

STEMPELMÆRKE
RESEN
SKIVE

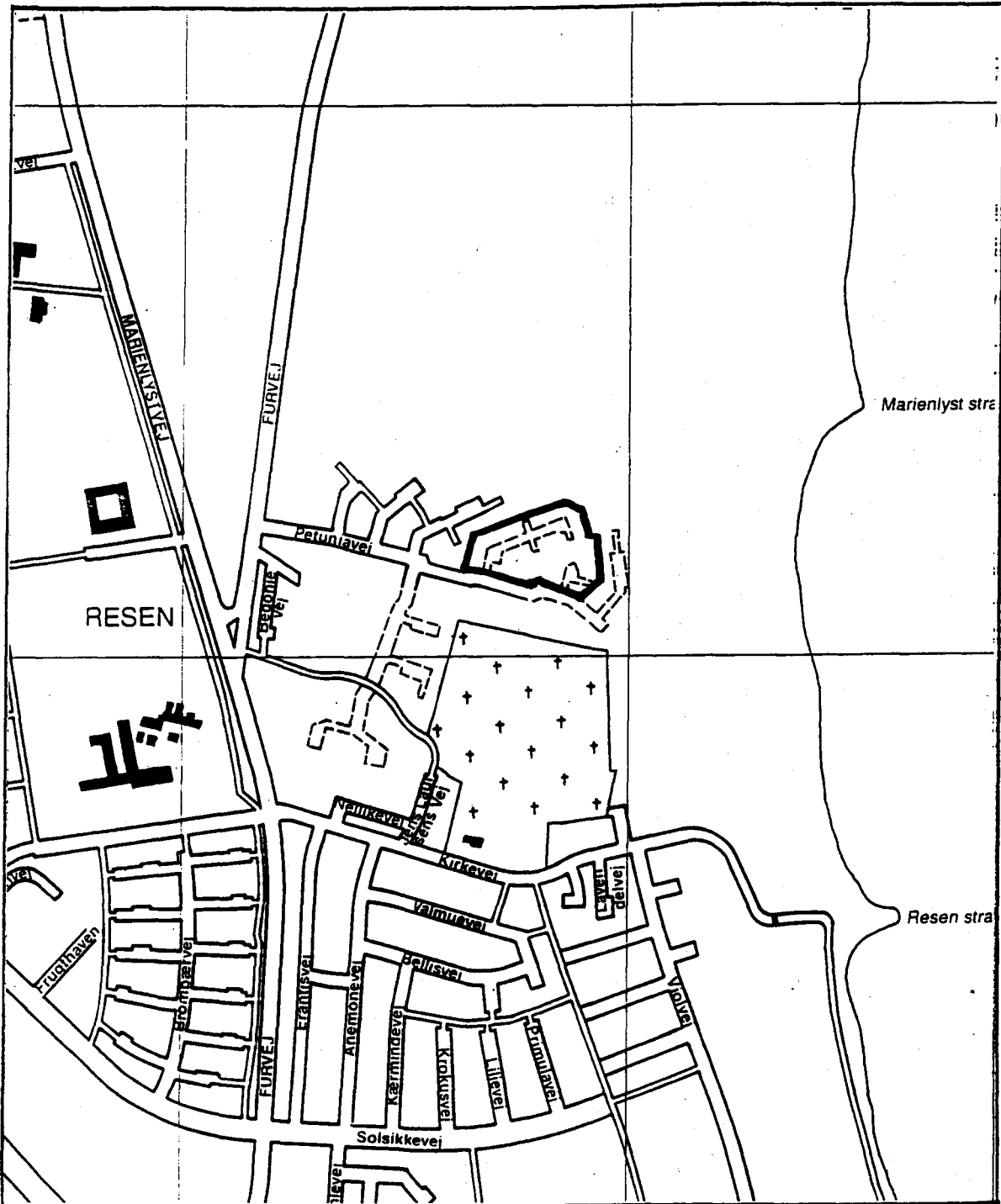
KUN GYLDIGT MED AFSTEMNING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT
L 159608

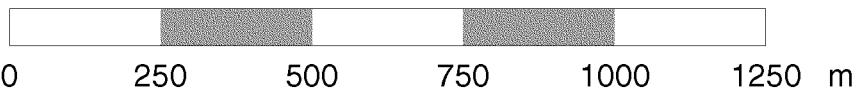
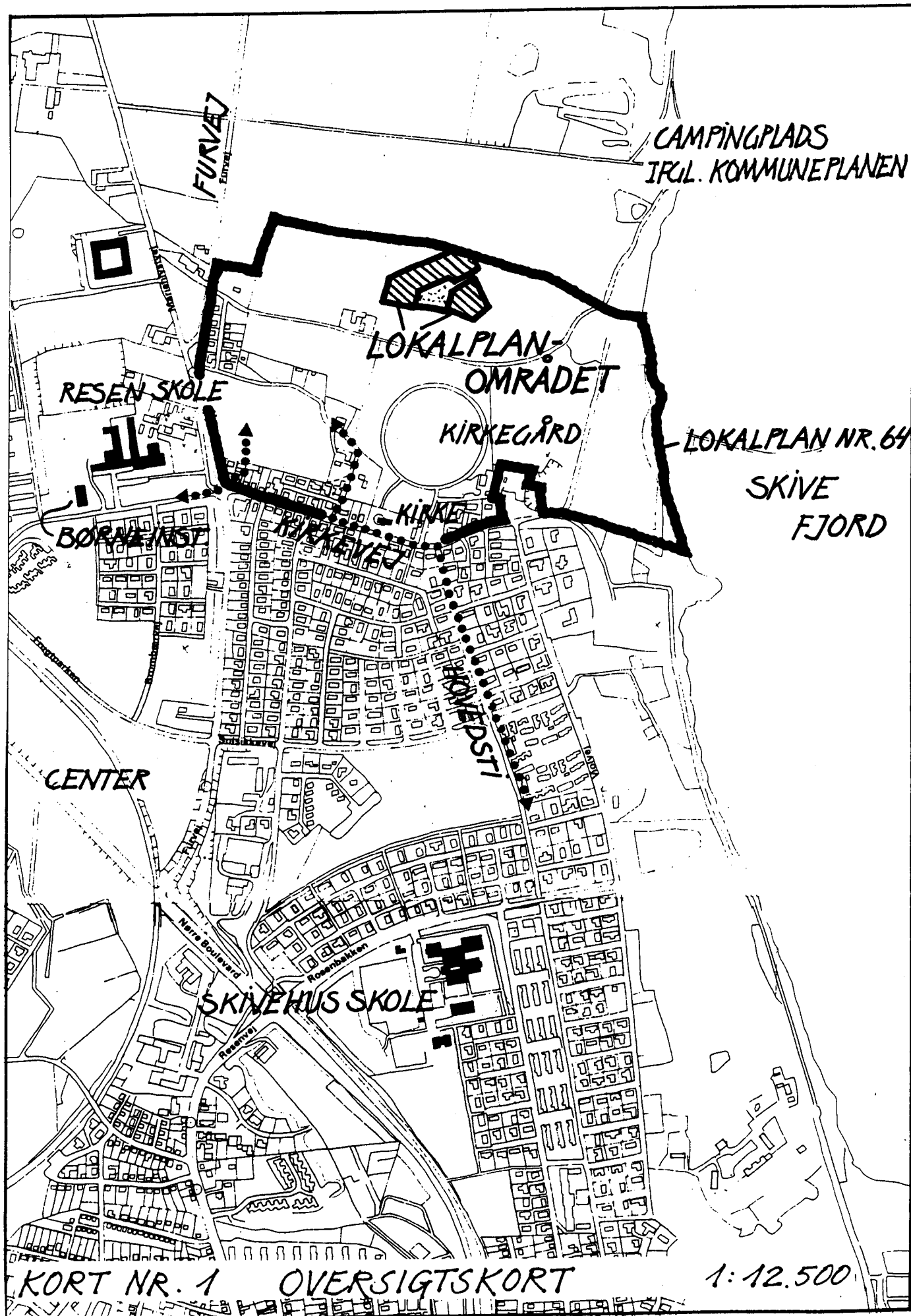
26.03.96 14:52
0000750,00
342937 BN 01

Skive kommune

Lokalplan nr.64.1

Et område til åben-lav boligbebyggelse ved
Petuniavej i Resen.





Lokalplan nr. 64.1 - Et område til åben-lav boligbebyggelse ved Petunia-vej i Resen.

INDLEDNING.

Lokalplan nr. 64, for et område til boliger i Resen, åbner mulighed for, at udstykke op til 75 grunde til åben-lav boligbebyggelse(parcelhuse), samt at opføre en tæt-lav bebyggelse i form af ca. 170 boliger, i princippet som vist på strukturplanskitsen på side 2.

For godt halvdelen af grundene til åben-lav boligbebyggelse, indeholder lokalplan nr. 64, bl.a. bestemmelse om at boligbebyggelsen, skal opføres med en taghældning på 45°, med mulighed for udnyttelig tagetage.

Af forespørgsler fra potentielle købere af grunde, inden for området, fremgår tydeligt, at der for tiden ikke er efterspørgsel efter boliger i 1½ etage(45° taghældning).

Da det har vist sig, at være svært at sælge de grunde, der var omfattet af bestemmelsen om 45° taghældning, besluttede Skive byråds plan- og bygningsudvalg i 1994, at lempe bestemmelsen således, at der nu åbnes mulighed for dispensation, til bebyggelse med taghældning på 30°, hvis dette måtte ønskes.

Dette ændrede administrationsgrundlag er indarbejdet i lokalplanen.

Efterfølgende har det endvidere vist sig, at efterspørgslen efter parceller til tæt-lav boligbebyggelse, i form af f.eks. andelsboliger og almennyttige boliger, er mere beskeden end forventet, da lokalplan nr. 64 blev vedtaget i 1988, og da de allerede byggemodnede parcelhusgrunde inden for området enten er solgt eller reserveret, åbner lokalplanen mulighed for at inddrage de 2 nordligste storparceller som var udlagt til tæt-lav boligbebyggelse(delområderne B11 og B12 i lokalplan nr. 64), således, at der istedet kan udstykkes yderligere 19 parcelhusgrunde inden for området.

LOKALPLANENS INDHOLD.

Lokalplanen omfatter et areal på knap 21.000m², som er en del af matr. nr. 16a og 24ag, Resen, Skive Jorder.

Inden for området åbnes mulighed for udstykning af 19 parceller på mellem 700m² og 950m².

Boliger skal opføres som fritliggende bebyggelse.

Der er vejadgang til området fra Petuniavej. Boligparcellerne er placeret omkring 2 blinde boligveje, som tænkes udformet på en sådan måde, at bilister, cyklister og fodgængere kan færdes sammen på arealerne.

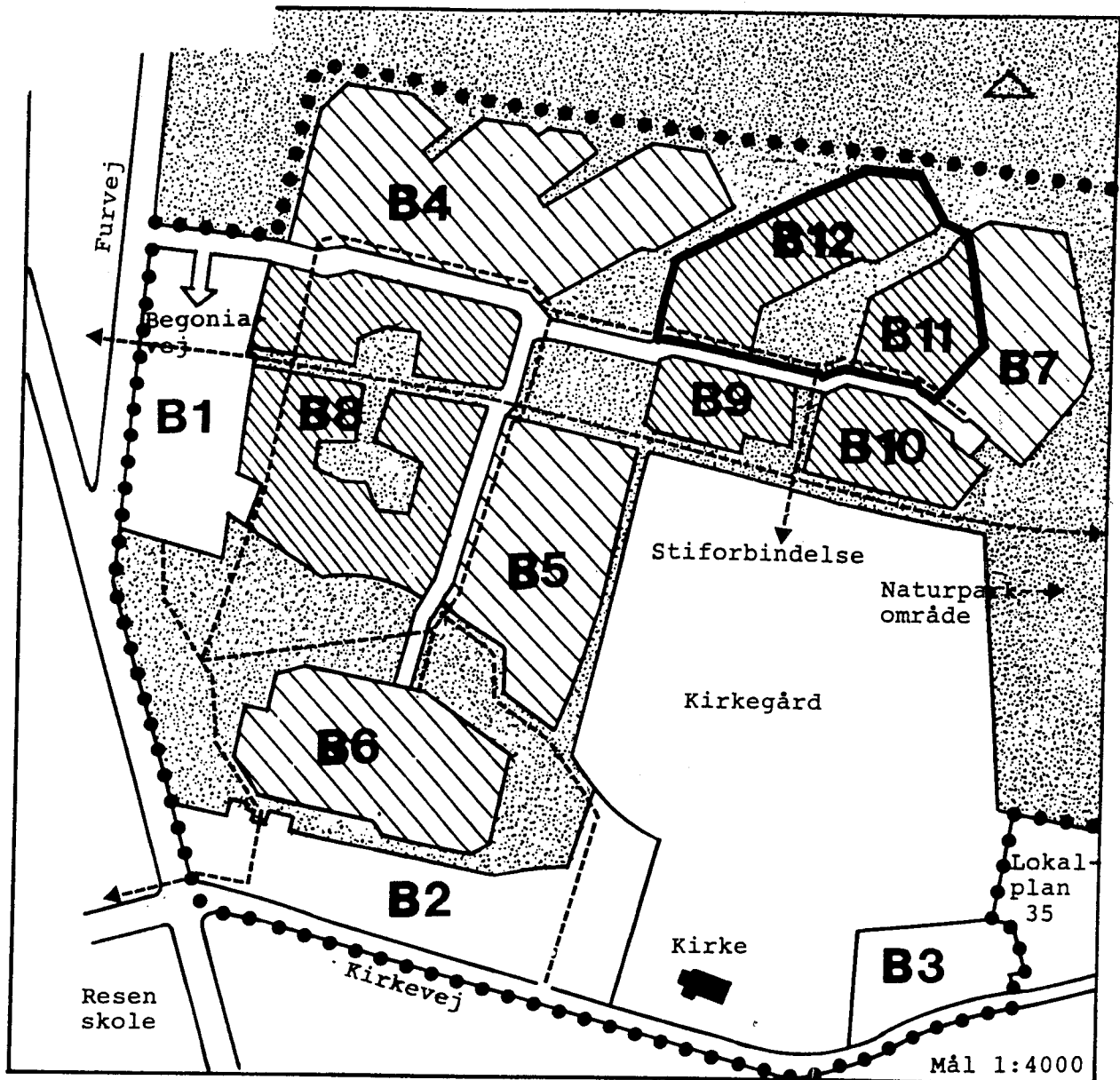
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplanens område er beliggende i den nordlige del af Skive by, nærmere betegnet den nord-østligste del af den nye bydel ved Petuniavej i Resen (se oversigtskortet), som er omfattet af lokalplan nr. 64.




I lokalplan nr. 64, er detaljeret redegjort for de overordnede planlægningsmæssige forhold. Da lokalplanen kun har til formål at ændre en mindre del af lokalplan nr. 64, således at der inden for lokalplanens område åbnes mulighed for at udstykke 19 parcelhusgrunde istedet for 50-60 tæt-lav boliger, henvises til redegørelsen i lokalplan nr.64.

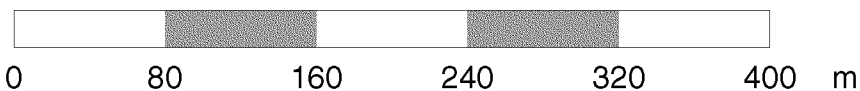
Lokalplanen er i overensstemmelse med varmeplanen for Skive kommune. I lokalplanen

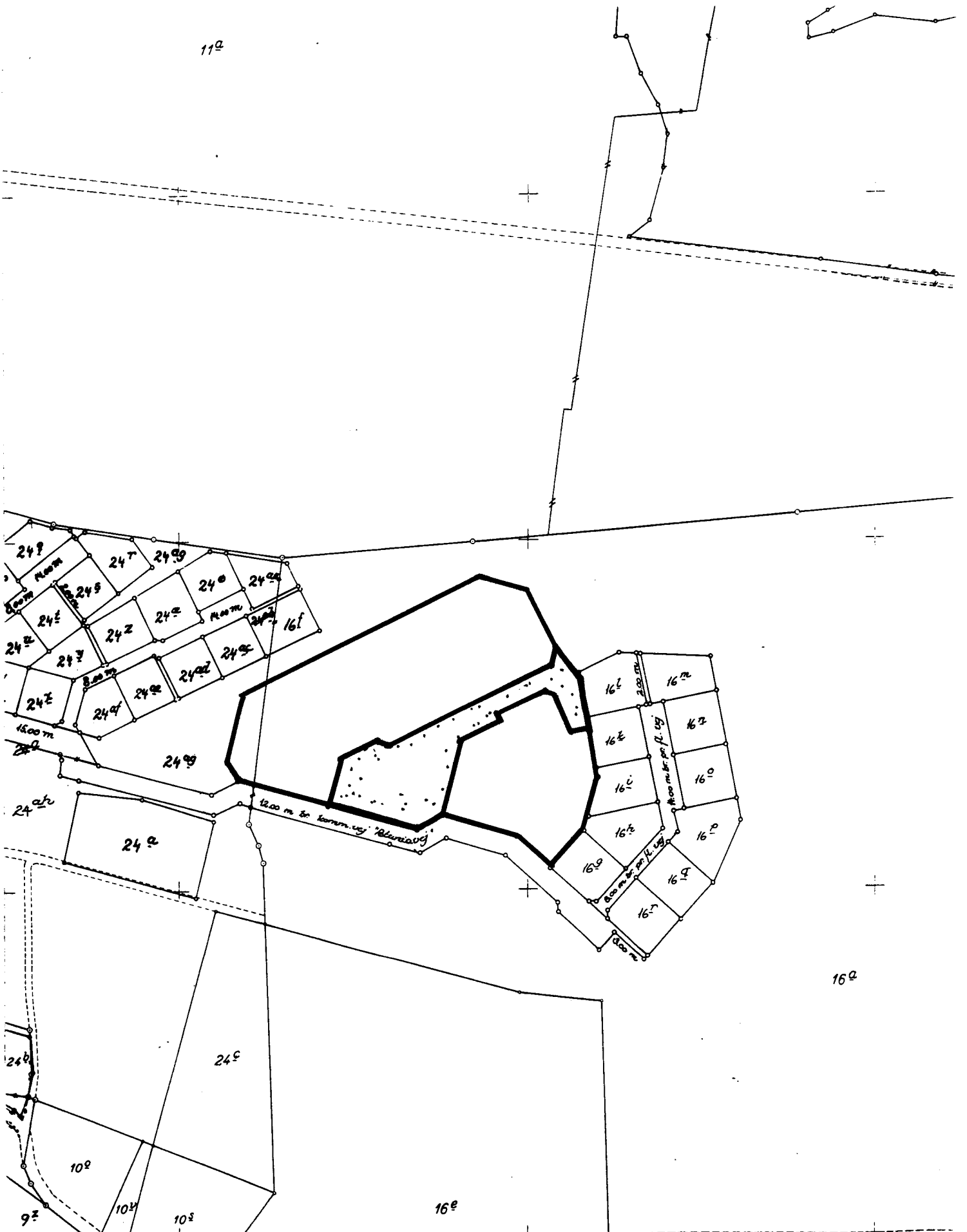
fastlægges, at boligerne i området skal tilsluttes kollektiv varmforsyning, i form af naturgas.
 Lokalplanen er i overensstemmelse med spildevandsplanen for Skive kommune.
 Elforsyningen vil ske fra S.F.G.H. Vandforsyningen vil ske fra Skive kommunes vandværk.



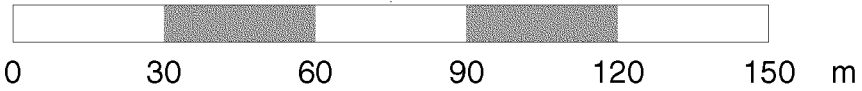
STRUKTURPLANSKITSE

-  Aben-lav boligbebyggelse
-  Tæt-lav boligbebyggelse
-  Sti





Kort nr.1



Matrikelkort

Mål 1:2000

Lokalplan nr. 64.1 - Et område til åben-lav boligbebyggelse ved Petunia-vej i Resen.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER.

I henhold til Lov om planlægning (Lov nr.746 af 16. august 1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Lokalplanen har til formål, at ændre lokalplan nr.64, således, at der inden for en mindre del af planens område, delområde B11 og B12, som er udlagt til tæt-lav boligbebyggelse, istedet åbnes mulighed for, at udstykke 19 parcelhusgrunde.

§ 2. LOKALPLANENS OMRÅDE

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kort nr. 1, og omfatter en del af matr.nr.24~~ag~~ og 16~~a~~, Resen, Skive Jorder, samt alle parceller, der efter den 6.6.1995 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanområdet.

BEMÆRKNINGER.

Det fremgår af planlægningslovens § 15, hvad der kan træffes bestemmelser om i en lokalplan. Lokalplanens bestemmelser suppleres af bestemmelser i anden lovgivning, navnlig byggeloven (herunder bygningsreglement) og Lov om miljøbeskyttelse.

Efterspørgslen efter parceller til tæt-lav boligbebyggelse har været mere beskedent, end forventet i 1988, da lokalplan nr. 64 blev vedtaget af byrådet.

Da størsteparten af de allerede bygge-modnede grunde inden for området er enten reserveret eller solgt, åbner lokalplanen mulighed for, at der kan udstykkes yderligere 19 parcelhusgrunde, istedet for de 50-60 tæt-lav boliger som lokalplan nr. 64 åbnede mulighed for at opføre.

Ændringen medfører, efter byrådets opfattelse, ikke nogen ændring i intentionerne med lokalplan nr. 64, om at skabe et attraktivt boligområde, der udnytter områdets landskabelige kvaliteter, således at bebyggelsen fremtræder harmonisk og karakterfuldt, set fra det omgivende landskab.

Lokalplanen omfatter ca. 21.000m², som ejes af Skive kommune.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

3.1 Området må kun anvendes til boligformål.
Bebyggelsen må kun bestå af åben-lav bebyggelse, og der må kun opføres en bolig på hver ejendom.

3.2 Byrådet kan tillade, at der på ejendomme inden for området drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,

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

at, virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende,

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

Ejendomme må herudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

Det vil umiddelbart være tilladt at drive visse former for erhvervsvirksomhed i en bolig, f.eks. indehaverens egen udøvelse af liberale erhverv.

Bestemmelsen i § 3.2 åbner mulighed for etablering af andre erhvervstyper, der uden genevirkninger kan indpasses i området.

Der kræves i sådanne tilfælde en tilladelse fra byrådet.

§ 4. UDSTYKNING.

4.1 Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på kort nr.2, viste, retningsgivende udstykningsplan.

Da udstykningsplanen er retningsgivende åbner bestemmelsen mulighed for, at der kan foretages mindre korrektioner i forbindelse med den endelige projektering.

De viste grunde vil få en størrelse på mellem 700m² og 950m².

§ 5. VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD.

5.1 Der udlægges areal til nye veje, vendepladser, torve og stier, med en beliggenhed og i et omfang, i princippet som vist på kort nr.2.
Boligvejene udlægges i en mindste bredde af 8m.

De 2 boligveje tænkes anlagt med en relativ smal kørebane, med udvidelser på torve og pladser.

Veje, inden for området, får status af private fællesveje.

Færdselsarealerne udformes på en sådan måde, at bilister, cyklister og fodgængere kan færdes sammen på arealerne.

5.2 Vejadgang til de enkelte parceller, inden for området må kun ske fra de 2 bolig/adgangsveje.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

6.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom.

Ved bebyggelsesprocenten forstås etagearealets procentvise andel af grundstykkets areal.

6.2 Beboelsesbygninger skal, af hensyn dels til områdets udseende udadtil, dels til ønsket om karakterfulde boligveje og torve, opføres med en orientering som vist på kort nr.2.
Stiplet linie angiver bebyggelsens hovedretning.

Sigtet med bestemmelsen er at sikre bebyggelsens hovedretninger i forhold til veje og det omgivende landskab.

6.3 Bygninger skal holdes mindst 1,5m fra skel mod vej/sti/torv.

Denne bestemmelse sikrer plads til en række funktioner mellem bygning og skel mod vej/torv (trappe/rampe, opholdsplads m.v.).

6.4 Beboelsesbygninger på parceller som på kort nr.2 er angivet med en trekant, skal opføres med en taghældning på 30° eller 45° med udnyttelig tagetage.
På øvrige parceller må kun opføres bebyggelse i 1 etage med 30° taghældning.
Byrådet kan dog i særlige tilfælde godkende andre hældninger.

Bestemmelsen sigter dels mod at give så mange som muligt en udsigt, dels mod en harmonisk fremtræden, såvel set udefra landskabet, som fra den enkelte boligvej.
Bestemmelsen sigter først og fremmest mod huse med saddeltage. Bl.a. i forbindelse med forskudte huskropper, kan f.eks. en lavere taghældning give en arkitektonisk løsning.

- 6.5 Facadehøjden må ikke overstige 3m, over et for grunden fastsat eller i forbindelse med byggetilladelsen, godkendt niveauplan. Facadehøjder måles fra terræn eller det fastsatte niveauplan til den linie, der fremkommer ved tagfladens skæring med facadeplanet.
- 6.6 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5m.
- 6.7 Stuegulvets kote må ikke overstige 0,30m over terræn eller et, eller flere, for den enkelte grund fastlagte niveauplan(er). Bestemmelsen sigter mod at undgå store udsving i husenes ydre fremtræden m.h.t. deres højde over terræn, herunder også i forhold til omgivende veje/stier.
- 6.8 Garager og carporte må ikke placeres nærmere skel mod vej/sti/torv end den tilhørende boligbebyggelse. Ved placering af garager og carporte, skal der sikres plads til mindst 2 biler på hver ejendom.
- 6.9 Tage på boliger skal udføres med røde tegltagsten. Dele af tagfladerne kan forsynes med solfangere. Bestemmelsen sigter mod, at der opføres en karakterfuld bebyggelse, med særlige krav til de boligområder, som afgrænser bydelen ud mod det åbne land. I sidstnævnte sammenhæng er tagmateriale særligt betydningsfuldt.

§ 7. UBEBYGGEDE AREALER.

- 7.1 De på kort nr.2, med priksignatur viste arealer, må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsareal for områdets beboere. Byrådet kan tillade, at der indenfor omådet opføres mindre fælleshuse.
- 7.2 Terrænregulering nærmere nabo-skel end 1,0m og på mere end +/-1,0m i forhold til det eksisterende terræn, må kun foretages med byrådets godkendelse. Forud for en eventuel tilladelse til terrænregulering vil naboer i fornødent omfang blive orienteret.
- 7.3 Hegn mod fælles opholdsareal jfr. § 7.1, samt hegn mod veje og stier må kun etableres som levende hegn. Byrådet kan for en kortere år-

række give tilladelse til fast hegn.

- 7.4 Langtidshenstilling af campingvogne og større både samt hjemmeparkering af lastbiler og lignende må ikke finde sted på ejendommens ubebyggede arealer eller på vejarealer.

Som følge af at en del af grundene er forholdsvis små, eller har en fremtrædende beliggenhed, vil parkering af køretøjer m.v. som de nævnte, næppe kunne ske uden ulemper for naboer.

Sådanne ulemper er søgt hindret ved betemmelsen.

Bestemmelsen er ikke til hinder for kortvarig henstilling af f.eks. campingvogne i forbindelse med klargøring m.v.

I lokalplan nr. 64, er udlagt større, sammenhængende arealer til gæsteparkering, henstilling af affaldscontainer, campingvogne og lignende.

§ 8. FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE.

- 8.1 Samtlige boliger skal tilsluttes kollektiv varmforsyning i form af naturgas. Boligbebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

Bestemmelsen om, at området skal forsynes med naturgas, er i overensstemmelse med gældende varmeplan.

- 8.2 Endvidere skal samtlige boliger i området tilsluttes fællesantenne. Som følge heraf må udendørs antenneanlæg ikke etableres.

§ 9. GRUNDEJERFORENING.

- 9.1 Samtlige parceller har pligt til direkte medlemskab af den i § 12.1, i lokalplan nr. 64, nævnte, samlede grundejerforening.

- 9.2 Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse af det, i § 7.1 nævnte, fælles opholdsareal, og drift og vedligeholdelse af, det i § 8.2 nævnte fælles antenneanlæg, samt vedligeholdelse af boligveje, stier, torve og vendepladser.

§ 10. OPHÆVELSE AF
LOKALPLAN.

- 10.1 Den, af Skive byråd, den 23.2.1988, vedtagne lokalplan nr.64, for et område til boliger i Resen Nord, ophæves for den del af matr.nr.24^{ag}, og 16^a, Resen, Skive jorder, som indgår i nærværende lokalplan.

§ 11. RETSVIRKNINGER.

- 11.1 Et offentliggjort forslag til lokalplan har, efter § 17 i Lov om Planlægning, en foreløbig retsvirkning.
Efter loven må ejendomme inden for lokalplanområdet ikke bebygges eller iøvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold.

Lokalplanens foreløbige retsvirkninger gælder indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort - dog højst et år efter offentliggørelsen.

I følge § 18 i Lov om Planlægning må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser. Denne bestemmelse fastslår, at en lokalplan er bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før offentliggørelsen af forslaget til lokalplan - og som ikke er i overensstemmelse med denne - kan fortsætte som hidtil.

Da et forslag til lokalplan kan blive ændret ved byrådets endelige vedtagelse, omfatter bestemmelsen også bebyggelse og anvendelse af bebyggelse, der er i overensstemmelse med forslaget.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet tillade, at en ejendom bebygges eller udnyttes efter forslaget, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen m.v.

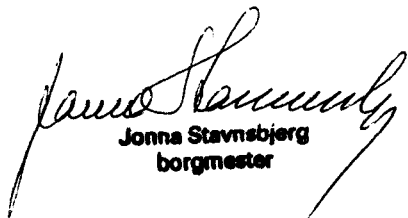
Lokalplanens retsvirkninger indtræder ved planens virkeliggørelse.


En lokalplan medfører ikke en handling til at ændre lovligt, bestående forhold, i overensstemmelse med lokalplanen.

VEDTAGELSE.

Foranstående forslag til lokalplan
nr. 64.1, er vedtaget af Skive
byråd den 29.6.1995.


SKIVE BYRÅD, den 5.7.1995
p.b.v.



Jonna Stavnsbjerg
borgmester


Ole Jørgen Jensen
teknisk direktør

Skive byråd har den 31.10.1995,
i henhold til § 27 i Lov om plan-
lægning, vedtaget foranstående
lokalplan endeligt.

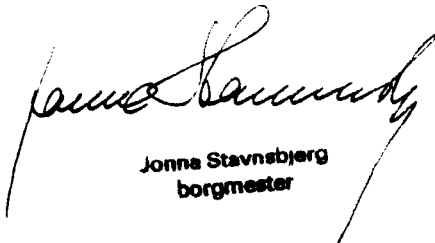
SKIVE BYRÅD, den 23.11.1995
p.b.v.



Jonna Stavnsbjerg
borgmester


Ole Jørgen Jensen
teknisk direktør

Nærværende lokalplan nr. 64.1 i
Skive kommune begøres tinglyst
på del af matr. nr. 24a og 16a
Resen, Skive Jorder, samt alle
parceller, der efter den 6.6.1995
udstykes fra de nævnte ejendomme.

SKIVE BYRÅD, den 15.3.199
p.b.v.


Jonna Stavnsbjerg
borgmester


Erik Hermansen
kommunaldirektør



Kort nr.2

Lokalplan nr. 64.1
for Skive kommune

Et område til åben-lav boligbebyggelse
ved Petuniavej i Resen.



Mål 1:2000