

STEMPELMÆRKE
RETTE N I
HORSENS

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

N 052216 ✓

17.10.97 09:30
0001200.00
226103 SM 01

JUELSMINDE KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 01.B9.02
FOR BOLIGOMRÅDE I JUELSMINDE

REDEGØRELSE TIL LOKALPLAN NR. 01.B.9.02 FOR ET BOLIGOMRÅDE I JUELSMINDE.

LOKALPLANOMRÅDE AFGRÆNSNING

Lokalplanområdet er beliggende i forlængelse af Skovbrynet i Juelsminde by, afgrænset af en sti mod nord, eksisterende bebyggelse mod vest og syd samt af fredskov.

Områdets beliggenhed fremgår af kortet på forsiden af lokalplanens omslag.

BAGGRUND OG FORMÅL MED LOKALPLANEN.

Det er kommunalbestyrelsens målsætning gennem planlægning og byggemodning at skabe attraktive bomiljøer med et varieret udbud af boligtyper.

For at imødekomme et konkret projekt til villabebyggelse på lokalplanområdet er det lokalplanens mål at give mulighed for at realisere projektet samt at sikre, at der skabes et harmonisk villaområde med den bedst mulige tilpasning til områdets natur, topografi og bebyggelse.

Hele lokalplanområdet har en størrelse på ca. 14.000 m² delt i parceller på i alt ca. 8.200 m² med grundstørrelser mellem 703 m² og 1149 m², i fællesarealer på ca. 4.000 m² samt vej og stier på ca. 1.800 m². Området har en lavning i det nordvestlige hjørne af lokalplanområdet, ligesom fredskov og dermed skovbyggelinie er en vigtig faktor for udformningen.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er i sin helhed beliggende i byzone og omfattet af Kommuneplanens rammeområde nr. 1 B 9.

For boligområde 1 B 9 i kommuneplanen skal lokalplanen sikre:

- at** områdernes anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende lokale institutioner og kollektive anlæg samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller liberale erhverv, der kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne,
- at** bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstiger 25,

at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m,

at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage,

at bestemmelserne om støj overholdes som:

Mandag-fredag	kl. 07.00-18.00 og lørdag kl. 07.00-14.00:	45 dB(A)
Mandag-fredag	kl. 18.00-22.00, lørdage kl. 14.00-22.00 og	
søn- og helligdage	kl. 07.00-22.00:	40 dB(A)
Alle dage	kl. 22.00-07.00:	35 dB(A)

Støjens spidsværdier bør om natten ikke overskride de i skemaet anførte maksimale støjniveauer med mere end 15 dB(A).

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplanen.

Regionplanlægning

Lokalplanen er som sådan i overensstemmelse med regionplanen.

Vejplanlægning

Vejstrukturen i lokalplanen er en fortsættelse af vejnettet i Juelsminde/Klakring. Området vejbetjenes via Skovbrynet til Tofteskovvej.

Anden kommunal planlægning

Lokalplanen griber ikke ind i anden kommunal planlægning og giver ikke anledning til ændring af rækkefølgen for udbygning af arealer til byformål i Juelsminde/Klakring.

Efter den kommunale varmeplanlægning skal hele området varmforsynes med naturgas, og det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse, at ejendomme er tilsluttet naturgasnettet.

LOKALPLANENS 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 lov om planlægning, § 17, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende, lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil. Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 29. maj 1997, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil 29. maj 1998.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

Den eksisterende, lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

LOKALPLANENS KORTBILAG.

Matrikulære forhold	kortbilag nr. 1
Lokalplankort	kortbilag nr. 2
Illustrationsplan af hele lokalplanområdet	kortbilag nr. 3

**LOKALPLAN NR. 01.B.09.02
FOR BOLIGOMRÅDE I JUELSMINDE/KLAKRING**

JUELSMINDE KOMMUNE

VEJLE AMT

Lokalplan nr. 01.B.09.02 for et boligområde i Juelsminde/Klakring.

I henhold til lov om planlægning (lov nr. 388 af 6. juni 1991 med senere ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 1 angivne område.

§1

OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.

- Stk. 1** Området ligger i forlængelse af Skovbrynet i Juelsminde by, afgrænset af en sti mod nord, eksisterende bebyggelse mod vest og syd samt af fredskov.
- Stk. 2** Matrikel nr. 16n Klakring by og sogn samt alle parceller, der udstykkes herfra.
- Stk. 3** Hele lokalplanområdet ligger i byzone.

§2

LOKALPLANFORMÅL

- Stk. 1** Det er lokalplanens formål:
- at** skabe det planlægningsmæssige grundlag for gennemførelse af åben, lav boligbebyggelse,
 - at** sikre et tilstrækkeligt og varieret boligudbud i Juelsminde/Klakring,
 - at** sikre at boligbebyggelsen indpasses på en harmonisk måde i området,
 - at** sikre gode opholds- og vejarealer,
 - at** sikre at vejsystemet udformes på de bløde trafikanters præmisser,
 - at** sikre boligernes brug til helårsbeboelse.

§3
OMRÅDETS ANVENDELSE

stk. 1 Området må kun anvendes til helårsboligformål. Der må kun opføres åben, lav bebyggelse.

stk. 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 ændres (herunder ved skiltning, belysning eller lign.), og at et områdes karakter af boligområde ikke brydes,

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

at virksomheden i øvrigt ikke medfører ulemper for de omkringboende.

Herudover må ejendommene i øvrigt ikke benyttes til erhvervsudøvelse.

stk. 3 Inden for området kan der opføres transformerstationer til områdets forsyning, når de ikke opføres med mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde på mere end 3 meter over terræn.

Transformerstationer skal i øvrigt opføres så diskret som muligt og i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§4
STØJFORHOLD

stk. 1 Virksomheder inden for området, jfr. § 3, stk. 2, må ikke påføre omgivelserne et støjniveau, der overstiger nedenstående grænseværdier for åben, lav eller tæt, lav bebyggelse. Det eksterne støjniveau fra virksomheder, målt som det ækvivalente, korrigerede støjniveau dB(A) og målt i et hvilket som helst punkt uden for virksomhedens skel, må ikke overstige følgende værdier:

mandag - fredag	07.00 - 18.00	45 dB(A)
lørdag	07.00 - 14.00	45 dB(A)
mandag - fredag	18.00 - 22.00	40 dB(A)
lørdag	14.00 - 22.00	40 dB(A)
søn- og helligdage	07.00 - 22.00	40 dB(A)

alle dage

22.00 - 07.00

35 dB(A)

Støjens spidsværdier må om natten ikke overstige de i skemaet anførte maksimale støjniveauer med mere end 15 dB(A).

- stk. 2** Boligbyggeri inden for området skal udformes på en sådan måde, at gener fra vejstøj minimeres. Der skal foretages bygningsmæssige foranstaltninger, så det indendørs støjniveau i støjfølsomme opholds- og arbejdsrum ikke overstiger 30 dB(A).

§5

UDSTYKNING

- stk. 1** I området må der ikke udstykkes ejendomme med et mindre grundareal end 700 m². Udstykning af området skal i øvrigt ske i overensstemmelse med kortbilag nr. 2, "Lokalplankort" samt efter tilladelse fra Palsgaard Gods og grundejerforeningen.

§6

VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- stk. 1** Der udlægges nye veje og stier med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2 og 3. Vejene kan anlægges og benyttes i overensstemmelse med færdselslovens §40 (stilleveje).
- stk. 2** Boligvejene udlægges i en bredde på 8 m og skal anlægges med en 5 m kørebane og 1.5 m brede rabatter, som vist på kortbilag nr. 2 og 3.
- stk. 3** Stier udlægges i 5 meters bredde.
- stk. 4** Vendepladser skal dimensioneres efter vejreglerne, således at det er muligt at foretage vending med renovationsvogn ved en gang bakning.
- stk. 5** På hver ejendom skal anlægges 2 P-pladser. Garage/carporte medregnes som en P-plads.
- stk. 6** På vejarealer må der kun foretages kortvarig gæsteparkering.
- stk. 7** Der må inden for området ikke foretages parkering af lastvogne over 3500 kg samt campingvogne og både. På mindre befærdede boligveje, hvor der ikke er parkeringsrestriktioner, og hvor det kan ske uden gener for færdslen, er det tilladt at parkere campingvogne i op til 24 timer, såfremt det kun sker for af- og pålæsning samt vask og rengøring af den. Campingvognen må ikke ved parkering på vej benyttes til overnatning.

- Stk. 8** Vej- og stisystemer udlægges som private fællesveje og -stier og skal ren- og vedligeholdes af grundejerne i området.

§7

LEDNINGS- OG FORSYNINGSANLÆG.

- stk. 1** Elledninger fremføres som jordkabler. Vej- og stibelysning skal udføres efter en samlet plan og godkendes af kommunalbestyrelsen. Området vandforsynes af Juelsminde vandværk og naturgasforsynes af Naturgas Syd.
- stk. 2** Belysning på boligveje og stier skal udføres som parkbelysning med max. lyspunktshøjde på 4 m over terræn.
- stk. 3** Lokalplanområdet er omfattet af kommunens gældende spildevandsplan.

§8

BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

- stk. 1** Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom.
- stk. 2** Der må kun opføres bygninger i én etage. Hvor skrånende terræn herudover muliggør en underetage under niveauplan, målt efter reglerne i bygningsreglementet, er dette tilladt. Gulvhøjden må maksimalt befinde sig 25 cm over niveauplan.
Bygningshøjden må ikke overstige 5,5 m målt fra terræn (niveauplan) til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes (bortset fra gavltrekanter). Tagets hældningsvinkel må ikke overstige 45 grader. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må der gives en større højde end 8,5 m over niveauplan målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- stk. 3** Niveauplanet fastsættes i hver enkelt tilfælde af bygningsmyndigheden.
- stk. 4** Langs veje og stier pålægges byggelinier på 3,00 m fra vejskel og 2,50 m fra stiskel. På parcel nr. 9, kortbilag nr. 2, kan afstanden til vejskel nedsættes til 1,00 m. Garager, carporte og lignende mindre bygninger kan uden for byggefeltet placeres i naboskel.

§9

BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

- stk. 1** Bebyggelsen består af 9 fritliggende, maksimalt 8 m brede langhuse opført i een etage med kælder og mod grusgrav med underliggende etage. Alle husene skal vende gavlen mod vejen.
- stk. 2** Ydermure og eventuelle hegnsmure mellem husene opføres af og skal fremtræde i gule tegl, der også mod skrænt føres til terræn. Garager skal opføres i tegl. Hvis der opføres carporte, og disse ikke er en integreret del af boligbebyggelsen, skal den mod nabo eller vej værende side opføres i tegl.
- stk. 3** Tage skal dækkes med gule "hollandske vingetegl" og gives en hældning på maksimalt 30 grader med valm på 45 grader samt forsynes med 60 cm udhæng, der hvidmales. Tegltage må ikke forsynes med kviste eller solfangere. Ovenlys (fredningsvinduer) må ikke være større end i alt $\frac{1}{2}$ m². Carporte eller garager kan afdækkes vandret.
- stk. 4** Vinduer og øvrigt træværk skal fremtræde sortbehandlet. Eventuelle karnapper og udestuer skal udføres med glas i hvidmalet metal..
- stk. 5** Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde og må ikke gives en størrelse på mere end 0,25 m². Belyste eller indefra belyste skilte må ikke anvendes.
- stk. 6** Der må ikke opsættes udvendige antenner og paraboler.

§10

UBEBYGGEDE AREALER.

- stk. 1** Der udlægges arealer til benyttelse som fælles opholds- og legearealer. Arealerne skal minimum udgøre 5% af bruttoarealet.
- stk. 2** Ud over legeredskaber og mindre legehuse må der ikke forefindes bebyggelse på friarealerne.
- stk. 3** Ubebyggede arealer må ikke anvendes til nogen form for skæmmende oplag, bl.a. oplagring/opbevaring af større både (kølbåde) og uindregistrerede køretøjer, herunder uindregistrerede campingvogne.
- stk. 4** Ved vej- og stiskel skal hegn placeres min. $\frac{1}{2}$ m fra skel, så hegn kan holdes på egen grund.

§11
GRUNDEJERFORENING.

- stk. 1** Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere inden for lokalplanområdet.
- stk. 2** Grundejerforeningen skal oprettes, når kommunalbestyrelsen kræver det.
- stk. 3** Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de på kortbilag 2 viste fælles friarealer, veje og stier samt vejtræer og beplantning.
- stk. 4** Grundejerforeningen er pligtig til vederlagsfrit at tage skøde på vej-, sti- og fælles friarealer.

§12
FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.

- stk. 1** Bebyggelsen skal senest på ibrugtagningstidspunktet tilsluttes naturgasnettet.

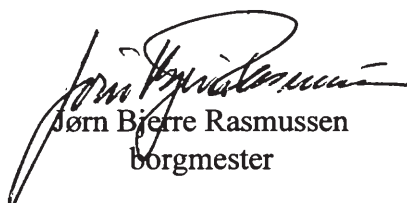
§13
TILLADELSER OG DISPENSATIONER.


- stk. 1** Kommunalbestyrelsen kan efter lov om planlægning, §19, 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.

§14
VEDTAGELSESPÅTEGNING.

Foranstående forslag til lokalplan nr. 01.B.09.02 er vedtaget i henhold til planlovens §24, den 29. maj 1997.

Juelsminde Kommunalbestyrelse

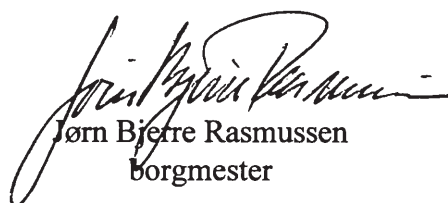

Jørn Bjerre Rasmussen
borgmester



Henning Seiding
kommunaldirektør

Foranstående forslag til lokalplan nr. 01.B.09.02 er i henhold til planlovens §24, stk. 3 offentliggjort i perioden den 04. juni 1997 til den 27. august 1997.

Foranstående lokalplan er den 9. oktober 1997 i henhold til planlovens §27 endeligt vedtaget som lokalplan nr. 01.B.09.02

Juelsminde Kommunalbestyrelse


Jørn Bjerre Rasmussen
borgmester


Henning Seiding
kommunaldirektør

Vedtagelsen af lokalplanen er offentliggjort den 15. oktober 1997.



Mål: 1:2000

KLAKRING SOGN

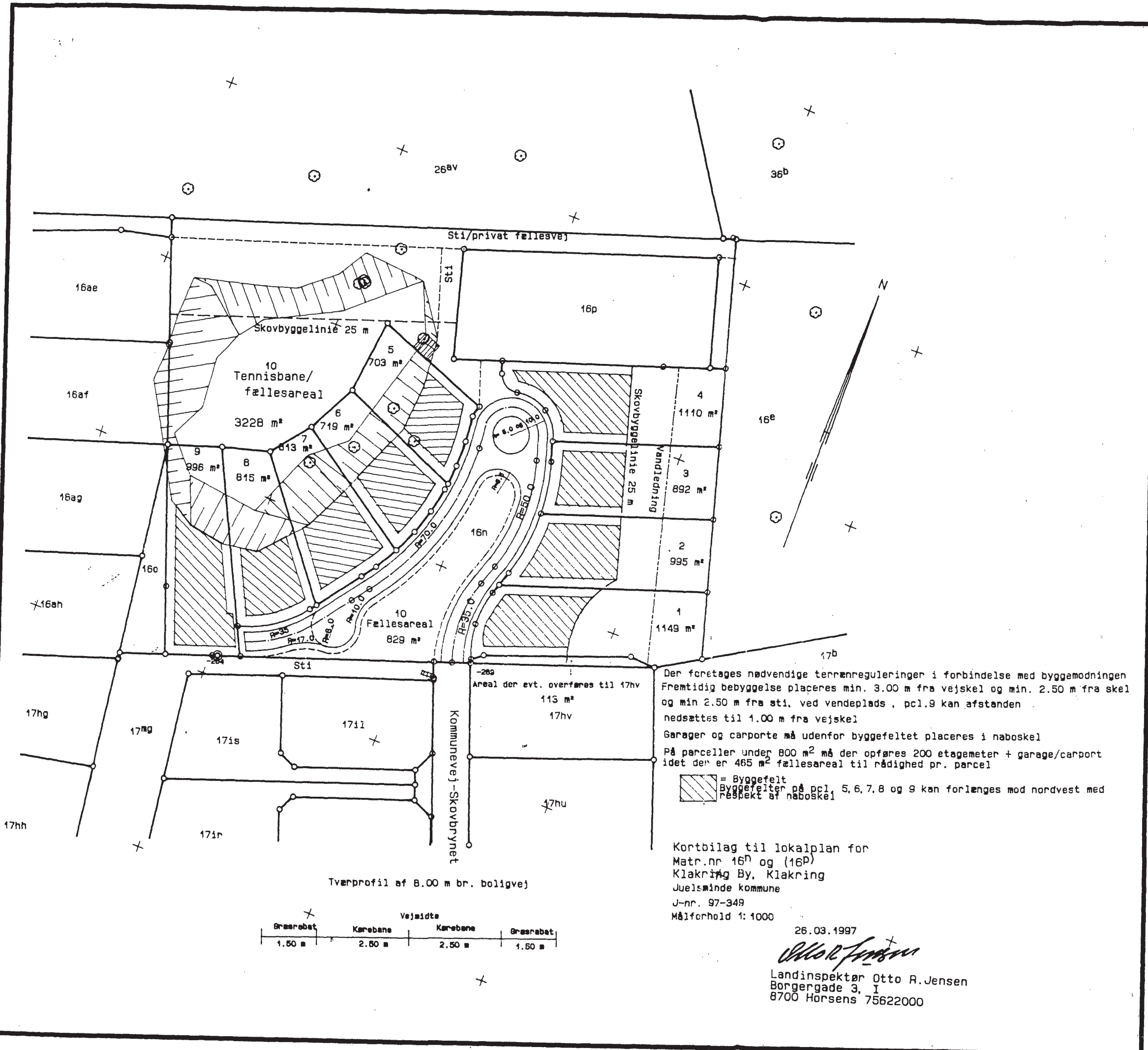
Kortbilag nr. 1

MATRIKULÆRE FORHOLD

LOKALPLAN 01.B.09.01

FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL
I JUELSMINDE

JUELSMINDE KOMMUNE



Mål: 1:1000

KLAKRING SOGN

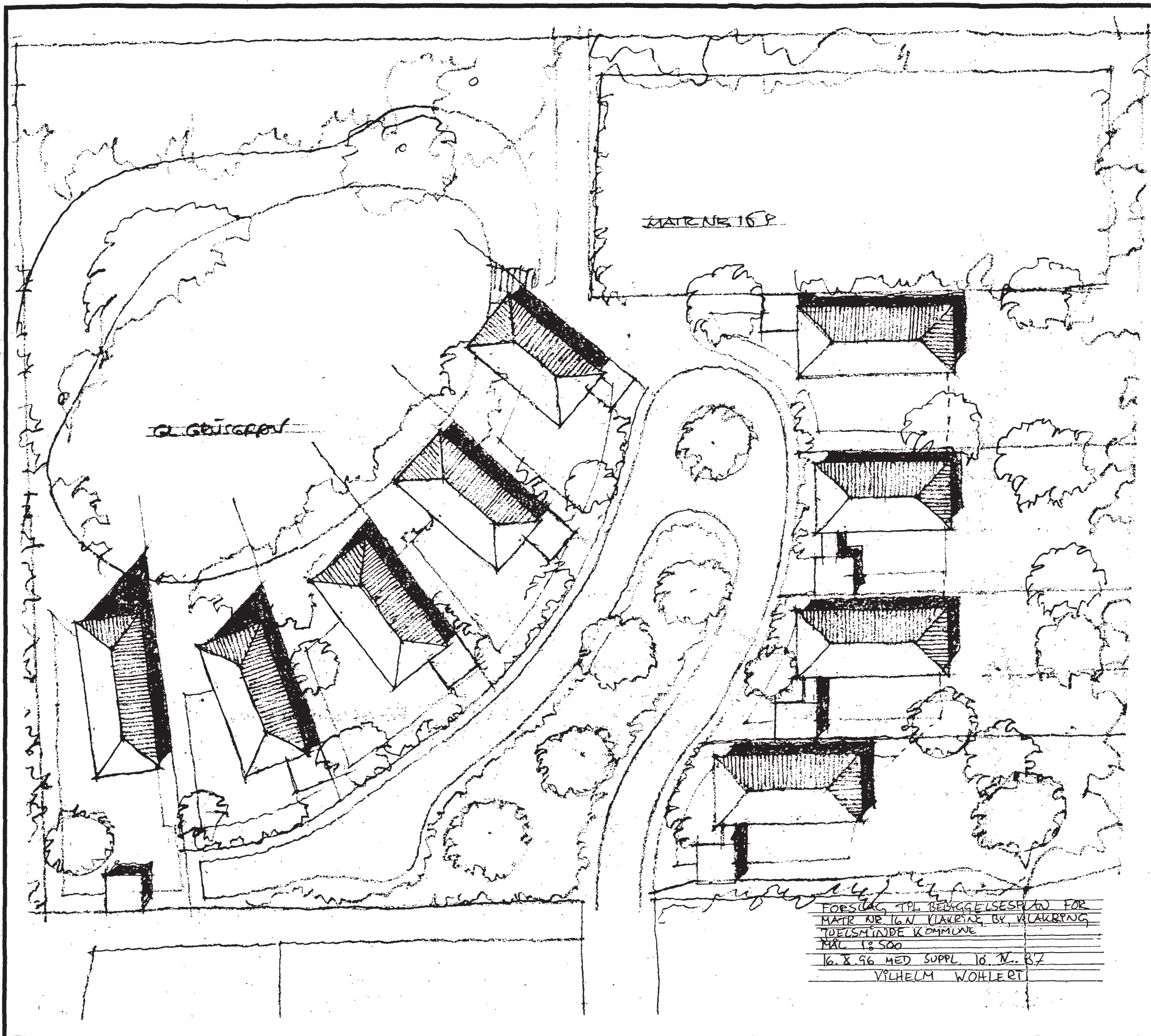
Kortbilag nr. 2

LOKALPLANKORT

LOKALPLAN 01.B.09.01

FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL I JUELSMINDE

JUELSMINDE KOMMUNE



MATE NR 16 P

G. G. G. G. G.

FORSLAG TIL BEBOGGELSESPLAN FOR
MATE NR 16 N KLAKRING, BY, KLAKRING,
JUELSMINDE KOMMUNE
MÅL 1:500
16. 8. 96 MED SUPPL. 16. N. 87
VILHELM WOHLERT

Mål: 1:500

KLAKRING SOGN

Kortbilag nr. 3

ILLUSTRATIONSPLAN

LOKALPLAN 01.B.09.01

FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL
I JUELSMINDE

JUELSMINDE KOMMUNE