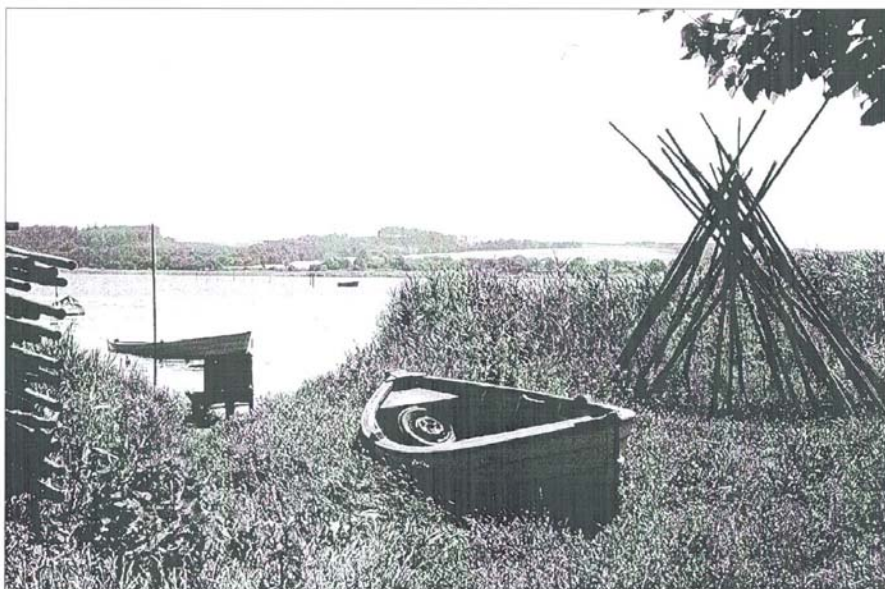




NIBE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 67



- for et område i den østlige del af Sebbersund til boligformål

Juni 1999

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 2 |
| Nuværende forhold • Kortbilag | side 3 |

| | |
|----------------------------------|---------------|
| Lokalplanens bestemmelser | side 4 |
|----------------------------------|---------------|

| | |
|---|--------------|
| Kortbilag nr. 1: Matrikelkort, lokalplanområdets grænse | Mål 1 : 2000 |
| Kortbilag nr. 2: Udstykningsplan • Veje og stier | Mål 1 : 2000 |

Indledning

Formålet med nærværende lokalplan er at ændre udstykningsplanen for 4 nye grunde til enfamiliehuse i den østlige del af Sebbersund by. Området forbliver i landzone.

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, og 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. 67 var fremlagt som forslag fra d. 3. marts 1999 til d. 28. april 1999.

Lokalplanens område og zonestatus

Nærværende lokalplan omfatter et areal i den østlige del af Sebbersund mellem Brogade og Sebbesund. Lokalplanens område forbliver i landzone

Lokalplanens baggrund

Lokalplanen udarbejdes efter anmodning fra 2 ejere af ejendomme i området.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplanlægningen

Lokalplanens område er omfattet af de gældende kommuneplanrammer og af den siden 1986 gældende Lokalplan nr. 7 for Nibe Kommune.

Den gældende lokalplan er en såkaldt landzonelokalplan, og den nye lokalplan vil også bibeholde området i landzone.

Med den endelige vedtagelse af lokalplanen overføres zonelovskompetencen til Nibe Kommune.

Regionplanlægningen

Området er omfattet af Kystzoneafgrænsningen i regionplanen. Da lokalplanen alene justerer allerede eksisterende byggemuligheder inden for det byområde, der omfattes af Lokalplan nr. 7, ledsages denne lokalplan nr. 67 ikke af en visualisering af de mulige fremtidige forhold.

Naturbeskyttelsesloven • Strandbeskyttelseszone

Den nordøstlige del af lokalplanens område er omfattet af strandbeskyttelseszone. Afgrænsningen er blevet reguleret i forbindelse med etableringen af den nye dæmning og bro over Sebbesund. Forløbet af strandbeskyttelseszonen fremgår af lokalplanens kortbilag nr. 2.

Lokalplanens indhold

Området må kun anvendes til boligformål. Inden for området kan udstykkes 4 nye grunde til åben-lav bebyggelse. Bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 m. Lokalplanen "vender" de hidtidige udstykningsmuligheder og ændrer på vejsystemet.

Lokalplanen fastlægger principper for udstykning, bebyggelse og vejbetjening. Lokalplanbestemmelserne er stort set identiske med bestemmelserne for delområde I i Lokalplan nr. 7.

Der udlægges to nye veje i en bredde af 8 m, og der udlægges en sti med en bredde på 2 m til at forbinde de to nye veje. Et stiudlæg over det areal, hvor der tidligere lå et renseanlæg, videreføres i lokalplanen og suppleres med en stiforbindelse over et offentligt areal til fjorden.



Eksisterende forhold 1999

Mål 1 : 2000

Matr. nr. 6b m.fl.,
Sebbersund By,
Sebber.



Anmelder: Landinspektør
N. Randers,
Koldsmindevej 1,
9240 Nibe.
Tlf. 98 352500

NIBE KOMMUNE LOKALPLAN NR. 67

- for et område i Sebbersund by til boligformål, åben-lav bebyggelse.

I henhold til planloven (lov nr. 746 af 16. august 1994) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

Afsnit 1 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er:

at tilvejebringe et plangrundlag efter hvilket den fremtidige udvikling i vækst og fornyelse kan administreres, således at det eksisterende landsbymiljø og de betydelige landskabelige værdier bevares,

at sikre områdets anvendelse til boligformål,

at sikre at nybyggeri, om- og tilbygning indenfor Sebber by forgår i harmoni med den eksisterende bebyggelse.

Afsnit 2 Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matrikelnumre: Matr. nr.: 6b, 16c, 10a, 10b, 10c, 10e, 10f, og del af matr. nr. 11c og 41 alle af Sebbersund by, Sebber.
- 2.2 Området forbliver i landzone.

Afsnit 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må med de nedenfor nævnte undtagelser kun anvendes til boligformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til helårsbeboelse, jvf. dog stk. 3.2.
- 3.2 Byrådet kan tillade sådanne erhvervsvirksomheder - fortrinsvis til betjening af det lokale samfund - som efter byrådets skøn kan indpasses i området under forudsætning af, at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende.
- 3.3 Området må endvidere anvendes til mindre tekniske anlæg, spildevandspumpehus mv.

Afsnit 4 Udstykninger

- 4.1 Udstykningerne i lokalplanområdet må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste udstykningsplan.
- 4.2 Ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 700 m².

Afsnit 5 Vej- og stiforhold.

- 5.1 De eksisterende veje i området opretholdes med deres nuværende bredde og forløb, lige som de eksisterende offentlige åbne pladser og lignende færdselsarealer opretholdes som sådan.
- 5.2 Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2:

Forlængelse af Engvej i en bredde af 8 m.

Ny sidevej til Bygmestervej i en bredde af 8 m.

Stien a - b i en bredde af 2 m.

Stien c - d i en bredde af 2 m.

Afsnit 6 Spor- og ledningsanlæg.

- 6.1 Alle former for el-ledninger skal ved nye anlæg fremføres som jordkabler.
- 6.2 Paraboler og større antenner må ikke anbringes, så de er synlige fra områdets gader og veje.

Afsnit 7 Bebyggelsens omfang og placering.

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- 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 meter over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 7.4 En evt. kælder må ikke have loftet beliggende mere end 40 cm over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 7.5 Stuegulv skal være beliggende i en højde så oversvømmelse ved højvande udelukkes.
Minimum kote 1.9 over D.N.N.
- 7.6 Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 3,5 meter, målt fra terræn til skæring mellem facade og tagflade.
- 7.7 Tage skal være symmetriske sadeltage.

- 7.8 Garager, udhuse og mindre tilbygninger kan udføres med anden tagform end hovedhuset.

Afsnit 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 8.1 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.
- 8.2 Byrådet kan gøre en byggetilladelse afhængig af, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning.
- 8.3 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.4 Ydervæge skal opføres i tegl eller tegllignende materiale i murstensformat.
- 8.5 Træ i ydervægge må kun forekomme i forbindelse med døre og vinduesbånd (i såkaldte snedkerpartier) evt. kan større dele af 1 gavl og 1 facade udføres med træbeklædning.
- 8.6 Tage skal dækkes med materialer af rød, rødbrun eller sort farve.
- 8.7 Til fritstående carporte må anvendes træmaterialer.
- 8.8 Tekniske anlæg i form af pumpehuse o.lign. skal fremtræde med gavle og facader i sort farve.

Afsnit 9 Ubebyggede arealer.

- 9.1 Ubebyggede arealer må kun anvendes som gårdsplads eller have.
- 9.2 Hegn i skel med veje og stier må kun etableres som levende hegn.
- 9.3 I naboskel må hegn kun etableres som levende hegn eller raftehegn.
- 9.4 Terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 9.5 Arealer omfattet af strandbeskyttelseszone skal henligge i naturtilstand.

Afsnit 10. Ophævelse af ældre lokalplan

- 10.1 Den i 1986 af Nibe Byråd vedtagne lokalplan nr. 7 for Sebbersund by og Sommerhusområder ophæves inden for det af denne lokalplan omfattede område.

Afsnit 11. Lokalplanens 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 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.

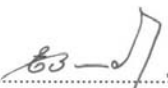
Mere væsentlige afvigelser kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

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

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget som forslag i Nibe byråd, den 17. februar 1999


.....
Jens Østergaard Madsen
borgmester


.....
E. Knudsen
kommunaldirektør

Endeligt vedtaget i Nibe byråd, den 16. juni 1999


.....
Jens Østergaard Madsen
borgmester


.....
Per K. Mathiasen
kommunaldirektør

Vend.



..... Lokalplangrænse

Kortbilaget er ført ajour m.h.t.
 matr. nr. 11e - udstykket fra matr.
 nr. 11c ved Kort- og Matrikelstyrel-
 sens skr. af 21-4-1999 (U1999/01229).

Nibe, den 5. juli 1999.

Kamilla
 landinspektør

