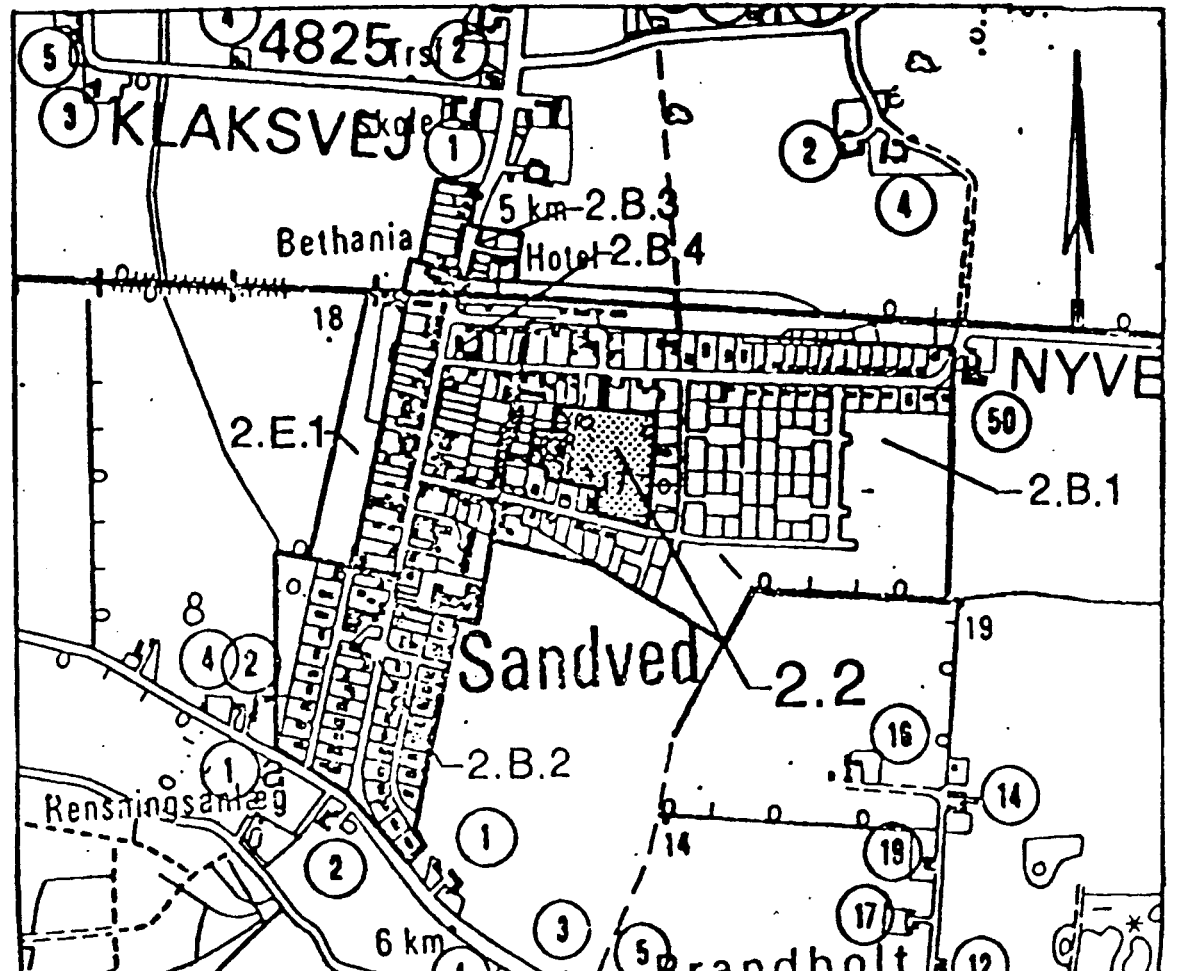




# FUGLEBJERG KOMMUNE

## LOKALPLAN NR. 2. B.1.B



## I N D H O L D

§ 1. Lokalplanens formål .....	1
§ 2. Område og zonestatus .....	1
§ 3. Områdets anvendelse .....	2
§ 4. Udstykninger .....	2
§ 5. Vej-, fortov- og stiforhold .....	3
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering .....	3
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	4
§ 8. Ubebyggede arealer .....	5
Kortfattet beskrivelse af lokalplanforslaget ..	6
Midlertidige retsvirkninger .....	7
Lokalplanens retsvirkninger .....	8
Redegørelse for lokalplanens forhold til øvrig planlægning .....	8
Lokalplanområdets beliggenhed .....	10
Lokalplanområde, mål 1:1000 .....	11
Tværsprofil af vej/sti, mål 1:1000 .....	12

## FUGLEBJERG KOMMUNE

Lokalplan nr. 2.B.1.B.

for et område beliggende på Smedevænget i den østlige del af Sandved by.

I henhold til kommuneplanloven (bekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål.

1.1. Lokalplanens formål er at sikre udformningen af et nyt boligområde på "den gamle sportsplads" og Smedevænget i Sandveds østlige del, således at området får karakter af et række- og parcelhuskvarter.

I udstykningen udlægges et område som grønt område og små børnelegeplads til benyttelse for lokalplanområderne i Sandved øst.

§ 2. Område og zonestatus.

2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kort og omfatter matr.nre:

3-dn, 3-do, 3-dp, 3-dq, 3-el, 3-dk, 3-cæ, 3-gx, 3-gy, 3-gz, 3-gæ, 3-gø, 3-gv og 3-gu, alle af Sandved by, Hårslev, samt alle parceller, der efter den 9. august 1988 udstykkes fra de nævnte matr.nre.

2.2. Området er beliggende i byzone.

### § 3. Områdets anvendelse.

- 3.1. Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen skal fortrinsvis bestå af tæt/lav bebyggelse, d.v.s. rækkehuse og i en vis udstrækning parcelhuse.  
Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af lav bebyggelse, d.v.s. rækkehuse og parcelhuse.
- 3.2. Området skal primært bebygges med rækkehuse. Dog tillader kommunalbestyrelsen, at der inden for det på kortbilaget viste areal opføres parcelhuse.  
Det samlede antal boliger inden for området må ikke overstige 31.
- 3.3. På parcellerne for eenfamiliehuse må der kun opføres eller indrettes én bolig.  
Såfremt arealet, der er udlagt til rækkehusbebyggelse, respektive række- og parcelhusbebyggelse, bebygges med almentnyttigt boligbyggeri eller andelsboliger, er det ikke påkrævet, at den enkelte bolig udmatrikuleres særskilt.
- 3.4. Med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse kan der tillades sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseslejligheder, når ejendommens præg af beboelsesejendom ikke derved brydes.

### § 4. Udstykninger.

- 4.1. Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kort viste udstykningsplan. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade udstykning og omdeling til parcelhuse af arealet til rækkehuse.
- 4.2. Ingen grund må udstykkes med mindre grundstørrelse med 700 m<sup>2</sup> til fritliggende parcelhuse og 400 m<sup>2</sup> til rækkehuse, dog tillades to parceller, der er beliggende i den sydlige del af lokalplanområdet med adgang til Parkvej udstykket med en grundstørrelse på 383 m<sup>2</sup>, (hver af parcellerne er 767 m<sup>2</sup>).

## § 5. Vej-, fortov- og stiforhold.

- 5.1. Der udlægges areal til vej og fortov med en beliggenhed som vist på vedhæftede kort:  
 Boligvejen udlægges i en bredde på 6,0 m med vendepladser på 10 x 13 m.  
 Langs kørebanen udlægges fortove i 1,5 m's bredde i begge sider.  
 Til matr.nr. 3-el udlægges en 3,25 m bred tilkørselsvej over matr.nr. 3-dq (vejen opretholdes som privatvej).  
 Vejstrækningen ud for matr.nr. 3-dn, 3-do, 3-dp og 3-dq kan placeres indtil 5 m længere mod vest, d.v.s. i det eksisterende skel. Denne vejstrækning gives status som privat fællesvej. Mellem Smedevænget og Nyvej udlægges en 4,0 m bred gangsti. Eksisterende adgangsvej over matr.nr. 3-gg aflægges.
- 5.2. Ved vejtilslutninger og ved vejknæk skal hjørnerne afskæres med 5 x 5 m som vist på vedhæftede kort.
- 5.3. Langs veje pålægges byggelinier 5,0 m fra vejskel, således som vist på vedhæftede kort. Carporte og udhuse skal respektere byggelinier mod vej.  
 Langs stier skal respekteres almindelig afstand til naboskel.
- 5.4. I områdets sydøstlige hjørne er placeret en fællesantenne for Sandved by. Omkring masten udlægges et areal på ca. 6 x 10,5 m som indgår i vejarealet.
- 5.5. I området må lastbiler over 3.500 kg ikke parkeres.
- 5.6. Dobbeltbuse og rækkebuse og eventuelt disses carporte/garager/udhuse må sammenbygges i skel.

## § 6. Bebyggelsens omfang og placering.

- 6.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 for parcelbuse og 30 for dobbelt- og rækkebuse.

- 6.2. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn eller det for grunden fastsatte niveauplan, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 6.3. Bygninger må kun opføres med een etage, evt. med udnyttelig tagetage. En evt. kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,6 m over terræn (niveauplan).
- 6.4. Bebyggelsen placeres i henhold til et af kommunalbestyrelsen godkendt niveauplan BR-S-85 2.3.2.  
Ved fastsættelse af niveauplaner skal der tages hensyn til terrænforholdene på de tilstødende grunde og karakteren af den omliggende bebyggelse, ligesom der skal skabes rimelige bebyggelsesmuligheder og adgangsforhold for den pågældende grund.  
Der kan for een grund fastlægges flere niveauplaner.
- 6.5. Bygninger skal opføres parallelt med adgangsvejen eller et sideskel, som udgår herfra.

#### § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 7.1. Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.  
På ejendommene må der ikke forefindes oplag, der har karakterer af oplagring.
- 7.2. Udvendige bygningssider, vægge og sokler skal fremtræde i farver dannet af jordfarverne (okker, terra di siena, umbra, engelsk rødt), hvidt, sort eller nævnte farvers blanding samt de naturlige træ- og teglfarver. Til døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.

- 7.3. Tage med hældning skal dækkes af sorte, røde, grå eller blå eternitbølgeplader, tegl, skifer eller andet af kommunalbestyrelsen godkendt materiale.  
Ingen overflade må være reflekterende. Dog tillades der nedfældet solfangere i tagflader.
- 7.4. Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materiale, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
- 7.5. På parcellerne må ikke anbringes udendørs antenner eller lignende indretninger til modtagelse af radio- eller TV-signaler.
- 7.6. Bjælkehuse og lignende huse med facader overvejende af træ skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af kommunalbestyrelsen.

#### § 8. Ubebyggede arealer.

- 8.1. Ubebyggede arealer må kun anvendes til gårdsplads eller have.
- 8.2. Levende hegn mod vejareal, sti eller andet offentligt areal skal plantes mindst 30 cm fra skel. Låger må ikke åbnes ud over vejareal, sti eller andet offentligt areal.

VEDTAGELSESPÅTEGNING.

Således vedtaget af Fuglebjerg kommunalbestyrelse,  
den 9. august 1988.



Sigfred Jacobsen  
borgmester

Endeligt vedtaget af Fuglebjerg kommunalbestyrelse,  
den 8. november 1988.



Sigfred Jacobsen  
borgmester



Egon Bo  
kommunaldirektør

Kortfattet beskrivelse af lokalplanforslaget.

Denne lokalplan bestemmer, at "den gamle sportsplads" og Smedevænget kun må bebygges med rækkehuse og eenfamiliehuse i een etage og eventuelt med udnyttelig tagetage.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Der må ikke bygges mere end 31 boliger i området, og der må kun være een lejlighed på hver parcel- eller rækkehusgrund. Hvis grunden skal bruges til parcelhusbyggeri, må den ikke være under 700 m<sup>2</sup>.

Skal der bygges rækkehuse, er det nok, at der er 400 m<sup>2</sup> jord pr. lejlighed, (383 m<sup>2</sup> ved to parceller). Bliver der bygget sådanne sammenhængende lejligheder, skal de have hvert sit matrikelnummer. Såfremt arealet, der er udlagt til rækkehusbebyggelse bebygges med almennyttigt boligbyggeri eller andelsboliger, er det dog ikke påkrævet, at den enkelte bolig udmatriculeres særskilt.

Den øst-vestgående og østligste del af Smedevænget er offentlig vej, ligesom gangstien, der forbinder Smedevænget og Nyvej, også er offentlig.

Den vestligste del af Smedevænget er privat fællesvej (vejstykket der mod både nord og syd afsluttes med vendeplads).

Boligvejen i området skal have en bredde på 6,0 m med fortove i begge sider på 1,5 m. Mellem boligvejen og Nyvej etableres en 4,0 bred sti.

Alt byggeri skal holdes 5,0 m fra vejskellet. Mod stier skal byggeri holdes i en afstand af 2,5 m, dog kan udhuse o.l. tillades bygget ud i skel mod stier efter samme regler som gælder for bebyggelse mod naboskel. Bygges et parcelhus på grunden, må bruttoetagearealet (d.v.s. stueetagens areal, den udnyttelige del af tagetagen og udhusarealet + den del af garage- eller carportarealet, som overstiger 35 m<sup>2</sup>) højst udgøre 25% af grundens areal. Bygges der rækkehuse, er procenten 30. Husene må højst opføres i 1 1/2 etage, det vil sige, een etage med udnyttet tagetage og kælder. Såfremt der indrettes kelder, må dennes loft højst være 60 cm over terræn. For

grunde, der skråner stærkt, gælder særlige regler, som fastsættes i henhold til BR-S-85-2.3.2.

Den del af grunden, som ikke bebygges, skal anlægges som have eller gårdsplads. Dette indebærer, at man ikke må lave oplagspladser o.l.

Tillige må der ikke laves parkeringspladser for lastbiler på grundene.

Med hensyn til hegn gælder de almindelige regler i hegnsloven, bortset fra at levende hegn mod offentligt areal (også vej og sti) skal plantes 30 cm fra skel, og at låger ikke må åbnes ud over offentligt areal.

Grundene er byggemodnet således:

Der er ført stik til offentlig kloak 1 m ind på grund.

Der er ført vandstik 1 m ind på grund.

Der er opsat kabelskabe for fællesantenne, og elektricitet, hvorfra der skal trækkes kabel til den enkelte grund.

Telefonledning er ført ind på grund.

#### Lokalplanens retsvirkninger.

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommunaplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af 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.

Kommunalbestyrelsen 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 (eller fastholdt) ved lokalplanen.

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

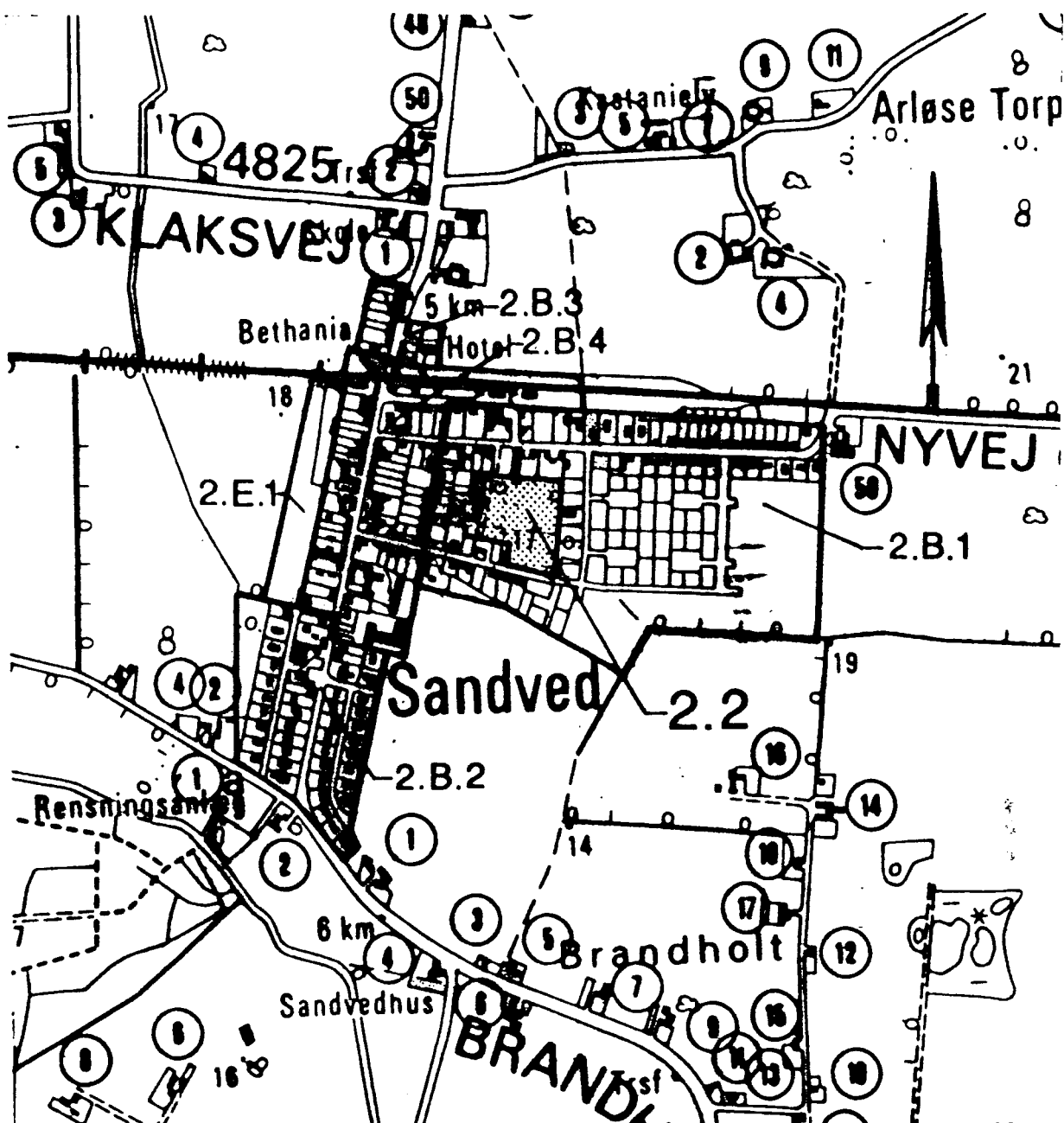
#### Redegørelse for lokalplanens forhold til øvrig planlægning.

Planen er i overensstemmelse med den af kommunalbestyrelsen godkendte kommuneplan (22. november 1985).

Området er kloakeret som forudsat i spildevandsplan for Fuglebjerg kommune.

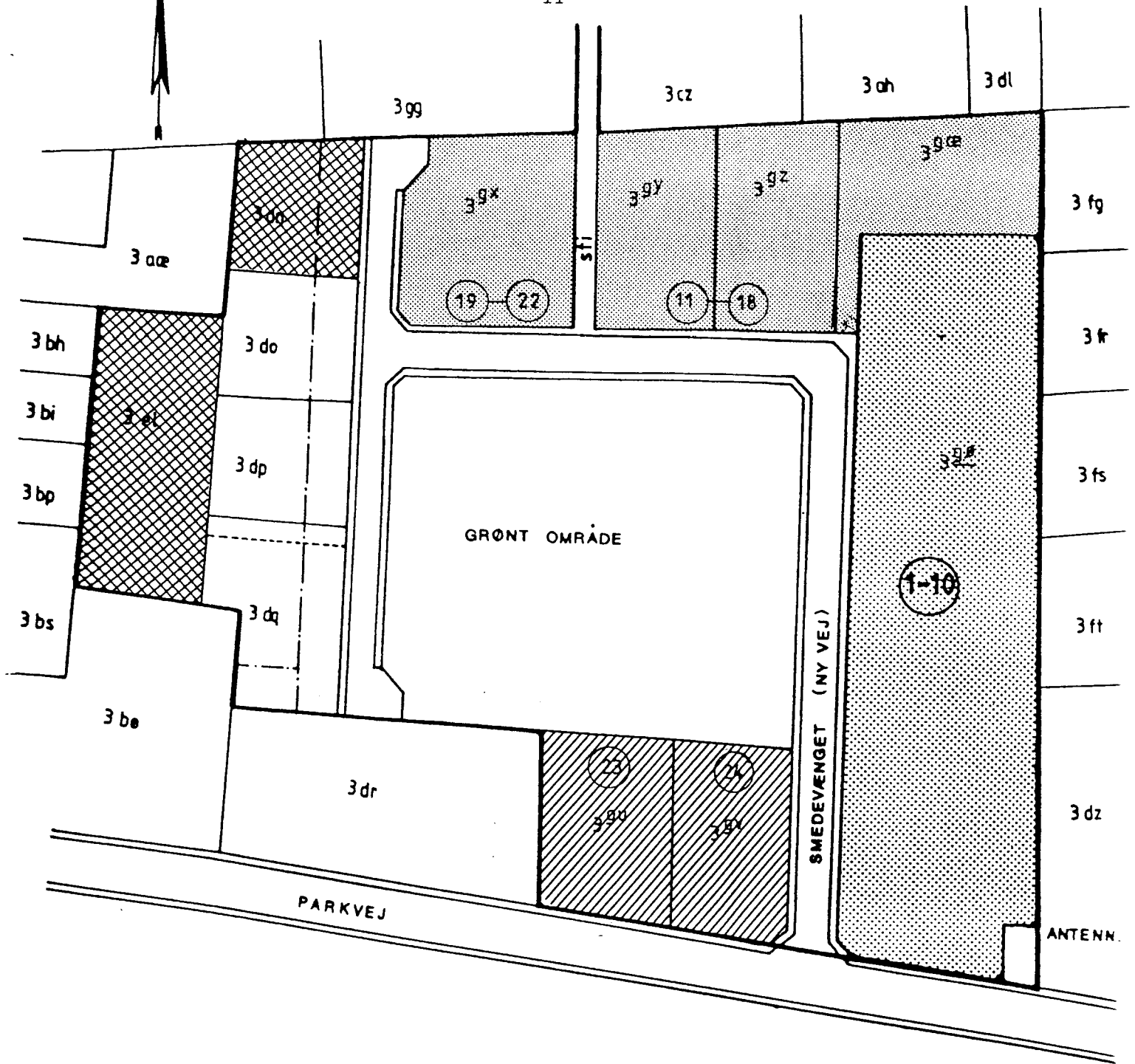
Med hensyn til sektorplanlægningen (det undervisningsmæssige og det sociale område) er der taget højde for en vis udvikling i Sandved, men det forudsættes iøvrigt, at den befolkningstilgang, som områdets udbygning medfører, og som i nogen grad erfaringsmæssigt modsvares af en befolkningstilbagegang i landområderne i kommunen, ikke får større indflydelse på kapacitetskravene til de kommunale institutioner.

Planen er iøvrigt ikke i strid med vedtaget overordnet planlægning.



LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED

SANDVED BY  
MÅL 1:10.000



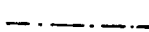
AREAL TIL PARCELHUSE



AREAL FOR PARCELHUSE ELLER DOBBELTHUSE



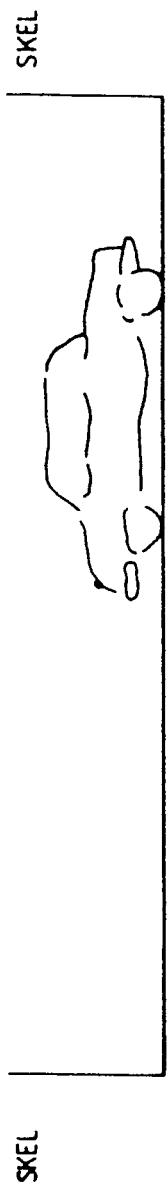
AREAL TIL RÆKKEHUS



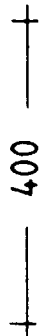
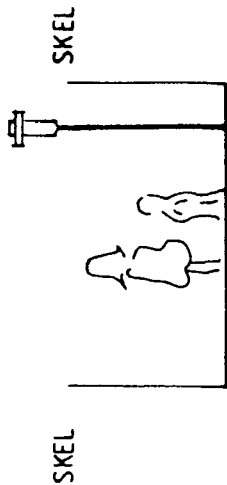
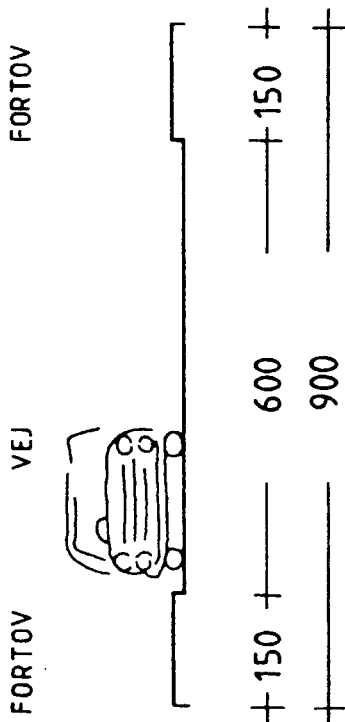
EKST. SKEL

LOKALPLANOMRÅDE

MÅL 1:1000



VENDEPLADS



GANGSTI

# TVÆRPROFIL AF VEJE/STIER

## MÅL 1:100