

Lokalplan 3.15

Et boligområde ved Havnsøgård



Bjergsted Kommune

Offentlig bekendtgørelse:
11.02.2003

LOKALPLAN 3.15

- ET BOLIGOMRÅDE VED HAVNSØGÅRD



BJERGSTED KOMMUNE

FEBRUAR 2003

INDHOLDSFORTEGNELSE

Indledning	Side	1
------------	------	---

REDEGØRELSE

Lokalplanens område	Side	3
Lokalplanens indhold	-	3
Lokalplanens sammenhæng til anden planlægning	-	4
Midlertidige retsvirkninger	-	5

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

KORTBILAG

1 - Lokalplanens afgrænsning	Side	12
2 - Udstykningsplan	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 med senere ændringer). 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
Udviklingsafdelingen*

i samarbejde med

*Landinspektør
Bent Cramer, Kalundborg*

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanen omfatter landbrugsarealer på ca. 9,5 ha. i tilknytning til Havnsø by mellem Havnevej og den kommende parallelvej. Halvdelen af arealet er beliggende i byzone, mens den resterende del er beliggende i landzone. Arealet er under overtagelse af Bjergsted Kommune.



Figur: Lokalplangrænsen påført med stiplet signatur, den kommende parallelvej med streg-prik signatur.

LOKALPLANENS INDHOLD

Nærværende lokalplan er udarbejdet for at muliggøre en ny parcelhusudstykningsplan øst og syd for Solvej i Havnsø. Lokalplanen muliggør 68 grunde.

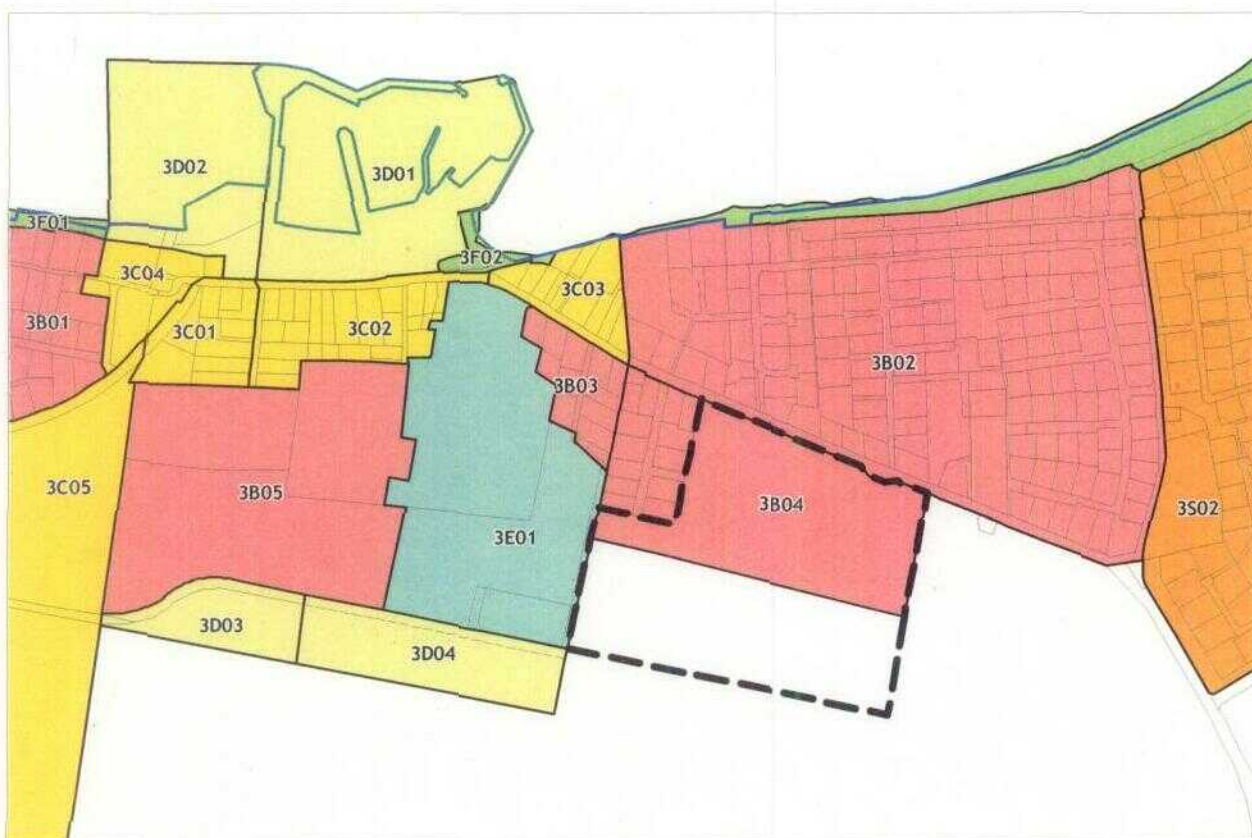
Lokalplanen fastlægger udstykningsplanen, vej- og stiføringen i området, samt beliggenheden af opholdsarealer. Se kortbilag 02.

LOKALPLANENS SAMMENHÆNG TIL ANDEN PLANLÆGNING

Det af lokalplanen berørte område er beliggende henholdsvis i **BYZONE** og **LANDZONE**, og forbliver som sådan ved lokalplanens vedtagelse. Den del af lokalplanens område, der er beliggende i landzone kan ikke udnyttes i henhold til lokalplanen før der er udarbejdet et tillæg til lokalplanen, der overfører arealet til byzone. Grænsen mellem by- og landzone kan ses på kortbilag 01.

Før det kan ske skal arealet i regionplanen overføres fra landskabsområde til byområde. Dette forventes at kunne ske senest i forbindelse med næstfølgende regionplanrevision, eller, såfremt efterspørgslen efter byggegrunde tilsiger det inden da, i form af et tillæg til regionplanen.

Lokalplanen er, for byzonearealets vedkommende, i overensstemmelse med **TILLÆG 5 TIL KOMMUNEPLAN 1997-2008 - HAVNSØ**.



Figur: Udsnit af Kommuneplan 1997-2008. Lokalplangrænsen er påført med sort stiplede signatur. Grænsen mellem by- og landzone svarer til grænsen af det kommuneplanlagte areal.

Om det berørte område er der følgende rammebestemmelser:

Boligområder	<p><i>For boligområder gælder, hvis andet ikke senere er anført:</i></p> <p>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.</p> <p><i>For boligområde 3.B04 – Solvejkskvarteret gælder særskilt:</i></p> <p>I området kan udelukkende etableres åbent-lavt boligbyggeri. Jorddiget langs områdets vestlige afgrænsning skal beskyttes. Området kan maksimalt have to udkørsler til Havnevej. Der skal ved planlægning af området sikres en sammenhæng med en eventuel fremtidig videreudbygning af området syd for, og det samlede områdes tilslutning til en kommende omfartsvej med maksimalt to udkørsler.</p>
---------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

Kommuneplanen vil blive ændret, for landzonearealets vedkommende, i forbindelse udarbejdelsen af det efterfølgende tillæg til lokalplanen.

I **REGIONPLAN 2001 - 2012** er lokalplanens område beliggende delvist i **BYOMRÅDE**. Den del af lokalplanen, der er beliggende i **LANDSKABSOMRÅDE**, kan ikke udnyttes til lokalplanens formål før arealet er en del af regionplanens **BYOMRÅDE** og et tillæg til lokalplanen har overført området til byzone.

Lokalplanens område er noteret med **LANDBRUGSPLIGT**. Jordbrugskommissionens ophævelse af denne er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse.

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til *Lov om Planlægning*, lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002, fastsættes følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område:

§1

LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Det er lokalplanens formål at:

- fastlægge anvendelsen af området til helårsbeboelse i åben-lavt boligbyggeri.
- fastlægge det principielle vej- og stiforløb, og disses sammenhæng til det overordnede net.

§2

OMRÅDE- OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen omfatter et nyt boligområde ved Havnsøgård, som det er afgrænset på kortbilag 01. Arealet på ca. 9,5 ha. er under overtagelse af Bjergsted Kommune.
- 2.2 Lokalplanen omfatter delvist følgende matrikelnummer: 5a Havnsø by, Føllenslev, samt alle matrikler der fremkommer inden for lokalplanens område efter lokalplanforslagets offentlige bekendtgørelse.
- 2.3 Lokalplanens område er beliggende både i byzone og i landzone, som det fremgår af kortbilag 01, og forbliver som sådan. Først når landzonearealerne, ved et tillæg til nærværende lokalplan, er overført til byzone, kan denne del af lokalplanens område udnyttes i henhold til lokalplanens formål. Et sådant tillæg vil først blive udarbejdet, når området i regionplanen er udpeget som BYOMRÅDE, og området er inddraget i kommuneplanen.

§3

OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet kan anvendes til helårsbeboelse i åben-lavt boligbyggeri.

§4

UDSTYKNING

- 4.1 Der må i lokalplanens område ikke foretages matrikulære forandringer, herunder udstykninger, der strider imod den retningsgivende udstykningsplan angivet på kortbilag 02 og ikke uden særlig tilladelse fra kommunalbestyrelsen.

- 4.2 Der må ikke udstykkes til en grundstørrelse på under 900 m² pr. bolig.

§5

VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1. Nye veje og stier i lokalplanområdet skal udlægges i henhold til den vejledende udstykningsplan som angivet på kortbilag 02.
- 5.2. Den nord-syd gående stamvej etableres som offentlig vej. Øvrige stikveje etableres som private fællesveje.
- 5.3. På hver grund skal der etableres fornøden plads til parkering, dog minimum således at der kan anvises plads til 2 biler pr. bolig.
- 5.4. Der kan etableres max. én udkørsel fra hver grund. Udkørsel kan ikke etableres til den nord-syd gående stamvej, der fremgår af kortbilag 02.
- 5.5. 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 Der må i lokalplanens område ikke opsættes master.

§7

BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 I område B må der på, de på kortbilag 02 viste, parceller bygges ét enfamiliehus med én bolig, samt sædvanligt tilhørende udhus og garage/carport.
- 7.2 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25.
- 7.3 Bebyggelse må ikke opføres i mere end 1½ etage (udnyttelig tagetage).
- 7.4 Boligens tagkonstruktion skal være med hældning. Taghældningen må ikke overstige 45°.

- 7.5 Facadehøjden må ikke overstige 3,5 m. målt fra niveauplanet til sammenskæringen mellem ydermur og overside af tagbeklædning.
- 7.6 Ingen bygning må placeres mindre end 2,50 m. fra skel mod vej.
- 7.7 Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger på op til 50 m² må ikke opføres nærmere skel end 1,00 m. For den del af bygningen, der ligger nærmere naboskellet end 2,50 m., må højden af facaden ikke overstige 2,50 m. fra naturligt terræn til sammenskæringen mellem ydermur og overside af tagbeklædning.. Mod naboskel må ingen del af bygningen have en større højde end 1,50 m. + 1,00 m. x afstanden til skellet. Bygningerne kan opføres i skel mod sti og fællesarealer, hvor ingen del af bygningen må have en større højde end 2,50 m. + 1,00 x afstanden til skellet , og højden af facaden må ikke overstige 2,50 m. målt fra naturligt terræn til sammenskæringen mellem ydermur og overside af tagbeklædning.
- 7.8 Stuegulvet må ikke hæves mere end 0,3 m. over niveauplanet.
- 7.9 Kommunalbestyrelsen fastsætter et niveauplan for hver grund efter reglerne i bygningsreglementet.

§8

BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1 Til udvendige bygningssider og tagflader skal anvendes traditionelle danske bygningsmaterialer, og der må ikke anvendes materialer, der efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
- 8.2 Til udvendige bygningssider må kun anvendes farver, der dannes af hvid, sort og jordfarverne, når disse tilpasses omgivelserne.
- 8.3 Til tagflader må anvendes tegl, eller lignende materiale med samme karakter, i røde, gule og sorte nuancer. Til garager, carporte og udhuse mm. med grundareal under 20 m² må dog anvendes andre materialer.
- 8.4 Skiltning må ikke virke skæmmende eller forstyrrende og må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§9

UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Ubebyggede grundarealer, der ikke er befæstet som indkørsel og parkeringsplads, skal anlægges og vedligeholdes som have.
- 9.2 Grænsende til skel må kun anvendes levende hegn.
- 9.3 Jorddiget langs lokalplanens vestligste grænse skal bibeholdes og bevares.

- 9.3 Ubebyggede arealer må ikke benyttes til synlig oplagring af nogen art, herunder uindregistrerede køretøjer, - campingvogne og lignende.
- 9.4 Ubebyggede parceller, se §7.

§10 SERVITUTTER

- 10.1 1902.12.06
Dokument om færdselsret mv.
Lyst på matr.nr.: 5a Havnsø
- 1946.07.23
Dokument om byggelinier mv.
Lyst på matr.nr.: 5a Havnsø
Aflyses indenfor lokalplanens område.
- 1946.08.23
Dokument om luftfartshindringer mv.
Lyst på matr.nr.: 5a Havnsø
- 1957.05.29
Dokument om luftfartshindringer mv.
Lyst på matr.nr.: 5a Havnsø
- 1966.10.21
Dokument om transformatorstation-/anlæg mv.
Lyst på matr.nr.: 5a Havnsø
- 1970.07.24
Byplanvedtægt
Lyst på matr.nr.: 5a Havnsø
Aflyses indenfor lokalplanens område.
- 1974.04.08
Dokument om luftfartshindringer mv.
Lyst på matr.nr.: 5a Havnsø
- 1974.12.03
Dokument om adgangsbegrænsning mv.
Lyst på matr.nr.: 5a Havnsø
Aflyses indenfor lokalplanens område.

§11**GRUNDEJERFORENING**

- 11.1 Til varetagelse af etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og -anlæg, kan kommunalbestyrelsen kræve, at der etableres en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere inden for området.
- 11.2 Grundejerforeningens vedtægter skal være godkendt af kommunalbestyrelsen.

§12**TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER**

- 12.1 Matrikelnummer 5a Havnsø by, Føllenslev er pålagt landbrugspligt. Anden udnyttelse forudsætter Jordbrugskommissionens godkendelse og ophævelse af landbrugspligten.

§13**OPHÆVELSE AF LOKALPLAN**

- 13.1 Ved nærværende lokalplans vedtagelse ophæves *Partiel Byplan nr. 2 – For dele af Havnsø by*, tinglyst 24. juli 1970, inden for lokalplanens område.

§14**RETSVIRKNINGER**

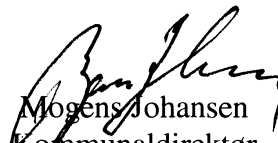
- 14.1 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, i følge Planlovens §18 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 14.2 Lokalplanen regulerer fremtidige forhold, hvorfor den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.
- 14.3 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. Planlovens §24, af kommunalbestyrelsen d. 10. oktober 2002.

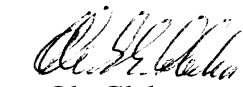
Lokalplanforslaget er offentligt bekendtgjort d. 22. oktober 2002.

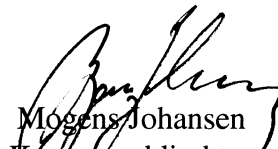

Niels Jørgensen
Borgmester

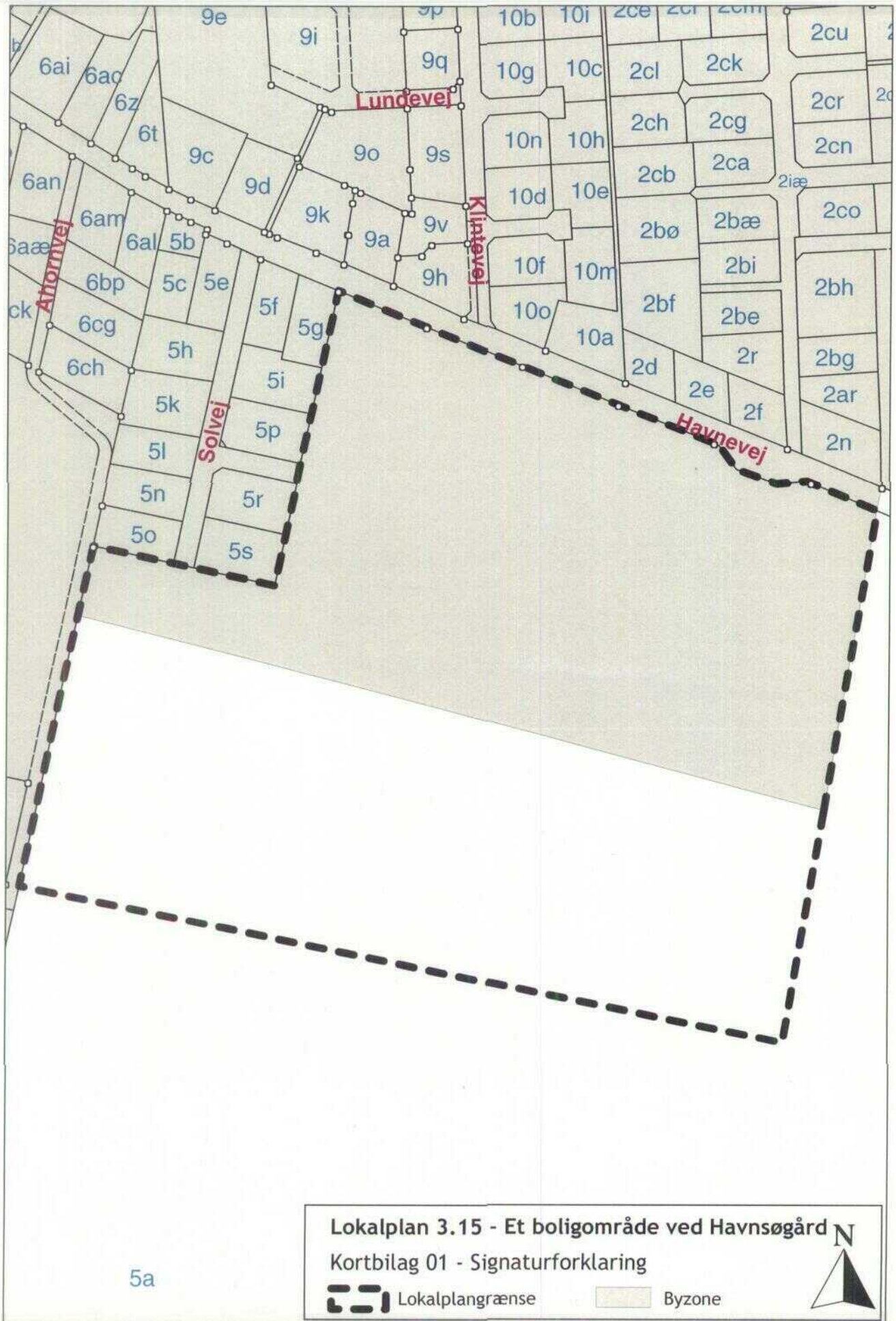

Mogens Johansen
Kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget, jvf. Planlovens §27, af kommunalbestyrelsen d. 30. januar 2003.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort d. 11. februar 2003.


Ole Glahn
Viceborgmester


Mogens Johansen
Kommunaldirektør



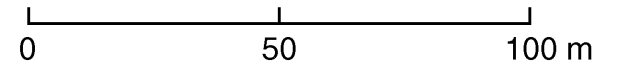


1 : 1500

Kortbilag 2

Vejledende udstykningsplan
Vedr. matr. nr. 5a Havnsø By, Føllenslev

Landinspektørene 2002 A/S
Kordilgade 81B, 4400 Kalundborg
Tlf. 59 51 04 14



Lokalplanen er udarbejdet af

*Bjergsted Kommune
Udviklingsafdelingen*