



KOMMUNEPLAN 1997-2008

Skovbo Kommune

Kommuneplan 1997-2008 er udarbejdet af Skovbo Kommune i samarbejde med Dybbro & Haastrup, byplanlæggere og arkitekter.

Foto: Dybbro & Haastrup

Udsnit af kort er gengivet fra Skovbo Kommunes digitale kort.

Hovedstruktur

Lokalområderne

Forudsætninger

INDHOLDSFORTEGNELSE

FORORD	3
INDLEDNING	4
HOVEDSTRUKTUR	5
DE STORE LINIER (Resumé)	6
KOMMUNENS BYSAMFUND	8
BOLIGER	10
ERHVERV	11
MILJØET	12
TRAFIK	14
BEFOLKNING	16
ÆLDREOMRÅDET	17
BØRNEPASNING	18
SKOLER	18
KULTUR OG FRITID	20
BIBLIOTEK	22
LOKALOMRÅDERNE	23
AREALANVENDELSE OG RAMMER	24
GENERELLE RAMMER	25
BORUP	26
BORUP - rammer	29
BJÆVERSKOV	34
BJÆVERSKOV - rammer	36
EJBY	39
EJBY - rammer	41
VEMMEDRUP	44
VEMMEDRUP - rammer	46
DET ÅBNE LAND	48
DET ÅBNE LAND - rammer	51
LANDSBYER	53
LANDSBYER M.M. - rammer	54
FORUDSÆTNINGER	61
PLANENS FORUDSÆTNINGER	62
KOMMUNEPLANENS RETSVIRKNINGER	64
GÆLDENDE BYPLANVEDTÆGTER OG LOKALPLANER ...	65

FORORD

Hermed har Kommunalbestyrelsen fornøjelsen at præsentere den nye kommuneplan. Kommuneplanen dækker perioden frem til 2008. Den indeholder både de store linier for kommunens udvikling i de kommende år og en række mere detaljerede planer og bestemmelser for de enkelte bysamfund og for det åbne land.

Skovbo Kommune er og skal fortsat være et attraktivt sted at bosætte sig. Kommunalbestyrelsen ønsker en afbalanceret udvikling, hvor boliger, arbejdspladser og den offentlige service følges ad og udvikles i harmoni og med respekt for naturen og miljøet.

Borup, Bjæverskov/Vemmedrup og Ejby er kommunens centerbyer. De skal udvikles parallelt både med hensyn til boliger og service. Også i landsbyerne er der mulighed for boligbyggeri. Lokalplaner for landsbyerne skal være med til at sikre både udviklingsmuligheder, og at landsbymiljøet bevares.

I forhold til den tidligere kommuneplan har miljøet, socialområdet, skoleområdet og kultur- og fritidsområdet fået en mere fremtrædende rolle i kommuneplanen end tidligere.

Kommuneplanen er vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 22. juni 1998. Planen er præget af de mange ideer og forslag, bemærkninger og indsigelser, der er kommet fra borgere undervejs i processen. Kommunalbestyrelsen vil gerne benytte lejligheden til at takke for de mange indlæg.

På Kommunalbestyrelsens vegne



Ole Hansen
Borgmester

INDLEDNING

Hermed foreligger den nye kommuneplan. Planen dækker perioden fra 1997-2008 og udstikker de store retningslinier for kommunens udvikling på stort set alle områder. Samtidig fastlægges mere detaljerede retningslinier for lokalplanlægningen i de enkelte dele af kommunen.

Den nye kommuneplan skal erstatte kommuneplanen fra 1991 med tillæg. Der er ikke tale om de helt store ændringer i forhold til tidligere. Den nye kommuneplan er først og fremmest en ajourføring af de tidligere planer.

Indkaldelse af ideer og forslag

Revisionen startede i juni 1997 med Kommunalbestyrelsens indkaldelse af ideer og forslag. Det skete med udgangspunkt i planredegørelsen 'STATUS OG BERETNING' og den husstandsomdelte debatavis. Det blev fulgt op af fire borgermøder om hvert af de fire hovedspørgsmål fra debatavisen. Det resulterede i en lang række borgerindlæg på møderne og ved udløbet af debatperioden kom yderligere 16 henvendelser fra personer, foreninger, myndigheder m.fl. Kommunalbestyrelsen har gennemgået de mange ideer og forslag. Flere har sat deres præg på forslaget til kommuneplan. Andre vil indgå i kommunens øvrige planlægning.

Kommuneplanen til debat

I vinteren 97/98 fremlagde Kommunalbestyrelsen sit forslag til kommuneplan til debat. Det resulterede i 19 tilkendegivelser fra enkeltpersoner, grupper, organisationer og myndigheder.

Kommuneplanens vedtagelse

Efter debatperioden har der været ført forhandlinger med Roskilde Amt. Disse forhandlinger og de øvrige indslag har resulteret i en række mindre ændringer i planen. Planen er vedtaget af Kommunalbestyrelsen i juni 1998.

Sådan er kommuneplanen bygget op

Kommuneplanen består af 3 hovedafsnit:

HOVEDSTRUKTUREN, der indeholder de store linier for kommunens udvikling.

LOKALOMRÅDERNE, der indeholder de mere detaljerede retningslinier for udviklingen i de enkelte dele af kommunen. Dels i form af en beskrivelse af arealanvendelsen, dels i form af rammer for lokalplanlægningen.

De fleste af forudsætningerne for kommuneplanen fremgår af planen og 'STATUS OG BERETNING' 1997.

KOMMUNEPLANENS FORUDSÆTNINGER beskriver derfor kun de forudsætninger, der ikke fremgår af det nævnte materiale, herunder forholdet mellem kommuneplanen og regionplanen.

Det videre arbejde

Kommunalbestyrelsen vil i forbindelse med den årlige budgetlægning, lokalplanlægningen og i sit daglige virke arbejde for at virkeliggøre kommuneplanens mål og ideer. Kommunalbestyrelsen vil fremover med regelmæssige mellemrum udarbejde planredegørelser, der kan medvirke til, at kommuneplanen følges op, og at planen altid er baseret på et ajourført grundlag. Kommunalbestyrelsen vil følge op med tillæg til kommuneplanen, når det er nødvendigt. Hvert fjerde år skal planen gennemgribende revideres.



HOVEDSTRUKTUR

DE STORE LINIER (Resumé)

Skovbo Kommune er sammensat af smukke varierede landskaber og mange større og mindre bysamfund af forskellig karakter. Kommunen ligger godt placeret i forhold til det overordnede vej- og banenet. Skovbo Kommune er og skal fortsat være et attraktivt sted at bosætte sig, også for pendlere med arbejde andetsteds i Hovedstadsregionen. Kommunalbestyrelsen ønsker en afbalanceret udvikling, hvor boliger, arbejdspladser og den offentlige service følges ad og udvikles i harmoni og med respekt for naturen og miljøet.

Levende lokalsamfund

Borup, Bjæverskov, Vemmedrup, Ejby og landsbyerne skal være velfungerende lokalsamfund med nem adgang til butikker, børnepasning, skoler, idrætsanlæg og anden service. Forbedringer af den kollektive trafik skal medvirke til, at det bliver lettere at udnytte tilbudene rundt omkring i kommunen, uanset bopæl. Borup, Bjæverskov/Vemmedrup og Ejby er kommunens centerbyer. De skal udvikles parallelt både med hensyn til boliger og service. Også i landsbyerne er der mulighed for boligbyggeri. Lokalplaner for landsbyerne skal være med til at sikre både udviklingsmuligheder, og at landsbymiljøet bevares. I alt forventes der bygget 35-40 nye boliger i gennemsnit pr. år.

Gode vilkår for virksomhederne

Det er Kommunalbestyrelsens mål at medvirke til at fastholde de eksisterende arbejdspladser og skabe nye. Eksisterende og fremtidige virksomheder skal have gode udviklingsmuligheder. Der satses blandt andet på små og mellemstore virksomheder, gerne underleverandører, virksomheder, der har tilknytning til det åbne land, og lager- og containervirksomheder, der kan udnytte kommunens geografiske beliggenhed ved motorvejen og banen.

Nye virksomheder har muligheder for at slå sig ned i erhvervsområderne både i Borup og i Bjæverskov. De eksisterende erhvervsområder skal forskønnes.

Gode og sikre trafikforhold

Gode trafikforhold er afgørende både for erhvervsudbygningen og for boligudbygningen. Kommunalbestyrelsen vil fortsætte med at gøre vej- og stinettet effektivt og sikkert. Den planlagte omfartsvej øst om

Borup (frem til Møllevej) og østvendte ramper ved motorvejstilslutningen nord for Vemmedrup, forventes gennemført i planperioden. Et net af trafikveje skal afvikle den gennemkørende biltrafik. Nogle skal fardæmpes for at fremme trygge og sikre forhold i byområderne.

Et sammenhængende net af hovedstier skal sikre forbindelser til butikker, skoler, idrætsanlæg m.m. og bedre adgang til naturen.

Den kollektive trafik søges forbedret både internt i kommunen og mellem kommunens bysamfund og de større byer i Hovedstadsområdet.

Den offentlige service i stadig udvikling

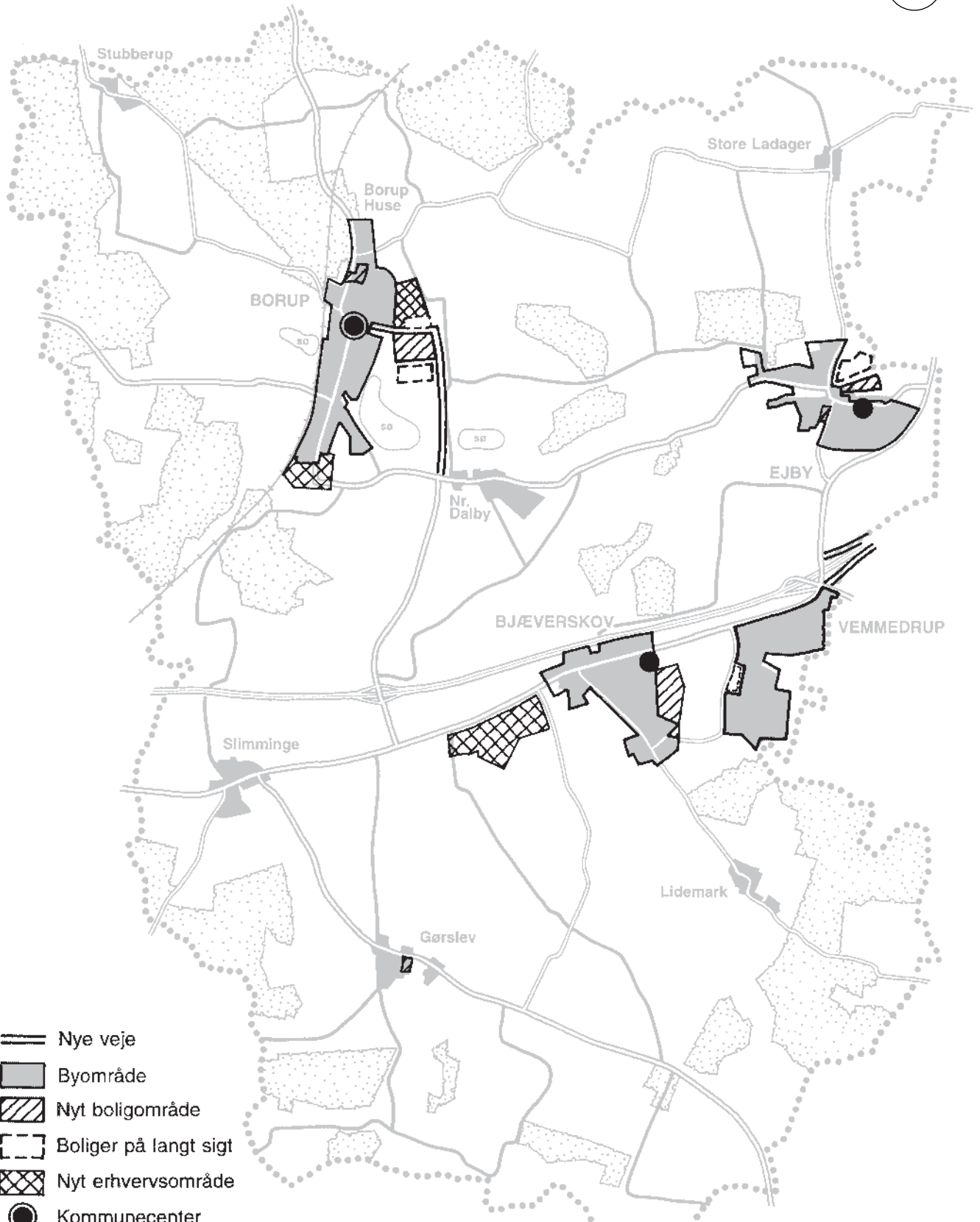
Børnepasningsområdet skal udbygges og kvaliteten sikres, bl.a. gennem et øget samarbejde med forældre.

Skolerne skal udbygges og moderniseres. Et rigt og varieret kultur- og fritidsliv skal være med til at forhøje livskvaliteten for alle aldersgrupper i alle bysamfund. Der skal gøres en særlig indsats for at udvikle rammerne for de større børns og unges fritidsaktiviteter. Bibliotekets rolle som formidler af information skal udbygges, blandt andet ved anvendelse af den nyeste informationsteknologi.

På ældreområdet er det Kommunalbestyrelsens mål at fastholde en sammenhængende og sundhedsfremmende udvikling. Der skal sikres mulighed for pleje, service og omsorg uanset bopæl, og de ældre skal have en høj grad af medbestemmelse.

Respekt for miljøet og naturen

Hensynet til miljøet spiller en stadig større rolle. Forurening af luft, jord og vand skal forebygges og bekæmpes. Affaldet skal i stadig højere grad genbruges. I de kommende år skal afløbsforholdene på ejendomme i det åbne land tages op, så tilstanden i vandløb og søer kan forbedres. Der skal etableres en container- og genbrugsplads i Bjæverskov. Der åbnes mulighed for opstilling af flere vindmøller, så anvendelse af den vedvarende energi fremmes. Kommunen lægger stor vægt på at fungere som rådgiver og inspirator som del af miljøtilsynet med virksomheder og landbrugsejendomme.



-  Nye veje
-  Byområde
-  Nyt boligområde
-  Boliger på langt sigt
-  Nyt erhvervsområde
-  Kommunecenter
-  Lokalcenter

HOVEDSTRUKTUR 1:70.000

KOMMUNENS BYSAMFUND

Der findes 10 større bysamfund i Skovbo kommune. Det er Kommunalbestyrelsens mål at Borup, Bjæverskov, Vemmedrup, Ejby og landsbyerne skal være velfungerende lokalsamfund med nem adgang til butikker og til børnepasning, skoler, idrætsanlæg og anden service.

Der findes yderligere 6 store bysamfund nemlig Gørslev, Slimminge, Lidemark, Nr. Dalby, Stubberup og Store Ladager. Endelig er der landsbyerne Gammerød, Lammestrup, Ørninge, Hegnede, Valore, Kløvested, Kimmerslev, Regnemark, Kulerup og Vollerslev.

Borup er kommunens center

Borup udvikles som hele kommunens center. Samtidig skal byen være et velfungerende lokalsamfund med den nødvendige daglige service. Det er her en stor del af boligbyggeriet og erhvervsudviklingen vil finde sted. Og det er her den overordnede service - både den private og den offentlige - skal udbygges. Dette vil styrke centret, som rummer rådhus, bibliotek, butikker, liberale erhverv, og som skal tiltrække nye byfunktioner, der henvender sig til hele kommunen.

Der er reserveret arealer til større offentlige institutioner ved Møllevej.

Borup som butikcenter

Borup rummer i dag ca. 6.900 m² bruttoetageareal til butikksformål.

Med en vejledende norm på 0,5 m² butikksareal pr. indbygger er der ifølge Regionplanen en udvidelsesmulighed på 2.180 m² etageareal til butikker.

I Borup forventes Centerpladsen færdigudbygget. Her er der plads til ca 1.000 m². Parkeringsforholdene ved Centerpladsen skal forbedres og Hovedgaden forskønnes.

Der må ikke etableres nye dagligvarebutikker på mere end 3.000 m² bruttoetageareal eller nye udvalgswarebutikker på mere end 1.000 m² bruttoetageareal.

Særligt arealkrævende udvalgswarebutikker med tilknyttede værkstedsfunktioner som f.eks. automobilforretninger kan placeres i erhvervsområderne. Øvrige butikker skal placeres i de eksisterende centerområder.

Lokalcentrene

Lokalcentre består af byfunktioner der dækker nogle af de vigtigste behov, f.eks. indkøbsmulighed, skole, børneinstitution, ældreboliger og busforbindelse.

De to lokalcentre Bjæverskov - Vemmedrup og Ejby rummer hovedsagelig mindre butikker til dagligvareforsyningen. Disse centre rummer tilsammen ca. 9.900 m² butikksareal, (herunder et 3.000 m² byggemarked i Bjæverskov).

Lokalcentrenes dagligvareforsyning søges opretholdt. Det samme gælder skoler og børneinstitutioner.

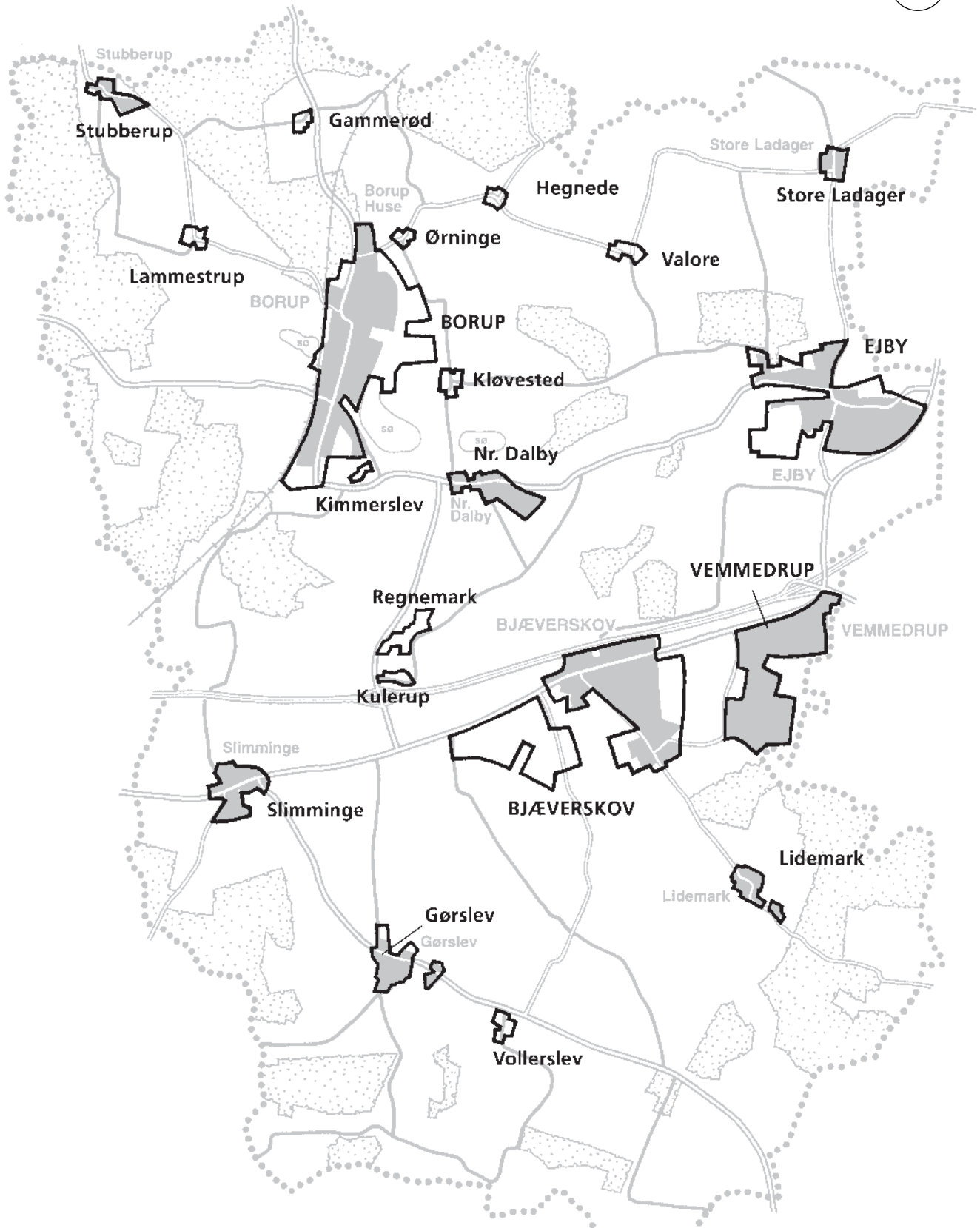
Landsbyernes muligheder

I landsbyerne er der ikke grundlag for at udbygge den offentlige service.

I landsbyerne skal lokale initiativer og aktiviteter støttes. Kommunalbestyrelsen er indstillet på at medvirke til at opretholde den nuværende service, f.eks. ved at bevare visse lokale funktioner såsom samlingslokaler og idrætsanlæg i Gørslev og Lidemark.

I Gørslev er der mulighed for opførelse af 20 boliger. I de øvrige landsbyer er der kun helt begrænsede udbygningsmuligheder.

Kløvested, Kimmerslev, Nr. Dalby, Hegnede, Ørninge, Valore, Gørslev, Vollerslev og Fløjterup er ifølge Regionplanen landsbyer af særlig kulturhistorisk interesse. Flere af disse bør sikres gennem udarbejdelse af bevarende lokalplaner.



BYOMRÅDERNE 1:70.000

BOLIGER

Kommunalbestyrelsen lægger vægt på, at der kan bygges boliger på samme tid både i Borup, Bjæverskov, Vemmedrup og Ejby.

35 - 40 nye boliger om året

Kommunens bysamfund skal være attraktive steder at bo, også for tilflyttere. Lokalsamfundene skal præges af udvikling, ikke af afvikling.

Boligudbygningen i kommunen skal foregå i et jævnt tempo, med en udbygning på op til 35 - 40 boliger pr. år, eller mellem 400 og 500 boliger i perioden fra 1997 til 2008. Dette byggeri indgår i kommunens boligbyggeprogram, der danner grundlag for befolkningsprognosen.

Kommunen tilstræber et varieret udbud af boligtyper. Dog lægges der vægt på enfamiliehuse, gerne i form af store parceller. Tæt lavt byggeri prioriteres ligeledes højt.

Nye boliger i Borup

En stor del af boligbyggeriet skal ske i tilknytning til kommuncetret i Borup, især de stationsnære arealer skal fremmes.

I planperioden forventes de ledige arealer inden for de eksisterende byområder udbygget.

I Borup Nord er der plads til 60 til 70 boliger, heraf 40 til 50 i form af tæt lave ældreboliger. Ved Kimmerslev Sø er der etableret en ny udstykning af enfamiliehuse med plads til ca. 10 boliger.

I Borup Øst syd for Møllevejs forlængelse er der 13 ha, overvejende forbeholdt enfamiliehuse samt offentlige formål. Der skønnes at være plads til mellem 70 og 110 boliger her.

Et areal på ca. 2 ha nord herfor samt et areal på ca 27 ha syd for Borup Øst er reserveret til fremtidig langsigtet boligudbygning.

Boliger i alle lokalcentre

I lokalcentrene er der en rummelighed på 240 til 410 nye boliger i de udlagte arealer.

I Bjæverskov Øst er der der udlagt 18 ha, svarende til 100 til 150 boliger, alt efter valget af boligtyper. Udover de 18 ha indgår der friarealer i dette område. I Ejby er der en arealreserve på 100 til 170 boliger, dels i eksisterende områder, dels i et nyt område syd for

bykernen samt i et areal på ca. 10 ha i Ejby Nord. Herudover er reserveret der yderligere 10 ha til boligformål i Vemmedrup mellem Vindegårdsvej og Gartnerområdet.

Mulighed for enkelte boliger i landsbyerne

Der åbnes mulighed for, at der kan opføres enkelte boliger i landsbyerne. Nye boliger skal indpasses på en sådan måde, at den stedlige byggetradition respekteres.

I Gørslev er der plads til ca. 20 nye boliger. I Slimminge er der plads til enkelte boliger.

Boligområdernes udformning

Kommunalbestyrelsen vil også i fremtiden arbejde for, at det samlede udbud af boliger kan tilgodese såvel familiens som den enliges behov, uanset alder.

Boligen og dens nære omgivelser er en vigtig ramme om dagliglivet. Derfor skal der satses på større tryk og bedre trivsel i boligområderne. Nye boligområder skal udbygges i overskuelige enheder og rumme lege- og opholdsarealer med udfoldelsesmuligheder for børn og voksne.

Boligrummelighed og boligbyggeprogram

Alt ialt indeholder kommuneplanen en samlet rummelighed på godt 500 boliger. Herved åbnes muligheder for boligbyggeri i de mange bysamfund. Det forventes ikke at alle disse muligheder udnyttes inden for planperioden. Det årlige byggeprogram, der lægges til grundlag for befolkningsprognosen, og som løbende justeres, afspejler forventningerne til byggeriet.

Byfornyelse

Det er principielt muligt at gennemføre en byfornyelsesbeslutning inden for hele kommunen, idet der ikke er udpeget enkelte områder eller bygninger for byfornyelse m.v. Kommunalbestyrelsen vil således tage stilling i de enkelte tilfælde.

ERHVERV

En rolig erhvervsudvikling - uden miljøkonflikter

Kommunalbestyrelsen ønsker en afbalanceret udvikling, hvor udbygningen af arbejdspladser, boliger og institutioner følges ad. Erhvervstyper og lokalisering skal være i harmoni med omgivelserne.

Planlægningen skal sikre, at virksomhederne ikke påfører hinanden og omgivelserne gener af forskellig art.

Små og mellemstore virksomheder

Der ønskes en erhvervsudvikling, hvor der satses på små og mellemstore virksomheder fra 5 til 40 ansatte. Gerne underleverandører samt virksomhedstyper, der har tilknytning til det åbne land. Kommunens geografiske placering og de trafikale forhold gør det nærliggende at satse på container- og lagervirksomhed.

Gode vilkår for virksomhederne

Det er Kommunalbestyrelsens mål at fastholde de eksisterende arbejdspladser og skabe nye. Derfor skal det være attraktivt at starte virksomhed, slå sig ned og blive i kommunen. Eksisterende og fremtidige virksomheder skal have gode udviklingsmuligheder. Det kan bl.a. ske ved at sørge for gode erhvervsgrunde, ved at forbedre den kommunale service og sikre gode trafikforhold. På trafikområdet satses på en udvidelse af motorvejstilslutningen ved Vemmedrup med en østvendt rampe, samt en forlægning af landevejen øst om Borup.

Nye erhvervsområder i Borup Syd

Borup Syd er kommunens største erhvervsområde. Det er udlagt til produktions-, lager- og værkstedsvirksomhed. Her er der en restrømmelighed på 10 ha til erhvervsformål. Områdets tilgængelighed er blevet forbedret med den nye vejforbindelse syd om byen. Der er behov for en forskønnelse af erhvervsområdet, f.eks. ved belysning, etablering af fortove og ved beplantning.

Serviceerhverv i Borup Øst

Ved omfartsvejen øst om Borup er der udlagt 9 ha til serviceerhverv.

Området forbeholdes virksomheder inden for f.eks. forskning, udvikling, uddannelse, administration samt offentlige formål.

Mere plads i Bjæverskov

I Bjæverskov er de eksisterende erhvervsområder stort set udbyggede. I Bjæverskov Vest, omkring konverterstationen, er der en restrømmelighed på 14 ha. Den er forbeholdt produktions-, lager- og værkstedsvirksomhed.

Mulighed for mindre virksomheder på landet

Der kan placeres mindre håndværks- og servicevirksomheder uden for erhvervsområderne. I landsbyerne og i landområdet er der mulighed for at indrette virksomheder i landbrugsbygninger, der er blevet overflødige.

MILJØET

Hensynet til miljøet spiller en stadig større rolle, både globalt og lokalt. Indsatsen for at beskytte miljøet skal sikre, at forurening af luft, jord og vand forebygges og bekæmpes. Forebyggelse og bekæmpelse skal tage fat, der hvor problemerne er størst. Påvirkningen af omgivelserne må i det mindste ikke forringe miljøtilstanden, hellere forbedre den.

Vandforsyningen

Opgaven for vandforsyningen er at skaffe rent drikkevand og samtidig sikre, at der også fremover er tilstrækkelige mængder rent vand.

Vandforsyningen varetages af en række private vandværker med hvert deres forsyningsområde.

Der skal spares på vandet. Alle ejendomme, der er tilsluttet almene vandværker, skal have installeret vandmålere ved udgangen af 1998.

Ifølge Regionplanen har drikkevandsforsyningen 1. prioritet. Vand til opfyldelse af vandkvalitets- og naturbeskyttelsesformål har 2. prioritet, og vand til erhvervs- og markvanding m.v. har 3. prioritet.

Spildevand

Alle nye og ændrede spildevandsudledninger fra såvel spredt bebyggelse som større udledninger i øvrigt, skal som minimum renses til et niveau der svarer til biologisk rensning. Ellers skal spildevandet afskæres, opsamles eller nedsives, hvis det er muligt.

Den offentlige spildevandsrensning sker på en række renseanlæg.

Kloakreivering vil blive aktuel i Borup, Bjæverskov, Vemmedrup og Gørslev.

Den løbende justering af spildevandsplanen skal især behandle reiveringen af kloaksystemerne og afløbsforholdene på ejendommene i det åbne land.

Vandløb og naturpleje

På trods af den forbedrede kloakering og rensning er vandløbenes tilstand ikke forbedret i det omfang, man forventede.

Der er planer om at gennemføre oprensning af Borup sø og Kimmerslev sø. De utilfredsstillende forhold i vandløbene kan reguleres ved at erstatte maskinoprensning med håndoprensning. Dette gør det muligt at opretholde spredt beplantning. Herved formind-

skes grødetilvæksten og fiskenes overlevelsesmuligheder forbedres.

Energiforsyningen

Bjæverskov, Vemmedrup og Ejby er forsynet med naturgas. Her skal al ny bebyggelse som hovedregel opvarmes med naturgas. Størstedelen af Borup har fjernvarme. I de øvrige områder kan der ske individuel opvarmning, dog ikke i form af elvarme.

Der er planer om en udvidelse af 400 kV højspændingsnettet fra konverterstationen i Bjæverskov til Rislev ved Næstved. Kommunalbestyrelsen arbejder for, at SEAS i videst mulig omfang erstatter luftledninger og højspændingsmaster med jordkabler.

Vindmøllepark ved Rugbjerg/Vilgestrup

Regeringens mål er, at op til 10% af landets el-forbrug i år 2000 dækkes af vindmøller. Vinden i kommunen er begrænset, så det er vigtigt at udnytte ressourcerne bedst muligt, samtidig med at der tages størst mulig hensyn til naturområder og bebyggelse. I 1997 fandtes 8 vindmøller med en samlet effekt på 1.160 kW.

Det er Roskilde Amt der udstikker retningslinier for placeringen af nye vindmøller. Der peges her på en vindmøllepark for store møller ved Rugbjerg/Vilgestrup i grænseområdet ved Køge Kommune. Da denne placering ikke åbner reelle placeringsmuligheder for en vindmøllepark i Skovbo Kommune, vil mulighederne være begrænset til opstilling af enkeltmøller.

Affaldet skal genbruges mere

Det overordnede mål er at bortskaffe affaldet miljømæssigt forsvarligt. Affaldet skal i stadig højere grad genbruges. Brændbart affald, der ikke genanvendes skal forbrændes, så energien udnyttes. Genbrug og forbrænding skal medvirke til, at mindst mulig affald deponeres.

Container- og genbrugsplads i Bjæverskov

Der skal etableres en container- og genbrugsplads i samarbejde med I/S KARA (en fælles kommunal virksomhed inden for affaldsbehandling). Den forventes indrettet med 8 - 10 fraktioner, baseret på affald fra private husstande. Pladsen forventes placeret ved erhvervsområdet i Bjæverskov Vest i 1998.

Miljøtilsyn og -rådgivning

Kommunen udfører regelmæssige tilsyn på alle eksisterende og nye virksomheder, som kan medføre forurening af luft, jord eller vand. Kommunen udfører også systematiske tilsyn med alle landbrugsejendomme, så det kan konstateres, at der hverken forekommer eller er risiko for forurening.

Tilsyn og ikke mindst rådgivning skal sikre, at virksomhederne ikke forurener, at de overholder de vejledende og fastsatte grænseværdier, og at de selv er interesserede i at forbedre miljøforholdene. Kommunen lægger stor vægt på at fungere som samarbejdspartner, rådgiver og inspirator og ikke kun som kontrollant.

Agenda 21 er en proces

Miljø- og Energiministeren har sammen med Kommunernes Landsforening og Amtsrådsforeningen opfordret kommunerne til at udarbejde lokale handlingsplaner for en bæredygtig fremtid (Agenda 21).

Kommunalbestyrelsen opfatter Agenda 21 som en proces, hvor både kommunen og foreninger, organisationer, familier og enkeltpersoner skal påtage sig et ansvar for at dreje udviklingen i en mere bæredygtig retning og selv handle i overensstemmelse med principperne om at begrænse forureningen og mindske ressourceforbruget.

De kommunale initiativer på blandt andet miljøområdet er et led i denne proces.

TRAFIK

Gode trafikforhold er afgørende for udviklingen. Det gælder både erhvervsudbygningen og boligudbygningen.

Derfor vil Kommunalbestyrelsen fortsætte med at gøre vej- og stinettet effektivt og sikkert. Det kan omfatte trafikregulerende og hastighedsdæmpende foranstaltninger, hvor der er problemer. Samtidig skal der ske en forskønnelse af veje og stier.

Fartdæmpning af trafikveje

Et net af trafikveje skal afvikle den gennemkørende biltrafik. Nogle af de udpegede trafikveje skal fartdæmpes for at fremme trygge og sikre forhold gennem boligområder og landsbyer. Landevejsforløbene gennem Ejby, Bjæverskov, Kimmerslev og Store Ladager er eksempler herpå.

Bedre stinet

Der udpeges et sammenhængende net af hovedstier. Det skal give de lette trafikanter sikre forbindelser til de vigtigste trafikmål som bymidte, skoler, og idrætsanlæg. Det skal også gøre det muligt at komme hurtigt og sikkert ad stier ud i naturen.

Det er Kommunalbestyrelsens mål, at stier og veje skal gøres tilgængelige for handicappede. I de nærmeste år vil indsatsen for at skabe bedre sammenhæng i det eksisterende stinet fortsætte. Stinettet i og mellem de enkelte byer skal hænge sammen. Det lokale stinet skal kobles til det regionale stinet, der forløber gennem kommunen. Det omfatter 3 anlæg, henholdsvis Køge Å og Åsstien, 'Herregårdsstien,' samt Målev-Haslevstien.

Motorvejstilslutningen ved Vemmedrup

For at forbedre tilgængeligheden til motorvejsnettet i den østlige del af kommunen, indeholder kommuneplanen østvendte ramper ved tilslutningen nord for Vemmedrup.

Omfartsvej øst om Borup

Kommuneplanen indeholder en landevejsforlægning øst om Borup. Tidspunktet for gennemførelsen er ikke fastsat, men skal bl.a. koordineres med byudviklingen i det østlige Borup. Vejen forventes gennemført op til Møllevej.

Ændrede vejforhold i Bjæverskov

Der udføres en 'miljøprioriteret gennemfart' af landevejen gennem Bjæverskov. Ved centerområdet etableres en vejadgang fra landevejen, samtidig med, at der skabes vejadgang til byudviklingen i Bjæverskov Øst.

Transportkorridor gennem kommunen

Som angivet i Regionplanen, er der udlagt arealer til en transportkorridor gennem kommunen. Korridoren, der ligger på begge sider af motorvejen, reserveres til trafik- og forsyningsanlæg og skal friholdes for yderligere bebyggelse.

Udvidelse af jernbanenettet

DSB har planer om at udbygge banenettet. Det overvejes, enten at lægge de nye spor ved siden af den nuværende bane, eller at lægge den langs motorvejen i den såkaldte transportkorridor. Kommunalbestyrelsen forventer at udbygningen sker med størst mulig respekt for miljøet og de områder, der bliver berørt af anlægget.

Kommunalbestyrelsen vil arbejde for, at den nuværende banebetjening opretholdes.

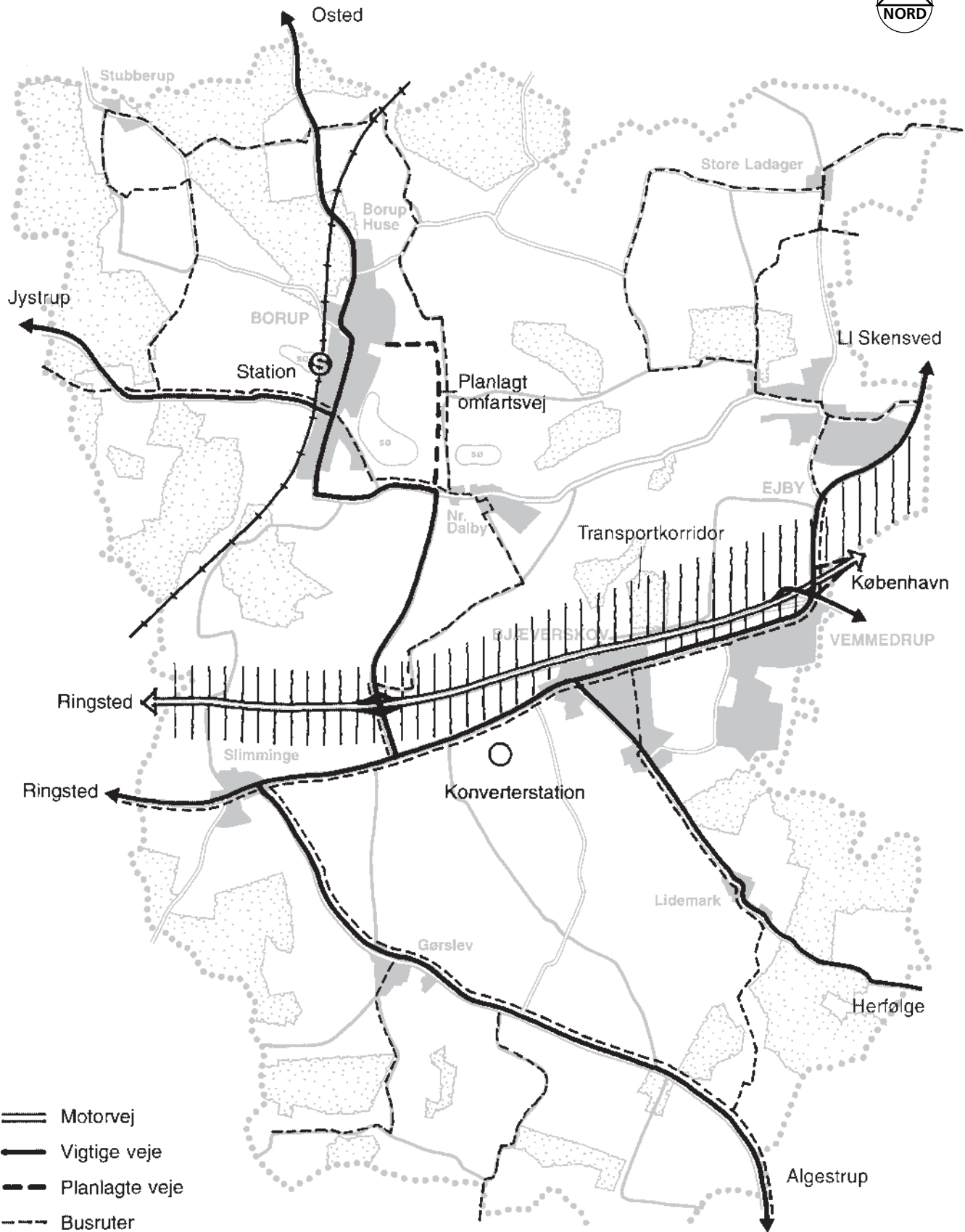
Bedre busbetjening

Kommunalbestyrelsen vil arbejde aktivt for at skabe et bedre sammenhæng mellem bus og togbetjeningen, såvel regionaltog som S-tog, ved at prioritere, at der etableres en „hurtigere gennemkørende“ buslinie mellem kommunens centre og Borup Station og Solrød Station.

Samtidig lægges der vægt på:

- at der arbejdes for at etablere en ringlinie gennem kommunens større bysamfund
- at der søges etableret en ringlinie i et fælleskommunalt samarbejde med nabokommunerne
- at landdistrikterne og de mindre bysamfund søges betjent af tele/taxa-busser efter behov
- at lokale- og regionale ruter søges sammenbundet og køretider samplanlagt.

Disse mål skal forelægges HT og andre trafikelskaber i området.



VEJE OG KOLLEKTIV TRAFIK 1:70.000

BEFOLKNING

I løbet af de senere år er befolkningstallet i Skovbo Kommune vokset svagt fra godt 13.000 i 1993 til 13.200 i 1997. Det er Kommunalbestyrelsens mål at sikre en rolig og stabil befolkningsudvikling, præget af en svag stigning. Kommunalbestyrelsen vil gennem boligbyggeriet m.m. tilstræbe, at alle lokalområder får en positiv befolkningsudvikling. Det giver de bedste muligheder for at sikre en tidssvarende kommunal service, både for kommunen som helhed og i de enkelte lokalområder.

På vej mod 14.000 indbyggere

Kommunen udarbejder hvert år en befolkningsprognose, baseret på det seneste boligbyggeprogram. Prognosen fra 1997- 2008 forudsætter et årligt boligbyggeri på omkring 35 - 40 boliger. Befolkningstallet vil så vokse til omkring 13.900 i 2008.

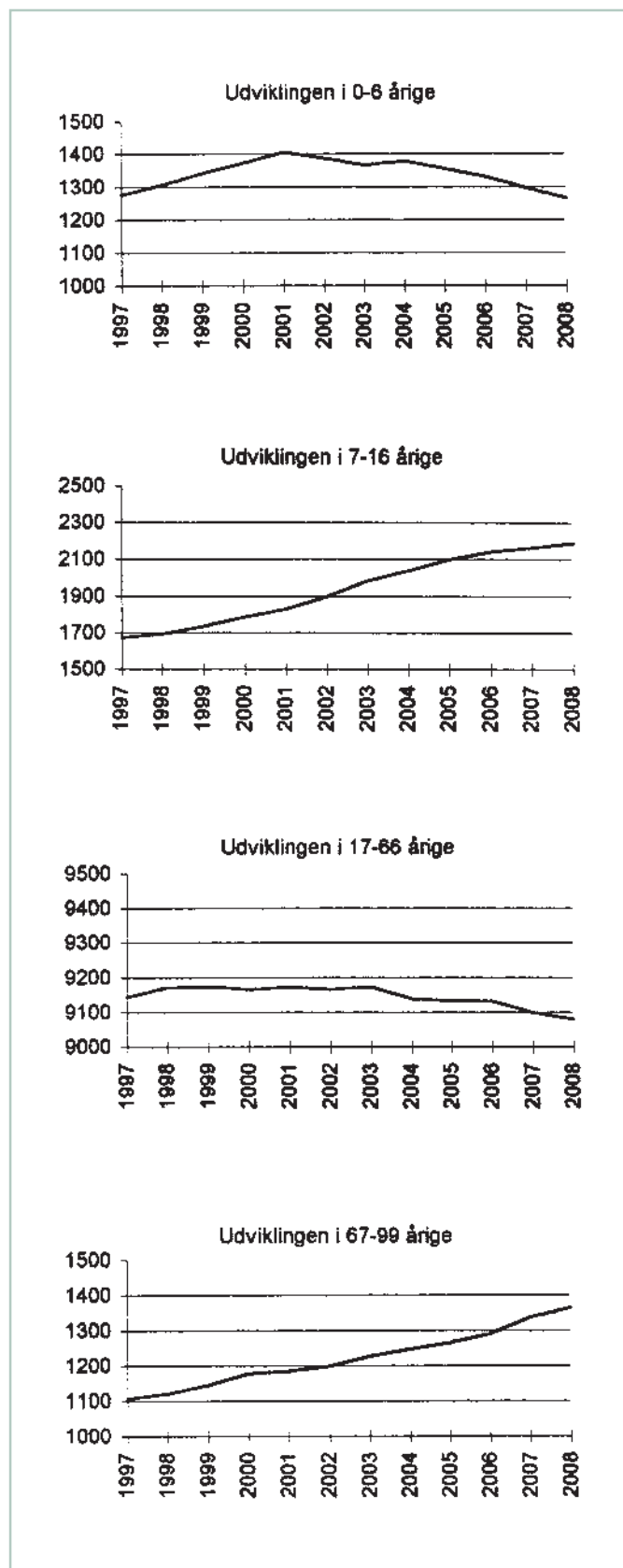
Antallet af børn og ældre vokser

Antallet af børn vil stige i de kommende år. For de 0-6 åriges vedkommende dog kun frem til år 2001, mens antallet af skolebørn stiger gennem hele planperioden. Også antallet af ældre vil vokse gennem hele perioden.

Antallet af borgere i den erhvervsaktive alder forventes ikke at vokse tilsvarende. Tværtimod må der forudses et mindre fald blandt de aldersgrupper, der betaler det meste af kommuneskatten. Der vil derfor blive stille skærpede krav til stadig udvikling og større fleksibilitet i de kommunale serviceydelser.

Flere indbyggere i alle lokalområder

Kommunen er opdelt i 5 skoledistrikter. Alle 5 områder forventes at få del i den samlede befolkningstilvækst på 700. Borup-området tegner sig for 300, Bjæverskov for 200, Ejby og Vemmedrup for hver knap 100 og Gørslev-Slimmingeområdet for 50.



ÆLDREOMRÅDET

Der bliver flere og flere ældre i de kommende år. Det vil stille øgede krav til den kommunale service. Det er Kommunalbestyrelsens mål at fastholde en sammenhængende og sundhedsfremmende udvikling, blandt andet gennem et styrket samarbejde mellem borgere, politikere og forvaltning. Samtidig skal der sikres lige muligheder for pleje, service og omsorg uanset bopæl og en høj grad af medbestemmelse for de ældre selv, således at man kan træffe egne valg.

Flere boliger til de ældre

Kommunen råder i dag over det nødvendige antal plejehjemspladser på Skovbo Plejehjem i Borup og godt 140 ældreboliger fordelt på Borup, Bjæverskov og Ejby. I 1997 er der indrettet 12 plejeboliger på Møllevej 17 og der er planlagt opførelse af nye ældreboliger i Borup på arealet nord for Rådhuset.

Der bliver fremover behov for flere boliger, der egner sig til ældre. Samtidig ønsker langt de fleste at blive boende i deres eget lokalområde. Derfor skal der på sigt bygges flere ældreregnede boliger i Ejby, i Bjæverskov og måske også i Slimminge/Gørslev-området.

Kommunalbestyrelsen lægger vægt på et varieret boligbyggeri, gerne utraditionelt og på privat initiativ.

Endnu bedre pleje og omsorg

Kommunen har integreret sundhedsordning, der omfatter plejehjemsboliger - også til demente, daghjemstilbud, madudbringning, omsorgstandpleje og forebyggende hjemmebesøg. I forbindelse med den integrerede sundhedsordning tilbyder kommunen hjælpemidler, fysioterapi og ergoterapi.

Kommunens indsats på ældreområdet skal hele tiden udvikles, så den er optimal i forhold til de ældres behov og ønsker og de kommunale ressourcer. I de kommende år vil der blandt andet blive lagt vægt på at støtte både de ældre og de handicappede. Det skal medvirke til, at de ældre og de handicappede i højere grad kan hjælpe sig selv, og til at kommunens og de pårørendes pleje og omsorg i højere grad supplerer hinanden. I samarbejde med amtet forventes oprettet et antal akutpladser. Der oprettes demensteam tilbud til demente, der ikke bor i det særlige afsnit på plejehjemmet.

BØRNEPASNING

Skovbo Kommune vil fastholde en pasningsgaranti af høj kvalitet. De 0-2 årige skal passes i dagpleje og aldersintegrerede institutioner. De 3-5 årige passes i børnehaver, aldersintegrerede institutioner og i Gørslev-området i skolefritidsordningen (SFO 0). De 6-8 årige og de 9-11 årige passes i skolefritidsordningen, henholdsvis SFO 1 og SFO 2 (fritidsklubber). For de ældre børn er der juniorklubber og ungdomsklubber.

Børnepasningsområdet skal udbygges

Der er både børneinstitutioner og skolefritidsordninger i Borup, Ejby, Vemmedrup, Bjæverskov og Gørslev. Børnetallet stiger i de kommende år, for de 0-6 åriges vedkommende dog kun frem til 2001. Derfor skal antallet af pladser udvides, både på institutionsområdet og i skolefritidsordningerne. Der oprettes flere institutionspladser i Borup og i Ejby. Samtidig skal det overvejes at forbedre pasningsmulighederne i de små bysamfund, så de mindste børn i højere grad kan passes i lokalsamfundet.

Presset på skolefritidsordningerne vil vokse i de kommende år. Derfor åbnes der mulighed for forskellige løsninger, herunder udbygning af skolerne.

Kvaliteten skal sikres

Kvaliteten i børnepasningen skal sikres og udbygges. Det kan blandt andet ske ved at udvikle indholdet og udfoldelsesmulighederne i pasningsordningerne.

Kvalitetsudviklingen sker gennem en løbende dialog mellem Kommunalbestyrelsen, forældrebestyrelserne og medarbejderne. Der åbnes mulighed for etablering af anderledes pasningsordninger, som f.eks. private ordninger, skov- og naturbørnehaver m.m.

Samarbejdet skal udbygges

Forældrenes indflydelse skal styrkes. Det kan blandt andet ske ved at fastholde og udbygge samarbejdet med brugerbestyrelserne på institutionerne m.m.

Samtidig skal der etableres et tættere samarbejde mellem alle, der har tilbud til børnene. Det gælder institutioner, skolefritidsordningerne, skolerne og foreningslivet.

Øget samarbejde både med forældrene og på tværs af de mange tilbud skal medvirke til, at børnene og de unge i endnu højere grad kommer i centrum.

SKOLER

Den eksisterende skolestruktur med de 5 skoler i Borup, Bjæverskov, Ejby, Vemmedrup og Gørslev skal bevares. Skolerne skal være rammer om en undervisning på et højt kvalitativt niveau og med et miljø, hvor det enkelte barn er i fokus. Udnyttelse af informationsteknologi skal spille en voksende rolle. Skolebibliotekerne skal udvikles til pædagogiske servicecentre. Samtidig skal den enkelte skole fungere som lokalt aktivitetscenter og udvikle sit lokale præg i samarbejde med forældrene og de lokale foreninger.

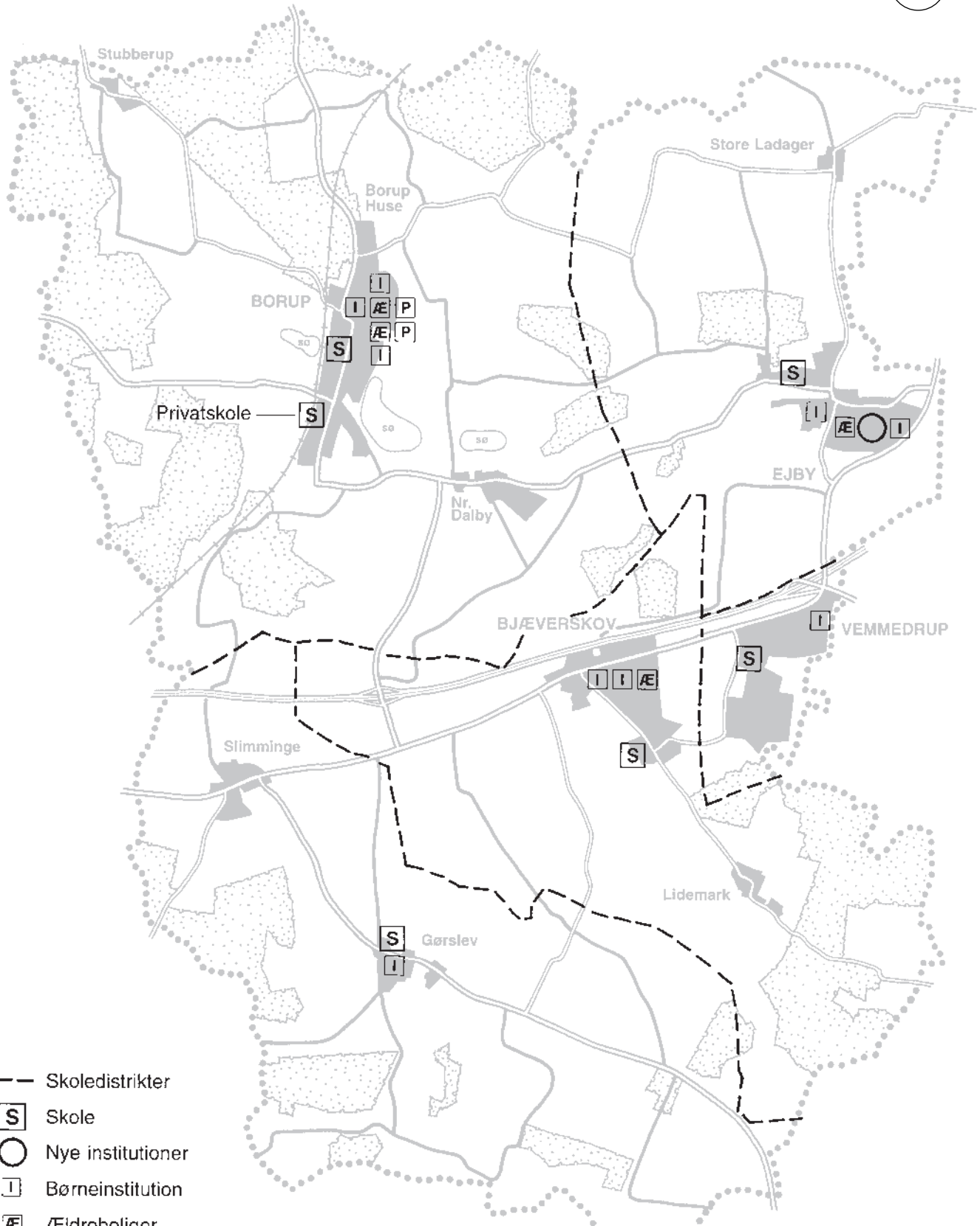
Elevtallet stiger

Elevtallet vil stige med omkring 500 frem til 2008. Stigningen vil især finde sted i Borup og i Bjæverskov skoledistrikter. Også antallet af klasser vil vokse. Borup Skole forventes at blive 3-sporet i slutningen af planperioden.

Skolerne udbygges og moderniseres

Elevtallet stiger, kravene og ønskerne til undervisning ændres. Derfor skal skolerne både udbygges og moderniseres. Kommuneplanen åbner mulighed for, at skolerne kan udvides.

Kommunalbestyrelsen har taget initiativ til at udarbejde et moderniseringsprogram for alle 5 skoler. Moderniseringsprogrammet skal beskæftige sig med skolen både som skole og som lokalt aktivitetscenter.



- Skoledistrikter
- [S] Skole
- Nye institutioner
- [I] Børneinstitution
- [Æ] Ældreboliger
- [P] Plejehjem

SKOLER OG INSTITUTIONER 1:70.000

KULTUR OG FRITID

Et rigt og varieret kultur- og fritidsliv skal være med til at forhøje livskvaliteten for alle aldersgrupper i alle lokalområder. Kommunen vil fortsat give fritids- og kulturtilbud gennem folkeskolerne, musikskolen, ungdomsskolen og de kommunale klubber. Kommunen vil fortsat give tilskud til idrætsforeninger, spejdergrupper, aftenskoler, kulturelle foreninger med flere. Det er i høj grad op til foreninger, organisationer, aftenskoler og den enkelte borger at sørge for indholdet.

Hovedvægt på de lokale aktiviteter

En samlet idrætsplan for Skovbo Kommune er ved at blive udarbejdet. Hovedsigtet bliver at idrætscentre i de enkelte lokale områder i højere grad sammen med skolerne udvikler sig til lokale aktivitetscentre. I samarbejde med idrætsforeningerne skabes mulighed for at klubhusene også kan fungere som væresteder, både for idrætsforeningernes medlemmer og andre interesserede. Mange, velfungerende lokale aktivitetscentre er efter Kommunalbestyrelsens opfattelse vigtigere end at etablere tilbud, der dækker hele kommunen.

Ved Stenkelstrup er der åbnet mulighed for at etablere en golfbane - på privat initiativ.

Flere tilbud til de unge

Kommunalbestyrelsen vil gøre en særlig indsats for at udvikle rammerne for de større børns og unges fritidsaktiviteter, blandt andet gennem ungdomsskolen og foreningerne. Kommunalbestyrelsen vil i første omgang tage skridt til en dialog med de unge.

Bedre information om fritidstilbudene

Der er mange kultur- og fritidstilbud i Skovbo Kommune. Derfor er der også et stort behov for løbende information om de mange tilbud. Kommunalbestyrelsen vil gerne medvirke til, at der fremover informeres endnu bedre, blandt andet via bibliotekerne.

Skovbo kommune - fritidsfaciliteter fordelt på skoledistrikter:

BORUP

- 1 Idrætsanlæg med 4 fodboldbaner, 2 svymandsbaner, 2 håndboldbaner, 2 tennisbaner, 1 idrætshal med 5 badmintonbaner og cafeteria, 1 motionscenter, 1 klubhus med omklædning/mødelokaler
- 2 1 modelflyveplads med klubhus
- 3 Skole med 1 gymnastiksal, 1 bordtennislokale (kælder)
- 4 Aktivitetshus (for ældre) med lille svømmehal
- 5 1 spejderhytte
- 6 1 biograf (privat)
- N Skovbo Naturskole

GØRSLEV

- 7 Idrætsanlæg med 1 fodboldbane, 1 svymandsbane, 2 håndboldbaner, 1 stor petanque-bane, 1 klubhus med omklædning/mødelokale
- 1 spejderhytte
- 8 Skole med 1 gymnastiksal, 1 fodboldbane, 1 svymandsbane
- 9 Forsamlingshus

EJBY

- 10 Idrætsanlæg med 4 fodboldbaner, 2 svymandsbaner, 1 håndboldbane, 2 tennisbaner, 1 klubhus med omklædning/klublokale
- 11 Skole med 1 gymnastiksal, 1 idrætshal med 6 badmintonbaner og cafeteria, skydebane (kælder) med klublokale, 1 bordtennislokale (fællesrum)
- 12 Forsamlingshus
- 13 2 spejderhytter

VEMMEDRUP

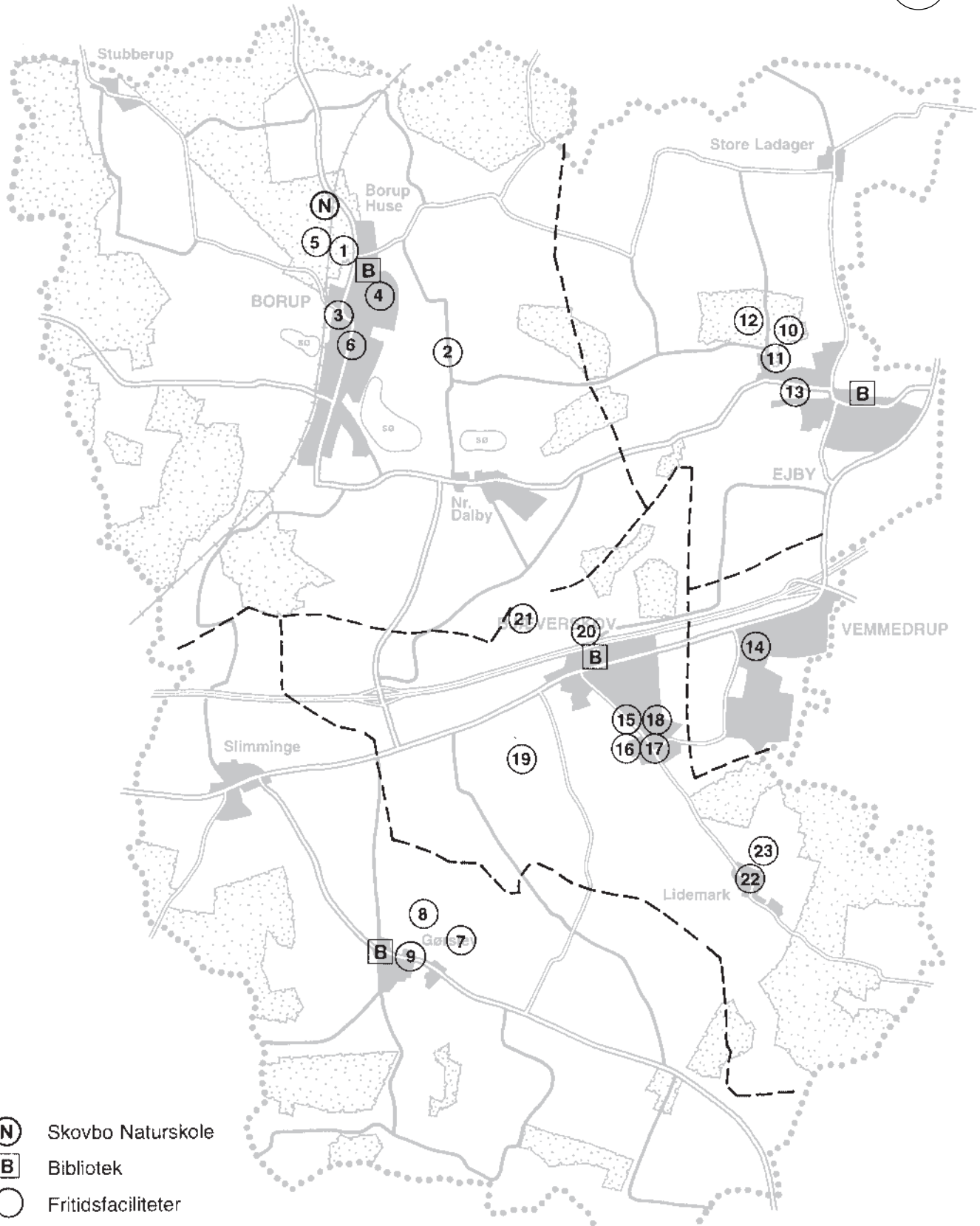
- 14 Idrætsanlæg med 1 fodboldbane, 1 svymandsbane, 1 petanquebane, 1 idrætshal med 4 badmintonbaner, 1 klubhus

BJÆVERSKOV

- 15 Idrætsanlæg med 5 fodboldbaner, 2 svymandsbaner, 2 håndboldbaner, 1 atletikanlæg med rundbane, 2 beachvolleybaner, 2 tennisbaner, 1 idrætslegeplads (ikke færdig), 1 petanquebane (ikke færdig), stort klubhus med omklædning/mødelokaler
- 16 1 idrætshal med 6 badmintonbaner og cafeteria
- 17 1 spejderhytte
- 18 Skole med 1 gymnastiksal, 1 festsal og 1 bordtennislokale (kælder)
- 19 Pilebækgård med 1 indendørs modelbilbane med værksted, 1 modelflyvebane, klublokale til MC-klub, amerikanerbilklub, fiskeklub, modelflyveklub m.m.
- 20 Forsamlingshus
- 21 Skydebane (udendørs) med klubhus

(LIDEMARK)

- 22 Idrætsanlæg med 1 fodboldbane, 1 svymandsbane, 1 klubhus med mødelokale
- 23 Forsamlingshus



- (N)** Skovbo Naturskole
- (B)** Bibliotek
- (○)** Fritidsfaciliteter
- Skoledistrikter

KULTUR OG FRITID 1:70.000

BIBLIOTEK

Biblioteket skal fremme oplysning, uddannelse og kulturel aktivitet ved at stille bøger og andet egnet materiale til rådighed. Desuden skal det formidle kommunal og statslig information samt information om samfundsforhold i øvrigt.

I de kommende år skal bibliotekets „traditionelle“ serviceområder fastholdes. Samtidig skal bibliotekets rolle som formidler af information udbygges, blandt andet ved anvendelse af den nyeste informationsteknologi.

Biblioteksstrukturen bevares

Skovbo Kommunes biblioteker har afdelinger i Borup (hovedbiblioteket), Bjæverskov, Ejby og Gørslev. Under biblioteket sorterer Skovbo Lokalhistoriske Arkiv. Den eksisterende struktur bevares.

Samarbejdet mellem biblioteket og skolebibliotekerne skal udbygges til gavn og glæde både for skolerne og for brugerne af folkebiblioteket.

Biblioteket som informationsformidler

Bibliotekets rolle som formidler af information om samfundsmæssige, kommunale og lokale forhold skal udbygges. Der skal - også via edb - være adgang til ajourførte oplysninger om blandt andet aktiviteter og andre tilbud i kommunen. Samtidig skal biblioteket give adgang til Internettet for kommunens borgere og bibliotekets personale.



LOKALOMRÅDERNE

Arealanvendelse
Rammer for lokalplanlægning

AREALANVENDELSE OG RAMMER

Kommuneplanens afsnit om lokalområderne omfatter den detaljerede arealanvendelse for kommunens enkelte områder. Her beskrives lokalområdets fremtidige anvendelse, dets trafikforhold m.m.

Rammer for lokalplanerne

Kommuneplanen har ingen direkte retsvirkninger for den enkelte ejendom. Kommuneplanen i sig selv kan overordnet hverken forbyde eller give lov til bestemte ting. Det kan først ske gennem lokalplanlægning, byggesagsadministration m.m. Kommunalbestyrelsen kan dog enkeltlagsbehandle efter kommuneplanens rammer.

Der skal udarbejdes lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder også nedrivninger, og i øvrigt når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. Lokalplanerne skal være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Rammerne for den fremtidige lokalplanlægning er det nødvendige bindeled mellem kommuneplanens hovedstruktur og den fremtidige detailplanlægning. Rammerne angiver grænserne for, hvilket indhold en lokalplan kan have. Rammerne giver ikke i sig selv den enkelte grundejer ret til at anvende eller bebygge sin ejendom i overensstemmelse med rammebestemmelserne.

Rammerne angiver maximalgrænser. Lokalplanerne kan godt skærpe rammebestemmelserne, men ikke udvide dem.

Eksisterende lokalplaner, byplanvedtægter og servitutter gælder fortsat, uanset hvad der står i rammebestemmelserne. De kan kun ændres ved en ny lokalplan for området.

Hvis Kommunalbestyrelsen finder det hensigtsmæssigt eller nødvendigt at udarbejde et lokalplanforslag, der ikke passer til de foreliggende rammebestemmelser, skal kommuneplanen ændres.

Kommuneplanens lokalplanrammer består af et sæt generelle bestemmelser, samt en række mere detaljerede bebyggelses- og anvendelsesmæssige bestemmelser for kommunens enkelte områder.

Opdeling i områder

Kommunens område opdeles i en række forskellige anvendelsesområder:

- B Boligformål
 - C Centerformål
 - D Offentlige formål
 - E Erhvervsformål
 - F Fritidsformål
- samt det åbne land.

Yderligere opdeles kommunen i 5 geografiske områder:

- 1 Borup
- 2 Bjæverskov
- 3 Ejby
- 4 Vemmedrup
- 5 Landsbyerne og det åbne land.

GENERELLE RAMMER

Støjensyn

Lokalplaner skal sikre, at støjbelastede arealer i byzone og sommerhusområder ikke udlægges til støjfølsom anvendelse, med mindre der i lokalplanen fastsættes bestemmelser om etablering af afskærmende foranstaltninger.

Lokalplaner skal sikre, at ny helårsbeboelse og nye støjfølsomme institutioner placeres sådan, at støjniveauet fra overordnede veje ikke overstiger 55 dB(A). Lokalplaner skal indeholde en redegørelse for de støjmæssige forhold ved udlæg af nye arealer eller ved ændret anvendelse.

geledes skal det fremgå om der i forbindelse med lokalplanlægningen overføres arealer fra den ene zone til den anden.

Jordforurening

Inden der udarbejdes lokalplan, skal det undersøges, hvorvidt der er registreret affaldsdepoter inden for lokalplanområdet. Er der affaldsdepoter, skal der tages højde herfor ved lokalplanlægningen. Amdtsrådet skal i overensstemmelse med bestemmelserne i Regionplanen godkende anden anvendelse af de forurenede områder.

Varmeplanlægning

Lokalplaner, der udarbejdes inden for områder med kollektiv varmforsyning, kan bestemme, at ny bebyggelse skal tilsluttes den pågældende varmforsyning, før ibrugtagning.

Beskyttelse af vandindvindingsinteresser

Lokalplaner, der omfatter arealer inden for de efter miljøbeskyttelseslovens fastlagte miljøbeskyttelsesområder (normalt 300 m) omkring almene vandværkers indvindingsboringer, skal indeholde bestemmelser, som sikrer, at afstandskravene overholdes.

Fredninger og beskyttelseslinier

Lokalplaner for arealer, der er omfattet af fredninger, naturbeskyttelseslovens bygge- og beskyttelseslinier og kirkeomgivelsesfredninger, skal respektere disse bestemmelser.

Zoneforhold

Det skal fremgå af en lokalplan, om området er beliggende i byzone, sommerhusområde eller landzone. Li-

BORUP

Borup er udpeget som kommunecenter. Det er her de overordnede funktioner og institutioner primært skal placeres. Der bor ca 4.300 personer i Borup. Områdets befolkningstal forventes at stige med omkring 300 personer i den kommende planperiode. Særligt forventes der en stigning i aldersgrupperne mellem de 7 - 16 årige og de 56 - 66 årige.

Overvejende åben lav boligbebyggelse

Boligudbygningen forventes at foregå i en jævn takt og i sammenhæng med institutionsudbygning og anden service i øvrigt. Udbygningen vil overvejende foregå som åben lav boligbebyggelse, hvor store boligparceller ønskes opprioriteret.

Boligbyggeri i nord og især i øst

I planperioden forventes de ledige arealer inden for de eksisterende byområder udbygget, hvorefter udbygningen af byudviklingsområdet Borup Øst forventes påbegyndt.

I Borup Nord udbygges de ledige arealer nord for Møllevej, mellem Hovedgaden og Parkvej med en ældreboligbebyggelse på ca 40 - 50 tæt lav boliger. I Neergaardparken etableres der ca 20 boliger i åben lav bebyggelse.

I Borup Øst er der udlagt ca 13 ha areal til boligformål (70 - 110 boliger), overvejende til åben lav boligbebyggelse og offentlige formål. Borup Øst udbygges etapevis efter en samlet plan. I Borup Øst reserveres to arealer til boligformål til en senere udbygning. Arealerne indgår ikke i kommuneplanens rammer og er udelukkende reserveret for en fremtidig udbygning.

Udviklingsmuligheder for erhvervsområdet

Det eksisterende erhvervsområde i Borup Syd har en restrummelighed på 10 ha i de gældende planer for området. Området er udlagt til erhvervsformål, produktions-, entreprenør-, lager og værkstedsvirksomhed. Området forventes forskønnet i planperioden.

Serviceerhverv i Borup Øst

Ved omfartsvejen øst om Borup er der udlagt 9 ha til serviceerhverv som forskning, udvikling, uddannelse, administration. Området kan også anvendes til offentlige formål.

Hovedcenter mellem station og rådhus

Området omkring stationen og ved Søvej/ Tuborgvej samt langs Hovedgadens forløb til og med Rådhuset er udlagt til centerformål. Hovedgaden til og med Centerpladsen og Rådhuset forventes forskønnet og parkeringsforholdene forbedret.

Området ved Rådhuset skal rumme større butiksenheder, privat service samt en udbygning af den kommunale administration.

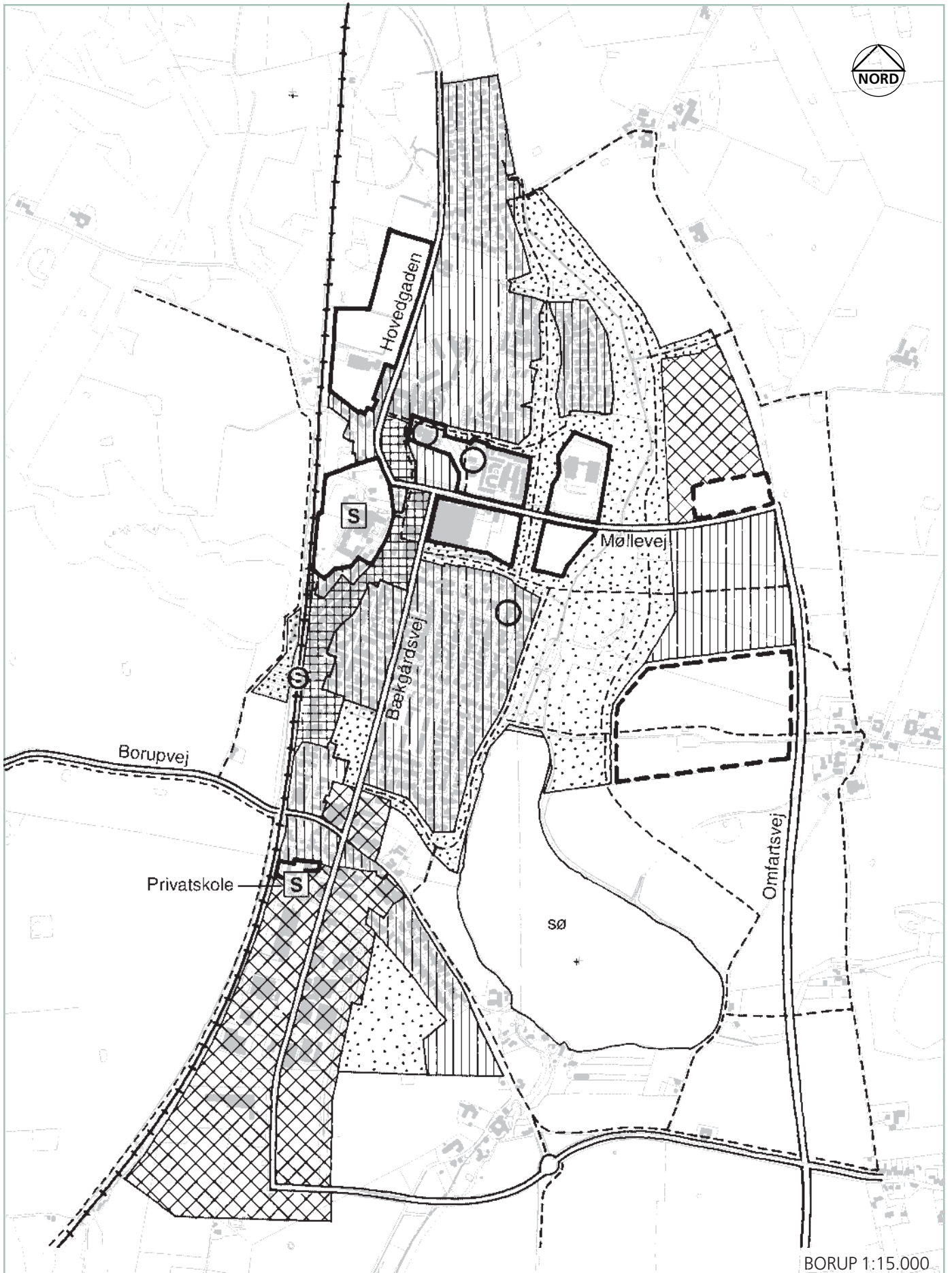
Området omkring Møllevej er udlagt til offentlige formål.

Miljøet

Store dele af Borup er forsynet med fjernvarme fra Borup Varmeværk og fra Halmvarmeværket. Størstedelen af Borup er fælleskloakeret, den nordlige og sydlige del af Borup er separat kloakeret. En renovering af Borups kloakker forventes at blive aktuel inden for planperioden.

I Borup Sø og Kimmerslev Sø forventes det, at Roskilde Amt vil gennemføre en biomanipulation, således at søerne kan tilbageføres til deres naturlige tilstand.

-  Boligområde
-  Erhvervsområde
-  Centerområde
-  Offentligt område
-  Grønt område
-  Langsigtet byudvikling
-  Skole
-  Daginstitution
-  Trafikvej
-  Sti



BORUP 1:15.000

Trafikforbedringer

Omfartsvejen øst om Borup forventes gennemført på strækningen mellem Vestre Ringvej og Møllevej. Der reserveres areal til en eventuel fremtidig forlængelse af omfartsvej nord om Borup.

Ved etablering af nye boligbebyggelser skal der sikres en tilslutning til det eksisterende stinet.

Ved etablering af stier skal skolestier prioriteres højest.

Det forventes, at der i planperioden vil ske en forbedring af den kollektive trafik blandt andet ved samkørsel af kommunale kørselsordninger og HT. Den nuværende betjening af Borup Station med timedrift mod Ringsted og København forventes opretholdt.

Skoleudbygning

Området betjenes af Borup Skole, der forventes udbygget til en 3 sporet skole inden for planperioden. Der er planlagt en modernisering, hvor til- og ombygningsplaner vil medføre forbedringer.

Offentlig service

Der etableres en ældreboligbebyggelse i Borup Nord ved Møllevej /Parkvej. På Skovbo plejehjem forventes der etableret yderligere et særligt afsnit for senildemente, både til permanent ophold, men også med aflastningsboliger.

Den integrerede børneinstitution Perlen er under udvikelse.

BORUP - rammer

BOLIGFORMÅL

1B1, 1B2, 1B3, 1B4, 1B5, 1B6, 1B7 - Eksisterende boligområder

ANVENDELSE:
Åben lav boligbebyggelse.

BEBYGGELSESREGULERENDE BESTEMMELSER:
Bebyggelsesprocent max 25 for hver enkelt ejendom.
Max 1½ etage.
Bygningshøjde max 8,5 m.

ANDET:
Vedrørende område **1B1 og 1B3** skal hvert enkelt område planlægges med en grøn klar afgrænsning mod det åbne land og de grønne rekreative arealer.
Vedrørende område **1B5 , 1B6 og 1B7** skal området planlægges under ét og med hensyn til de eksisterende arkitektoniske og kulturhistoriske træk.

1B8, 1B9 - Eksisterende boligområder

ANVENDELSE:
Tæt lav boligbebyggelse.

BEBYGGELSESREGULERENDE BESTEMMELSER:
Bebyggelsesprocent max 35 for hver enkelt ejendom.
Max 1½ etage.
Bygningshøjde max 8,5 m.

ANDET:
Bebyggelse og beplantning af området skal ske under hensyntagen til de eksisterende arkitektoniske og landskabelige forhold.

1B10 - Eksisterende boligområde

ANVENDELSE:
Åben lav og tæt lav boligbebyggelse.

BEBYGGELSESREGULERENDE BESTEMMELSER:
Bebyggelsesprocent max 40 for hver enkelt ejendom.
Max 1 ½ etage.
Bygningshøjde max 8,5 m.

ANDET:
Området planlægges under hensyntagen til den gamle stationsby karakter, de kulturhistoriske og arkitektoniske træk.

1B11 Eksisterende boligområde

ANVENDELSE:
Etageboligbebyggelse.

BEBYGGELSESREGULERENDE BESTEMMELSER:
Bebyggelsesprocent max 65 for hele området.
Max 4 etager.
Bygningshøjde max 12 m.

1B12 Eksisterende boligområde

ANVENDELSE:
Etageboligbebyggelse.

BEBYGGELSESREGULERENDE BESTEMMELSER:
Bebyggelsesprocent 35 for hver enkelt ejendom.
Max 4 etager.
Bygningshøjde max 12 m.

1B13 - Nyt boligområde ved Neergaardparken

ANVENDELSE:
Boligformål, åben lav og tæt lav bebyggelse.

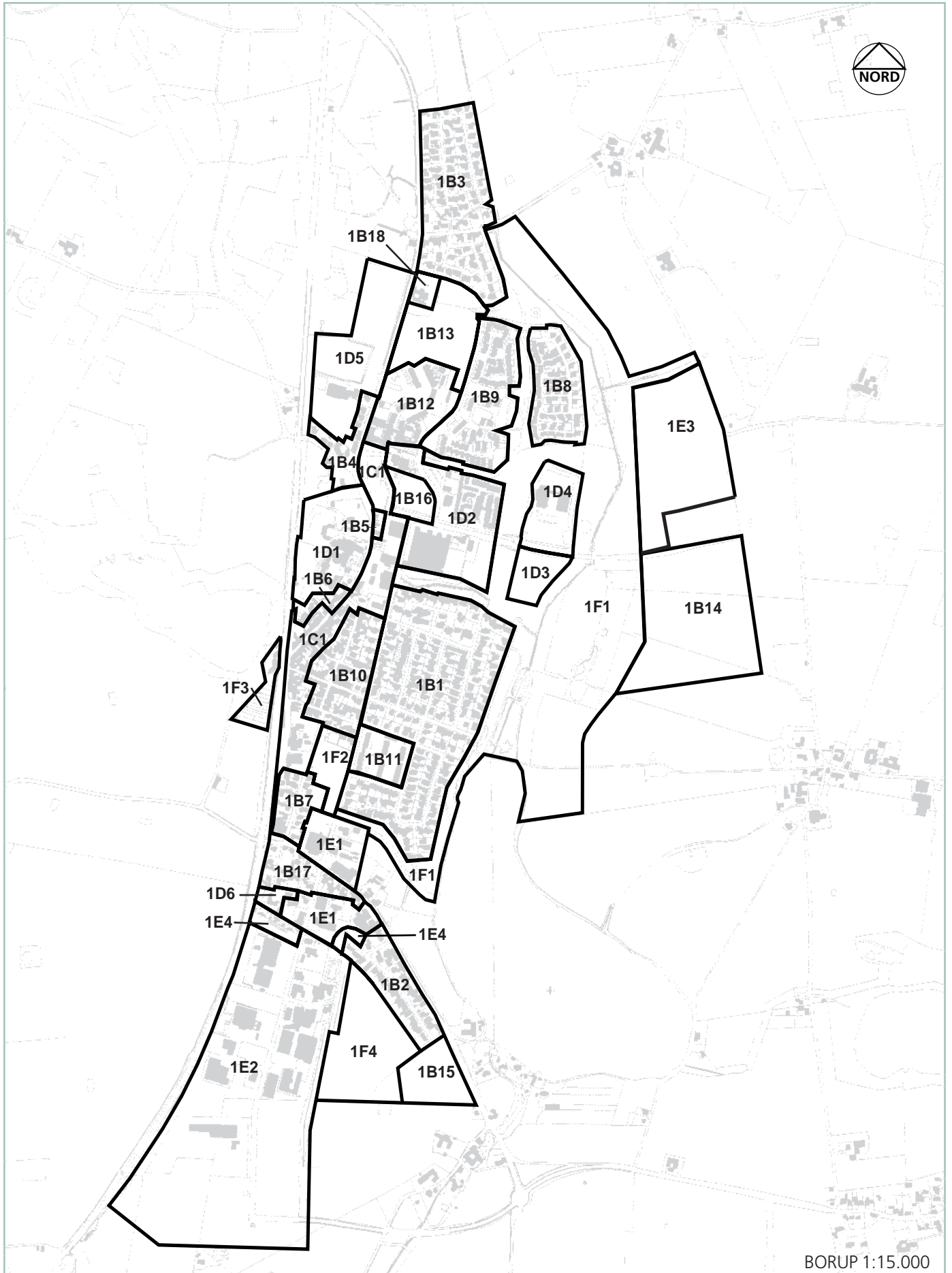
BEBYGGELSESREGULERENDE BESTEMMELSER:
Bebyggelsesprocent max 35 for hver enkelt ejendom.
Max 2 etager.
Bygningshøjde max 8,5 m.

1B14 - Nyt boligområde i Borup Øst

ANVENDELSE:
Boligformål og offentlige formål.

BEBYGGELSESREGULERENDE BESTEMMELSER:
Bebyggelsesprocent max 25 for åben lav bebyggelse for hver enkelt ejendom. Bebyggelsesprocent max 35 for tæt lav bebyggelse for hver enkelt ejendom.
Max 2 etager.
Bygningshøjde max 8,5 m.

ANDET:
Området skal planlægges under ét og med hensyntagen til de eksisterende arkitektoniske og landskabelige forhold. Området skal udbygges etapevis i en åben grøn parkagtig struktur.



BORUP 1:15.000

1B15 - Nyt boligområde ved Kimmerslev**ANVENDELSE:**

Åben lav boligbebyggelse.

BEBYGGELSESREGULERENDE BESTEMMELSER:

Bebyggelsesprocent max 20 for hver enkelt ejendom.

Max 1½ etage.

Bygningshøjde max 8,5 m.

1B16 - Nye ældreboliger ved Møllevej**ANVENDELSE:**

Tæt lav boligbebyggelse.

BEBYGGELSESREGULERENDE BESTEMMELSER:

Bebyggelsesprocent max 40 for hver enkelt ejendom.

Max 1½ etage.

Bygningshøjde max 8,5 m.

1B17 - Eksisterende bolig- og erhvervsområde**ANVENDELSE:**

Boligformål og mindre småerhverv som service o.lign.

BEBYGGELSESREGULERENDE BESTEMMELSER:

Bebyggelsesprocent max 25 for boligformål og 50 for øvrige formål.

Bygningshøjde max 8,5 m.

1B18 - Offentlig anvendelse af Stenhøjgård**ANVENDELSE:**

Boligformål samt offentlige formål (kulturelle formål og fritidsaktiviteter).

BEBYGGELSESREGULERENDE BESTEMMELSER:

Bebyggelsesprocent max 35 for hver enkelt ejendom.

Max 2 etager.

Bygningshøjde max 8,5 m.

CENTERFORMÅL**1C1 Borup Bymidte****ANVENDELSE:**

Centerformål, offentlige formål og boligformål.

BEBYGGELSESREGULERENDE BESTEMMELSER:

Bebyggelsesprocent max 75 for området under ét.

Max 2 ½ etage.

Bygningshøjde max 12 m.

ANDET:

Området skal planlægges under ét og under hensyntagen til den gamle stationsbys fysiske karakter, de kulturhistoriske og arkitektoniske træk, samt særligt karakterskabende beplantning.

Der skal fastlægges nærmere bestemmelser om udlæg af antal parkeringspladser.

OFFENTLIGE FORMÅL**1D1, 1D2, 1D3, 1D4, - Offentlige formål****ANVENDELSE:**

Offentlige formål, privat service og boligformål.

BEBYGGELSESREGULERENDE BESTEMMELSER:

Bebyggelsesprocent max 50 for hver enkelt ejendom. For område **1D3** er bebyggelsesprocenten max 35 for hele området.

Max 2 etager.

Bygningshøjde max 12 m.

ANDET:

Bebyggelse og beplantning af områderne skal ske under hensyntagen til de landskabelige omgivelser samt den eksisterende arkitektur.

1D5 Idrætsområde**ANVENDELSE:**

Idræts- og fritidsformål.

BEBYGGELSESREGULERENDE BESTEMMELSER:

Bebyggelsesprocent max 10 for hele området.

Bygningshøjde max 12 m.

1D6 - Offentlige formål**ANVENDELSE:**

Offentlige formål som skole.

BEBYGGELSESREGULERENDE BESTEMMELSER:

Bebyggelsesprocent max 50.

Bygningshøjde max 8,5 m.

ERhvervsFORMÅL

1E1 - Eksisterende erhvervsområde

ANVENDELSE:

Lager-, værksteds- og servicevirksomhed m.v., samt forretningsvirksomhed og boligformål i tilknytning til erhvervsformål.

ANDET:

Der kan inden for området etableres erhvervsvirksomheder, som ifølge miljøstyrelsens anbefalinger kan etableres i en afstand af mere end 50 m fra boliger.

1E2 - Erhvervsområde i Borup Syd

ANVENDELSE:

Produktionsvirksomhed, lager- og værkstedsvirksomhed.

BEBYGGELSESREGULERENDE BESTEMMELSER:

Bebyggelsesprocent max 50.

Bygningshøjde max 8,5 m.

ANDET:

Området skal afskærmes med beplantning, evt. støjvold. Landzonearealer skal ved lokalplanlægning overføres til byzone.

1E3 - Nyt erhvervsområde i Borup Øst

ANVENDELSE:

Servicevirksomhed, forskning, udvikling, uddannelse, administration og lignende virksomhed samt offentlige formål.

BEBYGGELSESREGULERENDE BESTEMMELSER:

Bebyggelsesprocent max 35 for hver enkelt ejendom.

Bygningshøjde max 12 m.

ANDET:

Landzonearealer skal ved lokalplanlægning overføres til byzone.

Området skal planlægges under et og med hensyntagen til de eksisterende landskabelige forhold og fremstå med en åben parkagtig struktur.

1E4 - Konsekvensområde

ANVENDELSE:

Administrationsformål og rekreative formål.

BEBYGGELSESREGULERENDE BESTEMMELSER:

Bebyggelsesprocent max 50 inden for den enkelte ejendom.

Max 1½ etage.

Bygningshøjde max 8,5 m.

FRITIDSFORMÅL

1F1 - Grønt område, Dalstrøget

ANVENDELSE:

Offentlige formål, grøn rekreativt areal.

BEBYGGELSESREGULERENDE BESTEMMELSER:

Der kan ikke opføres bebyggelse udover enkelte mindre bygninger der er nødvendige for områdets drift m.v.

ANDET:

De dele der er beliggende i landzone, skal ved lokalplanlægning overføres til byzone.

Området skal planlægges under et og i sammenhæng med eksisterende byområde samt byudviklingsområdet Borup Øst. Arealernes nuværende naturprægede karakter skal i hovedtræk fastholdes og anlæg af stier og andre faciliteter skal ske under hensyntagen hertil. Ved Kimmerslev Sø kan der etableres et badested med tilhørende opholdsarealer.

1F2 - Bypark

ANVENDELSE:

Offentlige formål, grøn rekreativt areal med tilhørende faciliteter.

BEBYGGELSESREGULERENDE BESTEMMELSER:

Der må ikke opføres bebyggelse udover enkelte mindre bygninger, der er nødvendige for områdets drift m.v.

1F3 - Haveområde ved banen

ANVENDELSE:

Nyttehaver og lignende.

BEBYGGELSESREGULERENDE BESTEMMELSER:

Der må ikke tillades bebyggelse udover enkelte mindre bygninger, der er nødvendige for områdets drift m.v.

1F4 - Grønt rekreativt areal i Borup Syd**ANVENDELSE:**

Offentlige formål, grønt område som skovbeplantning og lignende.

BEBYGGELSESREGULERENDE BESTEMMELSER:

Der må ikke opføres bebyggelse, udover enkelte mindre bygninger der er nødvendige for områdets drift m.v.

ANDET:

Området skal sikres en sammenhængende og naturpræget karakter, anlæg af stier og andre faciliteter skal ske under hensyntagende hertil.

BJÆVERSKOV

Bjæverskov by er sammen med Vemmedrup udpeget som Skovbo Kommunes sydlige lokalcenter og er dermed det vigtigste vækstområde i den sydlige del af kommunen. Der bor godt 2.100 personer i Bjæverskov. Befolkningstallet forventes at stige med omkring 200 i løbet af planperioden. Det kan bl.a. medføre en stigning i elevtallet på Skovboskolen.

Nye boliger i Bjæverskov Øst

Udover det ubebyggede areal til tæt lav bebyggelse ved Kirsebærhaven, er der mulighed for udbygning af nye boligområder i Bjæverskov Øst. Her er der udlagt ca 18 ha til nye boliger, svarende til ca 100-150 boliger, afhængig af den valgte boligtype. Området skal udbygges fra nord mod syd. Udover boliger kan området også indeholde offentlige formål som institutioner og mindre servicefunktioner. Bjæverskov Øst forventes trafikbetjent via Duehusvej og eventuelt via en ny adgangsvej fra Ringstedvej.

Der skal etableres en ny bypark i Bjæverskov Øst, et naturpræget grønt område med mulighed for at etablere bynære friluftaktiviteter.

Erhvervsområdet Bjæverskov Vest

Erhvervsområdet kan udbygges til og med Nutana ved Gummersmarksvej og kan ifølge Regionplanens retningslinier anvendes til virksomheder med særlige beliggenhedskrav. I området er der en restrummelighed på ca 14 ha, udlagt til produktionsvirksomhed, lager- og værksted m.v. Ved den videre udbygning af området skal der ske en zonerings af erhvervsområdet, for at sikre at eksisterende og fremtidige virksomheder ikke generer hinanden. Ved en zonerings af området skal det sikres, at afstandskravene til eksisterende følsom anvendelse kan overholdes.

Centerområdet kan udvides

Butikker og andre publikumsorienterede servicefunktioner skal søges placeret i Bjæverskovs bycenter. Centret planlægges forskønnet og trafikforholdene forbedret. Umiddelbart øst for det udlagte centerområde er der reserveret areal til eventuelle fremtidige centerfunktioner. Desuden er der mulighed for at placere mindre servicevirksomheder i den ældre del af Bjæverskov omkring dele af Ringstedvej.

Miljøet

Bjæverskov er forsynet med naturgas, og byen er separat kloakeret. En renovering af Bjæverskovs kloaker forventes at blive aktuel inden for planperioden. Hele området forsynes med vand fra Bjæverskov Vandværk. Der forventes placeret en container-genbrugsplads i Bjæverskov Vest.

Trafik

I begyndelsen af planperioden er der planlagt en forbedring af trafikforholdene på Ringstedvej samt en ændring af tilkørselsforholdene til Centerpladsen. Ved udbygningen af de nye boligområder i Bjæverskov Øst, vil der blive etableret en ny fordelingsvej gennem området.

Den kollektive trafik søges forbedret i planperioden eventuelt ved supplerende telebuskørsel. I dag er der bl.a. regionale busforbindelser mod Ringsted og Køge og lokale busforbindelser til Borup og Solrød Station.

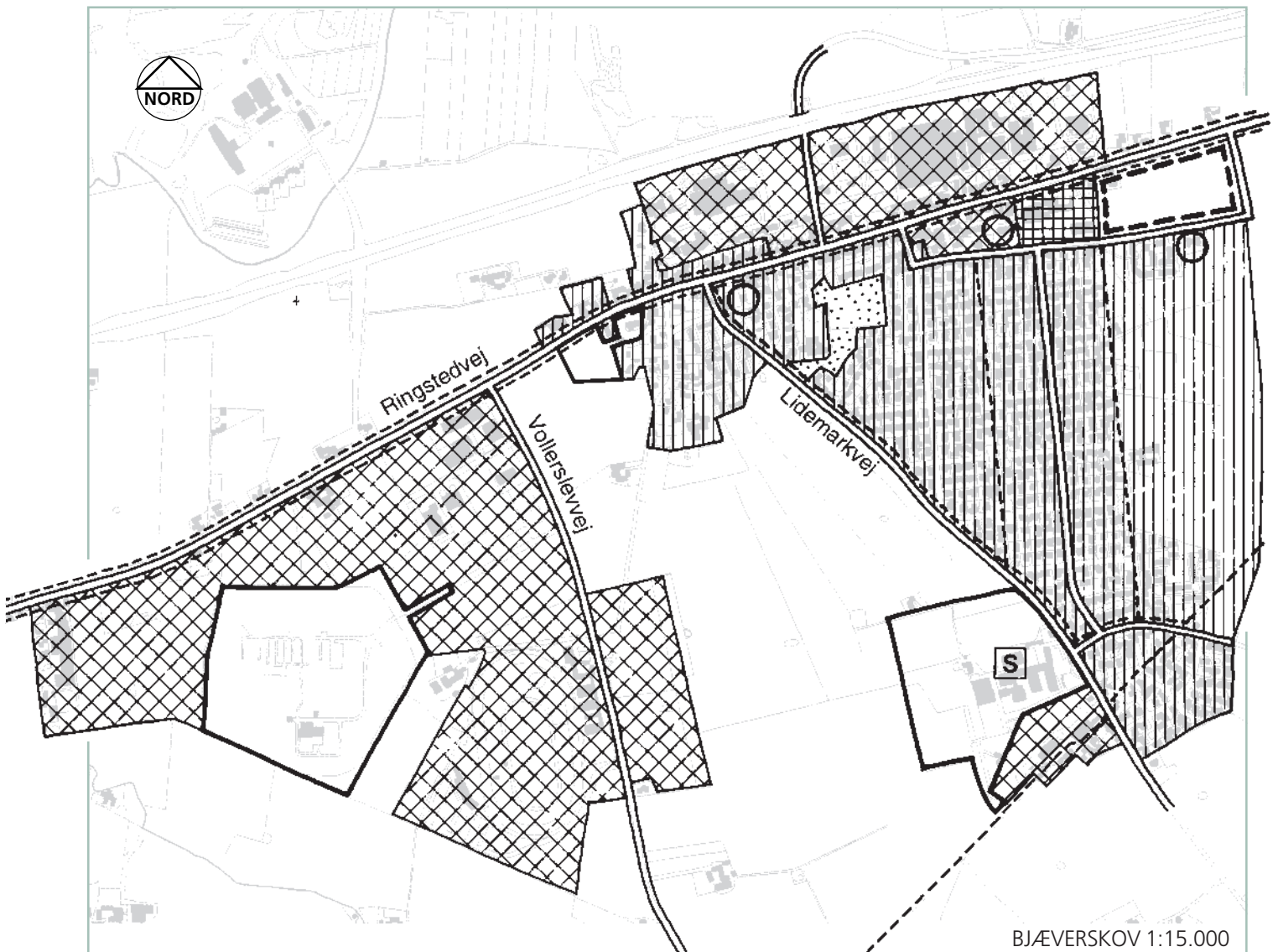
Offentlig service

Bjæverskov betjenes af Skovboskolen, som er 2 sporret med 0 - 10. klasse og specialklasse. Antallet af klasser forventes at stige i planperioden. Der planlægges en modernisering.

I tilknytning til idrætsanlægget reserveres plads til yderligere aktiviteter som f.eks. idrætslegeplads.

Inden for planperioden forventes der etableret en ny ældreboligbebyggelse i Bjæverskov Øst i form af en tæt lav boligbebyggelse. Bebyggelsen ønskes placeret i tilknytning til den eksisterende ældreboligbebyggelse Duehusene og til centerområdet.

-  Boligområde
-  Erhvervsområde
-  Centerområde
-  Offentligt område
-  Grønt område
-  Langsigtet byudvikling
-  Skole
-  Daginstitution
-  Trafikvej
-  Sti



BJÆVERSKOV - rammer

BOLIGFORMÅL

2B1 - Eksisterende Boligområde

ANVENDELSE:

Boligformål, centerformål og offentlige formål.

BEBYGGELSESREGULERENDE BESTEMMELSER:

Bebyggelsesprocent max 25 for hver enkelt ejendom.

Max 1½ etage.

Bygningshøjde max 8,5 m.

ANDET:

Områder i landzone skal ved lokalplanlægning overføres til byzone.

Området skal planlægges med hensyntagen til det gamle Bjæverskovs karakter, gadestrukturen, bebyggelsen og beplantningen.

2B2 - Eksisterende boligområde

ANVENDELSE:

Åben lav boligbebyggelse.

BEBYGGELSESREGULERENDE BESTEMMELSER:

Bebyggelsesprocent max 25 for hver enkelt ejendom.

Max 1½ etage.

Bygningshøjde max 8,5 m.

ANDET:

Ved lokalplanlægning skal bebyggelsens grønne struktur sikres og planlægges under ét. Afgrænsningen af den enkelte ejendom samt beplantning langs veje og stier skal vægtes. De dele af området der grænser op mod ubebyggede arealer og det åbne land skal sikres en grøn afgrænsning mod omgivelserne.

2B3, 2B4, 2B5, 2B6 - Eksisterende boligområder

ANVENDELSE:

Tæt lav boligbebyggelse.

BEBYGGELSESREGULERENDE BESTEMMELSER:

Bebyggelsesprocent max 35 for hver enkelt ejendom.

Max 1½ etage.

Bygningshøjde max 8,5 m.

ANDET:

Områderne afgrænses med beplantning mod omgivelserne.

2B7 - Boligområde med bypark i Bjæverskov Øst

ANVENDELSE:

Åben lav og tæt lav boligformål, offentlige formål, mindre serviceerhverv samt bypark og grønt område med dertil hørende faciliteter.

BEBYGGELSESREGULERENDE BESTEMMELSER:

Bebyggelsesprocent max 25 for åben lav bebyggelse, og max 35 for tæt lav bebyggelse for hver enkelt ejendom.

Max 1½ etage for åben lav bebyggelse og 2 etager for tæt lav bebyggelse.

Bygningshøjde max 8,5 m.

ANDET:

Områder i landzone skal ved lokalplanlægning overføres til byzone.

Området skal udbygges etapevis i en åben grøn parkagtig struktur med hensyntagen til det eksisterende terræn og beplantning, og således at der sikres en grøn kile som adskillelse til det vest for beliggende eksisterende boligområde og en naturlig sammenhæng og overgang til det åbne land.

CENTERFORMÅL

2C1 - Bjæverskov center

ANVENDELSE:

Centerformål, boligformål og offentlige formål.

BEBYGGELSESREGULERENDE BESTEMMELSER:

Bebyggelsesprocent max 50 for hele området.

Max 2½ etage.

Bygningshøjde max 12 m.

ANDET:

Der skal fastsættes bestemmelser om udlæg af areal til parkeringspladser.

OFFENTLIGE FORMÅL

2D1- Skovboskolen

ANVENDELSE:

Offentlige formål.

BEBYGGELSESREGULERENDE BESTEMMELSER:

Bebyggelsesprocent max 50 for hver enkelt ejendom.

Max 2½ etage.
Bygningshøjde max 12 m.

2D2 - Offentlige formål ved kirken

ANVENDELSE:
Offentlige formål, kirke, kirkegård og andre fællesformål.

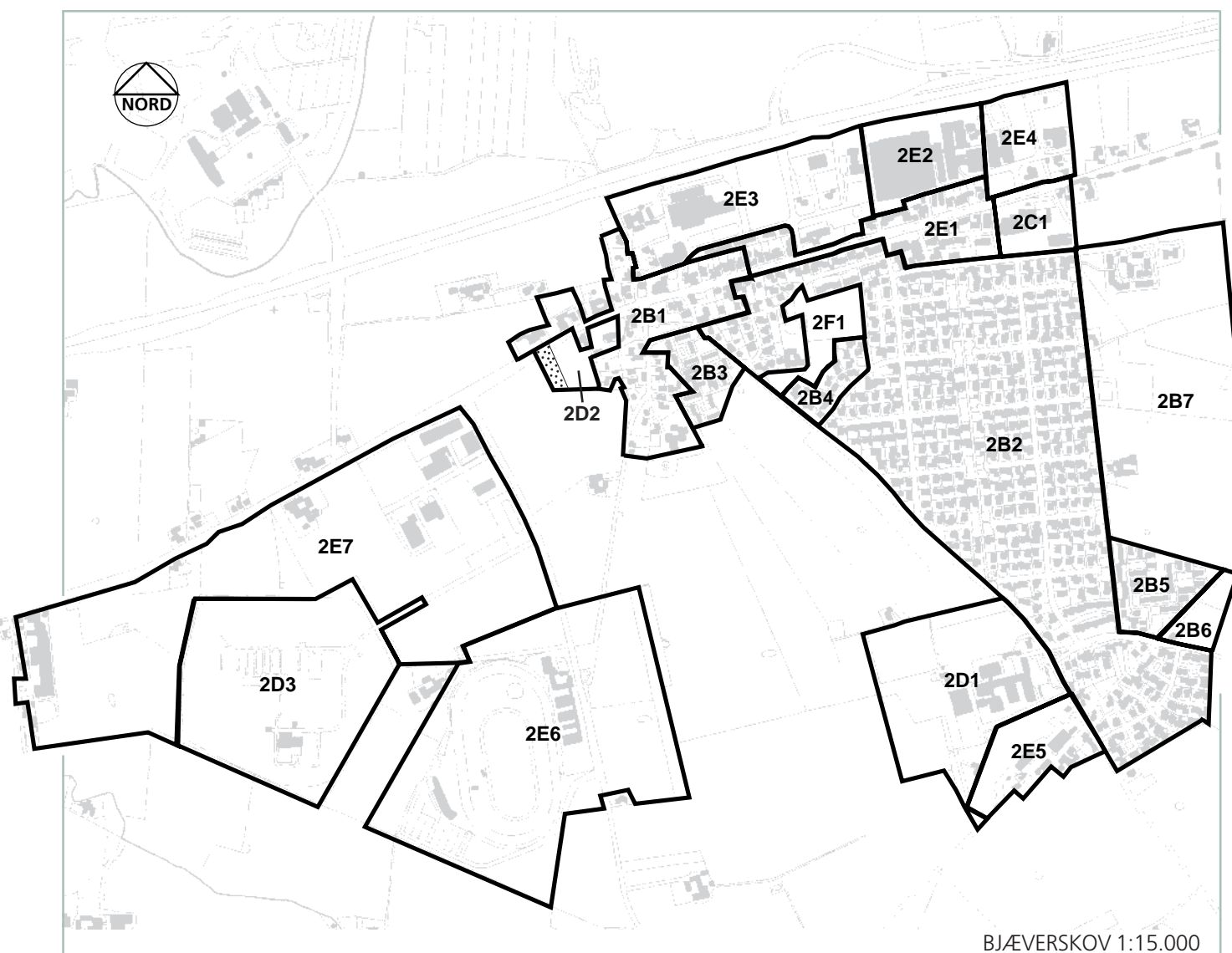
BEBYGGELSESMÅLREGULERENDE BESTEMMELSER:
Bebyggelsesprocent max 25 for den enkelte ejendom.
Max 1½ etage for øvrige bygninger end kirken.
Bygningshøjde max 8,5 m for øvrige bygninger end kirken.

ANDET:
Områder i landzone skal ved lokalplanlægning overføres til byzone.

Den del af området, som er markeret med priksignatur på rammekortet, kan ikke udnyttes i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser, før det regionplanmæssige grundlag er skabt herfor.

2D3 - Offentligt formål, konverterstation

ANVENDELSE:
Offentlige formål, jævnstrøms- og transformerstation med tilhørende bygninger og friluftsanlæg.



BEBYGGELSESREGULERENDE BESTEMMELSER:

Bygningshøjde max 20 m over terræn. Nødvendige master, antenner o.lign. max 25 m.

ANDET:

Området skal afskærmes mod omgivelserne med beplantningsbælter og jordvolde.

ERHVERVSFORMÅL**2E1 - Eksisterende erhvervsområde****ANVENDELSE:**

Erhvervsformål, lager-, værksteds- og servicevirksomhed og forretningsvirksomhed i tilknytning til virksomhed samt boligformål og offentlige formål.

BEBYGGELSESREGULERENDE BESTEMMELSER:

Bebyggelsesprocent max 25 for boligformål og 50 for øvrige formål, for hver enkelt ejendom.

Max 1½ etage.

Bygningshøjde max 8,5 m.

2E2 - Gartneri**ANVENDELSE:**

Gartneriformål.

BEBYGGELSESREGULERENDE BESTEMMELSER:

Bebyggelsesprocent max 50 for hver enkelt ejendom.

Max 1½ etage.

Bygningshøjde max 8,5 m.

ANDET:

Området skal afskærmes mod omgivelserne med beplantning.

2E3, 2E4, 2E5 - Eksisterende erhvervsområder**ANVENDELSE:**

Produktionsvirksomhed, lager- og værkstedsvirksomhed m.v.

BEBYGGELSESREGULERENDE BESTEMMELSER:

Bebyggelsesprocent max 50 på hver enkelt ejendom.

Bygningshøjde max 8,5 m.

ANDET:

Området skal afgrænses og afskærmes mod omgivelserne med beplantning.

2E6 - Travbane**ANVENDELSE:**

Publikumsorienteret travbanevirksomhed med tilhørende faciliteter, herunder restaurant, stalde og andre tilknyttede formål og parkeringsanlæg.

BEBYGGELSESREGULERENDE BESTEMMELSER:

Bygningshøjde max 12 m.

ANDET:

Arealerne øst for Vollerslevvej må ikke bebygges, og skal anvendes til parkering el.lign og afskærmes mod omgivelserne med beplantning.

Generelt skal det sikres, at hele området afskærmes af beplantning mod omgivelserne.

2E7 - Erhvervsområdet Bjæverskov Vest**ANVENDELSE:**

Erhvervsformål som produktionsvirksomhed, lager- og værkstedsvirksomhed o.lign. samt ikke kontormæssige offentlige formål.

BEBYGGELSESREGULERENDE BESTEMMELSER:

Bebyggelsesprocent max 50 for hver enkelt ejendom.

Max 2 etager.

Bygningshøjde max 8,5 m.

ANDET:

Ved den videre udbygning af området, skal der foretages en zonerings af hele erhvervsområdet, hvor det sikres at afstandskravene til eksisterende følsom anvendelse kan overholdes.

Regionplan 1997 udpeger området til virksomheder med særlige beliggenhedskrav.

Området skal planlægges samlet og skal sikres afskærmet mod omgivelserne med beplantning.

FRITIDSFORMÅL**2F1- Eksisterende bypark****ANVENDELSE:**

Offentlige formål, grønt område med dertil hørende faciliteter.

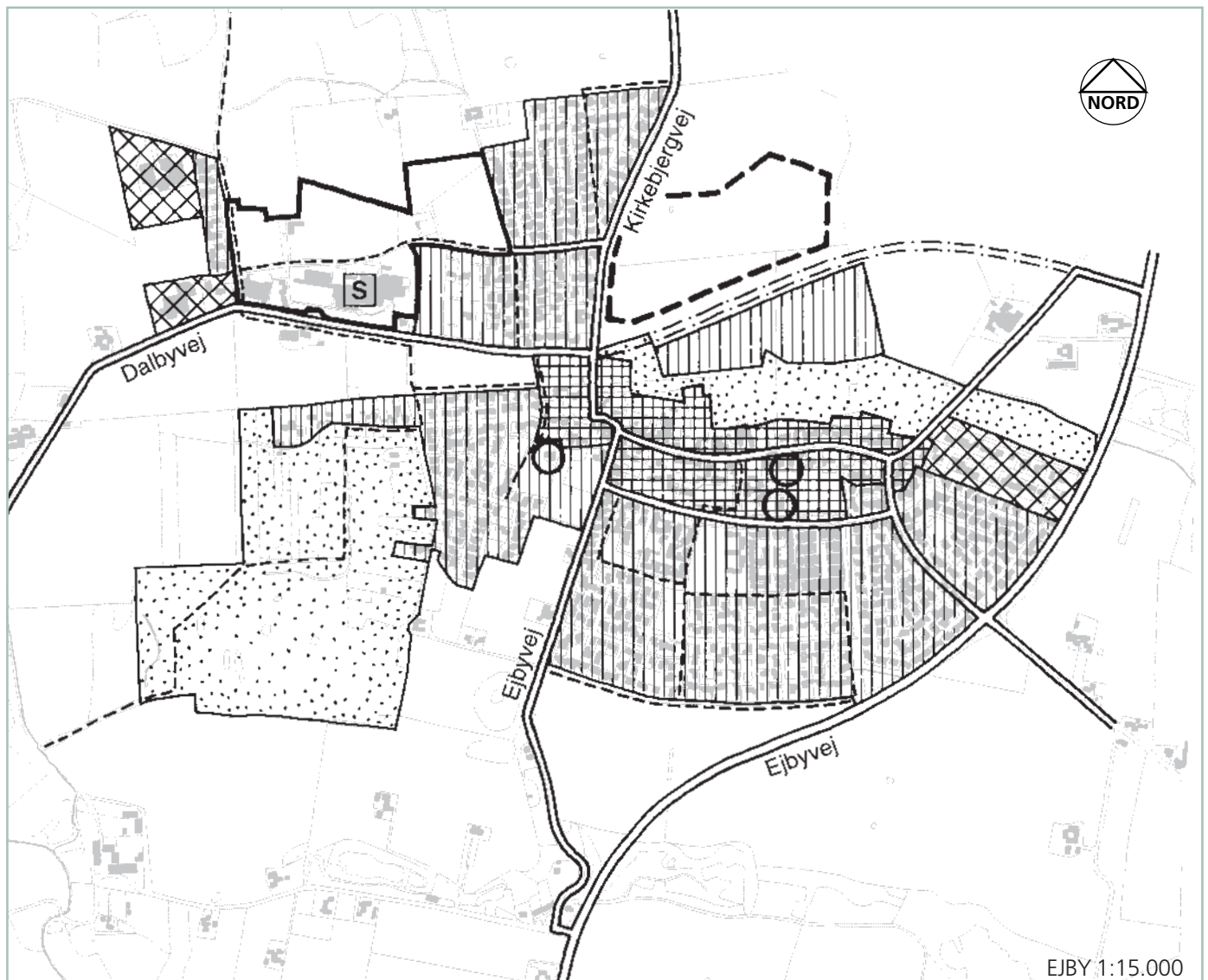
BEBYGGELSESREGULERENDE BESTEMMELSER:

Der kan ikke tillades opført bebyggelse udover mindre bygninger, der er nødvendige for områdets drift.

EJBY

Ejby er udpeget som Skovbo Kommunes nordøstlige lokalcenter. Den er således servicecenter for kommunens nordøstlige landdistrikt med hensyn til indkøbsmuligheder, skole og institutioner m.v. Ejbys nuværende serviceniveau søges fastholdt og forbedret. Den gamle bykerne omkring Ejbyvej er udlagt til centerformål og boligformål. Det er her publikumsorienterede servicefunktioner skal søges placeret. Der bor knap 2.200 indbyggere i Ejby, og i løbet af planperioden forventes der en stigning på ca 100 beboere.

-  Boligområde
-  Erhvervsområde
-  Centerområde
-  Offentligt område
-  Grønt område
-  Langsigtet byudvikling
-  Skole
-  Daginstitution
-  Trafikvej
-  Sti



Ny boligbebyggelse

Ejby forventes fuldt udbygget inden for planperioden. Der forventes en vækst på omkring 100 til 170 boliger, hovedsageligt inden for det eksisterende byområde. Der bliver udlagt et nyt boligområde, en åben lav boligbebyggelse med en rummelighed på omkring 12 boliger umiddelbart syd for den gamle bykerne. En ældreboligbebyggelse med plads til ca. 30 boliger kan opføres i området umiddelbart nord for Gemsevej.

I Ejby Nord er der udlagt arealer til 50 til 100 boliger. Endvidere er der reserveret 10 ha til et langsigtet byudviklingsområde. Der er ligeledes reserveret et areal til et grønt rekreativt område mellem den gamle del af byen og det planlagte boligområde.

Erhvervsområder

Ejby har i dag to mindre erhvervsområder, umiddelbart vest for byen udlagt til erhvervsformål som forskning og laboratorium. Området forventes ikke yderligere udbygget. Dog ønsker man at tilgodese eksisterende virksomheders ønske om udvidelse, idet omfang at dette kan finde sted i landzone i overensstemmelse med Regionplan 1997. Der udlægges ikke yderligere erhvervsområder i Ejby.

Miljøet

Ejby er forsynet med naturgas, og størstedelen af Ejby er separat kloakeret. Ejby og omegn forsynes med vand fra det private Ejby Vandværk.

Trafik

I starten af planperioden forventes det igangværende trafik- og stiforbedringsprojekt i Ejby afsluttet.

Der er planer om etablering af en omfartsvej nord om Ejby. Omfartsvejen skal ses i sammenhæng med udformningen af byudviklingsområdet Ejby Nord.

Ejby har busforbindelser til Borup og Solrød Station og betjenes ligeledes af en telebus der betjener Ejby, Lellinge og Køge-området. Skovbo Kommune undersøger i samarbejde med HT mulighederne for at forbedre kommunens kollektive trafik, hvilket også forventes at forbedre serviceniveauet i Ejby området.

Offentlig service

Ejby Skole, der er 2-sporet fra 0 til 10. klasse, planlægges moderniseret. Skoleområdet kan udbygges med yderligere aktiviteter inden for idræt og kulturområdet.

Der kan opføres ca 30 ældreboliger ved Gemsevej. Udover Ejby Skole med tilknyttede idrætsfunktioner, er der udlagt areal til offentlige institutioner i området omkring Ejby Kirke. Umiddelbart nord for Gemsevej er der planlagt en børneinstitution med plads til 60 børn i alderen 0-6 år.

EJBY - rammer

BOLIGFORMÅL

3B1, 3B2, 3B3 og 3B4 - Eksisterende boligområder

ANVENDELSE:

Åben lav boligbebyggelse.

BEBYGGELSESREGULERENDE BESTEMMELSER:

Bebyggelsesprocent max 25.

Max 1½ etage.

Bygningshøjde max 8,5 m.

ANDET:

Hvert enkelt af områderne skal have en ensartet grøn afgrænsning mod det åbne land.

Ejendomme med landzonestatus bibeholdes i landzone og må ikke udstykkes yderligere.

3B5 - Boligområde i Ejby Vest

ANVENDELSE:

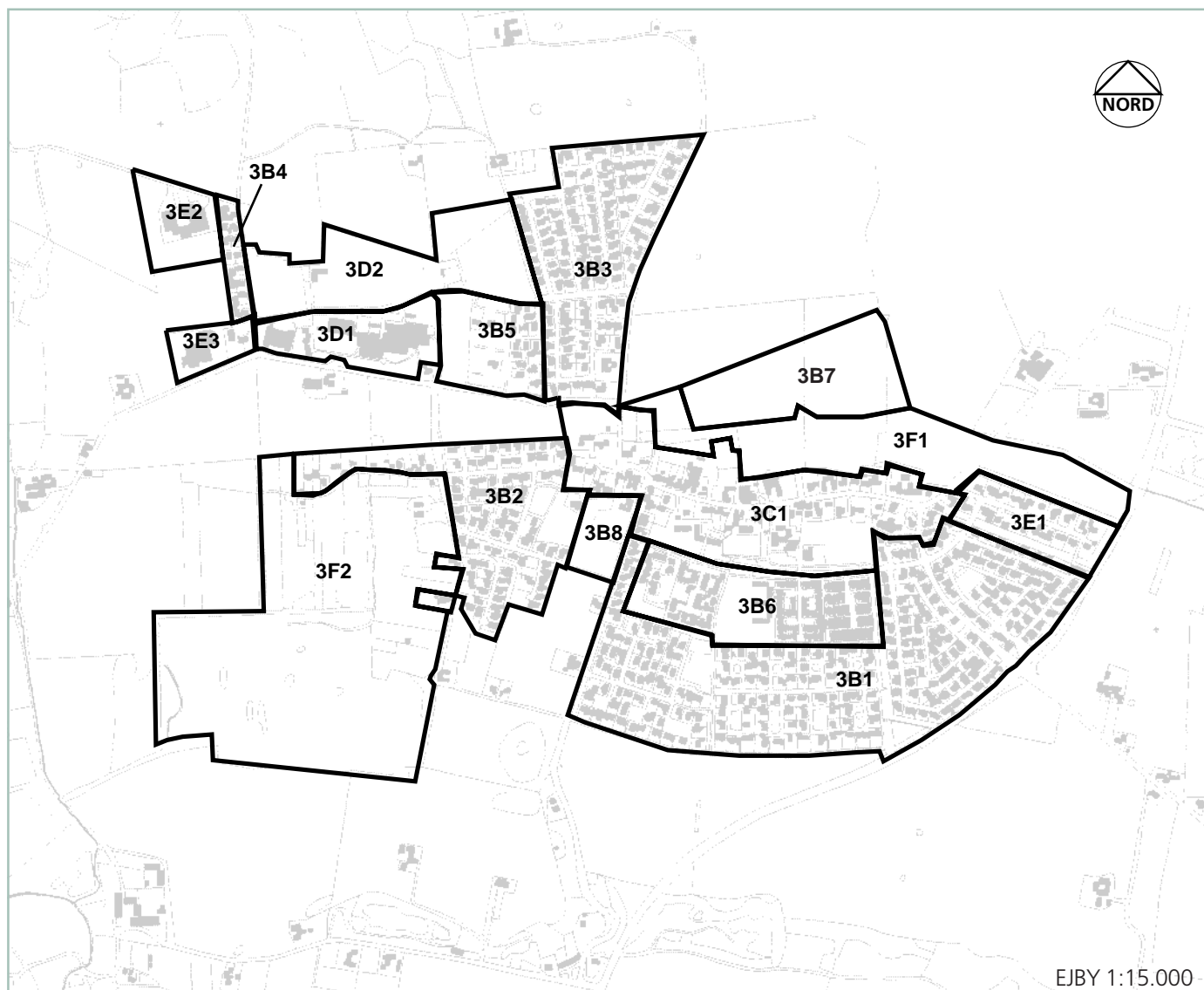
Åben lav og tæt lav boligbebyggelse.

BEBYGGELSESREGULERENDE BESTEMMELSER:

Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom, max 25 for åben lav og max 35 for tæt lav.

Max 1½ etage.

Bygningshøjde max 8,5 m.



ANDET:

Området skal planlægges med en grøn afgrænsning mod de omgivende veje og stier.

3B6 - Eksisterende boligområde

ANVENDELSE:

Tæt lav boligbebyggelse.

BEBYGGELSESREGULERENDE BESTEMMELSER:

Bebyggelsesprocent max 35 for hver enkelt ejendom.

Max 2 etager.

Bygningshøjde max 8,5 m.

3B7 og 3B8 - Nye boligområder

ANVENDELSE:

Åben lav boligbebyggelse.

BEBYGGELSESREGULERENDE BESTEMMELSER:

Bebyggelsesprocent max 25.

Max 1½ etage.

Bygningshøjde max 8,5 m.

ANDET:

Områder i landzone skal ved lokalplanlægning overføres til byzone.

Ved planlægning af bebyggelse skal der tages hensyn til det eksisterende terræn samt det omgivende miljø, især beplantningen.

CENTERFORMÅL

3C1 - Ejby Landsby

ANVENDELSE:

Centerformål, boligformål og offentlige formål.

BEBYGGELSESREGULERENDE BESTEMMELSER:

Bebyggelsesprocent for hver enkelt ejendom max 25 for boligformål og 50 for øvrige formål.

Max 1½ etage.

Bygningshøjde max 8,5 m.

ANDET:

Området skal planlægges under ét med hensyntagen til landsbyens oprindelige struktur, herunder den oprindelige vejstruktur, arkitektur, kulturhistorie og beplantning.

OFFENTLIGE FORMÅL

3D1- Ejby Skole

ANVENDELSE:

Offentlige formål.

BEBYGGELSESREGULERENDE BESTEMMELSER:

Bebyggelsesprocent max 50 for hver enkelt ejendom.

Max 2 etager.

Bygningshøjde max 12 m.

3D2 - Idrætsanlæg

ANVENDELSE:

Offentlige formål, idrætsformål.

BEBYGGELSESREGULERENDE BESTEMMELSER:

Bebyggelsesprocent max 10 for området under ét.

Bygningshøjde max 12 m.

ERHVERVSFORMÅL

3E1 - Håndværksområde

ANVENDELSE:

Blandet bolig- og erhvervsformål. Lager- og værkstedsvirksomhed, forretningsvirksomhed m.v. i tilknytning til boligformål.

BEBYGGELSESREGULERENDE BESTEMMELSER:

Bebyggelsesprocent max 25 for hver enkelt ejendom.

Max 1½ etage.

Bygningshøjde max 8,5 m.

ANDET:

Området skal afgrænses af beplantning.

3E2 og 3E3 - Eksisterende erhvervsvirksomhed

ANVENDELSE:

Erhvervsformål, forskning og laboratorium m.v.

BEBYGGELSESREGULERENDE BESTEMMELSER:

Bebyggelsesprocent for hver enkelt ejendom max 30 for område 3E2 og max 50 for område 3E3.

Bygningshøjde max 8.5 m.

ANDET:

Området skal afgrænses af beplantning.

FRITIDSFORMÅL

3F1 - Nyt grønt område og bypark

ANVENDELSE:

Landbrugsformål, eng- og moseområde.

BEBYGGELSESRGULERENDE BESTEMMELSER:

Der må ikke opføres bebyggelse.

ANDET:

Del af området er i landzone og forbliver i landzone.

Der skal sikres planlagt offentlige tilgængelige stier gennem området under hensyn til det naturmæssige grundlag.

3F2 - Ejby Mose

ANVENDELSE:

Landbrugsformål, natur- og rekreative formål.

BEBYGGELSESRGULERENDE BESTEMMELSER:

Boligbebyggelse kan kun placeres inden for udlagte byggefeltet.

Bebygget areal max 250 m² inden for den enkelte ejendom.

Max 1½ etage.

Bygningshøjde max 8,5 m.

ANDET:

Moseområdet, områdets karakter skal fastholdes og der skal værnes om plante- og dyreliv samt de landskabelige værdier.

Der skal sikres planlagt offentlige tilgængelige stier gennem området under hensyn til det naturmæssige grundlag.

VEMMEDRUP

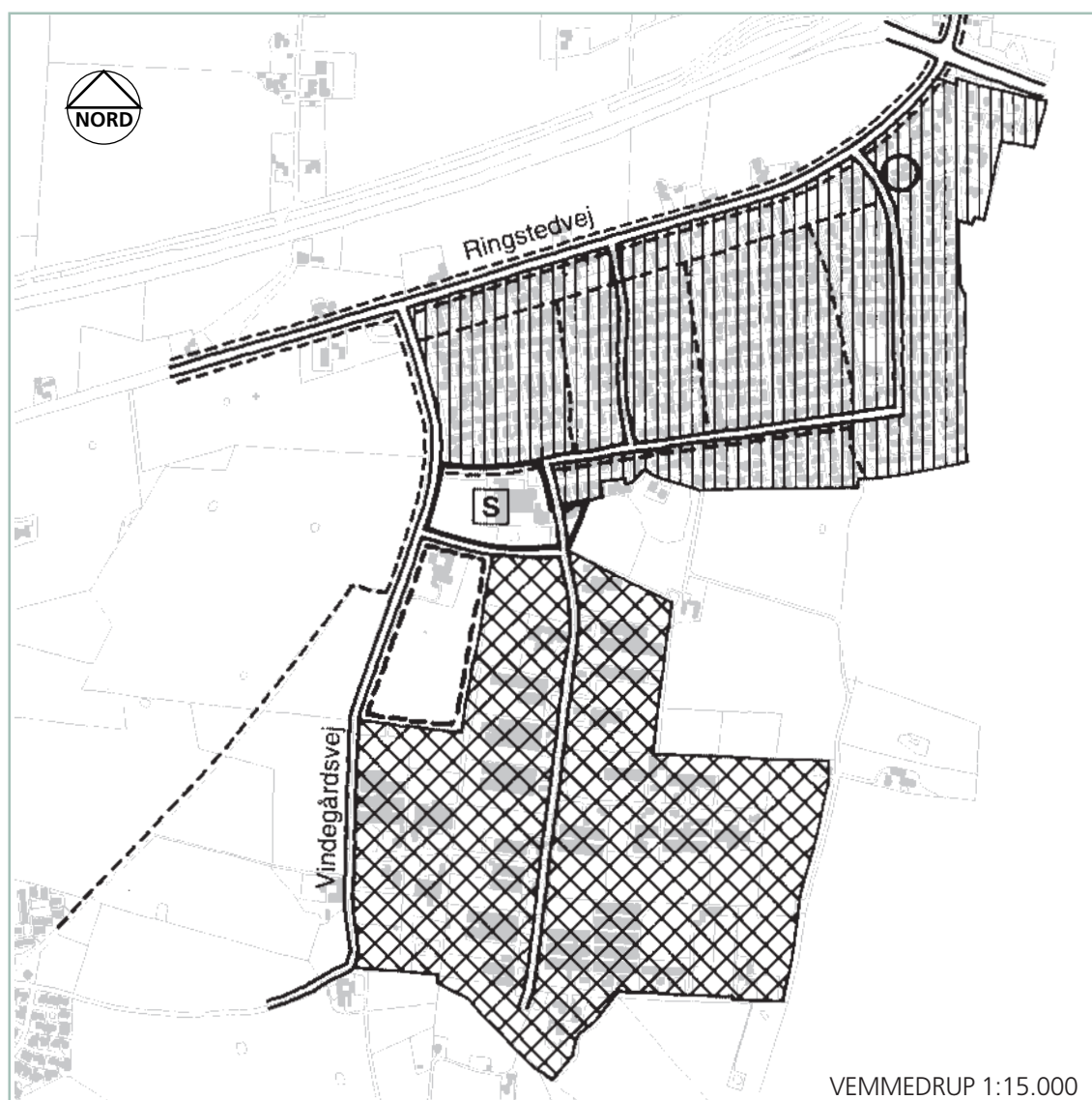
Vemmedrup udgør sammen med Bjæverskov kommunens sydøstlige lokalcenter. Byens nuværende serviceniveau søges fastholdt og udbygget.

Der bor knap 1.600 indbyggere i Vemmedrup. Indbyggerantallet forventes at stige inden for den kommende planperiode med ca 100 indbyggere.

Reserveret område til byudvikling

Vemmedrup er næsten udbygget og der er således kun mulighed for byudvikling i det 10 ha store område mellem Gartnerområdet og Vindegårdsvej.

-  Langsigtet byudvikling
-  Boligområde
-  Erhvervsområde
-  Centerområde
-  Offentligt område
-  Grønt område
-  Skole
-  Dageinstitution
-  Trafikvej
-  Sti



Gartnerområdet

Udover det blandede bolig- og erhvervsområde, er der kun udlagt erhvervsområde ved Gartnerområdet umiddelbart syd for Vemmedrup by. Gartnerområdet der er på ca 60 ha, ligger i landzone. I tilknytning til området er der udlagt et mindre område til produktions- og lagervirksomhed.

Centerformål

I området omkring Vemmedrupvej/Skovhusvænget er der udover det eksisterende supermarked mulighed for at indpasse mindre servicevirksomheder.

Miljøet

Vemmedrup by er forsynet med naturgas, og Gartnerområdet betjenes af eget kraftvarmeværk. Vemmedrup by forsynes med vand fra Ejby Vandværk og Gartnerområdet forsynes af Højstrupgård Vandværk. Begge vandværker er private.

Vemmedrup by og Gartnerområdet er separat kloakeret.

Trafikken i Vemmedrup

Til- og frakørselsforholdene til motorvejen nord for Vemmedrup forventes at blive forbedret med østvendte ramper. Herved bliver det muligt at komme til og fra Vemmedrup både mod København og Ringsted.

Vindegårdsvej skal søges forbedret.

Vemmedrup har busforbindelse mod Ringsted, Køge, Solrød og Borup. Skovbo Kommune undersøger i samarbejde med HT mulighederne for at forbedre kommunens kollektive trafik, hvilket også forventes at forbedre serviceniveauet i Vemmedrup området.

Offentlig service

Vemmedrupskolen ved Vindegårdsvej er 1-sporet med 0-9. klasse. 10. klasses elever benytter Skovboskolen i Bjæverskov. Skolen forventes i lighed med kommunens øvrige skoler moderniseret og forbedret i løbet af planperioden.

Idrætsanlægget i tilknytning til skolen kan udvikles med yderligere aktiviteter, både hvad angår idræt og kultur.

VEMMEDRUP - rammer

BOLIGFORMÅL

4B1 - Eksisterende boligområde

ANVENDELSE:

Boligformål, offentlige formål og butiks- og serviceformål.

BEBYGGELSESREGULERENDE BESTEMMELSER:

Bebyggelsesprocent max 25 for åben lav og 35 for tæt lav boligbebyggelse.

Max 1½ etage.

Bygningshøjde max 8,5 m.

ANDET:

Områdets grønne afgrænsning mod Ringstedvej skal søges bevaret i den videre planlægning.

4B2 Eksisterende boligområde

ANVENDELSE:

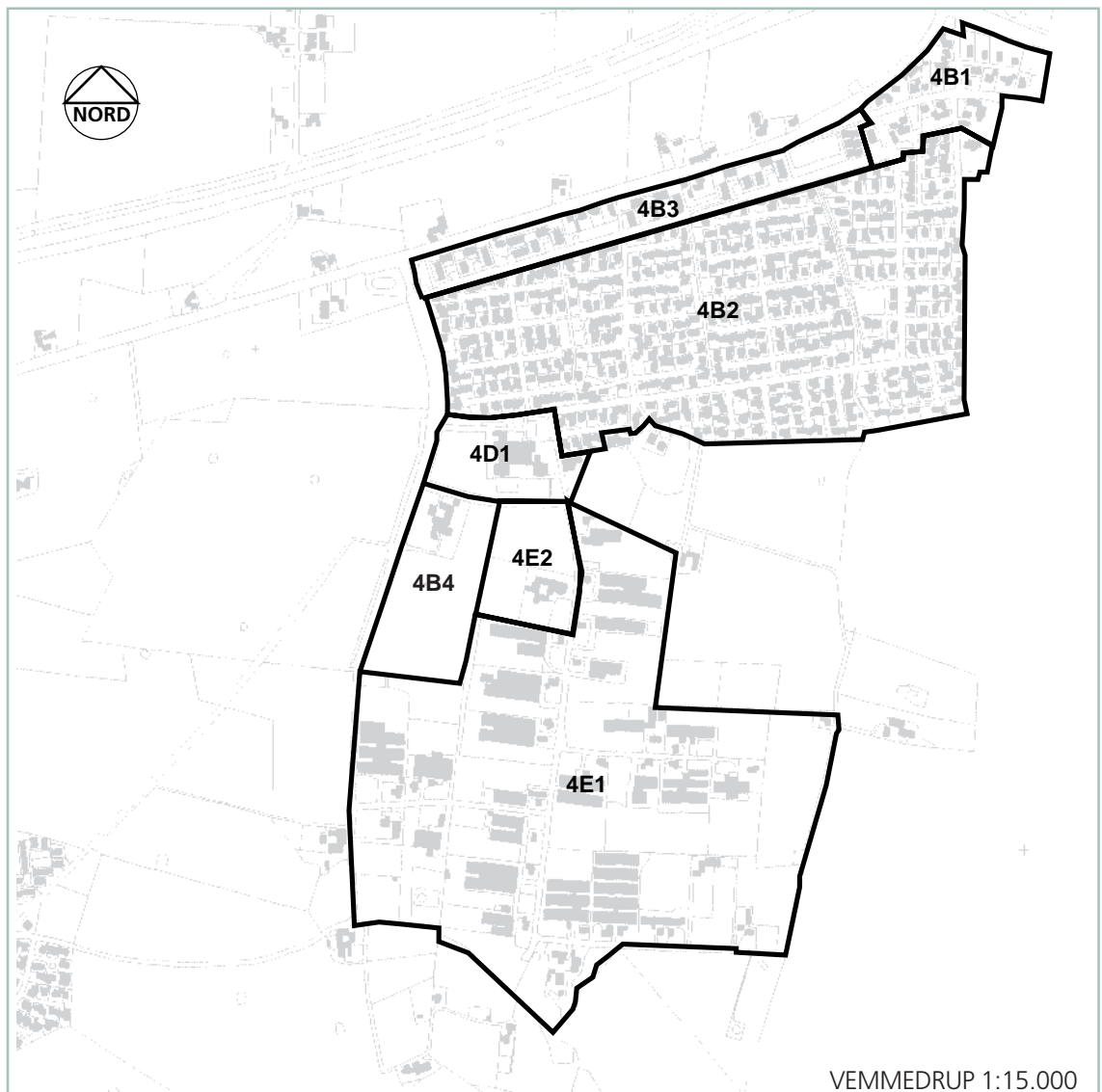
Åben lav boligbebyggelse.

BEBYGGELSESREGULERENDE BESTEMMELSER:

Bebyggelsesprocent max 25 for hver enkelt ejendom.

Max 1½ etage.

Bygningshøjde max 8,5 m.



ANDET:

Områdets grønne karakter og dets grønne afgrænsning mod det åbne landskab skal søges bevaret i den videre planlægning.

4B3 Eksisterende boligområde**ANVENDELSE:**

Tæt lav boligbebyggelse.

BEBYGGELSESRGULERENDE BESTEMMELSER:

Bebyggelsesprocent max 35 for hver enkelt ejendom.

Max 1½ etage.

Bygningshøjde max 8,5 m.

ANDET:

Områdets grønne afgrænsning mod de overordnede trafikveje søges bevaret i den videre planlægning.

4B4 Nyt Boligområde ved Vindegårdsvej

Byudviklingen af området kan kun ske efter en nærmere kommuneplanlægning, som fastlægger bestemmelser for området og som samtidigt udtager rammeområde 3B7, Nyt boligområde i Ejby, jfr. Regionplan 1997's retningslinier for nye arealudlæg til boligformål i Skovbo Kommune.

OFFENTLIGE FORMÅL**4D1 Vemmedrupskolen****ANVENDELSE:**

Offentlige formål.

BEBYGGELSESRGULERENDE BESTEMMELSER:

Bebyggelsesprocent max 50 for hver enkelt ejendom.

Max 1½ etage.

Bygningshøjde max 13 m.

ANDET:

Områdets grønne afgrænsning mod overordnede trafikveje søges bevaret i den videre planlægning.

4E1 Gartnerområde**ANVENDELSE:**

Gartnerierhverv o.lign.

BEBYGGELSESRGULERENDE BESTEMMELSER:

Bebyggelsesprocent max 50 for hver enkelt ejendom.

Bygningshøjde max 8,5 m. Højden på nødvendige anlæg som, master, skorstene m.v. fastsættes endeligt i lokalplanlægningen.

ANDET:

Området er i landzone og forbliver i landzone.

De eksisterende levende hegn i området skal i videst mulig udstrækning bevares i den videre planlægning.

4E2 Erhvervsområde**ANVENDELSE:**

Erhvervsformål, produktionsvirksomhed, lager- og værkstedsvirksomhed.

BEBYGGELSESRGULERENDE BESTEMMELSER:

Bebyggelsesprocent max 50 for hver enkelt ejendom.

Bygningshøjde max 8,5 m.

DET ÅBNE LAND

Af Skovbo Kommunes ca 13.200 indbyggere er ca. 3.560 bosiddende i de mindre landsbyer og i det åbne land. Herudover bor der lidt over 400 indbyggere i Slimminge og knap 550 i Nr. Dalby.

Skovbo Kommune er beriget med mange naturområder lige fra Køge Ås og Å med Dyndet og Regnemarksbakke, til større mosearealer, skove og et kupe-ret landbrugsland. De mangeartede naturområder og typer danner tilsammen kommunens grønne karakter, og udgør væsentlige rekreative værdier.

I det åbne lands planlægning opdeles kommunens arealer i områder udlagt som jordbrugsformål, skovdrift, gartneri, landsbyer og sommerhusområder m.v. Herudover er der udpeget fredede arealer, hvor der generelt ikke må finde nogen ændringer sted, samt arealer med særlige natur-, kultur- og landskabsinteresser.

De værdifulde landskaber, dækker store dele af kommunen og er områder, der ønskes friholdt for yderligere bebyggelse. De særlige værdifulde landskaber, som Køge Å og Ås området, med Regnemark og Dyndet er områder der søges bevaret og tilgængeligheden søges opretholdt og forbedret.

Ud af kommunens ca 13.200 ha benyttes ca. 9.400 ha til jordbrugsformål. Skovbo Kommunes jorder er af høj dyrkningsmæssig værdi og skal i videst muligt omfang forbeholdes landbrugsmæssig anvendelse. I Regionplanen er Køge Å og Ås, samt området omkring Borup ved Svenstrup Gods, Lammestrup og Stubberup områderne udpeget som turist- og udflugtsområder.

Hele området omkring Køge Ås og Å, indgår i et amtsligt naturforvaltningsprojekt, hvor de væsentligste kulturhistoriske og landskabelige værdier søges bevaret. Landskabsplejen foregår visse steder i samarbejde med ejere, ligesom der også i samarbejde med de berørte ejere er etableret stiforbindelse og enkelte overnatningsmuligheder langs ådalens forløb.

Køge Ås er et ca 35 km langt åsstrøg, der hører til Danmarks få store åse og strækker sig fra Køge til Haraldsted Sø nord for Ringsted.

Rekreative anlæg

Dyndet med badesøen, Malerklemmen, Thehuset og campingpladser er vigtige udflugtsmål.

I de sidste år har Roskilde Amt og kommunen arbejdet på et sammenhængende stinet langs Køge Ås. Her er etableret opholdspladser, parkeringsarealer og overnatningsmulighed ved Spanager.

Anvendelse af overflødiggjorte landbrugsbygninger

Udviklingen i landbruget går stadig i retning af færre og større landbrug og det har konsekvenser for bl.a. byggeri og anlæg. Strukturændringerne medfører at antallet af overflødiggjorte driftsbygninger stiger. Lovgivningen har i nogen udstrækning gjort det muligt at etablere mindre erhvervsvirksomhed i overflødiggjorte landbrugsejendomme til håndværks- og industriformål på betingelse af, at der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang, og at bygningerne ikke er opført inden for de sidste 5 år.

Tekniske anlæg m.v.

Det åbne lands planlægning er ligeledes omfattet af interesser for placering og reservering af arealer til tekniske anlæg som regionale ledningsanlæg, højspændingsmaster og radiokæder. Disse anlæg søges placeret med størst mulig hensyntagen til byområder, naturbeskyttelsesinteresser m.v.

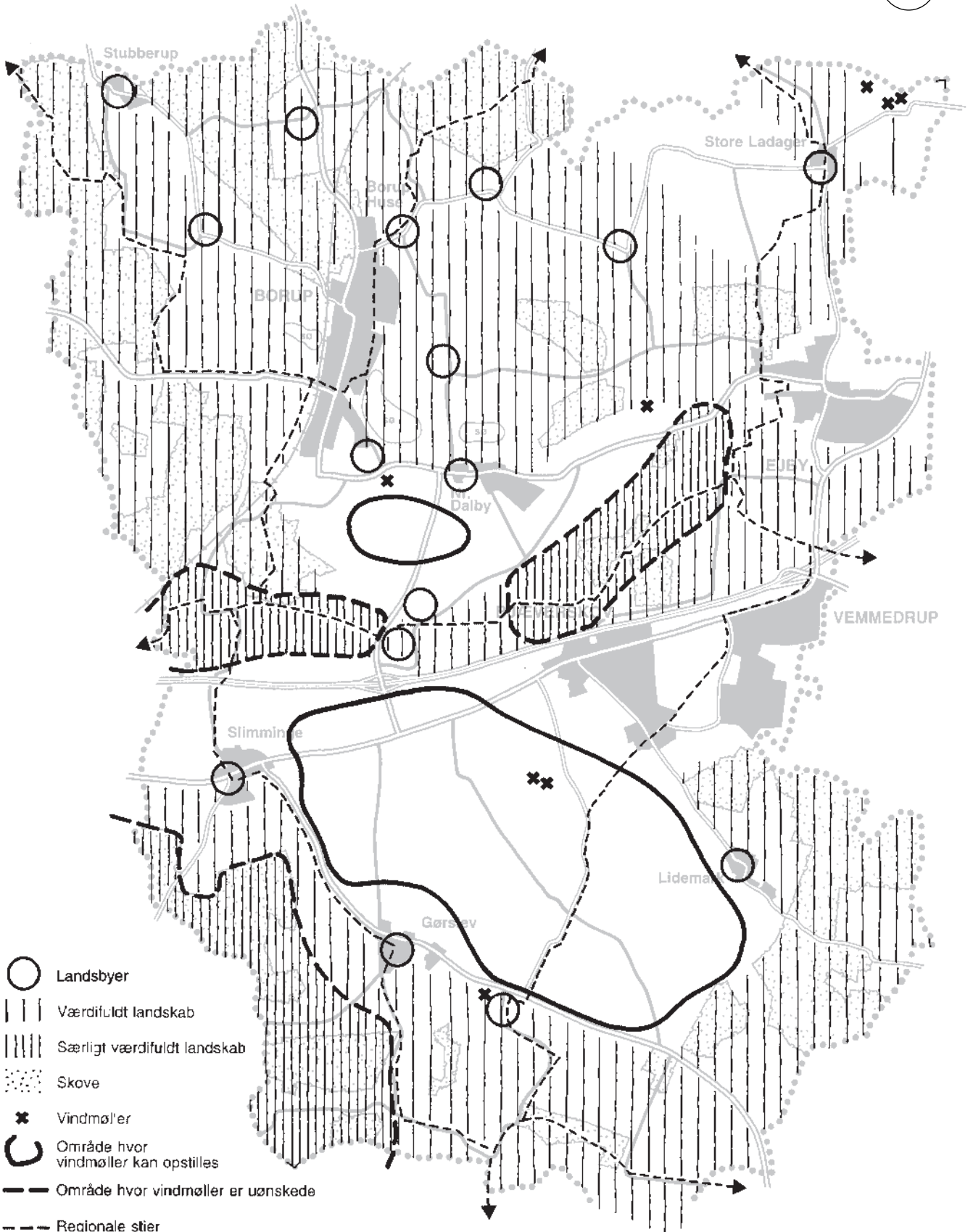
Placering af vindmøller

Kommuneplanlægningen for vindmøller skal sikre, at placeringen af møllerne sker under hensyntagen til naturen, landskabet og planlagte byområder samt de øvrige arealinteresser i det åbne land.

Målet er at udpege egnede og vindgode områder, hvor vindmøller kan placeres, og at friholde kommunens værdifulde landskaber for vindmøller.

I Skovbo Kommune er der begrænsede muligheder for en udbygning af vindenergien grundet befolkningstætheden i det åbne land og den store skovtæthed. Hertil kommer, at der kun er en lille del af kommunen der er beliggende i særligt vindgode områder. En udbygning af vindenergien forventes derfor primært at ske gennem opstilling af enkeltmøller i kommunens sydlige del.

I Regionplanforslag 1997 for Roskilde Amt er udpeget et område til vindmøllepark ved Rugbjerg/Vilgestrup. Dette rummer dog ikke reelle muligheder for



- Landsbyer
- || Værdifuldt landskab
- |||| Særligt værdifuldt landskab
- ... Skove
- ✕ Vindmøller
- Område hvor vindmøller kan opstilles
- Område hvor vindmøller er uønskede
- - - Regionale stier

DET ÅBNE LAND 1:70.000

at etablere en vindmøllepark i Skovbo Kommune, men alene i nabokommunerne. På grund af afstandsbestemmelser i forhold til denne vindmøllepark, kan der ikke opstilles vindmøller i kommunens nordlige del.

Sikring af grundvandet

Hele kommunen er beliggende i et område der er udpeget som særligt interesseområde for drikkevand, hvilket bl.a. bevirker, at lokalplanlægningen samt arealadministrationen i øvrigt skal sikre grundvandsressourcen mod forurening.

Der er ligeledes fastlagt nærzoner omkring vandværkernes indvindingsboringer, i en afstand til maksimalt 500 meter fra indvindingsboringer. I disse zoner må den nuværende arealanvendelse ikke ændres med mindre grundvandet beskyttes endnu bedre end før.

Spildevand

En af de store opgaver i kommunen har været at få genskabt de rene vandløb og søer, som følge af de koncentrerede spildevandsudledninger fra byområderne. Kommunen har derfor i sine spildevandsplaner beskrevet de kloakeringer og udbygninger af renseanlæg man har skønnet nødvendige. Planen fra 1990 er gennemført, herunder planens krav til kemisk rensning af spildevandsudledningerne fra enkelt-ejendomme i oplandet til søerne omkring Borup. Forureningen fra landbrugets husdyrhold er ligeledes stoppet.

Arbejdet med forbedringerne af forholdene i og omkring kommunens vandløb og søer fortsættes i den kommende planperiode.

I lokalplaner må der ikke udlægges arealer til forureningsfølsom anvendelse inden for 100 meter fra renseanlæg, og nye anlæg må ikke opføres nærmere end 100 meter fra boliger og andre forureningsfølsomme arealanvendelser.

Eksisterende anlæg beliggende nærmere end 100 meter fra bolig og andre forureningsfølsomme anvendelser, må ikke udvides hvad angår kapacitet eller renseteknik uden det kan sandsynliggøres, at der ikke er væsentlige miljømæssige problemer forbundet hermed.

Plankompetence i landområdet

Kommunen er landzonemyndighed for de landzonearealer, der er beliggende inden for landsbyer, der er klart afgrænset i kommuneplanen, samt for områder der er omfattet af en lokalplan.

Kommunalbestyrelsen er endvidere zonemyndighed for byzonearealer og for sommerhusområder. Roskilde Amt er zonemyndighed for det åbne land.

DET ÅBNE LAND - rammer

RAMMER FOR DET ÅBNE LAND

Ved det åbne land forstås de arealer, der er beliggende uden for de eksisterende og planlagte byområder i Borup, Bjæverskov, Vemmedrup og Ejby samt de afgrænsede landsbybebyggelser m.m.

For det åbne land gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- Anvendelsen skal overvejende fastsættes til jordbrugsformål med tilhørende boliger for de beskæftigede.
- Anvendelsen og etablering af stier, tekniske og rekreative anlæg m.v., skal ske i overensstemmelse med Regionplanens interesseområder for naturbeskyttelse.
- Boligbebyggelse må ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage og anden bebyggelse ikke med mere end to etager.
- Boligbebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 m.
- Arealer i transportkorridoren skal reserveres til forsynings- og trafik anlæg og friholdes for yderligere bebyggelse, dog undtaget bebyggelse som er nødvendig for den landbrugs-mæssige drift.
- Et bælte på 50 m omkring hovedtransmissionsledningen for naturgas skal friholdes for bygninger og anlæg, der vil være til hinder for naturgasnettets drift og vedligeholdelse.
- Ved lokalplanlægning af de bynære, rekreative områder kan åbnes mulighed for etablering af fritidsanlæg m.v. efter de retningslinier, der er beskrevet i hovedstrukturens afsnit om det åbne land.
- Vindmøller må kun etableres i overensstemmelse med de nedenfor anførte retningslinier.

RAMMER FOR PLANLÆGNINGEN AF VINDMØLLER

Oversigtskortet på side 51 viser, 1. hvor der kan opstilles vindmøller, 2. hvor vindmøller kun i særlige tilfælde kan opstilles (områder uden for område 1 og 3) samt, 3. hvor vindmøller er uønsket.

I områder hvor vindmøller kun kan opstilles i særlige tilfælde skal der, for hvert enkelt ansøgning, udarbejdes en landskabsanalyse, der redegør for, at opstilling af én eller flere vindmøller ikke vil medføre en væsentlig forringelse af det eksisterende landskab.

De områder, hvor vindmøller er uønsket er sammenfaldende med de områder, hvor der ifølge Regionplanen ikke må opstilles vindmøller. Arealerne er klassificeret som særligt værdifulde landskaber.

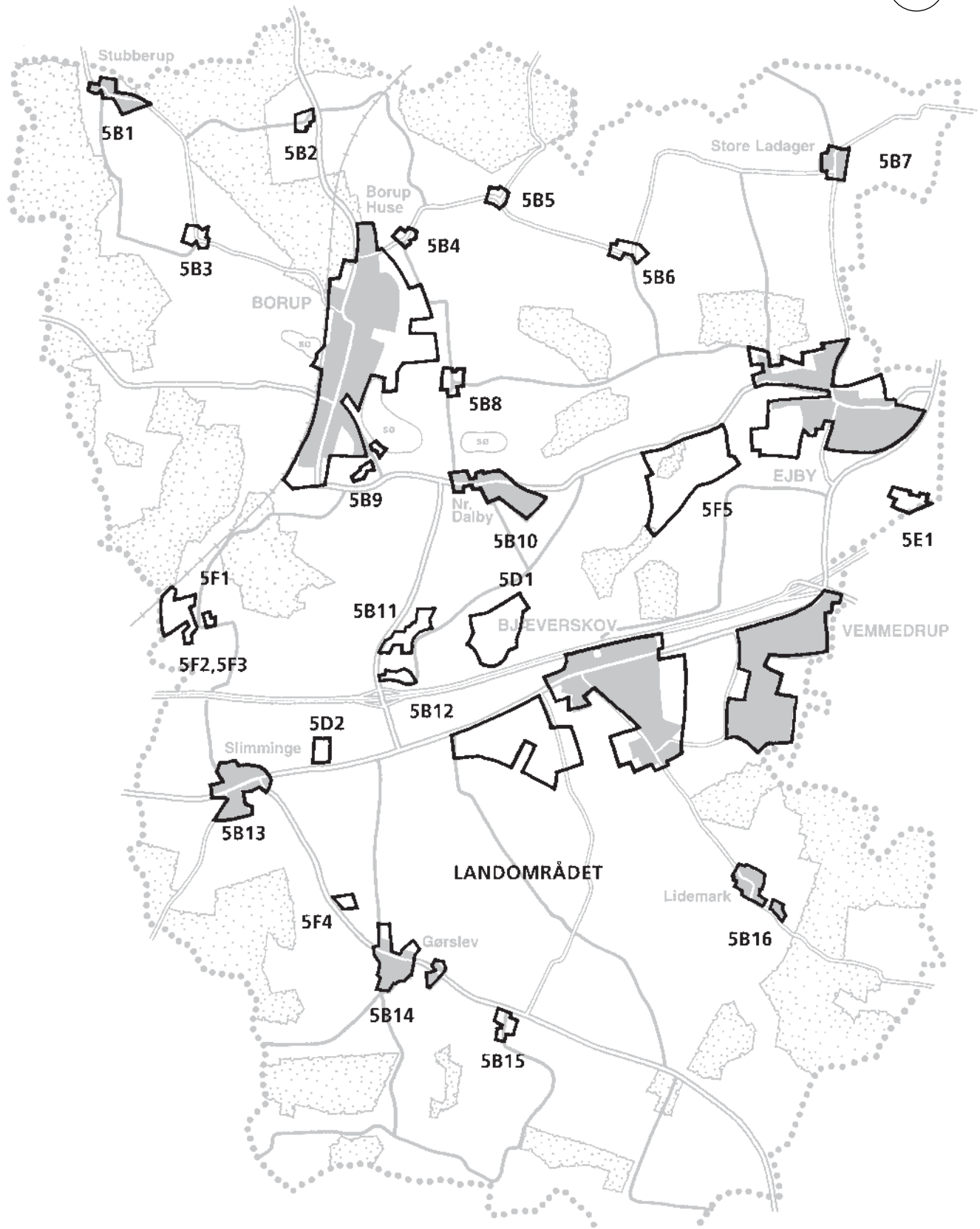
Områdefrænsningen er udarbejdet med udgangspunkt i Energistyrelsens kortlægning af vindenergi samt de overordnede retningslinier der er fastlagt for Skovbo Kommune i Regionplanen.

GENERELLE BESTEMMELSER

- Vindmøller kan opføres med en totalhøjde på op til 70 m (navhøjde + vingeradius). Dimensioneringen skal i hvert enkelt tilfælde vurderes i relation til det omgivende landskab.
- Større vindmøller vil ikke kunne forventes opført uden detaljeret dokumentation for, at der ikke vil opstå uacceptable støjgener eller uhensigtsmæssig visuel forringelse af det omkringliggende landskab.
- Inden for en afstand af 300 m fra vindmøller må der ikke tillades arealfølsom anvendelse, skovplantning o.lign., der kan hindre vindkraftudnyttelsen.
- Vindmøller der ønskes opstillet inden for en 3 km radius fra eksisterende møller, skal vurderes af Roskilde Amt med henblik på at opnå den bedst mulige indpasning i det eksisterende landskab.
- Vindmøller skal opføres med selv bærende tårne og være ensfarvede lysegrå eller hvide.
- Der må ikke være reklamer på vindmøller.
- Der må ikke foretages overjordisk fundering, terrænopbygning eller opføres bygninger omkring tårnet.
- Det skal tilstræbes at landbrugsdriften påvirkes mindst muligt ved anlæg og drift af vindmøller.
- Det lokale museum skal høres inden opførelse af vindmøller.
- Meddeles tilladelse til opstilling af vindmøller skal der stilles vilkår om, at møllerne skal nedtages, hvis de har været ude af drift i mere end 1 år.
- Ved udskiftning eller væsentlige ændringer af eksisterende møller skal ansøgningen revurderes og opfylde samme betingelser som nye vindmøller.
- Ansøgning om opstilling af husstandsmøller vil blive vurderet ud fra samme kriterier som større vindmøller.
- Ved ønske om opstilling af vindmøller i byzone skal der udarbejdes en lokalplan, med mindre de opstilles i industriområder.

Ved opførelse af nye vindmøller inden for en afstand af 1000 m fra eksisterende møller eller ved opstilling af flere møller gælder tillige følgende bestemmelser.

- Vindmøllerne skal gives et ensartet udseende dvs. samme højde, rotor, generatorhus, omdrejningsretning, farve m.m.
- Opstilles flere end to vindmøller skal opstilling ske i et enkelt opfattet geometrisk mønster. Afstanden mellem møllerne må generelt højst være 5 gange rotordiameteren.
- Ved opstilling af tre eller flere vindmøller skal der udarbejdes en lokalplan for området.



KOMMUNENS RAMMEOMRÅDER 1:70.000

LANDSBYER

Et karakteristisk træk i kommunens landdistrikter er, at der ligger en lang række mindre bebyggelser her. Kommunes gode landbrugsjord er medvirkende hertil. De spænder fra enkelte bebyggelser til små klynger af huse som eksempelvis Gammerød og Hegnede til større landsbyer som Gørslev, Lidemark og St. Ladager. Herudover er der byer som Slimminge og Dalby, der er blevet udbygget med parcelhusområder i 1960'erne og 70'erne.

Landsbyernes afgrænsning

Landsbyernes afgrænsning skal generelt fastholdes, ligesom landsbyernes zonestatus skal opretholdes. Der kan ikke finde nogen egentlig byudvikling sted, dog kan der tillades udstykning af enkelte jordbrugsparceller. Overflødiggjorte landbrugsbygninger kan opdeles i flere boliger, såfremt de lokale forhold og behov taler for det.

Jordbrugsparceller

Ligeledes kan enkelte landsbyer afrundes med jordbrugsparceller (arealer til boligformål, kombineret med hobbypræget dyrkning og hushold). En jordbrugsparcel kan max være 10.000 m², og må ikke udlægges på arealer med god produktionsjord eller i vigtige naturområder. Landbrugspligten skal ophæves på parcellen.

Kulturhistorie og bevaringsinteresser

Enhver ændring eller justering skal ske under størst mulig hensyntagen til kulturhistoriske forhold og naturbeskyttelsesinteresser.

I landsbyer med særlig kulturhistoriske interesser skal der udarbejdes bevarende lokalplaner, hvor der skal lægges særligt vægt på bevaring af karakteristiske kulturhistoriske og landskabelige træk, herunder landsbykirkerne og deres omgivelser. Ligeledes skal der tages hensyn til landsbyernes oprindelige struktur, vejnettet, bygningernes placering og udformning samt beplantning. Der skal tages særligt hensyn til beplantning af værdi for gaderummet, og for landsbyernes afgrænsning samt opfattelsen af landsbyen i landskabet.

I Regionplanen nævnes Kløvested, Kimmerslev, Dalby, Hegnede, Ørninge, Valore. Gørslev og Vollerslev

og Fløjterup som landsbyer af særlig kulturhistorisk interesse. Her kan udarbejdelse af bevarende lokalplaner blive aktuel.

LANDSBYER M.M. - rammer

BOLIGFORMÅL M.V.

- 5B1 - Stubberup**
- 5B2 - Gammerød**
- 5B3 - Lammestrup**
- 5B4 - Ørninge**
- 5B5 - Hegnede**
- 5B6 - Valore**
- 5B7 - St. Ladager**
- 5B8 - Kløvested**
- 5B9 - Kimmerslev**
- 5B10 - Nr. Dalby**
- 5B11 - Regnemark**
- 5B12 - Kulerup**
- 5B13 - Slimminge**
- 5B14 - Gørslev**
- 5B15 - Vollerslev**
- 5B16 - Lidemark**

ANVENDELSE:

Primært åben lav boligformål, samt jordbrugsformål, mindre servicevirksomheder og offentlige formål, der naturligt kan indpasses i landsbyerne.

Der kan tillades opført enkelte ældreboliger el.lign. som lav tæt boligbebyggelse.

BEBYGGELSESREGULERENDE BESTEMMELSER:

Bebyggelsesprocent for hver enkelt ejendom max 25 for boligformål og max 50 for øvrige formål.

Max 1½ etage.

Bygningshøjden max 8,5 m, større højde for landbrugsbygninger er tilladt.

ANDET:

En lokalplan skal omfatte hele landsbyen, eller bebyggelsen og fastlægge den endelige afgrænsning mod det åbne land.

Lokalplanlægningen skal sikre, at bevaringsværdige træ og landsbyens særlige karakteristika respekteres.

Nybyggeri kan indpasses såfremt der tages hensyn til eksisterende bevaringsværdige forhold, herunder landsbyens struktur, bevaringsværdig bebyggelse, forter, beplantning og grønne arealer samt fællesarealer.

Vedrørende udstykning, må ingen parceller til boligformål tildeles udstykket mindre end 700 m². Ved udstykning fra en ejendom må stamparcellens størrelse ikke blive mindre end 1000 m². Ved udstykning af ældreboliger, ungdomsboliger eller lignende kan der gives undtagelser.

OFFENTLIGE FORMÅL

5D1 - Regnemarks Vandværk

ANVENDELSE:

Offentlige formål, vandværk m. tilhørende anlæg og boliger.

BEBYGGELSESREGULERENDE BESTEMMELSER:

Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom max 25 for boligformål og max 50 for øvrige formål.

Bygningshøjde 8,5 m for beboelse.

ANDET:

I planlægningen skal der udarbejdes bestemmelser for bevaringsværdige forhold for bebyggelse og anlæg m.v. Nybyggeri og aktiviteter i øvrigt skal etableres og indrettes med respekt for eksisterende bygninger og under hensyntagen til de omgivende landskabelige værdier.

5D2 - Skole- og institutionsområde ved Slimminge

ANVENDELSE:

Offentlige formål, skole og institutionsformål med tilhørende faciliteter og boliger.

BEBYGGELSESREGULERENDE BESTEMMELSER:

Bygningshøjden max 8,5 meter. En større højde kan tillades for bygninger til idrætsfaciliteter max 12 m.

ANDET:

Bebyggelse og anlæg m.v. skal indrettes og udformes under hensyntagen til de omgivende landskabelige værdier.

Erhvervsformål

5E1 - Fyldplads sydøst for Ejby

ANVENDELSE:

Fyldplads for jordfyld og andet ikke-forurenede affald.

Området skal efter endt benyttelse reetableres efter en af kommunen godkendt plan, og herefter overgå til landbrugsformål eller rekreative formål.

BEBYGGELSESREGULERENDE BESTEMMELSER:

Der må ikke opføres bebyggelse.

ANDET:

Området skal planlægges under ét og med hensyntagen til de omgivende landskabelige værdier.

Fritidsformål**5F1 - Dyndet sommerhusområde****ANVENDELSE:**

Sommerhusbebyggelse og fritidsformål. Fællesfunktioner som restaurant, mindre butik, kiosk m.v.

BEBYGGELSESRGULERENDE BESTEMMELSER:

Bebyggelsesprocent max 10 for hver enkelt ejendom.

Max 1 etage.

Bygningshøjde max 5 m.

5F2, 5F3 og 5F4 - Campingpladser**ANVENDELSE:**

Campingplads m. tilhørende faciliteter

BEBYGGELSESRGULERENDE BESTEMMELSER:

Der må ikke opføres bebyggelse udover mindre og nødvendig bebyggelse for områdets drift.

5F5 - Golfbane ved Stenkelstrup**ANVENDELSE:**

Golfbane med tilhørende faciliteter, herunder klubhus og mindre restaurant, toiletfaciliteter m.v.

Hvis anvendelsen til golfbane ophører, skal arealerne tilbageføres til landbrugsformål.

BEBYGGELSESRGULERENDE BESTEMMELSER:

Bygningshøjde max 8,5 m.

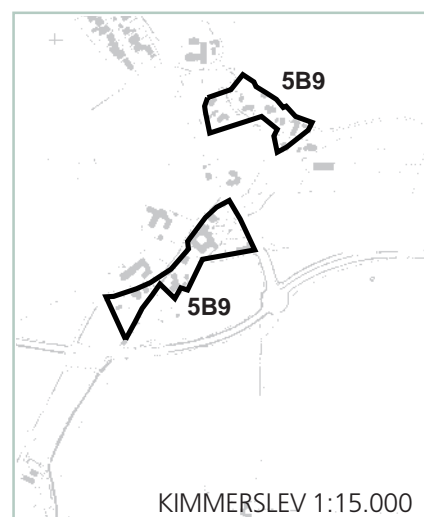
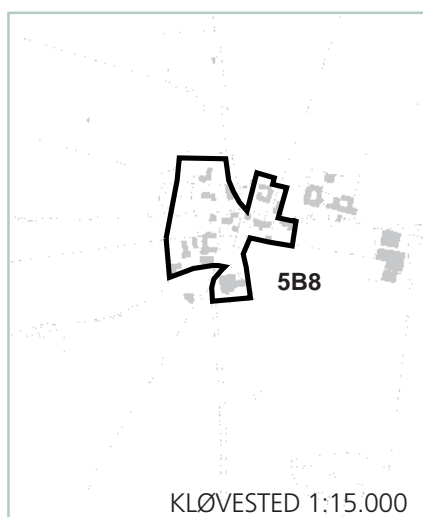
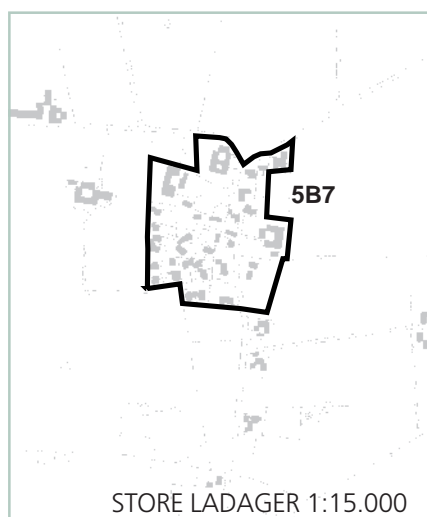
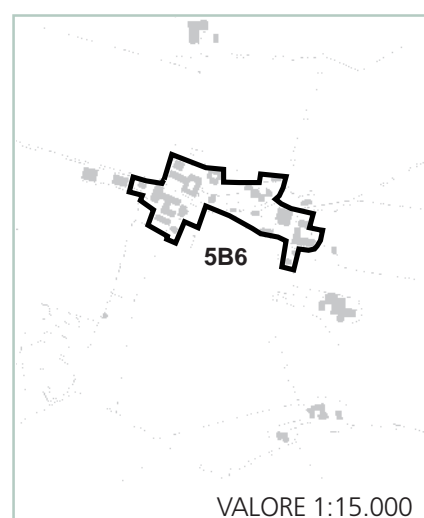
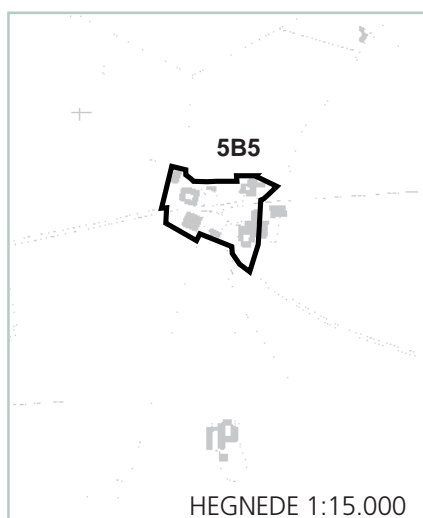
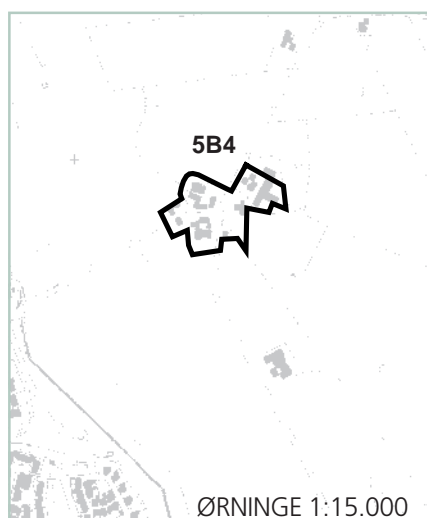
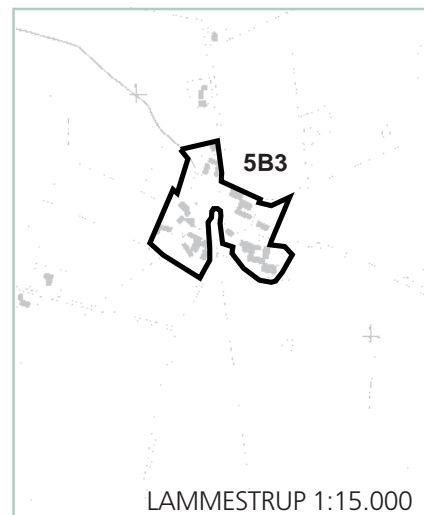
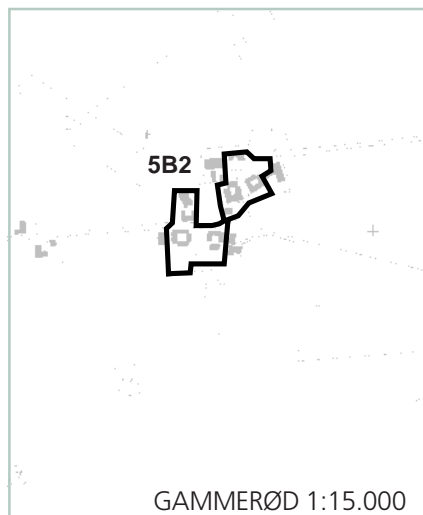
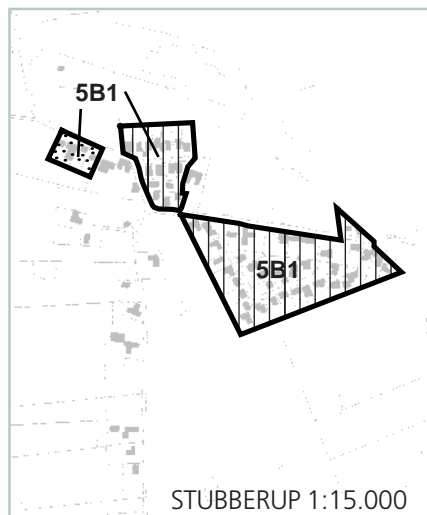
Max 1½ etage.

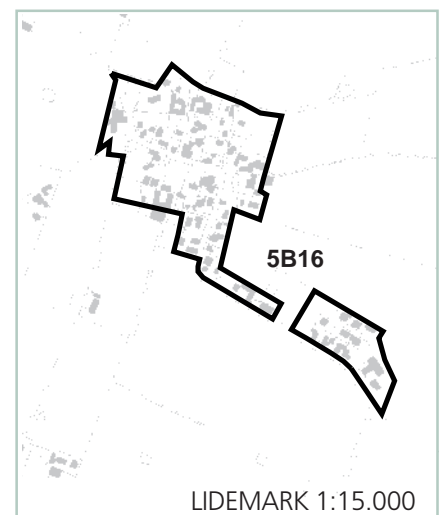
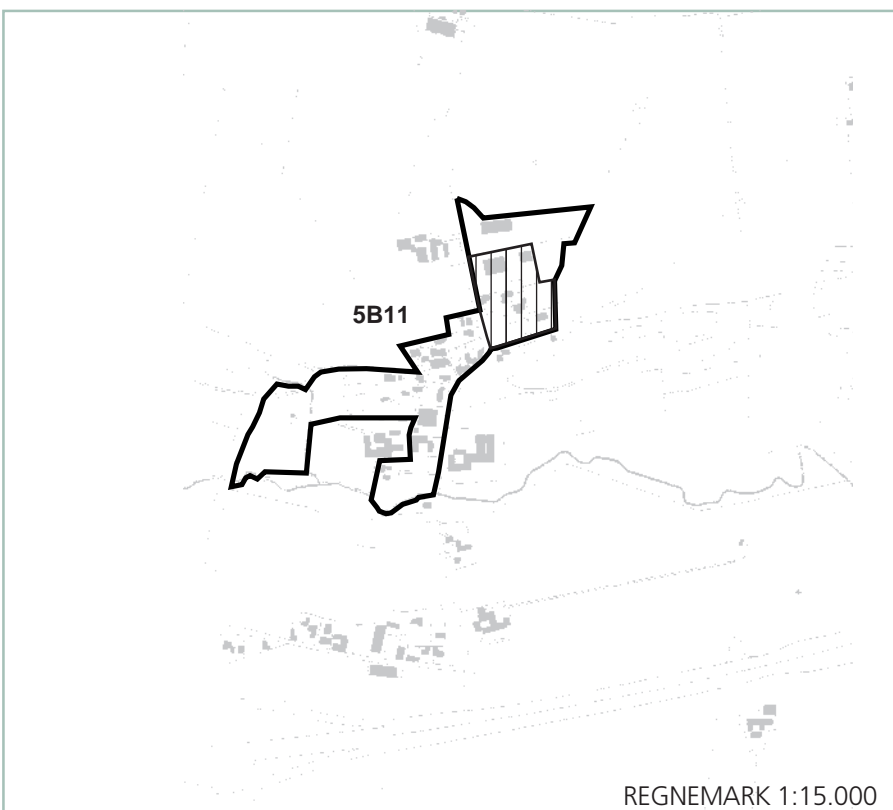
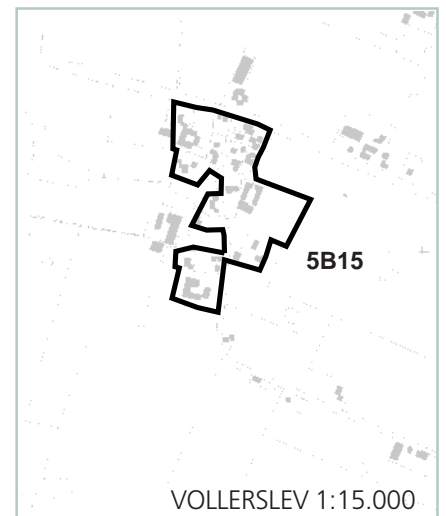
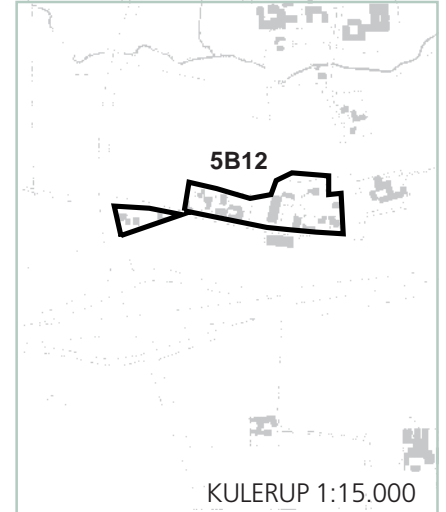
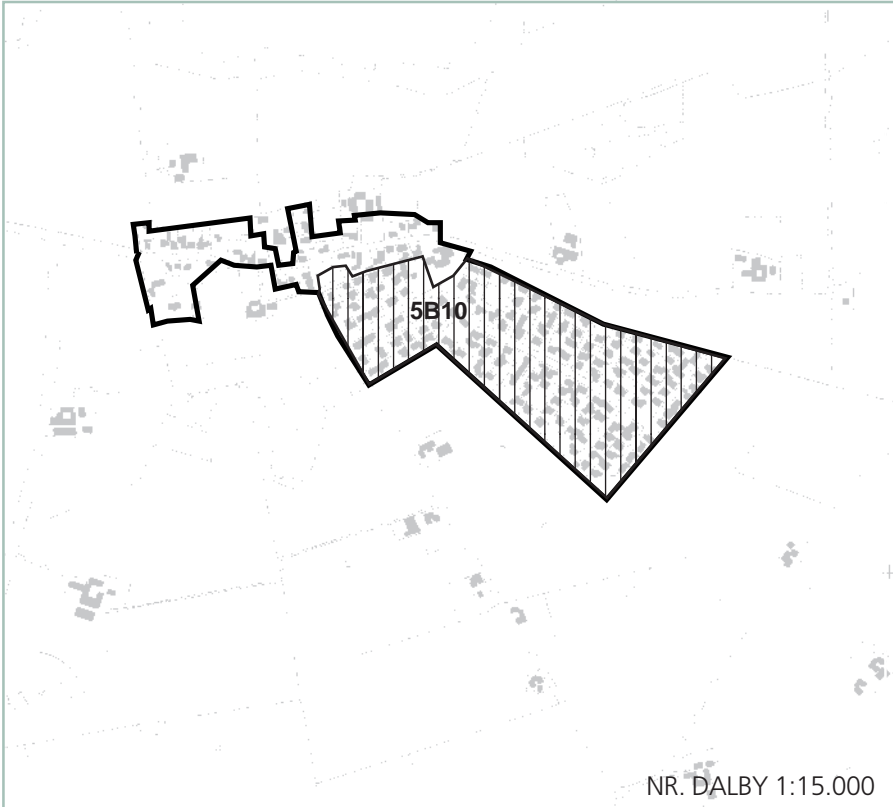
ANDET:

Området skal planlægges under et, og der skal udarbejdes en samlet plan for terrænreguleringer og beplantninger. Bebyggelse og anlæg m.v. skal opføres og indrettes med størst mulig hensyntagen til de landskabelige værdier. Offentlighedens adgang skal sikres.

 Sommerhusområde

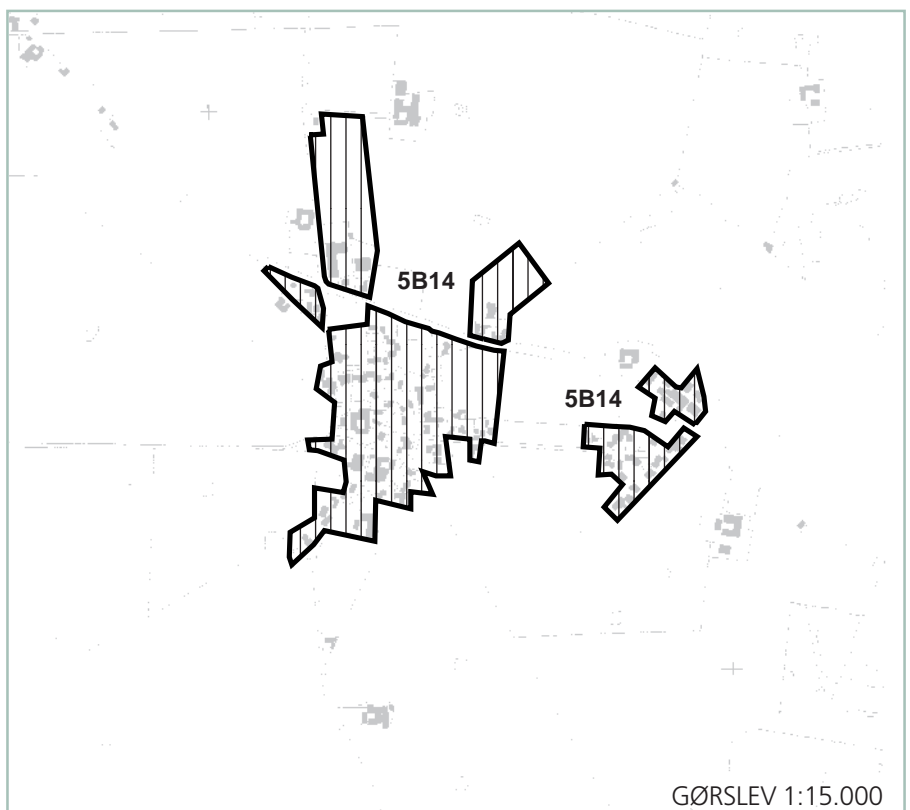
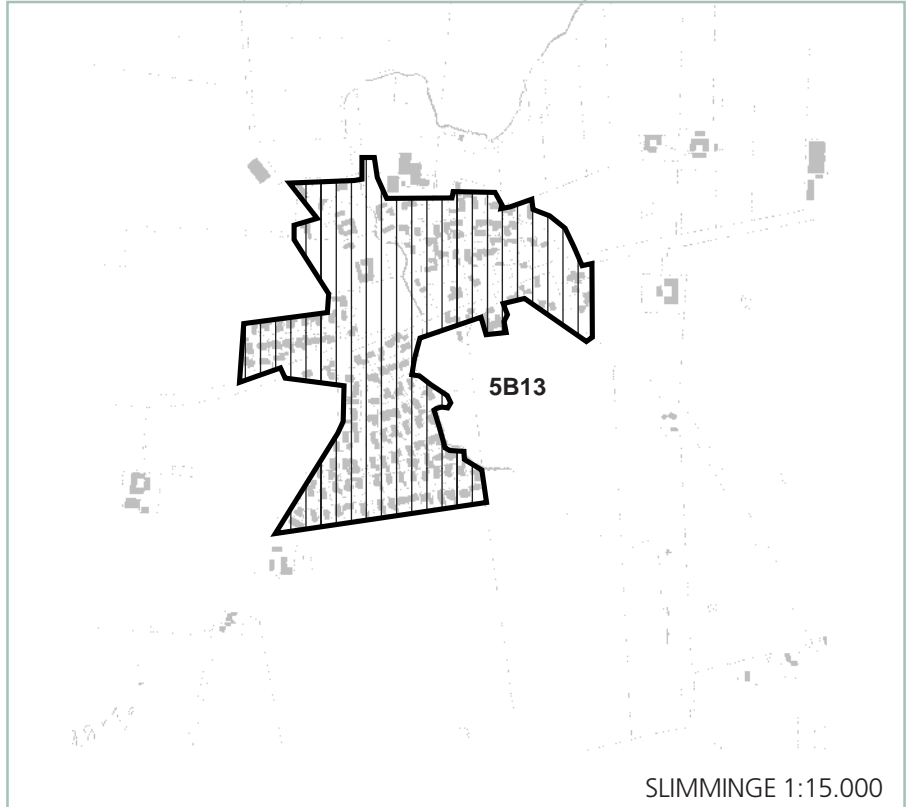
 Byzone

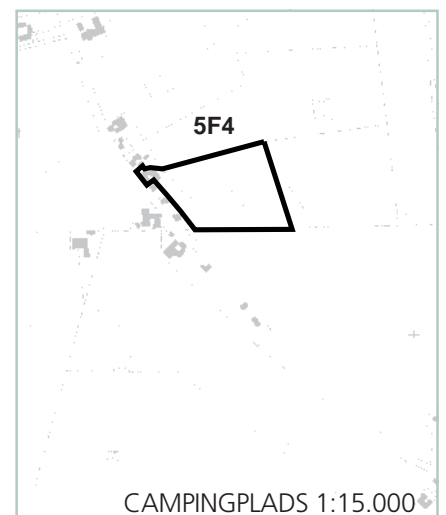
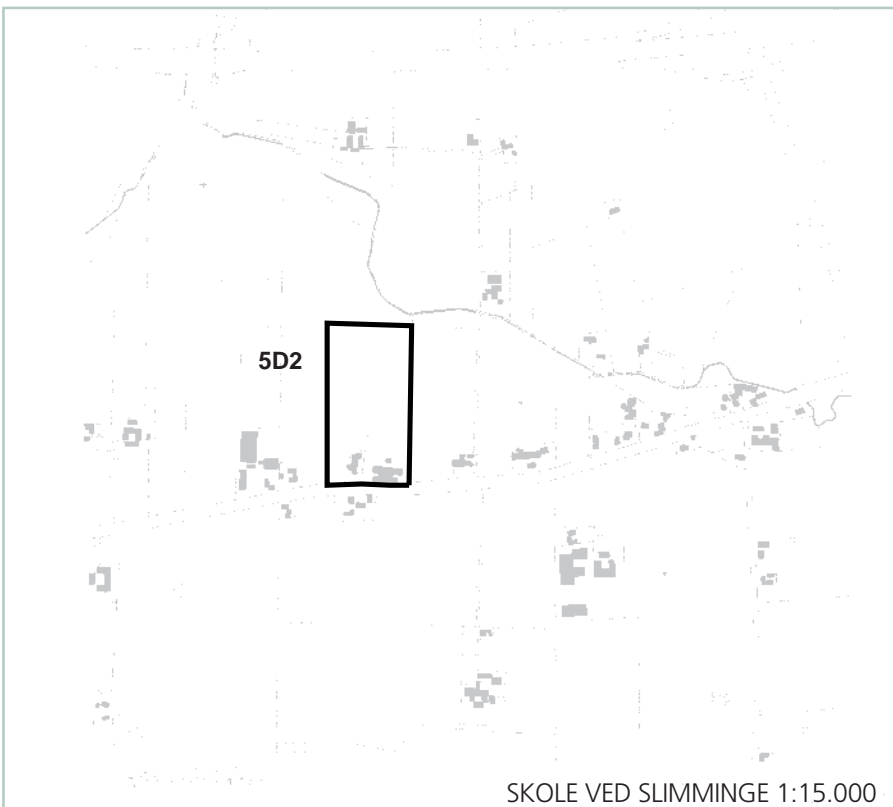
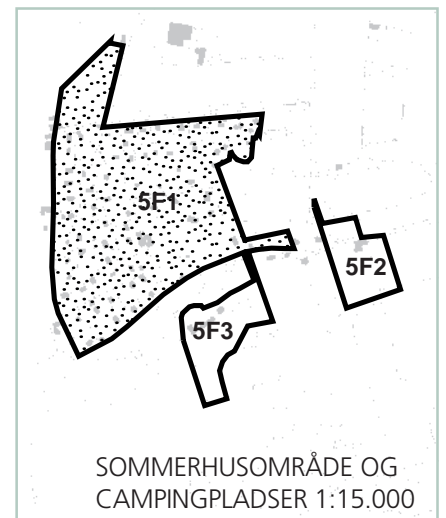
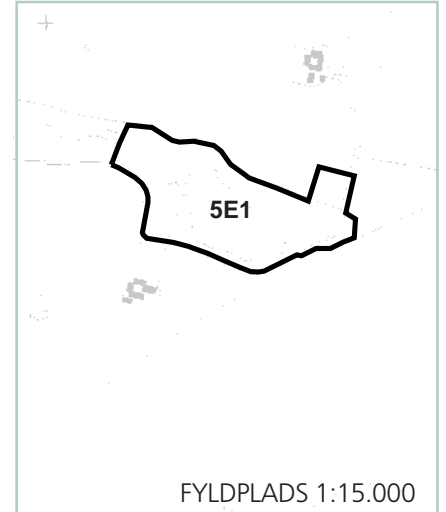
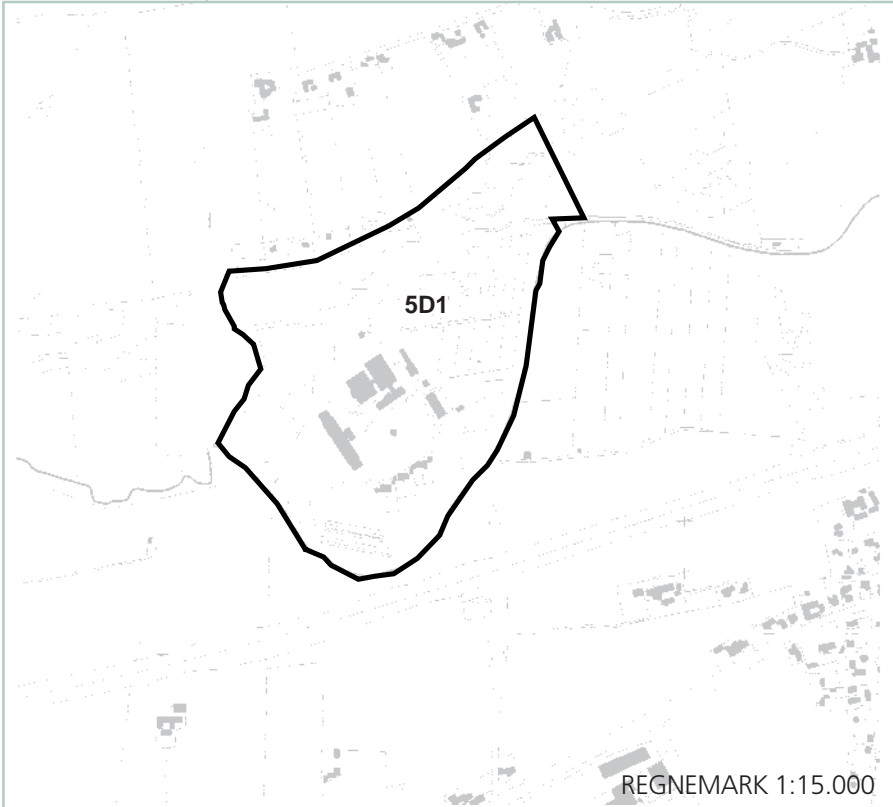


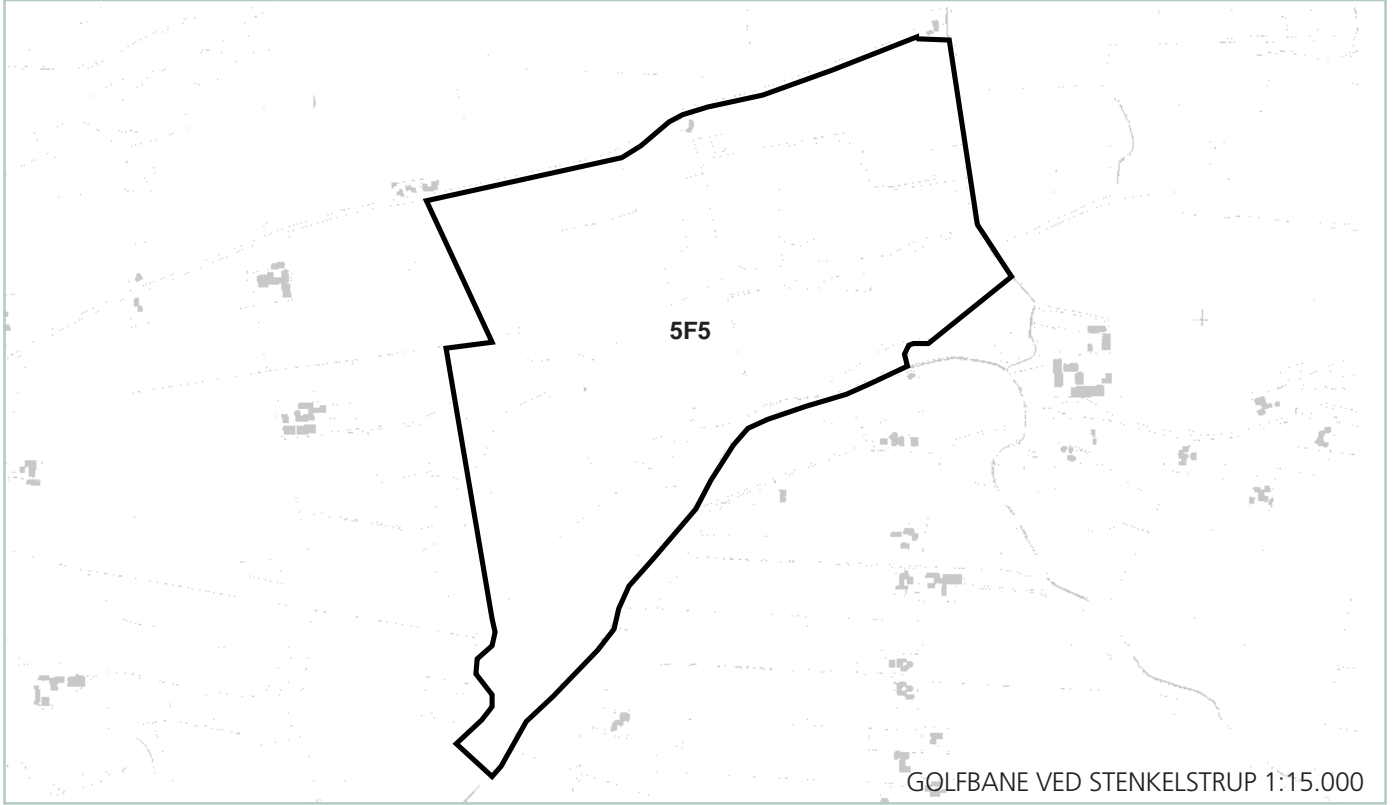


 Sommerhusområde

 Byzone









FORUDSÆTNINGER

PLANENS FORUDSÆTNINGER

Kommuneplanen skal følges af en redegørelse for planens forudsætninger. Den skal indeholde en beskrivelse af den hidtidige planlægning og administration og af rækkefølgen for planens gennemførelse.

Forudsætningerne fremgår for størstedelens vedkommende af selve kommuneplanforslaget og af 'STATUS OG BERETNING - Kommuneplan 1997 - 2008, Skovbo Kommune'.

I det følgende beskrives derfor alene

- den hidtidige planlægning og administration
- kommuneplanens gennemførelse
- forholdet til regionplanen
- kommuneplanens retsvirkninger

Den hidtige planlægning og administration

Den gældende kommuneplan omfatter perioden 1989-2001. Den blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 25.9.1990. Den nye kommuneplan afløser kommuneplanen fra 1990 med de tilhørende 12 kommuneplan-tillæg.

Byplanvedtægter og lokalplaner

Gældende byplanvedtægter og lokalplaner pr. 1. oktober 1997 er vist i oversigten til højre.

Bestemmelserne i disse planer kan kun ændres gennem en ny lokalplan.

Kommuneplanens gennemførelse

Kommunalbestyrelsen skal virke for kommuneplanens gennemførelse. Det sker blandt andet gennem den årlige budgetlægning, sektorplanlægningen, lokalplanlægningen og byggesagsadministrationen.

Hvis en udstykning eller et byggearbejde er i overensstemmelse med kommuneplanen, skal Kommunalbestyrelsen snarest udarbejde et forslag til lokalplan og fremme sagen mest muligt. Kommunalbestyrelsen kan forlange, at udstykkeren eller bygherren yder kommunen bistand til planens udarbejdelse. Kommunalbestyrelsen kan dog modsætte sig udstykninger og bebyggelse inden for byzonen, hvis det er i modstrid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

Kommunalbestyrelsen kan også modsætte sig ny bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller

af ubebyggede arealer i byzone. Dog kun hvis anvendelsen er i strid med kommuneplanens bestemmelser om områdets anvendelse til bolig- og erhvervsformål, og hvis projektet ikke er i overensstemmelse med en gældende byplanvedtægt eller lokalplan.

Kommunalbestyrelsen kan desuden nedlægge forbud mod, at der etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet gælder op til et år og kan afløses af bestemmelser i en ny lokalplan.

Kommuneplanen skal gennemgribende revideres hvert fjerde år. Herudover har Kommunalbestyrelsen altid mulighed for at udarbejde tillæg til den vedtagne kommuneplan. Forslag til sådanne tillæg skal fremlægges til offentlig debat i mindst 8 uger. Ved større ændringer skal Kommunalbestyrelsen indkalde ideer og forslag fra borgerne, inden der udarbejdes et planforslag.

Tidsfølgeplan

Kun i Borup by er der udlagt større arealer til boligformål. For at opnå en hensigtsmæssig byudvikling skal arealerne nær stationen bebygges først. Det omfatter arealerne nord for Møllevej, mellem Hovedgaden og Parkvej og i Neergårdparken.

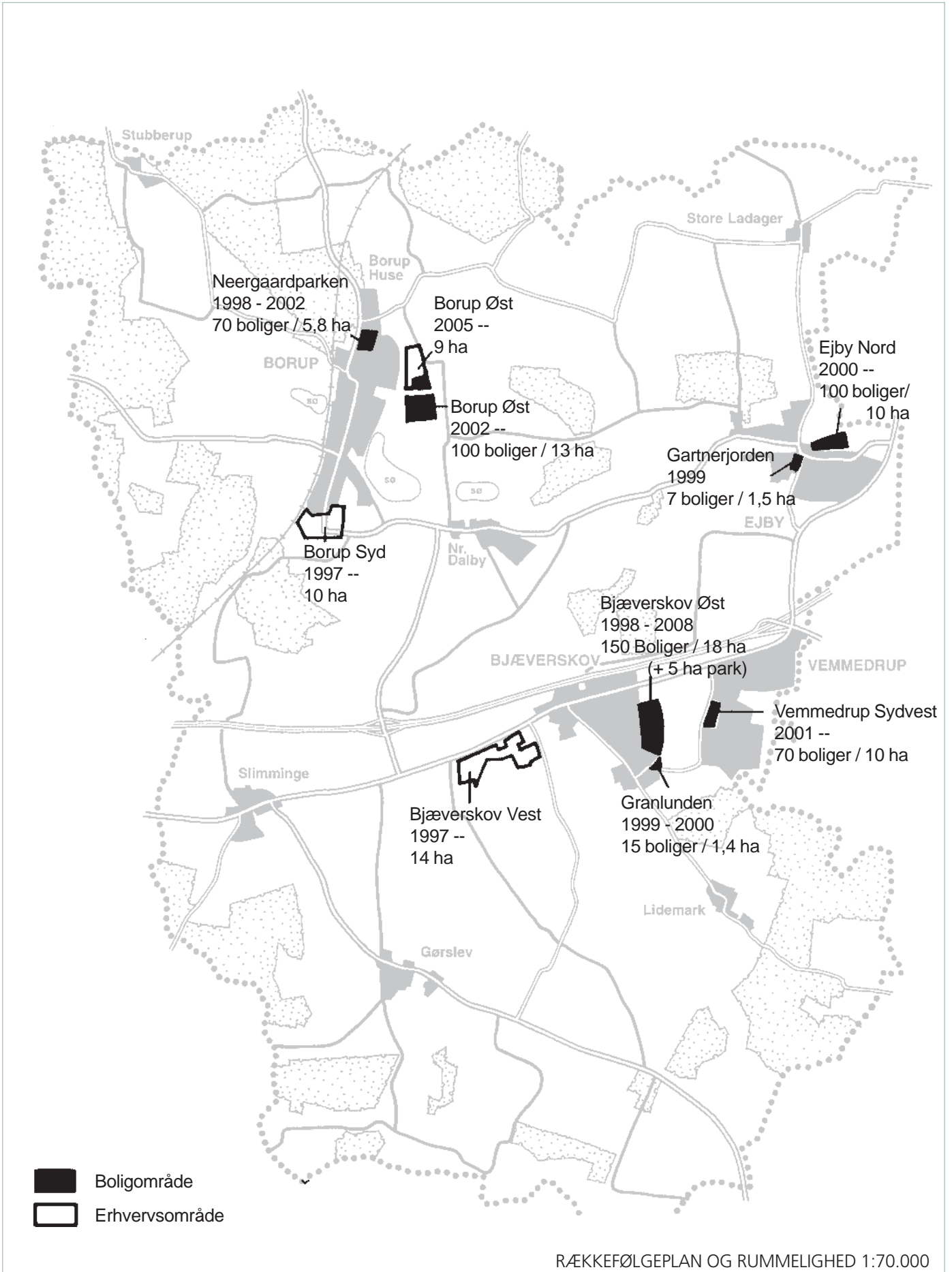
Borup Øst skal først bebygges når de øvrige arealer er ved at være udbygget.

Kommuneplanen indeholder en række nye anlæg og aktiviteter. Ifølge budgettet for 1998, med efterfølgende overslagsår vil følgende anlæg være omfattet: Udbygning af Slimminge Rensningsanlæg, udbygning af genbrugspladsen i Bjæverskov, samt en fortløbende byggemodning til i alt 30 - 40 boliger pr. år i Borup, Bjæverskov og Ejby. I forbindelse med de kommende års budgetlægning søger Kommunalbestyrelsen at indarbejde og udføre de anlæg og aktiviteter, der er beskrevet i kommuneplanen.

Forholdet til regionplanlægningen m.m.

Kommuneplanen må ikke stride mod landsplanlægningen eller Regionplanen for Roskilde Amt. Regionplanen er netop blevet revideret.

Af Regionplan 1997's redegørelse for nye arealudlæg til boligformål fremgår, at et byudviklingsområde i Ejby Nord udtages og tilbageføres til landzone, og til erstatning herfor kan et areal på ca. 10 ha i den syd-



RÆKKEFØLGEPLAN OG RUMMELIGHED 1:70.000

KOMMUNEPLANENS RETSVIRKNINGER

lige del af Vemmedrup overføres til byzone. Udbygningen af det ene af disse to arealudlæg kan således kun ske ved, at det andet areal udtages som byudviklingsområde. Regionplanen giver derved mulighed for, at kommunen ved sin kommuneplanlægning selv fastlægger, hvilket af de to arealudlæg, der skal realiseres.

Med nærværende kommuneplan er det arealet i Ejby Nord, rammeområde 3B7, som er udlagt til udbygning. Arealet i Vemmedrup, rammeområde 4B4, er medtaget i kommuneplanen, som et rammeområde, som kun kan udnyttes, såfremt der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen, som bl.a. udtager rammeområde 3B7 af kommuneplanen, og/eller at det regionplanmæssige grundlag er blevet skabt herfor.

Det er Kommunalbestyrelsens opfattelse, at kommuneplanen er i overensstemmelse med regionplanlægningen. Det skal dog anføres, at den i regionplanen angivne vindmøllepark ikke realiseres i Skovbo Kommune.

Ved Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af kommuneplanen træder retsvirkningerne i kraft. Kommunalbestyrelsen er dermed forpligtet til at virke for kommuneplanens gennemførelse.

Kommunalbestyrelsen kan tillige på ethvert tidspunkt beslutte at udarbejde et lokalplanforslag inden for kommuneplanens rammer.

Kommunen er landzonemyndighed for de landsbyer, som i rammedelen er udlagt til afgrænsede landsbybebyggelser.

Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere fast ejendom, såfremt det er af væsentlig betydning for at sikre gennemførelsen af en byudvikling inden for kommuneplanens rammer.

Med offentliggørelsen af den endeligt vedtagne kommuneplan får Kommunalbestyrelsen mulighed for at modsætte sig udstykninger og bebyggelser, som ikke er i overensstemmelse med planens rækkefølgeangivelse. Bestemmelsen angår kun byzonearealer, der ikke er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller en lokalplan.

Kommunalbestyrelsen får tillige mulighed for at forhindre opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med kommuneplanens rammebestemmelser. Denne bestemmelse angår kun byzone- og sommerhusområder, der ikke er udlagt til offentlige formål, eller som ikke er omfattet af enten en byplanvedtægt eller en lokalplan. Bestemmelsen kan ikke anvendes til forbud mod nedrivning af bebyggelse.

GÆLDENDE BYPLANVEDTÆGTER OG LOKALPLANER

Byplanvedtægter

Følgende byplanvedtægter er gældende pr. 29. juni 1998:

- | | | | | | |
|----|------|--------------------------------------|----|------|--|
| 2b | 1974 | Del af 4-a Ejby by, Ejby (Trekanten) | 44 | 1981 | Drivhusgartneri, 2-a Regnemark |
| 3 | 1972 | Skovboskolen | 46 | 1982 | Borup Nord, boligområde |
| 6 | 1973 | Gørslev Skole | 47 | 1985 | Boligområde, Ejby Vest |
| 7 | 1972 | Ejby Skole | 50 | 1985 | Ejby Mose |
| 8 | 1974 | 9-a, 10-a og 11-a Ejby | 51 | 1985 | Stenhøjparken, Borup Nord |
| - | 1976 | Tillæg 1 til 8, 10-a og 11-a Ejby | 52 | 1986 | Gørslev landsby |
| - | 1975 | Deklaration, 10-k m.fl.Ejby | 53 | 1986 | Erhvervsområde, Bjæverskov Vest |
| - | 1981 | Deklaration, 11-ah m.fl. Ejby | 54 | 1989 | Erhvervsområde, Bjæverskov Vest |
| 10 | 1974 | 7-a Ejby, Håndværkerområde + tillæg | 55 | 1986 | Erhvervsområde, Bjæverskov Nord |
| 11 | 1975 | Idrætsplads, Borup Nord | 56 | 1993 | Boligområde, Bjæverskov Øst |
| 12 | 1977 | Rækkehuse, Vemmedrup | 59 | 1989 | Borup bymidte |
| | | | 63 | 1989 | Område ved Borup Kirke |
| | | | 65 | 1989 | Lidemark Landsby |
| | | | 66 | 1992 | Kløvested Landsby |
| | | | 67 | 1988 | Ejby Landsby |
| | | | 68 | 1992 | Golfbane ved Stenkelstrup, Ejby |
| | | | 69 | 1989 | Scantox-Avlslaboratoriet |
| | | | 70 | 1991 | Butikscenter, Bjæverskov |
| | | | 72 | 1992 | Boligblokke ved Søvej og Krovænget |
| | | | 73 | 1992 | Ældreboliger, Ejby |
| | | | 74 | 1994 | Erhvervsområde i Bjæverskov Vest |
| | | | 75 | 1993 | Omfartsvej, Borup Syd |
| | | | 76 | 1993 | Jævnstrømsstation ved Bjæverskov |
| | | | 77 | 1994 | Udvidelse af erhvervsområdet i Borup Syd |
| | | | 78 | 1995 | Boligområdet Neergaardparken i Borup Nord |
| | | | 80 | 1995 | Administrativt erhverv og offentlige formål ved Møllevej, Borup Nord |
| | | | 81 | 1996 | Skole- og institutionsområde i Slimminge |
| | | | 82 | 1996 | Kimmerslev - Boligområde |
| | | | 83 | 1996 | Kraftvarmeværk Vemmedrup. Gartneriområdet |
| | | | 84 | 1996 | Areal til offentlige formål ved Møllevej i Borup Nord |
| | | | 85 | 1996 | Udvidelse af Boligområdet ved Fuglevej i Ejby Vest, 3. etape |
| | | | 86 | 1996 | Udvidelse af Privatskolen |
| | | | 87 | 1997 | Et område til offentlige formål nord for Møllevej i Borup |
| | | | 88 | 1997 | Boligområde ved Ejbyvej, Ejby |
| | | | 89 | 1997 | Område til offentlige formål og boliger nord for Møllevej i Borup |

Lokalplaner

Følgende lokalplaner er gældende pr. 29. juni 1998:

- | | | |
|----|------|---|
| 14 | 1977 | Klempegården, Dalby |
| 15 | 1977 | Vemmedrup |
| 16 | 1977 | Solbakken, Ejby |
| 17 | 1978 | Yderholm, Vemmedrup + tillæg |
| 18 | 1978 | Kirkebjerggård, Ejby |
| 19 | 1978 | Skole i Vemmedrup |
| 20 | 1980 | Bjæverskov bymidte |
| 21 | 1978 | Erhvervsområde Ringstedvej |
| 22 | 1978 | Regnemark Landsby |
| 23 | 1978 | Borup Nord, Rammeplan |
| 28 | 1978 | Mølleparken, Borup Nord |
| - | 1979 | Deklaration, Del af 4-a Borup |
| 30 | 1980 | Møllevejs forlængelse, Borup |
| 31 | 1979 | Forlægning af landevej 524 Borup Øst |
| 32 | 1978 | Erhvervsområde Bjæverskov Nord |
| 33 | 1979 | Ny bydel, Borup Øst |
| 34 | 1979 | Dalstrøget, Borup Nord |
| 35 | 1979 | Kirsebærhaven, Bjæverskov |
| 36 | 1979 | Travbanen i Bjæverskov |
| 37 | 1979 | RB's Boligselskab i Bjæverskov |
| 38 | 1980 | Tillæg til Byplanvedtægt 10, Håndværkerområde, Ejby |
| 39 | 1980 | Tillæg til Lokalplan 17, Yderholm, Vemmedrup |
| 40 | 1980 | Gl. Bjæverskov |
| 41 | 1984 | Boligområde, Bjæverskov |
| 42 | 1981 | I/S KARA, kontrolleret fyldplads, Ejby |
| 43 | 1983 | Præstemarkskvarteret, Ejby Vest |