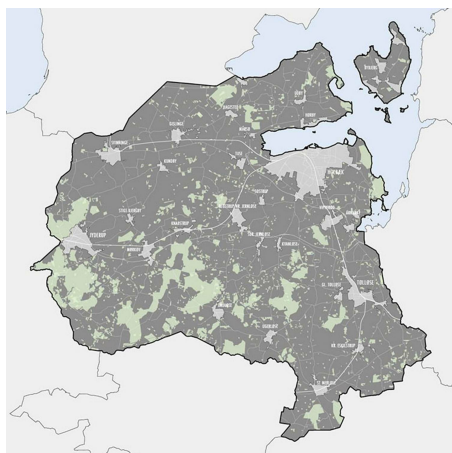


Lokalplan nr. 18.05

Boliger ved Camillevej, Soderup Vest



Status: Vedtaget

Høringsperiode start: 17. december 2019

Høringsperioden slut: 11. februar 2020

Vedtagelsesdato: 22. april 2020

Ikrafttrædelsesdato: 28. april 2020

18.05 Boliger ved Camillevej, Soderup Vest

Formålet med lokalplanen er at muliggøre etablering af op til seks boliger på storparceller. Det skal sikres at boligerne opføres i overensstemmelse med landsbyens nuværende karakter. Storparcellerne vil udgøre en sydlig afrunding af landsbyen.

Baggrund

Lokalplanen er en opfølgning på den seneste kommuneplan, som udvidede landsbyafgrænsningen for Soderup Vest til også at omfatte indeværende lokalplanområde. Anlæggelsen af Bukkerupvej efterlod et restareal syd for landsbyen, som med kommuneplanen blev inddraget ved en udvidelse af rammen og landsbyafgrænsningen, hvilket muliggør nyt boligbyggeri på lokalplanområdet. Lokalplanen er igangsat på baggrund af et konkret ønske fra grundejeren om at etablere storparceller på arealet. Det vil sige store grunde med mulighed for at etablere en åben/lav bolig på hver grund.



Illustration 1: Udvidelse af landsbyafgrænsningen for Soderup Vest.

Formål

Formålet med lokalplanen er at muliggøre etablering af op til seks boliger på storparceller. Det skal sikres at boligerne opføres i overensstemmelse med landsbyens nuværende karakter. Storparcellerne vil udgøre en afrunding af Soderup Vest mod syd og arealet vil forblive i landzone.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet udgør ca. 2,2 ha og udstykkes fra matrikel nr. 1v Soderup By, Soderup. Lokalplanområdet er i dag markareal.

En mindre del af lokalplanområdet (det nordvestlige hjørne) er omfattet af lokalplan 5.1 Landzonelokalplan for Soderup Vest fra 2006. Formålet med lokalplan 5.1 er at bevare og styrke landsbymiljøet i Soderup Vest og samtidig muliggøre en mindre udbygning mod syd. Lokalplan 5.1 aflyses for det område, som ligger inden for indeværende lokalplanområde. Der medtages elementer af bestemmelserne fra lokalplan 5.1 i denne nye lokalplan, i forhold til placering og udformning af ny bebyggelse.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen muliggør etablering af op til seks nye boliger på storparceller. På storparcellerne kan der også opføres bygninger til fx dyrehold. Storparcellerne ligger som en naturlig udbygning af landsbyen og kommer til at udgøre en afrunding af landsbyen mod syd. Parcellerne inddeles med delområder, som styrer muligheden for placering af de forskellige former for bebyggelse (Se illustration 2). De seks boliger skal placeres i den nordlige del af lokalplanområdet, så de opleves i tilknytning til den eksisterende bebyggelse. Dernæst kommer udhus og evt. staldbebyggelse. Storparcellerne afsluttes med et areal uden bebyggelse, som kan udnyttes til have, dyrefold eller lignende.

Bygningerne skal tilpasses landsbymiljøet, så der opnås en god helhedsvirkning. Derfor er der i lokalplanen stillet krav om bygningernes maksimale størrelse og udformning. Boligernes størrelse må maksimalt være 250 m² og der må ligeledes maksimalt opføres 250 m² bygninger til stald, udhus og lignende bygninger på den enkelte grund.

Boligerne må maksimalt opføres i 1 etage med udnyttet tagetage og tage skal udformes som sadeltage. Boligerne skal opføres med facader i teglsten enten som murstensmur eller med pudset, filtset eller vandskuret overflade. Facaden kan også være træbeklædt.

Langs den kommende vej samt på et areal centralt i lokalplanområdet udlægges der arealer til regnvandshåndtering.

Der skal etableres et 5 m bredt grønt bælte mod vest for at sikre en afstand til eksisterende naboer. Mod nord fastlægger lokalplanen en byggeinje, som sikrer at afstanden mellem nyt boligbyggeri og naboskel bliver minimum 13 m.

Mellem de nye matrikler fastlægger lokalplanen at der skal etableres levende hegn. Der gives mulighed for at hegnet kan etableres som et flerrækket læhegn ovenpå et mindre jorddige. Hegnet skal bestå af hjemmehørende arter.



Illustration 2: Viser udstykningsprincippet med op til 6 storparceller; Boligerne skal placeres længst mod nord langs den kommende vej (forlængelse af Camillevej), dernæst kan opføres stald og udhusbygninger. Udstykningerne afsluttes med et areal mod syd, som ikke må bebygges.

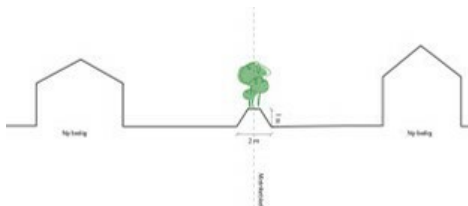


Illustration 3: Viser princip for muligt jorddige og læhegnsbeplantning i skel mellem de nye udstykninger.

Borgerinddragelse

I forbindelse med opstart af lokalplanarbejdet indbød Holbæk Kommune og grundejer de nærmeste naboer til en drøftelse af lokalplanforslagets indhold. Mødet blev afholdt den 18. juni 2019.

I mødet deltog syv af de nærmeste naboer. Der indkom efterfølgende tre skriftlige bemærkninger, som bl.a. udtrykte bekymring over den øgede trafik på Camillevej samt ønsker om et beplantningsbælte mod eksisterende naboer og hastighedsregulerende foranstaltninger på Bukkerupvej.

Læs referat fra nabomødet her

Offentlig høring

Planforslaget var udsendt i offentlig høring fra den 17. december 2019 til den 11. februar 2020 og der blev afholdt borgermøde på Stestrup Skole torsdag d. 30. januar 2020.

Under den offentlige høring indkom otte skriftlige høringssvar og borgermødet om lokalplanforslaget var velbesøgt. Der er indkommet flere konstruktive ønsker til lokalplanforslaget, som kommunalbestyrelsen har besluttet skal tilføjes til lokalplanen i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Tilføjelserne er som følger:

- Der tilføjes en bestemmelse om at vejbelysning kun må etableres som lav belysning i en maksimal højde af 1,5 m af hensyn til naboerne nord for lokalplanområdet.
- Der tilføjes bestemmelser om maksimal højde på hegn i skel og beplantningsbæltet for at undgå skyggegener.
- Der tilføjes en bestemmelse om maksimal dybde på regnvandsgrøften langs den nye boligvej.
- Der tilføjes en bestemmelse som sikrer at der anlægges en sti fra den nye boligvej og hen mod viadukten.
- Der tilføjes en bestemmelse om at en farvepalette skal overholdes på materialer på facader og tag.

Læs behandling af høringssvar her

Statslig og regional planlægning

Områdets udvikling til boligområde vurderes ikke at være i strid med hverken statslig eller regional planlægning.

Kommuneplan 2017

I forbindelse med Kommuneplan 2017 blev ramme 18.L01 for Soderup Vest udvidet til også at omfatte indeværende projektområde. Anlæggelsen af Bukkerupvej efterlod et restareal syd for landsbyen, som med revisionen af kommuneplanen blev inddraget ved en udvidelse af rammen og landsbyafgrænsningen.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med kommuneplanen.

Eksisterende lokalplaner

En mindre del af lokalplanområdet (det nordvestlige hjørne) er omfattet af lokalplan 5.1 Landzonelokalplan for Soderup Vest fra 2006. Formålet med lokalplan 5.1 er at bevare og styrke landsbymiljøet i Soderup Vest og samtidig muliggøre en mindre udbygning mod syd. Lokalplan 5.1 aflyses for det område, som ligger inden for indeværende lokalplanområde. Der medtages elementer af bestemmelserne fra lokalplan 5.1 i denne nye lokalplan, bl.a. i forhold til vejadgang samt placering og udformning af ny bebyggelse.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Da der planlægges for et lille antal boliger, vurderes planlægningen ikke at ville påvirke nabokommunerne.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger ikke inden for kystnærhedszonen.

Diverse udpegninger

Område med særlige drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD-område) og desuden udpeget som nitrutfølsomt område (NFI-område). En del af området er desuden udpeget til indvindingsopland. Et nyt boligområde vurderes at være en mindre forurenende aktivitet som ikke medfører forøget risiko for forurening af grundvandet og der vurderes derfor ikke at være behov for, at fastlægge særlige bestemmelser til grundvandsbeskyttelse i lokalplanen.

Af hensyn til grundvandsbeskyttelsen skal nedsivning af vejvand ske via grøfter da nedsivningen på den måde ikke bliver koncentreret et sted, men spredt over et større område.

Skovbyggelinje

Lokalplanområdet er omfattet af en skovbyggelinje, som kastes fra beplantning langs jernbanen. Skovbyggelinjer har til formål at sikre det frie udsyn til skove og skovbryn og for at bevare skovbryn som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv. Skovbyggelinjer forløber i en afstand af 300 meter fra skoven. Mellem skoven og skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, såsom bygninger, skure, campingvogne og master.

Området mellem lokalplanområdet og beplantningen, der kaster skovbyggelinjen, er i forvejen bebygget. Jævnfør naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 3 gælder forbuddet mod byggeri inden for skovbyggelinjen ikke de steder, hvor der i forvejen ligger en væsentlig, lovlig bebyggelse inden for linjen. Dermed er skovbyggelinjen ikke gældende for lokalplanområdet.

Kirkebyggelinje

En lille del af lokalplanområdet er omfattet af kirkebyggelinje fra Soderup Kirke. Kirkebyggelinjen har til formål at beskytte kirker, der ligger mere eller mindre åbent i landskabet, mod at der opføres bebyggelse, som virker skæmmende på kirkerne eller hindrer, at kirkerne er synlige i landskabet. Efter bestemmelsen er det inden for 300 meter fra en kirke forbudt at opføre bebyggelse, som er over 8,5 meter højt. Det vurderes at lokalplanen ikke er i strid med kirkebyggelinjen, da kun et lille område er omfattet og ny bebyggelse holder sig under 8,5 m i højden.

Kirkeomgivelser

Lokalplanområdet er omfattet af kirkeomgivelser fra Soderup Kirke.

Kirken ligger ca. 500 meter væk og arealet mellem kirken og lokalplanområdet er præget af bymæssig bebyggelse, vejanlæg og jernbanen. Grundet afstanden, det bebyggede miljø og de infrastrukturelle anlæg vurderes planforslaget ikke at påvirke oplevelsen af kirken. Den kommende bebyggelse vil den maksimalt kunne opføres med en bygningshøjde på 8,5 m.

Natura 2000-områder og Bilag IV-arter

Området ligger ikke i nærheden af internationale natur- eller fuglebeskyttelsesområder og vil derfor ikke have påvirkning på disse. Nærmeste Natura 2000-områder er ved Egernæs og Hejede overdrev, som begge ligger 5-6 km fra planområdet (fugleflugtslinje).

Der er ikke konstateret bilag IV-arter inden for lokalplanområdet, som har været anvendt til landbrugsformål tidligere.

Trafikforhold

Lokalplanområdet skal vejforsynes ved en forlængelse af Camillevej. Med den tidligere lokalplan (Lokalplan 5.1) blev Camillevej udlagt til at servicere tre boliger. Camillevej er udlagt i 5 m bredde og anlagt i grus. Det er vurderet at Camillevej også er egnet som boligvej for yderligere seks boliger. For enden af vejen skal anlægges vendeplads.

Forlængelsen af Camillevej skal også etableres som en grusvej. Den skal anlægges som vist på principsnittet nedenfor. Mod naboskel mod nord (eksisterende boliger) anlægges en grøn rabat med lav beplantning. Derefter vejudlæg med 5 m kørebane i grus. Langs den sydlige side af vejen etableres en regnvandsgrøft i en 2 m bred grøn rabat. De nye boliger skal bygges bag en byggelinje, som er placeret 6 m fra vejudlægget. Dermed sikres en vis afstand til naboskel mod nord da ny boligbebyggelse skal holde en afstand til naboskel på minimum 13 m.

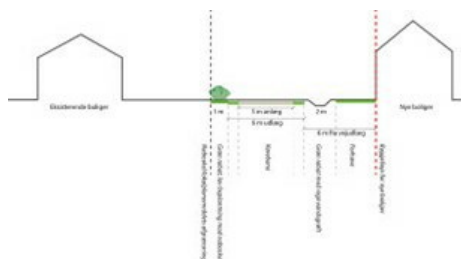


Illustration 4: Viser et principsnit for ny vej og afstand til eksisterende boliger.

Offentlig service

Lokalplanområdet ligger i skoledistriktet Kildedamsskolen. Kildedamsskolen ligger ca. 2,5 km fra området. Der findes også daginstitutioner i Tølløse, den nærmeste ligger ca. 1 km. fra lokalplanområdet. Holbæk Kommune har frit skolevalg og pasningsgaranti, læs mere på kommunens hjemmeside: www.holbaek.dk

Der er busstop på Gl. Højbjergvej, ca. 100 m fra lokalplanområdet, mens stationen i Tølløse ligger ca. 1,5 km væk.

Energiforsyning

SEAS/NVE er netselskab og elleverandør 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 inden for kollektivt varmforsyningsområde (naturgas) men der er ikke tilslutningspligt for de nye boliger.

Forbud

- Opvarmning må ikke ske ved etablering af oliefyr (supplerende opvarmning skal opfylde kravene for dispensation til fritagelse for tilslutning til kollektiv varmforsyning jf. Bekendtgørelse om tilslutning m.v. til kollektive varmforsyningsanlæg, BEK nr. 690 af 21. juni 2011, § 15 stk. 2.).

Note*: Jf. planlovens §19 stk. 4 skal byrådet dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse. Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Soderup Vandværk, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra ovennævnte vandværk.

Regn- og spildevand

Området skal jævnfør Spildevandsplanen spildevandskloakeres og al regnvand skal håndteres inden for lokalplanområdet.

Der er i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse lavet en undersøgelse af nedsivningsforholdene i området og udarbejdet et notat for regnvandshåndtering. Notatet viser løsninger for afvanding gennem nedsivning,

Læs regnvandsnotatet her ([indsæt link](#))

Vejen afvandes via nedsivning fra en grøft med en bredde på 2 m. Rabatarealer og grøft tilsås med græs. Arealreservation til grøft er fastlagt som vist på kortbilag 5. Grøften opdeles i sektioner for sikre en bedre nedsivning af regnvandet.

Regnvand fra tage og belagte arealer kan afledes via faskiner, regnbede eller permeable belægninger. Nedsivningsanlægget skal udformes og placeres således, at det tilledte vand kan ledes væk uden ulempe for terræn, installationer, bygninger og naboer. Der skal søges om nedsivningstilladelse hos Holbæk Kommune.

Dertil fastlægger lokalplanen en arealreservation til en centralt opsamlings- og nedsivningsanlæg til regn- og overfladevand, som vist på kortbilag 5.

Udlæg til anlæg til regnvandshåndtering er dimensioneret til en 10 års hændelse. Regnvandsløsninger vil ikke kunne dimensioneres til skybrudssituationer. Derfor er det vigtigt, at området indrettes sådan, at vand ved skybrudssituationer ledes til områder, hvor der ikke sker skade på bygninger, infrastruktur eller andre sårbare installationer. Ved skybrudssituationer vil der ske overløb dels den centrale grøft til regnvandshåndtering og dels til vejarealer og grøftanlægget omkring lokalplanområdet.

Holbæk Kommune opfordrer bygherre og projekterende til at kontakte de respektive forsyningsvirksomheder og myndigheder tidligt i projekteringsfasen med henblik på koordinering, råd og vejledning.

Affald og genbrug

Affaldshåndtering skal ske som foreskrevet i Renovationsvæsenets regulativer.

Byggeri og planlægning

Lokalplanområdet blev med anlæggelsen af Bukkerupvej uegnet som landbrugsareal og lå tilbage som en slags restareal. Med muligheden for at etablere boliger kan arealet udnyttes som en ressource.

Ny bebyggelse kan orienteres frit i forhold til verdenshjørnerne, hvilket giver mulighed for at udnytte fx sollyset aktivt i forbindelse med opvarmning og lysindfald.

Transport

Lokalplanområdet ligger tæt på offentlig transport, skoler, daginstitutioner og dagligvareindkøb i Tølløse. Lokalplanområdets nære placering til Tølløse station medvirker at behovet for flere biler tilknyttet den enkelte bolig, alt andet lige, er mindre end ved andre landsbyområder i kommunen.

Ressourcer og miljø

Affaldshåndtering skal ske som foreskrevet i Renovationsvæsenets regulativer.

Håndtering af regn- og overfladevand vil ske indenfor lokalplanområdet og dermed belastes områdets kloakeringsystem ikke unødigt. Lokalplanen giver mulighed for at etablere anlæg til regnvandshåndtering fx grøfter og regnvandssø. Lokalplanen sætter krav om anvendelse af permeable belægninger med mulighed for nedsivning.

Støj

Nord for lokalplanområdet ligger jernbanen. Der må som udgangspunkt ikke planlægges for støjfølsom anvendelse (fx boliger og tilhørende opholdsarealer) på støjbelastede arealer. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for støj fra jernbaner er 64 dB for udendørs opholdsarealer. Der er udført en støjberegning i forbindelse med lokalplanarbejdet, som viser at grænseværdierne overholdes på hele lokalplanområdet.

Syd og øst for lokalplanområdet ligger vejene Bukkerupvej og Tadrevej. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for støj fra veje er 58 dB for udendørs opholdsarealer. Der er udført en støjregning i forbindelse med lokalplanarbejdet, som viser at grænseværdierne overholdes på hele lokalplanområdet.



Illustration 5: Beregning af støj fra jernbanen.

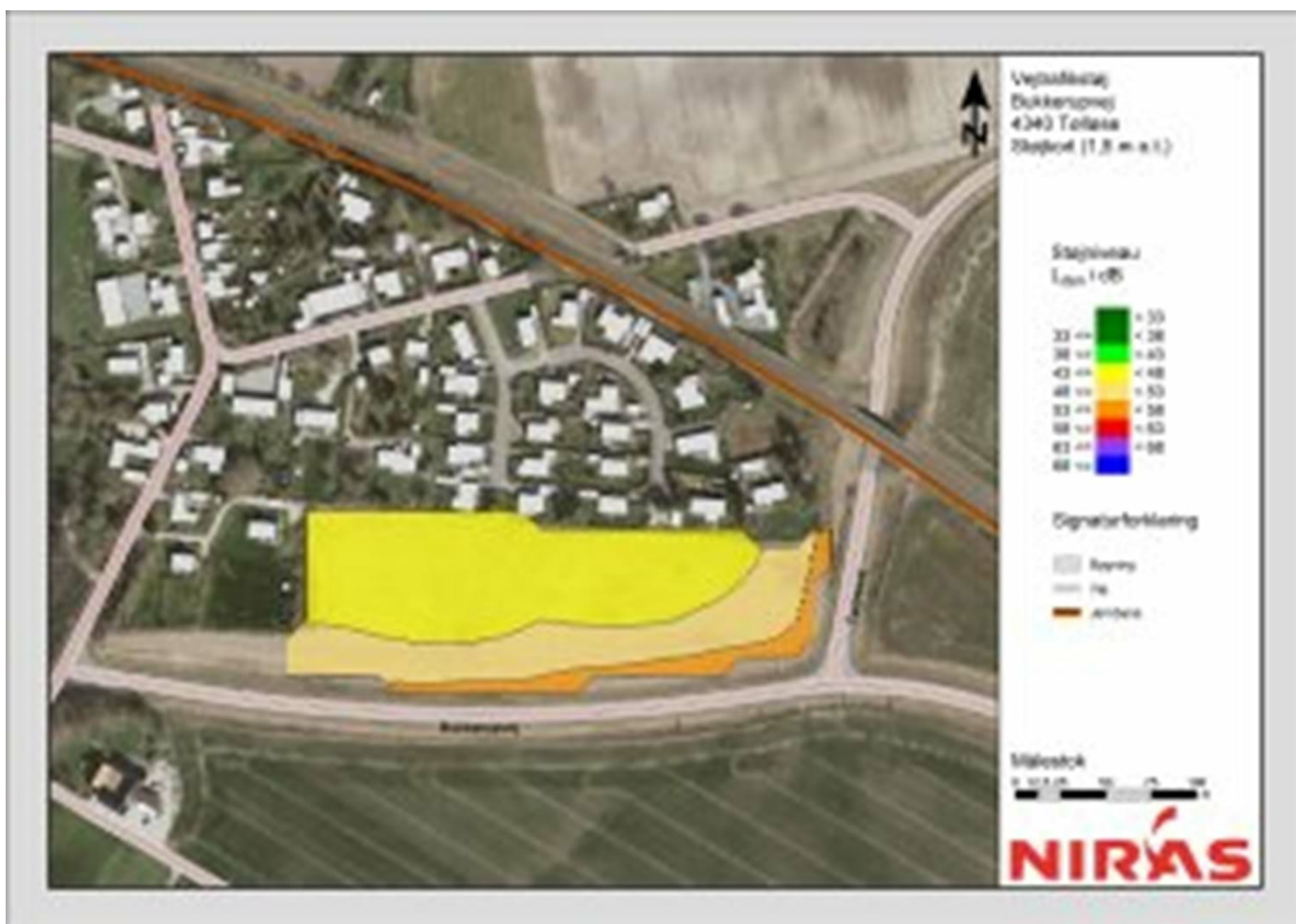


Illustration 6: Beregning af støj fra veje.

OBS. Se evt. Miljøministeriets publikationer "Støj fra Veje" - vejledning nr. 4, 2007, "Ekstern støj fra virksomheder" - vejledning nr. 5, 1984, "Støjkortlægning og støjhandlingsplaner" - vejledning nr. 4, 2006, samt vejledninger om flystøj (nr. 5/1994) og jernbanestøj (nr. 1/1997).

Jordforurening

Der er ikke registreret forurening på grunden. Hvis der efterfølgende ved grave- og anlægsarbejdet konstateres jordforurening, skal arbejdet indstilles og kan først genoptages, når dette godkendes af Holbæk Kommune, som kan kontaktes på jord@holb.dk

Hvis der efterfølgende ved grave- og anlægsarbejdet konstateres jordforurening, skal arbejdet indstilles og kan først genoptages når dette meddeles. Fundet anmeldes til Vækst og Bæredygtighed, Holbæk Kommune jf. jordforureningslovens § 71. Send en mail til jord@holb.dk eller kontakt os på tlf. 72 36 36 36. Ændret anvendelse af kortlagt forurenet jord kan kræve tilladelse efter jordforureningslovens § 8.

Fund og fortidsminder

Holbæk Museum gennemførte i 2012 prøvegravning i et større areal syd for Soderup, som resulterede i regulære arkæologiske udgravninger i en række mindre delarealer.

Det ene udgravningsfelt lå tæt syd for/op til arealet for indeværende lokalplan 18.05.

Rapporterne fra prøvegravning og regulære udgravninger kan findes på "Fund og Fortidsminder" ved at følge linket: <http://www.kulturarv.dk/fundogfortidsminder/Lokalitet/200517/> og som resultat af udgravningen på felt 4 lige syd for lokalplanens område blev dokumenteret et aktivitetsområde med gruber og stolpehuller, hvor to sammenhængende store gruber rummede store mængder keramik og lerklining. Lerklining i en mængde på 110 kg, må formodes at stamme fra et nærliggende hus eller anden trækonstruktion. Keramikken fra de store gruber kan dateres til yngre bronzealder.

Ca. 200 meter øst for feltet blev der afdækket og undersøgt et ca. 15 meter langt hus i form af 6 sæt tagbærende stolpehuller, som formodes at være fra samme tid.

Samlet set anbefaler museet klart, at der forud for byggemodning gennemføres arkæologisk prøvegravning, hvor dog cirka en 1/3 af arealet allerede er dækket af prøvegravningerne foretaget i 2012. Jf. museumslovens § 25 kan bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres på landjorden, forud for igangsætning af arbejdet anmode Holbæk Museum om en udtalelse. Såfremt der i forbindelse med grave og anlægsarbejder konstateres fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og fundet skal anmeldes til Holbæk Museum, jf. museumslovens § 27.

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af planforslagets miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 1225 af 25/10/2018). Miljøscreeningen er offentliggjort som bilag til planforslaget. Ifølge lovens § 8, stk. 2 skal der gennemføres en vurdering af, om planer og programmer kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, når disse 1) er omfattet af stk. 1, nr. 1, og kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller angiver mindre ændringer i sådanne planer eller programmer eller 2) i øvrigt fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser og kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Efter § 8, stk. 2, nr. 1 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 antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Planforslaget vurderes på baggrund af screeningen ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- der er tale om en plan, der giver mulighed for et begrænset antal boliger.
- der er ikke væsentlige bindinger eller naturinteresser indenfor eller i nærheden af lokalplanområdet.

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

Servitutter

Nedenstående servitutter aflyses ikke af lokalplanen. Ejers- og rådighedshaver har forpligtigelsen til at afløse servitutter i nødvendigt omfang.

Servitutredegrørelsen er udfærdiget ifm. lokalplansforslag om udstykning af jordbrugspareller vedr. matr.nr. 1v Soderup By, Soderup.

Dokument lyst den 25.01.1906 nr. 910020 om baneoverkørsel mellem areal nord og syd for banen. Areal syd for banen er blevet solgt og overkørsel således blevet overflødig. Køber har givet afkald på at benytte overkørsel. Servitутten vedrører ikke lokalplanområdet og er derfor ikke til hinder for lokalplanens realisering. Servitутten bør aflyses, da den er uaktuel. Påtaleberettiget må forventes at være Banedanmark, som ejer af banearealet.

Dokument lyst den 06.01.2012 nr. 1003221269 om Statsekspropriation. Servitутten vedrører ikke lokalplanområdet og er derfor ikke til hinder for lokalplanens realisering. Det er oplyst, at servitутten fejlagtigt er tinglyst på ejendommen, og vil blive afløst snarest. Påtaleberettiget er Kommissarius ved Statens Ekspropriationer på Øerne.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Ikke-erhvervsmæssigt dyrehold:
Inden for lokalplanens område er det tilladt at have ikke-erhvervsmæssigt dyrehold under den forudsætning, at det ikke er til gene for naboejendomme, jf. miljøaktivitetsbekendtgørelsen.

Bonusvirkning:
Bonusvirkning betyder, at der ikke skal søges om landzonetilladelse ved udstykning, opførelse af bygninger, etablering af jordvold og jorddiger samt regnvandsanlæg i form af regnvandsgrøfter og regnvandssøer.

I stedet sikres landzonetilladelsen i lokalplanens bestemmelser. Denne lokalplan har bonusvirkning, hvorfor der altså ikke skal søges om landzonetilladelse.

Der skal kun søges landzonetilladelse til anvendelse af arealet, hvis den ansøgte anvendelse ikke til fulde er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. I så fald vil der dog også være krav om dispensation fra lokalplanen.

Lokalplanens gennemførelse

Området til etablering af boligbebyggelse er privatejet, og realisering af lokalplanens indhold vil ske på privat foranledning.

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

- 1.1 At udlægge området til boligformål og boligbebyggelse i form af enfamiliehuse med mulighed for hobby-landbrug og evt. mindre dyrehold.
- 1.2 At fastlægge en udstykningsplan med delområder til placering af beboelse mod landsbyafgrænsning og hobbylandbrug mod det åbne land.
- 1.3 At sikre, at bebyggelsen udformes og opføres med et materialevalg, der harmonerer med den eksisterende bebyggelse i Soderup.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 4 og omfatter del af matrikel 1v Soderup By, Soderup, samt alle parceller som efter lokalplanens vedtagelse udstykkes herfra.
- 2.2 Ved lokalplanens vedtagelse forbliver arealet i landzone.
- 2.3 Lokalplanområdet opdeles, som vist på kortbilag 5 i delområderne: A, B og C.

§ 3 Bonusvirkning

3.1 Udstykninger (jf. § 5), opførelse af bygninger (jf. §§ 6-7), etablering af jordvold og jorddiger samt regnvandsanlæg i form af regnvandsgrøfter og regnvandssøer (jf. §§ 9 og 11) kræver ikke tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelse).

§ 4 Anvendelse

- 4.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til helårsbeboelse på storparceller og dertilhørende småbygninger, garager, mindre stalde og lignende.
- 4.2 Anvendelse af lokalplanens delområder:
 - Delområde A: Må kun anvendes til boligbebyggelse til helårsbeboelse, garage, carport og småbygninger af en karakter, som normalt forefindes i et villaområde.
 - Delområde B: Må kun anvendes til have, staldbygninger, garager, udhuse og andre sekundære bygninger.
 - Delområde C: Må kun anvendes til grønt areal - til have, græsning, dyrkning og lignende. Delområdet må ikke bebygges.

§ 5 Udstykninger

- 5.1 Området må kun udstykkes i henhold til principperne vist på kortbilag 5.
- 5.2 Der må ikke udstykkes parceller mindre end 2.500 m².
- 5.3 Der må maksimalt udstykkes 6 parceller indenfor lokalplanområdet.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Der må maksimalt opføres 250 m² boligbebyggelse på den enkelte grund.
- 6.2 Der må samlet maksimalt opføres 250 m² bygninger til stald, garage, udhus og lignende sekundære bygninger på den enkelte grund. Den enkelte bygning må maksimalt udgøre 100 m².
- 6.3 For delområde A gælder:
 - 6.3.1 Delområde A starter 2 m fra vejkant og slutter 30 m fra vejkant som vist på kortbilag 5.
 - 6.3.2 Boligbebyggelse skal placeres minimum 6 meter fra vejkant jf. byggelinje på kortbilag 5.
 - 6.3.3 Boligbebyggelse må maksimalt opføres i 1 etage med udnyttet tagetage. Intet punkt af en boligbebyggelses ydervæg eller tag må være højere end 8,5 m over terræn.
 - 6.3.4 Anden bebyggelse såsom garage, carport og lignende sekundære bygninger må maksimalt opføres med en højde på 3,5 m.
- 6.4 For delområde B gælder:
 - 6.4.1 Delområde B starter 32 m fra vejkant og slutter 55 m fra vejkant som vist på kortbilag 5.
 - 6.4.2 Staldbygninger må maksimalt opføres med en højde på 6,5 m. Anden bebyggelse såsom garage, carport og lignende sekundære bygninger må maksimalt opføres med en højde på 3,5 m.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Der må ikke anvendes reflekterende materialer på tag og facader med undtagelse af solceller, vinduer og glaspartier. Glansværdien for tag- og facadematerialer må maksimalt være 20.
- 7.2 Solfangere/solceller skal indgå som bygningselementer på tage og i facader og opsættes direkte i plan med overflade på tagflader eller i

facader, således at elementerne indgår som husets andre bygningsdele i overfladen. Synlige fritstående konstruktioner på bygninger er ikke tilladt. Solceller må ikke placeres på jorden.

7.3 For delområde A gælder:

- 7.3.1 Tage på boligbebyggelse skal udformes som sadeltage med mulighed for kvartvalm og med en taghældning på mellem 30 og 50 grader.
- 7.3.2 Boligbebyggelsers tage skal udføres i tegl, betontagsten, skiffer eller tagpap.
- 7.3.3 Udestuer og overdækkede terrasser må udføres med mindre taghældninger end resten af boligen, og tage på udestuer må ligeledes udføres i glas.
- 7.3.4 Boligbebyggelsers facader skal fremstå i blank mur, pudset, filset, vandskuret eller træbeklædt, kombineret med mindre bygningsdele i glas og stål. Facader skal fremstå i materialets farver eller jordfarver inden for den klassiske jordfarveskala*.
- 7.3.5 Boligbebyggelse må ikke fremstå som bjælkehuse.
- 7.3.6 Tage på anden bebyggelse såsom garage, carport og lignende sekundære bygninger skal udføres i tegl, betontagsten, skiffer, tagpap eller som grønt vegetationstag.
- 7.3.7 Facader på anden bebyggelse såsom garage, carport og lignende sekundære bygninger skal fremstå i blank mur, pudset, filset, vandskuret eller træbeklædt. Facader skal fremstå i materialets farver eller jordfarver inden for den klassiske jordfarveskala*.

7.4 For delområde B gælder:

- 7.4.1 Tage på staldbygninger skal udformes som sadeltage med mulighed for kvartvalm og med en taghældning på mellem 30 og 50 grader og skal udføres i tegl, betontagsten, skiffer eller tagpap.
- 7.4.2 Tage på anden bebyggelse såsom garage, carport og lignende sekundære bygninger skal udføres i tegl, betontagsten, skiffer, tagpap eller som grønt vegetationstag.
- 7.4.3 Facader på stalde og anden bebyggelse såsom garage, carport og lignende sekundære bygninger skal fremstå i blank mur, pudset, filset, vandskuret eller træbeklædt. Facader skal fremstå i materialets farver eller jordfarver inden for den klassiske jordfarveskala*.

*) Den klassiske jordfarveskala:



§ 8 Vej, sti og parkeringsforhold

8.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Camillevej. Vejen udlægges i princippet som vist på kortbilag 5.

8.2 Vejen skal udlægges i minimum 6 m bredde og anlægges med minimum 5 m kørebane. Kørebane skal etableres med grus. Der skal etableres grøn rabat på hver side af kørbane, rabatten på den nordlige side af vejen skal være på minimum 1 m. På den sydlige side skal rabatten være minimum 2 m og en del af græsrabatten skal udformes som grøft til afledning af regnvand. Se principsnit for vej og grøft på kortbilag 6.

8.3 Vejen udlægges som privat fællesvej.

8.4 I tilknytning til adgangsvejen skal der sikres vendemuligheder for lastbiler (renovationsbiler, flyttebiler mv.). Vendeplads skal etableres i overensstemmelse med placeringen vist på kortbilag 5 (markeret med "V").

8.5 Der må kun etableres én overkørsel pr. ejendom. Overkørsler må anlægges i maksimalt 5 meters bredde.

8.6 Der skal udlægges parkering svarende til min. 2 parkeringspladser pr. parcel på hver parcel.

8.7 Belysning af vejen må kun etableres som lav belysning, f.eks. i form af pullerter, og med en maksimal højde på 1,5 meter.

8.8 Der skal anlægges en sti i minimum 2 m bredde fra vejudlæggets afslutning til lokalplanområdets afgrænsning, som vist på kortbilag 5

§ 9 Terræn

9.1 Inden for lokalplanens område må der ikke ske terrænregulering ud over 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn, undtaget dog §§ 9.2 og 9.3, og ikke nærmere naboskel end 1 meter.

9.2 Ved etablering af vej og anlæg til regnvandshåndtering, kan der tillades yderligere terrænregulering. Arealer til etablering af vej og anlæg til regnvandshåndtering er vist på kortbilag 5.

9.3 Overskudsjord kan genanvendes i en jordvold med en placering som vist på kortbilag 5. Jordvolden må maksimalt udføres i 1,5 m højde og skal formgives varieret og landskabeligt. Der kan endvidere etableres mindre jorddiger med en maksimal højde på 1 m og en maksimal bredde på 2 m mellem matriklerne, som vist på kortbilag 5.

§ 10 Øvrige ubebyggede områder

10.1 Den maksimale befæstelsesgrad* for den enkelte grund må ikke overstige 25%.

*) Befæstelse er defineret som det samlede bebyggede areal sammen med de befæstede arealer på den enkelte grund.

10.2 Hegn i naboskel skal etableres som levende hegn, i form af hæk, buske eller træækker. Beplantningen skal bestå af hjemmehørende arter såsom hassel, tjørn, paradisæble, fuglekirsebær og syren.

Hegn mod vej skal plantes på egen grund min. 30 cm fra skel, således at beplantningen til enhver tid kan holdes inde på egen grund. Levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som hækken, dog maks. 1,8 meter. Dog må indhegning af dyrehold udføres som elektrisk hegn på træ- eller metalstolper suppleret med 1-2 vandretliggende lægter.

10.3 Hegn i naboskel kan etableres som flerrækket læhegnsbeplantning på et mindre jorddige, jf. § 9.3. Se kortbilag 5 samt principskitse på kortbilag 7.

10.4 Langs lokalplanens vestlige afgrænsning skal der etableres et beplantningsbælte på minimum 5 m. Beplantningen skal bestå af hjemmehørende arter såsom hassel, tjørn, paradisæble, fuglekirsebær og syren.

10.5 Hegn mod vej og sti må maksimalt opnå en højde på 1,8 m. Hegn i naboskel og beplantning i beplantningsbæltet må maksimalt opnå en højde på 5 m.

§ 11 Tekniske anlæg

11.1 Tekniske anlæg og installationer, herunder el- og gasskabe samt ventilation skal være indesluttet i bygningerne eller være en del af bygningernes arkitektur. Transformestationer skal indpasses i området under hensyn til, at de bliver så lidt synlige som muligt og placeres under hensyntagen til nabobebyggelse.

11.2 Der er arealreservationer til regnvandsgrøfter og regnvandssøer indenfor lokalplanområdet, jf. principper for placering på kortbilag 5.

11.3 Regnvandsgrøften langs vejen skal udføres med en kronebredde på maksimalt 2 m og en dybde på maksimalt 0,5 m.

§ 12 Grundejerforening

12.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 2 ejendomme er taget i brug.

12.2 Grundejerforeningen er pligtig at forestå drift og vedligeholdelse af private fælles veje og friarealer, herunder også beplantning og anlæg til regnvandshåndtering.

12.3 Det påhviler grundejerforeningen selv at udarbejde foreningens vedtægter, som skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

12.4 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de fælles arealer og adgangsvejen, herunder anlæg til regnvandshåndtering.

§ 13 Aflysninger

13.1 Lokalplan 5.1 *Landzonelokalplan for Soderup Vest* aflyses for det område, der er omfattet af denne lokalplan, som nævnt i § 2.

§ 14 Forudsætninger for ibrugtagen

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

14.1 Adgangsvej og regnvandsgrøfter er anlagt i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser §§ 8 og 9.

14.2 Beplantningsbælte er etableret jf. § 10.4.

14.3 Bebyggelsen er tilsluttet spildevandskloaknettet.

§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

15.1 Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

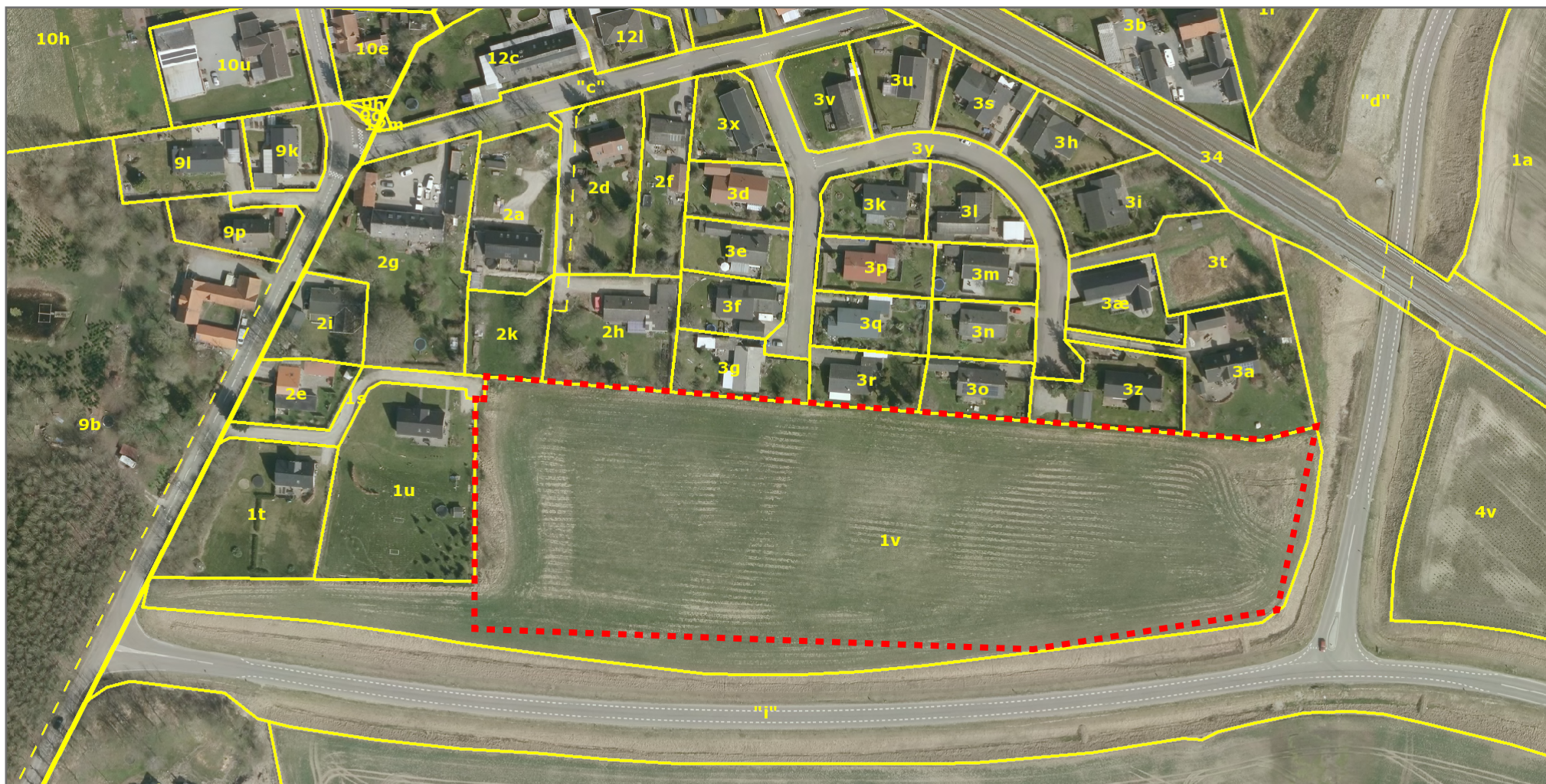
15.2 Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v.

der er indeholdt i planen. Lokalplanen tinglyses ikke på de ejendomme, der er omfattet af planen, men indberettes til Plandata.dk.

15.3 Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser på betingelse 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.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan 18.05 Boliger ved Camillevej, Soderup er vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 22. april 2020.



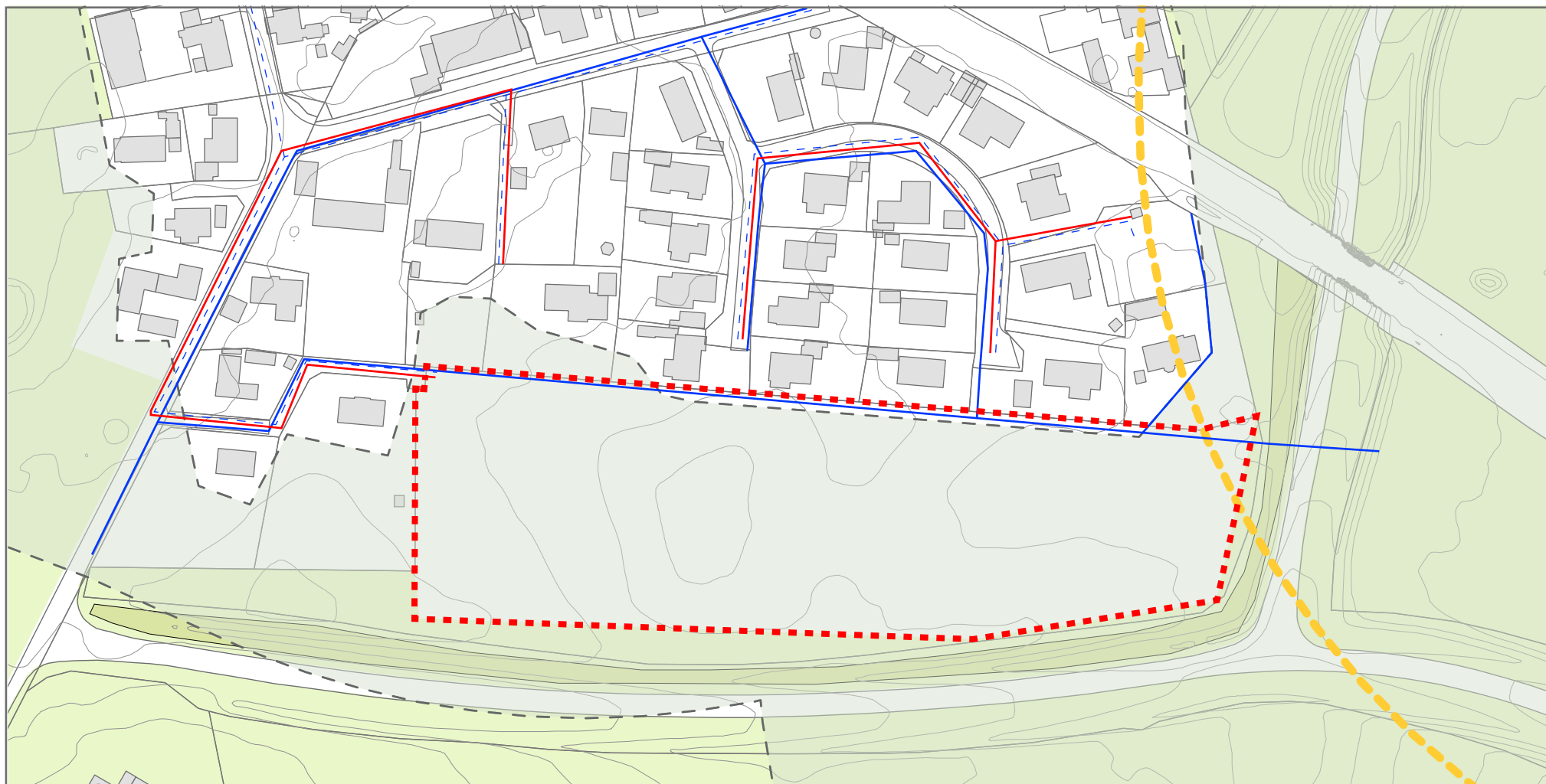
Lokalplanområde

0 20 40 60 80 100 m

1 : 2000 (ved udskrift på A4, 100%)



Kortbilag 1
Luftfoto



Lokalplanområde



Kirkebyggelinje



Skovbyggelinje



Kloakledning, spildevand



Kloakledning, regnvand



Vandledning

Hele lokalplanområdet
er desuden omfattet af
følgende udpegninger:

- Skovrejsning uønsket
- Kirkeomgivelser



1 : 2000 (ved udskrift på A4, 100%)



Kortbilag 2
Bindingskort



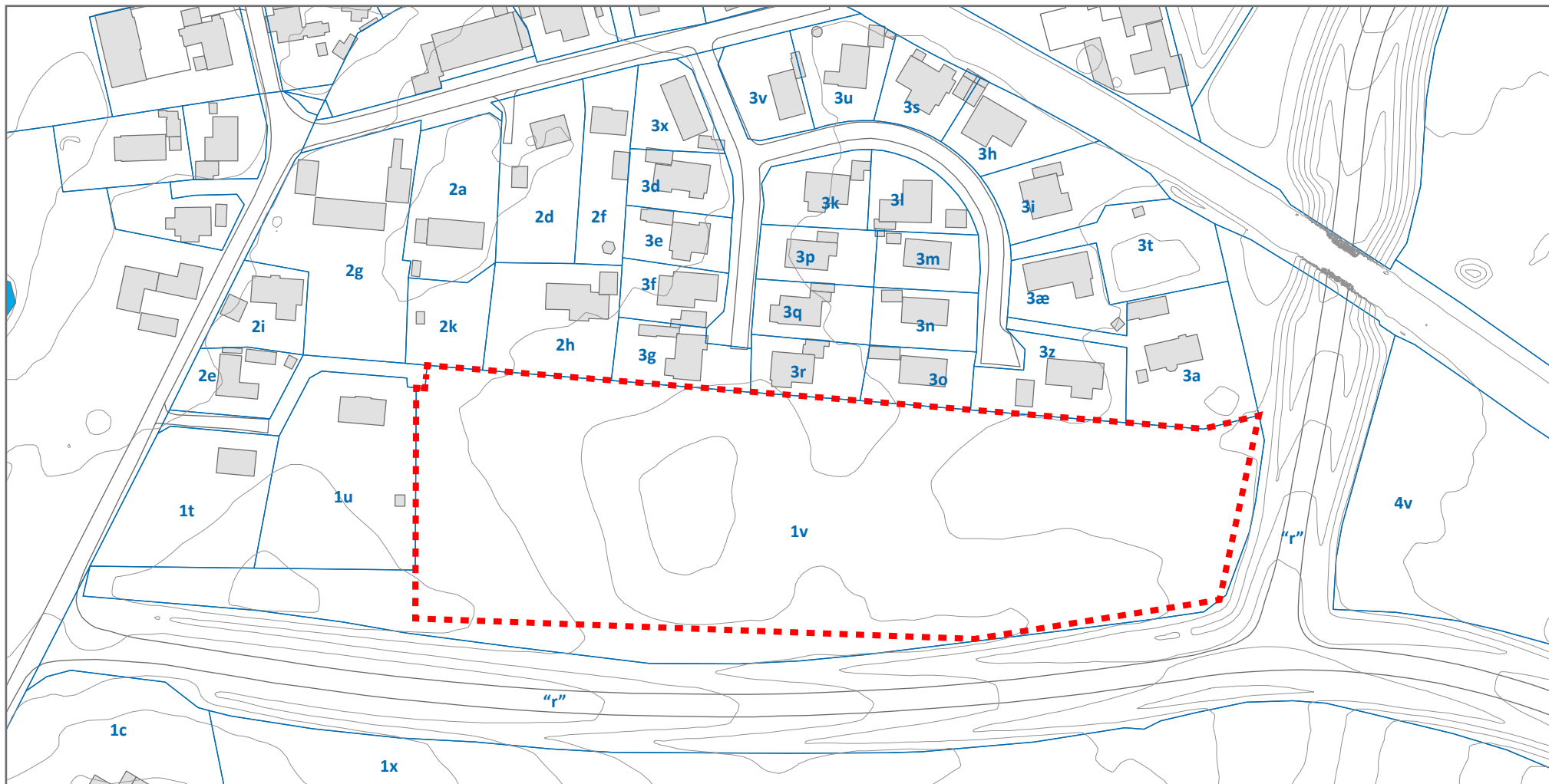
Lokalplanområde

0 20 40 60 80 100 m

1 : 2000 (ved udskrift på A4, 100%)



Kortbilag 3
Illustrationsplan



Lokalplanområde



Matrikler

Hele lokalplanområdet ligger i landzone.

0 20 40 60 80 100 m

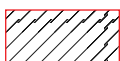
1 : 2000 (ved udskrift på A4, 100%)



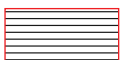
Kortbilag 4
Område- og
matrikelkort



Lokalplanområde



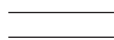
Delområde A: Boliger
Maks. 30 m fra vejudlæg



Delområde B: Stald o. lign.
Maks. 55 m fra vejudlæg



Delområde C: Ingen bebyggelse.



Adgangsvej jf. § 8.1.



Areal til regnvandshåndtering jf. § 11.2.



Terrænregulering mulig jf. §§ 9.2 og 9.3.



Beplantningsbælte jf. § 10.4.



Byggelinje jf. § 6.3.2.



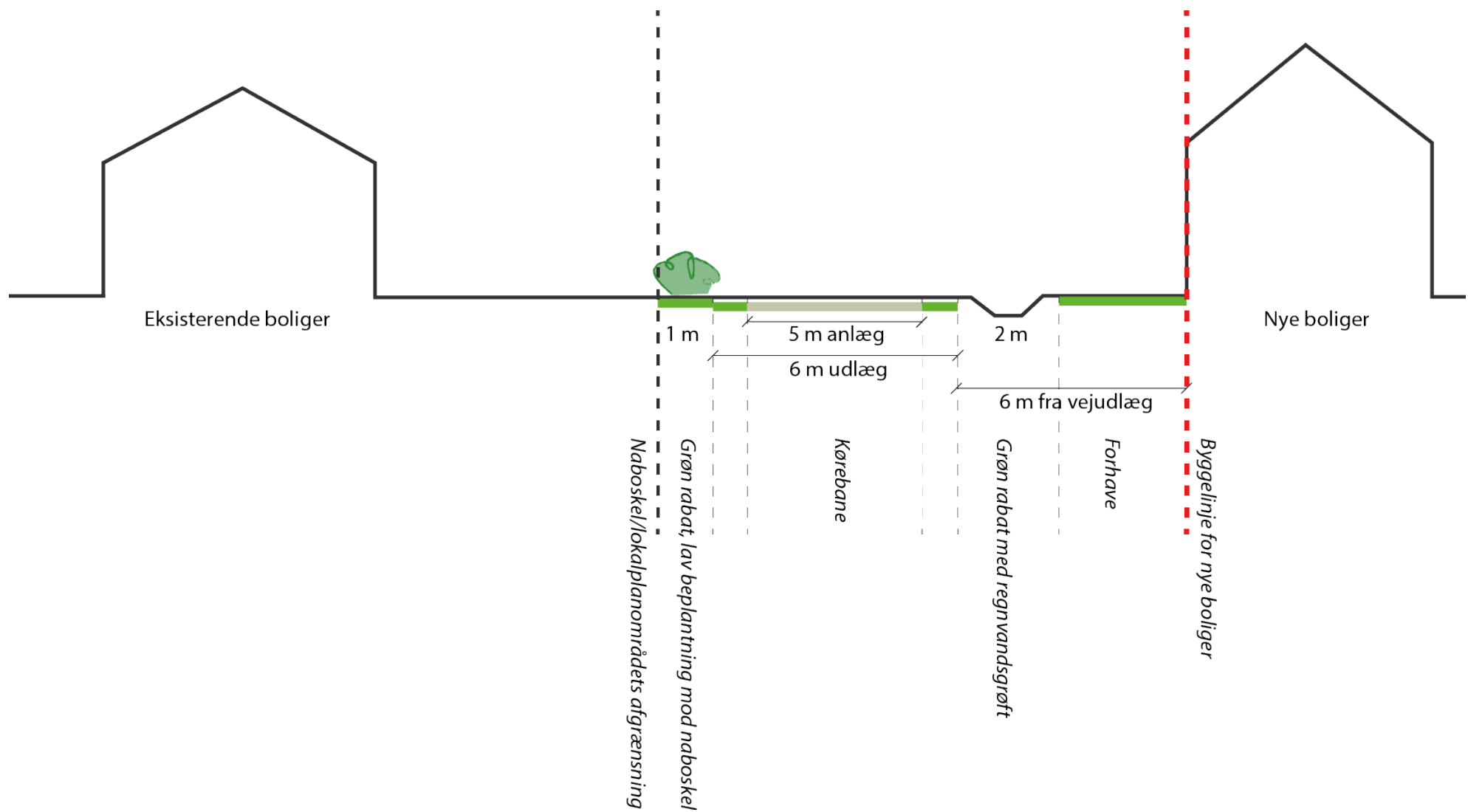
Sti jf. § 8.8.

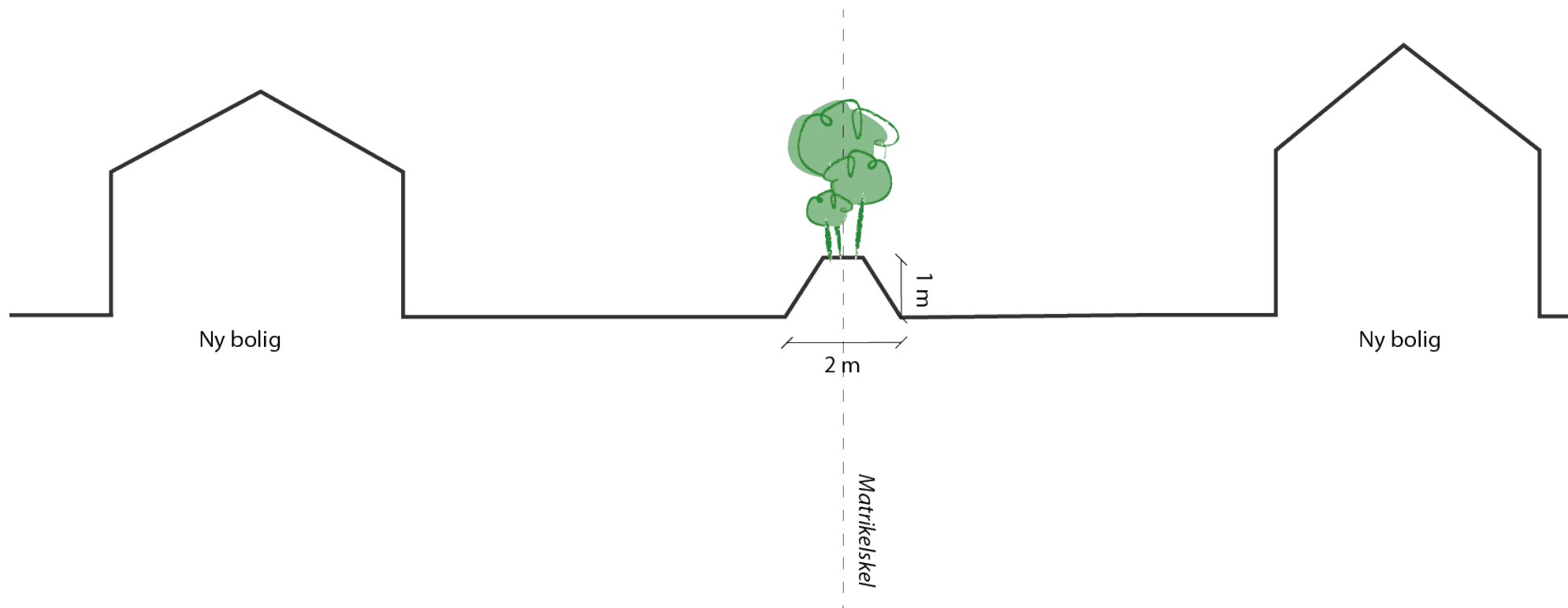


1 : 2000 (ved udskrift på A4, 100%)



Kortbilag 5
Anvendelsesplan





Kortbilag 7

Principsnit jordvold og
læhegnsbeplantning