



Haslev kommune

Lokalplan nr. 66

For et nyt boligområde øst for Terslev på Tøpkildegårdens jorde

REDEGØRELSE TIL LOKALPLAN NR. 66 BOLIGBEBYGGELSE VED TERSLEV SKOLEVEJ. Matr. nr. 11a og 11i, Terslev By, Terslev

Denne redegørelse har til formål kort at orientere om de eksisterende og fremtidige forhold inden for lokalplanområdet og om lokalplanens forhold til anden planlægning.

LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanens område er beliggende ved Terslev Skolevej.

Området er vist på kortbilagene til denne lokalplan. Hele området overføres til byzone med denne lokalplan.

BEGRUNDELSE FOR LOKALPLANEN

Lokalplanens område er udlagt til boligformål i Kommuneplan 2005-2014's rammeområde B22.

Lokalplanens område er i privat eje. På baggrund af et foreliggende skitseprojekt for opførelse af en kombination af etageboligbyggeri og parcelhuse, planlægges hermed områdets veje, muligheder for udstykning og bebyggelse, støjbeskyttelse, grundejerforening mv.

DE NUVÆRENDE FORHOLD

Området dyrkes af landbruget og der er p.t. landbrugspligt på området. Der er endvidere et historisk gammelt fixpunkt placeret på området.

DE FREMTIDIGE FORHOLD

Området er på ca. 4,5 ha og opdelt i tre forskellige boligområder. Formålet hermed er at skabe et varieret boligudbud i både typer, størrelser og økonomi, der tilgodeser både unge, almindelige familier, kørestolsbrugere og ældre:

Område 1 udlægges til ca. 31 individuelle parcelhuse i 1, 1½ eller 2 etager hvor varierende terræn og udsigtsforhold inviterer til udformning af spændende boliger i flere niveauer.

Område 2 udlægges til 20 boliger udformet som tæt-lav bebyggelse - rækkehuse eller dobbelthuse i 1 etage - med en boligstørrelse og indretning der både tilgodeser unge førstegangskøbere/lejere samt ældre.

Område 3 udlægges til 24 boliger udformet som bebyggelse i 2 etager, eller etageboliger i 2 etager eller kombination heraf.

I alt etableres ca. 75 boliger.

Der udlægges et rekreativt fællesareal ned mod Ternesøen. Endvidere udlægges rekreativt fællesområde omkring det historiske gamle fixpunkt.

Nye boliger får vejadgang via mindre boligveje knyttet til kvarterets stamvej, som ligger i forbindelse med Terslev Skolevej.

Der udlægges stier til de omkringliggende områder.

GRUNDEJERFORENING

Lokalplanen foreskriver at der dannes en grundejerforening i lokalplanens område. Grundejerforeningen skal overtage veje, stier, pladser incl. alt gadeinventar og friarealer og vedligeholde disse.

Veje i området skal overtages af grundejerforeningen og skal forblive private fællesveje.

Grundejerforeningen skal endvidere varetage fælles forhold for dens medlemmer.

Hvis bebyggelsen opføres som almene boliger, andelsboliger eller anden samlet bebyggelse, kan grundejerforeningen bestå af disse selskaber eller foreninger.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

VAND, KLOAK OG VARME

Området forsynes med vand fra Terslev Vandværk og spildevandsafløb føres til offentlig kloak.

I overensstemmelse med den kommunale varmeplanlægning, pålægges den nye bebyggelse i lokalplanens område at tilsluttes Ørslev-Terslev Kraftvarmeforsyning A.m.b.A..

KOMMUNEPLAN

Området udgør den del af rammeområde B22 i Kommuneplan 2005-2014, der er udlagt som fremtidigt boligområde. Lokalplanen kræver tillæg til Kommuneplanen, eftersom forslaget er i strid med den maksimale bebyggelsesprocent og antal etager.

REGIONPLAN

Lokalplanens område er beliggende i regionplanens indsatsområde for grundvandsbeskyttelse og område med særlig drikkevandsinteresse.

I indsatsområderne foretager Vestsjællands Amt en detaljeret kortlægning af grundvandet. Det vil sige, at bl.a. grundvandsdannelsen, beskyttelsen og kvaliteten af grundvandet skal undersøges. Derudover skal der ske en kortlægning af mulige forureningstrusler inden for området. Herefter skal amtet sammen med kommunerne og vandværkerne lave indsatsplaner for de enkelte områder. I indsatsplanen laver de involverede parter aftaler om, hvordan grundvandet bedst beskyttes. Bl.a. om der skal ændres på arealanvendelsen i et opland for at beskytte grundvandet.

I områder med særlige drikkevandsinteresser må arealanvendelsen ikke ændres, hvis det fører til en ringere beskyttelse af grundvandet. I disse områder gøres en særlig indsats for at beskytte grundvandet. I områder med drikkevandsinteresser kan arealanvendelsen ændres efter en konkret vurdering af risikoen for forurening af grundvandet.

Ændring i lokalplanområdets anvendelse fra landbrugsdrift til boligområde vurderes at være i overensstemmelse med Regionplanen, når der udvises behørig hensyn til grundvandet under anlægsarbejder.

BYØKOLOGI

Byrådet ønsker at fastholde Haslev Kommune som "Den Grønne Skole - og Erhvervskommune". Byrådet ønsker derfor, at der ved byggemodningen, byggeri, materialevalg og brug af området, tilstræbes anvendt materialer og fremgangsmåder der er så skånsom over for miljøet som muligt. Det er ligeledes ønsket, at der ved byggemodning og byggeri anvendes materialer med den bedst mulige livscyklus.

Haslev Kommune har udarbejdet "*Vejledning i Byøkologi*", som kan rekvireres hos Teknik og Miljø.

Vejledningen er ikke bindende, men giver en række økologiske anbefalinger til de projekterende, udførende og til dem der skal bo og leve i området.

MILJØ

Jordforurening

Der er ikke hos Vestsjællands Amt registreret jordforurening eller potentiel jordforurening indenfor lokalplanens område. Stødes der under byggeri og anlæg i området på jordforurening, skal arbejdet straks standses i henhold til Jordforureningsloven, og forureningen anmeldes til kommunen.

Miljøvurdering

Planforslaget er vurderet iht. "Lov om miljøvurdering af planer og programmer".

Planmyndigheden har truffet afgørelse om, at der ikke gennemføres en miljøvurdering med den begrundelse, at planen ikke skønnes at have en væsentlig miljømæssig indvirkning på området eller i omgivende miljø. Denne afgørelse blev offentliggjort samtidig med lokalplanforslaget med en klagefrist på 4 uger. Der blev ikke modtaget klager i den anledning.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Forinden arealet udnyttes i overensstemmelse med lokalplanen, skal landbrugspligten ophæves efter Landbrugslovens § 6 stk. 1 ved en erklæring fra en praktiserende beskikket landinspektør eller ved ansøgning til jordbrugskommissionen for Vestsjællands Amt.

ARKÆOLOGI

Bygherre/entreprenør skal indhente Sydvestsjælland Museets udtalelse for at undgå standsning af igangværende anlægsarbejder jf. Museumsloven § 25 og § 27. Museet har udtalt, at der har været skattefund ved Terslev fra Vikingetiden og der kan være gode muligheder for at finde bosætningspladser fra forhistorisk tid på arealet.

HASLEV KOMMUNE

TILLÆG NR. 2 TIL KOMMUNEPLAN 2005-2014

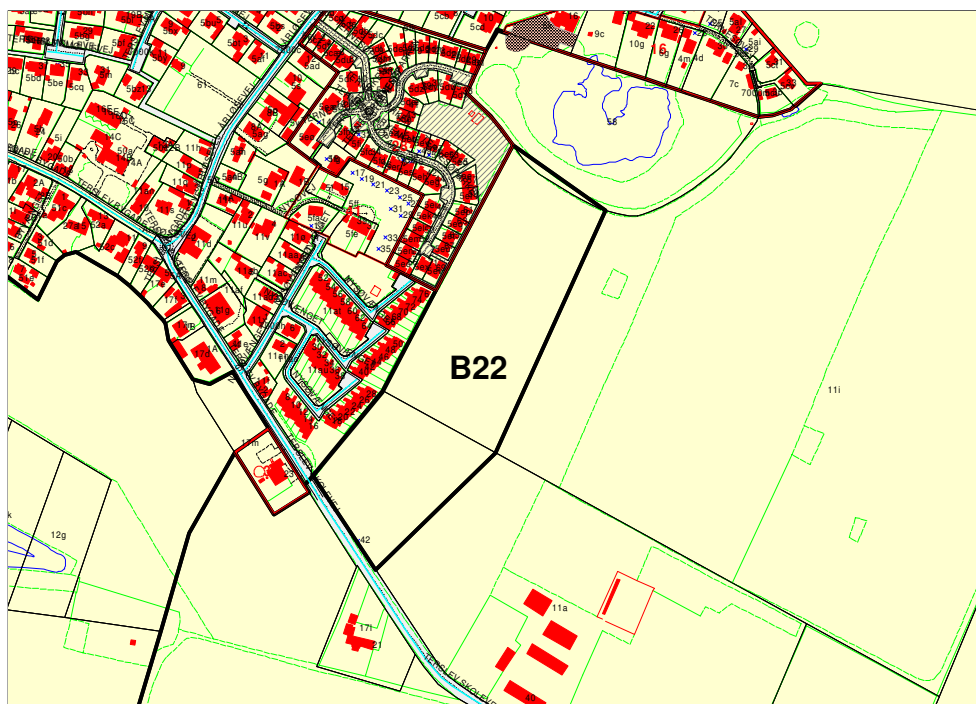
I henhold til lov om planlægning (Lov nr. 388 af 6. juni 1991 om planlægning, og jf. lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. aug. 2004), ændres rammerne i Kommuneplan 2005-2014 således, at bebyggelsesprocenten ændres fra 25% og antallet etager fra 1 med udnyttelig tagetage for rammeområde nr. B22. Der sker ingen ændringer i rammebestemmelserne i øvrigt.

Placeringen af enkeltområde B22 fremgår af nedenstående kortudsnit og rammebestemmelserne af nedenstående beskrivelse.

Haslev Byråd har vedtaget forslag til tillæg nr. 2 til Kommuneplan 2005-2014 til offentlig fremlæggelse den 4. oktober 2005, og endeligt vedtaget tillæg nr. 2, den 3. januar 2006.

Henrik Christensen
Borgmester

Birgitte Blaabjerg
Ingeniør



Enkeltområde	B22
Benævnelse	<i>Terslev</i>
Gældende byplanvedtægter og lokalplan	Ingen
Områdets fremtidige anvendelse	BOLIGFORMÅL Offentlige formål: <ul style="list-style-type: none"> • institutioner til betjening af kvarteret Liberale erhverv
Bebyggelsens art	Lav boligbebyggelse Institutionsbebyggelse
Max. bebyggelses-procent for den enkelte ejendom	25 for område 1, 26 for område 2 som helhed og 35 for område 3 som helhed.
Max. antal etager	1 etage med udnyttelig tageetage og 2 etager
Max. Bygningshøjde	8,5 m
Min. antal parkeringspladser	1 pr. bolig i tæt, lav bebyggelse 2 pr. bolig i åben, lav bebyggelse
Andet	<i>Generelle rammer</i>

HASLEV KOMMUNE

Lokalplan nr. 66

LOKALPLAN FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL VED TERSLEV SKOLEVEJ.

Bestemmelser: I henhold til Lov nr. 388 af 6. juni 1991 om planlægning, og jf. lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. aug. 2004, fastsættes hermed følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Lokalplanens formål er:
- at overføre lokalplanens område til byzone,
 - at fastlægge detaljerede retningslinier for områdets anvendelse til boligformål,
 - at fastlægge retningslinier for grundejerforening og friarealer.
 - at fastlægge retningslinier for veje og stier.

§ 2 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanens område er vist på Kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 11-a og 11-i, Terslev By, Terslev, samt alle parceller der efter lokalplanens endelige vedtagelse udstykkes fra de berørte arealer. Området opdeles i fem delområder 1 – 5.
- 2.2 Lokalplanens område ligger i landzone. Matr.nre. 11-a, 11-i er to ubebyggede arealer med landbrugspligt. Ved lokalplanens endelige vedtagelse, overføres lokalplanens område 1, 2, 3, 4 og 5 til byzone. Landbrugspligten skal ophæves efter Landbrugslovens § 6 stk. 1 ved en erklæring fra en praktiserende beskikket landinspektør eller ved ansøgning til Jordbrugskommissionen for Vestsjællands Amt.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Område 1 må kun anvendes til boligformål i form af åben bebyggelse i 1 - 1½ eller 2 etager til helårsbeboelse.
- 3.2 Område 2 må kun anvendes til tæt-lav boliger i en etage til helårsbeboelse.
- 3.3 Område 3 må kun anvendes til boligformål enten i form af tæt-lav boliger i 2 etager til helårsbeboelse, eller i form af etageboliger i 2 etage til helårsbeboelse eller som en kombination heraf i 2 etager.
- 3.4 Område 4 udlægges til fælles og stamveje for hele lokalplanområdet. Nye ejendomme skal have vejadgang via de i lokalplanen skitserede veje til Terslev Skolevej.
- 3.5 Område 5 udlægges til fælles friareal for hele lokalplanområdet.
- 3.6 Det er en forudsætning, at bygninger placeres og udformes således, at trafikstøj reduceres til under 30 dB(A) i opholdsrum, og at udendørs opholdsarealer indrettes således, at trafikstøj ikke overstiger 55 dB(A).

Støjkravenes opfyldelse skal dokumenteres ved byggeansøgning indenfor område 1, 2 og 3.

- 3.7 Byrådet kan tillade, at der fra boliger i område 1, 2 og 3 drives liberalt erhverv, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:
- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig.
 - at virksomheden efter Byrådets skøn drives på en sådan måde, at områdets karakter af boligområde ikke brydes.
 - at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende.
 - at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til ved den pågældende bolig.

§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 Område 4 og 5 må ikke udstykkes til beboelse. For område 5 kan laves matrikulære forandringer med henblik på områdets anvendelse til rekreative formål. Område 5 udlægges til fælles friareal for hele lokalplanområdet.
- 4.2 Indenfor område 1 skal grundene udstykkes til parceller med et areal på min. 700m².
- 4.3 Indenfor område 2 skal tæt-lav bebyggelse placeres, således at hver bolig kan udstykkes med et grundareal på minimum 297m². Der må udstykkes og opføres dobbelthuse sammenbygget over skel.
- 4.4 Indenfor område 3 skal tæt-lav boliger placeres så hver bolig kan udstykkes på grundareal på min. 113m². Indenfor område 3 skal etageboliger i 2 etager udformes så disse kan udstykkes i 2 familieboliger med et, for stue og 1. sal, tilsammen grundareal på minimum 180m².
- 4.5 Vej-, sti-, parkerings- og opholdsarealer indenfor område 2 og 3 skal udstykkes som fælles ejendom for grundejerforeningen i henholdsvis område 2 og 3.

§ 5 VEJ, PARKERING OG BYGGELINIER

- 5.1 Lokalplanområdet får vejadgang via Terslev Skolevej.
- 5.2 Der skal udlægges veje, stier pladser og parkering efter principperne på kortbilag 5. Stamvejen skal udlægges i 9 m med en kørebane og fortov i begge sider. Boligvejene skal udlægges med en bredde på min. 7m og udformes niveaufri med markering i belægning af 1,5m gangzone i hver side.
- 5.3 Efter Vejmyndighedens nærmere godkendelse, kan der ved vejene indrettes foranstaltninger og opsættes afmærkning således, at trafikken i området begrænses jfr. færdselslovens § 40. Hvis boligveje etableres som lege- og opholdsområde med hastighedsbegrænsning, kan anlæg af fortov undlades.
- 5.4 Ved bebyggelse i område 1, åben bebyggelse, skal der på hver grund indrettes mindst 2 parkeringspladser. Den ene parkeringsplads kan placeres på arealet mellem vej og byggelinie mod adgangsgivende vej. Parkeringspladser indenfor byggelinie kan være garage eller carport.
- 5.5 Der må ikke på veje eller private grunde parkeres biler med tilladt totalvægt på over 3.500 kg.

- 5.6 Ved bebyggelsen i område 2, tæt-lav bebyggelse, skal der etableres mindst 1½ parkeringsplads til hver bolig indenfor delområdet. Mindst 1 parkeringsplads pr. bolig skal være placeret indenfor de på bilag 8 angivne byggefelter og kan være med garage eller carport.
- 5.7 Ved bebyggelse i område 3, tæt-lav bebyggelse, skal der etableres mindst 1½ parkeringsplads til hver bolig indenfor området, på fælles parkeringsareal. Der kan alene etableres carporte for 3 biler i ensartet udformning efter princip som angivet i bilag 12. Der skal da være min. 1 fri parkeringsplads mellem carporte, der placeres efter fælles vedtaget plan. Carporte kan etableres etapevis.
- 5.8 Byggelinier i forhold til stamvej og boligveje er placeret som angivet på bilag 8. For område 1 er byggelinier placeret 5m fra vejskel og boligveje undtagen ved vendepladser. For område 2 er byggelinier placeret 2,5m fra vejskel til byggefelt. For område 3 er byggelinie placeret 5,3m fra vejskellet mod stamvej.
- 5.9 Vejprojekt skal godkendes af Vejmyndighed.

§ 6 LEDNINGSANLÆG M.V.

- 6.1 El-ledninger, herunder vejbelysning i lokalplanområdet, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler. Belysningsanlæg skal udføres efter en af Byrådet nærmere godkendt plan.
- 6.2 I området må opstilles de for elforsyningen eventuelle nødvendige transformatorstationer.
- 6.3 I henhold til "Varmeplanlægning og varmekorhold i Haslev Kommune" af juli 2002, skal al ny bebyggelse indenfor området opvarmes med fjernvarme fra Ørslev-Terslev kraftvarmeforsyning A.m.b.A.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG, UDSEENDE OG PLACERING

Område 1:

- 7.1 Bebyggelsen er en åben bebyggelse. Bebyggelsesprocenten kan ikke overstige 25%.
- 7.2 Bebyggelsen skal placeres indenfor de på bilag 8 angivne byggefelter. Disse byggefelter er dels fastlagt ved de viste byggelinier med udgangspunkt i en afstand på 5m fra stamvej og boligveje, og dels i en byggebegrænsende byggelinie 12m fra sydskel. For nogle skrånende grunde direkte mod Ternesøen afgrænses byggefeltet af en 5m byggelinie fra stamvej og boligvejene og i en udstrækning af 22 m. Alle byggefelter begrænses i øvrigt af en afstand på 2,5m i forhold til naboskel og sti.
- 7.3 Bebyggelsen må kun opføres i 1, 1½ eller 2 etager. Den samlede bygningshøjde må ikke overstige 6m i forhold til det fastlagte niveauplan for den enkelte matrikel. På mindst en facade må skæring mellem facadeflugt og overkant tagflade ikke have en højde der overstiger 3m over det fastsatte niveauplan for den enkelte matrikel. Niveauplan for den enkelte matrikel er

fastlagt i denne lokalplan, se bilag 7. Udhæng, tagrender og altaner skal placeres indenfor byggelinier mod vej og byggebegrænsende byggelinier.

- 7.4 På hver grund må der kun opføres eller indrettes en bolig.
- 7.5 På tagene må der opsættes solfangere.
- 7.6 Der må ikke opsættes reklameskilte i området, undtaget mindre skilte af midlertidig karakter i byggeperioden.
- 7.7 Garage, carport med tilhørende udhus må ikke placeres udover de på bilag 8 angivne byggelinier og såfremt garage, carport eller udhus ønskes opført i naboskel gælder følgende: - Den samlede længde af garage, carport og udhus må ikke overstige 8m målt fra byggelinie mod adgangsvej, stamvej eller boligveje. – Højden må ikke overstige 2,5m i skel og 3,5m i en afstand på 2,5m fra skel i forhold til det for matriklen fastsatte niveauplan.
- 7.8 Uden for byggelinierne og de begrænsende byggelinier må der opføres op til 2 småbygninger under 10 m² jf. reglerne herom i Bygningsreglementet for småhuse 1998.

Område 2:

- 7.9 Bebyggelsen udformes som tæt-lav bebyggelse efter en fastlagt bebyggelsesplan. Bebyggelsesprocenten for område 2 som helhed må ikke overstige 26%.
- 7.10 Bebyggelsen, herunder carport og udhus skal placeres indenfor de på bilag 8 angivne byggefelter og byggelinier. Udhæng og tagrender skal placeres indenfor byggelinierne mod vej.
- 7.11 Bebyggelse må kun opføres i én etage. Den samlede bygningshøjde må ikke overstige 6m fra det for hvert byggefelt fastsatte niveauplan. Se bilag 7.
- 7.12 Udenfor de viste byggefelter kan der placeres pergola, overdækket terrasse eller udestue ved hver bolig, udformet ensartet efter retningslinier for området og godkendt af Teknik og Miljø. Disse må alene placeres på bygningens sydvestfacade med en afstand på max. 3 m fra facaden og en længde på max. 4,8 m. Afstand til naboskel skal mindst være 2,5 m.
- 7.13 Udformningen, udførsel, materialevalg og farver på boliger, carporte og udhuse, skal udføres således at de fremtræder ensartet for området.
- 7.14 Der må ikke opsættes reklameskilte i området, undtaget mindre skilte af midlertidig karakter i byggeperioden.
- 7.15 Hvis der sker sammenbygning af 2 boliger over ejendomsskel, skal der på begge parceller tinglyses retningslinier for udformning, udførelse og vedligeholdelse af sammenbygning. Retningslinierne skal godkendes af Teknik og Miljø. Retningslinierne kan evt. optages i vedtægterne for grundejerforeningen, i hvilket tilfælde særskilt tinglysning ikke er nødvendig.
- 7.16 Såfremt der opføres en gruppe boliger med samhørende ejerforhold, kan Byrådet give tilladelse til, at der i stedet for en af boligerne opføres et fælleshus for beboerne i gruppen af boliger.

Område 3:

- 7.17 Bebyggelsen udformes som tæt-lav bebyggelse efter en fastlagt bebyggelsesplan med en bebyggelsesprocent for området som helhed på maksimalt 35%.
- 7.18 Bebyggelsens boliger skal placeres indenfor de på bilag 8 angivne byggefelter og byggelinier. Udhæng og tagrender skal placeres indenfor byggelinierne mod vej.
- 7.19 Bebyggelse skal udføres i to etager. Den samlede bygningshøjde må ikke overstige 7,5m over den for hvert byggefelt fastsatte niveauplan. Se bilag 7.
- 7.20 Udenfor de viste byggefelter kan der ved hver bolig placeres pergola, overdækket terrasse, udestue samt altan efter en af Teknik og Miljø godkendt ensartet udformning for området. Disse må alene placeres på bygningers sydvestfacade med en afstand på max. 3 m fra facaden og en længde på 2/3 af den enkelte boligs facadelængde. Afstand til naboskel skal mindst være 2,5 m.
- 7.21 Udenfor de viste byggefelter kan der alene ved etageboliger etableres udvendig adgangsgivende trappe + altan for adgang til 2 boliger på 1.sal.
- 7.22 Udformningen, udførsel, materialevalg og farver på boliger, carporte og udhuse, skal udføres således, at de fremtræder ensartet for området.
- 7.23 Der må ikke opsættes reklameskilte i området, undtaget mindre skilte af midlertidig karakter i byggeperioden.
- 7.24 Hvis der sker sammenbygning af 2 boliger over ejendomsskel, skal der på begge parceller tinglyses retningslinier for udformning, udførelse og vedligeholdelse af sammenbygning. Retningslinierne skal godkendes af Teknik og Miljø. Retningslinierne kan evt. optages i vedtægterne for grundejerforeningen, i hvilket tilfælde særskilt tinglysning ikke er nødvendig.
- 7.25 Såfremt der opføres en gruppe boliger med samhørende ejerforhold, kan Byrådet give tilladelse til, at der i stedet for en af boligerne opføres et fælleshus for beboerne i gruppen af boliger.

§ 8 FRIAREALER

- 8.1 For område 2 samt 3 må fælles friarealer ikke udstykkes eller bebygges til beboelse. Når en grundejerforening er dannet skal denne tage adkomst på arealerne og fremtidigt forestå drift og vedligeholdelse. På fællesarealerne i område 2 kan grundejerforeningen efter Teknik og Miljø's nærmere godkendelse beplante, opsætte bænke, borde og lejeredskeer samt bygge containerskjul eller lignende, til benyttelse af grundejerforeningens medlemmer.
- 8.2 Område 5 udlægges til fællesarealer til brug for beboerne i hele lokalplanområdet. Arealerne må ikke udstykkes eller bebygges til beboelse. Når grundejerforeninger for område 1, 2 og 3 er dannet, skal de i forening tage

adkomst på arealerne i området og fremtidigt forestå drift og vedligeholdelse. På fællesarealerne i område 5 kan grundejerforeninger efter Teknik og Miljø's nærmere godkendelse beplante, opsætte bænke, borde og lejeredskeer samt bygge containerskjul eller lignende, til benyttelse af grundejerforeningens medlemmer.

- 8.3 Gældende servitutter og afstandsforhold i forbindelse med fikspunkt i område 5 skal respekteres og når grundejerforeninger for område 1, 2 og 3 er dannet skal de i forening forestå fremtidig drift og vedligeholdelse af området.

§ 9 GRUNDEJERFORENING

- 9.1 Der skal oprettes 3 grundejerforeninger for områderne 1, 2 og 3, med medlemspligt for samtlige ejere af boligerne indenfor det pågældende område. Hvis boliger opføres i form af lejeboliger, ejerlejligheder eller andelsboliger, kan grundejerforeningen udgøres af pågældende forening, eller bestå af disse foreninger tilsammen, hvis der er flere.
- 9.2 Foreningerne kan erstattes af én grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af boligerne indenfor lokalplanens område.
- 9.3 Det er grundejerforeningerne for område 1, 2 og 3 i forening der er forpligtet til at tage adkomst til og fremtidigt forestå drift og vedligeholdelse af fælles vej- og sti arealer – område 4 og fælles friarealer område 5.
- 9.4 Grundejerforeningerne skal stiftes, senest når halvdelen af boligerne er indflyttet i hvert område.
- 9.5 Grundejerforeningerne skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.
- 9.6 Grundejerforeningerne er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de nødvendige økonomiske midler for udførelse og administration af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

§ 10 HEGN, BEPLANTNING OG TERRÆNREGULERING

- 10.1 Levende hegn mod vej, pladser og stier skal plantes mindst 40 cm bag skel eller vejudlæg.
Hegn mod en ejendoms adgangsvej må ikke etableres i større højde end 1,2m.
- 10.2 Pil og poppel må ikke plantes.
- 10.3 I område 1 må der ikke foretages terrænreguleringer større end +/- 0,5m i forhold til naturligt terræn, eller indenfor en afstand på 2,5m fra skel, uden Bygningsmyndighedens skriftlige godkendelse. Dog kan der terrænreguleres til kote i adgangsgivende vejskel i en bredde på 3,5m og indtil 13m fra adgangsgivende vejskel for parkering. En sådan terrænregulering skal afsluttes med støttefundament eller plantestensmur mod tilstødende terræn og naboskel.

- 10.4 I område 2 og 3 må ikke foretages terrænregulering større end +/- 0,5m i forhold til naturligt terræn, eller indenfor en afstand på 2,5m fra lokalplanområdets skel mod andre områder. I område 2 og 3 må der i øvrigt terrænreguleres i henhold til den på bilag 7 angivne koterings.
- 10.5 I område 4 må der terrænreguleres i henhold til den på bilag 7 angivne koterings.
- 10.6 I område 5 må der ikke foretages terrænreguleringer større end +/- 0,5m i forhold til naturligt terræn, eller indenfor en afstand på 2,5m fra skel, uden Planmyndighedens skriftlige godkendelse. Der er forbud mod alle tilstandsændringer af Naturbeskyttede arealer §3 også uden for lokalplanens område – Ternesøen, Vestsjællands Amts plejeplan nr. 55 og fixpunktet – eventuelle tilstandsændringer kræver amtsrådets dispensation. Tiltag kan f.eks. være: dræning af søen/mosen eller omliggende arealer i forbindelse med kloakering; reducere mængden af naturligt tilstrømmende vand fra øvre jordlag; tilledning af overfladevand fra veje og befæstede arealer; tilledning af spildevand; etablering af befæstede arealer på en sådan måde at naturlokaliteten helt isoleres og et ethvert indgreb i søen; mosen og dens omgivelser.
- 10.7 Ubebyggede friarealer inden for lokalplanens område skal holdes i en ryddelig stand og med en fastlagt græsslåningsturnus udført af grundejerforeningerne. En nærmere vedligeholdelsesplan for friarealerne skal fremgå af grundejerforeningernes vedtægter. Ubebyggede parceller skal tillige opfylde betingelser til udseende, som grundejerforeningernes friarealer, men udføres af hver enkelt grundejer. Såfremt en ejer undlader at efterkomme et påbud om vedligeholdelse, er grundejerforeningen berettiget til at lade denne udføre for ejerens regning. Denne betingelse skal også fremgå af vedtægterne.

§ 11 TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER / LANDZONETILLADELSE

- 11.1 Uanset lokalplanens bestemmelser, kræver lokalplanens realisering ophævelse af landbrugspligten på en del af matr.nr. 11-a og 11-i.
- 11.2 I henhold til Planlovens § 15 stk. 4 fastsættes, at ved anlæg af stier indenfor område 1 til realisering af nærværende plan, skal der ikke søges yderligere landzonetilladelse efter Planlovens § 35.

§12 LOKALPLANENS FORELØBIGE RETSVIRKNING

- 12.1 *Indtil lokalplanen er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke udnyttes på en måde der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter planlægningslovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil. Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet under visse forudsætninger give tilladelse til udnyttelse af ejendommen i overensstemmelse med lokalplanforslaget.*

§13 LOKALPLANENS ENDELIGE RETSVIRKNING

- 13.1 *Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme der er omfattet af planen, ifølge planlægningslovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Det skal understreges, at den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i lokalplanen.*
- Byrådet kan meddele dispensationer til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.*

Forslag til lokalplan nr. 66 er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Haslev Byråd,
den 4. oktober 2005

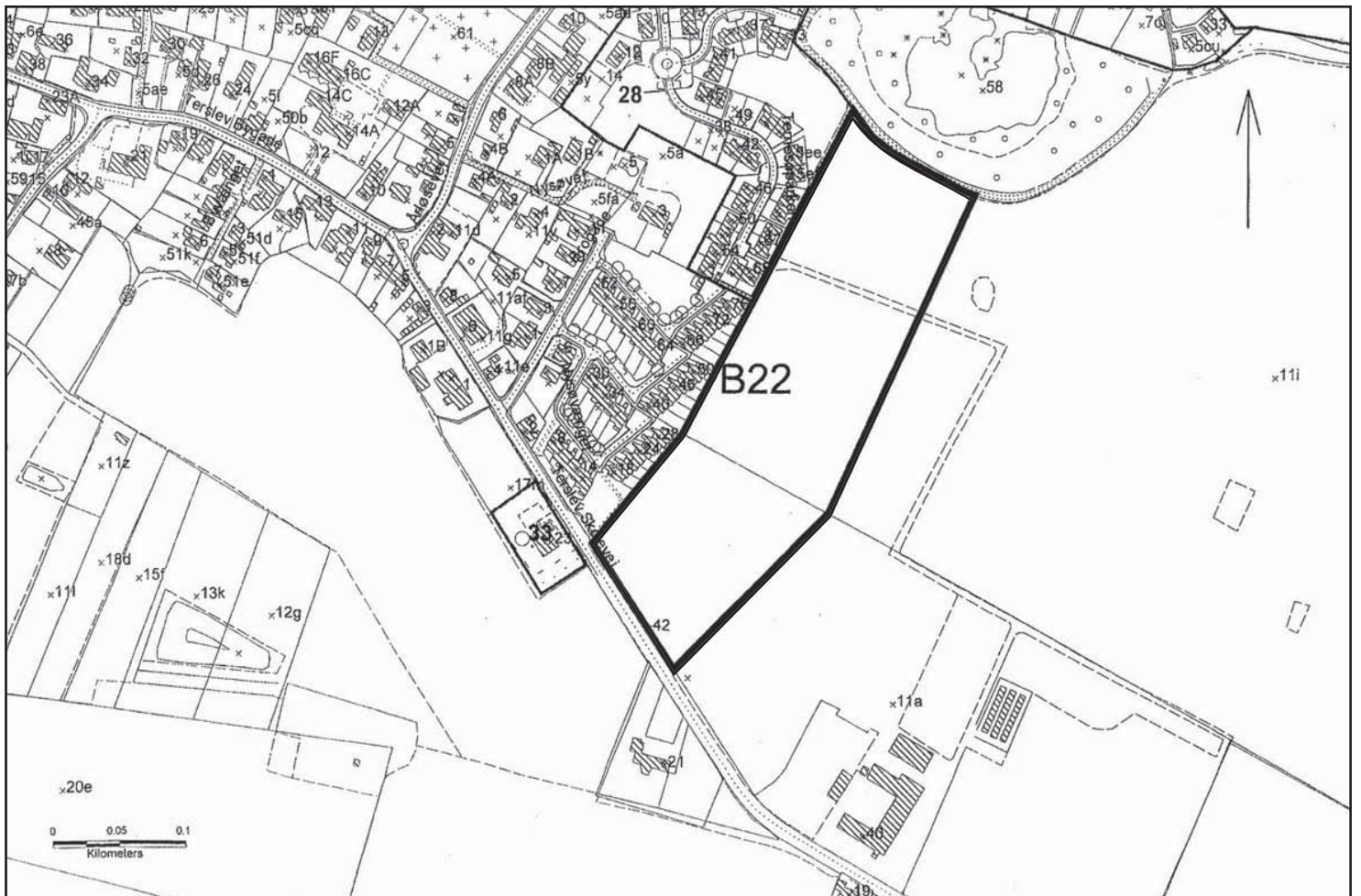
Henrik Christensen
Borgmester

Birgitte Blaabjerg
Ingeniør

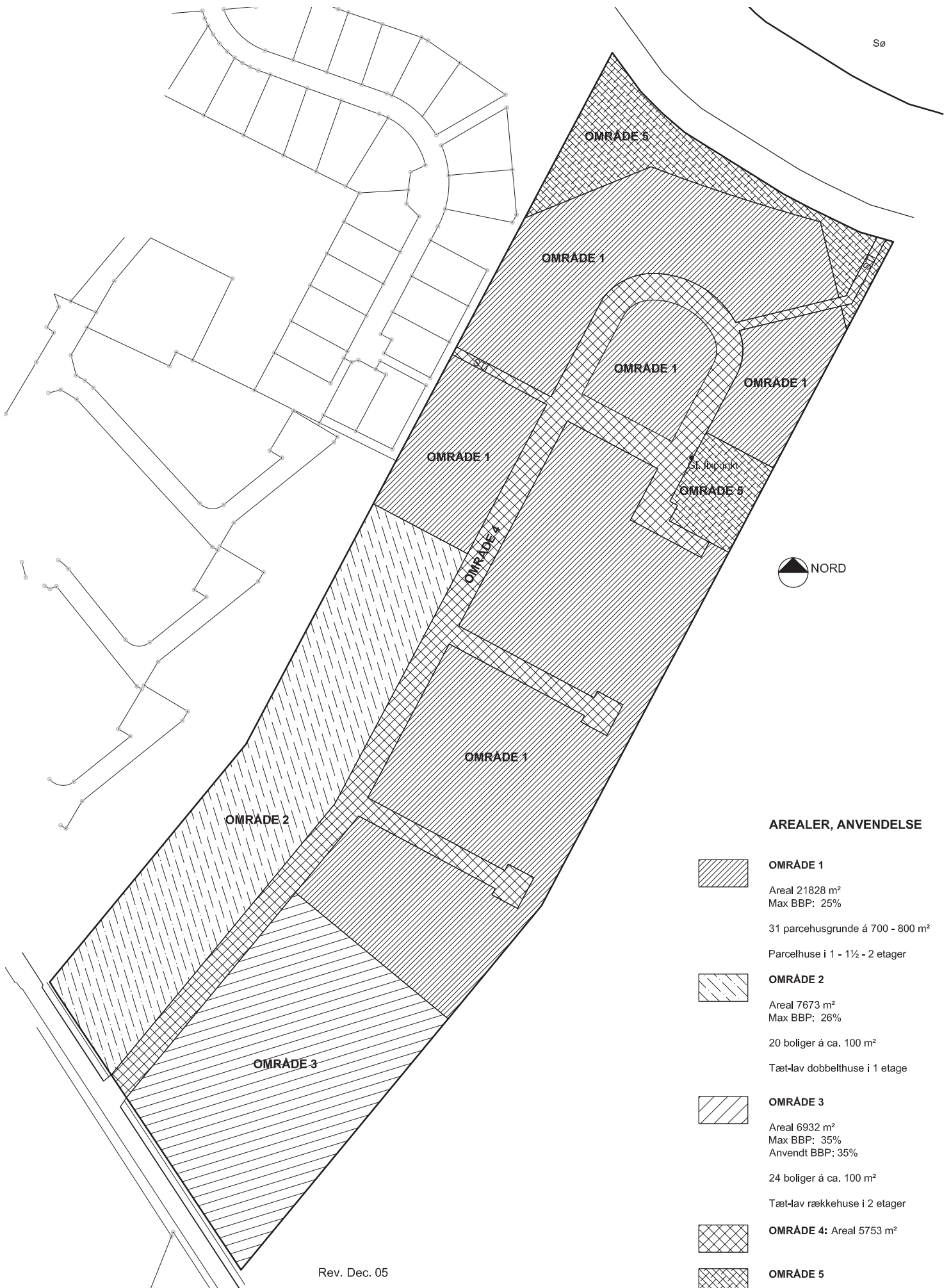
Denne Lokalplan nr. 66 er endeligt vedtaget af Haslev Byråd,
den 3. januar 2006.

Henrik Christensen
Borgmester

Birgitte Blaabjerg
Ingeniør



Terslev med område for ny bebyggelse



AREALER, ANVENDELSE

**OMRÅDE 1**

Areal 21828 m²
Max BBP: 25%

31 parcesusgrunde á 700 - 800 m²

Parcelhuse i 1 - 1½ - 2 etager

**OMRÅDE 2**

Areal 7673 m²
Max BBP: 26%

20 boliger á ca. 100 m²

Tæt-lav dobbelthuse i 1 etage

**OMRÅDE 3**

Areal 6932 m²
Max BBP: 35%
Anvendt BBP: 35%

24 boliger á ca. 100 m²

Tæt-lav rækkehuse i 2 etager

**OMRÅDE 4: Areal 5753 m²****OMRÅDE 5**

Areal 2987 m²

Rev. Dec. 05



BYGNINGSTYPER



HUSTYPE A
 Individuelle parcelhuse i 1 - 1½ - 2 etager
 (illustration 160 m² bebygget areal)

Ejerboliger



HUSTYPE B
 Tæt-lav dobbelthuse sammenbygget ved
 carport / udhuse i 1 etage

Andelsboliger eller ejerboliger



HUSTYPE C
 Tæt-lav boliger eller etageboliger i 2 etager

Andelsboliger eller ejerboliger



UDHUS



UDSTYKNING

OMRÅDE 1
 Areal: 21828 m²
 BBP: 25%

OMRÅDE 2
 Areal: 7673 m²
 Fællesareal: 1496 m²
 Bruttoetageareal: 1962,2 m²
 BBP: 26%

OMRÅDE 3
 Areal: 6932 m²
 Fællesareal: 4191 m²
 Bruttoetageareal: 2425,52 m²
 BBP: 35%

I ALT
 AREAL: 45173 m² (Inkl. vej)
 39420 m² (ekskl. vej)

BRUTTOETAGEAREAL: 9872,2 m²

BBP: 21,9% (Inkl. vej)
BBP: 25% (ekskl. vej)

Rev. Dec. 05



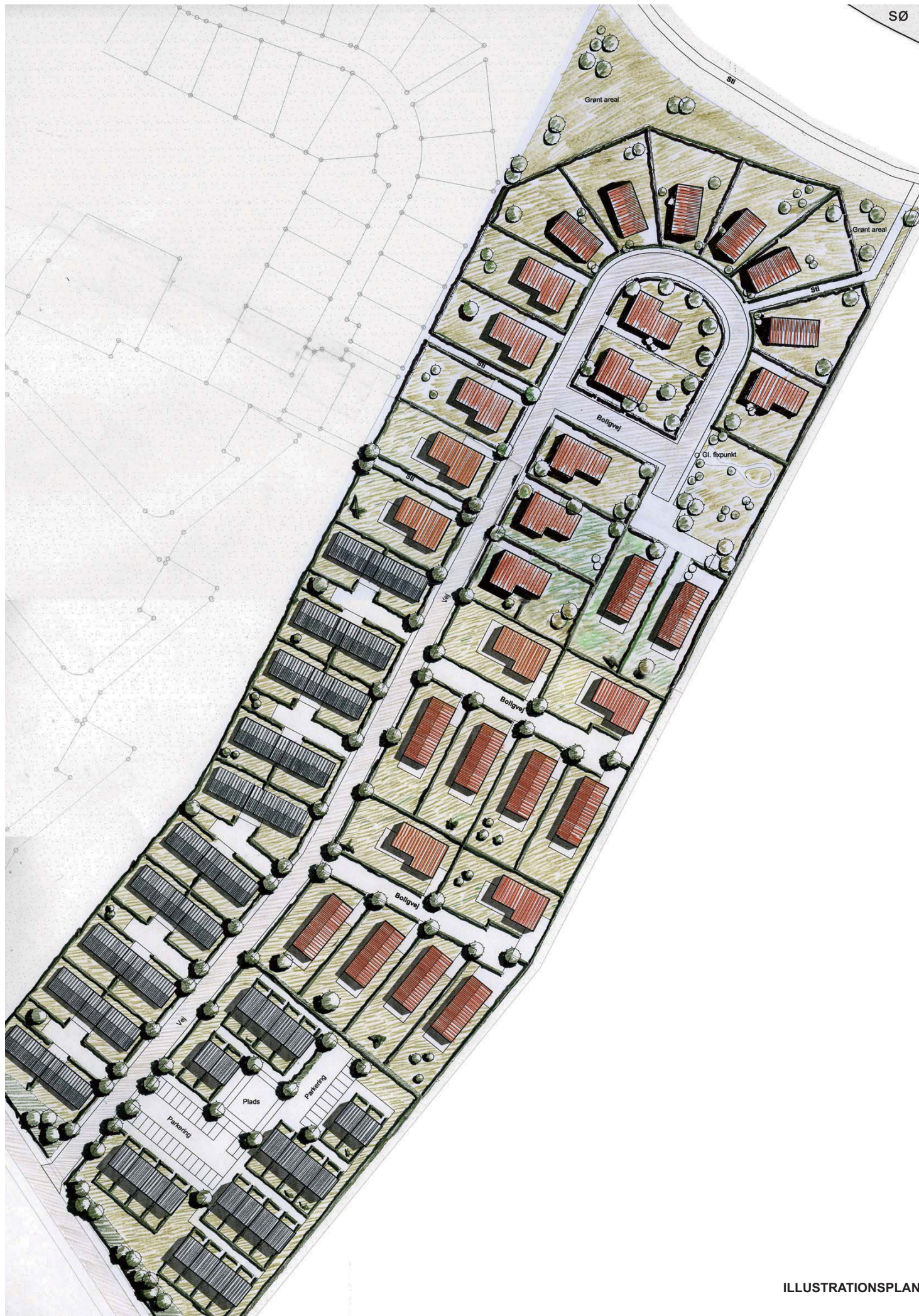
Sø

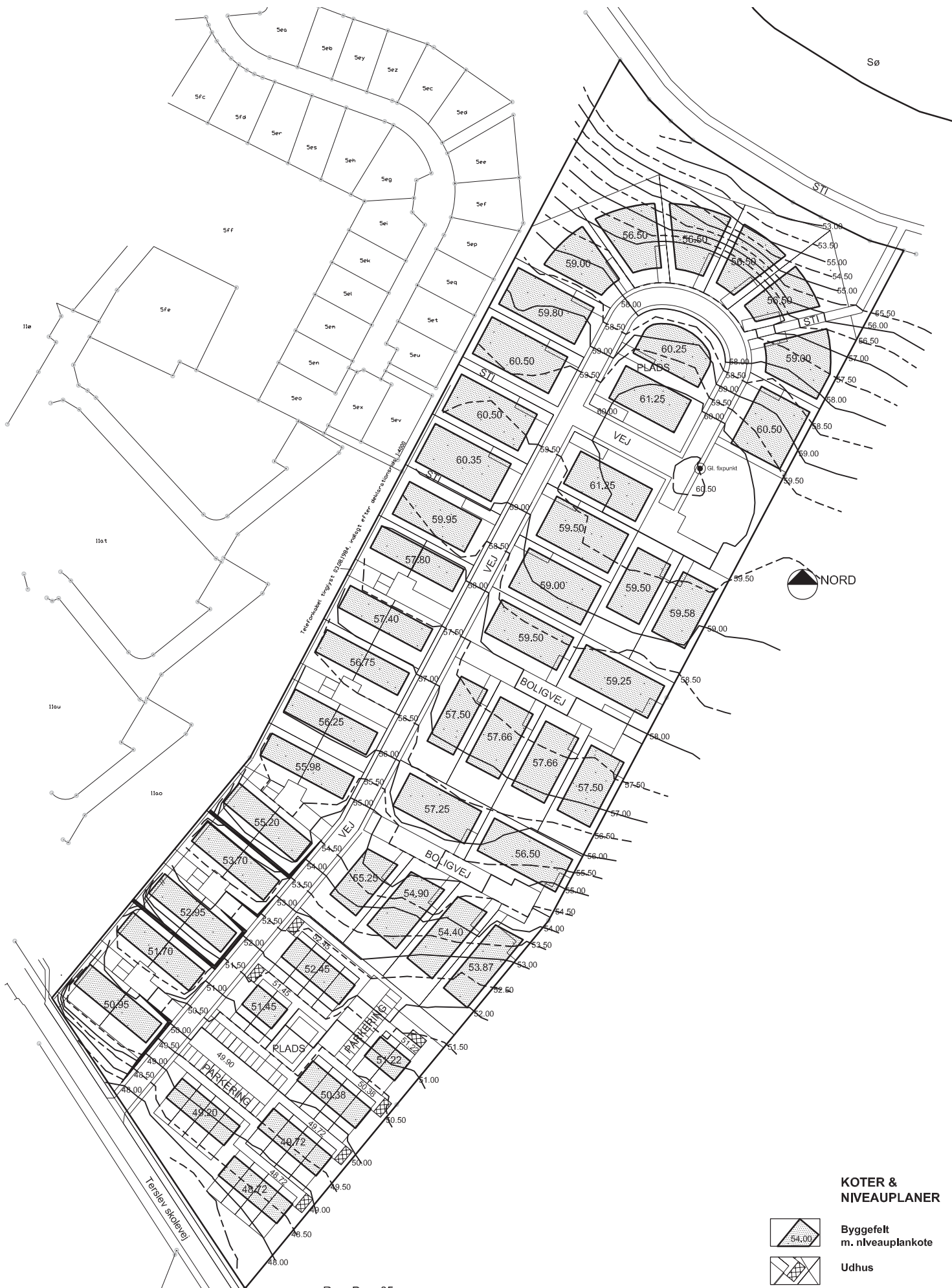


**ADGANGSFORHOL
& PARKERING**

-  Hovedadgangsvej
-  Boligvej med vendeplads
-  Vendeplads
-  Indkørsel / Adgang
-  Adgang til bolig
-  Stiforbindelse
-  Parkering / carport
-  Gæsteparkering

Rev. Dec. 05





Rev. Dec. 05

KOTER & NIVEAUPLANER



Byggefelt m. niveauplankote



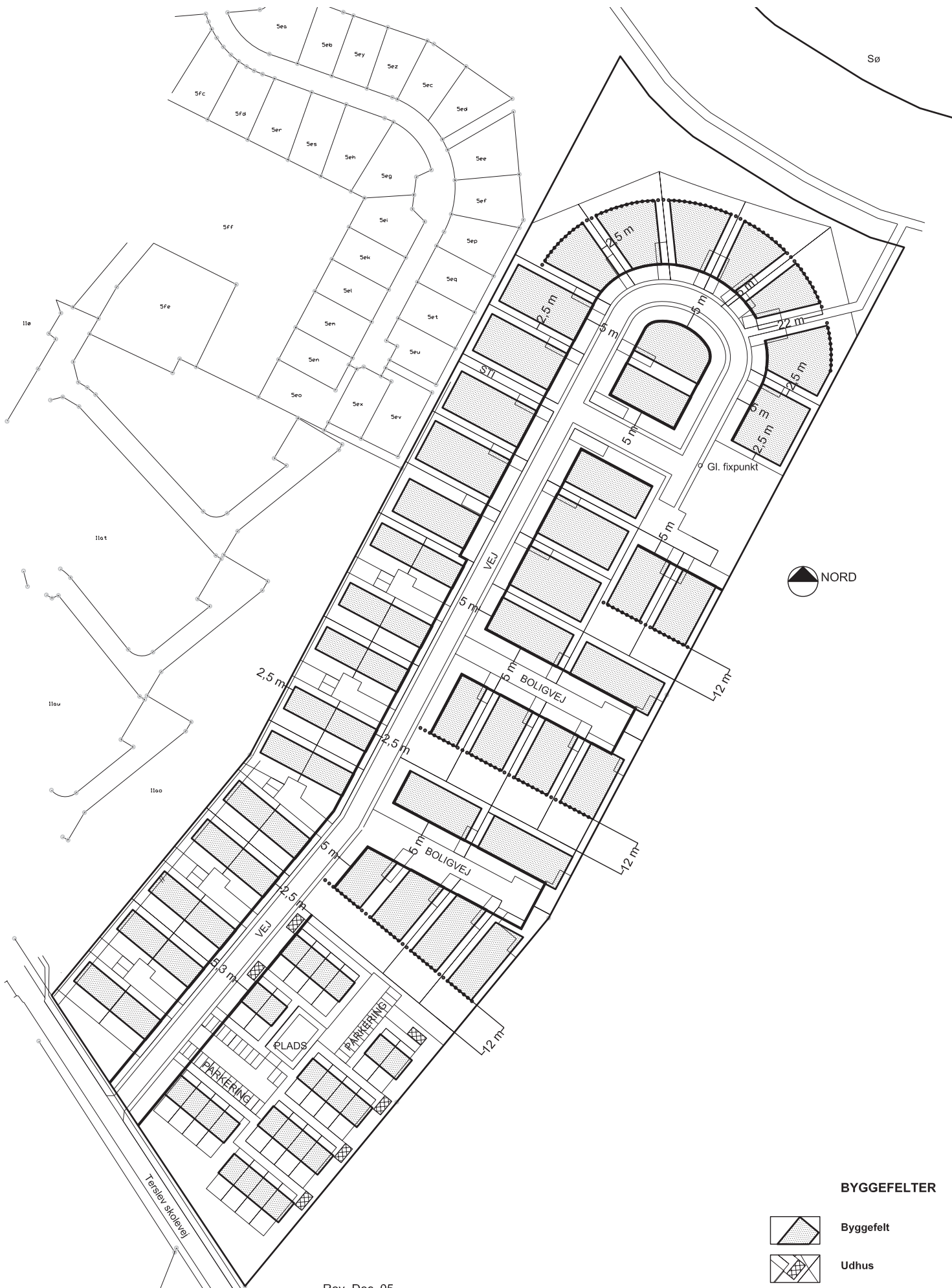
Udhus



Terrænkote



Sti / vej-kote



Rev. Dec. 05

BYGGEFELTER



Byggefelt



Udhus



Byggelinie mod vej



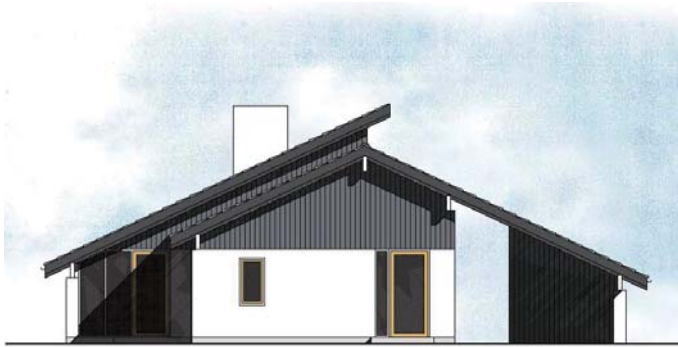
Byggebegrænsende byggelinie



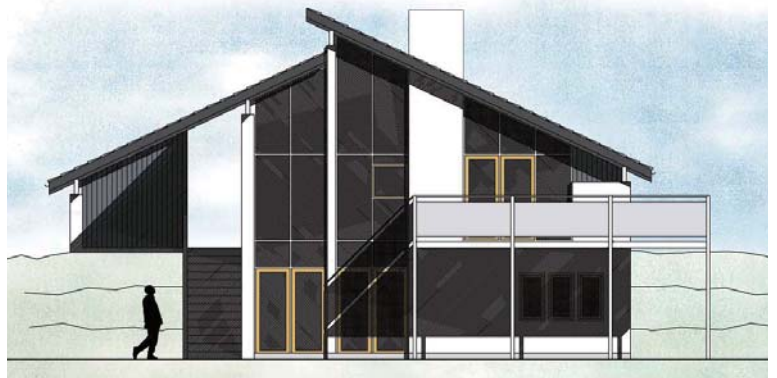
GAVL MOD HAVE



FACADE MOD HAVE



GAVL MOD VEJ



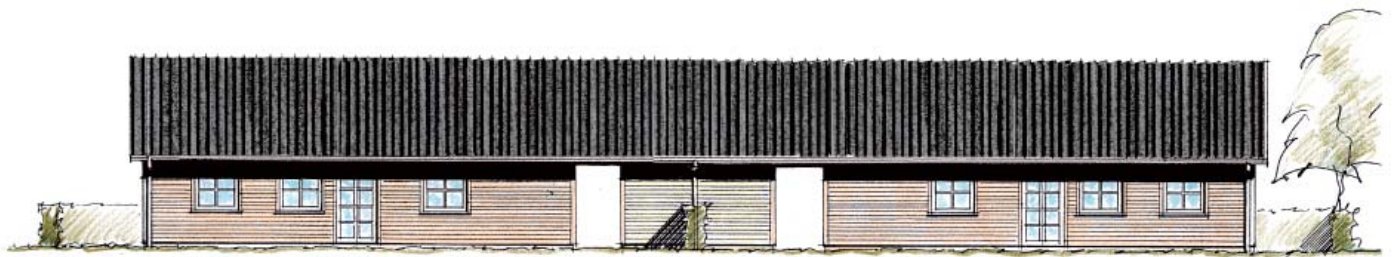
GAVL MOD HAVE



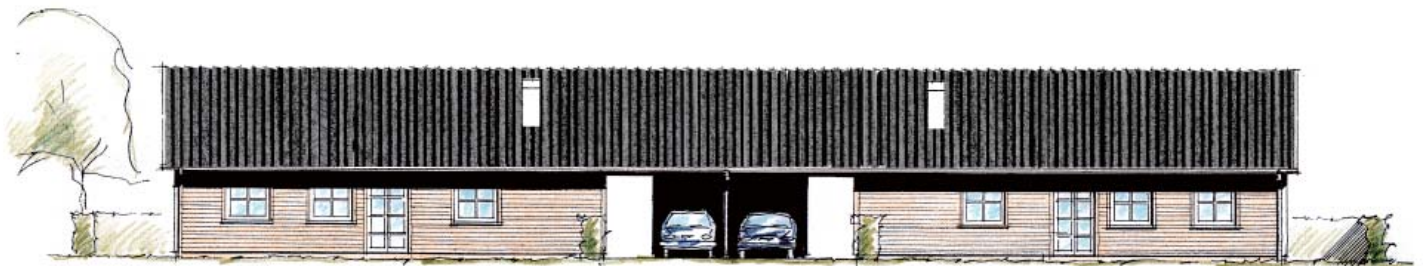
GAVL MOD HAVE



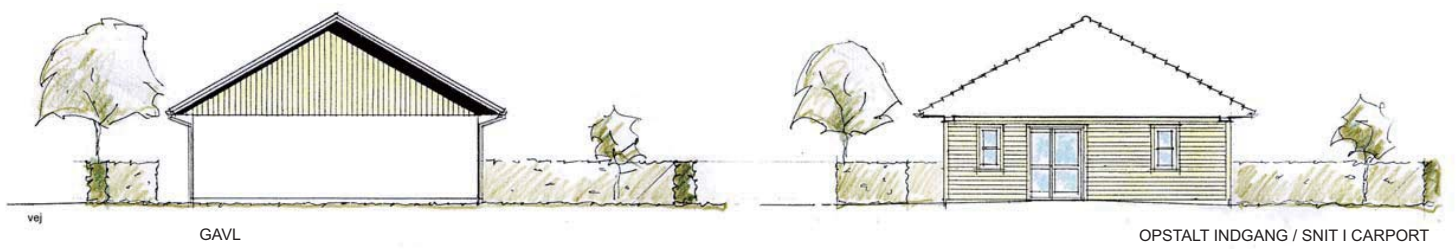
FACADE MOD HAVE



HAVEFACADE

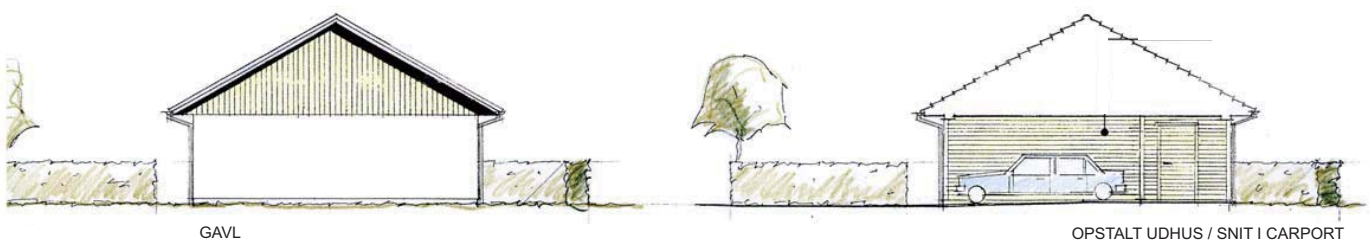


INDGANGSFACADE



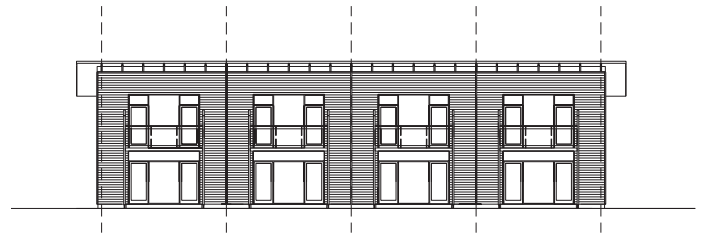
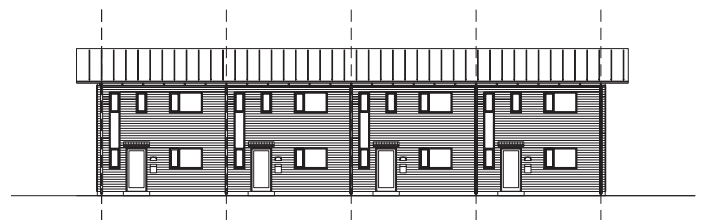
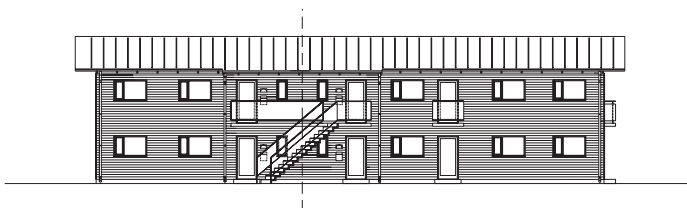
GAVL

OPSTALT INDGANG / SNIT I CARPORT



GAVL

OPSTALT UDHUS / SNIT I CARPORT



FACADEEKSEMPEL, ETAGEBOLIGER

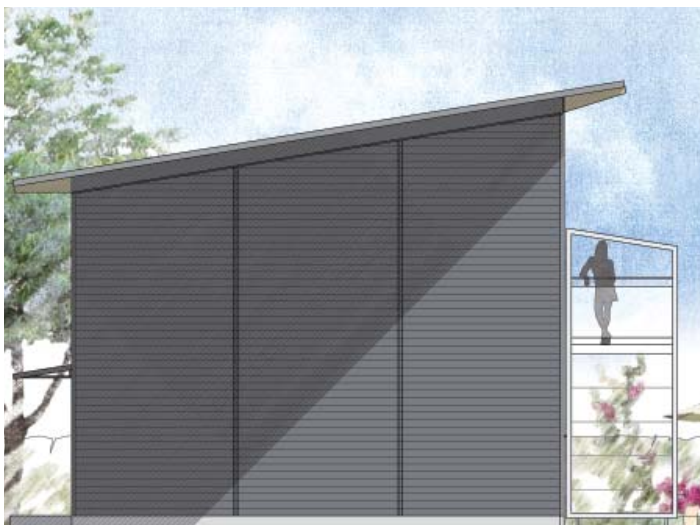
FACADEEKSEMPEL, BOLIGER I 2 ETAGER



HAVEFACADE



INDGANGSFACADE



GAVL



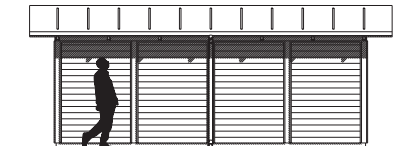
EKSEMPEL PÅ SNIT



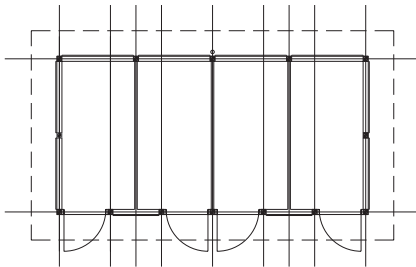
EKSEMPEL PÅ UOPVARMET GLASUDESTUE I STUEETAGE



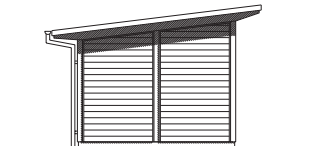
FRONT AF UDHUS



BAGSIDE AF UDHUS



PLAN



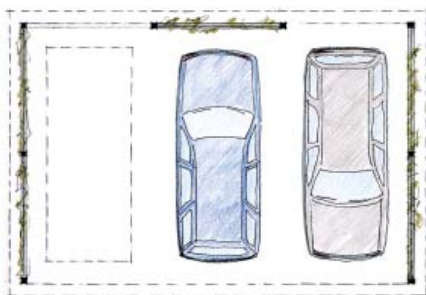
GAVL



FRONT AF CARPORT



BAGSIDE AF CARPORT



PLAN



GAVL