



Lokalplan 1.B3.6

Stejlehøjen – boliger i Mogenstrup etape 3, 4 og 5

Lokalplanen har været offentligt fremlagt i perioden 12. juni 2006 til 17. august 2006

Fladså Kommune

Redegørelse

Lokalplan nr. 1.B3.6 omfatter del af matr.nr. 4dq og del af matr. nr. 4d Pederstrup By, Mogenstrup.

Området udgør ca. 10 ha i den vestlige del af Mogenstrup, beliggende syd for det kommende boligområde "Stejlehøjen" og op Fladså Kommunes genbrugsstation i Mogenstrup. Mod syd og vest grænser arealet op til landbrugsarealer. Fra lokalplanområdets vestlige afgrænsning til jernbanen er der ca. 300 m.

Terrænet er jævnt uden den store højdeforskel.

Der er ingen begrænsninger eller bindinger på arealet.

Arealet har en hensigtsmæssig beliggenhed i forhold til den tilgrænsende eksisterende bebyggelse og der vil blive skabt forbindelse til Lovvej ved Toften, samt forbindelse til det eksisterende stisystem med adgang til skole og idrætshal.

Lokalplanens indhold og formål.

Formålet med lokalplanen er at sikre, at området kan anvendes til boligbebyggelse, samt at sikre at der kan etableres vejforbindelse mellem Pederstrupvej og Lovvej.

Der vil med planen åbnes mulighed for at skabe områder til fritliggende enfamiliehuse, herunder et mindre antal dobbelthuse, samt område med mulighed for tæt/lav bebyggelse. Ligeledes er det kommunens forventning, at der vil blive skabt et område med boligbebyggelse, der afspejler god og nutidig byggeskik.

Området får adgang til Lovvej, som den primære adgangsvej, ved fortsættelse ad ny hovedfordelingsvej, der forbindes med nye stam- og boligveje.

Hovedfordelingsvejen tilsluttes Lovvej/Toften i ny rundkørsel.

Hovedfordelingsvejen anlægges i en bredde af ca. 16 meter incl. rabatter og cykelsti.

Området er beliggende inden for område 1.B3 i Kommuneplan 2005-2017 for Fladså Kommune. For området gælder følgende bestemmelser for lokalplanlægning;

At områdets anvendelse fastlægges til boligformål, åben-lav bebyggelse,

at bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel til fritliggende boliger ikke må overstige 25, heraf højst 20 % til selve boligen og højst 5 % til småbygninger,

at bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel ved bebyggelse med dobbelthuse og tæt/lavbebyggelse ikke må overstige 35, heraf højst 30 % til selve boligen og højst 5 % til småbygninger,

at bebyggelsen højst må opføres i 1 ½ etage,

at mindst 10 % af arealet skal anvendes til større, samlede opholdsarealer fælles for området.

Forhold til anden planlægning.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 2005-2017 for Storstrøms Amt og gældende Kommuneplan 2005-2017 for Fladså Kommune.

Det forudsættes, at landbrugspligten ophæves på arealet, hvilket kan ske umiddelbart efter den endelige godkendelse af lokalplanen.

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

Der forventes ingen støjproblemer for bebyggelsen i området.

Miljøvurdering.

I henhold til lov om miljøvurdering skal der foretages en vurdering af miljøkonsekvenserne i forbindelse med realisering af lokalplanforslaget. Fladså Kommune har i forbindelse med vurderingen af planen primært lagt vægt på de miljømæssige konsekvenser, samt påvirkning af nærmiljøet ved opførelsen af de nye boliger.

Området kloakeres og spildevand afledes til godkendt kommunalt rensningsanlæg.

Projektet vil ikke medføre påvirkning af grund- eller overfladevand.

Der er ikke væsentlige kulturhistoriske interesser tilknyttet området.

Der er ikke væsentlige naturinteresser i området.

Påvirkning af nærmiljøet ved et fuldt udbygget lokalplanområde anses for begrænset, i det der er udelukkende tale om boligbyggeri.

Området vil få vejadgang via nyt overordnet vejnet og ikke gennem andre boligområder. Det vurderes at planen vil bidrage til en mere hensigtsmæssig

afvikling af trafikken i området ved anlæg af ny hovedfordelingsvej mellem Pederstrupvej og Lovvej.

Derudover er lokalplanområdet beliggende således, at der er nem og sikker adgang til både privat og offentlig service for alle slags trafikanter.

Det er kommunens vurdering, at det udlagte areal har en optimal beliggenhed i forhold til kommunens planlægning, herunder spildevandsplanlægning.

Det er kommunens vurdering, at projektet samlet set ikke vil have væsentlig påvirkning på miljøet. Der er således ikke udarbejdet miljørapport for projektet, men kun foretaget screening af projektet.

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 endeligt, dog undtaget dispensationer, der hidtil er givet.

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge love 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.B3.6 har været fremlagt i offentlig høring eftersyn i 8 uger fra tirsdag den **12. juni 2006** til torsdag den **17. august 2006**.

Endelig vedtagelse og ændringer

Forslaget er endeligt vedtaget på Kommunalbestyrelsens møde den 14. september 2006. Der er foretaget enkelte rettelser i form af retningsgivende udstykningsplan, samt ændring af maksimal sokkelkote og bestemmelser for terrænregulering.

FLADSÅ KOMMUNE

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan 1.B3.6

I henhold til lov om planlægning (lov nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 Lokalplanens formål.

Lokalplanen har til formål at sikre,

- 1.1 **at** området anvendes til boligformål.
- 1.2 **at** bebyggelse tilpasses de tilstødende områder ved valg af materialer og udformning.
- 1.3 **at** der udlægges større arealer som grønne områder.
- 1.4 **at** der etableres vejforbindelse mellem Pederstrupvej og Lovvej.

§2 Lokalplanområdet.

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr.nr. 4d og 4dq Pederstrup By, Mogenstrup samt alle parceller, der efter 1. april 2006 fraskilles herfra.
- 2.2 Arealet inden for lokalplanområdet overføres til byzone ved den endelige godkendelse.

§3 Områdets anvendelse.

- 3.1 Området opdeles i 3 delområder til boligbebyggelse.
Område A til Åben/lav boligbebyggelse
Område B til åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse.
Område C til åben/lav boligbebyggelse.

Område D til grønt område, regnvandsbassin og vejanlæg.
- 3.2 Der kan opføres dobbelthuse i område B.
- 3.3 Mindst 10 % af lokalplanområdet skal anvendes til større, samlede opholdsarealer fælles for området.

§4 Udstykning.

- 4.1 Ved udstykning skal grundstørrelsen for fritliggende enfamiliehuse være mindst 800 m².
- 4.2 Ved udstykning til sammenbyggede boliger (dobbelthuse) eller tæt/lav bebyggelse skal grundarealet være mindst 400 m² pr. bolig, hvoraf mindst 150 m² skal være beliggende i direkte forbindelse med boligen.
- 4.3 Udstykning af lokalplanområdet skal i princippet ske som vist på kortbilag 2.
- 4.4 Fladså Kommune kan beslutte at foretage udstykning af området etapevis.
- 4.5 Udstykning op til levende hegn mellem område B og C må ikke ske nærmere end 2,5 m. Det eksisterende levende og jorddige skal så vidt muligt bevares. Uddynding af levende hegn kan ske efter kommunalbestyrelsens godkendelse.

§5 Vej- og stiforhold.

- 5.1 Vejadgang til området skal ske fra ny hovedfordelingsvej og allerede etablerede veje i tidligere etape med vejtilslutninger som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Vej- og stiforløb indenfor området skal i hovedtræk udlægges som vist på kortbilag 2.
- 5.3 Der skal på egen grund anlægges 2 p-pladser pr. bolig. Garage/carport regnes for 1 parkeringsplads.
- 5.4 Belysning af veje og andre færdselsarealer må udføres efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.
- 5.5 Campingvogne, lastbiler, busser, både m.v. må ikke parkeres/hensættes indenfor lokalplanens område. Midlertidige konstruktioner som skurvogne kan dog opstilles i forbindelse med opførelse af bolig, dog maksimalt et år fra byggetilladelsens dato.
- 5.6 De interne stier indenfor lokalplanområdet skal gives forbindelsesmulighed til Mogenstrups overordnede 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 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 åben lav bebyggelse må ikke overstige 20 % for selve boligen og 5 % for småbygninger (garage, carport, udhus, drivhus m.v.)

Bebyggelsesprocenten for dobbelthuse og tæt/lav bebyggelse må ikke overstige 30 % for selve boligen og 5 % for småbygninger (garage, carport, udhus, drivhus m.v.) og evt. fællesbygninger.

- 7.2. Al bebyggelse skal placeres mindst 2,50 m fra nabo-, sti- og vej skel, dog kan boliger sammenbygges i skel efter nærmere godkendelse. Tagudhæng er tilladt på 0,50 m udover byggelinie.
- 7.3. Bebyggelsen må ikke opføres i mere en 1½ etage med en maksimal højde på 8,50 m.
- 7.4. Maksimal sokkelkote/stuegulv 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 jordfarve-skalaen: 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, som ikke benyttes som gårdsplads eller lignende, skal anlægges og vedligeholdes som have. Oplagring af materialer og lignende må kun ske i byggeperioden.
- 9.2 Der må ikke på parcellerne findes træer, som ved skygge eller grådighed er til væsentlig ulempe for naboerne.
- 9.3 Levende hegn mod vej og sti skal være anbragt med roden mindst 40 cm fra skel mod vej og sti, således at hækken ved indklipping kan holdes på egen grund.
- 9.4 Områdets nuværende terrænniveau skal i videst muligt omfang bevares, dog kan der ske terrænregulering indtil 2,5 m fra skel, hvor fra der skal ske tilpasning til terrænniveau på tilstødende arealer.

Anden terrænregulering og tilpasning nærmere end 2,5 m fra skel kan ske efter forudgående skriftlig aftale med ejer af naboarealet og godkendelse af Fladså Kommune.

§10 Grundejerforening.

- 10.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere indenfor lokalplanområdet.
- 10.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når kommunalbestyrelsen forlanger det.
- 10.3 Grundejerforeningen skal efter krav fra kommunalbestyrelsen sammenslutte sig med Mogenstrup Grundejerforening eller anden grundejerforening i området.
- 10.4 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de fælles friarealer, stiarealer, der er beliggende inden for det pågældende delområde.
- 10.5 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på fællesarealer og fællesanlæg, der er beliggende inden for det pågældende delområde.
- 10.6 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§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 planen.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan nr. 1.B3.6 er vedtaget som forslag til offentlig fremlæggelse

Fladså Kommunalbestyrelse
Den 8. juni 2006



p.b.v.


Hans R. Hansen / 
Borgmester Kommunaldirektør

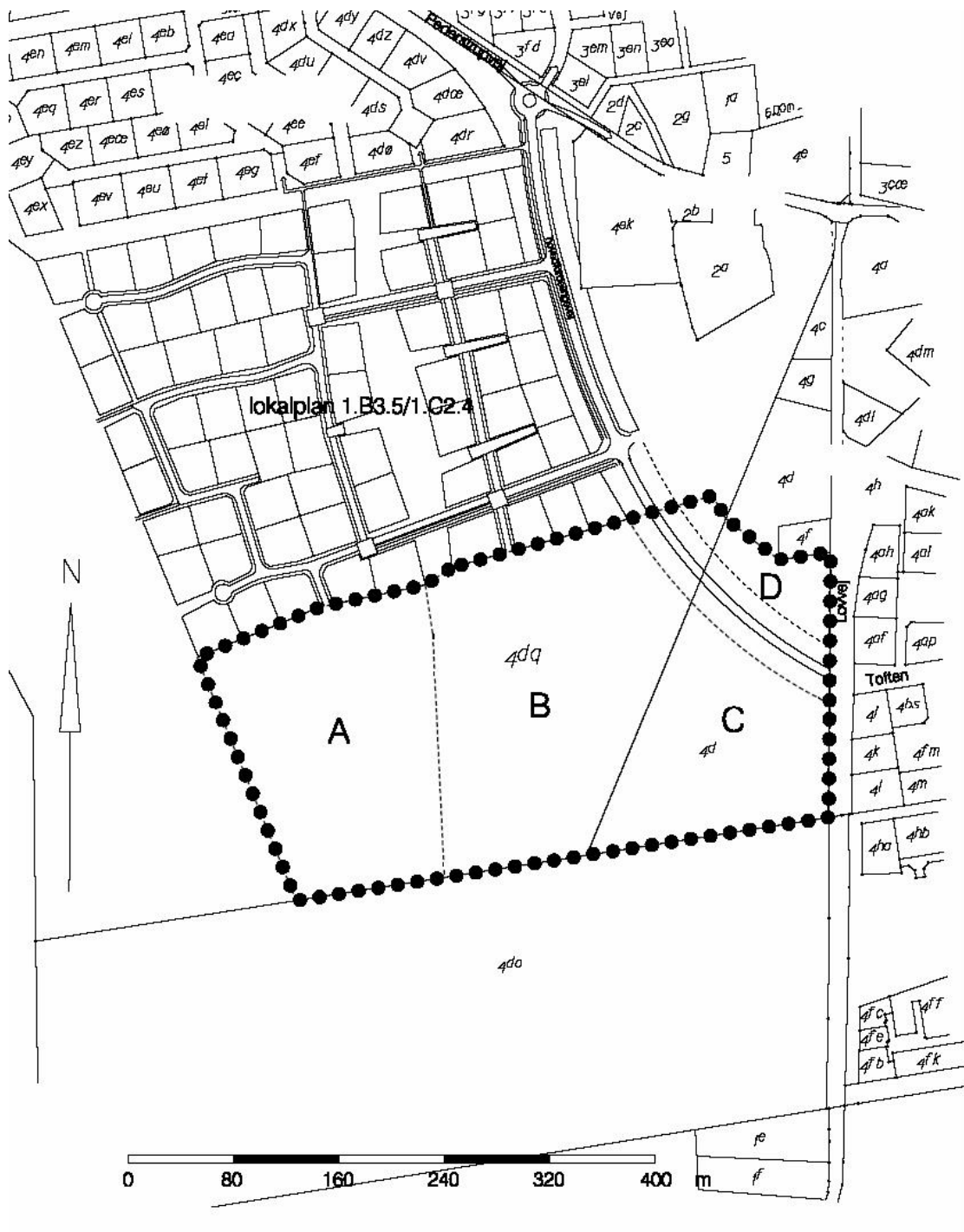
Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden:
12.06.06 – 17.08.06

Lokalplan nr. 1.B3.6 er endeligt vedtaget

Fladså Kommunalbestyrelse
den 14. september 2006.

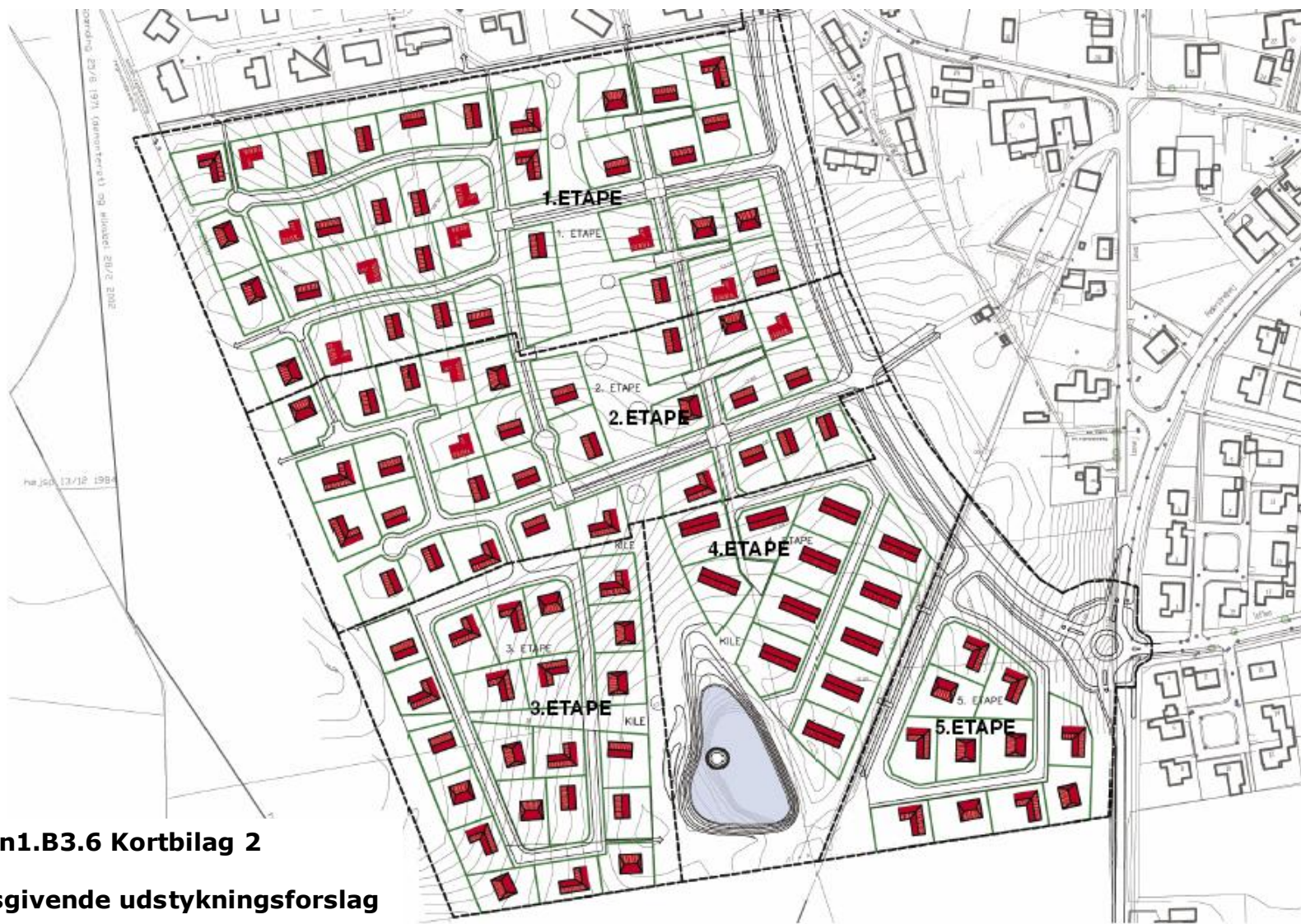

Hans R. Hansen / 
Borgmester Kommunaldirektør

Lokalplanen er offentliggjort den 26. september 2006.



LOKALPLAN 1.B3.6 Kortbilag 1

- Lokalplangrænse
- Grænse for delområde



Lokalplan1.B3.6 Kortbilag 2

Retningsgivende udstykningsforslag

