

Haslev Kommune

Lokalplan nr. 28

For et boligområde i Terslev beliggende mellem Nysøgård og boligområdet ved Ternesøen.

REDEGØRELSE TIL LOKALPLAN NR. 28 FOR ET BOLIGOMRÅDE I TERSLEV
BELIGGENDE MELLEM NYSØGÅRD OG BOLIGOMRÅDET VED TERNESØVEJ.

Denne redegørelse har til formål at orientere om baggrund og formål med lokalplanen, om eksisterende forhold, om lokalplanens indhold, om lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning samt lokalplanens midlertidige retsvirkninger.

BEGRUNDELSE FOR LOKALPLANEN.

I plansystemet er Terslev by udlagt som lokalcenter, d.v.s. Terslev by er byzoneområde. Haslev Kommune har 2 byzoneområder, Haslev by og Terslev by. Den øvrige del af kommunen er landzone. I forbindelse med arbejdet med kommuneplanrevisionen blev det fra flere sider fremhævet, at Terslev by skulle sikres ved en boligudbygning.

I den reviderede Kommuneplan 1989-2000 blev lokalplanens område udlagt til fremtidigt boligområde.

Der foreligger nu ønsker fra arealets ejer om tilladelse til at byggemodne arealet og opføre bebyggelse som vist på kortbilaget.

LOKALPLANENS OMRÅDE.

Lokalplanens område er beliggende øst for Årløsevej mellem Nysøgård og parcelhusområdet ved Ternesøvej. Øst for lokalplanens område er Ternesø beliggende.

EKSISTERENDE FORHOLD.

Lokalplanens område er ubebygget og har hidtil været anvendt til landbrugsformål.

Terrænet falder mod nordøst.

FREMTIDIGE FORHOLD.

Der etableres veje og bebyggelse som vist på kortbilaget.

Bebyggelsen opføres som en tæt lav rækkehusbebyggelse med forholdsvis små boliger.

Alt efter hvor store de enkelte boliger bliver, kan der under hensyntagen til bebyggelsesprocenten etableres op til 80 boliger i området.

Adgangen fra området etableres til Årløsevej.

Midt i området etableres en runddel, hvor der udenom etableres 4 friarealstykker.

Vejene udformes og afmærkes således, at de i hele området får status af stillevejsområde, jævnfør færdselslovens § 40.

I lokalplanområdet etableres der langs østgrænsen en gang- og cykelsti. Stien tilsluttes den private vej rundt om Ternesøen og veje og stier ved boligselskabets bebyggelse ved Nysøvænget. Det sammenhængende stisystem vil således kunne bruges til rekreative formål og give mulighed for at gå eller cykle fra Ternesøvej til busholdepladsen ved Terslev Skolevej. Gang- og cykelstien skal, når den er færdig, overgå til Kommunen som offentlig sti, der fremtidigt vedligeholdes af Kommunen.

Anvendelsen af den private vej langs lokalplanområdets nordskel og vejen rundt om Ternesøen som del af et offentligt stisystem samt adgang til pumpestationen øst for Ternesøen afklares mellem ejerne og Kommunen.

Der udlægges fælles friarealer som vist på kortbilaget.

På friarealerne kan der etableres legepladser, boldbaner eller andet til beboernes brug.

UDSTYKNING.

Lokalplanen foreskriver, at området kun må udstykkes således, at en eller flere af de på kortbilaget viste bygninger med tilliggende havearealer kommer til udgøre et matrikelnummer. Da der således vil blive flere boliger på hvert matrikelnummer, kan disse kun få status af ejerlejligheder, andelsboliger eller udlejningsboliger, alt efter ønske og muligheder.

Lokalplanen åbner dog mulighed for udstykning således, at enkeltboliger kan ligge på eget matrikelnummer, såfremt parcellen bliver på mindst 300 m², og alle boliger i samme bygning udstykkes. Dette vil medføre, at hver bygning skal deles i færre og større boliger end vist på kortbilaget.

BEBYGGELSENS OMFANG

Bebyggelsens omfang skal ikke beregnes af de enkelte udstykkede parceller, men af området som helhed. Bebyggelsens omfang må højst udgøre 25 % af områdets areal incl. friarealer men excl. vejarealer, iøvrigt jævnt før bygningsreglementets bestemmelser herfor. Lokalplanen foreskriver derfor, at byggeriet skal tilrettelægges således, at den samlede bebyggelse kan opføres uden overskridelse af bebyggelsesprocenten.

Opmærksomheden henledes på, at bestemmelserne betyder, at den enkelte bygning ikke senere kan udvides, og at der udover en 12 m² udestue og carport ikke senere kan opføres tilbygninger til de enkelte boliger eller huse.

Lokalplanen bestemmer, at en eller flere af de på kortbilaget viste huse kan anvendes til fælleshus. Bestemmelsen er medtaget, fordi kommunen ved støttet byggeri (ejerlejligheder/boligselskab) forlanger et fælleshus til beboerne i den enkelte boliggruppe.

GRUNDEJERFORENING.

Lokalplanen foreskriver, at der skal dannes en grundejerforening for alle ejere i området. Da det ikke er klarlagt hvilken ejerform boligerne får, foreskriver lokalplanen et medlemskab pr. bolig. Herved opnås, at grundejerforeningens kontingentopkrævning og udgifter deles i forhold til antallet af boliger.

Grundejerforeningens opgaver bliver at overtage og fremtidigt vedligeholde veje, pladser, stier og friarealer i området samt varetage forhold af fælles interesse for beboere i området.

KOMMUNEPLAN.

Lokalplanens område er beliggende i kommuneplanen enkeltområde B10, der foreskriver området udlagt til boligområde.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

ZONEFORHOLD.

Bortset fra et mindre areal sydøst for Nysøgård er lokalplanens område beliggende i landzone.

Ved Byrådets endelige godkendelse af lokalplanen vil dens område blive overført til byzone, hvilket betyder, at der udløses frigørelsesafgift efter reglerne herom.

LOKALPLANENS FORELØBIGE RETSVIRKNINGER.

Indtil lokalplanen er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en sådan måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter kommuneplanlovens § 22 et midlertidigt forbud mod udstykning, be-

byggelse og ændring af anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil. Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet under visse forudsætninger give tilladelse til udnyttelse af ejendommen i overensstemmelse med forslaget.

LOKALPLANENS ENDELIGE RETSVIRKNINGER.

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Det skal understreges, at 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.

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 ved lokalplanen.

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

HASLEV KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 28

FOR ET BOLIGOMRÅDE I TERSLEV BY

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

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Det er lokalplanens formål
 at fastsætte retningslinier for etablering af veje, stier, pladser og friarealer i området.
 at fastsætte retningslinier for etablering af en boligbebyggelse med tæt lave rækkehuse.

§ 2. LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONEFORHOLD

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilaget og omfatter del af matr. nr. 5-a Terslev By, Terslev.
 2.2 Ved lokalplanens godkendelse vil dens område blive byzone.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål og offentlige formål. Boliger må kun anvendes til helårsbeboelse.
 3.2 Kommunen kan dog give tilladelse til, at der fra boligerne drives erhverv, som almindeligvis kan drives i et beboelsesområde under forudsætning af,
 at erhvervet drives af ejeren af den pågældende bolig,
 at erhvervet efter kommunens skøn drives på en sådant måde, at områdets karakter af boligområde ikke brydes,
 at erhvervet ikke medfører ulemper for de omkringboende,
 at erhvervet ikke medfører parkering, som der ikke er plads til ved den pågældende bolig.

§ 4. UDSTYKNING

- 4.1 Udstykning må kun foretages således, at en eller flere hele rækker af sammenbyggede boliger (en bygning) med tilhørende udenomsarealer kommer til at ligge på en parcel med eget matrikelnummer.
 Enkeltboliger med tilhørende havearealer kan dog udstykkes matrikulært, når alle boliger i samme bygning udstykkes samtidig og ingen parcel bliver mindre end 300 m².
 4.2 Friarealer skal udstykkes som en selvstændig ejendom, der overdrages grundejerforeningen.
 4.3 Veje, pladser og stier skal udskilles af matriklen.

§ 5. VEJ, STI, BYGGELINIER OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 Veje, pladser og stier udlægges som vist på kortbilaget. Alle veje i området skal ved skiltning og foranstaltninger indrettes således, at disse får status af stilleveje, jævnfør færdselslovens § 40.
 Projekt til vej, plads og stianlæg, herunder belysning, skal godkendes af Kommunen.
 5.2 Vejen fra Årløsevej til runddelen udlægges i 8,4 m bredde, heraf 6 m kørebane og 2 fortove à 1,2 m.
 De øvrige 3 veje, der udgår fra runddelen, udlægges i 7,4 m bredde, heraf 5 m kørebane og 2 fortove à 1,2 m.

- Sidevejen til vejen fra Årløsevej til runddelen udlægges i 6 m bredde, heraf 5 m kørebane og 2 rabatter à 0,5 m.
- 5.3 Den eksisterende private vej langs området nordgrænse skal bibeholdes uændret og i den nuværende bredde 3,77 m og fortsat tjene som adgangsvej til Ternesøen.
- 5.4 Gang- og cykelstien langs området syd- og østgrænse skal udlægges i 3 m bredde og med 2,2 m belægning. Når stien er anlagt, skal den overgå til Kommunen som offentlig sti, der fremtidigt vedligeholdes af Kommunen.
- 5.5 Der udlægges byggelinier 5 m fra vejskel langs alle veje og 2,5 m langs stier og pladser samt den private vej langs området nordgrænse.
- 5.6 Ved udkørslen til Årløsevej skal der etableres oversigtsarealer som vist på kortbilaget. På oversigtsarealerne må der ikke etableres beplantning eller andet, der rager mere end 1 m op over vejenes plan.
- 5.7 I området skal der etableres 1,5 parkeringsplads pr. bolig. Parkeringspladserne fremkommer ved, at de på kortbilaget viste fællesparkeringspladser anlægges. Derforuden skal der ved hver af de boliger, der grænser til vej, anlægges 1 parkeringsplads til 1 bil.

§ 6. LEDNINGSANLÆG

- 6.1 El-ledninger, herunder vejbelysning, må kun udføres som jordkabler.
- 6.2 I området må opstilles de for elforsyningen nødvendige transformatorstationer.
- 6.4 Såfremt der er mulighed for tilslutning til fællesantenneanlæg, må der ikke opsættes udvendige TV- og radioantenner.

§ 7. BEBYGGELSENS OMFANG OG UDSEENDE

- 7.1 Opførelsen og færdiggørelsen af boligerne skal inddeles i mindst 3 nogenlunde lige etaper. Der skal være mindst et år imellem færdiggørelsen af hver etape. Der må maksimalt opføres 80 boliger inden for lokalplanens område.
- 7.2 Bebyggelsen må kun placeres og opføres i et omfang og efter principperne, som vist på kortbilaget, dog kan inddelingen af boliger inden for de enkelte bygninger ændres således, at der opføres færre, men større boliger. Bortset fra de i § 7.6 og § 7.7 nævnte tilbygninger må der ikke senere foretages udvidelser af de enkelte bygninger eller beboelser.
- 7.3 Med kommunens tilladelse kan der, i en eller flere af de på kortbilaget viste bygninger, i stedet for boliger indrettes fælleshus til beboernes eget brug.
- 7.4 Bygninger må kun opføres i en etage. Tagetagen må ikke udnyttes. Højden må ikke overstige 8,5 m.
- 7.5 Bebyggelsesprocenten for lokalplanens område som helhed må ikke overstige 25. Samtidigt med opførelsen skal der etableres mindst 6 m² udhus pr. bolig. Opførelse af den samlede bebyggelse i området skal tilrettelægges således, at hele bebyggelsen incl. 12 m² udestue pr. bolig kan opføres uden overskridelse af bebyggelsesprocenten.
- 7.6 Ved de boliger, hvor der efter § 5.7 skal etableres en

parkeringsplads, kan der opføres en højst 2,7 m bred carport, der af hensyn til udsynet ved udkørsel ikke må være lukket i siderne på de 2,5 m, der ligger nærmest vejskel. Carportene skal opføres således, at konstruktion, materialevalg og udseende er ens for alle boliger i samme bygning. Projekt til carporte skal aftales mellem alle boligejerne inden for samme bygning og skal godkendes af kommunen.

- 7.7 Til hver bolig kan der opføres en højst 12 m² stor udestue. Udestuerne skal opføres således, at konstruktion, materialevalg og udseende er ens for alle boliger i samme bygning. Projekt til udestuer skal aftales mellem alle boligejerne inden for samme bygning og skal godkendes af kommunen.

§ 8. FRIAREALER

- 8.1 De på kortbilaget viste friarealer udlægges til fælles opholdsarealer for alle beboerne i lokalplanens område. Friarealerne må ikke udstykkes eller bebygges til beboelse.
- 8.2 Friarealerne skal planeres, græsbesås og beplantes med træer og buske efter en af Kommunen godkendt plan.
- 8.3 På friarealerne kan grundejerforeningen indrette legepladser og boldbaner, opsætte legeredskaber og supplere beplantningen.

§ 9. GRUNDEJERFORENING

- 9.1 Senest når 50% af boligerne er taget i brug, eller når Kommunen kræver det, skal der oprettes en grundejerforening for hele lokalplanens område. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Kommunen.
- 9.2 Alle ejere af boliger i lokalplanens område har pligt til at være medlem af grundejerforeningen, et medlemsskab pr. bolig.
- 9.3 Grundejerforeningen har pligt til, efter færdiggørelsen, at overtage og vedligeholde veje, pladser, stier og friarealer inden for lokalplanens område. Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på friarealerne. Vedligeholdelsesforpligtigelsen af veje, pladser og stier bortfalder, såfremt disse overtages som offentlige.



§ 10. HEGN OG BEPLANTNING

- 10.1 Hegn mod veje og pladser må ikke være højere end 1 m og må ikke rage ud over vejskel. Øvrige hegn må ikke, på de 2,5 m der er nærmest vejskel, ikke være højere end 1 m.
- 10.2 Levende hegn og faste hegn ved alle boliger inden for den enkelte bygning skal udføres med samme konstruktion, materialevalg og udseende.
- 10.3 Der må ikke uden kommunens godkendelse foretages terrænreguleringer større end $\pm 0,5$ m.
- 10.4 Ubebyggede arealer inden for lokalplanens område skal holdes i en sådant stand, at disse, efter Kommunen og grundejerforeningens skøn, ikke ved udseende og bevoksning er til gene for naboerne.
- 10.5 Træer eller anden beplantning må ikke være højere end 3 m. På friarealerne kan træer og anden beplantning gives den højde, som grundejerforeningen finder formålstjenligt.


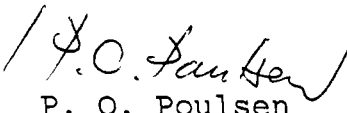
§ 11. IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

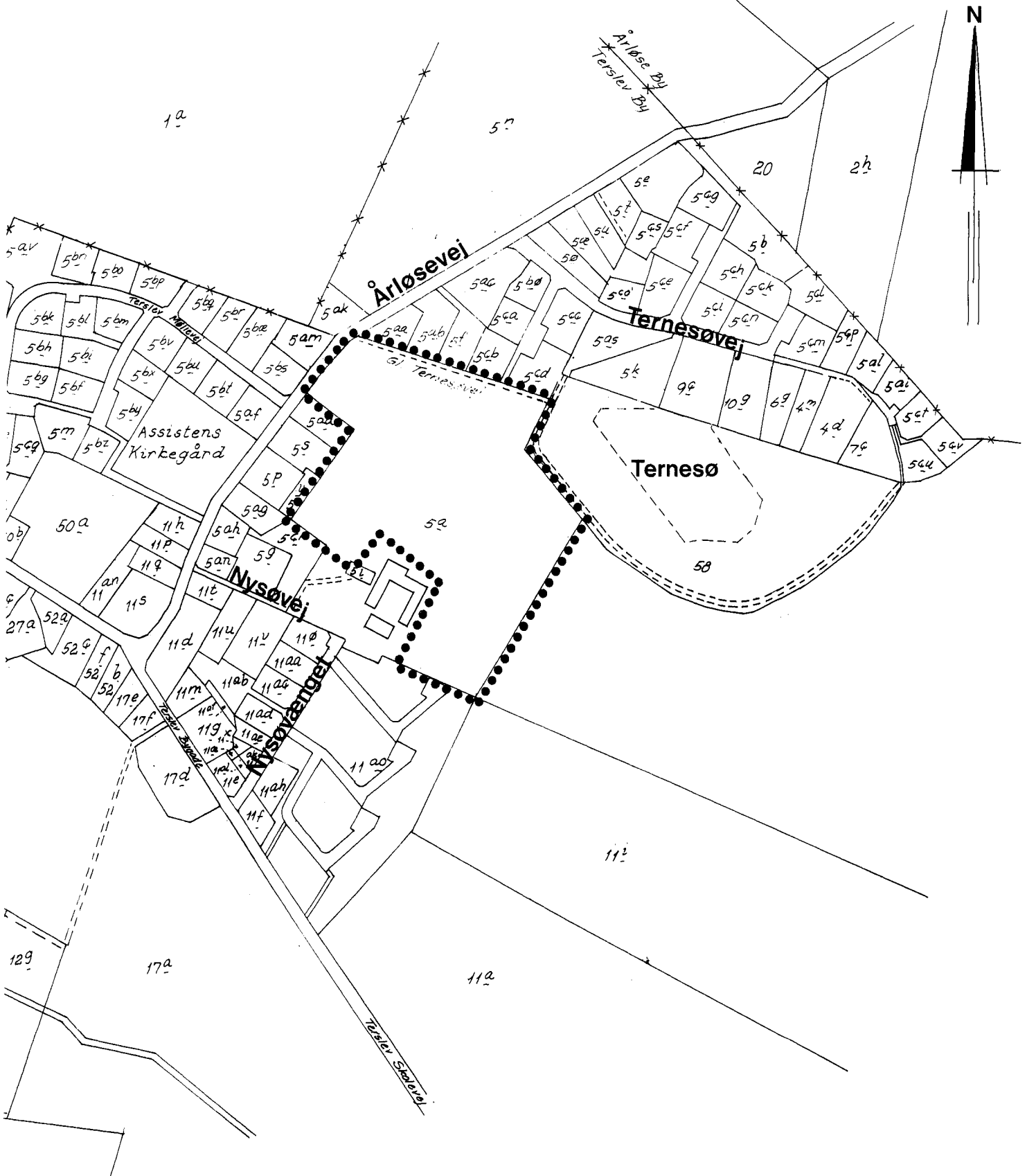
- 11.1 Før ny bebyggelse inden for området tages i brug, skal anlæg af vej, sti og pladser være færdiggjort i et omfang, som efter Kommunen skøn er nødvendig til betjening af de boliger, som tages i brug, og som efter Kommunens skøn udgør en helhed, der kan fungere selvstændigt indtil hele området færdiggøres.
- 11.2 Før ny bebyggelse inden for området tages i brug skal friarealer være anlagt i et omfang, som kommunen skønner nødvendig for de boliger, der tages i brug.

Dette forslag til lokalplan er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Haslev Byråd den 11. juni 1990.

 / 
Ib Nordahl Pedersen / P. O. Poulsen

Denne lokalplan nr. 28 er endeligt vedtaget af Haslev Byråd den 12. november 1990.

 / 
Ib Nordahl Pedersen / P. O. Poulsen

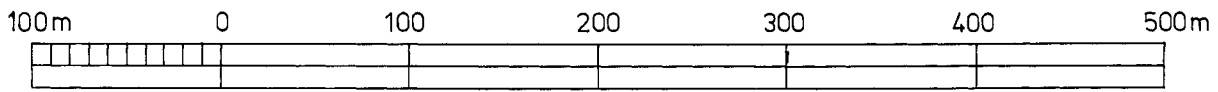


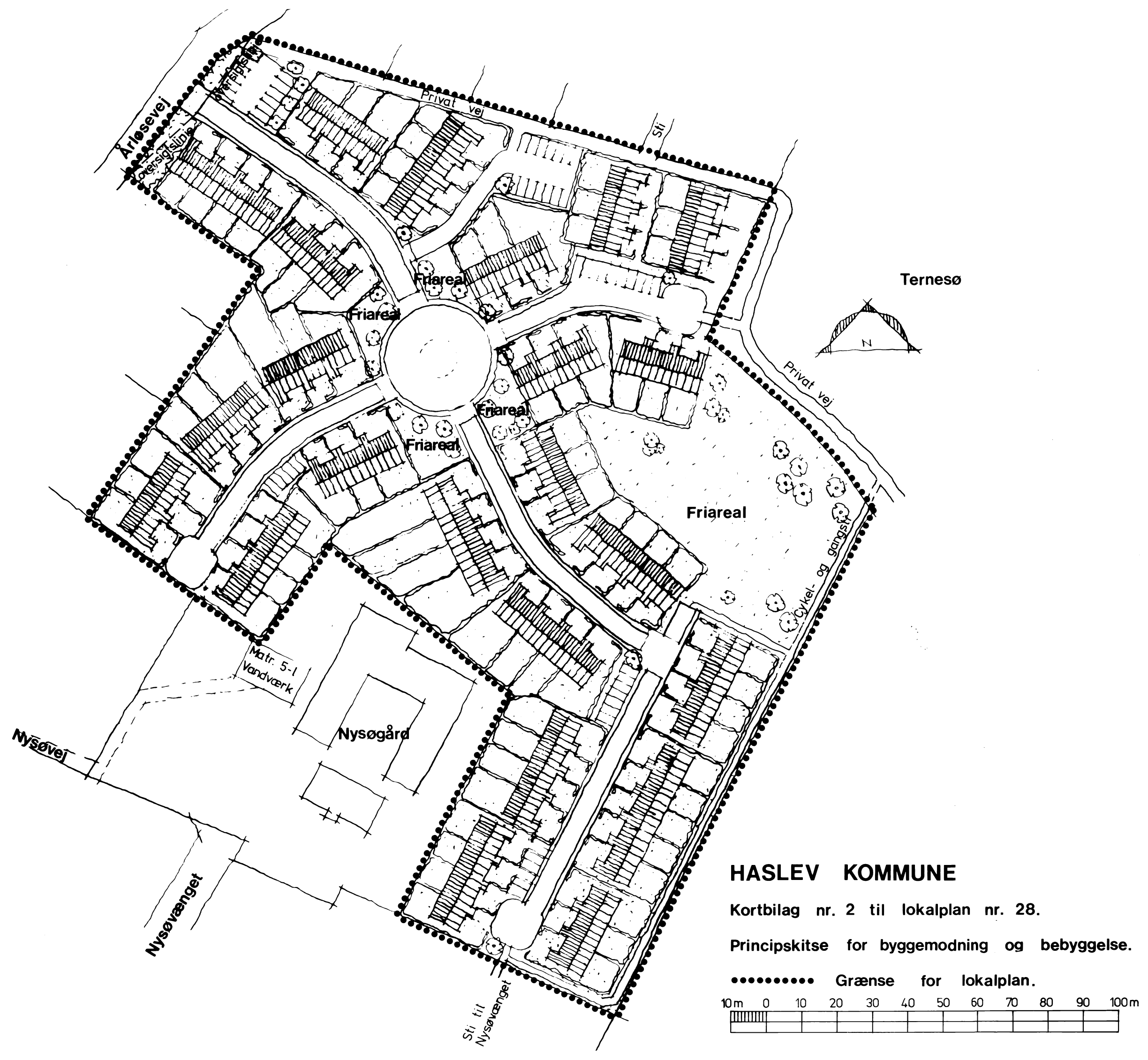
HASLEV KOMMUNE

Kortbilag nr. 1 til lokalplan nr. 28.

Beliggenhed af lokalplanområdet.

..... Grænse for lokalplan.





HASLEV KOMMUNE

Kortbilag nr. 2 til lokalplan nr. 28.

Principskitse for byggemodning og bebyggelse.

..... Grænse for lokalplan.

