

Lokalplan nr. 143



Område til boligformål ved Morsbøl Skolevej
i Grindsted by, Vestbyen.

Grindsted Kommune
Jorden Rundt 1
7200 Grindsted
Byg og Plan
Oktober 2006
tlf. 79 72 72 72

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 143 for område til boligformål ved Morsbøl Skolevej i Grindsted by, Vestbyen

Redegørelse	side
Lokalplanens baggrund	3
Lokalplanens indhold	3
Forholdet til den øvrige planlægning	5
Tilladelser fra andre myndigheder	6
Lokalplanens bestemmelser	
Lokalplanens formål	8
Lokalplanens område	8
Områdets anvendelse	8
Udstykninger	8
Vej- og parkeringsforhold	8
Bebyggelsens omfang og placering	9
Bebyggelsens ydre fremtræden	9
Ubebyggede arealer	9
Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	9
Grundejerforening	10
Lokalplanens retsvirkninger	10
Vedtagelsespåtegning	11
Kortbilag	12

REDEGØRELSE

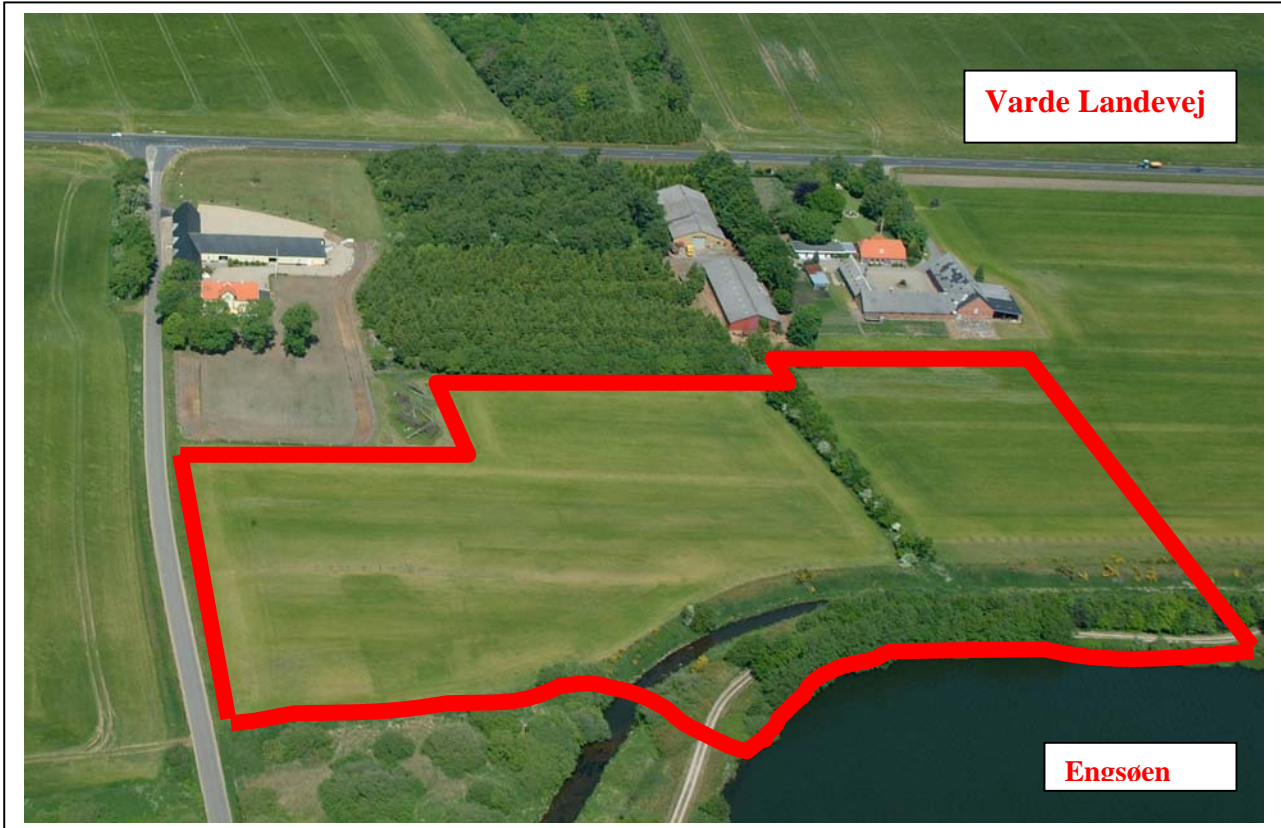
REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

Baggrunden for udarbejdelsen af lokalplanen er et ønske fra en privat grundejer, som har ønsket at udstykke en del af sin ejendom til parcelhusbe-

byggelse i overensstemmelse med kommuneplanen.

Området ligger i naturlig forlængelse af en privat parcelhusudstyknings nord for Engsparken.



Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanen omfatter et ca. 3 ha stort område af ejendommen Varde Landevej 19. Området ligger umiddelbart nord for Engsøen mellem en privat parcelhusudstyknings og Morsbøl Skolevej.

Mod nord grænser lokalplanens område op til bygningerne ved landbrugsejendommen Varde Landevej 19 og ejendommen Morsbøl Skolevej 1. Området anvendes til landbrug.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen har til formål at fastlægge udformningen af et nyt attraktivt boligområde med tilhørende rekreative arealer.

Kortbilaget viser områdets disponering.

Bebyggelse må kun opføres som fritliggende enfamiliehuse med én bolig på hver ejendom.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 og bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager.

For at sikre at bygninger ikke vil have for stor afskærmende virkning og fremstå som meget dominerende elementer i forhold til landskabet langs åen, fastlægges en maksimal bebyggeshøjde på 6,50 m for bebyggelse på grundene nærmest Grindsted Å.

På de øvrige grunde må højden ikke overstige 8,5 m.

På den enkelte grund kan der foretages terrænreguleringer på +/- 0,50 m, men ikke nærmere skel end 0,50 m.

REDEGØRELSE

Arealerne syd for boligområdet udlægges til rekreative formål. Inden for området kan anlægges grusbelagte stier uden belysning.

De rekreative arealer skal fremstå som åbne arealer uden beplantning bortset fra enkelte træer og buske.

Arealet skal terrænreguleres så det skråner ned mod åen.

For området skal etableres en grundejerforening, som skal forestå drift og vedligeholdelse af den private fællesvej, det fælles opholds- og legearealer inden for området samt det rekreative areal langs med Grindsted Å ud for lokalplanområdet.

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektivt varmforsyningsanlæg.

Området ved stien langs med Eng søens nordside skal fremstå med træ- og buskbeplantning med åbninger i beplantningen for at give mulighed for udsyn til søen fra boligbebyggelsen.

Forhold til den øvrige planlægning.

Regionplanlægning.

Lokalplanens indhold er i overensstemmelse med Regionplan 2012 og Regionplanforslag 2016, idet området ligger inden for regionplanens område til byformål, og lokalplanens indhold er ikke i strid med bestemmelser i regionplanen.

Kommuneplanlægning.

Lokalplanens område er i Kommuneplan 1996-2008 beliggende i område BL nr. 9, boligområde samt område G nr. 9, grønt område.

Lokalplanens indhold er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Forsyningsforhold.

Spildevandsafledning.

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

Husspildevand ledes til det offentlige spildevandsanlæg.

Tagvand skal nedsives.

Vand fra veje ledes til en kunstig sø (regnvandsbassin) og herfra videre til Grindsted Å.

Vandforsyning.

Vandforsyning til området sker med vandværks-

vand fra Grindsted Vandværk, idet området ligger inden for vandværkets forsyningsområde.

Varmeforsyning.

Bebyggelsen skal tilsluttes Grindsted El- og Varmeværks fjernvarmforsyning.

Området ligger uden for varmeværkets varmforsyningsområde, men inddrages som værkets forsyningsområde.

Elforsyning.

Området forsynes med el fra SydEnergi, idet lokalplanområdet ligger inden for selskabets forsyningsområde.

Vejlovgivning.

Lokalplanens 2 østligste grunde skal vejrmæssigt tilsluttes eksisterende privat fællesvej inden for lokalplan nr. 133.

Inden for lokalplanområdet udlægges arealer til ny boligvej.

Boligvejen udlægges som private fællesvej.

Placeringen af den private fællesvej er fastlagt endeligt i lokalplanen, hvilket betyder, at vejudlægget ikke skal godkendes i henhold til vejlovgivningen.

At den interne boligvej udlægges som private fællesvej betyder, at grundejere inden for den enkelte boliggruppe skal forestå driften og vedligeholdelsen af vejen og afholde udgifterne i forbindelse hermed.

Det betyder at følgende påhviler grundejerne som medlemmer af grundejerforeningen :

- snerydning og glatførebekæmpelse,
- strøm til gadelys,
- udskiftning af lyskilder i lysamaturer,
- reparation og udskiftning af lysmaster og lysamaturer,
- reparation og udskiftning af vejbelægning,
- reparation og udskiftning af vejafvandingsbrønde og disses riste,
- rensning af vejafvandingsbrønde for sand, slam m.m.,
- etablering og vedligeholdelse af fælles opholds- og legeareal.

Endvidere skal grundejerforeningen forestå drift og vedligeholdelse af det fælles friareal inden for området mellem parcelhusgrundene og åen.

Landbrugsloven.

Inden for lokalplanens område er matr.nr. 1 a Loft, Grindsted undergivet landbrugspligt.

Landbrugspligten ophæves for arealer inden for lokalplanens område.

REDEGØRELSE

Landbrugspligten bortfalder i forbindelse med udstykning uden tilladelse efter landbrugslovens § 6, hvis betingelserne i § 6 stk. 2 er opfyldt.

Vejrtrafikstøj

I henhold til Miljø- og Energiministeriets bekendtgørelse nr. 428 af 2. juni 1999 (samlebekendtgørelse) skal kommuneplaner sikre varetagelsen af støjbeskyttelse hensyn, og lokalplaner for støjbelastede områder skal indeholde bestemmelser om afskærmning mv.

I Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984, "Trafikstøj i boligområder" er anført en vejledende grænseværdi for vejstøj på 55 dB(A), som påføres boligbebyggelse og opholdsarealer.

For Morsbøl Skolevej er foretaget vejstøjberegninger. Beregningerne er udført i henhold til Beregningsmodel for vejtrafikstøj, Revideret 1996, Vejdirektoratet, VD rapport 178, 1998.

Beregningerne viser, at 55 dB(A)-linien ligger 20 m fra Morsbøl Skolevej, når der regnes med frit terræn og en trafikhastighed på 80 km/t.

Det er forudsat, at der fastholdes en hastighedsbegrænsning på 80 km/t på Morsbøl Skolevej på strækningen ud for lokalplanens område.

Boligbebyggelse må ikke opføres nærmere end 14,50 m fra skel til Morsbøl Skolevej, som vist på kortbilaget, hvilket sikrer, at boligbebyggelse ikke påføres en støjbelastning over 55 dB(A).

Miljøbeskyttelsesloven.

Spildevandsplanen

Lokalplanområdet ligger uden for område omfattet af kommunens spildevandsplan.

Der tilvejebringes derfor et tillæg til spildevandsplanen.

Miljøvurdering af planer og programmer.

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal eksempelvis lokalplaner miljøvurderes, hvis planen vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

En miljøvurdering indebærer, at der skal udarbejdes en miljørapport.

En sådan miljørapport skal indeholde en vurdering af lokalplanens indvirkning på miljøet, herunder biologisk mangfoldighed, menneskers sundhed, fauna, flora, støj, luft og jordforurening, landskab samt arkitektonisk og arkæologisk arv.

Ved afgørelsen af om lokalplanen må antages at kunne påvirke miljøet væsentligt, skal der tages

hensyn til en række lovbestemte kriterier, ligesom berørte myndigheder skal høres.

Kommunen har gennemført en såkaldt screening af lokalplanen.

Kommunen har på baggrund af screeningen vurderet, at lokalplanen ikke vil kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der derfor ikke skal gennemføres en miljøvurdering.

Denne afgørelse annonceres samtidig med annonceringen af lokalplanforslagets fremlæggelse til offentlig debat.

Kommunens afgørelse om, at lokalplanen ikke skal miljøvurderes, kan påklages til Naturklagenævnet. En klage skal være indgivet skriftligt til Naturklagenævnet inden 4 uger regnet fra datoen for offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Andre bindinger.

Fortidsminder

Esbjerg Museum har foreslået, at der gennemføres en arkæologisk forundersøgelse for området.

UUUUUUUUUUUUUUUHøjspændingsanlæg

Inden for området findes nedgravet højspændingskabel, som omlægges i forbindelse med byggemodningen.

Tidligere vandingskanal

Der har tidligere været en vandingskanal tværs over lokalplanens område. Kanalen er for længst tildækket, men i forbindelse med bebyggelse m.m. kan man støde på rester af denne kanal. Der må påregnes ekstra foranstaltninger m.m. i forbindelse med fundering for bebyggelse.

Tilladelser fra andre myndigheder.

Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter følgende tilladelser fra andre myndigheder :

Miljøbeskyttelseslovgivningen :

Tilladelse til udledning af regnvand fra sø (regnvandsbassin) til Grindsted Å skal godkendes i henhold til miljøbeskyttelsesloven.

Vejlovlovgivningen :

Tilladelse til vejadgang til området fra Morsbøl Skolevej meddeles af kommunen.

Naturbeskyttelseslovgivningen :

Lokalplanens område er omfattet af naturbeskyttelseslovens sø- og åbeskyttelseslinie.

Skov- og Naturstyrelsen er ansøgt om at ophæve beskyttelseslinien inden for lokalplanens område.

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 143 for område til boligformål ved Morsbøl Skolevej i Grindsted by, Vestbyen.

I henhold til Lov om Planlægning, jf. Miljøministeriets lovekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål.

Det er lokalplanens formål :

at fastlægge områdets anvendelse til boligformål, bebyggelse med fritliggende énfamiliehuse.

at udlægge internt fælles opholds- og legeareal for bebyggelsen.

at udlægge friarealer langs med Grindsted Å, som fællesarealer for bebyggelsen.

at fastlægge bestemmelser for udformningen af fællesarealerne mellem Grindsted Å og den nye bebyggelse.

§ 2 Lokalplanens område.

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

Del af matr.nr. 1a Loft, Grindsted og del af matr.nr. 6 a Morsbøl by, Grindsted samt alle parceller, som efter den 1. oktober 2006 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanens område opdeles i område A og B som vist på kortbilaget.

2.3 Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres lokalplanens område A til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse.

3.1 Lokalplanens område A må kun anvendes

til boligformål.

3.2 Bebyggelse må kun opføres som fritliggende enfamiliehuse. På hver ejendom må kun opføres og indrettes 1 bolig.

3.3 Lokalplanens område B må kun anvendes til rekreative formål.

§ 4 Udstykninger.

4.1 Udstykninger til parcelhusgrunde må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilaget viste retningsgivende udstykningsplan.

4.2 Parcelhusgrunde må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 800 m².

§ 5 Vej- og parkeringsforhold.

5.1 Der udlægges areal til 7 m bred privat fællesvej, som vist på kortbilaget. Endvidere er der mulighed for videreførelse af denne vej over fælles lege- og opholdsareal, som vist på kortbilaget, i forbindelse med eventuel lokalplan for nyt boligområde nord for nærværende lokalplan.

5.2 Den private fællesvej udføres med betonsstensbelægning eller asfalt, udlagt i en bredde på 6,50 m.

5.3 Der udlægges areal til ny 3 m bred sti inden for område A, som vist på kortbilaget Stien etableres med grus- eller stensbelægning.

BESTEMMELSER

- 5.4 Der udlægges arealer til ny 1 m bred sti inden for område B som vist på kortbilaget.
- 5.5 Sti inden for område B må kun etableres med grus- eller stenslæbning uden belysning.
- 5.6 Vejadgang til den enkelte parcelhusgrund må kun ske fra den private fællesvej. Dog sker vejadgang til de 2 østligste grunde fra eksisterende privat fællesvej inden for lokalplanområde 133.
- 5.7 I forbindelse med bebyggelse skal der på hver grund etableres mindst 2 parkeringspladser.
Som parkeringsplads tæller også plads i carport eller garage.
- § 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 2 etager.
- 6.3 På de på kortbilaget nærmere angivne grunde (markeret BH) må bebyggelsens højde ikke overstige 6,50 m.
- 6.4 På de øvrige grunde må bebyggelsens højde ikke overstige 8,50 m.
- 6.5 Bygningshøjden beregnes ud fra overkant kørebanelægning midt for den enkelte ejendoms skel mod privat fællesvej.
- 6.6 For carporte, garager og udhuse gælder, at disse kan opføres med en større højde i forhold til skel 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 bygnings sider og tagflader fastsættes ikke bestemmelser for materialer og farver.
- 7.2 Der må ikke etableres udendørs antenneanlæg.
- § 8 Ubebyggede arealer.
- For område A gælder :**

- 8.1 Inden for området udlægges areal til fælles opholds- og legeareal som vist på kortbilaget., jf. dog § 5.1.
Ved eventuel etablering af vej over det fælles opholds- og legeareal skal tillægges erstatningsareal i umiddelbar tilknytning til arealet.
- 8.2 Hegn mod rekreative arealer langs med Grindsted Å, hegn mod vej- og stiarealer samt fælles opholds- og legeareal må kun etableres som levende hegn.
Fælleshegn mellem 2 parcelhusgrunde kan aftales frit mellem de 2 parter.
- 8.3 På den enkelte parcelhusgrund må der ikke foretages terrænreguleringer ud over +/- 0,5 m og terrænregulering må ikke udføres nærmere skel end 0,5 m.
- For område B gælder :**

- 8.4 Området udlægges til rekreativt formål ved regulering af eksisterende terræn mellem parcelhusgrundene og åen. Terrænet skal skråne ned mod åen.
- 8.5 Området mellem parcelhusgrundene og åen skal fremstå med græsarealer, eventuelt med enkelte træer og buske. Der anlægges sti, jf. 5.4 som vist på kortbilaget.
- 8.6 Nærværende lokalplan erstatter tilladelser efter planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelse) til de nævnte anlæg m.m. i lokalplanens § 8.4 og § 8.5.

BESTEMMELSER

- § 9 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.
- 9.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varmforsyning efter kommunens anvisning.
- 9.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableres fælles ophold- og legearealer inden for de enkelte boliggrupper som beskrevet i § 8.1.
- 9.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableres fælles rekreative arealer langs med åen med terrænregulering og stier som beskrevet i § 8.4 og § 8.5 og som vist på kortbilaget.
- § 10 Grundejerforening.
- 10.1 Der skal oprettes en grundejerforening for området med medlemspligt for samtlige ejere inden for området, dog bortset fra de 2 østligste grunde, som i henhold til privatretlig servitut bliver medlemmer i grundejerforeningen i grundejerforeningen i boliggruppen øst for lokalplanområdet.
- 10.2 Grundejerforeningen skal oprettes, senest når kommunen stiller krav herom.
- 10.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de private fællesveje, stier og det fælles opholds- og legeareal inden for den enkelte boliggruppe.
- Det betyder, at grundejerforeningen skal forestå og afholde udgifterne til :
- snerydning og glatførebekæmpelse,
 - strøm til gadelys,
 - udskiftning af lyskilder i lysamaturer,
 - reparation og udskiftning af lysmaster og lysamaturer,
 - 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 opholds- og legeareal,
- 10.4 Endvidere skal grundejerforeningen for den enkelte boliggruppe forestå drift og vedligeholdelse af det fælles friareal inden for område B mellem parcelhusgrundene og åen, herunder også ud for de 2 østligste grunde som tilsluttes anden grundejerforening, jf. § 10.1
- 10.5 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som henlægges til foreningen i følge lovgivningen.
- 10.6 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.
- 10.7 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på arealer for privat fællesvej og sti, jf. § 5.1 og § 5.3, fælles opholds- og legeareal, jf. § 8.1 samt fælles friareal, jfr. § 8.4 og § 8.5.
- 10.8 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af kommunen.
- § 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

BESTEMMELSER

lokalplanen fortrænges af planen, jf. § 18 i lov om planlægning.

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

Vedtagelsespåtegning.

Forslag til Lokalplan nr. 143 er vedtaget af Grindsted Byråd, den 13. november 2006.

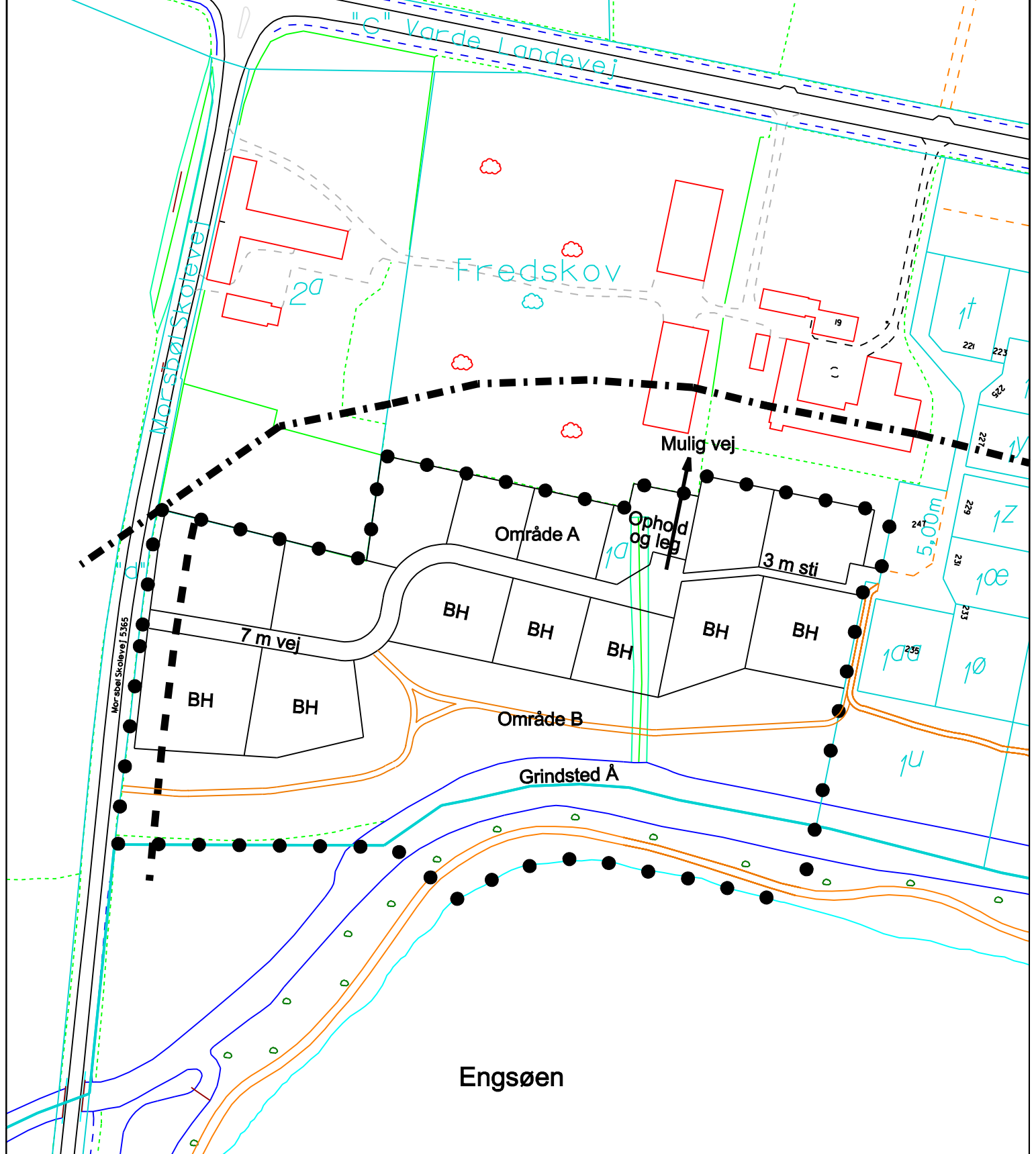
Ib Kristensen

borgmester

Lokalplan nr. 143 er endeligt vedtaget af Billund Byråd, den 27. marts 2007.

Ib Kristensen

borgmester



- ● ● ● ● Lokalplansgrænse
- — — — — Byggelinie
- — — — — Sø- og åbeskyttelseslinie som op-
hæves inden for lokalplanens område

Kortbilag 1

Grindsted Kommune

Lokalplan nr. 143

For område til boligformål ved
Morsbøl Skolevej i Grindsted by
Vestbyen
Byg og Plan i Okt. 2006
Mål 1 : 2.000
tjsø/tcg