



## Lokalplan 6.L9.2

### Brandelev savværk – boliger i Brandelev

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

## REDEGØRELSE

Lokalplanområdet Brandelev Savværk omfatter alene den ejendom, hvorpå Brandelev Savværk i en lang årrække har ligget og fungeret. Aktiviteterne i Savværket er nu betydeligt skruet ned, en del bygninger er blevet overflødige og vil blive nedrevet, mens resten af bygningerne, som er i pæn bygningsmæssig stand, af den nuværende ejer anvendes til tømrerværksted, tømmerlager samt garage.

Området har adgang fra kommunevejen Holmevej ad en ca. 6 m bred indkørsel.

Naboejendommene mod syd og delvist mod øst er parcelhuse, mens naboejendommene til de øvrige sider er landbrugsarealer.

Ejendommen, matr. nr. 10f Brandelev By, Næstelsø, er på 7534 m<sup>2</sup>. Området ligger inden for rammerne for den afgrænsede landsby Brandelev i område 6.L9 og er landzone.

## LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

Lokalplanens formål er at sikre området fortsatte anvendelse til håndværksvirksomhed samt til ny boligbebyggelse.

Der vil med planen blive åbnet mulighed for at fortsætte den på ejendommen igangværende virksomhed samt for at etablere et mindre boligområde bestående af tæt/lav eller fritliggende boligbebyggelse. Planens bestemmelser skal sikre, at den igangværende erhvervsvirksomhed kan fortsætte uden genevirkninger for det nye boligområde, samt at de nye boliger placeres og udformes i overensstemmelse med god og nutidig byggeskik.

Området er beliggende i rammeområde 6.L9 i kommuneplan 2005 – 2017 for Fladså Kommune. Bestemmelserne herfor er følgende:

1. At området anvendelse fastlægges til bolig- og landbrugsbebyggelse. Desuden kan der etableres butikker og offentlige institutioner (gælder ikke Bredeshave og Sjolte Strand). Landbrugets overflødiggjorte driftsbygninger kan efter gældende regler anvendes til andre formål, f.eks. mindre erhvervsvirksomheder, såfremt dette kan ske uden gene for omgivelserne – såvel bygnings- som miljømæssigt. Eksisterende erhvervsbygninger vil kunne forventes anvendt til andet erhverv end det oprindelige/eksisterende, såfremt det kan ske uden gene for omgivelserne.

Desuden kan tillades opført varmecentraler.

2. At bebyggelsesprocenten ikke må overstige 25 for den enkelte parcel, heraf højst 20 % til selve boligen og højst 5 % til småbygninger.
3. At bebyggelse ikke må opføres med mere end én etage og udnyttet tagetage og bygningshøjden ikke må være mere end 8,5 meter. I visse tilfælde vil antennemaster, skorstene, siloer m.v. kunne tillades opført i større højde.
4. At bestående miljøkvaliteter – beplantning, bygninger, landskab m.v. - i videst muligt omfang skal bevares.
5. At spildevand skal ledes direkte til et godkendt renseanlæg og må ikke føres til samletank.

### **Generelle bestemmelser – Grundstørrelser i boligområder**

Af de generelle bestemmelser i kommuneplan 2005 – 2017 er det fastsat, at i en lokalplan kan det bestemmes at grundstørrelsen kan nedsættes, hvis bebyggelsen udformes som tæt-lav byggeri.

Dog kan grundstørrelsen pr. bolig inklusiv andel i friarealer ikke i noget område være mindre end 400 m<sup>2</sup>.

Ved matrikulær udstykning skal mindst 150 m<sup>2</sup> af grundarealet henhøre direkte under den enkelte bolig. Arealet skal være beliggende på en sådan måde i forhold til boligen, at det naturligt anses for at høre til denne, og er egnet og bestemt til opholdsareal i forbindelse med boligen.

## **FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING**

### **Regionplan og naturbeskyttelseslov**

Området er i Regionplan 2005 – 2017 for Storstrøms Amt beliggende i jordbrugsområde. Området er ikke omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3-områdeudpegninger eller af beskyttelseslinier.

### **Kommuneplanen**

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

### **Landzoneadministration**

Området har status som landzone. Dette forhold ændres ikke. Landzonekompetencen tilkommer Fladså Kommune.

### **Vejforhold**

Området har adgang til kommunevej Holmevej ad eksisterende tilslutning. Den nye bebyggelse vil få adgang hertil ad ny privat fællesvej.

**Varmeforsyning**

Da der ikke er kollektiv varmforsyning i området må der etableres individuel opvarmning i bebyggelserne. Det kan være vandbåret centralvarmeopvarmning med olie eller biobrændsel eller elopvarmning. Eventuel alternativ/vedvarende energikilde.

**Spildevand**

Spildevandet afledes til kommunalt spildevandsanlæg tilsluttet Mogenstrup Renseanlæg.

**Vandforsyning**

Vandforsyningen foregår fra Næstelsø Vandværk, som er et alment vandforsyningsanlæg.

**Elforsyning**

Elforsyningen sker fra SEAS-NVE gennem eksisterende ledningsanlæg.

**Anden forsyning**

Tilslutning til telefon kan foretages til eksisterende ledningsanlæg i Holmevej

**Affaldsbortskaffelse**

Bebyggelsen skal tilsluttes kommunal renovationsordning.

**Miljøforhold**

Der forventes ingen støjproblemer for bebyggelsen i området idet den dels grænser til det åbne land, dels til de eksisterende savværksbygninger, hvor der ikke foregår egentlig produktion. Der må alene kunne forventes let støj fra almindelige snedkermaskiner og håndværkerbiler.

**Museumsloven**

Anlægsarbejder indenfor lokalplanområdet må ikke ske uden orientering af museumsmyndighederne, jævnfør kapitel 8 i museumsloven. Området er ikke undersøgt af museumsmyndighederne inden lokalplanforslagets vedtagelse.

**Jordforureningsloven**

Ejendommen er ikke kortlagt som forurennet eller muligt forurennet. Hvis der ved bygge- og anlægsarbejder konstateres forurennet jord skal arbejdet i henhold til § 71 i lov om forurennet jord nr. 370 af 2. juni 1999 standses og den kommunale myndighed skal underrettes. Forpligtelsen påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader udføre det pågældende arbejde.

**Servitutter**

På matr. nr. 10f Brandelev By, Næstelsø hviler følgende tinglyste servitutter:

1. 08.09.1899 Dokument om færdselsret
2. 09.01.1914 Dokument om færdselsret
3. 13.09.1922 Dokument om forbud mod beplantning

- |               |  |
|---------------|--|
| 4. 15.09.1922 | Dokument om vej                          |
| 5. 11.04.1944 | Dokument om færdselsret, vej, plankeværk |
| 6. 04.11.1980 | Dokument om forsynings-/afløbsledninger  |

Servitutterne 1, 2 og 4 er nu overflødige og kan slettes. Servitut 3 og 5 giver bla. matr. nr. 39c færdselsret på indkørslen og må bevares, men vil ikke hindre lokalplanens gennemførelse. Servitut 6 omhandler en kloakledning fra matr. nr. 39c og må bevares, indtil ledningen er erstattet af anden afledning.

## **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 fra forslagets offentliggørelse og indtil forslaget er vedtaget endelig, 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 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**

Lokalplanforslag 6.L9.2 har været i høring fra mandag den 12. juni 2006 til torsdag den 17. august 2006.

Der er ikke foretaget ændringer i lokalplanens bestemmelser, der er dog indføjjet afsnit i lokalplanens redegørelsesdel om jordforurening og Kommuneplanens generelle bestemmelser om mindstegrundstørrelser ved tæt-lav byggeri.

## **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.

Vejadgang til området ændres ikke og sker fra det overordnede vejnet via eksisterende vej. En øgning af trafikmængden, som følge af projektet vurderes at være begrænset.

Brandelev er kloakeret og spildevand afledes til kommunalt spildevandsanlæg tilsluttet Mogenstrup Renseanlæg.

Projektet vil ikke medføre påvirkning af grund- eller overfladevand.

Der er ikke væsentlige kulturhistoriske interesser tilknyttet området.

Der er ikke væsentlige naturinteresser i området.

En gradvis konvertering fra erhvervsområde til boligområde vil medvirke til at nedsætte miljøpåvirkninger (støj, støv og lugt) af tilstødende boligområder.

Påvirkning af nærmiljøet ved et fuldt udbygget lokalplanområde anses for begrænset. Der er udelukkende tale om boligbyggeri.

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.

## FLADSÅ KOMMUNE

### Lokalplanens bestemmelser

#### Lokalplan 6.L9.2

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 kan anvendes dels til boligformål, dels til erhvervsvirksomhed,
- 1.2 **at** sikre, at boligområdet ikke påføres genevirkninger fra erhvervsvirksomheden
- 1.3 **at** sikre mulighed for god og nutidig byggeskik.

#### § 2 Lokalplanområdet

- 2.1 Lokalplanen omfatter alene matr. nr. 10f Brandelev By, Næstelsø, samt alle ejendomme, som efter den 01.februar 2006 udstykkes herfra.
- 2.2 Lokalplanområdet er og forbliver landzone.
- 2.3 Lokalplanen erstatter, jf. planlovens § 15, stk. 4, de tilladelser efter § 35, stk. 1, som er nødvendige for lokalplanens realisering.

#### § 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder, delområde I og delområde II
- 3.2 Delområde I må anvendes til opførelse af indtil 8 boliger, bygget som hhv. rækkehuse eller dobbelthuse i højst 1 etage med udnyttet tagetage, i princippet som vist på illustrationsplanen, kortbilag 2.
- 3.3 Delområde II må fortsat anvendes til erhverv, såsom ikke forurenende håndværksvirksomhed, indendørs lagerformål, garageanlæg mm.
- 3.4 Erhvervsvirksomhed i delområde II må kun udføres på hverdage mandag – fredag kl. 07.00 – 17.00.

- 3.5 Støj fra erhvervsvirksomhed må ikke overstige den af miljømyndighederne til enhver tid fastsatte grænse for støj i områder med blandet bolig og erhverv.

#### **§ 4 Udstykning m.m.**

- 4.1 Område I og II kan udstykkes i 2 selvstændige ejendomme.
- 4.2 De enkelte boliger i område I kan om ønsket udstykkes i selvstændige ejendomme, med tilhørende små havearealer. I så fald vil fællesarealet være at udstykke som er særskilt ejendom, som overdrages til en grundejerforening.
- 4.3 Ved udstykning skal grundstørrelsen for fritliggende enfamiliehuse være mindst 800 m<sup>2</sup>.
- 4.4 Ved udstykning til sammenbyggede boliger (dobbelthuse) eller tæt/lav bebyggelse skal grundarealet være mindst 400 m<sup>2</sup> pr. bolig, hvoraf mindst 150 m<sup>2</sup> skal være beliggende i direkte forbindelse med boligen.
- 4.5 Lokalplanen erstatter, jf. planlovens § 15, stk. 4, de tilladelser efter § 35, stk. 1, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse.

#### **§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold**

- 5.1 Vejadgangen til området skal foregå ad privat fællesvej fra kommunevejen Holmevej.
- 5.2 Inden for området anlægges og udlægges en 4 m bred privat fællesvej som adgangsvej for begge delområder, i princippet som vist på illustrationsplanen, kortbilag 2.
- 5.3 I delområde I anlægges 2 parkeringspladser pr. bolig på fællesarealet.
- 5.4 Det skal være tilladt at erstatte alle eller en del af parkeringspladserne med sammenbyggede carporte.

#### **§ 6 Ledningsanlæg og varmforsyning**

- 6.1 Elledninger, herunder vej- og stibelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men skal udføres som jordkabler.
- 6.2 Offentlige spildevands- og regnvandsledninger skal respekteres. Der må ikke bygges nærmere end 2 m fra ledningerne.
- 6.3 Området skal tilsluttes alment vandforsyningsanlæg, p.t. Næstelsø Vandværk.

- 6.4 Området skal tilsluttes offentligt spildevandsanlæg.

## **§ 7 Byggeriets omfang og placering**

### **Delområde I**

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for området som helhed incl. parkeringsareal men excl. fælles adgangsvej må ikke overstige 25, heraf 20 for boligen og 5 for småbygninger (garage, carport, udhus, drivhus m.v.).
- 7.2 Boligbebyggelsen skal placeres mindst 5 m fra vej- sti- og naboskel. Dog kan der etableres nye skel i lejlighedsskellene.
- 7.3 Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage med en maksimal højde på 8,50 m.
- 7.4 Sokkel-/stuegulvkote må ikke overstige det gennemsnitlige naturlige terræn ved bygningens hjørner med mere end 30 cm.

### **Delområde II**

- 7.6 Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 25.
- 7.7 Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttet tagetage med en maksimal højde på 8,50 m.

## **§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden**

### **Delområde I**

- 8.1 Ydervægge skal opføres i træ eller teglsten som blank mur, vandskuret eller lignende.
- Mindre facadepartier af ydervæggene kan udføres i andre materialer, som f.eks. glas.
- 8.2 Tagdækning på beboelsesbygninger samt på udhus- og garagebygninger skal være ensartet og udført i tagsten af tegl eller beton, eller et tagdækningsmateriale med tilsvarende udseende.
- Mindre partier af tagdækningen kan udføres i andre materialer, f.eks. glasoverdækning.
- 8.3 Tagenes vinkel med vandret plan skal være mellem 20 og 45°

---

Udestuer og carporte 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 Der må ikke opsættes udendørs antenner i bebyggelsen. Det skal dog være tilladt at opsætte en parabolantenne med en diameter på højst 1 m på bolig eller i haven, med en højde på ikke over 3,50 m over terræn.
- 8.6 Der kan godkendes opsætning af solfangeranlæg.
- 8.7 Til maling af udvendige bygnings sider må der kun anvendes farver efter jordfarveskalaen: Okker, terra de sienna, umbra, engelskrødt, italienskrødt, dodenkop, hvid, sort eller en blanding indbyrdes af disse. Ved valg af andre farver skal kommunalbestyrelsens tilladelse foreligge.

### **Delområde II**

- 8.8 Ny bebyggelse kan opføres enten som under 8.1 – 8.7, eller i farver og materialer som den i delområdet eksisterende bebyggelse.

## **§ 9 Ubebyggede arealer**

### **Delområde I**

- 9.1 Ubebyggede arealer, der ikke benyttes som gårdsplads eller lignende, skal anlægges og vedligeholdes som have. Oplagring af materialer og lignende må kun ske i byggeperioden.
- 9.2 En del af det ubebyggede areal skal anlægges og vedligeholdes som fælles lege- og opholdsareal for beboerne.
- 9.3 Levende hegn mod vej og sti skal være anbragt med roden mindst 30 cm fra skellet 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 mindre terrænregulering for tilpasning af terræn omkring bebyggelsen. Terrænreguleringer på mere end ½ m over det gennemsnitlige terræn skal forud godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 9.5 Hævet terræn, som følge af terrænregulering, skal indtil 2,50 m fra skel tilpasses det omkringliggende terrænniveau.

**Delområde II**

- 9.6 Ubebyggede arealer skal holdes i ryddelig stand, som ikke tiltrækker og giver ophold for skadedyr (rotter o.lign.)
- 9.7 Udendørs oplag må ikke være skæmmende og må ikke finde sted uden for gårdspladsen mellem erhvervsbygningerne.

**§ 10 Grundejerforening**

- 10.1 Såfremt der udstykkes og sælges boliger i området, skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for området.
- 10.2 Grundejerforeningen skal oprettes på sælgers foranledning, når der er solgt 2 boliger i området.
- 10.3 Grundejerforeningen skal efter krav fra kommunalbestyrelsen sammenslutte sig med anden/andre grundejerforeninger i området.
- 10.4 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de fælles friarealer, vej-, sti- og parkeringsarealer.
- 10.5 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på fællesarealer og fællesanlæg, der er beliggende inden for området.
- 10.6 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 10.7 Ejeren af delområde 2 er ligeledes pligtig at være medlem af den eventuelle grundejerforening, idet han må deltage i vedligeholdelsen af den fælles adgangsvej.

**§ 11 Forudsætning for ibrugtagning**

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret vejadgang frem til den enkelte bolig.
- 11.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet alle forsynings- og afløbsledninger.

**§ 12 Lokalplanens retsvirkninger**

- 12.1 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.

- 12.2 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.
- 12.3 Private servitutter og andre tilstandsservitutter der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

### **Vedtagelsespåtegning**

Lokalplan nr. 6.L9.2 er vedtaget som forslag til offentlig fremlæggelse

Fladså Kommunalbestyrelse  
Den 8. juni 2006

p.b.v.

  
Hans R. Hansen / Randi Madsen  
Borgmester Kommunaldirektør

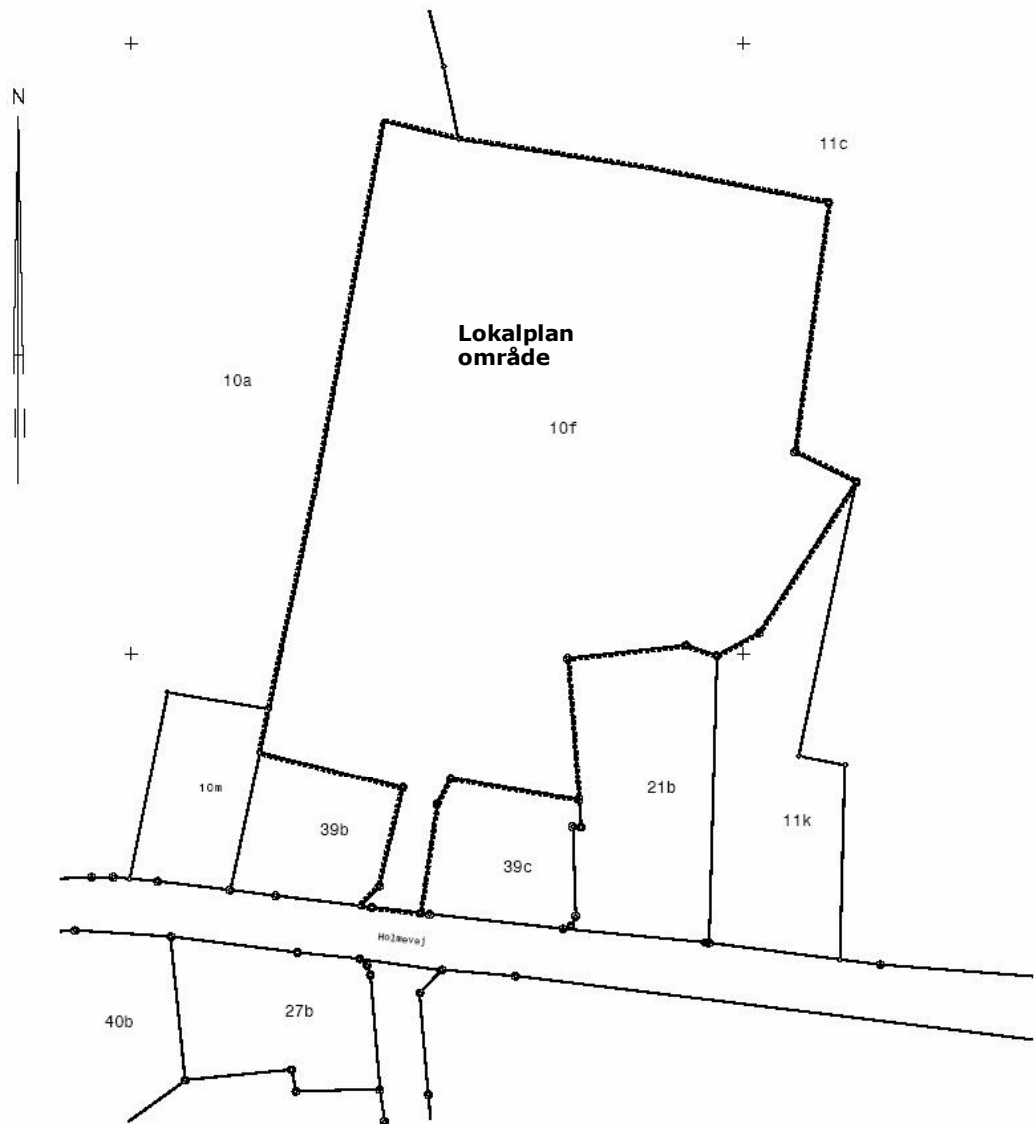
Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden:  
12.06.06 – 17.08.06

Lokalplan nr. 6.L9.2 er endeligt vedtaget

Fladså Kommunalbestyrelse  
den 9. november 2006.

p.b.v.

\_\_\_\_\_  
Hans R. Hansen / Randi Madsen  
Borgmester Kommunaldirektør



Lokalplanforslag 6.L9 - Brandelev Savværk  
Kortbilag 1. Matrikelkort

Kommune: Fladså  
Udfærdiget januar - maj 2006.

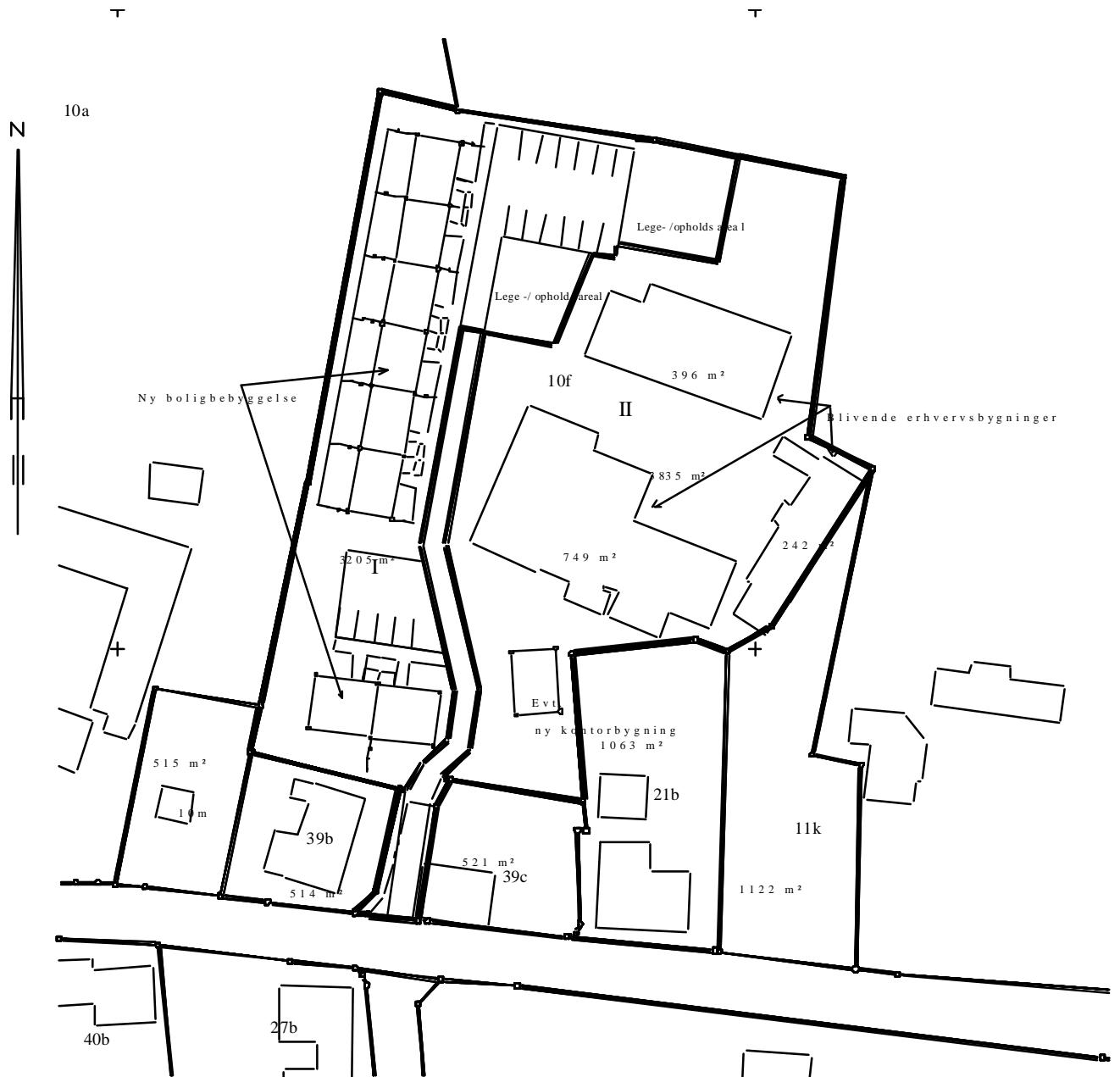
Næstved, den 29-05-2006

Lsp. j.nr.: 6012

Tegningsnr. 6012AK

Landinspektør

Landinspektørfirmaet SKEL & MÅL, Riddergade 7, 4700 Næstved. Telf. 55 73 01 44



## Lokalplanforslag 6. L9 - Brandelev Savværk

### Kortbilag 2. Illustrationsplan

Kommune: Fladså  
udfærdiget januar - maj 2006

Næstved, den 09-05-2006

6012

Lsp. j.nr.: Tegning nr. 6012MK UDSTYKNING SPORS LAG 2B Landinspektør

Landinspektørfirmaet SKEL & MÅL, Riddergade 7, 4700 Næstved. Telf. 55 73 01 44

