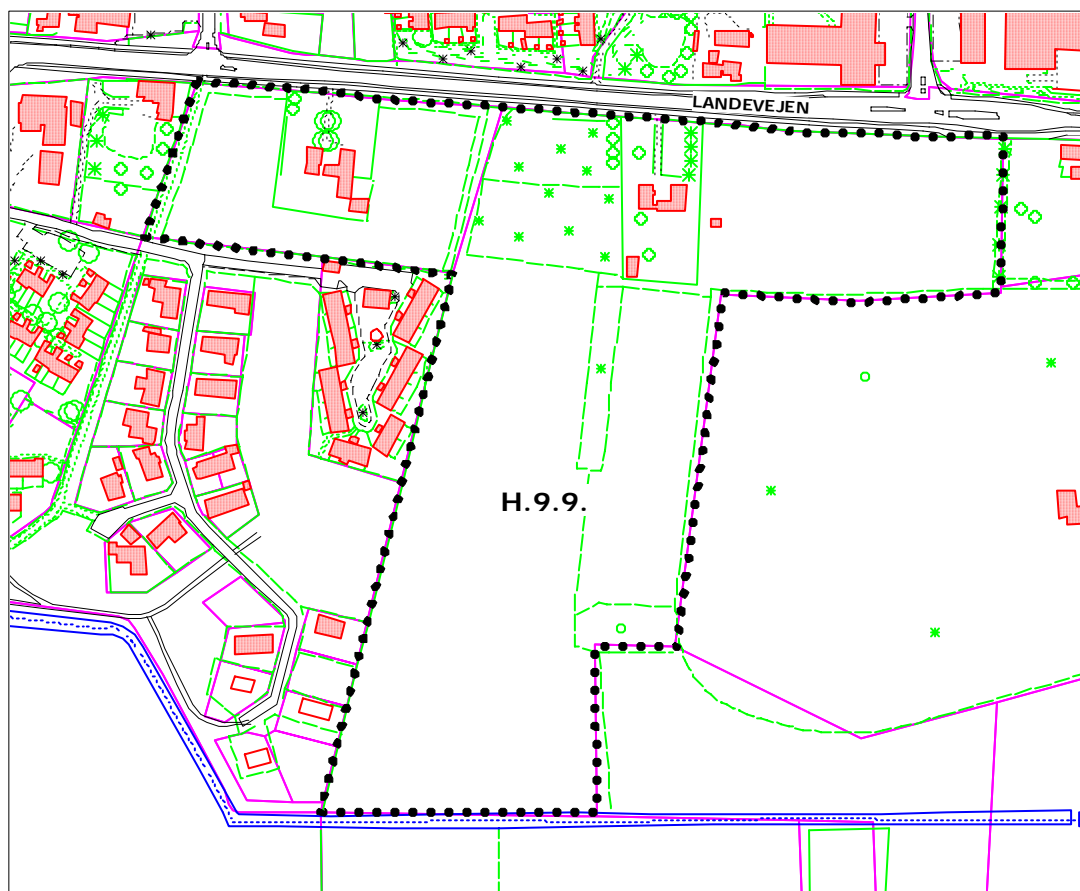


Lokalplan nr. H.9.9.

for areal til boligbebyggelse syd for
Landevejen i Holme-Olstrup
samt tillæg nr. 8 til kommuneplanen



Lokalplan forslag den 31. maj 2006.

Lokalplan vedtaget den 30. august 2006.

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS BAGGRUND

Det nye område i denne lokalplan (område A, B og D) er medtaget i den nye regionplan. Område C er en del af eksisterende rammeområde nr. 15 (blandet bolig og erhverv), som overføres til boligområdet med nærværende lokalplan. Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre en fremtidig udnyttelse til boligbebyggelse.

Området er inddelt i område A, B, C og D.

Område A og C er tænkt som et attraktivt område med mulighed for rækkehuse, klyngehuse eller dobbelthuse i en etage med udnyttet tagetage.

Område B er tænkt som et attraktivt område med mulighed for enfamiliehuse i en etage evt. med udnyttet tagetage.

Område D bibeholdes som det er med plantage og mark til afgræsning.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanens område A er på ca. 11.000 m² til tæt og lav bebyggelse.

Lokalplanens område B er på ca. 53.000 m² til åben og lav bebyggelse.

Lokalplanens område C er på ca. 17.000 m² til tæt og lav bebyggelse.

Lokalplanens område D er på ca. 18.000 m² til boligformål m.v.

Alle områder skal vejbetjenes med en vejforbindelse fra Løgvej.

Det samlede lokalplanområde grænser op til landområde mod øst og til åbent vandløb mod syd. Mod nord er lokalplanområdet beskyttet mod trafikstøj fra Landevejen af en min. 2,5 meter op til 3,5 meter høj støjvold.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Regionplanlægning

Område A, B og D er medtaget i den ny regionplan 2005-2017. Område C er en del af det eksisterende rammeområde 15, der overføres til boligområde i forbindelse med nærværende lokalplan.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet skal inddrages i boligområde nr. 9 i Holme-Olstrup ved kommuneplantillæg nr. 8.

Spildevandsplanlægning

Lokalplanområdet skal medtages i spildevandsplanen ved et tillæg til spildevandsplanen.

Spildevand og regnvand skal føres separat til skelbrønd på hver enkelt ejendom.

Varmeplanlægning

Holme-Olstrup byområde er forsynet med naturgas, hvorfor lokalplanområdet også skal forsynes med naturgas.

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for Holme-Olstrup Vandværks forsyningsområde. Lokalplanområdet ligger inden for "områder med særlig drikkevandsinteresser". Det betyder, at der under anlægsarbejdet skal tages hensyn til beskyttelsen af grundvandet, og at der f.eks. ikke må anvendes pesticider.

Forurening

Der er ikke registreret forurening i området.

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 forudsætter, at der etableres en støjvold langs Landevejen for at minimere trafikstøj og –gener fra Landevejen,
- 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 ejendommen 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 nr. H.9.9.

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

§ 1 **Lokalplanens formål**

- 1.1 Lokalplanen har til formål:
- At området kan anvendes til boligformål samt nødvendigt fællesareal.
 - 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 **Lokalplanområdet**

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftet situationsplan og omfatter matr.nr. 2m og 2n Holme-Olstrup by, Holme-Olstrup. Lokalplanområdet overføres til byzone ved den endelige vedtagelse af planen.
- 2.2 Lokalplanområdet inddeles i område A, B, C og D som vist på vedhæftede situationsplan.

§ 3 **Områdets anvendelse**

- 3.1 Område A og C må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af tæt/lav boligbebyggelse ifølge de i §§ 6 og 8 nævnte bestemmelser.
- 3.2 Område B må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben/lav boligbebyggelse ifølge de i §§ 6 og 8 nævnte bestemmelser.
- 3.3 Område D må anvendes til boligformål med mulighed for at bevare den nuværende anvendelse af grunden til plantage og dyrefold.

§ 4 **Udstykning**

- 4.1 Område A må udstykkes i op til 16 matrikler.
- 4.2 Område B udstykkes i op til 28 matrikler af mindst 1.000 m², i princippet som vist på vedhæftet situationsplan. Herefter må der ikke ske yderligere udstykning.
- 4.3 Område C må udstykkes i op til 20 matrikler.

§ 5

Vej- og stiforhold

- 5.1 Området vejbetjenes ad ny tilslutningsvej fra Løgvej. Der etableres en rundkørsel midt for det grønne areal imellem Løgvej nr. 48 og Skovbo. Rundkørsel tilsluttes Løgvej, adgangsvej til Skovbo, adgangsvej til område C samt vej og sti til område A, B og D.
- 5.2 Der udlægges veje og stier i princippet som vist på vedhæftede kort-bilag. Alle veje inden for lokalplanområdet udlægges som private fællesveje.
- 5.3 Vejadgange, dobbeltrettet, udlægges i 10 meters bredde med 5 meter bred kørebane + rabatter og evt. fortov og cykelsti. Vejprofiler anlægges i princippet som vist på bilag 2, Principsnit i veje og stier.
- 5.4 Stier/cykelstier der ikke ligger som en del af en vejadgang/vejudlæg iht. pkt. 5.3 udlægges i 3 meters bredde og anlægges i 2,3 meters bredde.
- 5.5 Veje anlægges med asfalt og kantbegrænses med brosten eller granitkantsten.
- 5.6 Belysning på alle veje og stier i bebyggelsen skal være parkbelysning.
- 5.7 Parkering og henstilling af lastvogne over 3500 kg samt campingvogne må ikke finde sted.

§ 6

Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 I område A og C må bebyggelsesprocenten for hver enkelt grund ikke overstige 40 % og for området som helhed 25 %.
- 6.2 I område B må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25 %. Vedlagte bilag 1 skal opfattes som en illustrationsplan med forslag til placering af bygninger og ikke en plan med byggefelter.
- 6.3 Bygninger må ikke opføres i mere end 1 etage. Dog kan tagetage udnyttes.
- 6.4 Niveauplan for de enkelte huse skal godkendes af teknisk forvaltning.
- 6.5 Afstand til naboskel skal følge bygningsreglementets bestemmelser. Facadebyggelinien skal være min. 5 meter fra vejskel.
- 6.6 Garager, carporte, udhuse og lignende, der placeres nærmere naboskel end 2,5 meter kan have en højde på 2,5 meter i skel stigende til 3,5 meter i en afstand af 2,5 meter fra skel.
- 6.7 Foruden evt. garage eller carport skal der yderligere være plads til mindst 1 gæsteparkering på egen grund. Der skal således være minimum 2 p-pladser på egen grund.

§ 7

Fællesantenneanlæg

- 7.1 Der bliver mulighed for tilslutning til fællesantenne. Der må ikke opsættes udendørs antenner på bygningerne.

§ 8

Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens godkendelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.2 Nye beboelsesbygninger skal opføres i teglstensmure. Dog kan op til 15% af facader etableres i alu/zink/træ i grå eller jordfarver. Teglstensmurene skal filses og fremstå i grå, hvid eller jordfarver.
- 8.3 Fundamenter og kælderydermure med større højde end 0,5 meter 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 Tage skal i område B udføres som saddeltage med sorte engoberede (ikke reflekterende) vingetegl som f.eks. Wienerbergers Koramic series OVH vingetagsten. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 30 og 45 grader. Facadehøjden må max. være 4,0 meter.
- 8.5 Tage i område A og C kan udføres i sorte eller røde teglsten. Samme teglsten skal dog anvendes for hvert område som helhed. Dvs. besluttet det at bruge røde teglsten i område A skal alle husene være med samme røde teglsten.
Tage skal i område A udføres som saddeltage. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 30 og 45 grader. Tage i område C kan udføres med asymmetrisk taghældning. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 20 og 60 grader. Facadehøjden må i område A og C max. være 4,0 meter.
- 8.6 Garager, udhuse og lignende mindre bygninger skal opføres med blanke eller pudsede mure i grå, hvid eller jordfarver, eller af træ, der males i jordfarver. Tage skal være tegl som bygningerne, tagpap eller ikke reflekterende zinkmaterialer.

§ 9

Ubebyggede arealer

- 9.1 Langs Landevejen for så vidt angår hele matr. nr. 2n og matr.nr. 2m Holme-Olstrup by, Holme-Olstrup skal der etableres støjvold i min. 2,5 meters højde. Volden skal ved beplantning eller tilsåning gives et ordentligt udtryk.
- 9.2 Der skal plantes hække af bøg. Dette gælder såvel for hække mellem de enkelte parceller som mod vej og grønning. Dog kan beplantning af bøgehække mod de i punkt 9.3 nævnte beplantninger undlades.
- 9.3 Mod skov (skovbryn) skal beplantes med levende hegn.
- 9.4 I skel mod naboskov etableres et dyrehegn. Mellem dette hegn og grundene etableres et 3 meter bredt beplantningsbælte.
- 9.5 Langs den sydlige del af område C etableres et 5 meter bredt levende hegn, bortset fra arealet hvor der etableres en rundkørsel og i oversigtsarealet hertil.

- 9.6 Vejbyggelinien på 25 m fra vejmidte langs Landevejen skal respekteres. Støjvoldens placering inden for byggeliniearealet kræver en dispensation fra amtet.


§ 10 **Grundejerforening**


Lokalplanområdet skal danne grundejerforening, som skal varetage vedligeholdelsen af fællesarealer m.v.

§ 11 **Varmeforsyning**

Hele lokalplanområdet forsynes med naturgas. Samtlige nye boliger i området skal tilsluttes kollektiv varmforsyning i overensstemmelse med Holmegaard Kommunes varmeplan.

Således vedtaget af Holmegaard kommunalbestyrelse, den 31. maj 2006


Anette Brix Andreassen
Formand for teknisk udvalg



Finn Wedendahl
Kommuneingeniør

Ved høringsperiodens udløb var der indkommet indsigelser/bemærkninger fra Storstrøms amt og en del naboer. Indsigelserne er behandlet i Teknisk Udvalg den 10. august 2006 og i Kommunalbestyrelsen den 30. august 2006.

Nogle af bemærkningerne imødekommes ikke, medens følgende ændringer indføres i planen således:

- Vejbelægning i rundkørsel etableres som alm. pulverasfalt, så unødvendig støj ikke genereres.
- Sti fra fællesareal i område B føres nord om planlagt regnvandsbassin, så tilslutning til eksisterende sti vest for kan ske i god afstand fra eksisterende bebyggelse på Løgvej.
- Der etableres "gæsteparkering" på arealet syd for nuværende adgang til Skovbo. Der sikres plads til 8 biler efter kommunens anvisning.
- Støjvold, der var vist på kortbilaget umiddelbart nord for Løgvej 2 og 48 er fjernet.
Krav om respekt af 25 m vejbyggelinie og vilkår for placering af støjvold (min. 3 m fra vejskel) på Landevejen (ny § 9.6).
- Beplantningsbæltet, der går ned til Skidenrenden, holdes væk fra denne i en afstand på 7 meter og i øvrigt som anført i punkt 7.
- Regnvandsbassin markeret i området skal alene opfattes som illustration og endelig størrelse skal godkendes af kommunen.
Det må forventes, at udstrækningen bliver større end anvist på lokalplanforslaget.
Bassinet udformes med flade brinker og skal derfor ikke hegnes.
- 15 m vejudlæg i den sydøstlige del af område A fjernes.

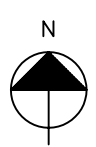
Med foranstående ændringer er lokalplanen vedtaget endeligt på Kommunalbestyrelsens møde den 30. august 2006.



Anette Brix Andreasen
formand for teknisk udvalg



Finn Wedendahl
kommuneingeniør



Bilag 1
Situationsplan

BEREGN./UDF./GODKENDT:	FILNAVN:	MÅL:	DATO:	SAG NR.:	TEGN. NR.:
PJ	LM102	1:2600	24.08.06	102	Bilag 1

