Lokalplan 3.12

Et boligområde på "Litex-arealerne"

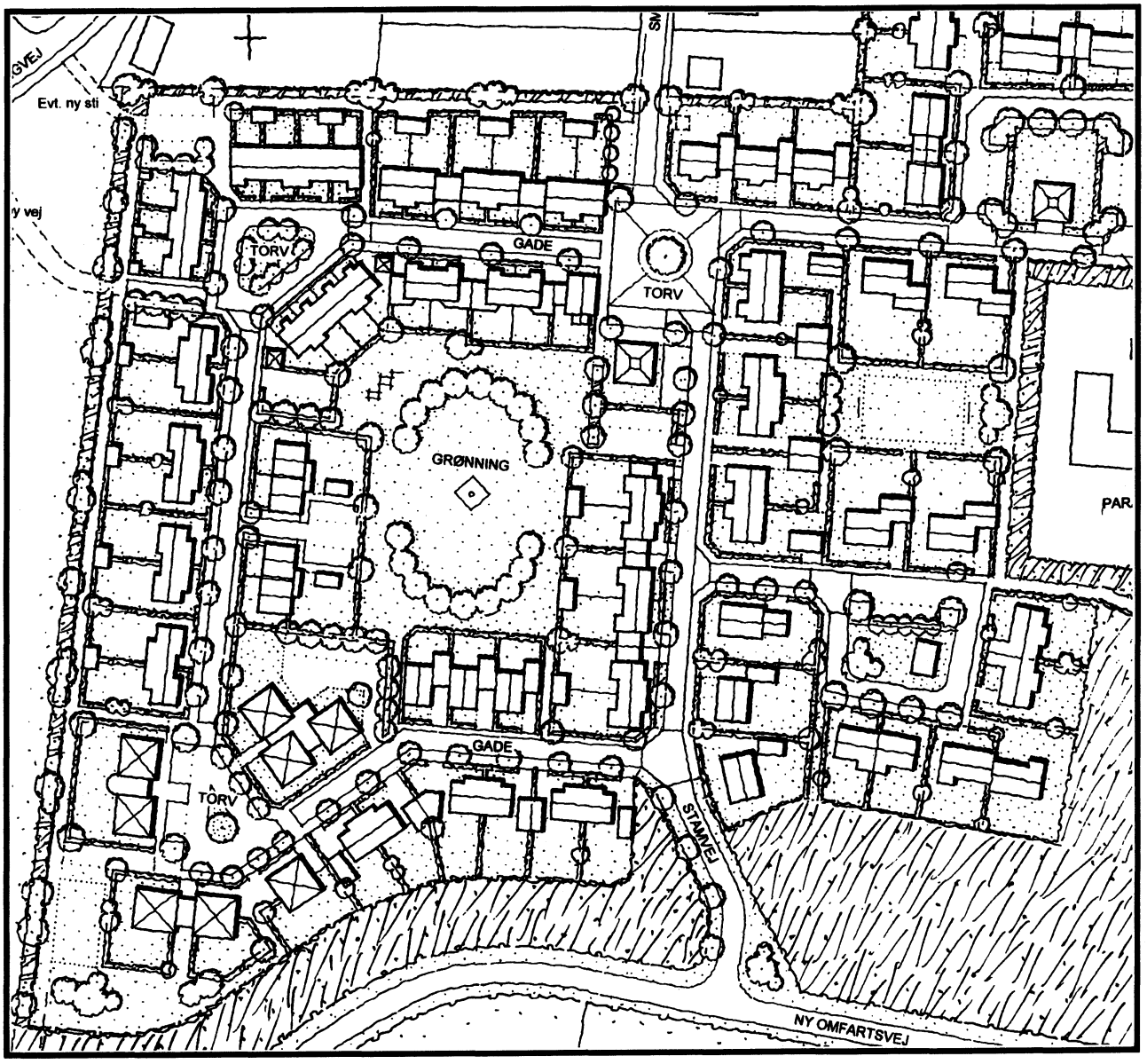
Bjergsted Kommune

Offentlig bekendtgørelse:
12.02.2002

3011501L31200

LOKALPLAN 3.12

- ET BOLIGOMRÅDE PÅ "LITEX-AREALERNE"



BJERGSTED KOMMUNE

FORÅR 2002

INDHOLDSFORTEGNELSE

Indledning	Side	1

REDEGØRELSE

Lokalplanens område	Side	2
Lokalplanens indhold	-	3
Lokalplanens sammenhæng til anden planlægning	-	7

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1 - Lokalplanens formål	Side	10
§ 2 - Område- og zonestatus	-	10
§ 3 - Områdets anvendelse	-	10
§ 4 - Udstykning	-	11
§ 5 - Vej-, sti- og parkeringsforhold	-	11
§ 6 - Teknik og forsyning	-	12
§ 7 - Bebyggelsens omfang og placering	-	12
§ 8 - Bebyggelsens ydre fremtræden	-	13
§ 9 - Ubebyggede arealer	-	14
§ 10 - Servitutter	-	14
§ 11 - Ophævelse af lokalplaner mv.	-	16
§ 12 - Grundejerforening	-	16
§ 13 - Retsvirkninger	-	16
Vedtagelsespåtegning	-	17

KORTBILAG

01 - Lokalplanens afgrænsning	Side	18
02 - Anvendelse og vej- og stiforhold	-	19
03 - Bebyggelse	-	20
04 - Illustrationsplan	Løst vedlagt	

INDLEDNING

En lokalplan fastlægger detaljerede bestemmelser om, hvordan et område må anvendes, herunder områdets udformning, placering og anvendelse af bygninger, veje, grønne arealer m.v.

Lovgrundlaget for en lokalplan er *Lov om Planlægning* (Lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000). I følge denne lov har kommunalbestyrelsen pligt til at udarbejde en lokalplan inden en større udstykning påbegyndes eller inden større bygge- eller anlægsarbejder, herunder større nedrivninger, sættes i gang.

Meningen med lokalplanpligten er at sikre større sammenhæng i planlægningen, samt at sikre borgernes kendskab til og deltagelse i planlægningen.

Kommunen skal fremlægge alle lokalplanforslag i mindst 8 uger, således at der er mulighed for at fremkomme med kommentarer og ændringsforslag inden planen endeligt vedtages af kommunalbestyrelsen.

Lokalplanen griber ikke ind i bestående forhold, hvorfor den hidtidige lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Endvidere medfører lokalplanen ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg mv., der er indeholdt i planen.

For lokalplaner gælder endvidere, at de skal udarbejdes inden for rammerne af kommunens overordnede planlægning, dvs. kommuneplanen. Er en lokalplan ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, skal kommuneplanen ændres, f.eks. ved udarbejdelse af et tillæg til denne.

Efter endelig vedtagelse af en lokalplan, lader kommunalbestyrelsen den tinglyse på de i lokalplanens §2 nævnte matrikelnumre.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer principperne, dvs. den særlige karakter af det område, der søges skabt med lokalplanen. Der kan således ikke dispenseres fra lokalplanens formålsparagraf, ligesom principperne også som oftest vil være udtrykt i anvendelsen.

Retslige forhold vedrørende lokalplanen kan jævnfør Planlovens §58 påklages til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K. Skønnede forhold kan ikke påklages.

Nærværende lokalplan er udarbejdet af

Bjergsted Kommune
Teknisk Forvaltning

i samarbejde med

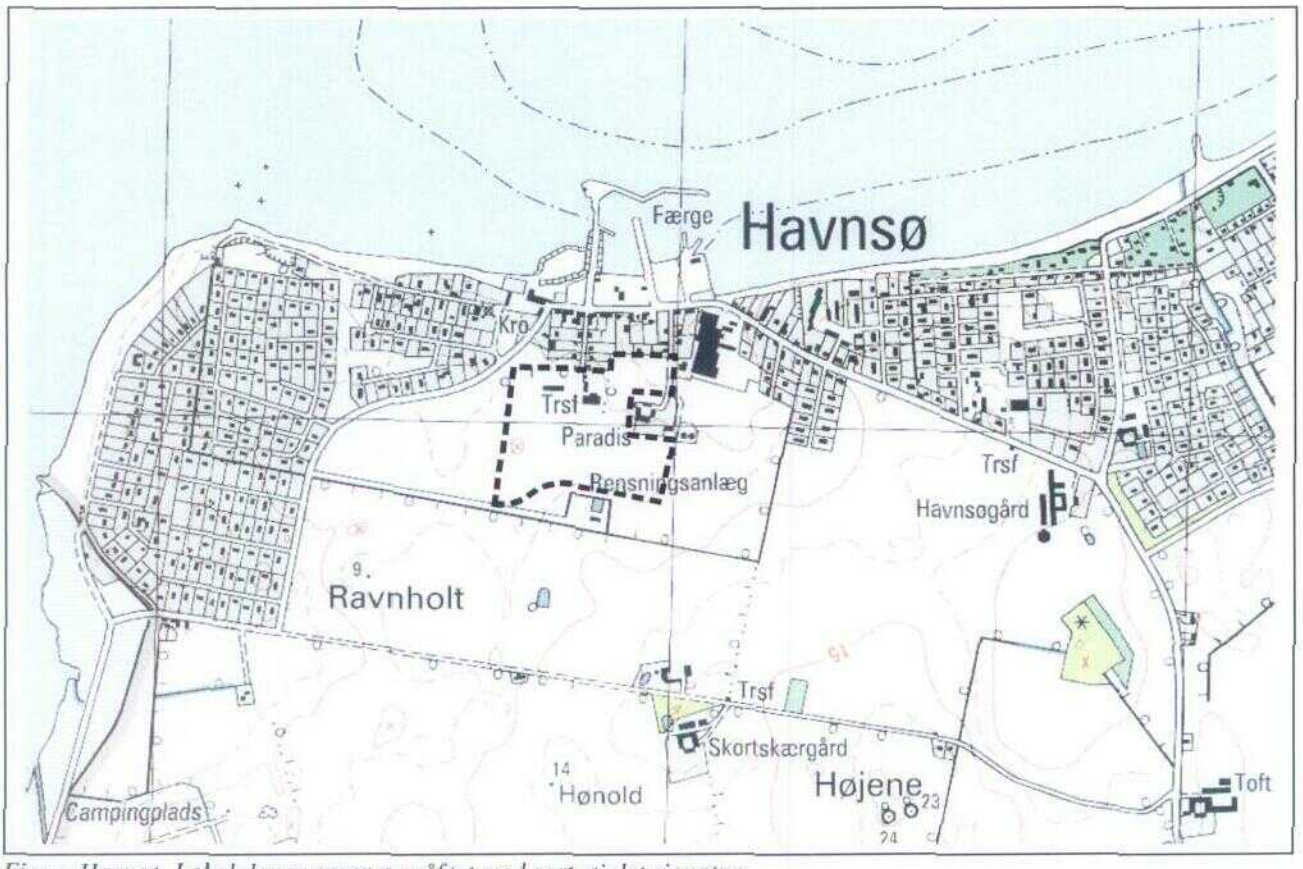
Byplankonsulent
Claus Lorange Christensen
Sorø

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanen omfatter ubebyggede byzonearealer på ca. 73.000 m^2. I den bymæssige sammenhæng er det et centralt og meget velbeliggende område. Mod nord ligger den gamle bebyggelse ved Havnevej med butikker og den hyggelige havn. Mod øst er bebyggede og ledige erhvervsarealer samt Paradisgården. Byens renseanlæg ligger syd for lokalplanområdet. Der er langs hele sydgrænsen planlagt en omfartsvej med tilkørsel til bl.a. det ny boligkvarter. Mod vest er frie, tilplantede arealer påtænkt til feriebebyggelse. En større virksomhed (Litex) lå før i planområdets nordlige del. Fabriksbygninger mv. er nu fjernet. Om Paradisgården er der en markant træbeplantning. Der er høje poppeltræer langs en del af planområdets vestgrænse. Udbygningsarealerne er ret jævne og kun med små terrænforskelle.

Af tekniske anlæg står en ældre transformer lige ved Smedevej. En spildevandsledning skærer over arealet mellem kommunens renseanlæg og K-Salat. Den eneste nuværende vej i området er Paradisvej ved østskellet. Ved lokalplanlægningen foreligger ikke jordbundsundersøgelser, så der er ikke nærmere kendskab til funderingsforhold.



Figur: Havnsø. Lokalplangrænsen er påført med sort stiplet signatur.

LOKALPLANENS INDHOLD

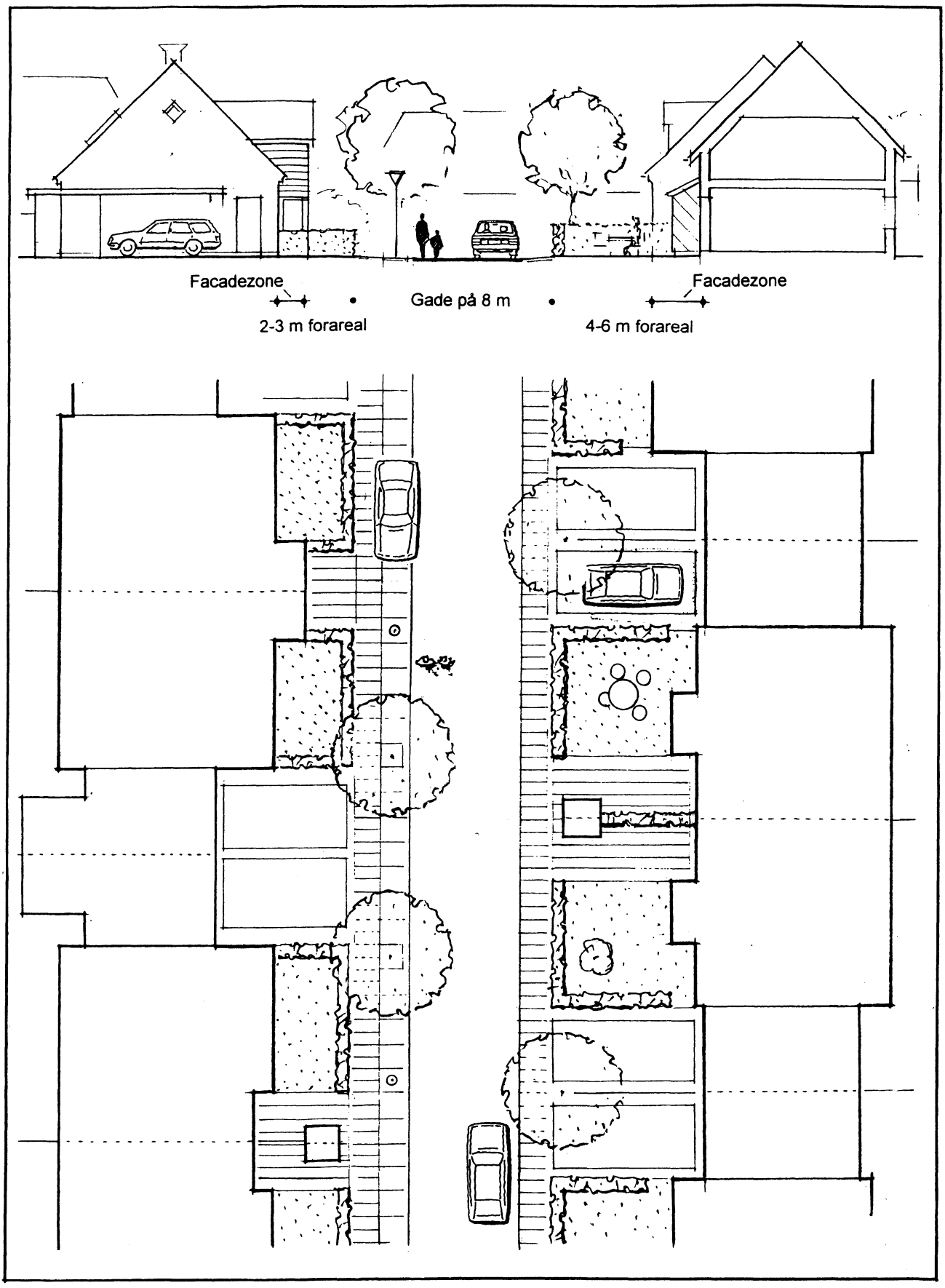
Havnsø gives med lokalplanen mulighed for en væsentlig boligvækst i de kommende år. Byens kystnære attraktion, udbygningsområdets centrale placering samt rimelige grundpriser, anses at være et godt grundlag for udvikling og tilflytning. Området udlægges som boligkvarter. Med en del nye ældreegnede boliger kan store parcelhuse i kommunen måske frigøres til nye familier eller nye borgere kan flytte hertil. Det er fra Paradisgården de østlige nye byggearealer kan udstykkes. De øvrige arealer udstykkes og sælges af Kommunen som storparceller til samlet opførelse af flere boliger i rimelige etaper. Lokalplanen giver mulighed for 15.200 etagemeter, hvilket skønnes at give plads til omkring 175 boliger, der opføres som tæt-lav bebyggelse med dobbelthuse, sektioner af rækkehuse og måske enkelte punkthuse. Herved tilsigtes at området opnår en variation af boligtyper og boligstørrelser.

Et væsentligt mål er at skabe grundlag for udvikling af et attraktivt og velfungerende boligkvarter. Det skal være et miljø i skala og bygningsdimensioner, der respekterer den lille by. Og gerne et kvarter hvis delområder får selvstændige præg og indeholder fornyelser og alternativer til de nuværende boliger i Havnsø. Der skal lægges vægt på veldisponerede og gennemarbejdede løsninger for hver ny bebyggelse, så der opnås god arkitektonisk kvalitet og disponering af den enkelte etape og der skal tages hensyn til kvalitet i helheden. Som et gennemgående træk tilsigtes en relativ tæt bebyggelse langs gaderne. Herved opnås mere bykarakter og der bliver en større boligtæthed end i parcelhusområder. De mindre private udearealer til den enkelte bolig suppleres af fællesarealer til leg og ophold.

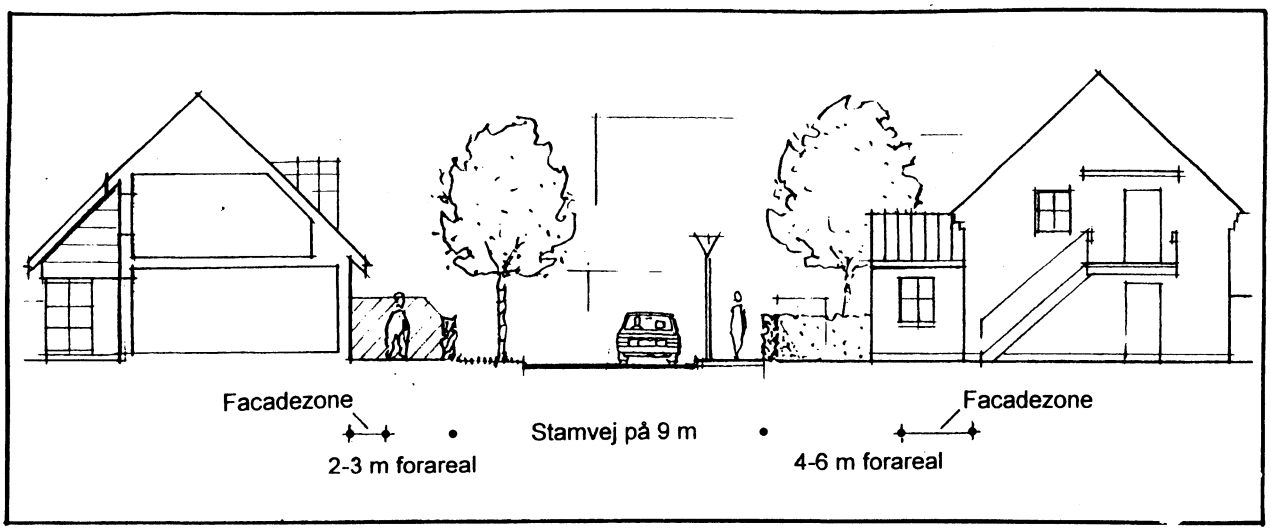
Området disponeres om en offentlig stamvej i forlængelse af Smedevej til den kommende omfartsvej. Stamvejen krydser det centrale hovedtorv, hvorfra havn og bugt kan ses. På dette torv kan et fælleshus etableres med en rigtig god placering. Vest for stamvejen og hovedtorvet bygges boliger langs et gadeforløb med hjørnetorve med hver sin identitet og form. Fra det nordvestlige torv kan der på sigt evt. skabes forbindelse til Lyngvej. I den vestlige del af udbygningsområdet omkranser boligerne en stor, fælles grønning hvortil stier skal sikre adgang for alle omboende. Øst for stamvejen føres boligveje ind i to små kvarter, hvert med et fællesareal med plads til legeplads og fælleshus, hvis det ønskes.

De små veje og boliggader - samt de mindre stier - påregnes udskilt som private fællesveje. Alle torve kan have plads til bl.a. gæsteparkering og evt. supplerende parkering til de enkelte boliger, der som hovedregel skal have egen parkering på byggeparcellerne. I gader samfærdes bilister, cyklister og fodgængere som i et landsbymiljø. Langs den mere trafikerede stamvej anlægges fortov i den ene vejside. En offentlig sti udlægges langs planområdets vestskel. Der sikres også mulighed for stiforbindelse til Paradisvej og byens erhvervsareal øst for kvarteret.

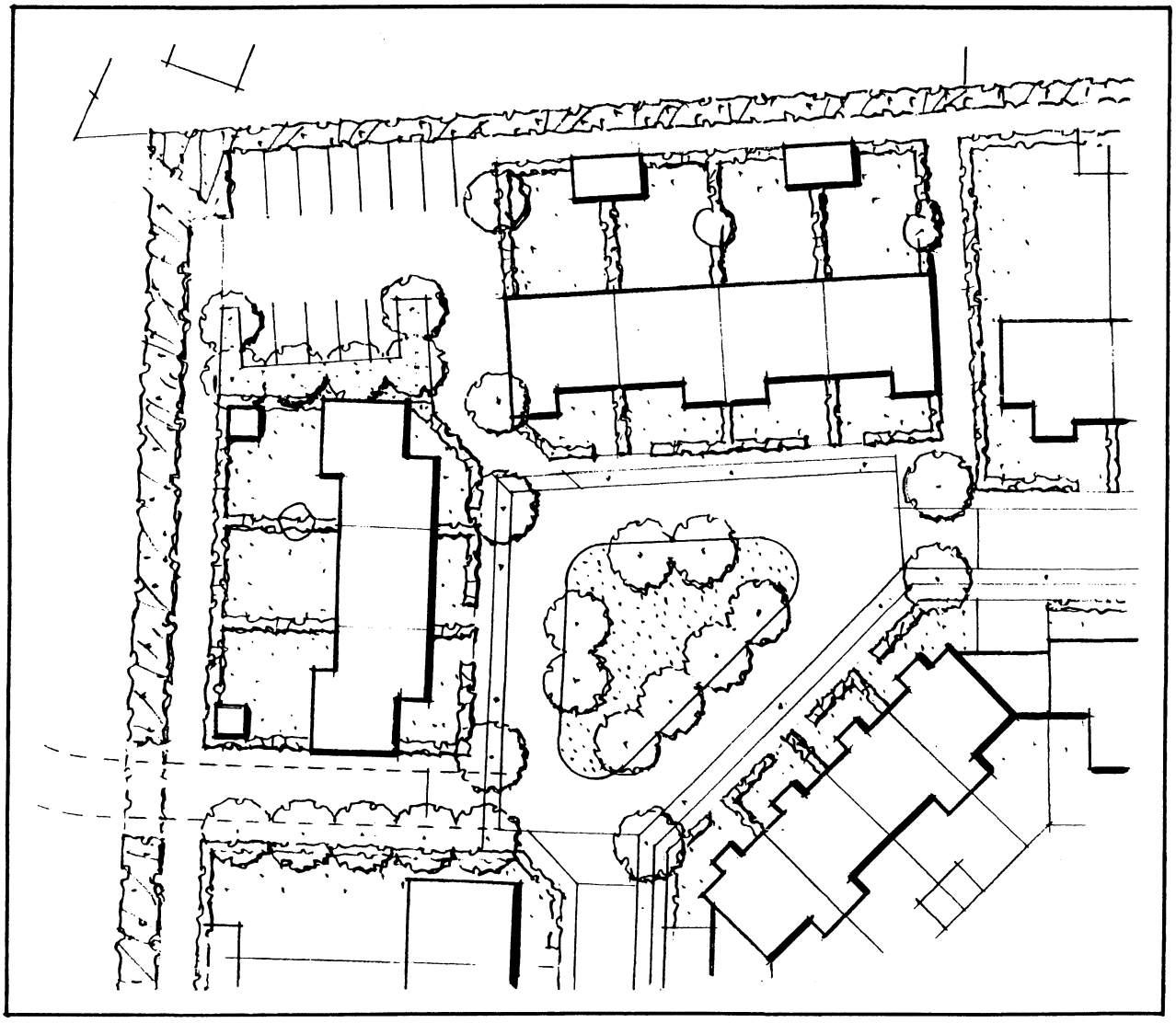
Som hovedregel skal alle boliger have et forareal til gaden. Her kan der være cykler, parkering og god mulighed for ophold på arealer med god solorientering. De syd- og vestvendte arealer kan således være 4-6 m fra vej til boligens hovedfacade, de øst- og nordvendte 2-3 m dybe. Karnapper o.lign. kan berige gadefacaden med variation og kroge. Forarealerne skal som hovedregel afgrænses med lave, klippede hække, så boligerne ikke lukkes af fra gadelivet. I sammenhæng hermed skal der også undgås dominerende udhuse langs gader. Derfor er der de fleste steder gode muligheder for at have udhuse i havearealer eller ved garager, f.eks. mellem dobbelthuse.



Figur: Tværsnit og planudsnit af boliggade med smalle kantfelter, zone for lysmaster, træer og parkering samt det fælles færdselsareal. Gaden tilgrænser private forarealer og boliger til begge sider.



Figur: Tværsnit i stamvej med fortov i den ene vejside og i øvrigt afgrænset af tæt-lav boligbebyggelse med forarealer på begge sider af vejen.



Figur: Eksempel på hjørnetorv med fællesareal og omgivende boligbebyggelse.

fastlagt maks. bebyggelsesprocenter mellem 40 og 50, se kortbilag 03. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m dog undtaget mindre bygningsdele. Nye huse skal hovedsageligt opføres i 1½ etage med overvejende ca. 45 graders taghældning. Muligheder tilgodeses for trempel med facade op til 4,5 m i højden. Eksempel herpå ses af det forudgående snit. En sådan løsning muliggør en veludnyttelig tagetage, evt. som selvstændig lejlighed, så der også kan opnås selvstændige, handicapvenlige boliger i stueetagen. Omkring det sydvestlige torv gives der mulighed for huse i fulde 2 etager ved en samlet bebyggelse. I denne sammenhæng vil krav til høj taghældning ikke gælde.

Facaderne på de enkelte huse skal overvejende fremstå i tunge materialer som tegl, der gerne ses filtset i harmoniske farver. Bræddebeklædte facadepartier og gavle må udføres, samt andre materialer - f.eks. zink og kobber. Farver dannet af hvid, sort og jordfarvene, samt svenskrød må anvendes til bygningsoverflader. De skrå tage, som er hovedreglen for bebyggelsen, skal tækkes med tegl eller lignende tunge tagsten i teglrød eller sortblå farve. Sorte listeopdelte paptage må også anvendes. Tage skal stå med trekantgavle - opmurede eller træbeklædte, og således skal valmede tage undgås.

I en afstandszone ved den nye omfartsvej, Havnsø renseanlæg og mod erhvervsgrunde, skal der etableres plantebælter med træer og buske, hvis sammensætning fastsættes af kommunen. Langs den offentlige sti ved områdets vestgrænse skal der plantes en levende hegn som et gærde med træer og buske i skel mod den ubebyggede naboejendom. De større friarealer skal tilsås med græs og suppleres med træer og buske, hvis omfang fastlægges i hvert enkelt tilfælde ud fra øvrig anvendelse af arealet. Langs gader kan kommunen eller anden grundejer plante vejtræer, og der stilles krav til grundejerne om at plante hæk mod de offentlige arealer og fællesarealerne. Hække kan suppleres med lave trådhegn. Der skal fastlægges en fælles linie for hæktyper inden for de enkelte bebyggelser.

Områdets indhold af fællesveje og stier samt grønne fællesarealer begrunder at der skal oprettes en grundejerforening. Viser det sig hensigtsmæssigt at oprette flere foreninger skal de indgå i en fælles grundejerforening til varetagelse af fælles anliggender. Kommunen afgør de nærmere forhold omkring dannelse og regler for grundejerforeningen.

LOKALPLANENS SAMMENHÆNG TIL ANDEN PLANLÆGNING

Det af lokalplanen berørte område er i dag omfattet af **PARTIEL BYPLAN NR. 2 – FOR DELE AF HAVNSØ BY**. Byplanen disponerer arealerne erhvervsformål. Byplanen aflyses inden for lokalplanens område efter den endelige vedtagelse.

Det af lokalplanen berørte område er beliggende i **BYZONE**.

I **REGIONPLAN 1997 - 2008** og **FORSLAG TIL REGIONPLAN 2001-2012** er lokalplanens område beliggende i BYOMRÅDE. Lokalplanens bestemmelser er i overensstemmelse med regionplanens retningslinier.

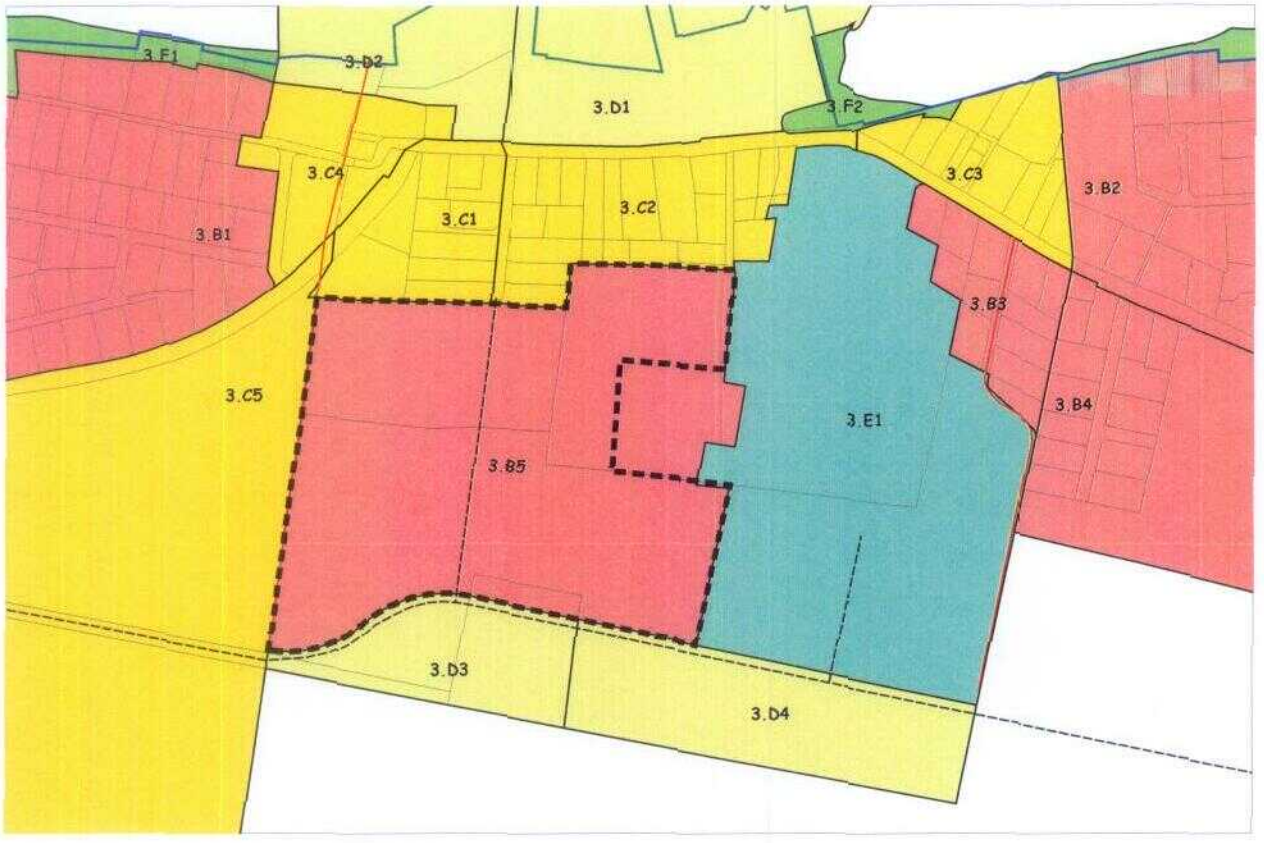
I **FORSLAG TIL REGIONPLAN 2001-2012** er der optaget en retningslinie 2.8.2 om 150 m.'s afstand til slambehandlingsanlæg. Hverken Havnsø Renseanlæg eller K-Salat's renseanlæg, der begge er beliggende tæt på lokalplanområdet, er noget slambehandlingsanlæg, hvorfor der ikke er nogen afstandskrav. Bebyggelsesplanen er lavet således, at der fra nærmeste boliger vil være ca. 75 m. til nærmeste renseanlæg.

I **TILLÆG 5 TIL KOMMUNEPLAN 1997-2008 - HAVNSØ** er følgende rammebestemmelser for lokalplanområdet, der sammen med det tilhørende kortudsnit forefindes på næste side:

Boligområder	*For boligområder gælder, hvis andet ikke senere er anført:* Områderne kan anvendes til boligformål. Bebyggelsesprocenten kan ikke overstige 25% for åben-lavt boligbyggeri (parcelhuse) og 30% for tæt-lavt boligbyggeri (rækkehuse). Bebyggelsen kan ikke opføres i mere end 1½ etage (udnyttelig tagetage). Der kan ikke udstykkes parceller mindre end 900 m2 til fritliggende parcelhuse. Der kan ikke i boligområder drives erhverv, der er beregnet for centerområder, områder til offentlige formål og erhvervsområder. Der kan i boligområder etableres fælles opholdsarealer. *For boligområde **3.B5 – Smedevejskvarteret** gælder særskilt:* I området kan udelukkende etableres tæt-lavt boligbyggeri. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m. Enkelte bebyggelser kan opføres i 2 etager. Der skal sikres grønne kiler mellem de enkelte bebyggelser. Langs områdets vestlige grænse skal der udlægges en offentlig sti. Langs områdets sydlige grænse skal der planlægges for en omfartsvej.

Figur: Uddrag af Tillæg 5 til Kommuneplan 1997-2008 - Havnsø.

Som det fremgår af foranstående er lokalplanens formål og bestemmelser i overensstemmelse med kommuneplanlægningen.



Figur: Udsnit af Tillæg 5 til Kommuneplan 1997-2008- Havnsø. Lokalplangrænsen er påført med sort stiplet signatur.

Lokalplanområdet er beliggende kystnært, hvorfor der i henhold til **LOV OM PLANLÆGNING §16, STK. 4** stilles særlige krav til lokalplanens redegørelse. Der skal således redegøres for, hvorledes de anlæg som lokalplanen giver mulighed for påvirker oplevelsen af kystlandskabet set til havs.

Lov om Planlægning	***§16, stk. 4:** I redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, skal der gøres rede for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.*

Figur: Uddrag af Lov om Planlægning.

Lokalplanområdet er beliggende således, at byggeri her, kun vil blive svagt synligt fra positioner til havs, idet lokalplanområdet er beliggende bag den eksisterende by, og fordi den maksimale bygningshøjde er fastlagt til 8,5 m. På denne baggrund finder Bjergsted Kommune således, at lokalplanen opfylder lovens krav, idet anlæg i lokalplanområdet ikke i væsentlig grad vil påvirke kystlandskabet visuelt.

Ingen ejendomme i lokalplanens område er registreret som **FORURENET**, hverken på vidensniveau I eller II.

Matrikelnummer 6a, Havnsø by, Føllenslev er noteret som landbrugsejendom uden beboelse og således pålagt **LANDBRUGSPLIGT**. På matriklen er tinglyst en deklaration der pålægger ejeren at bortforpagte arealet til landbrugsdrift indtil arealet inddrages til byformål.

Forsyningsforholdene er som følger: **ELFORSYNING** sker fra Nordvestsjællands Energiforsyning, NVE, området skal tilsluttes den **OFFENTLIGE KLOAKFORSYNING,** og **VANDFORSYNING** skal ske fra det private vandværk Havnsø Vandværk. **VARMEFORSYNING** er individuel.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til *Lov om Planlægning*, lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000, fastsættes følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område:

§1
LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Det er lokalplanens formål at sikre plangrundlag for opførelsen af en tæt-lav boligbebyggelse i Havnsø med strædeagtigt vejforløb, torvedannelser og grønne fællesarealer. De essentielle bestemmelser i den forbindelse er kravene til etageantal, og derved bygningshøjden, og til facadens orientering og placering.

§2
OMRÅDE- OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen omfatter et areal på ca. 7,3 ha., som det er afgrænset på kortbilag 01. Arealet er p.t. delvist privat og offentligt ejet.

2.2 Lokalplanen omfatter helt eller delvist følgende matrikelnumre: 6a, 6cq, 6cr og 6cs alle Havnsø by, Føllenslev, samt alle matrikler der fremkommer inden for lokalplanens område efter lokalplanforslagets offentlige bekendtgørelse.

2.3 Lokalplanens område er beliggende i byzone. Området skal forblive i byzone.

§3
OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Lokalplanens område udlægges til boligformål og inddeles i delområder, som de fremgår af kortbilag 02.

3.2 Delområderne B01-B20 udlægges til byggegrunde for tæt-lave boligbebyggelser.

3.3 Delområderne F01-F03 udlægges til fællesarealer, hvor der kan opføres fælleshuse og anlægges parkeringspladser.

3.4 Delområderne G01-G03 udlægges til fællesarealer, der skal fremtræde som grønne områder.

3.5 Delområderne P01-P03 udlægges til beplantningsbælter, til afskærmning mod erhvervsområder og vej.

3.6 Delområdet S01 udlægges til serviceareal/vejareal til brug for parkering, fællesanlæg (tekniske installationer) og beplantning.

3.7 Delområderne V01-V06 udlægges til veje, stier og torve.

§4
UDSTYKNING

4.1 Der kan i lokalplanens område foretages matrikulære forandringer, der er nødvendige for virkeliggørelsen af lokalplanens formål.

4.2 Der må i lokalplanens område ikke foretages matrikulære forandringer, uanset ovenstående bestemmelse, uden særlig godkendelse fra kommunalbestyrelsen.

§5
VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

5.1 Lokalplanens område trafikbetjenes ad en kommende parallelvej bag om Havnsø og ad Smedevej, som det fremgår af kortbilag 02.

5.2 Bebyggelsesplanen er forberedt for, at der senere, når der er gennemført planlægning herfor, kan etableres vej- og stiadgang fra Lyngvej, som det fremgår af kortbilag 02.

5.3 Vejen V01, som de fremgår af kortbilag 02, Smedevejs forlængelse, etableres som offentlig vej i en bredde af 9 m.

5.4 Vejene V02-V05, som de fremgår af kortbilag 02, etableres som private fællesveje i en bredde af 8 m.

5.5 Stien V06 etableres som offentlig sti, som den fremgår af kortbilag 02. I den vestligste del af stiarealet, skal der etableres læhegn.

5.6 Der skal etableres stipassager i lokalplanens område, hvor de er vist på kortbilag 02.

5.7 Lokalplanen er ikke til hindre for, at der i beplantningsbælterne P02 og P03 kan etableres trampestier usynligt fra vej.

5.8 Der kan etableres max. én udkørsel fra hver bolig i stueplan i lokalplanens område.

5.9 I delområderne B01-B20 skal der etableres 2 parkeringspladser pr. bolig. Hvis parkeringspladserne anlægges som fællesparkeringsplads vil der dog kun være krav om 1½ pr. bolig.

5.10 I lokalplanens område kan der ikke ske parkering af køretøjer tungere end 3.500 kg, dog i forbindelse med af- og pålæsning.

§6
TEKNIK OG FORSYNING

6.1 Al ledningsføring skal foregå i jordkabler.

6.2 Ejendomme i lokalplanens område skal tilsluttes den offentlige kloak.

6.3 Ejendomme i lokalplanens område skal tilsluttes Havnsø Vandværk.

6.4 Ny bebyggelse skal, hvis en sådan mulighed foreligger, tilsluttes kabeltv/fællesantenne.

6.5 Ingen antenner, herunder parabolantenner, må opsættes synligt fra vej, sti eller fællesarealer.

6.6 Der kan ikke opsættes master i lokalplanens område.

§7
BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

7.1 I delområderne F01-F03 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30%. Se kortbilag 03.

7.2 I delområderne B02-B06, B09-B13, B16-B18 og B20 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40%. Se kortbilag 03.

7.3 I delområderne B01, B07-B08 og B19 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 45%. Se kortbilag 03.

7.4 I delområderne B14-B15 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 50%. Se kortbilag 03.

7.5 Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m. Der ses bort fra mindre bygningsdele, jf. bygningsreglementets almindelige bestemmelser.

7.6 Bebyggelse i delområderne B01-B03, B06-B13, B16-B17 og B20 skal opføres i 1½ etage. Trempel, så den samlede facadehøjde ikke overstiger 4,5 m. fra niveauplanet til skæring mellem yderside af facade og overside af tagbeklædning, kan tillades. Se kortbilag 03.

7.7 Bebyggelse i delområderne B04-B05 og B18-B må opføres i 1 eller 1½ etage. Se kortbilag 03.

7.8 Bebyggelse i delområderne B14-B15 og B19 må opføres i 2 etager, når bebyggelsen etableres som et integreret projekt for de tre grunde omkring torvet. Ellers skal bebyggelse opføres i 1½ etage. I så fald kan trempel, så den samlede facadehøjde ikke overstiger 4,5 m. fra niveauplanet til skæring mellem yderside af facade og overside af tagbeklædning, tillades. Se kortbilag 03.

7.9 Bebyggelse i delområderne F01-F03 skal opføres i 1 etage. Se kortbilag 03.

7.10 Bebyggelse skal opføres med en taghældning mellem 40^0 og 50^0. Gavle må ikke valmes. I delområderne B14-B15 og B19 kan bebyggelse opføres med pyramidetage med mindre hældning, når bebyggelsen etableres i 2 etager som et integreret projekt for de tre grunde omkring torvet.

7.11 Hver boligs dominerende facade skal have sin orientering mod vejarealet. Den dominerende facade skal ligge i facadezonen. Facadezonen udgør 2 til 3 m. fra vejskel til nord- og østvendte facader og 4 til 6 m. fra vejskel til syd- og vestvendte facader. Facadezonen fremgår af kortbilag 03.

7.12 Karnapper, frontgavle, kviste og andre lignende variationer af facaden og tagfladen er tilladte og ønskelige.

7.13 I hver af delområderne B01-B20 skal det sikres, at baghaver kan nås på anden måde end gennem boligen.

7.14 Bygningsreglementets skrå højdegrænseplan kan fraviges for carporte, udhuse o.lign. når sigtet er at sikre taget hældning, og når en sådan konflikt ikke skyldes unormal facadehøjde.

7.15 Kommunalbestyrelsen fastlægger et niveauplan efter reglerne i bygningsreglementet.

§8
BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

8.1 Der må kun anvendes materialer til udvendige bygningssider, tagflader, hegn, belægninger mm. der giver bebyggelsen en dæmpet og ikke-reflekterende fremtoning. Valg af materialer skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

8.2 Udvendige bygningssider på beboelsesbygninger skal overvejende være murede, og der må kun anvendes farver, der dannes af hvid, sort og jordfarvene, samt svenskrød, når disse tilpasses omgivelserne.

8.3 Til tag må anvendes ikke-glaceret tegl eller lignende tunge tagsten i teglrød eller sortblå farve, samt listeopdelt sort eller skifergråt paptag. Bestemmelsen er ikke til hindre for glaspartier i tagfladen eller påmontering af solfangere.

8.4 Carporte, udestuer, redskabsskure o.lign., skal opføres i et, for hver selvstændig bebyggelse, ensartet design. Senere tilbygninger kan først ske når ejerforeningen, eller i mangel på samme grundejerforeningen, har vedtaget en designmanual i overensstemmelse med nærværende lokalplan.

8.5 Skiltning må finde sted på mindre galger ved udkørsler. Skilte må ikke lyse, men kun belyses forfra. Al skiltning skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§9
UBEBYGGEDE AREALER

9.1 Ubebyggede arealer i delområderne B01-B20 skal holdes som have, gård eller lignende.

9.2 Ubebyggede arealer i delområderne F01-F03 og G01-G03 skal holdes som grønne fællesarealer med græs, flise, træ- og buskbevoksninger.

9.3 Delområderne P01-P03 skal tilplantes med varierende arter af træer og buske, så der opnås en tæt, skærmende beplantning.

9.4 Der kan i delområderne P01-P03 laves en jordvold på maksimalt 1,5 m.'s højde inde i beplantningen, når beplantningen får en karakter, der skjuler voldens tilstedeværelse.

9.5 Der må i delområderne P02-P03 laves trampestier inde i beplantningen.

9.6 Der må i delområde P02 anlægges mindre fællesanlæg (tekniske installationer) inde i beplantningen.

9.7 I delområderne B01-B20 skal der grænsende mod vej og fællesarealer, samt i skel, plantes hæk. I forhaver må hække ikke overstige en højde af 1,2 m. Til støtte for hække kan opsættes indvendige lave trådhegn.

9.8 Som forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse skal hver samlet bebyggelse i delområderne B01-B20 have samme hæktype, der skal plantes førstkommende for- eller efterår af bygherren. Denne skal efterfølgende fremgå af før omtalte designmanual, som ejerforeningen, eller i mangel på samme grundejerforeningen, laver for bebyggelsen i overensstemmelse med nærværende lokalplan.

9.9 Ubebyggede arealer må ikke benyttes til oplagring af nogen art, herunder uindregistrerede køretøjer, - campingvogne og lignende.

§10
SERVITUTTER

10.1 1914.03.07
Dokument om færdselsret.
Lyst på matr.nr.: 6cq
Aflyses i forbindelse med den endelige vedtagelse.

1916.09.02
Dokument om færdselsret.
Lyst på matr.nr.: 6cq
Aflyses i forbindelse med den endelige vedtagelse.

1916.09.02
Dokument om færdselsret.
Lyst på matr.nr.: 6cq
Aflyses i forbindelse med den endelige vedtagelse.

1917.01.13
Dokument om færdselsret.
Lyst på matr.nr.: 6cq
Aflyses i forbindelse med den endelige vedtagelse.

1918.11.20
Dokument om færdselsret.
Lyst på matr.nr.: 6cq
Aflyses i forbindelse med den endelige vedtagelse.

1962.10.20
Dokument om færdselsret.
Lyst på matr.nr.: 6a
Aflyses i forbindelse med den endelige vedtagelse.

1964.08.21
Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv.
Lyst på matr.nr.: 6a, 6cs

1964.08.21
Dokument om transformatorstation/anlæg mv.
Lyst på matr.nr.: 6cq

1970.07.24
Partiel Byplanvedtægt nr. 2 - for dele af Havnsø by.
Lyst på matr.nr.: 6a, 6cq, 6cr, 6cs
Aflyses inden for nærværende lokalplans område i forbindelse med den endelige vedtagelse.

1987.06.24
Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv.
Lyst på matr.nr.: 6cq

1990.05.18
Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v.
Lyst på matr.nr.: 6a

1991.05.28
Dokument om fritagelse fra beboelsesbygning.
Lyst på matr.nr.: 6a

1992.04.14
Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv.
Lyst på matr.nr.: 6a

1999.04.16
Dokument om kabler mv.
Lyst på matr.nr.: 6a

§11
OPHÆVELSE AF PARTIEL BYPLAN

11.1 *Partiel Byplan 2 – for dele af Havnsø by* ophæves inden for lokalplanens område med den endelige vedtagelse.

§12
GRUNDEJERFORENING

12.1 Der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle grundejere i lokalplanens område. Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligehold af private fællesveje, stiarealer, fællesarealer mm., ejerskab af disse arealer, o.lign.

12.2 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§13
RETSVIRKNINGER

13.1 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, i følge Planlovens §18 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

13.2 Lokalplanen regulerer fremtidige forhold, hvorfor den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

13.3 Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser, under forudsætning af, at det ikke er i strid med lokalplanens formål. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget til offentlig fremlæggelse, jvf. Lov om Planlægning §24, af kommunalbestyrelsen d. 13. september 2001.

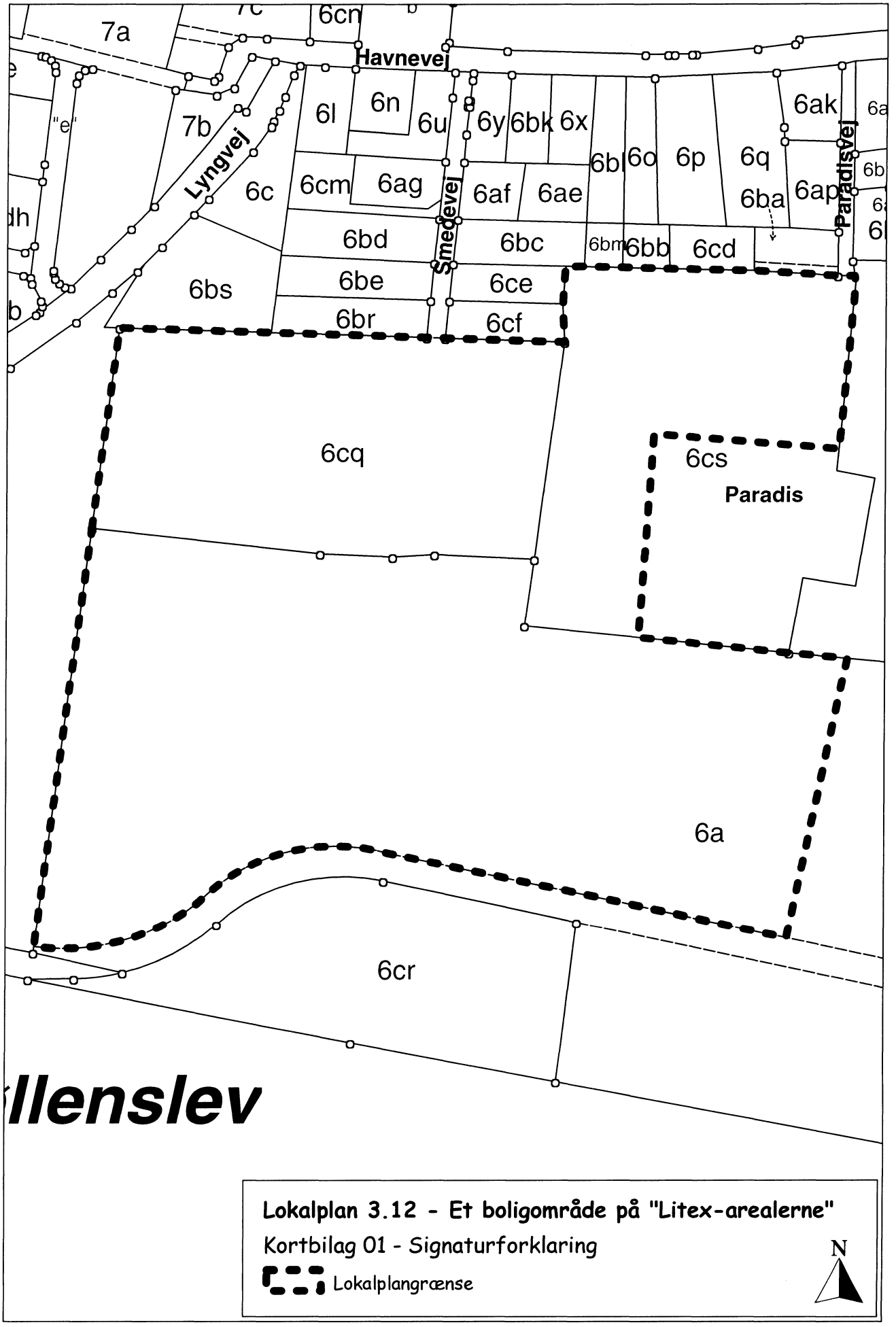
Lokalplanforslaget er offentligt bekendtgjort d. 25. september 2001.

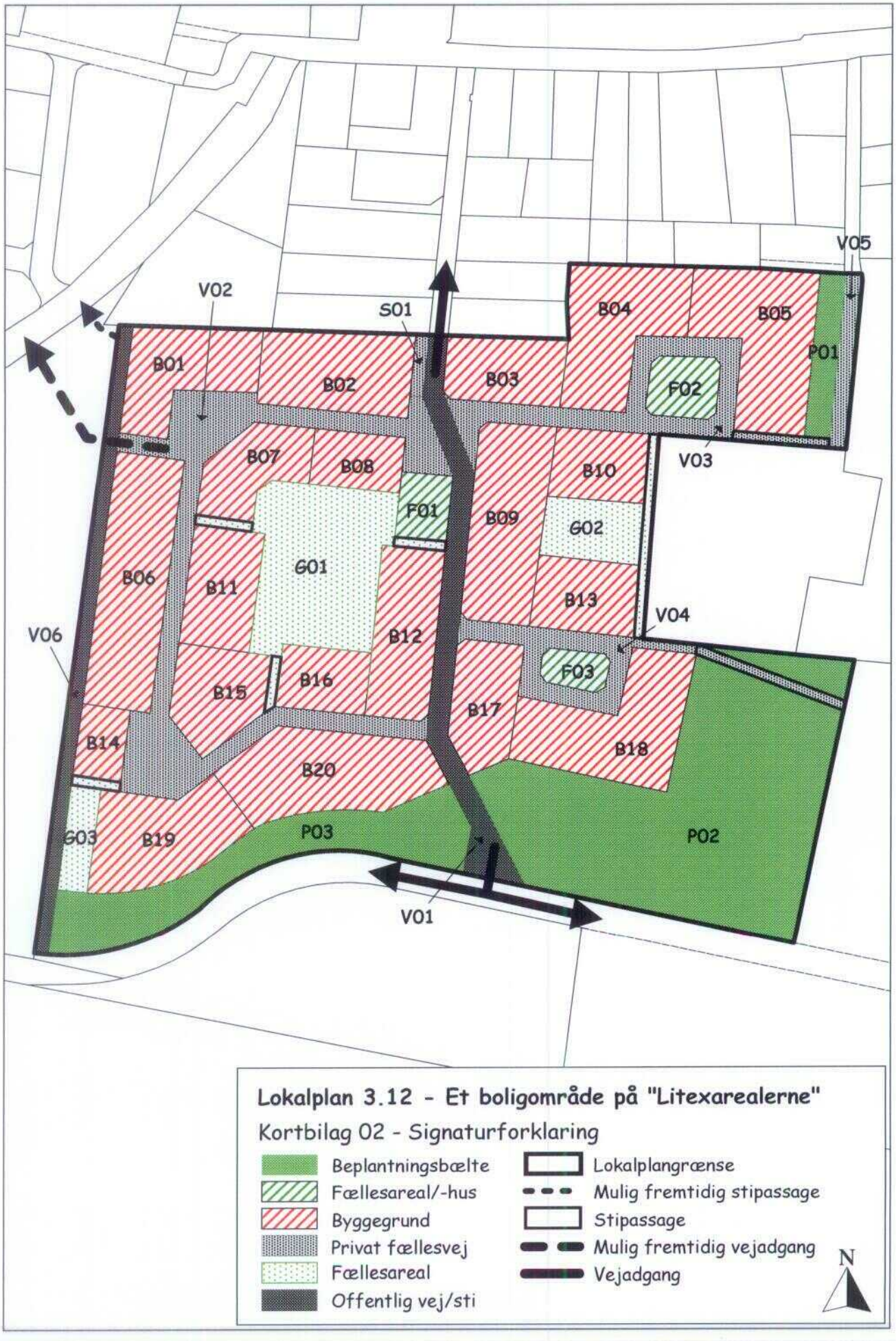
Niels Jørgensen
Borgmester / Mogens Johansen
Kommunaldirektør

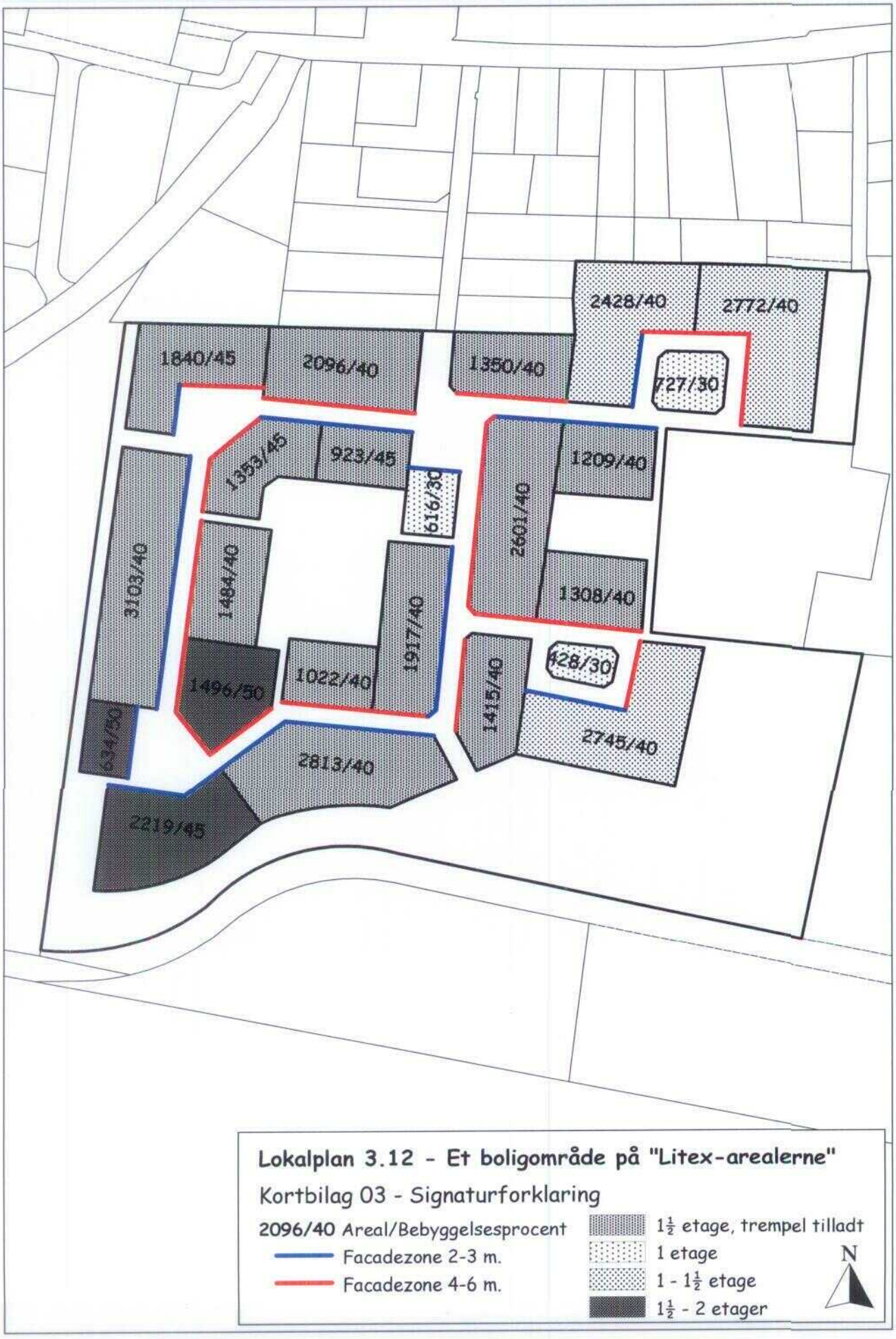
Lokalplanen er endeligt vedtaget, jvf. Lov om Planlægning §27, af kommunalbestyrelsen d. 10. januar 2002.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort d. 5. februar 2002.

Niels Jørgensen
Borgmester / Mogens Johansen
Kommunaldirektør


7a
6cn
Havnevej
7b
6l
6n
6u
6y
6bk
6x
6ak
6a
Lyngvej
6c
6cm
6ag
Smedevej
6af
6ae
6bl
6o
6p
6q
6ba
6ap
Paradisvej
6b
6bd
6bc
6bm
6bb
6cd
6bs
6be
6ce
6br
6cf
6cq
6cs
Paradis
6a
6cr
llenslev
Lokalplan 3.12 - Et boligområde på "Litex-arealerne"
Kortbilag 01 - Signaturforklaring
Lokalplangrænse
N


V05
V02
S01
B04
B05
P01
B01
B02
B03
F02
V03
B07
B08
B10
F01
B09
G02
G01
B06
B11
B13
V04
V06
B12
F03
B15
B16
B17
B18
B14
B20
G03
B19
P03
P02
V01
Lokalplan 3.12 - Et boligområde på "Litexarealerne"
Kortbilag 02 - Signaturforklaring
Beplantningsbælte
Fællesareal/-hus
Byggegrund
Privat fællesvej
Fællesareal
Offentlig vej/sti
Lokalplangrænse
Mulig fremtidig stipassage
Stipassage
Mulig fremtidig vejadgang
Vejadgang
N


2428/40
2772/40
1840/45
2096/40
1350/40
727/30
1353/45
923/45
616/30
1209/40
2601/40
3103/40
1484/40
1308/40
1917/40
1496/50
1022/40
1415/40
428/30
2745/40
634/50
2813/40
2219/45
Lokalplan 3.12 - Et boligområde på "Litex-arealerne"
Kortbilag 03 - Signaturforklaring
2096/40 Areal/Bebyggelsesprocent
Facadezone 2-3 m.
Facadezone 4-6 m.
1½ etage, trempel tilladt
1 etage
1 - 1½ etage
1½ - 2 etager
N

OM ILLUSTRATIONSPLANEN

Tegningen giver et indtryk af, hvordan lokalplanområdet kan blive ved fuld udbygnng.

Med baggrund i den fastlagte, overordnede struktur for det nye boligkvarter, er der vist *eksempler* på bebyggelse, parcelopdeling torve- og gadedisponering samt grønne træk.

Der indgår overvejende tæt-lav bebyggelse i 1½ - 2 etager. Husene er placeret, så de respekterer de fastlagte afstande fra veje og torve. Herved opnås der en varieret og tæt bymæssig gadekarakter.

Ved stort set alle boliger er der beskedne have- og gårdarealer. Det påregnes at også eventuelle lejligheder på 1. sal har adgang til friareal på den bebyggede parcel.

Alle beboerne har kort afstande til større, grønne fællesarealer med videre udfoldelsesmuligheder for leg og aktiviteter.

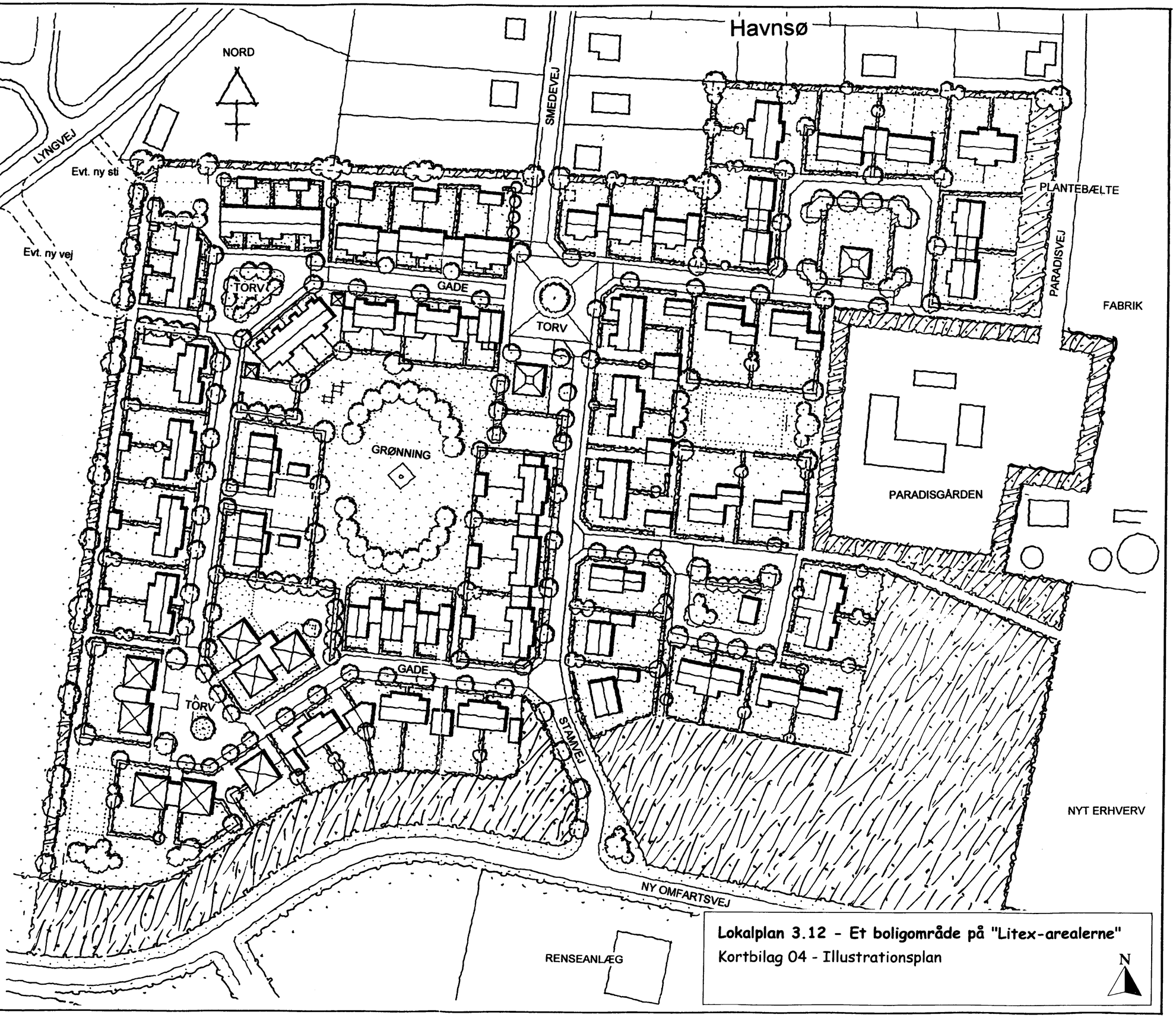
En stor del af området afgrænses af træer og buske. De grønne træk indgår også med træer på gader og torve. Det suppleres af hække om boligparcellerne.

Vejenes forløb og udførelse skal påvirke til lav kørehastighed og herved fremme færdselssikkerheden. De små torve medvirker hertil. Udformningen af torvene skal også bidrage til, at hver udbygningsetape kan få sit særlige præg.

Illustrationen viser, at der de fleste steder kan parkeres ved den enkelte bolig. Der er også eksempler på fælles p-pladser ved rækkehuse og lignende. Ved fælleshuse er der plads til gæsteparkering.

Området kan/skal udbygges i hensigtsmæssige etaper i takt med behovet for ny boliger.

Der kan evt. på sigt skabes vej- og stiforbindelse til Lyngvej, så der opnås bedre tilknytning til det omgivende vejnet.



Lokalplan 3.12 - Et boligområde på "Litex-arealerne"

Kortbilag 04 - Illustrationsplan

N

Lokalplanen er udarbejdet af

Bjergsted Kommune
Teknisk Forvaltning

I samarbejde med

Byplankonsulent
Claus Lorange Christensen
Sorø