



NIBE KOMMUNE

Lokalplan nr. 93



- for et område ved Bagerstræde i Sebbesund til boligformål

Indhold	side
Hvad er en lokalplan	2
Lokalplanens område og zonestatus	3
Lokalplanens formål og baggrund	3
Lokalplanens forhold til anden planlægning	3
Lokalplanens indhold	4
Illustrationsplan	6
Miljøvurdering iht. lov nr. 316 af 5. maj 2004	9
Orientering om Teknisk Notat vedr. internationale beskyttelsesinteresser mv. ved Carl Bro as	10
Lokalplanens bestemmelser	13
Vedtagelsespåtegning	16

Kortbilag	nr.
Lokalplanens afgrænsning, matrikelkort, Mål 1 : 1.000	1
Bebyggelsesplan, Byggefelter mv, Mål 1 : 500	2

Indledning

Formålet med nærværende lokalplan er at åbne mulighed for at omdanne restauranten og traktørstedet "Bageren i Sebbesund" til et moderne boligområde med lejligheder.

Dette er en lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan for anvendelsen af et afgrænset areal. Formålet med lokalplanlægningen er at sikre implementeringen af planlægningen på det overordnede niveau, det vil sige de retningslinier, som er udstukket i kommuneplanlægningen og regionplanlægningen. Tilsammen skal de tre plantyper sikre, at udviklingen i samfundet sker på et hensigtsmæssigt og bæredygtigt grundlag, med respekt for menneskenes levevilkår og for bevarelsen af dyre- og planteliv.

Til dette formål kan og skal et byråd, jf. planloven, bruge lokalplanen til fastsættelse af detaljerede bestemmelser vedrørende anvendelsen af et afgrænset areal. En lokalplans bestemmelser er juridisk bindende for ejere, lejere og brugere af de ejendomme som planen omfatter.

I en lokalplan kan et byråd vedtage bestemmelser, der eksempelvis omfatter følgende:

- Områdets anvendelse;
- Udstykning;
- Vej- og stiforhold;
- Placering og udformning af bebyggelse, herunder f.eks. materialevalg og farve;
- Bevaring af et bymiljø;
- Etablering og sikring af friarealer;
- Tilslutning til fællesanlæg;
- Ejerforhold.

Før en lokalplan endeligt kan vedtages af byrådet, skal et forslag til lokalplanen offentliggøres. Dette skal sikre dels en offentlig debat, dels at borgerne, hvis tilværelse bliver berørt ved en gennemførelse af lokalplanen, kan ytre sig ved indsigelser, ideer og ændringsforslag.

Denne lokalplan er udarbejdet af
Malthas Tegnesteue, Arkitekter og byplanlæggere,
Gustav Holms Vej 17, 9210 Aalborg SØ,
i samarbejde med Teknisk Forvaltning i Nibe Kommune.

REDEGØRELSE



Lokalplanens område og zonestatus

Lokalplanens område ligger i landzone, men er omfattet af en Lokalplan nr. 57, Nibe Kommune. Denne lokalplan åbner ikke mulighed for større udvidelser af den eksisterende bebyggelse.

Lokalplanens formål og baggrund

På lokalplanområdet ligger i dag et ældre stuehus med bolig og køkken mv. samt en større restaurant med selskabslokaler kendt under navnet "Bageren i Sebbersund". Grunden er smukt beliggende ud til Sebbesund med udsigt over Halkær Bredning.

Lokalplanen skal gøre det muligt at nedrive de nuværende bygninger og opføre ny bebyggelse til boligformål.

Lokalplanens forhold til anden planlægning for området

Kommuneplanlægningen

Lokalplanområdet er som nævnt ovenfor omfattet af Lokalplan nr. 57 og Kommuneplanens rammeområde 3. BE. 3 - Blandet bolig- og erhvervsområde i Sebbesund by. Ejendommen er ifølge kommuneplanen på 2135 m² og bebyggelsesprocenten for ejendommen under et må ikke overstige 45.

Da Sebber - Valsted - Barmer tilsammen udgør et Lokalcenter i Kommuneplan 2004 - 2016, vil lokalplanens område ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse blive overført til byzone. Den del af ejendommen, der omfattes af Ramsarkonventionen, skal dog forblive i landzone.

Lokalplanens indhold

Bebyggelsesplanen og husenes orientering er udformet med særlig sigte på at tage mest muligt hensyn til områdets naboskab til områder, der omfattes af internationale beskyttelsesinteresser. Det er specielt vandområdernes udpegningsgrundlag til Ramsarområde, der har fået indvirkning på bebyggelsesplanen og husenes orientering i forhold til vandet. Meget kort fortalt dannes der i strenge vintre et vågeområde i sundet. I disse våger overvintrer en række sjældne fugle. Disse fugle og vågen er omfattet af udpegningsgrundlaget for Ramsarkonventionen. Ændringer i Ramsarområdet og i grænsen op til dette må ikke forringe udpegningsgrundlaget.

Da fugle om vinteren er hårdt presset på hvile- og energiområdet, er det af meget stor betydning, at den mulige forstyrrelse nedbringes til et minimum. Ifølge bestemmelserne i Ramsarkonventionen kan ændringer såvel i området som ændringer op til området, der kan få virkning ind i området, kun tillades, såfremt der vil kunne ske forbedringer i tilstanden eller vilkårene for fuglene.

Den nuværende restaurant åbner mulighed for lejlighedsviser fester med stor tilstrømning af mennesker og biler. Fra sådanne aktiviteter udgår der en lang række forstyrrelser i form af bevægelser, lyde og lys.

Den nuværende restaurant har store vinduer ud mod vågeområdet. Det åbner mulighed for at fuglene i vågen vil opleve silhuetter af mennesker i bevægelse. Omend dette kun sker i perioder regnes forstyrrelsen i forhold til vågen for væsentlig. Når gæsterne forlader festen og starter biler, tænder lygter, dytter farvel osv. sker der atter forstyrrelser.

Ved at fjerne restauranten og bygge boliger på stedet kan denne forstyrrelse nedbringes væsentligt.

For at mindske muligheden for at fugle ved vågen vil se silhuetter af mennesker i bevægelse er de nye boliger vinklet i forhold til vågen, så vinduespartierne i gavlene hovedsagelig ses fra siden. Ved at anvende termoruder med varmereflektende film eller coating mellem ruderne vil indblikket gennem ruderne i dagslys kunne mindskes væsentligt. Da terrasser og altaner bruges meget lidt om vinteren vil forstyrrelsen blive mindst mulig, også set i forhold til alternativet, hvor området ikke bebygges.

Med lokalplanen sikres, at beboerne som medlemmer af ejerforeningen får information om vågens betydning, og hvilke hensyn dette medfører ved daglig brug af boligerne. Herved vil fuglelivet i vågerne næppe kunne beskyttes bedre.

Af hensyn til risikoen for højvande skal alle fremtidige boliger have stuegulvkoten i min. kote 1,8, svarende til 1,8 m over normal, daglig vandstand.

Der fastlægges en niveauplan i Kote 1,8, og alle maksimale bygningshøjder mv. skal måles fra denne niveauplan.

Vej- og stiadgang

Der etableres vejadgang til lokalplanområdet fra Bagerstræde

Der ønskes mulighed for etablering af en ny bådebro i tilknytning til bebyggelsen. I overensstemmelse med traditionen for de danske kyster skal der være offentlig adgang til denne bådebro og til farvandet udfor.

Af hensyn til fuglelivet i vintersituationen skal en evt. bådebro kunne tages ind om vinteren.

Der kan ikke påregnes offentlig adgang langs selve kysten/vandkanten.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Ny bebyggelse må højst opføres i én etage med udnyttelig tagetage. Bebyggelsen ønskes udformet som en gavlhusbebyggelse. For at indpasse bebyggelsen bedst muligt i fiskerlejet og understrege det individuelle ejerskab skal husene opføres forskudt i forhold til hinanden. Tilmed skal alle huse have forskellig farve. Som farver må anvendes jordfarver samt alle farver som pastelfarver samt sort og hvid.

Til udvendige bygningssider må kun anvendes de materialer, der er gængse i kystlandsbyer. Der må i denne sammenhæng ikke opføres træhuse. Træbeklædning af dele af murede huse kan dog tillades.

Tage på boliger må kun beklædes med tagtegl, gammel dansk model. Der må ikke anvendes glaserede tagmaterialer.

Langs skel mod vest kan der opføres udhuse og carporte samt evt. en fælles varmecentral for bebyggelsen. En sådan bebyggelse vil også kunne tjene et afskærmende formål i forhold til naboarealer.

Jordforurening

Indenfor for lokalplanområdet har amtet ikke registreret nogen ejendom som affaldsdepot, men hvis der under bygge- anlægs- eller jordarbejde træffes på forurening, skal arbejdet standes, og kommunalbestyrelsen underrettes.

Der må foretages en vurdering af forureningen i forhold til grundvand og arealanvendelse med mere. Eventuelt kan en umiddelbar indsats overfor forureningen være påkrævet. Der henvises til miljøbeskyttelseslovens § 21 og til jordforureningslovens § 71. Amtsrådet vurderer, om den trufne forurening skal registreres som affaldsdepot.

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3 stk.1 nr. 1, § 4 stk.2 og bilag nr. 2 vurderes det, at lokalplanforslaget er omfattet af kravet om en miljøvurdering.

Uddybning:

Ifølge lov nr. 316 af 05.05.2004 - Lov om miljøvurdering af planer og programmer - skal planer og programmer, som tilvejebringes af offentlige myndigheder, vurderes med henblik på behovet for en konkret miljøvurdering for den pågældende plan eller det pågældende program.

Ved en indledende screening af dette lokalplanforslag vurderes det, at naboskabet til en række internationale beskyttelsesområder nødvendiggør en særlig vurdering af mulige virkninger på forhold, der indgår i udpegningsgrundlaget for disse beskyttelsesområder.

Som følge heraf er der dels lavet en SMV (sammenfattende miljøvurdering) dels en konsulentrapport fra firmaet Carl Bro as om forholdet til de tilstødende internationale beskyttelsesområder.

Denne rapport er bilag til denne lokalplan.

Arkæologiske eller kulturhistoriske spor

Forud for iværksættelse af enhver form for jordarbejde skal der iht. Museumslovens § 25 - 27 ske orientering af det lokale museum (Aalborg Historiske Museum) om det påtænkte jordarbejde. Når museet har modtaget en anmodning, skal det fremkomme med en udtalelse med stillingtagen til, hvorvidt det arbejde, som anmodningen vedrører, indebærer en risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder. Såfremt museet vurderer, at en sådan risiko foreligger, skal sagen forelægges kulturministeren.

Den nævnte udtalelse skal endvidere tilkendegive, hvorvidt det i givet fald vil være nødvendigt at gennemføre en arkæologisk undersøgelse mv. Museet fremsender sin udtalelse til bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres, senest 4 uger efter, at anmodningen er modtaget. Såfremt det på grund af jordarbejdets omfang er nødvendigt at gennemføre større forundersøgelser, jf. § 26, stk. 2, kan museets svarfrist forlænges til 6 uger.

Det kulturhistoriske museum afholder udgiften til arkivalsk kontrol og en eventuel mindre forundersøgelse, der er nødvendig som grundlag for museets udtalelse.

Ved gennemførelse af en større forundersøgelse afholdes udgiften af den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres. Arbejdet kan først iværksættes efter samtykke fra den pågældende. Kulturministeren kan i særlige tilfælde yde tilskud til en sådan forundersøgelse.

Den arkæologiske kulturarv omfatter spor af menneskelig virksomhed, der er efterladt fra tidligere tider, dvs. strukturer, konstruktioner, bygningsgrupper, bopladser, grave og gravpladser, flytbare genstande og monumenter og den sammenhæng, hvori disse spor er anbragt.

Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum. Fundne genstande, der ikke er danefæ, skal efter anmodning fra kulturministeren eller det pågældende kulturhistoriske museum afleveres til vedkommende statslige eller statsanerkendte museum, således at det indgår i museets samling.

Illustrationsplan og principper for bebyggelse i området

Byggemulighederne i lokalplanen vist i forhold til omgivelserne og nabobebyggelserne
Mål 1 : 1000



FOTOS FRA LOKALPLANOMRÅDET 2005



Området set fra øst ved vendepladsen



Den nuværende bebyggelse går helt ud til vandkanten.

Herunder: Bagerstræde.



VINTER 2006



Vågen ud for vendepladsen, vinteren 2006. (Foto: Malthas Tegnestue)



En væsentlig del af forstyrrelsen pt. hidhører fra brugen af området til parkering i forbindelse med træf, naturture, fuglekig mv. Ved den mindste bevægelse frem mod fuglene letter disse eller svømmer ud og bruger energi.



MILJØVURDERING (SMV)

Bilag 1 – Vurdering af miljømæssig indvirkning

Nibe Kommune skal i henhold til lov nr. 316 af 5. maj 2004 gennemføre en miljøvurdering af planer og programmer, der udarbejdes efter den 21. juli 2004. Dette krav gælder således også for lokalplaner, hvis de antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Lokalplanområdets beliggenhed i et område, som grænser op til internationale beskyttelsesområder, gør, at Nibe Kommune finder, der skal udarbejdes en miljøvurdering.

Miljøvurderingen er blevet udarbejdet som en del af lokalplanprocessen og har dermed været led i at synliggøre mulige miljøkonsekvenser og afbødning af disse.

Lov nr. 316 foreskriver, at der skal gives oplysninger om ”den sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet, herunder på spørgsmål som den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser, samt arkitektonisk og arkæologisk arv og det indbyrdes forhold mellem ovenstående faktorer.” (Bilag 1).

Planens indhold og området

Lokalplanen åbner mulighed for, at der kan etableres 10 nye boliger ud til Sebber Sund i et eksisterende landsbymiljø. Det sker ved at nedrive en eksisterende restaurant ved vandkanten i Sebbersund by. Selve planområdet rummer ikke i sig selv naturmæssige kvaliteter med betydende mulighed for flora og fauna.

Området er privat ejendom, men anvendelsen som restaurant og i de senere år som lukket restaurant har givet offentligheden et indtryk af, at dele af området er offentligt tilgængeligt. Således bruges parkeringspladsen i de senere år som offentlig parkeringsplads og som mødested for udflugter i området.

Med den nye anvendelse til private boliger vil offentlighedens adgang til området blive begrænset. Den nuværende ejer har vist vilje til at dele områdets friarealer med offentligheden, eksempelvis fritidsfiskere, men udpegningen af vandarealet til Ramsarområde og EF-Fuglebeskyttelsesområde sætter begrænsninger på aktivitetsmulighederne.

Den nuværende bebyggelse på området har begrænset arkitektonisk værdi, og flere lokalplaner for området har åbnet mulighed for nedrivning af restauranten og opførelse af nyt byggeri på stedet.

Restauranten er kendt og berømt i lokalområdet, men stedet er ikke udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø i region- og kommuneplanlægningen.

Miljøkonsekvenser

I tabellen er vist mulige virkninger på miljøet. Virkningerne er vurderet uden, at afbødende tiltag er taget i betragtning. Ved gennemførelse af afbødningen er konklusionen, at lokalplanen ikke vil få negative virkninger på miljøet, som kan vurderes væsentlige eller betydende.

Miljøparametre/-mål	Ingen betydning	Mindre betydende	Væsentlig
Fremme biologisk mangfoldighed samt sikre flora og fauna		X Positiv	
Sikre befolkningens levevilkår, herunder social tryghed og materielle goder		X Positiv	
Sikre menneskers sundhed		X Positiv	
Beskytte jordbund og vand	X		
Sikre luftens kvalitet		X Negativ	
Begrænse klimapåvirkninger	X		
Beskytte kulturarv og landskab		X Positiv	
Beskytte arkitektonisk og arkæologisk arv	X		

For *biologisk mangfoldighed, fauna og flora* vil lokalplanens indhold være af neutral betydning, idet området i dag er bebygget og derfor ikke rummer megen dyreliv og plantevariation. Ved boligbyggeri med tilhørende parkering fastholdes den nuværende situation i det store og hele på lokalplanens område. Et specielt forhold er lokalplanområdets naboskab til en række internationale beskyttelsesområder som Ramsarområde, EF-Fuglebeskyttelsesområde og EU-Habitatområde. Omkring dette specielle forhold er der gennemført en separat undersøgelse og vurdering, som indgår som et andet bilag til denne lokalplan. Som konsekvens af den særlige analyse af forholdet til specielt Ramsarområdet er facaderne i bebyggelsen i området udformet med særlig henblik på at mindske forstyrrelsen i forhold til fuglelivet i sundet.

Erfaringsmæssigt vil fuglene vænne sig til faste mønstre i området. Det ses derfor som en fordel, at området skifter anvendelse fra et halvoftentligt restaurationsområde til et mere privat og roligt boligområde med mere regelmæssige aktiviteter.

For *befolkningen* vil lokalplanen have en såvel negativ som positiv betydning. For de nuværende beboere i Sebbersund By vil de nye boliger og etableringen af disse opfattes som en uønsket ændring. For de, der erhverver de nye boliger, vil lokalplanen opfattes som en mulighed for at forbedre menneskers levevilkår med attraktivt beliggende boliger tæt på et område med stor herlighedsværdi. For lokalt erhverv, herunder dagligvareforsyning, håndværksvirksomhed og rekreative aktiviteter, vil udstykningsen have en positiv, økonomisk betydning.

For *menneskers sundhed* vil lokalplanen være neutral. Den tidligere anvendelse af området til restaurant og selskabslokaler mv. anses for neutral i forhold til begrebet menneskers sundhed. Den fremtidige anvendelse som boligområde med en attraktiv beliggenhed vil give andre grupper mulighed for afslapning og et rekreativt ophold i naturskønne omgivelser. De nye boliger vil blive opført i større højde over vandoverfladen end de nuværende, så oversvømmelse af bygninger kan undgås i fremtiden.

For *jordbund og vand* anses lokalplanens indhold som neutralt. Hvis der under byggemodningen stødes på forurening som tjærerester mv., vil en sådan blive oprenset, hvilket må anses for positivt.

For *luftkvalitet og klimatiske faktorer* vurderes det, at lokalplanen kan have en mindre, lokal negativ virkning. Boligerne vil kunne opvarmes individuelt med brændeovne, og alt afhængig af, hvilken form for brændsel, der anvendes, vil den lokale luftforurening kunne øges. Dette vurderes dog at være af mindre betydning og afgrænset til vinterhalvåret.

For *kulturarv og landskab* vurderes det, at de nye boliger vil kunne få en vis positiv indvirkning på landskabet, idet den nuværende restaurant ikke specielt er tilpasset den særlige beliggenhed i landsbyen/fiskerlejet eller ud til sundet. De nye boliger vil komme til at udgøre en mere facetteret byfront med et klart, maritimt islæt.

De nye boliger skal tegne byens afslutning mod vandet. Området vil være synligt fra landevejen over Sebber Sund, ligesom det naturligvis vil være meget markant set fra Halkær Bredning. Med lokalplanen sikres at de nye huse forskydes indbyrdes og gives forskellige farver, så den nye bebyggelse ikke vil komme til at stå som en monoton mur ude af harmoni med resten af fiskerbyen.

For *arkitektonisk og arkæologisk arv* er det således tilstræbt, at lokalplanen vil have en positiv betydning, idet lokalplanens bestemmelser sikrer opførelse af et byggeri, hvor der er lagt vægt på at foretage en arkitektonisk tilpasning til fiskerlejet/landsbyen og kystlandskabet.

Afbødning

Af hensyn til fuglelivet, specielt livet omkring vågen i Sebber Sund, der dannes i længerevarende og strenge vintre, er glasarealet i gavlene på boligerne orienteret bort fra vågen. Herved begrænses risikoen for, at fuglene ved vågen vil kunne se silhuetten af mennesker i hel figur i oplyste rum om aftenen. Hvis der anvendes termoruder af typer som "Klima+" mv. vil sådanne ruder på grund af deres let spejlende effekt også forhindre oplevelsen af mennesker indendøre i dagtimerne.

Den planlagte nye bebyggelse afskærmer også for trafikken på Bagerstræde og specielt "de fejende" billygter, der lyser ud over sundet om aftenen, når biler drejer til venstre ad Bagerstræde.

Ny parkering på den nordlige del af området vil også blive orienteret som skråparkering. En mulighed er at opsætte et lavt hegn til lidt over lygtehøjde for at afskærme for billygter fra parkeringen. Det bemærkes i denne forbindelse, at landevejen over bredningen netop er forsynet med lave jordvolde for at forhindre billygter i at skinne ud over byen og bredningen om natten.

De fremtidige beboere vil også blive oplyst om de særlige forhold omkring vågen i vinterhalvåret. Det vil således blive forbudt at affyre fyrværkeri i forbindelse med fester, fejringer mv. bortset fra selve nytårsaften. Der vil også blive opfordret til ikke at færdes på terrassen eller altanen mod vandet lige i den mest kritiske periode. Disse forhold vil blive indarbejdet i vedtægterne for den kommende ejerforening.

Vurdering af alternativer

Det mest oplagte alternativ er, at de nuværende bygninger bliver stående. Dette er dog ikke nogen garanti for, at restaurationsaktiviteterne vil blive genoptaget.

Alternativt vil bygningerne kunne bruges til liberalt erhverv med tilknyttet salgs- og udstillingsareal. En sådan anvendelse vil med tiden kunne føre til behov for mindre udvidelser og ombygninger. Sådanne tiltag skønnes at ligge indenfor rammerne af den gældende Lokalplan nr. 57 og vil derfor ikke i sig selv udløse nogen nøjere analyse.

Overvågning

Der iværksættes ikke egentlige overvågningsprogrammer for lokalplanområdet.

Samlet vurdering

Gennemførelse af lokalplanen med de afbødende tiltag vurderes at være uden risiko for miljøet, herunder også for befolkningen og menneskers sundhed.

Hensynet til Ramsarområdet er indarbejdet i lokalplanens bestemmelser om byggemuligheder og arkitektonisk udformning. Hensynet til fuglelivet i vågen vil tillige blive indarbejdet i ejerforeningens vedtægter, der skal godkendes af Byrådet.

Nibe Kommune
9. maj 2006



Teknisk notat

Sebbersund

Miljkonsekvensvurdering af lokalplan for byggeri ved Bagerstræde, Sebbersund i forhold til internationale naturbeskyttelsesinteresser.

Marts 2006

LOKALPLAN

Nibe Kommune Lokalplan nr. 93

For et område ved Bagerstræde i Sebbersund til tæt-lav boligbebyggelse

Med hjemmel i lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

Afsnit 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål :

- at åbne mulighed for opførelse af boliger i en tæt-lav bebyggelse,
- at fastsætte principper for bebyggelsen og dens fri- og parkeringsarealer,
- at udforme bebyggelsen og området, så der kan tages størst muligt hensyn til de specielle interesser, der knytter sig til udpegningen af naboområderne til internationale beskyttelsesområder.

Afsnit 2. Område og zonestatus

2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på Kortbilag nr. 1 og 2 og omfatter matr. nr. 32 Sebbersund by, Sebbes samt alle parceller, der efter d. 1. maj 2006 udstykkes fra ovennævnte matr.nr.

2.2

Med byrådets offentliggørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres en del af lokalplanens område til byzone, jvf. Kortbilag nr. 1.

Afsnit 3. Områdets anvendelse

3.1

Området må kun anvendes til boligformål. Antallet af boliger må ikke overstige 9.

Afsnit 4. Udstykninger

4.1

Området kan udstykkes som række- / kædehusbebyggelse.

Afsnit 5. Vej- sti- og parkeringsforhold

5.1

Vejadgang til området skal ske fra Bagerstræde i princippet som vist på kortbilag nr. 1 og 2.

5.2

Interne veje og parkeringsarealer kan udlægges som led i detailprojekteringen af området.

Veje samt parkerings- og vendepladser i området skal udlægges som private fællesveje.

5.3

Der skal udlægges areal til parkering svarende til 1½ P-pladser pr. bolig.

Afsnit 6. Ledningsanlæg

6.1

Strømførende ledninger og kabler må kun fremføres som jordkabler.

6.2

Vejbelysning og belysning på parkeringsarealer skal være lav belysning (lyspunktshøjde max. 4 m) og armaturtype skal godkendes af Nibe Kommune.

6.3

Parabler må ikke anbringes i større højde end 2,5 m over terræn, målt til overkant parabol.

Afsnit 7. Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Ny bebyggelse må kun opføres inden for det på Kortbilag nr. 2 viste byggefelt.

Bygningernes orientering og forskydning skal af hensyn til Ramsarområdet følge principperne vist på Kortbilag nr. 2.

7.2

Som grundlag for beregning af bygningshøjder mv. fastlægges en niveauplan i kote 1,8 DNN (1,8 m over normal vandstand). Stuegulvkoter må ikke udføres lavere end kote 1,8 = Niveauplan.

7.3

Boliger må højst opføres som bygning i 1 etage med udnyttelig tagetage med max. facadehøjde på 3,6 m og max. bygningshøjde på 7 m målt over niveauplan.

7.4

Ny bebyggelse til boligformål må ikke have en taghældning på mindre end 35 grader og større end 50 grader i forhold til det vandrette plan.

Afsnit 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1

Ydervægge skal som hovedregel fremstå som et eller flere af følgende materialer:

- Mur af tegl eller tegllignende materiale i murstensformat som pudset eller vandskuret mur.
- Træ, til beklædning af mindre partier, som massivt træ med plane flader og rette kanter
- Udvendigt murværk skal fremstå i mat, hvid farve.

8.2

Til tagdækning må kun anvendes røde tagtegl, gammel dansk model. Der må ikke anvendes glaserede tagmaterialer.

8.3

Til øvrige tage på carporte og udhuse mv. må ud over klart glas endvidere anvendes tagpap i sort eller grå farve.

Afsnit 9. Ubebyggede arealer

9.1

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende, ligesom der ved udendørs oplagring af brænde og materialer skal overholdes en vis orden herunder foretages afskærmning med fast eller levende hegn i forhold til omgivelserne.

Afsnit 10. Ejerforening

10.1

Der skal oprettes en ejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af boliger eller boligretter indenfor lokalplanområdet.

10.2

Ejerforeningen skal oprettes, når Byrådet kræver det.

10.3

Ejerforeningens vedtægter og senere ændringer heri skal godkendes af Byrådet.

10.4

Ejerforeningens vedtægter skal indeholde information om betydningen af naboskabet til de internationale beskyttelsesområder, særligt i vintersituationen.

10.5

Ejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de til området hørende fælles friarealer og de private parkeringsarealer og stier.

Afsnit 11. Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

11.1

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

Afsnit 12. Ophævelse af lokalplan

12.1

Lokalplan nr. 57, Nibe Kommune, vedtaget endeligt af Nibe Byråd den 18. juni 1997, ophæves og erstattes af nærværende lokalplan.

Afsnit 13. Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens blivende retsvirkninger

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, byggearbejder mv., som er indeholdt i planen.

Byrådet kan – i henhold til planlovens § 19, stk. 1 – meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

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

Vedtægelsespåtegning

Lokalplanforslaget er vedtaget af Nibe Byråd, den 17. maj 2006,



.....

Jens Østergaard Madsen
borgmester



.....

Hanne Dahl

kommunaldirektør

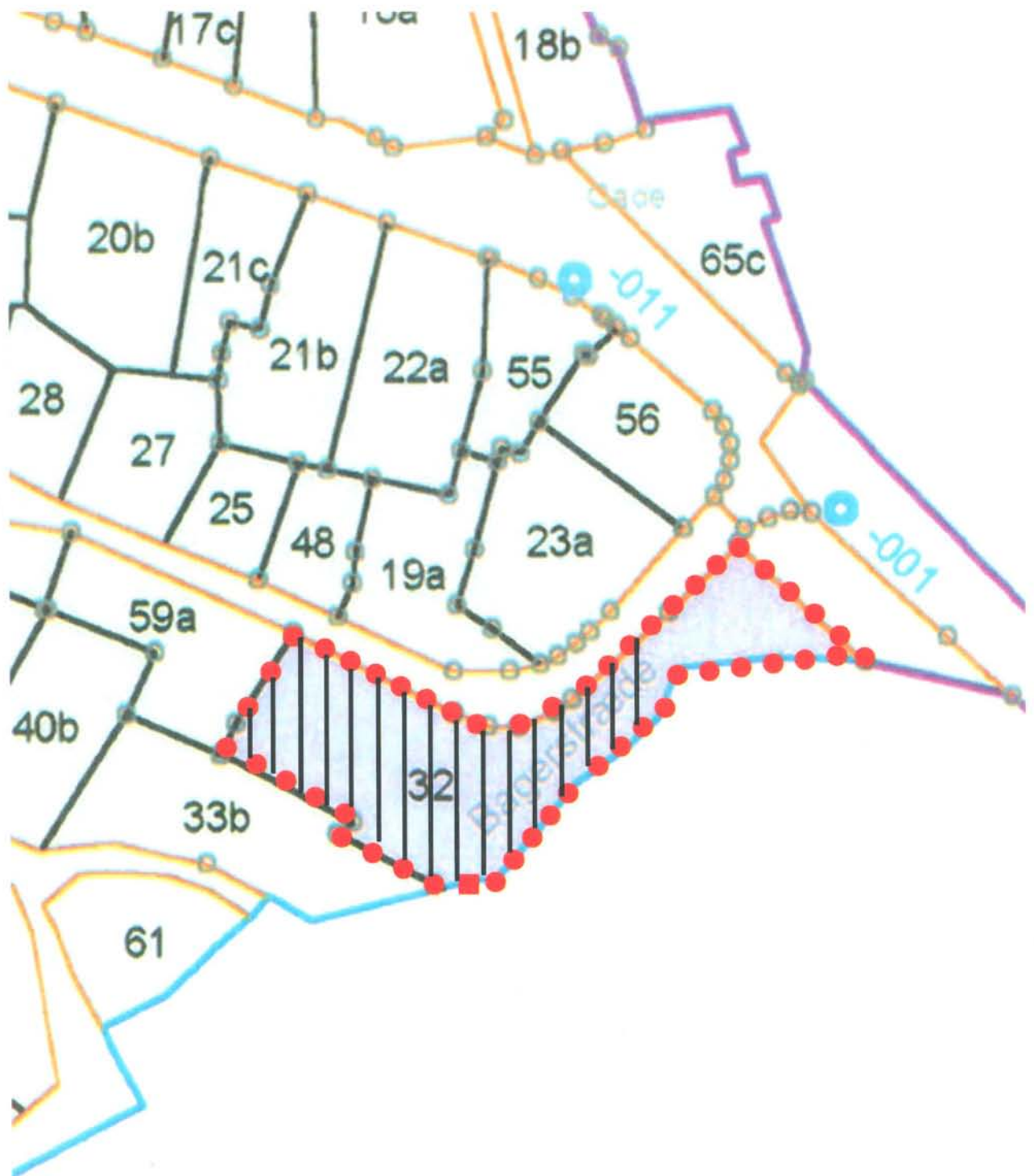
Således vedtaget endeligt af Nibe Byråd, den 11. oktober 2006.



.....
Jens Østergaard Madsen
borgmester



.....
Hanne Dahl
kommunaldirektør



MATRIKELKORT

●●●●●●●●●● Lokalplanområdets afgrænsning



Område, der overføres til byzone

Mål 1 : 1.000



 Bilholdeplads

 LOKALPLANGRÆNSE

Mål 1 : 500