



NIBE KOMMUNE

Lokalplan nr. 87



Området set fra vest ved Sebbekloster

- for Navet ved Sebbersund til sommerhusformål

Indhold	side
Indledning. Dette er en lokalplan	2
Lokalplanområdet i dag	3
Lokalplanens indhold	3
BILAG A: Princip om midtlinier og bebyggelse	5
Lokalplanens forhold til anden planlægning	6
Kommuneplanlægningen	6
Regionplanlægningen	7
BILAG B: Luftfoto 2003 visende bebyggelses- og friarealforholdene i området	5
Lokalplanens bestemmelser	10
Lokalplanens retsvirkninger	13
Vedtagelsespåtegning	15

Kortbilag	nr.
Lokalplanens afgrænsning, matrikelkort. Mål 1 : 4.000	1
Lokalplanens afgrænsning i forhold til bebyggelsen. Mål 1 : 2.500.....	2
Bebyggelsesforhold og Midtlinier. Mål 1 : 2.000	3
Bebyggelse i forhold til Midtlinieprincippet. Figur	4

INDLEDNING

Formålet med denne lokalplan er at regulere byggemulighederne for et eksisterende sommerhusområde ved Navet i Sebbesund. Lokalplanens område er i 1986 med Lokalplan nr. 7, Nibe Kommune, overført til sommerhusområde.

Dette er en lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan for anvendelsen af et afgrænset areal. Lokalplaner skal udarbejdes inden for rammerne af kommuneplanen og regionplanen.

Før en lokalplan kan få bindende virkning, skal planen fremlægges som forslag i mindst 8 uger. I denne periode kan alle, såvel private som offentlige myndigheder, komme med bemærkninger til forslaget og evt. gøre indsigelse eller stille ændringsforslag.

Byrådet har pligt til at gennemgå alle modtagne indsigelser og bemærkninger, men det er byrådets ret at vælge, om modtagne indsigelser mv. skal medføre ændringer i lokalplanforslaget. Indsigelser fra offentlige myndigheder skal dog altid drøftes med den pågældende myndighed indtil enighed opnås. Løsningen kan være, at byrådet ændrer lokalplanforslaget, eller at den myndighed, der har gjort indsigelse, trækker denne tilbage. Man siger, at indsigelser fra andre offentlige myndigheder har "vetovirkning".

Et af formålene med lokalplanlægningen er således at sikre, at den løbende planlægning, der foregår på det overordnede niveau, det vil sige kommuneplanlægningen og regionplanlægningen, udmøntes i de bindende planer.

Tilsammen skal de tre plantyper - regionplan, kommuneplan og lokalplan - sikre, at udviklingen i samfundet sker på et hensigtsmæssigt og bæredygtigt grundlag, med respekt for menneskers levevilkår og med hensyntagen til bevarelsen af dyre- og planteliv.

En lokalplans bestemmelser er juridisk bindende for ejere, lejere og brugere af de ejendomme, som planen omfatter. Vedtagelsen af en lokalplan medfører ikke pligt til at udføre de udstykninger og anlæg, som er indeholdt i lokalplanen, men ønskes der ændringer i området, skal planens bestemmelser følges.

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 et miljø,
- Etablering og sikring af friarealer,
- Tilslutning til fællesanlæg,
- Ejersforhold.

Denne lokalplan er udarbejdet af
Malthas Tegnestue, arkitekter og byplanlæggere, Nyhavnsvej 9, 9000 Aalborg
i samarbejde med Teknisk Forvaltning, Nibe Kommune.

REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

Denne lokalplan afløser og erstatter delområde V i Lokalplan nr. 7, Nibe Kommune fra 1986. Lokalplanen moderniserer bestemmelserne for bebyggelsens størrelse og bygningernes indbyrdes placering. Specielt brandforholdene er moderniseret, så det vil være muligt både at udvide den bestående bebyggelse og sikre området brandmæssigt. Da sommerhusene ligger på lejede "sokkelgrunde" er bestemmelserne omkring opførelse af udhuse og anlæg af terrasser tillige strammet op.

Ejerskab

Sommerhusområdet Navet, Matr. nr. 63a Sebbersund by, Sebber, har 7 ejere, der har udpeget Sebber Borgerforening som administrator for udlejning af jorden til sommerhuse

Lokalplanens indhold

Bebyggelsens omfang

Lokalplanområdet omfatter 40 lejemål, der alle på nær et hus ligger på samme matrikel. Der er tale om sommerhuse opført i perioden 1930-1970. Husene, der oprindeligt alle var beskedne træhuse, ligger side om side ved områdets gamle grusveje.

Bebyggelsens anvendelse - Fritidshuse - Værdifuldt Kulturmiljø

Bebyggelsen er som uplanlagt "selvgroet sommerhusområde" med huse på udstykket, lejet grund typisk for dele af Nordjylland og specielt Limfjordsområdet. De uskrevede regler om respektafstande og orientering mod udsigterne har skabt en meget harmonisk og værdifuld helhed, der i dag tillige fremstår som et værdifuldt kulturmiljø.

Sommerhusene er forholdsvis små som følge af de oprindeligt begrænsede lånemuligheder til huse af denne art. Derfor bør området som udgangspunkt ikke ændre karakter, f.eks. ved at husene bliver for store. Med denne opfattelse som udgangspunkt skal der imidlertid også skabes mulighed for, at bebyggelsen i rimeligt omfang kan moderniseres og følge med tiden. Kun herved sikres, at husene fortsat bruges og vedligeholdes og området fremstår attraktivt og velplejet.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Bebyggelsen fremstår på mange måder som den enkelte families drøm om et beskedent fristed ved kysten. Materialeudvalget er vidt favnende, og der er eksempler på typer lige fra simple træskelethuse med eternitpladebeklædning til gedigne huse med massive træbeklædninger og murværk. Det er ikke intentionen med lokalplanen at ensrette fremtidige bygningsændringer. Husene bør fortsat være meget forskellige. Lokalplanens bestemmelser om materialer og farver skal blot sikre, at den nuværende karakter i området fastholdes og at der ikke tilføres nye materialer.

Regler for bebyggelse ved fremtidige ønsker om ændringer

Den første Lokalplan nr. 7 begrænsede størrelsen for sommerhus incl. udhuse og carporte til max. 60 m² pr. lejemål. Med den nye lokalplan indføres en skelnen mellem areal til sommerhus og areal til udhuse og terrasser mv. Samtidig fastsættes det, at det samlede brugsareal, som en lejer kan lægge beslag på eller "privatisere" ikke må overstige 108 m².

Brugsarealet defineres som summen af sommerhus med evt. lukket udestue + udhus(e) + befæstet og indhegnet terrasse mv.

Selve sommerhusets størrelse må ikke overstige 80 m². Til dette areal medregnes "hemse" over 4 m² og udnyttelige tagetager samt forskudte etager mv. Overdækkede, lukkede terrasser, medregnes ligeledes til sommerhusets areal.

Størrelsen på udhuse må samlet ikke overstige 8 m². Der må ikke opstilles drivhuse og garager/carporte på området.

Størrelsen på befæstede eller indhegnede arealer som terrasser, overdækkede terrasser, udekøkkener mv., der udgør en del af privatarealet, må ikke overstige 20 m². Der må ikke etableres nye, overdækkede terrasser. Terrasser og befæstede arealer må ikke have større udstrækning væk fra sommerhusets facader og gavle end 4 m. Der skal gøre opmærksom på, at de nuværende indbyrdes bebyggelsesforhold gør, at en lang række huse ikke vil kunne udnytte disse rammer fuldt ud.

I området findes en række spor af grubehuse mv. fra Sildefiskeriets tid. Disse "huller" i terrænet må ikke fyldes op i forbindelse med anlæggelse af terrasser eller udvidelse af sommerhusene.

Med disse regler og begrænsninger i størrelser sammenholdt med de naturgivne forhold er det efter byrådets opfattelse muligt at bevare områdets særlige karakter med forholdsvis beskedne og visse steder næsten ydmyge sommerhuse i en tæt struktur, samtidig med, at området kan følge med tidens krav.

Brandforhold

En af de centrale problemstillinger for lokalplanen er, at 13 af de 40 huse, der ligger på samme matrikel, allerede er opført tættere på hinanden end småhusreglementets regler om sikring mod brandspredning mellem bygninger foreskriver for sommerhuse. Et af lokalplanens hovedtemaer er derfor at fastlægge, under hvilke forhold, det skal kunne tillades at forøge bygningsmassen for disse huse. For de sommerhuse, hvor brandafstandene allerede er overskredet, kan udvidelse og tilbygning kun ske samtidig med, at der udføres en brandsikring af større dele af huset, evt. hele huset. For det tilfælde, at et sommerhus ikke kan udvides, indeholder lokalplanen 2 reserveplaceringsmuligheder.

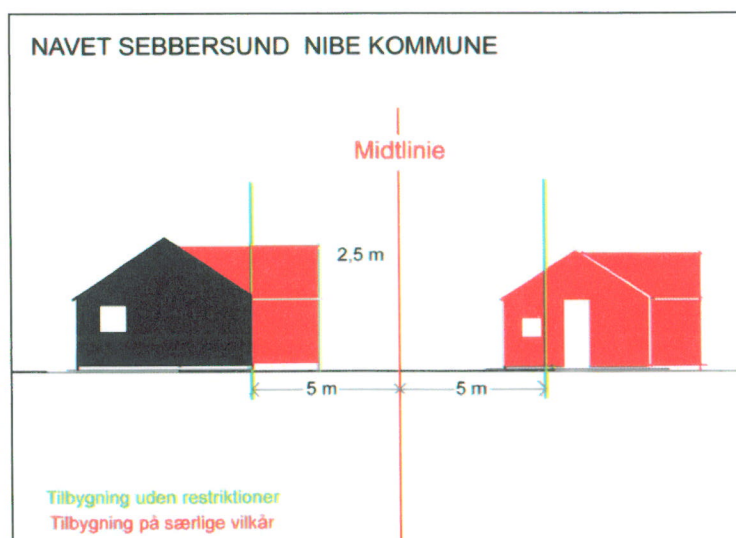
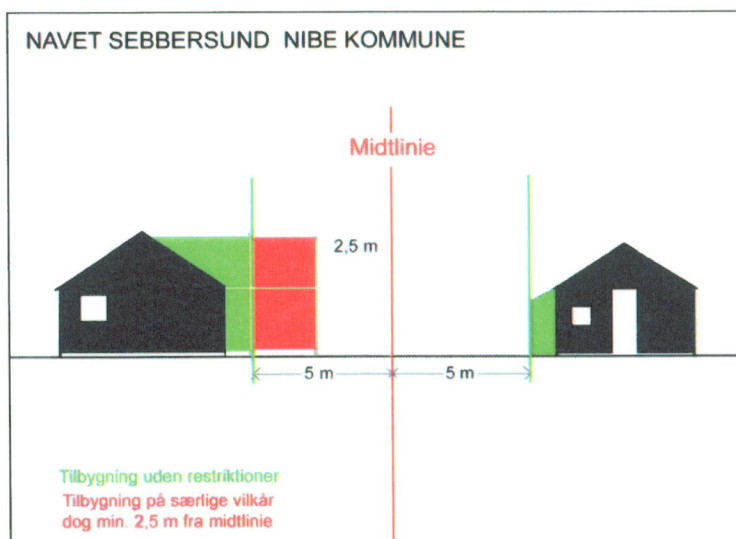
Den nødvendige brandsikring er beskrevet i småhusreglementets regler for brandsikring mellem enfamiliehuse, der er sammenbyggede eller ligger tættere end 5,0 m. Kravene er hovedsagelig, at ydervægge skal opfylde mindst kravene til BD-60-konstruktioner og slutte tæt mod tagbeklædningen. For 28 af sommerhusene er det teoretisk set muligt at udnytte mulighederne for udvidelse op til 80 m². Men i praksis vil tallet let blive meget mindre.

Nye byggereregler

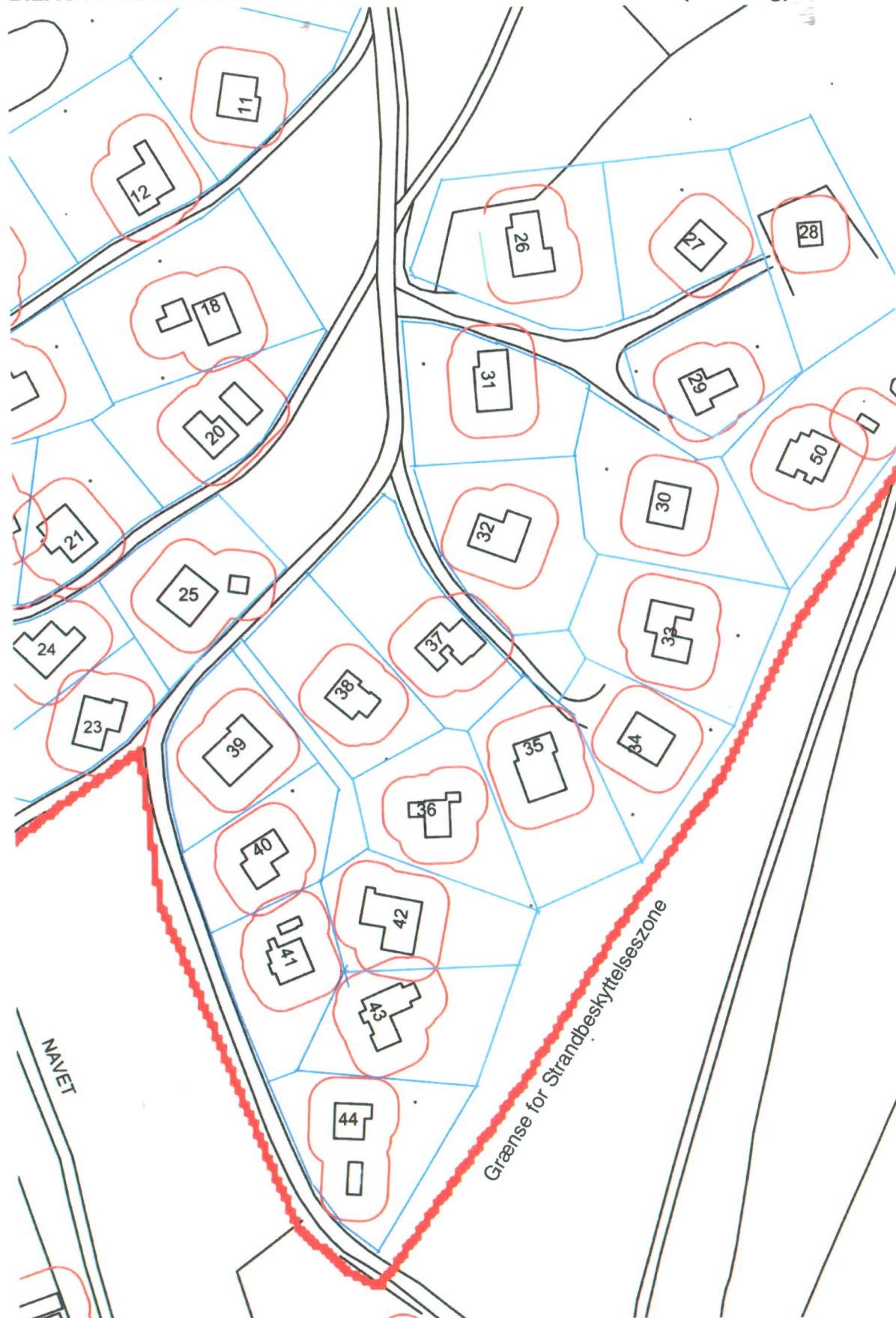
De gældende regler i bygningsreglementet og byggeloven bygger på, at fritidshuse og sommerhuse opføres i lettere materialer og dermed har en større brandværdi. Reglerne er derfor skabt til at holde så stor afstand mellem sådanne huse til, at et hus kan brænde ned uden at tage nabohuset med.

Internt i det enkelte hus skal reglerne sikre, at eventuelle beboere kan nå at slippe sikkert ud af huset inden det brænder ned. Det gøres i sommerhuse primært ved at sikre tilstrækkeligt store redningsåbninger i form af vinduer og døre direkte til det fri. Reglerne, der bygger på bitre erfaringer og beregninger, er altså blevet til for at redde menneskeliv og ikke for at genere sommerhusejere, der ønsker at ombygge eller tilbygge deres hus.

Hvis de gældende indbyrdes brandafstande (10 m) ikke kan overholdes på grund af historiske forhold, skal der ved ønsker om til- og ombygninger foretages en brandmæssig vurdering af konstruktionerne. Resultatet vil normalt være, at facader og tage skal udføres med branddrøje eller brandsikre materialer og konstruktioner i den del af huset, der ligger for tæt på et nabohus.



BILAG A: ADMINISTRATIONSGRUNDLAG EFTER MIDTLINIER (blå streg)



Med rød linie er markeret 5 m brandafstand fra nuværende bygninger Mål 1 : 1.000

Midtlinier

For at styre den fremtidige udvikling i området, herunder sikre at alle får lige muligheder for at vedligeholde og forbedre deres hus indeholder lokalplanen et princip om "Midtlinier" mellem husene. Det er ejernes opgave at opmåle og fastlægge midtlinierne i forhold til de berørte naboer mv. og i samråd med disse.

Der er med midtlinieprincippet ikke tale om "skel" i traditionel forstand, men kun om et beregningsgrundlag, der anvendes til at regulere byggemulighederne efter. Midtlinierne kan derfor **ikke** bruges som udtryk for et grundstykke, man har rådighed over sammen med huset.

Ingen tilbygning til et sommerhus eller udhus mv. må placeres tættere på en Midtlinie end 2,5 m. Bygningsdele, der vil komme til at ligge i en afstand mellem 5 m og 2,5 m fra en midtlinie, skal udføres på en brandsikret måde efter bygningsmyndighedens anvisning.

Såfremt et sommerhus allerede er beliggende tættere end 5 m fra en Midtlinie, skal der i forbindelse med om- og tilbygning ske en passende brandmæssig sikring af hele huset.

Områdets friarealer mv.

Da hovedparten af sommerhusene er beliggende på lejet grund er der tradition for, at man kan færdes frit på de ubebyggede arealer mellem husene f.eks. til og fra stranden og til byen. Dette princip opretholdes i den nye lokalplan således, at alle ubefæstede og utilplantede arealer i større afstand end 5 m fra sommerhuse og disses udendørs opholdsarealer skal være åbne for offentlighedens færdsel til fods. Det vil være muligt gennem udarbejdelse af ordensreglement at forbyde knallertkørsel på mindre veje og stier i området.

Hus nr. 16

Ejeren af Hus nr. 16 ejer også matrikel nr. 1c. Sommerhuset er beliggende på matrikel nr. 63a med en kile ind over matrikel nr. 1c. Huset er muligvis "fejlpaceret" på grund af forskelle mellem brugsarealer og matrikelstel, der ikke har været tilstrækkeligt tydelige på opførelsestidspunktet.

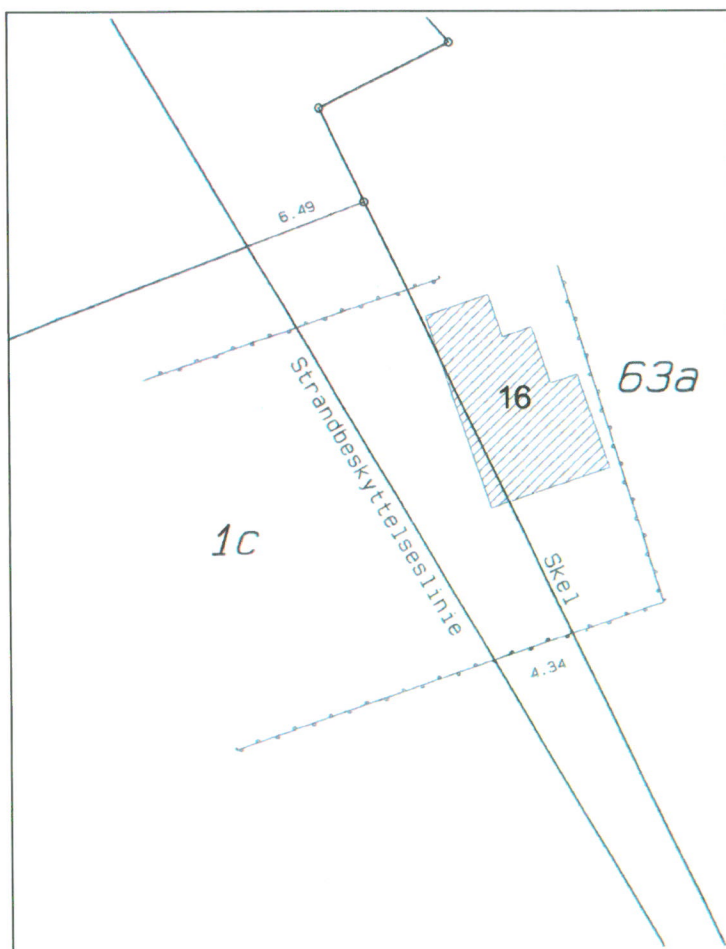
Det vil være muligt at udvide Hus nr. 16 ind over matrikel nr. 1c indtil grænsen for strandbeskyttelses-zonen.

Forholdene er i 2005 berigtiget ved en landinspektør, og et rids omhandlende de specielle forhold gives her på siden.

Lokalplanens forhold til anden planlægning for området

Kommuneplanlægningen

Lokalplanens område var tidligere omfattet af Lokalplan nr. 7, Nibe Kommune. Med den endelige vedtagelse af en ny lokalplan ophæves Lokalplan nr. 7 indenfor dennes delområde V og erstattes af nærværende lokalplan.



Landskab og natur

Sebbersundområdet er landskabeligt set karakteristisk ved sin placering som en halvø mellem Nibe og Halkær Bredninger.

Formmæssigt består området af to klart adskilte landskabelige elementer, morænebakken Skt. Nikolaj Bjerg og et fladt område af hævet havbund sydfor, kaldet Navet. Disse områder forbindes af en lav skrænt fra stenalderhavet.

På Navet er der en varieret forekomst af naturtyper - strandeng, strandoverdrev med hedepræg, mose og kær med varieret flora samt kratskov med rigt fugleliv. I sommerhusområdet findes fragmenter af en ældre granplantage.

Kulturspor i form af fiskerboder/grubehuse findes både på Navets spids og i sommerhusområdet. Hele området udgør en ressource af stor økologisk, kulturel og rekreativ værdi.

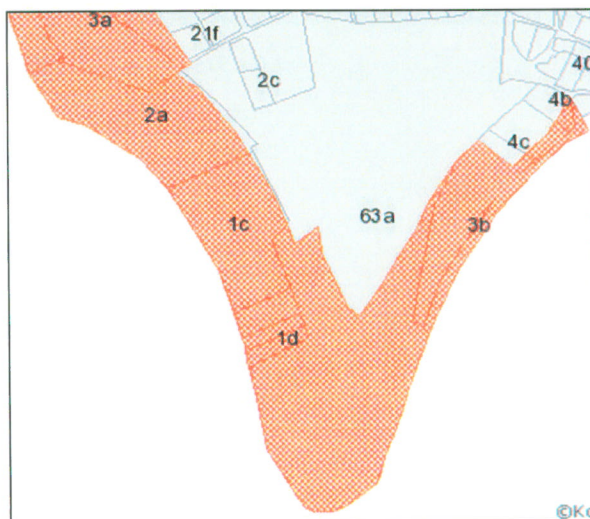


Regionplanlægningen

I Regionplan 2005 er området udpeget som Regionalt Naturområde og Regionalt Kystlandskab, Område A. På dele af lokalplanområdet findes beskyttede naturtyper iht. Naturbeskyttelseslovens § 3.

Internationale beskyttelseszoner mv.

Lokalplanområdet berøres af Ramsarområde og EF-Fuglebeskyttelsesområde. Lokalplanområdet grænser op til EU Habitatområde. Lokalplanområdet omfattes ikke af strandbeskyttelses-zonen, men grænser i den sydlige del op til denne



Strandbeskyttelses-zonen

Jordforurening

En del af lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 2 efter reglerne i jordforureningsloven, da der har været losseplads og tjæreplads på dele af arealet.

Det kortlagte areal må kun ændres til følsom anvendelse med amtets forudgående tilladelse (jfr. §8). Følsom anvendelse er i denne forbindelse: Bolig, institution, offentlig legeplads, rekreativt område, kolonihave eller sommerhus.

Såfremt der skal udføres bygge- og anlægsarbejder på det kortlagte areal, skal ejer eller bruger ansøge amtet om tilladelse før påbegyndelse. Hvis der skal flyttes jord væk fra ejendommen, skal det anmeldes til kommunens miljøforvaltning senest 4 uger inden opgravningen påbegyndes.

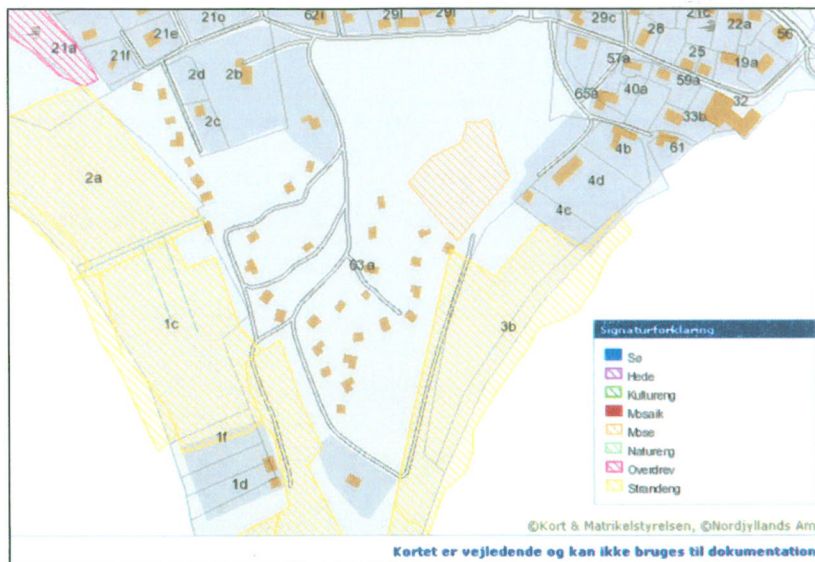
Hvis der under bygge- anlægs- eller jordarbejde i øvrigt træffes på forurening, skal arbejdet stan-



Ramsarområde og EF-fuglebeskyttelsesområde

des, 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 affaldsdepotlovens §§19 og 20. Amtsrådet vurderer, om den trufne forurening skal registreres som affaldsdepot.



Beskyttede naturtyper i området iflg. Nordjyllands amt 2005

Arkæologiske eller kulturhistoriske spor

Nibe Kommune har i forbindelse med tilvejebringelsen af nærværende lokalplan haft kontakt til Aalborg Historiske Museum med henblik på evt. at få udpeget kulturhistoriske og arkæologiske interesser i området.

Museet har dog ikke ønsket at deltage i en konkret udpegning eller påvisning af kulturspor i lokalplanområdet.

Til sikring af de arkæologiske og kulturhistoriske interesser gælder dog fortsat jfr. museumsloven:

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 jordarbejdet 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 det indgår i museets samling.

BILAG B: LUFTFOTO AF NÅVET 2003 MED LOKALPLANGRÆNSE INDLAGT



Nibe Kommune Lokalplan nr. 87

For et område på Navet i Sebbesund til sommerhuse / fritidshuse

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 byggemulighederne i området, herunder principperne for mulige om- og tilbygninger, under hensyntagen til de specielle brandmæssige forhold i området,
- at åbne mulighed for tilbygninger og udvidelser op til 80 m² for det enkelte fritidshus, dog således at bruttoetagearealet ikke overstiger 80 m²,
- at regulere størrelsen og udstrækningen af terrasser og indhegnede arealer ved sommerhusene,
- at fastholde antallet af sommerhuse i lokalplanområdet til max. 40,
- at sikre området som et naturområde med almindelig fri adgang for offentligheden.

Afsnit 2. Område og zonestatus*

2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på Kortbilag nr. 1 og 2 og omfatter del af matr. nr. 63a og del af 1c, Sebbesund by, Sebbesund.

*Området er overført til sommerhusområde ved Lokalplan nr. 7, Nibe Kommune.

Afsnit 3. Områdets anvendelse

3.1

Området må kun anvendes til bebyggelse mv. underlagt sommerhuslovens bestemmelser.

Afsnit 4. Udstykninger

4.1

Yderligere udstykning, herunder deling af lejemål, må ikke finde sted.

4.2

Der må ikke etableres yderligere fritidshuse/sommerhuse i området. Antallet af sommerhuse på lejet grund må ikke overstige 40.

4.3

Sommerhuse i området må ikke sammenlægges.

4.4

Under overholdelse af punkt 4.2 kan byrådet efter indstilling fra ejerskabet tillade, at et hus kan trækkes eller flyttes til en placering med bedre brandafstande til nabohuse. Hertil er udlagt 2 reserveplaceringsmuligheder A og B jfr. Kortbilag nr. 3.

Afsnit 5. Vej- sti- og parkeringsforhold

5.1

Vejadgang til området må kun ske fra Fælledvej.

5.2

Der må ikke ændres på de eksisterende vejes og lokalstiers forløb. Veje og stier i området skal opretholdes som jord- og grusveje.

5.3

Der må ved hvert fritidshus højst friholdes areal til parkering af 1 bil. Parkering må kun finde sted på græsareal.

Afsnit 6. Ledningsanlæg

6.1

Strømførende ledninger og kabler må kun fremføres som jordkabler.

6.2

Parabler må ikke have en større diameter end 1 m og må ikke anbringes i større højde end 2,5 m over terræn målt til overkant parabol. En evt. arabol skal anbringes på en bygning.

Afsnit 7. Bebyggelsens omfang og placering

For hele lokalplanområdet gælder:

7.1

Det samlede "brugsareal" for det enkelte lejemål må ikke overstige 108 m².

Brugsarealet defineres som summen af sommerhusareal + overdækket terrasse + udhuse + befæstet areal eller indhegnet terrasse mv.

7.2

Bruttoetagearealet af fritidshuset, herunder medregnet evt. hemse over 4 m² samt lukkede, uopvarmede terrasser, udestuer o.lign. må ikke overstige 80 m².

7.3

Den samlede størrelse af udhuse må herudover ikke overstige 8 m². Udhuse skal være sammenbygget med sommerhuset og kun have udvendig adgang. Der må ikke opføres/opstilles garager, carporte og drivhuse på området.

7.4

Størrelsen på befæstede arealer, herunder eksisterende, indhegnede arealer samt åbne eller overdækkede terrasser må samlet ikke overstige 20 m². Terrasser mv. skal være i kontakt med sommerhuset og må ikke gives en større udstrækning fra sommerhusets facader eller gavle end 4 m. Der må ikke anlægges nye, overdækkede eller indhegnede terrasser.

7.5

Bygninger (sommerhuse og udhuse) må kun opføres i 1 etage uden udnyttelig tagetage. Der må ikke indrettes havede udsigtsarealer.

7.6

Bygningshøjden over terræn eller niveauplan må ikke overstige 5 m og facadehøjden, bortset fra gavltrekanter, må ikke overstige 3 m over gennemsnitligt terræn eller niveauplan fastsat af byrådet.

7.7

Tagets vinkel med vandret plan skal være mellem 5° og 35°.

7.8

Ved om- og tilbygninger kan eksisterende tagformer fortsat finde anvendelse for huse opført før denne lokalplans vedtagelse.

7.9

Bebyggelse til sommerhuse, herunder tilbygninger skal holdes min. 5 m fra midtlinier. (Vedr. midtlinier se redegørelsen side 4-6).

7.10

Ved til- og ombygning af eksisterende bebyggelse gælder dog, at Byrådet jfr.punkt 7.12 kan tillade udvidelser indtil 2,5 m fra midtlinie.

7.11

Terrasser og befæstede eller indhegnede opholdsarealer skal holdes i en afstand af min. 2,5 m fra midtlinie mod nabobebyggelse og mod sti.

7.12

Til- og ombygninger, der jfr. punkt 7.10 placeres nærmere midtlinie end 5 m, skal udføres med brandsikre konstruktioner i.h.t. bygningsmyndighedens anvisning. Ingen bygningsdel, uanset brandsikring, må opføres nærmere midtlinie end 2,5 m.

7.13

Ved totalsanering og genopførelse af sommerhuse skal al ny bebyggelse holdes i en mindsteafstand på 5 m fra midtlinie uanset tidligere forhold på stedet.

7.14

Ved genopførelse efter brand, skal hele det nye byggeri overholde de gældende regler i lokalplanen og i bygningsreglementet.

7.15

Sommerhuse, udhuse og terrasser må ikke placeres på eller udvides ind på arealer, der udgør spor efter tidligere fiskeaktiviteter (grubehuse mv) på Navet.

Afsnit 8. Bebyggelsens ydre fremtræden (nybyggeri, om- og tilbygning)

8.1

Ydervægge må kun udføres som:

- Bræddebeklædning udført som "1 på 2", på klink, som blokhusbrædder og lign. træbeklædninger.
- Træ, som massivt træ opskåret i planker, plader eller brædder og med fremtræden i materialets naturlige farve eller malet efter bestemmelserne om farver generelt.
- Hvor der af brandmæssige grunde er krav om murværk, skal nye facader opføres som blank eller vandskuret mur.
- Glaspartier i ufarvet eller coatet glas.

8.2

Om farver på facader og gavle herunder garager, udhuse og carporte gælder generelt:

- Samtlige teglmaterialers naturlige farve incl. engoberede farver må anvendes,

- samtlige jordfarver samt sort, antracit og hvidt må anvendes,
- alle øvrige farver må anvendes som pastelfarver, dvs. at sortindhold og kulørindhold ikke må overstige værdien 30 efter den internationale farveangivelse kaldet "NCS-systemet".

For døre, vinduer og mindre bygningsdele gælder:

- Farvevalget er frit.

8.3

Tage må kun udføres med følgende materialer:

- Dækket med græstørv, mørke eternitplader, skifer, uglaseret tegl, stålprofiler eller tagpap i grå eller sort farve.
- Glas, coatet glas eller glasklare materialer.

8.4

Ved om- og tilbygninger kan eksisterende tagmaterialer, fortsat finde anvendelse (fornyes) for huse opført før denne lokalplans vedtagelse.

8.5

Solfangere og solpaneler må kun anbringes på sommerhuse og udhuse.

8.6

Der må ikke opstilles reklamer i området, hverken i form af skilte, bemaling af bygninger, langtidsparkering af vogne og køretøjer med reklamer på og lign.

Afsnit 9. Terrænreguleringer og niveauplaner

For hele lokalplanområdet gælder:

9.1

Det naturlige terræn i området må som hovedregel ikke ændres. Huller efter grubehuse mv. og andre kulturhistoriske spor må ikke ødelægges/sløres ved opfyldning.

9.2

Indenfor 4 m fra sommerhuse, må det naturlige terræn maksimalt påfyldes, hæves eller afgraves +/- 50 cm, og kun i det omfang, det er nødvendigt for byggeri, og kun såfremt 9.1 og 9.3 kan overholdes.

9.3

I en afstand af 2,5 - 5 m fra midtlinie må hældningen på terrænændringer ikke overstige 0,5 m på 2,5 m målt vinkelret på midtlinie.

9.4

Højden på bygninger og terrasser måles ud fra en niveauplan, der fastlægges som gennemsnittet af koten (højden) på terænet ved bygningens hjørner.

Afsnit 10. Ubebyggede arealer

10.1

Alle ubebyggede arealer skal udlægges som fælles friareal. På disse arealer har områdets ejere, lejere og offentligheden tillige ret til færdsel til fods og til kortvarige ophold, jf. reglerne i Naturbeskyttelsesloven.

10.2

Indenfor lokalplanens område må der udover anlæg omfattet af 7.4 og 9.2 ikke foretages terrænreguleringer, befæstelse af arealer eller indretning af haver.

10.3

Det er intentionen, at sommerhusene fortsat skal ligge i en lægivende og visuelt afskærmende beplantning med en højde på mellem 2 og 6 m. Den nødvendige pleje til opnåelse og vedligeholdelse af denne tilstand må foretages. Udover de eksisterende beplantninger må der ikke foretages yderligere tilplantning af områderne af hensyn til brandfaren..

10.4

Indgreb i bevoksningen ud over den almindelige vedligeholdelse og pleje må kun ske med byrådets godkendelse. Byrådet kan lade indgreb foretage, såfremt ejerskabet ikke selv ønsker at foretage sådanne, godkendte indgreb.

10.5

Supplerende beplantninger, jvf. stk. 10.3, og indgreb samt pleje, jf. stk. 10.4 skal udføres med de for egnen karakteristiske løvfældende træarter, eg, bøg, tjørn, syren og røn. Eksisterende nåletræsbevoksning skal gradvis erstattes af løvtræer. Nyplantninger kan på udsatte steder dog fortsat bestå af nåletræer.

10.6

Ubebyggede arealer skal gives et ordentligt og ryddeligt udseende, ligesom der ved udendørs oplagring af brænde mv. skal overholdes en passende orden og om nødvendigt foretages afskærmning med lav beplantning i forhold til omgivelserne.

10.7

Der må ikke etableres hegn, herunder levende hegn i form af klippede hække mv. mod veje, stier og naboer.

10.8

Der må ikke oplagres campingvogne og større kølbåde på området.

10.9

Ejerskabet skal forestå drift og vedligeholdelse af de til lokalplanområdet hørende fælles friarealer og de beplantninger, som ifølge lokalplanen skal vedligeholdes af ejeren.

Afsnit 11. Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

11.1

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke påbegyndes grave- eller anlægsarbejder før udløbet af den frist, som Aalborg Historiske Museum har for evt. at meddele interesse i at foretage arkæologiske undersøgelser på ejendommen.

Afsnit 12. Ophævelse af gældende lokalplan

12.1

Med endelig vedtagelse og offentliggørelse af denne lokalplan ophæves bestemmelserne for Delområde V i Lokalplan nr. 7 • Nibe Kommune • fra 1986, omfattende samme område.

Afsnit 13. Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens blivende retsvirkninger

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

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, 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 (bl.a. lokalplanens formål).

Mere væsentlige afvigelser kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

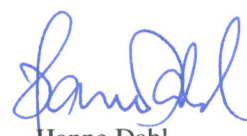
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. Planlovens §18.

Afsnit 14. Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslaget er vedtaget af Nibe Byråd, den 18. maj 2005,



Jens Østergaard Madsen
borgmester

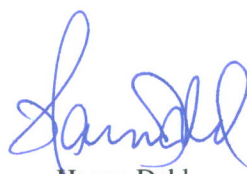


Hanne Dahl
kommunaldirektør

I henhold til §27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt,
Nibe, den 19. april 2006,



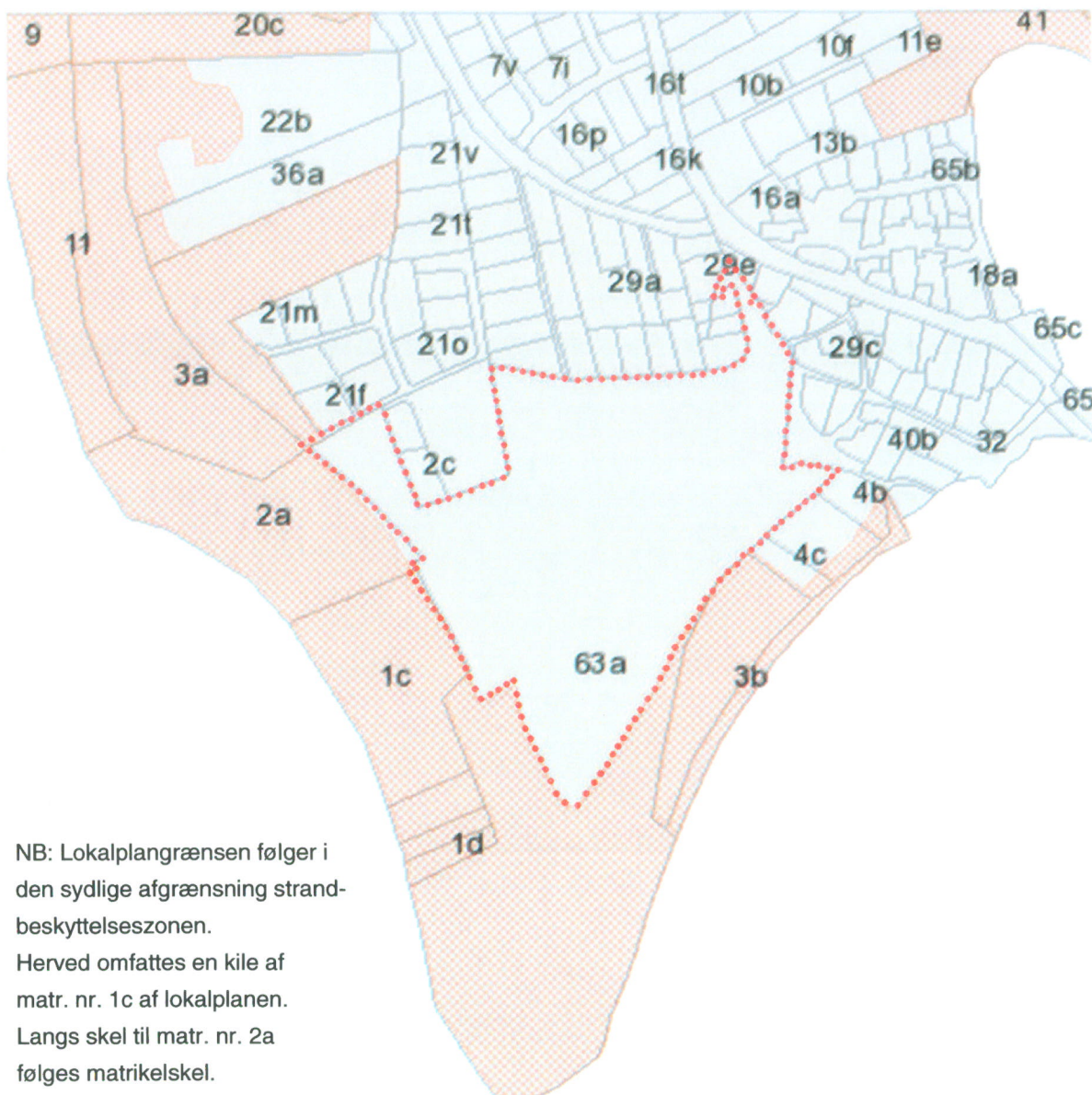
Jens Østergaard Madsen
borgmester



Hanne Dahl
kommunaldirektør

NIBE KOMMUNE • LOKALPLAN NR. 87 • KORTBILAG NR. 1

Lokalplanområdets afgrænsning på matrikelkort



• • • • Lokalplangrænse

 Område omfattet af strandbeskyttelseszone

Kort i Mål 1 : 5.000

NIBE KOMMUNE • LOKALPLAN NR. 87 • KORTBILAG NR. 2



 Lokalplanområdets afgrænsning
og bebyggelsesforhold

Mål 1 : 2.500

NIBE KOMMUNE • LOKALPLAN NR. 87 • KORTBILAG NR. 3

Bebyggelsesforhold og Midtlinier



SIGNATURER

-  Brandafstande fra bygninger - 5 m fra nuværende bebyggelse.
-  Midtlinier mellem bygninger
-  Erstatningsbyggefeltet

Mål 1 : 2.000

NIBE KOMMUNE • LOKALPLAN NR. 87 • KORTBILAG NR. 4

PRINCIPPER FOR TILBYGNING OG NYBYGGERI PÅ NAVET UD FRA MIDTLINIEPRINCIPPET

NAVET SEBBERSUND NIBE KOMMUNE

