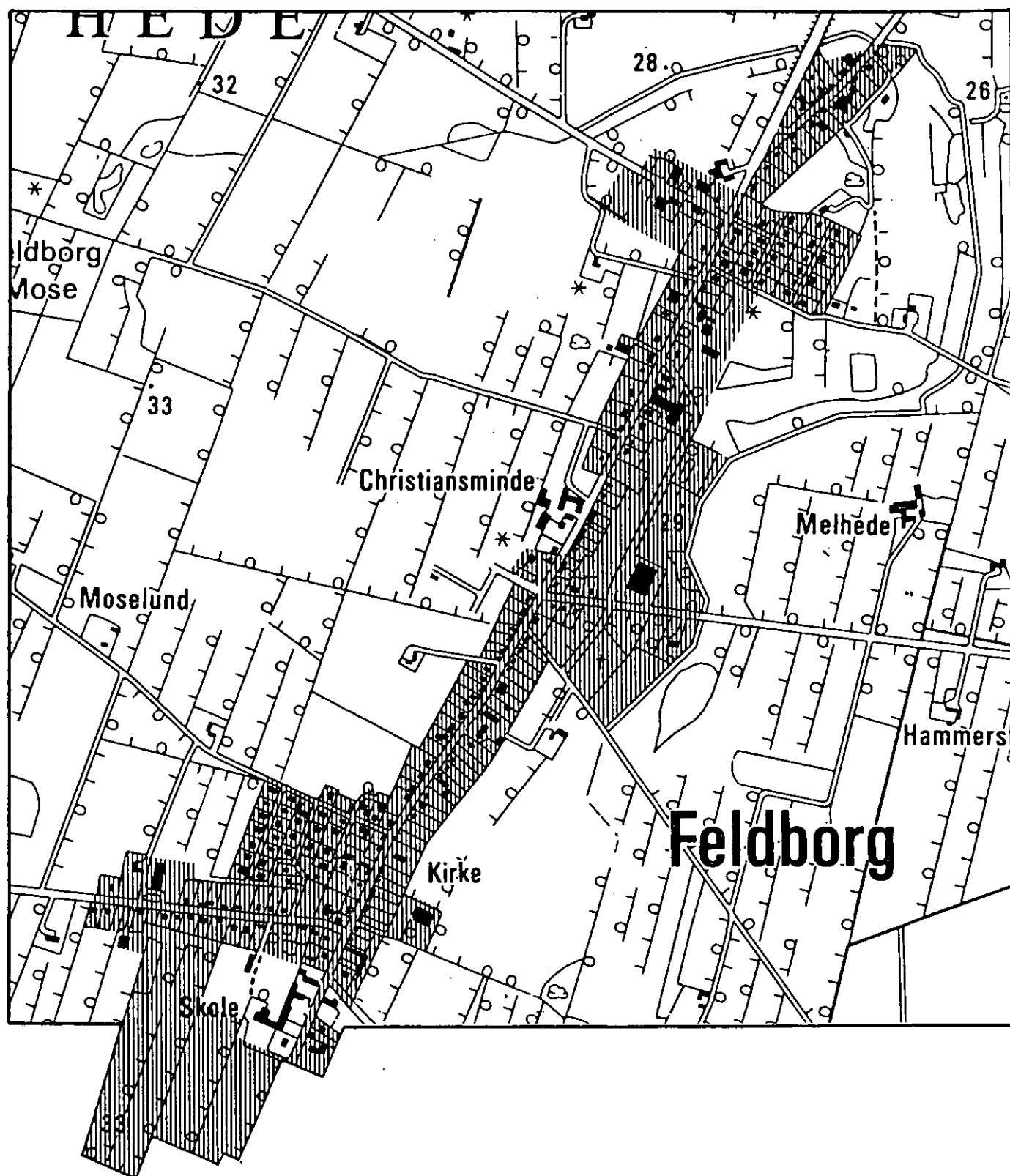




LOKALPLAN NR. 3.04

FOR FELDBORG BY

AULUM-HADERUP KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 3.04 FOR FELDBORG BY

Omslagskort er trykt med Geodætisk Instituts tilladelse (A83) Copyright.

INDHOLDSFORTEGNELSESide1. Indledning (de blå sider)

1.1 Kort beskrivelse af lokalplanens indhold 3

2. Redegørelse (de blå sider)

2.1 Lokalplanens forhold til anden planlægning m.v.... 4

2.2. Lokalplanens retsvirkninger 4

3. Lokalplanens bestemmelser (de hvide sider)

side

§ 1 Lokalplanens formål 6

§ 2 Område og zonestatus 8

§ 3 Områdets anvendelse 9

§ 4 Udstykninger 14

§ 5 Bebyggelsens omfang 15

§ 6 Bebyggelsens placering..... 17

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden 18

§ 8 Vej- og stiforhold 19

§ 9 Ubebyggede arealer 20

§ 10 Parkeringsforhold..... 21

§ 11 Ledningsanlæg..... 22

Vedtagelsespåtegning 23

Lokalplanens kortbilag

Kortbilag nr. 1 - 1:4000	Ejendomsforhold
Kortbilag nr. 2 - 1:4000	- " -
Kortbilag nr. 3 - 1:4000	Arealanvendelse
Kortbilag nr. 4 - 1:4000	- " -

1. Indledning

1.1. Kort beskrivelse af lokalplanens indhold

Nærværende lokalplan omfatter hovedparten af de områder af Feldborg by som endnu ikke er lokalplanlagt.

Planen indeholder juridisk bindende bestemmelser for anvendelse, bebyggelse m.v. af de omhandlede ejendomme. I den forbindelse er hensynene til at bevare byens eksisterende struktur og hensynene til Feldborg kirke og kirkegård ofret særlig opmærksomhed.

Men planen indeholder også hensigtserklæringer, der dels skal anspore til opførelse af byggeri i overensstemmelse med god byggeskik dels skal anspore til at fremtidig byggeri placeres og udformes med respekt for eksisterende bevaringsværdigt byggeris ydre udtryk.

For at gøre overgangen mellem byområdet og de værdifulde landskaber øst for byen så harmonisk som muligt, er der i lokalplanen dels truffet bestemmelse om etablering af beplantning langs Feldborg bæk dels truffet bestemmelse om at fremtidig erhvervsbyggeri langs Møllevej bør tilpasses landskabet bedst muligt.

I lokalplanen træffes de videre bestemmelser om etablering af nye vej- og stiforbindelser, parkeringspladser og adgangsforhold samt etablering af ny og bevaring af eksisterende beplantning.

Endelig er der - for at sikre fremtidige byggeansøgninger indenfor byområdet en hurtig, ensartet og enkel administration - truffet bestemmelse om at overføre området til byzone.

2. Redegørelse

2.1 Lokalplanens forhold til anden planlægning m.v.

Kommunalbestyrelsen har som baggrund for fastlæggelsen af lokalplanens bestemmelser ladet udarbejde en supplerende redegørelse for det omhandlede områdes forhold til anden fysisk planlægning, lovgivning m.v. Den supplerende redegørelse findes i et særskilt hæfte. Hæftet har titlen "Supplerende redegørelse til lokalplan nr. 3.04 for Feldborg by".

I redegørelsen har kommunalbestyrelsen bl.a. beskrevet:

- kommuneplanens bestemmelser for Feldborg by,
- gældende lovgivning af betydning for området,
- eksisterende aftale om beskyttelsen af Feldborg kirkes nære omgivelser,
- regeringens bestræbelser for bevaring af bevaringsværdige bygninger og byningsmiljøer.

Hæftet "Supplerende redegørelse til lokalplan nr. 3.04 for Feldborg by" kan fås ved henvendelse til teknisk forvaltning.

2.2 Lokalplanens retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun

udstykket, 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 m.v., der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan, i henhold til kommuneplanlovens § 47, meddele dispensation til mindre væsentlige ændringer, under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

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

Lokalplanen indeholder i § 2 bestemmelse om, at det af planen omfattede område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af lov om frigørelsesafgift (lovbekendtgørelse nr. 441 af 26. september 1985).

Private byggeservitutter og andre rådighedsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jfr. kommuneplanlovens § 31.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jfr. ovenfor.

For så vidt angår de forhold, der ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser, der fremgår af henholdsvis kommuneplanloven og byggeloven.

AULUM-HADERUP KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 3.04 FOR FELDBORG BY

I henhold til lov om kommuneplanlægning (lov nr. 391 af 22. juli 1985 med senere ændringer) fastsættes der hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål:

- 1.01 - at fastlægge anvendelsen af de i § 3 nævnte enkeltområder, så byens eksisterende struktur bevares.

- 1.02 - at fastlægge en entydig afgrænsning af byområdet.
- 1.03 - at fastlægge og sikre fremtidige vejforbindelser.
- 1.04 - at fastlægge vejadgangen til en del af de omhandlede erhvervsejendomme, så der sikres en hensigtsmæssig afvikling af den kørende trafik til disse ejendomme.
- 1.05 - at fastlægge og sikre fremtidige stiforbindelser således, at de dels etableres i overensstemmelse med eksisterende stiforbindelser i byen, dels etableres i overensstemmelse med planlagte stiforbindelser i det åbne land.
- 1.06 - at fastlægge retningslinier for udstykninger i byens ældre områder, der så vidt muligt sikrer, at fremtidig bebyggelse opføres i overensstemmelse med eksisterende bebyggelse her.
- 1.07 - at sikre, at fremtidigt byggeri så vidt muligt udformes og placeres, så det harmonerer med eksisterende bebyggelses karakter, herunder specielt at sikre sammenhæng med Feldborg kirkes og Feldborg kirkegårds nære omgivelser.
- 1.08 - at fastlægge retningslinier for ny beplantning og bevarelse af en del af den eksisterende beplantning.

§ 2 Område og zonestatus

2.01 Lokalplanens bestemmelser gælder for det på kortbilag nr. 1 og kortbilag nr. 2 anførte område.

Lokalplanen omfatter følgende ejendomme:

Matr. nr. 5 EN, 5 ET, 5 DX, 5 EC, 5 EB,
5 AO, 5 FA, 5 FB, 5 GF, 5 DZ, 5 DØ, 5 ER,
5 EK, 5 EH, 5 EU, 5 EV, 5 EÆ, 5 GI, 5 AY,
5 CH, 5 DR, 5 CI, 5 CK, 5 CL, 5 AI, 5 CN,
5 DK, 5 DL, 5 CØ, 5 CÆ, 5 CZ, 5 CY, 5 CM,
5 CF, 5 CE, 5 BD, 5 T, 5 AT, 5 AS, 5 AR,
5 AQ, 5 AP, 5 AU, 5 AE, 5 AF, 5 AG, 5 DU,
5 DI, 5 DH, 5 DA, 5 Ø, 5 Æ, 5 AK, 5 EI,
5 AL, 5 AN, 5 Z, 5 BT, 5 Y, 5 AB, 5 X,
5 BQ, 5 BU, 5 FV, 5 FX, 5 FY, 5 BX, 5 EM,
5 FR, 5 FS, 5 FT, 5 FU, 5 EL, 5 CD, 5 FQ,
5 FP, 5 FO, 5 FN, 5 DF, 5 FM, 5 FL, 5 FK,
5 FI, 5 FH, 3 DV, 3 DX, 3 DY, 3 DZ, 3 DÆ,
3 DØ, 3 EA, 3 EH, 3 EG, 3 EF, 3 EE, 3 ED,
3 EC, 3 EB, 3 DO, 3 DL, 3 DG, 3 CV, 3 CP,
3 CX, 3 CO, 5 BO, 5 CG, 5 CQ, 5 CV, 3 CZ,
3 DK, 3 EZ, 3 EO, 3 EN, 3 DH, 3 CN, 3 DN,
3 CM, 5 CP, 5 CR, 5 DC, 5 HA, 5 GC, 5 DV,
5 DP, 5 GL, 5 BV, 5 HB, 5 HC, 3 EU, 3 AR,
3 BE, 3 BF, 3 BG, 3 BH, 3 DA, 3 AG, 3 AX,
3 BM, 3 BN, 3 BO, 3 BP, 3 BQ, 3 BR, 3 BS,
3 DD, 3 DB, 3 DE, 3 BL, 3 CR, 3 BT, 3 DQ,
3 DU, 2 AÆ, 2 BE, 2 AK, 2 BB, 2 BI, 2 BX,
2 BM, 2 BN, 2 BO, 2 BP, 2 BQ, 2 BR, 2 BS,
2 BT, 2 BU, 2 BV, 2 CC, 2 CB, 2 CA, 2 BØ,
2 BÆ, 2 BZ, 2 CD, 2 CE, 2 CF, 2 CG, 2 CH,
2 CI, 2 CK, 5 CB, 5 P, 5 FØ, 5 CO, 5 CA,
5 BØ, 5 BÆ, 5 CU, 5 CT, 5 BZ, 5 BY, 5 AC,
5 GM, 5 AD, 5 AA, 5 BR, 5 FÆ, 5 V, 2 BY,
5 BM, 2 AM, 5 DQ, 5 FC, 5 FD, 5 FF, 5 FG,
5 EY, 5 EX, 5 ES, 5 CS, 2 CR, 2 BA, 5 ED,
5 EO, 5 EP, 5 EQ, 5 EØ, 5 EE, 5 EA, 5 DY,
5 BL, 5 CX, 5 BK, 2 CP, 2 BF, 2 BG, 2 CN,

5 EG, 5 DS, 5 BI, 5 BE, 5 BF, 5 BG, 5 BH,
5 BN, 5 BB, 5 BA, 5 AE, 5 AØ, 5 DD, 5 DM,
5 DE, 5 CC, 2 AD, 2 P, 2 CL

alle Over Feldborg by, Haderup,
dele af følgende ejendomme:

Matr. nr. 5 GB, 5 AZ, 2 P, 5 BS, 3 AO,
3 EI, 3 BB, og 5 U og 3 EÆ,
alle Over Feldborg by, Haderup,

de umatrikulerede vejarealer

"G", "I", "C", "M", "S", "K", "F", "B",
"D", "I", KAPEL

samt alle de parceller, der efter den
15. september 1989 udstykkes fra de nævn-
te ejendomme.

- 2.02 Det omfattede område underopdeles som
angivet på kortbilag nr. 3 og kortbilag
nr. 4 i enkeltområderne: 1, 2, 3, 4, 5,
6, 7, 8 og 9.
- 2.03 Ved kommunalbestyrelsens offentlige be-
kendtgørelse af den endeligt vedtagne
lokalplan overføres det omfattede område
fra landzone til byzone.

§ 3 Enkeltområdernes anvendelse

- 3.01 Område 1 må kun anvendes til boligformål
(fritliggende parcelhuse), butikker og
liberale erhverv samt service- og værk-
stedstyper.
- Kommunalbestyrelsen kan dog ikke tillade,
at ejendomme nær Feldborg kirke og kirke-
gård anvendes til formål, hvor de aktivi-
teter, der naturligt er forbundet med den
pågældende anvendelse, synes uforenelige
med nærheden til kirke og kirkegård.

Inden for de i område 1 med lodret skra-
veret signatur markerede ejendomme må der
så vidt muligt ikke opføres ny bebyggel-
se, opsættes master eller skure.

- 3.02 Område 2 må kun anvendes til boligfor-
mål (fritliggende parcelhuse og tæt-
lav boligbyggeri), butikker, liberale
erhverv og erhvervsvirksomheder, der uden
genevirkning i forhold til omgivelserne
kan indpasses i området.

Kommunalbestyrelsen kan dog ikke tillade,
at ejendomme nær Feldborg kirke anvendes
til formål, hvor de aktiviteter, der na-
turligt er forbundet med den pågældende
anvendelse, synes uforenelig med nærheden
til Feldborg kirke.

Inden for de i område 2 med lodret skra-
veret signatur markerede ejendomme må der
så vidt muligt ikke opføres ny bebyggel-
se, opsættes master eller skure.

- 3.03 Område 3 må kun anvendes til boligformål
(fritliggende enfamiliehuse). Kommunal-
bestyrelsen kan dog tillade, at der i
området drives en sådan virksomhed, der
almindeligvis udføres i boligområder.
Tilladelsen gives under forudsætning af,
- at virksomheden drives af den, der be-
bor ejendommen,
- at virksomheden efter kommunalbestyrel-
sens skøn drives på en sådan måde, at
ejendommens karakter af beboelsesejen-
dom ikke brydes,
- at virksomheden ikke er til ulempe for
de omkringliggende, og
- at virksomheden ikke medfører behov
for parkering, der ikke er plads til
på den pågældende ejendom.

- 3.04 Område 4 må kun anvendes til erhvervsformål, så som mindre lokalt betingede erhvervsvirksomheder, der ikke medfører særlige gener i form af forurening.
- 3.05 Område 5 må kun anvendes til erhvervsformål, så som lettere industri-, lager- og værkstedsvirksomheder. Virksomheder inden for området må ikke påføre omgivelserne særlige gener i form af forurening.
- 3.06 Område 6 må kun anvendes til erhvervsformål og offentligt formål, så som lettere industri-, lager- og værkstedsvirksomheder samt rensningsanlæg. Virksomheder og anlæg inden for området må ikke påføre omgivelserne særlige gener i form af forurening.
- 3.07 For virksomheder indenfor område 1, 4, 5 og 6 gælder, at den enkelte virksomheds bidrag - målt udendørs - til det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A) i intet punkt inden for det enkelte område - uden for virksomhedens egen grund - må overstige de neden for anførte værdier:

Dag

Mandag-fredag	kl. 07.00-18.00	55 dB(A)
Lørdag	kl. 07.00-14.00	55 dB(A)
Lørdag	kl. 14.00-18.00	45 dB(A)
Søn-og held.	kl. 07.00-18.00	45 dB(A)

Aften

Alle dage	kl. 18.00-22.00	45 dB(A)
-----------	-----------------	----------

Nat

Alle dage	kl. 22.00-07.00	40 dB(A)
-----------	-----------------	----------

Maksimalværdien af støjniveauet må om natten ikke overstige 55 dB(A). *

Virksomhedens bidrag til det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A) må i intet punkt i de omkringliggende boligområder overstige de nedenfor anførte værdier:

Dag

mandag-fredag	kl. 07.00-18.00	45 dB(A)
Lørdag	kl. 07.00-14.00	45 dB(A)
Lørdag	kl. 14.00-18.00	40 dB(A)
Søn- og held.	kl. 07.00-18.00	40 dB(A)

Aften

Alle dage	kl. 18.00-22.00	40 dB(A)
-----------	-----------------	----------

Nat

Alle dage	kl. 22.00-07.00	35 dB(A)
-----------	-----------------	----------

Maksimalværdien af støjniveauet må om natten ikke overstige 50 dB(A). *

- * Eventuelle målinger skal udføres som angivet i miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 - "Ekstern støj fra virksomheder" - afsnit 7 og 9.

- 3.08 Kommunalbestyrelsen kan ved etablering af virksomheder inden for områderne 4, 5 og 6 tillade, at der i tilknytning til virksomheden opføres eller indrettes en bolig for indehaveren, bestyreren eller anden person med tilknytning til virksomheden. Boligens tilhørsforhold skal sikres ved deklaration. Se også bestemmelse 4.04.
- 3.09 Område 7 må kun anvendes til offentlige formål, så som kirke med tilhørende arealer og parkeringsplads. Inden for de i område 7 beliggende ejendomme må der så vidt muligt ikke opføres ny bebyggelse, opsættes master eller skure på den del af ejendommene, der er markeret med en lodret skravering.
- 3.10 Område 8 må kun anvendes til offentlige formål, så som kirkegård, grønt område, legeplads og lignende samt parkeringsplads. Se også bestemmelse 5.07.
- 3.11 Område 9 må kun anvendes til offentligt rekreativt formål, så som idrætsanlæg med tilhørende tekniske anlæg og lignende.
- 3.12 Der kan inden for lokalplanområdet opføres transformerstationer til områdets elforsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde på mere end 2 m over terræn. Se også bestemmelse 8.03.

§ 4 Udstykninger

- 4.01 Inden for områderne 1 og 3 må der ikke udstykkes ejendomme med mindre nettogrundstørrelse end 700 m².
- 4.02 Inden for område 2 kan kommunalbestyrelsen tillade, at der udstykkes ejendomme med en mindre nettogrundstørrelse end 700 m², hvis udstykningen foretages med henblik på opførelse af byggeri, der harmonerer med det omkringliggende byggeris karakter af enten tæt-lav bebyggelse eller fritliggende parcelhuse.
- 4.03 Inden for område 6 må der ikke udstykkes ejendomme med et mindre nettoareal end 2000 m².
- 4.04 Boliger, der tillades opført inden for områderne 4, 5 og 6 i tilknytning til erhvervsbyggeri, kan ikke udstykkes selvstændigt. Se endvidere bestemmelse 3.08.
- 4.05 Inden for områderne 4, 5, 7, 8 og 9 må der foretages de for den fremtidige anvendelse af arealerne nødvendige udstykning.
- 4.06 Evt. udstykninger skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 4.07 Som anført i bestemmelse 8.02 må oversigtsarealerne ved Møllevejs tilslutning til Mølleparken ikke udstykkes, men skal henligge som vejareal.

§ 5 Bebyggelsens omfang

- 5.01 Inden for områderne 1 og 3 må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 1/2 etage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Ansøgninger om opførelse af byggeri højere end 8,5 m på de ejendomme indenfor område 1 der på kortbilag nr. 3 og nr. 4 er markeret med en vandret skravering bør drøftes med Ringkøbing amtsråd og de kirkelige myndigheder.

- 5.02 Inden for område 2 må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25.

Jfr. bestemmelse 3.02 må der inden for området opføres tæt-lav boligbebyggelse. Ved opførelse af tæt-lav boligbyggeri må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 40.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 1/2 etage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Ansøgninger om opførelse af byggeri højere end 8,5 m på de ejendomme indenfor område 2 der på kortbilag nr. 4 er markeret med en vandret skravering bør drøftes med Ringkøbing amtsråd og de kirkelige myndigheder.

- 5.03 Inden for område 4 må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 30.

Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at

visse produktionsmæssige nødvendige bygningsdele, f.eks. antennemaster, skorstenne o.lign., opføres i en større højde. Bebyggelse, der efter kommunalbestyrelsens mening virker skæmmende i landskabet, skal afskærmes med beplantning.

- 5.04 Inden for område 5 må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 50.

Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at visse produktionsmæssige nødvendige bygningsdele f.eks. antennemaster, skorstenne o.lign. opføres i en større højde. Kommunalbestyrelsen kan gøre tilladelsen betinget af, at de pågældende bygningsdele i størst muligt omfang tilpasses landskabet.

- 5.05 Inden for område 6 må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 50.

Bygningshøjden må ikke overstige 10 m. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at visse produktionsmæssige nødvendige bygningsdele gives en større højde. Kommunalbestyrelsen kan gøre tilladelsen afhængig af, at de pågældende bygningsdele i størst muligt omfang tilpasses landskabet.

- 5.06 Inden for område 7 må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 40. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage, og bygningshøjden må ikke - bortset fra enkelte bygningsdele - overstige 8,5 m.

5.07 Område 8 må ikke bebygges. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at der inden for området opføres mindre bygninger i forbindelse med områdets anvendelse og anvendelsen af den eksisterende boligbebyggelse i området.

5.08 Område 9 må ikke bebygges. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at der inden for området opføres mindre bygninger i forbindelse med områdets anvendelse.

§ 6 Bebyggelsens placering

6.01 Ny bebyggelse indenfor område 1 bør så vidt muligt placeres i harmoni og overensstemmelse med omkringliggende bebyggelse - så den eksisterende bebyggelses karakter af randbebyggelse langs Bredgade, Langgade og Gl. Landevej fastholdes.

6.02 Ny bebyggelse indenfor område 2 bør så vidt muligt placeres i harmoni og overensstemmelse med omkringliggende bebyggelse - så den eksisterende bebyggelses karakter af randbebyggelse langs Tusbækvej og Bredgade fastholdes.

6.03 Ny bebyggelse på de ejendomme indenfor område 5 der har facade mod Langgade bør så vidt muligt placeres i harmoni og overensstemmelse med den omkringliggende bebyggelse så bebyggelsens karakter af randbebyggelse langs Langgade fastholdes.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.01 Fremtidigt byggeri, om- og tilbygninger inden for områderne 1 og 2 bør, hvad angår byggeriets ydre fremtræden, udformes i overensstemmelse med god byggeskik og tilpasses det omkringliggende byggeris ydre udtryk.
- 7.02 Udvendige ændringer af og evt. tilbygninger til eksisterende bebyggelse på de ejendomme inden for område 1 og 2, der på kortbilag 4 er markeret med lodret skravering, bør drøftes med Fredningsnævnet for Ringkøbing amt og de kirkelige myndigheder.
- 7.03 På de med vandret skraveret signatur markerede ejendomme inden for områderne 1 og 2 skal evt. nybyggeri, om- og tilbygninger udformes under størst mulig hensyntagen til Feldborg kirke. Evt. nybyggeri på disse ejendomme - som ikke opføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse - bør ligeledes drøftes med Ringkøbing amtsråd og de kirkelige myndigheder.
- 7.04 Fremtidig byggeri, om- og tilbygninger på de ejendomme indenfor område 5 der har facade mod Langgade bør hvad angår byggeriets ydre fremtræden udformes i overensstemmelse med god byggeskik og tilpasses den øvrige boligbebyggelse langs Langgade.
- 7.05 Jfr. lokalplanens bestemmelse 5.04 og 5.05 kan kommunalbestyrelsen gøre tilladelse til at bygge højere end henholdsvis 8,5 m og 10 m inden for områderne 5 og 6, betinget af, at de bygningsdele,

der ønskes opført i en større højde, i videst mulig omfang tilpasses landskabet.

7.06 Skiltning og reklamering, ud over normalt nummer- og navneskilt, må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

7.07 Der må ikke opsættes udendørs antenner, som efter kommunalbestyrelsens opfattelse virker skæmmende.

§ 8 Vej og stiforhold

8.01 Der udlægges, som angivet på kortbilag nr. 3, areal til forlængelse af Møllevej frem til Mølleparken. Vejen udlægges i en bredde af 11 m . Vejen udlægges som offentlig vej.

8.02 Ved vejtilslutningen mellem Mølleparken og Møllevej skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres, og der skal sikres oversigtslinier.
Oversigtslinierne udlægges i 10 x 15 m (målt i vejskel). Oversigtsarealerne må ikke udstykkes og skal henligge som vejareal.

8.03 Langs Møllevej pålægges byggelinier i en afstand af 5 m fra vejskel. Arealet mellem vejskel og byggelinien må ikke bebygges. De under bestemmelse 3.12 nævnte transformationer kan dog placeres mellem vejskel og byggelinien.

8.04 Fremtidig vejadgang til ejendomme indenfor område 5, der grænser op til Langga-

de, men som har vejadgang fra Møllevej
bør etableres fra Møllevej.

- 8.05 Der udlægges, som angivet på kortbilag nr. 3 og nr. 4, areal til nye stiforbindelser.
- 8.06 De i bestemmelse 8.05 anførte stier udlægges som offentlige stier i en bredde af 5 m. Stierne udlægges i grus.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.01 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse el.lign. gives et ordentligt udseende.
- 9.02 Oplagring af materialer, affald og lignende skal så vidt muligt foregå, så det ikke er synligt fra vejen.
- 9.03 På de ejendomme inden for områderne 1 og 2, der er markeret med en lodret skravering, må der ikke forefindes eller henkastes affald eller foretages andre for-
mer for ændringer i terrænet.
Evt. beplantning inden for områderne 1 og 2, der er markeret med en lodret skravering, skal drøftes med Ringkøbing amts-
råd og de kirkelige myndigheder.
- 9.04 I område 6 etableres der, som angivet på kortbilag nr. 3 og nr. 4, mellem ejendommene inden for dette område og ejendommene langs Langgade en 6 m bred afskærmende beplantning. Beplantningen etableres af Aulum-Haderup kommune, hvor imod den fremtidige ren- og vedligeholdelse af

beplantningen påhviler ejerne af den ejendom, beplantningen er etableret på.

- 9.05 Langs Feldborg bæk etableres der, som angivet på kortbilag nr. 3 og nr. 4, en 6 m bred beplantning.
- 9.06 På den del af ejendommene indenfor område 7 der på kortbilag nr. 4 er markeret med en lodret skravering må der ikke foretages beplantning, forefindes eller henkastes affald eller foretages andre former for ændringer i terrænet.

§ 10 Parkeringsforhold

- 10.01 Inden for område 1 skal der etableres mindst 1 P-plads pr. 50 m² erhvervsareal og 2 P-pladser pr. bolig.
- 10.02 Inden for område 2 skal der etableres mindst 1 P-plads pr. 50 m² erhvervsareal og 2 P-pladser pr. bolig.
Opføres der tæt-lav boliger specielt for ældre eller enlige, skal der mindst udlægges 1 P-plads pr. bolig.
- 10.03 Inden for område 3 skal der på den enkelte ejendom etableres mindst 2 P-pladser pr. bolig. Jfr. lokalplanens bestemmelser 3.03 må der inden for området ikke drives virksomhed, der medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.
- 10.04 Inden for område 4, 5 og 6 skal der tilvejebringes mindst 1 P-plads pr. 100 m² etageareal.

- 10.05 Etableres der jfr. lokalplanens bestemmelse 3.07 boliger i tilknytning til virksomheder inden for område 4, 5 og 6, skal der desuden etableres mindst 2 P-pladser pr. bolig.
- 10.06 Kommunalbestyrelsen kan inden for område 4, 5 og 6 i hvert enkelt tilfælde stille krav om udlæg af det antal parkeringspladser, der skønnes nødvendigt for den konkrete anvendelse.
- 10.07 De eksisterende P-pladser inden for område 7 skal opretholdes.
- 10.08 Inden for område 8 skal der etableres det til områdets anvendelse nødvendige antal P-pladser.
- 10.09 På de offentlige P-pladser der er etableret indenfor lokalplanområdet må der ikke finde langtidsparkering sted af campingvogne, containere eller lignende.

§ 11 Ledningsanlæg

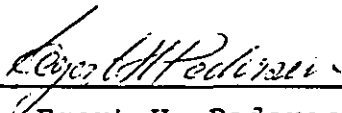
- 11.01 El-ledninger, herunder vej- og stibelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

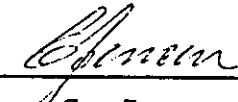
Vedtagelsespåtegning

Nærværende forslag til lokalplan nr. 3.04 for
Feldborg by er således vedtaget af Aulum-Hade-
rup kommunalbestyrelse.

Aulum, den 13. december 1989.

P.b.v.

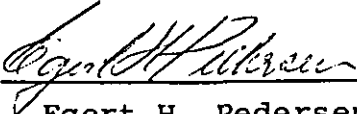

Egert H. Pedersen
Borgmester

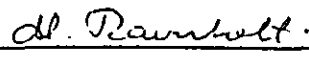

C. Jensen
Kommunaldirektør

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning
vedtages nærværende lokalplan nr. 3.04 for
Feldborg by hermed endeligt.

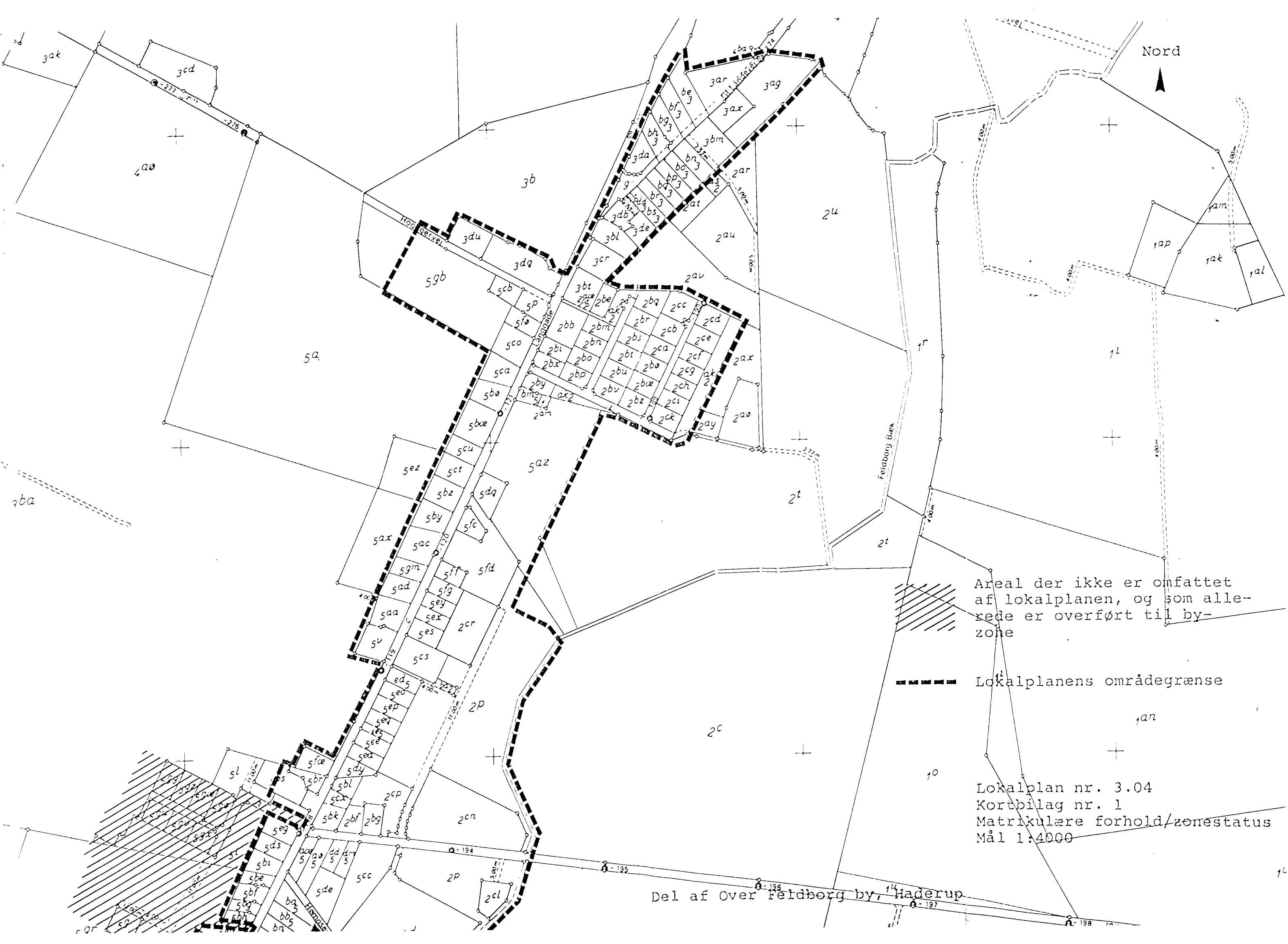
Aulum, den 10. april 1990.

P.b.v.


Egert H. Pedersen
Borgmester


for C. Jensen
Kommunaldirektør

Lokalplanens endelige vedtagelse er offentligt
bekendtgjort den 25. april 1990.



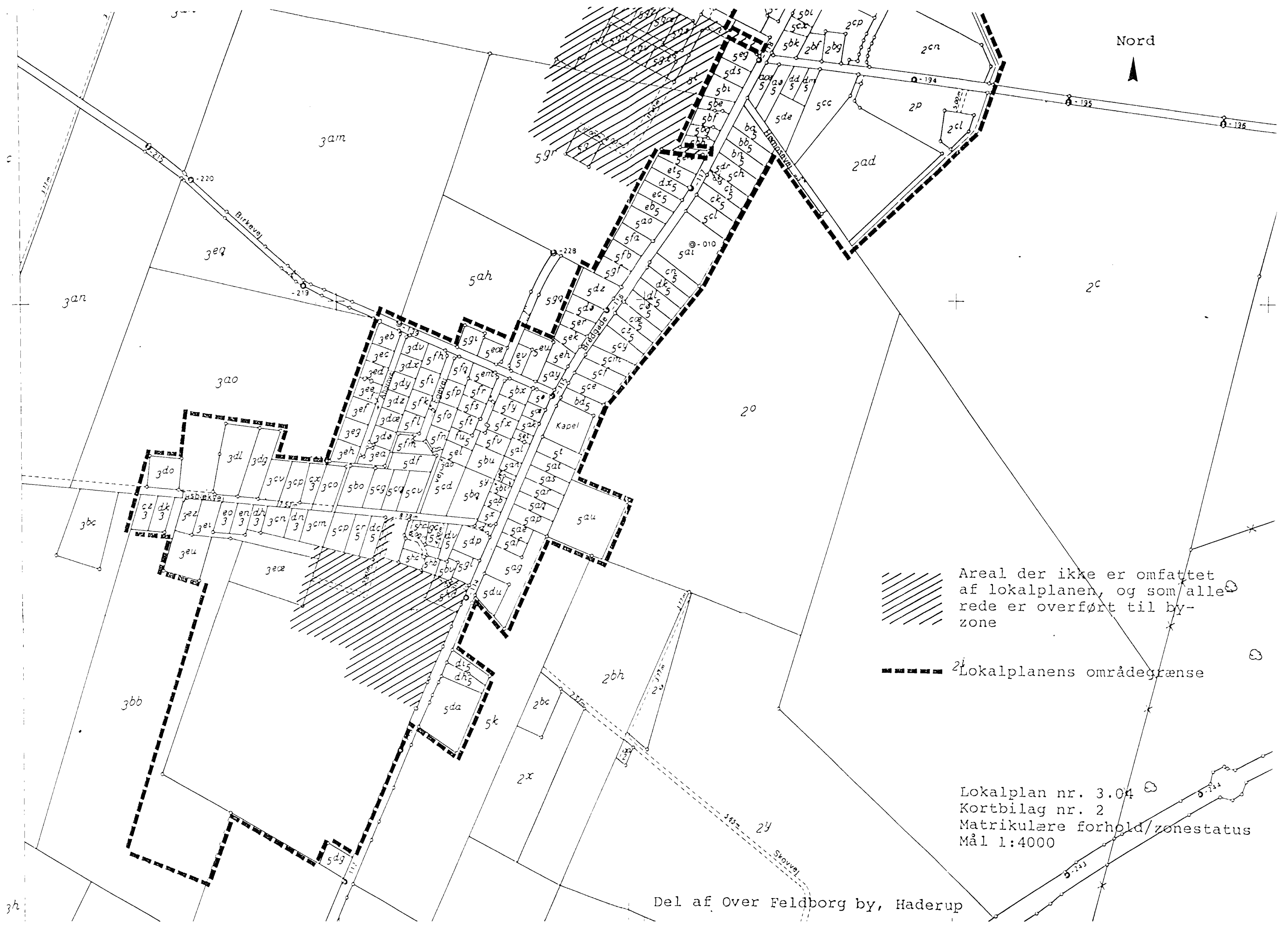
Nord

Areal der ikke er omfattet af lokalplanen, og som allerede er overført til byzone

----- Lokalplanens områdegrense

Lokalplan nr. 3.04
Kortbilag nr. 1
Matrikulære forhold/zonestatus
Mål 1:4000

Del af Over Feldborg by, Haderup



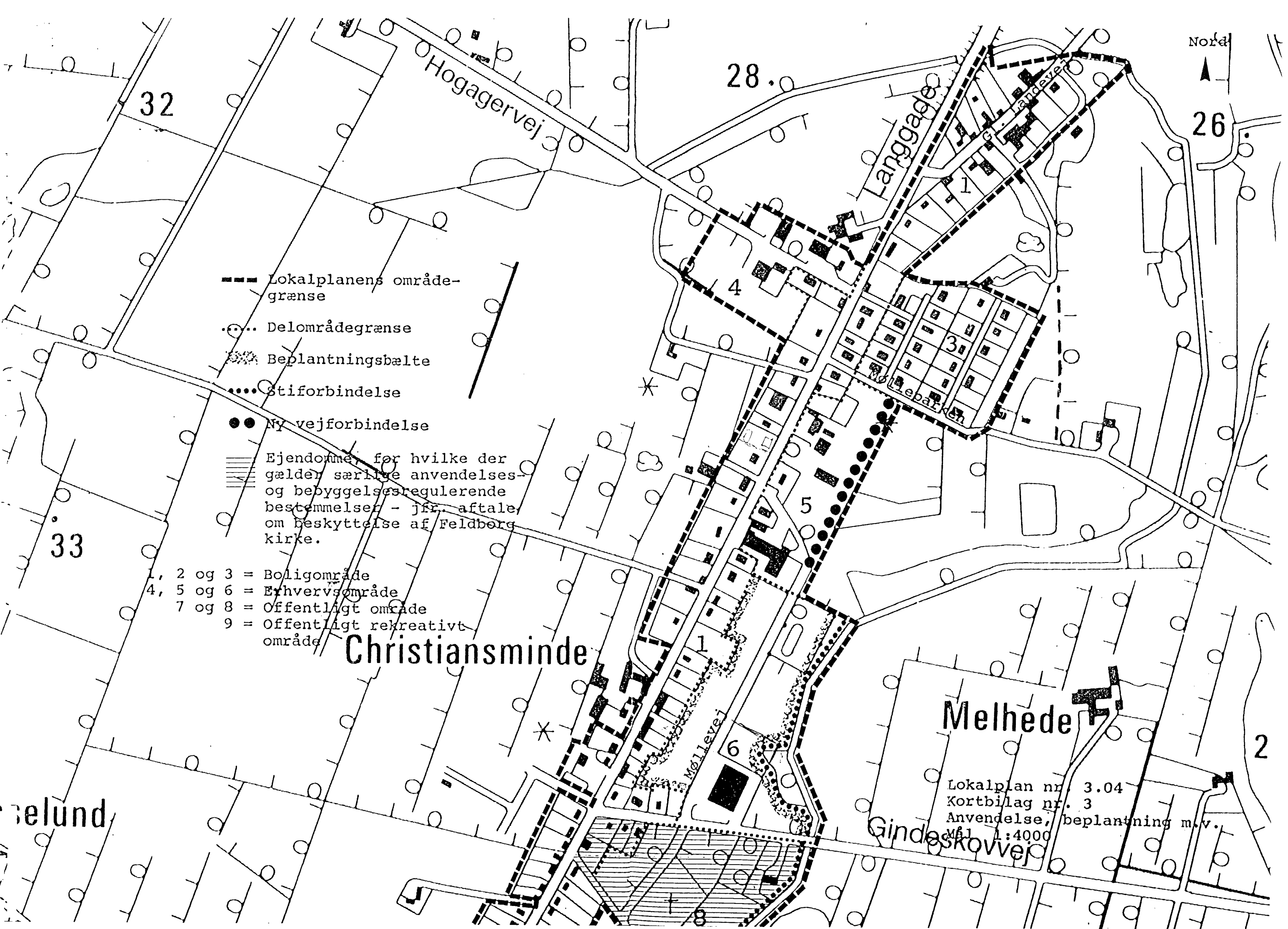
Nord

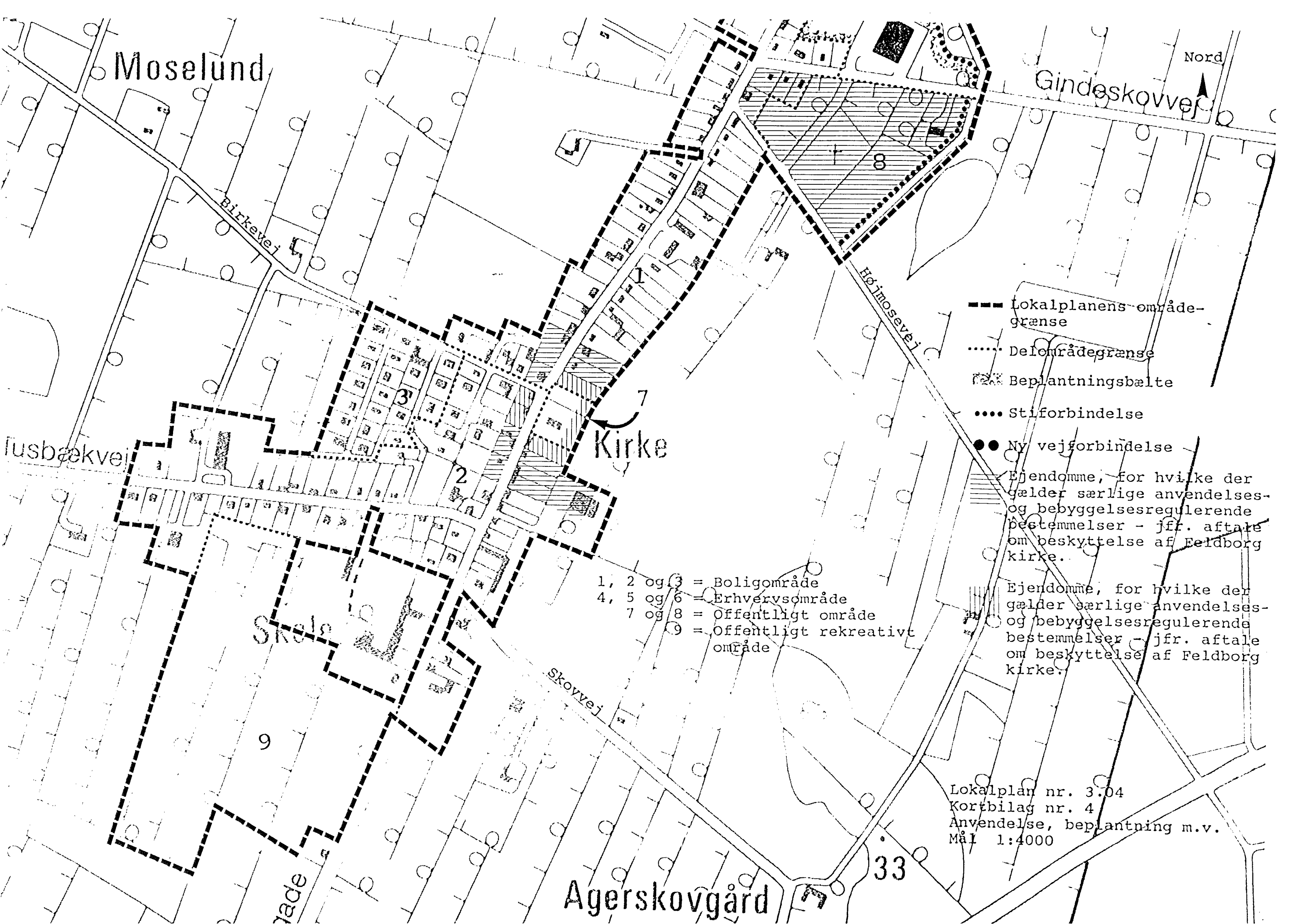
Areal der ikke er omfattet af lokalplanen, og som alle rede er overført til by-zone

Lokalplanens områdegrænse

Lokalplan nr. 3.04
Kortbilag nr. 2
Matrikulare forhold/zonestatus
Mål 1:4000

Del af Over Feldborg by, Haderup





Nord

- Lokalplanens områdegrænse
- Delområdegrænse
- ▨ Beplantningsbælte
- Stiforbindelse
- Ny vejforbindelse

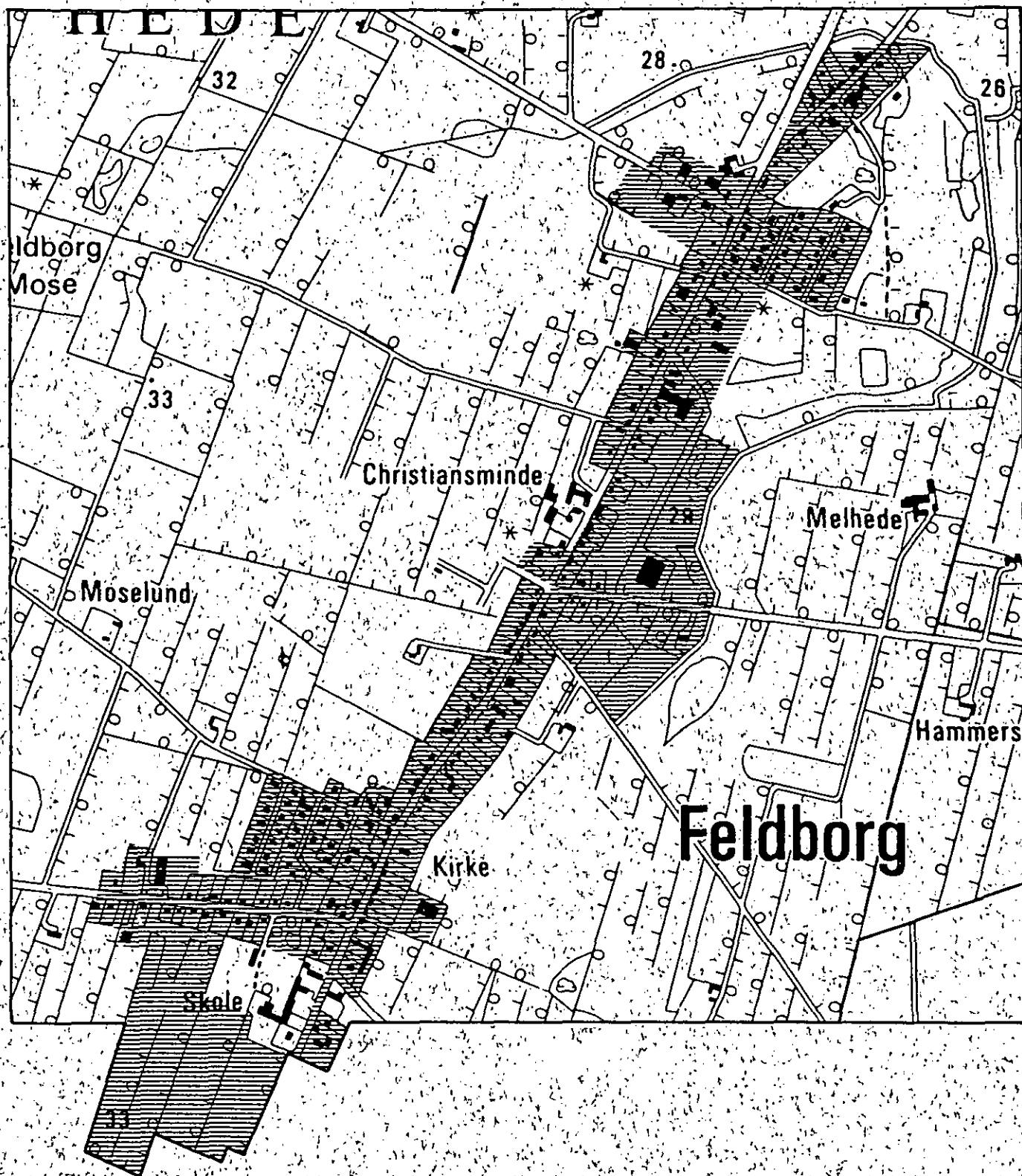
Ejendomme, for hvilke der gælder særlige anvendelses- og bebyggelsesregulerende bestemmelser - jfr. aftale om beskyttelse af Feldborg kirke.

Ejendomme, for hvilke der gælder særlige anvendelses- og bebyggelsesregulerende bestemmelser - jfr. aftale om beskyttelse af Feldborg kirke.

- 1, 2 og 3 = Boligområde
- 4, 5 og 6 = Erhvervsområde
- 7 og 8 = Offentligt område
- 9 = Offentligt rekreativt område

Lokalplan nr. 3.04
Kortbilag nr. 4
Anvendelse, beplantning m.v.
Mål 1:4000

33



SUPPLERENDE REDEGØRELSE

TIL LOKALPLAN NR. 3.04 FOR FELDBORG BY

AULUM-HADERUP KOMMUNE

SUPPLERENDE REDEGØRELSE I HENHOLD TIL KOMMUNEPLANLOVENS § 20
TIL LOKALPLAN NR. 3.04 FOR FELDBORG BY

Omslagskort er trykt med Geodætisk Instituts tilladelse (A83) Copyright.

<u>INDHOLDSFORTEGNELSE</u>	<u>Side</u>
1.0 Indledning	2
2.0 Lokalplanens forhold til anden planlægning	3
Kommuneplan 1988-96	3
Regionplan 1985	8
2.1 By- og landzoneloven	9
2.2 Naturfredningsloven	12
2.3 Aftale om forbedring af beskyttelsen af Feldborg kirke	15
2.4 Miljøbeskyttelsesloven.....	18
2.5 Regeringens bestræbelser for bevaring af beva- ringsværdige bygninger og bygningsmiljøer	18
2.6 Varmeplan for Aulum-Haderup kommune	28
Vandforsyningsplan for Aulum-Haderup kommune	28
Spildevandsplan for Aulum-Haderup kommune	28

Redegørelsens kortbilag

- Kortbilag A - 1:10000 Beskyttelseszone omkring Feldborg
Kirke, jfr. naturfredningslovens
§ 47b.
- Kortbilag B - 1:4000 Arealer omfattet af aftalen om
forbedring af beskyttelsen af
Feldborg kirke.

1. Indledning

Dette hæfte indeholder supplerende oplysninger til den redegørelse, der i henhold til kommuneplanlovens § 20 skal ledsage en lokalplan.

Redegørelsen vedrører lokalplan nr. 3.04 for Feldborg by.

Kommunalbestyrelsen har beskrevet og vurderet de forhold, det er fundet hensigtsmæssigt at behandle, inden de bindende bebyggelsesregulerende bestemmelser m.v. for de berørte ejendomme er lagt fast.

Kommunalbestyrelsen har bl.a. beskrevet:

- Kommuneplanens bestemmelser for Feldborg by.
- Gældende lovligning af betydning for området.
- Eksisterende aftaler om beskyttelsen af Feldborg kirkes nære omgivelser.
- Regeringens bestræbelser for bevaring af bevaringsværdige bygninger og byningsmiljøer.

2.0 Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplan 1988-96
Hovedretningslinier

Feldborg by er i kommuneplan 1988-96 for Aulum-Haderup kommune udpeget som lokalcenter. Byen skal således være lokalområdets center for offentlig og privat service samt kollektive trafikforbindelser. Byen skal der ud over have mulighed for nogen vækst, både m.h.t. boliger og mindre erhvervsvirksomheder.

Vest for byen er der således udlagt areal til et nyt boligområde (Vestparken). Det nye boligområde er ikke omfattet af nærværende lokalplan, idet der allerede er udarbejdet lokalplan for området (lokalplan nr. 3.02).

Lokalplan nr. 3.04 omfatter ikke nyudlagte byområder, men kun eksisterende eller delvist udbyggede områder.

I kommuneplanens hovedretningslinier for Feldborg by er det m.h.t. nye stiforbindelser anført, at der skal sikres stiforbindelse fra boligområdet Mølleparken langs en del af Feldborg bæk via boligområdet Vestparken til skolen og idrætsområdet.

Der skal videre sikres mulighed for, at Højmoselvej kan indgå som stiforbindelse med adgang til Søndre Feldborg Plantage. Der bør endvidere sikres mulighed for en natursti langs Feldborg bæk til Nedre Feldborg gl. skole.

M.h.t. nye vejforbindelser er der i kommuneplanen markeret en ny vejforbindelse mellem boligområdet Vestparken og Birkevej. Her ud over er det tanken at føre Møllevej frem til boligområdet Mølleparken.

De anførte nye vej- og stistrækninger er indarbejdet i lokalplan nr. 3.04 i det omfang, kommunalbestyrelsen har fundet det nødvendigt.



I kommuneplanen for Aulum-Haderup kommune er det fastlagt, at der bør sikres mulighed for at anlægge en natursti langs Feldborg bæk til Nedre Feldborg gamle skol.

Hovedparten af Feldborg by er i øjeblikket beliggende i landzone. I kommuneplanen er det anført, at de omfattede arealer ved lokalplanpligtige reguleringer skal overføres til byzone.

Som allerede anført omhandler lokalplan nr. 3.04 ikke nye byområder. Inden for det eksisterende byområde eller de kun delvist udbyggede erhvervsområder er der dog stadig mulighed for opførelse af ny bebyggelse.

Om opførelse af ny bebyggelse er det i kommuneplanen anført, at bebyggelsen skal tilpasses byens eksisterende struktur og landskabet bedst muligt.

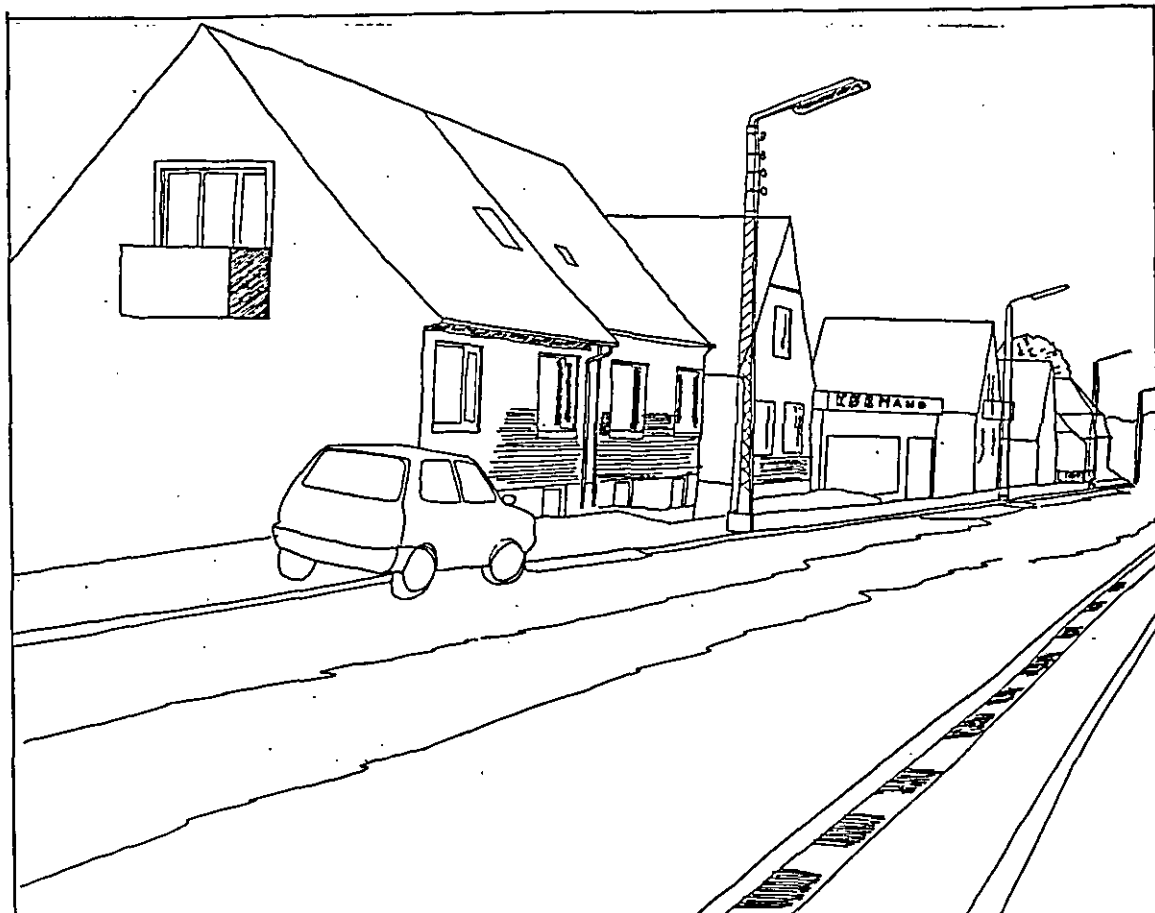
Rammer for lokalplanlægningen

I kommuneplanens afsnit "Rammer for lokalplanlægningen" er de planlægningsmæssige hovedretningslinier søgt konkretiseret.

Byen er inddelt i 15 enkeltområder efter nuværende eller planlagt anvendelse. Områdeinddelingen fremgår af kommuneplanens kortbilag nr. 3. Anvendelsen af arealerne fremgår af planens kortbilag nr. 2 og er i ord beskrevet i planens 2. hovedafsnit.

Opretholdelsen af byens eksisterende struktur er således med hensyn til vejsystem og de enkelte bydeles anvendelse søgt sikret.

For yderligere at sikre den eksisterende by og de eksisterende bydeles karakter har kommunalbestyrelsen herudover fundet det hensigtsmæssigt i lokalplan nr. 3.04 at formulere bebyggelsesregulerende bestemmelser, der tilstræber, at denne karakter også opretholdes.



For at sikre nogle af de eksisterende bydeles karakter, har kommunalbestyrelsen fundet det hensigtsmæssigt så vidt muligt at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser, der sikrer, denne karakter opretholdes.

Med hensyn til det fremtidige byggeris tilpasning til landskabet er kommunalbestyrelsen af den opfattelse, at der kan anlægges følgende synsvinkel på sagen. I kommuneplanen er det åbne land - areaerne uden for kommunens bysamfund - ind delt i tre områdetyper - jordbrugsområder, jordbrugsområder med særlige landskabelige værdier og naturområder. Opdelingen fremgår af kommuneplanens kortbilag nr. 1.

Der er kun få landskabelige værdier i jordbrugsområderne. Det er således overvejende til ny bebyggelse, der grænser op til jordbrugsområderne med de særlige landskabelige værdier og til naturområderne, at der bør stilles flest krav m.h.t. tilpasning til landskabet.

Landskabet vest og syd for Feldborg by betegnes som jordbrugsområde, hvor imod landskabet øst for byen fra Højmossevej og nord på betegnes som jordbrugsområde med særlige landskabelige værdier.

Landskabet umiddelbart nord for byen betegnes som naturområde.

For yderligere at understøtte tankerne om at gøre overgangen fra landskabet mod øst til den bymæssige bebyggelse så harmonisk som mulig, har kommunalbestyrelsen i lokalplan nr. 3.04 truffet bestemmelse om, at der i så vid udstrækning som muligt skal etableres beplantning langs de østlige byområders afslutning mod det åbne land.



I kommuneplanen er det anført, at ny bebyggelse skal tilpasses landskabet bedst muligt. Landskabet øst for Feldborg by har flere kvaliteter end landskabet vest for byen. Det er således til ny bebyggelse mod Feldborg bæk, der bør stilles flest krav m.h.t. tilpasning til landskabet.

Eksisterende lokalplaner

Nogle af byens enkeltområder er allerede lokalplanlagt. Enkeltområde 3.B.7 (jfr. kommuneplanens kortbilag nr. 3) er således, som allerede nævnt, omfattet af lokalplan nr. 3.02 - en lokalplan for et område til fritliggende enfamiliehuse og tæt-lav boligbebyggelse ved Vestparken.

Område 3.I.1 er omfattet af lokalplan nr. 3.03, der bl.a. muliggør opførelse af en idrætshal i tilknytning til det eksisterende idrætsanlæg.

En mindre del af område 3.B.4 er omfattet af lokalplan nr. 3.01. En lokalplan for et tæt-lav boligbyggeri, hvor Feldborg gl. skole tidligere lå.

De tre områder, ovennævnte lokalplaner omfatter, er de eneste områder i Feldborg by, der er overført til byzone.

Lokalplan nr. 3.04 omfatter (med undtagelse af et areal på hjørnet af Bredgade og Skovvej, et areal mellem Feldborg mose og den syd for liggende ejendom og enkeltområde 3.R.2 jfr. kommuneplanen) byens øvrige enkeltområder (3.B.1, 3.B.2, 3.B.3, 3.B.4, 3.B.5, 3.B.6, 3.E.1, 3.E.2, 3.E.3, 3.I.2, 3.I.3 og 3.R.1), der således overføres til byzone ved den offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 3.04.

Regionplan 1985

Jfr. tidligere er Feldborg by i kommuneplanen udpeget som lokalcenter. I regionplan 1985 er der fastlagt retningslinier for udpegning af lokalcentre. En betingelse for, at en by kan få status som lokalcenter er, iflg. regionplanen;

- at der findes en skole i byen
- at der er tilfredsstillende kollektive

trafikforbindelser mellem byen og nærmeste egns- eller kommuncenter.

I regionplanen er det videre anført, at byer, der i kommuneplanen er udpeget som lokalcentre, kun kan opretholde denne status så længe, de i retningslinierne angivne forudsætninger for udpegning er tilgodeset.

I regionplanens retningslinier for, hvilke arealer der skal ligge i henholdsvis by- eller landzone, er det anført;

- at arealer i de udpegede lokalcentre skal være i byzone. Arealer, som ikke ligger i byzone, og som udnyttes eller skal udnyttes til byformål, skal overføres til byzone.

2.1 By- og landzoneloven

Som det vil fremgå af formålsbestemmelserne i lokalplan nr. 3.04, er ét af planens formål at overføre det omhandlede byområde til byzone.

Når et område overføres til byzone, medfører det dels en række praktiske/administrative ændringer og dels ændring af de økonomiske forhold omkring de landbrugs-ejendomme, der inddrages under byzone. Ændringerne i den praktiske/administrative sagsbehandling indebærer en forenkling af behandlingen af ansøgninger om byggeri m.v. på de omhandlede ejendomme. Hvor ansøgninger om byggeri i byzone "kun" skal vurderes i forhold til kommuneplan (kommuneplanlov), byggelov m.v. skal ansøgninger om byggeri i landzone tillige vurderes i forhold til by- og landzoneloven.

By- og landzoneloven har bl.a. til formål at sikre, at byudviklingen finder sted i overensstemmelse med sammenfattende fysiske planlægning, d.v.s. bl.a. region- og kommuneplan. Herudover skal loven forhindre uønsket og ukontrolleret bebyggelse i det åbne land.

Zoneloven opdeler landet i:

- byzone
- landzone og
- sommerhusområde.

Princippet i loven er, at et areal er landzone, hvis det ikke ved planlægning er overført til byzone eller sommerhusområde.

Tilladelse til udstykning, bebyggelse eller ændret anvendelse i byzone gives af kommunalbestyrelsen. Tilladelse til bebyggelse, udstykning m.v. af ejendomme i landzone kræver tilladelse fra zone Lovsmyndigheden, som overvejende er amtsrådet.

At tilladelsen skal gives af amtsrådet hænger sammen med, at administrationen af zoneloven i det åbne land har nær sammenhæng med amtsrådets administration og planlægning i henhold til den øvrige arealanvendelseslovgivning for det åbne land, f.eks. naturfrednings-, landbrugs- og råstoflovgivning.

Praksis ved behandling af zonelovssager er oftest den, at kommunalbestyrelsen først vurderer ansøgningen i henhold til kommuneplan, bygge Lov m.v. Kommunalbestyrelsen sender herefter ansøgning vedlagt vurderingen til amtsrådet, som vurderer ansøgningen i henhold til regionplan, naturfredningslov, landbrugslov og råstoflov. Først herefter kan ansøgeren med-

deles afslag eller tilladelse til det ansøgte.

Zoneloven er med andre ord et af de virkemidler, der skal sikre, at den sammfattende fysiske planlægning ikke tilsidesættes. I kraft af den kontrol, der via zoneloven udøves med bebyggelse i landzone, er loven med til at sikre, at der ikke bygges bymæssigt, med mindre der forud er gennemført en planlægning, der sikrer mulighed herfor.

Når Feldborg by er overført til byzone, kan ansøgninger om bolig- eller erhvervsbyggeri således behandles alene af kommunalbestyrelsen uden amtsrådets medvirken. Det sparer tid.

Som nævnt på side 8 omfatter lokalplan nr. 3.04 ikke samtlige arealer indenfor den afgrænsning af byområdet, der er fastlagt i kommuneplanen.

Et areal på hjørnet af Bredgade og Skovvej, et areal mellem Feldborg Mose og den syd for liggende ejendom og enkeltområde 3.R.2 jfr. kommuneplanen er således ikke omfattet af planen.

Efter den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 3.04 vil de pågældende arealer således stadig henligge som landzoneareal.

Opmærksomheden skal i den forbindelse henledes på, at det vil være i strid med by- og landzoneloven at anvende de pågældende arealer bymæssigt.

Der vil således ikke kunne forventes tilladelse til at anvende arealerne bymæssigt. Arealerne kan selvfølgelig fortsat anvendes til landbrugsformål, opførelse af landbrugsbygninger, gyllebeholdere m.m.

Ændringerne i de økonomiske forhold for de ejendomme, der inddrages i byzone, vedrører kun landbrugsejendomme. Der skal for landbrugsejendomme, der overføres til byzone, betales frigørelsesafgift. De ejendomme, der skal betales frigørelsesafgift for, er de ejendomme eller de dele heraf, der benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, når de inddrages under byzone.

Under visse forudsætninger kan den, der ejer den afgiftspligtige ejendom, forlange, at kommunen overtager ejendommen eller de dele heraf, der inddrages under byzone. (Se endvidere afsnittet "Lokalplanens retsvirkninger" i lokalplan nr. 3.04)

Frigørelsesafgiften tilfalder kommunen og staten med halvdelen til hver.

Afgiften kan senere, efter regler fastsat af Boligministeriet, dels anvendes til gennemførelse af byggemodningsarbejder inden for kommunen, dels til finansiering af overtagelse af de ejendomme eller dele heraf, kommunen jfr. loven kan blive pålagt at overtage.

2.2 Naturfredningsloven

Naturfredningsloven har til formål at værne om Danmarks natur og landskabelige værdier og i videts mulig omfang at give befolkningen mulighed for at nyde godt af disse. De beføjelser, som loven giver, skal bl.a. anvendes til:

- at bevare og pleje større landskabs- og andre områder, som på grund af deres

landskabelige værdi eller beliggenhed
har væsentlig betydning for almenheden,
- at bidrage til, at det menneskelige
miljø ikke forringes gennem forurening.
Naturfredningslovgivningen omhandler
bl.a. kirkeomgivelserne for de i det åb-
ne land beliggende kirker.



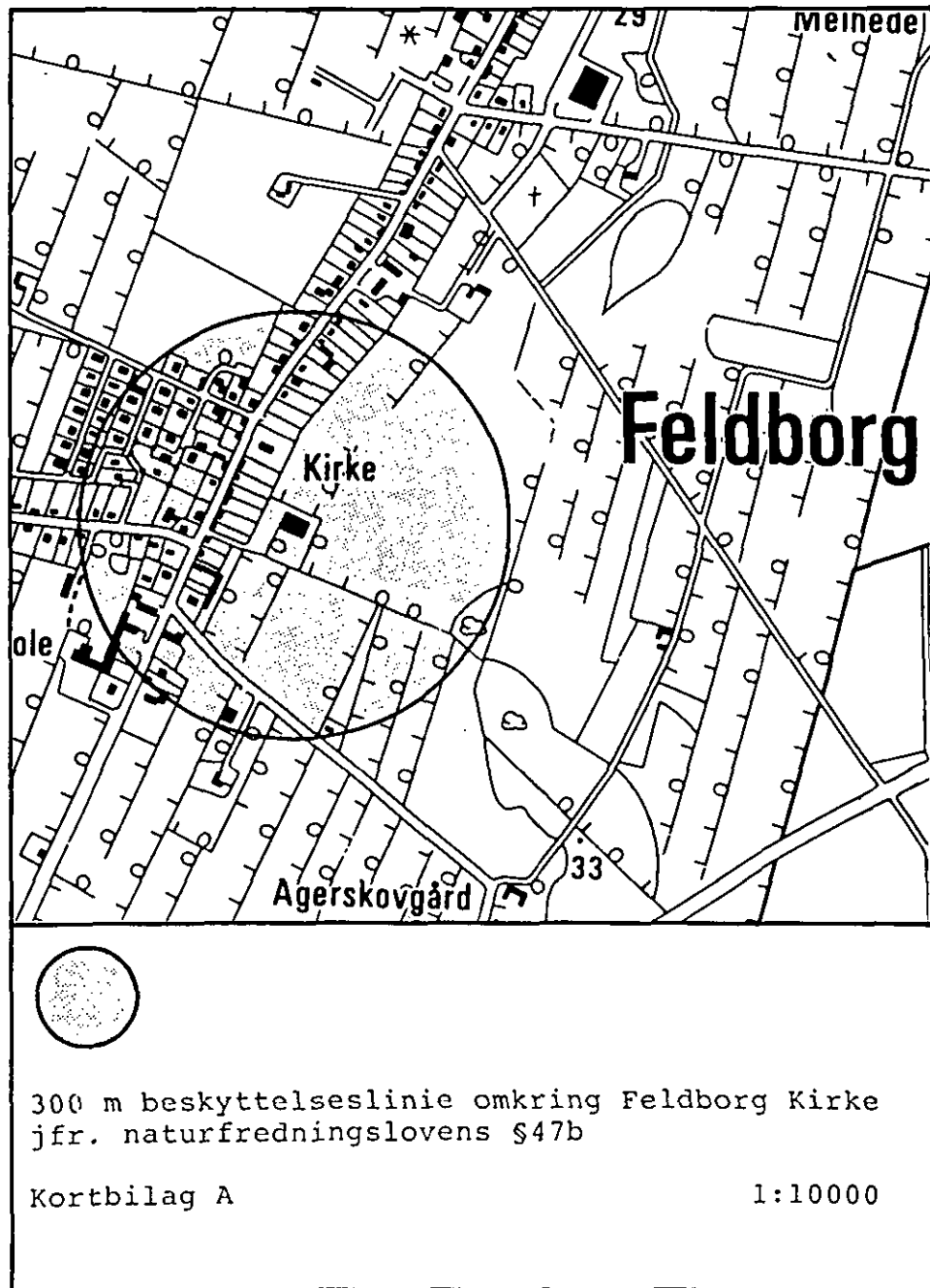
Feldborg kirke er beliggende i det åbne land. Iflg. naturfredningslovens § 47 b må der ikke for de i det åbne land beliggende kirker placeres bygninger, der overstiger 8,5 m inden for en afstand af 300 m fra kirken.

landskabelige værdi eller beliggenhed har væsentlig betydning for almenheden, - at bidrage til, at det menneskelige miljø ikke forringes gennem forurening. Naturfredningslovgivningen omhandler bl.a. kirkeomgivelserne for de i det åbne land beliggende kirker.



Feldborg kirke er beliggende i det åbne land. Iflg. naturfredningslovens § 47 b må der ikke for de i det åbne land beliggende kirker placeres bygninger, der overstiger 8,5 m inden for en afstand af 300 m fra kirken.

Amtsfredningsinspektoratet for Ringkø-
bing amt fastslog i 1984, at Feldborg
kirke er beliggende i det åbne land.
Det fremgår af lovens § 47 b, at inden
for en afstand af 300 m fra de i det åb-
ne land beliggende kirker må der ikke
uden Fredningsnævnets tilladelse place-
res bygninger med en højde, der oversti-
ger 8,5 m. Beskyttelseslinien fremgår
af kortbilag A under neden.



Dette forhold er dog allerede sikret, idet rammebestemmelserne for alle enkeltområder, omfattet af den 300 m beskyttelseslinie, fastlægger 8,5 m som den maksimale bygningshøjde inden for områderne.

Opmærksomheden skal dog henledes på, at kommunalbestyrelsen ikke alene kan meddele dispensation fra lokalplan nr. 3.04's bestemmelser om en maksimal bygningshøjde på 8,5 m inden for beskyttelseszonen. Fremkommer der sådanne dispensationsansøgninger, skal Fredningsnævnet og de kirkelige myndigheder tages med på råd.

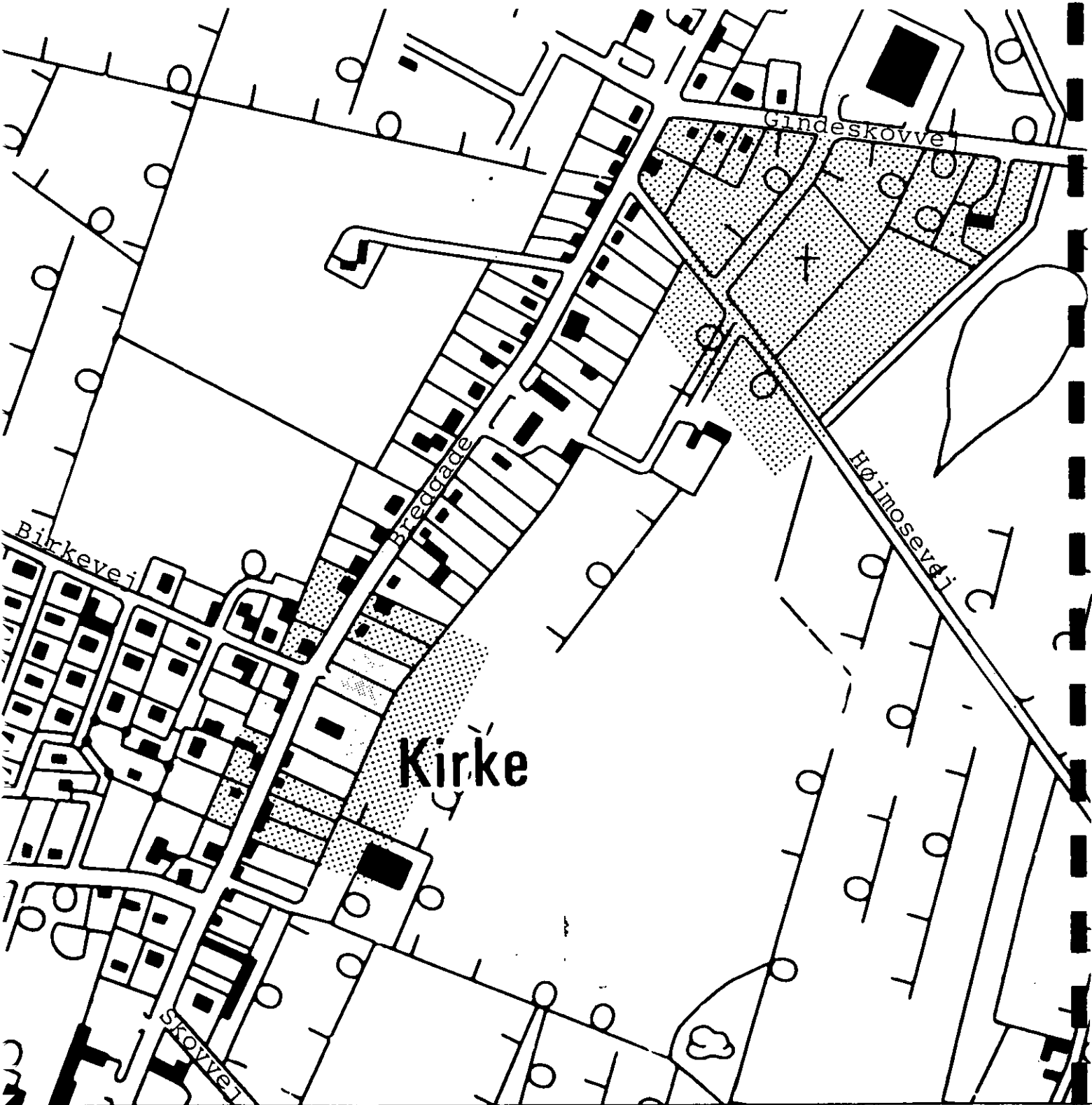
2.3 Aftale om forbedring af beskyttelsen af Feldborg kirke

I årene umiddelbart efter 1950 blev der gennemført ca. 4500 fredninger - af større eller mindre omfang - af arealerne i umiddelbar tilknytning til de fleste af landets ca. 2300 kirker, i visse tilfælde som større arealfredninger, i andre som bræmmefredninger eller som udsigtsfredninger for bestemte punkter, og endelig som bybilledfredninger.

Fredningerne kaldes ofte "kirkeomgivel-sesfredninger" eller "Exner-fredninger" efter provst Johan Exner, der i sin tid tog initiativ til, at omgivelserne omkring vore kirker blev beskyttet.

Der blev imidlertid ikke gennemført fredninger omkring Feldborg kirke.

På den baggrund blev der i 1980 indgået aftale om forbedring af beskyttelsen af kirkens omgivelser. Aftalen blev indgået mellem Overfredningsinspektoratet, Aulum-



zone 1 jfr. aftale om forbedring af beskyttelsen af
Feldborg Kirke



zone 2 jfr. aftale om forbedring af beskyttelsen af
Feldborg Kirke

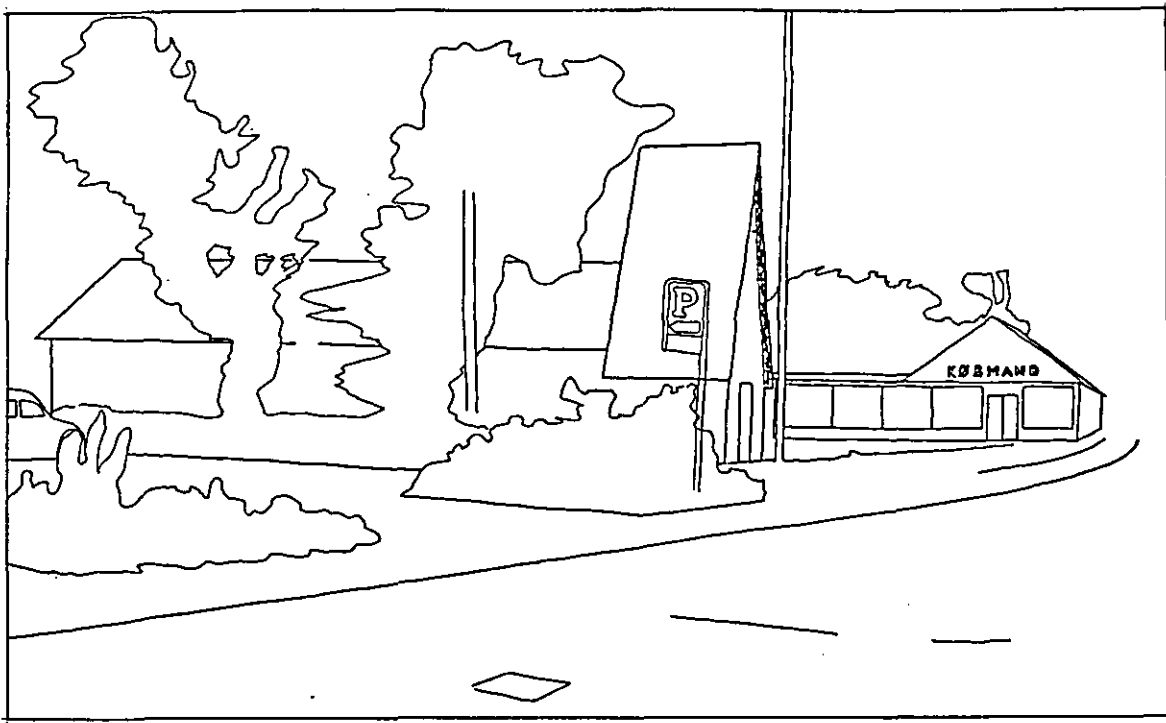
Haderup kommune, menighedsrådet og ejerne af de ejendomme, som er omfattet af aftalen. Aftalen fik følgende indhold:

"Arealerne i umiddelbar nærhed af kirken inddeles i to zoner, zone I og zone II. (Zoneinddelingen fremgår af kortbilag B til venstre).

For at bevare miljøet omkring kirken og fastholde kirkens landskabelige virkning bør man tilstræbe,

- at der i zone I ikke foretages bebyggelse, beplantning, opsætning af master og skure, henkastning af affald eller andre former for ændringer i terrænet. Planer om udvendige ændringer af og eventuel tilbygning til eksisterende bebyggelse bør drøftes med de kirkelige myndigheder og eventuelt amtsrådet,
- at det ved opførelse af ny bebyggelse i zone II sker med størst mulig hensyntagen til kirken, og ikke højere end almindelige beboelseshuse (8,5 m). Ansøgninger om bebyggelse over 8,5 m i højden samt ansøgninger om ny bebyggelse, der ikke ligger i tilknytning til eksisterende huse, bør drøftes med de kirkelige myndigheder og evt. amtsrådet.

Bevaringen og beskyttelsen af kirkernes omgivelser kan ske på flere måder. Kommuner og amtsråd skal i henhold til kommunelov, zonelov, råstoflov, miljølov m.v. give tilladelse til visse bygge- og anlægsarbejder. Gennem administrationen af disse love har man mulighed for at beskytte kirkernes omgivelser i ret vidt omfang."



Ifølge aftalen om forbedring af beskyttelsen af Feldborg kirkes omgivelser bør planer om udvendige ændringer og eventuelle tilbygninger til eksisterende bebyggelse nærmest kirken drøftes med de kirkelige myndigheder og eventuelt amtsrådet.

Aftalen er ikke tinglyst på de omhandlede ejendomme, og dermed ikke juridisk bindende, men fungerer som rettesnor for kommunalbestyrelsens behandling af byggesager inden for de omhandlede områder. Aftalen om forbedring af beskyttelsen af Feldborg kirke er i det omfang, kommunalbestyrelsen har fundet det nødvendigt, indarbejdet i lokalplan nr. 3.04's bestemmelser.

Lokalplan nr. 3.04 omfatter dog ikke arealet øst for kirken og det areal syd for Højmosevej, der er omfattet af aftalens zone 2.

Evt. ansøgninger om byggeri el.lign. på dette areal skal således behandles i henhold til by- og landzoneloven. Kommunalbestyrelsen vil ved sådanne ansøgninger kun anbefale ansøgningerne i det omfang, de er i overensstemmelse med aftalen.

2.4 Miljøbeskyttelsesloven

Anvendelsesbestemmelserne i lokalplan nr. 3.04 åbner mulighed for, at der indenfor de omhandlede erhvervsområder gives tilladelse til opførelse af boliger for personer med tilknytning til virksomhederne. De omfattede erhvervsområder får derved - i relation til miljøbeskyttelsesloven - karakter af blandede bolig- og erhvervsområder.

Virksomheder i blandede bolig- og erhvervsområder må ikke forurene så meget som virksomheder i "rene" erhvervsområder.

Grænsen for, hvor meget virksomhederne f.eks. må støje, er lavere i blandede bolig- og erhvervsområder end i "rene" erhvervsområder.

For at tydeliggøre de krav, virksomhederne i området kan blive mødt med, med hensyn til støjreducerende foranstaltninger, er miljøbeskyttelseslovens vejledende værdier for det maksimale støjniveau i blandede bolig- og erhvervsområder refereret i anvendelsesbestemmelserne i lokalplan nr. 3.04.

2.5 Regeringens bestræbelser for bevaring af bevaringsværdige bygninger og bygningsmiljøer

Miljøministeren fremsatte i januar 1988 i folketinget lovforslag om ændring af bygningsfredningsloven og om kommuneplanloven.

Forslaget om ændring af bygningsfred-

ningsloven indebar, at kommunerne inden 1996 skulle registrere alle bygninger opført før 1940. På baggrund af registreringen skulle kommunerne foretage en analyse og vurdering af de bygnings- og bebyggelsesmæssige bevaringsinteresser i kommunen.

Forslaget til ændring af kommuneplanloven indebar en skærpet lokalplanpligt for områder med bygnings- og bebyggelsesmæssige bevaringsinteresser.

Planstyrelsen under Miljøministeriet arbejdede målbevidst med sagen. Der var bl.a. igangsat arbejde med udarbejdelse af vejledninger for kommunerne om vurdering af bygnings- og bebyggelsesmæssige bevaringsinteresser.

Men de politiske forhold ændres undertiden så hurtigt, at centraladministrationen har svært ved at følge med. I maj 1988 blev der udskrevet folketingsvalg, og dermed bortfaldt de to lovforslag, der var blevet fremsat i Folketinget i januar 1988.

Da den nye regering var dannet, var den nye Miljøminister af den opfattelse, at det ville være nyttigt med en lovpause. Lovforslaget blev i 1988 genfremsat. Her var der dog ikke flertal for gennemførelsen af lovændringen.

Miljøministeren er dog fortsat af den opfattelse, at det er nødvendigt at forstærke bygnings- og bebyggelsesbevaringen. Men hvor bevaringshensynene oprindeligt skulle sikres gennem lovpligtige ordninger, hviler bevaringsbestræbelserne nu på frivillighedens princip. Staten gør i øjeblikket selv en massiv indsats

for at anspore kommunerne til at sikre bevaringshensynene. Planstyrelsen har således iværksat et omfattende oplysnings- og informationsarbejde over for alle landets kommuner og borgere, så opmærksomheden omkring interesserne skærpes.

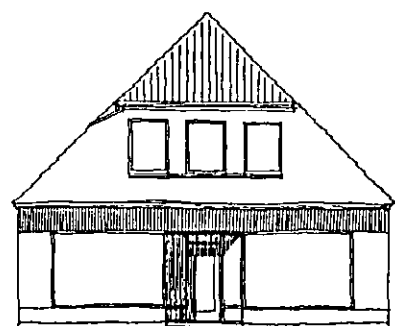
Kommunalbestyrelsen er enig i, at de bevaringsværdige bygninger og bebyggelser skal sikres, og kommunalbestyrelsen er enig i, at hensynet til de bygnings- og bebyggelsesmæssige kvaliteter varetages bedst og mest effektivt ved øget oplysning og ad frivillighedens vej.

Forud for lovforslagene lå et omfattende arbejde i Miljøministeriet med bl.a. udarbejdelse af betænkningen om bevaringsværdige huse til beboelse (Betænkning nr. 1010).

I betænkningen er det som begrundelse for overhovedet at beskæftige sig med bevaringsværdier bl.a. anført:

"Bevaringsværdige huse eller miljøer er ofte blevet ødelagt af mangel på viden om deres kulturelle værdier eller af mangel på kendskab til en rigtig vedligeholdelse eller kendskab til de muligheder, der er for en ændring eller ombygning, der også tilgodeser bevaringsinteresserne.

Der er istandsættelser og ombygninger, der er så gennemgribende, at et hus, der ellers ville have været bevaringsværdigt, helt må siges at have mistet sine bevaringsværdier. Der er også bygninger,



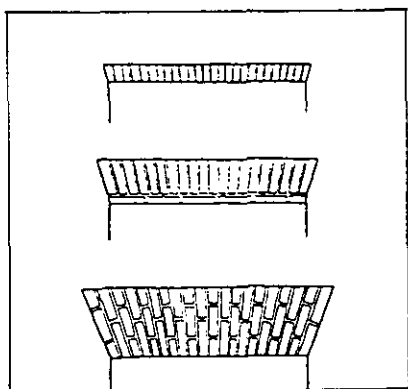
der er kompromitterende på grund af ufølsomme ændringer eller restaureringer, men hvor der ikke er sket en uoprettelig ødelæggelse af bevaringsværdierne. For disse huse, vil det være ønskeligt, om der i forbindelse med en fremtidig vedligeholdelse og istandsættelse skete en tilpasning i overensstemmelse med traditionel byggestil og husets oprindelige konstruktion.

I byerne er husene ofte blevet vurderet på grundlag af den standard, huset har med hensyn til installationer som bad, toilet og centralvarme i sammenligning med disse installationer i nybyggeriet. For borgerhusenes vedkommende har man sjældent peget på byens ældre huse og slet ikke huse opført i perioden fra 1880 og frem til 1920 som huse med særlige kvaliteter.

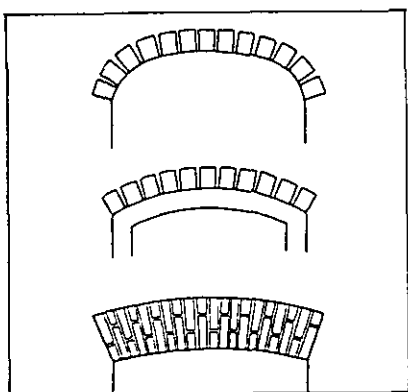
De ældre huse er bygget af traditionelle materialer som tegl, mursten og træ. Facaden kan være enkelt udformet med en muret gesims, eller det kan være huse med pudsede båndindfatninger o.s.v., hvor håndværksmesteren ikke har sparet på fantasien ved opbygning af murfacaderne.

En gades arkitektur - selv om den er anonym - afspejler ikke blot skiftende tiders konjunkturer og stilarter, men giver også en beskrivelse af den byggetekniske udvikling.

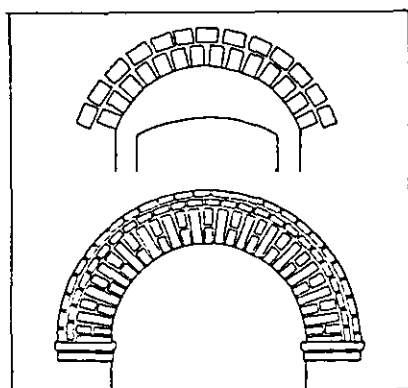
Et godt hus, og dette gælder også etagehusene i byerne, kan holde i generationer. Den manglende vedligeholdelse og ombygninger uden hensyn til husets karakter kan imidlertid ødelægge bevaringsværdien i et sådant hus.



Vandrette stik.
Halvstens-, helstens- med prydskitte og to-stensstik.



Øverst: kurvehanksbuet halvstens. Midterst: fladbuede halvstensstik med fals. Nederst: halvandenstensstik.



Rundbuede stik. Øverst: halvstensstik med prydskitte. Nederst: helstensstik med prydskitte på vederlagssten.

For et byhus gælder i lighed med landhuset, at både en vedligeholdelse og en istandsættelse, modernisering og renovering af huset må ske med omtanke, hvor der tages hensyn både til husets egne kvaliteter og til de kvaliteter, det rummer i sammenhæng med og som del af det samlede gadebillede.

Ved byggeri i dag og ved ombygninger og moderniseringer, er der praktisk taget ubegrænsede muligheder ved valg af materialer og konstruktioner.

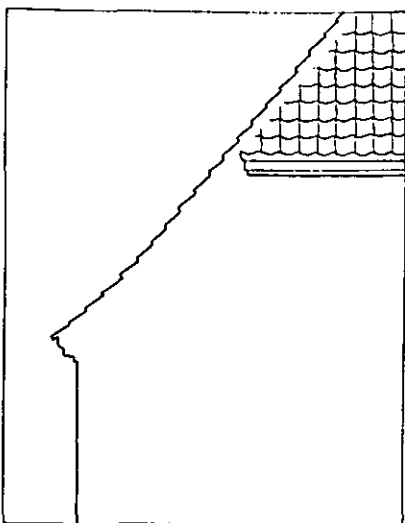
Denne mangfoldighed kan sætte sine spor i et bevaringsværdigt hus og i et gammelt bevaringsværdigt miljø. En enkelt forkert valgt løsning kan være nok til at ødelægge helhedsindtrykket.

Ved en vedligeholdelse og istandsættelse og ved større indgreb som modernisering og om- og tilbygninger må man, for at opretholde husets bevaringsværdi, sikre, at husets materialer, identitet og karakter opretholdes - og stadig udgør den helhed, som kendetegner bevaringsværdien.

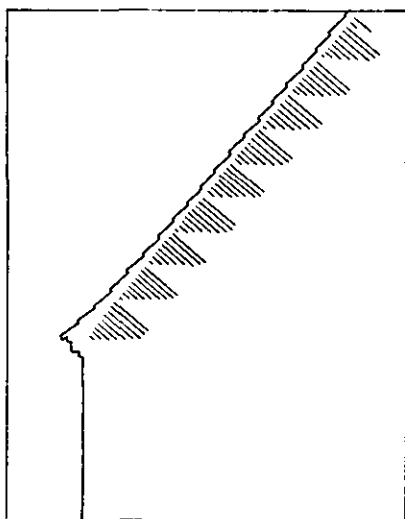
I visse tilfælde kan man måske også gennem enkelte ændringer give et ældre godt hus dets identitet igen.

Før man går igang med en vedligeholdelse, bør man derfor kende bygningen, husets proportioner, kende de materialer, huset er opført af, taghældningen, facadernes karakter og vinduernes inddeling og størrelse.

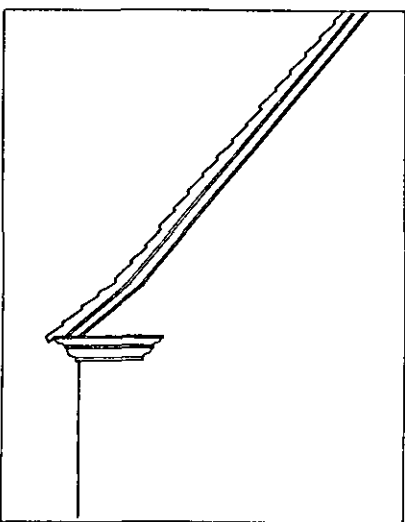
En egn eller en by kan have sin særlige byggetradition, og hustyperne kan variere meget, og hermed vil der også være store variationer med hensyn til vedligeholdelsesarbejdernes karakter.



Muret gavl med gesims under halvvalm.



Muret gavl med strømskifter langs tagkant.



Muret gavl afsluttet med omløbende gesims, fortsat tagkanten rundt.

Vedligeholdelse og istandsættelse af et bevaringsværdigt hus er ikke masseproduktion. Den rigtige vedligeholdelse forudsætter, at huset får lov at bevare sin individualitet.

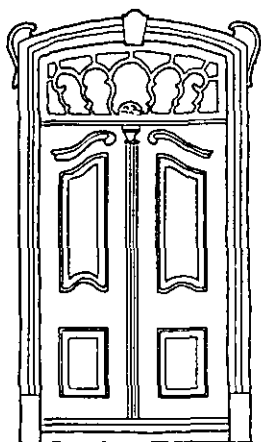
Visse istandsættelsesarbejder kan udføres som "gør det selv-arbejder", f.eks. er der generationers tradition for, at kalkning af landbrugets stuehuse oftest udføres af ejerne selv.

Opretholdelse af generationers håndværkertraditioner kræver imidlertid håndværksmæssig erfaring, og den rigtige vedligeholdelse, istandsættelse og modernisering af et bevaringsværdigt hus kræver omtanke og opfindsomhed. Den løsning, der umiddelbart er billigst, er måske ikke den billigste på længere sigt. Og udgangspunktet for enhver vedligeholdelse er, at det kan betale sig at reparere frem for at skifte ud.

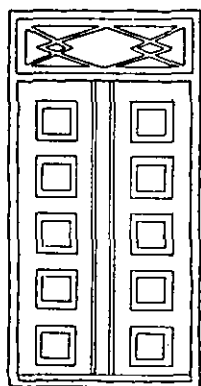
For at uddybe kendskabet til, hvorfor det er væsentligt at følge traditionel byggeskik for et bevaringsværdigt hus, og hvilke detaljer det er væsentligt at sikre opretholdelsen af, for at resultatet kan blive tilfredsstillende, har fredningsstyrelsen efter anmodning fra udvalget ladet udarbejde en publikation "Om byggeskik og vedligeholdelse", hvori der fortælles om byggeskik, og hvilke forhold man især skal have for øje, når et ældre hus skal vedligeholdes og istandsættes.

De bygningsdetaljer, som publikationen omtaler, er:

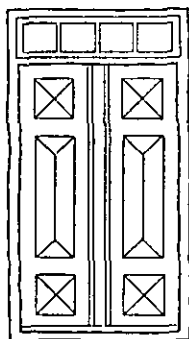
- fundament, sokkel og kælder,
- ydevægge
- tag (tegl, skifer eller stråtag



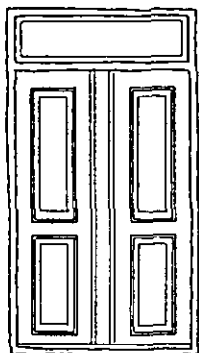
skorsten, kviste
 tagrender og nedløb
 taggavle, gesimser
 vinduer
 døre og porte
 trapper
 udbygninger samt
 gulv, loft og skillevægge.



Publikationen er i lighed med udvalgets
 (Bevarings- og Vedligeholdelsesudvalget)
 øvrige anbefalinger et tilbud til den
 enkelte husejer om rådgivning og vejled-
 ning i, hvordan man kan gøre et ældre
 hus nænsomt i stand og vedligeholde det.
 Udvalget har imidlertid også lagt vægt
 på, at publikationen kan fungere som
 grundbog og anvise metoder for de vedli-
 geholdelsesarbejder, der er med til at
 sikre den betryggende vedligeholdelse
 af et bevaringsværdigt hus.

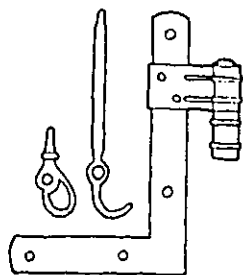
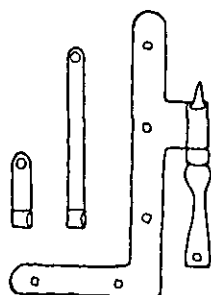
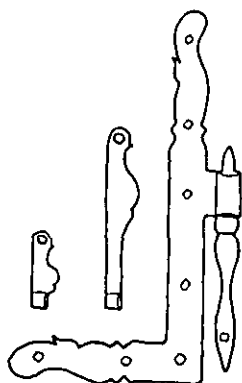
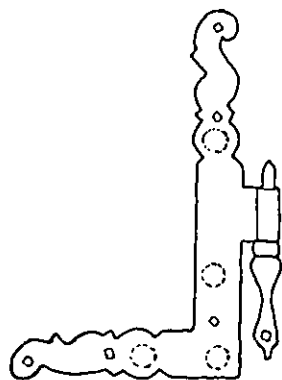


En bygning er, hvad enten den ligger i
 det åbne land eller i byen, en del af
 en helhed. Hvad man gør med huset, påvir-
 ker dette helhedsbillede. Og et hus, der
 måske ikke i sig selv er bevaringsvær-
 digt, bliver i et samspil med omgivelser-
 ne bevaringsværdigt som del af et beva-
 ringsværdigt miljø.



Ved beskrivelsen af en betryggende vedli-
 geholdelse af det enkelte hus hører også
 med at nævne pleje og vedligeholdelse
 af husets omgivelser, beplantninger, ha-
 ver, gader, stræder, plankeværk om.v.
 Der er en vekselvirkning og afsmittende
 effekt ved den vedligeholdelse, der gen-
 nemføres.

Ved vedligeholdelse af de gamle huse i
 byerne er det ofte butiksfacaderne ud-



formning og den skiltning, der er knyttet til butikkerne, der er med til at sætte sit præg på helhedsbilledet. Skiltningen må derfor sammen med udformningen af butiksfacaden betragtes som et vigtigt led i den samlede vedligeholdelse af et hus. En uheldig udformning af en bygnings butiksfacade og en uheldig skiltning kan medføre, at et ellers bevaringsværdigt hus mister sin identitet."

Bevaringskriterier

Kriterierne for, hvornår bygninger og bebyggelser kan karakteriseres som bevaringsværdige, er vide:

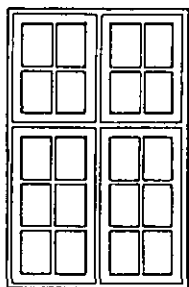
Alder

Bygningens alder er, og har traditionelt været, det første, man lagde vægt på ved vurderingen af dens bevaringsværdi; selvfølgelig er det ud fra det synspunkt, at jo ældre en bygning er, jo sjældnere er den, og dermed vigtig at bevare som vidnesbyrd om landets ældre kultur.

Arkitektonisk kvalitet

Et andet kriterium for en bygnings bevaringsværdi er den arkitektoniske kvalitet. I modsætning til alderen, som er forholdsvis let bestemmelig og noget generelt, kan det være vanskeligt at definere begrebet arkitektonisk værdi. Vanskeligheden ligger i sammenhængen med begrebet æstetik. Og æstetiske holdninger er for det første svingende fra epoke til epoke, og for det andet fra men-

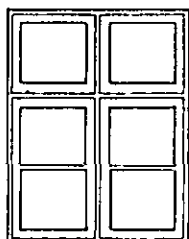
neske til menneske. Bevaringskriterier efter dette grundlag vil derfor altid kunne underkastes diskussion og kritik.



Kulturhistoriske interesser

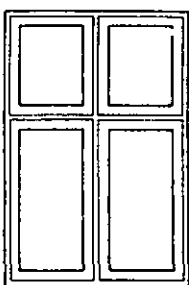
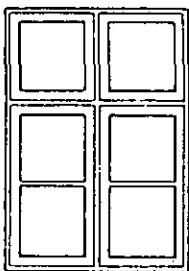
Det tredje bevaringskriterium kan være de kulturhistoriske interesser, der afspejler sig i en bygning, eller som den iøvrigt repræsenterer.

Kulturhistorie er et af de mest rummelige begreber, sproget kender. Man kan lægge snart sagt hvilket som helst historisk aspekt i det.

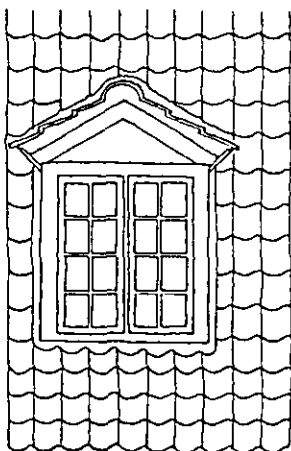


Miljø

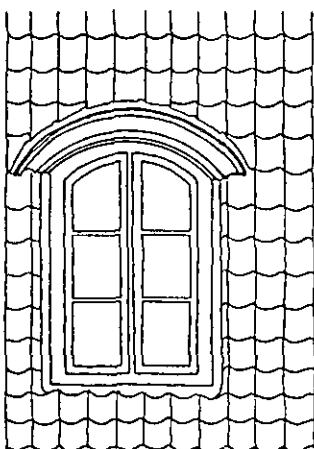
Bevaringskvalitet vil ofte være knyttet ikke til det enkelte hus, men til den helhed af bygninger, hvori det indgår. En række ensartede, anonyme huse vil måske, hvis det drejede sig om den enkelte bygning, ikke betragtes som væsentlige, men her ligger betydningen i mængden og det indbyrdes samspil. Et typisk eksempel er den mindre side- eller baggade i en provinsby med stilfærdige, tidstypiske, men ikke særlig gamle eller på anden måde bemærkelsesværdige huse. De miljømæssige bevaringsinteresser bygger på en vurdering af helheden.



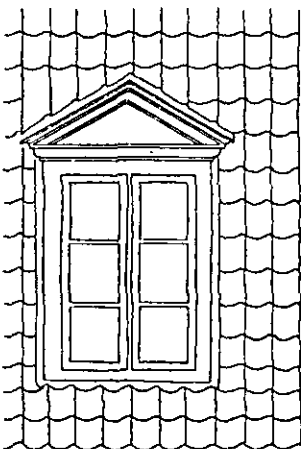
Kommunalbestyrelsen er af den opfattelse, at det er af stor værdi for bevarelsen af alle kommunens bymiljøer, at den traditionelle byggeskik opretholdes, at egnsforskellen i bebyggelsen opretholdes, og det lokale særpræg opretholdes - ikke mindst i et årti, hvor de kulturel-



Heltagskvist i bindingsværk og med tegl på tag.



Kvist med buet tag, indklædt med zink, kobber eller pap.



Heltagskvist, indklædt med zink, kobber eller pap.

le forskelle måske udviskes mere og mere.

I Feldborg by er det hovedsagelig den ældre bebyggelse omkring Tusbækvej, Bredgade, Langgade og Gl. Landevej, der har størst interesse.

Kommunalbestyrelsen mener dog ikke, at bygnings- og bebyggelsesmiljøet her skal sikres ved fastlæggelse af detaljerede bebyggelsesregulerende bestemmelser i en lokalplan.

Kommunalbestyrelsen har i lokalplan nr. 3.04 truffet bestemmelse om, at fremtidigt byggeri inden for byområdets ældre dele, hvad angår placering, omfang og ydre udtryk, bør udformes i overensstemmelse med god byggeskik og bedst muligt bør tilpasses det omkringliggende byggeris placering, omfang og ydre udtryk. Kommunalbestyrelsen vil på baggrund af foranstående henlede bogernes opmærksomhed på de informationsblade om bygningsbevaring, Planstyrelsen netop har udsendt. Informationsbladene er et led i kampagnen VÆRD AT BEVARE. Informationsbladene kan fås ved henvendelse til teknisk forvaltning.

Kommunalbestyrelsen vil herudover henlede opmærksomheden på flg. publikationer, som vedrører emnet:

"Den bevaringsværdige bolig på land og i by",

Miljøministeriet, Fredningsstyrelsen 1984

"Om byggeskik og vedligeholdelse"

Miljøministeriet, Fredningsstyrelsen 1984.

Denne publikation kan i begrænset omfang fås ved henvendelse til teknisk forvaltning.

2.6 Forslag til varmeplan for Aulum-Haderup kommune

I forslaget til varmeplan for Aulum-Haderup kommune fremgår det, at Feldborg by er planlagt forsynet med naturgas med henblik på individuel naturgasopvarmning.

Kommunalbestyrelsen vedtog på den baggrund et generelt forbud mod el-opvarmning af nybyggeri.

Naturgasselskabet har efterfølgende vurderet, at det ikke er rentabelt at føre naturgasledning frem til Feldborg.

På den baggrund har kommunalbestyrelsen vedtaget at ophæve det generelle forbud mod el-varme i nybyggeri, og at varmeplanen skal ændres i overensstemmelse hermed.

Vandforsyning

Byens husstande forsynes i dag overvejende fra et privat fællesvandværk i byen. Det vurderes, at vandværket har tilstrækkelig kapacitet til fortsat at forsyne eksisterende og evt. nye husstande inden for bygrænsen med tilstrækkeligt og rent drikkevand.

Spildevandsplan

Det omhandlede byområde er omfattet af godkendt spildevandsplan.

Bestemmelserne i lokalplan nr. 3.04 er udformet på baggrund af foranstående lovgivning, planlægning og overvejelser og er i overensstemmelse med samme.