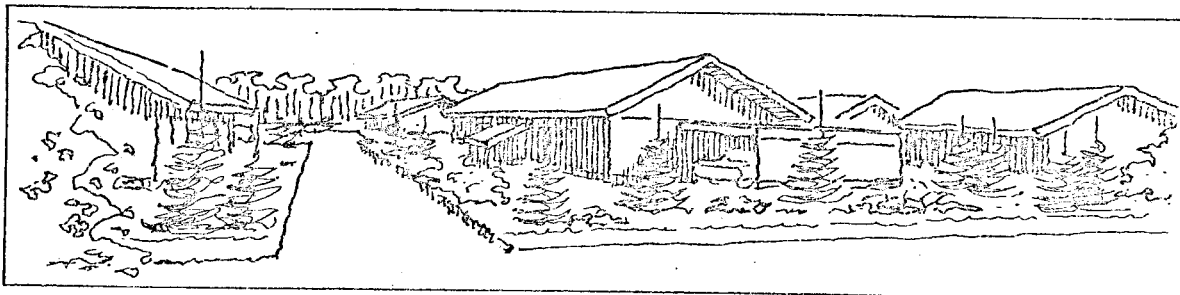




# FUGLEBJERG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 8.2 - 1981



## Dobbelthuse i Sandved

Lokalplanområdet er beliggende i den sydøstlige del af Sandved by med adgang fra Parkvej

Fuglebjerg kommune

Lokalplan nr. 6.2

for et område i Sandved sydøst.

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 et område beliggende i den sydøstlige del af Sandved, direkte syd for Parkvej, således at området får karakter af et parcelhuskvarter/rækkehuskvarter.

§ 2. Område og zonestatus.

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kort og omfatter matr. nr.e 9 og 2-ax af Arløse Torp by, Førslev.  
Lokalplanen omfatter alle parceller, som efter den 01.06.1981 udstykkes inden for det på kortet viste område.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse.

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav bebyggelse, det vil sige parcelhuse og dobbelthuse.
- 3.2 Området skal primært bebygges med dobbelthuse, men kommunalbestyrelsen kan tillade at dobbelthusgrundene sammenlægges to og to og bebygges med parcelhuse.

§ 4. Udstykninger.

- 4.1 Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kort viste udstykningsplan. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade sammenlægning, jfr. afsnit 3.2.
- 4.2 Ingen parcelhusgrund må udstykkes med mindre størrelse end  $700 \text{ m}^2$  til fritliggende parcelhuse og  $400 \text{ m}^2$  til dobbelthuse.

§ 5. Vej- og stiforhold.

- 5.1 Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed som vist på vedhæftede kort:  
2 stk. nord-syd gående boligveje, 6 m bredde der mod syd ender i en vendeplads på 15 x 15 m.  
Mod nord er vejene tilsluttet eksisterende vej, Parkvej.  
Vejprofiler fremgår af kortbilaget.

- 5.2 Ved vejtilslutningerne skal hjørnerne af de tilstødende grunde afskæres som vist på vedhæftede kort, og der skal sikres de på kortet viste oversigtsarealer.
- 5.3 Til eksisterende stamvej, Parkvej må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende parceller.  
Adgangen til disse parceller må kun finde sted fra den 6,0 m brede boligvej.
- 5.4 Mod stamvej og boligvej pålægges byggelinie 5,0 m fra vejskel, således som vist på vedhæftede kortbilag.  
Mod vendeplads pålægges byggelinie 2,5 m fra vejskel.  
Carporte, udhuse o.lign. skal respektere byggelinier mod veje.
- 5.5 I udstykningen må lastbiler over 3500 kg ikke langtidsparkeres.
- 5.6 Dobbeltbuse og rækkebuse og disses eventuelle carporte, garager, udhuse må sammenbygges i skel.

#### § 6. Bebyggelsens omfang og placering.

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- 6.2 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn eller den for grunden fastsatte niveauplan, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 6.3 Bygninger må kun opføres i een etage, med eventuelt udnyttet tagetage. Eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,6 m over terræn (niveauplan).
- 6.4 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 hvert enkelt tilfælde.
- 7.2 Udvendige bygningssider, vægge og sokler skal fremtræde i farver dannet af jordfarverne (okker, terra di Siena, umbra og 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 udvendig bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materiale, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skræmmende.

- 7.5 På parcellerne må ikke anbringes udendørs antenner eller lignende indretninger til modtagelse af TV- og radiosignaler.
- 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 gårdsplads eller have.
- 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 offentligt areal.

§ 9. Friarealer.

- 9.1 På matr. nr. 3-dk af Sandved by, Hårslev, (i område 8) indrettes en midlertidig legeplads.
- 9.2 Der tages stilling til spørgsmålet om udlæg af friarealer i forbindelse med vedtagelsen af lokalplaner for de resterende dele af områderne 2 og 8.

Således vedtaget af Fuglebjerg kommunalbestyrelse den 9. juni 1981.

Jens Chr. Pedersen  
borgmester

Endeligt vedtaget af Fuglebjerg kommunalbestyrelse den 29. september 1981.

Jens Chr. Pedersen  
borgmester

Kortfattet beskrivelse af lokalplanforslagets indhold og planens retsvirkninger for lokalplan nr. 8.2.

Denne lokalplan omfatter et område der er beliggende i den sydøstlige del af Sandved, direkte syd for Parkvej. På området må ialt opføres 8 dobbelthuse (16 boliger).

Området er beliggende i byzone.

Der må ikke bygges mere end 16 boliger i området, og der må kun være en lejlighed på hver grund. Hvis grunden skal benyttes til parcelhusbyggeri, må den ikke være under 700 m<sup>2</sup>. Til dobbelthuse og rækkehuse skal der være mindst 400 m<sup>2</sup> grund pr. lejlighed, og hver lejlighed skal selvstændigt matrikuleres.

Parkvej kaldes stamvej.

Boligvejene (mellem stamvej og vendeplads) er 6,0 m bredde.

Vendepladserne er 15,0 x 15,0 m i udstrækning.

Alt byggeri skal holdes mindst 5,0 m fra vejskellet. Mod vendepladser og stier skal byggeri holdes i en afstand af mindst 2,5 m.

Boligen skal anbringes inden for det på kortbilaget afmærkede område (byggefelt).

Udhuse, carporte, garager og lignende kan placeres uden for det på kortbilaget afmærkede byggefelt, men skal dog respektere byggelinier mod veje.

Bebyggelsens bruttoetageareal (dvs. stueetagens areal, den udnyttelige del af tagetagen og udhusareal samt den del af garage- eller carportarealet, som overstiger 20 m<sup>2</sup>) må højst udgøre 25 % af grundens areal. Husene må højst have 1½ etage, dvs. een etage med udnyttet tagetage og kælder.

Såfremt der bygges med kælder, må dennes loft højst være 60 cm over terræn.

Den del af grunden, som ikke bebygges, skal anlægges som gårdsplads eller have. Dette indebærer at man ikke må have oplagspladser og lignende.

Der må ikke opsættes udendørs antenner i området, idet der vil blive tilslutningsmulighed til fællesantenne.

Tillige må der ikke laves parkeringsplads for lastbiler på grundene.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone i område 8 i § 15-rammerne (det midlertidige grundlag for lokalplanlægningen). Område 8 er et boligområde.

Med hensyn til hegn gælder hegnslovens almindelige regler, bortset fra at levende hegn skal plantes mindst 30 cm fra offentligt areal, og at låger ikke må åbnes over vejareal.

Grundene skal byggemodnes således:

Veje og vendepladser udføres med asfaltbelægning.

Der føres stik til offentlig kloak 1 m ind på den enkelte grund.

Der føres vandstik 1 m ind på grund.

Der føres stik til fællesantenne frem til grunden.

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 18/8 1981) 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 bebyggelseshøjde og etageantal overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra 18/6 1981 (dato for forslagets offentliggørelse) og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil 18/6 1982 (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 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 m.v., 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 anden planlægning.

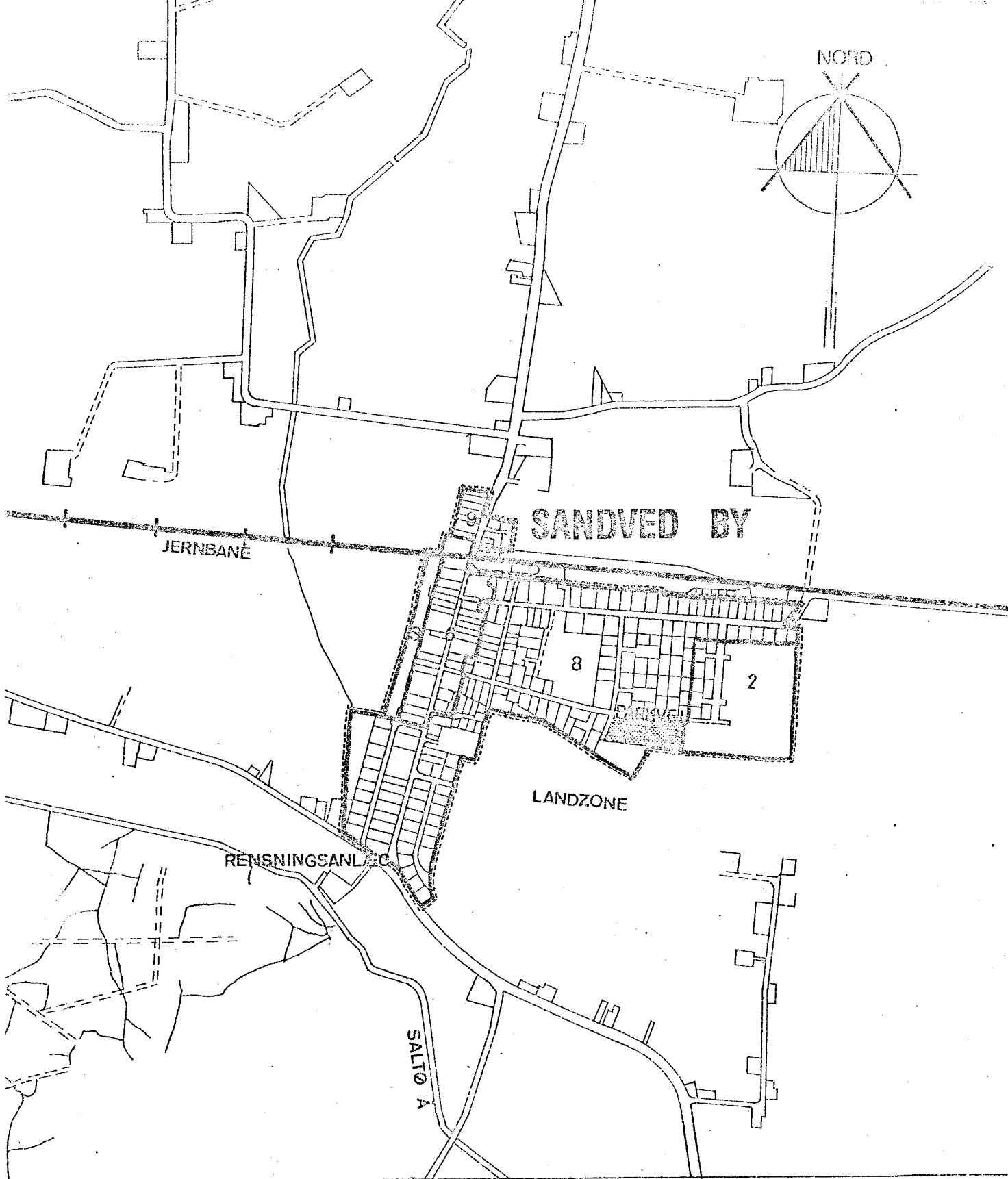
Planen er i overensstemmelse med de af kommunalbestyrelsen vedtagne - og af planstyrelsen godkendte - midlertidige rammer for lokalplanlægningen i Fuglebjerg kommune (§ 15-rammerne).

Området er kloakeret til en traditionel parcelhusudstyknings, hvorfor der skal foretages en ændring til dobbelthusudstyknings. Iøvrigt er kloakeringen i overensstemmelse med den godkendte spildevandsplan.

I sektorplanlægningen for skolevæsen og for social- og sundhedsvæsen er der taget højde for en befolkningsudvikling i Sandved øst.

Planen er i øvrigt ikke i strid med overordnet planlægning, men det må tilføjes, at Sandved by ligger inden for en afstand af 10 km fra det område ved Klinteby, som agtes reserveret til et eventuelt atomkraftværk.

Planen berøres ikke af de i naturfredningsloven angivne byggelinier.



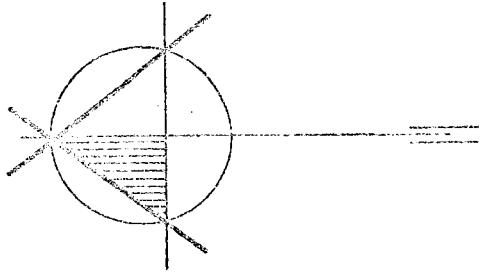
MÅL 1: 10000

 = LOKALPLANOMRÅDET

OMRÅDE 8 = BOLIGOMRÅDE

# LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED

NORD



SKYDEVEJENGET

BOLIGOMRÅDE

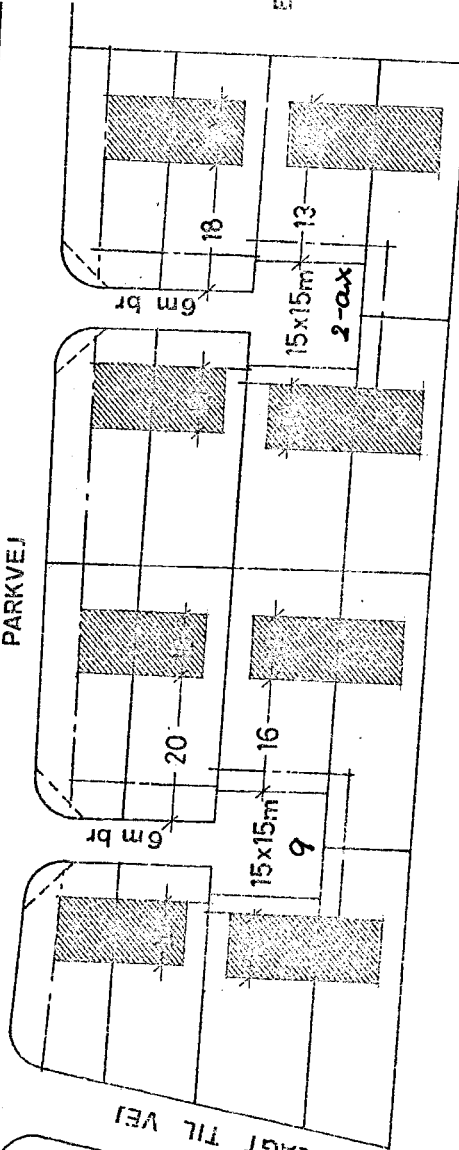
PARKVEJ

UDLAGT TIL VEJ

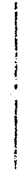
BOLIGOMRÅDE

BOLIGOMRÅDE

LANDZONE



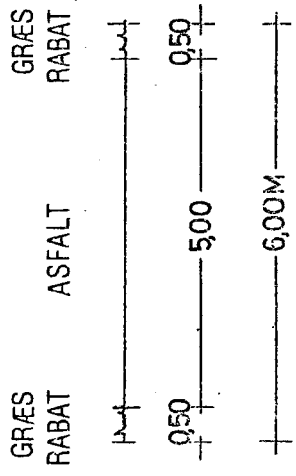
= OMRÅDE FOR BOLIG



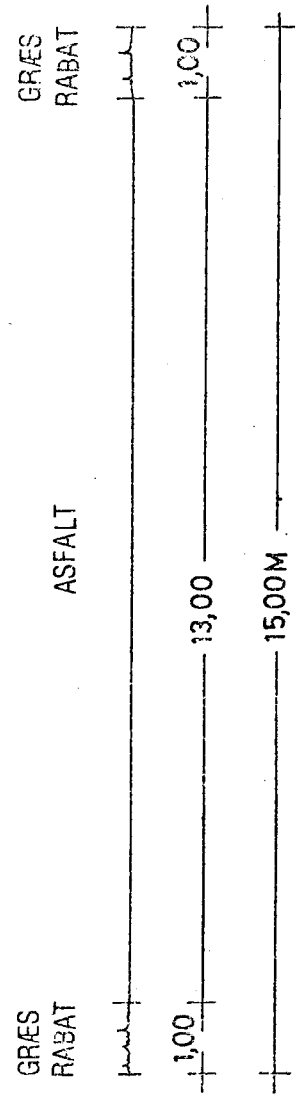
= BYGGEINIE

LOKALPLANOMRÅDE

MÅL 1:1000



Tværsnit i boligvej



Tværsnit i vendeplads

TVÆRPROFIL AF VEJE  
MÅL 1:100

STATUS PR. 1.-6.-1981 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.-2.-1977) er udarbejdet følgende:

Overordnede planer:

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

Lokalplaner:

- |                   |   |
|-------------------|---|
| Lokalplan nr. 1   | Område ved Dalsgården i Fuglebjerg                                |
| Lokalplan nr. 2.1 | Område i Sandved øst  |
| Lokalplan nr. 7.1 | Område mellem Korsørvej og Krummerupvej i Fuglebjerg              |
| Lokalplan nr. 8.1 | Område beliggende øst for og med tilkørsel fra Langgade i Sandved |

Lokalplanforslag:

- Forslag til lokalplan nr. 14.1 område ved Sandvedvej i Fuglebjerg  
Forslag til lokalplan nr. 8.2 område syd for Parkvej i Sandved

OFFENTLIG FREMLÆGGELSE

Nærværende lokalplanforslag er fremlagt til offentlig eftersyn i perioden

INDSIGELSESRIST

Hvis De har synspunkter på eller ændringer til forslaget skal De sende dem til Teknisk forvaltning, Byagervej 1, 4250 Fuglebjerg, senest den