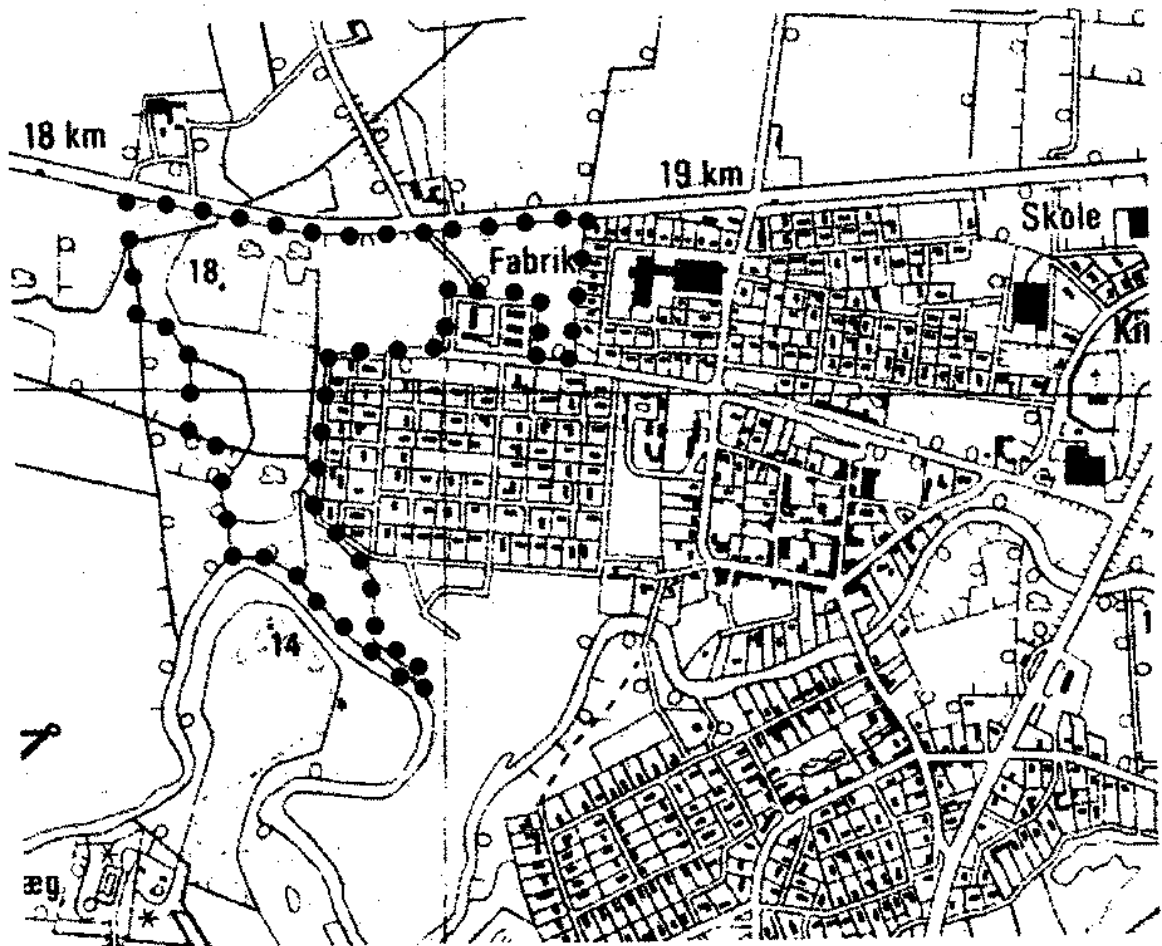




Aaskov kommune

Lokalplan nr. 5.66 for Boligområde nord for Præstevænget i Sdr. Felding



Udarbejdet af teknisk afdeling i september 1998

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
<u>UNDERRETNING OG REDEGØRELSE.</u>	
REDEGØRELSE	
Hvad er en lokalplan	2
Lokalplanens omfang	3
Lokalplanens forhold til kommuneplanen	3
Deklarationer på området	3
Fredningsforhold	3
Forsyningsværker	3
<u>LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER</u>	
Dispensation	4
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	5
<u>LOKALPLAN NR. 5.66</u>	
§ 1 Lokalplanens formål	6
§ 2 Område- og zoneforhold	6
§ 3 Områdets anvendelse	7
§ 4 Vej- og stiforhold	8
§ 5 Parkeringsforhold	8
§ 6 Bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden	9
§ 7 Udstykninger	9
§ 8 Forsyningsanlæg	9
§ 9 Ubebyggede arealer	10
§ 10 Servitutter	10
§ 11 Grundejerforening	10
Vedtagelsespåtegning	11
Kortbilag	12

Aaskov kommune

UNDERRETNING OG REDEGØRELSE

Aaskov kommunalbestyrelse har vedtaget et forslag til lokalplan 5.66 for et boligområde nord for Præstevænget i Sdr. Felding.

Forslaget er offentligt fremlagt i perioden fra den 14. oktober 1998 til den 12. december 1998 på Rådhuset i Kibæk, i biblioteksbusen og i pengeinstitutterne i Sdr. Felding.

Eventuelle indsigelser eller ændringsforslag skal sendes til Aaskov kommunalbestyrelse, rådhuset, 6933 Kibæk, senest den 12. december 1998.

REDEGØRELSE

Hvad er en lokalplan

Efter kommuneplanlovens ikrafttræden den 1. februar 1977 er lokalplaner den eneste plantype en kommunalbestyrelse skal anvende til at fastsætte bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere om anvendelsen af fast ejendom og om bebyggelsens regulering m.v.

Ved tilvejebringelse af en lokalplan kan man blandt andet ændre eller uddybe de bestemmelser, der ellers er gældende efter planlovens kap. 5 samt de bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og bygningsreglementet.

Det fremgår af planlovens § 15, stk. 2, 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.

Tilvejebringelsen af en lokalplan medfører ikke forbud mod fortsættelse af eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom, men skal der foretages ændringer i de eksisterende forhold, f. eks. ved nybyggeri eller ved ændret anvendelse af bestående bygninger, må det kun ske i overensstemmelse med lokalplanen, med mindre der meddeles dispensation i medfør af § 19 stk. 1.

En lokalplan medfører i sig selv ikke handlepligt for grundejere, eller på anden måde pligt til realisering af de anlæg m.v., som er indeholdt i planen.

Lokalplanens omfang	Nærværende lokalplan 5.66 omfatter matr. nr. 1 dq, matr. nr. 1 ds, del af matr. nr. 1 a, del af matr. nr. 4 a og del af matr. nr. 5 e, Nørrelandet, Sdr. Felding - vist på kortbilag 1 - samt parceller, der efter vedtagelsen af planen udstykkes fra disse. Lokalplan 5. 66 afløser lokalplan 5.33 og Partiel Byplanvedtægt nr. 5.
Lokalplanens forhold til kommuneplanen.	<p>Lokalplanområdet er i kommuneplanen omfattet af område B 15, som er udlagt til boligformål.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En lokalplan for området skal blandt andet sikre at: • området anvendes til boligformål med tilhørende fælles anlæg. • bebyggelsesprocenten ikke må overstige henholdsvis 25 for åben/lav bebyggelse og 30 for tæt/lav bebyggelse. • der udlægges mindst 10 % af arealet til friareal af forskellig karakter. • bebyggelsen højst må opføres i 1½ etage, og højden må ikke overstige 8,5 m. • parcelhusgrundene kun må udstykkes i princippet, som vist på kortbilag 2 og ikke må være mindre end 700 m².
Deklarationer på området:	<p>Der er tinglyst følgende deklarerationer på området:</p> <ul style="list-style-type: none"> • deklARATION om kloakledning langs den østlige skellinie lyst den 18. Marts 1974, mrkt. 006-72. • deklARATION om byggelinie på 17,5 m plus højdetillæg på 2 x h + 1m. afstand fra midte af ldv. 529, Skjernvej. • en ikke tinglyst deklARATION om vandledning langs den østlige skellinie af 18. januar 1988, mrkt 006-79. • en på nuværende tidspunkt ikke tinglyst kloakledning fra Erhvervsparken til Præstevænget -vist på plan fra Landinspektørerne af 6. marts 1998.
Fredningsforhold	Der er ingen fredningsbestemmelser for området.
Forsyningsværker	<p><u>Vand</u> Lokalplanområdet skal forsynes med vand fra Sdr. Felding Vandværk, jf. kommunens vandforsyningsplan.</p> <p><u>Varme</u> Varmeforsyningen i lokalplanens område skal ske fra Sdr. Felding Varmeværk, jf. kommunens varmforsyningsplan.</p>

El

Elforsyningen i lokalplanens område skal ske fra Sdr. Felding Elforsyning.

Kloak

Lokalplanens område er omfattet af kommunens spildevandsplan og kloakbetalingsvedtægt.

Området skal separat kloakeres og tilsluttes offentlig kloaksystem efter nærmere aftale.

Antenne

Der må ikke opsættes tagantenner i områderne. Samtlige lejligheder i området har pligt til at tilslutte sig det eksisterende fællesantenneanlæg for Præstevænget.

Vejforhold

Alle områder vejbetjenes fra den eksisterende offentlige vej Præstevænget og dennes forlængelse i vestlig nordvestlig retning enten fra bestående private fællesveje eller fra nyanlagte private fællesveje. Ingen parceller i områderne kan få direkte udkørsel til den offentlige vej.

Der udlægges en 5 m bred hovedsti langs Skjernvej umiddelbart syd for et beplantningsbælte på ca. 25 m parallel med Skjernvej for at skabe den bedst mulige trafikikkerhed for børn og unge til skole og idrætsaktiviteter for såvel dette område som for eventuelle nye boligområder vest og syd for dette.

LOKALPLANENS RETNINGSVIRKNINGER

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen og offentliggørelse heraf må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, ifølge planlovens § 18 kun bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

Dispensation

Kommunalbestyrelsen kan i henhold til planlovens § 19 meddele dispensation til mindre betydelige lempelser af lokalplanens bestemmelser, hvorimod væsentlige lempelser, der ændrer planens særlige karakter, kun kan ske ved

udarbejdelse af en ny lokalplan.

Lokalplanens midlertidige
retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke benyttes på en måde, der kan foregribe indholdet i den endelige plan. Der gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændringer af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra offentliggørelsen af forslaget og indtil forslaget er endelig godkendt af kommunalbestyrelsen dog højst 1 år efter lokalplanens offentliggørelse jf. § 17 stk. 4.

LOKALPLAN NR 5 .66

Boligområde nord for Præstevænget i Sdr. Felding

I henhold til lov om planlægning (lov nr. 388 af 6. juni 1991 jf. lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. Juni 1997) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

at tilrette et tidligere udlagt areal til boligformål til en ny bebyggelsesplan bestående af ældreboliger/ældrevenlige lejligheder, almennyttige boliger/lejligheder og parcelhusområde.

at inddrage et nyt areal i lokalplanen såvel øst som vest for den bestående lokalplan nr. 5.33.

at fastlægge en retningsgivende vej-, sti- og udstykningsplan for området.

at sikre de rekreative arealer omkring boligområderne.

§ 2. Område- og zoneforhold

1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 1 dq, 1 ds, del af nr. 1 a , del af nr. 4 a og del af nr. 5 e, alle Nørrelandet Sdr. Felding.

2.

Størstedelen af området er beliggende i byzone. Der inddrages dog ved lokalplanens godkendelse ca. halvdelen af matr. nr. 5 e (den østligste del) og den sydligste del af matr. nr. 1 a i byzone - arealerne er markeret på kortbilag 1.

Området er omfattet af dels kommuneplanens område B 15 for så vidt angår boligområderne og område D 16 for det rekreative areal.

Lokalplanens område opdeles i områderne A, B, C og D som vist på kortbilag 1.

3.

Den sydlige del af område D er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3, hvorfor en ændring af området kræver amtsrådets godkendelse/dispensation.

4.

Den sydlige del af område D er omfattet af åbeskyttelseslinien (den del af matr. nr. 1 a, der bliver overført til byzone). Efter vedtagelse af lokalplanen overgår dispensationskompetencen i lov om naturbeskyttelse §16 til kommunalbestyrelsen.

5.

Denne lokalplan afløser lokalplan nr.5. 33 og del af partiel byplanvedtægt nr. 5, som vil blive afløst for den del af området nærværende lokalplan omfatter ved denne lokalplans vedtagelse.

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Område A og B må kun anvendes til boligformål bestående af tæt/ lav bebyggelse i et plan.

Område A er forbeholdt opførelse af ældreboliger / ældre lejligheder (Rækkehuse, kædehuse eller lignende).

Område B er forbeholdt opførelse af almennyttige boliger/ lejligheder i lighed med det bestående byggeri i området.

Område C må kun anvendes til boligformål bestående af åben/ lav bebyggelse med udnyttet tagetage (Parcelhusbebyggelse).

I alle 3 områder må der opføres garager eller carport med tilhørende redskabsrum efter bygningsreglementets bestemmelser , ligesom der må opføres transformestationer til kvarterenes forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 2 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

Område D må kun anvendes til rekreative formål såsom gang - og cykelstier mellem de tilplantede arealer.

2.

I de bebyggede områder kan kommunalbestyrelsen tillade, at der på ejendommene 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 kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, (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 parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

3.

Der må ikke opsættes tagantenner i områderne.

§ 4. Vej- og stiforhold

1.

Områderne vejbetjenes fra den offentlige vej Præstevænget eller fra dennes forlængelse i vest / nordvestlig retning med 8 m, 10 m og 13 m bredde private boligveje. Alle parceller/boliger kan kun få adgang til de private boligveje.

I område A og B udbygges de bestående private boligveje i nødvendig omfang, så de kan betjene alle boliger, der bygges i området.

I områderne C anlægges boligvejene i princippet, som vist på kortbilaget.

2.

Fra de private boligveje skal der udlægges 5 m bredde arealer til stier til forbindelse med en hovedsti, som forløber parallel med Skjernvej umiddelbart syd for beplantningsbæltet.

Hovedstien udlægges i 5 m bredde.

3.

Der er pålagt byggelinie i 17,5 m plus højdetillæg på $2 \times h + 1$ m afstand fra midte af ldv. 529, "Skjernvej".

Der pålægges byggelinie i 5 m's afstand fra vejskel mod Præstevænget og mod de 10 m og 13 m bredde private boligveje.

Der pålægges byggelinie i 3 m's afstand fra vejskel på de 8 m bredde boligveje.

Der pålægges byggelinie i 2,5 m's afstand fra stiskel.

4.

Der nedlægges enkelte private markveje nord for den offentlige vej Præstevænget.

§ 5. Parkeringsforhold

1.

I område A skal der udlægges parkeringsareal svarende til mindst $1\frac{1}{2}$ bilplads for hver boligenhed, og disse skal anlægges efter behov, når vejmyndigheden skønner det påkrævet. Ved nybyggeri skal der dog altid indrettes parkeringsareal svarende til mindst 1 bilplads for hver boligenhed.

I område B skal der indrettes parkeringsareal svarende til mindst $1\frac{1}{2}$ bilplads for hver boligenhed.

I områderne C skal indrettes parkeringsareal svarende til mindst 2 bilpladser for hver bolig.

2.

I område A og B må der ikke henstilles eller parkeres campingvogne, trailere eller lignende køretøjer.

I områderne C kan campingvogne, trailere eller lignende køretøjer henstilles på egen grund, når det ikke er til gene for omboende.

3.

Lastvogne og andre større motorkøretøjer må ikke henstilles eller parkeres i hele lokalplanområdet.

§ 6. Bebyggelsens omfang
placering og ydre
fremtræden.

1.

I områderne A og B :

må bygningerne kun opføres i én etage.

må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30.

skal beboelsesbygningernes tage være symmetriske sadeltage eller lignende skrå tage med 25 - 35° hældning.

skal beboelsesbygningerne fremtræde som murværk (bortset fra eventuelle træpartier i facader og gavle). Carporte og udhuse skal opføres af teglsten eller af imprægneret træ.

2.

I områderne C :

må bygningerne kun opføres i én etage med udnyttet tagetage.

må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25.

skal beboelsesbygningernes tage være symmetriske sadeltage eller lignende skrå tage med 25 - 45° hældning.

skal beboelsesbygningerne fremtræde som murværk (bortset fra eventuelle træpartier i facader og gavle). Carporte og udhuse skal opføres af teglsten eller af imprægneret træ.

§ 7. Udstykninger

1.

I område A og B må der ikke foretages udstykninger før kommunalbestyrelsen har godkendt en bebyggelsesplan for det pågældende område.

2. Udstykning af områderne skal godkendes af Ringkjøbing Amt, da amtet ønsker de bestående markoverkørsler fjernet.

3.

I områderne C må der ikke udstykkes grunde, der er mindre end 700 m².

§ 8. Forsyningsanlæg

1.

Samtlige boliger / lejligheder i områderne har pligt til at tilslutte sig :

Offentlig kloaknet

Sdr. Felding Elforsyning

Sdr. Felding Varmeværk
 Sdr. Felding Vandværk
 Eksisterende fællesantenneanlæg for Præstevænget

2.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

§ 9. Ubebyggede arealer

1.

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, og være renholdt som have fri for affald, materialer, ukrudt og lignende.

2.

Hække mod veje og stier skal plantes, som levende hække og skal til enhver tid holdes klippet, så den ikke går uden for egen skellinie. Skelafstand til hækplanter ca. 0,5 m.

3.

I områderne må der ikke plantes træer, hvis kraftige vækst er til væsentlig gene for omboende.

4.

Haveaffald og lignende må ikke henkastes på de fælles friarealer eller i de tilplantede områder, ligesom veje og stier skal friholdes for affald.

§ 10. Servitutter m. v.

1.

Nærværende lokalplan 5. 66 afløser lokalplan 5. 33 og en del af partiel byplanvedtægt nr. 5, hvorfor disse vil blive afløst ved godkendelse af lokalplan 5. 66.

Kloak - og vandledningerne langs østskellet i område A skal respekteres og må ikke beskadiges ved fremtidige byggearbejder i området.

Byggelinien på 17,5 m langs Skjernvej skal respekteres.

§ 11. Grundejerforening.

1.

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere / boligejer / boliglejere i hele lokalplanområdet.

2.

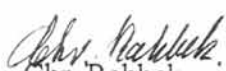
Grundejerforeningen skal oprettes, når kommunalbestyrelsen kræver det.

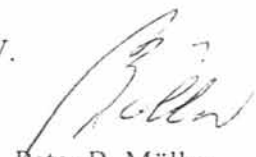
3.

Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i området udlagte :
private boligveje og stier
fælles friarealer
beplantningsbæltet langs Skjernvej
i det omfang dette arbejde ikke overtages af Aaskov Kommune, hvilket p. t. ikke er hensigten.

Således vedtaget af Aaskov kommunalbestyrelse den 5. oktober 1998

P.K.V.


Chr. Rahbek
borgmester

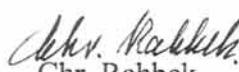

Peter B. Möller
Teknik- og Finanschef

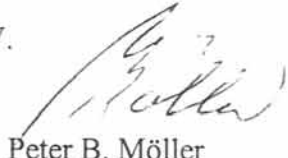
I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Foranstående lokalplan begæres tinglyst på matr. nr. 1 dq, 1 ds, del af 1 a, del af 4 a og del af 5 e, Nørrelandet, Sdr. Felding.

Aaskov kommunalbestyrelse, den 18. januar 1999

P.K.V.


Chr. Rahbek
borgmester


Peter B. Möller
Teknik- og Finanschef

