

Lokalplan nr.334

Boligområde ved Tårngade



Billund
kommune

Forslag

Forslaget blev vedtaget af Byrådet den 23.05.2023

Lokalplanforslaget er i offentlig høring i perioden 08.06.2023 til 06.07.2023

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Redegørelse	3
Lokalplanens baggrund og formål	4
Områdets beliggenhed	5
Eksisterende forhold	6
Fremtidige forhold	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning	13
Lokalplanens forhold til miljøet	14
Servitutter	15
Tilladelser efter anden lovgivning	16
Lokalplanbestemmelser	17
§1. Lokalplanens formål	18
§2. Område og zonestatus og bonusvirkning	19
§3. Områdets anvendelse	20
§4. Udstykning	21
§5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	22
§6. Tekniske anlæg	23
§7. Bebyggelsens omfang og placering	25
§8. Bebyggelsens udformning og fremtræden	26
§9. Ubebyggede arealer	28
§10. Terrænregulering	30
§11. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	31
§12. Grundejerforening	32
§13. Bevaring	33
§14. Miljøforhold	34
§15. Servitutter	35
§16. Ophævelse af lokalplan	36
§17. Lokalplanens retsvirkninger	37
Bilag	38
Bilag 1 - Matrikelkort	39
Bilag 2 - Illustrationsplan	40
Bilag 3 - Gavlvinduer	41
Bilag 4 - Placering af støjhegn	42
Bilag 5 - V2 forurening	43

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan fastlægger de fremtidige forhold indenfor lokalplanens område. Med en lokalplan kan byrådet fastlægge bindende retningslinjer for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier med mere skal placeres og udformes inden for lokalplanens område.

Lokalplanen regulerer kun fremtidige forhold. Byggeri og anlæg, som er lovligt etableret før lokalplanen, kan fortsætte som hidtil – også efter ejerskifte. Lokalplanen medfører heller ikke pligt til at etablere de bebyggelser eller anlæg, som lokalplanen beskriver, men når de etableres, skal det ske efter lokalplanens bestemmelser.

Lokalplaner udarbejdes efter regler i planloven, som bestemmer, hvad en lokalplan skal indeholde, hvad den kan regulere, og hvordan borgerne skal høres, før den vedtages endeligt. Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i lokalplanens bestemmelser.

Hvornår skal der udarbejdes en lokalplan?

Byrådet har i følge planloven pligt til at lave lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere skal der udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Herudover har byrådet ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde en lokalplan, hvis man f.eks. ønsker at vurdere et projekt i en større sammenhæng i planlægningen eller en offentlig debat om udviklingen af et areal.

Kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år. Kommunalbestyrelsen tinglyser forbuddet på den pågældende ejendom. Tinglysningen er uden betydning for forbuddets gyldighed.

Offentlig høring af lokalplanforslag

Inden byrådet kan vedtage en lokalplan, skal et forslag til planen offentliggøres i mindst fire uger. Borgerne kan her sætte sig ind i forslaget og har mulighed for at komme med kommentarer og forslag til ændringer. Det er vigtigt for byrådet, at blive gjort opmærksom på synspunkter og problematikker, når man skal vurdere, om lokalplanen vedtages endeligt eller eventuelt skal tilrettes inden. Først når lokalplanen er endeligt vedtaget, er den bindende for grundejeres og brugeres fremtidige anvendelse af området.

Læsevejledning

Lokalplanen består af:

- Redegørelsen, som beskriver hvorfor lokalplanen er udarbejdet, og hvad planen regulerer, samt redegør for lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning.
- Bestemmelserne, der fastlægger, hvordan lokalplanområdet kan anvendes, og er den juridisk bindende del af lokalplanen. Bestemmelserne er bindende for kommunalbestyrelsen, samt for grundejere og brugere af området.
- Et matrikelkort, som viser afgrænsningen af området i forhold til ejendomsskel.
- Et eller flere lokalplankort, som knytter sig til lokalplanens bestemmelser og er juridisk bindende for områdets udnyttelse.
- En illustrationsplan, der viser, hvordan bebyggelse og anlæg kan udføres efter planen. Illustrationsplanen er vejledende og ikke juridisk bindende.
- Kortbilag med princip for placering af støjhegn samt angivelse af gavle der skal udføres uden gavlvinduer.
- Denne lokalplan ledsages af et tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2021-2033, der sikrer, at lokalplanen er i overensstemmelse med den gældende kommuneplan.

Redegørelse

Redegørelsen beskriver baggrunden og formålet med lokalplanen. Derudover fortælles der i redegørelsen om lokalplanens indhold og lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning.

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet efter ønske fra boligselskabet Bovia om at muliggør etablering af tæt-lav bebyggelse, for at imødekomme behovet for nye almene boliger i Vorbasse.

Lokalplanens formål er:

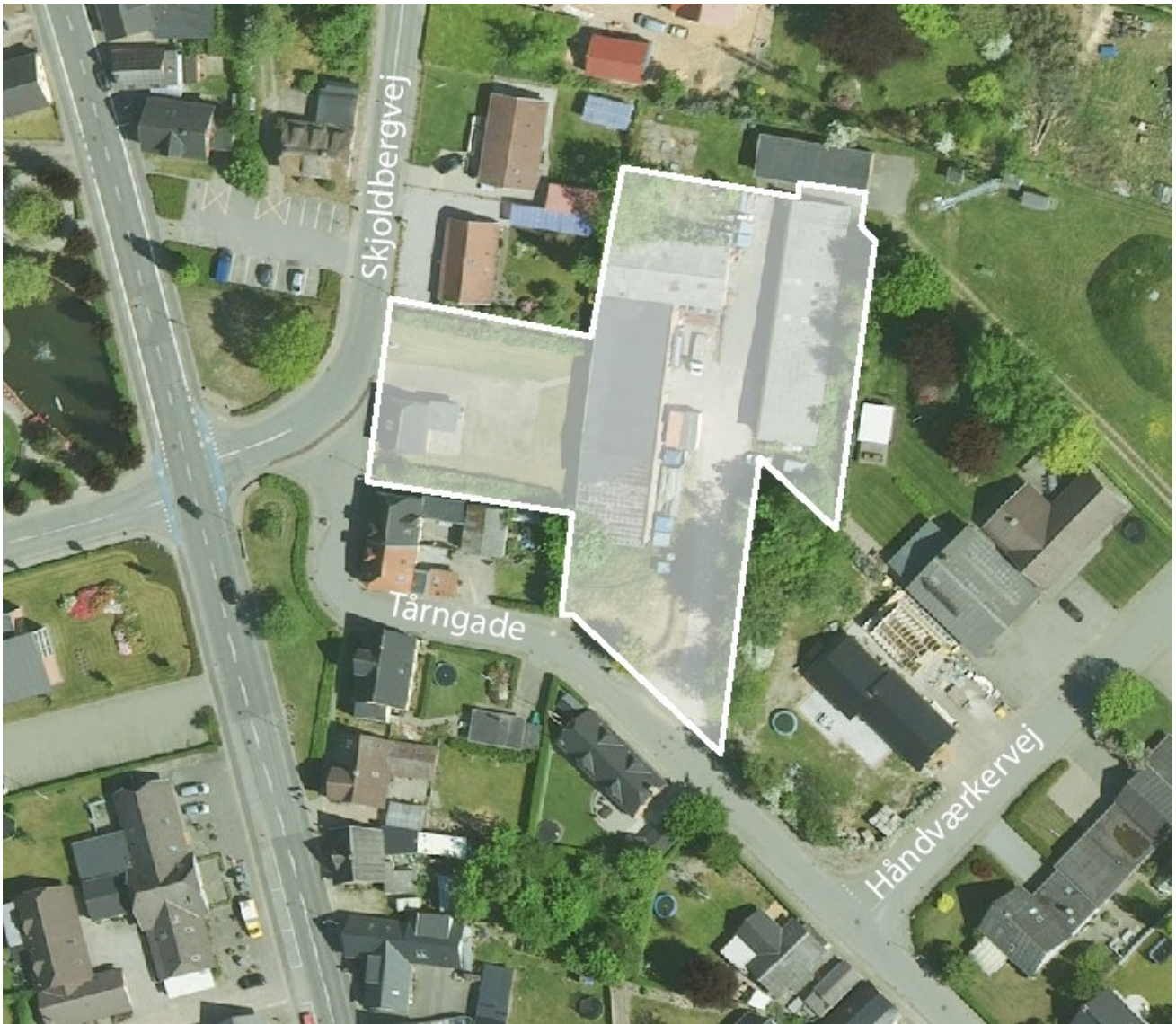
- At udlægge lokalplanens område til boligformål
- At muliggøre etablering af et velfungerende boligområde med boliger i form af tæt-lav bebyggelse

Områdets beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende centralt i Vorbasse.

Området afgrænses mod vest af Skjoldbergvej, mod syd af Tårngade og mod nord af Vorbasse vandværk. Mod vest grænser området op til et par ejendomme der er udlagt til blandet bolig og erhverv.

Lokalplanen omfatter et areal på 4320 m², og omfatter følgende matrikler: matr.nr. 3ag, 3aø, 3y og 3æ, alle beliggende i Vorbasse By, Vorbasse.



Luffoto med lokalplanens afgræsning

Eksisterende forhold

Områdets zonestatus

Området er beliggende i byzone.

Områdets nuværende anvendelse

Området er i dag udlagt til blandet bolig og erhverv, men omdannes ved vedtagelse af denne lokalplan til boligområde med mulighed for tæt-lav bebyggelse.

Trafikale forhold

Området består af 4 matrikler. Matr.nr. 3y og 3æ tilgås fra Skjoldbergvej, mens matr. nr. 3ag og 3 aø tilgås fra Tårngade.

Vorbasse vandværk har i dag vejadgang til sine tanke fra Tårngade gennem lokalplanområdet. Vejadgangen gennem lokalplanområdet vil blive lukket i forbindelse med det nye boligbyggeri. Derfor skal der sikres ny forbindelse til tankene.

Eksisterende bebyggelse og anlæg

Der findes eksisterende bebyggelse på matr.nr. 3aø og 3æ. Matriklerne 3 ag og 3y indeholder ingen bebyggelse.

Særlige miljøforhold

Lokalplanområdet er beliggende i Boringsnært Beskyttelsesområde (BNBO). Derudover grænser Vorbasse Vandværk op til området. Det skal derfor vurderes, om der skal tages særlige hensyn til vandværket.

Fremtidige forhold

Disponering

Lokalplanområdet der ved lokalplanens udarbejdelse består af uensartet bebyggelse i form af erhvervsbebyggelse og boligenheder, skal fremadrettet fremstå som en samlet enhed og udformes efter en samlet bebyggelsesplan.

Området skal betjenes af en ny ensrettet vej mellem Skjoldbergvej og Tårngade. Bebyggelsen kan placeres henholdsvis nord og syd for det nye vejforløb, der dermed skal fungere som fordelingsareal til de enkelte boliger.

Anvendelse

Intentionen er at lokalplanområdet fremover alene vil kunne anvendes til boligformål i form af tæt/lav bebyggelse.

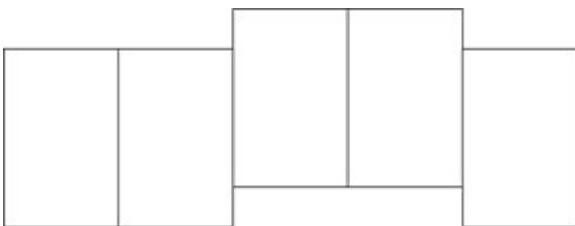
Bebyggelse og anlæg

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden.

Intentionen med lokalplanbestemmelserne er at sikre, at der kan opføres en bebyggelse som indpasses i det eksisterende område og tager højde for de omkringliggende naboejendomme.

Bestemmelserne skal samtidig sikre, at ny bebyggelse fremstår ensartet.

Bebyggelsen skal udføres med forskydning for minimum hver anden boligenhed. Forskydningen skal omfatte både facade og tagkonstruktion.



Forskydningsprincip - plan

Der må etableres bebyggelse i 1 og 2 plan med lodret skel og en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter. Der må ikke etableres tagterrace på boligerne eller gavlvinduer i 1.sals højde på bebyggelse der støder op mod naboejendomme.

Bebyggelsesprocenten fastsættes til 35 % for området som helhed.

Befæstelsesgraden fastsættes til 45 %. Hvis denne overskrides skal overskydende vand kunne håndteres på egen grund.



Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet skal tilgås via en ensrettet vej med indkørsel fra Skjoldbjergvej og udkørsel på Tårngade. Ved overkørslerne til Skjoldbjergvej og Tårngade skal der etableres gennemgående fortove.

Vejforløbet skal udformes så det kan tilgås af renovationsbil. Parkering af renovationsbil i forbindelse med tømning af molokker skal ske så det ikke blokerer for parkeringspladserne i området. Der må ikke etableres sti eller fortov mellem holdeplads for renovationsbil og molokker/affaldsstation.

Internt i området skal der etableres stier mellem parkeringsarealerne og de enkelte boliger. Stierne skal ligeledes føres ud til de eksisterende fortove på Skjoldbergvej og Tårngade. Stierne skal medvirke til at skabe sikre forhold for gående i området.

Det skal sikres at Vorbasse Vandværk får adgang til tømning af tanke der ligger vest for værket. Der udlægges derfor et 5 meter bredt køreareal langs den nordlige del af lokalplanområdet (som angivet på nedenstående illustration).

Området skal mod nord afgrænses af trådhegn med en højde på 1,8 meter. Hegnet vil, mod den nye bebyggelse, blive suppleret af levende hegn i form af hæk.



Der udlægges i lokalplanområdet parkeringspladser svarende til 1,5 plads pr. bolig. Parkering kan både ske i direkte forbindelse med boligerne og på fælles parkeringsarealer.

Grønne områder, landskab og beplantning

Det nye boligområde skal udformes med henblik på at sikre gode udearealer til beboerne. I forbindelse med boligerne skal der etableres små private haver. Derudover skal der etableres fælles udearealer for hele bebyggelsen. De fælles udearealer skal udgøre minimum 10% af lokalplanområdet. Udearealerne opgøres eksklusiv vejareal, parkeringsarealer, stier og arealer forbeholdt renovation.

Haverne mellem de enkelte boliger kan alene afgrænses af levende hegn som hæk (se bestemmelser). Levende hegn omkring de private haver må maksimalt have en højde på 1,8 meter.

Øvrig beplantning skal etableres under hensynstages til de nærliggende vandboringer, således at planternes rodnet ikke påvirker borerne.

Der kan indenfor planområdet udføres mindre terrænregulering i henhold til lokalplanens bestemmelser.

Miljø

Vand

Lokalplanområdet er placeret i tæt nærhed til Vorbasse Vandværk. Det er samtidig beliggende i Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og i Boringsnært Beskyttelsesområde (BNBO).

Forurening

Der er kortlagt en V2 forurening på matrikel 3aø. I forbindelse med bebyggelse på grunden skal der derfor foretages oprensning eller søges en § 8 -tilladelse.

§ 8-tilladelse skal indhentes forud for ansøgning om byggetilladelse.

Støj

Vejledende grænseværdi for vejtrafikstøj på 58 dB skal overholdes. Overholdelse af støjkrav er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse.

Til overholdelse af støjkrav fra område med blandet bolig og erhverv, skal der etableres støjhegn. Omfang af støjhegn er fastlagt efter forudgående undersøgelse af de fremtidige forhold.

Støjhegn må placeres i skel mellem lokalplanområdet og nabogrundene mod øst. Støjhegn skal udføres så det kan begrønnes, som vist på nedenstående billede.



Støjhegnet langs tilstødende naboejendomme mod øst skal have en højde på 2,8 meter.

Langs Skjoldbergvej må der ikke opsættes støjhegn.

I forbindelse med overholdelse af støjkrav mod område med blandet bolig og erhverv, kan vinduer på 1. sal udføres med forsats- eller som russervinduer, hvor det er nødvendigt. Vinduerne skal indpasses som en naturlig del af bebyggelses arkitektur, og må ikke fremstå som fremmede elementer.



Vindue med forsatsramme og russervindue

Der kan ikke etableres gavlvinduer på 1. sal i boliger hvor gavle støder direkte op til naboejendomme, som angivet på bilag 3.

Der må ikke etableres støjvold i lokalplanområdet.

Klima og bæredygtighed

Området er fælleskloakeret. Der stilles ikke krav om nedsivning af regnvand på egen grund.

Indenfor område der er kortlagt med V2-forurening, kan der ikke nedsives regnvand.

Grundejerforening

Hvis området anvendes til ejerboliger skal der etableres en grundejerforening.

Grundejerforeningen skal stå for drift og vedligeholdelse af fordelingsvejen og boligvejene, samt fælles fri- og opholdsarealer imellem boligdelområderne. Det betyder, at en række forpligtelser påhviler grundejerforeningen. Der er forpligtelser som eks. snerydning og glatførebekæmpelse, vedligeholdelse af vejbelægning, belysning, vejafvanding, vedligeholdelse af grønne områder og beplantningsbælter m.v.

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Statslig vejplan

Lokalplanområdet ligger i umiddelbar nærhed til den statslig ejede vej Nørregade.

Da den nye indkørsel fra Skjoldbergvej er placere mindre en 50 meter fra statsvejen, skal Vejdirektoratet høres.

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme 4.B.4 og 4.E.1 i Kommuneplan 2021-2033. Rammeområde 4.B.4 kan anvendes til boligområde, åben-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, område til offentlige formål, uddannelsesinstitutioner. Rammeområde 4.E.1 kan anvendes til boligområde, erhvervsområde, industri, let industri og håndværk, publikumsorienterede serviceerhverv. Billund kommune har udarbejdet Kommuneplantillæg nr. 11. Tillægget overfører en del af planområdet fra rammeområderne 4.B.4 og 4.E.1 til rammeområde 4.B.10. Rammeområde 4.B.10 kan anvendes til boligområde med tæt/lav-bebyggelse. Tillægget fastlægger de overordnede rammer for lokalplanlægningen.

Teknisk forsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplan 2018-2024 for Billund Kommune.

Området er fælleskloakeret. Der stilles ikke krav om nedsivning af regnvand på egen grund, ved overskridelse af en befæstelsesgrad på 45 %, skal overskydende regnvand håndteres på egen grund.

Lokalplanens forhold til miljøet

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

Ifølge "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter" skal der gennemføres en miljøvurdering, hvis en lokalplan antages at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljøvurdering af planer og programmer

I henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" afsnit II. Billund Kommune har på baggrund af en screening vurderet, at planen ikke kræver udarbejdelse af en miljøvurdering. Beslutningen om at planen ikke kræver miljøvurdering er truffet, da planen udelukkende fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan, som vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet jf. § 8, stk. 2 i Miljøvurderingsloven.

Støj og vibrationer

Støjforhold reguleres af Miljøbeskyttelsesloven. Miljøstyrelsen har fastlagt vejledende grænseværdier for støj og vibrationer fra virksomheder. Grænseværdierne bruges til planlægning for udlæg af byarealer, men lægges også til grund for miljømyndighedernes vurdering af støjgener. Støjgrænserne kan ses på Miljøstyrelsens hjemmeside.

Vejledende grænseværdi for vejtrafikstøj på 58 dB skal overholdes. Overholdelse af støjkraft er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse.

Jordforurening

Der er inden for lokalplanens område registreret jordforurening på matrikel nr. 3aø Vorbasse By, Vorbasse. Forureningen er registreret som V2. Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 2, hvis der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Bygge- og anlægsarbejdet kræver en § 8 tilladelse efter jordforureningsloven.

Grundvand

Lokalplanen er beliggende i Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og i Boringsnært Beskyttelsesområde (BNBO). Lokalplan området forsynes med drikkevand fra Vorbasse Vandværk der er placeret på nabogrunden nord for lokalplanområdet.

Det vurderes, at udmøntningen af lokalplan ikke vil udgøre en væsentlig risiko for grundvandet og vandindvindingen til Vorbasse Vandværk.

Til trods for ovenstående vurdering, foregår byudviklingen indenfor et indvindingsopland og det er derfor vigtigt, at byudviklingen foregår så hensynsfuldt som muligt i forhold til den vigtige grundvandressource som området rummer.

Servitutter

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens indhold, fortrænges af lokalplanen jf. planlovens § 18.

Private tilstandsservitutter, som er uforenelige med lokalplanens formål, kan aflyses med lokalplanen jf. planlovens § 15 stk. 2 nr. 17.

Andre private servitutter kan eksproprieres efter planlovens § 47, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jorderarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Tilladelser efter anden lovgivning

Lokalplanområdet er beliggende nær statsvejen Nørregade.

Tilladelse til områdets nye indkørsel via Skjoldbergvej skal indhentes hos Vejdirektoratet, og ske forud for at der kan gives en byggetilladelse.

Lokalplanbestemmelser

§1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

1.1

- At udlægge lokalplanens område til boligformål

1.2

- At muliggøre etablering af et velfungerende boligområde med boliger i form af tæt-lav bebyggelse

§2. Område og zonestatus og bonusvirkning

2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på Kortbilag 1 - Matrikelkort. Området omfatter følgende matrikler: matr. nr. 3ag, 3aø, 3y og 3æ Vorbasse By, Vorbasse.

2.2

Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§3. Områdets anvendelse

3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af tæt/lav bebyggelse.

3.2

Friarealer må ikke bebygges, men der kan opstilles legeredskaber, bænke og lignende, som understøtter anvendelse til leg og ophold.

Friarealer kan kombineres med håndtering af regnvand.

3.3

Inden for lokalplanområdet må der drives liberal erhvervsvirksomhed i egen bolig, som er forenelig med områdets karakter af boligområde, forudsat:

- at virksomhed drives af ejendommens beboer
- at virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af bolig ikke ændres
- at virksomheden ikke kræver parkering ud over, hvad der er plads til på den enkelte ejendom
- at virksomheden ikke medfører ulemper for områdets øvrige beboere
- at reklameskilte og reklameflag ikke må opsættes på ejendommen. Skiltning må kun foregå som almindeligt navne- og nummerskilt med et areal på maksimalt 0,50 m².

Højst 50 % af beboelsen må anvendes til liberalt erhverv.

Note

Erhverv er tilladt i egen bolig, når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes, herunder at parkering skal kunne holdes på egen grund. Som eksempler på sådanne erhverv kan nævnes frisør, advokat, revisor-, tegnestue og lægevirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende.

3.4

Der kan opføres anlæg til områdets tekniske forsyning, så som affaldshåndtering, og der kan etableres skure til ejendommens beboere. Der kan dog ikke opstilles mikro- og husstandsvindmøller.

§4. Udstykning

Ingen bestemmelser

§5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

Ad. §5:

Fastlæggelse af størrelse og udformning af oversigtsarealer skal ske efter gældende vejregler.

Udformning af veje, vejtilslutninger og oversigtsarealer vil ske i forbindelse med godkendelse af vejprojektet efter vejlovgivningen

5.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Skjoldbergvej via en ny adgangsvej efter princip som vist på kortbilag 2 - Illustrationsplan.

5.2

Vejudlægget skal have en bredde på mindst 5 meter jf. vejreglerne.

5.3

Hvor der etableres parkering vinkelret på kørebanen, skal kørebanen have en bredde på mindst 7,0 m.

5.4

Der skal etableres minimum 1,5 p-pladser pr. bolig.

Parkeringen kan etableres i direkte forbindelse med den enkelte bolig og som fælles parkering, evt. suppleret med pladser til gæsteparkering.

5.5

Der udlægges veje, stier og parkering som vist i princippet på kortbilag 2 - Illustrationsplan.

5.6

Syd for Vorbasse Vandværk skal der sikres et vejudlæg med en bredde på mindst 5,0 meter.



Vejudlægget anvendes i forbindelse med tømning af tanke tilhørende Vorbasse Vandværk.

§6. Tekniske anlæg

6.1 Spildevand og regnvandshåndtering

Lokalplanområdet skal kloakeres i henhold til kommunens spildevandsplan.

Ad Spildevand og regnvandshåndtering

Spildevandsplanen giver en samlet oversigt over den nuværende og planlagte spildevandshåndtering i Billund Kommune.

I nogle områder (fælleskloak) afledes husspildevand sammen med tag- og overfladevand i en ledning til renseanlægget. Disse områder vil løbende blive omlagt fra et-strengnet (fælleskloak) til to-strengnet (separatkloak).

Fra separatkloakerede områder afledes husspildevand til renseanlæg, mens tag- og overfladevand afledes til vandløb, sø eller fjord.

Nye byområder skal som udgangspunkt være separatkloakerede.

6.2

Boligerne skal forberedes til separatkloakering.

6.3

Der kan nedsives regnvand på egen grund. Regnvand må ikke nedsives inden for område der er kortlagt som V2 forurening. Forureningen er angivet på bilag 5 - V2 forurening.

Note

For bygninger, der opfylder Bygningsreglementets krav til lavenergibyggeri, skal kommunen dispensere for tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, hvis bygherren ansøger herom.

For at sikre lavest mulig CO₂-udledning anbefales det, at byggeriet tilsluttes kollektiv varmforsyning.

6.4 Affaldshåndtering

Der skal etableres areal til sortering, opbevaring og afhentning af affald og genanvendelige materialer - enten ved den enkelte bolig eller ved etablering af én fælles affaldsstation.

Udformning og indretning skal være i overensstemmelse med Billund Kommunes regulativer herom.

Ad Affaldshåndtering

Køreveje og vendepladser, samt transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne, skal indrettes efter gældende regulativer.

Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne ligeledes leve op til kravene i regulativerne.

Regulativerne samt yderligere oplysninger findes på Billund Kommunes hjemmeside.

6.5 Tekniske installationer

Individuelle antenner og parabler må ikke være synlige fra nabobebyggelser, offentlige veje og stier.

6.6

Ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres under terræn.

6.7 Vindmøller og solceller

Der må ikke opsættes nogen form for vindmøller, herunder husstands- og mikromøller.

6.8

Solenergianlæg (fx. solfangere og solceller) kan opsættes såfremt det sker under hensyntagen til bygningens arkitektur. Eventuelle anlæg skal opsættes på eller integreres i tagflader og må ikke medføre blændingsgener.

Solceller der opsættes på flade tage må maksimalt have en hældning på 15 grader fra tagfladen og skal placeres 1 meter fra tagkanten.

6.9

Der må ikke opstilles solenergi- eller solcelleanlæg på terræn.

6.10 Ventilationsanlæg og varmepumper

Støj- og afstandskrav til naboskel og egne opholdsarealer fra varmepumper og ventilationsanlæg skal overholde bygningsreglementets vejledende anbefalinger.

§7. Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Bebyggelsesprocenten fastlægges til 35 % for lokalplanområdet som helhed.

Bebyggelsesprocenten udtrykker etagearealets procentvise andel af grundens areal. Ved beregning af bebyggelsesprocent medregnes hele grundens areal, herunder vejareal, eller areal, der skal holdes ubebygget som følge af hjørneafskæringer eller byggeliniepålæg til sikring af vejanlæg til grundens areal.

7.2

Bebyggelsen må opføres i maks. 2 etager.

7.3

Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Bygningshøjden måles fra terræn eller niveauplan til overkant af bygning.

7.4

Ved bygninger i nærhed til skel eller modstående vejlinje fastsættes den maksimale facadehøjde i henhold til bygningsreglementets bestemmelser om skrå højdegrænseplan.

7.5

Tæt/lav-bebyggelse må ikke opføres nærmere end 2,5 meter fra naboskel og skel mod vejareal.

7.6

Bebyggelse i form af skure skal placeres mindst 0,5 meter fra skel mod nabo. Skure må opføres i en bygningshøjde af højst 2,5 meter målt fra terræn.

7.7

De fælles friarealer skal som minimum udgøre 10% af det samlede areal for lokalplanområdet.

7.8

Befæstelsesgrad fastlægges til 45 % for tæt/lav bebyggelse.

Hvis denne overskrides skal overskydende vand kunne håndteres på egen grund.

§8. Bebyggelsens udformning og fremtræden

8.1

Bebyggelsen skal fremstå som en samlet helhed i farver, form og materialer.

8.2

Beboelsesbygninger skal udføres i tegl. Mindre partier kan udføres i træ, alu og skiffer.

Facader på beboelsesbygninger må også udføres i træ, såfremt bygningerne fremstår i en nutidig arkitektur. Det betyder, at der ikke må opføres fx bjælkehuse, sommerhuslignende boliger eller træhuse med krydsende hjørnesamlinger.

8.3

Facader på øvrig bebyggelse som skure og tekniske anlæg må udføres i tegl, træ og skiffer.

8.4

Bebyggelsen skal udføres med forskydning for minimum hver anden boligenhed. Forskydningen skal omfatte både facade og tagkonstruktion.

8.5

Der må ikke etableres gavlvinduer på 1. sal mod tilstødende naboejendomme som vist på kortbilag 3 - gavlvinduer.

8.6

Boligbebyggelse skal forsynes med saddeltag, ensidig taghældning eller som fladt tag. Saddeltag skal udføres med en taghældning på minimum 15 grader.

8.7

Der må ikke anvendes tagmaterialer samt tagrender og nedløbsrør i zink og kobber.

8.8

Tage kan udføres som 'grønne tage' dækket med vegetation.

8.9

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal på over 20, bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi.

8.10

Ventilationsafkast og ventilationsanlæg skal integreres i bygningens arkitektur.

8.11

Solenergianlæg på bebyggelsens tage må kun opsættes efter følgende retningslinjer:

- De skal være antirefleksbehandlede.
- De skal lægges på tagfladen og være parallelle med den eller være integreret i tagfladen eller facadematerialet. De må være hævet max 15 cm fra tagfladen.
- De skal placeres så de udgør ét eller flere samlede rektangler.
- De skal placeres i harmoni med ovenlysvinduer, udluftningshætter og lignende, som ikke må bryde solcelle-/solpanelfladen.
- De skal etableres på bygningens primære tag. Der kan således ikke placeres anlæg på kviste, frontispice eller lignende.
- Ved fladt tag kan solenergianlæg opsættes på stativer med hældning op til 12 grader, når de placeres minimum 1 meter fra tagets kant.
- Såfremt anlæg til indvinding af solenergi på bygninger med taghældninger under 10 grader skærmes bag en brystning, må anlægget føres ud til brystningen.

§9. Ubebyggede arealer

9.1

Grundejer skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles vej, sti, friarealer og fællesanlæg.

9.2

Opstilling/opbevaring af campingvogne, trailere, lystfartøjer og både, lastbiler og uindregistrerede biler må ikke finde sted på fælles fri- og opholdsarealer samt vejarealer.

9.3 Hegn

Hegn omkring private haver må kun etableres som levende hegn i form af hæk eller buske.

Der kan som supplement til levende hegn opsættes trådhegn på indersiden af hegnet med max samme højde, som det levende hegn, når det er udvokset.

Alle hække om private udearealer skal udføres i samme type beplantning.

9.4

Levende hegn omkring private udearealer må have en maks. højde på 1,8 meter.

9.5

Hvor der ikke er tale om støjhegn skal hegn mod vejskel og naboskel ske som levende hegn.

Levende hegn skal udføres i samme art i hele området. Der kan som supplement til levende hegn opsættes trådhegn på indersiden af hegnet med max samme højde, som det levende hegn, når det er udvokset.

9.6

Levende hegn mod vejskel skal placeres på egen grund, mindst 50 cm fra skel og skal vedligeholdes på begge sider af den pågældende grundejer. Hæk og beplantning må ikke vokse ud over vejskel.

9.7

Levende hegn mod vejskel og naboskel må ikke være højere end 1,80 m, dog ikke højere end 80 cm i oversigtsarealer.

9.8

Langs Skjoldbergvej kan der etableres beplantning i form af hæk.

Beplantningen må maksimalt have en højde på 1,8 meter.

9.9

Området langs vandværksgrunden mod nord skal afgrænses af trådhegn med en højde på 1,8 meter.

Hegnet skal suppleres af levende hegn i form af hæk. Levende hegn skal placeres på sydsiden af trådhegnet.

9.10 Støjhegn

Langs område med blandet bolig og erhverv skal placeres støjhegn som vist på kortbilag 4 - placering af støjhegn.

Støjhegn skal begrønnes med beplantning på begge sider.

Støjhegn skal have en højde på 2,8 meter.

9.11 Beplantning

Beplantningen på fælles fri- og opholdsarealer skal bestå af egnskarakteristiske buske og træer.

Ad Beplantning

Planter og træer som for eksempel kan anvendes i området:

Bævreasp, Pil, Birk, Eg, Skovfyr, Æble (ikke forædlet), Røn, Slåen, Tjørn og Hvidtjørn, alm. Syren, Mirabella, Brombær, Hassel, Enebær, Tørst og blomsterfrø.

9.12

Der må inden for lokalplanområdet ikke plantes følgende planter, som er opført på Miljøministeriets liste over invasive arter:

Almindelig vandpest (*Elodea canadensis*), Bjergfyr (*Pinus mugo*), Bynke-ambrosie (*Ambrosia artemisiifolia*), Canadisk bakkestjerne (*Conyza canadensis*), Contorta-fyr/Klitfyr (*Pinus contorta*), Engelsk vadegræs (*Spartina anglica*), Glansbladet hæg (*Prunus serotina*), Gul kæmpekalla (*Lysichiton americanus*), Gyldenris (Canadisk gyldenris - (*Solidago canadensis*) og Sildig gyldenris (*Solidago gigantea*)), Japansk pileurt (*Fallopia japonica*), Kæmpe-balsamin (*Impatiens glandulifera*), Kæmpe-bjørneklo (*Heracleum mantegazzianum*), Kæmpe-pileurt (*Fallopia sachalinensis*), Mangebladet lupin (*Lupinus polyphyllus*), Pastinak (*Pastinaca sativa*), Rød hestehov (*Petasites hybridus*), Rynket rose (*Rosa rugosa*).

§10. Terrænregulering

Terrænregulering på mere end +/- 0,5 m. i forhold til eksisterende terræn efter områdets byggemodning må ikke finde sted.

Der må ikke foretages terrænregulering nærmere end 0,5 m fra kørebanekant, nabobolig, have for nabobolig og alle matrikulære skel.

Al terrænregulering mellem skel og indtil 2,5 meter fra skel skal ske ved udjævning/tilpasning til de tilstødende arealer og grunde.

§11. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

11.1

at den er tilsluttet offentlig/kollektiv vandforsyning, elforsyning og kloakforsyning i det omfang, at bebyggelsen skal forsynes.

Note

Ad § 11.1: Tilslutning skal ske efter de pågældende forsyningsselskabers regler

§12. Grundejerforening

12.1

Der skal oprettes en grundejerforening, hvis området anvendes til ejerboliger.

12.2

Der skal oprettes én grundejerforening for hele lokalplanområdet, hvor der er medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet.

12.3

Grundejerforeningen skal oprettes, når Billund Kommune forlanger det, dog senest når 50 % af ét delområde i en etape er solgt.

12.4

Kommunen kan kræve, at grundejerforeningen optager medlemmer fra naboområder, sammenslutter sig med grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller at grundejerforeningen lader sig opdele i flere selvstændige foreninger.

12.5

Grundejerforeningen står for driften af arealerne inden for etapeområdet.

12.6

Grundejerne har pligt til at tage skøde på de i § 4 nævnte private fællesvej-, sti- og parkeringsarealer samt de i § 9 nævnte private fælles fri- og opholdsarealer samt beplantning m.m.

12.7

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 4 nævnte private fællesvej-, sti- og parkeringsarealer samt de i § 9 nævnte private fælles fri- og opholdsarealer samt beplantning og arealer til håndtering af overfladevand m.m. Det betyder, at grundejerne skal forestå og afholde udgifterne til:

- snerydning og glatførebekæmpelse,
- strøm til gadelys,
- reparation og udskiftning af lysmaster og lysarmaturer,
- reparation og udskiftning af belægninger inden for vejudlæggene,
- reparation, udskiftning og rensning af vejafvandingsbrønde, grøfter, gadekær og disses riste,
- etablering og vedligeholdelse af fælles fri- og opholdsarealer.

12.8

Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

12.9

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer i disse skal godkendes af Billund Kommune.

§13. Bevaring

Ingen bestemmelser

§14. Miljøforhold

Ingen bestemmelser

§15. Servitutter

Ingen bestemmelser

§16. Ophævelse af lokalplan

Ingen bestemmelser

§17. Lokalplanens retsvirkninger

17.1 Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den af byrådet endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, gælder der midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokal-planforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplan-forslaget.

17.2 Lokalplanens retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.

17.3

Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

17.4

Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg m.v., som er indeholdt i planen, skal etableres.

17.5

Byrådet kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper. Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.

17.6

Der kan foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme mod erstatning, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.





Bilag

Lokalplan nr.

Kortbilag 1 Matrikelkort

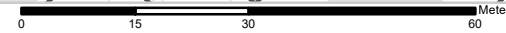


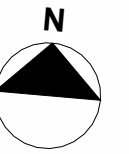
Signaturforklaring

-  Lokalplangrænse
-  JORDSTYKKE
-  Bygning
-  Vejkant



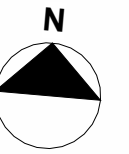
Målestoksforhold i A3 1:1.000





Kortbilag 2 - illustrationsplan

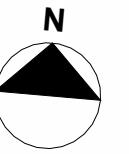




Kortbilag 3 - gavlvinduer

— Facader hvor der ikke kan etableres gavlvinduer





Kortbilag 4 - placering af støjhegn

— Princip for placering af støjhegn



Kortbilag 5

V2 forurening



V2 forurening

Målestoksforhold i A3 1:1.000

