

Lokalplan 3.B2.1

for et område til boliger i Everdrup



NÆSTVED



Om lokalplaner:

Udarbejdelse af lokalplaner

Bestemmelser om lokalplaner findes i lov om planlægning. Byrådet har ifølge loven ansvaret for, at der udarbejdes lokalplaner.

Der skal udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, og inden der gennemføres større anlægs- og byggearbejder.

Offentliggørelse

Når Byrådet har vedtaget forslag til lokalplan, skal det offentliggøres sammen med oplysning om indsigelsesfristen, som mindst skal være 8 uger. Samtidig skal Byrådet give skriftlig meddelelse herom til ejere, lejere og brugere af de ejendomme, som omfattes af planen, samt interesserede foreninger, amtsrådet, miljøministeriet og til andre, som planen har særlig interesse for.

Når indsigelsesfristen er udløbet, kan Byrådet vedtage planen endeligt. Hvis der rettidigt er fremsendt indsigelser, skal disse behandles, og planen evt. med mindre ændringer kan vedtages tidligst 4 uger efter indsigelsesfristens udløb. Efter vedtagelsen bekendtgøres planen offentligt, og der gives skriftlig meddelelse herom til ejere, foreninger, myndigheder, samt de der har fremsat indsigelse.

Indhold

En lokalplan må ikke indeholde bestemmelser, som strider mod kommuneplanen eller mod tillæg til kommuneplanen.

Lokalplanen kan f. eks. rumme bestemmelser om overførelse af arealer til byzone eller sommerhusområde, om placering og udformning af bebyggelse, bevaring af bygninger og landskabstræk, sikring af friarealer og fællesanlæg m.m.

Når en lokalplan omfatter et område, der overføres til byzone eller sommerhusområde, skal den indeholde bestemmelser om områdets anvendelse og udstykning, samt om vej- og stiforhold.

Lokalplanen skal ledsages af en beskrivelse af planens formål og dens forhold til kommuneplanen og anden planlægning.

Retsvirkninger

Når lokalplanen er vedtaget og bekendtgjort, tinglyses lokalplanen på de ejendomme, der er omfattet af planen.

Det betyder, at der ikke må etableres forhold, der er i strid med planen.

De almindelige bestemmelser i lovgivningen, f.eks. byggelov, planlov, e.t.c. gælder fortsat for de forhold, der ikke er optaget bestemmelser om i lokalplanen.

Tekstens opbygning

Lokalplanen er opbygget i 2 hovedafsnit:

1. Lokalplanens redegørelse
2. Lokalplanens bestemmelser

Hovedafsnit 1 beskriver formålet med og indholdet i lokalplanen. Baggrunden for planlægningen gennemgås, og der redegøres for lokalplanens forhold til anden planlægning.

Hovedafsnit 2 indeholder de juridiske gældende bestemmelser for områdets bebyggelse og areal disponering.

Bagerst findes de juridisk bindende kort.

Udarbejdet af Næstved Kommune - Kontoret for Fysisk Planlægning

NÆSTVED KOMMUNE

Lokalplan 3.B2.1 for et område til boliger i Everdrup

Indholdsfortegnelse

1. BESKRIVELSE OG REDEGØRELSE 5

Forhold til anden planlægning og lovgivning 6

Miljøvurdering 8

2. LOKALPLANENS BESTEMMELSER 9

§1 Lokalplanens formål 9

§2 Lokalplanområdet 9

§3 Områdets anvendelse 9

§4 Udstykning 9

§5 Vejforhold 10

§6 Ledningsanlæg og varmforsyning 10

§7 Bebyggelsens omfang og placering 11

§8 Bebyggelsens ydre fremtræden 11

§9 Ubebyggede arealer 11

§10 Grundejerforening 12

§11 Forudsætninger for ibrugtagning 12

§12 Lokalplanens retsvirkninger 13

VEDTAGELSESPÅTEGNING 14

Bilag A - Terrænregulering

Kortbilag 1 - Matrikelkort

Kortbilag 2 - Anvendelse

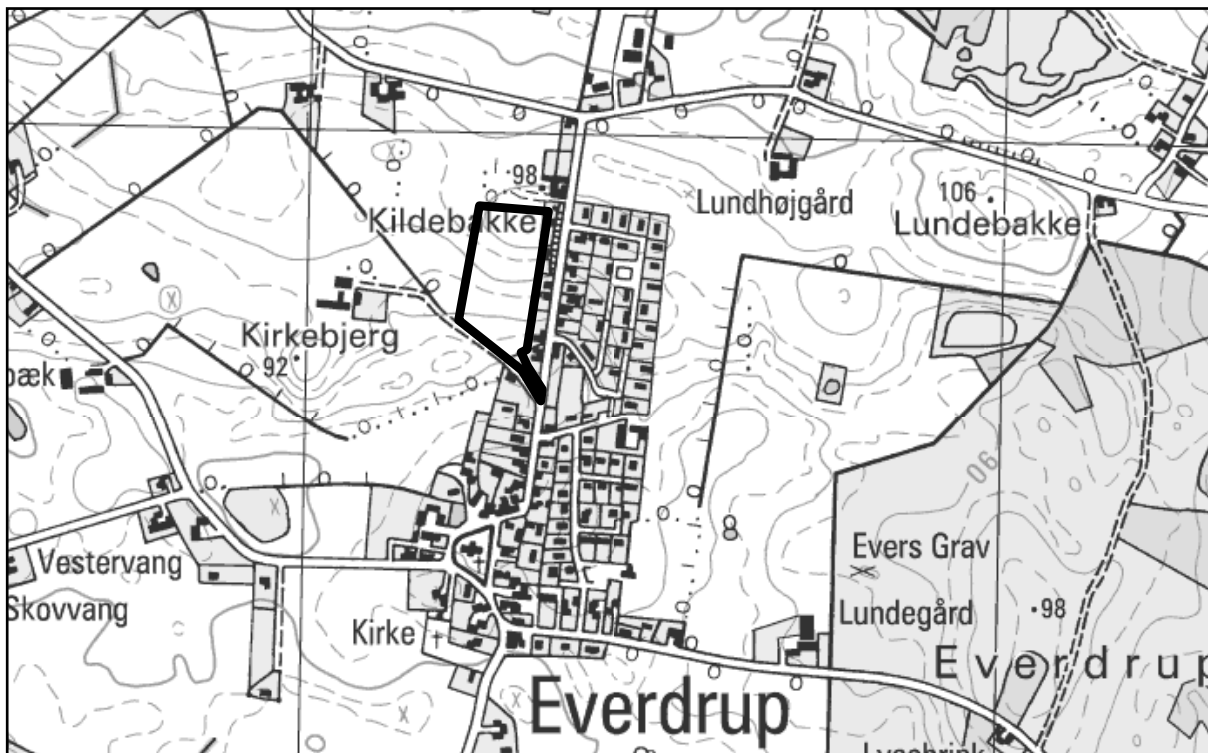


Lokalplan 3.B2.1 for et område til boliger i Everdrup

Luftfoto

NÆSTVED KOMMUNE

Lokalplan 3.B2.1 for et område til boliger i Everdrup



1. BESKRIVELSE OG REDEGØRELSE

Redegørelse og vurdering af påvirkning af omgivelserne er udarbejdet i henhold til lov om planlægning (bekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004), samt lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004).

Områdets afgrænsning

Lokalplan omfatter del af matr. 6c, del af matr. 6e og del af matr. 6i, Everdrup by, Everdrup.

Området udgør ca. 2 ha beliggende på sydskråningen nord for Everdrup Kirke og vest for Kildebakken. Arealet grænser mod vest op til landbrugsarealer og mod øst mod ejendommene beliggende på Kildebakkens østlige side.

Terrænet hælder for $\frac{3}{4}$ del af arealets vedkommende mod syd.

Der er ingen begrænsninger eller bindinger på arealet.

Arealet har en hensigtsmæssig beliggenhed i forhold til den tilgrænsende eksisterende bebyggelse på Kildebakken. Der vil blive skabt forbindelse til Kildebakken via en privat fællesvej syd for arealet.

Lokalplanens indhold og formål

Formålet med lokalplanen er at sikre at området kan anvendes til boligbebyggelse, samt at sikre at der kan etableres vejforbindelse til Kildebakken.

Der vil med planen åbnes mulighed for at skabe grunde til fritliggende enfamiliehuse, herunder et mindre område til tæt/lav bebyggelse.

Området får adgang via nuværende blind, privat fællesvej. Der kan forekomme matrikulære ændringer for at anlægge den ny stamvej.

Området er beliggende indenfor område 3.B2 i kommuneplan 2005-2017 for Fladså Kommune. For området gælder følgende bestemmelser for lokalplanlægning:

1. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål samt erhvervstyper, der kan indpasses i området uden gene for omgivelserne.
2. at bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel ikke må overstige 25, heraf ved boligbebyggelse højst 20% til selve boligen og højst 5% til småbygninger.
3. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1 etage og udnyttet tagetage. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter, dog undtaget skorstene og lignende.
4. at der etableres beplantningsbælte mod det åbne land

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Regionplan 2005-2017

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 2005-2017 for Storstrøms Amt.

Kommuneplan

Lokalplanen er i overensstemmelse med gældende Kommuneplan 2005-2017 for Fladså kommune.

Landbrugspligt

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

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og overgår med lokalplanens vedtagelse til byzone.

Spildevandsplan

Planområdet er omfattet af Fladså Kommunes spildevandsplan og skal separatkloakeres. Ny bebyggelse skal tilsluttes kloaksystemet efter kommunens anvisninger.

Der skal etableres regnvandsbassin for afvanding af befæstede arealer og tagvand fra bebyggelserne.

Spildevandet skal ledes til kommunalt renseanlæg i Tappernøje.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet indgår i Everdrup Vandværks forsyningsområde og tilsluttes dettes forsyningsnet.

Varmeplan

Lokalplanområdet skal forsynes med kollektiv varme i form af naturgas, fordi det grænser op til et eksisterende naturgasområde. Ny bebyggelse kræves tilsluttet naturgasnettet.

Etablering af naturgasnettet i lokalplanområdet kræver af DONG Energy udarbejder og fremsender projektforslag til Næstved Kommune til godkendelse.

Affaldsplan

Affald skal sorteres og håndteres i henhold til gældende regulativ for husholdninger.

Vandløbsloven

Generelt gælder at vandløbslovens bestemmelser skal overholdes:

- Der må ikke bygges henover rørledninger og dræn
- Der må ikke plantes træer så tæt på rørledninger, at rødderne kan skade disse
- At enhver omlægning af og tilslutning til alle former for vandløb, herunder dræn, skal godkendes af vandløbsmyndigheden
- At der ikke må ske ændringer af de eksisterende afvandingsoplande eller i den naturlige afstrømning og afstrømningshastighed uden vandløbsmyndighedernes tilladelse.

Agenda 21

Byrådet kan give tilladelse til tiltag og forsøg der sigter på øget genbrug, lavere energiforbrug, lavere ressourceanvendelse, som f.eks. regnvandsopsamling til brug for toiletskyl m.v., solenergi, kompostering af affald m.v., som vil fremme en bæredygtig udvikling og gavne miljøet.

Byrådet kan stille krav om anvendelse af de på tidspunktet mest miljøvenlige og bæredygtige opførelses- og driftsformer.

Jordforurening

Der gøres opmærksom på, at Region Sjælland fra 01-01-2007 er myndigheden for kortlægning af forurenede arealer. Næstved Kommune er p.t. ikke opdateret med dette arbejde og henviser derfor til www.region-sjaelland.dk.

Byggeslov

Byggeslovgivningens almindelige bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering mv. fortrænges kun i den udstrækning der i lokalplanen er optaget præcise bestemmelser om det pågældende forhold.

Museumsloven

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.

Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering skal der foretages en vurdering af miljøkonsekvenserne i forbindelse med realiseringen af lokalplanforslaget. Næstved Kommune har i forbindelse med vurderingen af planen primært lagt vægt på de miljømæssige konsekvenser samt påvirkning af nærmiljøet ved opførelsen af 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, idet der udelukkende er tale om boligbyggeri.

Lokalplanområdet er beliggende således at der er nem og sikker adgang for både privat og offentlig service for alle slags færden.

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.

Der er p.t. ikke dyrehold på omkringliggende landbrugsejendomme (Kildebakken 27 og 41 og Tågeskovvej 15). Ved bebyggelse af området vil mulighederne for dyrehold på disse ejendomme blive begrænset yderligere.

NÆSTVED KOMMUNE

Lokalplan 3.B2.1 for et område til boliger i Everdrup

I henhold til lov om planlægning (bekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) fastsættes følgende bestemmelser for lokalplanområdet som nævnt i § 2. Til bestemmelserne er knyttet kortbilag 1-

2. LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§1 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at sikre:

at arealet udlægges til boligformål

at bebyggelse tilpasses de tilstødende områder ved valg af materialer og udformning.

at der anlægges arealer til grønne områder/stier.

at der etableres vejforbindelse fra Kildebakken.

§2 Lokalplanområdet

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter dele af matriklerne 6c, 6i og 6e Everdrup by, Everdrup.

2.2 Arealet indenfor lokalplanområdet overføres til byzone ved den endelige godkendelse.

§3 Områdets anvendelse

3.1 Området kan opdeles i 2 delområder til boligbyggeri.

Område A giver mulighed for tæt/lav boligbebyggelse med lodrette lejligheds-
skel

Område B giver mulighed for åben/lav parcelhusbebyggelse, alternativt tæt/lav
boligbebyggelse med lodrette lejlighedsskel.

Område C til grønt område og regnvandsbassin.

3.2 Mindst 5 % af lokalplanområdet skal anvendes til grønne områder opholds-
areal 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 område A og B kan kun ske efter udstyknings/bebyggelsesplan godkendt af byrådet.

§5 Vejforhold

5.1 Vejadgang til området skal ske fra Kildebakken som vist på kortbilag 2.

5.2 Stamvejen skal i hovedtræk udlægges som vist på kortbilag 2.

5.3 Vejene indenfor lokalplanområdet anlægges som privat fællesveje og udføres i overensstemmelse med færdselslovens § 40 (15 km/t).

5.4 Vejene får status som privat fællesveje, og skal vedligeholdes af grundejerne. Næstved Kommune er i følge lov om private fællesveje vejbestyrelse, og skal som vejmyndighed godkende vejbelyningsprojektet.

5.5 Stamvejen skal udlægges i en bredde på 10 meter med en 6,0 m bred asfalteret kørebane. Der skal anlægges fortov langs en af siderne på stamvejen.

5.6 Boligvejene skal anlægges i en bredde på 7,5 meter

5.7 Vendepladsen skal anlægges så renovationsbiler kan foretage en sikker vendemanøvre.

5.8 Der skal på egen grund anlægges 2 p-pladser pr. bolig. Garage/carport regnes for 1 parkeringsplads.

5.9 Vedligeholdelse af belysningen påhviler grundejerforeningen.

5.10 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 1 år fra byggetilladelsens dato.

§6 Ledningsanlæg og varmforsyning

6.1 Elledninger, herunder vejbelysning skal udføres som jordkabler.

6.2 Området skal tilsluttes naturgasnettet.

6.3 Området skal tilsluttes Everdrup Vandværk.

6.4 Området skal tilsluttes det offentlige kloaksystem efter kommunens nærmere godkendelse.

6.5 Offentlige spildevands- og regnvandsledninger skal respekteres. Der må ikke bebygges nærmere end 2 meter fra ledningerne.

§7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel i område B må ikke overstige 25%, heraf ved boligbebyggelse højst 20% til selve boligen og højst 5% til småbygninger.

Bebyggelsesprocenten for dobbelthuse og tæt/lav bebyggelse i område A må ikke overstige 35%, heraf 30% for selve boligen og 5% for småbygninger (garage, carport, udhus, drivhus m.v) og evt. fællesbygninger

7.2 Boliger og småbygninger skal placeres mindst 2,50 meter fra nabo-, sti-, og vejskel, 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 end 1½ etage med en maksimal højde på 8,50 meter.

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, 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. Udestuer og carportbygninger kan dog udføres med andet tagdækningsmateriale. 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.

8.4 Skiltning og reklamering bortset fra vej- og husnummerskilte må ikke finde sted uden byrådets godkendelse.

8.5 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 af disse indbyrdes. Ved valg af andre farver, skal byrådets tilladelse foreligge.

Til døre, vinduer og skodder kan dog også andre farver anvendes.

8.6 Antennemaster må ikke opsættes i området. Antenner må ikke opsættes på tage og skorstene. Antenner, der placeres på bygninger, skal anbringes under tagrendehøjde.

§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 Levende hegn mod vej skal være anbragt med roden mindst 30 cm fra skel mod vej og sti, således at hækken ved indklipning kan holdes på egen grund.

9.3 Terrænregulering på mere en +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn efter områdets byggemodning må ikke finde sted.

Al terrænregulering mellem skel og indtil 2,5 m fra skel skal ske ved udjævning/tilpasning til de tilstødende arealer og grunde. (se Bilag A)

9.4 Affaldsbeholdere, affaldsstativer og lignende skal placeres eller afskærmes således, at de ikke virker skæmmende for området.

9.5 Regnvandsbassin placeres i delområde C - grønt areal. Bassinets udformning skal indgå naturligt i arealet. Bassinstørrelse og udformning skal godkendes af kommunen.

9.6 Langs parcellerne mod åben mark i delområde B's vestlige del skal der etableres levende hegn (hæk).

9.7 Langs områdets østlige grænse mod eksisterende bebyggelse udlægges et 5 meters nord-sydlig gående grønt bælte, i princippet som vist på kortbilag 2.

§10 Grundejerforening

10.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere indenfor lokalplanområdet.

10.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet forlanger det.

10.3 Grundejerforeningen skal efter krav fra byrådet sammenslutte sig med anden grundejerforening i området.

10.4 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de fælles friarealer, der er beliggende indenfor det pågældende område.

10.5 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på fællesarealer og veje, der er beliggende inden for det pågældende område.

§11 Forudsætninger 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.

11.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt grønt areal.

§12 Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets 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.

Byrådet 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.

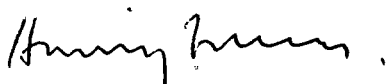
NÆSTVED KOMMUNE

Lokalplan 3.B2.1 for et område til boliger i Everdrup

VEDTAGELSESPÅTEGNING

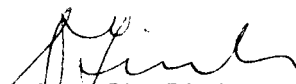
Lokalplanforslag 3.B2.1 er vedtaget til offentlig fremlæggelse, jvf. Planlovens §24, af Næstved Byråd den 23.04.2007.

Lokalplanforslaget er offentligt fremlagt i perioden 8. maj 2007 - 3. juli 2007



Henning Jensen
Borgmester

/



Jens Chr. Birch
Kommunaldirektør

I henhold til Planlovens §27 vedtages foranstående lokalplan endeligt.
Næstved Byråd, den 10. marts 2008



Henning Jensen
Borgmester

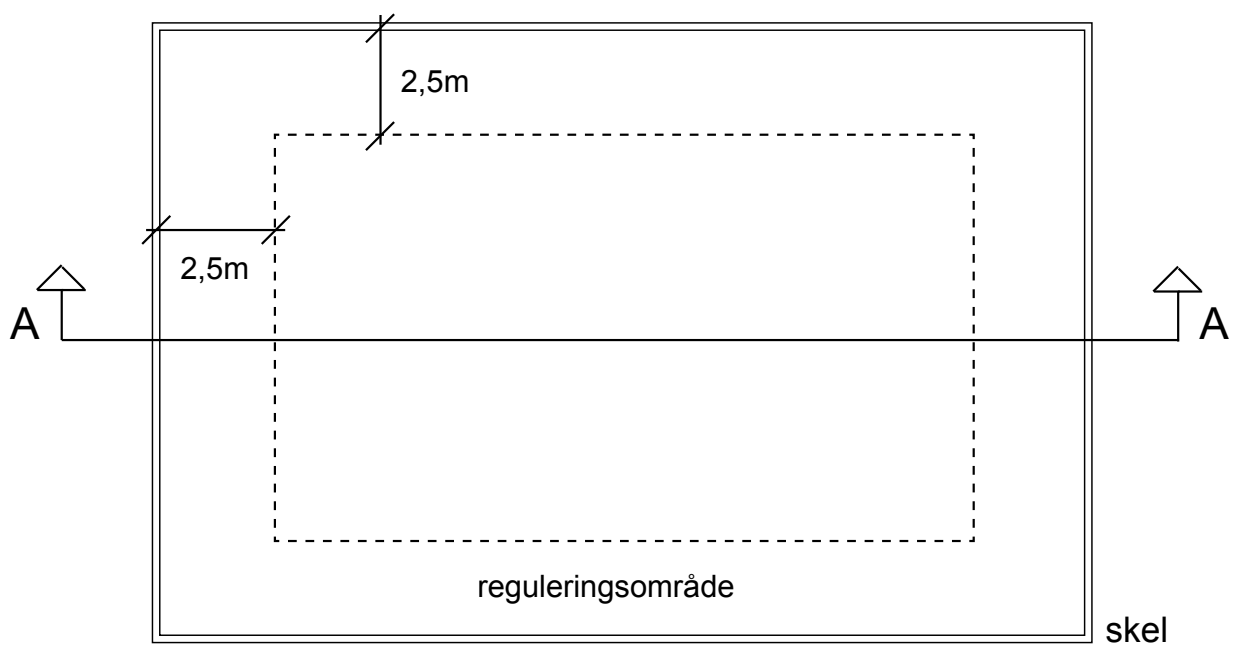
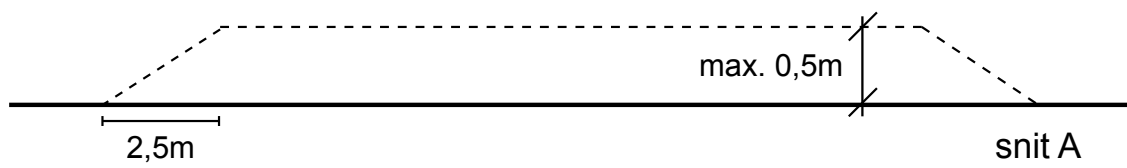
/

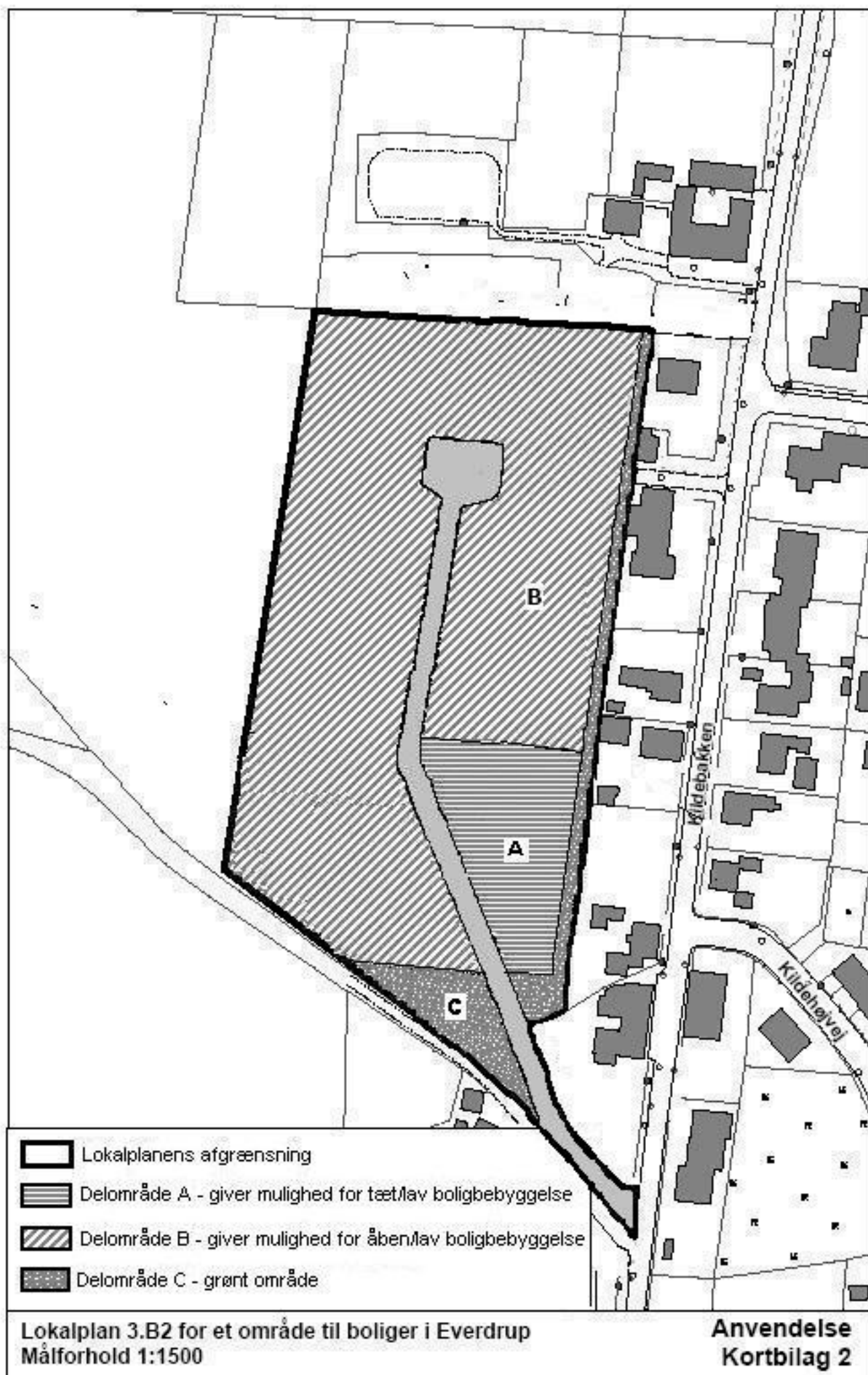


Jens Chr. Birch
Kommunaldirektør

Bilag A

Terrænregulering





NÆSTVED



Miljø- og Plan

Næstved Kommune
Brogade 2
4700 Næstved

Telefon 5588 6081

