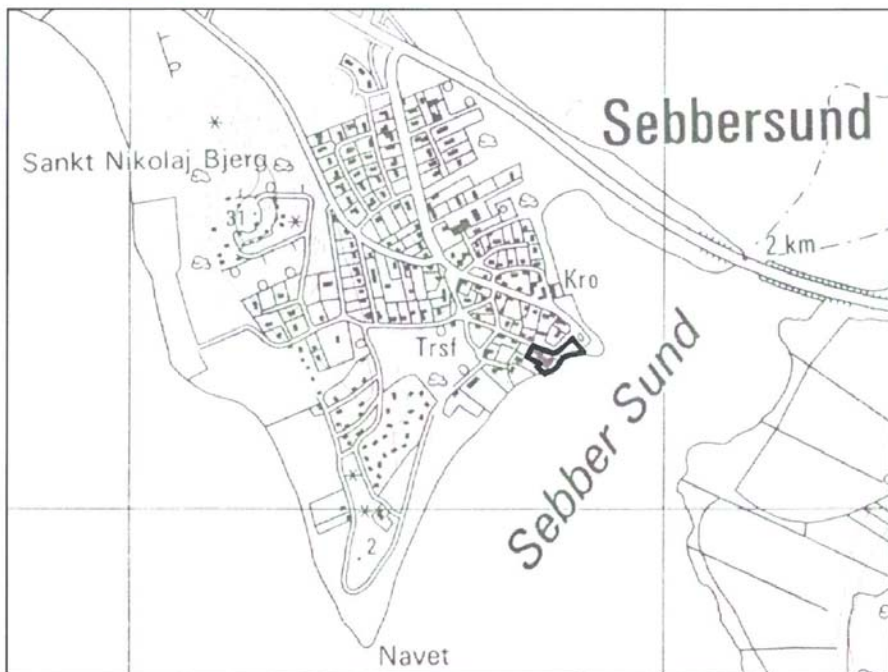




# NIBE KOMMUNE

## LOKALPLAN NR. 57



- for et område (ejendom) mellem Bagerstræde og Seber Sund,  
Sebbersund by

Juli 1997

### Indhold:

Hvad er en lokalplan?	side 1
Lokalplanens område og zonestatus	side 2
Lokalplanens baggrund	side 2
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side 2
Lokalplanens indhold	side 4
Visualisering	side 4

Lokalplanens bestemmelser	side 5
---------------------------	--------

Kortbilag nr. 1: Lokalplanens afgrænsning 1 : 4000

TILLÆG NR. 23 TIL KOMMUNEPLANENS RAMMER FOR LOKALPLANLÆGNINGEN

Nibe byråd har vedtaget nærværende lokalplan for et bolig- og erhvervsområde i Sebbesund by.

Lokalplanen afløser lokalplan nr. 41 vedtaget d. 21. november 1990 for et ferie- og fritidsområde med mulighed for indretning af ferieboliger i eksisterende ejendom.

Formålet med denne lokalplan er at fastlægge områdets anvendelse til bolig- og erhvervsformål med mulighed for indretning af helårsbeboelse og restaurant i eksisterende bebyggelse samt offentlige formål.

### Hvad er en lokalplan

En lokalplan er en plan for et mindre område i kommunen. Formålet med en lokalplan er at fastlægge bindende bestemmelser for, hvordan ejere, lejere og brugere må anvende og udforme ejendomme og udendørsarealer i det område, lokalplanen omfatter.

I en lokalplan kan byrådet fastsætte bindende bestemmelser for et område, f.eks. om:

- områdets anvendelse eller ændret anvendelse
- udstykning
- vej- og stiforhold
- placering og udformning af bebyggelse
- bevaring af bebyggelse
- anvendelse af materialer og farver
- etablering og sikring af friarealer
- tilslutningspligt til fællesanlæg

I Planloven er det bestemt, at der **skal** vedtages en lokalplan, inden et større byggeri eller anlægsarbejde sættes i gang, eller ved væsentlige afvigelser fra en gældende lokalplan, **skal** der tilvejebringes en ny lokalplan.

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.

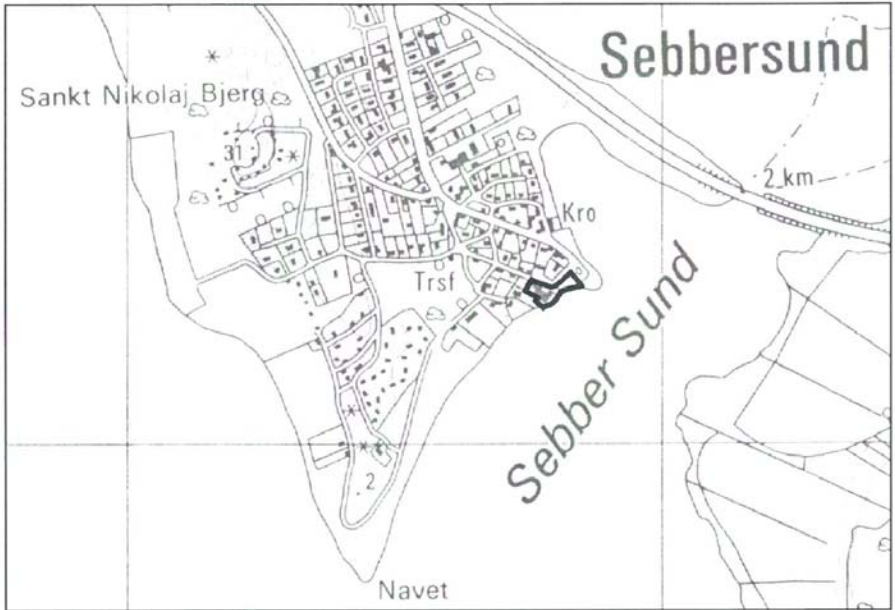
En lokalplan, der udsendes første gang, er at betragte som et forslag, der i henhold til reglerne i Planloven skal fremlægges til offentligt debat i mindst 8 uger. I denne periode kan alle fremsende indsigelser, kommentarer og ændringsforslag, som kan være med til at belyse og måske ændre bestemmelserne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

Denne lokalplan nr. 57 var sammen med Tillæg nr. 23 til kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen fremlagt som forslag fra d. 25. marts 1997 til d. 20. maj 1997.

## REDEGØRELSE

### Lokalplanens område og zonestatus

Lokalplanen omfatter et område mellem Bagerstræde og Sebber Sund (Halkær Bredning) i Sebbersund by. Området udgøres af én ejendom, matr. nr. 32, Sebbersund by, Sebber. Lokalplanområdet er beliggende i landzone.



Lokalplanområde

1 : 10.000

### Lokalplanens baggrund

Med lokalplan nr. 41 er området udlagt til ferie- og fritidsformål med mulighed for indretning af ferieboliger i eksisterende ejendom. Tidligere var ejendommen indrettet med restaurant og bolig. Med nærværende lokalplan ønskes området udlagt til bolig- og erhvervsformål samt offentlige formål med mulighed for igen at indrette helårsbolig og drive restaurationsvirksomhed i eksisterende bygninger.

### Lokalplanens forhold til anden planlægning

#### Regionplanlægning

Af Regionplan '93 fremgår det under retningslinie 1.2.5.:

*"At i byer og bebyggelse uden for det regionale bymønster må der ikke ske en egentlig byudvikling. Af flere grunde kan det alligevel være ønskeligt at sikre planlagte afrundinger og udfyldning i de mindre bysamfund i landzone gennem udarbejdelse af lokalplaner."*

Endvidere står der, *"at landzonebyer med bevaringsværdig bebyggelse eller miljø bør sikres via kommune- og lokalplanlægningen."*

Kommuneplantillægget og lokalplanens bestemmelser om områdets anvendelse m.v. er således i overensstemmelse med regionplanens retningslinier for landzonebyer.

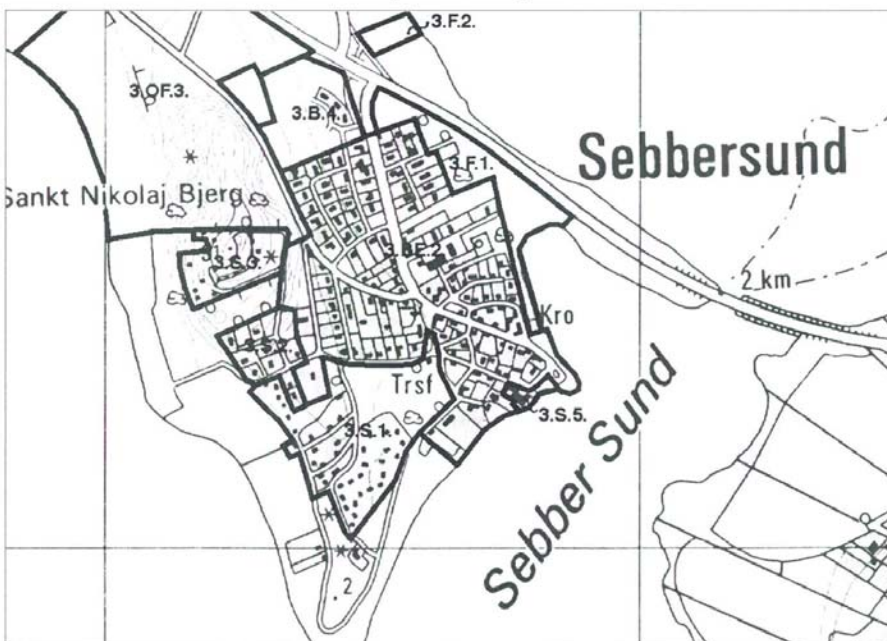
Lokalplanområdet er beliggende inden for afgrænsningen af "kystnært område" og "regionalt naturområde", samt Ramsar- og EU-fuglebeskyttelsesområder.

### Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet omfatter kommuneplanens rammeområde 3.S.5., dvs. området er udlagt til sommerhuse/fritidsboliger. Nærværende lokalplan forudsætter udarbejdelse af tillæg til kommuneplanens rammer for lokalplanlægning, som fastlægger områdets anvendelse til bolig- og erhvervsformål. Forslag til kommuneplantillæg nr. 23 er derfor udarbejdet og fremlægges sammen med nærværende forslag til lokalplan.

Lokalplanen vil således være i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for lokalplanområdet.

Området vil forblive i landzone efter lokalplanens vedtagelse.



Kommuneplanens rammeområder for lokalplanlægning

1 : 10.000

### Lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan nr. 41 for et område i Sebbesund by til fritidsboliger i eksisterende bebyggelse. Den gældende lokalplan afløses af nærværende lokalplan.

### Byggelinier

Trods lokalplanrådets beliggenhed ud til Halkær Bredning omfattes dette ikke af byggelinier i henhold til naturbeskyttelsesloven. Strandbeskyttelseslinien er således afbrudt ud for Sebbesund by.

## **Lokalplanens indhold**

Området omfatter en mindre del af de eksisterende blandede bolig- og erhvervsområder i Sebbersund by. Gennem bestemmelser om bevaring af bebyggelsens ydre fremtræden m.v., vil byrådet i lokalplanlægningen søge at sikre landsbypræget i Sebbersund. Der er derfor også i denne lokalplan stillet særlige krav til anvendelsen af materialer og farver, ligesom om- og tilbygninger skal udføres i harmoni med eksisterende bebyggelse.

Vejadgangen til området sker ad de eksisterende veje, d.v.s. Bagerstræde (Tværvej) og Brogade i Sebbersund by.

Parkering etableres langs de nuværende bygninger ud mod Bagerstræde.

I lokalplanområdet må der ikke foretages ændringer af eksisterende, lovlige forhold eller foretages nybyggeri uden, at der er opnået tilladelse hertil fra Nibe kommune for såvidt angår anlæg, der kræver tilladelse i henhold til byggeloven og planloven.

## **Visualisering**

### **Kystnærhedszone**

Lokalplanens område ligger i kystnærhedszone, der er defineret som et 3 km bredt bælte langs de danske kyster. I følge planloven skal der gøres rede for, hvordan planlagte bebyggelser og anlæg i den zone vil kunne påvirke kysten visuelt.

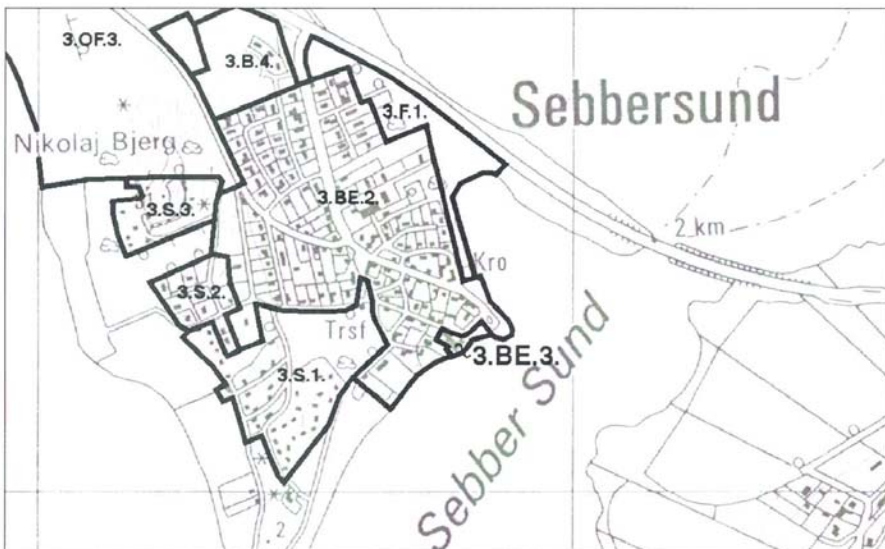
Nærværende lokalplan lægger ikke op til ny bebyggelse eller anlæg i området, og da lokalplanområdet i forvejen er bebygget har byrådet derfor vurderet, at denne lokalplans indhold ikke påvirker/forandrer kystlandskabet.

# NIBE KOMMUNE

## KOMMUNEPLANLÆGNING 1988-1996

### Kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen

Tillæg nr. 23 omhandlende rammeområde 3.BE.3. til bolig- og erhvervsformål samt offentlige formål.



Fremtidig rammeafgrænsning

1 : 10.000

#### Redegørelse:

Dette tillæg nr. 23 til kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen er udarbejdet i forbindelse med lokalplan nr. 57. Formålet med tillægget er:

- at ændre områdets nuværende formål fra ferie- og fritidsformål til bolig- og erhvervsformål samt offentlige formål,
- at ændre bebyggelsesprocenten for området.

Med tillæg nr. 23 til Kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen gælder herefter følgende rammer for lokalplanlægning i område 3.BE.3.

#### Område 3.BE.3. Område mellem Bagerstræde og Sebber Sund, Sebbersund by.

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- at områdets anvendelse fastlægges til boligformål og bebyggelse til andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,
- at der ikke ved bebyggelse åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for ejendommen overstiger 45,
- at bebyggelsen ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage,

- d) at intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn,
- e) at området forbliver i landzone.

Ændringerne i kommuneplanens rammedel er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

-----

Således vedtaget fremlagt som forslag af Nibe byråd.

Nibe, d. 19. marts 1997


  
Elin Møller  
borgmester

/

  
E. Knudsen  
kommunaldirektør

I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående tillæg nr. 23 til kommuneplan 1988-1996: Rammer for lokalplanlægningen.

Nibe, d. 18. juni ..... 1997

  
Elin Møller  
borgmester

/

  
E. Knudsen  
kommunaldirektør

Matr. nr. 32,  
Sebbersund By, Sebber.



Anmelder: Landinspektør  
N. Randers,  
Søndergade 43B,  
9240 Nibe.  
Tlf. 98 352500

## NIBE KOMMUNE LOKALPLAN NR. 57

**- for et område (ejendom) mellem Bagerstræde og Sebber Sund,  
Sebbersund by**

I henhold til lov om planlægning (lov nr. 383 af 14. juni 1993 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

### Afsnit 1 - Lokalplanens formål

- at sikre områdets anvendelse til bolig- og erhvervsformål samt offentlige formål,
- at give mulighed for at indrette helårsbeboelse og restaurationsvirksomhed i eksisterende ejendom,
- at sikre, at nybyggeri, om- og tilbygning indenfor Sebbersund by foregår i harmoni med den eksisterende bebyggelse.

### Afsnit 2 - Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 32, Sebbersund by, Sebber.
- 2.2 Lokalplanens område forbliver i landzone.



### **Afsnit 3 - Områdets anvendelse**

- 3.1 Området må kun anvendes til bolig- og erhvervsformål.
- 3.2 Eksisterende bebyggelse må dog indrettes til helårsbeboelse og restaurationsvirksomhed.
- 3.2 Byrådet kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som efter byrådets skøn kan indpasses i området under forudsætning af, at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende.

### **Afsnit 4 - Udstykning**

- 4.1 Der må ikke foretages yderligere udstykning af ejendommens grundareal.

### **Afsnit 5 - Vej- og parkeringsforhold**

- 5.1 Vejadgangen til området (ejendommen) foregår ad eksisterende vej, Bagerstræde.
- 5.2 Ejendommens ubebyggede arealer ud mod Bagerstræde, skal udlægges til parkering i forbindelse med restaurations- eller erhvervsvirksomhed.

### **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 ejendommen må ikke overstige 45.
- 7.2 Bygninger må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.
- 7.3 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 og herunder hensyn til Limfjordens højest registrerede vandstand.
- 7.4 Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 3,5 m målt fra terræn til skæring mellem facade og udvendig tagflade.
- 7.5 Tage skal være symmetriske sadeltage.
- 7.6 Garager, udhuse og mindre tilbygninger kan udføres med anden tagform end hovedhuset.

### **Afsnit 8 - Bebyggelsens ydre fremtræden**

- 8.1 Byrådet kan gøre en byggetilladelse afhængig af, at bebyggelsen ved om- og tilbygning, herunder ved genopførelse efter brand får et sådant ydre udtryk, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning.
- 8.2 Ydervægge skal overvejende fremtræde som blank eller pudset/vandskuret mur.
- 8.3 Tage må kun dækkes med følgende materialer: tegl, skifer, eternit, glas og pap.
- 8.4 Træ i ydervægge må kun forekomme i forbindelse med døre, gavltrekanter og i vinduesbånd eller i et omfang, så bygningen ikke mister sit helhedspræg af muret byggeri.
- 8.5 Overdækkede arealer må dog udføres i trækonstruktioner eller som glasoverdækninger.
- 8.6 Farver på større flader, hele facader og gavle må kun være byggematerialets naturlige farve eller kalkfarverne inden for jordfarveskalaen.  
Til mindre bygningsdele, herunder døre og vinduer må dog også andre og stærkere farver anvendes.
- 8.7 Træmaterialer og træbeklædninger skal overfladebehandles med dækkende træbeskyttelse eller maling.
- 8.8 Erhvervsmæssig skiltning og opsætning af reklamer må ikke finde sted uden byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

### **Afsnit 9 - Ubebyggede arealer**

- 9.1 Ubebyggede arealer må kun anvendes til parkering, gårdsplads eller have.
- 9.2 Øvrige ubebyggede arealer skal ved hegning, befæstelse og vedligeholdelse gives et ordentligt udseende.
- 9.3 Hegn i skel mod veje og stier må kun etableres som levende hegn.
- 9.4 I naboskel må hegn kun etableres som levende hegn eller raftehegn.

### **Afsnit 10 - Aflysning**

- 10.1 Lokalplan nr. 41 vedtaget af Nibe byråd d. 21. november 1990 aflyses i sin helhed på matr. nr. 32, Sebbesund by, Sebber.

## Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun bebygges og 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 m.v., der 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, jvf. Planlovens § 18.

I følge Planlovens § 35, stk. 3 er byrådet landzonemyndighed i et landzoneområde, som er omfattet af en offentligt bekendtgjort lokalplan.

Foranstående lokalplan begæres tinglyst på matr. nr. 32, Sebbersund By, Sebber.

## Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget som forslag i Nibe byråd.

Nibe, d. 19. marts 1997



Elin Møller  
borgmester

/



E. Knudsen  
kommunaldirektør

Endeligt vedtaget i Nibe byråd.

Nibe, d. 18. juni 1997



Elin Møller  
borgmester

/



E. Knudsen  
kommunaldirektør

