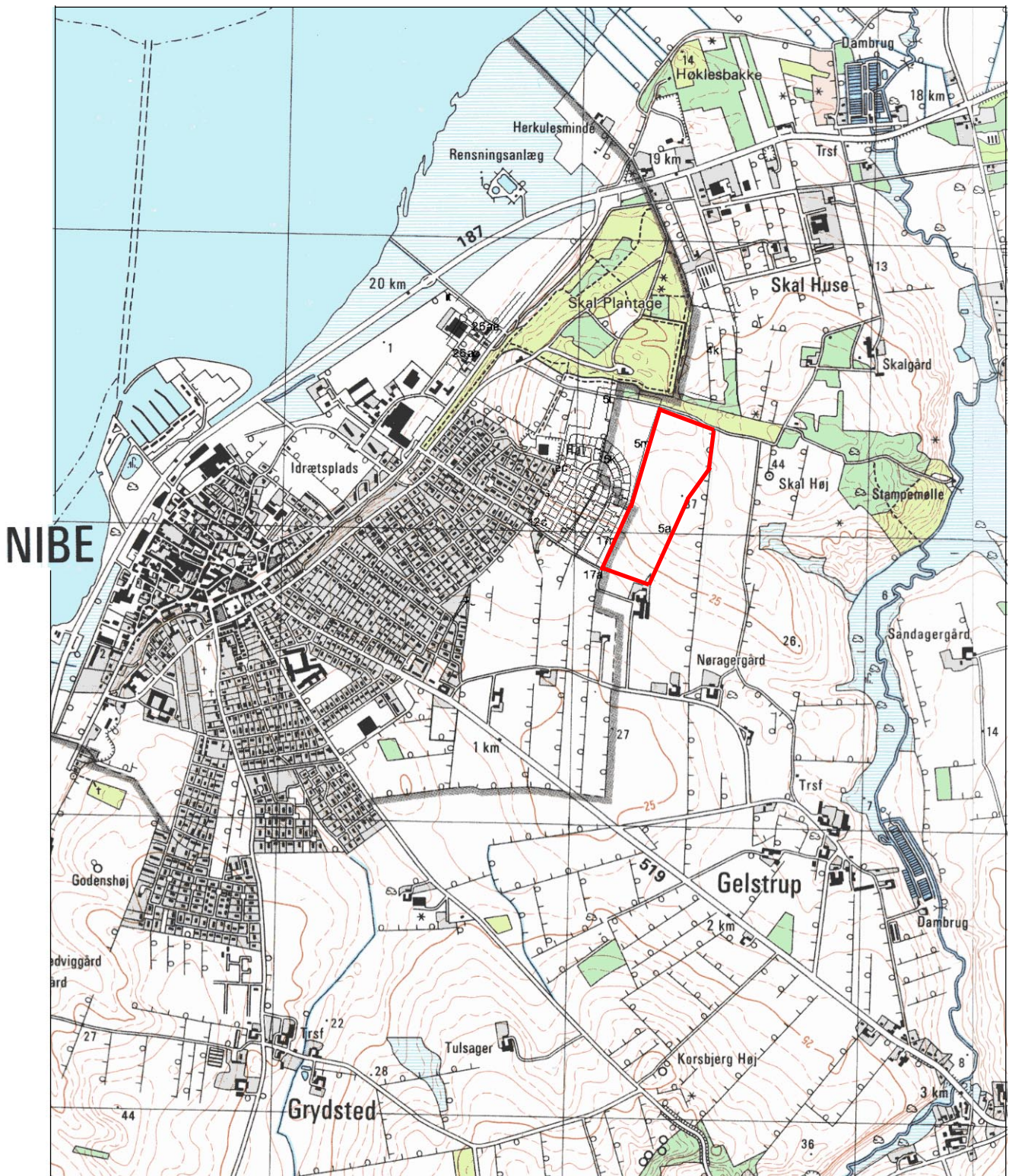


NIBE KOMMUNE

Lokalplan nr. 95



- for et område sydvest for Skalhøj i Nibe til boligformål, åben-lav bebyggelse.

INDHOLDSFORTEGNELSE

INDLEDNING	3
-------------------------	----------

REDEGØRELSE

Lokalplanområdets beliggenhed	4
Lokalplanens baggrund mv	4
Lokalplanens indhold	5
Illustrationer af byggeri - " ikke sådan - men sådan"	8
Lokalplanens forhold til anden planlægning, Regionplanlægningen mv	9
Illustrationsplan på luftfoto	10

LOKALPLAN NR. 95

1. Lokalplanens formål	11
2. Område og zonestatus	11
3. Områdets anvendelse	11
4. Udstykninger	12
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	12
6. Ledningsanlæg	13
7. Bebyggelsens omfang og placering	13
8. Bebyggelsens ydre fremtræden	14
9. Ubebyggede arealer	14
10. Grundejerforening	15
11. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	16
12. Tilladelser fra andre myndigheder, ophævelse af landbrugspligt	16
13. Lokalplanens retsvirkninger	16
Vedtagelsespåtegning	17

KORTBILAG

Kortbilag nr. 1 - Matrikelkort med afgrænsning	Mål 1 : 4.000
Kortbilag nr. 2 - Lokalplanens område og opdeling i delområder	Mål 1 : 4.000
Kortbilag nr. 3 - Udstykningsplan samt veje og stier.....	Mål 1 : 2.500
Kortbilag nr. 4 - Bebyggelsesprocenter.....	Mål 1 : 2.000
Kortbilag nr. 5 - Nummerering af parceller - ref. til Bilag 5.....	Mål 1 : 2.500
Bilag nr. 5 - Niveauplaner og maksimale byggehøjder over niveauplan	

INDLEDNING

Hvornår skal der udarbejdes en lokalplan?

Af planloven fremgår det, at et byråd har pligt til at udarbejde en lokalplan,
- når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller
- inden større byggeri, anlægsarbejde eller udstykning kan sættes i gang.

Hvad indeholder en lokalplan?

En lokalplan fastlægger bestemmelser for, hvordan nye arealer, nye bygninger, beplantning, veje og stier m.v. skal anvendes, placeres og udformes inden for et bestemt område.

En lokalplan består af 2 afsnit, **en redegørelse og lokalplanens bestemmelser**.

I **redegørelsen** er de eksisterende forhold for lokalplanområdet og kommunalbestyrelsens tanker og intentioner for området beskrevet.

Af redegørelsen fremgår ligeledes lokalplanens forhold til anden planlægning bl.a. region- og kommuneplanlægning.

Desuden kan redegørelsen indeholde en visuel vurdering af lokalplanens indhold i det tilfælde, at bygninger, anlæg m.v. placeres i kystnært område.

Lokalplanens bestemmelser er bindende, og mere væsentlige afvigelser fra disse bestemmelser kan kun gennemføres ved en ny lokalplan. Det fremgår bl.a. af lokalplanens retsvirkninger, som er nærmere beskrevet i lokalplanen.

Offentliggørelse af en lokalplan

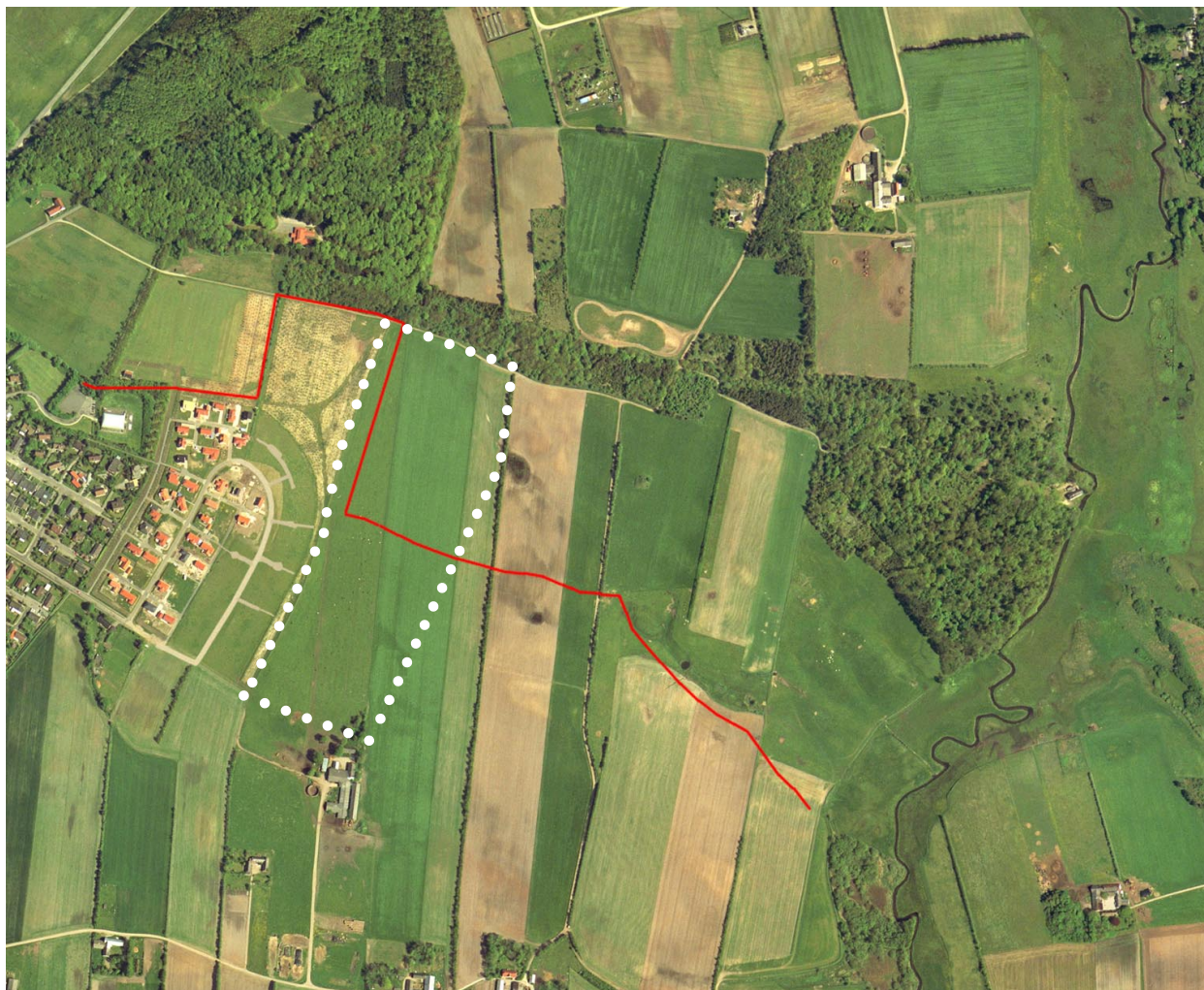
En lokalplan, der udsendes første gang, er at betragte som et forslag, der i henhold til reglerne i Planloven skal fremlægges til offentlig debat i mindst 8 uger. I denne periode kan alle fremsende indsigelser, kommentarer, ros og ændringsforslag, som kan være med til at belyse og måske ændre bestemmelserne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

Når indsigelsesperioden er udløbet, træffer byrådet beslutning om, hvorvidt indkomne indsigelser og ændringsforslag skal danne grundlag for ændringer i lokalplanforslaget. Når forslaget til lokalplanen herefter er behandlet og endeligt vedtaget af byrådet, sker der offentlig bekendtgørelse herom efter nærmere fastsatte regler.

Dette forslag til lokalplan var fremlagt i 8 uger fra den 4. oktober 2006 til den 29. november 2006.

Denne lokalplan er udarbejdet af Nibe Kommune, Teknisk Forvaltning i samarbejde med
MALTHAS TEGNESTUE, arkitekter og byplanlæggere,
Gustav Holms Vej 17, 9210 Aalborg SØ.

REDEGØRELSE



Lokalplanens område er beliggende som vist på luftfoto herover.

Forløbet af skovbyggelinien er vist med rød linie.

Lokalplanens baggrund mv.

Denne lokalplan er en fortsættelse af udstykningsprincippet fra naboområdet Skovbakken umiddelbart vest for lokalplanområdet. For disse to områder gælder, at bebyggelsesplanen overskrider skovbyggelinien fra Skalskoven.

Det er tidligere som led i kommuneplanlægningen aftalt med Nordjyllands Amt, at der kan tillades bebyggelse indenfor Naturbeskyttelseslovens 300 m Skovbyggeline mod at et område på 100 - 150 m mellem skoven og det nye boligområde tilplantes som løvskov i tilknytning til Skalskoven.

Samtidig indeholder aftalen et løfte om, at der udlægges såkaldte "udløbere" af Skalskoven mellem boligområderne.

Dette skal ses i sammenhæng med planerne om senere tilplantning af landbrugsområderne syd for lokalplanområdet.

På denne måde skabes på længere sigt et sammenhængende, bynært, rekreativt område med vekslende grønne områder.

I den østligste del af rammeområdet findes en del fugtige områder samt områder, der ikke vil kunne kloakeres uden store omkostninger.

Disse områder tænkes omdannet til søer eller fugtige områder i den nye, bynære skov. På denne måde vil skoven komme til at indeholde større variation og give mulighed for et varieret dyre- og planteliv.

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanen omfattes af kommuneplanramme 1.B.19, der udlægger området til tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse. I rammerne gives som i område 1.B.18 mulighed for bebyggelsespro-center for åben-lav bebyggelse på op til 30, og områdets samlede rummelighed er fastsat til max. 130 boliger.

Denne lokalplan omfatter kun den første etape af rammeområde 1.B.19 og har en rummelighed på 66 boliger som fritliggende parcelhuse med tilhørende skovområde mod Skalskoven.

De nærmeste 100 - 150 m fra Skalskoven tilplantes som bynær, rekreativ skov. Der skabes som vist i Masterplanen i Kommuneplanens hovedstruktur tillige to skovudløbere, som indrammer hele området. Den ene supplerer skovudløberen ved naboområdet mod vest og den østligste skaber samtidig støjafstand til en kommende omfartsvej som er indeholdt i kommuneplanens hovedstruktur.

Lokalplanens indhold

Bebyggelsesplanen

Området opdeles af vandskellene i 4 sektorer Lokalplanen omfatter de to vestligste sektorer.

Vejsystemet er opbygget, så stamvejen og de to boligveje sammen sikrer udsigten mod syd til landskabet øst for Nibe by.

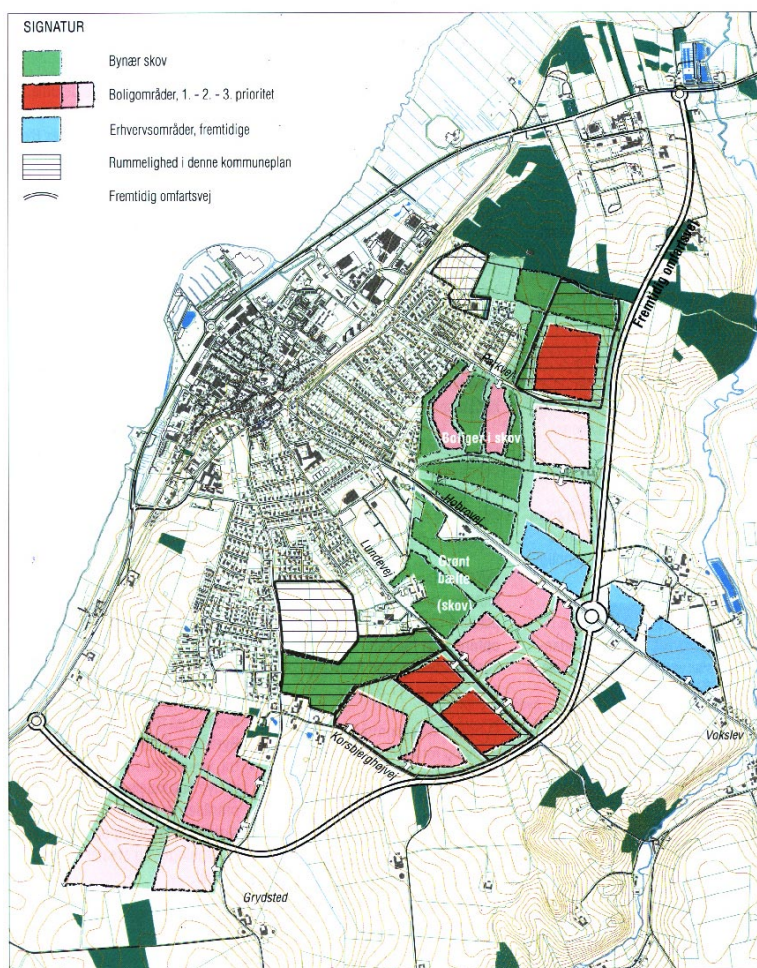
Terrænfaldet er ikke stort nok til, at der kan garanteres udsigt fra de enkelte grunde ud over den udsigt, der sikres med vejene.

Et system af niveauplaner og højdebegrænsninger på de enkelte grunde skal primært sikre, at boligerne opføres i harmoni med landskabet og med nabo-bebyggelserne.

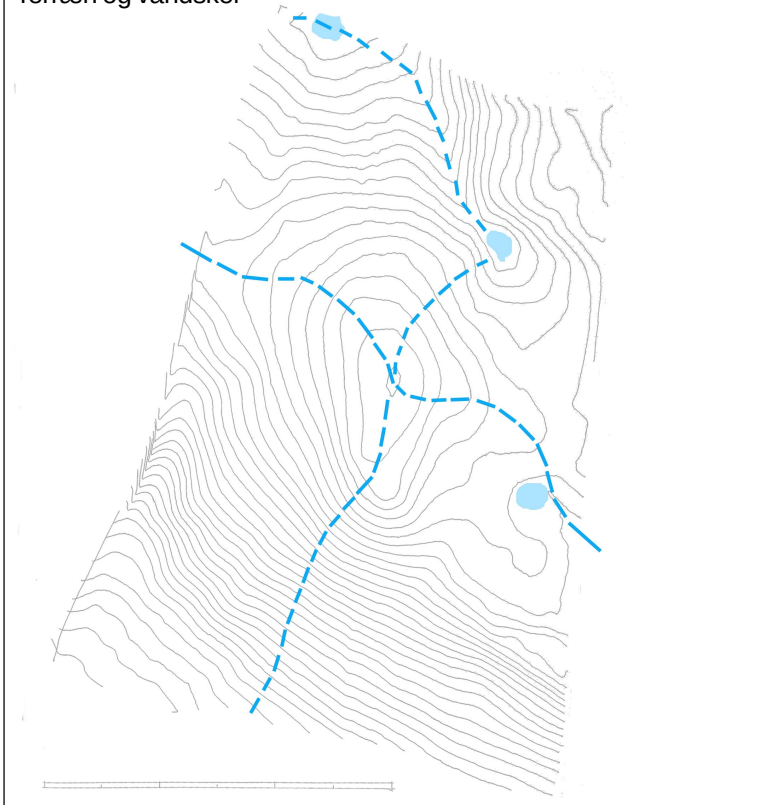
I alt opdeles lokalplanområdet i 4 delområder, hvor de 3 er boligområder.

1 delområde udlægges til skovtilplantning og til fælles grønning og afstandszone i forhold til fordelingsvejen mod syd.

ILLUSTRATION AF MASTERPLANEN



Terræn og vandskel



Varierende bebyggelsesvilkår

Som det ses af kurveplanen og udstykningsplanen er der størst terrænfald på de midterste grunde i området (delområde II). På selve toppen og i den sydligste og laveste del er terrænforholdene forholdsvis normale og ukomplicerede (delområde I).

Et af lokalplanens formål er at sikre bedst mulig udnyttelse af terrænforholdene i området, herunder at begrænse terrænreguleringer på grundene i forbindelse med bebyggelse.

Som følge heraf kan der ikke bygges rene etplanshuse på grundene i delområde II. Alle huse her skal gennem deres disponering udformes, så der sker en tilpasning til det stedlige terræn.

Generelt kan siges, at man altid kan få tilslutning til at grave af en grund, men at der er begrænsninger i mulighederne for at fylde på.

Nye boliger i delområde II skal udføres med forskudte plan eller som boliger med to etager til den ene side og en etage til den modsatte side, eller på en anden måde, der tilpasser huset til terrænforholdene.

Det vil dog være muligt at anvende planen fra et etplanshus og forsyne den med en kælderetage eller en underetage til den ene side. Ved sådanne løsninger bør facaderne dog vurderes, så der opstår harmoni mellem etagerne. Det er i denne sammenhæng vigtigt, at soklerne aftrappes, så den synlige sokkel ikke bliver for høj.

Der skal der ved ansøgning om byggetilladelse redegøres nøje for den terrænmæssige tilpasning af bygningerne til den enkelte grund.

Der fastlægges som før nævnt en niveauplan for hver enkelt grund i hele lokalplanområdet. I lokalplanen er der for hvert delområde fastlagt en maksimal bygningshøjde over denne niveauplan. For hver grund er der endvidere i Bilag 5 fastlagt en maksimal totalhøjde over terræn. Tilsvarende er højden på garager og carporte begrænset i forhold til niveauplanen og det færdige terræn.

Ligeledes begrænses højden på træer og større buske af samme årsag, specielt i skelbræmmen.



Der må gerne laves tagterrasser som i funkishuse, men sådanne anlæg må ikke give anledning til indbliksgener hos naboer og skal derfor holdes inde i bygningen i god afstand fra facader og gavle mod naboer.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Der fastlægges ikke særligt restriktive bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden og valg af materialer og farver. Tværtimod lægges der på alle måder op til moderne og eksperimenterende byggeri i et moderne arkitekturudtryk.

For at sikre, at områdets boliger får karakter af moderne, nutidigt boligbyggeri er der i lokalplanen ikke givet mulighed for at bygge boliger i et nostalgisk eller bevidst fortidigt arkitekturudtryk såsom bindingsværkshuse og mansardtagshuse. Disse bestemmelser er forankret i lokalplanens formål om at skabe indbyrdes harmoniske delområder.

Skovparceller

I lokalplanens delområde III kan der **kun** bygges træhuse eller huse beklædt udvendigt med træ. Disse huse placeres på et nyt begreb "skovparceller", der ligger i kanten af skovområdet. Grundene skal tilplantes med skovplantning, så husene her kommer til at ligge i lysninger i randen af et stort skovområde.

Som minimum skal der plantes løvfældende træer og buske langs skel, og der må ikke etableres klippede hække i skel til veje og naboer.

Vejforhold

Lokalplanområdet vil få vejadgang fra en forlængelse af fordelingsvejen Parkvej der på længere sigt vil kunne føres videre mod øst til forbindelse med en ny omfartsvej øst om Nibe.

Boligparcellerne betjenes af blinde boligveje med 4-10 boliger pr. vej.

Der skabes stiforbindelser fra boligvejene til Skalkoven og de nye skovområder syd for denne.

Der udlægges forholdsvis få stier, da stier kan give anledning til uro og gener (knallertkørsel).

Ubebyggede arealer

På de enkelte grunde gælder de normale bestemmelser om orden og ryddelighed. Særligt fastsættes desuden regler om opstilling og opbevaring af lystbåde og campingvogne m.v.

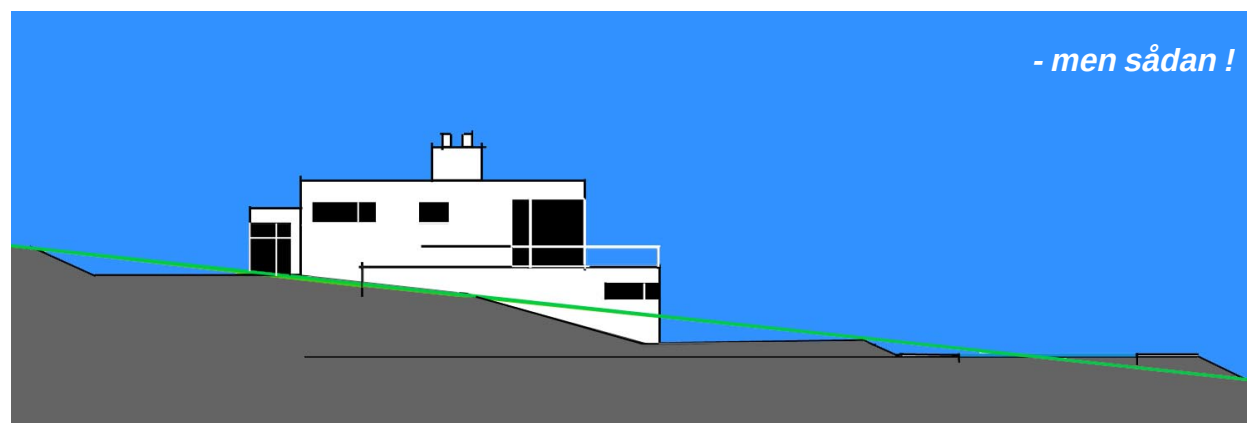
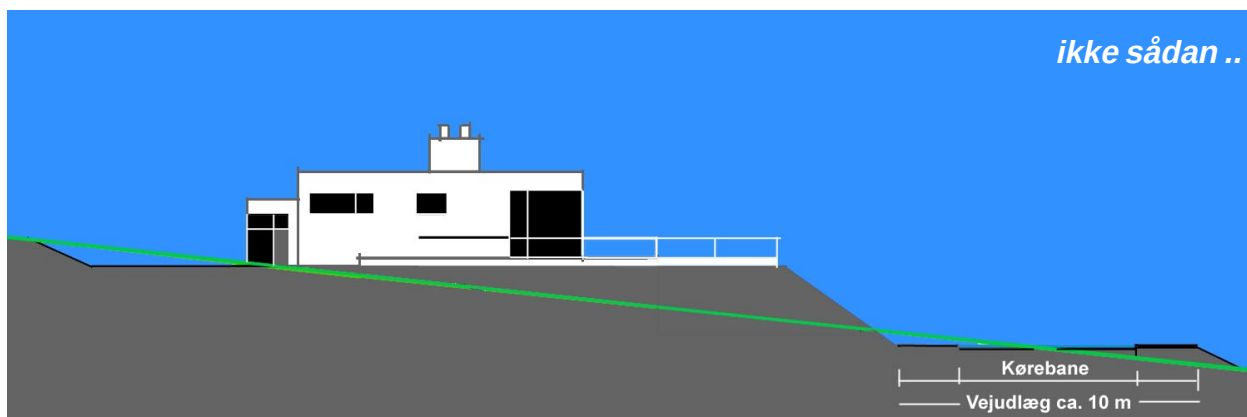
Som led i bestræbelserne på at sikre lys og udsigt fra så mange grunde som muligt fastsættes bestemmelser om, at træer på de enkelte grunde ikke må blive højere end koten for den maksimale bygningshøjde på den enkelte grund.

Disse bestemmelser gælder ikke for områdets skovparceller i delområde III.

Billedet illustrerer karakteren af bebyggelsen og havearealerne i området med skovparceller



BILAG A til redegørelsen



På skitserne herover er det oprindelige terræn vist med grøn linie. Et hus med 2 plan i den ene ende eller med forskudte etager kan tilpasses det faldende terræn, der let reguleres i forhold til opholdsarealerne.

Et hus i ét plan - vist øverst - vil medføre store terrænarbejder og uskønne skrænter. Dette giver problemer i forhold til naboer og veje og stier.



Herover:

Eksempler på helt traditionelle enfamiliehuse, hvor man på en smuk måde indtænker og udnytter det naturlige terrænfald.

Til højre:

Terrassen oven på garagen giver en god og afskærmet ramme for uden-dørs ophold i tilknytning til boligen og generer ikke de omboende.



Lokalplanens forhold til anden planlægning for området

Regionplanlægningen

Kystnærhed

Lokalplanens område ligger indenfor kystnærhedszonen i en afstand af ca. 1,3 - 1,6 km fra Limfjordskysten. Området er markeret som B-område, planlagt kystlandskab.

Der er fra lokalplanområdet ikke visuel kontakt til kysten og området ligger landværts allerede bebygget område og orienteret mod syd.

Det er byrådets skøn, at bebyggelsen ikke vil kunne påvirke oplevelsen af kystzonen. Der er som følge heraf ikke udarbejdet visualisering af lokalplanområdets byggemuligheder i forhold til kysten.

Skovbyggelinie

Med lokalplanen ansøges om ophævelse af naturbeskyttelseslovens skovbyggelinie mod, at en del af lokalplanområdet tilplantes med løvskov som tidligere aftalt med Nordjyllands Amt.

Det nuværende forløb af skovbyggelinien fremgår af kortet herunder.

Jordforurening

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.

Der henvises til miljøbeskyttelseslovens § 21 og til jordforureningslovens § 71. Amdsrådet vurderer, om den trufne forurening skal registreres som affaldsdepot.

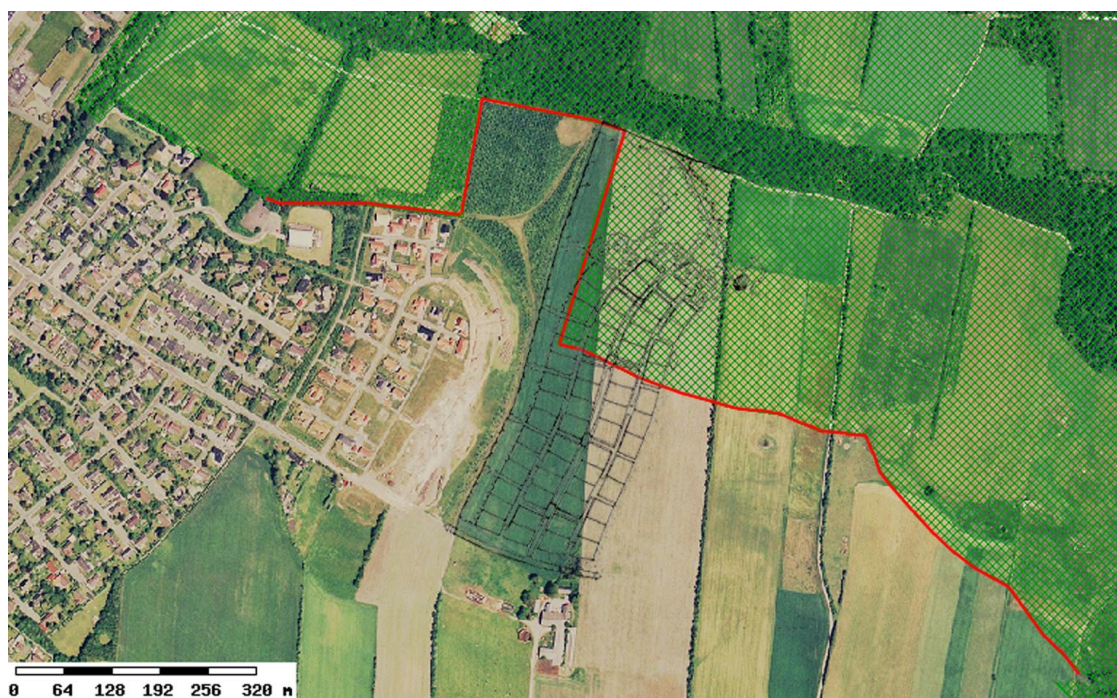
Arkæologiske eller kulturhistoriske spor

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 arkivalsk kontrol og en eventuel mindre forundersøgelse, der er nødvendig som grundlag for museets udtalelse.



Det nuværende forløb af Naturbeskyttelseslovens 300 m skovbyggelinie i området, 2006.

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.

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.

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 det indgår i museets samling.



NIBE KOMMUNE

Lokalplan NR. 95

For et område ved Skalhøj i Nibe til boligformål, åben - lav bebyggelse og skovområde

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

Lokalplanen har til formål:

- at fastlægge områdets anvendelse til boligformål, åben - lav bebyggelse i op til 2 etager,
- at skabe grundlaget for et moderne boligområde med utraditionelle og eksperimenterende boliger, der kan disponeres specielt med henblik på at udnytte de særlige terræn- og udsigtsforhold i området,
- at fastlægge bestemmelser for områdets bebyggelse, herunder fastlægge niveauplaner og maksimale bygningshøjder for de enkelte grunde, med henblik på at sikre gode naborelationer og minimere behovet for terrænreguleringer,
- at forebygge større terrænreguleringer, herunder større opfyldninger på de enkelte grunde,
- at fastlægge få og enkle bebyggelsesregulerende bestemmelser for bygningernes ydre fremtræden, så der dels åbnes for eksperimenter med nye materialer mv., dels sikres en vis harmoni i området,
- at udlægge et delområde som skovparceller til bebyggelse kun med træhuse.

Afsnit 2. Område og zonestatus

2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på Kortbilag nr.1 og 2 og omfatter følgende matrikelnumre: Del af matr. nr. 5a, Nibe By, Nibe, samt alle parceller, der efter den 1. juli 2006 udstykkes fra ovennævnte matrikelnumre.

2.2

Lokalplanens område opdeles i delområderne I, II, III og IV som vist på Kortbilag nr. 2.

2.3

Med byrådets offentliggørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres hele lokalplanområdet fra landzone til byzone.

Afsnit 3. Områdernes anvendelse

3.1

For delområderne I, II, og III gælder:

Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben-lav bebyggelse.

3.2

På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig til helårsbeboelse.

3.3

Inden for delområderne I, II og III kan byrådet tillade, at der drives virksomhed i form af nærmere angivne erhvervstyper såsom, læge, terapeut, frisør, advokat, ejendomsmægler, revisor og lignende liberale erhverv, der efter byrådets skøn kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne og under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
- at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelses-ejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og at områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

3.4

Området må ikke anvendes til detailhandels- butikks - og forretningsvirksomhed, herunder dagligvarehandel.

3.5

For delområde IV gælder:

Området må kun anvendes til skovtilplantning og bynære, rekreative formål. Området må endvidere indeholde stier som trampestier samt regnvandsanlæg, søer og sumpede/fugtige områder.

Afsnit 4. Udstykninger

4.1

Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 - 4 viste udstykningsplan. Antallet af nye grunde må ikke overstige 66.

4.2

Ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 700 m².

Afsnit 5. Vej- og stiforhold

5.1

Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med retning og beliggenhed som vist på vedhæftede Kortbilag nr. 3: (Alle veje udlægges som private fællesveje).

Vej A - B - C som fordelingsvej med en bredde på min. 14 m.

Vej B - D - E - F - G - L som stamvej med en bredde på min. 12 m.

Stamvejen skal udlægges med 6 m kørebane og grønne rabatter. Ved tilslutning af boligveje skal der udføres hævet kørefalder med hastighedsnedsættende virkning, i princippet som vist på Kortbilag nr. 3.

Vejene: H - I, J - K og L - M med tilhørende tilslutninger til stamvejen udlægges som boligveje med en bredde på min. 8 m. Boligvejene udlægges med en kørebanebredde på min. 5 m.

5.2

Der udlægges areal til stier som ubefæstede stier i en bredde af min. 3 m (trampestier) fra boligveje til skovbæltet og til forbindelse med trampestien, udlagt indenfor Lokalplan nr. 28.

5.3

Der udlægges areal til ubefæstet sti i græs i en bredde af 3 m langs områdets østskel. Der må endvidere etableres tilsvarende stiforbindelser til det fremtidige boligområde øst for lokalplanområdet.

5.4

Vejadgang til de enkelte grunde må ikke finde sted fra områdets stamvej, men kun fra de under punkt 5.1 nævnte boligveje.

5.5

På hver ejendom skal indrettes areal til parkering for min. 2 personbiler. (Garage og carport herunder dobbeltgarager/dobbeltcarporte medregnes kun som 1 parkeringsplads).

Afsnit 6. Ledningsanlæg

6.1

El-ledninger skal fremføres som jordkabler.

6.2

På boliger inden for lokalplanområdet må der ikke opsættes udvendige antenner og paraboler der er synlige fra områdets offentlige veje. Sådanne anlæg anbragt i det fri eller på mindre bygninger må i øvrigt ikke gives en højde til overkant parabol, der overstiger 2,5 m over færdigt terræn på grunden.

Afsnit 7. Bebyggelsens omfang og placering

For Delområder I og II gælder:

7.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Se dog 7.2.

7.2

For ejendomme, der på Kortbilag nr. 4 er markeret med **30**, må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30.

For delområde III gælder:

7.3

Bruttoetagearealet, udregnet iht. Bygningsreglementet, må for den enkelte ejendom ikke overstige 200 m².

For hele lokalplanområdet gælder:

7.4

For alle grunde fastlægges en niveauplan jfr. Kortbilag nr. 5 og Bilag nr.5. De angivne koter er i DNN.

For delområde I og III gælder:

7.5

Ny bebyggelse til boligformål kan udformes efter 1 af følgende 2 principper (A eller B):

A - som bolig i 1 etage med udnyttelig tagetage (etplanshuse og 1½-planshuse), hvor facadehøjden målt til skæring mellem udvendig facade og udvendig tagplan ikke overstiger 4 m, og hvor bygningshøjden incl. gavltrekanter ikke overstiger max-højden angivet i lokalplanens Bilag 5.

B - som bolig i 2 etager med buetag, "fladt tag" eller med lav, ensidig taghældning, hvor facadehøjden ikke overstiger 6,5 m over niveauplan for grunden og hvor højden ikke overstiger værdierne i "Max. bygningshøjde" angivet i lokalplanens Bilag 5.

7.6

Højden på garager, carporte og udhuse må ikke overstige 4 m over niveauplan for grunden. Garager, carporte og udhuse, der opføres i skel og/eller indenfor skelbræmmen, skal dog overholde de almindelige højdebestemmelser i bygningsreglementet. (max. 2,5 m over terræn + 0,5 x afstand til skel).

For delområde II gælder:

7.7

Bygninger må ikke opføres som rene etplanshuse, hvis det medfører større opfyldninger omkring boligen.

Bygninger må opføres med 2 hele etager til den ene side, når det sker for at udnytte terrænforholdene på en grund. Hemse og indskudte etager samt forskudte etager er tilladt indenfor den givne byggeramme for en grund.

7.8

Bygninger skal tilpasses det skrånende terræn ved anvendelse af høje kældre, forskudte boligplan eller en blanding af bygninger i 1 og 2 etager.

Bygningshøjden over niveauplan må ikke overstige 6,5 m, og højden på garager, carporte og udhuse må ikke overstige 3,5 m over niveauplan eller færdigt terræn. Garager, carporte og udhuse, der opføres i skel og indenfor skelbræmmen, skal overholde de almindelige højdebestemmelser i bygningsreglementet. (max. 2,5 m over færdigt terræn + 0,5 x afstand til skel).

7.9

Højden på en bygnings facade eller gavl incl. evt. afgravet terræn må ikke overstige værdierne i "Max. bygningshøjde" angivet i lokalplanens Bilag 5.

For delområde I, II og III gælder

7.10

Tagterrasser og evt. terrasser på flade tage på bygninger i 2. hele plan må ikke placeres nærmere naboskel end 5 m eller nærmere bygningens facade og gavle mod naboer end 1,5 m. (Tagterrasser må ikke kunne give anledning til direkte indbliksgener i forhold til nabogrundene).

7.11

Terrasser og balkoner på taget af garager og udhuse mv. må ikke etableres nærmere naboskel end 5 m.

7.12

Der må ikke etableres selvstændige udsigtsplatforme eller fritliggende, hævede terrasser på grundene.

Afsnit 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

For delområde I og II gælder:

8.1

Ydervægge på boliger skal fremstå som muret facade i materialets naturlige farve, som vandskuret murværk eller i beton.

8.2

Garager, carporte og udhuse må dog udføres i malede trækonstruktioner eller af ubehandlet cedertræ.

8.3

Solfangere og solceller, der ikke enten kan skjules eller integreres i en bygningsdel som f.eks. tagvinduer, må ikke anbringes i en større højde end 3 m over terræn.

8.4

Tage på boliger og garager, carporte og udhuse mv. må kun udføres med hældninger mellem 2 og 45 grader.

For delområde III gælder:

8.5

Bygninger, herunder garager og udhuse, **må kun** opføres med ydervægge af træ. Ydervægge må tillige udføres af fuldtømmer i traditionel "Log-cabin" byggestil.

Tage på boliger skal udføres som hældningstage med en hældning mellem 25 og 45 grader. Garager, carporte og udhuse kan dog udføres med lavere taghældning.

For delområde I, II og III gælder:

8.6

For udvendige bygningssider excl. vinduer, porte og døre gælder:

Som farver må anvendes alle farver i jordfarveskalaen herunder alle grå farver eller sort eller hvid.

Øvrige farver må kun anvendes som pastelfarver, dvs. farver hvor sortindholdet og kulørindholdet ikke overstiger værdien 20 efter det internationale farvesystem "NCS" (Natural Color System).

Afsnit 9. Ubebyggede arealer

9.1

For hele lokalplanområdet gælder, at det eksisterende, naturlige terræn så vidt muligt skal bevares, og at terrænreguleringer, herunder til hævede terrasser på mere end +/- 0,5 m i forhold til det oprindelige terræn kun må foretages efter byrådets særlige tilladelse. Større påfyldninger kan ikke tillades.

9.2

Terræn i naboskel må ikke reguleres (se dog 9.4). I skelbræmmen (2,5 m fra skel langs nabo og friareal) må en grunds naturlige terræn ikke reguleres til en stejlere hældning vinkelret på skel end 1 : 3 (1 meter op eller ned fordelt over 3 meter).

9.3

Terræn i skel mod friareal og sti må ikke reguleres. Mod vej må etableres lodret støttemur med en maksimal højde på 1 m over overkant vej eller fortov.

9.4

Terræn i skel mod nabo kan kun reguleres såfremt der kan opnås indbyrdes enighed om en ændring af de naturgivne terrænforhold. En sådan fælles regulering skal dog godkendes af byrådet. (Kan enighed ikke opnås gælder punkt 9.2).

9.5

Hegn på de enkelte parceller i grænserne til de udlagte fællesarealer skal udføres som klippet bøgehæk i max. 1,8 m højde. Hegn i øvrige skel må kun etableres som levende hegn efter hegnslovens bestemmelser.

9.6

Højden på træer og buske må ikke overstige den maksimale bygningshøjde over niveauplan for den enkelte grund.

9.7

I skelbræmmen (området 2,5 m fra skel) må højden på træer og buske ikke overstige 2,5 m over terræn i ureguleret skel.

9.8

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

9.9

Af hensyn til drikkevandsinteresserne i området må ubebyggede arealer, herunder områdets friarealer, ikke sprøjtes eller gødskes, men skal plejes og drives efter økologiske principper. På befæstede arealer (gangarealer og indkørsler o.lign.) må ikke anvendes giftstoffer, der på længere sigt kan sive ned og skade grundvandet. Bestemmelser herom vil blive indarbejdet i grundejerforeningens vedtægter og få gyldighed herigenem.

9.10

Lystbåde, campingvogne og gamle biler uden nummerplader må ikke opbevares udendørs på grundene eller på områdets veje og vendepladser.

For delområde III gælder specielt:

9.11

I skel mod naboer og vej skal der etableres skovplantning som en blanding af løvfældende træer og buske i lighed med den skovplantning, der etableres indenfor delområde IV. Skovplantningen må suppleres med stedsegrønne træarter som ammetræer.

Bredden på skovplantningen skal som minimum udgøre 2,5 m målt fra skel til rodpunktet for træet eller busken. Der må ikke etableres klippede hække i eller langs skel. Øvrig beplantning på grundene er fri.

Skovplantningen skal kunne opnå en højde på min. 3 m.

9.12

I skel må etableres et trådhegn eller dyrehegn til markering af skellinien og til sikring af eller mod børn og dyr på de enkelte grunde.

9.13

I skel mod vej må tilplantning undlades ved indkørsler og indgange til grundene.

Afsnit 10. Grundejerforening

10.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.

10.2

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 75% af de udstykkede grunde er solgt, eller når byrådet kræver det.

10.3

Grundejerforeningen er forpligtet til at tage skøde på områdets skovarealer, fællesarealer, veje og interne stier jfr. Kortbilag nr. 2.

10.4

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af områdets fællesarealer, veje og stier med tilhørende gadebelysning samt de beplantninger, for hvilke vedligeholdelsen ikke i henhold til gældende lov (hegnsløven) er pålagt den enkelte grundejer.

10.5

Grundejerforeningens vedtægter og senere ændringer heri skal godkendes af byrådet.

10.6

Byrådet kan kræve, at bebyggelsen i resten af rammeområdet optages i nærværende grundejerforening eller at de to foreninger på et tidspunkt sammenlægges.

Afsnit 11. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

11.1

Samtlige nye boliger i området er forpligtet til at være tilsluttet:

- et kollektivt opvarmningsanlæg eller kollektiv energiforsyning,
- kollektiv elforsyning,
- et alment vandværk,
- offentlig kloakforsyning.

Afsnit 12. Tilladelser fra andre myndigheder

12.1

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra Direktoratet for Fødevare-Erhverv/Jordbrugskommissionen til ophævelse af landbrugspligten på del af matr. nr. 5 a, Gelstrup By, Vokslev.

12.2

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra Skov- og Naturstyrelsen til indskrænkning af Naturbeskyttelseslovens 300 m skovbyggelinie efter principperne angivet i lokalplanen.

Afsnit 13. Lokalplanens retsvirkninger

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

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

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

Mere væsentlige afvigelser kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

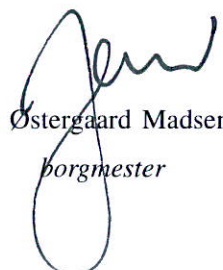
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. planlovens §18.

afgift 1400,-

Såfremt et forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslaget er vedtaget af Nibe Byråd, den 27. september 2006,

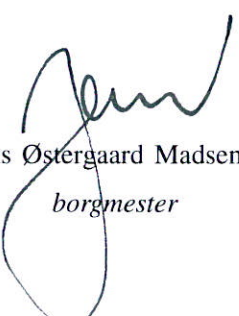


Jens Østergaard Madsen
borgmester



Hanne Dahl
kommunaldirektør

Således vedtaget endeligt af Nibe Byråd den 20. december 2006.



Jens Østergaard Madsen
borgmester



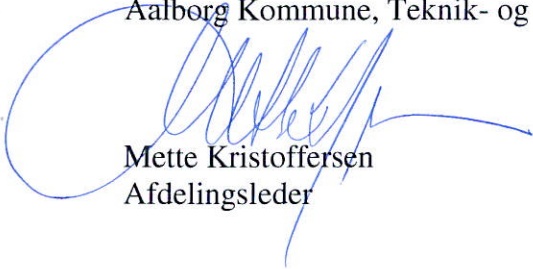
Hanne Dahl
kommunaldirektør

ORIGINAL 269041 02 0000.0002 08.05.2007 TA
1.400,00 K

Ved en fejl er der i lokalplanens punkt 2.1 skrevet forkert ejerlav. Det rigtige ejerlav er Gelstrup By, Vokslev.

Lokalplanen bedes herefter tinglyst på del af matr. 5a.

Aalborg Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen, den 31. maj 2007.



Mette Kristoffersen
Afdelingsleder

*** * ***

Side: 18

* * *

* * ***

* * * Retten i Nibe

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Påtegning på Byrde.

Vedrørende matr.nr. 5 A, Nibe Bygrunde

Dagbogsdato: 10.05.2007

Dagbogsnr. : 5019

Afvist fra dagbogen den 14.05.2007

idet matrikelbetegnelsen ikke findes i tingbogen.

Retten i Nibe den 14.05.2007



Allan Bo Poulsen

*** * ***

Side: 26

* * *

* * ***

* * * Retten i Nibe

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Akt.nr.:

A 114

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 17 A m.fl., Nibe Markjorder

Ejendomsejer: Niels Holger Fisker

Lyst første gang den: 23.07.2007 under nr. 7646

Senest ændret den : 23.07.2007 under nr. 7646

Lyst på en del af matr.nr. 5a Gelstrup By, Vokslev.

Retten i Nibe den 02.08.2007



Jette Jønsson

Delvis ophævelse

Lokalplan nr. 95 for et område ved Skalhøj i Nibe til boligformål, åben-lav bebyggelse og skovområde,

er, for så vidt angår bestemmelse 8.5., ophævet for det område, der er omfattet af:

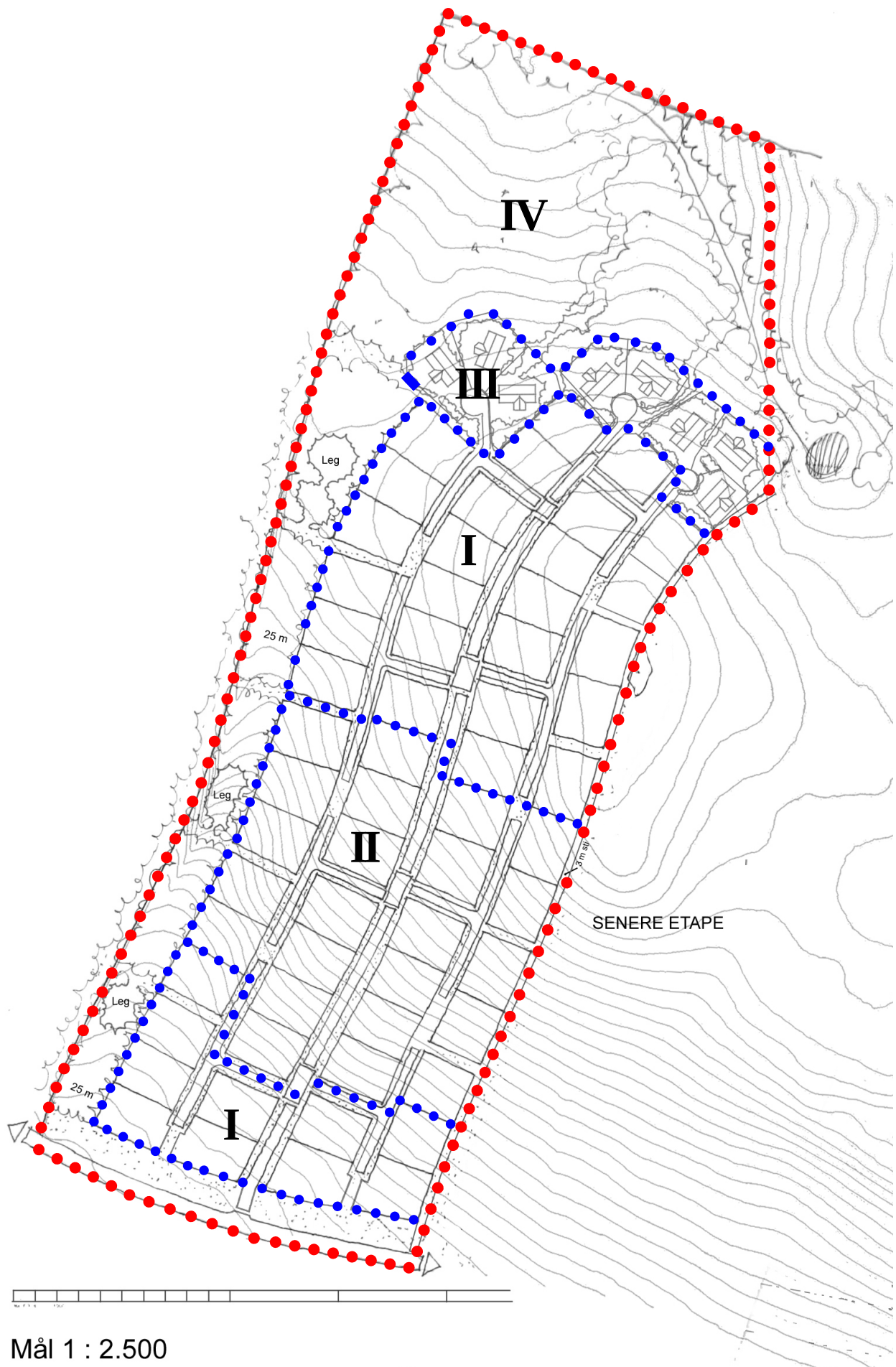
Lokalplan 10-1-110, Boliger, Skalhøje, Nibe, planID 9416319, offentligt bekendtgjort 22.06.2018.

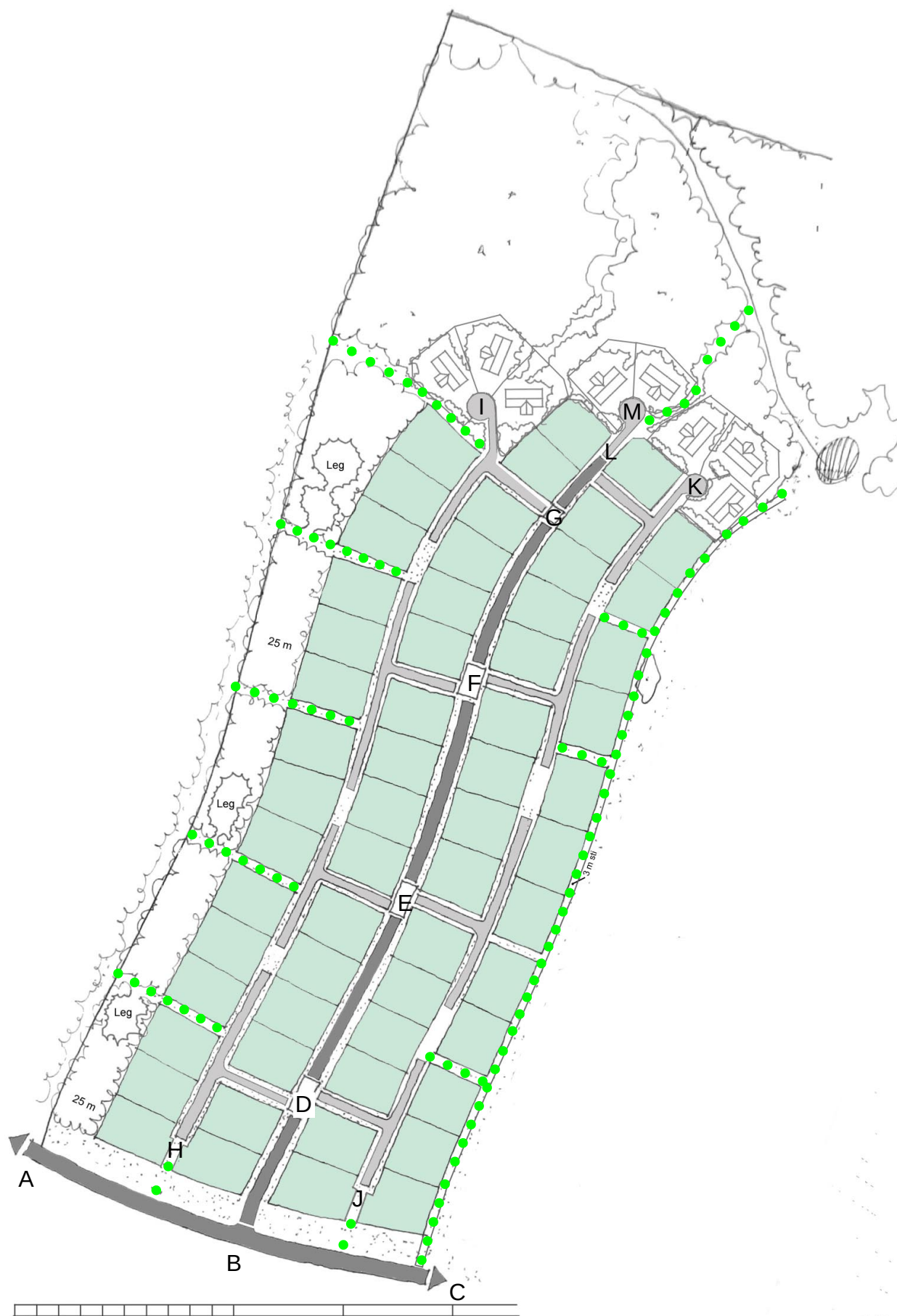
Den resterende del af lokalplan 95 gælder fortsat.



• • • • • LOKALPLANOMRÅDETS AFGRÆNSNING

Mål 1 : 5.000



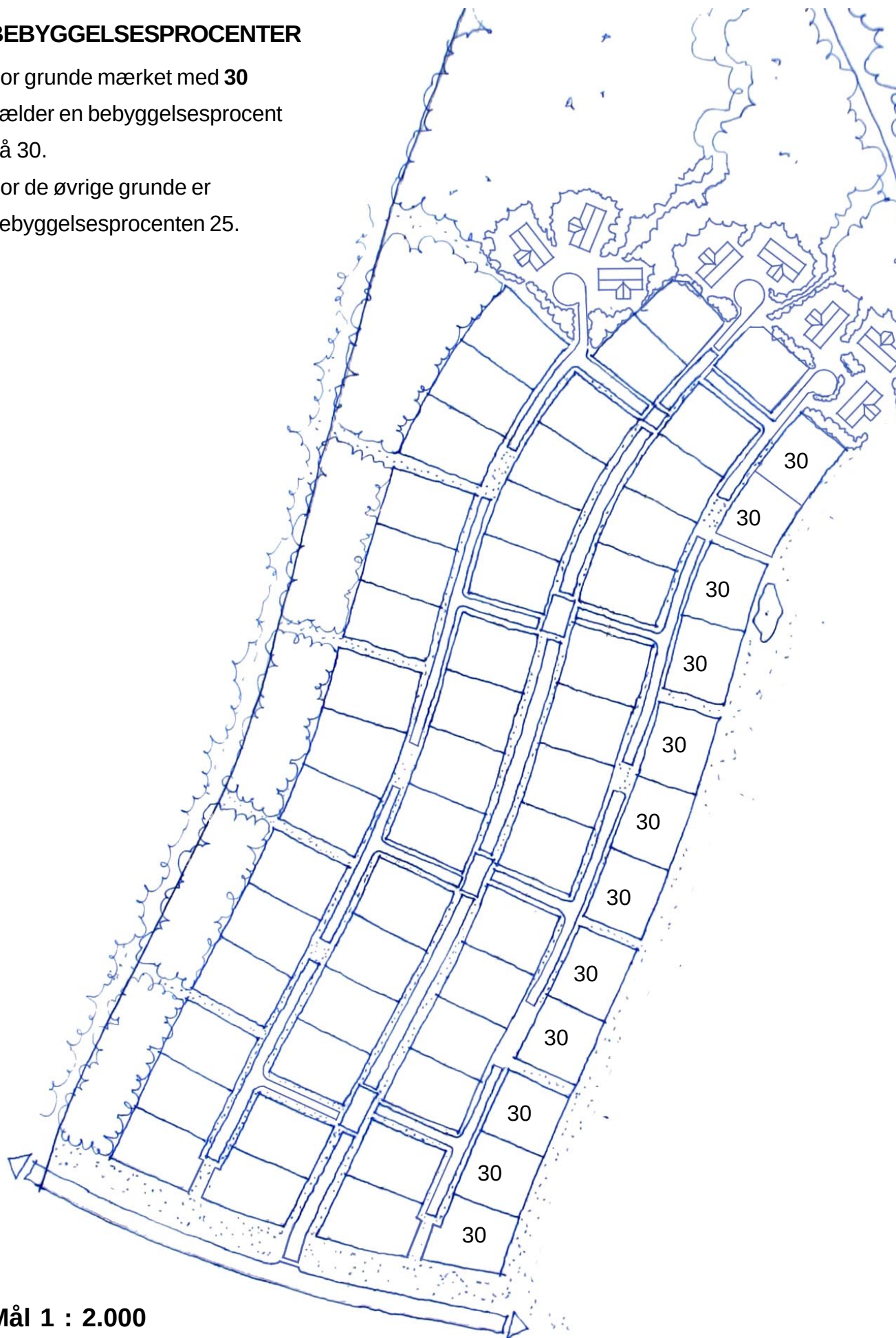


Mål 1 : 2.500

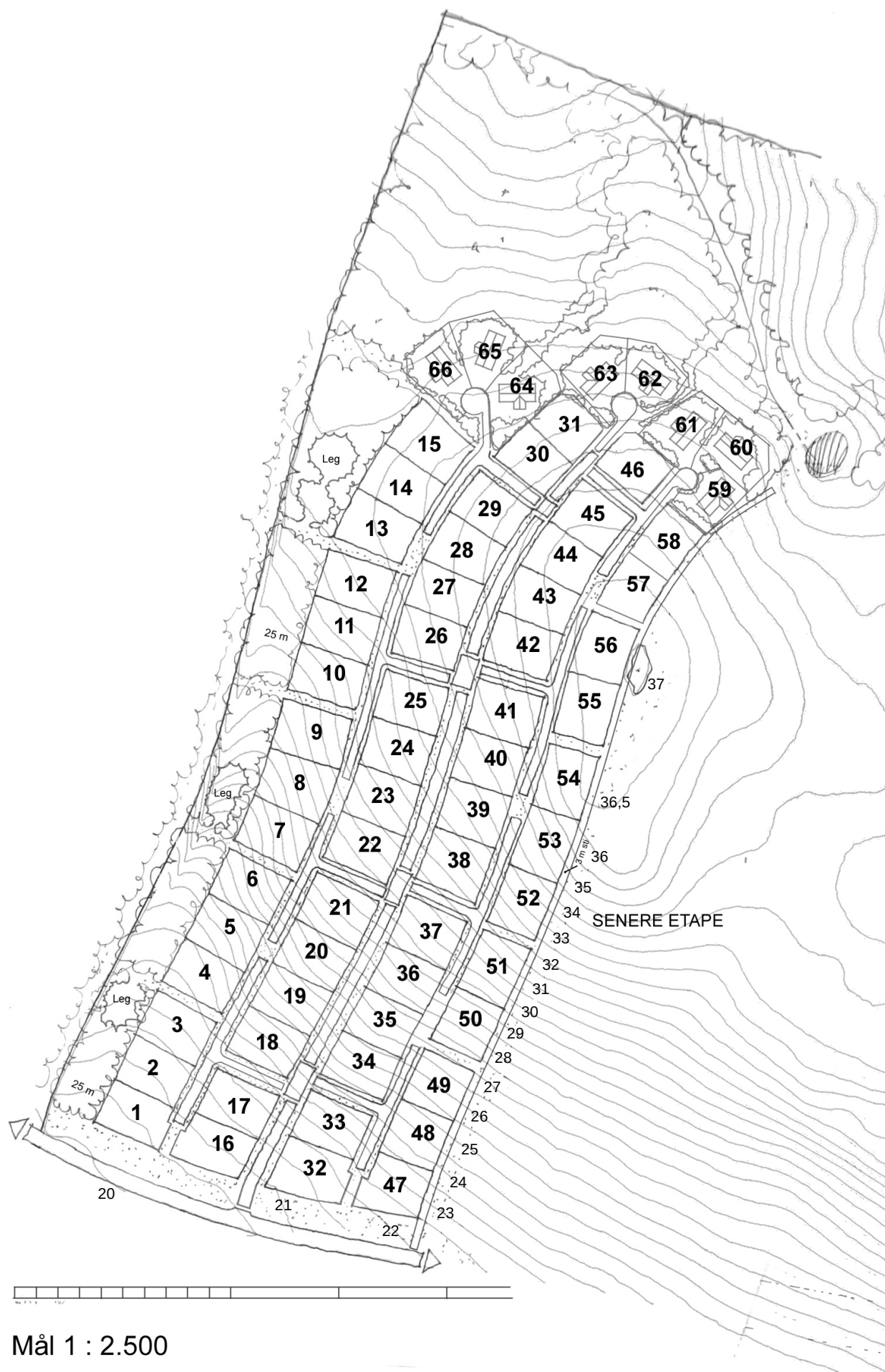
BEBYGGELSESPROCENTER

For grunde mærket med **30**
gælder en bebyggelsesprocent
på 30.

For de øvrige grunde er
bebyggelsesprocenten 25.



Mål 1 : 2.000



Mål 1 : 2.500

Kurvespring ½ m

Grund nr.	Delområde	Niveauplan	Max. bygningshøjde
Grund nr. 1	I	Niveauplan Kote 21,0	Max. bygningshøjde: 7,5 m
Grund nr. 2	I	Niveauplan Kote 21,5	Max. bygningshøjde: 7,5 m
Grund nr. 3	I	Niveauplan Kote 22,5	Max. bygningshøjde: 7,5 m
Grund nr. 4	I	Niveauplan Kote 23,5	Max. bygningshøjde: 7,5 m
Grund nr. 5	II	Niveauplan Kote 25,0	Max. bygningshøjde: 8,0 m
Grund nr. 6	II	Niveauplan Kote 27,0	Max. bygningshøjde: 8,0 m
Grund nr. 7	II	Niveauplan Kote 28,5	Max. bygningshøjde: 8,0 m
Grund nr. 8	II	Niveauplan Kote 30,0	Max. bygningshøjde: 8,0 m
Grund nr. 9	II	Niveauplan Kote 31,0	Max. bygningshøjde: 8,0 m
Grund nr. 10	I	Niveauplan Kote 31,5	Max. bygningshøjde: 8,0 m
Grund nr. 11	I	Niveauplan Kote 32,5	Max. bygningshøjde: 8,0 m
Grund nr. 12	I	Niveauplan Kote 33,5	Max. bygningshøjde: 8,0 m
Grund nr. 13	I	Niveauplan Kote 34,0	Max. bygningshøjde: 8,5 m
Grund nr. 14	I	Niveauplan Kote 34,0	Max. bygningshøjde: 8,5 m
Grund nr. 15	I	Niveauplan Kote 34,0	Max. bygningshøjde: 8,5 m
Grund nr. 16	I	Niveauplan Kote 21,0	Max. bygningshøjde: 7,5 m
Grund nr. 17	I	Niveauplan Kote 22,0	Max. bygningshøjde: 7,5 m
Grund nr. 18	II	Niveauplan Kote 24,5	Max. bygningshøjde: 8,0 m
Grund nr. 19	II	Niveauplan Kote 25,5	Max. bygningshøjde: 8,0 m
Grund nr. 20	II	Niveauplan Kote 27,0	Max. bygningshøjde: 8,0 m
Grund nr. 21	II	Niveauplan Kote 29,0	Max. bygningshøjde: 8,0 m
Grund nr. 22	II	Niveauplan Kote 30,5	Max. bygningshøjde: 8,0 m
Grund nr. 23	II	Niveauplan Kote 31,5	Max. bygningshøjde: 8,0 m
Grund nr. 24	II	Niveauplan Kote 32,5	Max. bygningshøjde: 8,0 m
Grund nr. 25	I	Niveauplan Kote 33,0	Max. bygningshøjde: 8,0 m
Grund nr. 26	I	Niveauplan Kote 34,0	Max. bygningshøjde: 8,0 m
Grund nr. 27	I	Niveauplan Kote 34,5	Max. bygningshøjde: 8,0 m
Grund nr. 28	I	Niveauplan Kote 34,5	Max. bygningshøjde: 8,5 m
Grund nr. 29	I	Niveauplan Kote 34,5	Max. bygningshøjde: 8,5 m
Grund nr. 30	I	Niveauplan Kote 34,5	Max. bygningshøjde: 8,5 m
Grund nr. 31	I	Niveauplan Kote 34,5	Max. bygningshøjde: 8,5 m
Grund nr. 32	I	Niveauplan Kote 22,0	Max. bygningshøjde: 7,5 m
Grund nr. 33	I	Niveauplan Kote 23,0	Max. bygningshøjde: 7,5 m
Grund nr. 34	II	Niveauplan Kote 25,5	Max. bygningshøjde: 8,0 m
Grund nr. 35	II	Niveauplan Kote 27,0	Max. bygningshøjde: 8,0 m
Grund nr. 36	II	Niveauplan Kote 28,5	Max. bygningshøjde: 8,0 m
Grund nr. 37	II	Niveauplan Kote 30,0	Max. bygningshøjde: 8,0 m
Grund nr. 38	II	Niveauplan Kote 32,0	Max. bygningshøjde: 8,0 m
Grund nr. 39	II	Niveauplan Kote 33,5	Max. bygningshøjde: 8,0 m

Grund nr.	40	I	Niveauplan Kote 34,0	Max. bygningshøjde:	8,0 m
Grund nr.	41	I	Niveauplan Kote 35,0	Max. bygningshøjde:	8,0 m
Grund nr.	42	I	Niveauplan Kote 35,5	Max. bygningshøjde:	8,0 m
Grund nr.	43	I	Niveauplan Kote 36,0	Max. bygningshøjde:	8,0 m
Grund nr.	44	I	Niveauplan Kote 36,0	Max. bygningshøjde:	8,0 m
Grund nr.	45	I	Niveauplan Kote 36,0	Max. bygningshøjde:	8,5 m
Grund nr.	46	I	Niveauplan Kote 35,5	Max. bygningshøjde:	8,5 m
Grund nr.	47	I	Niveauplan Kote 23,0	Max. bygningshøjde:	7,5 m
Grund nr.	48	I	Niveauplan Kote 24,5	Max. bygningshøjde:	7,5 m
Grund nr.	49	II	Niveauplan Kote 26,5	Max. bygningshøjde:	8,0 m
Grund nr.	50	II	Niveauplan Kote 29,0	Max. bygningshøjde:	8,0 m
Grund nr.	51	II	Niveauplan Kote 31,5	Max. bygningshøjde:	8,0 m
Grund nr.	52	II	Niveauplan Kote 33,5	Max. bygningshøjde:	8,0 m
Grund nr.	53	II	Niveauplan Kote 35,5	Max. bygningshøjde:	8,0 m
Grund nr.	54	I	Niveauplan Kote 36,5	Max. bygningshøjde:	8,0 m
Grund nr.	55	I	Niveauplan Kote 36,5	Max. bygningshøjde:	8,5 m
Grund nr.	56	I	Niveauplan Kote 37,0	Max. bygningshøjde:	8,5 m
Grund nr.	57	I	Niveauplan Kote 36,5	Max. bygningshøjde:	8,5 m
Grund nr.	58	I	Niveauplan Kote 36,0	Max. bygningshøjde:	8,5 m
Grund nr.	59	III	Niveauplan Kote 35,0	Max. bygningshøjde:	8,0 m
Grund nr.	60	III	Niveauplan Kote 34,5	Max. bygningshøjde:	8,0 m
Grund nr.	61	III	Niveauplan Kote 34,5	Max. bygningshøjde:	8,0 m
Grund nr.	62	III	Niveauplan Kote 34,5	Max. bygningshøjde:	8,0 m
Grund nr.	63	III	Niveauplan Kote 34,5	Max. bygningshøjde:	8,0 m
Grund nr.	64	III	Niveauplan Kote 34,0	Max. bygningshøjde:	8,0 m
Grund nr.	65	III	Niveauplan Kote 34,0	Max. bygningshøjde:	8,0 m
Grund nr.	66	III	Niveauplan Kote 34,0	Max. bygningshøjde:	8,0 m

