

Aaskov Kommune



***Lokalplan nr. 4.85
Boligområde ved Engebækvej i Stakroge***

Hvad er en lokalplan?

Ifølge Lov om Planlægning skal der udarbejdes og offentliggøres en lokalplan, inden der påbegyndes bygge-, anlægs- og nedrivningsarbejder, som medfører en væsentlig ændring af det bestående miljø. Desuden kan kommunalbestyrelsen få udarbejdet en lokalplan, når det skønnes nødvendigt for at sikre en sammenhængende planlægning eller realisering af intentionerne i kommuneplanen.

I en lokalplan fastlægges bestemmelserne for et områdes anvendelse, bebyggelse, veje og stiers placering og udformning, friarealers placering og indretning samt bevaring af bygningsmæssige, kulturelle og landskabelige værdier m.v.

Lokalplanens offentlige fremlæggelse

Lokalplanforslaget er offentligt fremlagt i otte uger fra den 28. juni 2006 til den 23. august 2006. I offentlighedsperioden er det muligt at indsende bemærkninger, indsigelser eller ændringsforslag til lokalplanforslaget til:

Aaskov Kommune, Teknik og Miljø, Solbakken 30, 6933 Kibæk eller til tm@aaskov.dk

Bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag skal være kommunen i hænde senest onsdag den 23. august 2006.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, hverken anvendes eller bebygges på en måde, der er i modstrid med planen eller som kan foregribe indholdet af den endelige plan. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

De midlertidige retsvirkninger gælder fra offentliggørelsen af forslaget den 17. maj 2006 og indtil lokalplanen er endeligt vedtaget – dog højst i et år fra datoen for offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må der ikke etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Vedtagelse af en lokalplan kan ikke hindre den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom, og en lokalplan medfører heller ikke pligt til at realisere det byggeri eller de anlæg, som planen åbner mulighed for. En lokalplan regulerer alene kommende om- og nybyggeri, anlæg eller ændret anvendelse indenfor det område, den omfatter.

Kommunen kan meddele dispensation fra bestemmelser i lokalplanen under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kræver udarbejdelse og vedtagelse af en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen fortrænges af planen i henhold til § 18 i Lov om Planlægning. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

Indhold

Redegørelse

Lokalplanområdet	side 1
Lokalplanens indhold	side 3
Lokalplanen og den øvrige planlægning	side 3

Lokalplan

1. Lokalplanens formål	side 6
2. Lokalplanens område og zonestatus	side 6
3. Områdets anvendelse	side 6
4. Vej-, sti- og parkeringsforhold	side 6
5. Teknisk forsyning	side 7
6. Bebyggelsens omfang og placering	side 7
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side 7
8. Ubebyggede arealer	side 8
9. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	side 8
10. Lokalplan og servitutter m.v.	side 8
11. Vedtagelsespåtegning	side 9

Kortbilag

Matrikelgrænser

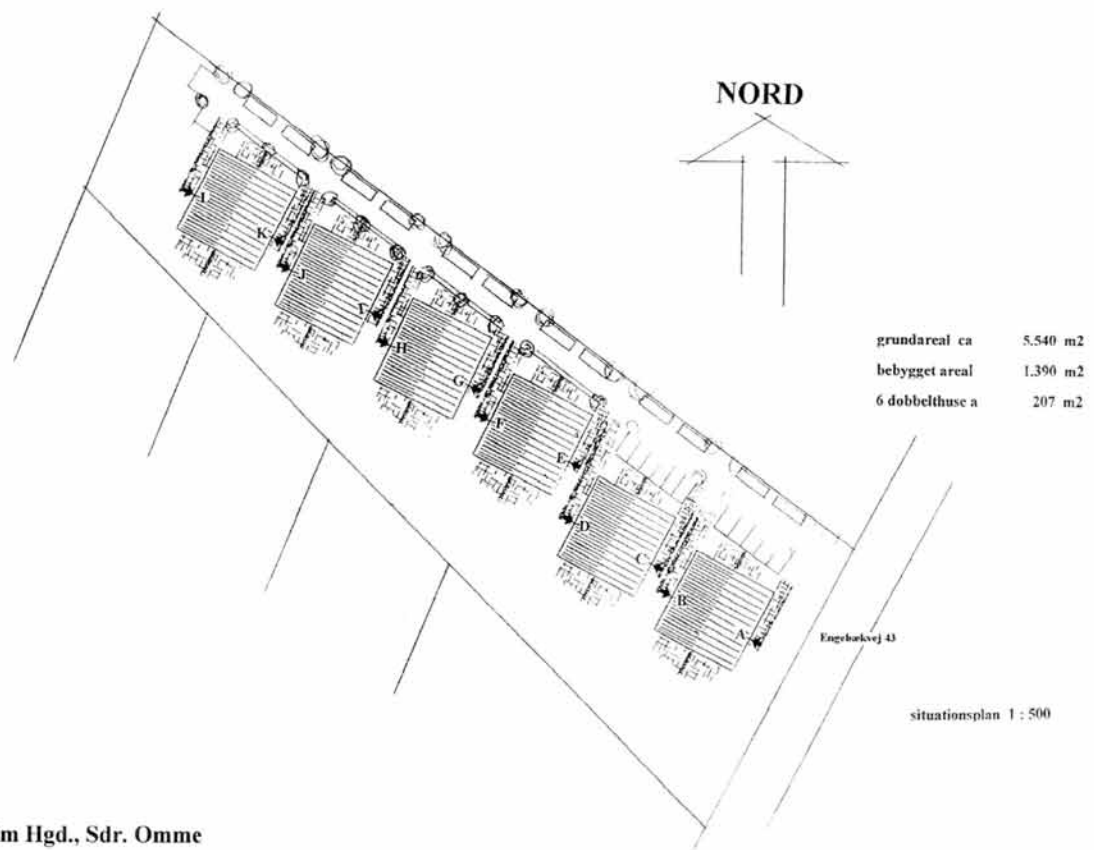
Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende øst for Stakroge Mølle, nærmere betegnet matr. nr. 4ac og 4ad Juellingsholm Hgd., Sdr. Omme, Engebækvej.

Lokalplanens område grænser mod nord og øst op til åbent land, mod syd op til bymæssig bebyggelse og mod vest op til Stakroge Mølle.



Illustration af beliggenhedsplan vedrørende Engebækvej.



Juellingsholm Hgd., Sdr. Omme

Engbækvej 43, 7270 Stakroge

Lokalplanen sigter efter, at arealet kan indlemmes i den bymæssige bebyggelse i lighed med naboområdet.

Lokalplanen har til formål at muliggøre opførelse af boliger i form af dobbelthuse som angivet på beliggenhedsplanen.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger området til boligformål.

Der fastlægges en bebyggelsesprocent på 25 for den enkelte ejendom, hvis der udstykkes til én fritliggende bolig og på 30 for samlede tæt lave bebyggelser.

Bebyggelse må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage og en højde på 8,5 meter.

Derudover fastlægger lokalplanen, at der skal anlægges mindst 2 parkeringspladser pr. bolig.

Endvidere fastlægges retningslinier for bebyggelsens ydre fremtræden, skiltning i områder samt udformning af friarealer.

Lokalplanen og den øvrige planlægning

Lov om Miljøvurdering

Lokalplanen er omfattet af Lov om Miljøvurdering af planer og programmer. Derfor er der gennemført en screening af lokalplanen og en indledende høring hos berørte myndigheder.

Aaskov Kommune har vurderet, at lokalplanen ikke er omfattet af krav om miljøvurdering.

Lokalplanen omfatter et mindre boligområde i tilknytning til eksisterende by og er ikke underlagt lovens bilag 3 eller 4. Området er desuden ikke en del af et internationalt naturbeskyttelsesområde.

Regionplan 2005

Ifølge Regionplan 2005 for Ringkjøbing Amt kan lokalplanområdet indgå i byudvikling.

Lokalplanområdet ligger indenfor et område, som i regionplanen er udpeget til et område med drikkevandsinteresser (OD). Regionplanen angiver ingen særlige retningslinier for beskyttelse af grundvandet i disse områder. Lokalplanen åbner ikke mulighed for anvendelse eller bebyggelse i området, som medfører risiko for forurening eller forringelse af drikkevandet.

Kommuneplan 2006-2017

Rammebestemmelserne i Aaskov Kommuneplan 2006-2017 fastlægger, at området kan anvendes til:

Boligformål med tilhørende kollektive anlæg, offentlige formål eller nærmere angivne erhvervstyper, som kan indpasses uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Erhvervet skal generelt fungere på præmisser som i et boligområde. Det vil sige, at virksomheden må underordne sig beliggenheden i et boligområde med hensyn til eksempelvis miljømæssige, trafikale og visuelle krav. Som hovedregel må der ikke være udendørs oplag.

Der kan etableres butikker til lokalområdets forsyning på maksimalt 800 m² pr. dagligvarebutik og maksimalt 500 m² pr. butik til udvalgsvarer.

Max. bebyggelsesprocent	25 for åben lav for den enkelte ejendom. 30 for tæt lav for den enkelte ejendom.
Max. etageantal/højde	1½ etage og en højde på 8,5 meter.
Min. grundstørrelse	700 m ² ved udstykning til parcelhusgrunde 250 m ² ved udstykning til tæt lav bebyggelse

Det tilstræbes at bebyggelsens udformning, tæthed og funktion er med til at skabe attraktive bymiljøer.

Deklarationer tinglyst på området

Den 6. oktober 1982 blev der tinglyst følgende deklARATION på bl.a. matr. nr. 4ac: Deklaration om kloakledning.

Ifølge deklARATIONEN skal nuværende og fremtidige ejere og brugere af matr. nr. 4t, 4ac og 4ae acceptere, at der er etableret kloakanlæg bestående af ledninger og brønde. Anlægget skal henligge uforstyrret og der skal til enhver tid gives mulighed for eftersyn, rensning, reparations- og vedligeholdelsesarbejde i det omfang det skønnes nødvendigt.

Indenfor en afstand af 2 meter til hver side af ledningen, må der ikke bygges, plantes træer og buske med dybtgående rødder, sættes hegn af permanent karakter eller andet, der kan hindre adgangen til anlægget og anlæggets bevarelse. Kommunalbestyrelsen kan give dispensation fra dette forbud.

Miljøforhold

Ejendommen matr. nr. 4ac Juellingsholm Hgd., Sdr. Omme, der ligger på adressen Engbækvej 43, 7270 Stakroge, indgår i Ringkjøbing Amts register over arealer, hvor der er konstateret forurening. En del af ejendommen er således kortlagt på vidensniveau 2 i henhold til Jordforureningsloven.

Museumsloven

Hvis der i forbindelse med anlæg og nybyggeri findes tegn på fortidsminder, skal arbejdet stoppes i det omfang det berører fortidsminderne og Herring Museum underrettes.

Støjforhold

Eventuel støjpåvirkning af området vil overvejende være fra trafik.

Ingen af de omgivende veje er stærkt trafikerede. Eventuel trafikstøj kan generelt forventes at ville koncentrere sig i det tidsrum, hvor hovedparten af kvarterets beboere tager til eller fra arbejde.

Det skønnes ikke, at trafik i området vil give anledning til støj, som overskrider Miljøstyrelsens vejledende normer for maksimal støjpåvirkning af områder med åben lav og tæt lav boligbebyggelse, som, ved lokalplanens udarbejdelse, er :

- 30 dB(A) i beboelsesrum
- 55 dB(A) for udendørs opholdsarealer

Bebyggelse skal orienteres og/eller konstrueres således, at støjnormen kan overholdes for åben lav og tæt lav boligbebyggelse.

Teknisk forsyning

Spildevand fra området ledes til renseanlægget i Stakroge.

Regnvand fra veje og bygninger føres til offentlig regnvandsledning.

Området tilsluttes de kollektive vand- og elforsyningsværker, som forsyner det pågældende område.

Renovation skal ske i henhold til Aaskov Kommunes regulativ for dagrenovation.

Lokalplan nr. 4.85 – Boligområde ved Engebækvej i Stakroge

I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er at:

- Muliggøre områdets anvendelse til boligformål i form af åben lav og tæt lav bebyggelse.
- Fastlægge retningslinier for bebyggelsens omfang, højde og placering.
- Fastlægge bestemmelser for friarealernes omfang og disponering til adgang, parkering og ophold.

2. Lokalplanens område og zonestatus

2.1 Lokalplanen omfatter matr. nr. 4ac og nr. 4ad og afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1.

2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone.

3. Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet kan kun anvendes til boligbebyggelse med tilhørende adgangsveje, parkeringsarealer, friarealer, fællestier m.v.

3.2 Indenfor området kan der opføres nødvendige bygningsanlæg i forbindelse med kollektiv forsyning m.v.

3.3 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan form for virksomhed, som almindeligvis udføres i boligområder under forudsætning af, at:

- Virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom.
- Virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at den ikke ændrer ejendommens eller områdets karakter af boligområde.
- Virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende.

4. Vej-, sti- og parkeringsforhold

4.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Engebækvej.

4.2 Der skal etableres mindst 2 parkeringspladser pr. bolig.

4.3 Indenfor lokalplanområdet er det ikke tilladt at parkere lastbiler, anhængere, sættevogne, større trailere eller både, campingvogne, containere og lignende.

5. Teknisk forsyning

- 5.1 Spildevand fra området ledes til rensesanlægget.
- 5.2 Regnvand fra vej og bygninger føres til offentlig regnvandsledning.
- 5.3 Ejendommen i lokalplanområdet tilsluttes de kollektive vand- og elforsyningsværker, som forsyner det pågældende område.
- 5.4 Renovation skal ske i henhold til Aaskov Kommunes regulativ for dagrenovation.

6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 ved opførelse af åben lav bebyggelse og 30 ved opførelse af tæt lav bebyggelse.
- 6.2 Samlet tæt lav bebyggelse skal opføres efter godkendt bebyggelsesplan, som skal redegøre for placering af boligbebyggelsen og evt. fællesbygninger og tilhørende private og fælles opholdsarealer.
- 6.3 Bebyggelse må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage og en højde på 8,5 meter.
Under bebyggelsen kan der etableres kælderetage.
- 6.4 Der udlægges byggelinier som et bælte med en afstand på 2 meter på hver side af kloakledningen i området. Der må ikke etableres nogen form for bebyggelse indenfor disse byggelinier.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Til udvendige bygningssider må kun anvendes blank, pudset eller vandskuret murværk i tegl eller træ. På delpartier af facaden kan dog anvendes andre materialer såsom eternit, glas eller lignende.
Der må dog ikke anvendes stærkt reflekterende materialer.
- 7.2 Til tagbeklædning må kun anvendes tegl, betontagsten, skifer, eternit eller tjærepap i farverne brun, grå, rød eller sort eller en blanding af disse.
Der må ikke anvendes stærkt reflekterende tagmateriale.
- 7.3 I arkitektur, udformning og materialevalg skal der være et ensartet og tydeligt helhedspræg mellem boligbebyggelse og tilhørende udhuse, garager, carporte, cykelskure m.m.
- 7.4 Solfangere skal nedfældes i tagfladen og må maksimalt udgøre 25 % af tagfladen.
Solfangere må ikke påføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.
- 7.5 Antenner, herunder parabolantener må ikke placeres således, at de er synlige fra offentligt tilgængelige arealer.
- 7.6 Erhvervsmæssig skiltning må kun finde sted med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

8. Ubebyggede arealer

- 8.1 Der skal til samlet tæt lav bebyggelse etableres et udeopholdsareal svarende til mindst 100 % af boligarealet.
Mindst 50 % af udeopholdsarealet til hver tæt lav bolig skal placeres i umiddelbar tilknytning til den pågældende bolig.
- 8.2 Skel langs veje, stier og fællesarealer må hegn kun etableres som levende hegn.
- 8.3 Indenfor en afstand af 2 meter til hver side af kloakledningen i området, må der ikke plantes træer og buske med dybtgående rødder, sættes hegn af permanent karakter eller andet, der kan hindre adgangen til anlægget og anlæggets bevarelse.

9. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 9.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de i afsnit 5.2 nævnte parkeringsarealer er etableret.
- 9.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er sket tilslutning til de kollektive forsyningsvirksomheder nævnt under punkt 5.1 – 5.4.
- 9.3 Hvis bebyggelsen ikke opføres under ét, skal der til hver udbygningsetape være anlagt en tilsvarende del parkerings- og udeopholdsarealer.
- 9.4 Idet matr. nr. 4ac er kortlagt som forurenet, skal Ringkjøbing Amt give tilladelse efter Jordforureningslovens § 8 til ændring af ejendommens anvendelse til boligformål. I tilladelsen kan der stilles krav om, at der skal gennemføres undersøgelser og etableres afværgeforanstaltninger, herunder at forureningen skal fjernes helt eller delvist.

10. Lokalplan og servitutter m.v.

- 10.1 Den 6. oktober 1982 blev der tinglyst følgende deklARATION på bl.a. matr. Nr. 4ac:
Deklaration om kloakledning.
- 10.2 Der skønnes ikke at være tinglyst servitutter på lokalplanens ejendomme, som er i uoverensstemmelse med lokalplanen.
Dog er der foretaget notering om jordforurening kortlagt på vidensniveau 2 på del af matr.nr. 4ac.
- 10.3 Ved ny bebyggelse og anlæg af enhver art på ejendommene skal ovennævnte deklARATION respekteres.

11. Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslaget er vedtaget offentlig fremlagt af Aaskov Kommunalbestyrelse den 19.06 2006.

På Kommunalbestyrelsens vegne

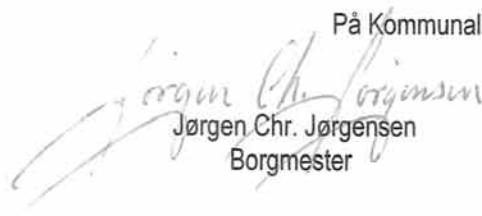

Jørgen Chr. Jørgensen
Borgmester


Kaj Bloch
Forvaltningschef

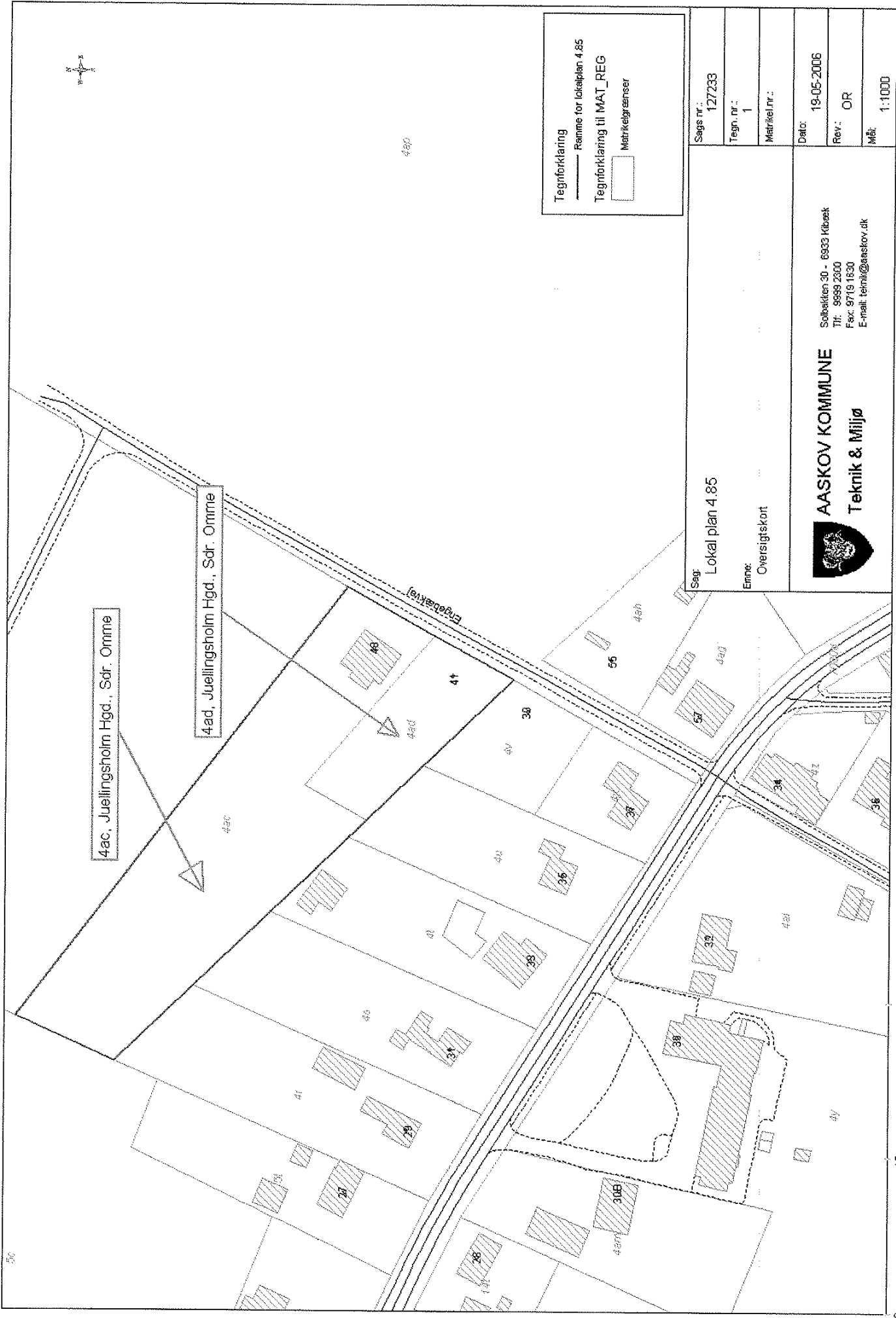
I henhold til § 27 i Lov om planlægning vedtages ovenstående lokalplan endeligt.

Aaskov Kommunalbestyrelse den 25.09 2006.

På Kommunalbestyrelsens vegne


Jørgen Chr. Jørgensen
Borgmester


Jan Fandø
Kommunaldirektør



Tegnforklaring
 — Røkke for lokalplan 4.85
 — Tegnforklaring til MAT_REG
 □ Matrikelgrænser

Sags nr.:	127233
Tegn. nr.:	1
Matrikel nr.:	
Dato:	19-05-2006
Rev.:	OR
Mål:	1:1000

Sag: Lokal plan 4.85
 Emne: Oversigtskort

AASKOV KOMMUNE
Teknik & Miljø

Solbakken 30 - 6933 Kibæk
 Tlf: 9999 2300
 Fax: 9719 1830
 E-mail: teknik@aaskov.dk