

NÆSTVED KOMMUNE

LOKALPLAN NR. B 23-2

FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGBEBYGGELSE

KARREBÆK (HØJBOGÅRD / VESTERHAVEVEJ)

OM LOKALPLANER :

UDARBEJDELSE AF LOKALPLANER.

Bestemmelserne om lokalplaner findes i lov om planlægning. Byrådet har ifølge loven ansvaret for, at der udarbejdes lokalplaner.

Der skal udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse og inden der gennemføres større anlægs- og byggearbejder.

Byrådet kan udarbejde lokalplaner for en række andre forhold.

OFFENTLIGGØRELSE.

Når byrådet har vedtaget et forslag til lokalplan, skal det offentliggøres sammen med oplysning om indsigelsesfristen, som mindst skal være 8 uger.

Samtidig skal byrådet give skriftlig meddelelse herom til ejere, lejere og brugere af de ejendomme, som omfattes af planen, samt interesserede foreninger, amtsrådet, miljøministeriet og til andre, som planen har særlig interesse for.

Når indsigelsesfristen er udløbet, kan byrådet vedtage planen endeligt. Hvis der rettidigt er indsendt indsigelser, skal disse behandles og planen evt. med mindre ændringer kan vedtages tidligst 4 uger efter indsigelsesfristens udløb. Efter vedtagelsen bekendtgøres planen offentligt og der gives skriftlig meddelelse herom til ejere, foreninger, myndigheder samt de der har fremsat indsigelse.

INDHOLD.

En lokalplan må ikke indeholde bestemmelser, som strider mod kommuneplanen eller mod tillæg til kommuneplanen.

Lokalplanen kan f.eks. rumme bestemmelser om overførelse af arealer til byzone eller sommerhusområde, om placering og udformning af bebyggelse, bevaring af bygninger og landskabs-træk, sikring af friarealer og fællesanlæg m.m.

Når en lokalplan omfatter et område, der overføres til byzone eller sommerhusområde, skal den indeholde bestemmelser om områdets anvendelse og udstykning, samt om vej- og stiforhold.

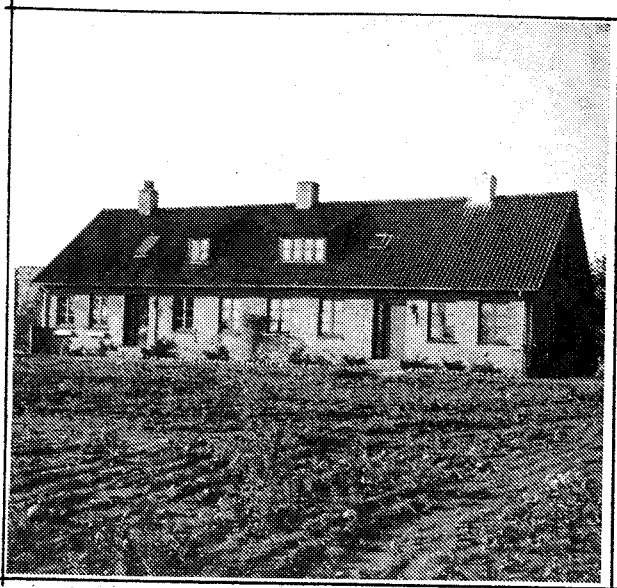
Lokalplanen skal ledsages af en beskrivelse af planens formål og dens forhold til kommuneplanen og anden planlægning.

RETSVIRKNINGER.

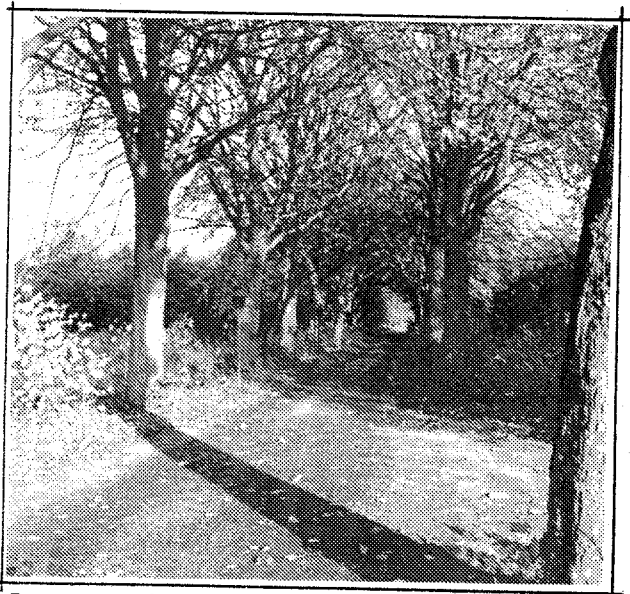
Når lokalplanen er vedtaget og bekendtgjort, tinglyses lokalplanen på de ejendomme, der er omfattet af planen. Det betyder at der ikke må etableres forhold, der er i strid med planen.

De almindelige bestemmelser i lovgivningen, f.eks. byggelov, planlov, e.t.c. gælder fortsat for de forhold, der ikke er optaget bestemmelser om i lokalplanen.

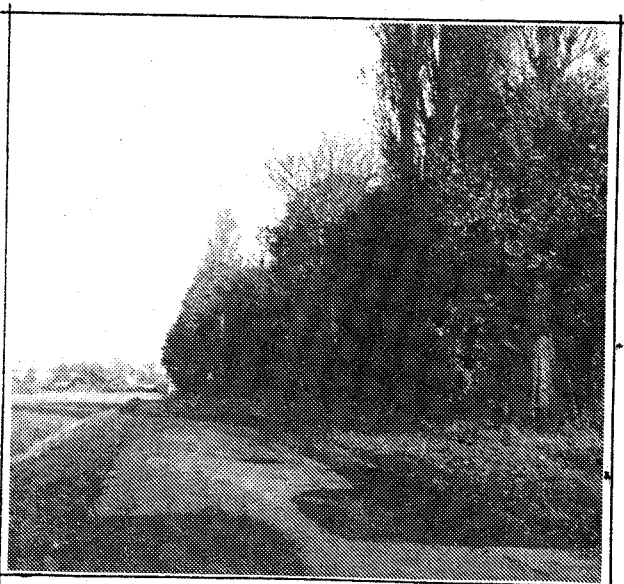
INDLEDNING	SIDE 3
EKSIST. FORHOLD	SIDE 3
PLANENS INDHOLD	SIDE 3
LOKALPLANENS FORHOLD	
TIL ANDEN PLANLÆGNING	SIDE 4
LOKALPLANTEKST	SIDE 6-10
VEDTAGELSESPÅTEGNING	SIDE 11
KORTBILAG A	
KORTBILAG B	



Højbogårds stuehus



Den gamle alléebeplantning



Områdets afgrænsning mod Vesterhavevej (med randbeplantning).

INDLEDNING

Lokalplanen omfatter et område ved den gamle Højbogård syd-øst for Vesterhavevej.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre et nyt tæt/lav boligområde, (ca. 35 boliger) samt nogle parcelhuse.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 18 a og en del af 19 a Karrebæk by og sogn, samt 18 ex.

Af Højbogårds bygninger er kun stuehuset tilbage.

Terrænet skræner mod nord og nord-øst. Arealet er ca. 2,7 ha.

Der er en del eksisterende beplantning på området, bl.a. en gammel frugtplantage. Mod Vesterhavevej og Højbovænget er der randbeplantning.

Området afgrænses mod vest af Højbovænget, mod nord og nord-øst af Vesterhavevej, og mod syd-øst af Horskjærgård, hvor der ligger endnu et reserveareal til boliger

Horskjærgårds arealer bliver i dag brugt delvis til hestehold og delvis dyrket landbrugsmæssigt.

Mod nord-øst ligger Karrebæk plejehjem.

LOKALPLANENS INDHOLD

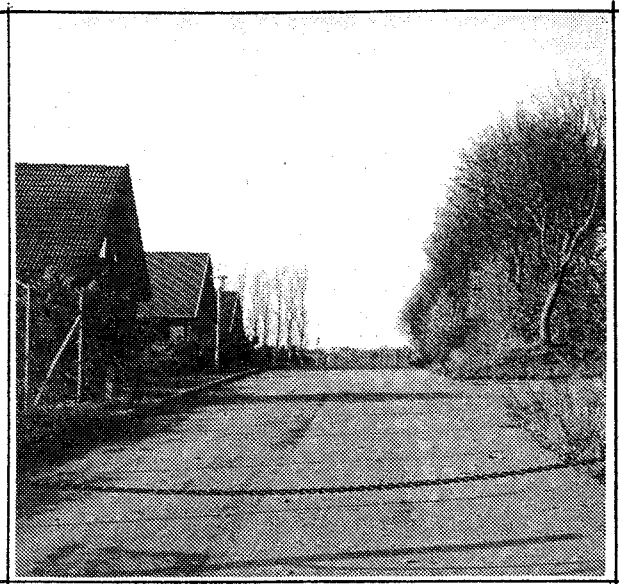
Lokalplanen fastslår, at bebyggelsen skal udføres som tæt/lav boligbyggeri med plads til ca. 35 boliger, og i maximum 1½ etage.

Den østlige del af området kan dog også udstykkes til parcelhuse.

En del af området udlægges til fælles friarealer og en række mindre fællesanlæg: fælles parkeringspladser, containerpladser og legepladser.

De interne veje bliver udformet som lege- og opholdsgader. Adgang til området sker delvis fra Bygaden, delvis fra Højbovænget.

I området anlægges en hovedsti med forbindelse fra Karrebæk Bygade til Højbovænget, og som giver gående adgang til sommerhusområderne (ad Højbogårdsvej).



Højbovænget set mod nord.

Den eksisterende allébeplantning, og den mest værdifulde randbeplantning søges bevaret.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

I dispositionsplanen for 1975-87 er lokalplanområdet udlagt til åben lav boligbebyggelse og ligger i byzone. Ifølge dispositionsplanen udlægges der ikke nye arealer til helårsbebyggelse, men der kan på de ledige byzonearealer bygges ca 125 boliger.

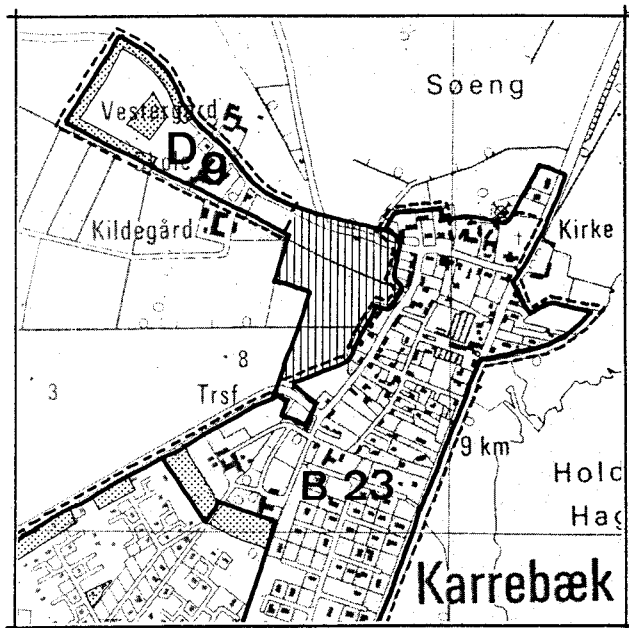
Ifølge spildevandsplanen er området forudsat spildevandskloakeret til det eksisterende kloaknet i Karrebæk og regnvandskloakeret til Sørenden.

Vejmæssigt kan området tilsluttes til Bygaden og til Vesterhavevej. Ved en udbygning af sommerhusområderne ved Vesterhave, er der projekteret en regulering af Vesterhavevej, eventuelt med ny omfartsvej rundt om Karrebæk by. Dette har dog ingen indflydelse på lokalplanområdets vejtilslutning.

I henhold til de midlertidige rammer for lokalplanlægningen - de såkaldte § 15 rammer - er lokalplanområdet en del af område B 23 (eksisterende boligområde).

En lokalplan for området skal sikre:

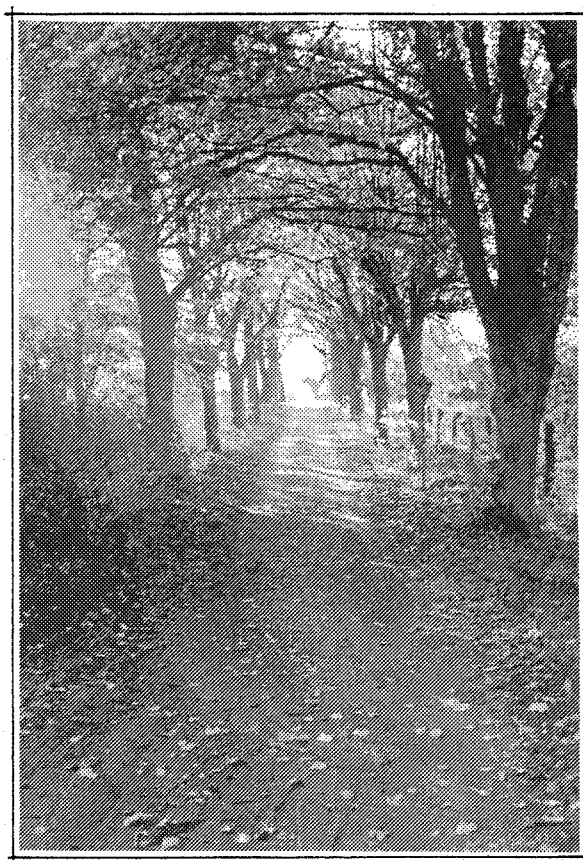
- a. at områdernes anvendelse fastlægges til boligformål og bebyggelse til offentlige formål, samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,
- b. at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under ét overstiger 25, samt at der iøvrigt ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 25,



§ 15-rammerne for området.

- c. at bebyggelsen ikke opføres med mere en $1\frac{1}{2}$ etage,
- d. at eksisterende grønne områder i forbindelse med boligområderne friholdes for bebyggelse.

Lokalplanen er i overensstemmelse med disse retningslinier.



NÆSTVED KOMMUNE

LOKALPLAN NR. B.23-2

FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGBEBYGGELSE I KARREBÆK (HØJBOGÅRD/VESTERHAVEVEJ)

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

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

Formålet med lokalplanen er at udlægge området til boligformål. Desuden skal planen sikre:

- at bebyggelsen udformes i overskuelige boliggrupper (tæt-lav) evt. enkelte parcelhuse
- at der sikres tilstrækkelige friarealer til den ny bebyggelse, og at der sikres mulighed for leg og ophold.
- at sikre vej-, sti- og parkeringsforhold
- at eksisterende værdifuld beplantning bevares.

§ 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilaget og omfatter følgende matr.nr: 18a, 18ex, og en del af 19a Karrebæk by og sogn, samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 21. juni 1983 udstykkes fra de nævnte ejendomme, og som er beliggende indenfor lokalplanområdet.

2.2. Området ligger i byzone.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1. Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen skal bestå af enten række-, kæde- eller gårdhuse eller lignende tæt-lav bebyggelse i område I.

3.2. Område II kan bebygges enten med tæt-lav som nævnt i 3.1, eller med parcelhuse

3.3. Eventuelle garager, carporte og redskabsskure skal indgå som en naturlig del af den samlede bebygelse.

3.4. Erhvervsmæssigt husdyrhold er ikke tilladt.

3.5. Indenfor området kan der opføres en transformerstation til kvarterets forsyning, når den ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 meter over terræn.

3.6. Indenfor lokalplanområdet kan byrådet tillade, at der i den enkelte bolig drives en sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelsesområder under forudsætning af,

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig,
- at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning og lignende) og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til i forbindelse med den pågældende bolig.

§ 4. Udstykninger

4.1. Udstykning i strid med lokalplanens formål og bestemmelser må ikke finde sted.

§ 5. Vej- og stiforhold

5.1. Der udlægges arealer til følgende nye veje og stier, med en beliggenhed og udformning som vist på kortbilaget:

- vejene AB og EF i en bredde af 7,5 m
- vej GB i en bredde af 6 m
- hovedstien ab i en bredde af 4 m.

5.2. Vejene udformes med hastighedsdæmpende foranstaltninger i henhold til færdselslovens § 40. (lege- og opholdsgader).

5.3. Fra området syd for lokalplanområdet (matr. nr. 19 a) kan der kun etableres kørende adgang til de udlagte veje i pkt. D og G, samt på vejstrækning HB.

5.4. Der udlægges areal til mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig. Parkeringsarealer udlægges i forbindelse med lege- og opholdsgaderne.

(til parcelhuse dog 2 pladser)

5.5. Campingvogne, lastbiler og store varevogne og både må ikke parkeres på boligvejene eller på parkeringspladserne, med mindre det sker i carport eller garage.

5.6. Byggelinie langs: (Afstand fra vejskel).

Vesterhavevej: 12 m

Vej CD: 10 m

Sti ab: 3 m

Vej GB: 5 m

Oversigtslinie CJ: 2,5 x 90 m

§ 6. LEDNINGSANLÆG

6.1. El-ledninger, herunder ledninger til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men skal alene udføres som jordkabler.

6.2. Boligerne tilsluttes et fællesantenneanlæg.

6.3. Spildevandsledninger skal holdes i en afstand af 15 meter fra vandboring og skal indtil en afstand af 50 meter fra boring udføres af p.v.c. rør, klasse N, udført med klasse A samlinger. Som rensemulighed nedsættes spulebrønde, og terrænet skal reguleres, så evt. opstuvning af spildevand ikke medfører, at det løber på overfladen til vandboringen.

6.4. Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter byrådets anvisning.

Byrådet kan tillade, at der i perioden indtil det kollektive varmforsyningsanlæg er tilvejebragt, kan anvendes en anden opvarmningsform.

§ 7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

7.1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25.

7.2. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage.

7.3. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være 45°. Udhuse og lignende skal enten udføres med fladt tag eller med 45° hældning.

7.4. Bebyggelsen skal udformes efter principperne vist i den retningsgivende bebyggelsesplan (kortbilag B).

§ 8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

8.1. Ydervægge skal udføres af tegl. Mindre felter kan dog udføres af træ, eternit eller lignende. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

8.2. Til udvendige bygningsdele må der kun anvendes farver dannet af sort, hvidt og/eller jordfarver.

8.3. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.

8.4. Der må ikke opsættes udvendige antenner, hverken på bygninger eller som fritstående master.

§ 9. UBEBYGGEDE AREALER

9.1. Mindst 15% af området skal udlægges til fælles opholdsareal.

9.2. Den eksisterende randbeplantning og allétræerne skal bevares og saneres (vist på kortbilag A med gråtonet signatur).

9.3. Belysning af veje og andre fællesarealer må kun udføres som parkbelysning.

9.4. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

§ 10. SERVITUTTER

10.1. Den under 26/4 1978 tinglyste servitut på matr. nr. 18 a og 19 a Karrebæk by og sogn vedrørende overenskomst mellem ejerne om udstykning og vejanlæg ophæves efter kommuneplanlovens § 18 stk. 1, 16.

10.2. Følgende servitutter er ikke i strid med lokalplanens formål, men vil enten

kunne indskrænke eller vanskeliggøre mulighederne for planens virkeliggørelse og derfor skulle ændres eller aflyses efter forhandling med de påtaleberettigede eller eksproprieres i henhold til kommuneplanlovens § 34

eller

Kunne medføre mindre, ikke principielle ændringer i placering og udformning af veje eller andre elementer i planen, når denne skal virkeliggøres:

- 1) 23/9 1976 servitut om ophævelse af visse retableringsbestemmelser (matr. nr. 18 a og 19 a).
- 2) 23/9 1976 servitut vedrørende færdselsret.
- 3) 6/2 1976 servitut vedrørende færdselsret m.m. ad Højbogårdsvej.
- 4) 3/2 1970 deklARATION vedrørende kloak.
- 5) 11/7 1931 deklARATION vedrørende elektricitetsanlæg (SEAS).

§ 11. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt 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.

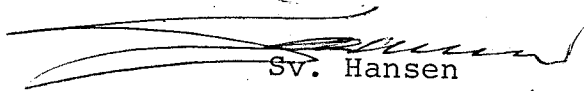
Byrådet meddeler dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

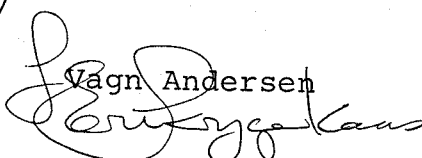
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen jfr. ovenfor.

VEDTAGELSESPÅTEGNING


Således vedtaget af Næstved byråd,
den 9. august 1983

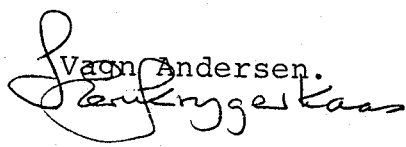

Sv. Hansen

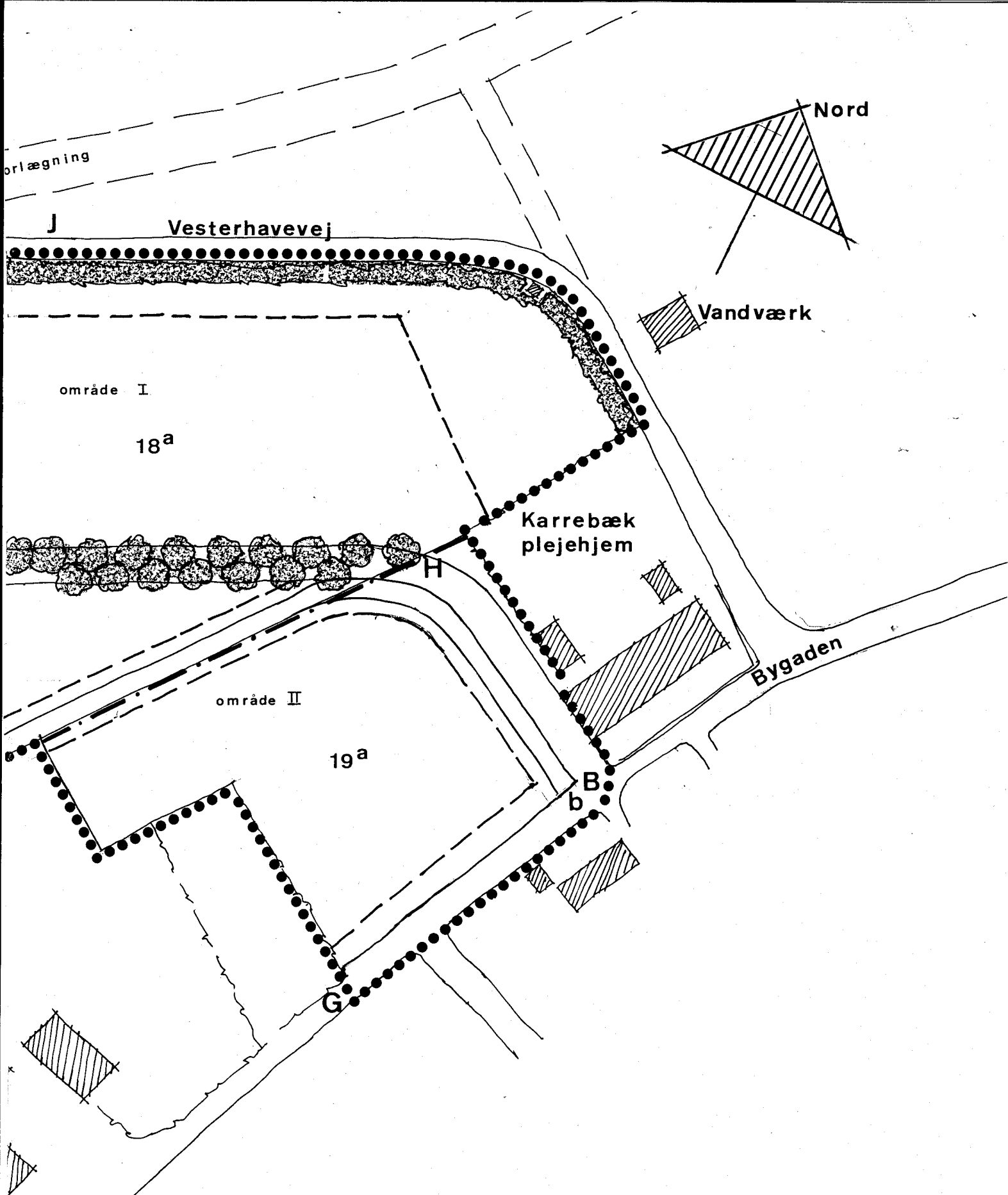

Vagn Andersen

I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Næstved byråd, den 20. december 1983.


Sv. Hansen

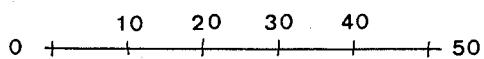

Vagn Andersen.



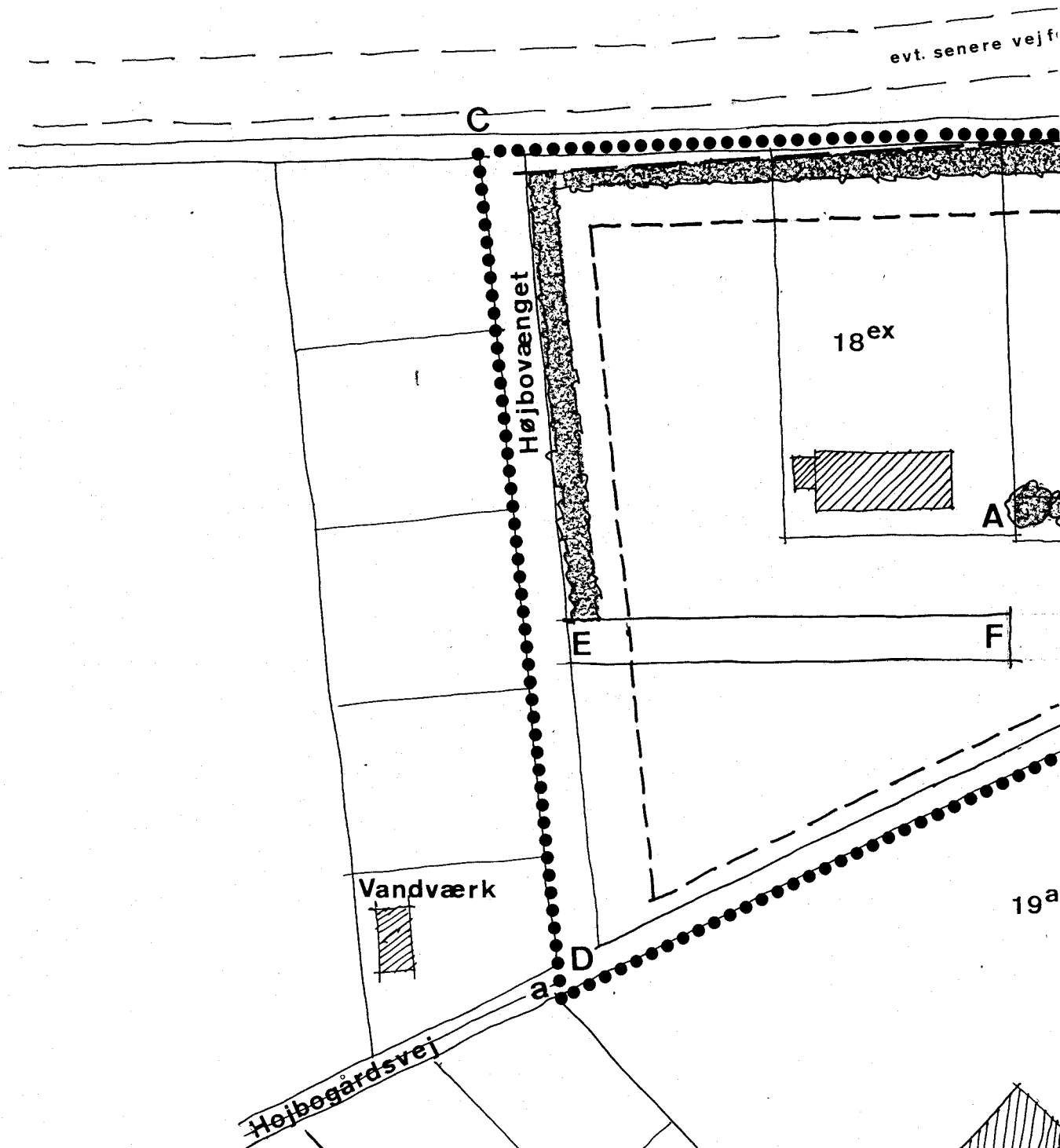
LOKALPLAN B 23-2

KORTBILAG A

ANVENDELSESPPLAN



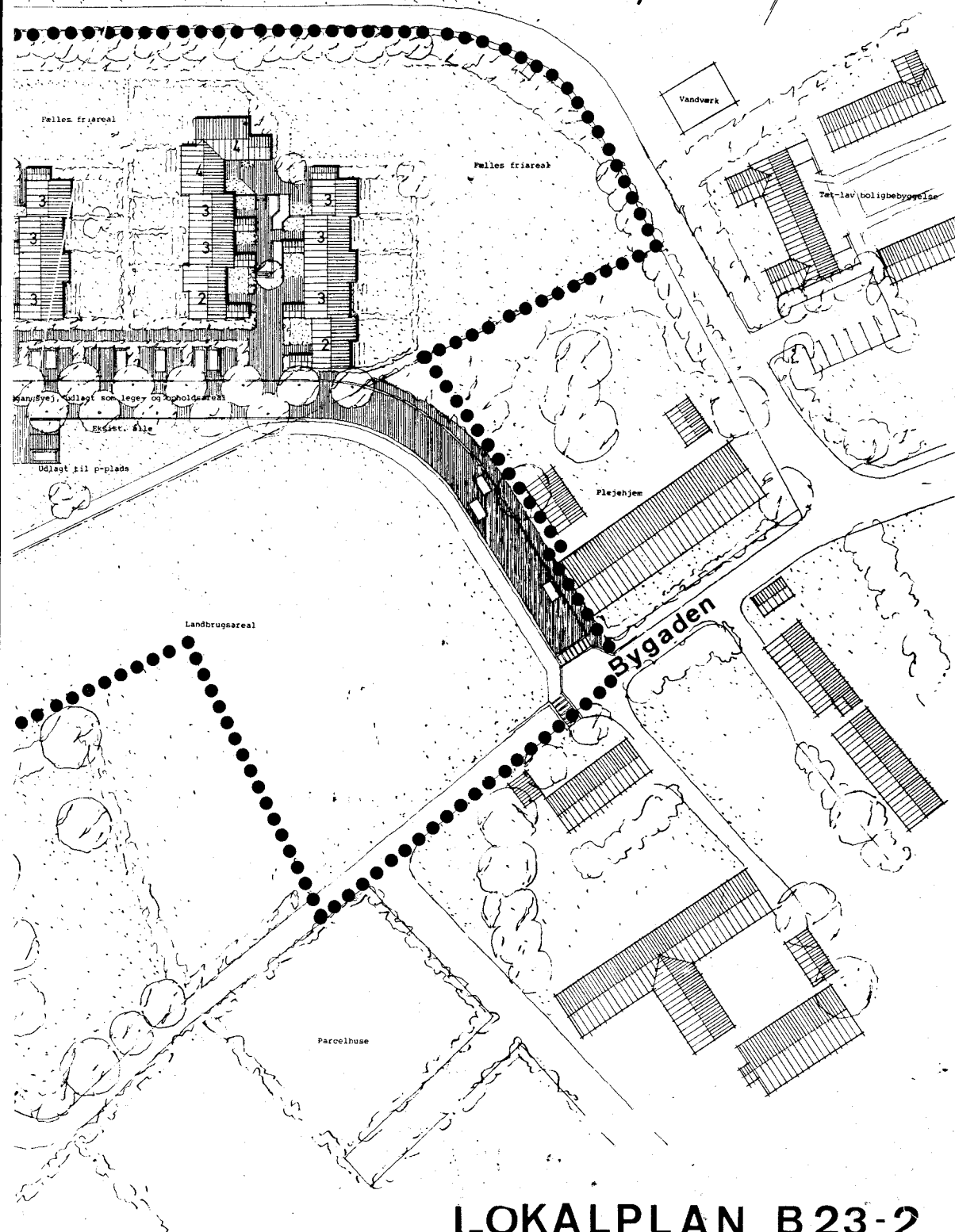
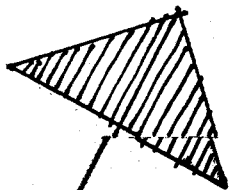
TIL AFSKÆRING



SIGNATUR :

- lokalplanområdets afgrænsning
- . - . - delområdegrænse
- - - bygge linie
- ▨ bevaringsværdig beplantning
- ▨ eksist. byninger

Nord



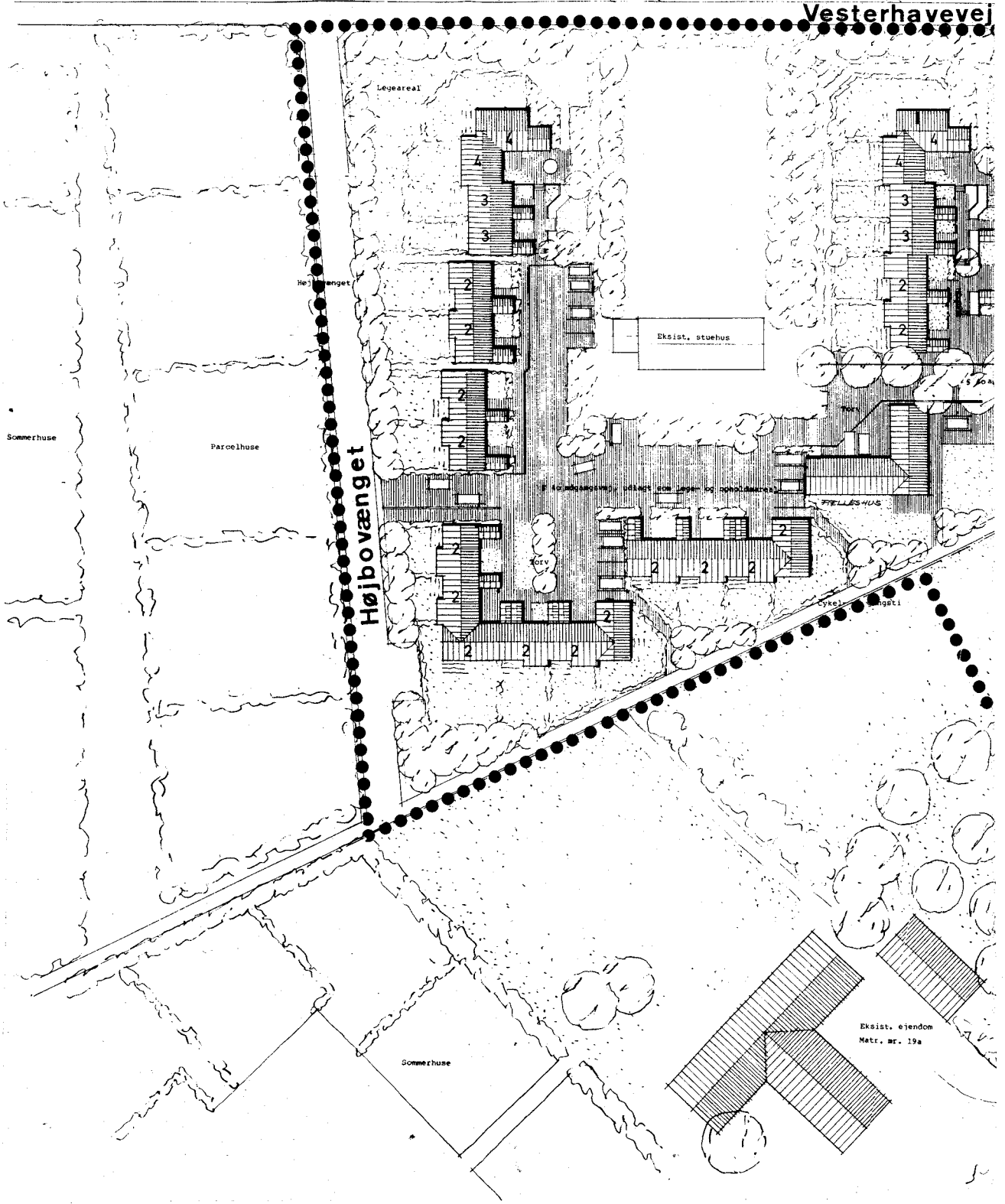
LOKALPLAN B23-2

KORTBILAG B

ILLUSTRATIONSPLAN

Landbrugsareal

Vesterhavevej



PETER KARSTENSEN, ARKITEKT M. A. A.
ARKITEKT- OG INGENIØRFIRMA A/S
TEGNESTUE: SCT. MORTENSGADE 1 · 4700 NÅLSTVED · TLF. (03) 72 30 30

