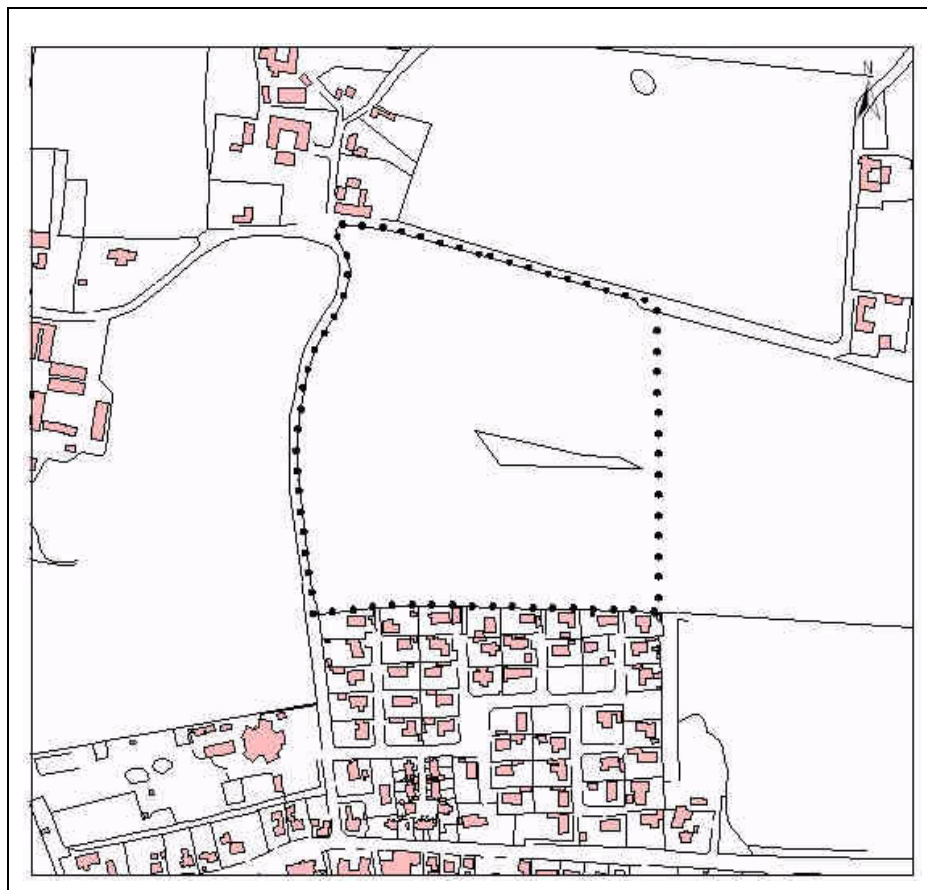


# Rønnede Kommune

*Februar 2007*



## Lokalplan nr. 50

Område til boligbebyggelse ved Heeringvej og Kelstrupvej  
i Dalby

## Indhold

Om lokalplanen  
Hvornår skal der laves en lokalplan?  
Offentlig høring  
Lokalplanens konsekvenser  
Indsigelser og kommentarer  
Klager

Redegørelse  
Lokalplanens baggrund og formål  
Lokalplanområdet  
Lokalplanens indhold  
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning  
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder  
Servitutter

Bestemmelser  
§1 Formål  
§2 Område og zonestatus  
§3 Arealanvendelse  
§4 Udstykning  
§5 Bebyggelsens omfang og placering  
§6 Bebyggelsens udseende  
§7 Ubebyggede arealer  
§8 Veje, stier og parkering  
§9 Tekniske anlæg  
§10 Miljø  
§11 Grundejerforening  
§12 Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug  
§13 Lokalplan og byplanvedtægt  
§14 Servitutter  
§15 Retsvirkninger

Vedtagelsespåtegning

Bilag:  
Vejprofil

Kortbilag:  
1 Matrikelkort  
2 Lokalplankort  
3 Tekniske anlæg

Lokalplanen er udarbejdet af Rønnede Kommunes tekniske afdeling i samarbejde med Arkitektfirmaet **hs ark** A/S –Jyllandsgade 10, Ringsted.

## Om lokalplanen

I en lokalplan fastlægger byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, ny bebyggelse, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes indenfor et bestemt område.

Lokalplanen består af:

Redegørelsen, der forklarer om planens baggrund, forudsætningerne for planen samt beskriver intentionerne med planen.

Bestemmelser, der fastlægger, hvordan lokalplanområdet kan anvendes.

Vedtagelsespåtegning, der dokumenterer, at planen er forelagt og vedtaget i byrådet.

Et matrikelkort, som viser afgrænsningen af området i forhold til ejendomsskel.

Et lokalplankort, som knytter sig til lokalplanens bestemmelser og er juridisk bindende for områdets udnyttelse.

En illustrationsplan, der viser, hvordan bebyggelse og anlæg *kan* udføres efter planen.

Illustrationsplanen er vejledende og ikke juridisk bindende.

## Hvornår skal der laves en lokalplan?

Planloven bestemmer, at byrådet har pligt til at lave en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere skal der udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Herudover har byrådet ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde en lokalplan, hvis man f.eks. ønsker en offentlig diskussion om et projekt. Formålet med lokalplanpligten er at opnå større sammenhæng i planlægningen og inddrage borgerne heri.

## Offentlig høring

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan, skal det udsendes i offentlig høring i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når høringen er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man kan imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter kan planen vedtages endeligt.

Hvis byrådet efter den offentlige høring vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

## **Lokalplanens konsekvenser**

Ejendomme, som er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke ændres i strid med forslaget. Det gælder indtil planen er endelig vedtaget - dog højst 1 år efter lokalplanforslaget er offentliggjort.

Når lokalplanen er endelig vedtaget og offentliggjort, må der ikke etableres nye forhold i strid med planens bestemmelser.

Lovligt eksisterende forhold, som er etableret før lokalplanen, kan fortsætte som hidtil - også efter ejerskifte. Lokalplanen medfører heller ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i lokalplanens bestemmelser.

## **Indsigelser og kommentarer**

Indsigelser og kommentarer til lokalplanforslaget skal indsendes til:

**Rønnede Kommune**  
**Industrivej 2**  
**4683 Rønnede**

senest **den 28. november 2006**.

## **Klager**

Den endelige plan kan indklages for Naturklagenævnet, hvad angår retslige spørgsmål. Det vil sige, om lokalplanens procedure og indhold er udarbejdet, som det foreskrives i den gældende lovgivning.

Der kan derimod ikke klages over planens indhold.

Klage skal indgives til:

**Naturklagenævnet**  
**Frederiksborggade 15**  
**1360 København K**

senest fire uger efter lokalplanens offentliggørelse.

Der er et gebyr for at klage til Naturklagenævnet.

Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden for 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen fra Naturklagenævnet.

# Redegørelse

## Område til boligbebyggelse ved Heeringvej og Kelstrupvej i Dalby

### Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra grundejeren om at etablere et boligområde på ejendommen, som ikke længere skal anvendes til landbrugsformål.

Boligudbygningen i Dalby følger op på kommuneplanens intentioner om at udvikle bosætningen i kommunen.

Det er lokalplanens formål at udlægge lokalplanområdet til boliger i tæt/lav og åben/lav bebyggelse. Tæt/lav bebyggelse kan være i form af række-, klynge- eller dobbelthuse. Åben/lav bebyggelse er i form af fritliggende villaer.

Lokalplanen skal skabe grundlag for en attraktiv boligbebyggelse med spændende grønne fri- og opholdsarealer samt gode og trafiksikre færdselsarealer.

Lokalplanen skal endvidere overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone.

### Lokalplanområdet

#### Størrelse og beliggenhed

Lokalplanområdet, der har en størrelse på ca. 10,2 ha, afgrænses mod vest af Heeringvej, mod nord af Kelstrupvej og mod syd af parcelhusbebyggelsen omkring Nytoften, Nyager og Nyvej.

#### Områdets nuværende anvendelse og zonestatus

Området anvendes ved lokalplanens udarbejdelse til jordbrug i form af vekslende landbrugsafgrøder.

Området ligger i landzone.

#### Eksisterende bebyggelse og anlæg

Der er ingen eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet.

#### Trafikale forhold

Lokalplanområdet har vejadgang fra Heeringsvej. Området grænser mod nord op til Kelstrupvej.

#### Terræn

Terrænet stiger ca. 5- 7 m fra syd mod nord med et blødt kuperet terræn, der har det højeste punkt mod Kelstrupvej.

### **Beplantning**

Lokalplanområdet er hovedsagelig åben land med en remise, der er beplantet med enkelte større træer og buske af kratlignende karakter. Langs Kelstrupvej og Heeringvej er der spredte vejtræer af forskellig art, størrelse og alder.

## **Lokalplanens indhold**

### **Disponering**

Lokalplanen opdeler området i fire delområder, der alle omfatter en blanding af åben/lav- og tæt/lav bebyggelse. De fire områder er således underdelt i område A, der omfatter fritliggende parcelhuse og område B, der omfatter tæt/lav bebyggelse i form af rækkehuse, kædehuse eller dobbelthuse.

De fire boligmiljøer adskilles af et fælles grønt friareal, område F, der samtidig forbinder områderne ved et integreret stianlæg på tværs af og gennem grønningen. I dette område fastholdes en åben kilde og enkelte større træer i remisen kan evt. bevares.

Langs Kelstrupvej udlægges og plantes egnspecifikke træer og buske i et 3 m bredt og mindst 2m højt afskærmende beplantningsbælte.

### **Anvendelse**

Lokalplanen udlægger området til boligformål med åben/lav og tæt/lav bebyggelse.

Det er muligt at drive erhverv, som er foreneligt med områdets karakter af boligformål. Det vil sige liberale erhverv som konsulentvirksomhed, arkitekt, revisor og lignende, der normalt kan udføres fra eget hjem uden behov for parkering udover det, som kan ske på egen grund.

### **Bebyggelse**

Bebyggelsen skal overvejende have karakter af villabebyggelse. Tæt/lav bebyggelse i form af dobbelthuse placeres mod omliggende veje og mod eksisterende parcelhusbebyggelse i syd.

Det samlede byggeri udgør ca. 100 boliger, hvoraf ca. 2/3 er fritliggende parcelhuse.

Boligerne kan opføres i 1½ etage med en taghældning på 25- 50 grader og en max. højde på 8,5 m. Der kan opføres en bolig på hver ejendom med en bebyggelsesprocent på 25 for fritliggende parcelhuse. Kæde- og dobbelthuse kan opføres med en bebyggelsesprocent på 30.



*Eksempel på opførelse af dobbelthuse*

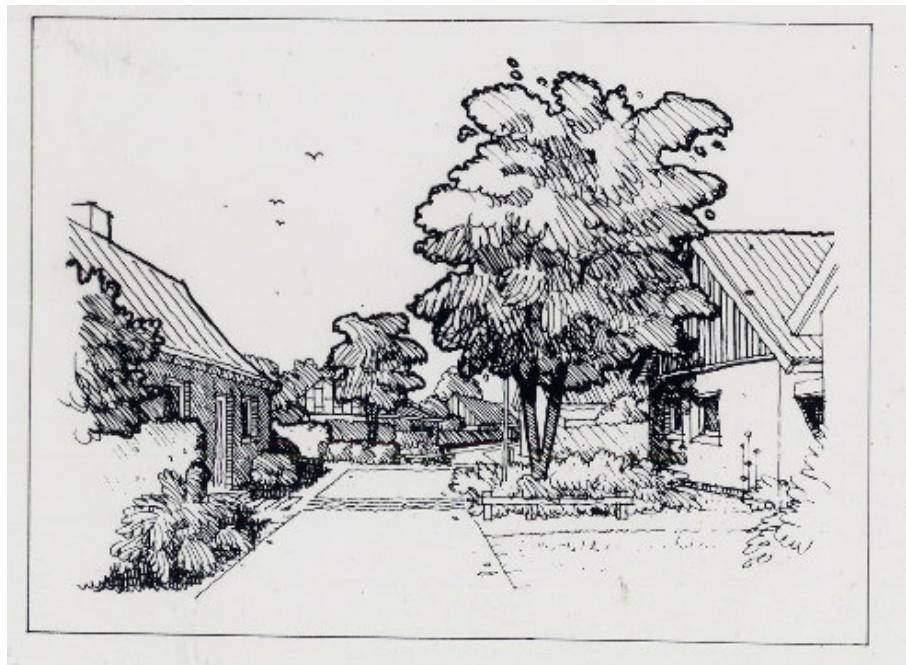
Bebyggelsens facader skal overvejende fremtræde som blankt-, og/eller vandskuret murværk. Mindre facadepartier kan fremstå med træbeklædning og pladebeklædning med fiberplader, metalplader og glas eller en blanding af disse.

Tage kan dækkes med tagsten af tegl eller beton. Derudover kan tage, kviste m.v. dækkes med metalplader (zink) med stående fals eller tagpap med listedækning.

Der må ikke anvendes blanke, glaserede materialer, der kan virke reflekterende.

### **Fri og opholdsarealer**

Grønningen gives en åben grøn parkkarakter med enkelte grupper af træer og anden lav beplantning, der giver mulighed for indpasning og afskærmning af områder til leg og ophold. Der åbnes mulighed for opførelse af et mindre bygværk som legehus eller lignende, der anvendes til bebyggelsens fælles aktiviteter.



*Eksempel på intern boligvej*

### **Trafik**

Heeringvej skal sikres en kommende udvidelse med cykel/gangsti med et samlet vejprofil på 13 m regnet fra det eksisterende vestlige vejskel og ind i lokalplanens område.

Lokalplanens område vil blive vejbetjent fra Heeringvej til et internt vejforløb (boligvej) gennem bebyggelsens to delområder. Boligvejene giver mulighed for cirkulerende trafik ved indpasning af bøjler, omkring en intern grønning i hvert delområde.

Vejanlægget udlægges med et befæstet køreareal på 6 m med en belægning af asfalt og/eller betonsten, fliser m.v.. Belægningens afgrænsning til rabatter og forstærkninger ved overkørsler udføres i brosten, chaussèsten eller lignende kvalitet i betonsten.

Parkeringsareal udlægges med 2 p-pladser på den enkelte parcel. Derudover er der mulighed for anlæg af gæsteparkering på rabatterne omkring vejforløbet. Parkeringsområderne anlægges med græsarmering med en jordblanding, der er egnet til større belastning og evt. armering med celleplast på særligt udsatte steder.



*Eksempel på gæsteparkering langs rabatter*

Stier over grønningen sikres sammenhæng med områdets kommende bebyggelser mod vest i overensstemmelse med oplæg til strukturplan for V&S arealerne. Stierne kan anlægges med fast belægning og/eller udføres som trampestier med belægning af grus eller græsarmering med celleplast.

Vejanlæg og grønningen markeres med pullertbelysning og parkarmaturer med max. 3,5 m højde.

### **Miljø**

Lokalplanområdet berøres ikke i væsentlig grad af støj fra trafik, hvorfor det ikke skønnes nødvendigt med foranstaltninger omkring omliggende veje.

## **Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning**

### **Detailhandel**

Der må ikke etableres detailhandel i området.

### **Fredning, bevaringsværdige bygninger mv. og naturbeskyttelse**

Der er ingen fredninger eller områder omfattet af naturbeskyttelsesloven inden for lokalplanens område.

### **Regionplanen**

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 2005.



## **Drikkevandsressourcer**

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser. For at leve op til retningslinjerne i Regionplan 2005 for Storstrøms Amt skal der ved bebyggelse og anvendelse af området tages hensyn til grundvandsbeskyttelsen.

For at beskytte grundvandet i anlægsfasen (byggemodning mv.) skal der træffes foranstaltninger såsom at undgå oplag af forurenende stoffer i nærheden af boringerne, ukrudt skal klippes og ikke bekæmpes kemisk. I det hele taget skal der oplyses om områdets sårbarhed i forbindelse med byggemodningen af området.

Når bebyggelsen er etableret, vil grundejerforeningen blive opfordret til at informere om, hvad der kan gøres for at mindske risikoen for forurening.

## **Kommuneplanen**

Lokalplanens område indgår i Rønnede Kommuneplan 2005. Området er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser i Dalby for områderne B18 og B20.

Denne lokalplan er i overensstemmelse med de politiske målsætninger beskrevet i kommuneplanen.

## **Lokalplan eller byplanvedtægt**

Der er ingen eksisterende lokalplan for området.

## **Lov om miljøvurdering**

Lokalplanen giver ikke mulighed for miljøbelastende anvendelse og berører ikke fredninger eller beskyttede naturområder. Det vurderes derfor, at planen ikke vil få væsentlig påvirkning af miljøet. Planen ledsages derfor ikke af en miljørapport efter ”Lov om miljøvurdering af planer og programmer”. Denne afgørelse er ikke blevet påklaget.

## **Miljø**

### **Jordforurening**

Der er ikke registreret jordforurening eller potentiel jordforurening på grunden hos Storstrøms Amt.

Stødes der under byggeri og anlæg i området på jordforurening, skal arbejdet straks standses i henhold til jordforureningsloven, og forureningen anmeldes til kommunen.

### **Støj**

I henhold til kommuneplanen skal det sikres, at boligområdets udendørs opholdsarealer ikke belastes af støj fra de omkring liggende veje med mere end 55 db(A).

Der kan eventuelt blive tale om at etablere støjdæmpende foranstaltninger langs vejene i form af f.eks. en støjvold, såfremt disse grænser ikke kan overholdes.

## **Teknisk forsyning**

### **El**

Området forsynes med el fra elforsyningsselskabet SEAS/NVE. Eksisterende ledningsanlæg over grunden omlægges til jordkabel i forbindelse med byggemodning af området.

### **Vand**

Området forsynes med vand fra Dalby-Rode Vandværk.

### **Varme**

Området indgår ikke i varmeplanen, men indarbejdes som nyt distrikt med et tillæg til planen. Der er tilslutningspligt til naturgasforsyning.

### **Spildevand**

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Rønnede Kommunes gældende Spildevandsplan 2002-2013. Tillæg til spildevandsplanen skal udarbejdes.

Området forventes at skulle separat kloakeres, og spildevandet ledes til Dalby Renseanlæg. Regnvand forventes afledt til regnvandsledning og videre til Kelstrup Å.

Området omfatter et rørlagt åløb, der har et forløb fra det nordvestlige hjørne tværs over arealet til det sydøstlige område. Det rørlagte åløb, der er registreret som kommunevandløb nr. 14 har afløb til Kelstrupbækken.

Den rørlagte ledning vil blive omlagt i forbindelse med byggemodning af arealet og vil blive delvist frilagt på en strækning fra Kilden og videre mod skellet mod øst, Kortbilag nr. 3. Kilden vil blive ledt til åløbet for sikring af permanent vandstand i den tørre sæson.

Hvor det er muligt ønskes lokal nedsivning af regnvand. Formålet er at fremme grundvandsdannelsen samt reducere overløbshyppigheden fra overløbsbygværker.

### **Renovation**

Renovation sker i henhold til kommunens til enhver tid gældende regulativ.

## **Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder**

### **Politiet**

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselssikkerhed og afvikling.

### **Jordbrugskommissionen**

Der er landbrugspligt på ejendommen matr. nr. 2e Jenstrup By, Sdr. Dalby. Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før

Jordbrugskommissionen har godkendt, at landbrugspligten ophæves for denne ejendom.

## **Servitutter**

Private servitutter eller andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planens bestemmelser.

Der er ikke tinglyst servitutter, som fortrænges af lokalplanen.

Ejere og bygherrer og deres rådgivere bør sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, forinden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om el-, telefon-, tele- og tv-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

# Bestemmelser

## Område til boligbebyggelse ved Heeringvej og Kelstrupvej i Dalby

Lokalplan nr. 50 for boligområde ved Heeringvej i Dalby, Rønnede Kommune.

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området, der er beskrevet i § 2:

### §1 Formål

Lokalplanen har til formål:

- at området udvikles til et attraktivt boligmiljø til helårsbeboelse med fritliggende parcelhuse, kæde- og dobbelthuse,
- at områdets fri- og opholdsarealer giver grundlag for leg- og aktivt socialt samvær,
- at områdets vej- og stianlæg giver sikker adgang til byens overordnede stinet, herunder sikker skolevej,
- at overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone.

### §2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses, som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter del af matr. nr. 2e Jenstrup By, Sdr. Dalby samt alle parceller, der efter den 1. april 2006 måtte være udstykket fra den nævnte ejendom.

2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone og vil med offentliggørelsen af den vedtagne lokalplan nr. 50 blive overført til byzone.

### §3 Arealanvendelse

3.1 Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål til helårsbeboelse.

3.2 Bebyggelse skal ske i form af tæt/lav og åben/lav bebyggelse.

3.3 Delområderne A1 til A4 som vist på kortbilag 2 udlægges til åben/lav bebyggelse i form af fritliggende villaer.

3.4 Delområderne B1 til B4 som vist på kortbilag 2 udlægges til tæt/lav bebyggelse i form af f.eks. række-, kæde eller dobbelthuse.

3.5 Der kan på en ejendom i lokalplanområdet drives virksomhed til liberale erhverv, som er forenelig med områdets karakter af boligområde, hvis følgende betingelser kan opfyldes:

- virksomheden drives af den, som bebor den pågældende ejendom;
- virksomheden drives på en måde, så ejendommens karakter af bolig ikke ændres;
- virksomheden ikke medfører ulempe for områdets øvrige beboere;
- virksomheden ikke kræver parkering udover, hvad der er plads til på den pågældende ejendom;
- reklameskilte, flag og lignende ikke opsættes på ejendommen.

3.6 De arealer, som på kortbilag 2 er markeret med F som grønne fri- og opholdsarealer, må ikke bebygges. Der kan på disse arealer opstilles legeredskaber, pavilloner o.l. som understøtter anvendelse til leg og ophold. Arealerne skal udgøre mindst 10% af det samlede lokalplanområde. Langs Kelstrupvej udlægges og plantes egnspecifikke buske og træer i et 3 m bredt og mindst 2 m højt afskærmende beplantningsbælte senest samtidig med udstykningen af område B1 og B2.

3.7 Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning og affaldshåndtering.

3.8 Længerevarende oplagring må ikke ske uden for bygninger eller særligt afskærmede arealer.

## **§4 Udstykning**

4.1 Områderne skal udstykkes efter principperne i retningsgivende udstykningsplan som vist på kortbilag 2.

4.2 I delområderne A1- A4, med åben/lav bebyggelse må grunde ikke udstykkes mindre end 700 m<sup>2</sup>.

4.3 I delområderne B1- B4, med tæt/lav bebyggelse må grunde ikke udstykkes mindre end 400 m<sup>2</sup>.

4.4 Inden for delområde A1- A4 må der kun etableres én bolig pr. ejendom.

4.5 Grunde inden for delområde B1- B4 kan udstykkes som storparceller med flere boliger pr. ejendom.

4.5 Udstykninger eller sammenlægninger inden for lokalplanens delområder skal ske efter en samlet plan, som skal godkendes af Erhvervs- og Kulturudvalget.

## **§5 Bebyggelsens omfang og placering**

5.1 Boligbebyggelse må opføres i op til 1 1/2 etage med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.

5.2 Bebyggelsesprocenten for fritliggende parcelhuse område A1- A4 må ved nybyggeri eller tilbygning ikke overstige 25 for den enkelte grund.

5.3 Bebyggelsesprocenten for tæt/lav bebyggelse i område B1- B4 må ved nybyggeri eller tilbygning ikke overstige 30 for den enkelte grund eller storparcel. Bebyggelsen kan opføres og sammenbygges i skel som række, klynge eller dobbelthuse.

5.4 Garager og carporte i område A og B kan opføres i skel. Bygningshøjden for sådanne anlæg må ikke overstige 2,50 m i skel, stigende til en højde på 3,50 m i en afstand af 2,50 m fra skel.

## **§6 Bebyggelsens ydre fremtræden**

6.1 Bygninger skal overvejende opføres som muret byggeri med blankt-, og/eller vandskuret murværk. Mindre facadepartier kan beklædes med træ, fiber- og metalplader eller en blanding af disse materialer.

6.2 Mindre bygningsdele som kviste, karnapper m.v. kan desuden udføres i stål, glas, aluminium samt beklædes med zink eller kobber.

6.3 Saddeltage kan udføres med en taghældning på 25- 50 grader. Tage kan også opføres med ensidigt hældende tage eller med asymmetrisk tagprofil med en taghældning på ned til 20 grader.

6.4 Tagflader med hældning skal dækkes af tagsten af tegl, beton eller metalplader (zink) med stående fals samt tagpap med listedækning. Reflekterende materialer, herunder glaserede tagsten, må ikke anvendes.

6.5 Garager, carporte, udhuse, legehus og lignende mindre bygninger skal opføres i samme materialer som hovedhuset eller i træ.

6.6 Udvendige bygningssider må kun fremtræde i hvid, grå, sort eller jordfarverne (okker, terra di sienna, umbra, engelskrødt, dodenkop) eller disses blanding med sort eller hvid. Til døre, vinduer og andre mindre bygningsdele kan andre farver og materialer anvendes.

6.7 Parabolantennener må ikke opsættes på bygninger. Parabolantennener skal placeres, så antennens højeste punkt ikke er højere end max 1,4 m over terræn.

6.8 Solfangere kan opsættes på tage, når de fremtræder som en integreret del af bygningskonstruktionen.

6.9 Skiltning for erhverv i området jf. § 3.5 skal ske ved postkasse eller ved hoveddør som almindeligt dørskilt på højst 30 cm x 21 cm.

## **§7 Ubebyggede arealer**

7.1 Langs vejen A-B og C-D skal etableres en gennemgående parkbelysning med en lyspunktshøjde på højst 3,5 m.

7.2 Grønningen skal disponeres efter en samlet plan, der fastlægger friarealets legeområder og beplantningsplan, hvor træernes placering skal tilrettelægges, så træerne ikke er til gene for omliggende private haver.

7.3 Hegnsskel skal generelt udføres som hække, der vedligeholdes i en højde af 1,20 meter til 1,80 meter. Hækbeplantninger kan eventuelt

suppleres med et højst 1 meter højt trådnæt på havesiden af hækken. Hække i skel mod vej og sti må ikke plantes tættere end 30 cm fra skel.

7.4 Terrænforskelle skal optages som naturlige hældninger på grunde og langs veje. Der må ikke ske terrænregulering nærmere skel end 1 m. Reguleringer på mere end +/- 0,5 m skal godkendes af bygningsmyndigheden.

## **§8 Veje, stier og parkering**

8.1 Heeringvej sikres en fremtidig udvidelse med cykel/gangsti med et vejprofil på 13 m regnet fra eksisterende vejs vestlige skel og ind i lokalplanens område.

8.2 Vejene A-B og C-D skal udlægges i en bredde af mindst 10 m med en kørebanebredde på mindst 6 m. Øvrige boligveje "bøjlerne" skal udlægges i en bredde på mindst 8 m med en kørebane på 6 m. Kørebanen skal udføres med fast belægning, som muliggør afledning af overfladevand.

8.3 Boligveje skal udformes med hastighedsdæmpende foranstaltninger som opholds- og legeområder efter færdselslovens bestemmelser.

8.4 Boligveje skal anlægges med et vejprofil, i princippet som vist på bilag A og B.

8.5 Stierne skal udlægges i en bredde af mindst 3 m. Stien a-b skal etableres med fast belægning. Øvrige mindre stier kan etableres som trampestier.

8.6 I områderne A1- A4 med fritliggende parcelhuse udlægges parkeringspladser efter en norm på 2 pladser pr. bolig placeret på egen grund.

8.7 I områderne B1- B4 med tæt/lav boligbebyggelse udlægges parkeringspladser efter en norm på 1½ pladser pr. bolig placeret på egen ejendom. Der skal anvises udlæg til yderligere ½ P-plads pr. bolig evt. på rabatter langs vejen.

8.8 Parkering af uindregistrerede køretøjer samt længerevarende parkering af campingvogne og større lystbåde på de enkelte ejendomme må ikke finde sted, ligesom campingvogne og lystbåde ikke må opbevares på lokalplanområdets fællesarealer.

8.9 Vejrabatter skal være udformet ens i delområderne som græsrabatter eller belagt med perlegrus. Græsrabatter kan udføres med græsarmering på særligt udsatte steder.

## **§9 Tekniske anlæg**

9.1 Ledninger til el, telefon, fællesantenne o.l. skal fremføres som jordledninger.

9.2 Eksisterende El-ledning (SEAS) skal omlægges i forbindelse med byggemodning, så ledningen bliver jordlagt som kabel.

9.3 Lokalplanområdet omfatter et rørlagt vandløb, Kelstrupbækken Kommunevandløb nr. 14. Ved byggemodning af området vil den rørlagte strækning blive omlagt med et forløb fra Heeringvej og videre mod øst i den grønne kile til kilden. Derefter frilægges åløbet videre mod øst til den grønne kiles afslutning (kortbilag nr. 3). Det forventes at kilden kan tilsluttes åløbet for at sikre permanent vandstand i den åbne del af åløbet.

9.4 Anlæg til områdets tekniske forsyning må have en højde af max. 2,5 meter over terræn og højst fylde 20 m<sup>2</sup> bebygget areal og skal udføres i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

## **§10 Miljø**

10.1 Det skal sikres, at trafikstøj højst belaster udendørs opholdsarealer med 55 dB(A). Om nødvendigt skal der etableres afværgeforanstaltninger i form af støjvold, støjmur eller lignende.

## **§11 Grundejerforening**

11.1 Grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor lokalplanens område skal oprettes, senest når 1/2 af områdets areal er taget i anvendelse.

11.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles fri- og opholdsareal samt private stier og fællesveje.

11.3 Byrådet kan kræve, at grundejerforeningen tager skøde på fællesarealer og private, fælles veje og stier.

11.4 Byrådet kan kræve, at tilstødende boligområder optages i grundejerforeningen.

11.5 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Teknik- og Miljøudvalget.

## **§ 12 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse**

Før ny bebyggelse kan tages i brug skal følgende være opfyldt:

12.1 Bebyggelse må ikke tages i brug før vejadgang og parkering er anlagt.

12.2 Bebyggelsen skal være tilsluttet varmforsyning med naturgas.

12.3 Det skal påvises, at støjbelastningen fra vejstøj i boligområdet ikke vil overstige 55 dB(A).

12.4 Ejendommen skal være ryddet for byggeaffald m.v. og fremtræde ordentligt.

## **§13 Lokalplan og byplanvedtægt**

Der er ingen tidligere lokalplan eller byplanvedtægt.



## **§14 Servitutter**

16.1 Private servitutter eller andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planens bestemmelser.

16.2 Deklaration omkring eksisterende ledningsanlæg (SEAS) aflyses for området, når ledningsanlægget er jordlagt som kabel.

16.2 Der er ikke yderligere servitutter, som aflyses med denne lokalplan.

## **§15 Retsvirkninger**

Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget:

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den af byrådet endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Lokalplanens retsvirkninger:

15.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.

15.2 Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

15.3 Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg mv., som er indeholdt i planen, skal etableres.

15.4 Byrådet kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper.

15.5 Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.

15.6 Nyt byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

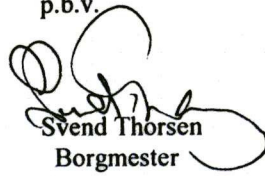
## Vedtagelsespåtegning

Lokalplan nr. 50 er vedtaget som forslag.

Rønnede Byråd

Den 13. september 2006

p.b.v.



Svend Thorsen  
Borgmester



Tom Haupt Pedersen  
Kommunaldirektør

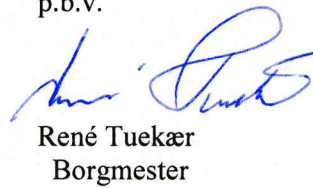
Lokalplanforslaget bliver fremlagt i offentlig høring i perioden:  
3. oktober 2006 til 28. november 2006

Lokalplan nr. 50 er endelig vedtaget.

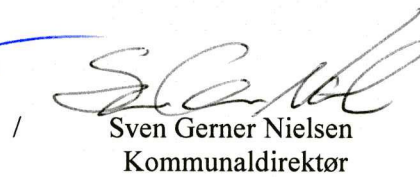
Faxe Byråd

Den 14. marts 2007

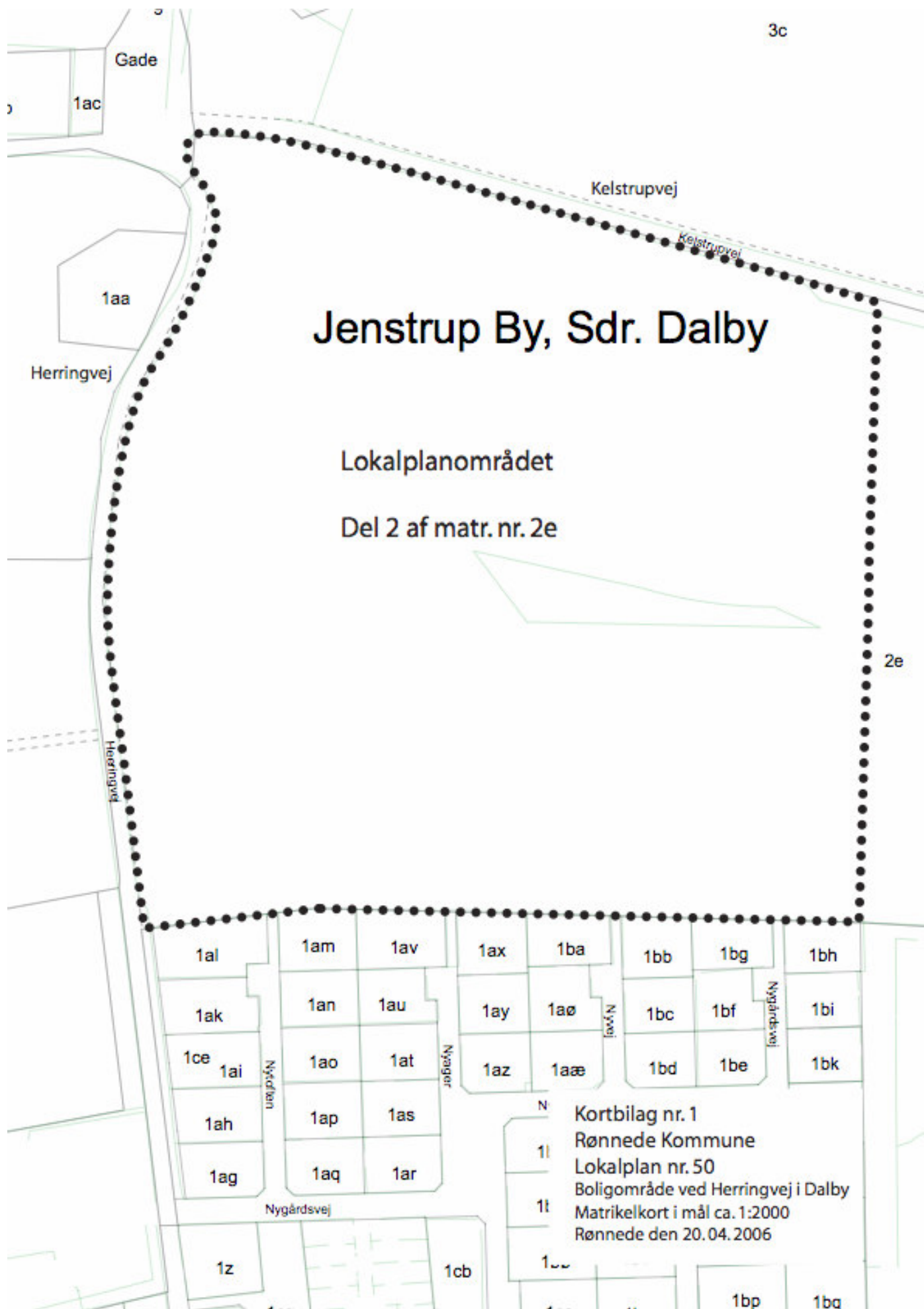
p.b.v.



René Tuekær  
Borgmester



Sven Gerner Nielsen  
Kommunaldirektør



# Jenstrup By, Sdr. Dalby

Lokalplanområdet

Del 2 af matr. nr. 2e

Kortbilag nr. 1  
Rønnede Kommune  
Lokalplan nr. 50  
Boligområde ved Herringvej i Dalby  
Matrikelkort i mål ca. 1:2000  
Rønnede den 20.04.2006



Kortbilag nr. 2  
 Rønnede Kommune  
 Lokalplan nr. 50  
 Boligområde ved Herringvej i Dalby  
 Lokalplankort i mål ca. 1:2000  
 Rønnede den 21.08.2006



