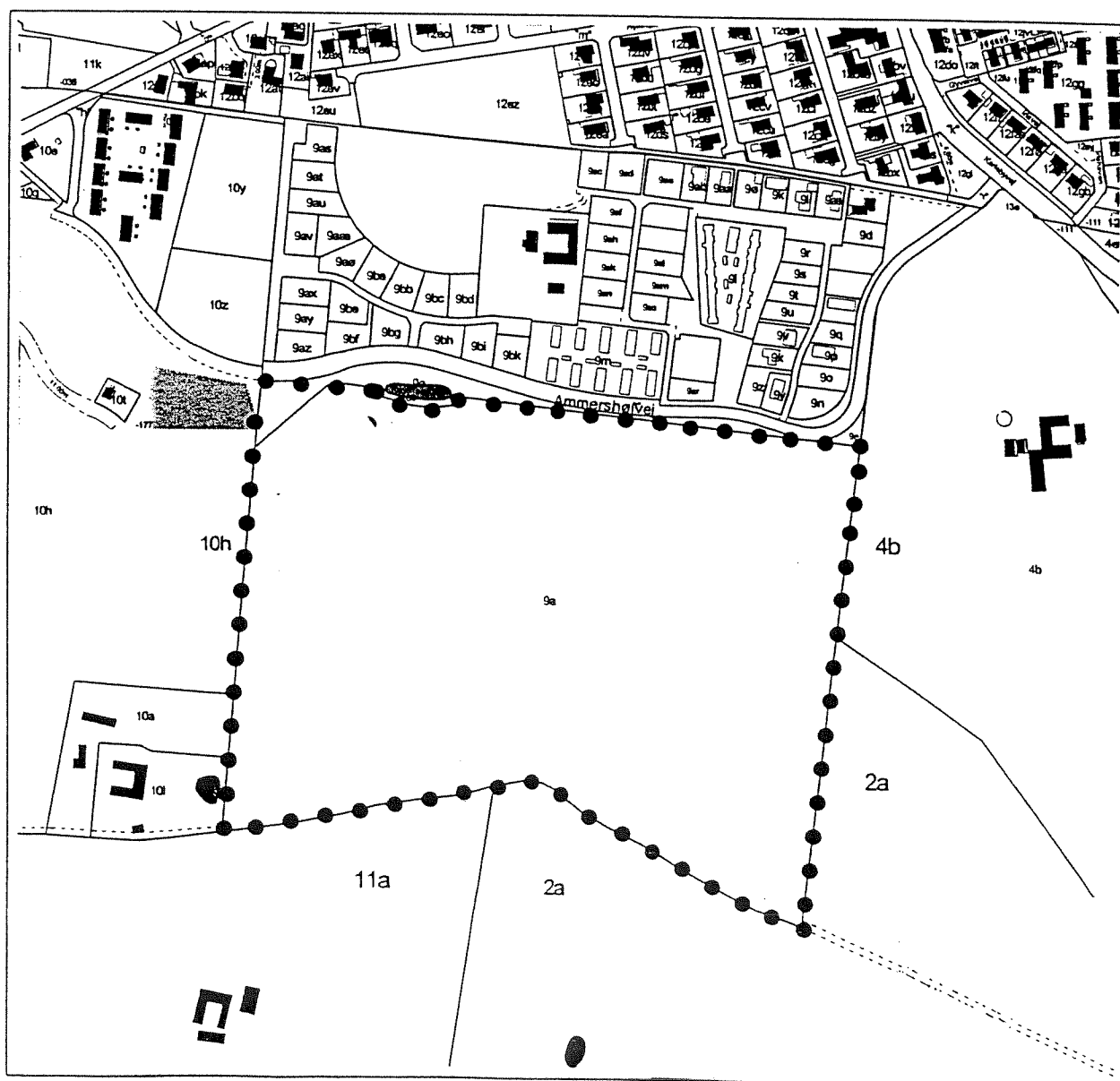


BRAMSNÆS KOMMUNE

Lokalplan 4.08

for matr.nr. 9-a, Store Karleby

Boligområde syd for Ammershøjvej



Lokalplan nr. 4.08

for matr.nr. 9-a, Store Karleby

Område til boligbebyggelse syd for Ammershøjvej

Forslag revideret	09.04.01		31.05.2001
Udvalgsorientering	12.03.01	05.04.01	11.06.2001
Bylaugsorientering. Borgermøde			
Udvalgsvedtagelse af forslag		05.04.01	11.06.2001
Økonomiudvalgets vedtagelse af forslag	21.03.01	18.04.01	20.06.2001
Kommunalbestyrelsens behandling	28.03.01	25.04.01	27.06.2001
Kommunalbestyrelsens vedtagelse af forslag			28.06.2001
Offentlighedsfase			10.07.- 04.09.2001
Udvalgsbehandling af indsigelser			10.09.2001
Økonomiudvalgets behandling af indsigelser			19.09.2001
Kommunalbestyrelsens behandling af indsigelser			26.09.2001
Kommunalbestyrelsens vedtagelse af lokalplanen		26.09.01	10.10.2001

Forslag til lokalplan sendt til:

Landsplanafdelingen, Roskilde Amt, Landbrugsministeriet, Miljøstyrelsen, Politiet, m.fl.	09.07.2001
Foreninger jævnfør liste	09.07.2001
Ejere, lejere, brugere	09.07.2001
Borgere m.fl. der har fremsat indsigelser	09.07.2001

Endeligt vedtaget lokalplan sendt til:

Landsplanafdelingen, Roskilde Amt, Landbrugsministeriet, Miljøstyrelsen, Politiet, m.fl.	22.10.2001
Foreninger jævnfør liste	22.10.2001
Ejere, lejere m.fl.	22.10.2001
Borgere m.fl. der har fremsat indsigelser	22.10.2001

Bemærkninger: Området omfatter hele matr.nr. 9-a, Store Karleby, som ligger syd for Ammershøjvej

Lokalplan nr. 4.08 for boligområder syd for Ammershøjdstykkningen og Ammershøjvej.

Indledning

10 ha af gården Ammershøjs jord er i forening med en del af den nordligste del af Vintappergårdens jord, udstykket til boligområder med åben-lav, tæt-lav boligbebyggelse og en institution. For dette område er lokalplan nr. 4.07 udarbejdet. Området er næsten udbygget.

Lokalplanens område og status

Bramsnæs Kommune ejer matr.nr. 9-a, Store Karleby, 20 ha beliggende syd for Ammershøjvej. I Forslag til Regionplan 2001 er de 20 ha udlagt til byzone. Arealerne dyrkes i dag som landbrugsjord.

Denne lokalplan nr. 4.08 er udarbejdet på baggrund af stigende efterspørgsel efter parcelhuse, rækkehuse og lejligheder og med henblik på at fremme et bredt udbud af byggemuligheder i Bramsnæs Kommune.

Veje, stier, pladser søges anlagt, så der skabes en tilfredsstillende sammenhæng mellem områderne og stor trafiksikkerhed.

Det er vigtig, at der etableres kollektiv trafik i området af hensyn til plejecenter m.m.

Der skal skabes rekreative muligheder ved etablering af grønne områder, og ved at udnytte det eksisterende vandreservoire og søen midt på arealet, ved at etablere en åben bæk derimellem.

Lokalplanområdet overgår til byzone ved endelig vedtagelse af denne lokalplan.

Områdetyper

Lokalplanen åbner mulighed for, at området kan udstykkes til forskellige formål,

- åben-lav bebyggelse, d.v.s. fritliggende enfamiliehuse beliggende på hver sin parcel,
- tæt-lav boligbebyggelse, d.v.s. enfamiliehuse, bygget som række- eller klyngehuse med en meget lille have og fællesarealer,
- offentligt område til f.eks. plejecenter,
- grønne fællesarealer.

Lokalplanen er delt i 5 områdetyper, område A, B, C, D og E.

Områder mærket "A" må kun udstykkes til åben-lav boligbebyggelse.

Områder mærket "B" må kun udstykkes til tæt-lav boligbebyggelse.

Områder mærket "C" må kun anvendes til boligbebyggelse.

Området mærket "D" må anvendes til et offentligt formål, f.eks. plejecenter.

Område "E" må anvendes til boligbebyggelse. Området kan anvendes til detailhandel, når Regionplanen åbner mulighed for dette.

Veje og stier	<p>Ammershøjvej, som går fra Karlebyvej til Vintappervej betjener området mod øst. Der etableres en forbindelsesvej til Vintapperbuen, som kan betjene det vestligste område.</p> <p>De interne veje etableres som stilleveje, således at gennemgående vej ikke vil blive benyttet som aflastningsvej for Ammershøjvej. Dette forudsætter samtykke fra Politiet.</p> <p>Der er og bliver etableret et stisystem, således at der er mulighed for at færdes sikkert, frit og let fra det ene område til det andet og til den gamle bydel med skole og forretninger, til fods eller på cykel.</p>
Grunde og bebyggelse	Lokalplanen indeholder bestemmelser om udstykningsmuligheder og grundstørrelser, og det præciseres, hvor stor bebyggelsesprocenten må være i de forskellige områder. Det er vigtigt at bevare en åbenhed i området.
Grønne områder og beplantning	For at få et ordentligt udseende i områderne, er det en grundejerforening/boligforenings primære opgave at varetage vedligeholdelsen af veje og grønne områder.
Forholdet til anden planlægning	
Regionplan og Kommuneplan-tillæg nr. 5	I forslag til regionplan 2001 er hele området udlagt til boligområde. Kommunalbestyrelsen har vedtaget tillæg nr. 5 til Kommuneplan '97, hvor lokalplanområdet er udlagt til blandet boligområde, offentligt område med institution og grønne områder.
Kystnærhed	Området er beliggende i byzone ca. 3,5 km fra kysten.
Fredning	Der er ingen fredning på området.
Kirkeomgivelser	<p>Lokalplanområdet er beliggende inden for beskyttelsesområdet omkring Kirke Hyllinge Kirke. Indenfor denne zone må der ikke opføres bygninger o.l. , hvis det vurderes, at kirkens samspil med landskabet eller landsby-miljøet herved sløres eller forringes.</p> <p>Kirken kan ses på meget lang afstand og opleves som et tydeligt kendetegn fra en stor del af Bramsnæs Kommune. Specielt ved indfaldsvejen, Karlebyvej, til Kirke Hyllinge, er der to strækninger, hvor kirken er markant i landskabet. Lokalplanens område er beliggende væsentligt lavere end kirken, og de områder, hvorover der er indblik til kirken, er der en maksimal bygningshøjde på 7,50 m. I områder med en bygningshøjde på 8,50 m, skal der søges en bygningsplacering, der tager størst mulig hensyn til ind- og udblik fra indfaldsveje og andre bebyggelser til kirken. Hele lokalplanområdet bliver forholdsvis tyndt og lavt bebygget med store grunde og mange grønne områder, som således sikrer kirkens samspil med det omgivende miljø.</p>
Landbrug	Arealet er i dag landbrugsjord, og landbrugspligten søges ophævet i Jordbrugskommissionen.
Naturbeskyttelse	På det sydligste område af matr.nr. 9-a, Store Karleby, er der et vandhul, som efter naturbeskyttelseslovens § 3 ikke må ændres uden Roskilde Amts tilladelse.

Grundvandsbeskyttelse	Lokalplanområdet ligger inden for et område, der i Regionplanen er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser. Umiddelbart syd for området har Kirke Hyllinge Vandværk en vandindvindingstilladelse. Der er efter Miljøbeskyttelsesloven fastlagt et beskyttelsesområde med en radius på 300 m omkring boringen. Beskyttelsesområdet dækker stort set hele lokalplanområdet. Indenfor lokalplanområdet er det forbudt at indrette sivebrøde, sivedræn, drænboringer eller andre indretninger og udøve aktiviteter, hvorved der kan ske forurening af grundvandet. Forbudet gælder også for nedgravning af olietanke.
Spildevandsplan	Området er ikke indeholdt i nuværende spildevandsplan. Området skal indarbejdes i den førstkommende revision af Spildevandsplanen. Overløbsvand fra eksisterende sø ved gården Ammershøj og fra områderne i øvrigt kan føres til det eksisterende regnvandsbassin syd for Ammershøjvej. Der etableres et åbent åløb mellem dette regnvandsbassin og den eksisterende sø. Herved skabes der et grønt fællesareal gennem hele lokalplanområdet.
Vandforsyning	Området bliver forsynet fra Kirke Hyllinge Vandværk.
Varmeforsyning	Der er tilslutningspligt til naturgasnettet i Kirke Hyllinge by. Der er forbud mod elopvarmning med undtagelse af eldrevne varmepumper.
Belysning	Da lokalplanområdet grænser op til det åbne land mod syd og øst, skal udformningen af belysningen på veje og stier tage størst mulig hensyn til det omgivende landskab og dets natur- og kulturmiljø.
Trafikbetjening af området	Alle områder trafikbetjenes ud fra Ammershøjvej og fra Vintapperbuen/Vintappervej. Busbetjening af område for offentlige formål, plejecenter o.l. skal planlægges for at sikre en let tilgængelig til- og frakørsel med bus.
Lokalplanens retsvirkninger	Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en sådan måde, at dette kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter Planloven et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, jfr. planloven, kun bebygges eller anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. 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 planen.
Offentlighedsperiode og frist for fremsættelse af indsigelse	For fremsættelse af indsigelser mod og ændringsforslag til lokalplanforslaget har Kommunalbestyrelsen fastsat en frist på 8 uger. Indsigelser og ændringsforslag skal være Bramsnæs Kommune i hænde senest den 4. september 2001, hvorefter Kommunalbestyrelsen tager stilling til sagen.

Lokalplanens bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål

- § 1.1. Det er formålet med lokalplanen at fastlægge de planlægningsmæssige rammer for opbygningen af et kvalitetspræget, varieret, attraktivt boligområde, som er opdelt i mindre enheder, et varieret udbud af boligtyper, offentligt område og eventuelt plejecenter.

Det er lokalplanens formål, at sikre,

- at område A anvendes til åben-lav boligbebyggelse, d.v.s. fritliggende enfamiliehuse.
- at område B anvendes til tæt-lav boligbebyggelse.
- at område C anvendes til boligbebyggelse.
- at område D anvendes til offentligt område, eventuelt plejecenter.
- at område E må anvendes til boligbebyggelse.
- at der etableres grønne områder på 10 % af det samlede område.

Det er lokalplanens formål at

- fastlægge bygningers omfang og placering
- fastlægge etageantal i de forskellige områder
- at sikre en trafikal sammenhæng mellem de eksisterende boligområder og de nye boligområder som opstår ved lokalplanens vedtagelse, således at der opnås såvel god tilgængelighed og afvikling af alle trafikarter.

§ 2 Lokalplanens område

- § 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter matr.nr. 9-a, Store Karleby by, Kirke Hyllinge.
- § 2.2. Lokalplanområdet vil overgå til byzone ved endelig vedtagelse af denne lokalplan.

§ 3 Områdets anvendelse

- § 3.1. 10 % af det samlede område udlægges til fælles arealer, offentlige tilgængelige grønne områder, og derudover udlægges der arealer til vej- og sti.

Område A:

- § 3.2. Område A må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse, fritliggende enfamiliehuse.

Område B:

- § 3.3. Område B må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse med grønne fællesarealer.

Område C:

- § 3.4. Område C må kun anvendes til boligbebyggelse.

Område D:
§ 3.5. Område D må kun anvendes til offentligt område, eventuelt et plejecenter.

Område E:
§ 3.6. Område E må anvendes til boligbebyggelse.

§ 4 Udstykninger

Område A:
§ 4.1. I område A, åben lav bolig bebyggelse, må ingen grund udstykkes mindre end 1000 m².

Område B:
§ 4.2. I område B, tæt-lav boligbebyggelse, må ingen grund udstykkes mindre end 250 m².

§ 5 Veje, stier og parkering

§ 5.1. Der udlægges areal til veje med beliggenhed efter principperne, vist på vedhæftede plan.

§ 5.2. Alle veje i lokalplanområdet er private fællesveje.

Stier
§ 5.3. Alle stier udlægges i 3 m's bredde og er offentlige stier.

§ 5.4. Alle stier er forbeholdt fodgængere og cyklister.

Parkering
§ 5.5. I område A skal al parkering ske på egen grund, dog er af- og pålæsning tilladt på vejareal. Der skal etableres 2 parkeringspladser på hver grund efter reglerne i bygningsreglementet.

§ 5.6. I område B skal der etableres parkeringspladser svarende til 1 ½ pr. boligenhed, og der skal udlægges parkeringsareal svarende til ½ parkeringsplads pr. boligenhed.

§ 6 Byggelinier

§ 6.1. Langs Ammershøjvej er der en byggelinie på 13 m fra vejmidte.

§ 6.2. For område A og område E er der en byggelinie på 2,50 m langs alle interne veje fra skel.

§ 7 Anlæg

§ 7.1. El-ledninger, herunder vejbelysninger, må ikke fremføres som luftledninger, men skal udføres som jordkabler.

- § 7.2. Der etableres gadebelysning på veje, stier og parkeringspladser. Gadebelysning begrænses til det nødvendige i henhold til vejreglerne og udformes som afskærmet koncentreret belysning. Efter etableringen overdrages anlægget til grundejer-/boligforeninger. Grundejer-/boligforeninger kan ansøge kommunen om dennes overtagelse af gadebelysningens drift og vedligeholdelse i henhold til gældende regler.
- § 7.3. Der etableres brandhaner efter aftale med kommunens brandmyndighed.
- § 7.4. Der er tilslutningspligt til naturgasnettet.
- § 7.5. Der er forbud mod nedgravning af olietanke, etablering af sivedræn og –brønde herunder drænboringer.
- § 7.6. Der er forbud mod brug af pesticider.

§ 8 Bebyggelsens omfang og placering

- § 8.1. Afstande til sti og naboskel følger bygningsreglementets bestemmelser. Carporte og udhuse i skelbræmmen kan dog udføres med saddeltag, idet den maksimale højde for kip er 3,50 m.
- § 8.2. Carporte og garager for 2 ejendomme kan sammenbygges i skel, hvis der er enighed herom. Den fælles væg skal følge bygningsreglementets bestemmelser.

Område A:

- § 8.3. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 %.
- § 8.4. Bygninger må opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage.
- § 8.5. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde der overstiger 7,5 m, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- § 8.6. Taghældning på beboelseshuse skal være mellem 25 og 45°.

Område B:

- § 8.7. Bebyggelsesprocenten for det samlede område, må ikke overstige 25 %.
- § 8.8. Bygninger må opføres med 1 etage med udnyttelig tagetage.
- § 8.9. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 7,50 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Område C:

- § 8.10. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40 %.
- § 8.11. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,50 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Område D:

- § 8.12. Bebyggelsesprocenten er maksimum 40 %.
- § 8.13. Bygninger må opføres i to etager.
- § 8.14. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,50 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Område E:

- § 8.15. Bebyggelsesprocenten er maksimum 40 %.
- § 8.16. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 7,50 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden

- § 9.1. Ved malebehandlinger skal anvendes jordfarver, som skal harmonere med den omgivende natur - samt sort og hvid.
- § 9.2. Tagmateriale må kun fremstå som tegl eller pap med listebeklædning.

§ 10 Hegn

- § 10.1. Alle hegn mod vej skal være levende hegn, eventuelt suppleret med trådhegn.
- § 10.2. Der etableres 3 m beplantningsbælte langs Ammershøjvej og langs skel til matr.nr. 4-b og 10-h.

§ 11 Skiltning

- § 11.1. Al skiltning skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

§ 12 Terrænregulering

- § 12.1. Terrænregulering må ikke finde sted ud over ubetydelige ændringer, som er nødvendige for bygningernes benyttelse, og som skal godkendes af Kommunalbestyrelsen. Det naturlige terræn skal bibeholdes.

§ 13 Åløb

- § 13.1. Åløb etableres mellem eksisterende regnvandsbassin og eksisterende sø.
- § 13.2. Siderne i åløbet etableres som skrå, meget flade, sider.

§ 14 Antenner

§ 14.1. Udvendige antenner må ikke forefindes. Ejendommene skal tilsluttes fællesantenneanlæg.

§ 15 Grundejerforening

§ 15.1. Der oprettes én grundejerforening/lejerforening med medlemspligt.

§ 15.2. Grundejerforeningen/lejerforeningen har pligt til at vedligeholde veje og grønne områder.

§ 15.3. I samtlige lokalplanspørgsmål, der forudsætter Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse, skal grundejerforeningen orienteres og have udtaleret.

Indsigelsesfrist

For fremsættelse af indsigelse mod, ændringsforslag eller bemærkninger til lokalplanforslaget, har Bramsnæs Kommunalbestyrelse fastsat en frist på 8 uger, jfr. planlovens § 23. Indsigelser skal være forvaltningen i hænde senest den 4. september 2001, hvorefter Kommunalbestyrelsen vil tage stilling til sagen.

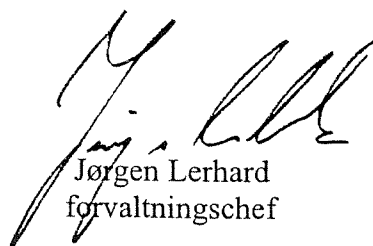
Vedtagelsespåtegning

Planen er således vedtaget som forslag af
Bramsnæs Kommunalbestyrelse

Lyndby, den 27. juni 2001



Carsten Rasmussen
borgmester

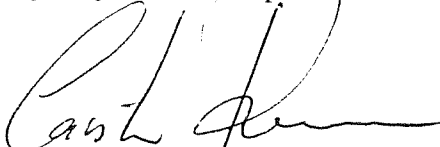


Jørgen Lerhard
forvaltningschef

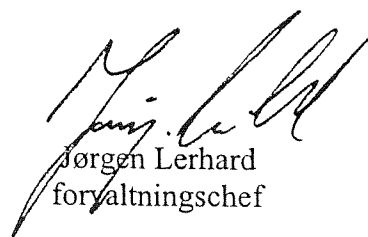
I henhold til § 27 i planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Bramsnæs Kommunalbestyrelse

Lyndby, den 26. september 2001

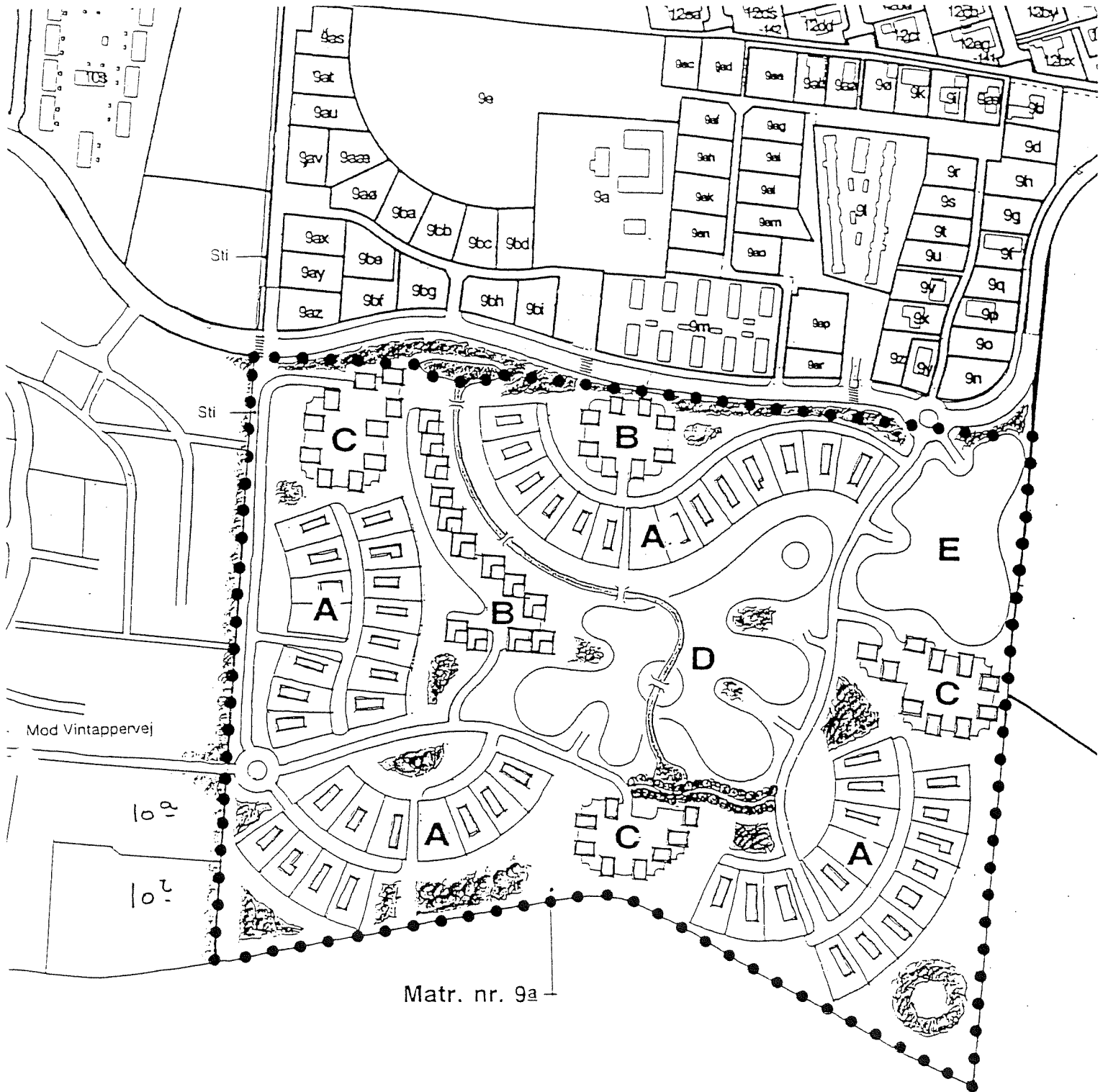


Carsten Rasmussen
borgmester



Jørgen Lerhard
forvaltningschef

N



Mod Vintappervej

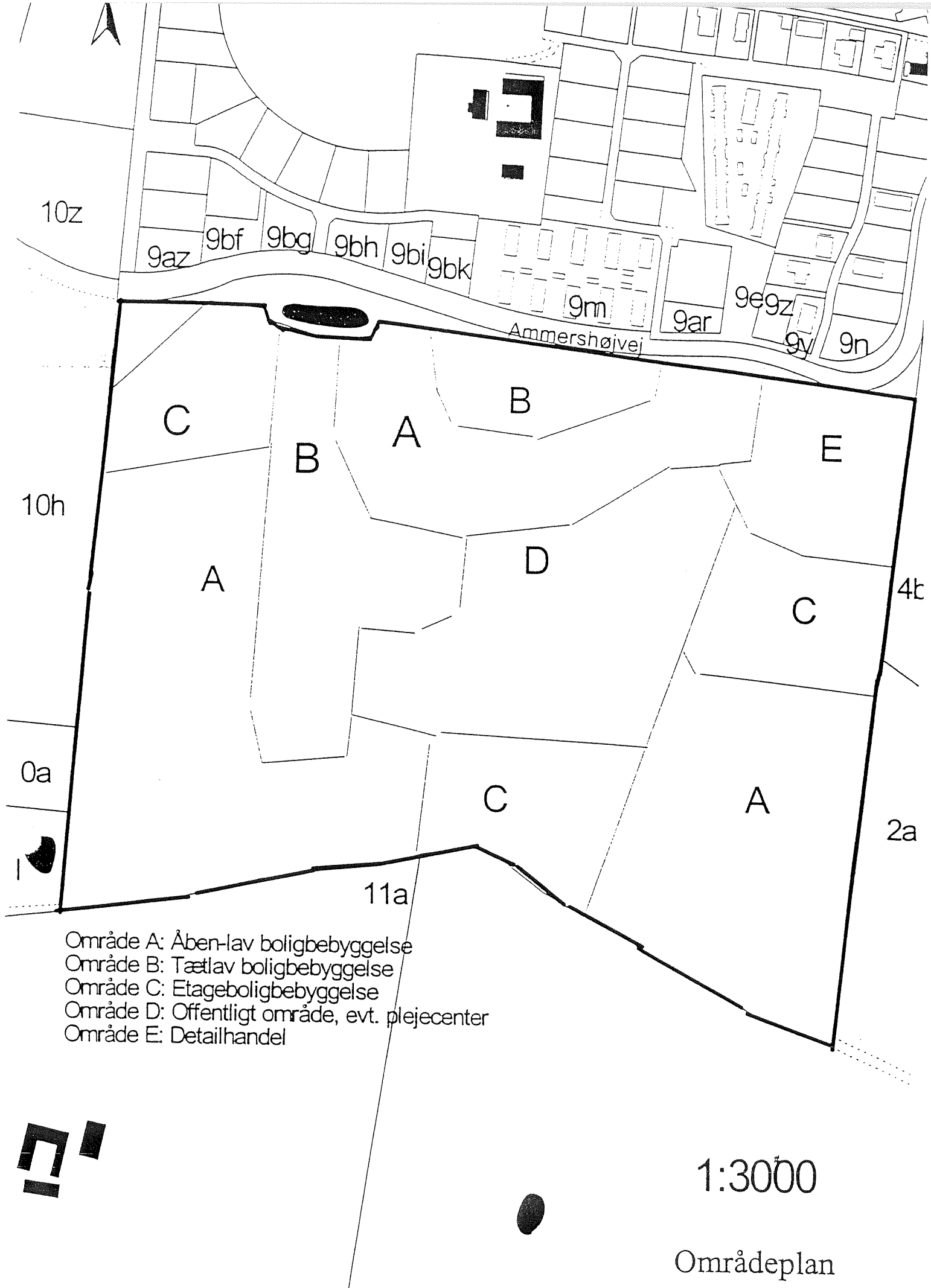
10a

10b

Matr. nr. 9a

••••• Lokalplangrænse

Principskitse



10z

9az

9bf

9bg

9bh

9bi

9bk

9m

9ar

9e9z

9y

9n

Ammershøjvej

C

B

E

B

A

D

10h

A

4t

C

0a

2a

A

C

11a

- Område A: Åben-lav boligbebyggelse
- Område B: Tætlav boligbebyggelse
- Område C: Etageboligbebyggelse
- Område D: Offentligt område, evt. plejecenter
- Område E: Detailhandel

1:3000

Områdeplan