

Lokalplan nr. 3.2-08

for
et boligområde i Skodborg by

RØDDING KOMMUNE

**LOKALPLAN NR. 3.2-08
FOR ET BOLIGOMRÅDE I »RUGTOFTEN«
I SKODBORG BY
RØDDING KOMMUNE**

INDHOLDSFORTEGNELSE:

| | |
|---|---------|
| Planlægningsområdet | side 4 |
| Planredegørelsens indhold | side 4 |
| Eksisterende forhold | side 4 |
| Lokalplanens forhold til anden planlægning | side 4 |
| Lokalplanens indhold | side 5 |
| Midlertidige retsvirkninger | side 5 |
| Endelige retsvirkninger | side 5 |
| § 1 Lokalplanens formål | side 6 |
| § 2 Lokalplanens område- og zonestatus | side 6 |
| § 3 Områdets anvendelse | side 6 |
| § 4 Vej- og stiforhold | side 7 |
| § 5 Udstykning | side 7 |
| § 6 Bebyggelsens omfang og placering | side 7 |
| § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden | side 8 |
| § 8 Udvendige antenner | side 8 |
| § 9 Forsyningsledninger | side 8 |
| § 10 Varmeforsyning | side 8 |
| § 11 Friarealer | side 8 |
| § 12 Vej- og fortovsarbejder | side 8 |
| § 13 Ophævelse af ældre partiel byplanvedtægt | side 8 |
| § 14 Almindelige bestemmelser | side 9 |
| Vedtagelsespåtegning | side 10 |
| Kortbilag | side 11 |

Planlægningsområdet

Lokalplanområdet er beliggende Rugtoften 15, 16, 17 og 18, del af matr. nr. 319, Skodborg Ejerlav, som vist på vedhæftede kortbilag.

Planredegørelsens indhold

Denne udegørelse består af:

1. En beskrivelse af de eksisterende forhold - og af planen for bebyggelse og fremtidig benyttelse. Denne del er alene af orienterende betydning.
2. En lokalplan, bestående af tekstafsnit og et kortbilag. Lokalplanen har karakter af et juridisk dokument, der vil blive tinglyst på de berørte ejendomme, hvorved det bliver bindende for grundejere, eventuelle panthavere m.fl.

Eksisterende forhold

I partiel Byplanvedtægt nr. 1 for en del af Skodborg By, er området udlagt som 4 parcelhusgrunde med tilhørende vejanlæg.

Lokalplanområdet har imidlertid, indtil foråret 1991, været anvendt til gartneri, og henligger i dag tilplantet med grantræer i varierende højde mellem 1 og 3 m.

Et ønske om, at kunne udnytte arealet til, enten 4 parcelhuse eller tæt/lavt boligbyggeri med højst 8 lejemål, har foranlediget udarbejdelsen af nærværende lokalplan.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Vedr. kommuneplan 1988-96.

I bestemmelser for enkeltområder - Skodborg

er området benævnt 321, delområde A og udlagt til: Boligformål, åben og lav bebyggelse, der kan dog opføres eller indrettes bebyggelse til de for områdets daglige forsyning nødvendige butikker, ligeledes kan der indrettes bebyggelse til formål, der er fælles for områdets beboere, såsom vuggestue, børnehave, varmecentral og fordelingsstationer m.v.

En ændring af områdets udnyttelse, til også at tillade opført tæt/lavt boligbyggeri, er således **ikke** i overensstemmelse med kommuneplanen.

Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 3.96 til kommuneplan 1988-96.

Vedr. lokalplaner

Planlægningsområdet er ikke omfattet af andre lokalplaner.

Vedr. partielle byplanvedtægter

I partiel byplanvedtægt nr. 1 for del af Skodborg By, Rødding kommune, er området udlagt til åben og lav bebyggelse.

Denne byplanvedtægt bortfalder for det omhandlede lokalplanområde (del af matr. nr. 319) og i stedet gælder nærværende lokalplan nr. 3.2-08.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om formål, område- og zonestatus, områdets anvendelse, vej- og stihforhold, udstykning, bebyggelsens omfang og placering, bebyggelsens ydre fremtræden, udvendige antenner, forsyningsledninger, varmeforsyning, friarealer, vej- og fortovsarbejder, ophævelse af ældre partiel byplanvedtægt samt almindelige bestemmelser.

Midlertidige retsvirkninger

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en sådan måde, at dette kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder således et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring i anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan derimod fortsættes 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. En forudsætning herfor er, at kommuneplanlovens bestemmelser om maksimal bebyggelsesprocent og bygningshøjde overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse og indtil endelig vedtagelse, dog højst 1 år.

Endelige retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31, bygges, 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 meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, under forudsætning af, at det ikke ændrer karakteren af det område, der søges skabt eller fastholdt i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen, kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

LOKALPLAN NR. 3.2-08 FOR ET BOLIGOMRÅDE I »RUGTOFTEN« I SKODBORG BY RØDDING KOMMUNE

- § 1 Lokalplanens formål**
Lokalplanen har til formål at sikre:
- 1.1 at - det af planen omfattede område anvendes til boligbebyggelse,
 - 1.2 at - området i øvrigt i enhver henseende disponeres i overensstemmelse med de i denne lokalplan og på vedhæftede kort angivne retningslinier.
- § 2 Lokalplanens område- og zonestatus**
- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kort og omfatter del af matr. nr.: 319, Skodborg ejerlav, samt alle parceller, der efter planens endelige vedtagelse udstykkes fra nævnte ejendom.
 - 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.
- § 3 Områdets anvendelse**
- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål.
 - 3.2 Bebyggelse må kun bestå af,
 - a. enten 4 parcelhuse,
 - b. eller tæt/lav boligbebyggelse, svarende til højst 8 lejemål/boliger, udført som række- eller dobbelthuse, eller fritliggende beboelsesejendomme, samt evt. fælleshus.
 - 3.3 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på en ejendom drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:
 - a. at virksomheden drives af ejendommens beboer.
 - b. at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning, lysreklamer, udstillinger eller lignende) og karakteren af boligområde ikke brydes,
 - c. at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende, samt
 - d. at virksomheden er af en sådan karakter, at denne ikke medfører en væsentlig forøgelse af trafikken i området, og således, at al parkering sker på egen grund, uden at grunden derved udlægges som en større parkeringsplads.
 - 3.4 Inden for området tillades opført transformerstationer og fjernvarmecentral til kvarterets forsyning under forudsætning af, at de ikke har et bebygget areal, som overstiger 30 m², at de ikke gives en højde, som overstiger 3 m, og at de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

- § 4**
- 4.1 **Vej- og stiforhold**
Vejadgang til området må kun ske fra den på kortbilag viste adgang fra Rugtoften.
- 4.2 Ved områdets udstykning til parcelhuse, skal vej- og fortovsanlæg udføres som øvrige boligveje på Rugtoften, som vist på kortbilag.
Ved denne anvendelse er der pålagt 10 m byggelinie fra vejmidte.
- 4.3 Hvis området udnyttes til tæt/lav bebyggelse, skal der gives offentlig stiadgang mellem boligvejens nuværende afslutning og det grønne område mod nord, ligesom interne veje og stiers omfang og placering skal ske efter en samlet bebyggelsesplan.
- 4.4 Af hensyn til uhindret placering, og for beskyttelse af offentlige forsyningsinstallationer såsom belysningsmaster, kabelskabe og brandhaner m.v. i det offentlige areal, må der ikke anlægges indkørsler i mindre afstand end 0,5 m fra grundstykkets skel, vinkelret på vejarealer.
- § 5**
- 5.1 **Udstykning**
Ved områdets udnyttelse til parcelhuse, må der højst udstykkes 4 grunde, med et mindsteareal på 700 m².
- 5.2 Ved områdets udnyttelse til tæt/lav boligbebyggelse, må der højst udstykkes 8 grunde, med et mindsteareal på 400 m².
- § 6**
- 6.1 **Bebyggelsens omfang og placering**
Bebyggelsesprocenten må ikke overstige:
a. 25 ved områdets udnyttelse til parcelhuse, og
b. 40 ved områdets udnyttelse til tæt/lav boligbebyggelse.
- 6.2 Antallet af boliger må ikke overstige:
a. 4 ved områdets udnyttelse til parcelhuse, og
b. 8 ved områdets udnyttelse til tæt/lav bebyggelse.
- 6.3 Inden for området må der, efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse, opføres enkelte bygninger til formål, som er fælles for områdets beboere under forudsætning af, at bygningerne gives en udformning og et udseende, der er i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.
- 6.4 Det er tilladt at sammenbygge bygninger i naboskel, der som bebyggelsen opføres som række- eller dobbelthuse, eller enighed herom opnås mellem grundejere.
- 6.5 Udhuse og lignende mindre bygninger, som ikke sammenbygges med beboelseshuset, må ikke gives et større areal end 50 m² ialt.
- 6.6 Ingen bygningsdel må overstige 8,5 meters højde, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 6.7 Bebyggelse må ikke udføres i mere end 1 etage med udnyttet tagetage.

- § 7**
7.1 **Bebyggelsens ydre fremtræden**
Til udvendige bygningsider må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
7.2 Tage må ikke udføres med blanke eller reflekterende materialer.
- § 8**
8.1 **Udvendige antenner**
Området skal forsynes med fællesantenneanlæg.
8.2 Udover evt. fællesantennemast i området tillades ingen form for udvendige antenner, uanset tilslutning til fællesantenneanlægget eller ej.
- § 9**
9.1 **Forsyningsledninger**
Grundejere skal tillade nedlægning og bevarelse af kloak-, vand-, el-, gas-, telefon- og antenneledninger samt andre forsyningsledninger med tilbehør, der af kommunen måtte anses for nødvendige i området.
9.2 Ledningsnettet må ikke forstyrres ved indgreb af andre end af dertil bemyndigede, og der skal til enhver tid gives berettiget adgang til foretagelse af tilsyn og vedligeholdelsesarbejder.
9.3 Specielt bemærkes, at eksisterende drænledninger skal respekteres og om fornødent omlægges, hvis bebyggelse på grunden gør det nødvendigt. Evt. omlægning udføres for grundejers regning og efter nærmere anvisning fra kommunens tekniske forvaltning.
- § 10**
10.1 **Varmeforsyning**
Bygningers varmforsyning skal ske ved gasfyret varmecentral, der kan være oprettet for et område som helhed, eller indrettet i den enkelte bolig/lejlighed. Endvidere efter bestemmelserne i »Varmeplan for Rødning kommune af marts 1989«.
- § 11**
11.1 **Friarealer**
Ubebyggede arealer, der ikke anvendes til interne veje, parkeringsarealer, fortove, terrasser og lignende, skal anlægges og vedligeholdes som haver.
11.2 Parkering udlægges på egen grund i henhold til bygningsreglementet.
- § 12**
12.1 **Vej- og fortovsarbejder**
12.1 Veje og fortove anlægges og vedligeholdes af grundejer.
12.2 Færdiggørelsen af disse anlæg, skal senest ske, når området er fuldt udbygget.
- § 13**
13.1 **Ophævelse af ældre partiel byplanvedtægt**
Partiel byplanvedtægt nr. 1 af 7. marts 1972 ophæves for nærværende planlægningsområde (del af matr. nr. 319) ved endelig vedtagelse af lokalplanen.

§ 14

Almindelige bestemmelser

14.1

Før noget byggeri påbegyndes, skal der til godkendelse af dets overensstemmelse med denne lokalplan, forelægges kommunalbestyrelsen tegninger, der viser grunden og dens omgivelser samt bygningers beliggenhed, størrelse, form og indretning, materialeanvendelse og farver, ligesom påtænkt anvendelse af bygninger og grunden skal oplyses.

14.2

For andre forhold, end de i denne plan fastlagte, gælder bestemmelserne i de til enhver tid gældende love og vedtægter.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Rødding kommunalbestyrelse, den 27. august 1991

Peter Holst / *H. Hansen*
borgmester / *kommuneingeniør*

I henhold til §27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående endeligt.

Rødding kommunalbestyrelse, den 25. februar 1992

Peter Holst / *H. Hansen*
borgmester / *kommuneingeniør*

