

LOKALPLAN NR. 120235

for et boligområde ved Sdr. Ringvej i Give



GIVE KOMMUNE

Hvad er en lokalplan

Dette hæfte er en lokalplan for et nyt boligområde, beliggende ved Sdr. Ringvej i Give by.

En lokalplan er en fysisk plan, som i mere eller mindre detaljeret omfang fastlægger placeringen og udformningen af bebyggelse, veje, stier, beplantning m. m. indenfor planens område.

En lokalplan består af 2 dele. En redegørelse for hvordan planen forholder sig til anden planlægning samt lokalplanens juridiske bestemmelser.

Lokalplanen har sin baggrund i lov om planlægning. Hensigten med loven er blandt andet at sikre borgernes indsigt i kommunens planlægning. Derfor skal kommunen udarbejde en lokalplan før større anlægsarbejder, eller før der sker ændringer, som kan få betydning for området som helhed.

Inden lokalplanen kan vedtages endeligt af byrådet, skal den fremlægges for borgerne som forslag til en lokalplan i en periode på 8 uger. Inden udløbet af disse 8 uger kan enhver komme med indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til lokalplanforslaget. Eventuelle kommentarer til et lokalplanforslag skal behandles af byrådet, inden lokalplanen kan endeligt vedtages.

REDEGØRELSE

Lokalplanens indhold

Lokalplanen, der omfatter et areal på ca. 2,5 ha, grænser mod nord til Sdr. Ringvej, mod vest til det eksisterende boligområde ”Højvang”, og mod syd og nord til landbrugsarealer, som på sigt forventes inddraget til byudvikling.

Lokalplanen er udarbejdet med henblik på udvikling af et nyt boligområde i tilknytning til boligområderne ”Højvang” vest for lokalplanområdet og ”Hyldevang” nord for Sdr. Ringvej.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplanlægning

Det af lokalplanen omfattede område ligger i område B 10 i kommuneplanens rammedel, der er udlagt til boligformål med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Det af lokalplanen omfattede område ligger i landzone og vil i forbindelse med lokalplanens godkendelse blive overført til byzone.

Lokalplanområdet udlægges til åben lav boligbebyggelse med tilknyttede veje, stier, vendeplads og grønne områder.

For området der udlægges til boligformål fastlægges i lokalplanen:

- at bebyggelsen inden for området skal være åben lav boligbebyggelse,
- at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstiger 25.
- at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1½ etage.

Regionplanlægning

Lokalplanområdet er i Regionplanen udlagt til byudvikling, og

der er altså overensstemmelse mellem de to planer.

Spildevandsplanlægning

Området er omfattet af kommunens spildevandsplan.

Affaldsplan

Området er omfattet af kommunens affaldsplan.

Varmeforsyning

Området forsynes med kollektiv varmforsyning.

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra privat fælles vandværk, og ifølge regionplan 2001 gælder der for områder med drikkevandsinteresser, at etablering af aktiviteter eller anlæg, der medfører særlig risiko for grundvandet, så vidt muligt skal undgås.

Der bør således ikke anvendes sprøjtemidler på de fælles friarealer og i private haver. Desuden bør der ikke etableres nedsivningsanlæg i området.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Det vurderes, at tilvejebringelsen af lokalplanen ikke medfører en væsentlig indvirkning på miljøet eller at der skal gennemføres en miljøvurdering i h.t. lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004).

Ekstern miljø.

Ved tilrettelægning af det eksterne miljøes påvirkning i det pågældende lokalplanområde anvendes Miljøstyrelsens vejledning "Ekstern støj fra virksomheder" nr. 5/1 1984.

For område B der udlægges til boligformål anbefales de i vejledningen nedenfor under områdetype 5 angivne vejledende støjgrænseværdier.

Tabel 1. Vejledende grænseværdier for støjbelastning fra virksomheder målt udendørs langs områdets afgrænsning.

	Mandag-fredag kl.7.00-18.00 lørdag kl.7.00-14.00	Mandag-fredag kl.18.00-22.00 lørdag kl.14.00-22.00 søn-og hel.dg kl.7.00-22.00	Alle dage kl.22.00-7.00
Områdetype			
1. Erhvervs- og industriområde	70	70	70
2. Erhvervs- og industriområde med forbud mod generende virksomhed.	60	60	60
3. Område for bl. bolig og erhvervsbebyggelse centerområder, m.m.	55	45	40
4. Etageboligområde	50	45	40
5. Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45	40	35
6. Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder.	40	35	35

Støjens spidsværdi må om natten ikke overskride det anførte støjniveau med mere end 15 db (A).

Som afskærmning af boligområdet mod Sdr. Ringvej udlægges et 12 m br. beplantningsbælte.

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 § 17 i lov om planlægning et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen, der skaber risiko for foregribelse af den endelige plans indhold. Den eksisterende lovlige anvendelse af arealet kan fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 30. marts 2005, og indtil forslaget er endeligt vedtaget.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge § 18 i lov om planlægning, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt 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. Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lemper af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af området, der søges skabt ved lokalplanen.

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

GIVE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 120235

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Det er lokalplanens formål,

1. at åbne mulighed for et nyt boligområde for åben lav boligbebyggelse i Give by.
2. at overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone.

§ 2 OMRÅDET OG ZONESTATUS

- 2.1 Det af lokalplanen omfattede område afgrænses som vist på kortbilaget og omfatter dele af matr. nre. 14c, 14la og 14kø Give By, Give, samt alle parceller, der efter den 30. marts 2005 udstykkes fra nævnte område.
Lokalplanområdet overføres i forbindelse med lokalplanens godkendelse fra landzone til byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet udlægges til boligformål.
Der må kun opføres åben lav boligbebyggelse inden for lokalplanområdet.
Ved opførelse af åben lav boligbebyggelse må der på hver ejendom kun opføres eller indrettes en bolig.
- 3.2 Der udlægges fælles friarealer og grønne områder inden for lokalplanområdet som vist på kortbilaget.

§ 4 UDSTYKNINGER

- 4.1 Udstykninger skal ske i overensstemmelse med den på kortbilaget viste vejledende udstykningsplan.

Yderligere udstykning må ikke finde sted.
Ingen grund må være mindre end 700 m² eller større end 2000 m².

§ 5 VEJ- OG STIFORHOLD

- 5.1 Der udlægges arealer til følgende nye veje og stier med beliggenheder som vist på kortbilaget:
- Vej A-B-C i en bredde af 10,00 m.
 - Vej C-D-C i en bredde af 8,00 m.
 - Sti d-e i en bredde af 5,00 m.

Iøvrigt kan der anlægges stier i det i § 8.1 nævnte grønne område.

Alle stier i lokalplanområdet etableres som gangstier.

Der må ikke etableres overkørsler til vej A-B eller til Sdr. Ringvej, men der må etableres overgange fra de enkelte grunde til vejene, stierne og til de grønne områder i lokalplanområdet.

- 5.2 Parkeringsarealer udlægges i henhold til parkeringsbestemmelserne for Give Kommune.

- 5.3 Der pålægges byggelinie 2,50 m vejskel, således som vist på kortbilaget.

- 5.4 Langtids- og natparkering af lastbiler og større varevogne med en totalvægt over 3500 kg eller en højde over 2,2 m samt af campingvogne og lystbåde er ikke tilladt indenfor lokalplanområdet.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Ved åben, lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25 for den enkelte ejendom.

- 6.2 Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1½ eta-

ge.

- 6.3 Bebyggelse inden for lokalplanområdet må ikke opføres nærmere vejskel end 2,50 m, jfr. § 5.3.
- 6.4 I forhold til Sdr. Ringvej gælder der for boliger i lokalplanområdet et støjkrav på maksimalt 55 dB(A). Støjkravet skal overholdes - om fornødent ved etablering af støjafskærmning.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Til udvendige bygnings sider samt tagflader må ikke anvendes materialer som efter byrådets skøn virker skæmmende.
- 7.2 Bortset fra parabolantennener må der ikke opsættes udvendige antenner på huse/udbygninger. Antenneinstallationer til erhvervsradioer og anlæg til radioamatører/lytteamatører, der er indehaver af licens, tillades. Erhvervsmæssig skiltning og reklamering er kun tilladt hvor der foreligger en godkendelse på ejendommen til det pågældende erhverv.

§ 8 FÆLLES FRIAREALER, BEPLANTNINGSBÆLTER OG GRØNNE OMRÅDER.

- 8.1 Inden for lokalplanområdet udlægges det på kortbilaget viste fælles friareal, det mod Sdr. Ringvej viste 12 m brede beplantningsbælte, samt de grønne områder.
- 8.2 Give Kommune anlægger det inden for lokalplanområdet udlagte fælles friareal med græs. Arealet overdrages til den i § 12 anførte grund-

ejerforening, der herefter står for vedligeholdelsen af arealet.

Grundejerforeningen kan evt. etablere legeplads, bålplads eller lign. i det fælles friareal.

- 8.3 De i lokalplanområdet udlagte grønne områder og beplantningsbæltet langs Sdr. Ringvej anlægges af Give kommune.

§ 9 ØVRIGE UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Ubebyggede arealer skal holdes ryddelige, ligesom der skal holdes passende orden.
- 9.2. Standere til gadelys, brandhaner, elskab og antenneskabe skal kunne placeres i skel mod vej.
- 9.3 Belysning af boliger, parkeringspladser, stier, veje m. m. må kun udføres som parkbelysning.
- 9.4 Der må ikke uden byrådets tilladelse terrænreguleres mere end +/-0,5 m i forhold til eksisterende terræn og ikke tættere på naboskel end 0,5 m.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- 10.1 Nye bebyggelser må ikke tages i brug, før tilslutning til kollektiv varmforsyning har fundet sted.

§ 11 LOKALPLANENS OVERHOLDELSE

- 11.1 Før noget byggeri påbegyndes, skal der forelægges byrådet tegninger, der viser grunden med angivelse af størrelse og dens omgivelser samt bygningernes beliggenhed på grunden, ligesom den påtænkte anvendelse af bygningerne og grunde skal oplyses, således at byrådet kan påse overens-

stemmelse med lokalplanen.

§12 GRUNDEJERFORENING

- 12.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor lokalplanens område.
- 12.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når mindst 25% af området er bebygget, eller i øvrigt når byrådet kræver det.
- 12.3 Når byrådet kræver det, skal grundejerforeningen overtage det i § 8.2 nævnte fælles friareal.
- 12.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

§ 13 SERVITUTTER

- 13.1 I forbindelse med lokalplanens godkendelse ophæves og aflyses lokalplan nr. 120233, tinglyst den 30. juli 1996, alene for så vidt angår de arealer, som også omfattes af nærværende lokalplan, jfr. bestemmelserne i lov om planlægning § 15, stk. 2, pkt 16.

Der ses i øvrigt ikke at være tinglyst tilstandsservitutter på ejendomme, omfattet af lokalplanen, som er i umiddelbart strid med lokalplanens bestemmelser, og som derfor bortfalder i henhold til bestemmelserne i § 15 i lov om planlægning. Med hensyn til servitutter i øvrigt henvises til ejendommens blad i tingbogen.

§ 14 VEDTAGELSESPÅTEGNING

- 14.1 Således vedtaget af Give Byråd den 30. marts

2005

Villy Dahl Johansen
borgmester

Jørgen Christiansen
kommunaldirektør

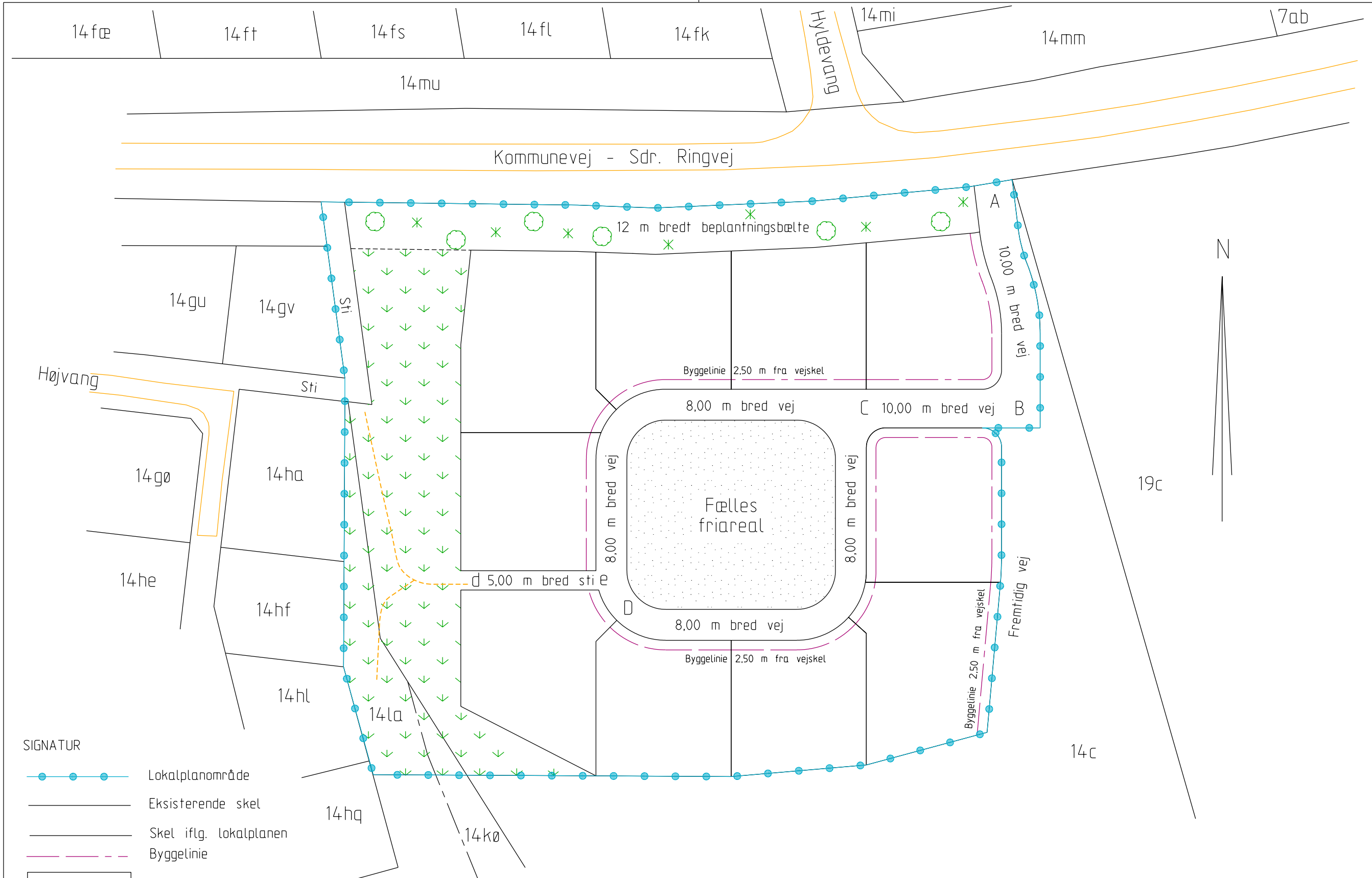
I henhold til § 27 i lov om planlægning, vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Lokalplanen tinglyses på matr.nre. 14c, 14la og 14kø Give By, Give, samt alle parceller, der efter den 30. marts 2005 udstykes fra lokalplanområdet.






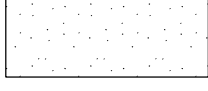


Give Byråd, den 29. juni 2005.

Villy Dahl Johansen
borgmester

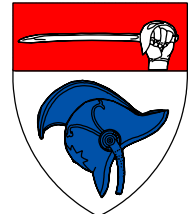
Jørgen Christiansen
kommunaldirektør



SIGNATUR

-  Lokalplanområde
-  Eksisterende skel
-  Skel iflg. lokalplanen
-  Byggelinie
-  Grønt område
-  Fælles friareal
-  12 m bredt beplantningsbælte
-  Skitseret gangsti

Øvrige signaturer iflg. Dansk Standard 198

REV	ANTAL	OMFATTER	SIGN	DATO
SAG		LOKALPLAN NR. I20235	SAG NR.	
 For et boligområde ved ved Sdr. Ringvej			TEGN NR.	
			DATO:	29.06.2005
			MÅL	1:1000
GIVE KOMMUNE		BORGMESTERKONTORET TLF 79 7110 00 RÅDHUSBAKKEN 9 7323 GIVE	SIGN	