

Fladså



Kommune

**Lokalplan nr. 6.L7.2B for
Hotel Mogenstrup kro casinohal
samt tillæg nr. 2 til kommuneplan**

Lokalplanforslaget vedtaget 26.06.90
Lokalplanforslaget endeligt vedtaget 05.09.90
Lokalplanen tinglyst 18.02.91

Landinspektørfirmaet
OLE TOFT
Farimagvej 8, 4700 Næstved
Tlf. 53 72 01 49

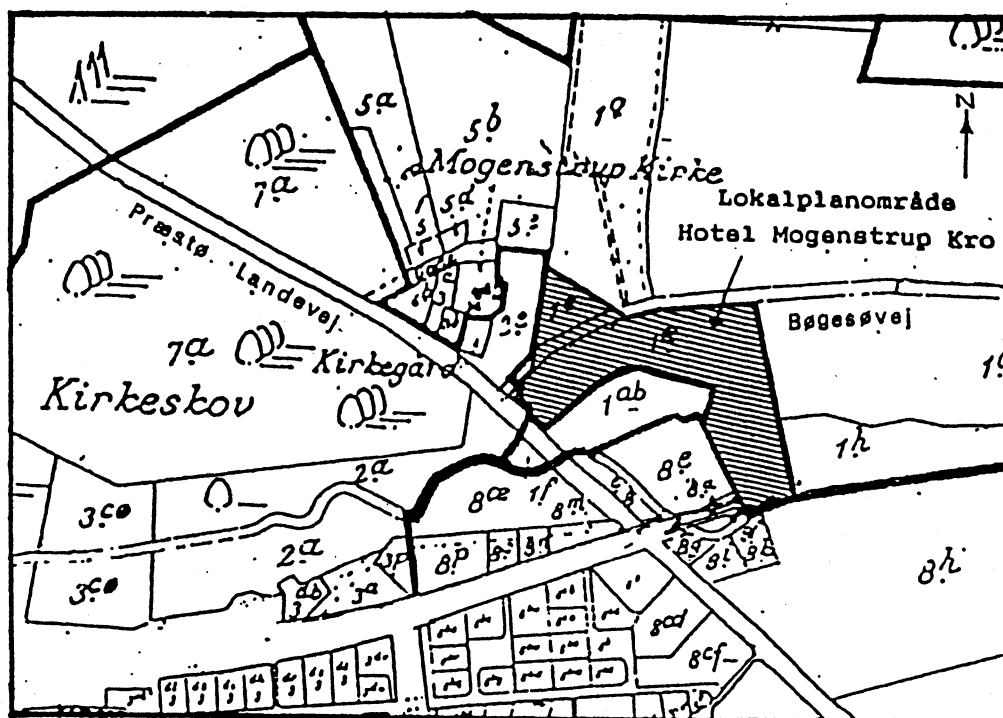
STEMPELMÆRKE

RET TEN I
NÆSTVED

KUN GÆLDT MED AFSTEMNING AF
DOMMERKORTØRETS KASSEKONTROLAPPARAT
F 183348

02.01.91 12:39
0000500.00
232250 SM

**FLADSA
KOMMUNE**



Lokalplan nr. 6.L7.2B for Hotel Mogenstrup Kro

Lokalplan nr. 6.L7.2B.

for Hotel Mogenstrup Kro i Mogenstrup by.

I henhold til kommuneplanloven (bekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område.

Det er lokalplanens formål

at fastlægge områdets fremtidige anvendelse til kro, hotel, casino m.v.,
at muliggøre udvidelse af Hotel Mogenstrup Kro,
at fastlægge parkerings- og til- og frakørselsforhold,
at fastsætte detaljerede bestemmelser for bebyggelsen og områdets anvendelse,

- alt med sigte på at skabe en harmonisk og tidsvarende udbygning af Hotel Mogenstrup Kro.

§ 1. Område og zonestatus.

- 1.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 1e, Mogenstrup by, Mogenstrup.
- 1.2. Med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan tinglyst 07.11.1988 overførtes arealet indenfor lokalplanområdet fra landzone til byzone.
- 1.3. Lokalplanområdet forbliver i byzone.

§ 2. Områdets anvendelse.

- 2.1. Området må kun anvendes til hoteldrift, herunder kursus- og kongresvirksomhed, samt spillecasino m.v.
- 2.2. På området må ikke drives nogen form for virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende, eller på anden måde efter Fladså kommunalbestyrelses skøn er til gene for omboende.

§ 3. Udstykning.

- 3.1. Området, som omfattes af lokalplanen, må ikke matrikulært udstykkes yderligere.
- 3.2. Eventuel skelregulering kan kun ske med kommunalbestyrelsens specielle godkendelse, uanset om sådanne ændringer i øvrigt ikke ville være i strid med gældende bestemmelser herfor.

§ 4. Vej-, parkerings- og stiforhold.

- 4.1. På området etableres parkeringspladser som angivet på vedhæftede kortbilag 2.
- 4.2. Parkeringspladser skal anlægges med mindst 1 parkeringsplads for hvert nyt hotelværelse der opføres, og i øvrigt udvides i takt med virksomhedens kapacitet og aktiviteter.
Parkeringspladsen nord for Bøgesøvej skal anlægges med sin maksimale kapacitet inden ibrugtagning af casinoet. Parkeringspladsens omkransende beplantning skal bibeholdes.

- 4.3. Adgangsvejen til køkkengården (vareindlevering) skal bibeholdes. Det kan dog accepteres at vejen overbygges, hvis der opnås tilstrækkelig højde til gennemkørsel af brandkøretøjer (min. 3,4 m). Aflæsning fra store lastbiler sker på de anlagte parkeringspladser.
- 4.4. Der kan anlægges en offentlig tilgængelig stiforbindelse, som angivet på kortbilag 2.

Byggelinier.

- 4.5. Nybygningerne skal placeres som vist på bilag 2. Byggefelter og byggeafsnit er angivet på bilag 2.

§ 5. Varmeforsyning og ledningsanlæg.

- 5.1. Opvarmning af nybyggeri må alene ske ved brug af energi fra kollektiv varmforsyning eller fra eget kedelanlæg drevet med naturgas.
- 5.2. Elektricitet leveres af det for området koncessionerede selskab, p.t. SEAS, og på dette selskabs, til enhver tid, gældende vilkår.
- 5.3. Kloakker skal tilsluttes Fladså kommunes rensningsanlæg.
- 5.4. Vandforsyning sker fra Mogenstrup Vandværk.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.

- 6.1. Bebyggelsesprocenten for den del af lokalplanområdet, der er beliggende syd for Bøgesøvej må ikke overstige 40 %.
- 6.2. Ny bebyggelse skal opføres, inden for de i kortbilag 2 angivne byggefelter (de skraverede bygninger).
- 6.3. Nybygninger må højst udføres i 2 etager og tagetage, foruden evt. kælder.
- 6.4. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 12 meter over terræn (niveauplan).
- 6.5. Tage skal udføres som sadeltage med taghældning mellem 25° og 45°, dog kan bygning til spillecasino samt mindre bygninger og bygningsdele udføres med anden tagform.
- 6.6. Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse på den del af matr.nr. 1e, der er beliggende nord for Bøgesøvej.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 7.1. Skiltning i forbindelse med områdets anvendelse må udføres som sædvane for hoteller m.v. Skiltning og reklamering må ikke finde sted uden kommunalbestyrelsens og vejmyndighedens godkendelse i hvert enkelt tilfælde.
- 7.2. Ydervægge skal opføres med facader og gavlmure i gule mursten (blank mur).
Bygning til spillecasino samt mindre bygninger og bygningsdele kan dog udføres i glas og andre materialer efter kommunalbestyrelsens godkendelse.
- 7.3. Sadeltage skal dækkes med røde tagsten.
- 7.4. Som betingelse for opførelse af ny og ændring af eksisterende bebyggelse indenfor lokalplanområdet, skal bebyggelsen efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse opføres med sådanne materialer og farvevalg og med en sådan ydre udformning, at der opnås en god helhedsvirkning.

§ 8. Ubebyggede arealer.

- 8.1. Flest mulige af opholdsarealerne udlægges med græs. Området ned mod åen skal bibeholdes som naturgrund med den nuværende græsvækst og beplantning. Der kan dog etableres en offentlig tilgængelig natursti gennem lokalplanområdet.
- 8.2. Alle eksisterende træer, der ikke berøres af de viste byggefeltter, skal bibeholdes.
De træer i byggefeltterne, som nødvendigvis må fjernes, skal erstattes.
Der skal til stadighed opretholdes eller tilvejebringes en beplantning, der afskærmer for indsyn til P-pladserne.
Beplantning skal ske under størst mulig hensyntagen til bymiljøet og kirken.
- 8.3. I lokalplanområdet må der på de ubebyggede arealer, herunder vej- og parkeringsarealer, ikke ske henstilling af campingvogne, både, lastvogne, påhængskøretøjer (anhængere m.v.), busser og ikke-indregistrerede motor-køretøjer.
- 8.4. Parkeringspladser skal anlægges med grusbelægning eller asfaltbelægning eller som græsarmeringsbelægning.
- 8.5. Terrasser og gangstier anlægges med flisebelægning eller grusbelægning.
- 8.6. Mod asfaltfabrikken anlægges en beplantet jordvold.

§ 9. Servitutforhold.

- 9.1. På matr.nr. 1e hviler følgende servitutter:
 1. 01.06.1922 om vejret, passage og hegn m.m.
 2. 19.03.1945 om anvendelse (ophæves på lokalplanområdet),
 3. 15.05.1963 om spildevandsanlæg,
 4. 05.10.1963 om højspændingsledning,
 5. 24.11.1964 om adgangsbegrænsning mod Præstø landevej,
 6. 12.01.1968 om forbud mod oplag samt om åben passage,
 7. 18.06.1971 om oversigtsarealer,
 8. 21.12.1976 om byggelinier langs Præstø landevej,
 9. 30.06.1978 om vandforsyning og spildevandsafløb,
 10. 26.02.1979 om lavspændingskabel,
 11. 26.01.1984 om højspændingskabel,
 12. 03.02.1986 om pligt til at tåle asfaltproduktion m.m. på naboejendom.
- 9.2. Den under 19.03.1945 tinglyste servitut om anvendelse (forbud mod afgravninger eller påfyldninger m.m. og at arealet skal drives som en landbrugsejendom samt bestemmelser om jagt) er i strid med lokalplanens formål og ophæves i henhold til kommuneplanlovens § 18, stk. 1 nr. 16 på matr.nr. 1e.
- 9.3. Ingen af de øvrige servitutter er i strid med lokalplanens formål, men servitut lyst 05.10.1963 om en højspændingsledning og 26.02.1979 om et lavspændingskabel kan eventuelt indskrænke eller vanskeliggøre mulighederne for planens virkeliggørelse, hvorfor servitutterne evt. må antages at skulle ændres eller aflyses efter forhandling med den påtaleberettigede.

§ 10. Tilladelse eller dispensationer.

10.1. Lokalplanområdet er helt beliggende inden for naturfredningslovens byggelinier langs skov og størstedelen af området er beliggende inden for samme lovs byggelinie langs vandløb (Fladsåen).

Uanset at der indenfor lokalplanområdet var påbegyndt væsentlig, lovlig bebyggelse før 01.01.1968 (skovbyggelinien) henholdsvis 01.09.1972 (åbyggelinien) forudsætter lokalplanens virkeliggørelse tilladelse fra fredningsnævnet eller fredningsstyrelsens ophævelse af byggelinierne.

§ 11. Denne lokalplan erstatter lokalplan nr. 6.L7.2, der aflyses samtidig med tinglysning af denne lokalplan.

Foranstående er vedtaget som forslag til lokalplan nr. 6.L7.2B i kommunalbestyrelsens møde den 26.06.1990.


Ole Steffensen
borgmester


P. Nordgaard
kommuneingeniør.

Nærværende eksemplar af lokalplan 6.L7.2B begæres tinglyst på matr. nr. 1e Mogenstrup by, Mogenstrup med de af kommuneplanlovens § 31 følgende retsvirkninger og med Fladså kommune som påtaleberettiget.

I h.t. planens § 9.2 ophæves servitut lyst 19/3 1945 i h.t. kommuneplanlovens § 18 stk 1 nr 16, da bestemmelserne er i strid med lokalplanens formål.

I h.t. planens § 11 aflyses lokalplan 6.L7.2

Med hensyn til de på matr. nr. 1e tinglyste servitutter og andre byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Fladså kommunalbestyrelse, den 20.12.1990


Ole Steffensen
borgmester


P. Nordgaard
kommuneingeniør

FLADSÅ KOMMUNEForslag til lokalplan nr. 6.L7.2B, Mogenstrup Kro.REDEGØRELSE

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD.

Lokalplanforslaget afløser lokalplan nr. 6.L7.2 for samme område. De ændringer, der er foretaget, er følgende:

- * Der er givet mulighed for opførelse af en bygning til et spillecasino. Bygningen kan opføres med facader og tag af glas og lignende.
- * Bebyggelsesprocenten er hævet fra 30 % til 40 %.
- * Den maksimale bygningshøjde er hævet fra 8,5 m til 12 m, heraf følger mulighed for tagetage foruden 2 etager og eventuel kælder.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Regionplanen. Kommuneplanen er ved et tillæg, der er indsat foran i dette hæfte, ændret i overensstemmelse med lokalplanen.

PLANLÆGNING AF FORSYNINGER.

Vandforsyning sker fra Mogenstrup vandværk.

Kloaker skal tilsluttes Fladså kommunes rensningsanlæg.

Varmeforsyning skal ske ved naturgas eller ved brug af energi fra anden kollektiv varmforsyning.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen må de ejendomme, der omfattes af forslaget, i henhold til kommuneplanlovens § 22 ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet i den endelige plan. Disse midlertidige retsvirkninger gælder i henhold til kommuneplanloven fra datoen for forslagets offentliggørelse og indtil forslaget er færdigbehandlet.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, i følge kommuneplanlovens § 31 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.

INDSIGELSER OG ÆNDRINGSFORSLAG.

Nærværende forslag til lokalplan 6.L7.2B er fremlagt til almindelig eftersyn i 8 uger fra den 11.07.1990 til den 05.09.1990.

Eventuelle indsigelser og ændringsforslag skal fremsendes til Fladså kommune inden den 05.09.1990.

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


VEDTAGELSESPÅTEGNING.

Således vedtaget som forslag af Fladså kommunalbestyrelse,
den 26.06.1990.

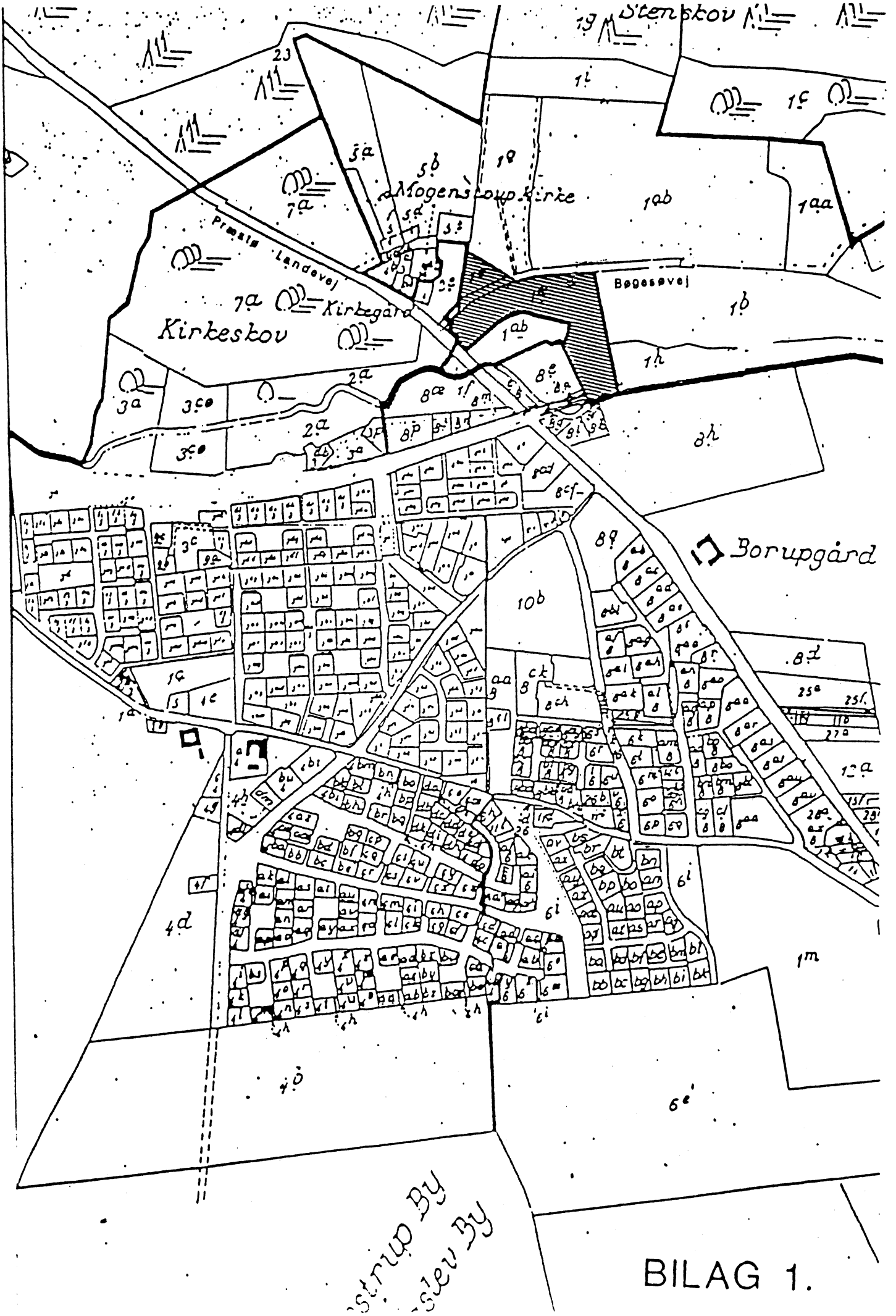

Ole Steffensen
borgmester


P. Nordgaard
kommuneingeniør.

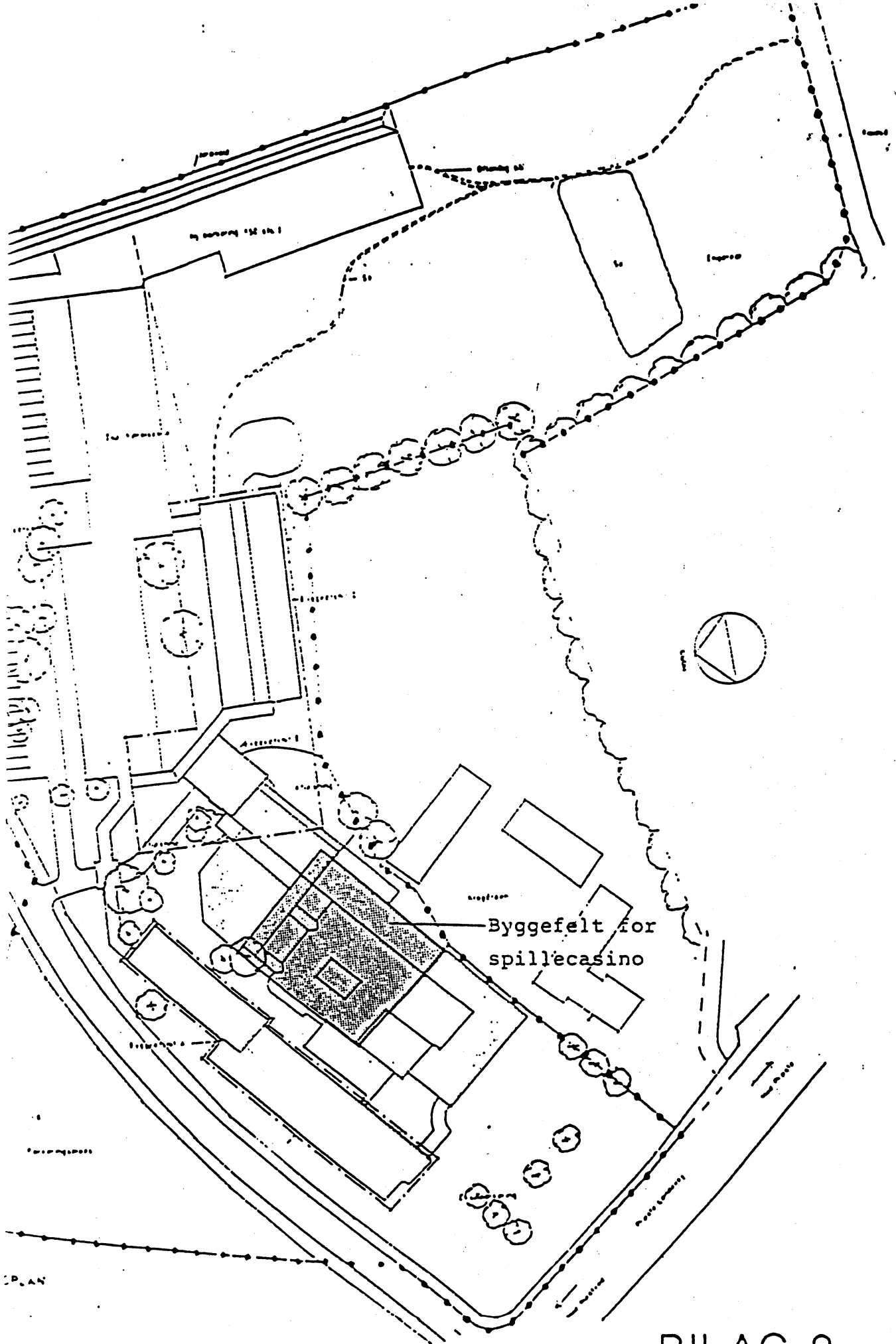
Med henvisning til § 9 i lov om kommuneplaner er foranstående
tillæg endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen den
05.09.1990.


Ole Steffensen
borgmester

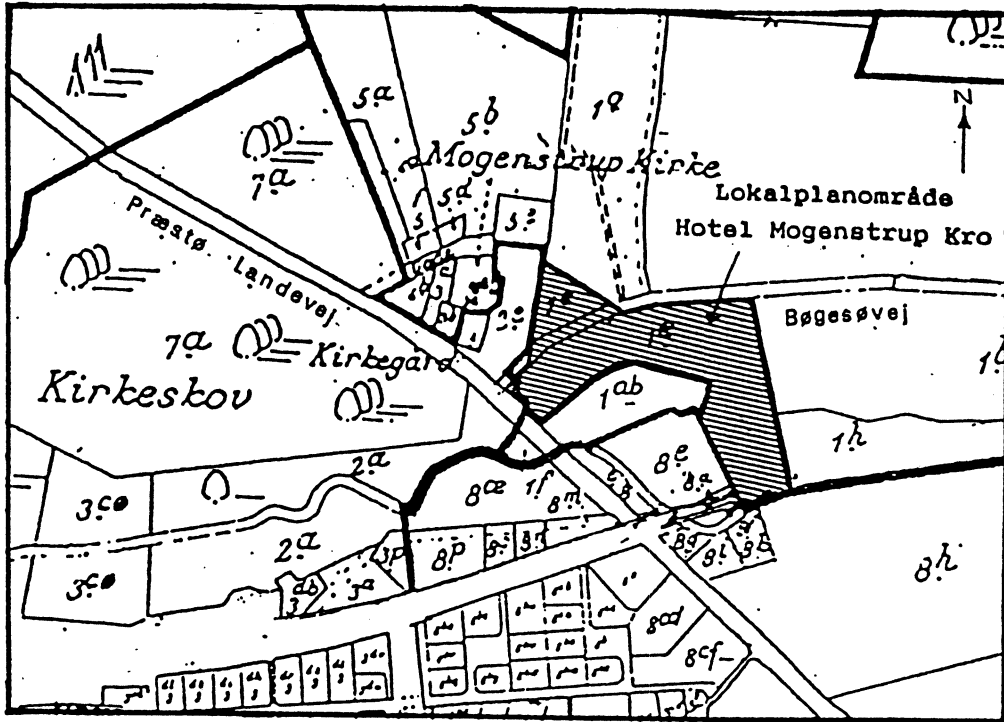
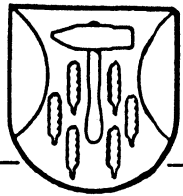

P. Nordgaard
kommuneingeniør.



BILAG 1.



BILAG 2.



Lokalplan nr. 6.L7.2B for Hotel Mogenstrup Kro

Matr.nr. 1e, Mogenstrup by, Mogenstrup

og tillæg nr. 2 til kommuneplan 1989-96

Lokalplanforslaget vedtaget	26.06.1990
Lokalplanforslaget endeligt vedtaget	05.09.1990
Lokalplanforslaget tinglyst	18.02.1991

FLADSÅ KOMMUNE

Tillæg nr. 2 til kommuneplan 1989-96 vedr. Mogenstrup Kro.

I forbindelse med etablering af et casino på Hotel Mogenstrup Kro er der udarbejdet et tillæg nr. 1 til kommuneplan 1989-96. Tillægget omfatter et areal, der i kommuneplanen er benævnt 6.L7.2, og omfatter matr.nr. 1e, Mogenstrup by.

Der er ikke sket ændringer i arealets afgrænsning. I kommuneplanens afsnit om rammer for lokalplaner er der sket nogle ændringer, der giver mulighed for etablering af et spillecasino. Rammernes udformning er herefter således: (ændringer understreget).

En lokalplan for område 6.L7.2 skal sikre:

1. At områdets anvendelse fastlægges til hotelvirksomhed, kursuscenter, spillecasino m.v.
2. At bebyggelsesprocenten ikke overstiger 40.
3. At bebyggelsen højst udføres i 2 etager og tagetage foruden evt. kælder, og at bygningshøjden ikke må overstige 12 m.
4. At tage i overvejende grad udføres som saddeltage med taghældning mellem 25 grader og 45 grader. Mindre bygninger og bygningsdele samt casinobygningen kan dog udføres med anden tagkonstruktion og -hældning.
5. At der ikke opføres bebyggelse på den del af matr.nr. 1e, der ligger nord for Bøgesøvej.
6. At skiltning og reklamering ikke finder sted uden kommunalbestyrelsens og vejmyndighedens særlige godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

Herudover er der ikke foretaget ændringer i kommuneplanen.

Indsigelse og ændringsforslag.

Dette tillæg til kommuneplanen er fremlagt til eftersyn i 8 uger fra den 11.07.1990 til den 05.09.1990. Eventuelle indsigelser og ændringsforslag skal fremsendes til Fladså kommune, teknisk forvaltning, inden den 05.09.1990, hvorefter Fladså kommunalbestyrelse vil behandle disse inden tillægget endeligt vedtages med eventuelle ændringer.