

Lokalplan 02-51
for et boligområde vest
for Møldamager

INDHOLDSFORTEGNELSE:

REDEGØRELSE.....	3
LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED	3
FORMÅL MED LOKALPLANEN	3
EKSISTERENDE FORHOLD	3
FREMTIDIGE MULIGHEDER.....	3
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	3
FREDNING	3
LANDBRUGSPLIGT	3
KOMMUNEPLANLÆGNING	3
RESTRUMMELIGHED	4
VARMEPLANLÆGNING.....	4
SPILDEVANDSPLAN	4
GRUNDVANDSINTERESSER.....	4
VANDFORSYNINGSPPLAN	4
LOKALPLANENS INDHOLD	4
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	4
LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	5
LOKALPLAN 02-51	6
§ 1 <u>Formål</u>	6
§ 2 <u>Område og zonestatus</u>	6
§ 3 <u>Områdets anvendelse</u>	6
§ 4 <u>Udstykninger</u>	7
§ 5 <u>Vej- sti- og parkeringsforhold</u>	7
§ 6 <u>Lednings- og antenneanlæg</u>	7
§ 7 <u>Bebyggelsens omfang og placering</u>	7
§ 8 <u>Bebyggelsens ydre fremtræden</u>	8
§ 9 <u>Ubebyggede arealer</u>	8
§ 10 <u>Grundejerforening</u>	9
§ 11 <u>Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse</u>	9
§ 12 <u>Ophævelse af lokalplan</u>	9
KORTBILAG	10

REDEGØRELSE.

LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED.

Lokalplanen omfatter et boligområde vest for Møldamager mellem Mølleparkens fordelingsvej og plantagen ved Lobæk. Lokalplanområdet er på 6,5 ha.

FORMÅL MED LOKALPLANEN.

Formålet med lokalplanen er,

at etablere et nyt boligområde vest for bebyggelsen på Møldamager, dels som parcelhuse og dels som tæt/lav bebyggelse, og

at de beskrevne veje optages som offentlige.

EKSISTERENDE FORHOLD.

Området nærmest Møldamager er omfattet af en tidligere lokalplan 7.4, og er dermed i byzone, resten er i landzone (kortbilag A). Hele området dyrkes som landbrugsjord.

FREMTIDIGE MULIGHEDER.

Lokalplanen giver mulighed for et nyt boligområde med stiforbindelser gennem plantagen over Lobæk til fritidsområdet og gennem Møldamager til Mølleparken og bymidten.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING.

FREDNING.

Størstedelen af området ligger inden for skovbyggelinie fra fredsskoven umiddelbart syd for området.

Denne fredningslinie søges afløst i forbindelse med lokalplanens godkendelse eller indskrænket til 5 m fra skoven. Skovbyggelinien er ved godkendelsen indskrænket til 10 m fra skoven.

LANDBRUGSPLIGT.

Landzoneområdet er pålagt landbrugspligt (ca 2,8 ha). Den søges ophævet ved lokalplanens endelige godkendelse.

KOMMUNEPLANLÆGNING.

Lokalplanen er omfattet af område 1B18 og del af 1B16 i kommuneplanen.

RESTRUMMELIGHED

Lokalplanområdet på 6,5 ha indgår i kommunens restrummelighed på 27,0 ha pr. 1. januar 1998.

I årene 1994-1998 er der bebygget ca. 7 ha, således at restrummeligheden til den 12-årige periode må være 20 ha.

I den igangværende kommuneplanrevision vil område 1B20 derfor blive taget ud af kommuneplanrammerne.

VARMEPLANLÆGNING.

I følge varmeplanen for Løgumkloster Kommune er området fjernvarmeområde. Direkte elopvarmning er ikke tilladt.

SPILDEVANDSPLAN

I følge spildevandsplanen for Løgumkloster Kommune skal områdets spildevand tilsluttes Løgumkloster Renseanlæg.

VANDFORSYNINGSPLAN.

I følge vandforsyningsplanen for Løgumkloster Kommune skal området tilsluttes Løgumkloster Vandværk.

GRUNDVANDSINTERESSER.

Lokalplanområdet er beliggende i et område med almindelig drikkevandsinteresser, og her skal i følge regionplanens retningslinier så vidt muligt undgås etablering af anlæg eller aktiviteter, der kan medføre en særlig risiko for forurening af grundvandet.

Den naturlige beskyttelse af grundvandsressourcer - karakteriseret ved tykkelsen af lerlaget - i området, må betegnes som værende "ringe/ingen beskyttelse".

LOKALPLANENS INDHOLD.

Af lokalplanens bestemmelser fremgår, at området er et boligområde med parcelhuse og tæt/lav bebyggelse.

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 14. april 1999 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 14. april 2000.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet (det vil sige fra den 9. juni 1999 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 bebyggelseshøjde og etageareal overholdes.

LOKALPLAN 02-51

FOR BOLIGOMRÅDE VEST FOR MØLDAMAGER.

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Formål

1.1 Lokalplanens formål er

- at etablere et nyt boligområde, med fritliggende parcelhuse og tæt/lavt byggeri,
- at fastlægge bestemmelser for ny bebyggelses udformning
- at de beskrevne veje optages som offentlige, og
- at området disponeres i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinier, som er grundlaget for udarbejdelse af denne lokalplan.

§ 2 Område og zonestatus

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

del af matr. nr. 264, Landeby ejerlav samt alle parceller, der efter den 14. juni 1999 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Området underopdeles i område A og B (kortbilag B).

2.3 Det østlige område er beliggende i byzone, mens det vestlige område er beliggende i landzone.

Med den offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres landzonearealet til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til boligformål eller serviceprægede virksomheder, der efter Byrådets skøn kan indpasses i området uden gener i form af støj, luftforurening eller lugt.

3.2 Delområde A må kun anvendes til fritliggende parcelhuse.

3.3 Delområde B må kun anvendes til tæt/lav boligbebyggelse efter en samlet plan eller til fritliggende parcelhuse med en udstykning svarende til delområde A.

3.4 Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformerstationer og lignende til områdets forsyning.

§ 4 Udstykninger

- 4.1 Udstykninger foretages i princippet som vist på kortbilag B.
- 4.2 Grundene må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 600 m².

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold.

- 5.1 Området vejbetjenes fra Mølleparkens fordelingsvej i pkt. a og b.
- 5.2 Grundene vejbetjenes fra de offentlige veje, a-c-d-f, d-e og b-c, der udlægges i en bredde af 10 m, d-e dog i 8 m, og l-m i 12 m med sti langs med vej.
- 5.3 Vejen g-h betjener Lystfiskerforeningens klubhus og engarealerne ned mod Lobæk, vejen udlægges som privat fællesvej.
- 5.4 Der må ikke være direkte vejadgang fra den enkelte grund til Mølleparkens fordelingsvej og til vej g-h.
- 5.5 Den eksisterende sti i-j fra Mølleparken gennem Møldamager forlænges med en sti j-k.
- 5.6 Der udlægges sti j-p i gennem området.
- 5.7 Der må etableres adgang for gående adgang fra de grunde, der vender ud mod fællesarealer.
- 5.8 Der skal udlægges parkeringsareal til mindst 2 biler for hver boligenhed. Er der garageareal til en eller flere biler, nedsættes kravet til 1 parkeringsplads for hver boligenhed. I delområde B etableres P-pladser efter en samlet plan.

§ 6 Lednings- og antenneanlæg.

- 6.1 El-ledninger, herunder til vejbelysning og lyslederkabler, må ikke fremføres som luftledninger, men kun som jordkabler.
- 6.2 Der må ikke opsættes antenner (eller parabolantener) på de enkelte huse. (Nye huse skal tilsluttes fællesantenneanlæg for Løgumkloster by).
- 6.3 Nye ejendomme skal tilsluttes Løgumkloster Fjernvarme og aftage varme herfra.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.

- 7.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for tæt - lav bebyggelse og 25 for åben - lav bebyggelse.
- 7.2 I område B skal ny bebyggelse opføres efter en samlet bebyggelsesplan, eller der kan opføres parcelhuse efter en udstykningsplan, som i område A.
- 7.3. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde over 8,5 m målt efter reglerne i bygningsreglementet.

- 7.4 Bygninger må ikke opføres i mere end 1½ etage.
- 7.5 Tagene på boligerne skal være symmetriske sadeltage, med en hældning på 25-50 grader, dog kan tagene på udhuse, carporte m.v. udføres på anden måde.
- 7.6 Der pålægges en byggelinie på 10 m fra plantagen - fredskov (kortbilag A).
- 7.7 Garager, udhuse m.v. skal holdes mindst 1 m fra skel mod vej, sti og fællesarealer.
- 7.8 Boliger skal holdes mindst 2,5 m fra skel mod vej, sti og fællesarealer.
- 7.9 Bygninger mod naboskel i henhold til bygningsreglementet.

§ 8 Bebyggelses ydre fremtræden.

- 8.1 Udvendige bygningssider skal fremstå dels som blank mur evt. med pudsede gesimser eller friser, dels som pudsede eller vandskurede eller tilsvarende overflader i hvid eller dæmpet gul farve.

Mindre facadepartier og udhuse, carporte m.v. kan dog udføres med træbeklædning og i hvid eller jordfarve.

- 8.2 Til tagflader skal anvendes røde, brune eller sorte teglsten eller betontagsten i bestandig farve (rød, brun eller sort). Tagbeklædning på kviste, mindre bygningsfremspring og lignende samt på småbygninger kan evt. udføres som zink, tagpap eller lignende.
- 8.3 Vinduer skal indpasses i bygningens fagopdeling, således at bygningen får et harmonisk udtryk.
- 8.4 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted uden Byrådets godkendelse.

§ 9 Ubebyggede arealer.

- 9.1 De med prikket signatur viste arealer, må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som friarealer for bebyggelsen med interne stier.
- 9.2 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 9.3 Hegn i skel skal være levende hegn, der i skel mod vej, sti og fællesarealer skal plantes 0,3 m inde på egen grund.
- 9.4 Der etableres/vedligeholdes beplantningsbælte (kortbilag B) mod eksisterende Møldamager og mod Mølleparkens fordelingsvej. Beplantningen skal bestå af egnstypiske løvfældende træer og buske.

Beplantningsbæltet langs med Mølleparkens fordelingsvej etableres i forbindelse med bygge-
modningen.

§ 10. Grundejerforening.

- 10.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.
- 10.2 Grundejerforening skal oprettes senest når 50% af de udstykkede grunde er solgt.
- 10.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer og beplantningsbælter.
- 10.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

§ 11. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse.

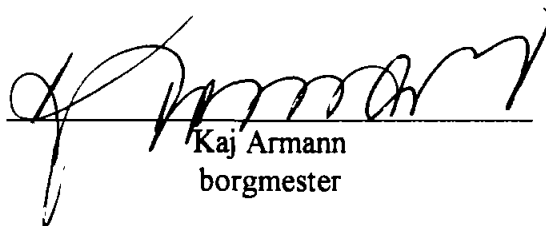
- 11.1 Ny bebyggelse må ikke uden Byrådets godkendelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet den kollektive varmforsyning i henhold til pkt. 6.3.
- 11.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes fællesantenneanlægget for Løgumkloster by.
- 11.3 Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse, at skovbyggelinien er flyttet til 10 m fra skoven.

§ 12. Ophævelse af lokalplan.

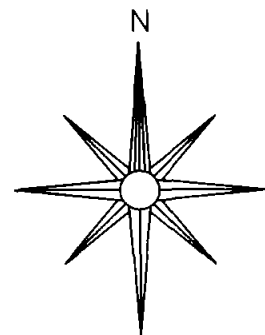
- 12.1 Den under 2. december 1980 godkendte lokalplan nr. 7.4 ophæves for det område, der som nævnt under pkt. 2.2 er beliggende i byzone.

Således vedtaget i henhold til § 27 i planloven.

Løgumkloster Byråd, den 7. september 199



Kaj Armann
borgmester



LANDEBY, NR. LØGUM

Landzone, der
overføres
til byzone

byzone

264

Ny
skovbyggelinie

FREDSKOV

2104

SIGNATURER:

Lokalplangrænse: ● ● ●



Løgumkloster kommune
Teknisk forvaltning

Dato:

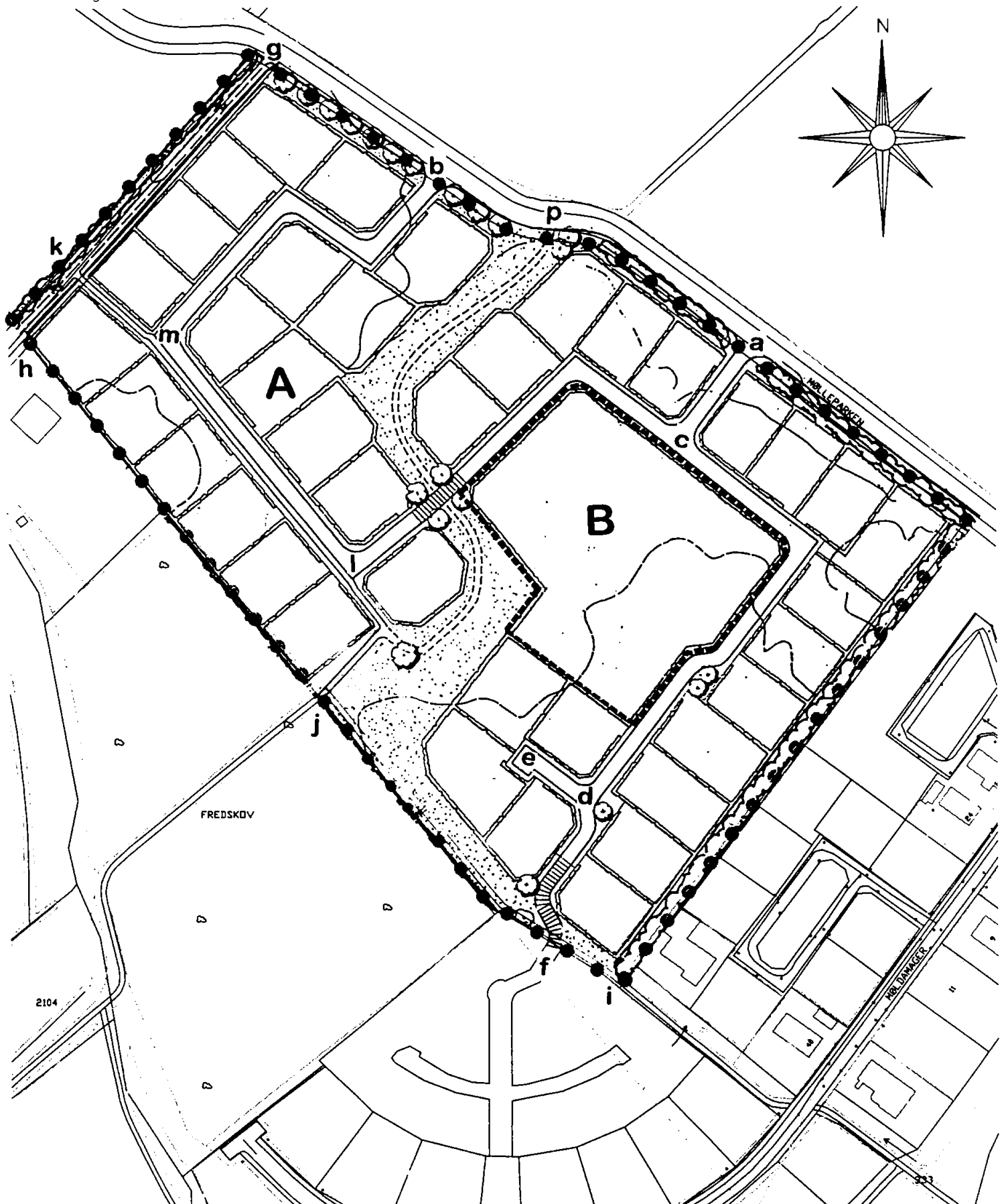
1.8.1999

Mål:

1:2000

Tegn. nr.:

Lokalplan 02-51
Kortbilag A.



SIGNATURER:

Lokalplangrænse: ● ● ●
 Delområdegænse: - - - - -



Løgumkloster kommune
 Teknisk forvaltning

Dato:
 1.8.1999

Lokalplan 02-51
 Kortbilag B.

Mål:
 1:2000

Tegn. nr.: