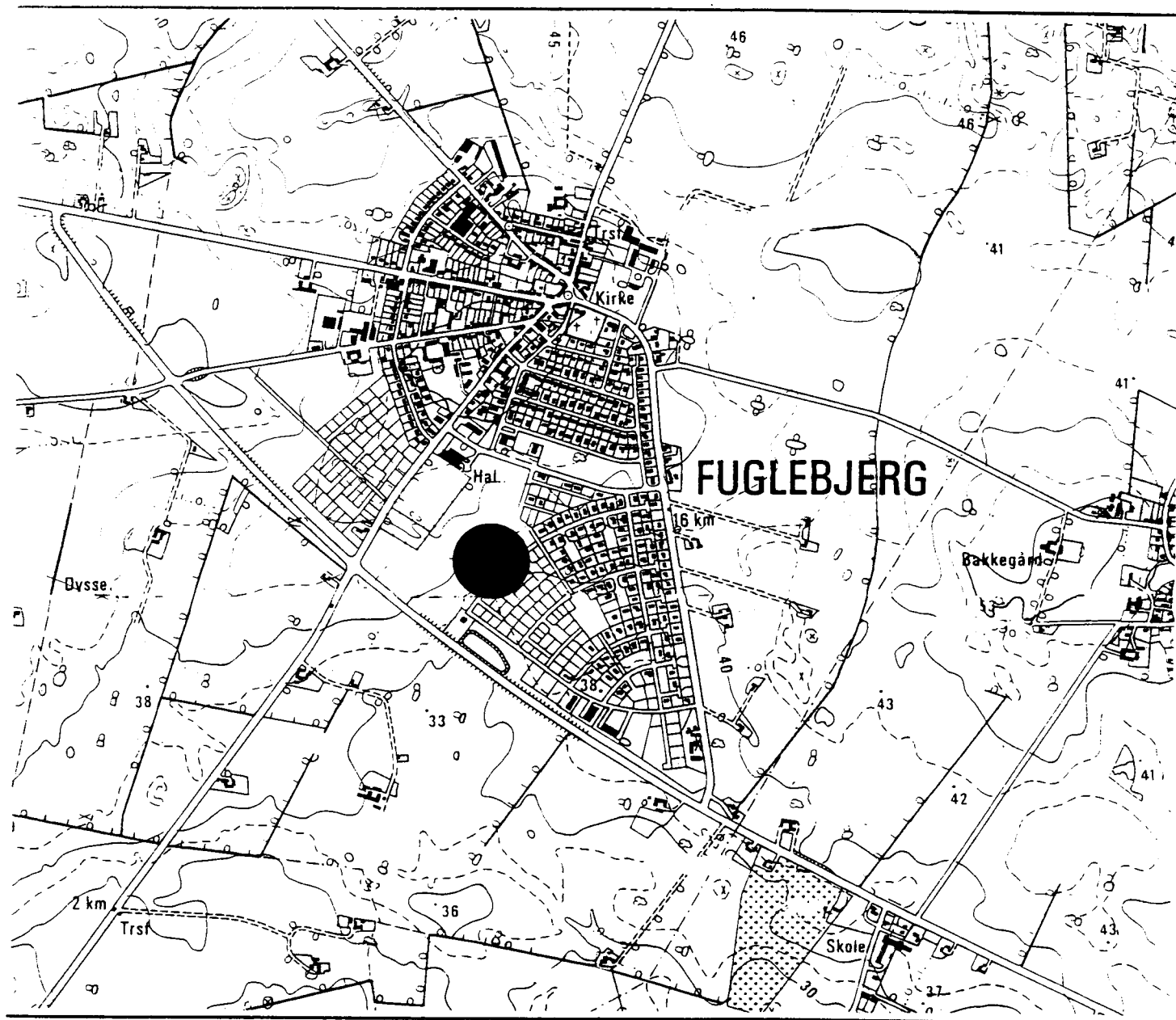


JAN.
1992



LOKALPLAN NR. 1.B.5.C

for et område ved Spurvevej.

Bilag: Tillæg nr. 1 til Kommuneplan 1989-96.

FUGLEBJERG
KOMMUNE



LOKALPLAN NR. 1.B.5 C for et område ved Spurvevej.

INDHOLDSFORTEGNELSE

REDEGØRELSE

Indledning	side 2
Beskrivelse af området	side 3
Lokalplanens forhold til anden plan- lægning	side 4-5
OM LOKALPLANENS INDHOLD	side 6
RETSVIRKNINGER	side 7
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	
Lokalplanens formål	side 9
Området og zonestatus	side 9
Områdets anvendelse	side 9
Udstykningsforhold	side 10
Adgangsforhold	side 10
Bebyggelsens omfang og placering	side 10
Bebyggelsens ydre fremtræden	side 11
Ubebyggede arealer	side 12
Forudsætning for ibrugtagningen	side 12
Ophævelse af ældre lokalplan	side 12
VEDTAGELSESPÅTEGNING	side 13
Kortbilag	side 15
 Bilag:	
Tillæg til kommuneplan 1988-96	side 17-21

Lokalplanen er udarbejdet af:

Byplankonsulent Claus Lorange Christensen m.a.a.

På grund af ændrede forudsætninger er der foretaget mindre revisioner af teknisk forvaltning.

Lokalplanen er trykt på Fuglebjerg kommunekontor.

REDEGØRELSE

INDLEDNING

Lokalplanen omfatter et område på ca. 22.200 m² beliggende imellem Spurvevej og sportsarealerne ved Fuglebjerg-Hallen.

Kommunalbestyrelsen har besluttet at udarbejde lokalplanen samt et kommuneplantillæg primært for at sikre at ændret anvendelse af en del af et tidligere plejehjem, bringes i overensstemmelse med de faktiske forhold.

I områdets nordlige del ligger det hidtidige Fuglebjerg plejehjem. Herfra har kommunen solgt en andel til Fuglebjerg Selvejende Byggevirksomhed, der indretter 12 ældreboliger i en eksisterende bygningsfløj. Som led i en samlet løsning har Fuglebjerg Selvejende Byggevirksomhed tillige opført 12 helt nye ældreboliger på det tilgrænsende areal inden for lokalplanområdet. På dette område er der mulighed for at opføre yderligere et antal boliger.

Kommunalbestyrelsens dispositioner og ønsker for områdets fremtidige anvendelse medfører, at der skal foretages visse ændringer af kommuneplanen.

Med kommuneplantillæg nr. 1 vil dette blive bragt på plads.

BESKRIVELSE AF OMRÅDET

Lokalplanområdet grænser mod vest op til sportspladsens lægivende randbeplantning. Mod nord afgrænses området af endnu en del af sportspladsen, en hovedsti og Nattergalevej, hvorfra plejehjemmet har tilkørsel.

Den brede - men meget lidt trafikerede - Spurvevej udgør den østlige afgrænsning. Spurvevej har en bredde med god plads til parkering. Den planlagte forlængelse af kvarterets hovedadgangsvej, Falkevej, er baggrund for lokalplanens afgrænsning mod syd.

Områdets terræn er jævnt men svagt skrånende mod syd. Selve lokalplanområdet indeholder ingen væsentlig eller markant beplantning, men vil kunne beriges hermed. Den sydlige del af området er markareal.

Bebyggelsen i områdets nordlige del er opført i 1. etage med facader overvejende i gule mursten og med mørke eternittage med lav taghældning.

I relation til ejerforholdene kan oplyses, at Fuglebjerg kommune ejer 7005 m² i den nordlige del af lokalplanområdet, med 2052 m² bebygget, samt ca. 7500 m² i områdets sydlige del. Fuglebjerg Selvejende Byggevirksomhed har af kommunen købt 7666 m² til ældreboliger med et samlet bygningsareal på 1581 m².

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Regionplanlægning m.v.

Lokalplanarealet ligger inden for det i Regionplan 1989-2000 angivne byområde, og lokalplanens bestemmelser anses ikke for at være i strid med regionplanlægningen i øvrigt.

I henhold til Lov om planlægning er arealet tillige inddraget som byzonejord.

Kommuneplan 1988-96

Lokalplanens areal omfattes af 3 sæt rammebestemmelser fastlagt i kommuneplanen. Det gælder rammebestemmelser for område til offentlige formål, område til boligformål og område til erhverv.

Kommunalbestyrelsen anser ikke denne opdeling for anvendelig i relation til de foreliggende ønsker for områdets anvendelse. Der er derfor udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, hvori hele lokalplanområdet inddrages som en del af den østlige bydels boligkvarter, hvortil der fastlægges fælles rammebestemmelser for lokalplanlægning. Det giver mulighed for en mere flexibel lokalplanlægning, idet der i boligkvarteret bl.a. kan indgå institutioner, mindre butikker og visse erhvervstyper, som ikke bryder områdets hovedpræg af boligkvarter.

Kommuneplantillæg er indsat bagest i hæftet.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet er beliggende i en bydel, der forsynes med varme fra Fuglebjerg fjernvarmeværk.

Der stilles i lokalplanen krav om tilslutning af ny bebyggelse til fjernvarmenettet.

Spildevandsforhold

Området er omfattet af kommunens spildevandsplan, og den nødvendige afledning kan ske til eksisterende hovedkloak med tilslutning til kommunens centralrenseanlæg.

Miljømæssige forhold

Området er ikke registreret som kemikalieaffaldsdepot. Såvel de bebyggede som ubebyggede arealer har kommunen bekendt ikke være anvendt til nogen form for virksomhed, der kan give anledning til særlig forurening.

Lokalplan nr. 1.B.5.A

Med nærværende lokalplan nr. 1.B.5.C, ophæves lokalplan nr. 1.B.5.A, som blev vedtaget i 1987 og som udlagde hele arealet syd for plejehjemmet til tæt/lav boligbebyggelse.

OM LOKALPLANENS INDHOLD

I lokalplanen foretages en opdeling af området til 2 anvendelsesformål. På det nordlige areal (delområde A) skal fortsat være institution for ældre, medens det sydlige areal (delråde B) skal anvendes til boligformål.

Delområderne fremgår af kortet på side 15.

Lokalplanen fastlægger visse byggeretslige regler. Bl.a. angives forskellige bebyggelsesmuligheder for delområderne inden for en samlet ramme, hvorved kommuneplanens krav om en maximal gennemsnitlig bebyggelsesprocent på 25 respekteres. Bebyggelsesprocenten udtrykker forholdet imellem bygningsareal og grundareal.

Størst byggemulighed gives for delområde A med plejehjemmet, da der her ikke er et stort behov for friareal og gerne ses mulighed for en mindre udvidelse. Mindst byggeret gives i delområde B, hvor der skal være et væsentligt friareal.

De i lokalplanen angivne max. bebyggelsesprocenter giver de 2 delområder følgende tilbygningsmuligheder:

I delområde A kan tilbygges ca. 400 m².

I delområde B kan tilbygges eller nybygges ca. 2160 m².

Bebyggelsesformen med 1 etages huse skal videreføres for det nybyggeri, der kan gennemføres.

Endvidere fastlægges hovedtræk for anvendelse af ydre bygningsmaterialer og farver for facader og tage, hvorved der tilsigtes en harmonisk helhed i områdets bygningspræg.

For de ubebyggede arealer stilles som væsentligste krav, at sportspladsens plantebælte videreføres mod syd og langs den planlagte forlængelse af Falkevej. Også anden afskærmende beplantning skal gennemføres langs Spurvevej.

RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, i følge 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 anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil lokalplanen er endelig 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 kommuneplanlovens § 22 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse*. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil. Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra lokalplanforslagets offentliggørelse, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog længst et år efter forslagets offentliggørelse.

* Den Selvejende Byggevirksomheds etablering af ældreboliger gennemføres på et af kommunen allerede solgte areal, hvorfor den verserende udstykningssag videreføres. Denne udstykning er i overensstemmelse med lokalplanforslaget.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

LOKALPLAN NR. 1.B.5.C

for et område ved Spurvevej i Fuglebjerg by.

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendgørelse nr. 391 af 22. juli 1985) fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål:

at fastlægge områdets anvendelse til boliger, institutionsformål o.a., hvorved der opnås flere anvendelsesmuligheder for området end hidtil
at fastlægge retningslinier for bebyggelse og friarealers disponering bl.a. under hensyn til opnåelse af et tiltalende præg for området.

§ 2 OMRÅDET OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kort 1.

Området omfatter matr. nr. 2-nb og del af matr. nr. 2-a, 3-e og 3-ac, alle af Fuglebjerg by, Fuglebjerg, samt de parceller, der efter den 1.5.1991 udstykkes fra disse ejendomme.

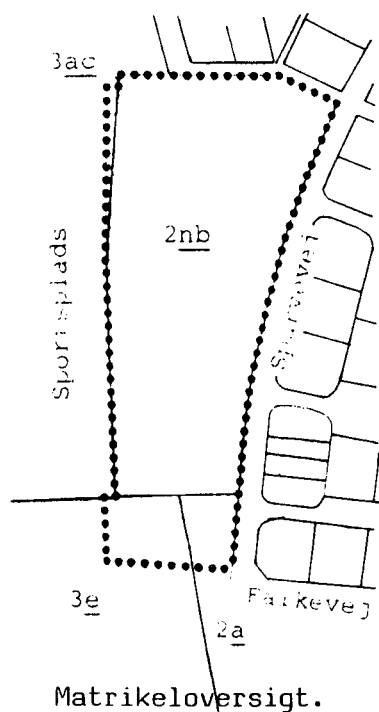
2.2 Lokalplanområdet er i byzone.

2.3 Lokalplanområdet opdeles i delområderne A og B som det fremgår af kort 1.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Området skal anvendes til boliger samt til offentlige formål som institutioner og lignende jf. de herunder angivne nærmere bestemmelser.

3.2 Delområde A skal anvendes til offentlige formål som institution for ældre, dagcenter, beboelsesværelser samt andre aktiviteter, som kan indpasses hensigtsmæssigt.



3.2 (fortsat)

Delområde B skal anvendes til boliger.

Kommunalbestyrelsen kan tillade aktiviteter indpasset, som knytter sig til boliganvendelsen og såfremt den pågældende aktivitet kan udøves uden gene for områdets beboere, og ejendommens beboelsespræg ikke brydes.

§ 4 UDSTYKNINGSFORHOLD

4.1 Udstykning og ejendomsopdeling skal gennemføres, så skelgrænser følger lokalplanens opdeling i delområder.

§ 5 ADGANGSFORHOLD

5.1 Fra den planlagte forlængelse af Falkevej langs lokalplanområdets sydgrænse, må der ikke etableres overkørsel eller anden adgang til området beregnet for daglig færdsel. Den almindelige adgang til området skal således foregå fra henholdsvis Nattergalevej og Spurvevej.

5.2 Der åbnes mulighed for etablering af krybepor fra P-plads ved Fugleparken til Spurvevej.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 Max. bebyggelsesprocent må være 35 i delområde A og 25 i delområde B.

6.2 Bebyggelsen kan opføres som 1 1/2 etages huse. D.v.s. med udnyttet tagetage.

6.3 Bebyggelsen må ikke opføres med en større højde end 8,50 m over det omgivende terræn eller over det af kommunen fastsatte niveauplan for den pågældende del af området.

- 6.4 Kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,5 m over det omgivende terræn eller fastlagt niveauplan.
- 6.5 Ny bebyggelse, herunder udhuse og lignende skal opføres inden for de på kort 1 angivne byggelinier mod de tilgrænsende parceller, veje og sti.
- Kommunalbestyrelsen kan, såfremt forholdene tæller herfor, tillade at bygninger er sammenbyggede i områdets interne skel.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Facader skal overvejende udføres med blank mur i gule teglsten eller med vandskurede facader. Udhuse, carporte og lignende, samt mindre dele af den øvrige bebyggelses facader må udføres træbeklædte eller af andre materialer.
- Kommunalbestyrelsen kan i øvrigt ved bygninger af mindre omfang tillade ydervægge udelukkende med beklædning i træ eller facadebeklædningsplader.
- 7.2 Lette facader skal, såfremt der ikke er givet særskilt tilladelse til andet, fremstå i jordfarverne (okker, terra de Sienna, umbra og engelsk rødt), i hvidt eller sort, eller i en farve opnået ved nævnte farvers blanding.
- 7.3 Taghældning skal være mellem 15° og 45° i forhold til vandret plan.
- Pavillonbyggeri, udhuse og carporte tillades dog udført med fladt tag.
- 7.4 Skrå tagflader må dækkes med eternitbølgeplader, skifer eller eternitskifer i sortblå overflade. Andre tagdækningsmaterialer skal særskilt godkendes af kommunalbestyrelsen, idet der ved stillingtagen vil blive lagt vægt på, at

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Fuglebjerg kommunalbestyrelse har den 23. september 1991 i henhold til kommuneplanlovens § 21 vedtaget at offentliggøre dette lokalplanforslag.



Sigfred Jacobsen
borgmester



Hugo Pedersen
kommunaldirektør

I henhold til kommuneplanlovens § 27 har Fuglebjerg kommunalbestyrelse vedtaget foranstående lokalplan endeligt.

Fuglebjerg kommunalbestyrelsen, den 16. januar 1992.



Sigfred Jacobsen
borgmester



Hugo Pedersen
kommunaldirektør

Nattergalevej

Hovedsti

P-plads

5,0 m

P-plads

Krybespor

A

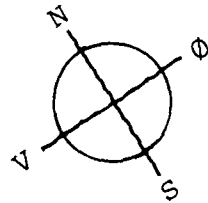
5,0 m

2,5 m

B

Sportsplads

Spurvevej



2,5 m

5,0 m

SIGNATURER:

●●●● Lokalplangrænse

●●●● Grænse imellem delområder.

— Fremtidige ejd.-skel

- - - Byggelinie

▒ Plantezone jf. § 8.4

5,0 m

10,0 m

5,0 m

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 1.
TIL KOMMUNEPLAN 1988 - 96


Kommuneplans afgrænsning af de funktionsbestemte enkelteområder i Fuglebjerg by, ændres således, at boligområde 1.B.5 udvides med en del af det offentlige område 1.D.1 og en del af det udlagte erhvervsareal 1.E.1. Arealændringerne fremgår af kortbilaget.

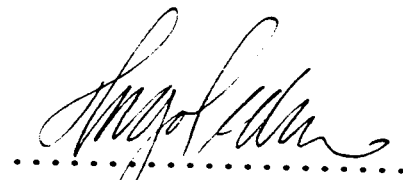
I kommuneplanens rammebestemmelser for lokalplanlægning i enkeltområde 1.B.5 tilføjes, at der i området kan indpasses offentlige institutioner og lignende. Ligeledes angives en bestemmelse om max. bebyggelsesprocent på 35 for ejendomme med anden anvendelse end boliger. Herefter vil for dette område gælde følgende rammebestemmelser:

- a. Foruden de generelle bestemmelser for Fuglebjerg by, gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen.
- b. Området skal anvendes til boligformål med tilhørende fællesanlæg. I området kan der indpasses offentlige institutioner og lignende. Herudover kan der være mindre butikker til områdets daglige forsyning samt virksomhed (liberale erhverv o.lign.), som almindeligvis udføres i forbindelse med bolig, når ejendommens præg af beboelsesejendom ikke herved brydes.
- c. Der kan opføres åben/lav boligbebyggelse (parcelhuse) eller tæt/lav boligbebyggelse (række-, kæde-, klynge- og dobbelthuse).
- d. Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 25. Bebyggelsesprocenten på en ejendom for åben/lav boligbebyggelse må max. være 25 og max. 30 for tæt/lav bebyggelse. På ejendomme med anden anvendelse kan højst tillades en bebyggelsesprocent på 35.
- e. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 1/2 etage og en bygningshøjde på 8,5 m.

- f. Der må ikke udstykkes grunde på mindre end 7000 m² til fritliggende parcelhuse og til række-, kæde-, klynge- og dobbelthuse ikke mindre end 400 m².

Således vedtaget af Fuglebjerg kommunalbestyrelse
den 16. januar 1992.


.....
Sigfred Jacobsen
borgmester


.....
Hugo Pedersen
Kommunaldirektør

Kortbilag til Tillæg nr. 1 til Kommuneplan 1988-96.

UDSNIT AF KOMMUNEPLANENS ENKELTOMRÅDER I FUGLEBJERG

Kortet viser hvordan der ved kommuneplantillægget foretages ændringer af den indbyrdes afgrænsning af enkeltområderne 1.D.1, 1.E.1 og 1.B.5.

- Grænse, der bevares imellem enkeltområder.
- Grænse, som ændres ved tillægget.
- - - Ny grænse imellem enkeltområder.

1.D.1: Område til offentlige formål.

1.E.1: Område til erhverv.

1.B.5: Boligområde.

