



Lokalplan 500-86

Boligområde ved Egeparken, Haslev

Offentligt bekendtgjort den 21.03.2019



## LOV OM PLANLÆGNING

Lov om planlægning (LBK nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer) samler alle reglerne om fysisk planlægning.

### Zoneinddeling

Hele landet er opdelt i byzoner, sommerhuszoner og landzoner. Egentlig byudvikling kan kun finde sted i byzoner. Bebyggelse i områder, der er udlagt til sommerhusområder, må som udgangspunkt kun anvendes i sommerhalvåret og i kortere perioder om vinteren. Byrådet har dog mulighed for at gøre visse undtagelser. Landzone kan fortrinsvist anvendes til jordbrug, fiskeri og skovbrug. Overførsel af areal fra landzone til byzone eller sommerhusområder kan kun ske ved lokalplan.

### Kommuneplan

Kommuneplanen er en plan for hele kommunens udvikling. Planen er desuden en oversigt over, hvor der fremover skal være boliger, erhverv, grønne områder, veje osv. I kommuneplanens rammedel fastlægges det overordnede indhold for lokalplanerne. Byrådet skal arbejde for, at kommuneplanen gennemføres.

### Lokalplan

Lokalplanen er den mest detaljerede plan for anvendelsen og udseendet af et givet mindre område. En lokalplan kan f.eks. indeholde bestemmelser om bygningers anvendelse, deres udformning og placering. Vedtagne lokalplaner indberettes til [plandata.dk](http://plandata.dk).

Byrådet har altid ret og undertiden pligt til at udarbejde en lokalplan - og kan i et begrænset omfang dispensere fra lokalplaners bestemmelser.

Der skal tilvejebringes lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af større bebyggelser. Pligten til at udarbejde lokalplaner skal sikre sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt i og indflydelse på planlægningen.

I nogle tilfælde skal offentligheden inddrages, før der udarbejdes forslag til kommuneplantillæg og lokalplan. I disse tilfælde indkaldes idéer og kommentarer til planlægningen i mindst 2 uger. Et planforslag skal fremlægges i offentlig høring, inden det kan vedtages endeligt. I denne periode kan enhver indsende kommentarer eller indsigelser til indholdet af planforslaget.

### **Klagevejledning**

Enhver med retlig interesse i kommunens afgørelser kan klage over formelle mangler i afgørelsen - de såkaldte retlige spørgsmål jf. Planlovens § 58, stk. 1, nr. 3.

Hvis du ønsker at klage over afgørelsen, skal klagen være indgivet til Planklagenævnet senest 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentliggjort, regnes klagefristen dog altid fra datoen for offentliggørelsen.

Du skal klage via Klageportalen, ved at logge på med din NEM-ID på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk).

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager som privatperson, skal du betale et gebyr på kr. 900. Klager du som organisation eller virksomhed, skal du betale et gebyr på kr. 1.800. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Faxe Kommune. Kommunen sender derefter din anmodning til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Faxe Kommunes afgørelse kan jf. Planlovens § 62, indbringes for domstolene. Søgsmål til prøvelse af afgørelser om forhold, der er omfattet af planloven, skal være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt

## INDHOLD

### REDEGØRELSE

Baggrund .....	7
Formål.....	7
Lokalplanområdet .....	7
Eksisterende forhold .....	8
Lokalplanens indhold.....	8
Tæt-lav bebyggelse .....	10
Åben-lav bebyggelse .....	11
Borgerinddragelse .....	12

### FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING ..... 12

Statslig og regional planlægning.....	12
Grundvandsinteresser.....	12
Kommuneplan 2013-2025 .....	12
Eksisterende lokalplaner .....	13
Kystnærhedszone .....	13
Diverse udpegninger.....	13
Trafikforhold.....	14
Offentlig service .....	15

### TEKNISKE FORHOLD ..... 15

Energiforsyning .....	15
Varmeforsyning.....	15
Vandforsyning.....	15
Regn- og spildevand.....	15
Affald og genbrug.....	15

### MILJØFORHOLD ..... 16

Støj .....	16
Støj og vibrationer fra jernbane.....	16
Jordforurening.....	16
Museumsloven - fund og fortidsminder .....	16
Miljøvurdering.....	17

### SERVITUTTER..... 17

### NØDVENDIGE TILLADELSER OG DISPENSATIONER..... 18

Landsbrugsloven - landbrugspligt.....	18
Landbrug .....	18
Vandløbsloven .....	18

### LOKALPLANENS GENNEMFØRELSE ..... 19

<b>LOKALPLAN BESTEMMELSER .....</b>	<b>21</b>
§1 Lokalplanens formål .....	21
§2 Område og zonestatus .....	21
§3 Anvendelse.....	21
§4 Udstykning.....	21
§5 Vej, sti og parkeringsforhold.....	22
§6 Belægninger på veje, stier og parkeringsarealer .....	24
§7 Tekniske anlæg.....	24
§8 Bebyggelsens omfang og placering .....	25
§9 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	26
§10 Terrænforhold .....	27
§11 Ubebyggede arealer .....	28
§12 Grundejerforeninger.....	28
§13 Forudsætninger for ibrugtagen.....	29
§14 Ophævelse af lokalplaner/byplanvedtægter .....	29
§15 Servitutter .....	29
Lokalplanens retsvirkninger .....	30
Vedtagelsespåtegning.....	31
<b>KORTBILAG</b>	
Kortbilag 1 - Område og matrikelkort.....	33
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan .....	35
Kortbilag 3 - Principiel udstykningsplan, tæt-lav bebyggelse .....	37
Kortbilag 4 - Eksempler på boligklynge Tæt-lav bebyggelse.....	39
Kortbilag 5 - Illustrationsplan, Tæt-lav bebyggelse .....	41
Kortbilag 6 - Udstykningsplan, Åben-lav bebyggelse.....	43
Kortbilag 7 - Farveskema, Åben-lav bebyggelse.....	45
Kortbilag 8 - snit og illustrationer, Tæt-lav bebyggelse .....	47
Kortbilag 9 - snit og illustrationer, Tæt-lav bebyggelse .....	48
Kortbilag 9 - snit og illustrationer, Tæt-lav bebyggelse .....	49



## INDLEDNING

Dette dokument indeholder lokalplan 500-86 for et boligområde ved Egeparken.

### Dokumentet er opdelt i følgende hovedafsnit:

#### Lokalplan

##### Redegørelse

Redegørelsen indledes med en beskrivelse af lokalplanområdet og dets beliggenhed, lokalplanen baggrund og formål, de eksisterende forhold i området samt de fremtidige forhold i lokalplanområdet.

Herefter redegøres for lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning, samt om den udførte miljøscreening af planen. Der oplyses, om det er nødvendigt med tilladelser og dispensationer fra kommunen eller andre myndigheder.

##### Lokalplanbestemmelser

I denne del er fastlagt bestemmelser om lokalplanens formål, områdets fremtidige anvendelse, ny bebyggelses omfang, placeringen og ydre fremtræden, samt bestemmelser for øvrige forhold, der reguleres af lokalplanen. Afsnittet afsluttes med lokalplanens retsvirkninger for ejere, samt en vedtagelsespåtegning.

##### Kortbilag

Kortbilag viser lokalplanområdet og evt. delområders afgrænsning, bebyggelsesregulerende forhold som f.eks. byggefeltet og byggelinjer samt andre forhold der er relevante, at vise i sammenhæng med lokalplanens redegørelse og bestemmelser.

## REDEGØRELSE

### BAGGRUND

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af ejers ønske om, at udvikle området til boligområde indenfor de rammer den allerede gældende lokalplan 500-83 fastsætter for området. I lokalplan 500-83 fastsættes blandt andet bestemmelser om, at der skal udarbejdes en ny lokalplan med bebyggelsesregulerende bestemmelser før den resterende del af området kan udstykkes til boligområde.

### FORMÅL

Lokalplanens formål er at udlægge området til boligområde i form af tæt-lav og/eller åben-lav bebyggelse med tilhørende veje, stier og fælles friarealer. Formålet er at muliggøre op til 215 boliger beliggende i et boligområde, der har en udpræget grøn karakter og er præget af fællesskaber.

### LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet er på ca. 11,7 ha, beliggende ved Egeparken i Troelstrupområdet i den sydvestlige del af Haslev.



Lokalplanområdet vist på luftfoto

## EKSISTERENDE FORHOLD

Området er beliggende i landzone og anvendes i dag til landbrugsformål og der er pålagt landbrugspligt. Arealet fremstår åbent uden læbælter, dog findes mod sydvest en gruppe træer i en vildtremise, som blandt andet indeholder store gamle egetræer. Området er mod nord og øst afgrænset af boligområder, primært bestående af parcelhuse, mod syd åbent land og mod vest af jernbanen. I den nordøstlige del af området er et regnvandsbassin, der modtager regnvand fra de 16 parcelhuse på Troelstrup Ege og har kapacitet til at modtage regnvand fra en del af denne lokalplans område.

Området fremstår forholdsvist fladt, men terrænet falder fra øst (kote 39) til vest (kote 36) med et fald på ca. 3 meter indenfor en afstand af ca. 450 meter. Desuden stiger terrænet mod syd til kote 41.

## LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for at etablere boliger i form af tæt-lav bebyggelse (rækkehuse, klyngehuse, dobbelthuse og villalejligheder) og åben-lav bebyggelse (parcelhuse, dobbelthuse, villalejligheder). Hvis området udelukkende udstykkes til åben-lav bebyggelse, kan der etableres ca. 70-80 boliger. Hvis området udstykkes udelukkende til tæt-lav, må der etableres ca. maksimalt 215 boliger. Der er desuden mulighed for at kombinere boligtyperne i området og etablere både tæt-lav og åben-lav bebyggelse.

Lokalplanen giver mulighed for udstykning af storparceller bestående af mindst 40 tæt-lav boligenheder med tilhørende nær-rekreative arealer eller et tilsvarende areal til åben-lav bebyggelse. Den enkelte storparcel skal anvendes enten som tæt-lav eller som åben-lav bebyggelse. Der kan således ikke være både tæt-lav og åben-lav bebyggelsen indenfor den enkelte storparcel.



Anvendelse til udelukkende tæt-lav bebyggelse.

De overordnede principper for boligområdets udformning er vejstruktur, hovedstinet og den fælles grønning, der løber gennem området og knytter sig til de grønne områder i tilgrænsende boligområder. Området trafikbetjenes



fra Egeparken, der fortsættes som stamvej gennem det nye boligområde, der udover udlægges areal til nye boligveje. Hovedstinetet forbinder det nye boligområde med det eksisterende stisystem, der mod nord fører til Haslev by med station, buser og butikker og mod øst til Vibeengskolen og boligområderne der omkring.

Der udlægges i lokalplanen areal til parkering. Parkering sker som fælles parkeringsløsninger i tilknytning til tæt-lav bebyggelse og på egen grund i tilknytning til åben-lav bebyggelse.



Eksempel 1 på kombination af tæt-lav og åben-lav bebyggelse.



Eksempel 2 på kombination af tæt-lav og åben-lav bebyggelse.

### Tæt-lav bebyggelse

Udvikles området udelukkende til tæt-lav bebyggelse er intentionen, at der etableres 24 boligklynger i et åbent landskab. Der udlægges byggefelter, hvor boligklyngerne skal placeres. De enkelte boligklynger består af op til fire bygninger, der danner et fælles indre rum, en gårdsplads, der rummer parkering, adgang til boliger, opholdsmulighed, opbevaringsskure og et centralt træ på gårdspladsen.

En boligklynge består af 8-10 boliger i forskellige boligtyper som f.eks. dobbelthuse, rækkehuse og villalejligheder og villaer i forskellige størrelser. Der ud over kan der etableres 3 fælleshuse i området til brug for områdets beboere. I fælleshusene kan f.eks. være festlokale med storkøkken eller hobby- og bevægelsesaktiviteter.

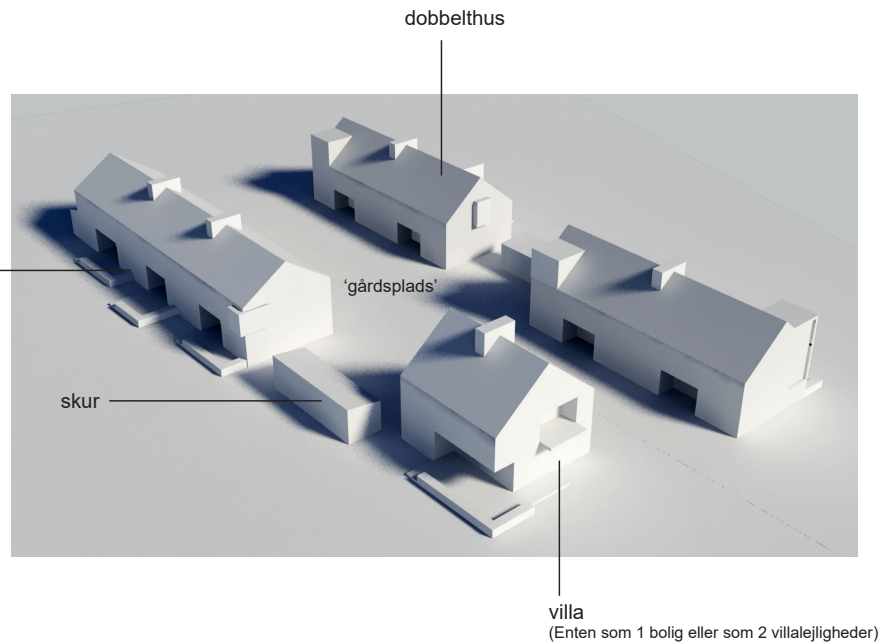
Bebyggelsen skal etableres med symmetrisk saddeltag uden udhæng med facadematerialer i naturmaterialer som f.eks. tegl, skifer, puds, træ, zink og lignende. Der skal indenfor en enkelte storparcel anvendes samme materialer og alle tage indenfor en enkelt boligklynge skal orienteres i samme retning. Der ud over sættes krav om, at der skal være vinduer i gavle og at der på facader og gavle der vender ud mod den fælles grønning skal etableres hjørnevinduer og/eller karnapper.

Gennem området løber en fælles grønning og til de enkelte boligklynger knytter sig nær-rekreative arealer. Intentionen er at de grønne områder skal strække sig ind mellem boligklyngerne som semi-private grønne arealer, der kan udvikle sig over tid i overensstemmelse med beboernes ønsker. Der kan indenfor den fælles grønning og de nær-rekreative grønne områder etableres mindre anlæg til sociale og rekreative aktiviteter som f.eks. legeplads, bålplads, kælkebakke, boldbaner mv. Der kan på den måde etableres et oplevelsesstrøg gennem det grønne område. Der stilles krav op etablering af en legeplads for hver storparcel.

I de grønne områder kan der ligeledes etableres et varieret forløb med forskellige naturelementer, beplantning og regnvandsbassiner.

længehus  
(rækkehus med 3-4 boliger)

Modelfoto der viser, hvordan en boligklynge kan udformes med forskellige boligtyper.  
Af: edvars & edvars arkitekter.



### Åben-lav bebyggelse

Udvikles området uddelukkende til åben-lav bebyggelse er intentionen, at der kan etableres ca. 70-80 parcelhuse som en videreudvikling af området omkring Troelstrup Ege.

Bebyggelsen kan opføres i maksimalt 2 etager med ensidig taghældning, asymmetrisk saddeltag eller lignende. Garager skal opføres som en integreret del af boligen og der kan der ud over opføres sekundære bygninger på op til 20 m<sup>2</sup>. Der udlægges fælles grønne friarealer og areal til veje og stier.

Både i tilfælde af tæt-lav bebyggelse og/eller åben-lav bebyggelse, skal der etableres en grundejerforening for hele lokalplanens område. Grundejerforeningen er en del af grundejerforeningen for Troelstrup Ege og står for driften af veje, stier og fællesarealer, herunder de grønne områder. Grundejerforeningen kan deles op i mindre foreninger, som varetager driften af de nær-rekreative arealer, veje og stier tilhørende den enkelte storparcel samt veje og stier.

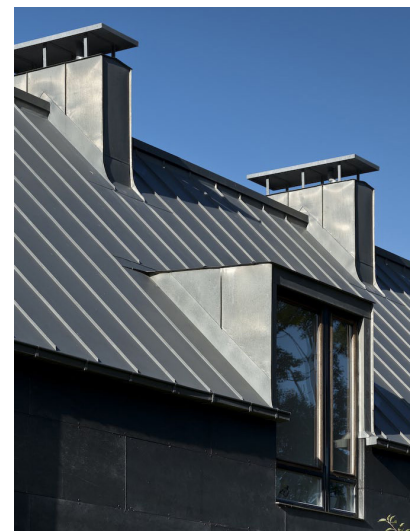


Hjørnevindue

Eksempler på bygningslementer som nyfortolkning af klassiske motiver.  
Fotos af: edvars & edvars arkitekter.



Indskæringer i bygningskroppe ved indgange



Kviste og skorstene (samlekasser til afkast).



Karnapper

## BORGERINDDRAGELSE

Lokalplanen er udarbejdet indenfor rammerne af den gældende lokalplan 500-83 for området og er ligeledes i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området. Der er derfor ikke afholdt en forudgående idéfase med indkaldelse af idéer og forslag forud for planlægningen.

Der har i forbindelse med den offentlige høring været afholdt et offentligt borgermøde om planens indhold. I høringsperioden indkom 7 høringsvar, som primær omhandlede:

- De trafikale forhold i Troelstrupområdet som helhed
- Antallet af boliger og dets påvirkning af de trafikale forhold
- Antal etager for åben-lav bebyggelse.
- Stiforbindelser
- Placering af fællesanlæg som foreksempel fællesbygninger og rekreative faciliteter.

## FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

### STATSLIG OG REGIONAL PLANLÆGNING

#### Grundvandsinteresser

Lokalplanområdet ligger indenfor et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og ligger indenfor nitratfølsomt indvindingsområde (NFI) jf. bekendtgørelse nr. 209 af 12. marts 2018 om udpegning af drikkevandsressourcer.

I forbindelse med den tidligere planlægning for området blev risikoen for påvirkning af grundvandet vurderet. Der sker med denne lokalplan ingen ændringer i områdets anvendelse, hvorfor det vurderes at risikoen for påvirkning af grundvandet ikke øges. Lokalplanen sikrer, at udnyttelse af området sker med mindst mulig belastning af grundvandsinteresserne.

Som udgangspunkt må der ikke ske byudvikling og anden ændret anvendelse indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser. Dog kan der ske byudvikling, hvis der ikke findes alternative placeringer og hvis byudviklingen ikke indebærer en væsentlige risiko for forurening af grundvandet.

Der er blevet udarbejdet en "OSD og NFI redegørelse for byudvikling i Haslev", og heraf vurderer Faxe Kommune, at byudvikling ved Troelstrup sydvest for Haslev kan ske med forholdsvis lav risiko for påvirkning af grundvandet i området, samt at der stort set ikke kan ske nitratudvaskning til det primære grundvandsmagasin i området.

### KOMMUNEPLAN 2013-2025

I kommuneplan 2013 for Faxe kommune er lokalplanområdet beliggende indenfor rammeområde HB-31 (kommuneplantillæg nr. 8).

Følgende gælder for rammeområde H-B31:



Nr	H-B31
Anvendelse	Boligområde
Bebyggelsens art	Åben-lav, tæt-lav bebyggelse, dobbelthuse
Max. antal etager	Åben-lav: 2 Doppelthuse og tæt-lav: 2
Bemærkninger	Minimum 15 % af arealet skal udlægges som fælles opholdsareal. Det meste af arealet ligger i nitratfølsomt indvindingsområde (NFI). jf. grundvandsredogørelse i afsnit 7.12 skal der ved byudvikling i NFI området stilles skærpede krav til kloakering, nedsivning, brug af pesticider mv. Den vestlige del af området støder op til Køge-Næstved banen. Jf. Miljøstyrelsens vejledning "Støj og vibrationer fra jernbanen bør mindste afstanden mellem spormidte og bolig minimum være 50 m.
Nuværende zoneforhold	Landzone
Fremtidige zoneforhold	Byzone

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens overordnede retningslinjer og ovenstående rammebestemmelser for lokalplanområdet.

### EKISTERENDE LOKALPLANER

Området er omfattet af lokalplan 500-83, delområde II. Delområde II er udlagt til boligformål og er alene rammelokalplanlagt med bestemmelser om, at der skal udarbejdes en ny lokalplan for delområde II, som fastsætter bebyggelsesregulerende bestemmelser for området.

Denne lokalplan er udarbejdet i overensstemmelse med principperne i lokalplan 500-83 der udlægger området til boligformål.

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende lokalplan nr. 500-83 for den del af området, som er omfattet af denne lokalplan med undtagelse af § 11 om grundejerforening.

En mindre del af området er omfattet af lokalplan 500-12. Lokalplan 500-12 aflyses for det område der er omfattet af lokalplan 500-86.

### KYSTNÆRHEDSZONE

Lokalplanområdet ligger udenfor kystnærhedszonen.

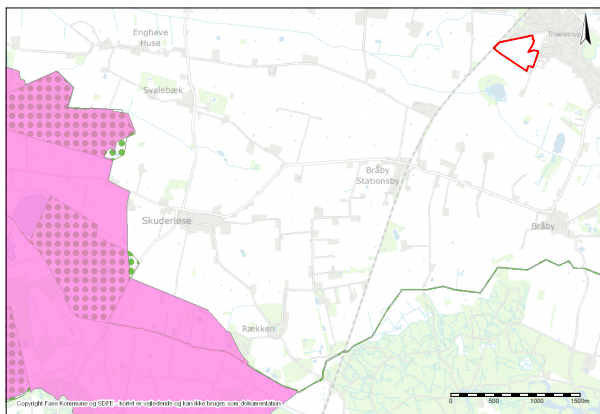
### DIVERSE UDPEGNINGER

Der er ikke registreret nogen former for særlige udpegninger som f.eks. kirkebyggelinjer, fredede eller bevaringsværdige bygninger, fredninger eller § 3 beskyttede naturområder indenfor lokalplanens område.

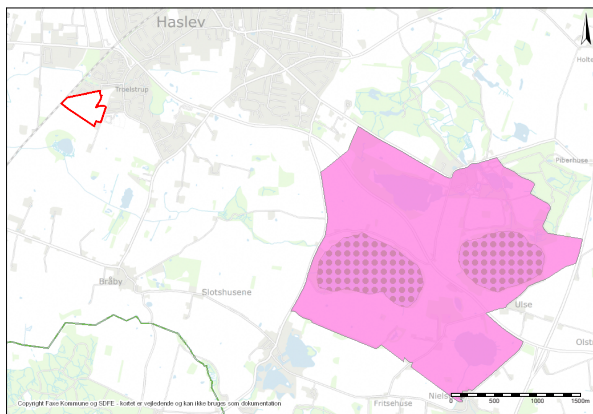
Ca. 250 m syd for lokalplanens område findes Troelstrup sø. Udbygning af lokalplanens område med boliger vurderes ikke at påvirke tilstanden af søen og dens omkringliggende naturtyper.

Nærmeste Natura 2000 områder ligger ca. 3 km mod sydøst, og er EF-fuglebeskyttelsesområdet "Søer ved Bregentved og Gisselfeld". Omkring 5 km

mod vest finder man Natura 2000 området EF-fuglebeskyttelsesområde "Holmegårds Mose og Porsmose". Godt 2,5 km mod syd ligger Natura 2000 området EF-habitatområdet Suså med Tystrup-Bavelse sø og Slagsmosen. Det vurderes, at planlægning for boligområdet ikke vil påvirke de nævnte Natura 2000 områder.



Natura 2000 område "Holmegårds Mose og Porsmose". Lokalplanområdet er markeret med rød streg.



Natura 2000 område "Søer ved Bregentved og Gissel-feld". Lokalplanområdet er markeret med rød streg.

Lokalplanområdet ligger indenfor udbredelsesområdet for en række arter, opført på Habitatdirektivets bilag IV, herunder forskellige flagermusarter, stor vandsalamander, spidssnudet frø og springfrø. Arealet anvendes ved lokalplanens udarbejdelse til landbrugsdrift og der findes igen vandhuller udover et ny etableret regnvandsbassin indenfor lokalplanens område. Regnvandsbassinet bevares.

Beplantningen i vildtremisen kan være levested for flagermus (bilag IV-art), og det skal derfor undersøges nærmere, hvis enkelte træer skal fældes, i det man ikke må fjerne levesteder for fredede flagermus.

Vildtremisen indgår i lokalplanens udlæg til grønt område og bliver således bevaret som en del af det rekreative område. Den fremtidige drift af de grønne områder skal tilgodese levestederne for flagermus, hvis de lever her.

Faxe Kommune vurderer, at lokalplanområdet ikke er i nærheden af levesteder for andre bilag IV-arter.

## TRAFIKFORHOLD

Lokalplanområdet har vejadgang via Egeparken, og stamvejen fortsættes i samme trace som stamvej gennem det nye boligområde. Der udlægges nye boligveje samt areal til hovedstiforbindelser, der kobler sig på det eksisterende stinet nord og øst for lokalplanens område.

Af hensyn til trafiksikkerheden skal vejreglernes bestemmelser om oversigt følges. Dette gælder ved vej- og stikryds, samt ved etablering af beplantning langs veje og stier. Herudover skal der endvidere sikres gode oversigtsforhold ved 90 graders vejsving. Udstykses hele eller dele af området til åbenlav bebyggelse, skal der endvidere tages højde for hjørneafskæringer af de enkelte marerikler beliggende ved vejkryds.

Den overordnede trafikstruktur i området forventes i fremtiden at skulle udbygges i takt med at der planlægges for nye boligområder. Den fremtidige planlægning skal tage højde for, at vejadgangen fra Sdr. Teestrupvej og Egeparken med denne lokalplans realisering har nået kapacitetsgrænsen.

De overordnede rammer for byudvikling og infrastruktur kan revideres i forbindelse med den næste kommuneplanrevision i 2021.

## OFFENTLIG SERVICE

Området er tæt ved skole, daginstitutioner, grønne områder og det åbne land og har let cykeladgang til Haslev bymidte og stationen via stinet. Området ligger indenfor skoledistrikt vest, hvor afdeling Vibeeng ligger i en afstand af under 1,5 km og afdeling Nordskov ca. 2,7 km.

## TEKNISKE FORHOLD

Ny bebyggelse skal tilsluttes områdets forsyningsanlæg og ledninger for vand og el. Alle kabler og rør i området skal fremføres i jorden.

## ENERGIFORSYNING

Cerius er netselskab i området, dvs. de har ansvaret for en sikker elforsyning i området. Der kan frit vælges elleverandør. Elleverandørselskabet er det selskab, der sælger el til slutbrugerne.

## VARMEFORSYNING

Området ligger udenfor kollektiv varmforsyningsområde. Bygningsopvarmning skal ske som individuel opvarmning eller efter et godkendt varmeprojekt.

## VANDFORSYNING

Området forsynes med vand fra Faxe Forsyning, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning til ovennævnte vandværk/forsyningsvirksomhed.

## REGN- OG SPILDEVAND

Området er planlagt separatkloakeret og derfor skal spildevand og regnvand separeres før tilslutning til det offentlige spildevandsanlæg.

Af ressourcemæssige hensyn er det ønskeligt at nedsive regnvand. Miljømyndigheden kan, på nærmere givne vilkår, give tilladelse til nedsivning af regnvand fra tage og overfladevand fra befæstede arealer. Tilladelsen kan som hovedregel kun gives, hvis nedsivning kan ske uden risiko for grundvandet, hvis det er geoteknisk muligt og hvis det kan ske uden ulemper for naboer.

Lokalplanen udlægger et område, hvor der kan etableres et regnvandsbassin/forsinkelsesbassin. Regnvandsbassinet skal udformes som et rekreativt element og skal fremstå som en integreret del af de grønne arealer. Anlægget kan med fordel etableres som bassiner med forskellige dybder, for at forbedre vilkårene for dyr og planter. Den maksimale udledningshastighed fra regnvandsbassinet bør være under 1 l/s/ha.

Regnvandsbassiner er tekniske anlæg og det må forventes, at de skal oprenses med et vist tidsinterval.

## AFFALD OG GENBRUG

I henhold til Faxe Kommunes Affaldsplan 2014-2024 gælder det for alle grundejere i kommunen, hvor der forekommer dagrenovation, at der er pligt til at benytte kommunens renovationsordning.

## MILJØFORHOLD

### STØJ

#### Støj og vibrationer fra jernbane

Lokalplanområdet ligger umiddelbart op til Lille Syd-banen, hvorfor der vil forekomme støj og vibrationer fra tog. Vibrationerne fra jernbanen breder sig gennem jorden. I følge Banedanmark mærkes vibrationerne normalt kun i bygninger, der ligger mindre end ca. 50 meter fra jernbanen.



Støjangivelse fra Banedanmark, blå streg er 50 meter.

Langs jernbanen, vest for lokalplanområdet, friholdes en bufferzone på 50 meter målt fra spormidte til nærmeste bolig. Der må ikke opføres boligbebyggelse indenfor bufferzonen. Området udlægges i lokalplanen til fælles friareal med mulighed for at placere solceller på en del af arealet.

### JORDFORURENING

Region Sjælland har ingen oplysninger om forurenede jord i lokalplanområdet eller på tilgrænsende matrikler.

Hvis der efterfølgende ved grave- og anlægsarbejdet konstateres jordforurening, skal arbejdet indstilles og kan først genoptages, når dette meddeles. Fundet skal anmeldes til Faxe Kommune, jf. Jordforureningslovens § 71.

Kontakt derfor Faxe Kommune i forbindelse med ændret anvendelse eller flytning af forurenede jord.

### MUSEUMSLOVEN - FUND OG FORTIDSMINDER

Der er ikke registreret fund og fortidsminder i lokalplanområdet. Der kan dog sagtens fremkomme fund indenfor lokalplanområdet, f.eks. i forbindelse med byggemodning. Jf. Museumslovens § 25 kan bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres på landjorden, forud for igangsætning af arbejdet anmode Museum Sydøstdanmark om en udtalelse.

Såfremt der i forbindelse med grave- og anlægsarbejdet konstateres fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og fundet skal anmeldes til Museum Sydøstdanmark, jf. museumslovens §27.

#### **Støj og vibrationer fra jernbane**

Støj og vibrationer reguleres af Miljøstyrelsens vejledning nr. 1 1997 samt tillæg til vejledning juli 2017. Vejledningen indførte en ny beregningsmetode, hvor støjen måles som  $L_{den}$ .

Vejledende grænseværdier for boliger, institutioner mv. er udendørs  $L_{den}$  64 dB (A) for forbigående tog jf. vejledning juli 2017. Grænseværdierne for vibrationer fra jernbanen er 74 dB i KB-vægtet accelerationsniveau.



I lokalplan 500-12E for Valnøddeparken er der beskrevet, at et ”voldgærde” langs en del af lokalplanområdets sydlige grænse ikke må fjernes uden byrådets tilladelse. Voldgærdet er ikke registreret, som et beskyttet sten og jorddige.

Faxe Kommune har i 2016 foretaget en besigtigelse af området og vurderer, at det tilbageværende dige ikke har nogen nævneværdig værdi af hverken kulturhistorisk, biologisk eller landskabelig karakter.

## MILJØVURDERING

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (Lov nr. 448 af 10. maj 2017) har til formål at sikre et højt miljøbeskyttelsesniveau og at bidrage til integration af miljøhensyn under udarbejdelse af planer og programmer og ved tilladelse til projekter med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling.

I henhold til denne lov er der foretaget en screening af lokalplanens indvirkning på miljøet.

I følge lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter § 8, stk. 1, nr. 1 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, der giver mulighed for de projekter der er omfattet af lovens bilag 1 og 2. Lokalplanens muligheder er ikke omfattet af bilag 1 og 2.

Efter §8, stk. 2 skal planer, der fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller alene medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning dog kun miljøvurderes, hvis de må antage at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Denne lokalplan er udarbejdet indenfor rammerne af den allerede gældende rammelokalplan for området og der ændres ikke på arealanvendelse indenfor området, hvorfor der er tale om mindre ændringer i forhold til gældende planlægning.

Lokalplanforslaget vurderes på baggrund af en screening ikke, at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vil derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Området udlægges til boligformål med en stor andel af grønne områder.
- Der stilles krav om håndtering af spildevand og forsinkelse af regnvand.
- Der tidligere er udarbejdet en ”OSD og NFI redegørelse for byudvikling i Haslev”, der viser, at byudvikling ved Troelstrup sydvest for Haslev kan ske med forholdsvis lav risiko for påvirkning af grundvandet i området, samt at der stort set ikke kan ske nitratudvaskning til det primære grundvandsmagasin i området.
- Der er tale om mindre ændringer i forhold til gældende planlægning.

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljørapport er offentliggjort sammen med planforslaget.

## SERVITUTTER

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen ikke gennemført en egentlig servitutredegørelse. Der blev senest foretaget en servitutundersøgelse pr. 5. maj 2015 i forbindelse med udarbejdelsen af rammelokalplan 500-83 for området.

Siden da er der bl.a. tinglyst servitutter om kloakforhold i forbindelse med udstykning og byggemodning af området og El-driftservitut i forbindelse med elektrificering af jernbanen.

Ejer og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan få betydning for bygge- og anlægsarbejdet. Det er ikke alle rør, kabler og ledninger der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Private tilstandsservitutter (dvs. servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt) der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planens bestemmelser.

Rådighedsservitutter (dvs. servitutter, der giver ret til at råde over en andens ejendom) kan ifølge planlovens §47 eksproprieres af kommunen, når det er væsentligt for at gennemføre planen.

Der bliver ikke aflyst servitutter i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen

## **NØDVENDIGE TILLADELSER OG DISPENSATIONER**

### **LANDSBRUGSLOVEN - LANDBRUGSPLIGT**

På matr. nr. 10c Troelstrup by, Haslev er der landbrugspligt jf. §2 i lov om landbrugsejendomme. Lokalplanen forudsætter, at landbrugspligten ophæves efter §6 eller §7 i lov om landbrugsejendomme. Indtil lokalplanen gennemføres, fastholdes landbrugspligten.

Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold før Landbrugsstyrelsen har godkendt, at landbrugspligten ophæves for det pågældende areal.

Ophævelse af landbrugspligten sker i forbindelse med Geodatastyrelsens godkendelse af udstykningen. Landbrugsstyrelsen kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stille betingelser i medfør af landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landsbrugsejendom.

Hvis arealerne, der ved den endelige vedtagelse af lokalplanen overføres til byzone, inden 5 år skal anvendes til bebyggelse mv., der udelukker en senere jordbrugsmæssig anvendelse, kan landbrugspligten ophæves uden tilladelse efter landbrugslovens § 6, når ovenstående forhold ved erklæring fra landinspektør godtgøres overfor Kort- og Matrikelstyrelsen.

Indtil lokalplanen vedtages endeligt, fastholdes landbrugspligten.

### **LANDBRUG**

Lokalplanens naboområder er undersøgt for landbrug med dyrehold. Det vurderes, at der ikke er konflikter i forhold til dyrehold fra naboejendomme.

### **VANDLØBSLOVEN**

I lokalplanområdet findes der eksisterende drænledninger. Bygherre skal derfor, inden der påbegyndes byggemodning, undersøge drænforholdene samt planlægge og projekttere, hvordan drænledningerne skal omlægges før udstykning. Ændringer af eksisterende drænledninger kræver tilladelse efter vandløbsloven, Faxe Kommune er myndighed på området.

## **LOKALPLANENS GENNEMFØRELSE**

Der er ingen handlepligt i forhold til en vedtaget lokalplan, og det kan derfor ikke slås fast, hvornår lokalplanens muligheder bliver realiseret.





## LOKALPLAN BESTEMMELSER

### Lokalplan 500-86 for et boligområde ved Egeparken i Haslev

#### Faxe Kommune

I henhold til lov om planlægning (LBK nr. 287 af 16. april 2018 (med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

#### §1 Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål, at :

- Udlægge området til boligområde i form af tæt-lav og/eller åben-lav bebyggelse.
- Udlægge areal til veje, stier og sammenhængende grønne friarealer for hele lokalplanområdet.
- Overføre området fra landzone til byzone.

#### §2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.
- 2.2 Lokalplanområdet omfatter del af følgende matrikler: 10c Troelstrup By, Haslev samt alle matrikler der efter den 14.03.2018 udstykkes her fra.
- 2.3 Lokalplanområdet er beliggende i landzone og overføres ved lokalplanens endelige vedtagelse til byzone.

#### §3 Anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til boligområde i form af tæt-lav og/eller åben-lav boligbebyggelse med tilhørende adgangs-, parkerings- og opholdsarealer samt fælles friarealer
- 3.2 Anvendes området udelukkende til tæt-lav, må der maksimalt opføres 215 boliger i området. Anvendes området udelukkende til åben-lav, må der opføres ca. 70-80 boliger.
- 3.3 Der udlægges areal til en fælles grønning gennem hele lokalplanens område, som i princippet vist på kortbilag 2.
  - En del af den fælles grønning kan anvendes til håndtering af regnvand i form af et regnvandsbassin, som i princippet vist på kortbilag 2.
- 3.4 I forbindelse med tæt-lav bebyggelse udlægges der areal til nær-rekreative områder, som i princippet vist på kortbilag 2.
- 3.5 Der kan på den enkelte ejendom drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområde under forudsætning af, at:
  - Ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (f.eks. ved skiltning og lignende)
  - Virksomheden er liberalt erhverv, kontor eller let service og ikke medfører gener for omgivelserne
  - Virksomheden ikke medfører behov for ekstra parkering
  - Virksomheden ikke medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt
  - Virksomheden drives af den, der bor på den pågældende ejendom.

#### §4 Udstykning

- 4.1 Ejendomme til tekniske anlæg kan udstykkes, så grunden ikke er større end anlæggets sokkelplade + 1,0 meter hele vejen rundt.

- 4.2 Området kan udstykkes som tæt-lav bebyggelse og/eller åben-lav bebyggelse, jf. principperne i §§ 4.5-4.14.
- 4.3 Fællesarealer, parkeringsarealer og veje kan udstykkes selvstændig
- 4.4 Der kan udstykkes storparceller, af en størrelse der svarer til mindst 40 tæt-lav boligenheder dvs. 4 boligklynger med tilhørende nær-rekreative fællesarealer.
- Den enkelte storparcel kan enten udstykkes til åben-lav eller til tæt-lav bebyggelse og ikke en kombination af disse.

#### Tæt-lav bebyggelse

- 4.5 Der kan maksimalt opføres 215 tæt-lav boliger inden for lokalplanens område.
- 4.6 Udstykning til tæt-lav bebyggelse skal ske i overensstemmelse med principperne vist på kortbilag 3.
- 4.7 Udstykning til tæt-lav skal ske efter en samlet bebyggelsesplan for de enkelte områder. Ingen grund må udstykkes med en mindre grundstørrelse end 250 m<sup>2</sup> inkl. andel af fælles opholdsarealer.
- 4.8 Villaer kan opdeles som to boliger med vandret lejlighedsskel, se eksempel på villa på kortbilag 4 og fig. 1.

#### Åben-lav bebyggelse

- 4.9 Der må ca. udstykkes 70-80 parcelhusgrunde indenfor lokalplanens område, som i princippet vist på kortbilag 6.
- 4.10 Ejendomme til åben-lav må ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 700 m<sup>2</sup>.
- 4.11 Grunde til dobbelthuse, med lodret lejlighedsskel må ikke udstykkes med en mindre grundstørrelse end 500 m<sup>2</sup> på bolig.
- 4.12 Der kan på den enkelte ejendom oprettes 2 boliger med vandret lejlighedsskel.
- 4.13 Ved udstykning til åben-lav skal den overordnede struktur for veje og hovedstier og fælles grønning jf. §§ 5.1 og 11.1 opretholdes, som i princippet vist på kortbilag 2.
- 4.14 Udstykkes området alene til åben-lav bebyggelse i form af parcelhuse skal der tages højde for hjørneafskæringer og oversigtsforhold ved interne vej- og stikrydsninger.

## §5 Vej, sti og parkeringsforhold

### Veje

- 5.1 Der skal udlægges areal til nye veje, som i principperne vist på kortbilag 2 for tæt-lav boligområde og kortbilag 6 for åben-lav boligområde.
- 5.2 Stamvejen A-A udlægges som en forlængelse af den eksisterende stamvej, Egeparken. Stamvejen udlægges i en bredde på mindst 12,5 meter og med en kørebanebredde på mindst 5,5 meter og en dobbeltrettet fællessti (cykel- og gangsti) på mindst 3 meter, se figur 2.
- 5.3 Langs stamvejen skal der etableres vejtræer i rabatten mellem vej og dobbeltrettet fællessti. Træer skal etableres med 10-15 meters mellemrum på de strækninger, hvor det er muligt i forhold til sikring af oversigtsforhold ved udkørsel fra boligveje.
- Der henvises til at vejreglernes bestemmelser om oversigtsforhold og hjørneafskæringer skal overholdes.
- 5.4 Stamvejen skal kunne fortsættes som stamvej til eventuelle nye boligområder syd for denne lokalplans område.

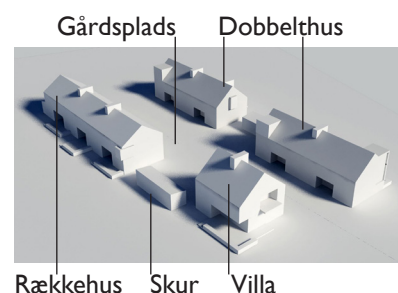
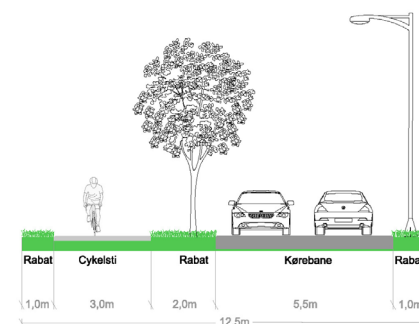
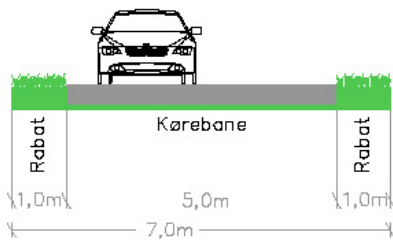


Fig. 1 Eksempel på hustyper jf. § 4.8.



Figur 2. Vejprofil for Stamvej A-A



Figur 3. Vejprofil for boligvej C-C

- 5.5 Der må ikke etableres vejadgang direkte fra stamvejen til boliger.
- 5.6 Boligveje B-B udlægges i en bredde på mindst 8 meter og med en kørebanelængde på mindst 5 meter og med fortov eller sti i den ene side.
- 5.7 Boligveje C-C udlægges i en bredde på mindst 7 meter og med en kørebanelængde på mindst 5 meter, se fig. 3.
- 5.8 Der skal udlægges areal til vendepladser for renovationskøretøjer for enden af Stamvej A-A, Bolige vej B-B og C-C.
- Ved stamvej A-A og boligvej B-B kan vendepladsen være midlertidig indtil en evt. forlængelse af de pågældende veje, som i princippet vist på kortbilag 2 og 6.
- 5.9 Ved krydsning mellem veje, stier og friarealer, skal der etableres anlæg til fartdæmpning i form af hævede flader.

#### Åben-lav bebyggelse

- 5.10 Ved udstykning til åben-lav bebyggelse, skal overkørsler fra de enkelte matrikler til boligveje placeres med en maksimal afstand til interne vejkryds og stikrydsninger. Overkørsler må maksimalt have en bredde på 5,5 meter.
- 5.11 Blinde boligveje skal udformes på en sådan måde, at den sidste del af vejen både kan fungere som lege- og opholdsareal, samtidig med at der er mulighed for at køre rundt/vende. Vendepladser skal indrettes i overensstemmelse med vejreglernes bestemmelser og anbefalinger.
- Midterområdet som afslutning på en blind boligvej skal udformes som et grønt område med træer og friholdes for ledninger og kabler i jorden.

#### **Stier**

- 5.12 Der skal etableres en hovedsti a-a gennem området og langs med jernbanen, som i princippet vist på kortbilag 2 og 6. Hovedstiforløbet skal tilsluttes det eksisterende stinet omkring lokalplanområdet.
- Der kan desuden etableres rekreative stier i området.
- 5.13 Der skal etableres en dobbeltrettet fællessti langs med stamvejen jf. § 5.2.
- 5.14 Hovedstier a-a udlægges i en bredde på mindst 3 meter.

#### Tæt-lav boligområde

- 5.15 Del b-b af hovedstien skal etableres med en opbygning, så den kan fungere som servicevej til solcelleanlægget.
- 5.16 Der skal udlægges areal til nye hovedstier, som i princippet vist på kortbilag 2 samt langs med stamvejen jf. §§ 5.2 og 5.13.
- 5.17 Der kan etableres rekreative stier f.eks. som forbindelse mellem de enkelte boligklynger og hovedstien.
- Rekreative stier skal udlægges med en bredde på mindst 2 meter

#### Åben-lav boligområde

- 5.18 Der udlægges areal til en rekreativ sti c1-c2 gennem det fælles grønne område.

#### **Parkeringsforhold**

- 5.19 Parkering af uindregistrerede køretøjer samt længerevarende (over 2 måneder) parkering af campingvogne og både på de enkelte ejendom-

me er ikke tilladt.

- 5.20 Lastbiler, campingvogne og andre uindregistrerede fartøjer som biler og både, må ikke parkeres eller opbevares på fælles parkeringspladser, veje eller på andre fælles ubebyggede arealer.

#### Tæt-lav bebyggelse<sup>\*NOTE 1</sup>

- 5.21 Der skal udlægges areal til mindst 1,5 p-plads pr. bolig. Parkeringspladserne etableres som fællesparkeringspladser jf. § 6.3.
- 5.22 Der må maksimalt etableres 2×4 p-pladser internt i en boligklynge og maksimalt 6 p-pladser ved indkørsel til en boligklynge, som i princippet vist på kortbilag 5. De 6 parkeringspladser ved indkørslen skal have adgang fra klyngen og ikke fra boligvejen, som i princippet vist på kortbilag 4.
- Der kan der ud over etableres parkeringspladser langs med boligvejene, hvor oversigtsforholdene tillader det.

Note 1)

Bygherre opfordres til at tage kontakt til vejmyndigheden tidligt i processen idet der er specifikke retningslinjer for indretning af veje skillete med "lege og opholdsområder", herunder en række bestemmelser for trafikadfæren i et sådant område, blandt andet at parkering alene må ske på afmærkede pladser.

#### Åben-lav bebyggelse

- 5.23 Der skal udlægges areal til mindst 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund.

### **§6 Belægninger på veje, stier og parkeringsarealer**

- 6.1 Stamvejen A-A skal etableres med asfalt belægning
- 6.2 Boligveje B-B og C-C skal etableres med en fast belægning i form af asfalt eller belægningssten.
- 6.3 Interne gårdspladser i boligklynger ved tæt-lav bebyggelse skal etableres med en fast belægning i form af grus, OB asfalt med lyst tilslag eller anden fast belægning, hvor overfladen har samme karakter som grus.
- 6.4 Hovedstier jf. § 5.14 og dobbeltrettet fællessti langs med stamvejen jf. § 5.13 skal etableres med en fast belægning som asfalt eller belægningssten.
- 6.5 Rekreative stier kan etableres med grus der egner sig som kørefast belægning eller anden fast belægning.
- 6.6 Parkeringspladser skal etableres med en fast belægning enten i form af asfalt, belægningssten, grus eller græsarmering. Dog jf. § 6.3 gældende for parkeringspladser i de interne gårdspladser i forbindelse med tæt-lav bebyggelse.

### **§7 Tekniske anlæg**

- 7.1 Ledninger til el, antenner og lign. skal fremføres under terræn.
- 7.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes almen vandforsyning, elnet og offentlig kloak.
- 7.3 Der skal etableres et anlæg til håndtering af regnvand, i form af et vådt regnvandsbassin med permanent vandspejl til forsinkelse og rensning af regnvand. Anlægget placeres indenfor område udlagt til fælles grøning, som i princippet vist på kortbilag 2 og 6.
- Regnvandsbassinet skal udføres med en variation i brinkernes hældning og med en maksimal hældning på 1:4. Mindst en af regnvandsbassinets sider skal udføres med en hældning på minimum 1:7. Den maksimale udledningshastighed fra bassinet skal bør være under 1 l/s/ha.
  - Regnvandsbassinet er et teknisk anlæg, men skal udformes som et rekreativt element og skal fremstå som en integreret del af de

grønne arealer. Anlæg kan med fordel etableres som bassiner med forskellige dybder for at forbedre vilkårene for dyr og planter.

- 7.4 Vej-, parkerings og stibelysning skal udføres i overensstemmelse med Faxe Kommunes belysningspolitik. Armaturer indenfor lokalplanens område skal være ens for henholdsvis friarealerne, stier og veje.

## §8 Bebyggelsens omfang og placering

- 8.1 Ny bebyggelse må maksimalt opføres med en bygningshøjde på 8,5 meter.
- 8.2 Der kan udenfor byggefeltene opføres bygninger og anlæg, som er nødvendige for områdets tekniske forsyning, herunder transformestationer og andre tekniske funktioner.
- Tekniske anlæg og bygninger skal placeres under hensyntagen til omgivelserne ved at de indarbejdes i indhak eller lommer, så de ikke fremstår dominerende i vejrum eller på friarealer.
  - Eventuelle bygninger til tekniske anlæg må gives et maksimalt areal på 15 m<sup>2</sup> og en maksimal højde på 3 meter.

### Tæt-lav bebyggelse

- 8.3 Ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefelt, som er vist på kortbilag 2.
- Indenfor byggefelt 1, 2, 3 og 14 skal der etableres 1 boligklynge.
  - Indenfor byggefelt 4-13 skal der etableres 2 boligklynger, en på hver side af boligvejen.
- 8.4 Der udlægges 3 byggefelt til fællesbygninger, placeret som i princippet vist på kortbilag 2.
- 8.5 Der skal etableres en central gårdsplads indenfor hver enkelt boligklynge, som i princippet vist på kortbilag 3 og 4.
- 8.6 Der skal etableres en fælles renovationsløsning til hver boligklynge placeres i tilknytning til boligvejen, som i princippet vist på kortbilag 4.
- Der kan alternativt etableres en nedgravet renovationsløsning <sup>\*NOTE 2</sup>.
- 8.7 Skure skal etableres i tilknytning til parkeringspladserne internt i de enkelte boligklynger, som i princippet vist på kortbilag 4.
- 8.8 Bebyggelse må maksimalt opføres i 2 etager.
- Dog må bebyggelse mod Valnøddeparken, Kærsgårdsvej og Søgårdsvej indenfor de skraverede områder i byggefelt 3, 4, 5, 6, 7, 12 og 13 kun opføres i 1 etage evt. med udnyttet tagetage. Områderne er vist på kortbilag 2.
- 8.9 Husdybden må maksimalt være 7,5 meter for dobbelthuse og rækkehuse og 8,5 meter for Villaer eksklusive kviste/karnapper. Se eksempel på huttyper på kortbilag 4 og figur 4.
- 8.10 Facader skal som hovedregel placeres forskudt af hinanden, som i princippet vist på kortbilag 3 og 4.
- 8.11 Tage skal være symmetriske saddeltage med en hældning på mellem 40° og 45°.
- 8.12 Den maksimale bygningshøjde er 8,5 meter og den maksimale facadehøjde 4,8 meter.
- 8.13 En boligklynge må maksimalt være 30 meter bred målt fra de ydre facader, om i princippet vist på kortbilag 3.
- 8.14 Der skal mindst være 16 meter mellem to boligklynger, målt fra facade til facade, som i princippet vist på kortbilag 3.
- 8.15 Der skal udlægges areal til både forhaver og baghaver til hvert enkelt

#### NOTE 2)

Bygherre opfordres til at tage kontakt til Faxe Forsyning tidligt i processen såfremt en nedgravet renovationsløsning ønskes.

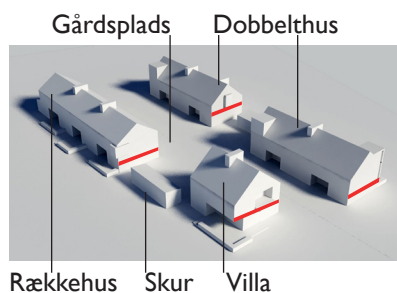


Fig. 4 Eksempel på hustyper jf. § 8.9. (Husdybden markeret med rødt)



bolig. For- og baghaver må hver især maksimalt have en dybde på 5 meter målt vinkelret på facaden, som i princippet vist på kortbilag 3.

- 8.16 Miljøstationer, drivhuse og andre mindre sekundære bygninger må opføres udenfor byggefelterne.

#### Åben-lav bebyggelse

- 8.17 Bebyggelsesprocenten for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30% for den enkelte matrikel.
- 8.18 Bebyggelsen må maksimalt opføres med 2 etager.
- 8.19 Garager/carporte/udhuse skal udføres som en integreret del af boligen. Andre sekundære bygninger og småbygninger på under 20 m<sup>2</sup> må etableres som selvstændige bygninger.
- 8.20 Der kan etableres tagterrasse, når afstand fra bygning med tagterrasse til skel mod nabobebyggelse er minimum 6 meter.
- Der må dog ikke etableres tagterrasser oven på en 2. etage.

### §9 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 9.1 Facader og tage må ikke etableres med blanke og reflekterende materialer. Glansværdien må maksimalt være 30 og lysrefleksionsværdien maksimalt 2,5%. Bestemmelsen gælder ikke for solceller, solfangere, ovenlysvinduer og drivhuse.
- 9.2 Der kan etableres solenergianlæg på tage og i facader, hvis de fremstår som en integreret del af bygningens arkitektur.

#### Tæt-lav bebyggelse

- 9.3 De enkelte bygninger indenfor en storparcel (jf. § 4.8) skal fremstå harmoniske med ens materialevalg og kun få forskellige materialer og farver.
- Fællesbygninger kan udføres som selvstændige bygninger med et selvstændigt materialevalg og farveholdning.
- 9.4 Facadematerialer skal være tegl, puds, skifter, træ eller skærm tegl.
- Bebyggelsen må dog ikke opføres som bjælkehuse se figur 5.
- 9.5 Tage skal være symmetriske saddeltage med en hældning på mellem 40° og 45° uden udhæng. Alle tage i en boligklynge skal orienteres i samme retning.
- 9.6 Tagmaterialet skal være zink, skifer, tagpap, tegl eller stålplader som f.eks. pandeplader.



Fig. 5, eksempel på træhus det ikke er muligt at opføre.

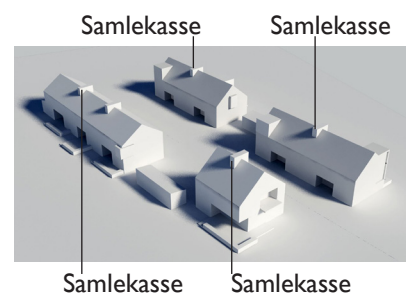


Fig. 6 Eksempel samlekasser jf. § 9.8

Principielle eksempler på bygnings-elementer.



Karnapper (eksempel til § 9.10, 9.11 og 9.12.



Indskæringer i bygningskroppe ved indgange (eksempel til § 9.14.



Kviste i samme plan som facade og Skorstene som samlekasser til afkast. (§ 9.8, 9.11 og 9.12)



Hjørnevindue (eksempel til § 9.9)

- 9.7 Inddækninger på tag og tagrender skal være i samme farvetone som tagmaterialet.
- 9.8 Afkast og ventilationsrør skal placeres i samlekasse over tag, som i princippet vist på figur 6 og kortbilag 8. Samlekassen skal være i metal (zink, alu eller stål) i samme farve som tagmaterialet.
- 9.9 Der skal etableres hjørnevinduer og/eller karnapper på alle gavle og facader der vender ud mod den fælles grønning, det gælder for byggefelt 4, 5, 6, 7, 8, 9 og 10, som vist på kortbilag 2. Eksempler vist på kortbilag 8 og 9.
- 9.10 Kviste og karnapper skal udføres med glas på tre sider.
- 9.11 Front af kviste må ikke ligge tilbagetrukket fra facadeplan, de skal ligge i samme plan som facade eller længere fremme, se eksempel på kortbilag 8 og 9 og fotos på side 26.
- 9.12 Tage på kviste og udhæng skal fremstå som fladt tag.
- 9.13 Der skal være vinduer i gavle.
- 9.14 Indgangsdøre skal være overdækkede, enten i form af tilbagerykkede facadepartier eller som udhæng, se eksempler på kortbilag 8 og 9 og fotos på side 24.
- 9.15 Tilbygninger på kun opføres på den del af bygningen, der vender ind mod gårdspladsen. Dvs. ikke på facader ud mod de fælles nær-rekreative arealer.

#### Åben-lav bebyggelse

- 9.16 Åben-lav bebyggelse skal fremstå harmoniske med enkelte materialevalg og kun få forskellige materialer og farver.
- Dog kan mindre sekundære bygninger, herunder garage, carporte og lignende opføres i andet formsprog og i andre materialer og farver end boligen.
- 9.17 Tage må maksimalt have en hældning på 45°.
- 9.18 Åben-lav bebyggelse der opføres i 2 fulde etager må ikke udføres med symmetrisk saddeltag, men skal udføres med tage med ensidig taghældning, asymmetrisk saddeltag eller lignende.
- 9.19 Tage må ikke fremstå i hvid eller lyse farver.
- 9.20 Facader skal fremstå i farverne i henhold til NCS-farveindeks, se kortbilag 7.
- 9.21 Bebyggelse må ikke opføres som bjælkehuse, se figur 5.

#### §10 Terrænforhold

- 10.1 I forbindelse med byggemodning af området, kan der foretages de nødvendige terrænreguleringer i forhold til etablering af veje, p-pladser og boligklynger.
- 10.2 Der må ikke etableres permanente jordoplæg indenfor lokalplanens område.
- 10.3 Der kan etableres en mindre kælkebakke indenfor areal udlagt til fælles grønning, som i princippet vist på kortbilag 2. Kælkebakken må maksimalt have en højde på 5 meter over naturligt terræn, se eksempel på figur 7.
- Der skal etableres afskærmende beplantning på de sider, der er orienteret mod nærmeste boligbebyggelse.
- 10.4 Efter byggemodning af området må der ikke foretages terrænregulering på de enkelte grunde nærmere naboskel end 1 meter og på mere end +/- 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn.
- 10.5 Efter byggemodning af området, må der ikke foretages terrænregule-

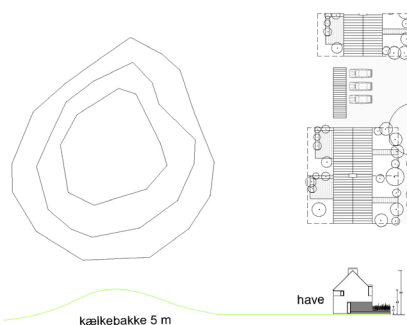


Fig. 7 Snit eksempel på § 10.3

ring på grønne fællesarealer på mere end +/- 1 meter i forhold til det eksisterende terræn. Terrænregulering af fællesarealer må kun ske efter godkendelse af kommunalbestyrelsen.

## §11 Ubebyggede arealer

- 11.1 Mindst 15 % (svarende til ca. 1,7 ha) af lokalplanområdet skal udlægges som fælles friarealer. Der skal udlægges areal til en fælles grønning, som strækker sig gennem hele lokalplanområdet både i forbindelse med tæt-lav bebyggelse og åben-lav bebyggelse.
- For tæt-lav bebyggelse skal der udlægges nær-rekreative arealer, som i princippet vist på kortbilag 2, disse arealer kan indgå som en del af de 15%.
  - I tilknytning til tæt-lav boligbebyggelse skal der etableres fælles friarealer svarende til minimum 10 % af etagearealet. Dette areal kan være sammenfaldende med de nær-rekreative arealer.
- 11.2 Der skal etableres en legeplads for hver storparcel anvendt til tæt-lav bebyggelse, denne kan placeres jf. § 11.3.
- 11.3 Der kan indenfor arealer udlagt til fælles grønning og nær-rekreative fællesarealer opføres mindre anlæg til rekreative formål som boldbaner, legeplads, bålpladser mv.
- 11.4 Fælles friarealer (fælles grønning og nær-rekreative områder) skal friholdes for oplag, affaldsstationer, cykelparkering- og adgangsarealer.
- 11.5 Der kan etableres et fælles solcelleanlæg langs med jernbanen, som i princippet vist på kortbilag 2.

### Tæt-lav bebyggelse

- 11.6 Der skal etableres et centralt gårdstræ på gårdspladsen i hver enkelt boligklynge, som i princippet vist på kortbilag 4. Træet skal så vidt muligt bevares, men kan erstattes af et nyt træ såfremt det er til fare eller bliver ramt af sygdom.
- 11.7 Der må ikke etableres faste hegn/stakit ud fra bygningernes gavle, her må alene etableres hække.
- 11.8 Der skal etableres afskærmning/hegn mellem boliger, placeret i skel. Afskærmning/hegn må maksimalt have en højde på 1,7 meter. Hegn/afskærmning placeres som i princippet vist på figur 8, kortbilag 4 og 9.
- Afskærmningen/hegn skal bestå af fast hegn/stakit de første 2,5 m målt vinkelret fra facaden, herefter kan der etableres levende hegn.

### Åben-lav bebyggelse

- 11.9 Hegn mod stamvej, boligveje, friarealer og stier skal udføres som levende hegn. Hegn mellem naboer må udføres som fast hegn.
- Forhaver dog må gerne fremstå åbne uden levende hegn mod vejskel.
- 11.10 Levende hegn mod veje, og stier skal etableres 30 cm inde på egen grund.

## §12 Grundejerforeninger

- 12.1 Bestemmelser om oprettelse af grundejerforening er fastsat i lokalplan 500-83 og er gældende for denne lokalplans område.

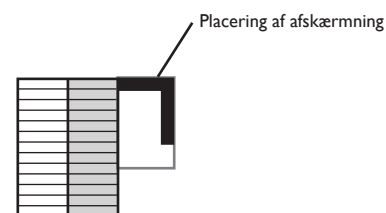


Fig. 8  
Princip for afskærmning jf. § 11.8

- 12.2 Grundejerforeningen kan opdeles i mindre foreninger, som varetager driften af de rekreative arealer, tilhørende den enkelte storparcel samt veje og stier.

### **§13 Forudsætninger for ibrugtagen**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- 13.1 Der er sket tilslutning til Faxe Forsyning A/S spildevandssystem.  
13.2 Der er sket tilslutning til elforsyning.  
13.3 Der er anlagt stiforbindelser som anført under lokalplanens §§ 5.12-5.17.  
13.4 Der er anlagt parkering som anført under lokalplanens §§ 5.18-5.22.  
13.5 Der er anlagt fælles fri- og opholdsarealer som anført i lokalplanens §§ 11.1 og 11.2.  
13.6 Der er etableret et gårdstræ i forbindelse med boligklyngerne (tæt-lav bebyggelse) jf. § 11.6.

### **§14 Ophævelse af lokalplaner/byplanvedtægter**

- 14.1 Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 500-86 ophæves lokalplan 500-12, for et område vest for Troelstrup, vedtaget den 10. august 1981, for det område, der er omfattet af lokalplan 500-86.  
14.2 Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 500-86 ophæves lokalplan 500-83, Boligområde ved Troelstrupbækvej, på alle punkter med undtagelse af § 11 om grundejerforeninger, for det område, der er omfattet af lokalplan 500-86.

### **§15 Servitutter**

- 15.1 Private tilstandsservitutter der er uforenelige med denne lokalplan fortrænges af lokalplanens bestemmelser.

### **Lokalplanens retsvirkninger**

Når der er sket offentlig bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan, må det ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

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

Byrådet kan meddele dispensation til mindre afvigelser fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

En bestemmelse i en lokalplan, hvis indhold er fastlagt efter aftale med statslige eller regionale myndigheder, kan kun fraviges med miljøministerens henholdsvis pågældende myndigheds samtykke.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven.



**Vedtagelsespåtegning**

i henhold til lov om planlægning vedtages lokalplan 500-86, for Boligområde ved Egeparken, Haslev endeligt.

Faxe byråd d. 14.03.2019

Ole Vibe



Borgmester

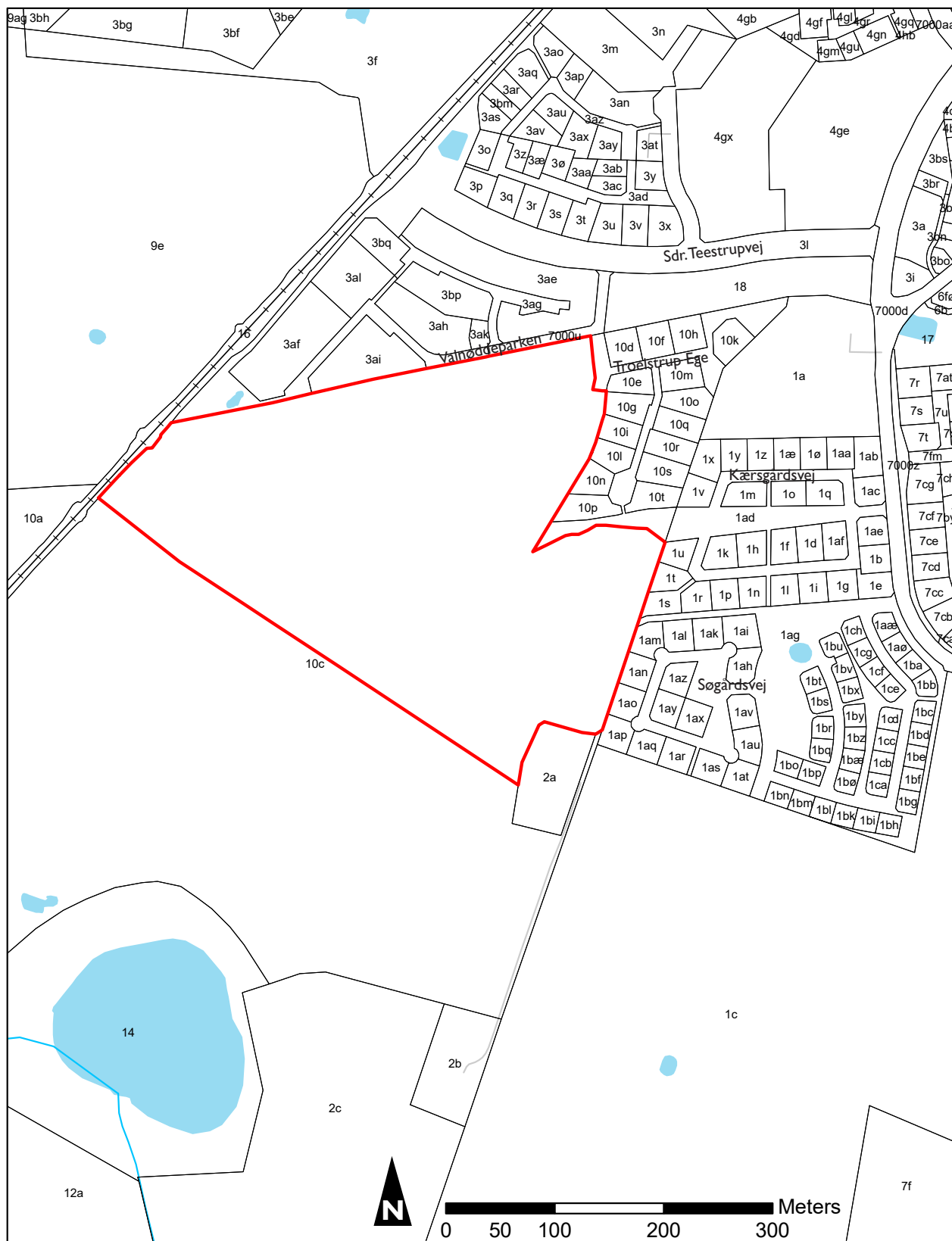
Kirsten Jacobsen


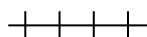


Direktør



# KORTBILAG I - OMRÅDE OG MATRIKELKORT



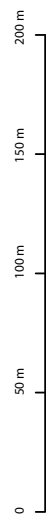
-  Lokalplanafgrænsning
-  Matrikelskel
-  Jernbane



KORTBILAG 2 - ANVENDELSESPLAN



- Lokalplangrænse
- stamvej (A-A)
- boligvej (B-B)
- boligvej (C-C)
- hovedsti
- byggefelt bolig, max. 2 etager (Tæt-lav)
- byggefelt bolig, én etage (Tæt-lav)
- byggefelt fællesbygning (Tæt-lav)
- fælles grønning
- nær-rekreativt fællesareal (Tæt-lav)
- regnvandsbassin
- solcelleanlæg
- Matrikelskel
- hjørnevinduer/karnapper i facader og gavle/jf. § 9.10















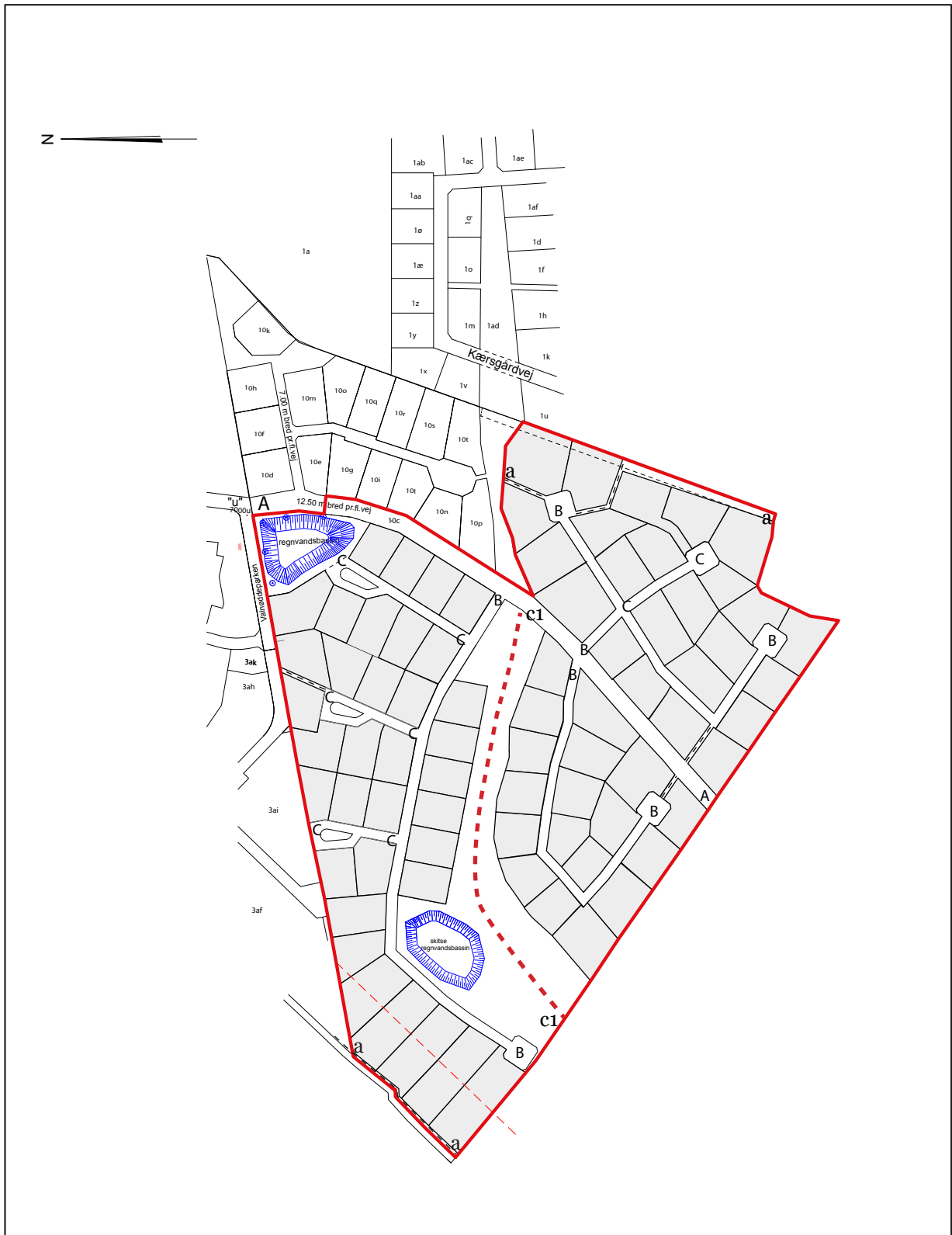


### KORTBILAG 5 - ILLUSTRATIONSPLAN, TÆT-LAV BEBYGGELSE





KORTBILAG 6 - Udstykningsplan, ÅBEN-LAV BEBYGGELSE



- |  |                       |       |               |
|--|-----------------------|-------|---------------|
|  | Lokalplangrænse       | A-A   | Stamvej 12,5m |
|  | Udstykningsforslag    | B-B   | Boligvej 8m   |
|  | Byggelinje - jernbane | C-C   | boligvej 7m   |
|  | Stiforbindelse        | a-a   | Hovedsti      |
|  |                       | c1-c1 | rekreativ sti |



## KORTBILAG 7 - FARVESKEMA, ÅBEN-LAV BEBYGGELSE



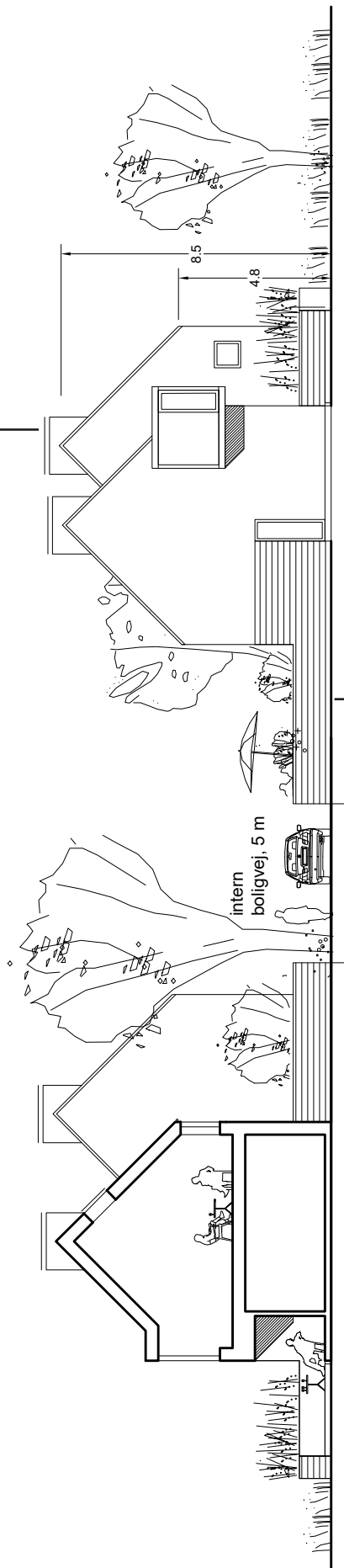
Under hver farve er angivet farvens nummer i NCS-farve-indexet. (NCS = Natural Colour System). NCS-nummeret er éntydigt. Den lokale farvehandler har NCS-indexet.



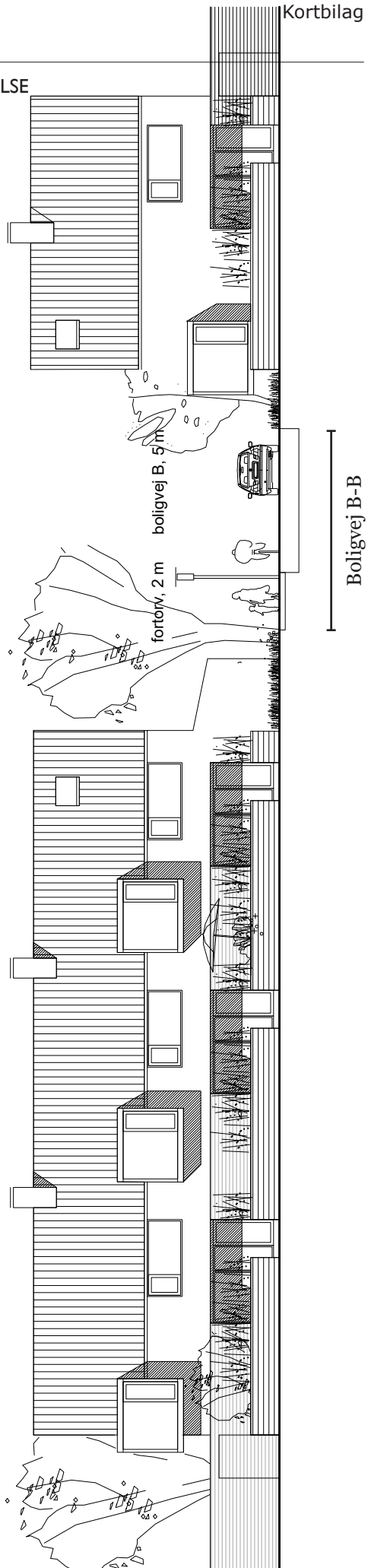


KORTBILAG 8 - SNIT OG ILLUSTRATIONER, TÆT-LAV BEBYGGELSE

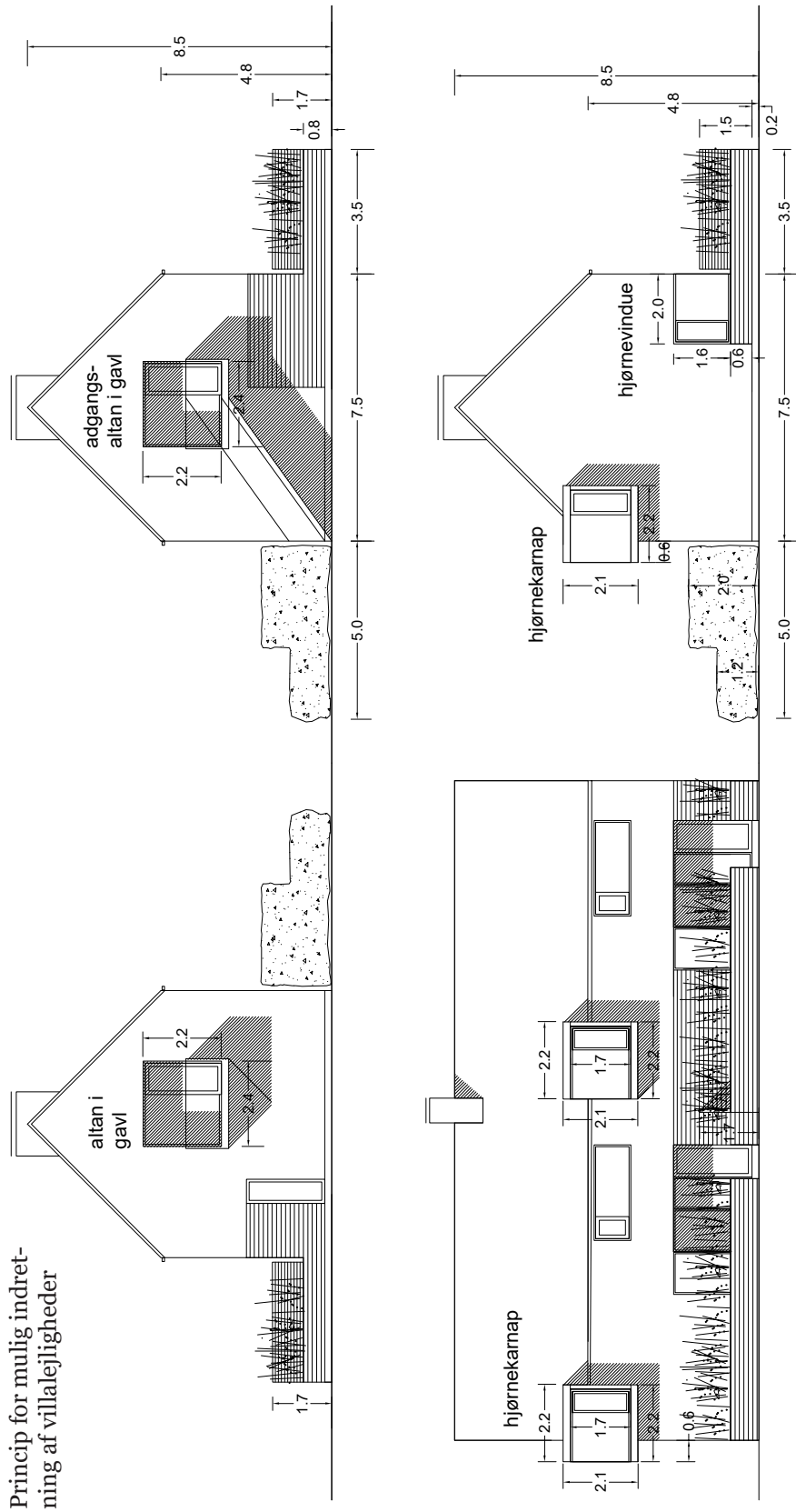
Eksempel på samlekasse



Eksempel på afskærmning



KORTBILAG 9 - SNIT OG ILLUSTRATIONER, TÆT-LAV BEBYGGELSE



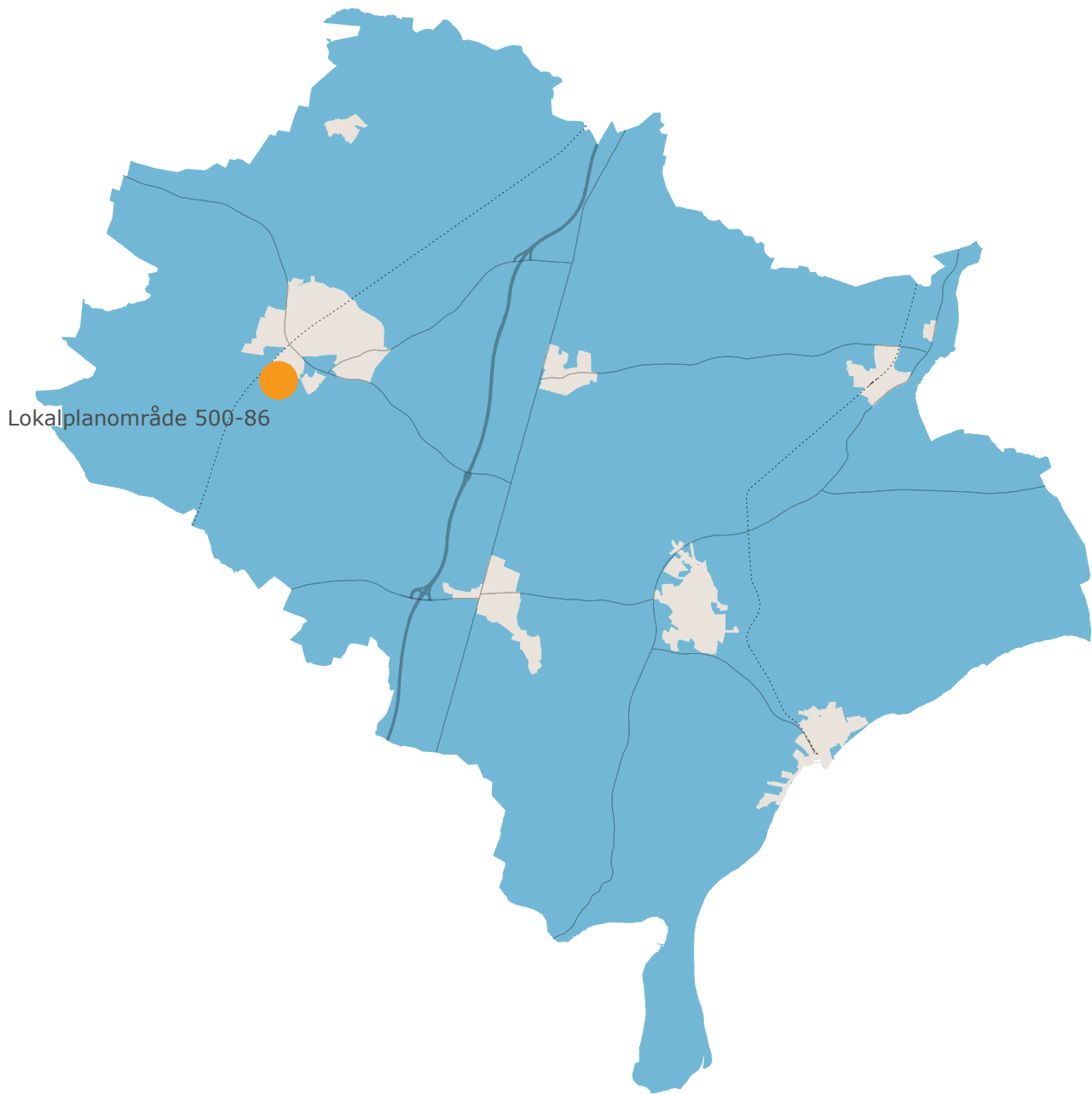
Princip for mulig indretning af villalejligheder

Eksempel på hjørnekarnap, hjørnevindue.

KORTBILAG 9 - SNIT OG ILLUSTRATIONER, TÆT-LAV BEBYGGELSE

Princip for kviste, hjørnekviste, kviste, hjørnevinduer og hjørnekarnap.





Lokalplanområde 500-86

