

Lokalplan nr. 140



**Område til boligformål beliggende
syd for Grindsted Engsø**

Grindsted Kommune
Jorden Rundt 1
7200 Grindsted

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

Byg & Plan, juni 2006

INDHOLDSFORTEGNELSE

Lokalplan nr. 140 for et område til boligformål beliggende syd for Grindsted Engsø.

Redegørelse	side
Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens indhold	7
Forholdet til den øvrige planlægning	9
Tilladelser fra andre myndigheder	11
Miljøvurdering	12
Tillæg nr. 16 til kommuneplanen	13

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens formål	18
Lokalplanens område	18
Områdets anvendelse	18
Udstykninger	20
Vej-, sti-, og parkeringsforhold	20
Bebyggelsens omfang og placering	21
Bebyggelsens fremtræden	23
Ubebyggede arealer	24
Tekniske anlæg	26
Grundejerforening	26
Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	27
Lokalplanens retsvirkninger	27
Vedtagelsespåtegning	28

Kortbilag 1	
Kortbilag 2	
Kortbilag 3	
Bilag 4	

Hvad er en lokalplan ?

I følge Lov om Planlægning skal der udarbejdes og offentliggøres en lokalplan, inden der udføres et større bygge- og anlægsarbejde, foretages væsentlige nedrivninger eller der sker væsentlige ændringer i anvendelsen af en ejendom. Derudover kan der altid udarbejdes lokalplan, når byrådet skønner, at det er nødvendigt.

I en lokalplan kan byrådet fastlægge nærmere bestemmelser for et areals anvendelse, bygninger, veje og stiers placering og udformning, friarealers placering og indretning samt bevaring af huse og bymiljøer mv. Sådanne bestemmelser skal medvirke til, at et område anvendes og udformes under hensyntagen til de eksisterende omgivelser og i overensstemmelse med kommunens øvrige planlægning. En lokalplan er desuden byrådets redskab til at sikre gennemførelse af intentionerne i kommuneplanen.

Vedtagelsen af en lokalplan betyder ikke forbud mod at fortsætte den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom, og en lokalplan medfører heller ikke pligt for grundejerne til at realisere de anlæg, som er indeholdt i planen. Planen regulerer alene fremtidige forhold og ændringer af eksisterende forhold, f.eks. om- og nybyggeri eller ændret anvendelse af bestående ejendomme, som skal være i overensstemmelse med lokalplanen.

Fremlæggelse af lokalplanforslaget

Dette lokalplanforslag vil være offentlig fremlagt i tiden fra den 29.03 2006 til den 24.05 2006 (begge dage inkl.).

Lokalplanforslaget kan fås ved henvendelse til Teknisk Forvaltning, Grindsted Kommune, Jorden Rundt 1, 7200 Grindsted.

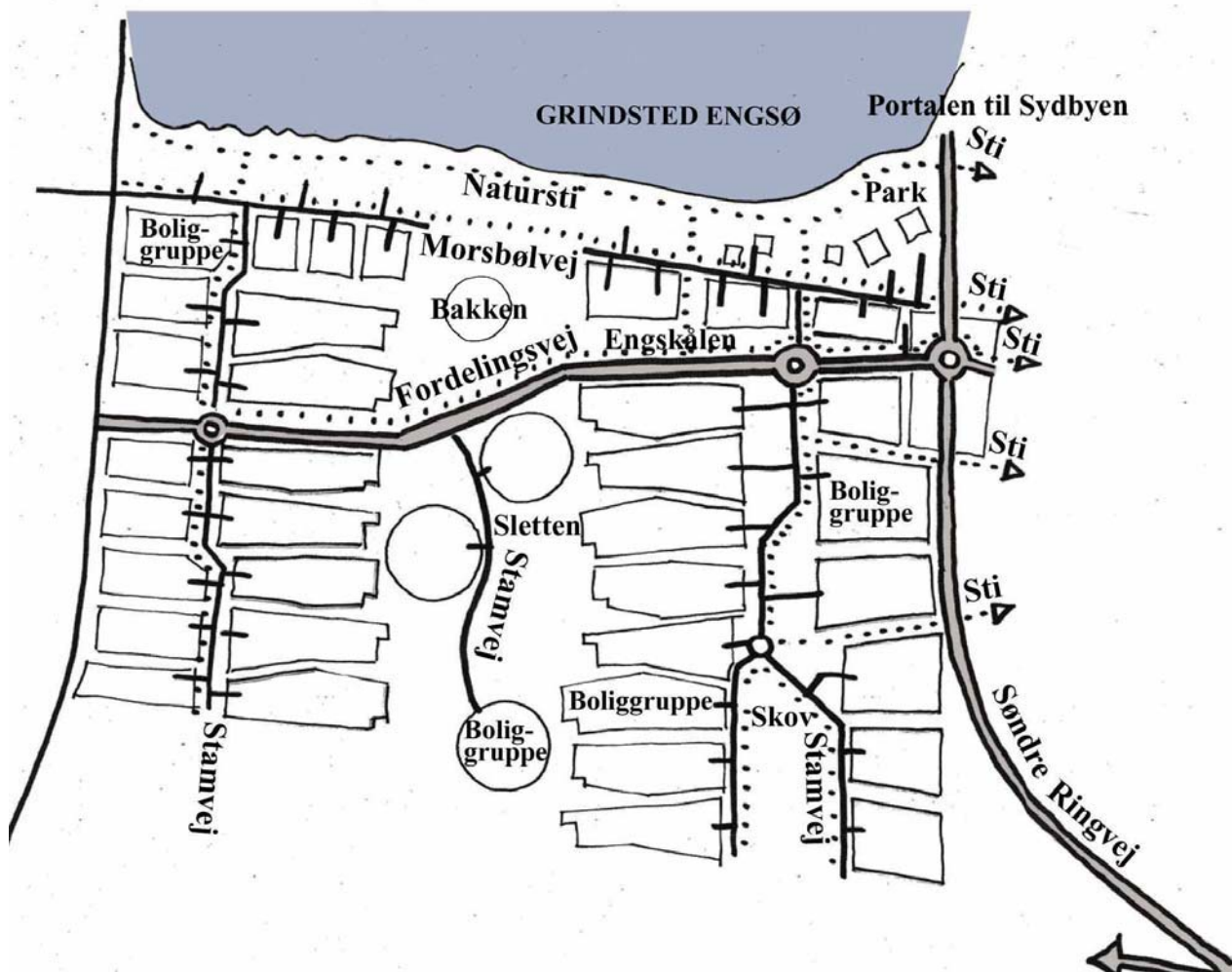
Lokalplanforslaget kan endvidere ses på kommunens hjemmeside www.grindstedkom.dk, under afsnit om Teknik og Miljø.

Hvis De har bemærkninger eller ændringsforslag til lokalplanen skal sådanne være kommunen i hænde senest den 24.05.2006.

Lokalplanens baggrund

Konkurrenceområdet var mod vest afgrænset af Morsbøl Skolevej, mod nord af Morsbølvej og mod øst af Søndre Ringvej, der indgår i det overordnede vejsystem i Grindsted. Det samlede område forventes at kunne rumme ca. 1.000 boliger med tilhørende friarealer og servicefaciliteter.

Hovedidéen i det vindende byudviklingsforslag er, at områdets eksisterende landskabselementer og beplantninger - hegn, skov og hede - suppleres og anvendes til at skabe struktur og oplevelsesrigdom i de kommende bebyggelser og friarealer.



Infrastrukturdiagram

Portalen til sydbyen

Broen over Grindsted Å og Bådkanalen markerer portalen til sydbyen. Broen planlægges renoveret med nyt værn og belysningsarmaturer, så den fremstår som et "landmark". Langs broen åbnes beplantningen for at sikre udsigten over Engsøen mod vest og Grindsted Å mod øst.

Søndre Ringvej

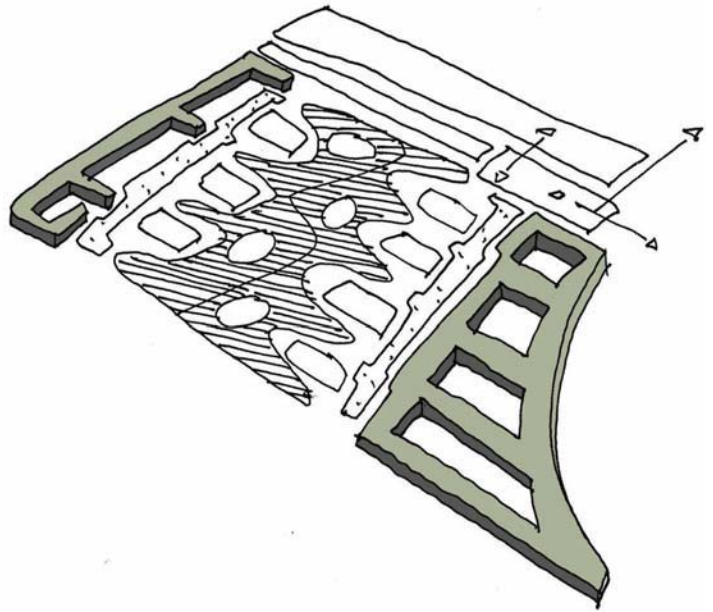
Den nuværende amtsvej Søndre Ringvej, planlægges omlagt på strækningen langs den nye bydel. Der udlægges en ny overflade på asfalten, der farve- og teksturmæssigt adskiller sig fra den øvrige. Derudover anlægges midterheller på dele af strækningen, og der etableres stikrydsninger, som markeres med fodgængermarkering, indsnævring af kørebanen. Ved krydsningen mellem den gamle og nye bydel anlægges en ny rundkørsel, som markerer indkørslen til de nye byområder og bebyggelser.

Engskålen

Langs områdets fordelingsvej og som afgrænsning mellem nogle af bebyggelserne etableres et øst-vest gående lavtliggende terrænformation kaldet engskålen. Engskålen består af fordybning med en varieret flora og grupper af naturligt forekommende buske. Engskålen fungerer som regnvandsbassin for boligområderne, hvorved vandstanden i området vil variere efter mængden af nedbør og fordampning. Denne vekselvirkning vil sikre, at man undgår stillestående vand i længere perioder. I Engskålen placeres broer og trædesten over vandet og de våde områder for at sikre tilgængelighed.

Bakken

For enden af engskålen er planlagt etableret en 25-30 m høj bakke på sletten. Bakken vil blive et "landmark" for området. Herfra er der udsigt over søen og Grindsted by. Bakken vil ligeledes være synlig fra store dele af byen.



Overordnet strukturidé



Inspirationsfoto med engskål



Inspirationsfoto med bakkeelement

REDEGØRELSE

Sletten

Centralt i det nye byområde udlægges et stort åbent slettelandskab, der sikrer forbindelse mellem de nye boliggrupper, bakken, engskålen og Engsøen. Sletten brydes af fordelingsvejen, bakken mod nord, et regnvandsbassin mod syd samt cirkulære boliggrupper. Sletten anlægges som en ikke plejkrævende græseng.

Skoven

Centralt omkring den nordsydgående stamvej plantes ny lystskov. Den østlige skovplantning strækker sig fra den ekst. Familiehåb Plantage i syd til fordelingsvejen i nord. Herfra udgår skovbælter, hvorimellem der er placeret boliggrupper. Ved heden mod sydøst opløses bæltene gradvist og bliver til mere solitære træplantninger. Skovplantningerne etableres som blandinger af forskellige løvtræer.

Parken

En ny bypark planlægges anlagt som en kile på den nordvendte skråning mod Engsøen.

Parken består af store åbne græsflader, der terrasserer sig fra fordelingsvejen ned mod søen. Terrasserne adskilles af støttemure i beton, kampesten eller stål. Igennem byparken placeres en sti, der fører til udsigtsplatformen ved Engsøen.

Udsigtsplatform ved søen

Der etableres et landskabelement, som strækker sig ud i Engsøen som et kombineret "landmark" og udsigtspunkt, der samtidig giver bløde trafikanter og bevægelses-hæmmede god adgang til søområdet.

Infrastruktur

Mellem Søndre Ringvej og Morsbøl Skolevej planlægges anlagt en fordelingsvej, som markeres med en allé. Denne vej afløser på længere sigt den nuværende forbindelse Morsbølvej, der herefter lukkes for gennemkørende biltrafik. Fra den nye fordelingsvej udgår stamveje til boligområderne i skoven, på sletten og ved søen. Fordelings- og stamveje er facadeløse.



Illustrationsplan – udsnit fra konkurrenceprojektet, som omfatter lokalplanområdet

REDEGØRELSE

Lokalplanens indhold

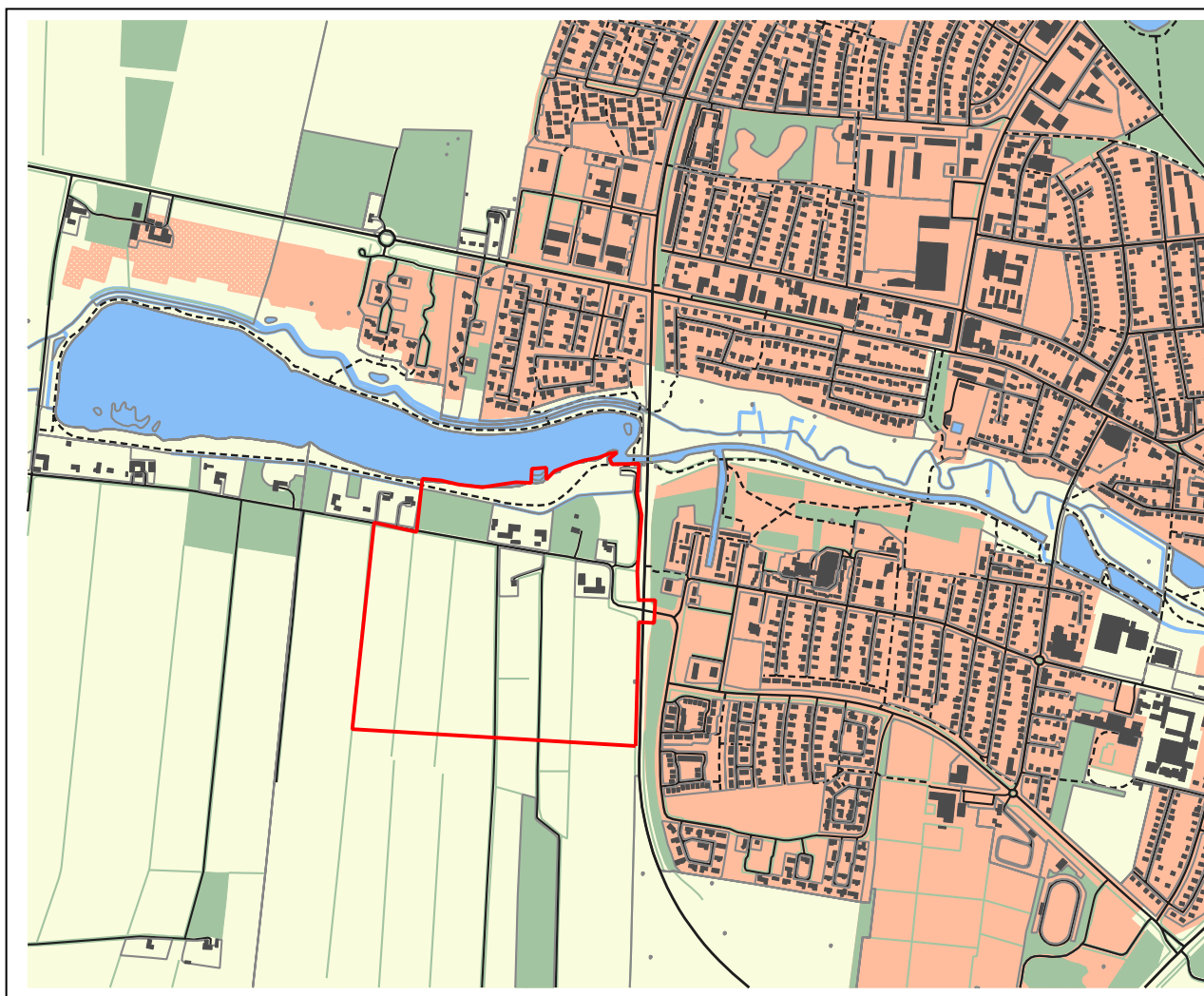
Lokalplanens område

er på ca. 42 ha og udgør 1. etape af det samlede byudviklingsområde på ca. 175 ha syd for Grindsted Engsø i Grindsted by. Lokalplanområdet omfatter dele af landbrugs-ejendommene Morsbølvej 54, 60 og 62. Endvidere omfatter lokalplanen ejendommen Morsbølvej 58 samt offentlige arealer langs Engsøen. Området ligger i landzone og vil blive overført til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse, bortset fra arealerne nærmest Engsøen.

Formål

Formålet med lokalplanen er at fremskaffe det nødvendige plangrundlag for en realisering af byudviklingens 1. etape.

Lokalplanen skal åbne mulighed for etablering af flere boligenklaver for forskellige boligtyper på i alt ca. 325 boligenheder afhængig af, om der opføres tæt lav eller åben lav bebyggelse. Derudover skal lokalplanen åbne mulighed for etablering af fælles friarealer og faciliteter, institutioner, offentlig og privat servicevirksomhed samt dagligvarebutikker for området.



Oversigtskort, som viser lokalplanområdet beliggenhed

REDEGØRELSE

Da byudviklingsområdet i sin helhed struktureres af landskabelige elementer og beplantninger, har lokalplanen derudover til formål, at muliggøre, at 1. etapes andel af disse elementer kan realiseres i lokalplanens område således, at der fra starten skabes en attraktiv bydel med markante landskabstræk.

Endelig er det lokalplanens formål at overføre planens delområde 1-5 til byzone, mens delområde 0, - som omfatter sønære offentlige naturområder, - fastholdes i landzone jf. kortbilag 1.

Lokalplanområdets hoveddisponering

Lokalplanens område opdeles i følgende forskellige delområder til fri- og aktivitetsarealer, serviceområder og områder til forskellige boligformer jf. kortbilag 1 og 2:

- Delområde 0: Sønært offentligt naturområde med stier
- Delområde 1: Område til overordnede veje, park, lystskov og fælles friarealer.
- Delområde 2: Område til servicefunktioner.
- Delområde 3: Område til boligbebyggelse i maks. 3 etager
- Delområde 4: Områder til boligbebyggelse i maks. 2 etager og indenfor 4c til servicefunktioner og boligbebyggelse i maks. 3 etager.
- Delområde 5: Område til åben lav boligbebyggelse i maks. 2 etager.

Udstykning af delområde 5 til åben lav boligbebyggelse skal i princippet ske ifølge udstykningsplanen på lokalplanens kortbilag nr. 2.

For de øvrige delområder fastlægges en mindste grundstørrelse samt at udstykning og bebyggelse skal ske efter en af byrådet godkendt samlet plan for det pågældende delområde. Bebyggelse skal følge de overordnede principper, der er vist på illustrationsplanen, jf. kortbilag 3, dog således at ny bebyggelse ikke må opføres uden for de byggeområder, der er fastlagt på kortbilag 2.

I de enkelte delområder fastlægges afhængig af bebyggelsesformen en bebyggelsesprocent på 30 for åben lav bebyggelse og 40 - 50 for tæt lav og halvhøj bebyggelse.

Ubebyggede arealer

Der udlægges derudover areal til rekreative funktioner samt stiforbindelser, som sikrer kontakt mellem bebyggelserne, de forskellige grønne friarealer, idræts- og legefaciliteter samt forbindelse til serviceområdet og området ved Grindsted Eng sø.

Der fastlægges bestemmelser for fri- og aktivitetsarealernes anlæg, beplantning og pleje, hvilket skal sikre, at lokalplanens område etableres i overensstemmelse med den skitserede byudviklingsplan.

For delområde 1 fastlægger lokalplanen derfor principper for friarealernes indretning og beplantning og for boligenklaverne i de øvrige delområder fastlægges ligeledes retningslinjer for indretning og beplantning af ubebyggede arealer.

Parkering og vejforhold

Lokalplanen fastlægger en overordnet trafikforsyning fra en fordelingsvej, som via en ny rundkørsel tilsluttes Søndre Ringvej. Til fordelingsvejen tilsluttes en nordsydgående stamvej, som giver adgang til de enkelte boligenklaver.

Der fastlægges bestemmelser for de enkelte boligenklavers private fællesveje samt parkeringskrav, der er afpasset efter anvendelsen af de enkelte delområder.

Forholdet til den øvrige planlægning

Regionplanlægning

Byudvikling

I Regionplan 2012 og Forslag til Regionplan 2016 for Ribe Amt er lokalplanområdet beliggende indenfor et område, der er udpeget som jordbrugsområde og ikke som et fremtidigt by- eller byvækstområde.

I forbindelse med høring af kommuneplantillæg nr. 16 har Ribe Amt udtalt, at amtet ikke har indvendinger imod planerne om et nyt byområde på dette sted.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet er i regionplanen omfattet af drikkevandsinteresser. Området rummer store grønne friarealer, som skal have naturpræg og anlægges til et lavt plejeniveau. Det vurderes, at den anvendelse af området, som lokalplanen åbner mulighed for, ikke er i konflikt med almindelige drikkevandsinteresser.

Naturinteresser

Grindsted Engsø er målsat som en sø med et naturligt og alsidigt dyreliv. Der gennemføres for tiden en restaurering af søen for at sikre, at søens målsætning opfyldes. Desuden udgør Engsøen sammen med Grindsted Å en del af et større sammenhængende naturområde af national eller regional betydning. Søen har samtidig stor betydning som rekreativt naturområde for borgerne i Grindsted. Lokalplanen åbner mulighed for etablering af et mindre landskabeligt anlæg i form af en udsigtsplatform, som også skaber adgang for gående, cyklister og bevægelses-hæmmede fra såvel det nye boligområde som andre bydele til et udsigtspunkt og "landmark", som føres ud til Engsøen.

En forudsætning for, at lokalplanen kan vedtages endeligt, er at Ribe Amt ikke har indvendinger mod, at lokalplanen åbner mulighed for etablering af dette anlæg.

Kulturmiljø

Søen og en mindre zone omkring den er udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø.

Lokalplanen åbner mulighed for, at den nuværende bebyggelse nord for Morsbølvej kan udskiftes og suppleres med ny bebyggelse i 2-3 etager, som vist på kortbilag 2 og 3. Det nuværende stuehus på ejendommen Morsbølvej 62 kan bevares som bolig eller kan eventuelt overgå til anden anvendelse, der kan indpasses i det nye boligområde. Væsentlig ombygning eller nedrivning af bygningen kan kun ske efter tilladelse fra Grindsted Byråd.

På baggrund af byudviklingsprojektet syd for Engsøen har kommunen i forbindelse med høring af Regionplanforslag 2016 foreslået, at området udgår af udpegningen som bevaringsværdigt kulturmiljø.

En forudsætning for, at lokalplanen kan vedtages endeligt, er at Ribe Amt ikke har indvendinger mod, at lokalplanen åbner mulighed for etablering af bebyggelse og anlæg i denne del af lokalplanens område.

Kommuneplanlægning

Grindsted Kommune har offentliggjort et forslag til tillæg nr. 16 til Grindsted Kommuneplan 1996 – 2008, som inddrager ca. 85 ha til byudvikling i tilslutning til sydbyen i Grindsted. Tillæggets arealudlæg og bestemmelser for arealernes anvendelse bygger på disponeringen i det vindende konkurrenceforslag for byudviklingen syd for Grindsted Engsø.

Kommuneplantillægget er medtaget som bilag til denne redegørelse, jf. side 13.

Lokalplanens arealudlæg og bestemmelser er i overensstemmelse med kommuneplantillægget, der er vedlagt lokalplanen som bilag.

REDEGØRELSE

Vej- og stiplanlægning

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Søndre Ringvej med en rundkørsel som giver adgang til områdets overordnede fordelingsvej.

Lokalplanområdets fordelingsvej og stamveje, som giver adgang til private fællesvej i lokalplanområdets forskellige delområder, vil senere skulle videreføres og forsyne kommende etaper af byudviklingsområdet.

Der udlægges fællestier for cyklister og gående langs fordelingsvejen og stamvejene.

Morsbølvej vil på længere sigt, når fordelingsvejen er ført igennem hele byudviklingsområdet kunne lukkes for gennemkørende trafik og dermed kun fungere som adgangsvej for de nærmestliggende boliger langs vejforløbet.

Derudover anlægges to nye stikrydsninger på Søndre Ringvej. Disse forbinder de nye boligområder med den eksisterende skole- og idrætsfaciliteterne ved Lynghallen.

Stiforbindelsen imellem Morsbølvej og Sydtoften udføres som tunnel under Søndre Ringvej.

Støjbeskyttelse

Søndre Ringvej indgår i Grindsted bys overordnede vejnet og havde i 2000 en årsdøgntrafik på ca. 3.000 enheder.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, som tager sigte på, at miljøstyrelsens vejledende normer for støjpåvirkning kan overholdes. Den mest støjfølsomme bebyggelse, - boligerne, - placeres mindst 30 m fra ringvejen og dette åbner mulighed for, at der kan etableres støjafskærmende anlæg mellem vejen og bebyggelsen, hvis beregninger eller målinger viser, at det er nødvendigt for at overholde støjkravene.

Trafikstøj fra stamvejene og de interne boligveje, herunder Morsbølvej, kan generelt forventes at ville koncentrere sig i det tidsrum, hvor hovedparten af kvarterets beboere begiver sig til eller fra arbejde, og vurderes ikke at ville overskride normerne for støjpåvirkning af boligområder og anden særlig følsom anvendelse.

Ved opførelse af ny bebyggelse skal det ved orientering af opholds- og soverum samt byggetekniske foranstaltninger sikres, at støjniveauet, der påføres særlig støjfølsom anvendelse såsom boliger overholder kravene beskrevet i Bygningsreglementet.

Indenfor lokalplanens område må støjniveauet ikke overstige:

55 dB(A) på udendørs opholdsarealer,
30 dB(A) indendørs i beboelsesrum.

I øvrigt skal ny bebyggelse generelt overholde kravene i Miljøstyrelsens vejledning om støj:

Tidsrum	Mandag – fredag: kl. 07.00 – 18.00	Mandag – fredag: kl. 18.00 - 22.00	<i>Alle dage:</i>
Områdetype (faktisk anv.)	Lordag: kl. 07.00 - 14.00	Lordag: kl. 14.00 - 22.00 Son- og helligdage: kl. 07.00 - 22.00	kl. 22.00 - 07.00
Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne)	55	45	40
Etageboligområder	50	45	40
Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45	40	35

REDEGØRELSE

Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke kortlagt som et område med mulig forurening. Såfremt der i forbindelse med anlæg og nybyggeri findes tegn på forurening, skal arbejdet imidlertid stoppes øjeblikkeligt og de relevante myndigheder underrettes, således at der kan iværksættes foranstaltninger til hindring af følgevirkninger.

Grindsted Kommune har vinteren 2005-2006 gennemført en forureningsundersøgelse af området syd for Engsøen, som viser, at der ikke er problemer i forbindelse med ny byudvikling i området, jf. rapport over undersøgelsens resultater, der kan ses på Teknisk Forvaltning.

Teknisk forsyning

Regnvand

Tagvand og øvrigt overfladevand nedsives på egen grund. Vejvand fra fordelingsvej og stamveje nedsives i åbne rabatter langs vejene. Vejvand fra boligveje afledes til engskål / (regnvandsbassin) med nedsivning.

Spildevand

Lokalplanområdet vil blive indarbejdet i Grindsted Kommunes Spildevandsplan ved udarbejdelse af et tillæg til planen.

Husspildevand ledes til det offentlige spildevandsanlæg.

Vandforsyning

skal ske fra Grindsted Vandværk.

Varmeforsyning

skal ske fra Grindsted El- og Varmeværks fjernvarmeforsyning.

Renovation

foretages af Grindsted Kommune.

Servitutter

Der vurderes ikke at være tinglyst servitutter på ejendomme indenfor lokalplanens område, som er i strid med lokalplanen.

Tilladelser fra andre myndigheder

Vejlovgivningen

Der skal indhentes tilladelse i henhold til vejlovgivningen til etablering af rundkørsel på Søndre Ringvej, som er en amtsvej. I forbindelse med lokalplanens offentlige fremlæggelse vil Ribe Amt, som er vejmyndighed, blive ansøgt om tilladelse til anlægget.

Museumsloven

Såfremt der i forbindelse med anlæg og nybyggeri findes tegn på fortidsminder, skal arbejdet stoppes i det omfang det berører fortidsminderne og Esbjerg Museum underrettes.

Landbrugsloven

Byudviklingsområdet er omfattet af landbrugspligt. Landbrugspligten indenfor området bortfalder i forbindelse med udstykning af området i henhold til Landbrugslovens §6.

Vandløbsloven

I lokalplanen åbnes der mulighed for etablering af et udsigtspunkt og "landmark", som føres ud til Engsøen.

Naturbeskyttelsesloven

Lokalplanens område er omfattet af følgende bestemmelser i Naturbeskyttelsesloven, som vist på kortbilag nr. 1:

- 150 m beskyttelseslinie omkring Grindsted Engsø.
- 300 m skovbyggelinie i lokalplanområdets nordøstlige del.

I forbindelse med lokalplanens offentlige fremlæggelse, vil Skov- og Naturstyrelsen blive ansøgt om en reduktion af søbeskyttelseslinien, som angivet på kortbilag nr. 2. Samtidig vil Skov- og Naturstyrelsen blive ansøgt om en ophævelse af skovbyggelinien indenfor lokalplanens område.

Arealerne nærmest Grindsted Engsø er som vist på kortbilag nr. 1 omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3 som beskyttet naturtype (eng) og må ikke ændres. Lokalplanen berører den østligste del af dette område gennem anlæggelse af udsigtspunkt / landmark, sti, en

REDEGØRELSE

mindre rasteplads og mulighed for sanering i beplantningen øst herfor i delområde 1b. En gennemførelse af sådanne anlæg og arbejder kræver Ribe Amts særskilte tilladelse i henhold til Naturbeskyttelsesloven.

De øvrige §3 arealer berøres ikke af lokalplanen, idet de fastholdes i landzone og ikke kan bebygges eller ændres.

Den præcise afgrænsning af engarealernes udstrækning indenfor lokalplanens område skal afklares med Ribe Amt.

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 316 af 5. maj 2004) skal den ansvarlige myndighed for udarbejdelse af planer og programmer foretage en miljøvurdering af planerne, hvis det forventes, at de vil have en væsentlig indvirkning på miljøet.

I forbindelse med udarbejdelse af Tillæg nr. 16 til Grindsted Kommuneplan 1996 – 2008, har Grindsted Kommune gennemført en miljøscreening, hvorunder der er taget hensyn til en række lovbestemte kriterier og de berørte myndigheder er blevet hørt. Miljøscreeningen af tillægget har været sendt til høring ved Ribe Amt. Grindsted Kommune har på baggrund af screeningen og høringen ved amtet vurderet, at kommuneplantillægget ikke vil have væsentlig indflydelse på miljøet og at der derfor ikke skal gennemføres en miljøvurdering.

Nærværende lokalplans område udgør 1. etape af den samlede byudvikling, som tillæg nr. 16 fastlægger rammerne for. Derfor er der allerede som beskrevet ovenfor gennemført en grundig screening af de miljømæssige konsekvenser af en realisering af lokalplanen.

Kommunen har på baggrund af en supplerende gennemgang af den tidligere gennemførte screening af kommuneplantillægget vurderet, at lokalplanen generelt ikke har en indflydelse på miljøet som ikke allerede er belyst i denne screening. Der er dog

supplerende gennemført en miljøscreening med henblik på at finde eventuelle forhold i lokalplanen, som ikke fastlægges i kommuneplantillægget, hvilket har givet anledning til en særlig redegørelse for nedenstående forhold.

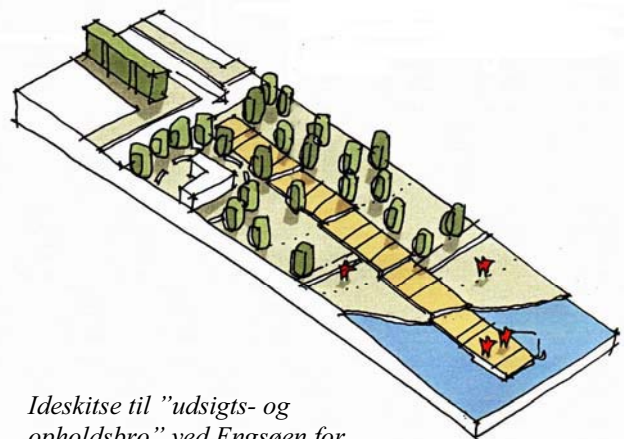
Anlæg ved sø

Lokalplanen åbner mulighed for etablering af et mindre landskabeligt anlæg, som skaber adgang for gående, cyklister og handicappede fra såvel det nye boligområde som andre bydele til et udsigtspunkt og "landmark", som føres ud til Engsøen. Samtidig skabes der bedre adgang til den eksisterende sti langs søen.

Anlægget vil betyde en midlertidig lokal forstyrrelse af den naturlige flora og fauna og vil permanent ændre den eksisterende søbred på et lille og afgrænset areal. I kombination med byudviklingsområdets stisystem vil anlægget væsentligt forbedre offentlighedens adgang til og oplevelse af søen og søbredden. Det vurderes, at denne søadgang vejer tungere end den meget begrænsede ændring i den naturlige søbred.

Afgørelse

Grindsted Kommune vurderer ikke, at lokalplanen indebærer en så væsentlig indflydelse på miljøet, at der skal gennemføres en miljøvurdering. Denne afgørelse annonceres samtidig med lokalplanforslaget.



Ideskitse til "udsigts- og opholdsbro" ved Engsøen for enden af byparken.

KOMMUNEPLANTILLÆG

TILLÆG nr. 16 til Kommuneplan 1996-2008 for Grindsted Kommune

Grindsted - Sydbyen

I henhold til § 11 i Lov om Planlægning, jf. Miljø- og Energiministeriets lovebekendtgørelse nr. 883 af 18/8 2004 fastsættes herved følgende:

Tillæg nr. 16 til Kommuneplan 1996-2008 for Grindsted Kommune.

Ændringer til kommuneplanens rammedel

I **Kommuneplan 1996-2008 for Grindsted Kommune** foretages der følgende ændringer:

I Kommuneplanens kortbilag 14, over Bydele i Grindsted by, ændres afgrænsningen af Sydbyen ved tilføjelse af nyt område mod vest, som vist på bydelskort til nærværende kommuneplantillæg.

Under Kommuneplanens Rammer for lokalplanlægning foretages følgende ændringer:

Område O 24 til varmegærdsmål udgår.

Nye rammeområder tilføjes således:

GRINDSTED – SYDBYEN

Boligområder

BL 18 og BL 19

Anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Offentlige institutioner og funktioner kan indpasses i området.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige:

30 for åben-lav bebyggelse.

50 for tæt-lav boligbebyggelse.

50 for offentlige formål.

Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager.

Særlige bestemmelser:

Landzonearealer skal overføres til byzone.

BL 20

Anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, tæt-lav boligbebyggelse.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40.

Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager.

Særlige bestemmelser:

Landzonearealer skal overføres til byzone.

Boligbebyggelse skal udformes som to selvstændige, fritliggende bebyggelser.

Lokalplaner skal indeholde bestemmelser om arkitektonisk og landskabeligt helhedspræg inden for lokalplanens område.

Lokalplaner skal indeholde bestemmelser om sammenhængende, åbne friarealer imellem be-

byggelserne, samt om beplantning, udsigt og adgang til Engsøen.

Lokalplaner skal indeholde bestemmelser om adgangsforhold, herunder at den nuværende

grusvej fra Morsbølvej til Engsøen, langs Søndre Ringvej, skal bevares som offentlig sti.

BL 21

Anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30.

Bebyggelse må ikke opføres med en højde, der overstiger 7,5 m.

Særlige bestemmelser:

Landzonearealer skal overføres til byzone.

Boligbebyggelse skal udformes som to selvstændige bebyggelser med udgangspunkt i den nuværende bebyggelse i området.

Lokalplaner skal indeholde bestemmelser om arkitektonisk og landskabeligt helhedspræg inden for lokalplanens område.

Lokalplaner skal indeholde bestemmelser om beplantning, udsigt og adgang til Engsøen.

Lokalplaner skal indeholde bestemmelser om hensyn til det nuværende stuehus på Morsbølvej 62, der af kulturhistoriske årsager vurderes bevaringsværdigt.

BH 9

Anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, halvhøj boligbebyggelse.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50.

Bebyggelse må ikke opføre med mere end 3 etager.

Særlige bestemmelser:

Landzonearealer skal overføres til byzone.

Boligbebyggelse skal udformes som fritliggende punkthuse med 2 - 3 etager.

Lokalplaner skal indeholde bestemmelser om arkitektonisk og landskabeligt helhedspræg inden for lokalplanens område.

Lokalplaner skal indeholde bestemmelser om sammenhængende friarealer imellem bebyggelserne, beplantning, udsigt og adgang til Engsøen.

Lokalplaner skal indeholde bestemmelser om adgangsforhold, herunder at den nuværende grusvej fra Morsbølvej til Engsøen, langs Søndre Ringvej, skal bevares som offentlig sti.

Bolig- og erhvervsområder

BO 1

Anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, halvhøj boligbebyggelse, offentlige institutioner og funktioner, detailhandelsbutikker, serviceerhverv o.l., samt til vej- og stianlæg.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50.

Bebyggelse må ikke opføre med mere end 3 etager.

KOMMUNEPLANTILLÆG

Særlige bestemmelser:

Landzonearealer skal overføres til byzone.

Lokalplaner skal indeholde bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden.

Grønne områder

G 22, G 23 og G 24

Områdets anvendelse fastlægges som grønt område med følgende funktioner:

G 22 til skov, park, fælles friareal, fritidsanlæg veje og stier.

G 23 og G 24 til park.

Der må kun opføres bebyggelse med tilknytning til områdets anvendelse.

Bebyggelsens omfang:

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40.

Særlige bestemmelser:

Lokalplaner skal indeholde bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden.

Igennem området skal etableres stiforløb med forbindelse til Engsøen.

Kortbilag

Ændring af Kommuneplanens kortbilag 19:

Kommuneplanens kortbilag 19 over GRINDSTED – SYDBYEN ændres, ved tilføjelse af nye BL, BH, BO og G –områder, som det er vist på rammekort til nærværende kommuneplantillæg.

Kommuneplanens område O 24 og den nordligste del af område G 19 overføres til nyt BO 1 –område, som vist på kortet.

Rækkefølgebestemmelser

Kommuneplantillægget fastsætter en rækkefølge for udbygningen af arealer til byformål således:

Den nordlige del af kommuneplantillæggets område, der omfatter områderne BL 20, BL 21, BH 9, BO 1, samt del af BL 18 og del af BL 19, udbygges før den sydlige del af området.

Redegørelse

De nye rammeområder, som vist på kommuneplantillæggets rammekort, omfatter et nuværende landbrugsareal på ca. 85 ha.

Området omfatter dele af landbrugsejendommene Morsbølvej 54 (matr. nr. 1 m m.fl. Horsbøl Gde.), Morsbølvej 60 (matr. nr. 1 a m.fl. Horsbøl Gde.), Morsbølvej 62 (matr. nr. 2 a m.fl. Horsbøl Gde.) samt bolig på Morsbølvej 58 (matr. nr. 1 x Horsbøl Gde.)

Endvidere omfattes del af Søndre Ringvej, område ved varmeværk (del af matr. nr. 5 ms Sønderby by), samt mindre del af grønt område imellem Søndre Ringvej og Søndre Boulevard (matr. nr. 5 nl Sønderby by).

Området er, bortset fra mindre del øst for Søndre Ringvej, beliggende i landzone.

Der er på nuværende tidspunkt meget få byggegrunde til rådighed i Grindsted by.

Formålet med at udlægge et nyt rammeområde i denne del af Grindsted by er at skabe mulighed for at området kan anvendes til forskellige former for boligbebyggelse med tilhørende servicefunktioner.

Det nye boligområde vurderes at være hensigtsmæssigt placeret i forhold til den nuværende bystruktur i Grindsted by.

Vejadgang til området forventes at ske fra Søndre Ringvej.

Nye stier i området forbindes med nuværende stisystem i Sydbyen.

Regionplan 2012

I henhold til Regionplan 2012 for Ribe Amt er der mulighed for, at kommunerne kan udlægge gode og velbeliggende arealer til byudvikling ved centerbyerne i amtet.

KOMMUNEPLANTILLÆG

Ved placering af nye byområder skal der bl.a. tages hensyn til natur, miljø, kulturhistoriske og landbrugsmæssige interesser.

Det vurderes, at tilvejebringelse af et kommuneplantillæg for udlæg af et nyt boligområde syd for Engsøen ikke vil være i strid med regionplanen.

Kommuneplan 1996-2008

Området er ikke omfattet af kommuneplanens rammer for byudvikling, idet det ligger uden for kommuneplanens rammeområder.

Anvendelse af området til boligbebyggelse forudsætter, at der tilvejebringes et kommuneplantillæg, der udlægger området til boligformål, som grundlag for lokalplanlægning.

Nærværende Tillæg nr. 16 til Kommuneplan 1996-2008 for Grindsted Kommune indeholder således de nødvendige ændringer til kommuneplanens rammedel.

Forslag til Tillæg nr. 16 til Kommuneplan 1996-2008 er fremlagt til offentlig debat i 8 uger.

Forudgående offentlighed

I henhold til Planlovens § 22, stk. 2, skal Byrådet inden udarbejdelse af tillæg til kommuneplanen, ved annoncering i dagspressen, indkalde ideer, forslag m.v. med henblik på planlægningsarbejdet.

En sådan forudgående offentlighed er afholdt i perioden 9. – 23. februar 2005.

Grindsted Byråd har herefter foreslået, at der udlægges et nyt område til boligformål, som vist på kommuneplantillæggets kortbilag.

Miljøvurdering af planer og programmer

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004)

skal den ansvarlige myndighed for tilvejebringelse af et kommuneplantillæg

gennemføre en miljøvurdering af planen, hvis det forventes, at den vil have væsentlig indflydelse på miljøet.

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

Kommunen har gennemført en såkaldt screening af kommuneplantillægget. Screeningen har været sendt til høring ved Ribe Amt.

Amtet har ikke haft bemærkninger til screeningen.

Kommunen har på baggrund af screeningen og høringen ved amtet vurderet, at kommuneplantillægget ikke vil have væsentlig indflydelse på miljøet, og at der derfor ikke skal gennemføres en miljøvurdering.

Denne afgørelse annonceres samtidig med annonceringen af nærværende forslag til kommuneplantillæg nr. 16.

Vedtagelsespåtegning

Forslaget til Kommuneplantillæg nr. 16 er vedtaget af Grindsted Byråd, den 30. juni 2005.

Ib Kristensen
borgmester

Kommuneplantillæg nr. 16 er endeligt vedtaget af Grindsted Byråd, den 20 marts 2006.

Ib Kristensen
borgmester

BESTEMMELSER

I henhold til Lov om Planlægning, jf. Miljø og Energiministeriets bekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område.

§1 Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål

at fremskaffe det nødvendige plangrundlag for en byudvikling i lokalplanens område i overensstemmelse med den for området udviklede strukturplan,

at åbne mulighed for lokaplanområdets anvendelse til boliger, institutioner, liberale erhverv, offentlig og privat servicevirksomhed og friarealer samt butikker til områdets daglige forsyning,

at fastlægge retningslinier for grønne områder og beplantning og

at overføre den del af lokalplanens område, som skal anvendes til bebyggelse og anlæg, fra landzone til byzone.

§2 Lokalplanens område

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre:
1a, 1x, 2a, 1ae og 1 af Horsbøl Gde., Grindsted samt del af 1l, 1m, 1ab, 2aa og litra "c", Horsbøl Gde., og litra "r" Sønderby by, Grindsted.
- 2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne 0, 1, 2, 3, 4 og 5 som vist på kortbilag nr. 1.
- 2.3 Lokalplanområdet ligger i landzone. Med den offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres lokalplanens delområder 1, 2, 3, 4 og 5 til byzone jfr. § 3.

Lokalplanens delområde 0 fastholdes i landzone.

§3 Områdets anvendelse

Delområde 0:

- 3.1 Området udlægges til sønært offentligt naturområde.

I området kan der etableres stianlæg og foretages nødvendig naturpleje i henhold til Naturbeskyttelseslovens bestemmelser.

Delområde 1:

- 3.2 Området udlægges til overordnede veje og stier, fælles grønne friarealer med følgende underopdeling:

- Underområde 1a: Fælles friarealer.
- Underområde 1b: Park.
- Underområde 1c: Beplantning/friareal.
- Underområde 1d: Hedeareal.

I området kan der etableres veje og stier, idrætsbaner, andre rekreative anlæg samt broanlæg, udsigtsplatform og rasteplads ved Engsøen.

I underområdet 1c kan der desuden efter nærmere godkendelse af Grindsted Kommune placeres mindre bebyggelse, som er nødvendig for områdets funktion, drift og pleje.

I området kan der endvidere etableres tekniske anlæg såsom pumpestation o.lign.

I øvrigt kan delområde 1 ikke bebygges.

BESTEMMELSER

Delområde 2:

3.3 Området udlægges til service- og butikformål.

I området kan etableres offentlig og privat servicevirksomhed, liberale erhverv, detailhandel o.lign. til bydelens forsyning.

Dagligvarebutikker må ikke have et areal, der overstiger 1.000 m².

Udvalgswarebutikker må ikke have et areal, der overstiger 300 m².

I området kan der maksimalt etableres 1.500 m² bruttoetageareal til detailhandel.

Delområde 3:

3.4 Området udlægges til boligformål.

I området kan etableres punkthusbebyggelse i op til 3 etager med tilhørende adgangs-, parkerings- og opholdsarealer.

Delområde 4:

3.5 Området udlægges til boligformål og servicefunktioner.

Indenfor underområderne 4a og 4b kan der etableres tæt lav boligbebyggelse i op til 2 etager med tilhørende adgangs-, parkerings- og opholdsarealer.

Indenfor underområde 4c kan der etableres boligbebyggelse med tilhørende adgangs-, parkerings- og opholdsarealer samt offentlig og privat servicevirksomhed, liberale erhverv, detailhandel o.lign. til bydelens forsyning i op til 3 etager.

Dagligvarebutikker må ikke have et areal, der overstiger 1.000 m².

Udvalgswarebutikker må ikke have et areal, der overstiger 300 m².

I området kan der maksimalt etableres 1.500 m² bruttoetageareal til detailhandel.

Indenfor underområde 4d kan der etableres tæt lav eller åben lav boligbebyggelse i op til 2 etager med tilhørende adgangs-, parkerings- og opholdsarealer

Delområdets udstykning og bebyggelse kan kun ske efter en af Grindsted Kommune godkendt samlet udstyknings- og bebyggelsesplan. Bebyggelse skal følge de overordnede principper, der er vist på illustrationsplanen, jfr. kortbilag 3.

Delområde 5:

3.6 Området udlægges til boligformål.

Indenfor området kan etableres åben lav boligbebyggelse i op til 2 etager. Der kan kun etableres 1 selvstændig bolig på hver parcel.

Delområde 3, 4 og 5:

3.7 I delområderne kan der i tilknytning til boliger etableres sådanne erhverv, som normalt kan etableres i boligområder, under forudsætning af,

- at erhvervet udøves af en, som bebor den pågældende bolig,
- at erhvervet ikke påfører omgivende boliger væsentlige emissionsgener af nogen art,
- at erhvervet ikke medfører et parkeringsbehov, som ikke kan imødekommes på den pågældende ejendoms egen grund, og
- at erhvervet ikke ved anlæg, skiltning o.lign. væsentligt ændrer områdets karakter af boligområde.

BESTEMMELSER

Fællesbestemmelser

- 3.8 Indenfor lokalplanområdet kan der tillades opført nødvendige bygningsanlæg i forbindelse med fælles forsyningsanlæg m.v. Anlæggene skal indpasses under hensyntagen til det konkrete områdes karakter

Der kan ikke ske udstykning af parceller mindre end 800 m².

Fællesbestemmelser:

- 4.6 Udover de under § 4 nævnte udstykningsmuligheder, kan der kun ske frastykning til byggeri og anlæg beskrevet under pkt. 3.8.

§4 Udstykninger

Delområde 0:

- 4.1 Området kan ikke udstykkes.

Delområde 1:

- 4.2 Området kan kun udstykkes efter en samlet udstykningplan, som skal godkendes af Grindsted Kommune.

Delområde 2:

- 4.3 Området kan kun udstykkes efter en samlet udstykningplan, som skal godkendes af Grindsted Kommune.

Delområde 3 og 4:

- 4.4 Området kan kun udstykkes efter en samlet udstykningplan, som skal godkendes af Grindsted Kommune.

Indenfor de viste byggeområder kan der ved udnyttelse til tæt lav bebyggelse ikke ske udstykning af individuelle grunde med et areal mindre end 300 m², incl. en ideel andel af de til det pågældende område hørende fællesarealer.

Ved udnyttelse af underområde 4c og 4d til åben lav boligbebyggelse må der ikke ske udstykning af parceller mindre end 800 m².

Delområde 5:

- 4.5 Udstykning af området skal ske i overensstemmelse med det på kortbilag nr. 2 viste udstykningsprincip.

§5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

Veje og stier

- 5.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra fordelingsvej A – B (jfr. pkt. 5.02), som tilsluttes Søndre Ringvej via en rundkørsel, - i princippet som vist på kortbilag nr. 2.
- 5.2 Der udlægges areal til følgende rundkørsler, veje og stier med en principiel beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2:
- Areal til Rundkørsel Y og Z udlægges med en diameter på min. 40 m.
 - Vej A-B udlægges i en bredde af min. 20 m incl. stier.
 - Vej C-D udlægges i en bredde af min. 19 m incl. sti.
 - og vej E-F udlægges i en bredde af min. 16 m incl. sti.
 - Interne private fællesveje udlægges i en bredde af 7,5 / 8,0 m.
 - Sti mellem område 2 og 5b og mellem område 4c og 4d udlægges i mindst 7,5 m bredde.
 - Den eksisterende natursti langs Grindsted Engsø og den eksisterende adgangsvvej fra Morsbølvej til Grindsted Engsø fastholdes med eksisterende profil og i nuværende udformning jf. kortbilag nr. 2.
- 5.3 Vejtrækningerne A-B, C-D og E-F skal i princippet etableres med profiler som vist på Bilag nr. 4.

BESTEMMELSER

- 5.4 Vejstrækning A-B skal etableres med fast kørebanelægning i en bredde af mindst 7 m.
- 5.5 For enden af alle blinde vejforløb skal der anlægges vendepladser, som af Grindsted Kommune kan godkendes til brug for de køretøjer som anvendes af områdets forsynings- og renovationsvirksomheder, jfr. vejreglerne for vendepladser.
- 5.6 Vejadgang til de enkelte grunde må alene ske fra de i § 5.2 beskrevne interne private fællesveje.
- 5.7 Stiforbindelse imellem Morsbølvej og Sydtoften skal udføres som tunnel under Søndre Ringvej

Parkering

Delområde 1:

- 5.8 Den eksisterende parkeringsplads ved Grindsted Engsø fastholdes som vist på kortbilag nr. 2.

Delområde 2:

- 5.9 Der skal etableres parkeringspladser efter følgende retningslinier:
- mindst 1 plads pr. 33 1/3 m² etageareal til dagligvarebutikker, restaurationer, grillbarer o.lign.,
 - mindst 1 plads pr. 50 m² etageareal til udvalgsvarerbutikker, kontorer, klinikker o.lign.,
 - dog mindst 2 pladser pr. virksomhed.
 - Ved offentlige institutions- og serviceformål samt kulturelle formål fastsættes antallet af parkeringspladser af Teknisk Udvalg i hvert enkelt tilfælde i henhold til Grindsted Kommunes regulativ for udførelse af parkeringsanlæg.
 - 75 % af pladserne kan etableres i et underjordisk parkeringsareal i området.

- Der skal på terræn etableres og reserveres mindst 1 handicap-parkeringsplads for hver påbegyndte 20 parkeringspladser.

Delområde 3 og 4:

- 5.10 Der skal etableres parkeringspladser efter følgende retningslinier:
- mindst 1 plads pr. 33 1/3 m² etageareal til dagligvarebutikker, restaurationer, grillbarer o.lign.,
 - mindst 1 plads pr. 50 m² etageareal til udvalgsvarerbutikker, kontorer, klinikker o.lign.,
 - dog mindst 2 pladser pr. virksomhed.
 - mindst 2 pladser pr. åben lav bolig og mindst 1 1/2 plads pr. øvrige boliger.
 - Der skal på terræn etableres mindst 1 handicapparkeringsplads for hver påbegyndte 20 parkeringspladser.
 - Ved offentlige institutions- og serviceformål samt kulturelle formål fastsættes antallet af parkeringspladser af Teknisk Udvalg i hvert enkelt tilfælde i henhold til Grindsted Kommunes regulativ for udførelse af parkeringsanlæg.

Delområde 5:

- 5.11 Der skal etableres parkeringspladser efter følgende retningslinier:
- Mindst 2 pladser pr. bolig.
 - Parkeringspladserne skal etableres på egen grund.

Fællesbestemmelser:

- 5.12 Belysning af stier og fælles parkerings- og opholds-/legearealer i området skal udføres som parklamper.

§6 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde 1:

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

BESTEMMELSER

- 6.2 Bebyggelse må ikke opføres i mere end 1 etage og bebyggelsens højde må ikke overstige 6 m.

Delområde 2:

- 6.3 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.

Evt. parkeringskælder medregnes ikke i bebyggelsesprocenten.

- 6.4 Bebyggelse må ikke opføres i mere end 3 etager og bebyggelsens højde må ikke overstige 15 m.

Delområde 3:

- 6.5 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.

Evt. parkeringskælder medregnes ikke i bebyggelsesprocenten.

- 6.6 Bebyggelse må ikke opføres i mere end 3 etager og bebyggelsens højde må ikke overstige 12 m.

- 6.7 Bebyggelse må kun opføres indenfor det på kortbilag nr. 2 viste byggeområde.

Bebyggelse skal følge de overordnede principper, der er vist på illustrationsplanen jf. kortbilag nr. 3, dog således at ny bebyggelse ikke må opføres uden for de byggeområder, der er fastlagt på kortbilag 2.

- 6.8 Udenfor byggeområdet kan der udelukkende etableres mindre bebyggelse og anlæg som beskrevet under pkt. 3.8, og under forudsætning af, at bebyggelsens omfang ikke overskrider 10 m² og bygningshøjden ikke overskrider 3,00 m.

Placering og omfang skal godkendes af Grindsted Kommune i hvert enkelt tilfælde.

Delområde 4

Fællesbestemmelser:

- 6.9 Bebyggelsesprocenten og etageantallet fastsættes for de enkelte underområder som nævnt under pkt. 6.12, 6.15, 6.18 og 6.19.

Evt. parkeringskælder medregnes ikke i bebyggelsesprocenterne for de enkelte ejendomme eller områder.

- 6.10 Hvor der er udlagt byggeområder, skal ny bebyggelse placeres indenfor byggeområdet.

- 6.11 Udenfor byggeområderne kan der udelukkende etableres mindre bebyggelse og anlæg som beskrevet under pkt. 3.8, og under forudsætning af, at bebyggelsens omfang ikke overskrider 10 m² og bygningshøjden ikke overskrider 3,00 m.

Placering og omfang skal godkendes af Grindsted Kommune i hvert enkelt tilfælde.

Underområderne 4a og 4b:

- 6.12 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 i underområde 4a og 40 i underområde 4b.

- 6.13 Bebyggelse må ikke opføres i mere end 2 etager og bygningshøjden må ikke overstige 7,5 m.

- 6.14 Bebyggelse skal opføres som tæt lav bebyggelse og må kun opføres inden for de på kortbilag nr. 2 viste byggeområder.

Bebyggelse skal følge de overordnede principper, der er vist på illustrationsplanen, jf. kortbilag 3, dog således at ny bebyggelse ikke må

BESTEMMELSER

opføres uden for de byggeområder der er fastlagt på kortbilag 2.

Underområde 4c:

- 6.15 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.
- 6.16 Bebyggelse må ikke opføres i mere end 3 etager og bebyggelsens højde må ikke overstige 12 m.

Underområde 4d:

- 6.17 Indenfor underområdet må der opføres grupper af tæt lav bebyggelse samt enfamiliehuse på individuelle parceller.

Udstykning og bebyggelse skal ske efter en af Grindsted Kommune godkendt samlet udstyknings- og bebyggelsesplan.

Bebyggelse skal følge de overordnede principper, der er vist på illustrationsplanen jf. kortbilag nr. 3.

- 6.18 Ved opførelse af tæt lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 50, bebyggelsen ikke opføres i mere end 2 etager og bygningshøjden må ikke overstige 9 m.
- 6.19 Ved opførelse af åben lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 30, bebyggelsen ikke opføres i mere end 2 etager og bygningshøjden må ikke overstige 7,5 m.

Delområde 5:

- 6.20 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.
- 6.21 Bebyggelse må ikke opføres i mere end 2 etager og bygningshøjden må ikke overstige 7,5 m.

- 6.22 For carporte, garager og udhuse gælder, at disse kan opføres med en større højde end fastsat i bygningsreglementet.

Dog må intet punkt af en sådan bygnings ydervæg eller tag overskride et plan som udgøres af en lodret linie i skel indtil 2,5 m over terræn og derfra under 45 grader ind mod grunden.

§7 Bebyggelsens fremtræden

- 7.1 Ved opførelse af samlede tæt lav og punkthusbebyggelser skal disse, inden for de enkelte bebyggelsesgrupper, opføres med et tydeligt arkitektonisk helhedspræg og bestå af ensartet bebyggelse.

- 7.2 Til udvendige bygningssider skal anvendes blankt, pudset eller vandskuret murværk i tegl eller pudset letbeton. Pudset eller vandskuret facader skal fremstå i farverne hvid, grå, lys gul, lys rød eller lys okker.

Endvidere kan anvendes glas, aluminium, stål eller træ i farverne hvid, grå eller brun farve.

- 7.3 Til tagbeklædning skal anvendes tagsten af tegl eller beton i farverne rød, brun, gul, sort eller blådæmpet.

Endvidere kan anvendes glas, zink, samt pladedækning i skiferformat og tagpap i sort eller mørk grå farve.

- 7.4 Bebyggelse beskrevet under pkt. 3.8 og 6.1 skal i udformning og materialevalg enten fremstå som en del af den samlede boligbebyggelse eller gives en udformning, som diskret tilpasses omgivelsernes terræn og beplantning.

BESTEMMELSER

- 7.5 Solfangere skal nedfældes i tagfladen og må maksimalt udgøre 25% af tagfladen. Solfangere må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.
- 7.6 Der må ikke etableres udendørs antenneanlæg.
- 7.7 Indenfor delområderne 0, 1, 3, 4 og 5 må ingen form for erhvervsmæssig skiltning finde sted.
- 7.8 Indenfor delområde 2 og underområde 4c kan der med Grindsted Byråds særlige tilladelse etableres erhvervsmæssig skiltning

§8 Ubebyggede arealer

Delområde 0:

- 8.1 Delområdet omfatter de sønære landzonearealer langs Grindsted Engsø.

Arealerne fastholdes som rekreativt offentligt naturområde med stier og spredt beplantning.

Ved anlæggelse og pleje af arealerne skal der tages udstrakt hensyn til naturinteresserne i området.

Inden for området må der ikke opstilles nogen form for bebyggelse eller faste anlæg.

Delområde 1:

- 8.2 Anlæggelse og indretning af de fælles rekreative delområder 1a, 1b, 1c og 1d skal ske på baggrund af planer godkendt af Grindsted Kommune.

Planerne skal redegøre for terrænregulering, beplantning, placering og indretning af opholds- og legepladser, placering og udformning af stier og

parkeringsarealer, belysning samt øvrige anlæg.

Inden for delområderne 1a, 1b, 1c og 1d kan der foretages nødvendig terrænregulering.

- 8.3 Underområde 1a udlægges som et sammenhængende rekreativt landskabsområde i form af et engstrøg med naturgræs med en øst vest gående slynget skålfornation / regnvandsbassin i terrænet og spredt beplantning. Inden for området kan i øvrigt etableres veje, stier og gangbroer.

- 8.4 Underområde 1b udlægges som fælles rekreativt parkområde i form af plejede græsplateauer, der terrasseres ned imod Grindsted Engsø.

I den nordligste del af området ud i Grindsted Engsø, kan der med vandløbsmyndighedens særlige godkendelse etableres broanlæg.

Inden for området kan der etableres opholds- og legepladser, stier, rastepads og rampeanlæg samt beplantning.

I den østlige del af delområdet imod Søndre Ringvej kan der opføres toiletbygning og etableres servicefaciliteter i form af korttavler, bænke o.lign. rastepladsinventar.

Den eksisterende grusvej fra Morsbølvej til Grindsted Engsø og ekst. P-plads fastholdes med nuværende profil og placering.

- 8.5 Underområde 1c udlægges som fælles rekreativ område med blandet beplantning.

I området kan der etableres lysninger, opholds- og legepladser, boldbaner,

BESTEMMELSER

udendørs fritidsanlæg, stier og parkering.

- 8.6 Underområde 1d udlægges som sammenhængende rekreativt hedeareal i forlængelse af de syd for lokalplanområdet beliggende hedeområder med spredt beplantning.

Inden for området kan der evt. etableres jordvold til afskærmning mod trafikstøj fra Søndre Ringvej.

Delområde 2:

- 8.7 I delområdet skal der etableres et udeopholdsareal svarende til mindst 10 % af etagearealet. Arealet skal anlægges som et egnet udeopholdsareal for ansatte i bebyggelsen.

- 8.8 Indenfor området må der ikke ske terrænreguleringer på mere end + / - 0,5 m uden byrådets godkendelse.

- 8.9 I delområdet skal udendørs oplagring afskærmes med levende eller fast hegn, så området får en visuel god fremtræden.

Delområde 3 og 4:

- 8.10 I delområderne 3 og 4 skal der etableres udeopholdsareal svarende til mindst 100 % af boligarealet.

Mindst 50 % af udeopholdsarealet skal anlægges som et samlet fælles friareal.

Inden for delområderne kan der opstilles transformerstationer.

Inden for delområderne må der ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m uden byrådets godkendelse..

- 8.11 Indenfor delområde 3 og underområderne 4a og 4b skal det fælles friareal fremstå åbent og med en spredt solitær

beplantning, der sikrer udsigt og adgang til Grindsted Eng sø og de sønære arealer omkring denne.

Indenfor område 4a kan der imod Morsbølvej etableres et mindre offentligt parkeringsareal med adgang fra Morsbølvej.

Der må ikke etableres hegn eller beplantning i skel. Der kan dog etableres beplantning samt fast hegn omkring terrasser og indgangspartier, parkeringsarealer m.v.

- 8.12 Inden for delområderne 4c og 4d må hegn i skel kun etableres som levende hegn.

Anlæggelse og indretning af de fælles fri- og opholdsarealer skal ske på baggrund af planer godkendt af Grindsted Kommune.

Planerne skal redegøre for terrænregulering, beplantning, placering og indretning af opholds- og legepladser, placering og udformning af stier og parkeringsarealer, belysning samt øvrige anlæg.

Delområde 5:

- 8.13 I delområdet skal der inden for de enkelte boliggrupper udlægges fælles opholds- og legearealer som vist på kortbilag nr. 2.

Inden for delområderne kan der opstilles transformerstationer.

- 8.14 Hegn må kun etableres som levende hegn.

- 8.15 Arealer mellem boliggrupperne udlægges som græsklædte friarealer, hvor der kan etableres opholds- og legepladser samt spredt beplantning.

BESTEMMELSER

- 8.16 Anlæggelse og indretning af de fælles fri- og opholdsarealer skal ske på baggrund af planer godkendt af Grindsted Kommune.

Planerne skal redegøre for terrænregulering, beplantning, placering og indretning af opholds- og legepladser, placering og udformning af stier og parkeringsarealer, belysning samt øvrige anlæg.

- 8.17 På den enkelte udstykkede parcelhusgrund må der ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m uden byrådets godkendelse

§9 Tekniske anlæg

- 9.1 Alle forsyningsledninger skal føres i jorden.

§10 Grundejerforening

- 10.1 Der skal oprettes en grundejerforening for den enkelte/eller flere boliggrupper sammen med medlemspligt for samtlige grundejere inden for den/de aktuelle boliggrupper.

- 10.2 En grundejerforening skal oprettes når byrådet stiller krav herom.

Byrådet kan i øvrigt forlange to grundejerforeninger slået sammen eller en grundejerforening er pligtig til at optage medlemmer der naturligt hører til den pågældende boliggruppe.

- 10.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 5 nævnte private fællesvej-, sti- og parkeringsarealer samt de i § 8 nævnte private fælles opholds- og legearealer samt beplantninger m.m.

Det betyder, at grundejerne skal forestå og afholde udgifterne til:

- Snerydning og glatførebekæmpelse,
- støm til gadelys,
- udskiftning af lyskilder i lysamaturer,
- reparation og udskiftning af lysmaster og lysamaturer,
- reparation og udskiftning af vejbelægning,
- reparation og udskiftning af vejafvandingsbrønde og disses riste,
- rensning af vejafvandingsbrønde for sand og slam m.v., og
- etablering og vedligeholdelse af fælles opholds- og legearealer.

- 10.4 Grundejerforeningen skal desuden i fællesskab forestå drift og vedligehold af de fælles friarealer, som jfr. kortbilag 2 er beliggende indenfor delområderne 3, 4 og 5.

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

- 10.6 Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt kræve fornøden sikkerhed herfor.

- 10.7 Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på de i § 5 og § 8 nævnte private fællesarealer og anlæg m.v.

- 10.8 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af byrådet.

BESTEMMELSER

§11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet kollektiv varme-forsyning efter byrådets anvisning.
- 11.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de i §5 nævnte veje og parke-ringspladser er etableret i forhold til de respektive delområders antal boliger og etagearealer til andre formål.
- Endelig færdiggørelse med færdig belægning o.lign. kan evt. udføres senere, - dog ikke senere end 5 år fra det tidspunkt, hvor bebyggelsen er påbegyndt.
- 11.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de i §8 nævnte fælles opholds- og legearealer er etableret i de respektive delområder.
- Endelig færdiggørelse med færdigt græs og beplantning kan evt. udføres senere, - dog ikke senere end 5 år fra det tidspunkt, hvor bebyggelsen er påbegyndt.
- 11.4 Såfremt en bebyggelse ikke opføres under ét skal der til hver udbyg-ningsetape være anlagt en tilsvarende del af parkeringspladserne og de fælles grønne friarealer.

omfattet af planen, ifølge § 18 i Lov om planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

- 12.3 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen.
- 12.4 Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
- 12.5 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen jf. § 18 i Lov om planlægning.
- 12.6 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bestemmelser i byggeloven.
- 12.7 Lokalplanen indeholder i § 2 en bestemmelse om, at området overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af Planlovens § 47A.

§12 Lokalplanens retsvirkninger

- 12.1 Der vurderes ikke at være tinglyst servitutter på ejendomme indenfor lokalplanens område, som er i strid med lokalplanen.
- 12.2 Når lokalplanen er endelig vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er

BESTEMMELSER

Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan nr. 140 er vedtaget af
Grindsted Byråd den 20. marts 2006

Ib Kristensen
Borgmester

Lokalplan nr. 140 er endeligt vedtaget af
Grindsted Byråd den 26. juni 2006

Ib Kristensen
Borgmester





Signatur:

----- Lokalplangrænse

----- Delområdegænse

----- Vej- og stiudlæg

----- Udstykningsprincip

----- Overordnede fælles grønne områder med park, lystskov og hede m.v.

----- Interne fælles opholdsarealer for den enkelte boliggruppe.

----- Reduceret søbeskyttelseslinie.

----- Byggeområder inden for delområde 3, 4a og 4b.

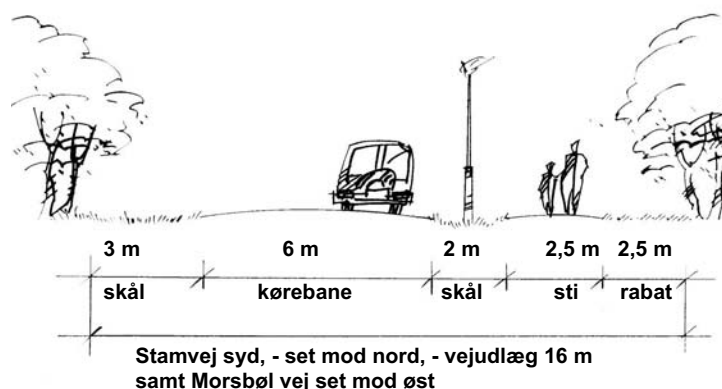
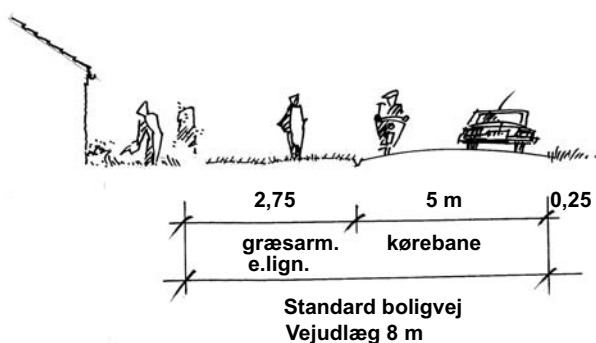
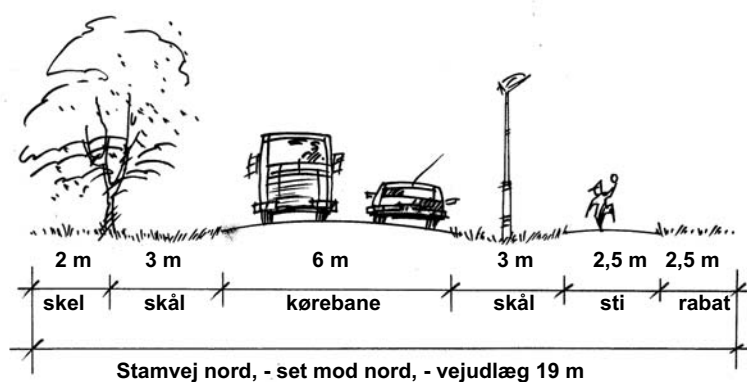
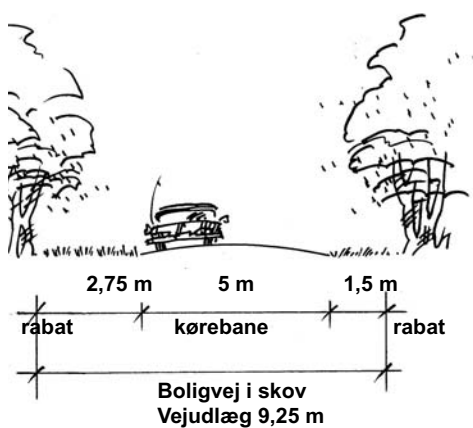
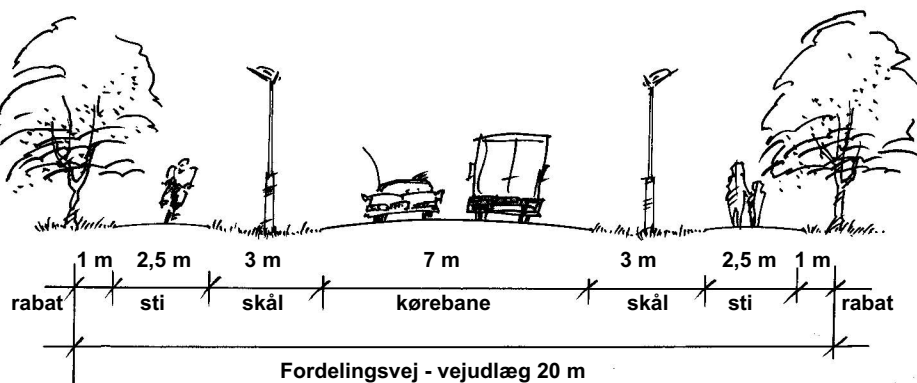
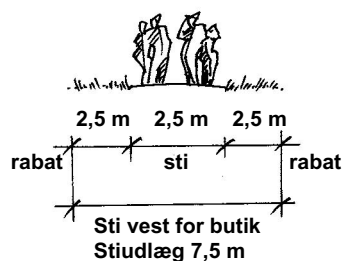
Kortbilag 2

Grindsted Kommune

Lokalplan nr 140

For Grindsted Kommune for område til boligformål beliggende syd for Grindsted Engssø.





Bilag 4

Grindsted kommune

Lokalplan nr 140

For Grindsted Kommune for område til boligformål beliggende syd for Grindsted Engso

Vej- og stiprofiler 1:200