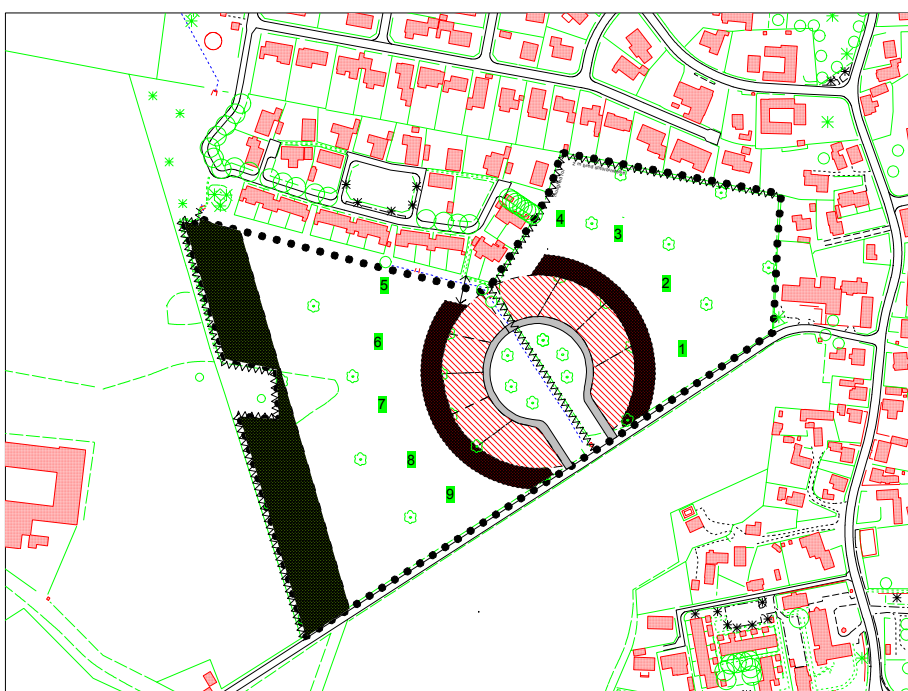




LOKALPLAN NR. T.37.1. for jordbrugsparcer i Toksværd



Lokalplan **forslag** den 28. november 2001

Lokalplan **vedtaget** den 27. marts 2002

Lokalplan **tinglyst** den 16. oktober 2002

REDEGØRELSE

Lokalplanens område

Lokalplanforslaget omfatter et område på ca. 7.8 ha., der er beliggende syd for Tofteengen/Solbakkevej og omfatter kun arealer, der i dag ejes af Holmegaard kommune.

Lokalplanens baggrund

I den godkendte revision af kommuneplanen er området taget med som område 37. Baggrunden for at udlægge arealet til jordbrugspareller er et ønske om at kunne tilbyde 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.

Dyrehold

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

Kommunalbestyrelsen er dog positivt indstillet på at give dispensation til ”mindre ikke erhvervsmæssigt dyrehold” på jordbrugspareller.

Dispensation 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.

Lokalplanens indhold

Ifølge rammerne for lokalplanlægningen skal der fastlægges bestemmelser for

- a. områdets anvendelse til boligformål i forbindelse med fritidslandbrug
- b. retningslinier for områdets udformning
- c. bebyggelsesregulerende bestemmelser

Adgangen til parcellerne skal ske fra Lundebakkevej.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplanområdet er medtaget som område 37 i rammerne for lokalplanlægningen i den seneste revision af kommuneplanen.

Regionplanen

Området er medtaget i forslag til regionplan 2001 – 2013, som forventes vedtaget endeligt i december 2001.

Zoneforhold

Lokalplanområdet forbliver i landzone.

Ved lokalplanens endelige vedtagelse overtages zonelovskompetencen af kommunalbestyrelsen. I lokalplanen er indsat en såkaldt bonusbestemmelse, der betyder, at der er meddelt landzonetil-ladelse, samtidigt med at der meddeles byggetilladelse til byggeri, der er i overensstemmelse med lokalplanen.

Spildevandsplanlægning.

Området er omfattet af den godkendte spildevandsplan fra 1989. Området skal separat kloakeres.

Vandforsyning

Drikkevandsforsyningen skal ske fra Toksværd vandværk.

Varmeforsyningsplanlægning.

Området er ikke med i den godkendte varmeplan, men der vil blive mulighed for tilslutning til naturgas.

Alternativ opvarmning med pillefyr, solvarme el. lign. vil kunne godkendes. såfremt dette kan ske uden væsentlige røg- eller lugtgener for andre.

Grundejerforening

Lokalplanen foreskriver, at der skal dannes en grundejerforening for jordbrugsparcerne. Sigtet med grundejerforeningen er, at denne varetager alle fælles forhold og driver eventuelle fælles anlæg som f.eks. bortskaffelse af gødning, evt. mulighed for et fælles maskinhus m.v.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de 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 medfører heller ikke i sig selv krav om eller pligt til at udføre de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved ny lokalplan.

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold, jf. § 17, stk. 1 i planloven. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan dog fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og/eller ændringsforslag er udløbet den 22. februar 2002 kan der eventuelt efter planlovens § 17, stk. 2 opnås tilladelse til udnyttelse af ejendommen i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 28. november 2001 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort dog højst indtil et år efter offentliggørelsen.

Adgang til indsigelser og fremsættelse af ændringsforslag.

Nærværende forslag til lokalplan nr. T.37.1. er fremlagt til almindeligt eftersyn i mindst 8 uger fra den 18. december 2001.

Eventuelle indsigelser og ændringsforslag skal være Holmegaard kommunes tekniske forvaltning i hænde senest den 22. februar 2002. Derefter vil kommunalbestyrelsen behandle disse, forinden endelig vedtagelse af forslaget med eventuelle ændringer.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

LOKALPLAN NR. T.37.1.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål:

1.1

Lokalplanen har til formål at sikre,

- at områdets anvendelse fastlægges til boligformål i forbindelse med fritidslandbrug
- at der fastlægges retningslinier for områdets udformning
- at der fastlægges bebyggelsesregulerende bestemmelser
- at adgangen til parcellerne sker fra Lundebakkevej

§ 2 Områdets afgrænsning:

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter matr.nr. 6ⁿ Toksværd by, Toksværd samt alle parceller, der efter den 28. november 2001 fra-skilles herfra.

Lokalplanområdet forbliver i landzone.

2.2

I henhold til planlovens § 36, stk. 1, nr. 5 skal der ikke gives landzonetilladelse til byggeri og anvendelse, der er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

§ 3 Områdets anvendelse:

3.1

Området må kun anvendes til boligformål i form af helårsboliger på jordbrugsparceller.

Som afgrænsning for de enkelte ejendomme må kun anvendes levende hegn, hække eller enkelttrådshegn evt. strømførende omkring græsningsarealerne.

3.2

~~Indenfor lokalplanområdet kan der efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse opføres eller indrettes bebyggelse til formål, som er fælles for områdets beboere, såsom varmforsyningsanlæg, fælleshuse, fælles maskinhus m.v.~~

3.3

Indenfor lokalplanområdet kan der opføres transformatorstation til kvarterets forsyning, når den ikke har mere end 20 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

3.4

Der må ikke drives erhverv i området bortset fra liberale eller lignende erhverv, som almindeligvis kan udføres i boligområder.

Der må ikke opsættes reklameskilte.

Der må ikke etableres udendørs oplag eller ansamlinger af biler, landbrugsmaskiner, byggematerialer eller lignende, bortset fra halmstakke til eget brug.

3.5

I det sydvestlige hjørne af grund nr. 9 skal der være mulighed for at indrette en plads for midlertidig opbevaring af gødning. Grundejerforeningen skal gøres ansvarlig for bortskaffelsen af gødningen.

§ 4 Udstykninger:

4.1

Ejendommene indenfor lokalplanområdet skal bibeholdes som jordbrugsparceller på max. 10.000 m² og der må ikke ske yderligere udstykning.

§ 5 Vej- og stiforhold:

5.1

Der udlægges areal til følgende veje som vist med gråtone på kortbilaget, idet der tages forbehold for vejføringen, hvis jordbundsforholdene skulle udvise blød bund el. lign.

Vejen udlægges i 4 m bredde + 1 m rabat i hver side.

Stien med beliggenhed langs med Hulebækken – ligeledes vist på kortbilaget bibeholdes i 2 m bredde og min. i den stand, som den er i dag.

Stien udenfor lokalplanområdet mod vest bibeholdes som en natursti og vedligeholdes af kommunen.

Vejadgang skal ske fra Lundebakkevej.

5.2

Veje og stier anlægges i forbindelse med udstykningen, medens drift og vedligeholdelsen af veje og stier indenfor lokalplanområdet overgår til grundejerforeningen.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Bebyggelsen på de enkelte parceller skal holdes indenfor det indre byggefelt.

Beboelsen må max. indeholde 250 m² boligareal samt garage/carport.

Foruden evt. garage/carport skal der være plads til mindst én bil på egen grund.

- 6.2 Beboelsesbygninger i området må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage.
- 6.3 Byggelinie langs vejene er 2,5 m fra vejskel. Mod stier og fællesarealer skal bebyggelsen overholde de normale afstandsregler til naboskel.
- 6.4 Inden for det ydre byggefelt kan opføres en mindre lande og/eller stald. Det bebyggede areal af lade og stald må ikke overstige 200 m².

§ 7 Fællesantenneanlæg.

- 7.1 Der bliver mulighed for tilslutning til fællesantenne og det vil ikke være tilladt at opsætte udendørs antenner bortset fra parabler på jorden.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 8.1 Beboelsesbygninger skal opføres med facader i blank mur eller med pudsede eller vandskurede mure af sten eller opføres i træ.
Beboelsesbygninger skal opføres med sadeltag evt. med afvalmede gavle og taghældningen skal være min. 45 °.
Tage på beboelsesbygninger skal dækkes med tegl eller cementtagsten.
Andre tag- eller facadematerialer kan anvendes med kommunalbestyrelsens særlige godkendelse i hvert enkelt tilfælde.
Alle materialer 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.
- 8.2 Lader og stalde skal opføres med sadeltag evt. afvalmet. Der må ikke anvendes reflekterende tagmaterialer.
- 8.3 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.

§ 9 Ubebyggede arealer.

- 9.1 Ubebyggede arealer indenfor lokalplanområdet skal holdes ryddelige og enten opdyrkes eller udlægges til græs. Åbne arealer skal slås min. 2 gange pr. år for at modvirke flugt af ukrudtsfrø.
Der må plantes enkeltstående træer overalt på grundene. Mod vest i det på kortbilaget viste bælte kan etableres egentlig hegn/læbælte.

§ 10 Grundejerforening.

- 10.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanens område senest når halvdelen af de byggemodnede grunde er solgt.

10.2

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af vejarealet indenfor lokalplanen samt det på kortbilaget viste fællesareal og stien fra Lundebakkevej langs Hulebækken til Tofteengen.

§ 11 Varmeforsyning:

11.1

Området er ikke med i den godkendte varmeplan, men der vil blive mulighed for tilslutning til naturgas.

Opvarmning med vedvarende energianlæg som træfyringsanlæg, pillefyr, solvarme el.lign. vil kunne godkendes, såfremt dette kan ske uden væsentlige røg- eller luftge-ner for andre.

Minimum 50% af ejendommens forsyning med varme og varmt vand skal kunne dækkes ind af det vedvarende energianlæg.

§ 12 Vandforsyning.

12.1

I henhold til kommunens gældende vandforsyningsplan skal området forsynes med vand fra Toksværd vandværk.

Således vedtaget af Holmegaard kommunalbestyrelse, den 28. november 2001.

Verner Hansen (sign.)
formand for teknisk udvalg

/

Finn Wedendahl (sign.)
kommuneingeniør

Holmegaard kommunalbestyrelse har på sit møde den 27. marts 2002 behandlet de indkomne bemærkninger og vedtaget planen endeligt med følgende ændringer/tilføjelser:

- §3.2 udgår.
- Det åbne vandløb – Hulebækken – er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Evt. ændringer af vandløbet f.eks. anlæg af vej hen over vandløbet skal godkendes af Storstrøms amt.
- Der er over 300 m til SF-stensfabrikken og endnu længere til Køreteknisk Anlæg og Skydebanen, hvorfor det vurderes, at der ikke er væsentlige støjmæssige konsekvenser heraf.

- Der reserveres mulighed for at skabe en 2 m bred stiforbindelse vest og nord for parcellerne 4, 3 og 2 og videre til Solbakkevej. De sidste 30 – 40 m til Solbakkevej evt. ved ekspropriation.

Anette Brix Petersen
formand for teknisk udvalg

/

Finn Wedendahl
kommuneingeniør

Herefter begæres lokalplanen i medfør af Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) § 31, stk. 2 tinglyst på det foran i § 2.1 nævnte matr.nr. 6ⁿ Toksværd by, Toksværd med Holmegaard kommune som påtaleberettiget og med de af § 18 i samme lov følgende retsvirkninger. Med hensyn til de på forannævnte matr.nr. tinglyste servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Anette Brix Petersen
formand for teknisk udvalg

/

Finn Wedendahl
kommuneingeniør

Ved Kort- og Matrikelstyrelsens skrivelse af 27. september 2002 er parcellerne matr.nr. 6al – 6au fraskilt matr.nr. 6n Toksværd by, Toksværd.

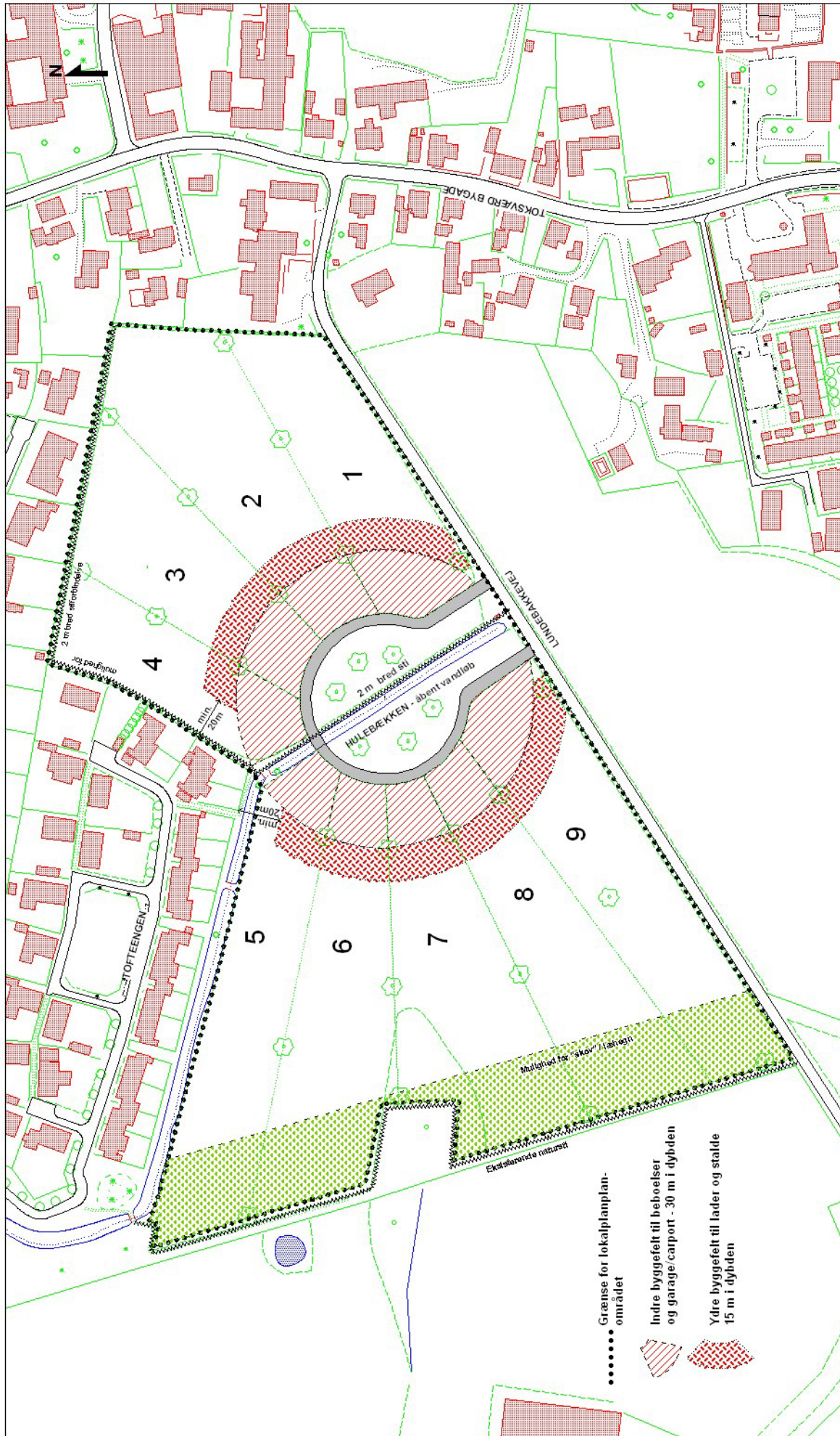
Herefter omfatter lokalplanen matr.nr. 6n, 6al, 6am, 6an, 6ao, 6ap, 6aq, 6ar, 6as, 6at og 6au, Toksværd by, Toksværd.

Fensmark, den 14. oktober 2002.

Finn Wedendahl
kommuneingeniør

/

Grethe Andersen
tekn.ass.



Kortbilag til lokalplan nr. T.37.1 - Jordbrugsparceller i Toksværød	
HOLMEGAARD KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING	Dato: 29-01-2002 A. g. b. a. m. u. M. A.
Holmegaardsvej 4, Fensmark 4700 Næstved Telefon: 55 53 27 00 Fax: 55 53 28 01 E-mail: teknisk@holmegaard.dk	