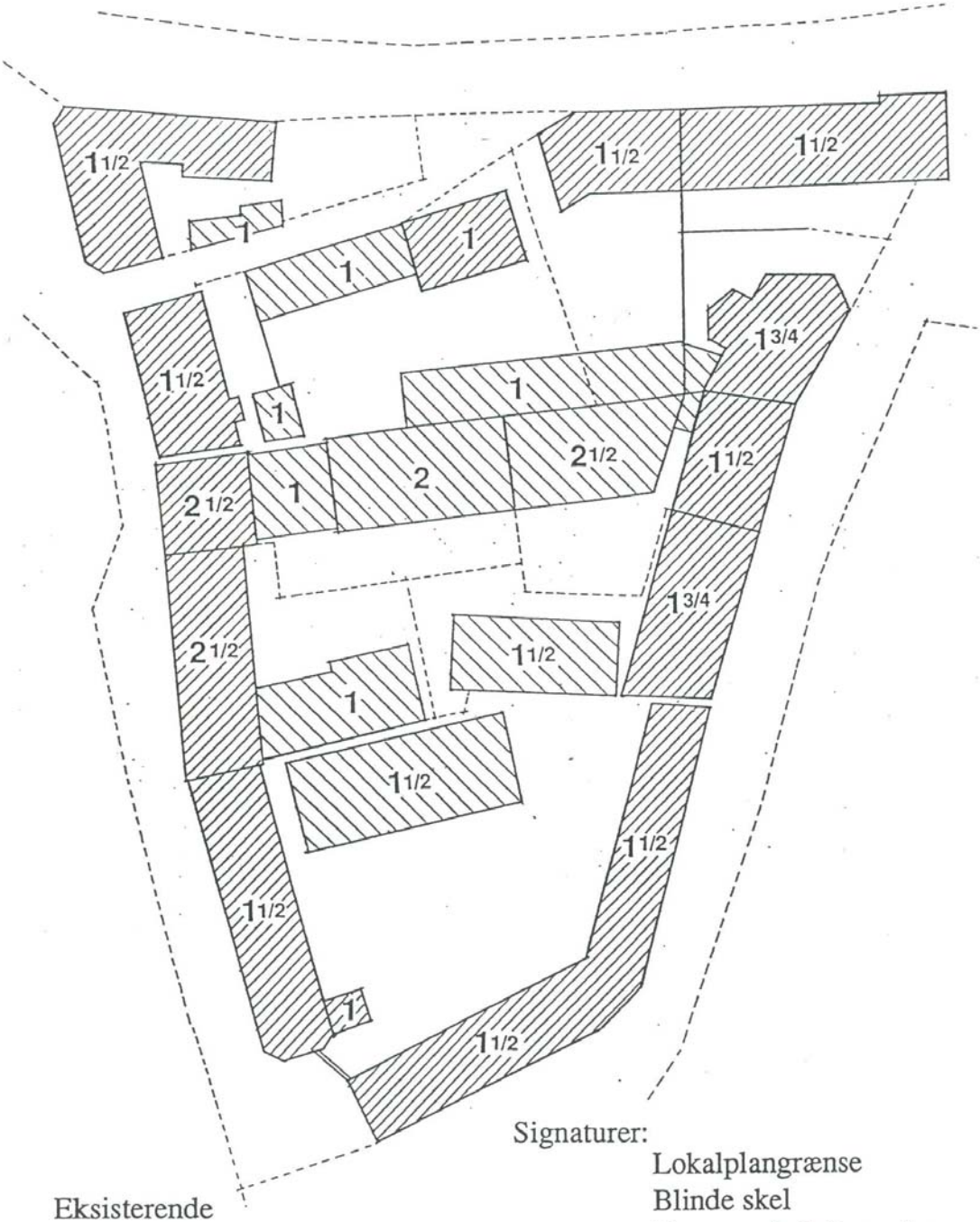
Signaturer:
Lokalplangrænse
Eksisterende skel

NIBE KOMMUNE LOKALPLAN NR. 34 KORTBILAG NR. 2



Udstykningsplan
Mål 1 : 500

NIBE KOMMUNE LOKALPLAN NR. 34 KORTBILAG NR. 3

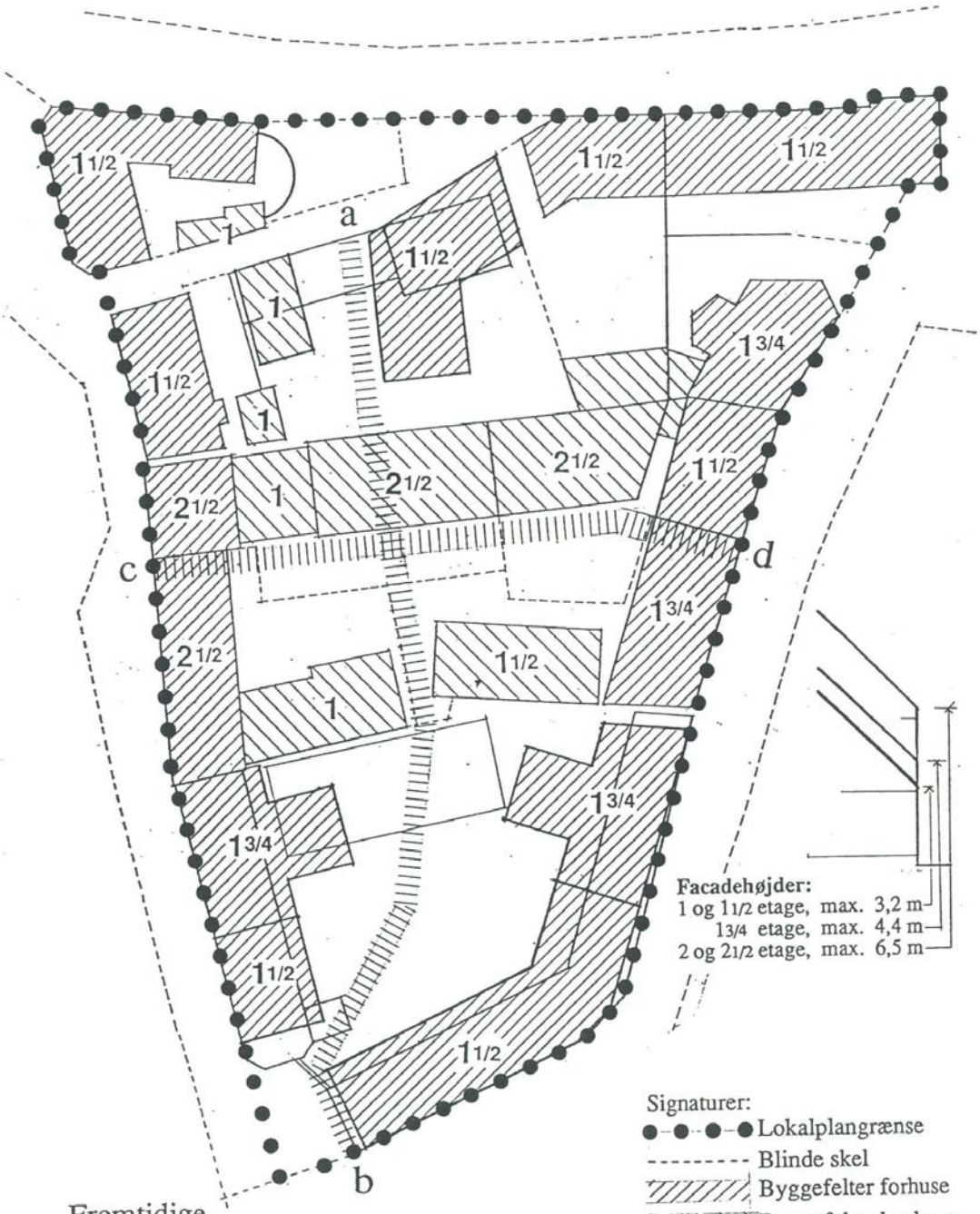


Signaturer:

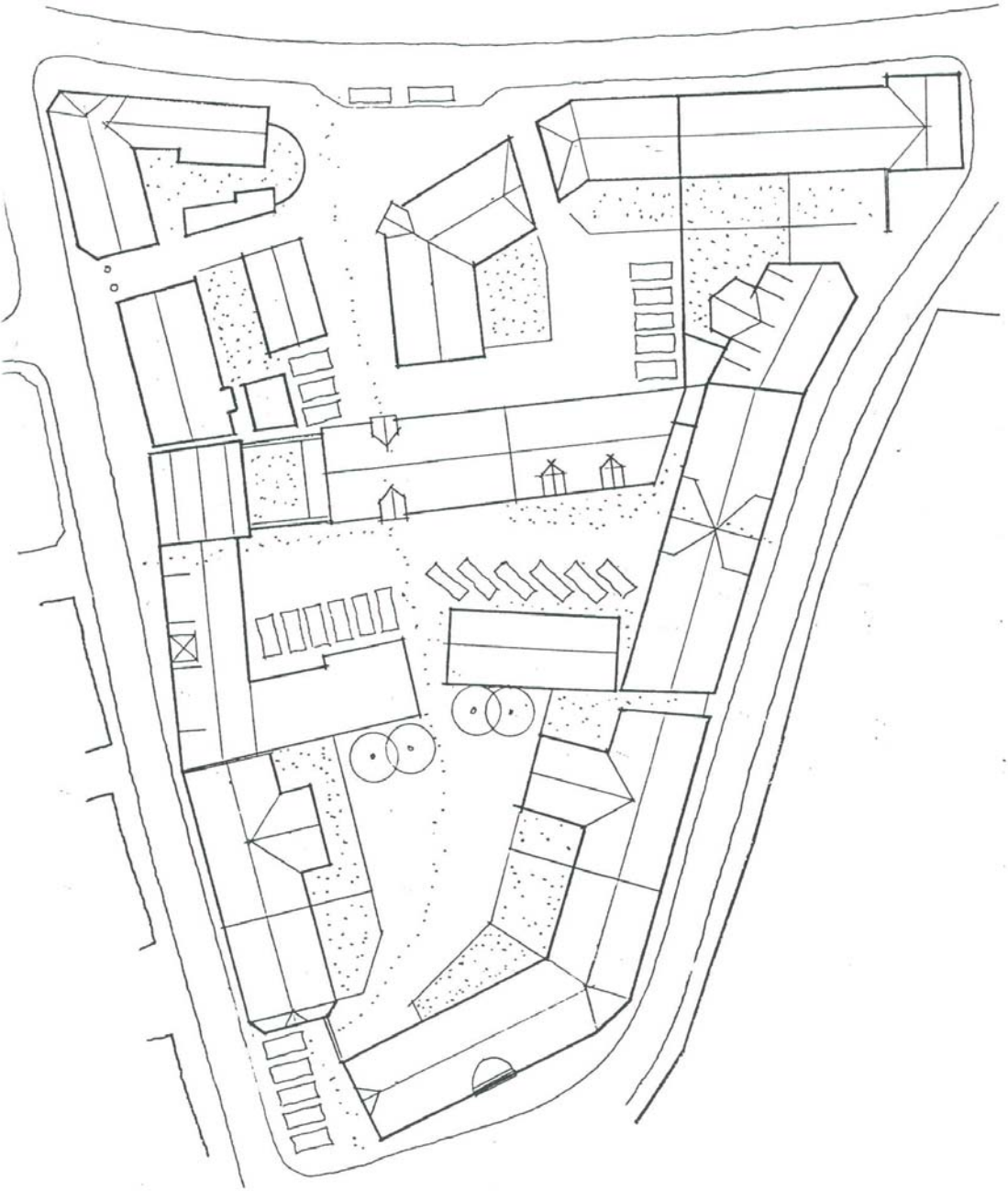
Lokalplangrænse
Blinde skel
Nuværende bebyggelse
Etagehøjder

Eksisterende
bebyggelsesforhold
Mål 1 : 500

NIBE KOMMUNE LOKALPLAN NR. 34 KORTBILAG NR. 4



Fremtidige
bebyggelsesforhold
Mål 1 : 500



Fremtidige
bebyggelsesforhold
Mål 1 : 500

Illustrationsplan