

**Haslev kommune**

**Lokalplan nr. 1**

for et område øst for

**KILDEVANGSKVARTERET**

**OG JOHANSGADE**

## REDEGØRELSE

### FORHOLD TIL ØVRIG PLANLÆGNING:

Nærværende lokalplan følger de af Miljøministeriet den 8. februar 1977 godkendte § 15-rammer for Haslev kommune. I beskrivelsen af disse rammer er nærværende område benævnt med nr. 6.4, hvorom der på side 9-10 bl.a. står:

"Områdernes anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg - der kan indpasses i områderne, uden genevirkninger i forhold til omgivelserne - en bebyggelsesprocent på maksimalt 25 - max 1½ etage - udlægelse af mindst 8% af området til større samlede friarealer - fastlæggelse af differentieret vej - stisystem efter principper fastlagt i struktur-skitse til stiplan for Haslev by - at bebyggelsen langs "Ny Troelstrupvej", Nordre- og Østre Ringvej, Københavnsvej, forlagt Køgevej og Gisselfeldvej, placeres i en sådan afstand eller, at der foretages sådanne afskærmende foranstaltninger, at støjgener og anden forurening undgås".

Området er overført til byzone den 11. marts 1964 ved tillæg nr. 3 til daværende bygningsvedtægt.

### OMRÅDETS AFGRENSNING:

Lokalplanens grænse mod øst dannes af den af Amtet projekterede omfartsvej. Amdsrådet har den 12. maj 1976 indvilliget i at flytte omtalte vej ca. 50 m mod øst i forhold til tidligere tinglyst vejføring. Arealet mellem omfartsvejen og den påtænkte parcelhusudstyknng skal tilplantes efter en beplantningsplan, der skal godkendes af kommunen og Fredningsplanudvalget. Det skal bemærkes, at beslutningen om forbindelsesvejens etablering endnu ikke er endelig, og dens eventuelle anlæggelse ligger sandsynligvis 10-15 år frem i tiden. Tilplantningen af friarealet skal foretages samtidig med byggemodningen af parcelhusarealet.

På planen er endvidere skitseret en udfletning af Køgevejen og Københavnsvejen i forbindelsesvejen.

### TRAFIKBETJENING AF OMRÅDET:

Eksisterende villaveje i tilgrænsende områder bliver ikke belastet med kørende trafik fra den påtænkte udstykning, idet denne får udkørsel til Moltkesvej og Køgevej. Den eksisterende vej "Skovvang" ændres til en lukket vej med vendeplads og sti.

Det påtænkte udstykningsområde indgår som opland til skolerne i Haslev kommune. Områdets forsyning med dagligvarer kan ske fra selve bykernen (ca. 1 km til byens centrum).

### 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. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Lokalplanen indeholder en bestemmelse om, at servitut om byggeliniepålæg til sikring af fremtidige vejanlæg ophæves.

#### LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, 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 ejendommen kan fortsætte som hidtil. Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget. Disse midlertidige retsvirkninger gælder indtil forslagets endelige vedtagelse.

# H A S L E V   K O M M U N E

## LOKALPLAN NR. 1.

For en del af matr. nr. 6-a og 7-a, Haslev by og sogn.

### 1. LOKALPLANENS FORMÅL.

Det er lokalplanens formål at sikre området gode betingelser for at etablere en bebyggelse med enfamiliehuse og tilgrænsende grønne områder, hvor beboernes mulighed for benyttelsen af såvel de fælles anlæg som egen ejendom bliver tilfredsstillende under hensyntagen til de fordele og ulemper, som fællesskabet medfører. Endvidere har planen til formål at sikre områdets anvendelse i byområdet således, at det kan indpasses som en vel fungerende del af en større enhed.

Ved udlægning af relativt store, beplantede friarealer søges skabt en naturlig afgrænsning mellem by og land, således at man undgår fornemmelsen af, at bebyggelsen stadig vokser ud over det åbne landskab.

### 2. LOKALPLANENS OMRÅDE.

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kort og omfatter dele af matr. nr. 6-a og 7-a, Haslev by og sogn, samt alle parceller, der efter den 10. juni 1977 udstykkes herfra.

### 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav bebyggelse.
- 3.2 Byrådet kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområde under forudsætning af, at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom, at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes, at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende, at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.
- 3.3. Opstilling af hundegård er ikke tilladt.
- 3.4 Indenfor området kan der opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 5 m<sup>2</sup> bebygget areal og ikke giver en højde af mere end 2 m over terræn.

### 4. UDSTYKNING.

- 4.1 Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilaget viste retningsgivende udstykningsplan.
- 4.2 Grunde må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 700 m<sup>2</sup>.

## 5. VEJ- OG STIFORHOLD.

5.1 Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed som vist på vedhæftede kort.

Vejene A, B, C, D, E og F udlægges i en bredde af 10 m. Vejen G udlægges i en bredde af 8 m.

Vejene afsluttes med vendepladser som vist på kortbilaget.

Stierne udlægges i en bredde af 4 m.

Der udlægges areal ved den eksisterende sti "Kildevangsstien", således at denne overalt får et udlæg på 4 m.

5.2 Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres som vist på kortbilaget ved en 5 m lang linie, der danner lige store vinkler med de tilstødende sideskel.

5.3 Der må kun etableres en overkørsel for hver grund.

Overkørsler må ikke etableres på de på kortbilaget viste strækninger.

Overkørslerne må ikke etableres nærmere end 5 m fra fortovsrundingernes tangentspunkt.

5.4 Ved vejkrydsene indenfor området pålægges hjørneejendommene oversigtsareal på 15 x 15 m målt i kantstenslinien. \*)

5.5 Der pålægges følgende byggelinier:

Langs vejene A, B, C, D, E, F og G 5 m fra vejskel og 2,5 m langs skel mod stier og delvist langs vendepladser. Byggelinierne er vist på kortbilaget.

Arealet mellem byggelinien og vejskellet samt de under pkt. 9.7 nævnte beplantningsbælter må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse. \*\*)

5.6 Eksisterende boligvej "Skovvang" lukkes ved Køgevej, og ved knækket ca. 50 m før Køgevej etableres en vendeplads. De nordligste ca. 50 m af "Skovvang" reserveres således til beplantning og fremtidig forlængelse af "Kildevangsstien".

Endvidere skal der skabes mulighed for udkørsel fra matr. nr. 8-eu til den resterende del af "Skovvang".

5.7 Eksisterende boligvej "Johansgade" lukkes ved Køgevej og vejen tilsluttes vej G, således at de ejendomme, der har udkørsel til "Johansgade", får adgang til Køgevej ad vej G.

5.8 Der skal etableres mindst 2 p-pladser på egen grund, hvoraf carport eller garage kan være den ene.

Der må ikke indenfor lokalplanområdet parkeres fartøjer, lastvogne, busser eller lignende.

Campingvogne må kun henstilles på egen grund og på særlig indrettet plads, som skal være godkendt af byrådet.

\*) Ved vej E's og G's udmunding i Køgevej og ved vej A's udmunding i Moltkesvej er tinglyst oversigtsarealer.

\*\*\*) Langs Køgevej, Københavnsvej og Moltkesvej er tinglyst byggelinier.

- 5.9 Hvis der drives erhvervsvirksomhed efter reglerne i pkt. 3.2, kan antallet af p-pladser fastsættes efter byrådets skøn.

## 6. LEDNINGSANLÆG.

- 6.1 Transformerstationen i området anbringes i friarealet ved vej A's stiftforlængelse.

## 7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for de enkelte ejendomme må ikke overstige 25.
- 7.2 Garage, udhuse og lignende må ikke overstige 40 m<sup>2</sup>.
- 7.3 Afstand fra vejskel til carport eller garage skal være mindst 5 m.
- 7.4 Bebyggelsens højde i forhold til terræn og vej skal godkendes af bygningsmyndigheden i hvert enkelt tilfælde, idet der tilsigtes så lav bebyggelse som muligt. Terrænreguleringer større end ± 50 cm skal skriftligt godkendes af byrådet. Ansøgning om en sådan tilladelse skal vedlægges en erklæring fra de berørte grundejere.
- 7.5 Bygningerne i område II må ikke opføres med mere end 1 (een) etage med udnyttet tagetage.
- 7.6 Bygningerne i område I må ikke opføres med mere end 1 (een) etage uden udnyttet tagetage.
- 7.7 Nordvendte vinduer i bygninger på de 5 nordligste grunde i område I skal være af en sådan konstruktion, at der opnås en støjdempling på 35 dB(A).
- 7.8 Der må ikke indrettes garage i kælder.
- 7.9 Såfremt der er mulighed for tilslutning til fællesantenneanlæg, er det ikke tilladt at opsætte udvendige TV- eller radioantenner.
- 7.10 Ubebyggede grunde skal holdes i en sådan stand, at disse ikke ved udseende og bevoksning er til gene for naboerne.

## 8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

- 8.1 Opsætning af stærkt reflekterende tagflader kan ikke tillades, med mindre det sker i funktionsøjemed som solfanger. I givet fald skal disse anbringes, så de generer de omkringboende mindst muligt.
- 8.2 Garager, udhuse og skærm tage skal udføres med facader af samme materiale, som er anvendt til beboelseshusets facader, eller i ren trækonstruktion.

## 9. FRIAREALER.

- 9.1 De på kortbilaget viste friarealer må ikke udstykkes til beboelse, men udlægges som fælles opholdsarealer for bebyggelsen.

- 9.2 Beplantningen af det på kortbilaget indtegnede friareal udføres efter en af kommunen og Fredningsplanudvalget godkendt beplantningsplan. Det er beplantningsplanens formål at skabe et beplantet bælte, der samtidig med en afskærmende virkning mod en eventuel forbindelsesvej skaber et naturligt skovbryn mod det åbne land. Beplantningen brydes af mindre lysninger, og der anlægges grusbelagte stier, der følger det naturlige terræn. Lysningerne skal kunne benyttes som opholds- og legearealer. Beplantningsplanen skal ved hensigtsmæssigt plantevalg og ved planternes placering søge at skabe mulighed for etablering af den under pkt. 9.6 nævnte støjvold uden at den øvrige beplantning skades eller skæmmes ved voldanlægget. Voldens beplantning skal ske i overensstemmelse med en af byrådet og amtsrådet godkendt plan.
- 9.3 Beplantningens etablering skal ske ved udstykkerens foranstaltning og samtidig med byggemodningen af parcellerne.
- 9.4 Vedligeholdelsen af fællesarealet påhviler grundejerforeningen.
- 9.5 Vedligeholdelsen skal udføres således, at beplantningsplanens formål og intentioner til stadighed opfyldes.
- 9.6 I friarealet mod den fremtidige forbindelsesvej skal etableres en 3 m høj støjvold med beplantning.  
Støjvolden skal være etableret, senest når forbindelsesvejen tages i brug.  
Volden etableres ved udstykkerens bekostning og foranstaltning.
- 9.7 Der skal etableres afskærmningsbeplantninger i følgende bredder:  
Mod Københavnsvej 20 m, mod Køgevejs nord- og sydside 10 m og mod Moltkesvej 10 m, som vist på kortbilaget.  
Beplantningen skal have en sådan sammensætning, at størst mulig støjbeskyttelse opnås.  
Afskærmningsbeplantningerne skal etableres ved udstykkerens bekostning og foranstaltning.  
Afskærmningsbeplantningerne er beliggende på og hører til de enkelte parceller. De kommende parcelejere skal fremtidig vedligeholde den beplantning, der er beliggende på egen grund.  
Afskærmningsbeplantningerne skal respektere de ved vejudmundingerne værende oversigtsarealer.
- 9.8 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.
- 9.9 Hegn mod nabogrund og vej/sti/fællesareal må kun etableres som levende hegn, dog kan tillades et støttehegn i galvaniseret tråd i indtil 1 m højde. Hegn mod vej, sti og fællesarealer skal plantes 40 cm inde på egen grund, og vedligeholdelsen påhviler hegnets ejer.

## 10. GRUNDEJERFORENING.

- 10.1 Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor lokalplanens område.
- 10.2 Der skal etableres 2 grundejerforeninger, en for den del af matr. nr. 6-a, Haslev by og sogn, der på kortbilaget er benævnt med "I", og en for den del af matr. nr. 6-a og 7-a, Haslev by og sogn, der på kortbilaget er benævnt med "II". Foreningerne skal på parcelejernes initiativ oprettes, når 75% af grundene i de pågældende områder er solgt.

Foreningen i område "I" skal være forpligtet til at optage medlemmer fra en eventuel udstykning af ejendommen matr. nr. 8-at og 8-dy, Haslev by og sogn, samt eksisterende grunde, der grænser op til området.

- 10.3 Grundejerforeningernes vedtægter skal godkendes af byrådet.
- 10.4 Vedligeholdelse af fællesarealer, grusstier og den fremtidige støjvold overgår til grundejerforeningerne, når beplantnings- og anlægsarbejderne er afsluttet. Udgifterne til vedligeholdelse afholdes af grundejerforeningerne.

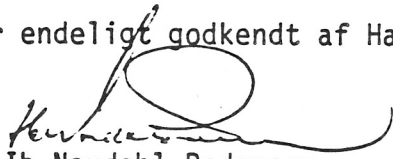
#### 11. SERVITUTTER.

- 11.1 Den af amtsvejvæsenet den 25. november 1964 tinglyste deklaration vedr. linieføring for forbindelsesvejen ophæves.

#### 12. DISPENSATIONER.

- 12.1 Byggeri og anlæg, der er i modstrid med lokalplanens formål, må kun udføres på dispensation givet af byrådet, og kun såfremt dispensationerne ikke berører helheden i planen.

Nærværende lokalplan er endeligt godkendt af Haslev Byråd den 20. marts 1978.

  
Ib Nordahl Pedersen

  
P.O. Poulsen