



Lokalplan 500-91

Boliger ved Skovholmslund, etape III

Endeligt vedtaget 25.02.2021

Offentliggjort den 10.03.2021



LOV OM PLANLÆGNING

Lov om planlægning (LBK nr. 1157 af 1. juli 2020) 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. 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 anvendelse og udseende 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.

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 ind med dit NEM-ID på kpo.naevneneshus.dk.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Faxe Kommune 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.

I Klageportalen sendes din klage automatisk først til Faxe Kommune. Hvis kommunen fastholder afgørelsen, sendes klagen videre til behandling i nævnet via Klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den udenom Klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Faxe Kommune. Kommunen videresender herefter din anmodning til nævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt du kan fritages. Se betingelserne for at blive fritaget på <https://naevneneshus.dk/>.

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	7
Baggrund	7
Formål.....	8
Lokalplanområdet - eksisterende forhold	8
Lokalplanens indhold.....	10
Delområde I	10
Delområde II	10
Delområde III.....	11
Delområde IV	11
Veje og stier.....	11
Parkering	13
Fælles grønne områder.....	13
Borgerinddragelse.....	15
Trafikanalyse	16
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	17
Statslig og regional planlægning.....	17
Grundvandsinteresser.....	17
Kommuneplan 2013-2025	17
Redegørelse om behov for nye boligudlæg	17
Kommuneplantillæg nr. 37	17
Eksisterende lokalplaner.....	18
Planlægning for forebyggelse af oversvømmelse og erosion	18
Kystnærhedszone	18
Landbrug	18
Diverse udpegninger.....	18
Naturbeskyttelsesområder	19
Bilag IV-arter.....	19
Trafikforhold.....	20
Offentlig service	20
TEKNISKE FORHOLD	20
Energiforsyning	21
Varmeforsyning	21
Vandforsyning.....	21
Regn- og spildevand.....	21
Affald og genbrug	21
MILJØFORHOLD	22
Støj	22
Støj og vibrationer fra jernbane.....	22
Jordforurening.....	22
Museumsloven - fund og fortidsminder	22
Miljøvurdering.....	23

SERVITUTTER.....	23
NØDVENDIGE TILLADELSER OG DISPENSATIONER.....	24
Naturbeskyttelse	24
Miljøbeskyttelsesloven	24
Landsbrugsloven - landbrugspligt.....	24
Vandløbsloven	24
LOKALPLANENS GENNEMFØRELSE.....	24
Udbygningsaftale.....	24
LOKALPLAN BESTEMMELSER	25
§1 Lokalplanens formål	25
§2 Område og zonestatus	25
§3 Anvendelse.....	25
§4 Udstykning.....	26
§5 Vej, sti og parkeringsforhold.....	26
§6 Tekniske anlæg.....	28
§7 Bebyggelsens omfang og placering.....	28
§8 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	29
§9 Skiltning og belysning	29
§10 Ubebyggede arealer.....	29
§11 Grundejerforeninger.....	31
§12 Forudsætninger for ibrugtagen.....	31
§13 Ophævelse af lokalplan.....	32
Lokalplanens retsvirkninger	33
Vedtagelsespåtegning.....	33
KORTBILAG.....	35
Kortbilag I	35
Kortbilag 2A	37
Kortbilag 2B.....	39
Kortbilag 3	41
Kortbilag 4A	43
Kortbilag 4B.....	45
Kortbilag 5	47
Snit	49
SERVITUTREDEGØRELSE.....	50

INDLEDNING

Dette dokument indeholder forslag til lokalplan 500-91 for boliger ved Skovholmslund etape III.

Dokumentet er opdelt i følgende hovedafsnit:

Lokalplan

Redegørelse

Redegørelsen indledes med en beskrivelse af lokalplanområdet og dets beliggenhed, lokalplanens 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 for 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, placering 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 delområders afgrænsning, bebyggelsesregulerende forhold som f.eks. byggefelter og byggelinjer samt andre forhold der er relevante at vise i sammenhæng med lokalplanens redegørelse og bestemmelser.

REDEGØRELSE

BAGGRUND

Byrådet ønsker at udvikle attraktive boligområder, der giver mulighed for en bred vifte af forskellige boformer. På initiativ af ejer, er der udarbejdet et forslag til lokalplan for dette område, med det formål at udvikle det til boligområde.

Lokalplanens overordnede principper tager udgangspunkt i en helhedsplan, som blev udarbejdet af ejer i 2015, for det samlede område omkring Skovholmslund. Helhedsplanen er ikke bindende, men giver et bud på hvordan lokalplanområdet kan ses i en større sammenhæng, og hvilke tanker der er for områdets udvikling på sigt.

Helhedsplanen viser, hvordan boliger og grønne områder kan placeres i forhold til hinanden i området, og hvordan boligområderne overordnet vejforsynes og knyttes sammen af grønne forløb med forskellige rekreative muligheder og oplevelser. De grønne forløb har hver deres primære udtryk i form af beplantning der dufter (duftforløb), beplantning der kan spises (smagsforløb), og i form af oplevelsen af vand langs Troelstrup Bæk (vandforløb).

Et af grundprincipperne i tankerne fra helhedsplanen er, at man skal have let adgang til at komme ud i de fælles grønne områder og at de grønne områder skal give et varieret naturindhold til lokalområdet, og samtidig fungere som attraktive fællesarealer, hvor der er rart at være og hvor man mødes på tværs.

Denne lokalplan fastlægger bebyggelsesregulerende bestemmelser for områderne 5, 6, 7 og 8, som ses på helhedsplanen nedenfor, og bestemmelser for de grønne forløb ved disse områder, samt det grønne område syd for Lysholm skov og hvordan områderne vejforsynes.



Helhedsplan 2015 viser ejers oprindelige tanker for udvikling af det samlede område.

Helhedsplanens delområde 5, 6, 7 og 8, samt de tilhørende grønne forløb, svarer næsten til lokalplanens afgrænsning. For den præcise afgrænsning henvises til lokalplanens kortbilag bagerst i lokalplanen.

FORMÅL

Lokalplanens formål er at overføre arealet til byzone og udlægge området til boligområde i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse med tilhørende veje, stier og fælles friarealer, hvori der indgår regnvandsbassin og rekreativt bakkelandskab langs jernbanen.

LOKALPLANOMRÅDET - EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er beliggende i den sydvestlige del af Haslev og har en størrelse på ca. 22 ha. Lokalplanområdet ligger overvejende i landzone og overføres til byzone ved endelig vedtagelse af lokalplanen. Området anvendes i dag primært til landbrugsformål og der er pålagt landbrugspligt.

Nord for lokalplanområdet ligger 2 nyere boligområder omkring boligvejene Kaare Klints Vej og Arne Jacobsens Vej, samt Hanegal der er et boligområde på jordbrugspareller med mulighed for ikke erhvervsmæssigt dyrehold. Mod syd og vest er der åbne marker med udsigt mod Hesede Skov. Mod øst afgrænses området af jernbanelinjen Lille-Syd med forbindelse til Næstved



Udsigt fra det sydvestlige hjørne mod nord til bebyggelsen på Arne Jacobsens Vej og Kaare Klints Vej.



Troelstrup Bæk.



Jernbanen i den østlige del af lokalplanområdet.

og Køge, og midt i den sydlige del af lokalplanområdet ligger gården Skovholmslund, som har givet navn til området (se forsidefoto).

Området skråner svagt mod sydvest og indeholder 3 små mergelgrave og vandløbet Troelstrup Bæk, som leder vand fra Skoleengen i Haslev videre mod Troelstrup Søbæk og til Susåen. Troelstrup Bæk er på denne strækning et gravet vandløb med stejle sider som et grøfteprofil. Der er eksisterende fredede jorddiger med spredt beplantning langs markskel. I det sydvestlige hjørne er der et stort regnvandsbassin, som samler overfladevand fra de eksisterende bebyggelser i lokalområdet.

Området vejforsynes af Skovholmslundvej, som er en sidevej til Teestrupvej. Skovholmslundvej ender blindt, og betjener nogle få husstande syd for lokalplanområdet. Skovholmslundvej er på den nordlige del omfattet af lokalplan 500-82, men ændres til at være omfattet af lokalplan 500-91 ved vedtagelse af denne.

Lokalplanområdet er en del af et større område omkring Skovholmslund, som forventes udbygget i de kommende år. Helhedsplanen der viser foreløbige tanker for det samlede områdes udvikling er vist på side 7.



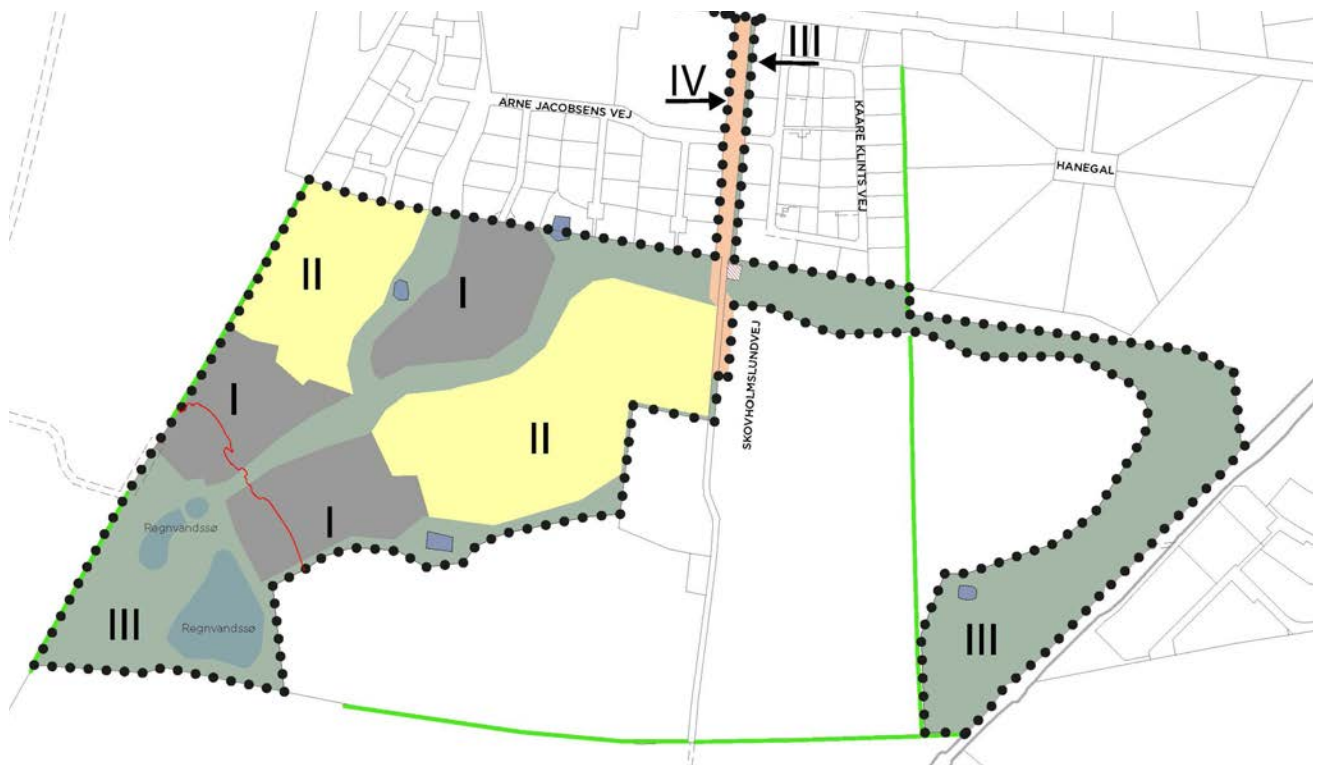
Lokalplanområdets afgrænsning vist med rød prikket signatur - se kortbilag 1 for den præcise afgrænsning.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for at etablere boliger i form af åben-lav bebyggelse, og tæt-lav bebyggelse. Lokalplanen er opdelt i delområderne I, II, III og IV, som illustreret på kortbilag 2A og kortudsnit nedenfor.

Delområde I og II udlægges til boliger, delområde III udlægges til grønne områder og tekniske anlæg som fx. regnvandbassin, mens delområde IV udlægges til vejanlæg og består af stamvejen Skovholmslundvej.

Byrådet kan tillade visse erhverv i lokalplanområdet, såfremt dette kan indpasses i boligområdet og hvis virksomheden drives af beboeren, som beskrevet i bestemmelserne § 3.3.



Inddeling af delområder.

Delområde I

Delområde I udlægges til boligformål i form af åben-lav bebyggelse. Åben-lav bebyggelse er typisk parcelhuse og villaer, men kan også være dobbelthuse.

Delområde II

Delområde II på udlægges til boligformål i form af åben-lav bebyggelse og tæt-lav bebyggelse, og kan derfor være en blanding af begge dele.

Tæt-lav bebyggelse er ofte rækkehuse, men kan også være klyngehuse og dobbelthuse. I delområde II er der mulighed for at udlægge storparceller til brug for eksempelvis bofællesskaber.

Hvis der udstykkes til begge typer af bebyggelse indenfor delområde II, vil bygningsreglementets krav om afstand og højder mellem bebyggelserne være gældende, så der ikke opstår gener i forhold til indblik og skygge.

Åben-lav bebyggelse

Bebyggelsen skal opføres i maksimalt 1,5 etage med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter, og med en maksimal facadehøjde på 6,5 meter og med en maksimal bebyggelsesprocent på 30%.

Tæt-lav bebyggelse

Bebyggelsen må opføres i maksimalt 2 etager med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter. Maksimalt 30 % af grundens areal må bebygges, og maksimalt med en bebyggelsesprocent på 40 %. Tæt-lav bebyggelse skal indenfor samme matrikel og bebyggelse fremstå som en helhed, med hensyn til arkitektur, materialer og farvevalg.

Se kortbilag 4A og 4B bagerst i lokalplanen for eksempel på hvordan delområderne kan udstykkes til enten åben-lav bebyggelse eller en blanding af både åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Hvis delområde I og II udelukkende udstykkes til åben-lav bebyggelse vil der kunne etableres ca. 92 boliger, som vist på kortbilag 4A.

Hvis delområde I udstykkes til åben-lav bebyggelse og delområde II udstykkes til både åben-lav bebyggelse og tæt-lav bebyggelse, kan der etableres ca. 130 boliger, som vist på kortbilag 4B.

Der vil kunne etableres op til ca. 170 boliger, hvis delområde II udelukkende anvendes til tæt-lav boliger.

Lokalplanen er dermed fleksibelt udformet, så den kan rumme den type boliger der er behov for, afhængigt af efterspørgslen på udstykningstidspunktet.

Delområde III

Delområde III udlægges til fælles friarealer og indeholder rekreative grønne forløb mellem boligområderne, stisystemer internt i lokalplanområdet og forbindelsesstier til de omkringliggende boligområder i bydelen. Delområde III indeholder også et eksisterende regnvandsbassin og udlæg til supplerende regnvandsbassin, samt et bakket rekreativt landskab langs jernbanen.

Delområde IV

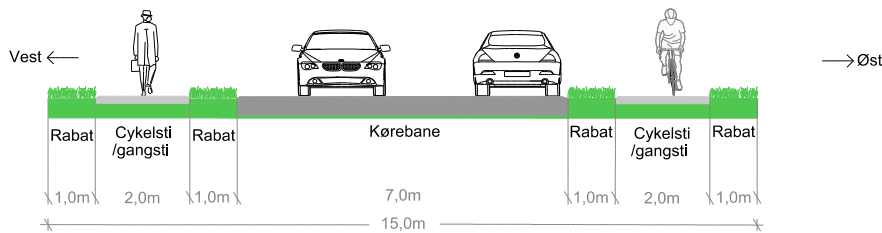
Område IV udlægges til udvidelse af Skovholmslundvej der fungerer som stamvej for lokalplanområdet og eventuelt fremtidige boligområder syd for, som vist på helhedsplanen på s.7.

VEJE OG STIER

Lokalplanområdet har vejadgang fra Skovholmslundvej, som er kommunal vej og fungerer som stamvej for hele lokalområdet. En del af lokalplanområdet har vejadgang fra den eksisterende boligvej Arne Jacobsens Vej, som forlænges ind i lokalplanområdet. Arne Jacobsens Vej er en sidevej til Skovholmslundvej.

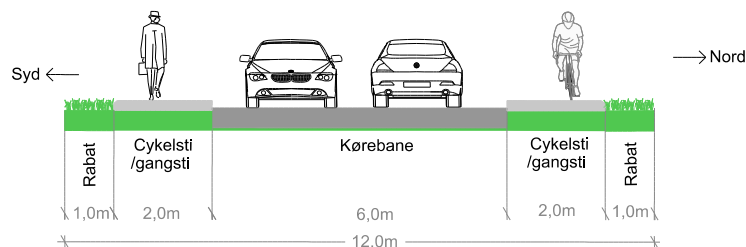
Der udlægges arealer til udvidelse af stamvej, nye fordelingsveje og boligveje, samt areal til hovedstiforbindelse D-D, der på sigt kan kobles på det eksisterende stinet mod Haslev midtby. Vej- og stiforløb i området er illustreret på kortbilag 2B og vejprofiler ses på de næste sider.

Skovholmslundvej udlægges i lokalplanen med en bredde på 15 meter og skal anlægges med en 7 meter bred kørebane samt enkeltrettede cykel- og gangsti i hver side af Skovholmslundvej (se tværprofil A-A nedenfor og kortbilag 2B).



Tværprofil af stamvej / Skovholmslundvej A-A

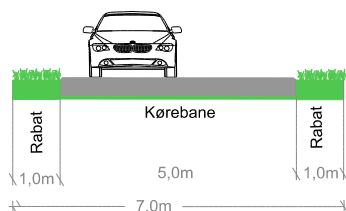
Fra Skovholmslundvej føres der en fordelingsvej ind i den vestlige del af lokalplanområdet. Fordelingsvejen udlægges i en bredde på 12 meter, og skal anlægges med en 6 meter bred kørebane samt gang- og cykelstier (se tvær-snit B-B nedenfor og kortbilag 2B).



Tværsnit Fordelingsvej B-B

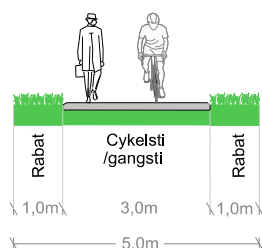
Boligvejene i området udgøres i den nordvestlige del af lokalplanområdet af forlængelsen af Arne Jacobsens Vej, mens boligveje i den sydøstlige del af lokalplanområdet udgøres af nye boligveje til fordelingsvejen.

Boligveje udlægges i en bredde på 7 meter, hvoraf kørebanearealet skal være mindst 5 meter bredt (se tværprofil C-C nedenfor og kortbilag 2B).



Tværprofil boligveje C-C

Hovedstiforbindelsen D-D skal udlægges med en bredde af 5,0 meter, hvoraf stien skal være mindst 3 meter bred, så den kan fungere som dobbeltrettet fællessti og på sigt forbinde lokalplanområdet med de boligområder der ligger på den modsatte side af jernbanen (se tværprofil D-D nedenfor og kortbilag 2B).



Dobbeltrettet sti D-D

Stier som forbinder de enkelte delområder, samt interne stier i delområderne, skal udlægges med en bredde af 3 meter. Stier der forbinder boligveje med regnvandsbassiner skal dog udlægges i 5 meter, så de kan fungere som adgangs- og servicevej for Faxe Forsyning til regnvandsbassinerne. Stier der har forbindelse til regnvandsbassiner er vist på kortbilag 2B.

Øvrige stier i delområde III fungerer som rekreative stier og kan have forskellige bredder alt efter brugen af dem. Øvrige stier er vist med et forslag til udformning på kortbilag 4A og 4B som begge er illustrationsplaner.

For at skabe sikkerhed for de bløde trafikanter, skal der etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger hvor veje mødes, samt hvor grønne områder og stiforløb munder ud i eller krydser boligvejene. Lange ubrudte vejforløb skal brydes med ændret belægning, hævet flade eller lignende.

Af hensyn til trafiksikkerhed skal vejreglernes bestemmelser om oversigt følges. Dette gælder ved vej- og stikryds, samt ved etablering af beplantning langs veje og stier. Der skal sikres gode oversigtsforhold og ved udstykning skal der tages højde for hjørneafskæringer af matrikler beliggende ved vej-kryds.

PARKERING

Ved opførsel af åben-lav byggeri og dobbelthuse, skal der udlægges minimum 2 parkeringspladser per bolig.

Ved opførsel af tæt-lav byggeri skal der udlægges minimum 1,5 parkeringsplads per bolig. Parkeringsarealer til tæt-lav byggeri, skal udlægges i tilknytning til den enkelte bolig eller som fælles parkeringsareal eksempelvis i gårdrum.

FÆLLES GRØNNE OMRÅDER

Lokalplanområdet indeholder forskellige grønne områder, som ligger mellem de enkelte boligområder og skaber pauser i bebyggelsen. De grønne forløb mellem boligområderne har fokus på forskellige oplevelser som fx. planter og træer der dufter eller kan spises. Det centrale grønne område har Troelstrup Bæk som særlig oplevelse, med de muligheder det giver for oplevelse af vand på forskellige måder. Der er minimum 4 forbindelsesmuligheder i form af broer hen over bækken indenfor lokalplanens område, så boligområderne er forbundne på tværs af Troelstrup Bæk.

Langs jernbanen øst for Skovholmslundvej gives der mulighed for at anvende overskudsjord fra byggemodningen af lokalplanområdet, samt overskudsjord fra senere byggemodning af det resterende område i helhedsplanen, til udformning af et rekreativt bakkelandskab. Bakkelandskabets funktion er udover at være et rekreativt landskab, også at skabe afstand mellem boligområder og jernbanen og gøre jernbanen mindre iøjnefaldende i området.

Bakkelandskabet skal udformes med varierende højder og skråninger, så det bliver et blødt kurvet landskab, som opleves så naturligt som muligt. Den maksimale højde er for størstedelen af bakkelandskabet 4 meter over eksisterende terræn, men kan i den sydligste del på et mindre område gå op til 5 meter over eksisterende terræn og fungere som udsigtspunkt over området. Se kortbilag 5 og snit for udforming af bakkelandskab.

De rekreative funktioner og opholdssteder der etableres i de grønne forløb og langs vandløbet Troelstrup Bæk, kan benyttes af alle og er med til at skabe værdi for det samlede lokalområde. Lokalplanområdet bliver via de grønne områder og stier forbundet til de omkringliggende boligområder.

Det er en vigtig grundtanke i helhedsplanen, se side 7, at området skal invitere til fællesskaber og liv i både bebyggelsen og på fællesarealerne, og at de grønne områder har en stor naturværdi i form af forskellig beplantning og en afveksling mellem våde og tørre områder. Det er tanken at arealerne skal driftes på en sådan måde, at der er plads til både vild natur og klippede græsflader, der kan bruges til forskellige aktiviteter.

Der findes 3 mergelgrave i lokalplanens område. Mergelgravene og deres randbevoksninger giver området karakter og skal inddrages i de grønne friarealer og kan anvendes til rekreative formål. Mergelgravene kan med fordel oprensnes. Da mergelgravene er beskyttede naturområder, skal oprensning, vedligehold og rekreativ benyttelse af mergelgravene, ske efter en plejeplan udarbejdet i samarbejde med Faxe Kommune.

Der er eksisterende fredede jorddiger langs markskel i lokalplanens område. Disse jorddiger må ikke fjernes eller ændres, og vil både kunne indgå som en del af de fælles grønne områder og private matrikler, alt efter hvor de ligger.

GRUNDEJERFORENING

En af de bærende tanker i helhedsplanen for udviklingen af hele området omkring Skovholmslund (se side 7), er at de grønne forbindelser er til glæde for hele området. Disse arealer driftes i fællesskab af en samlet grundejerforening, uanset hvilket lokalplanområde man er bosat i.

Der er derfor fastsat bestemmelse om, at alle grundejere indenfor lokalplanområdet skal være medlem af en samlet grundejerforening for hele Skovholmslundområdet. Det betyder at kommende grundejere i området syd for lokalplanområde 500-91 skal optages i samme grundejerforening, som grundejere i lokalplanområde 500-91. Det betyder også at grundejere i lokalplan område 500-82, skal være en del af samme grundejerforening, da de deler både boligveje og grønne områder med lokalplanområde 500-91. Det vil være frivilligt for grundejere i lokalplanområde 500-75, om de vil være en del af en samlet grundejerforening. Dette skyldes de vilkår som denne grundejerforening er oprettet under i lokalplan 500-75.

Det vil være muligt indenfor grundejerforeningens rammer, at oprette vejlaug for grundejere omkring de enkelte boligveje, således at man også har mindre grupper af fællesskaber, som har ansvar for de enkelte boligveje. Det er dog fortsat den samlede grundejerforening, som har det overordnede ansvar for drift og vedligehold og som tager skøde på arealerne.

BORGERINDDRAGELSE

Der har forud for planlægningen været afholdt idefase jf. planlovens § 23c, med indkaldelse af ideer og forslag til planlægningen for området. I idéfasen indkom 4 bemærkninger, som i hovedtræk omhandler forslag til infrastruktur og sammenhæng med den omkringliggende bydel, samt ønsker til rekreativ brug af området.

Pointerne i bemærkningerne var:

- Ønske om at gøre området attraktivt for aktive børnefamilier.
- Ønske om gode cykelforbindelser til skole, daginstitution og offentlig transport fx. i form af tunnel der forbinder lokalplanområdet med stinetet på den modsatte side af jernbanen.
- Et ønske om støjafskærmning fra jernbanen.
- Forslag til forskellige rekreative udfoldelsesmuligheder generelt.
- Forslag til udformning af Troelstrup Bæk og placering af regnvandsbassin, teknikskabe og type af belysning.
- Forslag til lavt byggeri med fokus på miljø og bæredygtigt byggeri.
- Spørgsmål til om Skovholmslundvej er tilstrækkelig som adgangsvej til boligområdet og forslag til supplerende vejforbindelser.

Bemærkningernes fulde længde og Center for Plan & Miljøs anbefalinger fremgår af hvidbogen, som kan ses sammen med den politiske behandling af udsendelse af lokalplanforslaget i offentlig høring. Mange af ønskerne i forhold til rekreative forhold er indarbejdet i forslag til lokalplan 500-91.

Lokalplanforslaget har efterfølgende været i offentlig høring i 8 uger og der har i samme periode været afholdt et borgermøde, hvor der deltog 14 borgere fra området. I den offentlige høringsperiode blev der indsendt 3 høringssvar, som omhandlede:

- Opmærksomhed på Banedanmarks tinglyste eldrifts-servitut og jernbanesikkerhed generelt.
- Afstande til Hanegal set i forhold til Hanegals mulighed for opstilling af vindmøller og ikke erhvervsmæssigt dyrehold (støj og lugtgener).
- Muligt samarbejde med Hanegal om et sammenhængende grønt forløb langs jernbanen.
- Spørgsmål til stiforløb ind over Hanegals areal - er dette areal omfattet af lokalplanen?
- Hanegal ønsker ikke, at der etableres vej på Hanegals areal.
- Forslag om at fredede jorddiger generelt bør ligge i fællesarealer for, at de beskyttes bedst muligt.
- Beboere på Arne Jacobsens Vej ønsker ikke Skovholmslundvej udvidet og foreslår alternativ vejforbindelse.
- Bekymring vedrørende støj og lysgener fra Skovholmslundvej.
- Forslag til anden placering af el-skabe.

Høringssvarenes fulde længde og Center for Plan & Miljøs anbefalinger fremgår af hvidbogen, som kan ses sammen med den politiske behandling af lokalplanforslagets endelige vedtagelse.

Høringssvarene gav anledning til mindre rettelser af tekst og kortbilag, for at undgå misforståelser i forhold til hvilken indflydelse lokalplanen får på området ved Hanegal.

TRAFIKANALYSE

På baggrund af høringsvarene og overvejelser omkring hvorvidt den planlagte minirundkørsel ved krydset mellem Teestrupvej/Skovholmslundvej/Lysholm Skolevej (lokalplan 500-82), er den rigtige trafikale løsning, er der lavet en trafikanalyse.

Trafikanalysens formål er, at undersøge hvordan krydset Teestrupvej/Skovholmslundvej/Lysholm Skolevej kan udføres mest hensigtsmæssigt, når der tages højde for, at der på sigt kan bygges op til 500 nye boliger i rammeområdet syd for Teestrupvej, som alle har adgang til området via Skovholmslundvej. Trafikanalysen tager samtidig højde for bløde trafikanter på Teestrupvej og Skovholmslundvej. Bemærk at der i Trafikanalysen tages udgangspunkt i et højere antal boliger end der reelt planlægges for.

Anbefalingen på baggrund af trafikanalysen er, at bibeholde den eksisterende krydsudformning med en hævet flade ved Teestrupvej/Skovholmslundvej/Lysholm Skolevej i stedet for at etablere en minirundkørsel, og at denne løsning vil kunne håndtere den kommende estimerede trafikbelastning fra boligområdet.

Hvis man vælger at bibeholde den eksisterende krydsudformning anbefales det, at man ændrer vigepligten for cyklister på den eksisterende dobbeltrettede sti langs Teestrupvej, og samtidig flytter stien 6 meter væk fra krydset i sydlig retning (se kort på næste side).

Lokalplan 500-82 fastlægger en dobbeltrettet fællesti i den vestlige side af Skovholmslundvej. Trafikanalysen anbefaler at dette ændres til enkeltrettede fællestier på hver side af Skovholmslundvej i stedet for, da dette reducerer risikoen for påkørsel af de bløde trafikanter på Skovholmslundvej.

Den samlede trafikanalyse kan ses sammen med den politiske behandling af udsendelse af lokalplanforslaget i offentlig høring.



Ombygning af cykelsti langs Teestrupvej med vigepligt for cyklister og enkeltrettede fællestier langs Skovholmslundvej.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

STATSLIG OG REGIONAL PLANLÆGNING

Grundvandsinteresser

Lokalplanområdet ligger indenfor området med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indenfor nitrattfølsomt indvindingsopland (NFI) jf. Bekendtgørelse nr. 1153 af 18. november 2019 om udpegning af drikkevandsressourcer.

Som udgangspunkt må der ikke etableres virksomhedstyper eller anlæg indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande, der kan medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Boliger vurderes generelt ikke at udgøre en væsentlig fare 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 Skovholmslund 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.

Lokalplanen giver mulighed for, at området kan anvendes til boligformål og sikrer at udnyttelse af området sker med mindst mulig belastning af grundvandsinteresserne.

Mindst mulig belastning af grundvandet sikres ved, at spildevand fra boligerne i lokalplanområdet skal afledes til offentlig kloak. Ligeledes sikres det, at veje og parkeringsarealer i området udføres med fast belægning, der har fald mod afløb, således at overfladevand, der kan være forurennet med fx. olie eller brændstof fra biler, afledes via kloak til regnvandsbassinerne i det sydvestlige hjørne. Overfladevand fra området, som ikke vurderes at være i risiko for at være forurennet, kan ledes til Troelstrup Bæk via lavninger i terrænet.

KOMMUNEPLAN 2013-2025

Planområdet ligger i det åbne land og anvendes til jordbrugsformål og er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde. Planområdet er i kommuneplanen udlagt til fremtidig byvækst og er ikke omfattet af en kommuneplanramme. Det kræver derfor, at der udarbejdes et tillæg til kommuneplan 2013-2025, som udlægger området til boligformål, samt aflyser udpegning af særligt værdifuldt landbrugsområde netop her, før der kan vedtages en endelig lokalplan for området. Kommuneplantillæg nr. 37 udarbejdes parallelt med lokalplanprocessen.

REDEGØRELSE OM BEHOV FOR NYE BOLIGUDLÆG

I Kommuneplan 2013-2025 er der udlagt arealer til byudvikling i Troelstrup området. Disse arealer er allerede bebygget eller lokalplanlagt, og der opleves efterspørgsel på byggegrunde i Haslev. Det er Faxe Kommunes vurdering, at for at holde momentum på byudviklingen i Haslev, bør der igangsættes planlægning for etablering af nye boligområder, og at boligudlægget i dette lokalplanområde er i overensstemmelse med Kommuneplan 2013.

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 37

Med tillæg nr. 37 reduceres udpegningen til særligt værdifulde landbrugsarealer svarende til kommuneplantillæggets afgrænsning. Samtidig oprettes et nyt rammeområde H-B33, som muliggør bebyggelse i form af åben-lav i

maksimalt 1½ etage og tæt-lav i maksimalt 2 etager.

EKISTERENDE LOKALPLANER

Lokalplanområdet er for den nordlige del af Skovholmslundvej omfattet af lokalplan 500-82, men er ikke i øvrigt omfattet af eksisterende lokalplaner eller byplanvedtægter. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 500-91, ophæves den del af lokalplan 500-82, som er omfattet af lokalplan 500-91.

PLANLÆGNING FOR FOREBYGGELSE AF OVERSVØMMELSE OG EROSION

Kommuneplan 2013-2025 indeholder ikke udpegnings af arealer der er udsat for oversvømmelse og erosion, da dette først blev et krav fra 2018.

Lokalplanområdet ligger ca. 19 km fra kysten og 30-37 meter over havets overflade og vurderes derfor ikke at være truet af oversvømmelse fra havet. Ved ekstreme regnvejrshændelser vil der samle sig vand i det lavestliggende område i det sydvestlige hjørne, samt løbe vand til Troelstrup Bæk, både fra lokalområdet og fra arealer opstrøms vandløbet. Der er derfor risiko for høj vandstand i Troelstrup Bæk og i det lavestliggende område mod sydvest ved ekstreme regnvejrshændelser.

I følge planlovens § 11 a nr. 18 og 19 skal der etableres foranstaltninger til sikring mod oversvømmelse fra vandløb ved planlægning af byudvikling.

Som en del af byggemodningen skal arealer, der udlægges til boliger hæves, hvis de ligger i de laveste områder. Herved sikres det, at disse boliger ikke har risiko for at blive oversvømmet af regnvand eller overløb fra Troelstrup Bæk. En hævnings af disse arealer vil samtidig sikre, at de ikke er i risiko for at blive påvirket af en eventuel høj grundvandsstand i området i fremtiden. Ved omlægning af Troelstrup Bæk skal det sikres at terrænet omkring vandløbet har en udformning der kan håndtere opstuvning af vand uden risiko for oversvømmelse af boliger uanset beliggenhed i lokalplanområdet.

KYSTNÆRHEDSZONE

Lokalplanområdet ligger udenfor kystnærhedszonen.

LANDBRUG

Lokalplanens naboområder mod vest og syd udgøres af eksisterende landbrug. Der er ikke dyrehold på de nærmeste omkringliggende landbrug, og det vurderes derfor, at der ikke er konflikter i forhold til fx. lugtgener fra dyrehold på naboejendomme. Oprettelse af dyrehold kræver en tilladelse fra Faxe Kommune, og der vil være krav om afstand til omkringliggende beboelse. Overførsel af lokalplanområdet fra landzone til byzone vil betyde, at de omkringliggende landbrug vil få begrænsninger på tidsrummet for udspredning af gylle, på arealer der ligger inden for 200 meters afstand til bebyggelse.

DIVERSE UDPEGNINGER

Der er 3 små mergelgrave beliggende i lokalplanområdet, som alle er udpeget som beskyttede søer efter naturbeskyttelseslovens §3. Langs lokalplanens vestlige grænse og i den østlige del, er der fredede jorddiger langs markskel, se kortbilag 2A. Vandløbet Troelstrup Bæk er udpeget som beskyttet vandløb. Der er ikke registreret yderligere udpegninger eller fredninger.

Naturbeskyttelsesområder

Nærmeste Natura 2000 områder ligger ca. 4 km væk. Mod sydøst ligger EF-fuglebeskyttelsesområdet "Søer ved Bregentved og Gisselfeld". Mod sydvest ligger Natura 2000 området EF-fuglebeskyttelsesområdet "Holmegårds Mose og Porsmose", og mod syd og sydvest ligger EF-Habitatområdet "Suså med Tystrup-Bavelse Sø og Slagmosen". Se kort på modsatte side.

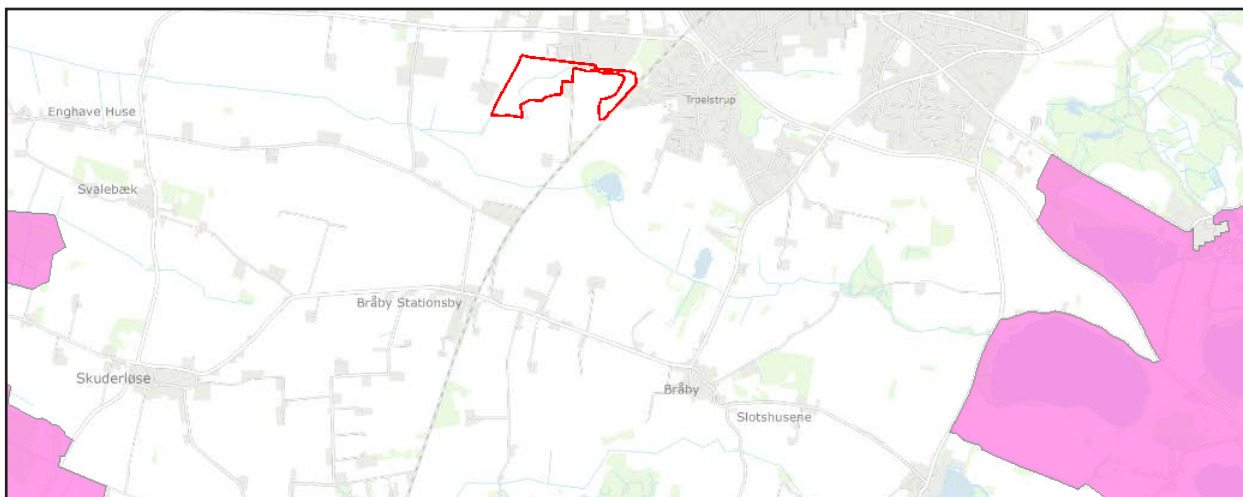
Det vurderes at planlægning for boligområdet ikke vil påvirke de nævnte Natura 2000 områder væsentligt på grund af afstanden til dem.

Bilag IV-arter

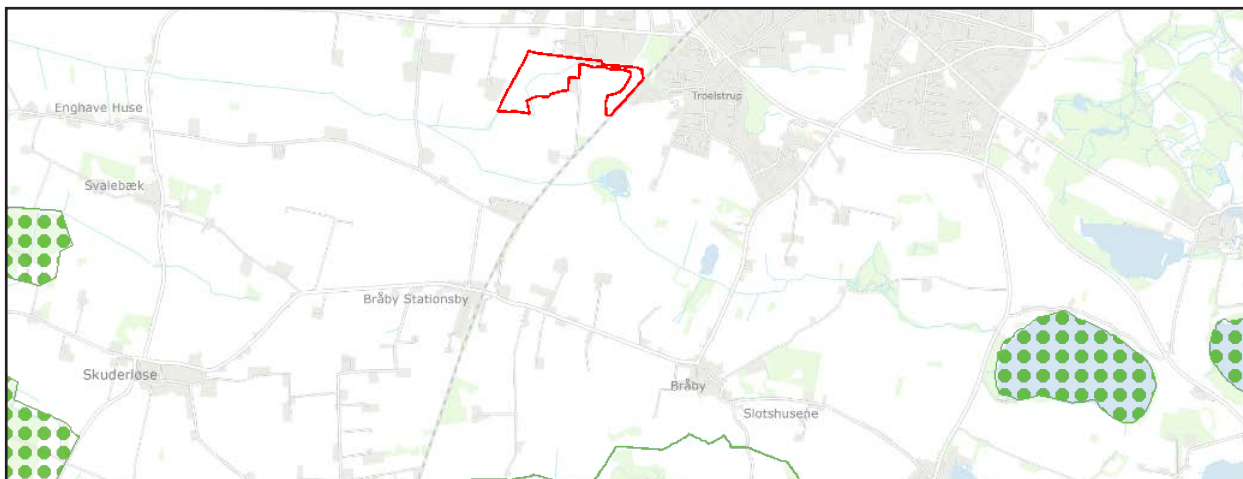
Der er ikke registreret fund af arter opført på Habitatdirektivets bilag IV indenfor lokalplanens område. Faxe Kommune vurderer, at den del af området der bebygges, ikke på nuværende tidspunkt er egnet levested for disse arter.

Arealet anvendes ved lokalplanens udarbejdelse til landbrugsdrift. Alle mergelgrave, levende hegn og det eksisterende regnvandsbassin i det sydvestlige hjørne bevares og indgår fremadrettet, som en del af de fælles grønne områder. Jorddiger bevares også og indgår enten som en del af private haver eller som en del af de fælles grønne friarealer.

Troelstrup Bæk omlægges til et mere slynget forløb med mindre stejle skrånninger og indgår ligeledes i det samlede grønne forløb. Den fremtidige drift af disse arealer, skal tilgodes levevilkår for en øget flora og fauna.



Udbredelsen af fuglebeskyttelsesområderne er markeret med lyslilla signatur. Lokalplanområdets afgrænsning er vist med en rød streg.



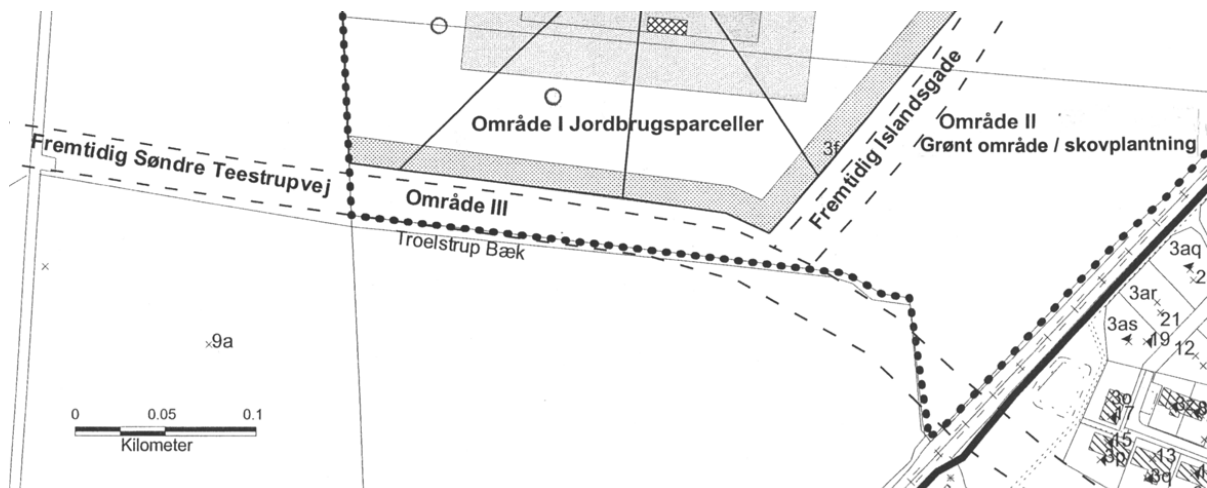
Udbredelsen af habitatområdet markeret med grøn plettet signatur. Lokalplanområdets afgrænsning er vist med en rød streg.

TRAFIKFORHOLD

Lokalplanområdet har vejadgang fra Skovholmslundvej, som er en sidevej til Teestrupvej. Lokalplanen udlægger areal til en fremtidig hovedstiforbindelse mod øst, der på sigt kan kobles på det eksisterende stinet i Troelstrupområdet og Højgårdsstien mod stationen, via en underførsel under jernbanen. Dette vil give en forbedret stiforbindelse til Haslev midtby og til Vibeengskolen og binde boligområderne på hver side af jernbanen bedre sammen. Der er ingen øvrige vejadgange på nuværende tidspunkt.

I tidligere lokalplaner for denne del af Haslev, er der beskrevet en forlængelse af Sønder Teestrupvej, som en planlagt vejforbindelse, som stammer fra Vestsjællands Amts planlægning. Vejforlængelsen er ikke udlagt som vejreservation i kommuneplan 2009 og heller ikke 2013, men er udlagt som fremtidig vejforbindelse i lokalplan 500-39, se kortudsnit på næste side.

Med udvidelsen af jernbanebroen på Teestrupvej i 2014 anses den gamle vejreservation til forlængelse af Sønder Teestrupvej ikke længere aktuel som vej, men dens placering er attraktiv for en fremtidig hovedstiforbindelse, og udlægges derfor til dette formål indenfor denne lokalplans område.



Kortudsnit fra lokalplan 500-39, der viser fremtidig vejforbindelse, som i lokalplan 500-91 udlægges til hovedstiforbindelse

OFFENTLIG SERVICE

Området ligger indenfor skoledistrikt vest, hvor Vibeeng skolen ligger i en afstand af 2 km i bil fra området, og Nordskov skolen ligger i en afstand af ca. 2,5 km i bil fra området. Begge skoler kan nås via stinettet. I umiddelbar nærhed af begge skoler ligger der daginstitutioner og fritidsordning.

Nærmeste indkøbsmuligheder er enten nord for erhvervsområdet ved Grønlandsgade eller i Haslev centrum. Lokalplanområdet betjenes ikke af kollektiv trafik på nuværende tidspunkt.

TEKNISKE FORHOLD

Ny bebyggelse skal tilsluttes områdets forsyningsanlæg og ledninger for vand og el. 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.

VANDFORSYNING

Området forsynes med vand fra Faxe Forsynings vandforsyning, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning til ovennævnte forsyningsvirksomhed.

REGN- OG SPILDEVAND

Lokalplanområdet ligger udenfor spildevandsplanlagt område, og der kræves et tillæg til spildevandsplanen før lokalplanen kan realiseres. Området forventes separatkloakeret og derfor skal spildevand og regnvand separeres før tilslutning til det offentlige spildevandsanlæg.

I et separatkloakeret område er det kun spildevand fra boligen som ledes til rensningsanlæg, mens al øvrigt vand fra parkeringsarealer, veje og tage ledes til regnvandsbassin og derfra videre til Troelstrup Bæk. Som beboer i området, er det vigtigt at være opmærksom på, at man ikke hælder malingrester, rengøringsmidler eller lignende i regnvandskloakken, da det ledes videre ud i vandløbene med risiko for at påvirke dyr og planter livsbetingelser.

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 stiller krav om at der skal etableres et regnvandsbassin i det sydvestlige hjørne. 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 levevilkårene for dyr og planter.

Regnvandsbassiner er tekniske anlæg og det må forventes, at de skal oprenses med et vist tidsinterval. Der skal sikres adgangsvej til regnvandsbassiner til brug for service af regnvandsbassiner, se kortbilag 2B for adgangsveje til regnvandsbassiner.

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. Håndtering af affald i Faxe Kommune varetages af Faxe Forsyning A/S.

MILJØFORHOLD

STØJ

Lokalplanområdet er generelt ikke støjplaget, men langs den østlige afgrænsning ligger jernbanestrækningen Lille Syd. Strækningen er elektrificeret og der vil fremadrettet køre eltog, som forventes at opleves mindre støjende end de nuværende dieseltog der kører på strækningen.

Støj og vibrationer fra jernbane

Der vil forekomme støj og vibrationer fra Lille Syd-banen. Vibrationerne fra jernbanen breder sig gennem jorden. Ifølge Miljøstyrelsen mærkes vibrationerne normalt kun som generende i bygninger, der ligger mindre end ca. 50 meter fra jernbanen. For at sikre at fremtidige boliger og deres primære udendørs opholdsarealer ligger under grænseværdier for støj og vibrationer fra jernbanen, udlægges arealet nærmest jernbanestrækningen til et grønt område med et bakket landskab, som både sikrer afstand mellem boliger og jernbane og en visuel afskærmning fra jernbanen.

Jf. Miljøstyrelsens vejledning fra 1997 om støj og vibrationer fra jernbaner, samt tilhørende tillæg til vejledningen fra 2007.

JORDFORURENING

Området er ikke omfattet af områdeklassificeringen, da området forud for udstykning har været anvendt til landsbrugsformål.

Region Sjælland har ingen oplysninger om kortlagt forurenede jord på vidensniveau 1/2 indenfor lokalplanområdet. Det er ingen garanti for, at der ikke kan forekomme forurenede jord.

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

Museum Sydøstdanmark har i 2007 - 2017 foretaget flere arkæologiske undersøgelser i området umiddelbart nord for lokalplanområdet. Undersøgelserne har påvist jordfaste fortidsminder omfattet af Museumslovens kap. 8 § 27, primært i form af bebyggelse fra jernalderen.

Der er ikke registreret jordfaste fortidsminder i lokalplanområdet. I betragtning af jernalderbebyggelsens omfang på det tilstødende areal mod nord, må det dog vurderes som sandsynligt, at jordarbejder inden for lokalplanområdet kan berøre yderligere fortidsminder. For at afklare eventuelle fortidsminders udstrækning og væsentlighed, vil det være nødvendigt at gennemføre en arkæologisk forundersøgelse forud for byggemodning og øvrige jordarbejder.

Jf. Museumslovens § 25 kan Museum Sydøstdanmark på anmodning fra bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres på landjorden, forud for igangsætning af arbejdet fremsende budget og tidsplan for en arkæologisk forundersøgelse.

Forundersøgelsens resultater danner grundlag for en vurdering af, om arealet umiddelbart herefter kan frigives til jordarbejder, eller om det vil være nødvendigt forinden at foretage en egentlig arkæologisk udgravning.

Iværksættelsen af en arkæologisk forundersøgelse vil således minimere risikoen for, at jordarbejder senere må standses efter bestemmelserne i Museumslovens § 27 stk. 2.

De eksisterende jorddiger i lokalplanområdet er omfattet af Museumslovens § 27 a-d og må ikke fjernes. Ved overførsel af arealerne til byzone beskyttes digerne fremadrettet af lokalplanens bestemmelser - se lokalplanbestemmelse § 10.10.

MILJØVURDERING

I forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplantillæg nr. 37 og lokalplan 500-91, er der i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (LBK 973 af 25.juni 2020)" gennemført en screening, der vurderer planernes indvirkning på miljøet.

Planerne 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 et mindre område på lokalt plan.
- 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 i Troelstrupområdet sydvest for Haslev, kan ske med forholdsvis lav risiko for påvirkning af grundvandet i området, samt at der stort set ikke kan ske nitratudvaskning fra det primære grundvandsmagasin i området.
- Der sikres en stor afstand mellem boliger og jernbanen, så boligerne ikke belastes af støj eller rystelser fra jernbanen.

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

SERVITUTTER

I forbindelse med lokalplanudarbejdelsen er der foretaget en servitutundersøgelse pr. 20 maj 2020. Af denne undersøgelse fremgår det, at der er tinglyst en række servitutter indenfor lokalplanens område.

For en oversigt over hvilke servitutter der er lyst på matrikel nr. 9a og 9e, begge Troelstrup By, se bilag bagerst i lokalplanen.

Private servitutter (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 at gennemføre planen.

Ejer og bygherre 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.

NØDVENDIGE TILLADELSER OG DISPENSATIONER

NATURBESKYTTELSE

Troelstrup Bæk er et beskyttet offentligt vandløb efter naturbeskyttelseslovens §3, men er ikke omfattet af åbeskyttelseslinje. Ved ændring af vandløbets forløb skal der søges tilladelse hos Faxe Kommune.

Mergelgravene er beskyttet natur, og det kræver tilladelse at ændre på deres tilstand. Der skal søges om tilladelse hos Faxe Kommune, hvis der skal ske en tynding af beplantning, oprensning eller rekreativ udnyttelse som fx. opholdspladser langs kanten.

Jorddigerne er beskyttede og det kræver tilladelse at ændre på deres tilstand. Der skal søges om tilladelse hos Faxe Kommune, hvis der skal ske et gennembrud af et jorddige.

MILJØBESKYTTESLOVEN

Der skal i forbindelse med anlæg af regnvandsbassiner søges udledningstilladelse fra regnvandsbassinet til Troelstrup Bæk.

LANDSBRUGSLOVEN - LANDBRUGSPLIGHT

På matr. nr. 9a og 9e er der landbrugspligt jf §2 i lov om landbrugsejendomme. Realiseringen af lokalplanen forudsætter, at landbrugspligten ophæves efter §6 eller §7 i lov om landbrugsejendomme. Indtil lokalplanen gennemføres, fastholdes landbrugspligten.

VANDLØBSLOVEN

I lokalplanområdet findes eksisterende markdræn. Ejer skal derfor inden der påbegyndes byggemodning, undersøge drænforholdene samt omlægge hoveddrænledningerne før udstykning, så der ikke ligger vandførende hoveddrænledninger på de kommende boliggrunde. Ændringer af eksisterende drænledninger kræver tilladelse efter vandløbsloven.

Etablering af broer over vandløbet Troelstrup Bæk kræver tilladelse efter vandløbsloven.

LOKALPLANENS GENNEMFØRELSE

UDBYGNINGSAFTALE

Der er i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan 500-91 indgået en frivillig udbygningsaftale om infrastruktur mellem grundejer og Faxe Kommune.

Udbygningsaftaler kan indgås jf. planlovens kap. 5a og omhandler i dette tilfælde udvidelse af Skovholmslundvej og etablering af enkeltrettede fællesstier på Skovholmslundvej på strækningen mellem Teestrupvej og indtil lokalplanens sidste boligvej.

Der er ingen handlepligt i forhold til en vedtaget lokalplan, og det kan derfor ikke slås fast, hvornår lokalplanens muligheder bliver realiseret. Det forventes dog, at lokalplanens muligheder i forhold til udstykning til boliger bliver realiseret snarest efter lokalplanens vedtagelse.

LOKALPLAN BESTEMMELSER

Lokalplan 500-91 for boliger ved Skovholmslund i Haslev, etape III

Faxe Kommune

I henhold til lov om planlægning (LBK nr. 1157 af 1. juli 2020) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 Lokalplanens formål

Det er lokalplanen formål, at:

- 1.1 Udlægge områdets anvendelse til boligområde i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse.
- 1.2 Udlægge areal til veje, stier og sammenhængende grønne områder for hele lokalplanområdet.
- 1.3 Udlægge areal til placering af regnvandsbassin og adgangsveje dertil.
- 1.4 Udlægge areal til placering af overskudsjord fra byggemodningen af lokalplanområdet og en landskabelig bearbejdning af denne.

§2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.
- 2.2 Lokalplanområdet omfatter følgende matrikler, alle Troelstrup by, Haslev: nr. 9a1, 9bv, 9bx, 20, samt del af 9a, 9e og 7000r som er vejmatrikel, samt alle matrikler der efter den 10.03.2021 udstykkes herfra indenfor lokalplanens område.
- 2.3 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II, III og IV, som vist på kortbilag 2A.
- 2.4 Lokalplanområdet er med undtagelse af den nordlige del af Skovholmslundvej beliggende i landzone og overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

§3 Anvendelse

- 3.1 Delområde I må kun anvendes til boligområde i form af åben-lav boligbebyggelse med tilhørende adgangsveje og stier.
- 3.2 Delområde II må kun anvendes til boligområde i form af enten åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse, eller en blanding af begge med tilhørende adgangsveje, stier samt parkering- og opholdsarealer tilhørende tæt-lav boligbebyggelse.
- 3.3 I delområde I og II kan der på den enkelte ejendom drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder under forudsætning af, at:
 - Ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (f.eks. ved skiltning eller 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.
- 3.4 Delområde III må kun anvendes til fælles grønne områder med tilhørende rekreative stier, og udformning af rekreativt bakket landskab af overskudsjord fra byggemodningen, se § 10.11 til § 10.18, samt regnvandsbassiner og tekniske anlæg.
- 3.5 Indenfor delområde III kan der etableres mindre anlæg til rekreative

formål som boldbane, legeplads, opholdspladser, bålhytte og lignende.

- 3.6 Delområde IV udgøres af et 15 meter bredt vejudlæg, som udgøres af Skovholmslundvej med enkeltrettede fællesstier på hver side af vejen.
- 3.7 Der kan indenfor hele lokalplanens område kun etableres større tekniske anlæg, som er nødvendige for områdets forsyning, i området omkring den eksisterende pumpestation øst for Skovholmslundvej. Se kortbilag 2 område udlagt til tekniske anlæg.

§4 Udstykning

- 4.1 Området skal udstykkes i overensstemmelse med den principielle anvendelsesplan på kortbilag 2A og 2B.
- 4.2 Grunde til åben-lav bebyggelse må ikke udstykkes med en mindre størrelse end 700 m², som i princippet vist på kortbilag 3.
- 4.3 Udstykning til tæt-lav bebyggelse skal ske efter en samlet bebyggelsesplan for de enkelte områder. Ingen grund må udstykkes med en mindre grundstørrelse end 250 m² inklusiv andel i fællesarealer.
- 4.4 Grunde til dobbelthuse, skal udstykkes med en grundstørrelse på minimum 600 m² pr. boligenhed i delområde 1 og med en grundstørrelse på minimum 400 m² pr boligenhed i delområde II.
- 4.5 Udstykning af grunde skal ske på en sådan måde, at oversigtsforhold er sikret og er en del af vejmatrikel. Ved udstykning skal det også sikres at det er muligt at etablere overkørsler, som ikke kommer til at ligge ud for eller på tværs af stiforbindelser.
- 4.6 Delområde III skal udstykkes til fælles grønne områder for hele lokalområdet og skal overdrages til grundejerforeningen, med undtagelse af regnvandsbassiner - se § 4.7.
- 4.7 Indenfor delområde III kan der etableres regnvandsbassiner, som skal udstykkes selvstændigt og ejes af Faxe Forsyning. Regnvandsbassinerne opleves som en del af de fælles friarealer, men indgår ikke i driften af disse.
- 4.8 Delområde IV skal udstykkes selvstændigt til Skovholmslundvej med tilhørende enkeltrettede fællesstier på hver side af vejen.
- 4.9 Tekniske anlæg i form af bygninger skal udstykkes selvstændigt, og på en sådan måde at grunden ikke er større end anlæggets sokkelflade + 1,0 meter hele vejen rundt herom.

§5 Vej, sti og parkeringsforhold

Vej

- 5.1 Der udlægges veje og stier i princippet som vist på kortbilag 2B.
- 5.2 Der skal etableres vejadgang til den sydlige del af lokalplanområdet ved en udvidelse af Skovholmslundvej, som vist i princippet på kortbilag 2B.
- 5.3 Stamvejen udgøres af Skovholmslundvej og udlægges i en bredde af 15 meter med et kørebaneareal på minimum 7 meter og enkeltrettede fællesstier i en bredde af minimum 2 meter med tilhørende rabatter. Se tværprofil A-A side 12.
- 5.4 Længs Skovholmslundvej skal der etableres grupper af træer og buske, hvor de grønne friarealer støder op til vejen, så vejrummet ikke opleves stort og åbent i hele dens længde.
- 5.5 Der må ikke etableres vejadgang til boliger direkte fra Skovholmslundvej.
- 5.6 Der skal udlægges interne fordelingsveje B-B, som vist i princippet på kortbilag 2B. Interne boligveje udlægges i en bredde af 12 meter og

anlægges med et kørebaneareal på minimum 6 meter og enkeltrettede fællesstier på hver side med tilhørende rabat. Se tværprofil B-B side 12.

- 5.7 Der skal udlægges interne boligveje C-C, som vist i princippet på kortbilag 2B. Interne boligvej udlægges i en bredde af 7 meter og anlægges med et kørebaneareal på minimum 5 meter med tilhørende rabat. Se tværprofil C-C side 12.
- 5.8 Boligveje i det lavestliggende sydvestlige hjørne af lokalplanens område, skal etableres i minimum kote 30.75. Se kortbilag 2B
- 5.9 Blinde boligveje skal udformes med vendepladser i overensstemmelse med vejreglernes bestemmelser og anbefalinger.
- 5.10 Overkørsler fra de nærmestliggende matrikler til boligveje og fordelingsveje, skal placeres med en maksimal afstand til interne vejkryds og stikrydsninger. Overkørsler må maksimalt have en bredde på 5,5 meter.
- 5.11 Alle veje og parkeringspladser skal etableres med fast belægning i form af asfalt og med afvanding til vejbrønde.
- 5.12 Ved tilslutning af fordelingsvej på Skovholmslundvej, og ved krydsning mellem vej og sti og rekreative områder, skal der etableres anlæg til fartdæmpning.
- 5.13 Fartdæmpning på Skovholmslundvej skal etableres som hævet flade, mens øvrige krydsninger kan etableres som hævet flade eller belægningsskifte.

Stier

- 5.14 Der skal etableres enkeltrettede fællesstier langs stamvej og fordelingsvej, som vist i princippet på kortbilag 2B og tværprofil A-A og B-B, se side 12.
- 5.15 Der skal etableres dobbeltrettet fællessti D-D som vist i princippet på kortbilag 2B og tværprofil dobbeltrettet sti D-D, se side 12.
- 5.16 Stier som forbinder de enkelte delområder på tværs af grønne områder, samt interne stier i delområderne, skal udlægges med en bredde af 3 meter.
- 5.17 Stier langs stamvej, fordelingsvej og stiforbindelse D-D, samt stier der forbinder de enkelte delområder på tværs af grønne områder, samt interne stier i delområderne, som vist på kortbilag 2B, skal alle anlægges med asfalt og belysning.
- 5.18 Øvrige stier kan etableres som grusstier eller klippede græstier med en placering i princippet som vist på kortbilag 4A og 4B.
- 5.19 Rekreative grusstier etableres i en bredde af minimum 2 meter.
- 5.20 Stier der forbinder boligveje med adgang til regnvandsbassiner etableres i en bredde af minimum 5 meter, heraf kan den yderste meter i hver side bestå af græsarmering hvis det kan opfylde formål som adgangsvej til regnvandsbassin. Se kortbilag 2B for placering af stier.
- 5.21 Stier med forbindelse til boligveje, skal placeres så der sikres bedst mulige oversigtsforhold for både brugere af stien og fra overkørsler på de tilstødende matrikler.
- 5.22 Der skal etableres minimum 4 stikrydsninger over Troelstrup Bæk, hvoraf den ene skal ligge øst for Skovholmslundvej og have forbindelse til stiforbindelse D-D.

Parkering

- 5.23 Der skal udlægges minimum 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund når der bygges åben-lav bebyggelse, og når der bygges dobbelthuse.

- 5.24 Der skal udlægges minimum 1 ½ parkeringsplads pr. bolig i tilknytning til den enkelte bolig eller som fælles parkeringsarealer når der bygges tæt-lav bebyggelse.
- 5.25 Parkering af uindregistrerede køretøjer, herunder også campingvogne og både, på den enkelte ejendom er ikke tilladt.
- 5.26 Lastbiler, campingvogne, trailere og lignende, samt uindregistrerede køretøjer/fartøjer, må ikke parkeres eller opbevares på fælles parkeringspladser, fælles grønne områder eller på andre ubebyggede arealer.

§6 Tekniske anlæg

- 6.1 Ledninger til el, fiber, antenner og lignende skal fremføres under terræn.
- 6.2 Eksisterende tekniskabe på østsiden af Skovholmslundvej umiddelbart syd for Kaare klints Vej, skal flyttes til det i lokalplanen udlagte område til tekniske anlæg. Se kortbilag 2A for ny placering.
- 6.3 Mindre tekniske anlæg som tekniskabe og lignende, som er nødvendige for området forsyning, kan under hensyntagen til omgivelserne, placeres indenfor hele lokalplanområdet udbredelse.
- 6.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes almen vandforsyning, elnet og offentlig kloak.
- 6.5 Håndtering af regnvand fra lokalplanens område, kan enten ske som en udvidelse af det eksisterende regnvandsbassin eller som et nyt regnvandsbassin i samme område - eller en kombination af begge.
- 6.6 Der skal etableres et regnvandsbassin til håndtering af regnvand, i form af et vådt bassin med permanent vandspejl til forsinkelse og rensning af regnvand. Anlægget placeres indenfor delområde III i det lavestliggende sydvestlige hjørne, som vist på kortbilag 2A.
- 6.7 Regnvandsbassiner skal udføres med en variation af brinkernes hældning og med en maksimal hældning på 1:4. Mindst en af regnvandsbassinets sider skal udføres med en hældning på minimum 1:7.
- 6.8 Regnvandsbassinet er et tekniske anlæg, men skal udformes som et rekreativt element, og skal fremstå som en integreret del af de grønne friarealer. Anlæg kan med fordel etableres som bassiner med forskellige dybder, for at forbedre vilkårene for dyr og planter.

§7 Bebyggelsens omfang og placering

Åben-lav bebyggelse

- 7.1 Åben-lav bebyggelse må maksimalt opføres som 1 ½ etage, dvs. 1 etage med udnyttet tagetage.
- 7.2 Maksimal bygningshøjde på 8,5 meter og maksimal facadehøjde 6,5 meter over terræn.
- 7.3 Bebyggelsesprocenten for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30%.
- 7.4 Garager/carporte/udhuse skal udføres som en integreret del af boligen. Andre sekundære småbygninger som fx. drivhuse kan udføres som fritliggende bygninger.
- 7.5 Hvis der i carage/carport kun er plads til en enkelt parkeringsplads, skal denne placeres minimum 5 meter fra vejskel, så der er plads til en bagvedholdende bil og dermed 2 parkeringspladser på egen grund.
- 7.6 Der kan etableres altan/tagterrasse, når afstand fra bygning med altan/tagterrasse til skel mod nabobebyggelse er minimum 5 meter.
- 7.7 Bebyggelse der opføres på grunde i det sydvestlige hjørne der ligger

lavere end kote 30.75, skal opføres med sokkelkote i minimum kote 30.75. Se kortbilag 2B

Tæt-lav bebyggelse

- 7.8 Tæt-lav bebyggelse må maksimalt opføres i 2 etager.
- 7.9 Maksimal bygningshøjde på 8,5 meter over terræn.
- 7.10 Bebyggelsesprocenten for tæt-lav bebyggelse må ikke overstige 40%.
- 7.11 Garager/carporte/udhuse skal enten udføres som en integreret del af boligerne eller udføres som et samlet anlæg for flere boligenheder i fx. den enkelte boligklynge.
- 7.12 Der kan etableres altan/tagterrasser i tæt-lav bebyggelse, hvis det sker ud fra en samlet plan, der tilgodeser hensyn til naboer. Afstand fra bygning eller bygningsdel med altan/tagterrasse til skel mod åben-lav nabobebyggelse skal være minimum 5 meter.

Generelt

- 7.13 Langs Skovholmslundvej udlægges en byggelinje på 2,5 meter fra skel, som betyder at der ikke må bygges indenfor dette areal.

§8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Synlige tagflader skal fremstå i matsort tagsten eller tagpap.
- 8.2 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.
- 8.3 Der kan etableres solenergianlæg på tage og facader, hvis de fremstår som en integreret del af bygningens arkitektur.
- 8.4 Åben-lav bebyggelse skal indenfor den enkelte parcel fremstå som en arkitektonisk helhed med hensyn til formsprog, materialer, farver m.m. Sekundære bygninger, herunder garager, carporte, legehuse og lignende kan opføres i andet formsprog og i andre materialer, farver m.m.
- 8.5 Tæt-lav bebyggelse skal indenfor hver enkel boligklynge fremstå som en arkitektonisk helhed med hensyn til formsprog, materialer, farver m.m. Der kan skabes variation i bebyggelsen, men det skal udføres således, at hele bebyggelsen samlet set fremstår harmonisk.
- 8.6 Bygninger der opføres i 2 fulde etager, må ikke udføres med symmetrisk saddeltag, men skal udføres med tage der syner flade, med ensidig taghældning, med asymmetrisk saddeltag eller lignende.

§9 Skiltning og belysning

- 9.1 Vej- og stibelysning indenfor lokalplanens område skal udføres i henhold til vejreglerne og principperne i Faxe Kommunes belysningspolitik. Se § 5.17 og kortbilag 2B for hvilke veje og stier der skal etableres belysning af.
- 9.2 Belysning og armaturer indenfor lokalplanens område skal være ens for henholdsvis friarealer, stier og veje.
- 9.3 Skiltning ved boliger må kun være i form af almindelige navne- og nummerskiltning.

§10 Ubebyggede arealer

Fælles grønne områder

- 10.1 Der udlægges områder til fælles grønne områder for hele lokalplanområdet efter princippet som vist på kortbilag 2A. Fælles grønne områder skal fremstå som bymæssig natur, der driftes på en sådan måde, at der både er plads til vild natur og til fx. traditionelle klippede græsflader.
- 10.2 Fælles grønne områder skal friholdes for oplag, affaldsstationer, cykelparkering, parkeringsarealer eller større tekniske anlæg, med undtagelse af regnvandsbassiner.
- 10.3 Der kan inden for de fælles grønne områder etableres anlæg, der understøtter områdets anvendelse som naturområde med oplevelsesforløb. Der kan indrettes legepladser, boldbaner, udendørs fitness, shelters eller lignende, der understøtter beboernes ønsker, og under forudsætning af, at der kan opnås byggetilladelse.
- 10.4 Troelstrup Bæk skal omlægges, så den får et slynget og mere naturligt forløb igennem boligområdet, med flade skråninger langs vandløbet og en variation i bredde og dybde.
- 10.5 Troelstrup Bæk er et beskyttet vandløb, og omlægning af den skal derfor ske i henhold til tilladelse fra Faxe Kommune.
- 10.6 Der skal etableres minimum 4 krydsninger af Troelstrup Bæk, så det er muligt at krydse vandløbet både vest og øst for Skovholmslundvej for gående og for mindre maskiner til drift af arealer.
- 10.7 Mergelgravene i lokalplanområdet inklusiv deres randbeplantning indgår som en del af de fælles friarealer for lokalplanområdet og skal bidrage til områdets rekreative miljø.
- 10.8 Mergelgravene er beskyttede i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3, og derfor skal vedligehold og benyttelse ske i henhold til en plejeplan udarbejdet i samarbejde med Faxe Kommune.
- 10.9 En ændring af mergelgravens tilstand forudsætter at der gives en dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3. Se kortbilag 2A for placering af beskyttede vandhuller (mergelgrave).
- 10.10 Jorddigerne i lokalplanområdet er fredede og må ikke fjernes eller ændres uden tilladelse fra Faxe Kommune. Eksisterende beplantning på jorddiger skal bevares så længe den er levedygtig. Se kortbilag 2A for placering af fredede jorddiger.
- 10.11 Overskudsjord fra byggemodningen kan anvendes til udformning af rekreativ bakkelandskab i delområde III, på det østlige areal langs jernbanen. Terrænet skal udformes som i princippet vist på kortbilag 5.
- 10.12 Der må kun anvendes ren jord til udformning af rekreativt bakkelandskab.
- 10.13 Rekreativt bakket landskab må maksimalt have en højde på 4 meter over eksisterende terræn på strækningen langs jernbanen og i den sydlige ende en maksimal højde på 5 meter over eksisterende terræn.
- 10.14 Skråningsanlæg skal have varierende hældninger og må på sider der vender væk fra jernbanen have enkelte skråninger der har hældninger på maksimalt 1:4, mens øvrige skråninger skal have fladere hældninger.
- 10.15 Skråningsanlæg mod jernbane skal projekteres og anlægges med en maksimal hældning på 1:2, og under hensyntagen til jernbanesikkerheden generelt og sikkerhedsafstand til køreledninger, også når skråningerne er beplantede.
- 10.16 Terrænregulering af rekreativt bakkelandskab skal udformes med en variation af højde, hældninger og lavninger, der tilsammen skaber et oplevelsesrigt terræn. Se kortbilag 5.
- 10.17 Det rekreative bakkelandskab skal mod jernbanen udformes og beplantes på en sådan måde, at det ikke indbyder til leg eller ophold nær

jernbanen.

- 10.18 Det rekreative bakkelandskab skal delvist beplantes med træer og buske, mens andre steder kan have en mere åben karakter med udsyn over området.

Private grønne områder

- 10.19 Hegn mod vej, stier og fælles grønne områder skal udføres som levende hegn.
- 10.20 Levende hegn mod vej, stier og fælles grønne områder skal etableres 30 cm inde på egen grund, langs fredede jorddiger dog minimum 1 meter inde på egen grund.
- 10.21 Ved matrikler der grænser op til fælles grønne områder, må der ikke etableres hegn eller beplantning i et sådan omfang, at det hindrer visuel kontakt mellem det private areal og fællesarealer.
- 10.22 Der må efter endt byggemodning og udstykning ikke ske terrænregulering på de enkelte grunde på mere end +/-0,5 meter. Der må ikke foretages terrænregulering nærmere naboskel end 1 meter.

§11 Grundejerforeninger

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor lokalplanområdet.
- 11.2 Grundejerforeningen skal varetage grundejernes fællesopgaver, som drift og vedligeholdelse af fælles grønne områder, private fællesveje og stier indenfor lokalplanens område.
- 11.3 Grundejerforeningen har pligt til at lade sig optage af grundejerforeningen for lokalplanområde 500-82, således at den samlede grundejerforening for begge lokalplanområder har fælles ansvar for alle fælles arealer.
- 11.4 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på fællesarealer som private fællesveje, stier, grønne områder mv. jf § 4.6 og § 10.1.
- 11.5 Grundejerforeningen skal i øvrigt varetage de opgaver som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.
- 11.6 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Faxe Kommune.
- 11.7 Grundejerforeningen skal oprettes senest når Faxe Kommune kræver det.
- 11.8 Grundejerforeningen skal, hvis Faxe Kommune kræver det, optage medlemmer fra tilgrænsende områder
- 11.9 Grundejerforeningen skal, hvis Faxe Kommune kræver det, slutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

§12 Forudsætninger for ibrugtagning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- 12.1 Landbrugspligten er ophævet.
- 12.2 Der er udarbejdet tillæg til spildevandsplan 2016-2021
- 12.3 Der er sket tilslutning til vandforsyning, spildevand og elforsyning.
- 12.4 Der er etableret adgangsvej og stier med tilhørende belysning til det enkelte delområde og at der indenfor det enkelte delområde er etableret boligveje, belysning, parkeringsarealer og friarealer.

§13 Ophævelse af lokalplan

- 13.1 Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 500-91 ophæves lokalplan 500-82, Boligområde ved Skovholmslund i Haslev, dateret 27. april 2016, for det område, der er omfattet af lokalplan 500-91.

Lokalplanens retsvirkninger

Når der er sket offentlig bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan, må der 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 500-91 endeligt.

Faxe byråd den 25.02.2021



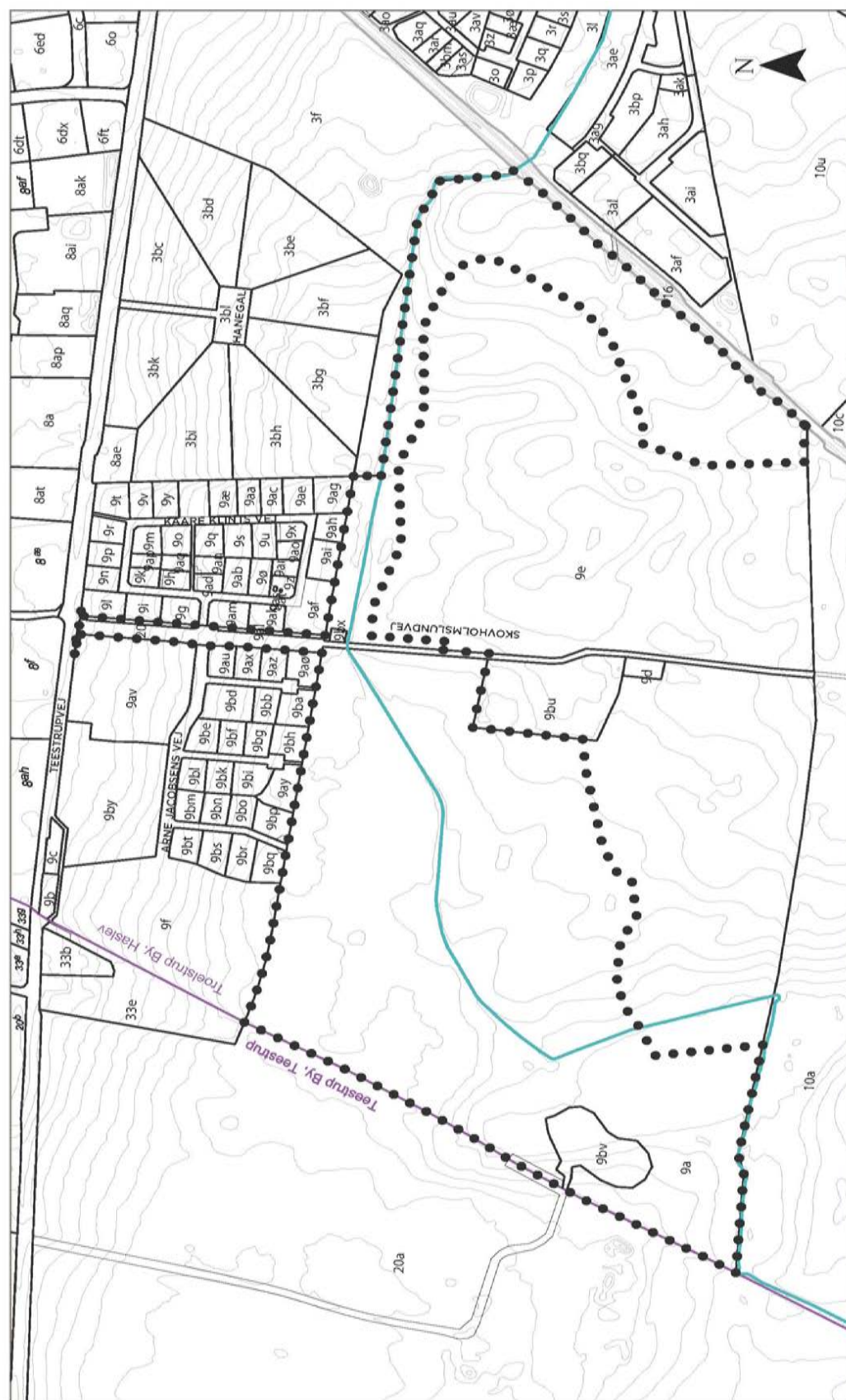
Ole Vive

Borgmester



Thomas Knudsen

Direktør



Kortbilag 1 - Område og matrikelkort

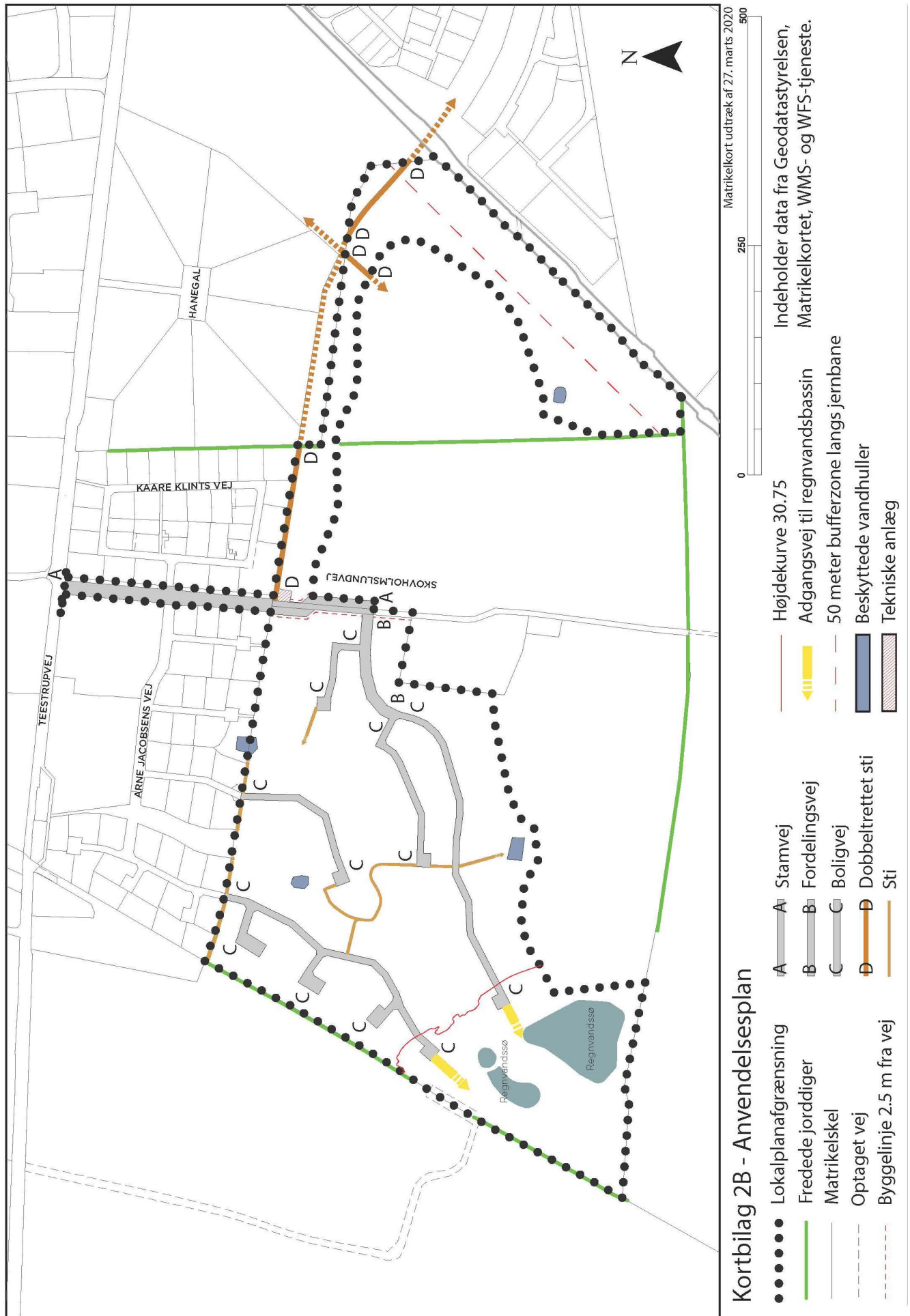
- Lokalplanafgrænsning
- Matrikelskel
- - - - - Optaget vej
- Ejerlavsgrense
- Troelstrup Bæks nuværende forløb

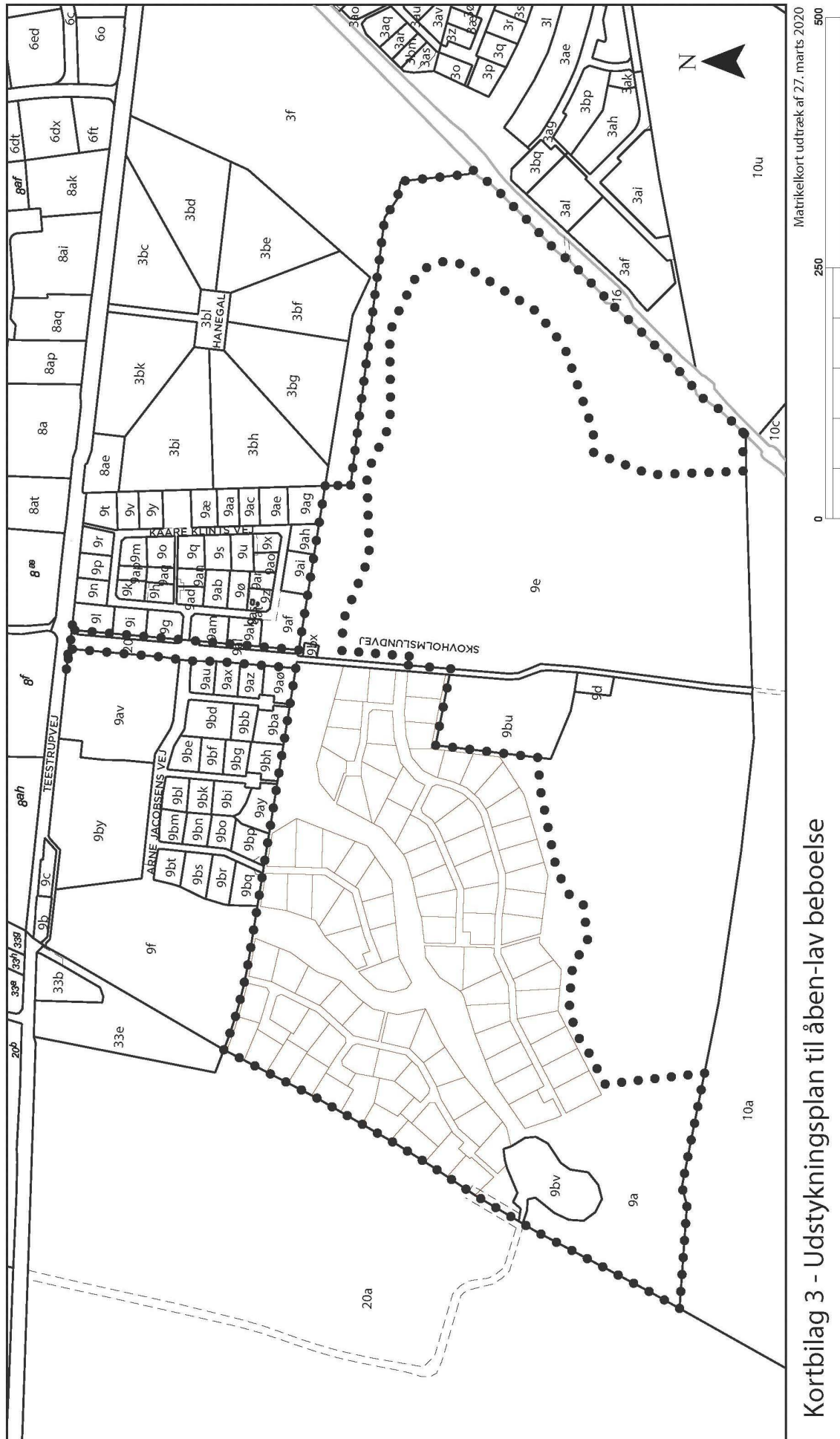
Matrikelkort udtræk af 27. marts 2020

Indeholder data fra Geodatastyrelsen, Matrikelkortet, WMS- og WFS-tjeneste.

Højdekurver er for eksisterende koter



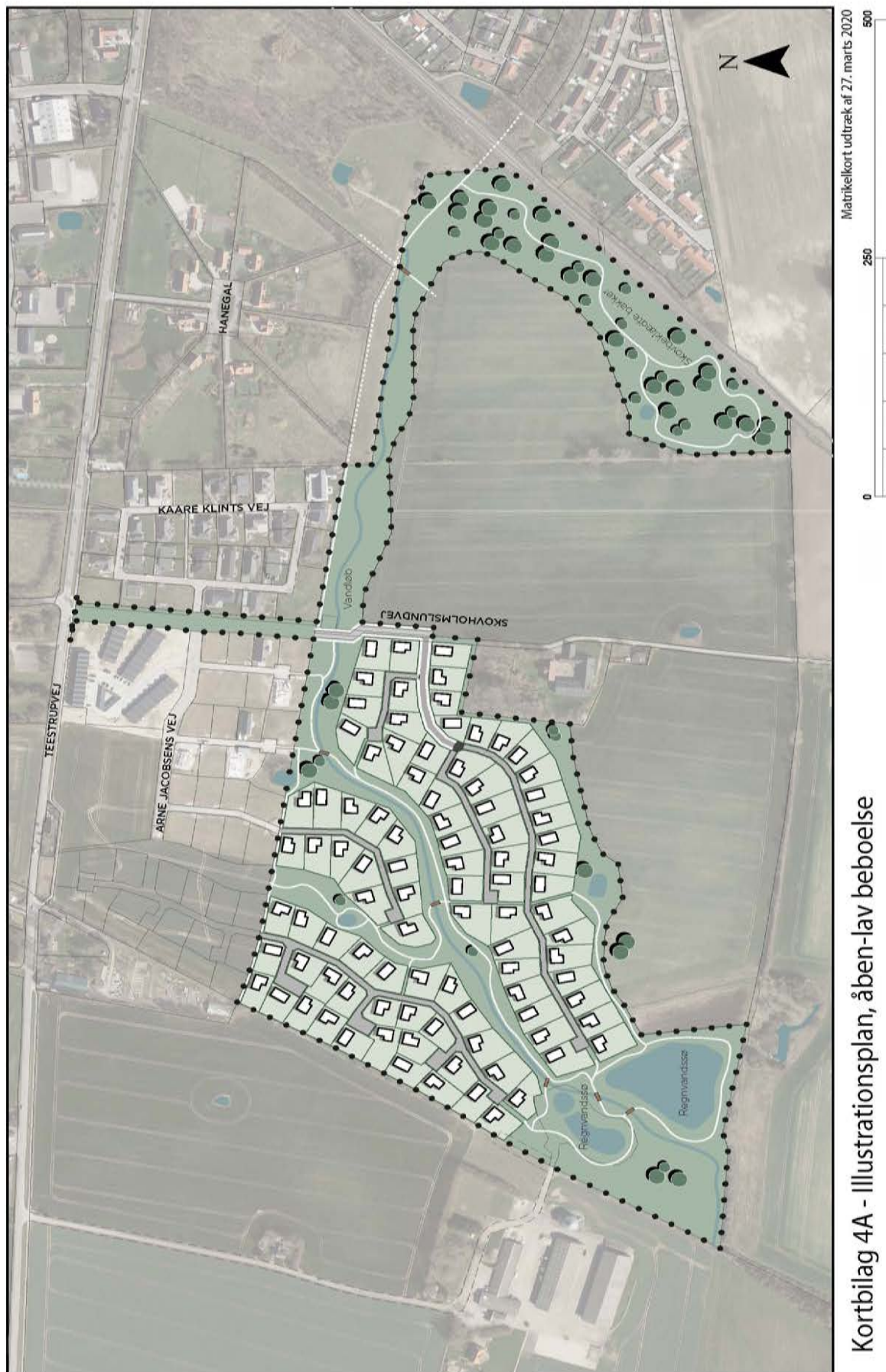




Kortbilag 3 - Udstykningsplan til åben-lav beboelse

- Lokalplanafgrænsning
 — Matrikelskel
 - - - Optaget vej
 — Princip for udstykning

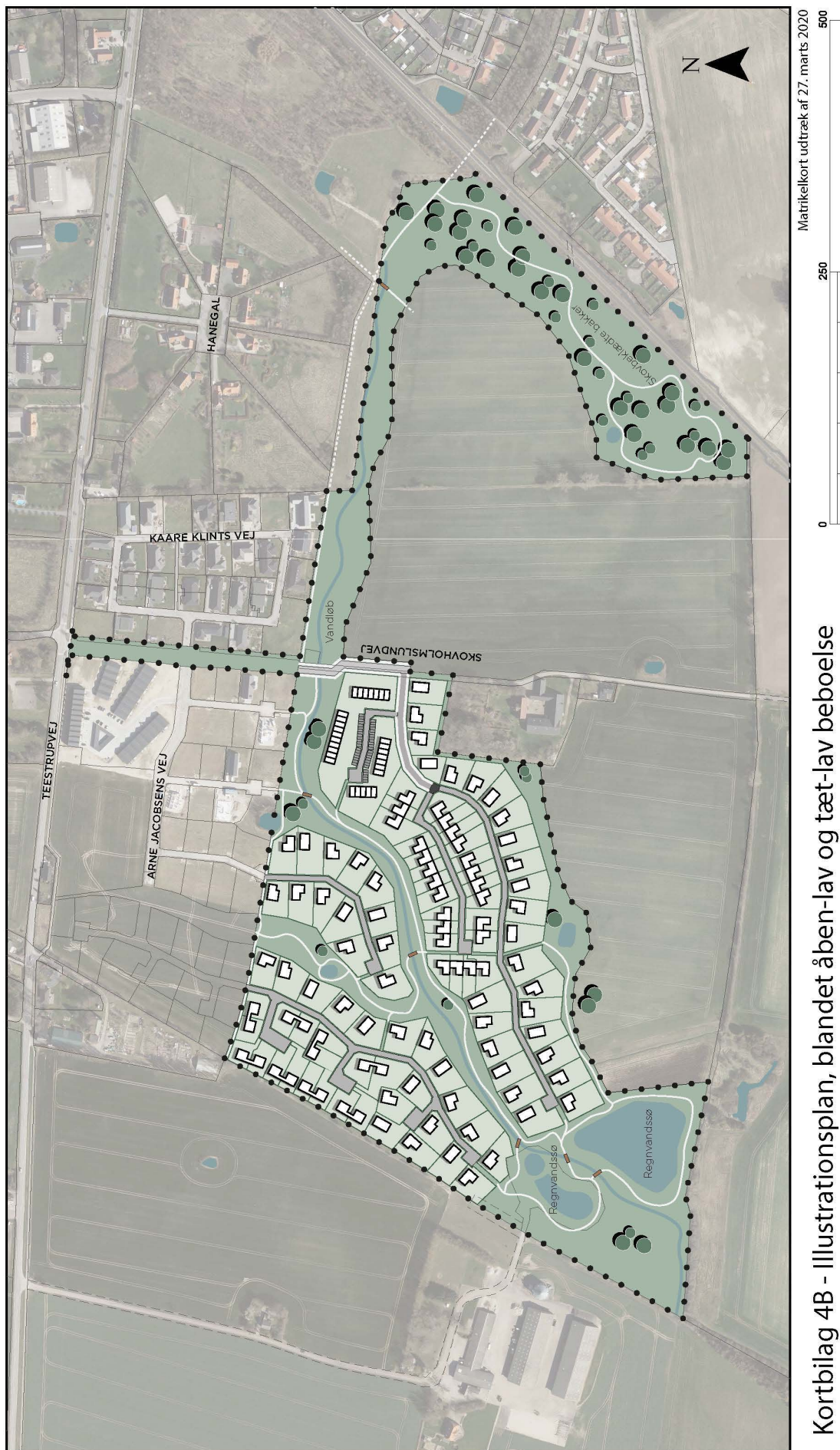
Indeholder data fra Geodatastyrelsen, Matrikelkortet, WMS- og WFS-tjeneste.



Kortbilag 4A - Illustrationsplan, åben-lav beboelse

Ortofoto fra WMS-tjeneste © GeoDanmark.

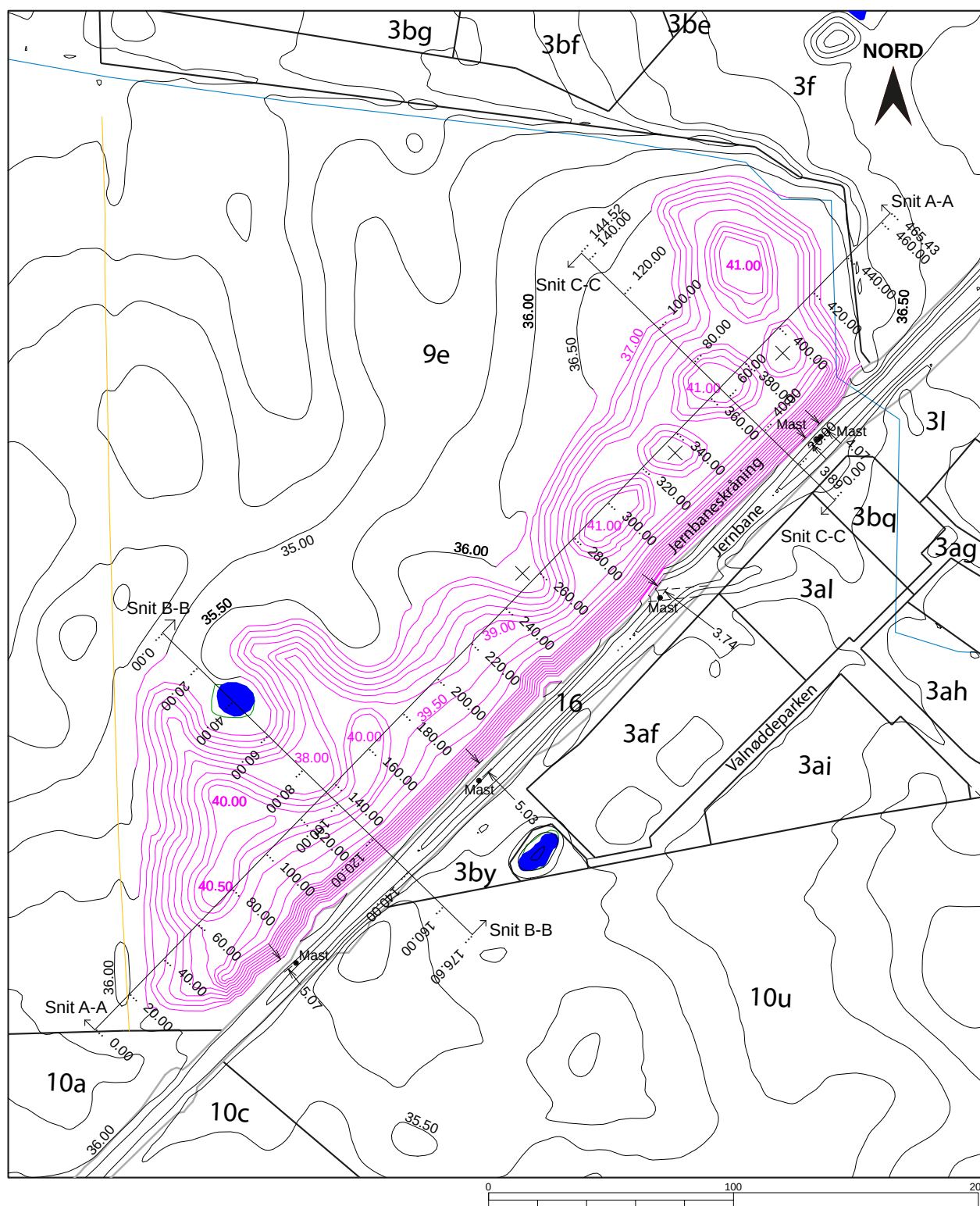
Indeholder data fra Geodatastyrelsen,
Matrikelkortet, WMS- og WFS-tjeneste.



Kortbilag 4B - Illustrationsplan, blandet åben-lav og tæt-lav beboelse

Ortofoto fra WMS-tjeneste © GeoDanmark.

Indeholder data fra Geodatastyrelsen,
Matrikelkortet, WMS- og WFS-tjeneste.



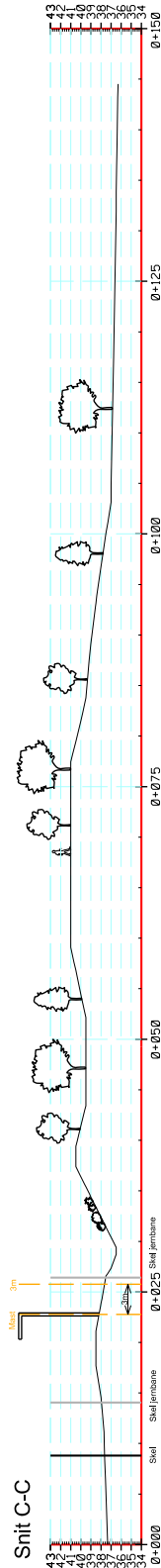
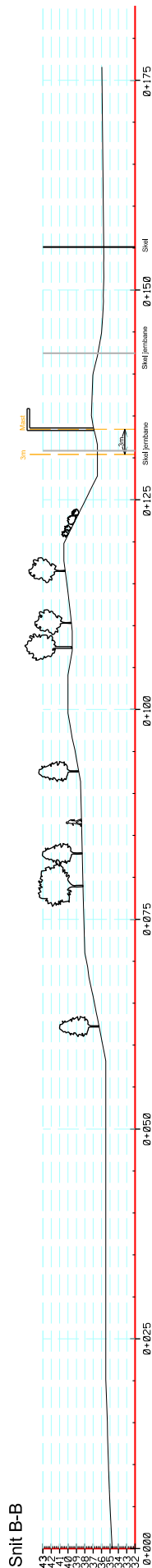
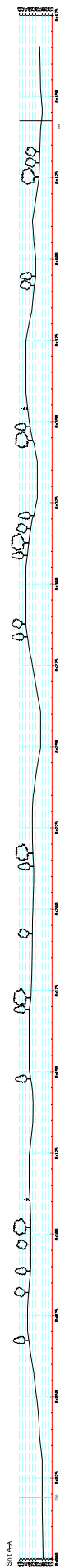
Matrikelkort udtræk af 08. september 2020

KORTBILAG 5

Illustrationsskitse
Landskabelig
bearbejdning

Signaturer

- | | | |
|----------------------------------|-------------------------|-------------------|
| — Eksisterende højdekurver 0.5 m | — Dige | — Beskyttet natur |
| — Terræn forslag 0.5 m | — Matrikelskel jernbane | × Lavning |
| ■ Beskyttet sø | — Matrikelskel | |
| — Beskyttet vandløb | - - - Optaget vej | |



ILLUSTRATIONSSKITSE, SNIT B-B og C-C

Matr.nr. 9a m.fl. Trøelstrup By, Haslev
Faxe Kommune
Lokalplanområde "Skovholmslund"
Udfærdiget til brug for lokalplanforslag nr. 500-91
Skovholmslundvej, 4690 Haslev

Noter

Elmaster er med upræcis placering og anslået højde til 8 meter.
Der er en zone, der skal holdes fri på 3 meter fra køreledningsanlægget j.f. Servitut om eldrift

Landinspektørfirmaet LE34 Køge
Stensbjergvej 11, 1.sal
4600 Køge
+45 5663 3800
koge@le34.dk
www.le34.dk

SERVITUTREDEGØRELSE

FØLGENDE SERVITUTTER ER LYST PÅ MATRIKEL NR. 9A OG 9E, BEGGE TROELSTRUP BY, HASLEV:

Tinglysningsdato 19.08.2019 - løbenummer 1011038267

Titel: Deklaration om afhændelse og landbrugspligt

Beskrivelse: Samdriftdeklaration for bygningsløs landbrugsejendom. Landbrugspligten kan ophæves ved erklæring fra praktiserende landinspektør, når lokalplanen er vedtaget.

Påtaleberettiget: Landbrugsstyrelsen

Tinglysningsdato 16.11.2016 - løbenummer 1007807054

Titel: Foreløbig notering

Beskrivelse: Ekspropriation i forbindelse med elektrificering af jernbanen. Indeholder højdebegrænsning langs banen øst for området.

Påtaleberettiget: BaneDanmark

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Tinglysningsdato 13.09.1872 - løbenummer 908579-26

Titel: Dokument om vej mv, jagtpassageret mv

Beskrivelse: Gisselfeldts deklaration om veje, stier, oldtidsminder og jagtpassage. Findes tilsvarende på store dele af grundene i Haslev.

Påtaleberettiget: Gisselfeldt

Servitutten bør overvejes ophævet.

Tinglysningsdato 05.02.1934 - løbenummer 908580-26

Titel: Dokument om byggelinier mv

Beskrivelse: Byggelinie 8 m fra vejmidte langs Skovholmslundsvej.

Påtaleberettiget: Faxe Kommune

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Tinglysningsdato 07.03.1960 - løbenummer 582-26

Titel: Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv

Beskrivelse: Kloakledning med 6 m servitutbælte. Ligger fra Teestrupvej langs Skovholmslundsvej på vestsiden ned til Troelstrup Bæk. Vedrører det nordøstlige hjørne af matr.nr. 9a.

Påtaleberettiget: Faxe Kommune/Faxe Forsyning

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Tinglysningsdato 09.06.1972 - løbenummer 3284-26

Titel: Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv

Beskrivelse: 50 mm vandledning på matr.nr. 9a. Ligger fra Teestrupvej langs østsiden af Skovholmslundsvej ned til matr.nr. 9bu (Skovholmslunds bygninger)

Påtaleberettiget; Ejer af matr.nr. 9bu og Faxe Kommune/Faxe Forsyning

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Tinglysningsdato 18.02.1976 - løbenummer 6929-26

Titel: Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv

Beskrivelse: 50 mm vandledning på matr.nr. 9a. Ligger fra Skovholmslunds bygninger langs vestsiden af Skovholmslundsvej ned til matr.nr. 10a (Præstholmslund).

Påtaleberettiget: Ejer af matr.nr. 10a og Faxe Kommune/Faxe Forsyning

Ligger udenfor lokalplanens område.

Tinglysningsdato 25.10.1979 - løbenummer 17414-26

Titel: Dokument om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv

Beskrivelse: Afkald på benyttelse af krydsning af banen.

Påtaleberettiget: BaneDanmark

Tinglysningsdato 23.09.1981 - løbenummer 12150-26

Titel: Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv

Beskrivelse: Placering af septic tank og ledning lige vest for matr.nr. 9d.

Påtaleberettiget: Ejer af matr.nr. 9d.

Ligger udenfor lokalplanens område.

Tinglysningsdato 06.11.1981 - løbenummer 13993-26

Titel: Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv

Beskrivelse: Kloakledninger med 4 m servitutbælte på østsiden af Skovholmslundsvej fra Teestrupvej ned til Troelstrup Bæk og videre mod øst langs nordsiden af bækken fra pumpestationen på matr.nr. 9bx.

Påtaleberettiget: Faxe Kommune/Faxe Forsyning

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Tinglysningsdato 13.11.1981 - løbenummer 14232-26

Titel: Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv

Beskrivelse: Forlængelsen af nr. 10 - Kloakledninger med 4 m servitutbælte langs nordsiden af Troelstrup Bæk fra pumpestationen på matr.nr. 9bx mod øst til banen.

Påtaleberettiget: Faxe Kommune/Faxe Forsyning

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Tinglysningsdato 22.06.1987 - løbenummer 7915-26

Titel: Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv se tillige akt V 295

Beskrivelse: 10kV kabel langs sydskelet på matr. nr. 9a til transformator lige øst for Skovholmslundsvej.

Påtaleberettiget: SEAS/NVE

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Tinglysningsdato 22.11.1991 - løbenummer 12965-26

Titel: Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv, se tillige akt V 295, Vedr 10A

Beskrivelse: Lavspændingskabel fra transformator ved sydskelet på matr.nr. 9e (øst for Skovholmslundsvej) langs vejens østside til boligerne på matr.nr. 9d og 9bu.

Påtaleberettiget: SEAS/NVE

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Tinglysningsdato 04.06.2008

Titel: Dokument om køberet for Skovholmslund ApS i 10 år

Påtaleberettiget: Georg Garth-Grüner

Forkøbsret er benyttet. Servitutten kan aflyses.

Tinglysningsdato 13.03.2009 - løbenummer 2878-26

Titel: Dokument om landbrugsejendom uden beboelsesbygning. Prt. forud for pantegæld

Beskrivelse: Samdriftdeklaration for bygningsløs landbrugsejendom.

Landbrugspligten kan ophæves ved erklæring fra praktiserende landinspektør, når lokalplanen er vedtaget.

Påtaleberettiget: Landbrugsstyrelsen

Tinglysningsdato 04.03.2019 - løbenummer 1010536694

Titel: Deklaration om kloakanlæg

Beskrivelse: Regnvandsledning fra Arne Jacobsens Vej til regnvandsbassinet på matr.nr. 9bv.

Påtaleberettiget: Faxe Spildevand A/S

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

På matrikel nr. 9bv (regnvandsbassin) og matrikel nr. 9bx (pumpestation), begge Troelstrup By, Haslev, er der en række servitutter, som ikke er taget med i denne servitutredegyrelse.

