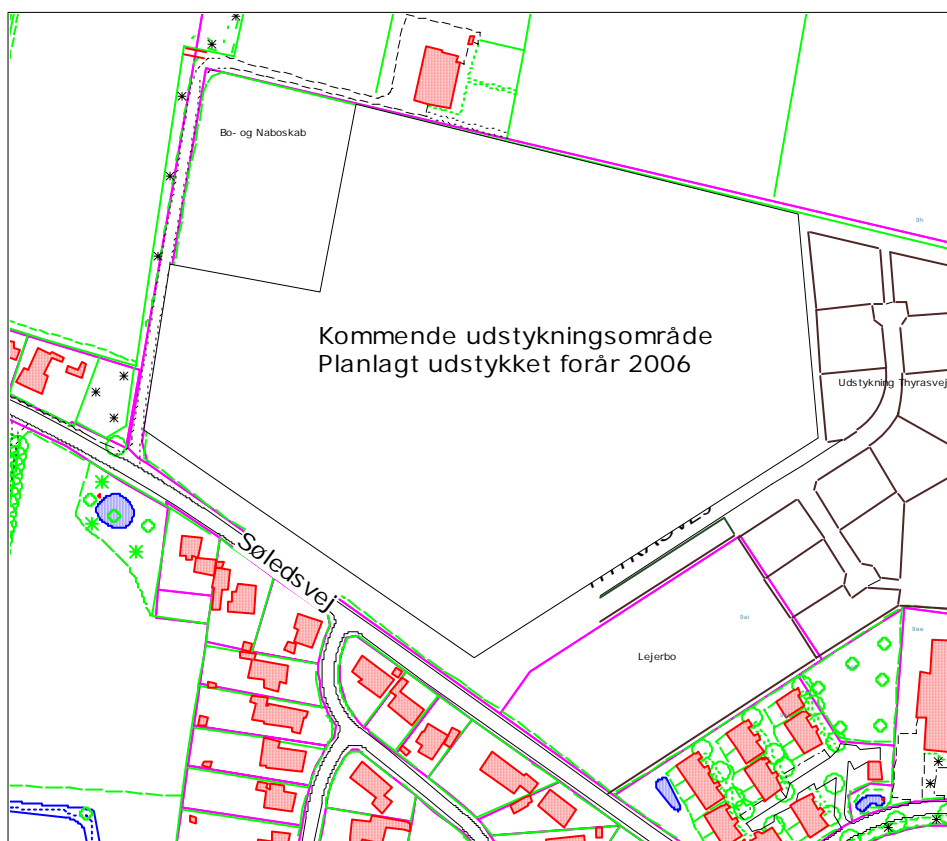




LOKALPLAN NR. T.3.4.

BOLIGBEBYGGELSE på SØLEDSVEJ



Lokalplan forslag den 30. november 2005.

Lokalplan vedtaget den 29. marts 2006.

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS BAGGRUND

Det nye boligområde i Toksværd skal udvikles på arealet mellem Søledsvej og boldbanerne mod nord.

Området har været med i en idekonkurrence udbudt i Sjælland Syd regi. Ønsket med konkurrencen var at få forslag til: Hvorledes man "i tre skalatrin – byen, bydelen og boligen – kan illustrere et eksisterende bysamfunds muligheder for at få tilført boligvækst på en for lokalområdet harmonisk og samtidig spændende og gerne utraditionel måde".

1. etape med 12 grunde og et seniorbofællesskab er godt i gang.

Med denne lokalplan planlægges resten af arealet til parcelhuse.

LOKALPLANENS INDHOLD

Området skal udvikles i etaper. 1. etape med seniorbofællesskab med tilhørende fælleshus samt 12 grunde til parcelhuse/dobbelthuse er påbegyndt.

Med denne lokalplan planlægges for resten af området til parcelhuse/dobbelthuse.

Lokalplanområdet vejbetjenes dels ad den nye adgangsvej fra Søledsvej – Thyrasvej - der er udlagt med en bredde på 9 m med 5 m kørebane og 2 m brede rabatter, samt en ny adgangsvej syd og øst om Bo- og naboskabet, der er under opførelse i den vestlige del af området.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er i kommuneplan 2000-2012 omfattet af bestemmelserne for område 3 – Boligområde i Toksværd.

For område 3 gælder følgende rammebestemmelser for lokalplanlægningen:

- a. Områdets anvendelse 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. Bebyggelse må ikke opføres med mere end én etage og udnyttet tagetage.
- c. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 % for hver enkelt ejendom ved åben/lav bebyggelse og ikke overstige 40 % af den samlede ejendom ved tæt/lav bebyggelse.
- d. Mindst 15 % af arealet inden for hvert område skal anvendes til friarealer af forskellig karakter, fælles for området.

Spildevandsplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af den godkendte spildevandsplan fra 2003.

Området skal separat kloakeres.

Varmeplanlægning

Toksværd by er forsynet med naturgas, hvorfor lokalplanområdet også skal naturgasforsynes.

Forurening

Holmegaard Kommune er ikke bekendt med nogen form for forurening indenfor lokalplanområdet.

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for Toksværd Vandværks forsyningsområde.

Lokalplanområdet ligger inden for "områder med særlige drikkevandsinteresser". Det betyder, at der under anlægsarbejdet skal tages hensyn til beskyttelsen af grundvandet. F.eks. må der ikke anvendes pesticider.

Lov om miljøvurdering

Holmegaard kommune har foretaget en screening i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer – lov nr. 316 af 5.5.2004" og vurderet, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering. Dette begrundes med:

- at planen omfatter et mindre område på lokalt plan,
- at planen ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet,
- at planen ikke omfatter projekter, som nævnt i lovens bilag 3 og 4.

RETSVIRKNINGER

Lokalplanens retsvirkninger

Når en lokalplan er endeligt vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge §18 i lov om planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

Lokalplanen tinglyses på de ejendomme der er omfattet af planen.

Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er omfattet af planen.

Kommunalbestyrelsen kan ifølge §19 i lov om planlægning meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Midlertidige retsvirkninger.

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter lov om planlægning §17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse eller ændring af anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for indsigelser er udløbet, kan der eventuelt efter lov om planlægning §15 stk. 2 opnås tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra lokalplanforslagets offentliggørelse, og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog ikke længere end et år fra offentliggørelsestidspunktet for forslaget til lokalplan.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

LOKALPLAN T.3.4.

I henhold til lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område:

§ 1 **Lokalplanens formål:**

- 1.1 Lokalplanen har til formål at sikre:
- dispositionsplan for resten af arealet til parcelhuse/dobbelthuse samt
 - at bebyggelse og anlæg bedst muligt tilpasses terrænformen, og at eksisterende naturværdier bevares og indgår i byområdet på en sådan måde, at der tilføres området særlige brugsmæssige og byarkitektoniske værdier.

§ 2 **Områdets afgrænsning:**

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilaget og omfatter del af matr. nr. 9^{ag} og Toksværd by, Toksværd, samt alle parceller der efter den 30. november 2005 udstykkes herfra.
- 2.2 Lokalplanområdet overføres til byzone med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

§ 3 **Områdets anvendelse:**

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål i form af parcelhuse og/eller dobbelthuse.
- 3.2 Inden for lokalplanområdet kan der efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse opføres eller indrettes bebyggelse til formål, som er fælles for områdets beboere såsom varmforsyningsanlæg, fælleshuse mv.

- 3.3 Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformatorstation til kvartets forsyning, når den ikke har mere end 20 m² bebygget areal og ikke gives en højde på mere end 3 m over terræn, og når den udformes med respekt for den øvrige bebyggelse.

§ 4 **Udstykning:**

- 4.1 Området må kun udstykkes efter en af kommunalbestyrelsen godkendt udstykningsplan.

§ 5 **Vej- og stiforhold:**

- 5.1 Den østlige del af området vejbetjenes ad den nye adgangsvej fra Søledsvej, som er benævnt Thyrasvej. Thyrasvej er udlagt i en bredde af 9 m med 5 m kørebane og 2 x 2 m rabat.
- 5.2 Den vestlige del af området skal vejbetjenes ad en ny adgangsvej syd og øst om den bebyggelse til Bo- og naboskab, der er under opførelse.
- 5.3 Der etableres stiforbindelser til de eksisterende stier og boligveje i området, således at der skabes forbindelse fra boligområdet til Hallen, Lundebakkeskolen – Toksværd afdeling, Toksværd Bibliotek og børneinstitutionen Ellebæk.
- 5.4 Parkering og henstilling af lastvogne over 3500 kg samt campingvogne, uindregistrerede køretøjer og lignende må ikke finde sted hverken på den enkelte grund eller på veje eller friarealer.
- 5.5 Veje udlægges som kommuneveje jævnfør dog § 10.2

§ 6 **Bebyggelsens omfang og placering:**

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 25.
- 6.2 Beboelsesbygninger må ikke opføres med mere end 1 etage og evt. udnyttet tagetage. Tagets vinkel med det vandrette plan skal ligge mellem 25 - 50°.
- 6.3 Afstand til naboskel skal følge bygningsreglementets bestemmelser. Ingen bygninger må placeres nærmere adgangsveje/vejskel end 2,50 m.
- 6.4 Garager, carporte, udhuse og lign., der placeres nærmere skel end 2,50 m kan have en højde på 2,50 m i skel stigende til 3,50 m i en afstand af 2,50 m fra skel.
- 6.5 Foruden evt. garage eller carport skal der yderligere være plads til mindst 1 gæsteparkering på egen grund.

§ 7 **Fællesantenneanlæg:**

- 7.1 Inden for området vil der blive mulighed for tilslutning til et fællesantenneanlæg. Der må ikke opsættes udendørs antenner, bortset fra parabolere på jorden.

§ 8 **Bebyggelsens ydre fremtræden:**

- 8.1 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens godkendelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.2 Facader kan fremstå i træ, teglsten, beton eller glas. Tunge materialer kan fremstå som blank mur, pudsede eller vandskurede.
Tage skal dækkes med tegl, betontagsten eller tagpap i rød eller sort farve. Alle andre materialer end taget skal holdes i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne (okker, terra de sienna, umbra, engelsk-rødt, dodenkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort.

Garager, udhuse o.lign. mindre bygninger skal opføres med vægge af: Blank mur, pudsede eller vandskurede mure, eller af træ. Farverne skal være de samme som anvendes i beboelsesbygningen.
- 8.3 I forbindelse med byggemodningen vil der blive fastlagt en plan for bebyggelsens højdeplacering i forhold til vejmidte (niveauplan).

§ 9 **Ubebyggede arealer**

- 9.1 Kortbilag A angiver den overordnede beplantning, som omkranser bebyggelsen. Den omkransende beplantning skal fremstå karaktergivende for området.
- 9.2 Hegn i naboskel må kun etableres som levende hegn eventuelt suppleret med trådhegn.
- 9.3 På parcellerne må der ikke findes træer, der ved skygge eller grådighed er til væsentlig ulempe for naboer. Afgørelse af, hvilke træer, der i givet fald omfattes af denne bestemmelse, tilkommer i hvert enkelt tilfælde kommunalbestyrelsen.
- 9.4 Det naturligt forekommende terræn må ikke ændres væsentligt ved afgravning eller påfyldning. Terrænreguleringer til tilvejebringelse af terrasse, opholdsplads, gårdsplads, parkeringsplads eller lignende kan dog udføres efter kommunalbestyrelsens godkendelse i hvert enkelt tilfælde, når reguleringen efter kommunalbestyrelsens skøn ikke afgørende slører den naturlige terræform.
- 9.5 Belysning af veje og friarealer må kun udføres som parkbelysning på lave standere med en max. højde på 3,5 m.
- 9.6 På en del af det grønne område mod nord skal der etableres en kælkebakke.

§ 10 **Grundejerforening:**

- 10.1 Der skal oprettes en grundejerforening for område C.
- 10.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles opholdsarealer og rabatarealer langs veje.

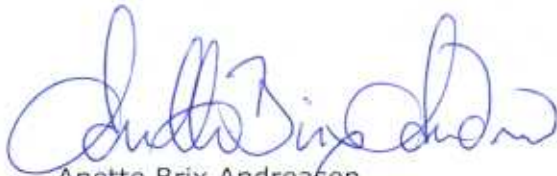
- 10.3 Grundejerforeningen skal efter påkrav fra Holmegaard Kommune tilsluttes en fælles grundejerforening for hele eller større dele af Søledsvej-området. Grundejerforeningen skal deltage i drift og vedligeholdelse af de grønne områder, der bliver fælles for hele det kommende boligområde efter en fordeling fastsat af Kommunalbestyrelsen.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse:

- 11.1 Samtlige nye boliger skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Lokalplanområdet bliver forsynet med naturgas.
- 11.2 I henhold til kommunens gældende vandforsyningsplan skal området forsynes med vand fra Toksværd Vandværk.

§ 12 Vedtagelse:

- 12.1 Lokalplanen er foreløbig vedtaget af Holmegaard Kommunalbestyrelse den 30. november 2005.



Anette Brix Andreasen
formand for teknisk udvalg

/



Finn Wedendahl
kommuneingeniør

Der er ikke indkommet bemærkninger i høringsperioden, bortset fra ønsket om at definere et område, hvor der er mulighed for at bygge dobbelthuse. Dette kan ske på Thyrasvej 3 - 7.

Herefter har kommunalbestyrelsen på mødet den 29. marts 2006 vedtaget forannævnte lokalplan endeligt.



Anette Brix Andreasen
formand for teknisk udvalg

/



Finn Wedendahl
kommuneingeniør

Korbillag til lokalplan
Mål 1:2000

