

SKÆRBÆK KOMMUNE

Lokalplan nr. 410

Boligområde vest for Vinumvej i
Døstrup

Indholdsfortegnelse

	Side
INDLEDNING	1
OFFENTLIGGØRELSE	2
REDEGØRELSE	3
1. Lokalplanområdets beliggenhed	3
2. Baggrund og formål med lokalplanen	3
3. Eksisterende forhold	3
4. Lokalplanens indhold	3
5. Lokalplanens forhold til anden planlægning	4
6. Lokalplanens retsvirkninger	5
7. Servitutter	6
8. Behandling af indsigelser	6
9. Lokalplanens realisering	6
 LOKALPLANENS BESTEMMELSER	
§ 1. Lokalplanens formål	7
§ 2. Områdets afgrænsning, opdeling og zonestatus	7
§ 3. Områdets anvendelse	7
§ 4. Udstykninger	8
§ 5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	8
§ 6. Lednings- og antenneanlæg	8
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering	8
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden	9
§ 9. Ubebyggede arealer	9
§ 14. Servitutter	9
§ 15. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	9
§ 16. Ophævelse af eksisterende lokalplan	10
 VEDTAGELSESPÅTEGNING	11
KORTBILAG	

Indledning

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 byrådet altså er forpligtet til at udarbejde - eventuelt i samarbejde med en bygherre eller en 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 friarealer skal tilrettelægges, placering og udformning af teknisk 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 byrådet, og der eventuelt er foretaget ændringer efter forslag fra borgere, 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 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, foregår på en harmonisk måde.

Offentliggørelse

Forslaget til lokalplanen er fremlagt for offentligheden i 8 uger fra den 14. november 1990.

Indsigelser mod samt ændringsforslag eller bemærkninger til forslaget skal sendes til Skærbæk kommune senest den 9. januar 1991.

Såfremt lokalplanforslaget må give anledning til spørgsmål, kan De rette henvendelse til Skærbæk kommune, Teknisk forvaltning, telefon 74 75 22 11.

De fremkomne indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til forslaget vil herefter indgå i byrådets vurderinger, forinden forslaget vedtages endeligt.

Lokalplanredegørelse

1. Lokalplanområdets beliggenhed.

Lokalplanområdet i Døstrup som en trekant mellem hovedvej A11 og Vinumvej afgrænset mod nord af eksisterende landbrugsarealer.

2. Baggrund og formål med lokalplanen.

Baggrunden for lokalplanens tilvejebringelse er nedlægning af det hidtidige kommunale alderdomshjem beliggende i planområdets sydlige del og dermed anvendelse af denne ejendom til andet formål.

Formålet med lokalplanen er, at området opretholdes som parcelhusområde til åben lav bebyggelse, samt at ejendommen, hvor det nu nedlagte alderdomshjem er beliggende, ud over anvendelse til boligformål, tillige skal kunne anvendes til mindre og lettere erhverv der ikke medfører større genevirkninger for området iøvrigt.

3. Eksisterende forhold.

Lokalplanområdet er idag stort set tilbygget med en blanding af ældre og nyere parcelhuse.

I det sydlige hjørne af lokalplanområdet henligger bygninger og arealer, som indtil for et lille års tid siden rummede et mindre kommunalt alderdomshjem. Alderdomshjemmet er nu nedlagt og bygningerne henligger ubenyttede.

Lokalplanområdet er mod vest og nord omkranset af et ældre og smalt beplantningsbælte hovedsageligt bestående af løvfældende træer.

Mod nord grænser lokalplanområdet ud mod landbrugsarealer, som ikke inden for nuværende kommuneplanperiode påregnes inddraget til andet formål.

4. Lokalplanens indhold.

Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at områdets anvendelse fastholdes til parcelhusbebyggelse samt mulighed for mindre og let erhverv for et mindre delområde.

Lokalplanen er opdelt i to delområder, hvor delområde I udelukkende fremover kan anvendes til parcelhusbebyggelse.

Delområde II kan ud over anvendelsen til parcelhusbebyggelse tillige anvendes til mindre og lettere erhvervsformål, f.eks. motelvirkksomhed, som kan indpasses i området uden større genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Udstykning af grundene må ikke ske med mindre størrelser end 700 m².

Parcelhusene må kun opføres med een etage med udnyttelig tagetage. Bygningshøjden, målt fra terræn, må ikke overstige 8,5 m.

Lokalplanen indeholder endvidere bestemmelser om bygningernes beliggenhed, materialevalg og farver.

Samtidig med nærværende lokalplans tilvejebringelse aflyses eksisterende lokalplan nr. 302 delvis omfattende heromhandlede område.

Lokalplanen opretholder eksisterende vej-, sti- og parkeringsforhold.

5. Lokalplanens forhold til anden planlægning.

Regionplanen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med gældende regionplan.

Kommuneplanen.

Døstrup er i kommuneplanen udlagt som lokalby og lokalplanområdet er omfattet af rammebestemmelse 4.B.1. der fastlægger anvendelsen til boligformål og bebyggelse til offentligt formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Lokalplanens anvendelsesbestemmelser anses at være i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Eksisterende lokalplan nr. 302.

Eksisterende lokalplan nr. 302, der omfatter den nordligste og nyeste del af lokalplanområdet, aflyses samtidig med vedtagelsen af nærværende lokalplan. Det allerede lokalplanlagte område inddrages i nærværende lokalplan af administrative og praktiske hensyn.

Indholdet i nærværende lokalplan afviger i det væsentligste ikke fra indholdet, der er gældende for tidligere lokalplanområde nr. 302.

Varmeplanlægning.

Døstrup by er i varmeplanlægningen udlagt til varmforsyning med naturgas. Der er dog ikke ved lokalplanens tilvejebringelse truffet beslutning om tilslutningspligt.

Beslutningen om at området er udlagt som naturgasområde, betyder imidlertid, at der i medfør af energiministeriets cirkulæreskrivelse er nedlagt forbud mod anvendelse af el til opvarmning.

6. Lokalplanens retsvirkninger

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

Midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt 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 således et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende, lovlige anvendelse af ejendommen, kan derimod fortsættes som hidtil.

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

En forudsætning herfor er, at kommuneplanlovens bestemmelser for mindste grundstørrelse, om maksimal bebyggelsesprocent og om maksimal bebyggelseshøjde 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.

Varige retsvirkninger

Efter byrådets 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 fortsættes som hidtil.

Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet 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.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og kommuneplanloven.

7. Servitutter

Private byggeservitutter og andre tilstandssservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Andre servitutter kan eksproprieres når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

8. Behandling af indsigelser

Indsigelser behandles af byrådet.

Byrådet kan ændre forslaget som følge af fremkomne indsigelser eller af egen drift. Berører ændringen på væsentlig måde andre end dem, der har foranlediget ændringen, skal de underrettes.

Ændringer der bevirker, at der reelt foreligger et helt nyt forslag kræver fornyet offentliggørelse.

Lokalplanen vedtages af byrådet.

Der er ikke modtaget indsigelser mod lokalplanforslaget.

9. Lokalplanens realisering.

Skærbæk kommune stiller ingen egentlige krav og betingelser til realisering af lokalplanen ud over planens indhold.

Lokalplanens bestemmelser

Skærbæk kommune

Lokalplan nr. 410

Boligområde vest for Vinumvej i Døstrup.

I henhold til bestemmelser i kommuneplanlovens § 16 (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål.

- at lokalplanområdet fastholdes til boligområde i form af parcelhusbyggeri,
- at give mulighed for at tidligere plejehjem kan anvendes til mindre og lettere erhverv f.eks. motelvirksomhed med tilhørende mulighed for overnatning med indtil 10 selvkørende campingbusser (autocampere), og
- at området iøvrigt i enhver henseende disponeres i overensstemmelse med de i nærværende lokalplan og på vedhæftede kortbilag angivne retningslinier.

§ 2. Områdets afgrænsning, opdeling og zonestatus.

2.1. Lokalplanområdet afgrænses og opdeles som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende matrikelnumre:

93, 122, 123, 124, 125, 231, 232, 233, 240, 241, 242, 243, 255, 256, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267 og 268

alle Vinum ejerlav, Døstrup sogn samt alle parceller, der efter den 20. oktober 1990 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2. Lokalplanområdet opdeles i to delområder I og II, jfr. kortbilaget.

2.3. Følgende matrikelnumre inddrages med vedtagelsen af lokalplanen i byzone:

93, 122, 123, 124, 125, 231, 232, 233, 240, 241, 242, 243 og 255.

Hele lokalplanområdet er herefter inddraget i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse.

3.1. Delområde I må kun anvendes til parcelhusbebyggelse.

- 3.2. Delområde II må udover anvendelse til parcelhusbebyggelse tillige anvendes til mindre og lettere erhverv, der kan indpasses i området uden større genevirkninger i forhold til omgivelserne.
- 3.3. Udvidelse ved om- eller tilbygning eller eventuel ibrugtagning til anden anvendelse i strid med lokalplanens bestemmelser må ikke finde sted.

§ 4. Udstykninger.

- 4.1. Ingen grund må udstykkes med mindre størrelse end 700 m².
- 4.2. Ved udstykning af koteletgrunde skal koteletskiftet have en bredde på mindst 4 m. Hvor skiftet er fælles for to grunde kan den samlede bredde nedsættes til 5 m, såfremt der tinglyses deklaration om gensidig færdselsret.

§ 5. Vej-, sti- og parkeringsforhold.

- 5.1. Der udlægges ikke nye vej-, sti- eller parkeringsarealer i medfør af lokalplanen. Eksisterende vejudlæg opretholdes uændrede.
- 5.2. Der må kun etableres een adgang til hver byggegrund.
- 5.3. Parkeringspladser skal etableres på egen grund efter byggelovens almindelige regler.
- 5.4. Langs kommunevejen Vinumvej og Nyvang pålægges byggelinie på 5 m fra vejskel.

§ 6. Lednings- og antenneanlæg.

- 6.1. El-ledninger, herunder ledninger til vejbelysning eller anden udendørs belysning, skal fremføres som jordkabler.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering.

- 7.1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom.
- 7.2. Bygningerne må ikke opføres med mere end een etage med udnyttelig tagetage.
- 7.3. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn (niveauplan) målt efter regler i bygningsreglementet.
- 7.4. Inden for lokalplanområdet kan der dog tillades opført een TV-antennemast med en større højde efter Skærbæk kommunes nærmere godkendelse.

Fodnote: Langs hovedlandevej nr. 331, hovedvej A11, er der i medfør af vejlovgivningen pålagt byggelinie på 25 m fra kørebahnens midtlinie.

- 7.5. Bygninger må ikke opføres nærmere skel mod kommunevejen end 5 m og 25 m fra hovedvejens midtlinie. Placering af bygninger er iøvrigt omfattet af byggelovens almindelige bestemmelser.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 8.1. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted. Dog må der i delområde II, med Skærbæk kommunes forudgående godkendelse, skiltes og reklameres på en måde som normalt hører til den pågældende virksomhed.

- 8.2. Til udvendige bygningssider og tagflader må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes, medmindre de indgår som dele af et solfangeranlæg.

- 8.3. Alle udvendige bygningssider skal opføres i teglsten, kalksandsten eller tilsvarende materiale, der skal fremtræde upudset. Gavltrekanter må dog udføres i træ eller anden form for beklædning, som efter byrådets skøn ikke virker skæmmende.

Undtaget fra disse bestemmelser er dog opførelse af mindre udhuse samt garager eller carporte med et samlet bebygget areal på max. 35 m², når opførelsen sker i træ eller anden form for beklædning, som efter byrådets skøn ikke virker skæmmende.

Ligeledes undtaget fra ovennævnte facadebestemmelser er opførelsen af udestuer og drivhuse.

§ 9. Ubebyggede arealer.

- 9.1. Ubebyggede arealer skal fremtræde med et ordentlig udseende.

- 9.2. Levende hegn langs skel mod veje, stier og udlagte grønne områder skal plantes på egen grund i en afstand af mindst 30 cm fra skel og holdes klippet, så det ikke på noget tidspunkt rager ud over skellinien.

- 9.3. Hegn mellem nabogrunde skal plantes i skellinien.

§ 14. Servitutter.

- 14.1. På ejendommene matr.nr. 93, 262 og 263 Vinum, er der ved særskilt deklaration tinglyst servitut om fri oversigt.

§ 15. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

- 15.1. Anvendelse af delområde II til overnatning i autocampere kræver uanset foranstående særskilt tilladelse af amtet i henhold til campingreglementet.

§ 16. Ophævelse af lokalplan.

Samtidig med endelig vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves den af Skærbæk byråd den 15. maj 1986 endelig vedtagne lokalplan nr. 302.

VEDTAGELSESPÅTEGNING:

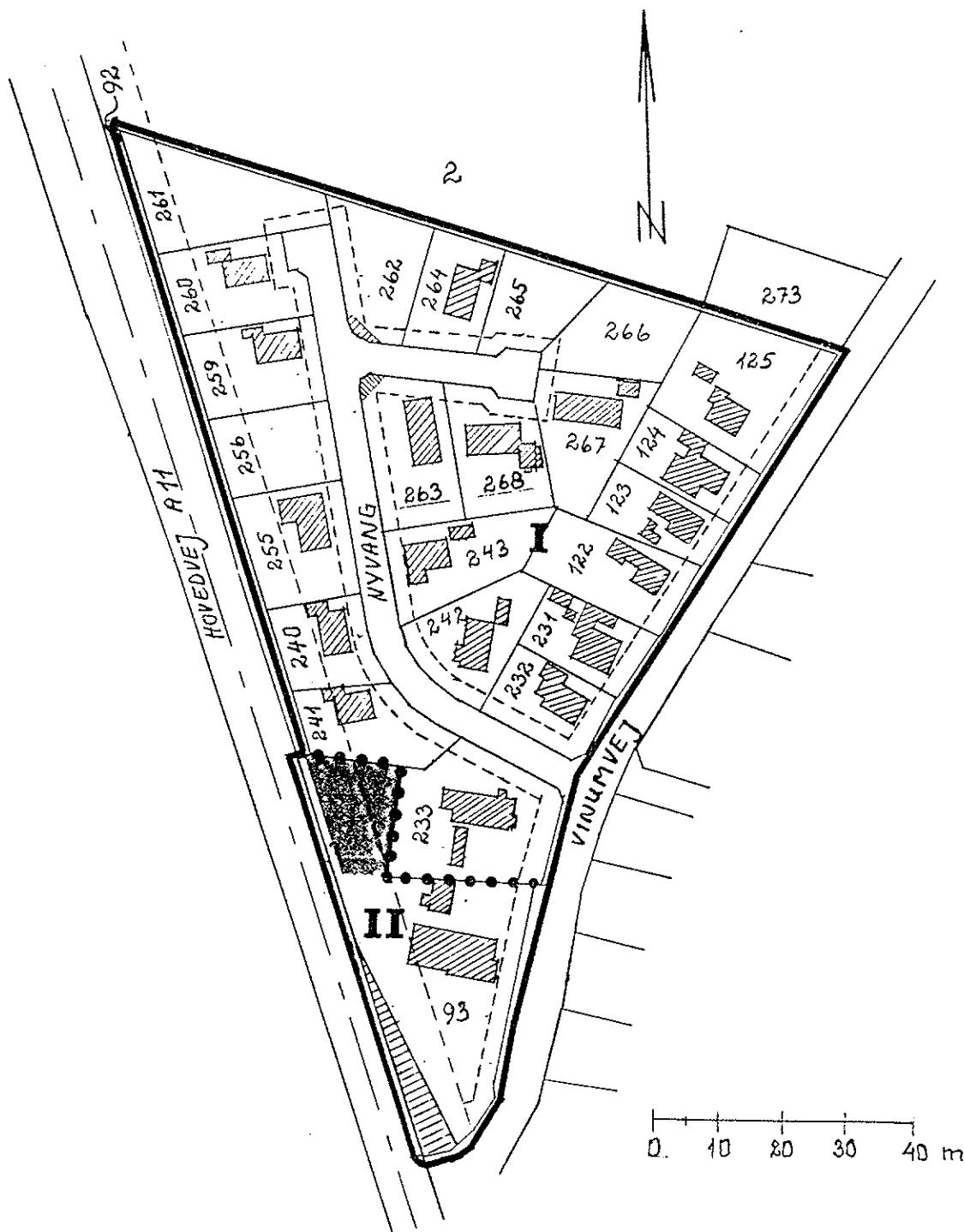
Således vedtaget af Skærbæk byråd ved 1. behandling den 8. november 1990.

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

Skærbæk byråd, den 14. februar 1991.

På byrådets vegne

Peter A. Petersen
borgmester



— Områdeafgrænsning

• • • • Delområdegrænse

- - - - Byggelinie

▨ Oversigtsareal

▩ P-plads for autocampere

SKÆRBÆK KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 410

Kortbilag 1.