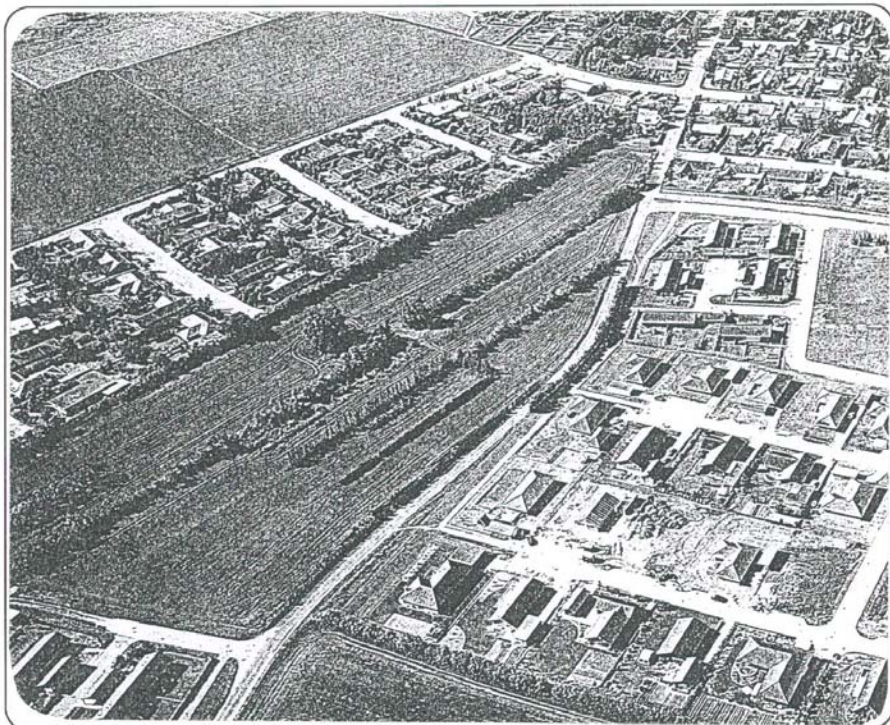


NIBE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 48



- for et område ved Grydstedvej i Nibe by til boligformål, åben-lav bebyggelse

Indhold:

Lokalplanens område og baggrund	side 1
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	side 2
Lokalplanens indhold	side 2
Lokalplanens bestemmelser	side 4

Kortbilag nr. 1: Matrikelkort	mål 1 : 4000
Kortbilag nr. 2: Udstykningsplan	mål 1 : 2000

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 stiforhold
- 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 planloven 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.

Bemærkninger, indsigelser eller ændringsforslag til dette forslag til Lokalplan nr. 48 skal indsendes til Nibe kommune, Strandgade 1, 9240 Nibe, inden den **14. december 1994**.

Lokalplanens område og baggrund.

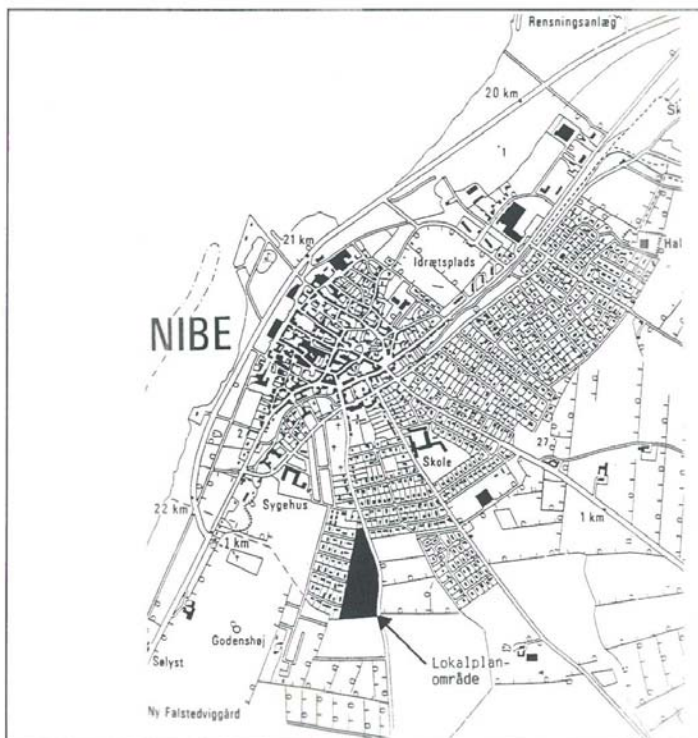
Lokalplanen omfatter et tidligere gartneri-planteskoleareal mellem Grydstedvej og Digterkvarteret i Nibe by. Området er omgivet af boligområder med åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Området er i kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen udlagt til bolig-formål, tæt - lav bebyggelse.

Området udlægges med lokalplanen til åben - lav bebyggelse. Byrådet betragter denne justering som liggende inden for rammernes spillerum, hvorfor der ikke udarbejdes et rammetillæg.

Baggrunden for at området nu inddrages under en lokalplan er et ønske om at kunne udstykke en del af arealet i områdets nordlige del.

Samtidig vil det være hensigtsmæssigt, at den udbygning af Grydstedvej med en sti og en græsrabat, der er indeholdt i rammebestemmelserne, bliver optaget i en lokalplan, så dette arbejde kan udføres, når forudsætningerne herfor er til stede.



Lokalplanområdets beliggenhed i Nibe by.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning.

Lokalplanområdet omfatter kommuneplanens rammeområde 1.B.2. BOLIG-OMRÅDE VED GRYDSTEDVEJ.

OMRÅDE 1. B. 2. - BOLIGOMRÅDE VED GRYDSTEDVEJ.

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a) at områdets anvendelse fastlægges til boligformål, tæt-lav bebyggelse,
- b) at antallet af boliger inden for området ikke overstiger 30,
- c) at bebyggelsesprocenten for området under et ikke overstiger 30,
- d) at bebyggelsesprocenten for et delområde ikke overstiger 40,
- e) at bebyggelsen ikke opføres med mere end en etage med udnyttelig tagetage,
- f) at der sikres areal til udvidelse af Grydstedvej samt til videreførsel af en sti og en adskillende rabat langs denne,
- g) at der inden for området udlægges mindst 1 1/2 parkeringsplads pr. boligenhed.

Fra tæt-lav til åben-lav bebyggelse.

Af kommuneplanen fremgår det, at området kan anvendes til tæt-lav bebyggelse. Det er dog byrådets opfattelse, at det nuværende behov for byggegrunde sammenholdt med karakteren af bebyggelsen på "digtervejene" bør medføre, at området udstykkes til åben-lav bebyggelse. Denne udstykningsform harmonerer også bedst med, at der i området udstykkes et par meget store grunde.

Kloak.

Området er omfattet af kommunens spildevandsplan, som et område, der vil blive separatkloakeret.

Varmeplan.

Ifølge varmeplanen for Nibe kommune vil byrådet arbejde for etablering af et kollektivt opvarmningssystem i byen. Som følge heraf pålægges området forbud mod etablering af elopvarmning.

Lokalplanens indhold.

Lokalplanområdet udlægges til åben-lav boligbebyggelse. Ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 700 m².

Fra området etableres der stiforbindelser til Grydstedvej, hvor der udlægges areal til en sti langs denne vej.

Langs skellet til "digterkvarteret" udlægges et såkaldt grønt bælte på gennemsnitlig ti meter i bredden. På denne måde sikres dels, at der kan opretholdes et større læhegn, dels at der vil kunne føres ledninger og tekniske installationer gennem området.

Det grønne bælte vil kunne bruges som stiforbindelse eller det vil kunne plantes til.

Udstykningsplanen åbner mulighed for, at der kan udstykkes 19 nye grunde med størrelser fra ca. 730 m² til ca. 1700 m².

For ny bebyggelse i området gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet (småhusreglementet). For bebyggelsens ydre fremtræden sættes kun enkelte begrænsninger. Ny bebyggelse skal opføres som muret byggeri. Dette skal primært forstås sådan, at der ikke må opføres træhuse.

Vejforhold.

I kommuneplanlægningen er Grydstedvej en fordelingsvej, der så vidt muligt bør holdes "facadeløs". Derfor giver lokalplanen ikke mulighed for, at der etableres direkte udkørsel fra området til Grydstedvej.

For at gøre Grydstedvej bedre som fordelingsvej foretages der en mindre regulering af linieføringen af denne. Vejen gøres i princippet ikke til en bred vej, men gives en ensartet bredde (6 m) og forsynes med en bred græsabat på den vestlige side.

Vest for denne græsabat udlægges areal til et fortov og en dobbeltrettet cykelsti. Dette betyder, at der skal bruges ca. 7-8 m af planteskolearealet til sti og rabat, og det giver et samlet vejudlæg til Grydstedvej på ca. 15 m.

Samtidig sikres stiovergangen ved Hestebakken med helleanlæg og fodgængerovergang.



Matr. nr. 3q, 4d, 4at og 4ee,

Nibe Markjorder.

700.
E 62
Anmelder: Landinspektør
N. Randers,
Søndergade 43B,
9240 Nibe.
Tlf.: 98 352500

Nibe kommune Lokalplan nr. 48.

- for et område ved Grydstedvej i Nibe by til boligformål, åben lav bebyggelse.

I henhold til Lov om Planlægning (lov nr. 383 af 14. juni 1993) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område.

Afsnit 1. Lokalplanens formål.

Lokalplanen har til formål at fastlægge den fremtidige arealanvendelse til åben-lav boligbebyggelse i form af enfamiliehuse.

Lokalplanen skal udlægge areal til en regulering af Grydstedvej og til en cykel- og gangsti langs denne.

Afsnit 2 Område og zonestatus.

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matr. nr.: 4 d, 4 at og 4 ee og del af 3q alle af Nibe markjorder Nibe, samt alle parceller, der efter den 1. juni 1994 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2. Med byrådets offentliggørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres lokalplanens område fra landzone til byzone.

Afsnit 3 Områdets anvendelse.

- 3.1. Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben-lav bebyggelse.

Afsnit 4 Udstykning.

- 4.1. Udstykning må kun foretages efter den på kortbilag nr. 2 viste retningsgivende udstykningsplan.

Afsnit 5 Vej- og stiforhold.

- 5.1. Der udlægges areal til et nyt vejsystem, der samles i en udkørsel til Grydstedvej.

Fra to grunde i den nordlige del af området etableres der samlet ind- og udkørsel til Grydstedvej, som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.

- 5.2 Der udlægges areal til udvidelse af Grydstedvej med sti, græsabat og kørebane så det samlede vejudlæg andrager min. 15 m. I princippet som vist på kortbilag nr. 2.
- 5.3 Der skal anlægges min. 2 p-pladser pr. åben-lav bolig.

Afsnit 6 Ledningsanlæg.

- 6.1 Elledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men skal udføres som jordkabler.

Afsnit 7 Bebyggelsens omfang og placering.

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
Antallet af boliger må ikke overstige 20.
- 7.2 Bygninger må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.
- 7.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn eller den for grunden fastsatte niveauplan, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 7.4 Tage må ikke udføres med mindre taghældning end 25 °.
- 7.5 Garager, udhuse og mindre tilbygninger (halvtage) kan dog udføres med anden tagform end boligen.

Afsnit 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 8.1 Erhvervsmæssig skiltning og opsætning af reklamer må ikke finde sted.
- 8.2 Ydervægge skal overvejende fremtræde som blank eller pudset/vandskuret mur.
- 8.3 Træ i ydervægge må kun forekomme i et omfang, så bygningen ikke mister sit helhedspræg af muret byggeri.
- 8.4 Til fritstående carporte må anvendes træmaterialer.
- 8.5 Træmaterialer og beklædninger skal overfladebehandles med dækkende træbeskyttelse eller dækkende maling.

Afsnit 9 Ubebyggede arealer.

- 9.1 Det på kortbilag nr. 2. med priksignatur viste grønne bælte i områdets skel mod vest udlægges til beplantning og eventuel sti som fællesareal for området. Endvidere udlægges der et større, samlet areal som fælles friareal for området.
- 9.2 Hegn i skel mod vej, sti, nabo og fællesareal skal etableres som levende hegn eller klippede hække.
- 9.3 Terrænreguleringer på mere end $\pm 0,5$ m i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages med byrådets tilladelse.

Afsnit 10. Grundejerforening.

- 10.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område.
- 10.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet kræver det.
- 10.3 Grundejerforeningen skal efter påkrav fra Nibe kommune tage skøde på de i afsnit 9 punkt 9.1 omtalte fællesarealer.
- 10.4 Grundejerforeningen skal forestå etablering og vedligeholdelse af de i afsnit 9 punkt 9.1 omtalte fællesarealer.
- 10.5 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

Afsnit 11 Forudsætninger for ibrugtagning.

- 11.1 Samtlige boliger i området skal tilsluttes et kollektivt opvarmnings-system, fjernvarme. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

Afsnit 12 Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

- 12.1 Matr. nr. 4d, 4at og 4 ee og del af 3q, Nibe Markjorder er landbrugsejendomme. Uanset foranstående bestemmelser må disse ejendomme ikke tages i brug til boligformål, før Landbrugsministeriet har givet tilladelse til ophævelse af landbrugspligten.

Afsnit 13. Lokalplanens retsvirkninger.

- 13.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens §18 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.

- 13.2 Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.
- 13.3 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen jfr. Planlovens § 18. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

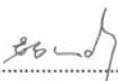
Afsnit 14 Vedtagelsespåtegning.

Således godkendt af Nibe byråd som forslag.

Nibe, den 12. oktober 1994.

p.b.v.


.....
Elin Møller


.....
Egon Knudsen.

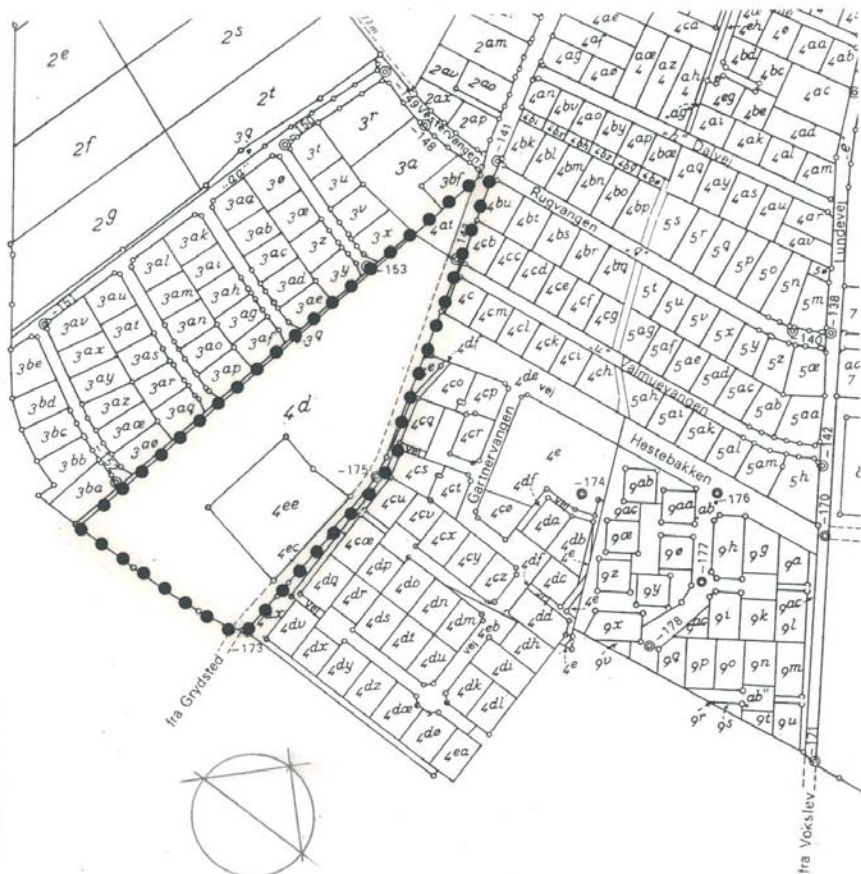
I henhold til § i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Nibe, den 1. februar 1995

p.b.v.


.....
Elin Møller

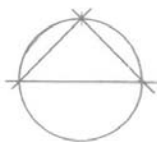

.....
Egon Knudsen.



Signaturer:

• • • • • Lokalplangrænse

Matrikelkort mål 1 : 4000



Signaturer:

• • • • • Lokalplangrænse

 Friareal

Udstykningsplan mål 1 : 2000