

Lokalplan nr. 06.Z1.01

For et område til boligformål i Rårup



Lokalplanområde ved Kirketoften i Rårup

Udarbejdet af Juelsminde Kommune - juni 2006



J U E L S M I N D E K O M M U N E

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed	3
Baggrund og formål med lokalplanen.....	3
Eksisterende forhold	3
Lokalplanens indhold.....	3
Forholdet til anden planlægning	5
Retsvirkninger.....	7
Midlertidige retsvirkninger	7

Lokalplan Nr. 06.Z1.01

§1 Lokalplanens formål.....	9
§2 Områdets anvendelse.....	9
§3 Områdets afgrænsning og zonestatus	10
§4 Udstykning	10
§5 Vej- sti- og parkeringsforhold	10
§6 Lednings- og forsyningsanlæg	11
§7 Bebyggelsens omfang og placering.....	11
§8 Bebyggelsens ydre fremtræden	12
§9 Ubebyggede arealer, friarealer og beplantning	13
§10 Støjforhold.....	13
§11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.....	14
§12 Grundejerforening og beboerforening.....	14
§13 Tilladelser og dispensationer.....	14
§14 Servitutter og deklarationer	15
§15 Lokalplanens retsvirkninger.....	15
§16 Vedtagelsespåtegning	15
Kortbilag 1: Matrikelkort.....	17
Kortbilag 2: Lokalplankort	18
Kortbilag 3: Illustrationsplan	19

Læsevejledning:

Først i lokalplanen findes en redegørelse til lokalplanen. I denne gøres der rede for formålet med og baggrunden for planen. Der kan også læses om, hvordan lokalplanen forholder sig til regionplanen, Kommuneplanen og anden overordnet planlægning.

I redegørelsen er der også kommentarer og fortolkninger til og af indholdet af selve lokalplanen. Endelig indeholder redegørelsen en beskrivelse af lokalplanens retsvirkninger.

Til sidst i hæftet findes selve lokalplanen, der er det retlige dokument.

Lokalplanen er udarbejdet af Land & Plan - Rådgivende landinspektører og planlæggere A/S, Horsens i samarbejde med Juelsminde Kommune, Teknisk Forvaltning.

REDEGØRELSE

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet ligger i den nordvestlige del af Rårup mellem Kirkedalsvej og Sindballevej. Mod nord grænser området op til bagskellet for randbebyggelsen langs Kirkedalsvej. Mod øst grænser området op til det eksisterende villaområde omkring Kirketoften. Lokalplanområdet er reelt en afslutning af dette villaområde. Mod syd grænser området direkte til Sindballevej. Arealerne syd for Sindballevej henligger som agerjord. Mod vest grænser området op til det åbne land, der her er kuperet agerjord. Lokalplanområdet ligger inden for landbyafgrænsningen omkring Rårup og forbliver i landzone. Lokalplanområdet ligger ca. 700 m fra børnehave og ca. 800 m fra skole.

Baggrund og formål med lokalplanen

Kommunalbestyrelsen og lokalområdets beboere ønsker, at der til stadighed er ledige byggegrunde i Rårup. I øjeblikket er der næsten udsolgt. Med lokalplanen skabes der mulighed for 8 nye villaparceller.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er på ca. 1,15 ha., som i dag er dyrket agerjord. Terrænet er svagt kuperet med fald mod sydvest ned mod Sindballevej.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet omfatter hele matr.nr. 4q Rårup By, Rårup med undtagelse af den del af matr.nr. 4q, der er anlagt som vejen "Kirketoften".

Formål

Lokalplanens formål er at skabe mulighed for opførelse af åben/lav boligbebyggelse tilpasset terræn og den omkringliggende bebyggelse.

Anvendelse

Ud over byggegrunde og tilhørende vej skal der anlægges et mindre fællesareal, hvor der kan etableres et regnvandsbassin, såfremt dette er nødvendigt for at kloakere området.



Området set fra Sindballevej mod nordøst.

Zonestatus

Hele Rårup ligger i landzone og lokalplanområdet forbliver i landzone, selv om det overgår til bymæssig anvendelse.

Udstykning

Området må kun udstykkes som vist i princippet på lokalplankortet. Det vil sige, at der kan udstykkes 8 villaparceller på mellem ca. 950 m² og ca. 1350 m².

Veje og stier

Boligvejen "Kirketoften" der betjener villabbyggelsen umiddelbart øst for lokalplanområdet, skal føres videre ind i lokalplanområdet og afsluttes med en vendeplads, som gør det muligt at foretage vending med bl.a. lastbiler. Lokalplanområdets kommende beboere får altså vejret ad en eksisterende boligvej, som hidtil kun har været benyttet af beboerne øst for lokalplanområdet. Denne vejret er dog allerede sikret i en deklaration tinglyst i 1977 i forbindelse med udstykning af de eksisterende villagrunde langs Kirketoften.

Vejen anlægges med samme tværprofil som den eksisterende del af Kirketoften.

Vejen udlægges principielt med en bredde på 10 m, men vejbredde udvides ud for naboejendommene matr.nr. 4i og 4k for at give mulighed for vejadgang til en byggegrund fra hver af disse ejendomme, såfremt sådanne grunde senere ønskes udstykket.

Vejarealet ønskes generelt friholdt for parkering. Der er derfor fastsat bestemmelse om, at der skal tilvejebringes mindst 2 parkeringspladser på hver grund, samt at der i området ikke må foretages langvarig parkering af lastvogne, campingvogne og både.

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevands- og grundvandsinteresser (se herom på side 5 under forholdet til regionplanen), og der er derfor i §§2, 5 og 6 optaget bestemmelser, der skal forebygge uheld med forurenende stoffer. Det betyder, at der er begrænsninger i hvilke erhverv, der må være i området. Det betyder også et forbud mod nedslivning af vejvand og vand fra andre befæstede arealer, hvor der færdes eller parkeres biler – også på den private grund. Der er endvidere

et forbud mod nedgravning af tanke, jordvarmeanlæg og lignende tekniske anlæg, der kan udgøre en forureningsrisiko. Endvidere betyder det, at alle befæstede arealer, hvor der kører biler skal udføres med fast belægning. Såfremt der etableres et regnvandsbassin indenfor lokalplanområdet, skal dette udføres med tæt membran.

Lednings- og forsyningsanlæg

Området skal separatkloakeres. Dvs. at der skal ske adskillelse af regn- og spildevand. Belysningen i området skal være parkbelysning. Opvarmning skal ske med naturgas.

Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

For at sikre harmoni med omgivelserne må bebyggelse ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttet tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m. Bebyggelse skal generelt tilpasses naturligt terræn. Der må derfor ikke foretages større terrænreguleringer end +/- 0,5 m.

Bebyggelsens ydre fremtræden.

Farver og materialevalg skal sikre, at området vil fremtræde med god helhedsvirkning og god arkitektur. Specielt er der anført, at udestuer, garager, carporte og redskabsrum så vidt muligt skal udføres i samme arkitektur som beboelsesbygningen og i harmoni hermed.

Beplantning

Alle hegn skal være levende hegn.

Grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening for lokalplanområdet.

Dens væsentligste opgave bliver at vedligeholde vej og fællesareal. Efter at vejen i lokalplanområdet er anlagt, vil dette vejstykke sammen med den eksisterende del af Kirketoften udgøre en enhed. Det er derfor i §12, stk. 4 bestemt, at beboerne langs den eksisterende del af Kirketoften, kan optages i grundejerforeningen og at grundejerforeningens pligt til vejvedligeholdelse udvides til at omfatte hele Kirketoften.

Som omtalt tidligere ligger lokalplanområdet i et område med særlige drikkevands- og grundvandsinteresser. Derfor må områdets offentlige og fælles friarealer ikke, hverken i anlægs- eller driftsfasen, renholdes ved hjælp af kemiske sprøjtemidler.

Ved godkendelse af Grundejerforeningens vedtægter (jf. §12), påhviler det Juelsminde Kommune at påse, at der i vedtægterne optages de samme forbudsbestemmelser både for fællesarealer og for den enkelte ejendom.

Ophævelse af eksisterende bebyggelsesdeklaration

Lokalplanområdet er omfattet en bebyggelsesdeklaration, der blev tinglyst i 1977 i forbindelse med udstykningen af parcellerne langs den eksisterende del af Kirketoften. Denne deklaration ophæves inden for lokalplanområdet og erstattes af lokalplanen, som indeholder mere tidssvarende bestemmelser om bebyggelse og benyttelse m.m.

Forholdet til anden planlægning

Regionplanen

I regionplanen ligger lokalplanområdet inden for landsbyafgrænsningen omkring Rårup, hvor byvækst er mulig.

Kirkeomgivelse

Lokalplanområdet ligger ifølge regionplanen inden for "Rårup Kirkes Næromgivelser" og en mindre del af parcel 7 ligger inden for "kirkebyggelinien". Idet den maximale bygningshøjde er fastsat til 8,5 m og at der mellem kirken og lokalplanområdet ligger et boligområde, anses ny bebyggelse i lokalplanområdet ikke for at påvirke kirkens frie beliggenhed.

Grundvands- og drikkevandsbeskyttelse

I regionplanen (og kommuneplanen) ligger lokalplanområdet inden for det landsbyafgrænsede område, hvor byvækst er mulig.

I regionplanen ligger lokalplanområdet endvidere indenfor et område, der i regionplanen er udpeget som område med særlige drikkevands- og grundvandsinteresser.

Af regionplanens retningslinjer fremgår det: "For alle uudnyttede byområder inden for gældende kommuneplaner, der berører områder med særlige drikkevandsinteresser gælder, at lokalplaner skal indeholde særlige bestemmelser til imødegåelse af grundvandsforurening."

Det fremgår af lokalplanens redegørelse og i særlig grad af lokalplanens §2, stk. 4, §5, stk. 9 og §6, stk. 5, 6 og 7, at der er optaget sådanne bestemmelser til imødegåelse af grundvandsforurening.

Lokalplanen indeholder således ikke bestemmelser, der er i strid med regionplanen.

Kommuneplanen

Lokalplanområdet ligger i kommuneplanens rammeområde 6Z1 og er underlagt de samme retningslinier for beskyttelse af grundvand og drikkevand som anført i regionsplanen.

Derudover er området underlagt følgende rammebestemmelser for lokalplanlægning:

- Områdets anvendelse fastlægges til landsbyformål dvs. boligformål og mindre butikker til områdets og oplandets daglige forsyning samt landbrugserhverv og mindre virksomheder, der kan indpasses uden væsentlige genevirkning i forhold til omgivelserne.
- Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. På ejendomme, der anvendes til ovennævnte butiks- og erhvervsformål, kan bebyggelsesprocenten dog være op til 40.
- Nybyggeri sker under hensyntagen til eksisterende landbrugsbebyggelse.
- Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m
- Bebyggelse må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttet tagetage.

- | Dag | Tidspunkt | dB(A) |
|--------------------|---------------|-------|
| Mandag-fredag | 07.00 - 18.00 | 55 |
| Lørdag | 07.00 - 14.00 | 55 |
| Mandag - fredag | 18.00 - 22.00 | 45 |
| Lørdag | 14.00 - 22.00 | 45 |
| Søn- og helligdage | 07.00 - 22.00 | 45 |
| Alle dage | 22.00 - 07.00 | 40 |

Varmeplan

Spildevandsplan

Afledning af regnvand fra områdets befæstede arealer skal ske ved afledning til Rårup Å eller til centralrenseanlæg. Tagvand kan nedsives inden for området.

Udarbejdelse af tillæg til spildevandsplanen og ansøgning om udledning til Rårup Å vil blive iværksat samtidigt med lokalplanens offentliggørelse.

Affaldsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Juelsminde Kommunes affaldsplan, hvorefter al affald skal bortskaffes i henhold til gældende regulativer.

Indtaksforslaget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen under den af plan og projekter omfattet af forslaget d. 2. juli 2006. En måned senere blev forslaget godkendt af kommunens plankommission. På den grund blev forslaget godkendt af kommunestyret d. 27. juni 2006. Den vedtagne planaktiv 2001/42/EF af 27. juni 2001 om vurdering af bestemt type planers og projekters potentielle indvirkning på miljøet, bebyggelse og ændring af landskabet, som er omfattet af forslaget, er godkendt af Kommissionen d. 22. marts 2006, og indtil forslaget er vedtaget, er det projekter, der er omfattet af forslaget, som er omfattet af miljølovens § 1, stk. 1, nr. 1, og § 1, stk. 1, nr. 2, og § 1, stk. 1, nr. 3, og § 1, stk. 1, nr. 4, og § 1, stk. 1, nr. 5, og § 1, stk. 1, nr. 6, og § 1, stk. 1, nr. 7, og § 1, stk. 1, nr. 8, og § 1, stk. 1, nr. 9, og § 1, stk. 1, nr. 10, og § 1, stk. 1, nr. 11, og § 1, stk. 1, nr. 12, og § 1, stk. 1, nr. 13, og § 1, stk. 1, nr. 14, og § 1, stk. 1, nr. 15, og § 1, stk. 1, nr. 16, og § 1, stk. 1, nr. 17, og § 1, stk. 1, nr. 18, og § 1, stk. 1, nr. 19, og § 1, stk. 1, nr. 20, og § 1, stk. 1, nr. 21, og § 1, stk. 1, nr. 22, og § 1, stk. 1, nr. 23, og § 1, stk. 1, nr. 24, og § 1, stk. 1, nr. 25, og § 1, stk. 1, nr. 26, og § 1, stk. 1, nr. 27, og § 1, stk. 1, nr. 28, og § 1, stk. 1, nr. 29, og § 1, stk. 1, nr. 30, og § 1, stk. 1, nr. 31, og § 1, stk. 1, nr. 32, og § 1, stk. 1, nr. 33, og § 1, stk. 1, nr. 34, og § 1, stk. 1, nr. 35, og § 1, stk. 1, nr. 36, og § 1, stk. 1, nr. 37, og § 1, stk. 1, nr. 38, og § 1, stk. 1, nr. 39, og § 1, stk. 1, nr. 40, og § 1, stk. 1, nr. 41, og § 1, stk. 1, nr. 42, og § 1, stk. 1, nr. 43, og § 1, stk. 1, nr. 44, og § 1, stk. 1, nr. 45, og § 1, stk. 1, nr. 46, og § 1, stk. 1, nr. 47, og § 1, stk. 1, nr. 48, og § 1, stk. 1, nr. 49, og § 1, stk. 1, nr. 50, og § 1, stk. 1, nr. 51, og § 1, stk. 1, nr. 52, og § 1, stk. 1, nr. 53, og § 1, stk. 1, nr. 54, og § 1, stk. 1, nr. 55, og § 1, stk. 1, nr. 56, og § 1, stk. 1, nr. 57, og § 1, stk. 1, nr. 58, og § 1, stk. 1, nr. 59, og § 1, stk. 1, nr. 60, og § 1, stk. 1, nr. 61, og § 1, stk. 1, nr. 62, og § 1, stk. 1, nr. 63, og § 1, stk. 1, nr. 64, og § 1, stk. 1, nr. 65, og § 1, stk. 1, nr. 66, og § 1, stk. 1, nr. 67, og § 1, stk. 1, nr. 68, og § 1, stk. 1, nr. 69, og § 1, stk. 1, nr. 70, og § 1, stk. 1, nr. 71, og § 1, stk. 1, nr. 72, og § 1, stk. 1, nr. 73, og § 1, stk. 1, nr. 74, og § 1, stk. 1, nr. 75, og § 1, stk. 1, nr. 76, og § 1, stk. 1, nr. 77, og § 1, stk. 1, nr. 78, og § 1, stk. 1, nr. 79, og § 1, stk. 1, nr. 80, og § 1, stk. 1, nr. 81, og § 1, stk. 1, nr. 82, og § 1, stk. 1, nr. 83, og § 1, stk. 1, nr. 84, og § 1, stk. 1, nr. 85, og § 1, stk. 1, nr. 86, og § 1, stk. 1, nr. 87, og § 1, stk. 1, nr. 88, og § 1, stk. 1, nr. 89, og § 1, stk. 1, nr. 90, og § 1, stk. 1, nr. 91, og § 1, stk. 1, nr. 92, og § 1, stk. 1, nr. 93, og § 1, stk. 1, nr. 94, og § 1, stk. 1, nr. 95, og § 1, stk. 1, nr. 96, og § 1, stk. 1, nr. 97, og § 1, stk. 1, nr. 98, og § 1, stk. 1, nr. 99, og § 1, stk. 1, nr. 100, og § 1, stk. 1, nr. 101, og § 1, stk. 1, nr. 102, og § 1, stk. 1, nr. 103, og § 1, stk. 1, nr. 104, og § 1, stk. 1, nr. 105, og § 1, stk. 1, nr. 106, og § 1, stk. 1, nr. 107, og § 1, stk. 1, nr. 108, og § 1, stk. 1, nr. 109, og § 1, stk. 1, nr. 110, og § 1, stk. 1, nr. 111, og § 1, stk. 1, nr. 112, og § 1, stk. 1, nr. 113, og § 1, stk. 1, nr. 114, og § 1, stk. 1, nr. 115, og § 1, stk. 1, nr. 116, og § 1, stk. 1, nr. 117, og § 1, stk. 1, nr. 118, og § 1, stk. 1, nr. 119, og § 1, stk. 1, nr. 120, og § 1, stk. 1, nr. 121, og § 1, stk. 1, nr. 122, og § 1, stk. 1, nr. 123, og § 1, stk. 1, nr. 124, og § 1, stk. 1, nr. 125, og § 1, stk. 1, nr. 126, og § 1, stk. 1, nr. 127, og § 1, stk. 1, nr. 128, og § 1, stk. 1, nr. 129, og § 1, stk. 1, nr. 130, og § 1, stk. 1, nr. 131, og § 1, stk. 1, nr. 132, og § 1, stk. 1, nr. 133, og § 1, stk. 1, nr. 134, og § 1, stk. 1, nr. 135, og § 1, stk. 1, nr. 136, og § 1, stk. 1, nr. 137, og § 1, stk. 1, nr. 138, og § 1, stk. 1, nr. 139, og § 1, stk. 1, nr. 140, og § 1, stk. 1, nr. 141, og § 1, stk. 1, nr. 142, og § 1, stk. 1, nr. 143, og § 1, stk. 1, nr. 144, og § 1, stk. 1, nr. 145, og § 1, stk. 1, nr. 146, og § 1, stk. 1, nr. 147, og § 1, stk. 1, nr. 148, og § 1, stk. 1, nr. 149, og § 1, stk. 1, nr. 150, og § 1, stk. 1, nr. 151, og § 1, stk. 1, nr. 152, og § 1, stk. 1, nr. 153, og § 1, stk. 1, nr. 154, og § 1, stk. 1, nr. 155, og § 1, stk. 1, nr. 156, og § 1, stk. 1, nr. 157, og § 1, stk. 1, nr. 158, og § 1, stk. 1, nr. 159, og § 1, stk. 1, nr. 160, og § 1, stk. 1, nr. 161, og § 1, stk. 1, nr. 162, og § 1, stk. 1, nr. 163, og § 1, stk. 1, nr. 164, og § 1, stk. 1, nr. 165, og § 1, stk. 1, nr. 166, og § 1, stk. 1, nr. 167, og § 1, stk. 1, nr. 168, og § 1, stk. 1, nr. 169, og § 1, stk. 1, nr. 170, og § 1, stk. 1, nr. 171, og § 1, stk. 1, nr. 172, og § 1, stk. 1, nr. 173, og § 1, stk. 1, nr. 174, og § 1, stk. 1, nr. 175, og § 1, stk. 1, nr. 176, og § 1, stk. 1, nr. 177, og § 1, stk. 1, nr. 178, og § 1, stk. 1, nr. 179, og § 1, stk. 1, nr. 180, og § 1, stk. 1, nr. 181, og § 1, stk. 1, nr. 182, og § 1, stk. 1, nr. 183, og § 1, stk. 1, nr. 184, og § 1, stk. 1, nr. 185, og § 1, stk. 1, nr. 186, og § 1, stk. 1, nr. 187, og § 1, stk. 1, nr. 188, og § 1, stk. 1, nr. 189, og § 1, stk. 1, nr. 190, og § 1, stk. 1, nr. 191, og § 1, stk. 1, nr. 192, og § 1, stk. 1, nr. 193, og § 1, stk. 1, nr. 194, og § 1, stk. 1, nr. 195, og § 1, stk. 1, nr. 196, og § 1, stk. 1, nr. 197, og § 1, stk. 1, nr. 198, og § 1, stk. 1, nr. 199, og § 1, stk. 1, nr. 200, og § 1, stk. 1, nr. 201, og § 1, stk. 1, nr. 202, og § 1, stk. 1, nr. 203, og § 1, stk. 1, nr. 204, og § 1, stk. 1, nr. 205, og § 1, stk. 1, nr. 206, og § 1, stk. 1, nr. 207, og § 1, stk. 1, nr. 208, og § 1, stk. 1, nr. 209, og § 1, stk. 1, nr. 210, og § 1, stk. 1, nr. 211, og § 1, stk. 1, nr. 212, og § 1, stk. 1, nr. 213, og § 1, stk. 1, nr. 214, og § 1, stk. 1, nr. 215, og § 1, stk. 1, nr. 216, og § 1, stk. 1, nr. 217, og § 1, stk. 1, nr. 218, og § 1, stk. 1, nr. 219, og § 1, stk. 1, nr. 220, og § 1, stk. 1, nr. 221, og § 1, stk. 1, nr. 222, og § 1, stk. 1, nr. 223, og § 1, stk. 1, nr. 224, og § 1, stk. 1, nr. 225, og § 1, stk. 1, nr. 226, og § 1, stk. 1, nr. 227, og § 1, stk. 1, nr. 228, og § 1, stk. 1, nr. 229, og § 1, stk. 1, nr. 230, og § 1, stk. 1, nr. 231, og § 1, stk. 1, nr. 232, og § 1, stk. 1, nr. 233, og § 1, stk. 1, nr. 234, og § 1, stk. 1, nr. 2

Museumsloven

Hvis der under bygge- og anlægsarbejder gøres fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og Horsens Museum skal underrettes, jf. museumslovens §27, stk. 2.

Retsvirkninger

Efter at lokalplanforslaget har været i offentlig høring, og Kommunalbestyrelsen derefter har vedtaget planen endeligt og offentligt bekendtgjort vedtagelsen, må ejendomme, der er omfattet af planen kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Dette fremgår af lokalplanens §15.

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i lokalplanen. Der er således ikke en pligt til at handle. Men hvis man agter at handle, det vil sige f.eks. opføre et nyt byggeri eller udstykke sin ejendom eller lignende, så skal det ske efter retningslinjerne og bestemmelserne i lokalplanen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre lempelser af lokalplanens bestemmelser, hvis det ikke er i strid med principperne i lokalplanen. Til principperne hører normalt planens formåls- og anvendelsesbestemmelser. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Kommunalbestyrelsen har ifølge planlovens §47 en mulighed for at ekspropriere privat ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Hvis en lokalplan forbeholder en ejendom eller dele heraf til offentlige formål, kan ejeren forlange sin ejendom eller dele heraf overtaget af det offentlige, hvis restejendommen ikke kan udnyttes på en rimelig måde som selvstændig ejendom.

Lokalplan 06.Z1.01

(for et område til boligformål i Rårup)

Juelsminde Kommune

VEJLE AMT

I henhold til lov om planlægning (jf. lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i §3 nævnte område.

§1

Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at** skabe mulighed for opførelse af åben/lav boligbebyggelse
- at** sikre at bebyggelse, vej, sti og beplantning vil udgøre en harmonisk enhed tilpasset omgivelserne.

§2

Områdets anvendelse

- Stk. 1 Området må anvendes til åben/lav boligbebyggelse til helårsbeboelse.
- Stk. 2 En del af området må anvendes til vej, sti og grønt fællesareal, som vist på lokalplankortet. I fællesarealet må der anlægges et regnvandsbassin.
- Stk. 3 Sammen med boligen må der på den enkelte ejendom drives miljømæssigt ikke-generende liberalt erhverv, som almindeligvis kan udøves i beboelsesområder (f.eks. revisionsvirksomhed, advokatvirksomhed o.l.) på betingelse af:
- at** virksomheden drives af den, der bebor ejendommen
 - at** virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, ej heller ved skiltning eller lignende
 - at** virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på ejendommen.
- Stk. 4 Inden for området må der ikke etableres erhverv, der håndterer eller opbevarer grundvandstruende stoffer. (f.eks. malerfirma, mekanikerværksted, frisør og lignende).
- Stk. 5 Der må inden for lokalplanområdet ikke etableres detailhandelsbutikker, der forhandler dagligvarer eller udvalgsvarer.

§3

Områdets afgrænsning og zonestatus

- Stk. 1 Området afgrænses som vist på kortbilag 1, Matrikelkort.
- Stk. 2 Området omfatter hele matr.nr. 4q Rårup by, Rårup med undtagelse af den del af matr.nr. 4q, der er anlagt som Kirketoften.
- Stk. 3 Området forbliver i landzone.

§4

Udstykning

- Stk. 1 Udstykninger af området må kun foretages i princippet som angivet på kortbilag 2.
- Stk. 2 Ejendomme til åben/lav boligbebyggelse skal udstykkes med et areal på mindst 800 m².

§5

Vej- sti- og parkeringsforhold

- Stk. 1 Adgang til lokalplanområdet skal ske fra Kirketoften. Dog må adgang til pcl. 8 ske direkte fra Sindballevej.
- Stk. 2 Over området udlægges vej som en forlængelse af Kirketoften. Vejen udlægges i varierende bredde, dog mindst 10 m. Den varierende bredde skal give mulighed for, at der senere kan etableres vejadgang til eventuelle parceller, der måtte blive udstykket fra naboejendommene matr.nr. 4i og 4k Rårup by, Rårup.
- Stk. 3 Den udlagte vej skal anlægges med mindst 5 m bred kørebane og afsluttes med vendeplads, som gør det muligt at foretage vending med lastbil, som angivet i "Vejreglerne".
- Stk. 4 Fra vendepladsen udlægges en 4 m bred sti med tilslutning til Sindballevej.
- Stk. 5 I området skal der anlægges mindst 2 parkeringspladser pr. bolig. Garage/carport medregnes som parkeringsplads.
- Stk. 7 På vejarealer må der kun foretages kortvarig gæsteparkering.
- Stk. 8 Der må indenfor området ikke foretages parkering af lastvogne over 3500 kg samt campingvogne og både. Bestemmelsen hindrer ikke parkering af

campingvogne i forbindelse med af- og pålæsning samt kortvarig brug (max. 24 timer).

- Stk. 9 Alle veje og parkeringsarealer (herunder også private indkørsler samt carport- og garagearealer) skal udføres med fast belægning med afledning til kloaknet, således at der ikke kan ske nedsivning af f.eks. benzin eller olie fra parkerede biler samt sæberester fra bilvask og lignende.

§6

Lednings- og forsyningsanlæg

- Stk. 1 Offentlige kloakledninger i området skal respekteres, og den til enhver tid værende ejer af arealer, hvori ledningerne er nedlagt, skal give Juelsminde Kommune fri og uhindret adgang til at foretage eftersyn, reparation og vedligeholdelse af disse ledninger mod erstatning for eventuelle skader, der herved forvoldes på bebyggelse, belægninger og beplantning.
- Stk. 2 I en afstand af 2 m fra de i stk. 1 nævnte ledninger må der ikke opføres bygninger eller plantes træer med dybtgående rødder.
- Stk. 3 Belysning ved veje og stier skal udføres som parkbelysning med maksimal lyspunkthøjde på 4 m over terræn.
- Stk. 4 Ejendomme inden for lokalplanområdet skal tilsluttes naturgasnettet, jf. §11 stk. 1.
- Stk. 5 Der må i området ikke nedsives vejvand eller vand fra andre befæstede færdsels- eller parkeringsarealer – herunder også private indkørsels-, carport- og garagearealer.
- Stk. 6 Alle nedgravede forsynings- eller afløbsledninger m.v. skal udføres af materialer og med en teknologi, der til enhver tid opfylder den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning mv.
- Stk. 7 I området må der ikke nedgraves olietanke, jordvarmeanlæg eller lignende, der kan give anledning til grundvandsforurening.

§7

Bebyggelsens omfang og placering

- Stk. 1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom til boligbebyggelse må ikke overstige 25.
- Stk. 2 Bygningshøjden i området må ikke overstige 7 m målt fra eksisterende terrænkote/niveauplan.

- Stk. 3 Bebyggelse må opføres i indtil 1 etage med udnyttet tagetage.
- Stk. 4 Bebyggelse skal placeres mindst 3 m fra skel mod den udlagte vej og sti, samt mindst 5 m fra skel mod Sindballevej.
- Stk. 5 Der må på den enkelte ejendom foretages terrænreguleringer på indtil +/- 0,5 m, når terrænreguleringen foretages mindst 1,5 m fra skel.

§8

Bebyggelsens ydre fremtræden

- Stk. 1 Ny bebyggelse skal have en ydre udformning og fremtræden, herunder farveholdning, så der skabes en god helhedsvirkning. Der skal lægges vægt på en arkitektonisk fremtræden, der tilføjer området kvalitet.
- Stk. 2 Facader og gavltrekanter skal enten være i teglsten, som eventuelt vand-skures eller pudses, og hvor udvalgte, mindre facadepartier kan beklædes med træ, glas, aluminium eller zink, eller facader og gavltrekanter skal være i træ med en vandret bræddebeklædning på klink eller som "1 på 2" lodret bræddebeklædning, hvor udvalgte mindre facadepartier kan udføres i murværk, aluminium eller zink.
- Stk. 3 Tage skal være af enten røde eller sorte vingeteglsten eller af et materiale og et udseende, overfladestruktur og farve som vingeteglsten, sort eller gråt tagpap udført med listetækning eller zink med stående fals. Tage skal udføres med en hældning, der skal være mellem 15° og 45°, og de må ikke udføres med kasseudhæng.
- Stk. 4 Kviste og frontispicer skal dimensioneres, så de er i et harmonisk forhold til den bygning, de er en del af. (Blandt andet skal de så vidt muligt have samme taghældning som hovedbygningen). Til tagmateriale på kviste og frontispicer må der foruden de i stk. 3 nævnte materialer anvendes zink, kobber og aluminium. Siderne på kviste og frontispicer må, udover at bestå af murværk, beklædes med zink, kobber og grå skifereternit.
- Stk. 5 Ingen bygningsdele eller beklædninger må udføres med signalfarver eller i reflekterende materialer som for eksempel visse glaserede teglsten. Farver på udvendigt træværk og døre/vinduer må kun fremtræde i farver, som kan dannes af hvidt, sort eller jordfarveskalaen (okker, terra de sienna, umbra, engelsk rød, svensk rød, dodenkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort.
- Stk. 6 Udestuer, garager, carporte og redskabsrum skal udføres i samme arkitektur som beboelsen eller i harmoni hermed. (Det gælder således, at taghældningen så vidt muligt skal være den samme som på beboelsen)

Bestemmelserne i stk. 1 - 5 gælder også for selvstændigt beliggende garager, carporte, redskabsrum og lignende småbygninger over 10 m².

§9

Ubebyggede arealer, friarealer og beplantning

- Stk. 1 Generelt skal ubebyggede arealer og friarealer ved bebyggelse, beplantning, befæstelse og lignende anlægges og holdes med et udseende, så de arkitektonisk fremstår som anlæg og beplantning i harmoni med bebyggelsen i området, og der skal anvendes materialer af høj arkitektonisk kvalitet.
- Stk. 2 Det fælles friareal skal anlægges som plæneareal, evt. med spredte træer, buske. På arealet må opstilles faste legeredskaber og opføres mindre legehuse samt mindre udhuse til redskaber til brug for områdets vedligeholdelse o. l.
Sådanne bygninger må ikke være større end 35 m² og de skal opføres efter reglerne herom i §7 og §8.
På friarealet må der anlægges et regnvandsbassin.
- Stk. 3 Alle hegn skal være levende hegn.

§10

Støjforhold

- Stk. 1 Der må inden for området ikke udøves virksomhed, som medfører, at støjniveauet i lokalplanområdet overstiger følgende grænseværdier:

Dag	Tidspunkt	dB(A)
Mandag - fredag	07.00 - 18.00	55
Lørdag	07.00 - 14.00	55
Mandag - fredag	18.00 - 22.00	45
Lørdag	14.00 - 22.00	45
Søn- og helligdage	07.00 - 22.00	45
Alle dage	22.00 - 07.00	40

(Værdierne er angivet som det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A)).

Støjens spidsværdier bør om natten ikke overskride de i skemaet anførte maksimale støjniveauer med mere end 15 dB(A).

§11

Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

- Stk. 1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før tilslutning til naturgasnettet og spildevandssystemet har fundet sted.

§12

Grundejerforening og beboerforening

- Stk. 1 Samtlige ejere af ejendomme i området skal være medlem af en grundejerforening, som skal varetage fælles grundejerinteresser.
- Stk. 2 Grundejerforeningen skal oprettes, når Kommunalbestyrelsen kræver det, og skal forestå drift og vedligeholdelse af vej, stier, fællesareal og andre fælles anlæg indenfor foreningens område.
- Stk. 3 Grundejerforeningen er pligtig til vederlagsfrit at tage skøde på veje, stier og fællesarealer i foreningens område.
- Stk. 4 Kommunalbestyrelsen kan kræve at ejere af ejendomme i området øst for lokalplanområdet, begrænset af Sindballevej og Kirkedalsvej, optages i grundejerforeningen, og at grundejerforeningens forpligtelser, som anført i stk. 2 og 3, udvides til at omfatte hele Kirketoften ud til Sindballevej.
- Stk. 5 Ved godkendelse er kommunalbestyrelsen pligtig til at drage omsorg for, at der i grundejerforeningens vedtægter optages bestemmelser om, at områdets arealer skal ukrudtbekæmpes uden brug af sprøjtemidler og pesticider

§13

Tilladelser og dispensationer

- Stk. 1 Kommunalbestyrelsen kan efter §19 i lov om planlægning meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
- Stk. 2 Ved fund af fortidsminder skal der i henhold til museumslovens §26 ske standsning af anlægsarbejdet, og Horsens Museum skal underrettes om fundet.
- Stk. 3 Lokalplanen erstatter de tilladelser efter planlovens §35, stk. 1 (zonetilladelser), som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse (byggeri, udstykning samt ændret anvendelse af ubebyggede arealer - jf. planlovens §15, stk. 4).

§14

Servitutter og deklarationer

- Stk. 1 Servitut om bebyggelse, benyttelse m.v., tinglyst på matr.nr. 4q Rårup by, Rårup 18.05.1977 ophæves inden for lokalplanområdet.
- Stk. 2 Øvrige tilstandsservitutter og deklarationer, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, ophæves ved lokalplanens endelige vedtagelse.

§15

Lokalplanens retsvirkninger

- Stk. 1 Når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af lokalplanen, må der i henhold til planlovens §18 ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre dispensation hertil er meddelt efter reglerne i §15, stk. 2 og/eller §15, stk. 4.
- Stk. 2 Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- Stk. 3 Videregående afvigelser end omhandlet i §15, stk. 2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
- Stk. 4 En bestemmelse i en lokalplan, hvis indhold er fastlagt i overensstemmelse med en aftale med en statslig eller regional myndighed, kan kun fraviges med den pågældende myndigheds samtykke.

§16

Vedtagelsespåtegning

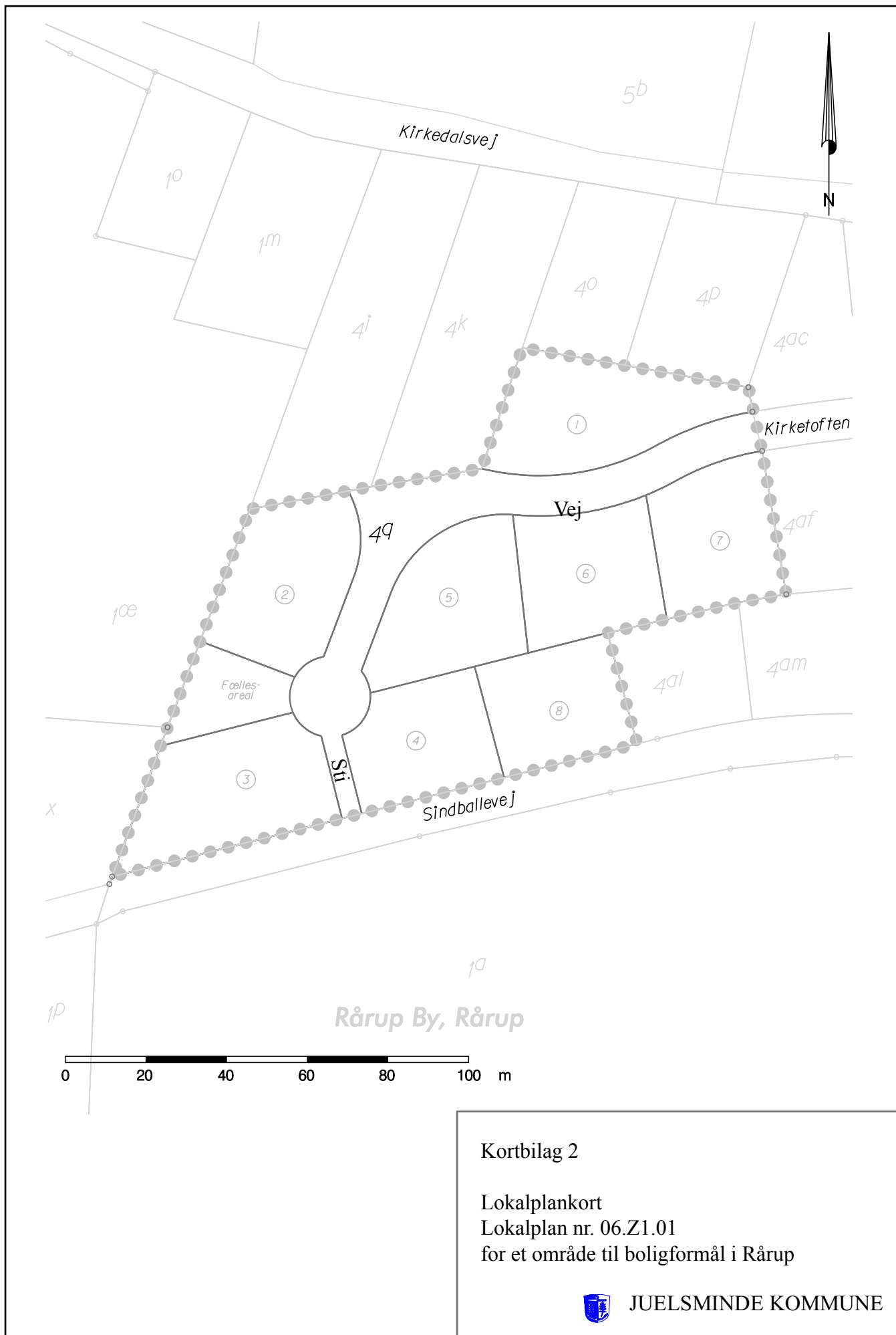
Foranstående lokalplan nr. 06.Z1.01 er vedtaget endeligt i henhold til planlovens §27, den 14. juni 2006.

Juelsminde Kommunalbestyrelse

Peter Schmidt Hansen
borgmester

Henning Seiding
kommunaldirektør

Forslaget til Lokalplan nr. 06.Z1.01 har i henhold til planlovens §24, stk. 3, været offentliggjort i perioden fra den 22. marts til den 17. maj 2006.





Kortbilag 3

Illustrationsplan
Lokalplan nr. 06.Z1.01
for et område til boligformål i Rårup



JUELSMINDE KOMMUNE

