

400,-m.

SYDALS KOMMUNE

LOKALPLAN NR. LY 7

for et boligområde i Midthave i Lysabild.

Hæftet omfatter:

- a) Redegørelse for lokalplanens indhold og forhold til anden planlægning.
- b) Lokalplanens retsvirkninger.
- c) Lokalplanens tekst.
- d) Lokalplanens kortbilag 1.

Den egentlige lokalplan udgøres alene af c) og d).

Lokalplanen er udarbejdet af Sydals kommune, teknisk forvaltning.

Februar 1987

REDEGØRELSE FOR LOKALPLANENS INDHOLD OG FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING.

Lokalplanen omfatter et areal vest for Nørregade i Lysabild.

Der er landbrugspligt på hele området, og ændringer af den eksisterende landbrugsdrift, etablering af ny bebyggelse m.v. kræver, at der opnås tilladelse til ophævelse af landbrugspligten fra landbrugsministeriet.

Lokalplanområdet omfatter et afgrænset areal udlagt til center- og erhvervsformål i Sydals kommunes lokalplan LY 1 i Lysabild. Lokalplan LY 1 tinglyst den 15.12.1979 ophæves for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet grænser mod nord/vest til boligområdet Lillehave samt boligområdet til lette kollektivboliger omfattet af lokalplan LY 6. Mod syd til erhvervsområdet, omfattet af lokalplan LY 1.

I kommuneplanen for Sydals kommune 1983-91 med tillæg nr. 1 er lokalplanområdet omfattet af område LY-B5 og LY-E1.

Område LY-B5 er udlagt til boligformål og kan bebygges med en blanding af åben lav og tæt lav bebyggelse med en udnyttelsesprocent på henholdsvis 25 og 35.

Område LY-E1 er udlagt til service- og forretningsvirksomhed, lettere industri og lager og værkstedsvirksomhed med en udnyttelsesprocent på 40.

I begge områder må der opføres bygninger med 1 etage med udnyttet tagetage, og med en højde på max. 8,5 m.

Der skal udarbejdes et tillæg til kommuneplanen, der ændrer afgrænsningen imellem område LY-B5 og LY-E1, således at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Nørregade og indgår i bydelens overordnede stisystem.

Lokalplanområdet skal forsynes med naturgas.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jfr. ovenfor.

SYDALS KOMMUNE

LOKALPLAN NR. LY 7
for et boligområde i Midthave i Lysabild.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål
at skabe mulighed for boligbebyggelse bestående af åben
lav og tæt lav bebyggelse,
at fastlægge et sammenhængende stisystem for området med
forbindelse til de øvrige bydele,

§ 2. Område og zonestatus

1.
Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr. nr. 26 og 248 Lysabild, samt alle parceller, der efter den 2.2.1987 udstykkes fra nævnte ejendom.

2. Området er beliggende i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.
Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben lav og tæt lav bebyggelse.

2.

På ejendomme til tæt lav bebyggelse må bebyggelsen kun ske efter en af kommunalbestyrelsen godkendt bebyggelsesplan.

3.

På hver ejendom til åben lav bebyggelse må kun opføres eller indrettes én bolig.

4.

Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af, at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,

at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende, at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

5.

Indenfor området kan opføres transformestationer samt forsyningsanlæg for gas til kvarterets forsyning, når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 4. Udstykninger

1.

Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med vedhæftede kortbilag 1.

2.

Ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 700 m² til åben lav bebyggelse og 400 m² til tæt lav bebyggelse.

§ 5. Vej- og stiforhold samt byggelinier

1.

Vejene inden for området udlægges i en bredde af mindst 6 m. Vejene afsluttes med vendepladser.

2.

Til vejen A-B, Nørregade og Inderhave samt stien C-D må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme/boliger.

3.

Til stierne må der kun være adgang for gående og cyklende færdsel.

4.

Langs følgende veje pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande fra vejskel som vist på kortbilag 1:
Vej A-B og Nørregade 5 m

5.

Der skal udlægges parkeringsareal til mindst 1 1/2 bilplads for hver boligenhed. Kommunalbestyrelsen bestemmer, til hvilket tidspunkt de udlagte parkeringsarealer skal anlægges.

§ 6. Tekniske anlæg

1.

Der etableres fællesantenneanlæg for radio- og fjernsynsmodtagere for hele området fælles med andre beboer- og grundejerforeninger.

2.

Der etableres fælles varmforsyning ved hjælp af naturgas for hele området.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering:

1.

Bebyggelsesprocenten må for den enkelte grund til åben lav bebyggelse ikke overstige 25.

2.

Bebyggelsesprocenten må for den enkelte grund/kvarterenhed til tæt lav bebyggelse ikke overstige 35.

3.

Terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages med kommunalbestyrelsens godkendelse, dog ikke nærmere skel end 1 m.

4.

Bygningshøjden må ikke overstige 3,5 m målt fra terræn (niveauplan) til ydervæggens skæring med overside af tagdækning (bortset fra gavltrekanter).

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over niveauplan.

5.

Bygninger må opføres med én etage.

6.

Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 20° - 30°. Taget skal udføres som sadeltag.

7.

Stueetagens gulv må ikke anbringes i en højde, der er større end 0,5 m over terræn (niveauplan). Hvor der er tale om skrånende terræn, kan kommunalbestyrelsen fastsætte andre stuegulvskoter. Der vil da blive stillet krav om, at den synlige sokkel max. må være på 0,5 m.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.

1.

Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

2.

Inden for området skal tage på bygninger tækkes med tegltagsten, cementtagsten eller eternitbølgeplader. Undtaget herfra er dog garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger.

3.

Til udvendige bygningssider må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

§ 9. Ubebyggede arealer, hegning og beplantning.

1.

Ubebyggede arealer, der ikke benyttes til adgangsveje, P-pladser, stier og torvearealer, skal anlægges og beplantes samt vedligeholdes som have.

2.

Alle hegn skal være levende hegn. Hegn skal placeres 0,5 m fra vejskel og 0,5 m fra stiskel.

Undtaget fra ovenstående er nabohegn imellem 2 grunde. Her er hegnslovens almindelige bestemmelser gældende.

3.

Der etableres et 10 m bredt beplantningsbælte mod center- og erhvervsområdet. Inderhave.

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.

1.

Samtlige nye boliger i området skal tilsluttes et fælles-antenneanlæg, som skal drives sammen med andre grundejerforeninger. (ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted). Der må ikke på ejendommen etableres nogen form for udendørs antenne.

2.

Varmeforsyning af området må kun ske ved naturgas.

Der er forbud mod boligopvarmning og varmtvandsopvarmning med elektricitet (undtaget herfra er dog energisystemer, der betragtes som vedvarende).

Til sekundær opvarmningsformål må etableres brændeovne og pejse.

§ 11. Grundejerforening, beboerforening.

1.

Der skal for området etableres en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanens område.

2.

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 12. Eventuelle tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke:

- a) foretages ændringer af den eksisterende landbrugsdrift, etableres ny bebyggelse m.v., før der er opnået tilladelse hertil fra landbrugsministeriet om op-


hævelse af landbrugspligten.

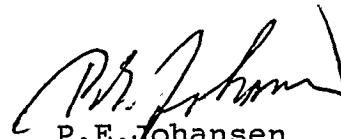
§ 13. Ophævelse af byplanvedtagt.

Den under 15.12.1979 tinglyste lokalplan LY 1 ophæves i lokalplanområdet.

I henhold til kommuneplanlovens § 27 vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Sydals kommunalbestyrelse den 11.11.1987


 Thomas Jacobsen
 borgmester


 P.E. Johansen
 kæmner

Til tinglysningsdommeren
 6400 Sønderborg

Nærværende lokalplan begæres tinglyst på matr.nr. 26 og 248 Lysabild.

Hørup den 18.11.1987

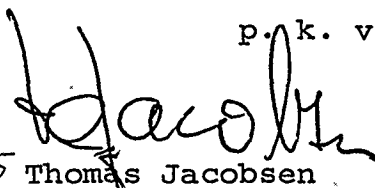
p. k. v.

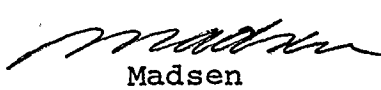
INDFØRT I DAGBOGEN FOR
 CIVILRET TEN I SØNDERBORG

20.11.87 17079

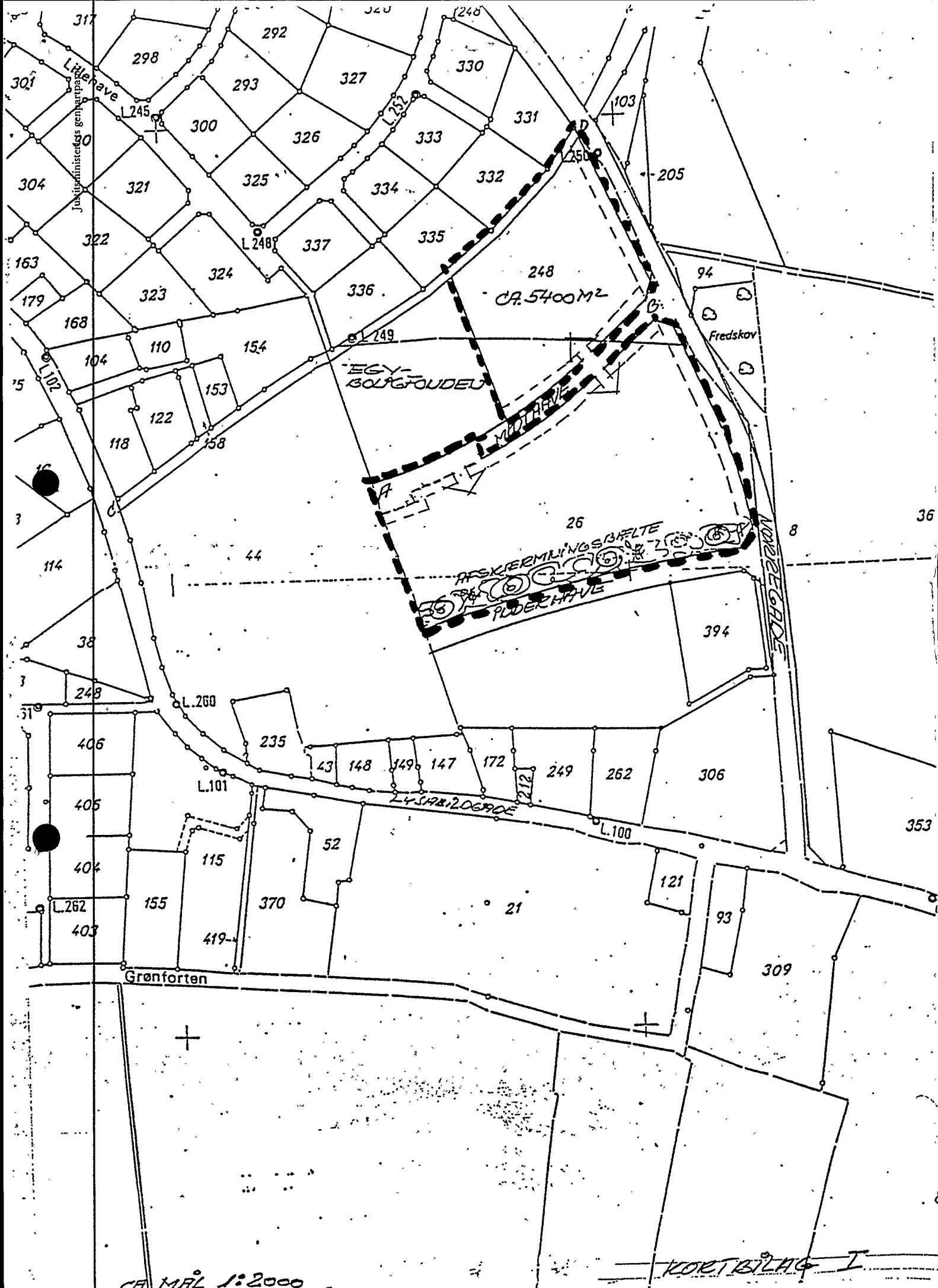
LYST.

AKT NR. H-255


 Thomas Jacobsen
 borgmester


 Madsen
 kommuneingeniør

ERIK BERTELSEN
 overassistent



CA. MÅL 1:2000

KORTBILAG I