

NIBE KOMMUNE

Lokalplan nr. 74



For et område ved krydset Hobrovej/Hovvej til boligformål bestående af tæt-lav bebyggelse.

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
Miljøforhold	4
Lokalplanens virkeliggørelse	5
Lokalplanens bestemmelser	6
Vedtagelsespåtegning	11

Kortbilag	nr.
Områdets afgrænsning 1:1000	1
Vej- og bebyggelsesforhold 1: 325	2
Kommuneplantillæg nr. 2 - 2000	

Indledning

Formålet med nærværende lokalplan er at fastlægge bestemmelser for en ny tæt-lav boligboligbebyggelse ved krydset Hobrovej/Hovvej.

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.

Lokalplanens område og zonestatus



Lokalplanens områdeafgrænsning. Området ligger i byzone.

Lokalplanens formål og baggrund

Området ligger på grænsen til Nibe gamle bykerne, som er omfattet af bevaringsplanen for Nibe. Derfor ønsker Nibe Byråd, at lokalplanen sikrer, at ny bebyggelse opføres som købstadsprægede boliger, for på denne måde at skabe et område, hvor moderne tolkning af det gamle Nibes bykvarterer kan finde sted.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske om udstykning til opførelse af boligbebyggelse i lokalplanområdet.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplanlægningen

Lokalplanens område er omfattet af rammeområde 1.B.8 i kommuneplanen (1997-2001).

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

- a) at områdernes anvendelse fastlægges til boligformål og bebyggelse til offentlige formål eller nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,
- b) at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal overstiger 25, samt at der i øvrigt ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 25,
- c) at bebyggelsesprocenten for det viste delområde a ikke overstiger 25 for området under et (ikke aktuelt for denne lokalplan), og at bebyggelsesprocenten for en enkelt ejendom bebygget med et dobbelthus ikke overstiger 33 beregnet for dobbelthuset i forhold til det samlede grundareal, tilhørende det pågældende dobbelthus,
- d) at boligtætheden for et delområde ikke overstiger 15 boliger/ha.,
- e) at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser, som strider mod ovenstående rammebestemmelser. Det drejer sig konkret om pkt. b. bebyggelsesprocent og pkt. d. antallet af boliger/ha.

Lokalplanen kan således først vedtages endeligt, når et tillæg til den gældende kommuneplan, der ændrer de ovenfor nævnte rammebestemmelser for lokalplanområdet, er vedtaget. Et sådant tillæg (nr. 2-2000) er bilag til lokalplanen.

Lokalplanens indhold

Områdets anvendelse

Lokalplanens formål er at skabe en moderne område tilpasset bebyggelse i harmoni og sammenhæng med den byggetradition, som kendetegner Nibe.

Vejforhold

Lokalplanen fastlægger et internt vejssystem med parkeringsfaciliteterne samlet for bebyggelsen. Den trafikale adgang til bebyggelsen skal hovedsagelig ske fra Hobrovej, men der bliver også mulighed for biladgang fra Hovvej.

I det nordlige hjørne af lokalplanområdet følger afgrænsningen ikke vejskellet, da Nibe Byråd ønsker muligheden for at etablere en rundkørsel i krydset Hovvej/Hobrovej. Det „afskårne“ hjørne kan ved senere lejlighed overføres til vejarealet.

Rekreativt område

Det „gårdrum“, bebyggelsen danner, udlægges til fælles friareal til rekreative formål for bebyggelsens beboere.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Bebyggelse skal fremstå som traditionelle gade/længehuse, med små vinduer mod gaden, kviste o.l., men som absolut moderne, tidssvarende og energirigtige i tæt-lav udførsel.

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

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

Miljøforhold

Støj

Ved anvendelse af Vejdirektoratets beregningsmodel for vejtrafikstøj er det beregnet, at den planlagte bebyggelse og bebyggelsens opholdsarealer i facadelinien påføres et støjniveau på mellem 56 og 58 dB(A) på døgnbasis.

Ved beregningen er det forudsat, at Hovvej er belastet af en årsdøgntrafik på 1500 lette og 10 tunge køretøjer. Endvidere er det forudsat, at den gennemsnitlige hastighed ikke overstiger 40 km/t.

På hobrovej er der forudsat trafik på 1000 lette og 70 tunge køretøjer, mens den gennemsnitlige hastighed ligeledes er forudsat til ikke at overstige 40 km/t.

Det beregnede støjniveau skal sammenholdes med regionplanens bestemmelser om, at det skal sikres, at ny bebyggelse og bebyggelsens udendørs opholdsarealer ikke påføres et støjniveau, der overstiger 55 dB(A) på døgnbasis, samt skal det sikres, at det indendørs støjniveau i boliger ikke overstiger 30 dB(A).

I lokalplanen er der derfor indarbejdet bestemmelser, som skal sikre en særlig støjsolering af bebyggelsens facader mod Hovvej og Hobrovej.

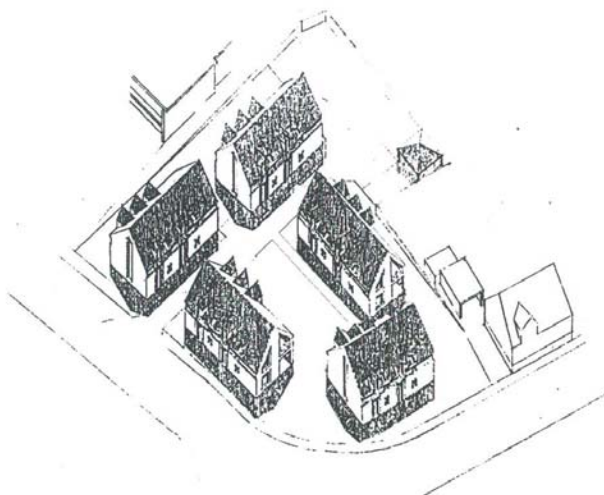
Endvidere er der på den baggrund indarbejdet bestemmelser om etablering af støjafskærmning i området mellem boligblok 4 og boligblok 5.

Jordforurening

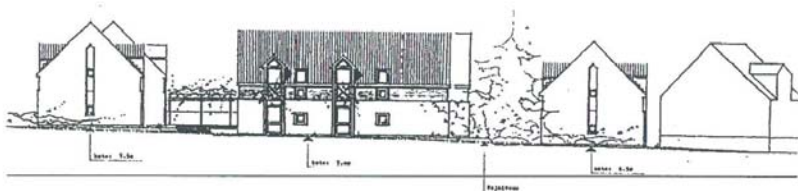
Indenfor for landsbyområdet har amtet ikke kortlagt nogen ejendom efter jordforureningsloven, og hvis der under bygge- anlægs- eller jordarbejde træffes forurening, skal arbejdet standes, og kommunalbestyrelsen underrettes. Der må foretages en vurdering af forureningen i forhold til grundvand og arealanvendelse 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§.

Lokalplanens virkeliggørelse

Lokalplanen realiseres ved udstykning og opførelse af bebyggelse i overensstemmelse med nærværende lokalplan.

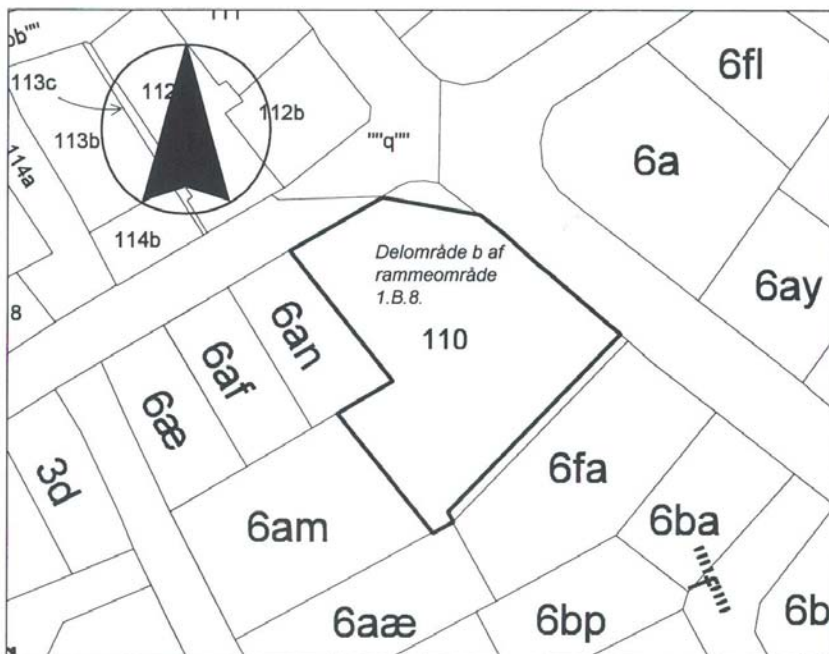


Isometri



Facadeparti (Hobrovej)

Tillæg nr. 2-2000 omhandlende ændring af rammeområde 1.B.8.



Redegørelse

Dette tillæg nr. 2-2000 til kommuneplanens rammebestemmelser er udarbejdet i forbindelse med lokalplan nr. 74 Nibe Kommune.

Nærværende tillæg indføjer et nyt delområde b i rammeområde 1.B.8. Som oplæg til revisionen af kommuneplanen 2001 - 2005 kan oplyses, at det er tanken at foreslå bestemmelserne for delområde b udvidet til at omfatte en bræmme langs Hovvej fra Hobrovej til Grydstedvej for på denne måde at skabe en bymæssig overgang fra centerområdet på den ene side af Hovvej til boligområderne på den anden side.

For rammeområde 1. B. 8. samt delområde b gælder herefter følgende rammebestemmelser:

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

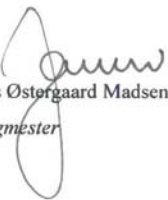
- a) at områdernes anvendelse fastlægges til boligformål og bebyggelse til offentlige formål eller nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,
- b) at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal overstiger 25, samt at der i øvrigt ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 25,

- c) at bebyggelsesprocenten for det viste delområde a ikke overstiger 25 for området under et, og at bebyggelsesprocenten for en enkelt ejendom bebygget med et dobbelthus ikke overstiger 33 beregnet for dobbelthuset i forhold til det samlede grundareal, tilhørende det pågældende dobbelthus,
- d) at bebyggelsesprocenten for det viste delområde b ikke overstiger 60 for området under et,
- e) at boligtætheden for et delområde, herfra undtaget delområde b, ikke overstiger 15 boliger/ha.,
- f) at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.

Ændringerne i kommuneplanens rammedel er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur. Fristen for fremsættelse af bemærkninger til rammetillægget er derfor i overensstemmelse med planlovens §24, stk. 3, fastsat til 8 uger fra offentliggørelsen af ændringsforslaget.

Vedtagelsespåtegning

Tillæg nr. 2-2000 til kommuneplan 1997-2001 er vedtaget som forslag af Nibe byråd, den 21-6-2000



Jens Østergaard Madsen
borgmester



Erik Søe Christiansen
konst. kommunaldirektør

Endelig vedtagelse

Tillæg nr. 2-2000 til kommuneplan 1997-2001 er vedtaget af Nibe byråd, den 15-11-2000



Jens Østergaard Madsen
borgmester



Hanne Dahl
kommunaldirektør

Matr. nr. 110,
Nibe Bygrunde.

MODTAGET RETTEN I NIBE

-7 DEC. 2000

J.NR.:

Nibe Kommune Lokalplan nr. 74



g 115
Anmelder: Landinspektør
Anders Dalum Hansen
Koldsmindevej 1, 9240 Nibe
Tlf. 98352500

-for et område afgrænset af Hobrovej og Hovvej i Nibe til boligformål, tæt-lav bebyggelse.

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 sikre mulighed for opførelse af en harmonisk tæt-lav boligbebyggelse,
- at bebyggelsen indpasses og styrker området i grænseområdet mellem åben-lav og egentlig bymæssig bebyggelse i harmoni med det stedlige arkitektoniske formsprog,
- at afstikke rammerne for tidssvarende boliger med et lille forbrug af grundareal,
- at bebyggelsens placering tilgodeser bedre oversigtforhold i forbindelse med trafikreguleringen af krydset; Hobrovej/Hovvej

Afsnit 2. Område og zonestatus*

2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter dele af følgende matrikelnummer: Matr. nr. 110 - Nibe bygrunde, samt alle parceller der efter d. 1. juni 2000 udstykkes fra ovennævnte matrikelnummer.

Afsnit 3. Områdernes anvendelse

3.1

Området må kun anvendes til boligformål.

3.2

For området gælder, at bebyggelsen kun må bestå af tæt-lav en- og flerfamiliehuse.

3.3

Byrådet kan tillade, at der på en ejendom drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområde under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den, der bebor pågældende ejendom,
- at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådant måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning el.lign.) 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,
- at ejendommene i øvrigt ikke benyttes til nogen form for produktionsvirksomhed.

* Lokalplanens område er byzone.

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. Vejforhold

5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Hovvej og Hobrovej i princippet som vist på kortbilag 2.

5.1

Der udlægges areal til en boligvej i størrelse og forløb i overensstemmelse med princippet som vist på kortlag nr.2.

5.2

Alle nye veje i lokalplanområdet udlægges som private fællesveje.

5.3

Veje i lokalplanområdet udlægges med en bredde på min. 4 m. og max. 7 m. Vejene udgør sammen med parkeringsområdet en delvis mulighed for opholds -og legeområde uden opdeling af færdselsareal, men med fysiske foranstaltninger af anden art.

5.4

Der skal udlægges 1½ parkeringsplads pr. bolig som samles henholdsvis mod områdets sydlige skel med indkørsel fra Hobrovej samt områdets vestlige skel med indkørsel fra Hovvej i overensstemmelse med princippet som vist på kortbilag nr.2.

Afsnit 6. Ledningsanlæg

6.1

Spildevand skal afledes til offentlige anlæg.

6.2

El-ledninger, herunder ledninger til vejbelysning o.l. må kun udføres som jordkabler.

Afsnit 7. Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Bebyggelsens omfang og placering skal være i overensstemmelse med princippet som vist på kortbilag 2.

7.2

Bebyggelsesprocenten for hele området må ikke overstige 60.

7.3

Inden bebyggelse påbegyndes, fastlægges et eller flere niveauplan følgende de omgivende vejes midte (koter).

7.4

Af hensyn til trafikale/sikkerhedsmæssige hensyn, pålægges langs Hovvej/Hobrovej en byggelinie som vist på kortbilag 2. Arealet mellem byggelinien og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse, ej heller må beplantning m.v. på arealet have en højde på over ½ meter.

7.5

Garager, carporte og udhuse placeret i skelbræmme må udføres med 25 grader taghældning. Gavle i naboskel må udføres i en max. bredde på 5 m.

7.6

Bygningernes facadehøjde skal være mindst 2,5 m og højst 4,5 m over gulvkote i stueetagen, målt i sammenskæringen mellem ydervæg og tagflade

7.7

Kviste må for den enkelte bygning højest sammenlagt udgøre $\frac{1}{2}$ af den facadelængde, hvori de indgår.

7.8

Ingen kvist eller karnap må gives en bredde, der overstiger 4,2 m., og ingen karnap må gives et fremspring mod gaden, som overstiger 1,0 m.

7.9

Bebyggelsen skal udføres med symmetriske saddeltage, og tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 40 og 50 grader. Bygningerne må ikke afsluttes med valm.

7.10

Garager, carporte og udhuse samt lignende mindre bygninger, som ikke sammenbygges med beboelsesbygninger, må ikke gives et større bebygget areal end 40 m² pr. bolig.

7.11

Beboelsesbygninger må ikke opføres med mere end to beboelsesplan, og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, som overstiger 8,5 m. over gulvkote i stueetage.

7.12

Beboelsesbygninger må kun opføres som længe -eller gavlhuse.

7.13

Inden for lokalplanområdet kan opføres bygninger til renovation, cykler, barnevogne, redskaber o.l., når de ikke har mere end 15 m² bebygget areal og i øvrigt udføres/udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

Afsnit 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1

Skiltning og opsætning af reklamer må kun finde sted efter byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

8.2

Bebyggelsen skal udgøre en helhed og harmonere med omgivelserne.

8.3

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, carporte, skure og andre lign. mindre bygningsdele kan dog udføres i glas og malede overflader.

8.4

Flunke på kviste kan dog udføres i zink, malede brædderbeklædning oliebehandlet ædeltræ eller af glas.

8.5

Tage skal dækkes med tegl eller betontagsten.

8.6

Garager, carporte og udhuse må udføres med sorte tagdækningsmaterialer, når tagets vinkel med det vandrette plan ikke overstiger 25 grader.

8.7

Ingen bygning må udføres med udhæng, der overstiger 0,3 m. målt vandret fra facadeflugt, og ingen bygning må udføres med skjult tagrende.

8.8

Tagomsluttende træværk som stern, vindskede og trempelopbygn. m.m. skal udføres som oliebehandlet ædeltræ eller som malet træværk.

8.9

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

8.10

Der må ikke på facader eller tagplader, etableres synlige sender eller modtagerantennor/paraboler.

Afsnit 9. Ubebyggede arealer

9.1

Mod vejskel (udgangslinie) skal etableres et befæstet og grønt bælte på min. 2,0 m., som dels skal bidrage til en trafikal/sikkerhedsmæssig oversigtslinie, dels som naturlig overgang mellem vej og bebyggelse.

9.2

I naboskel skal der etableres hegn som klippede hække eller lignende.

9.3

Belysning af sti-vej anlæg, må kun udføres som lav belysning enten i og på bygningskroppe eller som standere med max. lyspunkthøjde på 2,5 m.

9.4

Det på kortbilag nr. 2 med skraveret signatur viste areal må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles friareal for bebyggelsen i lokalplanområdet.

9.5

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende ligesom der ved udendørs oplagring af brænde og materialer skal overholdes en vis orden og foretages afskærmning med fast eller levende hegn i forhold til omgivelserne.

Afsnit 10. Miljø

10.1

Det indendørs og udendørs støjniveau for boliger må ikke overstige hhv. 30 dB(A) og 55 dB(A).

10.2

Facader på boliger ud mod Hovvej og Hobrovej skal sikres imod støj således, at det i 10.1 nævnte støjniveau kan overholdes.

10.3

Støjniveauet indenfor det i 9.4 nævnte fælles friareal må ikke overstige 55 dB(A).

10.4

Der skal etableres en støjafskærmning i området mellem boligblok 4 og boligblok 5 i overensstemmelse med kortbilag 2 således, at det i 10.3 nævnte støjniveau kan overholdes.

Afsnit 11. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

11.1

Samtlige boliger i området skal tilsluttes fjernvarme. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

11.2

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.

11.3

Før ny bebyggelse inden for lokalplanområdet tages i brug, skal der være etableret det i 9.4 nævnte fælles friareal, samt skal den i 10.4 nævnte støjafskærmning være etableret.

Afsnit 12. Andels/grundejerforening

12.1

Der skal oprettes en andels/grundejerforening med medlemspligt for samtlige andels/grundejere inden for lokalplanens område.

12.2

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af det i nr. 9.4 nævnte fælles friareal og af den i nr. 5.1 nævnte private fællesvej.

12.4

Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på det i nr. 9.4 nævnte fælles friareal og det i nr. 5.1 nævnte vejareal.

12.3

Andels/grundejerforeningen skal oprettes, jfr. lovgivningen og/eller når byrådet kræver det, hvilket også gøres gældende for foreningens vedtægter.

Afsnit 13. Lokalplanens retsvirkninger

13.1

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 uforenelig med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. planlovens §18.

Vedtagelsespåtegning

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



Jens Østergaard Madsen
borgmester



Erik Søe 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

Lokalplanen begæres tinglyst på matr. nr. 110, Nibe Bygrunde.

N I B E, den 5. december 2000



Anders Dalum Hansen
Landinspektør





■■■■■■■■■■

Lokalplan nr. 74 • Nibe Kommune • November 2000