

BREDEBRO KOMMUNE

LOKALPLAN NR 3



AUGUST 1977

Redegørelse i tilknytning
til lokalplan nr. 3.
Boligområde på Langagrene
i Bredebro.

Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning.

Lokalplanen omfatter et boligområde, der i kommunens § 15 rammer er benævnet som nr. 1 og 2. Lokalplanens indhold er i overensstemmelse med de bestemmelser for området, der er fastlagt i § 15 rammerne.

§ 15 rammerne fastsætter følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen for det område hvori lokalplan nr. 3 ligger:

En lokalplan, der træffer bestemmelse for området skal sikre:

- at områdernes 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 genervirkninger i forhold til omgivelserne,
- at antallet af boliger indenfor områderne bliver mellem 70 - 90,
- at bebyggelsesprocenten for hvert af områderne under ét ikke overstiger 25,
- at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage,
- at mindst 10% af det samlede areal, der udgør områderne 1 - 2 - 3 og 14 andendes til større, samlede friarealer af forskellig karakter fælles for områderne,
- at bebyggelsen af hensyn til forebyggelse af støj og anden forurening placeres således, at mindsteafstanden til det på kortbilaget viste industriområde (område 18) udgør mindst 50 m, med en beplantet 2,5 m høj jordvold,

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

at de omhandlede jordvolde og beplantninger er etableret, forinden der meddeles tilladelse til ibrugning af bebyggelse.

Lokalplanens indhold.

Lokalplanen dækker en del af det boligområde, der er planlagt syd for Langagervej afgrænset mod øst af boligområde (Lokalplan 1) og mod vest af Visbyvej. Ca. en femtedel af det område lokalplan 3 dækker er i lokalplanen udlagt til offentlige grønne områder. Når hele boligområdet er fuldt udstykket vil de grønne områders areal udgøre ca. 10% af det samlede boligområdes areal som bestemt i § 15 rammerne.

Vejene og stierne i området vil blive udlagt som offentlige veje og stier og de grønne områder som offentlige arealer.

Den fremtidige vedligeholdelse af disse anlæg vil blive foretaget af kommunen. Lokalplanen skal sikre, at området bliver udnyttet til parcelhusbyggeri i højst 1½ etage og bestemmelser om materialevalg og farver i byggeriet er indføjet, for at give området et "roligt" udseende.

Lokalplanens retsvirkninger.

Med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det på kortbilaget skraverede område fra landzone til byzone.

Ejendomme, der er omfattet af planen må ifølge kommuneplanlovens § 31 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 med videre, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan 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 ved lokalplanen.

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

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger.

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de 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 eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra 15.8.1977 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil 15.8.1978.

Bredebro kommune

Lokalplan nr. 3.

Boligområde på Langagrene i Bredebro.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål.

Lokalplanen har til formål at sikre, at boligområdets udstykning udformes således, at boligvejene ikke belastes med unødigt trafik, og at gående og cyklende så vidt muligt kan benytte blinde boligveje og stier. Desuden skal planen sikre, at der udlægges grønne områder af en størrelse, der kan præge området.

§ 2. Områdets afgrænsning.

Lokalplanen, der svarer til område 1 og 2 i kommunens § 15 rammer, afgrænses som vist på vedhæftede kort og omfatter følgende matr.nr. af Brede ejerlav: 390, 377, 169, 203 og 206 samt alle parceller, der efter den 28. juni 1977 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

§ 3. Områdets zonestatus.

Med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det under § 2 nævnte område fra landzone til byzone.

§ 4. Områdets anvendelse.

1. Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav bebyggelse og må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage.
2. På hver ejendom må kun indrettes 1 bolig.
3. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,
 - at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
 - at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
 - at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,
 - at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.Ejendommen må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.
4. Udover boligbebyggelse må der indenfor området kun opføres eller indrettes bebyggelse til formål, som er fælles for områdets beboere, såsom vuggestue, børnehave o.lign.

§ 5. Udstykning.

Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kort viste udstykningsplan.

§ 6. Vej- og stiforhold.

1. Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed som vist på vedhæftede kort og tværprofilplan. Stamvej i en bredde af 10 m.

Boligveje i en bredde af 10 m.
Stier i en bredde af 3 m.
Boligvejene afsluttes med vendepladser med en bredde af 17 m og en længde af 22 m således som vist på vedhæftede kort. På sydsiden af Langagervej udlægges areal til en cykelsti i 3 m bredde og en gangsti i 2 m bredde som vist på tværprofilplanen.

2. Ved vejtilslutninger skal hjørnene af de tilstødende ejendomme afskæres som vist på vedhæftede kort, og der skal sikres de på kortet viste oversigtsarealer.
3. Langs alle veje pålægges byggelinier i en afstand af 10 m fra vejmidten. Byggelinien langs Langagervej er dog 25 m fra vejmidten, og langs Visbyvej 35 m fra vejmidten. Arealet mellem byggelinie og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.
4. Anvendelsen af de anførte mindste afstande for bebyggelsen forudsætter, at bygningen opføres med sin jordlinie i fremtidig vejhøjde. Er dette ikke tilfældet, skal bygningen rykkes så meget længere tilbage, som svarer til den fornødne bredde til passage foran bygningen (mindst 1 m) med tillæg af 2 gange niveauforskellen.

§ 7. Ledningsanlæg.

Ved bebyggelse er ejerne pligtig til at tilslutte sig og aftage varme fra 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.

§ 8. Bebyggelsens omfang.

1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

§ 9. Bebyggelsens ydre fremtræden.

1. Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
2. Ydervægge skal opføres af teglsten, kalksandsten eller lignende. Garager og udhuse kan dog udføres af andre materialer.
3. Tagene skal dækkes med tegl, eternit el. lign. Ved flade tage build-up.
4. Medmindre andet godkendes af kommunalbestyrelsen må udvendig bygningsdele, herunder tage, kun fremtræde i jordfarver. Til døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.

§ 10. Ubebyggede arealer.

1. 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 fællesindretninger til områdets behov.
2. Som afskærmning mod Langagervej udfører kommunen den på tværprofilplanen viste beplantning.
3. Som afskærmning mod industriområde mod vest og ved Visbyvejen anlægges kommunen den på planen viste 2,5 m høje beplantede jordvold.
4. Kommunen lader plante hæk i skel langs stierne. Det påhviler ejerne af de enkelte parceller at holde disse hække i en højde på mindst 160 cm og højst 200 cm.
Det påhviler i øvrigt ejendommens ejer sædvanlig hegnspligt i naboens skel.
Træer må ikke plantes nærmere skel end 2,5 m.
5. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
6. 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 iøvrigt ske således, at den ikke er til gene for de omboende.

Haveaffald og lignende må ikke henkastes på de grønne områder eller stierne.

7. Der må ikke henstilles lastvogne, arbejdsredskaber, campingvogne eller både på den ubebyggede del af grunden eller på vejene.

§ 11. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse.

Før ny bebyggelse inden for området tages i brug, skal der være etableret den i § 10, stk. 2 og 3 nævnte beplantning mod Langagervej, og den 2,5 m høje beplantede jordvold mod industriområde og Visbyvej.

Således vedtaget af Bredebro kommunalbestyrelse den 10. august 1977.1977.

P.k.v.

Peter Kjær
Borgmester

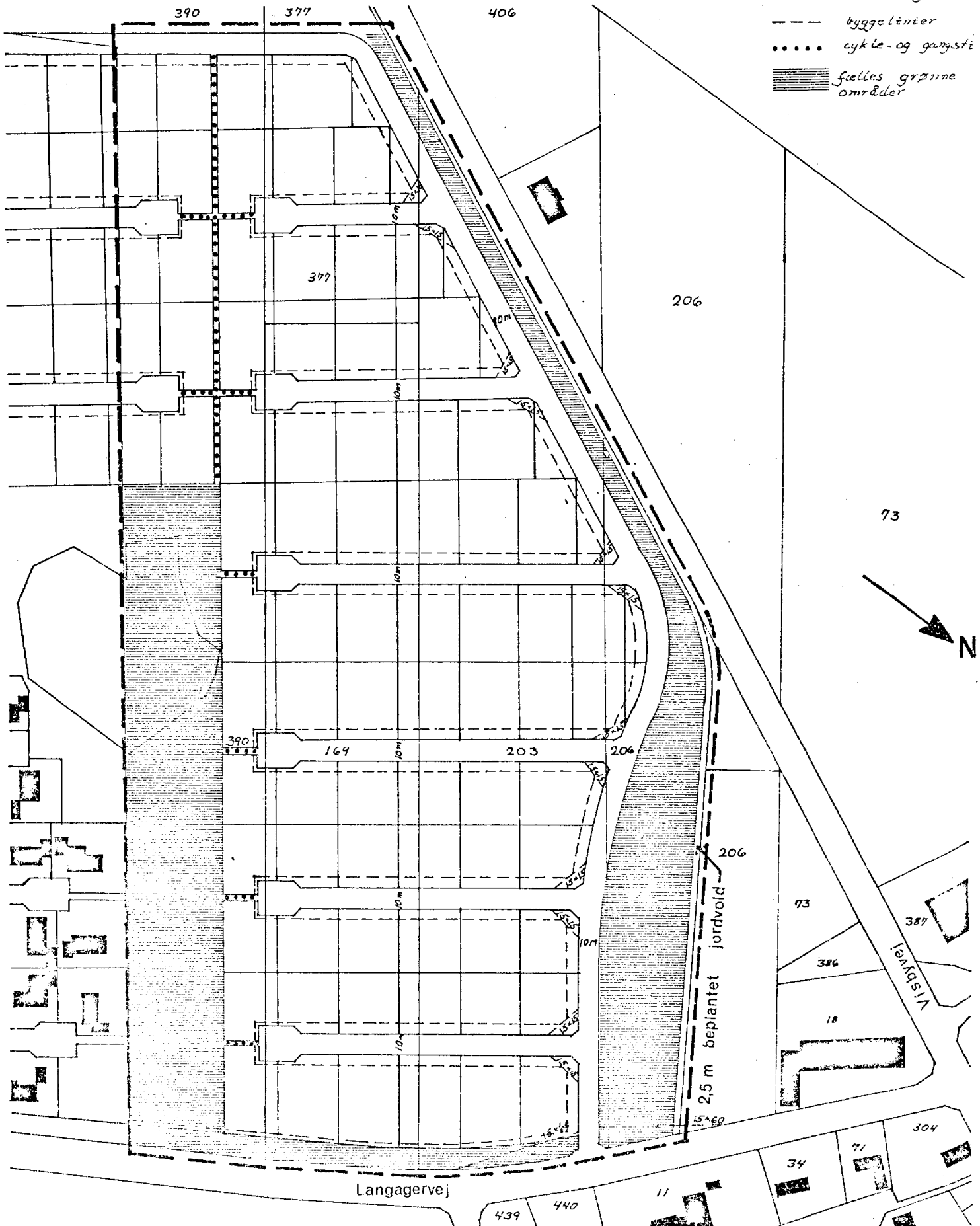
I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt.
Bredebro kommunalbestyrelse den 9. november 1977.

P.k.v.

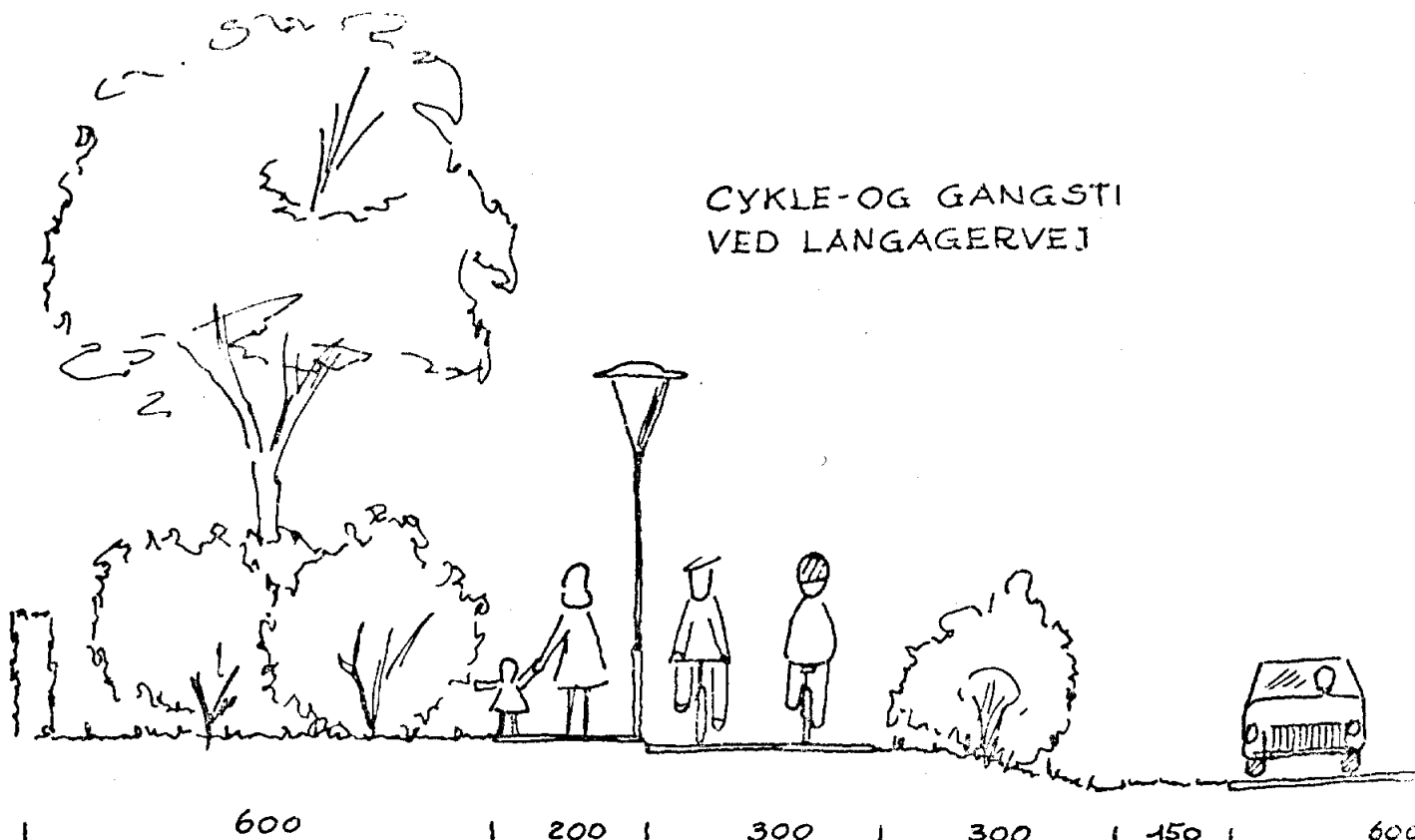
Peter Kjær
Borgmester

BREDE EJERLAG

- områdegrænse
- - - byggelejer
- cykle- og gangsti
- ||||| folies grønne områder



CYKLE-OG GANGSTI
VED LANGAGERVEJ



600

200

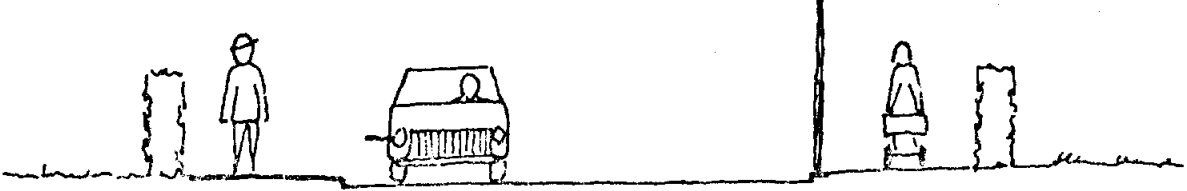
300

300

150

600

STAMVEJE
OG BOLIGVEJE

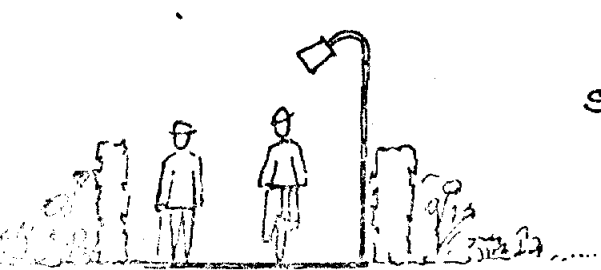


200

600

200

STIER



300

TVÆRPROFILER 1:100.