

Lokalplan nr. 5.129 - Boligområde Hejlsminde

med tilhørende kommuneplantillæg nr. 11.



Hejlsminde Havn

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| LOKALPLAN NR. 5.129..... | 3 |
| LOKALPLANENS INDHOLD | 3 |
| OM LOKALPLANER | 3 |
| KLAGER..... | 3 |
| INDSIGELSE | 3 |
| PLANENS BAGGRUND OG FORMÅL..... | 4 |
| REDEGØRELSE | 4 |
| HENSIGTEN MED LOKALPLANEN | 4 |
| LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING | 5 |
| LOKALPLANENS KONSEKVENSER | 6 |
| KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 11 | 7 |
| VEDTAGELSESPÅTEGNING..... | 8 |
| LOKALPLANBESTEMMELSER..... | 9 |
| § 1. FORMÅL | 9 |
| § 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS..... | 9 |
| § 3. OMRÅDETS ANVENDELSE..... | 9 |
| § 4. Udstykninger..... | 10 |
| § 5. VEJ, STI OG PARKERINGSFORHOLD..... | 10 |
| § 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING | 11 |
| § 7. OMRÅDETS ANVENDELSE..... | 11 |
| § 8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN..... | 11 |
| § 9. UBEBYGGEDE AREALER..... | 13 |
| §10. LEDNINGSANLÆG | 13 |
| § 11. ARKÆOLOGISKE FUND | 14 |
| § 12. JORDFORURENING OG AFFALDSDEPOTER | 14 |
| § 13. GRUNDEJERFORENING | 14 |
| § 14. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE..... | 15 |
| § 15. OPHÆVELSE AF TIDLIGERE PLANER OG SERVITUTTER. | 15 |
| § 16. RETSVIRKNINGER OG DISPENSATIONER | 15 |
| VEDTAGELSESPÅTEGNING..... | 17 |

Kortbilag I Lokalplanområdet
Kortbilag II Matrikelkort

kortbilag III Visualisering

Lokalplan nr. 5.129

For et område til boligformål i Hejlsminde

Lokalplanens indhold

Lokalplanen består af:

En indledning, der forklarer hvad en lokalplan er, og hvilke procedurer der er for en lokalplanens udarbejdelse,

En **redegørelse**, der forklarer om planens baggrund, forudsætningerne for planen samt en beskrivelse af intentionerne med planen.

Bestemmelser, der bestemmer hvordan lokalplanområdet må anvendes til anlæg og bebyggelse.

Vedtægelsespåtegning, der dokumenterer, at planen er forelagt og vedtaget af byrådet.

En **udstykningsplan med byggefelter**, der er et kortbilag, som knytter sig til lokalplanens bestemmelser og er juridisk bindende for områdets udnyttelse.

En **visualiseringsplan**, som er et kortbilag, der viser områdets nuværende og fremtidige visuelle forhold.

Et **matrikelkort**, der afgrænser området i forhold til ejendomsskel.

Om lokalplaner

En lokalplan er en plan, der gør det muligt for byrådet at styre udviklingen i et område.

Lokalplanen sikrer også, at offentligheden bliver hørt, før der sker større ændringer i et område.

Når der er udarbejdet en lokalplan for et område, skal planens intentioner følges af borgerne, brugere og byråd indtil den evt. erstattes af en ny lokalplan med en ny lokalplanprocedure.

Planloven bestemmer, at der **skal** vedtages en lokalplan inden et større byggeri, anlægsarbejde eller en omfattende nedrivning sættes i gang, eller hvis et område skal overføres fra landzone til byzone.

Byrådet **kan** vedtage en lokalplan, hvis man ønsker et projekt vurderet af offentligheden.

Det er formålet med lokalplaner at styre den **fremtidige** udvikling i et område og at give offentligheden og byrådet mulighed for at vurdere konkrete projekter i sammenhæng med planlægningen som helhed.

Inden en lokalplan endeligt vedtages i byrådet, har alle mulighed for at komme med indsigelser, ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget.

Før et lokalplanforslag kan vedtages af byrådet, skal det fremlægges for offentligheden i mindst 8 uger. Hvis der er kommet indsigelser, skal de vurderes i mindst 4 uger efter indsigelsesfristens (offentlighedsfasens) udløb før lokalplanen endeligt kan vedtages.

Klager

Den endelig lokalplan kan indklages til naturklagenævnet for retlige spørgsmål – dvs hvis lovens krav til indhold og procedure ikke menes overholdt. Klager skal indsendes senest 4 uger efter planens offentliggørelse til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K.

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af en klage, at klageren indbetaler et gebyr på 500 kr.

Indsigelse

Lokalplanforslaget er offentligt fremlagt i 8 uger fra 30. aug. 2004.

Indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag til lokalplanforslaget skal indsendes skriftlig til:

Christiansfeld Kommune

Teknisk Afdeling
Lindegade 58
6070 Christiansfeld

senest den 25. okt. 2004 kl. 12.00

| | |
|-------------------|-------------------|
| Ekspeditionstider | |
| Mandag til fredag | kl. 10,00 – 12,30 |
| Torsdag tillige | kl. 14,30 – 17,00 |

Planens baggrund og formål

Med henvisning til Miljøministeriets udmeldinger om muligheder for at udlægge arealer til boligbebyggelse i kystnærhedszonen samt Sønderjyllands Amts vedtagelse af tillæg nr. 8 til boligudviklingen i Sønderjylland, er der åbnet mulighed for en mindre udstykning i lokalbyen Hejls/Hejlsminde.

Siden 1970 har det ikke været muligt opføre boliger i området. Dette skyldes lokalsamfundets kystnære beliggenhed, nærhed til et internationale Naturbeskyttelsesområder.

Christiansfeld Byråd har ønske om at styrke lokalsamfundet i Hejlsminde, ved at give mulighed for at udvikle et attraktivt boligområde. I en dispositionsplan for 1974-86 indgår det omhandlede areal og har efterfølgende været indarbejdet i kommuneplaner for Christiansfeld Kommune.

Lokalsamfundet er aktivt og har brugt mange ressourcer på at opretholde de eksisterende servicefaciliteter og har også formået at tilføre nye aktiviteter, som gør det attraktivt at bo i området.

Der er ikke mulighed for placering et andet sted, da en anden placering ikke vil tilgodese lokalområdet og muligheden for at styrke de servicefaciliteter, der er i området.

Redegørelse

Lokalplanens område

Der udlægges et areal på ca. 1,5 ha, som ligger meget smukt i det kuperede terræn vest for landevej 518 Hejlsminde Bakken.

Langs landevejen er der en randbebyggelse af helårsboliger. På østsiden er der bag helårsboligerne et eksisterende sommerhusområde, som er fuld udbygget.

Mod nord afgrænses området af en klynge villa-bebyggelser og mod vest et lille stykke skov omkring en bæk.

En inddragelse af arealet til boligformål vil falde ind i den eksisterende bebyggelse og udgøre en del af lokalbyen Hejls/Hejlsminde.

Arealet er desuden i indvindingsoplandet for Hejlsminde Vandværk

Hensigten med lokalplanen

Lokalplanen muliggør en boligbebyggelse, der passes ind i områdets bakkede terræn og samtidig sikre at området indpasses i kystlandskabet.

Området skal sikres mest muligt mod uheldig visuel påvirkning fra boligområdet gennem bestemmelser om beplantning, bygningshøjde, placering, taghældning og materiale- og farvevalg.

Det nye boligområde søges indrettet efter økologiske principper ved tilpasning af veje og parceller til det eksisterende terræn. Det er også et ønske, at boligerne skal kunne opføres efter økologiske principper. Lokalplanen rummer dog ikke mulighed for at fastsætte præcise bestemmelser for dette.

Lokalplanen rummer dog bestemmelser om, at bebyggelse skal fremstå i mur og/eller træ og med mulighed for glasfacader med partier af solfangere og solceller. Bygninger med hel eller delvis kælder, som udnytter jordens varme og kølighed, vil kunne opføres.

Endelig er det et formål, at boligveje skal fremstå som en smuk og attraktiv adgang til den enkelte bolig, at der er gode stilforbindelse i området og til det omkring liggende landskab.

Bebyggelsens udseende

Der skal i hele lokalplanområdet anvendes rød tegl på tage af boliger for at opnå en smuk helhedsvirkning. Græstørv og tagpap vil kunne anvendes på skure, carporte og garage. Ydervægge skal udføres så de fremstår i træ eller tegl. Der kan anvendes glas, solfangere og solceller på tag og mur.

Lokalplanen bestemmer, at ingen bolig må opføres højere end 8 m. Boligerne kan opføres i 1-1½ etage, og taghældningen skal være 25° – 45° – skure på under 10 m² skal etableres inden for det fastlagte byggefelt.

Beplantning og grønne områder

Der skal skabes en overordnet grøn struktur, som skal skabe sammenhæng til det lille skovareal, som afgrænser området mod vest.

For at sikre en ensartet grøn struktur i bebyggelsen skal hegn mellem ejendomme, veje, stier og friarealer etableres med levende hegn.

For at sikre denne ensartethed fastsættes der i lokalplanbestemmelserne, at der skal plantes bøgehegn.

For at tilgodese at alle parceller får den bedst mulige udsigt, er der i lokalplanbestemmelserne fastsat stramme regler med hensyn til beplantning på de enkelte parceller.

Disse regler skal håndhævet af den fremtidige grundejerforeningen.

Vej- og stiforhold

Adgangen til området sker fra landevejen i områdets sydvestlige ende. Herfra udlægges en boligvej rundt om "bakken", der giver adgang til områdets ejendomme.

Stierne giver forbindelse fra boligområdet til skoven vest for området og til den centrale del af Hejlsminde nord for området.

Boligvejen skal udformes, så den skaber en imødekommende adgang til bebyggelsen, og at færdslen sker med lav hastighed.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Planloven

Lokalplanområdet ligger i kystnærhedszonen, der omfatter landzoner og sommerhusområder inden for et afstand af ca. 3 km fra kysten. I henhold til planlovens § 16, skal der oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne ved bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen.

Lokalplanområdet ligger som nævnt i et kuperet terræn på et plateau syd for Hejlsminde uden kontakt til hverken kyst eller Nor. Den eksisterende villabebyggelse nord og syd for området samt den eksisterende sommerhusbebyggelse øst for området betyder, at området i

meget begrænset omfang vil påvirke udsynet fra Hejlsminde og Kystområderne i tilknytning hertil.

Der henvises i øvrigt til den visualisering der følger lokalplanen som kortbilag.

Regionplanen for Sønderjyllands Amt.

Området er omfattet af Tillæg nr. 8 til Regionplan 2001-2012 – Boligudviklingen i Sønderjylland

Regionplanmæssige bindinger:

Arealudlægget ligger i direkte tilknytning til lokalbyen Hejls/Hejlsminde. Der udlægges et areal på ca. 1,5 ha til attraktive boliger syd for Hejlsminde, bl.a. for at styrke lokalbyen. Arealet ligger i et værdifuldt kystlandskab og området umiddelbart nord for er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde. Arealet er desuden i indvindingsoplandet for Hejlsminde Vandværk.

Der skal i den kommunale planlægning tages hensyn til sikring af vandindvindingsforholdene i området.

Retlige bindinger

Området er beliggende uden for den kommende 300 meter strandbeskyttelseslinien og grænser op til et vandløb beskyttet iht. §3 i naturbeskyttelsesloven.

Miljø

Ifølge regionplan 2001-2012 for Sønderjyllands Amt må nye boligområder ikke påvirkes med trafikstøj, der overstiger 55 dB (A).

Området afgrænses mod øst af landevej 534, der iflg. regionplanen er omfattet af støjkonsekvenszonen på 50 m. Konsekvensområdet for vejstøj er fastlagt til 55 dB(A):

Der vurderes at støjgrænsen kan overholdes på ejendommenes primære opholdsarealer.

Såfremt støjgrænsen ikke kan overholdes, kan der evt. etableres en beplantning/støjmur langs landevej 534. Der skal søges om dispensation fra den tinglyste byggelinie ved Sønderjyllands Amt.

For at skåne grundvandet i området, som ligger i et indvindingsområde for Hejlsminde Vandværk, er der fastsat, at der ikke må anvendes pesticider i området som helhed.

Kommuneplan for Christiansfeld Kommune

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med retningslinierne i kommuneplanen for Christiansfeld Kommune, hvorfor der er udarbejdet et tillæg til kommuneplanen.

Forsyning

El:
Området elforsynes fra ESS Elforsyning A/S.

Vand:
Området vandforsynes fra det private vandværk, Hejlsminde Vandværk.

Kloak:
Området er indarbejdet i Spildevandplanen 2000-2004, som er under revision. Området kan herefter tilsluttes offentlig kloak.

Varme:
Området er naturgasområde. Det betyder, at boligernes opvarmning skal ske med vandbårne varmeanlæg. Der er elvarmeforbud i området.

Renovation:
Området er omfattet af offentlig renovation i følge kommunens retningslinier.

Fællesantenne
Der skal etableres fællesantenne for området. Der kan evt. indgås aftale med eksisterende fællesantenne som forsyner området øst for arealet.

Tilladelser fra andre myndigheder

Der må uanset lokalplanens bestemmelser ikke foretages ændringer i eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse fra Jordbrugskommissionen til ophævelse af landbrugspligten på matr.nr. 313, Stubbom, Aller sogn, jr. Landbrugslovens § 4, stk. 1.

Lokalplanens konsekvenser

En lokalplan er en plan der regulerer udviklingen for et område. Derfor er det kun, når der skal ske noget nyt, som nybygning, ændret anvendelse eller udstykninger, at planens bestemmelser træder i kraft.

Den hidtidige lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil - også efter et evt. ejerskifte.

Midlertidige retsvirkninger:

Når lokalplanforslaget er offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen ikke udnyttes eller bebygges på en måde, som kan stride mod den endelige plans indhold, jfr. planlovens § 17, stk. 1.

Dette gælder indtil den endelige vedtagelse af lokalplanen - dog højst et år efter forslagets offentliggørelse.

Varige retsvirkninger:

Når lokalplanen er endeligt vedtaget af byrådet og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med planen jfr. planlovens § 18.

Den hidtidige lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører ikke i sig selv at anlæg med videre, som er indeholdt i planen, skal etableres.

Dispensationer:

Byrådet kan dispensere for mindre afvigelser fra planen, hvis de ikke er imod planens principper. Skønnes dispensationerne at have betydning for omgivelserne, skal der foretages en nabohøring i mindst 2 uger.

Mere vidtgående ændringer kan kun ske ved en ny lokalplan med ny høringsprocedure.

Kommuneplantillæg nr. 11

Området er ikke medtaget Christiansfeld kommunes gældende kommuneplan. Derfor ledsages lokalplanen af et kommuneplantillæg nr. 11 der fastlægger målsætning for området og rammer for områdets anvendelse.



Rammer

Betegnes i fremtiden som 05:B.8.

Mål for planlægningen

Området inddrages til boligformål.

Bebyggelsens art

Fritliggende åben-lav.

Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25% med placering i byggefeltet

Bebyggelsens etageantal og højde

Bygninger må højst opføres med 1 etage med udnyttet tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 8 meter.

Zonestatus

Området overføres i byzone.

Vedtagelsespåtegning

Kommuneplantillæg nr. 11 er vedtaget som forslag af Christiansfeld Byråd
Den 24. august 2004

Vedtagelsespåtegning

Jørgen From /
Borgmester

Ib Østergaard Rasmussen
Kommunaldirektør



Lokalplanbestemmelser

Lokalplan nr. 5.129 for et område til boligformål.

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes følgende bestemmelser for området, der er beskrevet i § 2.

§ 1. Formål.

Lokalplanen har til formål:

- at disponere området til åben lav boligbebyggelse,
- sikre adgangsveje og gangstier,
- at skabe sammenhæng mellem den eksisterende bebyggelse og lokalplanforslagets nye boligområde,
- at skabe et smukt og harmonisk boligområde, som indpasses i områdets naturværdier,
- at overføre området fra landzone til byzone.

§ 2. Område og zonestatus

2.1.

Området udgør ca. 1,5 ha og omfatter del af matr.nr. 313 Stubbom samt del matr.nr. 182 Stubbom, begge Aller sogn, samt udstykninger af disse efter den 30. august 2004.

2.2.

Området afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag II.

2.3.

Lokalplanområdet overføres med lokalplanens vedtagelse og offentliggørelse fra landzone til byzone.

§ 3. Områdets anvendelse.

3.1.

Lokalplanområdets areal udlægges som åben lav boligbebyggelse, således der skabes en sammenhængende helhed med de tilgrænsende boliger.

3.2.

I området kan opføres eller indrettes én bolig på hver parcel.

3.3.

Inden for området vil dyrehold i form af høns og lignende ikke kunne tillades.

3.4.

Inden for lokalplanområdet kan tillades opført transformerstation, men kun til kvarterets forsyning – for at undgå unødigt størrelse.

§ 4. Udstykninger.

4.1.

Udstykning må kun foretages i princippet som vist på kortbilag nr. I.

4.2.

Parceller må ikke udstykkes mindre end 800 m²,

§ 5. Vej, sti og parkeringsforhold.

5.1.

Vejene i lokalplanområdet skal i princippet anlægges som vist på kortbilag I.

5.2.

Adgangsvejene A-B og C-D udlægges som private fællesveje i 8 m's bredde, som vist på kortbilag I.

5.3.

Vejene befæstes i 5 m's normalbredde og der etableres græs-rabatter på 1,5 m i hver side.

5.4.

Der udlægges stiforbindelse a-b og c-d i en bredde af 4 m.

5.5.

Stiforbindelsen a-b skal være adgangsvej til skovarealet på matr.nr. 313 Stubboom, Aller.

5.6.

Stierne udlægges med et befæstet grusareal på 3 m.

5.7.

Når alle parceller er bebygget færdiggøres de private fællesveje med tilsåning af rabatter, grusbelægning af stier og vejene færdiggøres med slidlag.

5.8.

Vejbelysning skal ske med parklygter med lyspunkthøjde på max. 3,5 m.

5.9.
Til hver bolig skal der anlægges mindst 2 parkeringspladser.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.

6.1.
Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 25 %.

6.2.
Bygninger må højst opføres i en etage med udnyttet tagetage. Byrådet kan ved konkret vurdering af et velbelyst projekt godkende bebyggelse i forskudt plan, hvis det sker i forbindelse med udnyttelse af grundens naturlige hældning.

6.3.
Bygninger må højst have en højde på 8 meter over terræn fastlagt ud fra gulvkote, jr.kortbilag I.

6.4.
Bygningerne skal placeres inden for de viste byggefelter og gulvkoten i stueplan må ikke overstige den for byggefeltet fastlagte kote, se kortbilag I.

6.5.
De i Bygningsreglementet for småhuse 1998 omtalte bygninger på under 10 m² må ikke opføres udenfor de fastlagte byggefelter.

6.6.
Der er til Hejlsminde Bakken (landevej 534) fastlagt en byggelinie på 20 m fra vejmidte. Inden for denne linie, som er markeret på kortbilag I, må der ikke placeres bebyggelse eller større permanente anlæg, uden Sønderjyllands Amts godkendelse.

§ 7. Områdets anvendelse.

7.1.
Området må kun anvendes til boligformål i åben/lav bebyggelse.

7.2.
Der må på hver ejendom kun opføres eller indrettes en bolig.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.

8.1.
Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.

8.2.
Ydervægge skal være blank, vandskuret eller pudset teglstensmurværk.
Bygningspartier kan udføres i andre materialer som zink, glas, træ eller andet materiale godkendt af Byrådet.

Ydervægge kan endvidere være træ. Ydervægge i træ skal konstrueres og fremstå med en karakter og detaljløsninger, der bygger på dansk byggeskik, men med en nutidig arkitektur.

8.3.

Sokler må udføres i en højde af max. 0,6 m. Således skal kældre, der pga. terræn har en hel eller delvis fri facade, udføres med som ydervægge, jr. 8.2.

8.4.

Der må foretages terrænregulering på op til +/-0,5 m. Byrådet kan dog godkende en større terrænregulering efter en konkret vurdering af et velbelyst projekt.

Ved terrænregulering må der ikke bruges materialer, som kan forurene grundvandet.

8.5.

Tage skal udføres som symmetriske saddeltage med taghældning mellem 25° og 45°.

Byrådet kan godkende andre tagformer, når der foreligger et veldokumenteret projekt, der tager højde for områdets særlige terræn.

Mindre bygninger som udhuse, garager og carporte kan udføres med andre taghældninger.

8.6.

Tage på boligbebyggelse må kun udføres i tegl af farve som normal dansk rød vingetegl. Der må i lokalplanområdet ikke anvendes glaserede teglsten, eller andet blankt reflekterende materiale.

8.7.

Solfangere og solceller kan tillades anvendt på op til 1/3 af en tagflade efter godkendelse fra Byrådet.

8.8.

Garager, carporte og udhuse skal gives en udformning og udseende i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse. Der kan tillades græstørv på tage. Plastplader ligger uden for rækken af traditionelle tagmaterialer, skønnes at fremtræde stærkt afvigende og må ikke anvendes.

8.9.

Udvendige bygningssider, herunder tage og sokler, må kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne (okker, terra di siena, umbra, engelskrødt, dodenkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort.

8.10.

Der må ikke opstilles udendørs antenneanlæg. Parabolantenne kan kun opsættes med en placering, så parabolen ikke er umiddelbart synlig fra offentlige og private veje, stier og lign. Må ikke opsættes på bygninger og ikke højere end 1 m over terræn.

§ 9. Ubebyggede arealer.

9.1.

Til beplantning i lokalplanområdet skal anvendes hjemmehørende, egnskarakteristiske arter af buske og træer til hegn og anden beplantning for at understøtte eksisterende naturpræg.

9.2.

Hegn i skel mod vej, sti, nabo eller fællesarealer skal udføres som bøjehæk med en max højde på 1,40 m i forhold til det omgivende terræn.

9.3.

Hegn i skel mod vej A-B og C-D må max have en højde på 1,40 m,

9.4.

Der må max være 6 træer på den enkelte parcel med en indbyrdes afstand på min. 5 m. Træerne må max have en højde på 4 m. Samme højde er gældende for øvrige beplantninger på den enkelte parcel.

9.5.

Fælles friareal som vist på kortbilag nr. 1 kan beplantes med buske og tilså med græs eller blomstergræs. Arealet kan indrettes med legeredskaber bænke, åben pavillon eller lignende, som er foreneligt med arealets funktion.

Dog kan der etableres anlæg til områdets forsyning (miljøstation o.lign.). Anvendelse af pesticider er ikke tilladt.

9.6.

Grundenes ubebyggede arealer skal fremstå som almindelig haver, og anvendelse af pesticider er ikke tilladt.

9.7.

Der må ikke sættes lystbåde, campingvogne og uindregistrerede køretøjer på grundene og vejene. Iht. færdselsloven må der alene parkeres biler med en tilladt totalvægt indtil 3500 kg, motorcykler og knallerter.

Parkering af øvrige motordrevne køretøjer, påhængskøretøjer og blokvogne er ikke tilladt. På grundene er det dog tilladt at parkere påhængsredskaber (trailere).

9.8.

Oplagring må ikke finde sted udenfor bygninger eller særligt indrettede arealer.

§10. Ledningsanlæg.

10.1.
Ledninger til el, telefon, fællesantenne o.l. skal fremføres som jordledninger.

10.2.
Der skal etableres fællesantenneanlæg til området.
Antenneanlægget skal vedligeholdes af Grundejerforeningen eller antenneforening, jfr. § 13.

10.3.
Området naturgasforsynes, jfr. eks. varmeplan.
Ny bebyggelse skal indrettes med et varmeanlæg (vandbærende anlæg).

§ 11. Arkæologiske fund.

11.1.
Jordfaste fortidsminder (bo- og gravpladser, kulturlag og lignende) er omfattet af museumslovens kap. 8 om sikring af kultur- og naturarven, § 23-29.

11.2.
Forud for byggeri skal der foretages en prøvegravning i god tid, omfang og tid iht. aftale med Haderslev Museum, Dalgade 7, 6100 Haderslev.

§ 12. Jordforurening og affaldsdepoter.

12.1.
Hvis der under bygge- og anlægsarbejdet konstateres jordforurening eller affaldsdepot, skal arbejdet straks standses og byrådet skal underrettes herom, jfr. § 71, i lov om forurennet jord, Lov nr. 370 af 2. juni 1999.

Arealer, der er registrerede som affaldsdepoter, må ikke bebygges eller overgå til anden anvendelse, medmindre arealet frigives til pågældende formål.

§ 13. Grundejerforening.

13.1.
Der skal oprettes en Grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejer indenfor lokalplanens område.

13.2.
Grundejerforeningen skal oprettes senest, når ½ af de udstykkede grunde i lokalplanområdet er solgt. Det påhviler grundejerne at indkalde og vedtage de for denne forening nødvendige vedtægter.

13.3.

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer, private fællesveje og stier inden for lokalplanens område, herunder snerydning og glatførebekæmelse på veje og stier.

Endvidere skal grundejerforeningen forestå vedligeholdelse og drift af fællesantennen.

13.4.

Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på det i § 9.5 nævnte friareal.

13.5.

Grundejerforeningen tillægges påtaleretten for så vidt angår punkter i § 9.1. til 9.9.

13.6.

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

13.7.

Grundejerforeningen skal stedse holde Teknisk Afdeling underrettet om sin adresse.

§ 14. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse.

Før ibrugtagningstilladelse kan udstedes af byggemyndigheden, skal følgende være opfyldt:

14.1.

Ubebyggede arealer skal gives et ordentligt udseende ved beplantning, belægning eller lignende.

§ 15. Ophævelse af tidligere planer og servitutter.

15.1.

Tinglyste privatretlige tilstandsservitutter for området fortrænges kun af lokalplanen, i det omfang de er uforenelige med planens bestemmelser.

§ 16. Retsvirkninger og dispensationer.

16.1.

Efter den offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan må ejendomme inden for lokalplanens område ifølge §18 i

Lov om planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

16.2.

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

16.3.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

16.4.

Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensation kan gives.

16.5.

I henhold til § 47 i Lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når det vil være af væsentlig betydning for lokalplanens virkeliggørelse.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan nr. 5.129 er vedtaget som forslag.

Christiansfeld Byråd, den 24. august 2004

Jørgen From /
Borgmester

Ib Østergaard Rasmussen
Kommunaldirektør

Lokalplanforslaget har været offentligt fremlagt i perioden den 30. august 2004 til den 25. oktober 2004, kl. 12.00.

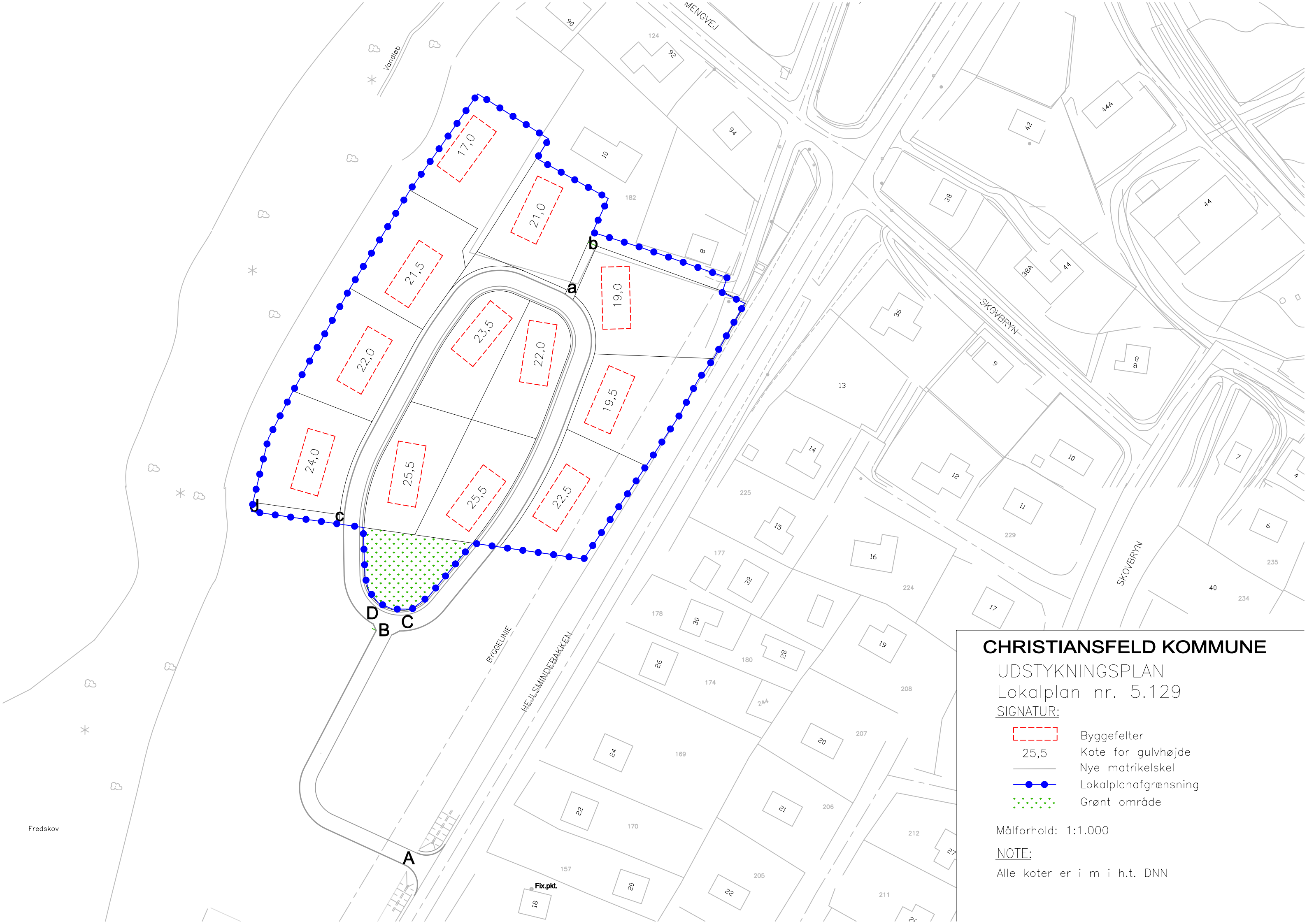
Lokalplan 5.129 er endelig vedtaget af

Christiansfeld Byråd, den 23. november 2004

Jørgen From /
Borgmester

Ib Østergaard Rasmussen
Kommunaldirektør

Lokalplanen er offentliggjort den 7. december 2004



CHRISTIANSFELD KOMMUNE

UDSTYKNINGSPLAN

Lokalplan nr. 5.129

SIGNATUR:

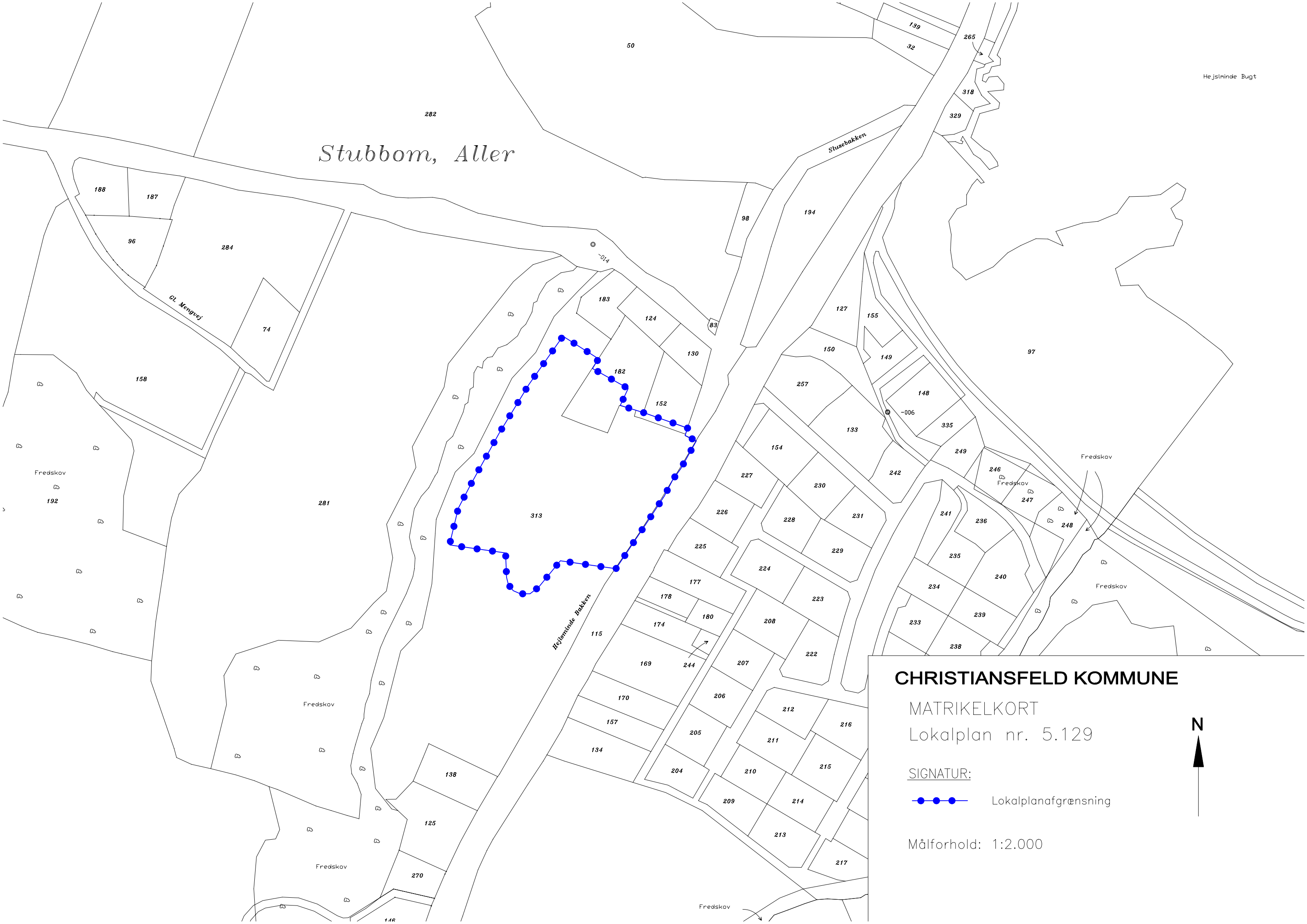
- Byggefelter
- 25,5 Kote for gulvhøjde
- Nye matrikelskel
- Lokalplanafgrænsning
- Grønt område

Målforhold: 1:1.000

NOTE:

Alle koter er i m i h.t. DNN

Stubbom, Aller



CHRISTIANSFELD KOMMUNE

MATRIKELKORT
Lokalplan nr. 5.129

SIGNATUR:

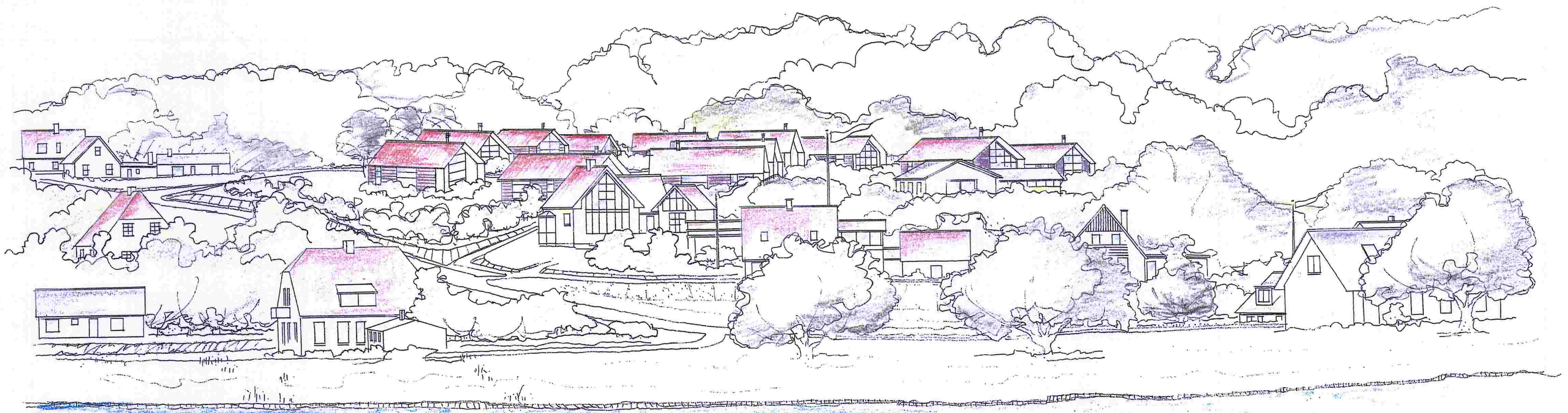
 Lokalplanafgrænsning

Målforhold: 1:2.000





Før: Foto af området



Efter: Visualisering af området efter bebyggelse