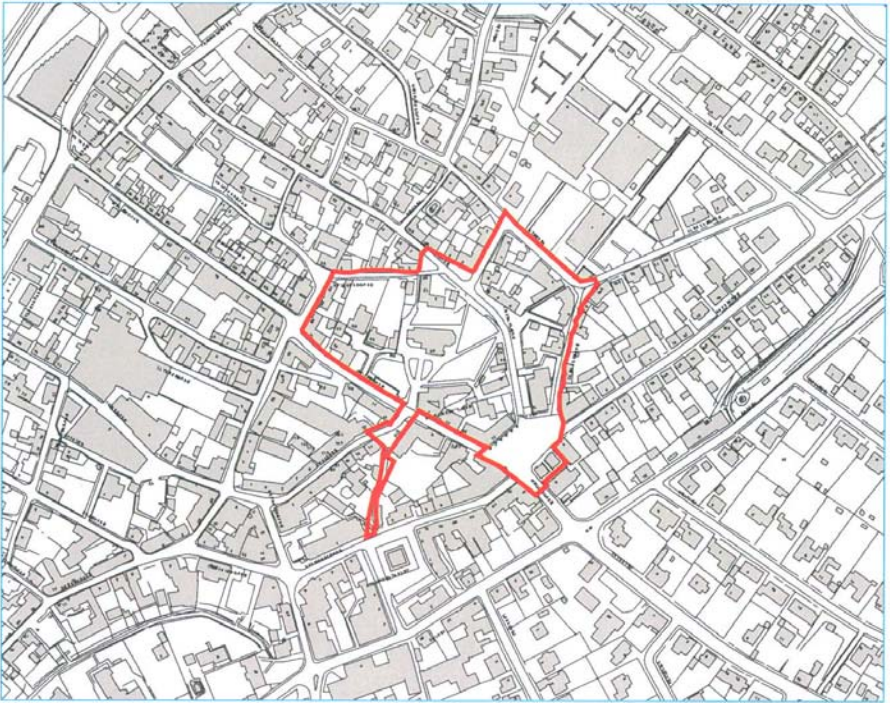


NIBE KOMMUNE

Lokalplan nr. 73



Nibe Kirke med tilhørende områder og Tyvedalen.

Indhold	side
Hvad er en lokalplan	2
Lokalplanens område og zonestatus	3
Lokalplanens formål og baggrund	3
Lokalplanens forhold til anden planlægning	3
Lokalplanens indhold	4
Lokalplanens virkeliggørelse	7
Miljøforhold	8
Lokalplanens bestemmelser	10
Vedtagelsespåtegning	13

Kortbilag	nr.
Områdets afgrænsning og anvendelse 1:1500	1
Situationsplan 1:1500	2
Illustrationsplan 1:1500	3
Bebyggelsesprocent for delområde C	4

Indledning

Denne lokalplan, der omfatter de centrale byområder omkring Nibe Kirke, udarbejdes dels for at åbne mulighed for at foretage en række omlægninger af gade- og stiforløb omkring kirken, dels for at åbne mulighed for at skabe en visuelt bedre og mere værdig forbindelse mellem Nibe by's to butiksområder i den gamle bydel og ved Stenvej - Tofte. I denne forbindelse skal lokalplanen oplyse om planerne for en genåbning af vandløbet Tyvedalen og en omlægning af arealerne omkring Nibe Kirke.

Det skal bemærkes, at der ikke findes konkrete detailprojekter for dels en genåbning af Tyvedalsvandløbet, dels en nyordning af arealerne omkring kirken. Det skyldes, at det ikke er hensigtsmæssigt at indarbejde for detaljerede projekter i en lokalplan, da det i givet fald vil være meget vanskeligt af foretage selv mindre ændringer. Som følge heraf er denne del af lokalplanen først og fremmest af orienterende art. Dog fastlægger lokalplanen hovedprincipperne for de påtænkte ændringer i de eksisterende forhold.

Lokalplanen fastlægger som de øvrige midtbylokalplaner de fremtidige bebyggelsesmuligheder i området, og en række bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden viderefører intentionerne i „Bevaringsplanen“.

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en detaljeret plan for anvendelsen af et afgrænset areal. Formålet med lokalplanlægningen er at gennemføre intentionerne i kommuneplanen, det vil sige de retningslinier, som er udstukket i kommuneplanlægningen og regionplanlægningen. Tilsammen skal de tre plantyper sikre, at udviklingen i samfundet sker på et hensigtsmæssigt og bæredygtigt grundlag, med respekt for menneskernes levevilkår og for bevarelsen af dyre- og planteliv.

Til dette formål kan og skal en kommunalbestyrelse, jf. planloven, bruge lokalplanen til fastsættelse af detaljerede bestemmelser vedrørende anvendelsen af et afgrænset areal. En lokalplans bestemmelser er juridisk bindende for ejere, lejere og brugere af de ejendomme som planen omfatter.

I en lokalplan kan en kommunalbestyrelse vedtage bestemmelser, der eksempelvis omfatter følgende:

- Områdets anvendelse;
- Udstykning;
- Vej- og stiforhold;
- Placering og udformning af bebyggelse, herunder f.eks. materialevalg og farve;
- Bevaring af et bymiljø;
- Etablering og sikring af friarealer;
- Tilslutning til fællesanlæg;
- Ejerforhold.

Før en lokalplan kan vedtages endeligt af byrådet, skal et forslag til lokalplanen offentliggøres. Dette skal sikre dels en offentlig debat, dels at borgerne, hvis tilværelse bliver berørt ved en gennemførelse af lokalplanen, kan ytre sig ved indsigelser, ideer og ændringsforslag.

Frist for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag

I overensstemmelse med lov om planlægning har byrådet fastsat en frist på 8 uger for fremsættelse af indsigelser mod eller ændringsforslag til lokalplanforslaget.

Sådanne indsigelser eller ændringsforslag skal være Nibe kommune i hænde senest den 20/9 2000.

Lokalplanens område og zonestatus

Lokalplanens område ligger i Nibe gamle bykerne og omfatter kirken og kirkeområdet, en del af centerområdet øst for kirken samt bolig- og erhvervsområdet vest for kirken.

Endvidere omfatter lokalplanområdet stiftforbindelsen mellem Skomagergade og Store Algade, hvor vandløbet Tyvedalen forløber.

Lokalplanens område ligger i byzone.

Lokalplanens baggrund

Som led i moderniseringen af Nibe by, har byrådet gennem nogen tid arbejdet med tanken om at genåbne vandløbet Tyvedalen for at genskabe de kvaliteter, som et åbent vandløb kan give et bymiljø.

I samarbejde med Nibe Menighedsråd har byrådet arbejdet med tanker om, hvorledes området omkring kirken vil kunne plejes og udvikles, så området både kan udgøre en funktionel og værdig ramme omkring kirken og samtidig indgå i det moderne byliv med handel og rekreation.

Endelig er det for byrådet et mangeårigt ønske at skabe en bedre og mere synlig stiftforbindelse mellem Skomagergortorvet - „Algaderne“ og Centerområdet ved Stenvej - Tofte.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplanlægningen

lokalplanens områder er omfattet af rammerne 1.C.1 og 1.BE.1 i gældende kommuneplan (1997-2001).

I følge kommuneplanen skal lokalplaner, der træffer bestemmelser for området sikre hhv.:

- at området anvendelse fastlægges til boligformål, offentlige formål samt ikke-generende fremstillingsvirksomhed, liberale erhverv og turistorienterede sæsonbutikker.
- at områdets anvendelse fastlægges til centerformål (mindre butikker, liberale erhverv, servicefunktioner samt ikke-generende fremstillingsvirksomhed), boligformål og offentlige formål.

Nærværende lokalplan strider ikke imod den gældende kommuneplan.

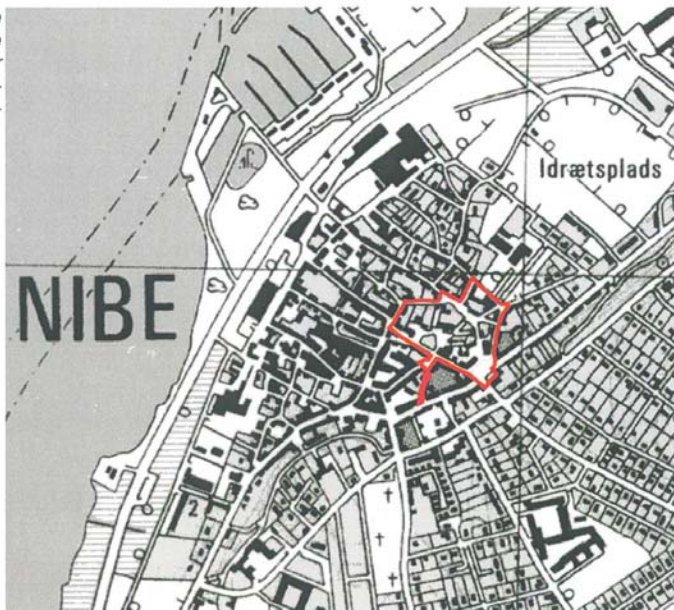
Regionplanlægningen

Nærværende lokalplan strider ikke imod regionplanen for Nordjyllands Amt.

Lokalplanens område ligger i Nibes gamle bykerne og omfatter både kirken og kirkeområdet. Området ligger i byzone.



1:10000



Lokalplanens indhold

Områdets anvendelse

Lokalplanens område opdeles i tre delområder (A, B og C), hvor det første delområde (A) fastlægges til blandet bolig- og erhvervsformål samt offentlige formål, det andet delområde (B) fastlægges til offentlige formål dvs. kirken og dens omgivende arealer samt vandløbet Tyvedalen og det tredje område (C) fastlægges til boligformål, centerformål og offentlige formål. ►

Erhvervsformålet i delområde A er begrænset til virksomheder klassificeret som klasse 1 jf. Miljø- og Energiministeriets virksomhedsklasser. Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som ikke giver anledning til nævneværdig påvirkning af omgivelserne og således kan integreres med boliger. Tilladte erhvervsformål i delområde A omfatter: liberale erhverv, turistorienterede sæsonbutikker samt ikke-generende fremstillingsvirksomhed. Delområdet bliver i dag benyttet til blandet bolig- og erhvervsområde

Delområde C skal - lige som nu - i fremtiden fungere som blandet bolig-, erhverv-, centerområde med mindre butikker, liberale erhverv, servicefunktioner samt ikke-generende fremstillingsvirksomhed omfattet af klasse 1 virksomheder jf. ovenforstående.

Vel-, sti og parkeringsforhold

For at tydeliggøre forbindelsen imellem Nibe Bys to centerområder, udlægges i lokalplanen areal til en forbedring af stiforbindelsen mellem Stenvej og Kirkestræde samt mellem Store Algade og Skomagertorvet. Formålet er at styrke Nibe by som indkøbsområde.



▲ Den eksisterende stiforbindelse mellem Stenvej og Kirkestræde tydeliggøres ved udlægning af et bredere stiareal, således der kan skabes visuel kontakt fra centerområdet Toften til Kirkestræde. Lokalplanen udlægger derfor areal til en bredere sti på en del af arealet hvorpå bebyggelsen Stenvej 3 ligger (matr. nr.33a), som vist på kortskitsen.



Billedvisualisering af en mere åben stiforbindelse mellem centerområdet Toften og Kirkestræde. Det øverste billede viser den nuværende situation og det nedste viser, hvorledes lokalplanen åbner mulighed for en bredere stiforbindelse afgrænset af nye butiks- eller servicefunktioner. Billederne viser Stenvej og Lille Nørregade i forgrunden.

Stiforbindelsen mellem Store Algade og Skomagertorvet, forløber i dag ovenpå det rørlagte vandløb Tyvedalen. En genåbning af Tyvedalsvandløbet vil på visse strækninger indebære en indsnævring af den nuværende stibredde afhængig af valg af løsning. Det har været fremført i den forudgående debat, at vandløbet i lange perioder kun fører en forholdsvis ringe vandmængde. Det vil gøre det muligt på kortere strækninger at lave et smallere vandløb, blot det samtidig har tilstrækkelig dybde til at klare perioder med større vandmængder.

Der findes endnu ikke et detailprojekt for udformning af stier og belægninger omkring Kirken, men princippet er, at området omkring Kirken skal være bil- og parkeringsfrit område. Parkerung i indkørslen fra Mellemgade skal også udelukkes, evt. ved at gøre indkørslen smallere. ►

De fremtidige parkeringsmuligheder ved Kirken skal udgøres af den nuværende parkeringsplads ved Mellemgade og af en ny parkeringsplads ved Kirkestræde. Den nye parkeringsplads skal udformes som led i en samlet regulering af området fra Gammel Torv til Kirkestræde ud for den nye toiletbygning hvor stien til centerområdet ved Toften skal føres over Kirkestræde.

Ubebyggede arealer

Nibe Kirke er i dag omgivet af store gamle træer. Træernes størrelse er i nogen grad med til at få kirken til at virke mindre, end den egentlig er, og en del af træerne har efterhånden en begrænset levetid.

Træerne er også medvirkende til, at det er forholdsvis skyggefuldt og ubehageligt at opholde sig på øst- og nordsiden af kirken, og kirkeområdet kan i dag virke ugæstfrit og „glemt“.

De nuværende gamle og syge træer forudsættes i lokalplanen afviklet successivt, så der skabes de bedste betingelser for lys og luft omkring kirken. Dog skal de 3 gamle Kastanietræer øst for Kirken bevares.

For også i fremtiden at skabe en klar markering af det område, Nibe Kirke ligger på, etableres en ny samlende bøgehæk hele vejen rundt langs skel til veje og til naboer. En sådan hæk findes allerede langs parkeringen ved Mellemgade. I den nye brede bøgehæk plantes på passende steder stammede træer for dels at skabe en klassisk rumdannelse omkring kirkebygningen, dels videreføre motivet med løvfældende træer omkring kirken.

Illustration visende de strækninger af „Tyvedalen“, som vil kunne genetableres, samt placering af arealudlægget til vandbassinet ved Kirken. ►



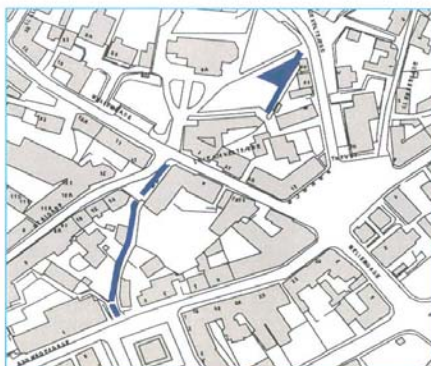
Illustration af en mulig renovering af kirkeområdet.

Genetablering af Tyvedalen

Tyvedalen var oprindelig en åben grøft, der afvandede oplandet mellem Grydsted og Nibe for overfladevand til Nibe Bredning. Grøften blev senere reguleret med murede og støbte sider som det kendes i flere købstæder. I nyere tid kom Tyvedalen til at fungere som en åben kloak og blev af sundhedsmæssige årsager rørlagt i 60'erne.

Situationen er i dag, at Nibe By har gennemgået omfattende kloakeringer, således at Tyvedalen nu kun leder regnvand og overfladevand. Herved er muligheden for at genetablere Tyvedalen som et åbent vandløb igennem dele af byen nu til stede.

Lokalplanen åbner mulighed for, at Tyvedalen fritlægges på en kortere strækning med det formål at tilføre byen noget af det gamle miljø og skabe en rekreativ oplevelse i byen. I forbindelse med genåbningen udlægges i lokalplanen areal til et større vandbassin øst for kirken.



Belysning

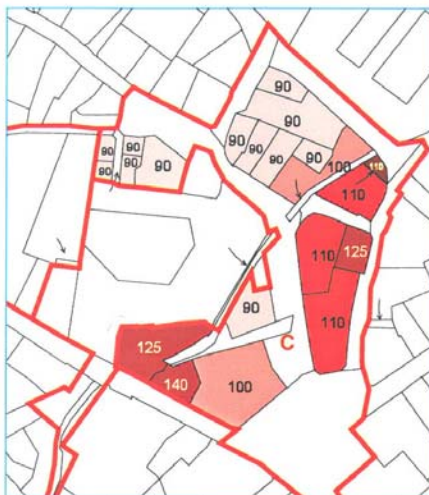
De nuværende belysningsanlæg ved Kirken og på området omkring denne er utilstrækkelige og trænger til renovering. Byrådet vil foreslå, at belysningen af selve Kirken „gøres færdig“ ved at alle facader fremover bliver belyst. Samtidig foreslås, at den nye belysning lægges ned i terræn og udføres på en måde, så Kirkens gamle og smukke facader fremhæves bedre.

Til belysning af stier og pladser på Kirkens område foreslås et moderne parkarmatur. Som supplement kan overvejes en belysning nedefra af nogle af de gamle træer, hvorved disse træer ikke vil fremtræde så mørke og skumle, men vil danne venlige og spændende rum på kirkeområdet efter mørkets frembrud.

Bebyggelsens ydre fremtræden og Bevaringsplanen

Lokalplanens område indeholder flere gamle karakteristiske bygninger. Derfor fastsætter lokalplanen detaljerede bestemmelser om bebyggelsens udseende. Bestemmelserne 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. Bestemmelserne er udformet over den administrationspraksis, som Nibe Kommune har oparbejdet gennem årene. Tilladelse til om og tilbygning kan kun meddeles, hvis ændringens formål er at tilbageføre bebyggelsen til oprindeligt udseende eller til et andet af byrådet godkendt udseende. En bygnings nuværende lovlige udseende kan altid opretholdes.

Bestemmelserne angår som nævnt såvel ændringer ved den eksisterende bebyggelse som ved opførelse af ny bebyggelse og omfatter ændringer af udseende på tage, facader (også farver), vinduer og døre samt skorstenene.



Kortet viser den fremtidige fordeling af bebyggelsesprocenten i delområde C. Nuancerne angiver graden af bebyggelsestætheden for hvert matrikelnummer. Jo mørkere en nuance jo højere bebyggelsesprocent.

Bestemmelserne for denne lokalplans område er identiske med bestemmelserne i tilsvarende lokalplaner inden for Bevaringsplanens område.

Bebyggelsestætheden

I lokalplanens afsnit om bebyggelsens omfang og placering bestemmes det i overensstemmelse med Kommuneplanens Rammer for Lokalplanlægningen, at for delområde A må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 80, og for delområde B og C må den for området under ét ikke overstige 110.

MATR_BET	AREAL	ETAGE M2	BEBYGGELSE %	FREMTIDIG %	FREMTIDIG ETAGE M2	EKSTRA ETAGE M2
86	588	299	51	125	735	436
30i	93	73	78	90	83.7	11
30b	68	46	68	90	61.2	15
30h	370	86	23	90	333	247
88c	240	298	124	140	336	38
88a	954	436	46	100	954	518
35	170	57	34	90	153	96
87a	328	225	69	90	295.2	70
34	186	40	22	90	167.4	127
37	581	148	25	90	522.9	375
33b	248	63	25	90	223.2	160
38	180	55	31	90	162	107
33a	463	234	51	100	463	229
36d	523	80	15	110	575.3	495
36a	689	374	54	110	757.9	384
32a	398	147	37	110	437.8	291
31a	61	61	100	110	67.1	6
39	221	106	48	125	276.25	170
33c	140	0	0	90	126	126
SUM	6501	2828	900	1930	6729.95	3902
snit	342.1578947	148.8421053	47.37818087	101.5789474	354.2078947	205

Bebyggelsesprocenten for hele delområde A er i dag på 28%, men for en enkelt ejendom (matr.nr. 81a) ligger den over 80% pga. bebyggelsen er i to etager. Ved en evt. ombygning eller nybygning på ejendommen, kan byrådet vælge at give en dispensation fra den fastsatte bebyggelsesprocent, med det sigte at fastholde variationen i den samlede bebyggelses højde og tæthed. Alternativt vil bygningen ikke kunne genopføres i det nuværende omfang.

Bebyggelsesprocenten for delområde C er i dag på 48% med en variation fra 0% til 124%. Lokalplanen fastsætter en gennemsnitlig bebyggelsesprocent på 110%. Hver af ejendommene i delområde C tildeles som følge heraf en individuel bebyggelsesprocent, som under ét ikke overstiger 110%. På foregående side er vist en tabel over fordelingen af bebyggelsesprocenten i delområde C.

Lokalplanens virkeliggørelse

Lokalplanen tænkes virkeliggjort på initiativ af byrådet. Dvs. at beslutningen om at genåbne Tyvedalen, omdanne kirkeområdet samt gennemføre en forbedring af stiforbindelsen påhviler byrådet og menighedsrådet. Der er dog ingen handlepligt for byrådet.

Etablering af en bedre og bredere stiforbindelse mellem Kirkestræde og Stenvej forudsætter medvirken af private grundejere. Byrådet vil efter Vejloven kunne gennemføre selve stuevidelsen ved ekspropriation. Byrådet vil dog foretrække, at ændringerne gennemføres ved forhandlinger og i enighed med lodsejerne.

Lokalplanen kan virkeliggøres i etaper.

Høring af andre myndigheder

Nibe sogns Menighedsråd skal høres i spørgsmål om indretning af arealerne omkring Nibe Kirke, herunder om ændring af den belysning, der er på Kirken i dag.

Aalborg Historiske Museum skal underrettes, såfremt der under gravearbejde gøres fund af arkæologisk interesse.

Ligeledes skal museet underrettes om konkrete detailprojekter for området med henblik på at kunne vurdere, om de givne projekter giver anledning til at foretage arkæologiske undersøgelser.

Miljøforhold

Støj

Lokalplanen åbner mulighed for integration af boliger og erhverv, herunder butikker og centerformål. På denne måde åbner lokalplanen mulighed for anvendelse, der kan være støjende. Ifølge Region-planens retningslinier 1.12.1 og 1.12.2 skal kommune- og lokalplanlægningen forebygge, at støjproblemer opstår. Det drejer sig både om at forebygge støjbelastning i f.eks. boligområder, men også at forebygge, at virksomheder pålægges begrænsninger i deres aktiviteter ved at boligområder lægger begrænsninger på støjudbredelsen.

I Miljøstyrelsens vejledning om støj fra virksomheder, hvorfra tabel 1 gengives på næste side, findes de vejledende krav til begrænsning af støjudbredelsen fra virksomheder og de støjværdier, der ikke må overskrides inden for evt. tilgrænsende boligområder m.v.

Støjen inden for delområde A og C må således ikke overstige dB(A)-værdierne 55/45/40 for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområde (bykerne).

Jordforurening

Indenfor for landsbyområdet har amtet ikke kortlagt nogen ejendom efter jordforureningsloven, og hvis der under bygge- anlægs- eller jordarbejde træffes forurening, skal arbejdet standes, og kommunalbestyrelsen underrettes. Der må foretages en vurdering af forureningen i forhold til grundvand og arealanvendelse med mere. Eventuelt kan en umiddelbar indsats overfor forureningen være påkrævet. Amtsrådet vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til miljøbeskyttelseslovens §21 og til jordforureningslovens 71§.

2.2.2. Tabeller over vejledende grænseværdier for støjbelastning og for maksimalværdier af støjniveauer målt udendørs

Tabel I. Vejledende grænseværdier for støjbelastningen fra virksomheder målt udendørs.

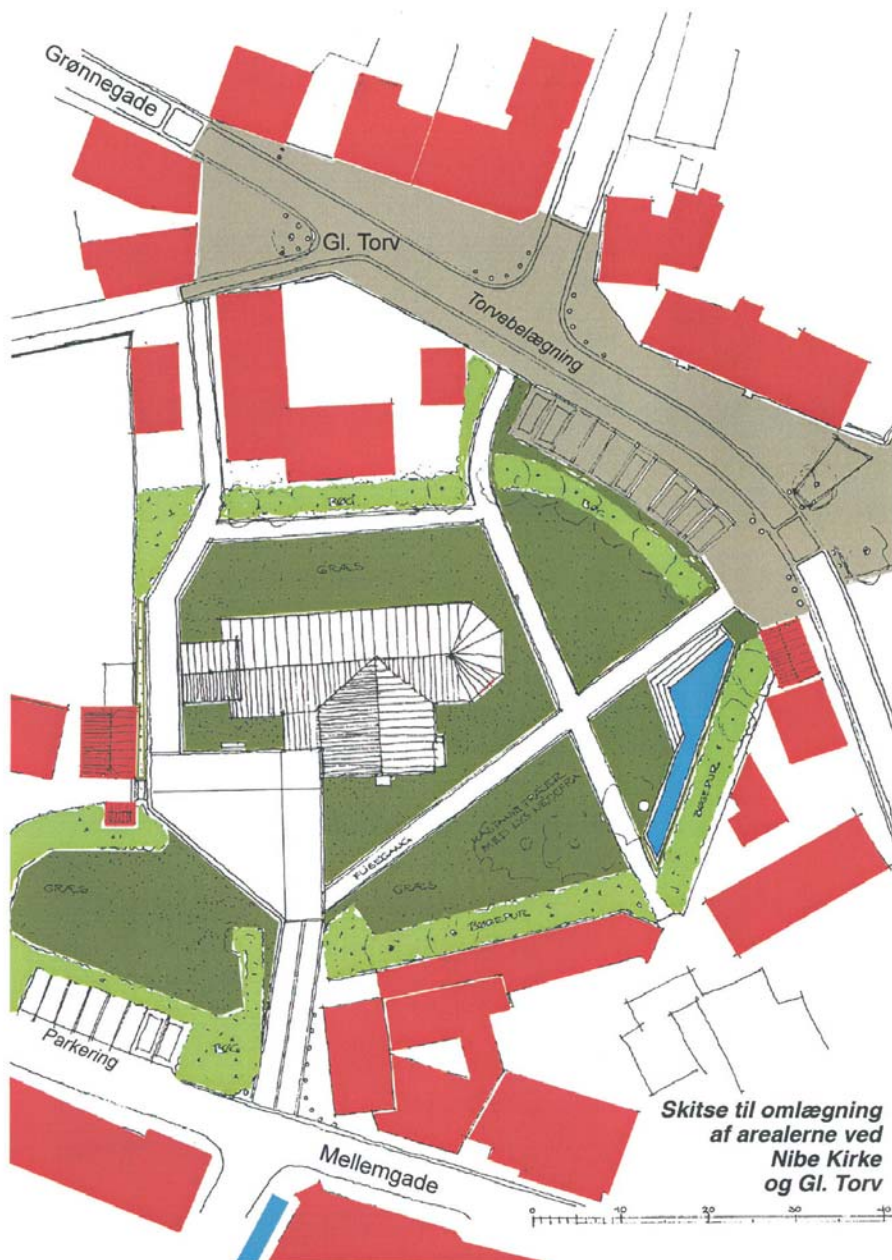
Områdetype (faktisk anv.)	Tidsrum		
	Mandag – fredag kl. 07.00–18.00 lørdag kl. 07.00–14.00	Mandag – fredag kl. 18.00–22.00 lørdag kl. 14.00–22.00 søn- og helligdag kl. 07.00–22.00	Alle dage kl. 22.00–07.00
1. Erhvervs- og industriområder	70	70	70
2. Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder	60	60	60
3. Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne)	55	45	40
4. Etageboligområder	50	45	40
5. Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45	40	35
6. Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder. Særlige naturområder	40	35	35
7. Kolonihaveområder	Se teksten i afsnit 2.2.3		
8. Det åbne land (incl. landsbyer og landbrugsarealer)	Se teksten i afsnit 2.2.3		

Tallene er angivet som det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A) som funktion af tidsrum og områdetype.

Tabellen bør kun anvendes i forbindelse med vejledningens tekst.

Illustrationsplan til lokalplanens redegørelse.

Mål ca. 1 : 500



Matr. nr. 30b, m.fl.,
Nibe Bygrunde.

Anmelder: Landinspektør
Anders Dalum Hansen,
Koldsmindevej 1, 9240 Nibe
Tlf. 98352500



Nibe Kommune Lokalplan nr. 73

Nibe Kirke med tilhørende områder og Tyvedalen.

I henhold til planloven (Lovbekendtgørelse nr. 551 af 28. juni 1999) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

Afsnit 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål, at det eksisterende købstadsmiljø bevares, udvikles og forbedres ved:

- at bebyggelsen anvendes til formål, der sikrer områdets karakter af købstadsmiljø med en blanding af boliger, erhvervsformål, offentlige formål og centerformål (butikker),
- at der ikke foretages ændringer i det eksisterende bygningsmæssige ydre, medmindre det sker enten som en tilbageføring til et tidligere udseende, eller på anden måde til et udseende, der harmonerer med omgivelserne,
- at ny bebyggelse får en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige byggetradition, eller at ny bebyggelse på anden måde ved sin arkitektoniske udformning og indpasning medvirker til at opretholde karakteren af det eksisterende miljø,
- at den eksisterende gennemgående stiforbindelse i området udbygges med det sigte at forbedre og synliggøre sammenhængen mellem byens to centerområder og give kirkeområdet en mere central rolle,
- at området omkring Nibe Kirke indrettes mere tidssvarende, herunder at udbygge parkeringsmulighederne,
- at det gamle vandløb Tyvedalen kan genåbnes som et åbent vandløb gennem dele af lokalplanområdet.

Afsnit 2. Område og zonestatus

2.1

Lokalplanens område afgrænses og opdeles i delområderne A, B og C som vist på kortbilag nr.1 og omfatter følgende matrikelnumre eller dele heraf: 30 b, 30h, 30i, 31a, 32a, 33a, 33b, 33c, 34, 35, 36a, 36d, 37, 38, 39, 80a, 80d, 81a, 81b, 82a, 82b, 82d, 83, 82c, 84c, 85, 86, 87a, 87c, 88a, 88c, 229, 233, samt vejarealerne „h“, „p“, „aa“, „af“, „m“, „ag“, „æ“, „az“, „i“, „o“, „ae“, „al“ og „as“ Nibe Bygrunde, Nibe.

Samt alle parceller der efter d. 1. juni 2000 udstykkes fra ovennævnte matrikelnumre indenfor lokalplanens område.

2.2

Hele området ligger i byzone.

Afsnit 3. Områdernes anvendelse

3.1 Delområde A

Delområde A må kun anvendes til blandet bolig- og erhvervsformål og til offentlige formål.

3.1 Delområde B

Delområde B må kun anvendes til offentlige formål.

3.1 Delområde C

Delområde C må kun anvendes til boligformål, centerformål og offentlige formål.

Dagligvarebutikker må højst have et bruttoetageareal på 2000 m².

Udvalgswarebutikker må højst have et bruttoetageareal på 1000 m².

Det samlede bruttoetageareal, der anvendes til detailhandel, må højst være 4000 m².

Afsnit 4. Udstykninger

4.1

Udstykning ud over den viste udstykning i forbindelse med udvidelse af stien mellem Kirkestræde og Stenvej må kun finde sted som led i opdeling af eksisterende ejendomme i ejerlejligheder eller flerfamiliehuse.

Afsnit 5. Vej- og stiforhold

5.1

Der udlægges areal til følgende stier med retning og beliggenhed som vist kortbilag nr. 2

- Sti a-b i en bredde af 2 meter
- Sti c-d i en bredde af 3 meter

5.2

Der udlægges areal til parkering i tilknytning til Nibe Kirke som vist på kortbilag nr. 2

5.3

Parkeringsarealet jf. 5.2 skal belægges med granit eller et flisesystem, som kan fungere som „græsarmeringsprincip“.

5.4

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

- 1½ 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 6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Delområde A

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom i delområde A må ikke overstige 80%.

6.2 Delområde B

Bebyggelsesprocenten for delområde B må under ét ikke overstige 110%.

6.3 Delområde C

Bebyggelsesprocenten for delområde C må under ét ikke overstige 110%. Der fastsættes en individuel bebyggelsesprocent for hvert matrikelnummer i delområde C, som vist på kortbilag nr. 4.

6.4

Ny bebyggelse eller ændring af eksisterende bebyggelse på matrikelnummer 33a, herunder garager, udhuse og lignende mindre bygninger, skal gives en placering, som ligger indenfor det på kortbilag nr. 4 viste byggefelt.

Afsnit 7. Bebyggelsens 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 grader.

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.

Afsnit 8. Bevaring af bebyggelse

8.1

Bygninger må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden byrådets særlige tilladelse.

Afsnit 9. Ubebyggede arealer

9.1

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.

9.2

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

9.3

De på kortbilag nr.2 viste træer omkring Nibe Kirke må ikke fældes uden tilladelse fra byrådet efter forud indhentet udtalelse fra Nibe Menighedsråd.

9.4

Ny beplantning skal udføres i overensstemmelse med principperne som vist på kortbilag nr.3.

9.5

Belysningsanlæg til belysning af kirkens facader skal nedsænkes i terræn.

9.6

Det forudsættes, at byrådet vedtager at åbne ledningsstrækningerne E22-E23 og E25-E28 som vist på kortbilag nr.2, med det sigte at genetablere „Tyvedalen“ som et åbent vandløb.

9.7

Aralet, som dækker de i nr. 9.6 beskrevne ledningsstræk, fastlægges til rekreativ anvendelse, nærmere bestemt til en åben vandreende.

9.8

Der udlægges areal til et vandbassin i overensstemmelse med princippet som vist på kortbilag nr.2 og på lokalplanredegørelsens illustrationsplan.

Afsnit 10. Lokalplanens retsvirkninger**10.1**

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Lov om planlægning §18, kun udstykkes, bebygges og i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplan medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, byggearbejder mv., som er indeholdt i planen.

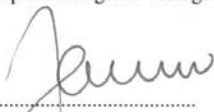
Byrådet kan – i henhold til planlovens §19, stk. 1 – meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

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

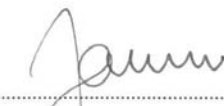
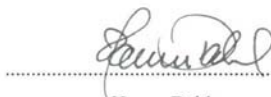
Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslaget er vedtaget af Nibe byråd, 21-6-2000


.....
Jens Østergaard Madsen
borgmester
.....
Erik Søb Christiansen
konst. kommunaldirektør

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

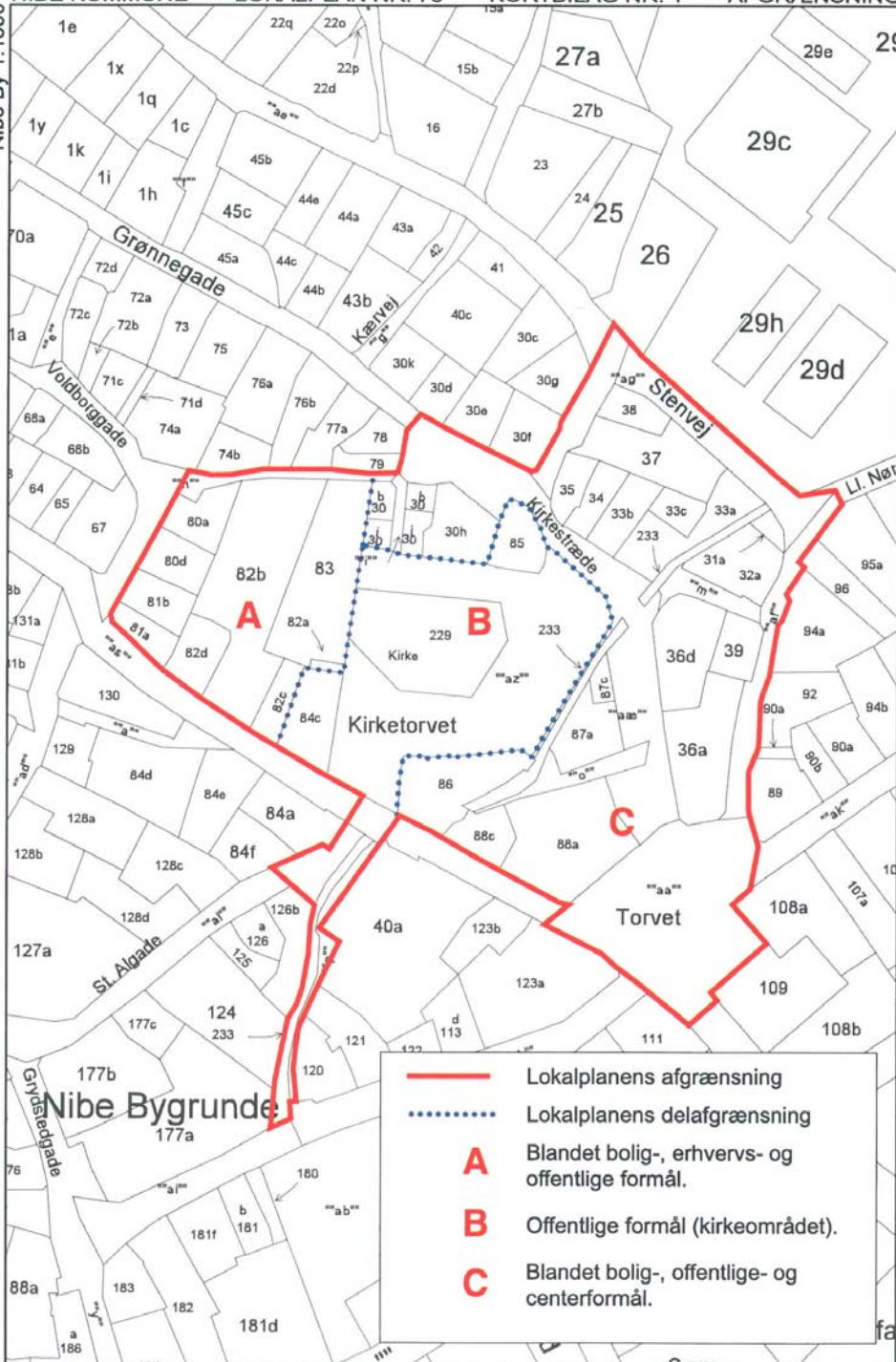
Nibe, den 15-11-2000


.....
Jens Østergaard Madsen
borgmester
.....
Hanne Dahl
kommunaldirektør

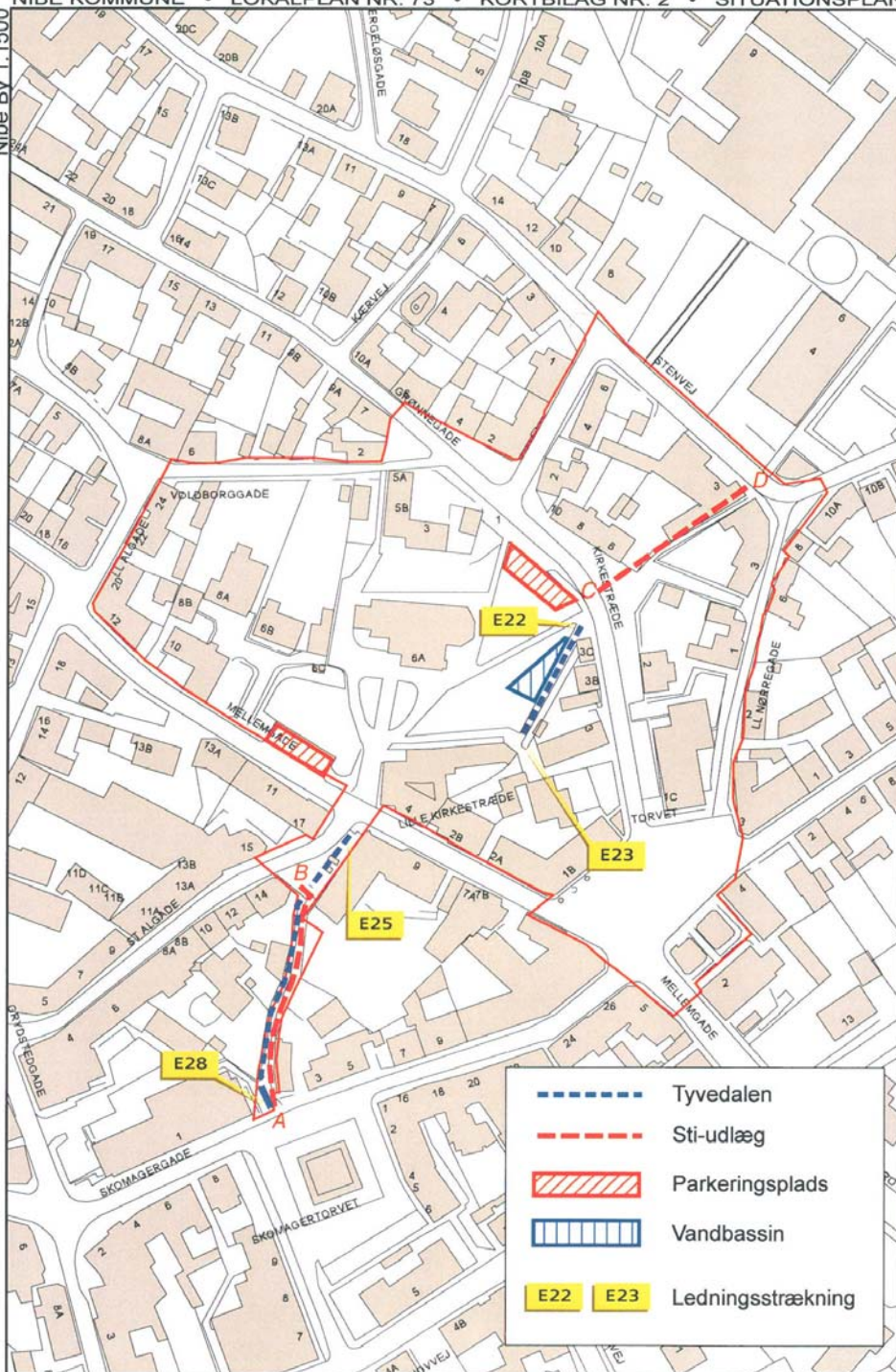
Lokalplan 73 Nibe Kirke med tilhørende områder og Tyvedalen er ophævet for det område, der er omfattet af lokalplan 10-1-107 Sognegård ved Kirkestræde, Tyvedalsstien og Stenvej, Nibe, offentligt bekendtgjort den 5. november 2014.

Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen, den 5. november 2014

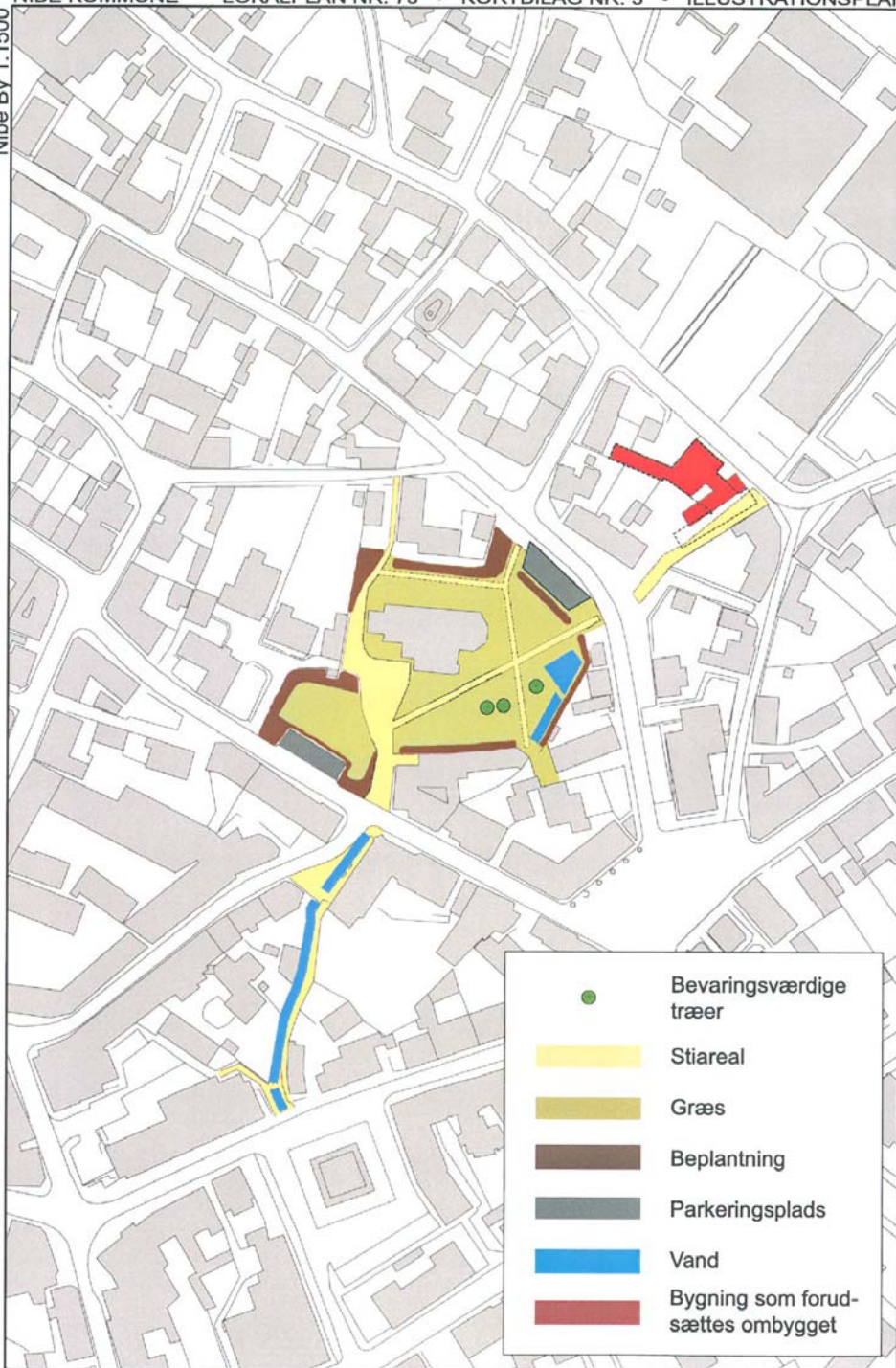
Nibe By 1:1500



Nibe By 1:1500



Nibe By 1:1500



Nibe By 1:750

