



Indskrænkning af området for

LOKALPLAN nr. 52.01

for et håndværkerområde ved Lyngvej i
Højby

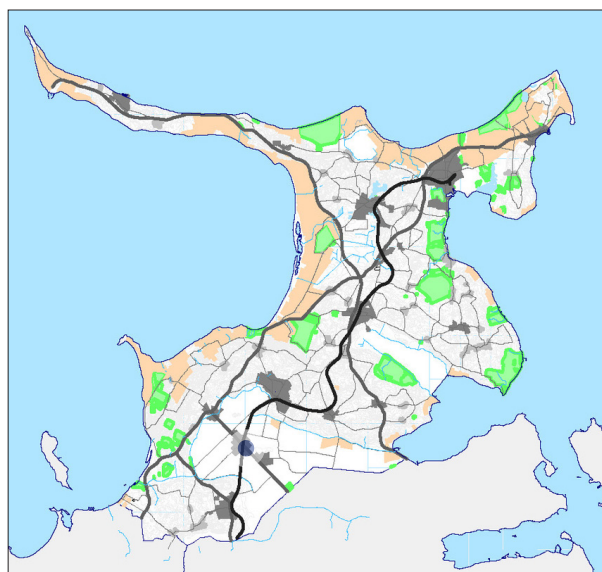
april 1982

efter offentlig bekendtgørelse af endeligt
vedtaget

LOKALPLAN nr. 2022-02

for rækkehuse på stenbjergparken i
Højby.

februar 2023

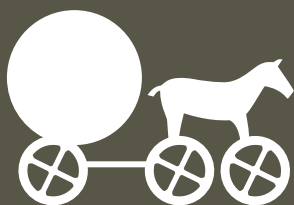


Oversigt over ændringer

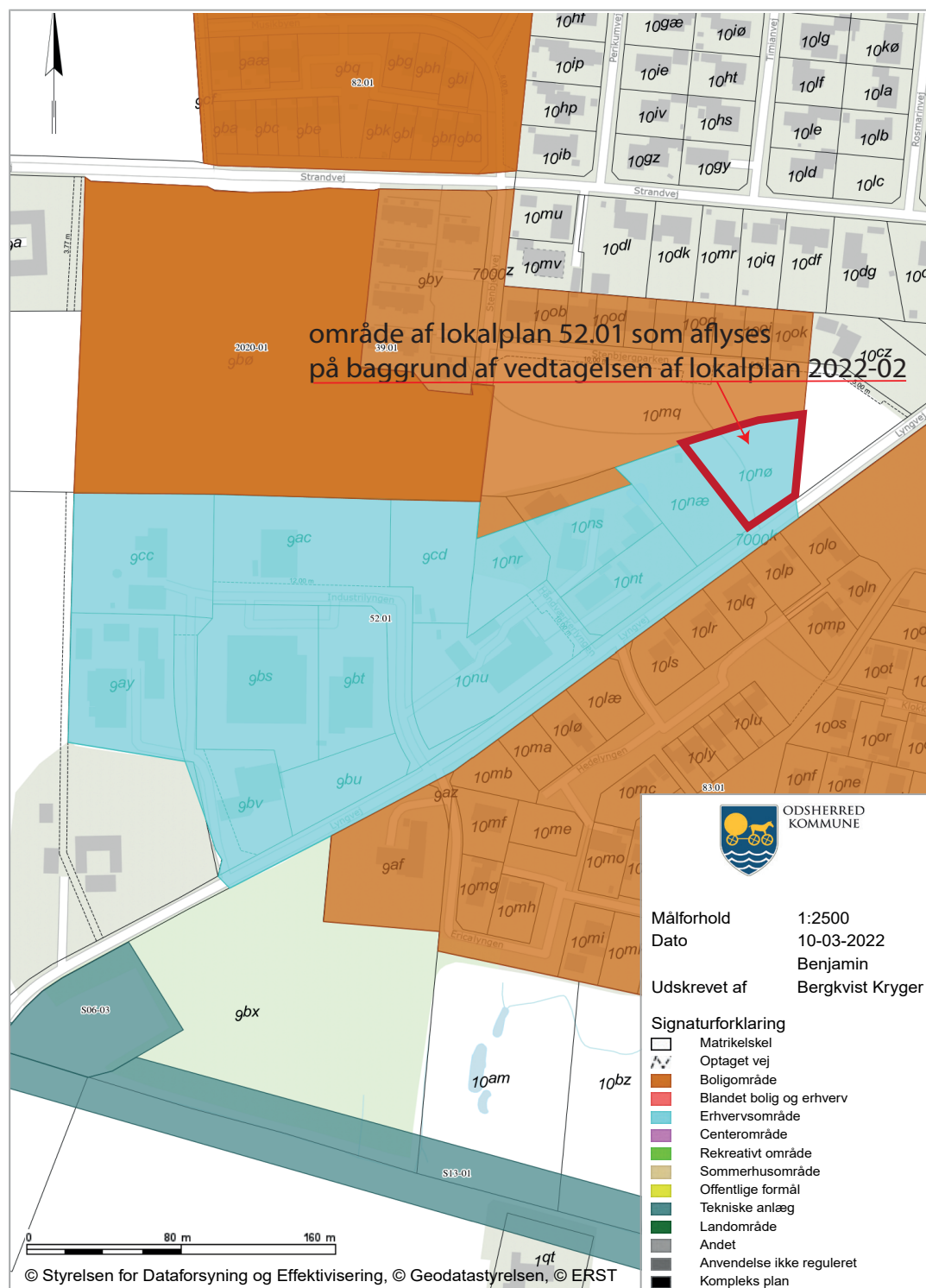
Ved den offentlige bekendtgørelse **den 1. marts 2023** af den endeligt vedtagne Lokalplan nr. 2022-02 for rækkehuse på Stenbjergparken i Højby ændres nedenstående gamle lokalplan:

I lokalplan nr. 52.01 aflyses et område svarende til matrikel 10NØ. Dette betyder at lokalplan 2022-02 er gældende for dette område fremover

Lokalplanbestemmelserne for det udtagne område fremgår herefter alene af den nye lokalplan 2022-02



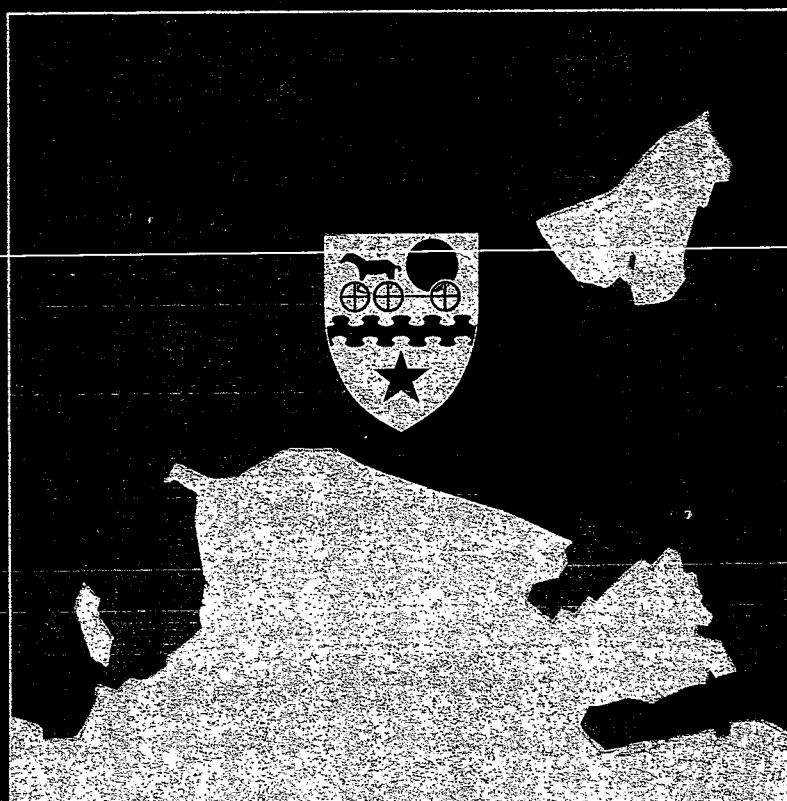
Indskrænkning af området for Lokalplan 52.01

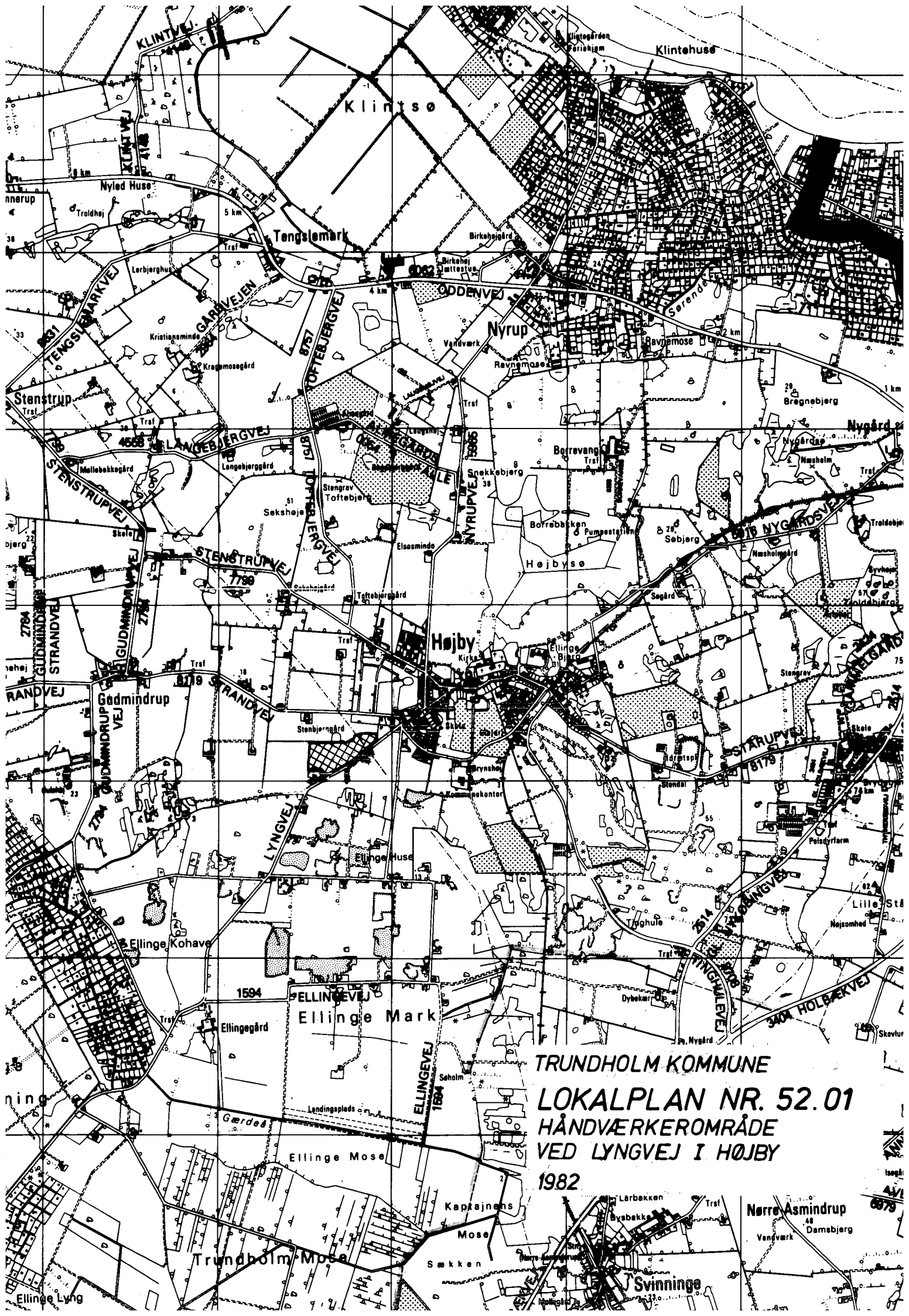


Oversigtskort over ændring i fortsat gældende lokalplan efter offentlig bekendtgørelse af Lokalplan nr. 2022-02-

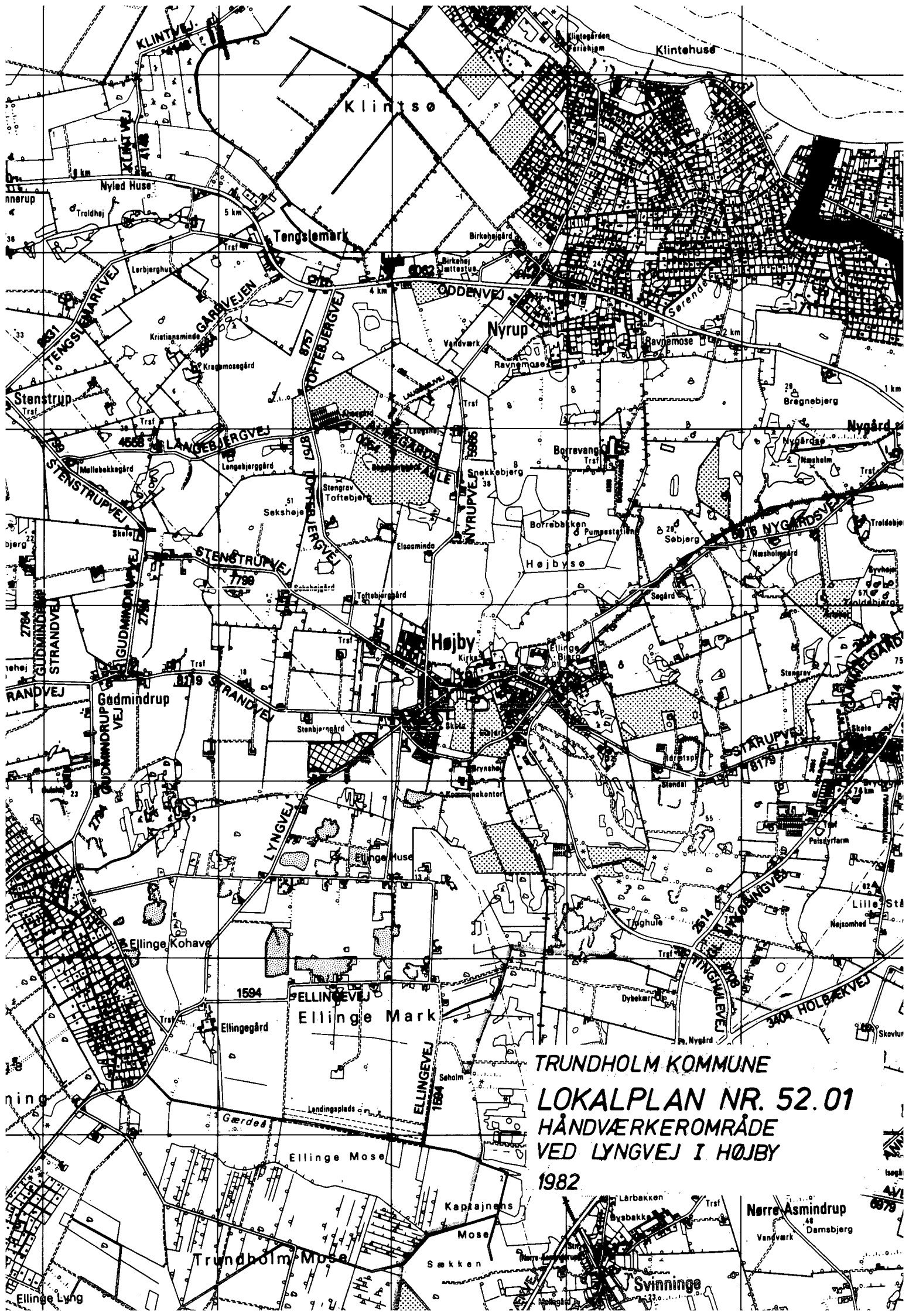
Lokalplan nr. 52.01

Håndværkerområde ved Lyngvej i Højby





TRUNDHOLM KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 52.01
HÅNDVÆRKEROMRÅDE
VED LYGVEJ I HØJBY
1982



Lokalplan for et håndværkerområde ved Lyngvej i Højby.

Lokalplanen, der blev vedtaget endeligt den 23. august 1982, er udarbejdet af teknisk forvaltning i samarbejde med landinspektør Erik Pedersen.

Omslagskort trykt med Geodætisk Instituts tilladelse (A.400/76)

INDHOLDSFORTEGNELSE

LOKALPLANFORSLAGETS REDEGØRELSE

Beskrivelse af lokalplanens indhold.....Bilag A

Lokalplanens forhold til anden planlægning..... Bilag B

§ 15-rammetillæg nr. 29

Kort beskrivelse af lokalplanens retsvirkninger..... Bilag C

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Side

Afsnit 1. Lokalplanens formål.....	1
Afsnit 2. Område- og zonestatus.....	1
Afsnit 3. Områdets anvendelse.....	2
Afsnit 4. Udstykninger.....	2
Afsnit 5. Vej- og stiforhold.....	3
Afsnit 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	3
Afsnit 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	4
Afsnit 8. Ubebyggede arealer.....	5
Afsnit 9. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyg- gelse.....	5
Afsnit 10. Grundejerforening.....	6
Afsnit 11. Tilladelser fra andre myndigheder.....	6

LOKALPLANENS KORT

Kort nr.1 Lokalplanens afgrænsning.....	7
Kort nr.2 Arealernes anvendelse.....	8
Kort nr.3 Alternativ vejføring.....	9

KORT BESKRIVELSE AF LOKALPLANENS INDHOLD

Området omkring en række eksisterende håndværksvirksomheder og den tidligere trælasthandel udlægges til lettere erhverv med mulighed for at bygge én bolig på ejendommene i tilknytning til virksomhederne.

De pågældende virksomheder (lettere industri, værksteder, mindre lagre) må ikke medføre væsentlige gener i form af støj, luftforurening eller lugt.

Der udlægges arealer til parceller til bebyggelse og til adgangsveje. Den mindste grundstørrelse er ca. 1600 m². Vejsystemet opbygges således, at de fleste parceller ikke får direkte adgang til Lyngvej.

Omkring hele området skal etableres et 5 m bredt beplantningsbælte.

Områdets samlede areal er ca. 4,4 ha. Det vil fuldt udbygget kunne rumme indtil 18 virksomheder.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Tidligere planlægning.

Den vestlige del af området blev først i 1970-erne i oplæg til dispositionsplan og i udkast til bygningsvedtægt udlagt til erhvervsformål. I overensstemmelse hermed blev etableringen af tømrerværksted og trælasthandel/byggemarked tilladt. Ved bygningsvedtægten for Trundholm kommune (1975) blev arealet udlagt til erhverv og overført til byzone. Arealets afgrænsning mod byen var bestemt af en påtænkt sydlig omfartsvej.

Den østlige del af området blev udlagt til boligområde.

Denne afgrænsning af områderne blev uændret overført til de godkendte § 15-rammer for Trundholm kommune 1977.

Strukturplan for Højby.

Efter at man i 1979 kunne påregne, at Kirkeåsvejen vil blive anlagt, tog kommunalbestyrelsen spørgsmålet om den fremtidige vejstruktur og byvækst i og omkring Højby op igen. Dette mundede ud i Strukturplan for Højby, 1980. Der blev heri lagt op til en byvækst, baseret på en nord-sydgående fordelingsvej suppleret med en forlængelse og forlægning af Nyvej.

På baggrund af de ændrede vej- og byvækstplaner tillod man i 1980 etableringen af fire håndværksvirksomheder i den østlige del af lokalplanområdet.

Et lokalplanforslag for de overordnede veje var fremlagt i vinteren 1980-81. På baggrund af de fremkomne bemærkninger blev vejplanerne stillet i bero, idet man dog fastlagde linnieføringen for Nyvejs forlængelse.

§15-rammer.

Som det fremgår af ovenstående, var lokalplanens afgrænsning ikke i overensstemmelse med de godkendte §15-rammer. Der måtte derfor foretages en justering af rammerne forud for kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen. Justeringen fremgår af tillæg nr. 29 til §15-rammerne, som er indhæftet efter denne redegørelse.

Lokalplanen er i overensstemmelse med de rammebestemmelser, der gælder for område nr. 52 og andre tilsvarende eksisterende erhvervsområder:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for områderne, skal sikre:

- A. at områdernes anvendelse fastlægges til erhvervsformål såsom lettere industri-, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed og enkelte boliger (bestyrer-, portnerbolig o.l.) i tilknytning til den pågældende virksomhed.
- B. at højst 33% af den enkelte grunds areal bebygges.
- C. at det samlede rumfang af bygninger på hver enkelt ejendom ikke overstiger 2,5 m³ pr. m² grundareal (rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdig terræn, herunder eventuelle kviste, fremspring, skorstene m.v.).
- D. at intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn.
- E. at der ikke i områderne placeres virksomhed, som kan virke generende i forhold til omgivelserne.
- F. at der kun kan opføres virksomheder eller anlæg, som ikke medfører særlige gener i form af forurening.

Sektorplanlægning.

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens godkendte spildevandsplan (§ 21-plan). Området påregnes kloakeret efter fællessystem.

Lokalplanområdet ligger inden for Højby vandværks forsyningsområde.

Regionplanlægningen.

Lokalplanområdet er udlagt som byområde i regionplan for Vestsjællands amtskommune 1980-91. I betragtning af, at der i lokalplanområdet allerede er etableret et større antal virksomheder, har man ikke fundet det realistisk at forlange eventuelle grusforekomster udnyttet inden bebyggelse.

§15-RAMMER FOR TRUNDHOLM KOMMUNE

Tillæg nr. 29 til §15-rammerne.

Tillægget omfatter et ca. 1,8 ha stort område i Højby, som føjes til det eksisterende §15-rammeområde nr. 52, hvis rammebestemmelser fortsætter uændret.

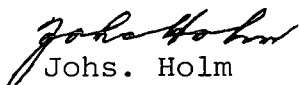
Generel bestemmelse om zonegrænseflytninger.

Lokalplanen for de på vedhæftede kort med skravering viste arealer skal indeholde bestemmelse om, at arealerne overføres til byzone.

Ændring af områdegrænser.

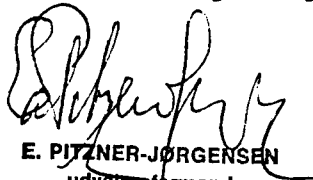
Rammeområde nr. 52 udvides med et ca. 1,8 ha stort areal, hvoraf ca. 1,3 ha overføres fra det tidligere område nr. 12. Områdets nye afgrænsning fremgår af vedhæftede kort.

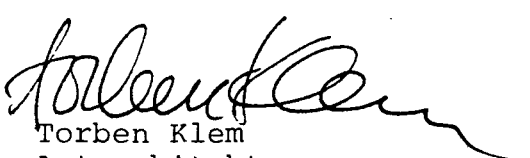
Således vedtaget af Trundholm kommunalbestyrelse,
Højby Sj., den 26. april 1982.

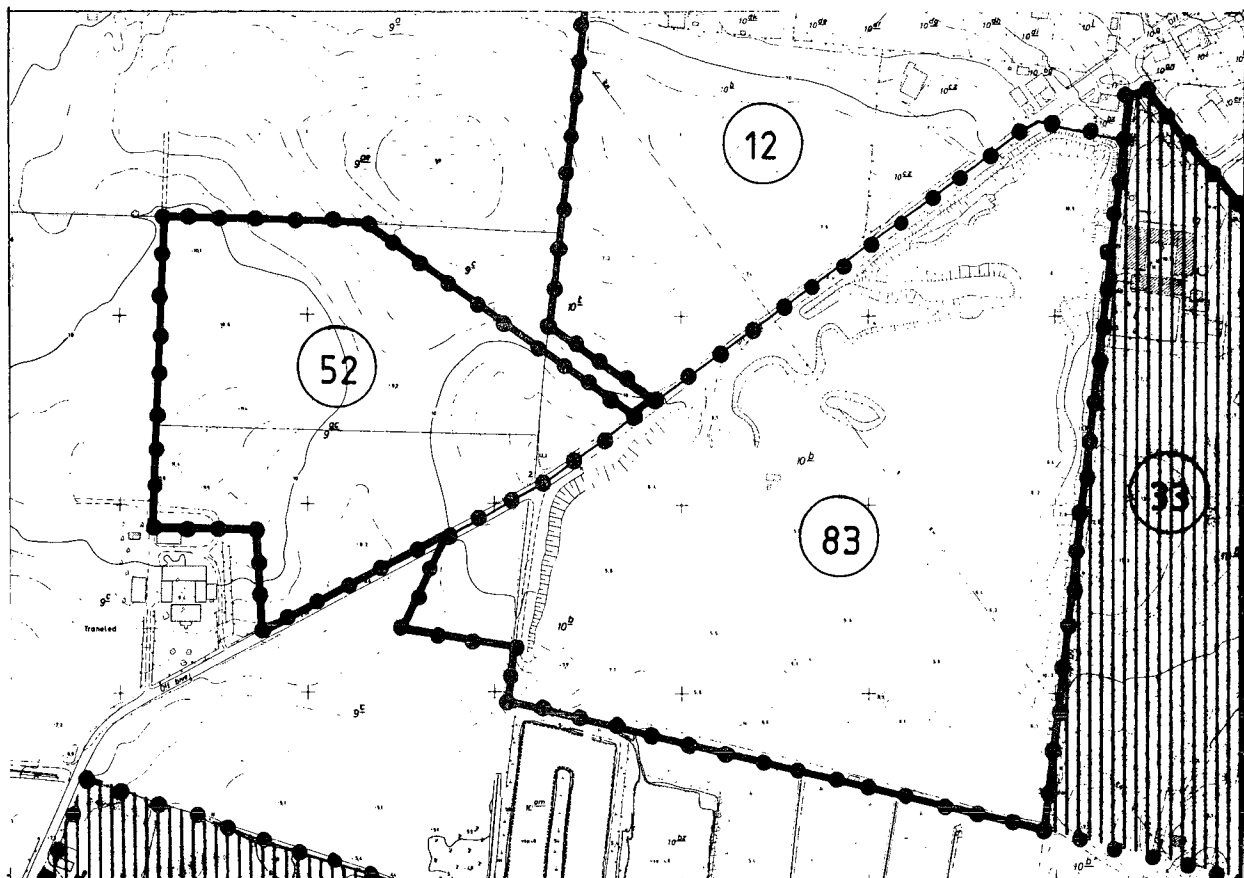

Johs. Holm
borgmester

I medfør af § 15 i kommuneplanloven af 26.6.1975 jfr. punkt 4 i miljøministeriets cirkulære af 10.10.1978 godkender amtsrådet herved det af kommunalbestyrelsen tilvejebragte tillæg nr. 29 til § 15-rammerne for Trundholm kommune.

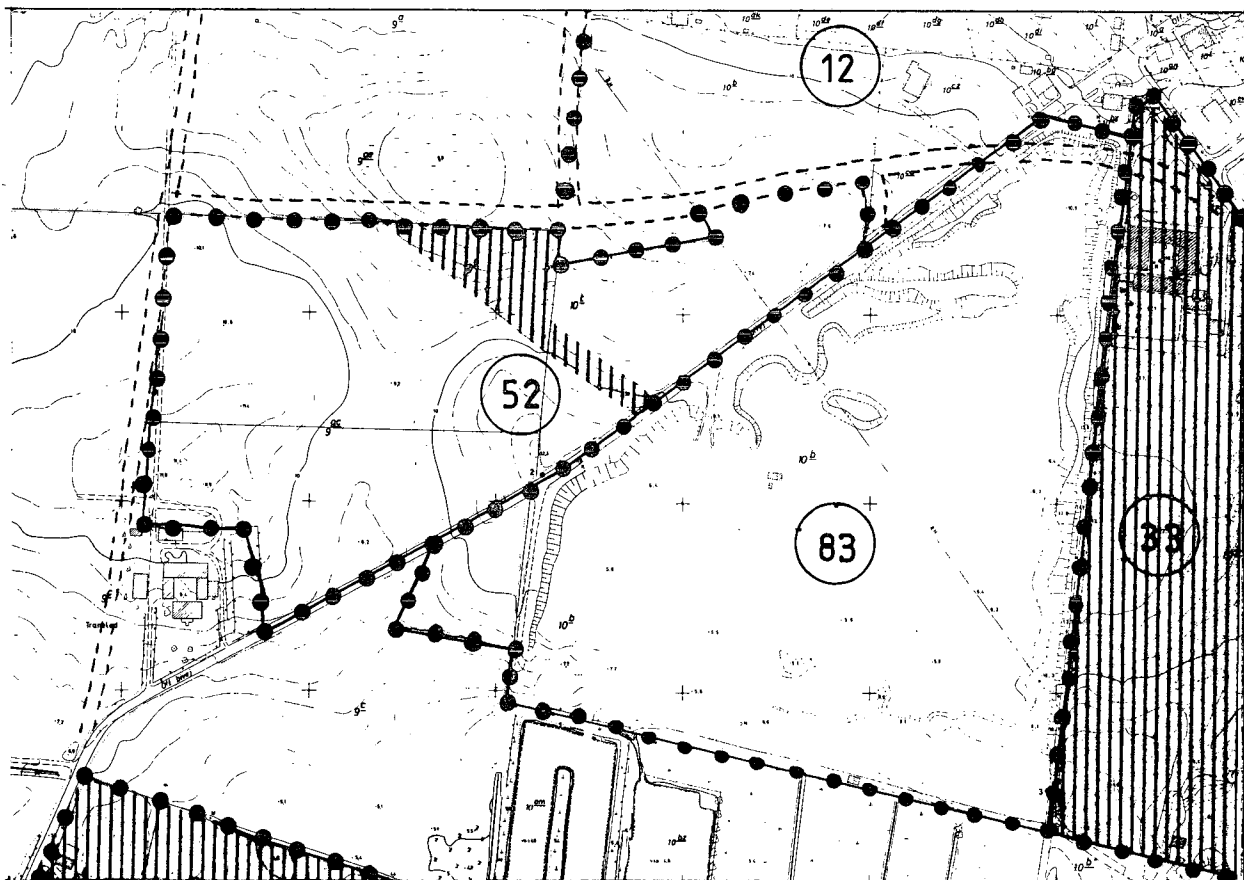
VESTSJÆLLANDS AMTSKOMMUNE, den 13 OKT. 1982
Udvalget for teknik og miljø.


E. PITZNER-JØRGENSEN
udvalgsformand


Torben Klem
Amtsarkitekt



Eksisterende §15-rammer



Tillæg nr. 29 til §15-rammer

-  byzonegrænse
-  areal, der skal overføres til byzone

TRUNDHOLM KOMMUNE
Tillæg nr. 29 til
§15-rammer
Kortbilag 1:4.000

KORT BESKRIVELSE AF LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter kommunalbestyrelsens 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.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen 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.

I henhold til § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

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

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

Område for lettere erhverv ved Lyngvejen (kommunevej nr. 5) i Højby.

I henhold til bestemmelserne i kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975 og senere) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2.1 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

- 1.1 at udlægge området til lettere erhverv med mulighed for at bygge én bolig på de respektive ejendomme i tilknytning til virksomhederne.
- 1.2 at fastsætte sådanne bestemmelser for udstykning, bebyggelse og anvendelse af området, at omgivelserne ikke derved påføres væsentlige gener i form af støj, lugt, forurening eller ved bebyggelsens ydre fremtræden.
- 1.3 at fastsætte retningslinierne for vejføringen, herunder en eventuel alternativ vejføring, inden for området.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matr. nr.:
del af matr. nr. 9-c, 9-ac, del af 9-ay, del af 10-mq, 10-nr, 10-ns, 10-nt, 10-nu, Højby by, Højby, samt ud-

skilt offentligt vejareal samt alle parceller, der efter den 1. januar 1982 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

- 2.2 Med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det på kortbilag 1 med grå farve viste område fra landzone til byzone. Dette areal omfatter del af matr. nr. 9-ac, del af matr. nr. 10-nr og del af matr. nr. 10-nu, Højby by, Højby.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhverv som følgende: Lettere industri- og værkstedsvirksomhed samt mindre lagervirksomhed.
- 3.2 Der må inden for området kun udøves virksomhed, som ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt.
- 3.3 Området må endvidere anvendes til forretningsvirksomhed, som har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder plads i området.
- 3.4 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på hver ejendom opføres eller indrettes én bolig, når denne anvendes som bolig for indehaveren, bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden.
- 3.5 Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde på mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 4 Udstykninger

- 4.1 Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste retningsgivende udstykningsplan.

§ 5 Vej- og stiforhold

- 5.1 Der udlægges areal til ny vej med beliggenhed, som det fremgår af kortbilag nr. 2.

Vejen A-B-C-D i en bredde af 12 m.

Den eksisterende private fællesvej E-F bibeholdes uændret i en bredde af 10 m.

- 5.2 Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres som vist på kortbilag 2, og der skal sikres de på kortet viste oversigtsarealer efter reglerne herom i vejlovgivningen.

Note: Oversigterne for vejtilslutningen i punkt E er tinglyst den 22. september 1980.

- 5.3 For de til Lyngvejen, kommunevej nr. 5, grænsende parceller, som har adgangsmulighed ad vejene A-B-C-D og E-F, må der ikke etableres nogen form for gående eller kørende adgang til kommunevejen. For så vidt angår de to østligste parceller af matr. nr. 10-mq, må der etableres en fælles udkørsel til kommunevejen efter Trundholm kommunes nærmere anvisninger. Der skal samtidig sikres opsat og vedligeholdt et uigennembrydeligt hegn langs skellet mod kommunevej nr. 5. Hegnet skal for så vidt angår højde respektere bestemmelserne herom i §5.2.

- 5.4 Med hensyn til den fremtidige vejføring for strækningen A-B kan Trundholm kommune tillade, at vejen i stedet udlægges efter den alternative vejføring, som vist på kortbilag nr. 3.

Note: Langs kommunevej nr. 5 er der under 16. juli 1953 tinglyst bestemmelser om byggelinier i en afstand af 12 m fra vejens midtlinier + højdetillæg.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering.

- 6.1 Det bebyggede areal må ikke overstige 33% af grundarealet.
- 6.2 Bygningernes rumfang må for den enkelte ejendom ikke overstige 2,5 m³ pr. m² grundareal. Rumfanget beregnes

af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder evt. kviste, fremspring, skorstene m.v.

- 6.3 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.
- 6.4 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 m over terræn.
- 6.5 Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage.
- 6.6 Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 4,5 m, målt fra terræn til skæringen mellem facade og tagflade.
- 6.7 Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 55°.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde, eller i overensstemmelse med af kommunalbestyrelsen godkendte fælles retningslinier.
- 7.2 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes, med mindre kommunalbestyrelsen godkender andet.
- 7.3 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
- 7.4 Med mindre andet godkendes af kommunalbestyrelsen, må udvendige bygningssider, herunder tage, kun fremtræde i farverne sort, hvid eller jordfarverne (okker, terra de siena, umbra, engelsk-rødt eller dodenkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort.

Til døre, vinduesrammer, skodder, lemme og andre mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.
- 7.5 Der må på nye boliger ikke opsættes udvendige antenner. Indtil et fællesantenneanlæg er ført frem til området, kan tagantennen dog tillades midlertidigt. Så snart tilslutningsmulighed til fællesantenneanlæg foreligger, skal disse midlertidige tagantenner nedtages, jfr. § 9.2.

Uanset foranstående kan kommunalbestyrelsen tillade op-sætning af udvendige antenner til særlige formål.

§ 8 Ubebyggede arealer

- 8.1 Ubebyggede arealer må kun anvendes som gårdsplads og have samt gæsteparkeringspladser.
- 8.2 Hegn må i både naboskel og langs vejskel kun etableres som levende hegn, havemure, raftehegn eller plankeværker. Raftehegn eller plankeværker, der overfladebehandles, skal holdes i jordfarveskalaen (se § 7.4).

Havemure skal opføres i samme materialer og gives samme behandling og farver som ejendommens bygninger.

- 8.3 Der skal etableres og vedligeholdes levende hegn i form af 5 m brede beplantningsbælter som vist på kortbilag nr. 2.

Beplantningsbæltets højde må i oversigtsarealer ikke overstige 0,8 m.

Trundholm kommune kan tillade, at beplantningsbæltet langs nordskellet af matr. nr. 10-nr og 10-ns rykkes mod nord og i stedet etableres langs sydskellet af den påtænkte vejforlægning.

- 8.4 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 8.5 Udendørs oplagring af materialer, maskiner og lignende må kun finde sted inden for dertil indrettede godkendte tæt hegnede arealer.

§ 9 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.

- 9.1 Ny bebyggelse på en parcel må ikke tages i brug, før det i 8.3 nævnte beplantningsbælte er etableret på den pågældende parcel, samt at det i 5.3 nævnte hegn mod kommunevej nr. 5 er opsat på den pågældende parcel.
- 9.2 Samtlige nye boliger i området skal tilsluttes fællesantenneanlæg for radio- og TV-modtagning. Når det nævnte fællesantenneanlæg er etableret, må nye boliger ikke

tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.
Om midlertidige tagantenner, se § 7.5.

§ 10 Grundejerforening

- 10.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af nyudstykkede grunde inden for lokalplanens område.
- 10.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når kommunalbestyrelsen kræver det.
- 10.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 10.4 Grundejerforeningen skal senere kunne tilsluttes andre grundejerforeninger til en større samlet grundejerforening.

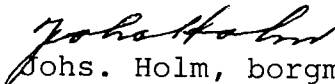
§ 11 TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

- 11.1 Uanset foranstående må der ikke foretages ændringer i eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra:

Landbrugsministeriet om ophævelse af landbrugspligt for følgende ejendomme: Del af matr. nr. 9-c, Højby by, Højby.

I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt.

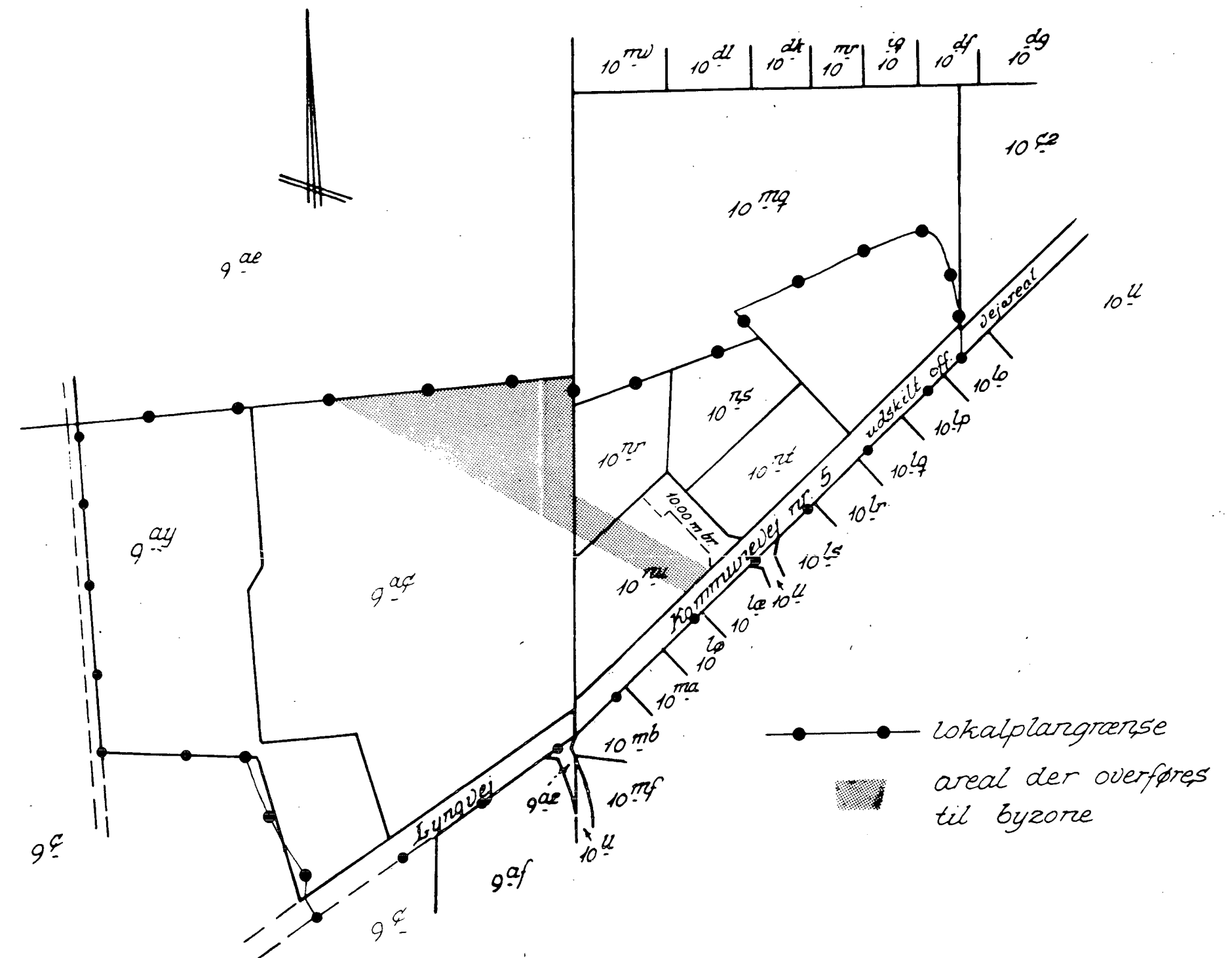
Trundholm kommunalbestyrelse, den 23. august 1982.


Johs. Holm, borgmester.

Tillæg nr. 29 til Trundholm kommunes § 15-rammer blev godkendt den 13. oktober 1982.

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort
den 17 NOV. 1982

Kortbilag nr. 1



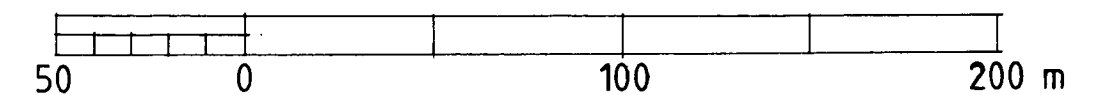
Trundholm kommune

Lokalplan nr. 52.01

Erhvervsområde i Højby by, Højby

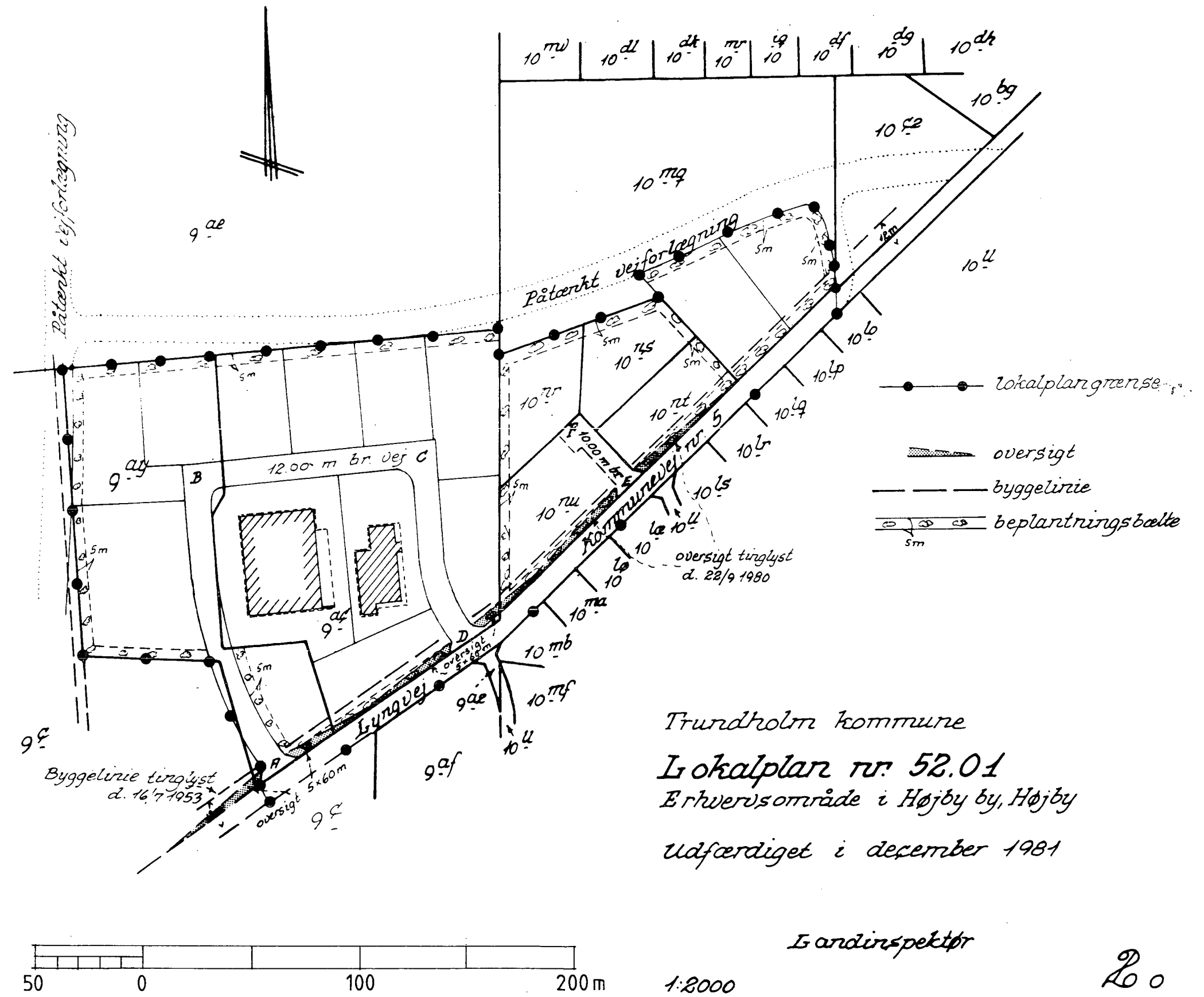
Udfærdiget i december 1981

1:2000 Gardinspektør

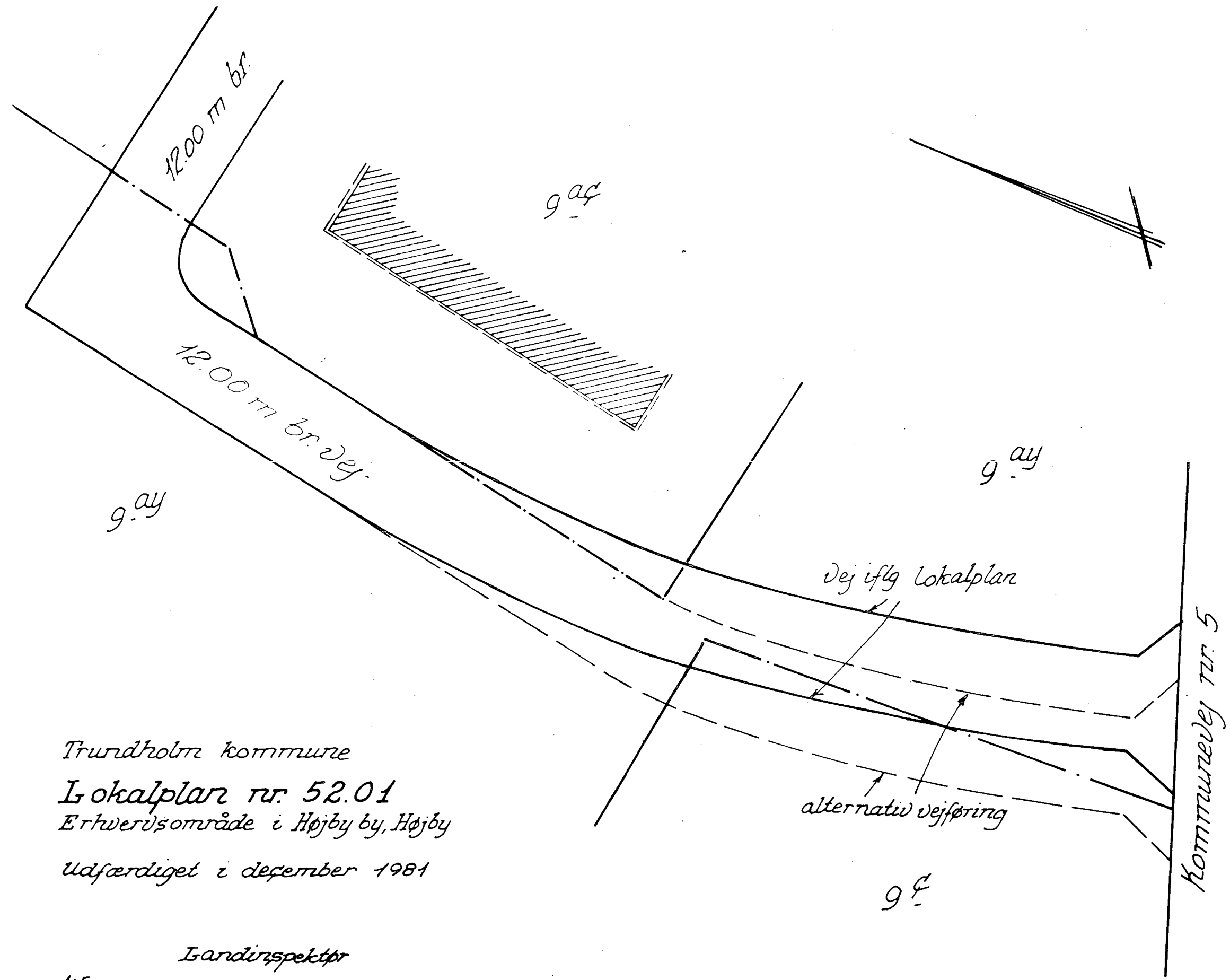


1.

Kortbilag nr. 2



Kortbilag nr. 3



Trundholm kommune

Lokalplan nr. 52.01

Erhvervsområde i Højby by, Højby

Udfærdiget i december 1981

Landsinspektør

1:500

