

SKÆLSKØR KOMMUNE



December 2002

Forslag til

LOKALPLAN NR. 124

Boligområde - Gartnerhaven.

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	1
Fremlæggelse.....	3
Offentliggørelse.....	3
Redegørelse	4
Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens formål.....	4
Eksisterende forhold	5
Lokalplanens indhold	6
Kommuneplan 1997-2008	7
Kystnærhedszonen.....	8
Lokalplan nr. 31	8
Lokalplanens retsvirkninger	9
Midlertidige retsvirkninger.....	9
Matrikeloversigt	10
Lokalplan nr. 124	11
Boligområdet Gartnerhaven.....	11
§ 1. Lokalplanens formål.....	11
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus.....	11
§ 3. Områdets anvendelse.....	11
§ 4. Udstykninger.	13
§ 5. Vej, stier og parkeringsforhold.	13
§ 6. Lednings- og antenneanlæg.....	14
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering.	14
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	15
§ 9. Ubebyggede arealer.	16
§ 10. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.....	16
§ 11. Grundejerforening.	17
§ 12. Tilladelser fra andre myndigheder.....	17
§ 13. Ophævelse af dele af lokalplan nr. 31.....	17
Vedtagelsespåtegning.	18
Kort nr. 1 - Områdeplan.....	19
Kort nr. 2 - Bebyggelsesplan	20

Fremlæggelse

Dette lokalplanforslag omfatter et nyt boligområde i den nordøstlige udkant af Skælskør by tæt ved Skælskør Nor.

OFFENTLIGGØRELSE

For at give borgerne mulighed for at sætte sig ind i lokalplanforslagets indhold, vil forslaget være offentligt fremlagt i 8 uger i overensstemmelse med Planlovens bestemmelser herom.

Lokalplanforslaget er offentligt fremlagt **fra onsdag d. 15. jan. 2003 til onsdag d. 12. marts 2003** og kan ses på :

Skælskør Kommune, Næstvedvej 15 eller Skælskør Bibliotek, Havnevej 51.

Endvidere kan forslaget ses på kommunens hjemmeside : www.skaelskoer.dk

Hvis man har synspunkter eller ændringsforslag skal disse være kommunen i hænde **senest onsdag d. 12. marts 2003.**

Byrådet vil herefter igen tage stilling til lokalplanforslaget, og eventuelle indsendte bemærkninger vil indgå heri.

Svar på indkomne indsigelser kan først forventes efter Byrådets endelige behandling af lokalplanen.

Yderligere oplysninger

Nærmere oplysninger om planen kan fås ved henvendelse til Teknisk forvaltning, Rådhuset på tlf. nr. 58 16 44 44.

Breve sendes til Skælskør kommune, Næstvedvej 15, 4230 Skælskør.

Lokalplanforslaget er udarbejdet efter oplæg fra landinspektørfirmaet Bonefeld & Bystrup A/S, Horsens samt arkitektfirmaet Per Søholm, Vejle.

Redegørelse

LOKALPLANENS BAGGRUND

Baggrunden for udarbejdelse af denne lokalplan er at skabe mulighed for opførelse af et nyt tæt-lav boligområde i den nordøstlige del af Skælskør by.

Området tænkes udbygget med 45 boliger med tilhørende carporte og udhuse samt et fælleshus. Udbygning af området forventes at ske i 2 etaper, startende medio 2003. 1. etape omfatter 27 boliger samt fælleshus. 2. etape forventes igangsat, når 1. etape er færdiggjort og afhændet.

Byggemodning foretages af en privat bygherre.

LOKALPLANENS FORMÅL

Denne lokalplan omfatter delområde I og II i en ældre lokalplan for området – Lokalplan nr. 31 fra 1986. Delområde I er i den nuværende lokalplan udlagt til tæt-lav boligbebyggelse, ca. 40 boliger, mens delområde II er udlagt til 17 parcelhusgrunde. Lokalplanens delområde III, der er et parcelhusområde mod Skælskør Nor, er færdigudbygget. Lokalplan nr. 124 for de 45 nye boliger omfatter således alene det areal, som i dag ligger som markareal med tidligere gartneribygninger og stuehus, mens lokalplan nr. 31 fortsat vil gælde for delområde III, ligesom de eksisterende grundejerforeningsbestemmelser vil blive opretholdt.

Den nye lokalplan har til formål at fastlægge retningslinier for de nye vej- og stiføringer i området samt for udformning af de nye boliger med tilhørende carporte, udhuse m.v. Endvidere fastlægger planen retningslinier for de grønne fællesarealer.



Lokalplanområde 124 indtegnet på luftfoto.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet udgør ca. 3 ha. lårbrugsjord.

Arealet afgrænses mod vest og nord af stamvejen Hesselhaven, hvorfra der er vejadgang til det nye boligområde. Vest for vejen Hesselhaven ligger et fuldt udbygget parcelhuskvarter ned mod Skælskør Nor, mens der mod nord på den anden side af Hesselbyrenden er åbne marker. Disse marker må ikke bebygges i en afstand af 300 m fra Noret. Mod øst grænser området op til et boligområde med ensartede gårdhavehuse. Syd for området ligger et større parcelhuskvarter fra 70-erne.

Selve lokalplanområdet skråner svagt mod vest og nord. På arealet ligger en gård med udhuse og stuehus samt en meget høj skårsten. Ejendommen har tidligere været gartneri, hvorfor de nye ejere af området har

fremSAT ønske om, at det nye boligområde må igaves navnet : Gartnerhaven. Bygningerne på nær stuehuset påregnes nedrevet i forbindelse med byggemodning af området. Stuehuset påregnes evt nedrevet på et senere tidspunkt, når den nuværende ejer ikke længere bebor huset.

Indenfor selve lokalplanområdet er planlagt stier, der sikrer let adgang til bestående løvedstier langs syd- og østskellet samt til vejen Hesselhaven. Fra området er det meget let adgang mod vest til de store rekreative områder omkring Skælskør Nor med sti ind til bymidten og natursti rundt om Noret.

Samtidigt ligger området tæt ved diverse idrætsfaciliteter ved Skælskør Hallen, som ligger ved Sorøvej øst for området. Tryk adgang mod idrætsområde, Eggeslevmagle skole samt daginstitutioner kan ske via tunnel under Sorøvej.

Der er således tale om et meget attraktivt område til placering af et nyt boligkvarter.



Parcelhusområdet vest for lokalplanområdet – delområde III i Lokalplan nr. 31. I baggrunden de åbne markarealer mod nord mod Gerdrup Skov.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for udstykning og bebyggelse af området med tæt lav boligbebyggelse.

Husene opføres som dobbelthuse og rækkehuse med små haver til hver bolig. Omkring boligerne udlægges fælles grønne arealer med græs og beplantninger. Beplantninger skal tildels bestå af blomstrende og frugt bærende buske og træer, hvilket er meget karakteristisk for egnen. Indenfor de grønne områder er det muligt at etablere fælles p-holdsarealer og legemuligheder.

Boligerne opføres som lav bebyggelse i 1 etage med naturligt tilhørende udhuse og carporte eller garager.

I området er der ud over areal til carport ved hvert hus udlagt areal til yderligere parkering, i alt svarende til mindst 1½ p-plads pr. bolig. På de ekstra parkeringsarealer, der ligger ved adgangsvejen ind i området, så-

des at de er tæt ved fælleshuset, må ikke opføres carporte el.lign.

Alle boliger skal opføres i god kvalitet og fremtræde med ydervægge overvejende af blødstrøgne rød-gule teglsten eller med fildsede/vandskurede overflader i dæmpede farver. Som tagbeklædning på boliger og carporte/garager samt udhuse skal anvendes røde lertegl. Herudover må anvendes glas på drivhuse, glaskarnapper o.lign.

Hele området vejbetjenes via en ny adgangsvvej, der fører fra Hesselhaven ind i området.

Internt i området udlægges areal til mindre veje, der er planlagt med henblik på lav hastighed.vejene planlægges med 4,5 - 5 m kørebane incl. evt. vandrende med græsabatter i siderne.

Fra alle stikveje i området vil der være mulighed for stigennemgange ud til stierne omkring området, således at gående og cyklende har mange muligheder for at færdes rundt i kvarteret.

Den i lokalplan nr. 31 fastlagte grundejerforpligtigelse opretholdes, dog således at fælles friarealer, veje, stier og parkeringsarealer indenfor lokalplan nr. 124 alene skal vedligeholdes af dette områdes ejere.



De eksisterende bygninger som nedrives. Kun stuehuset bibeholdes som bolig indtil videre.

KOMMUNEPLAN 1997-2008

I henhold til Byrådets Udviklingsplan skal der satses på tilflytning og yderligere bøsætning i Skælskør by. Denne lokalplan er således et led i den strategi, Byrådet har fastlagt i Udviklingsplanen.

Kommuneplanens boligbyggeprogram – som justeres årligt af Byrådet – angiver indflytning af 15 boliger på arealet i hvert af årene 2007 og 2011. Alle 30 boliger er i kategorien ”samlet ejerbebyggelse / udlejningsbyggeri”. Den ændrede boligtype (andelsboliger) og det øgede antal boliger på arealet, samt det fremrykkede indflytningstidspunkt er vurderet til samlet ikke at have mærkbar effekt på befolkningsprognosen for de mest lokalområde-relaterede aldersgrupper (0-2 årige, 3-6 årige og 7-15 årige).

Lokalplanområdet er i Kommuneplanens rammedel udlagt til fremtidigt byområde til enten tæt lav eller åben lav bebyggelse.

Bebyggelse må ifølge rammerne opføres i op til 2 etager, max. bygningshøje 11 m. I den aktuelle lokalplan har bygherren dog ikke ønsket at bygge med mere end 1 etage.

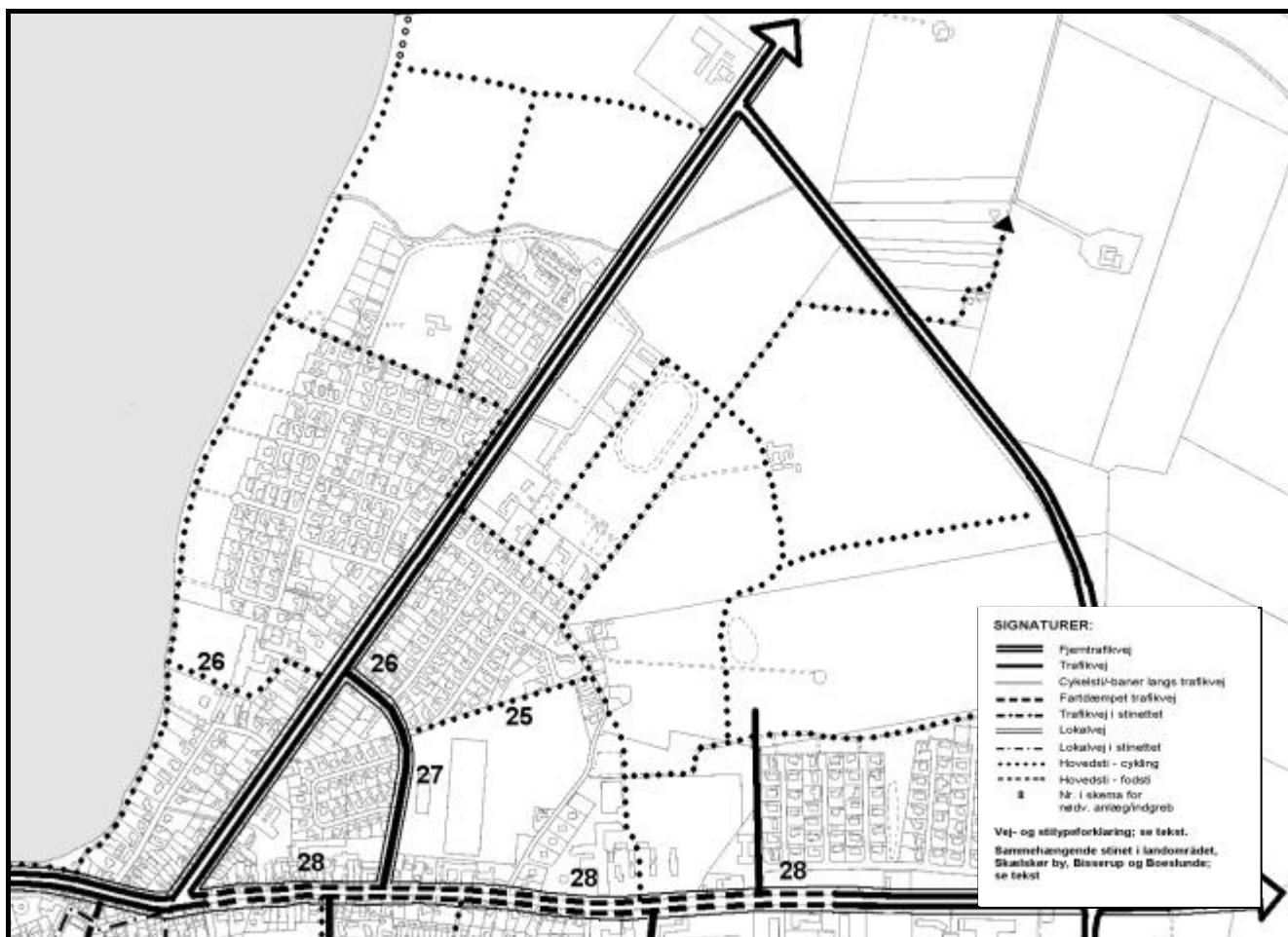
Lokalplanområdet vejforsynes fra Hesselhaven, og der etableres stiforbindelser internt i området med forbindelse til hovedstierne omkring området.

I henhold til Kommuneplanen skal lokalplaner i dette rammeområde indeholde skitseforslag til beplantningsplan.

Det nye boligområde Gartnerhaven etableres som et åbent, grønt parkområde, hvor boligerne plæres i grønne plæner hver med en lille have få skærmet af bøggehæk samt evt. en gårdhave.

De åbne, grønne plæner beplantes med grupper af blomstrende og bærbærende træer og buske, ligesom der langs adgangsvejen til arealet samt ind til fælleshuset plantes større allétræer. Lokalplanen foreskriver, at der til kommunen skal fremsendes en beplantningsplan til særskilt godkendelse.

Lokalplanen overholder således Kommuneplanens overordnede bestemmelser.



KYSTNÆRHEDSZONEN

Lokalplanområdet er omfattet af kystnærhedszonen, der gælder for arealer indenfor ca. 3 km fra Storebælt. Det lokalplanlagte område ligger som en naturlig del af Skælskør by omkranset af eksisterende boligområder og i ”anden” række fra Skælskør Nor.

Udbygning af det nye boligområde - Gartnerhaven - har således ikke nogen indflydelse på oplevelsen af kystlandskabet, idet der er tale om lavt boligbyggeri i max. 6 m's højde med fælleshus i op til 8,5 m's højde.

LOKALPLAN NR. 31

Denne lokalplan nr. 124 erstatter den for dette område nugældende lokalplan nr. 31, dog således at bestemmelserne om oprettelse af en samlet grundejerforening for hele Lokalplan nr. 31 opretholdes, idet denne samlede grundejerforening skal forestå visse vedligeholdelsesopgaver, bl.a. veje og stier samt fælles vedligeholdelse af det grønne areal mod Skælskør Nor. Lokalplan nr. 31 er fortsat i sin helhed gældende for parcelhusområdet mellem Hesselhaven og Skælskør Nor.

TEKNISK FORSYNING

Vandforsyningsplan :

Området skal forsynes fra kommunal vandforsyning.

Varmeforsyningsplan :

Lokalplanområdet er udlagt til kollektiv varmforsyning – naturgas.

Spildevandsplan :

Området skal kloakeres til offentlige regn- og spildevandsledninger.

Miljøforhold

Selve arealet henligger som dyrket mark og har, så vidt kommunen har kunnet konstatere på ældre kort og luftfotos, ikke været anvendt til andet end landbrug og gartneri, hvorfor der ikke umiddelbart er mistanke om forurening eller lignende på ejendommen.

I området er mulighed for placering af miljøstationer for indsamling af f.eks. flasker og papir.



Det eksisterende stuehus på ejendommen, der eventuelt påregnes nedrevet senere efter fraflytning.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge § 18 i Lov om planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog 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 fra lokalplanens bestemmelser, såfremt dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Mere videregående afvigelser kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til § 47 i Lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

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

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

MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan forøge indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter § 17 i Lov om planlægning et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan dog fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra lokalplanforslagets offentliggørelse, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog længst 1 år efter forslagets offentliggørelse.

Skælskør Nor

Båslunde By, Eggeslevmagle

Hesselby By, Eggeslevmagle

2a



LOKALPLAN NR. 124
 Matrikeloversigt
 Mål 1:2500

Lokalplan nr. 124

BOLIGOMRÅDET GARTNERHAVEN

I henhold til Lov om planlægning (Lov nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for de i § 2 nævnte ejendomme :

§ 1. Lokalplanens formål.

Lokalplanen har til formål

- at fastlægge området til tæt lav boligbebyggelse,
- at opbygge området således, at der skabes et nyt attraktivt bomiljø,
- at fastlægge udformningsmæssige og bebyggelsesregulerende bestemmelser for området,
- at udlægge arealer til veje og stier, samt fastlægge udformningen af disse,
- at sikre fælles, grønne arealer med opholds- og lege muligheder, samt
- at sikre oprettelse af en grundejerforening til varetagelse af fælles opgaver i området.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus.

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på modstående kort og omfatter følgende matrikelnumre :

8d og 2cp Hesselby by, Eggeslevmagle

samt alle parceller, der efter den 1. januar 2003 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

- 2.2 Hele lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse.

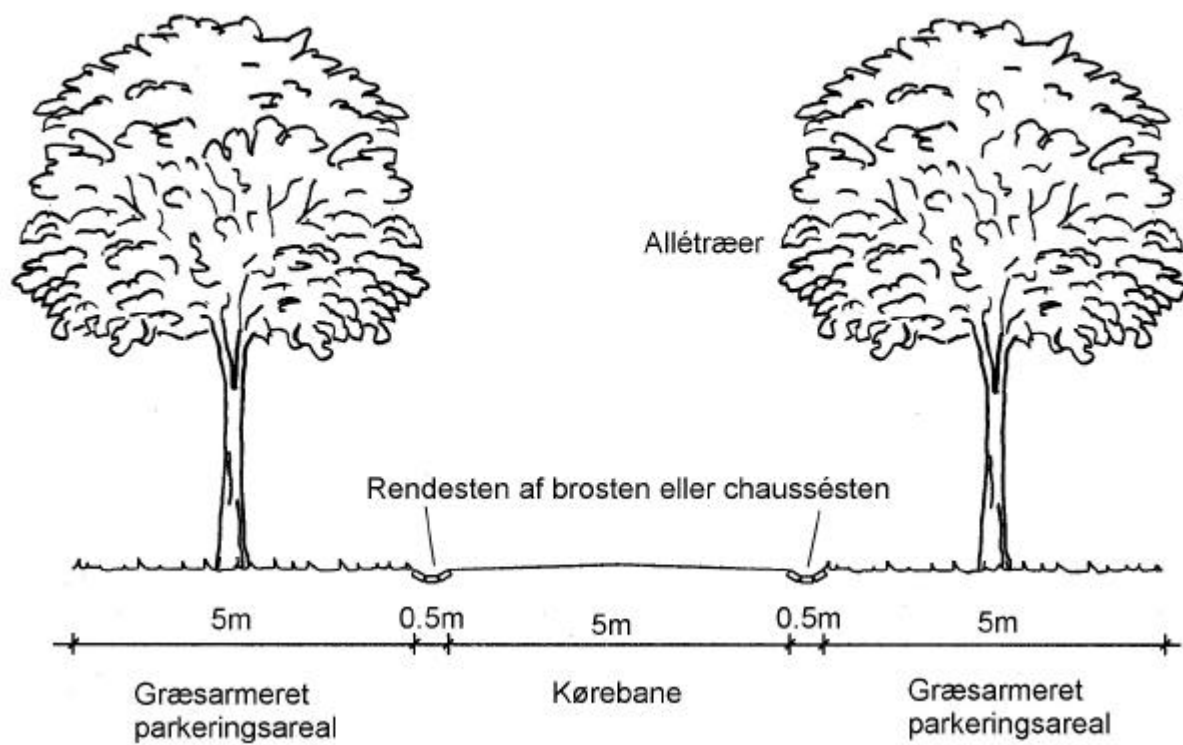
- 3.1 Området må kun anvendes til helårsboliger i form af tæt lav boligbyggeri, herunder naturligt tilhørende udhuse, carporte, garager og lignende. Endvidere må der opføres et fælleshus i området.

Indenfor området kan placeres miljøstationer til indsamling af f.eks. glas, papir m.v.

- 3.2 Der kan drives en sådan virksomhed i området, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder for eksempel liberalt erhverv og kontorvirksomhed, dog under forudsætning af :

- at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved

Principskitse for adgangsvejen A – B fra Hesselhaven ind i området.



- skiltning el.lign.), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at der fortsat opretholdes en selvstændig beboelse i den enkelte bolig,
- at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende, samt
- at virksomheden ikke fremkalder behov for parkering, som ikke er tilstede i området.
- Ejendomme må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.
- 3.3 De på kort nr. 2 viste grønne områder omkring boligerne udlægges til fællesarealer for boligerne i området med mulighed for ophold og leg.
- 3.4 Indenfor området kan opføres transformatorstationer o.lign. til områdets forsyning. Placering og udformning skal særskilt godkendes af byrådet.

§ 4. Udstykninger.

- 4.1 Udstykninger skal følge det på kort nr. 2 angivne princip for bebyggelse af området.
- 4.2 Den gennemsnitlige grundstørrelse incl. fællesarealer skal være mindst 400 m². Dog må fælleshuse udstykes efter princippet om sokkelgrunde, idet der dog skal tages behørigt hensyn til de faktiske brugsgrenser.

§ 5. Vej, stier og parkeringsforhold.

- 5.1 Der udlægges areal til en ny adgangsvej A-B fra Hesselhaven ind i området med en beliggenhed i princippet, som angivet på kort nr. 1 og med samlet bredde på 6 m incl. rødestene.
- Vejen anlægges med kørebane på 5 m asfalt- eller flisebelægning med vandrender af brosten/chaussesten i begge sider. Langs vejen etableres græsarmede parkeringsarealer. På begge sider af vejen plantes en allé bestående af store løvfældende træer, f.eks. fuglekirsebær, spidsløn, lind, kastanje el.lign. Arealerne under træerne må ikke belægges, men skal tilsås med græs af hensyntil vækstbetingelserne.
- Prinsipper for etablering af adgangsvejen A-B fremgår af skitsen på modstående side samt kort nr. 1 og nr. 2.
- 5.2 Der udlægges arealer til interne veje i området i princippet, som vist på kort nr. 1 og nr. 2. Vejene udlægges med en bredde på 6 m og anlægges med en kørebane på 4,5- 5 m incl. evt. vandrende af brosten. Langs vejene etableres græsrabatter, der kan armeres efter behov.
- I tilknytning til vejene skal etableres vendepladser egnet for vending med renovationsbiler. Vendepladsernes ”sideben” skal etableres med græsarming.
- 5.3 Der skal anlægges stier (a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k) fra alle stikveje i området ud til de omkringliggende stisystemer og Hesselhaven, i princippet som vist på kort 1 og 2. Stierne skal anlægges i enbredde af min. 2 m.

5.4 Veje og stier skal indpasses naturligt i det faldende terræn, således at de i videst mulige omfang følger dette.

5.5 Der skal indenfor området udlægges areal til mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig. Samlede parkeringsarealer skal belægges med græsarmering.

5.6 Til hver bolig må etableres én overkørsel på max. 3 m's bredde i princippet som vist på kort 2.

5.7 Byggemodningsprojekt skal særskilt godkendes af byrådet.

§ 6. Lednings- og antenneanlæg

6.1 Belysning af færdselsarealer, fællesarealer m.v. må kun udføres som parkbelysning. Armaturer skal særskilt godkendes af Skælskør Kommune.

6.2 Der kan etableres fællesantenneanlæg for modtagelse af TV og radio i hele området. Private antenneanlæg herunder antenner til radioamatører o.lign. må ikke opsættes i det fri. Dog kan lavtsiddende paraboler (max. 1,5 m fra terræn til overkant) tillades efter Byrådets konkrete vurdering, såfremt parabolen ikke virker skæmmende i forhold til omgivelserne.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering.

7.1 Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 25.

7.2 Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage. Max. bygnings-

højde 6 m, dog må fælleshuset opføres i op til 8,5 m's højde.

7.3 Bebyggelse skal i princippet placeres i overensstemmelse med den på kort nr. 2 viste retningsgivende bebyggelsesplan. Udbygning med f.eks. udestuer og mindre udhuse skal ske i forbindelse med den enkelte bolig, således at de åbne grønne kiler gennem bebyggelsen bibeholdes.

Udbygning af fællesfaciliteter for området skal ske i forbindelse med det udlagte fælleshus og det eksisterende stuehus.

Der må ikke opføres carporte eller garager på de udlagte parkeringsarealer langs adgangsvejen A-B.

7.4 Bebyggelse skal i videst mulig omfang følge det naturligt faldende terræn.

7.5 Tage skal hovedsagelig udføres med taghældning mellem 25° og 35°.

Tage på drivhuse, mindre udhuse, karnapper, overdækkede terrasser o.lign. under 10 m² må udføres med taghældning mellem 0° - 35°.

Udestuer se § 8.4.

7.6 Boligers facadehøjde må ikke overstige 3,2 m målt fra naturligt terræn eller niveauplan fastlagt af bygningsmyndigheden til skæring mellem facade og tagflade.

Fritliggende udhuse, drivhuse, overdækkede terrasser o.lign. må ikke overstige 2,5 m i facadehøjde.

Integrerede carporte, garager, udhuse o.lign. må have samme facadehøjde som boligen.

7.7 Ved sammenbygning af boliger skal der foretages en vis forskydning af "huskroppene".

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.

8.1 Ydervægge skal opføres i blødtøse eller rødgule mursten eller med filtsede/pudsede facader i sandfarvede eller lyse grå til gyldne og rødlige farver. Husene må gerne gives varierede, men afstemte farver. Materiale / farveprøver skal forelægges kommunen til endelig godkendelse.

Mindre partier på boliger samt carporte, garager, udhuse m.v. kan endvidere udføres i bræddebeklædning. Træbeklædninger skal fremstå i dæmpede farver så som : hvide, ysegrå, sandfarvede, okkergule til rødlige farver samt naturlige træfarver, f.eks. lærk, ceder, tuja m.v.

8.2 Tage skal dækkes med røde vingetegl. Tage på udhuse under 10 m² kan endvidere tillades dækket med gråsort tagpap, ligesom karnapper, indgangspartier o.lign. kan tillades dækket med zink.

8.3 Drivhuse, overdækkede terrasser, mindre karnapper, indgangspartier og lign. Kan ud over bestemmelserne i § 8.1 og § 8.2 tillades udført af glas eller glasklart materiale.

8.4 Udestuer skal opføres på baggrund af ensartede tegninger, materiale- og farvevalg indenfor området tilpasset boligerne. Den pågældende grundejerforening / andelsboligforening skal fremsende ansøgning til særskilt godkendelse hos kommunen, inden der kan forventes tilladelser til opførelse af udestuer i området.

8.5 Solfangere kan efter særlig godkendelse fra kommunen tillades opsat, såfremt de placeres som en integreret del af en bygning eller som et lavt, fritstående element i haven. Indplacering i de røde tegltage kan ikke forventes tilladt.

Nedenstående eksempler viser, hvorledes solfangere på en god måde kan indpasses på boliger.



Solfanger som tag på lille sidebygning



Solfanger som overdækning over brænde-stakken. Det kunne også være et halvtag over cykler, havemøbler el.lign.

8.6 Byrådet kan gøre en tilladelse efter byggeloven afhængig af, at bebyggelsen får en harmonisk ydre fremtræden.

8.7 Ingen form for skiltning eller reklameriing må finde sted uden byrådets godkendelse.

§ 9. Ubebyggede arealer.

9.1 Fællesarealerne jf. kort nr. 2 skal udlægges til grønne områder med opholds- og legemuligheder. Der skal i tilknytning til fælleshuset etableres en kvarterlegeplads. Der er endvidere indenfor de fælles, grønne områder mulighed for etablering af småbørnslegepladser.

Fællesarealerne udenfor de private haver skal have karakter af parkområde med græsplæner med spredt beplantning af buske og træer. Blomstrende og frugt bærende buske og træer skal indgå i beplantningerne.

Der kan i området etableres mindre miljøstationer til opstilling af kuber til flasker, papir m.v. Ved pkt. X kan etableres en miljøstation der også kan dække de omkringliggende boligområder.

Indretning af fællesarealerne skal foretages efter en af Byrådet godkendt plan.

Vedligeholdelse af fællesarealerne skal varetages af den i § 11 nævnte grundejerforening.

9.2 Den enkelte boligs friareal skal anlægges og vedligeholdes som have/gårdhave. Som afgrænsning omkring haven skal plantes og vedligeholdes bøgehække.

9.2 Hegn langs naboskel, vej- og stiskel må kun etableres som levende beplantning, evt. støttet af lave havehegn.

Hække o. lign. langs vej og stiskel skal placeres mindst 30 cm fra skel på egen grund.

9.4 I skellene internt mellem dobbelthuse må gerne opsættes fast hegn, havemure el. lign.

9.5 Fra de enkelte grunde må der mod stier og fælles opholdsarealer etableres fodgængeradgang til disse arealer.

9.6 Oplagring samt henstilling af uindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne og større både må ikke finde sted.

9.7 Terrænregulering på mere end +/- 0,5 m må ikke foretages uden særskilt tilladelse fra kommunen.

§ 10. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.

10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de naturligt tilhørende færdsels- og parkeringsarealer samt stier er anlagt.

Endvidere skal det i § 9 nævnte grønne fællesareal samt kvarterlegeplads være etableret indenfor 1/2 år efter ibrugtagning af boliger i området.

10.2 Ny bebyggelse må ikke uden Byrådets tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det kollektive naturgasnet efter Byrådets anvisning.

10.3 Samtlige boliger og evt. fælleshus skal tilsluttes et fællesantenneanlæg.

§ 11. Grundejerforening.

Der skal i henhold til lokalplan nr. 31 oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor lokalplan nr. 31's område. Lokalplan nr. 124 ændrer ikke herved.

Ejere indenfor lokalplan nr. 124 skal således deltage i fremtidig vedligeholdelse af bl.a. det grønne fællesareal mod Skælskør Nor samt af diverse veje og stier omkring området, jf. følgende uddrag af lokalplan nr. 31 :

11.1 "Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af boliger inden for lokalplanens område. Grundejerforeningen skal være forpligtiget til at optage grundejerforeningen for området omfattet af lokalplan nr. 29. Grundejerforeningen skal endvidere være forpligtiget til at optage den grundejerforening, der omfatter området omfattet af byplanvedtægt nr. 6, hvis denne ønsker det. Grundejerforeningen skal endelig være forpligtiget til at indgå i det størst mulige samarbejde med grundejerforeningen "Hesselbyhuse". Se kort næste side.

11.2 Grundejerforeningen skal overtage og forestå drift og vedligeholdelse af de i - lokalplan nr. 31 - § 5 stk. 1 nævnte veje og stier, for så vidt disse ikke overtages af det offentlige. Grundejerforeningen skal efter påkrav fra Skælskør Kommune overtage og forestå drift og vedligeholdelse af de fælles fri- og opholdsarealer, der omfattes af nærværende lokalplan (lokalplan nr. 31), i størst muligt samarbejde med de tilstedende grundejerforeninger. Fælles fri- og opholdsarealer, stier og parkeringspladser i delområde I vedligeholdes alene af områdets ejer. (I konsekvens af at hele lokalplan nr. 124 bliver en samlet tætlav bebyggelse ændres delområde I til at være

lokalplan nr. 124 – se nedenfor § 11.1)

11.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når 30% af boligerne er taget i brug (og når Byrådet kræver det).

11.3 Grundejerforeningens vedtægter, herunder ordensreglementet, skal godkendes af Byrådet."

11.1 Specielt gælder, at alle fællesarealer indenfor lokalplan nr. 124, herunder de i § 5 angivne vej-, sti- og parkeringsanlæg samt de i § 9 angivne grønne fællesarealer, skal vedligeholdes alene af dette områdes ejere.

§ 12. Tilladelser fra andre myndigheder.

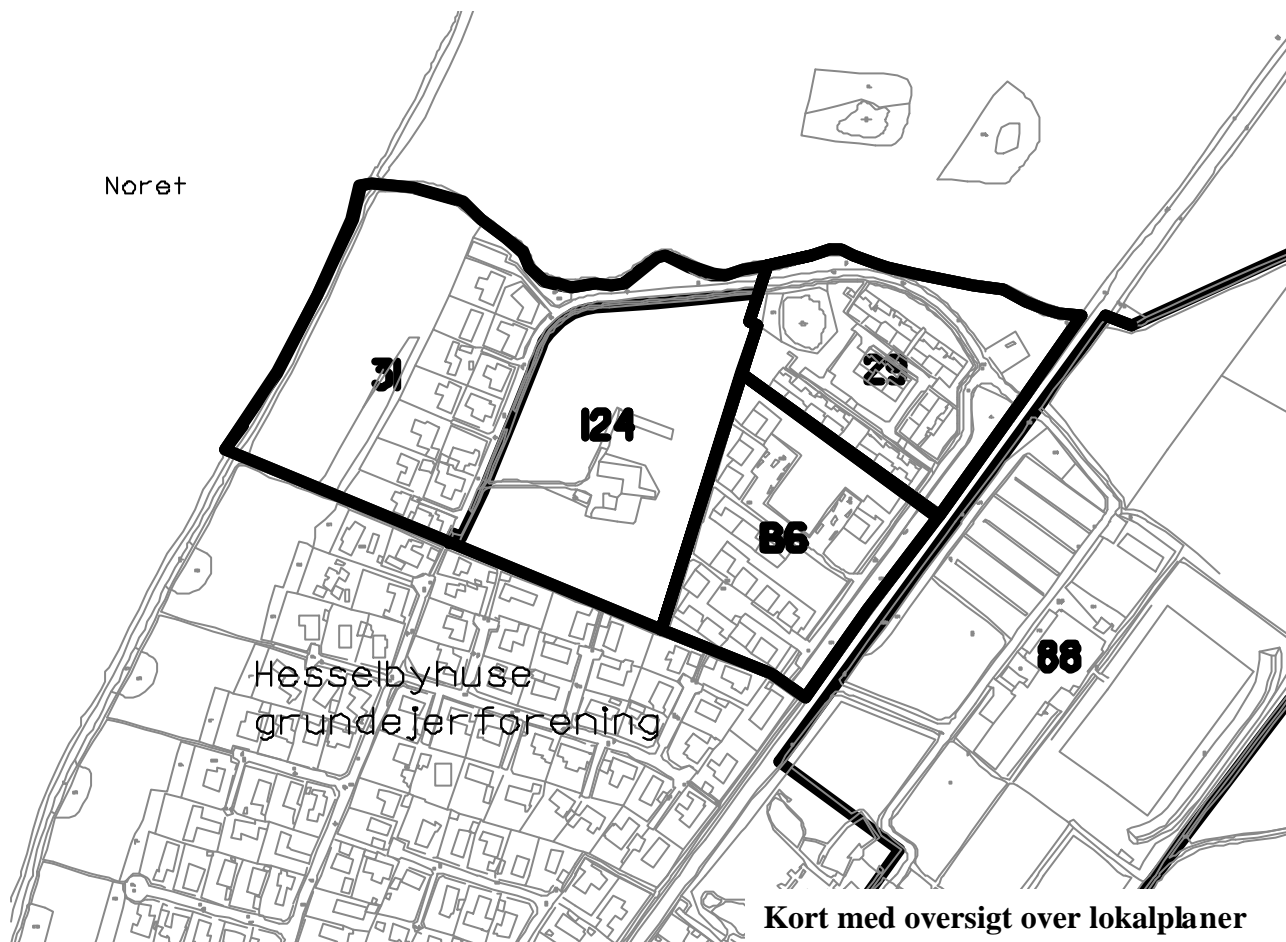
Matrikel nr. 8d og nr. 2cp Hesselby by, Eggeslevmagle er undergivet landbrugspligt.

Ophævelse heraf kræver tilladelse fra Direktoratet for FødevareErhverv.

§ 13. Ophævelse af dele af lokalplan nr. 31.

§ 1, §2, §3, § 4, §5.2, § 5.3 §5.4 §5.5, § 5.6, §5.7, § 6, § 7, §8.3, §8.5, § 9 og § 10 i den af Skælskør Byråd d. 4. 9. 1986 godkendte lokalplan nr. 31 ophæves for det område, der omfattes af lokalplan nr. 124, d.v.s. for matr. Nr. 8d og 2cp Hesselby by, Eggeslevmagle.

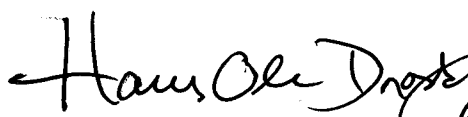
Ophævelsen finder sted ved Byrådets bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan nr. 124.




VEDTAGELSESPÅTEGNING.

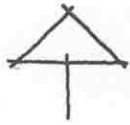
Således godkendt til offentlig fremlæggelse i h.t. Lov om planlægning § 24.

Skælskør Byråd, d. 19. december 2002.

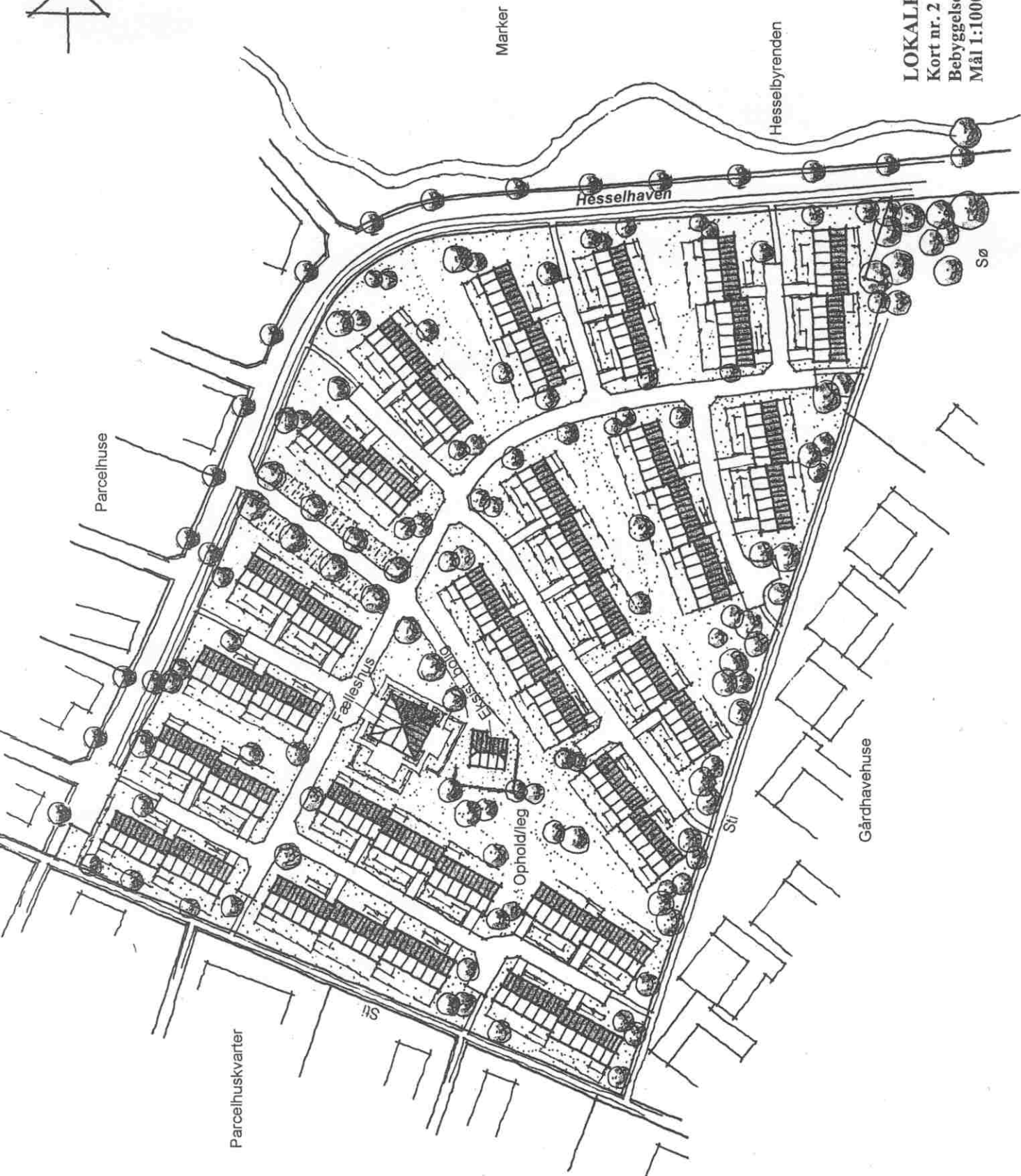

Hans Ole Drost
Borgmester


Kim Rasmussen
Kommunaldirektør





LOKALPLAN NR. 124
Kort nr. 2
Bebyggelsesplan
Mål 1:1000



Marker

Hesselbyrenden

Hesselhaven

Sø

Parcelhuse

Parcelhuskvarter

Stii

Fælleshus

Ophold/leg

Sti

Gårdhavehuse