

Lokalplan nr. 142



**Område til boligformål
øst for Kirkehusvej i Filskov by**

Grindsted Kommune
Jorden Rundt 1
7200 Grindsted

tlf.: 79 72 72 72
e-post: kommunen@grindsted.dk
internet: www.grindstedkom.dk

Byg & Plan, oktober 2006

INDHOLDSFORTEGNELSE

Lokalplan nr. 142 for område til boligformål øst for Kirkehusvej i Filskov by.

Redegørelse	side
Lokalplanens baggrund	2
Lokalplanens indhold	2
Forholdet til den øvrige planlægning	3
 Lokalplanens bestemmelser	
Lokalplanens formål	5
Lokalplanens område	5
Områdets anvendelse	5
Udstykninger	5
Vej-, sti- og parkeringsforhold	5
Bebyggelsens omfang og placering	6
Bebyggelsens ydre fremtræden	6
Ubebyggede arealer	6
Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	7
Ophævelse af lokalplan nr. 51	7
Grundejerforening	7
Lokalplanens retsvirkninger	7
Vedtagelsespåtegning	8
 Kortbilag 1	 9

Lokalplanens baggrund

Lokalplanen er tilvejebragt for at give mulighed for, at der på del af ejendommen matr. nr. 5 ak Filskov By, Filskov, kan etableres et nyt boligområde, som beskrevet i lokalplanen.

Lokalplanens område omfatter et areal på ca. 2 ha, beliggende ved Kirkehusvej umiddelbart syd for Filskov Kirke, som vist på nedenstående oversigtsplan.

Lokalplanens område omfatter 3 nuværende boliger, et areal til fremtidige kirkegårdsformål, samt et nuværende landbrugsareal, der udstykkes til nye parcelhusgrunde.

Størstedelen af området er omfattet af lokalplan nr. 51, fra 1985, der udlægger arealet til håndværksvirksomhed og let industri.

Lokalplanens formål er at ændre områdets anvendelse fra erhvervsformål til boligformål og at overføre del af området fra landzone til byzone.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastsætter, at der inden for området kan udstykkes 8 nye grunde til parcelhusbebyggelse som vist på kortbilag 1.

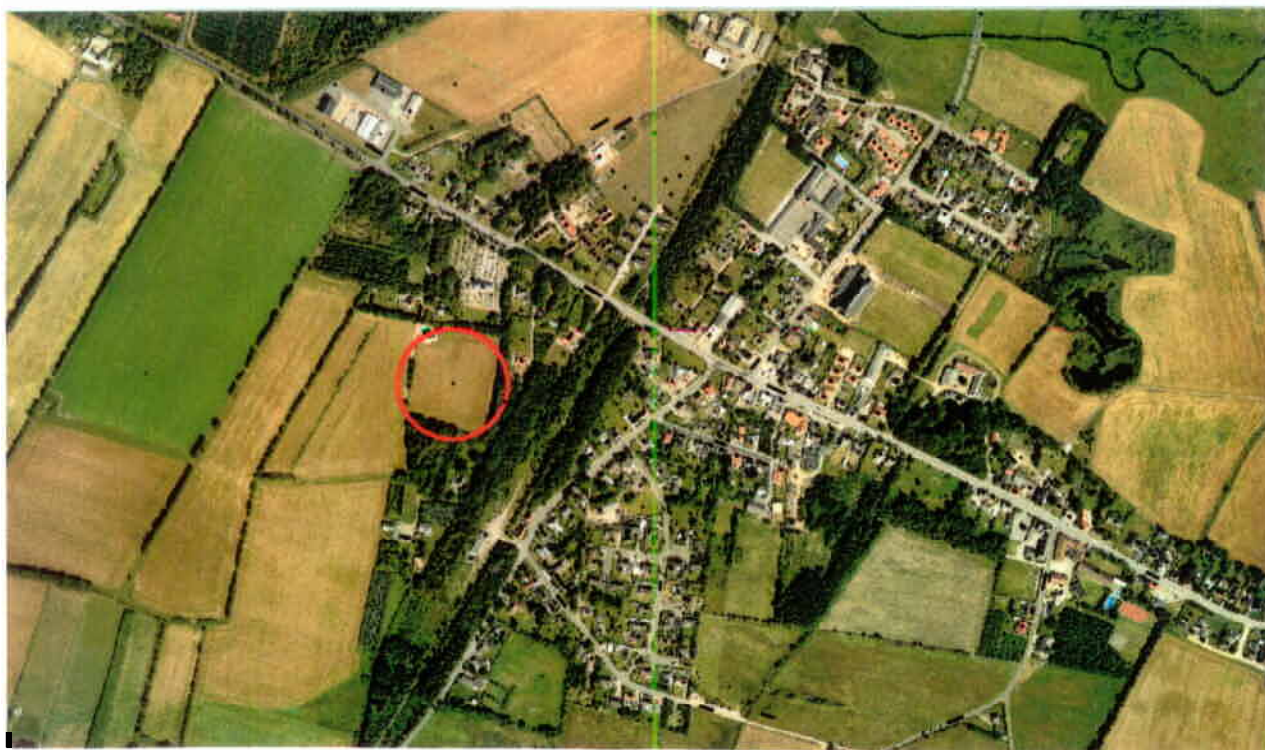
I den nordøstlige del af området reserveres et areal på ca. 2000 m², område B, til fremtidige kirkegårdsformål.

Endvidere omfatter lokalplanen 3 nuværende parcelhusejendomme i områdets nordvestlige del.

Vejadgang til området skal ske fra Kirkehusvej, hvorfra der etableres ny boligvej med adgang til de 10 nye parceller, som vist på kortbilaget.

I den sydøstlige del af området etableres stiforbindelse til Slåenvej.

Bebyggelse skal opføres som fritliggende énfamilieboliger med én bolig på hver ejendom.



Oversigtskort 1: 10.000

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30, og bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager med maksimal højde på 7 m.

For den nye udstykning med 10 parcelhusgrunde skal der oprettes en grundejerforening, som skal forestå drift og vedligeholdelse af interne private fællesvej og sti samt 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 vejafvandingsbrønde og disses riste,
rensning af vejafvandingsbrønde for sand, slam m.m.,
etablering og vedligeholdelse af fælles friareal,

Forhold til den øvrige planlægning

Regionplanlægning

Området er udlagt som byområde i Regionplan 2012 og i Forslag til Regionplan 2016 for Ribe Amt.

Kommuneplanlægning

I Kommuneplan 1996-2008 er lokalplanens område beliggende inden for rammeområde nr. BL 4, område til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for åben-lav boligbebyggelse.

Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager.

Landzonearealer inden for området skal overføres til byzone.

Lokalplanens indhold er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplanlægning

Størstedelen af området (matr. nr. 5 ak og 5 bg Filskov By, Filskov) er omfattet af lokalplan nr. 51, der fastlægger anvendelsen til håndværksvirksomhed og let industri.

Ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan nr. 51 inden for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Forsyningsforhold

Spildevandsafledning

Størstedelen af lokalplanens område er omfattet af kommunens spildevandsplan.

Ejendommen Kirkehusvej nr. 3 samt den vestlige del af ejendommen Kirkehusvej nr. 8 er ikke omfattet af spildevandsplanen.

Disse områder vil efterfølgende blive optaget i spildevandsplanen.

Spildevand skal ledes til det kommunale spildevandssystem.

Overfladevand fra boligvej skal nedsives inden for området.

Overfladevand fra de enkelte grunde samt tagvand skal nedsives på egen grund.

Vandforsyning

Lokalplanens område ligger inden for Filskov Vandværks forsyningsområde.

El-forsyning

Lokalplanens område ligger inden for Midtjyllands Elektricitetsforsynings Selskabs forsyningsområde.

Varmeforsyning

Bebyggelse inden for området skal forsynes med fjernvarme fra Filskov Energiselskab.

Størsteparten af lokalplanens område ligger uden for energiselskabs forsyningsområde.

Lokalplanområdet skal inddrages under selskabets forsyningsområde i forbindelse med projektgodkendelse i henhold til Varmeforsyningslovens bestemmelser herom.

Vejforhold

Vejadgang til området skal ske via stamvejen Kirkehusvej, jf. kortbilag 1.

Den nye boligvej inden for lokalplanens område 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.

I områdets sydøstlige del etableres stiforbindelse imellem den nye boligvej og Slåenvej, jf. kortbilag 1.

Det er hensigten, at stien skal føre videre ned til Banestien.

Naturbeskyttelsesloven

Kirkebeskyttelseslinie

Lokalplanens område er omfattet af den 300 m beskyttelseslinie, der i henhold til Naturbeskyttelsesloven ligger omkring Filskov Kirke. Inden for denne linie må bebyggelse ikke være højere end 8,5 m.

Som følge af at lokalplanen fastsætter en maksimal bebyggelseshøjde på 7 m, vil bebyggelseshøjde ikke være i strid med Naturbeskyttelseslovens bestemmelser herom.

Skovbyggelinie

Det nordvestlige hjørne af lokalplanens område er omfattet af den 300 m byggelinie, der i henhold til Naturbeskyttelsesloven afkastes af skovbeplantning på ejendommen Omme Landevej 30, 7200 Grindsted.

Skov- og Naturstyrelsen er i forbindelse med lokalplanforslagets fremlæggelse ansøgt om at ophæve skovbyggelinien inden for lokalplanens område.

Miljøvurdering af planer og programmer.

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004) skal den ansvarlige myndighed for tilvejebringelse af en lokalplan gennemføre en miljøvurdering af planen, hvis det forventes, at den vil have væsentlig indflydelse på miljøet.

Ved afgørelse af om lokalplanen må antages at have væsentlig indflydelse på miljøet, skal der tages hensyn til en række lovbestemte kriterier, ligesom berørte myndigheder skal høres.

På baggrund af en samlet vurdering af lokalplanens område, omfang og indhold finder kommunen, at planen ikke vil kunne få væsentlig indflydelse på miljøet, og at der derfor ikke skal gennemføres en miljøvurdering.

BESTEMMELSER

I henhold til Lov om Planlægning, jf. Miljø- og Energiministeriets lovebekendtgørelse 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 for åben lav boligbebyggelse, samt til kirkegårdsformål.

at overføre 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. 4 ad, 5 an, 5 aø, 5 bg og 5 ak Filskov By, Filskov, samt alle parceller, der efter den 1. juni 2006 udstykkes fra disse matrikler.

2.2 Størstedelen af lokalplanens område ligger i byzone.
En mindre del, der omfatter matr. nr. 4 ad og 5 an ligger i landzone. Ved annonceringen af den offentlige bekendtgørelse om lokalplanens endelige vedtagelse, overføres denne del af lokalplanens område fra landzone til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanens område A må kun anvendes til boligformål.

3.2 Bebyggelse i område A må kun bestå af fritliggende énfamiliehuse.

3.3 På hver ejendom i område A må der kun etableres 1 bolig.

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.

3.5 Område B må kun anvendes til kirkegårdsformål.

§ 4 Udstykninger

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

4.2 Der kan udstykkes 8 nye parcelhusgrunde.

4.3 Ejendommen matr. nr. 4 ad, beliggende Kirkehusvej 8 kan evt. udstykkes i to separate parcelhusgrunde.

4.4 Ingen parcelhusgrund må udstykkes med en størrelse, der er mindre end 800 m².

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1 Kirkehusvej udlægges som stamvej for området, jf. kortbilag 1.

5.2 Der skal udlægges areal til privat fælles boligvej, som vist på kortbilaget.

Vejadgang til de nye grunde skal udelukkende ske fra boligvejen.

BESTEMMELSER

5.3 Der skal etableres sti for fodgængere fra det nye boligområde til Slånevej, jf. kortbilaget.

5.4 I forbindelse med bebyggelse skal der etableres mindst 2 parkeringsmuligheder på hver grund.
Som parkeringsmulighed regnes også plads i carport eller garage.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

6.2 Ny bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager.

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 5,5 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 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.

7.2 Større sammenhængende tagflader skal udføres med belægning af tagsten i ensartet afdæmpet rød, mørk brun, mørk grå eller sort farve.
Endvidere kan anvendes tagpap, zink, eller pladedækning i skiferformat i mørk grå eller sort farve, samt glas.

7.3 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, med mindre byrådet tillader andet.

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 fælles friareal til ophold og leg, som vist på kortbilag 1.

På arealet kan evt. etableres mindre sø for nedsivning af overfladevand.

BESTEMMELSER

§ 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 Ophævelse af lokalplan nr. 51

- 10.1 Lokalplan nr. 51 ophæves inden for afgrænsningen af nærværende lokalplan.

§11 Grundejerforening

- 11.1 For ejendommene på den nye boligvej skal der oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere på vejen.
- 11.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når Byrådet stiller krav herom.
- 11.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af den private fællesvej og de fælles lege- og opholdsarealer, der er beskrevet under § 5.2, § 5.3 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.

- 11.4 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som henlægges til foreningen i følge lovgivningen.

- 11.5 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.

- 11.6 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på de fællesarealer og fællesanlæg, der er nævnt i § 5.2, § 5.3 og § 8.3.

- 11.7 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet.

§ 12 Lokalplanens retsvirkninger

- 12.1 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.

- 12.2 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.

- 12.3 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.

- 12.4 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige

BESTEMMELSER

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

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

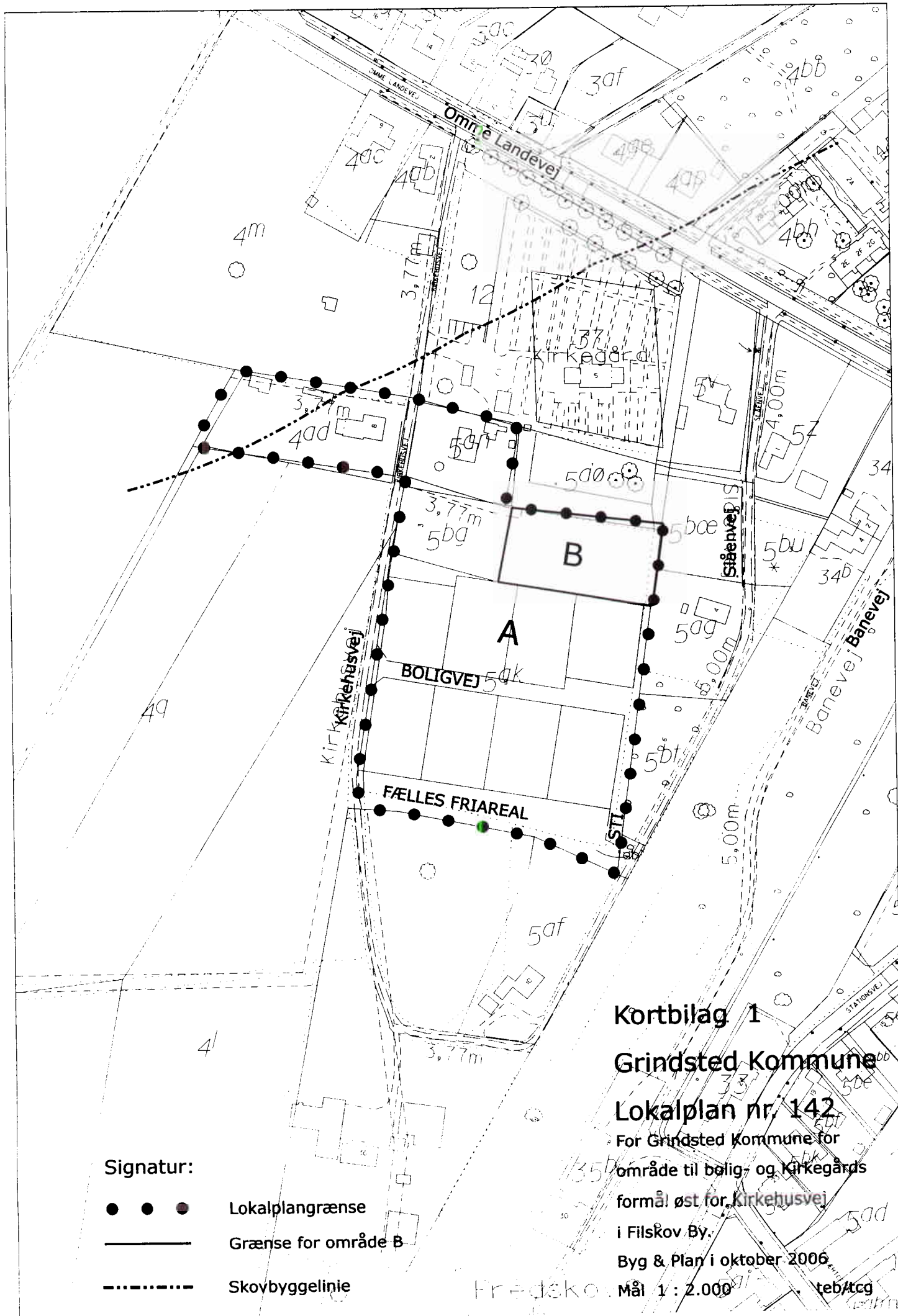
Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslaget er vedtaget af Grindsted Byråd, den 26. juni 2006 .


Ib Kristensen
borgmester

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Grindsted Byråd, den 9. oktober 2006.


Ib Kristensen
borgmester



Signatur:



● ● ● Lokalplangrænse
 — Grænse for område B
 - - - Skovbyggelinie

Kortbilag 1
Grindsted Kommune
Lokalplan nr. 142
 For Grindsted Kommune for
 område til bolig- og Kirkegårds
 formål øst for Kirkehusvej
 i Filskov By.
 Byg & Plan i oktober 2006
 Mål 1 : 2.000

teb/tcg