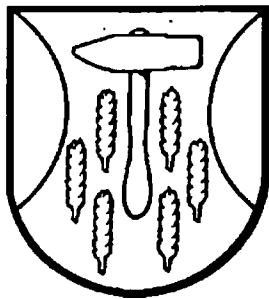
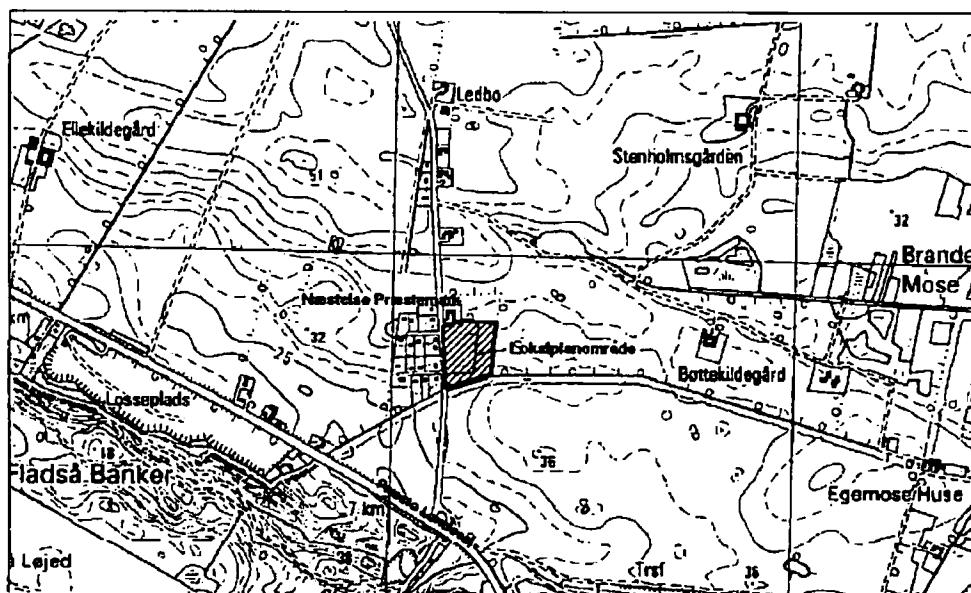


Fladså



Kommune

Lokalplan 1.L13.1
Næstelsø Præstemærk – fem parceller til boligformål.



Lokalplanforslag offentligt fremlagt i perioden 01.01.05 – 01.03.05
Lokalplanen vedtaget endelig den 14. april 2005

Lokalplan 6.L13.1

Fladså Kommune

Redegørelse

Lokalplan nr. 6.L13.1 omfatter matr. nr. 1f og 13 Næstelsø By, Næstelsø samt alle arealer der efter den 01.11.2004 udstykkes indenfor lokalplanens område.

Området omfatter ca. 3 ha ekskl. vejareal. I den nordlige ende af området ligger de tidligere landbrugsbygninger til ejendommen. Disse anvendes nu til helårsbeboelse bortset fra et maskinhus, som anvendes til erhverv.

Området ligger i området Næstelsø Præstemark umiddelbart øst for og op til kommunevejen Næstelsø Præstemark.

Området ligger i landzone.

Lokalplanens indhold og formål

Lokalplanens formål er at sikre, at området kan anvendes til bebyggelse med helårsbeboelse.

Der vil kunne udstykkes 5 nye ejendomme til bebyggelse, hvoraf den ene allerede er bebygget med maskinhus, som nedrives og erstattes med beboelsesbygning. Jordtilliggende til de enkelte ejendomme skal være mindst ca. 4.000 m².

Beboelsesbygningerne skal placeres indenfor et fastlagt byggefelt, skal være i 1 eller 1 1/2 etage og have et etageareal på indtil 250 m².

Stald-/ladebygninger må have et bebygget areal på indtil 250 m² og derudover må der bygges carport/garage på indtil 50 m² bebygget areal, evt. med udnyttet tagetage. Disse bygninger skal også placeres i byggefeltet, således at stald-/ladebygninger placeres længst tilbage på grunden, altså øst for beboelsen.

Beboelsesbygningerne kan opføres i blank eller pudset (filtset, vandskuret, ol) teglsten, pudsede byggeblokke eller i træ. Farver skal ud over sort og hvid være i jordfarveskalaen.

Tagdækningen må ikke udføres med blanke eller reflekterende materialer. Dog skal det være tilladt at oplægge solfangere i tagflader.

Området ligger i kommuneplanens område L6: Landområder. Det er og forbliver landzone.

For område L6 gælder f.s.v. angår Næstelsø Præstemark følgende rammebestemmelser:

At områdets anvendelse fastlægges til bolig- og landbrugsbebyggelse. Desuden kan der etableres butikker og offentlige institutioner.

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

At bebyggelse ikke må opføres med mere end én etage og udnyttet tagetage og bygningshøjde må ikke være mere end 8,5 meter. I visse tilfælde vil antennemaster, skorstene, siloer m.v. kunne tillades opført i større højde.

At bestående miljøkvaliteter - beplantning, bygninger, landskab m.v. - i videst muligt omfang skal bevares.

At spildevand skal ledes direkte til et godkendt renseanlæg og ikke må føres til samletank.

De ubebyggede arealer i Næstelsø Præstemark er udlagt til storparceller/-landbrugsparceller. Arealerne kan ikke anvendes til storparceller, før der foreligger udstykningsplan for hele området samt endelig vedtagen lokaplan. Minimumsgrundstørrelsen i forbindelse med udstykning af arealet er 3.000 m²

Forhold til anden lovgivning

Regionplan og naturbeskyttelseslov

Området er i Regionplan 1997 - 2009 for Storstrøms Amt beliggende i *område med væsentlige jordbrugsinteresser/regionale naturområder med jordbrugsinteresser*. Området er ikke omfattet af naturbeskyttelseslovens §3 -områdeudpegninger eller af beskyttelseslinier.

Kommuneplan

Lokalplanforslaget er i fuld overensstemmelse med rammebestemmelserne i kommuneplan 2001 - 2012 for Fladså Kommune.

Landzoneadministration.

Området har status som landzone, og dette ændres ikke. Zonelovskompetencen tilkommer Fladså Kommune.

Vejforhold

De nye ejendomme i området får direkte adgang til kommunevej Næstelsø Præstemark. F.s.v. angår de eksisterende bebyggelser er der etableret overkørsler, mens de resterende skal have fælles overkørsel til Næstelsø Præstemark 2 og 2.

Varmeforsyning

Der må etableres individuel opvarmning på de enkelte ejendomme, gerne med alternativ/vedvarende energikilde.

Spildevand

Spildevand afledes til kommunalt spildevandsanlæg tilsluttet Mogenstrup Renseanlæg.

Vandforsyning

Vandforsyningen foregår fra alment vandforsyningsanlæg som har ledningsanlæg i Næstelsø Præstemark.

Elforsyning

Elforsyning sker fra SEAS gennem eksisterende ledningsanlæg i Næstelsø Præstemark.

Affaldsbortskaffelse

Ejendommene er pligtige til tilslutning til kommunal renovationsordning.

Anden forsyning

Tilslutning til telefon kan foretages til eksisterende ledningsanlæg i Næstelsø Præstemark

Miljøforhold

Gældende regler for ikke-erhvervsmæssigt dyrehold og husdyrgødning i henhold til *lov om miljøbeskyttelse* skal overholdes.

For at undgå miljøproblemer i forhold til naboerne, er der stillet krav om, at husdyrgødning skal opbevares forsvarligt og under nærmere godkendte forhold.

Lov om jordforurening

Der er ikke kendskab til jordforurening i området.

Landbrugsloven

Med lokalplanforslagets vedtagelse kan landbrugspligten på matr. nr. 13 Næstelsø By, Næstelsø ophæves.

Servitutter

På matr. nr. 13 hviler følgende tinglyste servitutter:

16.02.1935 SEAS-ledninger

09.11.1960 do.

23.10.1998 Samhørighedsdeklaration i h.t. landbrugsloven. Ophæves

07.04.2004 SEAS-ledninger

Lokalplanens retsvirkninger

Indtil lokalplanforslaget 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 endeligt vedtaget, dog undtaget dispensationer, der hidtil er givet.

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

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

Adgang til indsigelse og fremsættelse af ændringsforslag

Nærværende forslag til lokalplan nr. 6.L13.1 er fremlagt til almindeligt eftersyn i 8 uger fra den **1. januar 2005** til den **1. marts 2005**.

Eventuelle indsigelser og ændringsforslag skal være Fladså Kommune i hænde senest den **1. marts 2005 kl. 08.00**.

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

Ændringer ved vedtagelse af den endelige lokalplan.

Der er kun sket mindre ændringer (præciseringer og layoutmæssige ændringer) i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Miljøvurdering

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

Lokalplanområdet er omfattet af det nuværende offentlige kloaksystem, hvorfor udvidelsen af landsbyen Næstelso Præstemark med yderligere fem boliger vurderes at være en god løsning i forhold til rensning af spildevand. Området er desuden ikke beskyttet i henhold til naturbeskyttelsesloven. Der er således udelukkende tale om anvendelse af landbrugsjord til et mindre antal boliger.

Det er kommunens vurdering, at den landbrugsmæssige værdi af arealet er begrænset, hvorfor udlæg af dette område vil kunne medvirke til at mindske behovet for bedre og mere landbrugsjord andetsteds i kommunen, eksempelvis omkring Mogenstrup. Arealet har de seneste år været anvendt til juletræskulturer.

Påvirkning af nærmiljøet, herunder landsbyen Næstelso Præstemark, ved udlæg af lokalplanområdet anses at være minimal. Der er udelukkende tale om en begrænset boligvækst (fem boliger) i forhold til Næstelso Præstemark. Derudover vil adgangsvejen til de kommende boliger ske via vejforløb (Næstelso Præstemark), hvor (næsten) ingen af de nuværende boliger har direkte vejadgang til. Ligeledes vil bebyggelsen ikke være synlig i landskabet, da bebyggelsen placeres i en dalsænkning/på en skråning.

Derudover er lokalplanområdet beliggende således, at der er gode transportmuligheder til kommuncenter, Mogenstrup, indeholdende privat og offentlig service. transporten kan ske via bil, bus eller på cykel på cykelsti. Områdets bløde trafikanter er således sikret gode adgangsmulighed til kommuncenter m.m.

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

Alternativ

Alternativ for udarbejdelse af projektet vil være et øget pres på udstykning af nye ejendomme i det åbne land, hvor der typisk ikke er kloakeret eller planlagt med henblik på byggeri. Påvirkningen af miljøet vil her kunne blive lagt større for selv færre boliger. Derudover vil presset vokse for etablering af udstykning af ejendomme nærmere de større landsbyer/byer, hvor dyrehold er mulig. Dette vil kunne medføre væsentlig flere gener for omkringboende med hensyn til etablering af dyrehold.

Vurdering

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

Lokalplan 6.L13.1

Fladså Kommune

Lokalplan nr. 6.L13.1 for et område til boliger og fritidsjordbrug/husdyrbrug (jordbrugsparceller) i Næstelsø Præstemark på matr.nr. 1f og 13 begge Næstelsø By, Næstelsø, samt alle ejendomme, der efter den 01.11.2004 udstykkes indenfor lokalplanens område.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes hermed følgende bestemmelser for lokalplanens område.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- At** fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af jordbrugsparceller til hobbylandbrug med dyrehold.
- At** fastlægge retningslinier for bebyggelse og beplantning m.v. der fremmer en harmonisk helhed for området.
- At** bebyggelsens arkitektoniske fremtræden tager udgangspunkt i de typiske træk i landområdets byggeskik.
- At** fastlægge regler for dyreholdet, så det fastholdes som ikke-erhvervsmæssigt, foregår miljømæssigt forsvarligt og ikke påfører omgivelserne væsentlige gener.

§ 2. Lokalplanområdets afgrænsning og zonestatus

- 2.1** Lokalplanområdets beliggenhed og afgrænsning fremgår af kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr. 1f og 13 begge Næstelsø By, Næstelsø, samt alle ejendomme, der efter 01.11.2004 udstykkes indenfor lokalplanens område.
- 2.2** Området ligger i landzone, og forbliver i landzone.
- 2.3** Lokalplanen erstatter, jævnfør planlovens § 15, stk. 4, de tilladelser efter planlovens § 35, stk. 1 og 4, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse.

§ 3. Områdets anvendelse

- 3.1** Området må kun anvendes til boligformål med tilknyttet ikke-erhvervsmæssigt dyrehold. Der må være hobbypræget jordbrugsdrift, pryd- samt nyttehave.
- 3.2** På de enkelte ejendomme, som udstykkes i området, må der kun være én boligenhed.
- 3.3** Der kan på den enkelte ejendom tillades etableret erhverv, som almindeligvis

kan indpasses i boligområder, under forudsætning af:

at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,

at virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af boligejendom med jordbrug/dyrehold ikke forandres (herunder ved skiltning) og at områdets karakter ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende, og

at virksomheden ikke ved særlig trafikbelastning eller parkeringsbehov medfører ulemper.

- 3.4** Drift af dyrehold skal respektere de bestemmelser som i henhold til *lov om miljøbeskyttelse* er fastlagt i *Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 366 af 10. Maj 1992*, om ikke-erhvervsmæssigt dyrehold, uhygiejniske forhold m.m. (ophæves 01.01.2005!), samt de til enhver tid gældende vilkår for sådan virksomhed.

§ 4. Udstykning

4.1 Der må fra matr. nr. 13 Næstelsø By, Næstelsø udstykkes højst 5 individuelle ejendomme.

4.2 Udstykning skal foretages i princippet som vist på kortbilag 1.

4.3 De enkelte ejendomme skal have et areal på mindst 4.000 m².

4.4 Yderligere udstykning f.eks. af matr. nr. 1f kan kun tillades, såfremt bestemmelsen i 4.3 overholdes.

§ 5. Vej- sti- og parkeringsforhold

5.1 Vejadgangen til de enkelte ejendomme i området sker direkte til Næstelsø Præstemark. To eksisterende indkørsler i den nordlige del af området bibeholdes. Til de 4 sydlige parceller anlægges 2 nye overkørsler, således at de bliver fælles for 2 parceller.

5.2 Der skal på egen grund anlægges parkeringsmulighed svarende til mindst 2 biler pr. bolig. Parkering på Næstelsø Præstemark må ikke finde sted.

§ 6. Forsyningsanlæg

6.1 Elledninger er fremført i Næstelsø Præstemark som jordkabler, hvorfra de enkelte ejendomme forsynes.

6.2 Bebyggelsen tilsluttes offentligt spildevandsanlæg i Næstelsø Præstemark.

6.3 Bebyggelsen tilsluttes alment vandforsyningsanlæg i Næstelsø Præstemark.

6.4 Ejendommene er pligtige at tilslutte sig kommunal renovationsordning.

- 6.5** Der er ikke fælles varmforsyningsanlæg i området. De enkelte ejendomme etablerer individuel opvarmning med olie og/eller alternativ/vedvarende energikilde.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1** Bebyggelse skal opføres indenfor de på kortbilag nr. 1 viste byggefeltter. Bolig og evt. carport/garage skal placeres nærmest Næstelø Præstemark, stald-/ladebygninger bagved.

Herudover skal det være tilladt at opføre indtil 2 skure/udhuse til dyr på markarealet på højst 10 m hver.

- 7.2** På hver ejendom må boligarealet være op til 250 m² (bruttoetageareal). Stald/ladebygning må være op til 100 m² bebygget areal.

Garage/carport må være op til 50 m² bebygget areal. Evt. udnyttet/udnyttelig tagetage på stald/lade eller garage/carport medregnes ikke i det bebyggede areal.

- 7.3** Den maksimale bygningshøjde er 8,50 m.

- 7.4** Bebyggelsen skal tilpasses terrænet, således at større terrænreguleringer undgås, jfr. § 9.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1** Ydervægge skal opføres i træ eller teglsten som blank mur, vandskuret eller lignende eller i pudsede byggeblokke. Mindre partier i ydervæggene kan udføres i andre materialer, f.eks. glas.

- 8.2** Tage skal udføres som sadeltage med taghældning på 20 - 45°.

- 8.3** Tagbeklædningen skal være lertegl eller betontagsten og må ikke være blanke eller reflekterende. Dog skal det være tilladt at opsætte solfangere i tagfladen. Garage/carport og mindre udhuse kan udføres med anden taghældning og i andre materialer.

- 8.5** Til maling af udvendige bygnings sider må der kun anvendes farver i jordfarveskalaen eller hvidt og sort. Til døre, vinduer, skodder og andre mindre bygningsdele kan andre farver anvendes.

- 8.6** Skiltning, bortset fra husnummerskilte og navneskilte må ikke finde sted uden kommunalbestyrelsens godkendelse.

§ 9. Ubebyggede arealer

- 9.1** Terrænregulering mere end +/- 1,0 m i forhold til eksisterende terræn må kun

finde sted med kommunalbestyrelsens godkendelse.

- 9.2 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse, græstilsåning og lignende gives et ordentligt udseende.
- 9.3 Ved oplag skal passende orden overholdes. Oplag uden for byggefeltet, bortset fra egne landbrugsprodukter, må ikke finde sted.

§ 10. Grundejerforening

- 10.1 Såfremt der dannes en grundejerforening for området er samtlige ejere forpligtet til medlemskab. Øvrige beboere i Næstelsø Præstemark skal være berettiget til medlemskab af foreningen.

§ 11. Forudsætning for ibrugtagning

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret vejadgang til Næstelsø Præstemark. F.s.v. angår de 4 sydligste parceller skal hele den fælles vejtilslutning for de pågældende 2 parceller etableres før den først opførte bebyggelse tages i brug.
- 11.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før, der foreligger en af kommunalbestyrelsen godkendt plan for opbevaring og bortskaffelse af husdyrgødning.
- 11.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet alle forsynings- og afløbsledninger.
- 11.4 Affald skal sorteres og håndteres i henhold til Fladså Kommunes godkendte affaldsplan. Der skal på hver ejendom etableres standplads for affaldsstativer. Af hensyn til afhentning af dagrenovationen skal standpladsen placeres og godkendes efter særlig anvisning fra kommunen.

§ 12. Lokalplanens retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må der ikke på ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge *lov om planlægning § 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.

Vedtagelsespåtegning

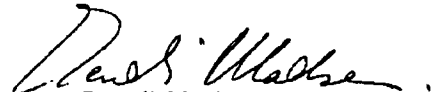
Forslaget er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 9. december 2004 af Fladså kommunalbestyrelse.

Lokalplanen er i henhold til planlovens § 27 vedtaget endelig af kommunalbestyrelsen den 14. april 2005.

På kommunalbestyrelsens vegne.



Hans R. Hansen
Borgmester



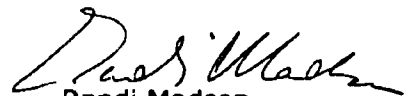
Randi Madsen
Kommunaldirektør

Nærværende lokalplan 6.L13.1 begæres tinglyst servitutstiftende på de i § 2, stk.1 anførte matrikelnumre: 1f og 13 Næstelsø By, Næstelsø, samt de matrikelnumre, som efter den 01.11.2004 måtte være udstykket herfra, med de i planlovens § 18 følgende retsvirkninger og med Fladså Kommune som påtaleberettiget.

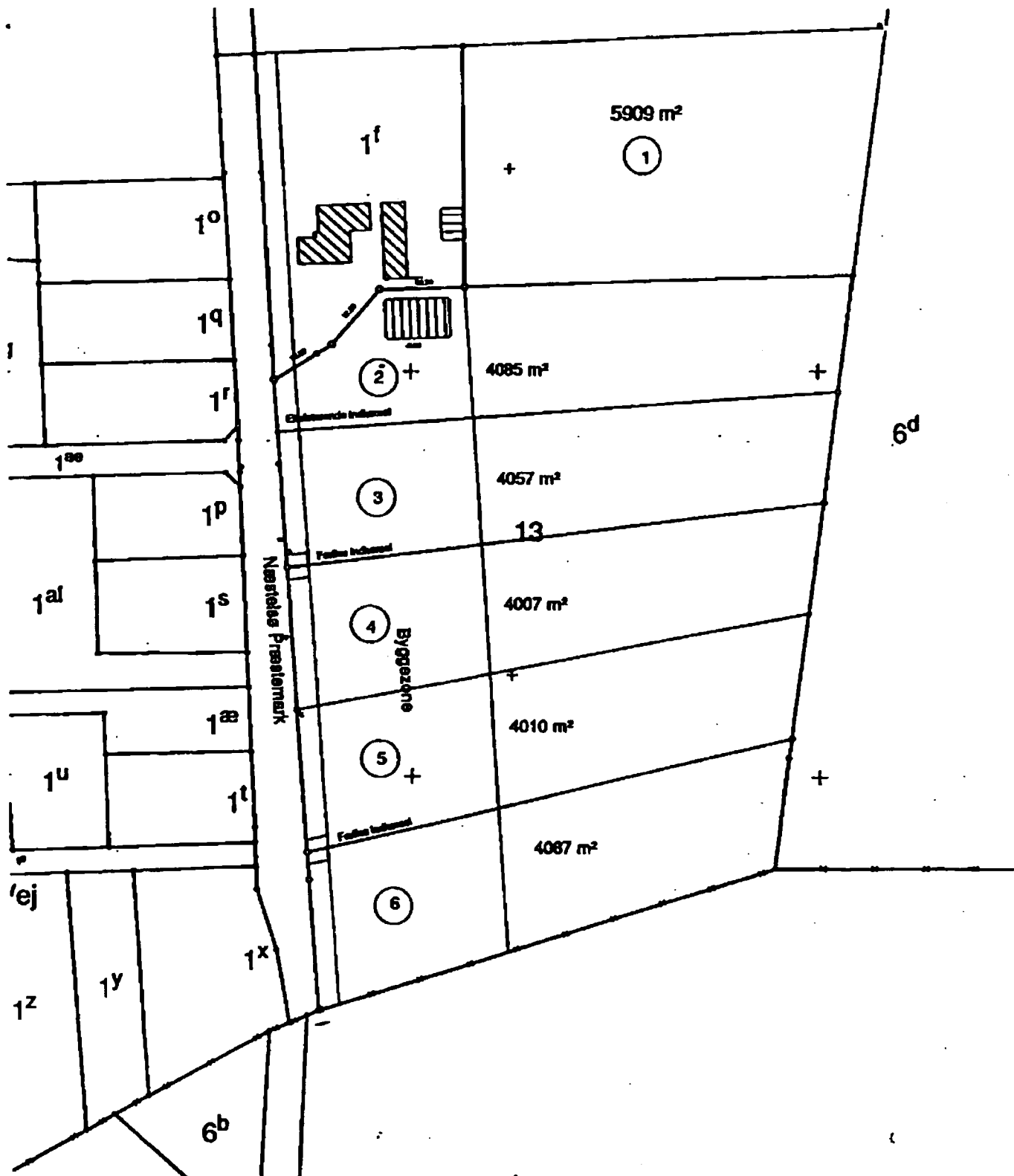
Med hensyn til de på ejendommene hvilende servitutter og andre byrder henvises til ejendommenes registrering i tingbogen.



Hans R. Hansen
Borgmester



Randi Madsen
Kommunaldirektør



Lokalplan 6L.. Kortbilag 1
Matr. nr. 1^f og 13 Næstelsø By, Næstelsø

Kommune: Fladså

udstøderet 1 oktober 2004

Målforshold: 1:1250

Lp. J.nr.: 040101

Tegningsnr. 0000000000

Næstved, den 22-10-2004

Landspæker

LandinspektørSammenslutningen, Riddergade 7, 4700 Næstved. Telf. 55 73 01 44