



NIBE KOMMUNE BEVARINGSPLANEN MARTS 2006



LOKALPLAN NR. 88

- FOR BEVARING AF VÆRDIFULDE
BYGNINGER OG MILJØER I NIBE BY

INDHOLD

INDLEDNING Hvad er en lokalplan?	side 3
---	--------

LOKALPLANREDEGØRELSEN

Lokalplanens formål	side 4
Lokalplanens indhold	side 4
Forholdet til anden planlægning for Nibe by	side 5
Miljøvurdering	side 6
Miljøforhold, jordforurening	side 7
Arkæologiske spor, museumsloven	side 7
Retsvirkningerne - Hvad betyder planen her og nu?	side 8
SAVE - hvad er det?	side 9

Vejledning omkring bygninger og bygningsdele

• Facader og farver	side 11
• Gavlkviste, frontispicer og karnapkviste	side 12
• Tage og tagdækningsmaterialer	side 13
• Vinduer	side 16
• Yderdøre	side 20
• Mure og faste hegn til gaden	side 21
• Skilte, markiser og baldakiner mv.	side 22

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side 23
2. Lokalplanens område og zonestatus	side 23
3. Bevaring af eksisterende bebyggelse og bystruktur	side 24
4. Ny bebyggelse og større moderniseringer	side 26
5. Skilte, reklamer og markiser	side 28
6. Mure, faste hegn og hække	side 29
7. Farver	side 30
8. Ubebyggede arealer	side 30
9. Ophævelse af deklaration	side 30
10. Lokalplanens retsvirkninger	side 30
Vedtagelsespåtegning	side 31

KORTBILAG

Kortbilag nr 1:	Lokalplanområdets afgrænsning
Kortbilag nr. 2:	Bevaringsværdige bygninger og SAVE-værdier

Indledning

Denne lokalplan, der er en bevaringsplan, udarbejdes for at få et tidssvarende administrationsgrundlag til brug for forvaltningen af de historiske og bevaringsværdige bygninger og bymiljøer i Nibe.

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 menneskers levevilkår.

Til dette formål kan og skal et byråd, 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 et byråd vedtage bestemmelser, der eksempelvis omfatter følgende:

- Områdets anvendelse;
- Udstykning,
- Vej- og stiforhold,
- Placering og udformning af bebyggelse, herunder f.eks. materialevalg og farver,
- Bevaring af bygninger og bymiljøer,
- 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 at fremkomme med ideer og ændringsforslag.

Indsigelser og ændringsforslag mv.

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

Lokalplanen var fremlagt som forslag fra den 30. november 2005 til den 25. januar 2006. Som resultat af fremkomne forslag og bemærkninger fra borgere og myndigheder er der foretaget mindre justeringer af redegørelsen og i enkelte af lokalplanens bestemmelser.



LOKALPLANREDEGØRELSEN

Lokalplanens formål

Nibe Byråd ønsker med denne lokalplan at sikre og bevare byens smukke struktur og de historiske bygninger og miljøer. Lokalplanen skal være det redskab, der kan anvendes af borgerne og forvaltningen i fællesskab som grundlag for fremtidige byggetilladelser i området.

En bevaringsplan er både en sikring af vores fælles bygningskulturelle arv og en sikring af de private og offentlige investeringer, der foretages i byens enkelthuse og gadebilleder.

I den fremtidige forvaltning af byens huse og gademiljøerne er det fortsat målet, at de gamle huse bevarer deres oprindelige karakteristika. Det er også vigtigt, at byen bevarer den store mangfoldighed, der præger bybilledet, med huse med forskellig højde, forskellig alder, mv. I denne forbindelse er en fastholdelse af de nuværende bygningers beliggenhed og omfang også betydningsfulde temaer.

Som udgangspunkt kan de historiske huse kun ændres i det ydre, hvis det kan ske som en tilbageføring til et tidligere udseende. Ellers er reglen den, at husene skal bevares med deres nuværende udseende.

I tilfælde, hvor det i henhold til en gældende lokalplans bestemmelser vil være muligt at opføre helt nye huse i bevaringsområdet, skal de nye huse opføres i harmoni med de omgivende bygninger, og således der sker en tilpasning til gadebilledet.

Når det drejer sig om metoder, er det byrådets holdning, at der skal gives oplysning om de fremgangsmåder, som fagfolk (arkitekter) betragter som den mest korrekte måde at gøre tingene på, men den enkelte ejer skal kunne vælge frit mellem en række af markedets løsninger. I vejledningen til nærværende lokalplan gives eksempler på de traditionelle løsninger i Nibe, og hvordan man træffer de rigtige valg til sit Nibehus.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen baseres bl.a. på den registrering, der er foretaget af alle byens huse i forbindelse med udarbejdelse af Kommuneatlas for Nibe Kommune, 2002. I denne registrering, der er foretaget efter den landsdækkende SAVE-metode, er alle bygninger tildelt en række karakterer for arkitektur, miljø, teknisk tilstand og kulturhistorisk værdi mv. Disse enkeltkarakterer sammenfattes i en såkaldt samlet bevaringsværdi. (Se nærmere redegørelse for SAVE mv. på side 9).

Bygninger med SAVE-værdien 1-3 er de mest bevaringsværdige, og bygninger med SAVE-værdien 4-6 er de middel bevaringsværdige, medens bygninger med karakteren 7-9 er de mindst bevaringsværdige eller huse uden betydning i historisk henseende.

Det er oplagt, at de mest bevaringsværdige bygninger kræver størst opmærksomhed i forbindelse med vedligeholdelse og ønsker om ændringer mv. Disse bygninger er hjørnestenene i bevaringsarbejdet.

Men de øvrige bygninger med "middel bevaringsværdi" indgår med stor vægt i gadebillederne og støtter ofte de særligt bevaringsværdige bygningers rolle og værdi. Derfor kræver de "middel bevaringsværdige" bygninger ofte en tilsvarende stor opmærksomhed i den daglige administration af bevaringsarbejdet.

Mange bygninger med "middel bevaringsværdi" har ofte fået denne karakter, fordi de på et tidspunkt er ombygget eller måske har fået et nyt eternittag eller store, nye vinduer. Sådanne bygninger rummer ofte muligheden for at rykke op i højeste klasse, hvis de f.eks. tilbageføres til det oprindelige eller til et tidligere udseende.

Bygninger med de laveste karakterer 7-9 kan uden problemer opretholdes med det nuværende omfang og udseende. Bevaringsplanen giver ikke pligt til at lave om på husene. Det er ofte bygninger, der er kommet til i en periode, hvor man ikke tog hensyn til det historiske og bevaringsværdige bymiljø i Nibe. Det kan være nye parcelhuse eller tankstationer, men også huse fra 30'erne, hvor man var meget bevidst om "at bygge moderne" for enhver pris.

Men det er også blandt disse bygninger, at muligheden for "nyt blod" til bybilledet ligger. Er en bygning med karakteren 7-9 tilmed i byggeteknisk dårlig stand, og er den fremmed for bymiljøet og byggeskikken i Nibe, er det muligt, at der kan gives tilladelse til at erstatte en sådan bygning med en ny. En betingelse vil så være, at den nye bygning tilpasses det omliggende bymiljø.

Regler for rekonstruktion

Da mange af byens huse er bygget i hast efter de store brande, er den byggetekniske standard flere steder forholdsvis ringe sammenlignet med andre gamle huse opført i velstandstider.

Derfor har byrådet besluttet, at huse, der er i så ringe byggeteknisk stand, at det vil være forbundet med uforholdsmæssigt store udgifter at renovere dem og sætte dem i stand til nogenlunde nutidig boligstandard, vil kunne "sættes om" delvist eller helt, og om nødvendigt rekonstrueres helt fra grunden. Inden en evt. rekonstruktion indledes, skal huset være målt minutøst op, og eventuelle tilbageføringer som led i rekonstruktionen skal være aftalt med myndigheden.

På denne måde vil byrådet i helt særlige tilfælde ikke nægte en ejer nedrivning af bevaringsværdige huse, men blot knytte den betingelse til, at huset genopføres, som det ser ud eller har set ud og på den samme placering.

Nye huse

Hvor nybyggeri kan tillades, gælder hovedreglen, at nye huse i det ydre skal tilpasses de historiske huse i omgivelserne, det vil sige husene på nabogrundene og evt. det samlede gadebillede.

Der stilles krav til husets hovedform med traditionelt sadeltag mv., og der vil blive stillet krav til bestemte facadematerialer, evt. vandskuring af facader og gavle, samt til farver.

Fredninger og fredede bygninger i Bevaringsområdet

- Nibe Kilde er fredet som fortidsminde i april 1981. Nibe Kommune har istandsat Sprøjtehuset for at støtte op omkring det fredede miljø.
- Færchs gård er bygningsfredet og omfattes derfor ikke af lokalplanens bestemmelser.
- Nibe Kirke er ikke fredet i henhold til bygningsfredningsloven. Kirkens bevaringsværdier varetages af de kirkelige myndigheder i.h.t. Lov nr. 527 om Folkekirkens kirkebygninger og kirkegårde. Kirkens matrikelnummer opretholdes indenfor bevaringsområdet af hensyn til regulering af kirkens omgivelser.



Rekonstruktion vil være mulig enten ved facaderenovering med vinduesflytninger og oplægning af nyt tag eller genopførelse som efter en brand.

Her er vist et tænkt eksempel med udgangspunkt i et hus i Grønnegade.



Forholdet til anden planlægning for Nibe by

Bevaringsplanen fra 1975

De overordnede myndigheder, staten og museet, har aldrig været i tvivl om, at Nibe by, sammen med byer som Dragør, Æbeltoft og Ærøskøbing, indeholder store kulturhistoriske og bymæssige værdier, der bør sikres for eftertiden. Derfor var det et ønske fra Boligministeriet og senere Planstyrelsen, at Nibe by skulle sikres ved en Bevaringsplan i lighed med den, som på samme tidspunkt var under udarbejdelse for Ærøskøbing.

I forbindelse med vedtagelsen af den første dispositionsplan for Nibe by i 1974 besluttedes det at tinglyse en deklaration om, at bygninger i et område af Nibe by ikke måtte nedrives eller ændres i det ydre uden byrådets godkendelse. Denne deklaration, samt fastlæggelsen af en administrationspraksis i løbet af de første ca. 120 sager, kom siden til at gå under navnet "Bevaringsplanen".

Siden har udarbejdelse af en egentlig bevaringslokalplan for hele byen, som afløsning for deklarationen, ventet på den rette lejlighed. I første omgang afventede man den registrant, som Nationalmuseet havde under udarbejdelse.

Bygningsregistrant i 1979

Det flotte og meget grundige værk, "Historiske huse i Nibe", kom i 1979. Heri er alle de ældste og bedst bevarede huse, og deres ofte lange historie, grundigt beskrevet. Og dette værk kan stadig være til god inspiration for ejere af huse i Nibe.

Kommuneplanrammer og lokalplaner 1980 - 2000

I de følgende år blev der i lokalplaner for byfornyelsesområder i den indre by indarbejdet bevaringsbestemmelser i særlige afsnit om bebyggelsens ydre fremtræden, bevaring af skorstene mv. Også bestemmelser om mure og faste hegn i skel mod gader og veje blev indføjet.

På denne måde blev "Bevaringsplanen" gradvist omsat fra deklaration til lokalplan for dele af bevaringsområdet.

Lokalplaner med sådant indhold er Lokalplan nr. 33, 34, 38, 73 og 75.

Disse lokalplaner indeholder også bebyggelsesregulerende bestemmelser, der fortsat er gældende.

Kommuneatlas 2002

Senest er kommunens værdifulde miljøer og bygninger registreret og vurderet i det omfattende Kommuneatlas fra 2002. I dette atlas er samtlige bygninger i bevaringsområdet også vurderet mht. en række værdier som kulturhistorisk betydning og originalitet mv.

På de sidste sider i Kommuneatlas'et opfordres til, at borgerne i forbindelse med bevaringsarbejdet tilbydes støtte og vejledning samt oplysning om de mange bygningsmæssige kvaliteter - såvel helheder som detaljer. Denne lokalplan er et bidrag hertil. Lokalplanen afløser og afløser samtidig den oprindelige bevaringsdeklaration fra 1975.

Kommuneplan 2004 - 2016

I den seneste kommuneplan opstilles ønsker om bedre vejledning til og en mere præcis politik for bevaring af byens historiske miljøer. Denne bevaringsplan er et led i en sådan politik.

Miljøforhold

Jordforurening

Hvis der under bygge- anlægs- eller jordarbejde træffes på forurening, skal arbejdet standes, og kommunalbestyrelsen skal 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. Der henvises til miljøbeskyttelseslovens § 21 og til jordforureningslovens § 71.

Amtsrådet vurderer, om den fundne forurening skal registreres som affaldsdepot.

Arkæologiske eller kulturhistoriske spor

Forud for iværksættelse af enhver form for jordarbejde skal der iht. Museumslovens § 25 - 27 ske orientering af det lokale museum (Aalborg Historiske Museum) om det påtænkte jordarbejde. Når museet har modtaget en anmodning, skal det fremkomme med en udtalelse med stillingtagen til, hvorvidt det arbejde, som anmodningen vedrører, indebærer en risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder. Såfremt museet vurderer, at en sådan risiko foreligger, skal sagen forelægges kulturministeren.

Den nævnte udtalelse skal endvidere tilkendegive, hvorvidt det i givet fald vil være nødvendigt at gennemføre en arkæologisk undersøgelse mv.

Museet fremsender sin udtalelse til bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres, senest 4 uger efter, at anmodningen er modtaget. Såfremt det på grund af jordarbejdets omfang er nødvendigt at gennemføre større forundersøgelser, jf. § 26, stk. 2, kan museets svarfrist forlænges til 6 uger.

Det kulturhistoriske museum afholder udgiften til arkivalisk kontrol og en eventuel mindre forundersøgelse, der er nødvendig som grundlag for museets udtalelse.

Ved gennemførelse af en større forundersøgelse afholdes udgiften af den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres. Arbejdet kan først iværksættes efter samtykke fra den pågældende. Kulturministeren kan i særlige tilfælde yde tilskud til en sådan forundersøgelse

Den arkæologiske kulturarv omfatter spor af menneskelig virksomhed, der er efterladt fra tidligere tider, dvs. strukturer, konstruktioner, bygningsgrupper, bopladser, grave og gravpladser, flytbare genstande og monumenter og den sammenhæng, hvori disse spor er anbragt.

Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum.

Fundne genstande, der ikke er danefæ, skal efter anmodning fra kulturministeren eller det pågældende kulturhistoriske museum afleveres til vedkommende statslige eller statsanerkendte museum, således at de kan indgå i museets samling.

Retsvirkninger - eller hvad betyder lokalplanen her og nu for en husejer?

Lokalplanen omhandler fremtidige ændringer og byggetilladelser i det område, som planen omfatter. Som det har været siden 1975 skal alle udvendige bygningsændringer godkendes af byrådet, inden man går igang.

Lokalplanen **betyder ikke**, at ejere af huse nu skal igang med at lave deres huse om, så de svarer til bestemmelserne i lokalplanen.

De vinduer og døre man har, og det tag, der er på huset, den dag planen vedtages endeligt, er lovligt og vil også være det efter vedtagelse af planen. Man skal altså ikke ud og skifte sit store husnummer ud med små blå emaljeskilte osv.

Man må også vedligeholde sit eternittag efter skader mv. eller forny ruderne i sine store termovinduer. Den farve huset har i dag er også lovlig og vil fortsat være det.

Kun i de tilfælde, hvor en ejer ønsker at udføre **ændringer**, træder planens bestemmelser i kraft. Det vil sige, vil man have helt nye vinduer, ny tagbelægning mv., så skal planen følges.

Litteraturhenvisninger

Vil man vide mere om bygningsvedligeholdelse og korrekt behandling af specielt gamle huse findes der i litteraturen en række gode håndbøger hvoraf her skal nævnes:

BYHUSET - byggeskik i købstaden. Gode råd om vedligeholdelse og istandsættelse, Kbh. 1980. Curt von Jessen m.fl. (Udsolgt fra forlaget)

SKORSTENSPIBER, 1968. Harald Langberg. Udgivet af Foreningen til Gamle bygningers Bevaring.

"HUSE MED SJÆL", 2004, Forlaget Gyldendal. Restaureringsarkitekten Søren Vadstrup. Alt om gamle huse og korrekt behandling og vedligehold mv.

På Internettet er der gode råd at hente på bl.a.:

www.bygningsbevaring.dk - hvor der også gives oplysning om muligheden for telefonrådgivning.

Eksempler på vurderinger



Lille Algade 10
Arkitektonisk værdi / 3
Kulturhistorisk værdi / 2
Miljømæssig værdi / 2
Originalitet / 4
Tilstand / 3
Bevaringsværdi / 3



Grønnegade 9a
Arkitektonisk værdi / 6
Kulturhistorisk værdi / 5
Miljømæssig værdi / 5
Originalitet / 6
Tilstand / 5
Bevaringsværdi / 5



Søndergade 22a
Arkitektonisk værdi / 8
Kulturhistorisk værdi / 6
Miljømæssig værdi / 6
Originalitet / 8
Tilstand / 5
Bevaringsværdi / 8



Beltoftvej 6, Lundby
Arkitektonisk værdi / 2
Kulturhistorisk værdi / 2
Miljømæssig værdi / 4
Originalitet / 3
Tilstand / 5
Bevaringsværdi / 1



Kirkevej 8, Barmer
Arkitektonisk værdi / 4
Kulturhistorisk værdi / 5
Miljømæssig værdi / 4
Originalitet / 3
Tilstand / 3
Bevaringsværdi / 3



Rolighedsvej 3, Sebbersund
Arkitektonisk værdi / 7
Kulturhistorisk værdi / 6
Miljømæssig værdi / 5
Originalitet / 8
Tilstand / 2
Bevaringsværdi / 7

BILAG til redegørelsen, hvad er SAVE?

I lokalplanen anvendes den kortlægning af bevaringsværdierne, som er udarbejdet i forbindelse med **Nibe Kommuneatlas, Byer og bygninger 2002**. Heri er alle huse opført før 1940 vurderet mht. bevaringsværdier.

Registreringen af bygningernes bevaringsværdi er foretaget på baggrund af en international metode kaldet SAVE, der er en forkortelse af "Survey of Architectural Values in the Environment". Oversat betyder det: Kortlægning af arkitektoniske værdier i bygninger og miljøer. SAVE er en systematisk observationsmetode, hvorefter husene kortlægges med hensyn til:

Arkitektonisk værdi, der vedrører bygningens individuelle, arkitektoniske kvalitet, fx. form, proportioner og materialer.

Kulturhistorisk værdi, der vedrører bygningens alder, anvendelse og betydning som bygningsværk eller bygningstype samt dens betydning i egnens historiske og kulturelle udvikling.

Miljømæssig værdi, der udtrykker bygningens betydning som en del af det omgivende miljø, fx. om bygningen understøtter gadebilledet eller har betydning som orienteringspunkt for kvarteret.

Originalitet, der vedrører bygningens nuværende fremtræden sammenholdt med den udformning, den formodes at have haft ved opførelsen.

Tilstand, der vedrører bygningens tekniske, konstruktive og vedligeholdelsesmæssige standard.

Bevaringsværdien er et udtryk for bygningens samlede bevaringsværdi, ikke som et gennemsnit af ovennævnte værdier, men som udtryk for en samlet afvejning, hvori den arkitektoniske og kulturhistoriske værdi er tillagt størst betydning.

Registreringen fastlægger således for hver bygning en bevaringsværdi på en skala fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste værdi og 9 er den laveste. På lokalplanens Kortbilag nr. 2 og i lokalplanbestemmelserne er bevaringsværdierne vist og omhandlet i tre hovedgrupper:

1, 2 og 3 er udtryk for en høj værdi og er vist med rød farve på kortbilaget.

4, 5 og 6 er udtryk for en middel værdi og er vist med lyserød farve.

7, 8 og 9 er udtryk for en lav bevaringsværdi og er vist med grå farve.

Fredede bygninger samt kirkebygninger er markeret med en mørkviolet farve på kortbilaget og i Kommuneatlas.

VEJLEDNING OM BYGNINGER OG BYGNINGSDETALJER I NIBE

I de følgende afsnit gennemgås eksempler på typiske bygningstyper og bygningsdetaljer i Nibe. Eksemplerne kan bruges ved ønsker om tilbageføring af bygninger, der er blevet ombygget i nyere tid og til inspiration ved planlægning af nye huse inden for bevaringsområdet.



Bevaringsplanen 2005



Bygningstyper, tage, tagvinduer, facader, døre og vinduer, mure, faste hegn og porte mv.



Facader og farver

Den typiske facade på de ældste huse i Nibe er pudset eller vandskuret. Det skyldes i høj grad, at mange huse er opført af blandede materialer i ydermuren efter brande og omsætninger fra bindingsværk mv. Senere er der i mange huse sket flytninger af vinduer og døre. En overfladebehandling med puds eller et tyndt mørtellag og et par gange kalk gør det hele smukt og harmonisk - og mere holdbart.

De kalkede overflader reflekterer tilmed lyset og er medvirkende til, at de smalle gader trods alt virker lyse og indbydende. Om aftenen bidrager de lyse, kalkede facader også til, at gadelyset forslår bedre.



De fleste gamle huse i Nibe er og har været hvide og okkergule. Enkelte har haft den stærke, mørkerøde farve kaldet engelskrød. Tidligere har flere huse sikkert haft forskellige kalkfarver, som moden har dikteret. Det er vigtigt, at de gamle huse fortsat vedligeholdes med de gamle teknikker, herunder kalk, der også har en smukkere og mere levende overflade.

På gamle huse kan man evt. finde en tidligere farve gemt under mange lag kalk og maling.

Det vil altid være muligt at få lov at genanvende en farve, som huset oprindeligt har haft. Ellers bestemmer lokalplanen, at alle farver kan anvendes som kalkfarver i pastelfarver. Hertil kommer den mørke, engelskrøde farve, som bl.a. findes på den gamle skole i Grønnegade, nu Tinghus, og på Hotel Phønix.



Ud over de gamle, lave, kalkede huse rummer Nibe imidlertid også en række nyere bygninger, hvoraf flere tydeligvis er opført i velstandsperioder og er udtryk for, at bygherren havde økonomisk formåen. Dette kombineret med dygtige og stolte håndværkere, der gerne ville vise deres kunnen, er i Nibe resulteret i en række flotte og markante huse i blank mur med brede, pudsede gesimser, vinduesindramninger og bånd.

Flere af de seneste huse er opført i røde maskinsten ofte med fine løsninger som "brændte fuger" og flotte, murede stik.

En særlig gruppe af huse i Nibe er udsmykket med kraftige kvaderstensdekorationer, lisener, spejle mv. Disse huse bør vedligeholdes med den samme farvesætning, som de oprindeligt er tiltænkt for bl.a. at fremhæve reliefvirkningen.



Det er misforstået bevaringsarbejde at male bygninger med blank mur for at få dem til "at passe ind i gadebilledet". En række af de murede huse er beregnet på, at man skal kunne beundre det flotte murerhåndværk. Et eksempel på en bygning, hvor der er skabt et meget stærkt samspil mellem blankt murværk og pudsede gesimser og bånd, kan ses i et af Søndergades hjørnehuse i to etager. Det ville være helt forkert at male et sådant hus over.

Kun i tilfælde, hvor en facade begynder at forfalde, bør man overveje, om det vil være arkitektonisk forsvarligt at skride til overfladebehandling.



De ældste enkeltfags kviste over indgangsdøren i Nibes bindingsværkshuse. Her Grydstedgade.



Enkeltfags gavlkvist i Priorgade 11.



3-fags karnapkvist i Strandgade.



Enkeltfags gavlkvist i Store Tranegade.



2-fags gavlkvist i Mellemgade.



2-fags gavlkvist i Strandgade.



Flot, bred enkeltfags gavlkvist med bevaret tegltag i Søndergade.



Nyere 2-fags gavlkvist over bred port i Store Algade.

Gavlkviste, frontispicer og karnapkviste

I denne lokalplan kaldes de kviste, der står helt i flugt med facaden, for gavlkviste eller frontispicer. De gavlkviste, der har et fremspring i forhold til facadeflugten, kaldes karnapkviste.

En gavlkvist er som minimum et fag bred. De mest almindeligt forekommende gavlkviste i Nibe er på 2 fag, men flere i Søndergade er på 3 og 4 fag.

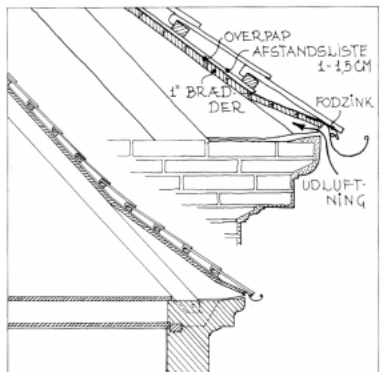
Enkeltfags gavlkvisten over en hoveddør har rødder langt tilbage i Nibes bygningshistorie. Selv de små lave borger- og fiskerhuse havde som regel en lille gavlkvist over indgangsdøren. I denne kvist var der en lem, der gav adgang til loftsrummet, hvor man kunne opbevare bådens sejl, årer og grej samt fiskegarn. Dette bygnings-træk forsvinder fra Nibe med bindingsværkshusene, og senere, da fiskeriet ophører, laves de ikke mere.

Siden kommer gavlkvisten ind i bybilledet i takt med, at man begynder at udnytte tagetagen i husene. Ofte er det relativt små huse, der udstyres med gavlkviste, hvilket ses i bl.a. Søndergade og Nørregade. Men også Strandgades gårde får med tiden tilføjet en gavlkvist.

Lokalplanen giver mulighed for at tilføje gavlkviste i begrænset bredde til gadesiden og i større bredde til gård- eller havesiden.

Karnapkviste, der springer frem i forhold til facaden, kan i Nibe kun laves til gårdsiden, da de fleste huse ligger med facaden i skel til gaden. Ved opførelse af nye huse vil det dog nogle steder være muligt at udføre karnapkviste, der dog ikke må have større fremspring i forhold til facaden end 50 cm. Herved vil det nye hus komme til at ligge med facaden ca. 50 cm fra vejskel. Denne model kan kun bruges, når husene ikke er sammenbyggede.

De viste eksempler er alle egnede som forbilleder for evt. nye gavlkviste til Nibes huse.



Med en stor gesims maa skalken føres længere op ad taget for at undgå et for dybt svaj i taget. Undertaget er her pap paa brædder, hvilket kræver god udluftning paa undersiden. Afstanden mellem eventuel isolering og brædder bør være 3-5 cm.

Tage og tagdækningsmaterialer

Den traditionelle tagform i Nibe og i andre købstæder med samme alder og oprindelsestidspunkt er det ligebenede sadeltag med en hældning på omkring 40 - 45 grader.

Tagdækningsmaterialet har oprindeligt været strå, men på grund af brandfaren blev stråtage i danske købstæder forbudt. Det slog først for alvor an i Nibe efter den anden brand i 1765 og den sidste store brand i 1806. Herefter skulle alle nye tage udføres af "hårdt" og ubrændbart materiale, og det blev forbudt at forny stråtage.

Det blev som hovedregel de røde vingetegl, der blev brugt til boligerne og til forhusene, medens pandeplader af stål og paptage blev anvendt til udhuse og stalde mv. På denne måde fremstod alle gader på et tidspunkt i slutningen af 1800-tallet med huse med tegltage. Enkelte huse har dog muligvis også haft tage med betontagsten.

Tegltagene var oprindeligt næsten uden vinduer, da man ikke brugte loftsrummene til boligformål. For at få lidt dagslys ind anvendte man efterhånden små, tophængte støbejernsvinduer, der var afpasset med teglstenenes mål, så man kunne udskifte f.eks. 9 tagsten med et vindue, uden at skulle foretage tilpasninger.

De traditionelle teknikker bestod i, at tagsten blev bundet til lægterne med ståltråd, men ude over gavle og i rygninger blev stenene nedlagt i mørtel.

Tegltage blev "understrøget", dvs. fuget med mørtel i samlingerne, på den indvendige side. På de steder, hvor man ikke kunne tætte indvendigt, lavede man såkaldt "forskælling" udvendigt. Det var primært langs rygningen, omkring skorstenspiber og over murede gavle. Som det stadig er skik i Skagen, kalkede man forskællingen, for at gøre den mere holdbar. Samtidig havde man blik for, at det også havde en dekorativ virkning.

Gamle fotos viser, at denne skik også var almindelig i Nibe. På billedet i spalten her til venstre ses Hotel Phoenix med smuk hvid forskælling langs graterne og over gavlen

I Nibe optog man bestemmelserne i det københavnske bygningsreglement om hjørneafskæringer ved bygninger, der lå på gadehjørnerne. Det var for at skabe bedre mulighed for at komme omkring hjørnerne med stigevojnene og udrykningskøretøjer. Det blev i Nibe til en meget speciel udformning i tegltagene. Flere steder har man tilpasset hjørneafskæringerne til halvvalme, så en i virkeligheden skæv gavl alligevel ser symmetrisk og harmonisk ud. Enkelte steder er der eksempler på, at taget næsten umærkeligt glider over "graten" ved hjørneafskæringen og møder gavlen.

Det er meget vigtigt for bevaringsarbejdet i Nibe, at disse fornemme løsninger ikke går tabt ved fremtidige renoveringsarbejder.

En anden vigtig detalje ved tegltagene er opskalkningen ved tagfoden. Det er en praktisk, byggeteknisk løsning, der har en utrolig smuk virkning. Det lette svaj får taget til at se let og yndefuldt ud. Ved huse, der oprindeligt er lavet i bindingsværk, men siden omsat til grundmur, bliver opskalkningen ofte særlig stor og flot, da ydermuren er blevet bredere, og taget derfor skal føres ud over gesimsen. Ved renoveringer er det meget vigtigt, at opskalkningen bevares og gentages ved de nye spær. Der bør laves en kile så stor, at skalken forløber jævnt over min. 3 sten. Det ser grimt ud med bare eet skarpt knæk.



Skifer

I slutningen af 1800-tallet begynder der at dukke andre tagdækningsmaterialer op. Ofte er det på stationsbygninger og offentlige bygninger, at udenbys arkitekter anvender nye materialer som eksempelvis naturskifer. Med dette materiale er der mulighed for at lave tage med mindre taghældning.

Med skifertage indføres enkelte steder et mindre udhæng, som vi også ser det på de ældste villaer i byen. En sådan bygning var banegårdsbygningen på Nibe Station. Og det har inspireret byens håndværkere og bygmestre.



Skifertage fremstår typisk som mørke, glatte tage, der laves helt rette uden svaj og opskalkning mv.. På Nibe Apotek findes et sådant stort skifertag afsluttet med en flot, høj profileret gesims.

Skifertaget er et lettere tag end tegltaget, og skifer er også anvendt på nogle huse som renoveringsmateriale, specielt på huse, hvor spærene måske ikke var så kraftige.



I forhold til bevaringsplanen skal en bygning så vidt muligt bevares med den type tagmateriale, som hører til husets arkitektur. Da eksempelvis naturskifer i dag er forholdsmeæssigt dyrt, vil det også være muligt at vælge et moderne skifermateriale eller et mørkt teglmateriale ved renovering af et gammelt skifertag. Det er vigtigt, at det nye materiale har nogenlunde samme stoflighed og tyngde, som det gamle havde, da det var nyt.

Eternitbølgeplader

I midten af 1900-tallet var det meget udbredt at udskifte gamle nedslidte tegltage og skifertage med eternitbølgeplader. Ofte fik bygningen ved samme lejlighed tilføjet et udhæng, som helt ændrede bygningens fremtoning.



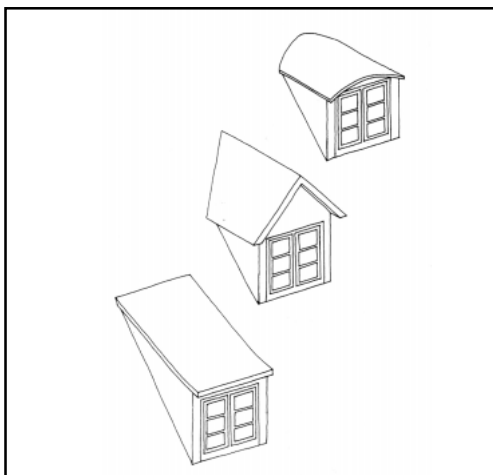
Mange tage er i de senere år blevet ført tilbage til det oprindelige udseende med f.eks. tegl og gesimsafslutning med opskalkning. Det er dog vigtigt, at man anvender den gamle danske vingetegl, der i dag hedder Gl. Dansk Model. De fleste af byens huse er forholdsvis små, og det er derfor af stor betydning, at der ikke anvendes for store tagstensformater, da bygningen herved kommer til at se endnu mindre ud.

Tagvinduer og tagkviste

Det smukkeste er, at et tag er helt fri for huller, vinduer og kviste. Da mange huse i dag har udnyttet tagetage, er det dog nødvendigt med mulighed for både lysindtag og brandrednings-mulighed, specielt hvis bygningen ikke har frie gavle.

Hvis det er muligt, bør tagetagen indrettes, så de største vinduer og kviste placeres til gårdsiden. Ud mod gaden bør lysindtag begrænses til den nye udgave af det klassiske støbejernsvindue, der passer med 3x3 tagsten.

Lokalplanen fastsætter grænser for størrelsen på nye tagvinduer til gadesiden. Størrelsen svarer til det mindste tagvindue, der opfylder kravene til brandredningsåbning.





Moderne tolkning af det klassiske tagvindue på 3x3 tagsten. Isoleret til nutidig standard og med termoglas.



Moderne udgave af enkeltfags tagkvist. Bemærk det forholdsvis flade og meget diskrete tag med zinkafdækning og gesimsafslutning langs spejl og flunker.



Moderne udgave af Nibekvist med glas i flunkerne, hvorved lysindfaldet forbedres væsentligt.



Eksempler på kviste, der i størrelse er ved at nå grænsen for, hvad der kan kaldes harmonisk og "ikke-dominerende".

Tagkviste

Kviste skal altid tilpasses den tagflade, de skal indgå i. En for stor kvist kan ødelægge harmonien i en bygning og blive dominerende i gadebilledet. Til Nibes forholdsvis små huse vil enkeltfagskviste som regel være den smukkeste løsning.

Der ses i Nibe dog også eksempler på bredere kviste, der passer godt ind i tagfladen og virker harmoniske i forhold til både tagfladen og facaden. Det afgørende er som hovedregel, at en kvist ikke bliver for høj og ikke udstyres med for stort udhæng og tagrender mv.. Ligeledes skal en god og smuk kvist bestå af så meget glas som muligt. Store beklædninger i fronten af en kvist øger dominansen og gør kvisten visuelt tungere.

Som hovedregel må en kvist ikke spænde over mere end 2 spærfag, og længden af en eller flere kviste må tilsammen ikke optage mere end 1/3 af længden af den tagflade, de indgår i. Denne bestemmelse er allerede gældende for en række lokalplanområder i det gamle Nibe.

Da husene i Nibe varierer meget i størrelse og længde/højde er det ikke givet, at gode resultater opnås med sådanne forholdstal i alle situationer.

I Søndergade findes f.eks. flere gamle, flotte Nibehuse, hvor kviste og frontgavle samlet er større end bestemt i lokalplanen. Derfor vil bygningsmyndigheden i specielle tilfælde kunne vurdere, om en eller flere kviste kan overskride reglen om max. 1/3 af taglængden, hvis kvisten eller kvistene på anden måde begrænses og proportioneres, så helhedsindtrykket bliver vellykket og "ikke-dominerende".

Tagterrasser

Det vil ikke være i overensstemmelse med intentionerne i bevaringsplanen at tillade tagterrasser, der også vil kunne medføre indbliksgener i forhold til naboer. De fleste grunde i Nibe er små, og det er vigtigt, at man kan skabe afskærmede privatarealer mv. Såfremt særlige forhold gør sig gældende, f.eks. at bygningen ligger på en stor grund, vil det ikke kunne udelukkes, at enkelte bygninger vil kunne indrettes med opholdsplads i tagfladen. En betingelse er, at anlægget ikke er synligt fra offentlig gade og sti.



Eksempel på en tænkt, sammenhængende kvist (fotovisualisering), der er længere end 1/3 af tagfladen, men som er gjort mindre dominerende ved at begrænse højden.



Det ældste vindue fra bindingsværkshusenes tid.



Det typiske vindue til de ældste grundmurede huse i Nibe.



De første dannebrogsvinduer med sprossen i underrammen



Det senere dannebrogsvindue, her en variant med en speciel tophængt overramme.

Vinduer

En bygnings vinduer fortæller meget om bygningens alder og stil, eller arkitektur om man vil. Har en gammel bygning mistet de originale vinduer, vil det som regel være muligt at finde den vinduestype, som huset oprindeligt har været udstyret med. Skal bygningen bevares korrekt, er det af meget stor betydning, at vinduerne svarer til husets alder og byggetradition. Hovedreglen er, at jo ældre bygningen er, des mindre har vinduerne og ruderne også været.

Det torammede vindue med krydssprosser

De ældste huse i Nibe er efterkommere af bindingsværkshuse. Det er huse fra perioden ca. 1600 - 1780. I disse huse har der oprindeligt været forholdsvis små, torammede vinduer med sprossedelte rammer. I hver ramme var der typisk 6 ruder. Glas var dyrt og blev kun fremstillet i små formater. Almindelige mennesker havde ikke råd til store glasformater. Ruderne var isat med kit og hele vinduet incl. kitfalsen blev malet med oliemaling. I Nibe har flere af de ældste huse stadig vindueshuller med formater, der kan stamme fra bindingsværkshuse.

Vindueshuller fra den periode er typisk 80 - 100 cm brede og kun 100 - 110 cm høje.

Det torammede vindue med vandrette sprosser

Med de grundmurede huse fra begyndelsen af 1800-tallet begynder der at komme vinduer med større glasformater. Man kan sige, at den lodrette sprosse udelades og vi ser nu et vindue med 2 sidehængte rammer, med 3 ruder i hver ramme. Det er et vindue, der holder helt op til 1900-tallet i mange huse også helt nye, specielt i huse til fiskere og daglejere mv.

Typisk for de ældste Nibevinduer er, at man ikke lavede sålbænk under vinduerne, kun en tilbageliggende fals med lidt hældning udad. Ofte var hele vinduesfalsen malet hvid.

Vindueshullerne fra den periode er typisk 85 - 90 cm brede og 110 - 120 cm høje.

Dannebrogsvinduet

Med den fortsatte velstandsstigning og indtoget af embedsmandsstanden kommer der i slutningen af 1800-tallet en ny type boliger med bl.a. en betydelig større loftshøjde. Disse huse er ofte udstyret med det såkaldte "dannebrogsvindue" eller "flagvindue". Dannebrogsvinduet er karakteriseret ved at være skabt over en lodret og en vandret post, der opdeler vindueshullet i et forhold, som vi kender fra det danske flag.

De ældste dannebrogsvinduer har en tynd vandret sprosse i den nederste ramme, fordi store glasformater stadig var meget dyre. I senere udgaver bortfalder den vandrette sprosse, som følge af den teknologiske udvikling inden for glasfremstilling.

Flere af de helt gamle dannebrogsvinduer i Nibe er udformet med buet overkarm, der følger det buede stik i vindueshullet. Denne løsning blev ofte valgt, når huset skulle være særlig fornemt.

Fælles for de ældste vinduer er hjørnebåndsbeslagene, hvor hængslet er kombineret med et vinkelbeslag, der støtter og holder sammen på vinduesrammen. Med Nibes stolte traditioner inden for beslagfremstilling kan det anbefales at udstyre vinduer til de ældste huse med de oprindelige hjørnebåndsbeslag - fra Beslagfabriken i Nibe - naturligvis.

Vindueshullerne fra den periode er typisk 95 - 120 cm brede og 140 - 160 cm høje.

"Forkerte vinduer" vil gå ud over husets facadeharmonien og vil få huset til at virke uoriginalt. En almindelig fejl er, at der sættes dannebrogsvinduer i for små vindueshuller.



Eksempel fra Grønnegade på et vel-proportioneret, oprindeligt dannebrogsvindue med smukke rude-formater.



Det specielle "Nibe-vindue" i øverste etage på Hotel Phønix og i ny udgave herunder i Priorgade.



Eksempler på 3-fags dannebrogsvinduer i selskab med det traditionelle 2-fags vindue. Her i et større borgerhus i Strandgade.

Herunder tilsvarende kombination i Søndergade.



Nørregade rummer mange gode eksempler på 3-fagsvinduer efter år 1900.



Det specielle "Nibe-vindue"

I Nibe udvikler man på et tidspunkt et torammet vindue med en enkelt vandret sprøse i den øverste trediedel af rammen. Et vindue med samme proportionering som dannebrogsvinduet, men lidt mindre. Dette vindue ses på gamle fotos af Hotel Phønix og i flere kviste i byen.

Det trerammede vindue

Senere varianter af dannebrogsvinduet ses i Nibe som det trerammede vindue ofte i selskab med de traditionelle dannebrogsvinduer. Det er mest i større borgerhuse eller købmandsgårde, at man som noget nyt får et stort vindue i stuen eller i et større værelse. I de ældste trefagsvinduer er alle rammer lige brede. På samme tid begynder man at forlade den helt stramme fagdeling i facaden, som ellers har præget byggeriet gennem århundreder.

Vindueshullerne til trefagsvinduer fra den periode er typisk 140 - 160 cm brede og 140 - 160 cm høje.

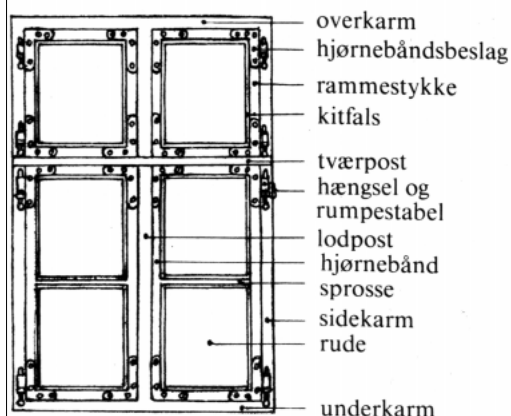
Denne vinduestype udvikles senere i villabyggeriet, hvor vinduet gøres endnu bredere og ofte fremtræder med et bredere midterparti end sidepartierne. I Nørregade ses tilmed eksempler på, at den vandrette post i det midterste parti udelades for at lukke endnu mere lys ind.

Omkring 1910 og i perioden herefter ses den videre udvikling af det brede vindue med sidehængte, gående rammer. Nu løftes den midterste vandrette post lidt, og der bliver plads til en tophængt trækrude. Samtidig genindføres flere steder de småsprøssede rammer, som i palævinduerne i de større byers store borgerhuse og pastriervillaer.

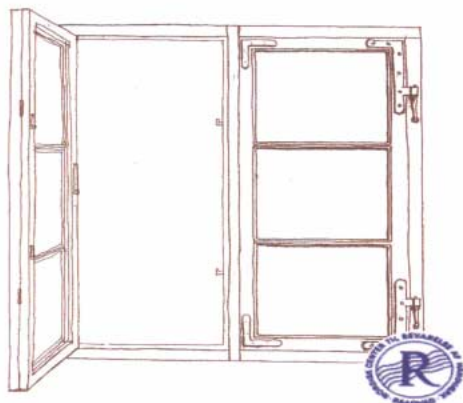
Nu viser anvendelsen af sprøsserne, at man gerne atter vil bruge de gamle håndværkstraditioner i sit hus, og at man gerne vil signalere, at man har råd til den lidt dyrere håndværksløsning med de mange små ruder.

Kombinationen af sprøsser og større vinduesformater giver en god løsning til et byhus, idet man får et godt lysindfald samtidig med, at man begrænser indbliksgenerne.

Vinduesskema



Vinduer for generationer



- Koblede vinduer
- Renoverings vinduer
- Palæ vinduer
- Facadedøre
- Terrassedøre
- Linolie maling



Sibirisk Lærketræs vinduesramme

Kerne-træ

Nord Svensk Spejskåret Kerne træ

For at kunne fremskaffe det suverænt bedste træ til vinduer får vi alt vores træ spejskåret, d.v.s. at årringene står vinkelret på den mest udsatte flade. Af andre fordele kan nævnes, større slidstyrke og større formstabilitet og allervigtigst er at vi altid har 100% KERNETRÆ UDVENDIG.

Sibirisk Spejskåret Lærke træ

Sibirisk lærk er anerkendt for at have en ekstrem lang holdbarhed, en mellemting mellem kerne træ fra fyr og fra eg. Som navnet antyder kommer dette træ fra Sibiriens store og vidtstrakte lærketræsskove.

Generelt om de gamle vinduestyper

De gamle, snedkerfremstillede vinduer var altid udstyret med enkeltglas, som var isat med stifter og vindueskit.

Senere i 1900-tallet blev det almindeligt med indvendige forsatsrammer monteret på karmtræ og poste. Forsatsrammerne var som regel ikke sprossedelte.

Ofte brugte man at sætte forsatsrammerne på loftet om sommeren. Til gengæld tog man så rammerne med fluenet ned ved samme lejlighed og satte dem i køkkenvinduet og i sovekammervinduet. Så man kunne få frisk luft ind, uden at få huset fyldt med fluer fra husdyrhold, affald og lokummer i gården mv.

Ønsker man at holde sit hus med de helt originale løsninger er vinduer med enkeltglas og kitfalse stadig den mest korrekte løsning suppleret med forsatsrammer eller med såkaldt koblede rammer direkte på yderrammerne. Ved sprossedelte vinduer opnås den smukkeste løsning, fordi man kan få de helt tynde sprosser, der næsten ikke forstyrrer udsynet, men som stadig dæmper op for indkig. Har man stadig de gamle ruder kan man genbruge det karakteristiske, uregelmæssige glas, der giver en mere spændende refleksion og en mere levende facade.

I dag findes en række firmaer, der har specialiseret sig i at lave vinduer til fredede og bevaringsværdige bygninger. Disse firmaer kan også vejlede med den bedste overfladebehandling til gamle vinduer. En del af hemmeligheden bag et holdbart vindue er valget af træsort og opskæringen og lagringen af træet inden selve vinduet fremstilles.

Det er dog også tilladt at anvende termoruder i sprossedelte vinduer og i dannebrogsvinduer. Dette medfører som regel tykkere sprosser og lidt bredere rammer. Vær derfor opmærksom på proportioneringen af vinduet. Det sker ofte, at nye dannebrogsvinduer får for lave overrammer og for høje underrammer. Det får vinduerne til at se ud, som om de har fået en "uppercut". De øverste rammer skal som minimum være kvadratiske og helst lidt i højformat for ikke at virke "trykkede". Højden på den underste ramme skal være næsten det dobbelte af overrammen.

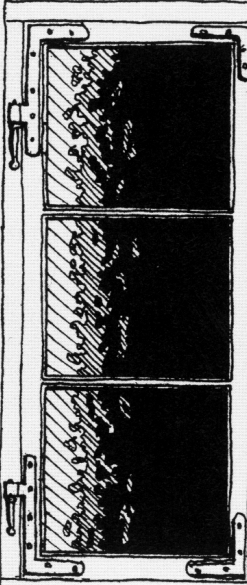
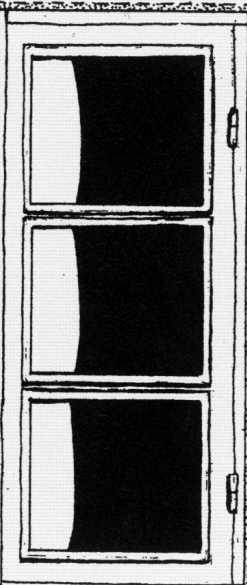
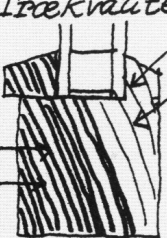
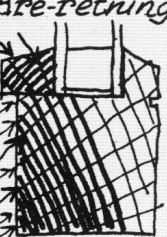
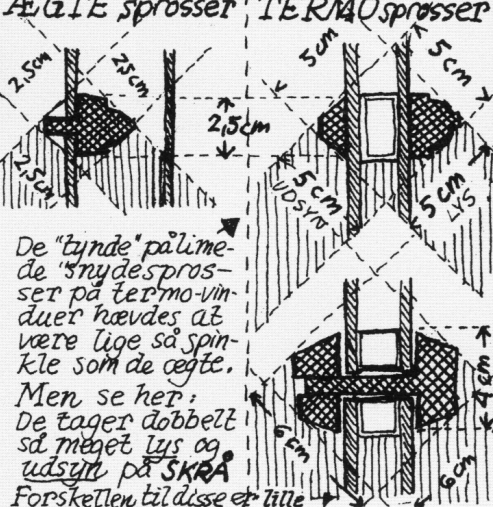
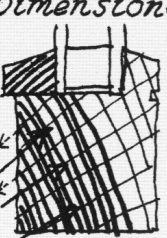
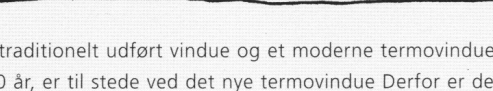
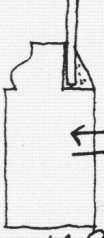
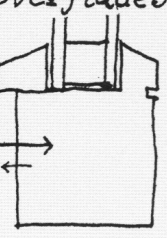
Førende bevaringsekspert henviser i øvrigt til, at vinduer med termoruder isolerer dårligere end traditionelle vinduer med indvendige forsatsrammer. Dette gælder også, når der er tale om at skærme af for støj. Et vindue med forsatsramme sikrer også bedre mod indbrud.

Fælles for hele bevaringsområdet gælder, at vinduer ikke må fremstilles af plastmaterialer. Såfremt et vindue forsynes med alu-glaslister, skal disse males i vinduets farve.

Alle vinduer skal males med dækkende maling. Det er derfor en dårlig idé i at lave vinduer til historiske og bevaringsværdige huse i ædeltræ som mahogny og cedertræ, der skal stå oliebehandlet.

Undgå også vinduer med isatte ventilationsspalter. Det misklæder ethvert vindue i et gammelt hus. Sæt hellere en større ventilationsrist et sted i selve muren.

Restaureringsarkitekten Søren Vadstrup har i bogen "HUSE MED SJÆL", fra forlaget Gyldendal, sammenfattet alt omkring gamle vinduer contra nye vinduer i denne tavle:

TEKNISKE KVALITETER ved gamle, originale vinduer	TEKNISKE SVAGHEDER ved nye termovinduer	
Trækvalitet 100% kerne træ er selvimpregneret Densitet: 0,5-0,65 g/cm ³ 	ORIGINALT Vindue fra før 1960  NYT TERMO- Vindue i DVC-standard 	Trækvalitet Kun 60% kerne træ er allé for tid 
Åreretning Spejlskåret træ holder vandet ude, revner ikke og svinder ikke 	Når gamle originale vinduer skiftes ud med nye termovinduer sker der på alle områder en forringelse af kvalitet, holdbarhed og æstetik.	Åreretning Plan-skåret træ suger vand gennem marmelstrålerne 
Dimensioner Spinkle dimensioner afgiver hurtigere fugten end kraftige dimensioner > 2,5 cm K 	ÆGTE sprosser / TERMOsprosser  De "tynde" pålimede "snydesprosser" på termovinduer hævdes at være lige så spinkle som de ægte. Men se her: De tager dobbelt så meget lys og udsyn på SKRA Forskellen til disse er lille	Dimensioner Kraftige dimensioner holder længe på fugten 
Glatthed Vinduet er helt glat udenpå, så vand ikke lægger sig 		Glatthed Kraftige frem spring giver vandkommer 
Overfladebehandling Vinduet er malet med linolie, der tillader fugten at trænge ind og ud 	Overfladebehandling Plast- og acrylmalning kan opholde fugt i lange perioder 	

© Søren Vadstrup 2002

En analyse og sammenligning mellem et ældre, traditionelt udført vindue og et moderne termovindue af træ. Ingen af de fem faktorer, der er afgørende for om et vindue holder i 20 eller 200 år, er til stede ved det nye termovindue. Derfor er der i høj grad behov for, at man i dag kan fremstille helt nye vinduer i samme kvalitet og samme udformning som for 200 år siden.



Døre

En hoveddør er husets "visitkort". Den tager imod gæsterne og er det først indtryk af huset. Mange gamle døre vidner om denne opfattelse, idet de er udtryk for særligt fint håndværk ofte med fint billedskærerarbejde og supplerende detaljer som smedearbejde og farvede eller sandblæste ruder.

I Nibe har to dørtyper fra gammel tid været repræsenteret: Den enkeltfløjede hoveddør og den tofløjede hoveddør.



De store huse, tilhørende velhavere og det bedrestillede borgerskab, havde så godt som altid en tofløjet hoveddør. Men også mindre huse i Nibe har et dørhul med en bredde, der fortæller, at der har siddet en tofløjet dør. Dørhullet til en tofløjet dør er som regel over 1 m i bredden.

Fordelen ved den tofløjede hoveddør er, at man til daglig har en smal dør som hurtigt kan åbnes og lukkes, medens man i tilfælde af flytning og ved køb af nye møbler mv. kan skabe en bred døråbning til sit hus. Ofte er der flere tofløjede døre inde i selve huset, specielt til spisesstue og dagligstue og soveværelse.

Tidligere døde folk ofte i hjemmet, og så var det yderst praktisk, at man kunne bære en kiste fra soveværelset og helt ud i det fri på en værdig måde.

Ved modernisering afløses de gamle tofløjede yderdøre ofte af asymmetriske, moderne udgaver. Det er synd, da den symmetri og det fine håndværk, der netop er de gamle døres og bygningers varemærke, herved går tabt.

I dag, hvor vi råder over bedre teknologi, kan vi godt lave en velisoleret, tofløjet yderdør, der både er original, smuk og funktionel.

Med den historisk korrekte dør, som en kopi af den originale dør, vil et værdifuldt gammelt Nibehus komme helt til sin ret og stige betydeligt i værdi. Søg eventuelt i gamle fotos mv. fra Nibe for at finde netop den dør, huset blev bygget med.





Mure, faste hegn og porte

Det er et særkende ved gamle købstæder, at skellet mellem gaderne og de private arealer markeres med et fast hegn eller en mur.

Denne skik har en dobbelt funktion. Muren eller hegnet markerer og afgrænser det private areal, og samtidig afskærmes der for nysgerrige blikke.

Samtidig, og vigtigt i denne sammenhæng, tegnes de ofte uregelmæssige gadeforløb op. Herved bliver gaderne mere intime og "hyggeligere" at se på og færdes i.



Tidligere var der ofte store, solide porte i forbindelse med mure og hegn. De store porte var ofte forsynet med en mindre dør, som det stadig ses på Tinghuset ved Torvet. Denne skik bør så vidt muligt holdes i hævd, da det er en både god og smuk købstadstradition.

Afskærmning af nye P-arealer mv.

Specielt ved modernisering af byens mindre huse er det vigtigt, at nye parkeringsarealer afskærms og aflukkes visuelt i forhold til gaderummet.



Det er en privat sag, hvad man vil have på sin grund og i sin have eller gård, men det offentlige rum bør ikke udvandes eller svækkes og forgrimmes ved brede tilkørsler og parkeringspladser baseret på direkte udbakning fra privat grund til gadearealet.



Hegn i naboskel kan laves på en række måder, som normalt er brugt i købstæder og som følger hegnslovens bestemmelser. Det er primært et forhold mellem naboer.

Men mure og faste hegn som tætte plankeværker mv. giver sammen med murede baghuse og garager et intimt bymæssigt privatareal, der er i god harmoni med købstadstraditionerne.



Mure er vigtige i smalle stræder.

Smukt eksempel på nyere plankeværk



Faste baldakiner på gamle huse vil altid "skære huset over" visuelt, uanset hvor gedigent halvtage laves. Underetagen kommer til at ligge i mørke og næste skridt er, at vinduerne skal laves større. Begge dele er ødelæggende for smukke, gamle huse.



Ved førstkomende renovering bør huset atter få sin jordforbindelse tilbage. Skiltningen bør laves som løse bogstaver på facaden eller malet direkte på denne. (Eksempel fra Brønderslev)



Enkle løsninger klæder gamle bymiljøer. Her et eksempel på skiltning med bagbelyste bogstaver, der opleves ens både dag og nat. På hjørnet et udhængsskilt med begrænset størrelse. (Eks. Århus)

Skilte, markiser og baldakiner mv.

For at sikre gode og harmoniske byrum er det vigtigt at butikernes skiltning og andet "salgsudstyr" fremover skabes i harmoni med og i respekt for de gamle og nye huse i byen.

Faste baldakiner

Faste baldakiner og halvtage vil ikke længere kunne etableres. De moderne rullemarkiser med elektrisk betjening kan løse opgaven meget smukkere. Lyst stof kan slippe lyset igennem og det forhold, at markisen kun er rullet ud, når butikken er åben, er et ekstra signal til kunderne.

Skilte

Skilte må som hovedregel ikke få karakter af facadebeklædning. Store, dækkende tavler med eller uden lys skærer huset midt over og virker "støjende" i et ellers roligt og harmonisk gadebillede.

Bevaringsplanen indeholder derfor naturligt også et afsnit om udformningen af den fremtidige skiltning.

Butikker skal naturligvis have mulighed for at blive set. Det er vigtigt, at handelslivet i byen er synligt. Men det er også vigtigt, at synligheden er en positiv oplevelse for alle.

Navne bukket i neon og bogstaver med lys bagfra er enkle, moderne løsninger, der også klæder gamle huse og bymiljøer. De gamle udhængsskilte er let synlige i smalle gader og er stadig en god løsning.

Da de fleste større købstæder efterhånden har fået indført "skiltemanualer", der begrænser størrelsen og mængden af butiksskiltning, har alle de større butikskæder mv. nu også fremstillet skilte, der kan begå sig i de moderne købstads- og gågademiljøer. Så reglerne i lokalplanen skal blot sikre, at alle fremover får samme udfoldelsesmuligheder.

LOKALPLANBESTEMMELSER

NIBE KOMMUNE

Lokalplan nr. 88

- for de historiske dele af Nibe by - Bevaringsplanen

Med hjemmel i lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

Afsnit 1. Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål:

- at sikre og bevare Nibes særlige by- og kulturmiljøer, herunder de karakteristiske gadeforløb,
- at sikre og bevare de historiske ejendomsskel som synlige opdelinger af byens facader, både ved renoveringer og ved nybyggeri,
- at bevare byens huse med de oprindelige arkitektoniske og håndværks-mæssige stiltræk og særpræg, herunder også de værdifulde forskelligheder som følge af den historiske udvikling,
- at ændringer i det bygningsmæssige ydre sker enten som en tilbageføring til et tidligere udseende eller til et udseende, der på anden måde harmonerer med de historiske miljøer og gadebilleder,
- at sikre, at bevaringsværdige bygninger inden for lokalplanområdet genopføres med det oprindelige udseende efter evt. brand eller ulykke,
- efter nærmere regler at åbne mulighed for opførelse af nye bygninger, herunder tilbygninger til bestående bygninger,
- at sikre, at evt. ny bebyggelse får en placering, udformning og et materialevalg som er i overensstemmelse med den gamle byggetradition, eller at ny bebyggelse på anden måde ved sin arkitektoniske udformning og indpasning medvirker til at opretholde og styrke karakteren af det eksisterende miljø.

Afsnit 2. Område og zonestatus*

2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på Kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matrikelnumre: 1a, 1c, 1d, 1e, 1f, 1h, 1i, 1k, 1l, 1n, 1q, 1r, 1s, 1t, 1u, 1v, 1x, 1y, 1z, 6a, 6b, 7, 8a, 8b, 9, 10, 11, 12, 15a, 15b, 16, 17a, 17b, 17c, 17d, 17e, 17f, 18a, 18b, 19, 20a, 20b, 22a, 22b, 22c, 22d, 22g, 22i, 22j, 22m, 22n, 22o, 22p, 22q, 22t, 22u, 23a, 23b, 24, 25, 26, 27a, 27b, 28a, 28b, 30b, 30c, 30d, 30e, 30f, 30g, 30h, 30i, 30k, 30l, 30m, 31e, 31br, 31bæ, 31ca, 31cb, 31cc, 32a, 33a, 33b, 33c, 34, 35, 36a, 36d, 37, 38, 39, 40a, 40c, 41, 42, 43a, 43b, 44a, 44b, 44c, 44e, 45a, 45b, 45c, 46, 47, 48a, 48b, 48c, 49, 50a, 50b, 51, 52, 53, 54, 55, 56a, 56b, 56c, 57, 58, 59a, 59b, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 67, 68a, 68b, 68c, 69a, 69b, 70a, 71a, 71c, 71d, 71e, 72a, 72b, 72c, 72d, 73, 74a, 74b, 75, 76a, 76b, 77a, 78, 79, 80a, 80d, 81a, 81b, 82a, 82b, 82c, 82d, 83, 84a, 84c, 84d, 84e, 84f, 85, 86, 87a, 87c, 88a, 88c, 89, 90a, 90b, 90d, 92, 94a, 94b, 95a, 95b, 95c, 96, 97a, 97c, 97d, 98a, 98b, 98c, 98d, 98e, 98f, 99a, 99c, 99d, 99e, 100, 101, 102, 103b, 105a, 105b, 106, 107a, 108a, 108b, 109, 111, 112a, 113b, 113c, 113d, 114a, 115, 116,

* Lokalplanens område er byzone

118, 120, 121, 122, 123a, 123b, 124, 125, 126a, 126b, 127a, 127b, 128a, 128b, 128c, 128d, 128e, 129, 130, 131a, 131b, 132, 133a, 133b, 134a, 134b, 134c, 135a, 135b, 135c, 136a, 136c, 137a, 137b, 137d, 137e, 137f, 138, 139, 140a, 141a, 141b, 142, 143a, 143b, 143c, 143d, 143e, 143g, 143h, 143i, 143k, 143l, 143m, 143n, 143o, 143p, 143q, 143r, 143s, 143t, 143u, 143v, 143x, 143y, 143z, 144a, 145, 146a, 146d, 146e, 146f, 146g, 146h, 146k, 147a, 147d, 148, 149, 152, 153, 154, 156, 157a, 157b, 157n, 158a, 158b, 158c, 159a, 159d, 159e, 159f, 159g, 160, 161, 162a, 162b, 163, 164d, 164e, 164g, 164h, 164i, 164l, 164m, 164n, 165, 166, 167, 168a, 168b, 169, 170, 171a, 171b, 172, 173, 174, 175b, 176, 177a, 177b, 177c, 179, 180, 181b, 181d, 181f, 182, 183, 184, 186a, 186b, 188a, 191, 193, 194a, 194b, 195a, 195b, 196, 197, 198, 199, 200a, 200b, 201, 202, 203a, 203b, 203c, 204, 205a, 205b, 206a, 207, 208a, 208b, 208c, 209a, 209b, 210a, 210b, 211a, 211b, 212a, 212b, 212c, 213, 214, 215, 216, 218, 220, 221, 222, 223a, 223b, 223c, 224a, 224b, 224d, 225a, 225f, 226, 227, 228b, 229, 231b, 232, 233a, 233b, Nibe Bygrunde, matr. nr. 2a, 2n, 2bp, 9b, 26m, 27b, 27c, 27d, 27e, 27f, 27g, 27h, 27i, 32c, 33b, 33c, 33d, 33e, 33h, 33i, 34a, Nibe Markjorder, samt del af matr. nr. 31bz, 225e, 228a, Nibe Bygrunde og del af matr. nr. 9e, Nibe Markjorder, samt alle parceller, der efter den 1. november 2005 udstykkes fra ovennævnte ejendomme.

Afsnit 3. Bevaring af eksisterende bebyggelse og bystruktur

3.1

Den nuværende bebyggelse må ikke nedrives uden byrådets særlige tilladelse.

3.2

De nuværende matrikelskel skal fortsat være synlige i gadebilledet som lodrette facadeopdelinger og bygningsskel. Ved evt. ny bebyggelse skal disse skel fortsat fremstå som forskelle i facadeudformning, bygningshøjder og materialevalg.

3.3

De nuværende bygningers omfang og placering opfattes som byggefeltet, inden for hvilke nuværende og fremtidig bebyggelse skal placeres. Byrådet kan dog tillade mindre ændringer eller udvidelser (gavlkviste, karnapper, udskud mv. til gårdsiden) som led i en renovering/modernisering. Det nuværende etageantal må ikke øges.

3.4

I tilfælde, hvor en gældende lokalplan fastsætter andre, evt. større byggemuligheder eller byggefeltet, er sådanne bestemmelser fortsat gældende.

3.5

Bygninger, der i SAVE-registreringen til Kommuneatlas for Nibe Kommune har fået en samlet bevaringsværdi på 1-3, skal bevares med det nuværende udseende. Sådanne bygninger kan kun ændres i forbindelse med en tilbageføring til et tidligere udseende, såfremt et sådant udseende er kendt eller kan dokumenteres fra ejerens side.

3.6

Bygninger, der i SAVE-registreringen har en samlet bevaringsværdi på 1-3 skal i tilfælde af brand eller ulykke genopføres, som de så ud før branden eller ulykken. I tilfælde, hvor en bygning er ændret i nyere tid, kan bygningen tilbageføres til et tidligere udseende på vilkår som nævnt under 3.5.

3.7

Bygninger, der i SAVE-registreringen har en samlet bevaringsværdi på 4-6, skal bevares med det nuværende udseende. Ændringer kan dog tillades som led i en renovering eller en hel eller delvis tilbageføring til et tidligere udseende.

3.8

Bygninger, der i SAVE-registreringen har en samlet bevaringsværdi på 1-6 kan rekonstrueres helt eller delvist, såfremt den byggetekniske standard efter byrådets skøn er så ringe, at en restaurering vil være uforholdsmæssig dyr. Forinden rekonstruktion (nedrivning) påbegyndes, skal det eksisterende hus måles op og registreres i alle detaljer på vilkår, der fastlægges af byrådet.

3.9

Bygninger, der i SAVE-registreringen har en samlet bevaringsværdi på 7-9, kan med byrådets tilladelse nedrives helt eller delvist og erstattes af en ny bygning/bygningsdel i princippet med samme udstrækning. Ved tilladelse til nedrivning kan byrådet stille krav om, at en ny bygning tilpasses den omliggende bebyggelse og det samlede gadebillede.

3.10

Ved udskiftning af bygninger med SAVE-værdi mellem 7-9 kan byrådet tillade mindre ændringer i bygningers placering og omfang, såfremt det kan have en positiv indvirkning på indpasningen i forhold til nabobebyggelserne eller til gadebilledet.

Bebyggelsens ydre fremtræden

3.11

Eksisterende bygninger skal vedligeholdes i den stil og i det formsprog, som var gældende for bygningen, da denne blev opført. Ved rekonstruktioner skal den oprindelige fagdeling og de oprindelige gesimser, gesimssålbænke mv. genskabes. Yderligere vejledning herom findes i redegørelsen til lokalplanen.

3.12

Ændringer af:

- tagbeklædningsmateriale,
- facaders udseende, herunder overflade, struktur og farve,
- skorstene,
- døre og vinduers udseende, samt farve og konstruktion,

må kun finde sted som en tilbageføring til et oprindeligt eller tidligere udseende. I specielle tilfælde til et andet af byrådet godkendt udseende.

3.13

Tilbygninger skal udføres i samme arkitektur og formsprog som den eksisterende bygning.

3.14

Tage, der er konstrueret til tagtegl, må kun dækkes med røde vingetegl af ufarvet, brændt ler uden glasering. Vingetegl skal følge "gammel dansk model" (max: højde 4,3 cm, max. bredde 24 cm og max. længde 41 cm.) Der må udføres undertag.

Tegltage skal afsluttes med opskalkning over muret gesims, med jævn bue over min. 3 tagsten jfr. byggetraditionen i Nibe.

De særlige Nibealme med halvvalm og hjørneafskæring skal udføres nøjagtigt som de oprindelige.

3.15

Øvrige tage må dækkes med naturskifer, eternitskifer eller vingetegl i mørk grå (engoberet) eller sort farve. Dog ikke glaserede tagsten. Der må endvidere ikke anvendes metalmaterialer, der efterligner tegl eller skifer.

3.16

Der må ikke etableres tagterrasser og udendørs opholdsarealer i tagetager i byens huse.

3.17

Nye vinduer og døre skal i proportioner og udførelse fremstå som de oprindelige (da bygningen blev opført) og skal som type udformes i overensstemmelse med bygningens alder og proportioner. I lokalplanens redegørelse/vejledning findes anvisning på bestemmelse af husets vinduestype samt eksempler på Niberigtige vinduer. Vinduer og døre skal males med dækkende maling.

3.18

Til konstruktion af døre og vinduer (karme, rammer, sprosser og fyldinger) må kun anvendes træ. Det er tilladt at anvende termoruder. Vinduer må ikke forsynes med buet glas.

3.19

Eksisterende skorstene skal bevares og renoveres.

Rekonstruktion af skorstene og genetablering af nedrevne skorstene på historiske huse skal ske med den oprindelige skorstenstype.

3.20

Byrådet kan tillade ændringer/tilbygninger på bygningernes gård- og havesider såsom større vinduer og døre, større tagvinduer og kviste samt mindre tilbygninger, når disse ændringer er nødvendige for en nutidig anvendelse af en bolig i bygningen.

Afsnit 4. Ny bebyggelse og større moderniseringer

Hvor andet ikke er fastsat i en gældende lokalplan må ny bebyggelse i form af huludfyldninger og større moderniseringer kun opføres efter følgende regler:

4.1

Bygninger i 1½ etage: Facadehøjden målt til udvendig skæring mellem tagflade og facadeflugt må ikke overstige 3,5 m. Intet punkt af bebyggelsens gavle eller tagflade må gives en højde, der overstiger 7,5 m over gulvkote i stueetagen. Gulvkoten i stueetagen må ikke være beliggende mere end 0,4 m over højeste niveau på vejmidten ud for bygningen.

Bygninger i 2½ etage: Facadehøjden målt til udvendig skæring mellem tagflade og facadeflugt må ikke overstige 6,5 m. Intet punkt af bebyggelsens gavle eller tagflade må gives en højde, der overstiger 11 m over gulvkote i stueetagen. Gulvkoten i stueetagen må ikke være beliggende mere end 0,4 m over højeste niveau på vejmidten ud for bygningen.

4.2

Nye bygninger må ikke gives en husdybde (bredde), der overstiger 9 m medmindre andet er fastsat i en gældende lokalplan.

4.3

Nye bygninger skal som hovedregel placeres med facaden eller en gavlkvist i vejskel og med tagryggen parallelt med gaden.

4.4

Nye bygninger må ikke gives en ubrudt længde, der overstiger nuværende eller gamle matrikelskel og ikke over 25 m. Ved større bebyggelser, der opføres på én gang, skal der således ske ændringer i facadearkitekturen, overfladestrukturen eller andet, der kan fastholde gadebilledet og byens historiske struktur.

4.5

Tage skal være symmetriske sadeltage, og tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 35 og 50 grader. Tage må udføres med halvvalm og kvartvalm.

Bygninger skal udføres med gesims, der excl. tagrende ikke må overstige 0,3 m målt vandret.

Tage må kun dækkes med røde vingetegl af ufarvet, brændt ler uden glasering. Vingetegl skal følge "gammel dansk model" (max: højde 4,3 cm, max. bredde 24 cm og max. længde 41 cm.) Der må udføres undertag.

Tegltage skal afsluttes med opskalkning over muret gesims, med jævn bue over min. 3 tagsten jfr. byggetraditionen i Nibe.

4.6

Garager, carporte, udhuse og småhuse må tillige udføres med ensidig taghældning. Til tagdækning med hældning op til 35 grader må tillige anvendes grå eller sorte tagdækningsmaterialer samt zink og kobber. Der må dog ikke anvendes metal-materialer, der efterligner tegl eller skifer.

4.7

Tagrender og nedløb skal udføres i zink eller kobber. (Ikke plastmateriale).

4.8

Der må ikke etableres tagterrasser og udendørs opholdsarealer i tagetager i byens huse.

4.9

Ydervægge skal opføres i teglsten og skal fremstå som vandskuret eller pudset mur.

Mindre bygningsdele som havestuer, lysthuse og lignende kan dog opføres i malede konstruktionsprofiler og i glas. Desuden kan flunke på kviste udføres i zink eller som malet træbeklædning eller af klart glas.

4.10

Gavlkviste, frontispicer og karnapkviste til gadesiden må ikke gives en bredde, der overstiger 4,2 m og de må samlet højst udgøre 1/3 af den facade, de indgår i. Fremspringet mod gaden (hvis det er muligt) må ikke overstige 0,5 m. Højden må ikke overstige hovedhusets højde, og taghældningen skal mindst være 35 grader. Afstanden til naboskel skal mindst udgøre 1,5 m.

4.11

Gavlkviste, frontispicer og karnapkviste til gård- eller havesiden må ikke gives en bredde, der overstiger halvdelen af husets facadelængde. Fremspringet fra facaden må højst udgøre 1,8 m. Højden må ikke overstige hovedhusets højde, og taghældningen skal mindst være 35 grader. Afstanden til naboskel skal mindst udgøre 2,5 m.

4.12

Tagkviste til gadesiden må ikke virke dominerende og skal tilpasses bygningens fagdeling, arkitektur og proportioner.

Bredden på den enkelte tagkvist må som hovedregel ikke overstige 2,4 m eller 2 spærfag, og den samlede bredde af tagkviste må som hovedregel ikke overstige 1/3 af tagfladens længde ved tagfod.

Byrådet kan dog tillade kviste med andre mål og i anden udformning, såfremt kravet til en "ikke-dominerende" udformning efter byrådets skøn kan opfyldes.

4.13

Tagkviste skal holde en afstand til naboskel på 2,5 m og en afstand til tagryg, tagfod og andre kviste på min. 3 tagsten (tagtegl, såkaldt gl. dansk model).

4.14

Klart glas og vinduer i flunker (kvistsider) må kun anvendes, når afstanden til naboskel er større end 2,5 m.

4.15

Vinduer i tagflader mod gadesiden skal placeres regelmæssigt og udformes som enkeltstående tagvinduer af type som gammel støbejernsmodel. Bredden på tagvinduer til gadesiden må ikke overstige 3 tagsten.

Såfremt brandkrav nødvendiggør det, må tagvinduer dog udføres som mindste model, der opfylder kravet til redningsåbning.

4.16

Til gård/havesiden må anvendes moderne tagvinduer, men bredden på disse må ikke overstige 1m.

Kviste til gårdsiden skal placeres min. 2,5 m fra skel og min. 3 tagsten fra frie gavle. Kviste skal endvidere placeres, så der sker en tilpasning til vindues- og facaderytmen i bygningen. Den samlede bredde for tagvinduer og kviste til gårdsiden må ikke overstige 1/2 af tagfladens længde.

Døre og vinduer

4.17

Vindues- og døråbninger i ydervægge til gadesiden skal være i højformat eller kvadratformat, og bredden må ikke overstige 160 cm.

4.18

Vinduer og døre af træ skal males med dækkende maling eller dækkende træbeskyttelse.

4.19

Vinduer og døre må ikke udføres af plastmateriale.

4.20

Garageporte og andre større porte må kun udføres i træ. Der må ikke anvendes leddelte hejseporte.

Ny bebyggelse - skorstene mv.

4.21

Skorstene skal være murede og må ikke opføres udvendigt på facader og gavle, men skal så vidt muligt føres op gennem rygningen på huset. Skorstene skal fremstå i samme udførelse som facaden.

4.22

Der må ikke opstilles eller anbringes solfangere, solcelleanlæg, paraboler og antenner på de enkelte bygninger, herunder på tage, kviste og skorstene.

4.23

Solfangere og solcelleanlæg udformet som tagvinduer vil kunne godkendes i begrænset antal og omfang til gårdsiden.

Afsnit 5. Skilte, reklamer, markiser og udendørs belysning

5.1

Al skiltning og reklamering, herunder ændringer af sådan, skal godkendes af byrådet.

5.2

Skilte og reklamer skal tilpasses bygningens arkitektoniske udformning og skal underordne sig denne. Skiltning og anbringelse af navnetræk mv. skal så vidt muligt udføres som enkeltbogstaver eller tal, så baggrunden er synlig. Alternativt kan anvendes udhængsskilte.

Skilte og reklamer må således ikke helt eller delvist dække arkitektoniske elementer som udvendige døre, vinduer, skodder, gesimser, bånd, vinduesindfatninger og pilastre mv.

5.3

Skilte og reklamer må ikke gives karakter af facadebeklædning, vinduesafblændinger og lignende.

5.4

Faste baldakiner må ikke etableres til gadesiden eller mod offentligt areal.

5.5

Markiser skal opsættes med respekt for en bygnings facaderytme og må ikke monteres hen over pilastre og lisener mv.

5.6

Nye husnumre skal enten være kvadratiske, blå emaljeskilte med hvide tal eller løse tal monteret på mur eller metalplade. Højden på tal og bogstaver må ikke overstige 15 cm.

5.7

Udendørs belysning anbragt på facade, mur eller hegn mod gader og stier skal være afskærmet og nedadrettet. Sådant belysning må endvidere ikke virke blændende i forhold til omboende eller trafikanter på veje og stier.

Afsnit 6. Mure, faste hegn og hække

6.1

I skel mod vej og sti skal der etableres hegn, hvor bebyggelsen ikke er sluttet (bygget sammen). Undtaget er indkørsler i bredder op til 3 m.

6.2

Hegn i skel mod gade eller vej skal udføres på én af følgende måder:

- som blank mur afdækket med tagtegl,
- vandskuret eller pudset mur afdækket med tagtegl eller krone,
- tæt plankeværk af malet træ,
- åbent stakit, af malet træ.

Højden på mure og plankeværker skal være min 1,5 m og maks. 2,5 m.

Højden på stakitter skal min. være 0,5 m og maks. 1,5 m.

6.3

Indkørsler og indgange til ejendomme må kun lukkes med port eller låge evt. smedjærnslåge.

6.4

Nye hegn i naboskel må kun etableres som mur, plankeværk eller levende hegn efter reglerne i hegnsloven.

Hække

6.5

Ved stien Over Sønderbakken skal der på stiarealet i skel til grundene i bevaringsområdet etableres en tæt bøgehæk med en bredde på 1 - 1,5 m og en højde på max. 1,3 m. Hækken skal vedligeholdes, så den afskærmer privatarealerne neden for skrænten og samtidig tillader udsigt over byen og Bredningen fra stiarealet.

Langs bøgehækken må der på de tilstødende grunde ikke etableres nye hegn eller ny beplantning, der er højere end hækken, målt vandret.

Afsnit 7. Farver

7.1

Alle farver med historisk baggrund i Nibe, herunder farven engelskrød, må anvendes til facader og mure/hegn.

Øvrige farver må anvendes som pastelfarver, hvor sortindholdet og kulørindholdet ikke overstiger værdien 20 efter det internationale farvesystem "NCS".

7.2

Gesimser, gesimssålbænke, vinduesindfatninger og pilastre mv. skal gives en lysere farve end facaden, evt. hvid.

7.3

Til porte, døre og vinduer må anvendes alle farver med historisk baggrund i Nibe. Kendte farver er: Brækket hvid, husrød, baltiskblå og dalgrøn svarende til de klassiske almuefarver.

Plankeværker og stakitter skal males med dækkende maling i én af farverne: Hvid, lys grå, sort, svenskrød/husrød og vogngreen (de klassiske almuefarver).

Afsnit 8. Ubebyggede arealer

8.1

Ubebyggede arealer må kun anvendes som gårdsplads eller have.

8.2

Parkeringsarealer skal afskærmes med mur eller hegn (jfr. afsnit 6) i forhold til gade og vej.

8.3

Paraboler og større antenner placeret i have eller gård må ikke være synlige fra offentlig vej.

8.4

Oplagring uden for bygninger eller uden for dertil indrettede, tæt hegnede gård- rum må ikke finde sted.

8.5

Campingvogne og større kølbåde må ikke opbevares på grundene.

Afsnit 9. Ophævelse af deklaration

Den under 12. februar 1975 af Nibe Byråd tinglyste deklaration om bevaring af bebyggelsens ydre fremtræden ophæves/aflyses og erstattes af lokalplanens bestemmelser.

Afsnit 10. Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens blivende retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Lov om planlægning §18, kun udstykes, 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, 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. For denne lokalplan betyder dette, at byrådet kun kan dispensere til formål, der tjener eller styrker bevaringsformålet.

Mere væsentlige afvigelser kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

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

Lokalplanen indeholder i Afsnit 3 bestemmelser om, at bebyggelse og bygninger ikke må nedrives, ændres eller ombygges uden tilladelse fra byrådet. Bestemmelsen har hjemmel i planlovens § 15, stk. 2. nr. 14.

Generelt vil tilladelse til nedrivning kun blive givet som led i aftale om genopførelse iht. opmåling.

Hvis en tilladelse til nedrivning nægtes, kan ejeren efter planlovens § 49 under visse forudsætninger forlange, at ejendommen overtages af kommunen mod erstatning. Det kræves dog, at der skal være et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed, alder og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

Ifølge Bygningsfredningslovens § 17 er en bygning bevaringsværdig, når den er optaget som bevaringsværdig i en kommuneplan eller omfattet af et forbud mod nedrivning i en lokalplan eller byplanvedtægt.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslaget er vedtaget af Nibe Byråd

Nibe, den 16. november 2005

Jens Østergaard Madsen

borgmester

Hanne Dahl

kommunaldirektør

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

Nibe, den 15. marts 2006

Jens Østergaard Madsen

borgmester

Hanne Dahl

kommunaldirektør

Lokalplan 88 for bevaring af værdifulde bygninger og miljøer i Nibe by, ophæves for det område der er omfattet af lokalplan 10-1-107 Sognegård ved Kirkestræde, Tyvedalsstien og Stenvej, Nibe, offentligt bekendtgjort den 5. november 2014.

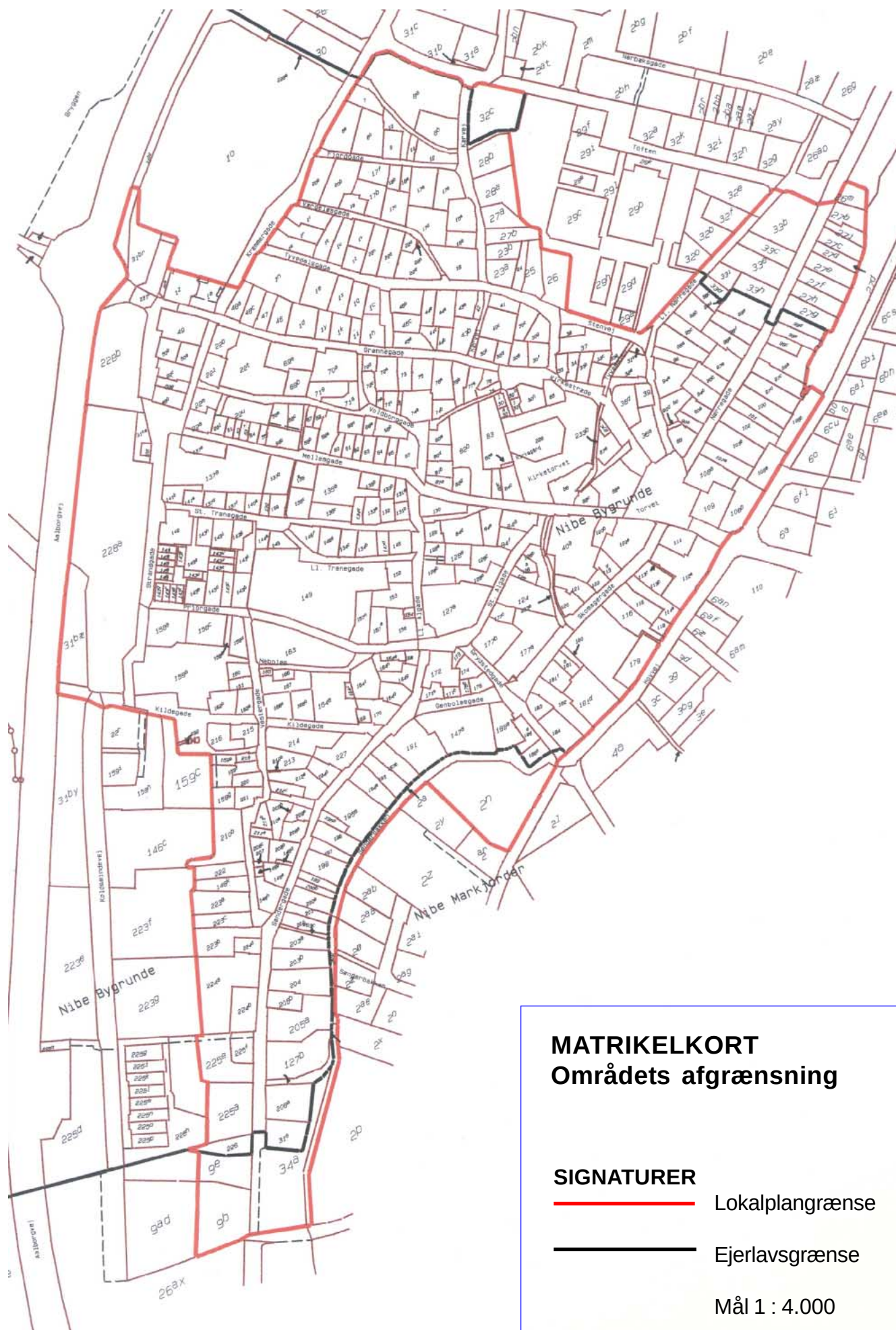
Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen den 5. november 2014.

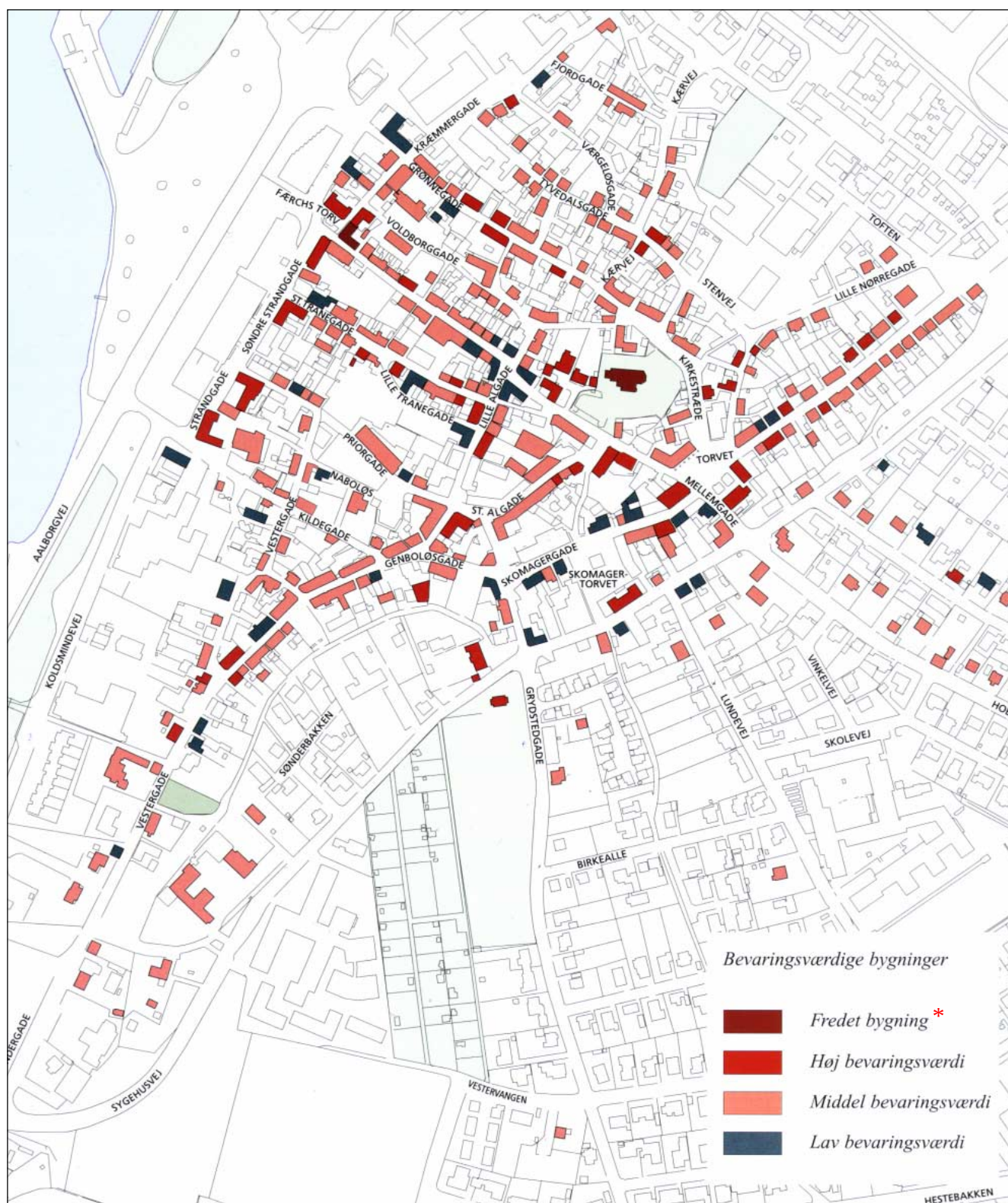
Ophævelse

Lokalplan L88, Bevaringsplan for Nibe by, ophæves for det område, der er omfattet af lokalplan 10-1-108, Boliger, Koldsmindevej, Nibe, offentlig bekendtgjort den 15. december 2017.

Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen, den 15. december 2017.

NIBE KOMMUNE • LOKALPLAN NR. 88 • KORTBILAG NR. 1





* NB: Nibe Kirke er ikke fredet efter bygningsfredningsloven

SAVE-værdier for bygninger i bevaringsområdet
jfr. Kommuneatlas 2002.

Høj bevaringsværdi = 1 - 3

Middel bevaringsværdi = 4 - 6

Lav bevaringsværdi = 7 - 9

Mål 1 : 5.000