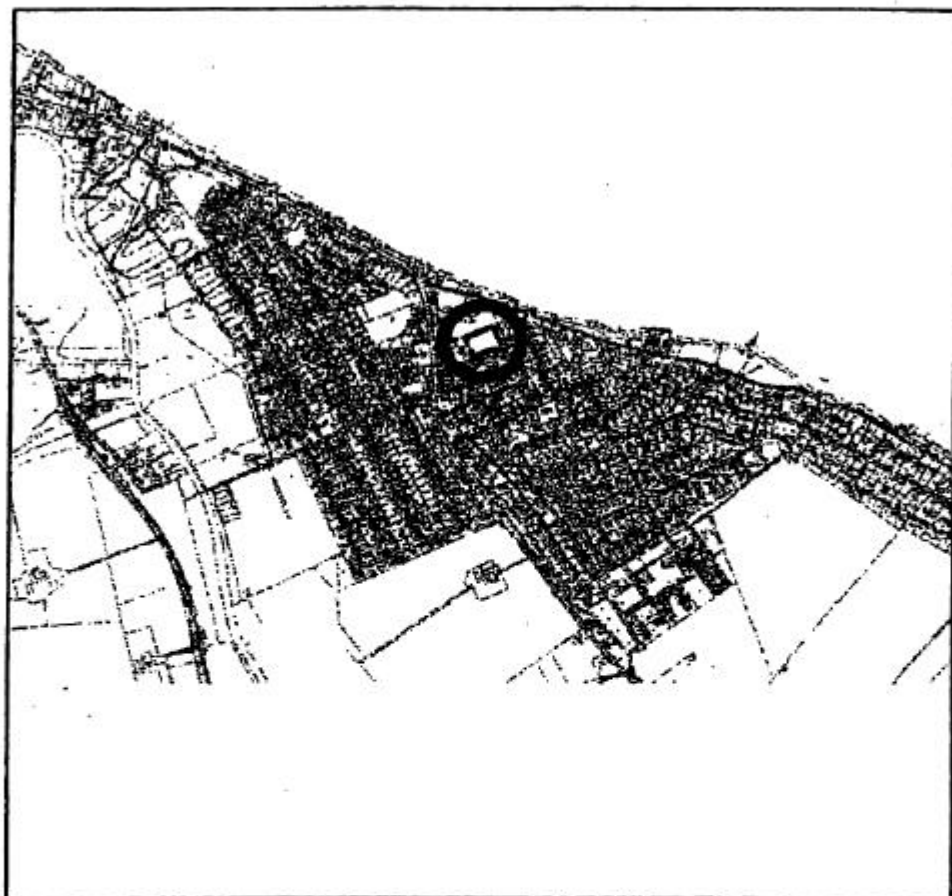


Vallø Kommune



Lokalplan nr. 2-13

Æblehaven

Andelsboliger i Strøby Egede

Vedtaget af Vallø Kommunalbestyrelse d. 7. september 2000

**Lokalplan nr. 2-13 for ÆBLEHAVEN,
Andelsboliger i Strøby Egede**

Indholdsfortegnelse

<u>Lokalplanens redegørelse</u>	Side
Lokalplanens baggrund	3
Lokalplanens forhold til anden planlægning	5
 Tillæg nr. 10 til Vallø Kommuneplan 2009	 7
 <u>Lokalplanens tekst</u>	
1. Lokalplanens formål	8
2. Lokalplanens område	8
3. Områdets anvendelse	8
4. Udstykning	8
5. Vejforhold	8
6. Ledningsanlæg	9
7. Bebyggelsens omfang og placering	9
8. Bebyggelsens ydre fremtræden	9
9. Ubebyggede arealer	10
10. Lokalplanens retsvirkninger	10
 Vedtagelsespåtegninger	 11
 <u>Lokalplanens bilag</u>	
Kort 1: Eksisterende matrikulære forhold	12
Kort 2: Illustrationsplan	13

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Baggrund

Formål

Lokalplanen skal give mulighed for opførelse af en bebyggelse med 8 boliger, der i deres indretning skal være ældrevenlige. Lokalplanen fastlægger området for bebyggelse samt adgangs- og parkeringsforhold, udnyttelse af friarealer, bebyggelsens materialer, bygningshøjder m.v.

Indhold

Områdets anvendelse

Lokalplanen omfatter et grundareal på ca. 4600 m², der er beliggende syd for Vallø Strand Børne- og Ungdomscenter og nord for Lindevej, der har forbindelse til landevejen Køge - St. Heddinge, Stevnsvej. Der gives mulighed for at opføre 8 boliger i 1 etage, hver med et grundareal på ca. 80-100 m². Boligerne kan opføres som 4 dobbelthuse eller som et eller to rækkehuse med enkelte dobbelthuse og eventuelt et eller to fritliggende enfamiliehuse, dog maksimalt med 8 boliger. Et eksempel på hvorledes bygningerne kan placeres er vist på kortbilag 2.

Boligerne vil alle få adgang direkte fra terræn ad anlagte adgangsstier.

Ældrevenligheden i indretningen giver sig også udslag i, at alle boliger bliver opført i et plan.

Områdets bebyggelse

Bebyggelsen skal fremstå som muret byggeri, og ved materiale- og farvevalg søges det, at byggeriet indgår som en naturlig del af den omkringliggende bebyggelse.

Til bebyggelsen er udlagt 1½ parkeringsplads pr. bolig, hvoraf dog kun 1 parkeringsplads pr. bolig forudsættes anlagt i første omgang. Parkeringspladserne er placeret ved indkørslen til området.

Vej- og stiforhold

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra den private fællesvej Lindevej, der har overkørsel til Stevnsvej, landevej nr. 514. Lindevej er planlagt som adgangsvej til kvarteret ved Poppelvej, der i kommuneplanen er benævnt B 2.

Lindevej er i dag anlagt som en grusvej med en kørebanebredde på ca. 3,5 m og med en beplantning af store allé træer ved lokalplanområdet. Allé træerne vil kunne indgå i en forskønnelse af Lindevej som adgang for området.

Lindevej er spærret mod øst og Poppelvej mod syd med vejboerne.

Matr. nr. 76-aq Strøby By har vejret til den private fællesvej

Lindevej i henhold til deklaration tinglyst den 21. december 1936 på matr. nr. 76-ap smst.

På nuværende tidspunkt benyttes Lindevej som adgangsvej til Stevnsvej af ca. 19 boliger. En forøgelse af trafikken med 8 boliger vil betyde en forøgelse af trafikniveauet, men der vil dog stadig være tale om små trafikmængder.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Regionplan

Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanen, og det særlige hensyn, der i regionplanen skal tages til støjgener fra vejtrafik, har ingen betydning for lokalplanområdet, der er beliggende min. 80 m fra Stevnsvej.

Kommuneplan Vallø 2009

Lokalplanområdet er beliggende i rammeområde C 1, Strøby Egede centrum. Området er udlagt til boliger, butikker, liberale erhverv og offentlige institutioner. Der er således overensstemmelse mellem kommuneplanen og anvendelsen af området til tæt-lav boligbebyggelse.

Spildevandsplan

Der er tinglyst spildevandsledninger over området, og området kan kloakeres i henhold til kommunens spildevandsplaner. I forbindelse med bebyggelse af området skal der tages højde for at friholde de spildevandsledninger, der er sikret ved deklaration, tinglyst den 26. okt. 1956, for bebyggelse.

Varmeplan

Der er kollektiv varmforsyning med naturgas i Strøby Egede, og kommunalbestyrelsen har vedtaget, at der er tilslutningspligt og forbudt brug af el-varme.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet er beliggende inden for en zone 3 kilometer fra kysten. Inden for kystnærhedszonen skal kystmiljøet beskyttes mod nye byggearealer og nye arealudlæg til byformål. Lokalplanområdet er beliggende i den kystnære del af byzonen. Bebyggelsen skal opføres som tæt, lav bebyggelse uden udnyttet 1. sal og vil derfor ikke med bebyggelsens højde på maksimalt 8,5 m ændre på områdets nuværende fremtoning set fra kystsiden. Bebyggelsen vil naturligt falde sammen med den nuværende parcelhusbebyggelse af området. Det er kommunalbestyrelsens vurdering, at det nybyggeri, der muliggøres inden for rammerne af denne lokalplan ikke vil medføre forringelser i forhold til kystområdets nuværende karakter

Strandbeskyttelseslinier

Lokalplanens området er ikke omfattet af den udvidede strandbeskyttelseslinie.

Offentlighedsperiode

Lokalplanforslaget fremlægges otte uger, inden det vedtages endeligt i kommunalbestyrelsen.

Forslaget fremlægges fra den 5. juni 2000 til den 31. juli 2000.

Inden udløbet af denne periode kan kommentarer til forslaget sendes til kommunalbestyrelsen.

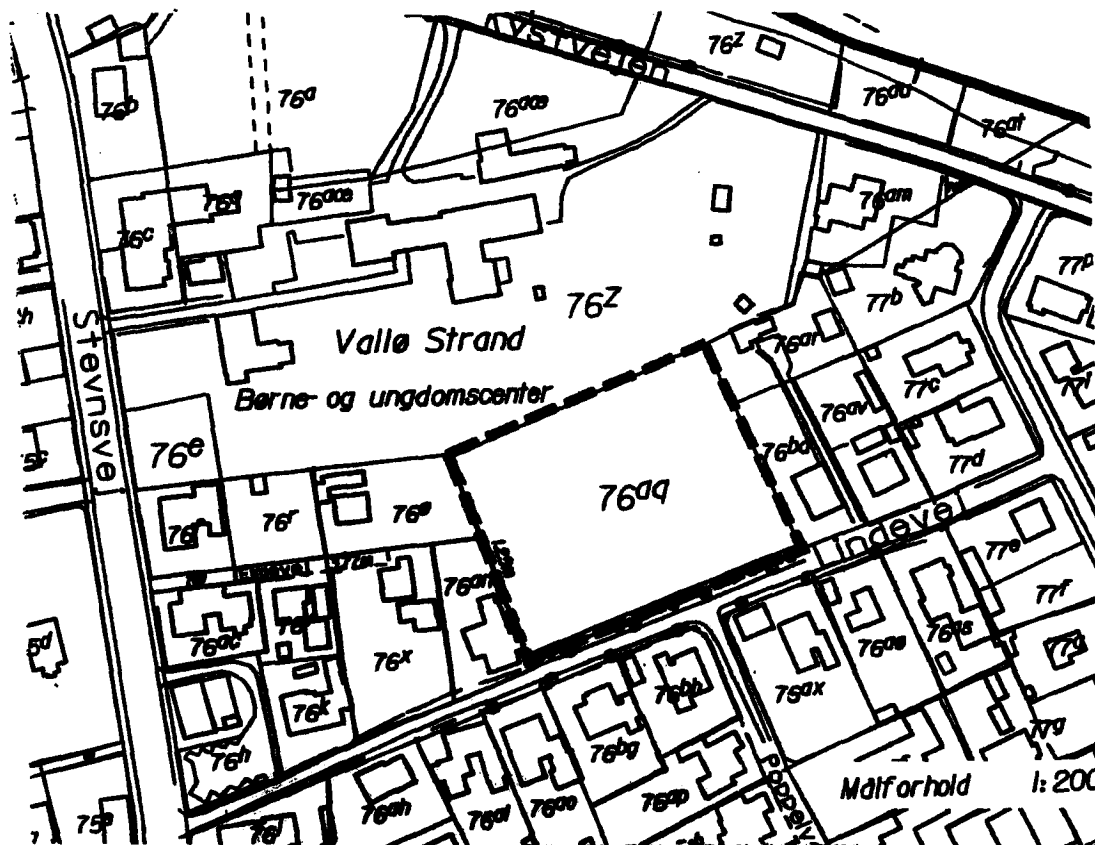
Tilladelse fra andre myndigheder

Realisering af lokalplanen kræver ikke tilladelse fra andre myndigheder.

Tillæg nr. 10 til Vallø Kommuneplan 2009

Tillæg nr. 10 til Vallø Kommuneplan 2009 er udarbejdet, da der i lokalplan 2-13 ønskes en nedsættelse af minimums udstykningsstørrelsen fra 700 m² til 500 m².

Tillæget gælder for område der er vist på nedenstående kort.



Nærværende tillæg nr. 10 til Vallø Kommuneplan er vedtaget til offentliggørelse af Vallø kommunalbestyrelse den 26. april 2000.

Poul Arne Nielsen
Borgmester

Per Røner
Kommunaldirektør

Tillæg nr. 10 til Vallø Kommuneplan er endeligt vedtaget af Vallø Kommunalbestyrelse den 7. september 2000.

Poul Arne Nielsen
Borgmester

Per Røner
Kommunaldirektør

VALLØ KOMMUNE

Lokalplan nr. 2-13

ÆBLEHAVEN, Andelsboliger i Strøby Egede

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål

- 1.1 Lokalplanen skal muliggøre, at der på arealet kan opføres max. 8 boliger som tæt, lavt byggeri i 1 etage uden udnyttet tagetage.
- 1.2 Lokalplanen skal desuden sikre, at bebyggelsen gives en udformning, der harmonerer med de omliggende bebyggelser.

§ 2 Lokalplanens område

- 2.1 Lokalplanen omfatter matr. nr. 76-aq Strøby By, Strøby og del af matr. nr. 76-z smst. som vist på kortbilag nr. 1.
- 2.2 Området er beliggende i byzone og vil fortsat være beliggende i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål som tæt, lav boligbebyggelse med tilhørende fællesanlæg (rækkehuse, dobbelthuse, enfamiliehus).

§ 4 Udstykning

- 4.1 Udstykning af området skal ske efter en samlet plan.
- 4.2 Grunde må ikke udstykkes med mindre størrelse end 500 m².

§ 5 Vej-, sti-, adgangs- og parkeringsforhold

- 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Lindevej med en fælles overkørsel for området.

- 5.2 Der udlægges areal til privat fællesvej, i princippet som vist på kortbilag 2. Vejanlægget skal udføres med 5 m skrå hjørneafskæring ved tilslutning til Lindevej.
- 5.3 Den på matrikelkortet udlagte 1,25m brede sti, der ikke er anlagt i marken, nedlægges, og stiudlægget slettes i matriklen.
- 5.4 Der skal udlægges areal til 1,5parkeringsplads pr. bolig. Der skal være anlagt 1,0 parkeringsplads ved bebyggelsens ibrugtagen, resten anlægges, når kommunalbestyrelsen kræver det.

§ 6 Ledningsanlæg

- 6.1 Forsyningsledninger inden for lokalplanområdet må kun udføres som jordledninger.
- 6.2 Den over området tinglyste afløbsledning skal friholdes for bebyggelse i en afstand af 2 m på hver side af ledningen. (Se kortbilag 2)

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet må ikke overstige 35.
- 7.2 Inden for området må der opføres indtil 8 boliger.
- 7.3 Bygningerne kan maksimalt opføres i 1 etage uden udnyttelse af tagetage.
- 7.4 Ingen del af bebyggelsen må være højere end 8,5 m over terræn.
- 7.5 Carporte kan opføres på de udlagte parkeringsarealer (se kortbilag 2) med kommunalbestyrelsens godkendelse efter en samlet plan.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Ydervægge skal fremtræde som muret byggeri, øvrige materialer og farver til udvendige bygningsdele, herunder tagflader, skal i størst mulig grad harmonere med de omliggende bebyggelser.

- 8.2 Tagenes vinkel med det vandrette plan må ikke være mindre end 30 grader.
- 8.3 Ingen skiltning eller reklamering må finde sted uden kommunalbestyrelsens godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Ubebyggede arealer skal anlægges, beplantes, befæstes og hegnes således, at de gives et ordentligt udseende.

§ 10 Lokalplanens retsvirkninger

- 10.1 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 10.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen.
- 10.3 Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige ændringer af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at forholdet ikke er i strid med planens principper eller formål.
Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
- 10.4 Såfremt et forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og lov om planlægning.

Vedtagelsespåtegning

Nærværende forslag til lokalplan nr. 2-13 er vedtaget til offentliggørelse af Vallø kommunalbestyrelse den 26. april 2000.

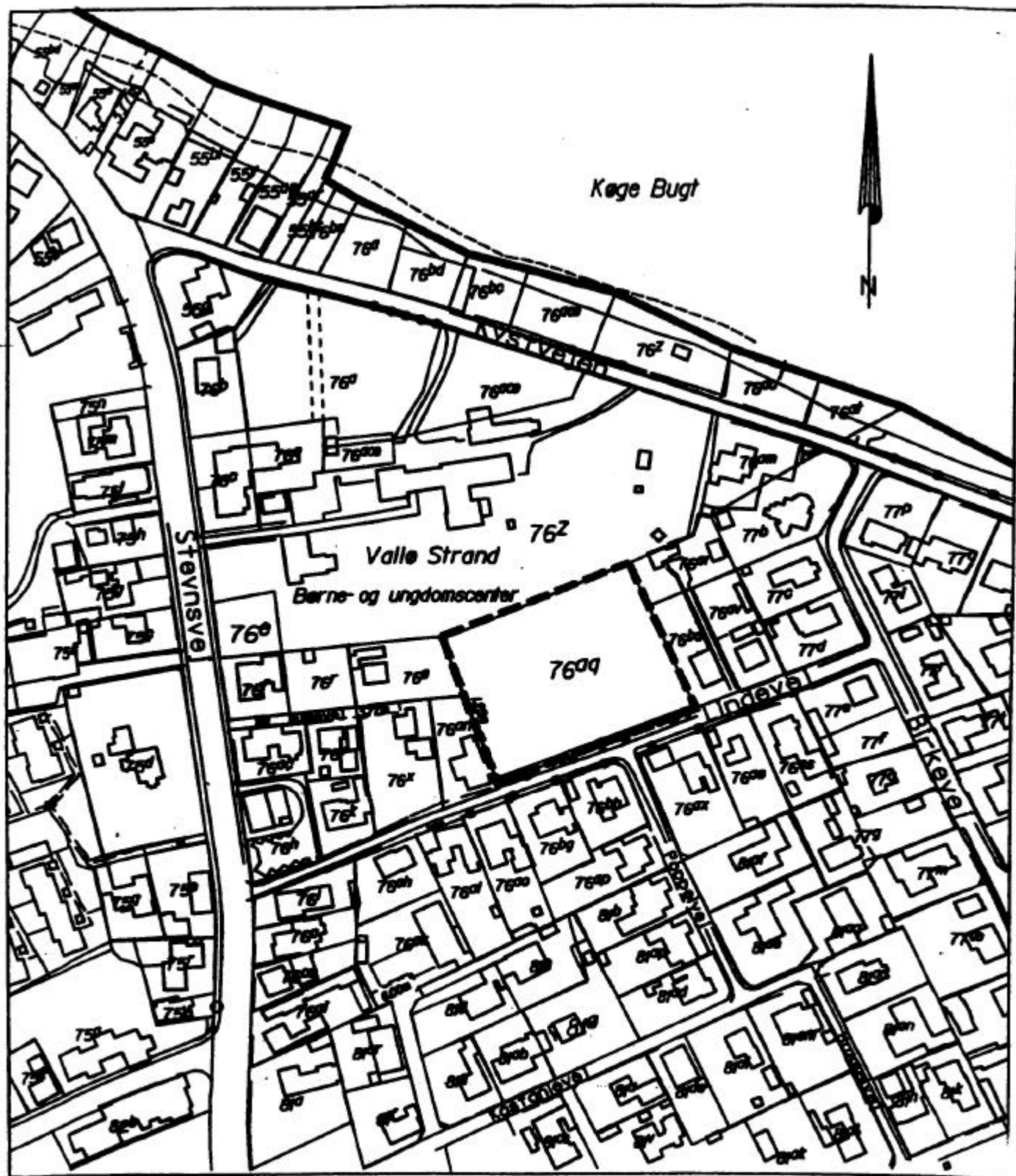
Poul Arne Nielsen
Borgmester

Per Røner
Kommunaldirektør

Lokalplan 2-13 er endeligt vedtaget af Vallø Kommunalbestyrelse den 7. september 2000.

Poul Arne Nielsen
Borgmester

Per Røner
Kommunaldirektør

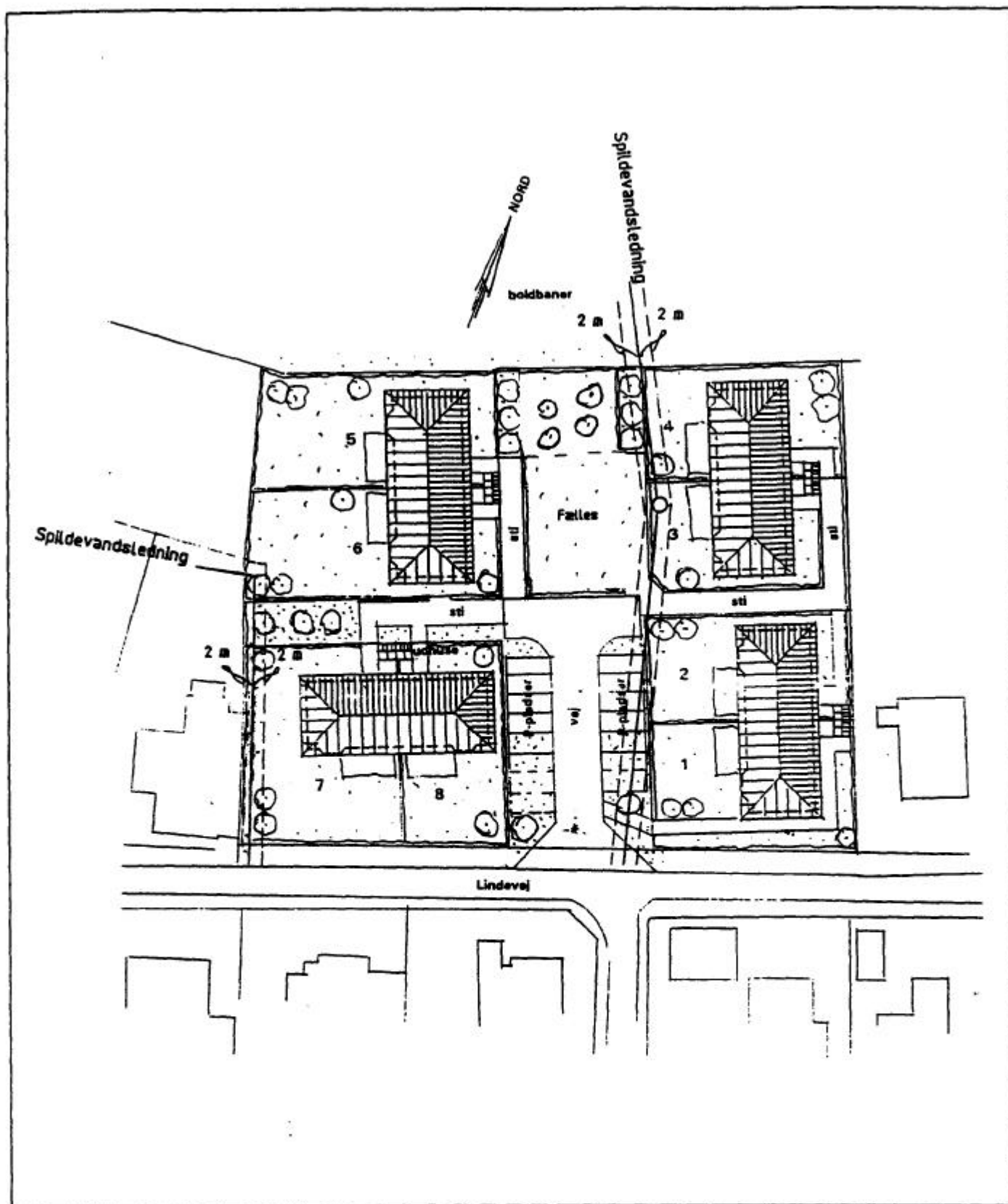


Kortbilag 1

Målestørrelse 1:2000

Lokalplan 2-1
Vallø Kommune

----- Lokalplangrænse



Kortbilag 2

Illustrationsplan

Måltforhold ca. 1:700

Lokalplan 2-13
Vallø Kommune