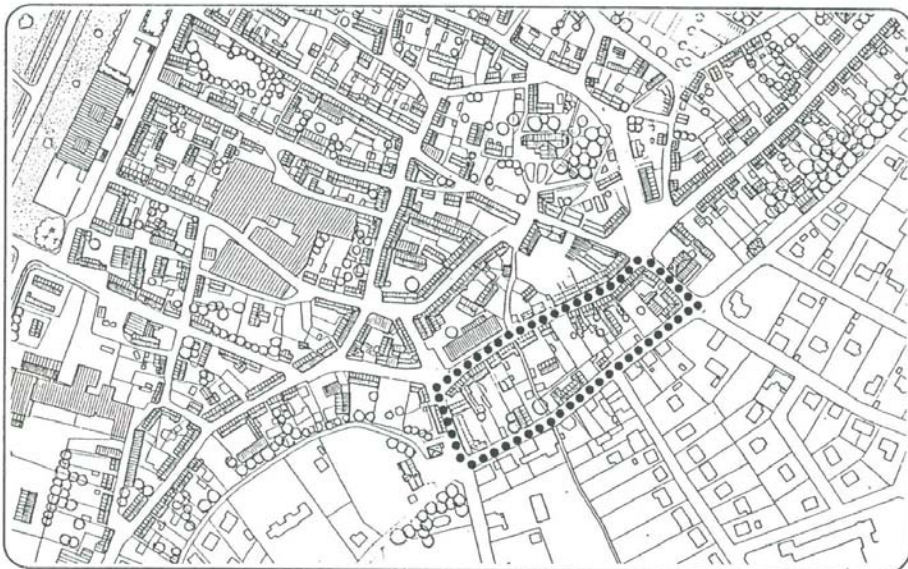


NIBE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 38



For et område afgrænset af Skomagergade, Mellemgade, Hovvej og Grydstedgade til blandet bolig- og centerformål samt offentlige formål.

Indhold:

Hvad er en lokalplan?	side 1
Lokalplanens område og baggrund	side 2
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	side 2
Lokalplanens indhold	side 5
Lokalplanens retsvirkninger	side 9
Lokalplanens bestemmelser	side 10

Kortbilag nr. 1: Matrikelkort.

Kortbilag nr. 2: Eksisterende bebyggelsesforhold.

Kortbilag nr. 3: Fremtidige bebyggelsesforhold.

Kortbilag nr. 4: Udstykningsplan.

Kortbilag nr. 5: Torveområdet.

Kortbilag nr. 6: Illustrationsplan.

Hvad er en lokalplan?

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

- anvendelse
- udstykning
- vej- og stiferhold
- placering og udformning af bebyggelse
- bevaring af bebyggelse
- anvendelse af materialer, farver
- etablering og sikring af friarealer
- etablering og stiftelse af grundejerforening
- 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 for at give offentligheden indsigt og medindflydelse ved ændringer i bestående forhold.

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 en lokalplan vedtages endeligt af byrådet.

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

Denne lokalplan var fremlagt som forslag i perioden 22. november 1989 til 17. januar 1990.

Lokalplanen er udarbejdet af Malthas Tegnøstue, arkitekter og byplanlæggere 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 Skomagergade, Mellemgade, Hovvej og Grydstedvej.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske om byfornyelse i området med større nybyggeri, indretning af nyt bytorv samt ændret anvendelse af arealerne til følge.

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 byfornyelse og byomdannelse, der har til formål at tilføre området nye bykvaliteter og give det en central rolle i centerdannelsen.



Lokalplanområdets beliggenhed i Nibe bykerne.

Lokalplanens 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 lokalplanlægningen fremgår det, at bebyggelsesprocenten for ejendomme 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 bebyggelsesprocenter på over 110 på enkelte ejendomme, har det været nødvendigt at udarbejde et tillæg til kommuneplanens rammer for lokalplanlægning.

Dette tillæg blev udarbejdet i forbindelse med lokalplanforslag nr. 34 som **forslag til tillæg nr. 12 til kommuneplanens rammer for lokalplanlægning**. Den endelige vedtagelse af lokalplanen kan ikke finde sted før byrådet har endeligt vedtaget rammetillægget.

Ændringerne i kommuneplanens rammedel er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur. Fristen for fremsættelse af bemærkninger til rammetillægget var derfor i overensstemmelse med kommuneplanlovens § 14, stk. 3 fastsat til 8 uger fra offentliggørelsen af ændringsforslaget. Denne frist udløb den 23. august 1989.

Med rammetillægget åbnes der mulighed for en større bebyggelsesprocent end 110 på enkelte ejendomme, såfremt den samlede bebyggelsesprocent for hele delområdet ikke overstiger 110. Desuden tillader rammetillægget byggeri i 2 1/2 etager og indtil 11 m.

Med vedtagelsen af tillæg nr. 12 til kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen 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, libérale 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 butiks- eller 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 bebyggelses ydre fremtræden, skiltning og reklamering m.v.

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

Byfornyelse.

Nibe byråd vedtog den 21. juni 1989 et forslag til byfornyelsesbeslutning for en del af de ejendomme, der er omfattet af denne lokalplan. Forslaget til byfornyelsesbeslutning indeholder følgende aktiviteter:

1. Forbedring af ejendommen Hovvej 5.

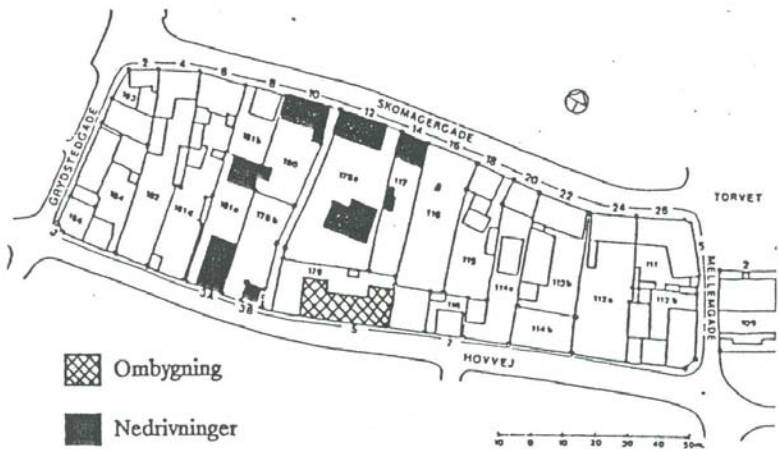
Der foreslås en større istandsættelse af stiftelsen Høygardsminde, som efter ombygning vil indeholde moderne, ældrevenlige boliger.

2. Nedrivning og retablering.

Kommunen ønsker at nedrive ejendommene Skomagergade 10, 12, 14 samt bygningerne på Hovvej 3A og 3B.

Efter nedrivning af bygningerne foreslås opførelse af ny bebyggelse til centerformål m.v. samt etablering af et bytorv på de ryddede grunde.

Det er disse ændringer og nye byggemuligheder, der er nærmere beskrevet i denne lokalplan.



Byfornyelsesaktiviteter i lokalplanområdet ifr. forslag til byfornyelsesbeslutning vedtaget af Nibe byråd den 21. juni 1989.

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 stadige omdannelse af denne del af centerområdet.

Lokalplanområdet skal nu som i fremtiden fungere som blandet center- og boligområde. Det centrale i planen er indretning af et nyt bytorv med mulighed for parkering, ophold og torvehandel. Lokalplanen indeholder bestemmelser for ny bebyggelse omkring dette torv.

I lokalplanområdet kan der indrettes butikker, kontorer, liberale erhverv, værksteder i tilknytning til en butik, hotel og boliger.

Dog forbeholdes bebyggelsen med facade langs det nye torv til centerfunktioner, hvorfor der ikke må indrettes boliger i stueetagen af denne bebyggelse. Desuden må der ikke indrettes boliger i baghusbebyggelse.

En forudsætning for visse centerfunktioner er dog, at de ikke er særligt støjende, trafikskabende, arealkrævende eller på anden måde forringer områdets rolle som blandet bolig- og centerområde.

Bebyggelsens udseende.

Lokalplanen indeholder et særligt afsnit om bevaring af bebyggelse inden for området og detaljerede bestemmelser om bebyggelsens udseende. Afsnittet er en gentagelse af de tinglyste bestemmelser om, at der ikke må foretages ændringer i det bygningsmæssige ydre inden for bevaringsområdet uden byrådets særlige tilladelse.

Da bebyggelsens udseende er af væsentlig betydning for områdets købstadsmiljø indeholder lokalplanen detaljerede regler for bebyggelsens udformning og ydre fremtræden.

Ændringer af tage, facader, 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 opnås 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 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 under ét er i dag på 61. Med lokalplanen åbnes der mulighed for en forøgelse af det bebyggede areal, ligesom der visse steder gives mulighed for at bygge højere. Da der samtidig udlægges areal til et nyt offentligt torve- og parkeringsareal bliver områdets fremtidige, mulige bebyggelsesprocent væsentligt højere, da torvearealet ikke i.h.t. beregningsreglerne kan indgå i beregningsgrundlaget for bebyggelsesprocenten.

Da lokalplanen lægger op til betydelige skelforandringer, mulighed for udlægning af fælles gårde m.v. vil den fremtidige administration af byggemulighederne ikke finde sted på grundlag af bebyggelsesprocenter, men gennem udlæg af byggefelter kombineret med regler om det maksimale antal etager 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 71 til 207, 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 stort set alle ejendomme er blevet tildelt en øget byggemulighed.

	Matr. nr.	Grundareal m ²	Eks. Brutto etagea. m ²	Eks. bebyg- gelses %.
Skomagerg. 2	183	285	304	107
Skomagerg. 4	182	668	313	47
Skomagerg. 6	181d, 181f	811	554	68
Skomagerg. 8	181b	193	155	80
Skomagerg.	180, 178b	724	120	17
Skomagerg.	178a	980	423	43
Skomagerg.	117	403	80	20
Skomagerg.	116	625	0	0
Skomagerg. 18	115	461	359	78
Skomagerg. 20	114a	473	403	85
Skomagerg. 22	113b-c, 114 b-c	843	539	64
Skomagerg. 24	112a	666	237	36
Mellemgade 1	112b	421	464	110
Mellemgade 5	111	459	520	113
Hovvej 3A	181a	495	175	35
Hovvej 3B	178c	47	25	53
Hovvej 5	179	715	518	72
Hovvej 7	118	135	140	104
Grydstedg. 3	184	600	800	133
Sammenlagt		10004	6129	61
Ialt efter nedrivning		10004	5306	53
<i>De fremhævede ejendomme nedrives i henhold til byfornyelsesbeslutning</i>				

Eksisterende bebyggelse og bebyggelsesprocenter i karreen Skomagergade, Mellemgade, Hovvej og Grydstedvej.

	Matr. nr.	Grundareal m2	Fremt be- byggelses %	Fremt br. etagea. m2	Øget brut- to etage m2
Skomagerg. 2	183	285	110	314	10
Skomagerg. 4	182	668	71	473	160
Skomagerg. 6	181d, 181f	345	163	564	10
Skomagerg. 8	181b	193	207	400	245
Parcel 1	(116 ?)	770	123	950	950
Skomagerg. 18	115	461	82	379	20
Skomagerg. 20	114a	473	89	423	20
Skomagerg. 22	113b-c, 114b-c	843	88	739	200
Skomagerg. 24	112a	666	72	482	245
Mellemgade 1	112b	421	113	474	10
Mellemgade 5	111	459	115	530	10
Parcel 2	(181a?)	1100	144	1580	1580
Hovvej 5	179	697	76	528	10
Hovvej 7	118	135	111	150	10
Gydstedg. 3	184	600	135	810	10
Sammenlagt		8116	108	8796	3490

Nyt torv	?	1888	0	0	0
Sammenlagt		10004			

Fremtidig bebyggelse og bebyggelsesprocenter i karreen Skomagergade, Mellemgade, Hovvej og Gydstedvej.

Placering af bebyggelse.

Ny bebyggelse må kun placeres inden for de udlagte byggefeltet. Husdybden må maksimalt være 9 m og antallet af etager må ikke overstige de værdier, som er angivet på kortbilag nr. 4

Forhusbebyggelsen, d.v.s. bebyggelsen langs Skomagergade, Mellemgade, Hovvej, Gydstedgade og det nye torv skal som hovedregel placeres som sluttet bebyggelse med facade i skel mod vej.

Da lokalplanen har til formål at bevare og videreføre netop den bebyggelsesform, der er karakteristisk for Nibe by, indeholder lokalplanen bestemmelser, der har til formål at sikre, at der ikke opføres bygninger, der i deres størrelse, hovedform og facadeudtryk er fremmede for bybilledet. Dette søges bl.a. sikret ved at sætte grænser for, hvor lange nye huse må være. Er der behov for større sammenhængende bygningsarealer, må dette forhold sløres i facaden ved lodret opdeling, ændret facadeudformning eller andet, der vil kunne sidestilles med ejendomsskel. Der gives endvidere mulighed for kviste og kanapper, såfremt de begrænses i størrelse og tilpasses husets arkitektur.

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

Indretning af gårdene.

Lokalplanene åbner mulighed for etablering af 2 fælles gårde, der indeholder parkeringsmuligheder og friareal. På denne måde forbedres områdets standard som såvel center- som boligområde.

Hvordan ejerforholdene til de 2 fællesgårde skal være, er ikke fastlagt ud over regler om udstykning. En mulighed er, at der dannes 2 grupperinger af de tilstødende ejere

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. Disse friarealer kan ikke samtidig benyttes til parkering.

Desuden indeholder lokalplanen krav om indretning af parkeringspladser afhængig af nybyggeriets karakter og anvendelse.

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 på et tidspunkt søge at etablere de nødvendige parkeringspladser på offentlige arealer i kvarteret eller i kvarterets nærhed.

Realisering.

Byomdannelsen i lokalplanområdet tænkes dels at ske som følge af byfornyelsesbeslutningen dels som følge af de handlemuligheder, der er indeholdt i denne lokalplan.

For den del af området, der er omfattet af byfornyelsesbeslutningen kan realiseringen ske på to måder, nemlig ved at **kommunen** forestår gennemførelsen, eller at **den enkelte ejer** selv forestår gennemførelsen efter opfordring eller påbud fra kommunen. For yderligere uddybning af spørgsmål vedrørende realisering henvises til byfornyelsesbeslutningen for de berørte ejendomme.

For de øvrige ejendomme er der ingen handlepligt for den enkelte grundejer, men der tilføres heller ikke disse ejendomme penge i.h.t. byfornyelsesloven. Ændringer i denne del af 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.

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.

Byrådet 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 virkeliggørelsen af lokalplanen.

3) 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.

4) Lokalplanforslaget indeholder i afsnit 2.3. bestemmelser om, at det af planen omfattede område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af lov om frigørelsesafgift (lovbekendtgørelse nr. 44 af 26. september 1985).



Matr. nr. 111 m.fl.,

Nibe Bygrunde.

Anmelder: Landinspektør

N. Randers, 9240 Nibe.

002144 13.MAR1990

Nibe kommune Lokalplan nr. 38.

for et område afgrænset af Skomagergade, Mellemgade, Hovvej og Grydstedgade til blandet bolig- og centerformål samt offentlige formål.

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.

Lokalplanen har til formål at danne grundlag for gennemførelsen af en beslutning om byfornyelse, truffet af Nibe byråd den 21. juni 1989.

Lokalplanen skal i denne forbindelse udlægge areal til et nyt bytorv til forbedring af områdets offentligt tilgængelige parkerings- og opholdsmuligheder.

Lokalplanen udlægger arealer til en ny sluttet randbebyggelse, der kan lukke saneringssårene. Denne nye randbebyggelse skal udformes i en byggestil, der på en tidssvarende måde kan videreføre byggetraditionen i Nibe og dermed både vise nye veje i byhusarkitekturen og tilpasse sig den eksisterende bebyggelse i området.

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 det oprindelige udseende eller på anden måde til et udseende, der kan godkendes af byrådet,
- 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 indpassning medvirker til at opretholde karakteren af det eksisterende købstadsmiljø,
- 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: 183, 182, 181d, 181f, 181b, 180, 178b, 178a, 117, 116, 115, 114a, 113b, 113c, 114b, 114c, 112a, 112b, 111, 181a, 178c, 179, 118, 184 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 værksteder i tilknytning til en butik eller lignende formål, som efter byrådets skøn naturligt hører til i området.
- 3.2. Inden for området må der ikke opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhverv som miljøbelastende fremstillingsvirksomhed eller særligt støjende restaurationsvirksomhed.
- 3.3. Der må ikke indrettes boliger i stueetagen i bebyggelse med facade til det nye bytorv.
- 3.4. Der må ikke indrettes boliger i baghusbebyggelse.
- 3.5. Ved ændret anvendelse og ved nyindretning af boliger med forøgelse af boligtalet i ejendommen til følge samt ved nybyggeri, skal det maksimale antal boliger i den enkelte ejendom fastsættes således, at boligernes gennemsnitlige bruttoareal udgør mindst 70 m².

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 samt udlægning af areal til nyt torv, må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 4 og 5 viste retningsgivende udstykningsplan.
- 5.2. Ved yderligere udstykning må der ikke fremkomme grunde med en mindre størrelse end 300 m² og med en mindre facadelængde end 5 m.

*området forbliver i byzone.

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 kortbilag nr. 3 og 5 viste byggefelter.

Ny bebyggelse må kun opføres efter følgende regler:

- 6.3. Facadehøjden og antallet af etager må ikke overstige de værdier, der fremgår af kortbilag nr. 3. Karnapper, kviste og frontispicer kan dog gives en større højde.
- 6.4. Intet punkt af en bebyggelse må gives en højde, der overstiger 8,5 m over gulvkote i stueetagen for bygninger i 1 1/2 og 1 3/4 etage og 11,0 m i 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.
- 6.5. Bebyggelsen må ikke gives en husdybde, der overstiger 9 m.

For bebyggelsen langs Skomagergade, Mellemgade, Hovvej, Grydstedgade og det nye torv gælder endvidere:

- 6.6. Bebyggelsen skal som hovedregel placeres med facade i vejskel og tagryggen parallelt med gaden.
- 6.7. Bebyggelsen må ikke gives en ubrudt længde, der overstiger 30 m.
- 6.8. Tage skal være symmetriske sadeltage, og tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 35° og 50°. Tage kan udføres med valm.
- 6.9. 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:

- 6.10. Bebyggelsen skal som hovedregel placeres med en facade eller gavl i naboskel eller bagskel.
- 6.11. 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°. Tage kan dog være flade såfremt de indrettes til udendørs ophold.

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 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 tagpapdækning, når tagets vinkel med det vandrette plan ikke overstiger 15°.
- 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 eller tagrende af plast.
- 7.6. Vinduer må ikke forsynes med buet glas.
- 7.7. Der må ikke etableres vinduer i naboskel eller nærmere naboskel end 2,5 m.
- 7.8. Nye skorstene skal over tag udføres som murværk i overensstemmelse med afsnit 7. punkt 2.
- 7.9. Skiltning og reklamering m.v. skal tilpasses bygningens størrelse og arkitektur. Skilte må ikke ved deres 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. Veje og parkeringsforhold.

- 8.1. Der udlægges areal til nye veje og et nyt torv med en indretning og beliggenhed som vist på kortbilag nr.3 og 5.

Vejen A-B i en bredde af 9 m.

Vejen C-D i en bredde af 7 m.

- 8.2. Der udlægges areal til parkering på nyt torveareal, svarende til mindst 48 parkeringspladser som vist på kortbilag nr. 3 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 butik- eller serviceareal.
- 8.4. Er det ikke muligt at etablere det krævede antal parkeringspladser på den enkelte ejendom, kan en del af disse parkeringspladser undlades etableret ved indbetaling til den kommunale parkeringsfond efter forudgående forhandling med Nibe kommune.

Afsnit 9. Ubebyggede arealer.

- 9.1. Hvor bebyggelsen langs vejskel ikke er sammenbygget skal der etableres hegn, således at bebyggelsen fremstår som sluttet bebyggelse mod vejskel.
- 9.2. Åbninger over 3 m skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af byrådet, der som vilkår kan stille, at åbningen forsynes med lukket port, der ikke giver mulighed for indblik.
- 9.3. Hegn langs vejskel skal udføres som blank, vandskuret eller pudset mur afdækket med tagtegl i max. 2,4 m højde.
- 9.4. Hegn i naboskel kan etableres som klippede hække eller som nævnt i afsnit 9. punkt 1. Disse må dog ikke gives en højde, der overstiger 1,8 m.
- 9.5. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende. Ingen form for oplagring må finde sted uden for bygninger eller lukket gård.
- 9.6. Ved ny bebyggelse, ændret anvendelse samt større om- og tilbygninger til boligformål, skal der tilvejebringes udendørs opholdsarealer svarende til mindst 25% af boligarealet (Bruttoetagearealet). Opholdsarealer vil ikke kunne udlægges på arealer udlagt til parkering.

For randbebyggelsen langs torvet gælder, at en del af disse arealer vil kunne udlægges på det permanente opholdsareal på det nye torveareal som en forholdsmæssig del samt på taget af det udlagte butiksareal i en etage.

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 det er sikret, at der etableres fælles parkeringspladser i overensstemmelse med bestemmelserne i afsnit 8. punkt 2. og fælles friareal i overensstemmelse med afsnit 9. punkt 4. for såvidt angår de behov som den nye bebyggelse eller den ændrede anvendelse angiver.

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

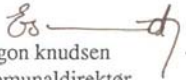
Ophævelse af deklaration. "Bevaringsplanen".

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 15/11 1989.


Helge Bundgaard Nielsen
borgmester.


Egon Knudsen
kommunaldirektør

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

Nibe, den 28/2 1990.


Helge 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 12. marts 1990.


landinspektør

Indført i dagbogen
for Retten i Nibe

den 13 MRS. 1990

LYST.

"a". Afvis f. s. v. ang. ny ankl

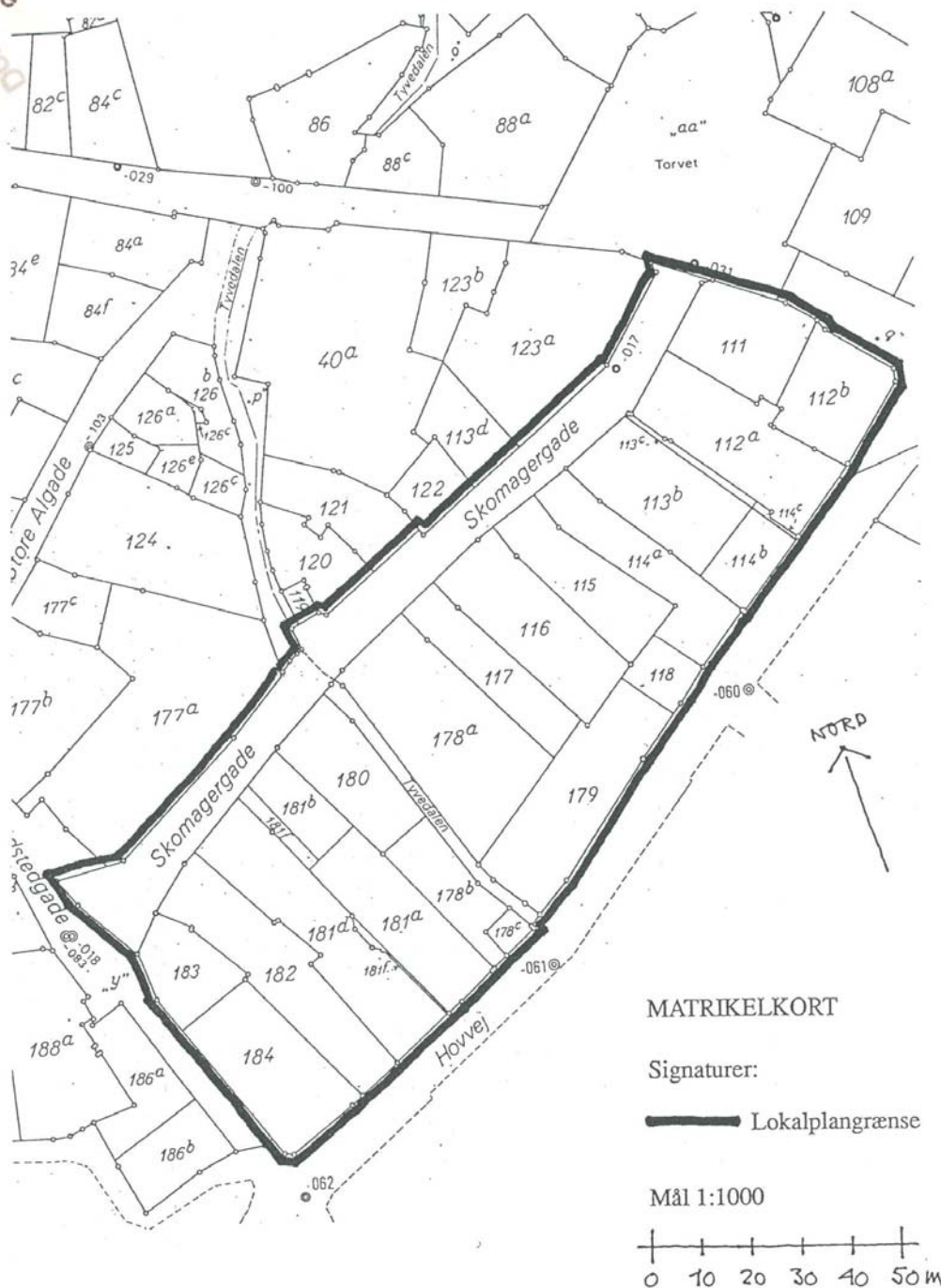
Anmærkning: Smittebær og prævedd.

K. Frost
K. Frost
KL

L.F.

Dommeren

i Nibe



1 i Nibe
Dokument

NØRD

TØRVET

MØLLERGADE

SKOMAGERGADE

GRYDEGADE

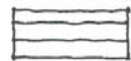
KOVVEJ

EKSISTERENDE
BEBYGGELSESFORHOLD

Signaturer:



Forhuse

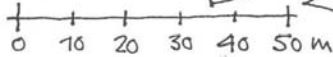


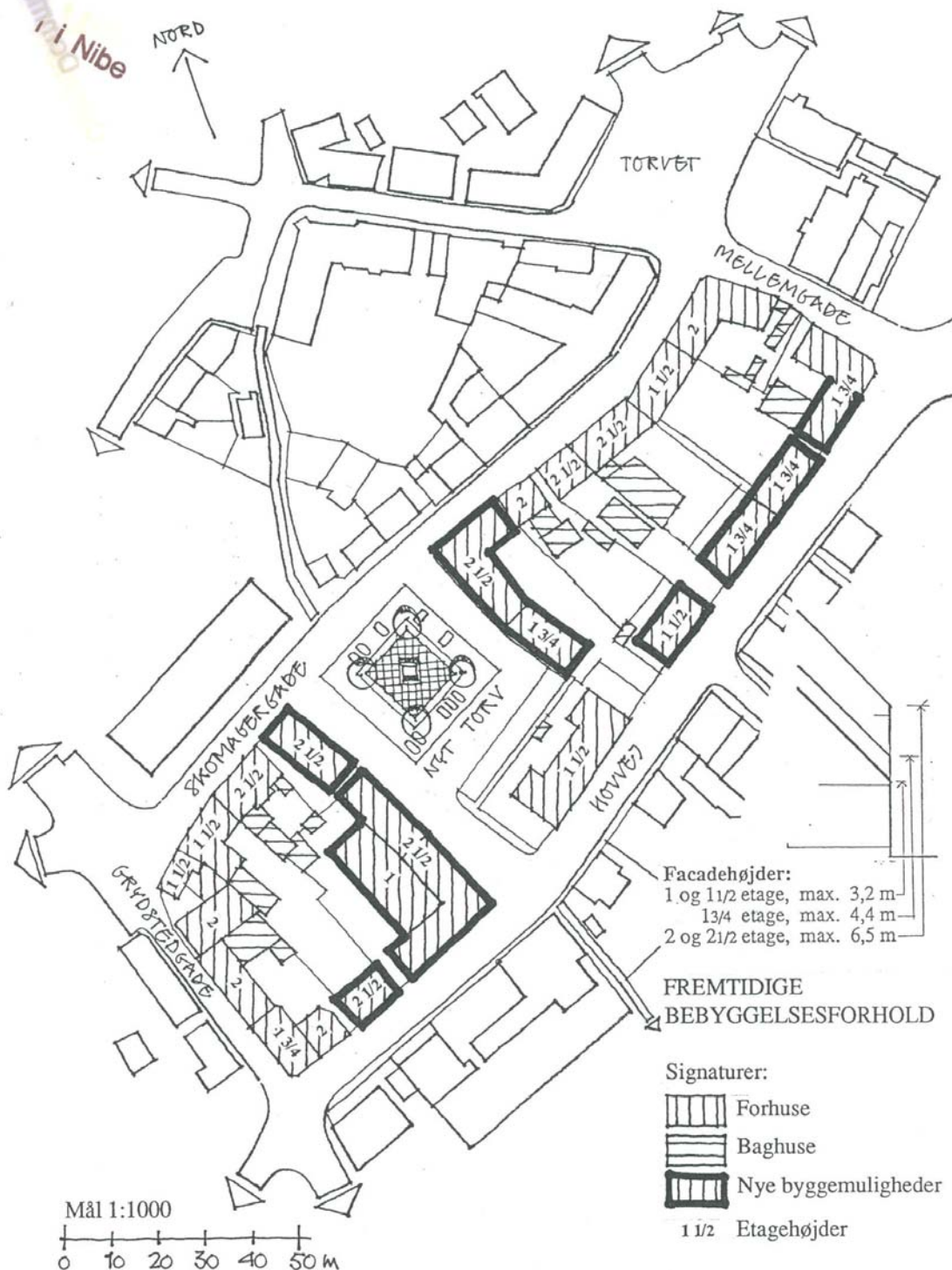
Baghuse

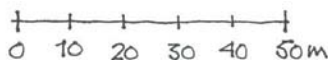
2 1/2

Etagehøjder

Mål 1:1000



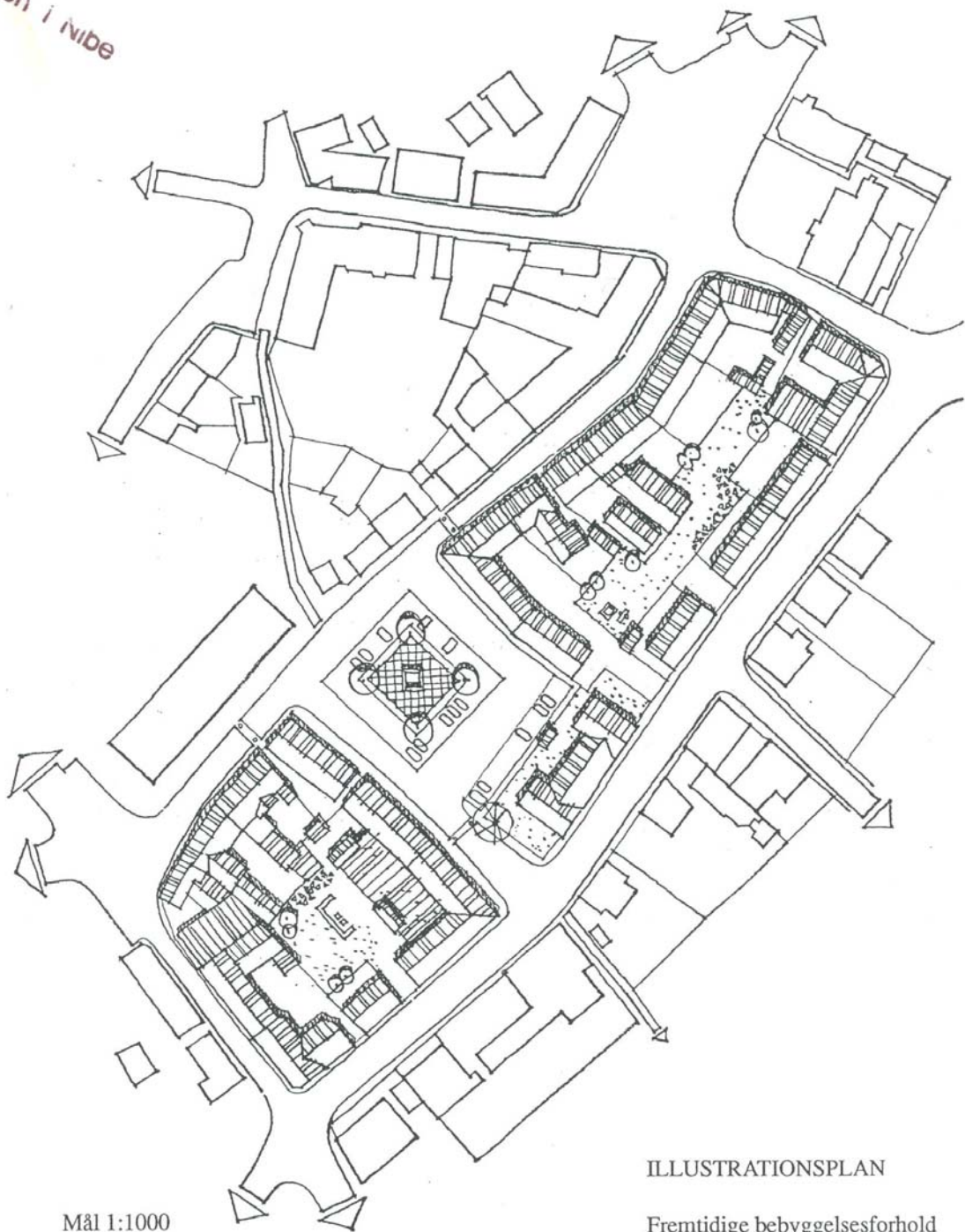






A horizontal number line with tick marks at 0, 5, 10, 20, and 30 m. The line is labeled with these values below the tick marks.

30 i Nibe



ILLUSTRATIONSPLAN

Mål 1:1000

Fremtidige bebyggelsesforhold