

Lokalplan nr. 89

Hejnsvig

**Område til boligformål
ved Søgårdsvej i Hejnsvig**

Lokalplan nr.89 for Grindsted Kommune for område til boligformål beliggende ved Søgårdvej i Hejnsvig by.

Indholdsfortegnelse : side

Lokalplanens baggrund.....	2
Kortfattet beskrivelse af lokalplanens indhold.....	2
Forholdet til den øvrige planlægning....	3
Tilladelser fra andre myndigheder.....	4

Lokalplanens bestemmelser :

Lokalplanens formål.....	5
Lokalplanens område.....	5
Områdets anvendelse.....	6
Udstykninger.....	7
Vej, sti- og parkeringsforhold.....	7
Bebyggelsens omfang og placering.....	8
Bebyggelsens ydre fremtræden.....	8
Ubebyggede arealer.....	9
Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.....	9
Grundejerforening.....	10
Ophævelse af lokalplan.....	10
Lokalplanens retsvirkninger.....	10
Vedtagelsespåtegning.....	12
Kortbilag 1.....	13
Kortbilag 2.....	14

LOKALPLANENS BAGGRUND.

Lokalplanen omfatter et område, som ligger vest for Søgårdvej i Hejnsvig by. Mod nord er lokalplanområdet afgrænset af boligområdet ved Højene, og mod syd er området afgrænset af grusvejen langs bækken syd for Langmosevej.

Hovedparten af lokalplanområdet ejes af kommunen.

Hovedparten af området er omfattet af Lokalplan nr.17 og Tillæg nr.1 til lokalplan nr.17.

Nærværende lokalplan aflyser disse lokalplaner indenfor nærværende lokalplanområde.

Formålet med denne nye lokalplan er at skabe et attraktivt og afvekslende boligområde med mulighed for at opføre forskellige boligformer i samlede grupper, samt at udlægge rekreative friarealer i området som helhed.

KORTFATTET BESKRIVELSE AF LOKALPLANENS INDHOLD.

Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til boligformål og rekreative friarealer.

Lokalplanens område opdeles i mindre boliggrupper, i direkte tilknytning til de overordnede rekreative fællesarealer, som angivet på kortbilag 1.

Lokalplanen omfatter to boliggrupper, angivet som område A og område B på kortbilag 2. I område A kan udelukkende opføres fritliggende enfamiliehuse. I område B kan enten opføres udelukkende fritliggende enfamiliehuse, eller udelukkende tæt-lav boligbebyggelse.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage og kælder/parterreetage.

Til ydervægge skal fortrindsvis anvendes tegl, glas og/eller træ. Tage skal dækkes med belægning af tegl, beton eller eternit.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for fritliggende enfamiliehuse, og ikke overstige 40 for tæt-lav boligbebyggelse.

Interne færdselsarealer i boliggrupperne udlægges som privat fællesvej.

I hver boliggruppe skal der etableres et fælles lege- og opholdsareal.

Gravhøjene, der er beliggende indenfor lokalplanens område, indgår som attraktive elementer i de rekreative friarealer, og skal som sådan beskyttes og vedligeholdes efter nærmere fastsatte retningslinier.

FORHOLDET TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING.

Kommuneplanlægning.

I Kommuneplan 1982-1992 for Grindsted Kommune er lokalplanens område beliggende i område BL nr.7 og BL nr.8 (områder til boligformål), samt område G nr.2 og G nr.3 (områder til rekreative formål).

Indenfor område BL nr.7 og BL nr.8 fastlægger kommuneplanen anvendelsen til boligbebyggelse i indtil 1½ etage med mulighed for visse erhverv i forbindelse med boliger.

Bebyggelsesprocenten for fritliggende enfamiliehuse må ikke overstige 30.

Bebyggelsesprocenten for tæt-lav boligbebyggelse med 1 bolig på hver ejendom må ikke overstige 40. For anden tæt-lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 50.

Indenfor område G nr.2 og G nr.3 fastlægger kommuneplanen anvendelsen til rekreative formål, park og beplantning.

Nærværende lokalplans indhold er i overensstemmelse med rammerne for lokalplanindholdet i Kommuneplan 1982-1992 for Grindsted Kommune.

En del af lokalplanens område er omfattet af Lokalplan nr.17 samt Tillæg nr.1 til lokalplan nr.17.

Nærværende lokalplan aflyser disse lokalplaner indenfor planens område.

Forsyningsforhold.

Spildevandsafledning.

Spildevand fra boliger samt overfladevand fra private fællesveje ledes til offentligt spildevandsanlæg.

Tagvand nedsives i størst muligt omfang.

Tagvand, der ikke kan nedsives, ledes til offentligt spildevandsanlæg.

Vandforsyning.

Vandforsyning til området sker med vandværksvand fra Hejnsvig Vandværk.

Varmeforsyning.

Bebyggelsen skal forsynes med fjernvarme fra Hejnsvig Varmeværk.

El-forsyning.

El-forsyning for området udføres af Sydvestjyllands Andels El-forsyning (SAEF).

Fællesantenne.

Fællesantenneforsyning for området udføres af Grindsted Fællesantenneanlæg.

Vejlovgivningen.

Som følge af, at udformning og placering af de private fællesveje indenfor de enkelte boliggrupper ikke fastlægges helt præcist i lokalplanen, skal disse veje udlægges efter reglerne i privatvejsloven.

Dette indebærer, at Teknisk Udvalg skal godkende den konkrete udformning og placering af den enkelte private fællesvej.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.

Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages ændringer af de eksisterende lovlige forhold, før følgende tilladelser og dispensationer er meddelt.

Naturbeskyttelsesloven.

Lokalplanens område er omfattet af naturbeskyttelseslovens beskyttelseslinier omkring gravhøje.

Skov- og Naturstyrelsen er i forbindelse med lokalplanforslagets fremlæggelse anmodet om at ændre beskyttelseslinien omkring gravhøje.

Byrådet finder, at den påtænkte udformning og anvendelse af arealerne indenfor lokalplanområdet tilgodeser hensynet til gravhøjene og de nære omgivelser, såvel i forhold til de omkringliggende boligområder som til friarealer og det åbne land.

Samtidig med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan bekendtgøres ændring af Natrubeskyttelseslovens beskyttelseslinier omkring gravhøje til placering som angivet på kortbilag 2.

Lokalplan nr.89 for Grindsted Kommune for område til boligformål beliggende ved Søgårdvej i Hejnsvig by.

I henhold til lov om planlægning, jf. Miljøministeriets lovekøndtgørelse nr.746 af 16. august 1994 (med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL.

Det er lokalplanens formål :

- at fastlægge områdets anvendelse til boligformål og rekreative friarealer.
- at fastlægge retningslinier for etablering af rekreative fællesarealer og beplantning.
- at skabe et attraktivt boligområde gennem opdeling af området i mindre boliggrupper.
- at skabe et afvekslende boligområde ved at give mulighed for at opføre såvel fritliggende parcelhuse som tæt-lav boligbebyggelse.
- at udforme området således at boliggrupperne etableres i tæt forbindelse med de rekreative arealer, og således at der lægges vægt på at udnytte udsigtsmulighederne.
- at overføre en del af lokalplanens område fra landzone til byzone.

§ 2. LOKALPLANENS OMRÅDE.

2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikelnumre :

Matr.nr. 14h, 14ac, 14ad, 14ae, 14af, 14ag, 12ap, del af 14ax, del af 14ay, del af 14aø og del af 14g Hejnsvig by Hejnsvig, samt alle parceller, der efter den 1. december 1994 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

- 2.2 Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres en del af lokalplanens område fra landzone til byzone, som angivet på kortbilag 1.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE.

- 3.1 Områdets anvendelse fastlægges til boligformål og rekreative formål, som det er vist på kortbilag 2.
- 3.2 Området opdeles i fælles friarealer samt områderne A, B, og C.
- 3.3 I område A kan udelukkende opføres fritliggende ònfamiliehuse.
- 3.4 I område B kan enten opføres udelukkende fritliggende ònfamiliehuse eller udelukkende tæt-lav boligbebyggelse.
- 3.5 I fritliggende ònfamiliehuse må kun indrettes 1 selvstændig bolig.
- 3.6 I den enkelte bolig kan drives virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder - f.eks. liberalt erhverv og kontorvirksomhed - dog under følgende forudsætninger:
- at der fortsat opretholdes en selvstændig lejlighed i forbindelse med erhvervsudøvelsen.
 - at bygningen ikke ved skiltning eller lignende ændre karakter af beboelseshus.
 - at virksomheden, når denne etableres i fritliggende ònfamiliehus, ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den enkelte ejendom.
 - at virksomheden, når denne etableres i tæt-lav bolig, ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til indenfor boliggruppen.
- 3.7 Område C må udelukkende anvendes til fritidsformål som spejderaktiviteter eller tilsvarende.

§ 4 UDSTYKNINGER.

- 4.1 Indenfor boliggruppe til fritliggende ènfamiliehuse må ingen grund udstykes med en størrelse, der er mindre end 800 m².
- 4.2 Indenfor boliggruppe til tæt-lav boligbebyggelse må eventuel grund til den enkelte bolig ikke være mindre end 400 m².
- 4.3 Udstykning til fritliggende ènfamiliehuse skal udføres som det er vist retningsgivende på kortbilag 2.

§ 5 VEJ, STI- OG PARKERINGSFORHOLD.

- 5.1 Der udlægges areal til ny overordnet stamvej, som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Langmosevej ændres til lukket vej og afsluttes med vendeplads, som angivet på kortbilag 2.
- 5.3 Indenfor boliggrupperne udlægges areal til private fællesveje, som det er vist retningsgivende på kortbilag 2.
- 5.4 Langs nordskel for matr. nr. 14az (Søgårdvej 50) udlægges areal til privat fællesvej.
- 5.5 Adgang til de enkelte parceller kan udelukkende ske fra de private fællesveje.
- 5.6 I forbindelse med bebyggelse skal der til hver bolig anlægges mindst 1 parkeringsplads.
- 5.7 Fælles parkeringspladser i forbindelse med tæt-lav boligbebyggelse skal indrettes således, at den enkelte parkeringsplads mindst måler 2,4 x 5,0 m, og således at der mindst er et 7 m bredt manøvreareal bag hver plads.
- 5.8 Der kan anlægges overordnede fælles stier, som det er vist retningsgivende på kortbilag 2.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for fritliggende enfamiliehuse og må ikke overstige 40 for tæt-lav bebyggelse.
- 6.2 Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1½ etage og kælder/parterreetage.
- 6.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må gives en højde, der overstiger 7,0 m.
Højden måles både for parcelhuse og tæt-lav boligbebyggelse i forhold til de nordskel, som fremgår af kort-bilag 2.
Samtidig må facadehøjden ikke overstige 5,5 m.
- 6.4 For carporte, garager og udhuse gælder, at disse kan opføres i skel mod nabogrund, vej og sti med en større højde end fastsat i bygningsreglementet.
Dog må intet punkt af en sådan bygnings ydervæg eller tag overskride et plan, som udgøres af en lodret linie i skel indtil 2,5 m over terræn og herfra under 45 grader ind mod grunden.

Terrænniveau fastlægges efter Bygningsreglementets regler.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

- 7.1 Til udvendige bygnings sider skal fortrinsvis anvendes tegl, glas og/eller træ.
Mindre partier af facaderne kan udføres af andre materialer som zink, eternit og lignende.
Som tagbelægning skal anvendes tagsten af tegl eller beton, eller eternitplader, i farverne rød, brun, gul, blådæmpet eller sort.
- 7.2 Ved mindre tagflader, f.eks. ved garager, carporte, udhuse, overdækninger og lignende kan anvendes andre materialer.

- 7.3 Der må ikke etableres udendørs antenneanlæg indenfor lokalplanens område.
Byrådet kan dog tillade antenneanlæg for radioamatører, når det skønnes, at anlægget ikke er til gene for naboerne.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER.

- 8.1 De på kortbilag 2 viste friarealer udlægges som fælles friarealer indenfor lokalplanområdet.
- 8.2 Indenfor hver af de to boliggrupper skal der etableres et fælles lege- og opholdsareal på mindst 800 m².
- 8.3 Lokalplanområdets ubebyggede arealer tilplantes efter de overordnede retningslinier, som angivet på kortbilag 2.
- 8.4 Hegn imod vej, sti og fælles friarealer skal etableres som levende hegn.
Der fastsættes ikke bestemmelser for hegn imod nabogrund.
- 8.5 I forbindelse med etablering af de fælles friarealer og stianlæg vest for den nuværende udstykning nord for Langmosevej ændres placering af boldbane, som vist på kortbilag 2.
- 8.6 Terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn må kun foretages efter tilladelse fra Byrådet.
- 8.7 Gravhøjene og de nærmeste arealer umiddelbart omkring højene skal vedligeholdes løbende, bl. a. ved friholdelse for slørende træ- og buskbevoksning.

§ 9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.

- 9.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne er tilsluttet kollektivt varmforsyningsanlæg efter Byrådets anvisninger.

§ 10 GRUNDEJERFORENING.

- 10.1 Der skal oprettes grundejerforening for den enkelte boliggruppe med medlemspligt for samtlige grundejere inden for boliggruppen.
- 10.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når Byrådet stiller krav herom.
- 10.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 8.2 nævnte fælles lege- og opholdsarealer samt den i § 5.3 nævnte private fællesvej.
- 10.4 Grundejerforeningen skal iøvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.
- 10.5 Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt kræve fornøden sikkerhed herfor.
- 10.6 Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på de i § 5.3 og § 8.2 nævnte fællesanlæg.
- 10.7 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet.

§ 11 OPHEVELSE AF LOKALPLAN.

- 11.1 Lokalplan nr.17 og Tillæg 1 til lokalplan 17 ophæves indenfor lokalplanens område.

§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

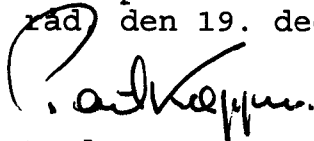
- 12.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge § 18 i lov om planlægning kun udstykkes, bygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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.

- 12.2 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.
- 12.3 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen fortrænges af planen, jf. § 18 i lov om planlægning.
- 12.4 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven.
- 12.5 Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, 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. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.
- 12.6 Når fristen for fremsættelsen af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, d.v.s. fra den 22. februar 1995, kan Byrådet dog under visse forudsætninger tillade, at en ejendom, der er omfattet af planen bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med forslaget.
- 12.7 De midlertidige retsvirkninger i § 12.5 og § 12.6 gælder fra den 28. december 1994 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort dog højst indtil den 28. december 1995.

VEDTAGELSESPÅTEGNING.

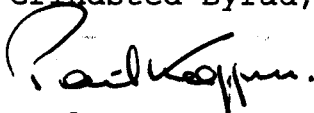
Lokalplanforslaget er vedtaget af Grindsted Byråd den 19. december 1994.



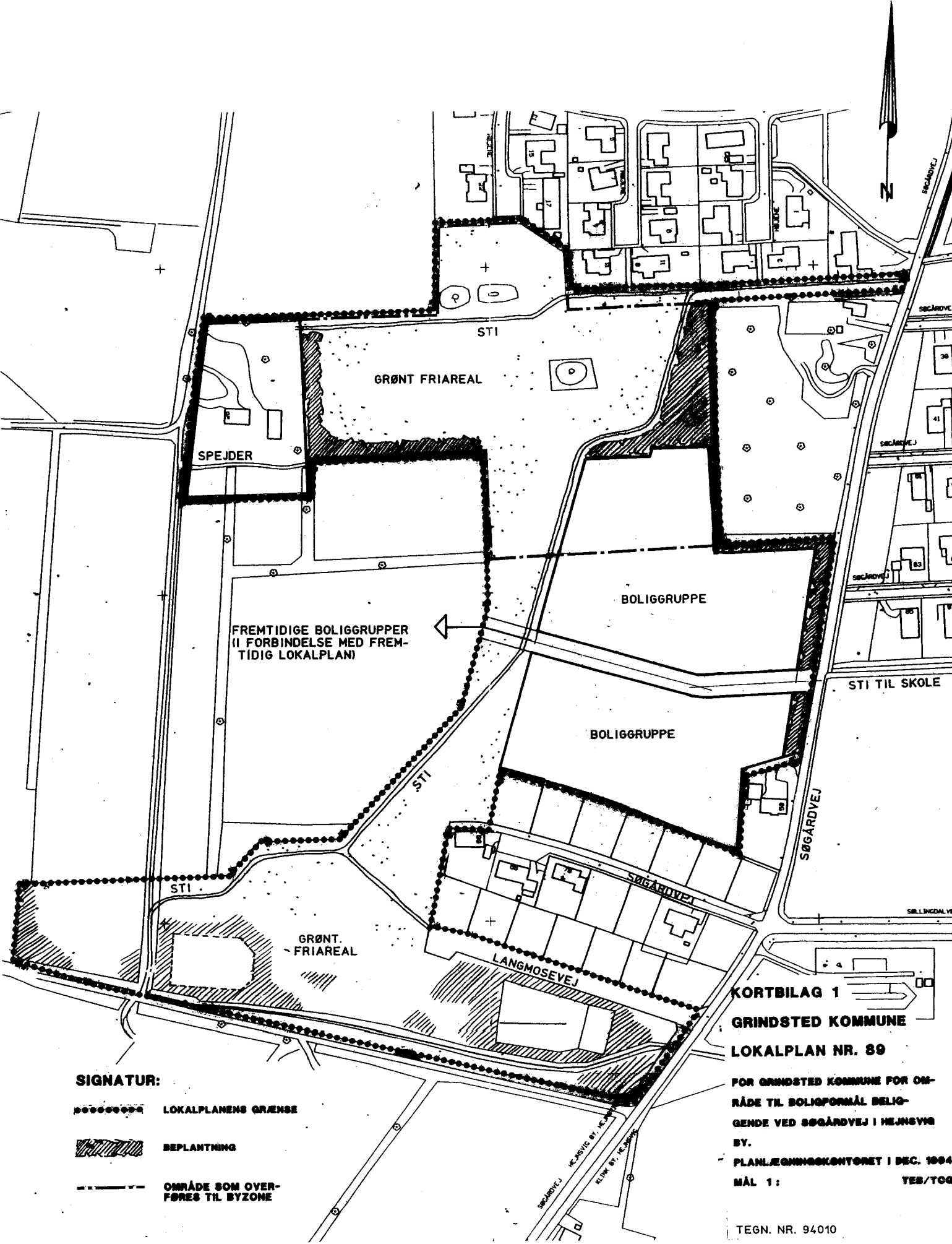
Poul Køppen
borgmester

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

Grindsted Byråd, den 19. juni 1995.



Poul Køppen
borgmester



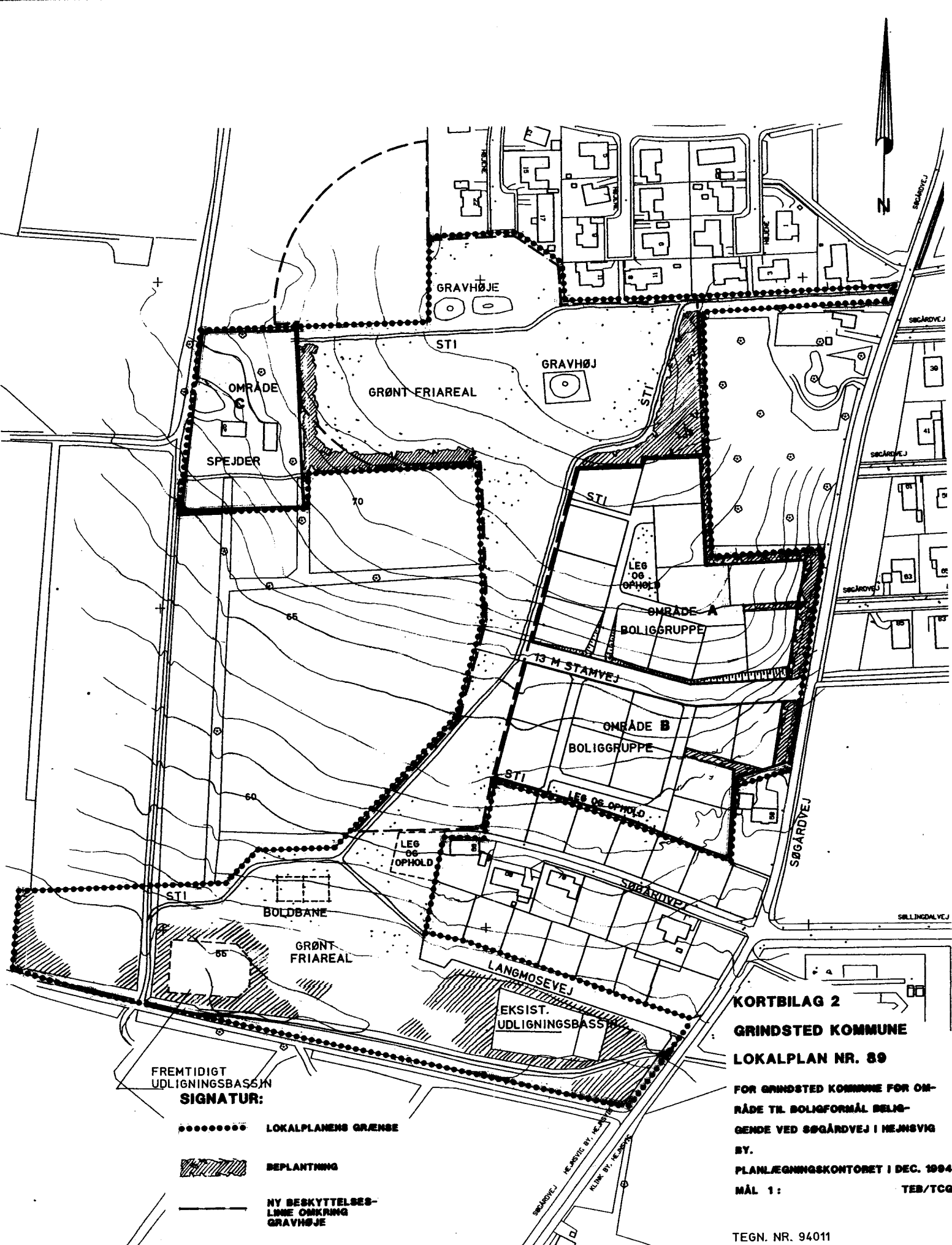
SIGNATUR:

- LOKALPLANENS GRÆNSE
- ▨ BEPLANTNING
- - - - - OMRADE SOM OVERFØRES TIL BYZONE

**KORTBILAG 1
GRINDSTED KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 89**

FOR GRINDSTED KOMMUNE FOR OMRADE TIL BOLIGFORMÅL BELIGGENDE VED SØGÅRDVEJ I HJERNING BY.
PLANLÆGNINGSKONTORET I DEC. 1994
MÅL 1: TEB/TCG

TEGN. NR. 94010





KORTBILAG 2
GRINDSTED KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 89

FOR GRINDSTED KOMMUNE FOR OM-
 RÅDE TIL BOLIGFORMÅL BELI-
 GENDE VED SØGÅRDVEJ I HEJNSVIG
 BY.
 PLANLÆGNINGSKONTORET I DEC. 1994
 MÅL 1: TEB/TCG

TEGN. NR. 94011

FREMTIDIGT
 UDLIGNINGSBASSIN
SIGNATUR:

- LOKALPLANENS GRÆNSE
-  BEPLANTNING
-  NY BESKYTTELSES-
LINIE OMKRING
GRAVHØJE