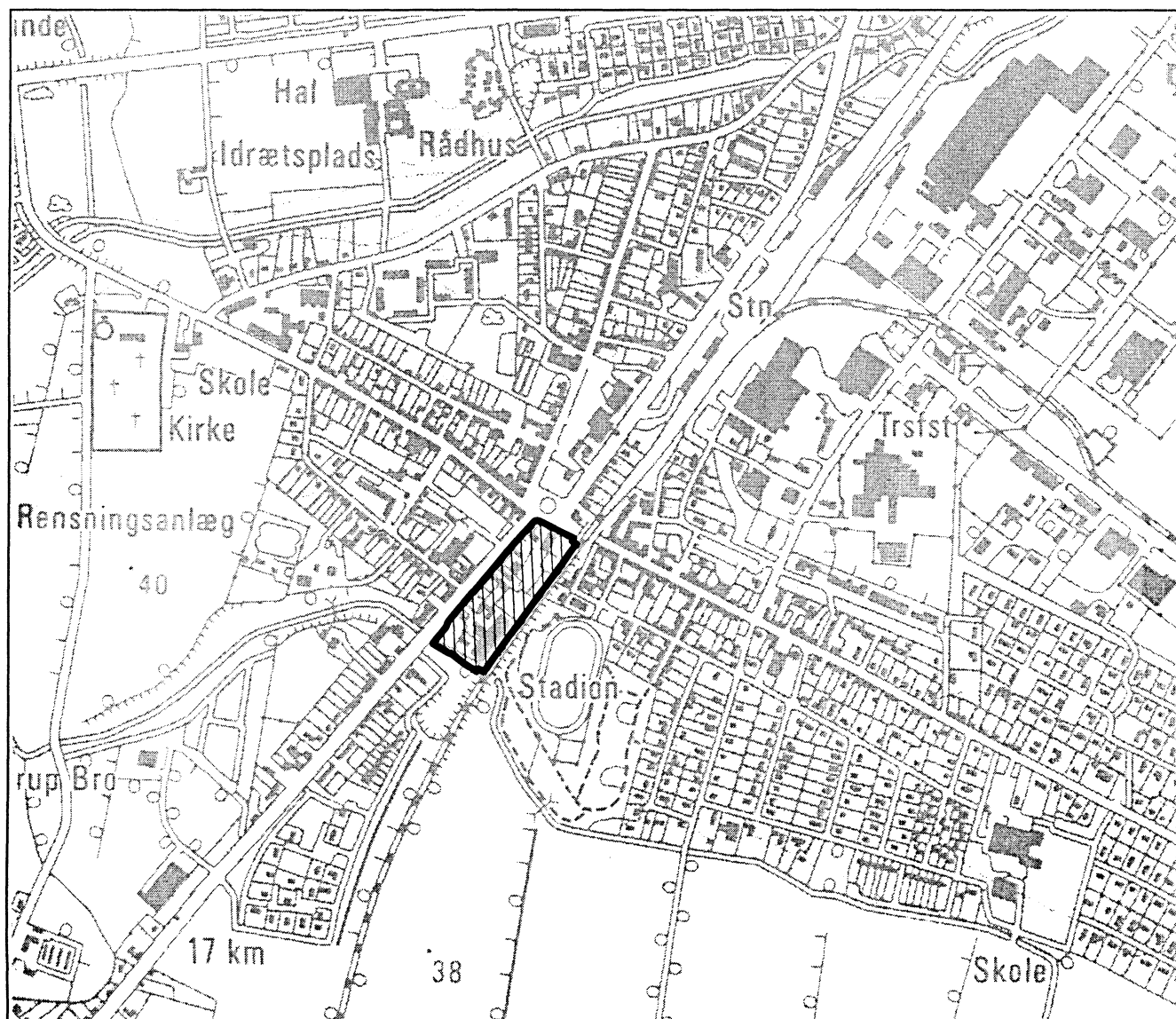


LOKALPLAN 49

Marts 2001

OMRÅDET MELLEM
ØSTERGADE, SØNDERGADE, KONGEÅEN OG
JERNBANEN

VAMDRUP KOMMUNE



Indholdsfortegnelse

REDEGØRELSE	2
Lokalplanens område	2
Lokalplanens baggrund og formål	2
Lokalplanens indhold	2
Lokalplanens forhold til anden planlægning	3
Regionplanlægningen og kommuneplanen	3
Offentlig fremlæggelse	3
 BESTEMMELSER	 6
§1 Lokalplanens formål	6
§2 Områdets afgrænsning og zonestatus	6
§3 Områdets anvendelse	7
§4 Udstykning	8
§5 Vej- sti- og parkeringsforhold.	8
§6 Ledningsanlæg	8
§7 Bebyggelsens omfang og placering	8
§8 Bebyggelsens ydre fremtræden	9
§9 Ubebyggede arealer	9
§10 Ophævelse af lokalplaner	9
§11 Lokalplanens retsvirkninger	10
Vedtagelsespåtegning	10
 Kortbilag	 11

REDEGØRELSE

Lokalplanens område

Lokalplanen omfatter arealerne øst for Søndergade og syd for rundkørslen og Østergade. Mod vest afgrænses området af jernbanen og mod syd af Kongeåen.

Lokalplanen erstatter de gældende lokalplaner nr. 10 og nr. 22.

Lokalplanens baggrund og formål

Vamdrup Byråd ønsker at fastholde den nuværende udnyttelse af ejendommene i områdets nordlige del til centerformål, herunder at hotellet med tilhørende restaurations- og kursusvirksomhed bevares. Hotellet anses for at være en meget vigtig aktivitet i bymidten.

Det har vist sig vanskeligt at realisere det meget omfattende projekt, der lå til grund for Lokalplan 22, og samtidig er der interesse for at forny og supplere boligbebyggelsen langs Søndergade. Det er, sammen med et ønske om at samle de planlægningsmæssige bestemmelser for området i én lokalplan, baggrunden for dette forslag.

Det er målet med lokalplanen:

- at sikre, at der kan indpasses ny bebyggelse til butikker, hotel- og restaurationsvirksomhed og andre centererhverv samt boliger, og i det sydligste delområde offentlige formål og lettere erhverv samt,
- at sikre, at bebyggelsen får en sådan udformning, at den bliver i harmoni med den eksisterende.

Lokalplanens indhold

Bebyggelsen

Lokalplanen bestemmer, at den fremtidige bebyggelse i områdets nordlige del og langs Søndergade placeres som en sluttet bebyggelse placeret i gadelinien og at den i sin udformning skal tilpasses den eksisterende bebyggelse i bymidten.

Bebyggelsen ved rundkørslen kan opføres i to etager med udnyttelig tagetage, med centererhverv i underetagen og, bortset fra hotellet, med boliger i de øverste etager. Bebyggelsen langs den sydlige del af Søndergade skal udnyttes til beboelse og opføres i én etage med udnyttelig tagetage. Tagene skal udformes som 45° sadeltage, dækket med tegl.

På de sydligste arealer langs banen kan bebyggelsen fortsat indrettes til lettere erhverv samt offentlige formål.

Støjforhold

Områdets beliggenhed umiddelbart langs jernbanen betyder at der må tages særlige hensyn ved placering og udformning af ny bebyggelse. Nyligt gennemførte støjberegninger i forbindelse med opsætning af støjskærm viser, at belastningen på arealerne bag skærmen og i boligområdet langs Søndergade er under 65 dB(A).

Lokalplanens forhold til anden planlægning.

Regionplanlægningen og kommuneplanen

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Regionplanen, medens dens vedtagelse forudsætter en mindre revision af kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen.

Områdeinddelingen ændres således at grænsen mellem kommuneplanens område C1 og område B2 kommer til at følge afgrænsningen mellem lokalplanens B-område og områderne AI og C.

I rammerne for lokalplanlægningen er de maksimale bebyggelsesprocenter fastsat til 65 i område C1, med mulighed for fastsættelsen af en højere bebyggelsesprocent i lokalplanlagte delområder og 40 i område B2, medens de gældende lokalplaner åbner for en større bebyggelsesprocent. Da Byrådet ønsker at fastholde tætheden i den meget centrale karré, er der udarbejdet et forslag til Tillæg til Kommuneplan 1997-2008 for Vamdrup Kommune som er i overensstemmelse med lokalplanens maksimale bebyggelsesprocent på 80 i den nordlige del og 50 i den sydlige del af område B2.

Gældende byplanvedtægter og lokalplaner

Området er omfattet af lokalplanerne nr. 10 og nr. 22. Bestemmelserne i disse planer bortfalder inden for Lokalplanens område.

Vejplan

Lokalplanen er i overensstemmelse med vejplanlægningen i Vamdrup byområde.

Vandforsyning og varmforsyning

Området vandforsynes fra Vamdrup Vandværk. Hovedparten af området er varmforsynet fra Vamdrup Fjernvarmeværk, som er naturgasforsynet.

Spildevandsplanlægningen

Området er omfattet af spildevandsplanen for Vamdrup Kommune.

Sektorplanlægningen

Der er intet i den kommunale sektorplanlægning, der strider mod lokalplanens realisering.

Offentlig fremlæggelse

Vamdrup Byråd vedtog den 21.3.2001 offentligt at fremlægge forslag til Lokalplan 49.

Lokalplanforslaget blev fremlagt i 8 uger fra den 5.6.2001 til og med den 31.7.2001.

Der fremkom en indsigelse fra 1 lodsejer.

Efter udløbet af indsigelsesfristen tog Byrådet stilling til indsigelsen.

Den endeligt vedtagne lokalplan blev offentligt bekendtgjort. Den blev tinglyst på de berørte ejendomme og sendt til berørte grundejere og instanser samt til personer, foreninger og myndigheder, som havde fremsat indsigelser mod planen.

BESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område i Vamdrup Kommune.

§1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at sikre, at der kan indpasses ny bebyggelse til butikker og andre centererhverv, offentlige formål samt boliger, og i det sydøstligste delområde lettere erhverv,
- at sikre at det eksisterende hotel fastholdes som en betydningsfuld centerfunktion på det meget centrale sted i byen, samt
- at sikre, at bebyggelsen får en sådan udformning, at den bliver i harmoni med den eksisterende bebyggelse i området.

§2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilaget side 11 og omfatter området syd for Østergade, vest for Jernbanegade, nord for Kongenåen og øst for Søndergade, Matr.nr.:

Øster Vamdrup: 16a, 16ae, 16al, 16aq, 16bg, 16bh, 16bi, 16bl, 16i, 16k, 16l, 16x, 16æ og 16ø samt de parceller, der efter den.... 2001 udstykkes fra disse ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2

Lokalplanområdet opdeles som vist på kortbilaget:

- Område A, Boligområde.
- Område B, Centerområde.
- Område C, Bolig og erhvervsområde.

2.3

Lokalplanens område er beliggende i byzone.

§3 Områdets anvendelse

3.1

Inden for områderne AI og AII må bebyggelsen kun anvendes til boligformål.

3.2

Inden for områderne BI og BII må bebyggelsen kun anvendes til centerformål.

Område B I (matr. nr. 16a) må kun anvendes til hotel-, restaurations-, forsamlings- og kursusvirksomhed.

Område B II må kun anvendes til butikker (dagligvare- og udvalgs-varebutikker, banker, ejendomsmæglere o.l.), restaurations- og café-virksomhed, boliger og offentlige formål. Langs den nordlige del af Søndergade og langs Østergade, (matr.nr.: 16bh, 16bi og 16l) må der ikke indrettes boliger i stueetagen. De øvrige etager må kun anvendes til bolig og offentlig og privat service såsom kontorer, klinikker og lignende.

3.3

Inden for område C må bebyggelsen kun anvendes til boliger og erhverv som lettere industri- og værkstedsvirksomhed og mindre lagervirksomhed, offentlig og privat service, klinikker og kontorer samt møde- og undervisningsvirksomhed.

§4 Udstykning

4.1

Inden for områderne A og B må ingen grunde udstykkes med en mindre størrelse end 350 m².

4.2

Inden for område C må ingen grund udstykkes med en mindre størrelse end 700 m².

§5 Vej- sti- og parkeringsforhold.

5.1

Der udlægges ikke nye veje eller stier i lokalplanområdet.

Adgangen til matr. nr. 16i er via den private fællesvej sikret ved deklaration.

5.4

Ved ændret anvendelse eller nybyggeri inden for lokalplanområdet skal der etableres parkeringspladser efter følgende retningslinier:

1 p-plads pr. 20 m² dagligvareetageareal,

1 p-plads pr. 30 m² udvalgsvare-, bank- eller forsikringsetageareal,

1 p-plads pr. 50 m² etageareal til liberalt erhverv, kontorformål og offentlige formål, samt
1 p-plads pr. 100 m² boligetageareal.

§6 Ledningsanlæg

6.1

Ledninger til elforsyning, herunder ledninger til udendørs belysning, samt telefon m.v. skal udføres som jordkabler.

§7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Inden for område AI må bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom ikke overstige 80.

Bebyggelsen skal opføres inden for de på kortbilaget med skravering markerede byggefelter og med facade i de angivne facadelinier. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end to etager med udnyttelig tagetage. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde der er over 10 m over terræn. Taget skal udformes som symmetrisk sadeltag, hvis vinkel med det vandrette plan skal være mellem 35° og 45°.

7.2

Inden for område AII må bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom ikke overstige 50.

Bebyggelsen skal opføres inden for de på kortbilaget med skravering markerede byggefelter og med facade i de angivne facadelinier. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde der er over 8,5 m over terræn. Taget skal udformes som symmetrisk sadeltag, hvis vinkel med det vandrette plan skal være mellem 35° og 45°.

7.3

Inden for område BI og BII må bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom ikke overstige 80.

Bebyggelsen skal primært opføres inden for de på kortbilaget med skravering markerede byggefelter og med facade i de angivne facadelinier. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end to etager med udnyttelig tagetage. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der er over 11 m over terræn. Taget skal udformes som symmetrisk sadeltag, hvis vinkel med det vandrette plan skal være mellem 35° og 45°.

En eventuel bebyggelse på arealerne bag de på kortbilaget markerede byggefelter må ikke opføres med mere end to etager. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der er over 8,5 m over terræn. Taget skal udformes som symmetrisk sadeltag,

hvis vinkel med det vandrette plan skal være mellem 20° og 45°.

7.4

Inden for område C må bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom ikke overstige 50.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end to etager. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der er over 8,5 m over terræn. Taget skal udformes som symmetrisk sadeltag, hvis vinkel med det vandrette plan skal være mellem 20° og 45°.

7.5

Bebyggelsen skal placeres og udformes i overensstemmelse med vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 1 1997 vedr. støj og vibrationer fra jernbanen.

7.6

I Område A og Område C må ingen bebyggelse opføres nærmere sydskele (Kongeåen) end 10 m.

§8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1

Til udvendige bygningssider og synlige tagflader skal fortrinsvis anvendes tegl.

8.2

Facader mod Søndergade og Østergade skal i deres opdeling, fagdeling og vinduesplacering gives en udformning, der harmonerer med den eksisterende bebyggelse.

8.4

Skiltning skal tilpasses huset og må ikke få karakter af facadebeklædning.

Før eksisterende skiltning ændres eller ny opsættes, skal der fremsendes ansøgning herom til Vamdrup Kommune.

§9 Ubebyggede arealer

9.1

Der skal indrettes udendørs opholdsarealer for virksomheders ansatte og for områdets beboere svarende til mindst 1 m² pr. 10 m² bruttoetageareal.

9.2

Ubebyggede arealer, som ikke benyttes til parkering, udkørsler eller lignende skal anlægges og vedligeholdes som opholdsarealer, haver eller tilsvarende.

§10 Ophævelse af lokalplaner

10.1

Den af Vamdrup Byråd den 15. juni 1981 vedtagne lokalplan nr. 10 og den af Vamdrup Byråd den 19. juni 1989 vedtagne lokalplan nr. 22 ophæves på de berørte ejendomme.

§11 Lokalplanens retsvirkninger

11.1

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens §18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

11.2

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

11.3

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

11.4

I henhold til §47 i planloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

11.5

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. ovenfor.

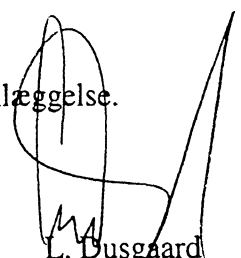
Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Vamdrup Byråd til offentlig fremlæggelse.

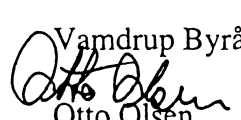
Vamdrup Byråd, den 21.3.2001


Otto Olsen
Borgmester

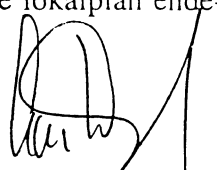
/

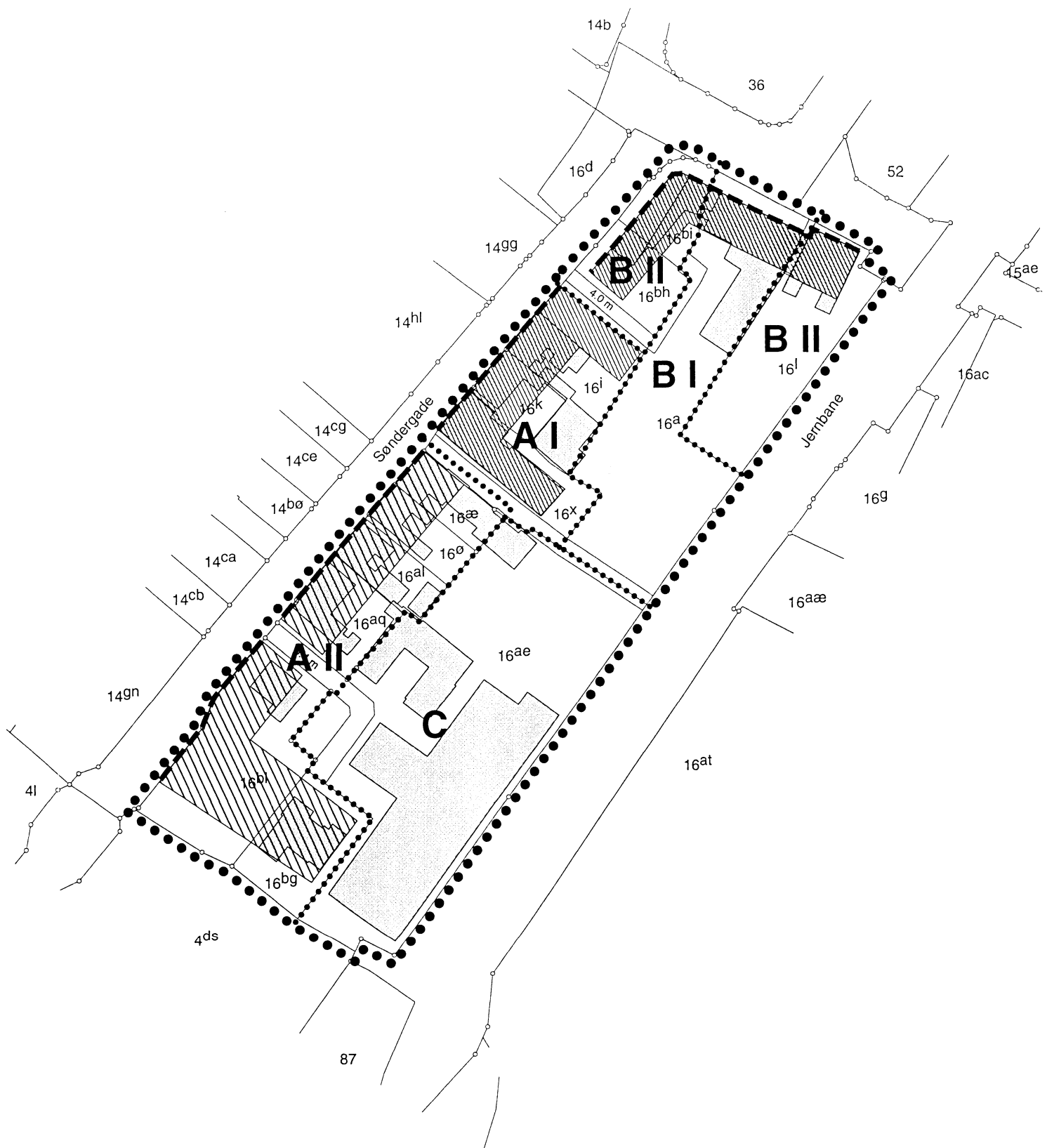

L. Dusgaard
Kommunaldirektør

I henhold til §27 i planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Vamdrup Byråd, den 12.9.2001

Otto Olsen
Borgmester

/


L. Dusgaard
Kommunaldirektør



- Områdegænse
- Delområde
- — — — — Facadelinier
- \\\\\\\\\\\\ Byggefelt: Max. 1½ etage
- \\\\\\\\\\\\\\\\ Byggefelt: Max. 2½ etage



Mål 1:1.500

15 0 m 75

VAMDRUP KOMMUNE LOKALPLAN NR. 49
KORTBILAG
 OMRÅDET MELLEM
 ØSTERGADE, SØNDERGADE,
 KONGEÅEN OG JERNBANEN