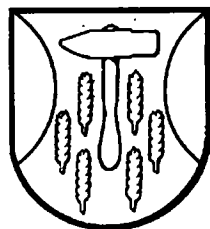
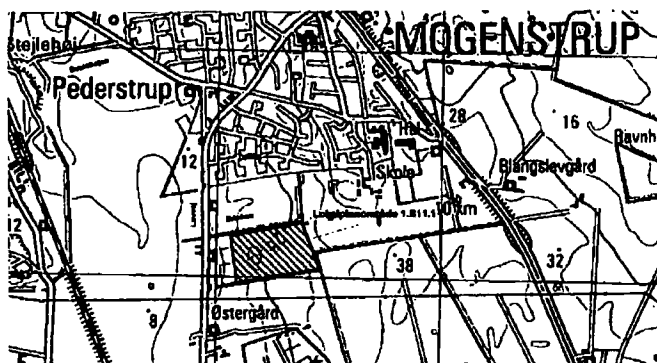


Fladså



Kommune

Lokalplan 1.B11.1
Brinken , etape 3 – Boligformål - Mogenstrup.



Offentligt fremlagt som forslag i perioden 1. december 2004 – 1. februar 2005
Vedtaget endeligt som lokalplan den 28. april 2005

Fladså Kommune

Redegørelse

Lokalplan nr. 1.B11.1 omfatter hele matr.nr. 2g Lov By, Hammer.

Området omfatter ca. 7,7 ha beliggende syd for stamvejen, Brinken, i den sydlige del af Mogenstrup. Arealet er i øvrigt omgivet af landbrugsarealer samt en tilplantet mindre ejendom.

Terrænet er delvis kuperet i den vestlige del (fra kote 26 til kote 19) og jævnt hældende i den østlige del.

Udover, at området delvist berøres af skovbyggelinien langs Lov Østerskov, er der ingen begrænsninger eller bindinger på arealet.

Arealet har en hensigtsmæssig beliggenhed i forhold til den tilgrænsende eksisterende bebyggelse ved Brinken og Toften og vil kunne få forbindelse til det eksisterende stisystem med adgang til skole og idrætshal.

Lokalplanens indhold og formål.

Formålet med lokalplanen er at sikre, at området kan anvendes til boligbebyggelse for at imødekomme efterspørgslen på grunde til parcelhusbebyggelse i Mogenstrup.

Området er beliggende udenfor kommuneplanens rammer. Samtidig med gennemførelse af lokalplanproceduren vil der blive offentligt fremlagt tillæg til kommuneplanen. Lokalplanen vil ikke kunne vedtages endeligt, før kommuneplantillægget er endeligt vedtaget.

Kommuneplantillægget vil indeholde bestemmelser om:

at områdets anvendelse fastlægges til boligformål, åben-lav bebyggelse, at bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel til fritliggende boliger ikke må overstige 25, heraf højst 20 % til selve boligen og højst 5 % til småbygninger, at bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel ved bebyggelse med dobbelthuse ikke må overstige 35, heraf højst 30 % til selve boligen og højst 5 % til småbygninger, at bebyggelsen højst må opføres i 1 ½ etage, at mindst 10 % af arealet skal anvendes til større, samlede opholdsarealer fælles for området.

Forhold til anden planlægning.

Efter vedtagelse af tillæg til regionplanen er det nødvendigt, at der vedtages tillæg til kommuneplanen.

Derfor er der samtidigt med lokalplanen også offentligt fremlagt et kommuneplantillæg for området.

Arealet er delvist berørt af skovbyggelinien langs Lov Østerskov. Det er en forudsætning for lokalplanen, at der opnås tilladelse til inddækning af skovbyggelinien.

Der er langs lokalplanområdets nordlige afgrænsning et beskyttet dige i henhold til naturbeskyttelsesloven. Beskyttelsen vil bortfalde ved lokalplanens vedtagelse, da di-

get vil blive overført til byzone. Diget friholdes dog i forbindelse med udstykningsplanen for området.

Det forudsættes, at landbrugspligten ophæves på arealet, hvilket kan ske umiddelbart efter den endelige godkendelse af lokalplanen.

Anlægsarbejder indenfor lokalplanområdet må ikke ske uden orientering af museumsmyndighederne, jævnfør kapitel 8 i museumsloven. Området er undersøgt af museumsmyndighederne inden lokalplanens endelige vedtagelse.

Der forventes ingen støjproblemer for bebyggelsen i området.

Lokalplanens retsvirkninger.

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen må de ejendomme, der omfattes af forslaget, i henhold til lov om planlægning § 17 ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet i den endelige plan. Disse midlertidige retsvirkninger gælder i henhold til lov om planlægning fra datoen for forslagets offentliggørelse og indtil forslaget er vedtaget endelig, dog undtaget dispensationer, der hidtil er givet.

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge love om planlægning § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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 ved lokalplanen.

Adgang til indsigelser og fremsættelse af ændringsforslag.

Nærværende forslag til lokalplan nr. 1.B11.1 er fremlagt til almindeligt eftersyn i 8 uger fra den 1. december 2004 til den 1. februar 2005.

Eventuelle indsigelser og ændringsforslag skal være Fladså Kommune i hænde senest den

Derefter vil kommunalbestyrelsen behandle eventuelle indsigelser og ændringsforslag forinden endelig vedtagelse af forslaget med eventuelle ændringer.

Ændringer i forhold til det offentliggjorte lokalplanforslag.

I forhold til lokalplanforslaget er der ændret i tilslutningsmuligheden til nabogrundejerforeninger. Det er i den endelige lokalplan åbnet mulighed for, at områdets ejendomme blot kan kræves tilsluttet en grundejerforening og ikke kun Mogenstrup Grundejerforening. Dette er sket som følge af brev fra Mogenstrup Grundejerforening.

Derudover er der sket mindre ændringer og præciseringer.

FLADSÅ KOMMUNE

Lokalplanens bestemmelser Lokalplan 1.B11.1

I henhold til lov om planlægning (lov nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 Lokalplanens formål.

Lokalplanen har til formål at sikre,

- 1.1 at området anvendes til boligformål.
- 1.2 at bebyggelse tilpasses de tilstødende områder ved valg af materialer og udformning.
- 1.3 at der udlægges større arealer som grønne områder.

§2 Lokalplanområdet.

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilaget og omfatter matr.nr. 2g Lov By, Hammer samt alle parceller, der efter 1/10 2004 fraskilles herfra.
- 2.2 Lokalplanområdet overføres til byzone ved den endelige godkendelse.

§3 Områdets anvendelse.

- 3.1 Området må kun anvendes til boligbebyggelse.
- 3.2 Mindst 10 % af lokalplanområdet skal anvendes til større, samlede opholdsarealer fælles for området.

§4 Udstykning.

- 4.1 Ved udstykning skal grundstørrelsen for fritliggende enfamiliehuse være mindst 800 m².
- 4.2 Ved udstykning til sammenbyggede boliger (dobbelthuse) skal grundarealet være mindst 400 m² pr. bolig, hvoraf mindst 200 m² skal være beliggende i direkte forbindelse med boligen.
- 4.3 Der må kun ske bebyggelse af dobbelthuse på parcel 18-22, jfr. kortbilaget).
- 4.4 Udstykning af området skal i princippet ske som vist på kortbilaget.

§5 Vej- og stiforhold.

- 5.1 Vejadgang til området skal ske fra Brinken med vejtilslutninger som vist på kortbilaget.

- 5.2 Vej- og stiforløb indenfor området skal i hovedtræk udlægges som vist på kort bilaget.
- 5.3 Fladså kommune kan beslutte at foretage udstykning af området etapevis, således at den på kortbilaget viste vej A-B først anlægges når der sker udstykning/byggemodning af parcellerne betegnet 38-42.
- 5.4 Der skal på egen grund anlægges parkeringsmuligheder svarende til mindst 2 biler pr. bolig. Garage/carport regnes for 1 parkeringsplads.
- 5.5 Belysning af veje og andre færdselsarealer må udføres efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.
- 5.6 Campingvogne, lastbiler, busser, både m.v. må ikke parkeres/hensættes indenfor lokalplanens område. Midlertidige konstruktioner som skurvogne kan dog opstilles i forbindelse med opførelse af bolig, dog maksimalt et år fra byggetilladelsens dato.
- 5.7 De interne stier indenfor lokalplanområdet skal gives forbindelsesmulighed til Mogenstrups overordnede stisystem.

§6 Ledningsanlæg og varmforsyning.

- 6.1 Elledninger, herunder vej- og stibelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men skal udføres som jordkabler.
- 6.2 Bebyggelsen skal tilsluttes naturgasnettet.
- 6.3 Bebyggelsen skal tilsluttes fællesantenneanlæg.
- 6.4 Offentlige spildevands- og regnvandsledninger skal respekteres. Der må ikke bebygges nærmere end 2.00 m fra ledningerne.
- 6.5 Området skal tilsluttes offentlig vand- og kloakforsyning.

§7 Bebyggelsens omfang og placering.

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for en fritliggende ejendom må ikke overstige 20 % for selve boligen og 5 % for småbygninger (garage, carport, udhus, drivhus m.v.) Bebyggelsesprocenten for dobbelthuse må ikke overstige 30 % for selve boligen og 5 % for småbygninger (garage, carport, udhus, drivhus m.v.) og evt. fællesbygninger.
- 7.2 Mindstestørrelsen for enfamiliehouses boliggrundareal skal være minimum 100 m², og for dobbelthuse 90 m² pr. bolig.
- 7.3 Bebyggelsen skal placeres mindst 2,50 m fra nabo-, sti- og vejskel, dog kan boliger sammenbygges i skel efter nærmere godkendelse. Tagudhæng er tilladt på 0,50 m udover byggelinie.
- 7.4 På parcellerne langs områdets sydskel fastlægges en byggelinie på 12,5 m (skovbyggelinie) som vist på kortbilaget. På arealerne syd for byggelinien må ikke opføres nogen form for bebyggelse, herunder udhuse/legehuse, men må alene anvendes til have.

- 7.5 Bebyggelsen må ikke opføres i mere en 1½ etage med en maksimal højde på 8,50 m.
- 7.6 Maksimal sokkelkote/stuegulv kan fastsættes indtil 20 cm over det gennemsnitlige naturlige terrænniveau, hvor bygningen placeres.
- 7.7 På de skrånende parceller mod vest, der er indrammet på kortbilaget, skal der i forbindelse med byggeansøgningen fastlægges et niveauplan for bebyggelsen. De i pkt. 7.4 og 7.5 fastsatte højder og maksimal sokkelkote beregnes herefter fra det fastsatte niveauplan.

§8 Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 8.1 Ydervægge skal opføres i træ eller i teglsten som blank mur, vandskuret eller lignende.
Mindre partier af ydervæggene kan udføres i andre materialer, som f.eks. glas.
- 8.2 Tagdækning på beboelsesbygning samt udhus- og garagebygning skal være tagsten af tegl eller beton, eller et tagdækningsmateriale med tilsvarende udseende. Tage skal udføres med et udhæng på mindst 30 cm. Mindre partier af tagdækningen kan udføres i andre materialer, som f.eks. glasoverdækning.
- 8.3 Tagenes vinkel med vandret plan skal være mellem 25-45 grader.
Udestuer og carportbygninger kan dog udføres med anden taghældning og andet tagdækningsmateriale.
- 8.4 Skiltning og reklamering bortset fra vej- og husnummerskilte må ikke finde sted uden kommunalbestyrelsens godkendelse.
- 8.5 Udendørs antenner må ikke opsættes.
- 8.6 Til maling af udvendige bygningssider må der kun anvendes farver efter jordfarveskalaen: Okker, terra de siena, umbra, engelsk-rødt, italiensk-rødt, doden kop, hvidt, sort eller en blanding indbyrdes af disse. Ved valg af andre farver skal kommunalbestyrelsens tilladelse foreligge.
Til døre, vinduer og skodder kan dog også andre farver anvendes.

§9 Ubebyggede arealer.

- 9.1 Ubebyggede arealer, som ikke benyttes som gårdsplads eller lignende, skal anlægges og vedligeholdes som have. Oplagring af materialer og lignende må kun ske i byggeperioden.
- 9.2 Der må ikke på parcellerne findes træer, som ved skygge eller grådighed er til væsentlig ulempe for naboerne.
- 9.3 Levende hegn mod vej og sti skal være anbragt med roden mindst 40 cm fra skel mod vej og sti, således at hækken ved indklipning kan holdes på egen grund.
- 9.4 Områdets nuværende terrænniveau skal i videst mulig omfang bevares, dog kan der ske mindre terrænregulering for tilpasning af terræn omkring bebyggelsen. Terrænreguleringer på mere end 30 cm over det gennemsnitlige terræn skal forudgodkendes af kommunalbestyrelsen.

- 9.5 Hævet terræn, som følge af terrænregulering, skal indtil 2,5 m fra skel tilpasses det omkringliggende terrænniveau. Mod offentlig vej og sti kan terrænreguleringen dog suppleres med mindre, lav støttemur.

§10 Grundejerforening.

- 10.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere indenfor lokalplanområdet.
- 10.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når kommunalbestyrelsen forlanger det.
- 10.3 Grundejerforeningen skal efter krav fra kommunalbestyrelsen sammenslutte sig med en anden grundejerforening i området.
- 10.4 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de fælles friarealer, stiarealer, der er beliggende inden for lokalplanområdet.
- 10.5 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på fællesarealer og fællesanlæg, der er beliggende inden for det pågældende delområde.
- 10.6 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§11 Forudsætning for ibrugtagning.

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før, at der er etableret vejadgang frem til og med den enkelte parcel.
- 11.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet alle forsyningsledninger, bortset fra fællesantenne.

§12 Lokalplanens retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må der ikke på ejendomme der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hid til.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige afvigelser fra 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.

Private servitutter og andre tilstandsservitutter der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Vedtagelsespåtegning:

Forslaget er vedtaget af Fladså kommunalbestyrelse den 11. november 2004 til offentlig fremlæggelse.

Lokalplanen er i henhold til planlovens § 27 vedtaget endeligt af kommunalbestyrelsen den 28. april 2005.

På Kommunalbestyrelsens vegne.


Hans R. Hansen
Borgmester


Randi Madsen
kommunaldirektør

