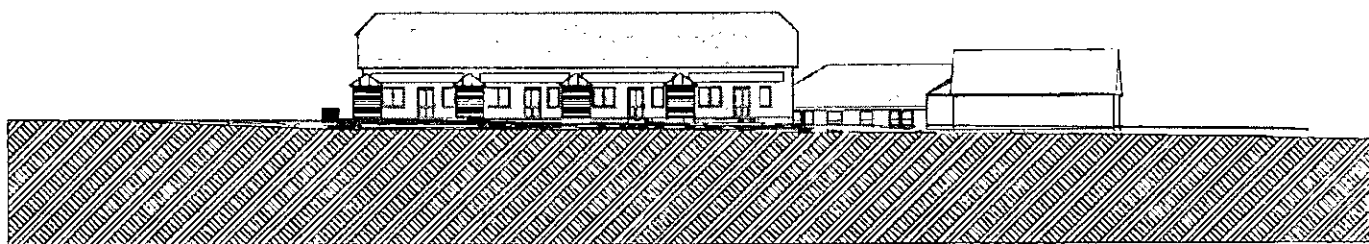


Lokalplan nr. 189

for et boligområde ved Nørregade

Adresse: Gundersmose, Nørregade 7, Guderup.



Nordborg Kommune 2002

Hvad er en Lokalplan?

En lokalplan er den eneste plantype, som byrådet kan anvende til at fastlægge bindende bestemmelser om anvendelse og bebyggelse på de enkelte arealer i kommunen.

Der skal ifølge planloven udarbejdes en lokalplan, inden der udføres et større bygge- eller anlægsarbejde, foretages væsentlige nedrivninger eller ændringer i anvendelsen af en ejendom.

Der kan altid udarbejdes en lokalplan, når byrådet skønner, at det er nødvendigt.

I en lokalplan kan byrådet fastlægge nærmere retningslinier for placering og udformning af et areals anvendelse, bygninger, friarealer, veje og stier, samt for bevaring af bevaringsværdige huse og bymiljøer. Bestemmelserne skal medvirke til, at et område anvendes og udformes under hensyntagen til de eksisterende omgivelser og i overensstemmelse med den øvrige planlægning i kommunen.

Offentliggørelse

Inden byrådet vedtager en lokalplan endeligt, offentliggøres et forslag til lokalplan i 8 uger, således at borgerne kan sætte sig ind i forslaget og få mulighed for at kommentere det og fremsætte ændringsforslag.

Når byrådet har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt, hvorefter den tinglyses og får bindende virkning for grundejere og brugere i området.

Ændringer af eksisterende forhold, f.eks. om- og nybyggeri eller ændret anvendelse af bestående ejendomme, skal være i overensstemmelse med lokalplanens intentioner.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre betydende ændringer i en lokalplan efter planens godkendelse.

Kommuneplanen

Kommuneplanen for Nordborg Kommune indeholder rammer, som lokalplanen skal udarbejdes inden for. En lokalplan er desuden byrådets redskab til at sikre gennemførelsen af kommuneplanen.

Fremlæggelse

Dette lokalplanforslag er offentligt fremlagt i perioden fra den 25. september til den 20. november 2002. Eventuelle ændringsforslag, bemærkninger eller indsigelser til lokalplanforslaget skal indsendes skriftligt til:

Nordborg Kommune
Teknik og Miljø
Mads Clausens Vej 13
6430 Nordborg

Yderligere oplysninger kan indhentes hos Peter Mølgaard, Teknik og Miljø på tlf. 74 15 16 67 / e-post: molgaard@nordborg.dk

Lokalplan nr. 189

- for et boligområde ved
Nørregade 7 i Guderup

*Lokalplanen er udarbejdet i juli 2002 af
Arkitekttegnestuen Bent Brink, Kollund
i samarbejde med Teknik og Miljø i
Nordborg Kommune.*

Indholdsfortegnelse

Baggrund	6
Områdets beliggenhed	6
Fremtidige forhold	7
Regionplan	8
Kommuneplan	8
Forsyningsforhold	8
Vej/parkeringsforhold	8

Bilag:

Tekstbilag 1

Kortbilag 1

Kortbilag 2

Lokalplan nr. 189	9
- for et boligområde ved Nørregade.. ..	9
§ 1 Lokalplanens formål.....	9
§ 2 Område og zonestatus	9
§ 3 Områdets anvendelse.....	9
§ 4 Udstykning	9
§ 5 Bebyggelse	9
§ 6 Ubebyggede arealer og hegn	10
§ 7 Vej- og stiforhold	11
§ 8 Parkering	11
§ 9 Ledningsanlæg og antenner.....	11
§ 10 Ibrugtagning	11
§ 11 Tilladelser.....	11
§ 12 Midlertidige retsvirkninger	11
§ 13 Endelige retsvirkninger	11
§ 14 Vedtagelsespåtegning.....	12

Lokalplanområdets placering
Målforhold 1 : 2000

Baggrund

Områdets beliggenhed

Lokalplan 189 omfatter den nedlagte smedie med tilhørende bolig på Nørregade 7 i Guderup.

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 2103 m² og er beliggende i Guderups blandede bolig- og centerområde.

Lokalplanområdet omfatter følgende del af matr. nr. 117, 135 og 149 Guderup, Egen, Nordborg.



Eksisterende forhold

De eksisterende bygninger på lokalplanområdet er fjernet.

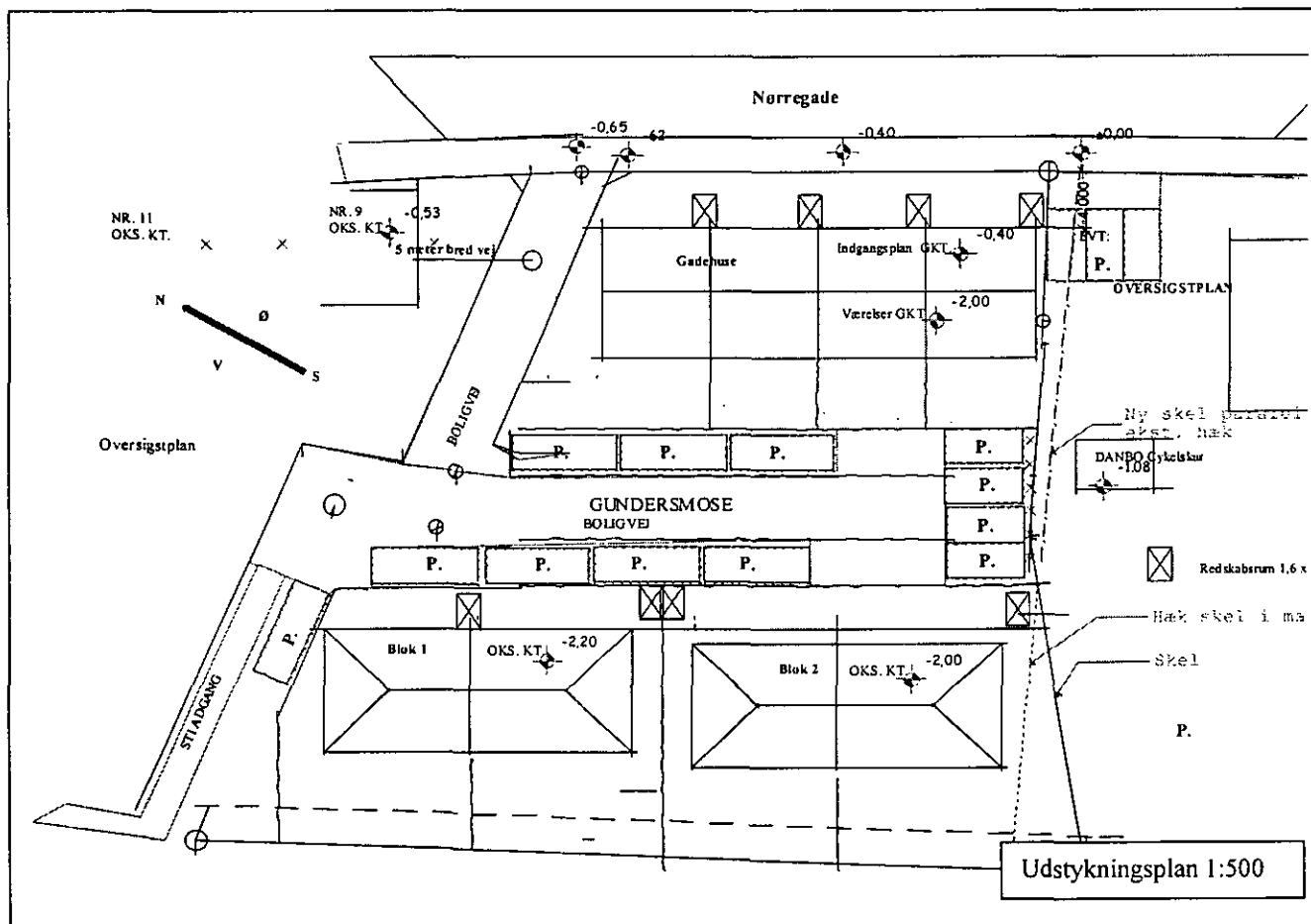
Den omgivende bebyggelse på naboejendommene er: Ungdomsboliger på Nørregade 3 – 5. På Nørregade 11 ligger et nyopført miljøcenter. På Nørregade 9 ligger en ældre beboelsesejendom.

Fremtidige forhold

Lokalplanen skal sikre, at lokalplanområdet kan omdannes til et boligområde omfattende 8 boliger, der tænkes opført i én etape. Byggeriet kommer til at bestå af 4 stk. gadehuse, der opføres sammenhængende. Resten bliver 4 rækkehuse sammenbygget 2 og 2.

Boligernes vejadgang sker via privat fællesvej til Nørregade.

Der etableres P-pladser ved boligerne.



Regionplan

I regionplanen er området udlagt til eksisterende byzone.

Kommuneplan

Området anvendes til bolig- og centerfunktioner. Butikker og fremstillingsvirksomheder må kun finde sted i bebyggelsens stueetage.

Det fastsættes i rammerne, at området anvendes til boligområde. I boligområdet er det muligt at drive liberalt erhverv. Der skal udarbejdes en lokalplan for planområde 01-G1. Lokalplan nr. 189 er udarbejdet inden for rammerne af bestemmelserne for område 01-G1 Del af G1 (Trappen) er omfattet af lokalplan 108.

Forsyningsforhold

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan. Planområdet ligger inden for et eksisterende fælleskloakeret opland. For at begrænse belastningen af kloaksystemet med regnvand fra tage mv. skal tagvand fra de planlagte boliger nedsives lokalt inden for området i stedet for at ledes til eksisterende fælleskloak. Overfladevand fra vej og parkeringsareal ledes i eget system til fælleskloak.

Lokalplanområdet er ifølge regionplanen 2001-2012 – retningslinie 5.1.2 beliggende indenfor indvindingsoplandet for Guderup vandværk, og da lokalplanområdet er beliggende midt i Guderup by og tidligere har været bebygget, finder kommunen, at det er forsvarligt at bygge ny boligbebyggelse på området, uden at det giver risiko for forurening af grundvandet.

Lokalplanområdet skal ifølge regionplanen vandforsynes fra Guderup Vandforsyning. Lokalplanområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser og inden for kildefeltet til Guderup Vandforsyning.

Ny bebyggelse skal varmforsynes med naturgas.

Der er i lokalplanen anført bestemmelser om, at der ikke vil blive tilladt opsætning af private udendørs antenner eller paraboler mv. på boligerne.

Vej/parkeringsforhold

Det planlagte byggeri skal vejforsynes fra Nørregade via privat fællesvej.

Der etableres P-pladser ved boligerne.

Servitutter

Der tinglyst en vejbyggelinie langs Nørregade. Nordborg Kommune skal give dispensation fra linien inden byggeriet kan tillades. Der er endvidere tinglyst en kloakledning, der er placeret i den fremtidige boligvej.

Servitutterne er ikke til hinder for lokalplanens vedtagelse.

Jordforurening

Ejendommen Nørregade 7 er tilmeldt Oliebranchens Miljøpulje, da der er mistanke om, at grunden er forurennet.

Da arealanvendelsen ændres til en mere miljøfølsom anvendelse bør, det undersøges om de aktiviteter, der tidligere har været på grunden har medført en forurening.

Det fremgår af jordforureningslovens §71, at "Såfremt der under bygge- og jordarbejder på et areal, der ikke er kortlagt, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses. Tilsvarende gælder på et kortlagt areal, såfremt den konstaterede forurening ikke er beskrevet i kortlægningen. Forpligtigelsen påhviler ejendommens ejer og den, der udfører, eller lader udføre det pågældende arbejde".

Lokalplan nr. 189

- for et boligområde ved Nørregade.

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Formålet med lokalplanen er:

- at området omdannes til et attraktivt boligområde
- at den nye bebyggelse på 8 private andelsboliger kan tilføre området nye kvaliteter med et nutidigt byggeri.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1.
- 2.2 Lokalplanen omfatter del af følgende matr. nre. 117, 135 og 149 Guderup, Egen, Nordborg Kommune.
- 2.3 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål og til de faciliteter, der naturligt hører hjemme i et boligområde, f.eks. fælleshus og legeplads. Der opføres 4 stk. sammenhængende gadehuse samt 4 stk. rækkehuse sammenhængende 2 og 2.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Der må kun oprettes nye ejendomme i overensstemmelse med udstykningsplanen på kortbilag 2. Der må endvidere arealoverføres real mellem matr. nr. 117 og 135, så skellet bliver oprettet.

§ 5 Bebyggelse

- 5.1 Bebyggelsen placeres i overensstemmelse med bebyggelsesplanen på kortbilag 2.
- 5.2 Bybyggelsesprocenten i lokalområdet må ikke overstige 45.
- 5.3 Ny bebyggelse kan opføres i en etage med udnyttet tagetage.
- 5.4 Bebyggelsens facadehøjde må ikke overstige 3 m ved opførelse af bebyggelse i én etage med udnyttet tagetage.

Bebyggelsens facadehøjde må ikke overstige 5,50 m ved opførelse af bebyggelse i 1 etage med udnyttet tagetage.

Facadehøjden måles fra terræn til skæring mellem facade og tagflade.

Bebyggelsen mod Nørregade opføres som gadehuse i forskudt plan.

- 5.7 Tages hældning må ikke overstige 45 grader ved opførelse af bebyggelse i én etage såvel som i 1 etage med udnyttet tagetage.
- 5.8 Bebyggelsen skal have en fælles arkitektonisk, materiale- og farvemæssig ensartethed.
- 5.9 Ydervægge skal fremstå enten som blank teglmur eller som pudset eller skuret murværk.
- 5.10 Tage dækkes med tagsten. Mindre facdepartier og tagdele samt altaner kan fremstå i andre materialer, f.eks. glas, træ, metal eller granit.
- 5.11 Vinduer med lys ramme i træ, alu eller pvc.
- 5.12 Opføres beboelsesbygninger nærmere skel en 2,5 m skal bygningen opføres med brandmur.

§ 6 Ubebyggede arealer og hegn

- 6.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning eller befæstelse gives et ordentligt udseende.
- 6.2 Nye hegn må kun etableres som levende hegn. Dog må hegn langs Nørregade opføres som lave træhegn i maksimalt 0,8 m. højde.

§ 7 Vej- og stiforhold

- 7.1 Området vejforsynes fra Nørregade via privat fællesvej. Der laves adgangsvej ad eksisterende tilkørsel.
- 7.2 Privat fællesvej mellem Smedevænget og Nørregade bibeholdes.
- 7.3 Vej- og stiareal inden for området udlægges som private fællesveje.

§ 8 Parkering

- 8.1 Der skal etableres 1,5 P-plads pr. bolig der placeres som vist på kortbilag 2.

§ 9 Ledningsanlæg og antenner

- 9.1 Alle ledningsanlæg herunder til vejbe-lysning skal fremføres i jorden.
- 9.2 Der må ikke opsættes private udendørs antenner, paraboler mv. på de enkelte bygningsdele.
- 9.3 Afløbsledninger til spildevand føres til off. ledningsnet.
- 9.4 Regnvand fra tage nedsives gennem faskine.
- 9.5 Regnvand fra veje og parkeringsarealer ledes via afløb til off. ledning.
- 9.6 Bygninger i området skal tilsluttes naturgasforsyningen.

§ 10 Ibrugtagning

- 10.1 Ibrugtagning af byggeriet kræver:
- At byggeriet er færdigmeldt
 - At der er sket tilslutning til gasforsyning, el, vand og offentlig kloak
 - At området er tilsluttet offentlig vej
 - At der er etableret forsvarlig mulighed for brandslukning
 - At de 4 gadehuse beliggende ved Nørregade er opført.

§ 11 Tilladelser

- 11.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået følgende tilladelser:
- Byggetilladelse fra Nordborg Kommune.
 - Dispensation fra vejbyggelinie fra Nordborg Kommune.

§ 12a Midlertidige retsvirkninger

Efter forslag til en lokalplan er offentliggjort må ejendomme indenfor området ikke bebygges eller i øvrigt udnyttets på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold.

§12a udgår når planen bliver endeligt vedtaget.

§ 12b Endelige retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger indtræder ved planens offentliggørelse.

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens §18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, jf. planlovens § 19, stk. 1.

Dispensation kan kun meddeles efter forudgående naboorientering, medmindre byrådet skønner, at en forudgående orientering er af underordnet betydning for de personer og foreninger, der efter bestemmelsen normalt skal orienteres, jf. planlovens § 20.

Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan. En ny lokalplan skal ligeledes fremlægges til offentlig debat i 8 uger.

§ 13 Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan nr. 189 er vedtaget af
Nordborg Byråd, den 10. september 2002.



Jan Prokopek Jensen
Borgmester



Lisbeth Binderup
Direktør

Lokalplan nr. 189 er endeligt vedtaget af
Nordborg Byråd, den 10. december 2002.



Jan Prokopek Jensen
Borgmester

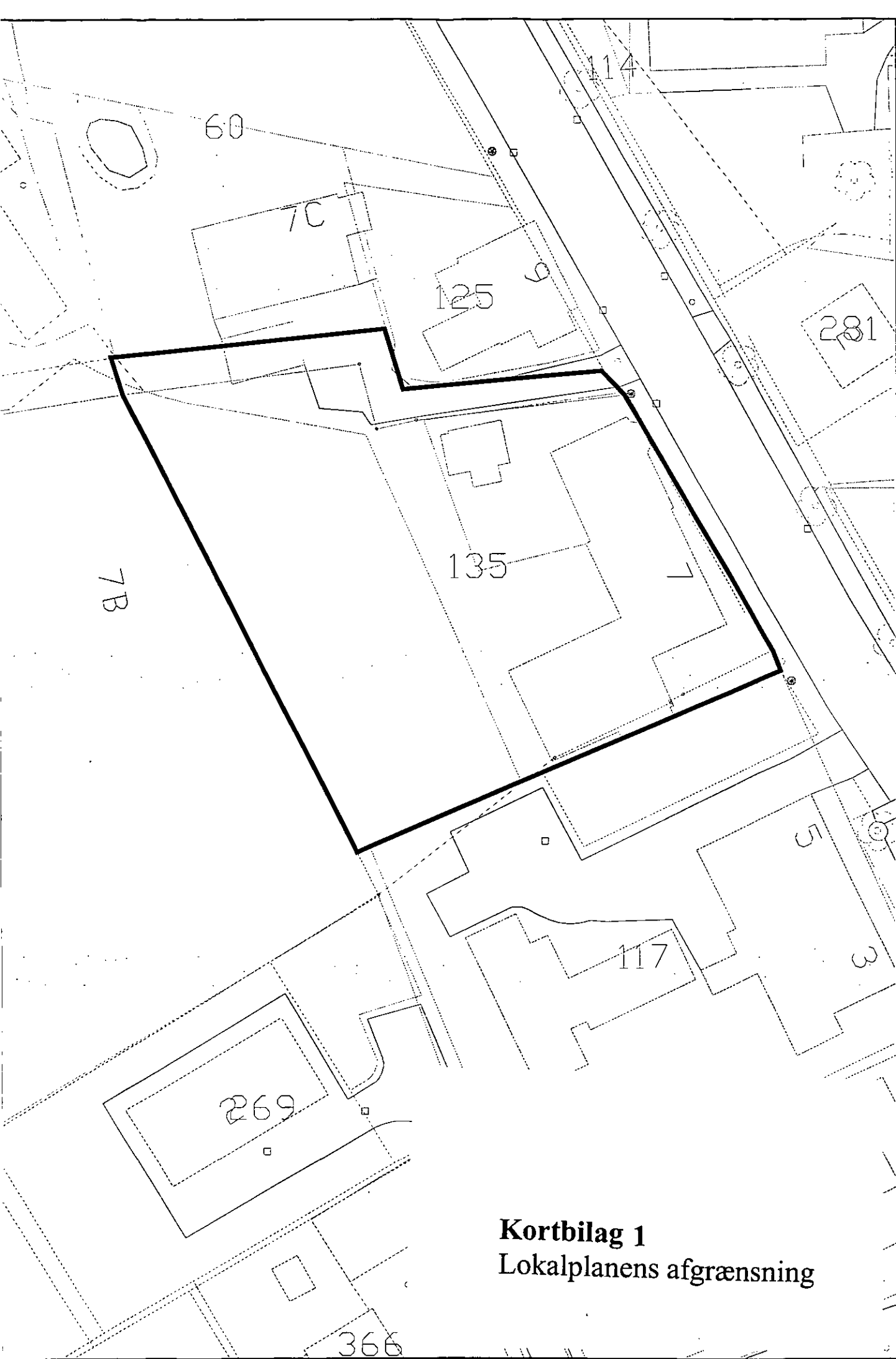


Lisbeth Binderup
Kommunaldirektør

Bilag I

Restrummelighed for boliger

	Byom- dannelse ha	Byzone ha	Kommune- plan ha	Region- plan ha	I alt ha	Ubebygge- ligt ha	Reel restrum- melighed ha
Guderup	0,0	1,6	10,5	10,5	12,1	0,0	12,1
Svenstrup	0,0	2,6	0,0	0,0	2,6	0,0	2,6
Havnbjerg	0,0	9,8	0,0	0,0	9,8	2,1	7,7
Nordborg	2,2	17,0	20,4	0,0	39,8	6,1	33,7
I alt	2,2	31	30,9	10,5	64,3	8,2	56,1



Kortbilag 1
Lokalplanens afgrænsning

04-12-2013

13/26916



Orientering om ændret varmeforsyning

I lokalplanens redegørelse og § 10.1 fremgår det, at der er naturgasforsyning i området, og at der er tilslutningspligt til naturgas. Da området efter lokalplanens tilblivelse er blevet udlagt til fjernvarmeforsyning, er der i overensstemmelse med varmeforsyningsloven ikke længere mulighed for tilslutning til naturgas.

Hvad betyder den ændrede varmeforsyning i praksis?

Ændringen har kun betydning ved opførelse af nybyggeri og ved ændringer af varmeforsyning på ejendomme i lokalplanområdet. I de tilfælde er der ikke tilslutningspligt til naturgas, men derimod til den kollektive varmeforsyning, der er udlagt i Varmeplan Sønderborg. I 2013 er dette fjernvarme.

Ændringen har ikke nogen betydning for eksisterende varmeforsyning, der fortsættes som hidtil.

Spørgsmål

Hvis du er i tvivl om reglerne for varmeforsyningen på din ejendom, er du velkommen til at kontakte Sønderborg Kommune.

Sønderborg Kommune
Plan

Rådhusvej 10
6400 Sønderborg
T 8872 4072
planafdeling@sonderborg.dk
www.sonderborgkommune.dk

Version 2.1