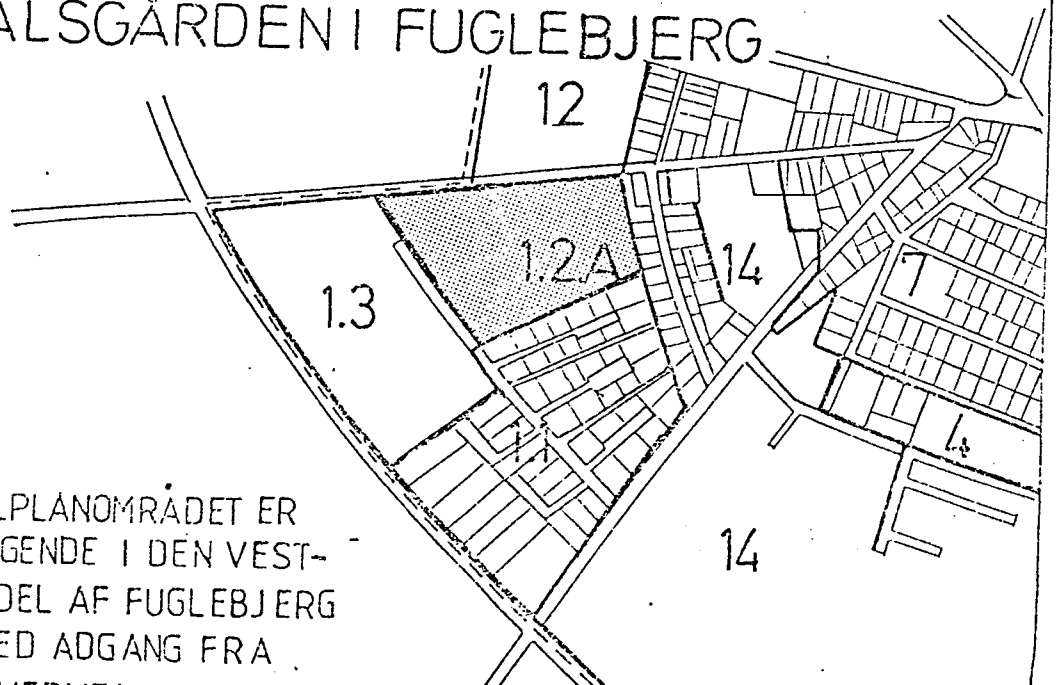




# FUGLEBJERG KOMMUNE

## LOKALPLAN NR. 12.A-1985

### UDSTYKNING NR. 12A DALSGÅRDEN I FUGLEBJERG



LOKALPLANOMRÅDET ER  
BELIGGENDE I DEN VEST-  
LIGE DEL AF FUGLEBJERG  
BY MED ADGANG FRA  
SANDHEDEN

I N D H O L D

§ 1.	Lokalplanens formål	side 2
§ 2.	Område og zonestatus	side 2
§ 3.	Områdets anvendelse	side 2
§ 4.	Udstykninger	side 3
§ 5.	Vej- og stiforhold	side 3
§ 6.	Bebyggelsens omfang og placering	side 4
§ 7.	Bebyggelsens ydre fremtræden	side 5
§ 8.	Ubebyggede arealer	side 5
§ 9.	Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	side 6
§ 10.	Grundejerforening.	side 6
	Kortfattet beskrivelse af lokalplanforslagets indhold og planens retsvirkninger for lokalplan nr. 1.2.A	side 7
	Midlertidige retsvirkninger	side 8
	Lokalplanens retsvirkninger	side 8
	Redegørelse for lokalplanens forhold til øvrig planlægning	side 9
	Lokalplanområdets beliggenhed	side 11
	Lokalplanområde, mål 1:2000	side 12
	Tværsnit af veje/stier, mål 1:100	side 13
	Status pr. 1.3.85 over planer udarbejdet på grundlag af byplanlovgivningen	side 14

Fuglebjerg kommune

Lokalplan nr. 1.2.A.

For et område beliggende på Dalsgården i den vestlige del af Fuglebjerg by.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er at sikre udformningen af et nyt boligområde på en del af Dalsgårdens jord i Fuglebjergs vestlige del, således at området får karakter af et parcelhuskvarter, omend der i et vist omfang tillades opført dobbelt- og rækkehuse.

Der er lagt vægt på et adskilt vej- og stinet. Langs stinet, der er orienteret mod centerområdet og skolen, er indrettet mindre områder til leg og ophold.

1.2 Lokalplanen erstatter lokalplan nr. 1.2, samt del af lokalplan nr. 1.3 der blev vedtaget i kommunalbestyrelsen den 9. februar 1982. For den resterende del af lokalplan 1.3 og 1.1 vil der ligeledes blive udarbejdet nye lokalplaner.

### § 2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kort og omfatter matr. nr. 4-cy, 4-fe samt del af 4-a alle af Fuglebjerg by, Fuglebjerg samt alle parceller, der efter den 12. marts 1985 udstykkes fra de nævnte matr. nr..

2.2 Området er beliggende i byzone.

### § 3. Områdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til boligformål. D.v.s. bebyggelsen må kun bestå af parcelhuse, dobbelt- og rækkehuse.

### § 3. Områdets anvendelse (fortsat)

- 3.2 Området skal primært bebygges med tæt lav bebyggelse. D.v.s. dobbelt- eller rækkehuse. Dog kan kommunalbestyrelsen tillade, der på matr. nr. 4-fe opføres parcelhuse.  
Det samlede antal boliger inden for området må ikke overstige 149.
- 3.3 På parceller for dobbelt- og parcelhuse må der kun opføres eller indrettes een bolig.
- 3.4 Såfremt arealet, der er udlagt til rækkehusbebyggelse, bebygges med "boligforeningshuse" (lejeboliger), er det ikke påkrævet, at den enkelte bolig udmatrikuleres særskilt.

### § 4. Udstykninger

- 4.1 Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med en på vedhæftede kort vist udstykningsplan. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade udstykning og omdeling i forbindelse med tilladelse til opførelse af parcelhuse, jfr. afsnit 3.2.
- 4.2 Ingen grund må udstykkes med mindre størrelse end 700 m<sup>2</sup> til fritliggende parcelhuse og 400 m<sup>2</sup> til dobbelt- eller rækkehuse.

### § 5. Vej- og stiforhold

- 5.1 Der udlægges areal til vej og sti med en beliggenhed som vist på vedhæftede kort:  
Boligvej, som udgår fra stamvej, i en bredde af 6,90 m, sti i en bredde af 4,30 m.  
Boligvejen afsluttes med en 18,00 m bred vendeplads beregnet til parkering.  
I forbindelse med den 4,30 m brede sti anlægges plads til leg og ophold.
- 5.2 Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende grunde afskæres som vist på vedhæftede kort, og der skal sikres de på kortet viste oversigtsarealer.

## § 5. Vej- og stiforhold (fortsat)

- 5.3 Til stamvejen må der ikke etableres direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme.
- 5.4 Såfremt matr. nr. 4-fe bebygges med "boligforeningshuse" (lejeboliger) i tilknytning til lignende bebyggelse på arealet syd for 4-fe, skal adgang til matr. nr. 4-fe ske fra dette areal.  
Såfremt matr. nr. 4-fe bebygges med parcelhuse kan adgang til parcellerne tillades fra Krummerupvej.
- 5.5 Fra hver grund skal etableres een adgang til sti/offentlig areal.
- 5.6 Langs samtlige veje pålægges byggelinier 5 m fra vejskel, således som vist på vedhæftede kort. Carporte og udhuse skal respektere byggelinier mod vej.  
Langs stier skal respekteres almindelig afstand til naboskel. Mod parkeringstorve skal respekteres en afstand på 2,5 m.
- 5.7 I udstykningen må lastbiler over 3.500 kg ikke parkeres.
- 5.8 Dobbelthuse og rækkehuse og eventuelt disses carporte/garager/udhuse må sammenbygges i skel.

## § 6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bybyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 for parcelhuse og 30 for dobbelt- og rækkehuse.
- 6.2 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn eller det for grunden fastsatte niveauplan, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 6.3 Bygninger må kun opføres med een etage evt. med udnyttelig tagetage. En evt. kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,6 m over terræn (niveauplan).
- 6.4 Ved bebyggelse af stærkt skrånende grunde med store niveauforskelle kan tillades  $\frac{1}{2}$  etage anbragt under normaletagen.

## § 6. Bebyggelsens omfang og placering (fortsat)

6.4 Bebyggelsen placeres i henhold til et af kommunalbestyrelsen godkendt niveauplan (BR. 82 3.1.1. stk. 4).

Ved fastlæggelse af niveauplaner skal der tages hensyn til terrænforholdene på de tilstødende grunde og karakteren af den omliggende bebyggelse, ligesom der skal skabes rimelige bebyggelsesmuligheder og adgangsforhold for den pågældende grund.

Der kan for een grund fastlægges flere niveauplaner.

6.5 Bygninger skal opføres parallelt med adgangsvejen eller et sideskel, som udgår herfra.

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hver enkelt tilfælde.

7.2 Udvendige bygnings sider, vægge og sokler skal fremtræde i farver dannet af jordfarverne (okker, terra di Siena, umbra, engelsk rødt), hvidt, sort eller nævnte farvers blanding samt de naturlige træ- og teglfarver. Til døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.

7.3 Tage med hældning skal dækkes af sorte, røde, grå eller blå eternitbølgeplader, tegl, skifer eller andet af kommunalbestyrelsen godkendt materiale.

7.4 Til udvendige bygnings sider samt tagplader må ikke anvendes materiale, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

7.5 På parcellerne må ikke anbringes udendørs antenner eller lignende indretninger til modtagelse af radio- eller TV-signaler.

7.6 Bjælkehuse og lignende huse med facader overvejende af træ skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af kommunalbestyrelsen.

## § 8. Ubebyggede arealer

8.1 Ubebyggede arealer må kun anvendes til ...

§ 8. Ubebyggede arealer (fortsat)

- 8.2 Levende hegn mod vejareal; sti eller andet offentligt areal skal plantes mindst 30 cm fra skel. Låger må ikke åbnes ud over vejareal, sti eller andet offentlig areal.

§ 9. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

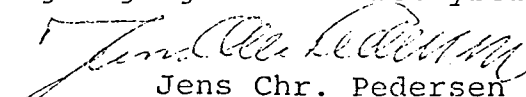
- 9.1 Samtlige nye boliger i området skal tilsluttes fjernvarmeværket. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

Der tinglyses pligt til at aftage fjernvarme i 10 år efter indflytningstilladelsens dato. Dog tillades, at alternative opvarmningsmuligheder, f.eks. sol- og jordvarme må anvendes som supplerende varme.

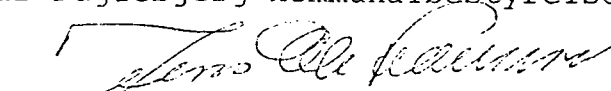
§ 10. Grundejerforening

- 10.1 Der skal oprettes een grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere, der har adresse til Dalsgårdsvej.
- 10.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 50% af det samlede områdes udstykkede grunde er solgt.
- 10.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 5, stk. 1 nævnte arealer til leg og ophold og herpå opstillede bænke og legeredskaber.
- 10.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Således vedtaget af Fuglebjerg kommunalbestyrelse, den 14. maj 1985.

  
Jens Chr. Pedersen  
borgmester

Vedttaget endeligt af Fuglebjerg kommunalbestyrelse den 3. sept. 1985.

  
Jens Chr. Pedersen  
borgmester

Kortfattet beskrivelse af lokalplanforslagets indhold og planens retsvirkninger for lokalplan nr. 1.2.A.

Denne lokalplan bestemmer, at området ved Dalsgården kun må bebygges med eenfamiliehuse, dobbelt- og rækkehuse i een etage, eventuelt med udnyttet tagetage.

Lokalplanen erstatter en af kommunalbestyrelsen tidligere godkendt lokalplan.

For den resterende del af lokalplanområdet vil der ligeledes blive udarbejdet ny lokalplan. Lokalplanområdet er beliggende i byzone. Der må ikke bygges mere end 149 boliger i området, og der må kun være een lejlighed på hver parcel- eller dobbelthusgrund. Hvis grunden skal bruges til parcelhusbyggeri, må den ikke være under 700 m<sup>2</sup>. Skal der bygges et dobbelthus, er det nok, at der er 400 m<sup>2</sup> jord pr. lejlighed. Bliver der bygget sådanne sammenhængende lejligheder, skal de have hvert sit matrikelnummer. Såfremt arealet, der er udlagt til rækkehusbebyggelse, bebygges med "boligforeningshuse" (lejeboliger), er det ikke påkrævet, at den enkelte bolig udmatrikuleres særskilt. Den vej, der føres frem til lokalplanområdet, kaldes en stamvej. Til denne vej må der ikke laves overkørsler eller udgange til de enkelte grunde.

Boligvejene, som udgår fra stamvejen, skal være 6,9 m brede, og uden fortove, idet det er meningen, at den gående trafik skal benytte stierne, der er 4,3 m brede. Heri er medregnet en græsrabat på begge sider af stierne. Langs stierne lægges nogle mindre områder til leg og ophold "grønne områder".

Alt byggeri skal holdes 5 m fra vejskellet. Mod vendepladser og stier skal byggeri holdes i en afstand af 2,5 m, dog kan udhuse o.l. tillades bygget ud i skel mod stier efter samme regler som gælder for bebyggelse mod naboskel. Bygges et parcelhus på grunden, må bruttoetagearealet (dvs. stueetagens areal, den udnyttelige del af tagetagen og udhusarealet + den del af garage- eller carportarealet, som overstiger 35 m<sup>2</sup>) højst udgøre 25 % af grundens areal. Bygges der række- eller dobbelthuse er procenten 30. Husene må højst opføres i 1½ etage, det vil sige, een etage med udnyttet tagetage og kælder. Såfremt der indrettes kelder, må dennes loft højst være 60 cm over terræn. For grunde, der skræner stærkt, gælder særlige regler. Den del af grunden, som ikke bebygges, skal anlægges som have eller gårdsplads. Dette indebærer, at man ikke må lave oplagspladser o.l. Tillige må der ikke laves parkeringspladser for lastbiler på grundene. Lastvognsparkering er endvidere ikke tilladt på veje og pladser. Sådan parkering henvises til P-pladsen ved Falkevej.

Med hensyn til hegn gælder de almindelige regler i hegnsloven, bortset fra at levende hegn mod offentligt areal (også vej og sti) skal plantes 30 cm fra skel, og at låger ikke må åbnes ud over offentligt areal.

Alle lejligheder i området skal opvarmes med fjernvarme. Denne regel gælder i 10 år fra indflytningstilladelsens dato. Dog må supplerende varmekilder anvendes.

Grundene er byggemodnet således:

Veje og stier er offentlige.

Der er ført stik til offentlig kloak 1 meter ind på grund.

Der er ført vandstik 1 meter ind på grund.

Der er ført fjernvarmestik 1 meter ind på grund.

Der er opsat kabelskabe for fællesantenne, hvorfra der skal trækkes kabel til den enkelte grund.

#### Midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter kommuneplanlovens § 22 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 (dvs. fra den \_\_\_\_\_) kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

En forudsætning herfor er, at kommuneplanlovens bestemmelser om mindste grundstørrelse, om maksimal bebyggelsesprocent og om maksimal bebyggeshøjde og etageantal overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra \_\_\_\_\_ (dato for forslagets offentliggørelse) og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil \_\_\_\_\_ (dato, et år efter offentliggørelsen).

#### Lokalplanens retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes

### Lokalplanens retsvirkninger (fortsat)

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 etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt (eller fastholdt) ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

### Redegørelse for lokalplanens forhold til øvrig planlægning

Planen er i overensstemmelse med et af kommunalbestyrelsen godkendte forslag til midlertidige rammer for lokalplanlægningen, jfr. kommuneplanlovens § 15.

Lokalplanen omfatter et område, for hvilket kommunalbestyrelsen tidligere har godkendt en lokalplan (lokalplan nr. 1.2.).

For den resterende del af det oprindelige lokalplanområde vil der senere blive udarbejdet en eller flere lokalplaner.

Området er kloakeret som forudsat i spildevandsplan for Fuglebjerg kommune.

Med hensyn til sektorplanlægningen (det undervisningsmæssige og det sociale område) er der taget højde for en vis udvikling i Fuglebjerg, men det forudsættes i øvrigt, at den befolkningstilgang, som områdets udbygning medfører, og som i nogen grad erfaringsmæssigt modsvares af en befolkningstilbagegang i landområderne i kommunen, ikke får større indflydelse på kapacitetskravene til de kommunale institutioner.

Planen er i øvrigt ikke i strid med vedtaget overordnet planlægning.

I forbindelse med en fremtidig udstykning af matr. nr. 5-a af Fuglebjerg by, Fuglebjerg, nedlægges kommunevej nr. 2 - Krummerupvej - ud for forannævnte matrikelnummer og overgår til hovedgang- og cykelsti, som mod vest tilsluttes kommunevej fra Krummerup. Det kan overvejes at udføre tilslutningen ude af niveau med hovedlandevej nr. 126 -

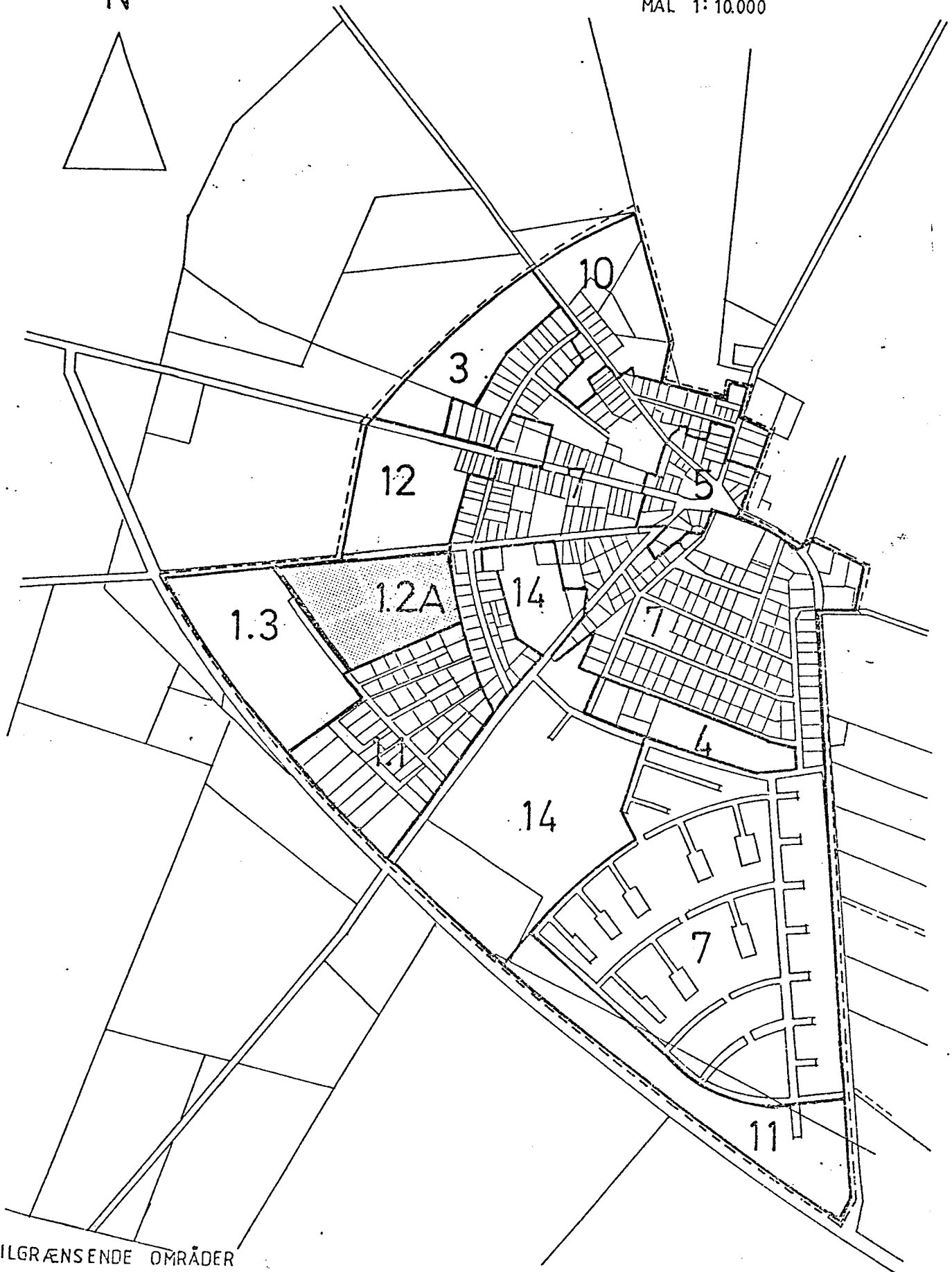
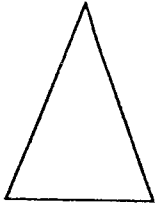
Redegørelse for lokalplanens forhold til øvrig planlægning (fortsat)

Næstved-Slagelse.

Parcellerne fra ovennævnte lokalplanområde påregnes at skulle have adgang til landevej nr. 625.

FUGLEBJERG BY  
MÅL 1:10.000

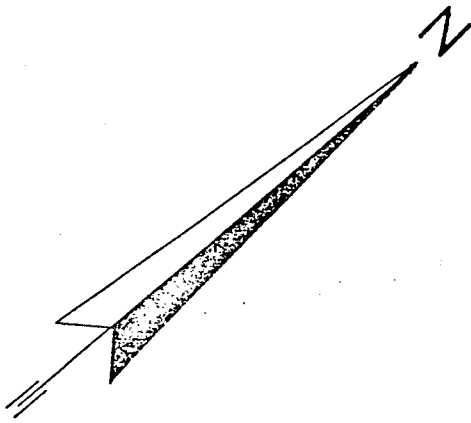
N



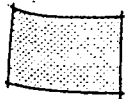
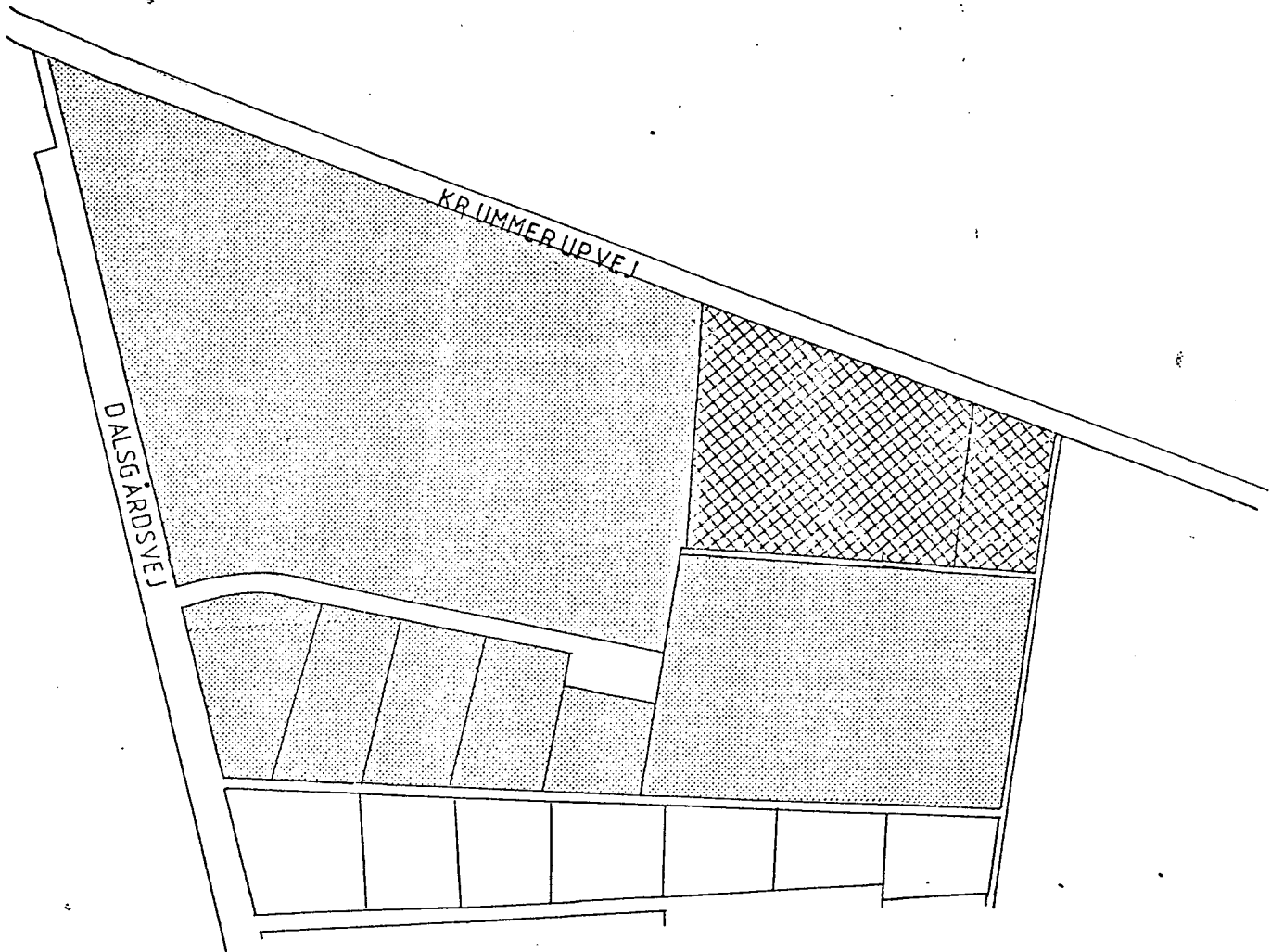
TILGRÆSENDE OMRÅDER

- 7: BOLIGOMRÅDE
- 12: VÆRKSTED SOMRÅDE
- 14: OFFENTLIGE FORMÅL

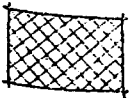
LOKALPLANOMRÅDETS  
BELIGGENHED



# LOKALPLANOMRÅDE MÅL 1:2000



OMRÅDE TIL DOBBELT-ELLER RÆKKEHUSE



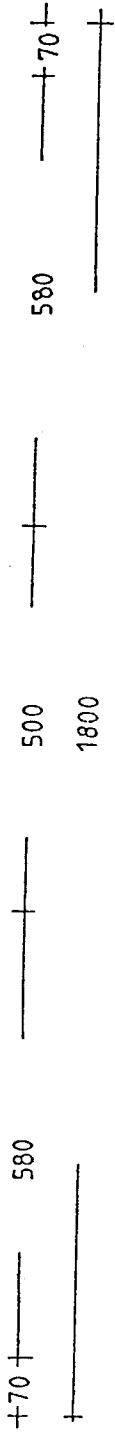
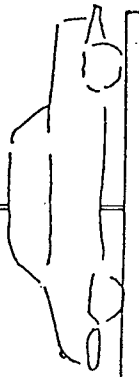
OMRÅDE TIL PARCEL-, DOBBELT-ELLER RÆKKEHUSE

RABAT VEJ

PARKERING

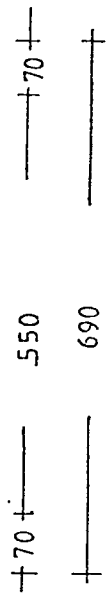
VEJ

RABAT



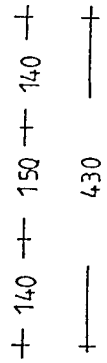
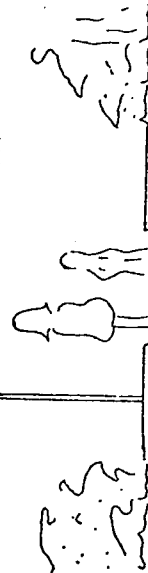
PARKERINGS TORV

RABAT VEJ RABAT

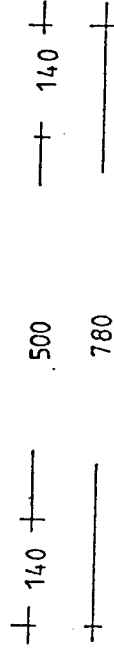
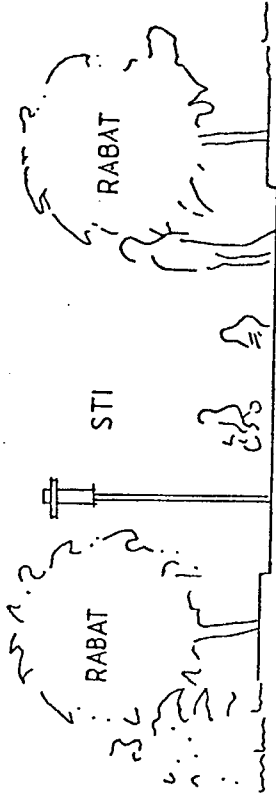


BOLIGVEJ

RABAT STI RABAT



GANGSTI



TORV VED GANGSTI

# TVAERPROFIL AF VEJE/ STIER MÅL 1:100

STATUS PR. 20. februar 1985 OVER PLANER UDARBEJDET PÅ GRUNDLAG AF  
BYPLANLOVGIVNINGEN.

For delområde i Fuglebjerg kommune foreligger følgende byplanvedtægt  
i medfør af lov om byplaner 1938:

Byplanvedtægt for centerområde ved Byagervej.

I medfør af lov om kommuneplanlægning af 1975 (ikrafttrådt den  
1. februar 1977) er udarbejdet følgende:

Overordnede planer:

Midlertidige rammer for lokalplanlægning i henhold til § 15, (al-  
mindeligvis benævnt § 15-rammer), (planmaterialer omfatter del af  
Fuglebjerg og Sandved by).

Lokalplaner:

- Lokalplan nr. 1.1 Område ved Dalsgården i Fuglebjerg.  
Lokalplan nr. 1.2 Område ved Dalsgården i Fuglebjerg (aflyst).  
Lokalplan nr. 1.2A Område ved Dalsgården i Fuglebjerg.  
Lokalplan nr. 1.3 Område ved Dalsgården i Fuglebjerg.  
Lokalplan nr. 2.1 Område i Sandved øst.  
Lokalplan nr. 7.1 Område mellem Korsørvej og Krummerupvej i Fugle-  
bjerg.  
Lokalplan nr. 8.1 Område beliggende øst for og med tilkørsel fra  
Langgade i Sandved.  
Lokalplan nr. 8.2 Område beliggende i sydøstlige del af Sandved  
by med adgang fra Parkvej.  
Lokalplan nr. 11.1 Område mellem boldbaner og omfartsvejen.  
Lokalplan nr. 14.1 Område ved Sandvedvej i Fuglebjerg.