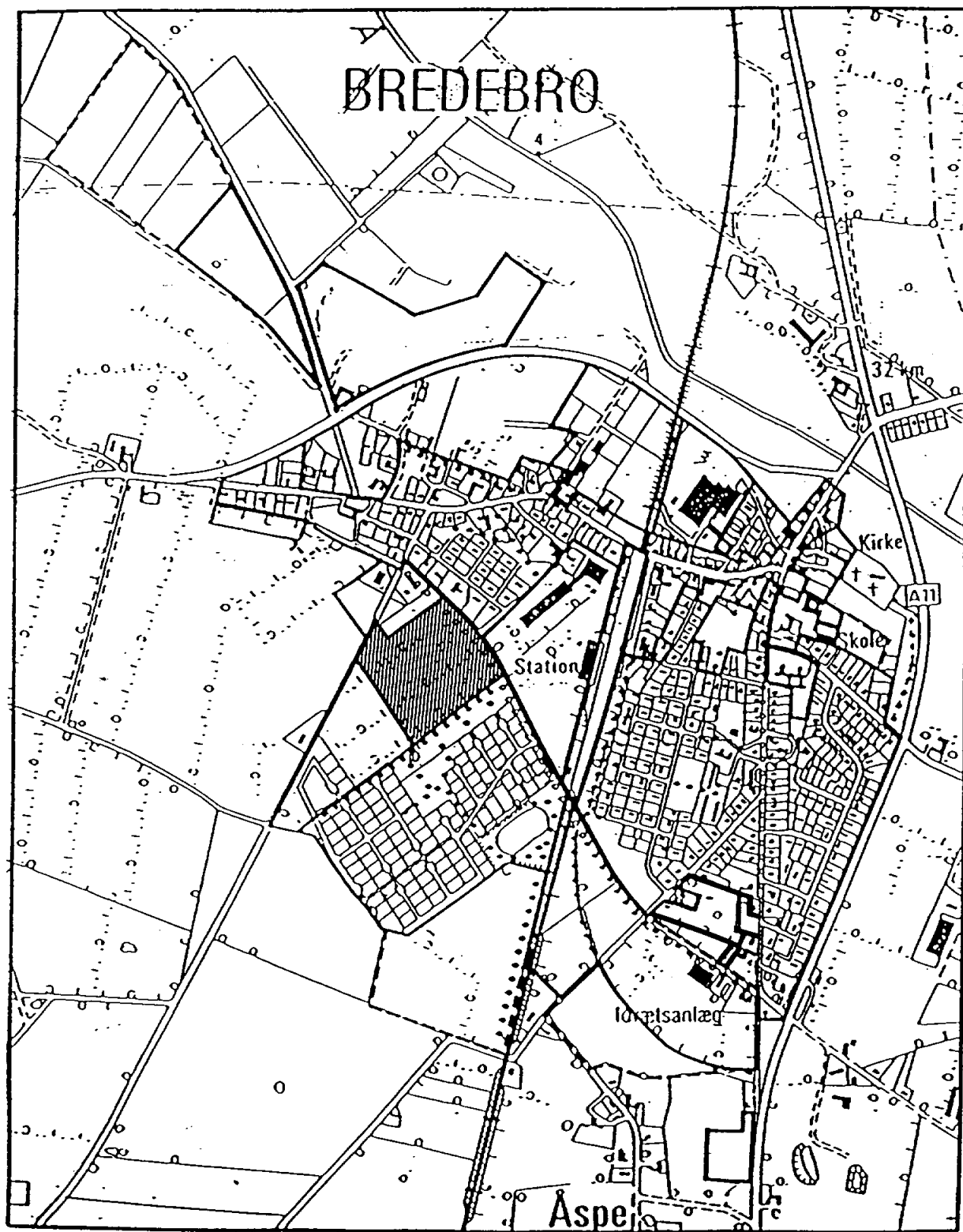


LOKALPLAN 29 - BOLIGOMRADE BREDEBRO



FEBRUAR 1989

LOKALPLAN NR. 29

HVAD ER EN LOKALPLAN?

En lokalplan er en plan for et bestemt område, indenfor hvilket byrådet kan fastsætte bestemmelser om blandt andet:

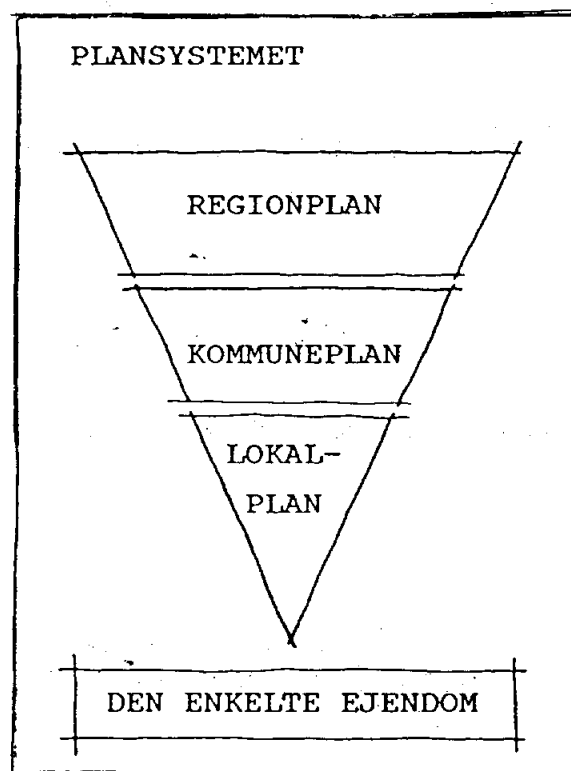
- arealanvendelse
- udstykning
- vej- og stiforhold
- bebyggelse og anlæg
- friarealer og beplantning
- fællesarealer
- bevaringsværdige træk

HVORNÅR SKAL DER UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

Under alle omstændigheder skal byrådet ifølge kommuneplanloven udarbejde en lokalplan før der foretages større bygge- eller anlægsarbejder indenfor et bestemt område.

Det gælder også, hvis der skal foretages større ændringer i områdets nuværende anvendelse eller udformning, f.eks. større nedrivningsarbejder

Kommunalbestyrelsen kan altid vælge at udarbejde en lokalplan for at sikre visse bestemmelser fastlagt for et område.



Det er således kommunalbestyrelsens skøn, der først og fremmest ligger til grund for beslutningen om der i et konkret tilfælde skal eller bør udarbejdes lokalplan.

Denne afgørelse kan dog i tvivlstilfælde påklages.

HVORFOR SKAL DER UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

Hensigten med at udarbejde lokalplaner er ikke mindst at give borgerne mulighed for at få kendskab til kommunens planlægning for de enkelte områder.

Alle har mulighed for at fremsætte bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag til planen, når den fremlægges for offentligheden som forslag.

Først derefter kan en endelig plan vedtages og tinglyses på de ejendomme, der er omfattet af planen.

LOKALPLAN- KOMMUNEPLAN.

En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen, der er en overordnet plan der omfatter hele kommunen.

Kommuneplanen udstikker således rammerne for lokalplanlægning, og disse kan kun fraviges, hvis der laves et tillæg til kommuneplanen, omhandlende de nødvendige ændringer

BAGGRUND FOR UDARBEJDELSE AF LOKALPLAN 29:

Da efterspørgslen efter mindre huse på mindre grunde er stigende, har det medført et ønske om at der udlægges arealer til opførelse af tæt- lav boligbebyggelse (evt. som andelsboliger) på det pågældende område.

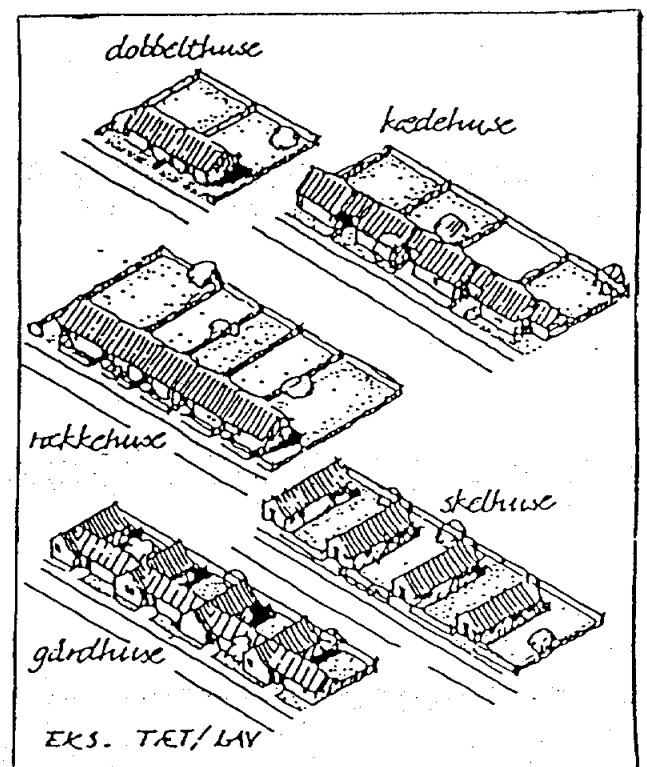
Området er ubebygget men er beliggende i byzone.

UDSTYKNINGSPRINCIP:

Den nye bebyggelse i området skal vejbetjenes fra ny stamvej der udmunder i Langagervej.

Boligvejene i området skal udformes som stilleveje efter principperne i færdselslovens § 40.

Der kan etableres belægningskift med kørebaneløsning enkelte steder på vejen.



BEBYGGELSENS OMFANG OG UDFORMNING:

Bebyggelsesprocenten indenfor området må ikke overstige 25, og udstykning må kun foretages i overensstemmelse med retningsgivende udstykningsplan for området.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttet tagetage. Taghældning mellem 20° og 45° .

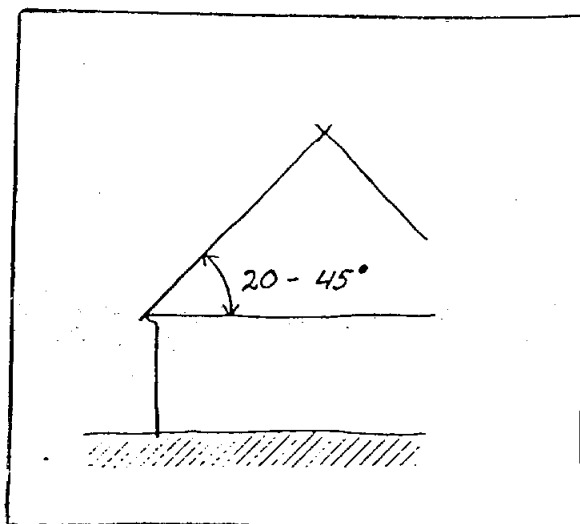
Til tage kan anvendes tegl-, cementtagsten, eternitplader og eternitskifer.

OPVARMNINGSFORM:

Bebyggelse i området skal udføres med vandbårne opvarmningsanlæg udført som centralvarmeanlæg der skal tilsluttes fjernvarmeanlægget.

STØJFORHOLD:

Af hensyn til udbredelsen af støj fra industriområdet I 4, skal der etableres en 2,5 m høj beplantet jordvold mellem boligområdet og industriområdet.



KOMMUNEPLAN

OMRÅDE B.5

Lokalplanområdet er beliggende indenfor det område, der i kommuneplanens rammedel er benævnt B.5, hvorom der gælder følgende for lokalplanlægningen:

b.

At områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner m.v. samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

c.

At bebyggelsen ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage.

d.

At mindst 10 % af det samlede areal, der udgør områderne B.4, B.5, B.6, B.7 og B.8 anvendes til større, samlede friarealer af forskellig karakter fælles for områderne.

e.

At bebyggelsen af hensyn til forebyggelse af støj og anden forurening placeres således, at midsteafstanden til det på kortbilaget viste industrionråde (område I.4) udgør mindst 50 m, med en beplantet 2,5 m høj jordvold.



f.

At afstanden til den nordfor området beliggende Langagervej udgør mindst 20 m med læplantning, og at afstanden fra Visbyvej udgør mindst 30 m med en beplantet 2,5 m høj jordvold.

g.

At de under e og f omhandlede jordvolde og beplantninger er etableret forinden der meddeles tilladelse til ibrugtagning af bebyggelse.

h.

At der udføres cykelsti og gangsti langs Langagervej nord for område B.4 og B.5.

i.

I områderne B.5, B.6, B.7 og B.8, hver for sig, kan indtil halvdelen af arealerne udlægges til tæt-lav bebyggelse med bebyggelsesprocent på indtil 40.

j.

At områderne overføres til byzone.

Lokalplanen er i overensstemmelse med dette og de generelle rammer i kommuneplanen.

MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil forslaget er endelig vedtaget af kommunalbestyrelsen, må ejendomme, der er omfattet af forslaget ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter kommuneplanlovens § 22 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den ekst. lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet (d.v.s. fra den 29. maj 1989) kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

En forudsætning herfor er, at kommuneplanlovens bestemmelser om mindste grundstørrelse, om maksimal bebyggelsesprocent og om maksimal bebyggeshøjde og etageantal overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 10. marts 1989 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 10. marts 1990.

FRIST FOR INDSIGELSE OG ÆNDRINGSFORSLAG.

I overensstemmelse med kommuneplan-

§ 22. Når et forslag til lokalplan er offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold.

Stk. 2. Efter udløbet af fristen nævnt i § 24 kan kommunalbestyrelsen tillade, at en ejendom, der er omfattet af planen, bebygges eller i øvrigt udnyttes i overensstemmelse med forslaget, såfremt reglerne i § 40, stk. 1, § 42 og § 43 ikke derved fraviges.

Stk. 3. Stk. 1 og 2 finder kun anvendelse, indtil lokalplanen er endeligt vedtaget eller godkendt og længst i et år efter forslagets offentliggørelse, jfr. dog § 28, stk. 2.

lovens § 24 har kommunalbestyrelsen fastsat en frist på 8 uger for fremsættelse af indsigelse mod eller ændringsforslag til lokalplanforslaget.

Sådanne indsigelser eller ændringsforslag skal være kommunen i hænde senest den 19. maj 1989.

Såfremt der indenfor ovennævnte frist fremkommer indsigelser mod eller ændringsforslag til lokalplanforslaget kan kommunalbestyrelsen, jfr. kommuneplanlovens § 27 stk. 1, tidligst vedtage lokalplanen endeligt efter yderligere 1 måned - d.v.s den 19. juni 1989.

RETSVIRKNINGER.

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

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

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

Kapitel 4.

Lokalplaners retsvirkninger.

§ 31. Når der er foretaget offentlig bekendtgørelse efter § 30, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, medmindre en dispensation meddeles efter reglerne i § 47.

1. LOKALPLANENS FORMÅL.

1.1.

Lokalplanen har til formål,

at sikre områdets anvendelse til boligformål i form af tæt/lav boligbebyggelse og åben lav boligbebyggelse.

at sikre en ensartet bebyggelse, således at bebyggelsen fremstår som en helhed.

2. OMRÅDETS ZONESTATUS.

2.1.

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kort, og omfatter del af matr. nr. 413 Brede ejerlav samt alle parceller der efter lokalplanens endelige vedtagelse udstykkes fra nævnte ejendom.

Området der er omfattet af lokalplanen er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

3.1.

Området må anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af enfamiliehuse eller tæt/lav boligbebyggelse i form af række-, kæde- og gårdhuse og lignende.



Landsbyagtigt parcelhusområde - Illustrationsplan

3.2

Kommunalbestyrelsen kan tillade,
at der på ejendommen drives en
sådan virksomhed, som alminde-
ligvis kan udføres i beboelses-
områder under forudsætning af:

at virksomheden drives af den, der
bebor den pågældende ejendom.

at virksomheden efter kommunalbe-
styrelsens skøn drives på en
sådan måde, at ejendommens ka-
rakter af beboelsesejendom ikke
forandres (herunder skiltning
eller lignende), og områdets ka-
rakter af boligområde ikke bry-
des.

at virksomheden ikke medføres ulem-
per for de omboende.

at virksomheden ikke medfører be-
hov for parkering, der ikke er
plads til i tilknytning til den
pågældende ejendom.

4. Udstykning.

4.1.

Udstykning må foretages i overens-
stemmelse med en af teknisk for-
valtning godkendt udstyknings-
plan.

5. VEJ- OG STIFORHOLD.

5.1.

Der udlægges areal til følgende
veje og stier med en beliggen-

hed som vist på vedhæftede kort og profilplan.

Stamvej i en bredde af 10 m.

Boligveje i en bredde af 8 m.

Boligveje udføres som § 40 gade og anlægges med en kørebanebredde på 4,5 m og græsrabatter.

På sydsiden af Langagervej udlægges areal til en cykel- og gangsti i 3 m bredde som vist på tværprofilplanen.

5.2.

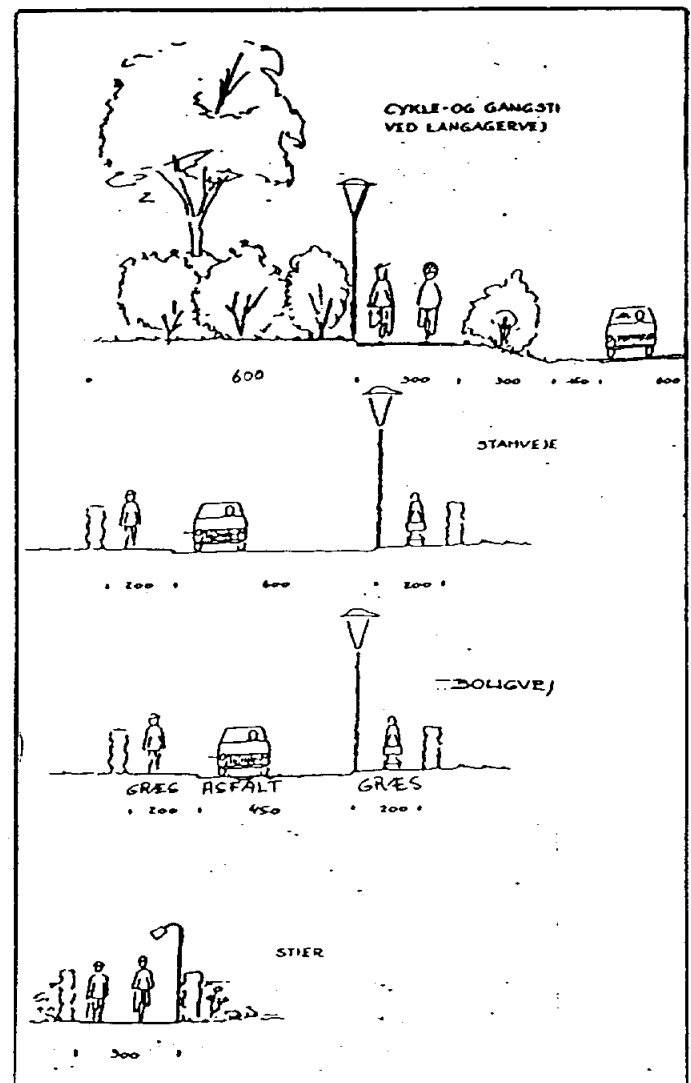
Ved vejtilslutning skal hjørnene af de tilstødende ejendomme afskæres som vist på vedhæftede kort, og der skal sikres de på kortet viste oversigtsarealer.

5.3.

Langs Langagervej pålægges en byggelinie på 25 m målt fra vejmidte og langs Visbyvej pålægges der en byggelinie på 35 m målt fra vejmidte.

Arealet mellem byggelinie og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

Langs boligvejene må bebyggelse ikke opføres nærmere vejskel end 2,5 m.



6. SPOR- OG LEDNINGER.

6.1.

El-ledninger, herunder til vejbe-lysning, må ikke fremføres som luftledninger, men alene udføres som jordkabler.

6.2.

Lodsejerne skal tåle, at der i et 50 cm bred bælte regnet fra skel mod vej/fortov tillades forsyningsselskaber for el., tlf., vand, og evt. fællesantenne at fremføre forsyningsledninger og placere tilslutningsskabe.

6.3.

Ved bebyggelse er ejere pligtig til at tilslutte sig Bredebro Varmeværk A.m.b.a. Kommende grundejere er forpligtet til at tilmelde sig som andelshaver i nævnte selskab i overensstemmelse med gældende vedtægter og underkaster sig således vedtægternes bestemmelser.

7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

7.1.

Bebyggelsesprocenten for arealer udlagt til parcelhuse må ikke overstige 25 og for arealer udlagt til tæt/lav bebyggelse må den ikke overstige 40. Areal udlagt til tæt/lav bebyggelse må ikke overstige 50 % af det samlede areal for området B 5. Bebyggelsesprocenten for området må under 'et ikke overstige 25.

7.2.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde der overstiger 8,5 m over terræn.

7.3.

Bygninger må kun opføres med én etage med udnyttelig tagetage.

7.4.

Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 20 og 45 grader.

7.5.

Bebyggelsen må kun opføres i overensstemmelse med en af teknisk forvaltning godkendt bebyggelsesplan.

8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

8.1.

Skiltning og reklamering må kun finde sted med teknisk forvaltnings tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

8.2.

Ydervægge skal opføres i mursten - mindre facadepartier i andre materialer kan dog indgå.

8.3.

Tagene skal dækkes med tegl, beton-tagsten, eternitplader, skifer eller tagpap - tagpapdækningen skal dog udføres listetækning.

8.4.

Tage på carporte, garager og udhuse kan udføres af andre materialer end nævnt under pkt. 8.3., dog må materialerne ikke være blanke eller reflekterende.

9. UBEBYGGEDE AREALER.

9.1.

Mindst 10 % af området der er omfattet af lokalplan 29 skal udlægges som fælles opholdsareal for området.

9.2.

Hegn må i både naboskel, vej- og stiskel kun etableres som levende hegn i form af løvfældende træer og buske.

9.3.

Belysning af veje, pladser og andre færdselsarealer må kun udføres som parkbelysning på højst 3 m højde standere.

9.4.

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden skal overholdes.

9.5.

Oplagring uden for bygningen eller uden for dertil indrettede, tæt hegnede gårdarealer må ikke finde sted.

9.6.

De på kortbilaget med skravering viste arealer udlægges som offentlige grønne områder.

Områderne anlægges og vedligeholdes af kommunen.

I de grønne områder kan anlægges legepladser og lignende fællesind-

9.7.

Som afskærmning mod Langagervej udfører kommunen den på tværprofilplanen viste beplantning.

9.8.

Som afskærmning mod industriområde mod vest og ved Visbyvejen anlægger kommunen den på planen viste 2,5 m høje beplantede jordvold.

9.9.

Der påhviler ejendommens ejer sædvanlig hegnspligt i skel.
Træer må ikke plantes nærmere skel end 2,5 m.

9.10.

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

9.11.

Affaldspladser, renovationsstativer og lignende skal anbringes, eller afskærmes således, at de ikke er synlige fra veje, stier eller grønne områder. Anbringelse samt ren- og vedligeholdelse, skal i øvrigt ske således, at den ikke er til gene for de omboende.
Haveaffald og lignende må ikke henkastes på de grønne områder eller stier m.v.

9.12.

Der må ikke henstilles lastvogne, arbejdsredskaber, campingvogne eller både på den ubebyggede del

10. FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING
AF NY BEBYGGELSE.

10.1.

Før ny bebyggelse inden for området tages i brug, skal der være etableret den i stk. 9.7. og 9.8. nævnte beplantning mod Langagervej, og den 2,5 m høje beplantede jordvold mod industriområde og Visbyvej.

11. OPHÆVELSE AF DEL AF LOKALPLAN 3.

11.1.

Arealet omfattet af lokalplan 29 er beliggende i et område der i lokalplan 3 er udlagt til parcelhusbebyggelse.

Lokalplan 3 ophæves for det område der er omfattet af den nye lokalplan 29.

Bebyggelse vil kun kunne ske i overensstemmelse med den nye lokalplan nr. 29.

Således vedtaget af Bredebro kommunalbestyrelse den 9. marts 1989.


P. Kjær

P.k.v.


G. Horn

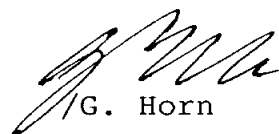
I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner
vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Bredebro kommunalbestyrelse den 10. august
1989.



P. Kjær

P.k.v.



G. Horn

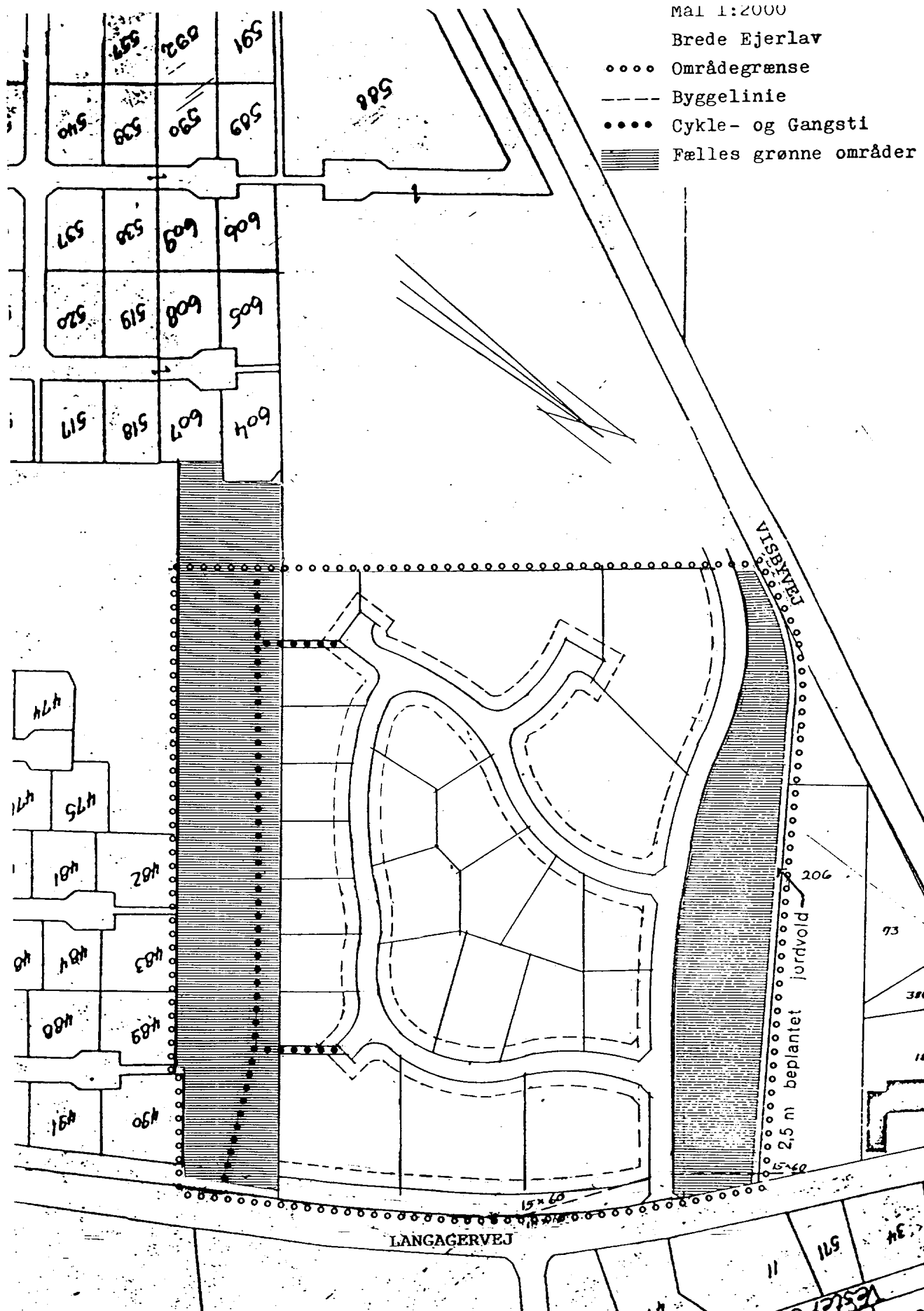
Brede Ejerlav

..... Områdegrænse

--- Byggelinie

..... Cykle- og Gangsti

==== Fælles grønne områder



LANGAGERVEJ

2,5 m beplantet jordvold

VISBYVEJ

15x60