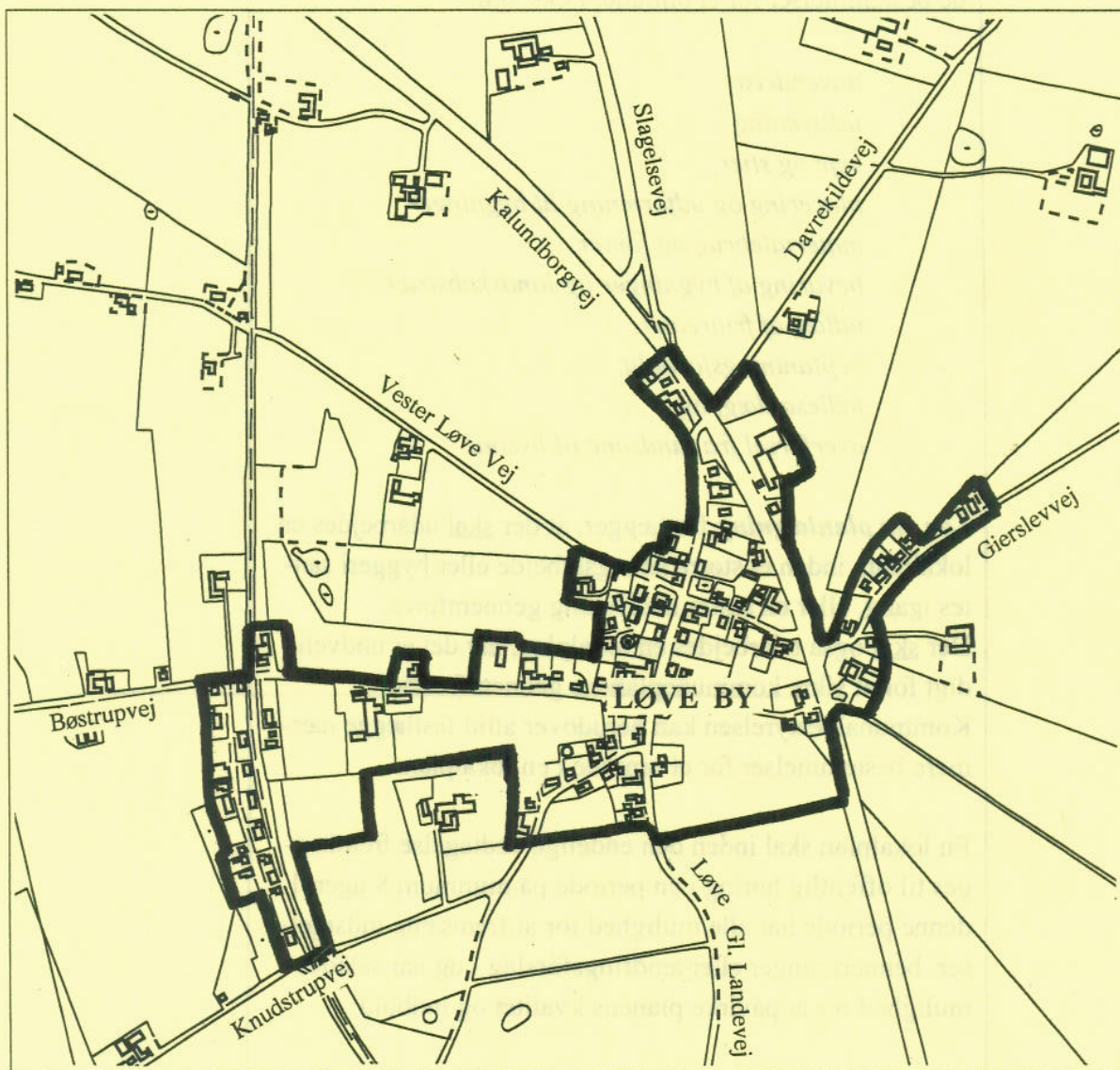




HØNG KOMMUNE



LOKALPLAN NR. 58

FOR LANDSBYEN LØVE.

Lokalplan nr. 58 for Løve by.

Udarbejdet i september 2001 af Høng Kommune, Teknisk Forvaltning i samarbejde med byplankonsulent Claus Lorange Christensen, arkitekt M.A.A., Sorø. Revideret i juni 2003.

Kort trykt med tilladelse fra Kort & Matrikelstyrelsen 1992/kd.086.319.

INDHOLDSFORTEGNELSE

REDEGØRELSE

A. Indledning	2
B. De eksisterende forhold.....	2
C. Om lokalplanens indhold	3
D. Forhold til anden planlægning m.v.	4
E. Retsvirkninger	6
Tillæg 2 til Kommuneplan 1997-2008.....	7

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Afsnit 1. Lokalplanens formål	8
Afsnit 2. Lokalplanens område og zonestatus	8
Afsnit 3. Områdets anvendelse	8
Afsnit 4. Udstykning m.v.....	10
Afsnit 5. Teknisk Forsyning m.v.	11
Afsnit 6. Veje, stier, adgangsforhold m.v.	11
Afsnit 7. Bebyggelsens omfang og placering	11
Afsnit 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	13
Afsnit 9. Ubebyggede arealer, beplantning m.v.	14
Afsnit 10. Grundejerforening.....	14
Afsnit 11. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	15
Afsnit 12. Tilladelse fra andre myndigheder	15
Afsnit 13. Aflysning af lokalplan.....	15
Vedtagelsespåtegning.....	15
Tekstbilag A, matrikelnumre	16

KORTBILAG 1, matrikelkort

KORTBILAG 2, illustrationsplan

REDEGØRELSE

I henhold til § 16 i Lov om planlægning (planloven) skal en lokalplan ledsages af en redegørelse for, hvorledes planen forholder sig til kommuneplanen og øvrig anden planlægning m.v. for området.

For at lette forståelsen af lokalplanen indeholder redegørelsen desuden en beskrivelse af eksisterende forhold i lokalplanområdet og der gives en kort beskrivelse af hovedindholdet og intentionerne med planen.

Redegørelsen supplerer lokalplanens bestemmelser som grundlag for lokalplanens administration og realisering.

A. Indledning

Kommunalbestyrelsen vil med denne lokalplan fastlægge det planmæssige grundlag for en mindre tilvækst af boliger, en byforskønnelse og bevaring af særlige værdier. Endvidere peger lokalplanen på forbedringer og forskønnelse af landsbyens eksisterende veje.

Kommunalbestyrelsen udsendte i juni 2001 et debatoplæg, hvor borgere blev opfordret til at fremkomme med idéer, forslag og kommentarer til en kommende lokalplan.

Kommunen modtog 7 skriftlige indlæg og sammen med 2 tidligere forslag har materialet indgået i arbejdet med udarbejdelsen af lokalplanen. Dog har ikke alle idéer og forslag været emner som kan medtages i en lokalplan.

B. Eksisterende forhold

Løve udgør i dag en ret spredt bebyggelse med boliger, kommuneskole, børnehave, forsamlingshus, kulturhus, dagligvarebutik, værksteds- og håndværksvirksomheder og et mindre slagteri.

Byen har den største koncentration langs Løve Gl. Landevej, hvor man opfatter området ved gadekæret og købmanden som et centrum. Den ældste bebyggelse forgrener sig langs Gartnervej og Vester Løve Vej, hvortil der også i midten af 1960-erne er tilbygget området ved Krovænget i datidens parcelhusstil.

Ved Bøstrupvej ligger det gamle mejeri. På det højtliggende areal op mod Knudstrupvej ses byens vartegn, den smukt istandsatte mølle, byens eneste fredede bygning. Hertil knytter sig et lille lokalt kulturhus.

Langs Gierslevvej ligger et mindre antal huse adskilt fra byen af den meget befærdede Kalundborgvej, hvor auto- og serviceværksteder ligger.

Vest for den ældste del af Løve blev jernbanen anlagt omkring 1900 og langs Stationsvej blev bygget boliger og forsamlingshus.

Byens skole og børnehave ved Bøstrupvej er placeret, så der opnås en vis bymæssig sammenhæng med den ældste del af Løve.

Udviklingen og forskellige behov har medført en bebyggelse af meget forskellig karakter. Det præger næsten alle vejforløbene i byen. Istandsættelse og fornyelser er ikke altid udført med særlige hensyn til den oprindelige arkitektur og byggeskik – f.eks. for vinduer og tagdækning. Der er kvaliteter ved mange af de ældre huse, som bør værnes bedre.

Nogle af byvejene lægger op til hurtigkørsel. Borgere føler en utryk færdssituation, bl.a. fordi biler og fodgængere skal samfærdes på veje uden fortove. Den beskedne gadebelysning forstærker dette. Kun få steder står der vejtræer. Senest er der plantet i Stationsvejs rabatter. Byens ejendomme har i varierende grad træer, hække og buske langs vejene – nogle steder ses der store og markante træer. Pladsen ved gadekæret er gennem tiderne blevet mere og mere asfalteret og tilføjet elementer af forskellig art. Det er meget skæmmende og en gennemgribende fornyelse er tiltrængt.

C. Om lokalplanens indhold

I overvejelserne om Løves fremtid indgår en række betragtninger og mål, hvis realisering vil bero på de retningslinier og muligheder, der tilgodeses i lokalplanen.

Visse ændringer og fornyelser er dog ikke direkte afhængig af lokalplanen, og kan gennemføres uden.

For byens tilknytning til Høng by sigtes mod anlæg af en cykelsti langs Slagelsevej. Dette skal ses i sammenhæng med bl.a. kommende ændringer på amtsvejen gennem Høng by.

Med lokalplanen sættes mål for fornyelser, der tilsigter væsentlige forbedringer af byens fysiske miljø. Byens gader og veje er et af de steder der skal sættes ind, bl.a. med plantning af træer. Trafiksikkerhed og trygge forhold skal sikres. Således skal byens indkørsler markeres bedre med en form for byporte og der skal være fartdæmpere med tilpas intervaller i bygaderne.

Et element er også bedre vejbelysning. Luftledninger skal fjernes og kabellægges. Ud for visse ejendomme bør asfalterealer og andet udskiftes med græs eller beplantning.

Med disse tiltag vurderes det ikke nødvendigt med anlæg af fortove, - heller ikke i nye udstykninger – landsbypræget skal bevares og føres videre.

Området ved gadekær og købmand skal omlægges, så der opnås et pænt område med grøn karakter. Flytning af containere og transformerstation ses som et led heri. Busstoppestedet bør have et let og gennemsigtigt halvtæg/læskur.

Der skal lægges vægt på, at byens ældre huse sættes i stand, ombygges og udvides i god overensstemmelse med den ældre byggeskik, så også bevaringsværdier og god bygningskultur respekteres. Sådanne fornyelser skal tage hensyn til omgivelserne og bybilledet. Bl.a. skal der lægges vægt på brug af de traditionelle tagmaterialer, vinduestyper, farver m.v.

Lokalplanen indeholder også området ved skolen og sportspladsen som gives mulighed for udvidelse. Ved den endelige vedtagelse af lokalplanen vil den gamle lokalplan nr. 38 blive afløst.

Lokalplanen sikrer mulighed for en boligtilvækst i Løve. Det opnås på flere måder:

På en række tomme, eller store parceller i byen, vil der være mulighed for udfyldning med individuelle huse eller dobbelthuse. Det gælder bl.a. en ejendom nord for gadekæret samt for nogle ejendomme som kan få vejadgang fra Gartnervej.

Med nye arealer, på markjord, opnås der også mulighed for udstykning. Således kan en mindre boligparcel og 5 jordbrugsparceller etableres på et kommunalt ejet areal syd for Gyden. Her kan der

være mindre ikke-erhvervsmæssigt dyrehold på de 5000-9000 m² store parceller.
For alle parceller er der tilstræbt gode udsigtsforhold over det åbne land syd for byen.
En forudsætning for byggeri på den ene parcel vil være, at den eksisterende luftledning over matr.nr. 65a Løve by, Gierslev bliver omlagt.

Ved Knudstrupvej udlægges areal til 5 andre velbeliggende udsigtsparceller til boligbebyggelse.

Umiddelbart øst for skolen og børnehaven kan der udstykkes 7 store parceller til boligbebyggelse.
Udstykningen er formet, så et godt indblik mod møllen tilgodeses for de færdende på Bøstrupvej og for beboerne i de nye boliger.

Det er alle steder vigtigt at ny bebyggelse udføres i en arkitektur med materialer, farver og form, der passer ind i udviklingen af et bedre landsbymiljø. Således fastlægger planbestemmelserne visse krav som betyder at tidens mest almindelige parcelhustyper ikke vil kunne indgå her. Huse med høj taghældning, lodrette (ikke valmede) gavle er således nogle af de krav der stilles.

I de nye udstykninger lægges der vægt på en righoldig beplantning langs skel og veje. Beplantninger som vil give et frodigt, grønt præg og kan berige fugle- og dyrelivet, bl.a. med blomstrende og bærlidige træer og buske.

Lokalplanen åbner som nævnt mulighed for at opføre 5 familieboliger placeret på jordbrugsparceller. På disse parceller vil der kunne holdes husdyr til hobbybrug.
Det drejer sig om ikke-erhvervsmæssigt dyrehold, reguleret efter bestemmelserne i Bekendtgørelse nr. 366 af 10. maj 1992.

D. Forhold til anden planlægning m.v.

Regionplan

Området er beliggende i regionplanens JORDBRUGSOMRÅDE.

Lokalplanen findes i overensstemmelse med REGIONPLAN 1997-2008 med tillæg samt Forslag til REGIONPLAN 2001-2012.

Kommuneplan 1997-2008

I Kommuneplan 1997-2008 er Løve by benævnt som rammeområde 3.L.4. Løve by er beliggende i landzone og skal ved lokalplanlægning forblive i landzone.

I forbindelse med denne lokalplan foretages en regulering af kommuneplanens rammeområde for Løve by. Reguleringen består i en ændring af afgrænsningen enkelte steder dels ved, at der inddrages nogle nye områder og dels ved at der undlades nogle områder. Dette er sket ud fra et ønske om bl.a. en mere naturlig udnyttelse til huludfyldning og dermed bymæssig sammenhæng. Med *Tillæg 2 til Kommuneplan 1997-2008* ændres kompetenceområdet.

Landzoneadministration

Området har i henhold til *Lov om planlægning (planloven)* status som landzone, hvilket ikke ændres.

I forbindelse med godkendelse af lokalplan og kommuneplantillæg overgår zonetilslagskompetencen til kommunen. Lokalplanen indeholder landzonetilladelse til de i lokalplanen beskrevne udstykninger,

bebyggelser og anvendelser – jfr. planlovens § 36, stk. 1 nr. 5 (bonus lokalplan).

Vejforhold

Langs Kalundborgvej, der er en landevej, er der pålagt byggelinie på 20 meter fra vejmidte + $1\frac{1}{2}$ x højdeforskel + 1 meter. Arealet mellem byggelinien og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse. Nye overkørsler til Kalundborgvej samt overskridelse af byggelinien må ikke etableres uden vejmyndighedens (Vestsjællands Amt) tilladelse.

Spildevandsplanlægning

Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaksystem i Løve by. Den nuværende kloak påregnes renoveret i 2003-2004 og en del af de nye områder til boligbebyggelse vil først kunne udnyttes, når kloakrenoveringen er tilendebragt.

På jordbrugsparcellerne vil det kunne tillades, at der etableres nedsivningsanlæg til regnvand på den enkelte ejendom eller foretages opsamling af regnvand til vanding og lignende.

Varmeforsyning

Ifølge kommunens varmforsyningsplan er Løve by ikke forudsat forsynet med kollektiv varmforsyning. Ny bebyggelse skal således opføres med individuel opvarmning. Det ses gerne, at der tænkes i alternative varmekilder. Der er forbud imod at installere direkte el-varme.

Miljømæssige forhold

DYREHOLD OG HUSDYRGØDNING: På jordbrugsparcellerne må der drives ikke-erhvervsmæssigt dyrehold i henhold til Bekendtgørelse nr. 366 af 10. maj 1992.

Ved ikke-erhvervsmæssigt dyrehold forstås et dyrehold på højst:

- 2 køer med tilhørende kalve, eller
- 4 stykker andet kvæg, eller
- 4 heste med tilhørende føl, eller
- 2 søer med opfedning af maksimum 5 slagtesvin, eller
- 10 får med lam, eller
- 10 geder med kid, eller
- 30 stk. høns.

Kommunalbestyrelsen kan ud fra en konkret vurdering afgøre, at dyreholdet må anses for at være erhvervsmæssigt, når dyreholdet består af flere af de foran nævnte former for dyr, uden at grænsen for antallet af dyr under de enkelte punkter i definitionen er overskredet.

For at undgå miljøproblemer i forhold til naboerne vil der blive stillet krav om, at husdyrgødning skal opbevares forsvarligt og under nærmere godkendte forhold.

STØJFORHOLD: Trafikstøj fra Kalundborgvej kan i delområde C reduceres ved etablering af beplantning og en vold langs vejen. I forhold til vejen er det nærmeste byggefelt placeret med en afstand til vejmidte på ca. 85 meter.

Jfr. regionplanen må støjniveauet i nye boligområder ved veje ikke overstige 55 dB(A). En beregning viser at trafikken på Kalundborgvej giver en støjbelastning på 55,5 dB(A) ved det nærmeste byggefelt i område C. Støjniveauet vurderes at blive ca. 2 dB(A) mindre, når plantebæltet langs vejen er vokset op. Spørgsmålet om en støjskærmende vold i plantebæltet langs Kalundborgvej kan tages op, såfremt det kan udføres som en tilpas lang vold, der inkluderer nabogrunden Matr.nr. 93).

JORDFORURENING: På de udpegede nye områder til boligbebyggelse er der ikke kendskab til eventuelle tidligere aktiviteter, som skulle kunne give anledning til risiko for jordforurening eller lignende.

BESKYTTET AREAL. Gadekæret i område A2 er registreret som beskyttet (sø) ifølge naturbeskyttelseslovens § 3. Der må ikke uden tilladelse fra Vestsjællands Amt foretages ændringer af gadekæret.

E. Retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser. Det gælder såvel udstykning, anvendelse, bebyggelse og andet, som er omfattet af planen.

Kommunalbestyrelsen kan dog dispensere fra lokalplanen, hvis dette ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører i sig selv ikke pligt til at udføre de anlæg og fornyelser, der er indeholdt i planen.

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

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

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen eller der ikke er meddelt dispensation ved godkendelsen af planen for området, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

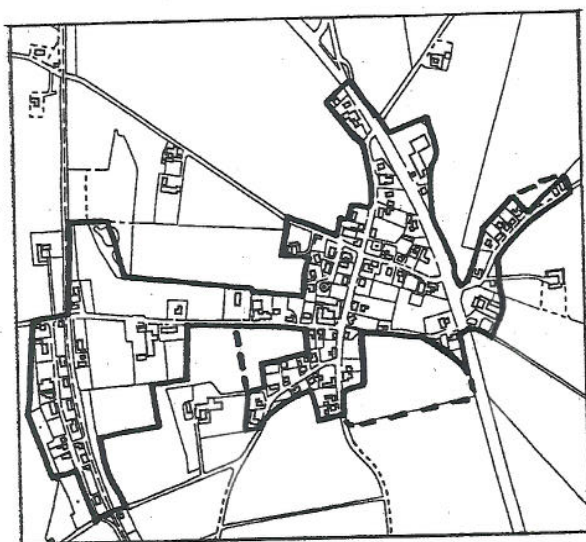
TILLÆG 2 TIL KOMMUNEPLAN 1997-2008

I forbindelse med gennemførelsen af lokalplan nr. 58 for Løve by foretages en tilretning af kommuneplanens rammeområde 3.L.4.

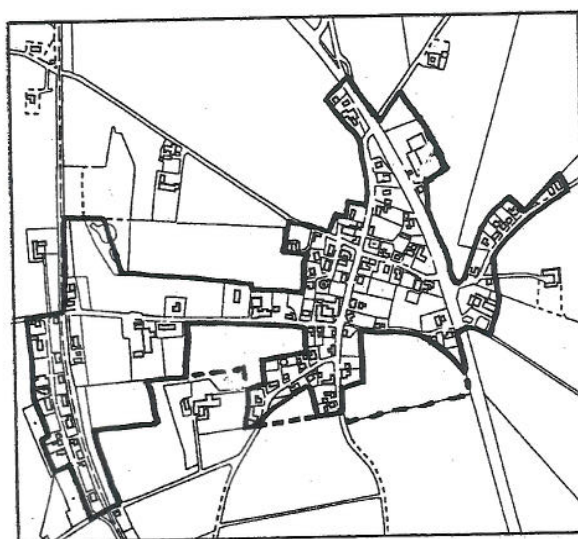
Tilretningen består i en ændring og regulering af områdegrænsen og på kortene nedenfor er vist dels eksisterende og dels den nye fremtidige områdegrænse for Løve by.

DETAILHANDEL: Bruttoetageareal for virksomhed med butik med særlig pladskrævende varer må ikke overstige 3.000 m² og dette areal må kun anvendes til omsætning af sådanne varer. Udstillings- og salgsarealet må maksimalt udgøre 1.500 m².

Butiksareal må som helhed ikke overstige 900 m² i bruttoetageareal. Den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 500 m². Udvalgswarebutikker må hver ikke overstige 200 m².



Eksisterende rammeområde (3.L.4)



Fremtidigt rammeområde (3.L.4)



Afgrænsning for kommunalbestyrelsens kompetence som landzonemyndighed



Afgrænsning for rammer ved fremtidig lokalplanlægning
(området kan først tages i brug, når der foreligger en godkendt lokalplan)

Lokalplan nr. 58 for Løve by.

I henhold til Lov om planlægning (lov nr. 518 af 11. juni 2000 med eventuelle senere ændringer) fastlægges følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanen fastlægger retningslinier for området med det formål

at tilvejebringe grundlag for en mindre tilvækst af boliger, der kan indpasses i det eksisterende landsbymiljø,
at fastlægge grundlaget for en forskønnelse og bevaring af særlige bygnings- og miljøverdier samt veje og pladser,
at fastlægge bebyggelsesomfang og principperne for bebyggelse, beplantning, udstykning og ejendommenes anvendelse.

2. Lokalplanens område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter samtlige de matrikelnumre samt dele af de matrikelnumre, som er angivet på tekstbilag A samt alle parceller, der efter den 16. oktober 2001 udstykkes herfra.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Med kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen er der hermed givet landzonetilladelse i medfør af planlovens § 35, stk. 1 til de i lokalplanen nævnte anlæg, når udformning, placering m.v. opfylder lokalplanens bestemmelser.

2.3 Lokalplanen opdeles som vist på kortbilag 1 således:
Områderne A1, A2 og A3 (eksisterende område med blandet bolig, service og erhverv),
Områderne B1, B2 og B3 (områder til nye boliger),
Område C (område til jordbrugsparceller),
Område D1 (offentligt område til skole, daginstitution, sportsplads),
Område D2 (område til landbrugsformål m.v.), og
Område E (erhverv).

3. Områdets anvendelse

3.1 Udover hvad der står under de enkelte områder gælder følgende fællesbestemmelser for **områderne A1, A3, B1, B2, B3, og C:**

Der kan tillades sådanne erhverv som almindeligvis kan udføres i boligområder under forudsætning af

at virksomheden drives af den der bebor den pågældende ejendom,
at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, herunder ved skiltning eller lignende,
at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende, og

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Der må herudover ikke være erhverv eller udøves aktiviteter, der er til gene i områderne.

3.2 Områderne A1 og A3

Områderne må anvendes til boligformål med åben-lav bebyggelse (individuelle parcelhuse).

Kommentar: Det eksisterende forsamlingshus i delområde A1 kan fortsætte som hidtil og lokalplanens bestemmelser vil ikke være til hinder for en ombygning eller udvidelse af forsamlingshuset. På matr.nr. 16 l Løve by, Gierslev, findes i dag et mindre slagteri og lokalplanens bestemmelser vil ikke være til hinder for en fortsættelse af slagteriet eller eventuelt andet erhverv, der kan indpasses i området uden væsentlige gener for omgivelserne.

3.3 Område A2

Området må anvendes til boligformål med åben-lav bebyggelse (individuelle parcelhuse). Der kan tillades tæt-lav bebyggelse (dobbelt-huse/rækkehuse o.lign.) på ejendomme, hvor kommunalbestyrelsen finder det velegnet.

Endvidere kan tillades anvendelse til formål som naturligt og traditionelt hører hjemme i landsbyen. Hertil regnes lokalt betinget butiksforsyning, liberale erhverv, håndværkssvirksomheder, privat service, offentlige formål samt mindre værksteder og fremstillingsvirksomheder, der kan drives uden væsentlige gener for omgivelserne.

I området må butikssareal som helhed ikke overstige 900 m² bruttoetageareal. Den enkelte dagligvarebutik må ikke være over 500 m² bruttoetageareal. Udvalgswarebutik må ikke overstige 200 m² bruttoetageareal.

3.4 Områderne B1, B2 og B3

Områderne må anvendes til boligformål opført som individuelle parcelhuse.

For område B3 er der herudover mulighed for opførelse af dobbelt- og/eller rækkehuse o.lign. i et omfang som kommunalbestyrelsen anser for rimeligt i området.

Den vestlige del af område B1 må også anvendes som tillægsgjord for det tilgrænsende institutionsområde D1.

3.5 Område C

Området må anvendes til boligformål med åben-lav bebyggelse (individuelle parcelhuse) på jordbrugsparceller.

Der er mulighed for at anvende parcellerne til en pryd- og nyttehave, naturgrund og begrænset dyrehold af hobbypræget karakter (ikke-erhvervsmæssig dyrehold).

På hver parcel må kun opføres eller indrettes én bolig med tilhørende garage/carport og udhus/stald/lade.

Etablering, udvidelse eller ophør af dyrehold skal anmeldes til kommunalbestyrelsen.

3.6 Område D1

Området må anvendes til offentlige formål, institutionsformål, herunder skole m.v. og boliger i tilknytning hertil samt sportsplads med dertil knyttede funktioner.

Området udlægges til landbrugsformål m.v. med mulighed for forskellige aktiviteter samt til parkering og stier.

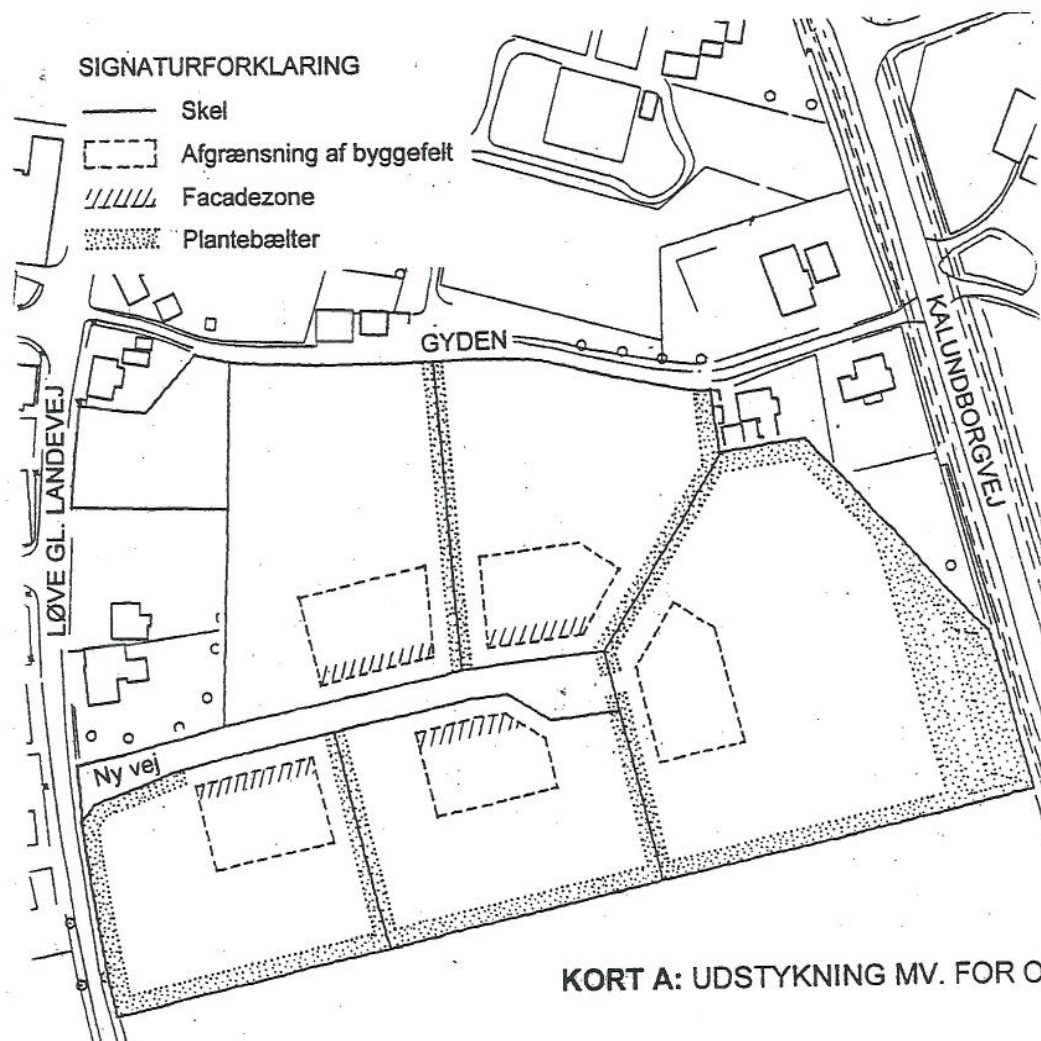
Området må ikke bebygges eller beplantes.

Områderne må anvendes til erhvervsformål, f.eks. auto- og serviceværksteder. Bruttoetagearealet for virksomhed med butik med særlig pladskrævende varer må ikke overstige 3.000 m² og dette areal må kun anvendes til omsætning af sådanne varegrupper. Udstillings- og salgsarealet må maksimalt udgøre 1.500 m².

I hele lokalplanens område må yderligere udstykning ikke finde sted uden kommunalbestyrelsens tilladelse, jævnfør dog 4.2.

Mindre skelforandringer mellem de enkelte ejendomme kan finde sted, ligesom sammenlægning af flere ejendomme er muligt.

I områderne B1, B2, B3 og C skal udstykning ske i overensstemmelse med principperne på kortbilag 2 og som det fremgår af kort A.



KORT A: UDSYKNING MV. FOR OMRÅDE C

5. Teknisk forsyning m.v.

- 5.1 Al ledningsføring skal udføres som installationer i jord.
- 5.2 Inden for lokalplanområdet kan opføres transformerstationer til områdets forsyning, når de ikke har mere end 10 m² bebygget areal og ikke gives en højde på mere end 2,50 meter over terræn og når de udformes i overensstemmelse med områdets karakter.

6. Veje, stier, adgangsforhold m.v.

- 6.1 Eksisterende veje og stier fastholdes med en beliggenhed som vist på kortbilag 2.
- 6.2 Der kan gennemføres plantning af træer langs vejene, etableres fartdæmpere og byporte m.v. til vejforskönnelse og forbedring af trafiksikkerheden.

Kommentar: Af illustrationsplan, kortbilag 2, fremgår idéoplæg hertil. Endelige placeringer, antal og udførelse fastlægges ved detailprojekt.

- 6.3 I områderne B1, B2, B3 og C skal nye veje og stier anlægges med placering som det er vist på kortbilag 2 og efter anlægsprojekt godkendt af kommunalbestyrelsen.

Vejene udlægges i en bredde af 8 – 9 meter med kørebane på ca. 5 meter og grønne rabatter.

Fra hver parcel må som hovedregel kun etableres én overkørsel til boligvejen.

7. Bebyggelsens omfang og placering

Områderne A1, A2, A3, D1, E1 og E2

- 7.1 Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage samt udnyttelig tagetage. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter.
Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde tillade en større bygningshøjde for enkelte bygningsdele, såfremt hensynet til en virksomheds indretning og drift nødvendiggør det.
- Avls- og driftsbygninger, der er nødvendige til driften af landbrugsejendomme kan opføres med en bygningshøjde på max. 12,5 meter (siloer).
- 7.2 Såfremt det på grund af brand eller lignende bliver nødvendigt at nedrive en bebyggelse kan kommunalbestyrelsen tillade, at bebyggelsen genopføres i samme omfang som tidligere.
- Kommentar: De af Vestsjællands Amt fastlagte byggelinier langs Kalundborgvej kan være til hinder for en genopførelse.*
- 7.3 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 for boligbebyggelse og 40 for anden bebyggelse.

Områderne B1, B2 og B3

- 7.4 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.
Bygningshøjden må ikke overstige 7,5 meter og facadehøjden må som hovedregel ikke overstige 3,5 meter.

Område C

- 7.5 Al bebyggelse skal opføres inden for de på kortbilag 2 og kort A viste byggefelter. Ved bebyggelse i de to byggefelter nærmest Kalundborgvej skal det tilgodeses, at der opnås velplacerede udeopholdsarealer, skærmet fra samme vejs støjpåvirkning.
Drivhuse og halvtage (til dyr) på max. 10 m² må opføres uden for byggefelterne.
- 7.6 Boligbebyggelse skal opføres som lænehuse. På de fire parceller langs den interne vej skal boligfacaden ligge parallelt med vej og med en afstand på 5 – 10 meter fra vejskel.
- 7.7 Der må på hver parcel opføres én beboelsesbygning på højst 250 m² samt en garage/carport på højst 50 m². Derudover må opføres én stald-/udhusbygning på højst 100 m².
- 7.8 Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage samt udnyttelig tagetage.
Bygningshøjden må ikke overstige 7,5 meter og facadehøjden må ikke overstige 3,5 meter.
Hovedhusets bygningsbredde må ikke overstige 8 meter, karnapper o.lign undtaget.

Område D1

- 7.9 Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 40.
Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.
Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter.

Kommentar: Der forudsættes ikke noget egentligt byggeri på den eksisterende sportsplads og ej heller på arealet til udvidelse af sportspladsen, bortset fra mindre bygninger med tilknytning til driften som sportsplads.

Område D2

- 7.10 Området forudsættes ikke bebygget, men der kan dog i begrænset omfang tillades småbygninger.

Områderne E1 og E2

- 7.11 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.
Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.
Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter.
- 7.12 Bebyggelse skal holdes minimum 10 meter fra skel mod Davrekildevej og minimum 5 meter fra skel mod øst og syd.

Kommentar: Langs Kalundborgvej er der af Vestsjællands Amt pålagt byggelinie på 20 meter fra vejmidte + 1½ x højdeforskel + 1 meter.

Områderne A1, A2 og A3

- 8.1 Den ydre fremtræden af bebyggelse fra før 1950 langs Løve Gl. Landevej, Vester Løve Vej, Gartnervej, Bøstrupvej og Knudstrupvej må ikke ændres uden kommunalbestyrelsens godkendelse.
Det skal ved renoveringer og andre fornyelser, samt ved tilbygninger, tilstræbes at afpasse bebyggelsen efter de særlige træk, som er karakteristiske for byen og husets oprindelige arkitektur vedrørende:
- husets hovedform og konstruktion,
 - anvendelse af facade- og tagmaterialer,
 - anvendelse af farver,
 - udformning af bygningsdele, herunder vinduer, yderdøre, kviste, gesimser m.v.
- 8.2 Ny bebyggelse skal indpasses så der opnås en harmonisk disponering og fremtræden med hensyn til bygningsform, materialer, farvevalg m.v.

Områderne B1, B2, B3 og C

- 8.3 Udvendige bygningssider på beboelsesbygninger skal fremstå med blank teglstensmur, gerne vandskuret/filtset og kalket/malet i jordfarverne eller hvid/lysegrå farvenuancer. Derudover vil der være mulighed for at opføre boliger med træfacader, der fremstår i de nævnte farver samt sort eller svenskrødt.
- Udhuse m.v. kan udføres efter samme principper som ovenfor eller beklædes med træ, som overfladebehandles i de nævnte farver.
- Kommunalbestyrelsen kan godkende andre farver, såfremt det vurderes at vil passe godt til omgivelserne. En sådan stillingtagen vil bero på en vurdering af projektet i den konkrete byggesag for såvel bygningernes helhed som forholdet til omgivelserne.
- 8.4 I **områderne B1, B2 og B3** skal tage på beboelsesbygninger som hovedregel udføres som rygningstage/sadeltage og med en taghældning på ca. 40 – 50°. Deri ligger, at det er huse med lodrette gavle uden valmede tage.
Tage på beboelsesbygninger skal dækkes af røde eller sortblå (uglasserede) vingetegl eller betontagsten.
- Carporte, garager og lignende mindre bygninger kan udføres med anden taghældning og anden tagbeklædning.
- 8.5 I **område C** skal tage på boliger og bygninger over 30 m² udføres som rygningstage-/sadeltage og med en taghældning på ca. 40 – 50°.
Tage på beboelsesbygninger og andre bygninger over 30 m² skal dækkes af røde vingetegl, teglrøde cementtagsten eller sort/gråt pap (som listetag).
Mindre tagflader, f.eks. på karnapper o.lign., kan undtages.
- 8.6 Der kan på dele af taget monteres solfangere. Disse skal disponeres under hensyn til husets arkitektur, så der opnås en pæn helhed.
- 8.7 Skiltning og reklamering ud over almindelig navne- og husnummerangivelse må kun finde sted med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

9. Ubebyggede arealer, beplantning m.v.

- 9.1 Terrænreguleringer på + - 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 9.2 Ubebyggede arealer skal med beplantning, befæstelse, græstilsåning og lignende gives et ordentligt udseende.

Områderne B1, B2 og B3

- 9.3 Hegn i skel skal udføres som levende hegn. Mod det åbne land skal der udføres et grønt bælte af buskhegn, hvis bredde og plantetyper skal godkendes af kommunalbestyrelsen, og stedse vedligeholdes af grundejer.

Område C

- 9.4 Langs skel mellem de enkelte grunde samt ved skel mod det åbne land skal plantes minimum 5 meter brede buskhegn med en blanding af blomstrende bærbuske og træer efter en af kommunalbestyrelsen godkendt beplantningsplan.

Langs Kalundborgvej skal der være et minimum 25 meter bredt plantebælte, eventuelt på en støjdæmpende vold med max. 3 meters højde.

Levende hegn må suppleres med et trådhegn/dyrehegn.

Ovennævnte placeringer af plantebælter fremgår af kort A og er illustreret på kortbilag 2.

- 9.5 Der må ikke foretages oplagring af materialer og lignende uden for byggefeltet, bortset fra egne landbrugsprodukter samt hø, halm til brug for eget dyrehold og brænde til pejs/brændeovn.
Den tilladelige oplagring uden for bygninger skal være ordnet og have et ordentligt udseende.

Område D1

- 9.6 Om udvidelsen af det offentlige område (sportsplads m.v.) skal udføres en minimum 5 meter bred, skærmende beplantning.

Område E2

- 9.7 Ved væsentlige bygningsudvidelser skal der etableres en skærmende beplantning til det åbne land. Planteplanen skal godkendes af kommunalbestyrelsen og beplantningen skal stedse vedligeholdes.

10. Grundejerforening

Områderne B1, B2, B3 og C

- 10.1 Der skal oprettes grundejerforeninger for hvert af delområderne. Til grundejerforeningerne er medlemspligt for de respektive grundejere.
- 10.2 Grundejerforeningerne skal stiftes senest når alle grundene er solgt inden for det respektive område eller når kommunalbestyrelsen forlanger det. Grundsælger skal tage initiativ hertil.

- 10.3 Grundejerforeningernes vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 10.4 Hver grundejerforening skal tilskødes fællesareal samt vej- og stiareal inden for sit område, når de er anlagt og skal forestå den fremtidige vedligeholdelse af disse. Veje og stier kan eventuelt optages som offentlige veje efter forhandling med kommunen.

11. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 11.1 Inden ny bebyggelse tages i brug inden for **område C** skal der foreligge en af kommunalbestyrelsen godkendt plan for opbevaring og bortskaffelse af husdyrgødning.
- 11.2 I **områderne B1, B2, B3 og C** skal fællesarealer samt vej- og stianlæg være anlagt efter en af kommunalbestyrelsen godkendt detailplan.

12. Tilladelse fra andre myndigheder

- 12.1 Tilladelse til ophævelse af landbrugspligten for **delområderne B1, B2, C, D1 og D2** skal gives fra Jordbrugskommissionen for Vestsjællands Amt senest i forbindelse med områdernes udstykning.
- 12.2 Hvis der ønskes etableret støjdæmpende vold langs Kalundborgvej, skal Vestsjællands Amt meddele tilladelse og inddrages i forbindelse med den konkrete udformning m.v.
- 12.3 I område **A2** må gadekæret ikke ændres uden tilladelse fra Vestsjællands Amt.

13. Aflysning af lokalplan nr. 38

- 14.1 Med nærværende lokalplans endelige vedtagelse og tinglysning skal lokalplan nr. 38 aflyses.

VEDTAGELSESPÅTENING

I henhold til § 27 i Lov om planlægning er foranstående lokalplan endeligt vedtaget.

Høng Kommunalbestyrelse, den 24. juni 2003.


Ingvar Jensen
borgmester


Sven Bækgaard
kommunaldirektør

Matrikelnumre omfattet af lokalplan nr. 58.

Matr.nr.

2a, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g, 2i, 4a, 4f, 4g, 4h, 4 l, 4m, 4n, 4 o, 4q, 4x, 4y, 4z, 4æ, 4aa, 4ab, 4ad, 4ae, 4af, 4ag, 4ah, 8b, 8e, 8f, 8g, 8h, 8k, 8 l, 8m, 8n, 8 o, 8u, 10f, 10g, 10h, 10i, 10k, 13a, 13i, 13s, 13t, 13u, 16a, 16g, 16i, 16k, 16 l, 16 o, 16p, 16q, 16r, 16s, 16t, 16ac, 16ag, 20a, 20e, 20k, 20n, 20 o, 20p, 20q, 20r, 20s, 20t, 20u, 20v, 20x, 20y, 20z, 21a, 23c, 23g, 57a, 57c, 65a, 68b, 68c, 68d, 68e, 68f, 69b, 69c, 69d, 69e, 69f, 69g, 70, 71, 72a, 72b, 72c, 74b, 75b, 76a, 76b, 80a, 80d, 86a, 86b, 88, 89a, 89b, 92, 93, 96a, 96b, 114, 119a, 119b, 120, 121a, 121b, 121c, 121d, 121e, 122, 125 og 126 alle Løve by, Gierslev.

LOKALPLAN NR. 58

Matrikelkort

.....

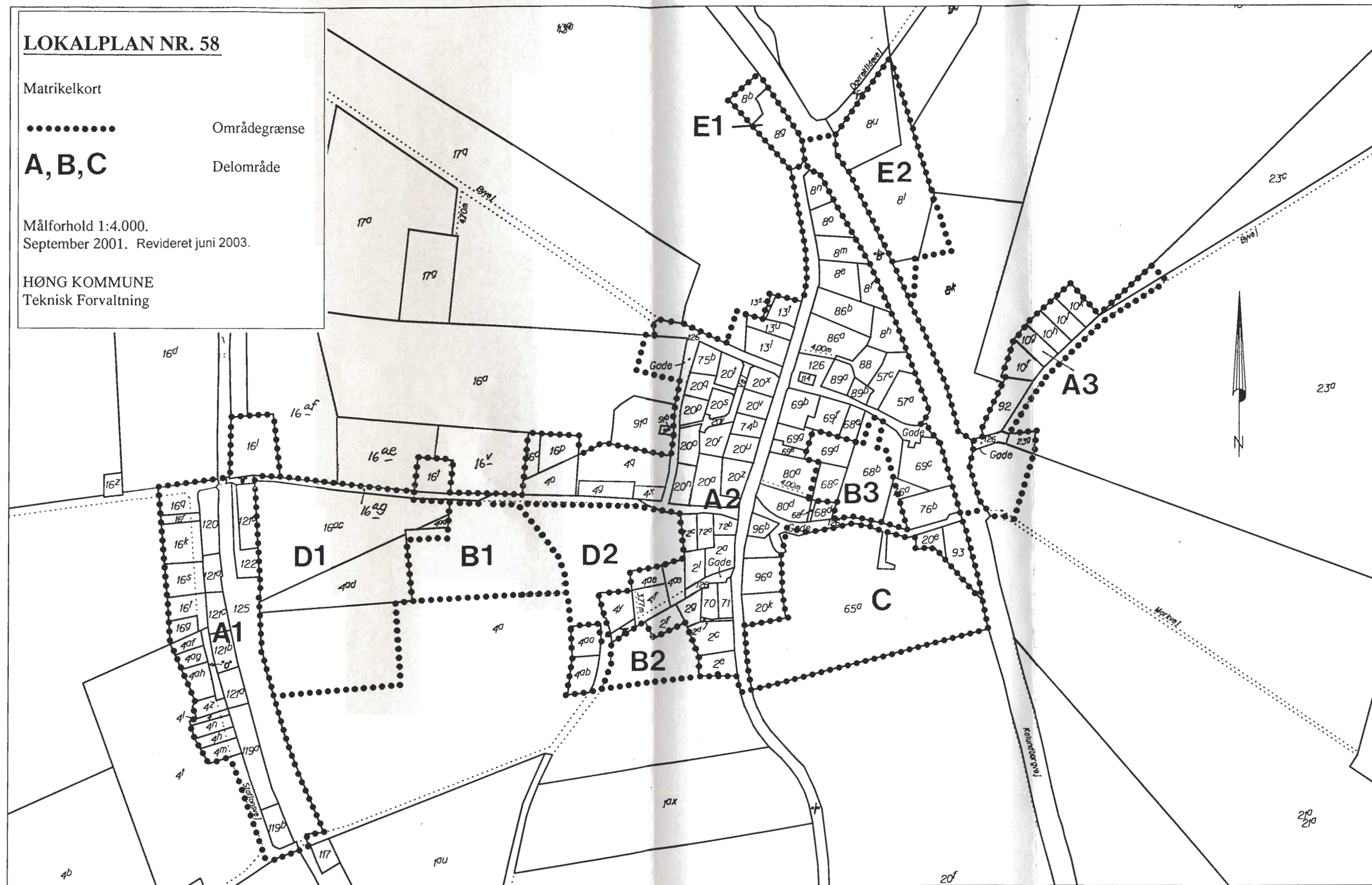
Områdegrænse

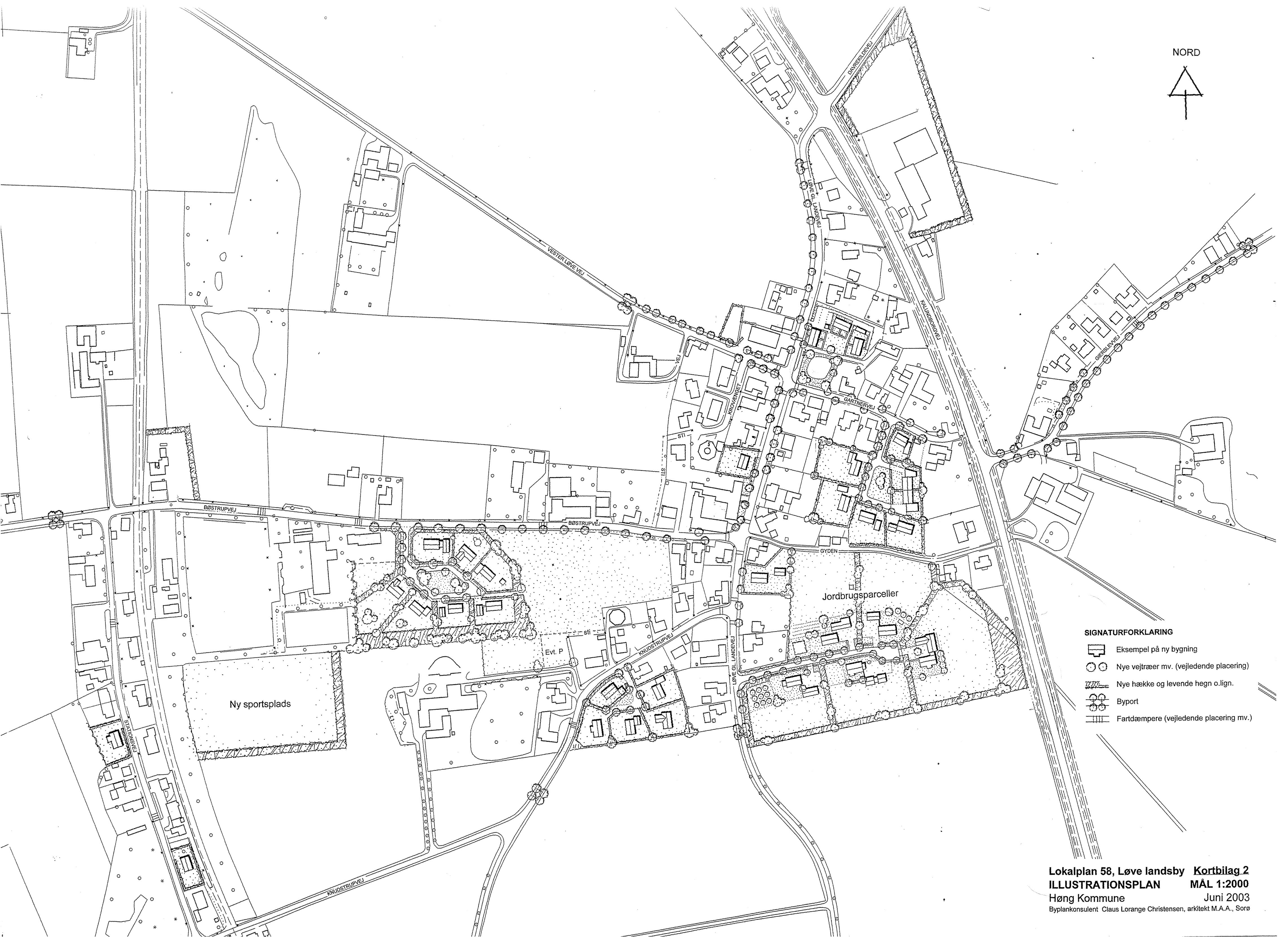
A, B, C

Delområde

Målforhold 1:4.000.
September 2001. Revideret juni 2003.

HØNG KOMMUNE
Teknisk Forvaltning





NORD



SIGNATURFORKLARING

- Eksempel på ny bygning
- Nye vejtræer mv. (vejledende placering)
- Nye hække og levende hegn o.lign.
- Byport
- Fartdæmpere (vejledende placering mv.)