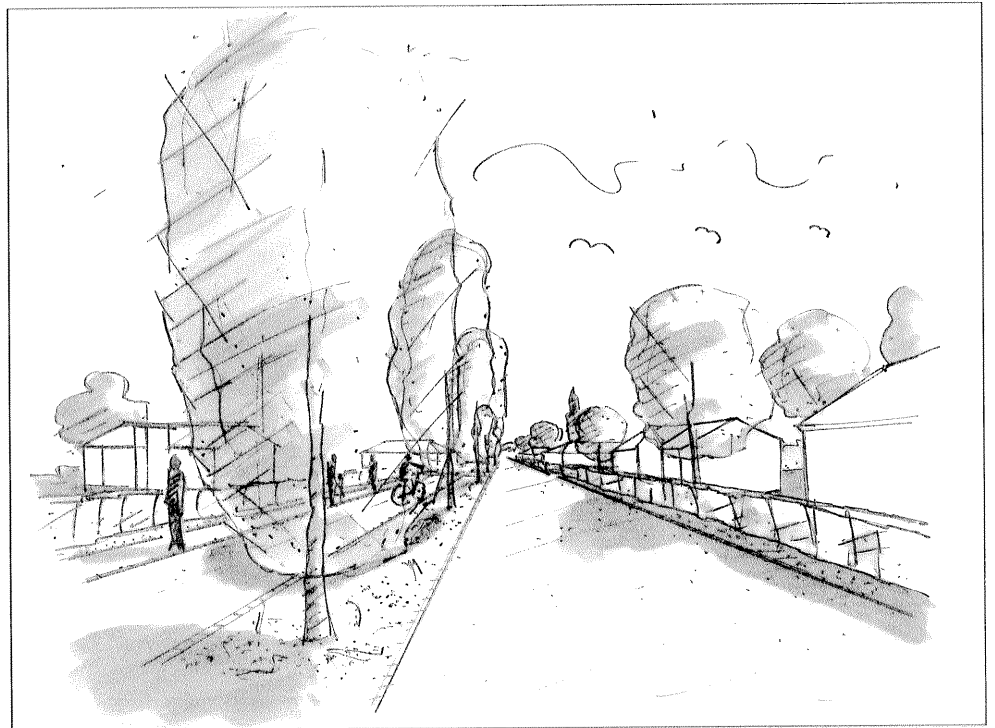


# LOKALPLAN 202.4

## Bakkelund, Havdrup



SOLRØD KOMMUNE

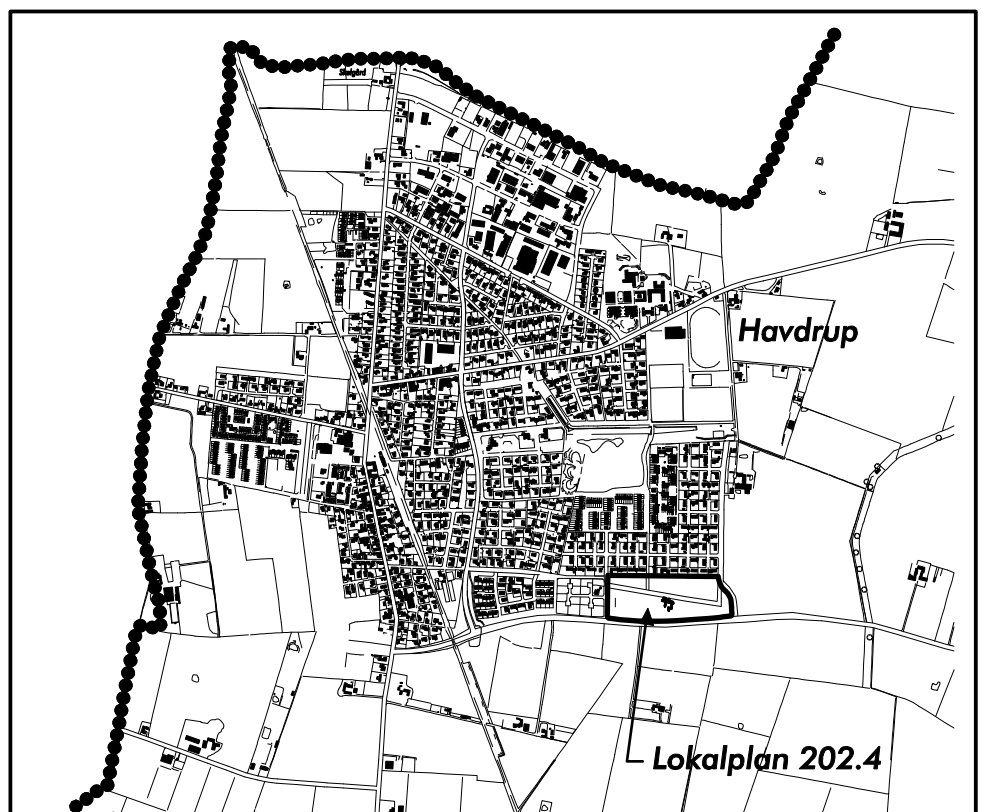
Lokalplanforslaget er udarbejdet af Plan- og byggeafdelingen, Solrød Kommune.

Forslaget har været i offentlig høring i perioden fra den 4. juni 2003 til den 30. juli 2003, begge dage medregnet.

Planen er vedtaget af Solrød Byråd den 6. oktober 2003.

# LOKALPLAN 202.4

## Bakkelund, Havdrup



## SOLRØD KOMMUNE

Lokalplan nr. 202.4

Bakkelund

Havdrup

### **INDHOLDSFORTEGNELSE**

Redegørelse side 2

Beskrivelse side 4

Lokalplanens retsvirkninger side 5

Lokalplanens bestemmelser side 7

Kortbilag 1: Eksisterende forhold og lokalplanområde

Kortbilag 2: Områdets opdeling og anvendelse

Kortbilag 3: Retningsgivende tværprofiler

## SOLRØD KOMMUNE

Lokalplan nr. 202.4  
Bakkelund  
Havdrup

### REDEGØRELSE

#### **Indledning**

Byrådet har den 6. oktober 2003 vedtaget denne lokalplan for at skabe mulighed for en varieret boligbebyggelse i området bestående af i alt 40 parceller, inklusiv den eksisterende ejendom Bakkelund.

#### **Offentlig høring**

Lokalplanen har været i offentlig høring fra den 4. juni 2003 til den 30. juli 2003, begge dage medregnet.

#### **Lokalplanens forhold til anden planlægning**

##### Regionplan 2001 for Roskilde Amt

I Regionplanens retningslinie om støj fra vejtrafik er fastlagt, at der i lokalplanlægningen ikke må udlægges arealer til støjfølsom anvendelse (herunder boligformål) i områder, der er belastet med et støjniveau over 55 dB(A) fra vejtrafik. Såfremt dette støjniveau ikke kan opnås ved hjælp af afstandsdæmpning, skal kravene om forebyggelse af støjgener fastsættes som beskrevet i Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledning om "Trafikstøj i boligområder".

Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at den eksisterende støjvold langs Tykmosevej kan reguleres i højden indtil 2 meter og i bredden mellem byggelinie og vejskel, således at støjniveauet ved bebyggelsen og på opholdsarealerne ikke overstiger 55 dB(A).

##### Kommuneplanen

Lokalplanens område udgør en del af rammeområde 202, delområde A i Kommuneplan 1997-2009.

For område 202 (delområde A) gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området skal sikre:

- a) at områdets anvendelse fastlægges til boligformål,

- b) at der ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom i delområde A overstiger 25,
- c) at bebyggelse i delområde A ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage.

Der er fuld overensstemmelse mellem lokalplanen og disse rammebestemmelser i kommuneplanen.

#### Veje

Tykmoosevej, der grænser op til lokalplanområdets sydlige afgrænsning, er i Kommuneplan 1997-2009 udlagt som overordnet kommunevej.

#### Byplan 31

Området har hidtil været omfattet af byplan 31 fra 1973. Med vedtagelsen af nærværende lokalplan aflyses byplan 31 inden for det område, som lokalplan 202.4 dækker.

#### **Vand og varme**

Området forsynes med naturgas af Hovedstadens Naturgas I/S (HNG)

Området forsynes med vand fra Havdrup Vandværk a.m.b.a.

## SOLRØD KOMMUNE

Lokalplan nr. 202.4  
Bakkelund  
Havdrup

### BESKRIVELSE

#### **Formål**

Formålet med lokalplanen er at skabe mulighed for en udstykning og en varieret boligbebyggelse i området bestående af individuelle parcelhuse.

#### **Baggrund for lokalplanen**

Lokalplanområdet er i Boligudbygningsplan 2003 planlagt udstykket i ca. 40 parceller og bebygget over fire år fra 2004-2007. Baggrunden for lokalplanen er at imødekomme den aktuelle efterspørgsel efter byggegrunde i kommunen samt at fastlægge en samlet plan for den fremtidige udstykning.

#### **Beliggenhed**

Området er beliggende i Ørnesæde syd i den sydlige udkant af Havdrup. Der ligger parcelhusbebyggelser nord og vest for området. Tykmosevej afgrænser området mod syd, og der er åbent land syd og øst for området.

#### **Eksisterende forhold**

Området er beliggende i byzone. Jorden er hidtil anvendt til jordbrugsmæssige formål.

#### **Anvendelse**

Området må kun anvendes til boligformål.

#### **Boligområdet**

Boligområdet omfatter 39 nye parceller samt den eksisterende ejendom 21-c, Ulvemose, Havdrup.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25, og bygningerne må ikke opføres i mere end én etage med udnyttet tagetage.

#### **Vej- og stiforhold**

Der er vejadgang til området fra Rødstens Allé og Ørnesædevej. Indenfor området vejbetjenes bebyggelsen af en privat fællesvej, der disponeres som en central boligvej med 10 stikveje, der afsluttes i en lille vendeplads. Den centrale boligvej brydes i midten i en lille pladsdannelse, hvor den eksisterende sti, Løkkestien,

tilsluttes vejforløbet. Pladsdannelsen giver en åbning i bebyggelsen og vejforløbet får et retningskift, der virker hastighedsdæmpende på trafikken.

Mellem Løkkestien og Tykmocestien etableres en offentlig gang- og cykelsti, som vist på kortbilag 2.

Fra Rødstens Allé og til Løkkestien etableres en offentlig fællessti som vist på kortbilag 2.

### **Udformning af veje**

Vejene skal udformes i henhold til de retningsgivende tværprofiler på kortbilag 3. Langs boligvejens vestlige del anlægges fortov i den ene side, og i boligvejens østlige del indarbejdes gang- og cykelsti i tværprofilet.

### **Beplantning**

Langs den centrale boligvej plantes en træække. Træerne skal bestå af ens løvtræer, der ved fuld udvoksning har en karakterfuld, men ikke kompakt fremtræden.

I midten af hver vendeplads plantes et træ af forskellige løvtræsarter, der ved fuld udvoksning har en kompakt fremtræden, f.eks. lind, platan, birk, bøg eller eg.

### **Parkering**

Der skal anlægges mindst 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund.

### **Støjvold**

Den eksisterende støjvold bibeholdes og kan reguleres i højden indtil 2 meter og i bredden mellem byggelinie og vejskel.

### **Grundejerforening**

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for ejerne af de nye ejendomme i området. Foreningen har bl.a. til formål at forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg.

### **Lokalplanens retsvirkninger**

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge § 18 i lov om planlægning, 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 krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Mere betydelige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.



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 virkeliggørelse af planen.

## SOLRØD KOMMUNE

Lokalplan nr. 202.4  
Bakkelund  
Havdrup

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 stk. 1 nævnte område:

### § 1

#### LOKALPLANENS FORMÅL

1. Formålet med lokalplanen er at skabe mulighed for en udstykning og varieret boligbebyggelse bestående af individuelle parcelhuse.

### § 2

#### OMRÅDE OG ZONESTATUS

1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter matrikelnummer 2-a, 2-ga, 24-k, 21-e og 21-c samt del af litra "e", "t", "x" og "r" alle af Ulvemose, Havdrup, samt alle parceller som efter den endelige lokalplans vedtagelse udstykkes fra de nævnte matrikler.
2. Området er beliggende i byzone.

### § 3

#### OMRÅDETS ANVENDELSE

1. Området må kun anvendes til boligformål.
2. Bebyggelsen må kun bestå af individuelle parcelhuse.
3. På hver ejendom/parcel må kun opføres eller indrettes én bolig.
4. Ejeren af en ejendom kan udøve erhverv fra sin bolig under forudsætning af,
  - at erhvervet udøves af ejendommens beboer uden fremmed medhjælp,

- at der foruden boligens 2 parkeringspladser anlægges 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> erhvervsareal,
  - at ejendommen ikke ved skiltning eller lignende ændrer karakter af beboelsejendom, og
  - at ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes.
5. Inden for området kan opføres transformatorstation og lignende tekniske anlæg til kvarterets forsyning.

#### § 4

#### UDSTYKNING

1. Området udstykkes i 40 parceller i henhold til den retningsgivende udstykningsplan på kortbilag 2.
2. Hver parcel skal minimum have en grundstørrelse på 700 m<sup>2</sup>.

#### § 5

#### VEJ-, STI- og PARKERINGSFORHOLD

##### 1. Vejadgang

Vejadgang til området sker fra Rødstens Allé og Ørnesædevej som angivet på kortbilag 2.

Indenfor lokalplanområdet vejbetjenes bebyggelsen af en privat fællesvej<sup>1</sup>, der disponeres som en central boligvej med 10 stikveje med en beliggenhed som vist på kortbilag 2.

For enden af hver stikvej anlægges en vendeplads som angivet på kortbilag 2.

Adgang til de enkelte parceller skal ske fra vendepladser, stikveje eller de vejstrækninger, der er angivet med priksignatur på kortbilag 2.

Den centrale boligvej kan spærres for gennemkørsel i midten af bebyggelsen som angivet på kortbilag 2.<sup>2</sup>

##### 2. Vejudlæg m.v.

---

<sup>1</sup> Kombineret gang- og cykelsti langs boligvejen får status som offentlig sti og udmatrikuleres særskilt, jf. stk. 7.

<sup>2</sup> En spærring for gennemkørsel på det på kortbilag 2 angivne sted kræver tilladelse i henhold til vej- og færdselslovgivningen.

Der udlægges areal til følgende veje og stier med en beliggenhed som vist på kortbilag 2:

Vejstrækning A-B:	8 meter
Vejstrækning C-D (inklusive gang- og cykelsti):	12 meter
Vejstrækning D-E:	8 meter
Stikveje:	7 meter
Eksisterende gang- og cykelsti (Løkkestien indtil pladسدannelsen):	8 meter
Dobbeltrettet fællessti (fra Rødstens Allé til Løkkestien):	5 meter

### 3. Vejprofiler

Vejstrækningerne A-B, C-D og stikvejene udformes som angivet på de retningsgivende tværprofiler på kortbilag 3.

### 4. Central pladسدannelse

Den centrale boligvej A-B og C-D brydes i midten af boligområdet i en pladسدannelse som angivet på kortbilag 2.

### 5. Vejnedlæggelse

Den på kortbilag 1 angivne del af Rødstens Allé (den gamle Tykmosevej) nedlægges i henhold til vejlovgivningen.

### 6. Gang- og cykelsti

Den eksisterende Løkkesti bibeholdes indtil pladسدannelsen.

Mellem Løkkestien og Tykmosestien etableres en offentlig gang- og cykelsti (dobbeltrettet) med en beliggenhed som angivet på kortbilag 2. Stien integreres i det retningsgivende tværprofil for vejstrækning C-D som angivet på kortbilag 3.

Der etableres en offentlig fællessti (dobbeltrettet) mellem Rødstens Allé og Løkkestien som angivet på kortbilag 2.

De offentlige stier gennem lokalplanområdet udmatrikuleres særskilt.

### 7. Byggelinier

Langs følgende veje og stier pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande, således som vist på kortbilag 2:

Rødstens Allé:	2 meter øst for eksisterende spildevandsledning.
Løkkestien indtil pladسدannelsen:	2,5 meter fra stiskel.
Vejstrækning A-E:	2,5 meter fra vejskel.
Tykmosevej:	10 meter fra vejskel.
Dobbeltrettet fællessti:	2 meter syd for eksisterende spildevandsledning, dog minimum 2,5 meter fra stiskel.

Arealet mellem byggelinier og vej- og stiskel må ikke anvendes til bebyggelse.

#### 8. Parkering

Der skal anlægges mindst 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund.

### § 6

#### BELYSNINGSANLÆG

1. Vej- og stiarealer skal belyses med parklamper. Lamperne må maksimalt have en højde på 4 meter.

### § 7

#### BEBYGGELSENS OMFANG, PLACERING OG UDFORMNING

1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
2. Bygninger må ikke opføres i mere end én etage med udnyttet tagetage.
3. Vinduer i gavltrekanter samt kviste, altaner, hævede terrasser må ikke anbringes nærmere naboskel end 5 m.
4. Uanset bygningsreglementets højde- og afstandsbestemmelser kan garager, carporte og udhuse opføres med en taghældning på op til 35° når bygningshøjden ikke overstiger 3,5 m for den del af bygningen, der ligger nærmere naboskel end 2,5 m.

### § 8

#### ANTENNER

1. Samtlige nye boliger skal tilsluttes et fælles antenneanlæg.
2. Bortset fra parabolantener må individuelle radio- og TV-antener ikke opsættes. Opsætning af parabolantener skal følge kommunens retningslinier herom.

### § 9

#### UDFORMNING, ANVENDELSE MV. AF UBEBYGGEDE AREALER

1. Central pladsdannelse:  
Den centrale pladsdannelse markeres ved hjælp af belægningsskift.
2. Vendepladser  
På hver vendeplads plantes et træ i midten af forskellige løvtræsarter, der ved fuld udvoksning har en markant fremtræden, f.eks. lind, platan, birk, bøg eller eg.
3. Rabatter  
Side- og midterrabatter belægges med græs eller armeret græs.
4. Fortov  
Grænsen mellem fortov og kørebane på vejstrækning A-B markeres ved hjælp af belægningsskift.
5. Gang- og cykelsti  
Grænsen mellem gang- og cykelsti på vejstrækning C-D markeres ved hjælp af belægningsskift.
6. Trærække  
Langs vejstrækning A-B og C-D plantes en række træer. Træerne skal bestå af ens løvtræer, der ved fuld udvoksning har en karakterfuld, men ikke kompakt fremtræden, f.eks. paradisæble, fuglekirsebær, birk, olmsted-løn eller akselrøn. Træerne placeres i henhold til de retningsgivende tværprofiler på kortbilag 3.
7. Hegn  
Hegn langs vej- og stikel må etableres som levende hegn eller faste hegn, der skal beplantes på ydersiden. Dog skal hegn på støjvolden etableres som levende hegn.  
  
Levende hegn og beplantning foran faste hegn plantes minimum 0,3 meter fra vej- og stikel.
8. Støjvold  
Den eksisterende støjvold langs Tykmosevej skal bibeholdes. Støjvolden kan reguleres i højden indtil 2 meter og i bredden mellem byggelinie og vejskel, således at støjniveauet ved bebyggelsen og på opholdsarealerne ikke overstiger 55 dB(A).
9. Grønt område  
Det med priksignatur angivne område på kortbilag 2 bibeholdes som grønt område og anvendes som fællesareal.

1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for ejere af de nye ejendomme i lokalplanområdet.
2. Grundejerforeningen har bl.a. til formål at forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg.
3. Foreningen skal oprettes, når Byrådet kræver det.
4. Foreningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

## § 11

### VARMEFORSYNING

1. Samtlige nye boliger skal tilsluttes kollektiv varmforsyningsanlæg/naturgas i henhold til kommunens varmforsyningsplan før ibrugtagningen af ny bebyggelse.

## § 12

### OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT

1. Den hidtil gældende byplanvedtægt 31, Ørnesæde, Havdrup, Solrød Kommune, vedtaget af Byrådet d. 9. april 1973, ophæves inden for det i § 2 nævnte område.

## § 13

### SERVITUTFORHOLD

1. Servitut tinglyst på matr. nr. 24-k Ulvemose, Havdrup  
Dokument om vej tinglyst den 23. marts 1917 omhandlende en 8 alen (5,02 meter) bred vej, der skal udlægges langs matr. nr. 24-k's østskel, ophæves og skal aflyses i tingbogen.

## § 14

### VEDTAGELSESPÅTEGNING.

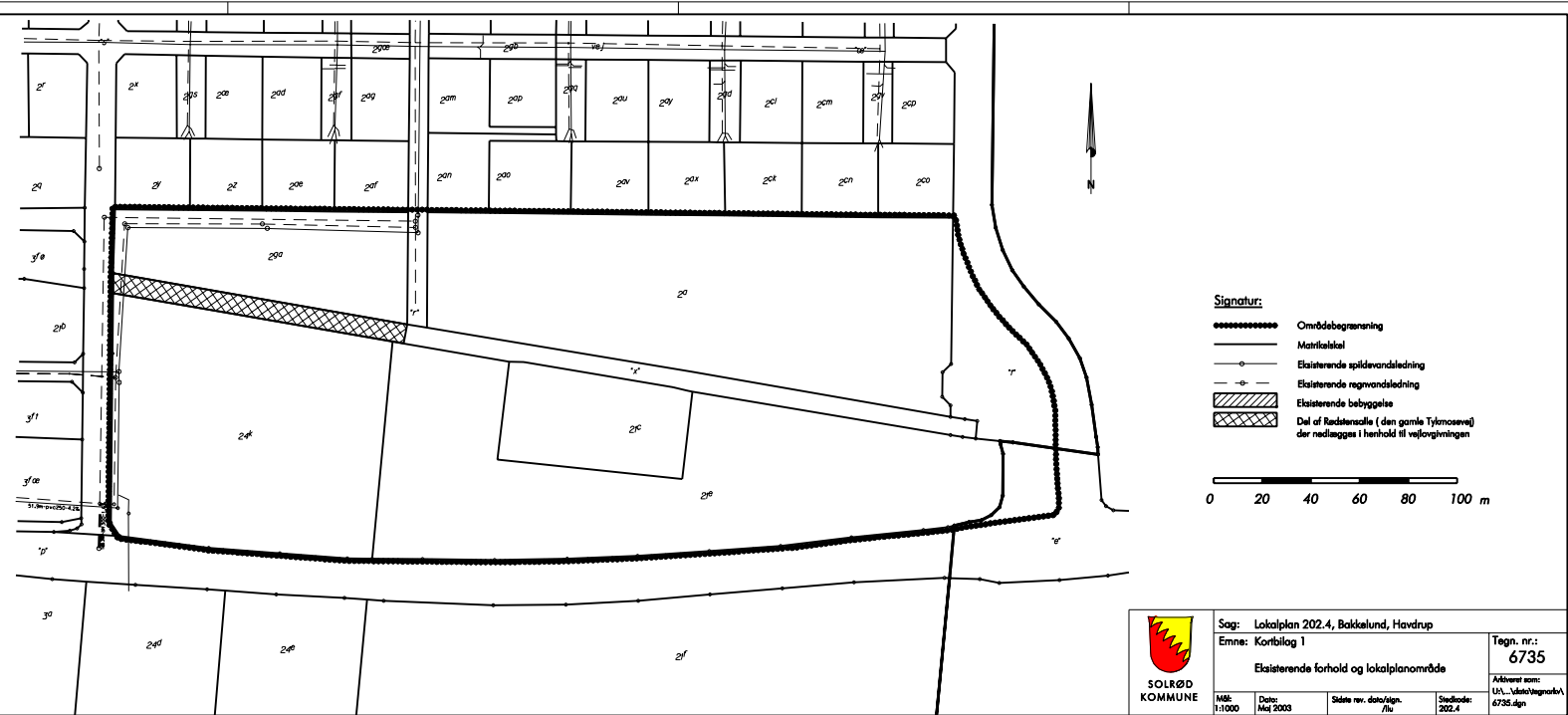
Byrådet har den 26. maj 2003 vedtaget at offentliggøre dette forslag til lokalplan 202.4, Bakkeland, Havdrup.


Merete Wiid  
fg. borgmester

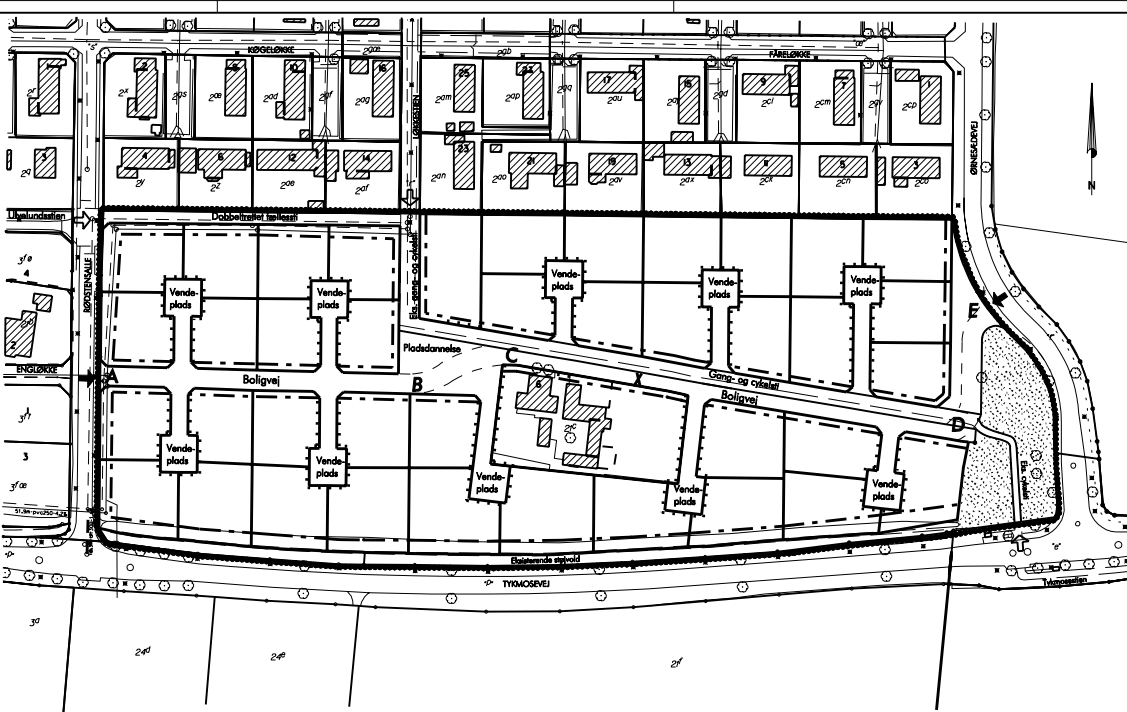
/

Lars Wilms  
kommunaldirektør

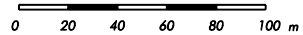





 <b>SOLRØD</b> KOMMUNE	Sag: Lokalplan 202.4, Bakkelund, Havdrup		Tegn. nr.:
	Emne: Kortbilag 1		6735
Eksisterende forhold og lokalplanområde			Adresser som:
Måb: 1:1000	Dato: Maj 2003	Såle nr. deltegn. /år	Stedkode: 202.4
			6735.dgn



- Signatur:**
- Områdebegrænsning
  - Matrikalkant
  - Byggetlinie
  - Adgang til parcellerne
  - Eksisterende spildevandsledning
  - Eksisterende regnvandsledning
  - Eksisterende bebyggelse
  - Grænt område, f. § 9 stk. 9
  - Vejadgang til området
  - Stoadgang til området
  - Mulighed for spærring for gennemkørsel, f. § 5, stk. 1



 <b>SOLRØD KOMMUNE</b>	<b>Sag:</b> Lokalplan 202.4, Balkelund, Hovdrup				<b>Tegn. nr.:</b> <b>6736</b>
	<b>Emne:</b> Kortbilag 2				<b>Ændret som:</b> LK..._skema\egner\h\
	<b>Områdets opdeling og anvendelse</b>				<b>6736.dgn</b>
<b>Mål:</b> 1:1000	<b>Dato:</b> Maj 2003	<b>Skitse nr. dato/sign.</b> /lu	<b>Stedkode:</b> 202.4		

