

LOKALPLAN NR. 3.02

For et boligområde i Feldborg

AULUM-HADERUP KOMMUNE

AULUM-HADERUP KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 3.02

Boligområde i Feldborg

<u>Indholdsfortegnelse:</u>	<u>Side</u>
1.1. Beskrivelse af lokalplanens indhold	1
1.2 Beskrivelse af retsvirkninger	2
1.3 Redegørelse af lokalplanens forhold til den øvrige planlægning for området	3

LOKALPLANEN

§ 1 Formål	5
§ 2 Område og opdeling	5
§ 3 Anvendelse	6
§ 4 Udstykning	7
§ 5 Veje og stier	7
§ 6 Ledningsanlæg	9
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	9
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	10
§ 9 Ubebyggede arealer	10
§ 10 Andre bestemmelser	11
Vedtægelsespåtegning	12

Bilag nr. 1: Matrikulære forhold 1 : 4.000

Bilag nr. 2: Lokalplankort 1 : 1.000

Udfærdiget af landinspektør Daniel Kristensen I/S i samarbejde med Aulum-Haderup kommune.

AULUM-HADERUP KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 3.02

Boligområde i Feldborg.

1.1 Beskrivelse af lokalplanens indhold

Formålet med denne lokalplan er at give mulighed for videre udbygning af Vestparken i Feldborg som boligområde.

Lokalplanområdet (opdelt i 2 delområder, se bilag nr. 2) er beliggende vest for eksisterende bebyggelse langs Bredgade i forbindelse med det påbegyndte område Vestparken.

Område 1 må kun anvendes til boligformål til åben/lav bebyggelse (parcelhuse). Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25, bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 1/2 etage og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Område 2 må kun anvendes til boligformål til tæt/lav bebyggelse (rækkehuse og lign.). Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40, bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 1/2 etage og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

1.2 Beskrivelse af retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, 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 i henhold til kommuneplanlovens § 47 meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

I henhold til § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

Lokalplanforslaget indeholder bestemmelser om, at hele lokalplanområdet overføres fra landzone til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift og lov om tilbudspligt.

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

1.3 Redegørelse for lokalplanens forhold til den øvrige planlægning for området.

- B 1. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen for Aulum-Haderup kommune.
- B 2. Kommuneplanen fastsætter følgende rammebestemmelser for lokalplanområdet. Område 3.B.7.
- a. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål (parcelhuse og tæt-lav boligbebyggelse) med tilhørende fællesanlæg, såsom lokale institutioner, beboerhus, fælles antennemast o.l.
- b. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
Ved tæt-lav boligbebyggelse kan dog tillades en bebyggelsesprocent på 40.
- c. Tæt-lav boligbebyggelse må kun opføres efter en godkendt bebyggelsesplan.
- d. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 1/2 etage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
- e. Der skal i området, så vidt det er muligt etableres de nødvendige grønne friarealer.
- f. Der reserveres areal til en ny vej med forbindelse til Birkevej.
- g. I forbindelse med bebyggelse skal der udlægges mindst 2 parkeringspladser pr. bolig.
Ved boliger for enlige eller pensionister (tæt-lav boligbebyggelse) skal der udlægges mindst 1 parkeringsplads pr. bolig.

B. 3 Vej- og stiplanlægning

Området vejbetjenes til kommunevej Bredgade. Eksisterende nord-sydgående vej Vestparken og den planlagte forlængelse mod syd betjener område 1 ad 3 blinde veje. Område 2 vejbetjenes direkte til Vestparken med tilslutninger, der planlægges i takt med udbygningen.

B. 4 Teknisk forsyning

Kloakforsyning skal ske til offentlig anlæg. Elforsyning sker fra SFGHH-elforsyning. Vandforsyning fra Feldborg Vandværk.

B. 5 Zoneforhold

Lokalplanområdet er beliggende i landzone, men overføres i sin helhed til byzone.

AULUM-HADERUP KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 3.02

for et boligområde i Feldborg.

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

§ 1. FORMÅL

Lokalplanens formål er:

at sikre områdets anvendelse til boligformål,

at sikre udformningen af et trafiksikker
vej- og stisystem,

at overføre hele lokalplanområdet til byzone.

§ 2. OMRÅDE OG OPDELING

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag
nr. 1 og omfatter følgende matr.

nre.: 5^{gu}, 5^{gv}, 5^{gx}, 5^{gy}, 5^{gz}, 5^{gæ}, 5^{gø} Over-Feldborg By, Haderup, del af matr. nr. 3^{ba}, 5^g 5^l og 5^{gr} Over-Feldborg By, Haderup samt alle matr. nre. der udstykkes efter d. 1. april 1988 fra forannævnte ejendomme.

- 2.2 Lokalplanen opdeles i to delområder nr. I og II som vist på kortbilag nr. 2.

§ 3. ANVENDELSE

- 3.1 Område I må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben/lav boligbebyggelse. Der må kun opføres parcelhuse med bolig for en familie.
- 3.2 Område II må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af tæt/lav boligbebyggelse.
- 3.3 Aulum-Haderup kommune kan tillade, at der i område I og II drives en sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelsesområder under forudsætning af,
 at virksomheden drives af den der bebor ejendommen
 at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke brydes,
 at virksomheden ikke er til ulempe for de omboende og
 at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

§ 4 UDS TYKNING

- 4.1 I område I må udstykning kun finde sted efter de retningslinier der fremgår af kortbilag nr. 2.
- 4.2 I område II må udstykning kun finde sted efter plan godkendt af kommunalbestyrelsen.

§ 5 VEJE- OG STIER

- 5.1 Der udlægges areal til følgende veje med beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2:

Vejen A-B i en bredde af 11,00 m

Vejen B-C i en bredde af 12,00 m

Vejene E-F, G-H og I-K i en brede af 10,00 m, dog kun 6,00 m ved tilslutningerne til vej A-B.

Samtlige veje skal være offentlige.

Vejene E-F, G-H og I-K afsluttes med vendepladser med belægning og et areal i vendepladsens bredde, der skal være færdselsareal for gående og cykler til fremtidig stisystem vest for område I.

- 5.3 På vejen A-B kan der etableres foranstaltninger midt mellem vejtilslutninger i pkt. E og G samt pkt. G og I der medfører nedsat hastighed på vejen.
- 5.4 Vejadgang til område 1 må kun etableres fra vejene E-F, G-H og I-K.
- 5.5 Vejadgang til område 2 må kun etableres fra vej A-B.
- 5.6 Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres som vist på kortbilag nr. 2, og der skal sikres de på kortbilaget viste oversigtslinier.
- 5.7 På oversigtsarealerne må der hverken varigt eller midlertidigt anbringes eller forefindes beplantning af en større højde end 0,8 m over en falde gennem de tilstødende vejbaners midte.
- 5.8 Indenfor område I skal der etableres mindst 2 parkeringspladser pr. bolig.
- 5.9 Indenfor område II skal der etableres mindst 1 parkeringsplads pr. bolig.
- 5.10 Over område II etableres der stiforbindelse fra vej A-B mellem matr. nr. 5^{bh} og 5^{en} Over-Feldborg By, Haderup til Bredgade.

§ 6 LEDNINGSANLÆG

- 6.1 I lokalplanområdet må ledninger, herunder el-ledninger til vejbelysning ikke fremføres som luftledninger. Alle ledninger skal fremføres som jordkabler.
- 6.2 Lysmaster og vandstoppaner samt de fornødne kabelskabe må anbringes bag skellinien mod vej, hvilket skal respekteres af grundejerne.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

7.1 Delområde I

Indenfor delområdet må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25 for den enkelte parcel. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 1/2 etage og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m. Garager, carporte og lignende bygninger skal placeres i en afstand af mindst 5,00 m fra vejskel.

7.2 Delområde II

Indenfor delområdet må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40 for den enkelte parcel. Bebyggelsen må ikke opføres med mere en 1 1/2 etage og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

7.3 Der pålægges byggelinier, som angivet på kortbilag nr. 2, langs veje med følgende afstande fra vejskel.

Vej A-B	5,00 m
Vej C-D	12,00 m
Vej E-F, G-H og I-K	3,50 m

Der må ikke på arealet mellem vejskel og byggelinie opføres nogen form for bebyggelse.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

8.1 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

9.1 Der udlægges 5,00 m bredt beplantningsbælte på de parceller der ligger langs lokalområdets vestlige begrænsning som vist på kortbilag nr. 2.

Beplantningsbæltet etableres af den der første gang udstykker de nævnte parceller og udføres senest ved parcellernes bebyggelse, efter en af Aulum-Haderup kommune godkendt beplantningsplan.

Beplantningsbæltet henhører under de nævnte ejendomme, og den fremtidige ren- og vedligeholdelse påhviler grundejerne efter retningslinier som fastsættes af kommunalbestyrelsen.

- 9.2 Der udlægges 10,00 m bredt beplantningsbælte langs nordlige begrænsning af område I og II som vist på kortbilag nr. 2.
- Beplantningsbæltet etableres af den der første gang udstykker de nævnte parceller og udføres senest ved parcellernes bebyggelse, efter en af Aulum-Haderup kommune godkendt beplantningsplan. Beplantningsbæltet henhører under de nævnte ejendomsparceller, og den fremtidige ren- og vedligeholdelse påhviler grundejerne efter retningslinier som fastsættes af kommunalbestyrelsen.
- 9.3 Arealerne af de tre boligveje i område I vest for vendepladserne, som ikke anvendes til stier, må benyttes af de til de enkelte boligveje tilhørende ejendomme som fællesareal, efter godkendelse af Aulum-Haderup kommune.
- 9.4 Ubebyggede arealer - herunder udstykkede endnu ikke bebyggede grunde - skal ren- og vedligeholdes, så de ikke er til gene for de omkringboende.

§ 10 ANDRE BESTEMMELSER

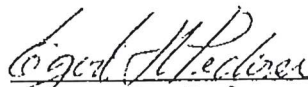
- 10.1 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

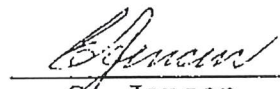
Vedtægelsespåtegning

Nærværende forslag til lokalplan nr. 3.02 er således vedtaget af Aulum-Haderup kommunalbestyrelse.

Aulum, den 13. april 1988.

p.k.v.

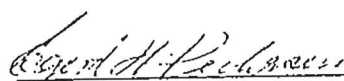

Egert H. Pedersen
borgmester

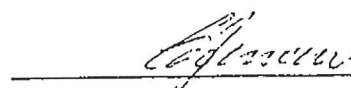

C. Jensen
kommunaldirektør

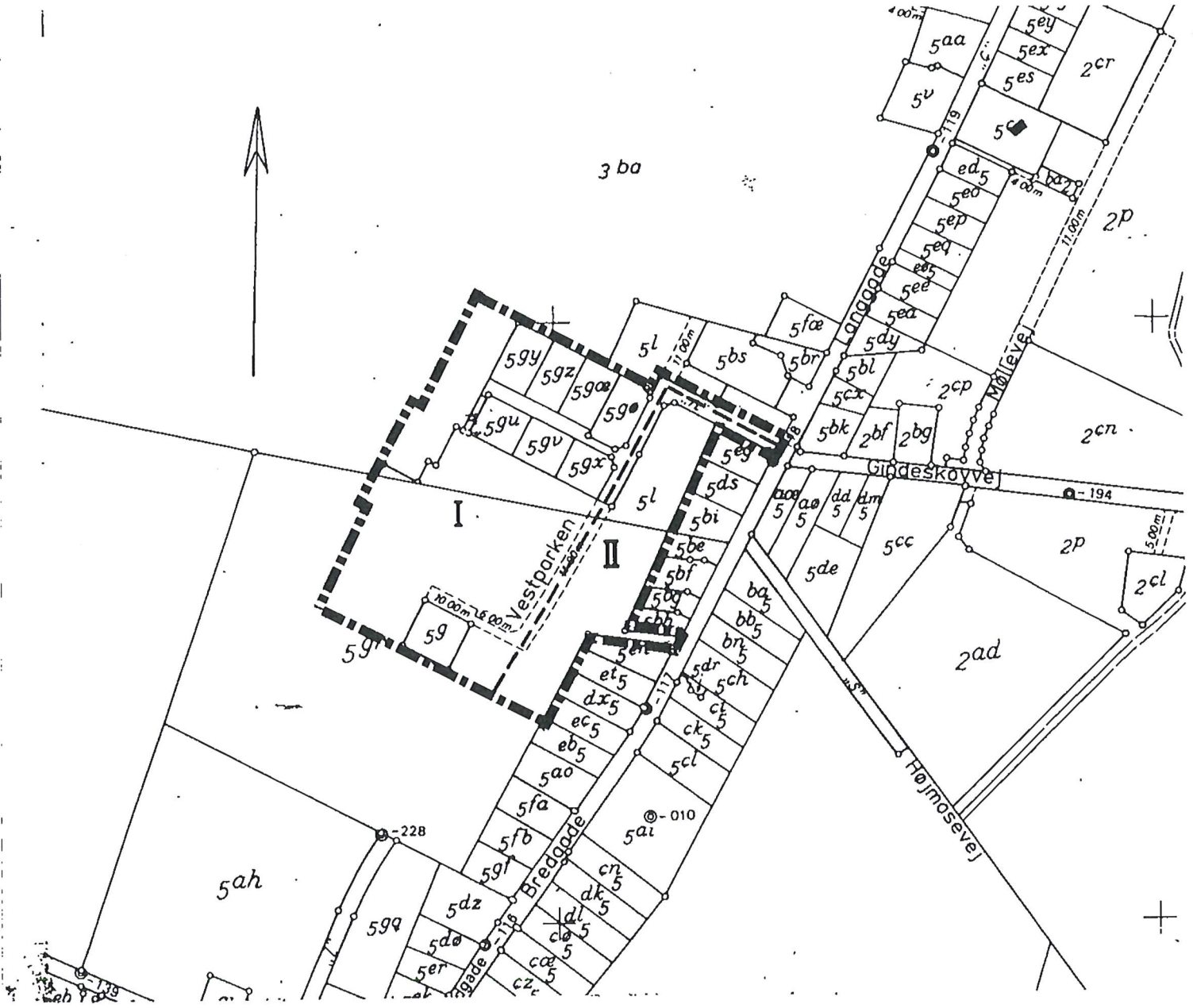
I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages nærværende lokalplan nr. 3.02 hermed endeligt.

Aulum, den 25. juli 1988.

p.k.v.


Egert H. Pedersen
borgmester


C. Jensen
kommunaldirektør



DEL AF
OVER-FELDBORG BY, HADERUP





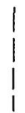
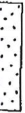
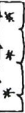


- ▬▬▬▬▬ LOKALPLANENS OMRÅDEGRÆNSE
- - - - - GRÆNSE FOR DELOMRÅDE
- I OMRÅDE NR.

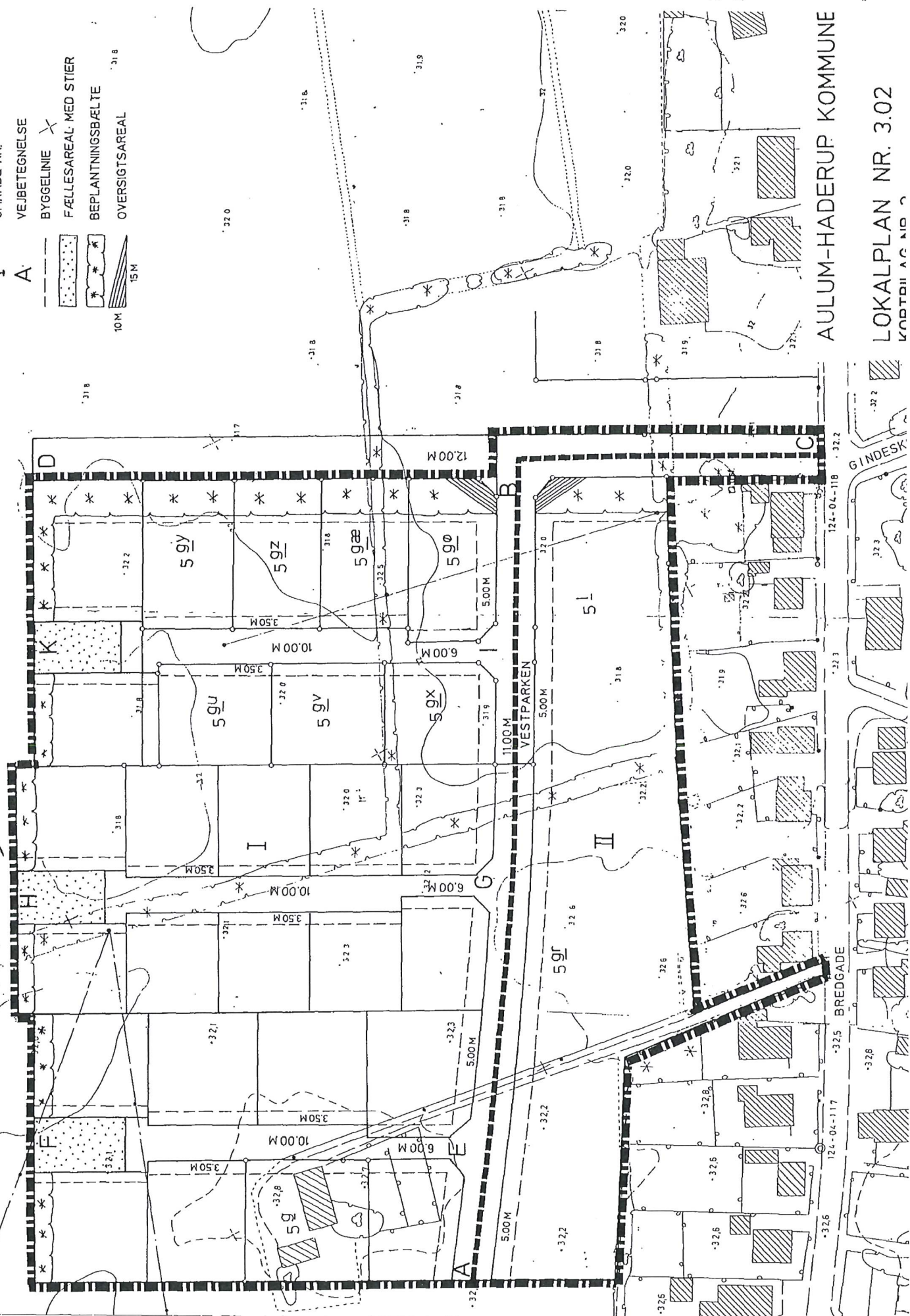
AULUM-HADERUP KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 3.02

KORTBILAG NR. 1

1 : 4000

-  LOKALPLANENS OMRÅDEGRÆNSE
-  GRÆNSE FOR DELOMRÅDE
-  I
-  A
-  VEJBETEGNELSE
-  BYGGELINIE
-  FÆLLESAREAL MED STIER
-  BEPLANTNINGSBÆLTE
-  OVERSIGTSAREAL



AULUM-HADERUP KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 3.02

KVOTDII AC NID 2