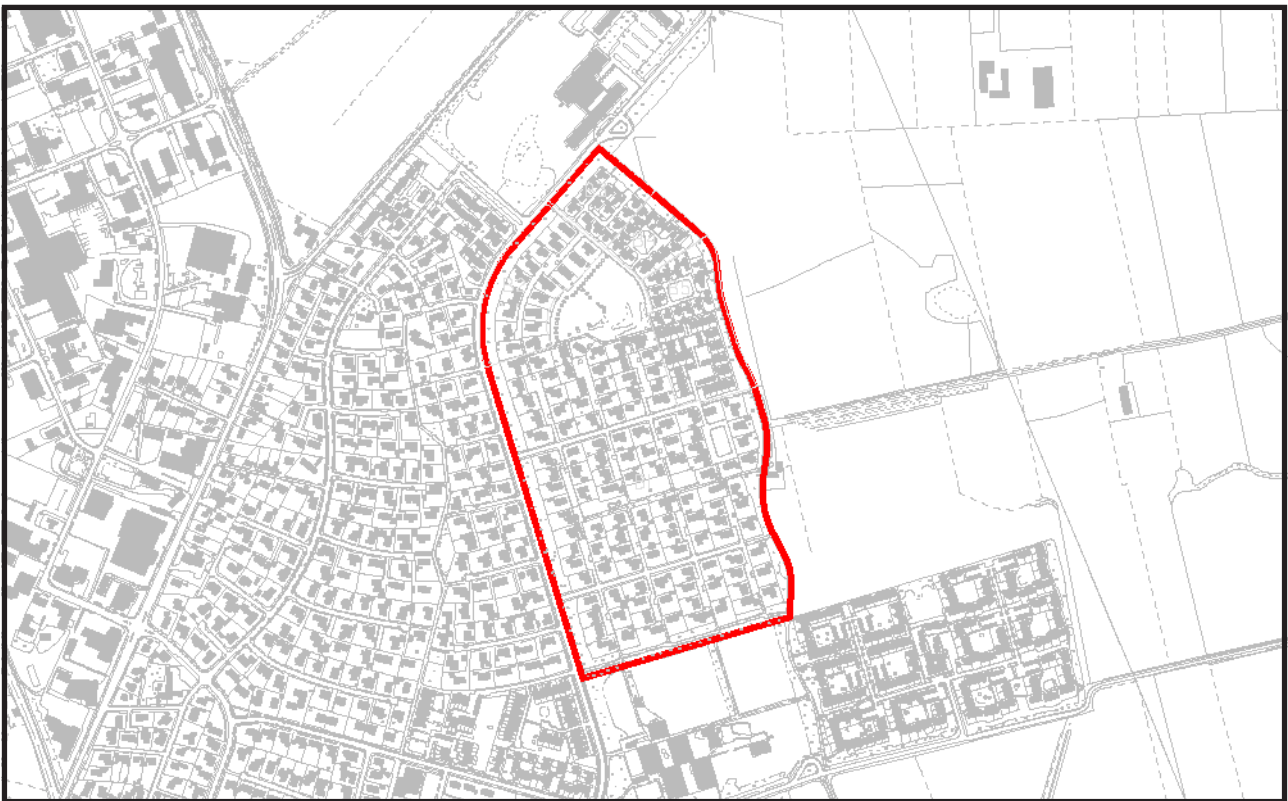




# RIBE KOMMUNE

## JASMIN- OG GYVELPARKEN



**Syren-, Jasmin- og Gyvelparken**

**LOKALPLAN NR. 03.01**

LOKALPLANEN INDEHOLDER:

- 1 Lokalplanens formål.
- 2 Område og zonestatus.
- 3 Områdets anvendelse.
- 4 Udstykninger.
- 5 Vej- og stiforhold.
- 6 Spor- og ledningsanlæg.
- 7 Bebyggelsens omfang og placering.
- 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.
- 9 Ubebyggede arealer.
- 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.
- 11 Grundejerforening.
- 13 Eventuelle tilladelser eller dispensationer.
- 15 Vedtagelsespåtegning.

BILAGET INDEHOLDER:

- 1 Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning for området.
- 2 Lokalplanforslagets indhold.
- 3 Lokalplanens retsvirkninger.
- 4 Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger.

KORTBILAG TIL  
LOKALPLANEN

KORTBILAG 1. Udstykningsplan	1:2000
KORTBILAG 2. VEJE OG STIER	1:2000
KORTBILAG 3. OVERSIGTSKORT	1:10000
KORTBILAG 4. B.2. OMRÅDET	1:1000

Indlæg i lomme bag i lokalplanen:

Rettelsesblad og ny udstykningsplan vedr. område B2.

RIBE KOMMUNE

NØRREMARKEN

LOKALPLAN NR. 03.01

for området Syrenparken, Jasminparken og Gyvelparken.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsattes herved følgende bestemmelser for de i afsnit 2 nævnte områder.

## 1. LOKALPLANENS FORMÅL

Formålet med lokalplanen er:

1.1. At sikre områdets anvendelse til boligformål.

1.2. At sikre områdets karakter som haveboligområde, igennem udlæg af byggelinier og fastlæggelse af andre byggeregulerende bestemmelser.

1.3. At sikre størst mulig trafiksikkerhed igennem udformning af boligvejene, således at hurtig kørsel forhindres, og således at biltrafikken fortrinvis vil foregå på de gåendes og legendes betingelser

1.4. At sikre rigelige store udlæg af fælles friarealer og at sikre at disse udlægges hensigtsmæssigt i forhold til stisystemet.

## 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

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

530c - 530d - 530e - 530f - 530g - 530h -  
530i - 530k - 530l - 530m - 530n - 530o -  
530p - 530q - 530r - 530s - 530t - 530u -  
530v - 530x - 530y - 530z - 530æ - 530ø -  
530aa - 530ab - 530ac - 530ad - 530ae -  
530af - 530ag - 530ah - 530ai - 530ak -  
530al - 530am - 530an - 530ao - 530ap -

530aq - 530ar - 530as - 530at - 530au -  
530av - 530ax - 530ay - 530az - 530aæ -  
530aø - 530ba - 530bb - 530bc - 530bd -  
530be - 530bf - 530bg - 634ag - 634ah -  
508 - 509 - 510 - 511 - 9d - 634ae - 634af  
- 15qt - 634ø - 634aa - 634bn - 634ab -  
607a, samt dele af matr. nr. 15l - 15kl  
- 589 og 530a, alle Ribe Nørreremark, samt  
alle parceller, der efter den 26. august  
1977 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2. Lokalplanens område opdeles i  
områderne B.1. - B.2. - B.3. - B.4. - B.5. -  
som vist på kortbilag 1.

2.3. Lokalplanens område B.1. er beliggende  
i byzone.

2.4. Med byrådets offentlige bekendtgørelse  
af den vedtagede lokalplan overføres det  
på kortbilag 3. skraverede område fra  
landzone til byzone.

### 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1. Området må kun anvendes til boligfor-  
mål.

Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav  
bebyggelse.

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

3.3. Byrådet kan undtagelsesvis tillade,  
at der på ejendommen drives en sådan virk-  
somhed, som almindeligvis kan udføres i  
beboelsesområde under forudsætning af:  
at virksomheden drives af den, der bebor  
den pågældende ejendom,  
at virksomheden efter byrådets skøn drives  
på en sådan måde, at ejendommens karakter

af beboelsesejendom ikke forandres, og områdets karakter af boligområde ikke brydes,  
at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,  
at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.  
Ejendommen må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

3.4. Inden for områderne B.3. - B.4. og B.5. kan byrådet tillade, at der opføres tæt lav boligbebyggelse efter bebyggelsesplan omfattende mindst et af ovennævnte områder, uden frembringelse af ny lokalplan.

#### 4. Udstykninger

4.1. Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag viste udstykningsplan.

4.2. Inden for områderne B.3. - B.4. og B.5. kan byrådet tillade, at der sker udstykninger i overensstemmelse med en bebyggelsesplan for en evt. tæt lav boligbebyggelse.

#### 5. Vej- og stiferhold

5.1. Der udlægges areal til nye veje, torve og stier med en beliggenhed og udlæg som vist på kortbilag 2.

5.2. Vejene a-b, c-d og e-f samt den nord-sydgående hovedsti forudsættes optaget som offentlige veje.

5.3. Til vejene a-b, c-d og e-f må der ikke være direkte adgang fra de tilstødende ejendomme.

5.4. Der må kun etableres en indkørsel til hver grund, indkørslen skal placeres med respekt for lamper og træer.

5.5. Der kan etableres adgang til stier og fællesarealer fra de tilgrænsende ejendomme, åbninger mod stier må max. være 1 m brede. Låger må ikke åbne over stiarealet.

5.6. Der fastlægges følgende byggelinier: 5 m fra vejskel langs fordelingsvejene a-b, c-d og e-f 2,5 m fra skel langs boligveje og stier.

Arealet mellem byggelinien og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

For område B.2 gælder dog bestemmelserne i afsnit 7.4.

5.7. Eventuelle vejskrånninger henlægges på de tilstødende ejendomme.

5.8. Lastvogne, busser og lignende må ikke parkeres indenfor lokalplanområdet. Campingvogne skal henstilles bag ved ejendommens byggelinie.

## 6. SPOR OG LEDNINGSANLÆG

Der udlægges et 20 m bredt bælte omkring eksisterende højspændingsledninger som vist på kortbilag 2.

6.2. Højspændingsbæltet udlægges som privat fællesareal.

6.3. Inden for højspændingsbæltet må der ikke opføres nogen form for bebyggelse.

6.4. Andre elledninger, herunder til vejbelysning må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

6.5. De spildevands- og forsyningsledninger der er nedlagt indenfor lokalplanområdet, skal henligge uforstyrret.

## 7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING:

7.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

7.2. I områderne B.1. - B.3. - B.4. og B.5. må bygninger højst opføres i én etage med udnyttelig tagetage.

7.3. I område B.2. skal bygninger opføres i én etage med udnyttelig tagetage.

7.4. I område B.2. skal bygninger placeres med gavlen i de på kortbilag 4 viste bygge-linier.

7.5. Som hovedregel må bygninger i lokalplanområdet ikke opføres med gulvet beliggende mere end 20 cm over bagkant af færdig vejbelægning.

## 8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN:

8.1. Ingen form for reklamering og skilting på ejendommene må finde sted, udover almindelig angivelse af navn og husnummer.

8.2. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

8.3. Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer som efter byrådets skøn virker skæmmende.

8.4. Affaldspladser, skarnkasser o.l. skal anbringes eller afskærmes således, at de ikke er synlige fra veje eller stier. Anbringelse skal iøvrigt ske således, at den ikke er til gene for de omboende.

Haveaffald o.l. må ikke henkastes på offentlige områder.

8.5. Der må ikke uden byrådets skriftlige samtykke opsættes antenner, antennemaster eller lignende hverken på eller ved de enkelte ejendomme.

For område B.2. gælder her foruden følgende bestemmelser:

8.6. Bygningens ydervægge skal overvejende udføres i tegl.

8.7. Taget skal udføres af røde tegltagsten.

8.8 Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem  $45^{\circ}$  og  $50^{\circ}$ .

## 9. UBEBYGGEDE AREALER

9.1. De på kortbilag 2 med prik signatur viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse men udlægges som fælles arealer for bebyggelsen.

Fællesarealerne tilplantes delvis med skovagtig beplantning.

9.2. Yderligere indretning af de fælles opholdsarealer kræver grundejerforeningens godkendelse. Indgår der i denne ind-



retning fældning af eksist. beplantning skal der forinden fældningen indhentes tilladelse fra byrådet.

9.3. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

#### 10. FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE:

10.1. Samtlige nye boliger i området skal tilsluttes fjernvarmeanlægget. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

#### 11. GRUNDEJERFORENING

11.1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.

11.2. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 25% af de udstykkede grunde er solgt.

11.3. Grundejerforeningen skal forestå indretning, drift og vedligeholdelse af fællesarealerne.

11.4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

13. EVT. TILLADELSER ELLER  
DISPENSATIONER:

Der må ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse/dispensation hertil fra byrådet. Byrådet kan sende sagen til høring hos grundejerforeningen eller andre direkte implicerede parter.

15. VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Ribe byråd  
den 12. december 1977

I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt.  
Ribe byråd, den 8. maj 1978.

P. b. v.

Jens Christensen

borgmester

/

Mathias Andersen

kommunaldirektør

BILAG TIL LOKALPLAN NR. 03.01  
RIBE KOMMUNE  
NØRREMARKEN.

1. LOKALPLANENS FORHOLD TIL  
DEN ØVRIGE PLANLÆGNING  
FOR OMRÅDET

Efter kommuneplanlovens ikrafttræden den 1. februar 1977 er lokalplanen den eneste plantype, byrådet kan anvende til at fastsætte bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere om anvendelsen af fast ejendom og om bebyggelses regulering m.v..

Lokalplanområdet, er som vist på kortbilag 3 beliggende på Ribe Nørremark, og er omfattet af §15-rammerne for Ribe kommune. Ifølge § 15-rammerne skal en lokalplan der træffer bestemmelse for området sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg.
- b. at bebyggelsesprocenten for de enkelte parceller, ikke overstiger 25.
- c. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1½ etage.
- d. at mindst 20% af arealet anvendes til større samlede friarealer af forskellig karakter fælles for det pågældende område
- e. at bebyggelsen placeres således at genevirkning i forhold til anden bebyggelse eller omgivelser undgås.
- f. at vej- og stisystem samt beplantningsbælter fastlægges efter principperne angivet i kommunens dispositionsplan af 1973.
- g. at området udbygges i passende etaper fra syd mod nord.

Det på kortbilag 3 skraverede område er beliggende i landzone men overføres ved denne lokalplan til byzone.

## 2. LOKALPLANENS INDHOLD

2.1 Formålet med lokalplanen er:

At sikre områdets anvendelse til boligformål.

At sikre områdets karakter som haveboligområde, igennem udlæg af byggelinie og fastlæggelse af andre byggeregulerende bestemmelser.

At sikre størst mulig trafiksikkerhed igennem udformning af boligvejene, således at hurtig kørsel forhindres, og således at biltrafikken fortrinvis vil foregå på de gåendes og legendes betingelser.

At sikre rigelige store udlæg af fælles friarealer og at sikre at disse udlægges hensigtsmæssigt i forhold til stisystemet.

2.2. Indhold iøvrigt:

Lokalplanen indeholder, udover formålsformuleringen, bestemmelser vedrørende udstykningens form samt bebyggelsens placering og udformning. Ligeledes fastlægges vejenes, stiernes, torvenes og fællesarealernes placering og udformning.

Lokalplanen indeholder endvidere bestemmelser om etablering af en grundejerforening og om dennes forpligtelser i forhold til fællesarealer m.v..

## 3. LOKALPLANENS RETSVIRK- NINGER:

3.1. Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens §31 kun udstykes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med

videre, der er indeholdt i planen. Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt (eller fastholdt) ved lokalplanen.

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

3.2. Lokalplanforslaget indeholder i afsnit 2.4. bestemmelser om, at det på kortbilag 3 skraverede område overføres fra landzone til byzone. Retsvirkningen heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift. (Finansministeriets bekendtgørelse nr. 301 af 12. juni 1970 om frigørelsesafgift) samt i lov nr. 328 af 18. juni 1969 om tilbudspligt.

3.3. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. jfr. ovenfor.

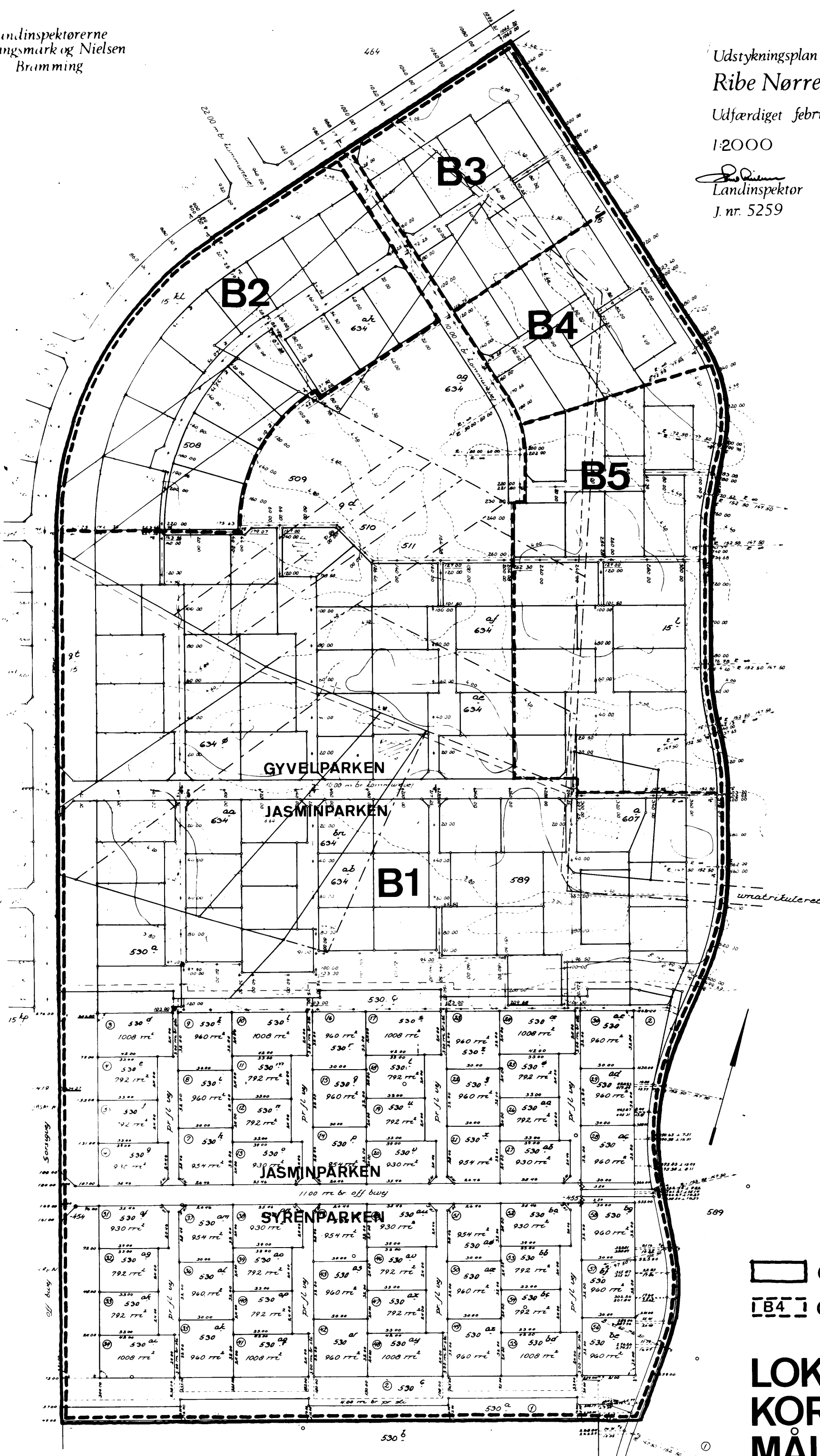
#### 4. LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

4.1. Indtil forslaget 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. Der gælder efter kommuneplanlovens §22 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

4.2. Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

4.3. En forudsætning herfor er, at kommuneplanlovens bestemmelser om mindste grundstørrelse, om max. bebyggelsesprocent og om max. bebyggeshøjde og etageantal overholdes.

4.4. Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 10. januar 1978 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 10. januar 1979.

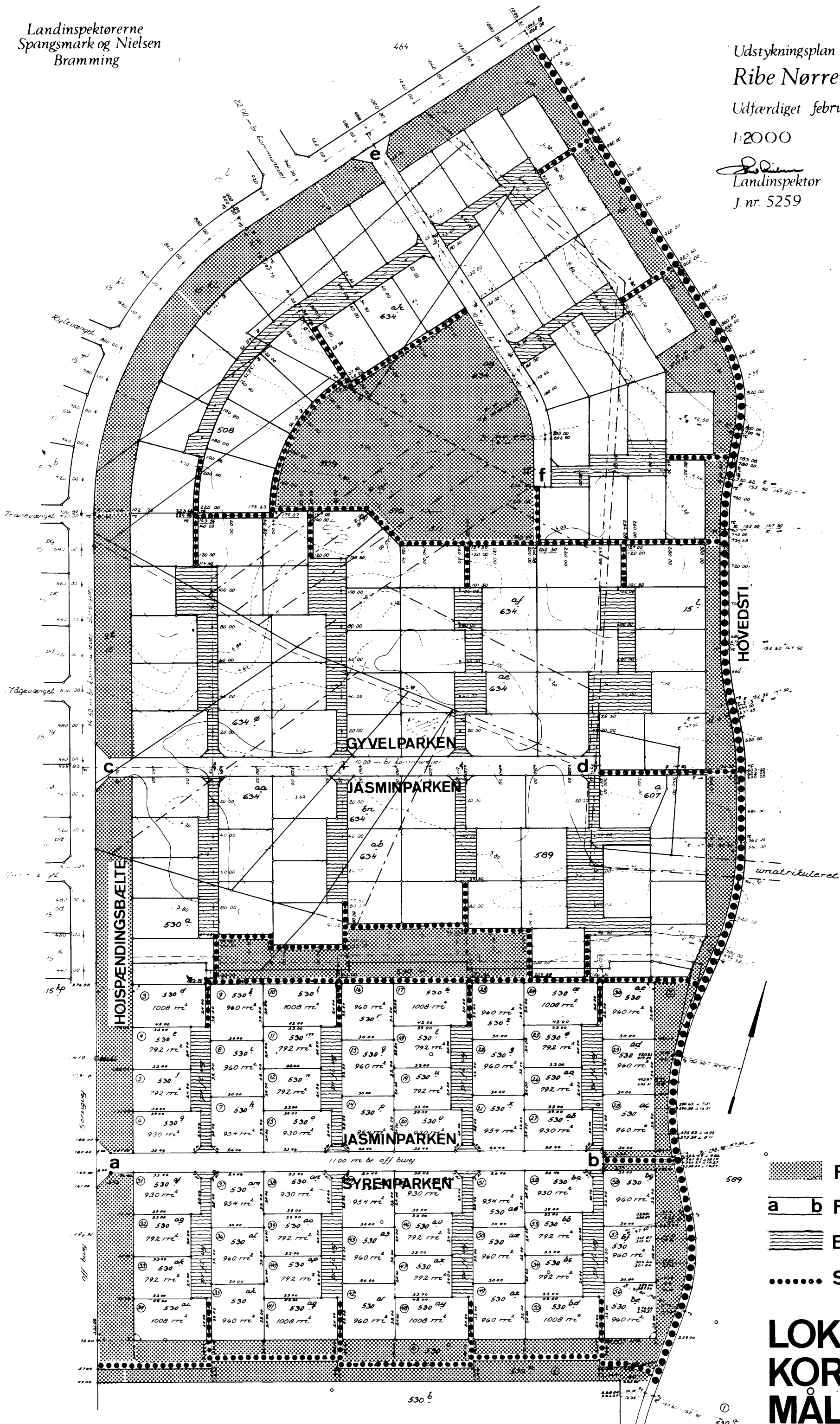


OMRÅDEAFGRÆNSNING

OMRÅDEINDELING

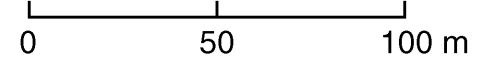
**LOKALPLAN 03.01**  
**KORTBILAG NR. 1**  
**MÅL 1:2000**

0 50 100 m

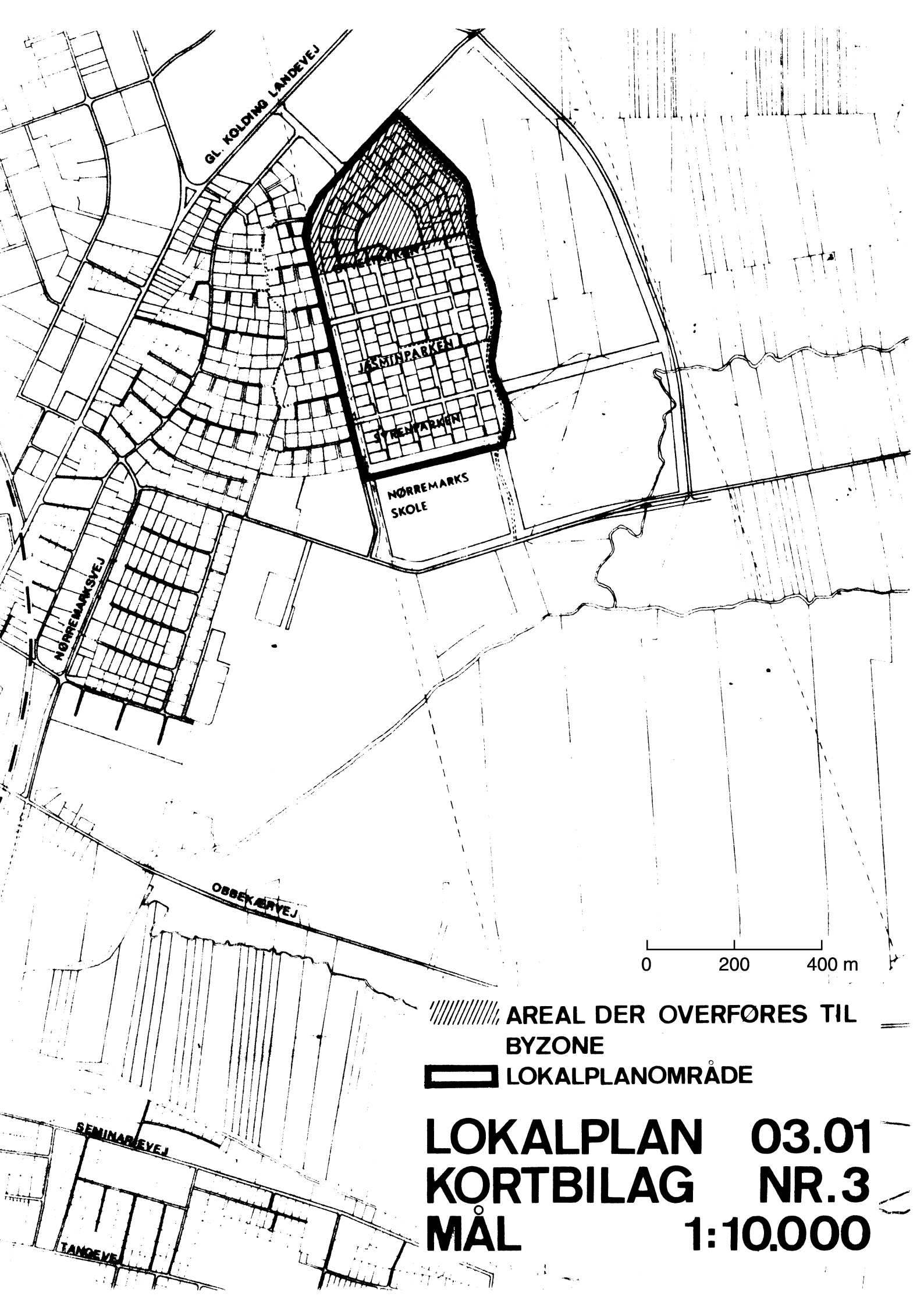


-  FÆLLES FRIAREALER
-  a b FORDELINGSVEJE
-  BOLIGVEJE
-  STIER

**LOKALPLAN 03.01**  
**KORTBILAG NR.2**  
**MÅL 1:2000**







GL. KOLDING LANDEVEJ

NØRREMARKSVEJ

OSBEKERVEJ

SEMINARVEJ

TANDEVEJ

JASMINPARKEN

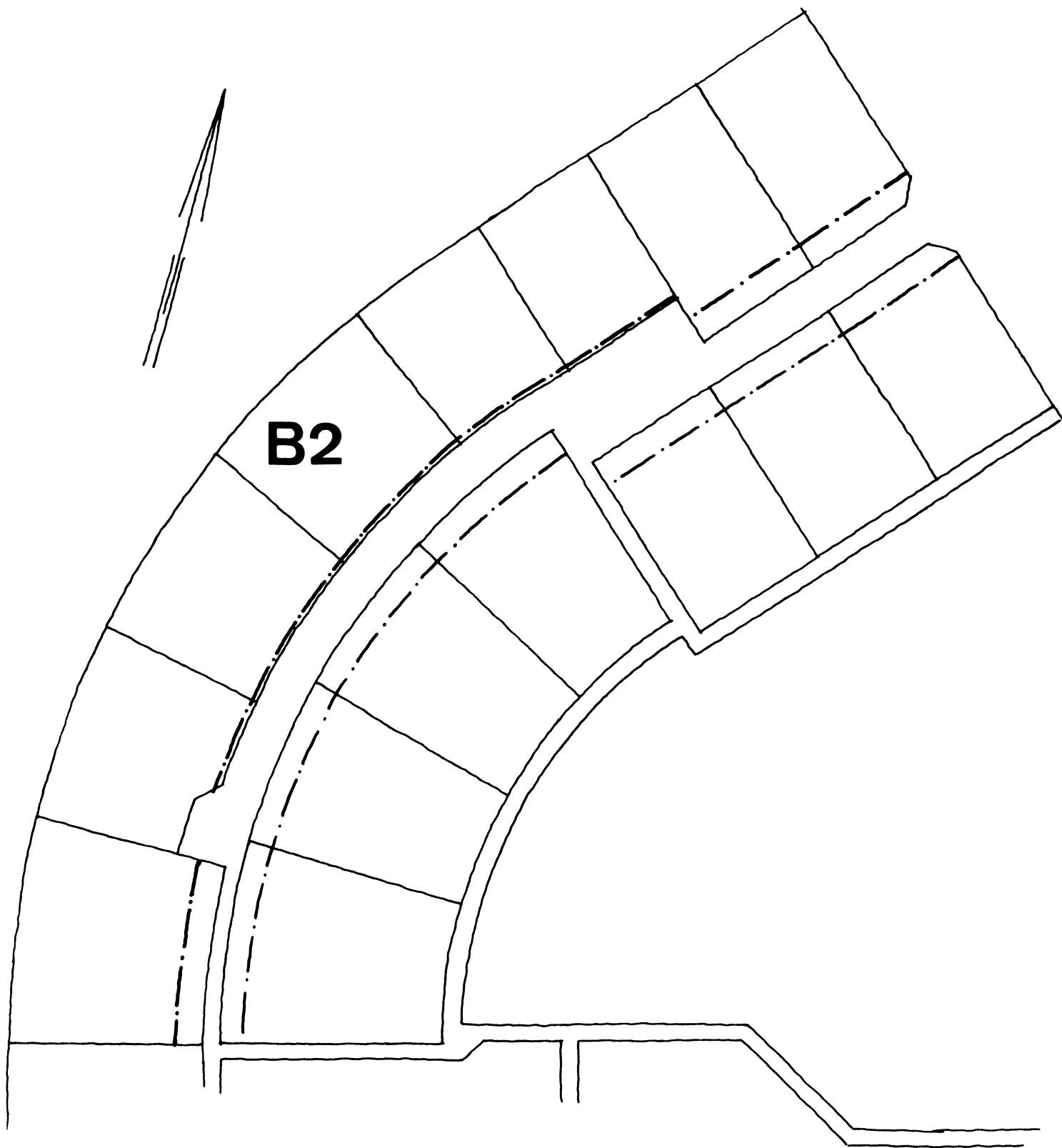
SYREN PÅRKEN

NØRREMARKS  
SKOLE

0 200 400 m

 AREAL DER OVERFØRES TIL  
BYZONE  
 LOKALPLANOMRÅDE

**LOKALPLAN 03.01**  
**KORTBILAG NR.3**  
**MÅL 1:10.000**



**B2**

----- BYGGELINIE

0 25 50 m

**LOKALPLAN 03.01**  
**KORTBILAG NR.4**  
**MÅL 1:1000**

INDLÆGSBLAD TIL LOKALPLAN 03.01

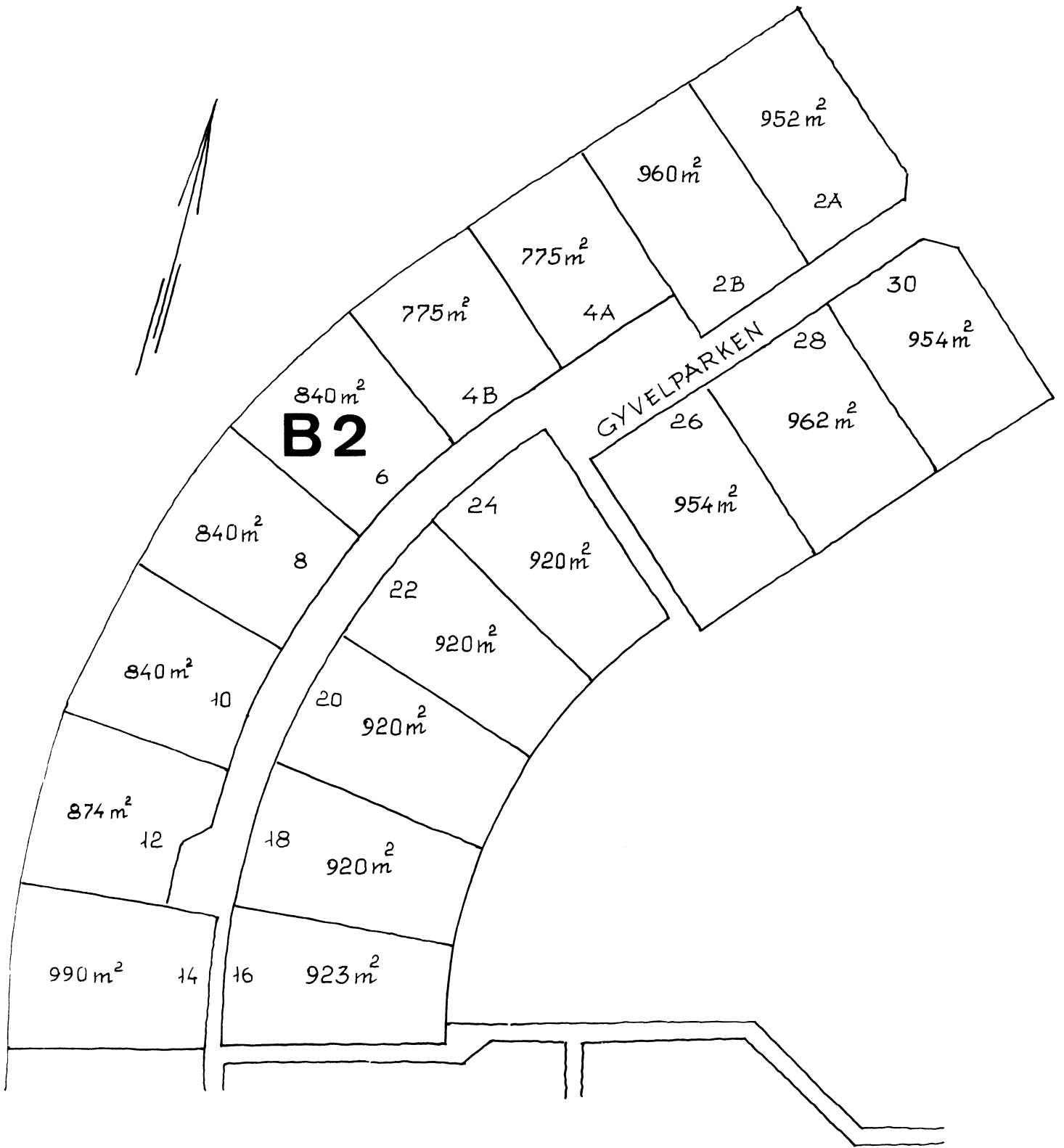
Udvalget for teknik og miljø har på møde den 3. april 1986 vedtaget følgende ændringer i lokalplanen vedrørende område B2 i Gyvelparken:

OMRÅDE B2:

- /.
1. Udstykningen ændres fra 15 til 17 grunde jfr. vedhæftede kortbilag.
  2. § 7.3 ændres til: "I område B2 må bygninger højest opføres i een etage ved udnyttelig tagetage".
  3. § 7.4 udgår, dvs. byggelinjerne slettes i område B2.
  4. § 8.8 ændres til: "Tagets vinkel med det vandrette plan skal være over 20<sup>o</sup>".

Som det fremgår af kortbilaget slettes stien i bagkant af haverne ud mod fællesarealet.

Udvalget for teknik og miljø



0 25 50 m

**LOKALPLAN 03.01**  
**KORTBILAG NR.4**  
**MÅL 1:1000**