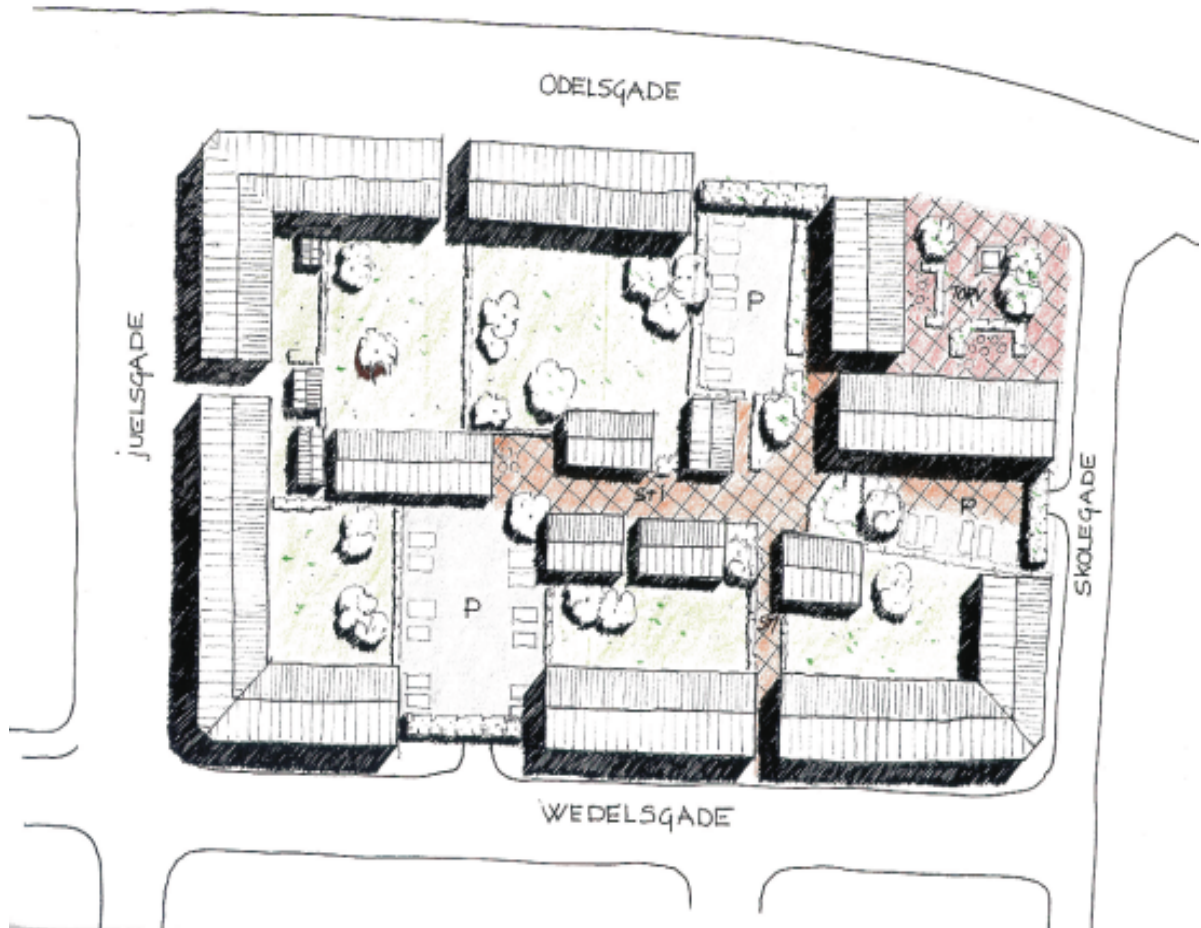


Lokalplan nr. 01.C1.03

(For et centerområde i Juelsminde)



Karreen: Odelsgade - Skolegade - Wedelsgade - Juelsgade

Udarbejdet af Juelsminde Kommune - november 2001



JUELSMINDE KOMMUNE

Læsevejledning:

Først i lokalplanen findes en redegørelse til lokalplanen. I denne gøres der rede for formålet med og baggrunden for planen. Der kan også læses om, hvordan lokalplanen forholder sig til midtbyplanen, planlovens detailhandelsbestemmelser, regionplanen og kommuneplanen.

I redegørelsen er der også kommentarer til og fortolkninger af indholdet af selve lokalplanen.

Endelig indeholder redegørelsen en beskrivelse af lokalplanens midlertidige og endelige retsvirkninger.

Til sidst i hæftet findes selve lokalplanen, der er det retslige dokument.

INDHOLDSFORTEGNELSE:

Redegørelse til lokalplan nr. 01.C1.03 for et område til centerformål i Juelsminde

Indledning:	5
Lokalplanområdet:	5
Formålet med lokalplanen:	5
Baggrund:	6
Lokalplanområdet:	6
Lokalplanens forhold til midtbyplanen:	8
Butikker	9
Boliger	10
Bebyggelsesforhold	10

Bemærkninger til lokalplanens indhold:

Formål og anvendelse:	13
Bebyggelsens omfang og placering:	13
Veje, stier, parkering og torv:	14
Detailhandel:	14
Bebyggelsens udearealer og udseende:	15
Retsvirkninger	16
Ophævelse af lokalplan:	16

Forholdet til anden planlægning:

Kommuneplanen	17
Anden kommunal planlægning	17
Regionplanen	17
Planlægning i kystområder	18
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder:	18
Lokalplanens kortbilag:	18

LOKALPLAN NR. 01.C1.03

FOR ET OMRÅDE TIL CENTERFORMÅL I JUELSMINDE..... 19

§ 1 Lokalplanens formål.	19
§ 2 Områdets anvendelse	19
§ 3 Områdets afgrænsning og zonestatus.	20
§ 4 Udstykning	20
§ 5 Vej-, sti-, torve- og parkeringsforhold	20
§ 6 Belysnings- samt lednings- og forsyningsanlæg	21
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	21
§ 8 Detailhandel.	21
§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden	22
§10 Ubebyggede arealer og beplantning	23
§11 Støjforhold	23
§12 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	24
§13 Tilladelser og dispensationer	24
§14 Ophævelse af lokalplan	24
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	24
§16 Vedtagelsespåtegning	25

REDEGØRELSE TIL LOKALPLAN NR. 01.C1.03 FOR ET OMRÅDE TIL CENTERFORMÅL I JUELSMINDE.

Indledning:

Kommunalbestyrelsen vedtog den 22. november 2001 denne lokalplan endeligt.

Forslaget til lokalplanen var udsendt i offentlig høring i perioden fra den 10. april til den 8. juni 2001.

I forhold til det offentliggjorte forslag er der, bl.a. på baggrund af de indsendte bidrag, foretaget enkelte ændringer i den endeligt vedtagne plan.

Den væsentligste ændring er foretaget ved, at stien i karreens midte kun føres igennem til forbindelse mellem Brøndumgrunden og parkeringspladsen i Wedelsgade.

I forslaget var den ført helt igennem til Juelsgade.



Lokalplanområdet:

Lokalplanområdet ligger i den centrale del af Juelsminde by, afgrænset af gaderne Odelsgade, Skolegade, Wedelsgade og Juelsgade (se forsidekort). Odelsgade og Juelsgade er forretningsstrøg, og lokalplanområdet er derfor et centralt område for hele Juelsminde by.

Lokalplanområdet udgør ca. 8.200 m².

Formålet med lokalplanen:

Det er formålet med lokalplanen, at udlægge området til centerformål med butikker, liberale erhverv, boliger til helårsbeboelse og offentlige formål.

Formålet med lokalplanudarbejdelsen er desuden at beskrive hvilke retningslinier for indpasning af nybyggeri og ombygninger, der skal gælde for denne centrale del af midtbyen.

Det er også formålet at skabe det planmæssige grundlag for placering af parkeringsarealer, grønne opholdsarealer og offentlig tilgængelige stier og torve i området.

Det er endvidere formålet med lokalplanen at beskrive regler for udformning af områdets bebyggelse, parkeringsarealer, opholdsarealer, stiforbindelser og adgangsveje m.v. Dette for at opnå en smuk og indbydende helhedsvirkning, som kan spille sammen med naboområderne og midtbyen som helhed.

Det er væsentligt for nyt byggeri og ombygninger i området, at arkitektur, farve- og materialevalg, ligesom skiltning og belægningsindpasses i harmoni med bymidtens karakteristiske fysiske udtryk. Samtidig lægges der med lokalplanens retningslinier vægt på byggeri af høj kvalitet.

Lokalplanens formål er også at beskrive retningslinier og muligheder for detailhandelen i området.

Baggrund:

I foråret 2000 fremlagde Juelsminde Kommune et lokalplanforslag nr. 01.C1.01 for det samme område. Dette forslag tog udgangspunkt i et ejerønske om at etablere et supermarked som randbebyggelse på hjørnet af Odelsgade og Skolegade. Projektet indeholdt foruden supermarked i underetagen boliger på 1. og 2. sal.

Kommunalbestyrelsen vedtog dengang at fremlægge et lokalplanforslag nr. 01.C1.01 ikke kun for det konkrete projekt, men for hele karreen.

Under den offentlige debat blev der fra borgerne rejst kritik af projektet. Der var dels stor bekymring for den forøgede trafikbelastning i området, og dels blev der gjort indsigelse mod det skitserede projekts dominerende facadeudtryk i forhold til den eksisterende bebyggelse i Odelsgade. Der blev endvidere fremsat alternative forslag til bl.a. en tilbagerykning af bebyggelsen med mulighed for en torve/pladsdannelse på hjørnet af Skolegade og Odelsgade.

På baggrund af den massive kritik af bl.a. dette lokalplanforslag vedtog Kommunalbe-

styrelsen at lade byplanlægningsfirmaet Hasløv & Kjærsgaard udarbejde en byplanfaglig analyse og vurdering af ikke bare denne karre, men hele midtbyen. Dette for, som det var blevet udtrykt under debatten, at se på midtbyens udviklingsmuligheder som en helhed.

Efter det grundlæggende analysearbejde blev der i samarbejde mellem kommunens forvaltning og Hasløv & Kjærsgaard udarbejdet et debatoplæg om udviklingsmulighederne i midtbyen. I høringsfasen blev der afholdt et velbesøgt borgermøde, og der kom mange skriftlige bidrag til debatten.

På baggrund heraf har Kommunalbestyrelsen, den 29. marts 2001 vedtaget en udviklingsplan for midtbyen.

Kommunalbestyrelsen har ved flere temamøder konkluderet på debatten, og det har udmøntet sig i, at Kommunalbestyrelsen har ladet Hasløv & Kjærsgaard udarbejde en udviklingsplan for midtbyen, som er en samredigering af de to alternative planer, der indgik som udgangspunkt for den offentlige debat om midtbyen.

Under den videre redegørelse for nærværende lokalplan nr. 01.C1.03 vil der blive bragt uddrag fra udviklingsplanen som blev vedtaget den 29. marts 2001.



Hjørnet af Odelsgade og Juelsgade

Lokalplanområdet:

Lokalplanområdet fremstår i dag som et område, der en del steder virker ude af harmoni i sin arkitektur og hovedudformning.



Hjørnet af Wedelsgade og Juelsgade

Der er tale om meget forskellige typer bygninger med mange spring i bygningshøjder (mellem 1½ og 3 etager), bygningskroppe og forskellige taghældninger.

Strøggadernes ældre, tætte bebyggelse er for størstedelens vedkommende præget af de ”moderne” butiksfacaders storrudede vinduer. Det oprindelige bygningsudtryk er ofte helt forsvundet. Flere butikker er forsynet med faste, meget markante baldakiner, som skjuler det oprindelige hus, og virker fremmed for bygningerne.

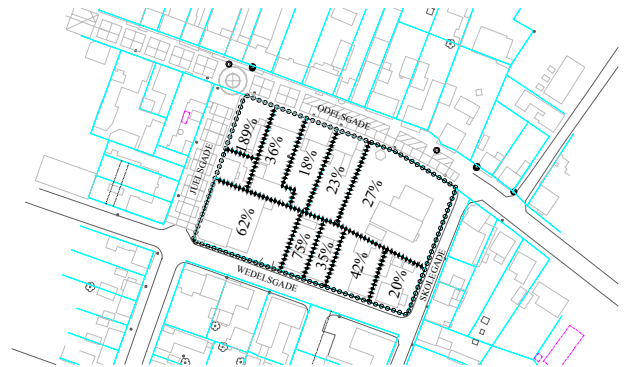


En del bygninger har derudover fået nye vinduer og nye kviste, der virker ude af proportion med det hus, de er en del af.

Dertil kommer, at der mange steder er valgt bygningsmaterialer, der ikke harmonerer indbyrdes eller med de omkringliggende karrees arkitektur.

Karreen udgør en væsentlig del af den centrale midtby, og det virker derfor ikke harmonisk, at der er meget forskellig bebyggelsesgrad i området.

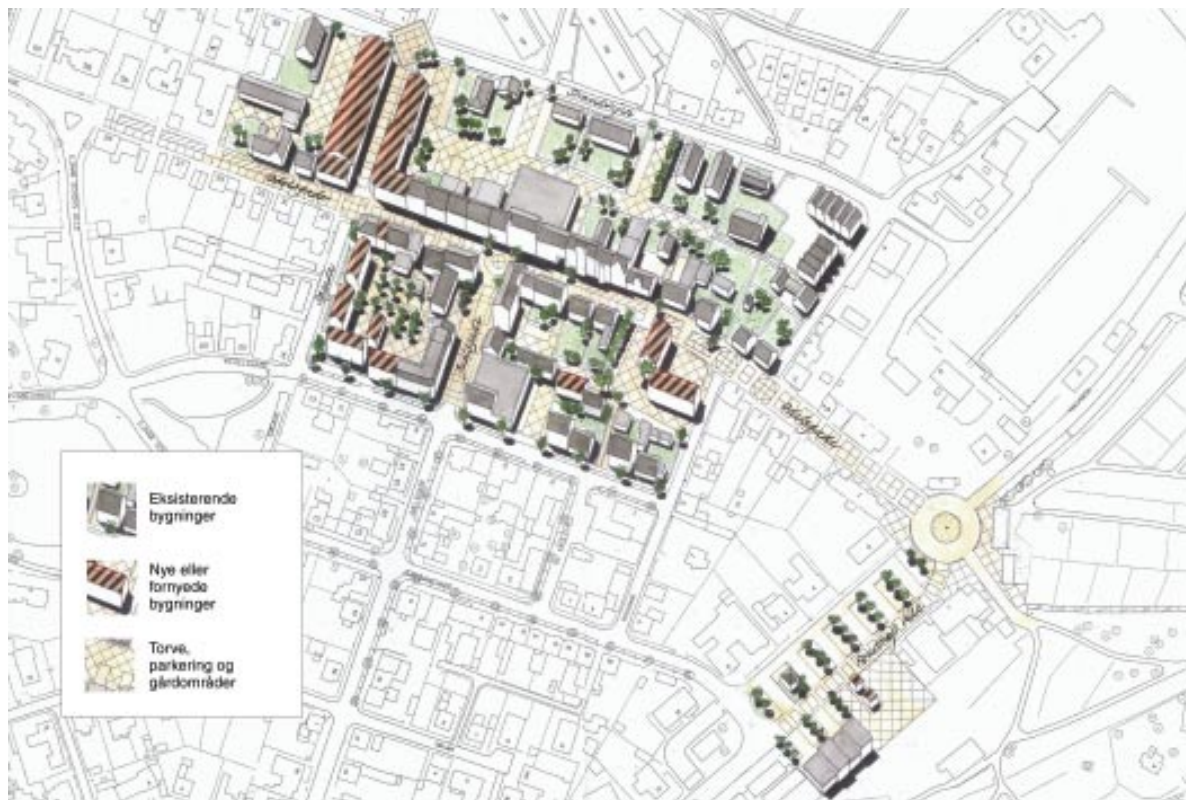
Det spænder, som det fremgår af **kortillustrationen**, mellem bebyggelsesprocenter på mellem 189 og 18, som svarer til henholdsvis tætbygget midtby og en ikke hårdt bebygget parcelhusgrund.



De eksisterende bygninger er altovervejende placeret i facadelinie med bagkanten af fortovet, men enkelte steder er bygningerne tilbagetrukket fra denne linie, uden at der derved er skabt spændende byrum.

Karreens indre grønne rum er karakteristisk ved nogle steder at være parcelhushaver med enkelte spredte bagbygninger og andre steder at være befæstede arealer med tætbyggede baghuse. Et enkelt sted i Wedelsgade er der indkørsel til et større parkeringsareal.

Parkeringsplads i Wedelsgade

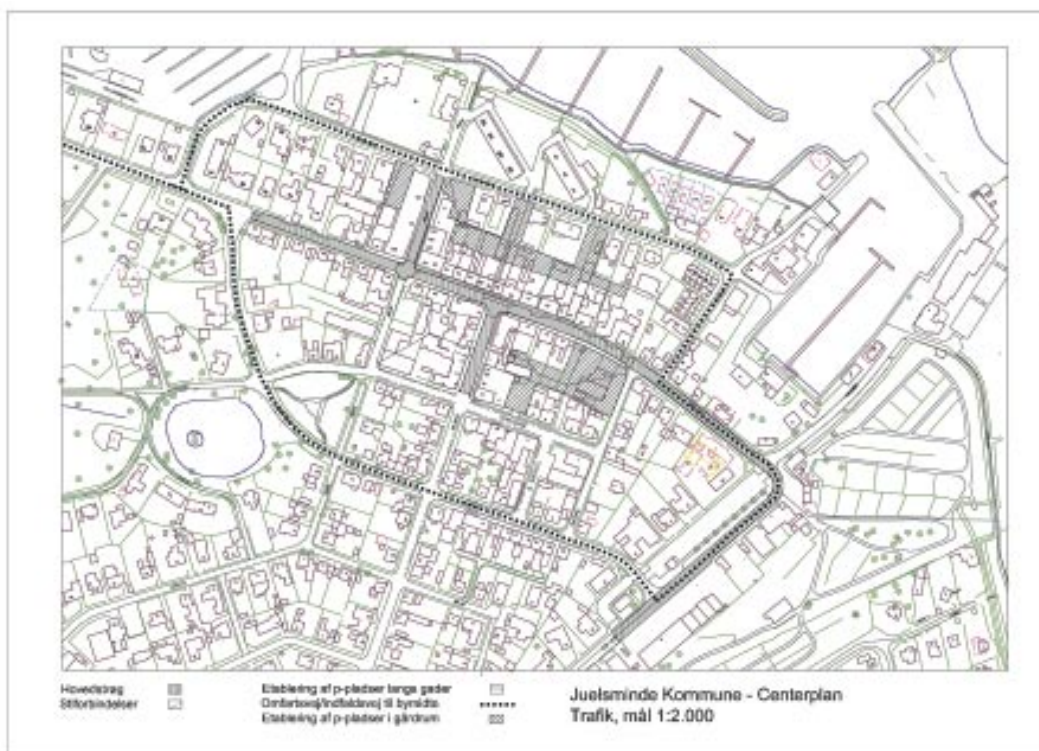


Lokalplanens forhold til midtbyplanen:

I den af Hasløv & Kjærsgaard udarbejdede og af Kommunalbestyrelsen vedtagne udviklingsplan for midtbyen (se illustrationsplan) er der angivet nogle hovedprincipper for bebyggelse i den centrale bydel og herunder også for det område, der er omfattet af denne lokalplan.

Et væsentligt element i lokalplanen er karrestrukturen med facadelinie i bagkant af fortorvet. Dog med den undtagelse, at der er lagt op til, at der på hjørnet af Odelsgade og Skolegade ved en bebyggelse, der er trukket tilbage fra fortovskanten, kan dannes et bytorv.

Et andet element er muligheden for at kunne færdes til fods gennem områdets indre gårdrum, hvor der også er mulighed for bebyggelse til forretninger og småerhverv (se trafikillustrationsskitsen).



Et tredje væsentligt element er, at der af hensyn til den trafikale struktur i midtbyområdet er lagt op til, at der kun er mulighed for etablering af detailhandelsforretninger i Odelsgade, Juelsgade og dele af Skolegade, og at der endvidere lægges op til begrænsning i butiksstørrelser.

Lokalplanen lægger sig med sine bestemmelser tæt op af hovedindholdet i midtbyplanen, hvori det bl.a. hedder:

„Planen viser, hvordan bymidten kan fastholdes som et blandet bolig-, erhvervs- og butiksområde. Planen forudser ikke, at der er behov for store udvidelser af butiksarealet i Juelsminde. Men planen åbner for de strukturforandringer, der ventes, og som indebærer, at der skal kunne anvises plads til enkelte større butikker, og at de eksisterende butikker kan få mulighed for udvidelser. Planen viser også, hvordan adgangs- og parkeringsforholdene forbedres. Samtidig skal miljøkvaliteterne, som karakteriserer Juelsminde, fastholdes og udvikles.

Planen åbner for en forbedring af adgangs- og parkeringsmulighederne, som er en væ-

sentlig konkurrenceforudsætning for at fastholde og udvikle detailhandelen. Planen viser, hvordan man gennem en hensigtsmæssig tilrettelæggelse af adgangs- og parkeringsforholdene kan fastholde byens miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter. Udviklingsmulighederne i midtbyen skal også ses i lyset af, at Juelsminde er en stor turistby. Turisterne bruger i høj grad de lokale indkøbsmuligheder, som giver grundlag for, at byen kan opretholde en række specielle butikker, servicevirksomheder mv., som der ellers ikke er befolkningsunderlag til. Den store forskel i tilstrømningen til butikkerne i sommersæsonen og resten af året er samtidig en udfordring. Butiksudviklingen må ikke føre til en midtby, der kun er fyldt med liv om sommeren, og som er mere eller mindre lukket om vinteren.

Butikker

Nye butikker skal placeres, så de understøtter de strøg i byen, hvor der allerede er butikker. Det betyder, at butikker alene må placeres ud mod Odelsgade, Juelsgade og Søgade. Planen

understøtte en fortsat udvikling af handelsstrøget. Større butikker på over 500 m² skal placeres i karreerne mellem Odelsgade og Strandvejen, hvor den nødvendige tilkørsel med lastvogne mv. kan ske direkte fra Vejlevej uden at belaste strøgområderne med trafik.

På Brøndumgrunden åbner planen for, at der skal indrettes et torv åbent ud mod Odelsgade. I to nye bygninger kan der i stueetagen indrettes butikker på indtil 500 m² butiksareal.

Boliger

I midtbyen i dag findes både etageboliger og parcelhuse. Primært koncentreret omkring Odelsgade og Juelsgade ligger etageboligerne, hvor boligerne er placeret over erhverv/butikker i stueplan. Langs de øvrige gader ligger parcelhuse. Det skal fortsat være muligt, at bygge nye boliger i midtbyen efter det princip. Samtidig kan der opstå byggemuligheder i sidegaderne, hvor der stadig er mulighed for at bygge byhuse i 2-2½ etage, der kan få glæde af de attraktive gårdmiljøer, som vil opstå i forbindelse med midtbyplanens realisering.

På Brøndumgrunden kan der indrettes boliger for unge eller ældre over de nye butikker der ligger ud til det kommende torv.

Midtbyen er omkranset af en „ringvej“ - Strandvejen, Havnegade, Odelsgade, Rousthøjs Allé, Jernbanegade og Einar Skous Allé. Den lokale trafik til bymidten fra Juelsminde by, vil fortsat komme via Rousthøjs Allé. Tung trafik og trafik fra oplandet skal overvejende bruge Vejlevej, Odelsgades vestlige del og Strandvejen som adgang til midtbyen. For at få „ringvejen“ til at fungere bedst muligt, herunder også for den kollektive trafik, vil der i Havnegade være behov for parkeringsrestriktioner i begge sider af vejen, specielt i sommerperioden.

Udover parkeringsmulighederne langs Odelsgade skal parkeringsmulighederne i karreerne op mod Odelsgade forbedres. Adgang til pladserne skal ske fra Strandvejen, Søgade, Juelsgade, Skolegade eller fra Wedelsgade. For at sikre at pladserne er tilgængelige,

sammenbindes de med indre, smalle sivegader i karreerne. Pladserne skal i princippet fremstå som offentligt tilgængelige og vil om nødvendigt blive sikret gennem en parkeringsfond. Den vil muliggøre arealerhvervelse, anlæg, fælles skiltning og drift. Endelig vil en parkeringsfond kunne medvirke til, at belægninger, hegning og beplantninger gennemføres og vedligeholdes i en høj standard, bl.a. for at beskytte mod nabogener i forhold til de mange boliger, der fortsat vil blive i bymidten og i forhold til, at karreernes struktur med små, grønne gårdrum kan fastholdes og udvikles.

Inde i de enkelte karreer etableres der i forbindelse med indretning og sammenlægning af parkeringspladser sammenhængende „sivestier“, der skaber forbindelser imellem de enkelte pladser og passerer ud til Odelsgade, Søgade, Juelsgade og Skolegade.

Bebyggelsesforhold

Bymidten er karakteriseret af en meget blandet bebyggelse, der veksler imellem lave parcelhuslignende bebyggelser og tætte etagebebyggelser, enkelte steder i op til 3 og 4 etager. Mulighederne for at udskifte eksisterende, åben bebyggelse med tæt, bymæssig bebyggelse skal koncentrereres omkring Odelsgade, Søgade, Juelsgade, Wedelsgade og Skolegade. Fremtidige bebyggelser skal medvirke til at fastholde midtbyen som et boligområde, hvor den nære sammenhæng med butikker, service, rekreative områder og let adgang til kollektiv trafik fx kan være en særlig kvalitet for ældreegnede boliger.

Ny bebyggelse inden for midtbyens område vil kunne opføres i indtil 2½ etage. Bebyggelsen imod Strandvejen fastholdes dog som lav bebyggelse i 1 - 1½ etage. Inde i karreerne fastholdes eksisterende bebyggelse i videst muligt omfang med hensyntagen til, at større, samlede parkeringsarealer kan etableres, uden at der skabes store, åbne asfaltarrealer. Ny bebyggelse kan her etableres i 1 etage, evt. med udnyttet tagetage.

Juelsmindes karakter af teglstensby fastholdes. Tage dækkes med tegl, men herudover vil

der være åbent for, at andre arkitektoniske elementer kan tilføres i materialer som fx glas, metalplader.

På Brøndum-grunden viser planerne, hvordan der kan opføres en vinkelbebyggelse, der skaber et torv i tilknytning til Odelsgade. Torvet kan åbne for forskellige aktiviteter, markedsdage, mindre begivenheder, udstillinger mv., som kan understøtte handelslivet i Odelsgade. Torvet skal samtidig tilføre aktivitet til den midterste del af Odelsgade, så der skabes sammenhæng imellem butikkerne i den østlige og vestlige del af gaden. Bebyggelsen kan opføres i 2½ etage med butikker i stueetagen og boliger / erhverv i de øvrige etager.“

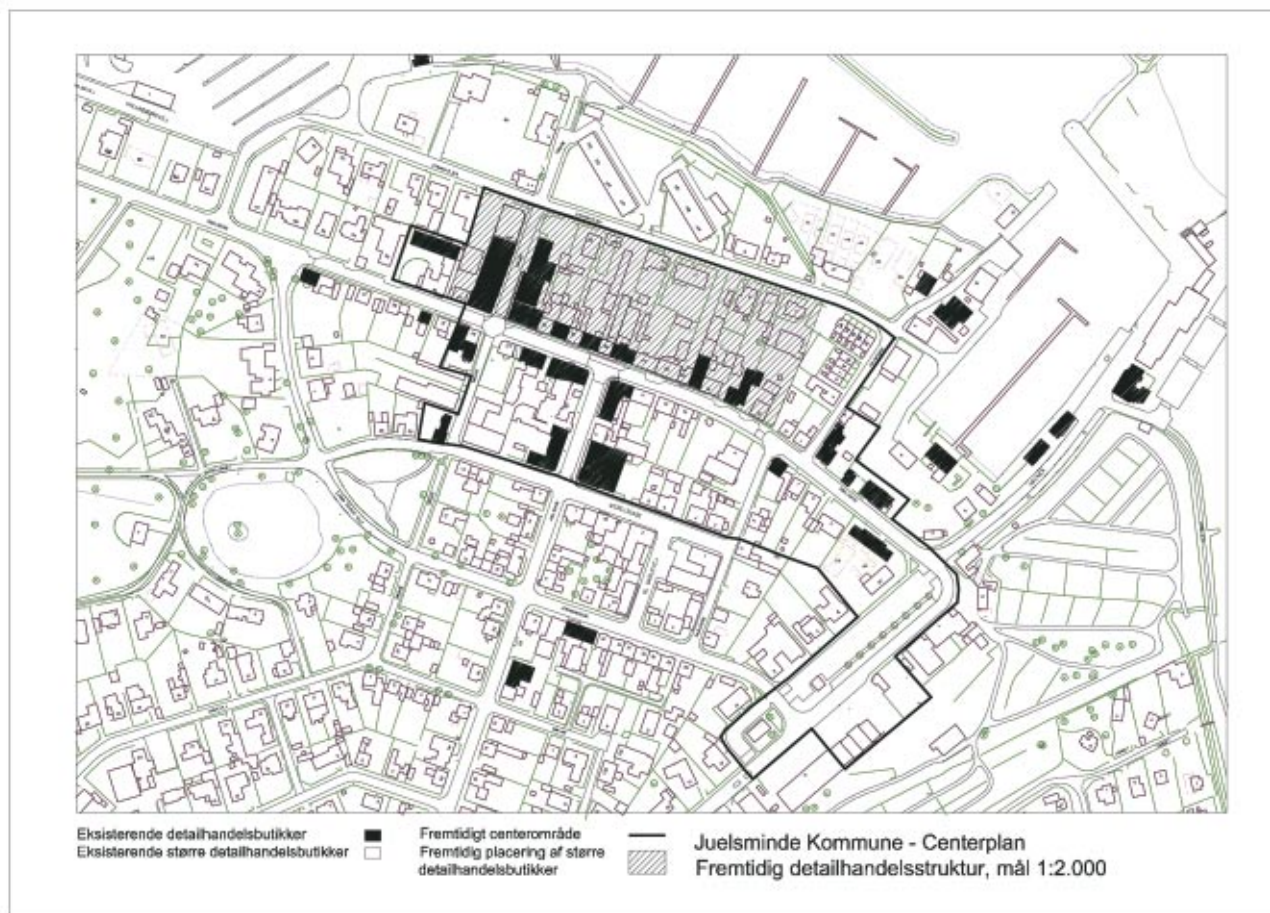
Som det fremgår af kortbilag nr. 2, åbner lokalplanen mulighed for, at nogle af disse ideer kan realiseres i området.

Der åbnes mulighed for, at der kan føres en stiforbindelse gennem området fra parkerings-

pladsen i Wedelsgade til Skolegade, Odelsgade og torvet. Stien indsnævres visse steder og udvides på andre med henblik på at give et varieret og oplevelsesrigt forløb.

Lokalplanens placering af byggefelter og bygge-linier muliggør dels en opstramning af facade-forløbene og dels en torvedannelse på hjørnet af Odelsgade og Skolegade. Byggefelternes placering i det indre af karreen skal også, sammen med bestemmelserne om bygningernes udformning, muliggøre et harmonisk og oplevelsesrigt gårdrumsmiljø.

Lokalplanens udlagte byggefelter og bebyggelsesprocenter muliggør, at der kan etableres attraktive rene boligbebyggelser i op til 2½ etage i randområdet, hvor der i dag kun er beboelsesbygninger i 1½ etage, og hvor grundene ikke er hårdt udnyttede. Det gælder f.eks. på hjørnet af Wedelsgade og Skolegade, samt i Wedelsgade. I Odelsgade og Juelsgade åbner lokalplanen mulighed for etablering af



butikker og andet erhverv og service i underetagen samt boliger i de øverste etager.

Lokalplanens bestemmelser muliggør, at der kan være detailhandelsbutikker og andre kundeorienterede erhverv og butikker (banker, restauranter, cafeer, ejendomsmæglere, revisorer, læger m.v.) i underetagen langs Juelsgade, Odelsgade og den del af Skolegade, der er omfattet af torvedannelsen.

Lokalplanen søger således at fastholde detailhandelsudviklingen i den tætte centrale midtby og giver gode muligheder for udbygning med butikker i centerområdet (se kortbilag nr.3).

Samtidig skaber den med sin differentierede lokalisering af detailhandelsbutikker overgang mellem strøggaderne og de tilstødende boligområder.

Af trafikale årsager har Kommunalbestyrelsen, i forbindelse med den før omtalte midtbyplan, vedtaget, at butikker med et meget stort kunde-flow skal placeres i midtbykarreerne på den anden side af Odelsgade mellem Odelsgade og Strandvejen, og der er derfor sat begrænsninger på størrelsen af dagligvarebutikker og udvalgs-varebutikker i denne lokalplan.

Bemærkninger til lokalplanens indhold:

Formål og anvendelse:

I lokalplanens § 1 og 2 er det i overensstemmelse med kommuneplanens rammer beskrevet, at området må anvendes til centerformål, og det vil sige butikformål, restaurationer, forlystelsesformål, liberale erhverv, boligbebyggelse til helårsbeboelse og offentlige formål.

Det er tanken, at anvendelsesbestemmelserne skal forstås bredt, således at området må anvendes til de formål, som almindeligvis knytter sig til centerområder. For midtbyen i Juelsminde gælder dette begreb også boligbebyggelse til helårsbeboelse. Midtbyens udstrækning og karakter gør det nødvendigt og ønskeligt, at der er placeret boliger. Boligerne skal være med til at skabe det tætte bymæssige område, der ikke ligger dødt hen uden for forretningernes åbningstider. Det betyder, at der lægges op til boligbyggeri med byhuse med forholdsvis små lejligheder placeret i karreens randbebyggelse oven på forretninger beliggende i gadeplan i Odelsgade, Juelsgade og en del af Skolegade. I den resterende del af karreen vil det være mere almindeligt med boligbyggeri også i stueetagen.



Hjørnet af Wedelsgade og Skolegade

Det vil være nærliggende, at de erhverv og butikker, som lokalplanen åbner mulighed for, vil lokalisere sig i randbebyggelsen langs især Odelsgade og Juelsgade, men lokalplanens bestemmelser åbner også mulighed for, at der i enkelte bygninger i karreens midte kan

placeres forretninger (ikke boliger, da udearealer, bygningsarealer og lysforhold ikke er optimale til boliger). Her tænkes bl.a. på f.eks. små arbejdende keramiker- og smykkeværksteder med tilhørende salg, gallerier, mindre cafeer og lignende erhverv, som måske i særlig grad henvender sig til byens mange turister, og som måske har begrænset åbningstiden til sommermånederne. Det er i lokalplanen skitseret via byggefelter, hvor disse butikker kan lokaliseres. Lokalplanen bestemmer ikke, at de skal etableres, men at muligheden foreligger.

I lokalplanen er der skitseret en torvedannelse på hjørnet af Odelsgade og Skolegade. Det er tanken, at der her skal være mulighed for indretning af et offentligt bytorv, hvor ryggen i torvet dannes af et byggeri i 2-2½ etage med forretnings- og restaurationsmuligheder i underetagen og med boliger på de øverste etager.

Torvet skal kunne anvendes til almindelig opholdsplads samt til eventuelle restaurationer/cafeers udeservering om sommeren. Derudover kan det anvendes til specielle byarrangementer.

Bebyggelsens omfang og placering:

Der lægges med bestemmelserne op til, at der kan ske en fortætning af området. Den nuværende bebyggelsesprocent for området som helhed er 46. I lokalplanens § 7 er der fastsat en bebyggelsesprocent på 90 i området som helhed. Ud fra en teoretisk beregning, hvor samtlige byggefelter inden for rammerne af lokalplanens byggebegrænsende bestemmelser er udnyttet maksimalt i henholdsvis 2½ og 1½ etage, vil området som helhed være bebygget med ca. 88%.

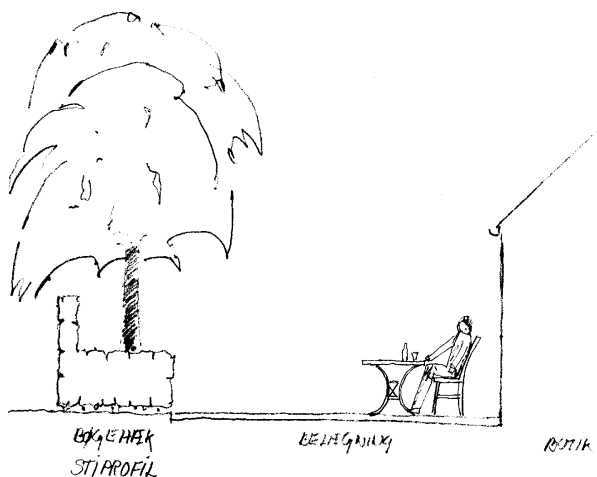
Det betyder, at der er ejendomme i lokalplanområdet, der kan få en højere bebyggelsesprocent end andre. Det betyder også, at der kan forventes byggetilladelse til den maksimale bebyggelse, som der kan være i højden og inden for de viste byggefelter.

Lokalplanen muliggør, at bebyggelsen langs områdets gadeafgrænsning må opføres som sluttet bebyggelse. Dette sker for at opnå en bygningsmæssig tæthed i midtbyområdet. Af samme grund er der indlagt de i § 7, stk. 2 nævnte byggelinjer. På torvet er byggelinjerne fastlagt for at afgrænse torvet, så bygningskroppene danner ryg i torvedannelsen.

Veje, stier, parkering og torv:

Det i § 5, stk. 1 nævnte bytorv skal indrettes efter udarbejdelse af en indretningsplan, der efterfølgende skal godkendes særskilt af Kommunalbestyrelsen. Dette skyldes, at der endnu ikke er udarbejdet detaljerede planer for torvet.

Det er tanken, at der mellem parkeringspladsen i Wedelsgade og bytorvet på hjørnet af Odelsgade og Skolegade skal være en gadeagtig stiforbindelse (se principsnit),



hvor der langs denne er mulighed for etablering af mindre, eventuelt sæsonbetonede butikker eventuelt med tilhørende småværksteder. Det er derfor meningen, at stiernes belægning og øvrige interiør skal signalere offentlighed og handel.

Parkeringsarealernes belægning skal afvige fra stiernes belægning for at markere, at der er kørende færdsel på arealet. Det vil i øvrigt være muligt at køre til sin ejendom ad stierne for af- og pålæsning, men ikke til kundekørsel.

Intentionerne i lokalplanen bygger på en fortætning af midtbyen generelt, og det vil derfor ikke i alle tilfælde være muligt at etablere det i lokalplanen anførte antal parkeringspladser på egen grund. Det er imidlertid af stor vigtighed, at der

både til områdets beboere og til butikskunder er tilstrækkeligt med parkeringspladser i området. Det er dog ikke altafgørende, om parkeringspladserne ligger lige uden for døren. Parkeringsarealerne til den enkelte ejendom kan godt være placeret i mindre gåafstand fra ejendommen, og der er derfor i § 5, stk. 7 indsat bestemmelse herom.

Ethvert byggeprojekt i området skal ved ansøgning om byggetilladelse redegøre for placering/tilvejebringelse af det tilstrækkelige parkeringsareal. Kan parkeringspladserne ikke placeres inden for ejendommens areal, skal byggeansøgeren dokumentere, at pladserne tilvejebringes på anden vis i nærheden og inden for en rimelig gåafstand fra ejendommen. Det kan f.eks. ske ved skriftlige aftaler med naboer eller andre lodsejere. Det kan f.eks. også ske på udmatrikulerede parkeringspladser, der er fælles for lokalplanområdets beboere og ejere eller via en kommunal parkeringsfond.

Kommunalbestyrelsen har i forbindelse med midtbyplanlægningen og den fortætningsstrategi, der ligger heri, principielt vedtaget at oprette en kommunal parkeringsfond.

Detailhandel:

Inden for den afgrænsning, hvor etablering af detailhandelsbutikker er mulig (se kortbilag nr.3), er der med de udlagte byggefelter potentielt et stueplansareal på ca. 1900 m², hvor butikker kan lokalisere sig.

I dag anvendes ca. 1500 m² erhvervsmæssigt (herunder også andre ”butikker” end detailhandelsbutikker, f.eks. bank, solcenter og frisør). Af disse bruttoetagemetre er der udvalgswarebutikker i ca. 380 m², medens der ikke er dagligvarebutikker noget sted inden for lokalplanområdet.

Der er begrundet formodning om, at denne struktur i forholdet mellem detailhandelsbutikker og andre ”butikker” vil ændre sig lidt i retning af mere detailhandel. Derfor fastlægger lokalplanen, at der i området til detailhandel i alt må være et bruttoetageareal på 1200 m² til detailhandelsformål. Der er altså plads til ca. 820 m² nye butikker i området.

Størrelsen på den enkelte butik er som tidligere



Odelsgade

nævnt af hensyn til trafikmængden i området begrænset til maksimalt 250 m² for den enkelte dagligvarebutik, og til 450 m² for den enkelte udvalgsvarebutik.

Bebyggelsens udearealer og udseende:

Bestemmelserne i § 9 om bebyggelsens udseende tilsigter at skabe et harmonisk område præget af helhed, hvor bygningernes materialer, tag og facader samt farvesætning er med til at skabe helhed med den stedlige byggetradition, samt fornyelse og byggeri af høj kvalitet.

I § 2 er nævnt, at andre facadematerialer kan godkendes af Kommunalbestyrelsen efter ansøgning. Der ligger heri, at hvis der fraviges fra det i lokalplanen anførte materialevalg, f.eks. hvis der ønskes opført en bygning

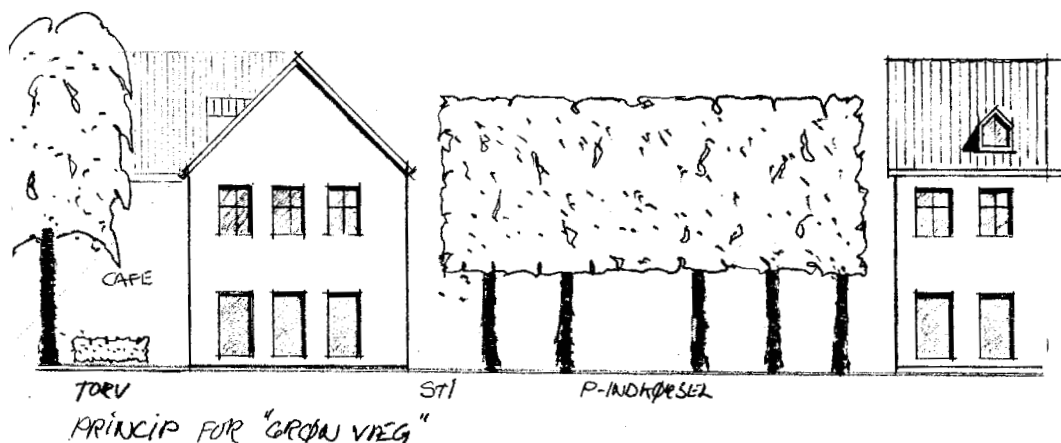
med facade i glas, zink eller lignende, skal der føres en klar dokumentation for, at bygningen harmonisk kan indpasses i området og tilføje det en særlig kvalitet.

Det er valgt, at alle tage i lokalplanområdet skal opføres med symmetriske saddeltage med 45 graders hældning. Dette er gjort for ved hjælp af et enkelt arkitektonisk element at skabe helhed i området.

Det er nævnt i § 9, stk. 3 og 7, at bebyggelsen langs hovedstien også kan opføres i træ med klinkbygget facade eller med 1 på 2 beklædning i farverne sort og rød og med tage af sort tagpap som listedækning eller rød tegl. Dette for at matche Juelsminde midtbys tætte tilknytning til det maritime miljø på havnearealerne.

I § 9, stk. 6, 8, 9 og 10, er der nævnt, at kviste, markiser, skilte og vinduer skal udformes i harmoni med bygningernes dimensioner. Det er vanskeligt at definere, hvad dette præcist er, så det anbefales, at man i de indledende faser af et projekt tager kontakt til Teknisk Forvaltning for råd og vejledning om disse forhold.

Lindetræerne, som nævnt i § 10, stk. 4, kan danne en grøn byfacade mellem de tilstødende byggefelter og danne portal til de bagved liggende parkeringsarealer. Ved en stram klipping kan dette grønne felt få murkarakter, og ved deres opstammede facon kan der sammen med stibelægningen alligevel signaleres, at der foregår noget spændende inde bag ved.



Retsvirkninger:

Midlertidige retsvirkninger:

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter § 17 i planloven et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende, lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil. Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 11. april 2001, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 11. april 2002.

Endelige retsvirkninger:

Når Kommunalbestyrelsen har vedtaget planen endeligt og offentligt bekendtgjort vedtagelsen, må ejendomme, der er omfattet af planen kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. (Dette fremgår af lokalplanens §15).

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i lokalplanen. Der er således ikke en pligt til at handle. Men hvis man agter at handle, det vil sige f.eks. opføre et nyt byggeri eller udstykke sin ejendom eller lignende, så skal det ske efter retningslinierne og bestemmelserne i lokalplanen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre lempelser af lokalplanens bestemmelser, hvis det ikke er i strid med principperne i lokalplanen. Til principperne hører normalt planens formåls- og anvendelsesbestemmelser. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Kommunalbestyrelsen har ifølge planlovens § 47 en mulighed for at ekspropriere privat ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Hvis en lokalplan forbeholder en ejendom eller dele heraf til offentlige formål, kan ejeren forlange sin ejendom eller dele heraf overtaget af det offentlige, hvis rest-ejendommen ikke kan udnyttes på en rimelig måde som selvstændig ejendom.

Ophævelse af lokalplan:

Lokalplanområdet er i dag omfattet af lokalplan nr. 21, som gælder ikke bare for dette område, men for en betydeligt større del af centerområdet i Juelsminde by.

Når lokalplan nr. 01.C1.03 vedtages endeligt, sikrer bestemmelse i § 13, at lokalplan nr. 21 samtidig ophæves inden for lokalplan nr. 01.C1.03's område.

Forholdet til anden planlægning:

Kommuneplanen

I kommuneplanen 2000 - 2012 er det bestemt, at den centrale del af Juelsminde by, havneområdet og kyststrækningen fra ”Stormolen” til ”Sandbjerg Vig” skal udgøre en helhed, hvor der skal skabes en fornuftig by-, erhvervs- og turistmæssig udvikling. Gennem planlægning skal det sikres, at byen ikke udvikler sig til en kulissey, men derimod til en attraktiv by for bosættere, erhvervsdrivende og turister.

Lokalplanområdet ligger i kommuneplanens centerområde 1C1. For område 1C1 gælder foruden kommuneplanens generelle bestemmelser følgende særlige rammebestemmelser:

- at** områdernes anvendelse fastlægges til centerformål med butikker, liberale erhverv, boligbebyggelse og offentlige formål. I tilknytning til butikker og lignende kan der med Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde indrettes mindre ikke generende fremstillingsvirksomhed og tillades et mindre udendørs oplag,
- at** bebyggelsesprocenten for det enkelte område som helhed ikke overstiger 90,
- at** bygningshøjder ikke overstiger 13 m,
- at** bebyggelse ikke opføres med mere end 3 etager,
- at** bebyggelsen langs Odelsgade og Juelsgade fortrinsvis opføres som sluttet bebyggelse og holdes inden for en dybde af 12 m – med Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse kan stueetager dog gøres dybere,
- at** udendørs opholdsarealer udgør mindst 15% af bruttoetagearealet,
- at** der indrettes parkeringsarealer svarende til mindst 1 parkeringsplads for hver 50 m² erhvervsareal og mindst 1½ parkeringsplads for hver boligenhed,
- at** bestemmelser om støj under kommuneplanens generelle bestemmelser for områdetype 3 overholdes.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for centerområde nr. 1C1.

Der er ikke i den nuværende kommuneplan optaget bestemmelser om detailhandel, idet et regionplantillæg ikke har været vedtaget før kommuneplanens vedtagelse i 2000. Indtil da har detailhandelsforholdene været reguleret via overgangsbestemmelser i planloven. Som omtalt nedenfor holder lokalplanens detailhandelsbestemmelser sig inden for rammerne af Regionplantillæg nr.6 om Detailhandel som blev vedtaget den 26. januar 2001.

Anden kommunal planlægning

Lokalplanen griber ikke ind i den lokale vej- og spildevandsplanlægning og giver ikke anledning til ændring i rækkefølgen for udbygning af arealer til byformål.

Der er ikke andre forhold i den kommunale sektorplanlægning, der er til hinder for lokalplanens realisering.

Regionplanen

I regionplanen er Juelsmindehalvøen udpeget som et hovedområde for amtets kystnære turisme. Selve lokalplanområdet ligger i ”byområde”.

Lokalplanen støtter regionplanen og indeholder ikke bestemmelser, som er i strid med regionplanen.

Området er omfattet af det afgrænsede centerområde i Juelsminde i overensstemmelse med Regionplantillæg nr. 6 om detailhandel. I regionplantillægget er Juelsminde tildelt en detailhandelskvote på 5000 m² etageareal til dagligvare- og udvalgswarebutikker.

Ved nyudlæg af ca. 820 m² til dette formål i lokalplanen overskrides denne kvote ikke.

Regionplantillægget indeholder endvidere bestemmelse om, at dagligvarebutikker inden for centerområder højst må være 3000 m² og udvalgswarebutikker højst 1000 m².

Lokalplanens maksimale butiksstørrelser på henholdsvis 250 m² og 450 m² overskrider ikke disse størrelser.

Planlægning i kystområder

Lokalplanområdet ligger i byzone, hvorfor det ikke er indeholdt i „kystnærhedszonen“ i henhold til planlovens § 5a. I følge denne må der i „zonen“ kun planlægges anlæg, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse herfor, og i henhold til planlovens § 16 skal der redegøres for den visuelle påvirkning af omgivelserne.

Lokalplanområdet er beliggende i ”kystnær byzone”, og der skal derfor redegøres for, om de i lokalplanen tilladte anlæg og bebyggelser vil påvirke kysten visuelt.

Der er set fra søsiden tale om en byprofil, hvor bygningshøjderne er stigende fra bebyggelserne på og ved havnen over bebyggelserne ved Strandvejen til Odelsgade. Det betyder, at bygninger på 2½ etage, som lokalplanen åbner mulighed for, vil være skjult i forhold til kysten. Det gælder både, når bebyggelsen ses landværts og søværts fra.

Bebyggelsen holder sig inden for rammerne af bygningshøjdebestemmelserne i kommuneplanen og er dermed i overensstemmelse med denne og med regionplanen.

Der er faktisk tale om en reduktion i forhold til kommuneplanens rammebestemmelser, hvor der angivet en maksimal bygningshøjde på 13 m og etageantal på 3. Lokalplanen fastsætter det maksimale antal etager til 2½ og en maksimal bygningshøjde på 12 m..

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder:

Lokalplanområdet er ikke omfattet af naturbeskyttelseslovens strandbeskyttelseslinie.

Museumsloven:

Gøres der under jordarbejde fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og Horsens Museum skal i henhold til museumslovens § 26 underrettes om fundet.

Lokalplanens kortbilag:

Matrikulære forhold Kortbilag nr. 1

Lokalplankort
(administrationskort) Kortbilag nr. 2

Detailhandelsforhold Kortbilag nr. 3

Illustrationskitse Kortbilag nr. 4

LOKALPLAN NR. 01.C1.03 FOR ET OMRÅDE TIL CENTERFORMÅL I JUELSMINDE.

JUELSMINDE KOMMUNE

VEJLE AMT

I henhold til lov nr. 388 af 6. juni 1991 (jf. lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 3 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål.

Lokalplanens formål er:

- at** udlægge området til centerformål med butikker, liberale erhverv, boligbebyggelse til helårsbeboelse og offentlige formål,
- at** indpasse nybyggeri og ombygninger i bymidtens eksisterende bygningsstruktur og opnå harmoni og helhed i bebyggelsen,
- at** sikre, at ny bebyggelse kvalitetsmæssigt og arkitektonisk tilføjer bybilledet nye værdier,
- at** fastlægge rammer for områdets detailhandel med dagligvarer og udvalgsvarer,
- at** sikre, at bebyggelse sker efter principperne i illustrationskitsen på kortbilag 4 samt kortbilag 2.
- at** udlægge arealer til torv, stier og parkeringsarealer.

§ 2 Områdets anvendelse.

- Stk. 1** Områdets anvendelse fastlægges til centerformål. Det vil sige til detailhandelsbutikker, kontorer, liberale erhverv, restauranter og anden privat service samt til offentlige formål og til boligformål til helårsbeboelse samt parkering (byggeri på byggefelterne langs stien i karreens indre må dog ikke anvendes til boligformål).
- Stk. 2** Området må endvidere anvendes til ikke miljømæssigt generende håndværksmæssig fremstillingsvirksomhed i tilknytning til forretninger.

§ 3

Områdets afgrænsning og zonestatus.

- Stk. 1** Området afgrænses af gaderne Odelsgade, Skolegade, Wedelsgade og Juelsgade (jf. kortbilag nr.1).
- Stk. 2** Området omfatter, som vist på kortbilag nr. 1, matr.nr. 87d, 87e, 87f, 87g, 87h, 87fu, 87aa, 87bc, 87æ, 87z, og 87y , Klakring By, Klakring, samt alle parceller, der efter den 29. marts 2001 udstykkes herfra.
- Stk. 3** Området ligger i byzone og er en del af det centerområde, der i kommuneplanen er benævnt som rammeområde 1C1. Området forbliver i byzone.

§ 4

Udstykning.

- Stk. 1** Udstykninger må kun foretages i overensstemmelse med lokalplanen og på en sådan måde, at de efter Kommunalbestyrelsens skøn understøtter virkeliggørelsen af planen.

§ 5

Vej-, sti-, torve- og parkeringsforhold.

- Stk. 1** Det på kortbilag nr. 2 markerede torv på hjørnet af Odelsgade og Skolegade skal anlægges efter en af Kommunalbestyrelsen særskilt godkendt plan.
- Stk. 2** Vejadgang til områdets parkeringspladser skal ske ved de på kortbilag markerede adgangspile. Vejtilslutningen skal have en bredde af mindst 5 m.
- Stk. 3** De på kortbilag nr. 2 markerede parkeringspladser skal befæstes.
- Stk. 4** Hovedstien A-B udlægges som vist på kortbilag 2 i en bredde af mindst 5 m, og den skal befæstes på mindst 3 m.
- Stk. 5** Stierne C-B, D-E, F-G og K-L udlægges som vist på kortbilag 2 i en bredde af mindst 3 m, og de skal befæstes på mindst 2 m med samme belægning som hovedstien A-B. Stien K-L skal dog befæstes i hele sin bredde.
- Stk. 6** Der skal indrettes eller tilvejebringes parkeringsarealer svarende til mindst 1 parkeringsplads for hver 50 m² erhvervsareal og mindst 1½ parkeringsplads for hver boligenhed. Parkeringsarealerne eller dele af dem kan inden for en afstand af ca. 150 m fra den matrikulære ejendom tilvejebringes uden for denne.
- Stk. 7** Der må inden for området ikke foretages parkering af lastvogne over 3500 kg samt campingvogne og både. Bestemmelsen hindrer ikke parkering i forbindelse med af- og pålæsning.

§ 6

Belysning samt lednings- og forsyningsanlæg.

- Stk. 1** Belysning på parkeringsarealer og stier skal udføres som parkbelysning med maksimal lyspunkthøjde på 4 m over terræn.
- Stk. 2** Nye ejendomme inden for lokalplanområdet skal tilsluttes naturgasnettet, jf. i øvrigt §12, stk. 1.

§ 7

Bebyggelsens omfang og placering.

- Stk. 1** Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 90.
- Stk. 2** Bebyggelsen skal opføres med facade i de på kortbilag 2 anviste byggelinier.
- Stk. 3** Bebyggelsen skal opføres inden for de på kortbilag 2 anviste byggefelter i skel mod vej eller sti. Bebyggelse må ske som sluttet bebyggelse i skel mod nabo. Hvor der på kortbilag nr. 2 er angivet stisignatur indenfor et byggefelt, må der ikke bygges i stueetagen, men gerne hen over stien (portgennemgang). Bygningsdybden fastlægges til maksimalt 9 m i områdets randbebyggelse og til maksimalt 6,5 m for bebyggelse langs områdets stier.
- Stk. 4** Bygningshøjden i områdets randbebyggelse (herunder bebyggelse langs torvet) må ikke overstige 12 m. Inden for disse byggefelter må facadehøjden ikke overstige 7,5 m. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2½ etage (2 etager med udnyttelig tagetage).
- Stk. 5** Bygningshøjden i byggefelterne langs områdets stier må ikke overstige 7 m. Inden for byggefelterne langs stierne må facadehøjden ikke overstige 3,25 m. Bebyggelsen inden for disse byggefelter må ikke opføres med mere end 1½ etage (1 etage med udnyttelig tagetage).
- Stk. 6** Udenfor de på kortbilag 2 anviste byggefelter kan der, i overensstemmelse med bygge-lovens bestemmelser, opføres udhuse og lignende mindre bygninger, hvis arealet ikke overstiger 10% af det samlede mulige bruttoetageareal for de bygninger, der ligger inden for matriklens byggefelter.

§ 8

Detailhandel

- Stk. 1** Kun inden for de skraverede områder på kortbilag nr. 3 må der etableres detailhandelsbutikker, der forhandler dagligvarer eller udvalgsvarer.
- Stk. 2** Inden for det skraverede område på kortbilag nr. 3 må bruttoetagearealet for den enkelte detailhandelsbutik, der forhandler dagligvarer, ikke overstige 250 m², og for den enkelte detailhandelsbutik, der forhandler udvalgsvarer, ikke overstige 450 m².

Stk. 3 Inden for det skraverede område på kortbilag nr. 3 må det samlede bruttoetageareal for detailhandelsbutikker, der forhandler dagligvarer og udvalgsvarer, ikke overstige 1200 m².

§ 9

Bebyggelsens ydre fremtræden.

Stk. 1 Ny bebyggelse skal have en ydre udformning og fremtræden, herunder farveholdning, så der skabes en god helhedsvirkning. Der skal lægges vægt på en arkitektonisk fremtræden, der tilføjer området kvalitet. Herunder kviste, gesimskanter, skiltning, markiser, facadebånd m.v.

Stk. 2 Facader og gavltrekanter skal opføres i rød teglsten eller som vandskuret eller pudset murværk. Vandskurede eller pudsede facader skal fremstå i grå, hvid eller skagensgul. Mindre partier i andet materiale kan på disse facader efter ansøgning godkendes.

Med Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse kan andre materialer som glas, aluminium eller lignende anvendes helt eller delvis som facademateriale, når der er en arkitektonisk begrundelse, og det kan indpasses i områdets helhed.

Stk. 3 Facader og gavltrekanter på den 1½ etages bebyggelse langs områdets hovedsti A-B må opføres med de samme materialer og farve som anført i stk. 2, og må derudover opføres med facadebeklædning af træ som 1 på 2 brædder eller brædder på klink. Træbeklædningerne skal i så fald males i farverne sort eller svenskrød.

Stk. 4 Facader, gavltrekanter og tage på garager, carporte og redskabsrum skal opføres i harmoni med og i samme arkitektur, som den øvrige del af bebyggelsen og efter samme regler som anført i stk. 3.

Stk. 5 Tage skal være symmetriske saddeltage og må ikke være afvalmede. Tagmaterialet skal være rødt uglaseret tegltag. Taghældningen skal være 45°.

Stk. 6 Kviste skal dimensioneres, så de er i et harmonisk forhold til den bygning, de er en del af. Til tagmateriale på kviste må der foruden rødt tegl anvendes kobber- og zinkplader. Desuden må siderne på kviste udføres med zink, kobber og grå skifereternit.

Stk. 7 Tage på den 1½ etages bebyggelse langs områdets hovedsti A-B skal opføres efter reglerne i stk. 5 og 6, og må derudover opføres med sort tagpap med listedækning.

Stk. 8 Der må ikke opsættes faste baldakiner på facadebebyggelsen. Solafskærmning må alene ske ved stofmarkiser, der kan rulles ind eller klappes sammen. Ved opsætning af markiser skal facadens hovedopdeling respekteres. Markiser skal være i farver, der matcher til facadens farve, og de skal være ensfarvede og uden reklamer.

Stk. 9 Skiltning skal begrænses til det nødvendige. Det enkelte skilt skal tilpasses bygningens arkitektur, proportioner, hovedopdeling, størrelse, farve og nabobygninger samt gadestrækningernes arkitektoniske holdning og karakter, og skilte må ikke ved sin udformning have karakter af facadebeklædning. Skilte må ikke i sine proportioner eller farvevalg dominere facaden. F.eks. er effektfarver, fluoriserende eller selvlysende farver ikke tilladt.
Dette gælder for såvel facadeskilte som for udhængsskilte.

Stk. 10 Vinduer til butikker skal være gennemsigtige og må ikke afskærmes. Butiksvinduer skal udformes således, at bygningen opfattes som en helhed fra sokkel til tagryg.

§ 10

Ubebyggede arealer og beplantning.

- Stk. 1** Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et udseende, så de arkitektonisk fremstår som anlæg i harmoni med bebyggelsen i området, og der skal anvendes materialer af høj arkitektonisk kvalitet.
- Stk. 2** Langs stierne skal der, hvor der ikke er bygninger direkte op til stiafgrænsningen, mellem skel og det befæstede areal være bøgehæk, der skal holdes klippet i en højde af ca. 0,7 m.
- Stk. 3** I samme areal, som i stk. 2 anført, kan der plantes enligtstående linde- eller platantræer, der holdes opstammede.
- Stk. 4** Ved indkørslerne til parkeringsarealerne i Odelsgade, Skolegade og Wedelsgade kan der plantes lindetræer i arealet bag fortovs-kanten. Lindetræerne kan danne en grøn facade mellem de tilstødende byggefelter og danne portal til de bagved liggende parkeringsarealer. De skal derfor holdes opstammede i en højde af mindst 3 m og klippede i en bredde af højst 3 m, og en højde af ikke over 9 m. Det skal også holdes klippede i en afstand af mindst 1 m fra nabobebyggelse.
- Stk. 5** Kommunalbestyrelsen kan lade udarbejde en bindende beplantningsplan for beplantning på området.
- Stk. 6** Oplag, pallearer o.a. skal afskærmes og må ikke være direkte synlige.

§ 11

Støjforhold.

Stk. 1 Der må inden for området ikke udøves virksomhed, som medfører, at støjniveauet i lokalplanområdet overstiger følgende grænseværdier:

mandag - fredag og lørdag	07 ⁰⁰ - 18 ⁰⁰ 07 ⁰⁰ - 14 ⁰⁰ :	50 dB(A)
mandag - fredag lørdag søn- og helligdage	18 ⁰⁰ - 22 ⁰⁰ 14 ⁰⁰ - 22 ⁰⁰ 07 ⁰⁰ - 22 ⁰⁰ :	45 dB(A)
Alle dage	22 ⁰⁰ - 07 ⁰⁰ :	40 dB(A)

§ 12

Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.

Stk. 1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før tilslutning til naturgasnettet har fundet sted.

§ 13

Tilladelser og dispensationer.

Stk. 1 Kommunalbestyrelsen kan efter §19 i Planloven 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. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Stk. 2 Ved fund af fortidsminder skal der i henhold til museumslovens §26 ske standsning af anlægsarbejdet, og Horsens Museum skal underrettes om fundet.

§ 14

Ophævelse af lokalplan.

Stk. 1 Med vedtagelsen af lokalplan nr. 01.C1.03 ophæves den del af lokalplan nr. 21, som er omfattet af lokalplan nr. 01.C1.03. Det vil sige på matrikelnumrene nævnt i §3, stk. 2.

§ 15

Lokalplanens retsvirkninger.

Stk. 1 Når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af lokalplanen må der i henhold til planlovens §18 ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre dispensation hertil er meddelt efter reglerne i §15, stk. 2 og/eller §15, stk. 4.

Stk. 2 Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Stk. 3 Videregående afvigelser end omhandlet i §15, stk. 2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Stk. 4 En bestemmelse i lokalplanen, hvis indhold er fastlagt i overensstemmelse med en aftale med en statslig eller regional myndighed, kan kun fraviges med den pågældende myndigheds samtykke.

§ 16

Vedtagelsespåtegning

Foranstående lokalplan nr. 01.C1.03 er den 22. november 2001 vedtaget endeligt i henhold til planlovens §27.

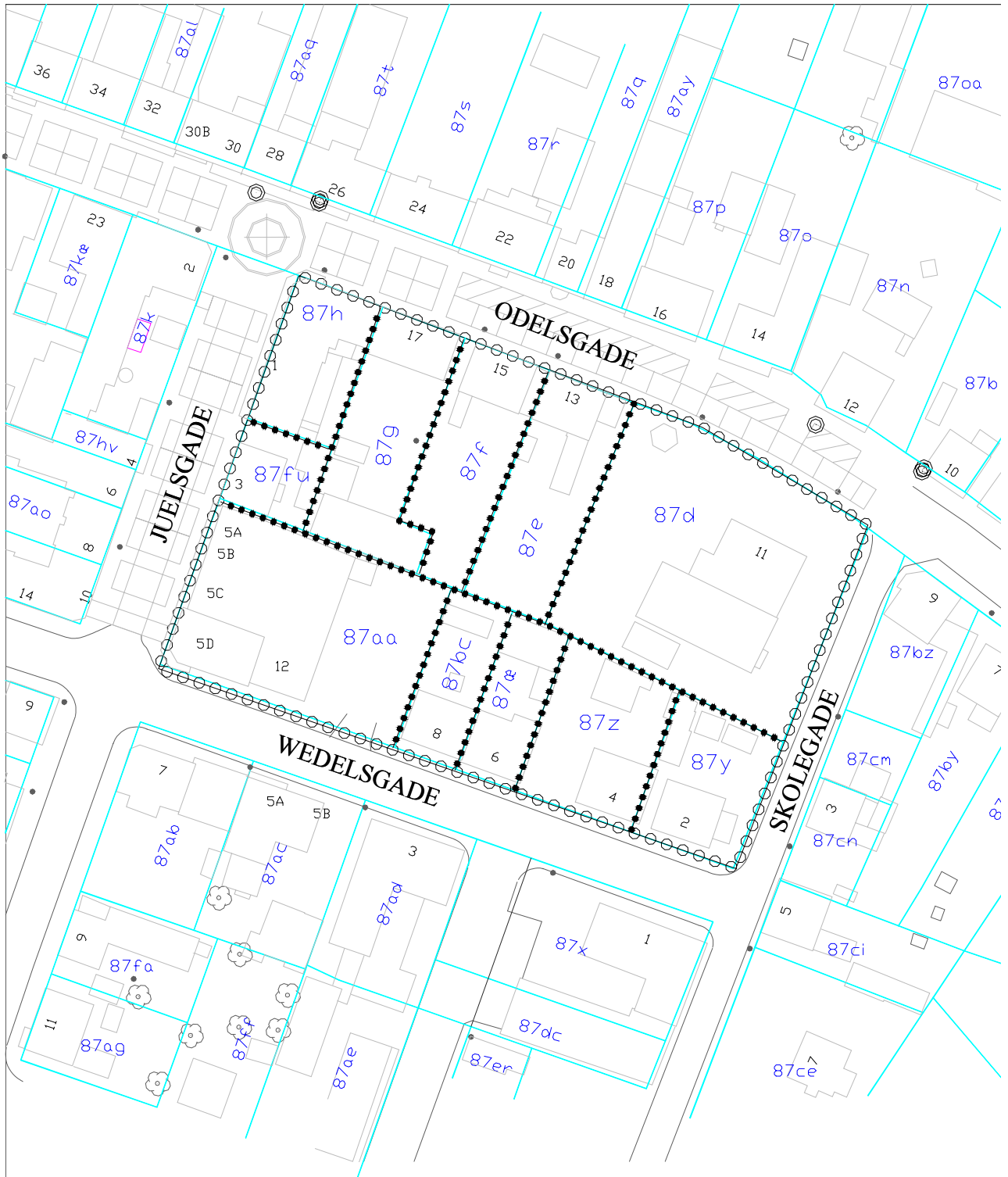
Juelsminde Kommunalbestyrelse

Jørn Bjerre Rasmussen
Borgmester

Henning Seiding
Kommunaldirektør

Den endelige vedtagelse af lokalplanen er offentliggjort den 5. december 2001.

Forslaget til lokalplanen har, i henhold til planlovens § 24, stk. 3, været offentliggjort i perioden fra den 10. april 2001 til den 8. juni 2001.



SIGNATUR

—○—○—○—○—○—○— LOKALPLANAF-GRÆNSNING

..... MATRIKELSKEL

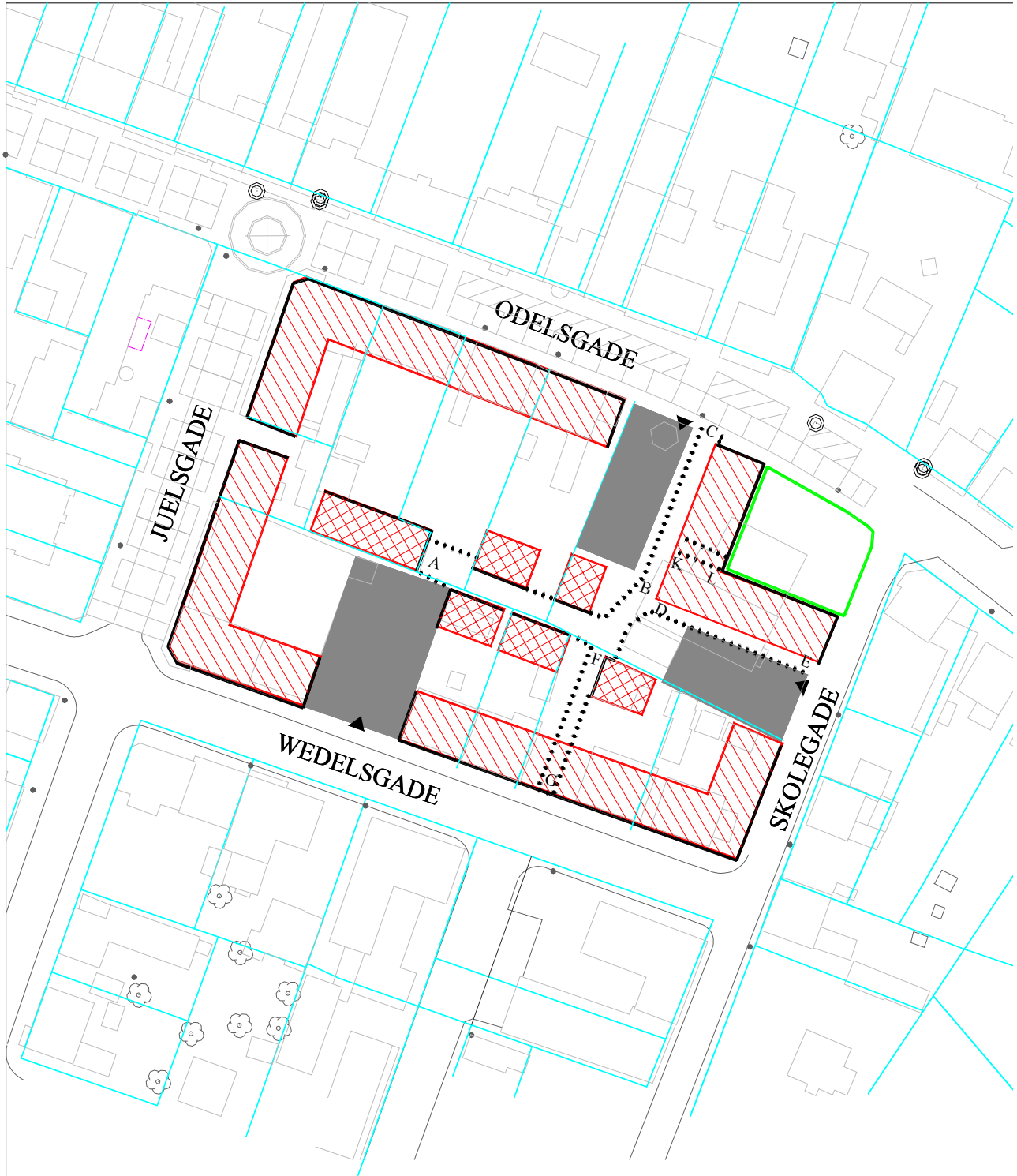
Kortbilag nr. 1

MATRIKULÆRE FORHOLD
LOKALPLAN NR. 01.C1.03








For et område til centerformål



JUELSMINDE KOMMUNE



SIGNATUR:

-  TORV
-  BYGGELINIE
-  STI
-  VEJADGANG TIL P-PLADS
-  BYGGEFELT FOR BAGHUSE
-  BYGGEFELT
-  PARKERING

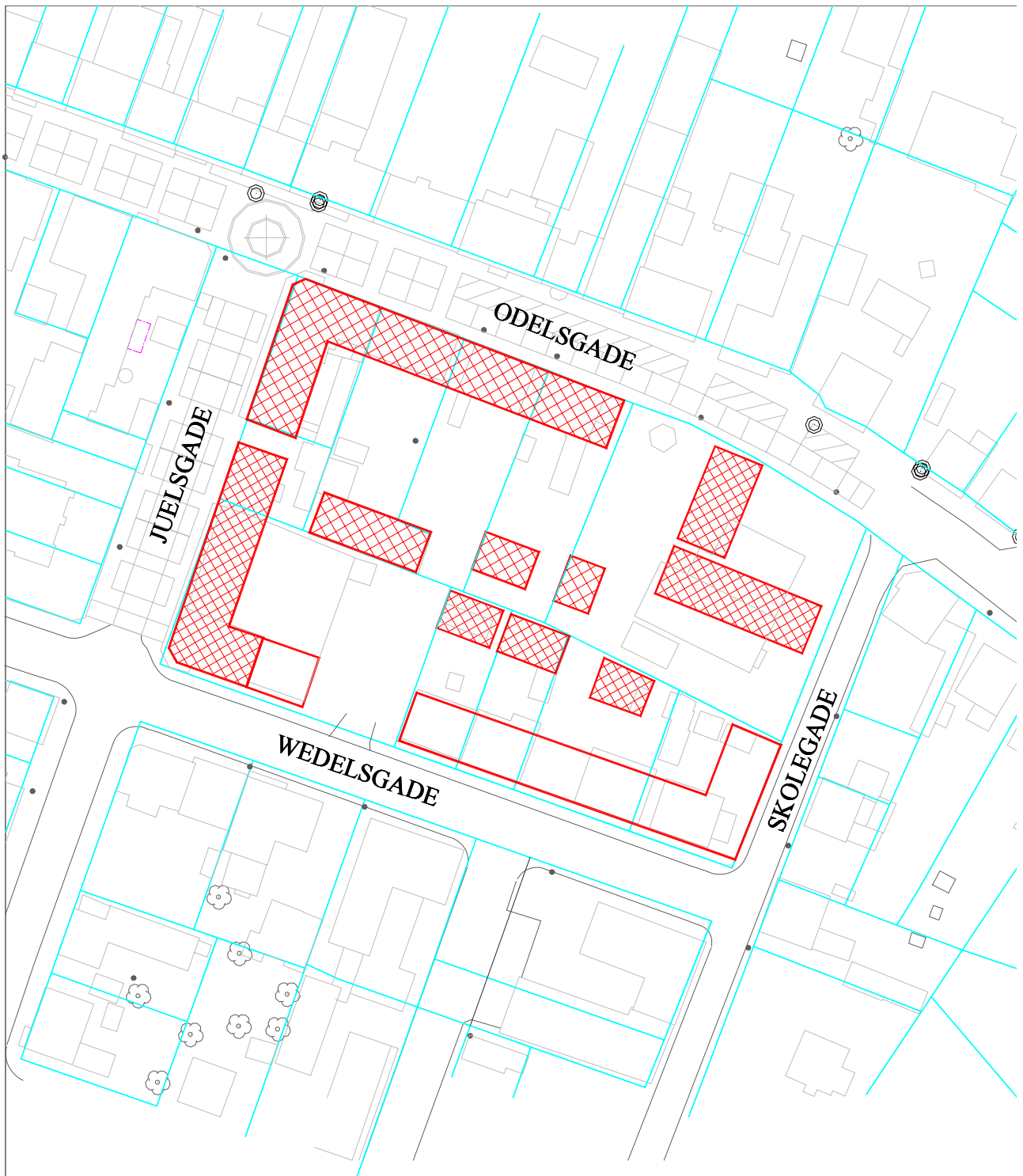
Kortbilag nr. 2

LOKALPLANKORT
LOKALPLAN NR. 01.C1.03

For et område til centerformål



JUELSMINDE KOMMUNE



SIGNATUR:



DETAILHANDELS-
LOKALISERING

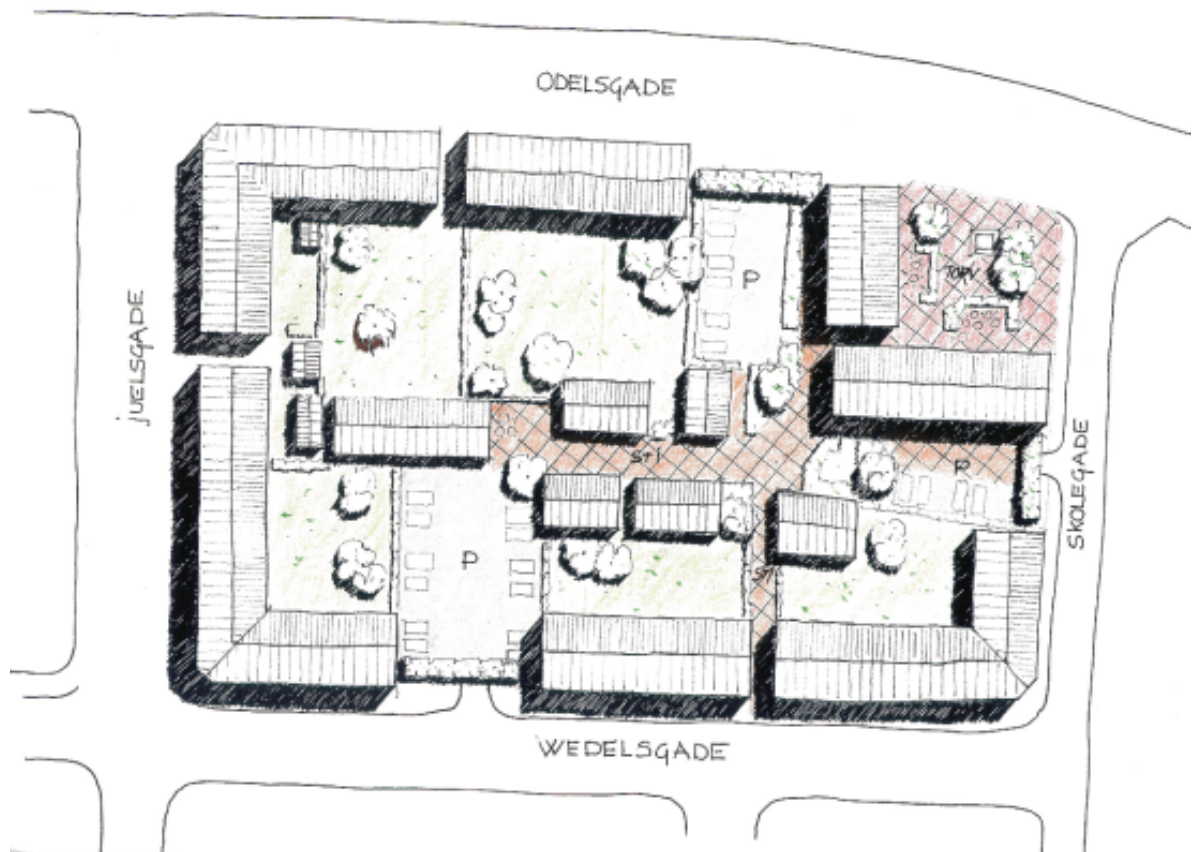
Kortbilag nr. 3

DETAILHANDELSLOKALISERING
LOKALPLAN NR. 01.C1.03

For et område til centerformål



JUELSMINDE KOMMUNE



Kortbilag nr. 4

ILLUSTRATIONSPLAN
LOKALPLAN NR. 01.C1.03

For et område til centerformål



JUELSMINDE KOMMUNE