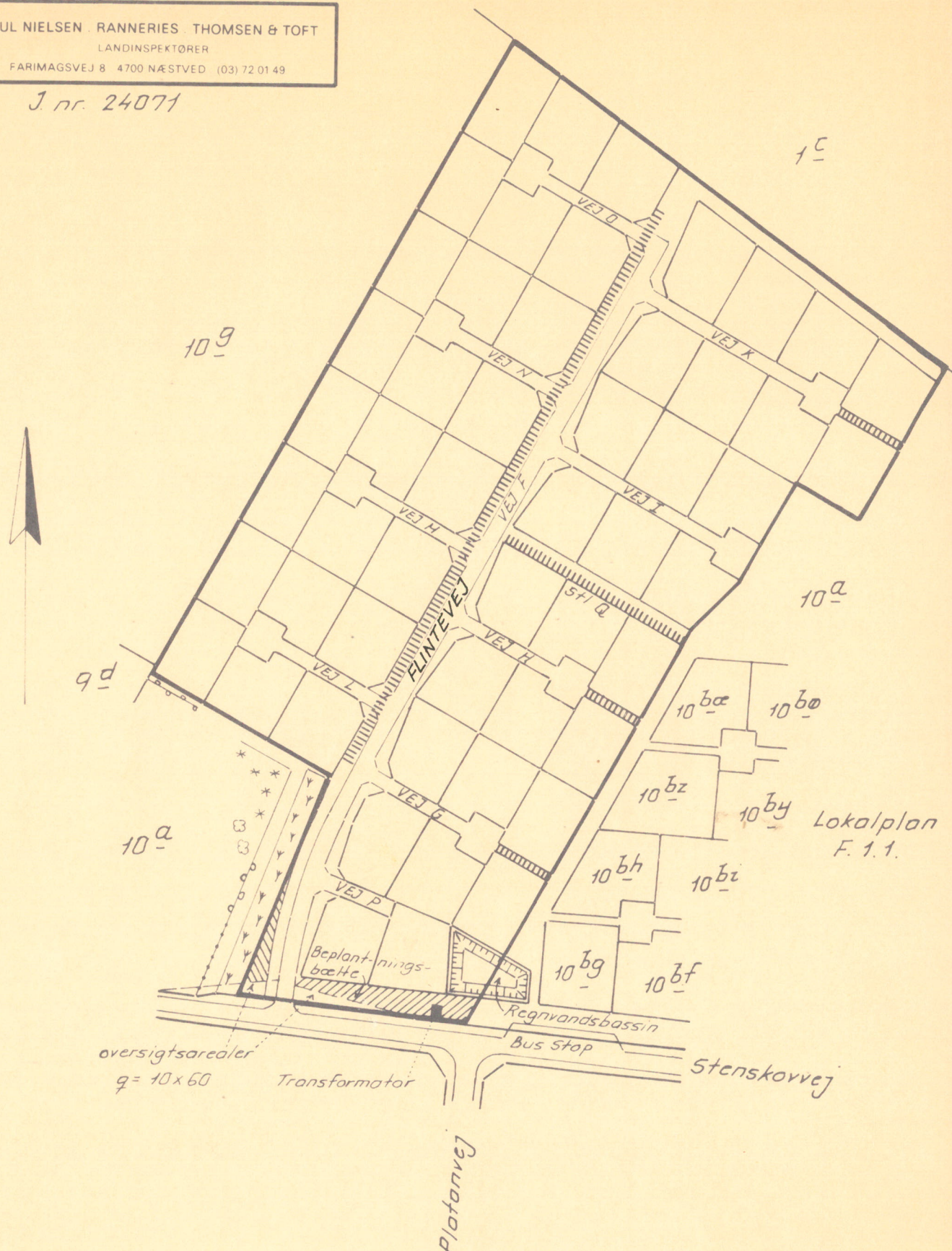


JUUL NIELSEN · RANNERIES · THOMSEN & TOFT
 LANDINSPEKTØRER
 FARIMAGSVEJ 8 · 4700 NÆSTVED (03) 72 01 49

J. nr. 24071



Holmegaard kommune

LOKALPLAN NR. F.1.2.

Forslag bekendtgjort	3. 1. 1979
Forslag vedtaget	23. 5. 1979
Planen tinglyst	1. 6. 1979

A - 4192

428



HOLMEGAARD KOMMUNE

Lokalplan nr. F.1.2

for et område ved Stenskovvej i Fensmark

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område.

Det er lokalplanens formål

at overføre området til byzone

at fastlægge områdets fremtidige anvendelse til boligformål (parcelhusbebyggelse)

at fastlægge vej- og stisystem indenfor området

at angive retningslinier for områdets udstykning

at fastsætte detaljerede bestemmelser for bebyggelsen og parcellernes anvendelse,

alt. med sigte på at skabe et lukket og roligt haveboligområde uden gennemgående trafik.

§ 1 - Område og zonestatus

1.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kort og omfatter en del af matr.nr. 10a, Fensmark by og sogn, samt alle parceller, der efter den 3. jan. 1979 udstykkes fra denne del af ejendommen.

1.2 Med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det under stk. 1.1 nævnte område fra landzone til byzone.

§ 2 - Områdets anvendelse

2.1 Området må kun anvendes til boligformål og bebyggelse må kun bestå af åben og lav bebyggelse.

2.2 På hver ejendom i området må kun opføres eller indrettes en bolig med sædvanligt tilhørende udhus og garage.

2.3 På parcellerne må ikke drives handel, vognmandsvirksomhed, fabrik, værksted eller indrettes oplagsplads. Der må endvidere ikke drives nogen art af virksomhed som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter kommunalbestyrelsens skøn er til gene for de omboende.

2.4 Det skal dog være tilladt i forbindelse med beboelse at drive sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseslejligheder eller villaer, når det efter kommunalbestyrelsens skøn kan ske uden at ejendommens karakter af beboelseslejlighed forandres eller kvartets præg af villakvarter brydes.

Kommunalbestyrelsens godkendelse vil være betinget af, at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende eller fremkalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er til stede på den pågældende ejendom.

§ 3 Udstykning

3.1 Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kort viste retningsangivende udstykningsplan.

3.2 Ingen parcelhusgrund må udstykkes med en mindre størrelse end 700 m². Undtaget herfra er dog den parcel hvorpå er etableret et regnvandsbassin, idet denne er mindre end 700 m².

§ 4 Udlæg af ny veje m.m.

4.1 Der udlægges areal til følgende ny veje og stier med beliggenhed som vist på vedhæftede kort:

Vej F i en bredde af 12,00 m

Vejene G, H, I, K, L, M, N og O i en bredde af 5,00 m med vendeplads 15 x ca. 13 m.

Vej P i en bredde af 6 m

Hovedstien Q i en bredde af 6,00 m

De øvrige stier i en bredde af 3,00 m

4.2 Ved tilslutningen af vej F til Stenskovvej skal etableres oversigtsarealer som vist på vedhæftede kort.

4.3 Tilslutningen af de blinde boligveje G - P incl. til stamvej F skal anlægges som overkørsler og ved vejtilslutningerne for G - K incl. og P skal hjørnerne af de tilstødende parceller afskæres således, at der under vejarealerne kan blive fri oversigt begrænset af skrå linier mellem punkter i de nærmeste kørebanekanter i en afstand fra kørebanekanternes skæringspunkt på henholdsvis 5,00 m ad sidevejen og 40,00 m langs stamvejen.

- 4.4 Til stamvejen F må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende parceller.
- 4.5 Veje og stier skal udføres med tværprofiler som vist på vedhæftede kort.
- 4.6 Til stierne må der kun være adgang for gående og cyklende færdsel.
- 4.7 I øvrigt skal alle og enhver have ret til gående færdsel på de af lokalplanen omfattede veje, stier og fællesarealer.

§ 5 Byggelinier

- 5.1 Bebyggelse må ikke placeres stamvejen F Nærmere end 10,00 m fra kørebanelmidte.
- 5.2 For de blinde boligveje G - O incl. gælder, at bebyggelse ikke må placeres kørebanelmidten nærmere end 7,50 m (Om anvendelsen af parcelarealerne mellem kørebane og byggelinie, se § 9.11).
For vej P gælder, at bebyggelse ikke må placeres vejskellet nærmere end 2,50 m.
- 5.3 M.h.t. byggelinie langs Stenskovvej henvises til bestemmelserne i deklaration tinglyst 6. august 1937.
- 5.4 Mod stier og fællesarealer skal bebyggelsen overholde de normale afstandsregler til naboskel.

§ 6 Parkeringsforhold

- 6.1 Foruden eventuel garage eller carport skal der på egen grund senest samtidig med opførelse af beboelsesejendommen anlægges parkeringsplads for mindst 1 bil. Som parkeringsplads kan ikke anerkendes ramper med større hældning en 80 o/oo. Er hældningen større skal der etableres parkeringsplads ved siden af rampen.
- 6.2 Forkant af evt. op- eller nedkørselsramper til garager skal holdes mindst 1 m fra byggelinierne, og ramperne må ikke have større stigning eller fald end 300 o/oo, se endvidere ovenfor under stk. 6.1
- 6.3 Parkering af busser og lastbiler af enhver art, traktorer, entreprenørmaskiner, både og campingvogne må ikke finde sted på vejene, herunder rabatarealerne mellem kørebane og byggelinie, jvf. § 5.2.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- 7.2 Bygninger må ikke opføres med mere end en etage og udnyttet tage-tage. Taghældningen skal være mindst 15° og må ikke overstige 45° .
- 7.3 Bygningshøjden må ikke overstige 3,50 m målt fra naturligt terræn til skæring mellem mur- og tagflade. Dog kan kommunalbestyrelsen ved fastsættelse af niveauplan tillade afvigelser herfra, hvis bygninger opføres på stærkt hældende terræn.
- 7.4 En evt. kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,5 m over terræn på den side af huset, der vender mod parcellernes adgangsvej.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
- 8.2 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
- 8.3 Intet areal må bebygges eller benyttes på en sådan måde, at det efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende i kvarteret. Der kan ikke forventes godkendelse af bygninger, som i form, farve eller bygningsmåde efter kommunalbestyrelsens skøn støder mod områdets karakter.
- 8.4 Med mindre andet godkendes af kommunalbestyrelsen må udvendige bygningssider, herunder tage og sokler, kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne (okker, terra de sienna, umbra, engelsk-rødt, dodenkop) eller disses sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort. Til døre, vinduesrammer, skodder o.lign. mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.
- 8.5 Udendørs TV-antenneanlæg må ikke opsættes, da der er mulighed for tilslutning til fællesantenneanlæg.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Langs Stenskovvej udlægges de som beplantningsbælter angivne arealer. Beplantning skal foregå efter en plan, der skal tiltrædes af kommunalbestyrelsen.

- 9.2 Terrænreguleringer på mere end $\pm 0,50$ m i forhold til eksisterende terræn må kun foretages på parcellerne med kommunalbestyrelsens tilladelse.
- 9.3 De ubebyggede arealer på de enkelte parceller skal ved beplantning, befæstelse eller på anden måde holdes i ordentlig stand.
- 9.4 På parcellerne må ikke findes træer, der ved skygge eller grådighed er til væsentlig ulempe for naboerne. Afgørelse af hvilke træer, der i givet fald omfattes af denne bestemmelse, tilkommer i hvert enkelt tilfælde kommunalbestyrelsen
- 9.5 Oplagring uden for bygninger eller uden for dertil indrettede, tæt indhegnede gårdarealer må ikke finde sted.
- 9.6 På parcellerne må der ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse og godkendelse opstilles eller opslås reklameskilte.
- 9.7 På parcellerne må ikke oprettes erhvervsmæssige former for husdyrhold.
- 9.8 Belysning af veje og andre færdselsarealer må kun udføres med parklamper efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisninger.
- 9.9 Parcellerne har fuld hegnspligt mod veje, stier og fællesarealer, mens øvrig hegning er underkastet hegnslovens bestemmelser.
- 9.10 Levende hegn skal mod veje og stier være anbragt med roden mindst 30 cm fra skel, således at hegnet ved indklipning kan holdes på egen grund.
- 9.11 Mod boligvejene G - O incl. må hegn dog ikke etableres vejen nærmere end de i § 5.2 fastsatte byggelinier, idet parcelarealerne mellem disse og kørebanerne skal henligge som åbne rabatarealer.

§ 10 Ledninger

- 10.1 Parcelkøberne skal tåle, at forsyningsledninger og afløbsledninger af enhver art med tilhørende brønde o.l. bliver placeret i de 5.00 m brede parcelarealer langs kørebanerne på de blinde boligveje, der i h.t. lokalplanens § 9.11 skal henligge som åbne rabatarealer. Ved evt. opgravning eller andet, skal der tages fornødent hensyn, således at ledningerne ikke beskadiges.

10.2 Parcelkøberne skal endvidere tåle reparations- og fornyelsesarbejder på de nedlagte ledninger, mens det påhviler vedkommende ledningsejer at foretage retablering af forholdene efter disse arbejder.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

11.1 Byggetilladelse til parcellernes bebyggelse vil først kunne meddeles, når byggemodning er færdiggjort i det omfang, som kommunen måtte kræve i forbindelse med godkendelse af byggemodningsprojekterne.

11.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før afskærmningsbæltet langs Stenskovvej (jvf. § 9, stk. 1) er etableret ved tilplantning.

§ 12 Grundejerforening

12.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanområdet.

12.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 20 af de af lokalplanen omfattede parceller er solgt eller når kommunalbestyrelsen kræver det.

12.3 Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse af det i § 9.1 omtalte beplantede bælte og de indenfor området værende private fællesveje og stier.

12.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen. I vedtægten kan optages bestemmelser om ordensregler samt om fremskaffelse af de nødvendige midler til gennemførelse af foreningens forpligtelser.

12.5 Kommunen kan kræve, at grundejerforeningen sluttes sammen med andre områders grundejerforeninger, og får dermed andel i de rettigheder og pligter som disse foreninger måtte have.

§ 13 Servitutter

13.1 Den på matr.nr. 10a under 6/8 1937 tinglyste vejbyggelinie langs Stenskovvej (10.00 m fra vejmidtē med tillæg på 1.5 gange evt. højdeforskel mellem vejen og bebyggelsen + ekstra 1.00 m) skal respekteres.

13.2 Den i skellet mod matr.nr. 1c værende højspændingsledning, der er sikret ved dokument, tinglyst 28/6 1938, skal respekteres.

13.3 Matr.nr. 10a berøres af en højspændingsledning tværs over ejendommen fra transformatoren ved Stenskovvej til nordskellet, hvilken ledning er sik-

ret ved deklarationer tinglyst 9/12 1950 og 12/9 1964. Denne højspændingsledning må omlægges, evt. sikres, ved forhandling med SEAS, forinden de berørte arealer kan tages i anvendelse til bebyggelse.

13.4 De på ejendommen under 26/1 1978 og 22/5 1978 tinglyste servitutter vedrører ikke det af nærværende lokalplan omfattede område.

Således vedtaget af Holmegaard kommunalbestyrelse den 20.12.1978

På kommunalbestyrelsens vegne

Borgmester

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning har kommunalbestyrelsen på sit møde den 23.5.1979 vedtaget foranstående lokalplan endeligt og uden ændringer.

Holmegaard kommunalbestyrelse, den 29.5.1979

P.k.v.

Kaj Larsen
borgmester

Nærværende lokalplan nr. F.1.2. begæres tinglyst servitutstiftende på den i lokalplanens § 1.1 nævnte del af matr.nr. 10a, Fensmark by, Fensmark, med Holmegaard kommune som påtaleberettiget og med de af § 31 i lov nr. 287 af 26. juni 1975 om kommuneplanlægning følgende retsvirkninger.

Med hensyn til de på matr.nr. 10a tinglyste servitutter, der alle respekteres af lokalplanen, henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Holmegaard kommunalbestyrelse, den 29.5.1979

P.k.v.

Kaj Larsen
borgmester

INDFØRT I DAGBOGEN

01. JUN. 79 17697

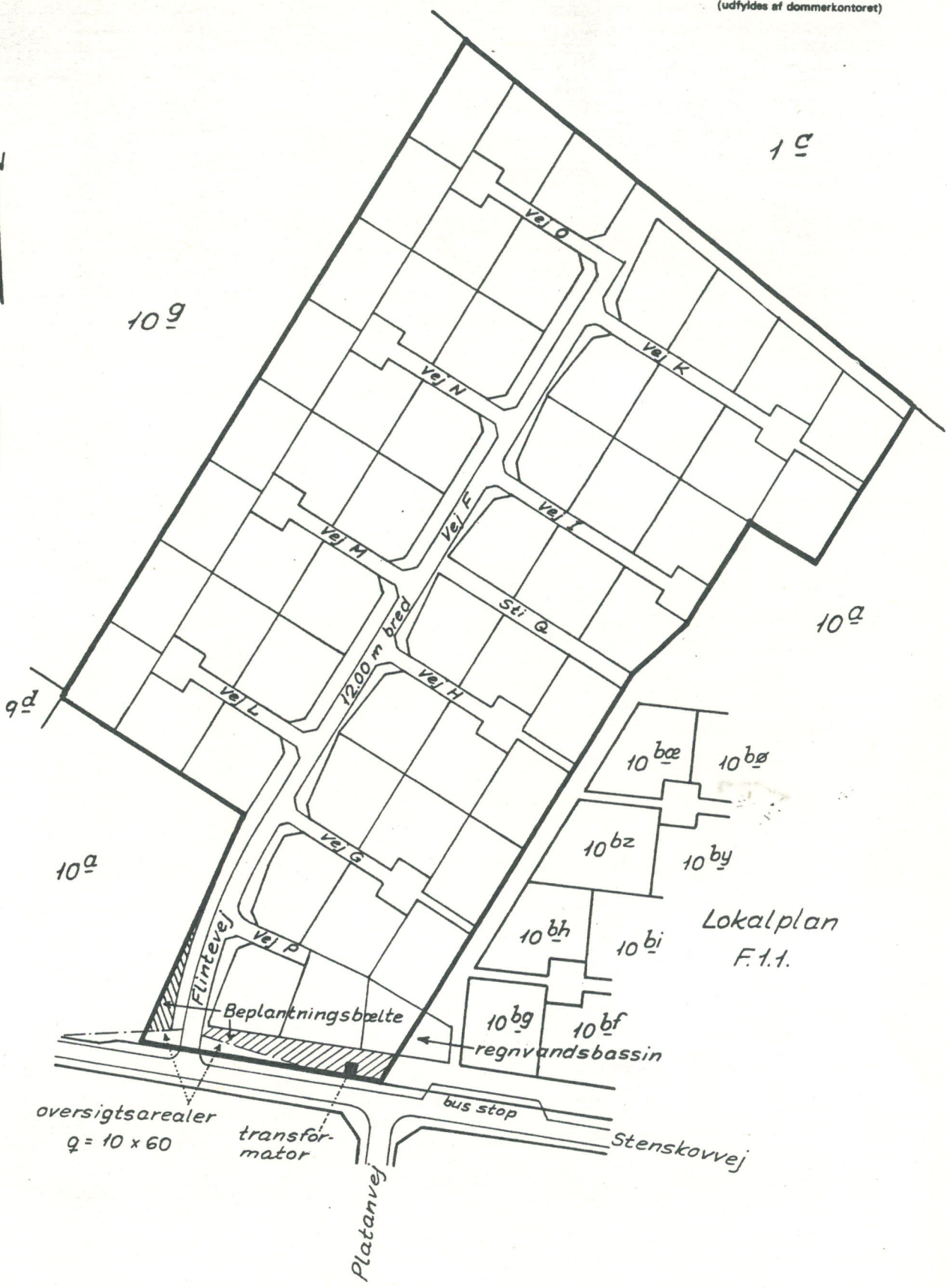
NÆSTVED RETSKREDS
LYST



Jørgen Andersen
cst.



Justitsministeriets genpartikleret. Til kort.



Lokalplan F.1.1.

At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)

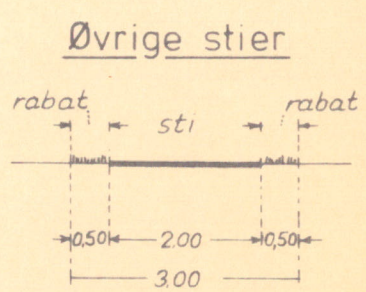
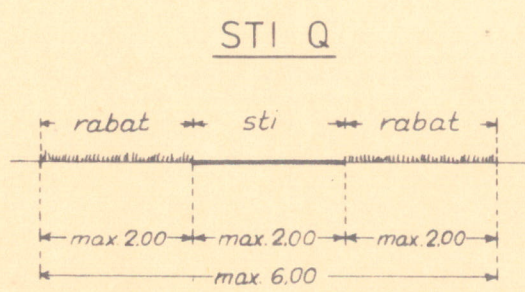
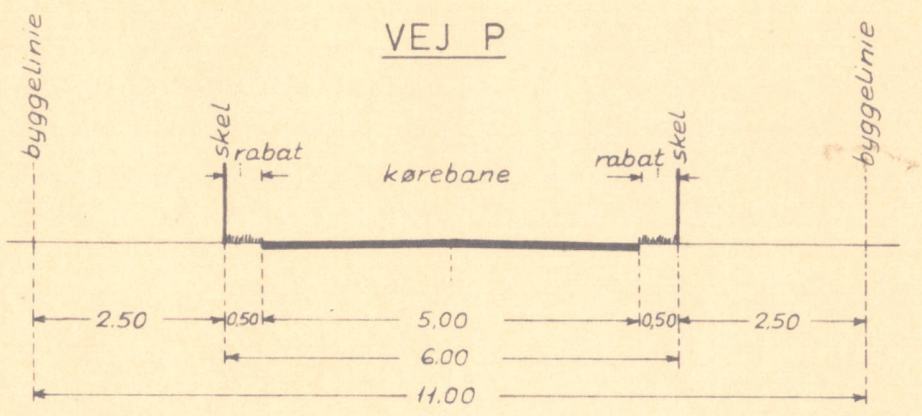
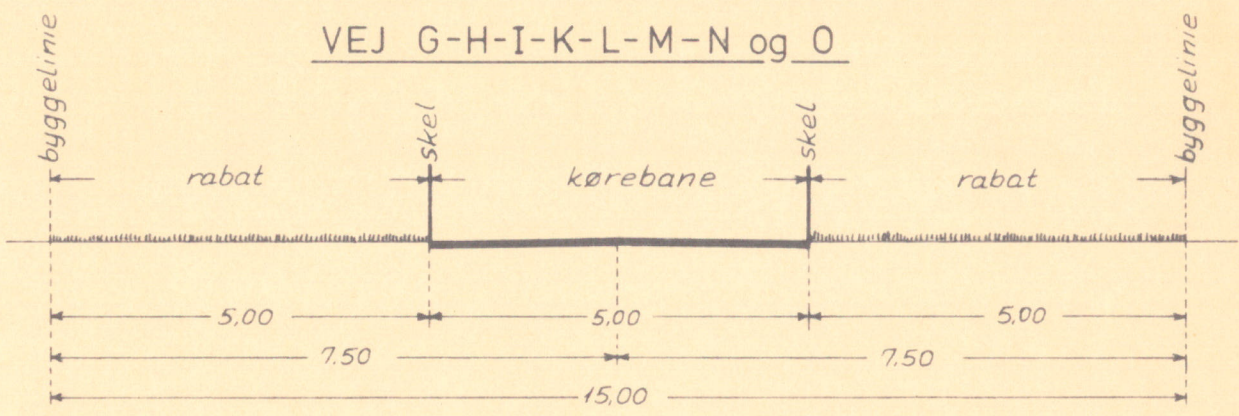
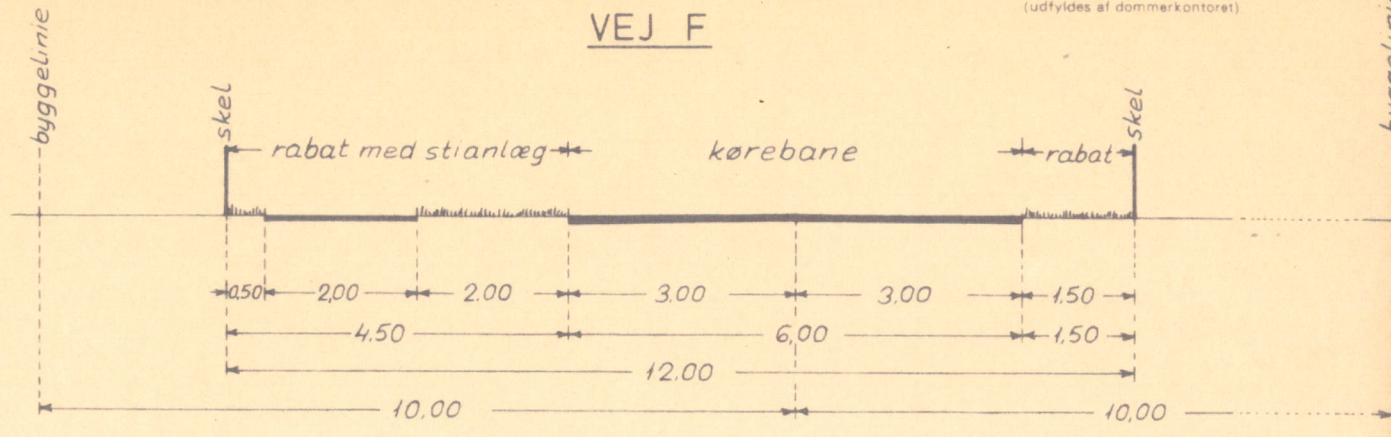
mtr. nr. 10^a, Fensmark by, Fensmark

attesteres herved, Fensmark, d. 30. maj 1979

Navn *Anders Hansen*

Kortbilag 1:2000 til Lokalplan F.1.2. Holmegaard kommune

JUUL NIELSEN RANIERIES THOMSEN & TOFT
LANDINSPEKTØRER
FARIMAGSVEJ 8 4700 NÆSTVED (03) 72 01 48
Justitsministeriets genpartkalkuleret Til kort



Tværfiler 1:100

vedrørende veje på

Matr.nr. 10^a

Fensmark by og sogn

Holmegaard kommune

At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)
mtr. nr. 10^a, Fensmark by og sogn
attesteres herved Næstved, d. 18. oktober 1978
Navn *St. Rasmussen*