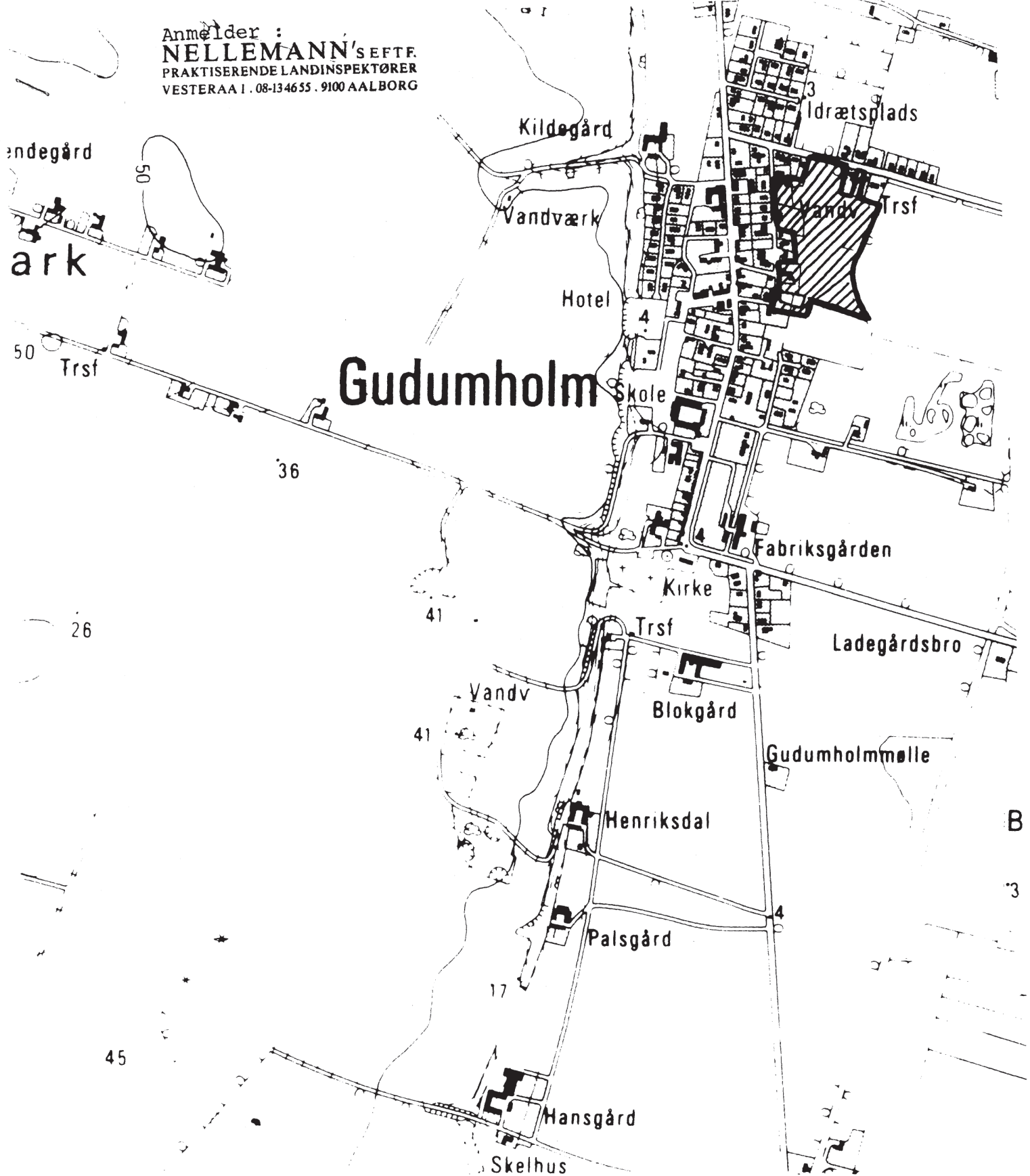


Anmelder :
NELLEMANN'S EFTF.
PRAKTISERENDE LANDINSPEKTØRER
VESTERAA I . 08-134655 . 9100 AALBORG



SEJLFLOD KOMMUNE

LOKALPLAN

10.03.86

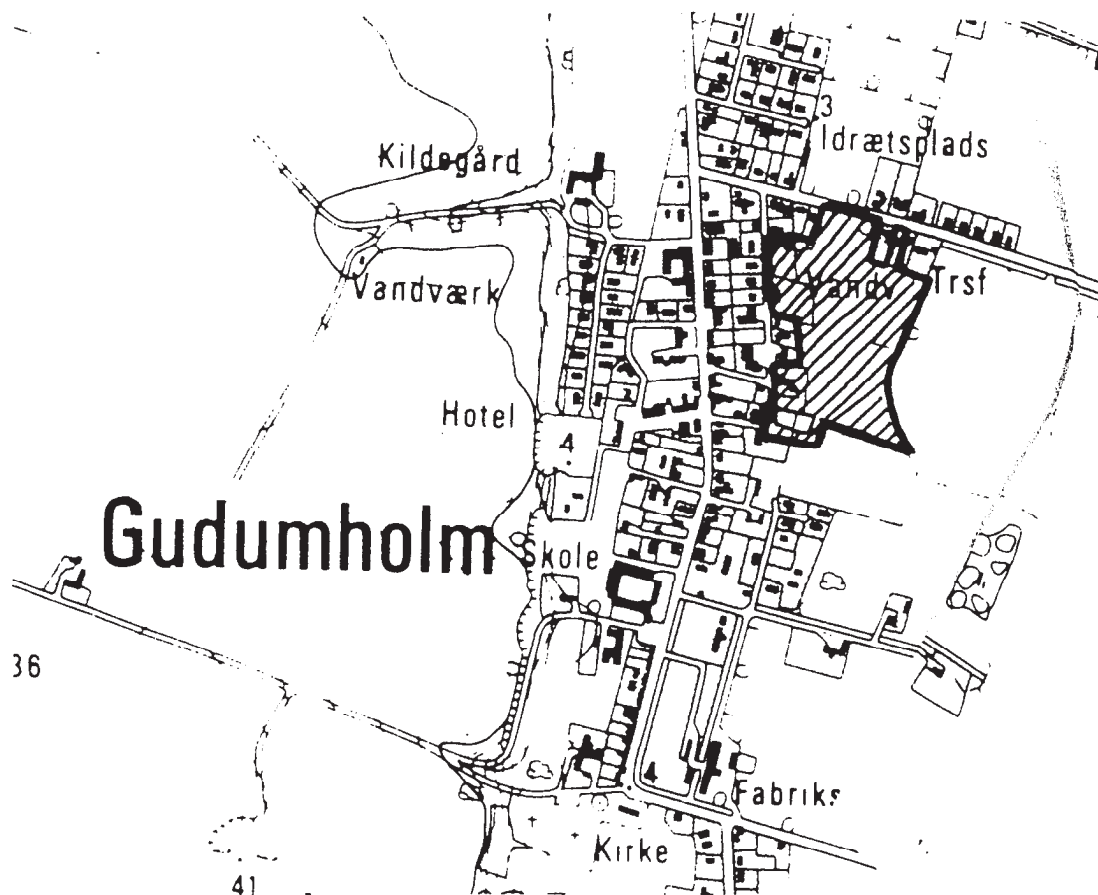
BOLIGOMRÅDE I GUDUMHOLM BY

1:10.000

1986

BEKENDTGØRELSE

Lokalplan nr. 10.03.86 for et boligområde i Gudumholm by.



Kommunalbestyrelsen har endeligt godkendt lokalplan 10.03.86 for et boligområde i Gudumholm by.

Lokalplanens formål er bl.a. at sikre, at området anvendes til boligformål.

Lokalplanen kan ses på teknisk forvaltning.

Sejlfjord kommunalbestyrelse den 15.10.1986.

Borgmester Kr. Schnoor.

Lokalplanforslag 10.03 Gudumholm.

HVAD ER EN LOKALPLAN

En lokalplan er et redskab til at fastlægge detaljerede bestemmelser om hvordan nye bygninger, grønne arealer, stier, veje og lignende skal placeres og udformes inden for et bestemt område. En lokalplan fastlægger endvidere hvad bygninger og arealer må bruges til.

Lovgrundlaget for en lokalplan er KOMMUNEPLANLOVEN.

Ifølge kommuneplanloven kan kommunalbestyrelsen altid beslutte at tilvejebringe en lokalplan. Desuden siger loven, at kommunalbestyrelsen skal tilvejebringe en lokalplan før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder, herunder større nedrivninger. Kommunen kan også udarbejde et forslag til lokalplan for at fastholde eller skabe et bestemt miljø indenfor et område. Med andre ord: Kommunen har "ret" og undertiden "pligt" til at lokalplanlægge.

Meningen med lokalplanpligten er at sikre større sammenhæng i byplanlægningen, samtidig med at borgerne i højere grad får mulighed for at deltage i og præge planlægningsarbejdet.

Det sker ved, at kommunalbestyrelsen er forpligtiget til at lægge alle lokalplanforslag frem til offentlig debat i mindst 8 uger, således at borgerne kan komme med kommentarer og ændringsforslag, inden lokalplanen vedtages endeligt i byrådet.

For at sikre, at der er sammenhæng mellem de enkelte lokalplaner pålægger kommuneplanloven kommunen at udarbejde en samlet, overordnet plan for hele kommune. En sådan KOMMUNEPLAN skal være offentliggjort senest to år efter at en plan for hele regionen er godkendt.

Når kommuneplanen er endeligt vedtaget, skal alle lokalplaner rette sig efter dens hovedintentioner.

Indtil en kommuneplan er godkendt, skal lokalplanerne rette sig efter de byplanmæssige aftaler, der er indgået mellem kommunen og Miljøministeriets planstyrelse. Aftalerne, der bygger på kommunens hidtidige byplanlægning, kaldes §15-RAMMER efter den paragraf i kommuneplanloven, hvori de omtales.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG OMRÅDE

Lokalplanen er udarbejdet for at sikre, at et område i Gudumholm øst for Parallelvej kan anvendes til boligformål, samt for at overføre området til byzone.

Lokalplanområdet udgør et ca. 5,5 ha stort område bestående af eksisterende bebyggelse og areal til fremtidig bebyggelse.

Lokalplanens afgrænsning er vist på kortbilag nr. 1.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanområdet forbeholdes til boligformål med henblik på bebyggelse med åben-lav boligbebyggelse.

Vejadgangen til området sker dels fra Stadionvej og dels fra Grønningen.

Lokalplanen indeholder endvidere nogle bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering, ydre fremtræden m.v. Herudover er der medtaget bestemmelser om beplantning og udlæg til fælles opholdsarealer. Disse bestemmelser er medtaget, for at give området et harmonisk udseende og et grønt præg.

Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet under ét og for den enkelte parcel må ikke overstige 25.

Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage og udnyttet tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Drift, vedligeholdelse og renholdelse af de udlagte fællesarealer overlades til en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor området.

Denne grundejerforening skal endvidere forestå vedligeholdelse af veje og stier indenfor området i det omfang, disse ikke overtages som offentlige veje af Sejlflod kommune.

Endelig indeholder lokalplanen bestemmelser om tilslutningspligt til kollektiv varmforsyningsanlæg og antenneanlæg.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING:

1. Kommunens §15-rammer.

Området er ikke omfattet af kommunens §15-rammer.

Der er således ikke overensstemmelse mellem lokalplanen og §15-rammerne. Lokalplanen kan derfor kun gennemføres, såfremt Nordjyllands amtsråd godkender det tillæg nr. 19 til §15-rammerne, som er bilagt redegørelsen. Tillægget indeholder det nødvendige for, at lokalplanen kan gennemføres. Når amtsrådet har godkendt tillægget, kan kommunalbestyrelsen vedtage lokalplanen endeligt.

2. Kommuneplanforslaget.

Lokalplanområdet er omfattet af det af kommunalbestyrelsen godkendte forslag til kommuneplan.

Området er i kommuneplanforslaget omfattet af et område til boligformål benævnt Bo.6 under Gudumholm by.

Der er overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanforslagets bestemmelser for området.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, 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 krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at der ikke ændres ved 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.

Lokalplanen indeholder i pkt. 2.2 bestemmelse om at en del af området overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af Lov om frigørelsesafgift og Lov om tilbudspligt.

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter kommuneplanlovens §22 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til at udnytte den del af området der er beliggende i byzone, i overensstemmelse med forslaget.

En forudsætning herfor er, at kommuneplanlovens bestemmelser om mindste grundstørrelse, om maksimal bebyggelsesprocent og om maksimal bebyggelseshøjde og etageantal overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra forslagets offentliggørelse og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, dog højst indtil et år efter forslagets offentliggørelse.

SEJLFLOD KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 10.03. 1986

for et område øst for Parallelvej i Gudumholm.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område.

1.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål at sikre området til boligbebyggelse, og at få fastlagt de detaljerede bestemmelser, som skal være gældende for anvendelse og bebyggelse af det i afsnit 2 nævnte område, samt at overføre området til byzone.

2.

OMRÅDE- OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matr. nr.:

11 co, 11 q, 11 cp, 11 p, 11 l, 11 cq og del af 11 bv, 11 aæ, 11 bc, alle Gudum by, Gudum, samt 37 b, 37 c og 37 d alle Lillevorde by, Lillevorde, samt alle parcel-
ler der herefter udstykkes fra de nævnte ejendomme indenfor lokalplanens område.

2.2 Med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det på kortbilag nr. 1 med lodret skravering viste areal til byzone.

3.

OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Området må kun anvendes til boligformål.

Bebyggelsen må kun bestå af åben-lav helårsbebyggelse.

3.2 På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig.

- 3.3 Sejflod kommunalbestyrelse kan give tilladelse til at der på hver ejendom drives et sådant erhverv, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,
- at erhvervet udføres af den der bebor den pågældende ejendom,
 - at det pågældende erhverv 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 erhvervet ikke medfører ulemper for de omboende,
 - at erhvervet ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommene må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

- 3.4 Indenfor området kan opføres transformerstationer til områdets forsyning, når de ikke har mere end 30 m^2 bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

4.

UDSTYKNINGER

- 4.1 Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste retningsgivende udstykningsplan. - Med henblik på opførelse af dobbelthuse kan det på kortbilag nr. 1 med priksignatur viste område dog udstykkes i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag nr. 3 viste retningsgivende udstykningsplan, hvorved grundstørrelsen kan komme under 700 m^2 .

5.

VEJ-, OG STIFORHOLD

- 5.1 Der udlægges areal til nye veje og stier med en beliggenhed, som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.

Alle nye veje udlægges i en bredde af 8 m.

Alle vejene afsluttes med en vendeplads med en placering og i et omfang, som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.

Alle viste stier udlægges i en bredde af 4 m.

- 5.2 Til stierne må der kun være adgang for gående og cyklende færdsel.
- 5.3 Der udføres hastighedsdæmpende foranstaltninger med en placering som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.
- 5.4 Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.
- 5.5 Vejadgangen til området skal ske dels fra Stadionvej og dels fra Grønningen, som vist på kortbilag nr. 1. Ved adgangsvejenes tilslutning i henholdsvis Grønningen og Stadionvej skal der etableres overkørsler.
- 5.6 Langs Stadionvej pålægges byggelinier i en afstand af 5 m fra vejskel.
- 5.7 Langs øvrige veje og stier pålægges byggelinier i en afstand af 2,5 m fra vejskel. Garager og carporte må dog ikke placeres nærmere vejskel end 5 m.
- 5.8 For garager og udhuse gælder, at de kan opføres i nabo- og stiskel, når omstændighederne taler herfor.
- 5.9 Parkering af køretøjer med en større længde end 6 m - f.eks. last- og varevogne samt anhængere må ikke finde sted inden for lokalplanens område.
- 5.10 Langtidsparkering af campingvogne og både må ikke finde sted på vejarealerne inden for lokalplanens område.

LEDNINGSANLÆG

- 6.1 Kabler til telefon, fællesantenneanlæg og el-ledninger, herunder ledninger til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men alene udføres som jordkabler.
- 6.2 Større udendørs, private antenneanlæg må ikke opstilles.

BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom og for området under ét må ikke overstige 25.
- 7.2 Bygninger må ikke opføres med mere end én etage og udnyttelig tagetage.
- 7.3 Ingen del af en bygnings ydervæg eller tag må gives en højde der overstiger 8,5 m målt efter reglerne i bygningsreglementet.

BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.
- 8.2 Beboelsesbygningernes ydervægge skal opføres i teglsten eller lignende materiale, dog kan gavltrekanterne udføres i træ.
- 8.3 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer og farver, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
- 8.4 Blanke eller reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes. På den del af en bygnings tagflade, der evt. indrettes til energibesparende foranstaltninger (solfanger eller lign.), kan dog med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde, anvendes andre materialer.

UBEBYGGEDE AREALER, HEGN OG BELYSNING

- 9.1 De på kortbilag nr. 2 viste fællesarealer (grønne områder) må ikke udstykkes til bebyggelse, men skal udlægges som fælles opholdsareal for områdets beboere.
- 9.2 De på kortbilag nr. 2 viste fælles opholdsarealer indrettes til leg og ophold, og beplantes og tilsås med græs efter en af kommunalbestyrelsen godkendt plan.
- 9.3 Ubebyggede arealer på såvel bebyggede som ubebyggede ejendomme skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende og friholdes for generende ukrudt, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.
- 9.4 Terrænreguleringer på mere end + 0,50 m i forhold til det skitserede terræn må ikke finde sted nærmere skel end 2,50 m uden naboens samtykke og kommunalbestyrelsens godkendelse.
- 9.5 Hegn i naboskel og langs veje, stier og fællesarealer skal etableres som levende hegn i ikke over 1,8 m højde. - Som hækplante kan vejledende peges på Spirea Vanhouttei eller Spirea Cineria (Arguta Compacta).
- 9.6 Grundejerne har fuld hegnspligt og fuld vedligeholdelsespligt. Dette gælder også mod veje, stier og fælles opholdsarealer samt mod områdets østgrænse.
- 9.7 I områdets afgrænsning mod øst skal hegnet etableres som en tæt buskbeplantning med enkeltstående træer. Hegnet skal etableres efter en af kommunalbestyrelsen nærmere udarbejdet beplantningsplan.

- 9.8 Hegn langs veje, stier og fællesarealer skal plantes i en afstand af mindst 30 cm fra skellinien, og således at bevoksningen til enhver tid kan holdes indenfor skellinien.
- 9.9 Vejbelysning i området må kun etableres som parkbelysning med standere af en type godkendt af kommunalbestyrelsen.

10.

GRUNDEJERFORENING

- 10.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanens område.
- 10.2 Grundejerforeningen kan, på eget initiativ eller efter påbud fra kommunalbestyrelsen, optage eller sammenlægges med omliggende områder eller grundejerforeninger.
- 10.3 Grundejerforeningen skal oprettes senest når 50% af de udstykkede parceller er solgt, eller når kommunalbestyrelsen kræver det.
- 10.4 Grundejerforeningen skal vederlagsfrit modtage skøde på det under pkt. 9 nævnte fælles opholdsareal samt de i pkt. 5 nævnte veje og stier i det omfang disse ikke overtages af det offentlige.
- 10.5 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i pkt. 10.4 nævnte fælles opholdsarealer samt vedligeholdelse og renholdelse, herunder snerydning og glatførebekæmpelse, af de i pkt. 10.4 nævnte veje og stier.
- 10.6 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 11.1 Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter kommunalbestyrelsens anvisning.
- 11.2 Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet fællesantenneanlægget for Båndbyen.
- 11.3 Ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før de under pkt. 9.1 og 9.2 nævnte fællesarealer og de under pkt. 9.7 nævnte hegn er etableret i et omfang fastlagt af kommunalbestyrelsen.

LOKALPLANENS OVERHOLDELSE

- 12.1 Før noget byggeri inden for området påbegyndes, eller en ejendoms hidtidige anvendelse ændres, skal der forelægges kommunalbestyrelsen tegninger, der viser:
- Grunden og dens omgivelser,
 - Bygningernes facader, størrelse, form og indretning, ligesom den påtænkte anvendelse af bygningerne og grunden skal oplyses, således at kommunalbestyrelsen kan påse overensstemmelse med lokalplanen.

DISPENSATION FRA OG ÆNDRINGER I LOKALPLANEN

- 13.1 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 gennem lokalplanen.

VEDTAGELSESPÅTEGNING


Således vedtaget af Sejlflod kommunalbestyrelse den
30. april 1986.

P.k.v.



K. Schnoor

Borgmester


/ Frede Fisker
Kommunaldirektør

I henhold til §27 i lov om kommuneplaner vedtages for-
anstående lokalplan endeligt.


Sejlflod kommunalbestyrelse den 27. aug. 1986

P.k.v.



K. Schnoor

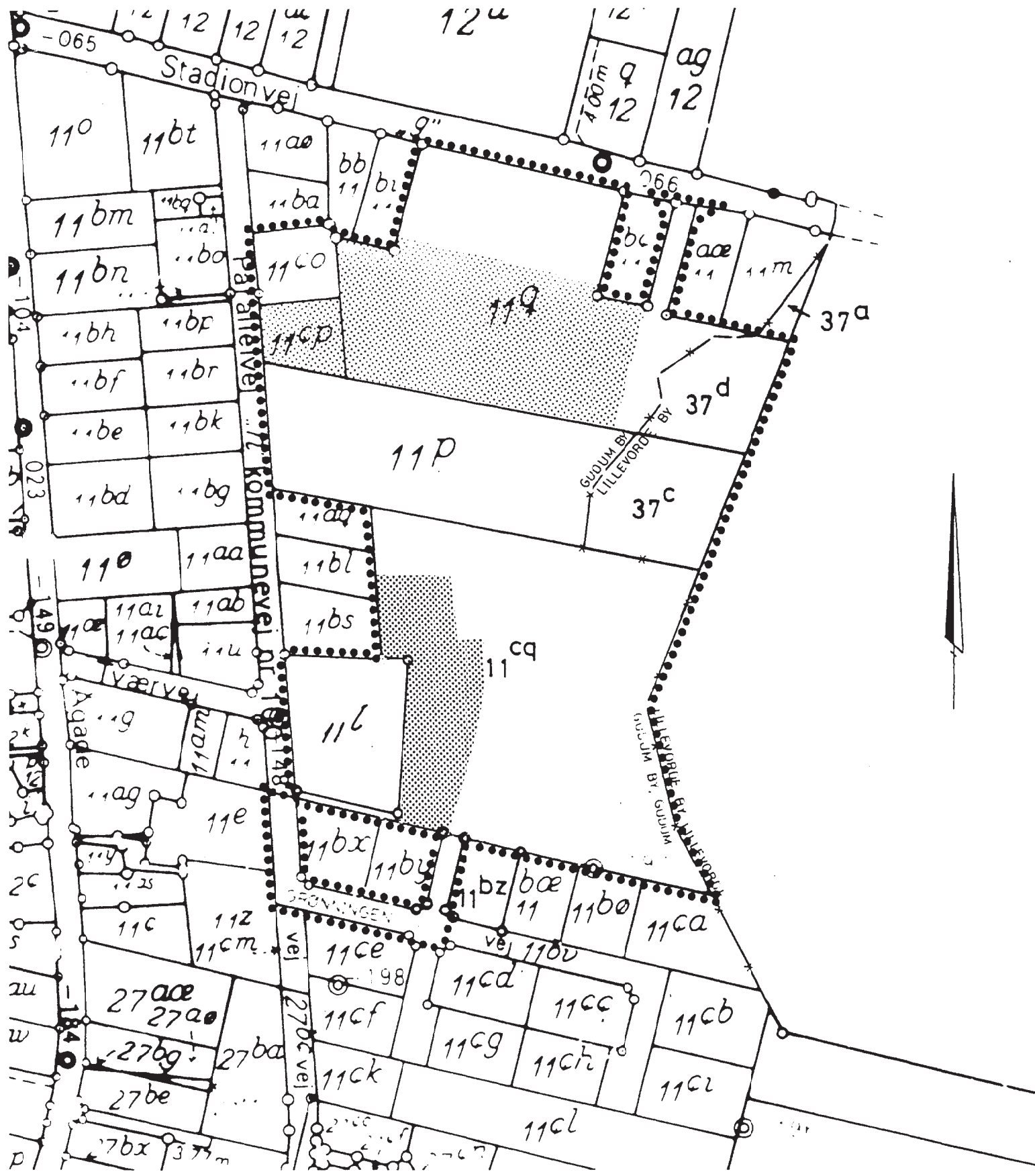
Borgmester


/ Frede Fisker
Kommunaldirektør.

Nærværende lokalplan begæres tinglyst på matr.
nr. 11^l, 11^p, 11^q, 11^{aæ}, 11^{bc}, 11^{bv}, 11^{co}, 11^{cp}
11^{cq} Gudum by, Gudum og matr.nr. , 37^c og 37^d
Lillevorde by, Lillevorde.

Aalborg, den 3. november 1986.

Tom Thykjar
landinspektør



NELLEMANN'S EFTF.
 PRAKTISERENDE LANDINSPEKTØRER

VESTERAA 1 . TLF. 08 - 13 46 55 . 9100 AALBORG

LOKALPLAN NR. 10.03.1986 FOR SEJLFLOD KOMMUNE
 BOLIGOMRÅDE ØST FOR PARALLELVEJ I GUDUMHOLM
 LOKALPLANKORT

KORTBILAG NR. 1



NELLEMANN'S EFTF.
PRAKTISERENDE LANDINSPEKTØRER

VESTERAA 1 TLF 08-13 46 55 9100 AALBORG

LOKALPLAN NR. 10.03.1986 FOR SEJLFLOD KOMMUNE
RETNINGSGIVENDE UDSYKNINGSPLAN

KORTBILAG NR 2



NELLEMANN'S EFTF.
PRAKTISERENDE LANDINSPEKTØRER

VESTERAA I TLF 08-13 46 55 9100 AALBORG

LOKALPLAN NR. 10.03.1986 FOR SEJLFLOD KOMMUNE
RETNINGSGIVENDE UDSYKNINGSPLAN FOR DOBBELTHUSE

KORTBILAG NR. 3

TILLÆG NR. 19 TIL § 15 - RAMMERNE
BOLIGOMRÅDE I GUDUMHOLM

SEJLFLOD KOMMUNE

TILLÆG NR. 19 TIL SEJLFLOD KOMMUNES §15-RAMMER.

I henhold til § 15 stk. 2 i lov nr. 287 af 26. juni 1975 om kommuneplanlægning, fastsættes herved følgende bestemmelser som midlertidige rammer for indholdet af lokalplaner, som tilvejebringes for arealer indenfor det på vedhæftede kort-bilag afgrænsende område i Gudumholm:

GUDUMHOLM

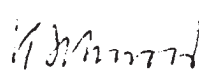
Område til boligformål.

For område nr. 63 gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:


En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre,

- at områdets anvendelse fastlægges til boligformål (åben-lav boligbebyggelse),
- at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 25 både for området under ét og for den enkelte parcel,
- at bebyggelsen ikke opføres med mere end én etage og udnyttet tagetage, og
- at området overføres til byzone.

Sejflod kommunalbestyrelse, den 30. april 1986.


K. Schnoor
Borgmester.

Henhører til Nordjyllands amtskommunes skrivelse af - 1 OKT. 1986 - vedrørende godkendelse i medfør af kommuneplan - lovens § 15 af rammer for indholdet af lokalplaner.


Frede Fisker
Kommunaldirektør.

