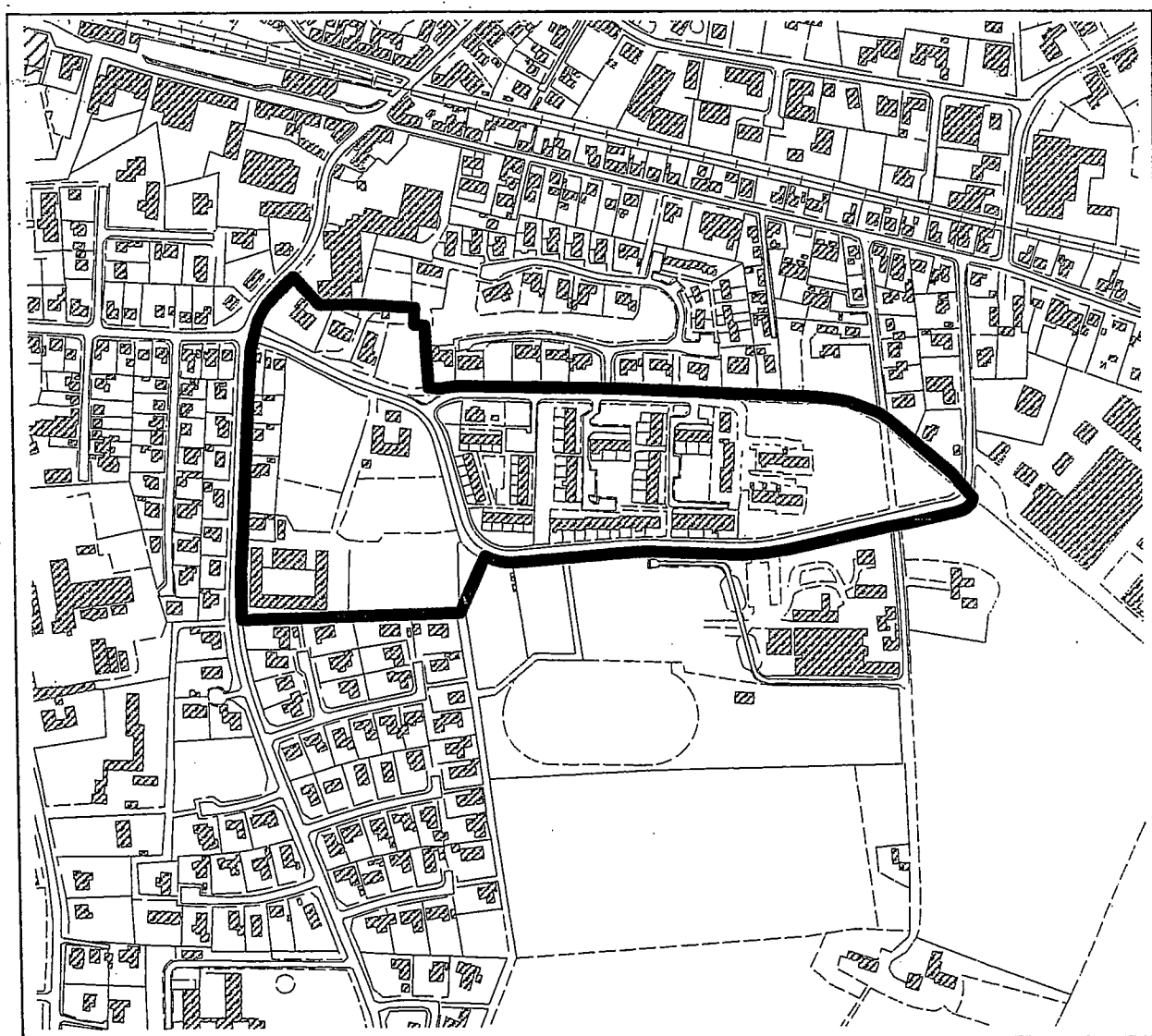


Lokalplan nr. 50-64 for området ved Søbæksvej og Søbæksparken

TILLÆG NR. 22 TIL KOMMUNEPLANEN



Tornved kommune
2001

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	side 1
Lokalplanens beliggenhed	side 1
Baggrund og formål med lokalplanen	side 1
Eksisterende forhold	side 1
Lokalplanens indhold	side 1
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side 2
Lokalplanens retsvirkninger	side 3

Lokalplanen

1. Lokalplanens formål	side 5
2. Område- og Zonestatus	side 5
3. Områdets anvendelse	side 5
4. Udstykninger	side 6
5. Vej- og stiforhold	side 6
6. Spor- og ledningsanlæg	side 7
7. Bebyggelsens omfang og placering	side 8
8. Bebyggelsens ydre fremtræden	side 9
9. Ubebyggede arealer	side 9
10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	side 10
11. Grundejerforening	side 10
12. Ophævelse af servitutter.	side 10
13. Tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder	side 10
14. Ophævelse af byplanvedtægt eller ældre lokalplan	side 10
15. Vedtagelsespåtegning	side 11
16. Tinglysning	side 11
 Kortbilag, oversigtsplan	 side 13
 Tillæg nr. 22 til kommuneplanen	 side 15

Redegørelse

Lokalplanens beliggenhed

Lokalplanens område er beliggende ved Søbæksvej og Søbæksparken i Jyderup.

Baggrund og formål med lokalplanen

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af kommunalbestyrelsens beslutning om, at udarbejde ny lokalplan for området ved Søbæksvej og Søbæksparken i Jyderup.

Lokalplanområdet er dels bebygget med åben lav boligbebyggelse og dels med tæt lav boligbebyggelse. Der er desuden beliggende Søbæksgården der anvendes til skoleformål og Søbæksvej 11 der senest er anvendt til flygtningecenter. Ejendommen Søbæksvej 11 er delvis nedbrændt.

En del af området omkring Søbæksgården var i lokalplan nr. 50-12 udlagt til offentlige formål, børnehave, undervisning m.v.

Formålet med lokalplanen er at ændre områdets status fra offentlige formål til boligformål.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet består dels af et ældre boligområde på Søbæksvej, et nyere boligområde med tæt lav bebyggelse ved Søbæksparken samt Søbæksgården og resterne af det nedbrændte flygtningecenter. Midt i området er beliggende Jyderup Stationsbys Vandværk.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet er beliggende langs Søbæksvej og Søbæksparken.

Området må kun anvendes til boligformål. Kommunalbestyrelsen kan tillade sådanne erhvervsvirksomheder som efter kommunalbestyrelsens skøn kan indpasses i området og som ikke medfører ulempe for de omkringboende.

Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der opføres eller indrettes bebyggelse til formål, som er fælles for områdets beboere, såsom vuggestue og børnehave samt bygninger til fælles formål.

Taghældningen skal være mellem 25° og 50°.

Bygninger må ikke opføres med mere end 1,5 etage og bygningshøjden må maksimum være 8,5 m.

Bebyggelsesprocenten for området er mellem 25 og 35 afhængig af områdets benyttelse.

Skilte skal efter ansøgning godkendes af kommunalbestyrelsen.

I henhold til varmeplanen er der tilslutningspligt til fjernvarme.

Der er tilslutningspligt for nye boliger i området til fællesantenne.

Der er bestemmelse om levende hegn i skel.

Lokalplan nr. 50-12 ophæves for området.

Lokalplanens veje

Lokalplanområdet har vejadgang fra Søbæksvej og Søbæksparken.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplan 1997-2008

Lokalplanen medfører ikke ændringer i regionplanen.

Den østlige del af lokalplanområdet er i forslag til regionplan 2001-2012 udpeget som kirkeomgivelse. Ifølge lokalplanen er denne del udlagt til offentligt friareal og amtet har derfor vurderet, at det er af underordnet betydning, at arealet er omfattet af kirkeomgivelsesudpegning.

Kommuneplan 1986-96

Lokalplanen er beliggende i kommuneplanens område 50.B1, 50.F1, 50.D2. I forbindelse med lokalplanen er der udarbejdet tillæg nr. 22 til kommuneplanen. Der er oprettet nyt boligområde 50.B9.

Lokalplan

Lokalplan nr. 50-64 erstatter lokalplan nr. 50-12 for lokalplanens område.

Landbrugspligt

Der er ikke landbrugspligt på området.

Fredningsforhold

Ingen.

Zonestatus

Området er beliggende i byzone.

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Jyderup Stationsbys Vandværk.

Der placeret 6 vandboringer i området.

Kloakering

Området er tilsluttet det offentlige kloaksystem. Kloakeringen af området er foretaget med separat system.

Miljø

Der findes så vidt vides ikke henlagte eller nedgravede affaldsdepoter i lokalplanområdet.

I miljømæssig henseende betragtes området som boligområde jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder".

Energiforsyning

Lokalplanområdet er fjernvarmeområde.

Lokalplanens retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom 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 ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af lokalplanen, jf. planlovens § 18.

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

Lokalplanen

Tornved kommune

Lokalplan nr. 50-64 for området mellem Søbæksvej og Søbæksparken.

I henhold til lov om planlægning (lov nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanen har til formål at sikre
at område I, II anvendes til ny boligbebyggelse,
at der i område V kan bygges yderligere 12 boliger,
at der udlægges friarealer, veje og stier,
at de eksisterende boligområder fortsat kan anvendes til boligformål,
at området i øvrigt disponeres i overensstemmelse med de på kortbilaget side 13 angivne retningslinier.

2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen der afgrænses som vist på kortbilaget side 13 omfatter matr. nr. 15^{ce}, 15^{ck}, 15^{fc}, 15^{fi}, 15^{fq}, 15^{fr}, 15^{gp}, 15^{gq}, 15^{gz}, 15^{gæ}, 15^{hq}, 15^{ht}, 15^{hy}, 15^{iq}, 15^{it}, 15^{lg}, 15^{lh}, 15^{li}, 15^{lk}, 15^{ll}, 15^{lm}, 15^{ln}, 15^{lo}, 15^{lp}, 15^{lq}, 15^{lr}, 15^{ls}, 15^{lt}, 15^{lu}, 15^{lv}, 15^{lx}, 15^{ly}, 15^{lz}, 15^{læ} og 15^{lø} Jyderup by, Jyderup samt alle parceller der efter den 1. april 2001 udstykkes fra disse.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

3. Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må anvendes til boligformål. Inden for området må der kun opføres og indrettes bebyggelse til boliger.

Kommunalbestyrelsen kan tillade , at der opføres eller indrettes bebyggelse til formål der er fælles for områdets beboere, herunder vuggestue og børnehave samt andre bygninger til fælles formål.

Ejendommene må ikke benyttes til nogen form for erhvervs-virksomhed.

3.2 Kommunalbestyrelsen kan dog tillade at der på en ejendom drives sådanne virksomheder, som almindeligvis udføres i boligområder og som efter kommunalbestyrelsens skøn kan indpasses i området under forudsætning af,

at virksomheden drives af den der beboer den pågældende ejendom,

at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende) og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende,

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Inden for område IV må der opføres transformerstationer til kvarterets forsyning.

3.3 Inden for området må der i øvrigt ikke forekomme aktiviteter, der medfører ulempe for de omkringboende eller bryder områdets karakter af boligområde. Herunder må der ikke ske parkering af lastbiler i området.

4. Udstykninger

4.1 Ingen grund må udstykkes med mindre størrelse end 700 m² til fritliggende parcelhuse og 300 m² (eksklusive andel af fællesareal) til rækkehuse og lignende.

4.2 Inden for område III må yderligere udstykning ikke finde sted uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.

4.3 Forinden der sker nybygning af område I, II eller V skal der fremsendes planer for udstykning og bebyggelse til godkendelse hos kommunalbestyrelsen.

5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1 Vejadgangen til nye boliger i lokalplanområdet sker ad private fællesveje fra Søbæksvej og Søbæksparken.

5.2 Område I skal have vejadgang fra Søbæksvej. Område II og V skal have vejadgang fra Søbæksparken..

5.3 Til nye og eksisterende boliger m.v. i lokalplanområdet, skal der indrettes parkeringspladser, så parkering i alle tilfælde kan ske inden for området og således, at omliggende veje ikke belastes med parkering.

5.4 Inden for område II og V - tæt lav boligbebyggelse - skal der indrettes 1,5 parkeringsplads pr. bolig. Inden for område I - åben lav boligbebyggelse - skal der indrettes plads - heri medregnet eventuel garage og lignende til henstilling af mindst 2 og højst 3 biler.

5.5 Inden for planens område må der ikke ske parkering af lastbiler og større varevogne (totalvægt over 3.500 kg.) hverken på ejendommen eller på vejarealerne.

5.6 Nye boligveje til områderne I, II og V udlægges i en bredde af 9,0 m (2 m rabat, 5 m kørebane og 2 m rabat).

5.7 Nye boliger skal have vejadgang fra de nye private boligveje.

5.8 Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres.

5.9 Der går en offentlig sti (fortov) gennem område IV.

6. Spor- og ledningsanlæg

6.1 El-ledninger herunder til belysning må kun udføres som jordkabler.

6.2 Samtlige boliger i område I, II, IV og V skal tilsluttes antenneanlægget for Jyderup Fællesantenne (herunder parabolantennener).

Såfremt fællesantenneanlægget ikke giver de samme muligheder for at modtage programmer som udvendige antenner, må der opsættes udvendige antenner (herunder parabolantennener) efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse. Antenner (herunder parabolantennener) skal opsættes således, at de ikke er synlig fra vejen.

6.3 Opsætning af udvendig antenner til andre formål end modtagelse af tv- og radiosignaler må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

6.4 Grundejerne er forpligtet til at tåle tilstedeværelsen eventuelle fællesantennekabler med tilhørende skabe, som hovedsagelig vil være placeret i grundens skel.

6.5 Samtlige boliger i området er pålagt tilslutningspligt til Jyderup Fjernvarme.

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

7. Bebyggelsens omfang og placering

Område I, II og III

7.1 Inden for område I og III må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25. Indenfor område II må bebyggelsesprocenten for området som helhed ikke overstige 35.

7.2 Tagenes vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 50° .

7.3 Bygninger ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage.

Område IV og V

7.4 Inden for område IV og V må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25 for området som helhed.

7.5 Inden for område IV og V må bygninger ikke opføres med mere end én etage.

7.6 Inden for område IV og V skal tagets vinkel med det vandrette plan være mellem 25° og 30° .

7.7 Indenfor lokalplanens område IV kan der opføres transformerstationer til områdets daglige forsyning, når de ikke har et bebygget areal på mere end 10 m^2 og en højde af mere end 2,5 m over terræn.

7.8 Inden for område V kan der yderligere bygges 12 boliger.

Generelt for områderne I, II, III IV og V

7.9 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde der overstiger 8,5 m over terræn.

8. Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Skiltning og reklamering må kun finde sted efter ansøgning og med kommunalbestyrelsens godkendelse.

8.2 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende. Ved ansøgning om anvendelse af andre materialer end røde, brune, gule eller hvide mursten til udvendige bygningssider skal byggesagen forelægges kommunalbestyrelsen til afgørelse.

8.3 Benyttes bølgeplader som tagmateriale, må der kun anvendes plader med største længde 61 cm og største bredde 110 cm.

8.4 Inden for område I og II skal tagene dækkes af tegl.

8.5 Nye boliger skal tilsluttes fællesantenneanlægget for Jyderup by.

8.6 Der må ikke opsættes udvendige antenner eller lignende. Såfremt fællesantenneanlægget ikke giver de samme muligheder for at modtage programmer som udvendige antenner, må der opsættes udvendige antenner (herunder parabolantennener). Antenner skal opsættes således, at de ikke er synlige fra vejen.

8.7 Opsætning af udvendige antenner til andre formål end modtagelse af tv.- og radiosignaler må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

9. Ubebyggede arealer

9.1 De på kortbilaget side 13 med krydsskravering viste arealer er udlagt til offentlige friarealer.

9.2 I område I, II og V udlægges mindst 15% af grundarealet til fælles opholdsareal for området.

9.3 Hegn langs ejendommenes matrikelskel skal overalt udføres som levende hegn.

9.4 Ubebyggede arealer inden for lokalplanområdet må kun anvendes til gårdsplads, have og parkering.

9.5 Ubebyggede arealer inden for lokalplanområdet skal i øvrigt ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

9.6 Oplagring uden for bygninger eller for dertil indrettede tæt hegnede gårdarealer må ikke finde sted.

10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

10.1 Ny boligbebyggelse m.v. må ikke tages i brug, før tilslutning til Jyderup fjernvarme har fundet sted.

10.2 Boliger skal være tilsluttet fællesantennen for Jyderup by.

11. Grundejerforening

11.1 Nye boliger skal oprette grundejerforening når kommunalbestyrelsen forlanger det.

11.2 Grundejerforeninger skal forestå drift og vedligeholdelse af private veje, stier, grønne områder m.v.

11.3 Eksisterende boliger i området skal fortsat være tilsluttet eksisterende grundejerforening.

11.4 Område III kan tilsluttes eksisterende grundejerforening.

11.5 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

12. Ophævelse af servitutter

Ingen.

13. Tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder

Ingen

14. Ophævelse af ældre lokalplan

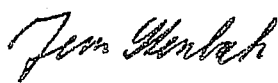
14.1 Lokalplan n r. 50-12 aflyses.

15. Vedtagelsespåtegning

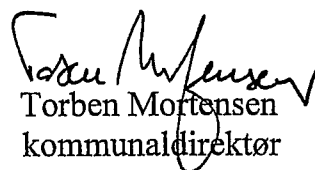
I henhold til § 24 i lov om planlægning er foranstående lokalplanforslag vedtaget til offentlig fremlæggelse af Tornved kommunalbestyrelse den 28. marts 2001.

Lokalplanen er i henhold til § 27 i lov om planlægning endeligt vedtaget på Tornved kommunalbestyrelses møde den 29. august 2001.

På kommunalbestyrelsens vegne



Jens Stenbæk
borgmester



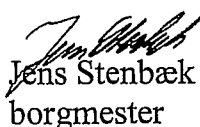
Torben Mortensen
kommunaldirektør

16. Tinglysning

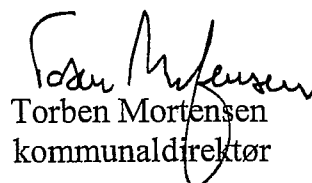
Foranstående lokalplan nr. 50-64 begæres hermed tinglyst i henhold til lov om planlægning (lov nr. 518 af 11. juni 2000) på matr. nr. 15^{ce}, 15^{ck}, 15^{fc}, 15^{fi}, 15^{fq}, 15^{fr}, 15^{gp}, 15^{gq}, 15^{gz}, 15^{gæ}, 15^{hq}, 15^{ht}, 15^{hy}, 15^{iq}, 15^{it}, 15^{lg}, 15^{lh}, 15^{li}, 15^{lk}, 15^{ll}, 15^{lm}, 15^{ln}, 15^{lo}, 15^{lp}, 15^{lq}, 15^{lr}, 15^{ls}, 15^{lt}, 15^{lu}, 15^{lv}, 15^{lx}, 15^{ly}, 15^{lz}, 15^{læ} og 15^{lø} Jyderup by, Jyderup samt alle parceller der efter den 1. april 2001 udstykkes fra disse.

Tornved kommunalbestyrelse, den 20/9-2001

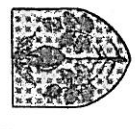
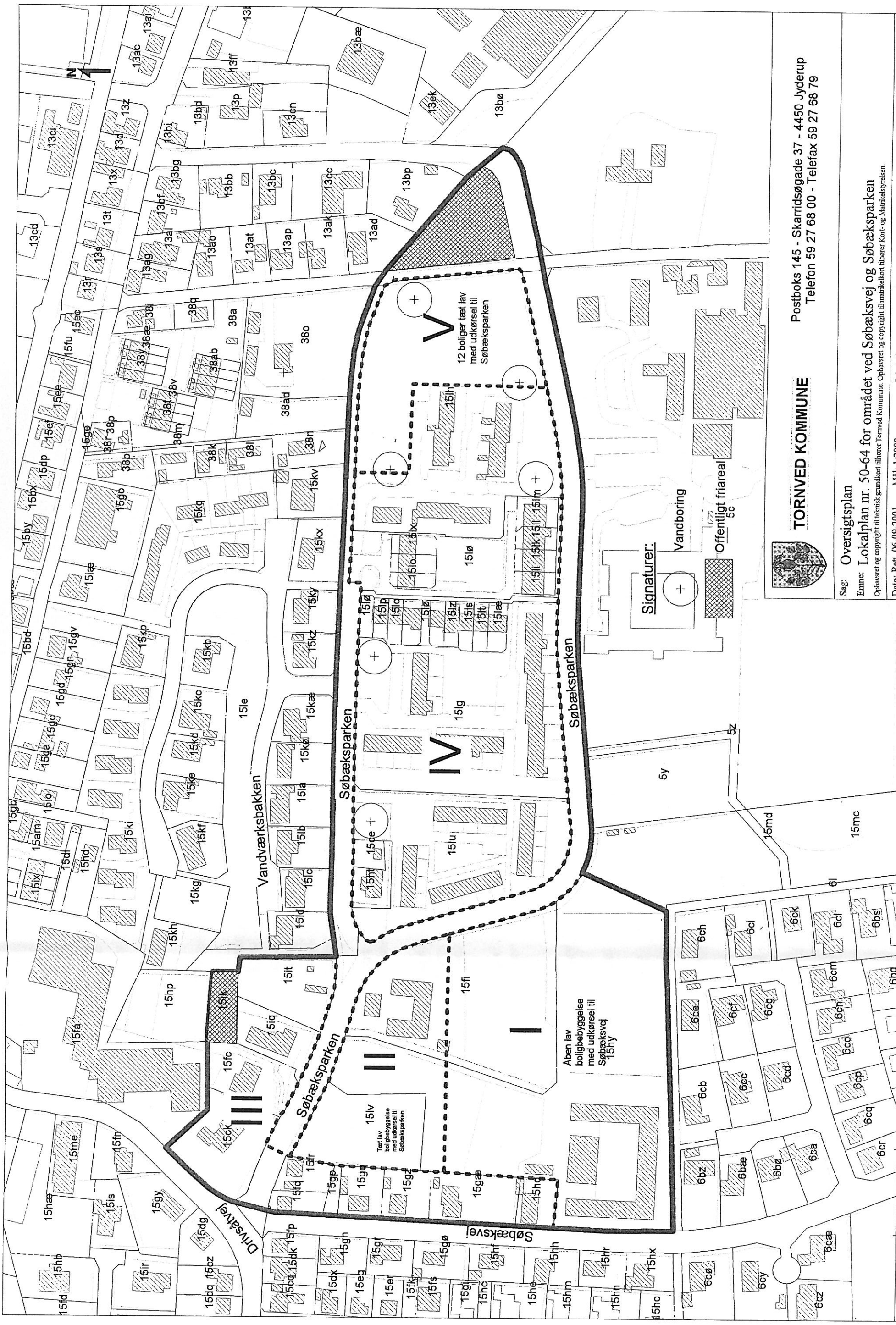
På kommunalbestyrelsens vegne



Jens Stenbæk
borgmester



Torben Mortensen
kommunaldirektør



Postboks 145 - Skaridsøgade 37 - 4450 Jyderup
Telefon 59 27 68 00 - Telefax 59 27 68 79

TORNVED KOMMUNE

Sag: Oversigtsplan
Emne: Lokalplan nr. 50-64 for området ved Søbækvej og Søbæksparken
Ophavsret og copyright til teknisk grundkort tilhører Tørnved Kommune. Ophavsret og copyright til matrikelkort tilhører Kort- og Matrikelstyrelsen.

Dato: Rett. 06-09-2001 Mål: 1:2000
Init: Anbr Jour. nr.: Forvaltning: Teknisk