

Januar 2001



## LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED

### LOKALPLAN NR. 1.B.5C

For et boligområde i Fuglebjerg beliggende mellem Ingridvej og Byagervej

Tillæg nr. 3 til kommuneplan 1997 - 2004



# FUGLEBJERG KOMMUNE

## **OM LOKALPLANER:**

### UDARBEJDELSE AF LOKALPLANER

Bestemmelserne om lokalplaner findes i lov om planlægning.  
Kommunalbestyrelsen har ifølge loven ansvaret for, at der udarbejdes lokalplaner.

Der skal udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse og inden der gennemføres større anlægs- og byggearbejder.  
Kommunalbestyrelsen kan udarbejde lokalplaner for en række andre forhold.

### OFFENTLIGGØRELSE

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget et forslag til lokalplan, skal det offentliggøres sammen med oplysning om indsigelsesfristen, som mindst skal være 8 uger.

Samtidig skal kommunalbestyrelsen give skriftlig meddelelse herom til ejere, lejere og brugere af de ejendomme, som omfattes af planen, samt interesserede foreninger, amtsrådet, miljøministeriet og til andre, som planen har særlig interesse for.

Når indsigelsesfristen er udløbet, kan kommunalbestyrelsen vedtage planen endeligt. Hvis der rettidigt er indsendt indsigelser, skal disse behandles og planen, evt. med mindre ændringer, kan vedtages tidligst 4 uger efter indsigelsesfristens udløb. Efter vedtagelsen bekendtgøres planen offentligt og der gives skriftlig meddelelse herom til ejere, foreninger, myndigheder samt de der har fremsat indsigelser.

### INDHOLD

En lokalplan må ikke indeholde bestemmelser, som strider mod kommuneplanen eller mod tillæg til kommuneplanen.

Lokalplanen kan f.eks. rumme bestemmelser om overførelse af arealer til byzone eller sommerhusområde, om placering og udformning af bebyggelse, bevaring af bygninger og landskabstræk, sikring af friarealer og fællesanlæg m.m.

Når en lokalplan omfatter et område, der overføres til byzone, skal den indeholde bestemmelser om områdets anvendelse og udstykning, samt om vej- og stiforhold.

Lokalplanen skal ledsages af en beskrivelse af planens formål og dens forhold til kommuneplanen og anden planlægning.

### RETSVIRKNINGER

Når lokalplanen er vedtaget og bekendtgjort, tinglyses lokalplanen på de ejendomme, der er omfattet af planen. Det betyder at der ikke må etableres forhold, der er i strid med planen.

De almindelige bestemmelser i lovgivningen, f.eks. byggelov, planlov, e.t.c. gælder fortsat for de forhold, der ikke er optaget bestemmelser om i lokalplanen.

Fuglebjerg Kommune

**Lokalplan nr. 1.B.5C**

for et boligområde i Fuglebjerg – Beliggende mellem Ingridvej og  
Byagervej og

tillæg nr. 3 til kommuneplan 1997 – 2004

<u>Indholdsfortegnelse</u>	<u>side</u>
Almen orientering og midlertidige retsvirkninger	3 - 4
Eksisterende forhold og baggrund for lokalplanen.	
Lokalplanens indhold	5 - 6
Forhold til anden planlægning	7 - 8
Lokalplanens bestemmelser	9 - 13
Vedtagelsespåtegning	14
Tillæg nr. 3 til kommuneplan 1997 – 2004	15
Begrundelse	16
Bilag:	
Lokalplanområdets beliggenhed	Kortbilag 1
Illustrationsplan	Kortbilag 2
Kommuneplanens områdeinddeling	Kortbilag 3

Lokalplanen er udarbejdet af Fuglebjerg Kommune

## **Almen orientering**

Fuglebjerg kommunes kommunalbestyrelse har på sit møde den 12. oktober 2000 vedtaget at offentliggøre et forslag til lokalplan for et område i Fuglebjerg by. Området har vejadgang fra Ingridvej, og er beliggende mellem Byagervej og Ingridvej.

Lokalplanområdets beliggenhed kan ses på kortbilag 1.

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

Forslaget offentliggøres den 17. oktober 2000 gennem annoncering i Folkebladet.

Fra den 17. oktober og til den 12. december 2000 er forslaget fremlagt til gennemsyn på rådhuset i Fuglebjerg. Forslaget kan også ses på biblioteket. Eksemplarer kan rekvireres fra teknisk afdeling.

### **Indsigelsesfrister m.v.**

Eventuelle indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til lokalplanforslaget skal være Fuglebjerg Kommune, Byagervej 1, 4250 Fuglebjerg i hænde senest den 12. december 2000. 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 12. december 2000, 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. oktober 2000, og indtil forslaget er endeligt vedtaget dog kun indtil den 12. oktober 2001.

## **Eksisterende forhold og baggrund for lokalplan**

Lokalplanområdet er beliggende i Fuglebjerg by og afgrænses af vejene Ingridvej og Byagervej. Øst for lokalplanområdet er der opført en bebyggelse på 15 rækkehuse, medens området mod vest grænser op til et centerområde.

Lokalplanens formål er at skabe rammer for et nyt boligområde for tæt/lav boligbebyggelse, samt at give området kvalitet der tilpasses den omkringliggende bebyggelse, således at lokalplanområdets nye bebyggelse fremstår i harmonisk sammenhæng hermed.

Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 2-nm Fuglebjerg by, Fuglebjerg samt en del af P-plads og udgør et ubebygget areal på ca. 5.700 kvm.

## **Lokalplanens indhold**

Lokalplanen fastsætter rammerne for en tæt/lav boligbebyggelse.

I forbindelse med boligbebyggelsen kan der opføres et fælleshus og carporte eller garager.

Der skal etableres fælles parkeringsplads og et grønt fællesareal.

Vejadgangen til lokalplanområdet må alene ske fra Ingridvej.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

## **Lokalplanens forhold til anden planlægning**

### **Kommuneplanlægning**

Samtidig med at denne lokalplan offentliggøres som forslag og efterfølgende vedtages endelig, er der udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 3, der regulerer afgrænsningen mellem centerområdet ved Byagervej og det tilgrænsende boligområde. Herved flyttes lokalplanområdet fra centerområdet til boligområdet.

Herved er lokalplanområdets anvendelse til boligformål i overensstemmelse med kommuneplanens formål.

I kommuneplanens rammer for lokalplanlægning er der angivet en række bestemmelser, der alle er medtaget i nærværende lokalplan.

### **Andre lokalplaner**

Fra 1987 har lokalplan nr. 1.C.2 været gældende for området. Lokalplanen bliver aflyst efter den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.

### **Fredning og naturbeskyttelse**

I området forefindes ikke beskyttede naturtyper, fredet fortidsminder eller andet omfattet af fredning.

### **Varmeforsyning**

Bebyggelse i lokalplanområdet skal inden ibrugtagning tilsluttes fjernvarme fra Fuglebjerg Varmeværk.

Alternative varmekilder kan tillades – eksempel som solfanger.

### **Anden forsyning**

El, tele, fællesantenne og vand skal fremføres som jordlagte anlæg.

### **Spildevand**

Området skal udføres med separat kloakering og tilsluttes eksisterende spildevandsledninger i offentlig vej.

### **Affaldsforhold**

Planområdets beboere er pligtige at deltage i den til enhver tid gældende renovationsordning i kommunen.

### **Fællesantenne**

Området skal tilsluttes Fuglebjerg by's fællesantenneanlæg.

### **Miljømæssige forhold herunder deponi og jordforurening**

Området er ikke registreret som kemikalieaffaldsdepot.

På baggrund af områdets anvendelse gennem årene er det usandsynligt, at der forefindes mulige kemikaliedepoter inden for området.

## Fuglebjerg Kommune

# Lokalplan 1.B.5C

### For et boligområde i Fuglebjerg by beliggende mellem Ingridvej og Byagervej

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 erstatte lokalplan 1.C.2.
- 1.2. Lokalplanen har til formål, at fastlægge områdets anvendelse til boligformål og give mulighed for at der kan opføres tæt/lav bebyggelse med tilhørende garager eller carporte.
- 1.3. Ligeledes sikres at områdets bebyggelse i udformning og materialevalg tilpasses tilgrænsende eksisterende bebyggelse, således at der opnås en harmonisk helhed.

## § 2. Område og zonestatus

- 2.1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 2-nm samt en del af P-plads Fuglebjerg by, Fuglebjerg.
- 2.2. Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

## § 3. Områdets anvendelse

- 3.1. Lokalplanområdet udlægges til boligformål.
- 3.2. Fælleshus der tjener til beboernes samvær tillades opført.
- 3.3. Butikker må ikke opføres eller indrettes i områdets boliger.  
Derimod må der gerne forefindes mindre erhvervsvirksomheder, når ejendommens præg af beboelsesejendom ikke herved ændres.

En forudsætning for ovennævnte er godkendelse af andelsboligforening eller grundejerforening.

- 3.4. Indenfor lokalplanområdet kan opføres transformerstationer o.lign. til områdets forsyning. Bygningen må max. udgøre 10 kvm. og ikke være højere end 2,0 m over terræn. Grundstørrelsen skal begrænses mest muligt. Udformning, materialevalg og placering skal godkendes af kommunen og lokalplanrådets eventuelle grundejerforening.
- 3.5. Et fælles grønt område på mindst 10 % af lokalplanrådets areal skal etableres.

#### **§ 4. Udstykninger**

- 4.1. Bebyggelse kan enten opføres efter principperne for andelsboligforening, hvorved lokalplanområdet udgør en matrikel, eller den enkelte bolig med tilgrænsende udenomsareal kan udstykkes separat.

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

- 5.1. Vejadgangen til lokalplanområdet må alene ske fra Ingridvej.
- 5.2. Stiadgang tillades etableret til Byagervej.
- 5.3. Fælles parkeringsareal svarende til illustrationsplan skal etableres.  
En P-plads pr. bolig.
- 5.4. Parkeringsplads og stier har status som fælles/private.

#### **§ 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.
- 6.5. Lokalplanområdets beboere er pligtige til, 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 boligerne og fælleshuset.
- 7.2 Bebyggelse må ikke opføres nærmere Byagervej end 8,0 m og ikke nærmere Ingridvej end 4,0 m fra vejskel. Udhuse og carporte må overskride byggelinien mod Indridvej.
- 7.3 Boligen må opføres i max. 1½ etage og højden må ikke overstige 8,5 m.  
Bebyggelsesprocenten for det samlede område må ikke overstige 30.

## **§ 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°. Garage og carport kan udføres med horisontalt tag.
- 8.3. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes. Dog tillades opsat solfangere i tagfladen.
- 8.4. Skiltning og reklamering indenfor lokalplanområdet må kun finde sted med kommunens og grundejer- eller andelsboligforeningens særlige godkendelse.

## **§ 9. Ubebyggede arealer**

- 9.1. Ubebyggede arealer anlægges med veje, stier og P-pladser.
- 9.2. Et fælles grønt område på mindst 10 % af lokalplanområdets areal skal etableres. Fællesarealet må ikke sprøjtes med ukrudtsbekæmpelsesmidler. Det henstilles til områdets beboere, at der på egen grund ikke sprøjtes med ukrudtsbekæmpelsesmidler.
- 9.3. Udendørs skæmmende oplag må ikke finde sted, campingvogne og større både må ikke parkeres/anbringes i lokalplanområdet.

## **§ 10. Grundejerforening**

- 10.1. Bebygges området med andelsboliger oprettes der en andelsboligforening i stedet for en grundejerforening.
- 10.2. Bebygges området med ejerboliger skal sælger af parcellerne tage initiativ til oprettelse af en grundejerforening, når mindst halvdelen af lokalplanområdets boliger er opført.

## **§ 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 bestemmelser herom.

## **§ 12. Lokalplanens retsvirkninger**

Efter Kommunalbestyrelsens 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.

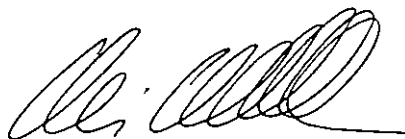
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsættes som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

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. oktober 2000 vedtaget at offentliggøre dette lokalplanforslag.



Henrik Willadsen  
borgmester

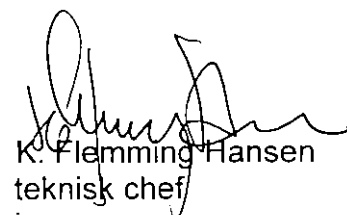


K. Flemming Hansen  
teknisk chef

Kommunalbestyrelsen i Fuglebjerg kommune har den 11. januar 2001 vedtaget foranstående lokalplan endeligt.



Henrik Willadsen  
borgmester



K. Flemming Hansen  
teknisk chef

## Tillæg nr. 3 til kommuneplan 1997-2004

Kommuneplanen 1997-2004 indeholder et kortbilag der viser Fuglebjerg by og som inddeler byen i anvendelsesområder.

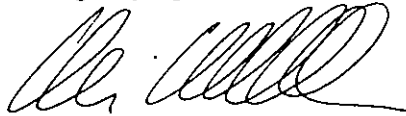
På dette kort er nærværende lokalplanområde udlagt til centerformål.

Med dette kommuneplantillæg flyttes afgrænsninger for center området, således at nærværende lokalplanområdets anvendelse ændres til boligformål.

Kommuneplanens rammebestemmelser for boligområdet 1.B.5 er herefter gældende for lokalplanområdet.

Afgrænsningen for området fremgår af kortbilag 3.

Forslaget er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Fuglebjerg kommunalbestyrelse den 12. oktober 2000.

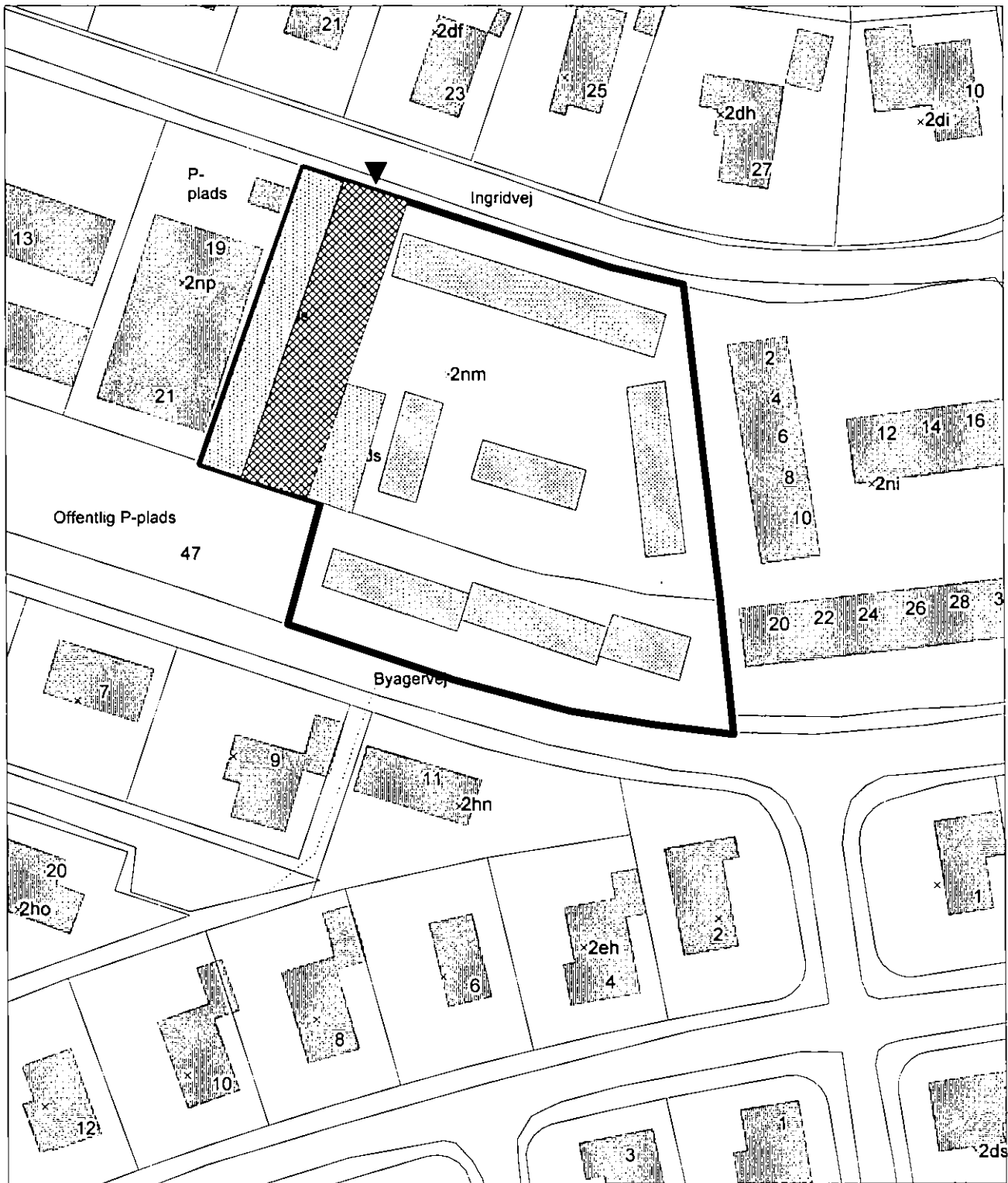


Henrik Willadsen  
borgmester



K. Flemming Hansen  
teknisk chef





## Illustrationsplan



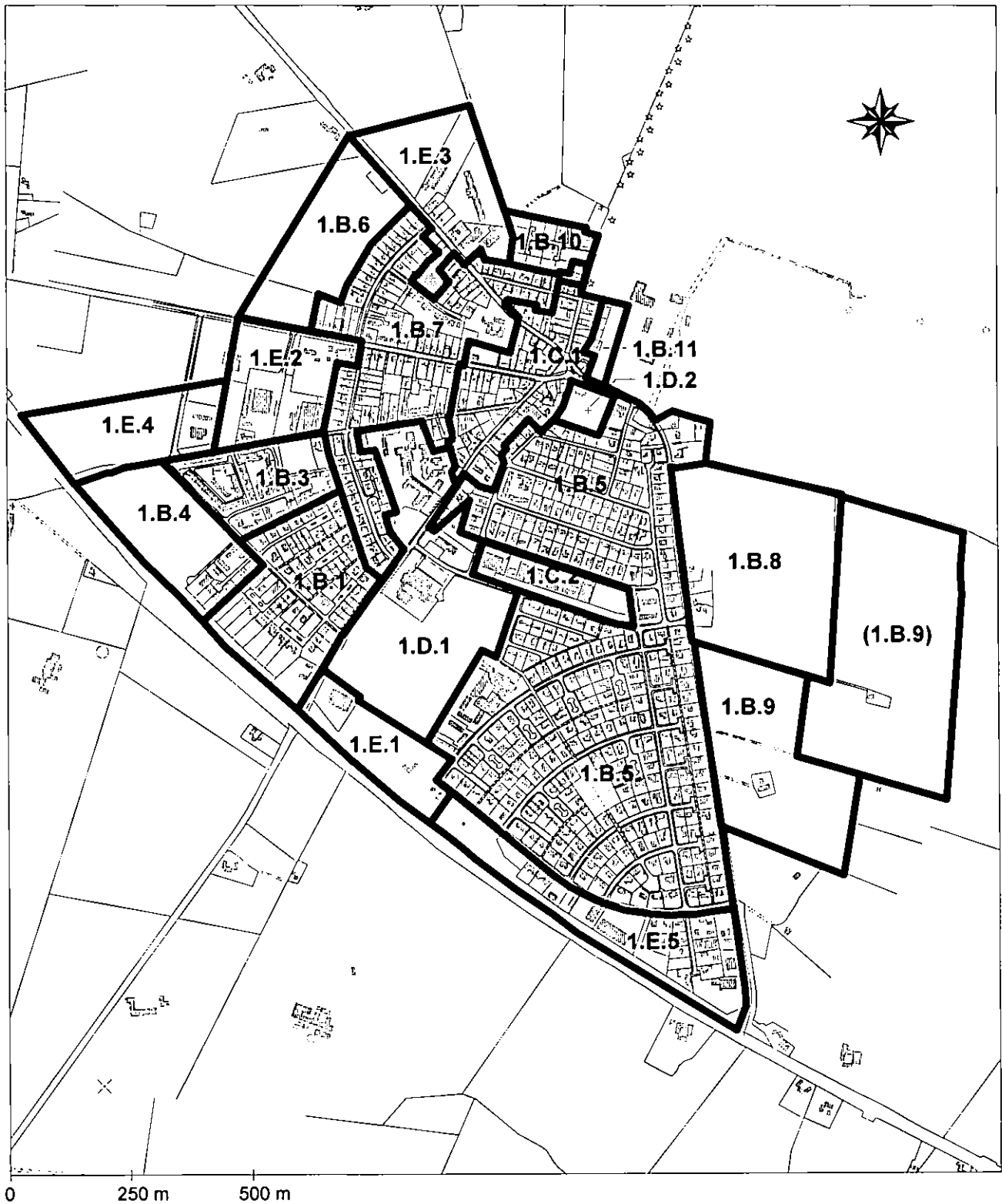
Vej



P-plads



Boliger



## Fuglebjerg by

### Inddeling af enkelt områder