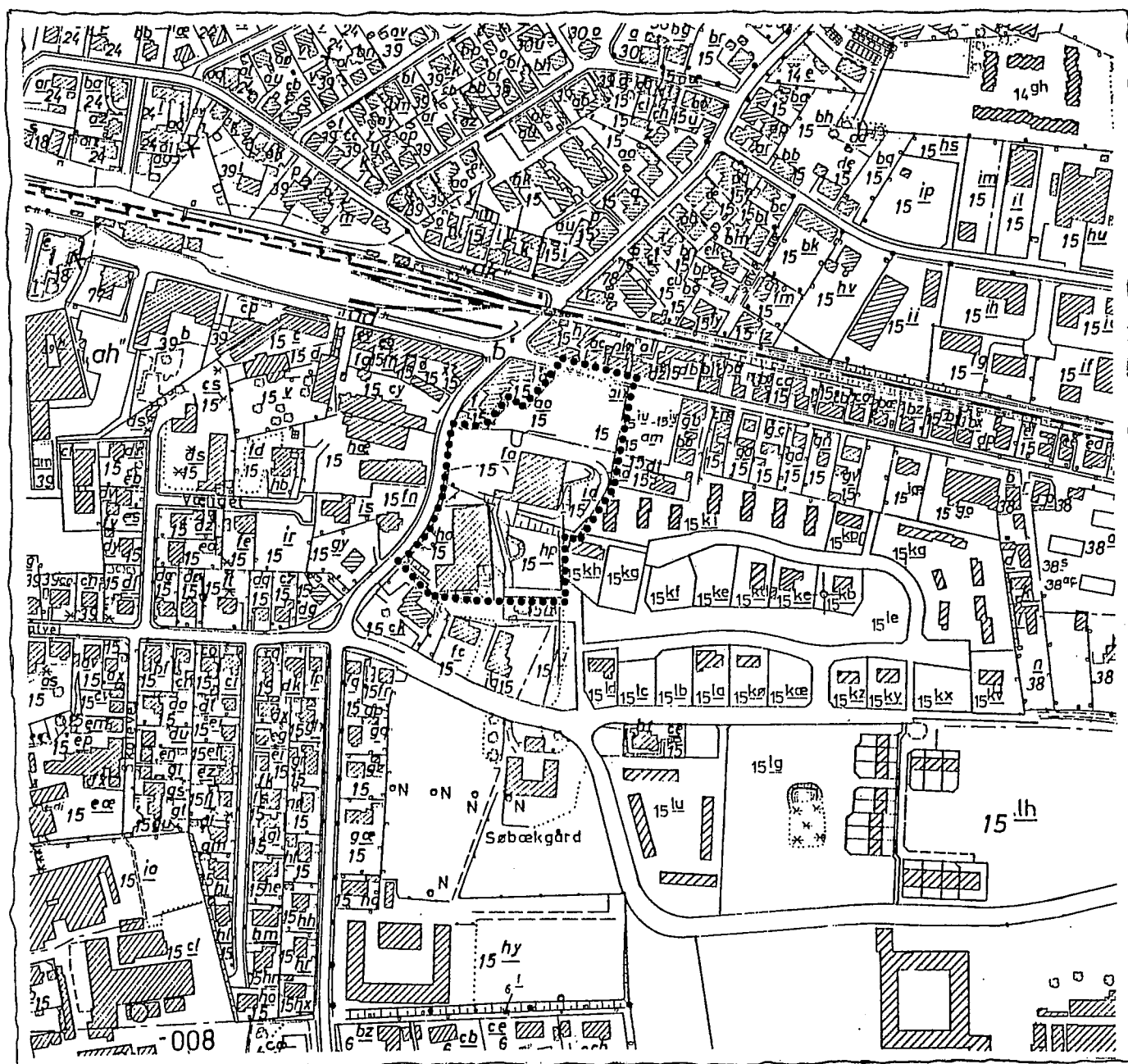


Lokalplan nr. 50-47 for Drivsåtvej 5 og 9 i Jyderup



Tornved kommune

1994

INDHOLDSFORTEGNELSE

REDEGØRELSE

Lokalplanområdets beliggenhed	side 1
Baggrund og formål med lokalplanen	side 1
Eksisterende forhold	side 1
Lokalplanens indhold	side 2
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side 4
Lokalplanens retsvirkninger	side 6

LOKALPLANEN

Afsnit 1. Lokalplanens formål	side 7
Afsnit 2. Område- og zonestatus	side 7
Afsnit 3. Områdets anvendelse	side 8
Afsnit 4. Udstykninger	side 9
Afsnit 5. Vej- og stiforhold	side 9
Afsnit 6. Spor- og ledningsanlæg	side 10
Afsnit 7. Bebyggelsens omfang og placering	side 11
Afsnit 8. Bebyggelsens ydre fremtræden	side 12
Afsnit 9. Ubebyggede arealer	side 12
Afsnit 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	side 13
Afsnit 11. Grundejerforening	side 14
Afsnit 12. Ophævelse af servitutter	side 14
Afsnit 13. Tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder	side 14
Afsnit 14. Ophævelse af ældre lokalplan	side 14
Afsnit 15. Vedtagelsespåtegning	side 15
 Kortbilag 1, situationsplan	 side 17
Kortbilag 2, matrikelkort i mål 1:4000	side 19

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed.

Lokalplan nr. 50-47 omfatter ejendommene Drivsátvej 5 og 7, Jyderup.

Baggrund og formål med lokalplanen.

Formålet med lokalplanen er, at sikre mulighed for at etablere et byggemarked/ tømmerhandel på matr. nr. 15^{an}, 15^{ao}, 15^{fa} og 15^{id}, Jyderup by, Jyderup, det er ligeledes formålet, at udlægge matr. nr. 15^{ha}, ibid. til centerformål og matr. nr. 15^{hp}, ibid. er udlagt til offentlige formål - grønt område, det er desuden formålet at kunne etablere en stiforbindelse fra bebyggelsen på Vandværksbakken til Drivsátvej. Lokalplanen er ændret i forhold til lokalplan nr. 50-16, således at det i nærværende lokalplan er tilladt at drive byggemarked/tømmerhandel på de ovenfor omtalte matr. nre. 15^{an}, 15^{ao}, 15^{fa} og 15^{id}.

Eksisterende forhold.

Bebyggelsen på Drivsátvej 5 er en nedlagt cementvarefabrik indeholdende en stor hal og nogle mindre kontorbygninger.

Bebyggelsen på Drivsátvej 9 er et tidligere frugtlager der i ombygget stand indeholder et revisionskontor, en lejlighed samt lager.

Matr. nr. 15^{hp}, er en ubebygget grund der bruges til have.

Lokalplanens indhold.

Området udlægges til centerområde

Der må kun anvendes eller indrettes bebyggelse til eller udføres følgende erhverv:

Butikker (dog ikke handel med dagligvarer), lager, engroshandel, kontorer, offentlige formål, der kan ligeledes tillades enkelte boliger til en person der tilknyttes virksomheden.

Der kan efter kommunalbestyrelsens godkendelse i hvert tilfælde indrettes mindre værkstedsvirksomhed, såfremt den har tilknytning til en butik. På matr nr. 15^{an}, 15^{ao}, 15^{fa} og 15^{id}, kan der tillades indrettet eller opført byggemarked/tømmerhandel. Matr. nr. 15^{hp}, må kun anvendes til offentlige formål (grønt område).

Indenfor området kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning.

Der må inden for området ikke udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forurening af grundvand, luft og støj kræves betydelige afstandskrav eller andre beliggenhedskrav.

Udstykning må kun finde sted efter en af kommunalbestyrelsen godkendt plan.

Langs Drivsåtvej, er der i medfør af vejlovgivningen pålagt 12 m byggelinie fra vejmidte

Langs Teglværksvej pålægges en 5 m byggelinie fra skel.

Der udlægges areal til parkeringsplads med 1 parkeringsplads pr. ansat og 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal til kunder. Derudover skal der anlægges 2 parkeringspladser pr. lejlighed.

Bebyggelsen indenfor lokalplanområdet skal tilsluttes Jyderup Fjernvarme.

El-ledninger til belysning må alene udføres som jordkabler.

Mindst 15 % af erhvervsetagearealet og 50 % af boligarealet skal udlægges til friareal.

Bygningernes rumfang for den enkelte ejendom må ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige 50 % af grundarealet. Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder eventuelle kviste, fremspring, skorstene m.v.

Bygningernes højde må højst være 10,0 m.

Tagene skal være sadeltage med en vinkel med det vandrette plan på mellem 15° og 50°.

Skiltning og reklamering må kun finde sted efter kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

Levende hegn mod naboer må højst være 2 m suppleret med trådhegn på en højde af indtil 2,5 m.

Lokalplanens forhold til anden planlægning.

Kommuneplan 1986-96.

Lokalplanens område er placeret i kommuneplanens område 50.C1.

Område 50.C1 er udlagt til centerformål.

Lokalplan.

Området er indeholdt i den nuværende lokalplan nr. 50-16.

Lokalplan nr. 50-16 ophæves for så vidt angår den nye lokalplans område.

Notat om strukturplanskitse i Jyderup.

Teglværksvej er i strukturplanskitzen foreslået udlagt til stillevej efter færdselslovens § 40.

I strukturplanskitzen foreslås overkørslerne til Drivsåttevej og til Industrivej hævet og der foreslås plantet træer i kummer med en afstand af ca. 50 m.

Disse foranstaltninger vil bevirke en langsom kørsel, idet der ud for træplantningerne kun kan passere 1 bil ad gangen.

Fredningsforhold.

Området er ikke pålagt fredning.

Zonestatus.

Området er beliggende i byzone.

Vandforsyning.

Lokalplanområdet forsynes med vand fra Jyderup Stationsbys Vandværk.

Kloakering.

Området er kloakeret med separat system, d.v.s. med regnvand og spildevand i hvert sit ledningsnet.

Miljø.

Ejendommen Drivsátvej 5 har tidligere været anvendt til tømrerværksted og de sidste mange år har den været anvendt til cementstøberi. Denne produktion er afsluttet og ejendommen ønskes anvendt til byggemarked/tømmerhandel.

Ifølg tingbogen har der tidligere været beliggende et gasværk i området. Den nærmere beliggenhed af gasværket kendes ikke.

Ejendommen Drivsátvej 9 har tidligere været anvendt til frugtlager og bolig og anvendes nu til kontor, lager og bolig.

Matr. nr. 15^{hp}, har tidligere været dyrket som landbrugsjord, men anvendes nu som have.

Kommunen er ikke bekendt med om der er henlagte eller nedgravede affaldsdepoter i lokalplanområdet.

Med hensyn til støj og vibrationer henvises til Miljøstyrelsens vejledninger nr. 3/1984 om "Trafikstøj i boligområder" og nr. 5/1985 om "Støj og vibrationer fra jernbaner".

Lokalplanens retsvirkninger.

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 17 kun udstykes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensation ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved ny lokalplan.

I henhold til § 47 i planloven kan der foretages ekspropriation af privat ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jvf. ovenfor.

Lokalplanen

Tornved kommune.

Lokalplan nr. 50-47 for Drivsátvej 5 og 9 i Jyderup.

I henhold til lov om planlægning (planloven) lov nr. 388 af 6 juni 1991 fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål.

Formålet med lokalplanen er, at sikre mulighed for at etablere et byggemarked/ tømmerhandel på matr. nr. 15^{an}, 15^{ao}, 15^{fa} og 15^{id}, Jyderup by, Jyderup, det er ligeledes formålet, at udlægge matr. nr. 15^{ha}, ibid. til centerformål og matr. nr. 15^{hp}, ibid. er udlagt til offentlige formål – grønt område, det er desuden formålet at kunne etablere en stiforbindelse fra bebyggelsen på Vandværksbakken til Drivsátvej. Lokalplanen er ændret i forhold til lokalplan nr. 50-16, således at det i nærværende lokalplan er tilladt at drive byggemarked/tømmerhandel på de ovenfor omtalte matr. nre. 15^{an}, 15^{ao}, 15^{fa} og 15^{id}.

2. Område og zonestatus.

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre:

15^{an}, 15^{ao}, 15^{fa}, 15^{ha}, 15^{hp} og 15^{id}, Jyderup by, Jyderup.

2.2 Området er udlagt til centerformål.

2.3 Lokalplanens område er beliggende i byzone.

3. Områdets anvendelse.

3.1 Området må kun anvendes til bolig- og centerformål. Der må kun anvendes eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhverv som følgende:

Butikker (dog ikke handel med dagligvarer), lager, engroshandel, kontorer, offentlige formål, der kan ligeledes tillades enkelte boliger til en person der tilknyttes virksomheden.

Der kan efter kommunalbestyrelsens godkendelse i hvert tilfælde indrettes mindre værkstedsvirksomhed, såfremt den har tilknytning til en butik. På matr nr. 15^{an}, 15^{ao}, 15^{fa} og 15^{id}, kan der dog tillades indrettet eller opført byggemarked/tømmerhandel. Matr. nr. 15^{hp}, må kun anvendes til offentlige formål (grønt område).

3.2 Inden for lokalplanområdet kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 5 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 1,80 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

Der må inden for området ikke udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles betydelige afstandskrav eller andre beliggenhedskrav, herunder virksomheder som i væsentligt omfang medfører risiko for grundvandsforure-

ning eller medfører et udendørs ækvivalent, korrigeret støjniveau, der overstiger kravene i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder".

I støjmæssigt henseende defineres området som områdetype 3.

Såfremt der bliver behov for større tankanlæg eller oplag af stoffer, der vil kunne true grundvandet, udføres overjordiske anlæg med tæt opsamlingsbelægning eller nedgravede anlæg i tætte gruber med mulighed for pejling af evt. spild.

En virksomhed skal både overholde grænseværdierne gældende for det område, i hvilket virksomheden er beliggende, og grænseværdierne gældende for omliggende områder.

En virksomhed må ikke medføre ulempe for de omkringboende.

4. Udstykninger.

4.1 Udstykning må kun finde sted efter en af kommunalbestyrelsen godkendt plan.

5. Vej-, sti- og parkeringsforhold.

5.1 Lokalplanområdet har vejadgang fra Drivsåtvej.

5.2 Der udlægges areal til den på kortbilag 1 viste sti.

Stien må kun give adgang til gående og cyklende færdsel.

5.3 Stien udlægges i en bredde af 5 m.

5.4 Langs Drivsåtvej er der i medfør af vejlovgivningen pålagt 12 m byggelinie som vist på kortbilag 1.

5.5 Langs Teglværksvej pålægges en 5 m byggelinie langs skel.

Arealer mellem byggelinie og vejskel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

5.6 Der udlægges areal til parkeringsplads med 1 parkeringsplads pr. ansat og 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal til kunder. Derudover skal der anlægges 2 parkeringspladser pr. lejlighed.

Etagearealet kan max. udgøre 7858/2 ≈ 3929 m². Behovet for kundeparkering forventes ikke at overstige 20 pladser.

5.7 Tomved kommunalbestyrelse kan desuden kræve, at der anlægges flere parkeringspladser, hvis det skønnes nødvendigt under hensyn til virksomhedens art, størrelse og antal beskæftigede. Arealer til parkering samt af- og pålæsning, skal etableres på egen grund.

6. Spor- og ledningsanlæg.

6.1 Bebyggelsen indenfor lokalplanområdet skal tilsluttes Jyderup fjernvarme.

6.2 El-ledninger, herunder til vej- og stibelysning, må alene udføres som jordkabler.

6.3 Udvendige lyskilder må anbringes indtil 5 m over terræn.

6.4 Ny boligbebyggelse skal tilsluttes den eksisterende fællesantenne i Jyderup.

6.5 Udvendige antenner til modtagelse af TV og Radiofoni må ikke etableres. Antenner til andre formål må kun etableres med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

6.6 Kloakeringen gennemføres som separat system i henhold til Tornved kommunes spildevandsplan.

6.7 Vandforsyningen sker fra Jyderup Stationsbys vandværk.

7. Bebyggelsens omfang og placering.

7.1 Mindst 15 % erhvervsetagearealet og 50 % af boligarealet skal udlægges til friareal.

7.2 Bygningernes rumfang for den enkelte ejendom må ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige 50 % af grundarealet. Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder eventuelle kviste, fremspring, skorstene m.v.

7.3 Boliger må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage.

7.4 Intet punkt på en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 10,0 m over terræn.

Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at denne højdeforskrift lempes, såfremt produktions tekniske forhold gør det nødvendigt.

Kommunalbestyrelsen kan ligeledes dispensere fra afstande og højder til vej, skel og til anden bebyggelse på samme grund.

Tagene skal være sadeltage, og tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 15° og 50° med mindre andet godkendes af kommunalbestyrelsen.

7.5 Inden for lokalplanområdet kan kommunalbestyrelsen dog i hvert enkelt tilfælde tillade andre tagformer og hældninger, såfremt der fremsættes begrundet ønske herom (f. eks. ønske om anbringelse af solfanger).

8. Bebyggelsens ydre fremtræden.

8.1 Skiltning og reklamering må kun finde sted efter kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

8.2 I lokalplanområdet skal tage på bygninger under 500 m² dækkes af tegl i rød eller rødbrun farve og ydervægge skal opføres i træ eller røde eller rødbrune teglsten.

Ved større bygninger kan eternit, tagpap eller stålplader også anvendes. Til indgangspartier m.v. kan der anvendes glas. Materialer og farver til større flader skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Det skal tilstræbes, at der er en overensstemmelse i materialekarakteren mellem de enkelte bygninger.

8.3 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

9. Ubebyggede arealer

9.1 Ubebyggede arealer må kun anvendes som gårdsplads, varegård eller have.

9.2 Oplagring udenfor bygninger skal overholde samme krav til højder som der stilles til bygninger.

9.3 Arealerne skal ved beplantning eller hegning gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

9.4 Oplagring indenfor byggelinier må have en højde på 1,80 m over terræn.

9.5 Hegn mod naboer (boliger) etableres som levende hegn med en maksimal højde på 2 m.

9.6 Alle levende hegn må suppleres med trådhegn. Trådhegnet skal placeres 30 cm inde på egen grund. Trådhegnet kan etableres med en højde på indtil 2,50 m.

9.7 Udvendige antenner er ikke tilladt. Ny boligbebyggelse skal tilsluttes den eksisterende fællesantenne i Jyderup.

10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse.

10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før tilslutning til Tornved kommunes fjernvarmeforsyning.

10.2 Ny boligbebyggelse må ikke tages i brug før tilslutning til fællesantenne har fundet sted, jfr. pkt. 6.4.

10.3 Før ibrugtagning skal det ved beregning eller måling eftervises, at det indendørs støjniveau i bolig- og erhvervsbyggeri ikke overstiger 30 dB(A) beregnet som det døgnakvivalente lydtryk (jvnf. BR 82, kap. 9.2.5)

10.4 Ved boligbebyggelse skal det før ibrugtagning ligeledes ved beregning eller måling eftervises, at den døgnakvivalente støjbelastning på mindst én facade samt på bebyggelsens primære opholdsarealer ikke oversiger 55 dB(A) for vej- og 60 dB(A) for togtrafikstøj.

Ved bebyggelse til erhvervsformål må støjbelastningen tilsvarende ikke overstige henholdsvis 60 og 65 dB(A).

11 Grundejerforening.

11.1 Ingen.

12. Ophævelse af servitutter.

12.1 Ingen.

13. Tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder.

13.1 Ingen.

14. Ophævelse af ældre lokalplan.

14.1 Lokalplan nr. 50-16 aflyses for så vidt angår denne lokalplans matrikelnumre: 15an, 15ao, 15fa, 15ha, 15hp og 15id, Jyderup by, Jyderup.

15. Vedtagelsespåtegning.

15.1 I henhold til § 24 i lov om planlægning er foranstående lokalplanforslag vedtaget til offentlig fremlæggelse af Tornved kommunalbestyrelse den 31. august 1994.

P.k.v.

 
Hans Roth / Torben Mortensen
borgmester kommunaldirektør

Lokalplanen er i henhold til § 27 i lov om planlægning endeligt vedtaget af Tornved kommunalbestyrelse den 21. december 1994.

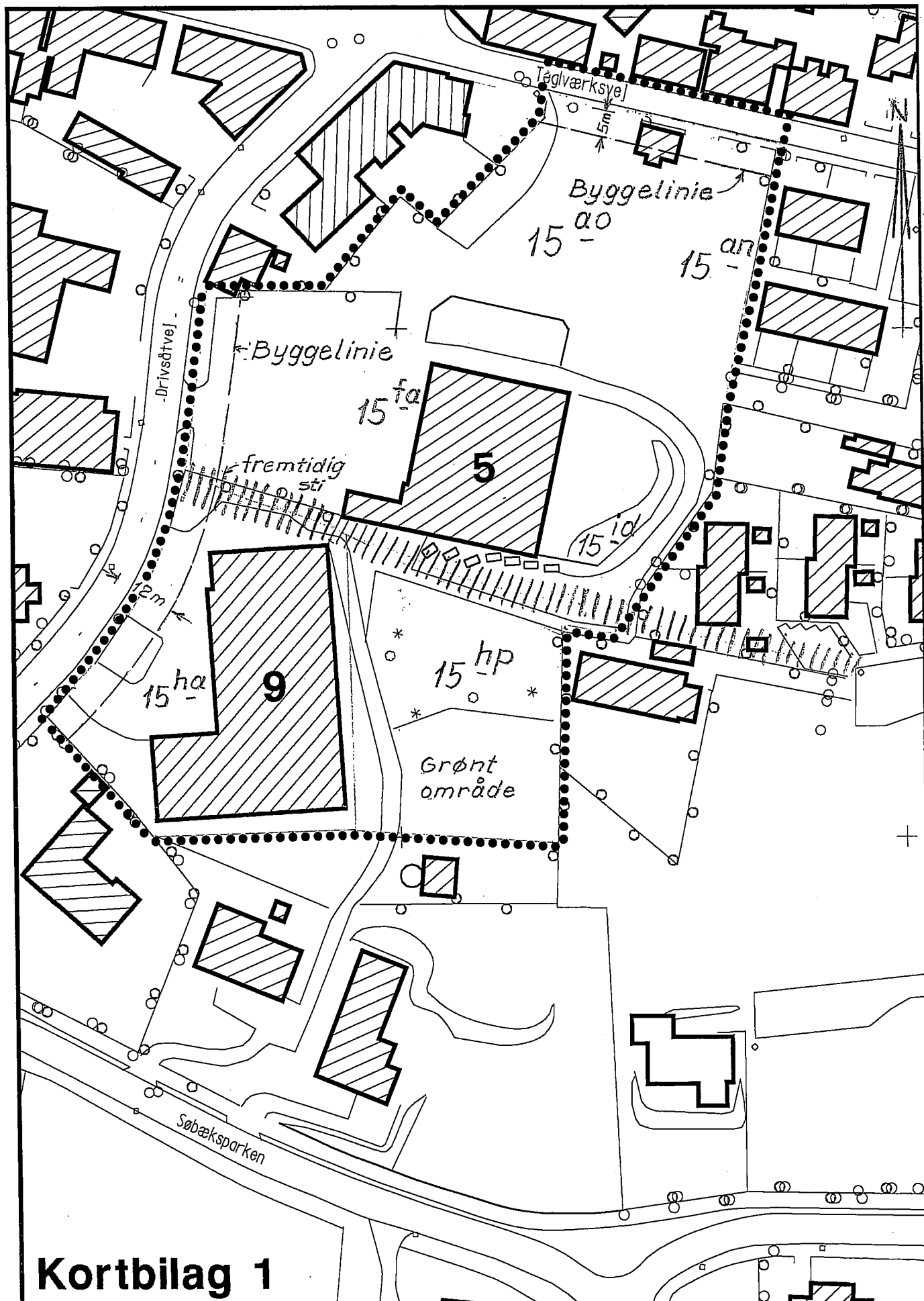
P.k.v.

 
Hans Roth / Torben Mortensen
borgmester kommunaldirektør

Foranstående lokalplan nr. 40-47 begæres hermed tinglyst i henhold til lov om planlægning (lov nr. 388 af 6 juni 1991) på de i afsnit 2 nævnte matr. nre.
Jyderup, den 5. januar 1995.

P.k.v.

 
Hans Roth / Torben Mortensen
borgmester kommunaldirektør



Kortbilag 1

Sag: Lokalplan nr. 50-47 for	Dato: 28. jul. 1994	Tornved kommune
Emne: Drivsøtvej 5 og 9 i Jyd.	Målforhold: 1: 1000	Teknisk forvaltning Elmegården 2 4450 Jyderup



Kortbilag 2

Lokalplan nr. 50-47

Matrikelkort i mål 1:4000