

Lokalplan
nr. 2.2-12

for

Et boligområde ved Søvej i Jels

RØDDING KOMMUNE
2004

LOKALPLAN NR. 2.2-12

for et boligområde ved Søvej i Jels

Rødding Kommune**Indholdsfortegnelse:**

Indledning	side	3
Planredegørelsens indhold	-	4
Baggrund	-	4
Områdets beliggenhed	-	4
Eksisterende forhold	-	4
Lokalplanens formål	-	4
Lokalplanens forhold til anden planlægning	-	4
Midlertidige retsvirkninger	-	6
Endelige retsvirkninger	-	6
§ 1	Lokalplanens formål	- 7
§ 2	Lokalplanens område- og zonestatus	- 7
§ 3	Områdets anvendelse	- 7
§ 4	Vej- og stiforhold	- 7
§ 5	Udstykning	- 8
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	- 8
§ 7	Bebyggelsens ydre fremtræden	- 9
§ 8	Udvendige antenner	- 10
§ 9	Forsyningsledninger	- 10
§ 10	Varmeforsyning	- 10
§ 11	Friarealer	- 10
§ 12	Almindelige bestemmelser	- 11
§ 13	Grundejerforening	- 12
Vedtagelsespåtegning	-	13
Kortbilag, oversigtsplan	Bilag 1	
lokalplanområdet	Bilag 2	
principskitse	Bilag 3	

Indledning:

Kommunalbestyrelsen offentliggør hermed et forslag til lokalplan udarbejdet efter reglerne i lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002.

Ifølge denne lov, skal kommunen lade udarbejde en lokalplan, forinden større anlægs- eller byggearbejder igangsættes, eller man blot ønsker at fastlægge udnyttelsen af et givent område.

Meningen med denne lokalplanpligt er:

- At sikre sammenhæng i kommunens planlægning, og
- at sikre borgernes mulighed for indflydelse på planlægningen af deres omgivelser.
(Om offentlighedens medvirken, se i øvrigt lov om planlægning §17, 24, 26 og 27).

Interesserede borgere indbydes til at gøre sig bekendt med forslaget og evt. udarbejde ændringsforslag eller fremkomme med indsigelser til forslaget inden 8 uger fra offentliggørelsen.

Modtages ingen indsigelser, kan kommunalbestyrelsen vedtage forslaget umiddelbart. I modsat fald skal der gå yderligere 4 uger forinden planen kan endeligt vedtages.

Kommunalbestyrelsen kan foretage ændringer af det oprindelige forslag som følge af fremkomne indsigelser.

Hvis ændringerne berører andre end de, som har indsendt ændringsforslag eller indsigelser, vil kommunalbestyrelsen direkte underrette de pågældende om foretagne ændringer og give dem lejlighed til at fremkomme med bemærkninger hertil.

Giver evt. ændringsforslag eller indsigelser anledning til omfattende ændringer af lokalplanen, i et omfang, så der reelt er tale om et nyt forslag, vil kommunalbestyrelsen sende dette ud til ny høring.

Eventuelle ændringsforslag eller indsigelser skal sendes til:

***Rødning Kommune
Centralforvaltningen Teknik & Miljø
Østergade 28, 6630 Rødning***

inden fristens udløb - 8 uger fra offentliggørelsen af forslaget.

Planredegørelsens indhold:

Denne plan består af:

1. En redegørelse med beskrivelse af de eksisterende forhold - og af planen for bebyggelse og fremtidig udnyttelse. Denne del er alene af orienterende betydning.
2. En lokalplan, bestående af et tekstafsnit, kortbilag og evt. yderligere bilag der tjener til belysning af planens intentioner. Lokalplanen har karakter af et juridisk dokument, der vil blive tinglyst på de berørte ejendomme, hvorved det bliver bindende for grundejere, eventuelle panthavere m.fl.

Baggrund:

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af ønske fra Rødding Kommune om at bebygge området med attraktive boliger.

Områdets beliggenhed:

Lokalplanområdet er beliggende sydøst for Søvej, tæt ved Jels Nedersø delvis over for "Den arbejdende landsby" og omfatter et areal på ca. 10 ha.

Området afgrænses desuden:

- Mod øst og syd af bevokset markskel.
- Mod sydvest af landbrugsareal på den øvrige del af marken.

Eksisterende forhold:

Planlægningsområdet henligger i dag som landbrugsområde.

Arealet er svagt skrånende mod en øst-vest gående lavning gennem den sydligste tredjedel af området.

Lokalplanens formål:

Formålet med denne lokalplan er at udlægge et område til opførelse af attraktive boliger.

Lokalplanen fastlægger en række bestemmelser for placering og udformning af bebyggelse, vej- og stianlæg samt grønne arealer, således at denne kommer til at fremstå som en harmonisk helhed i forhold til omgivelserne og den nære beliggenhed ved Jels Nedersø

Lokalplanens forhold til anden planlægning:

Vedr. kommuneplan 2001 - 2012:

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen.

Udnyttelse af området til boligformål kræver således, at der udarbejdes et

- tillæg nr. 18.2012 til kommuneplanen

hvor bestemmelser for områdets anvendelse fastlægges.

Vedr. lokalplaner:

Planlægningsområdet er en del af det område, hvorfor der er udarbejdet forslag til lokalplan 2.4-06A med henblik på at etablere turist-, kur- og helsecenter med tilhørende hotelvirksomhed samt grønt P-område ved Jels by. Dette lokalplanforslag er ikke endeligt vedtaget.

Vedr. regionplan

Området er omfattet af forslag til regionplantillæg nr. 8, som p.t. ikke er endeligt vedtaget.

Endelig godkendelse af nærværende lokalplan er betinget af, at området bliver inddraget i regionplanlægningen.

Zonestatus:

Området er beliggende i landzone og overgår ved lokalplanens endelige vedtagelse til byzone.

Fredning:

Områdets nordøstlige hjørne (heraf ca. 2500 m² udlagt til parceller for åben/lav bebyggelse) ligger inden for søbeskyttelseslinien i f.t. Nedersø. Bebyggelse på denne del af området forudsætter tilladelse fra Sønderjyllands Amt.

Spildevandsforhold:

Spildevandstilslutning, h.h.v. afledning af overfladevand, skal ske til offentligt kloaksystem. Eventuel udledning af overfladevand til Jels Nedersø vil kræve særskilt tilladelse fra Sønderjyllands Amt.

Grundvandsforhold:

Lokalplanområdet er beliggende i "Områder med Særlige Drikkevandsinteresser" (OSD) og ca. 1.000 meter fra nærmeste indvindingsboring for Jels Vandværk.

Det er Rødding Kommunes vurdering, at anvendelse af området til boligformål, ikke vil påvirke drikkevandsinteresserne.

Jordforurening:

Der er p.t. ikke konstateret forurening indenfor lokalplanområdet.

Jf. "Jordforureningslovens" § 71, skal man, såfremt der under anlægs- eller byggearbejdet konstateres en forurening af jorden, standse arbejdet og foretage anmeldelse til myndighederne.

Denne anmeldelsesforpligtelse påhviler ejendommens ejer og den der udfører, eller lader udføre det pågældende arbejde.

Vedr. arkæologisk kontrol:

Haderslev Museum skal, forinden lokalplanen endeligt vedtages, skriftligt udtale sig om muligheden for at finde væsentlige fortidsminder i lokalplanområdet.

Evt. bevaringsinteresser skal tilgodeses i samarbejde med museet.

Midlertidige retsvirkninger:

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en sådan måde, at dette kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder således et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring i anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan derimod fortsættes som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget. En forudsætning herfor er, at planlægningslovens bestemmelser om maksimal bebyggelsesprocent og bygningshøjde overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse og indtil endelig vedtagelse, dog højst 1 år.

Endelige retsvirkninger:

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge planlægningslovens § 18, kun udstykkes, bebygges, eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, under forudsætning af, at det ikke ændrer karakteren af det område, der søges skabt eller fastholdt i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen, kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til §47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

For forhold, som ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bygningsregulerende bestemmelser i byggeloven og lov om planlægning.

Rødding Kommune

Lokalplan nr. 2.2-12

for et **boligområde** ved Søvej i Jels

§ 1 Lokalplanens formål:

Lokalplanens formål er at:

- 1.1 Muliggøre udstykning til og opførelse af boligbyggeri til helårsbeboelse på området.
- 1.2 Fastlægge rammer for placering og udformning af bebyggelse og vejanlæg samt grønne arealer, således at området kommer til at fremstå som en harmonisk helhed.

§ 2 Lokalplanens område- og zonestatus:

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kort, og omfatter matr. nr. 10, Jels.
- 2.2 Ved denne plans endelige vedtagelse overføres planlægningsområdet fra landzone til byzone, og den eksisterende landbrugspligt på området ophæves.
- 2.3 Med kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af tillæg nr. 18.2012 til kommuneplan 2001 - 2012 overholdes kommuneplanens rammer.

§ 3 Områdets anvendelse:

- 3.1 Delområderne A og B må kun anvendes til boligformål. Delområde C er tiltænkt at indgå i et fremtidigt kur- og helsecenter, men udlægges indtil da som friareal.

§ 4 Vej- og stiforhold:

- 4.1 Der etableres midlertidig vejadgang til området fra Søvej. I takt med, at området mod syd byudvikles frem til Barsbølmarkvej hhv. Ørstedvej, etableres vejadgang via stamvej herfra, og vejadgangen fra Søvej lukkes.
- 4.2 Der etableres boligveje som anført på vedhæftede kortbilag. Veje udføres asfalteret i 5,0 m bredde med rabatkansten i beg-

ge sider. Græssået rabat i ca. 3,0 m bredde anlægges i begge sider, dvs. samlet vejudlæg på ca. 11,0 m.

Befæstet overkørsel over rabatten fra vej til parcel anlægges af grundejer og må maksimalt anlægges i 4 m bredde med græs-armeringssten, granitmaterialer eller belægningssten/-fliser.

Vejbestyrelsen kan plante enkeltstående træer i rabatter langs veje.

- 4.3 Fra boligvejen og mod vest frem til delområde C friholdes et ca. 6 m bredt bælte, således at der senere er mulighed for at etablere stiforbindelse mod Jels by.
- 4.4 Veje skal, som vist på kortbilag, udlægges efter sammensat kurveforløb og med kun få korte, retlinede delstrækninger.
- 4.5 Der etableres "parkbelysning" langs veje.
- 4.6 Af hensyn til uhindret placering, og for beskyttelse af offentlige forsyningsinstallationer såsom belysningsmaster, kabelskabe og brandhaner m.v. i det offentlige areal, må der ikke anlægges indkørsler i mindre afstand end 0,5 m fra grundstykkets skel, vinkelret på vejarealer.
- 4.7 Veje må ikke anvendes til parkeringsplads for vare- og lastvogne samt campingvogne, trailere, både m.m.
- 4.8 Veje i området er kommunale. Eventuel fremtidig sti mod Jels by er ligeledes kommunal.

§ 5 Udstykning:

- 5.1 Udstykning i delområde A må kun finde sted som det fremgår af vedhæftede kortbilag. Grundstørrelse mellem ca. 900 m² og ca. 1.800 m².
Delområde B udstykkes som vist på vedlagte kortbilag med grundstørrelser mellem ca. 900 m² og ca. 1.300 m² for så vidt angår åben/lav bebyggelse. Ønskes der etableret tæt/lav bebyggelse inden for delområde B, kan flere grunde sammenlægges.
- 5.2 Ved udstykning af parcellerne skal skel mod vej og fællesarealer, som vist på kortbilag, for at opnå god tilpasning til terrænet dannes af sammensatte kurveforløb (klotoider) og med kun få retlinede delstrækninger.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering:

- 6.1 Al bebyggelse, herunder garager, carporte, udhuse og lignende skal holdes bag byggelinierne i en afstand af mindst 3 m fra

vejskel. Højde- og afstandsforhold i øvrigt i henhold til Bygningsreglementet.

- 6.2 Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må maksimalt være:
Delområde A: 25 % og kun 1 bolig pr. parcel.
Delområde B: 25 % og kun 1 bolig pr. parcel ved åbent/lavt byggeri. Ved tæt/lavt byggeri tillades dog en bebyggelsesprocent på maksimalt 35 % efter efter nærmere af Kommunen godkendt bebyggelsesplan.
- 6.3 Bebyggelse må kun opføres i:
Delområde A: Maksimalt 1½ etage som åben/lav parcelhuse
Delområde B: Maksimalt 1½ etage som åben/lav parcelhuse eller som tæt/lav boligbebyggelse.
For begge delområder gælder, at intet punkt på bygningens ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i Bygningsreglementet.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden:

- 7.1 Inden for hver parcel skal tage og facader fremstå i samme materiale- og formsprog og derved udgøre en helhed, der kan harmonere med omgivelserne.
- 7.2 Til udvendige bygningssider og tagflader skal fortrinsvis anvendes tegl for at opnå naturpræg i det ydre og sikre bebyggelsen lang levetid ved traditionel vedligeholdelse. Vandskuring af teglmur eller glatpudset, andet materiale kan være hensigtsmæssigt og tilladeligt. Tilsvarende gælder andet tagmateriale – som plader af fibercement og tagpap med listedækning – når anvendelsen i form og farve stemmer overens med traditionelle tagmaterialer. Plastplader må ikke anvendes.
Træ kan anvendes til mindre bygningsdele, men der må ikke opføres egentlige træhuse.
- 7.3 Garager og udhuse skal gives udformning og et udseende i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse og kan opføres i tegl og/eller træ
- 7.4 Udvendige bygningssider, herunder tage og sokler, må kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne (okker, terra de siena, umbra, engelskrødt, dodenkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort.
- 7.5 På tagflader må blanke, reflekterende tagmaterialer kun anvendes til tagvinduesflader og solfangere, så anvendelse til eventuel gene for omgivelserne derved begrænses. Udførelse af glasoverdækkede rum må ske med særlig hensyntagen til omgivelserne.

§ 8 Udvendige antenner:

- 8.1 Ingen form for antenner eller paraboler må forefindes i området.

§ 9 Forsyningsledninger:

- 9.1 Grundejere skal tillade nedlægning og bevarelse af kloak-, vand-, el-, gas-, telefon og antenneledninger samt andre forsyningsledninger og tilbehør, der af kommunen anses for nødvendige i området.
- 9.2 Ledningsnettet må ikke forstyrres af uvedkommende. Bemyndigede personer skal altid gives adgang til anlæggene.
- 9.3 Eksisterende drænledninger på den enkelte ejendom skal respekteres, og om fornødent omlægges for grundejers regning, hvis bebyggelse nødvendiggør dette.
- 9.4 El-ledninger til forsyning skal fremføres som jordkabler.
- 9.5 Der skal, såfremt kommunalbestyrelsen finder det nødvendigt, på de grønne områder gives plads til nødvendig transformerstation til lokalplanområdets forsyning. Eventuelle stationer skal udformes, så de passer ind i bebyggelsens formsprog.
- 9.6 Området skal tilsluttes det eksisterende fællesantenneanlæg i Jels. Der etableres kabler til den enkelte bolig. På området eller på de enkelte parceller må der ikke etableres synlige sender- eller modtagerantenner.
- 9.7 Måler- og forsyningsskabe skal samles i grupper, der gives et ensartet præg, og placeres ud for skel mellem ejendomme.
- 9.8 Spildevandstilslutning, h.h.v. afledning af overfladevand, skal ske til offentligt kloaksystem.

§ 10 Varmeforsyning:

- 10.1 Området forsynes med rørført, kollektiv varmforsyning i henhold til Varmeplan for Rødding Kommune. Den enkelte bolig skal indrettes med varmeanlæg hertil.

§ 11 Friarealer:

- 11.1 Ubebyggede arealer skal holdes velplejet, så de harmonerer med de tilstødende arealer. Fælleden må ikke tilplantes ud over enkeltstående eller grupper af træer og buske langs kanten. På det markerede aktivitets-

område må opstilles faste legeredskaber, sandkasser og bålplads m.v. Opstilling af faste legeredskaber kræver byggetilladelse.

Delområde C kan evt. af Kommunen bortforpagtes til landbrugsdrift.

- 11.2 Ubebyggede arealer på de enkelte grunde må kun anvendes som parkeringsplads, gårdsplads, terrasse og have. Campingvogne og lystbåde må kun henstilles bag byggelinien og afskærmet i carport eller lignende. På hver parcel skal der være holdeplads for min. 2 personbiler. Ved eventuel tæt/lav bebyggelse i område B dog min. 1 holdeplads pr. bolig. Arealerne skal beplantes eller befæstes for at kunne opnå et ordentligt udseende. Henlæggelse af materiale eller materiel må kun finde sted på tæt hegnede gårdarealer, så generende anvendelse og uskærmet oplag undgås. Mellem bygninger og vejskel må der ikke hegnes eller plantes hæk parallelt med vejen. Enkeltstående træer og buske kan plantes men må ikke have karakter af hæk. I skel mod nabo og mod fælled kan plantes hæk med maksimal højde 1,8 m over terræn, på strækningen mellem vejskel og byggelinie dog med maksimal højde 0,8 m over terræn. "Kunstigt" hegn må ikke placeres parallelt med skel nærmere end 2,5 m.
- 11.3 Al terrænregulering i forbindelse med opførelse af bygninger skal godkendes af Teknik & Miljø. Terrænregulering må i øvrigt kun udføres i et mindstemål, så hensyntagen til bestående forhold kan gå forud. Eksisterende terræn skal lades urørt i en afstand af mindst 1,5 m fra skel. Terrænregulering skal udformes som bløde linier. Skråningsanlæg mod fællesareal må være højst 1:3, mellem private grunde dog 1:2, alt sammen for at opnå god tilpasning til eksisterende terræn.
- 11.4 Ubebyggede arealer i området, herunder rabatter, skal, bortset fra den enkelte private have samt delområde C, vedligeholdes af grundejerforeningen med et plejeniveau, som fastlægges i grundejerforeningens vedtægter.

§ 12 Almindelige bestemmelser:

- 12.1 Alt byggeri og anlæg i området skal godkendes ved indsendelse af ansøgning til:
- Rødding kommune
- og ansøgningen skal vise:
- Grunden og dens omgivelser,
 - bygningers beliggenhed, størrelse, form og indretning,
 - materialeanvendelse og farver, og
 - påtænkt anvendelse af bygninger og grund.

For andre forhold, end de i denne plan fastlagte, gælder bestemmelserne i de til enhver tid gældende love og vedtægter.

§13 Grundejerforening


- 13.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område .
- Grundejerforeningen skal efter krav fra kommunalbestyrelsen optage medlemmer fra tilgrænsende områder.
- Grundejerforeningen skal efter krav fra kommunalbestyrelsen sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.
- 13.2 Indkaldelse til et orienterende møde om grundejerforening skal ske på Kommunens foranstaltning. På mødet vælges en arbejdsgruppe, som skal forestå udarbejdelse af forslag til vedtægter samt afholdelse af stiftende generalforsamling.
- 13.3 Enhver grundejer er forpligtet til selv, eller ved repræsentation af et familiemedlem over myndighedsalderen, at modtage valg til arbejdsgruppen og/eller bestyrelsen. Ved det forberedende møde kan udstykkeren, eller kommunen, om nødvendigt selv udpege medlemmerne til arbejdsgruppen.
- 13.4 Det pålægges grundejerforeningen at udarbejde og vedtage de for foreningen nødvendige vedtægter med udgangspunkt i den af kommunalbestyrelsen udarbejdede standardvedtægt. Foreningens vedtægt skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Senere ændringer og tilføjelser skal ligeledes godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 13.5 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg og renholdelse i henhold til gældende regulativ. Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.
- Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.
- Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelse af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

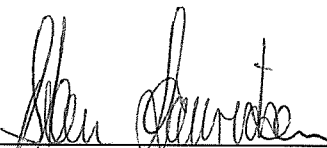
Vedtagelsespåtegning:

Således vedtaget af Rødding Kommunalbestyrelse,

den 16.12.2003

p.k.v.


Tage Sørensen, borgmester

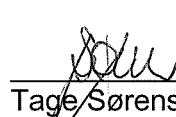

Steen Lauridsen, afdelingsleder

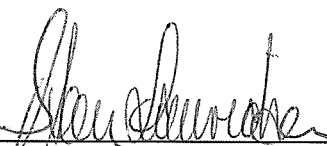
I henhold til § 27 i lov om planlægning, Lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002, vedtages foranstående endeligt.

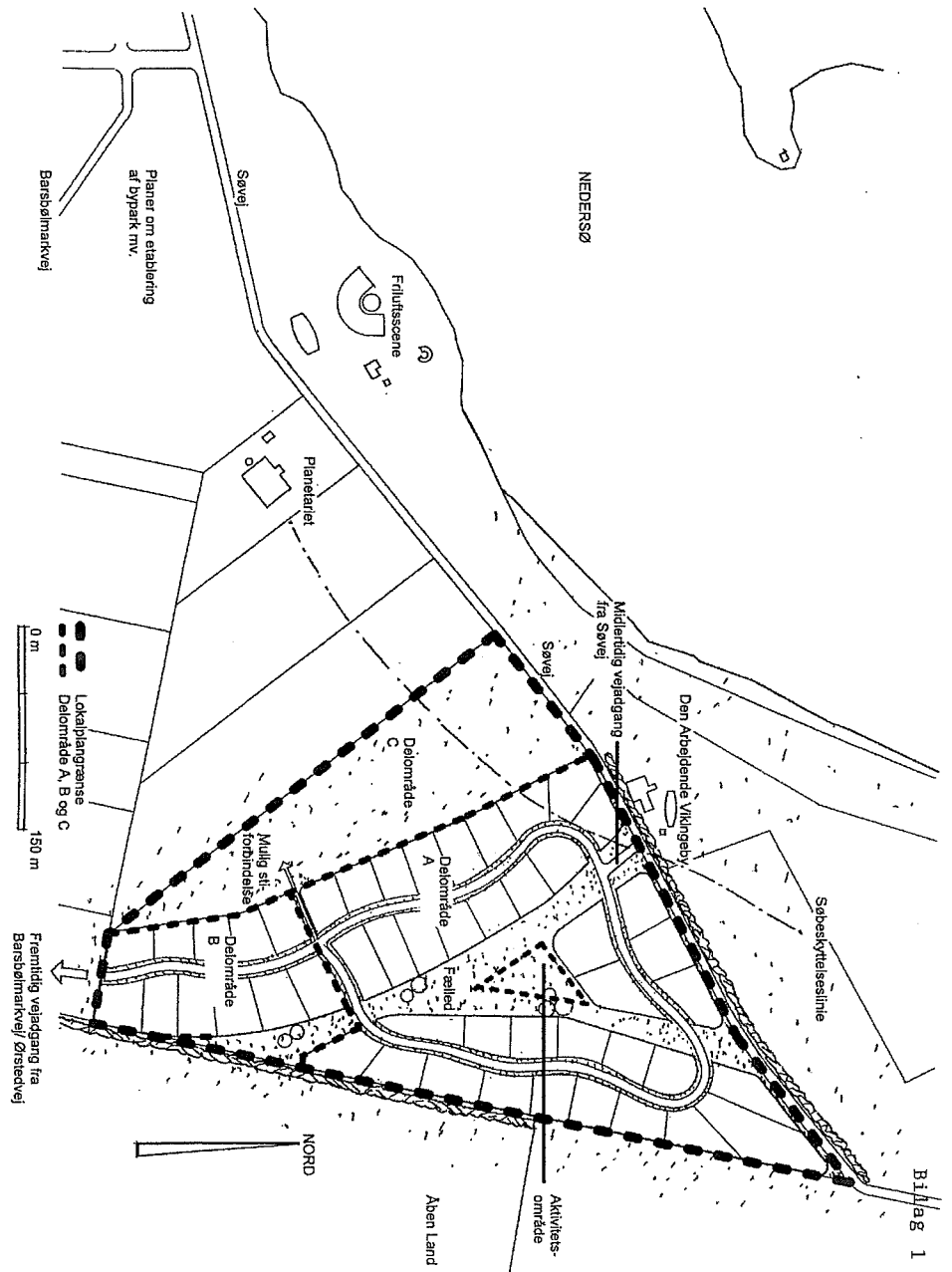
Rødding Kommunalbestyrelse,

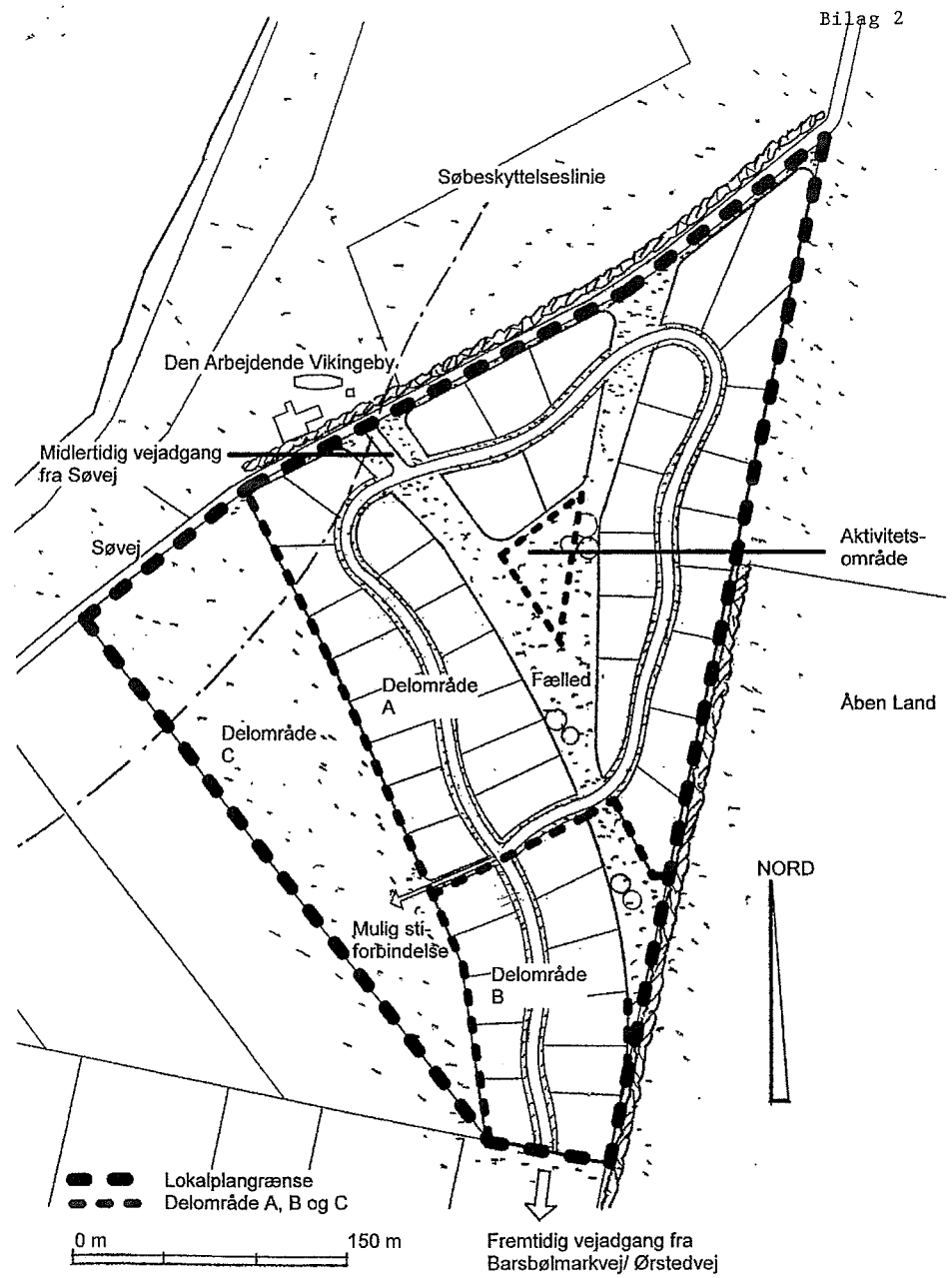
den 30. marts 2004

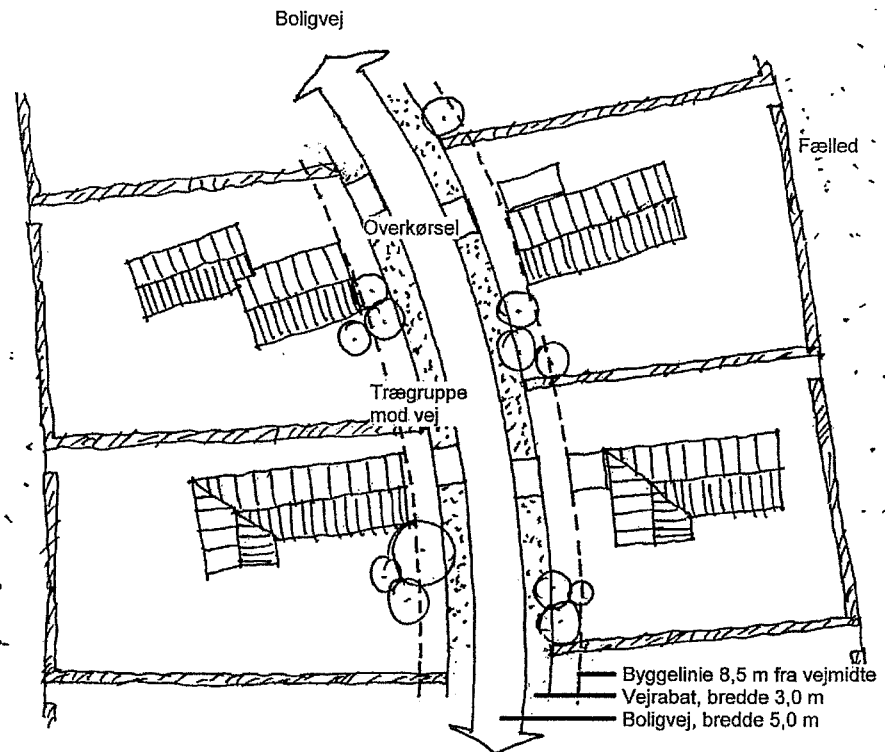
p.k.v.


Tage Sørensen, borgmester


Steen Lauridsen, afdelingsleder







Forhaver uden synlig skel mod vej.

Grundareal mellem vejrabat og bygning må alene beplantes med enkeltstående træer eller buske, evt. i grupper, dog således at den åbne karakter mellem boligvej og bygninger bevares.

Boligvej anlægges i et åben og kurvet vejforløb, med græsrabat på begge sider.

Vejrabat tilsåes med græs.

Overkørsler fra vej til grundstykke maksimal 4.0 meter bredt og minimum 0.5 meter fra naboskel.