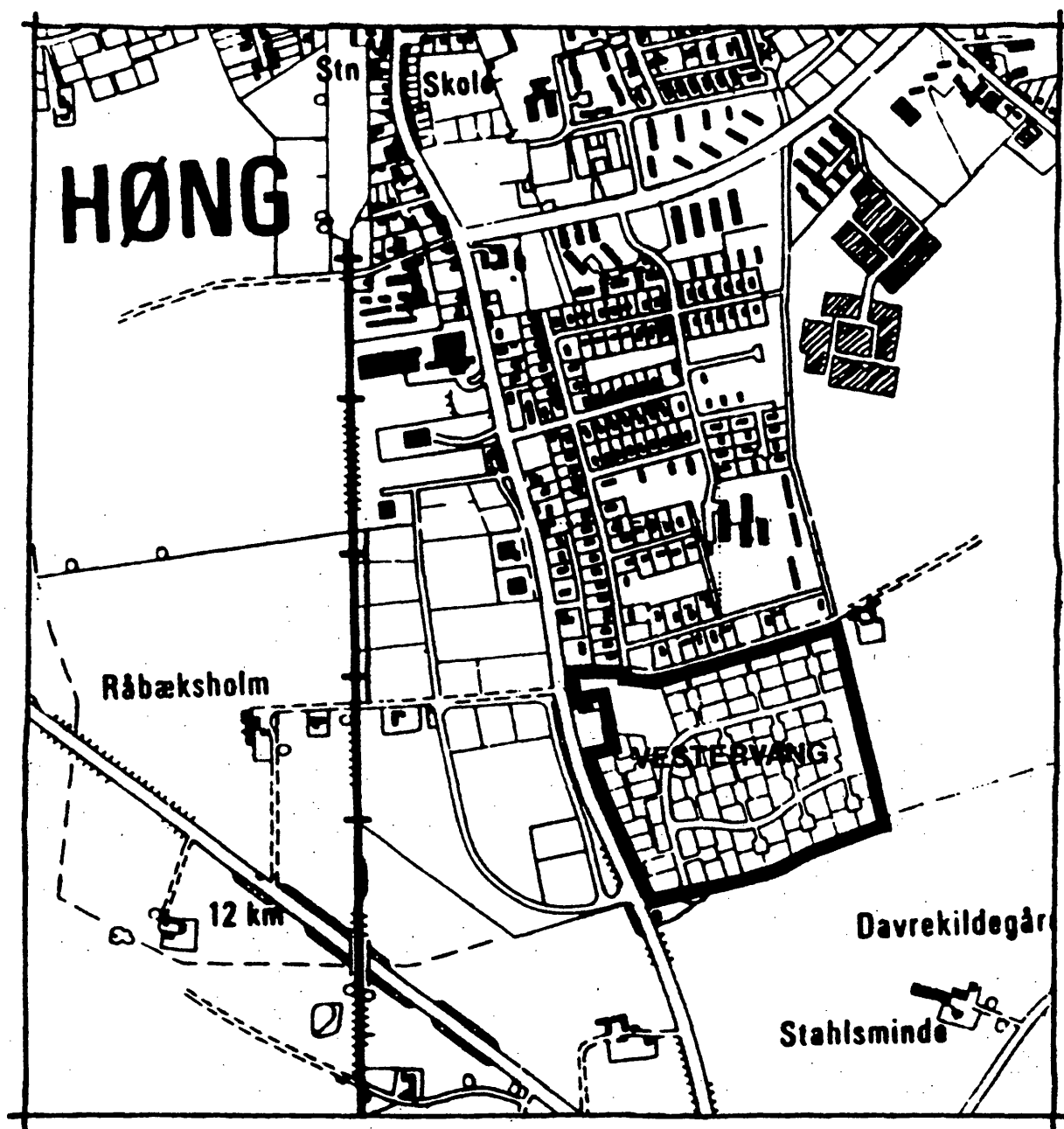




HØNG KOMMUNE

TINGLYST 7/10-1988.



LOKALPLAN NR. 21

FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGBEBYGGELSE
I DEN SYDLIGE DEL AF HØNG BY.

TEKNISK FORVALTNING, JUNI 1988.

Lokalplan for et område til boligformål (åben og lav boligbebyggelse) i Høng by, beliggende Bakkedraget og Højbuén.

Udarbejdet i juni 1988 af Høng kommune, teknisk forvaltning.

Kort trykt med Geodætisk tilladelse (A 83).

INDHOLDSFORTEGNELSEN

- A. Kort beskrivelse af lokalplanens indhold.
- B. Lokalplanens forhold til anden planlægning.
- C. Kort beskrivelse af lokalplanens retsvirkninger.

<u>Lokalplanens bestemmelser:</u>	Side
Afsnit 1. Lokalplanens formål.	1
Afsnit 2. Område og zonestatus.	1
Afsnit 3. Områdets anvendelse.	1
Afsnit 4. Udstykning.	2
Afsnit 5. Vej- og stiforhold.	2
Afsnit 6. Parkering.	3
Afsnit 7. Teknisk forsyning.	3
Afsnit 8. Bebyggelsens omfang og placering.	4
Afsnit 9. Bebyggelsens ydre fremtræden.	4
Afsnit 10. Terrænregulering.	5
Afsnit 11. Hegn og beplantning.	5
Afsnit 12. Grundejerforening.	6
Afsnit 13. Ophævelse af ældre deklaration.	6

Lokalplanens kortbilag

- Kortbilag nr. 1 Lokalplanens afgrænsning.
- Kortbilag nr. 2 Områdets udformning.

A. Kort beskrivelse af lokalplanens indhold.

Lokalplanen indeholder bestemmelser for et eksisterende område til boligformål (åben og lav boligbebyggelse) med tilhørende fri- og opholdsarealer m.v. i Høng by, beliggende Bakkedraget og Højbu (Vestervang-udstykningsen).

B. Lokalplanens forhold til anden planlægning.

Høng kommunalbestyrelse har i henhold til kommuneplanloven ladet udarbejde nærværende lokalplan for at fastsætte bestemmelserne for anvendelsen af det i afsnit 2 nærmere beskrevne område. Lokalplanens område omfatter en del af det i kommuneplanens rammedel omtalte område 1.B.10, og er i overensstemmelse med rammebestemmelserne.

Ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan, aflyses samtidig den godkendte deklaration om bebyggelse, benyttelse m.v., ligesom bestemmelserne i tidligere godkendte beplantningsplan ophæves. Udarbejdelsen af nærværende lokalplan er sket på foranledning af henvendelse fra grundejerforeningen, idet man fra grundejerforeningens side fandt, at bestemmelserne i den tidligere godkendte beplantningsplan m.v. ikke mere var tidsvarende. Derudover er der foretaget visse ændringer omkring bebyggelsesprocent, bebyggelsens afstand til skel m.v. således, at bestemmelserne for området er bragt i overensstemmelse med bestemmelserne for tidsvarende boligområder i Høng by.

C. Kort beskrivelse af lokalplanens retsvirkninger.

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommen, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31, kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige 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.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er ufor-

enelig med lokalplanen, fortrænges af planen.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

Lokalplan nr. 21 for et eksisterende område til boligformål, beliggende i den sydlige del af Høng by (Vestervang-området).

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 391 af 22. juli 1985 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål.

1.1 Lokalplanen har til formål

- at sikre områdets anvendelse til åben og lav boligbebyggelse,
- at fastsætte nærmere retningslinier for anvendelse af de fælles fri- og opholdsarealer,
- at ophæve bestemmelserne i deklaration om bebyggelse og benyttelse m.v., tinglyst den 4. marts 1977.

2. Område og zonestatus.

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr. 5^{br}, 5^{bs}, 5^{bt}, 5^{bu}, 5^{bx}, 5^{bz}, 5^{by}, 5^{bv}, 5^{bæ}, 5^{bø}, 5^{ca}, 5^{cb}, 5^{cc}, 5^{cd}, 5^{ce}, 5^{cf}, 5^{cg}, 5^{ch}, 5^{ci}, 5^{ck}, 5^{cl}, 5^{cm}, 5^{cn}, 5^{co}, 5^{cp}, 5^{cq}, 5^{cr}, 5^{cs}, 5^{ct}, 5^{cu}, 5^{cv}, 5^{cx}, 5^{cy}, 5^{cz}, 5^{cæ}, 5^{cø}, 5^{da}, 5^{db}, 5^{dc}, 5^{dd}, 5^{de}, 5^{df}, 5^{dg}, 5^{dh}, 5^{di}, 5^{dk}, 5^{dl}, 5^{dm}, 5^{dn}, 5^{do}, 5^{dp}, 5^{dq}, 5^{dr}, 5^{ds}, 5^{dt}, 5^{du}, 5^{dv}, 5^{dx}, 5^{dy}, 5^{dz}, 5^{dæ}, 5^{dø}, 5^{ea}, 5^{eb}, 5^{ec}, 5^{ed}, 5^{ee}, 5^{ef}, 5^{eg}, 5^{eh}, 5^{ei}, 5^{ek}, 5^{el}, 5^{em}, 5^{en}, 5^{eo}, 5^{ep}, 5^{eq}, 5^{er}, 5^{es}, 5^{et}, 5^{ea}, 5^{eø}, Finderup by, Finderup.

2.2 Området er beliggende i byzone.

2.3 Området er beliggende i kommuneplanens rammedel, område 1.B.10, der er udlagt til åben og lav boligbebyggelse.

3. Områdets anvendelse.

3.1 Området må kun anvendes til boligformål, åben og lav boligbebyggelse.

- 3.2 På hver parcel må kun opføres eller indrettes én bolig.
- 3.3 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af
- at virksomheden drives af den, der beror den pågældende ejendom,
 - at virksomheden, efter kommunalbestyrelsens skøn, drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning og lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
 - 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.
- Ejendommen må herudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.
- 3.4 Indenfor området kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal, og ikke gives en højde at mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

4. Udstykning.

- 4.1 Området må kun udstykkes i overensstemmelse med vedhæftede kortbilag nr. 2. Ingen parceller må yderligere udstykkes, dog kan mindre skelforandringer/udstyknin g mellem de enkelte parceller finde sted, ligesom sammenlægning af flere parceller skal være tilladt.

5. Vej- og stiforhold.

- 5.1 Med nærværende lokalplan foretages ingen ændringer af eksisterende og etablerede vej- og stianlæg i området.
- 5.2 Der må ikke fra parcellerne eller fællesarealer etableres overkørsel eller nogen form for udgang til den projekterede stamvej.
- 5.3 Enhver adgang til parcellerne skal således foregå fra de anlagte kvarterenheder ("torve"), og der må kun anlægges en overkørsel til hver parcel, idet parcellernes øvrige facade skal være ubrudt.

- 5.4 Ingen kørende færdsel på stierne må finde sted. Undtaget er dog kørsel med ambulancer og andre katastrofekøretøjer, men eventuel skade på sti-anlægget - som måtte opstå derved - skal bekostes af den parcelejer eller parcellejer, hvortil den pågældende kørsel har fundet sted.
- 5.5 Langs boligvejene Bakkedraget og Højbuen samt den i det sydlige område projekterede stamvej er der pålagt byggelinie på 5.00 m fra vejskel, således som vist på kortbilag nr. 2. Arealet mellem byggelinien og vej-skellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.
- 5.6 Ved stamvejens tilslutning til amtslandevej 52o er der pålagt servitut om fri oversigt, således som vist på kortbilag nr. 2.

6. Parkering.

- 6.1 Kun køretøjer på indtil 2500 kg totalvægt må være hjemmehørende eller til stadighed være henstillet indenfor området. Køretøjer med større vægt må kun henstilles i det omfang, det er nødvendigt for af- og pålæsning.
- 6.2 På boligvejene Bakkedraget og Højbuen må ingen form for parkering finde sted.
- 6.3 I indkørslerne til de enkelte kvarterenheder ("torve") må ingen form for parkering finde sted.
- 6.4 Campingvogne, både og lignende må ikke anbringes på boligvejene, indkørslerne til kvarterenhederne ("torvene") eller på selve kvarterenhederne ("torvene").
- 6.5 Campingvogne må kun henstilles på de enkelte grunde, såfremt de anbringes i carporte eller garager.

7. Teknisk forsyning.

- 7.1 Samtlige forsyningsledninger - herunder vejbelysning - må ikke fremføres som luftledninger, men alene udføres som jordkabler.
- 7.2 De enkelte parceller indenfor området er pligtige til at aftage varme fra Høng Varmeværk, på værkets almindelige vilkår.
- 7.3 Hver enkelt grundejer er pligtig at tåle eller underskrive deklarationer med eller uden pant til tinglysning på de udstykkede parceller, såfremt dette forlanges af forsyningsselskabet, kommunen eller grundejerforeningen i forbindelse med anlæg og vedligeholdelse af ledninger af enhver art.

- 7.4 Fremføring af og vedligeholdelse af ledninger af enhver art, kan foretages uden samtykke fra de berørte grundejere. Disse skal dog såvidt muligt gives et passende varsel inden arbejdets iværksættelse. Ulemper som følge af ledningsføringer og andre foranstaltninger, foretaget i forbindelse med udstykninger og områdets grundmodning, kan ikke kræves erstattet.
- 7.5 Vedligeholdelse af stikledninger indenfor en grund påhviler vedkommende grundejer, såfremt disse ikke vedligeholdes af det pågældende forsynings-selskab.
- 7.6 Der må ikke etableres udendørs antenner i området, uden forudgående til-ladelse fra kommunalbestyrelsen.

8. Bebyggelsens omfang og placering.

- 8.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- 8.2 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tageta-ge.
- 8.3 På hver ejendom må kun opføres et udhus/garage eller udhus/carport.
- 8.4 På enhver ejendom skal ved opførelsen af bebyggelse etableres parkerings-plads på minimum 5 m længde for mindst 2 biler og mulighed for placering af garage, carport og lignende angives.
- 8.5 Garage, carport eller udhusbygning må tidligst opføres i forbindelse med opførelsen af beboelsesbygning.
- 8.6 På fællesarealet kan tillades opført mindre bygninger til formål, som efter grundejerforeningens/beboernes skøn, er til betjening af det fæl-les opholdsareal, og som kan opnå kommunalbestyrelsens godkendelse.

9. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 9.1 Ingen form for skiltning og reklamering, herunder ved belysning, flag-ning m.v., må finde sted indenfor området.
- 9.2 Blanke og reflekternde materialer må ikke anvendes.

- 9.3 Med mindre andet godkendes af kommunalbestyrelsen må udvendige bygnings-sider, herunder tage, kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarver (okker, terra de sienna, umbra, engelskrødt, itatienskrødt, dodenkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, sort eller gråt.
- 9.4 Til døre, vinduesrammer, skodder og lignende mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.

10. Terrænregulering.

- 10.1 Terrænregulering må kun foretages efter skriftlig tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Ansøgning om en sådan tilladelse skal vedlægges erklæring fra de berørte grundejere.
- 10.2 Terrænregulering på $\pm 0,50$ m i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere skel eller byggelinie end 1,00 m kan dog finde sted uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

11. Hegn og beplantning.

- 11.1 Parcellerne skal beplantes og holdes som villahaver på en sådan måde, at det ikke er til gene eller ulempe for naboerne og for færdsel på fortove eller stier.
- 11.2 Langs stamvejen i syd, boligveje og stier skal der etableres levende hegn i en bredde af 1,5 m.
- 11.3 Mellem de enkelte parceller skal der etableres levende hegn i en bredde af 1,5 m til hver side.
Beplantningen skal plantes i mindst 2 rækker og med opløbere imellem.
- 11.4 Parcellerne må ikke anvendes til oplagring af materialer eller affald.
- 11.5 Langs landevejen mod vest skal der etableres et bredt skovbælte.
- 11.6 Boligvejene Bakkedraget og Højbuen er udlagt med græsrabatter, der skal tilplantes med højstammede allétræer.
- 11.7 På de enkelte kvarterenheder ("torve") skal anlægges et midterfelt, hvori der efter parcellernes bebyggelse ved grundejernens regning skal tilplantes grupper af højstammede allétræer med underplantning af buske. Parcellerne kan ud til kvarterenhederne ("torvene") anlægges som åbne haver med græs eller lignende.

- 11.8 Såfremt plantning og vedligeholdelse ikke sker i overensstemmelse med foranstående samt grundejerforeningens vedtægter, kan grundejerforeningen/kommunalbestyrelsen lade arbejdet udføre af andre for grundejerens regning.

12. Grundejerforening.

- 12.1 Den til enhver tid værende ejer af arealer indenfor lokalplanområdet skal være medlem af områdets grundejerforening.
- 12.2 Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.
- 12.3 Grundejerforeningens vedtægter og love skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 12.4 Grundejerforeningen skal drage omsorg for vedligeholdelse af de udlagte veje, stier, kvarterenheder ("torve") med tilhørende beplantning, i det omfang der ikke opnås aftale med kommunalbestyrelsen om dennes overtagelse af vedligeholdelsespligten med eller uden opkrævning af bidrag hos grundejerne.
- 12.5 Vedligeholdelse af fællesbeplantninger og grønne områder påhviler grundejerforeningen.
- 12.6 Det påhviler grundejerforeningen at drage omsorg for at ubebyggede parceller eller fællesarealer ikke benyttes til oplagring, opstilling af skure og lignende samt at området som helhed holdes i en ordentlig stand.

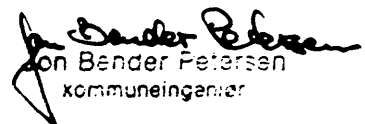
13. Ophævelse af ældre deklaration.

- 13.1 Den af Høng kommunalbestyrelse godkendte deklaration om bebyggelse, benyttelse m.v., tinglyst den 4. marts 1977 ophæves, ligesom tidligere godkendte beplantningsplan ophæves.

Således vedtaget af Høng kommunalbestyrelse.

Høng, den **21 JUNI 1988**


N. Baunegaard Nielsen
borgmester

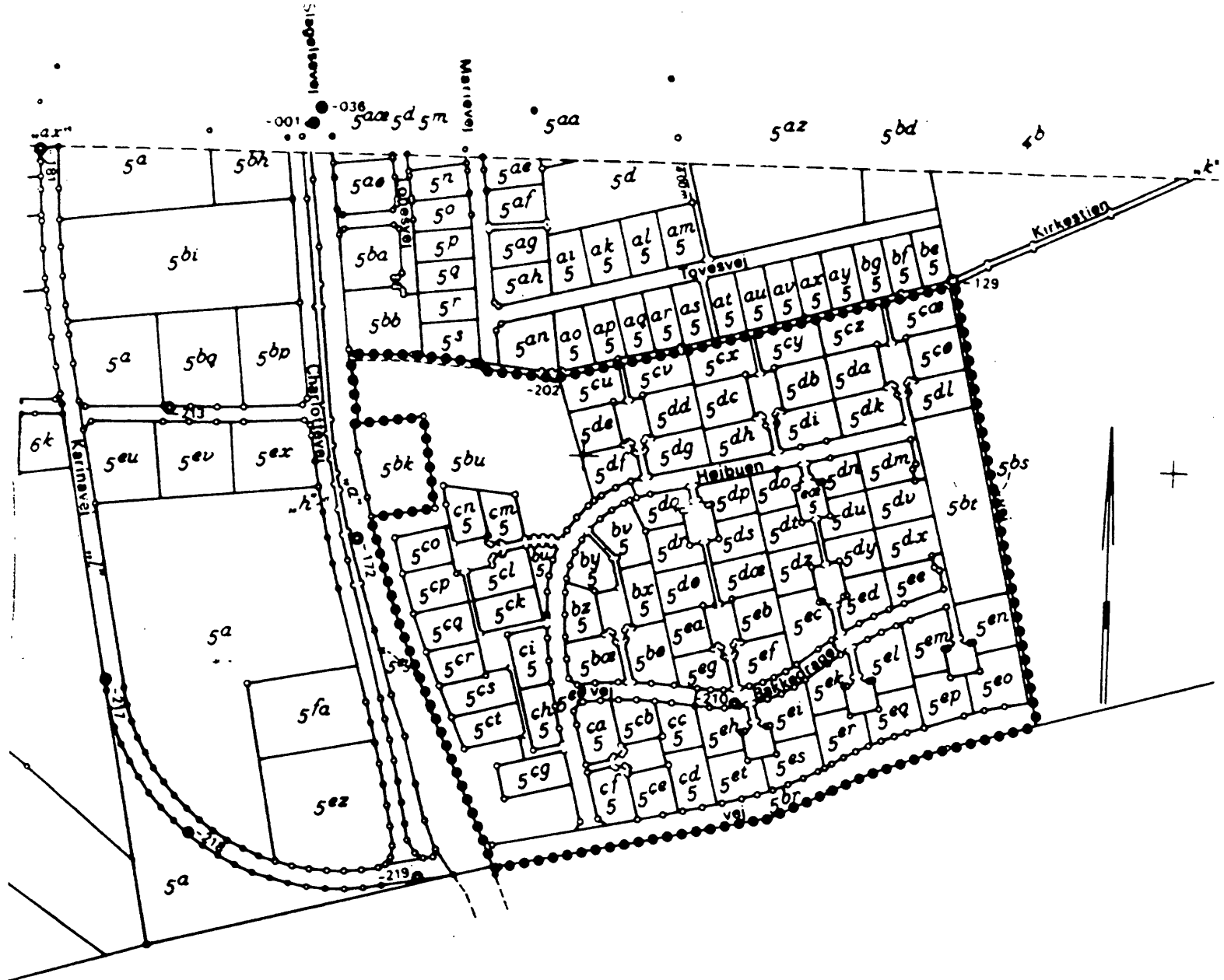

Jon Bander Petersen
kommuneingeniør

I henhold til § 27 i kommuneplanloven vedtages omstående lokalplan endeligt.

Høng kommunalbestyrelse, den 20 SEP. 1988


N. B. Nilsen
kommunalråd


J. B. Bockgaard
kommunaldirektør



Områdegrænse

Målförhold 1:4000

Juni 1988



-----	Bygghälsö
-----	Översiktlinje
5ct	Matrikelnummer
12	Husnummer

Dr. B. Wroblewski, Nijm. 19. 1451 Kerkwijkstraan 10