



SKOVBO KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 115

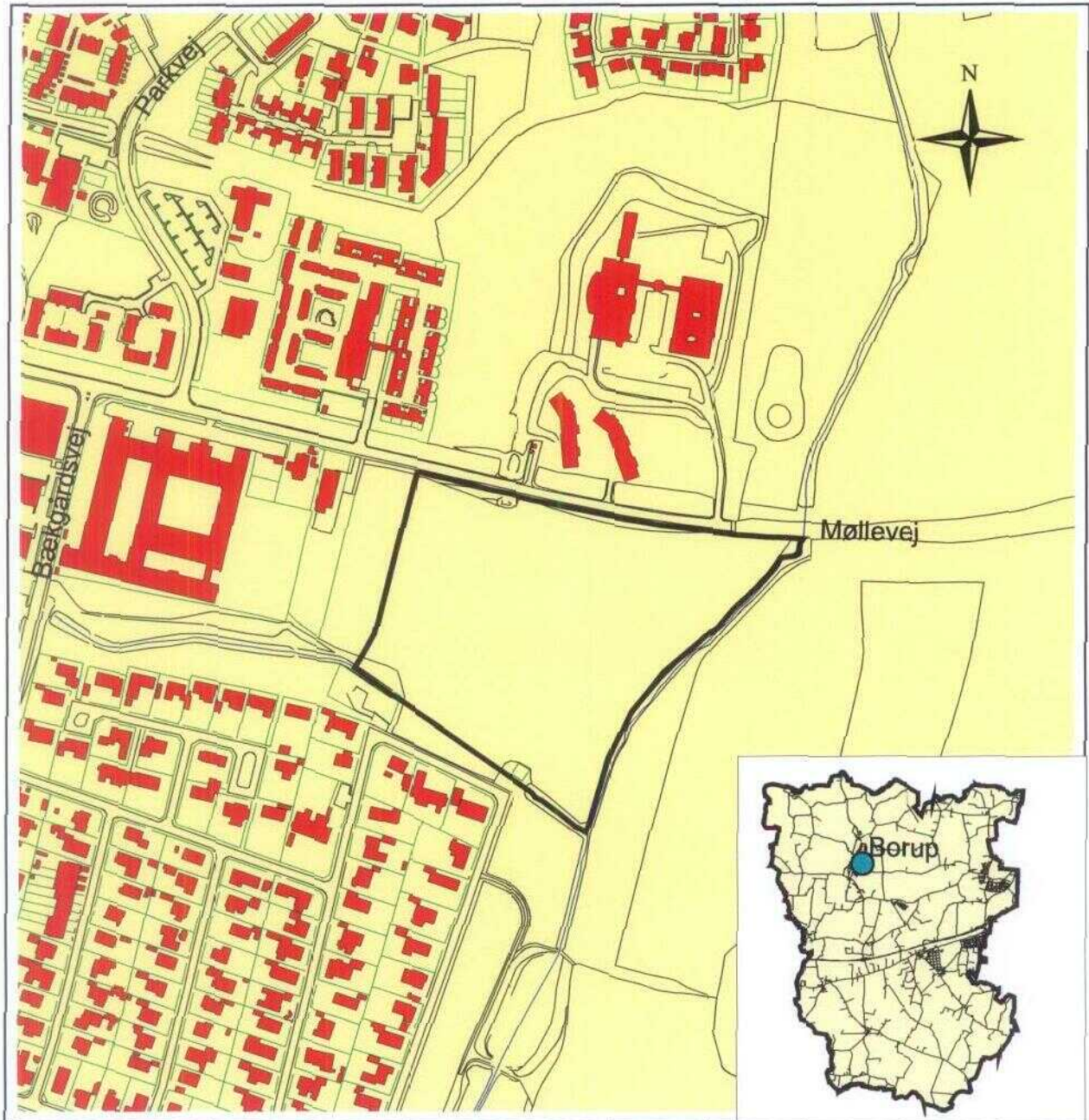
Område til offentlige formål og boliger ved Møllevang



SKOVBO KOMMUNE

ORIGINAL 094334 01 0000.0023 10.04.2003 TA
1.400+00 K

Teknisk Forvaltning - September 2002



Område til offentlige formål og boliger ved Møllevang

LOKALPLAN

NR. 115

SKOVBO KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 115
Område til offentlige formål og boliger ved Møllevang

INDHOLDSFORTEGNELSE

REDEGØRELSE

Indledning.....	3
Lokalplanens afgrænsning.....	3
Lokalplanens formål.....	4
Beskrivelse af lokalplanområdet.....	4
Lokalplanens indhold.....	4
Lokalplanens forhold til Regionplan 2001.....	6
Lokalplanens forhold til Kommuneplan 1997-2008.....	6
Lokalplanens forhold til øvrig planlægning.....	8
Lokalplanens forhold til anden lovgivning.....	8

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1 Lokalplanens formål.....	9
§ 2 Lokalplanområdets afgrænsning og zonestatus.....	9
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse.....	10
§ 4 Udstykning.....	10
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold.....	10
§ 6 Tekniske anlæg og forsyning.....	12
§ 7 Bebyggelsens placering og omfang.....	12
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	13
§ 9 Ubebyggede arealer og beplantning.....	14
§ 10 Tilladelser fra andre myndigheder.....	15
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse.....	15
§ 12 Grundejerforening.....	15
§ 13 Lokalplanens retsvirkninger.....	15
Vedtagelsespåtegning.....	17

KORTBILAG

Kortbilag nr. 1 Matrikulære forhold	1 : 3000
Kortbilag nr. 2 Delområdernes afgrænsning	1 : 3000
Kortbilag nr. 3 Placering af bebyggelse og veje	1 : 1000
Kortbilag nr. 4 Principper for udformning af udestuer	1 : 200
Kortbilag nr. 5 Placering og udformning af carporte	1 : 200 / 1 : 2000
Kortbilag nr. 6 Illustrationsplan	1 : 4000

SKOVBO KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 115
Område til offentlige formål og boliger ved Møllevang

REDEGØRELSE

Indledning

Skovbo Kommune har i de seneste år oplevet en stor stigning i behovet for ældreegnede boliger. Ønsket for mange ældre er en velfungerende og fremtidssikret bolig med tilhørende fælles faciliteter og samtidig med en placering i nærheden af kollektiv trafikbetjening, butikker og anden service. Nærværende lokalplan er således udarbejdet på baggrund af en konkret forespørgsel, om at opføre en ældreegnet boligbebyggelse i Borup Øst.

Bebyggelsen vil komme til at ligge i nærheden af andre ældreegnede boligbebyggelser og nær de kommunale institutioner, der er henvendt til den ældre del af befolkningen.

For at sikre sammenhængen mellem bebyggelsen og det omkringliggende landskab, omfatter lokalplanen også de omkringliggende arealer, som i kommuneplanen er udlagt til friarealer.

Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplanområdet omfatter hele matr. nr. 3-gb Borup By, Borup, samt den østlige del af matr. nr. 3-a Borup by, Borup. Området afgrænses af Møllevvej mod nord, Borup Bæk mod syd og Kimmerslev Møllebæk mod øst. Mod vest grænser lokalplanområdet op til området dækket af Lokalplan nr. 84, Areal til offentlige formål (daginstitution, udflytterbørnehave m.m.) ved Møllevvej i Borup Nord.

Lokalplanområdet har et areal på ca. 4,72 ha, hvoraf de 1,96 ha udlægges til bebyggelse, mens de resterende 2,76 ha udlægges til friarealer.

Lokalplanens formål

Denne lokalplan er udarbejdet med det formål, at fastlægge den fremtidige anvendelse af lokalplanområdet til rekreative områder samt til bebyggelse med tæt-lav boliger med fælleshus. Bebyggelse skal opføres som offentligt støttede og/eller garanterede ældre-, handicap- eller ungdomsboliger. Bygningerne skal opføres, så de lever op til de krav, der stilles til en ældre-/handicapegnet boligbebyggelse. Dette gælder bl.a. optimal tilgængelighed for gangbesværede og kørestolsbrugere.

Lokalplanen skal sikre, at der skabes en sammenhængende bebyggelse med niveaufri adgang til boliger og fælles faciliteter, men dette med mindst mulig ændring i de naturlige terrænforhold.

Lokalplanen skal fastlægge vejforbindelse til amtsvejen Møllevej samt sikre stiforbindelse til fremtidig hovedsti vest for grunden og til fortov langs Møllevej.

Lokalplanen har yderligere til formål at sikre, at bebyggelse i og beplantning af området udføres, så det falder harmonisk ind i landskabet og tilpasses den omgivende bebyggelse.

Beskrivelse af lokalplanområdet

Terrænmæssigt er lokalplanområdet gennemskåret af en bakkekam, hvorpå bebyggelsen placeres. Vest for bakkekammen er en blød dal, hvor Borup Bæk tidligere havde sit løb, og øst for bakkekammen skråner terrænet kraftigt ned mod Kimmerslev Møllebæk. Dalene og arealerne mod syd er udlagt til friarealer.

Arealet, hvorpå bebyggelsen placeres, ligger således som en ø i terrænet, på samme måde som de øvrige bebyggelser i den østlige og nordlige del af Borup. Omkring øerne ligger sammenhængende grønne områder, hvori stisystemerne mellem bebyggelserne forløber. I lokalplanområdets vestlige del er etableret en tunnel, hvori en fremtidig sti kan føres under Møllevej.

Lokalplanens indhold

Områdets anvendelse

Lokalplanen udlægger området til tæt-lav boligbebyggelse som ældreegnede boliger omkranset af grønne friarealer. Bebyggelsen skal i princippet placeres i henhold til den retningsgivende bebyggelsesplan.

Bebyggelsesplanen tilsigter at udnytte områdets topografi-

ske forhold, med en orientering af boligerne, så der sikres udsyn mod landskabet for så mange boliger som muligt. Boligerne er placeret omkring bebyggelsens fælles friarealer, og med de primære parkeringsarealer og fælleshuset placeret centralt i bebyggelsen.

Vejene skal udføres og dimensioneres således, at alle boliger er tilgængelige for distributionsbiler, renovationsvogne m.v. Der skal derfor være mulighed for, at disse biler kan køre så tæt på den enkelte bolig, at renovationsarbejdet vil afhente dagrenovationen.

Bebyggelsen

Bebyggelsen udføres i mursten med tage dækket af tagsten. Tagene udføres med en hældning på mellem 20° og 35°.

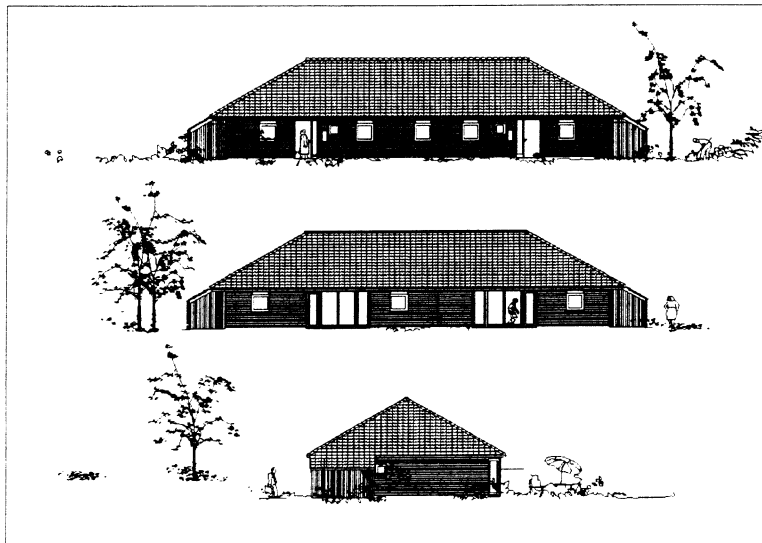


Illustration fra projekt for bebyggelse i lokalplanområdet.

Boligerne kan, udover en mindre glastilbygning på 12 m², ikke tilbygges.

Der kan bygges carporte til maksimalt en bil pr. bolig på nærmere angivne steder i bebyggelsen.

For at give indtryk af at bebyggelsen er beliggende i landskabet og tilpasset dette, må der ikke etableres hegn omkring bebyggelsen. For at området også med beplantningen tilpasses landskabet, må der ikke plantes stedsegrønne nåletræer i bebyggelsens fællesarealer og i de omkringliggende friarealer, men kun lokalt hjemmehørende vedplanter.

Lokalplanens forhold til Regionplan 2001

Regionplan 2001, for Roskilde Amt

I Regionplan 2001 bemærkes det, at boligbyggeri på ubebyggede arealer i perioden 2001-2013 skal finde sted indenfor de pr. 1. januar 2001 gældende kommuneplaners rammer. Som nævnt nedenfor, er området udlagt til offentlige formål, privat service og boligformål i Kommuneplan 1997-2008 for Skovbo Kommune.

Borup er udpeget til kommunecenter, og lokalplanområdet er beliggende tæt ved kollektiv trafikforsyning med busforbindelse inden for ca. 300 m og togforbindelse inden for ca. 1000 m.

Interesseområder:

I regionplanen er området øst for lokalområdet udpeget som værdifuldt landskab, bevaringsværdigt kulturmiljø samt kulturhistorisk interesseområde. I Lokalplanen er der derfor lagt vægt på bebyggelsens og beplantningens sammenhæng med det omgivende landskab.

Vandløb:

Langs lokalplanområdets syd- og østgrænse forløber vandløb med lempet målsætning. Jf. regionplanen må udledning til vandløb med lempet målsætning ikke være til hinder for opfyldelse af en planlagt målsætning ovenfor eller nedenfor den pågældende strækning.

Drikkevandsinteresser:

Hele lokalplanområdet ligger i et område med særlig drikkevandsinteresse.

Særligt grundvandstruende aktiviteter og anlæg skal som hovedregel placeres uden for områder med særlig drikkevandsinteresse. Lokalplanområdet ligger i et 3. prioritet indsatsområde for grundvandsbeskyttelse.

Rekreative stier:

Gennem den østlige del af Borup forløber en regional sti. Dele af stiforløbet er endnu ikke etableret, og dette gælder bl.a. stiforbindelsen fra Rønnevej til Dalstrøget, hvortil tunnelen under Møllevej er etableret.

Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanen.

Lokalplanens forhold til Kommuneplan 1997-2008

Den centrale del af lokalplanområdet er i Kommuneplan 1997-2008 for Skovbo Kommune benævnt rammeområde 1D3 - Offentlige formål.

Rammeområde 1D3

Rammeområde 1D3 er omfattet af følgende rammebe-

stemmelser:

ANVENDELSE:

Offentlige formål, privat service og boligformål.

BEBYGGELSESREGULERENDE BESTEMMELSER:

Bebyggelsesprocent max. 35

Max. 2 etager

Bygningshøjde max. 12 m.

ANDET:

Bebyggelse og beplantning af området skal ske under hensyntagen til de landskabelige omgivelser samt den eksisterende arkitektur.

Rammeområde 1F1

Den resterende del af lokalplanområdet er en del af det i kommuneplanen benævnte rammeområde 1F1 – Grønt område, Dalstrøget.

Rammeområde 1F1 er omfattet af følgende rammebestemmelser:

ANVENDELSE:

Offentlige formål, grønt rekreativt areal.

BEBYGGELSESREGULERENDE BESTEMMELSER:

Der kan ikke opføres bebyggelse udover enkelte mindre bygninger, der er nødvendige for området drift m.v..

ANDET:

De dele, der er beliggende i landzone, skal ved lokalplanlægning overføres til byzone. Området skal planlægges under et og i sammenhæng med eksisterende byområder samt byudviklingsområdet Borup Øst. Arealernes nuværende naturprægede karakter skal i hovedtræk fastholdes, og anlæg af stier og andre faciliteter skal ske under hensyntagen hertil. Ved Kimmerslev Sø kan der etableres badested med tilhørende opholdsarealer.

Lokalplanområdet er på nuværende tidspunkt, sammen med Borup Seniorby og Landbocentrum, der begge ligger på den anden side af Møllevej, den østligste bebyggelse i Borup. Øst for lokalplanområdet ligger et byudviklingsområde, der forventes at blive taget i anvendelse til byformål inden for få år.

Kun en mindre del af rammeområde 1F1 er inddraget i nærværende lokalplanområde på trods af, at kommuneplanen foreskriver, at området skal planlægges under et. Planlægning af dele af rammeområde 1F1 sammen med rammeområde 1D3 sikrer sammenhæng mellem bebyggelsen og den nære del af friarealerne i 1F1. Yderligere er lokalplanens bestemmelser for den del af rammeområde 1F1, der er omfattet af planen, i overensstemmelse med kommuneplanens forskrifter.

Lokalplanen vurderes således til at være i overensstemmelse med kommuneplanens hensigter.

Lokalplanens forhold til øvrig planlægning

Veje	Bebyggelsen inden for lokalplanområdet har vejadgang via ny vejtilslutning til Møllevvej. Interne veje i lokalplanområdet anlægges i princippet som angivet i den vejledende bebyggelsesplan.
Varmeplanlægning	Området er udlagt som en del af energidistrikt nr. 2, Borup Nord. Distriktet fastholdes som fjernvarmedistrikt, og jf. varmeplanen er der således tilslutningspligt til fjernvarme. Dette kan dog fraviges, ved godkendelse af projekt for alternativ energiforsyning.
Spildevandsplanlægning	Området er omfattet af Spildevandsplan 1990-2001 og skal separatkloakeres.
Vandforsyning	Lokalplanområdet tilsluttes det private I/S Borup Vandværk.
Antenne	Lokalområdet tilsluttes fælles antenneanlæg under Borup Antenneforening.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Museumsloven	Arbejder, der medfører udgravning af grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til Lov om museer m.v.
Naturbeskyttelsesloven	<p>Borup Bæk er pålagt en 150 m åbeskyttelseslinie. Næsten hele lokalplanområdet ligger inden for denne linie.</p> <p>I henhold til naturbeskyttelseslovens § 16 må der på arealer beliggende inden for åbeskyttelseslinien ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende eller foretages beplantning eller ændringer i terrænet.</p> <p>Sideløbende med lokalplanlægning af området er der meddelt dispensation fra åbeskyttelseslinien til etablering af bebyggelse og udenomsarealer i henhold til bestemmelserne i nærværende lokalplan.</p>
Frigørelsesafgift	Ved overførsel af landzonearealer til byzone skal svares en frigørelsesafgift

SKOVBO KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 115
Område til offentlige formål og boliger ved Møllevang

LOKALPLANBESTEMMELSER

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område. Til bestemmelserne er knyttet kortbilag nr. 1-6.

Lokalplanbestemmelser	Vejledning
§ 1 Lokalplanens formål	
1.1 Det er lokalplanens formål,	
<ul style="list-style-type: none">- at fastlægge lokalplanområdets anvendelse og udformning til offentlige formål som grønt område samt offentligt støttede og/eller garanterede ældre-, handicap- eller ungdomsboliger,- at sikre, at bebyggelsen opføres som en tæt-lav boligbebyggelse med fælleshus, opført så bebyggelsen lever op til de krav, der stilles til en ældre-/handicapegnet boligbebyggelse,- at udstikke principielle retningslinier for placering af bebyggelsen,- at sikre, at ny bebyggelse får en sammenhængende arkitektonisk karakter i harmoni med den omgivende bebyggelse og landskabet.	
§ 2 Lokalplanens afgrænsning og zonestatus	
2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr. 3-gb Borup By, Borup, og en del af matr. nr. 3-a Borup By, Borup, samt alle parceller, der efter den 27.8.2002 udstykkes fra de dele af ejendommene, som omfattes af lokalplanen.	
2.2 Lokalplanområdet er delvis beliggende i byzone. Arealer i landzone overføres til byzone ved lokalplanens	

endelige vedtagelse.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet opdeles i delområde B og delområde F, som vist på kortbilag 2.

3.2 Delområde B:

3.2.1 Lokalplanområdets delområde B udlægges til offentlige boligformål med tilhørende fællesfaciliter.

Bygningerne skal opføres og indrettes, så de lever op til de krav, der stiller til en ældreegnet boligbebyggelse. Dette gælder bl.a. optimal tilgængelighed for gangbesværede og kørestolsbrugere.

Som offentlige boligformål betragtes sær- boliger som ældreegnede boliger, ungdomsboliger o.lign.

3.2.2 Inden for delområde B kan der af områdets beboere udøves sådan virksomhed, som efter Kommunalbestyrelsens skøn naturligt kan indpasses i området, og som almindeligvis kan udføres i boligområder uden gener for de omkringboende og forandring af områdets karakter.

De typer erhverv, som der kan gives tilladelse til, er f.eks. frisører, mindre klinikker, mindre kontorvirksomheder o.lign.

3.3 Delområde F:

3.3.1 Lokalplanområdets delområde F udlægges til grønt område.

Der må ikke opføres bebyggelse i området, dog undtaget bygninger, der er nødvendige for områdets drift, samt bygninger i forbindelse med de tekniske anlæg ved Borup Bæk.

3.3.2 Inden for delområde F kan etableres et regnvandsbassin.

§ 4 Udstykning

4.1 Delområde B kan kun udstykkes som storparceller til opførelse af samlede bebyggelser med fælleshus.

Der kan ikke udstykkes til individuelle boligparceller.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1 Veje:

5.1.1 Bebyggelsen i delområde B vejbetjenes ved en ny vej

	ind over området med tilslutning via ny overkørsel til Møllevej.	
5.1.2	<p>Primære veje i delområde B skal udlægges i en bredde på mindst 9 m og anlægges med en kørebanebredde på mindst 5,5 m. I forbindelse med vejen skal sikres adgang for fodgængere til Møllevej enten som særskilt fortov eller integreret i vejarealet.</p> <p>Vejen og fortov/sti skal anlægges med fast belægning.</p> <p>Vejen skal i placeres i princippet som vist på kortbilag 3 med signaturen for primær vej.</p>	<p>Såfremt delområde B opdeles i flere matrikler, må den nordlige matrikel tåle, at vejadgangen til Møllevej bliver privat fællesvej til vejbetjening af den sydlige del af delområdet.</p>
5.1.3	<p>Sekundære veje i delområde B skal anlægges med kørefast belægning og med en bredde på mindst 3 m, heraf en plan belægning på mindst 2 m.</p> <p>Sekundære veje skal placeres i princippet som vist på kortbilag nr. 3.</p> <p>Vejene skal være tilstrækkeligt dimensioneret og udformet, herunder med hjørneafskæringer og vendepladser, således, at der sikres mulighed for kørsel med distributionsbiler, renovationsvogne m.v.</p>	<p>De sekundære veje kan i henhold til § 5.2. udlægges med f.eks. 2 m asfaltbelægning og med ½ m græsarmering på hver side. Dette vil give en kørefast belægning i en tilfredsstillende bredde, mens området kan bevare en grøn karakter.</p> <p>Hjørneafskæringer kan ligeledes laves med græsarmering.</p>
5.2	Stier:	
5.2.1	<p>Stier i delområde B skal anlægges med fast belægning og med en bredde på mindst 2 m. Stierne skal placeres i princippet som vist på kortbilag nr. 3.</p> <p>Stier til de enkelte dobbelthuse kan anlægges med en bredde ned til 1½ m.</p>	
5.2.2	Stisystemet i delområde B og stitilslutninger til stisystemer i delområde F skal udformes, så de lever op til gældende krav om tilgængelighed for ældre og handicappede.	
5.2.3	Stier i delområde F skal etableres med fast belægning i en bredde på mindst 2 m. Stierne skal udlægges i princippet med en placering som vist på kortbilag nr. 3.	At betragte som fast belægning er f.eks. asfalt, belægningssten, fliser og grus.
5.3	Parkering:	
5.3.1	Der kan inden for delområde B placeres parkeringspladser på de arealer, der er indtegnet på kortbilag nr. 3. Der skal anlægges mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig.	

- 5.3.2 Langtidsparkering af busser, last-, flytte-, rute-, fragtbiler og lignende samt henstilling af både, uindregistrerede campingvogne og lignende er forbudt inden for lokalplanområdet.
- Placeringen af parkeringsarealer til lastbiler kan findes i parkeringsbekendtgørelsen.

§ 6 Tekniske anlæg og forsyning

6.1 Alle ledninger i området skal fremføres som jordkabler.

6.2 Veje og stier i delområde B skal være belyst.

Belysning langs veje skal udføres som parkbelysning.

Langs stier kan belysning udføres som parkbelysning eller med pullertlamper.

6.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes I/S Borup Vandværk.

6.4 Jf. varmeplanen er der tilslutningspligt til fjernvarme. Dette kan dog fraviges, ved godkendelse af projekt for alternativ energiforsyning.

6.5 Ny bebyggelse skal tilsluttes Borup Antenneforening.

6.6 Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaknet.

6.7 Der skal ved hver bolig indrettes et areal til placering af renovationsbeholdere således, at der for alle er mulighed for at vælge individuel renovationsindsamling.

§ 7 Bebyggelsens placering og omfang

7.1 Bebyggelsens placering:

7.1.1 Bebyggelsen i delområde B skal i princippet placeres som vist på den vejledende bebyggelsesplan, som fremgår af kortbilag nr. 3.

7.1.2 For hele lokalplanområdet gælder, at terrænændringer på over 0,5 m i forhold til eksisterende terræn skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

Inden lokalplanområdets delområde B må bebygges, skal der udarbejdes en samlet terrænplan for de områder, som berøres af terrænændringerne. Planen skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

Ved ændringer i terrænet skal arealet bearbejdes, så det nye terræn fremstår som et naturligt opstået terræn. Tekniske skrån timer skal så vidt muligt undgås.

- 7.2 Bebyggelsens omfang:
- 7.2.1 Bebyggelsesprocenten for delområde B under ét må ikke overstige 25.
- 7.2.2 De primære bygninger, boliger og fælleshuse, må samlet set ikke udgøre et større areal end 4000 m².
- 7.2.3 Til hver enkelt bolig kan der på havesiden bygges en udestue på maksimalt 12 m².
- Udestuerne kan kun opføres med et udseende i princippet som vist på kortbilag nr. 4.
- 7.2.4 Der kan til den samlede bebyggelse opføres carporte med en samlet kapacitet til maksimalt 1 personbil pr. bolig.
- Carportene kan kun opføres i forbindelse med de øvrige parkeringspladser inden for det på kortbilag nr. 5 indtegnede areal.
- 7.2.5 Senest i forbindelse med udstedelse af byggetilladelse skal der fastlægges niveauplaner for bebyggelse i delområde B.
- 7.2.6 Bygninger må kun opføres i en etage.
- Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m målt fra det for bygningen fastsatte niveauplan.
- 7.2.7 Tage på beboelsesbygninger skal udformes som sadeltage med hældning på mellem 20 og 35 grader.
- Tage på fælleshuse kan udformes med andre tagformer, men med en taghældning på mindst 20 grader.
- Tage kan udføres med valm.
- § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden**
- 8.1 Beboelsesbygninger i delområde B skal opføres i gule eller røde mursten og med tage af røde eller gule tagsten. Tagstenene må ikke være glaseret eller på anden måde overfladebehandlet, så de fremstår reflekterende.
- Der kan til mindre bygningsdele, gavltrekanter o.lign. anvendes andre materialer, end de ovenstående.
- Tagsten omfatter teglsten, betontagsten, cementtagsten o.lign.
- Tagsten omfatter ikke tagstensefterlignende metalplader.
- 8.2 Udestuerne, der jf. § 7.2.3 kan opføres til hver bolig, må kun opføres i princippet som vist på kortbilag nr. 4.
- 8.3 Fælleshuse kan opføres i andre materialer, end de i § 8.1 nævnte. Der må ikke anvendes reflekterende mate-

rialer, dog undtaget glas.

8.4 Carporte kan kun udføres i princippet som vist på kortbilag nr. 5.

8.5 Der må ikke etableres skorstene på boligerne.

Udluftningskanaler er ikke omfattet af § 8.2

8.6 Anlæg til opsamling af alternativ energi i form af solfangere, solceller eller lignende kan kun opsættes efter Kommunalbestyrelsens særlige godkendelse.

8.7 Erhvervsmæssig skiltning inden for lokalplanområdet må kun finde sted med Kommunalbestyrelsens særlige godkendelse, og kun i forbindelse med virksomhed tilladt i henhold til lokalplanens § 3.4. Erhvervsmæssig skiltning må kun indeholde virksomhedens logo samt oplysninger om virksomhedens navn, virksomhedens telefonnummer og indehaverens navn.

Reklameskilte for enkelte varer eller ydelser kan således ikke opsættes.

8.8 Der må ikke opsættes individuelle paraboler og antenner i bebyggelsen.

§ 9 Ubebyggede arealer og beplantning

9.1 De fælles friarealer i delområde B og de grønne friarealer i delområde F skal gives en åben landskabelig karakter med beplantning af træer og buske af hjemmehørende arter. De grønne friarealer i delområde F skal mod Kimmerslev Møllebæk gives en stigende grad af naturpræg, så der skabes en god sammenhæng i de grønne strøg i den østlige del af Borup, og så der gives gode betingelser for dyrelivet omkring åløbet.

En beplantningsplan for delområde B skal godkendes af Kommunalbestyrelsen og vurderes i forhold til det omkringliggende landskab.

9.2 Der må i de fælles friarealer i delområde B og de grønne friarealer i delområde F ikke plantes stedsegrønne nåletræer.

9.3 Der må ikke opsættes hegn på grænsen mellem delområde B og delområde F.

9.4 Udendørs opholdsarealer til de enkelte boliger afgrænses mod fælles friarealer med hække i op til 1,2 m i højden. Der kan opsættes trådhegn inden for hækken på maksimalt 1 m i højden.

9.5 Der kan opsættes faste skærme til adskillelse af havearealerne/terrasserne til den enkelte bolig. Skærmene kan placeres vinkelret på boligerne på havesiden.

9.6 For hele lokalplanområdet gælder, at terrænændringer på over 0,5 m i forhold til eksisterende terræn skal godkendes af Kommunalbestyrelsen jf. § 7.1.2.

§ 10 Tilladelser fra andre myndigheder

10.1 Findes der under jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsminderet. Fundet skal straks anmeldes til rigsantikvaren.

10.2 Størstedelen af lokalplanområdet ligger inden for åbesskyttelseslinien omkring Borup Bæk, og der kan således ikke bygges, beplantes, foretages terrænændringer m.m. uden en dispensation fra beskyttelseslinien.

Den 12.7.2002 er der meddelt dispensation fra åbesskyttelseslinien til etablering af bebyggelse og friarealer i henhold til bestemmelserne i nærværende lokalplan.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse

11.1 Bebyggelse i lokalplanområdet må ikke tages i brug før:

- den i § 6.3 nævnte tilslutning til vandværk,
- den i § 6.4 nævnte tilslutning til varmforsyning,
- den i § 6.5 nævnte tilslutning til antenneforening, og
- den i § 6.6 nævnte tilslutning til det offentlige kloaknet har fundet sted.

11.2 Før ny bebyggelse inden for området tages i brug skal der være etableret fælles parkerings- og friarealer i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser herom.

§ 12 Grundejerforening

12.1 Såfremt Kommunalbestyrelsen ønsker det, skal der for delområde B oprettes en grundejerforening med medlemspligt for grundejere inden for området.

Foreningen skal oprettes, når Kommunalbestyrelsen ønsker det.

12.2 Grundejerforeningen forestår kontakten til Kommunalbestyrelsen samt vedligeholdelse af private fællesveje, stier og fællesarealer.

12.3 Grundejerforeningen høres i dispensationssager vedrørende lokalplanen.

12.4 Grundejerforeningen skal, når Kommunalbestyrelsen

kræver det, tage skøde på vej, sti og andre fællesarealer inden for delområde B.

§ 13 Lokalplanens retsvirkninger

13.1 Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, ifølge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Det vil sige, at der ikke må etableres retlige eller faktiske forhold i strid med bestemmelserne i lokalplanen.

13.2 Eksisterende lovlig anvendelse af ejendomme i området kan fortsætte som hidtil, idet lokalplanen ikke medfører en handlepligt i form af krav om etablering af de anlæg, som planen muliggør.

13.3 Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelse kan kun finde sted ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

13.4 Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres dele af lokalplanområdet fra landzone til byzone.

Retsvirkninger for overførsel af området fra landzone til byzone fremgår bl.a. af Lov om frigørelsesafgift (Lovbekendtgørelse nr. 945 af 29/10/2001).

13.5 I henhold til Planlovens § 47 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendommen, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

13.6 Private byggeservitutter, der er uforenelig med lokalplanen, fortrænges af planen.

13.7 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i Byggeloven, Planloven, Miljøloven og Naturbeskyttelsesloven.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan nr. 115, Område til offentlige formål og boliger ved Møllevang, er i henhold til Lov om planlægning endeligt vedtaget af Skovbo Kommunalbestyrelse den 27.8.2002.


Ole Hansen
Borgmester


Thøger Blicher Beknes
Teknisk Direktør

Lokalplanens retsvirkninger træder i kraft ved lokalplanens offentliggørelse den 4.9.2002.

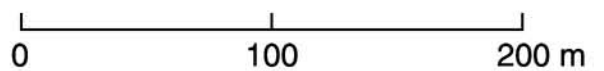
Lokalplanen begæres tinglyst på de af lokalplanen omfattede ejendomme i henhold til § 31, stk. 2, i Lov om planlægning.


Ole Hansen
Borgmester


Thøger Blicher Beknes
Teknisk Direktør



Lokalplanområdets afgrænsning



Kortbilag nr.: 1 - Matrikulære forhold

LOKALPLAN NR. 115

Område til offentlige formål og boliger ved Møllevang

Målforhold: 1:3000

Dato: September 2002


Skovbo Kommune - Teknisk Forvaltning, Møllevvej 2, 4140 Borup

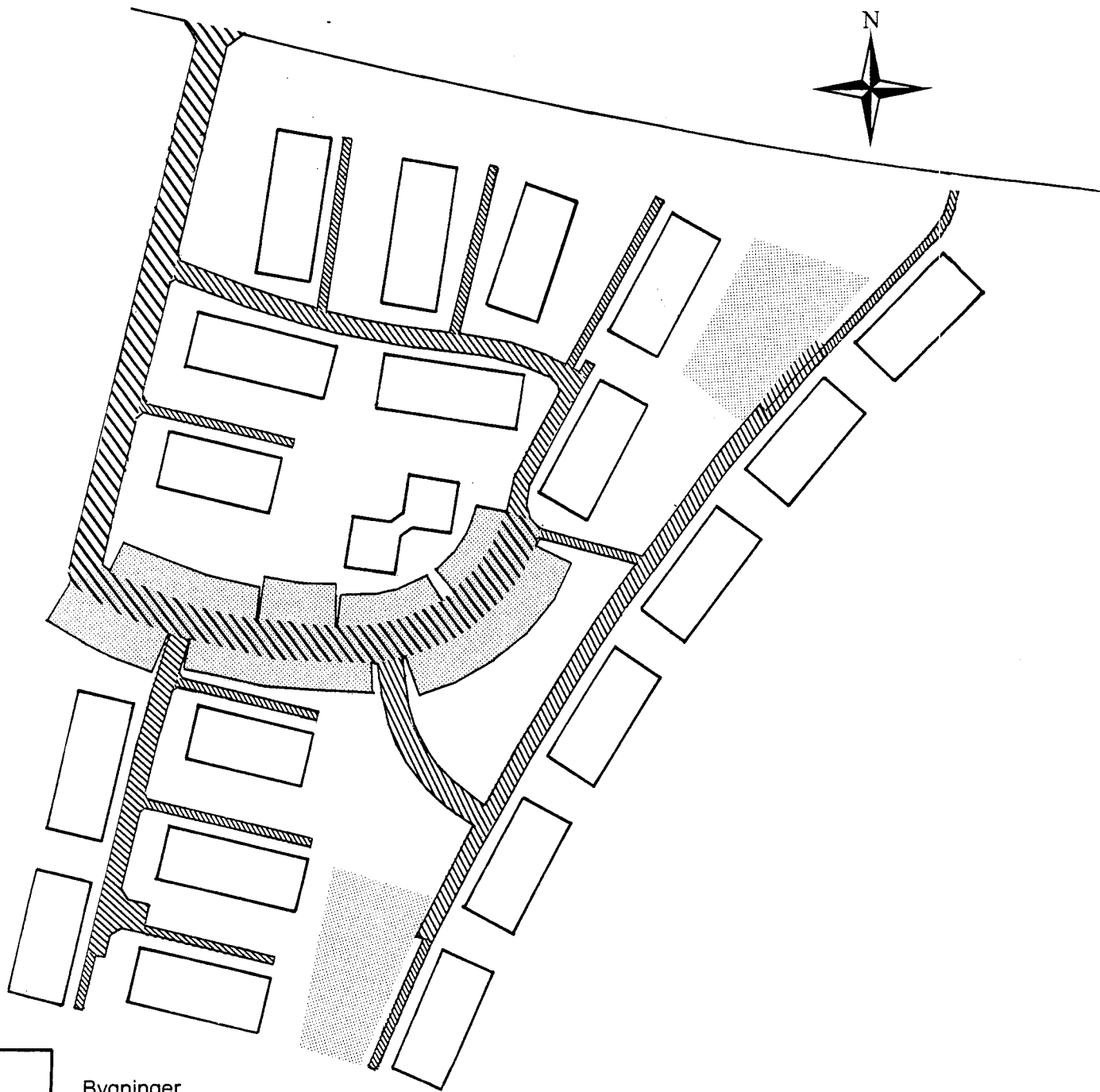


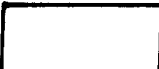

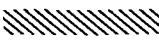


Lokalplanområdets afgrænsning

Delområder


0 100 200 m

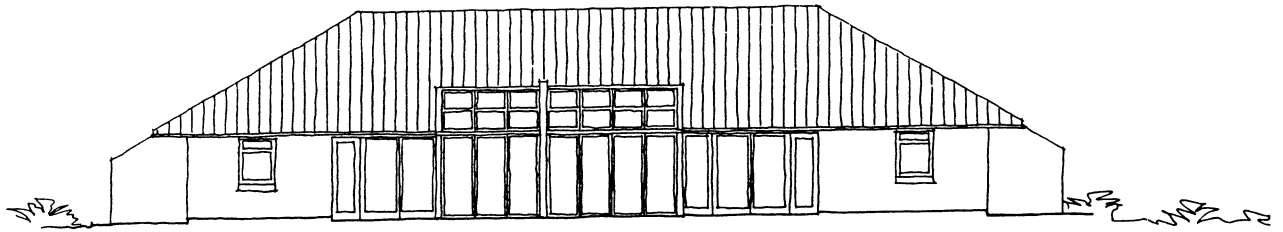
	Kortbilag nr.: 2 - Delområdernes afgrænsning	
	LOKALPLAN NR. 115	
	Område til offentlige formål og boliger ved Møllevang	
	Målforshold: 1:3.000	Dato: September 2002
Skovbo Kommune - Teknisk Forvaltning, Møllevej 2, 4140 Borup		



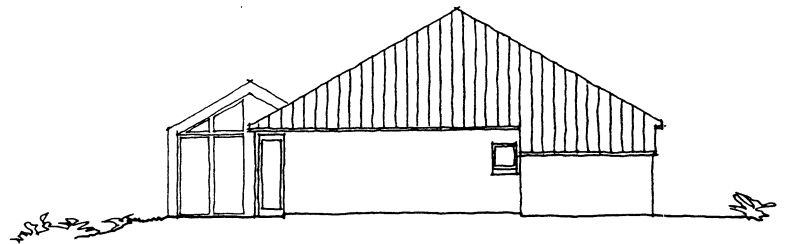
-  Bygninger
-  Primære veje
-  Sekundære veje
-  Stier
-  Mulige parkeringsarealer

0 25 50 m

	Kortbilag nr.: 3 - Placering af bebyggelse og veje	
	LOKALPLAN NR. 115	
	Område til offentlige formål og boliger ved Møllevang	
	Målforhold: ca. 1:1000	Dato: September 2002
Skovbo Kommune - Teknisk Forvaltning, Møllevvej 2, 4140 Borup		



Udestuer set fra havesiden



Udestuer set fra gavlsiden

0 5 10 m



Kortbilag nr.: 4 - Principper for udformning af udestuer

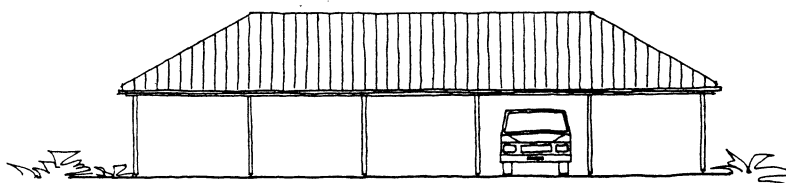
LOKALPLAN NR. 115

Område til offentlige formål og boliger ved Møllevang

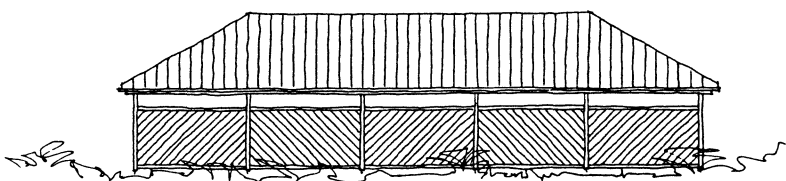
Målforshold: ca. 1:200

Dato: September 2002

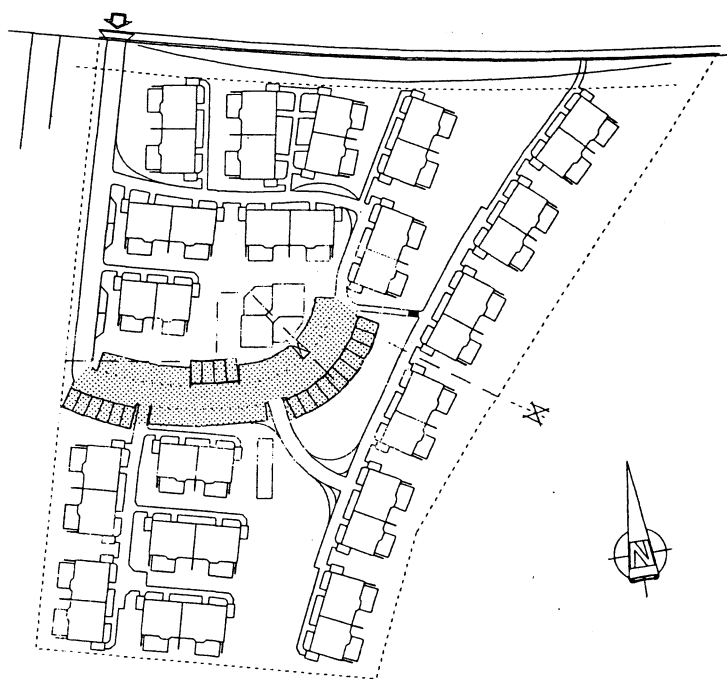
Skovbo Kommune - Teknisk Forvaltning, Møllevang 2, 4140 Borup




Carporte set fra vejsiden



Carporte set fra rygside



Mulige placeringer af carporte i henhold til § 7.2.4

	Kortbilag nr.: 5 - Placering og udformning af carporte	
	LOKALPLAN NR. 115	
	Område til offentlige formål og boliger ved Møllevang	
	Målforshold: ca. 1:200 / ca. 1:2000	Dato: September 2002
Skovbo Kommune - Teknisk Forvaltning, Møllevvej 2, 4140 Borup		



0 100 200 m



Kortbilag nr.: 6 - Illustrationsplan

LOKALPLAN NR. 115

Område til offentlige formål og boliger ved Møllevang

Målforshold: ca. 1:4000

Dato: September 2002

Skovbo Kommune - Teknisk Forvaltning, Møllevvej 2, 4140 Borup

I henhold til lokalplanens § 2.1 tinglyses Lokalplan 115, Område til offentlige formål og boliger ved Møllevang, på følgende ejendomme:

- Hele matr. Nr. 3-gb Borup by, Borup
- Samt de dele af matr. Nr. 3-a Borup by, Borup, som fremgår af Lokalplanen

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Køge

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 25

Akt.nr.:

AE 415

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 3 GB, Borup By, Borup

Ejendomsejer: Sørby Huset II ApS cvr.nr.10053226

Lyst første gang den: 10.04.2003 under nr. 10614

Senest ændret den : 10.04.2003 under nr. 10614

Tinglyst på matr.nr. 3GB hele ejendommen og

matr.nr. 3A på del af begge Borup By, Borup

Retten i Køge den 10.04.2003



Marianne Sørensen