

Lokalplan 04-41
for et område til
bolig- og erhvervsformål
midt i Bedsted - Kirkegade

INDHOLDSFORTEGNELSE	SIDE
LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED	3
FORMÅL MED LOKALPLANEN	3
EKSISTERENDE FORHOLD	3
FREMTIDIGE MULIGHEDER	3
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	3
<u>KOMMUNEPLANLÆGNING</u>	3
<u>VARMEPLANLÆGNING</u>	3
<u>SPILDEVANDSPLAN</u>	3
<u>VANDFORSYNINGSPPLAN</u>	4
<u>KILDEFELT FOR BEDSTED VANDVÆRK</u>	4
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING	4
<u>FREDNINGSFORHOLD</u>	4
<u>EVENTUELLE FORURENEDE GRUNDE</u>	4
BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER	4
LOKALPLANENS INDHOLD	4
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	5
LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	5
LOKALPLAN 04 - 41	6
<u>§ 1 Formål</u>	6
<u>§ 2 Område og zonestatus</u>	6
<u>§ 3 Områdets anvendelse</u>	6
<u>§ 4 Udstykninger</u>	7
<u>§ 5 Vejforhold</u>	7
<u>§ 6 Parkeringsforhold</u>	7
<u>§ 7 Ledningsforhold</u>	8
<u>§ 8 Bebyggelsens omfang og placering</u>	8
<u>§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden</u>	8
<u>§ 10 Ubebyggede grunde</u>	8
<u>§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse</u>	9
<u>§ 12 Retningslinier for byfornyelsen</u>	9
KORTBILAG	10

LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet er beliggende midt i Bedsted by omkring Kirkegade fra kirken til Sivkrovej

FORMÅL MED LOKALPLANEN

Formålet med lokalplanen er,

- at skabe mulighed for at bibeholde en lokal butiks- og serviceforsyning
- at give mulighed for byfornyelse i området
- at give mulighed for en forlægning af Kirkegade ved kirken.

EKSISTERENDE FORHOLD

I begyndelsen af dette århundrede, da jernbanen kom til Bedsted, kom der for alvor gang i byggeriet, og byen begyndte at antage den form vi kender i dag. Næsten alle de markante bygninger, der i dag præger byen på godt og ondt, stammer fra denne periode. De ligger der som et vidnesbyrd om en driftig epoke i byens historie, hvor der både økonomisk og mentalt var overskud til at udforme og udtrykke sig arkitektonisk. Mange af bygningerne fra disse første årtier er ikke blot gedigent håndværk, de har også mange fine udsmykningsmæssige detaljer.

FREMTIDIGE MULIGHEDER

Udarbejdelse af denne lokalplan giver mulighed for at bevare de erhverv- og centerfunktioner, der findes i dag samt mulighed for udvidelse heraf. Den giver også mulighed for at gennemføre byfornyelsesprojekter.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

KOMMUNEPLANLÆGNING

Størstedelen af området er beliggende i 4C1. Bestemmelserne for området er indeholdt i tillæg nr. 11.

VARMEPLANLÆGNING

I følge varmeplanen for Løgumkloster Kommune ligger området i naturgasområde, og ny bebyggelse skal tilsluttes denne opvarmningsform. Det er ikke tilladt af etablere direkte elopvarmning.

SPILDEVANDSPLAN

I følge spildevandsplanen for Løgumkloster Kommune skal området tilsluttes Bedsted renseanlæg.

VANDFORSYNINGSPLAN

Ifølge vandforsyningsplanen for Løgumkloster Kommune skal området tilsluttes Bedsted Vandværk.

KILDEFELT FOR BEDSTED VANDVÆRK

Området ligger inden for kildefeltet for Bedsted Vandværk, derfor må kommende aktiviteter i forbindelse med etablering af nye bolig- og erhvervsområder ikke udgøre en risiko for grundvandsforurening.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

KIRKEBYGGELINIE

En del af området er beliggende indenfor kirkebyggelinien (300 m fra kirken). For alt byggeri med en højde på over 8,5 m skal der søges dispensation fra denne byggelinie. Sønderjyllands Amt er dispensationsmyndighed og Ribe Stiftsøvrighed har indsigelsesret for arkitektonisk udformning og farvevalg.

EVENTUELLE FORURENEDE GRUNDE

Ejere h.h.v. brugere har i følge affaldsdepotlovens § 19 og 20 anmeldelsespligt, hvis der under bygge- og anlægsarbejder konstateres forurening på en ejendoms jord eller undergrund. Kommunen er herefter pligtig til at standse de igangværende aktiviteter i det område, hvor forureningen er konstateret, indtil der er taget stilling til, hvad der skal ske med den forurenede jord.

Alternativt kan der gennemføres en forureningsundersøgelse på grunden, inden der udstedes byggetilladelse til et planlagt byggeri.

BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER

Ændringer, restaureringer, ombygninger m.v. på bygninger, der på kortbilag B er betegnet som bevaringsværdig eller særlig bevaringsværdig, skal ske efter retningslinier i Planstyrelsens information om bygningsbevaring.

LOKALPLANENS INDHOLD

Af lokalplanens indhold fremgår,

at området bibeholdes som bolig- og erhvervsområde med butiks- og serviceforsyning m.v.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

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

Byrådet kan i henhold til planlovens § 19 meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt ved lokalplanen.

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

Private byggeservitutter og andre servitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

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

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 9. juli 1997 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 9. juli 1998.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, 28. september 1997, kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

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

**LOKALPLAN 04-41
FOR ET OMRÅDE TIL BOLIG- OG ERHVERVSFORMÅL
MIDT I BEDSTED - KIRKEGADE.**

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Formål

1.1 Lokalplanens formål er

at skabe mulighed for at bibeholde en lokal butiks- og serviceforsyning,

at tilvejebringe det fornødne plangrundlag for byfornyelse i området

at give mulighed for at forlægge Kirkegade ved kirken,

at området overføres til byzone, og

at området disponeres i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinier (tillæg nr. 11), som er grundlaget for udarbejdelse af denne lokalplan.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kort og omfatter følgende matr.nr.:

matr. nr. 8, 13, 16, 31, 36, 59, 74, 75, 83, 84, 87, 88, 89, 90, 123, 149, 166, 171, 176, 204, 273, 345, 346, 347, 353, 355, 378, 381, 382, 384, 414, 455 og 529 alle Bedsted ejerlav, samt alle parceller, der efter den 9. juli 1997 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres de under stk. 1 nævnte matr.nr. fra landzone til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål, offentlige formål samt erhvervsformål som følgende: butikker, kontorer, hoteller, restauranter, klinikker og lettere industri og håndværksvirksomhed samt mindre lagervirksomhed, som ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt, samt til lignende formål, som efter byrådets skøn naturligt hører til i området.

3.2 Butiksarealet må max. være 500 m² i den enkelte dagligvarebutik.

3.3 Grænseværdien for støjbelastningen fra virksomheder målt udendørs i skel må ikke overstige følgende værdier jævnfør Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier

mandage-fredage kl. 7-18, lørdage kl. 7-14:	55 dB(A),
mandage-fredage kl. 18-22, lørdage kl. 14-22 samt søn- og helligdage kl. 7-22:	45 dB(A)
alle dage kl. 22-7	40 dB(A).

3.4 Grænseværdien for støjbelastningen fra virksomheder målt udendørs langs med skel til boligområde må ikke overstige følgende værdier jævnfør Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier

mandage-fredage kl. 7-18, lørdage kl. 7-14:	45 dB(A),
mandage-fredage kl. 18-22, lørdage kl. 14-22 samt søn- og helligdage kl. 7-22:	40 dB(A)
alle dage kl. 22-7	35 dB(A).

3.5 Inden for området kan opføres transformerstationer og lignende til områdets forsyning.

§ 4 Udstyknings

4.1 Udstyknings må kun foretages efter byrådets godkendelse.

4.2 Grunde må ikke udstykkes, så der bliver mindre end 250 m² pr. bolig.

§ 5 Vejforhold

5.1 Kirkegade kan i princippet forlægges som vist på kortbilag C.

5.2 Der kan etableres trafikregulrende anlæg i krydset Kirkegade/Lundbyesvej, som eksempelvis minirundkørsel eller hævet kryds.

§ 6 Parkeringsforhold

6.1 På hver ejendom anlægges/udlægges parkeringsareal, svarende til mindst 1 parkeringsplads pr. påbegyndt 50 m² erhvervsareal eller et af byrådet i konkret tilfælde fastlagt antal.

P-pladser ved boliger som regler i bygningsreglementet.

§ 7 Ledningsforhold

- 7.1 Elledninger, herunder til vejbelysning og lyslederkabler, må ikke fremføres som luftledninger, men kun som jordkabler.
- 7.2 Antenneanlæg må kun etableres med byrådets tilladelse.
- 7.3 Parabolantenner må ikke kunne ses fra vej.

§ 8 Bebyggelsens omfang og placering

- 8.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 ved åben-lav boligbebyggelse, 40 ved tæt-lav boligbebyggelse og 50 ved anden bebyggelse.
- 8.2 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde over 8,5 meter målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 8.3 Bygninger må ikke opføres i mere end 2 etager.
- 8.4 Tagene skal være symmetriske sadeltage med hældning på 30-50 grader, dog kan tage-
ne på udhuse, carporte m.v. udføres på anden måde.

§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 9.1 Til udvendige bygningssider må ikke anvendes materialer, der efter byrådets skøn virker skæmmende.
- 9.2 Malede bygningsdele skal holdes i lyse pastelfarver og jordfarver eller disse blandet med sort eller hvidt, eller farver godkendt af byrådet.
- 9.3 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes, bortset fra glasserede beton-
tagsten.
- 9.4 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 9.5 Bygninger klassificerede som bevaringsværdige eller som særlig bevaringsværdige, som vist på kortbilag B, må ikke nedrives, ombygges eller på nogen måde ændres, medmindre byrådet giver tilladelse hertil.

§ 10 Ubebyggede arealer

- 10.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentlig udseende.
- 10.2 Ved oplagring af materialer og lignende skal en passende orden overholdes.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke uden byrådets godkendelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet den kollektive forsyning med naturgas.

§ 12 Retningslinier for byfornyelsen.

- 12.1 En byfornylesbeslutning for området, i henhold til lov om byfornyelse og boligforbedring, må ikke være i strid med lokalplanens bestemmelser.

Med byfornylesbeslutningen indenfor området skal lokalplanens formål og bestemmelser så vidt muligt søges opfyldt.

En byfornylesbeslutning må således ikke føre til indgreb, som på såvel kort som på længere sigt kan gøre det vanskeligt at gennemføre lokalplanens målsætninger og bestemmelser.

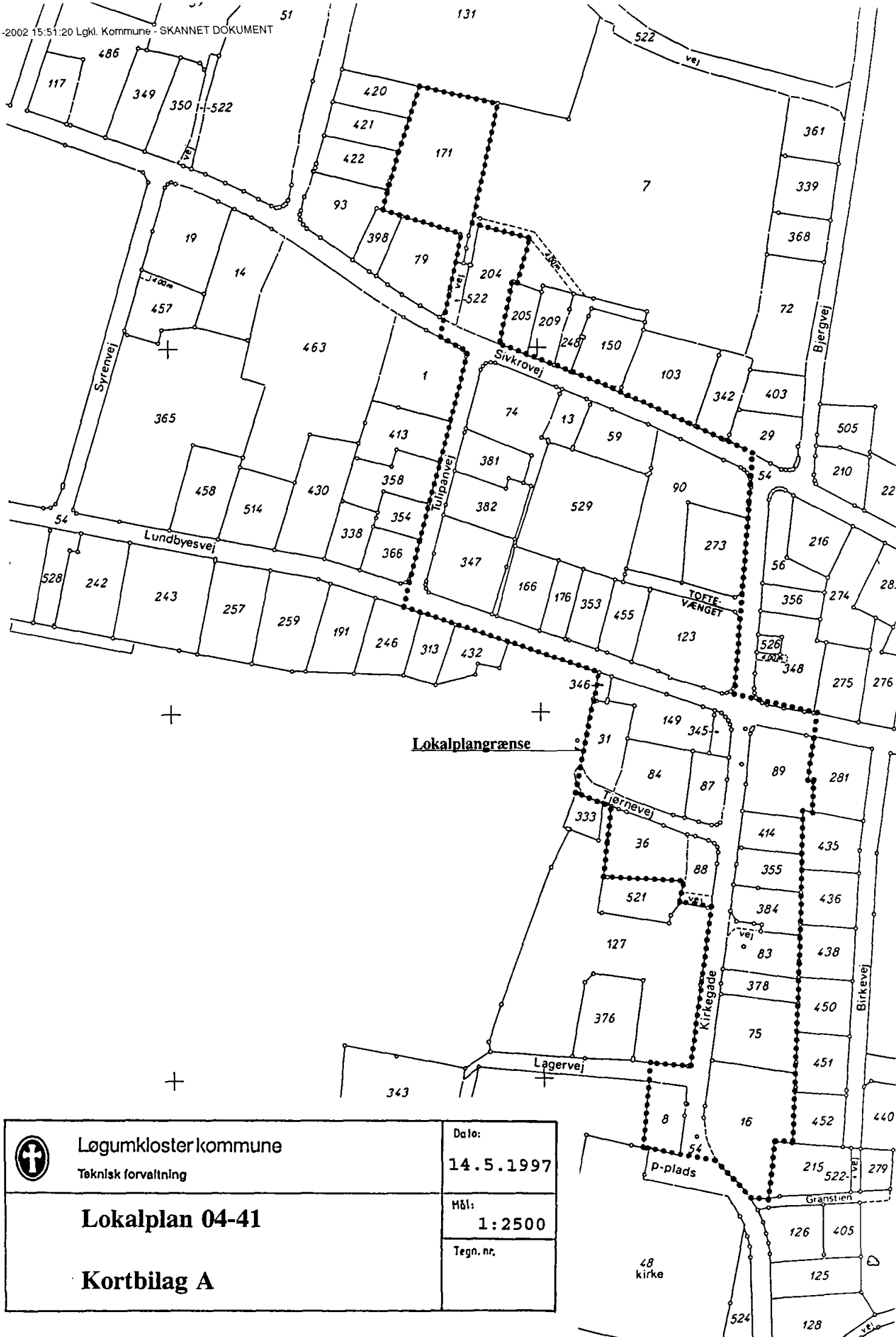
- 12.2 Vedligeholdelses- og forbedringsarbejder skal udføres, således at bevaringsværdig bebyggelse bringes i overensstemmelse med oprindelig byggeskik og bebyggelsens oprindelige arkitektoniske udtryk.
- 12.3 Bygningerne skal i forbindelse med byfornyelse så vidt muligt bringes i harmoni med gadebilledet. Udvendige bygningsdele skal søges bragt i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens punkter.

Således vedtaget i henhold til § 27 i planloven.


Løgumkloster Byråd, den 4. november 1997

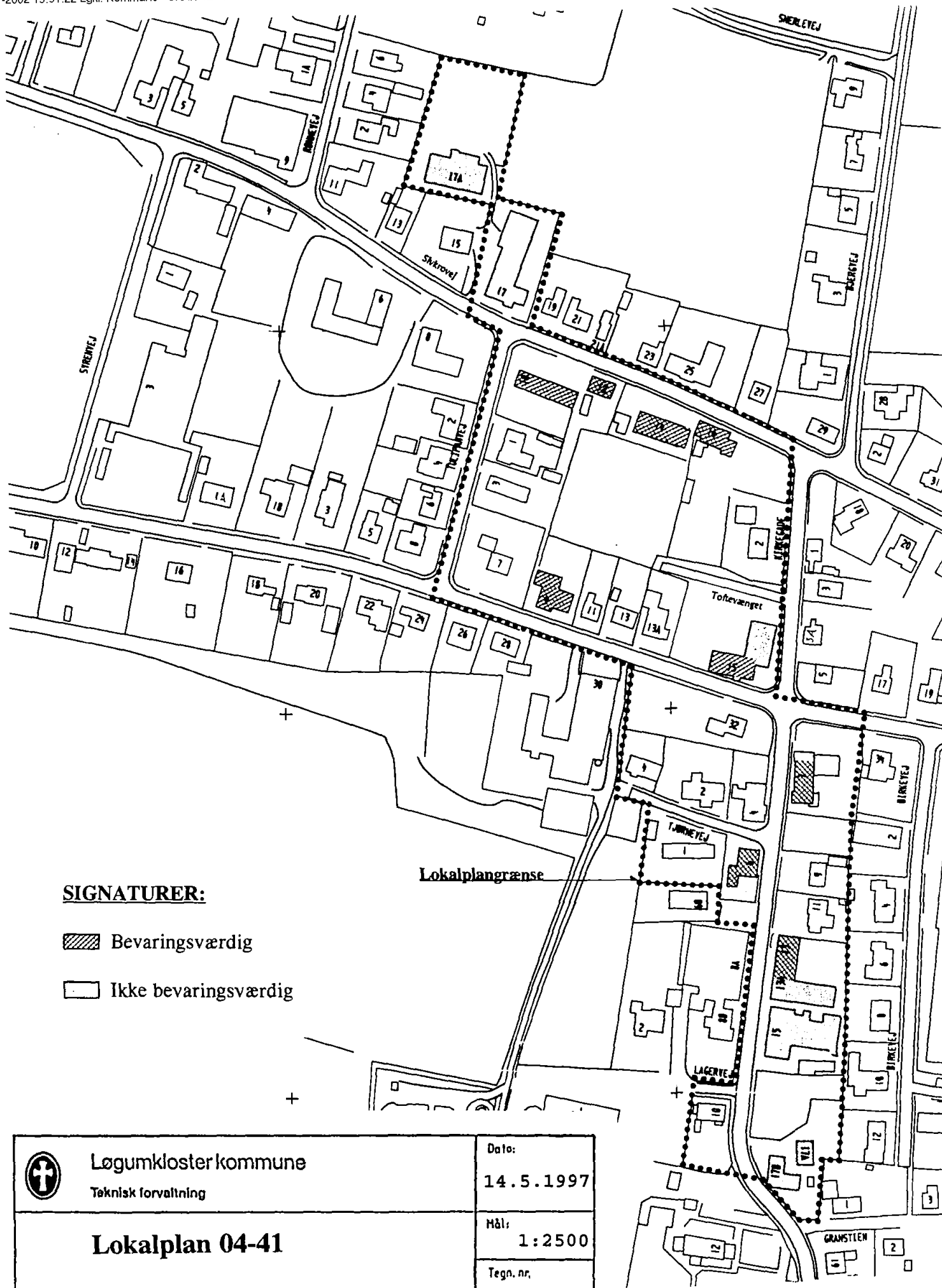


Kaj Armann
borgmester






Lokalplangrænse

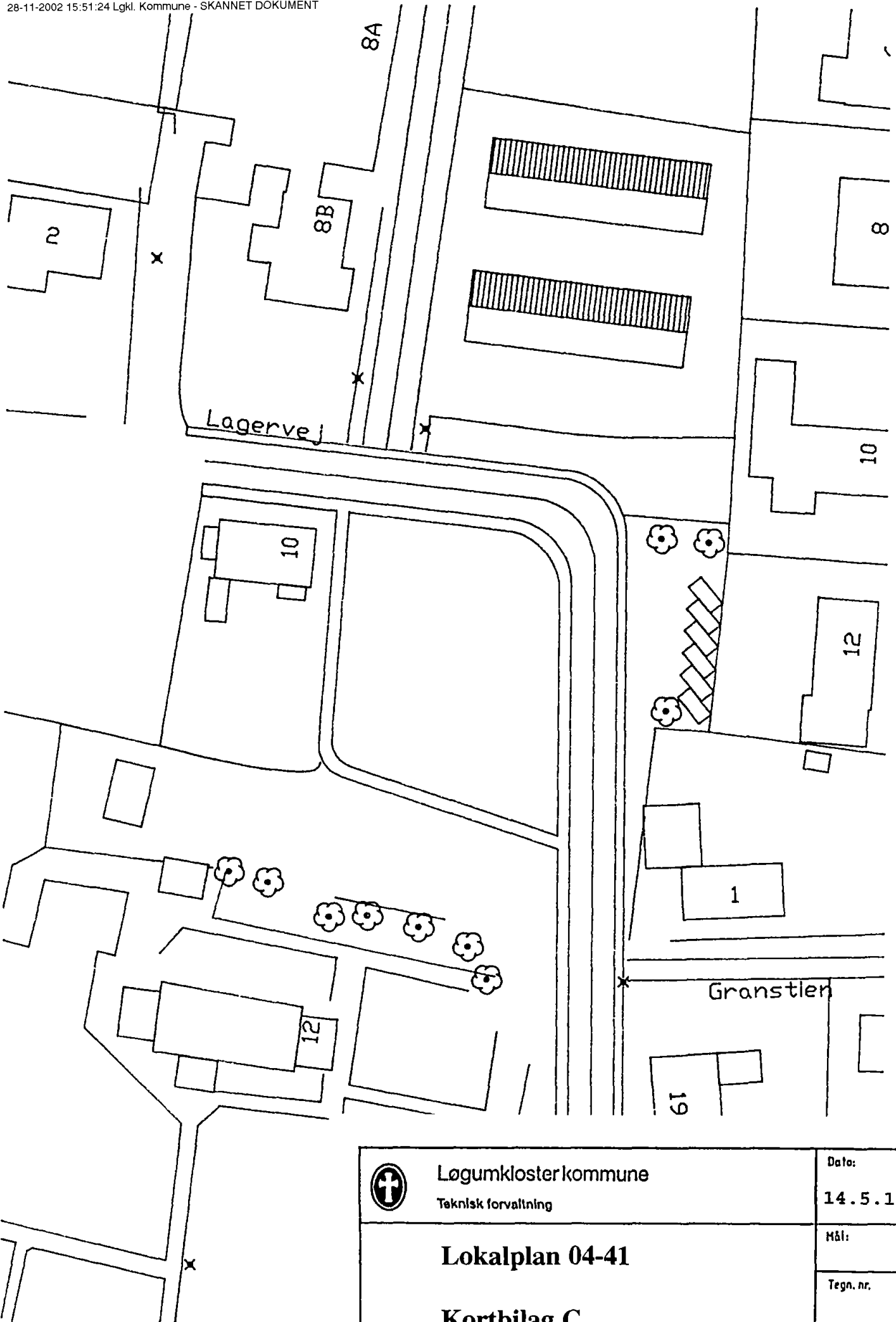
 <p>Løgumklosterkommune Teknisk forvaltning</p>	Date: 14.5.1997
	Mål: 1 : 2500
<p>Lokalplan 04-41</p> <p>Kortbilag A</p>	Tegn. nr.




SIGNATURER:

-  Bevaringsværdig
-  Ikke bevaringsværdig

 <p>Løgumkloster kommune Teknisk forvaltning</p>	<p>Date: 14.5.1997</p>
	<p>Mål: 1:2500</p>
<p>Lokalplan 04-41</p>	<p>Tegn. nr.</p>
<p>Kortbilag B</p>	



 Løgumklosterkommune Teknisk forvaltning	Date: 14.5.1997
	Mål: Tegn. nr.
Lokalplan 04-41	
Kortbilag C	