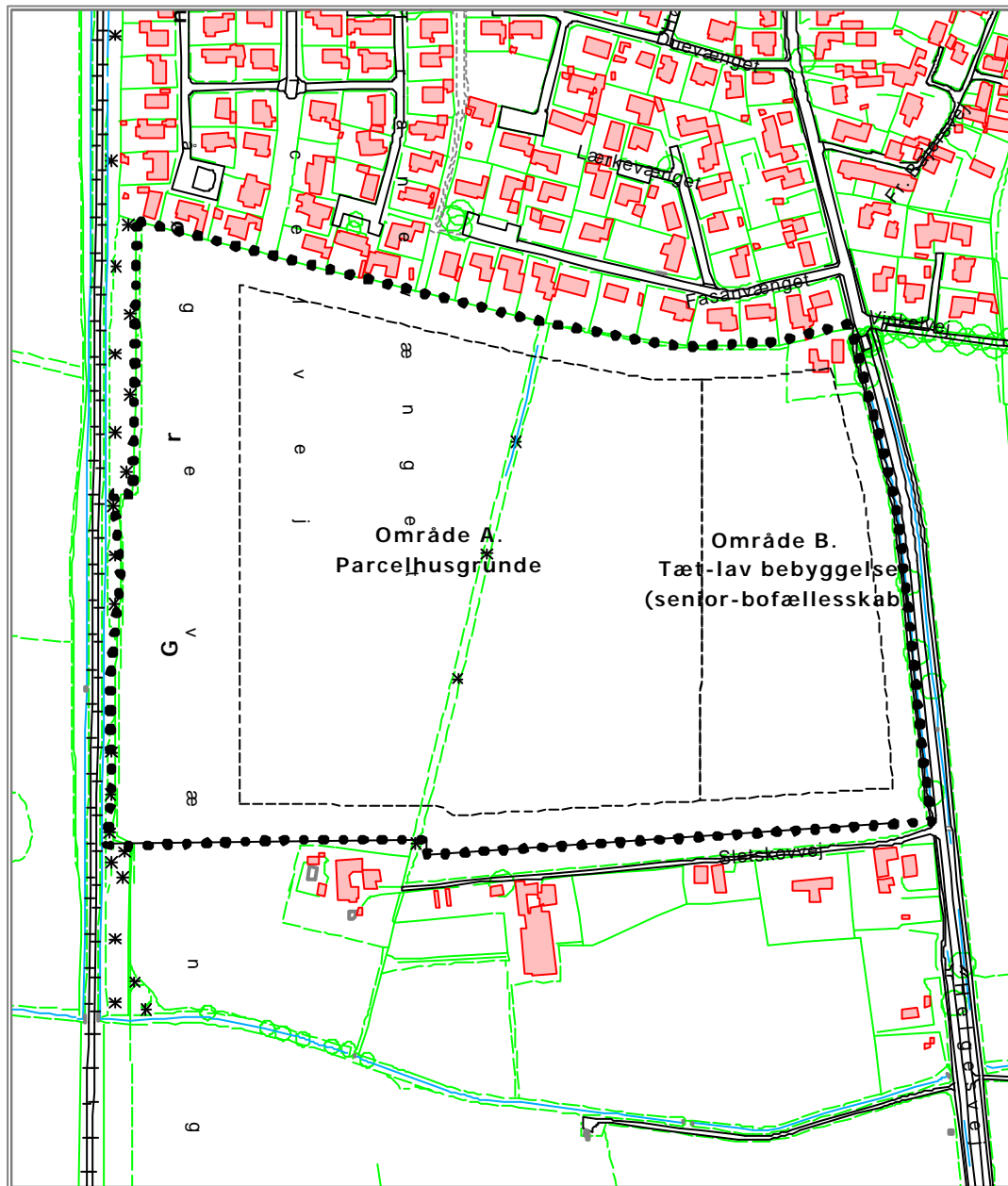


# LOKALPLAN HE.B.6.1

Boligområde nord for Sletskovvej i Herlufmagle



Forslag til lokalplan vedtaget: 16.05.2002

16.05.2002

Fremlæggesperiode: 28.05.2002 – 23.07.2002

28.05.2002 – 23.07.2002

Lokalplan vedtaget endeligt: 19.09.2002

19.09.2002

Vedtagelsen offentliggjort: 24.09.2002

24.09.2002

Lokalplanen tinglyst: 21.10.2002

21.10.2002

# **INDHOLDSFORTEGNELSE**

<b>KOMMUNE- OG LOKALPLANER</b>	<b>3</b>
KOMMUNEPLAN	3
LOKALPLAN	3
<b>REDEGØRELSE</b>	<b>4</b>
LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED	4
BAGGRUND OG FORMÅL MED LOKALPLANEN	6
EKSISTERENDE FORHOLD	7
LOKALPLANENS INDHOLD	8
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	12
<b>LOKALPLANBESTEMMELSER</b>	<b>14</b>
§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL	14
§ 2 AFGRÆNSNING	14
§ 3 OMRÅDE- OG ZONESTATUS	15
§ 4 OMRÅDETS ANVENDELSE	15
§ 5 UDSTYKNING	15
§ 6 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD	16
§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	16
§ 8 BEBYGGELSENS FREMTRÆDEN	17
§ 9 TEKNISKE FORHOLD	17
§ 10 UBEBYGGEDE AREALER OG BEVARING	18
§ 12 GRUNDEJERFORENING ELLER LIGNENDE	18
§ 13 RETSVIRKNINGER	19
§ 14 SERVITUTTER	19
<b>VEDTAGELSESPÅTEGNING</b>	<b>20</b>
<b>KORTBILAG 01</b>	<b>21</b>
<b>KORTBILAG 02</b>	<b>22</b>

## KOMMUNE- OG LOKALPLANER

### KOMMUNEPLAN

Kommuneplanen er den overordnede plan, som omfatter hele kommunen. Den fastlægger i grove træk, hvor der skal være boliger, erhverv, centerområder, offentlige arealer osv.

Kommuneplanen (Susåplan Fysisk Planlægning 2000-2004) for Suså Kommune blev godkendt af Byrådet den 16. september 1999 og efter høring i Storstrøms Amt og andre myndigheder endeligt vedtaget af Byrådet den 21. juni 2001.

### LOKALPLAN

Ifølge *planloven* skal der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri eller anlægsarbejde eller større nedrivning sættes i gang. Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen. Lokalplanen skal overholde kommuneplanens bestemmelser.

En lokalplan er en plan, hvori Byrådet kan fastsætte bindende bestemmelser for et område, f.eks. om

- anvendelse
- udstykning
- vej- og stiforhold
- placering og udformning af bebyggelse samt materialer
- bevaring af bygninger og landskabstræk
- sikring af friarealer
- fællesanlæg.

#### Lokalplanen består af:

- En redegørelse der beskriver lokalplanens baggrund og hvordan lokalplanen forholder sig til kommuneplanen og øvrig planlægning for området.
- Bindende lokalplanbestemmelser med tilhørende kortbilag der – sammen med blandt andet byggelovens bestemmelser – regulerer områdets udformning, anvendelse m.v. Lokalplanens bestemmelser bliver efter Byrådets godkendelse tinglyst på de berørte ejendomme og har retsvirkning for disse.

#### Offentlig fremlæggelse

Forslaget er lagt frem i 8 uger (se fremlæggelsesperioden på forsiden af dette lokalplanforslag).

Hvis man har synspunkter eller ønsker ændringer i forslaget, skal man sende dem til Suså Kommune, Teknisk afdeling, Realskolevej 5, 4171 Glumsø.

Efter udløbet af de 8 uger vil Byrådet tage stilling til evt. indsigelser og ændringsforslag og herefter vedtage lokalplanen endeligt med evt. ændringer.

## REDEGØRELSE

I henhold til planlovens § 16 skal en lokalplan ledsages af en redegørelse, som beskriver lokalplanens forhold til anden planlægning, og som angiver, om lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end Byrådet. De egentlige bestemmelser som efter vedtagelsen bliver tinglyst findes under afsnittet: "Lokalplanbestemmelser".

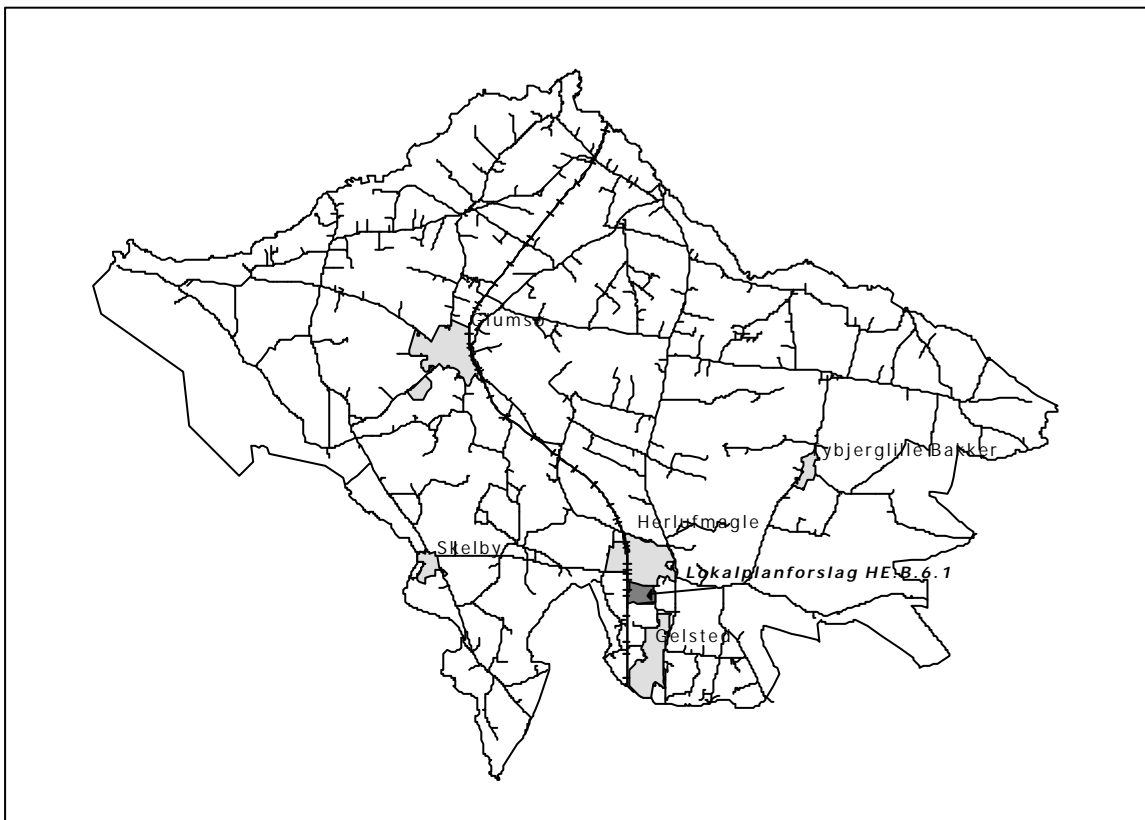
For at lette forståelsen af lokalplanen indeholder redegørelsen desuden en beskrivelse af eksisterende forhold i og omkring lokalplanområdet, og der gives en kort beskrivelse af hovedindholdet, baggrunden og formålet med planen.

## LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger syd for Herlufmagle, der sammen med Gelsted er lokalcenter for Suså Kommunes sydlige opland.

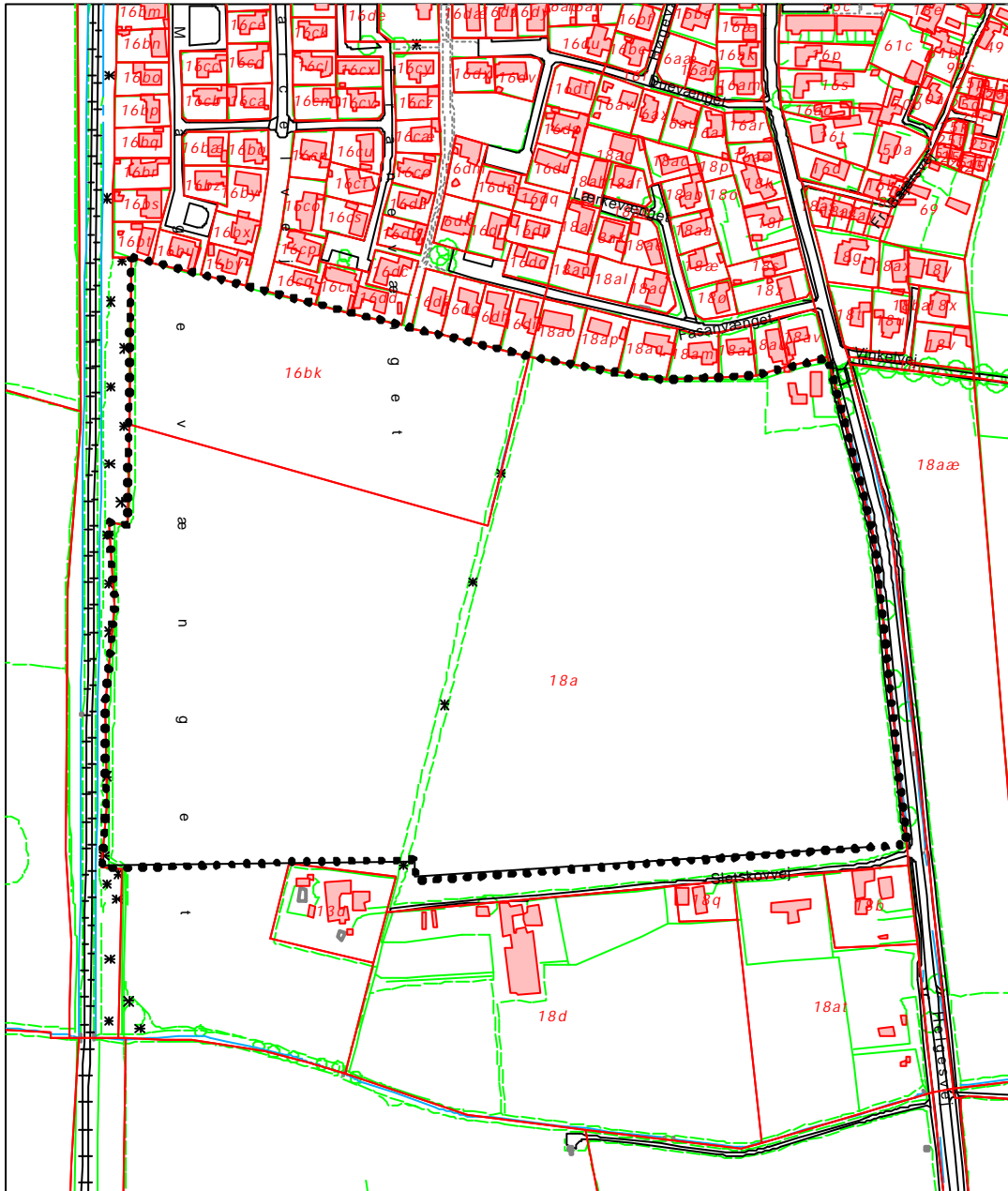
Fra Herlufmagle er der ca. 10 km til Næstved, som i regionplanen er egnscenter for de omkringliggende kommunecenteroplande. Vest for området ligger jernbanen, hvor der fra Glumsø er forbindelse til de nord- og sydliggende regioner. Der er fra lokalplanområdet ca. 7 km til Glumsø som er Suså Kommunes kommunecenter.

Herlufmagle indeholder servicefunktioner som f.eks. skole, SFO, børnehave, sportshal, udendørs svømmeanlæg, sportspladser, ældrecenter, kirke og posthus. Derudover findes der dagligvarebutikker, der dækker lokalbefolkningens daglige behov.



Figur 1. Kort over lokalplanområdets beliggenhed i Suså Kommune

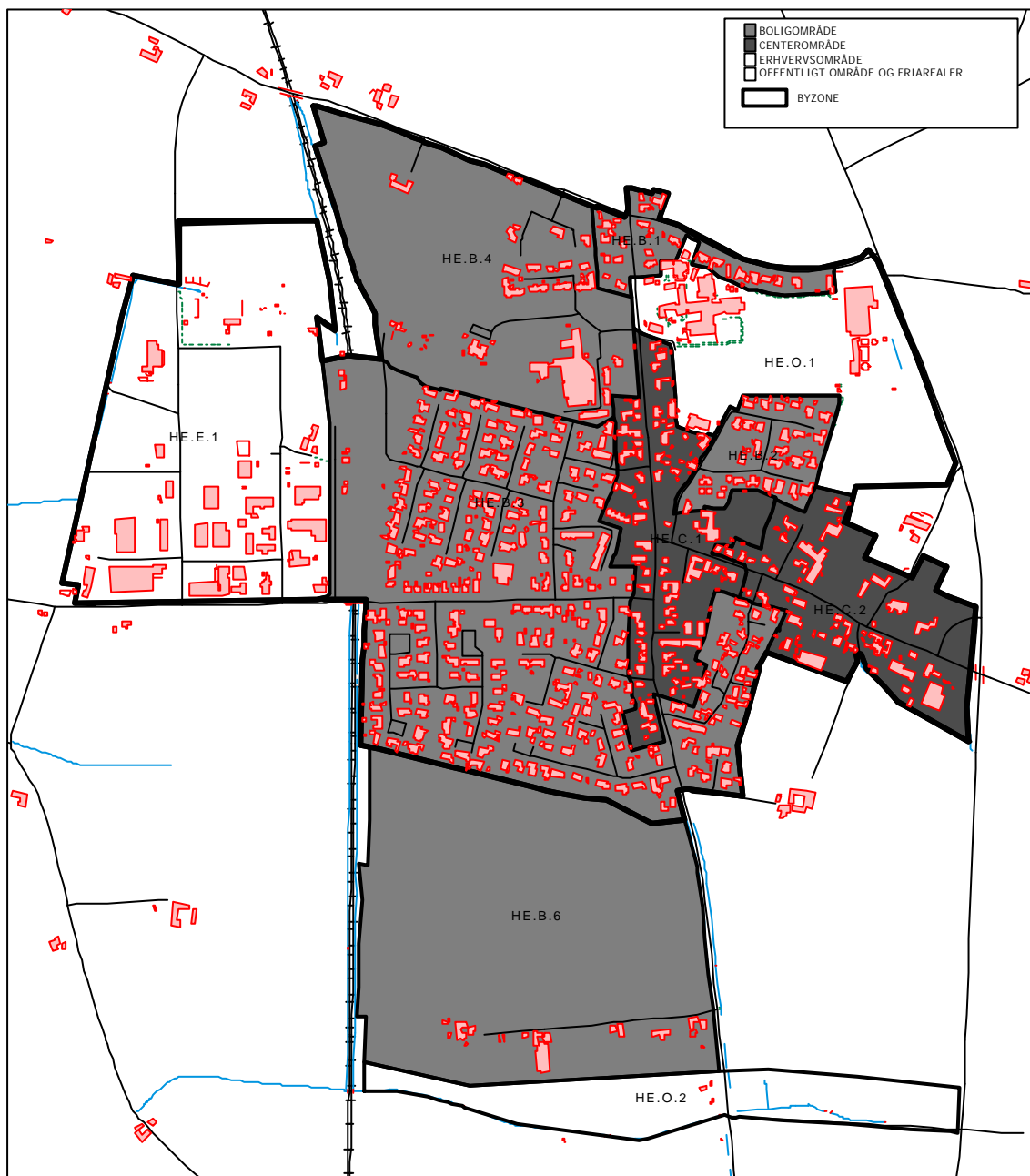
Selve lokalplanområdet, som omfatter del af matr. nr. 16bk og del af matr. nr. 18a, Herlufmagle By, er afgrænset af Herlufmagle i nord og landbrugsarealer i øst, syd og vest (se markeret ramme på kort i figur. 2). Området danner en overgang mellem Herlufmagles boligbebyggelse ved Tranevænget/Fasanvænget og det åbne land mod Gelsted.



Figur 2. Kort over lokalplanområdets beliggenhed i Herlufmagle

## BAGGRUND OG FORMÅL MED LOKALPLANEN

I Susåplanen Fysisk Planlægning 2000-2004 for Suså Kommune er området syd for Herlufmagle udlagt til fremtidigt boligområde HE.B.6.



Figur 3. Kommuneplanens rammeområder i Herlufmagle

Lokalplanforslaget er udarbejdet ud fra Byrådets ønske om at udvikle dette boligområde og dermed styrke Herlufmagles byudvikling.

Derudover har der været et konkret ønske fra en gruppe borgere om at etablere et seniorbofælleskab, hvilket lokalplanen vil rumme mulighed for.

En anden begrundelse for at udvikle boligområdet er, at imødekomme en efterspørgsel efter private byggegrunde i kommunen.

Lokalplanen skal sikre, at de forskellige boligtypers placering, udstrækning og udformning tager hensyn til de landskabelige kvaliteter i og omkring området. Det er formålet at skabe en "glidende" overgang mellem det åbne land og byen i harmoni med terrænet, hvilket også omfatter udformningen af vej- og stiorløbet i området.

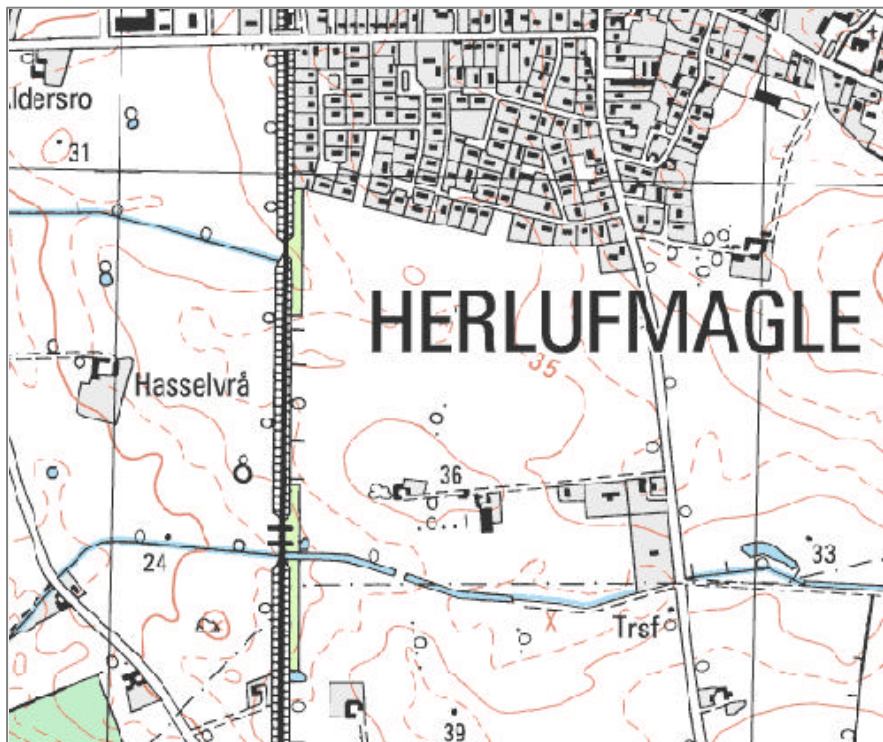
## EKSISTERENDE FORHOLD

Området som er omfattet af lokalplanen ligger i landzone, er ubebygget og anvendes til landbrug.

Indenfor lokalplanområdet ligger en kommunal ejendom "Vejgården", som evt. nedrives i forbindelse med lokalplanens gennemførelse. Der vil blive taget stilling til Vejgårdens fremtid i forbindelse med udarbejdelse af projekt for udstykning og byggemodning af arealet hvor Vejgården er beliggende.

Området udgør ca. 213.000 m<sup>2</sup> og er karakteriseret ved et svagt kuperet terræn med et mindre fald fra nordøst mod sydvest. Det højeste punkt i området er 36 m. Umiddelbart syd for arealet strækker vandløbet "Vinkælderrenden" sig i vest-østlig retning. Området langs vandløbet er udlagt som offentlig område i Susåplanen.

Mellem vandløbet og lokalplanområdet ligger Sletskovvej, som en sidevej til Helgesvej. Her ligger primært landbrugsejendomme og anden bebyggelse som er karakteristisk i landzonen.



Figur 4. Områdekort med terrænkurver

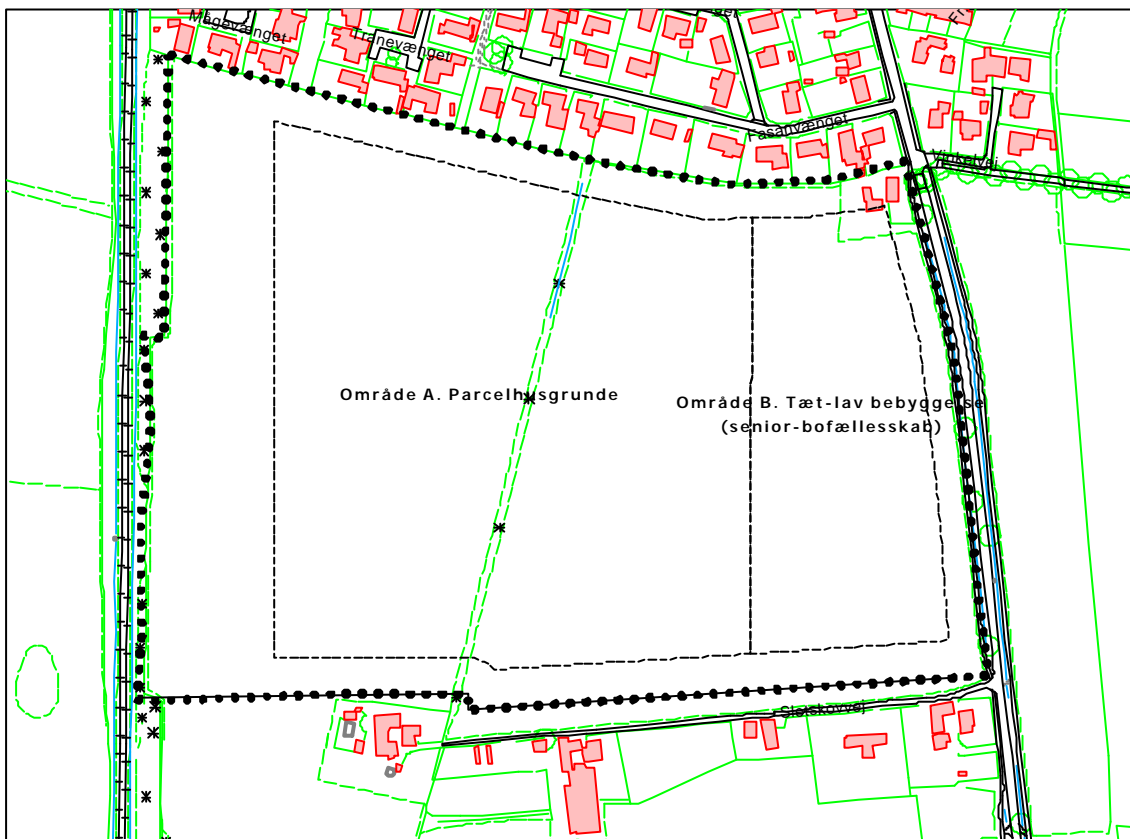
## LOKALPLANENS INDHOLD

### OMRÅDEAFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

Området overføres til byzone ved lokalplanens vedtagelse.

### OMRÅDETS ANVENDELSE

Lokalplanområdet opdeles i 2 områder, hvilket er skitseret på nedenstående kort (figur 5). Se i øvrigt den vejledende bebyggelsesplan på kortbilag 01.



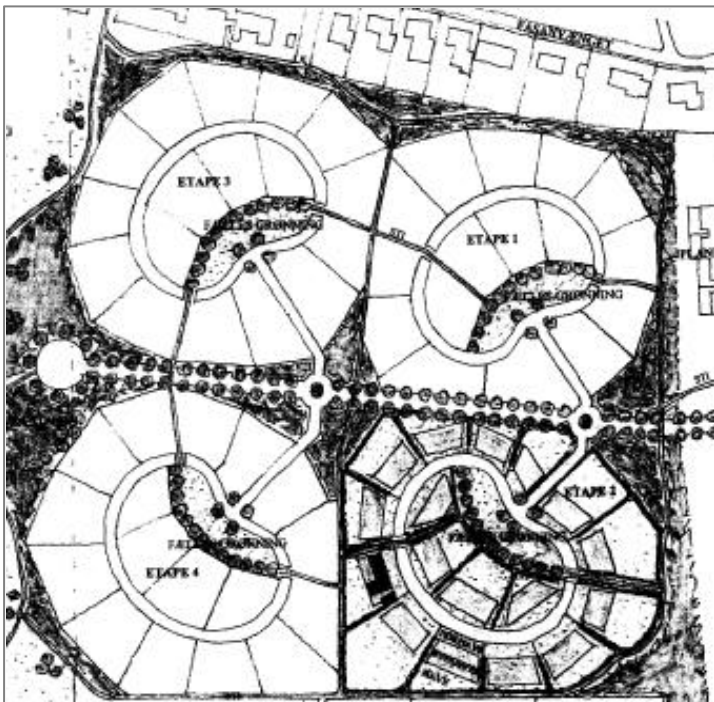
Figur 5. Området opdeling – revideret kort

#### **Område A: Parcelhusgrunde**

Området udstykkes i fire etaper alt efter efterspørgslen på grunde. Fra adgangsvejen udgår 4 stik-veje ud til hvert bo-område som ligger i organisk form omkring en fælles grønning med mødested og legeområde.

Et net af stier forbinder områderne med hinanden. Hver område tænkes udstykket med 15 - 20 grunde i varierende størrelser fra 700 – 1200 m<sup>2</sup>.

Der udlægges bebyggelseszoner så placeringen af boliger delvis reguleres, så der opstår gadeforløb, som på grund af de kurvede forløb, hele tiden byder på nye synsvinkler og dermed oplevelser.



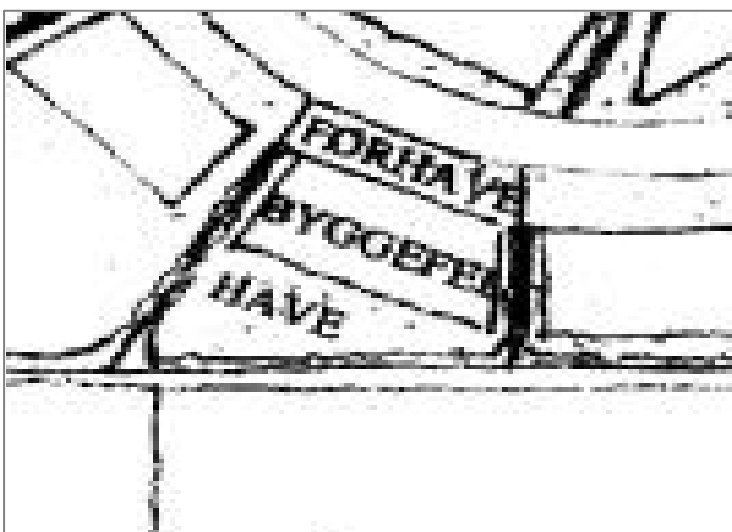
Figur 6. Område A. Parcelhusgrunde

Hver parcel udlægges i 3 zoner:

**Zone 1** er forhave, som foreslås at være max. 5 m bred, helst uden hegning, alternativt med lave stakitter og/eller hæk. Dette for at understrege et gadeforløb, hvor bygningerne danner rummet.

**Zone 2** er byggefeltet. Dette foreslås udlagt 14 m bredt i grundens længde. Dette skulle give god baggrund for at bygge individuelle boliger både længe- og vinkehuse.

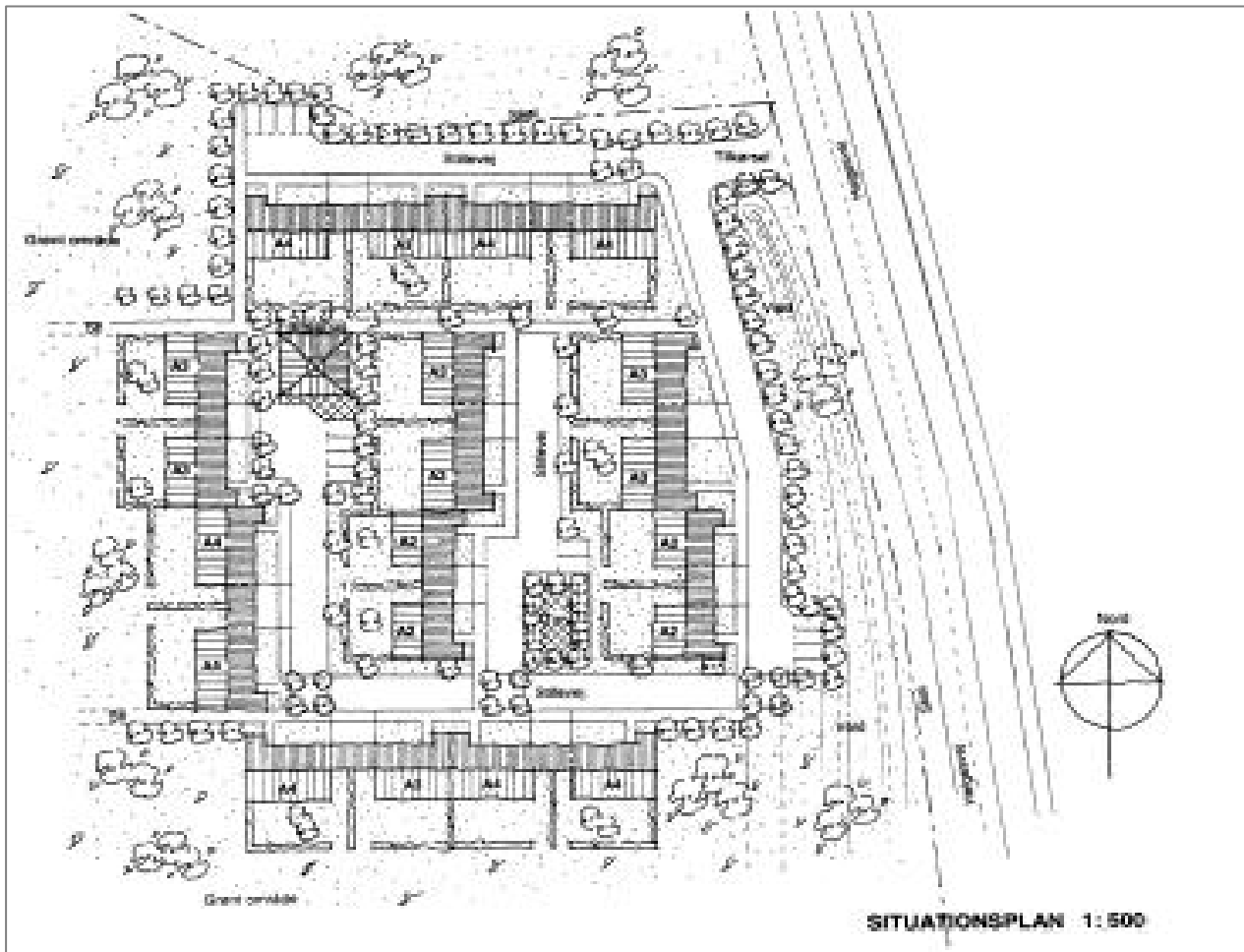
**Zone 3** er egentlig have. Have udføres med beplantning/hække eller lignende ud mod fælles arealer og stier.



Figur 7. Parcelgrund zoneinddeling

**Område B: Tæt-lav bebyggelse**

Hele område B udlægges til tæt-lav boligbebyggelse. I lokalplanområdets nordøstlige hjørne ved Helgesvej etableres et seniorbofællesskab, der i skitseforslaget indeholder 20 boliger i ét plan og et fælleshus.



Figur 8. Senior-bofællesskab i tæt-lav bebyggelse

**VEJ- OG STIFORHOLD**

Område A og B får adgang fra Helgesvej ad to separat anlagte veje. Til område A udformes adgangsvejen som en "herregårds allé", hvor der udgår 4 stik-veje ud til hvert bo-område.

Alleen ender i cirkelformet vendeplads (se bebyggelsesplan på kort 01.). Området har således ikke gennemgående trafikbelastning.

De planlagte 4 bo-områder i område bliver forbundet af et net af stier, hvilket ses af kortbilag 01.

Der etableres endvidere stiforbindelse med det nordliggende boligområdes eksisterende sti-system og de omkringliggende cykel- og gangstier.

### **GRØNNE AREALER/FÆLLES FRIAREALER**

Der anlægges et grønt friareal i en 100 m zone fra jernbanen. I dette grønne bælte indgår også en støjskærmsbeplantning anlagt ind mod boligområde A.

Der anlægges yderligere et grønt friareal ned mod Sletskovvej fra område A og B, ligeså med støjskærmsbeplantning .

Mellem de 4 bo-områder i område A anlægges bæltet af grønne friarealer og i kernen af hver af bo-områderne anlægges endvidere grønne fælles friarealer til mødested, legeområder etc.

### **BEBYGGELSESFORHOLD**

Lokalplanen skal sikre at der kun opføres en bolig på hver ejendom.

### **UBEBYGGEDE AREALER**

Lokalplanen skal sikre en vis orden i hele lokalplanområdet.

Derfor er der regler om opbevaring af skrot, campingvogne, oplagring af biler, både eller andre genstande og materialer, som ikke er nødvendige for områdets drift.

## **FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING**

### **REGIONPLAN 1997 – 2009**

Af Regionplan 1997-2009 fremgår det, at arealet er disponeret til fremtidig byudvikling.

### **KOMMUNEPLAN**

I Suså Kommunes Kommuneplan (Susåplan Fysisk Planlægning 2000-2004) er arealet i rammeområde HE.6. udlagt til boligformål efter overførelse til byzone, med følgende rammebestemmelser:

#### Anvendelse

Boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til området daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

#### Bebyggelsesprocenten

Bebyggelsesprocenten under et må ikke overstige 25. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 25 ved åben/lav boligbebyggelse og 40 ved tæt/lav boligbebyggelse.

#### Bebyggelsens etageantal/højde

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end en etage med udnyttet tagetage.

#### Bebyggelsens placering

Bebyggelsen langs jernbanen må ikke opføres nærmere end 100 m fra nærmeste skinne. Afstanden fra midten af Helgesvej til nærmeste beboelse må ikke blive mindre end 25 m.

#### Særlige bestemmelser

Der skal udføres støjbegrænsende foranstaltninger mellem bebyggelsen og jernbanen. I disse foranstaltninger skal indgå beplantningsbælte.

### **SPILDEVANDSPLAN**

Lokalplanområdet er beliggende udenfor nuværende spildevandsplan og skal indarbejdes i igangværende revision af denne.

Gældende udledningstilladelse for Gelsted Renseanlæg skal ligeledes revideres og godkendes af Amtet.

Detailkloakering i området skal ved byggemodningen udføres som separatsystem. Spildevand tilledes de eksisterende ledningssystemer, der ligesom Gelsted renseanlæg har den fornødne kapacitet.

### **VANDFORSYNING**

Lokalplanområdet indgår i Herlufmagle Vandværks forsyningsområde og tilsluttes dettes forsyningsnet.

## **VARMEPLAN**

Området er i flg. kommunens varmeplan et planlagt naturgasforsyningsområde. Området bliver ved lokalplanens gennemførelse tilsluttet naturgasforsyningen.

Der kan med Byrådets tilladelse fraviges fra kravet om naturgasforsyning for godkendte lavenergihuse, etablering af alternativ energiforsyning, såsom solvarme, jordvarme o.lign. suppleret med el-varme - som enkeltanlæg eller anlæg fælles for hele bebyggelsen.

## **AGENDA 21**

Byrådet kan give tilladelse til tiltag og forsøg der sigter på øget genbrug, lavere energiforbrug og ressourceanvendelse, som f.eks. regnvandsopsamling til brug for toiletskyl m.v., solvarmeanlæg, begrønning, solcelleanlæg, kompostering af affald m.v. som fremme en bæredygtig udvikling og gavne miljøet. Byrådet kan stille krav om anvendelse af de på tidspunktet mest miljøvenlige og bæredygtige opførelses- og driftsformer.

## **BYGGELOV**

Byggelovgivningens almindelige bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering mv. fortrænges kun i den udstrækning der i lokalplanen er optaget præcise bestemmelser om det pågældende forhold.

## **NATURBESKYTTELSE OG FREDNING**

Lokalplanen giver ikke nye muligheder for bebyggelse i strid med bygge- eller beskyttelseslinier efter naturbeskyttelsesloven. Der findes ingen af de af naturbeskyttelsesloven umiddelbart beskyttede naturtyper eller fortidsminder i området.

## **LOKALPLANBESTEMMELSER**

### **LOKALPLAN HE.B.6.1**

#### **For et boligområde ved Helgesvej og Sletskovvej i Herlufmagle.**

Med hjemmel i lov om planlægning (Miljøministeriets lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

### **§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL**

1.1 Det er lokalplanens formål:

- At udlægge området til boligformål i form af afgrænsede områder til parcelhuse og tæt-lav bebyggelse
- At sikre at bebyggelse opføres efter en samlet bebyggelsesplan for hele lokalplanområdet.
- At fastlægge bestemmelser for områdets vej- og stibetjening.

### **§ 2 AFGRÆNSNING**

2.1 Lokalplanens afgrænses som vist på kortbilag 02, og omfatter del af matr. nr. 16 bk og 18a, Herlufmagle By, Herlufmagle.

### § 3 OMRÅDE- OG ZONESTATUS

- 3.1 Lokalplanområdet opdeles som vist på kortbilag 02 i områderne:
- A: Parcelhuse
  - B: Tæt-lav bebyggelse
- 3.2 Området er beliggende i landzone. Ved Byrådets vedtagelse af lokalplanen overføres hele området til byzone

### § 4 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 4.1 Boligformål og bebyggelse til offentlige formål Området er inddelt i 2 områder som vist på kortbilag 01.
- 4.2 **Område A** må anvendes til boligformål. Inden for området må der kun opføres åben, lav parcelhusbebyggelse.
- 4.3 På hver ejendom i område A må kun opføres eller indrettes én bolig.
- 4.4 **Område B** må anvendes til boligformål. Inden for områderne må der opføres tæt, lav boligbebyggelse og/eller parcelhuse efter en samlet bebyggelsesplan der kan godkendes af Byrådet.
- 4.5 Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformerstation o.lign til områdets forsyning, når anlægges størrelse, placering og udformning sker hensyntagen til den øvrige bebyggelse.
- 4.6 Områder der er udlagt til boligformål, må ved ibrugtagning ikke belastes med et støjniveau over 55 dB (A) fra vejtrafik.  
Kan støjniveauet ikke sikres ved afstandsdæmpning, skal der tages særlige støjbeskyttelseshensyn ved bebyggelsens udformning jfr. gældende regler p.t. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984.

### § 5 Udstykning

- 5.1 Udstykning må kun finde sted med byrådets tilladelse, og skal i princippet foretages i henhold til den retningsgivende bebyggelsesplan kortbilag 01.
- 5.2 Yderligere udstykning af område B kan kun ske efter en samlet plan og med byrådets særlige godkendelse.
- I planen skal der redegøres for terrænregulering, bebyggelsens placering, fællesarealer, vej-, sti- og parkeringsforhold m.v.

## § 6 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 6.1 Langtidsparkering af last-, omnibus-, flytte-, rute- og fragtbiler og lignende samt henstilling af campingvogne, både og lignende er forbudt inden for lokalplanområdets vejarealer.
- 6.2 Vejadgangen til lokalplanområdet sker ved ny tilslutning til den eksisterende stamvej, Helgesvej.
- 6.3 Ved udformning af den endelige bebyggelsesplan skal der sikres tilstrækkelig passage for brandvæsenet, redningskøretøjer, affaldshåndtering samt tilstræbes mulighed for nød- og servicekørsel frem til den enkelte bolig.
- 6.4 Parceller til åben/lav parcelhusbebyggelse skal forsynes med 2 parkeringsplader pr. bolig. Garage eller carport tæller for 1 plads. Til tæt/lav boligbebyggelse skal der indrettes 1 parkeringsplads pr. bolig samt reserveres areal til udlæg af yderligere ½ parkeringsplads pr. bolig.
- 6.5 Der anlægges stier i lokalplanområdet i forbindelse med tilstødende boligområde med placering som i hovedtræk er angivet på vejledende bebyggelsesplan kortbilag 01.

## § 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### *For bebyggelse i område A gælder følgende bestemmelser:*

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for en enkelte parcel må ikke overstige 25.
- 7.2 Bebyggelsen skal placeres i overensstemmelse med den vejledende bebyggelsesplans zoneinddeling, eller i overensstemmelse med en af byrådet særlig godkendt bebyggelsesplan.
- 7.3 Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage.

### *For bebyggelse i område B gælder følgende bestemmelser:*

- 7.4 Bebyggelsesprocenten må for området ikke overstige 40 for tæt/lav og 25 for åben/lav bebyggelse.
- 7.5 Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage uden udnyttet tagetage.

## § 8 BEBYGGELSENS FREMTRÆDEN

- 8.1 Med mindre andet godkendes af Byrådet må udvendige bygningsider herunder tage og sokler, kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne (okker, terre de sienna, umbra, engelsk rødt, dodenkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort. Til døre, vinduesrammer eller lignende mindre bygningsdele kan dog også anvendes andre farver.
- 8.2 Beboelsesbygninger skal opføres med en tagehældning på maksimalt 30° for tæt/lav og maksimalt 45° for åben/lav boligbebyggelse.
- 8.3 Selvstændigt beliggende bygninger (udhuse, garager, carporte) kan opføres med en taghældning mellem 20°-30° eller udføres med fladt tag.
- 8.4 Tage må ikke udføres af blanke eller reflekterende tagmaterialer, blanke glaserede tegl e.lign. Det skal dog være tilladt at opsætte solfanger.
- 8.5 Ingen parcel må bebygges eller benyttes på en sådan måde at det efter Byrådets skøn virker skæmmende i kvarteret, og der vil derfor ikke kunne forventes godkendelse af bebyggelse som i form, farve eller bygningsmåde efter byrådets skøn vil støde an mod områdets karakter.
- 8.6 Skiltning må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Reklamering i området tillades ikke.
- 8.7 Hegn mod vej og sti og hegn som afgrænser selvstændige haver og bebyggelser skal udføres som levende hegn.
- 8.8 Antennemaster må ikke opsættes i området. Antenner må ikke opsættes på tage og skorstene. Antenner der placeres på bygninger skal anbringes under tagrendehøjde.

## § 9 TEKNISKE FORHOLD

- 9.1 Al ledningsføring, herunder el-ledninger til vejbelysning, skal udføres som installationer i jord.
- 9.2 Samtlige ejendomme skal ved skel kunne tilsluttes Herlufmagle – Gelsted Antennelaug.
- 9.3 Samtlige ejendomme skal tilsluttes Herlufmagle private Vandværk.
- 9.4 Parcellerne skal tilsluttes det eksisterende offentlige kbaksystem.
- 9.5 El-forsyningsanlægget udføres af SEAS, der p.t. har forsyningspligten i området.

Alle ledningsanlæg udføres som jordkabler.

- 9.6 Samtlige ejendomme skal tilsluttes til Naturgasforsyning. Fritagelse for Naturgastilslutning kan efter ansøgning tillades i særlige tilfælde, hvor husets energiforsyning i overvejende grad sker ved alternativ energiforsyning, såsom solvarme, jordvarme o.lign. og, at ansøger ved registreret energikonsulent kan dokumentere at behovet for supplerende energi er meget lavt.

## § 10 UBEBYGGEDE AREALER OG BEVARING

- 10.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer o.lign. skal overholdes.
- 10.2 Ubebyggede arealer må ikke anvendes til oplagring af biler, både eller andre genstande og materialer, som ikke er nødvendige for områdets drift.
- 10.3 Området skal i sin helhed i videst muligt omfang gives et naturligt og sammenhængende grønt præg.
- 10.4 De eksisterende terrænforhold skal i videst muligt omfang bevares.
- 10.5 Evt. terrænregulering mere end  $\pm 50$  cm skal godkendes af byrådet.
- 10.6 Udendørs belysning inden for lokalplanområdet må kun udføres som parkbelysning. Belysningsanlæg for veje, stier og pladser skal godkendes af Byrådet.

## §11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- 11.1 Før ny bebyggelse tages i brug, skal de for den pågældende bebyggelse nødvendige parkerings- og opholdsarealer være etableret i overensstemmelse med en af byrådet godkendt plan.
- 11.2 Virkeliggørelse af lokalplanen forudsætter at landbrugspligten er ophævet på lokalplanens område A og B.

## § 12 GRUNDEJERFORENING ELLER LIGNENDE

- 12.1 I områderne A og B etableres grundejerforeninger, hvortil der er medlemspligt for samtlige ejere inden for områderne. Undtaget herfra er samlede bebyggelser anlagt som lejeboliger eller andelsboliger.
- 12.2 Grundejerforeningen skal forestå, vedligeholdelse og drift af de veje, fællesarealer og -anlæg, der ikke overtages som offentlige.

- 12.3 Grundejerforeningerne skal oprettes senest, når en tredjedel af grundene indenfor hvert område er solgt eller når Byrådet forlanger det.
- 12.4 Grundejerforeningernes vedtægter skal godkendes af Byrådet
- 12.5 Byrådet kan hvis det er hensigtsmæssigt lægge områdernes grundejerforeninger sammen.

## § 13 RETSVIRKNINGER

- 13.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 13.2 Lokalplanen regulerer fremtidige forhold, hvorfor den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører således ikke krav om at anlæg m.v., der er nævnt i planen, skal etableres.
- 13.3 Byrådet kan, efter høring i grundejerforeningerne , meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser, under forudsætning af at det ikke er i strid med lokalplanens formål. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
- 13.4 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

## § 14 SERVITUTTER

- 14.1 Ingen af de inden for lokalplanområdet hvilende privatretlige servitutter vil være i strid med lokalplanens formål og derfor bortfalde i henhold til Planlovens § 18.

Måtte nogle af de af servitutterne omhandlende forhold senere vise sig at være til hinder for eller vanskeliggøre gennemførelsen af lokalplanens formål, må der forhandles med vedkommende påtaleberettiget om ændring af servitutforholdet, eller servitutterne må eksproprieres i henhold til Planlovens § 37.

## VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget HE.B.6.1 er vedtaget til offentlig fremlæggelse, jvf. Planlovens §24, af byrådet d. 16.05.2002.

Lokalplanforslaget er offentligt fremlagt i perioden 28.05.2002 – 23.07.2002.

Poul Erik Sørensen  
Borgmester / Poul Nordhav  
Teknisk chef

Lokalplanen er i henhold til Planlovens §27 vedtaget, med ændringer, endeligt d. 19.09.2002

Poul Erik Sørensen  
Borgmester / Poul Nordhav  
Teknisk chef

Lokalplanens retsvirkninger træder i kraft ved planens offentliggørelse d 24.09.2002

Nærværende eksemplar af lokalplan HE.B.6.1 begæres tinglyst på det i § 2.1 anførte matr. nr. 16 bk og 18a, Herlufmagle By, Herlufmagle, med de af planlovens § 18 følgende retsvirkninger og med Suså kommune som påtaleberettiget.

Med hensyn til de på matr. nr. 16 bk og 18a hvilende servitutter og andre byrder henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

Glumsø d. 15.10.2002

Poul Erik Sørensen  
Borgmester / Poul Nordhav  
Teknisk chef

# KORTBILAG 01

## VEJLEDENDE BEBYGGELSESPLAN

