

JERNLØSE KOMMUNE

Lokalplan nr. 1.6.

for et område i Regstrup
ved Hovedgaden

LOKALPLAN NR. 1.6.

For et område i Regstrup ved Hovedgaden

JERNLØSE KOMMUNE

REDEGØRELSE

Lokalplanens forhold til den overordnede planlægning.

Området er i kommunens dispositionsforslag 1975 udlagt til åben lav boligbebyggelse (matr. nr. 4 ca).

I henhold til kommuneplanloven kan kommunen selv udarbejde, godkende og administrere lokalplaner, når en godkendt kommuneplan foreligger, og lokalplanerne er i overensstemmelse med denne.

Indtil en kommuneplan er udarbejdet, kan lokalplaner også vedtages endeligt af kommunalbestyrelsen, når der er opnået godkendelse af det midlertidige decentraliseringsgrundlag, de såkaldte § 15-rammer. Kommunens forslag til § 15-rammer er blevet godkendt af miljøministeriet.

Området skal i henhold til §15-rammerne sikre:

- a. At området fastlægges til énfamiliehusbebyggelse og bebyggelse til offentlige formål.
- b. At bebyggelsesprocenten under ét ikke overstiger 25.
- c. At bebyggelsen ikke må opføres med mere end 1½ etage.

Området er således i overensstemmelse med den overordnede planlægning.

Kommunalbestyrelsens hensigt med planen.

Jernløse kommunalbestyrelse ønsker med dette område at åbne mulighed for en mindre boligbebyggelse bestående af række-/kædehuse.

Man ønsker at sikre et attraktivt område for bebyggelsens kommende brugere, hvorfor det tilstræbes, at der gennem bebyggelsens placering, udformning og materialekarakter opnåes en god helhed i forhold til terræn og eksisterende bebyggelse i området.

Områdets placering skal sikre en god forbindelse til det eksisterende stisystem.

Endelig ønsker kommunalbestyrelsen at sikre medlemspligt til en grundejerforening, eller skabe mulighed for en andelsboligbebyggelse.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger.

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af planen, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige lokalplan.

Der gælder efter kommuneplanlovens § 22 midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse.

Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra forslagets offentliggørelse, indtil forslagets endelige vedtagelse, dog max. ét år efter offentliggørelsen.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, jfr. kommuneplanlovens § 51, kun udstykkes, bygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre betydende 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.

Zoneforhold.

Området er beliggende i byzone.

LOKALPLAN NR. 1.6.

For et område i Regstrup ved Hovedgaden

JERNLØSE KOMMUNE

BILAG:

- Kortbilag nr. 1. Matrikelkort i mål 1 : 1.000
- Kortbilag nr. 2. Retningsgivende bebyggelses- og anlægsplan mål 1 : 500
- Kortbilag nr. 3. Bebyggelsesprincipper i mål 1 : 200.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 75) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL.

- 1.1. Lokalplanen har til hovedformål at sikre lokalplanområdets anvendelse til boligformål, således at der opnås gode miljømæssige kvaliteter og god sammenhæng mellem det nye boligområde og det eksisterende byområde.
- 1.2. At fastlægge den på kortbilag nr. 2 viste bebyggelses- og anlægsplan.
- 1.3. At fastlægge pligt til medlemskab i en ejerforening.
- 1.4. At sikre vejadgang til kommunevej nr. 2 ved navn Hovedgaden, Regstrup.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS.

- 2.1. Området afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 med kraftig prikket begrænsningslinie og omfatter del af matr. nr. 4 bn og matr. nr. 4 ca Regstrup by, Nr. Jernløse, samt privat fællesvej.
- 2.2. Lokalplanens område benævnes:
Område b 16 boligformål.
- 2.3. Lokalplanområdet omfatter dele af områder i byzone i Jernløse kommunes § 15-rammer betegnet:
Eksisterende parcelhusområde B 1.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE:

3.1. Område b 16.

Området må kun anvendes til boligformål.
Bebyggelsen må kun opføres som række-/ kædehuse.

§ 4 UDSTYKNING.

Område b 16.

4.1. Opføres bebyggelsen som en andelsboligbebyggelse, skal området ikke opdeles matrikulært, men bestå af ét og kun ét matr.nr., jfr. Boligstyrelsens cirkulære af 21. januar 1981, pkt. 2.

4.2. Opføres bebyggelsen ikke som en andelsboligbebyggelse, skal bebyggelsen opdeles matrikulært, og skal sikre, at ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 400 m².

4.3. Ved en bebyggelse, der opdeles matrikulært, skal der udarbejdes en retningsgivende udstykningsplan som bilag til denne lokalplan.

§ 5 VEJ- OG STIFORHOLD.

Område b 16.

5.1. Adgangsmuligheden til Hovedgaden stadfæstes ved tinglysning, og vejen skal benævnes med et selvstændigt navn, der fastsættes til TØMMERKROGEN.

5.2. Adgangsvejens fysiske mål ændres ikke.

Adgangsvejen asfalteres.

I vejens nordside afmærkes med sribemaling, således at der bliver 1,5 meter til rådighed for gående og cyklister.

Omkostningerne hertil udredes af udstykkeren, mens fremtidig vedligeholdelse og evt. snerydning fordeles mellem vejens færdselsberettigede lodsejere efter gældende regler.

5.3. Ved adgangsvejens udmunding i parkeringsområdet, skal der etableres en såkaldt § 40-begrænsning.

5.4. Ved adgangsvejens udmunding i Hovedgaden etableres overkørsel ved kommunens foranstaltning.

5.5. Vendepladsen/parkeringspladsen udlægges i en bredde af ca. 20 m. og i en længde, der svarer til grundstykkets længde, dog således at ejendommene matr. nr. 4 bq og 4 br Regstrup by får fri udkørsel til den private fællesvej.

I flg. kommunalbestyrelsesbeslutning den 11.1.84 ændres § 5, stk. 5 som anført sidste side.

5.6. Der skal til bebyggelsen sikres 11 parkeringsmulighed incl. gæsteparkering pr. boligenhed.

5.7. Til stier må der kun være adgang for gående og cyklende færdsel.

§ 6 LEDNINGSANLÆG.

6.1. El-ledninger, herunder til belysning af udvendige arealer, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

Område b 16.

7.1. Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 25.

7.2. Ved en andelsboligbebyggelse må bebyggelsen kun opføres i henhold til den retningsgivende bebyggelses- og anlægsplan. (Kortbilag nr. 2.)

7.3. De enkelte beboelsesbygninger må ikke opføres med et mindre etageareal end 55 m² eller større end 110 m².

7.4. Bygninger må ikke opføres med mere end én etage og udnyttelig tagetage.

Højden fra terræn til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes, bortset fra gavltrekanter, må ikke overstige 3 m og skal min. være 2,1 m.

7.5. Tagene skal være symmetriske sadeltage, og tagets vinkel mod det vandrette plan skal være mellem 20° og 50°.

7.6. Der skal foretages terrænregulering således, at højdeforskellen fra stuegulvkote til omkringliggende terræn maksimalt bliver 30 cm.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

Område b 16.

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

8.2. Ydervægge skal som hovedkonstruktion opføres i teglsten.

8.3. Tagene skal dækkes med tegl, cementtagsten eller materialer af karakter som tegl i **mørkerøde nuancer**.

8.4. Til udvendige bygningslementer må ikke anvendes materialer, der efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.

Område b 16.

9.1. Møbleringen af fællesarealet må kun ske efter en af kommunalbestyrelsen godkendt plan, som tilgodeser interesserne både for voksne, større og mindre børn.

9.2. Mindst 15% af området skal udlægges som fælles opholdsareal for området.

9.3. Den eksisterende fyrtræsbeplantning mod østskellet skal bibeholdes i et omfang, der gør det praktisk muligt ved byggeriet.

9.4. **Afgrænsning af boligens interne friareal må alene opføres som levende hegn, eller som raftehegn.**

9.5. Belysning af pladser og stier må kun udføres som parkbelysning.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN.

Område b 16.

10.1. Samtlige nye boliger i lokalplanområdet skal tilsluttes den eksisterende fællesantenne.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

10.2. Senest 2 mdr. efter at bebyggelsen er taget i brug, skal de i § 9 nævnte friarealer være etableret og tilsået med græs.

10.3. Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens godkendelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter kommunalbestyrelsens anvisninger.

§ 11 **GRUNDEJERFORENING.**

Område b 16.

11.1. Der skal oprettes en ejerforening for området, enten i form af en andelsboligforening eller en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere.

- 11.2. Opføres bebyggelsen ikke som andelsboliger, skal grundejerforeningen oprettes senest når 50% af bebyggelsen er overdraget fremtidig ejer/bruger, og ellers når kommunalbestyrelsen forlanger det.

På den stiftende generalforsamling gælder 2 stemmer pr. boligenhed og almindelig stemmeflertal ved beslutninger.

- 11.3. Foreningen (andelsboligforeningen eller grundejerforeningen) skal forestå vedligeholdelsen og drift af fælles arealer for bebyggelsen.
- 11.4. Foreningens (andelsboligforening eller grundejerforening) vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Således vedtaget af JERNLØSE KOMMUNALBESTYRELSE
den 9. marts 1983.

Hans Ole Jørgensen
Borgmester

/Eigil Nielsen
Kommunaldirektør

I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt.

JERNLØSE KOMMUNALBESTYRELSE den 10. august 1983.

Hans Ole Jørgensen
Borgmester

/Eigil Nielsen
Kommunaldirektør

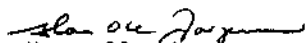
I mødet den 11. januar 1984 vedtog kommunalbestyrelsen følgende ændring til lokalplan nr. 1.6.:

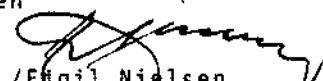
§ 5, stk. 5 ændres således:

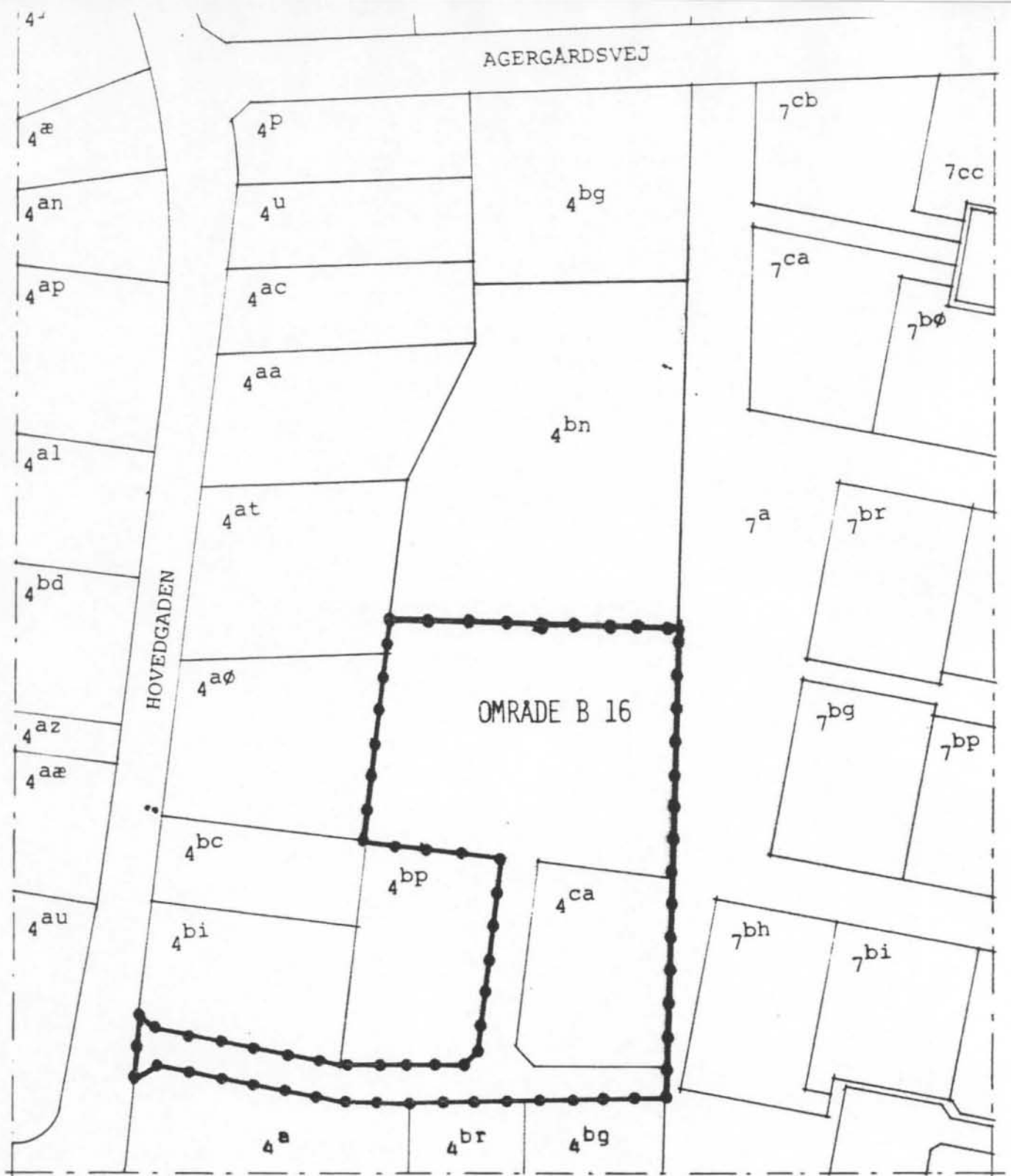
Vendepladsen/parkeringspladsen udlægges i en bredde af ca. 20 m, dog således at ejendommene matr. nr. 4 bq og 4 br Regstrup by får fri udkørsel til den private fællesvej.

Den private fællesvej skal således have en form og længde som angivet på revideret kortbilag nr. 2 med stiforbindelse til Agervænget. Stiens bredde skal være min. 2,00 m.

JERNLØSE KOMMUNALBESTYRELSE den 23. januar 1984.

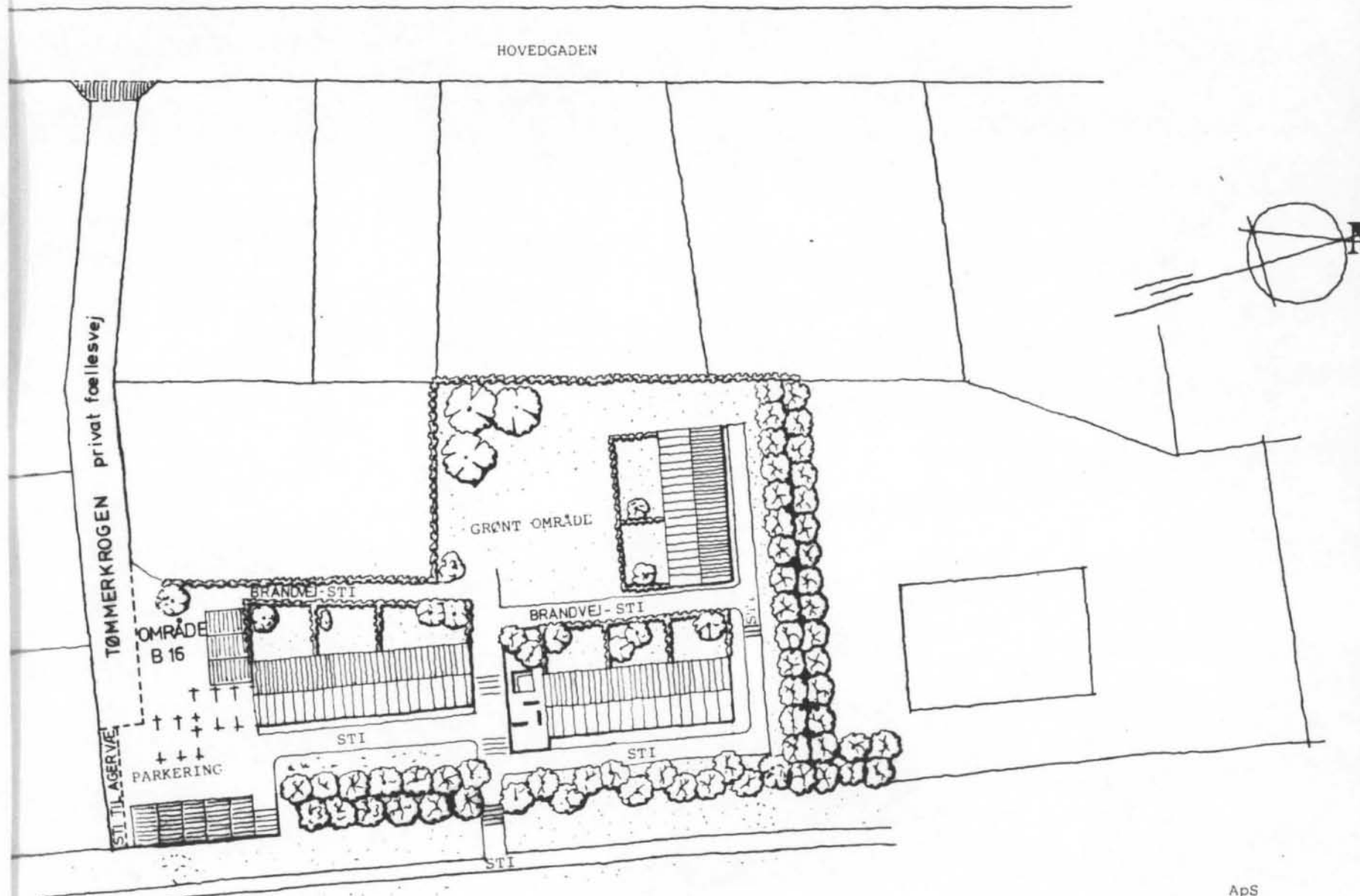

Hans Ole Jørgensen
borgmester


/Eigil Nielsen
kommunaldirektør



KORTBILAG NR. 1
 MATRIKELKORT
 MAL 1 : 1000

J^T TEGNESTUEN^{ApS}
 thomas kullegaard
 arkitekt m.a.s.
 sorøvej 27
 4350 ugerløse
 03 488448



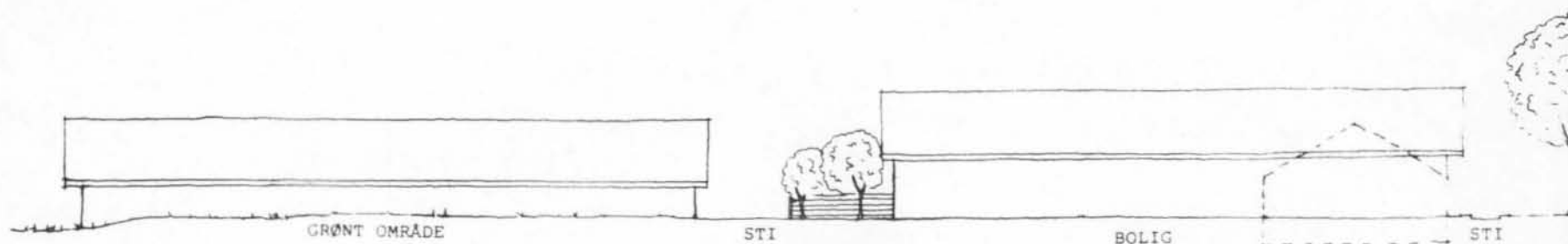
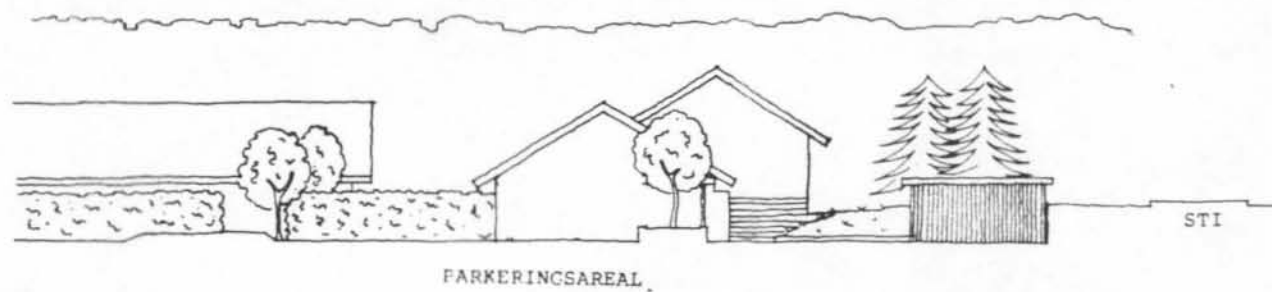
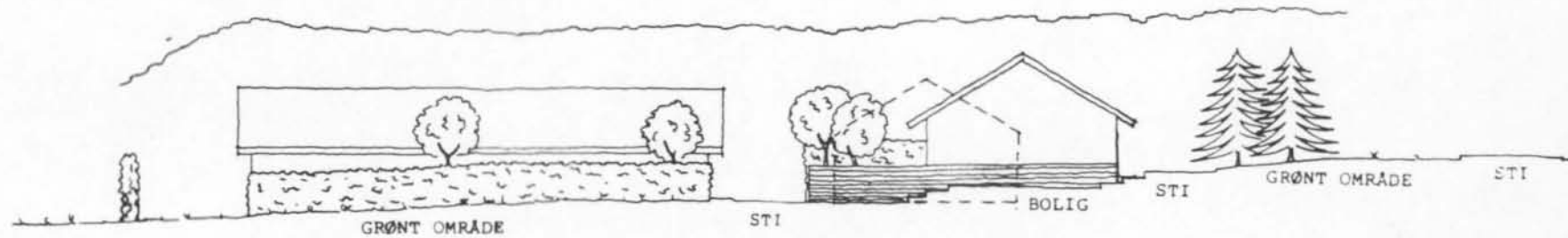
REVIDERET

KORTBILAG NR. 2

RETNINGSGIVENDE BEBYGGELSE- OG ANLÆGSPLAN

MÅL 1 : 500

ApS
J.T. TEGNESTUEN
thomas kullegaard
arkitekt m.a.s.
sorøvej 27
4350 ugerløse
03. 488448



KORTBILAG NR. 3

BEBYGGELSES PRINCIPPER

MAL 1 : 200

JT TEGNESTUEN^{APS}
thomas kullegaard
sorøvej 27
4350 ugerløse
arkitekt m.a.s.
03 488448