

Lokalplan nr. 205 for Bolunden i Hårlev

I HØRING

FRA 16.12.2021 TIL 17.02.2022



Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Redegørelse	2
Baggrund og formål	3
Området	4
Lokalplanens indhold	5
Forhold til anden planlægning	7
Forhold til anden lovgivning	9
Servitutter	11
Bestemmelser	12
1. Formål	13
2. Område- og zonestatus	14
3. Arealanvendelse	15
4. Udstykning	16
5. Bebyggelsens omfang og placering	17
6. Bebyggelsens udseende	18
7. Ubebyggede arealer	19
8. Veje, stier og parkering	20
9. Tekniske anlæg	21
10. Terræn	22
11. Grundejerforening	23
12. Betingelser for ibrugtagning	24
13. Lokalplan	25
14. Servitutter	26
15. Retsvirkninger	27
Kort og bilag	28
Bilag 1	29
Bilag 2	30

Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område, og give borgerne og Kommunalbestyrelsen mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastlægger Kommunalbestyrelsen bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

Hvad består lokalplanen af?

- Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold.
- Bestemmelserne, der omfatter de bebyggelsesregulerende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse
- Kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og den fremtidige disponering af området.

Hvornår laves der en lokalplan?

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

Kommunalbestyrelsen har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

Lokalplanforslaget

Når Kommunalbestyrelsen har udarbejdet et forslag til lokalplan offentliggøres det i en høringsperiode på 2 - 8 uger, alt efter omfanget af planforslaget. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer Kommunalbestyrelsen, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter godkendes planen endeligt.

Hvis Kommunalbestyrelsen, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Lokalplanforslaget er godkendt på Udvalget for Plan, Miljø og Tekniks møde. d. 30. november 2021 og sendt i høring i perioden **d. 16. december 2021 til d. 17. februar 2022.**

Den endelige lokalplan

Når Kommunalbestyrelsen har godkendt lokalplanen endeligt, og den er bekendtgjort på kommunens hjemmeside, er planen bindende for de ejendomme, der ligger inden for planens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse, eller lovlig anvendelse, som er etableret, før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Lokalplanen er endelig vedtaget på Udvalget for Plan-, Miljø- og Tekniks møde den XX.XX.XXX og offentliggjort den XX.XX.XXXX.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i bestemmelsernes afsnittet om Retsvirkninger.

Redegørelse

I redegørelsen beskrives baggrunden for lokalplanen og hensigten med lokalplanens hovedindhold. I redegørelsen beskrives desuden en række forhold, der har betydning for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse. Det gælder bl.a. lokalplanens forhold til kommuneplanen og til anden lovgivning, som fx naturbeskyttelsesloven eller miljølovgivningen.

Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende og beskriver de forhold, der er gældende ved lokalplanens udarbejdelse.

Baggrund og formål

Området er i dag reguleret af lokalplan nr. 102 Hårlev Nord I, som udlægger området til boligformål med fritliggende parcelhuse, dobbelthuse og tæt-lav. Baggrunden for udarbejdelse af en ny lokalplan er, et ønske om en ny og mere fleksibel placering og fordeling af boligtyper i området.

Området er i dag reguleret ved eksisterende lokalplan nr. 102 "Hårlev Nord I", vedtaget den 23. august 2007. Lokalplanen udlægger området til boligformål med fritliggende parcelhuse, dobbelthuse og tæt-lav bebyggelse.

Med nærværende lokalplan vil byggefelt I og IV udlægges til åben-lav boligbebyggelse, mens byggefelterne II og III giver mulighed for både åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse (fx dobbelthuse eller rækkehuse). Herved indarbejdes en øget fleksibilitet i lokalplanens anvendelsesbestemmelse og byggefelt II og III kan bedre tilpasses den reelle efterspørgsel på boligmarkedet.

Formålet med Lokalplanen er at give mulighed for at opføre maks. 40 helårsboliger af varieret art og udformning, i form af fritliggende parcelhuse, dobbelthuse og tæt-lav bebyggelse samt fælles fri- og opholdsarealer i form af en grøn kile.

Området

Oversigtskort



Lokalplanens område.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i det nordøstlige Hårlev, nord for Hovedgaden og øst for Bobakken, og omfatter et område på ca. 4ha.

Lokalplanområdet er i dag karakteriseret ved åbne marker, som dyrkes. Der findes derfor ingen eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet.

Omgivelser

Syd for lokalplanområdet på modsatte side af Hovedgaden ligger et boligområde kendetegnet ved tæt-lav bebyggelse i form af rækkehuse, og længere mod syd ligger Plejecenter Hotherhaven. Hårlev Kirke ligger syd for Plejecenter Hotherhaven.

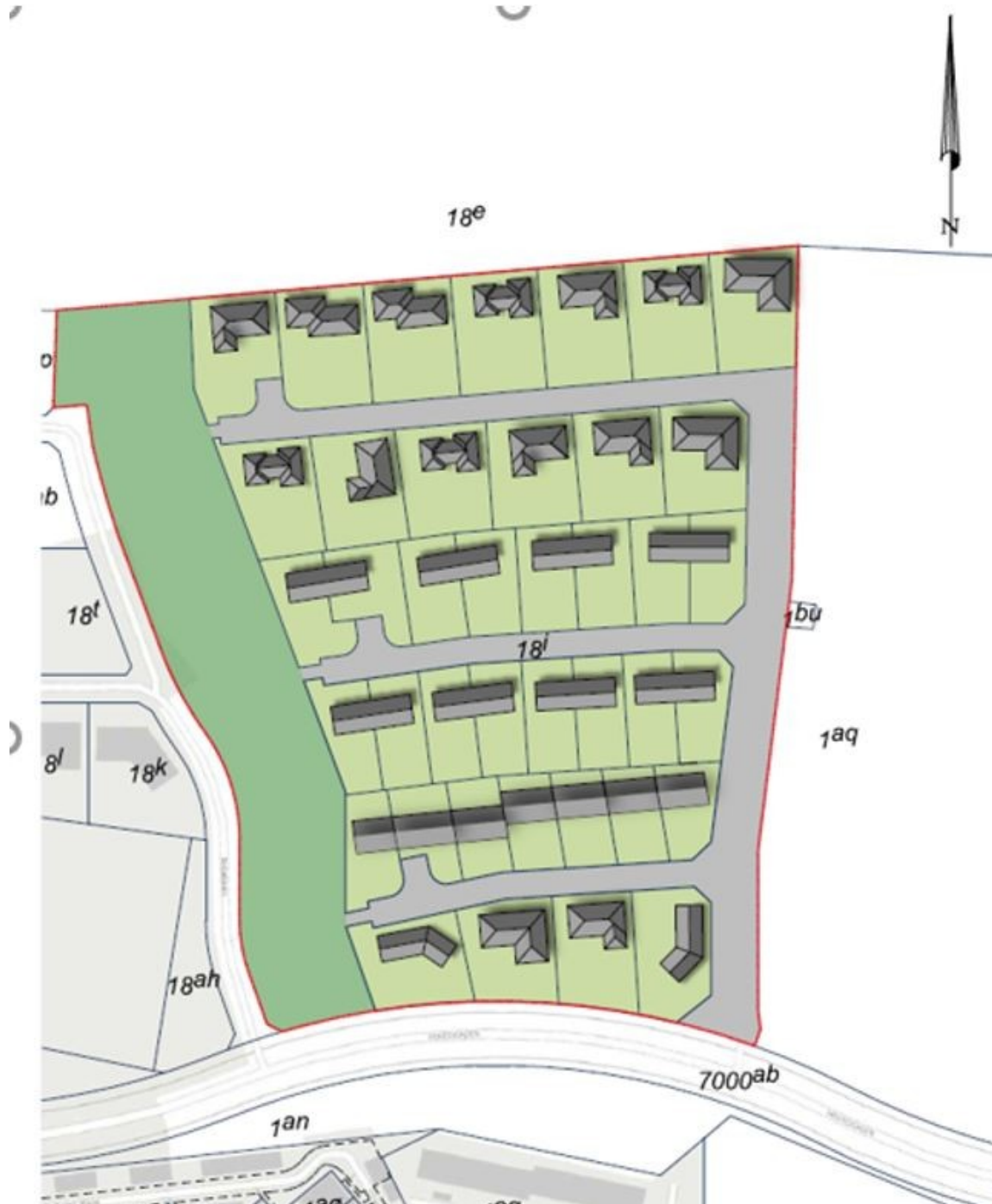
Vest for lokalplanområdet ligger et boligområde med åben-lav og tæt-lav bebyggelse i form af fritliggende parcelhuse og dobbelthuse.

I dag anvendes arealer mod øst og nord for lokalplanområdet til jordbrugsformål. De omkringliggende marker afgrænses mod nord af Østbanen.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone og vil forblive byzone ved lokalplanens vedtagelse.

Lokalplanens indhold



Et illustreret eksempel på udnyttelse af området.

Anvendelse

Lokalplanen fastsætter, at arealet kan anvendes til boligformål (helårsbeboelse) i form af parcelhuse, dobbelthuse og tæt-lav boligbebyggelse samt til fælles fri- og opholdsarealer.

Områdets anvendelse er disponeret således, at der i delområde I og IV kun må ske bebyggelse i form af åben-lav (fritliggende villaer). Bebyggelse inden for delområde II og III må enten ske som tæt-lav bebyggelse i form af klynge, række-, dobbelt samt kædehuse og lignende eller som åbent-lav bebyggelse i form af fritliggende villaer. Der kan kun opføres én type af boligbebyggelse på den enkelte side af vejen, så der sikres et harmonisk udtryk i anvendelsen.

Inden for lokalplanområdet kan der tillige drives erhverv i forbindelse med den enkelte bolig.

Bebyggelse

Lokalplanens bestemmelser vedr. bebyggelse er forholdsvis åbne, hvormed der er vide rammer for bebyggelsens udseende. Hensigten er, at sikre variation inden for lokalplanområdet og fremtidssikre lokalplanen i forhold til den skiftende efterspørgsel for boligtyper.

Grunde til åben-lav skal udstykkes med en størrelse på min. 750 m², mens grunde til dobbelthuse skal udstykkes med en størrelse på min. 500 m² og min. 300 m² for tæt-lav bebyggelse.

Bebyggelsen kan opføres i maks. 1½ etage med en højde på maks. 8,5 meter. Boliggrunde kan bebygges svarende til en bebyggelsesprocent på henholdsvis 30 for åben-lav og dobbelthuse og 40 for tæt-lav bebyggelse, så bebyggelsesprocenten i afspejler kravene fastsat i gældende bygningsreglement.

Bebyggelsens udseende er søgt reguleret sådan, at ny bebyggelse tilpasses det omgivende bebyggede miljø, samtidig med at der gives plads til nytænkning og til bebyggelse opført efter nytidens ønsker og behov. Bebyggelsen kan opføres i blank eller pudset mur eller i træ. Tage kan opføres i tagsten af tegl eller beton samt tagpap. Tage på tæt – lav boligbebyggelse og dobbelthuse skal være sorte, for at sikre et roligt udtryk og sammenhængende udtryk i bebyggelsen.

Ubebyggede arealer

Lokalplanområdet udlægger fælles fri- og opholdsarealer i form af en grøn kile i områdets vestlige del. Det er intentionen at den grønne kile skal udgøre de fælles grønne arealer og for lokalplanrådets boligbebyggelse samt for boligbebyggelsen beliggende umiddelbart vest for lokalplanområdet.

Der fastsættes bestemmelser om hegn i forbindelse med boligbebyggelsen. Hegn skal som udgangspunkt bestå af levende hegn, for at lokalplanområdet skal tilpasse sig omgivelserne. Dog kan der opsættes faste hegn til adskillelse af haver og terrasser ved sammenbyggede boligenheder.

Trafik

Stamvejen "Bolunden" etableres, som anvist på kortbilag 2 fra "a-a. Stamvejen forløber langs lokalplanrådets østlige grænse med overkørsel til "Hovedgaden" i syd. Fra stamvejen etableres boligveje. Fra de enkelte boligveje skal der etableres stier ud til det fælles friareal, der ligger vest for lokalplanområdet. Derfra etableres to af stierne på tværs af det grønne område og forbindes med Bobakken.

Til åben-lav bebyggelse skal der anlægges min. 2 p-pladser på egen grund pr. bolig. Til tæt-lav bebyggelse skal der anlægges min. 1,5 p-pladser pr. bolig.

Forhold til anden planlægning

Fingerplan 2019

Stevns Kommune er omfattet af Fingerplan 2019 – Det øvrige hovedstadsområde.

Kommuneplanlægningen skal sikre, at byudviklingen sker efter kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Byudviklingen skal være af en lokal karakter og udføres med øje for sammenhængen til de eksisterende byområder. Byudviklingen skal bidrage til at opretholde en skarp grænse mellem by og land. Det vurderes, at denne plan er i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

Kommuneplan 2021

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme "2 B4 – Hårlev Nord I", som udlægger området til boligformål (helårsbeboelse) i byzone med tilhørende kollektive anlæg såsom; legepladser, grønt område og lignende, børneinstitutioner, samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Kommuneplanrammen fastsætter en mindste grundstørrelse på 750 m² for parcelhuse, 500 m² for dobbelthuse og 350 m² for tæt-lav bebyggelse.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og rammer.

Retningslinjer for byudvikling

Stevns Kommune vil styrke udviklingen og væksten i kommunens byer, primært i de to kommuncentre: Hårlev og Store Heddinge. Hertil vil Stevns Kommune blandt andet sikre gode muligheder for at bygge nye og varierede boligbebyggelser samt sikre udvikling af de fysiske rammer, adgang til naturen, infrastruktur m.v. i kommunens byområder, hvilket skal skabe gode livsvilkår for såvel indbyggere som virksomheder i Stevns Kommune, og samtidigt være med til at tiltrække nye borgere, virksomheder og turister.

Nærværende lokalplan understøtter Stevns Kommunes arbejde for at sikre nye og varierende boligbebyggelser i et attraktivt boligmiljø, som kan være med til at tiltrække nye borgere.

Kulturhistoriske bevaringsværdier

Dele af lokalplanområdet er beliggende i kirkeomgivelser. Jævnfør kommuneplanens retningslinjer for kirkeomgivelser gælder det, at byggeri, anlæg og skovplantning kun må gennemføres, hvis det ikke forringer oplevelsen af samspillet mellem kirke og landskab eller landsbymiljø.

Lokalplanområdet er i dag udlagt til boligområde i gældende lokalplan 102. I forbindelse med udarbejdelse af denne lokalplan, blev der for at sikre indsigt til Hårlev Kirke indlagt en grøn kile i den østlige del af lokalplanområdet. Den del af lokalplanen er i dag afløst og området ligger i dag hen som dyrket landbrugsjord. Nærværende lokalplan vurderes derfor ikke at påvirke indsigt til Hårlev Kirke negativt.

Skovrejsningsområde

Dele af lokalplanområdet er udpeget som uønsket skovrejsningsområde. Jævnfør kommuneplanens retningslinjer, skal disse områder friholdes for skovplantning.

Lokalplanen muliggør en anvendelse til boligformål. Dette er ikke i strid med udpegnings om uønsket skovrejsning.

De to udpegninger er vist på nedenstående kort. De to udpegninger er sammenfaldende inden for lokalplanområdet og derfor vist med en samlet signatur.

Eksisterende lokalplaner

Området er i dag reguleret ved lokalplan nr. 102 "Hårlev Nord I" vedtaget den 23. august 2007. Ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan, ophæves lokalplan nr. 102 for lokalplanområdet.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Stevns Kommunes Strategisk Energi og Varmeplan 2016-20. Lokalplanområdet opvarmes med individuel opvarmning (varmepumper og jordvarme).

Spildevand og regnvand

Lokalplanområdet er omfattet af Stevns Kommunes spildevandsplan 2021-2030. Området er beliggende i kloakopland 910.18 / Opland 910 Hårlev, som er udlagt til separatkloakering. Spildevand skal bortledes til spildevandskloak. Regnvand kan afledes til kloak, men lokalplanen hindrer ikke etableringen af tekniske anlæg til lokal håndtering af regnvand (LAR-løsninger).

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Hårlev Vandværk.

Affald

Affald håndteres i overensstemmelse med gældende affaldsregulativ for Stevns Kommune.

Klimatilpasning

Lokalplanområdet er ikke udpeget som et risikoområde jf. Stevns Kommuneplan 2021.

Forhold til anden lovgivning

Habitatdirektivet

Lokalplanområdet ligger ca. 1 km til nærmeste Natura 2000-område – "Tryggevælde Ådal" (H132), som ligger øst for lokalplanområdet.

Natura 2000-området har et areal på 347 ha og består af et stort sammenhængende område omkring Tryggevælde Å fra udløbet i Køge Bugt til sammenløbet med Stevns Å syd for Hårlev. Lokalplanen medfører ingen aktiviteter, som direkte eller indirekte kan have indflydelse på områderne eller deres udpegningsgrundlag.

Bilag IV-arter

Stevns Kommune har ikke viden om yngle- eller rasteområder for arter som er opført på Habitatdirektivets bilag IV arter indenfor lokalplanområdet. De forventede aktiviteter vurderes ikke til at påvirke bilag IV-arter.

Jordforurening

Region Sjælland har ingen oplysninger om kortlægning af forurening på vidensniveau 1 eller 2 i henhold til lov om forurenede jord eller oplysninger omfattet af den indledende kortlægning.

Hvis der efterfølgende ved grave- og anlægsarbejder konstateres jordforurening, skal arbejdet indstilles og kan først genoptages, når Stevns Kommunes miljøafdeling giver tilladelse hertil.

I 2008 blev begrebet områdeklassificering indført i Jordforureningsloven. Områdeklassificering omfatter de områder, hvor jorden kan være lettere forurenede. Som udgangspunkt er al jord indenfor byzone klassificeret som muligt lettere forurenede.

I praksis betyder områdeklassificering, at grundejeren har pligt til at undersøge jorden, inden den køres bort fra en områdeklassificerede ejendom og at jordflytning skal anmeldes til kommunen. Formålet med dette er at sikre, at lettere forurenede jord ikke bliver spredt til uforurenede arealer.

Støj

Ved boligbyggeri skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj kan overholdes.

Museumsloven

Museum Sydøstdanmark har undersøgt arealet i 2007 og 2021. Der blev fundet væsentlige fortidsminder, i form af stolper og gruber fra jernalderen, i det nordvestlige hjørne af arealet. På resten af arealet blev der fundet enkelte og spredte anlægsspor fra oldtiden, men ingen væsentlige fortidsminder. Hele lokalplanområdet blev i oktober 2021 frigivet til anlægsarbejde.

Hvis der mod forventning påtræffes fortidsminder på arealet, skal arbejdet standses og museet straks kontaktes. En eventuel arkæologisk undersøgelse vil blive bekostet af Slots- og Kulturstyrelsen.

Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer, LBK nr. 1225 af 25/10/2018, skal der udarbejdes en miljøscreening, når en myndighed tilvejebringer planer og programmer eller foretager ændringer i planer og programmer. Der skal gennemføres en miljøvurdering, hvis planerne kan få væsentlig indvirkning på det eksisterende miljø.

Med baggrund i vedlagte screening vurderer Stevns Kommune ikke at Lokalplan 205 Bolunden i Hårlev er omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelse af tillægget ikke vurderes at medføre væsentlige indvirkninger på miljøet.

Stevns Kommunes afgørelse om, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering kan påklages til planklagenævnet. Klagen skal indgives senest 4 uger efter at afgørelsen er offentliggjort. Senest **d. 13. januar 2022**. Du kan klage via klageportalen, ved at logge på med NEM-ID på www.borger.dk eller på www.virk.dk .

Arkæologi

Hvis der under anlægsarbejde findes spor af fortidsminder skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet straks meldes til Museum Sydøstdanmark jf. Museumsloven.

Forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder kan bygherren, i henhold til Museumslovens § 25, anmode Museum Sydøstdanmark om at tage stilling til hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå, inden en tidsfrist på 4 uger, komme med en udtalelse om dette.

Udgiften til arkivarisk kontrol og en mindre arkæologisk forundersøgelse afholdes af museet, mens udgiften til en eventuel større forundersøgelsen afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jf. Museumslovens § 26, stk. 1-2.

Servitutter

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for 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 forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningselskaber, der dækker det pågældende område.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret 2 servitutter inden for lokalplanens område:

Datoløbenummer: 02.02.2000-1739-19

Tillægstekst: Dok. om forsynings-/afløbsledninger. (SEAS) Vedr. 1 aq, 1e, 18e Hårlev. Uden præjudice for pantegæld.

Påtaleberettiget: SEAS

Datoløbenummer: 20.08.2009-13733-19

Tillægstekst: Lokalplan Nr. 102

Påtaleberettiget: Stevns Kommune

Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er den juridiske del af lokalplanen, der bl.a. fastlægger rammerne for områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse. Bestemmelserne fastlægges i henhold til Lov om planlægning.

Bestemmelserne er juridisk bindende overfor områdets ejere og brugere. Der må derfor ikke etableres forhold, der er i strid med lokalplanen.

Der kan i nogle tilfælde meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med de grundlæggende principper i lokalplanen.

Tekst i kursiv har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne. Tekst skrevet i kursiv er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

I henhold til LBK af den 16/04/2018 lov om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

1. Formål

§1.1 Lokalplanens formål er at sikre:

Lokalplanens formål er:

- give mulighed for at opføre et varieret udbud af helårsboliger i form af parcelhuse, dobbelthuse og tæt- lav boligbebyggelser,
- at give mulighed for at opføre op til 40 boliger
- at fastlægge principper for områdets overordnede struktur, herunder placering af veje, stier og fællesarealer,
- at sikre etablering af fælles- fri og opholdsarealer i form af en sammenhængende grønning,
- at sikre stiforbindelser fra bebyggelsen og nabobebyggelsen til det grønne område.

2. Område- og zonestatus

§2.1 Lokalplanens område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 18i, Hårlev By, Hårlev samt alle parceller, som efter den 15. november 2021 udstykkes fra ovennævnte ejendom.

§2.2 Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§2.3 Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområderne A, B, C, D og E, som vist på kortbilag 2.

3. Arealanvendelse

§3.1 Anvendelse

Området udlægges til boligformål (helårsbeboelse) og fælles friareal.

§3.2 Delområder A og D

Delområdernes anvendelse fastsættes til helårsboligformål i form af åben- lav bebyggelse.

Note til Delområder A og D

Åben – lav er huse som er fritliggende som f.eks. villaer og parcelhuse.

§3.3 Delområde B og C

Delområdernes anvendelse fastsættes til helårsbeboelse i form af tæt-lav og/eller åben-lav bebyggelse i Indenfor delområderne kan max. ¼ opføres som åben-lav.

Der skal opføres samme type af boligbebyggelse f.eks. rækkehuse langs samme side af vejen jf. principskitse.

Note til Delområde B og C

Tæt lav boligbebyggelse er huse som helt eller delvis er bygget sammen med en eller flere bygninger af tilsvarende art (kædehuse, rækkehuse, dobbelthuse og lign.) med lodret lejlighedsskel.

§3.4 Delområde E

Delområdets anvendelse fastsættes til fælles friareal

§3.5 Liberalt erhverv

I forbindelse med boligen kan der drives liberalt erhverv, som sædvanligvis udøves i forbindelse med en bolig, såfremt det er foreneligt med lokalplanens formål og under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den, der beboer den pågældende ejendom og uden ansatte
- at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, ligesom områdets grønne karakter ikke må brydes
- at virksomheden ikke medfører væsentlig ulempe for de omboende, herunder en øget trafikmængde
- at virksomhedens parkeringsbehov kan holdes på egen grund
- at der ikke placeres trailere, maskiner, materialer på eller ved ejendommen som relaterer sig til virksomheden

Note til Liberalt erhverv

Erhverv, som sædvanligvis udøves i forbindelse med en bolig, er fx frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje.

4. Udstykning

§4.1 Delområde A og D

Grunde skal udstykkes med en grundstørrelse på min. 750 m² for åben-lav bebyggelse.

§4.2 Delområde B og C

Grunde skal udstykkes med en grundstørrelse på min. 750 m² for åben-lav bebyggelse, min. 500 m² for dobbelthuse og min. 350 m² for øvrig tæt-lav bebyggelse.

§4.3 Anden udstykning

Der kan ske anden udstykning til tekniske forsyningsanlæg og lignende.

5. Bebyggelsens omfang og placering

§5.1 Boliger

Der må opføres op til 40 boliger i lokalplanområdet.

§5.2 Bebyggelsesprocent

Delområde A og D

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 30 procent for åben-lav bebyggelse.

Delområde B og C

5.2.3 Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 30 procent for åben-lav bebyggelse samt dobbelthuse og 40 procent procent for tæt-lav bebyggelse som række-, klynge- og kædehuse.

Note til Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten beregnes i henhold til bygningsreglementet, BR18, som er gældende ved lokalplanens vedtagelse. I henhold til BR 18 §455, stk. 4, nr. 1 kan der fradrages op til 20 m² for tæt-lav og 50 m² for åben – lav sekundær bebyggelse pr. bolig.

§5.3 Antal etager og højde

Bebyggelse kan opføres i 1½ etage med en maksimal højde på 8,5 meter over naturligt terræn eller fra et af kommunen godkendt niveauplan.

§5.4 Placering

Bebyggelse må ikke placeres nærmere end 2,5 meter fra skel. Dog må garager, carporte, skure og lignende bygges i skel. Gavle af sammenbyggede tæt - lav boliger, herunder dobbelthuse må tillige bygges i skel mod naboejendom.

6. Bebyggelsens udseende

§6.1 Facader

6.1.1 Udvendige bygnings sider skal fremstå som blank, vandskuret eller pudset teglstensmur, indfarvet beton eller i træ.

6.1.2 Mindre bygningsdele (maks. 1/3 del af bygningskroppen) kan udføres i andre materialer som f.eks. metalplader, stenkompisitmateriale eller glas.

§6.2 Tage

6.2.1 Tage skal udføres som enten fladt, ensidig taghældning, valm- eller saddeltage. Saddeltage skal gives en taghældning på mellem 20 og 50 grader. Tage med ensidig taghældning skal gives en taghældning på mellem 5 og 15 grader.

6.2.2 Tagflader på de primære bygningsdele skal dækkes med tagsten af tegl eller beton i vingefacon, eller tagpap med trekantslister.

§6.3 Farver

6.3.1 Blank mur skal udføres med tegl. Pudsede, facader og facader i andre materialer skal fremstå i hvide, grå nuancer, jordfarver eller med materialets naturlige farve og udseende.

6.3.2 Vinduer og døre skal fremstå hvide, i mørke farver eller i naturtræ.

6.3.3 Tagmaterialer skal være røde, koksgrå eller sorte med en glanstal på maksimalt 15. På tæt-lav bebyggelse, herunder dobbelthuse skal tagmaterialer være sorte.

§6.4 Skiltning

Skiltning udover almindelig navne- og nummerskiltning og lignende er kun tilladt i forbindelse med de erhverv, der i henhold til byggelovgivningen kan drives fra egen bolig. Skiltet må højst have en størrelse på 0,25 m². Skiltet skal placeres på bebyggelsens facade. Skilte må ikke bevæge sig, blinke eller lyse.

7. Ubebyggede arealer

§7.1 Fælles friarealer

7.1.1 Der udlægges areal til fælles friareal, delområde E, i princippet som vist på kortbilag 2.

7.1.2 Beplantning på det fælles friareal skal bestå af hjemmehørende danske arter af buske og træer som f.eks. eg, røn, fuglekirsebær, navr, slåen, hunderose mv.

§7.2 Hegn

7.2.1 Hegn skal udføres som klippede hække. Hækbeplantninger kan eventuelt suppleres med et højst 1,4 meter højt trådnet på havesiden af hækken.

7.2.2 Hegn mod vej og sti plantes på egen grund mindst 0,4 m fra skel. Hegn mellem naboer plantes i skel.

7.2.3 Mellem dobbelthuse og tæt-lav bebyggelse kan hegn i skel udføres i træ, som plankeværk/stakit.

§7.3 Belysning

7.3.1 Vejbelysning skal udformes som parklamper med nedadrettet lys og en lyspunktshøjde på maks. 3,5 meter.

7.3.2 Stibelysning skal udformes som lav pullertbelysning eller lignende med nedadrettet lys og en lyspunkthøjde på maks. 1 meter.

§7.4 Oplag

Udendørs oplag af større både, campingvogne og uindregistrerede køretøjer samt parkering af lastbiler og større varevogne (totalvægt over 3500 kg) må ikke finde sted.

8. Veje, stier og parkering

§8.1 Vejadgang

Vejadgang til området skal ske fra Hovedgaden i princippet, som vist på kortbilag 2.

§8.2 Veje

8.2.1 Der udlægges areal til veje i princippet, som vist på kortbilag 2.

8.2.2 Boligveje skal udlægges med en bredde på min. 8 meter med en 5 m bred befæstet kørebane.

8.2.3 Stamvejen, vist på kortbilag 2 med signatur a - a udlægges i en bredde på 9 m med en 5 m bred befæstet kørebane.

8.2.4 Der må kun etableres én overkørsel for biler til hver parcel med en bredde på max. 5 meter.

8.2.5 Der skal i tilknytning til den enkelte vej anlægges en vendeplads, der er dimensioneret for renovationsvogne.

8.2.6 Veje udlægges som private fællesveje.

Note til Veje

Med "i princippet" menes, at vejene kan flyttes nogle meter ved udarbejdelsen af det endelige vejprojekt og vendepladsen kan dimensioneres med en anden udformning end det på bilag 2 viste vendehoved.

§8.3 Stier

8.3.1 Der udlægges stiforbindelser b-b mellem Bobakken og de enkelte boligveje i princippet, som vist på kortbilag 2.

8.3.2 Stier udlægges i en bredde af 3 meter og anlægges med en fast belægning (fx grus, belægningssten eller asfalt) på 1,5 meter.

Note til Stier

Med "i princippet" menes, at stien kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af stiforløbet.

§8.4 Parkering

8.4.1 Der skal udlægges min. 2 p-pladser på egen grund pr. bolig ved åben-lav og dobbelthuse.

8.4.2 Der skal udlægges min. 1½ p-plads pr. tæt-lav bolig. Parkering kan evt. etableres helt eller delvis som fællesparkering.

9. Tekniske anlæg

§ 9.1 Der kan indenfor lokalplanområdet etableres tekniske anlæg til områdets egen forsyning og mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til hovedanvendelsen.

§ 9.2 Tekniske anlæg og installationer (f.eks. varmepumper, ventilationsanlæg og lign) skal være indsluttet i bygningerne eller være en del af bygningens arkitektur.

§ 9.3 Der kan ikke opstilles vindmøller eller mobilmaster.

§ 9.4 Solenergianlæg (f.eks. solfangere, solceller og lign.) skal fremstå som en integreret del af tagfladen, med glansgrad på mellem 0 og 20. Anlægget inkl. lister, beslag og lign. skal have samme farve som taget. Solceller udformet som tagsten er tilladt, når krav til farver og glansgrad opfyldes.

§ 9.5 Ledninger skal udføres som jordledninger.

§ 9.6 Individuelle antenner, og paraboler og lign. må ikke være synlige fra omkringliggende veje, stier og grønne områder.

10. Terræn

§10.1 Terrænregulering

Der må der ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til naturligt terræn.

Note til Terrænregulering

Bygningshøjden måles ud fra niveauplan, der fastsættes i forbindelse med byggesagsbehandlingen. Niveauplaner har alene betydning for, hvorfra bygningshøjden måles, og dermed hvorfra højdegrænserne måles. Grundes terræn skal fremgå af ansøgningen om byggetilladelse, herunder ved koteplan udført af landinspektør eller lignende. Såfremt der i forbindelse med at ansøgt byggearbejde foretages terrænregulering, skal dette også fremgå tydeligt af ansøgningsmaterialet.

11. Grundejerforening

11.1 Der skal oprettes en grundejerforening for det nye boligkvarter med pligt til medlemskab for samtlige grundejere indenfor lokalplanområdet.

11.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest 2 måneder efter, at Stevns Kommunalbestyrelse har fremsat krav herom, eller når 1/3 del af boligerne er ibrugtaget. Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

11.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, veje, belysning, fællesanlæg og stier. Drift og vedligeholdelse af veje omfatter tillige afvanding, herunder etablering og vedligehold af rendestensbrøde med tilhørende ledninger, der skal føres frem til offentlige regnvandsledninger.

11.3 Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

11.4 Kommunalbestyrelsen kan bestemme at grundejerforeningen skal optage medlemmer fra tilstødende områder.

11.5 Grundejerforeningen har pligt til vederlagsfrit at tage skøde på vej- og stiarealer, fælles grønne områder samt regnvandssystem og andre fællesanlæg

12. Betingelser for ibrugtagning

§12.1 Betingelser, hele området

Ny bebyggelse må ikke tages i brug uden Stevns Kommunes tilladelse, før:

- Senest 1 år efter ibrugtagning skal de fælles friarealer være anlagt og beplantede i overensstemmelse med § 7.1.1 og § 7.1.2
- Stier er anlagt i overensstemmelse med § 8.3.1 og § 8.3.2
- Veje, vendepladser og evt. fælles parkeringspladser er anlagt i overensstemmelse med § 8.2.2, § 8.2.3, § 8.2.5, § 8.3.1 § 8.3.2 og § 8.4.2
- Bebyggelsen er spildevandskloakeret og tilsluttet kloaksystemet efter Stevns Kommunes anvisning.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

§13.1 Ophævelse af lokalplan

Med offentliggørelse af den vedtagne lokalplan ophæves Lokalplan nr. 102 Hårlev Nord I, vedtaget den 23. august 2007, for den del der ligger indenfor området.

14. Servitutter

§14.1 Ophævelse af servitutter

Der ophæves ingen servitutter med lokalplanen.

15. Retsvirkninger

Lokalplanforslaget (midlertidige retsvirkninger)

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den endeligt godkendte 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 kommunen 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.

§15.1 Endelig godkendelse og bekendtgørelse

Når lokalplanen er endeligt godkendt og offentligt bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.

§15.2 Eksisterende lovlige forhold

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

§15.3 Handlepligt

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

§15.4 Dispensationer

Kommunen kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper. Kommunen har pligt til at dispensere fra bestemmelser om tilslutning til kollektiv varmforsyning, når en bygning opføres som lavenergibyggeri.

§15.5 Naboorientering

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

§15.6 Ny lokalplan

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

§15.7 Ekspropriation

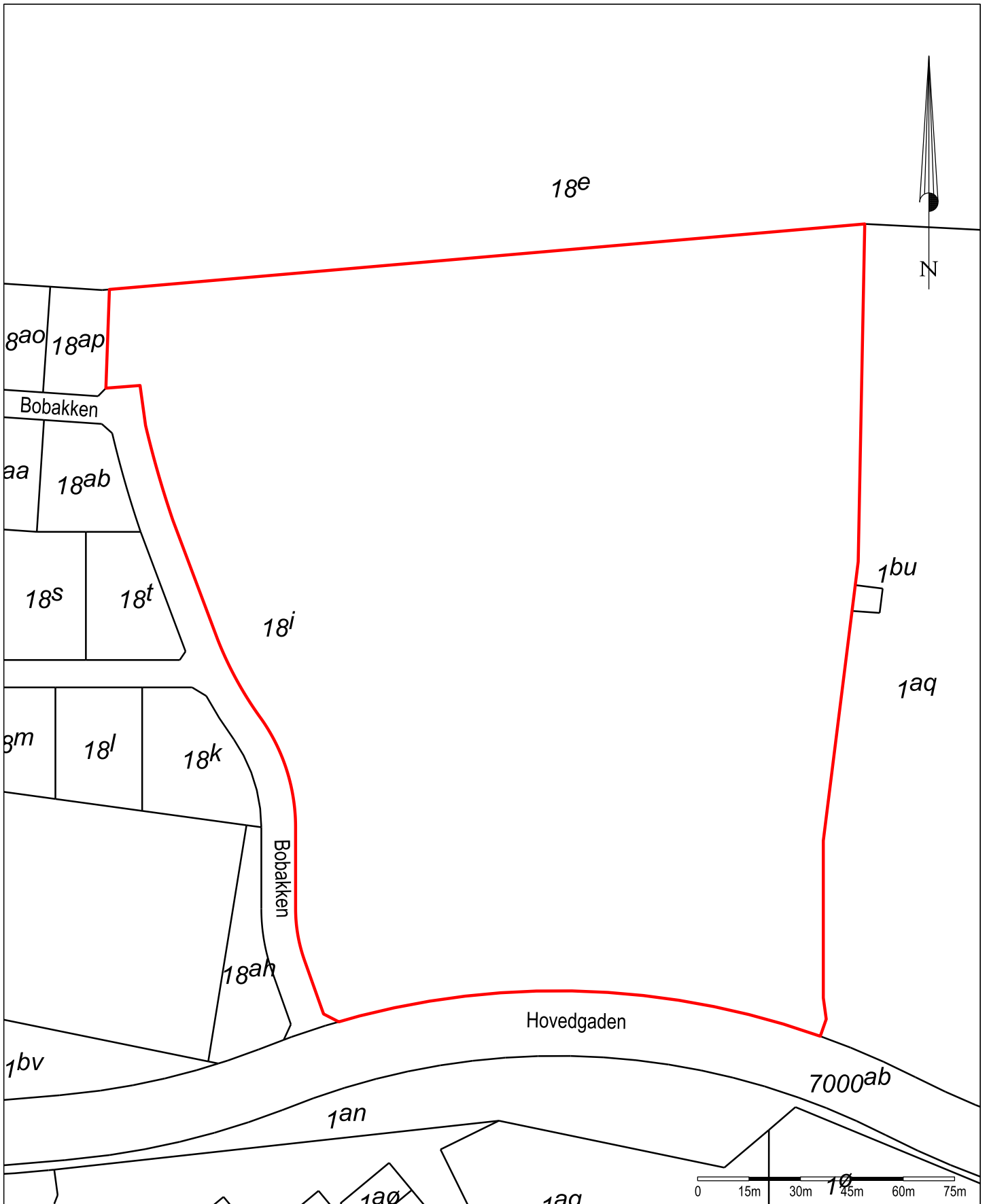
Når det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen, kan kommunen ekspropriere.

§15.8 Overtagelsespligt

Hvis en ejendom, der er udlagt til offentlige formål eller omfattet af bestemmelser om bevaring af bebyggelse, indebærer, at ejeren ikke kan bruge ejendommen på en økonomisk rimelig måde, kan ejeren under visse omstændigheder kræve, at kommunen overtager den.

Kort og bilag

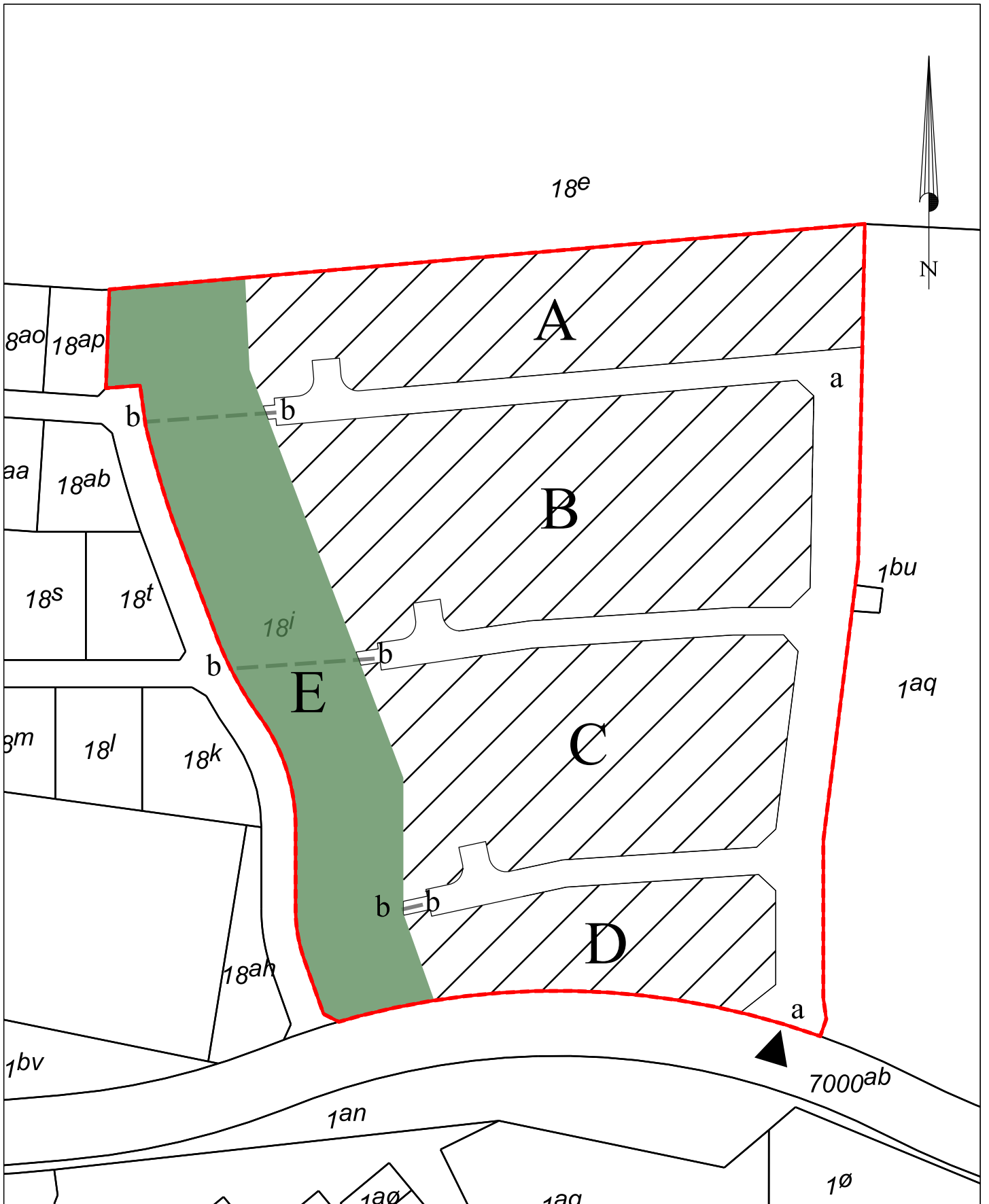
Herunder finder du lokalplanens kortbilag. Bilag 1 er kort over matrikelforhold og bilag 2 er kort over arealanvendelse. Tryk på kortet, for at se dem i PDF-udgave.



Signaturforklaring

- Lokalplanområdet
- 18ⁱ* Matrikelnummer
- Skel iflg. matrikelkort

Kortbilag 1 Matrikelkort



Signaturforklaring

- Lokalplanområdet
- Grøn kile
- Stier
- Vejudlæg
- Overkørsel

Kortbilag 2 Arealanvendelse