



Indskrænkning af området for

LOKALPLAN nr. 39.01

for et boligområde syd i den vestlige del
af Højby

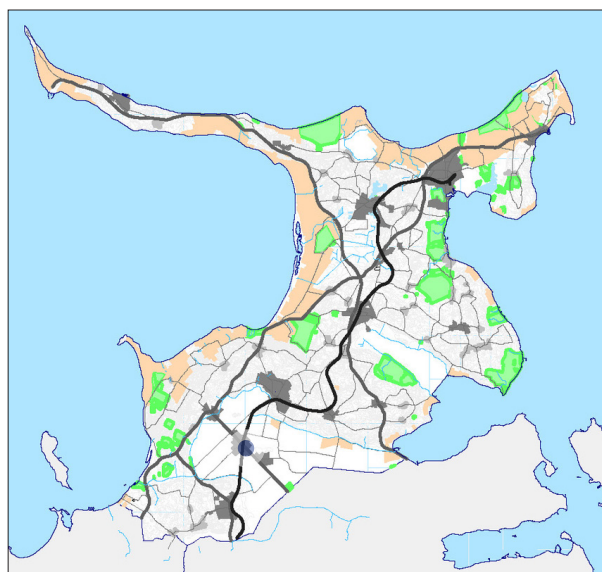
Maj 1983

efter offentlig bekendtgørelse af endeligt
vedtaget

LOKALPLAN nr. 2022-02

for rækkehuse på Stenbjergparken i
Højby. *

Februar 2023

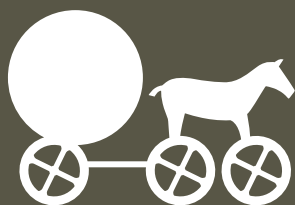


Oversigt over ændringer

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

I lokalplan nr. 39.01 aflyses området på matrikel 10mq. 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.



Område som aflyses i forbindelse med vedtagelse af Lokalplan 2022-02

Odsherred Kommune

Målforhold 1:2000
Dato 10-03-2022
Benjamin
Udskrevet af Bergkvist Kryger

Signaturforklaring

- Matrikelskel
- Optaget vej
- Boligområde
- Blandet bolig og erhverv
- Erhvervsområde
- Centerområde
- Rekreativt område
- Sommerhusområde
- Offentlige formål
- Tekniske anlæg
- Landområde
- Andet
- Anvendelse ikke reguleret
- Kompleks plan

© Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering, © Geodatastyrelsen, © ERST

CENTER FOR ERHVERV, PLAN OG BYG | ODSHERRED KOMMUNE

Nyvej 22 | 4573 Højby

59 66 66 66

odsherred.dk | plan@odsherred.dk

Juni 2019 | Layout: Kommunikation og Projekter



TRUNDHOLM KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 39.01

FOR ET BOLIGOMRÅDE I DEN VESTLIGE DEL AF HØJBY

Lokalplan for et areal til boligformål i den vestlige del af Højby.

Lokalplanen, der blev vedtaget endeligt den 12. september 1983, er udarbejdet af teknisk forvaltning i samarbejde med Møller & Grønberg, arkitekter m.a.a.

Omslag trykt med Geodætisk Instituts tilladelse (A83)

INDHOLDSFORTEGNELSE

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Beskrivelse af lokalplanens indhold	Bilag A
Lokalplanens forhold til anden planlægning	Bilag B
Udsnit af eksisterende § 15-rammer	
Tillæg nr. 32 til § 15-rammer, godkendt 18. oktober 1983....	Bilag C
Kort nr. 1 til tillæg nr. 32 til § 15-rammer	
Kort nr. 2 til tillæg nr. 32 til § 15-rammer	
Kort beskrivelse af lokalplanens retsvirkninger	Bilag D

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Afsnit 1: Lokalplanens formål	Side 1
Afsnit 2: Område- og zonestatus	Side 2
Afsnit 3: Områdets anvendelse	Side 2
Afsnit 4: Udstykning	Side 3
Afsnit 5: Vej- og stiforhold	Side 3
Afsnit 6: Ledningsanlæg	Side 4
Afsnit 7: Bebyggelsens omfang og placering	Side 4
Afsnit 8: Bebyggelsens ydre fremtræden	Side 6
Afsnit 9: Ubebyggede arealer	Side 6
Afsnit 10: Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse .	Side 7
Afsnit 11: Grundejerforening	Side 7

Kort nr. 1: Lokalplanens afgrænsning

Kort nr. 2: Arealernes anvendelse

Kort nr. 3: Arealernes anvendelse

Kort nr. 4: Illustrationsplan

LOKALPLANENS INDHOLD

Denne lokalplan omfatter et areal til boligformål i den vestlige del af Højby.

Området udgøres af arealet syd for Strandvej, nord for den fastlagte linieføring for en mulig fremtidig forlængelse af Nyvej og øst for en mulig fremtidig vestlig fordelingsvej til forbindelse mellem Lyngvej og Nyrupvej.

Syd for denne lokalplans område ligger et håndværkerområde, der er fastlagt i lokalplan nr. 52.01. Nord for ligger blandt andet Musikbyen.

Med bebyggelse af denne lokalplans område vil Højby så at sige "færdiggøres" mod vest, idet den eventuelle fremtidige vestlige fordelingsvej vil danne grænse for byudviklingen.

Trafikforholdene i den vestlige del af Højby er ikke endelig fastlagt. I vinteren 1980-81 fremlagde kommunen et forslag til lokalplan (S 05-01) for de overordnede veje. På baggrund af de indkomne bemærkninger stillede kommunen dog vejplanerne i bero men fastlagde, hvor Nyvejs forlægning skulle gå, når og hvis vejen skulle anlægges.

Den eventuelle vestlige fordelingsvejs linieføring er ikke endeligt fastlagt men kan under alle omstændigheder respektere denne lokalplans område.

Strandvej bliver adgangsvej for den tilgrænsende del af lokalplanområdet. Den østlige del skal vejbetjenes ad en ny vej mod syd fra Strandvej og en boligvej mod øst herfra. Den nye vej udgør tillige alternativ adgangsvej for områdets midterste del. Vejen skal føres frem til Nyvejs forlængelse når og hvis denne bliver etableret.

Hvis den vestlige fordelingsvej bliver bygget skal Strandvej til den tid lukkes, så der ikke bliver adgang herfra til den vestlige fordelingsvej. I stedet bliver Nyvejs forlængelse adgangsvejen fra fordelingsvejen til Højby.

Lokalplanen bestemmer, at der skal plantes et mindst 5 m bredt beplantningsbælte langs områdets vest- og sydgrænse ud mod de eventuelle overordnede veje. Disse plantebælter skal etableres uanset om vejene bliver anlagt eller ej, de skal nemlig også ramme området ind, så byen får en pæn afslutning.

Selve lokalplanområdet deles op i 4 såkaldte storparceller, én øst for og tre vest for den fremtidige vej mellem Strandvej og Nyvejs forlængelse. Hver af storparcellerne får sin egen boligvej, hvorfra adgangen til den enkelte grund eller bolig skal ske.

En storparcel kan opdeles i grunde til parcelhuse eller dobbelthuse eller der kan bygges rækkehuse, gårdhuse, klyngehuse eller andre former for såkaldt tæt, lav boligbebyggelse. En storparcel kan bebygges med flere forskellige slags boliger, altså for eksempel både parcelhuse, dobbelthuse og rækkehuse. Opførelse af tæt, lav bebyggelse skal ske efter en samlet bebyggelsesplan, der skal godkendes af kommunen.

Uanset hvilken slags boliger, der bygges, skal de være i én etage, så der ikke bliver skyggegener ved høje tage eller indblik fra en tagetage i nabo haverne. Det skyldes, at der kan bygges på temmelig små grunde, altså temmelig tæt.

Alle bolighusenes tage skal have en hældning på 30°, og der er bestemmelser om farver på materialerne, husene skal bygges af. Disse bestemmelser skal sikre, at kvarteret kommer til at se harmonisk ud, uanset hvilken boligform, der bliver opført.

Det er svært at sige, hvilken boligform, der vil være efterspørgsel efter i de kommende år, derfor kan man vanskeligt bestemme, hvor rækkehuse skal ligge, hvor parcelhuse o.s.v. I så fald kunne området blive én stor byggeplads i mange år. Ved at kunne blande boligtyperne håber kommunalbestyrelsen i stedet at kunne få færdiggjort de enkelte storparceller indenfor rimelig tid, så de hurtigt kan fremstå som færdige kvarterer.

Med den ret store tæthed, der kan opnås i bebyggelsen, vil der være behov for fællesarealer. Ikke mindst til børns leg. Derfor er der i lokalplanen bestemmelser om, at der skal tilvejebringes sådanne opholds- og legemuligheder.

I den østligste storparcel skal der fremskaffes et eller flere opholdsarealer, der skal udgøre mindst 10% af storparcellen. Hvor og hvordan må komme an på den fremtidige udstyknings- og bebyggelsesplan.

For de tre vestlige storparceller i fællesskab er det fastlagt, at et areal omkring det nuværende vandhul skal bevares som fællesareal. Anlæg og beplantning af fællesarealerne skal godkendes af kommunen.

På fællesarealerne kan der opføres fælleshuse, såfremt der er et behov for det. De kan bruges til mange ting, såsom værksteds- og hobbyrum, fælles vaskeri, fælles køkken og selskabslokaler, bordtennis o.s.v.

Boligerne skal tilsluttes fællesantenne og når det er sket, er det ikke længere tilladt at have egne udvendige antenner.

Alle grundejere skal være medlem af en grundejerforening. Denne skal blandt andet passe fællesanlæggene og beplantningsbælterne.

Der kan indenfor området opføres såvel ejer som lejerboliger. Det skal nævnes, at Vestsjællands amts boligselskab har forhandlet med kommunalbestyrelsen om at købe storparcel nr. 2. Selskabet ønsker at opføre 14-16 udlejningsboliger i forskellige størrelser efter den bebyggelsesplan, der er vist som eksempel på kort nr. 4.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNINGDispositionsplan for Trundholm kommune 1975

Denne plan angiver flere vækstretninger for Højby blandt andet de vestlig omfattende arealer mellem Strandvej og Stenstrupvej. På dele af disse arealer er Musikbyen opført.

Der er derimod ikke i dispositionsplanen regnet med byudvikling mellem Strandvej og Lyngvej. Dele af disse arealer er imidlertid nu fastlagt som håndværkerområde og en del af dette er bebygget.

Denne lokalplan skal udfylde restarealet mellem håndværkerområdet og Strandvej.

Strukturplan for Højby 1979

I strukturplannotatet fastlægges skitse-mæssigt vejføringerne for de vigtige trafikforbindelser i og omkring Højby, herunder en mulig vestlig fordelingsvej og en forlængelse af Nyvej frem til denne fordelingsvej.

Endvidere angives håndværkerområdet mellem Nyvejs forlængelse og Lyngvej som hørende til 1. etape af byudviklingen. Denne lokalplans område angives at høre til 2. etape.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med strukturplanen, dog er anvendelsen til boligformål rykket frem, blandt andet under indtryk af usikkerhed om Højbys mulige nordlige vækst.

Lokalplan nr. S 05-01

Dette lokalplanforslag skulle fastlægge den vestlige fordelingsvej og Nyvejs forlængelse, således som vejene er angivet i strukturplanen.

Efter lokalplanforslagets fremlæggelse blev sagen stillet i bero på grund af indkomne indsigelser. Kommunalbestyrelsen fastlagde dog linieføringen for Nyvejs mulige forlængelse for, at der kunne disponeres på de tilgrænsende arealer i sikkerhed for, at vejen ville kunne gennemføres om nødvendigt.

Denne lokalplan respekterer såvel den fastlagte linieføring for Nyvejs forlængelse som den linieføring for en eventuel fremtidig vestlig fordelingsvej, der var indeholdt i lokalplan S 05-01.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er delvis omfattet af § 21-spildevandsplanen for hele kommunen. Denne plan er under revision.

§ 15-RAMMER FOR TRUNDHOLM KOMMUNE

De midlertidige rammer for lokalplanlægningen omfatter ikke denne lokalplans område i sin helhed.

Lokalplanens østlige område (storparcel nr. 1) er omfattet af § 15-rammernes område 12 for hvilket, der gælder følgende bestemmelser:

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

- A. at områdernes anvendelse fastlægges til boligformål og offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
- B. at der ikke ved bebyggelse af ubebyggede arealer åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten overstiger 25.
- C. at bebyggelsen ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage.

Da lokalplanen tillader en bebyggelsesprocent på højst 35, er det nødvendigt at foretage en ændring af § 15-rammernes bestemmelser herom.

Lokalplanens vestlige område (storparcellerne nr. 2, 3 og 4) er ikke omfattet af § 15-rammerne og skal ved tillæg inddrages herunder.

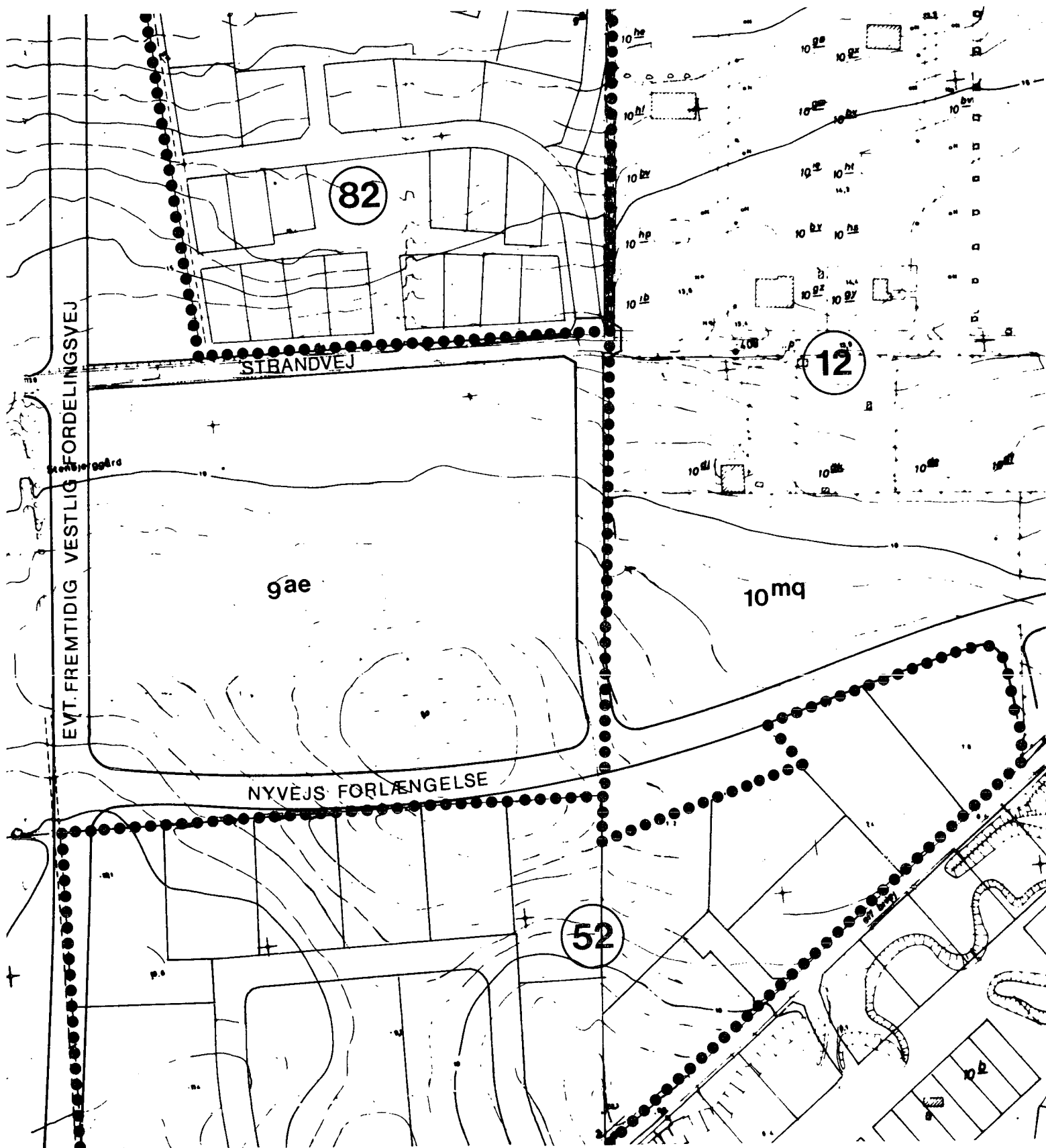
Hele lokalplanens område er omfattet en bestemmelse i § 15-rammernes afsnit om nye veje, der lyder således:

I en lokalplan kan der træffes bestemmelse om anlæg af en forlængning og forlængelse af Nyvej i Højby til tilslutning med Strandvej. (Som vist på § 15-rammernes kort nr. 1).

Denne lokalplans linieføring for en fremtidig forlængelse af Nyvej er ændret i forhold til § 15-rammerne og i overensstemmelse med "Strukturplan for Højby" som nævnt under Lokalplanens forhold til anden planlægning.

Det er således også her nødvendigt at justere § 15-rammernes bestemmelser.

Ændringerne af § 15-rammerne fremgår af tillæg nr. 32 til Trundholm kommunes § 15-rammer, der er indhæftet efter denne redegørelse.



MÅL 1:2000

TRUNDHOLM KOMMUNE

UDSNIT AF §15-RAMMER FØR ÆNDRING

TILLÆG NR. 32 TIL TRUNDHOLM KOMMUNES § 15-RAMMER

Tillægget omfatter de på kort nr. 1 afgrænsede arealer.

Lokalplaner for de med lodret skravering viste arealer skal indeholde bestemmelser om, at arealerne skal overføres til byzone.

De på kortet med prikket signatur viste områder skal friholdes for bebyggelse.

For område 39 (nye boligområder) gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

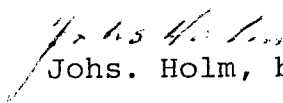
En lokalplan, der træffer bestemmelser for området skal sikre:

- a) at området fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner, varmecentral og lignende samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,
- b) at bebyggelsesprocenten for området under ét ikke overstiger 35,
- c) at bebyggelse ikke opføres med mere end én etage.
- d) at mindst 15% af området anvendes til friarealer af forskellig karakter, fælles for området,
- e) at der etableres afskærmende foranstaltninger mindst i form af et 5 m bredt beplantningsbælte mod en evt. forlængelse af Nyvej langs områdets sydgrænse og mod en evt. fremtidig vestlig fordelingsvej langs med men udenfor områdets vestgrænse.

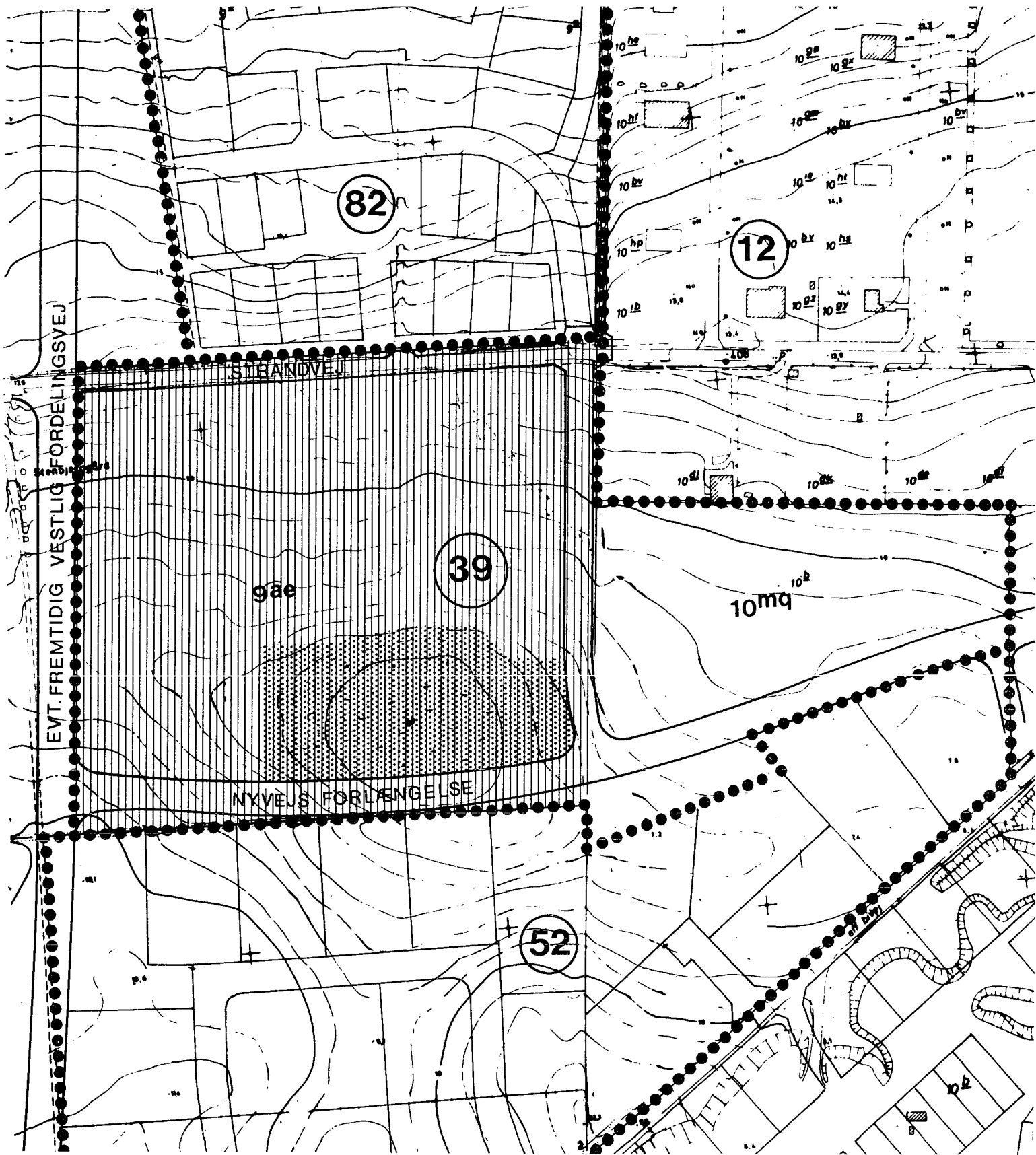
I en lokalplan kan der træffes bestemmelse om anlæg af en forlægning og en forlængelse af Nyvej samt om anlæg af en vejforbindelse vest om Højby by til forbindelse mellem Lyngvej og Nyrupvej, som vist på vedhæftede kort nr. 2.

Således vedtaget af Trundholm kommunalbestyrelse.

Højby Sj., den 9. maj 1983


Johs. Holm, borgmester

Godkendt ved Planstyrelsens skrivelse af 18. oktober 1983.



MÅL 1: 2000

-  AREAL DER OVERFØRES TIL BYZONE
-  AREAL DER FRIHOLDES FOR BEBYGGELSE

TRUNDHOLM KOMMUNE

TILLÆG NR. 32 TIL § 15-RAMMER

KORT NR. 1

TRUNDHOLM KOMMUNE

TILLÆG NR. 32 TIL §15-RAMMER

KORT NR. 2

KORT BESKRIVELSE AF LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen og af godkendelsen af § 15-rammeændringen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt 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 privates 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.

LOKALPLAN FOR ET BOLIGOMRÅDE SYD FOR STRANDVEJ I HØJBY BY.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område.

1. LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål:

- at reservere et areal til boligformål og at opdele dette areal i 4 afgrænsede enheder (storparceller), der skal kunne udbygges hver for sig med lav boligbebyggelse som parcelhuse, rækkehuse, gårdhuse og lignende.
- at sikre at mulighederne for at opføre såvel parcelhuse som f.eks. rækkehuse ikke giver væsentlige gener for nabobebyggelsen,
- at sikre at bebyggelsen - uanset om den bliver parcelhuse eller en anden lav boligform - får et omfang, et udseende og en placering, der får området til at fremstå som en helhed med fællespræg,
- at sikre friholdelse og beplantning af et areal som fælles opholdsareal,
- at reservere muligheden for en forlængelse af Nyvej til en påtænkt vestlig fordelingsvej omkring Højby. Såfremt denne vejforlængelse ikke realiseres skal vejudlægget kunne blive en forstærkning af en afskærmning mod et håndværkerområde syd herfor,
- at sikre muligheden for en ny forbindelsesvej mellem Strandvej og Nyvejs forlængelse og

at sikre etablering af støjdæmpende foranstaltninger mod den påtænkte vestlige fordelingsvej.

2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kort nr. 1 og omfatter følgende matr.nr.: del af 9^{ae} og del af 10^{mg} begge af Højby by, Højby, samt alle parceller, der efter den 1. november 1982 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres det på kort nr. 1 med stribet signatur viste areal fra landzone til byzone.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav bebyggelse (parcelhuse) samt række-, kæde-, klynge- og gårdhuse og lignende tæt, lav bebyggelse.
- 3.2 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,
at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning og lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,
at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.
 Ejendommen må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.
- 3.3 Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

4. UDSTYKNINGER

- 4.1 Området opdeles i 4 storparceller samt et fælles opholdsareal som vist på vedhæftede kort nr. 2 og 3.
Hver af storparcellerne må kun udstykkes efter en af kommunalbestyrelsen godkendt samlet udstykningsplan for hele storparcellen.
Ved udstykning til åben og lav boligbebyggelse må grunde ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 700 m² for fritliggende parcelhuse og 350 m² for dobbelthuse.
Ved udstykning til tæt, lav boligbebyggelse må grunde ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 300 m² eksklusive vej- og parkeringsareal. En del af det fastsatte mindstegrundareal kan af kommunalbestyrelsen tillades udlagt som et eller flere sammenhængende fællesarealer for områdets beboere.
- 4.2 Ved udstykning af storparcel nr. 1 skal der fremkomme et fælles opholdsareal, der mindst udgør 10% af storparcellens areal.

5. VEJ- OG STIFORHOLD

- 5.1 Der udlægges areal til følgende nye veje med en beliggenhed som vist på vedhæftede kort nr. 2:
Vejen A-B i en bredde af 12 m.
Vejen C-D i en bredde af 10 m.
Boligvejene E,F,G og H i en bredde af 8-12 m i princippet som vist på kort nr. 2.
- 5.2 Matr.nr. 10^{CZ} Højby udenfor lokalplanens område skal have ny vejadgang over matr.nr. 10^{mq} samme sted. Vejadgangen skal ske fra vej E eller en forlængelse af denne.
- 5.3 Ved bebyggelse af storparcellen omkring boligvej F med tæt, lav bebyggelse kan denne vej sløjfes og adgang til bebyggelsen i stedet ske fra vej C-D.
- 5.4 * Strandvej påregnes nedlagt på strækningen fra boligvej H til den omtalte vestlige fordelingsvej. Nedlæggelsen vil finde sted efter reglerne herom i vejlovgivningen.

*fodnote: Langs lokalplanområdets vestgrænse er der reserveret areal til en fremtidig vestlig fordelingsvej (en forbindelsesvej mellem Lyngvej og Nyrupvej) som indeholdt i forslag til lokalplan nr. S 05-01.

- 5.5 Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres, og der skal sikres de på kort nr. 2 viste oversigtsarealer.
- 5.6 Langs den i 5.3 omtalte fremtidige vestlige fordelingsvej pålægges byggelinie på 25 m fra vejtracéets midtlinie, således som vist på kort nr. 2.
- 5.7 Langs vejen A-B pålægges byggelinie på 20 m fra vejtracéets midtlinie, således som vist på kort nr. 2.
- 5.8 Til vejen A-B må ikke tilsluttes nye veje ud over vej C-D, ligesom der ikke må være direkte adgang for gående og kørende fra de tilgrænsende ejendomme.
- 5.9 Indenfor det på kort nr. 2 med prikket signatur viste område kan foretages udlæg til vej A-B's og den påtænkte vestlige fordelingsvejs terrænmæssige tilpasning samt til udvidelse af vejbanearealet i form af eventuelle svingbaner m.m.

6. LEDNINGSANLÆG

El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger men må alene fremføres som jordkabler.

7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Området opdeles i 4 storparceller som nævnt i 4.1 og vist på kort nr. 2 og 3.
En storparcel kan bebygges på følgende måder:
 - 1. I sin helhed med tæt, lav boligbebyggelse (række-, kæde-, klynge- og gårdhuse og lignende).
 - 2. I sin helhed med åben og lav boligbebyggelse, parcelhuse og dobbelthuse (to sammenbyggede parcelhuse på hvad der svarer til én parcelhusgrund).
 - 3. Med en blanding af de forannævnte boligtyper.
- 7.2 Det på kort nr. 3 med krydsskravering viste opholdsareal kan ikke indgå i beregningen af bebyggelsesprocenten for storparcellerne.
Bebyggelsesprocenten må ikke overstige følgende:
35% ved bebyggelse med tæt, lav boligbebyggelse (række-, kæde-, klynge- og gårdhuse og lignende).

30% ved bebyggelse med dobbelthuse.

25% ved bebyggelse med parcelhuse.

- 7.3 Mindst 10% af storparcel nr. 1 skal udlægges som ét eller flere fælles opholdsarealer for storparcellens bebyggelse.
- 7.4 Indenfor storparcel nr. 1 tillades på de i 4.2 og 7.3 nævnte fælles opholdsarealer opført fælleshus for storparcellens beboere, når det opføres med samme karakter som den øvrige bebyggelse, og når det ikke gives en størrelse, der overstiger 75 m², og når det kan holdes indenfor storparcellens bebyggelsesprocent, jvf. 7.2.
- 7.5 På det i 9.1 nævnte fælles opholdsareal tillades opført fælleshus for beboerne i storparcellerne nr. 2, 3 og 4 når det opføres med samme karakter som den øvrige bebyggelse, og når det ikke gives en størrelse, der overstiger 125 m².
- 7.6 Bygninger må ikke opføres med mere end én etage.
- 7.7 Tagets vinkel med det vandrette plan skal være 30°.
Ved godkendelse af samlede bebyggelsesplaner kan denne vinkel tillades mellem 25°-35°.
Garager, car-porte, udhuse og lignende mindre bygninger tillades opført med taghældninger mellem 5° og 30°.
- 7.8 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn (niveauplan) målt efter reglerne i bygningsreglementet.
I forbindelse med udstykning som nævnt i 4.1 skal der fastlægges højeste sokkelkoter for den enkelte grund.
- 7.9 Til hver bolig skal mindst medgå 300 m² grundareal (beregnet efter reglerne i 4.1).
- 7.10 Forinden der kan opføres tæt, lav boligbebyggelse skal kommunalbestyrelsen have godkendt en samlet bebyggelsesplan for hele det område, der agtes bebygget.
Bebyggelsesplanen skal overfor kommunalbestyrelsen kunne dokumentere, at bebyggelsens højde og placering ikke giver væsentlige skygge- og indbliksgener for nabogrunde, samt at den påtænkte bebyggelse ikke ved sit udseende er stærkt afvigende fra bebyggelse, der allerede er opført indenfor området.
- 7.11 Drivhuse må ikke gives en større størrelse end 10 m².

8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1 Ingen form for skiltning og reklamering herunder ved belysning, flagning m.v. må finde sted på ejendommene.
Dog skal det være tilladt på ejendomme, der falder ind under afsnit 3 stk. 2 at opsætte et skilt af en størrelse, der ikke overstiger 0,1 m² og hvortil der ikke anvendes lysende, reflekterende eller fluorescerende materialer.
- 8.2 Udvendige antenner må ikke etableres.
Indtil et fællesantenneanlæg er ført frem til området, kan tagantenner dog tillades midlertidigt. Så snart tilslutningsmulighed til fællesantenne foreligger, skal disse midlertidige tagantenner nedtages.
Uanset foranstående kan kommunalbestyrelsen tillade opsat antenner til særlige formål.
- 8.3 Med mindre andet godkendes af kommunalbestyrelsen må udvendige bygningssider, herunder tage, kun fremtræde i farverne sort, hvidt eller jordfarverne (okker, terra di Siena, umbra, engelskrødt, dodenkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort.
Til døre, vinduesrammer, skodder og lignende mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.
- 8.4 Udhuse, garager, carporte og lignende mindre bygninger kan opføres i træ eller andre lette materialer og med tage, hvis hældning ikke er mindre end 5° med det vandrette plan.
- 8.5 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
Denne bestemmelse gælder dog ikke drivhuse.
Solfangere skal dog kunne tillades af kommunalbestyrelsen.

9. UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 De på kort nr. 3 med krydsskravering viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse men udlægges som fælles opholdsarealer for bebyggelsen i storparcellerne nr. 2, 3 og 4.
På arealet tillades dog opført fælleshus, jvf. 7.5.
- 9.2 Beplantning af det i 9.1 omhandlede fælles opholdsareal skal ske efter en samlet beplantningsplan, der skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

- 9.3 Der udlægges areal til et 5 m bredt beplantningsbælte med en beliggenhed som vist med beplantningssignatur på kort nr. 3.

Beplantningen skal udføres samtidig med byggemodningen og skal udføres efter en samlet, af kommunalbestyrelsen godkendt beplantningsplan.

- 9.4 Såfremt Nyvej's forlængelse (vej A-B) ikke udføres skal det til vejen udlagte areal kunne overgå til beplantningsbælte.

- 9.5 For hver storparcel skal der sammen med udstyknings- og/eller bebyggelsesplanen fremsendes en samlet beplantningsplan, der redegør for beplantning i skel med naboområder, veje, stier og fælles opholdsarealer.

- 9.6 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller på lignende måde gives et ordentligt udseende.

- 9.7 Grunde må ikke tjene som oplagsplads, og der må udenfor byggeperioden ikke opstilles skurvogne eller beboelsesvogne.

10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 10.1 Før en storparcel tages i brug til boligbebyggelse skal den til den respektive storparcel hørende del af den i 9.3 omhandlede afskærmende beplantning være etableret.

- 10.2 Samtlige nye boliger skal tilsluttes fællesantenneanlæg. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

11. GRUNDEJERFORENING

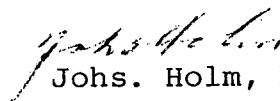
- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor lokalplanens område.

- 11.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest når 25% af de udstykkede grunde er solgt eller når kommunalbestyrelsen kræver det.

- 11.3 Grundejerforeningen skal forestå anlæg, drift og vedligeholdelse af de i 7.3 og 9.1 nævnte fællesarealer. Grundejerforeningen skal endvidere forestå drift og vedligeholdelse af de i 9.3 nævnte beplantningsbælter.

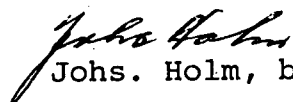
- 11.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Således vedtaget af Trundholm kommunalbestyrelse.
Højby Sj., den 9. maj 1983


Johs. Holm, borgmester

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

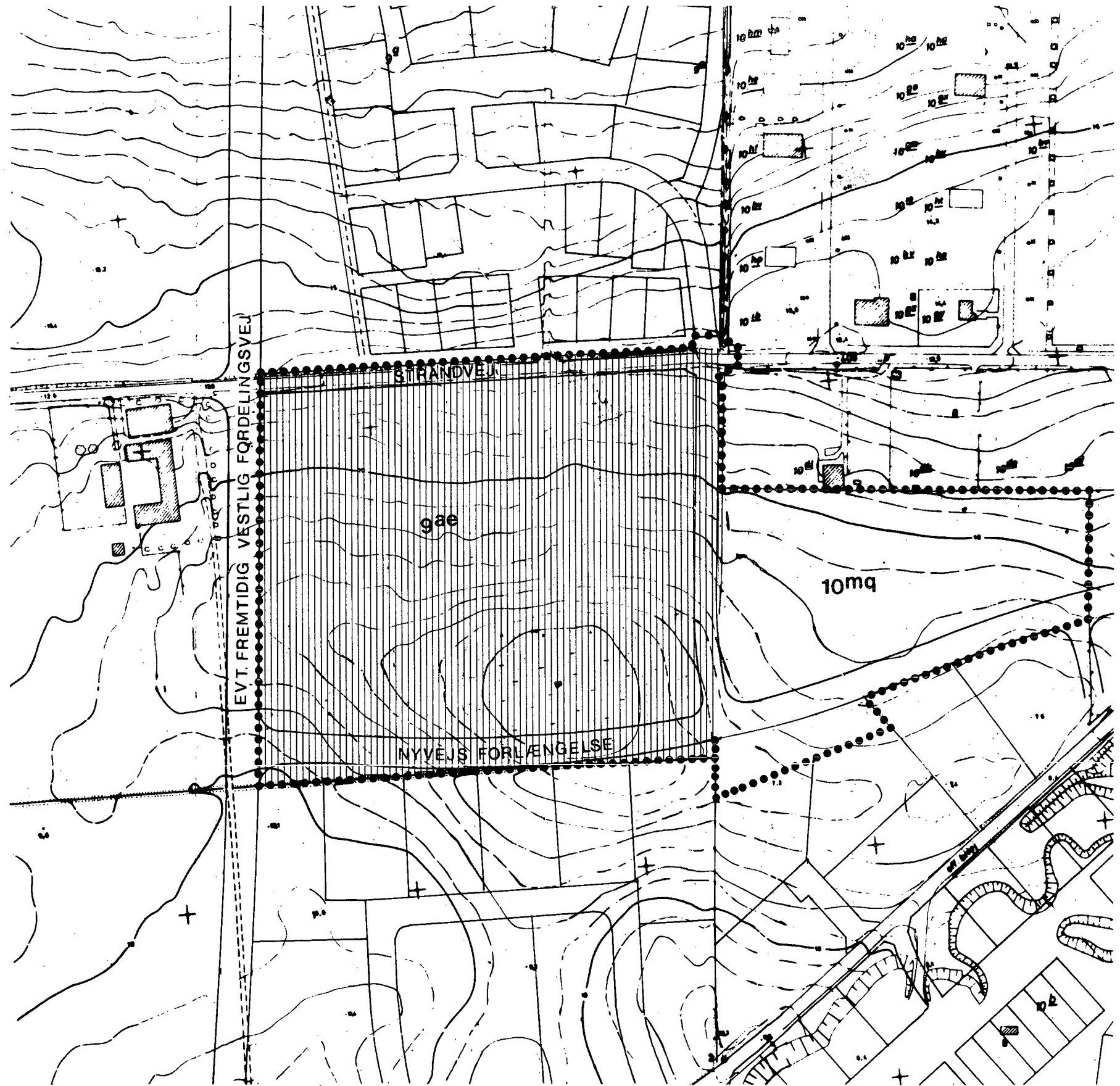
Trundholm kommunalbestyrelse, den 12. september 1983.


Johs. Holm, borgmester

Tillæg nr. 32 til Trundholm kommunes § 15-rammer blev godkendt af Planstyrelsen ved skrivelse af 18. oktober 1983.

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort
den

04 JAN. 1984



..... OMRÅDEGRÆNSE



AREAL DER OVERFØRES TIL BYZONE

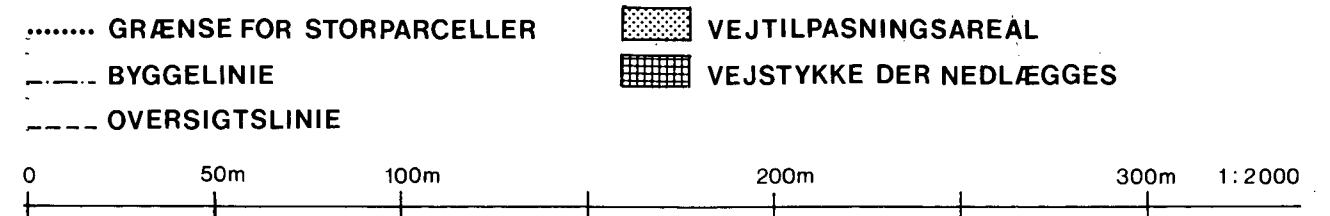
9a

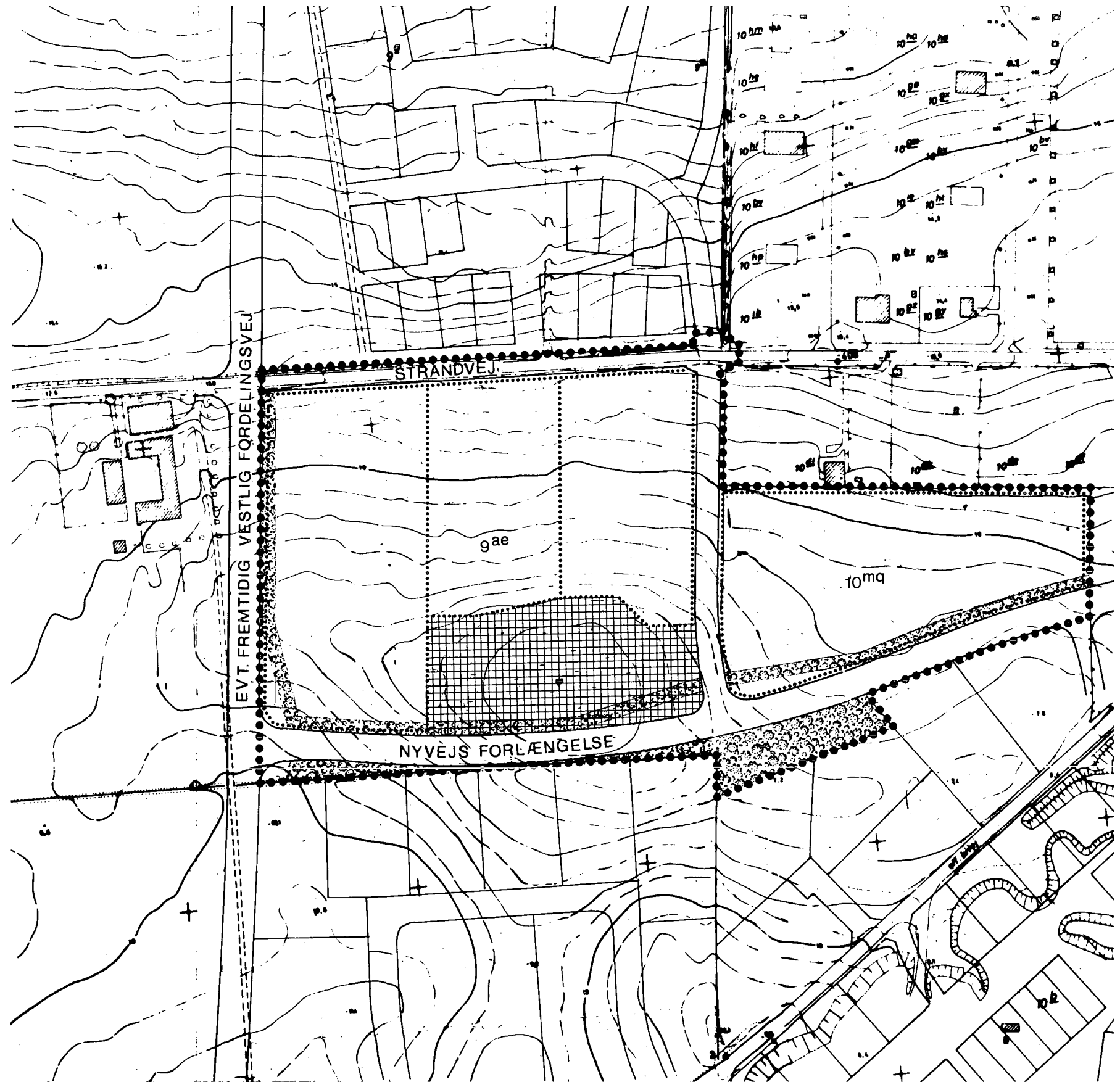
MATRIKELNUMMER



TRUNDHOLM KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 39-01

KORT NR. 1

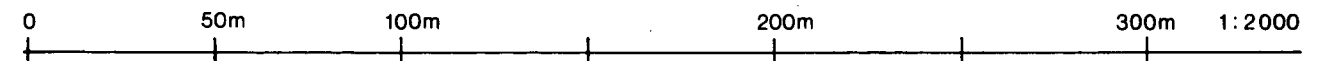




..... GRÆNSE FOR STORPARCEL

▤ FÆLLES OPHOLDSAREAL

▨ BEPLANTNINGSBÆLTE



TRUNDHOLM KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 39-01

KORT NR. 3

