

# Skærbæk kommune

## Lokalplan nr. 125

for et område i Skærbæk by, beliggende ved den vestlige ende af Storegade omkring idræts- og svømmehal, kommunekontor, parkeringsplads m.v.

## **Planredegørelsens indhold**

Denne planredegørelse består af to dele:

- 1) En beskrivelse af de eksisterende forhold og af planerne for den fremtidige udvikling i området - samt de virkninger, planen ventes at få.

Denne del har til formål at orientere nuværende og fremtidige beboere samt andre interesserede parter om den planlagte udvikling.

- 2) En lokalplan, bestående af et tekstafsnit og et kortbilag.

Lokalplanen har karakter af et »juridisk dokument«, der tinglyses på alle ejendomme i planlægningsområdet, og som dermed bliver bindende for grundejere og panthavere m.fl.

### **De nuværende forhold**

Det område planen omfatter, er beliggende ved idrætsanlægget ved Termevej og Astrupvej i Skærbæk. Området indeholder en idrætshal og en svømmehal.

På ejendommene i området er der tinglyst byplanvedtægt nr. 17.

### **Beskrivelse af planens indhold**

Lokalplanens område er ikke yderligere opdelt, og området ønskes udlagt til offentlige formål.

I den nordlige del af området planlægges der opført idrætsfaciliteter og bygninger til kulturelle formål.

Derudover anlægges der en parkeringsplads, som vist på kortbilaget.

## **Hvorfor udarbejdes en lokalplan?**

### **Hvad er en lokalplan?**

I kommuneplanloven er det bestemt, at der skal udarbejdes en lokalplan, når man ønsker at gennemføre udstykninger af et vist omfang, og når der skal gennemføres større bygge- og anlægsarbejder. Hensigten hermed er at sikre, at disse dispositioner får en rimelig udformning, og at der bliver god sammenhæng med allerede eksisterende bebyggelse og anlæg samt med kommunens planer i øvrigt.

I en lokalplan, som kommunalbestyrelsen altså er forpligtet til at udarbejde - eventuelt i samarbejde med en bygherre eller en anden interesseret part - kan man fastlægge de fremtidige forhold meget detaljeret. En lokalplan kan f.eks. indeholde bestemmelser om, hvad et område skal benyttes til, hvor store de enkelte parceller skal være, hvordan vej- og stisystemer skal udformes, hvordan bebyggelsen skal udformes, og hvilket omfang den må have, hvorledes friarealerne skal tilrettelægges, placering og udformning af tekniske anlæg - og en lang række andre forhold. Lokalplanen behøver ikke i alle tilfælde at være så detaljeret, men hvor der er behov for det, kan man således meget nøje fastlægge kvarterets fremtidige benyttelse og udseende.

Lokalplanen skal behandles efter en bestemt fremgangsmåde, der er fastsat i kommuneplanloven. Bl.a. skal offentligheden - ikke mindst ejere og lejere i det område, der berøres af lokalplanen - have adgang til at tage stilling til planen og fremkomme med eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Når lokalplanen er endeligt behandlet af kommunalbestyrelsen, og der eventuelt er foretaget ændringer efter forslag fra befolkningen, fra amtskommunen eller fra andre myndigheder, bliver lokalplanen tinglyst på hver enkelt ejendom i det område, planen omfatter. Man opnår derved sikkerhed for, at planen ikke blot bliver et stykke papir, men at den fremtidige udvikling i kvarteret også i virkeligheden forløber i overensstemmelse med planen.

Lokalplanen udarbejdes ikke blot, fordi det er en fremgangsmåde, kommunen efter loven er forpligtet til at følge. Man bør være opmærksom på, at planen først og fremmest er et planlægningsredskab, der er af værdi for den enkelte beboer i området. Planen sikrer, at der opstår harmoniske bebyggelsesforhold, og den sikrer på samme tid den enkelte beboer de friest mulige vilkår samtidig med at yde ham beskyttelse mod, at naboens udfoldelser udvikler sig til gener. Dette betyder i praksis, at man, når man udarbejder planen, må søge at finde det balancepunkt, hvor de begrænsninger, der pålægges den enkelte, føles rimelige, fordi de også har karakter af beskyttelsesforanstaltninger mod en uønsket udvikling i kvarteret.

Ligesom en lokalplan er et nødvendigt middel, hvor der skal planlægges helt nye kvarterer, kan den være værdifuld i allerede eksisterende byområder - hvad enten planen skal sikre gennemførelsen af større ændringer eller blot sikre, at alle de mange småændringer, der til stadighed sker, forgår på en harmonisk måde.

## Hvilke virkninger har lokalplanen?

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, gælder nogle midlertidige retsvirkninger, og når lokalplanen er endeligt vedtaget, indtræder lokalplanens varige retsvirkninger.

**De 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 således et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende, lovlige anvendelse af ejendommene kan derimod fortsættes som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget. En forudsætning herfor er, at kommuneplanlovens bestemmelse for mindste grundstørrelse, om maksimal bebyggelsesprocent og om maksimal bebyggeshøjde og etageantal overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil 1 år efter offentliggørelsen.

**Lokalplanens varige retsvirkninger:** Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen 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 m.v., 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 eller fastholdt ved lokalplanen.

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

## Lokalplanens forhold til anden planlægning

Den kommunale planlægning.

**Kommunens § 15-rammer:** Lokalplanen er i overensstemmelse med tillæg nr. 7 til § 15-rammerne, hvori findes bestemmelser om områdets anvendelse, den maksimale bebyggelsesprocent, det maksimale etageareal, udlæg af parkerings- og friarealer m.v.

# **Skærbæk kommune**

## **Lokalplan nr. 125**

### **for et område ved idrætsanlægget i Skærbæk**

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

#### **§ 1. Lokalplanens formål**

- 1.1. Lokalplanen har til formål at sikre:
  - at det af planen omfattede område anvendes til offentlige formål (fortrinsvis fritidsaktiviteter og kulturelle formål),
  - at der udlægges parkeringspladser, samt
  - at området iøvrigt i enhver henseende disponeres i overensstemmelse med de i nærværende lokalplan og på vedhæftede kort angivne retningslinjer.

#### **§ 2. Områdets afgrænsning**

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kort og omfatter den del af matr. nr. 2244 Skærbæk ejerlav og sogn, samt alle parceller, der efter den 15. januar 1980 udstykkes fra den nævnte ejendom.
- 2.2. Med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det på kortbilag nr. 1 med skravering viste område fra landzone til byzone.

#### **§ 3. Områdets anvendelse**

- 3.1. Området må kun anvendes til offentlige formål (fortrinsvis fritidsaktiviteter og kulturelle formål).

#### **§ 4. Vej- og parkeringsforhold**

- 4.1. Der vil i forbindelse med byggeriet blive etableret et antal parkeringspladser, der skal placeres inden for det på vedhæftede kortbilag nr. 2 med prikket signatur viste område.
- 4.2. Området pålægges en vejudvidelseslinje mod Astrupvej. Linjen går gennem det nord-østlige hjørne af matr. nr. 1676 og ca. 1,5 m. fra det sydøstlige hjørne af matr. nr. 1076. Der pålægges en bygge- linje 3,0 m. vest for vejudvidelseslinjen.

#### **§ 5. Ledningsanlæg**

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

## **§ 6. Bebyggelsens omfang og placering**

- 6.1. Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 60.
- 6.2. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde der overstiger 11 meter over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 6.3. Bebyggelsen må kun opføres inden for det på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste byggefelt.

## **§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden**

- 7.1. Blanke og reflekterende materialer må ikke anvendes.
- 7.2. Til udvendige bygnings sider må ikke anvendes materialer som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
- 7.3. Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

## **§ 8. Ubebyggede arealer**

- 8.1. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 8.2. Oplagring uden for bygninger eller uden for dertil indrettede tæt hegnede gårdarealer må ikke finde sted.

## **§ 9. Ophævelse af byplanvedtægt**

- 9.1. Den under 18. juni 1975 af miljøministeriet godkendte byplanvedtægt nr. 17 ophæves for den af nærværende lokalplan omhandlede ejendom.

Således vedtaget af Skærbæk kommunalbestyrelse, den 14. februar 1980.  
I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Skærbæk kommunalbestyrelse, den 14. august 1980.

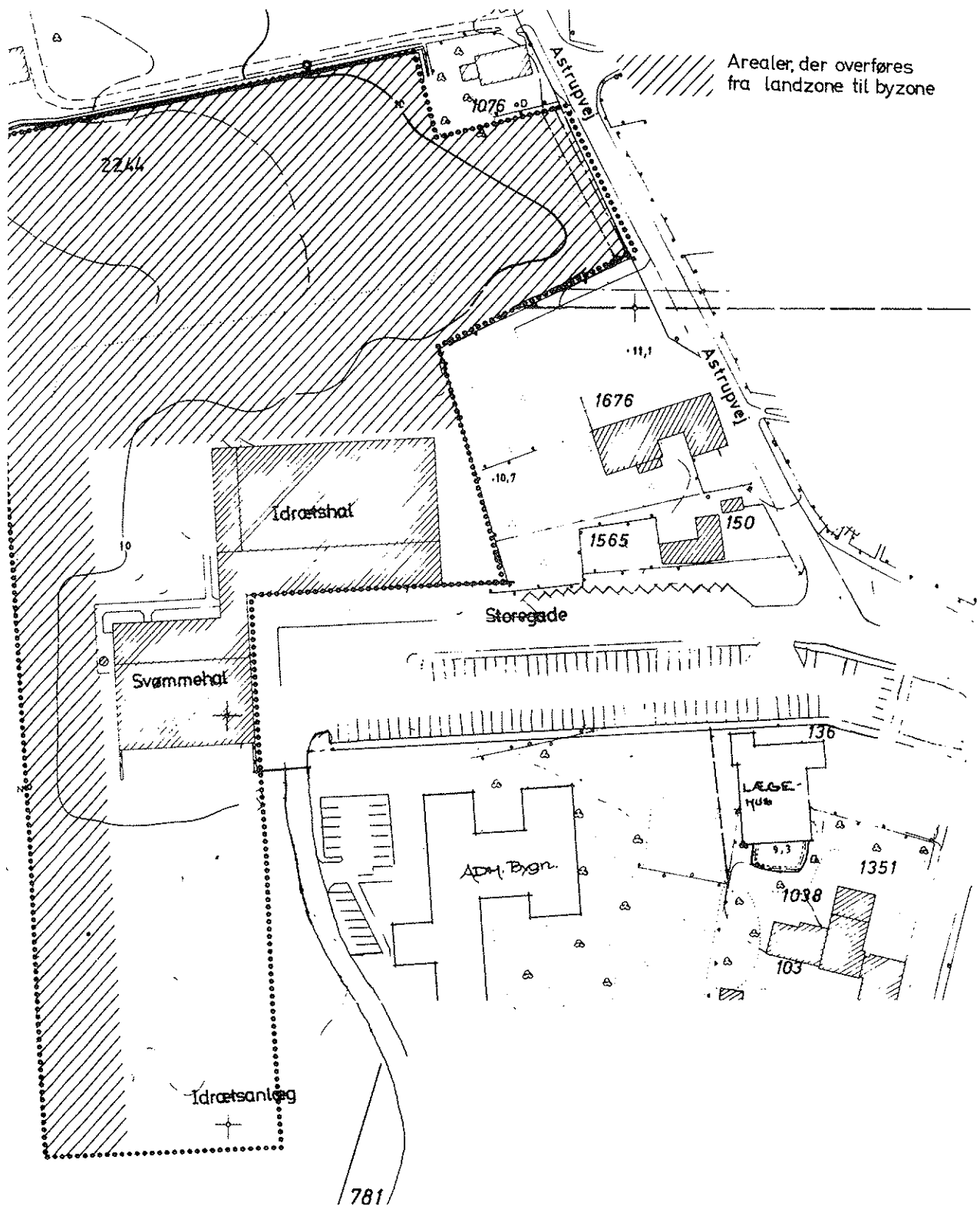
På kommunalbestyrelsens vegne

**Johs. Chr. Hamann**  
borgmester



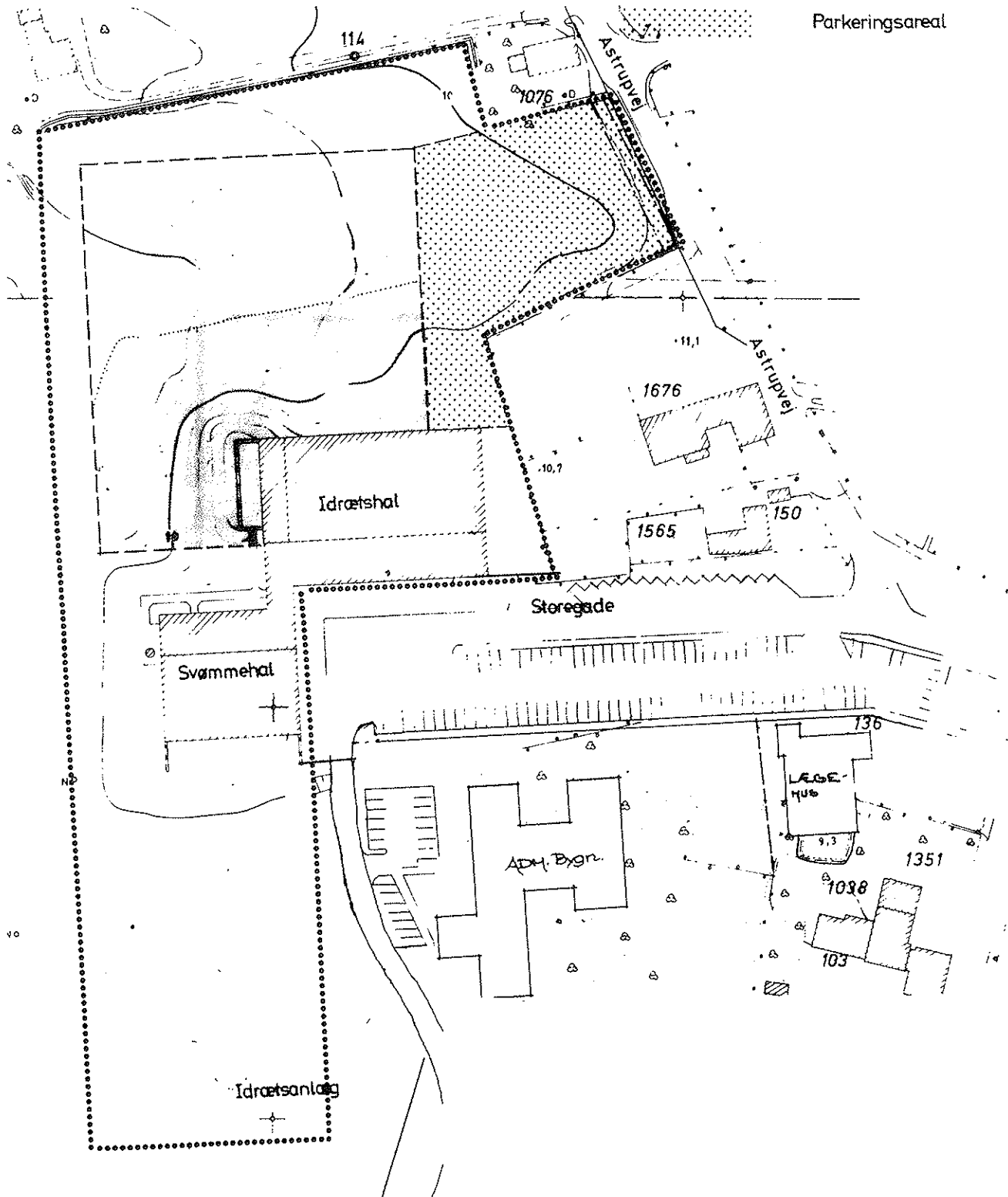


- — — — — Vejudvidelseslinie
- — — — — Byggelinie
- ..... Områdebegrænsning



<b>SKÆRBÆK KOMMUNE</b> - TEKNISK FORVALTNING - 6780 SKÆRBÆK - TLF. (04) 75 22 11			
Lokalplan nr. 125 Plan over området	Mål:	Dato: 17.1.1980	
	Sag: 27-17-125	Retl.: 25.1.1980	
	Tegn. nr. 1		

- Vejudvidelseslinie
- Byggelinie
- ..... Områdebegrænsning
- ▨ Byggefelt
- ▤ Parkeringsareal



**SKÆRBÆK KOMMUNE** - TEKNISK FORVALTNING - 6780 SKÆRBÆK - TLF. (04) 75 22 11

Lokalplan 125 Plan over områdets anvendelse	Mål:	Dato:
	Sag:	25.1.1980
	Tegn. nr.	Retl.:
	27-17-125	
	2	