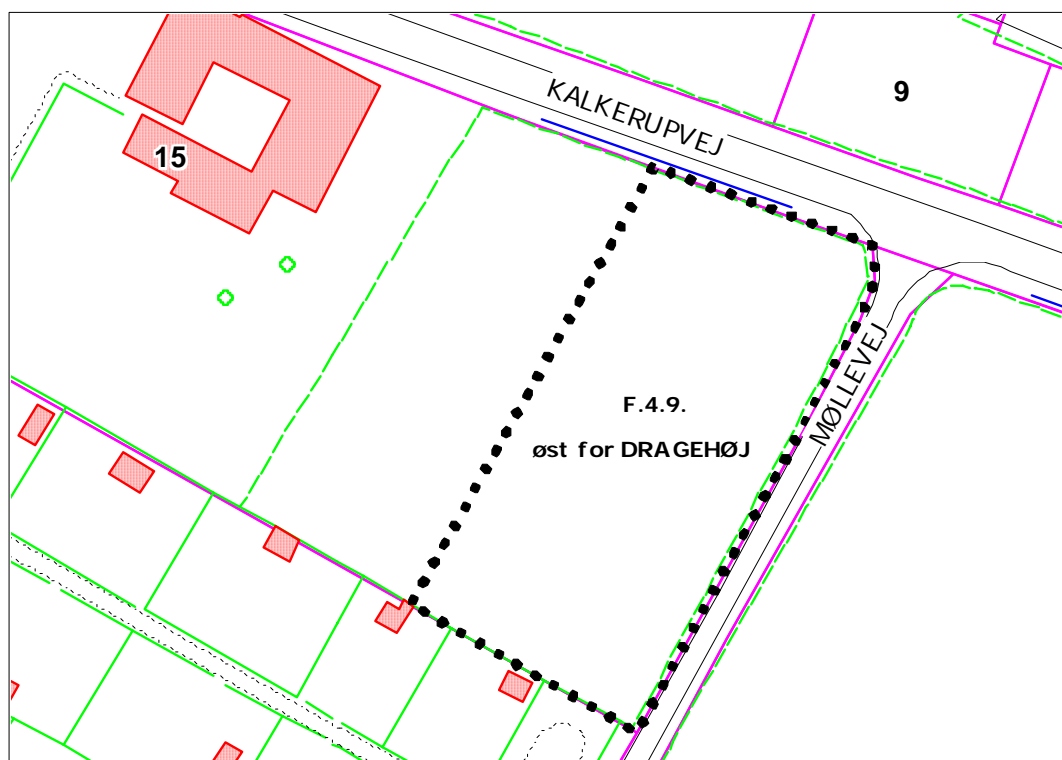




## LOKALPLAN NR. F.4.9.

### Boligbebyggelse ØST for Dragehøj



Lokalplan forslag den 28. juni 2006.

Lokalplan vedtaget den 27. september 2006.

# **REDEGØRELSE**

## **LOKALPLANENS BAGGRUND**

Med vedtagelsen af lokalplan nr. F.4.6. for Kalkerupområdet og tillæg nr. 4 til kommuneplanen blev dette lokalplanområde overført til byzone.

I lokalplan nr. F.4.6. var der kun mulighed for at frastykke areal til bebyggelse vest for galleri Dragehøj. Efterfølgende har kommunalbestyrelsen besluttet, at også arealet øst for galleri Dragehøj kan udstykkes og bebygges.

Bebyggelsen begrænses til 2 længehuse med hver 2 boliger og høj rejsning tæt på Møllevej med et grundareal på 700 m<sup>2</sup> pr. bolig, hvilket betyder, at der vil være et friareal mod gården på ca. 1600 m<sup>2</sup>.

## **LOKALPLANENS INDHOLD**

### **FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING**

#### **Kommuneplanlægning**

Lokalplanområdet er i kommuneplan 2000-2012 omfattet af bestemmelserne for område F4-Kalkerup.

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.

Denne lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanen.

#### **Spildevandsplanlægning**

Lokalplanområdet er omfattet af den godkendte spildevandsplan fra 2003.

Området skal separat kloakeres.

#### **Varmeplanlægning**

Lokalplanområdet skal forsynes med naturgas i overensstemmelse med varmeplanen.

#### **Forurening**

Holmegaard Kommune har ikke kendskab til nogen form for forurening på lokalplanens område.

#### **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 miljøvurdering. Dette begrundes med:

- at planen omfatter et mindre område på lokalt plan,
- at planen ikke antager 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 F.4.9.

I henhold til lov om planlægning (bekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område:

### **§ 1** **Lokalplanens formål:**

- 1.1 Lokalplanen har til formål at sikre:
  - 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. 11<sup>d</sup> Kalkerup by, Fensmark, samt alle parceller der efter den 28.06.2006 udstykkes herfra.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

### **§ 3** **Områdets anvendelse:**

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål etableret som åben/lav bebyggelse.
- 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 20m<sup>2</sup> 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 Området vejbetjenes fra Møllevej.

- 5.2 Mod Møllevej skal der sikres et oversigtsareal på min. 5 x 20 m og på hjørnet af Møllevej og Kalkerupvej skal der ligeledes sikres et oversigtsareal på 10 x 60 m.
- 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.

## **§ 6** **Bebyggelsens omfang og placering:**

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 25 %.
- 6.2 Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage og udnyttet tagetage. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mindst 40°.
- 6.3 Boligbebyggelsen skal placeres parallelt med Møllevej i en afstand af min. 11 m. Foran boligbebyggelsen kan placeres carporte. Byggelinie langs Møllevej er 5 m fra vejskel. Byggelinien langs Kalkerupvej er 10 m fra vejskel.
- 6.4 De 4 boliger skal etableres som 2 dobbelthuse.

## **§ 7** **Fællesantenneanlæg:**

- 7.1 Inden for området skal hele bebyggelsen tilsluttes et fællesantenneanlæg. Der må ikke opsættes udendørs antenner.

## **§ 8** **Bebyggelsens ydre fremtræden:**

- 8.1 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens godkendelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.2 Beboelsesbygninger skal opføres med facader i blank mur eller med pudsede eller vandskurede mure. Også facader i træ, helt eller delvist, vil kunne etableres.  
Tage skal dækkes med tegl i rød farve.  
Andre facadematerialer kan anvendes med kommunalbestyrelsens særlige godkendelse i hvert enkelt tilfælde.  
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.
- 8.3 Fundamenter og kælderydermure med større højde end 0,5 m over færdigt terræn må ikke fremtræde i beton, men skal udføres i blank mur eller med pudsede eller vandskurede mure eller andet af kommunalbestyrelsen godkendt materiale.
- 8.4 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.  
Garager, carporte og/eller udhuse, der placeres i skel eller nærmere skel end 2,5 m, må have en højde på 3,5 m målt fra naturlig (oprindelig) terræn.

Foruden evt. garage eller carport skal der yderligere være plads til mindst 1 gæsteparkering på egen grund så der til hver beboelse er plads til 2 biler på egen grund.

- 8.5 I forbindelse med byggemodningen vil der blive fastlagt en plan for bebyggelsens højdeplacering i forhold til vejmidte (niveauplan).

#### **§ 9** **Ubebyggede arealer**

- 9.1 Hegn i naboskel må kun etableres som levende hegn eventuelt suppleret med trådhegn.
- 9.2 Ubebyggede arealer skal i øvrigt befæstes og beplantes efter en samlet plan godkendt af teknisk forvaltning.
- 9.3 Belysning af veje og friarealer må kun udføres som parkbelysning på lave standere med en max. højde på 3,5 m.

#### **§ 10** **Grundejerforening:**

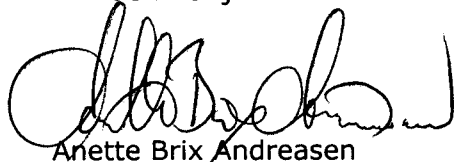
- 10.1 Der skal oprettes en grundejerforening for lokalplanens område.
- 10.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles opholdsarealer.
- 10.3 Grundejerforeningen skal efter påkrav fra Holmegaard Kommune tilsluttes en fælles grundejerforening for hele eller større dele af Kalkerup-området. Grundejerforeningen skal deltage i drift og vedligeholdelse af de grønne områder, der er fælles for hele boligbebyggelsen omfattet af F.4.0 efter en fordeling fastsat af Kommunalbestyrelsen.

#### **§ 11** **Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse:**

- 11.1 Samtlige nye boliger skal tilsluttes kollektiv varmforsyning i overensstemmelse med Holmegaard Kommunes varmeplan. Lokalplanområdet bliver forsynet med naturgas.
- 11.2 I henhold til kommunens gældende vandforsyningsplan skal området forsynes med vand fra Kalkerup Vandværk.

#### **§ 12** **Vedtagelse:**

- 12.1 Lokalplanen er foreløbig vedtaget af Holmegaard Kommunalbestyrelse den 28. juni 2006.


  
Anette Brix Andreassen  
formand for teknisk udvalg

  
Finn Wedendahl  
kommuneingeniør

I høringsperioden er der indkommet bemærkninger fra Næstved Museum, SEAS samt en nabo til området.  
Amtet har ingen bemærkninger.

Bemærkningerne er blevet behandlet på teknisk udvalgs møde den 7. september 2006, men har ikke givet anledning til ændringer.

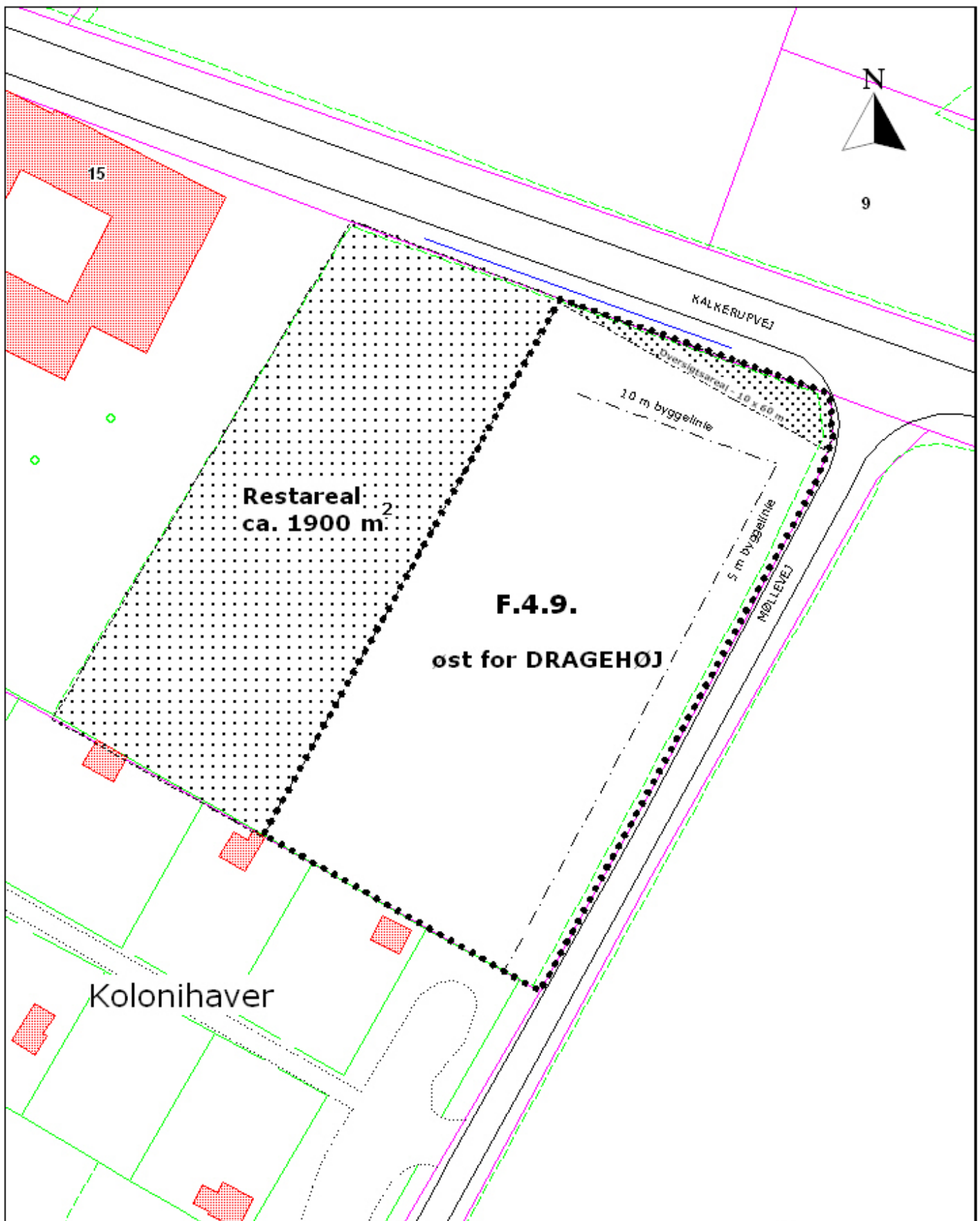
Herefter godkendte kommunalbestyrelsen på sit møde den 27. september 2006 lokalplanen endeligt.



Anette Brix Andreassen  
formand for teknisk udvalg



Finn Wedendahl  
kommuneingeniør



Emne Kortbilag til lokalplan nr. F.4.9. for området øst for Dragehøj

Projektionssystem  
System 2000



**HOLMEGAARD KOMMUNE** \* TEKNISK FORVALTNING

Dato  
31-05-2006

Sagsbeh.  
ga

Holmegaardsvej 4 \* Fensmark \* 4684 Holmegaard  
Telefon: 55 53 27 00 \* Fax: 55 53 28 01 \* E-mail: teknisk@holmegaard.dk

Mål  
1:600