



# HØJER KOMMUNE

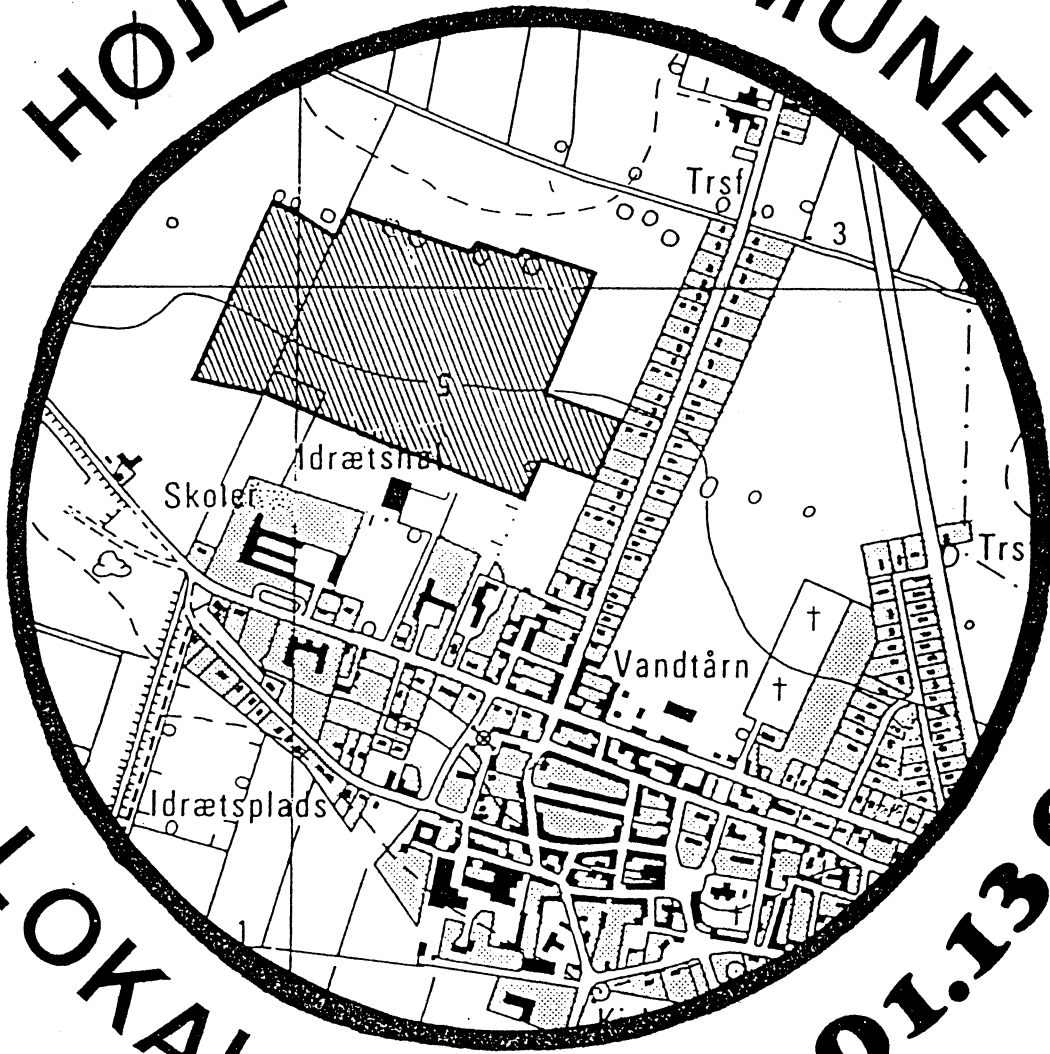


## Lokalplan 01.13.06

Parcelhusområde Højer Vest

Vedtaget: 08.03.1993

# HØJER KOMMUNE



# LOKALPLAN NR. 01.13.06

I N D H O L DRedegørelse:

Baggrunden for lokalplanens tilblivelse side 2

Forholdet til den øvrige planlægning side 2

Lokalplanens indhold side 2

Lokalplanens retsvirkninger side 3

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger side 3

Lokalplanens offentliggørelse side 3

Lokalplan:

Lokalplan nr. 01.13.06 side 4-7

Kort, bilag 1 side 8

Matrikelnumre og adresser, bilag 2 side 9-12

## R E D E G Ø R E L S E

### Baggrunden for lokalplan 01.13.06's tilblivelse.

Lokalplanen, der omfatter parcelhusområdet Højer Vest, erstatter 3 lokalplaner, som tilsammen omfatter det samme område:

- lokalplan nr. 1.01, godkendt den 16-5-1978, senere omnummereret til nr. 011301,
- lokalplan nr. 6.02, godkendt den 25-7-1979, senere omnummereret til nr. 011302,
- lokalplan nr. 1 B.3.-2., godkendt den 11-2-1986, senere omnummereret til nr. 011305.

Lokalplanen er ønsket udarbejdet for at få et samlet regelsæt for området og derved fjerne uklarheder ved ovennævnte planer, der til dels er overlappende. Lokalplanen er også tilvejebragt ud fra ønsket om at skabe ensartede regler for området, der i dag fremtræder som et samlet parcelhusområde.

Det er ikke hensigten at ændre på de hidtil gældende bestemmelser for området som helhed. Der er dog enkelte ændringer for nogle ejendomme af hensyn til den nævnte ensartethed for området.

### Forholdet til den øvrige planlægning for området.

Området ligger i byzone og er i kommuneplanen udlagt som boligområde - en del af område 1.B.3.

### Lokalplanens indhold.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om

- at området kun må anvendes til boligformål og mindre butikker og lignende,
- at området gives et ordentligt udseende og vedligeholdes på tilsvarende måde,
- at fastholde principperne i udstykningsplanen, som den er gennemført,
- at der kun må etableres indkørsel og indgang fra de interne boligveje,
- at ledninger skal udføres som jordkabler,
- at område A på kortbilag 1 er et parcelhusområde, hvor der ikke må indrettes kældere,
- at område B på kortbilag 1 er et parcelhusområde, hvor der må indrettes kældere
- at område C på kortbilag 1 er et område, hvor der også må bygges andelsboliger
- at bebyggelseshøjden begrænses,
- at der fastlægges byggelinier i forhold til vej- og stier.

### Lokalplanens retsvirkninger.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overenstemmelse 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 med videre, 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 ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved et tillæg til, eller tilvejebringelse af en ny lokalplan.

### Lokalplanforslagets 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 lov om planlægning et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser er udløbet, kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overenstemmelse med forslaget, idet dog egentligt byggeri m.v. først kan finde sted efter byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen.

En forudsætning herfor er, at loven om planlægning og byggelovens bestemmelser om mindste grundstørrelse, om maksimal bebyggelsesprocent og om maksimal bebyggelseshøjde og etageantal, overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 17. nov. 1992 og indtil forslaget er endelig vedtaget, dog højst indtil 17. nov. 1993.

### Lokalplanens offentliggørelse.

Lokalplanforslaget er offentligt fremlagt i perioden fra 17. nov. 1992. Eventuelle indsigelser skal være indleveret til kommunen senest den 12. jan. 1993.

## HØJER KOMMUNE

### LOKALPLAN NR. 01.13.06.

#### For parcelhusområde Højer Vest.

I henhold til lov om kommuneplanlægning fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

#### 1. Lokalplanens formål.

Lokalplanen skal sikre areal til opførelse af åben lav boligbebyggelse således, at udstykning og bebyggelse sker således, at der opnås et harmonisk miljø i forhold til omgivelserne.

Lokalplanen skal sikre, at parcelhusområdets udstykning sker således, at boligvejene ikke belastes med unødigt trafik, og at gående og cyklende færdsel så vidt muligt benytter boligveje og stier. Desuden skal planen sikre, at det bedst mulige miljø med åben og lav bebyggelse kan præge området.

#### 2. Lokalplanens område og zoneforhold.

2.1 Lokalplanen omfatter en del af matr.nr. 292 Højer, matr.nr. 790, 988, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1088, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115 og 1116 Højer samt alle parceller, der efter den 10-11-1992 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for afgrænsningen, som fremgår af kortet bilag 1. I bilag 2 er anført sammenhængen mellem matrikelnumre og adresser.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

#### 3. Områdets anvendelse.

3.1 Området må kun anvendes til boligformål og mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

- 3.2 På hver ejendom må kun indrettes 1 bolig. Dette gælder ikke ved opførelse af andelsboliger i område C.
- 3.3 Vindmøller må ikke opføres i området.
- 3.4 Affaldspladser, renovationsstativer og lignende skal anbringes eller afskærms således, at de ikke er synlige fra veje og stier. Anbringelse, samt ren- og vedligeholdelse skal iøvrigt ske således, at den ikke generer omboende. Haveaffald og lignende må ikke henlægges på de offentlige områder.

#### 4. Udstykninger.

Der må ikke ved udstykning eller arealoverførsel ændres på principperne i udstykningsplanen, som den er gennemført, jfr. kortet bilag 1. I område C må dog gennemføres de nødvendige ændringer til eventuel opførelse af andelsboliger.

#### 5. Vej- og stiforhold.

- 5.1 Indkørsel og indgang til de enkelte ejendomme må kun etableres fra de interne boligveje til Nørreager og Nørremarken, samt fra boligvejene Vestervang, Vester-toft, Vesterkobbel, Vesterende, Vesterkær og Nørreled, samt fra stierne, jfr. bilag 1 (kortet side 8).
- 5.2 Der må ikke henstilles lastvogne, arbejdsredskaber, campingvogne eller både på veje og stier.

#### 6. Ledningsanlæg.

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

#### 7. Bebyggelsens omfang og placering.

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for området under et må ikke overstige 25, og bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 25.
- 7.2 Bebyggelsen skal være åben og lav med højst 1 etage og udnyttet tagetage, og højden af bygninger incl. skorstene, antenner, flagstænger, lynafledere, vejrhaner etc. må ikke overstige 8,5 m målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 7.3 Skorstene skal føres op til en højde af mindst 5 m over stuegulv, og skorstene med piber højere end 0,8 m over tagfladen skal opføres af murværk eller lignende.

- 7.4 Der må ikke indrettes kælder i område A.
- 7.5 Langs alle veje i området pålægges byggelinier i en afstand af 10 m fra vejmidten. Langs stierne a-b, c-d, e-f pålægges byggelinier i en afstand af 4,5 m fra stiermidten.

#### 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.

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

#### 9. Ubebyggede arealer.

- 9.1 Ubebyggede arealer skal anlægges og vedligeholdes som gårdsplads og have.
- 9.2 Hegn i naboskel og vejskel må kun etableres som levende hegn eller raftehegn.
- 9.3 I områdets vestlige del udlægges areal til et 8 m bredt beplantningsbælte, som vist på kortet bilag 1.

#### 10. Ophævelse af ældre lokalplaner.

Følgende af Højer byråd godkendte lokalplaner ophæves med offentliggørelsen af den endelig vedtagne lokalplan:

- Lokalplan nr. 1.01, godkendt den 16-5-1978 (senere omnummereret til nr. 011301).
- Lokalplan nr. 6.02, godkendt den 25-7-1979 (senere omnummereret til nr. 011302).
- Lokalplan nr. 1 B.3.-2. godkendt den 11-2-1986 (senere omnummereret til nr. 011305).

Forslaget er vedtaget af Højer byråd den 10. nov. 1992.

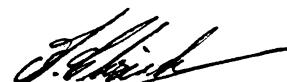
  
Knud Hansen  
borgmester

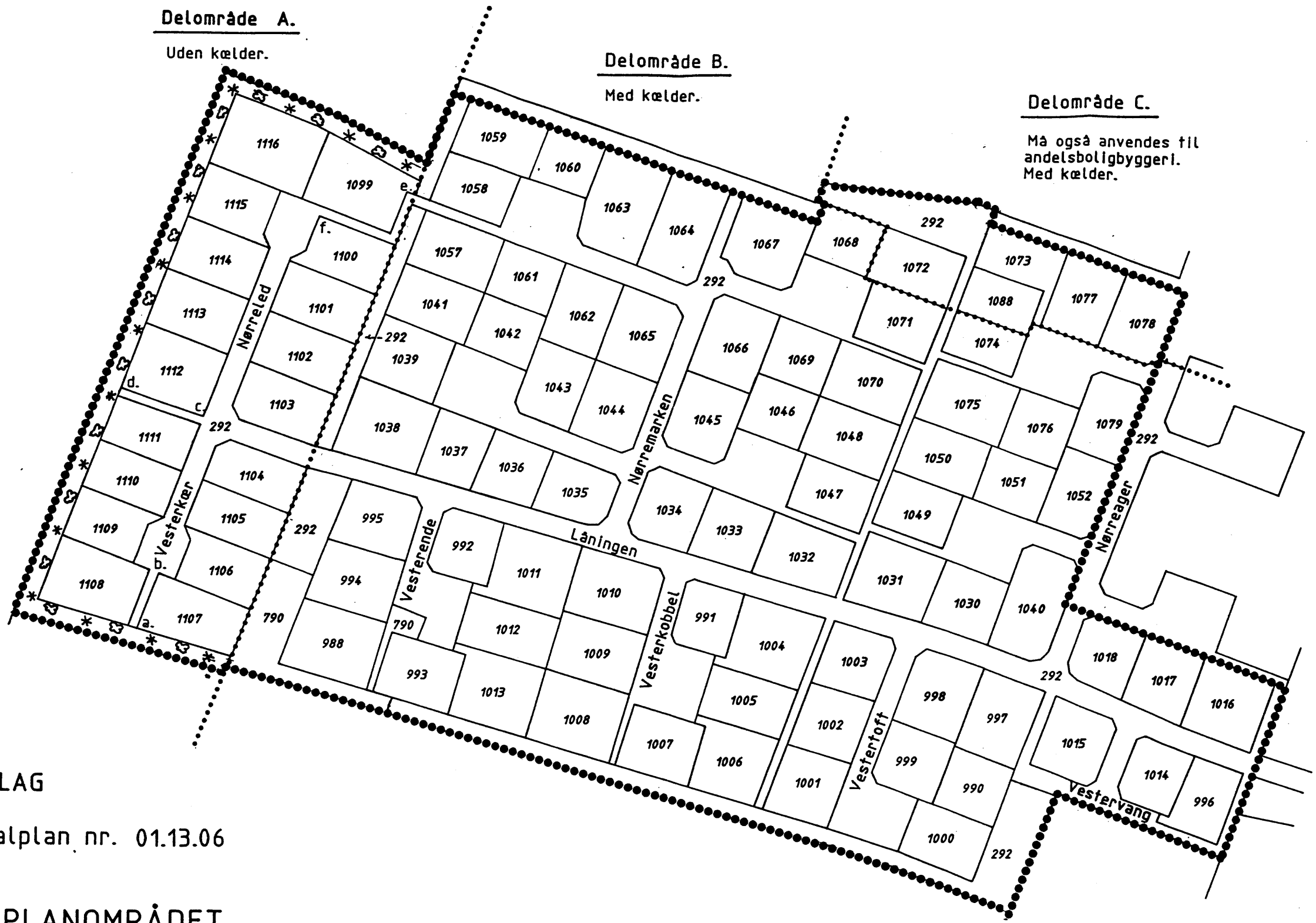
  
Anton Christensen  
kommuneingeniør



Lokalplanen er i henhold til lov om planlægning endeligt vedtaget af Højer byråd den 8. marts 1993.

  
Knud Hansen  
borgmester

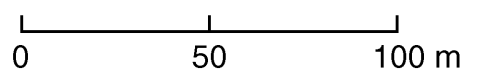
  
Anton Christensen  
kommuneingenør



KORTBILAG  
til lokalplan nr. 01.13.06

LOKALPLANOMRÅDET.

☼ \* beplantningsbælte



Målforshold: 1:2000

Udarbejdet af KORT- OG MATRIKELSTYRELSEN, Tønder.

Ovennævnte lokalplan tinglyses på følgende ejendomme:

<u>matr.nr. i Højer</u>	<u>adresse i 6280 Højer</u>
292	Vejmatriklen
790	Vejmatriklen
988	Vesterende 6
990	Vestervang 6
991	Vesterkobbel 1
992	Vesterende 1
993	Vesterende 9
994	Vesterende 4
995	Vesterende 2
996	Vestervang 3
997	Vestervang 4
998	Vestertoft 1
999	Vestertoft 3
1000	Vestertoft 5
1001	Vestertoft 6
1002	Vestertoft 4
1003	Vestertoft 2
1004	Vesterkobbel 3
1005	Vesterkobbel 5
1006	Vesterkobbel 7
1007	Vesterkobbel 9
1008	Vesterkobbel 6
1009	Vesterkobbel 4

1010	Vesterkobbel 2
1011	Vesterende 3
1012	Vesterende 5
1013	Vesterende 7
1014	Vestervang 1
1015	Vestervang 2
1016	Nørreager 6
1017	Nørreager 4
1018	Nørreager 2
1030	Nørreager 3
1031	Nørreager 5
1032	Nørremarken 6
1033	Nørremarken 4
1034	Nørremarken 2
1035	Nørremarken 1
1036	Nørremarken 3
1037	Nørremarken 5
1038	Nørremarken 7
1039	Nørremarken 9
1040	Nørreager 1
1041	Nørremarken 11
1042	Nørremarken 13
1043	Nørremarken 15
1044	Nørremarken 17
1045	Nørremarken 14
1046	Nørremarken 12
1047	Nørremarken 8
1048	Nørremarken 10

1049	Nørreager 7
1050	Nørreager 9
1051	Nørreager 11
1052	Nørreager 13
1057	Nørrearken 25
1058	Nørrearken 27
1059	Nørrearken 29
1060	Nørrearken 31
1061	Nørrearken 23
1062	Nørrearken 21
1063	Nørrearken 33
1064	Nørrearken 35
1065	Nørrearken 19
1066	Nørrearken 16
1067	Nørrearken 28
1068	Nørrearken 26
1069	Nørrearken 18
1070	Nørrearken 20
1071	Nørrearken 22
1072	Nørrearken 24
1073	Nørreager 23
1074	Nørreager 21
1075	Nørreager 19
1076	Nørreager 17
1077	Nørreager 25
1078	Nørreager 27
1079	Nørreager 15
1088	Nørreager

1099	Nørreled 10
1100	Nørreled 8
1101	Nørreled 6
1102	Nørreled 4
1103	Nørreled 2
1104	Vesterkær 1
1105	Vesterkær 3
1106	Vesterkær 5
1107	Vesterkær 7
1108	Vesterkær 8
1109	Vesterkær 6
1110	Vesterkær 4
1111	Vesterkær 2
1112	Nørreled 1
1113	Nørreled 3
1114	Nørreled 5
1115	Nørreled 7
1116	Nørreled 9