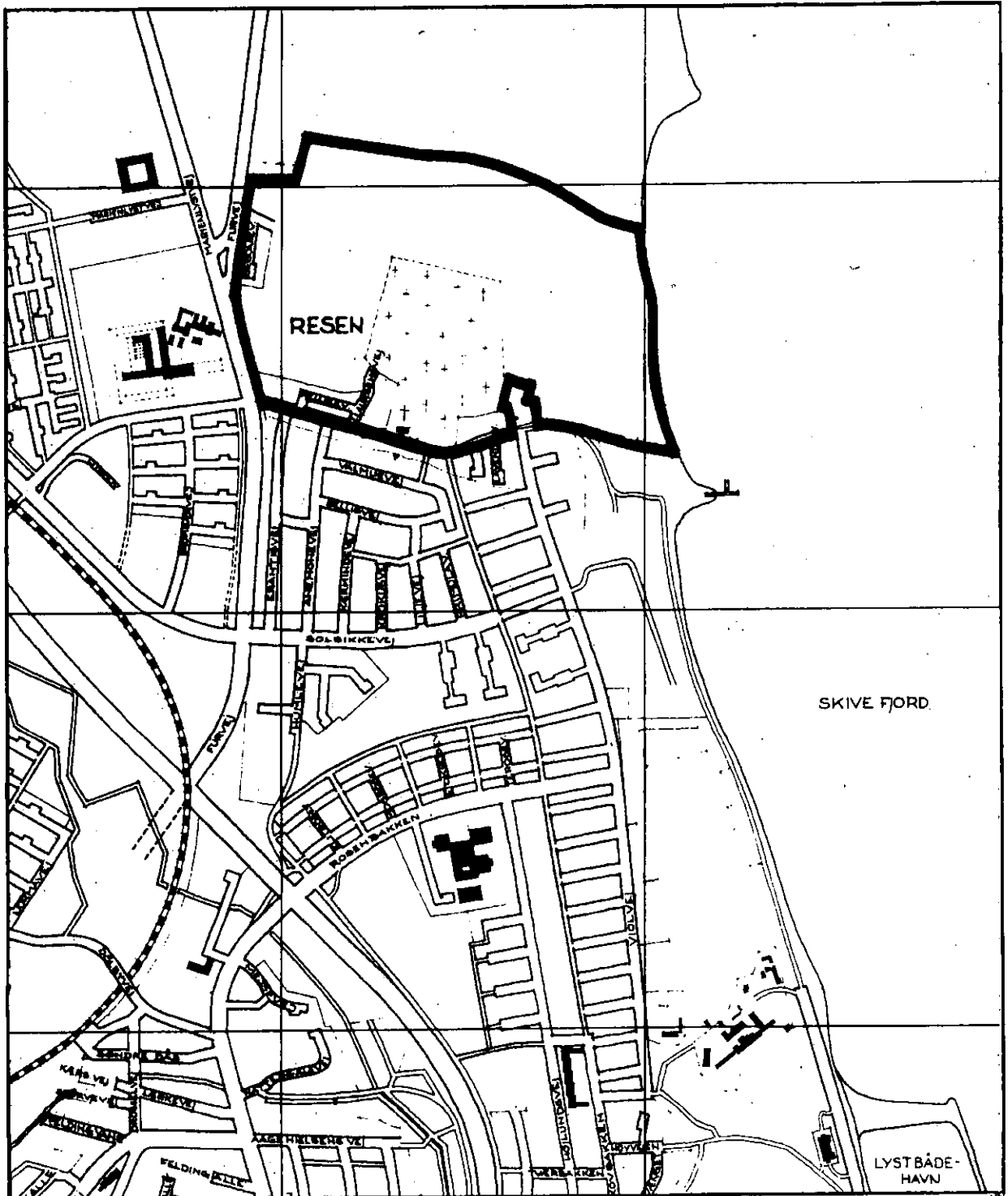


Skive kommune

Lokalplan nr. 64

Et område til boliger i Resen Nord



Teknisk forvaltning 1988

Lokalplanen er udarbejdet af Skive kommunes tekniske forvaltning .
i samarbejde med byplankonsulent, arkitekt m.a.a. Hans Tyge Pedersen.

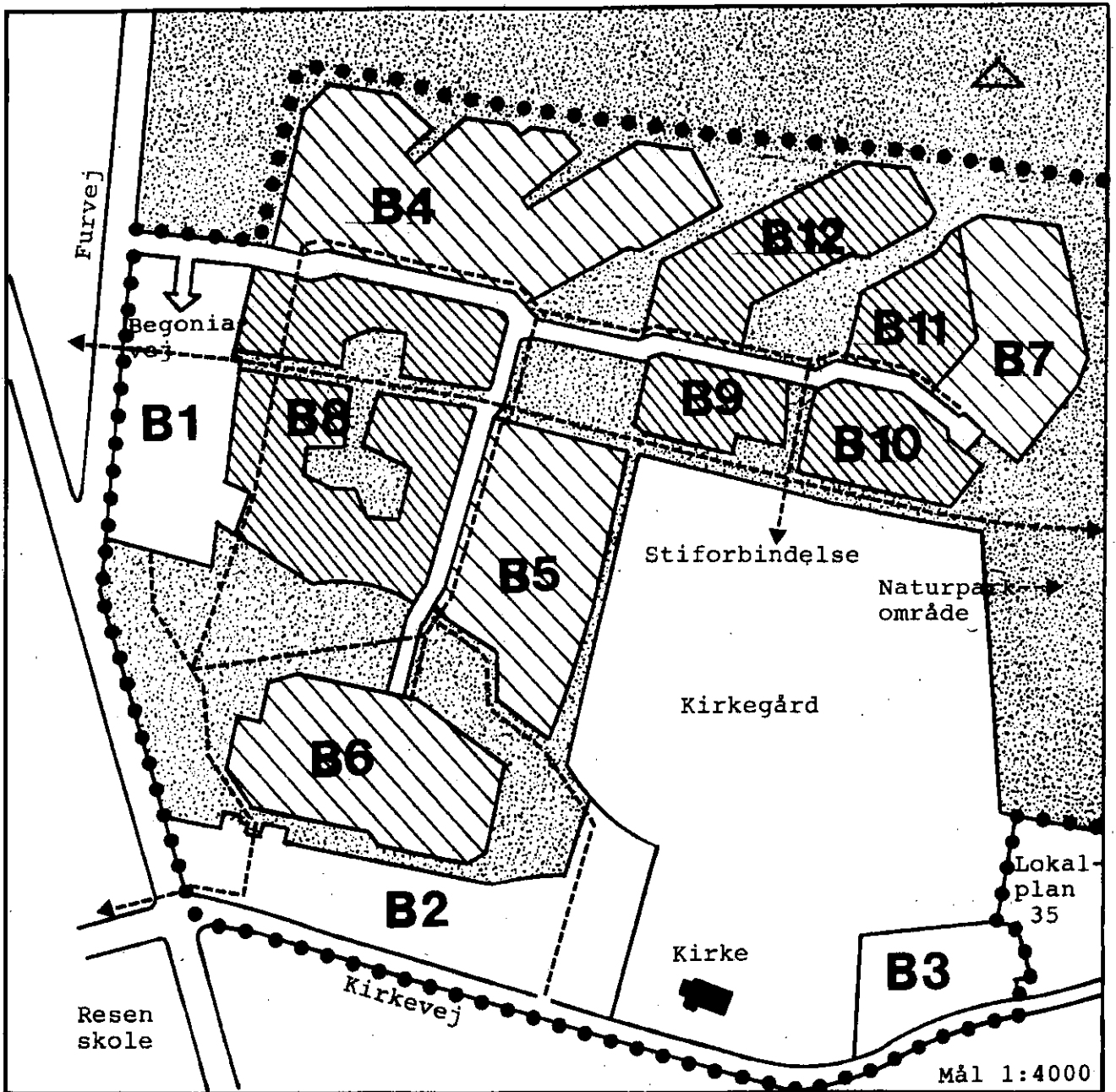
SKIVE KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 64

ET OMRÅDE TIL BOLIGER I RESEN NORD



INDHOLD

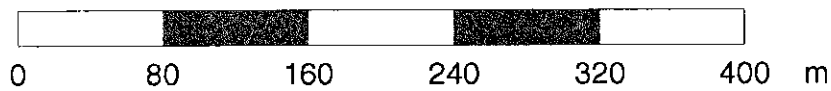
Kort: Strukturskitse	side 2
Indledning	- 3
Lokalplanens indhold	- 3
Lokalplanens forhold til anden planlægning	- 7
Kort nr. 1	- 8
Lokalplanens retsvirkninger	- 11
Kort nr. 2, Matrikelkort	- 12
Lokalplanens bestemmelser	- 13
§ 1 Lokalplanens formål	- 13
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus	- 13
§ 3 Områdets anvendelse	- 14
§ 4 Udstykninger	- 15
§ 5 Vej- sti- og parkeringsforhold	- 15
§ 6 Område B1, B2 og B3, bebyggelsens placering og udformning	- 17
§ 7 Område B4, B5, B6 og B7, bebyggelsens placering og udformning	- 17
§ 8 Område B8, B9, B10, B11 og B12, bebyggelsens placering og udformning	- 19
§ 9 Område D1 og D2, bebyggelsens placering og udformning.	- 22
§10 Ubebyggede arealer	- 22
§11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	- 23
§12 Grundejerforening	- 23
§13 Tilladelser fra andre myndigheder	- 24
Vedtagelse	- 24

Indlagt bagest i lokalplanen:
Kort nr. 3, arealanvendelse, m.v.
Kort nr. 4, illustrationsplan



STRUKTURPLANSKITSE

- Lokalplangrænse
-  Åben-lav boligbebyggelse
-  Tæt-lav boligbebyggelse
- Sti



Indledning

Planlægningen af lokalplanens område blev påbegyndt allerede i 1970'erne. Der blev i 1977 afholdt en arkitektkonkurrence om en struktur- og bebyggelsesplan for det såkaldte Marienlystområdet, d.v.s. et område der udover lokalplanens område omfatter meget store arealer nord for Marienlyst og nord for lokalplanens område.

En realisering af vinderprojektet blev imidlertid opgivet som følge af ændrede planer med hensyn til byudviklingen ved Skive.

Med vedtagelse af kommuneplanen i 1985 besluttede Skive byråd, at byudviklingen øst for Furvej, ud fra landskabelige hensyn skal begrænses til det område, der omfattes af lokalplanen.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 45 ha, fordelt på følgende anvendelser:

ca. 22 ha til boligformål, incl. fælles friarealer (heraf er ca. 4 ha eksisterende boligområde),
ca. 23 ha til offentlige formål (heraf er ca. 8,8 ha eksisterende kirkegård, ca. 13,5 ha rekreativt område samt Kirkevej ca. 0,7 ha).

Lokalplanens hovedide er at skabe rammen for en karakterfuld og sammenhængende bydel nord for Kirkevej. I bydelen indgår en række eksisterende bygninger og anlæg, som sammen med et meget smukt og ret skrånende terræn har været de stærkeste bindinger for bydelens udformning.

Det er i særlig grad de landskabelige forhold sammen med vejstrukturen og bebyggelsen, der er grundlaget for planens udformning. De nordligste og østligste boligområder, som er højt beliggende, vil kunne ses på meget lang afstand, dels når man kommer fra nord ad Furvej eller Glyngørevej, dels fra Skive Fjordområdet, både fra vandet og fra de kystnære rekreative arealer. Den fremtidige bebyggelse er søgt tilpasset terrænkoterne.

De nye boligområder bygges op omkring en stamvej, som fra Furvej føres mod øst. Stamvejen deler sig ved en eksisterende landbrugs-ejendom. Herfra fortsætter den dels videre mod øst, nord for Resen kirkegård, dels mod syd, ned til området umiddelbart nord for Kirkevej.

Langs den vest-østgående stamvej udlægges mod nord areal til parcelhuse. Langs sydsiden af stamvejen udlægges nordvest og øst areal til tæt-lav boligbebyggelse. Udformningen af den tætte lave bebyggelse vil sammen med stamvejens forløb og udformning gøre den nordlige bydel karakterfuld.

Lokalplanen fastlægger hovedtrækkene i den tæt-lave bebyggelse.

Mellem den vestlige tæt-lave bebyggelse og kirkegården udlægges et område til parcelhusbebyggelse. Et fælles friareal udlægges mod syd og vest og fortsætter i en grøn kile ind til den nord-sydgående stamvej.

Kirkegårdsområdet, og i særlig grad den store landskabeligt smukke kirkegård, danner sammen med et område til naturpark ned mod fjorden, et meget stort og betydningsfuldt rekreativt område for både Resen og hele Skive bys befolkning.

Resen kirkes omgivelser mod øst, nord og vest er omfattet af fredningsdeklaration om hensyn til kirkens omgivelser.

Boligbebyggelsen

Boligbebyggelsen er opdelt i 12 områder, jfr. lokalplanens kort nr. 3.

Område B1, B2 og B3 er eksisterende udbyggede boligområder, hhv. Begoniavejområdet og de to områder nord for Resen Kirkevej. Disse områder overføres med lokalplanens endelige vedtagelse fra landzone til byzone. Områderne rummer idag 39 boliger. Lokalplanen muliggør, at der i disse områder yderligere kan opføres 5 boliger.

Område B4, B5, B6 og B7 er nye parcelhusområder. Boligerne skal her opføres som fritliggende bebyggelse. Parcellernes størrelse varierer fra 600-900 m².

I område B4 vil bebyggelsen ud imod det åbne land understrege det nord-vest-skrånende terræn.

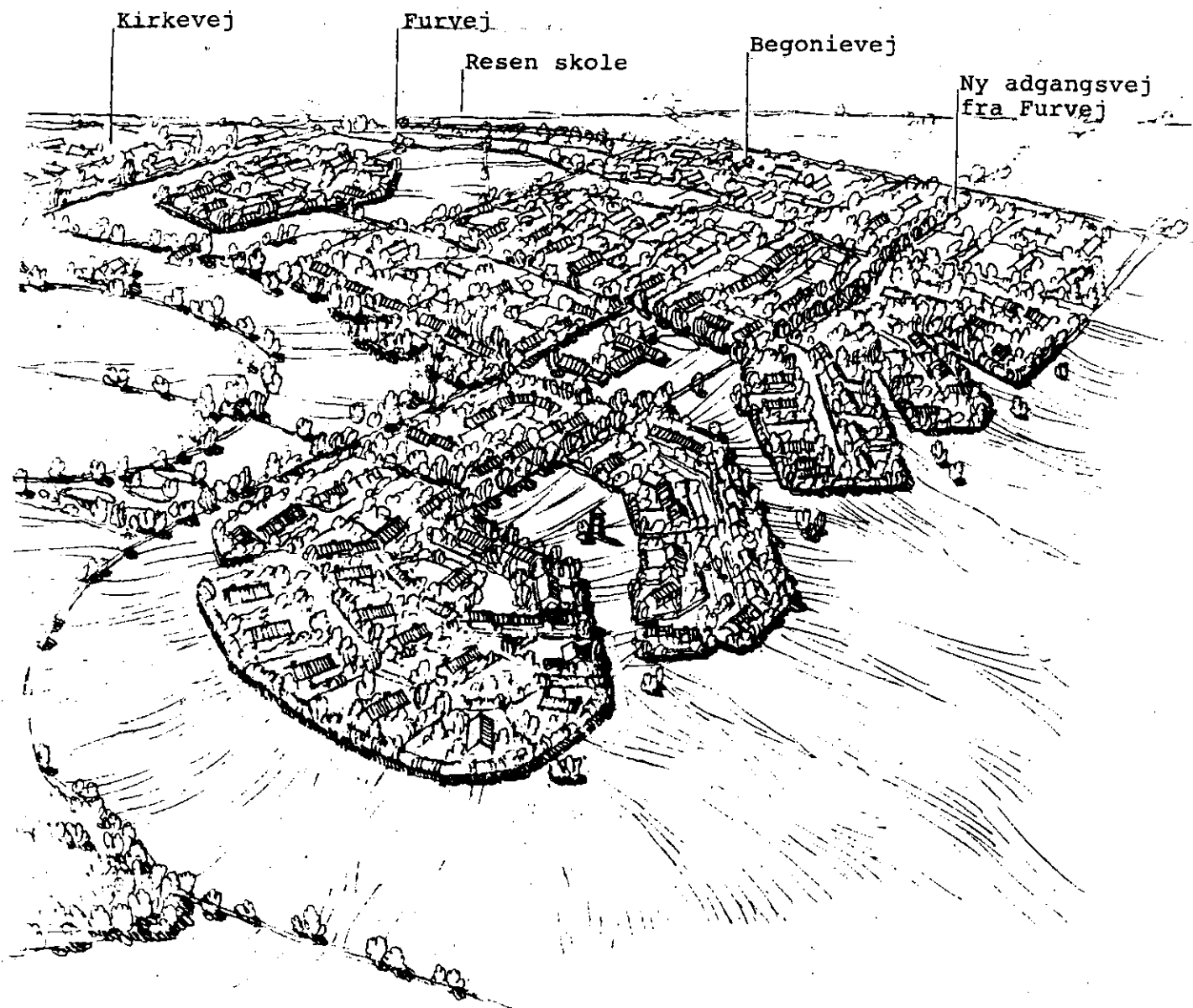
Område B6 ligger i den syd-vestlige del af lokalplanens område. Parcellernes størrelse går her ned til ca. 500 m², idet området nyder godt af beliggenheden "midt" i et fælles friareal.

Antal boliger i de enkelte områder:

B4	: 29 boliger
B5	: 17 boliger
B6	: 18 boliger
B7	: 11 boliger
<u>B4-7:</u>	<u>75 boliger</u>

Område B8, B9, B10, B11 og B12 er nye områder, udlagt til tæt-lav boligbebyggelse.

Område B8 i lokalplanområdets vestlige del samt område B9, B10, B11 og B12 i lokalplanens nord-østligste del vil dels kunne rumme en samlet bebyggelse omkring et centralt beliggende friareal, og dels vil en bebyggelse kunne realiseres som flere mindre enheder. Bebyggelsen i område B8 gennemskæres af en nord-sydgående og en øst-vestgående stiforbindelse. Bebyggelse skal placeres omkring gennemgående vej- og torvearealer, så der skabes en bebyggelse med et bymæssigt præg.



Lokalplanområdet, set fra nordøst

Antal boliger i de enkelte områder:

B8 : ca. 85 boliger

B9-12: ca. 85 boliger

B8-12 ca. 170 boliger

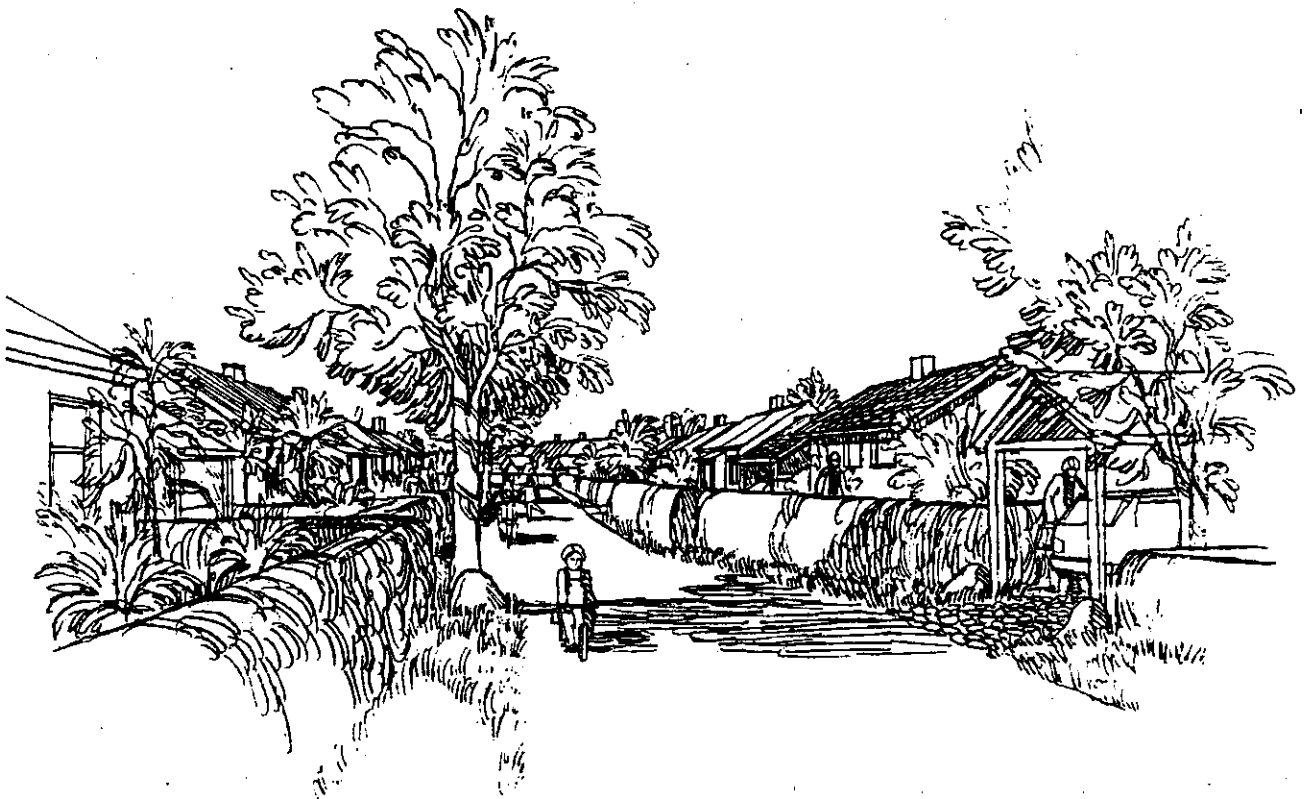
Boligområderne i lokalplanen kan dermed rumme ialt ca. 240 nye boliger.

Veje, torve og stier

Den nye stamvej, som fra Furvej føres nord øst, gives med beplantning en markant grøn karakter. Stamvejen som i nordsiden rummer en hovedsti er bredest udlagt frem til bygningerne som udgør den nuværende landejendom. Her fortsætter vejen videre,



Det nordøstlige boligområde, set fra øst



Boligvej i parcelhusområde

dels mod øst til den højstliggende bebyggelse, dels mod syd til den ny bebyggelse i området nord for Kirkevej.

De to sidstnævnte strækninger af stamvejen etableres med mindre arealudlæg.

Fra stamvejen fører boligveje ind i de enkelte områder. Disse veje anlægges i beskeden bredde, og de gives en udformning, så de enten får karakter af "stilleveje" eller "lege- og opholdsområder", efter §40 i færdselsloven.

Hvor stier krydser stamveje og boligveje vil krydsningen blive udformet med højest prioritering af fodgængere og cyklister.

Stimæssigt skal der etableres sikre forbindelser dels til Resen Skole m.v. vest for Furvej, dels til hele byområdet syd for Kirkevej, herunder til Skivehus skole. Endvidere angives, hvor der kan etableres en sti med retning mod Resen Vest, ved Gigtpløjehjemmet.

For at opnå en trafiksikker forbindelse mod Skivehus skole og boligkvarteret syd for Kirkevej, etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger på Kirkevej. Disse vil blive udformet således, at bybussen fortsat kan køre på vejen, dvs. f.eks. med forsætning af kørebane eller med belægningsskift.

Friarealer m.v.

Friarealet i områdets sydvestligste del er, via stisystemet, forbundet med friarealerne nord for den vest-østgående stamvej, og videre mod nord med friarealerne, som afgrænser lokalplanområdet mod nord. Endelig er det højest beliggende område, mod nord-øst, friholdt som fællesareal. Herfra er der udsigt mod såvel Resen Kirke, som mod det åbne land og Skive fjord.

Der åbnes mulighed for, at der kan placeres en mindre børneinstitution i et fælles opholdsareal, centralt placeret i området. Endvidere åbnes mulighed for, at der i dele af det fælles opholdsareal kan placeres sikringsrum.

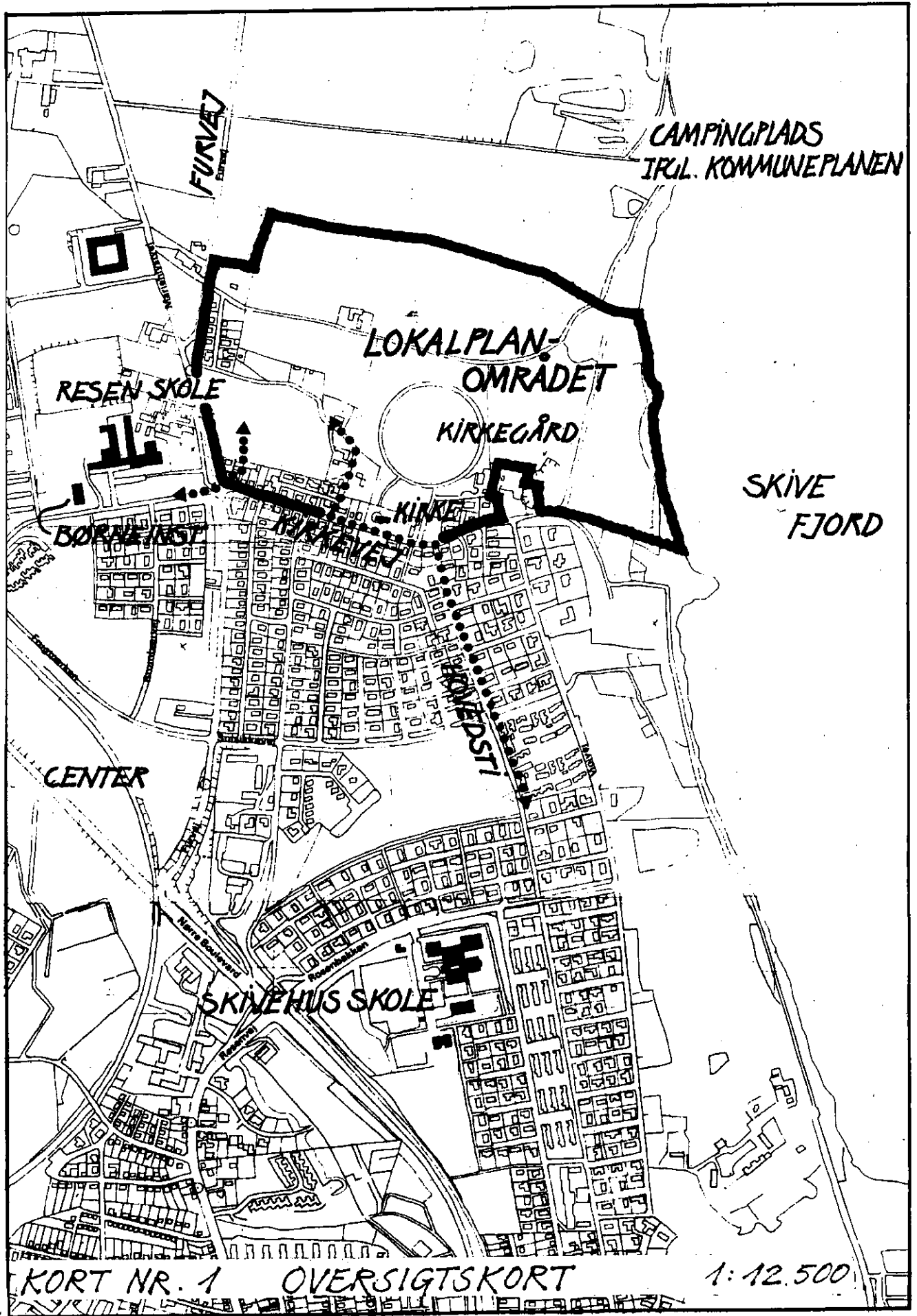
Udover de større samlede friarealer udlægges til hvert enkelt boligkvarter, og til den enkelte boliggruppe, arealer til leg og ophold.

Området mellem kirkegården og fjorden er sikret til at kunne indgå i et fremtidigt naturparkområde.

Lokalplanens forhold til anden planlægning.

Lokalplanens område er beliggende i den nordlige del af Skive by, nærmere betegnet den nord-østligste del af Resen bydel (se oversigtskort).

Lokalplanens område ligger inden for en rimelig cykelafstand fra lokalcenter-området ved Frugtparkens udmunding i Furvej, et fremtidigt uddannelsesområde og et erhvervs- og håndværkerområde vest



CAMPINGPLADS
IFOL. KOMMUNEPLANEN

LOKALPLAN-
OMRÅDET

KIRKEGÅRD

RESEN SKOLE

BØRNEHUS

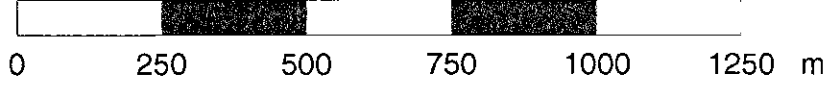
CENTER

SKIVEHUS SKOLE

SKIVE
FJORD

KORT NR. 1 OVERSIGTSKORT

1:12.500



for Glyngørevej. Endvidere er der kort afstand til Resen Skole, til daginstitutionen vest for Furvej samt til Skivehus Skole og daginstitutionen ved skolen. Bybusnettet forventes udbygget, så bybussen kører ad Frugtparken og dens forlængelse, Marielystvej/Furvej. Der udlægges areal til vendeplads for bybus centralt i området.

I "Kommuneplanen for Skive kommune 1985-1992-2000" af november 1985, er der i hovedstruktur- og rammedelen fastlagt en række bestemmelser for Resen-området. Lokalplanen er - bortset fra enkelte punkter - i overensstemmelse med kommuneplanen.

I forbindelse med det mere detaljerede planlægningsarbejde har det vist sig hensigtsmæssigt på enkelte punkter at udforme området lidt anderledes, end det er vist i kommuneplanen. Det drejer sig dels om placeringen af det sydvestlige boligområde i forhold til det fælles friareal, dels om vejadgangen fra Furvej. I kommuneplanen var udlagt et grønt område mellem den eksisterende bebyggelse langs Kirkevej og det nye boligområde. Det foreslås således, at der i stedet udlægges et grønt område omkring en øst-vest gående lavning i terrænet langs med en eksisterende markvej. **For at opnå bedre oversigtsforhold foreslås vejadgangen fra Furvej flyttet lidt længere mod nord, væk fra den nuværende adgangsgavevej til Begoniavej.**

På grund af de nævnte ændringer er lokalplanen ledsaget af et tillæg nr. 5 til kommuneplanen, som ændrer kommuneplanen på de nævnte punkter.

Ud over lokalplanens område er der i kommuneplanen udlagt et mindre areal til boligformål mellem Furvej og lokalplanområdets nordligste del, mellem Furvej og område B4. Det er ikke fundet hensigtsmæssigt at udlægge dette areal til boligformål i lokalplanen. Arealet kan betragtes som en reservemulighed for evt. behov for etablering af offentlige og/eller private servicefunktioner.

Lokalplanen omfatter iøvrigt kommuneplanens arealudlæg til fremtidige byformål, nord for Kirkevej og øst for Furvej. Nord-øst for lokalplanens område er der udlagt areal til en fremtidig campingplads samt en del af et naturparkområde.

Der er landbrugspligt på store dele af området. Byrådet har derfor i forbindelse med forslaget offentlige fremlæggelse anmodet landbrugsministeriet om at tillade, at landbrugspligten ophæves, når der gennemføres udstykning i henhold til planen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med forslag til varmeplan for Skive kommune. I lokalplanen fastlægges, at boligerne i området skal tilsluttes kollektiv varmforsyning, i form af naturgas.

Lokalplanen er i overensstemmelse med spildevandsplan for Skive kommune.

Elforsyningen vil ske fra S.F.G.H.H. Vandforsyningen vil ske fra Skive kommunes vandværk.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

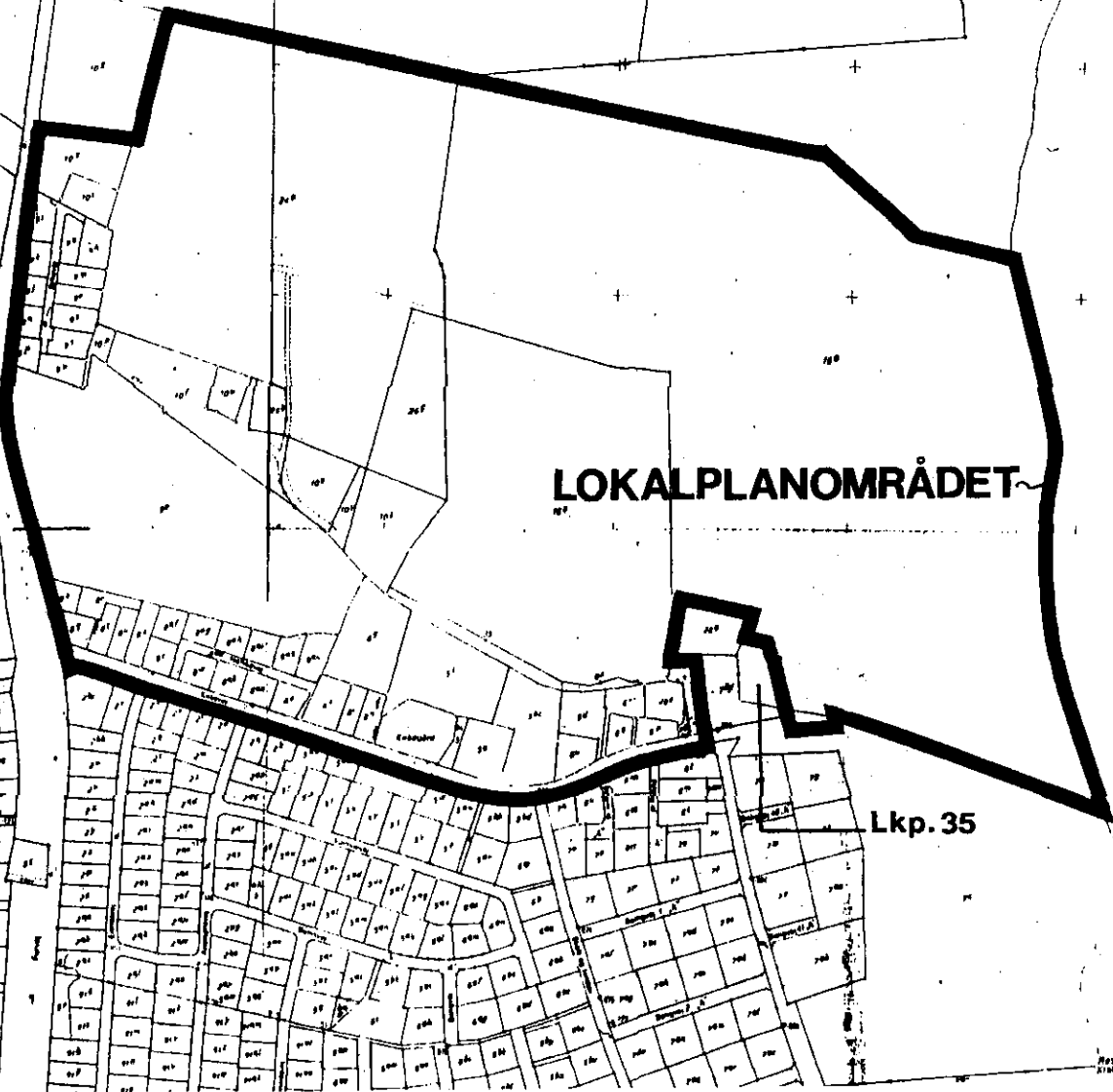
Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelsen af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke strider mod principperne i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Lokalplanen indeholder i § 2 bestemmelser om, at det område, der er omfattet af planen, overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift (Finansministeriets bekendtgørelse nr. 301 af 12. juni 1970 om frigørelsesafgift). Der skal kun betales frigørelsesafgift for ejendomme, som benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage.

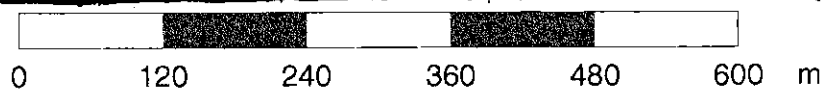


LOKALPLANOMRÅDET

Lkp. 35

MATRIKELKORT - KORT NR 2

1:6.000



ET OMRÅDE TIL BOLIGBEBYGGELSE, KIRKE OG KIRKEGÅRD SAMT NATURPARK I RESEN

LOKALPLANENS BESTEMMELSER.

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

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL.

- 1.1 Formålet med lokalplanen er at få skabt et attraktivt boligområde, der udnytter områdets landskabelige kvaliteter.

Hovedtrækkene i det smukke landskab søges bevaret gennem en hensynsfuld disponering af området, hvorved der tilstræbes et samspil med den landskabeligt smukke kirkegård og landskabet, ud mod Skive Fjord. Ved områdets udformning tilstræbes dels at **flest mulig får glæde af den smukke udsigt**, dels at den del af bebyggelsen, som afgrænser bydelen, fremtræder harmonisk og karakterfuldt, set fra det omgivende landskab.

§ 2 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONE-STATUS.

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kort nr. 3 og omfatter matr. nr'ne: 5a, 5p, 5bc, 6d, 6p, 6q, 6r, 6s, 6v, 8g, 8n, 8o, 8p, 8q, 8r, 8s, 8t, 8u, 8x, 8z, 8æ, 8ø, 8aa, 8ab, 8ac, 8ad, 8af, 8ag, 8ah, 8ai, 8ak, 9f, 9h, 9i, 9k, 9l, 9m, 9n, 9o, 9p, 9q, 9s, 9t, 9u, 10c, 10f, 10o, 10p, 10q, 10s, 10u, 10v, 16e, 24a, 24b, 24c, 26e, 35 og dele af matr. nr. 7c, 9e, 10g, 16a, alle Resen, Skive Jorder, samt alle parceller, der efter den 10.3.1987 udstykkes fra de nævnte ejendomme indenfor lokalplanområdet.

BEMÆRKNINGER

Det fremgår af kommuneplanlovens § 18, hvad der kan træffes bestemmelser om i en lokalplan.

Lokalplanens bestemmelser suppleres af bestemmelser i anden lovgivning, navnlig bygge-loven (herunder bygningsregelementet) og hegnsloven.

Formålet med lokalplanens enkelte bestemmelser fremgår af beskrivelsen side 3 og er iøvrigt nærmere beskrevet i bemærkningerne til de forskellige bestemmelser.

Den tilsigtede karakter af bebyggelse og fælles friarealer m.v. fremgår af kort nr. 4, illustrationsplan.

Til nye boligområder og fælles friarealer udlægges ialt ca. 18 ha. Yderligere ca. 4 ha er eksisterende udbyggede boligområder. Hertil kommer ca. 23 ha. til kirkegård og naturpark.

- 2.2 Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres hele lokalplanens område fra landzone til byzone.
- 2.3 Lokalplanen opdeles som vist på kort nr. 3 i områderne:
 - B1-12 (boligformål)
 - D1-2 (offentlige formål)

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Områderne mrk. B må kun anvendes til boligformål.
 Bebyggelsen i områderne B1-7 må kun bestå af åben lav bebyggelse, og der må på hver ejendom kun opføres eller indrettes en bolig.
 Bebyggelsen i områderne B8-12 må kun bestå af tæt-lav bebyggelse.

Bestemmelserne for boligområdernes anvendelse skal tilgodese formålet med lokalplanen, at skabe en karakterfuld bydel, bl.a. med en klar struktur samt en smuk afgrænsning af bydelen mod det åbne land. Bestemmelsen er også et ønske om at kunne tilbyde arealer til forskellige typer boligbebyggelse.

- 3.2 Byrådet kan tillade, at der på ejendommen inden for områderne mrk. B 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 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.

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 boligområdet.

Der kræves i sådanne tilfælde en tilladelse fra byrådet.

Den eksisterende købmand på hjørnet af Kirkevej og Furvej, angivet med særlig signatur på kort nr. 3, kan fortsætte som hidtil, og eventuelle rimelige udvidelsesønsker kan forventes tilladt.

Ejendommen må herudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

Byrådet kan tillade, at der inden for område B8-B9 etableres bebyggelse til børneinstitution.

- 3.3 Områderne mrk. D1-2 må kun anvendes til offentlige formål.

Område D1 må kun anvendes til kirke, kirkegård, menighedshus o.lign.

Resen kirke og kirkegård indgår som et meget betydningsfuldt "grønt" element i bydelen, - som et særligt parkområde. Med stier gennem kirkegårdens areal forbindes de nye bo-

Område D2 må kun anvendes til offentlige formål, parkområde og lignende.

ligområder mod nord med det eksisterende byområde syd for Kirkevej.

Området udgør en del af den fremtidige naturpark, som er et større sammenhængende rekreativt område langs Skive fjord.

§ 4 Udstykninger.

- 4.1 Udstykninger i områderne B1-7 må kun foretages i princippet som vist på kort nr. 3.

Bestemmelsen vedrører de områder, der er udlagt til åben lav boligbebyggelse (parcelhuse).

Områderne B1-3 er eksisterende boligområder, hvor der alene kan blive tale om bebyggelse af enkelte ubebyggede parceller samt for matr. nr. 8_q, samt matr. nr. 10_o samt 9_g og 9_h jvf. kort nr. 3, hvor det vil være muligt at udstykke ejendommen i 3 parceller. En eventuel udstykning af matr. nr. 8_g forudsætter, at grundejeren medvirker økonomisk til en forbedring af Jens Laursensvej.

- 4.2 Udstykning af områderne B8-12 må kun finde sted efter en samlet plan, jvf. § 8.3. Ingen grund må udstykkes med en størrelse under 200 m².

Bebyggelse i områderne B8-12 forventes at blive samlede bebyggelser af forskellig størrelser. Ved samlet opført ejerboligbebyggelse kan der dog blive foretaget udstykning af de enkelte boligenheder.

§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD.

- 5.1 Der udlægges areal til nye veje og stier med en beliggenhed i princippet som vist på kort nr. 3:

Vej A-B (stamvej med sti) i en bredde af 15 m.

Vejen tænkes anlagt med en 5 m bred kørebane og med en 3 m bred sti i vejens nordlige side, adskilt ved en rabat fra kørebanen.

Vej B-C og vej B-D (stamvej med sti) i en bredde af 12 m.

Vejene tænkes anlagt med en 5 m bred kørebane og med en 3 m bred sti i vejens østlige side, adskilt ved en rabat fra kørebanen.

Boligvejene udlægges i en mindste bredde af 8 m.

Boligveje tænkes anlagt med en relativ smal kørebane, med udvidelser på torve og pladser. Færdselsarealerne udformes på en sådan måde, at bilister, cyklister og fodgængere kan færdes sammen på arealerne.

Hvor vejen anlægges med status som lege- og opholdsareal, skal den udformes, så der opnås langsom kørsel for biltrafikken.

Boligveje, torve, vendepladser og stier overtages og vedligeholdes af en grundejerforening jfr. § 12.

Endvidere kan der etableres torve, vendepladser, stier og krydsninger vej/sti mv., i princippet som vist på kort nr. 3 og 4. Stierne udlægges i bredder mellem 2 m og 6 m, jvf. kort nr. 3 og 4.

Eksisterende vejtilslutninger til Furvej fra Begonievej nedlægges.

Vejtilslutningerne nedlægges i henhold til reglerne i vejlovgivningen.

5.2 Lokalplanen er ikke til hinder for etablering af yderligere stier inden for området.

5.3 Ved vej A-B's udmunding i Furvej fastlægges der oversigtslinier som vist på kort nr. 3.

5.4 Der må fra de tilgrænsende ejendomme ikke være direkte adgang til Furvej.

Fra de tilgrænsende ejendomme må der ikke være direkte adgang til stamvejen A-B, B-C og B-D.

5.5 Der udlægges ved Furvej areal til etablering af forbindelse for cyklister og fodgængere mellem lokalplanens område og krydset mellem Kirkevej og Furvej, i princippet som vist på kort nr. 3 og 4.

Efter lokalplanforslagets offentliggørelse blev det undersøgt, hvorledes der bedst kunne etableres stiforbindelse med retning mod Resen skole, og den viste løsning er udtryk herfor.

5.6 Kirkevej forudsættes omdannet til stillevej.

Af hensyn til en fremtidig forøgelse af tværgående fodgænger- og cykeltrafik vil der blive gennemført en omdannelse af Kirkevej til stillevej. De hastighedsdæmpende foranstaltninger må ikke være til hinder for bustrafikken. Før realiseringen vil et projektforslag blive offentliggjort.

5.7 Der udlægges areal til gæsteparkering, henstilling af affaldscontainer, campingvogne o.lign., mrk. P/C på kort nr. 3.

§ 6 OMRÅDE B1, B2 og B3
BEBYGGELSENS PLACERING OG UDFORMNING

6.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom.

Områderne B1-3 er eksisterende udbyggede boligområder. Ved bebyggelsesprocenten forstås etagearealets procentvise andel af grundstykkets areal, jvf. kommuneplanlovens § 42.

6.2 Beboelsesbygninger skal opføres med facade eller gavl parallel med vej.

Områderne er stort set udbyggede, i overensstemmelse med bestemmelsen. Der er enkelte yderligere byggemuligheder i områderne.

6.3 I område B2 og B3 skal bygninger holdes mindst 5 m fra skel mod Kirkevej.

Denne bestemmelse sikrer, at eventuel ny bebyggelse placeres i overensstemmelse med eksisterende bebyggelse.

6.4 Bebyggelse må højst opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage.

Facadehøjden må ikke overstige 3 m over et for grunden fastsat eller i forbindelse med byggetilladelsen godkendt niveauplan.

Facadehøjde måles fra terræn eller det fastsatte niveauplan til den linie, der fremkommer ved tagfladens skæring med facadeplanet.

6.5 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m, målt efter reglerne i § 6.4.

Ifølge kommuneplanlovens § 43 må ingen del af en bygning have en større højde end 8,5 m. § 6.5 er en gentagelse af denne bestemmelse.

Stuegulvets kote må ikke overstige 0,30 m 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.

6.6 På beboelsesbygninger skal tagenes vinkel med det vandrette plan normalt være mellem 30° og 45°. Byrådet kan dog i særlige tilfælde godkende andre hældninger.

Bestemmelsernes første punktum sigter først og fremmest mod huse med saddeltag. Bl.a. i forbindelse med forskudte huskropper, kan f.eks. en lavere taghældning give en god arkitektonisk løsning.

§ 7. OMRÅDE B4, B5, B6 OG B7
BEBYGGELSENS PLACERING OG UDFORMNING

7.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom. Dog må der altid, uanset grundens størrelse, opføres mindst 150 m² etageareal på den enkelte grund.

Ved bebyggelsesprocenten forstås etagearealets procentvise andel af grundstykkets areal, jvf. kommuneplanlovens § 42. I område B6 er grundene relativt små ned til ca. 500 m², da området ligger omgivet af et stort grønt areal. Bestemmelsens sidste del sigter mod, at også

7.2 Beboelsesbygninger skal, af hensyn dels til områdernes udseende udadtil, dels til ønsket om karakterfulde boligveje og -torve, opføres med en orientering og placering som vist på kort nr. 3:
Stiplet linie angiver bebyggelsens hovedretning. Kraftig linie angiver placering af facade eller gavl i en afstand af 1,5 m fra skel.
Endelig angiver en særlig signatur byggefeltet i område B6.

7.3 Hvor intet andet er anført jvf. § 7.2 skal bygninger holdes mindst 1,5 m fra skel mod vej/sti/torv.

7.4 I områderne B4, B6 og B7 skal beboelsesbygninger på parceller som på kort nr. 3 er angivet med en trekant, opføres med 45° taghældning og må opføres med udnyttelig tagetage. På øvrige parceller må kun opføres bebyggelse i 1 etage med 30° taghældning. Byrådet kan dog på sidstnævnte parceller i særlige tilfælde tillade en lavere taghældning.

7.5 I område B5 må beboelsesbygninger opføres med en taghældning mellem 30° og 45°. Byrådet kan dog i særlige tilfælde godkende andre hældninger.

7.6 Facadehøjden må ikke overstige 3 m over et for grunden fastsat eller i forbindelse med byggetilladelsen godkendt niveauplan.

7.7 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m, målt efter reglerne i § 6.4.

de mindste grunde kan bebygges med et hus i en rimelig størrelse.

Sigtet med bestemmelsen er at sikre bebyggelsens hovedretninger og væsentligste placering i forhold til færdselsarealerne.

For område B4 og B7 gælder, at ny bebyggelse vil være bydelens "facade" ud imod det åbne land, idet bebyggelsen vil komme til at ligge højt i landskabet. Derfor er der stramme bestemmelser for bebyggelsens placering. Hvor der eksempelvis kræves en gavl placeret ud imod skel mod vej, tænkes der på en gavl på et længehus, som dermed har sin hovedretning vinkelret på skel mod vej.

Jvf. kort nr.3 gælder bestemmelsen ikke område B5.

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

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.

Selvom grundene i område B6 er relativt små, skal der bygges i 1½ etage, da det er hensigten, at skabe et lille sluttet boligkvarter. Skygge- og indbliksgener mindskes ved de stramme bestemmelser om placeringen.

Bestemmelsens første punktum sigter først og fremmest mod huse med sadeltage. Bl.a. i forbindelse med forskudte huskropper, kan f.eks. en lavere taghældning give en god arkitektonisk løsning.

Facadehøjder måles fra terræn eller det fastsatte niveauplan til den linie, der fremkommer ved tagfladens skæring med facadeplanet.

Ifølge kommuneplanlovens § 43 må ingen del af en bygning have en større højde end 8,5 m. § 7.7 er en gentagelse af denne bestemmelse.

Stuegulvets kote må ikke overstige 0,30 m over terræn eller et, eller flere, for den enkelte grund fastlagte niveauplan(er).

7.8 Garager og carporte må ikke placeres nærmere skel mod vej/sti/torv end den tilhørende boligbebyggelse.

7.9 Tage på boliger skal i område B4 og B7 udføres med røde tegltagsten. I de øvrige områder skal tage på boliger udføres med røde tegltagsten eller andet af byrådet godkendt materiale, gældende for mindst ét samlet område/boligvej.

Dele af tagfladerne kan forsynes med solfangere.

§ 8 OMRÅDE B8, B9, B10, B11 OG B12 BEBYGGELSENS PLACERING OG UDFORMNING

8.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte ejendom.

8.2 Bebyggelsen i områderne skal udformes og placeres således, at man følger intentionerne mht. karakteren af det område der jvf. lokalplanens § 1 søges skabt.

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.

Ved placering af garager og carporte, skal der sikres plads til mindst 2 biler på hver ejendom.

Bestemmelsen sigter mod, at der opføres karakterfuld bebyggelse, med særlige krav til de boligområder, som afgrænser bydelen ud mod det åbne land. I sidstnævnte sammenhæng er tagmaterialet særligt betydningsfuldt.

Ved bebyggelsesprocenten forstås etagearealets procentvise andel af grundstykkets areal, jvf. kommuneplanlovens § 42.

Sigtet med denne og de følgende bestemmelser er at sikre, at der etableres bebyggelse med en bymæssig karakter. Det er bl.a. ønskeligt at bebyggelsen nærmest stamvejen A-B, B-C og B-D opføres med en markant fremtræden imod de nævnte veje. Bestemmelserne fastlægger:

- bebyggelsens placering, omfang, højde,*
- bebyggelsens udformning og ydre fremtræden,*
- bygningernes anvendelse, adgangsforhold og parkeringsforhold m.v.*
- udstykningsforhold samt*
- udenomsarealernes anvendelse og indretning.*

Bestemmelserne giver mulighed for at opnå dette bybillede gennem en variation i bebyggelsen både m.h.t. placering af gavle og facader i forhold til gaderummene, og m.h.t. bygningshøjder og øvrige udformning.

8.3 Bebyggelse må kun opføres efter en samlet bebyggelsesplan. Planen skal omfatte ét eller flere af boligområderne og iøvrigt i overensstemmelse med principperne vist på kort nr. 3 og kort nr. 4.

8.4 Beboelsesbygninger skal opføres med facade eller gavl parallelt med vej/torv/sti som eksemplificeret på kort nr. 4 - illustrationsplan.

8.5 For grunde, som hovedsagelig ligger vest, sydvest, syd og sydøst for vej/sti/torv skal tilstræbes, at boligbebyggelse placeres med facade eller gavl i en afstand af 1,5-2,5 m fra skel mod vej eller torv.

Bebyggelsen må opføres i én etage med udnyttelig tagetage, idet dele af bebyggelsen ud mod torve dog kan tillades opført i op til to etager.

8.6 For grunde, som hovedsagelig ligger nordvest, nord, nordøst og øst for vej/sti/torv skal tilstræbes, at boligbebyggelse placeres med facade eller gavl i en afstand af mindst 1,5 m fra vej/sti/torv.

Bestemmelsen åbner mulighed for visse ændringer på grundlag af de konkrete byggeprojekter. Såfremt der bliver tale om ændringer, der er væsentlige for berørte naboer, vil disse blive orienteret forud for godkendelsen. Såfremt der bliver tale om ændringer som går ud over principperne i lokalplanen, vil der blive tilvejebragt en supplerende lokalplan.

Sigtet med bestemmelsen er at sikre bebyggelsens hovedretning og væsentligste placering i forhold til færdselsarealerne/gade/stirum.

Kravene kan, bortset fra område B12, i mindre omfang fraviges, hvis der herved kan opnås en bedre helhedsløsning for en samlet bebyggelse. At placeringen er meget bundet i område B12, skyldes ønsket om at etablere en harmonisk afslutning på bebyggelsen ud imod det åbne land.

Hensigten med denne bestemmelse er at sikre, at hovedparten af bebyggelsen trækkes "ud" mod gade/torvearealet for at skabe et veldefineret gaderum.

Der bliver evt. ikke tale om vej-skel. I så fald er det afgrænsningen mellem privat og fællesareal, der fungerer som "skel".

Bestemmelsen sikrer iøvrigt et minimum af plads til en række funktioner mellem bygning og skel mod vej/torv (trappe/rampe, opholdsplads m.m.).

Bestemmelsen om bebyggelsens højde har to formål: dels at bebyggelsen med den nævnte placering principielt er lavest, så der er rimelige sollysforhold for den modstående bebyggelses gårdhaver/forareal/altan, dels at bebyggelsen kan få særlige kendetegn omkring torvene.

Sigtet med denne bestemmelse er, som i den forrige, at bebyggelsen skal være med til at forme gaderummet. Da denne del af bebyggelsen ligger orienteret med solsiden ud mod gaderummet, er det her specielt muliggjort at bebyggelsen kan træk-

Bebyggelsen må opføres i én etage med udnyttelig tagetage, idet dele af bebyggelsen langs stamvejene og ud mod torve dog kan tillades opført i op til to etager.

- 8.7 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m, målt efter reglerne i § 6.4.

Den maksimale facadehøjde fastlægges således:

- to etager: 6 m.
- én etage med udnyttelig tagetage: 3 m.

Stuegulvets kote må ikke overstige 0,30 m over terræn eller et, eller flere, for den enkelte grund fastlagte niveauplan(er).

- 8.8 Garager og carporte må ikke placeres nærmere skel mod vej/sti/torv end den tilhørende boligbebyggelse. Bestemmelserne gælder dog ikke for evt. samlet opførte garager/carporte.
- 8.9 På beboelsesbygninger skal tagenes vinkel med det vandrette plan være mellem 30° og 45°. Byrådet kan dog i særlige tilfælde godkende anden taghældning.
- 8.10 Der skal inden for de enkelte boliggrupper lægges en fælles linie for udførelse og fremtræden af facader.
- 8.11 Tage på boliger skal i område B12 (tæt-lav) udføres med røde tegltagsten. I de øvrige områder skal tage på boliger udføres med røde tegltagsten eller andet af byrådet godkendt materiale fælles for et samlet område/boligvej. Dele af tagfladerne kan forsynes med solfangere.

kes noget "tilbage" på grunden, således at der kan etableres et forareal med gode lysforhold.

Bestemmelsens sidste del gør det muligt at gøre bebyggelsen mere markant langs stamvejene og omkring torvene.

Ifølge kommuneplanlovens § 43 må ingen del af en bygning have en større højde end 8,5 m. § 8.7 er en gentagelse af denne bestemmelse.

Facadehøjden måles fra terræn eller det fastsatte niveauplan til den linie, der fremkommer ved tagfladens skæring med facadeplanet.

Bestemmelsen sigter mod at undgå store udsving i husenes ydre fremtræden/form m.h.t. deres højde over terræn, herunder også i forhold til omgivende veje/stier.

Det er i området ønskeligt, at garager/carporte så vidt muligt opføres samlet i mindre enheder, placeret på en sådan måde, at det ikke er disse bygninger, der dominerer gadebilledet.

Bestemmelsens sidste del sigter mod tilfælde, hvor der med andre taghældninger kan opnås en god arkitektonisk virkning for hele bebyggelsen.

Bestemmelserne i § 8.10 og 8.11 sigter mod, at der opføres karakterfuld bebyggelse, med særlige krav til de boligområder, som afgrænser bydelen ud mod det åbne land. I sidstnævnte sammenhæng er tagmaterialet særligt betydningsfuldt.

§ 9 OMRÅDE D1 OG D2
BEBYGGELSENS PLACERING OG UDFORMNING

- 9.1 Ny bebyggelse må i område D1 opføres i princippet som vist på kortbilagene, og der må iøvrigt kun opføres bebyggelse med tilknytning til områdets anvendelse til kirke og kirkegård.
- 9.2 Ny bebyggelse må i område D2 kun opføres som mindre bebyggelse med tilknytning til områdets anvendelse til rekreativt formål, og da i en afstand af mindst 100 m fra strandlinien (vegetationsgrænsen).

Bestemmelsen anfægter ikke bestemmelserne i naturfredningslovgivningen.

§ 10 UBEBYGGEDE AREALER

- 10.1 De på kort nr. 3 med priksignatur viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, med udlægges som fælles opholdsarealer for områdets beboere. Byrådet kan tillade opførelse eller indretning af bygninger til fælleshuse, inden for de med stiplet linie afgrænsede områder. I det nordligste af disse, beliggende mellem område B8 og B9 kan byrådet endvidere tillade etableret daginstitution og lignende for børn og unge.

Bebyggelsen må højst opføres i 1 etage og skal gives en taghældning på 45°.

Endvidere er der inden for arealerne reserveret areal til sikringsrum, i princippet som vist på kort nr. 3. I dette areal må ikke nedlægges nogen form for forsynings- eller afløbsledning.

Inden for det reserverede areal vil der kunne etableres nødvendige sikringsrum for områdets beboere.

- 10.2 Langs Furvej udlægges, som vist på kort nr. 3, areal til et mindst 10 m bredt beplantningsbælte, placeret på en lav jordvold.
- 10.3 Terrænregulering nærmere naboskel end 1,0 m og på mere end +/- 1,0 m 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.

- 10.4 Hegn mod fælles opholdsarealer jfr. § 10.1, samt hegn mod veje og stier og mod område D2 må kun etableres som levende hegn. Byrådet kan for en kortere årrække give tilladelse til fast hegn.
- 10.5 Den på kort nr. 3 med særlig signatur viste eksisterende beplantning må ikke fjernes uden byrådets tilladelse.
- 10.6 Langtidshenstilling af campingvogne og større både samt hjemmeparkering af lastbiler o.lign. må ikke finde sted på ejendommens ubebyggede arealer eller på vejarealer med undtagelse af de i § 5.7 nævnte arealer.

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 bestemmelsen samt ved, at der udlægges areal, der kan benyttes til de nævnte formål. Bestemmelsen er ikke til hinder for kortvarig henstilling af f.eks. campingvogne i forbindelse med klargøring m.v.

§ 11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE.

- 11.1 Samtlige nye boliger skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Boligbebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.
- 11.2 Endvidere skal samtlige nye boliger i området tilsluttes fællesantenne. Som følge heraf må udendørs antenneanlæg ikke etableres.
- 11.3 Det afskærmende beplantningsbælte nævnt i § 10.2 skal være etableret, før ny boligbebyggelse i området øst herfor tages i brug.

Byrådet har truffet beslutning om, at området skal forsynes med naturgas i overensstemmelse med gældende varmeplan.

§ 12 GRUNDEJERFORENING.

- 12.1 Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for områderne B4-12. Såfremt der oprettes flere grundejerforeninger skal disse indgå i en samlet grundejerforening for lokalplanens område.

Der tilstræbes en ordning, så beboerne i de enkelte boliger, uanset om de er individuelt eller samlet opført, om det er ejer-, lejer- eller andelsboliger, indgår i grundejerforeningen på lige fod.

Bestemmelserne gælder ikke for områderne B1, B2 og B3, som er eksisterende boligområder. Bestemmelserne gælder således heller ikke de enkelte nye grunde/boliger i disse områder.

- 12.2 Grundejerforening skal oprettes, når byrådet kræver det, dog senest når halvdelen af boligerne inden for området er opført.
- 12.3 Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse af de i § 10.1 nævnte fælles opholdsarealer, drift og vedligeholdelse af det i § 11.2 nævnte fællesantenneanlæg samt vedligeholdelse af boligveje, stier og torvearealer. Undtaget er det fælles opholdsareal mellem område B8 og B9, såfremt byrådet træffer beslutning om områdets anvendelse til daginstitution.
- 12.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

Der kan iøvrigt etableres ejerlaug for mindre boligkvarterer.

§ 13 TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER.

- 13.1 En del af lokalplanens område er undergivet landbrugspligt. Landbrugspligten er dog ikke til hinder for, at byrådet kan tillade, at arealet tages i brug i overensstemmelse med den endeligt vedtagne lokalplan, men indtil da skal arealet drives jordbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler.

Ophævelse af landbrugspligten sker i forbindelse med landbrugsministeriets godkendelse af udstykning. Landbrugsministeriet kan i forbindelse med ophævelse af landbrugspligten stille betingelse i medfør af landbrugslovens § 4 stk. 2 vedrørende jordenes drift og/eller stk. 3 om afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom.

VEDTAGELSE.

Foranstående forslag til lokalplan nr. 64 er vedtaget af Skive byråd den 10.3.1987.

Lokalplanen kan tidligst vedtages endeligt, efter at forslaget har været offentligt fremlagt i 2 måneder.

SKIVE BYRÅD, den 11.3.1987
p.b.v.

Knud Olsen

/Knud Pedersen

Skive byråd har den 23.2.1988 vedtaget foranstående lokalplan endeligt i henhold til kommuneplanlovens § 27.

SKIVE BYRÅD, den 19.4.1988...
p.b.v.

Knud Olsen

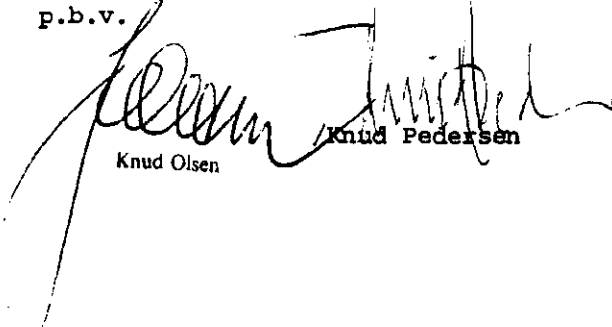
/Knud Pedersen

Nærværende lokalplan nr. 64 i Skive
kommune begæres tinglyst på matr. nr'e:

5a, 5p, 5bc, 6d, 6p, 6q, 6r, 6s, 6v,
8q, 8n, 8o, 8p, 8q, 8r, 8s, 8t, 8u,
8x, 8z, 8æ, 8ø, 8aa, 8ab, 8ac, 8ad,
8af, 8aq, 8ah, 8ai, 8ak, 9f, 9h, 9i,
9k, 9l, 9m, 9n, 9o, 9p, 9q, 9s, 9t,
9u, 10c, 10f, 10o, 10p, 10q, 10s,
10u, 10v, 16e, 24a, 24b, 24c, 26e,
35 og dele af matr. nr. 7c, 9e, 10g,
16a, alle Resen, Skive Jorder.

SKIVE BYRÅD, den 21.6.1988

p.b.v.



Knud Olsen

Knud Pedersen