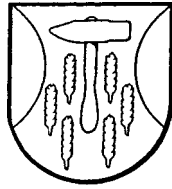


Fladså



Kommune

**Lokalplan nr. 4.B1.1 for
Hammerbo matr.nr. 32s, Hammer
by, rækkehuse**

Lokalplanforslaget vedtaget 19.11.86
Lokalplanforslaget endeligt vedtaget 10.02.87
Lokalplanen tinglyst 17.03.87

Matr.nr. 32 s
Hammer by, Hammer

anmelder:

LANDINSPEKTØRERNE
H. RANNERIES OG OLE TOFT
FARIMAGSVEJ 8, 4700 NÆSTVED
TLF. 03-72 01 49

STEMPELMÆRKE

RETEN I
NÆSTVED

KUN GYLDIGT MED AFSTEMNING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT
B 930543

17.03.87 10:51
0000400.00
023243 SM

FLADSÅ KOMMUNE

Lokalplan nr. 4.Bl.1.

for et område i Hammer.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område.

Det er lokalplanens formål

- at fastlægge områdets fremtidige anvendelse til boligformål (rækkehusbebyggelse),
- at fastlægge parkerings- og til- og frakørselsforhold,
- at fastsætte detaljerede bestemmelser for bebyggelsen og områdets anvendelse,

alt med sigte på at skabe et nobelt og roligt ejerboligområde.

§ 1. Område og zonestatus.

- 1.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter hele arealet af matr.nr. 32 s Hammer by, Hammer.
- 1.2 Hele det af lokalplanen omfattede område er beliggende i nuværende landzoneområde og bevarer sin status som landzone.

§ 2. Områdets anvendelse.

- 2.1 Området må kun anvendes til boligformål, og bebyggelsen kan bestå af 6-8 rækkehuse, fordelt på 2 blokke som angivet på vedhæftede kortbilag 1.
- 2.2 På området må ikke drives handel, vognmandsvirksomhed, fabrik, værksted eller indrettes oplagsplads. Der må endvidere ikke drives nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter Fladså kommunalbestyrelses skøn er til gene for omboende.
- 2.3 Det skal dog være tilladt i forbindelse med beboelse at drive sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i ejerlejlighedsbebyggelser (f.eks. revision, bogføring og lignende), når det efter Fladså kommunalbestyrelses skøn kan ske uden at ejendommens karakter som boligområde forandres, eller ejendommenes udseende og præg brydes. Kommunalbestyrelsens godkendelse skal være betinget af, at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende eller fremkalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er til stede på den pågældende ejendom.

§ 3. Udstykning.

- 3.1 Ud over udstykning af matr.nr. 32 s, der udgør en samlet ejendom, må området, som omfattes af lokalplanen, ikke matrikulært udstykkes yderligere.
- 3.2 Eventuel skelregulering kan kun ske med kommunalbestyrelsens specielle godkendelse, uanset om sådanne ændringer iøvrigt ikke ville være i strid med gældende bestemmelser herfor.
- 3.3 Den i § 3, stk. 1 anførte bestemmelse er ikke til hinder for, at de i rækkehusene projekterede boliger må opdeles som ejerlejligheder.

§ 4. Vej-, parkerings- og stiforhold.

- 4.1 På området etableres en fælles parkeringsplads som angivet på vedhæftede kortbilag 1 med adgang fra Strædet.
- 4.2 Parkeringspladsen skal anlægges med 1 1/2 parkeringsplads pr. bolig.
- 4.3 Den fælles parkeringsplads skal anlægges med en kørebane med en bredde af mindst 7 meter og en parkeringsdybde på mindst 5 meter. Indkørslen ved Strædet kan dog anlægges med en bredde på mindst 5 meter.
- 4.4 Stien a-b skal anlægges med en bredde af mindst 3 meter.
- 4.5 Stien c-e skal anlægges med en bredde af mindst 1,5 meter.
- 4.6 Ved stien c-e's eventuelle udmunding ved Strædet skal der opsættes forskudt bom.

Byggelinier

- 4.7 Bebyggelse eller andre faste anlæg på lokalområdet må ikke placeres Strædet nærmere end 5 meter fra vejskel.
- 4.8 Langs øvrige skel gælder de i bygningsreglementet (BR 82) angivne regler.

§ 5. Ledningsanlæg.

El-forsyning.

- 5.1 Elektricitet leveres af det for området koncessionerede selskab, p.t. SEAS, og på dette selskabs til enhver tid gældende vilkår.
- 5.2 Al indføring af elektrisk kraft skal ske fra de etablerede master og kabelskabe i jordkabler til ejerboligerne.
- 5.3 Ejerboligkøberne er dog pligtige til at tåle anbringelse af eventuelle fornødne master m.v. til områdets forsyning med elektricitet.

TV-antenneanlæg.

- 5.4 Der er forbud mod opsættelse af udendørs TV-antenneanlæg på de en-

kelte boliger, og der er pligt til tilslutning til fælles TV-antenneanlæg.

Kloak og vandforsyning.

- 5.5 Det interne kloakanlæg på området vedligeholdes af boligforeningen. Vandforsyning sker fra Hammer Vandværk efter de til enhver tid gældende priser og bestemmelser.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for lokalområdet under ét må ikke overstige 40.
- 6.2 Bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag 1 angivne byggefelter.
- 6.3 De enkelte boliger må ikke opføres med mindre etageareal end 60 m².
- 6.4 Bebyggelsen må kun opføres i 1 etage, eventuelt med udnyttelig tagetage, eventuelt udført med max. 1 meter trempel.
- 6.5 Tagene skal udføres med en hældning mellem 30 og 45°.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 7.1 Tagbelægning udføres med røde vingetegl eller røde cementtagsten.
- 7.2 Alt murværk i facader og gavle udføres i røde teglsten eller som sækkeskuret murværk. Mindre partier og "knaster" i facader og gavle kan udføres i træ. Døre, vinduer og eventuelt træværk behandles i hvide og/eller grå farvetoner. Ved valg af andre materialer eller farver skal Fladså kommunalbestyrelses særlige tilladelse foreligge.
- 7.3 Rækkehusenes endelige form, udseende og benyttelse må ikke fremstå på en sådan måde, at det efter Fladså kommunalbestyrelses skøn vir-

ker skæmmende i kvarteret.

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

§ 8. Ubebyggede arealer.

- 8.1 Friarealerne inden for lokalplanområdet udlægges og befæstes eller beplantes som vist på vedhægtede kortbilag 1.
- 8.2 Bortset fra gangarealer, lege- og parkeringspladser skal de fælles friarealer vedligeholdes som have.
- 8.3 Såvel bygningerne som friarealerne skal stedse vedligeholdes i ordentlig stand. Ved misligholdelse af denne bestemmelse kan Fladså kommunalbestyrelse foretage istandsættelse på ejerboligejernes bekostning.
- 8.4 På lokalplanområdet må ikke findes træer, der ved sin skygge eller grådighed er til væsentlig ulempe for naboerne. Afgørelse af, hvilke træer der i givet fald omfattes af denne bestemmelse, tilkommer i hvert enkelt tilfælde Fladså kommunalbestyrelse.
- 8.5 På parcellerne må der ikke oprettes nogen form for husdyrhold, bortset fra hunde og katte. Erhvervsmæssige former for hunde- og kattehold vil ikke blive tilladt.
- 8.6 Alle former for hegn, også mellem de enkelte parceller og mod fælles friarealer, skal udføres som levende hegn. Der kan ikke forventes godkendelse af hegnsmaterialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn støder an mod områdets karakter som "grønt" boligbebyggelsesområde.
- 8.7 Hegning foregår iøvrigt efter hegnslovens regler. Dog påhviler hegnspligten mod vej alene ejerne af de planlagte boliger v/ejerforeningen.
- 8.8 Udfor bebyggelsen på matr. nr. 32s skal etableres tæt hegn mod det nordfor beliggende matr. nr. 32n.

§ 9. Grundejerforening.

- 9.1 Samtlige købere af boliger er pligtig til medlemskab af den ejerforening, der skal oprettes for lokalplanområdet. Gennem denne for-

- ening hæfter medlemmerne in solidum for alle fællesudgifter.
- 9.2 Medlemsskab i ejerforeningen medfører automatisk pligt til medlemskab i den eksisterende grundejerforening i Hammer, idet ejerforeningen skal tilsluttes denne, når krav herom fremsættes af Fladså kommune.
- 9.3 Bestemmelser om foreningens ledelse m.m. fastsættes i en vedtægt, der tinglyses på ejendommen, medmindre den af boligministeriet udarbejdede normalvedtægt anvendes.
- 9.4 Ejerforeningens formål er at varetage medlemmernes nuværende og fremtidige fælles interesser af enhver art i forbindelse med de under foreningens område hørende ejendomme.
- 9.5 Ejerforeningen kan i en husorden fastsætte almindelige ordensregler, herunder om husdyrhold.

§ 10. Servitutforhold.

10.1. Servitutter ifølge tingbogen over matr.nr. 32s.

1. Tinglyst 24.10.1916 ifølge skøde har ejeren af Lundbygård passageret.
2. Tinglyst den 13.06.1922 dokument angående ret for SEAS til elektrisk ledning over matr.nr. 32a, vedrører 32s.
3. Tinglyst den 30.01.1935 dokument angående ret for SEAS til elektrisk ledning over matr.nr. 32s, ej til hinder for prioritering.
4. Tinglyst den 24.02.1948 deklaration angående bygge-
gelinie i h.t. lov nr. 275 af 23. november 1928.
5. Tinglyst den 22.07.1971 dokument angående ret for SEAS til elektrisk ledning over matr.nr. 32n, vedrører 32s.

10.2. Bemærkning til servitutterne.

Omhandlede bebyggelse indenfor lokalplanområdet vil ikke være begrænsende for passageretten over området

Dokument af 13.06.1922, iflg. oplysning fra SEAS berøres omhandlede ejendom ikke af denne tinglysning.

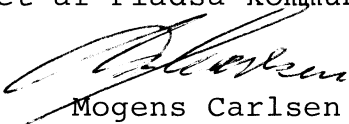

Dokument af 30.01.1935, iflg. oplysning fra SEAS berøres omhandlede ejendom ikke af denne tinglysning.

Byggelinien langs Strædet på 12,5 m fra vejens midtlinie berører lokalplanområdet.

I h.t. lov om offentlige veje § 41, stk. 1, dispensation til at opføre omhandlede bebyggelse 5,0 m fra skel mod vej.

Dokument af 22.07.1971 omhandler en eksisterende 10 kv linie luftlinie gående på tværs af lokalplanområdet, hvor projekteret p.plads er planlagt. Skal fortsat respekteres.

Således vedtaget af Fladså kommune, den 19. november 1986.

 / 
Mogens Carlsen / P. Nordgaard

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


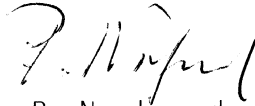
Fladså kommunalbestyrelse, den 10. februar 1987.

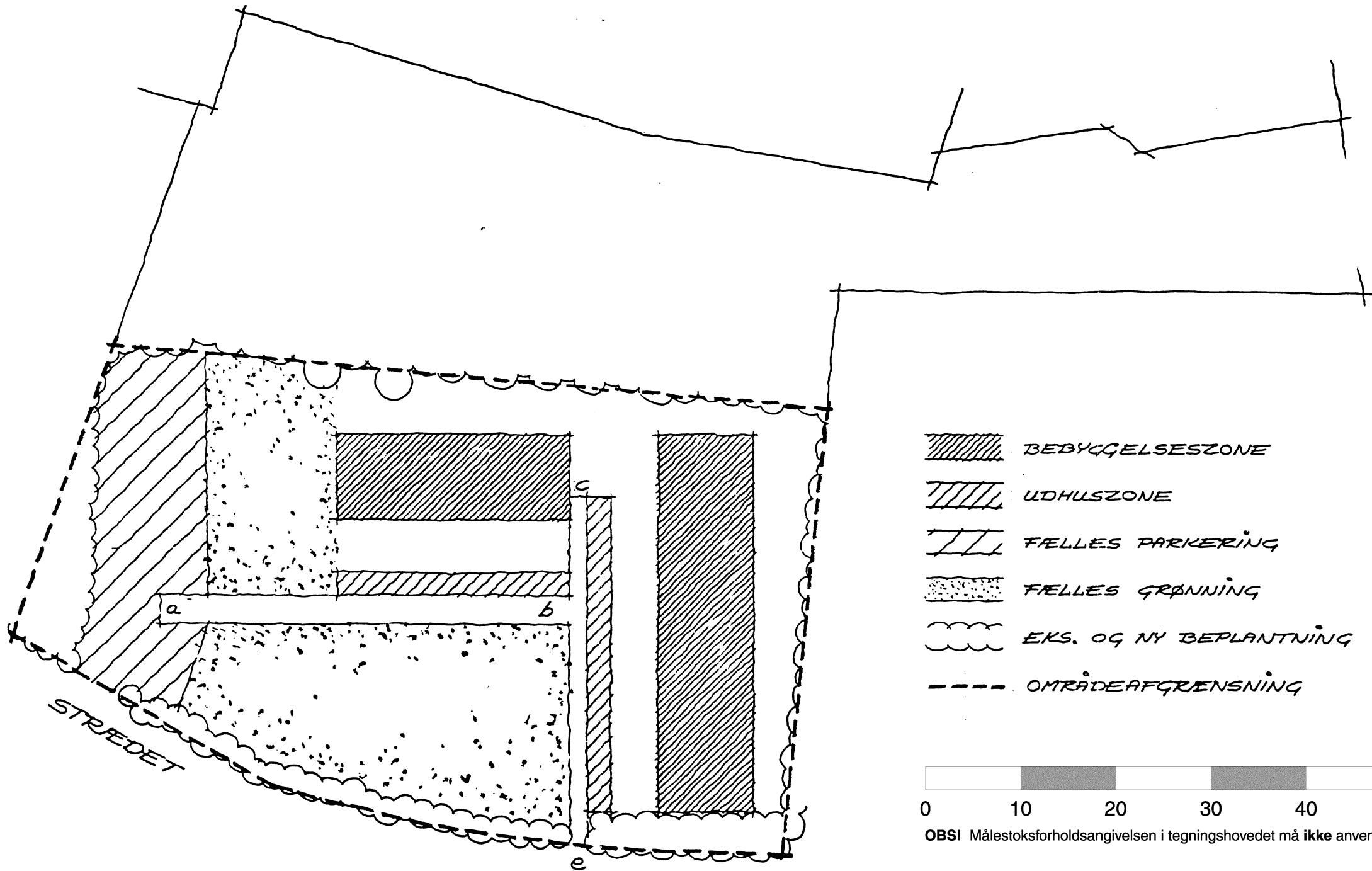
 / 
Ole Steffensen / P. Nordgaard
borgmester / kommuneingeniør.



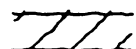



Nærværende eksemplar af lokalplan nr. 4.Bl.1., der er rettet m.h.t den ved den endelige vedtagelse redaktionelle ændring af § 1.2 og § 3.3 og tilføjelse af bestemmelsen i § 8.8 begæres tinglyst på matr.nr. 32s Hammer by, Hammer, hvorfra der ikke er frastykket parceller efter 19. nov. 1986 med de af kommuneplanlovens § 31 følgende retsvirkninger og med Fladså kommune som påtaleberettiget.

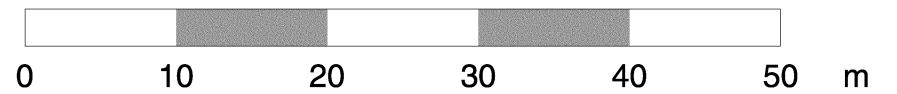
Med hensyn til de på matr.nr. 32s hvilende servitutter og andre byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Fladså kommunalbestyrelse, den 12. marts 1987

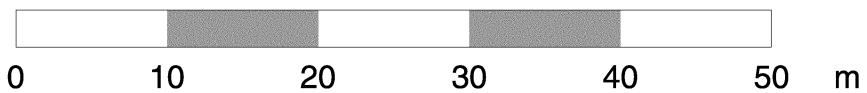
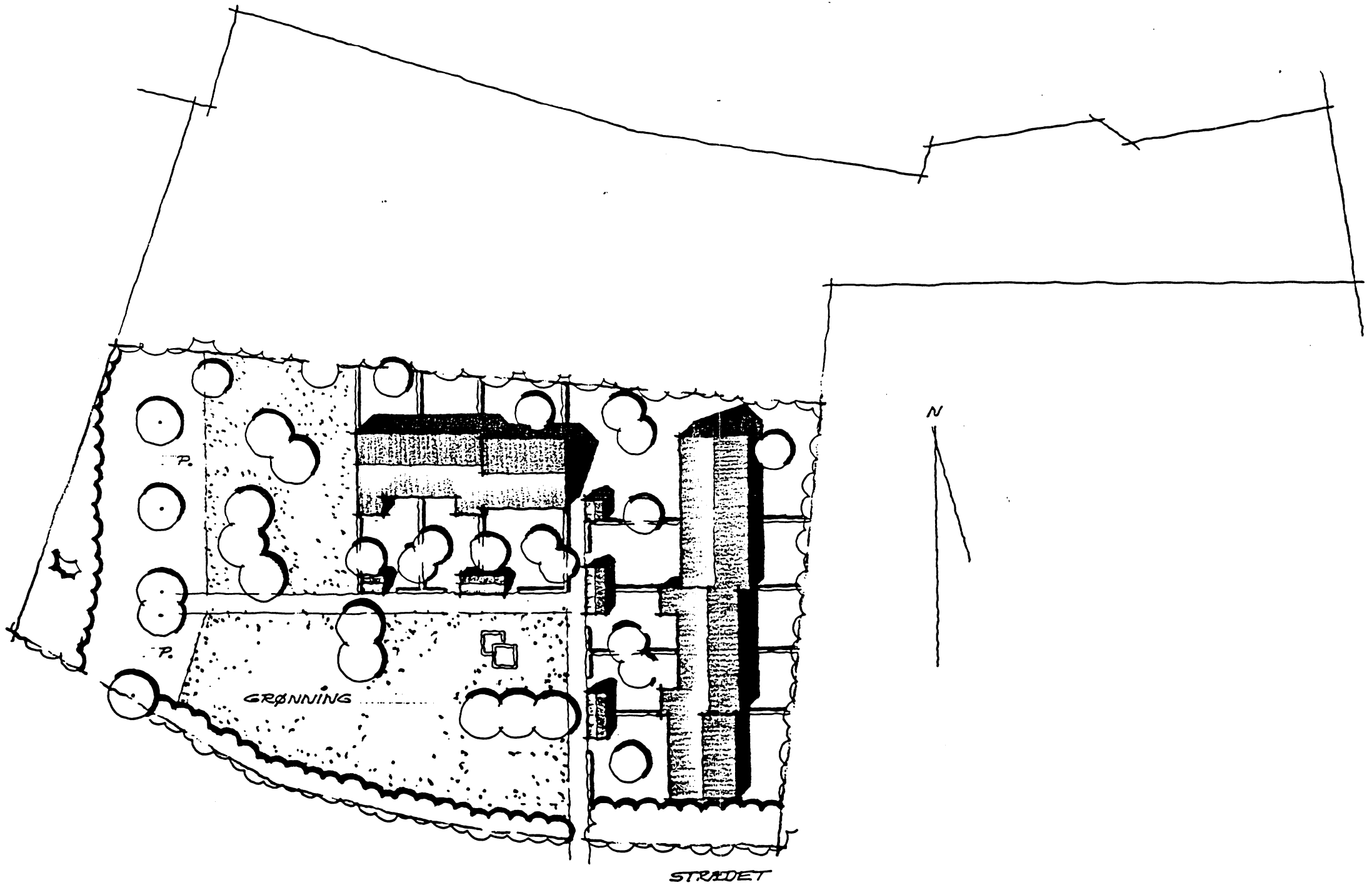
 / 
Ole Steffensen / P. Nordgaard
borgmester / kommuneingeniør.



-  BEBYGGELSEZONE
-  UDHULSZONE
-  FELLES PARKERING
-  FELLES GRØNNING
-  EKS. OG NY BEPLANTNING
-  OMRÅDEAFGRÆNSNING



OBS! Målestoksforholdsangivelsen i tegningshovedet må ikke anvendes.



OBS! Målestoksforholdsangivelsen i tegningshovedet må ikke anvendes.

1:500 ILLUSTRATIONSPLAN