



NIBE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 54



- for et område mellem Nørregade, Østerlandsvej, Kræmmergade og Nørbækgade/Toften, til boligformål - tæt-lav købstadsbebyggelse

Maj 1996

Indhold:

Hvad er en lokalplan?	side 1
Lokalplanens område og zonestatus	side 2
Lokalplanens baggrund	side 2
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side 3
Lokalplanens indhold	side 4
Visualisering af ny byfront og dens mulige påvirkning af kystlandskabet	side 6

Lokalplanens bestemmelser	side 7
---------------------------	--------

Kortbilag nr. 1: Lokalplanafgrænsning	1 : 4000
Kortbilag nr. 2: Lokalplanens delområder	1 : 2000
Kortbilag nr. 3: Udgangslinier	1 : 2000
Kortbilag nr. 4: Illustrationsplan	1 : 2000

Nibe byråd har vedtaget nærværende lokalplan for et område mellem Nørregade, Østerlandsvej, Kræmmergade og Nørbæksgade/Toften til boligformål. For en del af området gælder det, at området faktisk er fuldt udbygget. Boligforeningen "Enggården", som omfatter 5 boligblokke udgør en stor del af det bebyggede område, mens 3 enfamiliehuse er placeret i lokalplanområdets sydøstlige hjørne.

Formålet med denne lokalplan er at give mulighed for opførelse af nye tæt-lave købstadsboliger på en del af stadionarealet, som en fortsættelse af bebyggelsen ved Nørbæksgade. Boligerne tilstræbes udformet med klare fællestræk til de bevaringsværdige byområder i Nibe by og i sammenhæng med de tilgrænsende boligområder i Nørbæksgade. Desuden er formålet at bevare et fælles friareal på den tidligere opvisningsbane på Nibe Stadion, som områdets friareal/grønne område.

Hvad er en lokalplan

En lokalplan er en plan for et mindre område i kommunen. Formålet med en lokalplan er at fastlægge bindende bestemmelser for, hvordan ejere, lejere og brugere må anvende og udforme ejendomme og udendørsarealer i det område, lokalplanen omfatter.

I en lokalplan kan byrådet fastsætte bindende bestemmelser for et område, f.eks. om:

- områdets anvendelse eller ændret anvendelse
- udstykning
- vej- og stiforhold
- placering og udformning af bebyggelse
- bevaring af bebyggelse
- anvendelse af materialer og farver
- etablering og sikring af friarealer
- tilslutningspligt til fællesanlæg

I Planloven er det bestemt, at der **skal** vedtages en lokalplan, inden et større byggeri eller anlægsarbejde sættes i gang, eller ved væsentlige afvigelser fra en gældende lokalplan, **skal** der tilvejebringes en ny lokalplan.

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.

En lokalplan, der udsendes første gang, er at betragte som et forslag, der i henhold til reglerne i Planloven skal fremlægges til offentligt debat i mindst 8 uger. I denne periode kan alle fremsende indsigelser, kommentarer og ændringsforslag, som kan være med til at belyse og måske ændre bestemmelserne i lokalplanen.

Denne lokalplan nr. 54 var sammen med Tillæg nr. 22 til kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen fremlagt som forslag fra d. 24. januar 1996 til d. 20. marts 1996.

Lokalplanen incl. visualisering er udarbejdet af Malthas Tegnestue, arkitekter og byplanlæggere m.a.a., Aalborg i samarbejde med Nibe kommune

REDEGØRELSE

Lokalplanens område og zonestatus

Lokalplanområdet udgør en del af Nibes byfront og er afgrænset som vist nedenfor. Den del af lokalplanområdet, som er lodret skraveret, var beliggende i landzone, men blev med lokalplanens vedtagelse overført til byzone.



Lokalplanområde

1 : 10.000

Lokalplanens baggrund

I takt med udbygningen af idræts- og fritidsområdet mellem Lundevej og Hobrovej er det hensigtsmæssigt at lade dele af stadionarealet overgå til boligformål, da det er beliggende dels tæt på bymidten, og dels op til en eksisterende tæt-lav boligbebyggelse, som skaber en naturlig sammenhæng mellem den nye bebyggelse og den ældre købstad.

Med det formål at støtte det arbejde, der udfoldes på at bevare Nibe bys særpræg og struktur, har byrådet et ønske om, at nye bebyggelser og boligområder, der placeres som naboer til det område, hvor bevaringsplanen er godkendt, skal tilpasses bystrukturen og byggetraditionen inden for "bevaringsområdet".

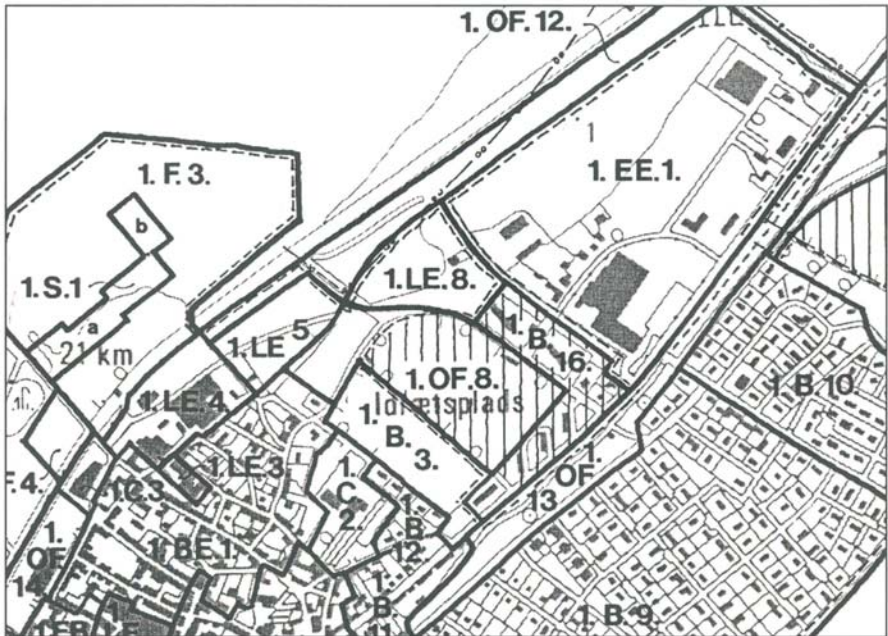
På den baggrund ønsker byrådet at sikre, at ny bebyggelse på lokalplanområdet opføres som tæt-lave købstadsprægede boliger, og på den måde skabe et område, hvor en moderne tolkning af det gamle Nibes bykvarterer kan finde sted.

Når den del af lokalplanområdet, som allerede er fuldt udbygget, er medtaget i nærværende lokalplan, skyldes det, at området var beliggende i landzone, og skulle overføres til byzone.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Lokalplaner

En del af lokalplanområdet, dvs. kommuneplanens rammeområde 1.LE.8. mellem Stadionvej og Østerlandsvej, var omfattet af lokalplan nr. 36. Området var udlagt til lokalt erhvervsområde, hvor der var mulighed for opførelse af håndværksvirksomhed og lettere industri. Den nordvestlige del af det rammeområde 1.OF.8. var omfattet af lokalplan nr. 35.



Kommuneplanens rammeområder for lokalplanlægning

1 : 10.000

Kommuneplan

Lokalplanområdet strækker sig over dele af rammeområderne 1.B.16., 1.OF.8. og 1.LE.8. For at anvende området til boligformål, er det nødvendigt at ændre kommuneplanens rammebestemmelser for dele af område 1.OF.8. og område 1.LE.8. Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 22, som gælder sammen med nærværende lokalplan.

I forhold til afgrænsningen af lokalplanerne nr. 35 og nr. 36 er der foretaget en justering af grænsen mellem lokalplanområderne. Som følge heraf indeholder lokalplanen et afsnit om ophævelse af en del af lokalplanerne nr. 35 og nr. 36.

Nærværende lokalplan nr. 54 skal ses som en videreførelse af de tidligere udarbejdede lokalplaner nr. 11 og nr. 30, som hører ind under rammeområde 1.B.3. og en mindre del af 1.B.16. (Enggårdens sydvestligste etagebolig) i kommuneplanens rammer for lokalplanlægning.

Zoneforhold

Den del af lokalplanområdet, som hidtil har været beliggende i landzone, er overført til byzone.

Støjforhold

Lokalplanområdet grænser op til et lokalt erhvervsområde (lokalplan nr. 36 - rammeområde 1.LE.8.), hvis støjbyggelinie mod vest er beliggende i en afstand af 55 m fra skel. (Se kortbilag nr. 2).

Lokalplanens indhold

Tilsvarende som ved lokalplan nr. 11 og 30 er det denne lokalplans formål at skabe en moderne, tæt-lav bebyggelse, som tilpasses og viderefører bebyggelsen i det gamle Nibe.

Grundholdningen er, at en traditionel gadebebyggelse, som har været den fremherskende byggetradition i Nibe i århundreder, kan blive en absolut moderne, tidssvarende og energirigtig måde at bygge tæt-lav by på i dag.

Områdets bebyggelsesplan fastlægges af et gade- og stisystem til hvilket, der knytter sig såkaldte "udgangslinier" i hvilke al boligbebyggelse skal have en gavl eller en facade placeret.

Herved tilstræbes og sikres, at ny bebyggelse kommer til at danne de forholdsvis smalle gader, der er typiske for de ældre byområder i Nibe.

En sådan byggemåde kalder automatisk på en række traditionelle byggeskikke med bl.a. brandkamme, små vinduer mod gaden, kviste, frontispicer m.v.

Det er dog ikke tanken, at denne bebyggelse skal resultere i "en skruen tiden 100 år tilbage" og at resultatet skal være en "gammel by", en museumsbebyggelse.

Det er midlertidigt ikke muligt, at beskrive en nutidig tolkning af en gammel tradition, alene gennem "restriktioner" - dvs. i en lokalplantekst - hvorfor der i dette beskrivende afsnit skal opfordres til at tænke nutidigt, til at søge det moderne bymenneskes behov opfyldt i en "moderne", tæt by, udtrykt i en nutidig anvendelse af beton, tegl, træ, glas og metal.

Der lægges med nærværende lokalplan ikke op til, at der skal anvendes småsprossede vinduestyper eller døre med gammeldags fyldninger og lignende, men gerne, at husene udføres med håndværksmæssigt gennemførte, smukt detaljerede løsninger i sokler, murværk, tagkonstruktioner, kviste og udhæng, samt gennemarbejdede, smukt proportionerede døre og vinduer i en tidssvarende teknologi.

Beboelsesbygninger skal som hovedregel udføres med symmetriske sadeltage, hvilket skal tolkes således, at mindre udskud og glaskarnapper m.v. kan godkendes uden dispensation.

I områdets centrale del placeres et torv, der afhængigt af ejerforholdene i området vil kunne prioriteres til parkering eller til ophold og leg.

Det må anbefales, at bebyggelsen ud til dette torv udnytter lokalplanens bestemmelser om maksimal højde og anvendelse af frontispicer mest muligt for at danne et spændende og velafgrænset byrum her.

Med hensyn til fælles opholds- og friarealer kan en del af det tidligere stadion anvendes til dette formål. Et fælles grønt område giver samtidig en vis afstandszone til boligblokkene "Enggården", som vender ud mod Nørregade.

For lokalplanens delområde I fastlægges der et niveauplan (en fremtidig terrænkote) for hver enkelt karré, beregnet som en gennemsnitlig kote ud fra højden på de omgivende vejes midte. I visse tilfælde kan der blive tale om, at flere niveauer skal være gældende for en karré. Det betyder, at der i så fald vil kunne tildeles det enkelte hus en fremtidig terrænkote eller en gennemsnitlig terrænkote. Fremtidige gulvkoter og bygningshøjder fastlægges og beregnes ud fra dette plan.

Niveauplanet udgør populært sagt det fremtidige terræn i karréen. Mindre afvigelser som led i indretning af have- og gårdanlæg vil naturligvis kunne tillades, men i skel skal terræn eller befæstelse (fliser, belægningssten, asfalt m.v.) bringes op til og afsluttes i det fastlagte niveauplan. Det betyder, at der skal/kan påregnes en vis opfyldning af grundene evt. før bebyggelsen kan opføres eller inden denne afsluttes.

Lokalplanens delområde I kan etapederes, således at bebyggelsen påbegyndes med byfronthusene mod Limfjorden og sluttes på det nuværende stadionareal. Den nyligt forlagte Stadionvej anvendes som fremtidig boliggade i bebyggelsen.

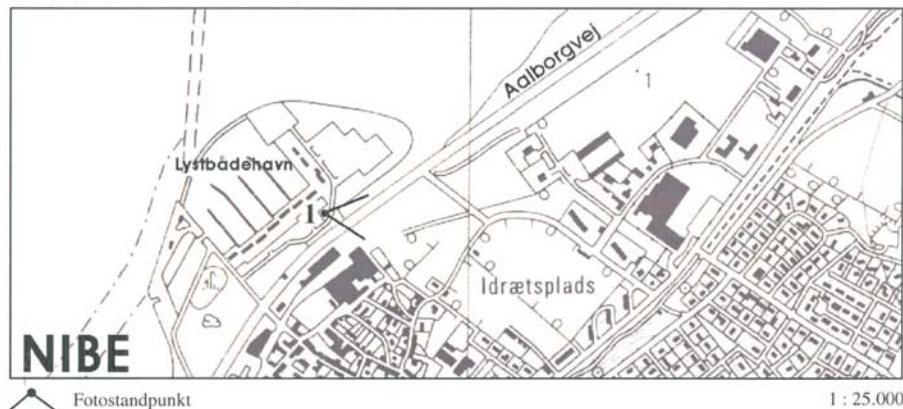
Lokalplanens delområde II og III, som omfatter hovedparten af boligforeningen "Enggården", er udbygget.

Delområde IV indeholder 3 eksisterende parcelhuse, og udlægges fortsat til boligformål, som et område til åben-lav bebyggelse.

Delområde V, der stort set udgøres af den nuværende opvisningsbane på Stadion, udlægges som fælles friareal for den nye bydel. Dette friareal vil også kunne anvendes af en eventuel institution i det gamle klubhus. Den nærmere udformning af friarealet er ikke fastlagt i lokalplanen.

Visualisering

Da lokalplanområdet er beliggende inden for kystnærhedszonen, er der foretaget en vurdering af, i hvor høj grad en ny bebyggelse på stadionarealet i Nibe by vil kunne påvirke landskabet. På nedenstående kortbilag er vist det fotostandpunkt, hvor bebyggelsen vil være mest synlig.



Fotostandpunkt 1.

Lokalplanområdet, set fra Nibe lystbådehavns vinterplads. Fotograferet i maj 1996



Ny bebyggelse indlagt. Bebyggelsen danner ny byfront mod nordøst. Bebyggelsen tænkes opført som tæt-lav købstadsbebyggelse, som danner en naturlig sammenhæng med den eksisterende bebyggelse på Toften og Nibe bys gamle bykerne.

NIBE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 54

- for et område mellem Nørregade, Østerlandsvej, Kræmmergade og Nørbæksgade/Toften i Nibe til boligformål, tæt-lav købstadsbebyggelse.

I henhold til lov om planlægning (lov nr. 383 af 14. juni 1993 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

Afsnit 1 - Lokalplanens formål

- at sikre mulighed for opførelse af en harmonisk og varieret tæt-lav boligbebyggelse,
- at bebyggelse indpasses og styrker områdets "købstadsagtige" karakter,
- at afstikke rammerne for tidssvarende boliger med et lille forbrug af grundareal,
- at fastlægge sti- og gadeforløb efter principper fra den bevaringsværdige del af Nibe by, og etablere sammenhæng med de tilstødende naboområder,
- at sikre trafikarealerne indrettet til lav kørehastighed for at tilstræbe et attraktivt bymiljø,
- at udlægge et grønt fællesareal på det tidligere stadion,

Afsnit 2 - Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses mod vest af tæt-lav boligbebyggelse (Nørrebæksgade/Toften), mod syd af Nørregade, mod øst af Østerlandsvej og mod nord af Kræmmergade.

- 2.2 Lokalplanens afgrænsninger er vist på kortbilag nr. 1, og omfatter matr. nr. 26 h, 26 i, 26 k, 26 n, 26 o, 26 r, 26 an, 26 av, 26 ae samt del af 26 bb alle af Nibe Markjorder, Nibe, samt alle parceller, der efter den 1. januar 1996 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.3 Lokalplanen inddeler området i delområderne I, II, III, IV og V som vist på kortbilag nr. 2
- 2.4 Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres den del af lokalplanområdet, som er beliggende i landzone, til byzone, jfr. kortbilag nr. 1. Den øvrige del af lokalplanens område er overført til byzone.

Afsnit 3 - Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål.
- 3.2 For område I gælder, at bebyggelse kun må bestå af tæt-lav "købstadsbebyggelse" som en- og flerfamiliehuse. Den bygning, der er beliggende på matr. nr. 26 an, Nibe Markjorder, vil kunne anvendes til offentlige formål (daginstitution eller lignende).
- 3.3 For delområde I gælder ligeledes, at arealet inden for 55 m afstandszone fra skel til det lokale erhvervsområde øst for lokalplanområdet, skal friholdes for boligbebyggelse og anden støjsfølsom anvendelse jvf. støjbyggelinie på kortbilag nr. 2.
- 3.4 For delområde IV gælder, at området kun må bestå af åben-lav boligbebyggelse, som enfamiliehuse.
- 3.5 For område V gælder, at området kun må anvendes til fælles friarealer til leg, ophold m.v.
- 3.6 Inden for lokalplanområdet kan opføres bygninger til tekniske anlæg (vandværk, pumpestation, transformerstation m.v.), når de ikke har mere end 15 m² bebygget areal pr. anlæg, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.
- 3.7 Byrådet kan tillade, at der på en ejendom drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:
- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
 - at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende) og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
 - at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende,
 - at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.
 - Ejendommene må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for produktionsvirksomhed.

Afsnit 4 - Udstykninger

- 4.1 Ingen grund må udstykkes med et mindre areal end 200 m².
- 4.2 Ingen grund må udstykkes med en mindre facadelængde end 8 m.

Afsnit 5 - Bebyggelsens omfang og placering

For delområde I gælder:

- 5.1 Inden bebyggelse påbegyndes inden for den enkelte karré, skal der fastlægges et niveauplan beregnet ud fra de omgivende vejes midte (kote).
- 5.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.
- 5.3 Al bebyggelse til beboelse skal placeres op til vejskel, der på kortbilag nr. 3 er vist med fed streg, såkaldt udgangslinie. Mindre afvigelser fra udgangslinien kan tillades, hvis bygningen udføres med frontispice eller karnap, jfr. pkt. 5.7.

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

Bebyggelse til beboelse må opføres med gavl i naboskel.

- 5.4 Garager, carporte og udhuse placeret i skelbræmme må udføres med 25° taghældning. Gavle i naboskel må udføres i en max. bredde på 5 m.
- 5.5 Gulvkote i stueetagen skal være beliggende mellem 0,2 m og 0,6 m over niveauplan eller højeste niveau på vejmidten ud for den enkelte bygning.
- 5.6 Bygningens facadehøjde skal mindst være 2,5 m og højst 4,0 m over gulvkote i stueetagen, målt i sammenskæringen mellem ydervæg og tagflade.
- 5.7 Kviste og frontispice må udføres med større facadehøjde end angivet i pkt. 5.6.

Kviste og frontispice må for den enkelte bygning højst sammenlagt udgøre 1/2 af den facade-længde, hvori de indgår.

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, som overstiger 0,6 m.

Kviste og frontispice må ikke placeres nærmere naboskel end 1 m.

- 5.8 Beboelsesbygninger skal udføres med symmetriske sadeltage, og tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 40° og 50°. Bygningerne må ikke afsluttes med helvalm.
- 5.9 Garager, carporte og udhuse samt lignende mindre bygninger, som ikke sammenbygges med beboelsesbygningen, må ikke gives et større bebygget areal end 40 m² ialt pr. bolig.

- 5.10 Beboelsesbygninger må ikke opføres med mere end en etage med udnyttelig tagetage, og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, som overstiger 8,5 m over gulvkote i stueetagen.
- 5.11 Beboelsesbygninger må kun opføres som længe- eller gavlhuse.

For delområde II og IV gælder:

- 5.12 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

For delområde III gælder:

- 5.13 Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 50.

For delområde V gælder:

- 5.14 Området må ikke bebygges.

Efter byrådets nærmere godkendelse kan der dog tillades opført mindre, lette bygninger m.m. i forbindelse med fælles opholdsareal, legeplads osv. evt. på et friareal, samt mindre bygninger, der er nødvendige for driften af områdets tekniske anlæg.

Afsnit 6 - Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Skiltning og opsætning af reklamer må kun finde sted efter byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.
- 6.2 Bebyggelse i hvert delområde skal udgøre en helhed og harmonere med omgivelserne.

For delområde I gælder yderligere:

- 6.3 Ydervægge, herunder fritliggende gavle på beboelsesbygninger skal opføres i tegl og fremstå som blank mur af røde eller gule sten, eller som vandskuret eller pudset mur.

Udestuer og lignende mindre bygningsdele kan dog udføres i glas og malede konstruktionsprofiler.

- 6.4 Flunke på kviste kan dog udføres i zink, som malet brædebeklædning eller af glas.
- 6.5 Tage skal dækkes med tegl eller betontagsten i teglrød farve.
- 6.6 Garager, carporte og udhuse må udføres med sorte tagdækningsmaterialer, når tagets vinkel med det vandrette plan ikke overstiger 15°.
- 6.7 Ingen bygning må udføres med udhæng, der overstiger 0,3 m målt vandret fra facadeflugt, og ingen bygning må udføres med skjult tagrende.

Tagomsluttende træværk som stern og vindskele m.m. skal udføres af malede brædder.

- 6.8 Til udvendige bygningssider må der ikke anvendes farver, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

For delområde III gælder:

- 6.9 Tage skal dækkes med tegl eller betontagsten i teglrød farve.

Afsnit 7 - Ubebyggede arealer

For delområde I gælder:

- 7.1 I vejskel (udgangslinier) skal der etableres hegn, hvor bebyggelsen ikke er sluttet (bygget sammen).

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 og porte i bredder op til 3,6 m.

- 7.2 I naboskel skal der etableres hegn som klippede hække eller som nævnt i pkt. 7.1

Skel mod sti og vej, der ikke udfyldes med bebyggelse, skal udføres som naboskel, idet gennemgangsåbninger kun må udføres i max. 0,9 m bredde.

- 7.3 Belysning af sti- og vej må kun udføres som lav belysning med max. lyspunktshøjde 3,5 m.

- 7.4 Ubebyggede arealer i hvert delområde skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, og ingen form for oplagring uden for bygninger må finde sted.

Afsnit 8 - Vej-, sti- og parkeringsforhold

For delområde I gælder:

- 8.1 Der udlægges areal til nye veje og stier med retning, størrelse, forløb og beliggenhed som vist på kortbilag nr. 4.

- 8.2 Veje udlægges i min. 8 m og max. 11 m bredde.

"Torvet" udføres efter en af byrådet godkendt plan, som parkerings- og/eller opholds- og legeområde uden opdeling af færdselsareal, men med fysiske foranstaltninger af anden art.

- 8.3 Stier udlægges i min. 3,0 m bredde.

- 8.4 Der skal udlægges 1 1/2 parkeringsplads pr. bolig og 1 parkeringsplads pr. ungdomsbolig inden for området, enten som parkering på egen grund eller som parkering på gade- og torvearealer eller ved en kombination af disse løsninger.

- 8.5 Kræmmergade skal fremstå som "facadeløs", dvs. at der ikke må etableres direkte vejadgang/indgang fra Kræmmergade til den enkelte bolig.

Afsnit 9 - Ledningsanlæg

- 9.1 Spildevand skal afledes til et allerede etableret hovedanlæg.
- 9.2 El-ledninger, herunder ledninger til vejbelysning må kun udføres som jordkabler.
- 9.3 Der må ikke på facader eller tagflader, som vender mod gaden (udgangslinie) etableres synlige sender - eller modtagerantenner/paraboler.

Afsnit 10 - Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 10.1 Samtlige boliger i området skal tilsluttes fjernvarme. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.
- 10.2 Før ny bebyggelse inden for lokalplanområdet tages i brug, skal der være etableret parkeringsarealer og vej- og stianlæg for den pågældende bebyggelse eller der skal være skabt sikkerhed for, at etableringen sker i takt med bebyggelsen.

Afsnit 11 - Grundejerforening

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område.
- 11.2 Grundejerforeningen skal overtage vedligeholdelsen af områdets ikke offentlige veje, stier, legepladser og fællesarealer med tilhørende beplantning.

Grundejerforeningen skal iøvrigt påtage sig alle de under en sådan forening normalt hørende fællesopgaver.

- 11.3 Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet kræver det, og foreningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

Oprettelse af grundejerforeningen kan evt. erstattes af optagelse i den grundejerforening, der er oprettet for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 11 og nr. 30.

Afsnit 12 - Ophævelse af lokalplan

- 12.1 Ved den endelige vedtagelse af lokalplanen ophæves lokalplan nr. 35 og lokalplan nr. 36 for de arealer, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges og 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 m.v., der er indeholdt i planen. Byrådet kan - i henhold til planlovens § 19, stk. 1 - meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

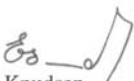
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jfr. planlovens § 18.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget som forslag i Nibe byråd.

Nibe, d 17. januar 1996


Elin Møller
borgmester


E. Knudsen
kommunaldirektør

Endeligt vedtaget i Nibe byråd.

Nibe, den 15. maj 1996


Elin Møller
borgmester


E. Knudsen
kommunaldirektør

LOKALPLAN NR. 54

KORTBILAG NR. 1

Nibe Bredning



Signaturer:



Områdegrænse



Område, der overføres til byzone



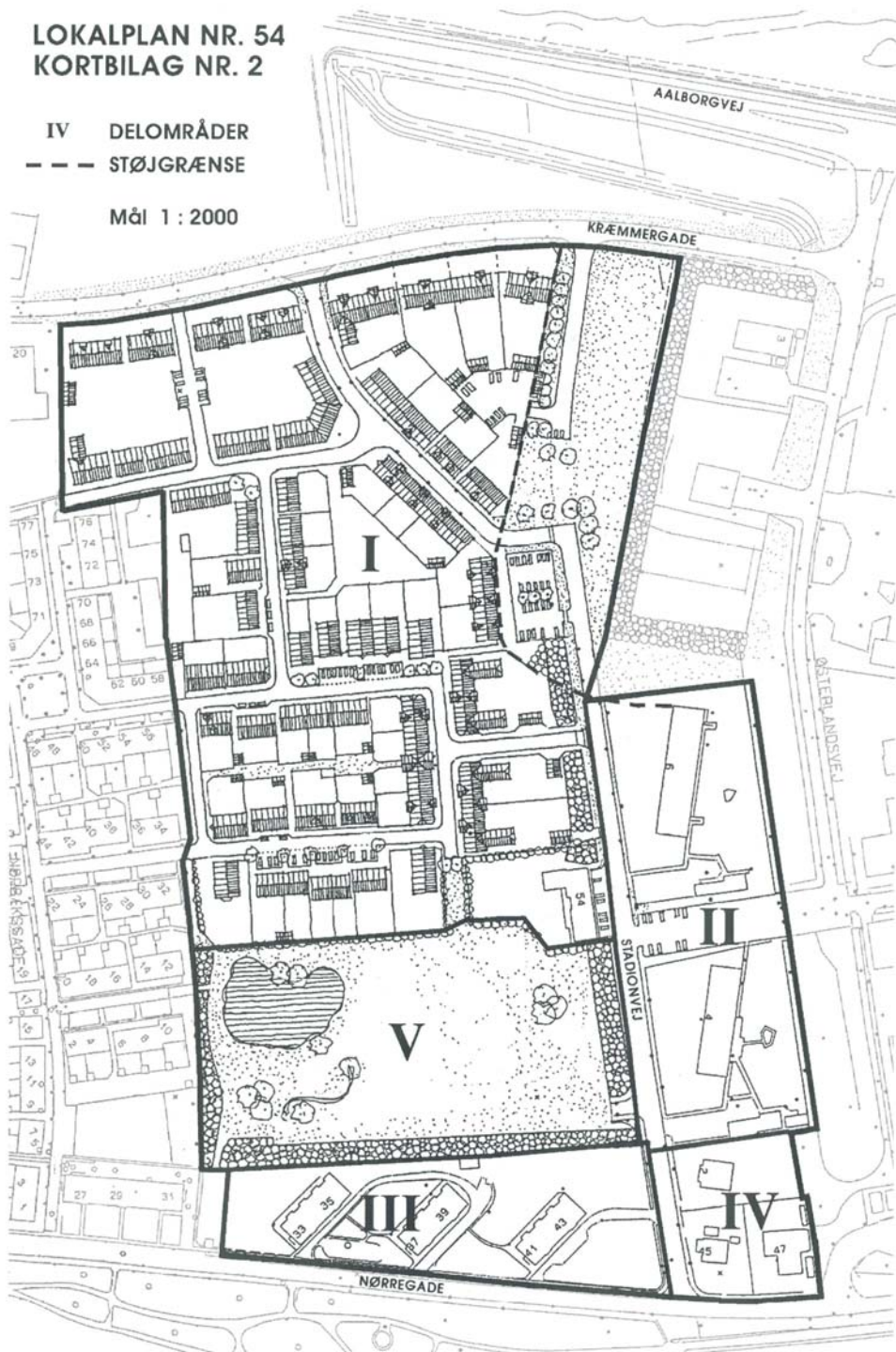
Mål 1 : 4000

LOKALPLAN NR. 54
KORTBILAG NR. 2

IV DELOMRÅDER

--- STØJGRÆNSE

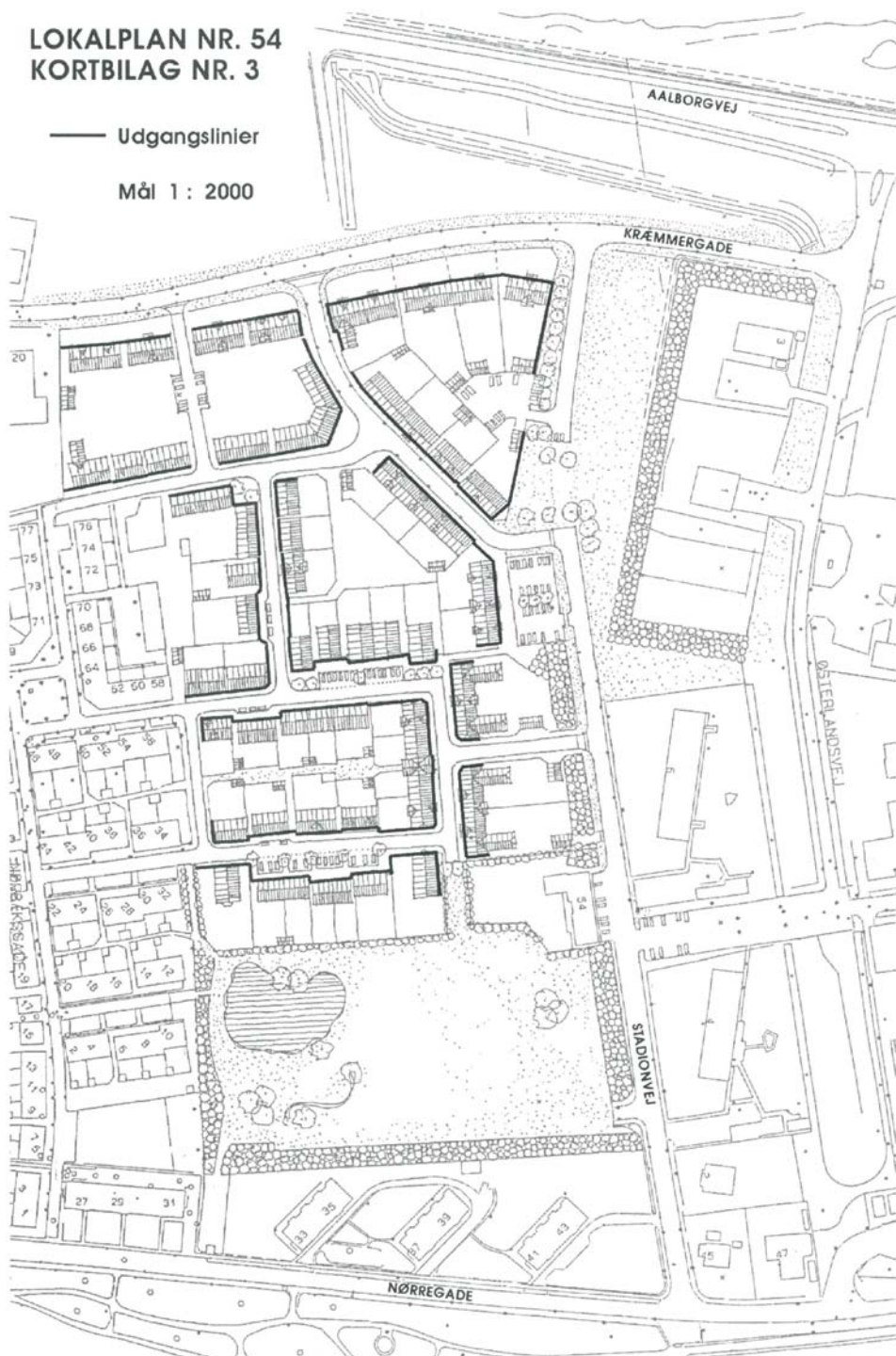
Mål 1 : 2000



LOKALPLAN NR. 54 KORTBILAG NR. 3

— Udgangslinier

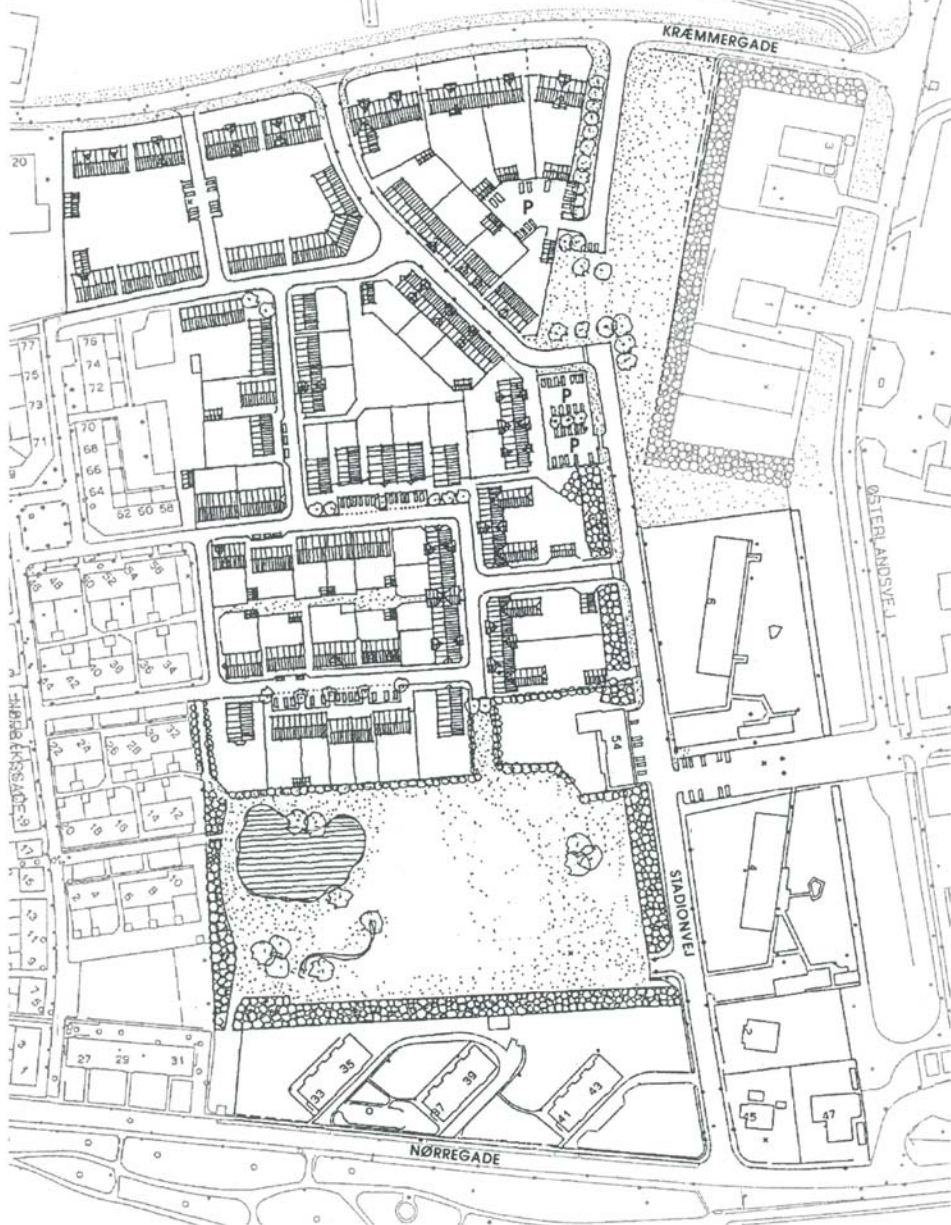
Mål 1 : 2000



LOKALPLAN NR. 54 KORTBILAG NR. 4

Illustrationsplan

Mål 1 : 2000

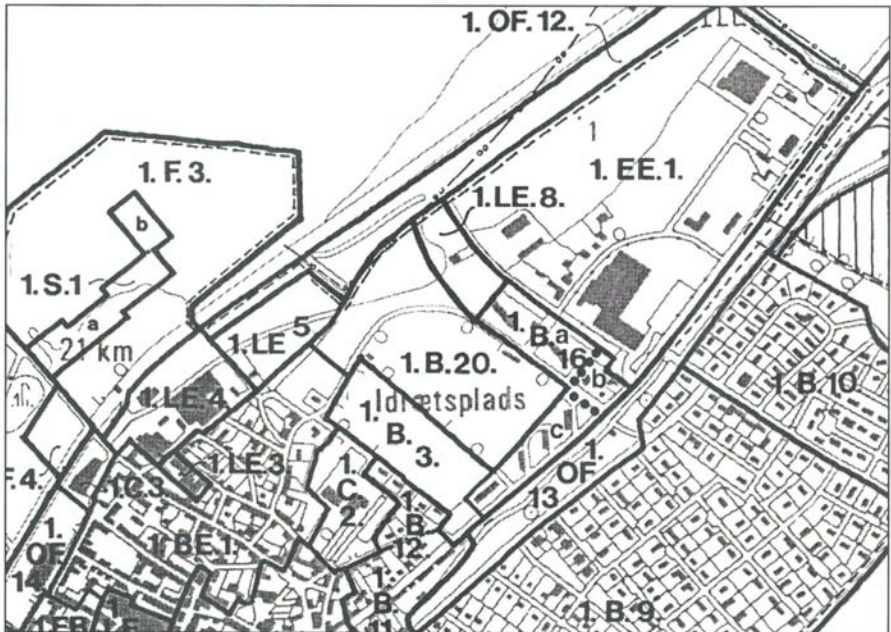


NIBE KOMMUNE

KOMMUNEPLANLÆGNING 1988-1996

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen

Tillæg nr. 22 omhandlende nyt rammeområde 1. B. 20. til boligformål - tæt-lav købstadsbebyggelse, og eksisterende rammeområde 1. B. 16. til etageboliger m.v og åben-lav boligbebyggelse.



Fremtidig rammeafgrænsning

1 : 10.000

Redegørelse:

Dette tillæg nr. 22 til kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen er udarbejdet i forbindelse med lokalplan nr. 54. Formålet med tillægget er:

- at fastlægge lokalplanrådets fremtidige status som boligområde, og
- at overføre det vestlige hjørne af det tidligere 1.OF.8. til det eksisterende rammeområde 1.BE.1.

Anvendelsen af stadionarealet til boliger skal ske med hensyntagen til og i overensstemmelse med det gamle Nibe byområde - "bevaringsområdet".

Området for boligforeningen Enggaardens etagehuse, ved Nørregade og Stadionvej, er udbygget.

Med tillæg nr. 22 til Kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen gælder herefter følgende rammer for lokalplanlægning i område 1.B.16. og 1.B.20.

Område 1.B.16. Boligformål - etageboliger m.v. og åben-lav bebyggelse

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål,
- b. at delområde a og c kun må bestå af etageboliger,
- c. at delområde b kun må bestå af åben-lav bebyggelse,
- d. at bebyggelsesprocenten for delområde a og b ikke overstiger 25,
- e. at bebyggelsesprocenten for delområde c under ét ikke overstiger 50,

Område 1.B.20. Boligformål - tæt-lav købstadsbebyggelse

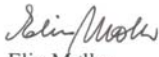
Lokalplaner, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål og kollektive anlæg, som naturligt kan indpasses i et boligområde, såsom boliger for ældre, børneinstitutioner samt bygninger til fællesformål,
- b. at der ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for et delområde overstiger 40,
- c. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage og at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m,
- d. at bebyggelsen i princippet opføres som sluttet bebyggelse med samme hovedkarakter, som forefindes indenfor Nibe bys ældre købstadskvarter,
- e. at der inden for området udlægges mindst et samlet større fælles friareal,
- f. at en afstandszone på 55 m fra skel til det lokale erhvervsområde mod nordøst friholdes for boligbebyggelse og anden støjsfølsom anvendelse,
- g. at der inden for området udlægges mindst 1 1/2 parkeringsplads pr. boligenhed,

Ændringerne i kommuneplanens rammedel er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

Således vedtaget fremlagt som forslag af Nibe byråd.

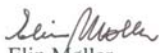
Nibe, 17. januar 1996

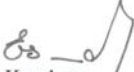

Elin Møller
borgmester

/ 
E. Knudsen
kommunaldirektør

I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående tillæg nr. 22 til kommuneplan 1988-1996: Rammer for lokalplanlægningen.

Nibe, den 15. maj 1996


Elin Møller
borgmester

/ 
E. Knudsen
kommunaldirektør