



Center for erhvev, plan og byg

LOKALPLAN NR. 2022-02

BOLIGOMRÅDE VED STENBJERGPARKEEN I HØJBY



Din mening om lokalplanforslaget!

Høringsforslaget var oprindeligt fremlagt i høring, fra den 28. april 2022 til den 26. maj 2022. Der indkom høringssvar som foranledigede ændringer af en sådan karakter at en fornyet høring var påkrævet, navnlig angående bebyggelsesplanen og fordelingen af fælles friarealer.

Lokalplanforslaget var offentligt fremlagt i fornyet høring fra den 04. november 2022 til den 02. december 2022

Hvad er en lokalplan?

Byrådet fastlægger bindende bestemmelser for et område i en lokalplan. Fx om anvendelse, udstykning, veje og stier, placering og udformning af bygninger, bevaring af bygninger og landskabstræk, udlæg af friarealer, beplantningsforhold, fællesanlæg og zoneforhold.

Lov om planlægning fastlægger, at der skal udarbejdes en lokalplan inden et større anlægsarbejde eller byggeri sættes i gang eller en større nedrivning gennemføres. Der skal også udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens gennemførelse. Byrådet kan herudover altid fastlægge nærmere bestemmelser for et område i en lokalplan.

En lokalplan skal fremlægges til offentlig høring i mindst 4 uger, inden den kan vedtages endeligt. I denne periode har alle mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger eller ændringsforslag, og har således mulighed for at påvirke planens kvalitet og indhold. Byrådet skal tage stilling til modtagne skriftlige indlæg inden lokalplanen kan vedtages endeligt.

Efter den endelige vedtagelse indberettes lokalplanen til PlansystemDK, <http://kort.plansystem.dk>. Indberetningen erstatter den tidligere tinglysning på ejendommene.

Lokalplanlægningen må ikke stride mod lands-, region- og kommuneplanlægningen, andre love, EU-direktiver m.v., og skal dermed holde sig inden for disse rammer.

Lokalplaner kan betegnes som grundstenene i det danske planlægningssystem. De udmønter kommuneplanens arealregulerende indhold og rammer, således at de bliver juridisk bindende overfor den enkelte grundejer.

Indledning

Lokalplanen indledes med en redegørelse om, hvorledes lokalplanen forholder sig til kommuneplanen og den øvrige planlægning. Herefter følger en beskrivelse, der fortæller om lokalplanens hovedindhold. Endelig følger selve lokalplanen. Her findes de bindende bestemmelser om den fremtidige udnyttelse af området.

Lokalplanens retsvirkninger fortæller om planens direkte betydning, blandt andet for grundejere i området.

Til sidst følger kort, illustrationer og bilag, for at gøre det lettere at forstå lokalplanbestemmelserne.

Vær opmærksom på, at efter en årrække kan oplysningerne i redegørelsen om anden planlægning og anden lovgivning mv. være blevet forældede, uanset at lokalplanens bestemmelser stadig er gældende.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Lokalplanredegørelse	5
Baggrund	5
Formål	5
Lokalplanområdet	5
Landskabs-/Byrumsanalyse	7
Lokalplanens indhold	7
Kommuneplan 2019-2029	10
Trafik	11
Arkæologiske interesser	12
Tilladelser eller dispensationer	12
Grundejerforening	12
Miljøforhold	12
Miljøscreening	12
 Lokalplanbestemmelser	 14
§1 Formål	14
§2 Område og zonestatus	14
§3 Arealanvendelse	14
§4 Udstykning	15
§5 Veje, stier og parkeringsforhold	15
§6 Bebyggelsens placering og omfang	15
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden	15
§8 Ubebyggede arealer, beplantning og hegning	16
§9 Lednings- og forsyningsforhold	16
§10 Antenneanlæg	16
§11 Forudsætning for at tage ny bebyggelse i brug	16
§12 Grundejerforening	17
§13 Servitutter og deklarationer	17
§14 Retsvirkninger	17
Vedtagelse	18
Kortbilag 1: Lokalplanområde og delområder	19
Kortbilag 2: Infrastruktur, veje og stier	20
Kortbilag 3: Byggefelter og etaper	21
Kortbilag 4: Vejledende illustrationsplan	22
Kortbilag 5: Grønne arealer og beplantning	23
Bilag 6: Farvekort.	24



Lokalplanområdet med forslag til ny boligbebyggelse

LOKALPLANREDEGØRELSE

BAGGRUND

Lokalplanen er på baggrund af ejers ønske udarbejdet for at skabe et nyt planlægningsmæssigt grundlag for byudvikling i Højby. Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at understøtte byen og bosætningsindsatsen i Ods herred.

FORMÅL

Nærværende lokalplan har til formål at videreføre kommuneplanens intentioner om byudviklingen umiddelbart vest for Højby bycenter. Lokalplanen understøtter udviklingen af et attraktivt, velfungerende boligområde.

Lokalplanen fastlægger desuden områdets overordnede vej-, sti- og parkeringsstruktur, en ensartet karakter af friarealerne og retningslinjer, der sikrer en arkitektonisk helhed, og et fælles præg mht. facadeudtryk.

Lokalplanen giver mulighed for at der udvikles en boligmasse af tæt-lavt byggeri udformet som rækkehuse, med mulighed for varierede størrelser, med henblik på at tiltrække en varieret beboersammensætning og forskellige familiestørrelser. Der kan komme både ejer-, andels- og lejeboliger indenfor området.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet er beliggende i Højby, og udgør en del af den samlede vision for udvikling af byerne i Odsherred. Højby er en by i udvikling med stor fokus på idræts- og kulturliv. De nye boliger udgør sammen med en række tilstødende nye boligområder, grundlaget for kommunenplanens intentioner om en levende og attraktiv by.

Lokalplanområdet ligger i dag som et åbent grønt område med vildt græs, mindre buske samt trampe stier som forbinder de eksisterende boligområder med bymidten. Terrænet skråner let nordøst mod sydvest.

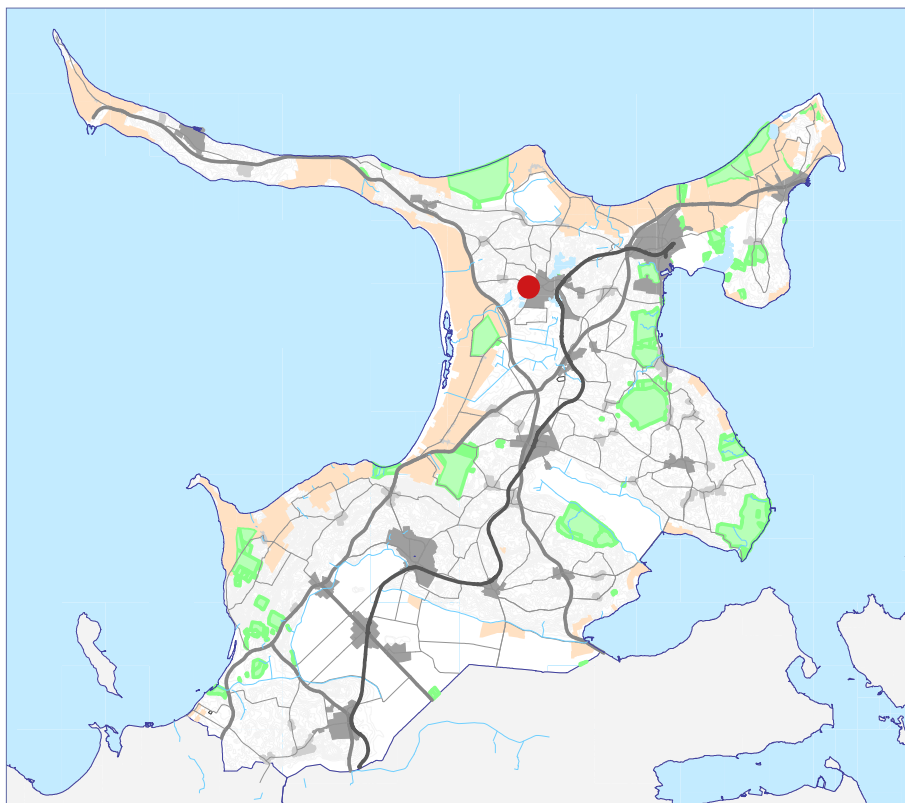
De landskabelige kvaliteter søges bevaret med den nye lokalplan. Boligområdet udlægges således at terrænets naturlige fald understreges, og åbne grønne arealer bliver et kendetegn for bebyggelsen. Stier med bløde former gør det attraktivt at sive gennem bebyggelsen til fods på vej mod indkøb, skole eller den nærliggende togstation.



Lokalplanområdet udgør en del af den samlede plan for udvikling af boliger i Højby.



Eksempel på bebyggelsesplan med boliger, grønne områder samt stiforbindelse.



Lokalplanområdet ligger Højby, umiddelbart vest for byen centrum.

LANDSKABS-/ BYRUMSANALYSE

Højby omkranses af åbne marker og det naturskønne område omkring Højby Sø. Byen udgør dermed sin egen veldefinerede zone i det åbne land. Nærheden til store sommerhusområder og nogle af Sjællands bedste badestrande, giver liv til byen, særligt i feriesæsonerne. Veje, som fører til byens centrum, gennemskærer byen og opdeler denne i mindre områder. Her kan nævnes lokalplanområdets sydlige afgrænsning i form af Lyngvej. Vejene er tydelige i det landskabelige billede, men er ikke voldsomt trafikerede.

Lokalplanen skal bygge videre på de værdier som den attraktive beliggenhed giver, samtidig med at den skal styrke Højbys udvikling mod en selvstændig og levende by, også uden for feriesæsonen. Tæthed og øget boligmasse spiller en væsentlig rolle i udvikling af bymæssigheden. Opførelsen af tæt-lav bebyggelse med grønne fællesarealer binder by og land sammen. En genkendelig og harmonisk arkitektur, skal sikre bebyggelsen sin egen karakter, og dermed bidrage til byen som et sted med mangeartede oplevelser og en varieret beboersammensætning.

LOKALPLANENS INDHOLD

Områdets fremtidige overordnede disponering og anvendelse

Området er udlagt til boliger i form af klynge- række- eller dobbelthuse i op til 1½ plan. Lokalplanområdet udgør et samlet område, hvor der gives mulighed for at opføre og ibrugtage dele af bebyggelsen, med henblik på etapevis udvikling. Bebyggelsesplanen kan inddeles i mindre områder kendetegnet ved deres forhold til fordelingsvejen Stenbjergparken. Boligerne opføres som række huse i mindre endheder af 2-6 boliger, og området kan derfor følge intentionerne ved en etapevis udbygning.

Bebyggelsesplan: Hovedgreb

Der lægges vægt på bebyggelsesplanen inddeler området i mindre landskabelige områder med særlige karakteristika. Den eksisterende fordelingsvej Stenbjergparken, defineres som stamvej ved udlægning af boliger langs den, og de øvrige boliger udlægges som fritliggende enheder i det åbne område.

Hermed friholdes arealer til fælles opholdsarealer, og områdets nuværende identitet som engområde bliver en del af den kommende bebyggelses kvaliteter.

Mindre boligveje etableres med adgang fra Stenbjergparken. Boligvejene får et let bugtet udtryk som smyger sig ind i landskabet. Placering af de enkelte klynger af boliger tilpasses det eksisterende landskabs lette kupering. Faldet i landskabet afvikles primært på tværs af klyngerne, og nivellering af terrænet holdes til et minimum. Englandskabet kan således trækkes helt frem til boligernes private terrasser. Boligerne opføres som sammenhængende enheder, forskydninger i facadeflugten sikrer et varieret og levende udtryk.

Der etableres fælles miljøstationer samt arealer til gæsteparkering ved stamvej og boligveje.

Bebyggelsens typologi, placering og omfang

Bebyggelsen opføres som tæt-lav bebyggelse i form af klynge- række- eller dobbelthuse i op til 1½ plan. Lokalplanen giver mulighed for en varieret bolig sammensætning og størrelse.

Boligerne udlægges med egne private haver. Mod vej anlægges forhave med mulighed for egen parkering, samt placering af sekundær bebyggelse. Haverne kan adskilles med hække. Mod de åbne arealer udlægges private haver med mulighed for etablering af hæk, som afgrænsning mod de offentlig tilgængelige arealer.

Der fastlægges byggefelter i hht. til kortbilag 3, byggerfelterne sikrer at grønne arealer etableres og ikke kan bebygges. For omfang af bebyggelse gælder det, at ingen bebyggelse må overskride 1,5 etager og 8,5 meter i bygningshøjde, og at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 40. Antallet af boliger, eller boligernes størrelser, reguleres ikke af lokalplanen

Arkitektur

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af bebyggelse med et nutidigt udtryk og en egen identitet. Bebyggelsen kan opføres i op til 1½ etage, og tagformene kan derfor udføres som flade tage eller tage med hældning.

Materialevalget tilpasses det arkitektoniske hovedgreb, og lokalplanen åbner derfor mulighed for valg af en række materialer, som kan tilpasses den valgte bygningstypologi. Materialerne kendetegnes ved en gennemgående god kvalitet, er kendte for området og i Skandinavisk arkitektur.

For at opnå en harmonisk og samtidig oplevelsesrig bebyggelse skal materialer eller farve på facader ændres for hver opført etape. Overflader og farver udføres i hht. til bilag 6. Teglparterne kan stå som blank mur.

Tage med hældning kan udføres tagpap med listedækning og tage med svag

hældning kan udføres i tagpap eller lign. For alle tagtyper gælder det at de kan begrønnes med sedum el. lign grønt tag.

Sekundære bygninger udføres med facader som de primære bygninger, dog med mulighed for opførelse i træ eller pladebeklædning. Farver tilpasses den øvrige bebyggelse.

Farvesætning på facaderne reguleres via lokalplanens farvekort (bilag 6), der viser den klassiske jordfarveskala, hvilket giver rig mulighed for farvesætning. Der tillades solceller og/eller solfangere integreret i tag- og murflader. Solceller kan alternativt placeres så de flugter med tag- og murflader. Solceller må ikke være til gene for naboer.

Parkering

Der skal etableres 1 p-plads ved hver bolig. Øvrig parkering etableres som fællesparkering principielt som vist på kortbilag 2. Fællesparkering og parkering ved bolig skal i alt svare til 1,5 p-plads pr. boligenhed. Alle blinde veje og fælles parkeringsarealer skal udformes og anlægges, så der sikres vendeplads for renovationsbiler mv.

Landskab og beplantning

Hvor området ikke er optaget bygninger, haver, veje og stier anlægges landskabet som englandskab. Der skal plantes enkeltstående træer og lunde. Beplantningen skal bestå af egnstypiske arter som tjørn, hassel, hyld, slåen og æble (på vildstamme). Dertil må der plantes mindre, spredt buskads af hunderose, solbær, o. lign. Solitære træer kan være birk, fyr, ask, eg og bøg. På de arealer der udlægges til fælles opholdsarealer, kan anlægges boldbaner, naturlegeplads, grillplads o.lign. Hække ved boliger anlægges som bøgehæk i en højde på op til 1.8 m.

Veje og fællesparkering anlægges med fast belægning som asfalt eller OB belægning. Der kan også anvendes permeable belægninger som eks. arme-ret græs. Fortove og stier kan anlægges med asfalt, grus el. anden fast belægning. Parkering ved de enkelte boliger kan udlægges med perlesten o.lign.

Udstykning

Udstykning af området kan finde sted efter opførelse af den samlede bebyggelse i de enkelte byggefeltet.

Der må ikke udstykkes til en grundstørrelse mindre end grundstørrelse ved åben-lav 700m², grundstørrelse ved tæt-lav 350m², inkl. andel af fællesarealer.

Belysning

Langs stamveje, boligveje og på fælles parkeringsarealer, skal der etableres den fornødne belysning. Al belysning indenfor lokalplanområdet skal udføres som nedadrettet belysning.

Grundejerforening

Der skal etableres en fælles grundejerforening for lokalplanområdet, hvortil der er medlemspligt for alle ejere og lejere af ejendomme indenfor lokalplanområdet.

Herudover kan der oprettes administrationsselskaber og lign. Grundejerforeningen skal bl.a. forestå indretnings-, drifts- og vedligeholdelsesopgaver af de fælles friarealer, veje, stier og parkeringspladser indenfor lokalplanområdet.

KOMMUNEPLAN 2021-2033**Hovedstruktur**

Højby er i Kommuneplan 2021 udpeget som centerby. Byudvikling udføres ved at udvikle bykernen ved fortætning, og dermed tydeliggøre forskellen mellem by og land. Med nye beboere styrkes byudviklingen, og der dannes grundlag for yderligere handelsliv samt kulturelle tilbud. Med de gode tilbud i Højby for skolegang, idræt og kultur er byen attraktiv for tilflyttere, både fra lokalområdet og resten af landet.

Byudvikling

Lokalplanområdet ligger i byzone, og har længe været udpeget som boligområde for tæt-lav byggeri. En del af rammeområdet er udbygget, men udbygningen har stået stille siden slutningerne af 80'erne. Med den nye lokalplan understøttes kommuneplanens intentioner om byudvikling, samt etablering af boliger i forskellige størrelser for en varieret beboersammensætning. Lokalplanen følger retningslinjerne i Kommuneplanen vedr. boligtype og tæthed. Der skal dog laves et kommuneplantillæg for en mindre del af området mod nordøst, hvor kommuneplanen udpeger området til åben lav bebyggelse.

Kulturarv og arkitektur

Lokalplanområdet er ikke udpeget som en del af et kulturmiljø, er ubebygget og indeholder derfor ikke fredede eller bevaringsværdige bygninger. Området indeholder ikke fortidsminder, og det vurderes at den nye bebyggelse ikke vil påvirke kirkeomgivelserne.

Lokalplanen følger kommunens retningslinjer i forbindelse med nybyggeri. Arkitekturen indpasses i byens skala. Der lægges vægt på at materialer og overflader er genkendelige, og styrker lokalområdets eksisterende arkitektoniske værdier.

Forsyning, trafik anlæg og andre tekniske anlæg**Forsyning**

Der tilsluttes vandværk. Kloakering føres til Højby renseanlæg. Regnvand nedsives indenfor lokalplansområdet.

Opvarmning kan etableres for den enkelte bolig med eks. varmepumper. Der er mulighed for fjernvarme i Højby via Odsherred Forsyning, der er ikke tilslutningspligt for området.

Trafik

Lokalplanområdet ligger ca. 3.0 km fra Højby station og ca. 1.5 m. fra detailhandel. Der etableres stiforbindelse fra Stenbjergparken til Lyngvej for gående og cyklister. Området passer derfor godt ind i kommuneplanens intentioner om at styrke den bæredygtige trafik, samt at gøre offentlig trafik let tilgængeligt. Området indrettes under hensyntagen til tilgængelighed for alle.

Ferie og Fritid

Lokalplanområdet udlægges med grønne offentligt tilgængelige opholdsarealer. Stier gennem området gør det oplagt til gåture i lokalområdet.

Geopark Odsherred

Byudviklingsmuligheden tilvejebragt i nærværende lokalplan vil ikke påvirke oplevelsen af Højby som en del af Geopark Odsherred.

Benyttelse af det åbne land

Lokalplanområdet er beliggende i byzone. Byudviklingsmuligheden vil ikke påvirke benyttelsen af det åbne land.

Beskyttelse af det åbne land

Lokalplanområdet er beliggende i byzone. Byudviklingsmuligheden vil ikke påvirke benyttelsen af det åbne land.

Klima

Det vurderes at grunden er egnet til lokal afledning af regnvand (LAR) og lokalplanen giver derfor mulighed for at regnvand må nedsives på egen grund. Regnvand må føres i åbne render på boligvejen.

Lokalplanen giver mulighed for opsætning af solceller og solfangere, som en integreret del af tagflader og facader, og der gives mulighed for "grønne" tage (sedumbelagte tage). Solceller må ikke være til gene for naboer.

Vand

Lokalplanområdet ligger inden for et OSD-område (område med særligedrikkevandsinteresser). Jf. Odsherred Kommunes Spildevandsplans bilag 3, vurderes tæt-lav bebyggelse ikke at have problematisk indvirkning på et OSD-område.

Rammer for lokalplanlægning

Lokalplanområdet er beliggende i rammerne 5B5 Boligområde ved Stenbjerggård, Boligområde - Blandet boligområde samt 5B1 Boligområde Syd for Højbygårdsvej Boligområde - Blandet boligområde.

Der udarbejdes et kommuneplantillæg, der vil udvide ramme 5B5, så det

dækker hele lokalplanområdet. Nærværende lokalplan opfylder rammerne i 5B5 med maksimalt 40 % bebyggelse samt en maksimal bygningshøjde på 8.5 m.

TRAFIK

Hård Trafik

Den eksisterende private fællesvej Stenbjergparken gøres til stamvej og hovedfordelingsvej for bebyggelsen. Stenbjergparken forbinder til Stenbjergvej. Herfra er der adgang til Strandvej som er en af hovedfordelingsvejene i Højby. Interne boligveje tilkobles Stenbjergparken.

Blød trafik.

I forlængelsen af Stenbjergparken udføres en stiforbindelse for gående og cyklister til Lyngvej. Stenbjergparken forsynes med fortov. Internt i området udføres svungne stier, der forbinder de enkelte boligklynger med fællesarealerne samt smutveje til de omkringliggende hovedfærdselsåre.

Offentlig trafik

Forbindelser med offentlig transport er gode i Højby, der udgør en af Odsherredets stationsbyer. Der er adgang til busstoppested ca. 500 m fra boligområdet, og Højby station ligger ca. 3 km væk.

ARKÆOLOGISKE INTERESSER

Større jordarbejder inden for lokalplanområdet skal der rettes henvendelse til det arkæologisk ansvarlige museum, så tidligt som muligt. I Odsherred Kommune rettes henvendelsen til Vestsjællands Museer - Odsherred, Annebjerg Stræde 1, 4500 Nykøbing Sj.

Nyere tids interesser:

Udbygningen af lokalplanarealet ses påbegyndt på kort fra 1953. Områdets bebyggelse er kendetegnet ved parcelhuse og småvillaer. Bevaringsværdier berøres ikke af lokalplanforslaget.

Arkæologi/jordfund:

Vores kontrol i arkiver og kort viser, at AREALET ligger med delvis anlagt vej/kørespor og tilførte jordbunker på en del af arealet jf. aktuel terrænmodel.

Der er ikke registreret kendt arkæologisk information på arealet, der tillige ligger omgivet af bebyggede og/eller terrænregulerede arealer. Arealet indeholder derfor næppe væsentlig arkæologisk information, der kan forstyrres ved jordarbejder.

Bygherre kan altid indhente udtalelse jf. museumslovens §35 forud for jordarbejder for at sikre sig mod uforudsete udgifter til arkæologi jf. nedenstående ramme.

"Før jordarbejder har bygherre/entreprenør altid mulighed for at indhente det arkæologisk ansvarlige museums udtalelse om arkæologiske interesser, jf. museumslovens § 25.

Herved har bygherre og entreprenør de bedste muligheder for at undgå uplanlagt standsning af anlægsarbejdet og undgå udgifter til arkæologisk undersøgelse jf. museumslovens § 27.

Hvis museet i sin udtalelse vurderer, at der ikke findes væsentlige arkæologiske bevaringsinteresser på arealet, så skal evt. udgifter til nødvendig arkæologisk undersøgelse betales af Kulturministeren jf. museumslovens § 27 stk. 5.

En udtalelse fritager ikke bygherre/entreprenør fra forpligtelsen til at standse anlægsarbejdet og underrette museet,

hvis arkæologiske levn påtræffes, men den fritager bygherre for udgifterne til en arkæologisk undersøgelse”

TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER

Med nærværende lokalplan følger et kommuneplantillæg der tillægger et mindre område fra rammeområde 5B1 til rammeområde 5B5.

GRUNDEJERFORENING

Ejere og lejere af ejendomme inden for lokalplanens område skal være medlem af en fælles grundejerforening, og kan herud over indgå i et administrationsselskab og lignende for lokalplanområdet.

MILJØFORHOLD

Opvarmning

Der er ikke tilslutningspligt til Højby Varmeværk for ny bebyggelse i området. Det er ikke tilladt at opvarme med el i området. El må kun anvendes til at drive f.eks. varmepumper, jordvarme eller andre tilsvarende bæredygtige varmekilder.

Kloakering

Lokalplanområdet er planlagt spildevandskloakeret. Regnvand nedsives på lokalplanområdet.

Jordforurening

Der er ikke i lokalplanområdet konstateret forurening eller henlæggelse af affald, og der er ingen mistanke om at arealet kan være forurennet. Hvis der i forbindelse med grave- og anlægsarbejde alligevel konstateres jordforurening, skal arbejdet standses og fundet anmeldes. Jordhåndtering/flytning af jord skal ske i henhold til gældende lovgivning. Der henvises til miljøbeskyttelseslovens § 21 og jordforureningslovens § 71

Renovation

Afhentning af renovation sker fra fælles miljøstationer via Stenbjergparken som angivet på kortbilag 2. Mængde af beholdere i miljøstationer skal afstemmes med Odsherred Kommune. Der etableres tilstrækkelig plads og svingradier for renovationsbilerne.

MILJØSCREENING

Odsherred Kommune vurderer på baggrund af screeningen, som kan ses i bilag 1, og høringen, at planen *ikke* må antages at få væsentlige indvirkninger på miljøet, og den skal således *ikke* miljøvurderes, jf. miljøvurderingslovens § 10 stk. 1. Odsherred Kommune har i sin vurdering lagt vægt på at der er tale om et område der i forvejen er lokalplanlagt til tæt-lav boligområde, men kræver ny lokalplan for at realisere et konkret byggeprojekt.

I afgørelsen er der endvidere lagt vægt på planens karakteristika herunder at:

- Planen ikke påvirker et Natura 2000-område eller kendte forekomster af bilag IV arter, på grund af afstanden hertil.
- At planen er i overensstemmelse med overordnet planlægning
- At planen sikrer en bebyggelseshøjde på maks. 8,5 meter.



Forslag til ny bebyggelse, rummet mellem husene.



Mulig udformning af bebyggelsens fællesarealer.

LOKALPLANBESTEMMELSER

§ 1 FORMÅL

Lokalplanens formål er:

1.1 at sikre områdets anvendelse til boligområde, hvor der er mulighed for at opføre tæt-lav bebyggelse i form af klyngehuse, dobbelthuse og rækkehuse.

1.2 at fastlægge retningslinjer for områdets vej-, sti- og parkeringsstruktur, således at der sikres en hensigtsmæssig betjening af området.

1.3 at sikre mulighed for at skabe vejforbindelse til området via Stenbjergvej.

1.4 at sikre en arkitektonisk helhedsvirkning, samt et fælles præg mht. facadematerialer.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt:

Lokalplanområdet omfatter matr.nr.: 10nø, 10mq.

Lokalplanområdet er vist på kortbilag 1.

2.2. Delområder

Lokalplanområdet opdeles ikke i delområder jf. kortbilag 1.

2.3 Zoneforhold

Lokalplanområdet er beliggende i byzone

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdets anvendelse:

Området må kun anvendes til helårsbeboelse og offentlige formål, med dertil hørende sekundære formål: Fællesfaciliteter, fælles friarealer, veje, stierparkeringspladser og nødvendige tekniske anlæg.

3.2 Bebyggelsen må kun bestå af:

Ejendomme i området må ikke benyttes til erhvervsvirksomhed.

Der må dog drives sådan virksomhed som almindeligvis kan udføres i boligområder under forudsætning af:

- at erhvervet alene udføres af ejendommens beboer(e)
- at ejendommens og omgivelsernes karakter af beboelse ikke ændres, f.eks. ved skiltning eller lignende,
- at erhvervsudøvelsen ikke medfører ulempe for de omkringboende, og ikke afføder et parkeringsbehov, der ikke kan i mødekømmes på ejendom-

men eller på fælles parkeringsarealer i området.

3.3 Må kun anvendes til:

Boligformål (kun helårsbeboelse) i form af tæt-lav boligbebyggelse (rækkehuse, klyngehuse og dobbelthuse) med dertil hørende sekundær bebyggelse (skure, udhuse, carporte, miljøstationer og lignende).

§ 4 UDSTYKNING

4.1 Udstykning af området kan finde sted efter opførelse af den samlede bebyggelse i de enkelte byggefeltet.

Der må ikke udstykkes til en grundstørrelse mindre end ved åben-lav 700m², grundstørrelse, ved tæt-lav 350m², inkl. andel af fællesarealer.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERINGSFORHOLD

5.1 Vejadgang frem til lokalplanområdet skal ske fra Stenbjergvej. Dog vil vejadgang til matrikel 10cz, Højby by, Højby (Lyngvej 20a) fortsat kunne ske via Lyngvej.

5.2 Der udlægges areal viste stier, jf. kortbilag 2. Stier udlægges i en bredde på 1.3 m og boligveje anlægges i en bredde på 5-7 m.*

5.3 Der udlægges areal til de på kortbilag 2 og 4 viste veje, stier, parkering og vendepladser.

Veje udlægges i en bredde på 10 m for stamvejen og 5-7 m for boligvejene jf. kortbilag 2.

5.4 Der skal udlægges parkeringsareal svarende til 1½ pladser pr. tæt-lav-boligenhed. Parkering kan både udføres som fællesparkering, parkering ved den enkelte boligenhed eller i kombination.

5.5 Ved udførelse af bebyggelsen i etaper anlægges stier og veje samt plads for dagrenovation indendfor den pågældende etape, som anvist på Bilag 3. Stier over de på bilag 3 viste fællesområder anlægges ved fuldt udbygget bebyggelsesplan.

§ 6 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

6.1 Bebyggelse og udhuse skal respektere de på kortbilag 3 angivne byggegrænser mod veje og nabomatrikler. Byggegrænsen er 2.5 m fra matrikelskel mod vejside, mellem disse må der ikke bygges, undtaget herfra er sekundære bygninger som carporte, skure, depoter, miljøstationer o.lign.

6.2 Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 40 %.

6.3 Beboelsesbygninger må opføres i 1,5 etage med udnyttelig tagetage. Bygningshøjden må maksimalt være 8,5 m.

6.4 Beboelsesbygninger skal forsynes med saddeltag uden valm (35-45 grader), tag med forskudte tagflader (15-45 grader) eller tag med ensidig hældning (3-25 grader).

6.5 Carporte, udhuse og lignende skal forsynes med flade tage eller tage svarende til tagene på beboelsesbygningen.

6.6 Eksisterende terræn skal i videst mulig omfang bevares. Terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn eller nærmere end 1,0 m fra skel skal godkendes af Odsherred Kommune. Større terrænregulering en +/- 0,5 meter skal for bebyggelse mod boligveje, fastsættes efter niveauplan for den enkelte beboelse, og ikke samlet for boligblokken.

§7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN



Tag med tagpap og listedækning



Grønt tag med sedum og urter

6.7 Hver bolig skal have eget skur eller depot på min. 3 m².

7.1 Bebyggelse skal udføres med ydermure i teglsten som blank mur. Facaden kan ligeledes udføres i glas, træbeklædning som kan oliebehandles eller males, alternativt i panelbeklædning. Tagrender og nedløbsrør skal være af aluminium eller galvaniseret stål, farve i naturanodiseret eller sort. Farver og nuancer skal udføres i hht. bilag 6.

7.2 Tagudhæng må ikke udføres med et fremspring på mere end 30 cm (eksklusiv tagrende) målt vinkelret fra facaden. Dog er det tilladt med et fremspring som overdækning til terrasse.

7.4 Mindre bygninger og skure kan opføres med facader som beboelsesbygningerne eller med træbeklædning som kan oliebehandles eller males.

7.5 Vinduer og døre må ikke være med sprosser (opdeling af vinduesrammen).

7.6 Skiltning og reklamering inden for området må ikke finde sted.

7.7 Ved erhvervsudøvelse i boligen kan tillades en mindre firmaskiltning.

7.8 Farverne på bygningers facader, skal være som farveskalaen på bilag 6.

7.9 Tage udføres i tagpap. Der kan udføres listedækning samt grønne tage. Tage skal have en hældning på mellem 3 og 45 gr.

7.10 Materialer eller farver på facader samt facader på depotrum, skal skiftes for hver etapeinddeling i hht. bilag 3

7.11 Der tillades solceller og/eller solfangere integreret i tag- og murflader. Solceller kan alternativt placeres så de flugter med tag- og murflader. Solceller må ikke være til gene for naboer.

§8 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING OG HEGNING

8.1 Der kan plantes hæk af bøg, *Fagus sylvatica*, mod nabo, grønne områder og vej/sti. Hække må maksimalt være 1,80 m høje. Hækkene kan suppleres med diskret trådhegn i eller bag beplantningen på egen grund.

8.2 Hegning mellem boliger kan udføres som Gabionvæg med fyld af sten.

8.3 Affaldsstativer, affaldsspande og lignende skal anbringes eller afskærmes således, at de ikke er synlige fra veje, stier og fælles friarealer.

8.4 Tekniske installationer til områdets forsyning, såsom pumpestationer, transformerstationer m.m. kan opføres, når det sker i harmoni med omgivelserne.

8.5 Der kan etableres private terrasser med en dybde på op til 3.0 m for den enkelte bolig

8.6 Fællesarealer anlægges som blomstereng. Ydermere kan plantes solitære træer samt mindre lunde. Planter og træer skal være af hjemmehørende arter. Fællesarealer kan indrettes med boldbaner, naturlegeplads, bålplads o.lign.

§9 LEDNINGS- OG FORSYNINGSFORHOLD

9.1 El- og teleskabe skal placeres umiddelbart i tilknytning til den enkelte

ejendoms bebyggelse.

9.2 Opvarmning kan ske ved tilslutning til kollektiv varmforsyning eller ved individuel opvarmning. Evt. pligt til tilslutning til varmeværk behandles henhold til varmforsyningsloven, senest i forbindelse med byggemodningsprojekt i lokalplanområdet.

9.3 Inden for lokalplanområdet skal der i forbindelse med udarbejdelse af bebyggelsesplanen, indarbejdes miljøstationer, som skal fremgå af bebyggelsesplanen.

§ 10 ANTENNEANLÆG

10.1 Udvendige radio-, og tele- og tv-antenner, samt paraboler skal opsættes således at størrelse, ydre fremtræden og placering i forhold til bygningerne ikke virker skæmmende.

§ 11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- Vej og parkeringsarealer til det pågældende boligområde er anlagt i overensstemmelse med § 5.
- Anlæg af fælles friarealer i tilknytning til det pågældende boligområde er udført i overensstemmelse med § 8.
- Ved etapevis opførelse skal ovenstående være opfyldt for den enkelte etape før ibrugtagning. Etaper udføres som vist på kortbilag 3.

§ 12 GRUNDEJERFORENING

12.1 Ejere og lejere af ejendomme inden for lokalplanens område skal være medlem af en grundejerforening for lokalplanområdet.

12.2 Grundejerforeningen skal forestå indretning, drift og vedligeholdelse af fælles friarealer, beplantninger, private fællesveje- og stier og parkeringsanlæg.

§ 13 SERVITUTTER OG DEKLARATIONER

13.1 Tinglyste servitutter og deklarationer, der er uforenelig med lokalplanen, vil blive ophævet.

13.2 Denne lokalplan aflyser delvist lokalplan nr. 39.01, og lokalplan 52.01 for området indbefattet af nærværende lokalplan 2022-02.

§ 14 RETSVIRKNINGER

14.1 Lokalplanens retsvirkninger.

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen kun udstykkes, bebygges, eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser, jf. Lov om planlægning, § 18.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

14.2 Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, under forudsætning af, at det ikke er i strid med principperne i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen, der ikke er i overensstemmelse med planens principper kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

14.3 I henhold til Lov om planlægning, § 47, kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Privatretlige servitutter og øvrige tilstandsservitutter, der måtte være uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af lokalplanen, når Byrådet har foretaget offentlig bekendtgørelse om lokalplanens endelige vedtagelse.

14.4 Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Større fravigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan. Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre byrådet skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens §§ 19 og 20)

14.5 Forslagets midlertidige retsvirkninger.

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de ejendomme der er omfattet af forslaget ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe indholdet af den endelige plan. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra dato for forslagets offentliggørelse, den 4. november 2022 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil 4. november 2023.

VEDTAGELSE

Lokalplan nr. 2022-02 er vedtaget til offentliggørelse af Odsherred Byråd den 28. februar 2023

Karina Vincentz
Borgmester

Claus Steen Madsen
Kommunaldirektør

KORTBILAG 1: LOKALPLANOMRÅDE OG DELOMRÅDER



Lokalplanområdets afgrænsning



Områdets areal ca. 3860 m²

KORTBILAG 2: INFRASUKTUR, VEJE OG STIER



KORTBILAG 3: BYGGEFELTER OG ETAPER



KORTBILAG 4: VEJLEDENDE ILLUSTRATIONSPLAN



SIGNATURFORKLARING
Lokalplansafgrænsning

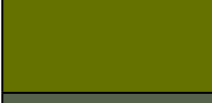
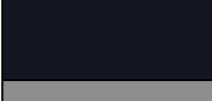
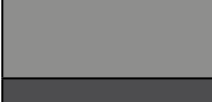
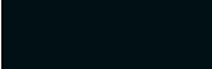
KORTBILAG 5: GRØNNE AREALER OG BEPLANTNING



BILAG 4: FARVEKORT**Facadefarver**

Jordfarver	NCS-kode
	Okker S 1040 - Y10R
	Lys okker S 1530 - Y20R
	Terra di Siena S 2020 - Y70R
	Engelsk rød S 4050 - Y80R
	Svensk rød S 5040 - Y80R
	Mørkebrun S 7020 - Y80R
	Brun umbra S 8010 - Y30R
	Dodenkop S 8010 - Y90R
	Grågrøn S 4010 - G50Y
	Grøn umbra S 7005 - G20Y
	Hvid S 0500 - N
	Lysegrå S 2500 - N
	Mørkegrå S 5000 - N
	Sort S 9000 - N

Farver • mindre bygningsdele

Andre farver	NCS-kode
	Svagt cremegul S 0505 - Y50R
	Rød S 5040 - Y70R
	Rødbrun S 6030 - Y90R
	Brun S 8010 - Y70R
	Grønjord S 4550 - G60Y
	Grøn S 6010 - G30Y
	Vogngrøn m.fl. S 8010 - G30Y
	Ultramarinblå S 4550 - R80B
	Blå S 8010 - R70B
	Grå S 4502 - G
	Antracitgrå RAL 7016
	Sort S 8505 - B20G

Note

Farverne er her defineret ud fra NCS systemet (se evt. nærmere på <http://www.ncscolour.com/>), en enkelt er fra RAL systemet.

Kodeværdierne skal ikke opfattes som et krav om præcision, men blot definere udgangspunktet for farven.

Den samme farve vil desuden kunne fremtræde ret forskelligt afhængigt af glans, malingstype og pigment. For eksempel findes okkergul og svenskrødt fra gammel tid i flere udgaver.

Farver, der åbenlyst afviger fra skemaet eller ikke på anden vis, fx i Center for Bygningsbevaring i Raadvads anvisning: „Den klassiske pigment-farveskala“ (2013), kan dokumenteres at høre til den klassiske pigment-farveskala, må ikke anvendes.

Af trykkes tekniske årsager kan de viste farver aldrig blive gengivet helt korrekt på tryk eller print, og slet ikke set på en skærm.

Prøver på „de rigtige farver“ kan bl.a. ses hos kommunen, en malermester, en farvehandler eller et byggemarked.

Traditionelle betegnelser for jordfarver er bl.a.

Gul - Gul(d) okker, Jernoxydgult, (Jernvitriolkalk)

Brun - Terra di Siena, Rå og brændt Umbra, Capu Mortuum

Rød - Rød okker, Engelsk-, Svensk- og Italienskrødt, Brændt Terra di Siena, (Falurød)

Grøn - bjerg-, malikit-, kobber-, mineral-, tyroler- og skifergrøn

Blå - bjerg-, kobber-, mineral- og hamburgerblåt

Hvid - dansk hvidt, wienerhvidt og perlehvidt, (hvidtekalk)

Sort - sortgrå, sortkridt, spansk kridt, skifersort og tegneskifer

Traditionelle betegnelser for andre farver er bl.a.

Gul - (Kadmiumgul).

Brun - Rå umbra, Brændt umbra,

Rød - .

Grøn - Grønjord, Kromoxidgrøn, Hollandsk grøn, Portgrøn,

Blå - Ultramarinblå, Lapis Lazuli, Koboltblå, Berlinerblå, Pariserblå

Hvid - Kridt, Titanhvidt,

Grå - Varm grå, Kold grå, Grafitgrå

Sort - Oxydsort, Sodsart, Kønrøg, Bensort.

CENTER FOR ERHVERV, PLAN OG BYG | ODSHERRED KOMMUNE

Nyvej 22 | 4573 Højby

59 66 66 66

odsherred.dk | plan@odsherred.dk

Marts 2022 | Layout: Kommunikation og Projekter