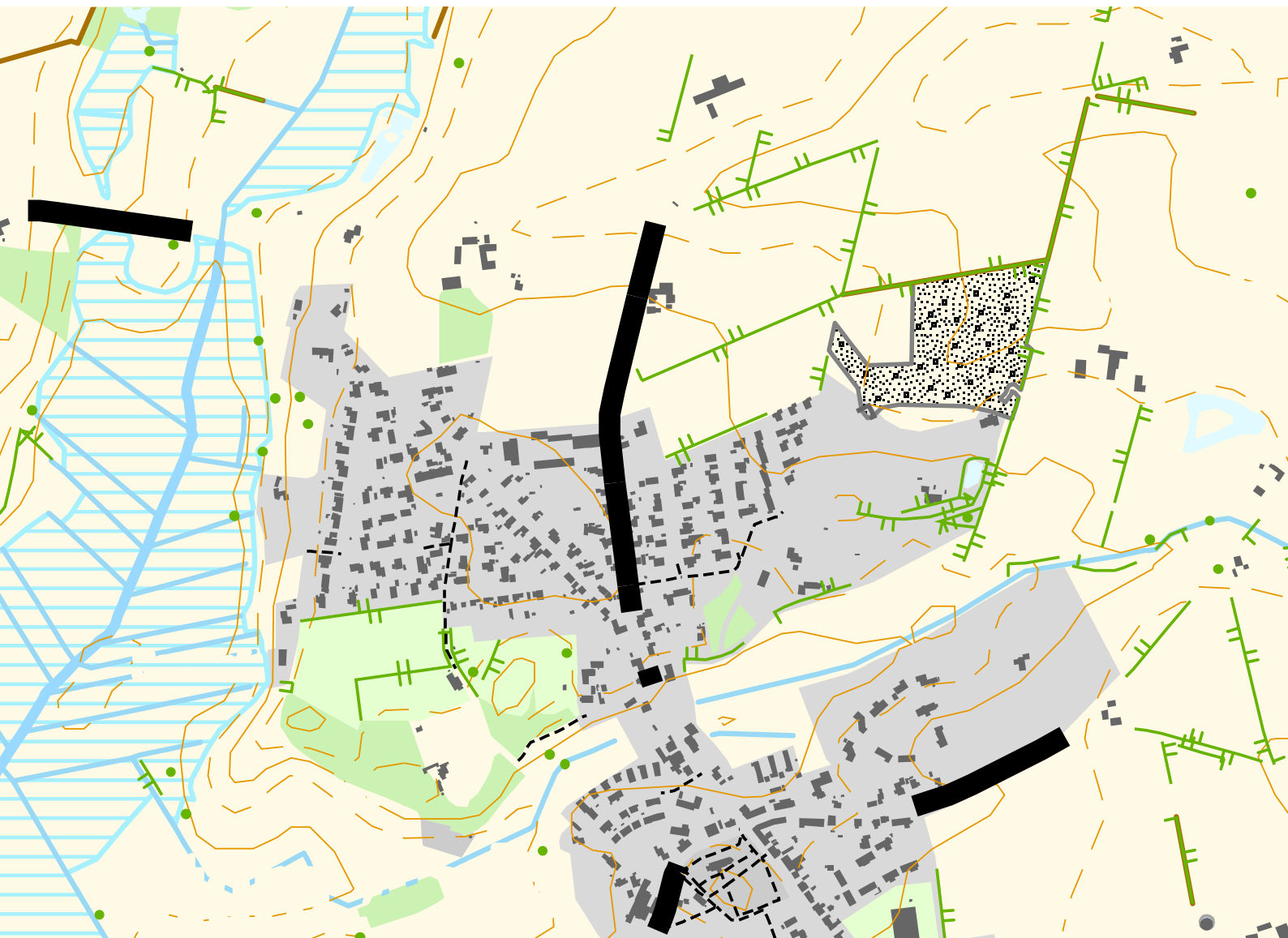




Vejen
KOMMUNE

Lokalplan 230

BOLIGFORMÅL I ANDST



Layout:	Vejen Kommune
Tekst:	Vejen Kommune
Foto:	Vejen Kommune
Kort og luftfoto:	© KortCenter.dk, © Kort- og Matrikelstyrelsen, © Cowi, © BlomInfo, © JW Luftfoto og © Vejen Kommune
Tryk:	Vejen Kommune

Indholdsfortegnelse

REDEGØRELSE

Lokalplanens beliggenhed	B
Lokalplanens baggrund og formål	B
Eksisterende forhold i lokalplanområdet.	C
Lokalplanens hovedindhold.	C
Lokalplanens forhold til anden planlægning	D
Miljøvurdering.	H
Tilladelser og dispensation fra andre myndigheder	I
Tilladelser og dispensation efter anden lovgivning iverigt.	I
Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget	J

BESTEMMELSER

§ 1 Lokalplanens formål	2
§ 2 Lokalplanområdets afgrænsning og zonestatus	2
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse.	2
§ 4 Udstykning	2
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	3
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering.	4
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	4
§ 8 Ubebyggede arealer	5
§ 9 Miljøbeskyttelse	6
§ 10 Grundejerforening	7
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	7
§ 12 Ophævelse af lokalplaner og servitutter	8
§ 13 Retsvisninger af den vedtagne lokalplan	8
Vedtagelsespåtegning	9
Offentlig bekendtgørelse	9

BILAG

Bilag 1	12
Bilag 2	13

Læsevejledning

Lokalplanens placering i planhierarkiet

I Danmark består planhierarkiet af følgende:

- en overordnet planlægning (Landsplandirektiv/Regionplan)
- en kommunal planlægning (Strategi for kommuneplanlægning og Kommuneplan for Vejen Kommune), samt
- en lokalplanlægning i form af lokalplaner for byområder, landsbyer, enkelte ejendomme i by og på land eller som temaplaner.

Vejen Kommune, som er en del af Trekantområdet, er endvidere omfattet af en fælleskommunal områdeplanlægning (Hovedstruktur for Trekantområdet).

Da ingen plan må stride mod en overordnet plan, skal lokalplaner således udarbejdes i overensstemmelse med såvel Kommuneplan, Hovedstruktur for Trekantområdet samt Landsplandirektiv. Om nødvendigt kan der i forbindelse med lokalplanlægningen udarbejdes kommuneplantillæg og søges dispensation fra Landsplandirektiv således, at den overordnede planlægning bringes i overensstemmelse med de konkrete ønsker for lokalplanlægningen.

Lokalplanens opbygning

En lokalplan består af:

- redegørelse,
- bestemmelser, og
- et eller flere kortbilag, der supplerer bestemmelserne.

Er der uoverensstemmelse mellem lokalplanens tekst og kortbilag, er det teksten der gælder.

I en lokalplan bestemmes typisk, hvordan et område skal udnyttes med hensyn til bebyggelse, veje og lignende. Lokalplanen fastlægger bindende bestemmelser om anvendelsen af de pågældende faste ejendomme, om regulering af bebyggelsen og om bebyggelsens ydre udformning m.v.

De forhold en lokalplan regulerer involverer ofte mange interesser, og der kan være uoverensstemmelse mellem f.eks. grundejerens og naboens interesser og kom-

munens mere helhedsmæssige interesser. Gennem lokalplanen sikres det, at flest mulige interesser bliver tilgodeset eller i hvert fald hørt, inden der bliver truffet beslutning om, hvad der skal ske.

Lokalplanlægningens styrke ligger endvidere i, at det af den endelige vedtagne lokalplan fremgår, hvad der er tilladt at foretage sig, og hvad der er forbudt. Grundejere og andre kender råderummet for deres dispositioner, og naboer ved, hvad de kan forvente.

En lokalplan er i modsætning til kommuneplanen bindende overfor den enkelte grundejer.

Redegørelse



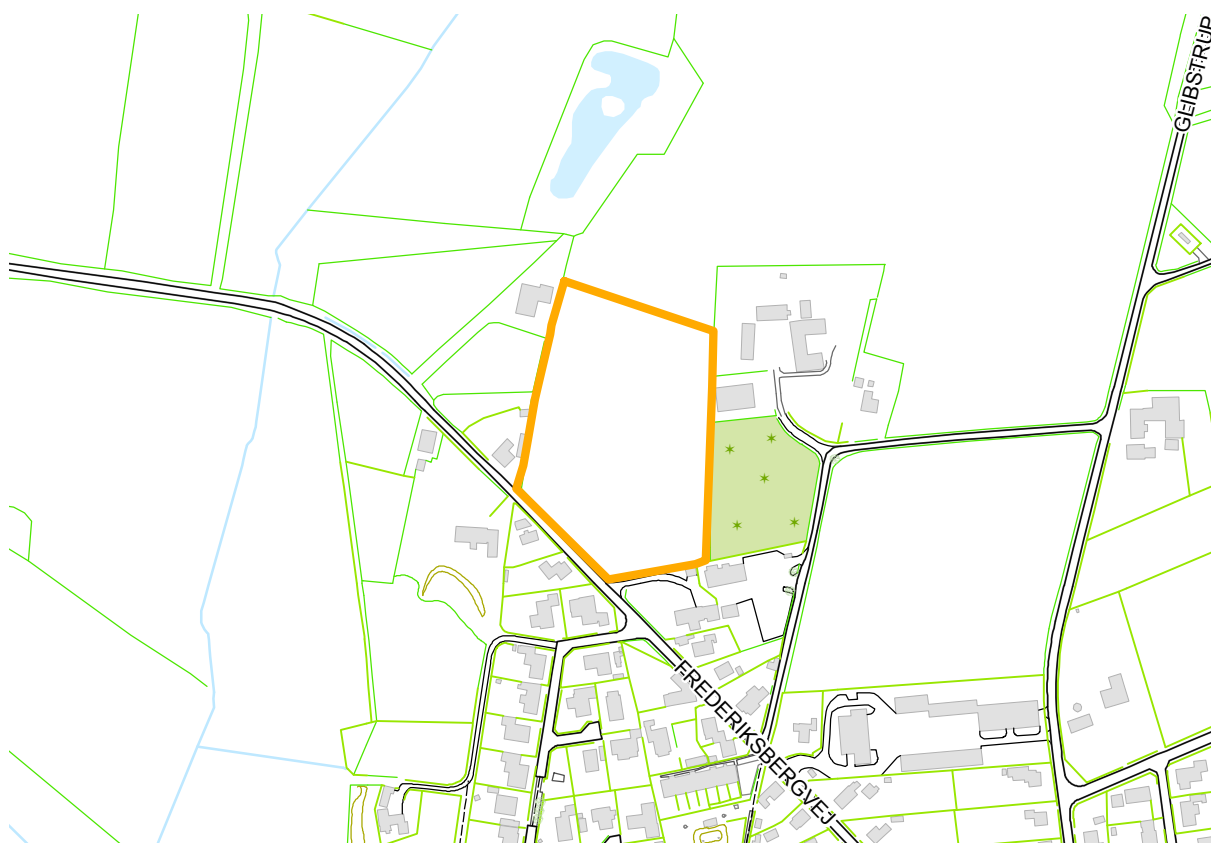
Redegørelse

■ Lokalplan 230

LOKALPLANENS BELIGGENHED

Lokalplanområdet er beliggende ved Frederikbergsvej i Andst.

Området omfatter et areal på ca. 19.000 m² og er angivet med en gul streg på nedenstående kortudsnit.



LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske om at etablere et boligområde. Det er ejeren af det pågældende område ved Frederikbergsvej, der ønsker at få gennemført en planlægning.

Arealet er medtaget som et nyt boligområde i Kommuneplan 2009-2021 for Vejen Kommune.

Formålet med lokalplanen er at skabe det planlægningsmæssige grundlag for etablering af et boligområde. Lokalplanen skal endvidere sikre, at der bliver en fornuftig sammenhæng med omgivelserne

EKSISTERENDE FORHOLD I LOKALPLANOMRÅDET

Ejendomme og ejerforhold

Lokalplanen omfatter en del af matr.nr. 18ø St. Andst by, Andst

Ejendommen er i privat eje.

Zoneforhold

Området er beliggende i landzone.

Landbrugspligt

Matriklen er pålagt landbrugspligt i henhold til landbrugsloven.

Bebyggelse

Der er ingen bebyggelse indenfor lokalplanområdet.

Nordøst for lokalplanområdet er beliggende en landejendom, hvorfra lokalplanområdet udstykkes. Der er idag ingen landbrugsproduktion fra ejendommen. Mod vest er beliggende 2 ejendomme med alm. parcelhus byggeri.

Terræn og beplantning

Lokalplanområdet er idag beliggende som landbrugsjord på et forholdsvis fladt terræn. Der er mod den vestlige afgrænsningen en beplantning i skel. Mod øst forefindes ligeledes et beplantningsbælte.

Veje og stier

Der er vejadgang fra Frederiksbergvej.

LOKALPLANENS HOVEDINDHOLD

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til boligformål. Planen skaber mulighed for, at der inden for området kan etableres åben-lav boligbebyggelse i højst 1½ etage

Bebyggelsesprocenten fastsættes til højst 30 og højden må max. være 8,5 m.

Der er i lokalplanen fastlagt en udstykningsplan, som skal følges, og som åbner for 16 grunde. Det betyder, at der udlægges ca. 8 boliger pr. ha.

Lokalplanen fastlægger endvidere bestemmelser for

Redegørelse

Lokalplan 230

bebyggelsen, vej-, sti- og parkeringsarealer, udendørs belysning, beplantning og opholdsarealer.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Sektorplaner / forsyningsplaner

Varmeforsyning

Lokalplanområdet skal tilsluttes kollektiv varmforsyning

EL-forsyning

Lokalplanområdet elforsynes af TRE-FOR.

Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Andst vandværk

Spildevand

Lokalplanområdet skal separatkloakeres.

Lovbestemmelser

Naturbeskyttelse (naturbeskyttelseslovens §§ 3, 8, 15, 16, 17 og 18)

Inden for lokalplanområdet er der ikke registreret arealer omfattet af naturbeskyttelsesloven.

Beskyttelse af diger og fortidsminder (museumslovens §§ 29a, 29e og 29f)

Ved lokalplanrådets vestlige afgrænsning er der registreret et tidligere jord- og stendige. Dette er blevet fjernet i 2004.

Museet på Sønderskov har vurderet, at diget har været bevaringsværdigt, og der kan derfor forventes krav om reetablering af jord- og stendiget.

Lov om landbrugsejendomme

Lokalplanens område er pålagt landbrugspligt og en realisering kræver derfor, at landbrugspligten ophæves, hvilket vil ske i forbindelse med udstykning af lokalplanområdet.

Landsplandirektiv (Regionplan Ribe Amt)

Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med Landsplandirektivets (Regionplan 2016 for Ribe Amt) målsætninger og retningslinjer for beskyttelse af grundvandet.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger ifølge Landsplandirektivet (kortbilag 6) i område med drikkevandsinteresser. Lokalplanområdet er beliggende indenfor indvindingsområdet til Andst vandværk

Hovedstruktur og retningslinjer for Trekantområdet 2009-2021

Lokalplanen er i overensstemmelse med hovedstrukturens vision og mål for bosætning. Trekantområdet skal have velfungerende by- og lokalsamfund og skal bygge videre på deres styrker, identitet og særpræg.

Lokalplanområdet ligger i værdifuldt landskab på kanten af ådalen til Gamst Å. Området er placeret i tilknytning til St. Andst by mod syd og der er både mod åen (vest) og mod øst eksisterende bebyggelse. Området er kun på ca. 2 ha. Såfremt det nye boligområde udformes i respekt for landskabet og naturen vil det ikke i væsentlig grad påvirke oplevelsen af landskabet. Det vil sige byggeriet ikke må ikke være højt og dominerende. Der skal anvendes mørke afdæmpede farver og etableres en blød overgang mellem bebyggelse og det åbne land, f.eks. ved hjælp af beplantning.

Lokalplanområdet ligger ca. 800 meter nord for kirken. Mellem kirken og det nye boligområde ligger St. Andst By. Boligområdet vil derfor ikke få nogen selvstændig indflydelse på oplevelsen af kirken i landskabet.

Vejen Kommuneplan 2009-2021

Lokalplanområdet er beliggende i rammeområde 5.B.08

I henhold til kommuneplanens rammebestemmelser for område 5.B.08 er følgende gældende for lokalplanlægning inden for området:

Rammeområde	5.B.08
Fremtidig anvendelse	Boligformål og ikke genegivende erhvervstyper, der kan indpasses i området
Zoneforhold nuværende	Landzone
Zoneforhold fremtidigt	Byzone
Grundstørrelse	

Redegørelse

Lokalplan 230

Bebyggelses %	Max 30 ved åben-lav bebyggelse Max, 40 ved tæt-lav bebyggelse
Bygningshøjde	Max. 8,5 m
Etageantal	Max. 1½
Antal p-pladser	2 pr. bolig. 1 ½ ved tæt-lav
Mindste miljøklasse	
Højeste miljøklasse	
Øvrige bestemmelser	Se i øvrigt generelle rammebestemmelser. Der skal sikres sammenhæng med den omkringliggende natur

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens øvrige bestemmelser og intentioner,

Lokalplan(er)

Lokalplanområdet har ikke hidtil været omfattet af lokalplan(er).

Arkæologiske undersøgelser

I henhold til Museumslovens § 24 skal Museet på Sønderkov senest samtidig med, at der meddeles byggetilladelse, tilladelse til råstofindvinding eller dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen efter naturbeskyttelsesloven, underrettes af Byrådet. Byrådet skal endvidere underrette museet om modtagne anmeldelser af nedrivninger eller andre byggearbejder, der vil medføre afgørende ændringer i brug eller funktion af bygninger, bebyggelser eller andre kulturlevn.

Museumslovens § 25-27 fastlægger regler for udførelse og finansiering af arkæologiske undersøgelser.

Inden området byggemodnes, bør Museet på Sønderkov anmodes om en udtalelse. Herefter udtaler museet sig om risikoen for, at anlægsarbejdet ødelægger væsentlige fortidsminder. Hvis museet vurderer, at en sådan risiko foreligger, skal sagen forelægges Kulturministeriet. Museet skal samtidig oplyse, om det vil være nødvendigt at foretage en arkæologisk undersøgelse.

Museet afholder udgifterne til mindre forundersøgelser. Ved større undersøgelser afholdes udgifterne af den, for

hvis regning jordarbejdet skal udføres.

Servitutter

Der kan findes tinglyste servitutter i området, der kunne have betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal derfor være opmærksom på at høre relevante forsyningsselskaber inden eventuelle jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefonkabler og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Der kan desuden være servitutter i forbindelse med brugsret af arealer osv. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber der dækker det pågældende område.

Miljøforhold

Jordforurening

Der er ikke registreret jordforurening indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanområdet vil jf. jordforureningslovens §50 blive betragtet som lettere forurenet, da det bliver overført til byzone.

Da lokalplanområdet i dag er landbrugsjord, og kommunen ingen viden har om forurening, vil Vejen kommune efterfølgende undtage lokalplanområdet for områdeklassificering via "Regulativ for jordflytning i Vejen kommune".

Indtil ovenstående er foretaget, skal alle jordflytninger anmeldes til kommune senest 4 uger før flytning.

Erhverv

Syd for lokalplanområdet er beliggende et mindre autoværksted. I nærhed til autoværkstedet er der i forvejen boligbebyggelse.

Et autoværksted er i forhold til støj reguleret efter "Bek. om miljøkrav i forbindelse med etablering og drift af autoværksteder m.v."

I Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984: Støj fra virksomheder, er det endvidere fastlagt, hvad der normalt accepteres af støjbelastning fra den enkelte virksomhed til et givent punkt eller område, f.eks. i et boligområde.

For at forbygge evt. miljøgener, skal der mod syd etableres et beplantningsbælte. Dertil åbner lokalplanen op for, at der skal etableres støjafskærmning mod syd.

MILJØVURDERING

For at fastlægge om en plan skal indeholde en miljøvurdering, skal kommunen foretage en miljøscreening. Screeningen foretages på grundlag af lov nr. 936 af 24. september 2009 om miljøvurdering af planer og programmer, § 3 pkt. 1, 2 og 3.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer trådte i kraft den 21. juli 2004, og er en implementering af et EU-direktiv. Den skal sikre, at hensyn til menneskets sundhed, naturen, landskabet og vores kulturarv bliver tænkt mere ind i den fysiske planlægning for at danne et bedre grundlag for den politiske beslutning.

Screening af Lokalplanforslaget

Miljøscreeningen kan rekvireres ved henvendelse til kommunen.

Kendetegn ved indvirkningen og det område, som kan blive berørt

Området er ikke omfattet af påfaldende kulturarv og er ikke beliggende i internationalt beskyttelsesområde. Yderligere restriktioner i forhold til lokalplanområdet er beskrevet i afsnittet om lokalplanens forhold til den øvrige planlægning, hvoraf fremgår, at lokalplanområdet ligger i område med drikkevandsinteresse.

Lokalplanområdet blev endvidere miljøvurderet i forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplan 2009-2021.

Konklusion

Med baggrund i ovenstående vurderes planen ikke at være omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelse af planen ikke vil medføre en væsentlig indvirkning på miljøet.

Dette skal endvidere ses med baggrund i, at lokalplanområdet blev miljøvurderet i forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplan 2009-2021

Byrådet har derfor besluttet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering, jf. lovens § 4, stk. 2.

Klagevejledning

Afgørelsen efter lov om miljøvurdering af planer og programmer kan påklages efter de regler, der er fastsat i den lovgivning, som planen udarbejdes i henhold til. Det vil sige at der kun kan klages over spørgsmål om afgørelsens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over af-

gørelsens hensigtsmæssighed. Klage kan indenfor 4 uger fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget indgives til Natur- og Miljøklagenævnet mod et gebyr på 500 kr. for privatpersoner og 3.000 for alle andre klagere, herunder virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder, som tilbagebetales hvis der gives helt eller delvist medhold i klagen.

TILLADELSER OG DISPENSATION FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lokalplanens virkeliggørelse kan kræve godkendelse / dispensation fra følgende myndighed:

1. I henhold til Museumslovens § 24 skal Museet på Sønderkov senest samtidig med, at der meddeles byggetilladelse, tilladelse til råstofindvinding eller dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen efter naturbeskyttelsesloven, underrettes af byrådet. Byrådet skal endvidere underrette museet om modtagne anmeldelser af nedrivninger eller andre byggearbejder, der vil medføre afgørende ændring i brug eller funktion af bygninger, bebyggelser eller andre kulturlevn.
2. I henhold til Landbrugslovens § 7 kan ophævelse af landbrugspligt på landbrugsejendomme, der er undergivet landbrugpligt, kun ske såfremt Jordbrugskommissionen for Region Syddanmark Vest har meddelt tilladelse til ophævelse af landbrugspligten.

TILLADELSER OG DISPENSATION EFTER ANDEN LOVGIVNING I ØVRIGT

Lokalplanens virkeliggørelse kræver endvidere godkendelse / dispensation af Byrådet i forhold til følgende lovgivning:

1. I henhold til Vejloven §§ 70 og 71 må der ikke uden tilladelse fra Vejen Byråd etableres nye overkørsler og tilslutninger af veje og stier til offentlig vej samt ske ændret benyttelse af eksisterende overkørsler.
2. Ved realisering af udstykning indenfor lokalplanområdet, skal vejprojekt godkendes af Vejen

kommune

3. Ved realisering af udstykning indenfor lokalplanområdet, skal kloakprojekt godkendes af Vejen kommune

MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER AF LOKALPLANFORSLAGET

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 efter Planlovens § 17 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 og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom, når bebyggelsen eller anvendelsen er i overensstemmelse med såvel lokalplanforslaget som den gældende kommuneplan (ikke blot eventuelt forslag til kommuneplantillæg), og der ikke er tale om påbegyndelse af større bygge- og anlægsarbejder - herunder nedrivninger jf. Planlovens § 13, stk. 2.

Tilladelse kan ikke gives, så længe en eventuel indsigelse til forslaget fra statslig side opretholdes jf. Planlovens § 29, eller hvor miljøministeren har besluttet at overtage byrådets beføjelser jf. Planlovens § 3.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den **13. juli 2011** (dato for offentliggørelse af forslag) og indtil den endelige vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog længst indtil den **12. juli 2012**.

Bestemmelser



Bestemmelser

■ Lokalplan 230

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

- 1.1 Lokalplanen har til formål:
at fastlægge områdets anvendelse til boligformål,

at fastlægge bestemmelser for områdets bebyggelse og indretning.

§ 2 Lokalplanområdets afgrænsning og zone-status

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag 1, og omfatter del af matr.nr. 18ø St. Andst by, Andst samt alle delnumre, som efter den **5. april 2011** fremkommer ved udstykning, sammenlægning eller arealoverførsel i lokalplanområdet.
- 2.2 Området er beliggende i landzone og vil ved den endelige godkendelse af lokalplanen blive overført til byzone.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

Generelle bestemmelser

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse
- 3.3 Inden for lokalplanområdet kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke får mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde på mere end 3 m over terræn. Bebyggelsen må ikke virke skæmmende i forhold til omgivelserne.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Udstykning skal ske i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste retningsgivende udstykningsplan
- 4.2 Ved etablering af boligbebyggelse må ingen grund udstykkes med en mindre størrelse end 700 m².

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

Veje

5.1 Vejadgang til området skal ske fra Frederiksbergvej som vist på bilag 2.

5.2 Der skal udlægges areal til boligvej A-B og C-D som vist på kortbilag 2.

Boligvej A-B og C-D udlægges i en bredde på min 8 m og med en kørebanebredde på 5 m.

Vendepladser skal udlægges i en bredde af 14 m og med en anlægsbredde på min. 12 m.

5.3 Boligvej A-B's tilslutning skal etableres vinkelret på Frederiksbergvej

Der etableres ved tilslutningen til Frederiksbergvej oversigtsarealer, som vist på kortbilag 2.

På oversigtsarealerne må der ikke etableres en beplantning, som får en større højde end 0,8 m.

5.3 Interne veje skal ved belægning, beplantning og inventar indrettes, så hastigheden nedsættes og gaderummet virker harmonisk og indbydende.

Note:

Grundejer skal, efter anvisning fra vejmyndigheden, etablere overkørslen.

Overkørsler

5.4 Fra hver enkelt ejendom må der højst etableres 1 overkørsel i en anlægsbredde af højst 6 m.

Overkørsler skal etableres til boligvej A-B og C-D

Parkering

5.5 Ved åben-lav boligbebyggelse skal der udlægges areal til minimum 2 p-pladser pr. bolig.

5.6 Parkering af motorkøretøjer med en totalvægt over 3.500 kg må kun foretages i forbindelse med almindelig ærindekørsel eller andre kortvarige ophold i lokalplanområdet.

Belysning af vej-, sti- og parkeringsarealer

5.7 Belysning af interne veje, stier og parkeringsarealer må kun udføres som sti- og parkarmatur.

Tilgængelighed for alle

5.8 Ved projektering af vej- og parkeringsarealer

Bestemmelser

Lokalplan 230

skal der tages hensyn til bevægelseshæmmede.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for hver enkelt boligparcel må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse
- 6.2 Bebyggelse må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage
- 6.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over det omgivende terræn.
- 6.4 Beboelsesbygninger skal holdes mindst 2½ m fra skel.
- 6.5 Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger, som ikke indgår som del af en beboelsesbygning, må højst være i én etage og må ikke være højere end 2,5 m indenfor 2,5 m fra skel

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

Ydervægge

- 7.1 Ydervægge skal fremstå som blank teglmur, vandskuret murværk, pudset flade eller med træbeklædning.
Mindre facadedele kan fremstå i andre materialer
- 7.2 Ved anvendelse af træ til ydervægge, skal det være træbeklædning i form af brædder

Reflekterende materialer

- 7.3 Til udvendige bygningssider – herunder tagflader, skorstene, aftrækskanaler, tekniske anlæg m.m. - må der ikke anvendes blanke og reflekterende materialer.
- 7.4 Solfangere og solcelleanlæg må dog opsættes såfremt de indpasses i bygningens arkitektur og om muligt indbygges i bygningskonstruktionen.

Farver

- 7.5 Udvendige bygningssider må kun fremtræde i materialernes naturfarve eller i farverne hvid, sort eller blandinger heraf eller i jordfarverne okker, terra de siena, umbra, engelskrødt, doden-

kop eller en af de nævnte jordfarvers blandinger med hvid eller sort.

Tage skal etableres i sort, og glansen må højst være 25.

(Efter § 6D i byggeloven kan byrådet gøre en byggetilladelse afhængig af, at bebyggelsen får en sådan udformning, at der i forbindelse med omgivelserne opnås en god helhedsvirkning).

Garager

7.6 Garager og carporte skal udføres i materialer og farver som bebyggelsen, den er knyttet til. Garager og carporte kan også udføres i træ

Skiltning

7.7 Skiltning og reklamering af enhver art må ikke finde sted.

7.8 Opstilling af reklameflag og -vimpler er ikke tilladt.

Antenner

7.9 Antenner af enhver art, herunder til radiokommunikation samt radio- og Tv-modtagelse, må ikke opsættes så de er synlige fra vej, sti og fælles parkerings- og friarealer.

§ 8 Ubebyggede arealer

Terrænregulering

8.1 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn. Ved terrænregulering på mere end +/- 0,5 m skal det godkendes af Vejen kommune

Opholdsarealer

8.2 De arealer, der er vist med grønt på kortbilag 2 må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges til fælles friarealer for bebyggelsen

Arealerne må anvendes til legeplads o.lign, dog ikke på arealet mod ysd ned mod autoværkstedet

Hegning

8.3 I skel mod nord på grundene 5,6,7 og 8 jf. kortbilag 2, skal hegn etableres som fritvoksende beplantning

8.4 Hegning i naboskel og vejskel skal udføres som levende hegn af løvfældende arter. Alle levende hegn må i hegnet eller på den indvendige side af hegnet suppleres med et trådhegn i en max.

Bestemmelser

■ Lokalplan 230

højde, som svarer til det levende hegns blivende højde, dog max. 1,8 m.

Beplantning i øvrigt

- 8.5 Der udlægges et 5 m bredt friareal mod den vestlige grænse jf. kortbilag 2.

Indenfor dette areal har der tidligere været et jord og stendige, som evt. skal reetableres.

Vedligeholdelse af jord- og stendige med beplantning skal ske efter kommunes retningslinier for fredede diger.

- 8.6 Beplantningsbæltet langs lokalplanområdets østlige grænse skal bevares.

- 8.7 Der udlægges mod syd et 5 m bredt beplantnings jf. kortbilag 2. Beplantningsbæltet skal være af løvfældende arter.

I forbindelse med beplantningsbælte skal der etableres støjafskærmning, jf. kortbilag 2

Oplagring

- 8.8 Fælles arealer og ubebyggede arealer på de enkelte grunde må ikke anvendes til oplag eller placering af større både og uindregistrerede motorkøretøjer og campingvogne o. lign.

Tilgængelighed for alle

- 8.9 Ved projektering af opholds-, adgangs- og øvrige fællesarealer skal der tages hensyn til bevægelseshæmmede.

§ 9 Miljøbeskyttelse

- 9.1 Nye boliger skal udformes og indrettes, så støjniveauet i sove- og opholdsrum indendørs med åbne vinduer ikke overstiger de vejledende grænseværdier i henhold til Miljøstyrelsens Tillæg til vejledning nr. 5/1984 Ekstern støj fra virksomheder

- 9.2 Alle udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boliger skal ved støjafskærmning eller lignende sikres et støjniveau, som er mindre end de vejledende grænseværdier i henhold til Miljøstyrelsens Tillæg til vejledning nr. 5/1984

- 9.3 Ekstern støj fra virksomheder
Der skal etableres støjafskærmning mod Gl. Præstegårdsvej 1A. jf. kortbilag 2

§ 10 Grundejerforening

- 10.1 Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af parceller inden for lokalplanens område.
- 10.2 Grundejerforeningen skal senest oprettes når Byrådet kræver det.
- 10.3 Efter en af Byrådet godkendt vedligeholdelsesplan skal grundejerforeningen forestå drift og vedligeholdelse af fælles friarealer, rabatter, og private fællesveje m.v.
- 10.4 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.
- 10.5 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på fællesarealer og fællesanlæg, som fælles friarealer, private fællesveje, stier m.v.
- 10.6 Grundejerforeningens vedtægter udarbejdes med udgangspunkt i Vejen kommunes standardvedtægt. Vedtægter og bestemmelser skal godkendes af Byrådet.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 11.1 Før byggeri skal de i §§ 5 og 8 nævnte veje, parkeringsarealer, belysning, hegn og anden beplantning samt opholdsarealer være etableret.
- 11.2 Før ny bebyggelse tages i brug skal bebyggelsen være tilsluttet kollektiv varmforsyning.
- 11.3 Før ny bebyggelse tages i brug skal bebyggelsen være tilsluttet kollektiv vandforsyning.
- 11.4 Før ny bebyggelse tages i brug skal ejendommene separatkloakeres.

§ 12 Ophævelse af lokalplaner og servitutter

- 12.1 Med offentliggørelsen af den endelige lokalplan ophæves eventuelle privatretlige tilstands servitutter, hvis de er i strid med lokalplanens formål.

§ 13 Retsvisninger af den vedtagne lokalplan

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 med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afgivelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til § 47 i Planloven, kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. ovenfor.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslaget er i henhold til § 24 i lov om planlægning vedtaget af Vejen Byråd den 07.06.2011 til offentlig fremlæggelse i 8 uger.

På Byrådets vegne



Egon Fræhr

borgmester



Ole Slot

kommunaldirektør

OFFENTLIG BEKENDTGØRELSE

Forslaget er i henhold til § 24 i lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 13.07.2011

Bilag



