

Lokalplan 04-43
for et område til boligformål
Bjergvej, Lindevej,
Lundbyesvej og Sivkrovej

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>	4
<u>VANDEFORSYNINGSPPLAN</u>	4
<u>KILDEFELT FOR BEDSTED VANDVÆRK</u>	4
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING	4
<u>EVENTUELLE FORURENEDE GRUNDE</u>	4
BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER	4
LOKALPLANENS INDHOLD	4
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	4
LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	5
LOKALPLAN 04 - 43	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 Parkeringsforhold</u>	7
<u>§ 6 Ledningsforhold</u>	7
<u>§ 7 Bebyggelsens omfang og placering</u>	7
<u>§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden</u>	7
<u>§ 9 Ubebyggede grunde</u>	8
<u>§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse</u>	8
<u>§ 11 Retningslinier for byfornyelsen</u>	8
KORTBILAG	9

LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet omfatter området Bjergvej, Lindevej, Lundbyesvej og Sivkrovej.

FORMÅL MED LOKALPLANEN

Formålet med lokalplanen er,

- at give mulighed for byfornyelse i området
- at sikre bevaringsværdige bygninger mod nedrivning.

EKSISTERENDE FORHOLD

Boligområdet strækker sig fra den ældre del af Bedsted langs med Sivkrovej - Kirkegade - Lundbyesvej ud til den nyere del af byen langs med Sivkrovej og Bøgevej - Lindevej og omfatter således også ubebyggede grunde på Lindevej.

FREMTIDIGE MULIGHEDER

Udarbejdelse af denne lokalplan giver mulighed for en enklere byggesagsbehandling. Den giver også mulighed for at gennemføre byfornyelsesprojekter.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

KOMMUNEPLANLÆGNING

Området er boligområde 4B2 i kommuneplan 1994 - 2005 og rammebestemmelserne fremgår af kommuneplanen.

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

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 boligområde.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

5

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 indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 9. juli 1998.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, den 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 04-43
FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL
BJERGVEJ, LINDEVEJ, LUNDBYESVEJ OG SIVKROVEJ.**

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 bibeholde området som boligområde,

at tilvejebringe det fornødne plangrundlag for byfornyelse i området

at området overføres til byzone, og

at området disponeres i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinier for område 4B2, 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.:

del af matr. nr. 7 og 474, Bedsted, matr. nr. 29, 56, 72, 103, 150, 205, 209, 210, 216, 223, 248, 249, 274, 275, 276, 277, 278, 283, 297, 298, 337, 339, 342, 348, 356, 361, 368, 395, 396, 403, 404, 406, 407, 408, 409, 416, 427, 428, 429, 433, 434, 453, 454, 459, 462, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 483, 487, 488, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 505, 516, 517, 518, 519, 520, 524, 526, og 535, 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 med tilhørende kollektiv anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, samt mindre butikker eller serviceprægede virksomheder, der efter byrådets skøn kan indpasses i området uden gener i form af støj, luftforurening eller lugt.

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

§ 4 Udstykninger

- 4.1 Udstykninger må kun foretages efter byrådets godkendelse.
- 4.2 Grunde må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 600 m².

§ 5 Parkeringsforhold

- 5.1 P-pladser ved boliger som regler i bygningsreglementet. For hver boligenhed udlægges parkeringsareal for mindst 2 biler.

Er der garage/carport nedsættes kravet til 1 plads pr. boligenhed.

Ved samlet bebyggelse kan kravet nedsættes til 1½ eller 1 plads efter særlig tilladelse af byrådet.

§ 6 Ledningsforhold

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

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 ved åben-lav bebyggelse, 40 ved tæt-lav bebyggelse.
- 7.2 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde over 8,5 meter målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 7.3 Bygninger må ikke opføres i mere end én etage med udnyttet tagetage.
- 7.4 Tagene skal være symmetriske sadeltage med hældning på 30-50 grader, dog kan tage-
ne på udhuse, carporte m.v. udføres på anden måde.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Til udvendige bygningssider må ikke anvendes materialer, der efter byrådets skøn virker skæmmende.
- 8.2 Malede bygningsdele skal holdes i lyse pastelfarver og jordfarver eller disse blandet med sort eller hvidt, eller farver godkendt af byrådet.
- 8.3 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes, bortset fra glasserede tagsten.

- 8.4 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.5 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.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentlig udseende.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

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

§ 11 Retningslinier for byfornyelsen.

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

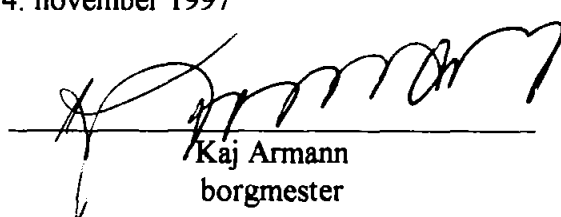
Med byfornyelsesbeslutningen indenfor området skal lokalplanens formål og bestemmelser så vidt muligt søges opfyldt.

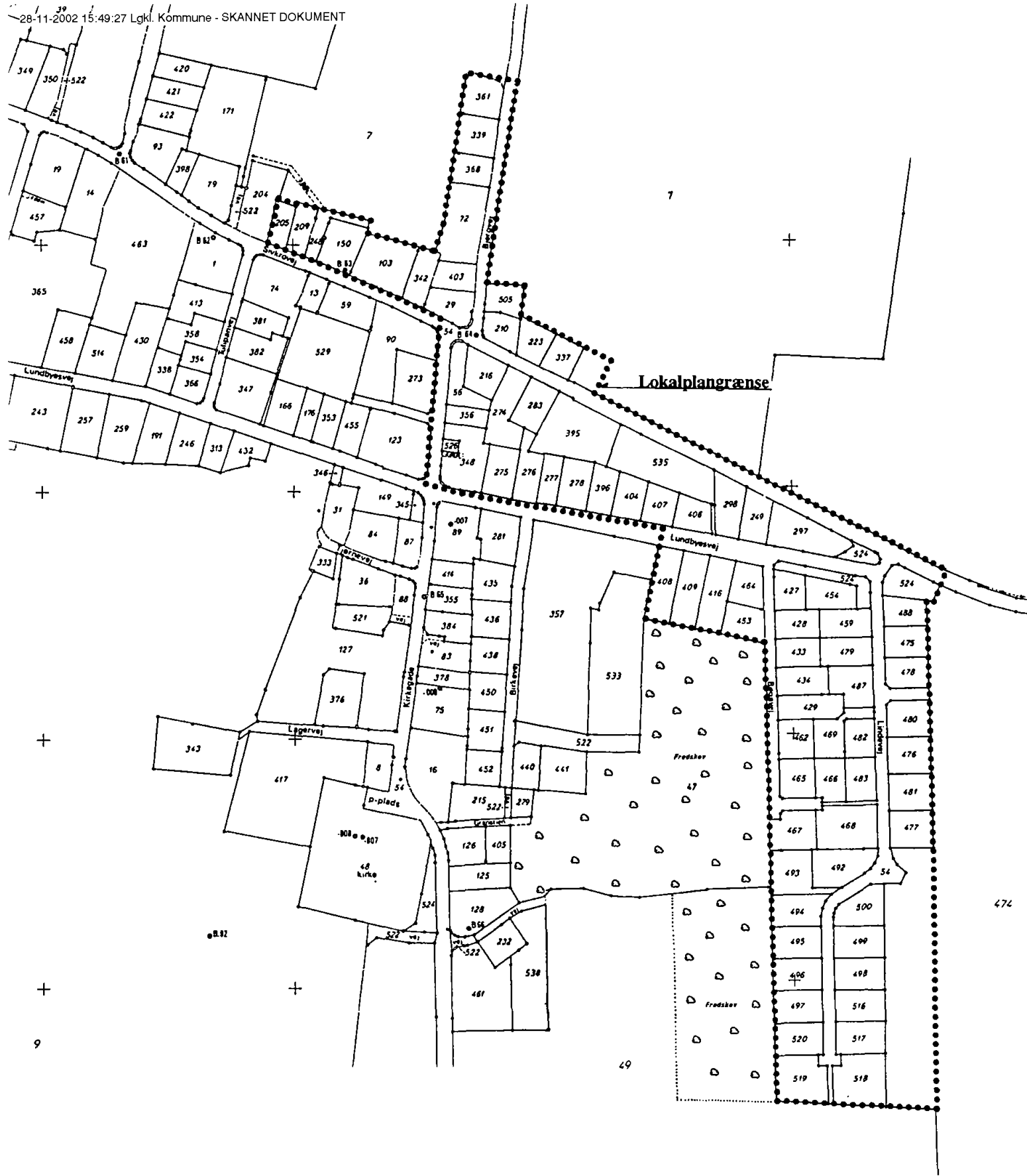
En byfornyelsesbeslutning må således ikke føre til indgreb, som på såvel kort som på længere sigt kan gøre det vanskeligt at gennemføre lokalplanens målsætninger og bestemmelser.


- 11.2 Vedligeholdelses- og forbedringsarbejder skal udføres, således at bevaringsværdig bebyggelse bringes i overensstemmelse med oprindelig byggeskik og bebyggelsens oprindelige arkitektoniske udtryk.
- 11.3 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.

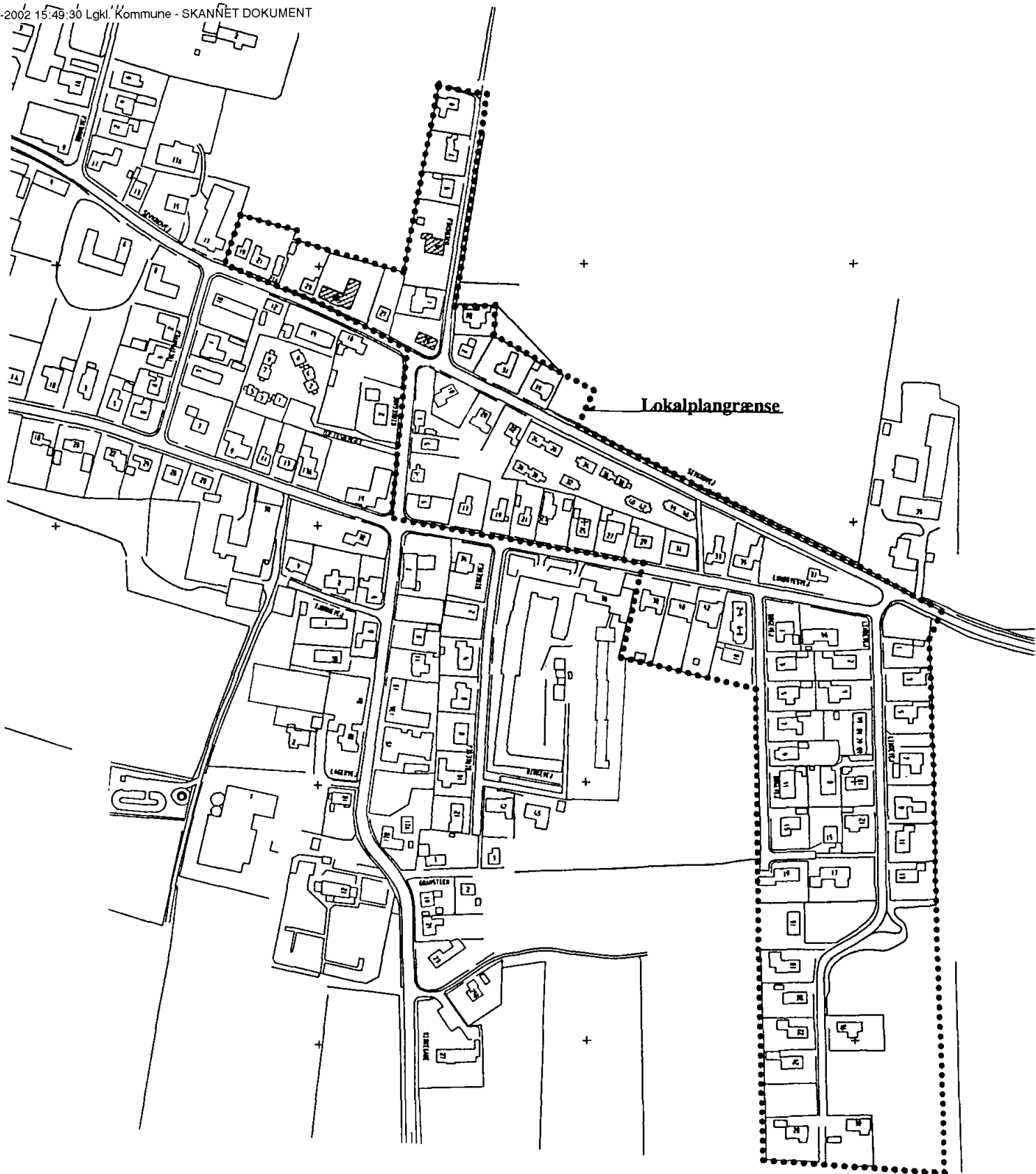
Således vedtaget i henhold til § 27 i planloven.

Løgumkloster Byråd, den 4. november 1997



Kaj Armann
borgmester




 <p>Løgumkloster kommune Teknisk forvaltning</p>	<p>Date: 14.5.1997</p>
	<p>Mål: 1 : 4000</p>
<p>Lokalplan 04-43</p> <p>Kortbilag A</p>	<p>Tegn. nr.</p>



SIGNATURER:

 Bevaringsværdig

 <p>Løgumkloster kommune Teknisk forvaltning</p>	Date:
	14.5.1997
<p>Lokalplan 04-43</p> <p>Kortbilag B</p>	Mål:
	1:4000
	Tegn. nr.