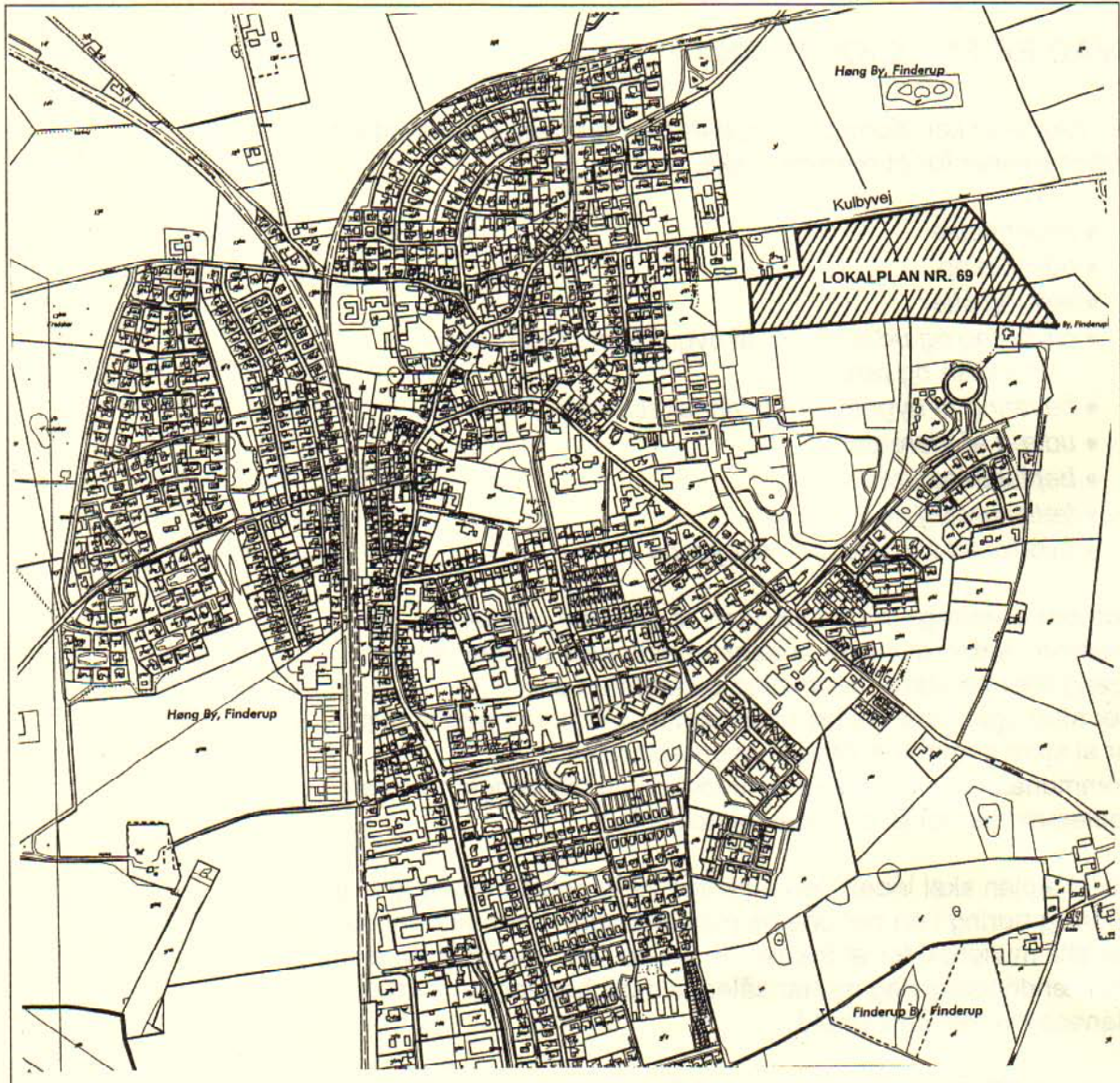




HØNG KOMMUNE



LOKALPLAN NR. 69

For et boligområde og et offentligt område ved Kulbyvej i
Høng by

Indholdsoversigt

REDEGØRELSE	Side
A. Indledning.....	03
B. Strukturskitse	04
C. De nuværende forhold.....	05
D. Om lokalplanens indhold	05
E. Retsvirkninger	07
F. Forhold til anden planlægning m.v.	08
 LOKALPLANENS BESTEMMELSER	
Afsnit 1 Lokalplanens formål	10
Afsnit 2 Lokalplanens område, opdeling og status	10
Afsnit 3 Områdets anvendelse	11
Afsnit 4 Tekniske anlæg	12
Afsnit 5 Udstykning og matrikulære forhold	12
Afsnit 6 Veje, stier og parkering.....	13
Afsnit 7 Bebyggelsens omfang og placering.....	14
Afsnit 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	15
Afsnit 9 Ubebyggede arealer, hegning og beplantning	16
Afsnit 10 Grundejerforening.....	17
Afsnit 11 Forudsætning for ibrugtagen	17
 BILAG TIL LOKALPLAN	
KORTBILAG 1, Arealanvendelse	
KORTBILAG 2, Illustrationsplan	
 KOMMUNEPLANTILLÆG	
Tillæg nr. 8 til Høng Kommuneplan 1997-2008.	

Planen er udarbejdet i 2005 af Byplankonsulent, arkitekt MAA Claus Lorange Christensen ApS, Sorø, i samarbejde med grundejer og Høng Kommunes tekniske forvaltning.

Kort anvendt med tilladelse fra Kort- og Matrikelstyrelsen, 1992 / KD.086.319.

B. STRUKTURSKITSE

På Kort B herunder er vist hovedlinierne til disponering af den del af byområdet, som afgrænses af Kulbyvej, Rosenvænget, Finderupvej, Centervej og den fremtidige omfartsvej øst om Høng by.

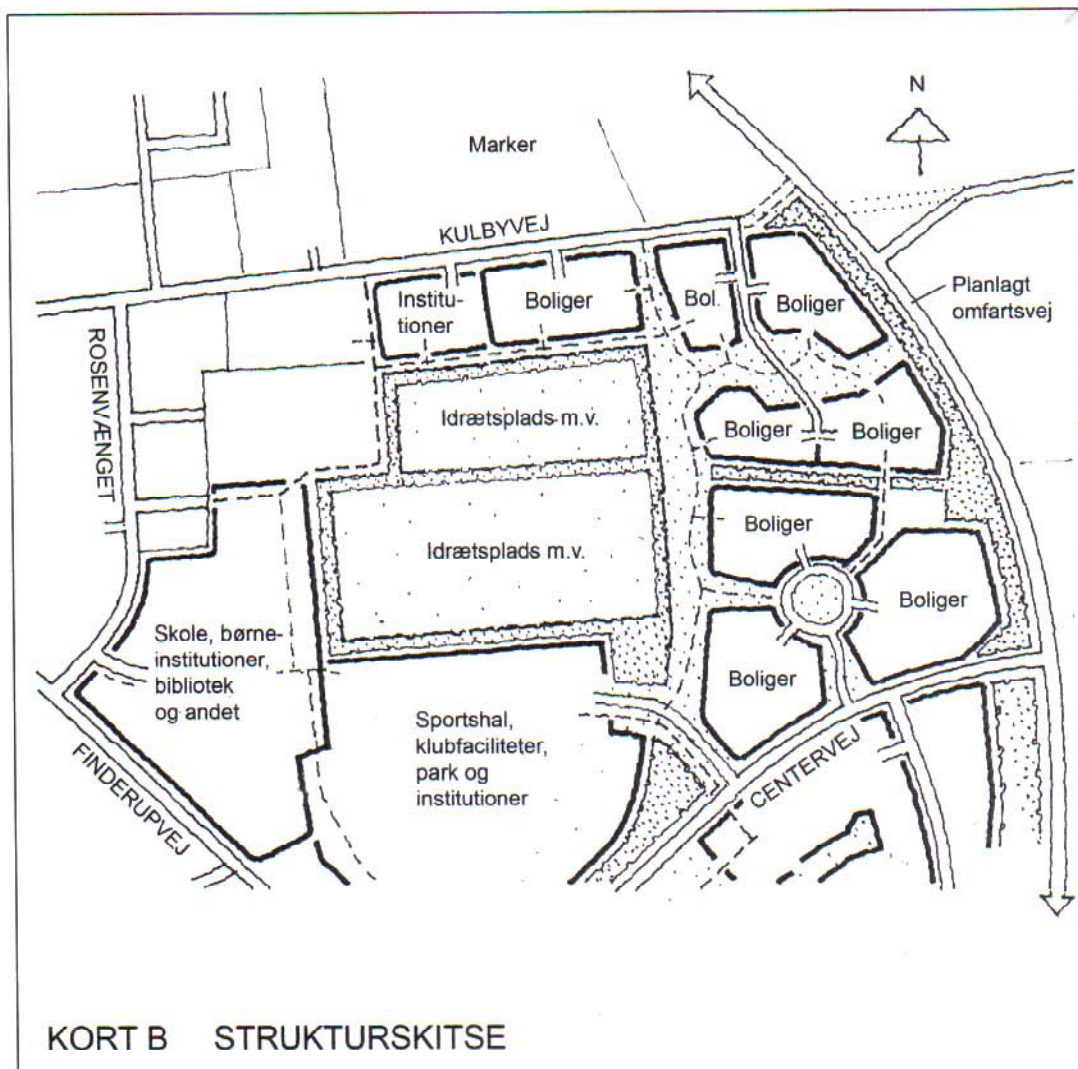
Det store offentlige område med kommuneskole, bibliotek, sportshal, idrætsarealer mv. kan udvides mod nord.

Med adgang fra Centervej er et nyt boligkvarter under udbygning med tæt-lav bebyggelse som rækkehuse og dobbelthuse. Imellem dette kvarter og Kulbyvej ligger den østlige del af det aktuelle planområde med boliggrupper opdelt af grønne arealer.

Et godt stinet skal forbinde boligkvartererne indbyrdes og sikre gående og cyklister let adgang til institutioner og byen i øvrigt.

Boliggrupperne i det nye kvarter får alle biladgang fra Kulbyvej, som får behov for bredere kørebane, fortov og belysning. Kulbyvej vil eventuelt blive tilsluttet omfartsvejen ved forskudte T-kryds.

Langs den planlagte østlige omfartsvej om byen skal være plads til en støjdæmpende og beplantet vold for anlæg, når vejen etableres.



C. DE NUVÆRENDE FORHOLD

Områdegrænser og ejerforhold

Lokalplanen omfatter i alt 10 ha imellem Kulbyvej, sportspladsen ved Høng-hallen og en nye boligbebyggelse (Poppellunden).

De nuværende matrikler og skel ses på Kort A. Matr.nr. 4ai ejes af Høng Kommune, de øvrige arealer er privat ejet.

Terræn mv.

Området ligger som mark på et ret jævnt terræn med højdeforskelle inden for 4 meter. Som grundlag for planlægningen foreligger en nivellementsplan.

Arealer til boligformål er velegnede og lette at gå til for byggemodning og bebyggelse. Anlæg af et idrætsareal med boldbane vil forudsætte terrænregulering og opfyldning, hvor terrænet er relativt lavt.

Der er ikke taget jordbundsprøver, og derfor er der ikke på planlægningsstidspunktet noget nærmere kendskab til funderingsforhold.

Veje og bevoksning mv.

Ved den nordlige plangrænse ligger Kulbyvej med ca. 5 meter bred kørebane samt græsrabatter i det åbne land.

Området afgrænses mod idrætspladsen af høje popler. Ejendommen med børneinstitutioner har en ret høj og tæt bevoksning nær grundskel mod øst.

Kloak og vandledning

En hovedkloakledning og hovedvandledning ligger nord syd over planområdet i et trace, som tidligere var påtænkt til en trafikvej. Vejforløbet er aflyst, men der skal i planlægningen tages højde for ledningerne.

D. OM LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen fastlægger anvendelsesmulighederne i området, forløb af veje og stier, grundudstyknin og bestemmelser for byggeri, grønne arealer og beplantning samt krav om grundejerforening mv. Hovedtrækkene beskrives herunder. De konkrete bestemmelser ses i plandokumentets sidste hovedafsnit.

Etaper i et samlet kvarter

Lokalplanområdet afgrænses og skal opdeles i boliggrupper, offentlige arealer og fællesarealer som det fremgår af Kortbilag 1.

Grænsen langs omfartsvejen er lagt 10 meter fra hidtil fastsat forløb af vejmidte, men grænsen/skel til den tilgrænsende grønne zone kan justeres ud fra et konkret projekt til omfartsvejen eller i forbindelse med anlæg af vejen.

Område A udlægges til offentlige formål som udvidelse af kommunens store sports- og idrætsplads. Der er mulighed for indpasning af et beskedent omfang af bebyggelse som har relation til områdets primære anvendelse.

Områderne B1 og B2 udlægges for tæt-lav bebyggelse med mulighed for opførelse af dobbelthuse, rækkehuse eller klyngebebyggelse.

Områderne B3, B4 og B5 er til udstykning af grunde til åben-lav boligbebyggelse i form af individuelle parcelhuse.

Område G1 indgår som den nordlige del af et offentligt grønt område fra Centervej til Kulbyvej. Heri skal der anlægges en sti til sammenknytning af boliggrupperne og som forbindelse til byens faciliteter.

Områderne G2 og G3 skal for beboerne i de tilgrænsende boligenklaver anlægges som fællesareal med plads til ophold, leg og andre fællesaktiviteter. Der må anlægges en lille sø i en lavning, men herudover tænkes arealerne overvejende græstilsæt og beplantet, så der opnås en tiltalende karakter. En udsigts- og kællebakke må anlægges enten ved den offentlige grønning eller i den østlige ende af grønningen.

Område G4 udlægges som frizone langs den planlagte omfartsvej. Her skal der anlægges en støjdæmpende og beplantet vold, når det bliver aktuelt ved vejens etablering. Indtil da skal størstedelen af arealet henligge som grønning med græs og buske og træer, herunder et 3 meter bredt busket langs boligparcellerne.

Veje og stier

Lokalplanen fastlægger placering af en *stamvej* i det østlige boligkvarter. Herfra må der ikke være direkte adgange til individuelle boligparceller.

Områdets veje skal være Stilleveje jf. færdselslovens § 40, dvs. med 30 km/t som vejledende maks. hastighed. Vejene udføres i korte, brudte forløb med fartdæmpere og smalle kørebaner.

På stamvejen skal der være fortov i den ene side. På de korte *boligveje* skal bilister og bløde trafikanter samfærdes på kørebanen mellem grønne rabatter.

Boligvejene skal afsluttes, så renovationsvogne kan vende. Plads til gæsteparkering skal også tilgodeses på vejene.

Stier skal sammenknytte boligetaperne og forbinde dem med den øvrige by.

Vejarealerne og de væsentligste stier får status som *Offentlig vej*, når udførelsen er godkendt af kommunen.

Terræntilpasning

Vejforløb og grundopdeling er disponeret med øje for terrænforholdene. Det skal videreføres i de konkrete anlægs- og byggesager for at bebyggelse og haver tilpasses terrænet og under hensyn til naboer.

Rummeligheder og krav til bygninger

Lokalplanens bestemmelser for bygningernes karakter, materialer, farver og højder er en afvejning mellem ønsket om at fremme et harmonisk og kvalitetsmæssigt præg i kvarteret, og samtidig at give grundejerne en række valgmuligheder inden for afstukne rammer.

Som hovedregel må bygningsarealet ikke være større end 25 % af en grund. For tæt-lav bebyggelse tillades opført et større etageareal i forhold til den enkelte parcel, hvis sådanne udstykkes til hver bolig, men indenfor 25 % i forhold til delområdet samlede areal.

Bygninger må opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage (1½ etage) inden for fastsatte grænser for bygningshøjde og facader.

Lokalplanen stiller krav til bygningernes ydre, herunder hvilke materialer, farver, bygnings- og tagform, der altid kan godkendes. Der kan tillades alternative løsninger, hvis byggemyndigheden i den konkrete sag anser det acceptabelt ud fra en vurdering af arkitekturen og forholdene på og omkring grunden.

Grønne områder, beplantning m.v.

De grønne områder indgår som et væsentligt led i en attraktiv udvikling af det østlige boligkvarter. Der må anlægges småbørnslegetest, bålplads, petanquebane, små boldbaner og lignende til fællesformål i grundejerforenings regi.

Grundejerforening

For område B2, B3, B4 og B5 skal der dannes en grundejerforening, som bl.a. skal varetage driften af fællesarealer (områderne G2, G3 og G4), efter de er anlagt efter et af kommunen godkendt projekt.

Foreningen skal tåle at der i område G4, i forbindelse med anlæg af omfartsvejen etableres en jordvold som påregnes helt eller delvist beplantet, og at der langs den ny vej kan foretages regulering af skel.

Såfremt der bliver gennemført udstykning af individuelle grunde i område B1, skal grundejerne også her indgå i en grundejerforening eller tilsvarende.

E. RETSVIRKNINGER

Lokalplanens retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser. Det gælder såvel udstykning, anvendelse, bebyggelse oa., som er omfattet af planen.

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanen, hvis dette ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører i sig selv heller ikke pligt til at udføre de anlæg og fornyelser, der er indeholdt i planen.

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.

Hvis forhold ikke er reguleret i lokalplanen, eller der ikke er meddelt dispensation ved godkendelsen af udstykningsplanen for området, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

F.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING MV.

Regionplan 2001-2012

Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med Vestsjællands Amts regionplanlægning.

Regionplanen reserverer areal øst om Høng til en omfartsvej for aflastning af Hovedgaden mv.

Plan for omfartsvej

For en omfartsvej øst om Høng foreligger fra 1998 Vestsjællands Amts og Høng Kommunes PLANLÆGNINGSUNDERSØGELSE, som beskriver effekterne af vejanlægget. Det er ikke besluttet, hvornår vejen skal anlægges.

Som udgangspunkt for en støjkonsekvensberegning i relation til den aktuelle lokalplan foreligger fra amtets vejafdeling et længdeprofil for vejens forløb ud for det ny boligkvarter, dvs. på den nordlige strækning mellem Centervej og Kulbyvej.

Længdeprofilet viser, at omfartsvejen på størstedelen af denne strækning vil ligge lavere i terrænet end de tilgrænsende arealer i det ny boligkvarter.

Med vejen ibrugtaget i 2010 anslås en trafikbelastning på 1.500 køretøjer pr. døgn, med en andel af køretøjer over 3,5 t på 10 %.

Beregninger godtgør at regionplanens norm for maksimal støjpåvirkning af boligområder - 55 d(B)A - pænt kan overholdes på lokalplanens boligparceller og de fælles friarealer i tilsvarende afstand fra vejen, hvis der anlægges en støjdæmpende jordvold med top omkring 2 meter over det eksisterende terræn. Støjdolden tænkes ført et stykke ind langs Kulbyvej og her aftrappet i højde.

Det anbefales at plante på en del af omfartsvejens skråningsanlæg, som er forudsat som en del af det støjdæmpende voldanlæg.

Dokumentationsbeskrivelse for ovenstående konklusion foreligger i kommunens tekniske forvaltning.

I den hidtidige planlægning for omfartsvejen påregnes Kulbyvej ikke tilsluttet på bysiden, men endelig beslutning herom vil bero på detailplanlægningen for omfartsvejen.

Kommuneplan 1997-2008

Lokalplan omfatter en stor del af Kommuneplanens rammeområde 1.D.12 (fastlagt til offentlige formål) og rammeområde 1.B.12 (fastlagt til boligformål).

Lokalplanen afviger på visse punkter fra disse områders afgrænsning og rammebestemmelser.

Der er derfor udarbejdet Forslag til kommuneplantillæg nr. 8, som er indsat bag i hæftet. Tillægget svarer stort set til de ændringer, som indgår i det aktuelt udsendte kommuneplanforslag. Dog justeres områdegrensene en smule.

Lov om naturbeskyttelse

Ifølge amtets oplysninger på kort er der i planområdet ingen arealer, eller andet, der er omfattet af beskyttelse i henhold til Lov om naturbeskyttelse.

Andre lokalplaner

For lokalplanområdet gælder ved planudarbejdelsen ingen andre lokalplaner.

Zonestatus

Lokalplanarealet skal efter lokalplanens endelige vedtagelse overføres fra landzone til byzone.

Spildevand, forsyning og fællesantenne

Der er mulighed for kloakering i henhold til kommunens spildevandsplan. Hovedkloakledninger for den østlige bydel ligger over området.

Der er anvist mulighed for lille sø som kan fungere som opstuvningsbassin for regnvandsafledningen.

Ledningsanlæg for vand, tele og fællesantenne skal føres fra hovedledninger i Kulbyvej eller ad ledningsføring i det offentlige grønne areal gennem området.

Området skal ifølge kommunens varmforsyningsplan tilsluttes fjernvarme. Der er mulighed for supplerende brug af alternativ varmekilde på den enkelte ejendom.

Vandledninger

Væsentlige vandledninger forløber langs hovedkloakledningerne på matr.nr. 4aj, samt over det nordøstlige hjørne af planområdet på matr.nr. 4as, begge Høng By, Finderup.

Om nødvendigt for grundudnyttelse og anlægsarbejder i lokalplanområdet skal Høng Vandværk sørge for omlægning af ledninger.

Deponering

Der foreligger ingen registrering eller kortlægning, der sandsynliggør, at der har været affaldsdepot eller anden aktivitet som kan have givet anledning til jordforurening i lokalplanområdet.

Miljøvurdering

Det er kommunalbestyrelsens vurdering, at hverken kommuneplantillæg eller lokalplan berører forhold eller har et indhold, der kræver miljøvurdering, jfr. bestemmelserne i Lov om miljøvurdering.

Plan for boligområde og offentligt areal ved Kulbyvej i Høng

I henhold til Lov om planlægning (*Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18.08.2004*) fastlægges følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område.

Til bestemmelserne er knyttet Kort A (Oversigtskort), Kortbilag 1 (Arealplanplan) og Kortbilag 2 (Illustrationsplan).

1. Lokalplanens formål

- 1.1 Lokalplanen har følgende hovedformål:

At opnå mulighed for udvidelse af byens idræts- og sportsareal.

At udlægge arealer til et nyt boligkvarter med grønne arealer.

At give mulighed for alternative boligtilbud ved indpasning af såvel åben/lav som tæt/lav bebyggelse.

At fastlægge bestemmelser for bebyggelse og friarealer med sigte på et attraktivt kvarter med gode miljøkvaliteter.

At opnå velbeliggende fællesarealer som en del af byens grønne områder.

At fastlægge krav for grundejerforening(er).

At fastlægge de arealer, som skal overføres fra landzone til byzone.

2. Område, opdeling og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som det kan ses på Kort A og Kortbilag 1.

I lokalplanområdet indgår pr. 01.08.2005 andele af matr.nr. 4*aj* og 4*as*, Høng By, Finderup, del af matr.nr. 2*f*, Finderup By, Finderup, samt parceller, der efter 01.08.2005 er udstykket af disse matrikler.

KOMMENTAR: Plangrænsen mod planlagt omfartevej øst om Høng, er lagt 10 meter fra Amtets forventede midtlinie for vejen. Grænsen kan justeres til det skel, der ved detailprojekt sættes for vejen, så lokalplanen ikke gælder for omfartsvejens areal.

- 2.2 Lokalplanområdet skal ved lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse overføres fra landzone til byzone.

Disse arealer er:

*50.910 m² af matr.nr. 4*aj*, Høng By, Finderup,
42.130 m² af matr.nr. 4*as*, Høng By, Finderup, og
8.030 m² af matr.nr. 2*f*, Finderup By, Finderup.*

- 2.3 Lokalplanens areal opdeles i delområderne jf. Kortbilag 1 og består af:

Område til offentlige formål: A

Områder til boligbebyggelse: B1, B2, B3, B4 og B5.

Grønne områder: G1, G2, G3 og G4.

3. Områdets anvendelse

For delområderne fastlægges følgende specifikke anvendelsesmuligheder:

3.1 Område A

Området udlægges til offentlige formål og lignende borgeranvendte aktiviteter, som kommunalbestyrelsen vurderer kan indgå og fungere godt på arealet. Hovedformålet er at opnå plads til udvidelse af idræts- og sportsaktiviteter.

3.2 Områderne B1 og B2

Områderne udlægges til tæt/lav boligbebyggelse med dobbelthuse, rækkehuse og/eller klyngehuse.

I område B1 skal der indpasses mellem 20 og 30 boliger.

I område B2 skal der indpasses mellem 12 og 18 boliger.

I begge områder må der etableres et fælleshus.

3.3 Område B3, B4 og B5

Områderne udlægges til åben/lav bebyggelse med individuelle parcelhuse med én bolig på hver parcel.

I område B3 må som alternativ opføres 2 dobbelthuse (4 boliger) på de stjernemarkerede grunde, forudsat at de opføres som en helhed.

3.4 Område G1

Udlægges til offentligt, grønt parkområde med stier.

Området må ikke bebygges, men mindre tekniske anlæg må etableres.

3.5 Område G2 og G3

Udlægges som fælles, grønt areal for beboere og grundejerne i områderne B2, B3, B4 og B5.

Der kan tillades enkelte små bygninger samt anlæg for den rekreative anvendelse. Placering og udformning af sådanne anlæg må ikke skæmme området.

3.6 Område G4

Udlægges som grønt område med plads til en støjdæmpende jordvold og beplantning langs den planlagte omfartsvej. Arealet skal være fælles for områderne B2, B3, B4 og B5.

KOMMENTAR: Støjdæmpende vold forudsættes etableret i forbindelse med anlæg af omfartsvejen med overskudsjord herfra og i en højde omkring 2 meter over det eksisterende terræn. Indtil vold anlægges skal arealet henligge med græs og bevoksning.

3.7 Muligheder for erhverv

I boliger kan kommunalbestyrelsen tillade at der drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, under forudsætning af,

at virksomheden drives af den, der bebor 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),

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende, og

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

Der må ikke være erhverv eller udøves aktiviteter, der er til gene i området.

4. Tekniske anlæg

- 4.1 I område G3 må der indpasses en lille sø som kan fungere som overløbsbassin for regnvand. Søen skal indpasses naturligt terrænet, udformes med svagt hældende brinker, og under normale forhold ikke have dybde over 0,5 m.
- 4.2 I lokalplanområdet må der være transformerstationer på max. 10 m² samt andre nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning. Der skal lægges vægt på en god indpasning i harmoni med omgivelserne.
- 4.3 Belysning på veje, stier og fællesarealer må kun være med parklamper med en max. højde på 4 meter. Stander og armatur skal godkendes af kommunen.
- 4.4 Ledninger og kabler skal fremføres i jorden.
- 4.5 Alle nye boliger og anden ny bebyggelse er pligtige at aftage varme fra Høng Varmeværk på værkets almindelige vilkår.
- 4.6 Der skal etableres fællesantenneanlæg i boligområder.
Udendørs antenner, herunder paraboler, må ikke forefindes. Hvis særlige forhold taler for, at opsætning er nødvendig, skal dette godkendes af kommunalbestyrelsen og antenne/parabol placeres under hensyn til omgivelserne.

5. Udstykning og matrikulære forhold

- 5.1 Den matrikulære afgrænsning af delområder og grundopdeling i øvrigt skal respektere Kortbilag 1.
- 5.2 I område B3, B4 og B5 gælder minimumsgrundstørrelse på 800 m² for parceller til fritliggende parcelhuse.
- 5.3 I forbindelse med den ny matrikulære opdeling af området skal irrelevante skel reguleres eller fjernes, herunder for matr.nr. 2f, Finderup By, Finderup, samt skel mellem matr.nr. 4aj og 4as, Høng By, Finderup.
- 5.4 Kulbyvejs skel mod lokalplanområdet skal ændres, så der sikres plads til en udvidelse af vejen. Nyt vejskel skal placeres 6 meter fra vejmidte.
KOMMENTAR: Skråningsanlæg skal tåles i tilgrænsende matriklers plantezone.
- 5.5 Område A må, hvis særlige forhold taler for det, matrikulært opdeles under hensyntagen til en løsning i sammenhæng med det øvrige offentlige område.
- 5.6 For områderne B1 og B2 må der gennemføres en matrikulær opdeling af små, individuelle boligparceller samt fællesareal på baggrund af de vejledende bebyggelseseksempler på Kortbilag 2.

Alternativt kan der tillades matrikulær opdeling baseret på en anden af kommunen godkendt bebyggelsesplan for det pågældende delområde.

Der skal til den enkelte grund være direkte adgang fra fælles adgangsareal.

Områderne B1 og B2 kan hver især udgøre en samlet ejendom, idet der ikke er krav til udstykning i enkeltparceller.

- 5.7 Veje og stier med bogstavmarkeringer på Kortbilag 1 skal udskilles som *Offentlig vej*. Dette gælder ikke stier beliggende i offentligt område.
- 5.8 Områderne G2, G3 og G4 skal tilskødes grundejerforeningen for områderne B2, B3, B4 og B5.

KOMMENTAR: I forbindelse med anlæg af omfartsvej må forudses skelregulering i område B4, hvorved der langs vejen fragår og/eller tillægges arealer.

6. Veje, stier og parkering

Med henvisning til betegnelserne på Kortbilag 1 fastlægges følgende:

Stamvej

- 6.1 Vej A-B (stamvej) udlægges med bredde på 10 m samt tillægsbredder ved Kulbyvej samt ved overgange til det fælles grønne område.
- Vejen skal have 5 m bred, asfalteret kørebane afgrænset med granitbrosten. I vestlig side af vejen skal der anlægges en belyst sti med mindst 1,5 m bred fast belægning, f.eks. betonsten.
- I østlig vejside skal der være rabat med træer.

Boligveje

- 6.2 Vejene C-D, B-E og B-F (boligveje) udlægges i bredde på overvejende 8 m med 4,5 m asfalkørebane med kantning af granitbrosten mod græsrabatter med træer og belysning. I rabat må lægges græsarmering for gæsteparkering.
- Boligvejene skal have en mindst 18 m bred vendeplads, udført så renovationslastvogne og snerydningskøretøjer har vendemulighed.

Overkørsler og adgange

- 6.3 Område B1 må vejtilsluttes Kulbyvej f.eks. som det fremgår på Kortbilag 1. Endelig placering fastlægges i forbindelse med konkret anlægsprojekt.
- 6.4 Øvrige boliggrupper forbindes til Kulbyvej ad stamvej i følge Kortbilag 1.
- 6.5 Langs vej A-B må der ikke være overkørsler til de individuelle parceller. Dog må der være 2 fællesoverkørsler til boligerne i område B2.
- Der må fra de øvrige veje være 1 overkørsel til hver parcel.
- Konkret placering af en overkørsel skal godkendes af byggemyndigheden.

Trafiksikring

- 6.6 Lokalplanområdets veje skal være Stilleveje jf. færdselslovens § 40 og derfor udføres med fartdæmpende effekt og anlæg.
- 6.7 Fra område B1 skal ved stitilslutning til Kulbyvej udføres bom eller anden sikkerhedsfremmende foranstaltning.

Stier

- 6.8 Sti x - y i område A udlægges i bredde på 4 m. Stien må gerne anlægges med et mere bugtet forløb som led i skærmende bevoksning om det nye idrætsareal, eller som del af et stiforløb i område B1.
- 6.9 Sti k - l i område B5 udlægges 4 m bred, og skal udføres med 3 m bred belægning og græsrabat. Stien skal udstyres med lamper for belysning.
KOMMENTAR: Sti k - l skal videreføres gennem Poppellunden til Grønningen.
- 6.10 Sti g - h i område B4 og sti i - j i område B5 udlægges med bredde på mindst 3 m, og skal udføres med 2 m bred belægning.
- 6.11 I områderne G1, G2 og G3 skal der anlægges grusstier bredde på mindst 2 m i princippet med et forløb som det ses på Kortbilag 2.
- 6.12 Veje og stier, som er nævnt herover, skal være offentlig tilgængelige.
- 6.13 På planområdets ejendomme må der ikke fast parkeres lastbiler og varevogne med totalvægt over 3.500 kg. Ligeledes må campingvogne, større både og uindregistrerede personbiler og lignende ikke til stadighed være parkeret eller hensat i området.
KOMMENTAR: For yderligere information om parkering af store biler i byområdet henvises til den for Høng by gældende parkeringsvedtægt.

7. Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsens omfang

- 7.1 I område A må der ikke bygges et *etageareal* over 5 % af områdets areal.
- 7.2 I område B1 og område B2 må der ikke bygges et *etageareal*, der overstiger 25 procent af områdets grundareal.
KOMMENTAR: Ovenstående giver for område B1 en byggeret på ca. 3.300 m², og for område B2 en byggeret på ca. 1900 m². Hertil kommer byggeret til garager, carporte, udhuse, drivhuse, skure og lignende mindre bygninger udregnet efter bygningsreglementet (BRS).
- 7.3 I områderne B3, B4 og B5 må bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel ikke overstige 25.

Niveauplan og terræntilpasning

- 7.4 Ved byggeri på skrånende terræn skal kommunen godkende et niveauplan. Der skal tilsigtes en helhedsløsning for bygninger og haveanlæg under hensyn til naturligt terræn, vej og naboparcellerne.

Etager og bygningshøjde

- 7.5 I område A må ikke udføres bygninger over 1 etage inden for en maks. højde på 4,0 m.

- 7.6 I område B1 må der kun opføres huse i 1 etage eller 1 etage og udnyttelig tagetage med normal facadehøjde eller med trempel (forhøjet facade ud for tagetagen). Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
- 7.7 I områderne B2, B3, B4 og B5 må bebyggelsen udføres i 1 etage eller 1 etage og udnyttelig tagetage (1½ etage) med bygningshøjde op til 7,5 m.
Facadehøjde (gavle undtaget) må som hovedregel ikke overstige 3,5 m målt fra niveauplan. Kommunalbestyrelsen kan, når det vurderes, at gode arkitektoniske og funktionelle argumenter taler for det, tillade højere facade.
- 7.8 På areal nærmere end 2,5 meter fra naboskel kan det tillades, at tagflader overskrider den i bygningsreglement for småhuse (BR-S) fastlagte højdegrænse på 2,50 meter, hvis byggemyndigheden vurderer, at forholdene på naboejendommen ikke forringes.
KOMMENTAR: Hermed tilsigtes at fremme at udhuse, carporte og lignende udføres med skrå tage med tagbelægning som boligen.
- Byggelinier og placeringer**
- 7.9 De på Kortbilag 1 viste byggelinier skal respekteres som supplement til bestemmelserne i bygningsreglement for småhuse (BR-S). Undtaget fra disse afstandskrav er de i samme reglement nævnte *småbygninger* på højst 10 m².
- 7.10 På parceller med facadezone skal boligfacaden ligge højst 2,5 m fra byggelinie langs vej.
- 7.11 Kortbilag 2 illustrerer vejledende bebyggelsesplaner, der sigter mod en harmonisk placering af bygningerne i forhold til terræn, nabogrunde og vejforløb.
De nye boliger skal ligge med hovedretning som det fremgår af kortbilaget.

8. Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader

- 8.1 Facader skal stå i blank mur i røde/rødlige eller okkergule tegl, eller som vandskuret/filtset mur i indfarvet mørtel, kalket eller malet, i farver inden for jordfarveskalaen eller i hvide/lysegrå nuancer.
I områderne A, B1 og B5 må der også bygges træhuse med bræddebeklædte facader (ikke i bjælker), fremstående i ovennævnte farver, sort eller mørkegrå.
Generelt kan byggemyndigheden tillade andre farve og mindre facadepartier med anden beklædning, såfremt det ansøgte, på baggrund af et konkret og illustreret projekt, vurderes at passe godt i området.

Tage

- 8.2 Tage på boliger skal som hovedregel udføres som rygningstage med hældning mellem 20 og ca. 45 grader.
- 8.3 Tage skal dækkes af røde eller sortblå/mørkegrå tegltagsten eller cementtagsten med mat overflade. Røde cementtagsten skal være i nuance som normal teglrød. Der må ikke anvendes blanke/glaserede tagsten.

- 8.4 Tage på mindre bygninger eller bygningssektioner må som alternativ dækkes med sortblå tagpap eller zink.
- 8.5 I områderne B1 og B2 kan der ved opførelse af en samlet bebyggelse tillades anden tagform end rygningstag/saddeltag, og tage med mindre hældning.

Skiltning

- 8.6 Ingen form for skiltning, særlig belysning, flagning og lignende af reklamemæssig karakter må finde sted.

9. Ubebyggede arealer, hegning og beplantning

Færdselsarealer og grønne områder mv.

- 9.1 Fælles friarealer, herunder områderne G1, G2, G3 og G4 samt veje og stier, skal anlægges efter anlægsplaner godkendt af kommunalbestyrelsen. Af disse skal fremgå detailudførelsen af færdselsarealer, diverse belægninger, beplantningsforhold, belysning og andet udstyr. I anlægsplan(er) for friarealer skal også terrænforholdene fremgå, inklusiv udførelse af sø samt eventuel kælke- og udsigtsbakker.

KOMMENTAR: Jordpåfyldninger for anlæg af et par bakker må gennemføres med overskudsjord fra anlægsarbejderne. Den ene bakke må overlukke grænsen mellem område G1 og område G2. Se princip-illustration på Kortbilag 2.

Beplantning langs Kulbyvej og omfartsvej

- 9.2 Langs Kulbyvej skal der udføres skærmende beplantning med buske og træer i de mindst 5 m brede plantezoner som er markeret på Kortbilag 1.

I plantezonen øst for stamvejens tilslutning, og i plantezonen langs den planlagte omfartsvej, skal foreløbig tilplantes i et mindst 3 m bredt felt langs boligparcellernes skel - se foreløbig beplantningsgrænse på Kortbilag 1.

KOMMENTAR: Ved foreløbig at begrænse beplantningen i de sidstnævnte plantezoner friholdes areal til en støjdæmpende jordvold, som skal etableres og tilplantes, når omfartsvejen anlægges. Det vurderes, at en vold med top ca. 2 m over det nuværende terræn kan anlægges uden at bevoksningen langs boligparcellerne vil berøres. Langs Kulbyvej tænkes voldhøjden gradvis nedtrappet.

- 9.3 Beplantningerne skal udføres i overensstemmelse med en af kommunen godkendt beplantningsplan. Bevoksningen skal vedligeholdes af grundejer, herunder relevant grundejerforening.

Hegn om haver

- 9.4 Boligparceller skal afgrænses med levende hegn, som langs vej, sti eller ud til et grønt område skal det være af arten: Almindelig bøg (*Fagus Sylvatica*).

Hæk skal langs veje og stier plantes inde på grunden, 30 cm fra skel.

Hæk må suppleres med åbent trådhegn maks. 1,2 meter højt, og placeret, så det set fra offentlige og fælles arealer indgår i og sløres af bevoksningen.

Hæk må udelades, hvor grundgrænsen ligger langs plantezoner.

- 9.5 I område B1 og B2 kan hegn mellem sammenbyggede huses opholdsarealer og lignende tillades udført som fast hegn (plankeværk eller mur) efter et fælles koncept for den pågældende bebyggelse.
- 9.6 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse, græs eller lignende gives et ordentligt udseende og stedse vedligeholdes.
- 9.7 Terrænregulering over/under 0,5 meter i forhold til naturligt terræn skal godkendes af kommunen.

Bevoksning og hegn om idrætsplads

- 9.8 Der skal tilplantes, for at opnå en skærmende bevoksning af buske og træer i den på Kortbilag 1 viste plantezone i område A. Bevoksningen må suppleres med fast hegn som trådnet.
- 9.9 Bevoksningen skal holdes i højde under ca. 10 m for at undgå væsentlige gener med skygge for de nærmest liggende boliger og friarealer.

10. Grundejerforening

- 10.1 Der skal oprettes en grundejerforening for det område, der omfattes af områderne B2, B3, B4 og B5.
- 10.2 Til grundejerforeningen er medlemspligt for alle grundejere i de nævnte områder. Stemmeret skal være proportional med antallet af boliger. Så længe udstykker/grundsælger ejer grunde i området fastlægges en overgangsordning.
- 10.3 Grundejerforeningen skal stiftes, når kommunalbestyrelsen kræver det, dog senest når halvdelen af det mulige antal ny boliger er ibrugtaget. Grundsælger skal tage initiativ til stiftelse.
- 10.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 10.5 Den fælles grundejerforening skal tilskødes områderne G2, G3 og G4.
- 10.6 Grundejerforeningen skal varetage fælles interesser og det påhviler den at tage skøde på fællesarealerne G2, G3 og G4, samt vedligeholde disse arealer i god og ordentlig stand.
- 10.7 Hvis der i område B1 og B2 gennemføres boligbebyggelse med selvstændige matrikler og internt fællesareal mv., skal der for den enkelte boliggruppe dannes en grundejerforening eller lignende til at varetage de interne fællesanliggender.

11. Forudsætning for ibrugtagen

- 11.1 Bebyggelse med opvarmning skal være tilsluttet fjernvarme.

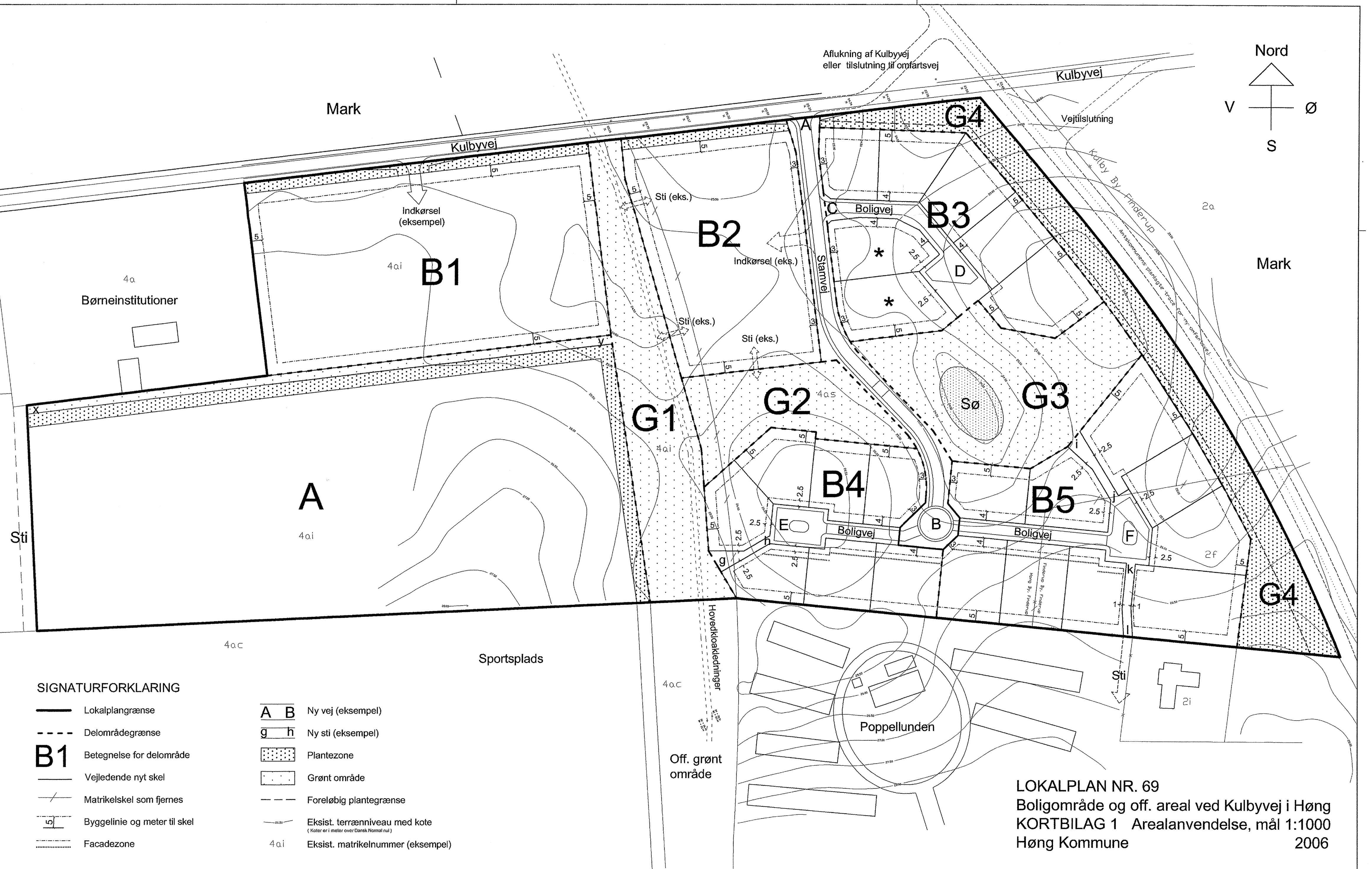
VEDTAGELSESPÅTEGNING

I henhold til § 27 i Lov om planlægning er foranstående lokalplan endeligt vedtaget.

Høng Kommunalbestyrelse, den 24. januar 2006.


Ingvar Jensen
Borgmester


Jon Bender Petersen
Kommuneingeniør

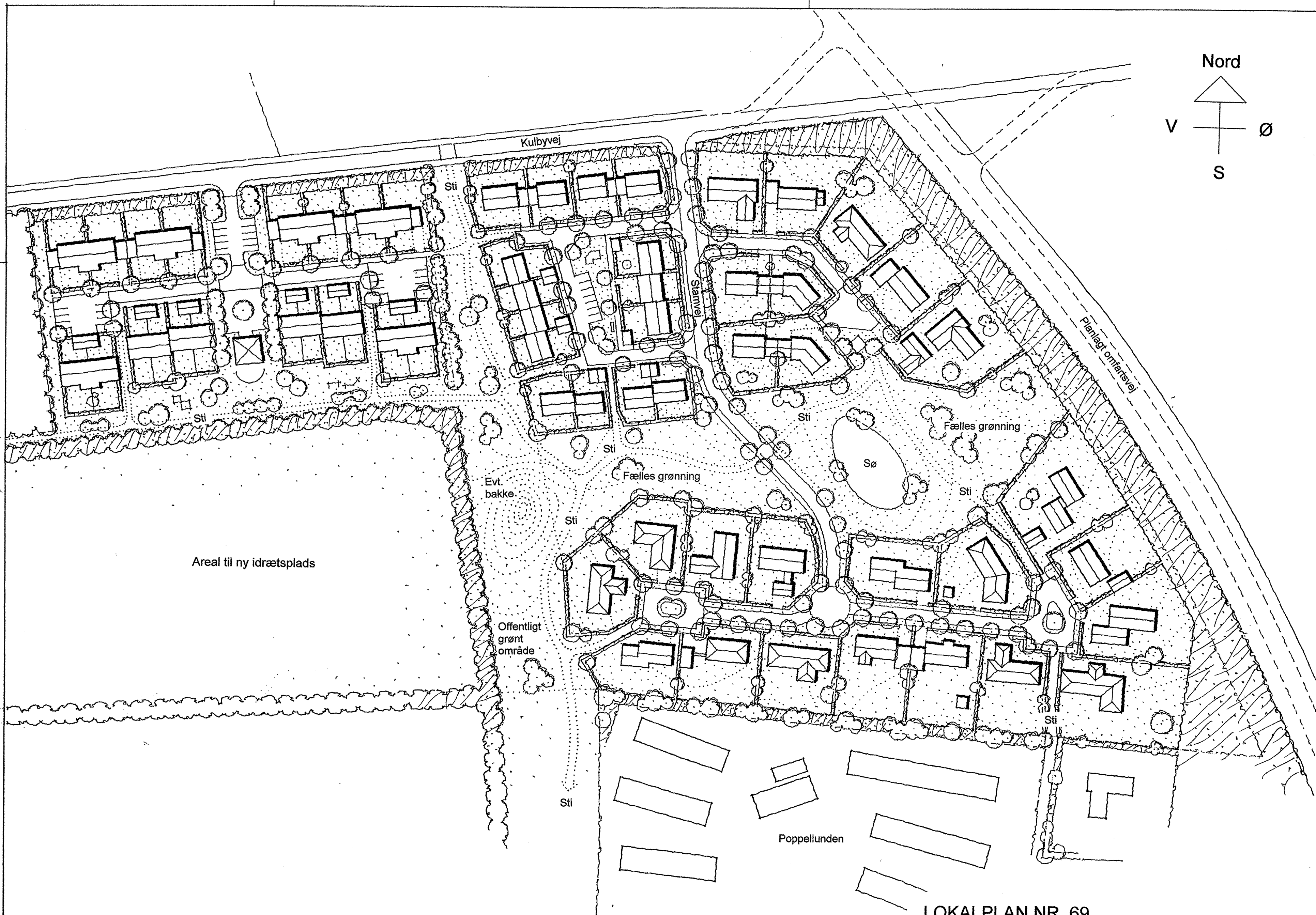


SIGNATURFORKLARING

- Lokalplangrænse
- - - Delområdegrænse
- B1** Betegnelse for delområde
- Vejledende nyt skel
- Matrikelskel som fjernes
- Byggelinie og meter til skel
- Facadezone

- A B** Ny vej (eksempel)
- g h** Ny sti (eksempel)
- Plantezone
- Grønt område
- - - Foreløbig plantegrænse
- Eksist. terrænniveau med kote
(Koter er i meter over Dansk Normal nul)
- 4ai Eksist. matrikelnummer (eksempel)

LOKALPLAN NR. 69
Boligområde og off. areal ved Kulbyvej i Høng
KORTBILAG 1 Arealanvendelse, mål 1:1000
Høng Kommune 2006



LOKALPLAN NR. 69
 Boligområde og off. areal ved Kulbyvej i Høng
 KORTBILAG 2 Illustrationsplan, mål 1:1000
 Høng Kommune 2006

TILLÆG NR. 8 TIL HØNG KOMMUNEPLAN 1997-2008

Redegørelse

I forbindelse med planlægning af arealer ved Kulbyvej er det fundet hensigtsmæssigt at justere kommuneplanens rammeområder, hvorved nogle arealer, som hidtil er udlagt til offentlige formål, i stedet for udlægges til boligområde.

Herved udskilles en del af det hidtidige rammeområde 1.D.12 til et selvstændigt nyt boligområde, betegnet 1.B.22. En lille del af område 1.D.12 overføres til det eksisterende område 1.B.12.

Bestemmelser

Område 1.D.12

For det nyafgrænsede område 1.D.12 bevares de rammebestemmelser, som indgår i Kommuneplan 1997- 2008.

Område 1.B.12

For det arealudvidede område 1.B.12 bevares de rammebestemmelser, som indgår i Kommuneplan 1997- 2008.

Område 1.B.22

For dette nye rammeområde fastlægges følgende rammebestemmelser:

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål – åben-lav og tæt-lav bebyggelse med tilhørende serviceanlæg som f.eks. daginstitutioner, boliger for ældre, fælleshuse, varmecentral samt liberale erhverv og lignende, der uden genevirkninger kan indpasses i området.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 for åben-lav og 35 for tæt-lav bebyggelse.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage og bygningshøjden ikke overstige 8,5 m.

Således vedtaget af Høng Kommunalbestyrelse, den 24. januar 2006.


Ingvar Jensen
Borgmester


Jon Bender Petersen
Kommuneingeniør

**Ny afgrænsning
af rammeområder:**

