

Haslev Kommune

Lokalplan nr. 39

For et område til jordbrugsparceller, beliggende syd for
Teestrupvej

December 1998

REDEGØRELSE TIL LOKALPLAN NR. 39 FOR ET BOLIGOMRÅDE TIL JORDBRUGSPARCELLER OG ET OMRÅDE TIL GRØNT OMRÅDE / SKOVPLANTNING, SYD FOR TEESTRUPVEJ.

Denne redegørelse har til formål kort at orientere om baggrund og formål med lokalplanen, om eksisterende og fremtidige forhold, om lokalplanens indhold og forhold til anden planlægning og lovgivning.

LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanen område er beliggende mellem Teestrupvej, Troelstrup Bæk og jernbanen, i den vestlige del af Haslev by. Lokalplanens område omfatter kun arealer, som i dag er ejet af Haslev Kommune.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål at udlægge et område til boligområde med jordbrugspareller og et område til grønt område / skovplantning, samt sikre mulighed for en fremtidig gennemførelse af Sdr. Teestrupvej og Islandsgades forlængelse.

Lokalplanens udformning er til dels fastlagt, i samarbejde med en gruppe borgere, der er interesseret i jordbrugspareller.

DE NUVÆRENDE FORHOLD

Området der er skrånende mod syd, dyrkes i dag som landbrugsjord.

Ved områdets sydgrænse løber Troelstrup Bæk.

DE FREMTIDIGE FORHOLD

Som vist på kortbilag 2 etableres der en ny sidevej til Teestrupvej mod syd til en plads, med byggefelter til boliger på 8 jordbrugspareller.

Mod øst udlægges et areal på ca. 5 ha. til grønt område / løvskovbeplantning.

JORDBRUGSPARCELLER

Jordbrugspareller er en nyere boligform, som giver mulighed for at kombinere fordelene ved parcelhusboligen, med fordelene ved at bo på en stor grund i åbne landlige omgivelser og med rigeligt jord til at have enkelte husdyr, samt være selvforsynende med frugt og grøntsager.

SDR. TEESTRUPVEJ

I kommuneplanen er der planlagt en fremtidig Sdr. Teestrupvej fra Troelstrupvej under banen mod vest.

Samtidigt er der vist en forlængelse af Islandsgade mod syd til Sdr. Teestrupvej.

Sdr. Teestrupvej er udført på et stykke fra Troelstrupvej, men resten af vejen forventes ikke udført i mange år. Lokalplanen udlægger vejen på de arealer, der er omfattet af lokalplanen.

BYØKOLOGI

Byrådet ønsker at fastholde Haslev Kommune som “ Den Grønne Skole - og Erhvervskommune.”. Byrådet ønsker derfor, at der ved byggemodningen, byggeri, materialevalg og brug af området, tilstræbes anvendt materialer og fremgangsmåder der er så skånsom over for miljøet som muligt. Det er ligeledes ønsket, at der ved byggemodning og byggeri anvendes materialer med den bedst mulige livscyklus.

Lokalplanen åbner mulighed for at grundejerforeningen etablerer fælles miljøanlæg på pladsen i midten, eller på en af grundene, såsom komposteringsanlæg, flisanlæg, containerplads og lignende.

Haslev Kommune har udarbejdet vejledningen “Eksempler på byøkologiske tiltag”, som vedlægges lokalplanen.

Vejledningen er ikke bindende, men giver en række økologiske anbefalinger til de projekterende, udførende og til dem der skal bo og leve i området.

TILLÆG NR. 2 TIL KOMMUNEPLAN 1996-2005

I kommuneplanen er område B20 udlagt til jordbrugspareller.

Ejeren af den vestligste del af område B20 har ikke ønsket at sælge, hvorfor det er besluttet at forlænge område B20 ca. 250 m mod øst. Hele området for lokalplan 39 ligger på arealer, der nu ejes af Haslev Kommune.

Lokalplan nr. 39 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, hvad angår grænserne i rammedelen.

Lokalplanen indeholder derfor et tillæg nr. 2 til Kommuneplan 1996-2005.

Fremlæggelsestiden og indsigelsesmulighederne er de samme som ved lokalplanen.

ZONEFORHOLD

Lokalplanens område forbliver i landzone. Landbrugspligten ophæves.

Denne lokalplan er en såkaldt landzonelokalplan, hvilket betyder at kommunen administrerer planlovens landzonebestemmelser for lokalplanens område. I lokalplanen er indsat en såkaldt bonusbestemmelse der betyder, at der samtidigt med at der meddeles byggetilladelse til byggeri der er i overensstemmelse med lokalplanen er der meddelt landzonetilladelse.

DYREHOLD

Efter bekendtgørelse nr. 366 af 10 maj. 1992, “ om ikke erhvervsmæssigt dyrehold”, må der ikke i byzoner og landzoneområder, der i en lokalplan er udlagt til boligformål, være svine-, kvæg-, fåre-, gede- og hestehold. Der må således ikke umiddelbart etableres dyrehold.

Byrådet er positivt indstillet på at give tilladelse til mindre ikke erhvervsmæssigt dyrehold på jordbrugsparellerne. Tilladelsen vil blive givet efter bestemmelserne i gældende bekendtgørelse om ikke erhvervsmæssigt dyrehold. Der vil i den forbindelse blive set på arealstørrelserne samt bortskaffelse og opbevaring af gødning.

BEBYGGELSENS PLACERING

Lokalplanen foreskriver at bebyggelsen skal placeres uden om en stor plads.

Boligerne må kun placeres inden for de relativt store byggefeltet uden om pladsen, således at disse samlet vil fremtræde som en landsbylignende gruppe af boliger.

Lader og stalde må placeres i begge byggefeltet.

Uden for byggefeltet må ikke placeres andre bygninger end de små bygninger (max. 10 m²) som er tilladt jf. gældende småhusreglement.

På de 2 sydvestligst beliggende grunde må der opsætte en lille vindmølle.

BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Lokalplanen foreskriver at tage på boligerne skal udføres som høje sadeltage med røde tagsten. Hensigten er at give bebyggelsen, der vil være synlig på stor afstand, en vis karakter af en samlet gruppe af huse. Det henstilles at husene ikke males i stærke farver.

VARMEFORHOLD

Lokalplanen foreskriver bebyggelsen tilsluttet naturgas, i overensstemmelse med den kommunale varmeplanlægning.

GRUNDEJERFORENING

Lokalplanen foreskriver at der skal dannes en grundejerforening for jordbrugsparcellerne. Sigtet med grundejerforeningen er at denne varetager alle fælles forhold og driver eventuelle fælles anlæg.

VINDMØLLER

Lokalplanen giver mulighed for, at der på hver af de 2 sydvestligste grunde kan der, som vist på kortbilag 2, opsættes 1 mindre vindmølle. På grund af den tætte beliggenhed til boligerne kan der kun opsættes en lille mølle. Lokalplanen bestemmer kun at de 2 møller kan opsættes. Ved ansøgning om byggetilladelse skal det godtgøres at alle gældende miljø- og lovkrav kan opfyldes.

Møllerne kan eventuelt opføres i fællesskab af en eller flere grundejere eller af grundejerforeningen.

Da møllerne skal være helt ens vil den første mølle være bestemmende for dens andens farve og udseende.

Haslev Kommune

TILLÆG NR. 2 TIL KOMMUNEPLAN 1996-2005

Grænseflytning mellem kommuneplanens enkeltområder B20 og D11.

I kommuneplanen er enkeltområde B20 udlagt til jordbrugsparceller og enkeltområde D11 udlagt til offentlige formål.

I henhold til kapitel 6 i lov om planlægning, ændres kommuneplanen således at østgrænsen for enkeltområde B20 flyttes ca. 250 m mod øst. Enkeltområde D11 bliver derved tilsvarende mindre.

Ændringen fremgår af nedenstående kortudsnit.

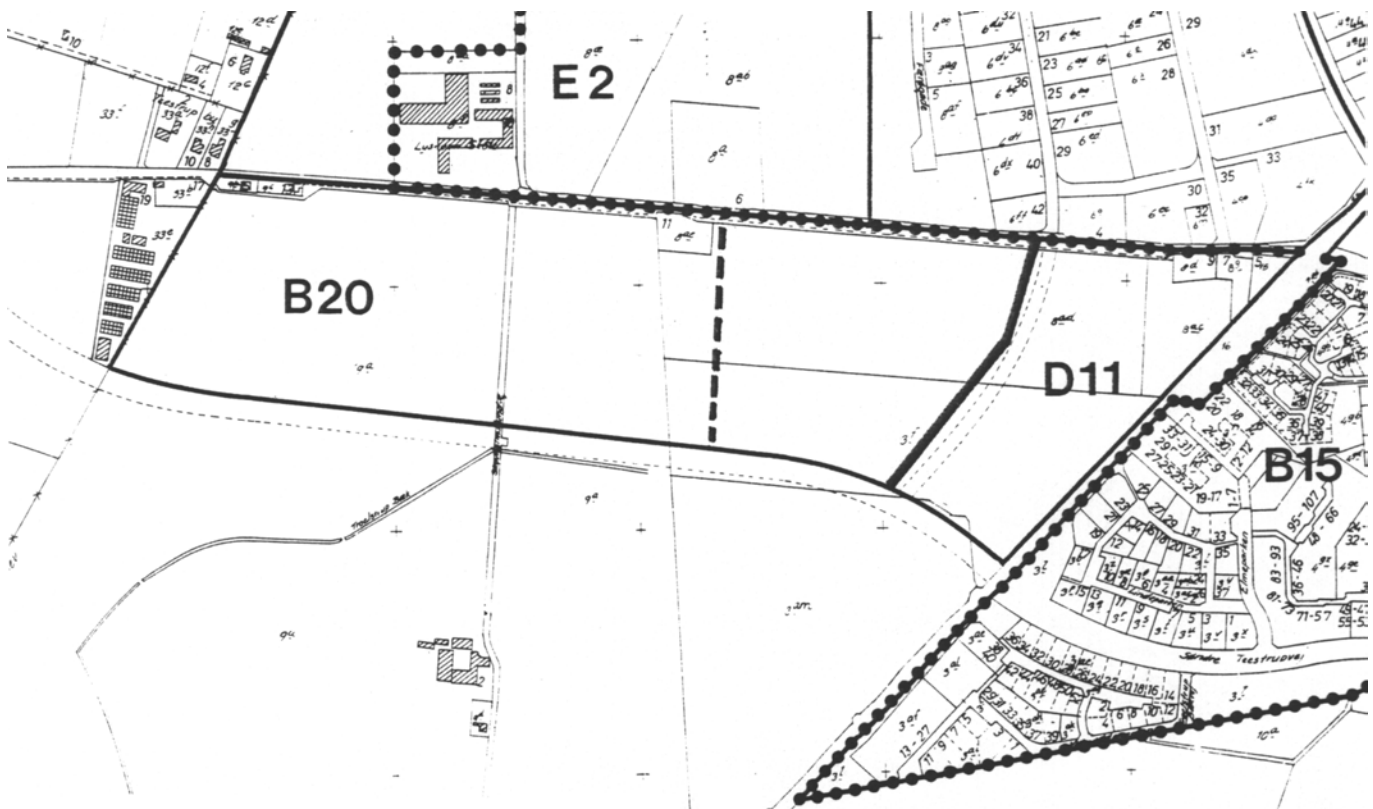
Rammebestemmelserne for enkeltområde B20 og D11 er uændrede.

Dette forslag til kommuneplantillæg nr. 2, er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Haslev Byråd, den 5. januar 1999.

Oluf Christensen / Peter Andersen

Dette kommuneplantillæg nr. 2, er endeligt vedtaget af Haslev Byråd, den 4. maj 1999.

Oluf Christensen / Peter Andersen



--- Tidligere grænse mellem enkeltområderne B20 og D11

— Ny grænse mellem enkeltområderne B20 og D11

HASLEV KOMMUNE

Lokalplan nr. 39

LOKALPLAN FOR ET BOLIGOMRÅDE MED JORDBRUGSPARCELLER OG ET OMRÅDE TIL GRØNT OMRÅDE / SKOVPLANTNING, SYD FOR TEESTRUPVEJ.

Bestemmelser

I henhold til lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 563 af 30 juni 1997) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område.

§1. LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Lokalplanens formål er:
- at muliggøre oprettelsen af 8 ejendomme til brug som jordbrugsparceller.
 - at fastlægge betingelser for byggeri og anvendelse af jordbrugsparcellerne.
 - at sikre at jordbrugsparcellerne ikke anvendes til erhverv, undtagen liberalt erhverv og lignende, der normalt kan være i et parcelhuskvarter.
 - at sikre at jordbrugsparcellerne ikke anvendes til skæmmende byggeri eller oplag.
 - at fastlægge anvendelsen af et areal til grønt område / skovplantning.
 - at sikre en fremtidig etablering af Sdr. Teestrupvej og Islandsgades forlængelse.

§2 LOKALPLANENS OMRÅDE

- 2.1 Lokalplanens område omfatter består af matr. nr. 3-f, 8-ad og 8-ac alle af Troelstrup by.
- 2.2 Lokalplanen består af 3 områder som vist på kortbilag 2.
- Område I vest for Islandsgades forlængelse, udlagt til jordbrugsparceller.
 - Område II øst for Islandsgades forlængelse, udlagt til grønne områder og skovplantning.
 - Område III til fremtidige vejanlæg Sdr. Teestrupvej og Islandsgades forlængelse.
- 2.3 For lokalplanens område III gælder alene §§ 1,2 og 3.
- For lokalplanens område II gælder alene §§ 1,2 og 4.
- For lokalplanens område I gælder §§1 og 2 samt alle øvrige §§.

§3 OMRÅDE III TIL VEJANLÆG

- 3.1 Område III udlægges til anlæg af Søndre Teestrupvej og Islandsgades forlængelse.
- 3.2 Der må ikke bygges på arealet eller etableres andre foranstaltninger der forhindrer en senere anlæggelse af nævnte veje. Der kan plantes løvtræer på arealet indtil vejene anlægges.

§4 OMRÅDE II, GRØNT OMRÅDE / SKOVPLANTNING

- 4.1 Området må kun anvendes til, grønt område eller til skovplantning i form af løvskov.
- 4.2 Området kan efter Byrådets nærmere godkendelse anvendes til fritids - og undervisningsformål.
- 4.3 I området må der ikke opføres bebyggelse undtagen mindre bygninger til tekniske formål eller til undervisningsbrug.

Område I

§5 OMRÅDE I, ANVENDELSE

- 5.1 Område I må kun anvendes til boligformål i form af helårsboliger på jordbrugsparceller. *
- 5.2 Der må ikke drives erhverv i området. Byrådet kan dog tillade, at der drives liberalt erhverv eller lignende erhverv, som almindeligvis kan udføres i boligområder.
Der må ikke opsætte reklameskilte.
- 5.3 Der må ikke etableres større udendørs oplag eller ansamlinger af biler, landbrugsmaskiner, byggematerialer og lignende.

§6 UDSTYKNING

- 6.1 De enkelte parceller må ikke udstykkes mindre end 6.000 m².
De enkelte parceller må ikke udstykkes større end 10.000 m².
Der må ikke ske tilkøb af areal fra naboparceller eller sammenlægninger, hvorved nogen ejendom bliver større mere end 10.000 m².

§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Boligbebyggelsen må kun placeres i det indre byggefelt, som er vist på kortbilag 2. Det indre byggefelt afgrænses af en linie 40 m øst og vest for pladsen og 30 m syd for pladsen. Nord for pladsen afgrænses det indre byggefelt af en linie 50 m fra vejskel til Teestrupvej. Boligen må ikke opføres med et bruttoetageareal større end 250 m². Der må kun etableres 1 bolig pr. grund. Bortset fra de i §7.3 nævnte vindmøller må ingen bygninger må være højere end 8,5 m.
- 7.2 Mindre lader og stalde, må kun opføres i det indre og det ydre byggefelt. Det ydre byggefelt har overalt en bredde på 30 m i forhold til det indre byggefelt. Det bebyggede arealet af lader og stalde må ikke overstige 200 m².
- 7.3 På de 2 sydvestligste grunde, må der som vist på kortbilag 2, opstilles 1 mindre vindmølle på hver grund. ** På de andre parceller må der ikke opstilles vindmøller.

* Byrådet er positivt indstillet på at give tilladelse til mindre ikke erhvervsmæssigt dyrehold. Tilladelsen vil blive givet efter bestemmelserne i gældende bekendtgørelse om ikke erhvervsmæssigt dyrehold. Der vil i den forbindelse blive set på arealstørrelsen samt bortskaffelse og opbevaring af gødning.

§8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1 Boligen skal opføres med sadeltag og med en taghældning der ikke må være mindre end 45 grader. Boligen kan opføres med udnyttet tagetage. Tage skal dækkes af røde teglsten eller andre tagmaterialer der i størrelse og udseende svarer til røde teglsten. Tagene kan helt eller delvist dækkes af solfangere.
- 8.2 Lader og stalde må kun opføres med sadeltag og må kun dækkes med røde teglsten, eller andre tagmaterialer der i størrelse og udseende svarer til røde teglsten.
- 8.3 På de 2 sydvestligste grunde kan der opføres 2 vindmøller, der i udseende skal være ens, have 3 vinger og ikke en navhøjde som overstiger 15 m. Farven på tårn, vinger, og generator skal være grå. Der må ikke være påskrift eller striber på møllerne. **
- 8.4 Bortset fra de 2 vindmøller må ingen bygningshøjde overstige 8,5 m.

§9 VEJANLÆG

- 9.1 Som vist på kortbilag 2 skal der etableres en mindst 1200 m² stor plads, hvorom boligerne grupperes. Pladsen kan helt eller delvist befæstes. Grundejerforeningen kan indrette og bruge pladsen til formål af fælles karakter.
- 9.2 Fra Teestrupvej etableres en mindst 6 m bred sidevej ned til pladsen.

§10 GRUNDEJERFORENING

- 10.1 Når mindst 3 af jordbrugsparcellerne er bebygget, skal der dannes en grundejerforening for lokalplanens område I. Grundejerforeningen har pligt til at overtage, drive og vedligeholde veje pladser og fællesanlæg. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.
- 10.2 Alle ejere af parceller i området har pligt til at være medlem af grundejerforeningen, og betale bidrag hertil. Et bidrag pr. parcel.

§10 VARMEFORHOLD

- 10.1 Bebyggelsen skal tilsluttes naturgasnettet.

§11 ZONEFORHOLD

- 11.1 Hele lokalplanens område forbliver i landzone.
- 11.2 I henhold til planlovens §36 stk. 1 nr. 5 skal der ikke gives landzonetilladelse til byggeri og anvendelse der er i overensstemmelse med lokalplanens estemmelser.

§12 AFSKÆRMNINGSBEPLANTNING

- 12.1 Mod den fremtidige Sdr. Teestrupvej og Islandsgades forlængelse skal etableres et mindst 15 m bredt beplantningsbælte af træer og buske efter ejerens eget valg.

** Vindmøllerne vil skulle have særlig tilladelse i hvert enkelt tilfælde, idet der er andre lovkrav der skal kunne overholdes. Der gøres særligt opmærksom på bekendtgørelse om støj fra vindmøller.

§13 LOKALPLANENS FORELØBIGE RETSVIRKNING

- 13.1 *Indtil lokalplanen er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke udnyttes på en måde der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter planlægningslovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil. Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet under visse forudsætninger give tilladelse til udnyttelse af ejendommen i overensstemmelse med lokalplanforslaget.*

§13 LOKALPLANENS ENDELIGE RETSVIRKNING

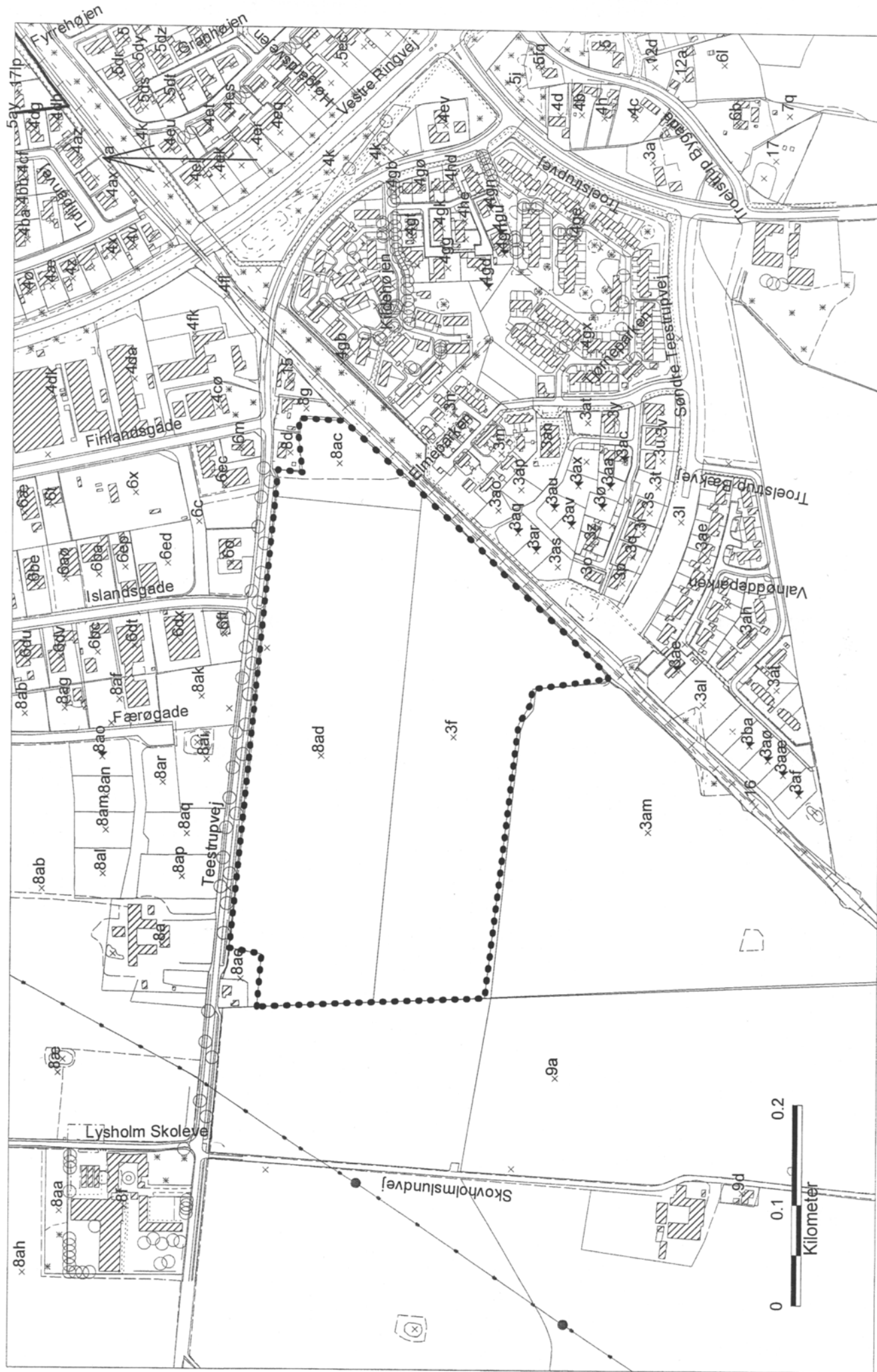
- 13.1 *Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme der er omfattet af planen, ifølge planlægningslovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Det skal understreges, at den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i lokalplanen. Byrådet kan meddele dispensationer 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.*

Dette forslag til lokalplan nr. 39 er vedtaget til offentlig fremlæggelse af
Haslev Byråd, den 5. januar 1999

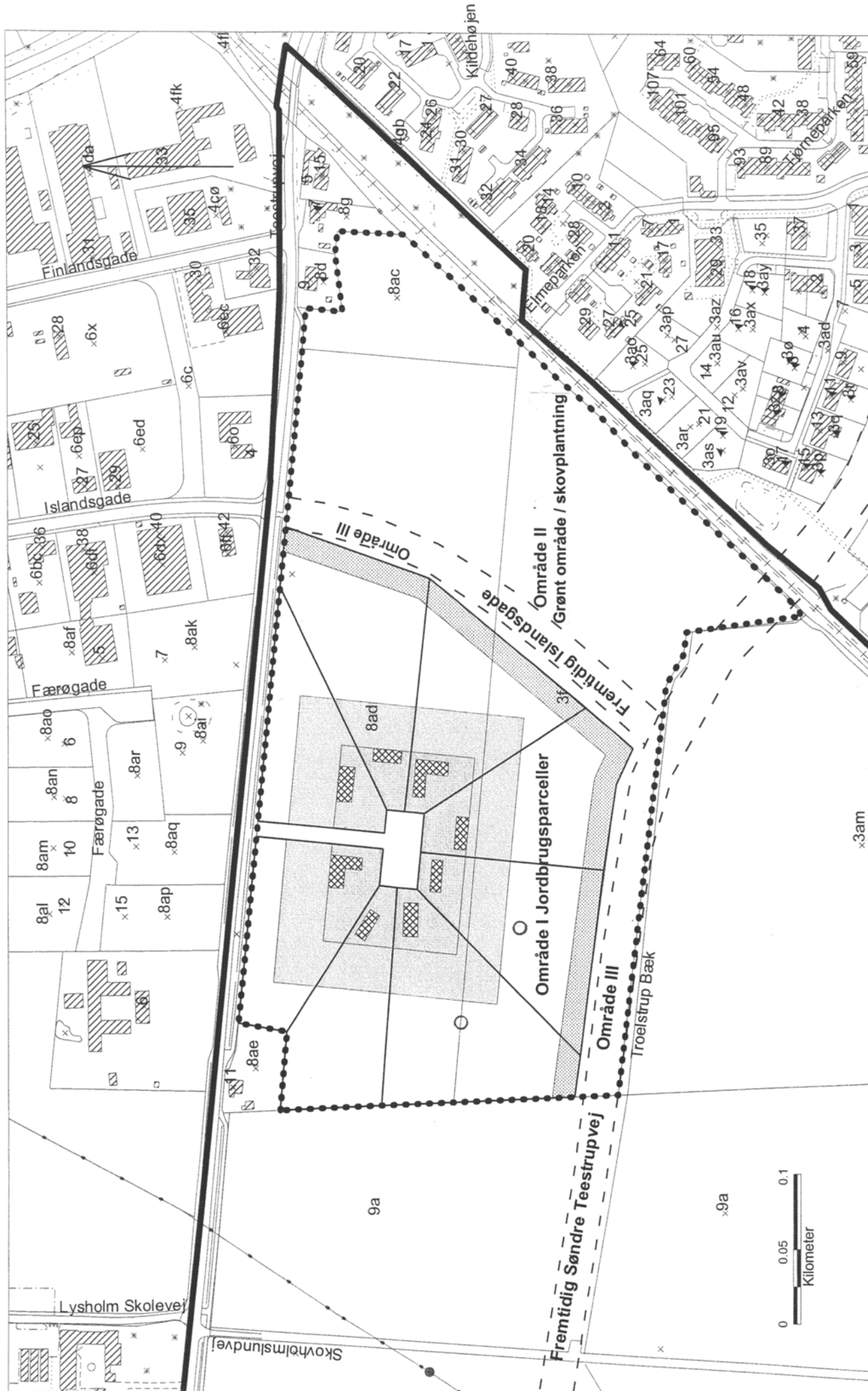
Oluf Christensen / Peter Andersen

Denne lokalplan nr. 39 er endeligt vedtaget af Haslev Byråd, den 4. maj 1999.

Oluf Christensen / Peter Andersen

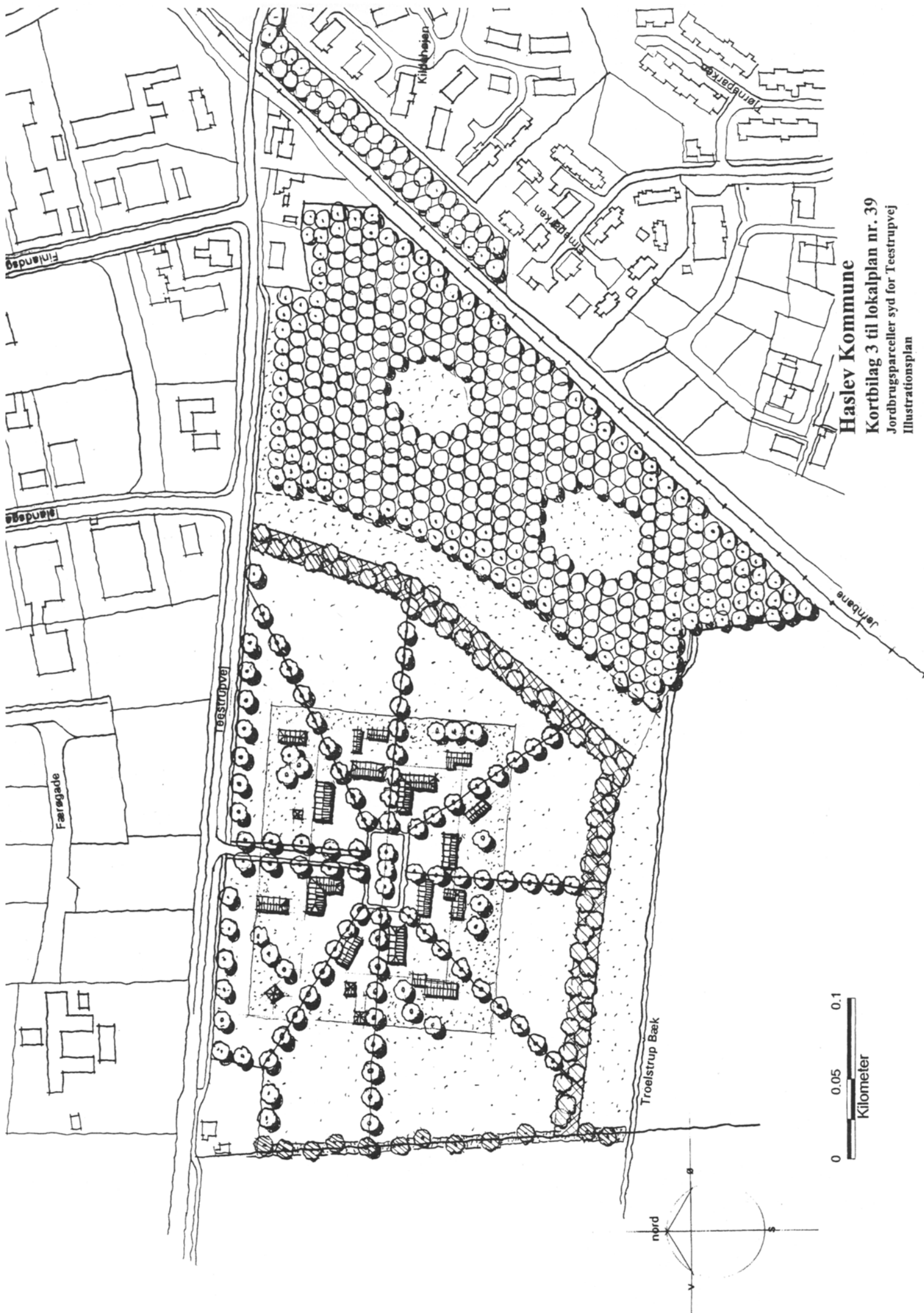


Haslev Kommune
Kortbilag nr. 1 til lokalplan nr. 39.
..... Grænse for lokalplan
Eksisterende forhold



Haslev Kommune
Kortbilag nr. 2 til lokalplan nr. 39.
 Jordbrugsparceller syd for Teestrupvej.
 Skitseret mulig udstyknng og bebyggelse.

-  Byzonegrænse
-  Grænse for lokalplan
-  Vindmølle
-  Indre byggefelt
-  Ydre byggefelt
-  15 m bredt beplantningsbælte



0 0.05 0.1
Kilometer

Haslev Kommune
Kortbilag 3 til lokalplan nr. 39
Jordbrugsparceller syd for Tæstrupvej
Illustrationsplan