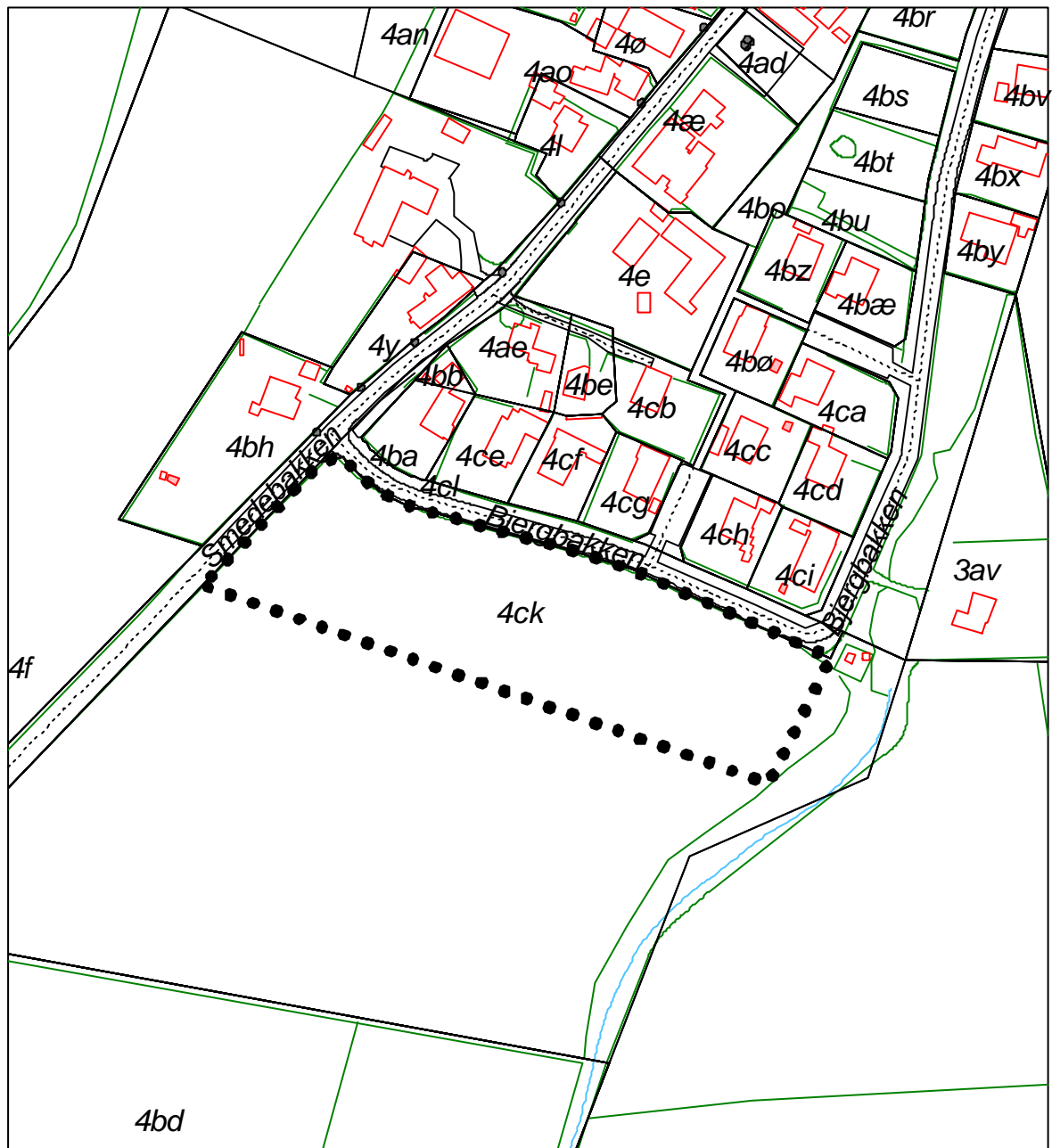




LOKALPLAN NR. T 10.3

For et område syd for Bjergbakken, Tybjerglille Bakker



Forslag til lokalplan vedtaget:	17.08.2000
Fremlæggelsesperiode	14.09.2000 - 08.11.2000
Lokalplan vedtaget endeligt:	17.05.2001
Vedtagelsen offentliggjort:	29.05.2001
Lokalplanen tinglyst:	02.08.2001

INDHOLDSFORTEGNELSE

REDEGØRELSE

Indledning	Side	2
Lokalplanens formål	-	3
Lokalplanens forhold til anden planlægning	-	3
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	-	5
Adgang til fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag	-	5

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1 - Lokalplanens formål	Side	6
§ 2 - Område- og zonestatus	-	6
§ 3 - Områdets anvendelse	-	6
§ 4 - Udstykning	-	7
§ 5 - Vej-, sti- og parkeringsforhold	-	7
§ 6 - Tekniske forhold	-	8
§ 7 - Bebyggelsens omfang og placering	-	8
§ 8 - Bebyggelsens ydre fremtræden	-	9
§ 9 - Ubebyggede arealer og bevaring	-	9
§ 10 - Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	-	9
§ 11 - Grundejerforening	-	10
§ 12 - Retsvirkninger	-	10

VEDTAGELSESPÅTEGNING	-	11
-----------------------------	---	----

KORTBILAG

01 - Lokalplanens område	
02 - Udstykningsplan for området.	

REDEGØRELSE

INDLEDNING

En lokalplan fastlægger detaljerede bestemmelser om, hvordan et område må anvendes, herunder områdets udformning, placering og anvendelse af bygninger, veje, grønne arealer m.v.

Lovgrundlaget for en lokalplan er *Lov om Planlægning* (lov nr. 388 af 06. juni 1991 med senere ændringer). I følge denne lov har byrådet pligt til at udarbejde en lokalplan inden en større udstykning påbegyndes eller inden større bygge- eller anlægsarbejder, herunder større nedrivninger, sættes i gang.

Meningen med lokalplanpligten er at sikre større sammenhæng i planlægningen, samt at sikre borgernes kendskab til og deltagelse i planlægningen.

Kommunen skal fremlægge alle lokalplanforslag i mindst 8 uger, således at der er mulighed for at fremkomme med kommentarer og ændringsforslag inden planen endeligt vedtages af byrådet. Nærværende lokalplan er fremlagt som forslag i perioden 14.9.2000- 2000- 8.11.2000.

Lokalplanen griber ikke ind i bestående forhold, hvorfor den hidtidige lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Endvidere medfører lokalplanen ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg mv., der er indeholdt i planen.

For lokalplaner gælder endvidere, at de skal udarbejdes inden for rammerne af kommunens overordnede planlægning, dvs. kommuneplanen. Er en lokalplan ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, skal kommuneplanen ændres, f.eks. ved udarbejdelse af et tillæg til denne.

Efter endelig vedtagelse af en lokalplan, lader byrådet den tinglyse på de i lokalplanens §2 nævnte matrikelnumre.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer principperne, dvs. den særlige karakter af det område, der søges skabt med lokalplanen. Der kan således ikke dispenseres fra lokalplanens formålsparagraf, ligesom principperne også som oftest vil være udtrykt i anvendelsen.

Retslige forhold vedrørende lokalplanen kan jævnfør Planlovens §58 påklages til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K. Skønnede forhold kan ikke påklages.

Nærværende lokalplan er udarbejdet af

Suså Kommune
Teknisk Afdeling
i samarbejde med
Landinspektør Ole Toft, Næstved.

LOKALPLANENS FORMÅL

Byrådet i Suså Kommune har besluttet at udarbejde en lokalplan for et område i Tybjerglille, beliggende syd for Tybjerglille Bakker, afgrænset mod vest af Smedebakken, mod Nord af Bjergbakken og mod øst mod åbent landskab.

Lokalplanen er udarbejdet med det formål, at sikre Tybjerglille Bakkers udvikling som lokalcenter med en passende boligtilvækst, og at det sker under hensyntagende til den eksisterende bebyggelse ved Bjergbakken.

Det er byrådets hensigt at give mulighed for opførelse af 6- 8 boliger i eet plan, som en harmonisk afslutning af området mod syd til det åbne land.

Det er lokalplanens formål:

- at sikre mulighed for opførelse af en åben lav parcelhusbebyggelse.
- at sikre at en udvidelse sker i overensstemmelse med den eksisterende bebyggelse samt vej- og stiforhold.
- at sikre at området bibeholder den grønne karakter.
- at sikre områdets helhedskarakter.

Lokalplanens indhold:

Området afgrænses som vist på kortbilag 01 og omfatter del af den nuværende landbrugsejendom matr. nr. 4ck Tybjerglille By, samt alle parceller der udstykkes indenfor den angivne områdegrænse.

Lokalplanområdet udstykkes i princippet som angivet på kortbilag 02 med en byggeline mod syd, som skal sikre at bebyggelsen placeres i den nodlige del af udstykningen.

De udstykkede parceller gives vejadgang fra den kommunale vej Bjergbakken.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

REGIONPLAN 97:

Det fremgår af Regionplan 97, at den fremtidige byudvikling så vidt muligt skal ske inden for de allerede eksisterende eller allerede planlagte byområder, og på trafikalt velbeliggende arealer. Byudviklingen skal primært knyttes til kommune-centrene.

Lokalplanens område er beliggende i direkte tilknytning til Tybjerglille Bakker, som i kommuneplanen (Susåplanen) er udpeget til lokalcenter.

KOMMUNEPLANEN:

I Susåplanens Mål og Rammer er fastsat at der i Tybjerglille Bakker skal skabes mulighed for boligtilvækst.

Lokalplanområdet er udlagt til boligformål i Tillæg nr. 1 til Susåplanen (kommuneplanen).

For området gælder foruden de generelle rammer i Susåplanen følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen.

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- A. At områdets anvendelse fastlægges til åben lav boligbebyggelse.
- B. At bebyggelsesprocenten ikke for nogen parcel overstiger 25.
- C. At bygninger ikke må opføres i mere end én etage.
- D. At beboelsesbygninger opføres med en taghældning på maksimalt 30°
- E. At tage ikke må udføres med blanke eller reflekterende materialer.
- F. At etablering af solfangere, jordvarme og andre alternative energiformer ikke hindres.

Miljøforhold:

Det fremgår af Bekendtgørelse om supplerende regler i medfør af lov om planlægning kap. 3, "Om varetage af miljøbeskyttelseshensyn i region- og kommune-planlægning", i § 5, at når kommuneplanen ikke indeholder retningslinier til sikring af støjbelastede arealer i bl.a. byzone, skal der i lokalplanen fastsættes bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at områder der udlægges boligformål, ikke må belastes med et støjniveau over 55 dB (A) fra vejtrafik.

Kan støjniveauet ikke sikres ved afstandsdæmpning, skal der tages særlige støjbeskyttelseshensyn ved bebyggelsens udformning. Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984, Trafikstøj i boligområder.

Varmeplanlægning:

Med ændring af "Lov om varmforsyning" af d. 13.06.1990 skal der ikke længere foreligge en egentlig varmeplan for kommunen. Området ligger uden for de områder der kan forsynes med naturgas i kommunen. For at lette en evt. kommende kollektiv varmforsyning i området og begrænse el til opvarmning indeholder lokalplanen bestemmelser om, at opvarmning af boligerne skal være med vandbåret centralvarmeanlæg, dog med mulighed for el-varme som supplement til solvarme m.v. og i 0-energi huse.

Spildevandsplan:

Området tilsluttes pumpestation ved Bjergbakken, hvorfra spildevandet ledes til Gelsted Renseanlæg. Området kloakeres efter separatsystemet. Kloakering af området forudsætter udvidelse af Gelsted Renseanlægs udledningstilladelse.

Vandforsyning:

Det private fælles vandværk Tybjerglille Bakkers Vandværk har forsyningspligten i området.

Landbrugspligt:

Virkeliggørelsen af planen forudsætter at landbrugspligten ophæves på det af lokalplanen omfattende areal.

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på anden måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter planlægningslovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, jfr. nedenfor, kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra forslagets offentliggørelse, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil et år efter offentliggørelsen.

ADGANG TIL FREMSÆTTELSE AF INDSIGELSER OG ÆNDRINGSFORSLAG

Forslaget til lokalplanen med tilhørende kort er fremlagt til almindelige eftersyn i Teknisk Afdeling på kommunekontoret i Glumsø i 8 uger fra den 14.9.2000.

Eventuelle indsigelser mod planen eller eventuelle ændringsforslag til denne skal tilsendes Teknisk Afdeling senest den 8.11.2000, hvorefter byrådet vil behandle disse, forinden lokalplanen vedtages endeligt med evt. ændringer.

Suså byråd, den 17.8.2000

Poul Erik Sørensen
Borgmester

/

Poul Nordhav
Teknisk chef

LOKALPLANENS BESTEMMELSER.

Lokalplan nr. T 10.3

For et område til boligformål syd for Bjergbakken i Tybjerglille.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2, stk. 1 nævnte område.

§1

Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål at:

sikre mulighed for opførelse af en åben parcelhusbebyggelse

sikre, at en ny bebyggelse sker under hensyntagen til den eksisterende, nærliggende bebyggelse

sikre, at områdets grønne karakter bibeholdes

sikre områdets helhedskarakter

§2

Område- og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 01 og omfatter del af matr.nr. 4ck Tybjerglille By, Tybjerg samt alle parceller, der efter den 15. maj 2000 udstykkes fra den nævnte ejendom.

2.2 Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres området fra landzone til byzone.

§3

Områdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til boligformål og bebyggelsen må kun bestå af åben og lav bebyggelse, parcelhuse.

- 3.2 På hver ejendom må kun opføres én beboelsesbygning.
- 3.3 Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformestation o.lign til områdets forsyning, når anlægget ikke har mere end 10 m² bebygget areal og ikke er højere end 3 m over terræn. Anlægget skal placeres og udformes under hensyntagen til den øvrige bebyggelse.
- 3.4 Områder der er udlagt til boligformål, må ikke belastes med et støjniveau over 55 dB (A) fra vejtrafik.
- Kan støjniveauet ikke sikres ved afstandsdæmpning, skal der tages særlige støjbeskyttelsehensyn ved bebyggelsens udformning jfr. gældende regler p.t. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984.
- 3.5 Der må inden for lokalplanområdet ikke udøves nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter Byrådets skøn er til ulempe for de omboende.

§4

Udstykning

- 4.1 Udstykning må kun finde sted med byrådets tilladelse, og skal i princippet foretages i henhold til bilag 02.
- 4.2 Yderligere udstykning af området kan kun ske efter en samlet plan og med byrådets særlige godkendelse.
- 4.3 I planen skal der redegøres for terrænregulering, bebyggelsens placering, fællesarealer, vej-, sti- og parkeringsforhold m.v.

§5

Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Langtidsparkering af last-, omnibus-, flytte-, rute- og fragtbiler og lignende samt henstilling af campingvogne, både og lignende er forbudt inden for lokalplanområdets vejarealer.
- 5.2 Vejadgangen til lokalplanområdet sker af Bjergbakken. I sydsiden af Bjergbakken anlægges 2 meter rabat eller fortov efter Byrådets godkendelse.
- 5.3 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.
- 5.4 Parcellerne skal forsynes med 2 parkeringsplader pr. bolig. Garage eller carport tæller for 1 plads.

§6

Tekniske forhold

- 6.1 Al ledningsføring, herunder el-ledninger til vejbelysning, skal udføres som installationer i jord.
- 6.2 Samtlige ejendomme skal tilsluttes antenneforening, såfremt en sådan findes eller dannes. Der må ikke opsættes antennemaster på parcellerne. Antenner må ikke opsættes på tage og skorstene. Antenner der placeres på bygninger skal holdes under tagrendehøjde.
- 6.3 Samtlige ejendomme skal tilsluttes Tybjerglille Bakker Vandværk.
- 6.4 Parcellerne skal tilsluttes det eksisterende offentlige kloaksystem.
- 6.5 El-forsyningsanlægget udføres af SEAS, der pt. har forsyningspligten i området. Alle ledningsanlæg udføres som jordkabler.
- 6.6 Opvarmning af bygningerne skal være vandbåret centralvarmeanlæg, elopvarmning tillades kun som supplement til solvarme o.lign. alternative opvarmningsformer i huse der kan dokumenteres klassificeret som lavenergihuse.

§7

Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for en enkelte parcel må ikke overstige 25.
- 7.2 Beboelsesbygninger skal opføres med sadeltage og med en taghældning på maksimalt 30°.
- 7.3 Selvstændigt beliggende bygninger (udhuse, garager, carporte) kan opføres med en taghældning mellem 20°-30° eller udføres med fladt tag.
- 7.3 Bebyggelse eller andre faste anlæg må ikke placeres nærmere vej efter følgende regler.
 - Bjergbakken: 5.0 m fra vejskel (bagkant fortov eller rabat).
 - Smedebakken: 12.5 m fra vejmidte
- 7.4 Til sikring af den fri oversigt ved Bjergbakkens udmunding i Smedebakken skal hjørneareal begrænset af en skrå linie som angivet på kortbilag 02 holdes fri for bebyggelse, bevoksning eller genstande, som er højere end 0,8 m over de tilgrænsende kørebaner.
- 7.5 Ingen del af bebyggelse må opføres syd for den på kortbilag 2 viste byggelinie 20 m fra parcellernes sydskel.

§8

Bebyggelsens fremtræden

- 8.1 Med mindre andet godkendes af byrådet må udvendige bygningssider 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 Tage må ikke udføres af blanke eller reflekterende tagmaterialer. Det skal dog være tilladt at opsætte solfanger.
- 8.3 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.
- 8.4 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.5 Hegn omkring haver og bebyggelser skal udføres som levende hegn.

§9

Ubebyggede arealer og bevaring

- 9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 9.2 Ubebyggede arealer må ikke anvendes til oplagring af biler, både eller andre genstande og materialer, som ikke er nødvendige for områdets drift.
- 9.3 Området skal i sin helhed i videst muligt omfang gives et naturligt og sammenhængende grønt præg.
- 9.4 De eksisterende terrænforhold skal i videst muligt omfang bevares.
- 9.5 Evt. terrænregulering mere end ± 50 cm skal godkendes af byrådet.
- 9.4. Udendørs belysning inden for lokalplanområdet må kun udføres som parkbelysning.

§10

Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 10.1 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.
- 10.2 Virkeliggørelse af lokalplanen forudsætter at landbrugspligten er ophævet på det af lokalplanen omfattede areal.

§11

Grundejerforening eller lignende

- 11.1 Byrådet kan kræve, at der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere inden for området.
- 11.2 Grundejerforeningens love skal være godkendt af byrådet.
- 11.3 Såfremt byrådet vil anse det for hensigtsmæssigt at sammenslutte grundejerforeningen med grundejerforeninger i naboområderne, skal grundejerne være forpligtet til at medvirke til en sådan sammenslutning.

§12

Retsvirkninger

- 12.1 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.
- 12.2 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.
- 12.3 Efter Planlovens § 48 kan ejeren af ejendomme, der i lokalplanen er udlagt til offentlige formål i visse situationer forlange ejendommen overtaget af kommunen som erstatning. Det samme gør sig gældende for ejendomme, der i lokalplanen kun må nedrives med Byrådets særlige tilladelse.
- 12.4 Byrådet kan 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.
- 12.5 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget til offentlig fremlæggelse, jvf. Planlovens §24, af Byrådet d. 17.8.2000.

Lokalplanforslaget er offentligt bekendtgjort d. 14.9.2000.

Poul Erik Sørensen
Borgmester / Poul Nordhav
Teknisk chef

Lokalplanen er i henhold til Planlovens §27 vedtaget, med ændringer, endeligt d. 17.05.2001.

Poul Erik Sørensen
Borgmester / Poul Nordhav
Teknisk chef

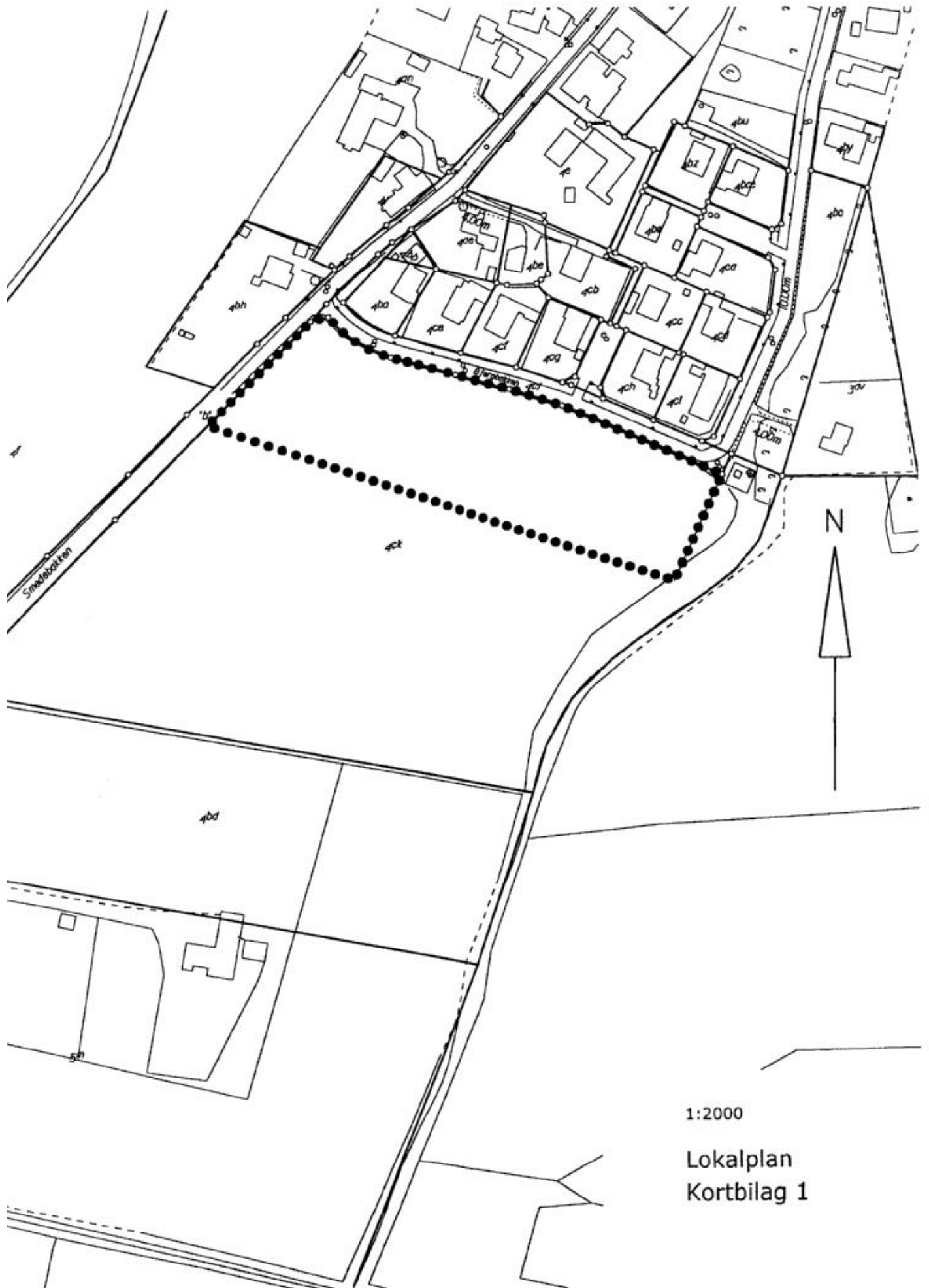
Lokalplanens retsvirkninger træder i kraft ved planens offentliggørelse d. 29.05.2001.

Nærværende eksemplar af lokalplan T 10.3 begæres tinglyst på det i § 2.1 anførte matr. nr. 4ck Tybjerglille By, Tybjerg, med de af planlovens § 18 følgende retsvirkninger og med Suså kommune som påtaleberettiget.

Med hensyn til de på matr. nr. 4ck hvilende servitutter og andre byrder henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

Glumsø d. 13.07.2001

Poul Erik Sørensen
Borgmester / Poul Nordhav
Teknisk chef



1:2000

Lokalplan
Kortbilag 1

