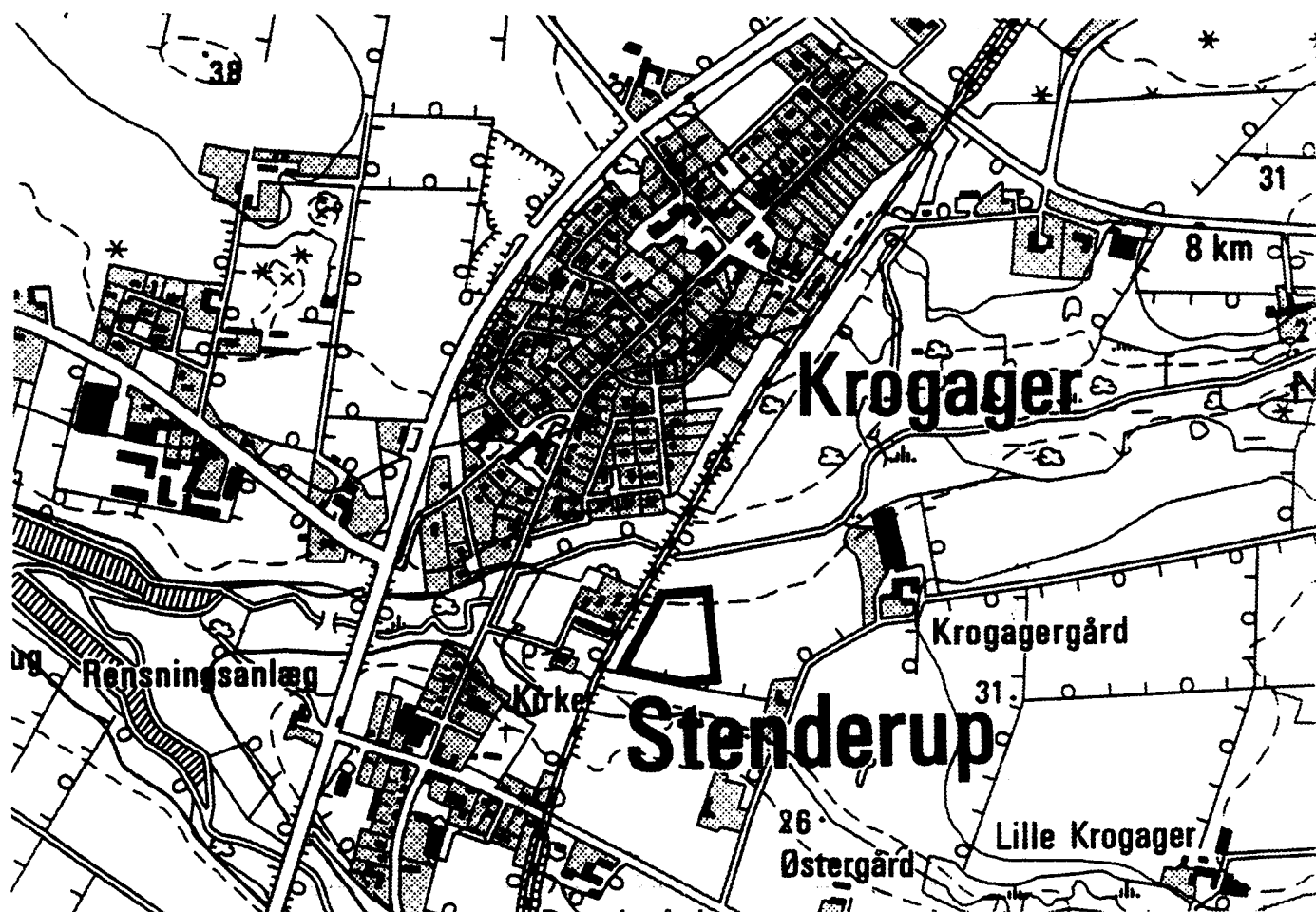


Lokalplan nr. 118



**Område til boligformål imellem Øsparken og Krogagergårdvej
i Stenderup-Krogager by**

Grindsted Kommune
Jorden Rundt 1
7200 Grindsted

tlf. 79 72 72 72

Planlægningskontoret, april 2000

**Lokalplan nr. 118
for område til boligformål imellem
Øparken og Krogagergårdvej i
Stenderup-Krogager by.**

Redegørelse	side
Lokalplanens baggrund	3
Lokalplanens indhold	3
Forholdet til den øvrige planlægning	4
Tilladelser fra andre myndigheder	6
Tillæg nr. 6 til Kommuneplan 1996-2008	7
 Lokalplanens bestemmelser	
Lokalplanens formål	11
Lokalplanens område	11
Områdets anvendelse	11
Udstykninger	11
Vej-, sti- og parkeringsforhold	12
Bebyggelsens omfang og placering	12
Bebyggelsens ydre fremtræden	12
Ubebyggede arealer	13
Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	13
Grundejerforening	13
Lokalplanens retsvirkninger	14
Vedtagelsespåtegning	14
 Kortbilag 1	 15



Lokalplanens baggrund

Lokalplanen er tilvejebragt for at give mulighed for, at der på del af ejendommen matr. nr. 14 a, Stenderup By, Ansager, kan etableres et nyt boligområde, som beskrevet i lokalplanen.

Lokalplanens område omfatter et areal på ca. 18.000 m², umiddelbart øst for jernbanen ved Øparken, som vist på nedenstående oversigtsplan.

Arealet udgør en del af landbrugsejendommen Krogagergårdvej 11, 7200 Grindsted.

Ejendommens jorde drives landbrugsmæssigt.

Lokalplanens formål er at fastlægge områdets anvendelse til boligformål og at overføre området fra landzone til byzone.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastsætter, at der inden for området kan udstykkes 12 grunde til parcelhusbebyggelse som vist på kortbilag 1 på side 15.

De grunde, der er mærket D på kortbilaget, kan eventuelt udstykkes til dobbelthusbebyggelse.

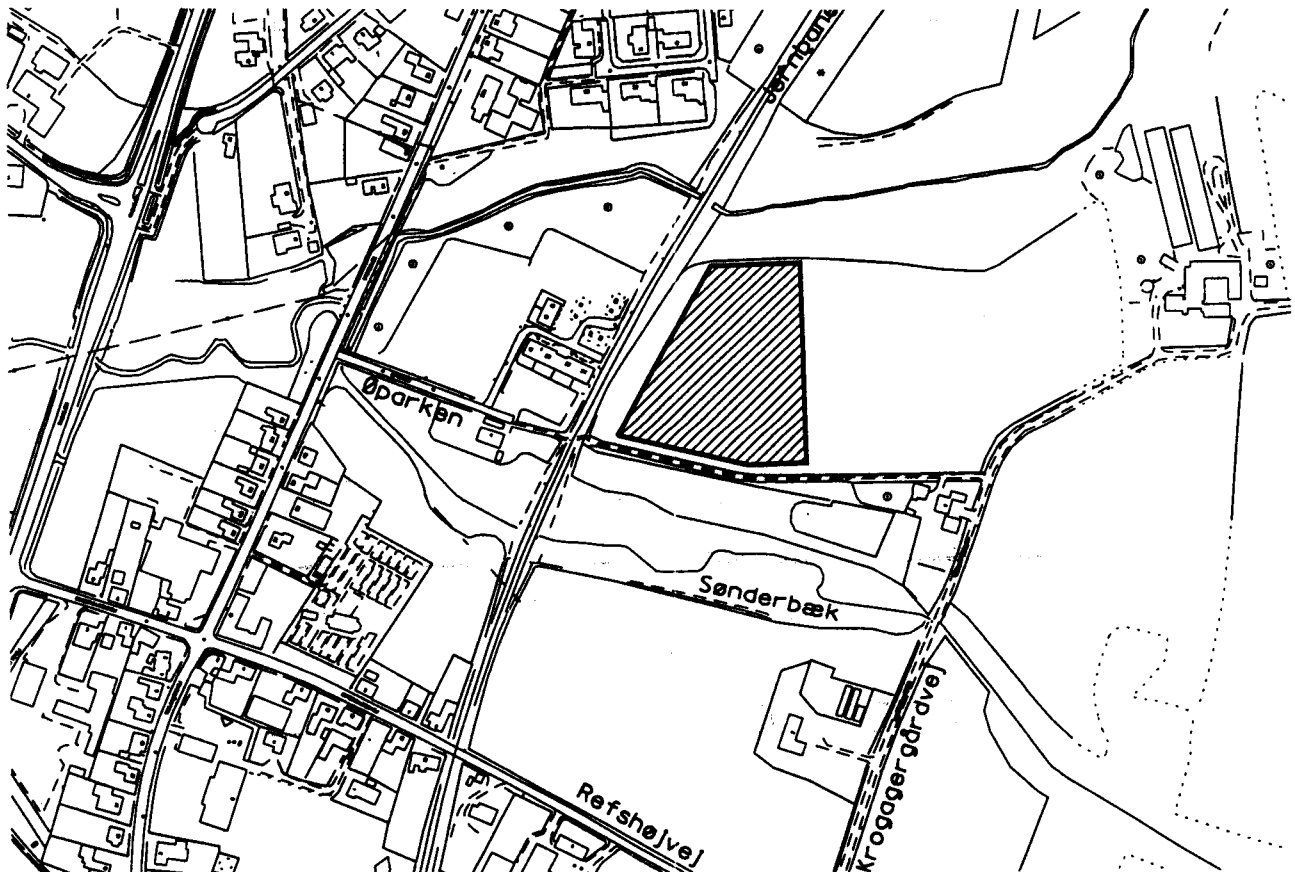
Grundene skal anlægges omkring en privat fællesvej med grønt areal til ophold og leg.

Arealet mod vest, imellem jernbanen og udstykningen, udlægges som græsklædt friareal, som angivet på kortbilag 1.

Vejadgang til området skal ske ved etablering af stamvej fra Krogagergårdvej.

Hvor den nuværende sti krydser jernbanen, skal der etableres nyt stianlæg til Øparken.

Hvis forholdene omkring jernbanen taler herfor, kan der eventuelt i fremtiden etableres vejadgang til området fra vest, ved forlængelse af Øparken på det sted, hvor stien krydser banen.



Oversigtskort 1: 5.000

REDEGØRELSE

Bebyggelse skal opføres som fritliggende énfamilieboliger med én bolig på hver ejendom. På grunde, der er mærket D på kortbilaget, kan der eventuelt opføres dobbelthuse.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30, og bebyggelse må ikke opføres med mere end 1½ etager med maksimal højde på 7 m.

For boligområdet skal der oprettes en grundejerforening, som skal forestå drift og vedligeholdelse af interne private fællesveje, fælles parkeringsarealer og fælles friarealer.

Det betyder, at grundejerforeningen skal forestår og afholde udgifter til :

snerydning og glatførebekæmpelse,
strøm til gadelys,
udskiftning af lyskilder i lysarmaturer,
reparation og udskiftning af lysmaster og lysarmaturer,
reparation og udskiftning af vejbelægning,
reparation og udskiftning af vejafvandringsbrønde og disses riste,
rensning af vejafvandringsbrønde for sand, slam m.m.,
etablering og vedligeholdelse af fælles friareal,

Forhold til den øvrige planlægning

Regionplanlægning

Området er ikke udlagt som byområde i Regionplan 2008 for Ribe Amt.

Regionplanen udlægger området som primært landbrugsområde og som værdifuldt landskabsområde.

Amtets udvalg for teknik og miljø har imidlertid tilkendegivet, at amtet vil forholde sig positivt til muligheden for, at der tilvejebringes et kommuneplantillæg og en lokalplan for et nyt boligområde på det pågældende sted.

Kommuneplanlægning

I Kommuneplan 1996-2008 er lokalplanens område beliggende uden for rammeområder for lokalplanlægning for Stenderup-Krogager by.

Samtidig med lokalplanforslaget foreligger der forslag til tillæg nr. 6 til Kommuneplan 1996-2008, som udlægger lokalplanens område til boligformål.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 6 er medtaget som bilag til denne redegørelse, side 7.

Lokalplanens indhold er herefter i overensstemmelse med kommuneplanen.

Miljøbeskyttelse - støj

Planlægningen i region-, kommune- og lokalplaner skal sikre, at støjbelastede arealer ikke udlægges til støjfølsomme formål.

I henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 anbefales det, at det ved afgrænsning af nye boligområder sikres, at støjbelastningen fra jernbaner ikke overstiger 60 dB(A) udendørs.

For at undgå vibrationer i husene og for at opnå et passende lavt maksimalt støjniveau fra forbi-kørende tog, skal der overholdes en mindsteafstand, der for strækningen Bramming-Grindsted er fastsat til 25 m imellem spormidte og arealer til boligformål.

Lokalplanen er udformet sådan, at der er mindst 25 m imellem jernbanens spormidte og grundene langs banen, og Miljøstyrelsens anbefalinger i forbindelse med etablering af et nyt boligområde ved banen er således overholdt.

Forsyningsforhold

Spildevandsafledning

Lokalplanens område er ikke omfattet af kommunens spildevandsplan, hvorfor der skal tilvejebringes tillæg til spildevandsplanen.

Spildevand skal ledes til det kommunale spildevandssystem.

Overfladevand fra stamvejen nedsives i ratter langs vejen.

Overfladevand fra boligvej og tagvand forventes afledt til udligningsbassin, der udformes som en lille sø i områdets nordvestlige del, hvorfra det nedsives.

Vandforsyning

Lokalplanens område ligger inden for Grindsted Vandværks forsyningsområde.

El-forsyning

Lokalplanens område ligger inden for Vest Energis forsyningsområde.

Varmeforsyning

Lokalplanens område ligger inden for Grindsted El- og Varmeværks forsyningsområde.

Vejforhold

Vejadgang til området skal ske via ny stamvej med tilslutning til Krogagergårdvej, jf. kortbilag 1.

Der skal anlægges befæstet og sikret sti for fodgængere fra Øparken over jernbanen til området.

Lokalplanen åbner samtidig mulighed for, at der eventuelt kan etableres vejadgang til området fra Øparken, på det sted hvor stien krydser banen.

Før der etableres overgang eller overkørsel over banen, skal der indhentes tilladelse hertil

fra Banestyrelsen, fra Politimesteren i Varde og fra Grindsted Kommune.

Der skal etableres intern boligvej fra stamvejen til hver af de nye parcelhusgrunde inden for lokalplanens område.

Boligvejen udlægges som privat fællesvej.

Udformning og placering af boligvejen er ikke fastlagt helt præcist i lokalplanen, og denne vej skal derfor udlægges efter reglerne i privatvejsloven.

At boligvejen udlægges som privat fællesvej betyder, at grundejere inden for området skal forestå driften og vedligeholdelsen af vejen og afholde udgifterne i forbindelse hermed.

Langs udstykningens afgrænsning mod øst kan der anlægges gangsti, der fører fra stamvejen til engen ved Nørrebæk.

Det er hensigten, at stien skal føre videre over bækken frem til den nordlige del af byen.

Landbrugsloven

Den del af matr. nr. 14 a, Stenderup By, Ansager, der er beliggende inden for lokalplanens område, er noteret som landbrug.

Lokalplanen forudsætter, at landbrugspligten ophæves inden for lokalplanens område i henhold til landbrugslovens § 4.

Som følge af, at det er forudsat at landbrugspligten ophæves, kan landbrugspligten bortfalde ved udstykning uden tilladelse efter lovens § 4, hvis betingelserne i § 2 i bekendtgørelse nr. 628 af 26. juli 1999 om udstykningssager m.v. vedrørende landbrugsejendomme er opfyldt.

REDEGØRELSE

Tilladelser fra andre myndigheder

Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter følgende tilladelser fra andre myndigheder:

Etablering af sti eller vej over jernbanen skal godkendes af Banestyrelsen og af Politimesteren i Varde.

TILLÆG nr. 6 til Kommuneplan 1996-2008 for Grindsted Kommune

Stenderup-Krogager by

I henhold til § 11 i Lov om Planlægning, jf. Miljø- og Energiministeriets lovbekendtgørelse nr. 551 af 28. juni 1999 (med senere ændringer) fastsættes herved følgende Tillæg nr. 6 til Kommuneplan 1996-2008 for Grindsted Kommune

Ændringer til kommuneplanens rammedel:

Under afsnittet

Rammer for lokalplanlægning
Stenderup/Krogager by
Boligområder

tilføjes:

Boligområde BL 7

Kortbilag 27 ændres, sådan at der tilføjes nyt boligområde nr. BL 7, som vist på omstående kortbilag.

Redegørelse

Formålet med at udlægge et nyt boligområde i Stenderup-Krogager er at skabe mulighed for at der kan udstykkes et mindre antal byggegrunde i tæt tilknytning til det nuværende byområde.

Der er på nuværende tidspunkt ingen kommunale eller private byggegrunde til rådighed i Stenderup-Krogager by. I Hedelykke-kvarteret vest for Tingvejen findes der enkelte ubebyggede grunde.

Byen er afgrænset af Tingvejen mod vest, af Egebjerg Landevej mod nord, af Ansager Å mod syd og af jernbanen mod øst.

Det nuværende byområde er nu fuldt udbygget uden mulighed for etablering af nye boligområder.

Da der fortsat er behov for at kunne opføre nye enfamiliehuse i byen, er det fundet mest hensigtsmæssigt, at et areal på ca. 2 ha umiddelbart øst for jernbanen ud for Øparken udlægges som nyt boligområde.

I Regionplan 2008 for Ribe Amt er området udlagt som primært landbrugsområde og som værdifuldt landskabsområde.

I Kommuneplan 1996-2008 er området beliggende uden for rammeområder for lokalplanlægning, men området er i kommuneplanen beskrevet som et muligt fremtidigt udbygningsområde.

Anvendelsen af området til boligbebyggelse forudsætter, at der tilvejebringes et kommuneplantillæg, som udlægger området til boligformål, sådan at der kan tilvejebringes en lokalplan for området.

Nærværende Tillæg nr. 6 til Kommuneplan 1996-2008 for Grindsted Kommune indeholder således de nødvendige ændringer til kommuneplanens rammedel.

I henhold til Planlovens § 22, stk. 2, skal Byrådet inden udarbejdelse af tillæg til kommuneplanen, ved annoncering i dagspressen, indkalde ideer, forslag m.v. med henblik på planlægningsarbejdet.

En sådan forudgående offentlighed, hvor forskellige lokaliteter for byudvikling i Stenderup -

KOMMUNEPLANTILLÆG

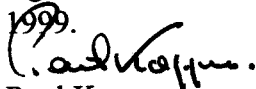
Krogager er blevet fremlagt, er gennemført i perioden fra den 27. maj til den 24. juni 1998.

Grindsted Byråd har herefter foreslået, at det omtalte areal øst for jernbanen ved Øparken, som vist på vedlagte kortbilag, udlægges som nyt boligområde.

Forslag til Tillæg nr. 6 til Kommuneplan 1996-2008 fremlægges til offentlig debat i 8 uger sideløbende med forslag til lokalplan nr. 118.

Vedtagelsespåtegning

Forslaget til kommuneplantillæg nr. 6 er vedtaget af Grindsted Byråd, den 13. december

1999.


Poul Køppen
borgmester

Kommuneplantillæg nr. 6 er endeligt vedtaget af Grindsted Byråd, den 17. april 2000.



Poul Køppen
borgmester



I henhold til lov om planlægning, jf. Miljø- og Energiministeriets lovebekendtgørelse nr. 551 af 28. juni 1999 (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 for åben lav boligbebyggelse.

at overføre lokalplanens område til byzone.

§ 2 Lokalplanens område

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

Del af matr. nr. 14 a, Stenderup By, Ansager, samt alle parceller, der efter den 1. august 1999 udstykkes fra denne del af matriklen.

2.2 Lokalplanens område ligger i landzone.
Ved annonceringen af den offentlige bekendtgørelse om lokalplanens endelige vedtagelse, overføres lokalplanens område til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål.

3.2 Bebyggelse må som hovedregel kun bestå af fritliggende énfamiliehuse.

Bebyggelse på de grunde, der på kortbilag 1 er mærket D, kan bestå af dobbelthuse.

3.3 På hver ejendom må der kun etableres 1 bolig.
På dobbelthusgrunde må der højst etableres 2 boliger.

3.4 I forbindelse med den enkelte bolig er ejerens egen udøvelse af liberalt erhverv tilladt, når der ikke beskæftiges andre end ejendommens beboere, og ejendommen som helhed ikke ændrer karakter af bolig.

§ 4 Udstykninger

4.1 Området skal udstykkes som det retningsgivende er vist på kortbilag 1.

4.2 Der kan udstykkes op til 12 parcelhusgrunde.

4.3 De grunde, der er mærket D på kortbilag 1, kan udstykkes til dobbelthusbebyggelse.

4.4 Ingen parcelhusgrund må udstykkes med en størrelse, der er mindre end 700 m².

4.5 Ingen dobbelthusgrund må udstykkes med en størrelse, der er mindre end 350 m² pr. bolig.

BESTEMMELSER

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Der skal udlægges areal til ny stamvej, som vist på kortbilag 1.
- 5.2 Stamvejen skal forbindes med Krogagergårdvej ud for Krogagergårdvej 7, som vist på kortbilaget.
- 5.3 Stamvejen kan eventuelt også forbindes med Øparken på det sted, hvor nuværende sti krydser jernbanen.
- 5.4 Der skal etableres sti for fodgængere fra det nye boligområde, over jernbanen, til Øparken, jf. kortbilaget.
- 5.5 Der skal udlægges areal til privat fællesvej, som vist på kortbilaget. Vejadgang til de enkelte grunde skal udelukkende ske fra den private fællesvej.
- 5.6 Der skal etableres belysning af den private fællesvej og af strækningen fra den private fællesvej til Øparken.
- 5.7 I forbindelse med bebyggelse skal der etableres mindst 2 parkeringsmuligheder på hver grund. Som parkeringsmulighed regnes også plads i carport eller garage.
- 5.8 Der kan etableres gangsti fra stamvejen til engen langs den østlige afgrænsning af udstykningen. Imellem stien og grundene skal der være en afstand på mindst 4 m.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

6.2 Bebyggelse må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage (1½ etage).

6.3 Bebyggelsens højde må ikke overstige 7 m, målt i forhold til det færdige niveau for den private fællesvej ud for indkørsel til hver grund.

6.4 Bebyggelsens facadehøjde må ikke overstige 4,5 m, målt i forhold til det færdige niveau for den private fællesvej ud for indkørsel til hver grund.

6.5 For carporte, garager og udhuse gælder, at disse kan opføres 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 derfra under 45 grader ind mod grunden.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden.

7.1 Til udvendige bygningssider og tag må der ikke anvendes materialer eller farver, der efter Byrådets vurdering virker skæmmende i forhold til omgivelserne.

7.2 Større sammenhængende facadepartier skal fremstå i blank mur, vandskuret eller pudset mur, eller i træ, i ensartet afdæmpet rød, gul, brun, grå eller hvid farve.

Mindre partier af facaderne kan udføres af glas, zink, eternit og lignende.

7.3 Større sammenhængende tagflader skal udføres med belægning i ensartet afdæmpet rød, mørk brun, mørk grå eller sort farve.

- 7.4 Der må ikke etableres udendørs antenneanlæg inden for lokalplanens område.
Byrådet kan dog tillade antenneanlæg for radioamatører, når det vurderes, at anlægget ikke er til gene for beboerne i området.

§ 8 Ubebyggede arealer.

- 8.1 På den enkelte ejendom må niveauet for det færdige terræn maksimalt være 0,5 m højere end niveauet for den færdige boligvej ud for ejendommens indkørsel.
- 8.2 Alle hegn, bortset fra hegn imellem de enkelte grunde inden for området, må kun etableres som levende hegn.

Hegn imellem de enkelte grunde kan frit aftales imellem grundejerne efter hegnslovens bestemmelser.
- 8.3 Inden for boliggruppen skal der udlægges areal på mindst 600 m² til fælles ophold og leg, som vist på kortbilag 1.
- 8.4 Arealet umiddelbart vest for udstykningen skal udlægges som græsklædt friareal.
- 8.5 Arealet umiddelbart øst for udstykningen, imellem grunde og sti, skal udlægges med græs- eller lav beplantning.
- 8.6 I områdets nordvestlige del kan der etableres sø, der kan fungere som udligningsbassin for tagvand og overfladevand fra området.
- 8.7 Pumpestation for spildevand skal placeres i friarealet i lokalplanområdets nordvestlige del.

§ 9 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 9.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varmforsyning efter Byrådets anvisning.

§ 10 Grundejerforening

- 10.1 Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for området.
- 10.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når Byrådet stiller krav herom.
- 10.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af den private fællesvej og de fælles lege- og opholdsarealer, der er beskrevet under § 5.5 og § 8.3.

Det betyder, at grundejerforeningen skal forestå og afholde udgifter til :

snerydning og glatførebekæmpelse, strøm til gadelys, udskiftning af lyskilder i lysarmaturer, reparation og udskiftning af lysmaster og lysarmaturer, reparation og udskiftning af vejbelægning, reparation og udskiftning af vejafvandringsbrønde og disses riste, rensning af vejafvandringsbrønde for sand, slam m.m., etablering og vedligeholdelse af fælles friareal.
- 10.4 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som henlægges til foreningen i følge lovgivningen.

BESTEMMELSER

- 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 til at kræve fornøden sikkerhed herfor.
- 10.6 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på de fællesarealer og fællesanlæg, der er nævnt i § 5.5 og § 8.3.
- 10.7 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet.

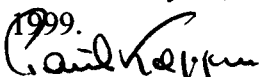
§ 11 Lokalplanens retsvirkninger

- 11.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, i følge § 18 i lov om planlægning, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 11.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen 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 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen fortrænges af planen, jf. § 18 i lov om planlægning.

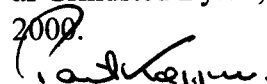
- 11.5 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bestemmelser i bygge-loven.

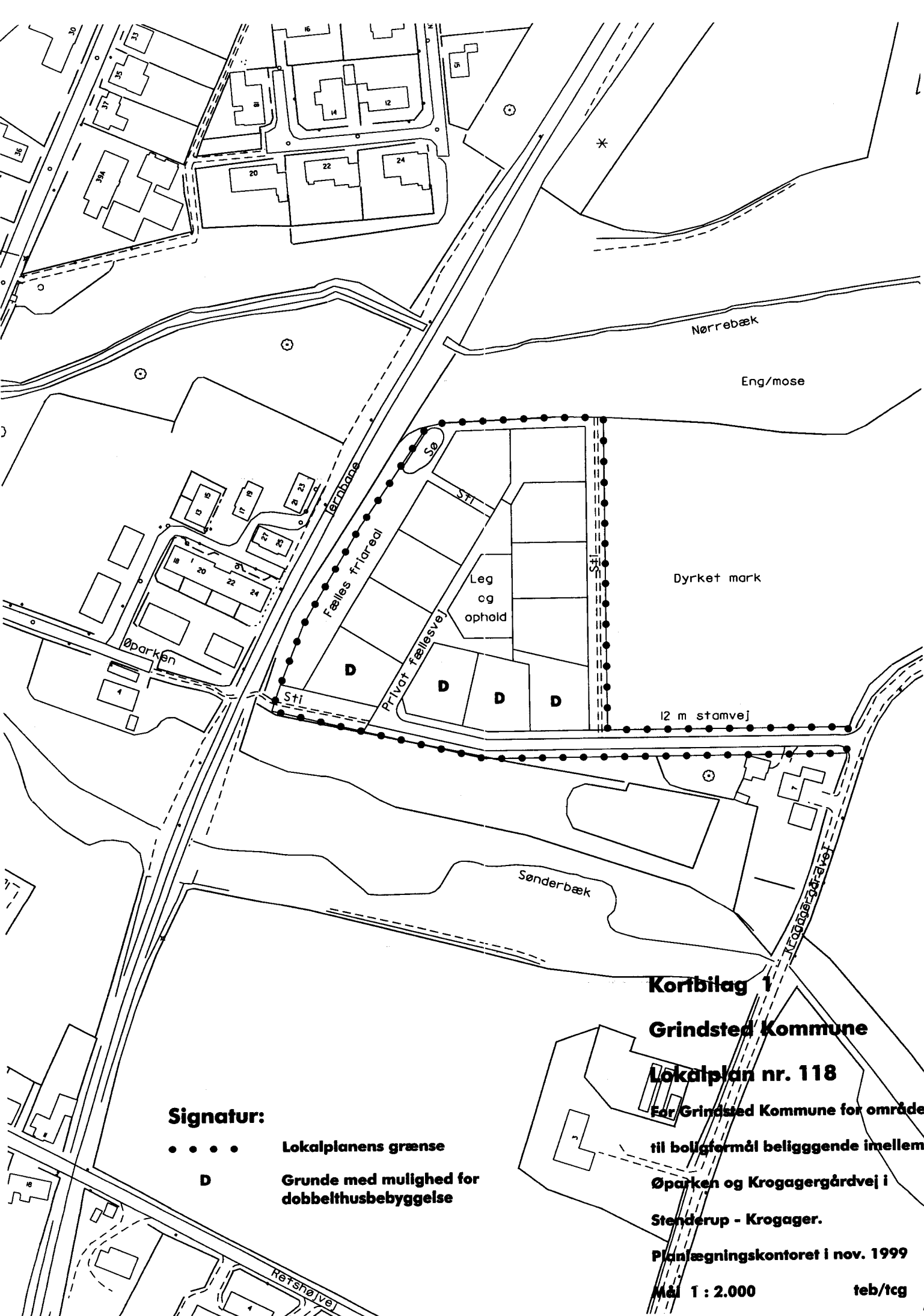
Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslaget er vedtaget af
Grindsted Byråd, den 13. december

1999.

Poul Køppen
borgmester

Lokalplan nr. 118 er endeligt vedtaget
af Grindsted Byråd, den 17. april

2000.

Poul Køppen
borgmester



Signatur:

• • • •

Lokalplanens grænse

D

Grunde med mulighed for
dobbelthusbegyggelse

**Kortbilag 1
Grindsted Kommune**

Lokalplan nr. 118

For Grindsted Kommune for område
til boligformål beliggende imellem

Øparken og Krogagergårdsvej i

Stenderup - Krogager.

Planlægningskontoret i nov. 1999

Mål 1 : 2.000

teb/tcg