



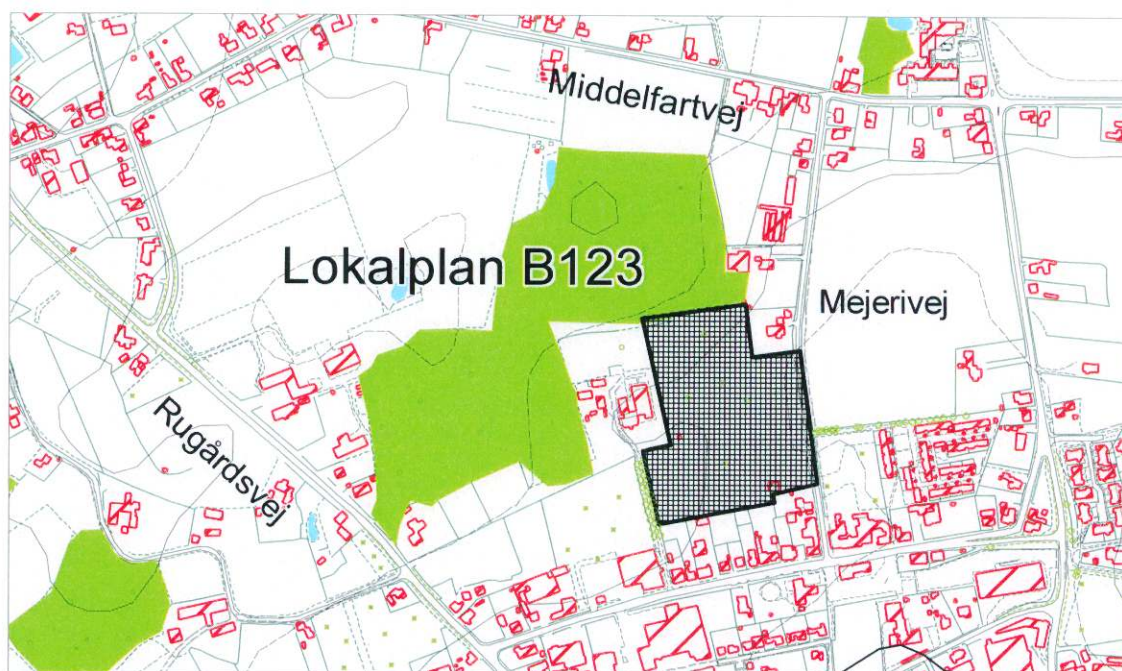
EJBY KOMMUNE

Rådhuset, Anlægsvej 4, 5592
Ejby

Tlf. 63 46 46 00 - Fax 64 46 26

E-mail : info@ejby.dk

Hjemmeside : www.ejby.dk



Lokalplan B123

- For et boligområde i Brenderup, Ejby Kommune

HVAD ER EN LOKALPLAN?	3
REDEGØRELSE	5
BAGGRUND	5
BESKRIVELSE AF OMRÅDET	6
BESKRIVELSE AF LOKALPLANEN	7
FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING FOR OMRÅDET	8
REGIONPLANEN	8
KOMMUNEPLANEN	8
SPILDEVANDSPPLAN	10
VARMEPLAN	10
VANDFORSYNING	10
BYGGELOVEN	10
SKOVBYGGELINIEN	10
AFFALDSDEPOTLOVEN	11
MUSEUMSLOVEN	12
STØJ	12
LANDBRUGSLOVEN	13
ANDEN LOVGIVNING	13
LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	14
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	14
MILJØVURDERING / RAPPORT	14
BESTEMMELSER FOR LOKALPLAN B 123	16
§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL	16
§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS	16
§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE	16
§ 4 MATRIKULÆRE FORHOLD	17
§ 5 VEJ- OG STIFORHOLD	17
§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	18
§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	19
§ 8 UBEBYGGEDE AREALER	20
§ 9 BELYSNING OG LEDNINGSANLÆG	20
§ 10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE	20
§ 11 GRUNDEJERFORENING	21
§ 12 EVENTUELLE MYNDIGHEDSTILLADELSER	21
VEDTAGELSESPÅTEGNINGER	22

Kortbilag 1: Lokalplanområdet afgrænsning

Kortbilag 2: Illustrationsplan

Hvad er en lokalplan?

Et lokalplan kan kaldes en slags "lokal lov". Det er en "lov", som kan fremme en attraktiv udvikling eller modvirke uønskede udviklingstendenser på et éntydigt geografisk område. Det er imidlertid ikke hvad som helst, en lokalplan kan "lovgive" om. De emner en lokalplan må behandle er afgrænset, og fremgår af planlovens emnekatalog.¹ Emnerne er f.eks. "Ejendommens størrelse og afgrænsning", "Beliggenhed af spor og ledningsanlæg" og andre umiddelbart tekniske forhold.

Det ville imidlertid være misvisende at tro, at en lokalplan kun er et teknisk anliggende. En lokalplan skal ses som slags praktisering af en given politik. Skal der være få og store parcelhusgrunde, skal der være mange og små rækkehuse, skal der være en blanding af boligtyper og størrelser? Det er bare nogle af de spørgsmål, der kan besvares i en lokalplan. De mere overordnede politiske ønsker fremgår af kommuneplanen, og lokalplanen skal være i overensstemmelse med den.²

En af styrkerne ved lokalplaner er, at det klart kan og bør fremgå, hvad man må, og hvad man ikke må. Grundejere og andre kender råderummet for deres handlinger, og naboer ved hvad de kan forvente. En lokalplan, som opfylder sit formål, kan derfor betragtes som en slags investerings-sikkerhed.

En lokalplan skal udarbejdes, inden et større byggeri e.l. sættes i gang. Hensigten er at sikre en sammenhæng i planlægningen. En lokalplan kan også udarbejdes, når kommunalbestyrelsen synes, at det er nødvendigt eller hensigtsmæssigt.

¹ Dette findes i planlovens §15 stk. 2

² Denne lokalplan er udarbejdet i overensstemmelse med forslag til Kommuneplan 2004, der har været i offentlig høring og afventer den endelige behandling.

Lokalplanen skal offentliggøres som forslag for at sikre, at borgerne får kendskab til planen. Herved får de mulighed for at øve indflydelse på lokalplanen. Når et forslag til lokalplan er offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold.

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse tinglyses lokalplanen på de arealer, den omfatter, og har status som en lokal lov.

Redegørelse

Lokalplanen omfatter et nyt boligområde i Brenderup by.

Lokalplanen er i overensstemmelse med hhv. Region- og Kommuneplan, der blev vedtaget endeligt ultimo 2005.

Baggrund

Da der er ved at være udsolgt i de eksisterende og attraktive parcelhuskvarterer i Brenderup, er der behov for byggemodning af et nyt boligområde til åben-lav boligbebyggelse. Området, der omfattes af denne lokalplan, er et attraktivt område for boligudvikling og derfor er denne plan udarbejdet.



Figur 1 Eksempel på byggeri fra illustrationsplanen, kortbilag 2

Beskrivelse af området

Lokalplanområdet er beliggende i den nordlige del af Brenderup by. Lokalplanområdet er syd for Middelfartvej og nord for Stationsvej. Der er gode busforbindelser til og fra Brenderup og dermed gode transportmuligheder.

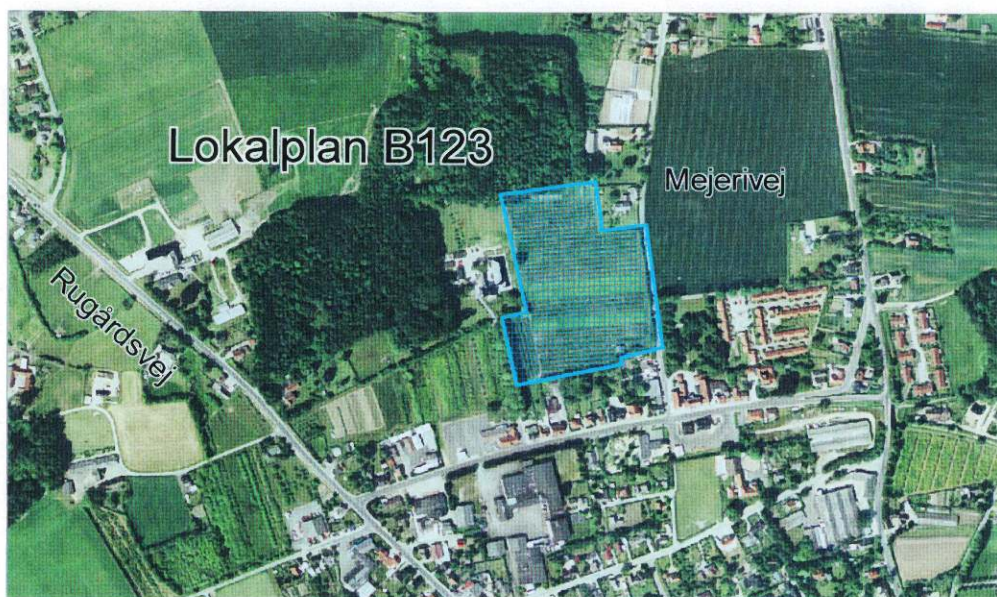
Brenderup By indeholder en række servicefaciliteter, og er sikret et vist serviceudbud som et af kommunens lokalcentre.

Området er i dag et ubebygget areal på ca. 3,5 ha. , der er beliggende i landzone. Området har tidligere været æbleplantage, og indeholder et spændende terræn, der stiger fra 17½ meter i det nordvestlige hjørne til 22½ meter i det sydøstlige hjørne. Området grænser op til Munkeskoven.



Figur 2 Området har tidligere været æbleplantage

Nedenstående kortudsnit illustrerer områdets placering – tæt på Brenderup centrum og grønne arealer.



Figur 3 Lokalplanområdet er tæt på skov og centerfaciliteter

Beskrivelse af lokalplanen

Området udlægges til åben-lav boligbebyggelse.

Der kan opføres 46 åben-lav boliger inden for området (parcelhuse).

Det er intentionen at skabe et harmonisk boligområde med facader opmuret i kendte og gennemprøvede materialer.

Boligerne skal placeres parallelt med eller vinkelret på den interne boligvej.

Området skal vejbetjenes med en vejadgang fra Mejerivej. Der er mulighed for stiforbindelse fra området til Stationsvej.

Vejen skal anlægges, så hastigheden naturligt nedsættes, af trafiksikkerhedsmæssige årsager, da vejarealet skal benyttes af såvel gående som kørende trafik.

Arealet overføres til byzone med planens endelige vedtagelse.

Forholdet til anden planlægning og lovgivning for området

Regionplanen

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Regionplan 2001-13, fordi lokalplanområdet ikke er udlagt til boligbyggeri. Derimod er lokalplanen, og arealudlægget, i overensstemmelse med forslag til regionplan 2005-, der har været i offentlig høring. Regionplan 2005 er ikke vedtaget endeligt endnu. For at denne lokalplan kan vedtages endeligt, er det derfor en betingelse og forudsætning, at forslag til regionplan 2005- vedtages endeligt med et arealudlæg til boligområde, der er identisk med nærværende lokalplanområde. Lokalplanen indeholder, udover ovennævnte forhold, ikke momenter, der er problematiske i forhold til regionplan 2001-13 eller forslag til regionplan 2005-.

Regionplan 2005- blev endelig vedtaget den 12. december 2005. Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 2005-.

Kommuneplanen

Området er i Brenderup By. Brenderup By er lokalcenter, hvilket betyder, at der kan forventes et vist udbud af servicefaciliteter.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplan 1997. Derimod er lokalplanen i overensstemmelse med forslag til kommuneplan 2004, der har været i offentlig høring. Kommuneplan 2004 er ikke vedtaget endeligt endnu. For at denne lokalplan kan vedtages endeligt forudsættes det derfor, at forslag til kommuneplan 2004 vedtages endeligt, med de rammebestemmelser og de områdeafgrænsninger, som er indeholdt i kommuneplanforslaget for nærværende lokalplanområde.

I kommuneplanforslag 2004 er lokalplanområdet benævnt rammeområde B.3.5, hvor der er følgende rammebestemmelser.

Anvendelse

Området udlægges til boligformål og til enkelte offentlige formål (institutioner for børn, unge og ældre). Boligbebyggelsen må kun bestå af åben-lav bebyggelse (parcelhuse) samt af tæt-lav boligbebyggelse (rækkehuse, kædehuse, klyngehuse og lign.).

Bebyggelsesregulering

Bebyggelsesprocenten for de arealer, der anvendes til åben-lav boligbebyggelse samt til offentlige formål, må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom. Bebyggelsesprocenten for de arealer, der anvendes til tæt-lav boligbebyggelse, må ikke overstige 35 for den enkelte ejendom.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage.

Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m over terræn.

Dersom en del af området bliver bebygget med åben-lav boligbebyggelse, skal dette areal udgøre et samlet hele.

Dersom en del af området bliver bebygget med tæt-lav boligbebyggelse, skal dette areal udgøre et samlet hele.

Veje

Veje inden for området skal udføres som "§ 40" veje.

Andet

Ingen ejendom må udstykkes, før der foreligger en af kommunalbestyrelsen godkendt bebyggelsesplan for området som helhed.

Friareal

Mindst 10 % af arealerne inden for området skal anvendes til større, samlede friarealer fælles for området.

Zonestatus

Den del af området, der er beliggende i landzone, overføres til byzone.

Planer

Området er delvist omfattet af lokalplan nr. 37 samt lokalplan nr. 37-2.

Lokalplanen indeholder, udover førnævnte, ikke momenter i forhold til, kommuneplan 1997 eller forslag til kommuneplan 2004-, der er problematiske.

Kommuneplan 2004 blev endelig vedtaget den 24. oktober 2005. Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2004.

Spildevandsplan

Området er ikke medtaget i kommunens spildevandsplan, hvilket det bliver ved kommende revision af spildevandsplanen. Området er ikke kloakeret, men skal fælleskloakeres.

Varmeplan

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens delvarmeplan. Området tilsluttes naturgasnettet. Området kan forsynes med solenergi og jordvarmeanlæg.

Vandforsyning

Området skal forsynes fra Brenderup vandværk.

Byggeloven

Bygge- og anlægsarbejder må ikke påbegyndes, før kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse i henhold til byggeloven.

Skovbyggelinien

Lokalplanområdet og det påtænkte byggeområde er inden for skovbyggelinens grænse på 300 meter. Den planlagte bebyggelse skønnes ikke at tilsidesætte intentionerne med skovbyggelinien. Skovens værdi forringes ikke. Dels fordi skoven som landskabselement ikke vil blive "skjult" for al-

menvellet af den påtænkte bebyggelse (der er dog et mindre terrænfald mod skoven). Og dels fordi bebyggelsens omfang og fremtidige beboerantal er begrænset, hvorved skovens dyre- og planteliv ikke skønnes at blive belastet væsentligt. Derimod skønnes det, at skovens funktion som rekreativt område bliver til glæde for flere med en ny bebyggelse.



Figur 4 Lokalplanområdet grænser op til Munkeskoven

Ansøgning om dispensation fra skovbyggelinien fremsendes til pågældende skovejere og Fyns Amt i særskilt sag.

Affaldsdepotloven

Der er ikke kendskab til mulige affaldsdepoter inden for området. Hvis der under bygge- og jordarbejdet inden for lokalplanområdet konstateres et depot eller en forurening af jorden, skal arbejdet standses i henhold til depotlovens § 20. Det fremgår af bemærkningerne til affaldsdepotloven, at enhver, der opdager et depot eller en forurening af jorden, skal underrette kommunalbestyrelsen herom. Et areal, der er registreret som affaldsdepot,

må ikke bebygges eller overgå til anden anvendelse, med mindre depotet frigives af Fyns amt til det pågældende formål.

Museumsloven

Der er registreret en storstensgrav umiddelbart vest for lokalplanområdet. Øst for Mejerivejvej er der opsamlet løsfund fra yngre stenalder, der kan stamme fra et bopladsområde, således at man kan forvente, at det strækker sig ind på lokalplanområdet. I begge tilfælde er der tale om faste fortidsminder, der er omfattet af museumslovens §27 (Lov nr. 473 af 7. juni 2001).

For at afklare fortidsmindets udstrækning, bevaringstilstand m.v. vil det være *nødvendigt* at foretage en arkæologisk forundersøgelse, *før* anlægsarbejdet iværksættes. På grundlag af forundersøgelsens resultater kan det vurderes, om det efterfølgende vil være nødvendigt at foretage en egentlig arkæologisk udgravning af området eller dele heraf.

En forundersøgelse vil således minimere risikoen for, at anlægsarbejdet må standses og udskydes efter museumslovens § 27 stk. 2.

Da forundersøgelsens resultater kan få indflydelse på planlægning og byggemodning, anbefales det bygherren at kontakte Odense Bys Museer på et tidligt tidspunkt i projekteringen. For at sikre en koordinering af anlægsarbejdet og de arkæologiske undersøgelser, bedes bygherren kontakte Odense Bys Museer i så god tid som muligt forud for iværksættelse af gravearbejde på arealet.

Støj

Støj fra vejtrafik

Lokalplanområdet er ca. 225 meter syd for amtsvejen Middelfart-Bogense (Ldv. 613), hvor årsdøgntrafikken er 2-4000 motorkøretøjer. Der er ca. samme afstand fra lokalplanområdet til Rugårdsvej, der er vest for lokalplanområdet. På Rugårdsvej (Ldv. 503) er årsdøgntrafikken over 2000 motorkøretøjer.

Ifølge Fyns Amts forslag til regionplan 2005- er området ikke i støjkonsekvenszone fra hverken vejtrafik, skydebane eller andre støjkilder.

Der vurderes, at afstanden samt områdets terræn sikrer, at lokalplanområdet ikke belastes med støj på over 55 dB(A) fra vejtrafikken også selvom trafikintensitet og mængde måtte blive forøget.

Støj fra virksomheder

Virksomhedsstøj.

Lokalplanområdet grænser op til et blandet bolig- og erhvervsområde. Desuden er der erhvervsområder syd for Stationsvej.

Det skønnes, at de vejledende støjgrænser for virksomheders støjbelastning af de nærliggende eksisterende boligområder og for det blandede bolig- og erhvervsområde kan overholdes. Skønnet er baseret på en støjmåling, der blev udført på Institutionen Skovbakken (Stationsvej 24) i forbindelse med en udbygning af institutionen i år 2000.

Desuden vurderes det, at ingen af de omkringliggende virksomheder pålægges skærpede krav til den maksimale støjbelastning efter vedtagelsen af denne lokalplan, sammenlignet med de krav, der allerede kan stilles til virksomhederne på baggrund af den eksisterende planlægning.

Landbrugsloven

Lokalplanområdet er en del af en ejendom, som er pålagt landbrugspligt.

Landbrugspligten ophæves vha. landinspektørerklæring efter reglerne i § 6, stk. 1-3 og 5, i lov om landbrugsejendomme (lov nr. 435 af 9. juni 2004), jf. bekendtgørelse nr. 420 af 3. juni 2005 om landinspektørerklæringer i henhold til lov om landbrugsejendomme.

Anden lovgivning

Lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen (f.eks. for vejanlæg - politiets samtykke).

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, 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, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil. Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget. Disse midlertidige retsvirkninger gælder, indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst et år efter offentliggørelsen af forslaget.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen vil lokalplanen blive tinglyst på de ejendomme, som planen omfatter.

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 lempelser af lokalplanens bestemmelser, under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt ved lokalplanen (planens principper).

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

Miljøvurdering / rapport.

Det vurderes, at planen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering jf. lov nr. 316 af 5. maj 2004, der gennemfører Europaparlamentets og Rådets

direktiv 2001/42/EF af 27. juni 2001 om vurdering af bestemte planers og programmers indvirkning på miljøet.

Lokalplanens formål er at muliggøre etablering af et nyt boligområde, og i den forbindelse vil der ikke blive etableret anlæg eller lignende, der påvirker miljøet negativt. Det fremgår også, at arealet har været anvendt til jordbrugsmæssige formål, herunder æbleplantage. Det skønnes, at den ændrede arealanvendelse ikke har, eller vil få, væsentlig indvirkning på miljøet.

Placeringen af et nyt boligområde på lokalplanområdet vurderes at være en samfundsøkonomisk, og miljømæssig, fordel, hvis boligbehovet skal imødekommes i Brenderup. Området giver god adgang til infrastruktur, forsyningsmuligheder (varme og kloak) og servicefaciliteter, hvilket en alternativ placering eventuelt ikke kunne imødekomme med dertilhørende behov for mere transportarbejde, energispild og forurening til følge.

Inden et byggeri igangsættes har Odense Museum haft mulighed for at vurdere, om der bevaringsværdige kulturgjenstande på arealet og eventuelt sikre dem.

Planområdet er ikke omfattet af de områder, som har betydning for miljøet i f.eks. EU direktiver. De miljøbeskyttelsesmål, der er fastsat på regionalt, nationalt og internationalt niveau, overholdes med planens realisering.

Bestemmelser for Lokalplan B 123

I henhold til planloven (bekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 stk. 1 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er:

At udlægge området til boligområde af typen åben-lav (parcelhuse).

At Fastsætte bestemmelser for områdets bebyggelse, beplantning og vej- og stiudformning, så der sikres en hensigtsmæssig og harmonisk udnyttelse af området.

At Der skal reserveres areal til etablering af minimum 14 parcelhusgrunde med en grundstørrelse på minimum af 800 m² (eksklusiv andele i fællesarealer).

§ 2 Område og zonestatus

§ 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 01, og omfatter matrikel nr. 1bf Skovs-Højrup By, Brenderup samt del af 5q Å Højrup By, Brenderup.

§ 2.2 Landbrugspligten ophæves på lokalplanområdet.

§ 2.3 Lokalplanområdet overføres til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

§ 3.1 Området udlægges til åben-lav bebyggelse (parcelhuse).

§ 3.2 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendommene drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder under forudsætning af:

at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom.

at virksomheden, efter Kommunalbestyrelsens skøn, drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lign.), og at områdets karakter af boligområde ikke brydes.

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommen må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for værksteds-, fabriktions-, vognmandsvirksomhed eller detailhandel.

§ 3.4 Udøvelse af enhver virksomhed, der ved røg, støj, ildelugt eller ubehageligt skue kan forulempe de omkringboende, er ikke tilladt.

§ 3.5 Aktiviteter inden for området må ikke medføre støj, som overskrider de vejledende grænseværdier for boligområder med åben-lav bebyggelse dvs. (45/40/35 dB(A))

§ 3.6 Mindst 10 % af arealerne inden for området skal anvendes til større, samlede friarealer fælles for området.

§ 4 Matrikulære forhold

§ 4.1 Der kan udstykkes til de enkelte boliger, dog min. 300 m² (eksklusiv andele i fællesarealer).

§ 4.2 Der skal reserveres areal til minimum 14 parcelhusgrunde med en grundstørrelse på minimum af 800 m² (eksklusiv andele i fællesarealer).

§ 5 Vej- og stiforhold

§ 5.1 Området skal vejbetjenes fra Mejerivej, hvortil der kan etableres maksimalt 1 vejtilslutning.

§ 5.2 Der er udlagt veje i lokalplanområdet med en beliggenhed, som vist på kortbilag nr. 2.

§ 5.3 Veje udlægges i en bredde på 6 meter og stierne omkring bebyggelsen udlægges i en bredde på minimum 2,5 meter.

§ 5.4 De interne veje har status som stilleveje, hvilket er ensbetydende med at vejene kan indrettes til maksimalt 30 km/t.

§ 5.5 Byggelinier mod offentlige stier er 1 m fra stiskel, bortset fra garager og lign., hvor byggelinier er ½ m.

§ 5.6 Der skal udlægges parkeringsplads for mindst 2 biler for hver beboelse. Er der garageareal til en eller flere biler, nedsættes kravet til en ½ parkeringsplads for hver beboelse.

§ 5.7 Vejarealet optages som privat fællesvej i henhold til lov om private fællesveje.

§ 5.8 Kantsten og lignende udlignes med en max. stigning på 1:10

§ 5.9 Niveauforskelle i adgangsarealer skal udlignes i terræn eller ved rampe. Ramper må have en maksimal stigning på 1:20. Ramper udføres med jævn skridhæmmende belægning.

§ 5.10 Der skal anlægges og markeres en handicap p-plads for hver 15 p-pladser.

§ 5.11 Handicap p-pladser skal have en minimumsbredde på 3.50 m og en minimumslængde på 7.50 m

§ 5.12 Adgangen til p-areal, eller andre overgange, må ikke have et niveauspring på over 2.5 cm af hensyn til handicappede.

§ 5.13 Vejtilslutning må kun ske til Mejerivej, hvor der etableres oversigtsforhold efter vejdirektoratets vejregler.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

§ 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25%.

§ 6.2 Bygninger må max. opføres i 1½ etage.

§ 6.3 Beboelsesbygninger skal placeres vinkelret på eller parallelt med skel mod den interne boligvej.

§ 6.4 Mod naboskel eller sti må højden på bebyggelse ikke være over 1,4m x afstanden til naboskel og sti.

§ 6.5 Afstanden mellem bebyggelse og naboskel skal være mindst 2,5 m.

§ 6.6 Såfremt bebyggelsen opføres efter en samlet plan, kan beboelsesbygningen opføres i skel, såfremt afstanden til nabobebyggelsen er min.

2,5 meter. Såfremt en beboelsesbygning er nærmere skel end 2½ meter, skal ydervæggen opføres jf. bygningsreglementets brandkrav (bygningsdel i klasse EI 60 helt op tæt til underside af yderste tagbeklædning (BD bygningsdel 60)).

§ 6.7 Garager, udhuse, skure og lignende mindre bygninger, der udelukkende indrettes og anvendes som udenomsrum, jf. bygningsreglementet, kan opføres tættere på naboskel end de 2,5 m, når bestemmelserne i kap. 3.4, i ovennævnte bygningsreglement respekteres. Omtalte bygninger må ikke være under 10m².

§ 6.8 På bygninger til områdets hovedformål skal tagets vinkel, målt mod det lodrette plan, være 35° eller derunder på de én etage bygninger og 50° eller derunder på de 1½ etage bygninger. Dele af en samlet tagflade kan dog gives en større hældning.

§ 6.9 Kommunalbestyrelsen skal vurdere bygningers placering og størrelse parkeringsforhold og placering af eventuelle redskabs- og andre birum.

§ 6.10 En evt. kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,4 m over terræn eller niveauplan regnet midt for facaden.

§ 6.11 Hække mod vej og sti skal plantes i en minimums afstand til sti- og vejskel på 0,4 meter.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 7.1 Ydre bygningssider skal fremstå som mure af træ, tegl eller være vandskurede og eventuelt malede murflader. Vinterhaver, udestuer, udhuse, garager, carporte og lignende mindre bygninger kan dog udføres i andre materialer hvis der kan opnås en god helhedsvirkning.

§ 7.2 En vandskuret facade må ikke stå i særprægede farver, men skal være i enten hvid-, grå-, rød-, eller gullige nuancer, der harmonerer med teglsten.

§ 7.3 Tagtækningen skal enten være af tegl, skifer eller cementsten.

§ 7.4 Alt udvendig træværk skal holdes i farverne hvid, sort, okker, terra de sienna, umbra, engelsk rød eller dodenkop. Vinduer må udføres alufarvede.

§ 7.5 Skiltning, lysinstallationer og lignende må ikke være til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne (eksempelvis blanke eller reflekterende materialer).

§ 7.6 Der kan etableres solenergi huse.

§ 8 Ubebyggede arealer

§ 8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende, gives et ordentlig udseende. Opholdsarealerne skal desuden tilplantes med et miljømæssigt sigte dvs. flere træer og buske og mindre græs.

§ 8.2 Terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn, må kun foretages med Kommunalbestyrelsens tilladelse.

§ 8.3 Hegn må kun etableres som levende hegn, evt. suppleret med et let trådhegn. Parcellen har helhegnspligt mod vej, sti og offentligt areal, og halvhegnspligt mod nabogrund.

§ 8.4 Såfremt låger opsættes, skal de indrettes til at åbne ind på parcellen.

§ 9 Belysning og ledningsanlæg

§ 9.1 Elledninger, telefonkabler og andre forsyningsledninger må kun fremføres som jordkabler.

§ 9.2 Belysning af stier udføres som parkbelysning. Belysning indenfor området på vej og sti må kun etableres som parkbelysning. Max. lyspunkthøjde over færdig terræn er 3 m.

§ 9.3 Ny bebyggelse er pligtig at tilslutte fællesantenneanlæg.

§ 9.4 Udvendige antenner herunder paraboler må ikke opsættes inden for området.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

§ 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet den kollektive fjernvarmeforsyning og fællesantenne.

§ 10.2 Området skal fælleskloakeres.

§ 11 Grundejerforening

§ 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.

§ 11.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når kommunalbestyrelsen kræver det.

§ 11.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier og fællesarealer inden for lokalplanområdet med tilhørende belysning.

§ 11.4 Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.

§ 11.5 Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmer og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

§ 11.6 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 12 Eventuelle myndighedstilladelser

§ 12.1 Lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen (for vejanlæg – politiets samtykke).

§ 12.2 Byggearbejder og anlægsarbejde må ikke påbegyndes, før kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse i henhold til byggeloven, og der er foretaget en arkæologisk forundersøgelse.

Vedtagelsespåtegninger

Lokalplanen blev godkendt som forslag af Kommunalbestyrelsen den 24.11.05. Offentliggørelsen fandt sted i Torsdagsavisen den 07.12.05.

Lokalplanen blev vedtaget endeligt den 30.03.06 og offentliggørelsen fandt sted den 03.05.06

p.k.v.

Claus Hansen
Borgmester

Carl Sylvest
Kommunaldirektør

Ændringer i den endelige plan

I forbindelse med den endelige vedtagelse er der sket justeringer. Justeringerne står i kursiv skrifttype, hvorefter det fremgår, hvad der stod i forslaget med almindelig skrifttype.

"5.4 Mindst 2 p-pladser, pr. beboelse."

Tidligere stod der 1½ p-plads pr. beboelse.

"6.4 Mod naboskel eller sti må højden på bebyggelse ikke være over 1,4 x afstanden til naboskel og sti."

Tidligere stod der 4 m + 0,5 x afstanden til skel.

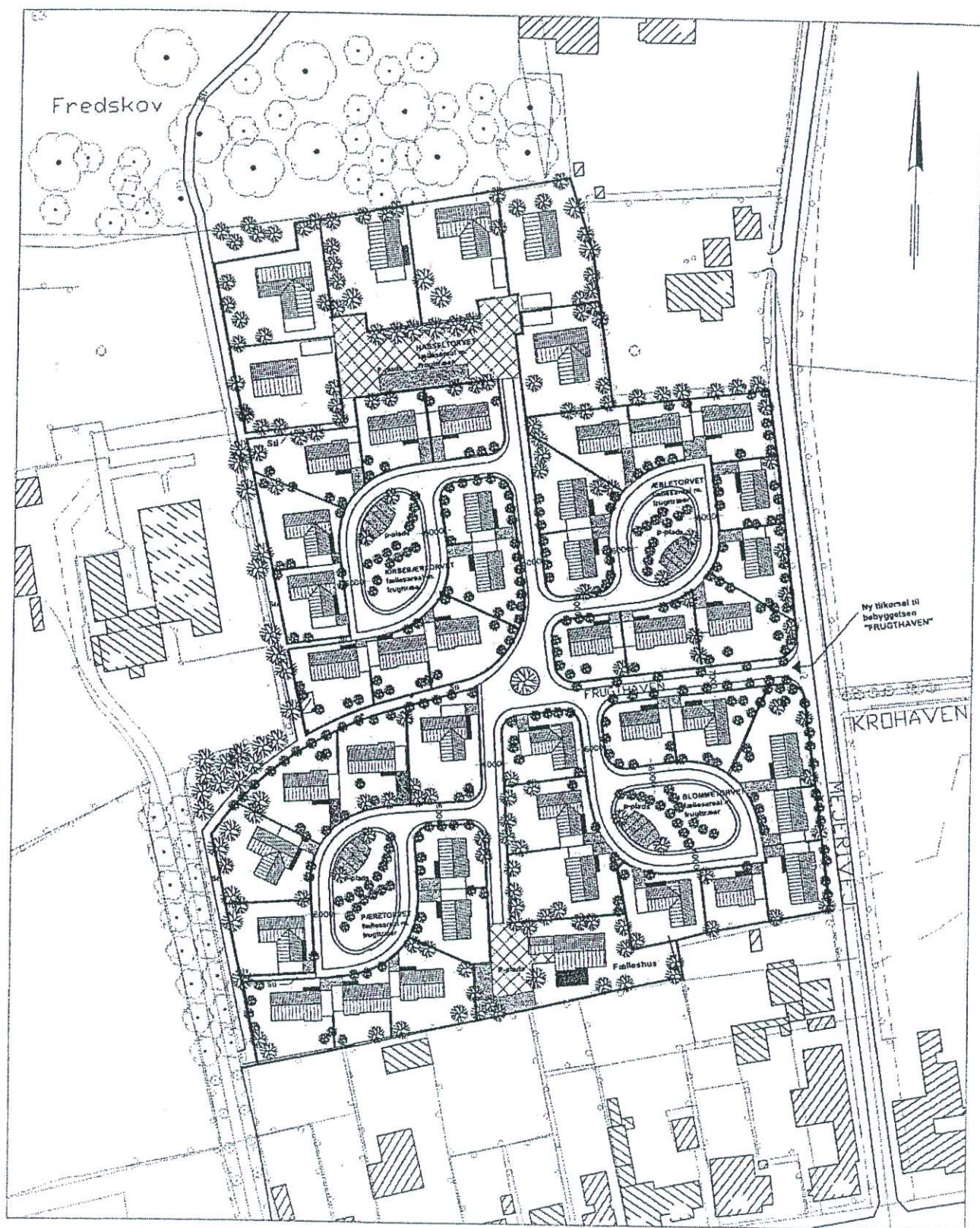
"6.6 Såfremt en beboelsesbygning er nærmere skel end 2½ meter, skal ydervæggen opføres jf. bygningsreglementets brandkrav (bygningsdel i klasse EI 60 helt op tæt til underside af yderste tagbeklædning (BD bygningsdel 60)). "

Afsnittet er nyt.

"6.11 Hække mod vej og sti skal plantes i en minimums afstand til sti- og vejskel på 0.4 meter. "

Bestemmelsen er ny, og skal bl.a. gøre snerydning lettere ved at afsætte areal dertil.

Endvidere fremgår det i afsnittene om "Forhold til anden planlægning", at lokalplanen er i overensstemmelse med hhv. Region- og Kommuneplan. De sidstnævnte planer blev vedtaget endeligt ultimo 2005.



SIGNATURER:

-  Ny bebyggelse
-  Eksist. beplantning
-  Ny beplantning-illustrativ
-  Idrætsskole
-  P-arealer
-  Hæk/ framt. matr. grænse

Kortbilag 2

SAG BOLIGER I BRENDERUP			SAG NR.
EMNE Illustrationsplan			03 811
			MÅL
			1:1000
	UDARB.	KONTROL	REV
DATO	05.08.05		
NAVN	JBF		

Arkitektfirmaet C. F. Møller
Bygherre: KUBEN A/S, Bredgade 20, 6000 Kolding