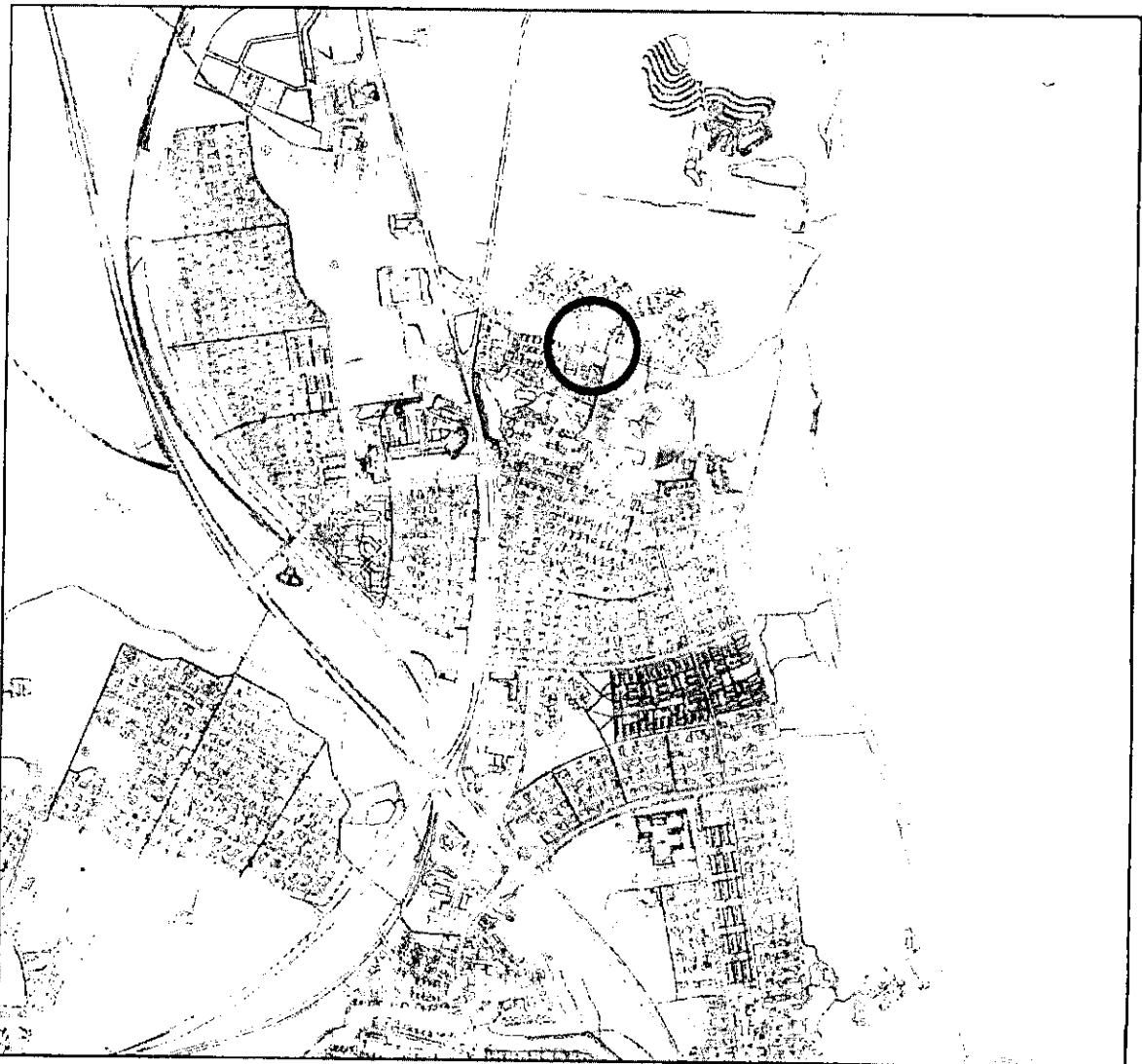


Skive Kommune

Lokalplan nr. 64.4

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



Teknisk Forvaltning – marts 2004

Hvad er en kommuneplan?

En kommuneplan er en sammenfattende plan for hele kommunen. Kommuneplanen består af en hovedstruktur for hele kommunen og rammer for lokalplaner for de enkelte dele af kommunen. Lokalplaner skal være i overensstemmelse med kommuneplanen. Kommuneplanen er ikke direkte bindende for den enkelte grundejer. Inden for byzonen kan byrådet dog modsætte sig, at der opføres bebyggelse eller ændret anvendelse af en ejendom, hvis bebyggelsen eller anvendelsen vil være i strid med kommuneplanens rammer for lokalplaner. Dette gælder dog ikke for ejendomme, som er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt (tidligere betegnelse for lokalplan), eller som i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.

Kommunalbestyrelsen skal i den første halvdel af den kommunale valgperiode offentliggøre en strategi for kommuneplanlægningen og heri redegøre for eventuel revision af kommuneplanen. Der kan tilvejebringes tillæg til kommuneplanen, for eksempel, hvis der er behov for i en lokalplan at åbne mulighed for noget, som støder mod bestemmelser i kommuneplanen. Forslag til ændringer i en kommuneplan skal offentliggøres i 8 uger.

Hvad er en lokalplan

En lokalplan er en plan for, hvordan et område kan anvendes og bebygges. En lokalplan indeholder bestemmelser om, hvad der må ske - og hvad, der ikke må ske i et område. Lokalplanen er direkte bindende for ejere og brugere af de ejendomme, som lokalplanen omfatter. Derfor tinglyses lokalplanen på de berørte ejendomme. Eksisterende lovlige forhold kan fortsætte som hidtil. Men skal der ændres anvendelse eller bygges nyt, må det kun ske i overensstemmelse med lokalplanen.

Ved offentliggørelse af et forslag til lokalplan skal der redegøres for lokalplanens indhold og sammenhæng med anden planlægning. Det er kun selve lokalplanen, det vil sige den del, der er opdelt i §§, der er bindende. Et forslag til lokalplan skal fremlægges offentligt i mindst 8 uger. Herved får naboer og andre interesserede lejlighed til at udtale sig om forslaget før byrådet eventuelt vedtager lokalplanen endeligt. Før der eventuelt dispenseres fra en lokalplan, skal ejere og lejere inden for lokalplanens område samt naboer have lejlighed til at udtale sig herom i mindst 2 uger.

Klager over de forskellige plantyper kan kun indbringes for anden administrativ myndighed (Naturklagenævnet), hvis der er tale om "retlige spørgsmål". Det vil sige om bestemmelserne har lovhjemmel og om planlovens bestemmelser om procedurer er overholdt. Skønsmæssige spørgsmål, for eksempel om planen er god eller dårlig, kan ikke påklages.

Planloven

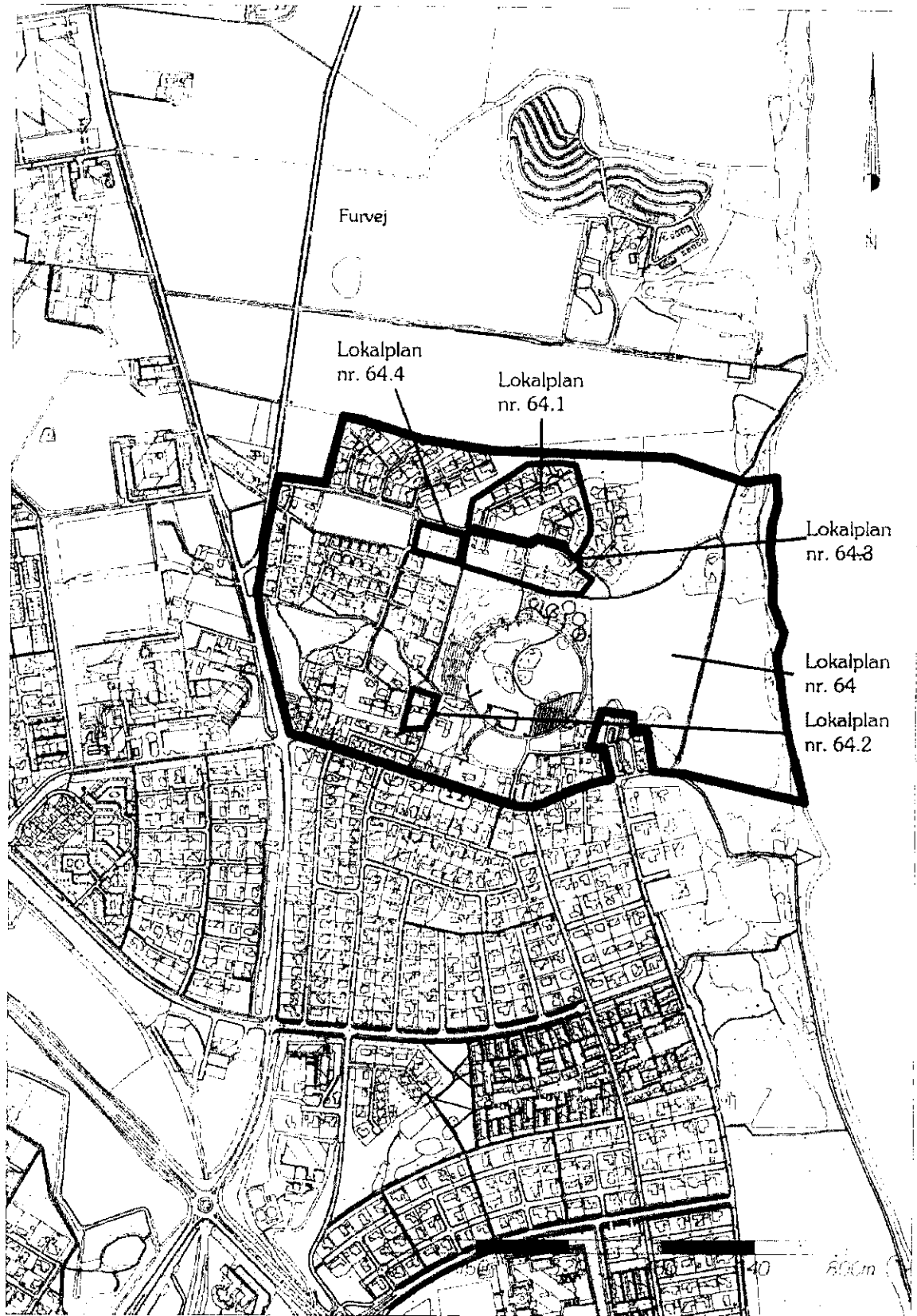
Lov om planlægning er grundlaget for både kommuneplanen og lokalplaner. Planloven blev vedtaget i 1991 som en sammenfatning af blandt andet lands- og regionplanlægning, kommuneplanloven samt lov om land- og byzoner. Loven er siden ændret flere gange.

Lokalplan nr. 64.4

Et område til åben-lav boligbebyggelse ved Petuniavej i Resen

INDHOLD

Hvad er en kommuneplan, en lokalplan og planloven	side	2
Indholdsfortegnelse	side	3
Oversigtskort	side	4
Indledning	side	5
Lokalplanområdet	side	5
Lokalplanens formål og indhold	side	6
Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning	side	6
<i>Kommuneplanen</i>		
<i>Kommuneatlas</i>		
<i>Kystnærhedszonen</i>		
Tekniske forhold	side	7
<i>Vej- og stiforhold</i>		
<i>Kloakforhold</i>		
<i>Elforsyning</i>		
<i>Varmeforsyning</i>		
<i>Vandforsyning</i>		
Lokalplanens bestemmelser	side	9
Kort 1 - Matrikelkort	side	8
Kort 2 - Lokalplankort	side	15
Kort 3 - Illustrationsplan	side	17



OVERSIGTSKORT

Mål 1:10.000

Lokalplan nr. 64.4

Et område til åben-lav boligbebyggelse ved Petuniavej i Resen

Indledning

Lokalplan nr. 64 udlægger et område til blandet tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse i det nordlige Resen. To senere lokalplaner, nr. 64.1 og nr. 64.3, ændrer to af områderne fra tæt-lav til åben-lav. Lokalplan nr. 64.2 omfatter en daginstitution ved Jens Laursensvej.

Området, som denne lokalplan omfatter, indgår i lokalplan nr. 64 som fælles opholdsareal med mulighed for at opføre eller indrette fælleshus eller daginstitution.

Det har efterfølgende vist sig, at Skive Kommune ikke ønsker at anvende arealet til daginstitution. Grundejerforeningen har heller ikke ønsket at bruge den eksisterende bygning som fælleshus for området, men har vist interesse for at disponere over arealet til forskellige idrætsaktiviteter. Da flere af de områder, som lokalplan nr. 64 oprindeligt udlagde til tæt-lav bebyggelse, efterfølgende er blevet ændret til åben-lav bebyggelse, er beboerantallet - og dermed behovet for fælles friarealer - mindre end først forventet. På den baggrund har Byrådet vurderet, at området er tilstrækkeligt forsynet med friarealer.

Byrådet har derfor, efter indstilling fra Teknik- og Miljøudvalget, besluttet, at Skive Kommune nedriver det eksisterende stuehus, og at der udarbejdes forslag til lokalplan, som åbner mulighed for at udstykke grunden i 2-3 parcelhusgrunde.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet udgør det område, som er angivet på kort 1, og omfatter et areal på ca. 3728 m². Det er beliggende centralt i boligbebyggelsen ved Petuniavej. Lokalplanområdet er omgivet af stamvejen mod nord og vest, og af stier mod syd og øst. Nord for området findes desuden et fælles friareal med boldbane, legeplads og bålplads.

Der er direkte adgang til området fra Petuniavej via en grusvej. Terrænet har et svagt fald mod vest. Grunden har spredt bevoksning, særligt markant står seks høje træer ved den sydlige afgrænsning mod stien og en mindre trægruppe i det nordøstlige hjørne.

Lokalplanområdet består af en tidligere landejendom, hvor kun stuehuset står tilbage. De øvrige bygninger, stald/lade og flere mindre udhuse, er nedrevet indenfor de senere år. Stuehuset har senest været brugt af Skive Cykelklub, men står nu tomt. Det er et nord-syd-orienteret længehus i røde tegl, med halvvalmet saddeltag. I forbindelse med stuehuset findes en have med frugttræer.

Lokalplanens formål og indhold

Formålet med lokalplanen er at udlægge området til åben-lav boligbebyggelse. Petunia-vej-området er nu stort set udbygget, og der har siden vedtagelsen af lokalplan nr. 64 vist sig størst efterspørgsel efter den åben-lave boligtype.

I lokalplanen ændres bestemmelserne fra lokalplan nr. 64 for området, således at en udstykning i parcelhusgrunde muliggøres.

Lokalplanen skal fastlægge princip for udstykning, placering og udformning af bebyggelsen for derved at sikre bebyggelsens overordnede sammenhæng med den øvrige bebyggelse i området.

Mange af bestemmelserne er derfor identiske med bestemmelserne for åbent-lavt boligbyggeri i lokalplan nr. 64.

Området udlægges som tre grunde med en grundstørrelse på ca. 1100 m². Der må opføres boliger i 1 etage med udnyttelig tagetage og en bebyggelsesprocent på 25.



Lokalplanområdet, set fra nordvest



Den eksisterende bygning og have

Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning

Kommuneplan 2000-2012

Området er i kommuneplanens rammebestemmelser omfattet af delområde 4-B12, som er udlagt til boliger. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 25 for åben-lav bebyggelse. Desuden er området omfattet af lokalplan nr. 64.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Kommuneatlas

Kommuneatlas Skive er et resultat af kortlægning og registrering af bevaringsværdierne i Skive Kommune. I Kommuneatlas Skive er bevaringsværdien på alle bygninger, der er opført før 1940, registreret og vurderet.

Det eksisterende stuehus er i kommuneatlasset klassificeret som bevaringsværdigt med middel bevaringsværdi (værdi 5). Det bemærkes i vurderingen, at bygningens vinduer er skæmmende og uharmonisk placerede.

Da bygningen er erklæret bevaringsværdig, skal Skive Kommune offentligt bekendtgøre nedrivningen, og der skal være høringsfrist for fremsættelse af indsigelser.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er omfattet af regionplanens afgrænsning af kystnære områder, idet det er beliggende indenfor en zone af 3 km fra kysten. Bebyggelsen vil, i lighed med den omgivende bebyggelse, ikke overstige 8,5 m, og vil således ikke forårsage nogen visuel påvirkning af kystområdet.

Tekniske forhold

Vej- og stiforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra stamvejen Petuniavej. På grund af lokalplanområdets begrænsede størrelse og stamvejens udformning, har det ikke været hensigtsmæssigt at udlægge areal til en boligvej, som det er tilfældet for den øvrige boligbebyggelse i området.

Kloakforhold

Lokalplanen er i overensstemmelse med spildevandsplanen for Skive Kommune.

Elforsyning

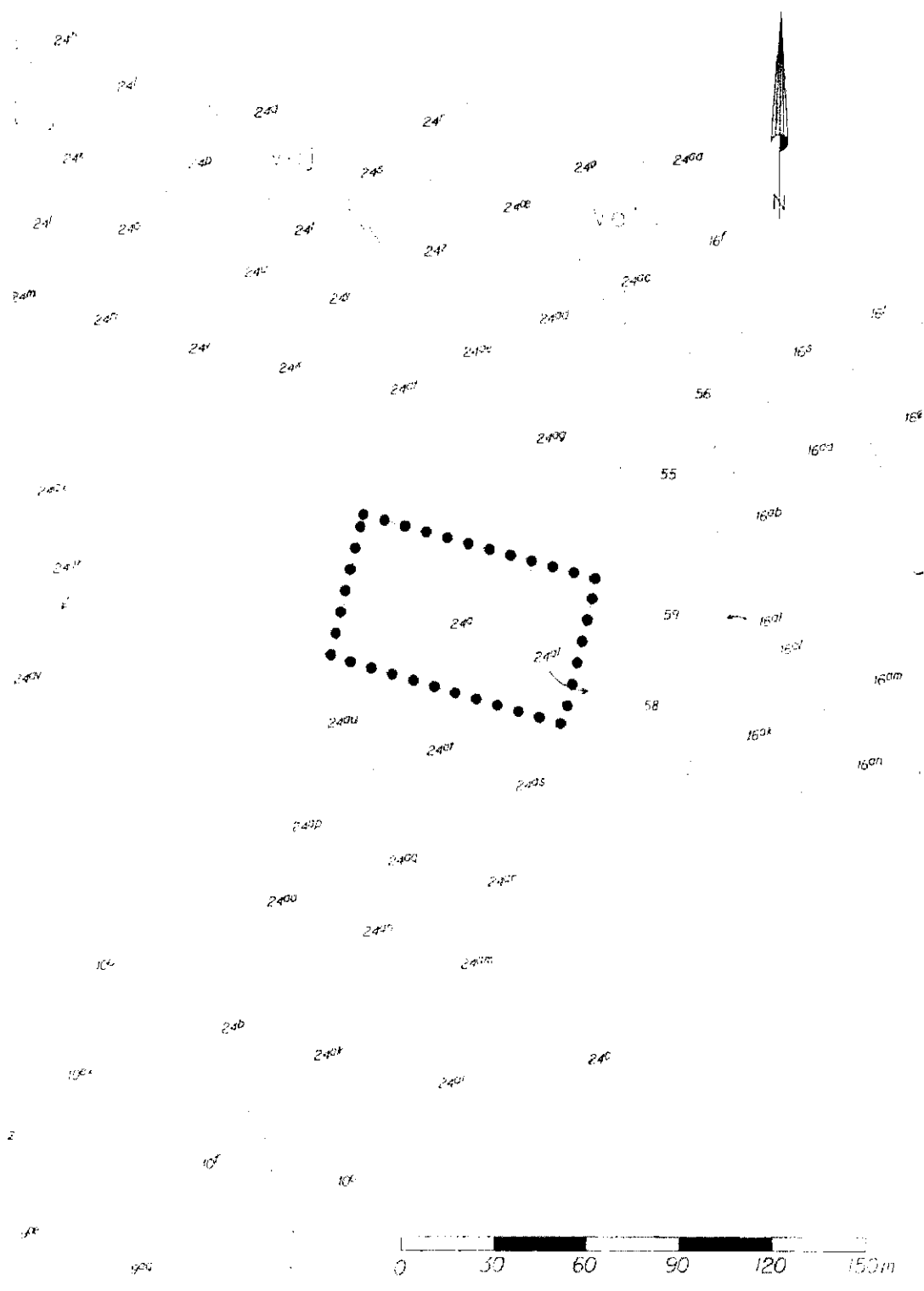
Elforsyning af lokalplanområdet sker fra Energi Midt.

Varmeforsyning

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning i form af naturgas i henhold til gældende varmeplanlægning for Skive Kommune.

Vandforsyning

Vandforsyningen sker fra Skive Vandværk.



Kort 1 – Matrikelkort

Mål 1:2000

••••• Lokalplangrænse

Skive Kommune

24a Matrikelnummer

September 2003

Lokalplan nr. 64.4

Et område til åben-lav boligbebyggelse ved Petuniavej i Resen

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

BEMÆRKNINGER

I henhold til Lov om Planlægning (Miljø- og Energiministeriets lovbekendtgørelse nr. 763 af 11.9.2002) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, der er nævnt i § 2.

Det fremgår af § 15 i Lov om Planlægning, hvad der kan træffes bestemmelser om i en lokalplan. Lokalplanens bestemmelser suppleres af bestemmelser i anden lovgivning, navnlig byggeoven med tilhørende bygningsreglement samt miljøloven.

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål

at ændre lokalplan nr. 64, så der indenfor en lille del af området åbnes mulighed for udstykning af tre nye grunde til åben-lav boligbebyggelse, og

I lokalplan nr. 64 er området udlagt til fælles friareal med mulighed for at opføre en mindre daginstitution.

at fastlægge rammer for bebyggelsens placering og udformning.

§ 2 Lokalplanens område

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kort 1 og omfatter matr. nr. 24a og dele af matr. nr. 24ai, Resen, Skive Jorder, samt alle parceller, der efter den 9.10.03 udstykkes indenfor området.

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 3728 m², som ejes af Skive Kommune.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål.

Bebyggelsen må kun bestå af åben-lav bebyggelse (parcelhuse), og der må kun opføres en bolig på hver ejendom.

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

Det vil umiddelbart være tilladt at udøve visse former for erhvervsvirksomhed i en bolig, fx indehaverens egen udøvelse af liberalt erhverv.

at virksomheden drives på en måde, så ejendommens karakter af beboelse og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende, og

at parkering i forbindelse med virksomheden holdes på egen grund.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Området skal udstykkes i tre grunde, principielt som vist på kort 2.
- 4.2 Ved udstykningen skal grundstørrelsen minimum være 1000 m².

Der kan foretages korrektioner i udstykningen i forbindelse med projekteringen.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Vejadgang til de enkelte parceller sker fra stamvejen, i princippet som illustreret på kort 3.
- 5.2 Vejadgang til den vestligst beliggende grund skal holdes udenfor en 5 m zone fra hjørnet af stamvejen, som angivet på kort 2.
- 5.3 Der skal på den enkelte grund sikres plads til mindst 2 p-pladser.

5 m zonen skyldes hensyn til oversigtsforholdene i området.

Ved behov for yderligere p-pladser henvises der til fælles p-pladser i området.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom.

Bestemmelserne skal sikre den nye bebyggelse samhørighed med den øvrige bebyggelse i Petuniavej-området.

- 6.2 Beboelsesbygninger skal placeres med facade eller gavl parallelt med stamvejen.
- 6.3 Bygninger må højst opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage.
- 6.4 Facadehøjden må ikke overstige 3 m målt i forhold til et for grunden fastsat eller i forbindelse med byggetilladelsen godkendt niveauplan. *Facadehøjder måles fra terræn eller det fastsatte niveauplan til den linje, der fremkommer ved tagfladens skæring med facadeplanet.*
- 6.5 Intet punkt af bygningens ydervægge eller tagflade må overstige 8,5 m, målt efter reglerne i § 6.4.
- 6.6 Stuegulvets kote må ikke overstige 0,30 m over terræn eller et for den enkelte grund fastlagt niveauplan. *Bestemmelsen sigter mod at undgå store udsving i husenes ydre fremtræden mht. højde over terræn.*
- 6.7 Garager og carporte må kun placeres nærmere vej/ sti end den tilhørende boligbebyggelse, hvis de sammenbygges med beboelsesbygningen, og gives samme taghældning og tagmaterialer. *Intentionen med bestemmelsen er at undgå, at garager/ carporte med flade tage kommer til at dominere gadebilledet.*

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Tage på boliger skal udføres som symmetrisk saddeltag med en taghældning på mellem 30° og 45°.
- 7.2 Tage på boliger skal udføres med røde tegltagsten. Dele af tagfladerne kan forsynes med solfangere.

§ 8 Ubebyggede arealer

- 8.1 Det er tilladt at regulere terrænet med +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn indtil 1 m fra skel uden at ansøge om godkendelse.
- 8.2 Hegn mod veje og stier må kun etableres som levende hegn.

- 8.3 Græsarealet, som er angivet på kort 2, må ikke bebygges.
- 8.4 Udendørs oplagring af campingvogne, materialer og lignende må ikke finde sted.

§ 9 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 9.1 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning i form af naturgas. *Bestemmelsen er i overensstemmelse med den gældende varmeplan.*
- 9.2 Boligerne skal tilsluttes fællesantenne. Som følge heraf må udendørs antenneanlæg ikke etableres.

§ 10 Ledningsanlæg

- 10.1 I den nordlige del af lokalplanområdet skal der sikres mulighed for nedlægning af rør til bredbåndsnet i forbindelse med byggemodningen.

§ 11 Grundejerforening

- 11.1 Parcellerne har pligt til direkte medlemskab af den grundejerforening, som fremgår af § 12.1 i lokalplan nr. 64. *Grundejerforening i området er Grundejerforeningen Petunia.*

§ 12 Ophævelse af lokalplan

- 12.1 Lokalplan nr. 64 ophæves for det område, som lokalplan nr. 64.4 omfatter. *Lokalplan nr. 64 blev vedtaget af Skive Byråd den 19.4.1988*

§ 13 Retsvirkninger

- Når et forslag til lokalplan er offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for foregribelse af den endelige plans indhold. *Retsvirkningerne fremgår af planlovens § 18.*

13.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

13.2 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.

13.3 Der kan meddeles dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. En bestemmelse i en lokalplan, som er fastsat efter aftale med en statslig eller regional myndighed, kan kun fraviges med den pågældende myndigheds samtykke.

Mulighederne for at meddele dispensation fremgår af planlovens § 19. Dispensationer kan meddeles 2 uger efter, når der er givet skriftlig orientering til de, der vil være berørt af dispensationen. En sådan naboorientering kan dog undlades, hvis byrådet skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende.

§ 14 Midlertidige retsvirkninger

14.1 Indtil forslaget til lokalplan er endeligt vedtaget af byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

De midlertidige retsvirkninger gælder indtil lokalplanen er endeligt vedtaget og vedtagelsen er offentliggjort, dog højst et år efter forslagets offentliggørelse.

Vedtagelse

Foranstående forslag til lokalplan nr. 64.4 er vedtaget af Skive Byråd den 29.10.03.

Lokalplanen kan tidligst vedtages endeligt efter at forslaget har været offentligt fremlagt i mindst 8 uger.

SKIVE BYRÅD, den 7.11.03



Per Jeppesen
Borgmester

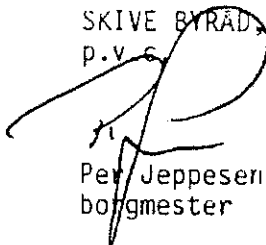
/



Ole Jørgen Jensen
Teknisk direktør

Skive byråd har dem 25-2-2004 vedtaget foranstående lokalplan endeligt.

SKIVE BYRÅD, den 26.3.2004
p.v. 6



Per Jeppesen
borgmester



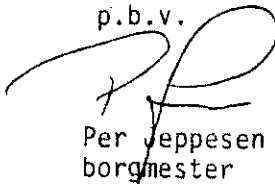
Ole Jørgen Jensen
teknisk direktør

KH/kH

Nærværende lokalplan nr. 64.4 begæres hermed tinglyst på matr. nr. 24a og 24ai, Resen, Skive Jorder.

Samtidig begæres lokalplan nr. 64 i sin helhed aflyst på matr. nr. 24a, Resen, Skive Jorder.

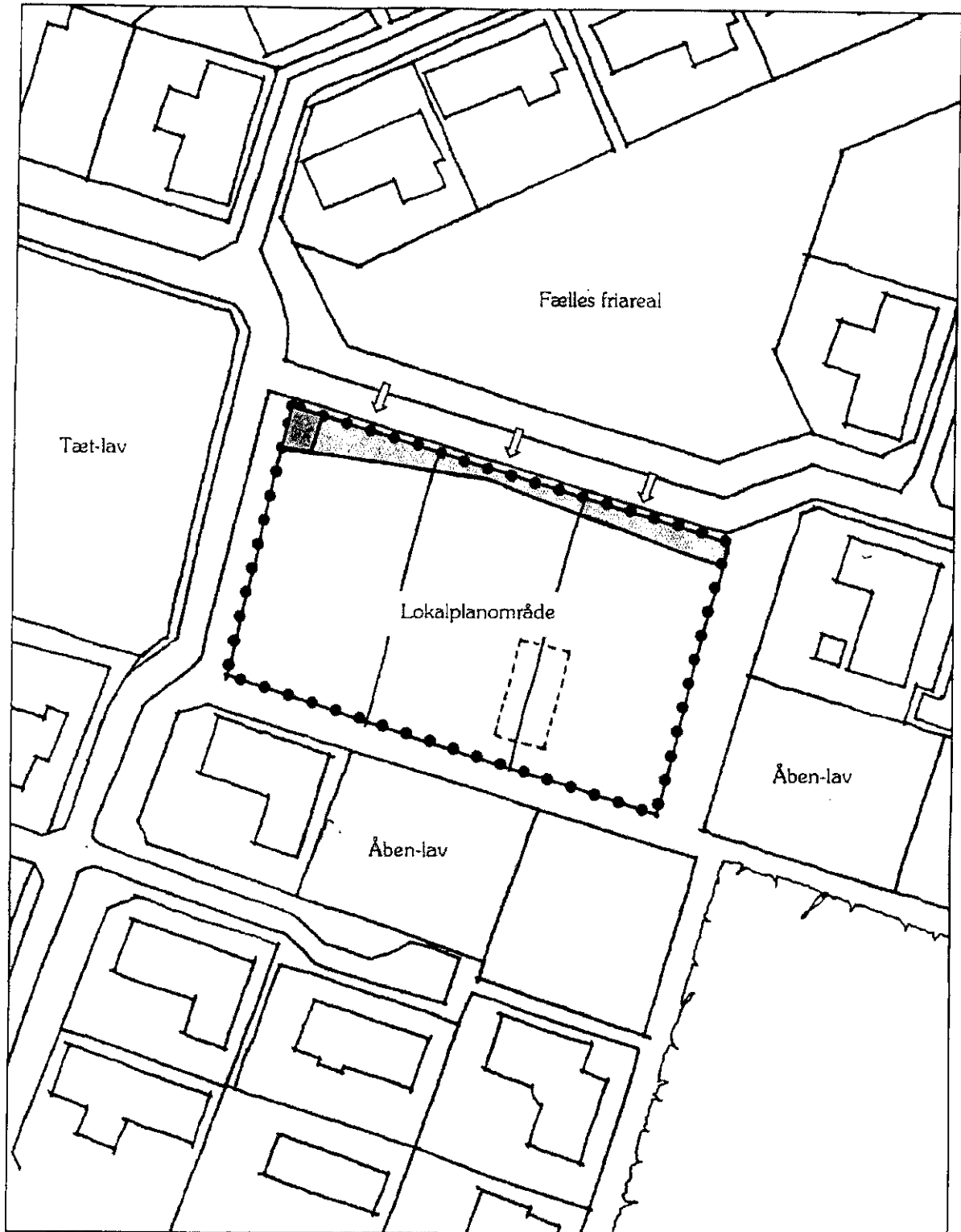
SKIVE BYRÅD, den 30.6.2004
p.b.v.



Per Jeppesen
borgmester



Per Mathiasen
kommunaldirektør



Kort 2 - Lokalplankort

Mål 1:1000

● ● ● ● ● Lokalplangrænse

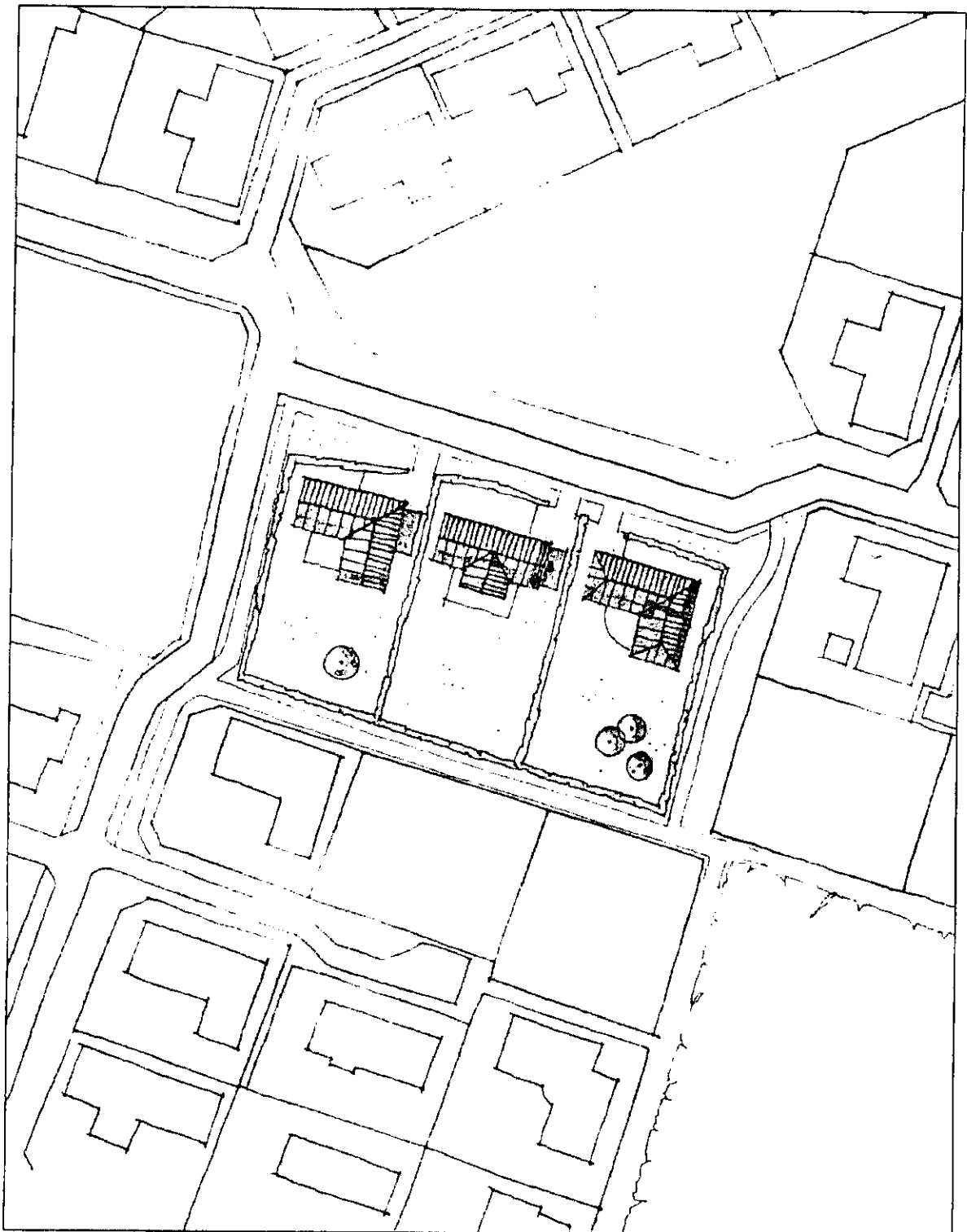


Græsareal

----- Eksisterende hus



5 m zone fra hjørne



Kort 3 - Illustrationsplan

Mål 1:1000