



RIBE KOMMUNE

RIBE

NYT BOLIGOMRÅDE VED TVED

LOKALPLAN 02.12

Denne lokalplan er udarbejdet af Teknisk Forvaltning, Ribe Kommune, i februar 1999.

Lokalplanen er behandlet af Ribe Byråd ved 1. behandlingen den 25. marts 1999 og vedtaget endeligt af Ribe Byråd ved 2. behandlingen den 24. juni 1999.

Tryk: Ribe Kommunes Trykkeri

INDHOLD:

Indledning	side 2
Fremlæggelse og vedtagelse	2

REDEGØRELSE:

1. Lokalplanens indhold	3
2. Forholdet til den øvrige planlægning for området	4
3. Lokalplanens retsvirkninger	7

LOKALPLANENS BESTEMMELSER:

§ 1. Lokalplanens formål	9
§ 2. Område og zonestatus	10
§ 3. Områdets anvendelse	10
§ 4. Udstykninger	11
§ 5. Vej- og parkeringsforhold	11
§ 6. Lednings-, antenne- og belysningsanlæg	12
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering	12
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden	14
§ 9. Ubebyggede arealer	15
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	16
§ 11. Grundejerforening	16
§ 12. Servitutter	17
§ 13. Tilladelser eller dispensationer	17
§ 14. Vedtagelsespåtegning	18

KORTBILAG:

1. Ekst. forhold	1 : 7.000
2. Områdeafgrænsning	1 : 4.000
3. Illustrationsplan	1 : 4.000
4. Udstykningseksempler	
5. Snit i stamvej (A) og sideveje (B og C)	1 : 200

INDLEDNING:

Dette hæfte indeholder en lokalplan for et nyt boligområde i Tved nordøst for Ribe.

Kommunen skal efter Lov om Planlægning lade udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større bygge- og anlægsarbejder.

Lokalplanen er det retslige grundlag for at kunne iværksætte anlægs-, bygge- og beplantningsarbejder m.v. Det er således lokalplanen, der skal sikre overensstemmelse med kommunens overordnede og øvrige planlægning.

Pligten til at udarbejde lokalplaner er med til at sikre borgernes kendskab til planlægningen.

Den følgende redegørelse (på de grå sider) beskriver hensigten med lokalplanen og forholdet til anden planlægning.

Efter redegørelsen følger de retsgyldige lokalplanbestemmelser.

FREMLÆGGELSE OG VEDTAGELSE:

Lokalplanforslaget blev vedtaget ved 1. behandlingen i Ribe Byråd den 25. marts 1999 og var offentligt fremlagt i 8 uger fra den 30. marts 1999 til den 25. maj 1999.

Lokalplanen er vedtaget endeligt af byrådet ved 2. behandlingen den 24. juni 1999 samt annonceret og dermed gældende fra den 6. juli 1999.

REDEGØRELSE TIL LOKALPLAN NR. 02.12 for nyt boligområde i Tved ved Ribe

1. LOKALPLANENS INDHOLD:

1.1 Intentionerne bag lokalplanen:

Det er formålet med lokalplanen at fastlægge retningslinier for hvordan en byudvikling på såvel kort som på lang sigt kan foregå i Tvedområdet.

Da udbygningen må forudses at ske over en lang årrække er hovedintentionen med planen at skabe overordnede rammer der sikrer helheden i området. Udgangspunktet er således en "grøn" byggemodning, hvor strukturen fastholdes af det omgivne landskab, de store grønne friarealer, skovplantning, beplantning langs veje samt på friarealerne samt vejenes placering og profiler.

Indenfor disse rammer skabes der nogle moduler, som giver forskellige muligheder for byggeri alt efter fremtidens behov. Derfor vil der i lokalplanen også kun være ganske få bestemmelser om, hvordan bebyggelsen skal udformes.

1.2 Lokalplanens indhold:

Lokalplanen indeholder en udbygningsplan, der viser dels de nuværende udbygningsmuligheder, men også de udbygningsmuligheder der vil være mod øst på længere sigt. Det forudsættes at den østlige højspændingsledning flyttes eller kabellægges.

Derudover fastlægges der mere detaljerede bestemmelser for udbygning af den første etape, på de arealer der ejes af Ribe Kommune.

Der vil for dette område blive fastlagt bestemmelser for vejenes placering og udformning, udlægning af grønne arealer herunder fastlæggelse af beplantning, placering af skovarealer samt fastlæggelse af områder til bebyggelse.

Der åbnes i planen mulighed for, at der i områdets vestligste del, lige hvor stamvejen tilsluttes Obbekærvej, kan opføres bygninger til offentlige formål som f.eks. butikker og institutioner.

2. LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING FOR OMRÅDET:

2.1 Forholdet til Regionplan 1989-2000 samt Regionplanforslag 1997-2008 for Ribe amt:

Ifølge Regionplanens kap. 1, afsnit 1, retningslinie 1.2, skal nye arealudlæg ske indenfor det på kortbilag nr 1.2.j viste område. Se kortet i margin.

Ifølge Regionplanens kap. 1, afsnit 2, retningslinie 2.2, skal bolig-tætheden normalt udgøre ca. 10 boliger pr. ha boligområde. Nye parceller må normalt ikke være større end 1.000 m². Der kan dog udlægges begrænsede arealer til boligformål med en parcelstørrelse på op til ca. 3.000 m².

Parcelstørrelserne i boligområdet i Tved bliver op til mellem 1.000 m² og 1.400 m², idet det er formålet at skabe et åbent og grønt område.

I kap. 1, afsnit 2, retningslinie 2.3, anføres, at udlæg af arealer til boligformål normalt kun kan ske i områder, hvor støjniveauet ikke overstiger de vejledende grænseværdier. Støj fra Obbekærvej overstiger ikke den gældende støjgrænse på 45 dB(A).

Ifølge retningslinie 2.3 skal der tillige være så stor afstand til eksisterende landbrugsbedrifter, at der ikke opstår støj- og lugtgener. Afstanden fra byzone og den nærmeste grund til landbrugsejendommen på Obbekærvej nr. 47 er ca. 250 m. Se nærmere om dette forhold i punkt 2.8.

2.2 Forholdet til Kommuneplan 1998-2009 for Ribe kommune:

Lokalplanens område udgør den vestlige halvdel af Kommuneplanens delområde 02-B-8 (se kort i margin), idet den østlige halvdel efter aftale med Ribe Amt først kan udnyttes efter Kommuneplanens planperiode.

Kommuneplanens rammedel fastlægger områdets anvendelse til: Boligformål: Helårsbeboelse med tilhørende kollektive anlæg og fælles friarealer. I en ejendom kan der ud over boligen indrettes mindre butik til områdets daglige forsyning, kontor eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger.

Bebyggelsen er fastlagt til åben, lav og tæt, lav bebyggelse. Bygningshøjden må ikke overstige henholdsvis 1½ og 2½ etage. Max bebyggelsesprocent for et område som helhed henholdsvis: 25 % og 30 %. Min. 30 % af et område for tæt, lav bebyggelse skal ud-

lægges til større samlede friarealer af forskellig karakter, fælles for

området.

Da lokalplanens anvendelsesbestemmelser ændres hvad angår bygningshøjden og zonestatus, er der udarbejdet et tillæg til Kommuneplanen. Se tillæg nr. 1 bag i hæftet.

2.3 Vej- og parkeringsforhold:

Adgang til området sker for biler og cyklende ad en ny stamvej fra Obbekærvej ca. 500 m øst for broen over Tved Å. Der etableres cykelsti langs Obbekærvej fra Engparkstien frem til stamvejen samt langs stamvejen. Cyklende kan desuden bruge den nuværende cykelsti vest for åen med de viste broforbindelser over Tved Å. Derudover etableres der en rekreativ sti langs østsiden af Tved Å. Stamvejen, stien langs denne, stien langs Obbekærvej, samt stierne, der fører over Tved Å får status af offentlig vej/sti, mens alle fordelingsveje, boligveje og stier iøvrigt bliver private fællesveje og -stier. Vejene udlægges med en stor bredde og udformes således, at de ved hjælp af allétræer, hegn, grønne rabatter og et tilpasset asfaltudlæg får en grøn karakter. Får at fremme de miljømæssige kvaliteter sker afvanding af vejene med grøfter udformet som trug og med nedsivning.

2.4 Beplantning:

Det nye boligområdes struktur og miljø bliver først og fremmest dannet af vejforløbene og beplantningen, som bliver etableret og plantet af Ribe Kommune ved byggemodningen af området.

Langs stamvejen og på fællesarealerne midt i området plantes en lys birkeskov kombineret med grupper af skovfyr. Alléerne på boligvejene i områdets nordlige halvdel bliver typiske danske træer (lind, ask, ahorn, birk, eg), der kan variere fra vej til vej, mens der til de grønne hegn langs boligvejene i områdets sydlige vælges en beplantningstype, som begrænser hegnenes højde (hvidtjørn, røn, buskroser, hassel, eg). Engarealerne langs Tved Å bliver ikke beplantet. Mod syd som en adskillelse mod Obbekærvej og bebyggelsen langs denne plantes skov med eg som gennemgående træsort.

2.5 Naturbeskyttelsesloven:

Der er jfr. § 16 i Naturbeskyttelsesloven pålagt en åbeskyttelseslinie

på 150 m langs Tved Å. Der må ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lign. eller foretages beplantning eller ændringer i terrænet indenfor linien. I forbindelse med lokalplanens offentlighedsperiode vil Skov- og Naturstyrelsen blive søgt om at ophæve åbeskyttelseslinien for den del af området, der skal udstykkes til bebyggelse, således at åbeskyttelseslinien fremover ligger ca. 50 m fra Tved Å i lighed med forholdene på den anden side af åen.

Der er jfr. § 17 i Naturbeskyttelsesloven pålagt en skovbeskyttelseslinie på 300 m fra plantagen omkring Nørremarkens Kraftvarmeværk. Der må ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lign. indenfor linien. I forbindelse med offentlighedsperioden vil Skov- og Naturstyrelsen blive søgt om at ophæve skovbeskyttelseslinien for den del af området, der skal udstykkes til bebyggelse, således at skovbeskyttelseslinien fremover ligger ca. 50 m fra Tved Å.

2.6 Vand-, kloak-, el-, antenne- og varmforsyning:

Vand - og kloakforsyning fremføres som kommunal forsyning. Lokalplanområdet er p.t. ikke omfattet af Ribe Kommunes spildevandsplan. Sideløbende med udarbejdelse af lokalplan udarbejdes der tillæg til spildevandsplanen.

Elforsyning fremføres fra Sydvest-Energi i Agerskov. Der er gennem området i retningen syd-nord nedlagt 2 tracéer med henholdsvis 1 og 7 strømkabler til forsyning af Ribe Nørremark. Kabeltracéen er vist på kortbilag 1. Udenfor lokalplanområdet længere mod øst løber en 150 kv. højspændingsledning.

Antenneforsyning sker via fællesantenne fra Antenneforeningen for Ribe Nørremark.

Varmeforsyning sker med fjernvarme fremført fra Ribe Kommunes fjernvarmecentral. Projektforslag udarbejdes sideløbende med lokalplanproceduren.

2.7 Forholdet til Husdyrbekendtgørelse nr. 550 af 4. juli 1998:

Ifølge Husdyrbekendtgørelsens kap. 2, § 4, stk. 5, skal der fra landbrugsejendomme med husdyrhold over 120 dyreenheder,

være en afstand på 200 m til byzone. Til landbrugsejendommen Obbekærvej 47, matr. nr. 3 a, Tved, er der ca. 250 m.

2.8 Ejerforhold:

På tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse er lokalplanområdet, matr. nr. 1 n, ejet af Ribe Kommune.

3. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER:

3.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må der på ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Lov om Planlægning, § 18, ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

3.2 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. Såfremt bygningsforholdene i øvrigt ikke er reguleret i nærværende lokalplan gælder Planlovens og Byggelovens bestemmelser.

3.3 Byrådet kan jfr. Planlovens § 19 meddele dispensation fra bestemmelser i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

3.4 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

3.5 Ribe Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.

RIBE KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 02.12
for nyt boligområde i Tved ved Ribe

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:**

Formålet med planen er:

- 1.1** At fastlægge anvendelsen af området til boligformål samt tilknyttede service- og fritidsformål.
- 1.2** At fastlægge en grøn struktur og et vejnet, som ramme for en langsigtet udbygning således at området også på lang sigt fremtræder som en helhed.
- 1.3** At området får en arkitektonisk og udformningsmæssig kvalitet, som gør det til et attraktivt boligområde.
- 1.4** At sikre en fleksibel anvendelse af området, således at der over en længere udbygningsperiode kan opføres varierede boligformer tilpasset de aktuelle udbygningsbehov herunder huse i fremtidens materialer og udformning samt muligheden for økologisk byggeri.
- 1.5** At fastlægge et vej- og stinet således, at der sikres størst mulig trafiksikkerhed samt at udformningen understreger områdets grønne struktur.
- 1.6** At fastlægge områdets ydre afgrænsning således, at der mod nord tages hensyn til ådalen langs Tved Å, og mod syd tages hensyn til eksisterende boliger og landbrugsejendomme.
- 1.7** At sikre at der skabes en karaktérgivende grøn struktur, herunder at der anlægges fællesområder for bydelens beboere, og at disse udlægges centralt i forhold til boligerne samt hensigtsmæssigt i forhold til stisystemet.

§ 2. OMRÅDE OG ZONE-STATUS:

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og 2. Det omfatter del af matr. nr. 1 n, Tved, Ribe Jorder, samt alle parceller der udstykkes herfra efter den 2. marts 1999.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Zonestatus for den del af området, der udstykkes til beboelse, ændres med denne lokalplan, idet området overføres til byzone ved byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE:

3.1 Område A1 udlægges til rekreativt område for bebyggelsen: Naturområde, engarealer, friarealer o. lign, samt vej og stiareal til stamvej med tilsluttede fordelingsveje.

3.2 Område A2 udlægges til centerformål: detailhandelsbutikker og detailhandelslignende funktioner (posthus, pengeinstitut o. lign.) til bydelens egen forsyning, eventuelle institutioner m.m.

Byrådet kan beslutte at ændre områdets anvendelse til boligformål. Evt. butikker må hver have et bruttoetageareal på max 100 m², og det samlede butiksareal i bebyggelsen må ikke overstige 500 m².

3.3 Område B1 udlægges til boligformål: Overvejende til åben, lav bebyggelse i form af parcelhuse med een bolig på hver grund og med mulighed for varierende grundstørrelser. Inden for området, kan der derudover opføres mere fleksible byggeformer i forhold til de fremtidige behov, herunder forskellige former for tæt lav boligbebyggelse. Bebyggelsen skal have karakter af og opføres som helårsbeboelse.

Til bebyggelsen må der opføres garager, carporte, redskabsrum, fælleshus, fællesanlæg samt indrettes friarealer til henholdsvis de enkelte parceller og fælles for bebyggelsen.

3.4 Område B2 udlægges til boligformål: 1) Åben, lav bebyggelse i form af parcelhuse med een bolig på hver grund og 2) tæt, lav bebyggelse i form af række-, kæde- eller gårdhuse. Bebyggelsen skal have karakter af og opføres som helårsbeboelse.

Til bebyggelsen må der opføres garager, carporte, redskabsrum, fælleshus, fællesanlæg samt indrettes friarealer fælles for bebyggelsen.

Ribe Kommune skal, før et delområde ved en boligvej udbygges, tage stilling til, om området skal udnyttes til åben, lav eller tæt, lav bebyggelse, samt tage stilling til, om byggeriet skal opføres

efter særlige retningslinier af f.eks. økologisk, arkitektonisk eller materialemæssig karakter.

3.5 Der kan på en ejendom i delområderne B1 og B2 drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i et beboelsesområde, som f.eks. lægepraksis, kontor, frisør, solcenter o.lign. under forudsætning af:

At virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom.

At virksomheden efter Ribe Kommunes skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelse ikke ændres.

At virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende.

At virksomheden ikke medfører behov for yderligere parkering.

Der kan ikke tillades anden type virksomhed.

3.6 Indenfor lokalplanområdet må der opføres mindre bygninger og tekniske anlæg til områdets forsyning og drift. Disse små- bygninger skal udformes og placeres i overensstemmelse med og med hensyntagen til den øvrige bebyggelse og efter Ribe Kommunes anvisning.

§ 4. UDSTYKNINGER:

4.1 Udstykning må kun ske med Ribe Kommunes tilladelse.

4.2 Boligområderne B1 og B2 kan udstykkes til grunde for fritliggende huse eller i een eller flere storparceller til tæt, lav bebyggelse. Ved udstykning til tæt, lav bebyggelse kan en del af grunden indgå som fællesareal for den samlede bebyggelse.

4.3 Udstykningen skal ske i overensstemmelse med de principper der fremgår af illustrationsplanen, kortbilag nr. 4.

§ 5. VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD:

5.1 Veje og stier skal anlægges i princippet med en placering som vist på kortbilag nr. 3 og 4. Nye veje og stier - ud over de på kortbilag nr. 3 viste - må kun udlægges med Ribe Kommunes tilladelse.

Veje og stier skal udformes og beplantes i princippet og med et plantevalg som vist på kortbilag 5.

5.2 Kørende adgang til lokalplanområdet må kun ske fra Obbe-kærvej via stamvejen A-B og cykelstilitilslutningerne vist på kortbilag

nr. 3.

5.3 Der må ikke etableres ind- og udkørsel til den enkelte grund fra stamvejen A-B.

5.4 Der skal anlægges min. 2 P-pladser pr. parcelhus incl. garage- og carportpladser, og der skal altid forefindes 1 P-plads udover garage- og carportpladserne.

I tæt, lav bebyggelse skal der anlægges 1 P-plads pr. bolig, herudover skal der udlægges areal til yderligere 0,5 P-plads pr. bolig.

Til ungdomsboliger og ældreboliger skal dog kun anlægges 0,75 P-plads pr. bolig.

5.5 Henstilling af busser samt last- og fragtbiler o.l. på eller over 3.500 kg kan ikke tillades indenfor lokalplanområdet.

§ 6. LEDNINGS-, ANTENNE- OG BELYSNINGSANLÆG:

6.1 Nye tekniske forsyningsledninger, herunder højspænding, lavspænding, telefon og antenne, skal fremføres som jordkabler.

6.2 Afløbs- og forsyningsledninger, der er nedlagt inden for lokalplanområdet, må kun røres med de respektive ledningsejeres tilladelse, ligesom beskyttelseszoner omkring disse ledninger skal respekteres.

6.3 Der må ikke uden Ribe Kommunes godkendelse opsættes antenner/parabolskærme udvendigt på den enkelte ejendom.

§ 7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING:

7.1 Følgende byggelinier skal respekteres:

5 m fra skel mod vejen A-B.

2,5 m fra skel mod boligveje og stier.

7.2 For delområde A1 gælder: Der må ikke opføres bebyggelse, ud over mindre læskure til dyrehold. Etablering af læskure må kun ske med Ribe Kommunes forudgående tilladelse.

For delområde A2 gælder:

7.3 Bygninger må højst opføres med een etage i max. højde 8,5 m.

7.4 Bebyggelsens nærmere udformning skal godkendes af Ribe Byråd i forbindelse med det konkrete projekt under hensyntagen til lokalplanens formålsparagraf.

7.5 Der skal hegnes omkring oplagsplads og P-plads til egne lastbiler i en højde på 1,80 m over terræn. Hegnstypen skal godkendes af Ribe Kommune.

7.6 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30, beregnet parcelvist.

7.7 Bebyggelse skal opføres inden for det på kortbilag 2 viste område (A2) efter en af byrådet fastlagt plan, godkendt i forbindelse med opførelse af den første bebyggelse.

For delområde B1 og B2 gælder:

7.8 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for parcelhuse, beregnet parcelvist.

For evt. tæt, lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30, beregnet for den samlede bebyggelse. Bebyggelse må kun ske efter en samlet plan godkendt af byrådet.

Bebyggelsesplanen skal redegøre for bebyggelsens placering, udformning og materialevalg, parkerings-, vej- og stiforhold, belysning, friarealernes indretning, beplantning, fællesanlæg samt forsyningsanlæg.

Ved godkendelsen vil der blive lagt vægt på byggeriets indpasning og helhedsvirkning i området samt på det arkitektoniske udtryk.

7.9 Parcelhuse må højst opføres i 2 etager med en max. højde på 8,5 m.

7.10 Tæt, lav bebyggelse må højst opføres i 2 etager med en max. højde på 8,5 m.

§ 8. BEBYGGELSENS YDRE

8.1 Farver på byggeriet skal tage udgangspunkt i jordfarveskalaen

FREMTRÆDEN:

og kontrastfarver må kun benyttes i begrænset omfang f.eks i forbindelse med indgangspartier o.lign.

8.2 Tæt, lav bebyggelse skal fremstå som en helhed med hensyn til taghældning, materiale- og farvevalg. Ribe Kommune er berettiget til at kræve, at bygningernes ydre af hensyn til helhedsvirkningen bevares som på opførelsestidspunktet. Senere tilbygninger af f.eks. udestuer skal godkendes af Ribe Kommune, således at der kan sikres en helhed og harmoni i tilbygningernes udseende.

8.3 Til udvendige bygningssider og tagflader må der ikke anvendes materialer, som efter Ribe Kommunes skøn virker skæmmende.

8.4 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes. Dog vil solfangere kunne opsættes efter godkendelse fra Ribe Kommune og grundejerforeningen for området.

For delområde B1 gælder:

8.5 Tagflader skal udføres i tagsten, skifer/eternitskifer eller tagpap. Byrådet kan tillade andre tagmaterialer, hvis disse er i harmoni med og begrundet i bebyggelsens arkitektur.

8.6 Til udvendige bygningssider skal anvendes traditionelle teglmaterialer, som kan vandskures eller pudses, træ, glas, stål eller zink. Materialevalget skal være i harmoni med og begrundet i bebyggelsens arkitektur eller i miljømæssige forhold.

For delområde B2 gælder:

8.7 Ydermurene skal overvejende opføres i tegl (som kan vandskures), ligesom tagene skal udføres som sadeltag og dækkes med rød tegl. Byrådet kan i særlige tilfælde tillade anvendelse af andre materialer, såfremt disse er i harmoni med bebyggelsens arkitektur.

8.8 I lokalplanområdet må der ikke opsættes skiltning og reklamering på ejendommene, ud over almindelig angivelse af navn og husnummer.

For butikker o. lign. i delområde A2 kan yderligere skiltning og reklamering dog opsættes med Ribe Kommunes tilladelse.

8.9 I lokalplanområdet skal affalds- og containerpladser, affaldsstativer, skarnkasser og lignende anbringes eller afskærms således, at de ikke er synlige fra de omkringliggende friarealer, veje, stier eller nabobebyggelsen. Anbringelse skal iøvrigt ske således, at den ikke er til gene for de omboende.

§ 9. UBEBYGGEDE AREALER: **9.1** De på kortbilag nr. 3 viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som grønne områder med fælles opholdsarealer, legepladser, stier m.m.

Området skal anlægges og beplantes i overensstemmelse med principperne og plantesammensætningen som fremgår af kortbilag nr. 3.

9.2 Engområdet mellem Tved Å og bebyggelsen kan henligge som naturområde, der minimum skal slås én gang om året såfremt det ikke anvendes til afgræsning med dyrehold.

Gennemførelse af et eventuelt naturgenopretningsprojekt for Tved Å skal respekteres.

9.3 De store nord/sydgående grønne områder mellem udbygningsområderne skal henligge som naturområder hvor der kan vares fra det naturprægede med træbeplantning, buske, krat uklippet græs til klippet græs.

9.4 De øst/vestgående grønne arealer langs stamvejen skal have karakter af et plejet område med græs uden buske og anden beplantning end der er nævnt under pkt. 9.1. Arealet ud mod Obbekærvej kan dog henligge og vedligeholdes i sin nuværende form med landbrug, naturområde herunder skov samt spredt buskbeplantning og græs.

9.5 Skovbeplantningen mod Obbekærvej skal vedligeholdes som en skov med en åben og rekreativ karakter, med eg som det bærende træ.

9.6 Ubebyggede arealer skal generelt ved beplantning, belægning eller lignende gives et ordentligt udseende, der efter Ribe Kom-

munes skøn naturligt falder ind i områdets karakter. Udendørs oplag må kun finde sted med Ribe Kommunes tilladelse.

9.7 Der kan anlægges legepladser på friarealerne efter godkendelse af Ribe Kommune.

9.8 For tæt, lav bebyggelse i delområde B1 og B2 skal friarealerne inde i bebyggelsen herunder legepladser anlægges og beplantes, efter en samlet plan godkendt af Ribe Kommune, og i et omfang som krævet i byggelovgivningen.

9.9 Skov, læhegn og øvrig beplantning, som vist på kortbilag 3, skal bevares og vedligeholdes, således at helhedskarakteren bibeholdes. Beplantningen må kun fjernes og genplantes med Ribe Kommunes tilladelse.

9.10 Hegning mod veje, stier og friarealer på de enkelte grunde må kun ske med levende hegn eller hæk.

§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE:

10.1 Ny bebyggelse i området må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet kollektivt varmforsyningsanlæg, kloak-, vand, el- og antenneanlæg, godkendt af Ribe Kommune.

10.2 Ny bebyggelse i området må ikke tages i brug før de i § 5.4 og § 9.8 nævnte P-pladser og friarealer er etableret.

10.3 Der er tilslutningspligt for alle ejendomme til Ribe Kommunale Fjernvarme.

10.4 Der er tilslutningspligt for alle ejendomme til fællesantenneanlægget på Ribe Nørremark.

§ 11. GRUNDEJERFORENING:

11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige nye ejere af ejendomme indenfor lokalplanområdets delområder B1 og B2. Ribe Kommune kan beslutte, at der i stedet oprettes flere grundejerforeninger for delområder. Ribe Kommune kan beslutte, at fremtidige udbygningsetaper skal kunne indgå i eksisterende grundejerforening/er.

11.2 Ribe Kommune kan kræve grundejerforeningen oprettet, når det findes nødvendigt for at sikre den i § 11.3 nævnte drift og vedligehold. Når grundejerforeningen er stiftet, inddrages de efterfølgende ud-

bygningsområder i grundejerforeningen, senest når de enkelte boligveje og grønne områder færdiggøres til overdragelse. Det er Ribe Kommune, der afgør, hvornår boligvejene m.m. færdiggøres, og hvornår området overdrages til grundejerforeningen.

11.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles friarealer, de grønne områder med beplantningsbælter og øvrig beplantning, fælles legepladser, veje, private fællesveje (fordelingsveje), torve og stier m.m. Kun stamvejen A-B og stierne a-b, b-c og d-e optages som offentlige. Drift og vedligeholdelse af private fællesveje (boligveje) skal ske i henhold til lov om private fællesveje.

11.4 Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmer og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

11.5 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Ribe Kommune.

§ 12. SERVITUTTER:

12.1 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

§ 13. TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER:

13.1 Findes der i lokalplanområdet under jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet (Museumslovens § 26, stk. 1). Fundet skal straks anmeldes til Den Antikvariske Samling i Ribe.

13.2 Åbeskyttelseslinien i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 16 på 150 m fra Tved Å er i forbindelse med planens offentliggørelse søgt og godkendt ophævet ved Skov- og Naturstyrelsen for de bebyggelige områder. Naturbeskyttelseslovens bestemmelser gælder herefter kun for engarealerne i delområde A1, i en bredde af ca. 50 m langs Tved Å. Indenfor åbeskyttelseslinien må der ikke uden fredningsnævnets tilladelse placeres bygninger, skure, campingvogne og lign., opstilles master, foretages beplantning og ændringer i

terrænet eller henlægges affald.

13.3 Skovbeskyttelseslinien i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 17 på 300 m fra plantagen omkring Nørremarkens Kraftvarmeværk er i forbindelse med planens offentliggørelse søgt og godkendt ophævet ved Skov- og Naturstyrelsen for de bebyggelige områder. Naturbeskyttelseslovens bestemmelser gælder herefter kun for engarealerne i delområde A1, i en bredde af ca. 50 m langs Tved Å. Indenfor skovbeskyttelseslinien må der ikke uden fredningsnævnets tilladelse placeres bygninger, skure, campingvogne og lign.

§ 14. VEDTAGELSESPÅTEGNING:

Således vedtaget af Ribe Byråd ved 1. behandlingen den 25. marts 1999.

Jørgen Elsted Hansen
borgmester

/

Jørgen Clausen
kommunaldirektør

I henhold til § 27 i Lov om Planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Ribe Byråd den 24. juni 1999.

Jørgen Elsted Hansen
borgmester

/

Jørgen Clausen
kommunaldirektør

Tillæg nr. 1 til Kommuneplan 1998-2009 for nyt boligområde i Tved ved Ribe

I henhold til § 22 i Lov om Planlægning, lov nr. 746 af 16. august 1994, er der fastlagt følgende bestemmelser for indholdet af lokalplaner, som tilvejebringes for området vist på kortbilaget til dette tillæg (kortbilag side 26 i Kommuneplanens Rammedel). Kortbilaget erstatter det hidtil gældende.

Rammedelens bestemmelser er ændret hvad angår bygningshøjden:

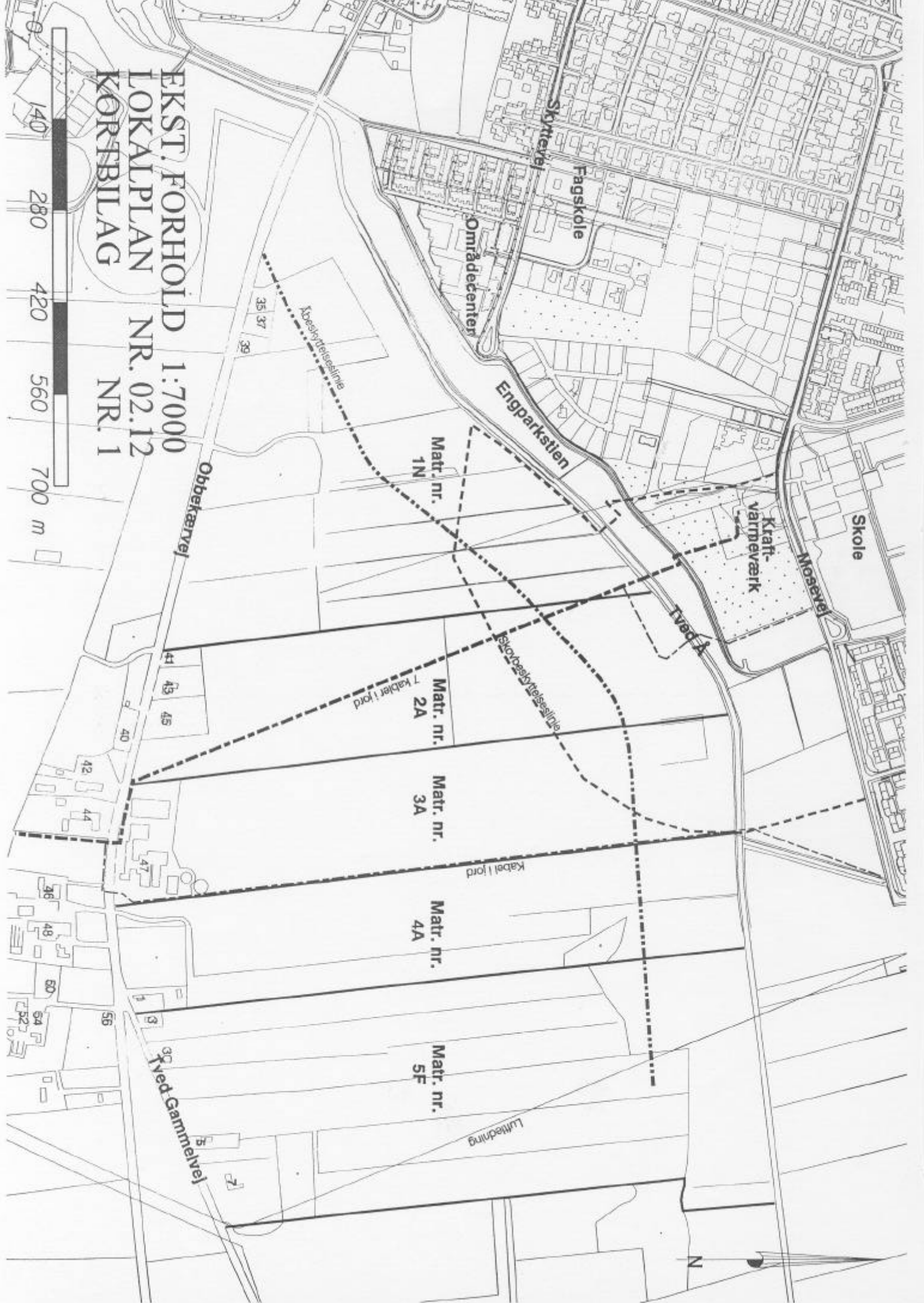
For distrikt 2, Ribe Nordøst, delområde B-8, gælder følgende:

Områdets anvendelse fastlægges til: Boligformål: Helårsbeboelse med tilhørende kollektive anlæg og fælles friarealer. I en ejendom kan der ud over boligen indrettes mindre butik til områdets daglige forsyning, kontor eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger.

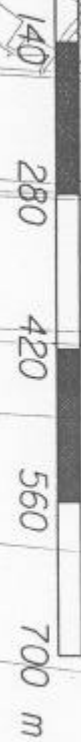
Bebyggelsen er fastlagt til åben, lav og tæt, lav bebyggelse.

Områdets bebyggelsesprocent: Max bebyggelsesprocent for et område som helhed 25 % for åben, lav og 30 % for tæt, lav bebyggelse. Min. 30 % af et område for tæt, lav bebyggelse skal udlægges til større samlede friarealer af forskellig karakter, fælles for området.

Bygningshøjden: Bygningshøjden må ikke overstige 2 etager for åben, lav og tæt, lav bebyggelse.



EKST. FORHOLD 1:7000
LOKALPLAN NR. 02.12
KORTBLAG NR. 1



Obbekærvej

Skyttevej

Fagskole

Områdecener

Engparkstien

Skole

Møsevej

Kraft-varmepaark

Tved Å

Skyttevejsgårdevej

Kabel I jord

Luffledning

Matr. nr.
1N

Matr. nr.
2A
7 kabler i jord

Matr. nr.
3A

Matr. nr.
4A

Matr. nr.
5F

35, 37

39

Åbelysningsskive

41
43
45

40

42
44

47

36

48

50

54

56

Tved Gammelvej

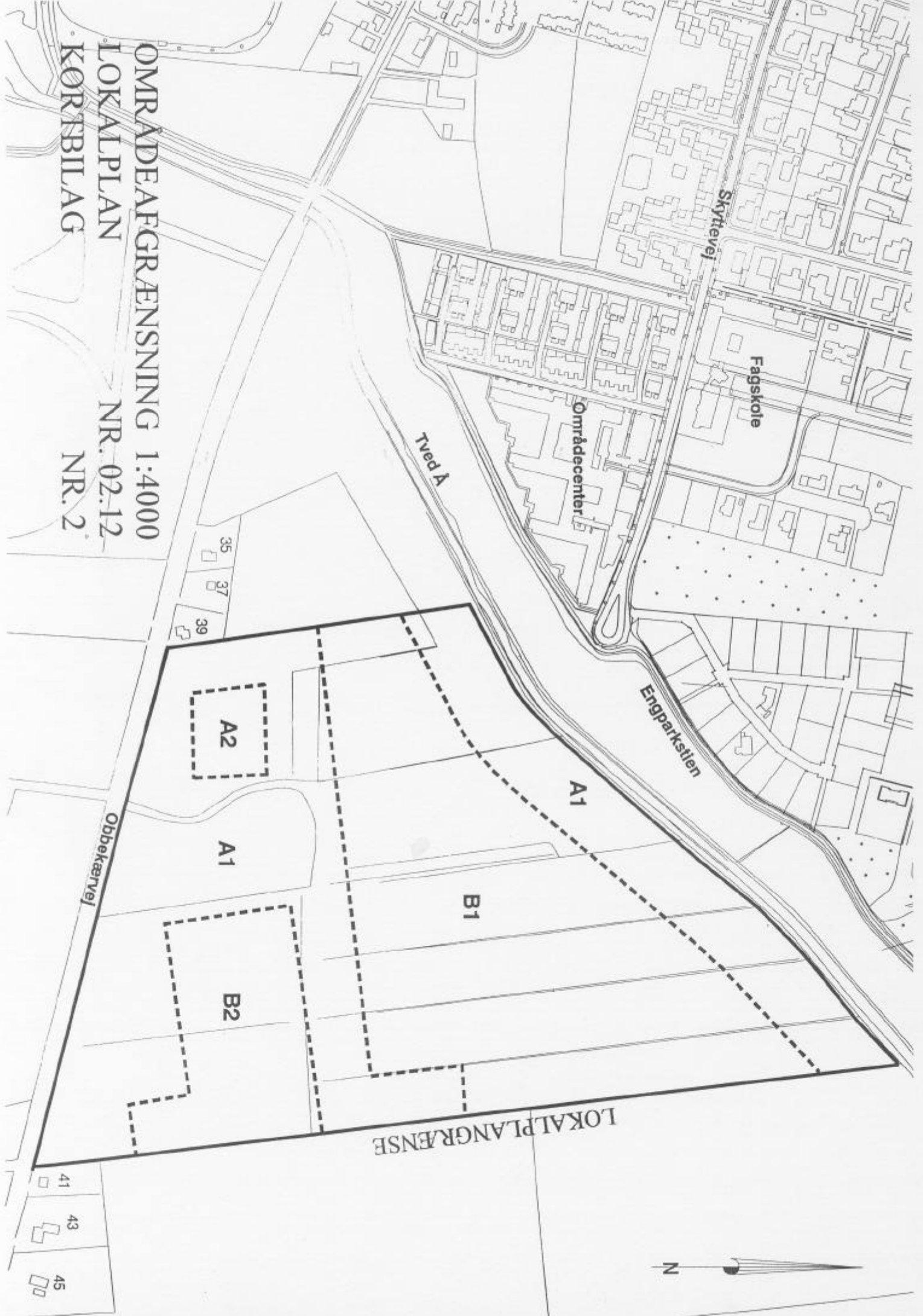
21

22

1

3

OMRÅDEAFGRÆNSNING 1:4000
LOKALPLAN NR. 02.12
KORTBILAG NR. 2



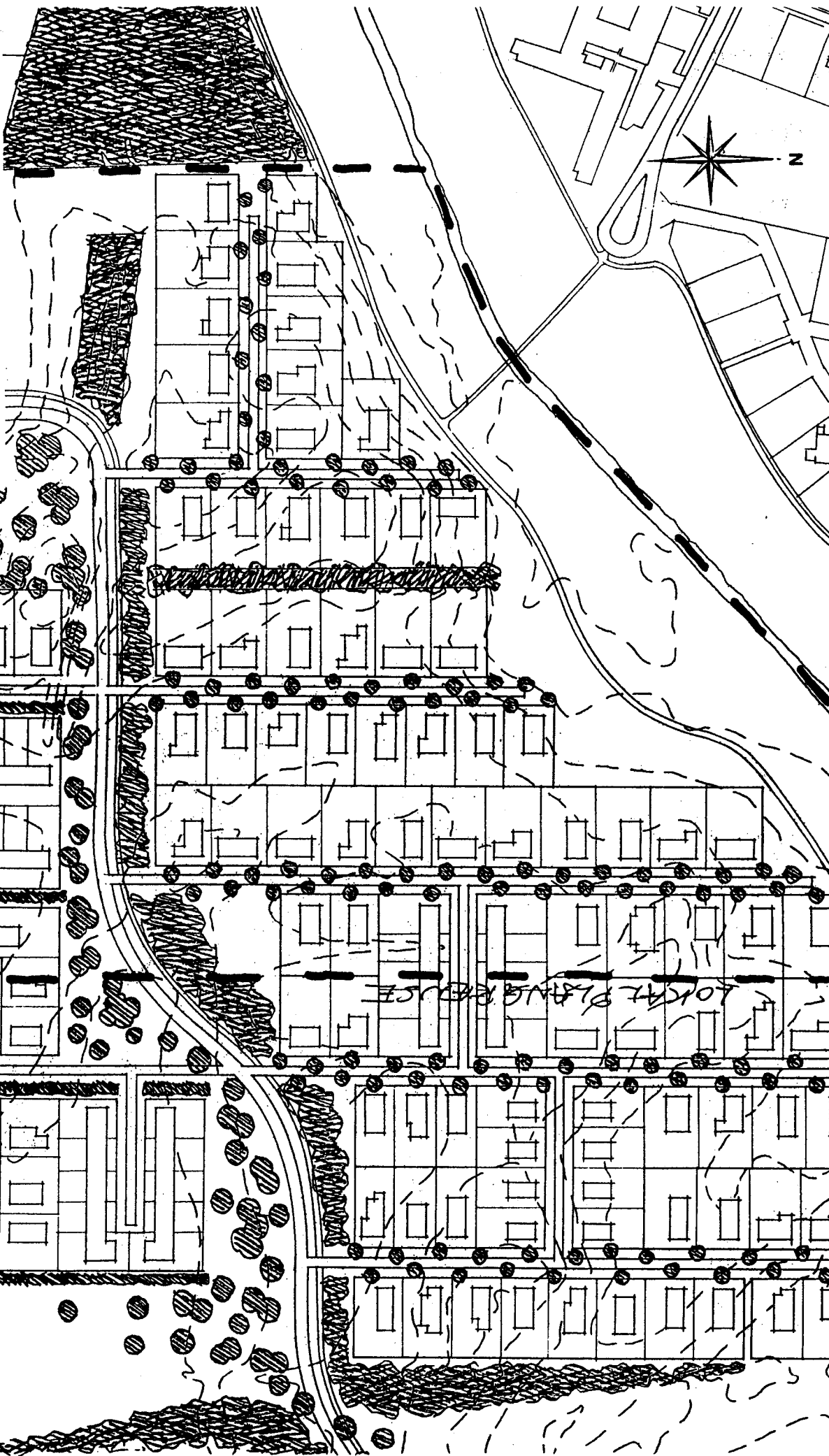
LOKALPLANGRÆNSE



ILLUSTRATIONSPLAN 1:4.000

LOKALPLAN 02.12

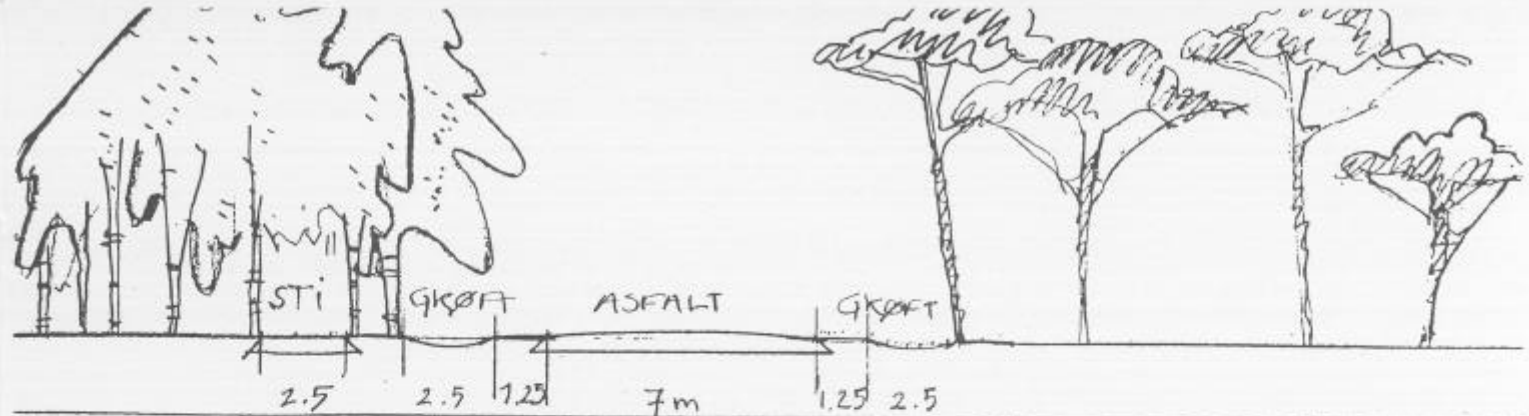
KORTBILAG NR. 3



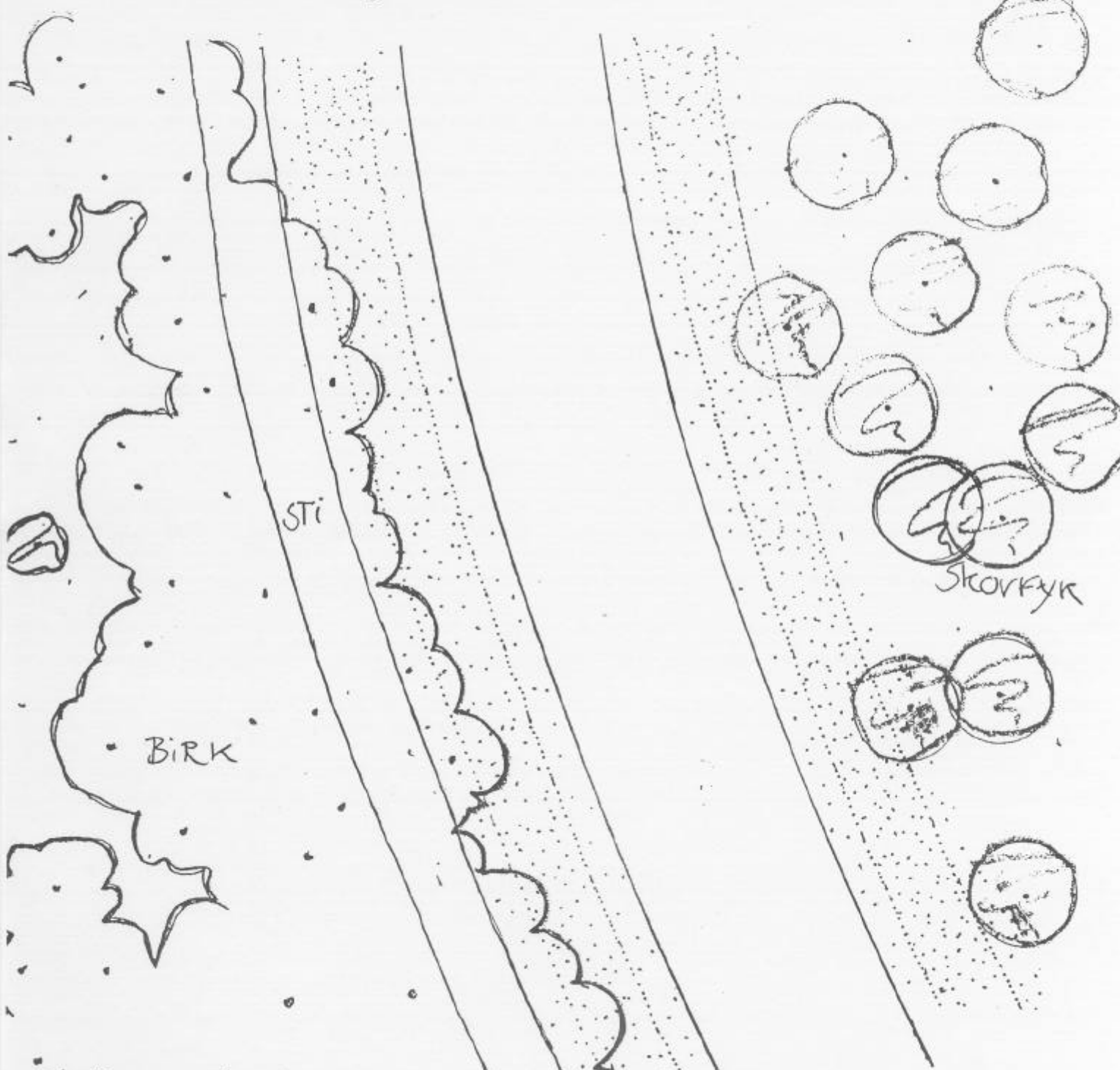
UDSTYKNINGSEKSEMPLER

LOKALPLAN 02.12

KORTBILAG NR. 4

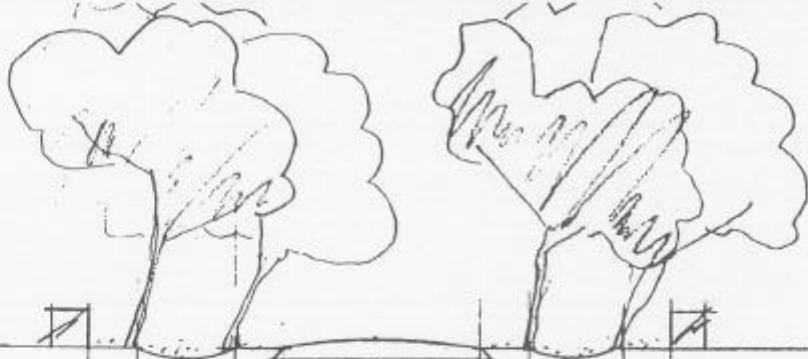


PRINCIPSNIT I STAMVEJ 1:200



PLANUDSNIT AF STAMVEJ 1:200

LOKALPLAN 02.12
KORTBILAG NR 5A



1.25 2.50 1.25 5m 1.25 2.50 1.25

PRINCIPSNIT AF VEJ MED
ALLEBEPANTNING. 1:200

PARCEL

GRØFT

VEJ

GRØFT

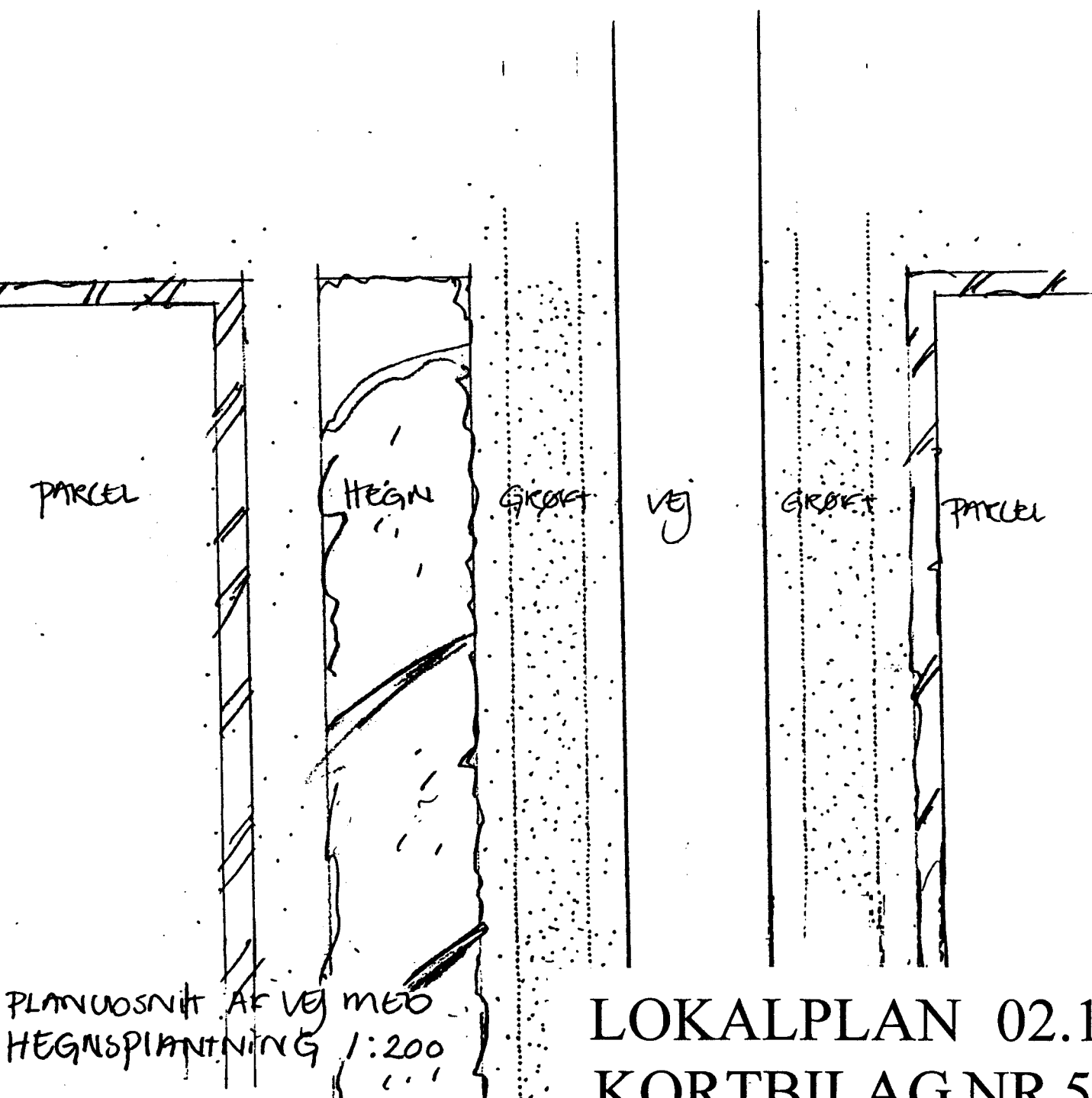
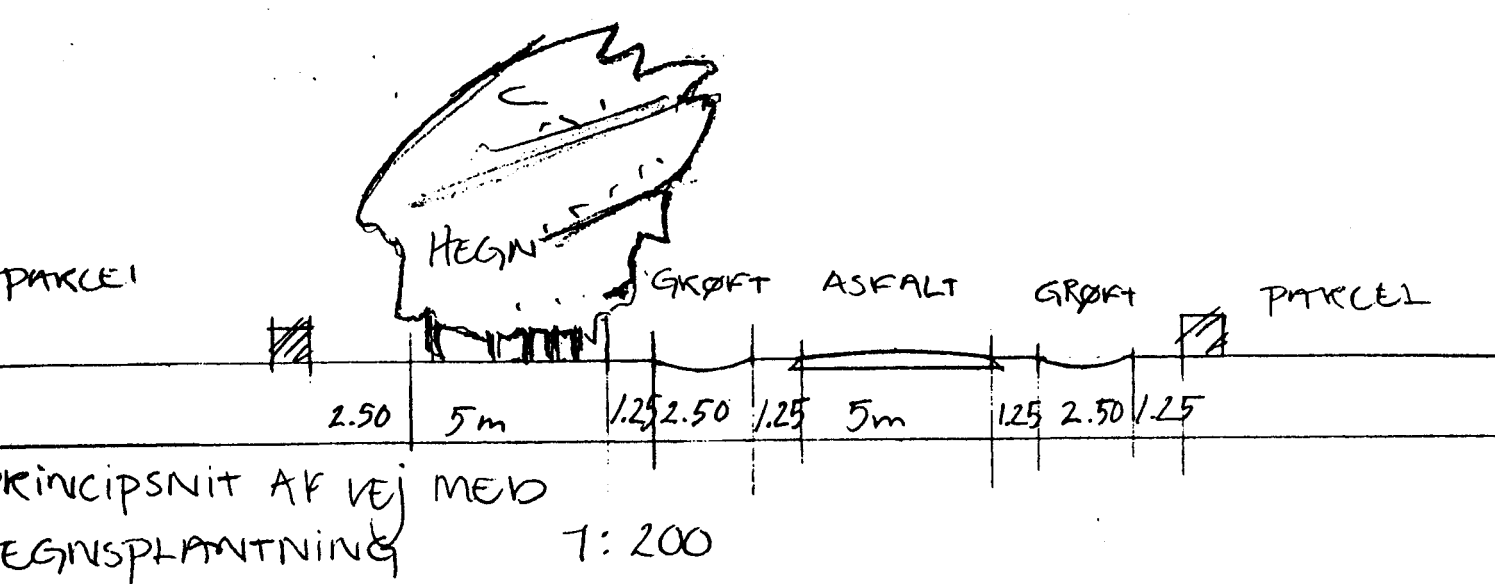
PARCEL

INDKØRSEL

INDKØRSEL

LANDSNIT AF VEJ
MED ALLEBEPANTNING
1:200

LOKALPLAN 02.12
KORTBILAG NR 5B



LOKALPLAN 02.12
 KORTBILAG NR 5C

Tillæg nr. 1 til Kommuneplan 1998-2009 for nyt boligområde i Tved ved Ribe

I henhold til § 22 i Lov om Planlægning, lov nr. 746 af 16. august 1994, er der fastlagt følgende bestemmelser for indholdet af lokalplaner, som tilvejebringes for området vist på kortbilaget til dette tillæg (kortbilag side 26 i Kommuneplanens Rammedel). Kortbilaget erstatter det hidtil gældende.

Rammedelens bestemmelser er ændret hvad angår bygningshøjden:

For distrikt 2, Ribe Nordøst, delområde B-8, gælder følgende:

Områdets anvendelse fastlægges til: Boligformål: Helårsbeboelse med tilhørende kollektive anlæg og fælles friarealer. I en ejendom kan der ud over boligen indrettes mindre butik til områdets daglige forsyning, kontor eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger. Bebyggelsen er fastlagt til åben, lav og tæt, lav bebyggelse.

Områdets bebyggelsesprocent: Max bebyggelsesprocent for et område som helhed 25 % for åben, lav og 30 % for tæt, lav bebyggelse. Min. 30 % af et område for tæt, lav bebyggelse skal udlægges til større samlede friarealer af forskellig karakter, fælles for området.

Bygningshøjden: Bygningshøjden må ikke overstige 2 etager for åben, lav og tæt, lav bebyggelse.

Nørremarken

02-B-8

Tved

- Byzonegrænse
- ////// Landzoneareal i forventet byzone
- Ubebygget areal langs Tved å
- ||||| Udbygning efter planperioden

TILLÆG NR. 1 TIL
KOMMUNEPLAN 1998-2009
RAMMEDELEN