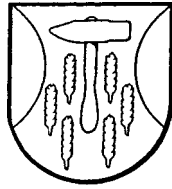


Fladså

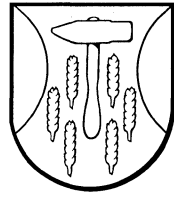


Kommune

**Lokalplan nr. 1.E1.1 for
Erhvervsområde m.m. i Lov
Erstatter lokalplan nr. 2 , tillæg**

Lokalplanforslaget vedtaget 12.01.99
Lokalplanforslaget endeligt vedtaget 14.11.00
Lokalplanen tinglyst 00.00.00

Fladså



Kommune

Lov

**Center - Erhverv - Industri
Bolig**

Lokalplan 1.E1.1

Fladså Kommune

Redegørelse:

Lokalplan nr. 1.E1.1 erstatter den hidtil gældende lokalplan nr. 2, samt tillæg nr. 1-4 til lokalplan nr. 2. Lokalplanen omfatter et ca. 8,0 ha. område i Lov, beliggende i byzone. Området afgrænses mod nord af den eksisterende centerbebyggelse langs Hovedgaden, mod øst af boligområderne Åvej og Hammervænget, mod vest af jernbaneterrænet og mod syd af byzonegrænsen.

Lokalplanområdet indeholder en større møbelforretning, privatskole, børnehave og nogle mindre erhvervsbygninger. Derudover indeholder området en andelsboligforening på ialt otte boliger.

Lokalplanens formål og indhold.

Formålet med lokalplanen er at skabe et samlet planlægningsgrundlag for lokalplanområdet. Den første lokalplan for området blev lavet i 1977 og indeholdt industri-, håndværker- og centerområder. Diverse tillæg til lokalplanen - udarbejdet 1986, 1987, 1994 og 1996 - har siden givet mulighed til for forskydninger af arealer til de forskellige formål, samt bl.a. privatskole, børnehave og andelsboliger.

De oprindelige intentioner for området, er igennem de seneste 20 år ændret og på nogle punkter overhalet af udviklingen. Formålet med denne lokalplan er derfor at samle, forny og erstatte lokalplan nr. 2 samt de fire tillæg til lokalplanen.

Denne lokalplan skal medvirke til at skabe grundlag for en fornuftig udvikling med hensyn til erhverv, centerformål og boliger i lokalplanområdet. Udviklingen/planlægningen skal ikke kun tage hensyn til lokalplanområdet og Lov, men også til kommunens overordnede planlægning.

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

Lokalplanens formål er at bibeholde mulighederne for udvikling i såvel centerområdet som erhvervsområdet. Endvidere skal udviklingen ikke ske på bekostning af lokalplanområdets eksisterende boligområder. Der er med lokalplan 1.E1.1 kun planlagt begrænset boligbebyggelse i området, bortset fra den mulighed at kombinere erhverv med tilhørende bolig.

Endvidere er formålet med lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen at skabe mulighed for en forbindelse mellem Lov og den kommende vejstrækning mellem Rettestrup (Næstved-Vordingborg landevejen) og Hammer-Torup (Næstved-Præstø landevejen) gennem lokalplanområdet. Den endelige linieføring af den kommende vejstrækning er ikke fastlagt, hvorfor den del af lokalplanområdets vejforløb, som endnu ikke er anlagt, vil kunne

ændres i forbindelse med fastlæggelsen af vejstrækningen mellem Rettestrup og Hammer-Torup.

Der er i henhold til gældende kommuneplan mulighed for udvidelse af erhvervsområdet mod syd, ialt ca. 3 ha. Dette er ikke ønskeligt førend lokalplanens erhvervsområde stort set er udnyttet.

I henhold til kommuneplanen 1997-2004 er lokalplanområdet beliggende i område 1.E1 og 1.C3, for hvilket følgende rammer gælder:

En lokalplan i område 1.C3 skal sikre:

1. At områdets anvendelse fastlægges til centerformål (butikker, liberale erhverv samt mindre ikke generende fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne), boligbebyggelse, offentlige formål og varmecentral.
2. At bebyggelsesprocenten for hver enkel parcel ikke overstiger 25 ved åben-lav bebyggelse og 40 ved anden bebyggelse.
3. At bebyggelsens højde ikke overstiger 8,5 m. med undtagelse af skorstene o.lign., at der i område 1.C3 ikke opføres bygninger med mere end 2 etager.
4. At bebyggelsen placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.
5. At parkeringsarealet skal udlægges/etableres svarende til mindst 1 parkeringsplads pr. 25m² butiksareal og 1 parkeringsplads pr. 50 m² erhvervsareal.

En lokalplan i område 1.E1 skal sikre:

1. At områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål såsom lettere industri, varmecentral, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed og enkelte boliger.

Der må kun opføres virksomheder eller anlæg, som ikke medfører særlige forureningsgener.

2. At det samlede rumfang af bygningerne på hver enkelt ejendom ikke overstiger 2 m³ pr. m² af vedkommende grunds nettoareal, og at det bebyggede areal ikke overstiger halvdelen af grundens nettoareal.
3. At bebyggelsen ikke opføres med mere end 2 etager og at højden af bygningerne kun med kommunalbestyrelsens godkendelse i særlige tilfælde må overstige 8,5 m. I visse tilfælde vil antennemaster, skorstene m.v. kunne tillades opført i større højde.
4. At der mod boligområdet etableres et mindst 6 m. bredt beplantningsbælte.

Forhold til anden planlægning/lovgivning.

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

Et mindre område i lokalplanområdets nordøstlige hjørne er reguleret af skovbyggelinie, jævnfør naturbeskyttelsesloven. Fladså Kommune er myndighed.

Området er beliggende indenfor et område med særlige drikkevandsinteresser, hvorfor der ikke må placeres virksomheder som udgør en særlig risiko for grundvandet.

Lokalplanens hovedtræk er i overensstemmelse med den hidtil gældende lokalplan plus til-læg, samt den gældende kommuneplan.

Ifølge kommuneplanen skal den fremtidige erhvervsudvikling i kommunecentret Mogen-strup-Lov ske i dette område.

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 fore-gribe indholdet i den endelige plan. Disse midlertidige retsvirkninger gælder i henhold til lov om planlægning fra datoen for forslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endelig vedtaget, dog undtaget dispensationer, der hidtil er givet.

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

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokal-planens 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 er fremlagt til almindeligt eftersyn i 8 uger fra den 02.02.99 til den 30.03.99.

Eventuelle indsigelser og ændringsforslag skal fremsendes til Fladså Kommune inden den 31.03.99 kl. 8.00.

Derefter vil kommunalbestyrelsen behandle eventuelle indsigelser og ændringsforslag for-inden endelig vedtagelse af forslaget med eventuelle ændringer.

Fladså Kommune

Lokalplan 1.E1.1

§ 1 Lokalplanens formål.

1.1 Lokalplanen har til formål at

- erstatte lokalplan nr. 2, endeligt vedtaget 11.10.77 og tinglyst den 09.12.77.
- erstatte de tilhørende fire tillæg til lokalplan nr. 2.
- fastlægge det interne vej- og stinet for området.
- sikre de eksisterende boliger et acceptabel støjniveau.
- sikre fortsat mulighed for eksisterende og kommende erhverv i området.
- sikre fortsat udviklingsmulighed for centerområdet.

§ 2 Området og zonestatus.

2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 5ah, 5am, 5an, 5aq, 5ar, 5ay, 5az, 5aæ, 5aø, 5ba, 5c, 5o, 5p og 5ap alle Lov By, Hammer, samt alle de parceller der efter den 02.02.99 fraskilles herfra.

2.2 Området er beliggende i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse.

3.1 Område A, se kortbilag 1, må udelukkende anvendes til erhvervsformål. Der kan i forbindelse med erhvervsvirksomhed på ejendommen efter forudgående godkendelse fra Fladså kommunalbestyrelse opføres en tilhørende bolig.

3.2 Område B, se kortbilag 1, må udelukkende anvendes til boligformål.

3.3 Område C må anvendes til centerformål. Der må opføres og indrettes bebyggelse til beboelse, offentlige formål, som f.eks. skole, institution o.lign., butikker og liberale erhverv.

3.4 Der kan i område C etableres privat grundskole med op til 70 elever fordelt på klassetrinene: børnehaveklasse til og med 10. klasse. Skolen må endvidere anvendes til skolepasningsordning for eleverne på skoledagene i tidsrummet fra kl. 06.00 til kl. 18.00.

3.5 Der kan i område C etableres butikker o.lign. til forsyning af lokalområdet. Der vil derfor kun blive tilladt etablering af mindre butikker. Den maksimale arealstørrelse for butikker er 500 m².

- 3.6 Der må i hele lokalplanområdet anlægges kollektive anlæg, herunder varmecentral, pumpestation o.lign.
- 3.7 Der må på parceller, som grænser op til boligområder ikke udøves virksomhed, som efter kommunalbestyrelsens skøn medfører gener i form af støj, luftforurening, lugt eller rystelser.
- 3.8 Der må i tilknytning til virksomhedens produktionslokaler etableres et mindre butiksareal til salg af egne produkter.
- 3.9 Ved supplerende lokalplan kan erhvervsområdet (område A) udvides med ca. 3 ha. mod syd langs jernbanen.

§ 4 Udstykning.

- 4.1 I område A må der ikke ske udstykning på mindre end 1000 m².
- 4.2 I område B skal grundarealet pr. bolig mindst udgøre 400m², heraf mindst 150 m² i sammenhæng med boligen.
- 4.3 Udstykning i område C må der ikke uden særlig tilladelse fra kommunalbestyrelsen udstykkes parceller, der har et areal mindre end 700 m².

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold.

- 5.1 Adgangsveje til området er Svinget, Hammervænget og Lovvænget. Lovvænget er adgangsvej til lokalplanområdets centerområde (område C). Hammervænget til boligområdet (B) - Andelsboligforeningen Hammervænget. Svinget til områdets erhvervsområde (A).
- 5.2 Der må kun anlægges offentlige veje, som vist på bilag 1. Dog vil Svinget kunne forlænges mod syd i forbindelse med udbygningen af erhvervsområdet eller som tilkørselsmulighed til den kommende omfartsvej Rettestrup-Hammer-Torup. Forlængelsen af Svinget kan anlægges, som vist med stiplede linie på kortbilag 1
- 5.3 Der skal på hver enkelt grund udlægges tilstrækkeligt parkeringsareal til eget brug og mindst som angivet i bygningsreglementet.
- 5.4 Mellem adgangsvejene Svinget og Lovvænget kan etableres stiforbindelse.
- 5.5 Der kan, hvor det enkelte stiforløb grænser op til boligområde, mellem stiforløbet og boligområdet etableres beplantningsbælte.

- 5.6 Adgangsvejen Svinget skal udføres i en bredde af 12 m. Adgangsvejen Lovvænget skal udføres i en bredde af 10 m.
- 5.7 Det interne stinet kan udføres i varierende bredde i op til 4 m. og kan indgå i beplantningsbælte, jævnfør § 9. Der kan anlægges stier, som vist på bilag 1. Endvidere kan der anlægges et stiforløb mellem Lovvænget og Svinget, jævnfør § 5.4.

§ 6 Ledningsanlæg og varmforsyning.

- 6.1 Elledninger, herunder vej- og stibelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men alene udføres som jordkabler.
- 6.2 Ny bebyggelsen skal tilsluttes naturgasnettet.
- 6.3 Lokalplanområdets ejere er pligtige til at tåle anbringelse af de fornødne anlæg m.m. til områdets forsyning.
- 6.4 Lokalplanområdet skal kloakeres til offentlig kloak i henhold til den gældende spildevandsplan.
- 6.5 Området skal tilsluttes almen vandforsyning.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.

- 7.1 Bebyggelsesprocenten i område B og C må ikke overstige 25 ved åben-lav bebyggelse og 40 ved tæt-lav bebyggelse.
- 7.2 I område A må bygningernes rumfang for den enkelte ejendom ikke overstige 2m^3 pr. m^2 af grundens nettoareal og det bebyggede areal må ikke overstige halvdelen af grundens nettoareal.
- 7.3 Bebyggelse i område B og C må ikke opføres i mere end en etage og udnyttet tagetage. Bebyggelse i område B skal opføres som tæt-/lav-bebyggelse.
- 7.4 Bebyggelse i område A må ikke opføres med mere end to etager og højden af bygningerne må kun med kommunalbestyrelsens godkendelse i særlige tilfælde overstige 8,5 meter. I visse tilfælde vil antennemaster, skorstene m.v. kunne tillades opført i større højde.
- 7.5 Bebyggelse - bortset fra mindre udhusbygninger og lignende - syd for matr.nr. 5¹ Lov By, Hammer skal holdes mindst 15 m fra matrikelskel mellem 5¹ og 5^{ap}.

- 7.6 Udendørs opholdsarealer i tilknytning til institutioner, skoler o.lign. (område C) skal indhegnes med hegn opsat på egen grund efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisninger under hensyntagen til mindskelse af genevirkninger for naboejendomme.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 8.1 Skiltning og reklamering skal forudgodkendes af kommunalbestyrelsen.

- 8.2 For område A må der ikke til udvendige bygningssider og tagflader anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

- 8.3 For område B og C skal ydervægge opføres i teglsten som blank mur, vandskuret eller lignende. Mindre partier af ydervæggene kan udføres i andre materialer, som f.eks. glas.

- 8.4 For område B og C skal tagdækning være af tegl 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. glas.

- 8.5 Tagenes vinkel med vandret plan skal være mellem 25-45 grader. Udestuer og carportbygninger kan dog udføres med anden taghældning og andet tagdækningsmateriale.

§ 9 Ubebyggede arealer.

- 9.1 Der udlægges areal til beplantningsbælte og stiforløb mellem boligbebyggelse og anden arealanvendelse, som vist på kortbilag 1. Stiforløbet skal såvidt muligt placeres fjernest boligbebyggelse. Beplantningen skal bestå fortrinsvis af buske.

- 9.2 Der skal laves et ca. 10 meter bredt bælte bestående af beplantning og stiforløb mellem erhvervsejendomme (område A), og tilgrænsende boligområde (område B), se kortbilag 1.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagning.

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret vejadgang frem til og med parcellen. Etablering af beplantningsbælte mellem erhvervsejendom og boligområde skal udføres inden ibrugtagning af erhvervsejendom.

- 10.2 Før ny bebyggelse tages i brug, skal der ved måling eller beregning dokumenteres, at totrafikstøjen ikke medfører et indendørs støjniveau, der er højere end bygningsreglementets krav.

§ 11 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.

Følgende lokalplan og lokalplantillæg bortfalder ved den endelige vedtagelse af lokalplanen:

Lokalplan nr. 2, Erhvervsområde i Lov, endelig vedtaget 11.10.77, tinglyst 09.12.77.

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 2, endelig vedtaget 14.10.86, tinglyst 17.11.86.

Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 2, endelig vedtaget 08.04.87, tinglyst 18.06.87.

Tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 2, endelig vedtaget 12.04.94, tinglyst 06.05.94.

Tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 2, endelig vedtaget 01.08.96, tinglyst 22.08.96.

Vedtagelsespåtegning.

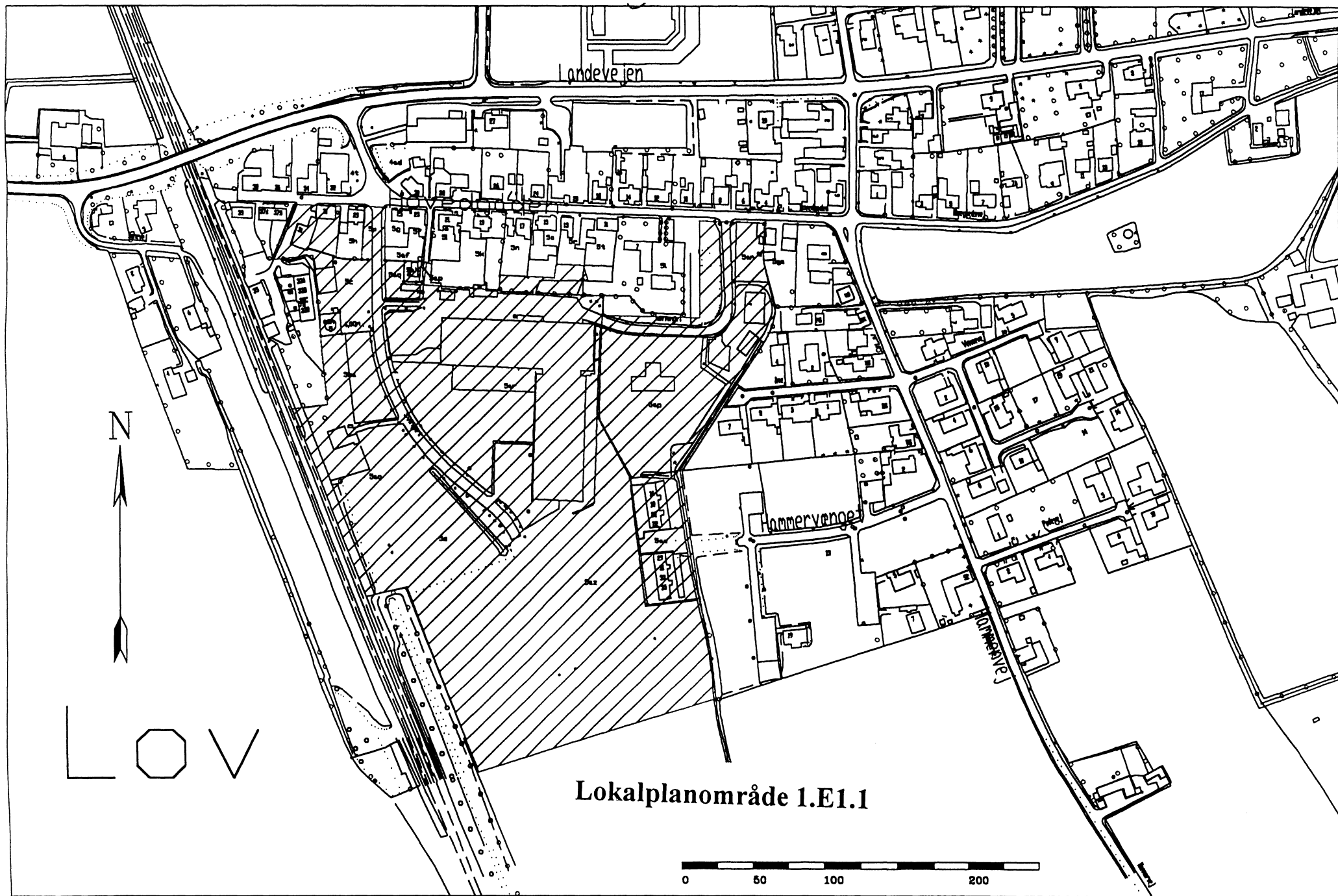
Lokalplanen vedtaget endeligt i henhold til planlovens § 27 den 14.11.00.



Ole Steffensen
Borgmester



Randi Madsen
Kommunaldirektør

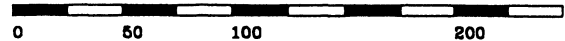


Lørdevej


Hammervej

Lindemosevej

Lokalplanområde 1.E1.1





 FLADSÅ KOMMUNE		Teknisk Forvaltning Tlf. 55 76 10 94	
Sag Lokalplan 1.E1.1		Dato 21/1 1999	
Type Bilag 1		Tegn HJN	Godkendt JK
Mål 1:3000	Jour.Nr.	Tegn.Nr.	

Bilag 1