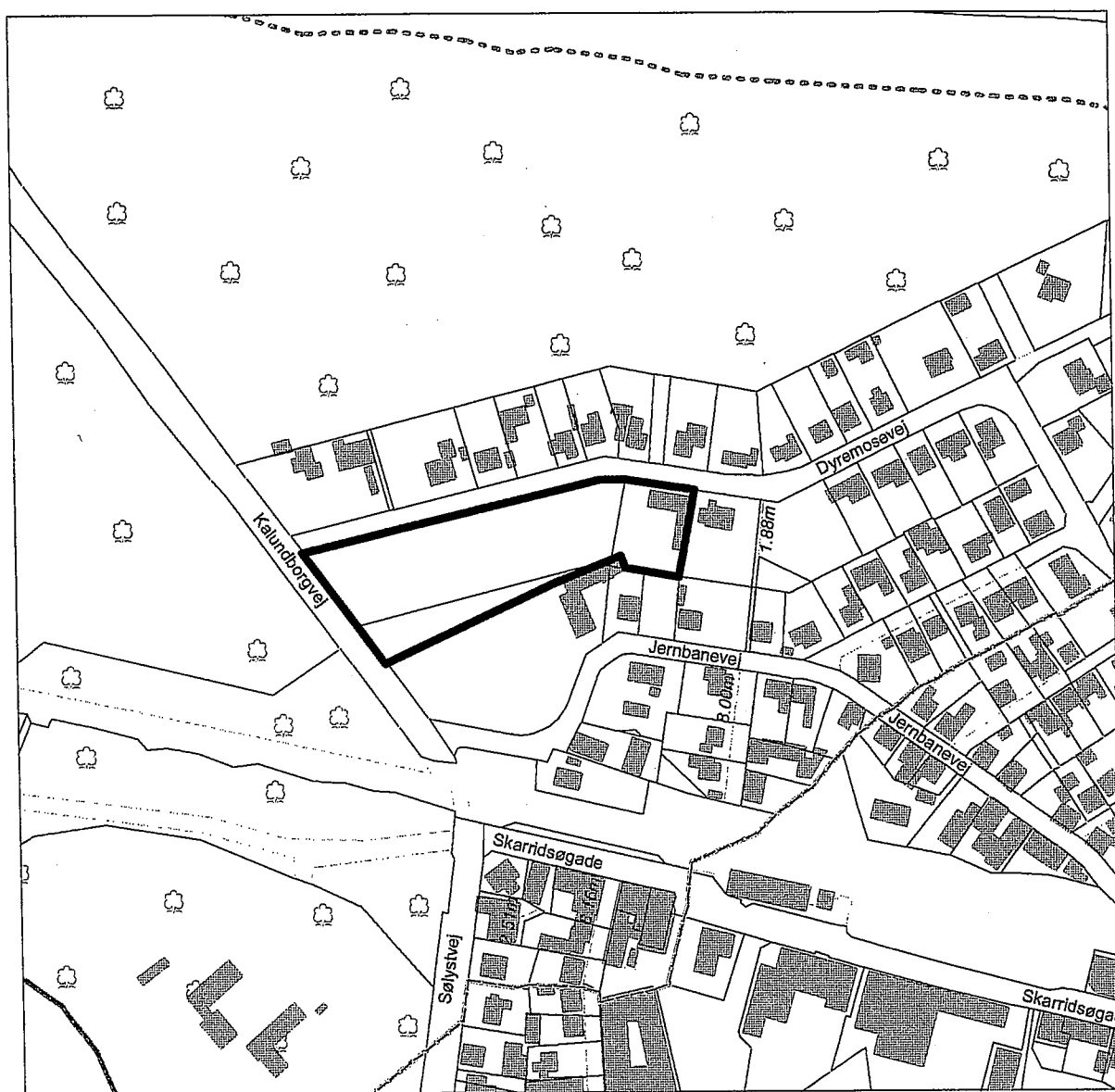


Lokalplan nr. 50-70 for et område ved Dyremosevej



Tornved kommune
2002

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	side 1
Lokalplanens beliggenhed	side 1
Baggrund og formål med lokalplanen	side 1
Eksisterende forhold	side 1
Lokalplanens indhold	side 1
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side 1
Lokalplanens retsvirkninger	side 3

Lokalplanen

1. Lokalplanens formål	side 4
2. Område- og Zonestatus	side 4
3. Områdets anvendelse	side 4
4. Udstykninger	side 5
5. Vej- og stiforhold	side 5
6. Spor- og ledningsanlæg	side 6
7. Bebyggelsens omfang og placering	side 6
8. Bebyggelsens ydre fremtræden	side 7
9. Ubebyggede arealer	side 7
10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	side 8
11. Grundejerforening	side 9
12. Ophævelse af servitutter.	side 9
13. Tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder	side 9
14. Ophævelse af ældre lokalplan	side 9
15. Vedtagelsespåtegning	side 10
16. Tinglysning	side 10

Kortbilag

Situationsplan	side 11
Matrikelkort	side 13
Facade	side 15
Snit	side 17

Redegørelse

Lokalplanens beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende Dyremosevej 2.

Baggrund og formål med lokalplanen

Lokalplanen er udarbejdet for at åbne mulighed for at udnytte arealet beliggende på sydsiden af Dyremosevej ved Kalundborgvej til tæt lav boligbebyggelse.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende som nordsiden af parken til ejendommen beliggende Jernbanevej 36, Jyderup. Området grænser op til Dyremosevej. På området står den del store træer og der er beliggende et ældre udhus.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen åbner mulighed for, at der kan foretages bebyggelse af tæt-lav boligbebyggelse.

Lokalplanområdet får adgangsvej fra Dyremosevej.

Lokalplanen afgrænses som vist på matrikelkortet.

Ud over de rent bebyggelsesregulerende bestemmelser indeholder lokalplanen bestemmelser om veje, parkering, hegning og beplantning af området. Endvidere om oprettelse af grundejerforeninger og disses pligt til at sørge for drift og vedligeholdelse af bebyggelsens veje, stier og fællesarealer.

Lokalplanens veje

Lokalplanområdet har vejadgang fra Dyremosevej

Der anlægges interne adgangsstier til de enkelte boliger.

Der anlægges parkeringsarealer svarende til 1 1/2 parkeringsplads pr. bolig.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplan 2001-2012

Lokalplanens område er beliggende udenfor det område der i regionplan 2001-2012 er udpeget som Kirkeomgivelse for Jyderup Kirke.

Lokalplanområdet er beliggende i et i regionplan 2001-2012 udpeget uafgrænset uafgrænset kulturmiljø. Bebyggelse af området bliver en udfyldning af et eksisterende byområde og vil derfor ikke ændre bymiljøet væsentligt.

Kommuneplan 1986-96

Lokalplanområdet er beliggende i kommuneplanens område 50.B6. Eksisterende boligområde nord for jernbanen.

Lokalplan

Området er ikke tidligere lokalplanlagt.

Landbrugspligt

Området er ikke pålagt landbrugspligt.

Fredningsforhold

Området er beliggende indenfor skovbyggelinien på 300 m for Stokkebjerg skov.

I forbindelse med bebyggelse af arealet søges skovbyggelinien for matr. nr. 24^{ap} m.fl. Stokkebjerg by, Hjembæk nedsat til 25 m.

Zonestatus

Området er beliggende i byzone.

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Jyderup Stationsbys Vandværk.

Kloakering

Området er tilsluttet det offentlige kloaksystem. Kloakeringen af området foretages med separat system.

Miljø

Der findes så vidt vides ikke henlagte eller nedgravede affaldsdepoter i lokalplanområdet.

I støjæssig henseende defineres området som boligområde jf. Miljøstyrelsens vejledninger nr. 3/1984 "Trafikstøj i boligområder" og nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" og Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997, "Støj og vibrationer fra jernbaner".

I forbindelse med et eventuelt boligbyggeri skal der foretages målinger, der viser om de vejledende grænseværdier (jf. Miljøministeriets vejledninger) for støj overholdes med hensyn til vej og jernbane. Ved overskridelse af støjniveauet skal der etableres støjbegrænsende foranstaltninger for eksempel ved volde, plankeværk, beplantning eller lignende. Der skal ligeledes foretages målinger af vibrationsniveauet.

Energiforsyning

Nye boliger skal tilsluttes naturgas.

Lokalplanens retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 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 ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensation ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved ny lokalplan.

I henhold til § 47 i planloven kan der foretages ekspropriation af privat ejendom 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 lokalplanen, jf. planlovens § 18.

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

Lokalplanen

Tornved kommune

Lokalplan nr. 50-70 for et område ved Dyremosevej

I henhold til lov om planlægning (lov nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er:

At åbne mulighed for, at der kan bygges tæt-lav boligbebyggelse.

At sikre den ny bebyggelse udformet således, at den får sammenhæng med den eksisterende boligbebyggelse.

At give tilladelse til berigtigelse af skellet mellem matr. nr. 24^m 24^{ap} og 24^{bf}, Stokkebjerg by, Hjembæk og sammenlægning af matr. nr. 24^{ap} og 24^{bf} smst.

At fastlægge bestemmelser om hegning og beplantning.

At fastlægge bestemmelse om veje og stier.

At fastlægge bestemmelser om parkering.

At fastlægge bestemmelser om grundejerforening og dennes pligter.

2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr. nre. 24^{ap}, 24^{bf} og del af 24^m, Stokkebjerg by, Hjembæk samt alle parceller der efter den 1. april 2002 udstykkes fra disse matr. nre.

2.2 Lokalplanens område er beliggende i byzone.

2.3 Lokalplanen er beliggende i kommuneplanens område 50.B6.

3. Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til blandet tæt-lav boligbebyggelse.

3.2 Ejendommene må ikke benyttes til erhvervsvirksomhed. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis 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 eller 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.

3.3 Inden for området må der i øvrigt ikke forekomme aktiviteter, der medfører ulempe for de omboende eller bryder områdets karakter af boligområde. Herunder må der ikke ske parkering af lastbiler og større varevogne (totalvægt over 3.500 kg), lystbåde, campingvogne og lignende i området, da dette giver området en erhvervsmæssig karakter.

3.4 Inden for området kan opføres transformerstationer til kvartets forsyning, når de ikke har mere end 10 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 2,5 m over terræn.

4. Udstykninger

4.1 Udstykninger skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

4.2 Der skal foretages skelreguleringer mellem matr. nr. 24^m, 24^{ap} og 24^{bf}, Stokkebjerg by, Hjembæk og sammenlægning af matr. nr. 24^{ap} og 24^{bf}, smst..

5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1 Lokalplanområdet har vejadgang fra Dyremosevej med maksimum 5 overkørsler.

5.2 Interne adgangsstier udlægges som vist på situationsplanen

5.3 Vedligeholdelse af parkeringsarealer og stier skal foretages af grundejerforeningen.

5.4 Projekter for veje, stiers og parkeringspladsers udformning m. v. skal fremsendes til godkendelse af kommunalbestyrelsen.

5.5 For hver bolig skal indrettes plads - heri medregnet eventuel garage og lignende - til parkering af 1 1/2 biler.

5.6 Inden for planens område må der ikke ske parkering af lastbiler og større varevogne (totalvægt over 3.500 kg) hverken på ejendommene, vejarealer eller andre ubebyggede arealer.

5.7 Vejbyggelinien på Kalundborgvej ud for matr. nr. 24^m og 24^{ap} er tinglyst til 20 m, hvortil skal lægges 1,5 gange eventuel højdeforskel + 1 m. Vestsjællands Amt er vejbestyrelse.

6. Spor- og ledningsanlæg

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

6.2 Nye boliger i lokalplanområdet skal tilsluttes naturgas.

6.3 Samtlige nye boliger skal tilsluttes fællesantenneanlægget for Jyderup by.

6.4 Der må ikke opsættes udvendige tv.- og radioantenner (herunder parabolantennener).

Såfremt fællesantenneanlægget ikke giver de samme muligheder for at modtage programmer som udvendige antenner, kan der opsættes udvendige antenner (herunder parabolantennener) efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

6.5 Opsætning af udvendige antenner til andre formål end modtagelse af tv.- og radiosignaler må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert tilfælde.

6.6 Kloakeringen gennemføres som separat system i henhold til Tornved kommunes spildevandsplan.

7. Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Indenfor lokalplanområdet må der bygges tæt-lav boligbebyggelse. Der må bygges i alt 22 boliger. Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 35.

7.2 Intet punkt på en bygnings ydervæg eller tagflade må overstige 6,0 m over terræn eller det for grunden fastsatte niveauplan målt efter reglerne i bygningsreglementet.

7.3 Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 3,0 m målt fra niveauplan til skæring mellem facade og tagflade. Overkant af stuegulv må højst ligge 30 cm over niveauplan.

7.4 Tagene skal være sadeltage. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 20° og 50° .

7.5 Bygninger må opføres med 1 etage.

8. Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

8.2 Tage skal dækkes med tegl- eller betontagsten.

8.3 Ydervægge skal opføres i almindeligt murværk af tegl, af træ eller af en kombination af tegl og træ.

8.4 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer og farver, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

8.5 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes. Undtaget herfra er solfangere.

8.6 Ved opsætning af eventuelle antenner skal der tages hensyn til, at de ikke må være æstetisk skæmmende og at de ikke må sidde således, at de kan ses fra vejen.

9. Ubebyggede arealer

9.1 Et bælte langs Kalundborgvej skal holdes bevokset med træer således, at de fortsat danner en værdifuld og bevaringsværdig "indfaldsport" til Jyderup. Beplantningen skal bestå af hjemmehørende danske løvtræer i almindelig, lang omdrift.

Bevoksningen mellem træerne og bebyggelsen skal bestå af forskellige hjemmehørende buskarter der kan skjule den kommende bebyggelse.

9.2 Hegn må i nabo-, vej- og stiskel kun etableres som levende hegn (eventuelt suppleret med trådhegn) eller raftehegn.

9.3 Beplantning mod vej og sti skal anbringes således, at den ikke rager ind over vej- og sti. Det skal sikres at, at beplantningen ikke dækker for eventuelle oversigtsarealer.

Det skal så vidt muligt sikres, at der forbliver enkelte eksisterende træer mellem bebyggelsen.

9.4 Belysning af parkeringsarealer og stier skal udføres som parkbelysning efter en plan godkendt af kommunalbestyrelsen.

9.5 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, belægning eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

9.6 Terrænreguleringer på mere end $\pm 0,50$ m i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages med kommunalbestyrelsens tilladelse.

9.7 Inden for lokalplanområdet må der ikke ske parkering af lastbiler og større varevogne (totalvægt over 3.500 kg), lystbåde, campingvogne eller lignende hverken på ejendommene, vejarealer eller andre ubebyggede grunde.

10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

10.1 Nye boliger i lokalplanområdet skal tilsluttes fællesantennen for Jyderup by.

10.2 Nye boliger skal tilsluttes naturgas.

10.3 Før ny bebyggelse tages i brug, skal der ved måling eller beregning dokumenteres, at togtrafikstøjen ikke medfører et indendørs støjniveau, der er højere end Bygningreglementets krav.

Før ibrugtagning skal det ligeledes dokumenteres, at den døgnækvivalente støjbelastning på bebyggelsens udendørs opholdsarealer og facader ikke overstiger grænseværdierne angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997, "Støj og vibrationer fra jernbaner" side 9.

Før ibrugtagning skal det ved måling eller beregning eftervises, at de KB-vægtede vibrationsniveauer på gulve ikke overstiger 75dB, jf. ovennævnte vejledning side 8.

10.4 Forinden der foretages ny bebyggelse af området, skal der foretages støjmålinger således, at der kan foretages støjafværgende foranstaltninger i forhold til vej.

I henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 - "Trafikstøj i boligområder" - må det almindelige støjniveau højst være 55 dB(a). Overskrides støjniveauet skal der etableres støj-begrænsende foranstaltninger for eksempel volde, plankeværk eller beplantninger.

Det fremgår endvidere af vejledningen, at bygningsreglementet indeholder bestemmelser om isolering af bebyggelsen mod støj fra bl.a. veje, således at det indendørs støjniveau ikke overstiger 30dB(a) i beboelsesrum.

Der skal gøres opmærksom på, at etablering af støjdæmpende foranstaltninger påhviler bygherren. Godtgørelse over for kommunen om overholdelse af de vejledende grænseværdier påhviler bygherren. Udgifter til overholdelse af ovennævnte grænseværdier påhviler bygherren.

11. Grundejerforening

11.1 Tornved kommunalbestyrelse kan forlange, at ejere af nye boliger indenfor lokalplanområdet opretter en grundejerforening.

11.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når kommunalbestyrelsen kræver det.

11.3 Grundejerforeningen vedtægter og ændringer heri skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

11.4 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de til området hørende private stier, parkeringspladser, fællesarealer og beplantningsbælte m.v.

12. Ophævelse af servitutter

Privat tilstandsservitut om bebyggelse, benyttelse, udstykning m.v. ophæves i henhold til Planlovens §15 stk. 2 afsnit 16. Servituten er lyst den 14. februar 1924 på matr. nr. 24^{ap} og 24^{bf}, Stokkebjerg by, Hjembæk (905704).

13. Tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder

13.1 Tilladelse fra Skov og Naturstyrelsen til nedsættelse af skovbyggelinien for Stokkebjerg Skov fra 300 m til 25 m.

14. Ophævelse af ældre lokalplan

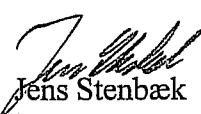
Ingen.

15. Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 24 i lov om planlægning er foranstående lokalplanforslag vedtaget til offentlig fremlæggelse på Tornved kommunalbestyrelses møde den

Lokalplanen er i henhold til § 27 i lov om planlægning endeligt vedtaget på Tornved kommunalbestyrelses møde den 26. juni 2002.

På kommunalbestyrelsens vegne


Jens Stenbæk
borgmester


Torben Mortensen
kommunaldirektør

10. Tinglysning

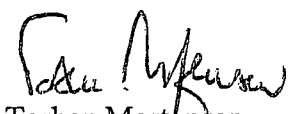
Foranstående lokalplan nr. 50-70 begæres hermed tinglyst i henhold til lov om planlægning (lov nr. 518 af 11. juni 2000) på matr. nr. 24^m og på matr. nr. 24^{ap}, og 24^{bf}, Stokkebjerg by, Hjem-bæk.

Aflysning se afsnit 12.

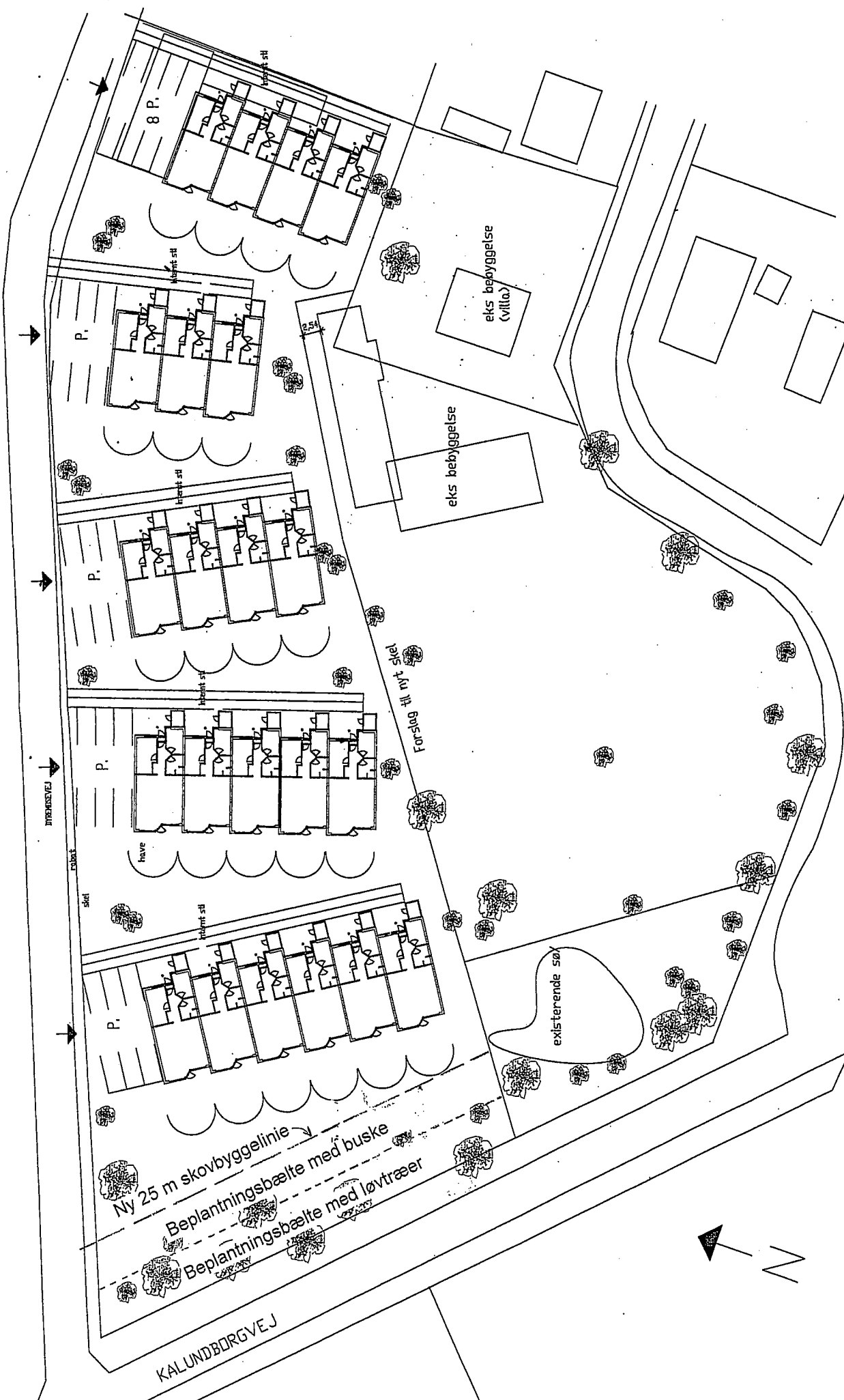
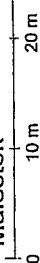
Tornved kommunalbestyrelse, den 17/9-2002

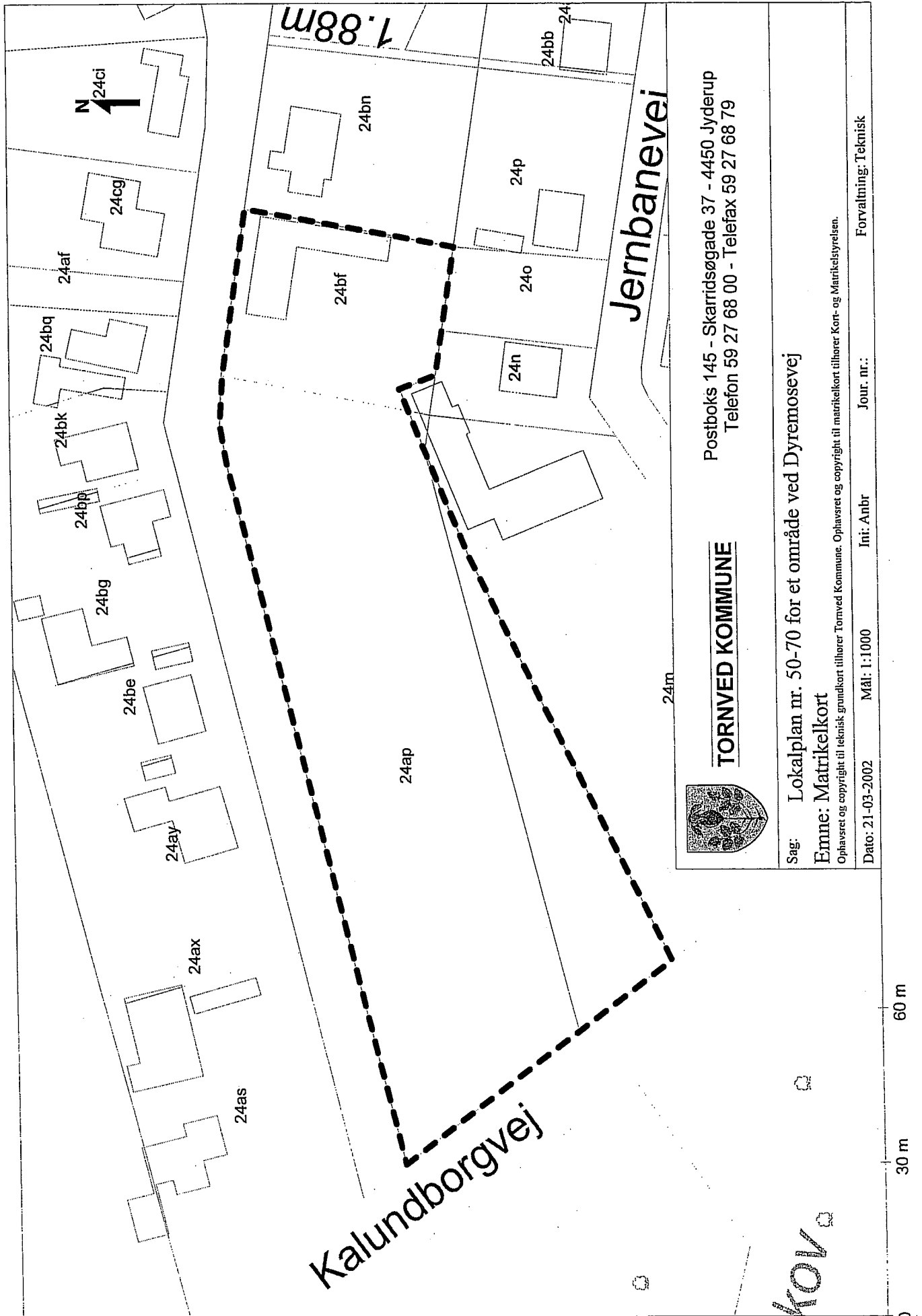
På kommunalbestyrelsens vegne

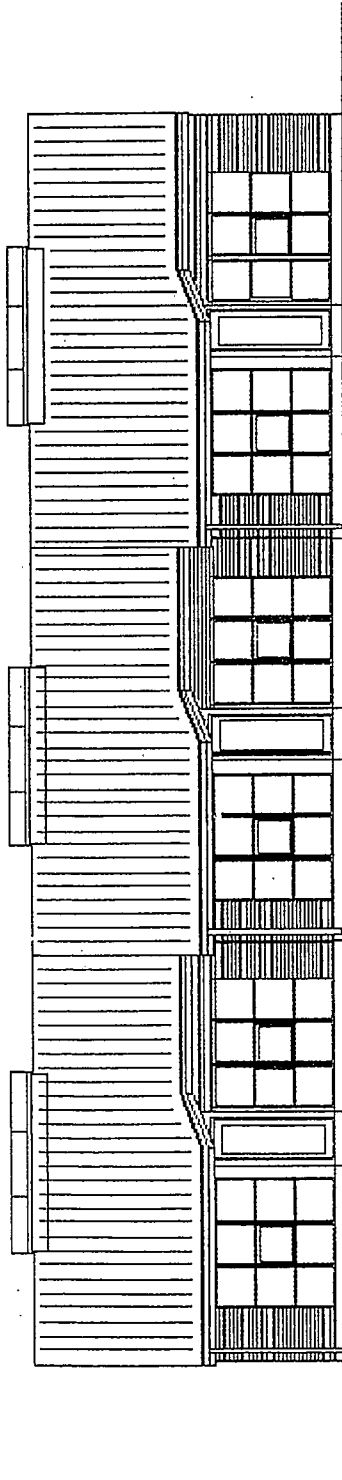

Jens Stenbæk
borgmester


Torben Mortensen
kommunaldirektør

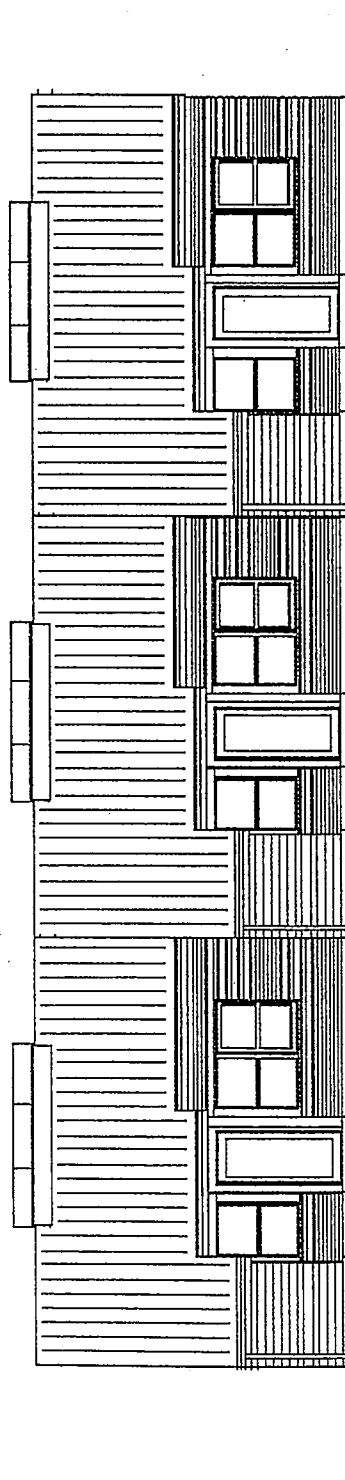
Målestok







Havefacade mod vest



Indgangsfacade mod øst

