

NIBE KOMMUNE



LOKALPLAN nr. 7

SEBBERSUND BY OG SOMMERHUSOMRÅDER.

MARTS 1986.

Indledning	side 1
Eksisterende forhold	side 2
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	side 7
Lokalplanens indhold	side 12
Lokalplanens retsvirkninger	side 15
Lokalplan nr. 7	side 16
Kortbilag nr. 1 Lokalplanområdets beliggenhed	
Kortbilag nr. 2 - 4 Eksisterende forhold	
Kortbilag nr. 5 Områdeafgrænsning	
Kortbilag nr. 6 Område II og III Udstykningsplaner	
Kortbilag nr. 7 - 9 Område V - Navet	
Kortbilag nr. 10 Område IV - VI og VII	
Kortbilag nr. 11 Vejprofiler m.v.	

Indledning.

Efter kommuneplanlovens ikrafttræden den 01. februar 1977 er lokalplaner den eneste plantype, en kommunalbestyrelse skal/kan anvende til at fastsætte bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere m.v. om anvendelsen af fast ejendom og om bebyggelsens regulering m.v.

Det fremgår af kommuneplanlovens § 18, stk. 1, hvilke forhold der kan træffes bestemmelser om i en lokalplan. Det drejer sig hovedsageligt om regulering af den fremtidige arealanvendelse og af den fremtidige bebyggelse på de enkelte ejendomme.

Tilvejebringelse af en lokalplan medfører ikke forbud mod fortsættelse af eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom, ligesom en lokalplan i sig selv ikke medfører handlepligt for grundejerne, eller på anden måde pligt til at realisere de anlæg m.v., som er indeholdt i planen.

Derimod kan der i en lokalplan optages bestemmelser om, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før visse forudsætninger er opfyldt. Sådanne forudsætninger kan dreje sig om etablering af afskærmningsforanstaltninger og etablering af eller tilslutning til fællesanlæg.



EKSISTERENDE FORHOLD - LOKALPLANENS BAGGRUND

Denne lokalplan er en viderebearbejdelse af "Dispositionsplanskitse for Sebbersund by, sept. 1976" med rev. juli 1977, udarbejdet af Nibe kommune i samarbejde med arkitekt m.a.a. Kjeld Maltha's tegnestue, Aalborg.

Dispositionsplanskitsen for Sebbersund by blev udarbejdet ud fra følgende formål:

"For det første har det, som følge af en række byggeandragender såvel til sommerhuse som til helårsbeboelse, vist sig ønskeligt at foretage en afgrænsning dels af selve de dertil anvendelige områder, dels imellem de to kategorier af bebyggelse.

For det andet har etableringen af den nye landevej, med tilhørende bro, umiddelbart nord for byen nødvendiggjort en regulering af bebyggelses- og vejforhold i selve byen (Lokalplan nr. 2) samt en afklaring af de tilbageblevne muligheder for bebyggelse.

For det tredje skal planen tjene som administrationsgrundlag i forhold til zonemyndigheden og fredningsmyndighederne, således at der på baggrund af en sådan af disse instanser tiltrådt plan kan opnås en smidig sagsbehandling indenfor de af planen omfattede områder."

Eksisterende forhold i og omkring Sebbersund.

Landskabet:

Sebbersund-området er landskabeligt set karakteristisk dels gennem sin placering som en halvø mellem Nibe og Halkær Bredninger dels formmæssigt, idet det består af to klart adskilte landskabelige elementer, et bakket moræneparti, benævnt Skt. Nikolaj bjerg, der når ca. 30 meters højde, og et i store træk fladt plateau af høvet havbund fra stenalderen, der kun få steder overstiger 6 meter. I bakkens randzone kan tidligere af havet formede klinter iagttages, ligesom den lave litorinaflade også ved nærmere iagttagelse viser sig at bære præg af havets påvirkninger med tydelige strandvoldssystemer o.lign.

Disse landskabelige forhold har, specielt for den ældre bebyggelses vedkommende, været bestemmende for placeringen af byen, idet bakken har kunnet yde læ for vestenvinden og de øvrige dele af strandvoldene har kunnet yde en tør og funderbar grund for bebyggelse og vejanlæg. Det har således ikke blot landskabsæstetisk men også teknisk betydning i videst muligt omfang at bygge videre på dette klare forhold mellem by og landskab.

Fredningsmæssige forhold:

Med sin overordentlig smukke placering er Sebbesundområdet naturligt omfattet af fredningsinteressezone I og indgår som sådan også i den af Fredningsplanudvalget i april 1976 udarbejdede idéskitse til et regionalt naturområde i Vesthimmerland.

I Nordjyllands Amtskommunes oplæg til Regionplan februar 1979 er dette naturområde derfor indeholdt i planens "Grønne struktur", der omfatter fredningsinteresseområder og naturområder. Denne udpegning indebærer dog ikke at områderne vil kunne anvendes til mere eller mindre rekreative formål, samt land- og skovbrug.

Den eneste fredningsmæssige sikring af området var indtil 1978 strandbyggelinien, der er placeret 100 m fra kysten, undtagen ved selve byområdet, hvor afstanden er 0 - 25 meter.

Med det formål at sikre den landskabelige værdi af Skt. Nikolaj Bjerg og dets nærmeste omgivelser og af hensyn til udsigten til og fra det omliggende landskab samt for at sikre offentlighedens adgang til "Bjerget" har Fredningsplanudvalget for Aalborg Amt gennemført en fredning for Bjerget og dets nærmeste omgivelser.

Denne sag er afsluttet ved Overfredningsnævnets afgørelse af 23. december 1981. (se i øvrigt afsnittet om lokalplanens sammenhæng med anden planlægning).

Bebyggelsesforhold.

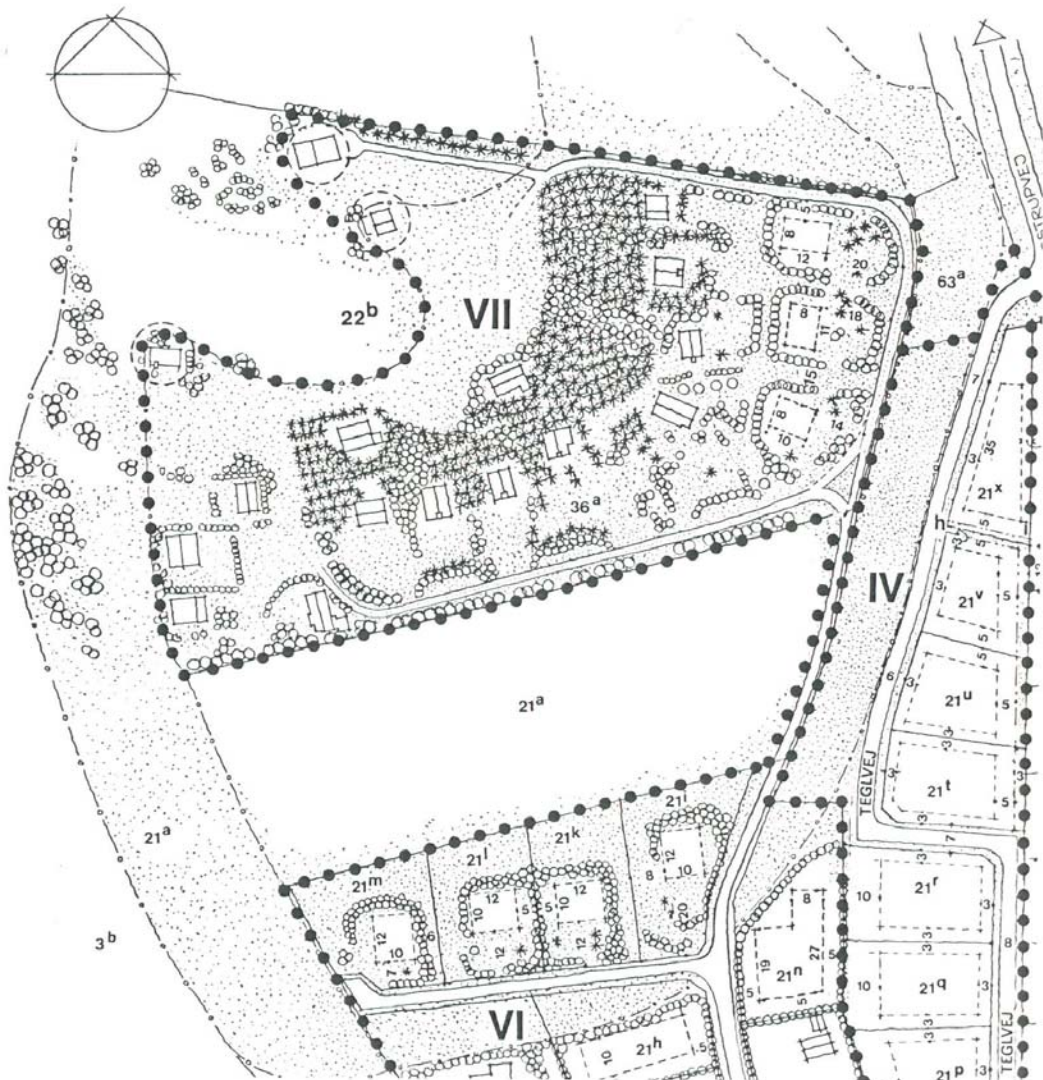
I store træk kan det bebyggede område i dag opdeles i et område med blandet bolig og erhvervsbebyggelse og i områder med sommerhusbebyggelse, idet der dog i sommerhusområderne findes enkelte fritliggende helårshuse, ligesom der findes enkelte sommerhuse i helårsområdet.

For helårsområdets vedkommende er der overvejende tale om en selvgroet bebyggelse, der på sine steder er både smuk og levende med et ofte fint samspil mellem bebyggelse, beplantning og vejforløb. I de senere år er hertil kommet nogle mere "moderne" udstykninger med tilbagetrukne huse og brede veje med fortove.

Den eksisterende sommerhusbebyggelse findes i to adskilte områder, henholdsvis på Bjerget og syd og vest for byen på et hævet strandvoldsområde betegnet Navet. Den altovervejende del af bebyggelsen består af små huse opført på lejet grund og i vid udstrækning omgivet af nåletræsbeplantning.

Bebyggelsen på Bjerget.

Ud fra en landskabsæstetisk og fredningsmæssig betragtning må bebyggelsen på Bjerget betegnes som problematisk. Over halvdelen af sommerhusene er smukt og hensigtsmæssigt placeret, men enkelte huse har fået en meget uheldig og provokerende placering. Et par af de mindre heldigt placerede huse kan sløres ved passende farvesætning og supplerende beplantning. Resten bør på længere sigt flyttes til mere hensigtsmæssige steder på Bjerget.



Rigtigt udformet og styret kan en bebyggelse med små sommerhuse på Bjerget være et positivt element. Sålænge sommerhusbebyggelsen ikke udelukker almenhedens mulighed for ophold og færdsel på området, vil tilstedeværelsen af sommerboligerne betyde tryghed for alle og opsyn med området. Indpasses husene bedre i området, kan tilstedeværelsen af de relativt små huse på Bjerget være med til at forstærke indtrykket af bakkens størrelse og højde, specielt når Bjerget betragtes fra byen og Navet.

De 4 ubebyggede grunde umiddelbart oven for Bjergets sydskråning bør bebygges udfra nøje overvejelser om en ny bebyggelses hensyn til Bjerget som udsigtspunkt og bakkeformation.

Sommerhusbebyggelsen, Navet.

For Navets vedkommende er der i det store og hele tale om en ganske charmerende bebyggelse, der landskabeligt set har en klar og gennem sin beplantning diskret placering. Dog findes der i området huse, der ligger åbent og landskabeligt set uheldigt placeret. I dette område findes tillige et enkelt "ulovligt" opført hus. (hus nr. 35).

Bebyggelsen består af 42 huse der alle er beliggende på matr. nr. 63 a der er fællesjord ved Sebber borgerforening, hertil kommer 2 selvstændigt matrikulerede og privatejede sommerhuse på matr. nr. 2 c og 2 d.

Husene ligger på "sokkelgrunde", der udlejes for en periode på mindre end 10 år ad gangen. Sebber Borger- og Håndværkerforening, der ejer arealet i fællesskab med Sebberkloster Hovedgård, står som udlejer.

Sommerhusområde ved Bjergets fod.

Mellem forannævnte sommerhusområder findes et ved tinglyst deklaration udstykket sommerhusområde, oprindeligt omfattende i alt 17 grunde.

Med nærværende lokalplan ændres de 7 østligste af disse grunde til boligområde.

Erhverv, offentlig og privat service.

Udover et enkelt, nord for byen beliggende landbrug samt mindre fiskerivirksomhed, er erhvervsvirksomhederne overvejende knyttet til den private service og omfatter de for en by af denne størrelse karakteristiske servicevirksomheder, hvoraf kan nævnes: Kro, restaurant, brugsforening, slagter, møbelpolstrer, tømrer, murer, entreprenør samt båd- og motorforhandler. Disse virksomheder er som helhed vel integrerede i byen og indgår på en positiv måde i miljøet.

For den offentlige service's vedkommende skal blot nævnes, at skolemæssigt hører byen til Sebber skoledistrikt, således at undervisning i børnehaveklasse og 1. - 5. årgang finder sted i Sebber skole beliggende ca. 1,5 km nord for byen, medens undervisningen af de øvrige årgange finder sted i Farstrup skole.

Efter rapporten "Tillæg til Skoleforholdene i Nibe kommune, December 1978" ser man optimistisk på Sebber skoles fremtid. Med den praktiserede udgligning af klassekvotienterne mellem Farstrup og Sebber er der basis for Sebber skoles fremtidige eksistens med de nuværende 5 klasser samt 1 børnehaveklasse.

Sportsanlæg findes ved Sebber skole. Af øvrige offentlige arealer skal nævnes et større af borgerforeningen bestyret fællesareal, med legeplads, beliggende syd for helårsbebyggelsen.

Vejforhold, tekniske anlæg m.v.

Trafikalt har byen været præget af at være gennemskåret af to vitale kommuneveje, der fører fra den tidligere bro mod henholdsvis St. Ajustrup og over Barmer, Farstrup og Kølby videre til landevejen mod Løgstør. Da disse veje udover at være de væsentlige oplandsveje til Nibe, samtidig var hurtigere end den nuværende over Halkær forløbende landevej Nibe-Løgstør, blev byen belastet en del af uvedkommende gennemfartstrafik.

Dette problem er blevet løst med den nyanlagte landevej, med tilhørende bro, nord om byen. (Lokalplan nr. 2, Nibe kommune). Tilkørslen til byen nordfra er nu blevet begrænset til een vejtilslutning ved kommunevejen til Valsted.

For det øvrige vejnets vedkommende findes der ingen planer for nærværende.

Med hensyn til kollektiv trafik er Sebbersund by betjent med bus mellem Aalborg-Nibe-Løgstør og passeres 12 gange dagligt i hver retning.

Tekniske anlæg.

Elektricitetsforsyningen foretages af AN/S Himmerlands Elektricitetsforsyning. Der findes en 20 KV transformerstation i den sydlige del af byen.

Vandforsyningen finder sted fra Sebbersund vandværk placeret ved Sebber Trehøje nordvest for byen.

Kloakeringsmæssigt er byen forsynet med et mekanisk-biologisk anlæg dimensioneret til 600 ækvi-valentpersoner.

Byens spildevandsanlæg består hovedsageligt af kloakanlæg efter blandingssystem samt af nyere seperatsystem. Ved sommerhusbebyggelserne på "Bjerget" og "Navet" anvendes der tørklosetter og afledning af spildevand sker ved nedsvivning. Den ny sommerhusudstykning (område V) er tilsluttet kloaksystemet.

Ifølge Nibe kommunes reviderede forslag til spildevandsplan - "§ 21-planen" - regnes der med en opretholdelse af det nuværende renseanlæg, der fungerer tilfredsstillende.

Sommerhusområderne søges fortsat betjent ved nedsvivning til undergrunden.

LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING.

a) § 15-rammer for Nibe kommune:

Lokalplanens delområde III er beliggende indenfor område 45 delområde b i Tillæg nr. 3 til § 15-rammer for Nibe kommune. Udover dette tillægs bestemmelser om, at der kan anlægges en ny landevej (se pkt. d) - LP nr. 2) fastsættes der flg. bestemmelser for indholdet af lokalplaner inden for delområde b:

"Delområdet skal anvendes til boligformål (åben lav bebyggelse).

Antallet af boliger må ikke overstige 20 og ikke blive mindre end 15.

Bebyggelsesprocenten for delområdet under et må ikke overstige 25.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end en etage med udnyttelig tagetage.

Bebyggelse til boligformål må ikke opføres mellem den planlagte vejforlægning og en til denne vej hørende støjbyggelinie."

Den øvrige del af lokalplanens område er omfattet af tillæg nr. 5 til Nibe kommunens § 15-rammer, der er bilag til nærværende lokalplan.

b) "Dispositionsplan-skitse for Sebbersund by": Udgangspunktet for denne planskitse var, at der skulle være plads til en naturlig, begrænset tilvækst af helårsboliger og mindre, mil-

jøvenlige virksomheder, at de eksisterende sommerhusområder i videst muligt omfang kunne opretholdes under behørig hensyntagen til de store naturmæssige værdier, at de kvaliteter området har for endagsturisme bibeholdes og udbygges, at det store indgreb det nye vejanlæg (Lokalplan nr. 2) vil betyde, fik en harmonisk udformning med hensyn til højde, kystlinie o.lign. samt at nye områder kunne udbygges i overensstemmelse med de bedste træk i den eksisterende bystruktur.

c) "Fredningssag for Skt. Nikolaj Bjerg, Sebersund by, Seberkloster Hovedgård, Nibe kommune.":

1. Fredningen har til formål på det særprægede og markant beliggende Skt. Nikolaj Bjerg at sikre de botaniske interesser, som er knyttet til "bjergets" skrænter, og de arkæologiske interesser, som er knyttet til det nordligste bakkedrag, hvor Skt. Nikolaj kirke har ligget. Fredningen har tillige til formål at udvide offentlighedens adgang til "bjerget".
2. Skræntarealerne, der er vist med særlig signatur på fredningskortet, skal henligge i naturtilstand. Eksempelvis må tilplantning ikke finde sted. Nordjyllands amtsråd har ret til på disse arealer at foretage landskabspleje, herunder fjernelse af eksisterende bevoksning, når det skønnes ønskeligt, og når foranstaltningerne forinden er drøftet med vedkommende ejer.
3. De dele af matr. nr. 20 a, Sebersund By, Seber, og af umatrikuleret fælles lergrav, som ligger oven for skræntarealerne, og som formodes at rumme arkæologiske levn, skal henligge i vedvarende græs. En påtænkt jordbearbejdning skal forinden og med mindst 4 ugers varsel anmeldes til fredningsstyrelsen, der kan modsætte sig, at arbejdet udføres.
4. Offentligheden har ret til gående færdsel og kortvarige ophold på den del af matr. nr. 20 a, som er omfattet af fredningen. Nordjyllands amtsråd kan etablere en gennemgang i hegnet mellem denne ejendom og matr. nr. 22 b, jfr. fredningskortet.

Offentligheden har endvidere ret til gående færdsel ad markvejen langs det østlige skel for matr. nr. 21 a, således som det er vist på fredningskortet.



HALSKÆR BREDNING

UDARBEJDET AF FREDNINGSSTYRELSEN
 TIL BRUG VED FREDNINGSSAGER
 SÆRTRYK MED GEOGRAFISK INSTITUTS TILLADELSE (A 400/76)

1:25000

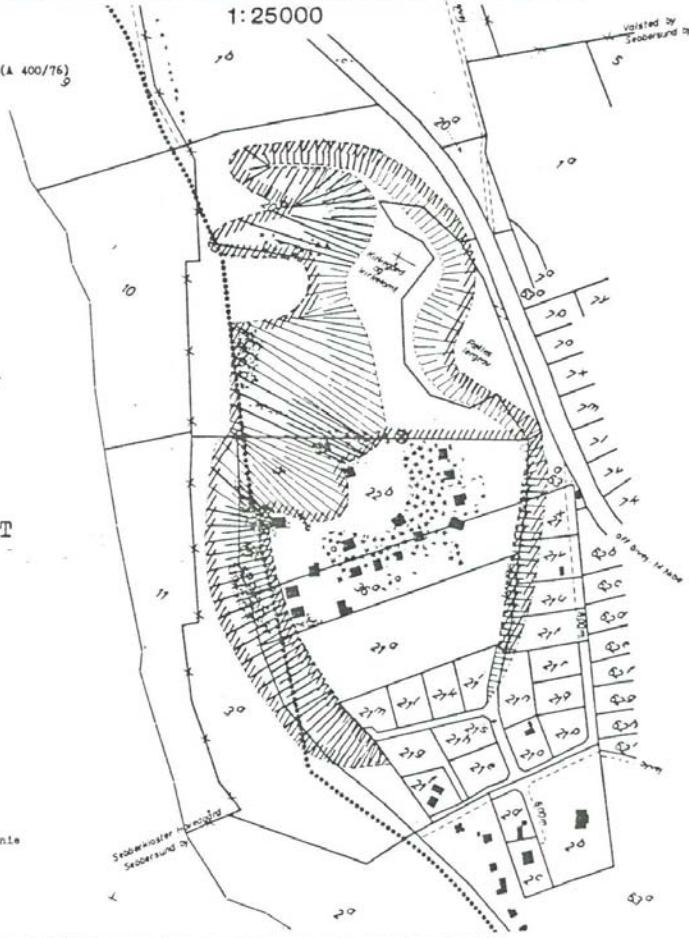


AREALER AF
 SEBBER SOGN
 NIBE KOMMUNE
 NORDJYLLANDS AMT

SIGNATURFORKLARING

- Fredningsgrænse
- Hegnsgennemgang
- Skrant
- Lavtræbevokning
- Næltræbevokning
- Strandbeskyttelseslinie

Målforshold ca. 1:4.000



FREDNINGSKORT
 SKT. NIKOLAJ BJERG

OVERFREDNINGSNÆVNETS
 fredningsafgørelse af
 1981 i sag nr. 2461/80

Grundkort udarbejdet: 1978
 af Fredningsplanudvalget for
 Nordjylland amt
 Rettelser, tilføjelser m.v.
 af Fredningsstyrelsen
 Dato: 18 december 1981

- d) Lokalplan nr. 2, Nibe kommune. Forlægning af landevej nr. 518 nord om Sebbersund by.
 Planen redegør for forholdene omkring etablering af den nye vej med tilhørende dæmning, samt regulerer anvendelsen af de arealer, der omgiver vejforlægningen.

Planen fastlægger:

at området mellem den ny vejforlægning og det eksisterende parcelhuskvarter (område III på kortbilag nr. 5) kun må anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben-lav bebyggelse.

- e) Regionplan.
 I oplægget til en Regionplan for Nordjylland er Sebbersund med omgivende arealer udpeget som naturområde. For naturområderne gælder, at hovedanvendelsen er naturbeskyttelse og friluftaktivitet. Byvækst må kun foregå i meget begrænset omfang, ligesom feriebebyggelse principielt ikke må finde sted.

- f) "Kystnært område".
 Halvøen er kystnært område. Amtet har, som det blev pålagt gennem et landsplandirektiv, - "Miljøministeriets cirkulære af 16. juni 1977 om planlægning af sommerhusområder" - fastlagt grænser for de kystnære arealer til en afstand af 3 km fra kysten ud for Sebbersund. Afgrænsningen fremgår af kortbilag nr. 1.

Den endelige afgrænsning er foretaget med udsendelsen af Miljøministeriets cirkulære af 28. august 1981, der i dette tilfælde stadfæster den oprindelige afgrænsning. Området betegnes herefter som værende "omfattet af kystnærhedsafgrænsningen".

For nærværende lokalplan betyder dette, at der ikke inden for lokalplanens område kan udlægges nye områder til sommerhuse, feriehoteller, feriecentre og campingpladser.

- g) "Vådområde af international betydning navnlig for vandfugle". ("Ramsarkonventionen").
 Hele Sebbersund-halvøen er udpeget som vådområde (område nr. 7) som følge af "Ramsarkonventionen" af 2. februar 1971, ratificeret af Danmark 16. juli 1977. Dette betyder en anerkendelse af, at området udgør en ressource af stor økologisk, kulturel, videnskabelig og rekreativ værdi, der så vidt muligt ikke må

ændres. Indgreb i området må kun ske i tilfælde, hvor det har påtrængende national betydning eller, som for den nye dæmnings vedkommende, hvor der, før områdets udpegning, forelå påtænkte eller debatterede planer for et projekts gennemførelse eller en by's udvikling.

h) § 21 Planen - Spildevandsplan for Nibe kommune.

Det eksisterende rensningsanlæg i Sebbesund opretholdes. Der foretages ingen ændringer af det eksisterende kloaksystem i byen. De eksisterende nedsivningsanlæg ved sommerhusområderne søges lovliggjorte.

Lokalplanens indhold.

Lokalplanen omfatter den del af Sebbersund-halvøen, der ligger syd for den nye omfartsvej, med undtagelse af det område omkring Skt. Nikolaj Bjerg, der omfattes af en fredningskendelse, og med undtagelse af den sydligste del af "Navet".

Lokalplanen indeholder fem delområder.

Område I omfatter hele den eksisterende helårsbebyggelse. Det vil sige den oprindelige landsby og de nyere helt eller delvist udbyggede parcelhusudstykninger. Planen sikrer, at disse områder fortsat kan bestå og udvikles med de nuværende bolig-, erhvervs- og servicefunktioner. Gennem planens administration skal det endvidere tilstræbes, at den specielle landsbykarakter bevares.

Område II omfatter et mindre udstykningsområde mellem Engvej og Bygmestervej indeholdende 6 nye grunde. Planen forudsætter en forlængelse af Engvej over matr. nr. 16 c, og matr. nr. 6 b samt en ny vej over matr. nr. 10 a til Bygmestervej. Udformningen af vejsystemet er sket ud fra ønsket om at give beboerne i området en let og sikker adgang til de centrale dele af byområdet.

Område III i nærværende lokalplan er en del af område III i lokalplan nr. 2, "Forlægning af landevej nr. 518, nord om Sebbersund by", der som rammebetonet lokalplan udlægger området til åben/lav boligbebyggelse med angivelse af, at en udstykningsplan skal fastlægges i en senere lokalplan.

Nærværende lokalplan er på dette område at betragte som en supplerende lokalplan, der i første omgang åbner mulighed for udstykning af 5 grunde af i alt 15 planlagte grunde placeret omkring en grønning.

Ved udarbejdelsen af 1. forslag til nærværende lokalplan planlagdes hele område III i en udstykningsplan med 15 grunde.

Efter indsigelse fra Amtskommunen, Regionplansekretariatet blev størstedelen af området imidlertid taget ud igen for at mindske rummeligheden inden for lokalplanområdet.

Efterfølgende redegøres imidlertid for hele udstykningen og dermed også for arealer, der ikke er omfattet af nærværende lokalplan:

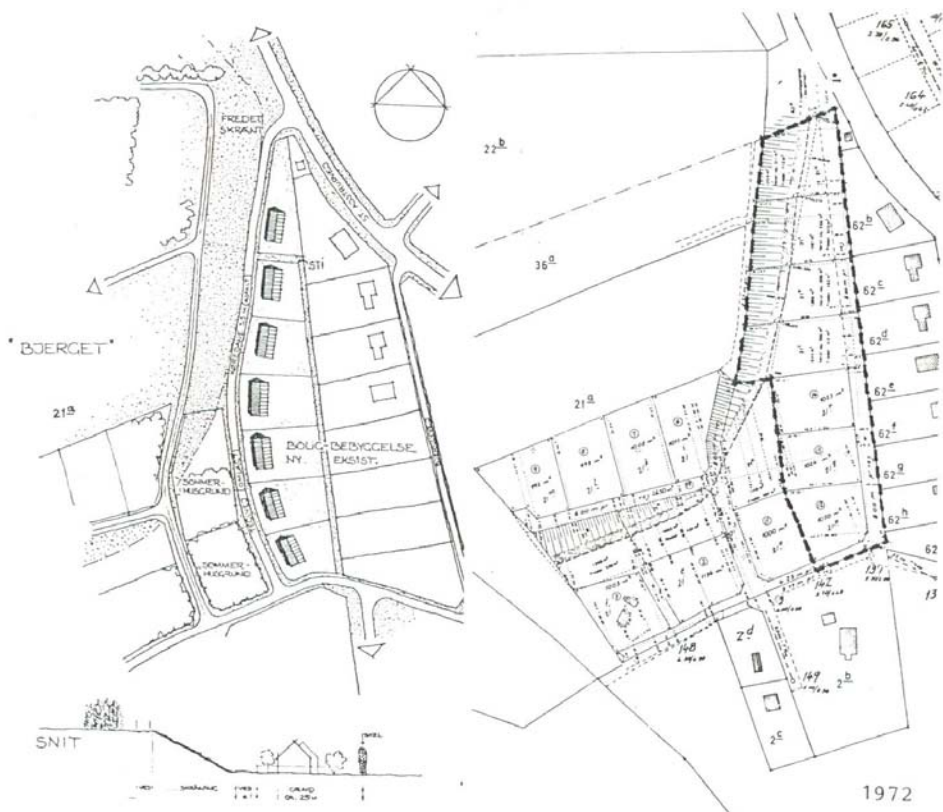
Mod den planlagte vejforlægning, nord for området, afgrænses udstykningen af en støjbyggelinie (70 m). Såfremt man ønsker, at anvende arealet mellem denne støjbyggelinie og vejforlægningen til bebyggelse, haver m.v. skal man etablere en støjafskærmning, der i den billigste udførelse vil være etablering af en 3-4 m høj jordvold.

En sådan løsning må betragtes som uacceptabel på det pågældende sted, idet den planlagte vejforlægning, der oprindeligt var tænkt ført på en 2-3 m høj dæmning, netop er blevet sænket på denne strækning med det formål at bevare udsynet fra Sebbersund by til Valsted og Nibe Bredning.

Som følge heraf er de nordligste grundenes nord-skel sammenfaldende med støjbyggelinien for landevejsforlægningen (70 m fra vejmidte). Den visuelle afgrænsning, der traditionelt ville bestå af et beplantningsbælte parallelt med landevejen, er af samme årsager vendt til 5 levende hegn vinkelret på landevejen, således at udsynet fra bebyggelsen til landskabet, nabobyerne og bredningen bevares.

Område IV omfatter 7 ubebyggede grunde, oprindeligt i 1972 udstykket og byggemodnet til sommerhusbebyggelse.

Lokalplanen overfører disse grunde til boligformål og fastlægger, at der samtidig skal gennemføres en skelforandring, hvorved grundene trækkes bort fra det fredede skråningsareal.



Endvidere bestemmes det, at den 8 m brede private fællesvej, Teglvvej, skal omlægges som angivet på kortbilag nr. 10.

Langs områdets østskel udlægges en 3 m bred privat sti.

Hverved opnås, at boligbebyggelsen samles i en traditionel symmetrisk plan, og at de fredede skråningsarealer fraskilles de enkelte grunde, hvorved fredningsbestemmelserne for Skt. Nikolaj Bjerg bliver lettere at overholde og enklere at administrere.

Område V er halvøens sydspids, kaldet Navet. For de eksisterende sommerhuse på lejet grund fastlægges 41 byggefelter under og omkring husene. Endvidere udlægges 2 byggefelter som reserveplaceringsmulighed for eksisterende huse. Disse byggefelters placering og udstrækning er bestemt af hensynet til bygningsreglementets brandkrav og en vurdering af det eksisterende hus' størrelse.

Herudover træffer planen bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden med henblik på at forhindre anvendelsen af skæmmende farver og materialer.

Endelig indeholder planen bestemmelser om de ubebyggede områders vedligeholdelse, herunder nyplantning til supplement af den eksisterende beplantning.

Med lokalplanen's gennemførelse har fredningsstyrelsen flyttet strandbyggelinien på Navet, således at strandbyggelinien i det store hele følger lokalplanens afgrænsning på denne strækning. (se kortbilag nr. 9).

Område VI udgøres af selvstændigt udmatrikulerede grunde til sommerhusbebyggelse. En del af disse grunde er udstykket ved deklaration i 1972. Nærværende lokalplan fastsætter bebyggelsesregulerende bestemmelser m.v. og ophæver dele af den hidtil gældende deklaration.

Område VII udgøres af det område på Skt. Nikolaj Bjerg, der på et tidspunkt var omfattet af fredningssagen.

Området er bebygget med 17 sommerhuse på lejet grund.

Lokalplanen træffer bestemmelse om den fremtidige regulering af bebyggelsen, herunder hvilke huse, der kan udvides og hvilke der i givet fald bør flyttes.

Lokalplanen udlægger 3 alternative placeringsmuligheder for eksisterende huse i området.

På grund af husenes markante placering træffer lokalplanen endvidere bestemmelse om anvendelsen af farver og byggematerialer inden for området.

I afsnittet om ubebyggede arealer indeholder lokalplanen bestemmelser om beplantning i området og om friholdelse af nærmere angivne arealer.

LOKALPLANENNS RETSVIRKNINGER.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31, kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt (eller fastholdt) ved lokalplanen.

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

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforuenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Lokalplanen indeholder i § 9 bestemmelse om, at bebyggelse indenfor område I ikke må nedrives uden tilladelse fra byrådet. Hvis en sådan tilladelse nægtes, kan ejeren efter kommuneplanlovens § 33 under visse forudsætninger forlange, at ejendommen overtages af kommunen mod erstatning.

Udarbejdet af Nibe byråd, økonomiudvalget i samarbejde med MALTHAS TEGNESTUE, arkitekter og byplanlæggere, Aalborg.

Nibe kommune
Lokalplan nr. 7
Sebbersund by, og sommerhusområder.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1971) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 beskrevne område, (Sebbersund), der er angivet på kortbilag nr. 5.

§ 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 bolig- og erhvervsformål samt offentlige og rekreative formål,

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

at foretage en beskeden afrunding af helårsboligområderne gennem udlæg af et mindre antal parcelhusgrunde (åben lav bebyggelse),

at tilvejebringe et administrationsgrundlag for de til sommerhuse udlejede jordstykker på "Navet", matr. nr. 63 a,

at tilvejebringe et planlægnings- og administrationsgrundlag for sommerhusbebyggelsen på Bjerget i overensstemmelse med intentionerne i fredningen af Skt. Nikolaj Bjerg.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus.

1) Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 5 og omfatter følgende matr.nr.:

2 b, 2 c, 2 d, 4 b, 4 c, 4 d, 6 d, 6 e, 6 f,
6 g, 6 h, 7 b, 7 c, 7 d, 7 e, 7 f, 7 g, 7 h,
7 i, 7 k, 7 l, 7 m, 7 n, 7 o, 7 p, 7 q, 7 r,
7 s, 7 t, 7 u, 7 v, 7 x, 7 y, 7 z, 7 æ, 7 ø,
7 aa, 7 ab, 7 ac, 7 ad, 7 ae, 7 af, 10 b, 10 c,
10 d, 10 e, 11 c, 11 d, 13 a, 13 b, 14 a, 14 b,
14 c, 15, 16 a, 16 d, 16 e, 16 f, 16 g, 16 h,
16 i, 16 k, 16 l, 16 m, 16 o, 16 p, 16 q, 16 r,
16 s, 16 t, 17 a, 17 b, 17 c, 18, 19 a, 19 b,
20 b, 21 b, 21 c, 21 d, 21 e, 21 f, 21 g, 21 h,
21 i, 21 k, 21 l, 21 m, 21 n, 21 o, 21 p, 21 q,
21 r, 21 s, 21 t, 21 u, 21 v, 21 x, 22 a, 22 b,
22 c, 23 a, 24, 25, 26, 27,
28, 29 a, 29 b, 29 c, 29 d, 29 e, 29 f, 29 g,
29 h, 29 i, 29 k, 29 l, 29 m, 29 n, 29 o, 29 p,
29 q, 29 r, 30, 31, 32, 33 a, 33 b, 34, 35 a,

35 b, 36 a, 36 b, 36 c, 38 a, 38 b, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 53, 54, 55, 56, 57 a, 57 b, 58, 59 a, 59 b, 60, 61, 62 b, 62 c, 62 d, 62 e, 62 f, 62 g, 62 h, 62 i, 62 k, 63 b, 63 c, 63 d, 63 e, 64 samt del af 1 a, 1 c, 5, 6 b, 7 a, 7 ag, 7 ah, 7 ai, 7 ak, 10 a, 11 a, 16 c, 21 a, 63 a alle af Sebbersund by, Sebber, samt alle parceller, der efter den 26. september 1979 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2) Lokalplanen opdeles i delområderne:

I og II til bolig og erhverv.

III og IV til åben lav bebyggelse.

V, VI og VII til sommerhusområde samt rekreative formål.

3) Med byrådets vedtagelse af nærværende lokalplan overføres områderne V, VI og VII til sommerhusområde.

De øvrige områder forbliver i landzone.

§ 3 Områdernes anvendelse.

1) Delområde I og II må med de nedenfor nævnte undtagelser kun anvendes til boligformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til helårsbeboelse, jvf. dog § 3 stk. 2.

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) Delområde III og IV må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav bebyggelse, fritliggende parcelhuse.

4) Byrådet kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder 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 beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,

at virksomheden ikke medfører behov for parke-ring, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Herudover må ejendomme ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

5) Delområde V "Navet", VI (Bjergets fod) og VII (Bjerget).

Ovennævnte områder må kun anvendes til sommerhusbebyggelse.

Sommerhusbebyggelsen må kun beboes i tidsrummet 1. april - 30. september og udenfor dette tidsrum kun i kortvarige ferier, week-ends og lignende.

6) For delområde VI gælder:

På hver selvstændig matrikuleret ejendom må kun opføres en enkelt beboelse. Byrådet kan dog tillade, at der på hver ejendom udover den nævnte beboelse opføres en gæstehytte eller lignende, når den ikke har mere end 10 m² bebygget areal, og når den ikke indeholder køkkenfaciliteter eller lignende og ikke gøres til genstand for særskilt udleje.

7) For delområde V gælder desuden:

Den med priksignatur på bilag 5 viste del af området anvendes til fælles friareal, med almenhedens ret til færdsel og ophold efter naturfredningslovens bestemmelser herom i §§ 54 og 56.

8) Udover den eksisterende transformator på det fælles friareal må sådanne anlæg ikke opføres eller udbygges indenfor området.

§ 4 Udstykninger.

For delområde I gælder:

1) Ingen grund må udstykkes med mindre størrelse end 500 m².

For delområde II og III gælder:

2) Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med de på kortbilag nr. 6 viste retningsgivende udstykningsplaner.

3) Ingen grund må udstykkes med mindre størrelse end 600 m².

For delområde IV gælder:

4) Ved skelforandring skal 7 oprindelig til sommerhusbebyggelse udstykkede grunde ændres til 7 grunde til boligbebyggelse, som angivet på udstykningsplanen på kortbilag nr. 10.

For delområde V, VI og VII gælder:

5) Yderligere udstykning må ikke finde sted.

For delområde V gælder desuden:

6) På matr. nr. 63 a fastlægges 43 byggefelter, der kan udlejes til max. 42 sommerhuse efter nærmere af byrådet fastsatte regler.

For delområde VII gælder desuden:

7) Inden for området udlægges 17 byggefelter til sommerhuse.

Fodnote: 3 huse forsynes ikke med byggefelter.
3 nye byggefelter udlægges på "Bjergets" østside.

§15 Vej- og stiforhold.

For delområde I gælder:

1) De eksisterende veje i området opretholdes med deres nuværende bredde og forløb, ligesom de eksisterende offentlige åbne pladser og lignende færdselsarealer opretholdes som sådan.

For delområde II og III gælder:

2) Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag nr. 6.

For delområde II gælder:

3) I forlængelse af Engvej udlægges:

Vejen A-B i en bredde af 10 m.

Vejen D-E i en bredde af 8 m.

Vejen F-E i en bredde af 8 m.

For delområde III gælder:

4) Vejen E-F-G i en bredde af 10 m.

Vejen H-J i en bredde af 10 m.

Stien c-d i en bredde af 5 m.

På vejstrækningen E-H må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme.

For delområde IV gælder:

5) Den 8 m brede private fællesvej, kaldet Teglvvej, omlægges som angivet på kortbilag nr. 10 til et forløb langs foden af Skt. Nikolaj Bjerg.

6) En 3 m bred gangsti h - i - k udlægges som angivet på kortbilag nr. 10.

Fodnote: Det fredede skråningsareal udlægges som vej, undergivet fredningsbestemmelserne.

Byggelinier:

7) Langs følgende veje pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande fra vejskel.

Vejen A-B 5 m.

Vejen B-E-D 3 m.

Vejen E-F-G 3 m.

Øvrige veje og stier 3 m.

For delområde V gælder:

8) Der udlægges de på kortbilag nr. 9 viste veje, i princippet med retning, størrelse og forløb, som nuværende veje i området.

For delområde VII gælder:

9) Der udlægges ikke nye veje og stier med nærværende lokalplan.

10) Parkeringsforhold.

Offentlig parkering inden for delområde V og VII er kun tilladt i en 2 m bred zone langs de i området eksisterende veje eller på specielt afmærkede pladser.

§ 6 Spor- og ledningsanlæg.

1) Alle former for el-ledninger skal ved nye anlæg fremføres som jordkabler.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.

For delområde I (eksisterende bebyggelse) gælder:

1) Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

2) Bygninger må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.

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.

4) Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 3,5 m, målt fra terræn eller niveauplan til skæring mellem facade og tagflade.

5) Tage skal være symmetriske sadeltage.

6) Garager, udhuse og mindre tilbygninger kan udføres med anden tagform end hovedhuset.

7) En evt. kælder må ikke have loftet beliggende mere end 40 cm over terræn eller evt. niveauplan, målt efter reglerne herom i bygningsreglementet.

For delområde II gælder:

8) Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

9) Bygninger må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.

10) Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

11) Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 3,5 m målt fra terræn til skæring mellem facade og udvendig tagflade.

12) Tage skal være symmetriske sadeltage.

13) Garager, udhuse og mindre tilbygninger kan udføres med anden tagform end hovedhuset.

For delområde III gælder:

14) Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

15) Bygninger må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.

16) 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.

17) Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 3,5 m, målt fra terræn eller niveauplan til skæring mellem facade og tagflade.

18) Tage skal være symmetriske sadeltage.

19) Garager, udhuse og mindre tilbygninger kan udføres med anden tagform end hovedhuset.

20) En evt. kælder må ikke have loftet beliggende mere end 40 cm over niveauplan, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

21) Der fastlægges en niveauplan for hver enkelt grund i en højde af 20 cm over færdig vej, målt ud for grundens midtlinie.

22) Bebyggelsen må kun opføres indenfor de på kortbilag nr. 6 markerede byggefelter og orienteret med retning som skitseret på bilaget.

For delområde IV (tidligere sommerhusgrunde) gælder:

23) De enkelte parceller må ikke bebygges med større bruttoetageareal end 250 m².

24) Beboelsesbygninger skal være længehuse og må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.

25) Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 7,5 m over terræn eller den for grunden fastsatte niveauplan, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

26) Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 3,5 m, målt fra terræn eller niveauplan til skæring mellem facade og tagflade.

27) Tage skal være symmetriske sadeltage.

28) Garager, udhuse og mindre tilbygninger kan udføres med anden tagform end hovedhuset.

29) En evt. kælder må ikke have loftet beliggende mere end 40 cm over terræn eller evt. niveauplan, målt efter reglerne herom i bygningsreglementet.

30) Der fastlægges en niveauplan for hver enkelt grund i en højde af 20 cm over færdig vej målt ud for grundens midtlinie.

31) Boligbebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag nr. 10 viste byggefelter med en facade parallel med vej eller naboskel.

32) Garager, carporte og lign. kan opføres uden for de afsatte byggefelter.

For delområde V (Navet) gælder:

33) På matr. nr. 63 a (Navet) må bebyggelse kun opføres indenfor de på kortbilag nr. 8 viste byggefelter.

Herudover må bebyggelse ikke finde sted.

34) Bebyggelsen må kun opføres i 1 etage uden mulighed for indretning af udnyttelig tagetage.

35) Bygningshøjden over terræn eller niveauplan må ikke overstige 5 m og facadehøjden må ikke overstige 2,7 m.

36) Tagene skal udføres som sadeltag uden afvalmning dækket med græstørv, mørke asbest-cementplader eller tagpap.

37) Tagets vinkel med vandret plan skal være mellem 15° og 25° .

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

38) På matr. nr. 63 a må de enkelte sommerhuse incl. udhuse m.v. ikke opføres med større etageareal end 60 m² (bruttoetageareal målt efter BR).

39) Ny bebyggelse i områderne må kun opføres indenfor de på kortbilag nr. 8 viste byggefeltter.

Byrådet kan tillade mindre justeringer af disse felters udstrækning eller placering, når blot der, som angivet på kortbilag nr. 8, ikke bliver mindre fri afstand end 10 m mellem byggefeltterne.

For delområde VI gælder:

40) Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 10.

41) Bebyggelsen må kun opføres i 1 etage uden mulighed for indretning af udnyttelig tagetage.

42) Bygningshøjden over terræn må ikke overstige 5 m og facadehøjden må ikke overstige 2,5 m.

43) På hver parcel må kun opføres et enkelt sommerhus samt et enkelt hertil hørende udhus, evt. rummende garage på max. 20 m². Sommerhus og udhus skal placeres således på grunden, at de sammen danner et harmonisk hele.

44) Der skal indrettes holdeplads for mindst 1 automobil.

45) Bebyggelsen må kun opføres inden for de på vedhæftede kortbilag nr. 10 viste byggefeltter, med gavl eller facade parallelt med byggefeltets afgrænsning.

46) Intet punkt af en bygnings sokkel må gives en højde, der overstiger 20 cm over det eksisterende, naturlige terræn.

47) Taget skal udføres som sadeltag uden afvalmning med hældning mellem 15 og 25° og belægges med græstørv, mørk asbestcement eller tagpap. Ved stråtag kan taget udføres op til 45° hældning, men skal her overholde 10 m til naboskel.

48) Udhus og garage kan, i den udstrækning det er lovligt ifølge BR's bestemmelser for sådan bebyggelse, placeres mellem det angivne byggefelt og den adgangsgivende vej.

For delområde VII (Bjerget) gælder:

49) På matr. nr. 22 b og 36 a må den eksisterende, lovlige bebyggelse opretholdes med følgende indskrænkninger og lempelser:

50) 3 huse, markeret med punkteret cirkel på kortbilag nr. 10, må ikke udvides, ombygges eller genopføres efter evt. brand.

51) 15 huse, markeret med omrids af nuværende bebyggelse, må som hovedregel ikke udvides eller ændres.

Byrådet kan dog tillade mindre tilbygninger på op til 3 m² som birum, toilet eller lign., når sådanne tilbygninger ikke virker skæmmende på hovedhuset.

52) Efter brand kan et nyt hus af samme størrelse og hovedform genopføres på samme placering efter nærmere af byrådet fastsatte bestemmelser.

53) Ny bebyggelse inden for et af de tre byggefeltet på Bjergets østside må ikke opføres med større bebygget areal end 40 m².

54) Inden for området må ikke opføres garager, carporte, udhuse, skure eller drivhuse.

For ny bebyggelse gælder:

55) Intet punkt af en bygnings gavl eller tagflade må gives en højde der overstiger 4 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

56) Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 2,5 m målt fra terræn til skæring mellem udvendig facade og tagflade.

57) Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 15° og 25°.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.

For delområde I gælder:

1) Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

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.

3) Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hver enkelt tilfælde.

4) Ydervægge skal opføres af tegl eller teglliggende materialer i murstensformat, eller som pudset mur.

5) Træ i ydervægge må kun forekomme i forbindelse med døre og i vinduesbånd (i såkaldte snedkerpartier), evt. kan større dele af en gavl og facade udføres med træbeklædning.

6) Til fritstående carporte må anvendes træmaterialer.

For delområde II og III gælder:

7) Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

8) Skiltning og reklamering må ikke finde sted.

9) Ydervægge skal opføres i tegl eller teglliggende materialer i murstensformat.

10) Træ i ydervægge må kun forekomme i forbindelse med døre og vinduesbånd (i såkaldte snedkerpartier) evt. kan større dele af en gavl og facade udføres med træbeklædning.

11) Tage skal dækkes med materialer af rød, rødbrun eller sort farve.

12) Til fritstående carporte må anvendes træmaterialer.

For delområde IV gælder:

13) Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

14) Skiltning og reklamerings må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

15) Ydervægge skal opføres i tegl eller tegllig-nende materialer i murstensformat, eller som pud-set mur.

16) Træ i ydervægge må kun forekomme i forbindel-se med døre og vinduesbånd (i såkaldte snedker-partier) evt. kan større dele af en gavl og faca-de udføres med træbeklædning.

17) Tage skal dækkes med materialer af rød eller rødbrun farve.

18) Til fritstående carporte må anvendes træmate-rialer.

For delområde V, VI og VII gælder:

19) Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

20) Ydre bygningssider, sokler og tage skal frem-træde i farver indenfor jordfarveskalaen, eller i sort eller disse farvers indbyrdes blanding. Til døre, vinduesrammer o.lign. mindre bygnings-dele kan dog andre farver tillades anvendt.

§ 9 Bevaring af bebyggelse.

For delområde I gælder:

Indenfor det på kortbilag nr. 5 skraverede områ-de må eksisterende bebyggelse ikke nedrives, om-bygges eller på anden måde ændres (f.eks. ved udskiftning af vinduer, døre og tagmateriale) med mindre byrådet giver tilladelse hertil.

§ 10 Ubebyggede arealer.

For delområde I, II, III og IV gælder:

1) Ubebyggede arealer må kun anvendes som gårds-plads eller have.

2) De på kortbilag nr. 2 viste karakteristiske beplantninger må ikke fjernes med mindre byrådet giver tilladelse hertil.

3) Hegn må i skel mod veje og stier kun etable-res som levende hegn.

4) I naboskel må hegn kun etableres som levende hegn eller raftehegn.

5) Terrænreguleringer på mere end $\pm 0,3$ m i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages med byrådets tilladelse.

Vedr. hegning m.v. henledes opmærksomheden på, at en del grunde med skel til Brogade ved deklARATION er pålagt særlige bestemmelser, der fortsat er gældende.

For delområde V og VII gælder:

6) De på kortbilag nr. 5 og 10 med priksignatur viste arealer må ikke benyttes til bebyggelse men udlægges som fælles friareal for bebyggelsen, på disse arealer har offentligheden ret til færdsel til fods og til kortvarigt ophold. (jvf. Lov om Naturfredning, § 54 og 56).

7) Indenfor områderne må der ikke foretages terrænreguleringer, befæstelse af arealer eller indretning af haver.

8) Udover de på kortbilag nr. 9 og 10 viste supplerende beplantninger må der ikke foretages tilplantning af områderne.

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

10) Supplerende beplantninger, jvf. stk. 10, og indgreb samt pleje, jvf. stk. 11, 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.

For delområde VI gælder:

11) Ved etablering af hegn eller ved tilplantning af grunde skal, som hovedregel, overvejende anvendes løvfældende træarter som f.eks. eg, bøg, tjørn, syren, pil, røn eller hybenrose.

Stedsegroen træarter som gran eller fyr må kun forekomme som enkeltstående træer.

12) For matrikelnummer 21 i, 21 k, 21 l og 21 m gælder, at sammenhængende beplantning kun må etableres som lav, løvfældende beplantning, eksempelvis hybenroser omkring bygninger og ikke i større afstand end 7 m fra disses facader. (i princippet som vist på kortbilag nr. 10)

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.

Lokalplanens område IV (tidligere område til sommerhusgrunde):

Ny bebyggelse inden for området må ikke tages i brug, før følgende betingelser er opfyldt:

1) Den i § 4 stk. 4 og på kortbilag nr. 10 viste skelforandring har fundet sted, idet det forudsættes, at ejeren af matr. nr. 21p, 21q og 21r vil være indforstået med, at skelforandringen må finde sted, såfremt ejeren af matr. nr. 21t, 21u, 21v og 21x ønsker skelforandringen gennemført og bekoster denne.

2) Den i § 5 stk. 5 nævnte 8 m brede private fællesvej er omlagt. Der vil dog kunne meddeles tilladelse til bebyggelse af ejendommene matr. nr. 21p, 21q og 21r såfremt vejen er anlagt ud for disse grunde fra den vej der løber syd for matr. nr. 21p til nordskellet af matr. nr. 21r. Det påhviler Nibe kommune, at foranledige den i § 5, stk. 5 nævnte 8 m brede private fællesvej langs østskellene af grundene nedlagt.

§ 12 Servitutter.

1) §§ 6 og 7 i den under 28. juli 1972 af Jens Chr. Bøgsted (og Nibe byråd) tinglyste deklaration på matr. nr. 21 a Sebbesund by, Sebbe sogn vedrørende udstykning af 17 parceller til sommerhusbebyggelse ophæves med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.

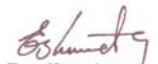
2) § 2 i den af Gudmund Christensen den 19. februar 1971 tinglyste deklaration på matr. nr. 7 og 8 Sebbesund by, Sebbe sogn ophæves og erstattes af lokalplanens bestemmelser.

Således vedtaget af Nibe byråd

Nibe, den 19. december 1984.

P.b.v.


E. Rokkedahl


E. Knudsen.

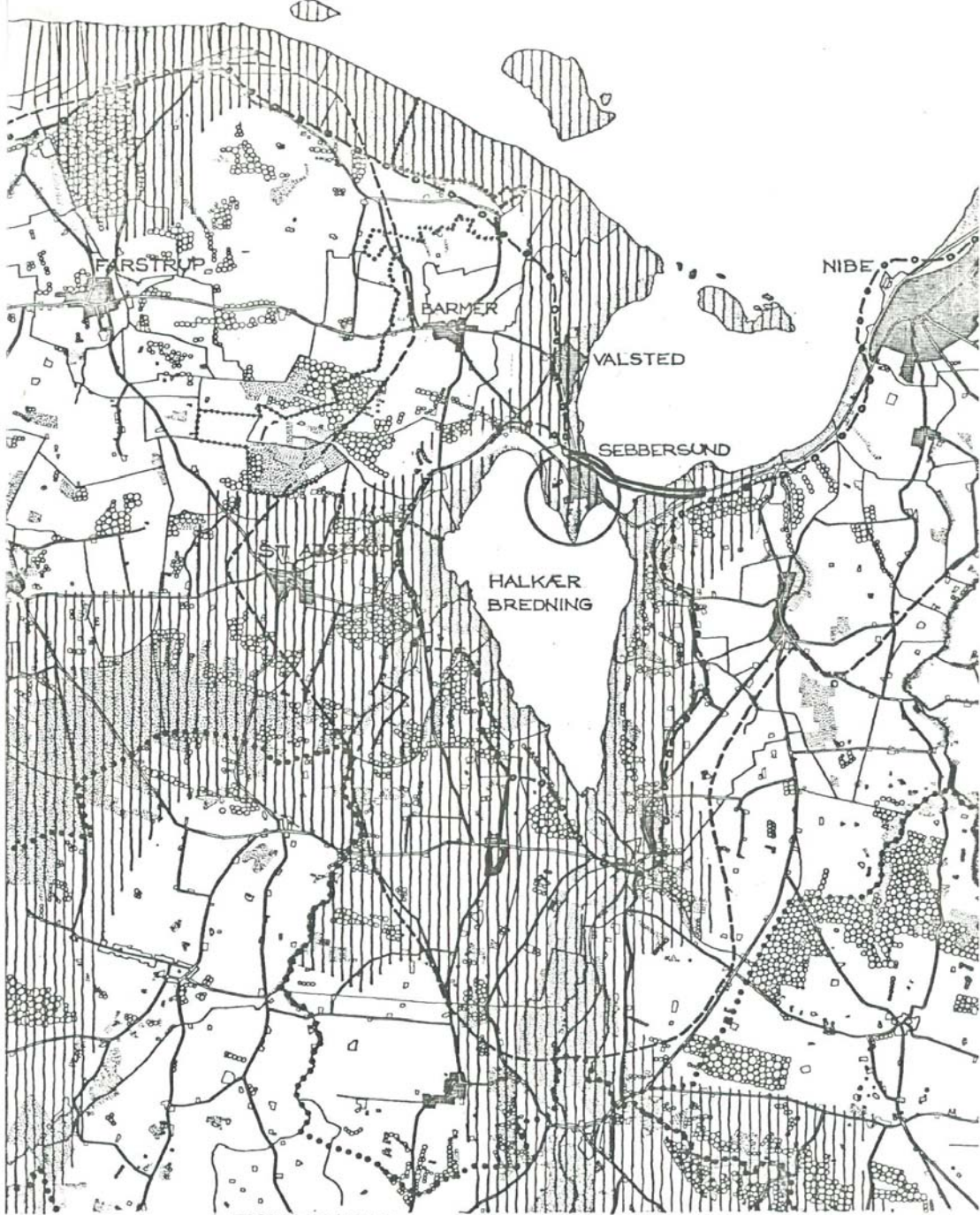
I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning
vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Nibe, den 19. februar 1986.

P.b.v.


H. Bundgaard Nielsen


E. Knudsen.



- SIGNATURER:**
- ==== NY VEJ
 - KYSTNÆRE OMRÅDER
 - RAMSARKONVENTIENEN
 - ||||| NATUROMRÅDE
 - SOGNEGRÆNSE
 - KOMMUNEGRÆNSE

**Nibe kommune
Lokalplan nr. 7
Kortbilag nr. 1**

MÅL: 1:62.500



SIGNATURER:

-  Højdekurver
ekvidistance 2,5 m.
-  Karakteristiske
beplantninger
-  Område omfattet
af fredningssag.
-  150m -h.h.v. 70m vej-
byggelinie i.h.t. nat-
urfredningsloven.
-  100m strandbyggelinie
i.h.t. naturfredn.-lov.
-  Forlægning af landevej
nr. 518

Sebbersund by.

BEBYGGELSE OG AREALANVENDELSE.
April 1982.



SIGNATURER:

-  Areal bebygget med blandet bolig og erhverv.
-  Areal bebygget med fritidshuse.
-  Areal ydstykket til boligbebyggelse, men ubebygget 1982.
-  Areal ydstykket til fritidshusbebyggelse, men ubebygget 1982.










Nibe kommune
Lokalplan nr. 7
Kortbilag nr. 3

Sebbersund by.

VEJE OG TEKNISKE ANLÆG M.V.



SIGNATURER:

-  Ny landevej nr. 518.
-  Kommunevej, der nedlægges.
-  Fremtidig, overordnet kommunevej.
-  Øvrige veje.
-  25 m vejbyggelinie.
-  70 m støjbyggelinie.
-  20 Kv transformator.
-  Mekanisk-biologisk renselanlæg.
-  Områdegrænse for lokalplan nr.2, Nibe kommune.

Nibe kommune
Lokalplan nr. 7
Kortbilag nr. 4

Sebbersund by.

LOKALPLANOMRÅDETS AFGRENSNING.



SIGNATURER:

———— Lokalplanområdegrænse.

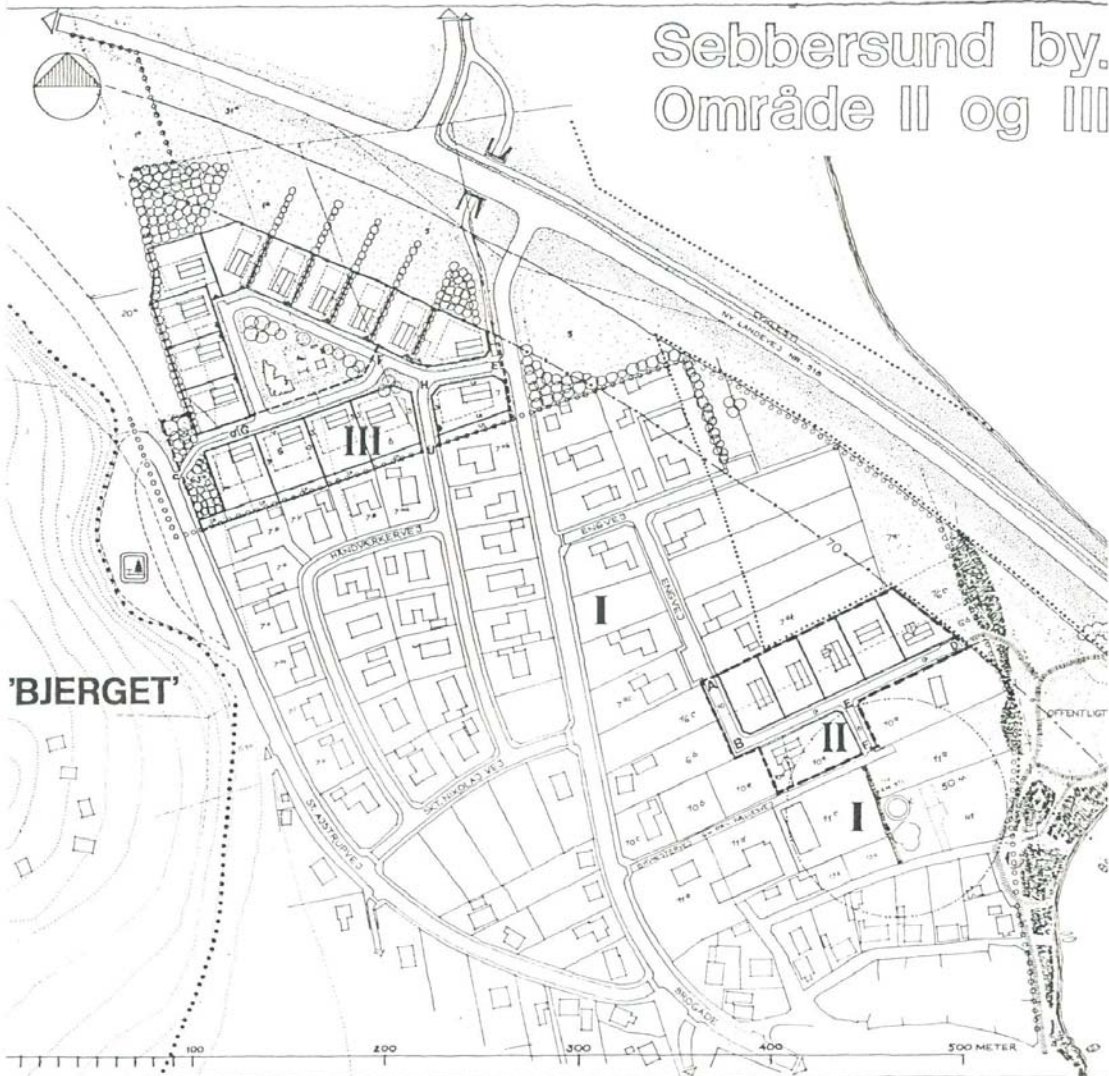
..... Delområdegrænse.

..... Friareal.

==== Område med bevaringsinteresser.

Nibe kommune
Lokalplan nr. 7
Kortbilag nr. 5

Sebbersund by. Område II og III



Signaturer:

- GRANSE FOR FREDNING V. KÆDELSE
- o o o o o o GRANSE FOR LOKALPLAN NR. 2
- OMRÅDEGRANSE
- 25 M. VEJBYGSELINJE
- 10 M. STØBVEJSELINJE
- 5 M. STRANDBYGSELINJE
- SKEL, DER OPNAVES
- BYGGEFELT
- 50 M AFSTAND FRA RENDEKANAL
- NYE SKEL
- NYE TRASE

Nibe kommune
Lokalplan nr. 7
Kortbilag nr. 6

Område V - Navet Sebbersund by

Situationsplan



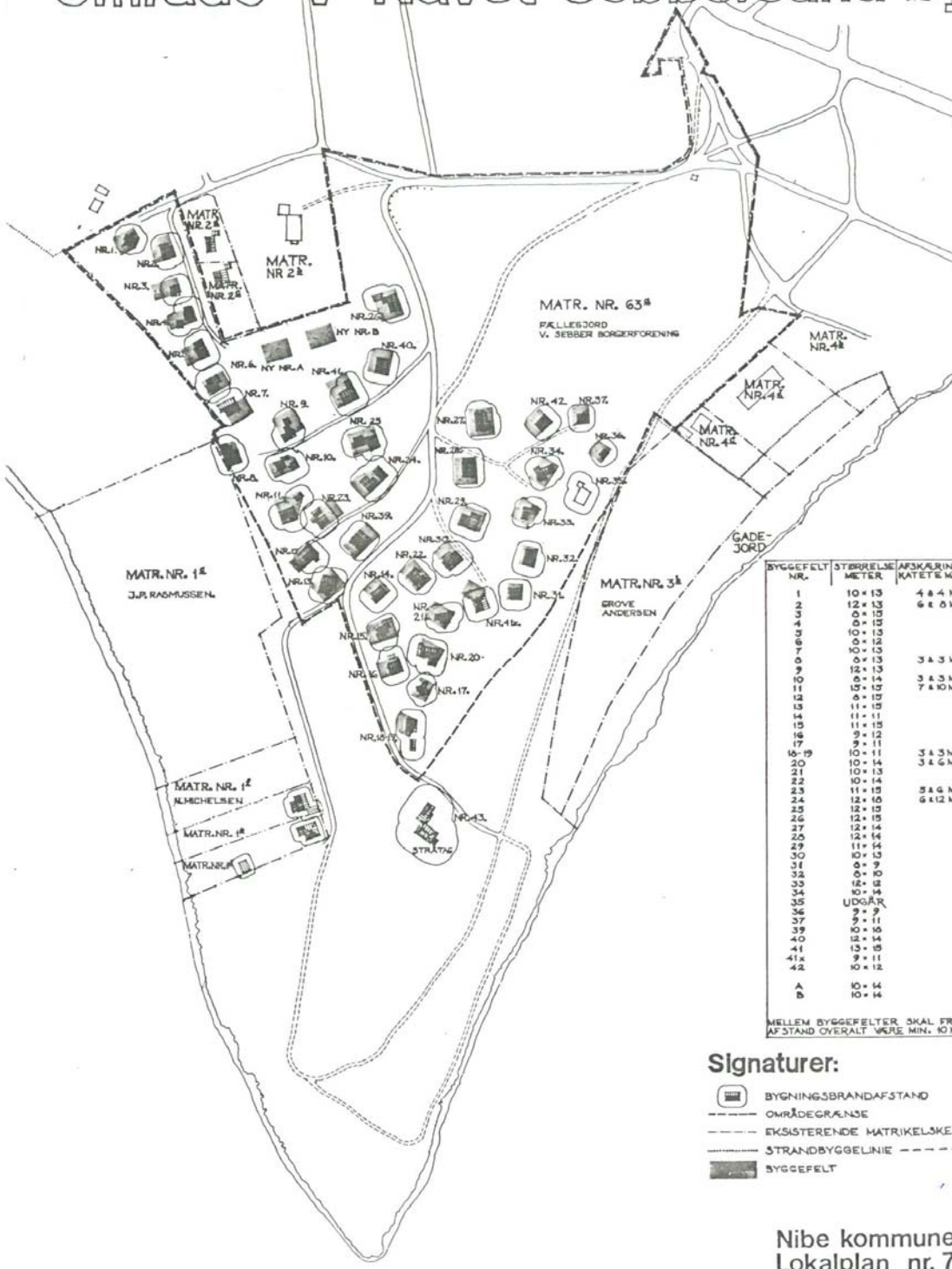
Signaturer:

- OMRÅDEGRÄNSE
- EKSISTERENDE MATRIKELSKEL
- STRANDBYGGELINIE



Nibe kommune
Lokalplan nr. 7
Kortbilag nr. 7

Område V i Navet Sebbesund by



BYGGEFELT NR.	STØRRELSE METER	AFSKÆRING KATEGORI
1	10 x 13	4 x 4 M
2	12 x 13	6 x 6 M
3	0 x 10	
4	0 x 10	
5	10 x 13	
6	0 x 12	
7	0 x 13	
8	10 x 13	3 x 3 M
9	12 x 13	
10	0 x 14	3 x 3 M
11	17 x 12	7 x 10 M
12	0 x 15	
13	11 x 15	
14	11 x 11	
15	9 x 12	
16	9 x 11	
17	10 x 11	3 x 3 M
18-19	10 x 14	3 x 6 M
20	10 x 14	
21	10 x 13	
22	10 x 14	
23	11 x 12	3 x 6 M
24	12 x 10	
25	12 x 10	
26	12 x 15	
27	12 x 14	
28	12 x 14	
29	11 x 14	
30	10 x 13	
31	0 x 9	
32	0 x 10	
33	10 x 12	
34	10 x 14	
35	UDGÅR	
36	9 x 9	
37	9 x 11	
38	10 x 10	
39	12 x 14	
40	13 x 15	
41	13 x 15	
41x	9 x 11	
42	10 x 12	
A	10 x 14	
B	10 x 14	

MELLEM BYGGEFELTER SKAL FRILAFSTAND OVERALT VÆRE MIN. 10 M.

Signaturer:

-  BYGNINGSBRANDAFSTAND
-  OMRADEGRANSE
-  EKSISTERENDE MATRIKELSKEL
-  STRANDBYGGELINIE
-  BYGGEFELT



Nibe kommune
Lokalplan nr. 7
Kortbilag nr. 8

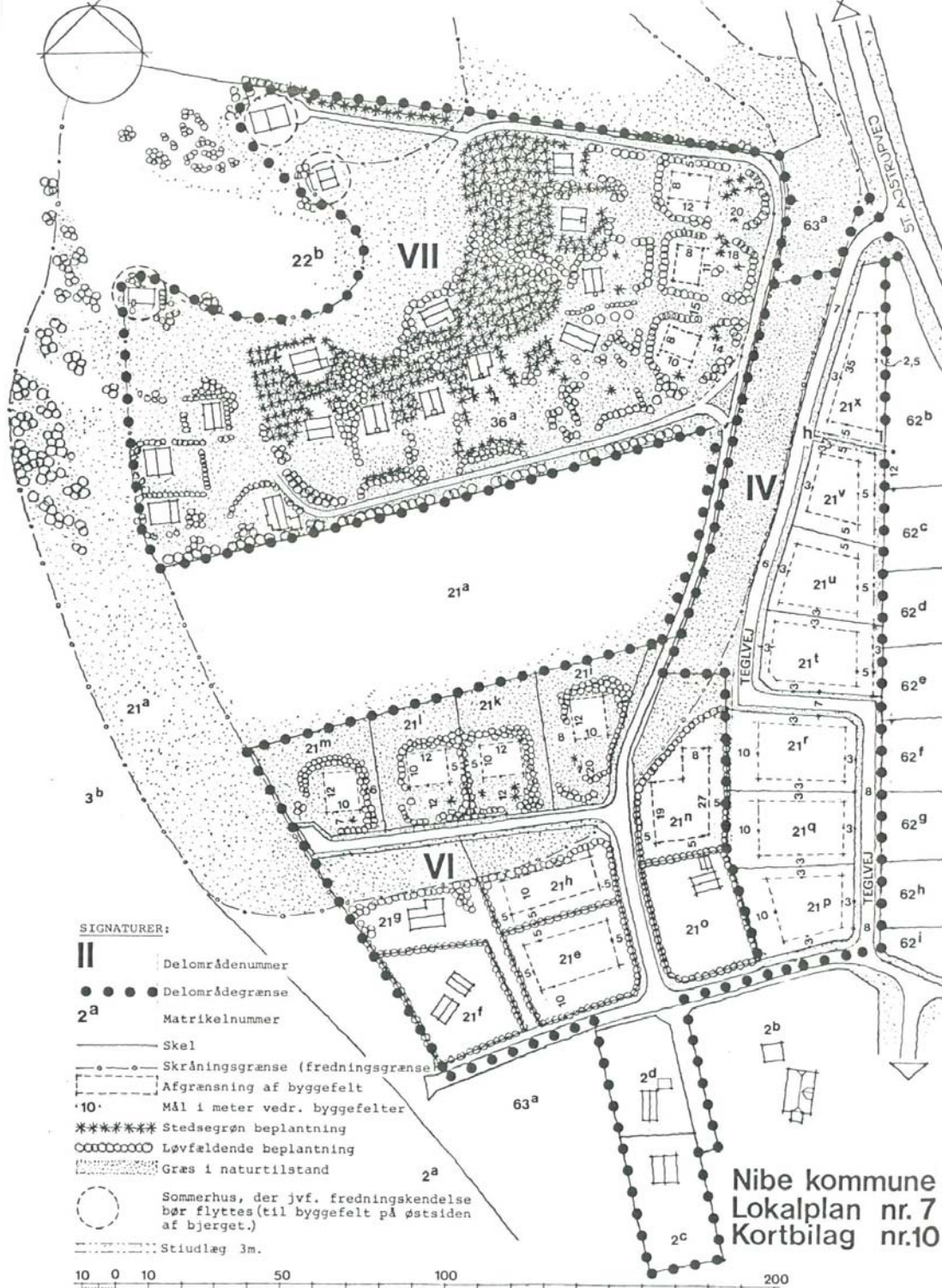
Område V - Navet Sebbersund by



Signaturer:

- OMRÅDEGRÆNSE
- - - - - EKSISTERENDE MATRIKELSKEL
- STRANDBYGGELINE (FØR 5-7-83)
- ⊗ SUPPLERENDE BEPLANTNING
- REVIDERET STRANDBYGGELINE PR. 5-7-83

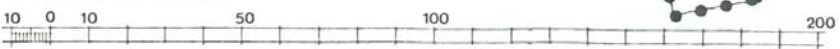


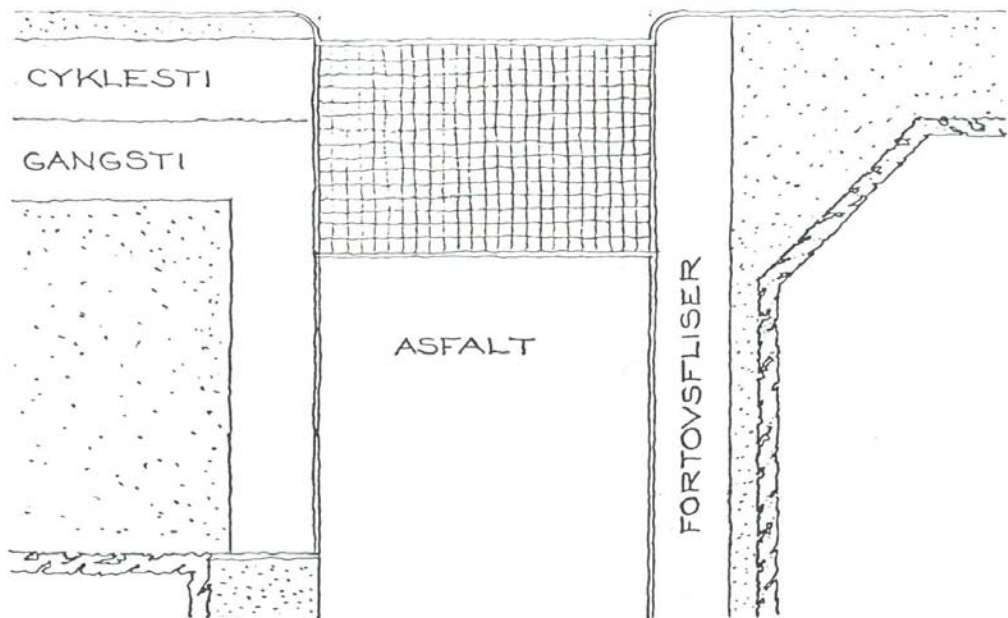


SIGNATURER:

- II** Delområdenummer
- Delområdegrænse
- 2^a** Matrikelnummer
- Skel
- - - - - Skråningsgrænse (fredningsgrænse)
- - - - - Afgrænsning af byggefelt
- 10· Mål i meter vedr. byggefelter
- ***** Stedsegrøn beplantning
- Løvfældende beplantning
- ▨▨▨▨▨ Græs i naturtilstand
- Sommerhus, der jvf. fredningskendelse bør flyttes (til byggefelt på østsiden af bjerget.)
- - - - - Stiudlæg 3m.

Nibe kommune
 Lokalplan nr. 7
 Kortbilag nr.10





PLAN AF OVERKØRSEL VED E
OMRÅDE III.

MÅL 1:100



HAVE 250 500 FRIAREAL
BOLIGVEJ OMKRING FÆLLES FRIAREAL 1:100



200 600 200
SNIT I VEJENE E-F OG H-J 1:100

OMRÅDE III.
JANUAR 1981

Nibe kommune
Lokalplan nr. 7
Kortbilag nr. 11