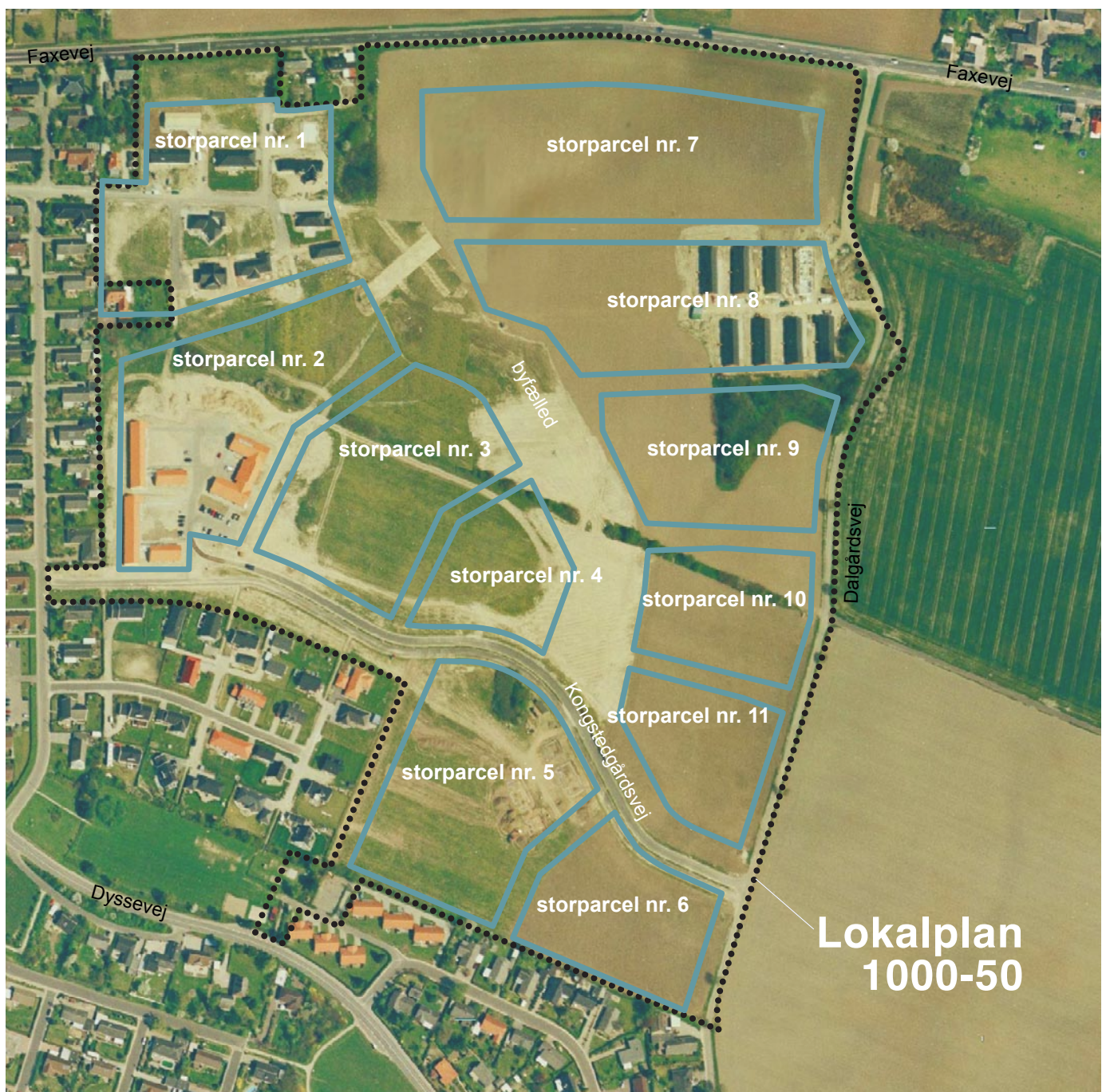




Lokalplan 1000-50 vedtaget 17. januar 2008
- med rettelser vedr. opklassificering af Dalgårdsvej

Lokalplan 1000-50 Dalgårdsarealet - et byudviklingsområde i Rønnede by



Lov om planlægning

Lov om planlægning samler alle reglerne om fysisk planlægning. Loven trådte i kraft den 1. januar 1992. Gældende love er ved udarbejdelsen af denne lokalplan Lovbekendtgørelse nr. 813 af 21/06/2007.

Zoneinddeling

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

Kommuneplan

Kommuneplanerne fra Haslev, Rønnede og Fakse Kommuner udgør en samlet plan for hele Faxe kommunes udvikling. Planerne er desuden en oversigt over, hvor der fremover skal være boliger, erhverv, grønne områder, veje osv. I kommuneplanernes rammedel fastlægges det overordnede indhold for lokalplanerne. Byrådet skal arbejde for, at kommuneplanerne gennemføres.

Lokalplan

Lokalplanen (eller byplanvedtægten) er den detaljerede plan for anvendelsen og udseendet af et givet, mindre område. En lokalplan kan f.eks. indeholde bestemmelser om bygningers anvendelse, deres udformning og placering. Vedtagne lokalplaner tinglyses på de ejendomme, der omfattes.

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

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

Byrådet *kan* inddrage offentligheden, før der udarbejdes forslag til en lokalplan. Et planforslag *skal* fremlægges til offentlig debat i mindst 8 uger, inden det kan vedtages endeligt. I denne periode kan enhver indsende kommentarer eller indsigelser til *indholdet* af planforslaget.

Klagevejledning i forhold til Lov om planlægning og Lov om miljøvurdering

Byrådets afgørelser i forbindelse med forslag til og vedtagelse af planforslag kan påklages til Naturklagenævnet.

Der kan *kun* klages over retlige spørgsmål, som f.eks. overholdelse af procedureregler, gyldigheden af bestemmelser i planen osv. Der kan *ikke* klages over hensigtsmæssigheden og indholdet i planen.

Byrådets afgørelser i forbindelse med beslutninger om planforslaget skal miljøvurderes, evt. omfang af miljøvurderingen, manglende eller utilstrækkelig efterfølgende redegørelse og inddragelse af offentligheden kan påklages til Naturklagenævnet.

Klagen skal sendes til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 4., 1360 København K eller på email til nkn@nkn.dk og klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet inden 4 uger efter, at afgørelsen er offentligt meddelt.

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af Deres klage, at De indbetaler et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende Dem en opkrævning på gebyret. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk. Gebyret tilbagebetales, hvis De får helt eller delvis medhold i Deres klage. Der opkræves ikke et gebyr for klager jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer, dette gælder kun klager i henhold planloven.

Eventuelle søgsmål til prøvelse af afgørelser om forhold, der er omfattet af planloven og lov om miljøvurdering, skal være anlagt inden 6 måneder, efter at afgørelsen er meddelt.

Lokalplan 1000-50 Dalgårdsarealet

Et byudviklingsområde i Rønnede by

Faxe kommune

vedtaget 17. januar 2008

- med rettelser vedr. opklassificering af Dalgårdsvej

Indhold:

Redegørelse

Lokalplanens baggrund	4
Formålet med lokalplanen	7
Status for anvendelse og udbygning	8
Forholdet til anden planlægning	14

Lokalplanens bestemmelser

1. Lokalplanens formål	20
2. Lokalplanens område	20
3. Områdets anvendelse	21
4. Udstykning	22
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	23
6. Bebyggelsens omfang og placering	24
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	25
8. Ubebyggede arealer	26
9. Miljøforhold	26
10. Tekniske forhold	28
11. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	28
12. Grundejerforening	28
13. Ophævelse af lokalplaner	28
14. Lokalplanens retsvirkninger	28
15. Vedtagelsespåtegning	29

Kortbilag:

nr. 1 Matrikelkort og lokalplanafgrænsning,	mål 1: 2.500
nr. 2 Nuværende forhold,	mål 1: 2.500
nr. 3 Delområder, anvendelse og udstykning	mål 1: 2.500
nr. 4 Illustrationplan og retningsgivende udstykningsplan,	mål 1: 2.500
nr. 5 Byggelinier og byggefelter i storparcel 10 og 11,	mål 1: 1.000



Dalgårdsarealet set fra øst - med den planlagte hovedstruktur - opdelt i 11 storparceller.

Lokalplan 1000-50 Dalgårdsarealet

Et byudviklingsområde i Rønne by

Faxe kommune

Dalgårdsarealets placering i den østlige bydel - med en planlagt hovedstruktur opdelt på 11 storparceller.

Mål ca. 1:10.000.

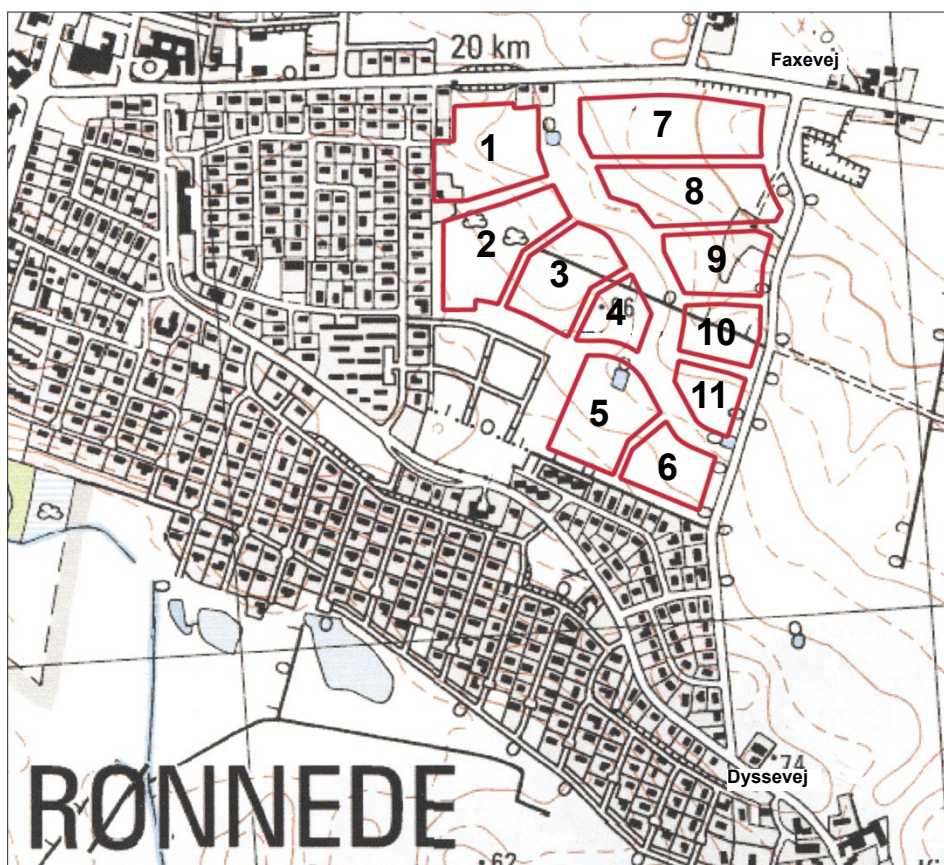
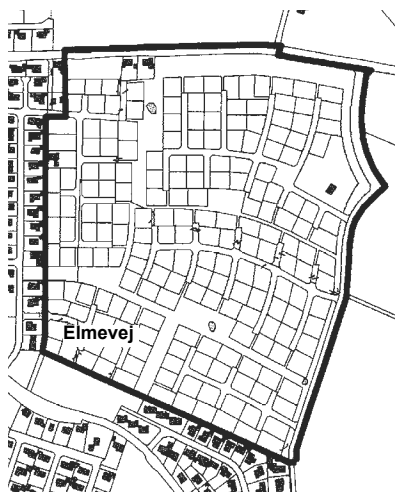
NB.

Byrådet i Faxe kommune har besluttet at opklassificere Dalgårdsvej således at den i fremtiden kan bruges til aflastningsvej vest om Rønne byområde - mellem Faxevej og Dyssevej.

Det betyder at vejtilslutningerne til de enkelte boligparceller i østsiden skal samles to og to for at kørehastigheden på aflastningsvejen kan holdes på 50 km/t.

Dette er indarbejdet på kortbilag nr. 3, 4 og 5 under datoen den 12. december 07.

Vignetten herunder viser den oprindelige udstyknings, som kun er blevet fulgt ved Elmevej.



Lokalplanens baggrund

Det store byudviklingsområde på ca. 26 ha mellem byen og Dalgårdsvej har indgået i kommunens planlægning siden 1970'erne. Området var oprindeligt tænkt anvendt alene til parcelhuse og blev omkring 1980 udstykket traditionelt til ca. 110 villagrunde. Elmevej, som er sidevej til Poppelvej i den syd-vestlige del, er det eneste område som blev udstykket og bebygget efter parcelhusplanen. De øvrige områder blev udstykket, men aldrig bebygget som planlagt.

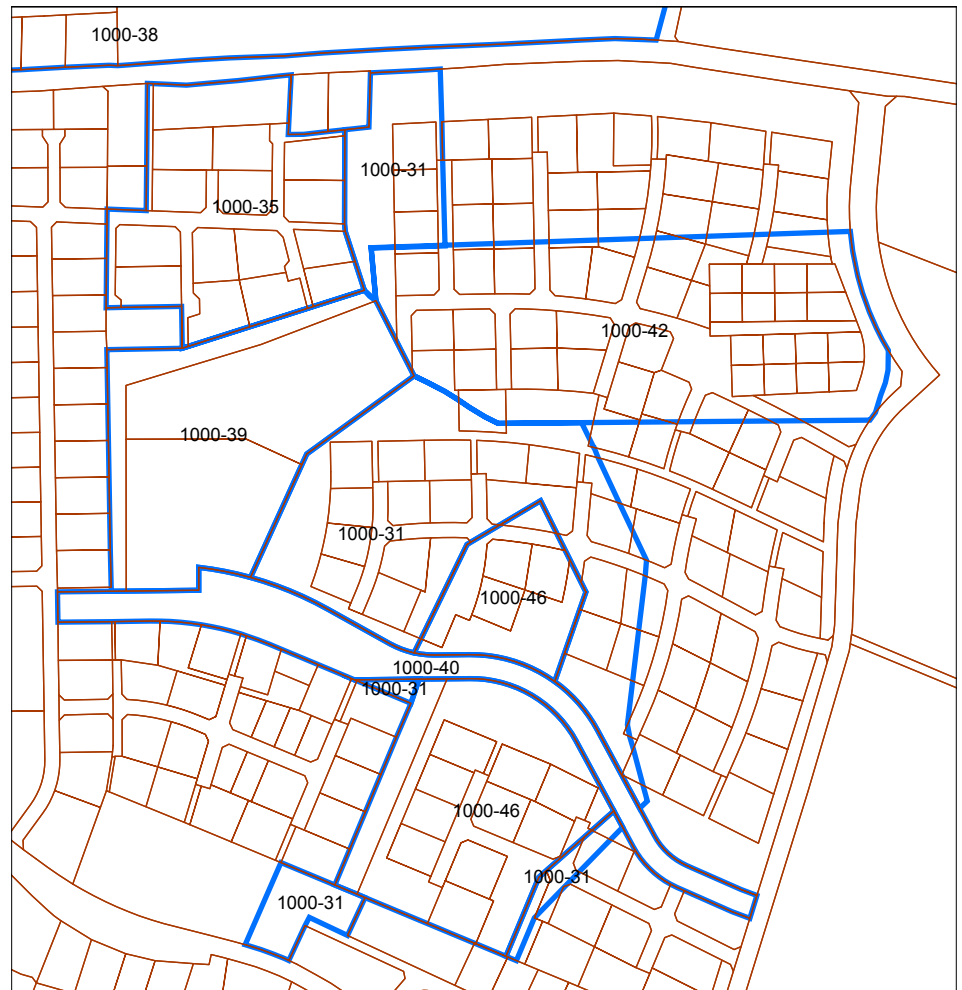
Fra omkring år 2000 blev boliganvendelsen på Dalgårdsarealet (B4) i den daværende kommuneplan (rammeområde B4) ændret så det kunne anvendes til en blanding af åben lavt og tæt lavt boligbyggeri og der blev desuden planlagt for indpasning af et ældrecenter nærmest byen - op til Poppelvej. Der blev omkring 2001 skitseret en ny hovedstruktur for hele området indeholdende forskellige boligtyper og et ældrecenter.

Hovedstrukturforslaget fra 2001 ligger i en let bearbejdet form til grund for

Dalgårdsarealet har indtil vedtagelsen af lokalplan 1000-50 været styret af fem delvis sammenfaldende lokalplaner. Det handler om Lokalplan nr. 31, 35, 39, 42 og 46, som nu er afløst.

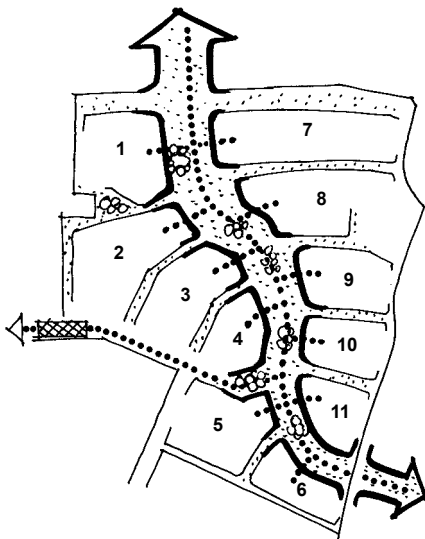
På planen er de »gamle« lokalplaner markeret med »1000« foran, i overensstemmelse med nummereringen i den nye Faxe kommune. I bunden ligger med rødt arealets tidligere matrikulering - før endelig vedtagelse af Lokalplan 1000-50.

Mål ca. 1:5000



denne lokalplan 1000-50 og er baseret på en opdeling i en vestlig og en østlig del på hver side af en gennemgående byfælled. Dette overordnede landskabelige træk, vil give den nye bydel et markant grønt træk og vil bidrage til at binde Rønnede og Kongsted byområder bedre sammen.

På længere sigt vil byfælleden kunne videreføres som grønt træk igennem hele bydelen fra erhvervsområderne nord for Faxevej og til Kongsted på den anden side af Dalgårdsvej i syd.



Siden 2002 er Dalgårdsarealet blevet styret af en række lokalplaner baseret på den nye hovedstruktur, der opdeler området i ti storparceller til boligformål og én storparcel til offentlige formål. Undervejs i planlægningsprocessen besluttede kommunalbestyrelsen en anden vejbetjening af det nye bykvarter end den som indgik i den første Lokalplan nr. 31 (som var baseret på en ny vej ind fra syd via Dyssevej). Kommunalbestyrelsen besluttede at anlægge en ny fordelingsvej ind fra Dalgårdsvej - Kongstedgårdsvej.

Lokalplanerne 35, 39, 40, 42 og 46 er vedtaget med den nye trafikale forudsætning, men er iverdigt beskrevet som supplement i forhold til den oprindelige Lokalplan nr. 31. Den nye hovedadgangsvej, Kongstedsgårdsvej, blev anlagt i 2004 fra Dalgårdsvej til betjening af de østlige storparceller (nr. 2, 3, 4, 5 og 6).

Storparcel nr. 8 med Lokalplan nr. 42 er lidt speciel, idet den som den første er lokalplanlagt i bykvarterets østlige del - med vejadgang fra Dalgårdsvej. Den følger bykvarterets overordnede hovedstruktur og er lokalplanlagt til parcelhusbebyggelse. Men i praksis er den imidlertid fra øst blevet bebygget med en anden bebyggelsesform - nemlig tværliggende dobbelthuse på ret små grunde (ca. 400 m²) og fremtræder ikke helt veltilpasset i forhold til det skrånende terræn. Hele storparcel nr. 8 er nu ændret til tæt lav boligbebyggelse, og den vestlige del kan bebygges med dobbelthuse, rækkehuse eller kædehuse i 1 ½ - 2 plan lagt omkring den langsgående boligvej.



Lokalplanområdet set fra nordøst med Dalgårdsvej og Faxevej i forgrunden.

Formålet med den ny lokalplan 1000-50

Sammenfattende må det i 2007 konstateres at der i dette filigran af delvist udbyggede lokalplaner, og ikke efterlevede hensigter i hidtidige planlægning, er behov for et overblik og nogle beslutninger for færdiggørelsen af det store bykvarter i Rønnede.

Planlægningsmæssigt mangler (bortset fra storparcel nr. 8), udbygningen af alle storparceller øst for byfælleden - dvs. de som skal vejbetjenes fra selve Dalgårdsvej. Også selve Dalgårdsvejs udbygning skal fastlægges, hvilket er besluttet dette forår.

Denne lokalplan 1000-50 opsamler den hidtidige lokalplanlægning i én ny lokalplan for hele Dalgårdsarealet. Lokalplan 1000-50 består af både de storparceller som allerede er planlagt og bebygget (storparcel nr. 1, 2, 4, 5 og delvis nr. 8) og de som ikke hidtil har været detailplanlagt. Sidstnævnte handler om storparcel nr. 6 trafikbetjent fra Kongstedgårdsvej, og nr. 7, delvis nr. 8, nr. 9, 10 og 11 som trafikbetjenes fra Dalgårdsvej. Se nuværende forhold på kortbilag nr. 2.

Med det fremlagte kommuneplantillæg nr. 3 fra december 2006, vedtaget i den nye Faxe kommune i marts 2007, gives der mulighed for at realisere hele Dalgårdsarealet med en større andel anvendt til tæt lavt boligbyggeri. Bl.a. er bebyggelsesprocenten nu hævet til 35 % og etagehøjden op til 2 i flere storparceller.

Lokalplan 1000-50 samler og opdaterer den hidtidige planlægning og fastlægger principperne for færdiggørelse af hele Dalgårdsområdet. Det sker med fastlæggelse af bebyggelsesplaner og bebyggelsesprocenter for de resterende storparceller (6, 7, delvis 8, 9, 10 og 11).

Lokalplan 1000-50 skal dermed sikre, at de kommende boligområder arkitektonisk og funktionelt fremstår som velplanlagte - i en harmonisk og varieret sammensat bydel. Strukturen er enkel og klar med storparcellerne liggende som "blade" langs den fremtidige byfælled og er desuden med sin opdeling ret etapevenlig.

Vejene, Dalgårdsvej og Kongstedgårdsvej giver alle steder let adgang til de nye boligområder, som omkranser byfælleden. Bykvarteret har udsigt og direkte adgang til de rekreative arealer og har samtidig med sine hovedstier, god kontakt med den eksisterende by.

Den planlagte hovedstruktur som den fremgår af kommuneplantillæg nr. 3 vedtaget 14. marts 2007.

Siden vedtagelsen af kommuneplantillægget har Byrådet i Faxe kommune besluttet at opgradere Dalgårdsvej således at den i fremtiden kan bruges til aflastningsvej vest om Rønnede byområde - mellem Faxevej og Dyssevej.

Det betyder at vejtilslutningerne til de enkelte boligparceller i østsiden skal samles to og to, for at kørehastigheden på aflastningsvejen kan holdes på 50 km/t.

Dette er indarbejdet i lokalplanen ved dens endelige vedtagelse og fremgår på kortbilag nr. 3, 4 og 5.



Status for anvendelse og udbygning

I det følgende angives for hver af de 11 storparceller, hvorledes den hidtidige udbygning er foregået og hvorledes lokalplanens bestemmelser er sammensat. Generelt er bestemmelserne udformet således at der ved åben lav bebyggelse er fastsat en bebyggelsesprocent på max. 25 %, mens den ved tæt lav bebyggelse er fastsat til max. 30 eller 35.

Storparcel nr. 1 - på ca. 1,8 ha - i forlængelse af Bøgevej er den første etape af den oprindelige lokalplan nr. 31. Den er idag helt udbygget med åben lav boligbebyggelse (1-1 ½ etage) og en bebyggelsesprocent på 25. Det er hidtil sket efter Lokalplan nr. 35 som også indeholder en støvbold ud mod Faxevej.



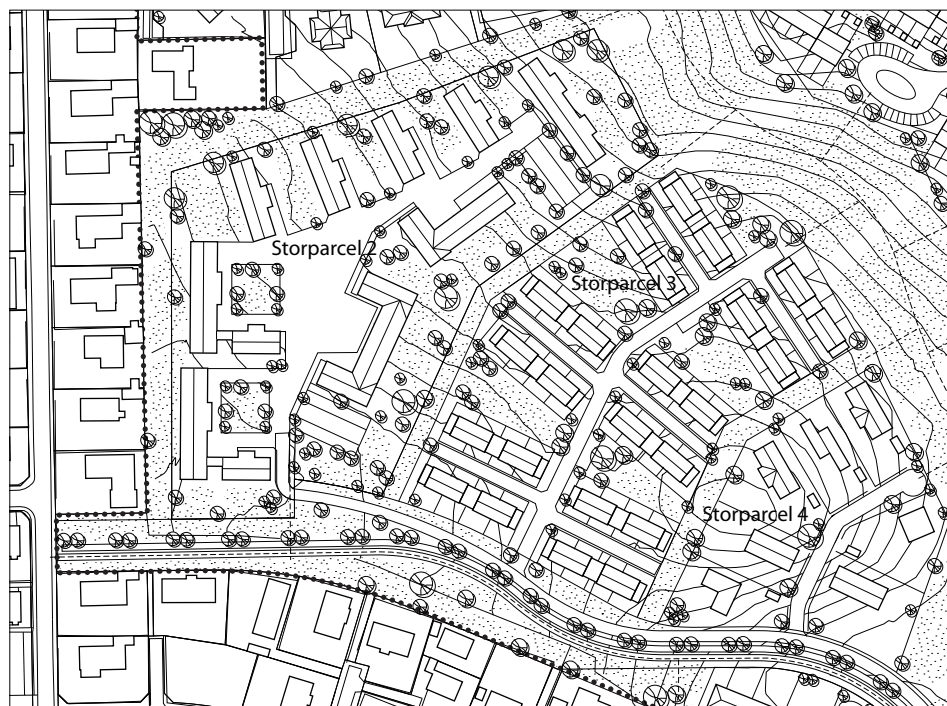
Storparcel 1, ved Bøgevejs forlængelse er idag den eneste som er helt udbygget. Den gule markering angiver storparcel 1.

Udsnit af illustrationsplanen for storparcel 2, 3 og 4, mål 1:3.000



Fotoudsnit fra Dalgårdsvej langs den nye fordelingsvej, Kongstedgårdsvej, ind til storparcel 2. Fra øst har vejen sti, cykelsti og kørebane frem til ældrecentret - derefter kun sti og cykelsti til Poppelvej.

Underst den 2 etages rækkehusbebyggelse i storparcel 3, som arkitekterne forestiller sig den kunne se ud.



Storparcel nr. 2 - på ca. 2,0 ha - danner rammen om kommunens ældrecenter og rummer desuden et par grupper med ældreboliger. Kun ca. halvdelen af storparcellens samlede areal er udbygget idag. Udbygningen ligger i parcellens sydlige del op til den nuværende by og er sket i medfør af Lokalplan nr. 39. Ældrecenter og ældreboliger kan bygges i 1-2 etager indenfor en bebyggelsesprocent på max. 35 - lavest mod Poppelvej. Vejbetjening sker fra Kongstedgårdsvej. For fodgængere og cyklister er der direkte forbindelse til Poppelvej.

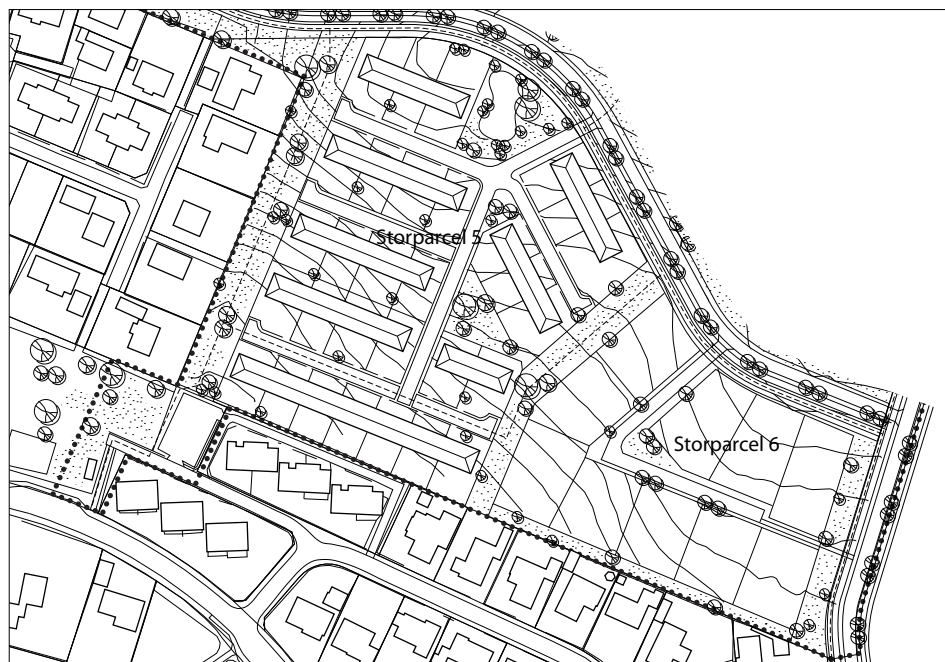
Storparcel nr. 3 - på ca. 1,7 ha - er i den oprindelige lokalplan 31 udlagt til enten tæt lav eller åben boligbebyggelse og er idag disponeret til udbygning med tæt lavt boligbyggeri. Den bebyggelse der ønskes realiseret, ligger indenfor rammerne af Kommuneplantillæg nr. 3. I lokalplan 1000-50 er storparcel nr. 3 udlagt til rækkehusbebyggelse i op til 2 etager med en bebyggelsesprocent på 35.



Perspektiv set fra sydvest

Storparcel nr. 4 - på 0,8 ha - er i den oprindelige lokalplan 31 udlagt til enten tæt lav eller åben boligbebyggelse og er nu under udbygning med åben lav boligbebyggelse til 7 parcelhuse. Anvendelsen er i lokalplan 1000-50 fastsat til åben lav bebyggelse med bebyggelsesprocenten 25.

Storparcel nr. 5 - på 1,7 ha - er idag fuldt udbygget med tæt lav boligbebyggelse - med rækkehuse i 1 etage og områdets anvendelse er i lokalplan 1000-50 fastsat til tæt lav boligbebyggelse med en bebyggelsesprocent på 30.



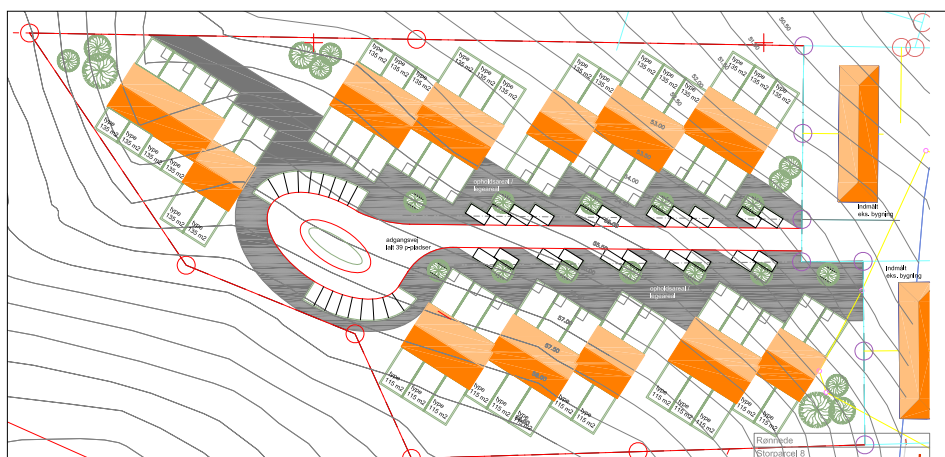
Udsnit af illustrationsplanen for storparcel 5 og 6. Storparcel 5 er idag helt udbygget mens storparcel 6 er ubebygget og planlagt til åben lav parcelhusbebyggelse.

Mål 1:3.000

Storparcel nr. 6 - på 1,0 ha - er idag ubebygget og udlægges i lokalplan 1000-50 til åben lav boligbebyggelse (1-1 ½ etage) med en retningsgivende udstykningsplan til 10 parcelhuse og en max. bebyggelsesprocent på 25.

Storparcel nr. 7 - på 2,0 ha - er idag ubebygget og har ikke hidtil været detailplanlagt. I lokalplan 1000-50 udlægges den til åben lav boligbebyggelse (1-1 ½ etage) med en retningsgivende udstykningsplan til 24 parcelhuse og en max. bebyggelsesprocent på 25.

Storparcel nr. 8 - på 2,0 ha - er idag delvis udbygget i den østlige del med tæt lav boligbebyggelse (dobbelt huse i 1 etage). For den resterende del af storparcellen, der er solgt til udbygning med tæt lavt boligbyggeri fastlægges i lokalplan 1000-50 en principiel bebyggelsesplan med rækkehuse/ kædehuse i 1-2 etage indenfor en bebyggelsesprocent på max. 35.



Udsnit af storparcel 8 til rækkehusbebyggelse i 1½ og 2 etager.

Mål 1:2.000

Udsnit af illustrationsplanen for de østlige storparceller 7, 8 og 9.

Storparcel 7 og 9 er udstykket til traditionel parcelhusbebyggelse på relativt store grunde 700-800 m².

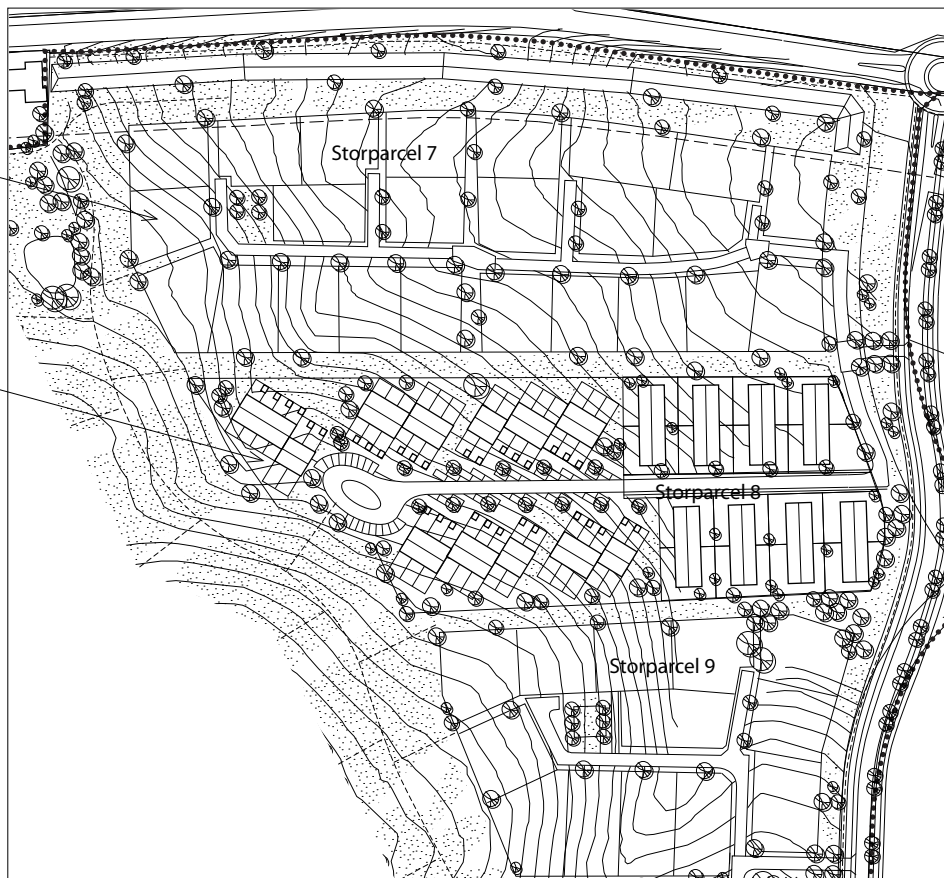
Mål 1:3.000

Den viste udformning af bebyggelsen på den vestlige del af storparcel 8 kommer fra ejendomsselskabet som har erhvervet arealet.

De drejede rækkehuse er udformet i 1½ og 2 etager med udnyttet tagetage.

De enkelte huse ligger bekvemt i forhold til det eksisterende terræn dvs. på langs af kurverne. Da terrænet hælder mod nord er de 2 etages huse anbragt her.

Ved at placere husene på langs af terrænkurverne skal der ikke flyttes så meget jord i forhold til det eksisterende terræn.



Perspektiv fra nordvest af bebyggelse i storparcel 8, med 1½ etages bebyggelse i den sydlige side og 2 etages bebyggelse i den nordlige side mod nord.





Perspektive - storparcel 8 - bebyggelsen set fra øst i gadeplan.



Perspektiv - storparcel 8 - bebyggelsen set fra nordøst med høj horizon.

Storparcel nr. 9 - på 1,2 ha - er idag ubebygget og ikke hidtil detailplanlagt. Den udlægges til åben lav boligbebyggelse (1-1 ½ etage) og der fastlægges i lokalplan 1000-50 en retningsgivende udstykningsplan til 13 parcelhuse og en max. bebyggelsesprocent på 25 for de enkelte grunde.

Storparcel nr. 10 - på 1,0 ha - er ubebygget og ikke hidtil detailplanlagt. Den udlægges til tæt lav boligbebyggelse (1-1 ½ etage) i form af énfamiliehuse på små grunde og der fastlægges i denne lokalplan 1000-50 en retningsgivende bebyggelsesplan. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30.

Storparcel nr. 11 - på 0,8 ha - er ubebygget og ikke hidtil detailplanlagt. Den udlægges til tæt lav boligbebyggelse (1-1 ½ etage) i form af énfamiliehuse på små grunde og der fastlægges i denne lokalplan 1000-50 en retningsgivende bebyggelsesplan. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30.

Målet med udformningen af storparcel 10 og 11 med parcelhuse på små grundene er, at skabe rammer for en særlig bebyggelsesform.

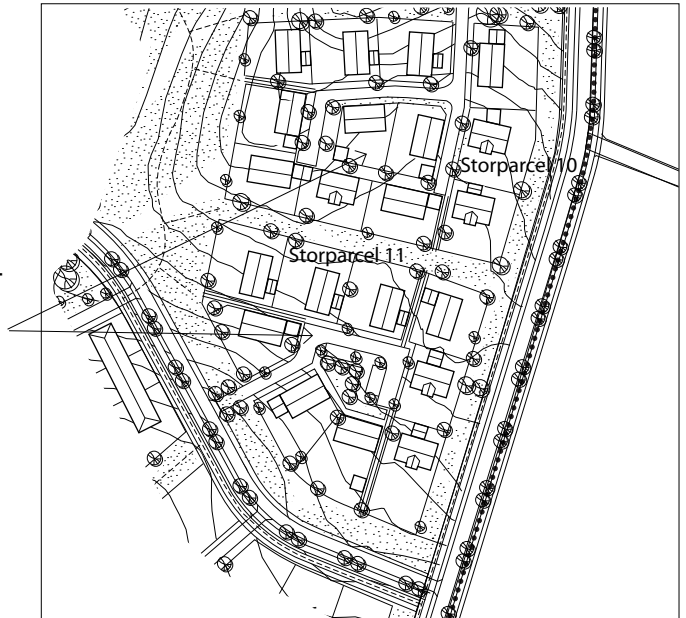
Den kan karakteriseres som en boligbebyggelse med det traditionelle parcelhuskvarters variation og frihed til individuel udformning af boligen, men med nogle af den tæt lave bebyggelses væsentlige miljøkvaliteter.

De enkelte boliger ligger langs de udlagte boliggede enten direkte i skellet eller i en fast linie 2 m fra vejskel som angivet på kortbilag 4 og 5. Herved kan den enkelte grund gøres så meget mindre som forhaven i det traditionelle parcelhuskvarter ellers fylder.

Grundstørrelsen ligger på 400-600 m². Nogle steder ved vejafslutning og adgangstorve danner de enkelte huse rent fysisk væggene i et fællesrum, som giver kvarteret en særlig rumlig kvalitet.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund er fastsat til 30 og bebyggelsen karakteriseres som tæt lavt boligbyggeri.

Mål 1:3.000



Arealskema og rummelighed på hele Dalgårdsarealet.

Skøn over boligrummelighed indenfor lokalplan 1000-50

Dalgårdsarealet	areal i m ²	antal parcelhuse	antal tæt lav boliger	ialt, antal boliger
Storparcel nr. 1	18.800	14	0	14
Storparcel nr. 2, plejecenter	21.200		66	66
Storparcel nr. 3	17.000		48	48
Storparcel nr. 4	7.900	7		7
Storparcel nr. 5	16.700		30	30
Storparcel nr. 6	11.000	10		10
Storparcel nr. 7	24.700	24		24
Storparcel nr. 8	21.000		40	40
Storparcel nr. 9	13.600	13		13
Storparcel nr. 10	9.750		12	12
Storparcel nr. 11	8.600		9	9
Byfælle incl. grønne bånd	67.750			
Kongstedgårdsvej mv.	12.600			
Dalgårdsvej	9.500			
ialt	260.100	68	205	273

Lokalplanområdet set fra vest med Faxevvej til venstre i billedet og Bøgevej/ Poppelvej midt i.



Forholdet til anden planlægning

Kommuneplan 2005 og lokalplanens hovedstruktur

Lokalplanforslag 1000-50, som er en delvis sammenskrivning og opdatering af fem eksisterende lokalplaner, følger principperne i kommuneplanens hovedstruktur og det netop vedtagne kommuneplantillæg nr. 3 til den hidtidige Rønnede kommuneplan.

“Kommuneplan 2005” for Rønnede kommune blev vedtaget af kommunalbestyrelsen i marts 2006 i Rønnede kommunalbestyrelse og Kommuneplantillæg nr. 3 blev vedtaget 14. marts 2007 i ny Faxe kommunes Byråd. Begrundelsen for det nye kommuneplantillæg nr. 3 er ønsket om generelt at tillade en lidt højere udnyttelse af de udlagte byzonearealer på Dalgårdsarealet og dermed at give lidt større rummelighed og mere variation i det nye bykvarter.

Trafikken til den nye bydel

Hensigten er at det nye bykvarter ikke trafikmæssigt må belaste det nuværende byområde. Samtidig skal det nye byområde af hensyn til centerorientering og skolebetjening være helt bundet sammen med det nuværende. Derfor sker al biltrafik til bydelen fra Dalgårdsvej og derfor findes i forlængelse af Kongstedsgårdsvej en effektiv og enkelte kobling til Poppelvej - for fodgængere og cyklister.

Den nordligste storparcel (nr. 1) er, som den eneste, trafikbetjent fra det hidtidige byområde - i Bøgevejs forlængelse. Dette tilfører ikke til væsentlige forøgelse af trafikmængder i Poppelvejskvarteret.

Den »gamle« Dalgårdsvej er i lokalplanen udlagt med et nyt bredere profil - 12 m med 6 m kørebane og med cykelsti og fortov i den vestlige side - som passer til vejens fremtidige status som hovedfordelingsvej i Rønnede by. Det nuværende smalle profil stammer fra tiden med Dalgårdsvej som sognevej. Udvidelse og opdatering af vejen er besluttet i Byrådet 2007.

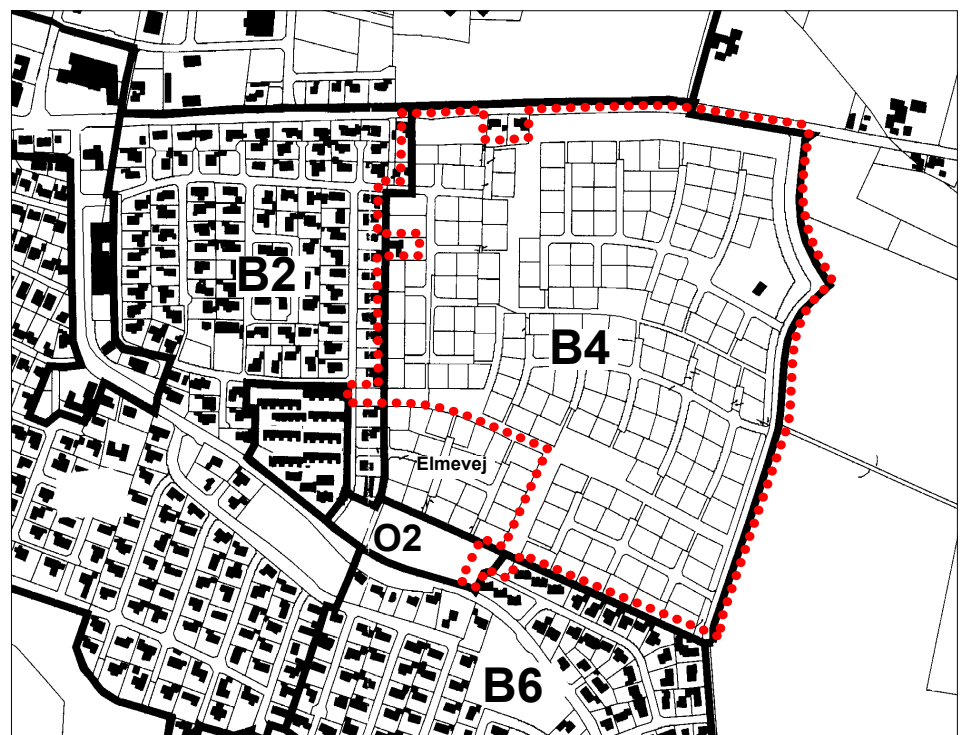
Boligtper

Det er hensigten at etablere et levende og varieret bykvarter udlagt i en række

Lokalplanområdet for 1000-50 dækker næsten hele rammeområde B4 - som den røde priksignatur angiver.

Elmevej i den sydvestlige del af B4 er det eneste område som er realiseret efter den gamle udstykning fra 1980'erne .

Lokalplan 1000-50 omfatter desuden ganske små bidder af O2 og B2.



storparceller adskilt af grønne bånd og samlet langs den gennemgående byfælle. I fem storparceller bygges der åben lav bebyggelse (parcelhuse) i 1 - 1 ½ etage, mens der i de øvrige bygges tæt lav boligbebyggelse i 1, 1 ½ og enkelte steder 2 etager i form af rækkehuse og kædehuse. Storparcel 10 og 11 tænkes udbygget med individuel énfamiliehuse på små grunde.

Den nye bydel vil med tiden komme til at rumme ca. 200 boliger som tæt lav bebyggelse (rækkehuse, kædehuse mv.) og ca. 70 boliger som åben lav boligbebyggelse (parcelhuse) foruden et antal ældre boliger og et ældrecenter.

Bymæssigheden er vekslende og det er vigtigt at boligveje afsluttes med fælles torve som beboerne kan bruge til fælles aktiviteter som ophold og leg - og i et vist omfang til parkering. Bymæssigheden er vigtig og har både sociale og kriminalpræventive fordele. Koncentration af færdslen på torve og stræder giver tryk og mulighed for social kontakt og fællesaktiviteter omkring opholds- og friarealer, styrker beboernes tilhørsforhold til og ansvarsfølelse for bykvarteret.

Sammenfattende er lokalplanen i overensstemmelse med den vedtagne hovedstruktur i Kommuneplan 2005 fra marts 2006 og det vedtagne kommunplantillæg nr. 3 fra marts 2007.

Demografiske forhold

Lokalplanområdet 1000-50 indgår i den aktuelle befolkningsprognose for den nye Faxe kommune med 273 nye boliger, som det fremgår af nedenstående skema - 68 parcelhuse, 205 tæt lav boliger, heraf 20 ældreboliger. Den samlede befolkningstilvækst på Dalgårdsarealet vil blive ca. 580 nye beboere over de næste 7 år. Nettotilvæksten skønnes imidlertid kun at blive ca. 500 nye tilflyttere til kommunen, idet der sker en intern tilflytning fra andre dele af kommunen til Dalgårdsarealet.

Aldersfordeling	Antal boliger				Antal tilflyttere, aldersfordelt jf. befolkningsprognosen 2007-2014							
	Parcelhuse	Rækkehuse	Etageboliger	Ældreboliger	0-5 år	6-16 år	17-24 år	25-39 år	40-59 år	60-74 år	75+	Ialt
ved fuldt udbygget og vedtaget lokalplan					0,57	0,46	0,14	1,18	0,53	0,15	0,02	3,05
Parcelhuse					0,16	0,15	0,10	0,36	0,37	0,48	0,27	1,90
Rækkehuse					0,16	0,17	0,13	0,28	0,21	0,35	0,36	1,66
Etageboliger					0,00	0,00	0,00	0,00	0,12	0,77	0,21	1,10
Ældreboliger												
Lokalplan nr. 1000-50 Dalgårdsparken	68	185		20	68,36	59,54	27,10	147,31	107,31	114,97	55,99	580,56
					Betydning for kommunetotalen - dvs. med splitfaktor*							
					0-5 år	6-16 år	17-24 år	25-39 år	40-59 år	60-74 år	75+	Ialt
					9,33	13,52	19,76	32,81	17,22	4,92	1,13	98,69
				43	53,47	60,48	62,63	148,01	90,57	62,13	26,99	504,28

* SPLIT = andel eksterne tilflyttere til de nye boliger

Kommuneplanens rammer og lokalplan 1000-50

Lokalplanområdet omfatter det meste af kommuneplan 2005's rammeområde B4 og et lille hjørne af O2 (offentligt grønt område langs Dyssevej). B4 er udlagt til bolig- og institutionsformål ved Kongstedsgårdsvej (og Dalgårdsvej).

Når en lille del af O2 indgår skyldes det at dette areal i den tidligere lokalplan nr. 31 var udlagt til fremtidigt vejareal til betjening af lokalplanområdet. Nu er denne vejføring opgivet og arealet tilbageføres (udlægges) til grønt område ved Dyssevej i overensstemmelse med rammebestemmelserne i O2.

Desuden indgår en enkelt matrikel langs Poppelvej udlagt til vej- og stiareal. Sidstnævnte ligger i område B2 - udlagt til åben lav boligbebyggelse.

For område B4 gælder med de seneste ændringer i kommuneplantillæg nr. 3, følgende rammer for lokalplanlægningen:

<p><i>Anvendelse:</i> Boligformål med eventuelle kollektive anlæg, som f.eks. fælleshus og udeopholdsarealer samt bebyggelse til offentlige formål som børneinstitutioner og lignende. Enkelte mindre liberale erhverv kan indpasses, hvis dette ikke er forbundet med genevirkninger for omgivelserne og i øvrigt ikke ændrer områdets karakter af boligområde.</p>
<p><i>Bebyggelsens art:</i> Åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse. Institutionsbyggeri skal indpasses i områdets karakter af boligbebyggelse.</p>
<p><i>Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom:</i> Åben/lav: 25. Tæt/lav: 35. Institutionsbyggeri: 40.</p>
<p><i>Bebyggelsens højde og etageantal:</i> Max 8,5 i højden. Etageantal 1 ½. En lokalplan kan fastlægge hvor der må bebygges med 2 etager.</p>
<p><i>Zoneforhold:</i> Byzone.</p>
<p><i>Lokalplaner:</i> Lokalplan nr. 31, Lokalplan nr. 35, Lokalplan nr. 39, Lokalplan nr. 40, Lokalplan nr. 42 og Lokalplan nr. 46.</p>
<p><i>Andet:</i> Mindst 10% af rammeområdet skal udlægges som grønt friareal.</p>

Sammenfattende er lokalplanen i overensstemmelse med den gældende Kommuneplan fra 2005 med tilhørende kommuneplantillæg nr. 3 fra marts 2007.

Storstrøm Amts Regionplan 2005

Arealet indgår i den seneste regionplan fra 2005 som et delvis udbygget byudviklingsområde. De overordnede bindinger for arealet kan sammenfattes således:

1) Der findes en vejbyggelinie langs Faxevej beliggende 40 m fra vejmidte og tinglyst den 24. januar 1977.

ad 1: Byggelinie opretholdes i lokalplan 1000-50 som byggelinie og støjgrænse i storparcel nr. 1 og 7.

2) To vandhuller i landskabet mellem Rønnede by og Dalgårdsvej er i dag beskyttet, jf. § 3 i Naturbeskyttelsesloven. Beskyttelsen skal respekteres, men vandhullernes konkrete udformning kan eventuelt revurderes i forbindelse med byfælledens anvendelse. Det kræver en dispensation fra Faxe Kommune.

ad 2: De to vandhuller indgår i lokalplanområdets rekreative arealer.

Sammenfattende er lokalplanen for det nye bykvarter i Rønnede i overensstemmelse med den overordnede planlægning.

Miljøforhold

Støj

I forbindelse med planlægning af det nye boligområde i storparcel nr. 1 har Rønnede kommune tidligere foretaget beregninger af den fremtidige støjbelastning fra Faxevej, nord for området. Denne beregning er foretaget af fa. Rambøll den 1. september 2003.

Der er taget udgangspunkt i de vejledende krav, som angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 "Trafikstøj i boligområder" og som for »De udendørs opholdsarealer« lyder: »Et udendørs støjniveau over 55 dB(A) opfattes af de fleste som utilfredsstillende. Det skal derfor sikres, at støjniveauet på de primære udendørs opholdsarealer i et nyt boligkvarter, ikke overstiger 55 dB(A).

Lokalplanområdet er ret kuperet. De nordlige del af området falder langs Faxevvej fra kote ca. 60 til kote 47 ved Dalgårdsvej udmunding. Kørebanen på Faxevvej ligger på hele strækningen ca. 1,5 m højere, hvorved vejstøj har fri udbredelse over arealet.

Det er vurderet, at der udover Faxevvej, ikke er andre veje, der bidrager med et betydende støjniveau i området. På baggrund af den fremtidige situation vurderes det at opretholdelse af en mindste afstand på 40 m fra den nærmeste bebyggelse til Faxevvej vil give en tilfredsstillende beskyttelse for boliger i storparcel nr. 1 og 7 - dvs. være under Miljøstyrelsens vejledende krav.

For at sikre tilstrækkelig beskyttelse i forhold til vejstøj er der i lokalplan 1000-50 indarbejdet bestemmelse om at der eventuelt kan etableres støjbeskyttelse i form af en jordvold på arealerne mellem storparceller 1 og 7 og Faxevvej.

Jordforurening

Rønnede Kommune er bekendt med, at jorden i storparcel 1's vestligste del muligvis kan være forurenet med olie etc. pga. tidlige arealanvendelse til vognmandsforretning. Der er ved forespørgsel den 1. august 2007 ved Regionsmyndigheden konstateret at grunden ikke er kortlagt som forurenet.

De øvrige arealer har hidtil, selvom det siden 1980 har været udstykket til byformål (parcelhuse) udelukkende været anvendt til jordbrugsformål. Ved den kommende anvendelse af arealet til boligformål forventes det ikke, at der registreres jordforurening.

Der ønskes dog gennemført en miljøhistorisk redegørelse. Giver den anledning til at antage at der evt. kan forekomme forurening, opføres der til, at der foretages en nærmere forureningsundersøgelse via jordprøver.

Lokalplanområdet set fra nord med Faxevvej forrest og Bøgevej og Poppelvej kvarteret til venstre og Kongstedgårdsvej og ældrecenter i midten.



Afløbsforhold

Hele Dalgårdsarealet er omfattet af kommunens spildevandsplan som er tilpasset hovedstrukturplanen fra 2002 med større tætheder og flere forskellige slags byggeri. Området er udlagt for separat kloakering, (selvstændige ledninger for regn- og spildevand), med tilslutningspligt til den offentlige kloakforsyning.

Varmeplan

Lokalplanens område ligger indenfor de gældende energidistrikter i Rønnede Kommunes varmeplan, og der pålægges tilslutningspligt til naturgas jf. § 15 stk. 2 pkt. 11 i Planloven.

Vandforsyning

Lokalplanområdet skal vandforsynes fra Rønnede Vandværk.

Museumsloven

I forbindelse med bygge- og anlægsarbejder kan der findes fortidsminder, som er beskyttet i henhold til museumsloven. Der er allerede af Museet foretaget forskellige undersøgelser. For at mindske risikoen for en standsning af nye jordarbejder i de enkelte storparceller, skal der dog forinden nye arbejder påbegyndes tages kontakt til Sydsjællands Museum med henblik på en vurdering af, om der bør foretages supplerende arkæologiske undersøgelser.

Landbrugspligt

Lokalplanens område er i dag beliggende i byzone og der er ikke pålagt landbrugspligt på arealerne.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser. For at leve op til retningslinjerne i Regionplan 2005 for Storstrøms Amt skal der ved bebyggelse og anvendelse af området tages hensyn til grundvandsbeskyttelsen. For at beskytte grundvandet i anlægsfasen (byggeudbygning mv.) skal der træffes foranstaltninger såsom at undgå oplag af forurenende stoffer i nærheden af borerne, ukrudt skal klippes og ikke bekæmpes kemisk. I det hele taget skal der oplyses om områdets sårbarhed i forbindelse med byggeudbygningen af området. Når bebyggelsen er etableret, vil grundejerforeningen blive opfordret til at informere om, hvad der kan gøres for at mindske risikoen for forurening.

Miljøvurdering af planer og programmer

I henhold til Lov om Miljøvurdering af planer og programmer skal der gennemføres en screening af planer der har betydning for det fysiske miljø. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 1000-50 er der udarbejdet en screening.

Der er som beskrevet i redegørelsen for lokalplanen tale om et byzoneareal som til trods for at være udstykket i 1980 kun i ringe grad er blevet urbaniseret. Området har i den forløbne tid siden udstykningen været drevet landbrugsmæssigt. Det betyder at ændringen fra landbrugserhverv for dele af lokalplanområdet til boligformål vil påvirke landskabet og naturen i området. Med lokalplanen tages der hensyn til to beskyttede vandhuller og resterne af et tidligere levende hegn. Planen inddrager hensynet til den eksisterende natur, skaber god sammenhæng til den eksisterende Kongsted by og fremstår med den rekreative byfælled som en sammenhængende bydel.

Byrådets afgørelse:

Lokalplanforslaget er vurderet i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer". Byrådet har truffet afgørelse om, at der ikke gennemføres en miljøvurdering med den begrundelse, at planen ikke skønnes at have en væsentlig miljømæssig indvirkning på området eller det omgivende miljø. Denne afgørelse forventes offentliggjort samtidig med lokalplanforslaget med en klagefrist på 4 uger.

Grundejerforening i Dalgårdskvarteret

Der skal oprettes en samlet grundejerforening for hele Dalgårdsarealet. Alle fremtidige ejere har medlemspligt og grundejerforeningen skal i fremtiden vedligeholde og drive lokalplanområdets fælles friarealer, de grønne bånd og den store byfælled i midten. Desuden skal foreningen administrere eventuelle fællesanlæg - herunder f.eks. fælleshuse, tv-antenneanlæg m.v. som naturligt hører med til bebyggelsens fællesskab.

Der skal for hver enkelte storparcel etableres lokale grundejerlaug. Byfælleden vil i første omgang være ejet og drevet af Faxe kommune, men vil senere, som fastlagt i tidligere lokalplaner, overgå til fælleseje i grundejerforeningens regi.

Lokalplan 1000-50 Dalgårdsarealet

Et byudviklingsområde i Rønnede by

Faxe kommune

vedtaget 17. januar 2008

- med rettelser vedr. opklassificering af Dalgårdsvej

I henhold til bekendtgørelse af lov om planlægning af den 18. august 2004 med senere ændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2.1 nævnte område:

1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål at sikre;

- at der skabes en samlet plan for det ny boligkvarter - Dalgårdsjorden - i Rønnede by med op mod 275 nye boliger fordelt på 10 forskellige boligparceller og 1 storparcel med ældrecenter og ældreboliger,
- at der bliver mulighed for at opføre traditionelle énfamiliehuse og énfamiliehuse på små grunde,
- at der bliver mulighed for at opføre tæt lav boligbyggelse som dobbelthuse, rækkehuse og kædehuse m.v. i 1 og 1½ etage - enkelte steder i op til 2 etager (uden udnyttet tagetage),
- at boligkvarterene fremstår som attraktive og levende boligområder med stor variation, både med hensyn til boligtyper og arkitektonisk udtryk,
- at lokalplanen og boligkvartererne udformes således, at udbygningen kan ske etapevis,
- at vejbetjeningen til de nye boligkvarterer tilrettelægges således, at de nye boligkvarterer (bortset fra storparcel, nr.1) trafikbetjenes fra øst via Dalgårdsvej og Kongstedgårdsvej, for at aflaste Rønnede by.

2. Lokalplanens område

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter ejendomme matr. nr.: del af 14c, 15ab, 15aq, 15ar, 15av, 15ax, 15aø, 15ba, 15bb, 15bc, 15bd, 15be, 15bf, 15bg, 15bi, 15bk, 15bl, 15bm, 15bs, 15ca, 15ce, 15cf, 15cg, 15ch, 15ci, 15ck, 15cl, 15de, 15dh, 15dl, 15dv, 15dx, 15dy, 15dz, 15dæ, 15dø, 15ea, 15eb, 15ec, 15ed, 15ee, 15ef, 15eg, 15eh, 15ei, 15ek, 15el, 15em, 15en, 15eo, 15ep, 15eq, 15er, 15es, 15et, 15eu, 15ev, 15ex, 15ey, 15ez, 15eæ, 15eø, 15fa, 15fb, 15fc, 15fd, 17a, 17ab, 17ac, 17ad, 17ae, 17af, 17ag, 17ah, 17al, 17am, 17an, 17ao, 17ap, 17aq, 17ar, 17au, 17av, 17ax, 17ay, 17az, 17aæ, 17bd, 17be, 17bf, 17bg, 17bh, 17bi, 17bl, 17bm, 17bn, 17bo, 17bq, 17br, 17cr, 17cs, 17ct, 17cu, 17cv, 17cx, 17cy, 17cz, 17cæ, 17cø, 17da, 17db, 17dc, 17ds, 17dt, 17du, 17dv, 17dy, 17dz, 17dæ, 17dø, 17e, 17ep, 17fd, 17fe, 17ff, 17fk, 17fm, 17fp, 17fq, 17fr, 17fs,

17ft, 17fu, 17fv, 17fx, 17fy, 17fz, 17fæ, 17fø, 17ga, 17gb, 17gc, 17gd, 17ge, 17gf, 17gg, 17gh, 17v, 17z, 17ø, 17aa, 7000ac, 7000ae, 7000o alle af Kongsted By, Kongsted samt alle parceller der efter den 17. januar 2008 udstykkes fra de nævnte ejendomme*.

- 2.2 Lokalplanområdet omfatter en ny bydel på ialt 26 ha fordelt på 10 storparceller til boligformål og 1 storparcel med et ældrecenter - alle adskilt af grønne bånd og med en større byfælled centralt igennem området fra nord til syd*.
- 2.3 Lokalplanområdet er idag beliggende i byzone og skal med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 1000-50 forblive i byzone.

3. Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdets anvendelse fastlægges som vist på kortbilag nr. 3 i 10 storparceller til boligformål og 1 storparcel til offentlige formål/ boligformål, samt et større fælles friareal med landskabelig karakter - benævnt en byfælled.
- 3.2 Status for anvendelse og udbygning af de 10 storparceller til boligformål er følgende som det fremgår af kortbilag nr. 2, 3, 4 og 5:
- Storparcel nr. 1 - på 1,8 ha - er idag fuldt udbygget med 14 boliger som åben lav boligbebyggelse (1-1 ½ etage) og områdets anvendelse fastsættes til åben lav boligbebyggelse,
 - Storparcel nr. 3 - på 1,7 ha - er idag ubebygget og udlægges til tæt lav boligbebyggelse (dobbeltbuse/ rækkebuse i 1 ½ eller 2 etager),
 - Storparcel nr. 4 - på 0,8 ha - er idag under udbygning med åben lav boligbebyggelse og anvendelsen fastsættes til åben lav boligbebyggelse,
 - Storparcel nr. 5 - på 1,7 ha - er idag fuldt udbygget med tæt lav boligbebyggelse (rækkebuse i 1 etage) og områdets anvendelse fastsættes til tæt lav boligbebyggelse,
 - Storparcel nr. 6 - på 1,0 ha - er idag ubebygget og udlægges til åben lav boligbebyggelse (1-1 ½ etage),
 - Storparcel nr. 7 - på 2,0 ha - er idag ubebygget og udlægges til åben lav boligbebyggelse (1-1 ½ etage),
 - Storparcel nr. 8 - på 2,0 ha - er idag udbygget i den østlige del med tæt lav boligbebyggelse (dobbeltbuse i 1 etage). Resten af storparcellens anvendelse fastsættes til tæt lav boligbebyggelse (dobbeltbuse/ kædebuse/ rækkebuse i 1 ½ og 2 etager),
 - Storparcel nr. 9 - på 1,2 ha - er idag ubebygget og udlægges til åben lav boligbebyggelse (1-1 ½ etage),
 - Storparcel nr. 10 - på 1,0 ha - er idag ubebygget og udlægges til tæt lav boligbebyggelse (1-1 ½ etage) i form af individuelle énfamiliehuse på små grunde,
 - Storparcel nr. 11 - på 0,8 ha - er idag ubebygget og udlægges til tæt lav

*) *fodnote: Hele området mellem Rønnede by og Dalgårdsvej har siden 1980 været udstykket til parcelhusbebyggelse med ca. 110 grunde. Denne udstykning er kun enkelte steder blevet fulgt, som ved Elmevej sydvest for lokalplanområdet. Den gamle udstykninger er kun blev ændret gradvis, og er fortsat i 2008 synlig i matrikelkortet, som det fremgår af kortbilag nr. 1. Udviklingen af Dalgårdsarealet med flere på hinanden følgende og supplerende lokalplaner og den løbende ændring er nærmere beskrevet i lokalplanens redegørelse side 4-16.*

boligbebyggelse (1-1 ½ etage) i form af individuelle énfamiliehuse på små grunde.

- 3.3 Status for anvendelse og udbygning af storparcel nr. 2 til offentlige formål og boligformål er følgende:

Bebyggelsen skal reguleres indenfor tre lokale delområder I, II og III som vist på kortbilag nr. 3. Opdelingen skal sikre at bygningshøjden mod villabebyggelsen langs Poppelvej ikke bliver over 1 etage.

Storparcellen udgør ialt 1,9 ha - og er udlagt til boligformål og offentlige formål. Storparcellen udbygget i den vestlige del (delområde III) med ældreboliger i 1 etage og i den østlige del (delområde I) - med et ældrecenter i op til 2 etager. Desuden findes tilkørsels-, parkeringsarealer og lokale have- og friarealer.

Det ubebyggede areal i storparcel 2 udgør 0,9 ha mod nordøst som det fremgår af kortbilag nr. 2. Dette skal i princippet disponeres til boligformål mod nord og institutionsformål mod sydøst (delområde II og en del af I), - som vist på kortbilag nr. 4 - illustrationsplan.

Byrådet kan alternativt anvende den ubebyggede del af storparcellen til boligformål - i form af tæt lav boligbebyggelse som rækkehuse i op til 2 etager.

- 3.4 Status for anvendelse og udbygning af byfælleden midt i lokalplanområdet er følgende:

Byfælleden udgør ialt 6.8 ha - angivet med priksignatur på kortbilag nr. 3 og 4 og er incl. de grønne bånd imellem storparcellerne udlagt til fælles friareal.

Byfælleden må ikke bebygges og møbleres eller bruges til jorddepoter. Byrådet kan dog tillade enkelte anlæg til områdets forsyning og anvendelse, som f.eks. mindre tekniske anlæg, friluftsanlæg, legeredskaber, kondibaner o. lign., som er forenelige med områdets funktion som friareal og åbent landskabsområde for Rønnede by.

- 3.5 Byrådet kan tillade, at der på ejendomme indenfor lokalplanområdet drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig,
- at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommen ikke forandres (herunder ved skiltning e. lign.), og karakteren af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører ulempe for naboerne, og
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

- 3.6 Der må ikke etableres nogen form for detailhandelsbutik indenfor lokalplanområdet.

4. Udstykning

- 4.1 Udstykninger må kun foretages på grundlag af de i denne lokalplan fastlagte retningsgivende udstykningsplaner for de enkelte storparceller og efter retningslinier som beskrevet i det følgende.

- 4.2 I storparceller udlagt til åben lav bebyggelse (1, 4, 6, 7 og 9) skal grunde udstykkes på mellem 700 og 1000 m² og der må ikke udstykkes koteletgrunde. Udstykning skal ske efter de retningsgivende udstykningsplaner vist på kortbilag nr. 3 og 4.

- 4.3 I storparceller udlagt til tæt lav bebyggelse (2, 3, 5, 8, 10 og 11) skal udstykning ske efter de viste retningsgivende udstykningsplaner vist på kortbilag nr. 3 og 4. Udstykning skal ske for en hel storparcel af gangen eller et passende delområder omfattende mindst 7000 m².

Boligbebyggelse til støttet byggeri (andelsboliger eller almene boliger) skal ikke udstykkes, men betragtes som en helhed.

Bebyggelsen skal uanset ejerforhold udformes så den kan udstykkes med grundstørrelser på mindst 350 m² i gennemsnit for den enkelte grund, incl. andel i fællesarealer for trafik, parkering og lokale friarealer indenfor storparcellen.

- 4.4 Storparcel 2 udlagt til ældrecenter og ældreboliger udstykkes ikke. Det er dog muligt ud fra funktionelle hensyn (etapedeling, trafik, parkering og økonomi), at foretage udstykning/ opdelinger af storparcel 2.

Såfremt Byrådet beslutter at anvende den nordøstlige ubebyggede del til tæt lav boligbebyggelse i overensstemmelse med § 3.3 - gælder de i § 4.3 nævnte forhold vedr. udstykning.

- 4.5 I de grønne bånd mellem storparceller og i byfælleden gælder, at de ikke må udstykkes, men skal forblive som et samlet friareal for bydelen. Det er dog muligt ud fra funktionelle hensyn (etapedeling, trafik, parkering og økonomi), at foretage udstykning/ opdelinger/ sammenlægninger.

5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Veje og stier i lokalplanområdet skal i princippet anlægges som vist på kortbilag nr. 3, 4 og 5. Hensigten er at de eksisterende kvartere omkring Bøgevej og Poppelvej ikke trafikbelastes af de nye kvartere på Dalgårdsarealet.
- 5.2 Boligvejen A-B, Bøgevejs forlængelse, er udlagt og anlagt som en 10 m bred adgangsvej med 5 m kørebane og fortov i begge sider til betjening af storparcel nr. 1.
- 5.3 Hovedadgangsvejen C-D-F, Kongstedgårdsvej, er udlagt og anlagt som en landskabelig parkvej - 16-25 m bred - med 6 m kørebane og selvstændigt stitracé på 2 m og dobbeltrettet cykelsti på 3 m i den sydlige side.
Vejen er udlagt og anlagt med kørebane, sti- og cykelsti fra F-D (til ældrecentret) og som udelukkende sti- og cykelsti fra D-C - til kontakt med Poppelvej - som vist på kortbilag nr. 3.
- 5.4 Dalgårdsvej E-F-G-H, opgraderes fra sognevej (nuværende lokalvej med 4-5 m kørebane - uden fortov og cykelsti) til fordelingsvej i Rønnede byområde. Vejen udlægges i 12 m bredde med selvstændigt stitracé på 2 m og dobbeltrettet cykeltracé 3 m i den vestlige side - som vist på kortbilag nr. 3.
- 5.5 Boligveje i storparcellerne 1-11 er udlagt eller skal udlægges i et system som vist på kortbilag nr. 2 og 3. Boligveje udlægges i en bredde af 8 -10 m med 5 m kørebane og skal iøvrigt udformes på en sådan måde, at bilernes hastighed holdes på et lavt niveau*.
- 5.6 Landskabsstier, skal etableres i 1-2 m's bredde i de grønne bånd eller i byfælleden fra alle storparcellerne - i princippet som vist på kortbilag nr. 3 og 4.

*) fodnote:

Med et lavt niveau forstås i denne sammenhæng at hastigheden ikke overstiger 30 km/t. Dette kan opnås ved opdeling af boligveje i passende del-strækninger adskilt af hævede flader eller indsnævring samt gennem anvendelse af forskellige belægningstyper jf. det tidligere begreb i vejreglerne benævnt »stilleveje«.

- 5.7 Der skal udlægges parkeringspladser efter følgende normer:
- i storparcellerne 1, 4, 6, 7 og 9 til åben lav boligbebyggelse (traditionelle parcelhuse) udlægges mindst 2 pladser pr. bolig placeret på egen grund,
 - i storparcellerne 1, 3, 5, 8, 10 og 11 til tæt lav boligbebyggelse (række-, kæde, eller dobbelthuse) udlægges 1½ plads pr. bolig placeret ved boligen eller på fælles parkeringsarealer integreret med bebyggelsens vejnet.
 - i storparcel nr. 2 ved ældrecentrets aktivitetshus og ældreboliger samt ved eventuelle aflastningsboliger og demensboliger udlægges 1 plads pr. 100 m² etageareal. Ved ældrecentret skal parkering placeres som fællesparkering integreret med adgangsveje og torve, i princippet disponeret som vist på kortbilag nr. 4.
 - såfremt en del af storparcel 2 anvendes til tæt lav boligbebyggelse skal udlægges 1½ plads pr. bolig placeret ved boligen eller på fælles parkeringsarealer integreret med bebyggelsens vejnet.
 - såfremt der indenfor lokalplanområdet opføres ungdoms- og ældreboliger udlægges ½ p-plads pr. bolig.
- 5.8 Parkeringsanlæg skal ved tæt lav bebyggelse og ved ældrecentrets forskellige bygningsanlæg indgå i den bygningsmæssige eller havemæssige struktur. Det kan f.eks. ske ved etablering af fælles p-pladser med opstammede træer, p-pladser i vejrabatter, p-pladser bag lave mure eller hække, eller p-pladser placeret i forbindelse med hegn og skure ved bevoksede skærmvægge, pergolaer etc.
- Byrådet kan godkende, at dele af p-pladserne overdækkes med lette tagkonstruktioner.
- 5.9 Langtids- og natparkering af lastbiler med en totalvægt over 3500 kg, samt længerevarende parkering af campingvogne, uindregistrerede køretøjer og lystbåde er ikke tilladt indenfor lokalplanområdet.

6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 For bebyggelser i storparcel nr. 2 til offentlige formål og boligformål gælder at bebyggelsen skal reguleres indenfor tre lokale delområder I, II og III som vist på kortbilag nr. 3.
- Bebyggelsesprocenten regnet for storparcel nr. 2 under ét må ikke overstige 35.
- Bebyggelse i delområde I og II må opføres i op til 2 etager og bygningshøjden må ikke overstige 10 m.
- Bebyggelse i delområde III må ikke overføres over 1 etage og bygningshøjden må ikke overstige 6,5 m.
- 6.2 For boligbebyggelser i storparcel nr. 1, 4, 6, 7 og 9, til åben lav bebyggelse, gælder at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 25 for den enkelte grund. Bebyggelsen kan opføres i 1 - 1 ½ etage.
- Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
- Bebyggelse, skal placeres mindst 2,5 m fra naboskel og sti og mindst 5 m fra vejskel. Småbygninger, såsom carporte, garager, skure o.lign. kan placeres nærmere naboskel end 2,5 m.
- 6.3 For boligbebyggelser i storparcel nr. 3, til tæt lav bebyggelse gælder, at den kan opføres bebyggelse i 1 ½ til 2 etages højde i et omfang så bebyggelsesprocenten ikke overstiger 35 for hele storparcellen under ét.
- Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Bebyggelsen skal opføres efter den retningsgivende bebyggelsesplan vist på kortbilag nr. 4.

- 6.4 For boligbebyggelser i storparcel nr. 5 (idag fuldt udbygget), til tæt lav bebyggelse gælder, at den kan opføres i 1 etage højde i et omfang så bebyggelsesprocenten ikke overstiger 30 for hele storparcellen under ét. Bygningshøjden må ikke overstige 7 m.
- 6.5 For boligbebyggelser i storparcel nr. 8 (idag delvis udbygget), til tæt lav bebyggelse gælder, at den kan opføres i 1 til 2 etages højde og i et omfang så bebyggelsesprocenten ikke overstiger 35 for storparcellen under ét. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m. Den resterende bebyggelse, skal opføres efter den retningsgivende bebyggelsesplan vist på kortbilag nr. 4.
- 6.6 For boligbebyggelser i storparcel nr. 10 og 11, til tæt lav bebyggelse gælder, at den kan opføres i 1 - 1 ½ etages højde og i et omfang når bebyggelsesprocenten for den enkelte grund ikke overstiger 30. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m. Bebyggelsen, der skal bestå af individuelt opførte parcelhuse på små grunde, skal opføres efter den retningsgivende udstykningsplan vist på kortbilag nr. 3, 4 og 5.
- 6.7 I storparcel nr. 3, 5, 8, 10 og 11 kan de almindelige bestemmelserne, i Bygningsreglementet vedrørende bygningers indbyrdes højde- og afstandsforhold, fraviges.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Bebyggelseskarakteren skal i princippet følge de retningsgivende udstyknings- og bebyggelsesplaner vist på kortbilag nr. 3 og 4. Eksisterende bebyggelser fremgår af kortbilag nr. 2.
- 7.2 Der skal til udvendige bygningssider ved beboelsesbygninger, overalt i de nye boligkvarterer, fortrinsvis anvendes tegl i rød eller gul farve eller pudset murværk i lyse farver. Til mindre bygningsdele (kviste, karnapper mv.) eller til markering af bygningsdele, kan anvendes andre materialer (f.eks. træ, zink, fiberbetonplader, eternit el. lign.).
- 7.3 Træbeklædning eller træfacader (træhuse) kan anvendes i storparcel 1, 4, 7 og 9. Farveholdningen på ydervægge skal ligge i jordfarve-skalaen som omfatter følgende farver: Okker, sienna, umbra, cinnober, svensk-rød, grønjord, ultramarinblå og dodenkopf samt disse farvers blanding med sort eller hvid.
- 7.4 I storparcel nr. 3, 5, 8 skal udformningen af småbygninger, skærme og halvtage til cykler, carporte og affaldssortering m.v. godkendes som et samlet hele og kan foruden de nævnte materialer i § 7.2 opføres i træ med den samme farveholdning som beboelsesbygninger - så der opnås en god helhedsvirkning.
- 7.5 Tagmaterialet på boelsesbygninger skal være røde, gule, sorte eller brune tagsten som lerteglsten eller betontagsten. I storparcel nr. 3, 8, 10 og 11 kan desuden anvendes tagpap eller eternitskifer i sort eller grå farve.
- 7.6 Tage på boelsesbygninger i alene 1 etage eller alene 2 etage skal udføres

med en taghældning på 20-30°. Hvor der arbejdes med byggeri i 1½ etage kan andre taghældninger anvendes, f.eks. 40° - 45°, når højdebestemmelserne beskrevet i §6 overholdes.

- 7.7 Bebyggelse i storparcel nr. 2 (ældrecenter med aktivitetshus, servicebygninger og ældreboliger) skal fremtræde i gule teglsten som blank mur suppleret med partier i stål, zink, glas, træ og fiberbetonmateriale.

Bebyggelse og anlæg indenfor storparcel nr. 2 skal opføres som en arkitektonisk helhed, med en farveholdning, et formsprog og en fremtræden som skal være tilpasset omgivelser - efter Byrådets nærmere godkendelse.

Tagmaterialer og taghældning skal tilrettelægges efter bestemmelserne i § 7.5 og 7.6.

- 7.8 Solfangere og solcelleanlæg kan opsættes på facader og tag og skal fremtræde som en integreret del af bygningskonstruktionen.
- 7.9 Parabolantenner må ikke opsættes på bygninger, men skal placeres på terræn, så det højeste punkt ikke overstiger 1,8 m.
- 7.10 Uanset ovenstående kan der ud fra økologiske og arkitektoniske begrundelser godkendes andre materialer - efter Byrådets nærmere godkendelse.
- 7.11 Skiltning for erhverv i området jf. § 3.5 skal ske ved postkasse eller ved hoveddør som almindelig dørskilt på højst 30x21 cm.

8. Ubebyggede arealer

- 8.1 Terrænforskelle ved de enkelte boliger skal optages som naturlige hældninger på grunde eller langs veje. Indenfor de enkelte storparceller må der derfor ikke ske regulering af det naturlige terræn på mere end +/- 0,5 m. Større reguleringer skal godkendes af Byrådet efter en samlet plan.

- 8.2 Veje og rabatter inden for de enkelte storparceller skal befæstes, beplantes og belyses efter en samlet plan, der skal godkendes af vejmyndigheden.

- 8.2 Omkring ydergrænsen på alle storparceller (bortset fra nr. 2, 3 og 8), skal der mod de grønne bånd og byfælleden, hegnes med levende hegn i form af klippede hække i en højde af 1,6 - 1,8 m.

Den øvrige hegning mellem grunde indbyrdes og mod veje og fællesarealer kan bestå af levende hegn eller af hegnstyper i træ, mur eller lign.

- 8.3 Omkring storparcel nr. 2 (ældrecentret med ældreboliger etc.) og nr. 8 (med en særlig bebyggelsesplan vist på kortbilag 3 og 4), må der ikke etableres hegn mod de grønne bånd og byfælleden. Mindre haver og terrasser o. lign., som knytter sig til de enkelte boliger kan dog afskærmes med hække, hegn eller læmur.

- 8.4 Vejene A-B (Bøgevejs forlængelse), C-D-E (Kongstedgårdsvej) og E-F-G-H (Dalgårdsvej) skal forsynes med karaktergivende vejplantninger, i princippet som angivet på kortbilag nr. 4.

- 8.5 Ubebyggede arealer i storparcellerne må kun anvendes til haver, opholds-, adgangs- og parkeringsarealer og skal anlægges efter en samlet plan for hver bebyggelse, der skal godkendes i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

- 8.6 De grønne bånd mellem storparcellerne skal være offentligt tilgængelige med mulighed for integration af fællesfunktioner som. f.eks. stier, naturlegepladser, blomstereng, græsareal m.v..

- 8.7 Byfælleden angivet på kortbilagnr. 3, skal plejes og vedligeholdes af grundejerforeningen i overensstemmelse med en af Byrådet godkendt plan og skal gøres offentligt tilgængeligt gennem anlæg af landskabsstier. Den må

ikke springe i skov eller på anden måde gro til.

Vådområder, herunder de beskyttede søer (§3-områder i Naturbeskyttelsesloven) skal efter nærmere aftale med Faxe kommune gives en karakter og en hegning, så de ikke udgør nogen sikkerhedsrisiko for beboerne i boligområderne.

9. Miljøforhold

- 9.1 Der skal inden for hver storparcel fastlægges en ordning for tømning af affaldscontainere, evt. opstilling af kildesorteringsanlæg mv. i overensstemmelse med Faxe kommunes affaldsregulativ.
- 9.2 Bebyggelse (boliger og offentlige institutioner) skal opføres således, at det indendørs døgn-ækvivalente støjniveau ikke overstiger 30 dB(A) for opholdsrum.
- Støjniveauet ved mindst en af en boligs facader og ved de primære uden-dørs opholdsarealer må ikke overstige 55 dB(A).
- 9.3 Mod Faxevej (landevej) er udlagte en 40 m byggelinie som bl.a. skal beskytte bebyggelsen mod støj. I området mellem vej og byggelinie reserveres areal til en støjvold med en bredde og højde efter nærmere beregning.
- Støjvolden skal anlægges af udstykker og vedligeholdes som beplantningsbælte af grundejerforeningen.
- 9.4 For de boliger der ligger op til den i 9.3 beskrevne byggelinie 40 fra vejmidten på Faxevej gælder det, at de skal etableres med støjglasvinduer i de facadedele der vender ud mod vejen (gælder i dele af storparcel nr. 7).

10. Tekniske forhold

- 10.1 Der kan indenfor lokalplanområdet, efter Byrådets nærmere godkendelse, opføres tekniske anlæg og bygværker, som er nødvendige for områdets drift og energiforsyning.
- Sådanne anlæg må have en højde af max. 2,5 m over terræn og må højst fylde 20 m² bebygget areal og udformningen skal afstemmes de omgivne bebyggelser og friarealer.
- 10.2 Indenfor lokalplanens område må el-ledninger, antenneforbindelser o.l. kun fremføres som jordkabler.

11. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 11.1 Før ny bebyggelse i de enkelte storparceller tages i brug, skal der være etableret fælles opholds- og parkeringsarealer i overensstemmelse med bestemmelserne herom i § 5.
- 11.2 Boligerne skal i henhold til den tidligere Rønnede kommunes hidtidige varmeplan være tilsluttet naturgasnettet. Såfremt husene opføres som lavenergi-huse* skal kommunen give dispensation herfra.
- 11.3 Uanset bestemmelsen i § 11.2 kan der efter Byrådets nærmere godkendelse anvendes vedvarende energikilder (solvarme) til supplerende energiforbruget.

*) *Fodnote:*

Ved lavenergi-huse forstås huse hvor det kan dokumenteres, at de opfylder klassificeringskravene i det til enhver tid gældende bygningsreglement..

11.4 Boligerne skal være tilsluttet den offentlige vand- og kloakforsyning.

12. Grundejerforening

- 12.1 Der skal indenfor hver storparcel oprettes et ejerlaug bestående af ejere og/eller udlejere. Sammen skal disse laug danne en grundejerforening for Dalgårdsarealet med medlemspligt for samtlige storparceller.
- 12.2 Grundejerforeningen skal oprettes efterhånden som de enkelte storparceller tages i brug eller når Byrådet kræver det.
- 12.3 Grundejerforeningens vedtægter og senere ændringer heraf skal godkendes af Byrådet.
- 12.4 Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på de i § 3.4 og 4.5 nævnte fællesarealer, grønningsarealer, beplantningsbælter samt veje, stier, ledningsanlæg og tv-antenneanlæg som naturligt tilhører bebyggelsens fællesskab og ikke overtages af Faxe kommune som offentlige.

13. Ophævelse af lokalplaner

- 13.1 Som led i vedtagelse af denne sammenfattende lokalplan nr. 1000-50 for Dalgårdsarealet, skal en række hidtidige lokalplaner i området ophæves:
- Den af 15. maj 2002 endeligt vedtagne Lokalplan nr. 1000-31 for et bolig- og institutionsområde i Rønnede (storparcel nr. 1, 2, 3, 4 og 5) ophæves.
 - Den af 11. september 2003 endeligt vedtagne Lokalplan nr. 1000-35 for et boligområde ved Bøgevej i Rønnede (storparcel nr. 1) ophæves.
 - Den af 10. juni 2004 endeligt vedtagne Lokalplan nr. 1000-39 for et ældrecenter m. ældreboliger i Kongsted (storparcel nr. 2) ophæves.
 - Den af 17. august 2004 endeligt vedtagne Lokalplan nr. 1000-40 for en vejforbindelse til bolig- og institutionsområde på Dalgårdsgårdsvej (Kongstedgårdsvej) ophæves.
 - Den af 9. december 2004 endeligt vedtagne Lokalplan nr. 1000-42 for et boligområde ved Dalgårdsgårdsvej i Rønnede (storparcel nr. 8) ophæves.
 - Den af 15. september 2005 endeligt vedtagne Lokalplan nr. 1000-46 for et boligområde ved Kongstedgårdsvej (storparcel nr. 5 og 6) ophæves.
- Ophævelsen sker med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan 1000-50.

14. Lokalplanens retsvirkninger

Blivende retsvirkninger:

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelse

ser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. § 18 i Planloven.

15. Vedtagelsespåtegning

- 15.1 Således vedtages af Faxe Byråd, lokalplanforslag 1000-50 for et byudviklingsområde på Dalgårdsarealet i Rønnede, til offentlig høring fra den 25. september 2007 til den 20. november 2007.

Rønnede, den 13. september 2007



René Tuekær
.....
Borgmester



Sven Gerner Nielsen
.....
Kommunaldirektør

- 15.2 Således vedtages af Faxe Byråd, lokalplanforslag 1000-50 for et byudviklingsområde på Dalgårdsarealet i Rønnede, endeligt.

Haslev, den 17. januar 2008



René Tuekær
.....
Borgmester

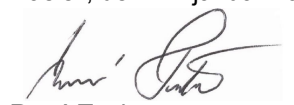


Sven Gerner Nielsen
.....
Kommunaldirektør

16. Tinglysningsbegæring

Nærværende lokalplan 100-57 begæres tinglyst på alle ejendomme vist på kortbilag nr. 1 og dvs. matr. nr.: del af 14c, 15ab, 15aq, 15ar, 15av, 15ax, 15aø, 15ba, 15bb, 15bc, 15bd, 15be, 15bf, 15bg, 15bi, 15bk, 15bl, 15bm, 15bs, 15ca, 15ce, 15cf, 15cg, 15ch, 15ci, 15ck, 15cl, 15de, 15dh, 15dl, 15dv, 15dx, 15dy, 15dz, 15dæ, 15dø, 15ea, 15eb, 15ec, 15ed, 15ee, 15ef, 15eg, 15eh, 15ei, 15ek, 15el, 15em, 15en, 15eo, 15ep, 15eq, 15er, 15es, 15et, 15eu, 15ev, 15ex, 15ey, 15ez, 15eæ, 15eø, 15fa, 15fb, 15fc, 15fd, 17a, 17ab, 17ac, 17ad, 17ae, 17af, 17ag, 17ah, 17al, 17am, 17an, 17ao, 17ap, 17aq, 17ar, 17au, 17av, 17ax, 17ay, 17az, 17aæ, 17bd, 17be, 17bf, 17bg, 17bh, 17bi, 17bl, 17bm, 17bn, 17bo, 17bq, 17br, 17cr, 17cs, 17ct, 17cu, 17cv, 17cx, 17cy, 17cz, 17cæ, 17cø, 17da, 17db, 17dc, 17ds, 17dt, 17du, 17dv, 17dy, 17dz, 17dæ, 17dø, 17e, 17ep, 17fd, 17fe, 17ff, 17fk, 17fm, 17fp, 17fq, 17fr, 17fs, 17ft, 17fu, 17fv, 17fx, 17fy, 17fz, 17fæ, 17fø, 17ga, 17gb, 17gc, 17gd, 17ge, 17gf, 17gg, 17gh, 17v, 17z, 17ø, 17aa, 7000ac, 7000ae, 7000o alle af Kongsted By, Kongsted samt alle parceller der efter den 17. januar 2008 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Haslev, den 17. januar 2008



René Tuekær
.....
Borgmester



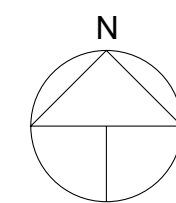
Sven Gerner Nielsen
.....
Kommunaldirektør

Dalgårdsarealet i Rønnede

Kortbilag nr. 1

Matrikelkort

Mål 1: 2500



Dalgårdsarealet i Rønnede

Kortbilag nr. 2

Eksisterende forhold,
lokalplanområdets udbygning
pr. marts 2007

Mål 1: 2500



Dalgårdsarealet i Rønnede

Kortbilag nr. 3

Områdets opdeling og anvendelse

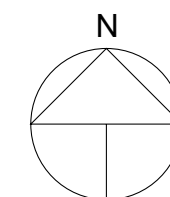
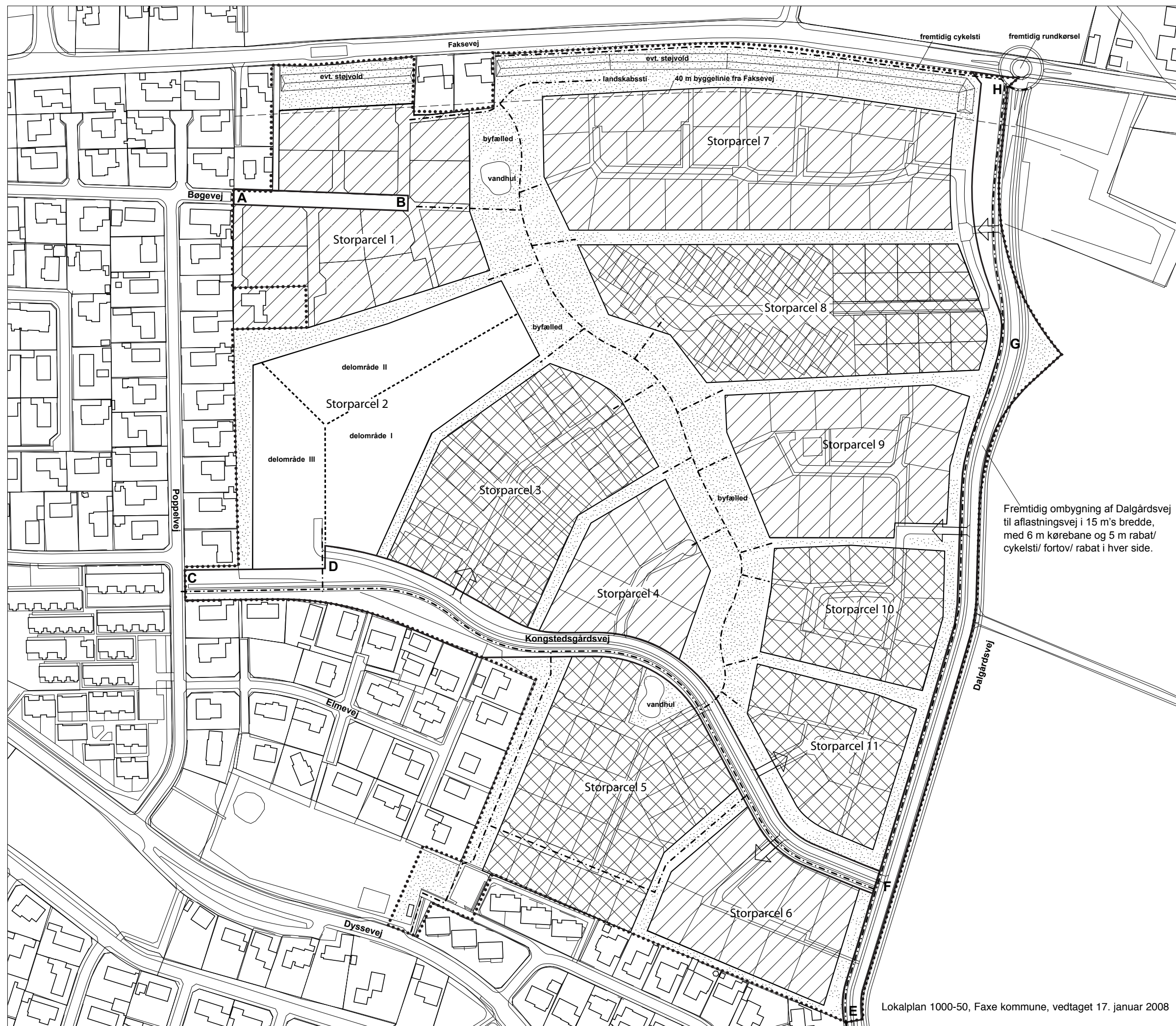
Mål 1: 2500

Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- 40 m byggelinie fra Faksevej (vejmidte)
- Storparceller
(Storparcel 2; Offentlige formål de øvrige boligformål)
- ← Princip for vejadgang
- - - - - Princip for hovedstier
- ▨ Åben lav boligbebyggelse*
- ▩ Tæt Lav boligbebyggelse**
- ▧ Fælles friareal, byfælled

*) Storparcel 1, 4, 6, 7 og 9 - grundstørrelser 700-800 m²

***) Storparcel 8, mindst 350 m²
Storparcel 10 og 11 - grundstørrelser 400-600 m²

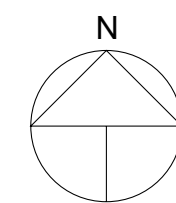


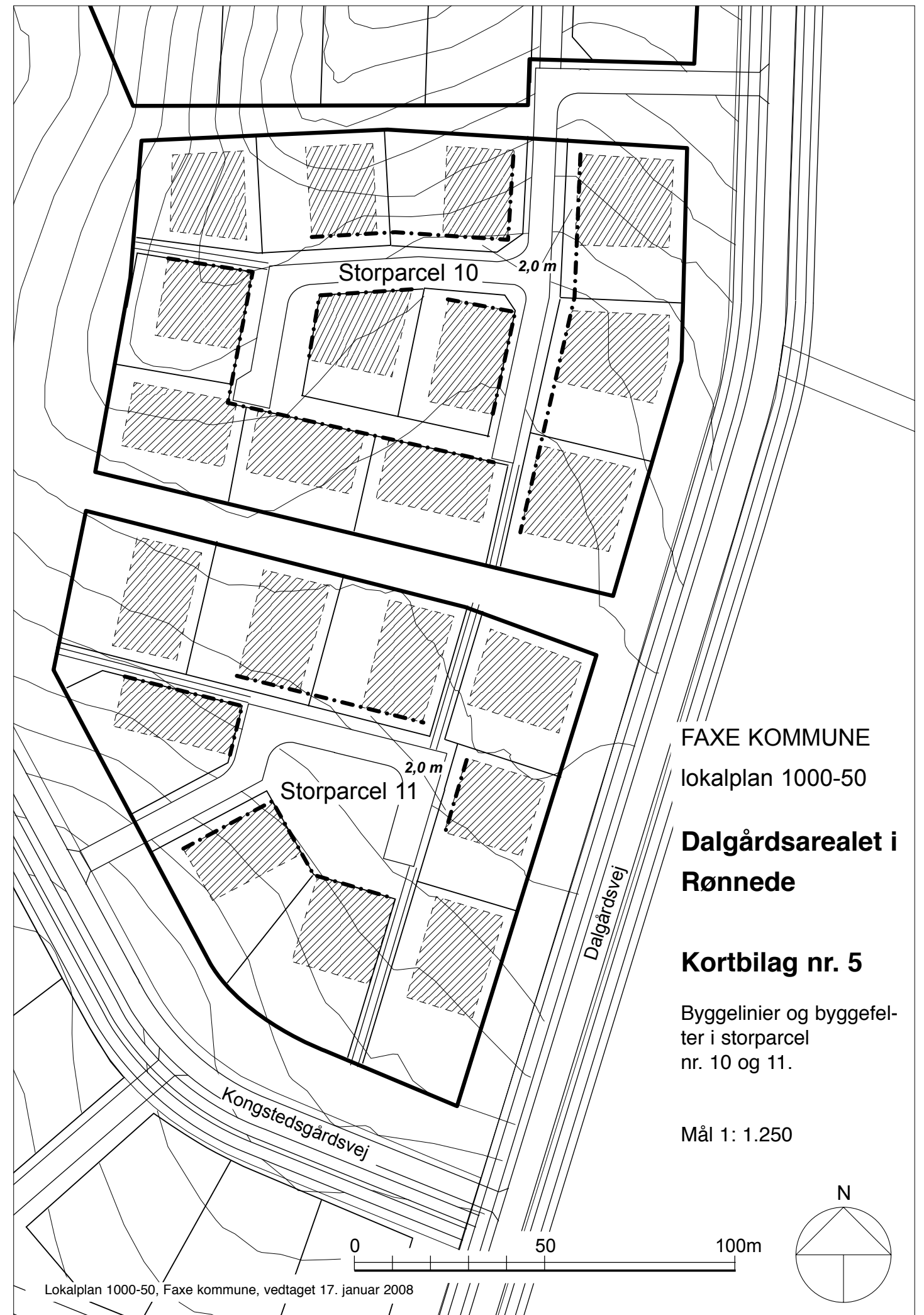
Dalgårdsarealet i Rønnede

Kortbilag nr. 4

Illustrationsplan,
med retningsgivende udstykningspla-
ner for ny åben lav og tæt lav boligbe-
byggelse

Mål 1: 2500





FAXE KOMMUNE
lokalplan 1000-50

**Dalgårdsarealet i
Rønnede**

Kortbilag nr. 5

Byggelinier og byggefelter i storparcel nr. 10 og 11.

Mål 1: 1.250