



NIBE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 39



- for et område nord for Håndværkervej i Sebbersund by til boligformål.

Indhold:

Hvad er en lokalplan?	side 1
Lokalplanens område og baggrund	side 2
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	side 2
Lokalplanens indhold	side 5
Lokalplanens retsvirkninger	side 6
Lokalplanens bestemmelser	side 7

Kortbilag nr. 1: Matrikelkort

Kortbilag nr. 2: Fremtidige bebyggelsesforhold.

Kortbilag nr. 3: Illustrationsplan.

Tillæg nr. 15 til kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en plan, hvori byrådet kan fastsætte bindende bestemmelser for et område, f.eks. om:

- anvendelse
- udstykning
- vej- og stiforhold
- placering og udformning af bebyggelse
- bevaring af bebyggelse
- anvendelse af materialer, farver
- etablering og sikring af friarealer
- etablering og stiftelse af grundejerforening
- tilslutningspligt til fællesanlæg

I kommuneplanloven er det bestemt, at der **skal** vedtages en lokalplan, inden et større byggeri eller anlægsarbejde sættes i gang.

Desuden **kan** byrådet vedtage en lokalplan, hvis det skønnes nødvendigt for at give offentligheden indsigt og medindflydelse ved ændringer i bestående forhold.

Formålet med disse bestemmelser er dels at sikre en sammenhæng i planlægningen dels at sikre en hensyntagen til naboområderne.

Alle har mulighed for at komme med bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser, inden en lokalplan vedtages endeligt af byrådet.

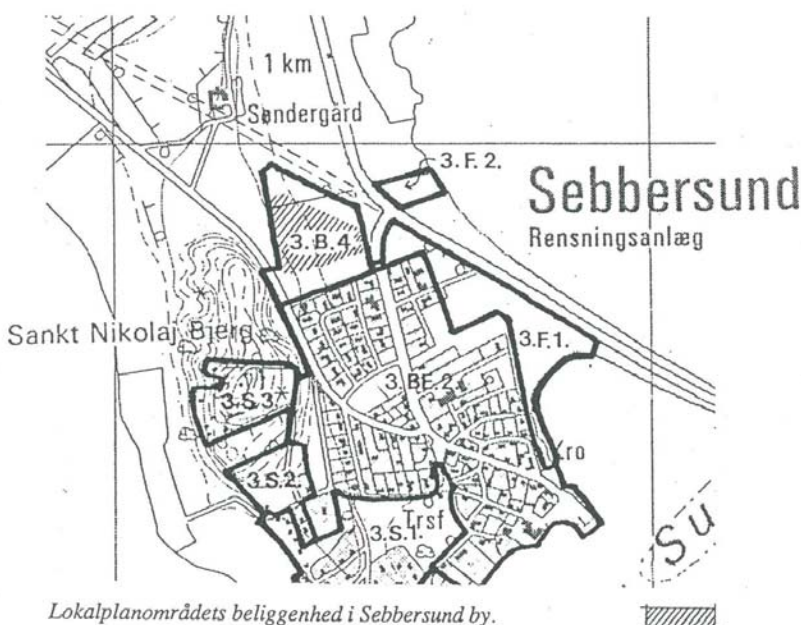
For at give borgerne en rimelig tid til at vurdere og diskutere lokalplanforslagets indhold, skal forslaget fremlægges offentligt i mindst 8 uger.

Bemærkninger, indsigelser eller ændringsforslag til dette forslag til Lokalplan nr. 39 skal indsendes til Nibe kommune, Strandgade 1, 9240 Nibe, inden den 28. februar 1990.

Lokalplanens område og baggrund.

Lokalplanen omfatter et område nord for Håndværkervej i Sebbersund by. Området afgrænses mod nord af støjbyggelinien omkring den fremtidige landevejsforlægning.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske om opførelse af 8 udlejningsboliger som tæt-lavt byggeri i den nordlige del af Sebbersund by. Da det sandsynligvis i årene fremover bliver aktuelt med yderligere tæt-lavt boligbyggeri i Sebbersund, har Nibe byråd besluttet at udarbejde en lokalplan for området, der giver mulighed for at anvende arealet til såvel åben-lavt som tæt-lavt boligbyggeri i form af enfamiliehuse, dobbelthuse, række- kæde- og gårdhuse m.v.



Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning.

Lokalplanområdet udgør en del af kommuneplanens rammeområde 3.B.4. "Nye boligområder i Sebbersund".

Af kommuneplanen fremgår det, at området kan anvendes til såvel traditionelle parcelhuse som til tættere boligformer. Dog skal bebyggelsen respektere støjbyggelinien omkring den fremtidige landevejsforlægning nord om byen.

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a) at områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
- b) at antallet af boliger inden for området ikke overstiger 25.
- c) at bebyggelsesprocenten for området under et ikke overstiger 25.
- d) at bebyggelsesprocenten for et delområde ikke overstiger 35.
- e) at området forbliver i landzone.

Kommuneplanens rammeafgrænsning mod nord er i princippet fastlagt, så den følger landevejsforlægningens skel. Siden udarbejdelsen af kommuneplanens rammekort er landevejsforlægningen blevet drejet et par grader i nordlig retning. Herved er det areal, der vil kunne bebygges, blevet lidt større. Med byrådets beslutning om at indføre muligheden for tæt-lav bebyggelse vil områdets rummelighed yderligere forøges.

En ny beregning viser, at området herved teoretisk set vil kunne rumme i alt 45 nye boliger. I de gældende rammer er områdets maksimale antal boliger fastsat til 25 boliger.

Da Sebbersunds fremtidige vækstmuligheder afgrænses endeligt med den nye landevejsforlægning, har byrådet bestemt, at kommuneplanens rammer for området skal udvides fra 25 til 45 boliger.

Tillæg nr. 15 til kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen:

Denne beslutning udløser et rammetillæg nr. 15, der alene ændrer antallet 25 til 45 under punkt b) i rammeområde 3.B.4.

Rammeændringen anses af byrådet for at være i overensstemmelse med kommuneplanens Hovedstruktur. Fristen for fremsættelse af bemærkninger til rammetillægget er derfor i overensstemmelse med kommuneplanlovens § 14, stk. 3 fastsat til 8 uger fra offentliggørelsen af ændringsforslaget.

Lokalplan nr. 7 for Sebbersund.

Den sydlige del af rammeområde 3.B.4. er omfattet af lokalplan nr. 7 for Sebbersund by, der reserverer arealet til åben lav parcelhusbebyggelse med 5 grunde.

Den nordlige del af rammeområdet - området for denne lokalplan - var oprindeligt omfattet af det fremlagte forslag til lokalplan nr. 7. Men efter indsigelse fra Amtskommunen blev denne del udtaget af planen for at mindske rummeligheden inden for samtlige de udlagte rammeområder i kommunen.

Så selv om lokalplan nr. 7 indeholder planer for udstykning og bebyggelse af hele delområde 3.B.4., har denne plan kun retsgyldighed for den sydlige del af delområdet, den del, der har skel mod grundene på Håndværkervej.

Med lokalplan nr. 39 opretholdes i princippet det vejsystem, som er indeholdt i lokalplan nr. 7, men udbygningsmulighederne omkring den udlagte grønning udvides.

Med det nye lokalplanforslag vil området kunne komme til at rumme såvel åben-lavt som tæt-lavt boligbyggeri.



Uddrag af lokalplan nr. 7 kortbilag nr. 6.

Støjbyggelinie.

Forlægningen af landevej 708 Sebbersund -Ny Mølle nord om lokalplanområdet betyder ifølge regionplanen, at der ikke inden for et til vejen hørende støjkonsekvensområde må etableres støjfølsom anvendelse.

Som støjfølsom anvendelse regnes bl.a. boliger, institutioner og udendørs opholdsarealer.

Det til vejen hørende støjkonsekvensområde har den såkaldte 55 dB(A)-kurve beliggende i en afstand af 40 m fra vejmidte. Udstrækningen af dette område fremgår af kortbilag nr. 1.

Zonetilladelse.

På det tilgrænsende område er der på en ny parcel af matr. nr. 1 b ved zonetilladelse af 23. juni 1989 fra Nibe kommune givet tilladelse til opførelse af en fårefarm med en omtrentlig beliggenhed som vist på lokalplanens kortbilag nr. 2.

Kloak.

Området er omfattet af kommunens spildevandsplan, som et område, der vil blive separatkloakeret.

Varmeplan.

Ifølge varmeplanen for Nibe kommune vil byrådet arbejde for etablering af et kollektivt opvarmningssystem i byen. Som følge heraf pålægges området forbud mod etablering af elopvarmning.

Lokalplanens indhold.

Lokalplanområdet udlægges til åben-lave og tæt-lave boligformer såsom enfamiliehuse, dobbelthuse, række- kæde- og gårdhuse, der forventes opført af private og af boligforeninger, andelsboligforeninger som ejer- og lejeboliger for alle aldersgrupper.

Grunde vil stort set kunne købes i metermål, idet byrådet dog må sikre sig, at der ikke herved opstår uudnyttelige restarealer. Derfor skal lokalplanområdet i princippet ibrugtages fra "enderne" og udbygges fortløbende (kontinuerligt). Byrådet vil således kunne modsætte sig salg af grunde, der ikke har mindst et skel fælles med allerede solgte grunde.

Bebyggelsesplanen følger den samme idé som den allerede fremlagte plan i lokalplan nr. 7. Dog åbnes der mulighed for, at der vil kunne bygges på begge sider af den fremtidige boligvej. Der opretholdes dog en fælles grønning i området.

Bebyggelsen i området vil med fordel kunne orienteres mod den storslåede udsigt mod bredningen og Valsted eller mod det udlagte, grønne fællesareal, men den nøjagtige placering af bygningerne er ikke reguleret i lokalplanen. Ny bebyggelse må dog kun placeres inden for de udlagte byggefelter, og byrådet skal godkende en bebyggelsesplan for hver etape.

Som et eksempel på en mulig udnyttelse af arealet er der udarbejdet en illustrationsplan.

Bygninger skal fremtræde som murede huse med blank eller pudset/vandskuret mur. Anvendelsen af træmaterialer må ikke finde sted i et sådant omfang, at bygningen får karakter af et træhus med murstensfelter.

Sammenbyggede huse og dobbelthuse skal ved fremtidig vedligeholdelse fastholdes med de oprindelige fællestræk, ens vinduer, overflader, farver m.v..

Parkering foreslås at finde sted i tilknytning til de adgangsgivende veje som "kantstensparkerings" (gerne uden kantsten) i en særlig bræmme af f.eks. græs-armeringssten. Gæsteparkering, 1/2 parkeringsplads pr. bolig, vil kunne anlægges samlet i lommer på det udlagte fællesareal, og bør ligeledes holdes som græsarmerede arealer.

Der skal oprettes en grundejerforening for ejerne af ejendomme i området. Såfremt området kun får een boligforening som ejer, kan boligforeningen fungere som grundejerforening.

Grundejerforeningen vil kunne etableres som en afdeling af Sebber Borger- og Håndværkerforening, såfremt denne forening vil kunne gives status af egentlig grundejerforening for området.

Lokalplanens retsvirkninger.

1) Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller 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, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

2) Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jfr. kommuneplanlovens § 31.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.



Nibe kommune Lokalplan nr. 39.

- for et område nord for Håndværkervej i Sebbersund by til boligformål.

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område.

Afsnit 1. Lokalplanens formål.

Lokalplanen har til formål at fastlægge den fremtidige arealanvendelse til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i form af enfamiliehuse, dobbelthuse, række-kæde- og gårdhuse.

Lokalplanen skal administreres på en måde, så udsigtsmulighederne mod omgivelserne udnyttes bedst muligt, og således, at der skabes en grønning, der udlægges til fælles friareal for beboerne i lokalplanområdet.

Med henblik på at mindske støjgenerne fra den fremtidige landevej nord for Sebbersund by skal lokalplanen endvidere sikre, at bebyggelsen holdes i en passende afstand fra denne nye vej.

Af hensyn til byens afrunding mod det åbne land skal lokalplanen sikre, at området afgrænses af levende hegn. Mod nord vil denne beplantning dog kunne vendes til levende hegn vinkelret på landevejen, således at udsynet fra boligene til engene, Valsted og Bredningen bevares.

Afsnit 2. Område og zonestatus*.

2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matr. nr.: Del af 1a, 5 og 7a Sebbersund by, Sebber samt alle parceller, der efter den 1. december 1989 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Afsnit 3. Områdets anvendelse.

3.1. Området må kun anvendes til boligformål herunder fælleshuse m.v.. Bebyggelsen må kun bestå af åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Afsnit 4. Udstykning.

4.1. Udstykning må kun foretages efter følgende regler:
Parcelhusgrunde til enfamiliehuse minimum 700 m².
Parcelhusgrunde til dobbelthuse minimum 800 m²
Række- kæde- gårdhuse m.v. minimum 400 m²
Halvdelen af et dobbelthus minimum 350 m²

* området forbliver i landzone.

- 4.2. Ved senere udstykning af storparceller, der oprindeligt er udstykket til andels- eller lejeboligbebyggelse, skal der udarbejdes en ny eller en supplerende lokalplan.

Afsnit 5. Vej- og stiforhold.

- 5.1. Der udlægges areal til vejadgang og parkering i en bredde af 8 m. som vist på kortbilg nr. 2.
- 5.2. Der skal anlægges min. 2 p-pladser pr. traditionelt enfamiliehus og 1 1/2 P-plads pr. tæt-lav bolig eller bolig i dobbelthus. En del af disse kan anlægges som fælles parkeringspladser som angivet i lokalplanens redegørelse.

Afsnit 6. Ledningsanlæg.

- 6.1 Elledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men skal udføres som jordkabler.

Afsnit 7. Bebyggelsens omfang og placering.

- 7.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom inklusive andel i fællesareal må ikke overstige 25. Antallet af boliger må ikke overstige 40. Ungdomsboliger med 1 og 1 1/2 rum ("rum" i.h.t. ungdomsboligcirkulærets bestemmelser) tæller som 1/2 bolig.
- 7.2. Bebyggelsen må kun opføres inden for de udlagte byggefeltet. For hver etape skal byrådet godkende en bebyggelsesplan.
- 7.3. Bygninger må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage. Et evt. fælleshus vil dog kunne opføres i op til 2 etager.
- 7.4. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn eller den for grunden fastsatte niveauplan, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 7.5. Bygningernes facadehøjde må som hovedregel ikke overstige 3,6 m, målt fra terræn eller niveauplan til skæring mellem facade og tagflade.
- 7.6. Tage må ikke udføres med mindre taghældning end 25 °.
- 7.7. Garager, udhuse og mindre tilbygninger (halvtage) kan dog udføres med anden tagform end hovedhuset.
- 7.8. Der må ikke indrettes kælder inden for området.

- 7.9. Der vil kunne fastlægges en niveauplan for hver enkelt grund til regulering af den fremtidige terræn- og byggehøjde.

Afsnit 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 8.1. Erhvervsmæssig skiltning og opsætning af reklamer må ikke finde sted.
- 8.2. Ydervægge skal overvejende fremtræde som blank eller pudset/vandskuret mur.
- 8.3. Træ i ydervægge må kun forekomme i forbindelse med døre og vinduesbånd eller i et omfang, så bygningen ikke mister sit helhedspræg af muret byggeri.
- 8.4. Tage skal dækkes med tegl, eternit eller betontagsten af rød, rødbrun eller sort farve.
- 8.5. Til fritstående carporte må anvendes træmaterialer.
- 8.6. Træmaterialer skal overfladebehandles med dækkende træbeskyttelse eller maling.
- 8.7. Sammenbyggede boliger og dobbelthuse skal ved opførelse og senere vedligeholdelse gives et ensartet præg.

Afsnit 9. Ubebyggede arealer.

- 9.1. Det på kortbilag nr. 2. viste fælles friareal må ikke udstykes til bebyggelse.
- 9.2. Området skal afskærmes mod det åbne land ved levende hegn.
- 9.3. Terrænreguleringer på mere end $\pm 0,5$ m i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages med byrådets tilladelse.

Afsnit 10. Grundejerforening.

- 10.1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område.
- 10.2. Grundejerforeningen skal oprettes når byrådet kræver det.
- 10.3. Grundejerforeningen skal tage skøde på det i afsnit 9. punkt 1. omtalte fællesareal.

- 10.4. Grundejerforeningen skal forestå etablering og vedligeholdelse af det i afsnit 9. punkt 1. omtalte fællesareal samt den i afsnit 5. punkt 1. omtalte adgangsvej.
- 10.5. Grundejerforeningen vil kunne etableres som en afdeling af Sebber borger- og Håndværkerforening.
- 10.6.. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

Afsnit 11. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

- 11.1. Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før byrådet har meddelt tilladelse hertil i henhold til lov om by- og landzoner.
- 11.2. Matr. nr. 1a, 5 og 7a er landbrugsejendomme. Uanset foranstående bestemmelser må disse ejendomme ikke tages i brug til boligformål, før Landbrugsministeriet har givet tilladelse til ophævelse af landbrugspligten.

Vedtægelsespåtegning.

Således godkendt af Nibe byråd som forslag.

Nibe, den 20. december 1989.

p.b.v.


Helge Bundgaard Nielsen


Egon Knudsen.

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

Nibe, den 18. april 1990

p.b.v.


Helge Bundgaard Nielsen



Egon Knudsen.

Indført i dagbogen
for Retten i Nibe

den 15 JUNI 1990


Dommeret

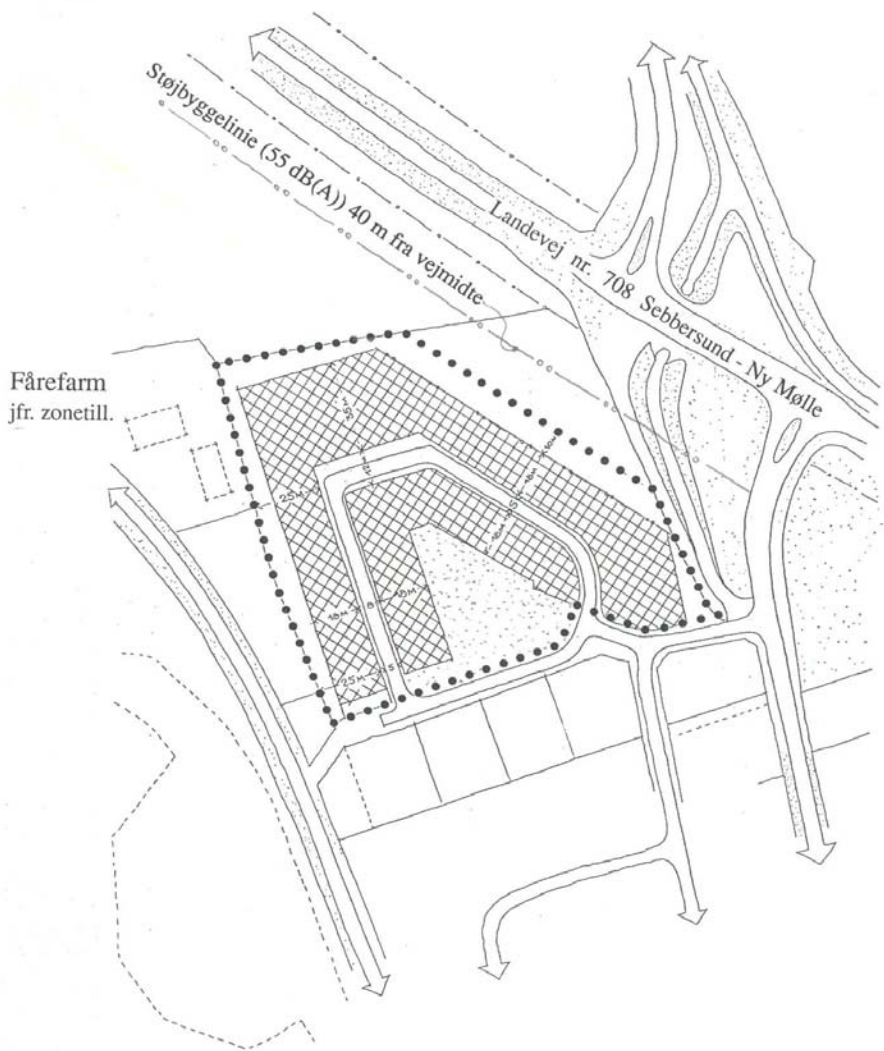
LYST. på matr. m. la, 5, 7 a
Selbstsind By, Selbst.


K. Frost
kl.





Lokalplangrænse



●●●●●●●● Lokalplangrænse

▨▨▨▨▨▨▨▨ Byggefelt boliger

▨▨▨▨▨▨▨▨ Fællesareal

Byggefelter

MÅL 1 : 2000

ren i Nibe



Beplantningsbælte