

Lokalplan nr. 05.Z1.01

For et boligområde i Stenderup



Stenderup

Udarbejdet af Juelsminde Kommune



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

Indholdsfortegnelse:

Redegørelse

Formål med og baggrund for lokalplanen	3
Lokalplanområdets beliggenhed og afgrænsning	4
Beskrivelse af området og lokalplanens indhold	4
Forhold til anden planlægning	5
Kommuneplanlægning	5
Regionplanlægning	6
Vejplanlægning	6
Anden kommunal planlægning	6
Museumsloven	6
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	7
Lokalplanens kortbilag	7

Lokalplan nr. 05.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	12
§ 10 Detailhandel	13
§11 Støjforhold	13
§12 Grundejerforening	14
§13 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	14
§14 Tilladelser og dispensationer	14
§15 Bonusvirkning	14
§16 Servitutter og deklarationer	15
§17 Retsvirkninger	15
§18 Vedtagelsespåtegning	15

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 Stenderup Landsbyplan.

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

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

REDEGØRELSE TIL LOKALPLAN NR. 05.Z1.02

FORMÅL MED OG BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Det er Kommunalbestyrelsens målsætning gennem planlægning at skabe grundlag for opførelse af attraktive bomiljøer med et varieret udbud af boligtyper.

For at imødekomme en stigende efterspørgsel efter villagrunde i Stenderup er det lokalplanens formål at skabe det planlægningsmæssige grundlag for tilvejebringelse af byggegrunde samt at sikre, at der skabes et harmonisk område med den bedst mulige tilpasning til områdets natur, topografi og bebyggelse.

Stenderup Borgerforening har over et års tid i 2000 og 2001 arbejdet med at formulere en lokal forankret udviklingspolitik for Stenderup, hvilket har udmøntet sig i Stenderup Landsbyplan. Det er bl.a. også for at støtte op om denne plan, at Kommunalbestyrelsen har besluttet at fremlægge dette forslag til en lokalplan for området ved Bråvej bag ved Brugsen.

Der har i de senere år været et udtalt ønske fra Stenderup Borgerforening om en vis tilflytning til Stenderup - for der igennem at skabe et bedre grundlag for fastholdelse af nogle af de servicefaciliteter, der er så vigtige for livet i en mindre landsby. Eksempelvis dagligvarebutik, skole, forsamlingshus o.l.

Lokalplanen imødekommer derved målsætningen for Stenderup Borgerforenings Landsbyplan, hvor det anføres:

”At Stenderup har en moderat og konstant tilvækst af nye ejerboliger, hvilket skal muliggøre opretholdelsen og udviklingen af de eksisterende servicefaciliteter i form af lokalbrugs, postbutik, apoteksudsalg, forsamlingshus og ikke mindst skolen.”



Lokalplanområdet set fra Lærkevej imod syd.

LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED OG AFGRÆNSNING

Lokalplanområdet ligger i den østlige del af Stenderup by, afgrænset af Brugsens ejendom og Boligforeningens bebyggelse mod vest, landbrugsarealer mod syd og øst, samt boligbebyggelsen på Lærkevej mod nord. Området ligger tæt på den centrale del af landsbyen Stenderup ved Brugs og Kirke, og bebyggelse efter lokalplanens bestemmelser vil derfor give mulighed for udfyldning og afrunding af byen med centralt beliggende boliger.

Lokalplanområdet omfatter hele matr.nr. 6ay Stenderup by, Stenderup med en størrelse på 1,2 Ha. Endvidere omfatter den en mindre del af matr.nr. 6at smst. som adgangsvej.

Områdets beliggenhed fremgår af kortbilag nr. 2 (lokalplankort).

BESKRIVELSE AF OMRÅDET OG LOKALPLANENS INDHOLD

Terrænet er velegnet til bebyggelse, idet den nordlige del er skrånende mod syd med mulighed for byggeri, der ikke vil hindre al udsigt fra husene. De sydligste grunde ligger ud mod åbent landbrugsland. Adgangsvej, fællesarealer og gæsteparkering ligger centralt i den lave del af området. Området ligger op mod bebyggelse af forskellig art. Traditionelle parcelhuse fra 60'erne, en patriciervilla fra 1900, helt nye tæt/lave boligforeningshuse og Brugsen. Der er således ikke noget ensartet præg i denne del af Stenderup. Lokalplanen søger at skabe sammenhæng i området, uden at mulighederne for individuelt byggeri forsvinder.

Området er i Stenderup Landsbyplan betegnet som et byudviklingsområde, og er med til:

”at der arbejdes i retning af et sammenhængende landsbymiljø, hvor værdierne i landsbymiljøet fastholdes og udvikles.”

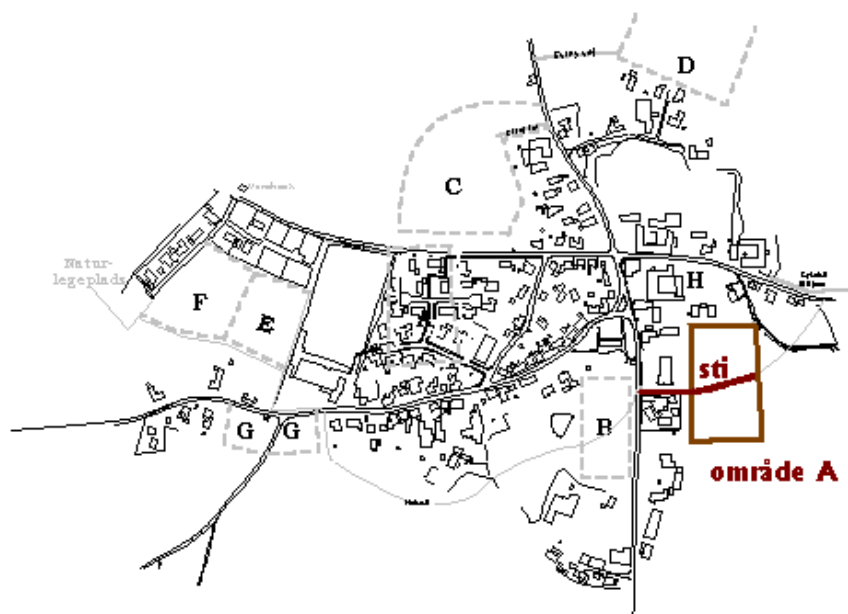
Lokalplanområdet er i Landsbyplanen benævnt Område A, og er beskrevet således:

”Område A. Udstykning bag Brugsen tænkes etableret i form af en privat udstykning af 8 - 12 byggegrunde til enfamiliehuse samt eventuel etablering af et mindre antal andelsboliger (ældreboliger/ældrekollektiv). Der etableres en legeplads på arealet. Boligerne etableres, så udsyn fra eksisterende boliger hindres mindst muligt. Der etableres en natursti gennem området mellem Stenderupvej og Bråvej. Tidsplan: Bør etableres nu, sådan at udbygning kan ske over de kommende 10 år.”

Lokalplanen åbner mulighed for et varieret boligudbud i form af åbent lavt byggeri, idet der planlægges med store parcelhusgrunde på 900 m² - 1.100 m² og med små grunde 500 m² - 600 m² til opfyldelse af ønsket om mulighed for etablering af mindre andelsboliger. Disse små grunde kan eventuelt sammenlægges til een grund til et sammenbygget beboelseshus - dog så området stadig bevarer karakteren af åben og lav bebyggelse.

Der lægges således ikke op til, at selve bebyggelsen ønskes gjort ensartet. Grundene ud mod landbrugsområdet pålægges pligt til at tilplante og vedligeholde et hegn beplantet med egns-typiske træer og buske. Alle andre levende hegn i området må gerne være traditionelle klippede hække i bøg, liguster eller lignende. På fællesarealerne, der også tænkes brugt som småbørnslegepladser, sker beplantning med en åben karakter. Meningen med beplantningen er at give området et samlende træk. Dette er også hensigten med udformningen af gaderummet, idet den faste vejbelægning udføres som asfaltbelægning på både kørebane og gangarealer, der adskilles visuelt med afvigende farve/facon. Vejene er tilkørselsveje til boligerne, og for at bevare indtrykket af boligområdet som et afsluttet hele, etableres adgangsvejen mellem Brugsen og Boligforeningen ikke som en fordelingsvej, men som en privat udseende adgangsvej med begrænset bredde. På denne smalle vej må der ikke parkeres.

Lokalplanområdet bindes endvidere sammen med det øvrige lokalsamfund ved, at det stisystem, som foreslås i Landsbyplanen, går gennem området dels via adgangsvejen og dels via et af fællesarealerne.



Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevands- og grundvandsinteresser (se herom på side 6 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 nedrivning samt 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 tæt belægning. (Det er i den sammenhæng ikke tilstrækkeligt med almindelig flisebelægning nedlagt i sand) ”

Af samme grund må områdets offentlige og fælles friarealer ikke, hverken i anlægs- eller driftsfasen, renholdes ved hjælp af sprøjtemidler.

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

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af de mål og målsætninger, der fremgår af Kommuneplan 2000-2012 og af Stenderup Borgerforenings Landsbyplan. Landsbyplanen er ikke en del af det formelle plansystem, men Juelsminde Kommune har vedtaget, at Landsbyplanen skal være retningsgivende for udarbejdelse af lokalplaner i Stenderup.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er i sin helhed beliggende i landzone, og det er indeholdt i kompetenceområdet for Stenderup (et kompetenceområde er et landzoneområde, hvor Kommunalbestyrelsen har zonekompetencen efter planloven).

For området gælder foruden kommuneplanens generelle bestemmelser følgende særlige rammebestemmelser:

at områdernes anvendelse fastlægges til landsbyformål, dvs. boligformål og mindre butikker til områdets og oplandets daglige forsyning samt til landbrugserhverv og mindre virksomheder, der kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne

at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom til åben lav boligbebyggelse ikke overstiger 25

at bebyggelsesprocenten for områderne som helhed til tæt/lav boligbebyggelse ikke overstiger 25, men på ejendomme, der anvendes til ovennævnte butiksformål og erhvervsformål, kan bebyggelsesprocenten dog være op til 40%

at nybyggeri sker under hensyntagen til eksisterende landbrugsbebyggelse

at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m

at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage

at området forbliver i landzone

at støjbestemmelserne for områdetype 3 i Kommuneplan 2000-2012 overholdes:

Mandag-fredag	kl. 07.00 - 18.00 og
lørdag	kl. 07.00 - 14.00 55 dB(A).

Mandag-fredag	kl. 18.00 - 22.00 og
lørdage	kl. 14.00 - 22.00 45 dB(A).

Søn-& helligdage	kl. 07.00 - 22.00 og
alle dage	kl. 22.00 - 07.00 40 dB(A).

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

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2000 - 2012.

Regionplanlægning

I regionplanen ligger lokalplanområdet indenfor et område, der i regionplanen er udpeget som område med særlige drikkevands- og grundvandsinteresser. Området ligger samtidig indenfor det område, der er indvindingsopland for Stenderup Vandværk.

Af regionplanens retningslinje 1.6.f fremgår det, at ”ved allerede udlagte, men endnu ikke udnyttede byområder, der berører områder med

særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande udenfor disse, skal lokalplaner indeholde særlige bestemmelser til imødegåelse af grundvandsforurening.”

Det fremgår af lokalplanens redegørelse og i særlig grad af lokalplanens § 2, stk. 3, § 5, stk. 9, § 6, stk. 4, 5 og 6, at der er optaget sådanne bestemmelser til imødegåelse af grundvandsforurening.

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

Vejplanlægning

Området vejbetjenes fra Bråvej via en 7,00 m privat fællesvej, der anlægges over Brugsens areal på matr.nr. 6at Stenderup by, Stenderup. Denne nye vej skal også tjene som vejadgang fra boligområdet på Boligselskabets matr.nr. 6au smst. Der bliver således kun en fælles overkørsel fra lokalplanområdet og Boligselskabet til Bråvej.

Vejene i lokalplanområdet kan karakteriseres som stilleveje.

Anden kommunal planlægning

Lokalplanen griber ikke ind i anden kommunal planlægning og giver ikke anledning til ændring af rækkefølgen for udbygning af arealer til byformål i Stenderup.

Det er Kommunalbestyrelsen, der indenfor området har kompetencen til at meddele zone-tilladelser efter planlovens § 35, stk. 1.

Ved den endelige vedtagelse af lokalplanen skal der herefter ikke søges om zonetilladelser til de forhold, der udtrykkeligt er nævnt i lokalplanen (byggeri, udstykning, ændret anvendelse m.v.). Dette fremgår af lokalplanens § 15 om bonusvirkning.

Museumsloven

Gøres der under jordarbejde fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og Horsens Museum underrettes, jf. Museumslovens § 27.



Fra Bråvej udlægges en 7,00 m bred adgangsvej med sti til lokalplanområdet.

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende, lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil. Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra lokalplanforslagets offentliggørelse, og indtil lokalplanen er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 13. februar 2003.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende, lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen. Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

LOKALPLANENS KORTBILAG

Matrikulære forhold	kortbilag nr. 1
Lokalplankort	kortbilag nr. 2
Illustrationsplan og situationsplan	kortbilag nr. 3

LOKALPLAN NR. 05.Z1.01

(for et boligområde i Stenderup)

JUELSMINDE KOMMUNE

VEJLE AMT

I henhold til lov om planlægning (jf. lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 3 angivne område.

§1

LOKALPLANENS FORMÅL

Stk.1 Lokalplanens formål er:

- at** skabe det planlægningsmæssige grundlag for byggeri af åben/ lav boligbebyggelse,
- at** sikre et tilstrækkeligt og varieret boligudbud i Stenderup,
- at** sikre at boligbebyggelsen arkitektonisk og landskabsmæssigt indpasses i området på en harmonisk måde,
- at** sikre gode opholds- og vejarealer,
- at** sikre, at vejsystemet udformes med stor hensyntagen til de bløde trafikkanter,
- at** sikre boligernes brug til helårsbeboelse.

§2

OMRÅDETS ANVENDELSE

- stk. 1** Området må kun anvendes til boligformål til helårsbeboelse. Der må kun opføres åben/ lav boligbebyggelse.
- stk. 2** Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendommene drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder under forudsætning af,
- at** virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
 - at** virksomheden efter Kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke ændres (herunder ved skiltning, belysning eller lignende), og at områdets karakter af boligområde ikke brydes,
 - at** virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom,

at virksomheden i øvrigt ikke medfører ulemper for de omkringboende.
Herudover må ejendommene i øvrigt ikke benyttes til erhvervsudøvelse.

- stk. 3** Inden for området må der ikke etableres erhverv, der håndterer eller opbevarer grundvandstruende stoffer. (f.eks. malerfirma, mekanikerværksted, frisør og lignende)

§3

OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- stk. 1** Lokalplanområdet er beliggende i den østlige del af Stenderup by, afgrænset af Brugsens ejendom, BSB's boligområde samt af Bråvej mod vest, landbrugsarealer mod syd og øst, samt boligbebyggelsen på Lærkevej mod nord.
- stk. 2** Området omfatter matr.nr. 6ay Stenderup by, Stenderup, samt del af matr.nr. 6at smst. (de sydligste 7,00 m).
- stk. 3** Hele lokalplanområdet ligger i landzone og forbliver i landzone.

§4

UDSTYKNING

- stk. 1** I området må der ikke uden Kommunalbestyrelsens samtykke udstykkes ejendomme med et mindre grundareal end 550 m² til boligbebyggelse. Udstykning af området skal i princippet ske i overensstemmelse med kortbilag nr. 2, "Lokalplankort".

§5

VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- stk. 1** Der udlægges nye veje og stier med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2 og 3. Vejene kan anlægges og benyttes i overensstemmelse med færdselslovens § 40 (stilleveje).
- stk. 2** Adgangsvejen fra Bråvej udlægges i en bredde af 7,00 m. Overkørslen sker fra Bråvej. På denne adgangsvej over matr.nr. 6at må der ikke pareres.
- stk. 3** Øvrige boligvejene udlægges i en bredde af 8,00 m.
- stk. 4** Stier udlægges i en bredde af 3,00 m.
- stk. 5** Vendepladsen skal dimensioneres efter vejreglerne, så det er muligt at foretage vending med renovationsvogn ved en gang bakning.
- stk. 6** På hver ejendom skal anlægges 2 parkeringspladser. Garage/carporte medregnes som en parkeringsplads. Der anlægges gæsteparkeringspladser i det på kortbilag 2 viste areal.

- stk. 7** Der må inden for området ikke foretages parkering af lastvogne over 3500 kg samt campingvogne og både. Hvor det kan ske uden gener for færdslen, er det på boligvejene tilladt at parkere campingvogne i op til 24 timer, såfremt det kun sker for af- og pålæsning samt vask og rengøring af den. Campingvognen må ikke ved parkering på vej benyttes til overnatning.
- stk. 8** Vej- og stisystemer udlægges som private fællesveje og -stier og skal ren- og vedligeholdes af Grundejerforeningen i området (jf. § 12).
- stk. 9** Veje, stier, parkeringsarealer og lignende befæstede arealer (herunder indkørsler og garage- og carportarealer) skal udføres med fast og tæt belægning. (således at der ikke kan ske nedsivning af f.eks. benzin eller olie fra parkerede biler samt sæberester fra bilvask m.v.)

§6

LEDNINGS- OG FORSYNINGSANLÆG

- stk. 1** Elledninger fremføres som jordkabler. Vej- og stibelysning skal udføres efter en samlet plan og godkendes af Kommunalbestyrelsen. Området vandforsynes af Stenderup Vandværk. Opvarmning skal ske med naturgas med forsyning fra DONG A/S.
- stk. 2** Belysning på boligveje og stier skal udføres som parkbelysning med maksimal lyspunktshøjde 4 m over terræn.
- stk. 3** Lokalplanområdet er omfattet af kommunens gældende spildevandsplan.
- stk. 4** Bortset fra tagvand må der ikke nedsives i området.
- stk. 5** Alle nedgravede forsynings- eller afløbsledninger m.v. skal udføres af materialer og konstruktioner, der til enhver tid opfylder den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning m.m.
- stk. 6** I området må der ikke nedgraves olietanke, jordvarmeanlæg og lignende, der kan give anledning til grundvandsforurening.

§7

BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- stk. 1** Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom.
- stk. 2** Der må kun opføres bygninger i maksimalt én etage med udnyttet tagetage. Facadehøjden må ikke overstige 4,5 m målt fra terræn (niveauplan) til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes (bortset fra gavltrekanter).
- stk. 3** Bygningshøjden i området må ikke overstige 8,5 m målt fra eksisterende terrænkote/niveauplan. Som udgangspunkt fastsættes denne/dette for den enkelte ejendom som gennemsnittet af vejskelkoten målt i naboskellene.
- stk. 4** Bygningshøjden på selvstændigt beliggende garager, udhuse, carporte og lignende småbygninger, der i henhold til bygningsreglementet må placeres i skelbræmmen (arealet mellem naboskel og 2,5 m ind på egen grund), må ikke overstige et skråt højdegrænseplan, der går fra en højde på 2,5 m i skel til en højde på 5,0 m 2,5 m fra skel. Dette gælder også for gavl-

trekanter mod naboskel, men ikke gavltrekanter mod vejskel.

- stk. 5** Der må på den enkelte ejendom foretages terrænreguleringer på $\pm 0,5$ m, når terrænreguleringen foretages mindst 1,5 m fra skel.
- stk. 6** Ved ansøgning om byggetilladelse på den enkelte ejendom skal der til bygningsmyndigheden (Juelsminde Kommune) indsendes kotesat situationsplan med eksisterende og fremtidige koter.

§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 skal være i teglsten, som eventuelt vandskures eller pudses. Mindre facadepartier i andet materiale kan godkendes efter ansøgning.
- stk. 3** Tage skal udføres med røde, uglaserede vingeteglsten eller af et materiale og med et udseende, overfladestruktur og farve som røde vingeteglsten - eller med sort tagpap på listedækning.
- stk. 4** Blanke eller reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes. Taghældningen skal være mellem 25° og 45° .
- stk. 5** Kviste og frontispicer skal dimensioneres, så de er i et harmonisk forhold til den bygning, de er en del af (bl.a. skal de 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. 6** Udestuer, garager, carporte og redskabsrum skal udføres i samme arkitektur og materialer som beboelsen eller i harmoni hermed. Dog kan facader udføres med træbeklædning som brædder på klink eller 1 på 2.
- stk. 7** Ingen bygningsdele eller beklædninger må udføres med signalfarver.
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.

§9

UBEBYGGEDE AREALER

- 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** Der udlægges arealer til benyttelse som fælles opholds- og legearealer i princippet som vist på kortbilag 2 og 3. Arealerne skal minimum udgøre 5% af bruttoarealet.
- stk. 3** Fælles friarealer skal anlægges som plænearealer med spredte træer og buske. Ud over legeredskaber og mindre legehuse må der ikke opføres bebyggelse på arealerne.
- stk. 4** Ubebyggede arealer må ikke anvendes til nogen form for skæmmende oplag, såsom oplagring/opbevaring af større både (kølbåde) og uindregistrerede køretøjer, herunder uindregistrerede campingvogne. Ubebyggede arealer skal holdes i slået og rengjort stand.
- stk. 5** Hegn skal etableres som levende hegn. I lokalplanens afgrænsning mod øst og syd skal hegn etableres med et udseende som traditionelt læhegn bestående af buske og træer, som er typiske for egnens læbeplantning i det åbne land.

§ 10 DETAILHANDEL

- stk. 1** Der må inden for lokalplanområdet ikke etableres detailhandelsbutikker, der forhandler dagligvarer eller udvalgsvarer.

§11 STØJFORHOLD

- stk. 1** Virksomheder inden for området, jfr. § 2, stk. 2, må ikke påføre omgivelserne et støjniveau, der overstiger nedenstående grænseværdier for åben/lav bebyggelse. Det eksterne støjniveau fra sådanne virksomheder, målt som det ækvivalente korrigerede støjniveau dB(A) og målt i et hvilket som helst punkt uden for grundens skel, må ikke overstige følgende værdier:

mandag - fredag	07.00 - 18.00	55 dB(A)
lørdag	07.00 - 14.00	55 dB(A)
mandag - fredag	18.00 - 22.00	45 dB(A)
lørdag	14.00 - 22.00	45 dB(A)
søn- og helligdage	07.00 - 22.00	45 dB(A)
alle dage	22.00 - 07.00	40 dB(A)

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

- stk. 2** Boligbyggeri inden for området skal udformes på en sådan måde, at gener fra vejstøj minimeres. Der skal foretages bygningsmæssige foranstaltninger, så det indendørs støjniveau i støjfølsomme opholds- og arbejdsrum ikke overstiger 30 dB(A).

§12 GRUNDEJERFORENING

- stk. 1** Senest når 4 grunde er solgt, skal der dannes en grundejerforening med medlemspligt til varetagelsen af de fælles forpligtelser. Vedtægterne for foreningen skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.
- stk. 2** Grundejerforeningen skal tage skøde på fællesarealerne – veje, stier og grønne områder. Grundejerforeningen skal anlægge stierne, ligesom grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de fællesarealer, som ejes af foreningen. Friarealerne skal anlægges som beskrevet i § 9.
- stk. 3** Påtaleberettiget med hensyn til §9, stk. 2 er grundejerforeningens bestyrelse.

§13 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- stk. 1** Ny bebyggelsen skal senest på ibrugtagningstidspunktet være tilsluttet naturgasnettet.

§14 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 og fastholdt 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 § 27 ske standsning af anlægsarbejdet, og Horsens Museum skal underrettes om fundet.

§15 BONUSVIRKNING

- stk. 1** Lokalplanen erstatter de tilladelser efter planlovens § 35, stk. 1 (zone-tilladelser), som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse (byggeri, udstykning samt ændret anvendelse af ubebyggede arealer), jf. planlovens § 15, stk. 4.

§16

SERVITUTTER OG DEKLARATIONER

- stk. 1** Tilstandsservitutter og deklARATIONER, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af disse.

§17

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 § 17, stk. 2 og/eller § 17, 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 § 17, 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.

§18

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Foranstående lokalplan nr. 05.Z1.01 er vedtaget endeligt den 30. maj 2002 henhold til planlovens § 27.

Juelsminde Kommunalbestyrelse

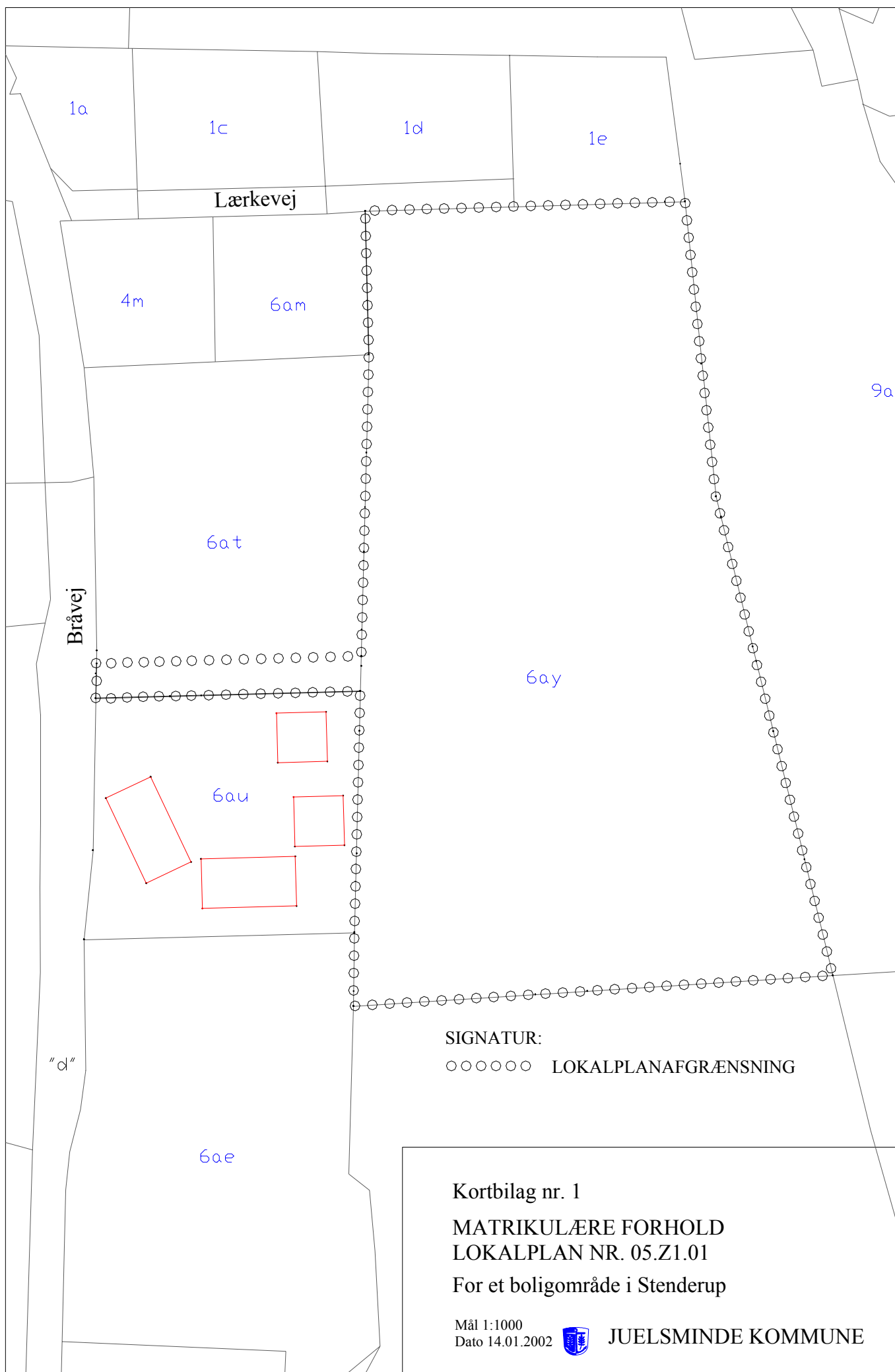
Jørgen Harfeld
borgmester

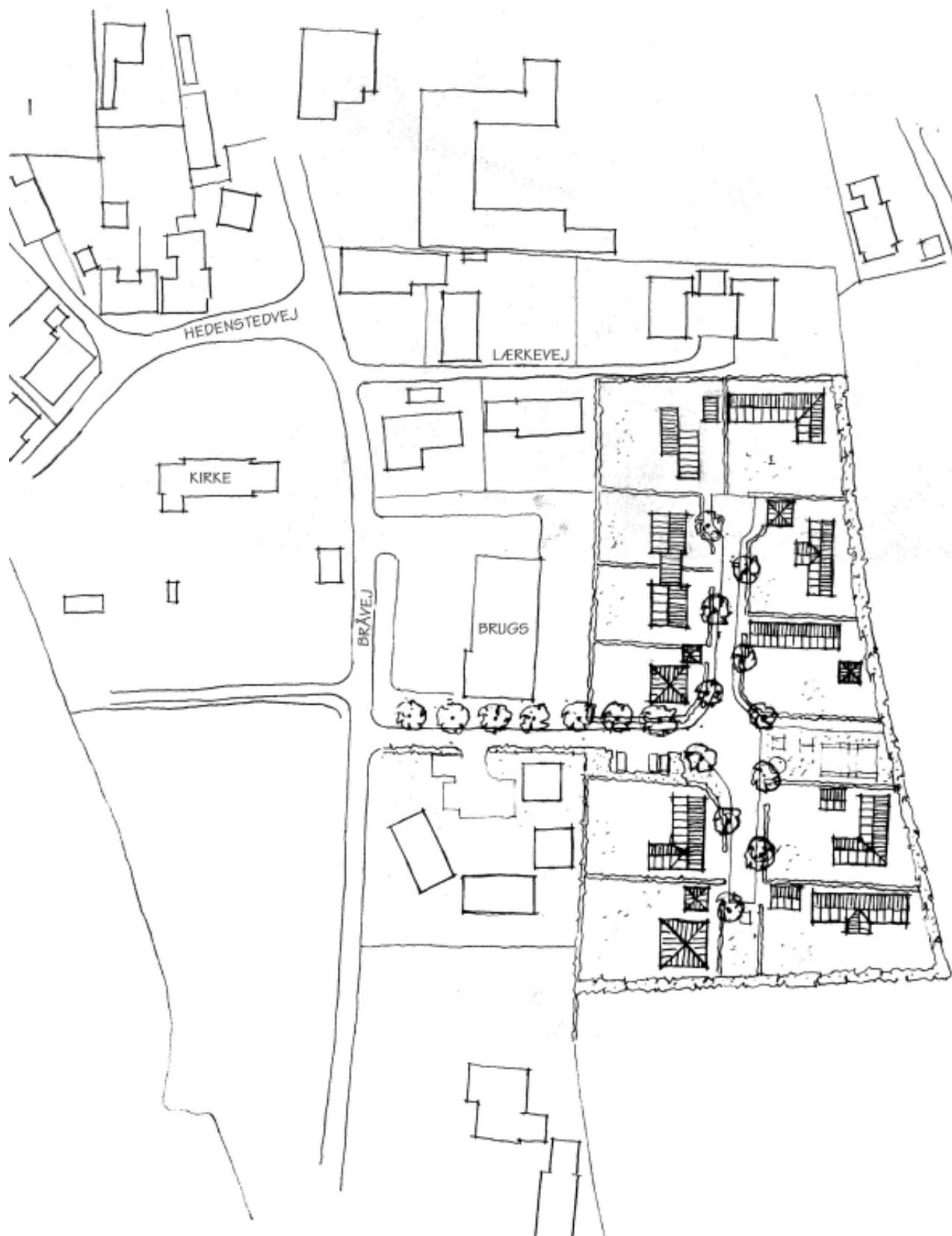
/

Henning Seiding
kommunaldirektør

Forslaget til lokalplan nr. 05.Z1.01 har i henhold til planlovens § 24, stk. 3, været offentliggjort i perioden fra den 13. februar 2002 til den 11. april 2002.

Den endelige vedtagelse af lokalplanen er offentliggjort den 12. juni 2002.





Kortbilag nr. 3

ILLUSTRATIONSPLAN
LOKALPLAN NR. 05.z1.01

For et boligområde i Stenderup

Dato 14.01.2002



JUELSMINDE KOMMUNE

