

Lokalplan 4.5

For dele af Sejerby



Bjergsted Kommune

Offentlig bekendtgørelse:
07.05.1990

**BJERGSTED KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 4.5
FOR DELE AF SEJERBY**

samt tillæg nr. 4 til kommuneplanen.

**Teknisk forvaltning
juni 1990.**

BJERGSTED KOMMUNE

Lokalplan nr. 4.5 og tillæg nr. 4 til kommuneplan for dele af Sejerby

Indledning

Dette hæfte indeholder forudsætninger og oplæg for udarbejdelse af lokalplan for Sejerby by.

Lokalplanens lovgrundlag er kommuneplanloven, der trådte i kraft den 1. februar 1977.

Redegørelse

Lokalplanens forhold til overordnede planlægning.

I kommuneplanen omtales Sejerby således:

Sejerby er udpeget til lokalcenter i kraft af sin funktion som bindeled til Sjælland og som servicecenter for hele Sejerø. Grundet de almindelige afmatningstendenser for ø-samfundene, forventes ingen egentlig udbygning af landsbyen, kun mindre udfyldninger.

De eksisterende centerfunktioner er koncentreret omkring Sejerbyvej, hvor eventuelle nye funktioner også skal søges indpasset.

Regionplan

Regionplanen har udpeget Sejerby som særlig bevaringsværdig landsby med det formål, at sikre kulturhistoriske og arkitektoniske oplevelser. Ændringer af bestående bebyggelse bør ske under videst mulig hensyntagen til de bygningskulturelle værdier. Ny bebyggelse skal ved sin udformning og placering søges tilpasset landsbyens karakter og bevaringsværdige miljøer.

Lokalplanen indeholder ikke detaljerede retningslinier for bygningsbevarelse. Disse forhold vil efterfølgende søges sikret gennem senere lokalplanlægning.

Rammebestemmelser for boligområderne i Sejerby

5.B1, 5.B2, 5.B3 - Eksisterende boligområder.

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for områderne, skal sikre:

- a) at områdernes anvendelse fastlægges til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende fællesanlæg, såsom: legepladser, varmecentraler m.m.
Herudover kan i områderne placeres erhvervstyper, der ikke naturligt hører til i område 5.C1.
- b) At der ved bebyggelse af et ubebygget areal ikke åbnes mulighed for at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under et, samt for hver enkelt ejendom overstiger 25% for åben-lav og 30% for tæt-lav boligbebyggelse.

5.C.1 - Eksisterende centerområde.

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for områderne, skal sikre:

- a) At områdets anvendelse fastlægges til boliger, butikker, vandrehjem samt enkelte erhvervsvirksomheder af typen autotervice og værkstedsvirksomhed.
- b) At der ved bebyggelse af et ubebygget areal ikke åbnes mulighed for at bebyggelsesprocenten for arealet taget under et, samt for hver enkelt ejendom, overstiger 30%.

Nærværende lokalplan medfører således, at der skal udarbejdes kommuneplantillæg for et mindre område syd/vest for den nedlagte sparekasse, jfr. kortbilag nr. 2.

Nærværende lokalplan er samtidig at betragte som tillæg nr. 4 til kommuneplanen for Bjergsted kommune.

Kommunalbestyrelsens hensigt med planen

Kommunalbestyrelsen ønsker med nærværende lokalplan at fastholde og forbedre de fysiske forhold, der tilsammen danner rammen for Sejerby.

Man ønsker at åbne mulighed for opførelse af syv nye boliger på matr. nr. 9 ar m.fl.

Man ønsker desuden, at området i og omkring gadekæret bevarer.

Sejerby kirkes smukke og centrale placering i landskabs- og bybilledet fastholdes af de såkaldte provst Exner fredninger, og nærværende lokalplan ændrer ikke disse forhold.

En lokalplan kan ikke i sig selv sætte en udvikling i gang, den kan ikke fremtvinge en handling, men skal fungere som et planlægningsværktøj, der anviser hvilke retningslinier en given aktivitet skal følge.

Kort beskrivelse af lokalplanens retsvirkninger

Efter Bjergsted kommunalbestyrelses endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt (eller fastholdt) ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Område- og zoneforhold

Området afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter alle matrikelnumre, der er nævnt i § 2.

Området overføres fra landzone til byzone.

BJERGSTED KOMMUNE

lokalplan 4.5
og tillæg nr. 4 til kommuneplan
for en del af Sejerby.

Bilag

Kortbilag nr. 1 : Lokalplanens grænse
Kortbilag nr. 2 : Samlet oversigt med benævnelse
Kortbilag nr. 3 : Retningsgivende bebyggelsesplan.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26/6 1975) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

- 1.1. At sikre en bevaring af det eksisterende fysiske landsbymiljø.
- 1.2. At fastholde områdets anvendelse til blandet bolig og erhverv, som servicevirksomheder, detailbutikker, vandrehjem, samt enkelte erhvervsvirksomheder af typen autotervice og værkstedsvirksomheder.
- 1.3. At sikre, at ny bebyggelse i området får en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige byggetradition, eller at ny bebyggelse på anden måde ved sin arkitektoniske udformning og indpasning kan medvirke til at bevare karakteren af det eksisterende miljø.
- 1.4. At sikre bevarelse af gadekæret med nære omgivelser.
- 1.5. At åbne mulighed for etablering af et aktivitetshus i den nedlagte SDS-bygning, jfr. kortbilag 2.
- 1.6. At sikre fortsat drift af eksisterende landbrug indenfor lokalplanområdet.

§ 2. Område- og zonestatus

2.1. Området omfatter matr. nr.:

1 g, 2 a, 2 b, 2 c, 2 d, 2 e, 2 f, 2 g, 2 h, 2 i, 2 k, 2 l, 2 m, 2 n, 2 o, 2 p, 2 r, 2 s, 2 t, 2 u, 2 v, 2 x, 2 y, 2 ø, 2 ab, 2 ac, 2 ad, 2 ae, 2 af, 2 ag, 2 ai, 2 ak, 2 al, 3 a, 3 c, 3 e, 3 g, 3 h, 3 o, 3 s, 3 t, 3 z, 3 æ, 3 ac, 3 af, 3 ag, 3 ah, 3 ai, 4 a, 4 b, 4 c, 4 g, 4 o, 5 b, 5 d, 5 n, 7 b, 7 g, 8 f, 8 g, 8 h, 8 i, 8 k, 8 l, 8 m, 8 n, 8 o, 8 p, 8 s, 8 t, 8 u, 8 x, 8 y, 8 z, 8 ac, 8 ah, 8 ak, 8 aq, 8 ar, 8 as, 9 d, 9 e, 9 f, 9 g, 9 h, 9 k, 9 l, 9 aq, 9 ar, 10 g, 11 g, 12 c, 12 d, 12 f, 13 c, 13 f, 13 i, 13 k, 13 n, 22 a, 23 b, 23 d, 23 f, 23 g, 23 h, 23 i, 23 m, 23 o, 23 r, 23 t, 24 b, 24 c, 24 d, 24 e, 24 f, 24 g, 24 h, 24 i, 24 k, 24 l, 24 m, 24 n, 24 o, 24 q, 25 b, 25 c, 25 f, 43 c, 43 e, 43 f, 54, 57 a, 57 b, 58, 59 a, 59 b, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73 b, 73 c, 74, 75 a, 75 b, 79, 81, 82, 84, 85, 118, 119 a, 119 b, 120, 121, 122, 123, 124, en del af 9 ap.

2.2. Lokalplanen opdeles i følgende områder:

Område A - bolig/erhverv

Område B - boligområde

Område C - boligområde

Område D - gadekær

Område E - kirke

Område F - grønt område.

2.3. Med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan, overføres det i stk. 1 nævnte område fra landzone til byzone.

§ 3. Områdernes anvendelse

Område A - blandet bolig og erhverv

3.1. De ejendomme, der er forbeholdt til fortsat jordbrug, må kun anvendes til landbrug, gartneri m.v., og der må kun opføres bygninger til disse formål. Ved eventuel nedlæggelse af en bygning kan denne efter kommunalbestyrelsens godkendelse indrettes til andet erhverv.

3.2. Boligbebyggelse må kun være åben, lav bebyggelse. Bebyggelsen skal bestå af fritliggende parcelhuse med indtil to lejligheder.

3.3. Der tillades opført bebyggelse til kollektive, evt. offentlige formål, butikker til byens daglige forsyning samt til liberale erhverv.
Evt. værksteder må kun indrettes i eksisterende bebyggelse.

Ved virksomheder skal nødvendig parkeringsareal afholdes indenfor den pågældende ejendom.

- 3.4. I ejendommen der tidligere rummede sparekassen, åbnes der mulighed for indretning af fælleshus/aktivitetshus. Jfr. kortbilag 2.

Område B - boligområde

- 3.5. Anvendes til syv boliger, med mulighed for begrænset erhverv.

Område C - boligområde

- 3.6. De ejendomme, der er forbehold til fortsat jordbrug, må kun anvendes til landbrug, gartneri m.v., og der må kun opføres bygninger til disse formål. Ved eventuel nedlæggelse af en bygning kan denne efter kommunalbestyrelsens godkendelse indrettes til andet erhverv.
- 3.7. Boligbebyggelse må kun være åben, lav bebyggelse. Bebyggelsen skal bestå af fritliggende parcelhuse med indtil to lejligheder.

Område D - gadekær

- 3.8. Fælles grønt område.
Off. område - gadekær.

Område E - kirke

- 3.9. Off. område -Sejerby kirke.

Område F - grønt område

- 3.10. Matr. nr. 2 ak og 2 al udlægges til grønt område og må ikke bebygges. Terrænregulering og mindre bygninger, såsom toiletbygninger, kan tillades efter godkendelse af kommunalbestyrelsen og Stiftsøvrigheden.

§ 4. Udstykning

- 4.1. I lokalplanens område må der ikke foretages udstykning uden særlig tilladelse fra kommunalbestyrelsen.
- 4.2. Bestemmelserne i stk. 4.1 gælder ikke for de ejendomme, som er forbeholdt til fortsat jordbrugsformål, jfr. kommuneplanlovens § 18, stk. 3.

4.3. Ved udstykning må grunde ikke etableres under 700 m², dog kan der, hvis forholdene taler herfor, etableres mindre grundstørrelser.

4.4. I område D og E er der forbud mod udstykning.

§ 5. Vej- og stiforhold

5.1. Det eksisterende vejforløb opretholdes med sin nuværende bredde og forløb.

5.2. Nyt vejanlæg i område B udformes i henhold til kortbilag nr. 3.

§ 6. Ledningsanlæg

6.1. Ved nybyggeri må el-ledninger, herunder til belysning af udvendige arealer, ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

7.1. Bebyggelsesprocenten for området under et må ikke overstige 30.

7.2. Bygninger må ikke opføres med mere end en etage og udnyttelig tagetage. Højden fra terræn til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes, bortset fra gavltrekanter, må ikke overstige 3 m, og skal min. være 2,1 m.

7.3. Tagene skal være symmetriske saddeltage, hvis vinkel med det vandrette plan skal være mellem 30 grader - 50 grader.

7.4. Avls- og driftsbygninger, der er nødvendige for landbrugsdriften, kan tillades opført med større højder, såfremt det ikke strider mod lokalplanens formål om bevaring af landsbymiljøet.

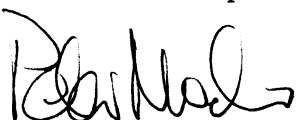
§ 8. Ubebyggede arealer

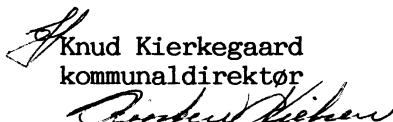
- 8.1. Den eksisterende terrænform må ikke ændres i forbindelse med bebyggelse, tekniske anlæg eller andre indgreb.
- 8.2. Gadekæret med nærliggende område skal bevares i sin nuværende form. Parkinventar kan opsættes, herunder lyskilder på standere.
- 8.3. Ved kirken er de på kortbilag 2 skraverede områder omfattet af de såkaldte provst Exner fredninger. Generelt gælder for disse fredninger, at der på arealerne ikke må opføres bygninger, master, skure o.lign., eller foretages beplantning med højtstammede træer.
- 8.4. Den nuværende arealdisponering omkring kirken bevares. Bortset fra ombygninger og mindre tilbygninger til de eksisterende huse omkring kirken, kan der ikke foretages nybyggeri ved kirkens nære omgivelser.

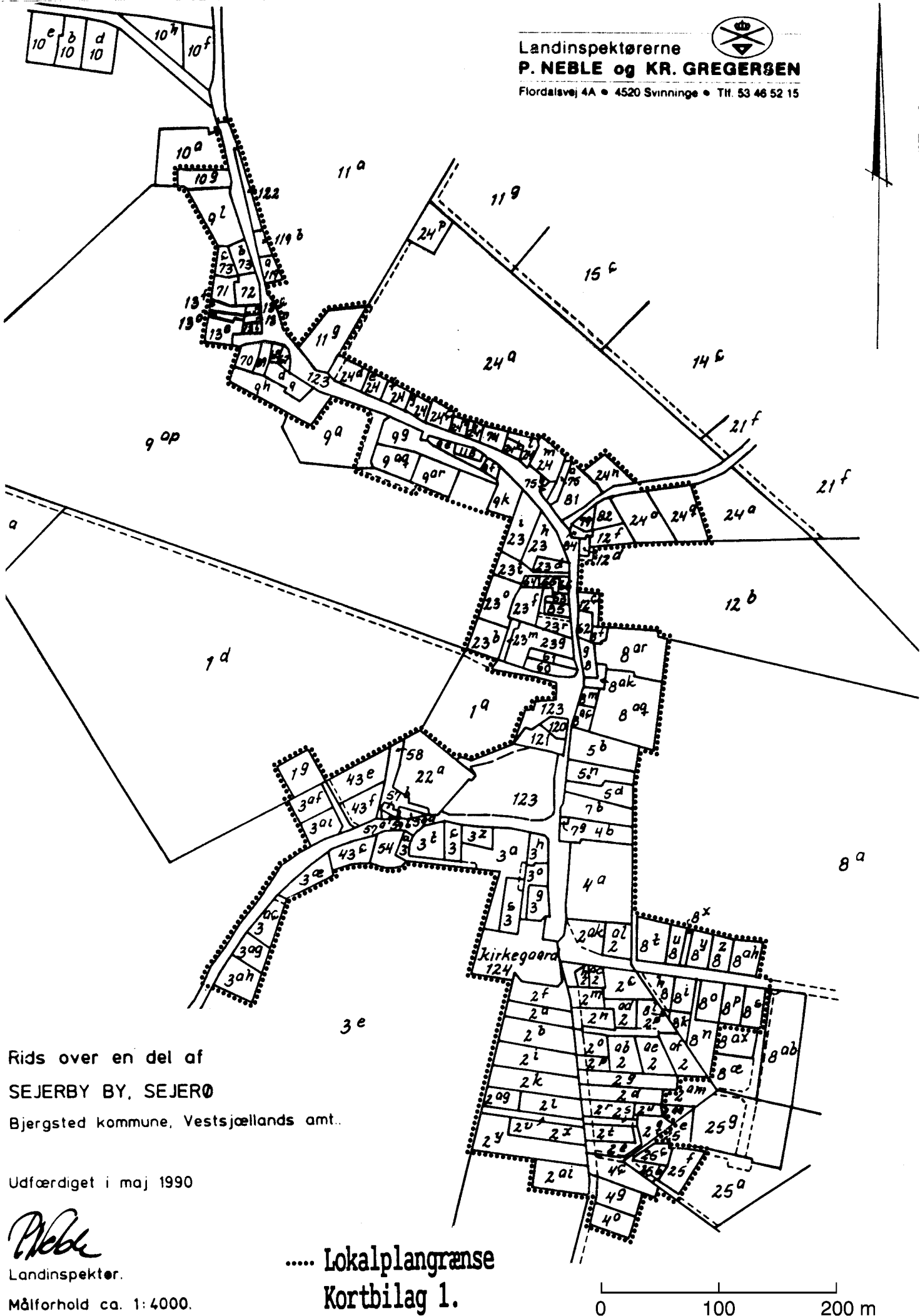
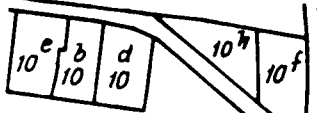
§ 9. Tilladelse fra andre myndigheder

- 9.1. Område G, jfr. kortbilag nr. 2, der overføres fra landtil byzone, kan ikke udstykkes og bebygges førend landbrugspligten er ophævet af landbrugsministeriet.
- 9.2. Øvrige landbrugsejendomme må ikke udstykkes før landbrugsministeriet har givet tilladelse.
- 9.3. Indenfor den på kortbilag 2 viste 300 m-zone fra kirken må der ikke uden fredningsnævnets tilladelse i konkrete tilfælde placeres bygninger med en højde der overstiger 8,5 m, jfr. naturfredningslovens § 47.

Lokalplan og kommuneplantillæg vedtaget af kommunalbestyrelsen den 11. april 1990.

f. 
f. Ole S. E. Glahn
borgmester

/ 
Knud Kierkegaard
kommunaldirektør



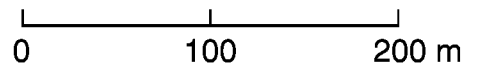
Rids over en del af
 SEJERBY BY, SEJERØ
 Bjergsted kommune, Vestsjællands amt.

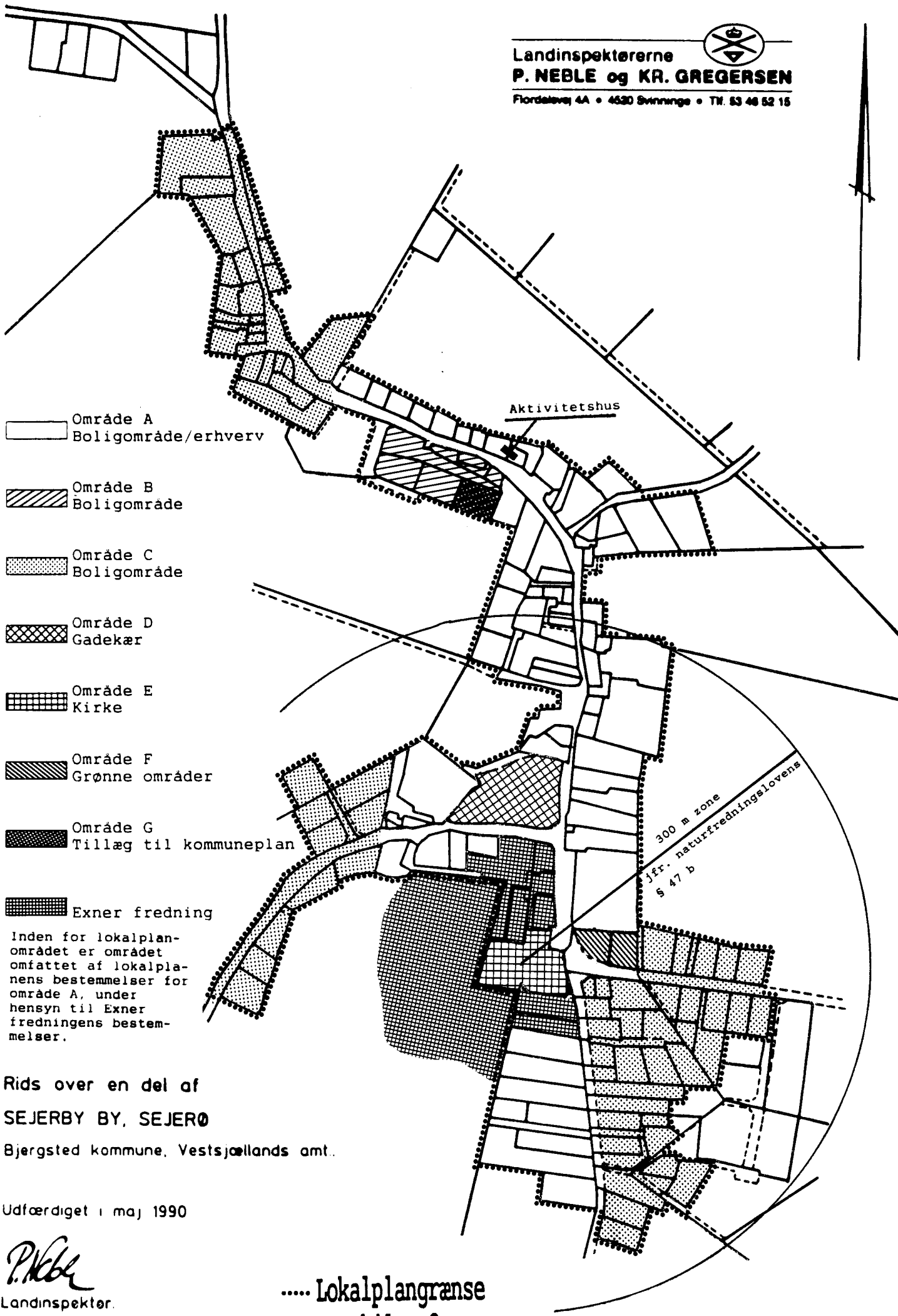
Udfærdiget i maj 1990

Neble

Landinspektør.
 Målforhold ca. 1:4000.

..... Lokalplangrænse
 Kortbilag 1.





Område A
Boligområde/erhverv

Område B
Boligområde

Område C
Boligområde

Område D
Gadekær

Område E
Kirke

Område F
Grønne områder

Område G
Tillæg til kommuneplan

Exner fredning

Inden for lokalplan-området er området omfattet af lokalplanens bestemmelser for område A, under hensyn til Exner fredningens bestemmelser.

Rids over en del af
SEJERBY BY, SEJERØ

Bjergsted kommune, Vestsjællands amt.

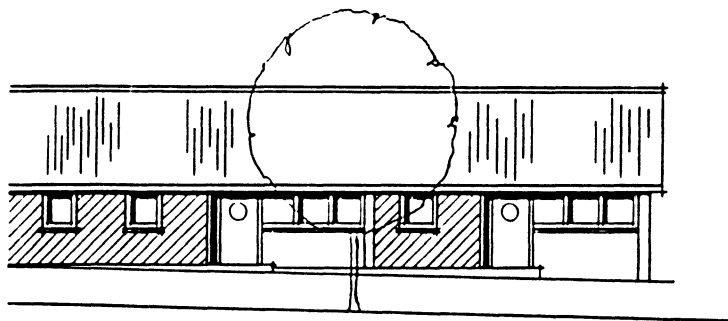
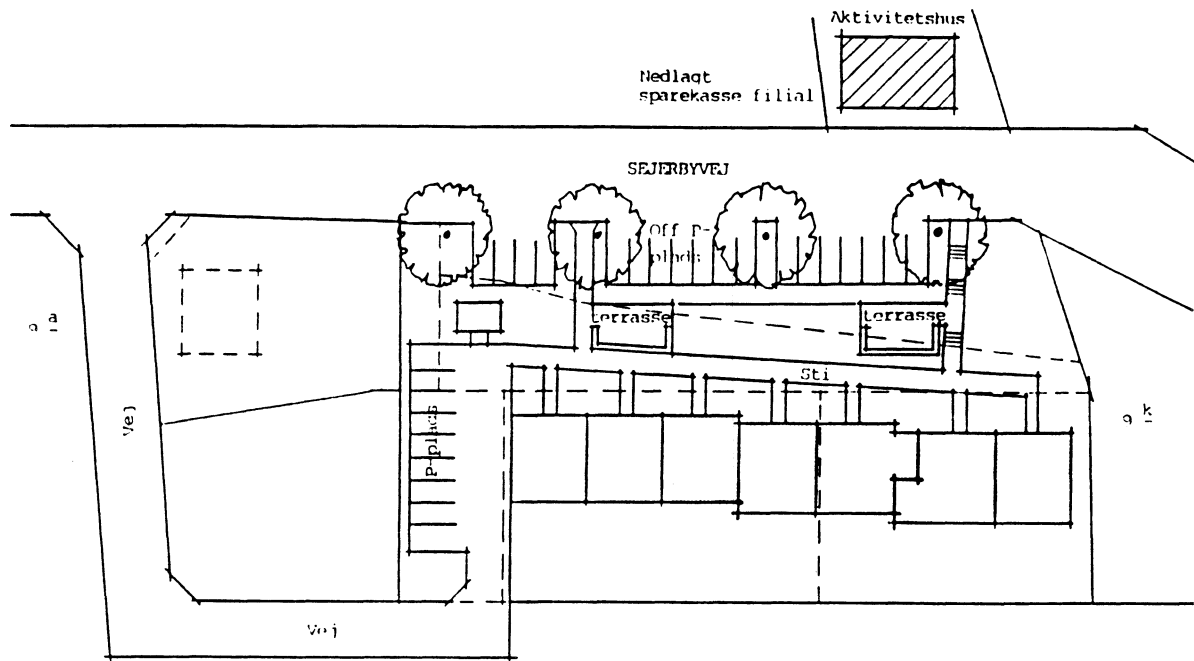
Udfærdiget i maj 1990

Landinspektør.

Målforshold ca. 1:4000.

..... Lokalplangrænse
Kortbilag 2.

0 100 200 m



Retningsgivende bebyggelsesplan
og bygningsprincip.

Kortbilag 3.