

HOLMEGAARD KOMMUNE

# LOKALPLAN NR. F.1.1

Forslag bekendtgjort	28. 6.1977
Forslag vedtaget	12.12.1977
Planen tinglyst	26. 1.1978

HOLMEGAARD KOMMUNE

Lokalplan nr. F.1.1

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 udlægge et større fælles friareal for beboerne

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 den del af matr.nr. 10a, Fensmark by og sogn, samt alle parceller, der efter den 15/6 1977 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, ryster 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 kvartrets 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 m<sup>2</sup>.

### § 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 A i en bredde af 12,00 m

Vejene B, C, D og E i en bredde af 5,00 m med vendeplads 15 x ca. 13 m

Hovedstierne F og G i en bredde af 6,00 m

De øvrige stier i en bredde af 3,00 m

4.2 Langs Stenskovvej udlægges areal til holdeplads for bus i en længde af 40 m som vist på vedhæftede kort.

4.3 Ved tilslutningen af vej A til Stenskovvej skal etableres oversigtsarealer som vist på vedhæftede kort.

4.4 Tilslutningen af de blinde boligveje B, C, D og E til stamvej A skal anlægges som overkørsler og ved disse vejtilslutninger 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 skærings-

punkt på henholdsvis 5,00 m ad sidevejen og 40,00 m langs stamvejen.

- 4.5 Til stamvejen A må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende parceller.
- 4.6 Veje og stier skal udføres med tværprofiler som vist på vedhæftede kort.
- 4.7 Til stierne må der kun være adgang for gående og cyklende færdsel.
- 4.8 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 A nærmere end 10,00 m fra kørebanelmidte.
- 5.2 For de blinde boligveje B - E gælder, at bebyggelse ikke må placeres kørebanelmidten nærmere end 7,50 m (Om anvendelsen af parcelarealerne mellem kørebane og byggelinie, se § 9,12).
- 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 end 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 adgangs-  
vej.

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Til udvendige bygningssider samt tagplader må ikke anvendes mate-  
rialer, 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 ef-  
ter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende i kvarteret. Der  
kan ikke forventes godkendelse af bygninger, som i form, farve el-  
ler bygningsmåde efter kommunalbestyrelsens skøn støder mod områdets  
karakter.
- 8.4 Med mindre andet godkendes af kommunalbestyrelsen må udvendige byg-  
ningssider, 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.

- 9.1 Det på vedhæftede kort som Grønning viste areal må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges og anlægges som fælles opholdsarealer for beboerne af dels parceller i lokalplanområdet, dels parceller der senere udstykkes fra den resterende del af ejendommen matr.nr. 10a .
- 9.2 Langs Stenskovvej udlægges de som beplantningsbælter angivne arealer til beplantning med buske og løvfældende træer efter en plan, der skal tiltrædes af kommunalbestyrelsen.
- 9.3 Terrænreguleringer på mere end  $\pm 0,50$  m i forhold til eksisterende terræn må kun foretages på parcellerne med kommunalbestyrelsens tilladelse.
- 9.4 De ubebyggede arealer på de enkelte parceller skal ved beplantning, befæstelse eller på anden måde holdes i ordentlig stand.
- 9.5 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.
- 9.6 Oplagring uden for bygninger eller uden for dertil indrettede, tæt indhegnede gårdarealer må ikke finde sted.
- 9.7 På parcellerne må der ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse og godkendelse opstilles eller opslås reklameskilte.
- 9.8 På parcellerne må ikke oprettes erhvervsmæssige former for husdyrhold.
- 9.9 Belysning af veje og andre færdselsarealer må kun udføres med parklamper efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisninger.
- 9.10 Parcellerne har fuld hegnspligt mod veje, stier og fællesarealer, mens øvrig hegning er underkastet hegnslovens bestemmelser.
- 9.11 Levende hegn skal mod veje og stier være anbragt med roden mindst 30 cm fra skel, således at hegnet ved indklipping kan holdes på egen grund.
- 9.12 Mod boligvejene B. C. D og E 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 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 10.1 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.
- 10.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før afskærmningsbæltet langs Stenskovvej (jvf. § 9, stk. 2) er etableret ved tilplantning.
- 10.3 Det i § 9, stk. 1 omtalte fællesareal skal stilles til rådighed for beboerne, når der er udstedt bygningsattester for 25 af de af lokalplanen omfattede parceller.

## § 11 Grundejerforening

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanområdet.
- 11.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 20 af de af lokalplanen omfattede parceller er solgt eller når kommunalbestyrelsen kræver det.
- 11.3 Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af den i § 9.1 omtalte grønning samt vedligeholdelse af det i § 9.2 omtalte beplantede bælte og de indenfor området værende private fællesveje og stier.
- 11.4 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.
- 11.5 Kommunen kan kræve, at grundejerforeningen sluttes sammen med andre områders grundejerforeninger.

## § 12 Servitutter

- 12.1 Den på matr.nr. 10a under 6/8 1937 tinglyste vejbyggelinie langs Stenskovvej (10.00 m fra vejmidte med tillæg på 1.5 gange evt. højdeforskel mellem vejen og bebyggelsen + ekstra 1.00 m) skal respekteres.
- 12.2 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.

Således vedtaget af Holmegaard kommunalbestyrelse den 15 /6 1977.

På kommunalbestyrelsens vegne

Borgmester

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning har kommunalbestyrelsen på sit møde den 21/12 1977 vedtaget foranstående lokalplan endeligt og uden ændringer.

Holmegaard kommunalbestyrelse, den 21/12 1977

P.k.v.

Borgmester

Nærværende lokalplan nr. F.1.1. begæres tinglyst servitutstiftende på det i lokalplanens § 1.1. nævnte matr. nr. 10-a, der ikke er udstykket siden 15/6 1977, 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. 10-a tinglyste servitutter, der alle respekteres af lokalplanen, henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Holmegaard kommunalbestyrelse, den 21/12 1977

Borgmester

Indført i dagbogen

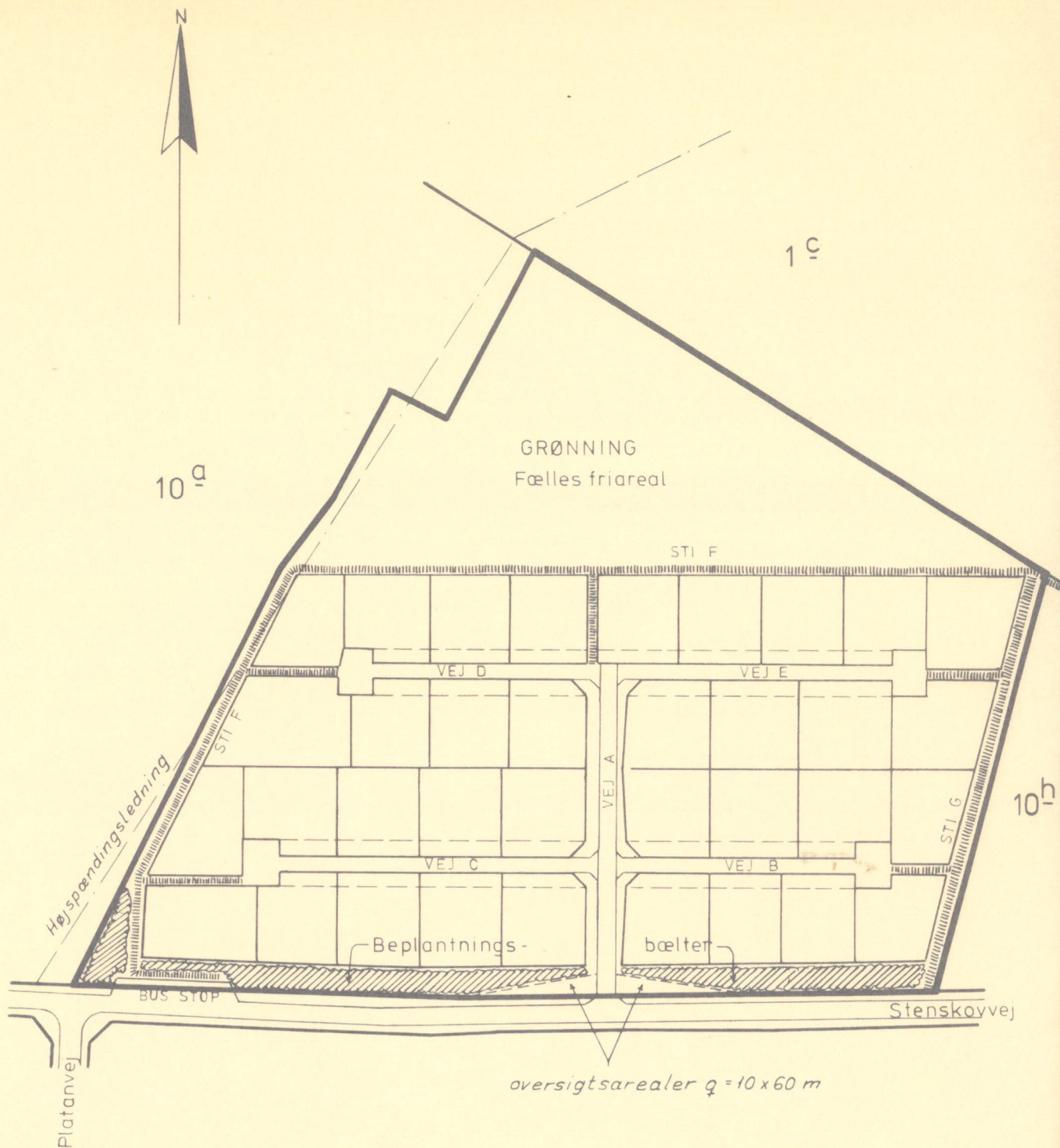
26.1.78 02983

Næstved retskreds.

Lyst

H. Kjær



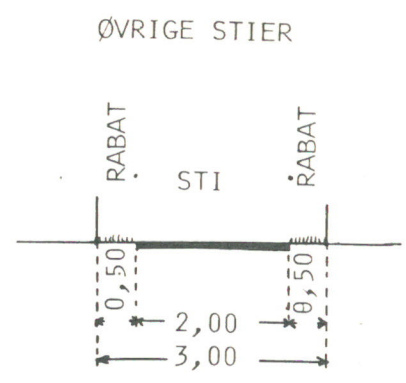
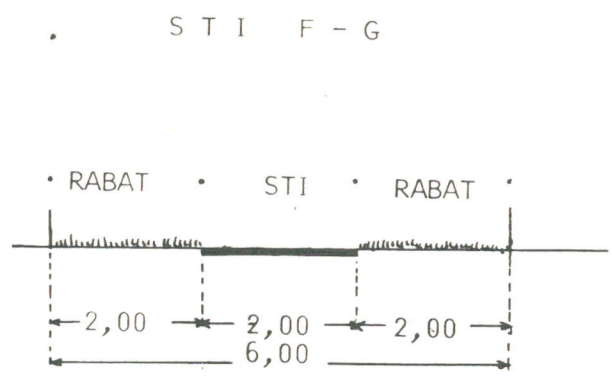
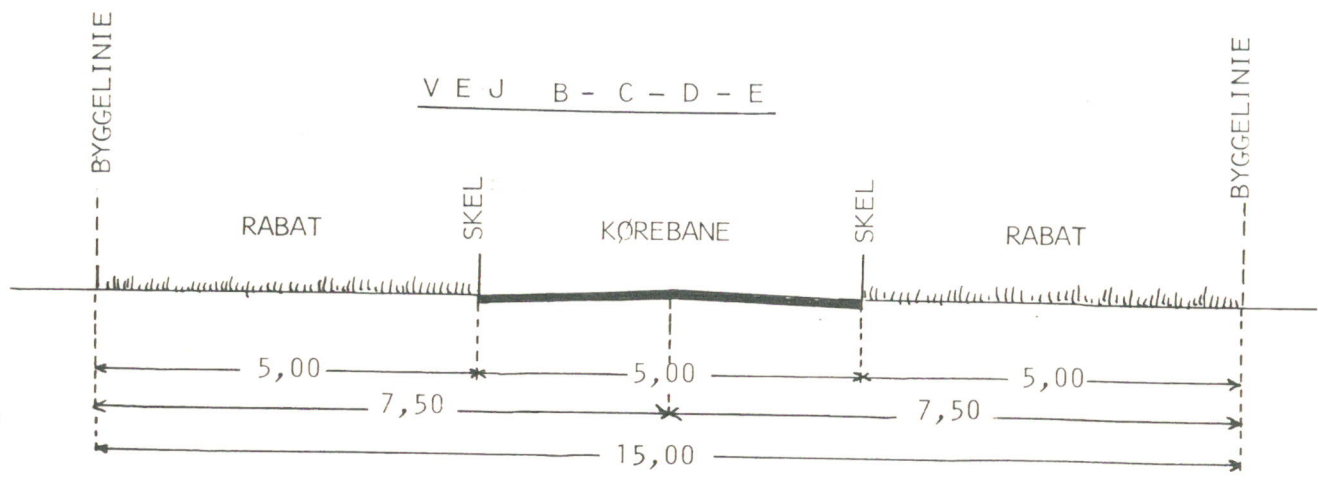
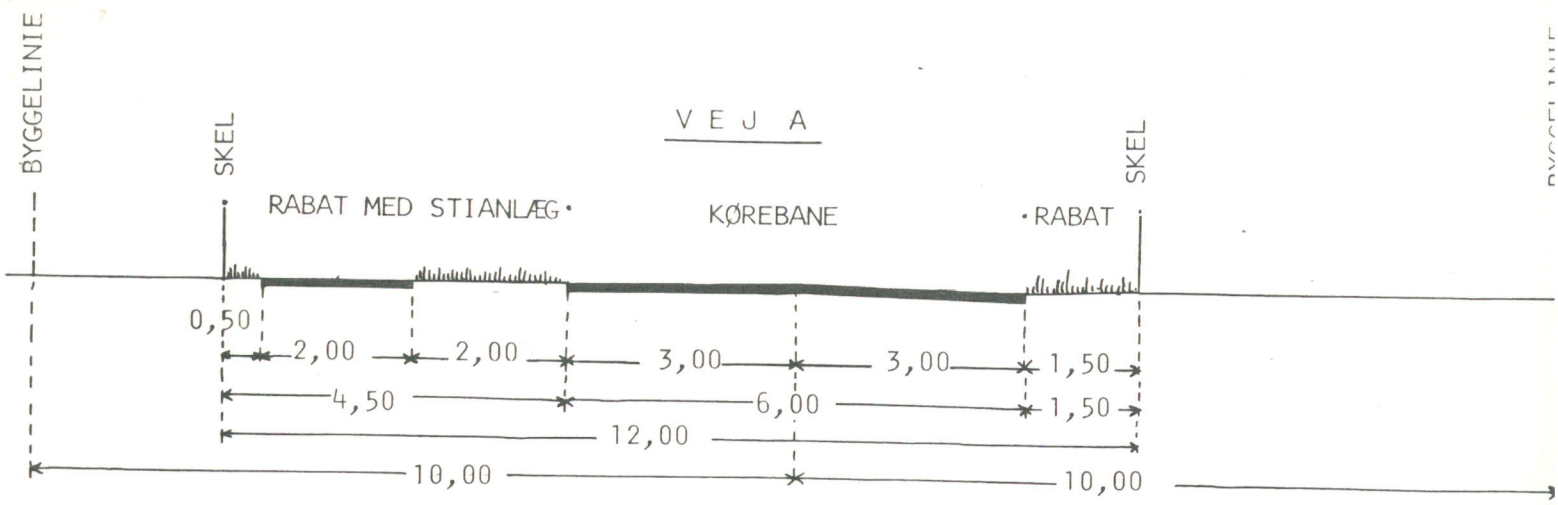


Udstykningsplan 1:2000  
for en del af  
MATR.NR. 10<sup>a</sup>  
FENSMARK BY OG SOGN

Udfærdiget på grundlag af skitseforslag  
af december 1973 som kortbilag til lokal-  
plan nr. F.1.1.

Næstved i maj 1977.

*H. Nielsen*  
Landinspektør



TVÆRPROFILER 1:100  
 VEDRØRENDE VEJE PÅ  
 MATR. NR. 10<sup>A</sup>  
 FENSMARK BY OG SOGN  
 HOLMEGAARD KOMMUNE