

Haslev Kommune

Lokalplan nr. 26

For et område omkring Troelstrup Bygade.

REDEGØRELSE TIL LOKALPLAN NR. 26 FOR TROELSTRUP BY

Denne redegørelse har til formål at orientere om baggrund og formål med lokalplanen, om eksisterende forhold, om lokalplanens indhold, om lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning samt lokalplanens midlertidige og endelige retsvirkninger.

LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanens område afgrænses af Troelstrupvej, Vestre Ringvej Kalvehave skov, Troelstrupgårdens marker og Kærgårdens mark. Lokalplanens område fremgår af kortbilaget.

BEGRUNDELSE FOR LOKALPLANEN

Det forhold, at lokalplanens område nu er beliggende i landzone, betyder, at eventuelle udstyknings- og byggeønsker skal godkendes af amtskommunen efter zonenloven.

Lokalplanen vil overføre området til byzone, hvilket medfører, at Kommunen selv kan give de fornødne tilladelser.

Ved sidste ansøgning om zonetilladelse har Amtet anmodet Kommunen udføre en lokalplan for området, der bl.a. fastlægger fremtidige byggemuligheder.

Ifølge kommunens spildevandsplan skal området detailkloakeres i 1990, d.v.s. de resterende ledningsstrækninger skal udføres således, at alle ejendomme får et regnvandsafløb og spildevandsafløb, der tilsluttes centralrenseanlægget.

Ved fastlæggelse af byggemuligheder kan detailkloakkerne færdigudføres og eventuelt nyt byggeri tilsluttes.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanens område omfatter det meste af den gamle Troelstrup landsby, der gennem tiden er vokset sammen med Haslev by. Omkring 1975 blev Vestre Ringvej anlagt og Troelstrupvej ført uden om Troelstrup by. Troelstrup Bæk løb tidligere gennem byen i et delvist åbent vandløb. I 1975 blev bækken helt rørlagt og forløber gennem kolonihaveområdet og langs sydsiden af Troelstrup Bygade. Bebyggelsen i Troelstrup by er af blandet alder men består hovedsagelig af huse med landsbykarakter. Nogle af husene er beliggende på store grunde. Inden for området er der en landbrugsejendom, hvor nogle af længerne er nedrevet, en købmandsbutik og en mindre erhvervsvirksomhed. I alt er der 11 boliger i området. Endvidere er der et område, hvor der er 57 kolonihaver og et område med et gadekær.

Fra Troelstrup by er der stiforbindelser til Haslev bymidte og til de nyere byområderne mod nord vest.

FREMTIDIGE FORHOLD

Lokalplanen giver mulighed for at udstykke de større ubebyggede arealer i parceller, der ikke må være mindre end 700 m². På hver parcel må der opføres et enfamiliehus eller et dobbelthus. Husene må opføres med udnyttet tagetage.

For at byggestilen ikke skal afvige særligt fra den hovedsagelig eksisterende, fastlægger lokalplanen, at taghældninger på nye huse ikke må være mindre end 40°.

Hvordan og hvornår de større arealer udstykkes, afhænger af ejernes ønsker og muligheder. Hvis alle muligheder udnyttes, vil der kunne udstykkes ca. 10-12 nye parceller i lokalplanens område.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplanens område er i kommuneplanen udlagt til boligformål m.m. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen. Lokalplanen foreskriver ny bebyggelse opvarmet med naturgas i overensstemmelse med godkendt delvarmeplan.

ZONEFORHOLD

Lokalplanens område er beliggende i landzone. Ved Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen vil området blive overført til byzone. For de ejendomme, der er noteret som landbrugsejendomme, vil overførslen betyde, at der udløses frigørelsesafgift efter reglerne herom.

BYGGELINIER OG OVERSIGTSAREALER

På grunde, der grænser til Troelstrupvej, er der samtidigt med anlæg af vejen tinglyst en servitut om oversigtsarealer. Kommunen finder, at disse oversigtsarealer kan ophæves på grund af de ændrede hastighedsgrænser og vejens bynære beliggenhed. Efter lokalplanens vedtagelse vil der kun være oversigtsarealer ved vejudmundingerne, som vist på kortbilaget. Ophævelsen af oversigtbestemmelserne betyder, at arealerne kan beplantes, og at der efter lokalplanens bestemmelser kan opsættes eventuelle hegn mod Troelstrupvej. Lokalplanen udlægger byggelinier langs Troelstrupvej og Troelstrup Bygade, hvilket betyder, at der ikke må opføres byggeri nærmere vejskel end byggelinien. Mod Vestre Ringvej og Troelstrupvej fastlægger lokalplanen, at boliger af støjmæssige grunde ikke må opføres nærmere nævnte veje end de afstande, som fremgår af kortbilaget.

LOKALPLANENS FORELØBIGE RETSVIRKNINGER

Indtil lokalplanen er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter kommuneplanlovens § 22 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil. Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet under visse forudsætninger give tilladelse til udnyttelse af ejendommen i overensstemmelse med forslaget.

LOKALPLANENS ENDELIGE RETSVIRKNINGER

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Det skal understreges, at den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen. Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

HASLEV KOMMUNE

LOKALPLAN NR.26

For et område omkring Troelstrup Bygade.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26 juni 1975 og senere ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i paragraf 2 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Det er lokalplanens formål:

at skabe mulighed for udstyknings- og byggemulighed i området.

at fastlægge regler for fremtidig udstykning og byggeri under hensyntagen til Troelstrup bys karakter af landsby.

at inddrage lokalplanens område i byzone.

§ 2. LOKALPLANENS OMRÅDE

2.1 Lokalplanens område er vist på kortbilaget og omfatter følgende matrikelnumre: 3-a, 3-i, 4-b, 4-c, 4-d, 4-e, 4-g, 4-h, 4-fo, 5-i, 5-ba, 5-ez, 5-eæ, 5-eø, 6-b, 6-l, 6-p, 12-a, 12-d, 17, alle af Troelstrup By, Haslev, samt alle parceller der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes i området.

2.2 Ved endelig vedtagelse af lokalplan nr. 26 overføres lokalplanområdet til byzone.

§ 3. UDSTYKNING OG GADEJORD

3.1 Der må ikke udstykkes parceller mindre end 700 m².

3.2 De på kortbilaget viste mindre gadejordsarealer søges tillagt henholdsvis matr. nr. 5-ba, 6-p og 6-b, hvilket er de ejendomme, som reelt bruger arealerne.

3.3 Det på kortbilaget viste gadejordsareal med gadekær må ikke udstykkes. Byrådet kan dog give tilladelse til en eventuel skelforandring, der giver en bedre udformning af arealet, og som ikke gør arealet mindre.

§ 4. OMRÅDETS ANVENDELSE

4.1 Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål, offentlige formål, og mindre dagligvarebutikker til kvarterets forsyning. Boligerne i området må kun anvendes til helårsbeboelse.

4.2 Dagligvarebutikker må ikke etableres med et større butiksareal end 100 m². Der må ikke etableres udvalgsvarerbutikker.

4.3 Byrådet kan give tilladelse til, at der på en ejendom drives en sådant virksomhed som almindeligvis kan drives i et boligområde, under forudsætning af,

at virksomheden drives af den, der bebor ejendommen.

at virksomheden efter Byrådets skøn drives på en sådant måde, at områdets karakter af boligområde ikke ændres.

at virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende og parkering, der ikke er plads til på ejendommen.

4.4 Kolonihaveområdet, som er vist på kortbilaget, må kun anvendes til kolonihaveformål og offentlige stier.

4.5 Gadekørsarealet, som vist på kortbilaget, må kun anvendes til rekreative formål af naturmæssig karakter og branddam. Større ændringer og tilpasninger må kun foretages efter en plan for området.

§ 5. VEJ OG STIFORHOLD

- 5.1 Vejen mellem Troelstrup Bygade og stitunnellen skal, foruden at tjene som adgangsvej til kolonihaverne, tjene som offentlig stiforbindelse.
- 5.2 Når området syd for lokalplanområdet fremtidigt inddrages til byformål, kan der igennem kolonihaveområdet etableres en stiforbindelse mellem dette område og stitunnellen.
- 5.3 Fra ubebyggede og nyudstykkede arealer kan der, med Kommunens godkendelse, etableres adgang til kommunevejen Troelstrup Bygade, eventuelt i form af mindre stykker privat vej.
- 5.4 Der må ikke etableres adgang til Vestre Ringvej og Troelstrupvej.
- 5.5 Efter Kommunens godkendelse og regler kan der ved Troelstrup Bygade opsættes skilte og indrettes foranstaltninger således, at vejen trafikbegrænses jævnfør færdselslovens § 40.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG UDSEENDE

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for de enkelte parceller (matr. nr.) må ikke overstige 25.
- 6.2 På hver parcel må kun opføres en beboelsesbygning med 1 bolig (enfamiliehus) eller 2 boliger (tofamiliehus eller dobbelthus).
- 6.3 Nye beboelsesbygninger må kun opføres i en etage eventuelt med udnyttet tagetage. Bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 m.
- 6.4 Ny bebyggelse må kun opføres med symmetrisk sadeltag. Taghældningen må ikke udføres mindre end 40°. Udhuse, carporte og garager må dog opføres med mindre taghældning eller fladt tag.
- 6.5 I kolonihaveområdet må der opføres kolonihavehuse efter kommunens reglerne herom.

§ 7. OVERSIGTSAREALER, BYGGELINIER OG PARKERING

- 7.1 På hjørnerne Troelstrupvej - Vestre Ringvej og Troelstrup Bygade - Troelstrupvej fastholdes eksisterende oversigtsarealer, som vist på kortbilaget. På oversigtsarealerne må ikke bygges, plantes eller etableres noget, der rager mere end 1 m. op over de tilstødende vejes plan. De øvrige eksisterende oversigtsarealer mod Troelstrupvej bortfalder.
- 7.2 Der udlægges byggelinier 5 m. fra vejskel mod Troelstrupvej og 2,5 m. fra vejskel mod Troelstrup Bygade. * Garager og carporte med indkørselsåbning mod Troelstrup Bygade må ikke opføres nærmere vejskel end 5 m.
- 7.3 Mod Vestre Ringvej må der af støjmæssige grunde ikke opføres boligbebyggelse nærmere midten af Ringvejen end 50 m.
- 7.4 Mod Troelstrupvej må der af støjmæssige grunde ikke opføres boligbebyggelse nærmere vejskel end 15 m.

* Langs amtsvejen Vestre Ringvej er med amtskommunen som påtaleberettiget den 7. feb. 1979 tinglyst en vejbyggelinie, der er beliggende 20 m. fra vejmidten + 2 gange højdeforskellen + 1 m.

7.5 På hver parcel skal udlægges mindst 2 parkeringspladser. Hvis der på en parcel opføres en beboelsesbygning med 2 boliger, skal der på parcellen udlægges mindst 3 parkeringspladser. En carport eller garage kan udgøre en parkeringsplads.

§ 8. OPVARMNING OG LEDNINGSANLÆG

8.1 Ny bebyggelse må kun opvarmes med naturgas.

8.2 Inden for området må der opføres de for elforsyningen nødvendige transformatorstationer og anlæg.

§ 9. HEGN

9.1 Mod Troelstrup Bygade må faste hegn eller trådhegn ikke etableres højere end 1,2 m. Levende hegn skal plantes således, at det kan holdes på egen grund.

9.2 Mod Troelstrupvej skal levende hegn plantes 0,4 m. fra vejskellet.

Mod Troelstrupvej må faste hegn eller trådhegn ikke placeres nærmere vejskellet end 1 m. og må ikke opføres højere end 1,8 m. Mellem det faste hegn/trådhegn og vejskellet skal der etableres en beplantning, der kan dække det faste hegn/trådhegn.

9.3 Der må ikke foretages terrænreguleringer større end $\pm 0,5$ m. uden Byrådets tilladelse.

§ 10. OPHÆVELSE AF SERVICITUTTER


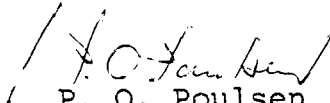
10.1 Tinglyste servitutter, hvor Byrådet er påtaleberettiget, og som dækkes af bestemmelser i denne lokalplan, kan aflyses.

10.2 Den i omkring 1872 tinglyste servitutbestemmelse om veje, jagtpassage og oldtidsminder aflyses for alle parceller i lokalplanens område.



§ 11 ANDRE TILLADELSER

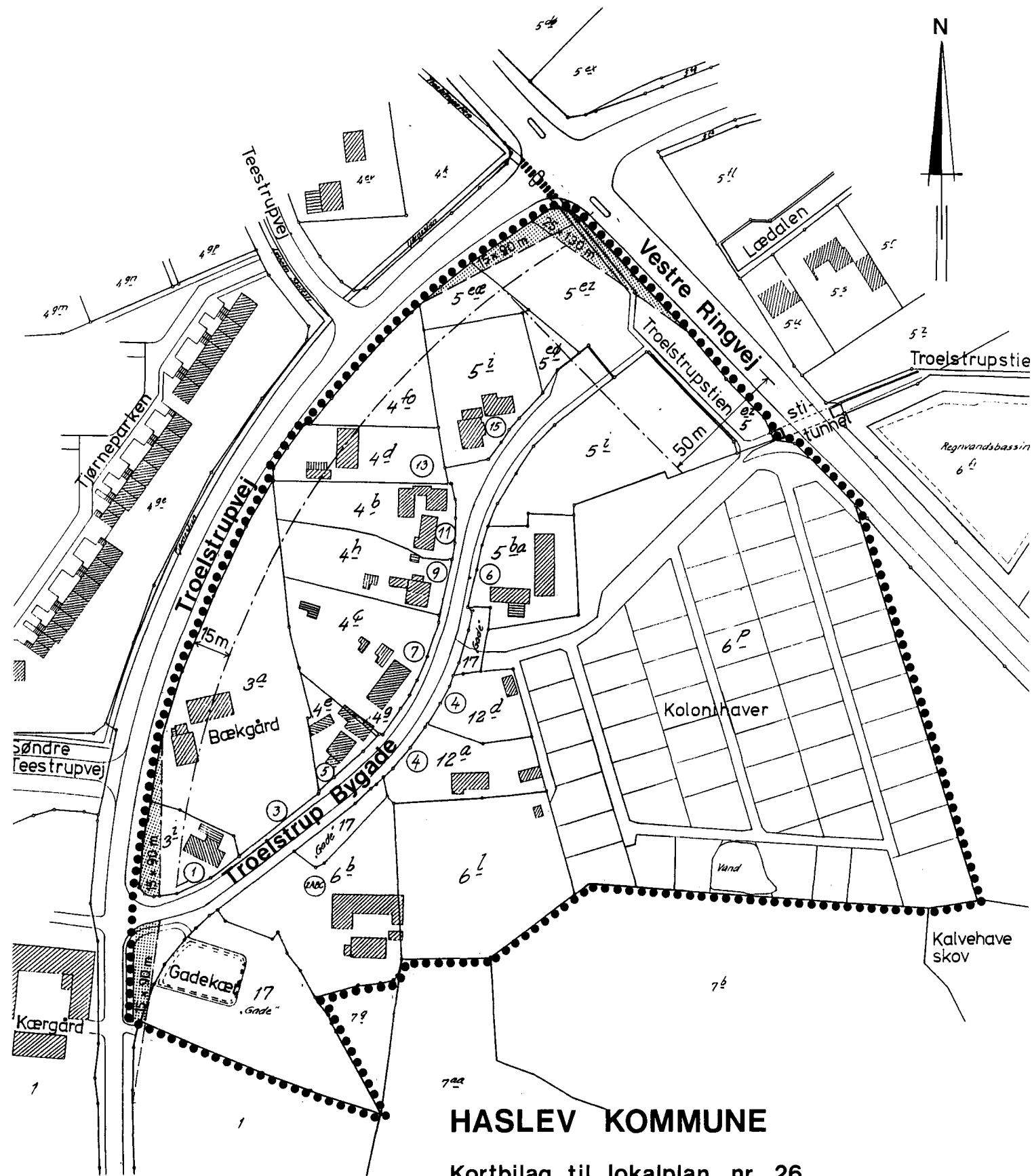
11.1 Inden anvendelsen af området efter lokalplanens bestemmelser, skal Skovstyrelsens ophævelse af skovbyggelinien foreligge.

Dette forslag til lokalplan er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Haslev Byråd den 9. april 1990.

 / 
Ib Nordahl Pedersen / P. O. Poulsen

Denne lokalplan nr. 26 er endeligt vedtaget af Haslev Byråd den 20. august 1990.

 / 
Ib Nordahl Pedersen / P. O. Poulsen



HASLEV KOMMUNE

Kortbilag til lokalplan nr. 26.

Troelstrup by.

..... Grænse for lokalplan

 Hjørneoversigtsareal

--- Byggelinje for boliger

Hjørneoversigtsarealer:

Troelstrupvej - Vestre Ringvej 25x130 m
målt i vejmidten.

Vestre Ringvej - Troelstrupvej 15x90 m
Troelstrup Bygade - Troelstrupvej 15x90 m
målt i kørebane kanten.

