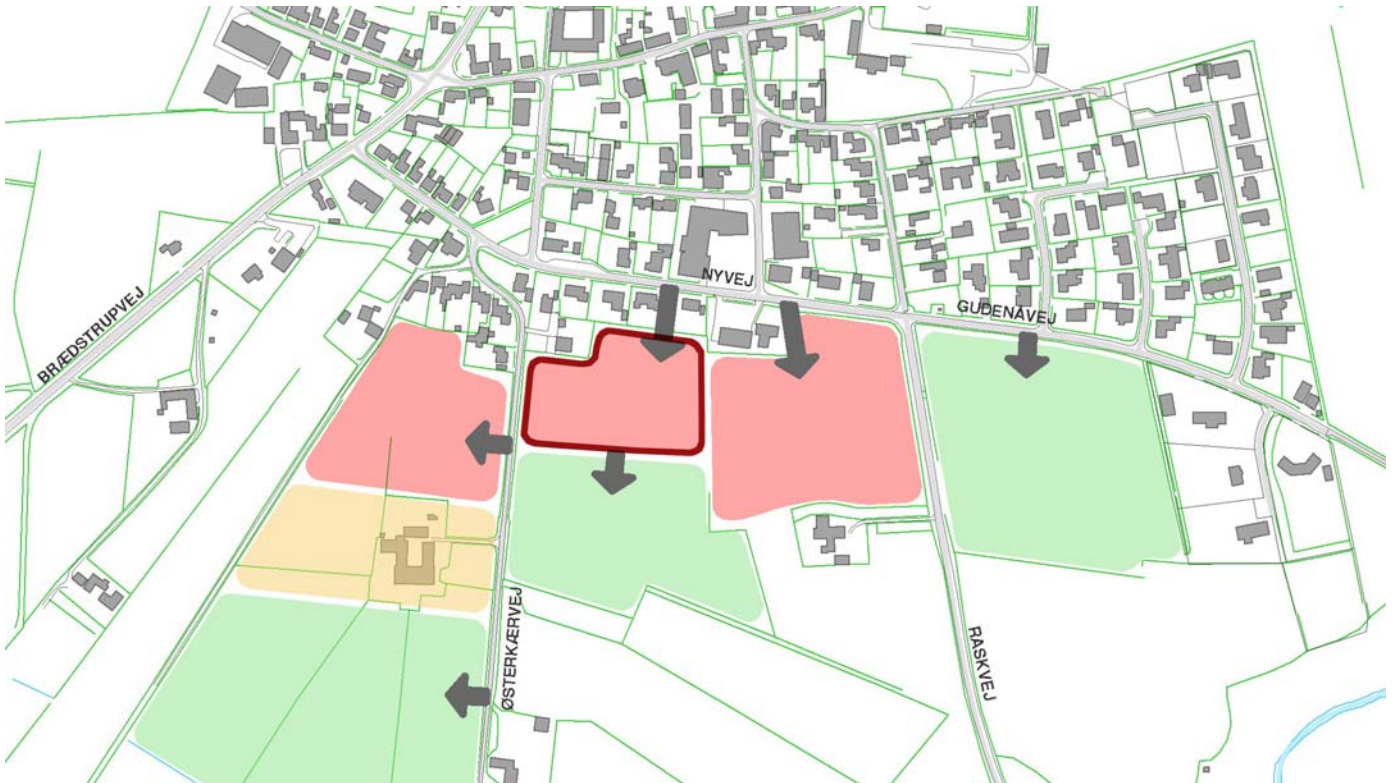

LOKALPLAN NR. 101



BOLIGOMRÅDE VED NYVEJ, AALE

TØRRING-ULDUM KOMMUNE



Indholdsfortegnelse

Redegørelse

Baggrund og formål med lokalplanen	3
Eksisterende forhold	4
Bebyggelsesplan for området.....	5
Forhold til regionplanlægning	6
Forhold til kommuneplanlægning	6
Øvrige forhold.....	6
Miljøvurdering (MPP)	6
Lokalplanens retsvirkninger.....	7

Lokalplanens bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål	9
§ 2 Lokalplanens område- og zonestatus ..	9
§ 3 Områdets anvendelse	9
§ 4 Udstykninger	10
§ 5 Vejforhold.....	10
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering.....	11
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	11
§ 8 Ubebyggede arealer.....	11
§ 9 Varmeforsyning.....	12
§ 10 Grundejerforeninger.....	12

Vedtagelsespåtegninger	12
------------------------------	----

Kortbilag

Kortbilag nr. 1 – Matrikelkort.....	13
Kortbilag nr. 2 - Lokalplankort	15

REDEGØRELSE

Baggrund og formål med lokalplanen

Tørring-Uldum Kommune har en decentral struktur med 7 i princippet ligeværdige lokalcentre, Tørring, Ølholm, Uldum, Rask Mølle, Lindved, Grejs og Aale. Aale ligger som den eneste af disse lokalcentre i landzone.

Det er kommunens målsætning, at der til stadighed skal være attraktive bosætningsmuligheder i alle kommunens byer.

I Aale er der flere steder mulighed for at opføre mindre fortætningsprojekter. Derudover er det også nødvendigt at give mulighed for nyopførelse af mere fritliggende boliger med tilhørende haver og friarealer.

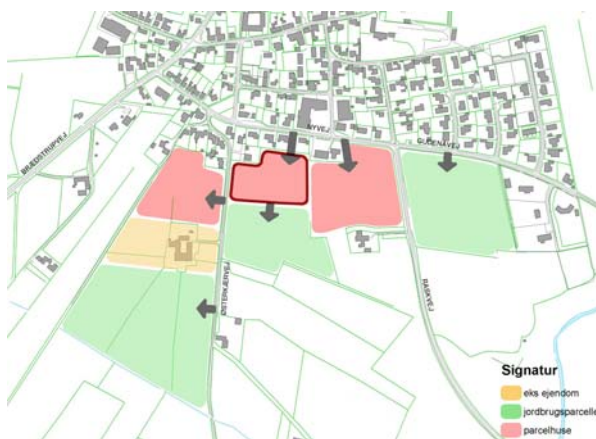
I en idéskitse i Kommuneplantillæg nr. 13 fremgår det, at den kommende byvækst i Aale kan ske syd for byen.

Med denne lokalplan udlægges godt 1,6 ha ved Nyvej til 11 parceller i form af åben-lav bebyggelse.

I forbindelse med lokalplanlægningen skal der sikres en sammenhængende stiforbindelse øst-vest imellem de enkelte fremtidige boligområder.



Kvindeegen på Aale Bygade



Idéskitse til en fremtidig dispositionsplan for hele området syd for Aale

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i den sydlige del af Aale og omfatter et areal på ca. 1,6 ha, som i dag anvendes til landbrug. Området afgrænses mod nord af et ældre boligområde med parcelhuse samt mod syd, øst og vest af åbne marker. I henhold til en idéskitse i Kommuneplantillæg nr. 13 foreslås arealerne syd, øst og vest for lokalplanområdet udlagt til fremtidig boligudbygning.

Terrænet er stort set fladt med et svagt fald på et par meter mod syd.



Kig fra Nyvej ind i lokalplanområdet



Udsigt fra lokalplanområdet mod nordvest mod det ældre boligområde



Udsigt fra lokalplanområdet mod syd mod det åbne land

Bebyggelsesplan for området

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske ad en ny privat fællesvej fra Nyvej. Der tænkes udstykket 11 grunde til boliger af åben-lav typen. Grundstørrelserne er mellem 800 m² og 1.200 m².

For at skabe de bedst mulige rammer for et godt fællesskab i det nye område udstykkes de enkelte grunde alle i tilknytning til et fællesareal i midten af området. Fællesarealet har to typer belægninger. Det ene er et grønt areal, hvorunder der vil blive anlagt en overdækket faskine til opsamling af regnvandet fra vejene og fællesarealet. Den anden belægning er fast, da arealet også skal fungere som boligvej for 4-5 af grundene. En træække øst-vest forbinder de to delområder.

Fællesarealet kan fungere som et salgs samlingssted for områdets beboere og kan i øvrigt indrettes af beboerne efter ønsker og behov. De to typer belægninger giver mulighed for forskellige slags aktiviteter for områdets beboere.

I lokalplanområdets sydlige del er et grønt areal, hvor der etableres en sti (a-b) for at sikre en sammenhængende stiforbindelse øst-vest imellem de enkelte fremtidige boligområder.

I lokalplanområdet udlægges et areal til vejadgang for et fremtidig boligområde syd for lokalplanområdet jf. Kommuneplantillæg nr. 13 – Byudvikling i Aale. Indtil dette område inddrages til vejadgang etableres der her på arealet en sti (c-d), der forbinder boligområdet med sti (a-b).



Illustrationen viser blot et eksempel på, hvordan bebyggelsen kan ske.

Forhold til regionplanlægning

Regionplan 2005 for Vejle amt.

I regionplanen ligger lokalplanområdet inden for landsbyafgrænsningen. Hele Aaleområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser.

Regionplan 2005 for Vejle amt: "En begrænset udvikling af Åle, som er et lokalcenter i landzone, kan ske gennem afgrænsning af byen i kommuneplanlægning"

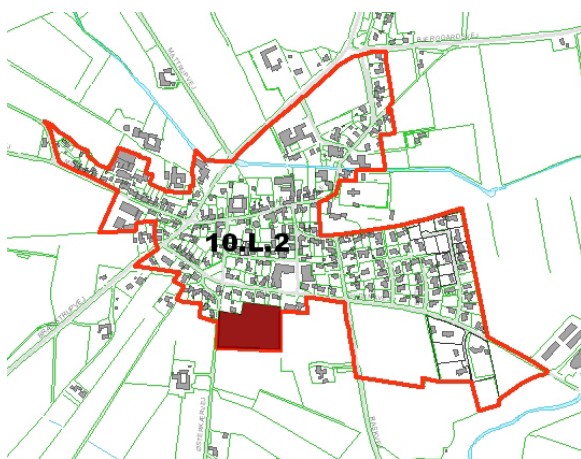
Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplanen.

Forhold til kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er beliggende inden for landsbyafgrænsningen af Aale (ramme 10.L.2) i henhold til Kommuneplantillæg nr. 13. Landsbyafgrænsningen af Aale blev i det endeligt vedtagne kommuneplantillæg reduceret kraftigt, idet det er planen at udarbejde en egentlig byplan for Aale i forbindelse med revisionen af kommuneplanen. Det skal bl.a. overvejes om Aale skal overføres til byzone.

Lokalplanen ligger i landzone og forbliver i landzone med denne lokalplan.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med kommuneplanen.



Landsbyafgrænsning af område 10.L.2, Aale by (i h.t. Kommuneplantillæg nr. 13 til Kommuneplan 1996) samt lokalplanområdets placering i Aale.

Øvrige forhold

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Spildevandsplan 1999-2002 for Tørring-Uldum Kommune. Der vil blive udarbejdet et tillæg til Spildevandsplanen. Ny bebyggelse skal separat kloakeres.

Der er tilslutningspligt til naturgasforsyningen i området.

Det ækvivalente støjniveau må i områderne ikke overstige følgende grænseværdier:

Dag	Tidspunkt	dB(A)
Mandag-fredag	07.00-18.00	45
Lørdag	07.00-14.00	45
Mandag-fredag	18.00-22.00	40
Lørdag	14.00-22.00	40
Søn- og helligdage	07.00-22.00	40
Alle dage	22.00-7.00	35

Miljøvurdering (MPP)

Der er foretaget screening af lokalplanen i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer. I screeningen er det vurderet hvorvidt planerne har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder (kulturarv, arkitektonisk arv, arkæologisk arv, materielle goder m.m.).

Screeningen viser, at miljøpåvirkningen fra dette planforslag er uvæsentlig. Der er således ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Planens midlertidige retsvirkninger

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

Der gælder efter planlovens §17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse, hvis der dermed skabes risiko for en forgrivelse af den endelige plans indhold. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte 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.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder frem til planens endelige vedtagelse, dog højst i et år.

Planens endelige retsvirkninger

Dette afsnit beskriver de retsvirkninger som opstår, når en lokalplan vedtages endeligt af kommunalbestyrelsen og offentliggøres.

Ifølge planlovens §18 gælder lokalplanens bestemmelser fra den dag, Kommunalbestyrelsen har offentliggjort, at planen er endeligt vedtaget. Herefter må ejendomme i lokalplanområdet kun bebygges, udstykkes og i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planen.

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

Der er således ikke en pligt til at handle. Men hvis man agter at handle, det vil sige f.eks. opføre et nyt byggeri, ændre anvendelse eller udstykke sin ejendom eller lignende, så skal det ske efter retningslinierne og bestemmelserne i lokalplanen.

Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen, jfr. planlovens §47.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Til principperne hører normalt planens formåls- og anvendelsesbestemmelser. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Når en eventuel dispensation berører ombodens interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation, og der skal gives mindst 14 dages frist til at fremkomme med eventuelle bemærkninger herom. Først efter udløbet af denne frist kan Kommunalbestyrelsen jfr. §20 i planloven meddele dispensationen.

Private byggeservitutter og andre tilstandservitutter, der er uforenelige med lokalplanen fortrænges af denne, og andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jfr. planlovens §42.

Såfremt et forhold ikke særskilt er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven.

TØRRING-ULDUM KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 101 Boligområde ved Nyvej i Aale

I henhold til lov om planlægning (lov nr. 833 af 18. august 2004) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte bestemmelser:

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- at lokalplanområdet udlægges til åben/lav bebyggelse.
- muligheden for en videre udbygning i Aale med varierede boligtyper - i denne lokalplan med åben/lav bebyggelse.
- en sammenhængende øst-vestlig stiforbindelse imellem de enkelte fremtidige boligområder i Aale syd.
- at dagligdagen i området kan foregå uden trafikale eller miljømæssige problemer.

§ 2. Lokalplanens område- og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter en del af matr. nr. 12ad Aale by, Aale, samt alle parceller, der efter den 01.07.2006 udstykkes fra denne ejendom.
- 2.2 Området er beliggende i landzone og skal forblive i landzone efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen.
- 2.3 Landzonetilladelse til udstykning og bebyggelse er ikke fornøden i henhold til kapitel 7 i lov om planlægning, når dette sker i henhold til lokalplanens bestemmelser.

§ 3. Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af åben/lav bebyggelse med dertil tilhørende faciliteter såsom veje, stier, parkerings- og fælles opholdsarealer.
- 3.2 På hver ejendom må der kun opføres eller indrettes én bolig for én familie.
- 3.3 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på den enkelte ejendom i tilknytning til en bolig drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udøves i boligområder uden gener for omgivelserne, og som ved sit udseende ikke forstyrrer det samlede indtryk af området som boligområde.

§ 4 Udstykninger

- 4.1 Ejendommene må kun udstykkes i princippet som vist på kortbilag nr. 2.
- 4.2 Ejendommene må ikke udstykkes mindre end 800 m² og større end 1200 m². Yderlige udstykning må ikke finde sted.
- 4.3 Fælles friarealer skal udstykkes selvstændigt og må ikke lægges sammen med den enkelte boligparcel.
- 4.4 Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde dispensere til mindre matrikulære forandringer, såfremt disse kan godkendes af kommunalbestyrelsen i h.t. planlovens regler om dispensationer fra lokalplaner.

§ 5 Vejforhold

- 5.1 Der udlægges areal til følgende nye veje og stier i princippet som vist på kortbilag nr. 2.
- 5.2 Vejadgang til lokalplanområdet sker ad en ny privat fællesvej fra Nyvej.
- 5.3 Den private fællesvej A-B, B-C, C-D og D-B udlægges (som adgangs- og fordelingsvej) i en bredde af 8,5 m med en kørebanebredde på 5 m.
- 5.4 Vej A-B, B-C og C-D skal fungere som vejadgang for det fremtidige boligområde syd for lokalplanområdet.
- 5.5 Vej A-B og B-C anlægges med fortov på vejens østside. Vej C-D anlægges med fortov på vejens sydside.
- 5.6 Vejareal E-F udlægges med en kørebanebredde på minimum 4 m som vist på kortbilag nr. 2.
- 5.7 Stien a-b anlægges i en bredde på 4 m og befæstes i 2 m bredde med 1 m rabat i hver side. Stien skal være åben for offentligheden og vedligeholdes af kommunen.
- 5.8 Sti c-d anlægges i en bredde på 8,5 m og befæstes i 2 m bredde. Når det fremtidige boligområde syd for lokalplanområdet etableres slettes stien og c-d udlægges til vejadgang for det nye boligområde.
- 5.9 Der skal udlægges areal til 2 parkeringspladser pr. bolig ved åben/lav bebyggelse.
- 5.10 Indenfor lokalplanområdet må der ikke foretages parkering med lastvogne over 3500 kg.

- § 6 Bebyggelsens omfang og placering**
- 6.1 Bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
 - 6.2 Bebyggelse må maksimalt opføres i 1 etage medudnyttet tagetage.
 - 6.3 Bebyggelse må ikke opføres med en større højde end 8,5 m over terræn.
 - 6.4 Langs vejen er der en byggelinie på 2, 5 m.
 - 6.5 Langs stien er der en byggelinie på 1 m. Garager og udhuse kan dog opføres i skel i h.t. byggelovgivningens regler herom.
- § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden**
- 7.1 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse.
 - 7.2 Der må ikke anvende bygningsmaterialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn kan virke skæmmende i området.
- § 8 Ubebyggede arealer**
- 8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et harmonisk udsende. Arealerne skal plejes og vedligeholdes, således at de til enhver tid fremstår velvedligeholdte.
 - 8.2 Udendørs oplagring må ikke finde sted i området.
 - 8.3 Der indrettes grønne opholdsarealer på de arealer, der er udlagt til dette i henhold til kortbilag nr. 2. De grønne arealer anlægges af kommunen med tilsåning af græs og vedligeholdes af grundejerne. Arealernes indretning forrestås af grundejerne.
 - 8.4 Under det grønne fælles friareal anlægges en overdækket faskine til opsamling af regnvandet fra vejene og fællesarealet.
 - 8.5 Der plantes træer i princippet som vist på kortbilag nr. 2.

§ 9 Varmeforsyning

- 9.1 Al bebyggelse har tilslutningspligt til naturgasforsyningen.

§ 10 Grundejerforeninger

- 10.1 Der skal oprettes en fælles grundejerforening med medlemspligt for alle ejere af grunde indenfor lokalplanens område. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 60 % af grundene er solgt.
- 10.2 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 10.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 5.1-5.5 nævnte veje samt de i § 8.1-8.5 nævnte fælles grønne arealer.

Vedtagelsespåtegninger

I henhold til lov om planlægning § 27 er nærværende Lokalplan nr. 101 vedtaget endeligt af Tørring-Uldum Kommunalbestyrelse den 26. september 2006.

Kirsten Terkilsen
borgmester

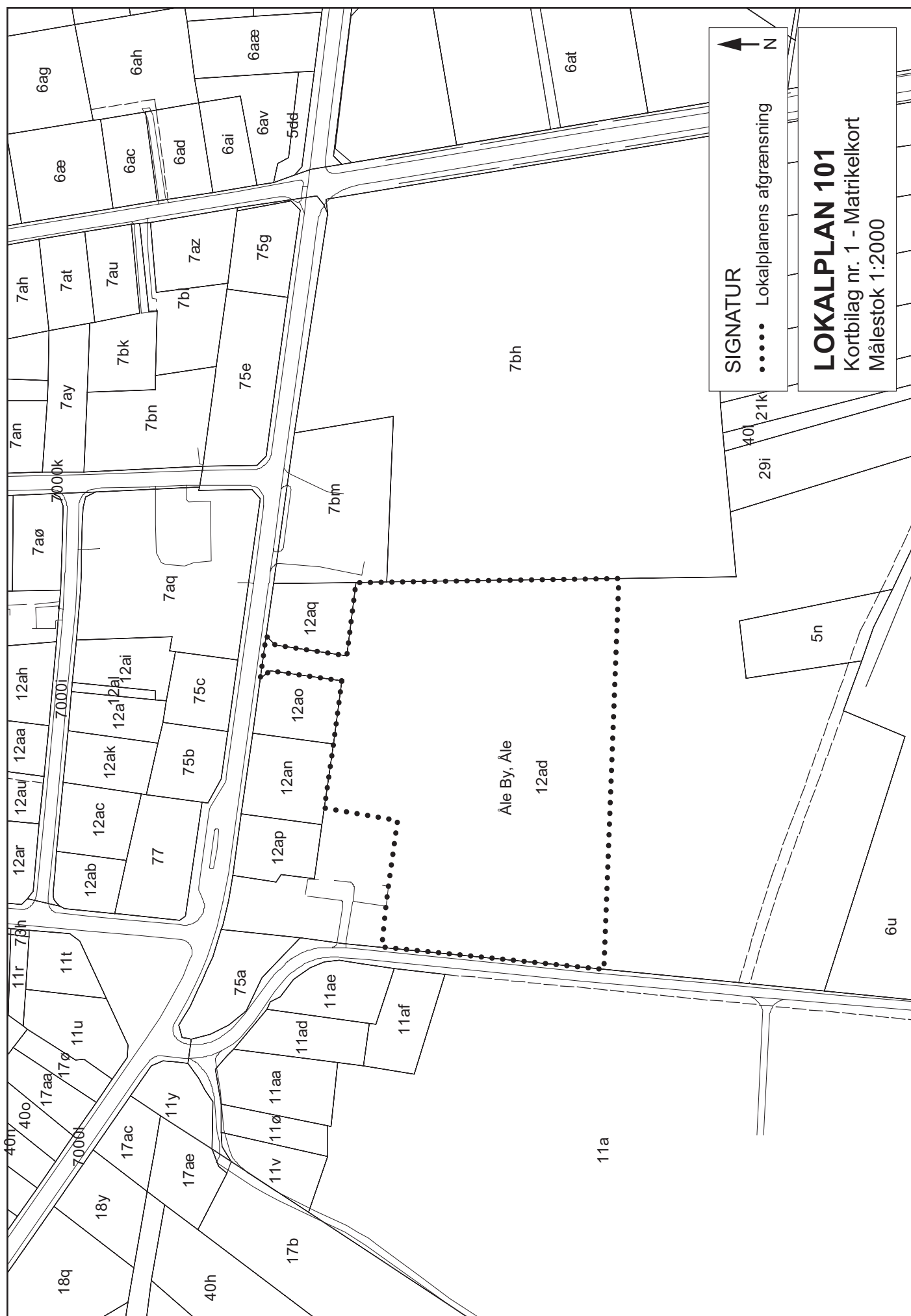
Jesper Thyrring Møller
kommunaldirektør

Nærværende lokalplan begæres tinglyst på matr. nr. 12ad Aale by, Aale, samt alle parceller, der efter den 01.07.2006 udstykkes fra denne ejendom.

For Tørring-Uldum Kommune
Uldum den 26. september 2006

Kirsten Terkilsen
borgmester

Jesper Thyrring Møller
kommunaldirektør



SIGNATUR

••••• Lokalplanens afgrænsning

LOKALPLAN 101
Kortbilag nr. 1 - Matrikelkort
Målestok 1:2000

