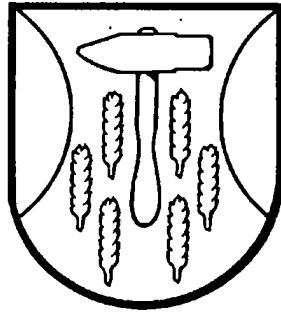


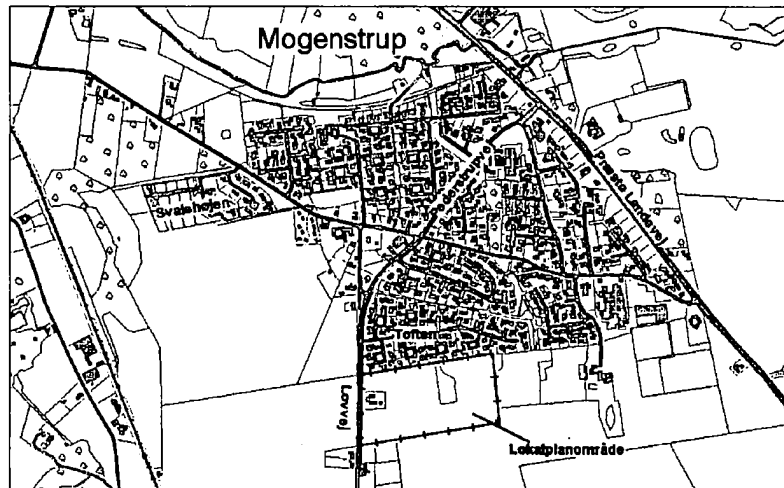
Fladså



Kommune

Lokalplan 1.B10.3

Brinken – boligformål og offentlige formål i Mogenstrup



Offentligt fremlagt i perioden 04.06.02 til 02.08.02
Vedtaget endeligt den 08.10.02

FLADSÅ KOMMUNE

REDEGØRELSE.

Lokalplan nr. 1.B10.3 omfatter matr.nr. 4^b og 4fa begge Pederstrup by, Mogenstrup, samt alle parceller, der efter 01.05.02 udstykses indenfor lokalplanens område.

Lokalplanen skal erstatte den hidtil gældende lokalplan 1.B10.2 for lokalplanområdet. Området omfatter ca. 8,6 ha, beliggende i byzone. Lokalplanområdet er beliggende i Mogenstrup: syd for Toften, øst for Lovvej.

Lokalplanområdet indeholder i dag kommunens aktivitetssted – Den gule Gård – desuden er der i overensstemmelse med såvel nuværende lokalplan og lokalplan 1.B10.3 ved at blive opført tæt/lav-boligbebyggelse i områdets sydvestlige område.

LOKALPLANENS INDHOLD OG FORMÅL.

Lokalplanens formål er at sikre, at området som hidtil kan anvendes til boligbebyggelse for at imødekomme efterspørgslen på arealer til boligformål i Mogenstrup. Lokalplanen erstatter eksisterende lokalplan 1.B10.2 for området.

Lokalplanforslaget er udarbejdet på baggrund af ændret byggeskik. Kommunalbestyrelsen vil derfor være imødekommende overfor fremtidige byggeansøgninger, som sker på baggrund af ændrede byggeskikke. Kommunalbestyrelsen vil dog tage stilling i hvert enkelt tilfælde for at vurdere projektets overensstemmelse med lokalplanens intentioner.

Boligbebyggelse som i andet materiale end teglsten skal for at opnå kommunalbestyrelsens godkendelse tilpasses eksisterende byggeri. Kommunens mål med Brinken er at skabe et velfungerende boligområde med boligbebyggelse, der afspejler god og nutidig byggeskik, herunder træhuse.

Området er beliggende i kommuneplanens område 1.B10 i byzone.

For område 1.B10 er i kommuneplanen anført:

1. At områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner, varmecentral og lignende samt mindre butikker til områdets daglige forsyning.

Andre erhvervstyper kan etableres i området når dette kan ske uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

I område 1.B10 kan området langs Lovvej anvendes til særlige offentlige formål, f.eks. projekter til aktivering af unge og ældre.

2. At bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel til fritliggende boliger ikke må overstige 25, heraf højst 20 % til selve boligen og højst 5 % til småbygninger.
Ved tæt-lav boligbyggeri kan bebyggelsesprocenten hæves, dog ikke over 35 ialt, heraf højst 30 % til selve boligen og højst 5 % til småbygninger og fællesbygninger.

Til andre formål må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30 i 1 etage og 35 i 1½ etage.

3. At bebyggelsen ikke opføres med mere end 1 etage og udnyttet tagetage.
Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter, i overensstemmelse med gældende højdegrænsebestemmelser.
4. At mindst 10 % af arealet inden for område 1.B10 anvendes til større, samlede opholdsarealer af forskellig karakter, fælles for området.

I forhold til de nuværende bestemmelser for området vil der blive åbnet mulighed for, at der på – maksimalt 8 parceller – kan opføres beboelse i op til 2 plan. Desuden ændres den maksimale bygningshøjde i lokalplanområdet til 8,5 m, som en konsekvens af muligheden for at opføre bebyggelse i 2 plan.

Kommunen ønsker samtidig med fastlæggelse af rammer for boligbebyggelse i lokalplanområdet, at et mindre areal kan reserveres til kommende byggeri af børne- og daginstitutioner i Mogenstrup.

Endvidere er formålet med lokalplanen at sikre mulighed for fortsat gode rammer for kommunens aktiverings- og beskæftigelsesprojekter på "Den gule Gård" Lovvej 3.

Samtidigt er intentionen med lokalplanområdet, at områdets kuperede landskab skal bevares i forbindelse med anvendelse af området til boligformål.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING.

Det er nødvendigt at ændre kommuneplanens rammer for området, da de nuværende bestemmelser kun åbner mulighed for byggeri i 1½ plan, mens lokalplanforslaget åbner mulighed for 2 plan i del af området.

Derfor er der samtidigt med lokalplanen også offentligt fremlagt et kommuneplantillæg for området. Lokalplanforslaget vil i sin nuværende form ikke kunne vedtages endeligt før kommuneplantillægget er vedtaget endeligt.

Det skal bemærkes, at det indenfor området beliggende vådområde med tilhørende afstrømningsretning mod vest og sydvest ned mod lokalplanområdets sydvestlige hjørne skal bevares og friholdes for bebyggelse. De pågældende arealer bør primært anvendes til grønt område, vej, sti m.v.

Selve vådområdet på lokalplanområdet er beskyttet i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3. Der vil i forbindelse med realiseringen af lokalplanen blive søgt om tilladelse til anvendelse af vådområdet til regnvandsbassin.

Der er ikke i anden planlægning noget til hinder for virkeliggørelse af lokalplanen.

Anlægsarbejder indenfor lokalplanområdet må ikke ske uden orientering af museumsmyndighederne, jævnfør kapitel 8 i museumsloven. Området er undersøgt af museumsmyndighederne inden lokalplanens endelige vedtagelse.

Der forventes ingen støjproblemer for bebyggelsen i området. Der er dog som ekstra sikring stillet krav om, at bebyggelse ikke må placeres nærmere Lovvej end 10 m og ikke nærmere 5 m fra adgangsvejen Brinken (stamvej).

Lokalplanområdet omfatter ca. 7,3 ha. af den kommunalt ejede landbrugsejendom, matr.nr. 4^b, 4^{dp} og 4^{da} alle Pederstrup By, Mogenstrup, på i alt ca. 43,5 ha. Lokalplanen omfatter landbrugsejendommens bygninger.

Lovvej 3 – Den gule Gård – er i kommuneatlas for Fladså registreret med middel bevaringsværdi. Der er med lokalplanen ikke planlagt ændring af bygningerne.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen må de ejendomme, der omfattes af forslaget, i henhold til lov om planlægning § 17 ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet i den endelige plan. Disse midlertidige retsvirkninger gælder i henhold til lov om planlægning fra datoen for forslagets offentliggørelse og indtil forslaget er vedtaget endelig, dog undtaget dispensationer, der hidtil er givet.

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, i følge lov om planlægning § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

ADGANG TIL INDSIGELSER OG FREMSÆTTELSE AF ÆNDRINGSFORSLAG.

Nærværende forslag til lokalplan nr. 1.B10.3 er fremlagt til almindeligt eftersyn i 8 uger fra den **04.06.2002** til den **02.08.2002**.

Eventuelle indsigelser og ændringsforslag skal være Fladså kommune i hænde senest den **05.08.2002 kl. 08.00**.

Derefter vil kommunalbestyrelsen behandle eventuelle indsigelser og ændringsforslag forinden endelig vedtagelse af forslaget med eventuelle ændringer.

Rettelser i forbindelse med vedtagelse af lokalplanen endeligt – den 08.10.02.

Der er i forhold til lokalplanforslaget kun foretaget mindre rettelser – primært layout-/stavemæssigt – ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.

I forhold til lokalplanforslaget er der også ændret i planens illustrationsbilag. Illustrationsbilaget er justeret med hensyn til det endelig godkendte udstykningsplan, således at der er justering af den grønne kile igennem området, flytning af en enkel parcelhusgrund samt ændret vejadgang for fem parcelhusgrunde.

FLADSÅ KOMMUNE

Lokalplan nr. 1.B10.3 for et område til offentlige formål og boliger i Mogenstrup på matr.nr. 4^b og matr.nr. 4fa begge Pederstrup By, Mogenstrup, samt alle parceller, der efter 01.05.02 udstykkes indenfor lokalplanens område.. Området udgør 86.207 m².

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes hermed følgende bestemmelser for lokalplanens område.

§ 1. Lokalplanens formål.

Lokalplanens formål er :

- 1.1. at fastlægge områdets anvendelse til boligbebyggelse og offentlige formål.
- 1.2. at åbne mulighed for opførelse af beboelse i to plan for mindre del af området.
- 1.3. at fastlægge adgangsforhold til området.
- 1.4. at sikre areal til stiforbindelse gennem området.
- 1.5. at sikre, at bebyggelse langs Lovvej ikke påføres et uacceptabelt støjniveau.
- 1.6. at sikre afstand mellem boligbebyggelse og bebyggelse til andre formål til forebyggelse af støjgener.

§ 2. Områdets zonestatus.

- 2.1. Lokalplanens beliggenhed og afgrænsning fremgår af kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 4b og matr.nr. 4fa begge Pederstrup By, Mogenstrup, samt alle parceller, der efter 01.05.02 udstykkes indenfor lokalplanens område.
- 2.2. Området er i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse.

- 3.1. Området kan anvendes til boligbebyggelse og offentlige formål.
- 3.2. Kun delområde 1 langs Lovvej kan anvendes til offentlige formål, så som beskæftigelsesprojekt, børneinstitution og offentligt tilgængeligt friareal med eventuelle mindre bygninger til dette formål samt til tekniske anlæg til områdets forsyning. Delområde 1 er vist på kortbilag 1.

- 3.3. Arealet med de eksisterende landbrugsbygninger ved Lovvej kan dog fortsat anvendes til landbrugsformål.
- 3.4. Af støjhensyn skal al bebyggelse langs Lovvej placeres mindst 10 m fra vejskel. Arealet mellem bebyggelse og vejskel kan anvendes til stiforbindelse og skal herudover beplantes. Mellem område til boligbebyggelse og anden arealanvendelse kan etableres et mindst 10 m bredt beplantet bælte eventuelt med stianlæg. Det beplantede bælte skal placeres på anden arealanvendelsesområde eller som særskilt beplantningsbælte.
- 3.5. Mindst 10 % af lokalplanområdet skal anvendes til større, samlede opholdsarealer af forskellig karakter, fælles for området.

§ 4. Udstykning.

- 4.1. Ved udstykning skal grundstørrelsen til fritliggende enfamiliehuse være mindst 750 m².
- 4.2. Ved udstykning til sammenbyggede boliger skal grundarealet være mindst 400 m² pr. bolig, hvoraf mindst 200 m² skal være beliggende i direkte forbindelse med boligen.
- 4.3. Ved udstykning skal tages hensyn til eksisterende vådområde som sammen med passende friareal omkring skal indgå i stisystem og opholdsarealer.
- 4.4. Udstykningen skal ske i princippet som vist på illustrationsbilaget.

§ 5. Vej-, sti- og parkeringsforhold.

- 5.1. Vejadgang til området skal ske fra Lovvej, primært ved områdets sydvestligste hjørne mellem "Den Gule Gård" og områdets sydlige afgræsning. I lokalplanområdet kan der udlægges arealer til veje, pladser og stier.
- 5.2. Der skal på egen grund anlægges parkeringsmulighed svarende til mindst 2 biler pr. bolig.
- 5.3. Belysning af veje og andre færdselsarealer må udføres efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.
- 5.4. Campingvogne, lastbiler, busser, både m.v. må ikke parkeres/hensættes indenfor lokalplanens område.
- 5.5. De interne stier indenfor lokalplanområdet skal gives forbindelsesmulighed til Mogenstrups overordnede stisystem, herunder Toftens stisystem.

§ 6. Ledningsanlæg og varmforsyning.

- 6.1. Elledninger, herunder vej- og stibelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men skal udføres som jordkabler.
- 6.2. Bebyggelsen skal tilsluttes naturgasnettet.
- 6.3. Bebyggelsen skal tilsluttes fællesantenneanlæg.
- 6.4. Eksisterende offentlige spildevands- og regnvandsledninger skal respekteres. Der må ikke bebygges nærmere end 2,00 m fra ledningerne.
- 6.5. Området skal tilsluttes offentlig vand- og kloakforsyning.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering.

- 7.1. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 25 %. Bebyggelsesprocenten for en fritliggende ejendom må ikke overstige 20 % for selve boligen og 5 % for småbygninger (garage, carport, udhus, drivhus m.v.). Bebyggelsesprocenten for tæt-/lav-bebyggelse må maks. være 35, heraf 30 % for selve boligen og 5 % for småbygninger og fællesbygninger.
- 7.2. Maksimalt 25 % af lokalplanområdets samlede areal udlagt til boligbyggeri må anvendes til tæt-/lav-bebyggelse. Tæt-/lav-boligbebyggelse må kun opføres i delområde 2, se kortbilag 1.
- 7.3. Al bebyggelse langs adgangsvejen fra Lovvej skal placeres mindst 5 m fra vejskel. Boligen skal placeres mindst 2,50 m fra øvrige nabo-, sti- og vejskel, dog kan boliger sammenbygges i skel efter nærmere godkendelse.
- 7.4. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1½ etage med en maksimal højde på 8,50 m. Der kan i delområde 3 opføres beboelsesbygninger i 2 plan (2 fulde etager).
- 7.5. Maksimal sokkelkote kan fastsættes indtil 20 cm over det gennemsnitlige naturlige terrænniveau, hvor bygningen placeres.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 8.1. Ydervægge skal opføres i træ eller i teglsten som blank mur, vandskuret eller lignende. Mindre partier af ydervæggene kan udføres i andre materialer, som f.eks. glas.
- 8.2. Tagdækning på beboelsesbygning samt udhus- og garagebygning skal være tagsten af tegl eller beton, eller et tagdækningsmateriale med tilsvarende udseende. Tage skal

udføres med et udhæng på mindst 30 cm. Mindre partier af tagdækningen kan udføres i andre materialer, som f.eks. glasoverdækning.

- 8.3. Tagenes vinkel med vandret plan skal være mellem 25-45 grader. Udestuer og carportbygninger kan dog udføres med anden taghældning og andet tagdækningsmateriale.
- 8.4. Skiltning og reklamering bortset fra vej- og husnummerskilte må ikke finde sted uden kommunalbestyrelsens godkendelse.
- 8.5. Udendørs antenner må ikke opsættes.
- 8.6. Til maling af udvendige bygningssider må der kun anvendes farver efter jordfarveskalaen: Okker, terra de siena, umbra, engelsk-rødt, italiensk-rødt, dodenkop, hvidt, sort eller en blanding indbyrdes af disse. Ved valg af andre farver skal kommunalbestyrelsens tilladelse foreligge.
Til døre, vinduer og skodder kan dog også andre farver anvendes.

§ 9. Ubebyggede arealer.

- 9.1. Ubebyggede arealer i øvrigt skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende. oplagring af materialer og lignende må kun ske i byggeperioden.
- 9.2. Mod Lovvej kan beplantningen suppleres med en mindre jordvold, placeret således, at der altid er tilfredsstillende oversigtsforhold i henhold til vejlovgivningen.
- 9.3. Vådområdet på lokalplanområdet kan anvendes som regnvandsbassin for del af området. Området skal dog i videst mulig grad bevares og opretholdes som grønt område.
- 9.4. Der skal ske hegning mod regnvandsbassin o.lign. i området.
- 9.5. Områdets nuværende terrænniveau skal i videst mulig omfang bevares, dog kan der ske terrænopretning på indtil maksimal 30 cm over det gennemsnitlige naturlige terræn uden nærmere godkendelse. Større terrænregulering skal forelægges kommunalbestyrelsen til forudgående godkendelse.

§ 10. Grundejerforening.

- 10.1. Det er for samtlige grundejere pligtigt at være medlem af Mogenstrup Grundejerforening.

§ 11. Forudsætning for ibrugtagning.

- 11.1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før, at der er etableret vejadgang frem til og med den enkelte parcel.
- 11.2. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet alle forsyningsledninger, bortset fra fællesantenne.

§ 12. Lokalplanens retsvirkninger.

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må der ikke på ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige afvigelser fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.


Lokalplan 1.B10.2, vedtaget endeligt den 12.01.99, bortfalder ved den endelige vedtagelse af lokalplan 1.B10.3.

Vedtagelsespåtegning:

Forslaget er vedtaget af Fladså kommunalbestyrelse den 14. maj 2002.

Lokalplanen er i henhold til planlovens § 27 vedtaget endeligt af kommunalbestyrelsen den 8. oktober 2002.

På kommunalbestyrelsens vegne.


Hans R. Hansen
Borgmester


Randi Madsen
Kommunaldirektør

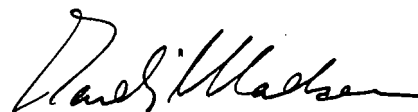
Nærværende lokalplan 1.B10.3 begæres tinglyst på de i § 2.1 anførte matrikelnumre: 4b og 4fa Pederstrup By, Mogenstrup, samt de matr.nr.e som efter den 01.05.02 er fraskilt herfra: matr.nr. 4fa, 4fb, 4fc, 4fd, 4fe, 4ff, 4fg, 4fh, 4fi, 4fk og 4fq alle Pederstrup By, Mogenstrup, med de af planlovens § 18 følgende retsvirkninger og med Fladså Kommune som påtaleberettiget.

Med hensyn til de på ejendommene hvilende servitutter og andre byrder henvises til ejendommenes registrering i tingbogen.

Fladså Kommunalbestyrelse, den 18.10.02.



Hans R. Hansen
Borgmester



Randi Madsen
kommunaldirektør

I henhold til nærværende lokalplans § 12 bortfalder lokalplan 1.B 10.2.

Lokalplanen er tinglyst 12/2 1999 og omfatter de ovenfor anførte matr.nre. 4b, 4fa, 4fb, 4fc, 4fd, 4fe, 4ff, 4fg, 4fh, 4fi, 4fk og 4fq Pederstrup By, Mogenstrup, hvorpå lokalplanen således skal aflyses.

Næstved, den 5. dec. 2002



landinspektør

Lovvej

Tofte

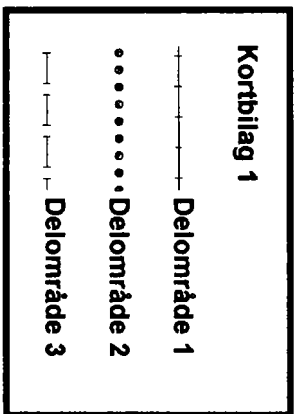
Brinken

Delområde 1

Delområde 2

Delområde 3

Lokalplanområde
1.B10.3



ILLUSTRATIONSBLAD

