

SKÆRBÆK KOMMUNE

LOKALPLAN NR 304

for et bolig-, håndværks- og
værkstedsområde ved Lundgårds-
toften og Sønderager i Frifelt.

Planredegørelsens indhold.

Denne planredegørelse består af to dele:

- 1) En beskrivelse af de eksisterende forhold og af planerne for et område til bolig-, håndværks- og værkstedsområde i Frifelt.

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

- 2) En lokalplan bestående af tekstafsnit og 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 et ubebygget boligområde samt et delvist udbygget håndværks- og værkstedsområde, der er beliggende i landzone.

Området er beliggende ved Lundgårdstoftens og Sønderager i Frifelt, umiddelbart syd for landevej nr. 536, Algade.

Beskrivelse af planens indhold.

Lokalplanens område, der er opdelt i delområder, ønskes udlagt til bolig-, håndværks- og værkstedsområde, hvor bebyggelsen må opføres med en etage med udnyttelig tagetage.

Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser om adgang til områderne, der kun må ske fra landevej nr. 536, Algade, ligesom der gøres opmærksom på tinglyste servitutstiftende deklARATIONER om byggelinjer på 5 m fra vejskel samt om oversigtsservitutter.

Lokalplanens område er beliggende i landzone, men overgår til byzone.

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 byrådet 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 friarealer 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 byrådet, 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, foregår på en harmonisk måde.

Hvilke virkninger har lokalplanen?

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

De 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 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 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.

Lokalplanens forhold til anden planlægning.

Den kommunale planlægning.

Kommuneplanen:

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen, hvori findes bestemmelser om områdets anvendelse, den maksimale bebyggelsesprocent, det maksimale etageantal m.v.

Kommunale vejplaner:

Sønderager og Lundgårdstoftens er tidligere sikret som offentlig vej i medfør af vejlovgivningen.

SKÆRBÆK KOMMUNE

Lokalplan nr. 304

for et bolig-, håndværks- og værkstedsområde beliggende ved Lundgårdstoften og Sønderager i Frifelt.

I henhold til bestemmelserne i kommuneplanlovens § 16 (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 bolig-, håndværks- og værkstedsområde, og
- at området i øvrigt i enhver henseende disponeres i overensstemmelse med de i nærværende lokalplan og på vedhæftede kortbilag skitserede retningslinjer.

§ 2. Områdets afgrænsning, opdeling og zonestatus.

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende matr. nr.e. 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275 samt dele af 265 alle af Vodder ejerlav og sogn.
- 2.2. Lokalplanens område er opdelt i delområderne I, II og III som vist på vedhæftede kortbilag.
- 2.3. Området overgår til byzone.

§ 3. Områdets anvendelse.

- 3.1. Delområde I må kun anvendes til boligformål.
- 3.2. Delområde II må kun anvendes til håndværks- og værkstedsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhverv som følgende: Håndværksvirksomhed, værkstedsvirksomhed eller sådan virksomhed, som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området.
Der må endvidere opføres eller indrettes forretningslokaler, der har tilknytning til de pågældende virksomheder, eller som efter byrådets skøn naturligt kan indpasses i området.
Byrådet kan tillade, at der på hver ejendom opføres eller indrettes een bolig, når denne anvendes som bolig for indehaveren eller en person med tilknytning til virksomheden.
- 3.3. Delområde III. I området er delvis anlagt en støjvold. Denne vold påregnes anlagt i hele delområdet.

3.4. Nærværende lokalplan er ikke til hinder for bibeholdelse af den eksisterende lovlige bebyggelse eller for fortsættelse af den hidtil lovliggjorte brug af en ejendom.

Udvidelse ved om- eller tilbygning eller eventuel ibrugtagning til anden anvendelse i strid med lokalplanens bestemmelser må ikke finde sted.

§ 4. Udstykninger.

4.1. I delområde I og III kan yderligere udstykning ikke foretages.

4.2. På vedhæftede kortbilag er der skitse-mæssigt i delområde II angivet udstykning af fem grunde, men størrelsen på de enkelte grunde kan dog afsættes efter forhandling mellem køber og Skærbæk byråd, så grundstørrelsen tilpasses det påtænkte byggeri på grunden.

§ 5. Vejforhold.

5.1. Vejadgang til området er alene fra landevej nr. 536, Algade.

5.2. Som intern vej i delområde I er udlagt den 10 m brede boligvej, Lundgårdstoftens.

5.3. Som intern vej til delområde II er udlagt kommunevej nr. 416, Sønderager.

5.4. Langs vej og ved vendeplads i delområde I er der tinglyst servitutstiftende deklaration om byggelinje beliggende 5 m fra vejskel.

5.5. På grundene matr. nr.e. 268 og 275 begge Vodder, beliggende i delområde I, er der tinglyst servitutstiftende deklaration om oversigtsservitut.

5.6. På håndværks- og værkstedsgrundene i delområde II tinglyses der servitutstiftende deklaration om byggelinje beliggende 5 m fra skel mod kommunevej nr. 416, Sønderager.

§ 6. Ledningsanlæg.

6.1. El-ledninger, herunder ledninger til vejbelysning eller anden udendørs belysning, må kun udføres som jordkabel.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering.

7.1. I delområde I må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25.

7.2. Bygninger må ikke opføres med mere end een etage med udnyttelig tagetage.

7.3. Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tagflader må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

7.4. I delområde II må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25.

7.5. Bygninger må ikke opføres med mere end een etage med udnyttelig tagetage.

- 7.6. Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tagflader må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 7.7. Bygningernes rumfang for den enkelte ejendom må ikke overstige 2 m³ pr. m² grundareal. Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, der er over færdigt terræn, herunder eventuelle kviste, fremspring, skorstene m.v.
- 7.8. Udendørs oplag må kun etableres med byrådets særlige tilladelse.
- 7.9. I delområde III må der ikke opføres bebyggelse.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 8.1. Ved bolig- og værkstedsbebyggelse på en grund i delområde I og II skal ydermurene til taghøjde opføres i mursten, kalksandsten eller tilsvarende materialer, der skal fremtræde upudset, medmindre byrådet meddeler tilladelse til anvendelse af andre materialer efter ansøgning herom.
- 8.2. Mindre udhuse og garager på i alt 50 m² kan opføres med ydervægge i træ af god kvalitet.

§ 9. Ubebyggede arealer og hegn.

- 9.1. Ved alle skel skal plantes og opretholdes levende hegn.
- 9.2. I skel mod nabogrund skal det levende hegn plantes i skellinjen.
- 9.3. I skel mod veje og mod støjvold skal det levende hegn plantes på egen grund i en afstand af mindst 30 cm fra vejskel og støjvold og holdes klippet, så det på intet tidspunkt rager ud over skellinjen.
- 9.4. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden omkring de oplagringer, der måtte være meddelt tilladelse til, skal overholdes.

Således vedtaget af Skærbæk byråd, den 16. januar 1986.

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

Skærbæk byråd, den 15. maj 1986.

På byrådets vegne

H. Bonde Møller
borgmester

