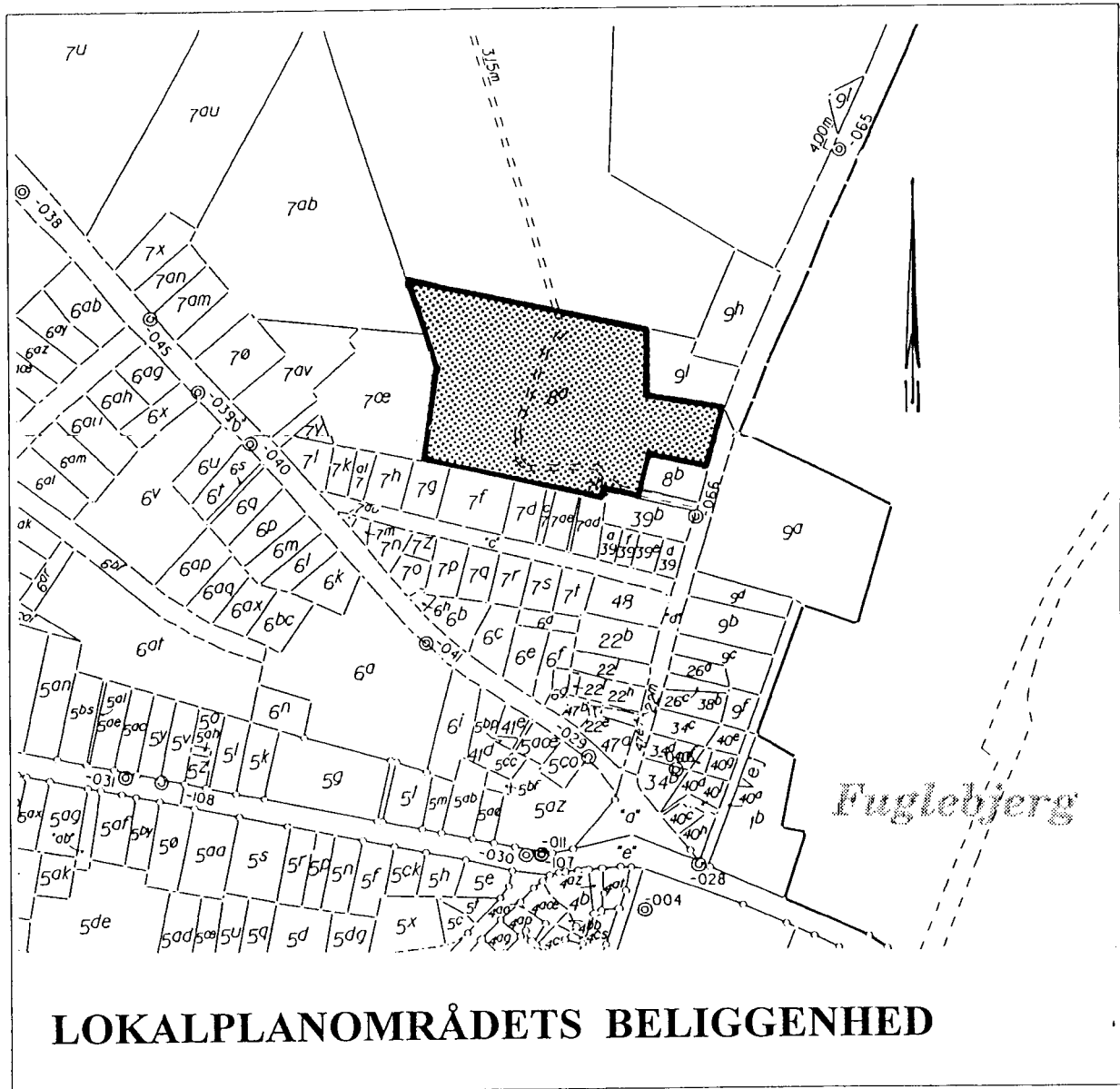


**FEB.  
1999**



## **LOKALPLAN 1.B.10**

FOR ET OMRÅDE I FUGLEBJERG NORD,  
THOMASMINDE, TIL PARCELHUSE

**FUGLEBJERG KOMMUNE**



# Fuglebjerg Kommune

## Lokalplan nr. 1.B.10

### For et område i Fuglebjerg nord, Thomasminde, til parcelhuse

<b>Indholdsfortegnelse</b>	<b>Side</b>
Almindelig orientering	3
Indledning	5
Eksisterende forhold	5
Lokalplanens indhold	6
Forhold til anden planlægning	7 - 8
Lokalplanteksten	9 - 14
Vedtagelsespåtegning	15
<b>Bilag</b>	<b>Nr.</b>
Lokalplanområdets beliggenhed	1
Illustrationsplan	2
Retningsgivende udstykningsplan	3
Alternativ	4

## **Almindelig orientering**

Fuglebjerg kommunes kommunalbestyrelse har på sit møde den 12. november 1998 vedtaget at offentliggøre et forslag til lokalplan for et område i den nordlige del af Fuglebjerg by. Området har vejadgang fra Lundevej og beliggende hvor bygningerne til landbruget Thomasminde tidligere lå.

Lokalplanområdets beliggenhed kan ses på kortbilag 1.

## **Hvor kan forslaget ses og hvor længe**

Forslaget offentliggøres den 18. november 1998 gennem annoncering i Folkebladet.

Fra den 18. november 1998 og til den 13. januar 1999 er forslaget fremlagt til gennemsyn på rådhuset i Fuglebjerg. Forslaget kan også ses på biblioteket.  
Eksemplarer kan rekvireres fra teknisk forvaltning.

## **Indsigelsesfrister m.v.**

Eventuelle indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til lokalplanforslaget skal være Fuglebjerg Kommune, Byagervej 1, 4250 Fuglebjerg i hænde senest den 13. januar 1999.

Fremsatte kommentarer og forslag vil indgå i kommunalbestyrelsens endelige behandling af lokalplanforslaget.

## **Den endelige vedtagelse**

Den endelige vedtagelse af lokalplanen sker i Kommunalbestyrelsen.

Hvis der rettidigt er indkommet indsigelser, kan vedtagelsen dog tidligst ske 4 uger efter indsigelsesfristens udløb.

## **Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger**

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen, 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 § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet den 13. januar 1999, kan Kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

En forudsætning herfor er, at byggelovens bestemmelser om mindste grundstørrelse, om maksimal bebyggelsesprocent og etageareal overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 12. november 1999, og indtil forslaget er endeligt vedtaget dog højst indtil den 12. november 2002.

## **Indledning**

Lokalplanområdet ligger i Fuglebjerg by og omfatter et areal med adgang fra Lundevej. På arealet var bygningerne til den tidligere landbrugsejendom Thomasminde beliggende.

Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål - parcelhuse.

## **Baggrund for lokalplanen**

Lokalplanens formål er at skabe rammer for et nyt boligområde med kvalitet, der tilpasses den omkringliggende bebyggelse, således at lokalplanområdets nye bebyggelse fremstår i harmonisk sammenhæng hermed.

## **Eksisterende forhold**

Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 8-a Fuglebjerg by, Fuglebjerg og udgør et ubebygget areal på 14.650 m<sup>2</sup>.

Lokalplanområdet afgrænses mod syd af et boligområde mod vest af erhverv og mod nord og øst af landzone.

Amtsvejen Lundevej er beliggende direkte øst for lokalplanområdet.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen åbner mulighed for, at der kan opføres op til 14 parcelhuse. Som et alternativ vil et mindre antal af parcelhusene kunne erstattes af en præstegård med mødefaciliteter og parkeringsplads.

Der anlægges en ny boligvej - Thomasmindevej.

Der skal etableres stiforbindelse til Fuglebjerglundstien, der forløber direkte nord for lokalplanområdet. I forbindelse med byggemodning af lokalplanområdet skal der etableres et grønt fællesareal, der udgør mindst 10 % af lokalplanområdet.

I forbindelse med lokalplanforslagets endelige vedtagelse overføres området fra landzone til byzone.

# Lokalplanens forhold til anden planlægning

## Kommuneplanlægningen

Lokalplanområdet er indeholdt i kommuneplan 1997-2004 som rammeområde 1.B.10.

Området er underlagt nogle rammebestemmelser, der alle er medtaget i nærværende lokalplan.

## Varmeplanlægning

Lokalplanområdet indgår i Fuglebjerg Halmvarmeværks forsyningsområde.

Bebyggelse kræves tilsluttet fjernvarmenettet inden ibrugtagning.

## Spildevandsforhold

Området skal separatkloakeres med tilslutning til eksisterende ledningsanlæg.

## Affaldsforhold

Lokalplanområdets beboere er pligtige at deltage i den til enhver tid værende renovationsordning i kommunen.

## Fællesantenne

Der må ikke opsættes udendørsantenner eller lignende.  
Ønsker områdets beboere større valgmulighed af TV-kanaler kan tilslutning til områdets fællesantenneanlæg ske.

## Miljømæssige forhold herunder kemikalieaffaldsdepoter

Området er ikke registreret som kemikalieaffaldsdepot.

På baggrund af områdets anvendelse gennem årene

er det usandsynligt, at der forefindes mulige kemikaliedepoter indenfor lokalplanområdet.

Nordøst for området har Fuglebjerg vandværk to borer for vandindvinding beliggende. Beskyttelsesafstande omkring disse borer berøres ikke i nærværende lokalplanområde.

### **Servitutter**

Lokalplanen respekterer samtlige servitutter på området.

### **Naturbeskyttelse**

På området findes ikke småbiotoper eller lignende.

### **El-forsyning**

El-ledninger skal fremføres som jordkabler.

### **Vandforsyning**

Vandforsyning til lokalplanområdet skal ske fra Fuglebjerg vandværk.

# Fuglebjerg Kommune

## Lokalplan 1.B.10.

### For et område i Fuglebjerg nord, Thomasminde, til parcelhuse

I henhold til Lov om planlægning (bekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997 og senere ændringer) fastlægges følgende bestemmelser for lokalplanområdet, som nævnt i § 2.

#### § 1. Lokalplanens formål

- 1.1. Lokalplanen har til formål, at fastlægge områdets anvendelse til boligformål og åbne mulighed for at der kan opføres parcelhuse med tilhørende garager eller carporte. Som et alternativ til tre parcelhuse kan der opføres en præstegård med mødefaciliteter.
- 1.2. Ligeledes sikres at områdets bebyggelse i udformning og materialevalg tilpasses tilgrænsende eksisterende bebyggelse, således at der opnås en harmonisk helhed.
- 1.3. Mindre butikker herunder også virksomheder, som almindeligvis udføres i beboelsesområder tillades, når ejendommens præg af beboelsejendom/parcelhus ikke herved ændres.

#### § 2. Område og zonestatus

- 2.1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 8-a Fuglebjerg by, Fuglebjerg.
- 2.2. I forbindelse med endelig vedtagelse af lokalplanen overføres området fra landzone til byzone.

### **§ 3. Områdets anvendelse**

- 3.1. Lokalplanområdet udlægges til boligformål.
- 3.2. Indenfor lokalplanområdet kan opføres transformerstationer o.lign. til områdets forsyning.  
Bygningen må max. udgøre 10 m<sup>2</sup> og ikke være højere end 2 m over terræn.  
Grundstørrelsen skal begrænses mest muligt.  
Udformning, materialevalg og placering skal godkendes af kommunen og lokalplanområdets eventuelle grundejerforening.
- 3.3. Som alternativ for 3 parcelhuse kan der opføres en præstebolig med tilhørende mødelokaler m.v.
- 3.4. Et fælles grønt område på mindst 10 % af lokalplanområdets areal skal etableres.  
Såfremt der på et senere tidspunkt, i en etape direkte nord for nærværende lokalplanområde anlægges et fælles grønt område, kan nærværende område ændres til to parcelhusgrunde.

### **§ 4. Udstykninger**

- 4.1. Udstykning skal ske i overensstemmelse med den på kortbilag 3 viste retningsgivende udstykningsplan.  
Der må ikke udstykkes grunde på mindre end 700 m<sup>2</sup>.

### **§ 5. Vej-, sti- og parkeringsforhold**

- 5.1. Vejadgang til lokalplanområdet sker fra Lundevej via en 8,5 m bred adgangsvej.  
Øvrige veje kan anlægges i min. 6,5 m bredde.
- 5.2. Der skal etableres parkeringsareal i h.t. kortbilag.

- 5.3. Veje, P-pladser og stier har status som fællesprivate.  
Opføres præsteboligen har P-pladsen ved denne dog status af privat P-plads.
- 5.4. Stiforbindelse fra boligvej til Fuglebjerglundstien. Offentlig adgang skal sikres via lokalplanområdets boligvej til den offentlige Fuglebjerglundsti.
- 5.5. Oversigtsareal på 5 x 5 m må i skellinie pålægges parcel nr. 01 ved udkørsel til Lundevej. Beplantning, hegn m.v. må ikke overstige 1,0 m.

## **§ 6. Ledningsanlæg**

- 6.1. Servitutter der angår ledningsanlæg skal respekteres.
- 6.2. El-ledninger, herunder ledninger til vej- og stibelysning tillades alene fremført som jordkabler.
- 6.3. Bebyggelsen tilsluttes områdets fjernvarmeforsyningsnet.
- 6.4. Kloakanlæg udføres som separatkloakering. Inden for den på kortbilag 2 angivne beskyttelseszone til drikkevandsboringer, må der kun udføres kloakering med samlingsfrie plastrør.
- 6.5. Lokalplanområdets beboere er pligtige at deltage i den til enhver tid værende renovationsordning i kommunen.
- 6.6. Bebyggelsen tilsluttes områdets fællesantenneanlæg.

## § 7. Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1. På kortbilag 2 er angivet en mulig placering af parcelhusene.  
Boliger må ikke opføres nærmere stamvej end 5,0 m, medens de må opføres i en afstand af 2,5 m fra boligvejene.
- 7.2. Boligerne må opføres i max. 1½ etage og højden må ikke overstige 8,5 m.
- 7.3. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

## § 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1. Ydervægge på boliger skal fremtræde med blank mur i tegl eller vandskuret murværk.
- 8.2. Tage på boliger skal udføres med taghældning 20-50°. Garager og carporte kan udføres med horisontalt tag.
- 8.3. Der må ikke opsættes udendørs antenner af nogen art eller paraboler.
- 8.4. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes. Dog tillades opsat solfangere i tagfladen.
- 8.5. Skiltning og reklamering indenfor lokalplanområdet må kun finde sted med kommunens og den eventuelle grundejerforenings særlige godkendelse.

## § 9. Ubebyggede arealer

- 9.1. Ubebyggede arealer anlægges med veje, stier og P-pladser.
- 9.2. I forbindelse med områdets byggemodning skal der etableres stiforbindelse til Fuglebjerlundstien, der er beliggende direkte nord for lokalplanområdet.
- 9.3. Et fælles grønt område på mindst 10 % af lokalplanområdets areal skal etableres. Såfremt der på et senere tidspunkt, i en etape direkte nord for nærværende lokalplanområde anlægges et fælles grønt område, kan nærværende område ændres til to parcelhusgrunde. Fællesarealet må ikke sprøjtes med ukrudtsbekæmpelsesmidler. Det henstilles til områdets beboere, at der på egen grund ikke sprøjtes med ukrudtsbekæmpelsesmidler.
- 9.4. Udendørs skæmmende oplag må ikke finde sted, campingvogne og større både må ikke parkeres/anbringes i lokalplanområdet.

Mindre både tillades anbragt i garage og carporte.

## **§ 10. Grundejerforening**

- 10.1. Når mindst halvdelen af lokalplanområdets boliger er opført, skal sælgerne af parcellerne tage initiativ til afholdelse af møde for drøftelse af, hvorvidt der skal dannes en grundejerforening.
- 10.2. Samtlige grundejere har andel i fællesarealet og står for vedligeholdelsen af dette.

## **§ 11. Servitutter**

- 11.1. Ingen af de inden for lokalplanområdet hvilende privatretslige servitutter, vil være i strid med lokalplanens formål og bortfalde i h.t. planlovens § 18.

## **§ 12. Lokalplanens retsvirkninger**

Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

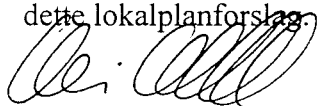
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan efter ansøgning fra grundejerforeningen eller den enkelte beboer, 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.

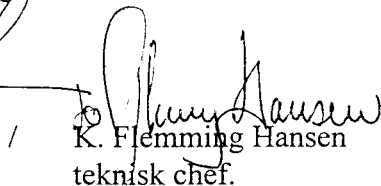
Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen, kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

## Vedtagelsespåtegning

Kommunalbestyrelsen i Fuglebjerg Kommune har den 12. november 1998 vedtaget at offentliggøre dette lokalplanforslag.

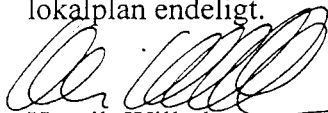


Henrik Willadsen  
borgmester

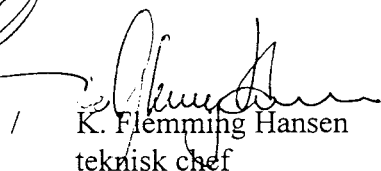


K. Flemming Hansen  
teknisk chef.

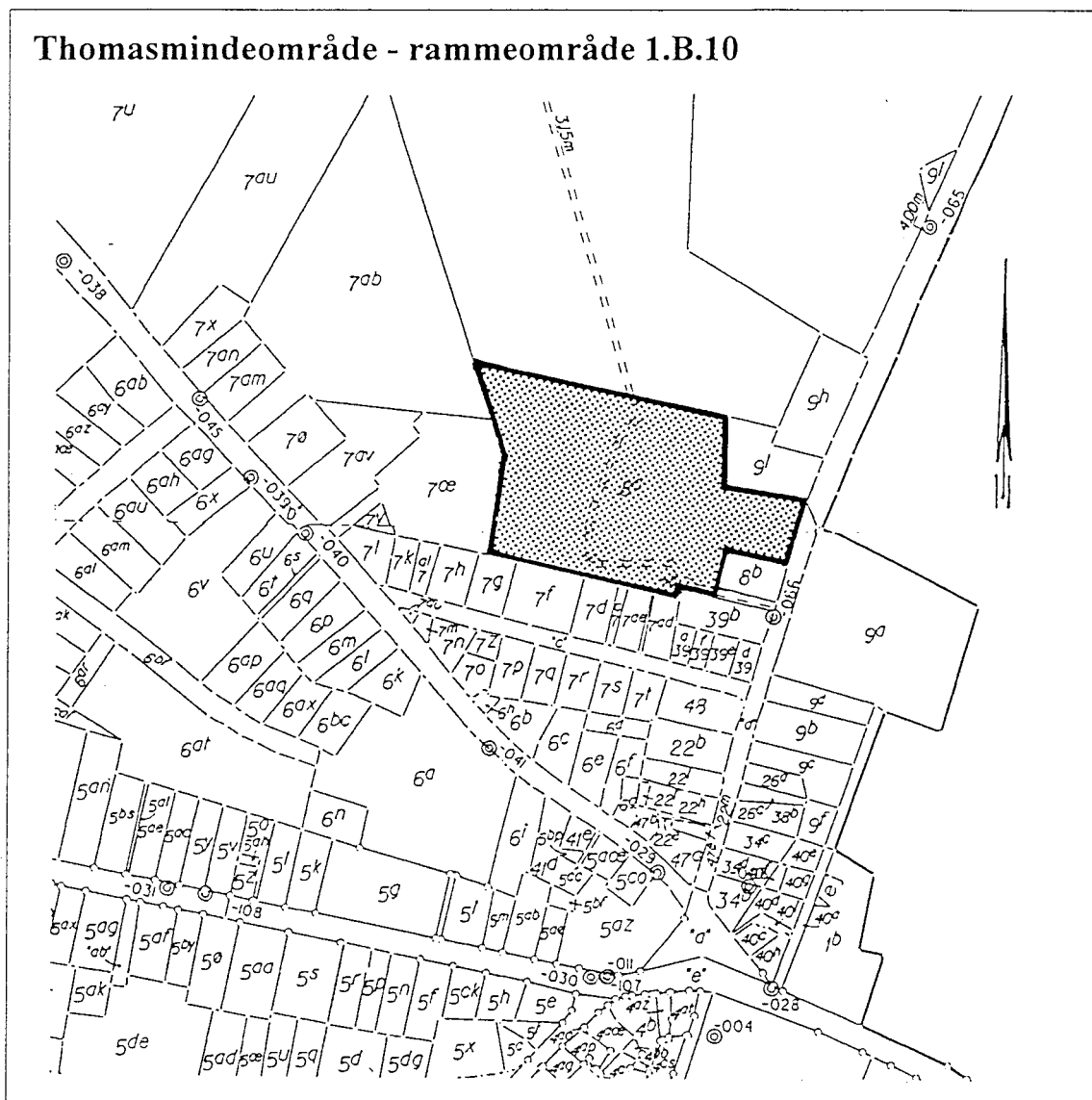
Kommunalbestyrelsen i Fuglebjerg Kommune har den 11. februar 1999 vedtaget foranstående lokalplan endeligt.



Henrik Willadsen  
borgmester

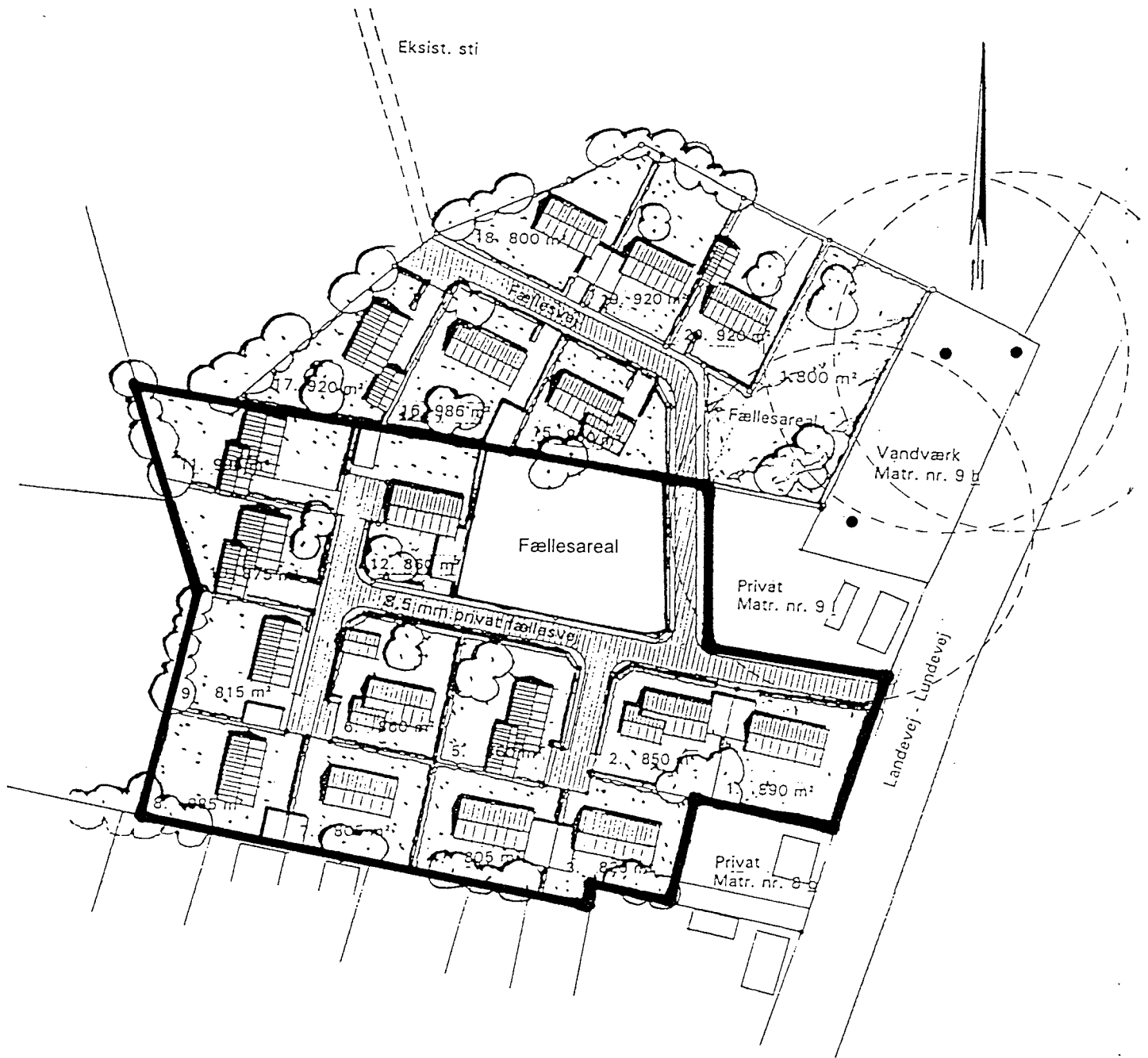


K. Flemming Hansen  
teknisk chef

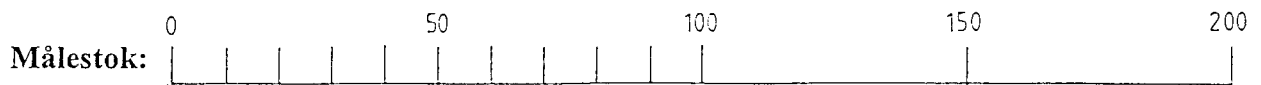


**Lokalplanområdets beliggenhed**

**Mål 1:4000**



### Illustrationsplan

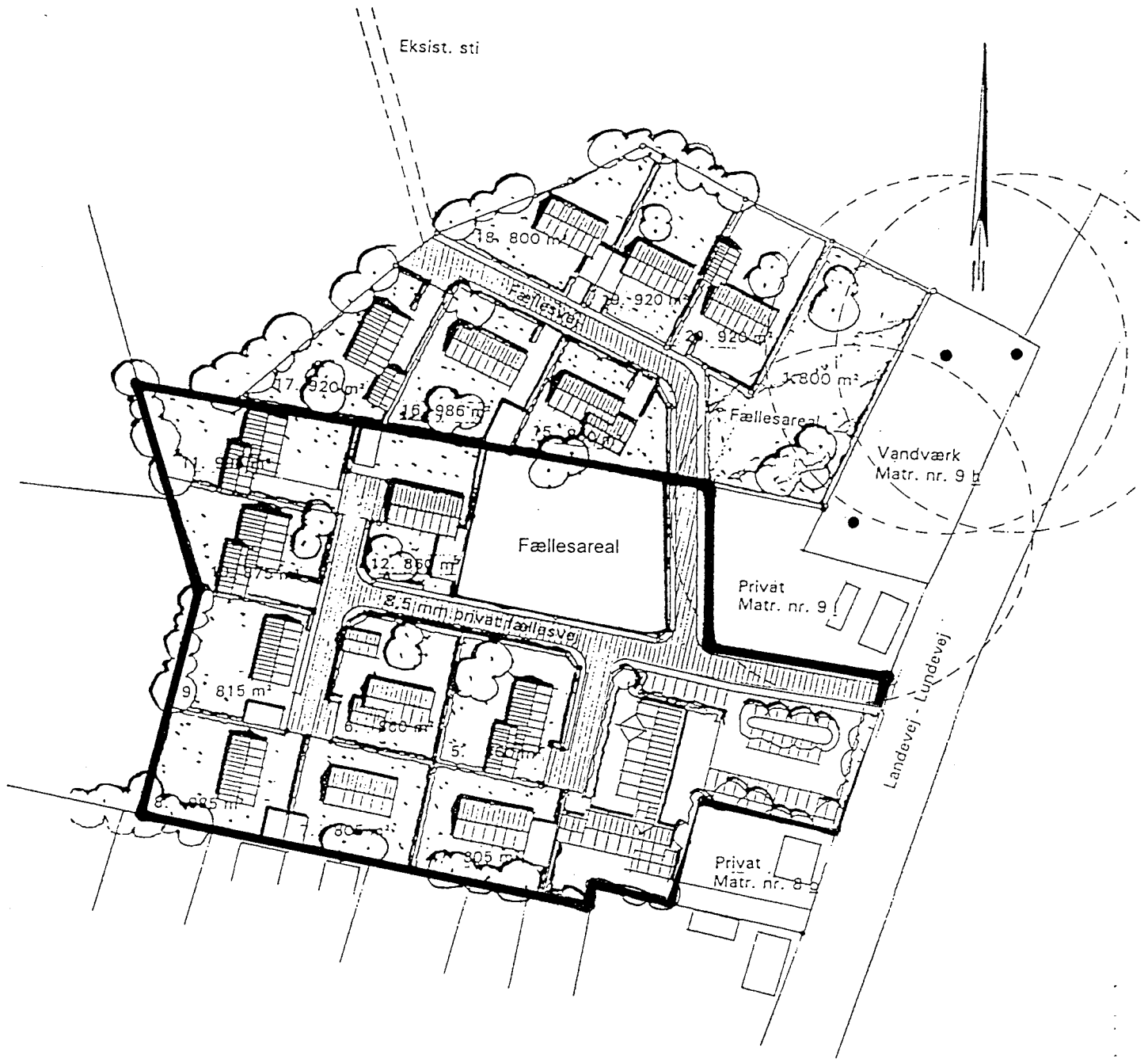


— Lokalplanområdet

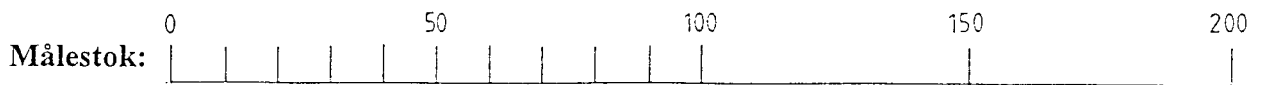
● Vandværksboringer

..... Beskyttelsesafstand til vandværkets boringer





### Illustrationsplan



**—————** Lokalplanområdet

● Vandværksboringer

..... Beskyttelsesafstand til vandværkets boringer