



Vamdrup Kommune

Anmelder:



LANDINSPEKTØRFIRMAET
JEPPESEN & BJERRE
Fredericiagade 17 · 6000 Kolding
Tlf. 75 52 05 77 · Fax 75 53 93 35

LOKALPLAN

44

For et boligområde ved

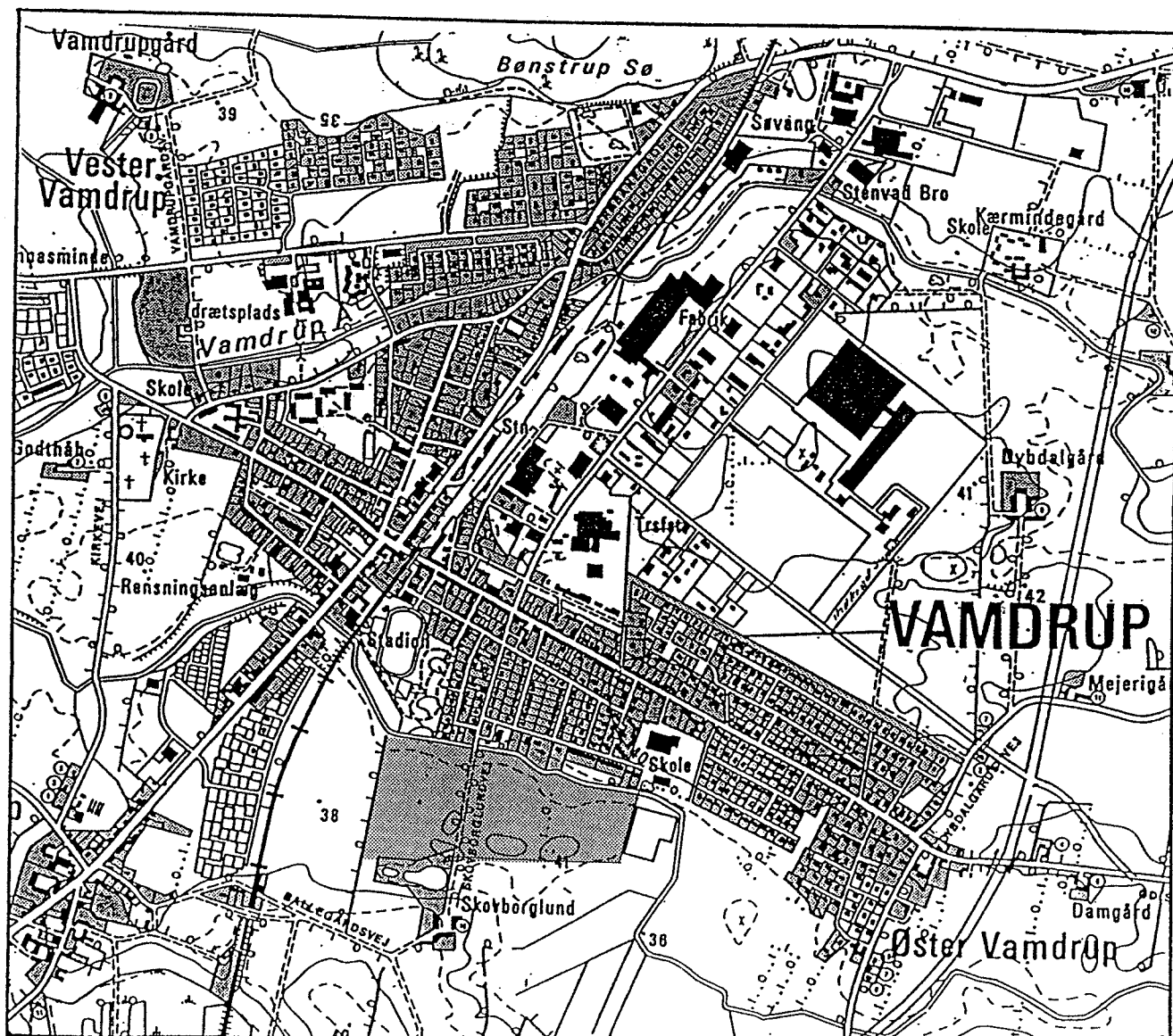
SKOVBORGLUND

STEMPELMÆRKE
RETTE N I
KOLDING

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

N 916315

11.05.98 10:15
0001200.00
663210 SM 01



REDEGØRELSE

Beliggende:

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 14 ha. Området er beliggende i den østlige del af byen og syd for Kongeåen ved Skovborglund. Vejbetjeningen af området sker fra Skovborglundvej.

Baggrund:

Baggrunden er et ønske fra byrådets side, om at udlægge et attraktivt boligområde og igennem denne lokalplan at fastlægge mere detaljerede bestemmelser for den fremtidige udnyttelse af området end de bestemmelser, der er indeholdt i Byplanvedtægt nr. 13 fra 1977 (kortbilag 1) og i kommuneplanens rammer.

Der er således redegjort for, hvilke arealer der kan udstykkes og bebygges og hvilke arealer der skal udlægges til fælles opholds- og friarealer samt hvorledes området skal vej- og stibetjenes.

Kommuneplanen:

Da lokalplanens indhold er i overensstemmelse med kommuneplanen, er det muligt for byrådet selv at foretage den endelige vedtagelse af lokalplanen.

I kommuneplanen er området udlagt til boligbebyggelse med en max. bebyggelsesprocent på 25 for området som helhed. Ved lokalplanlægning kan enkelte grunde en højere bebyggelsesprocent.

Der er endvidere fastsat at bebyggelse ikke må opføres i en højde af mere end 8,5 m. og et max. etageantal på 1,5.

Forhold til anden planlægning.**Regionplan:**

Planen griber ikke ind i regionplanens retningslinier.

Kommuneplan:

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser for området.

Vejplan:

Planen griber ikke ind i den lokale vejplanlægning.

Vandforsyning:

Området vandforsynes fra Vamdrup Vandværk.

Varmeforsyning:

Området varmforsynes med naturgas.

Spildevand:

Området er omfattet af kommunens spildevandsplan og spildevandet ledes til Vamdrup rensningsanlæg.

Sektorplanlægning:

Der er intet i den kommunale sektorplanlægning i øvrigt, som har betydning for lokalplanens realisering.

Lokalplanens retsvirkninger.

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

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

Byrådet kan 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.

Lokalplanforslagets 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 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for indsigelser og ændringsforslag er udløbet (d.v.s. fra den 24. sept. 1997 til den 19. nov. 1997) kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 24. sept. 1997 og indtil forslaget er endeligt godkendt, dog højst til den 24. sept. 1998.

I henhold til bekendtgørelse (nr. 746 af 16 august 1994) til lov om planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2.1 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål.

1.1. Det er lokalplanens formål:

at ophæve den del af byplanvedtægt nr. 13, der omfattes af denne lokalplan. (Kortbilag 1.)

at fastlægge en udstykningsplan for området, der udlægges til åben- og lav bebyggelse samt tæt/lav på storparcellerne.

at fastlægge placering af nye veje, stier og forsyningsanlæg.

at fastlægge bestemmelser for områdets anvendelse og bebyggelse.

§ 2 Område og zonestatus.

2.1. Lokalplanen afgrænses, som vist på vedhæftede kort og omfatter en del af matr. nr. 12dm og 2al af Bastrup By, Vamdrup, samt alle parceller der efter den xxxxxxxx udstykkes fra den nævnte ejendom.

2.2. Området er beliggende i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse.

3.1. Området må kun anvendes til boligformål og bebyggelsen må kun bestå af åben-/ lav og tæt / lav bebyggelse med dertil hørende kollektive anlæg.

3.2. De uden skravering viste områder må kun anvendes til åben og lav bebyggelse og på hver ejendom må der kun opføres og indrettes en bolig.

3.3. De med tæt skravering viste områder må med nedennævnte undtagelser kun anvendes til tæt lav bebyggelse.

3.4. Byrådet kan tillade at arealer udlagt til tæt lav bebyggelse, anvendes til åben lav bebyggelse efter reglerne herom.

3.5. Ejendommen må ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

3.6. Byrådet kan dog 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 ejendommen

at virksomheden efter byrådets skøn, drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke ændres (herunder ved skiltning og lignende) således områdets karakter af boligområde ikke brydes.

at virksomheden ikke medfører gener for de omboende

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

§4 Udstykninger.

4.1 Udstykning må i princippet kun foretages i henhold til den på vedhæftede kortbilag 2 viste udstykningsplan.

4.2. Ingen parcelhusgrund må udstykkes med en mindre størrelse end 650 m².

4.3. Ingen grund til tæt/lav bebyggelse må udstykkes med en mindre størrelse end 225 m².

§5 Vej- og stiforhold.

6

- 5.1. Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed, som vist på kortbilag 2.

Fordelingsvej A - B (Skovborglundvej) i en bredde af 19 m. (incl. sti b-c).

Stamvej B - C - D i en bredde af 8 m.

Stamvej E - F i en bredde af 11 m.

Boligvej øst og vest for C med torve.

Boligvej øst og vest for D med torve.

Boligvej F-F

Boligvej G - H

Boligvej K - L

Stier i en bredde af 4 m:

n - o, p - q, r - s, t - u, v - x og y - z.

Stien l - m udlægges i 5 m

Stierne a - b, h - i, e - g anlægges i grønt bælte, som vist på kortbilag 2.

Vejene A-B, B-C-D, E-F og stierne a-b, h-i, e-g samt stien b-c, d-e er offentlige, mens alle øvrige boligveje, torve og lokalstier er private.

Offentlig færdsel er dog tilladt.

Torvearealerne udlægges som lege- og opholdsområder med max. hastighed på 15 km/t i h.t. færdselsloven.

Til de offentlige veje og stier må der ikke være direkte adgang fra de tilstødende ejendomme.

Udlagt til evt. fremtidig vej/sti, men indtil da udlagt som friareal er:

- Området i forlængelse af A-B mod syd

- Området i forlængelse af B-C-D mod vest

Vejene A-B med sti b-c, B-C-D, E-F, G-H og K-L udføres som vist på Bilag 3,4 og 5.

Stien D-e tjener tillige som vejadgang til ejendommen Skovborglund.

- 5.2. Langs vejene G - H og K - L skal fritliggende garager / carporte placeres bag plante-
linien (bilag 6), langs øvrige veje skal garager og carporte placeres mindst 5m. fra
vejskel, således der kan indrettes parkering til 1 bil mellem vej og garage / carport.

Der må ikke indrettes parkeringspladser til biler i området eller på de enkelte
grunde med en tilladt vægt over 3500 kg.

§ 6 Ledningsanlæg.

- 6.1. El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men
må alene udføres som jordkabler.
- 6.2. Der må ikke opsættes master, udvendige antenner eller anden skæmmende indret-
ning.
Paraboler må opsættes såfremt overkanten af disse er max. 180 cm. over terræn.
- 6.3. Samtlige boliger i området skal tilsluttes fællesantenne.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.

- 7.1. I de i §3 stk. 3.2. og 3.3. udlagte områder til boligformål må der på hver ejendom,
uanset størrelse, bebygges 160 m2 bruttoetageareal. Herudover må ejendomme be-
bygges når bebyggelsesprocenten ikke overstiger 25 for den enkelte ejendom.

- 7.2. Intet punkt på en bygnings ydervægge eller tagflade må være hævet mere end 8,5 m. over terræn og sokkelhøjden må max. være 20cm over vejens middelkote.
- 7.3. Bygninger må ikke opføres med mere end 1½ etage.
- 7.4. Garager og carporte skal placeres som beskrevet under pkt 5.2.
- 7.5. Omkring vej G - H og K - L skal bebyggelse placeres som vist på kortbilag 6 med en facade eller gavl i byggelinien.
- 7.6. **Støjforhold.**
- Det skal sikres, at støjniveauet på mindst en af bygningens facader samt på de primære udendørs opholdsarealer ikke overstiger 55 dB(A) i forhold til vejstøj og 60 dB(A) i forhold til jernbanestøj.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 8.1. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.2. Blanke og reflekterende materialer må ikke anvendes.
- 8.3. Til udvendige bygningssider må ikke anvendes materialer og konstruktioner, som efter byrådets skøn virker skæmmende.
- 8.4. Tagflader skal beklædes med tegl eller tegllignende materialer.
- 8.5. Tage på garager og carporte eller udhuse skal udføres som taget på beboelsesbygningen eller med fladt tag med vandret sternbrædt.

- 8.6. Udvendige bygningssider, herunder tage og sokler, må kun fremtræde i jordfarver samt blandinger af sort, gråt og hvidt. Såfremt andre farver ønskes anvendt, skal disse godkendes af byrådet i hvert enkelt tilfælde.

§ 9 Ubebyggede arealer.

- 9.1. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, græssåning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende. Der må ikke ske oplag, der kan virke skæmmende for området. Oplag så som brændestabler, både m.v. med en større grundflade end 10m² og en højde over 2,20 m må ikke etableres uden byrådets særlige godkendelse. Langs vejene G - H og K - L skal det ubebyggede areal mellem vejskel og plantelinie udlægges som græsplæne uden nogen form for beplantning eller oplag. Dog kan adgang til bolig og garage / carport etableres i fast belægning.
- 9.2. De udlagte fælles opholdsarealer må ikke udstykkes til bebyggelse og der må ikke ske indgreb i den eksisterende beplantning uden byrådets godkendelse.
- 9.3. Hegn i skel skal i den udstrækning, som det fremgår af vedhæftede bilag være almindelig bøg.
- 9.4. Ren- og vedligeholdelse af fællesarealer og vejrabatter skal foretages af grundejerne.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse.

- 10.1. Samtlige boliger i området skal tilsluttes naturgasnettet og fællesantenne.

§ 11 Grundejerforening.

- 11.1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanens område.
- 11.2. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 75 % af grundene i etape I er bebygget.

- 11.3. Grundejerforeningen skal forestå administration og vedligeholdelse af de i § 9 stk. 9.4. nævnte fællesarealer.
- 11.4. Vedligeholdelse af faste belægninger på veje, stier og torve forestås af kommunen.
- 11.5. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.
- 11.6. Påtaleret vedrørende overholdelse af nærværende lokalplan har alene byrådet.

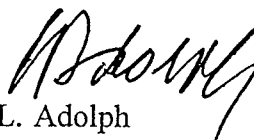
§ 12 Vedtagelsespåtegning.

Således vedtaget af Vamdrup byråd den 10. september 1997



Otto Olsen

Borgmester

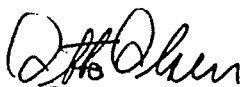


L. Adolph

Kommunaldirektør

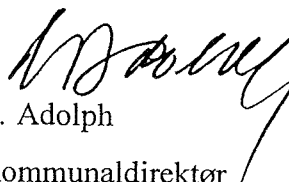
I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Vamdrup Byråd, den 18. februar 1998



Otto Olsen

Borgmester



L. Adolph

Kommunaldirektør

Ovenstående lokalplan begæres i henhold til §2 lyst på matr. nr. 12^{dm} Ø. Vamdrup by, Vamdrup og matr. nr. 2^{al} og 2^{aq} - 2^{bv} incl. Bastrup by, Vamdrup med Vamdrup Kommune som påtaleberettiget.

I henhold til approbation fra d. 24-4-1998 er matr. nr. 2^{aq} - 2^{bv} udstykket fra matr. nr. 2^{al}.

Kolding, den 7/5 1998.



Jakob Kolind
landinspektør

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Kolding

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 20

Akt.nr.:

I 726

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 12 DM, Ø. Vamdrup By, Vamdrup

Ejendomsejer: Marie Jensen

Lyst første gang den: 11.05.1998 under nr. 513391

Senest ændret den : 11.05.1998 under nr. 513391

Lyst på 12-dm Øster Vamdrup by, Vamdrup, samt 2-al, 2-aq til 2-bv
incl. Bastrup by, Vamdrup

Retten i Kolding den 13.05.1998


Britta Boje

MÅL 1:4000

Hans Bendixen sion 1896

Partiel Byplanvedtægt nr. 13

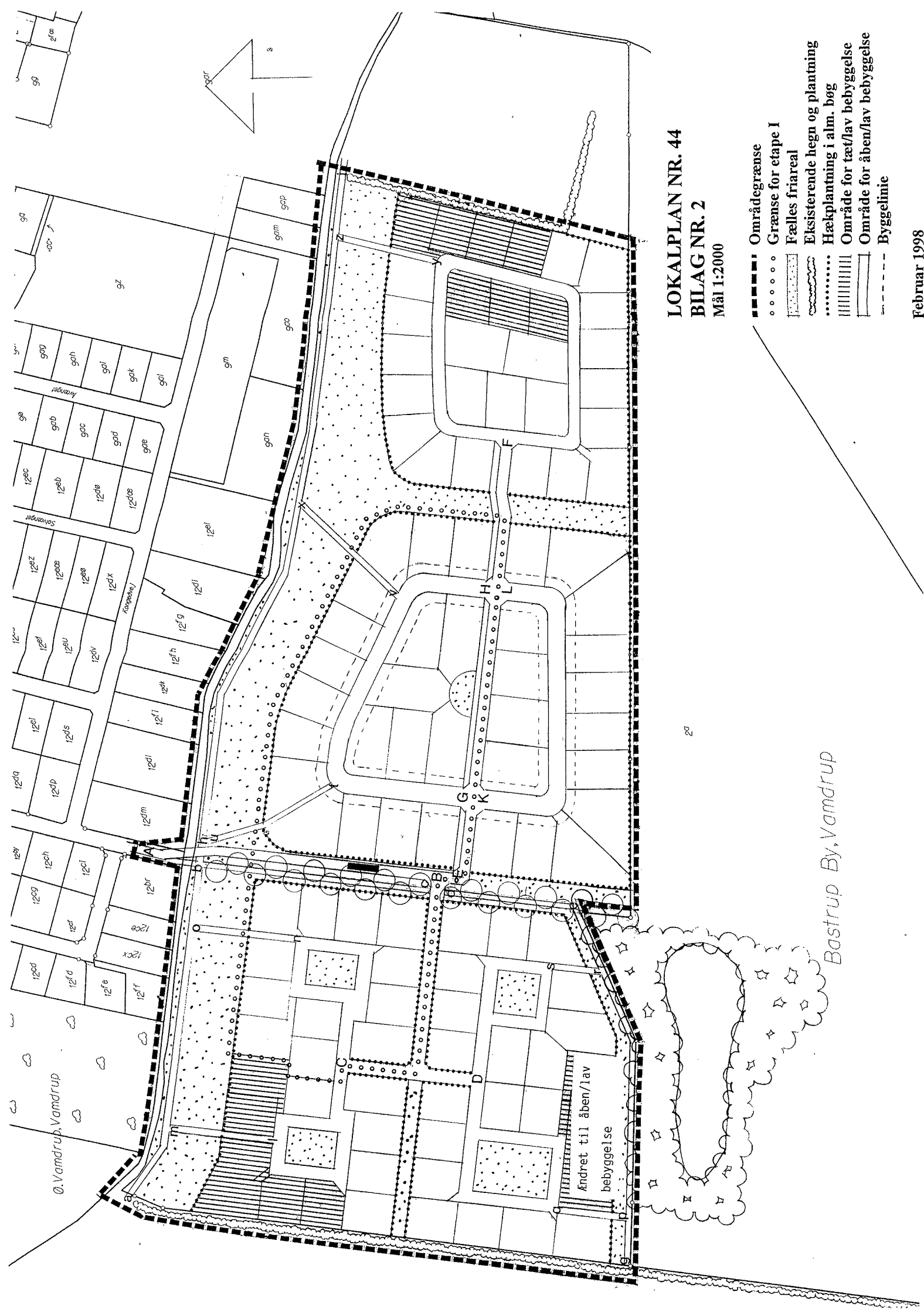
Signatur:

Boligarca!

Friarcl

Gangshi

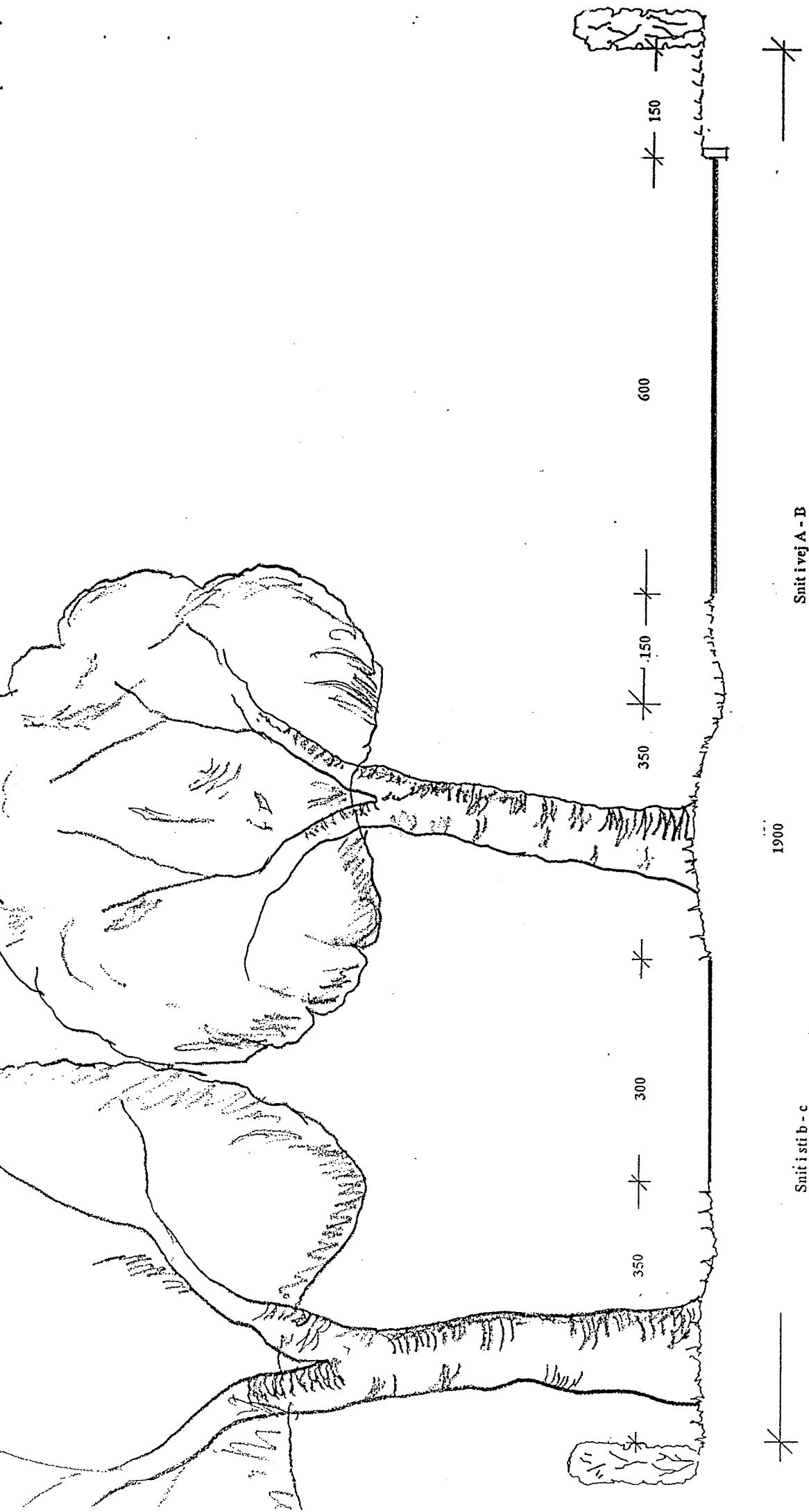
Områdegrænse



LOKALPLAN NR. 44
BILAG NR. 2
Mål 1:2000

- ■ ■ ■ ■ Områdegrænse
- ○ ○ ○ ○ Grænse for etape I
- ▤ Fælles friareal
- ~ Eksisterende hegn og plantning
- Hækplantning i alm. bøg
- ||||| Område for tæt/lav bebyggelse
- ▭ Område for åben/lav bebyggelse
- - - - - Byggelinie

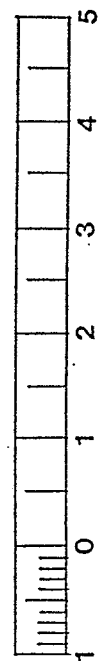
Bastrup By, Vamdrup

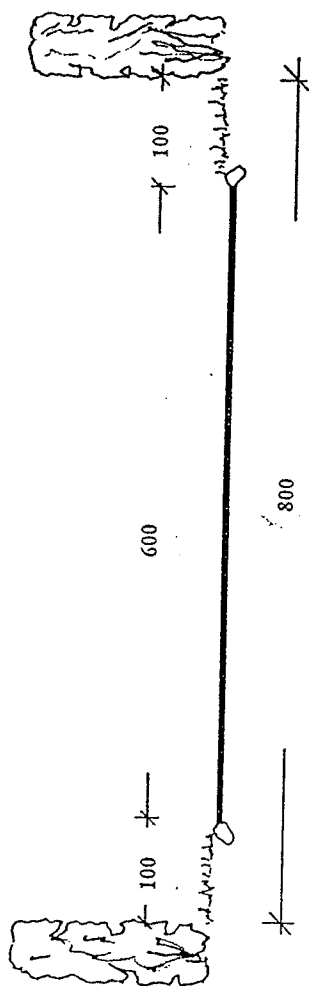


Snit i vej A - B

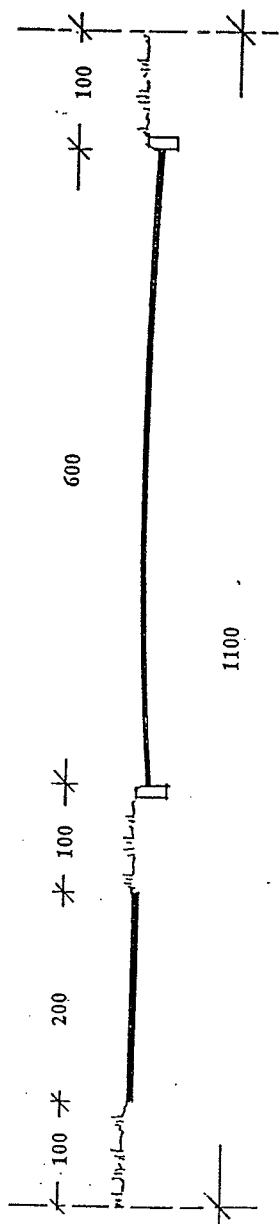
Snit i sti b - c

LOKALPLAN NR. 44 BILAG NR. 3

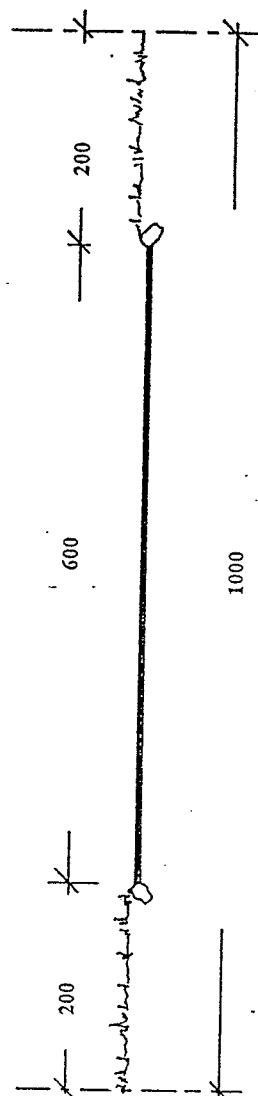




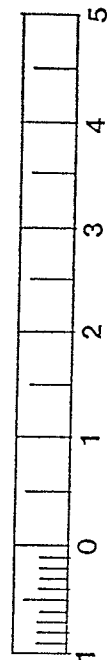
Snit i vej B - C - D

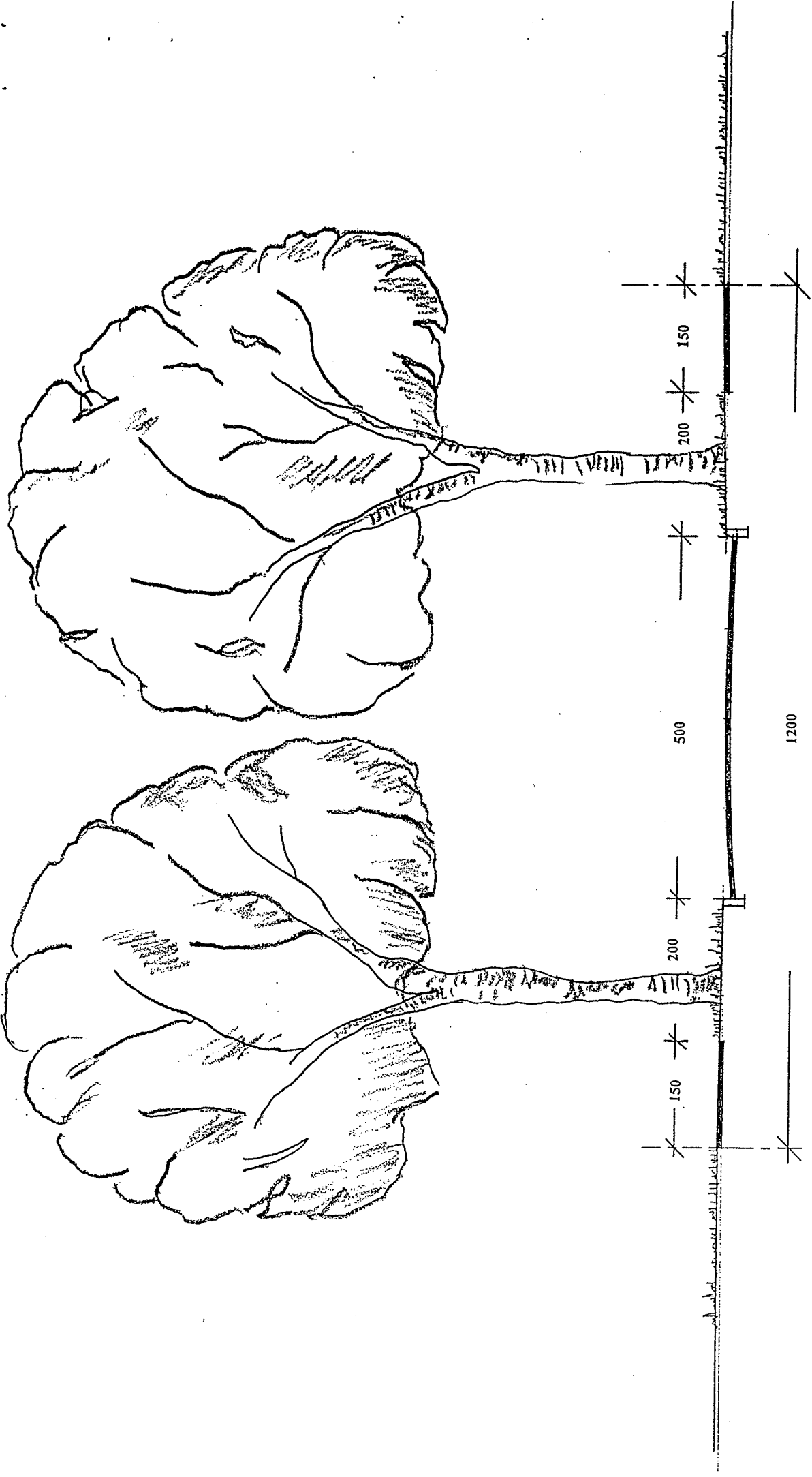


Snit i vej E - F

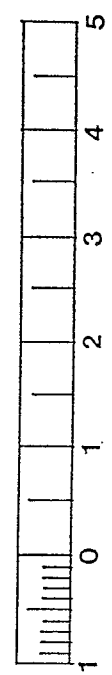


Snit i vej F - F

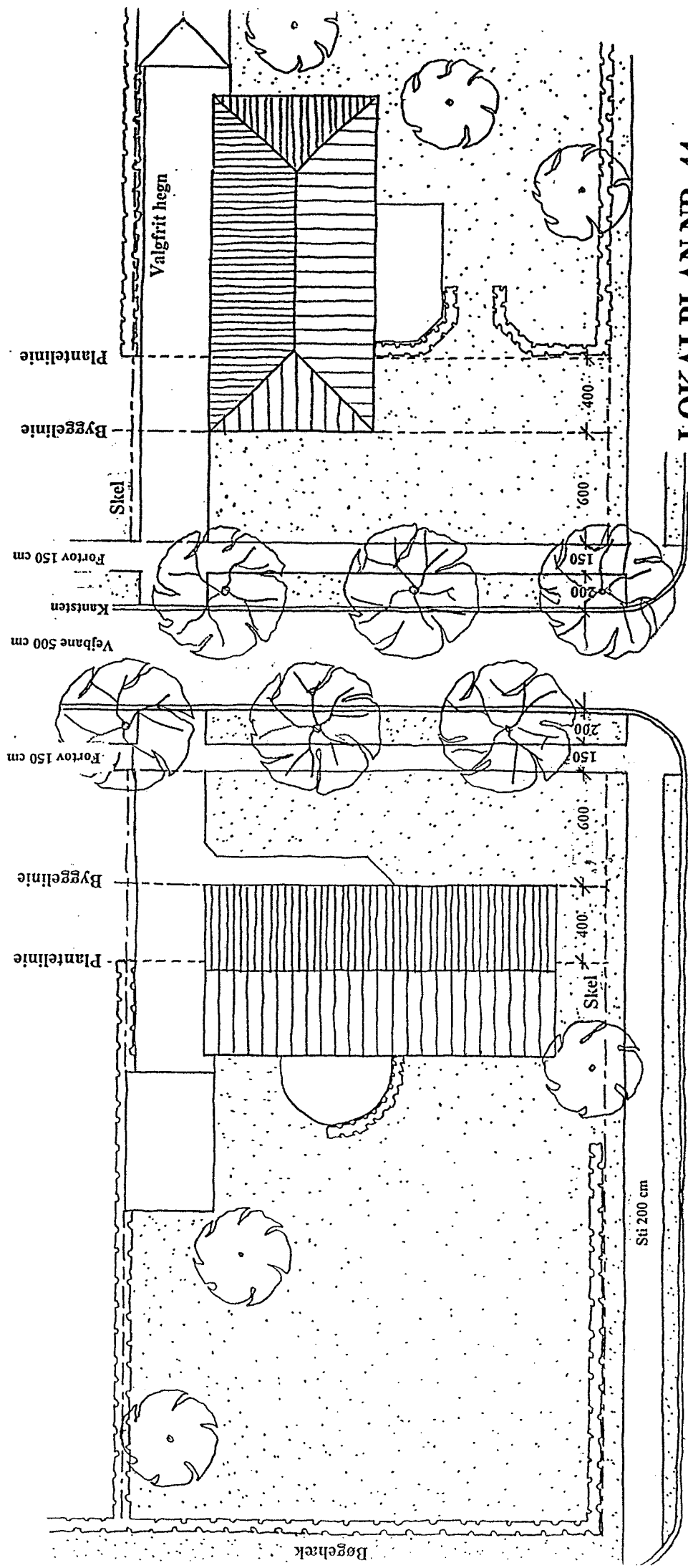
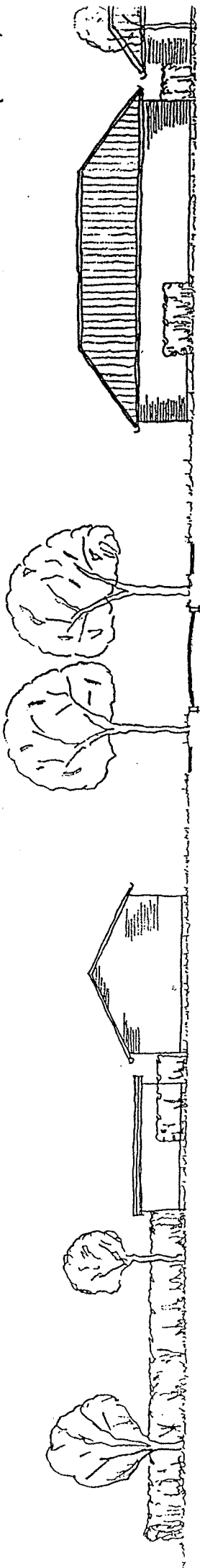




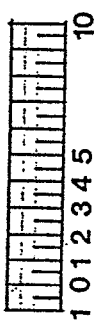
Sniti vej G - H, K - L

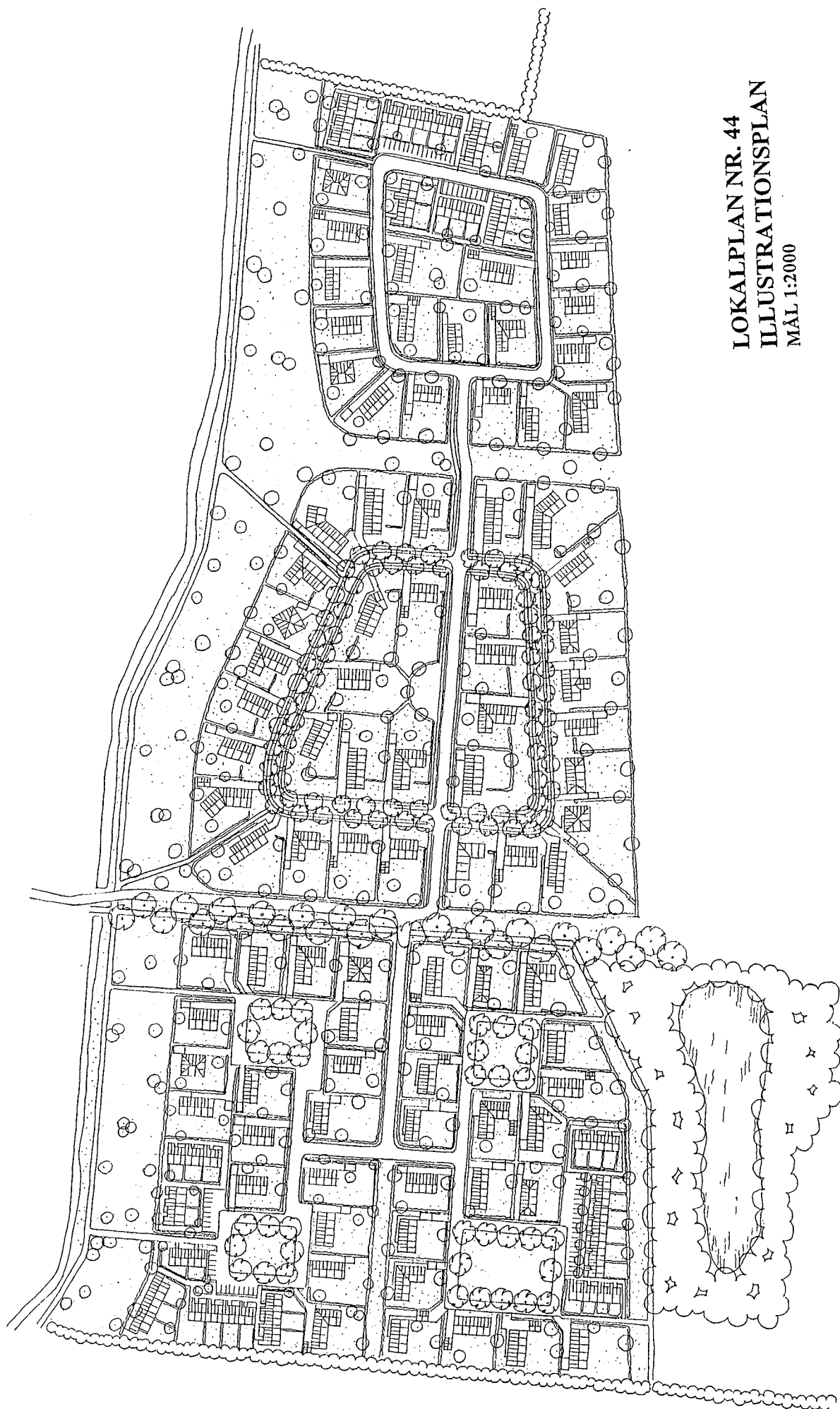


LOKALPLAN NR.44
BILAG NR.5

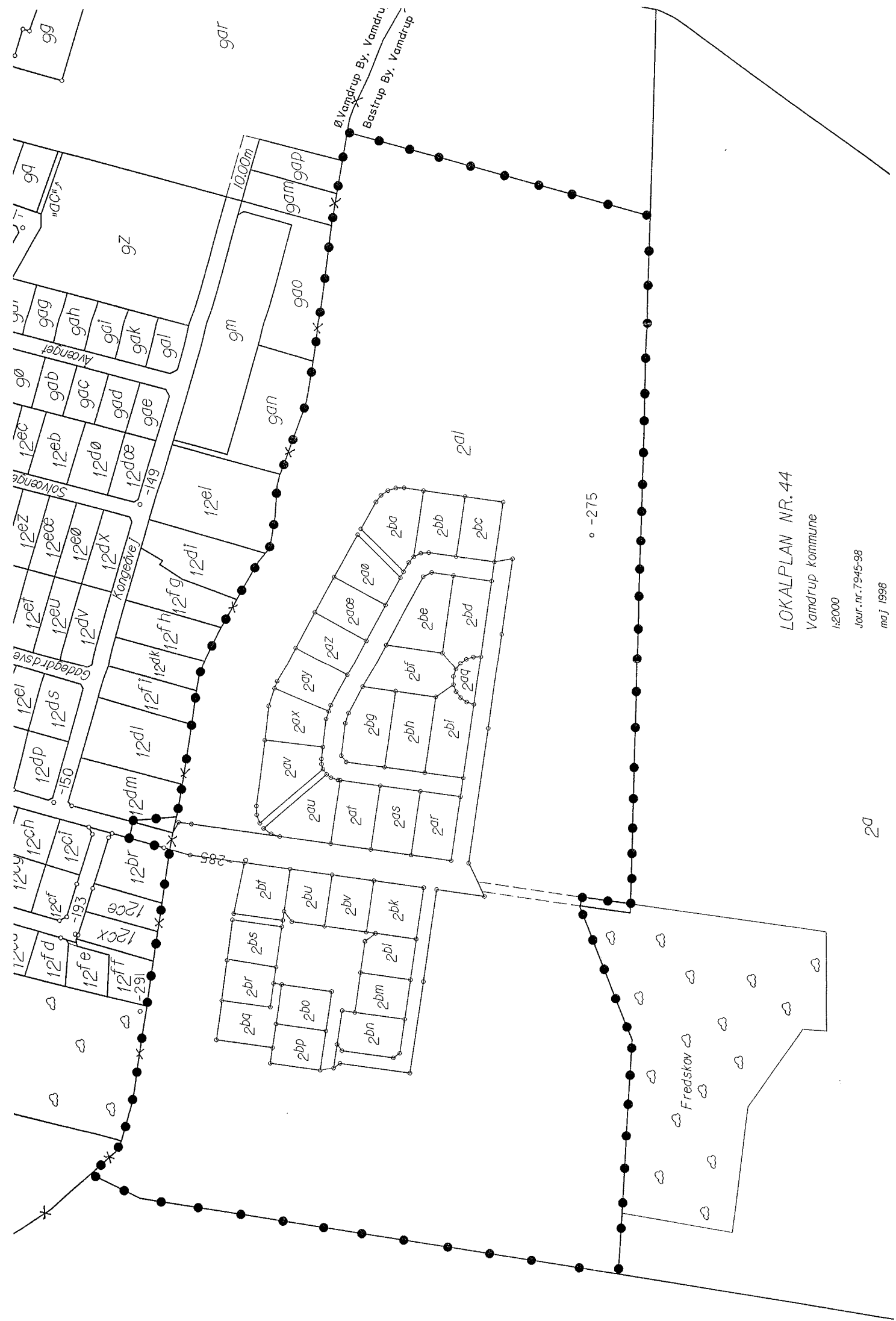


LOKALPLAN NR. 44
BILAG NR. 6





LOKALPLAN NR. 44
ILLUSTRATIONSPLAN
MÅL 1:2000



LOKALPLAN NR.44

Vandrup kommune

1:2000

Jour.nr.7945-98

maj 1998

20

