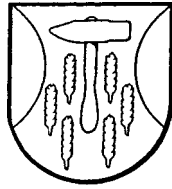


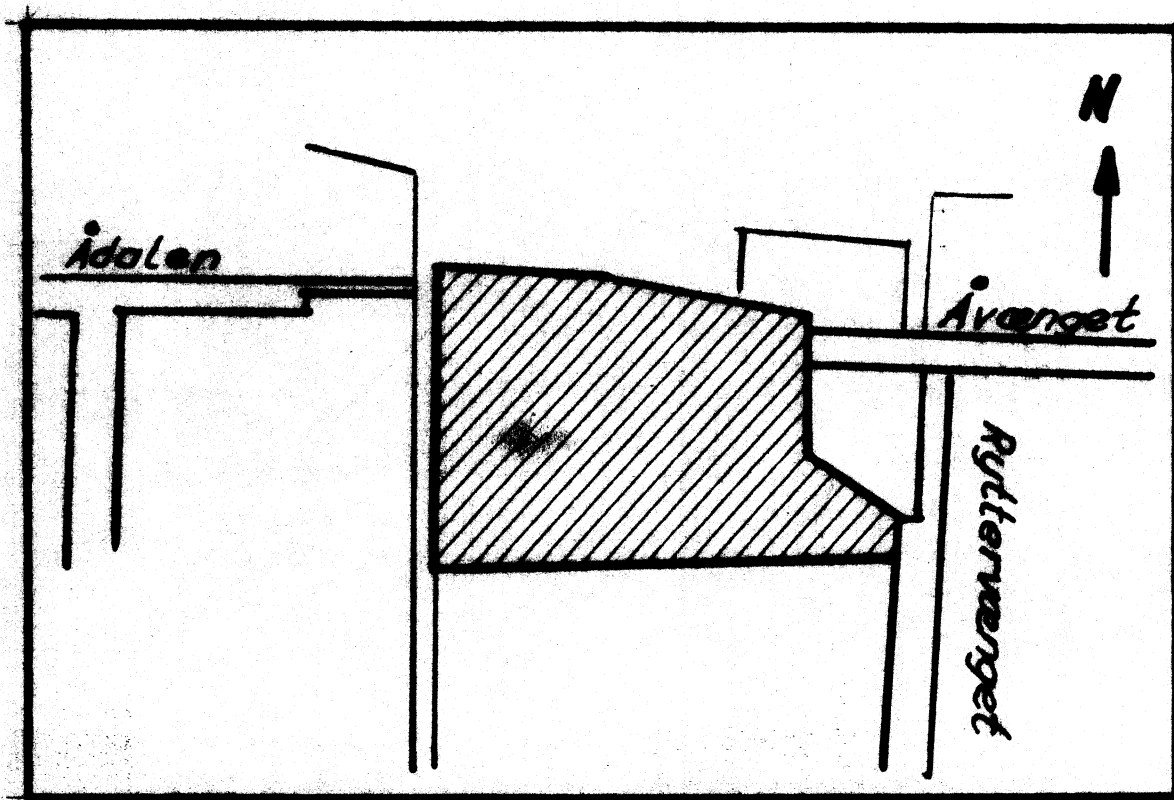
**Fladså**



**Kommune**

**Lokalplan nr. M.7.1 for  
Andelsboliger, Ryttergården,  
Mogenstrup**

Lokalplanforslaget vedtaget 11.05.82  
Lokalplanforslaget endeligt vedtaget 08.03.83  
Lokalplanen tinglyst 09.05.83



Lokalplan nr. M. 7. 1.

for matr.nr. 3<sup>ga</sup>, 3<sup>gb</sup> og 3<sup>gc</sup>, Pederstrup by, Mogenstrup

RYTTERGÅRDEN

LOKALPLANFORSLAGET VEDTAGET 11.05.1982  
LOKALPLANEN ENDELIGT VEDTAGET 08.03.1983  
LOKALPLANEN TINGLYST 09.05.1983

Matr. nr. 3<sup>ga</sup>, 3<sup>gb</sup>, 3<sup>gc</sup>  
Pederstrup by, Mogenstrup.

17F-160  
LANDINSPEKTØR H. JUUL NIELSEN  
FARIMAGSVEJ 8 4700 NÆSTVED  
TLF. 03-72 01 49

Stempelfri

(jfr. skattedepartementets  
skrivelse af 26. april 1979)

FLADSÅ KOMMUNE

Lokalplan.nr..M.7.1.

I henhold til kommuneplanloven ( lov nr. 287 af 26 juni 1975)  
fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte  
område.

Det er lokalplanens formål

at fastlægge områdets fremtidige anvendelse til boligformål  
(bebyggelse med dobbelthuse)

at fastlægge parkerings- og til- og frakørselsforhold

at fastlægge detaljerede bestemmelser for bebyggelsen  
og områdets anvendelse. Alt med sigte på at skabe et roligt  
boligområde.

### § 1. Område og zonestatus

1.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1  
og omfatter matr. nr. 3<sup>ga</sup>-3<sup>gb</sup> -3<sup>gc</sup>, pederstrup by, Mogenstrup

1.2 hele det af lokalplanen omfattede område er beliggende i  
nuværende byzoneområde.

### § 2. Områdets anvendelse

2.1 området må kun anvendes til boligformål, og bebyggelsen må  
kun bestå af 4 dobbelthuse  
som vist på kortbilag.

2.2 På parcellerne må ikke drives handel, vognmandsvirksomhed,  
fabrik, værksted eller indrettes oplagsplads. der må end-  
videre ikke drives nogen art af virksomhed, som ved støv,  
røg, lugt, støj, rystelser, ved sit udseende eller på anden  
måde efter Fladså kommunalbestyrelses skøn er til gene for  
de andre omboende.

2.3 Det skal dog være tilladt i forbindelse med beboelse at drive sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i villabeboelse, når det efter Fladså kommunalbestyrelses skøn kan ske uden at ejendommens karakter som beboelse forandres eller kvarterets præg af villakvarter brydes. Det vil dog være en forudsætning for sådan tilladelse, at de for virksomheden fornødne parkeringspladser kan etableres på egen grund.

### § 3. Udstykning

3.1 Parcellerne er udstykket som angivet på planen.

3.2 Evt. yderligere udstykning eller skelregulering kan kun ske med kommunalbestyrelsens specielle godkendelse, uanset om sådanne ændringer iøvrigt ikke ville være i strid med gældende bestemmelser herfor.

### § 4. Vej og parkeringsforhold

4.1 Den på udstykningsplanen viste private fællesvej ren- og vedligeholdes i fællesskab af de lodsejere for hvilke denne er adgangsvej.

4.2 Grundkøberne må tåle eventuelle fornødne kloak-, vand- og el-ledninger over deres grunde.

4.3 Senest samtidig med opførelsen<sup>af</sup> beboelsesbygningen skal der på egen grund pr. lejlighed anlægges parkeringsplads for mindst to biler, hvoraf den ene kan være garage og/eller carport.

4.4 Placering af indkørsler vil blive foretaget under byggesagsbehandlingen.

#### Byggelinier

4.5 Bebyggelse eller andre faste anlæg på parcellerne må ikke placeres Ryttervænget nærmere end 5,00 m fra vejskel.

4.6 Langs veje, stier og vendepladser fastsættes byggelinien til 2,50 m fra skel mod disse.

4.7 Uanset bestemmelserne i stk. 1 og 2 skal garage og carporte dog placeres således, at der foran bliver plads til parkering på en længde af 7,00 m på egen grund.

### § 5. Ledningsanlæg

#### Elforsyning

5.1 Elektricitet leveres af Seas, på de for dette selskab til enhver tid gældende vilkår.

5.2 Al indføring af elektrisk kraft skal ske fra de etablerede master og kabelskabe i jordkabler til husene. Hvor ledningerne skal passere veje, skal dette ske i de nedgravede betonrør under vejene.

5.3 Ejerne er pligtige til at tåle anbringelse af de fornødne master m.v. til områdets forsyning med elektricitet.

T.V. - antenneanlæg

5.4 Der er forbud mod udendørs tv-antenneanlæg og pligt til tilslutning til fælles tv-antenneanlæg.

Kloak og vandforsyning

5.5 Det interne kloakanlæg på området vedligeholdes af ejerne. Vandforsyning sker fra Mogenstrup Vandværk efter de til enhver tid gældende priser og bestemmelser.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet under eet må ikke overstige 25.

6.2 De enkelte dobbelthuse opføres med bebygget areal på minimum 100 m<sup>2</sup> excl. arealet af garage/carport, udenomsrum og overdækkede arealer.

6.3 Ingen bygning må opføres med mere end een etage og udnyttet tagetage. Stuegulv må højst ligge 0,80 m over terræn på den side af huset, der vender mod vejen.

6.4 Fladså kommunalbestyrelse kan tillade afvigelser herfra, når bygninger opføres på stærkt hældende terræn eller forholdene iøvrigt gør det rimeligt og ønskeligt.

6.5 Op- og nedkørselsramper til garager og carporte må have stigning eller fald på max. 300 o/oo. På strækningen fra skellet mod adgangsvejen til garage/carport eller rampens forkant må stigning eller fald være max. 80 o/oo. Op- og nedkørselsramper kan udføres således, at stigning eller fald på max. 300 o/oo påbegyndes ved vejskel, når afslutning med et mindst 6,00 m langt vandret plateau foran garagen eller carporten. Kravet om dette plateau kan dog fraviges, hvis der i stedet for anlægges en parkeringsplads ved siden af rampen.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Tage må udføres med teglsten, bølgeeternitplader af type B 7, eternitskifer eller som built-up. Ved valg af andre materialer eller andre farver end sorte, teglrøde og brunlige, for built-up dog også grå, skal Fladså kommunalbestyrelses særlige tilladelse foreligge.

7.2 Facader må kun opføres af gule, røde eller brune teglsten, kalksandsten eller synopalsten i upudset stand.

Mindre facadepartier må udføres i brun- eller sortimprægneret træ. Ligeledes til mindre facadepartier, såsom vinduesbrøstninger og lignende, må anvendes farver efter jordfarveskalaen: okker, terra de siena, umbra, engelskrødt, italiensk rødt, dodenkop, hvidt, sort eller en blanding indbyrdes af disse.

Ved valg af andre materialer eller farver skal Fladså kommunalbestyrelses særlige tilladelse foreligge.

Til døre, vinduer og skodder er farvevalget dog frit.

- 7.3 Intet areal må bebygges eller benyttes på en sådan måde, at der efter Fladså kommunalbestyrelses skøn virker skæmmende i kvarteret. Der kan ikke forventes godkendelse af bygninger, som i form, farve eller bygningsmåde efter kommunalbestyrelsens skøn støder an mod områdets karakter.
- 7.4 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

### § 8. Ubebyggede arealer

- 8.1 Levende hegn mod vej og sti skal være anbragt med roden mindst 30 cm fra skel mod vej og sti, således at hækken ved indklipning kan holdes på egen grund.
- 8.2 Øvrig hegning foregår efter hegnlovens regler. Dog påhviler hegnspligten mod fællesarealer (legepladser og beplantede bæltter) alene ejerne af de til disse grænsende parceller. x) Se fodnote
- 8.3 Ubebyggede arealer, som ikke benyttes som gårdsplads eller lignende, skal anlægges og vedligeholdes som have.
- 8.4 Såvel bygninger som ubebyggede dele af hver parcel skal stedse vedligeholdes i ordentlig stand. Dette gælder også helt ubebyggede parceller. Ved misligholdelse af denne bestemmelse kan Fladså kommunalbestyrelse foretage istandsættelse på parcelejernes bekostning.
- 8.5 På parcellerne må der ikke findes træer, der ved skygge eller grådighed er til væsentlig ulempe for naboerne. Afgørelse af hvilke træer der i givet fald omfattes af denne bestemmelse, tilkommer i hvert enkelt tilfælde Fladså kommunalbestyrelse.
- 8.6 På parcellerne må der ikke oprettes nogen form for husdyrhold, bortset fra hunde og katte. Erhvervsmæssige former for hunde- og kattehold vil ikke blive tilladt.
- 8.7 Parcellerne må ikke videresælges i ubebygget stand uden kommunalbestyrelsens godkendelse, og bebyggelse på parcellerne skal være påbegyndt inden 3 år fra parcelskødets tinglysning. Der vil ved videresalg af en ubygget parcel ikke kunne forventes godkendt en større salgssum end købesummen + udstyknings- og skødeomkostninger, samt forbedringsudgifter som f.eks. hegn, vandstik og betalte kloakeringsudgifter. Evt. foretagen beplantning med frugttræer o.lign. vil ikke kunne godkendes med mere end de faktiske afholdte udgifter. Alle udgifter skal dokumenteres for at blive godkendt.

x) Fodnote: Se særlige bestemmelser om hegnet i sydskellet for matr.nr. 3ga og 3gb i vedtagelsespåtegningen af 8. marts 1983.

- 8.8 Såfremt en parcel ikke er bebygget inden 3 år fra skødets tinglysning kan køberen af kommunalbestyrelsen idømmes dagbøder.
- 8.9 De i denne paragraf anført bestemmelser skal ikke have præjudicerende virkning m.h.t. lån i parcellerne optaget af off. midler (kreditforenings- hypotekforening-, reallånefunds- og sparekasse-lån).

#### § 9. Grundejerforening

- 9.1 Samtlige grundkøbere er pligtig til at være medlem af Mogenstrup grundejerforening.

#### § 10. Servitutforhold


På matr. nr. 3<sup>ga</sup> - 3<sup>gb</sup> - 3<sup>gc</sup> hviler følgende servitutter:


- 10.1 16.3.1979 deklARATION om udstykning, byggelinier, bebyggelse, hegn, beplantning, fællesarealer, ubebyggede arealer, grundejerforening, T.V.-antenneanlæg, el forsyning m.m. Forbud mod videresalg i ubebygget stand uden sognerådets godkendelse.
- 10.2 For matr.nr. 3<sup>ga</sup> gælder endvidere:  
Dekl. om ret for A/S Seas til elektricitetsanlæg, Akt. H 415.
- 10.3 12.2.1980 dekl. samt vedr. færdselsret m.m. for ejeren af 3<sup>c</sup> Pederstrup.
- 10.4 De ovenfor som nr. 1, 2 og 3 nævnte servitutter er pålagt af offentlige myndigheder og skal derfor umiddelbart respekteres af lokal planen.
- 10.5 Diverse skøder vedr. overdragelse af ejendomsretten, som kan respekteres af lokalplanen.
- 10.6 Diverse pantehæftelser af privatretslig karakter, som er lokalplanen uvedkommende.

Nærværende lokalplan er endeligt vedtaget af Fladså kommunalbestyrelse i mødet den 8. marts 1983.

I forhold til forslaget til lokalplanen, der blev vedtaget af kommunalbestyrelsen den 11. maj 1982, er der sket bestemmelse om at eksisterende levende hegn i arealets sydskel kun må ændres efter at kommunalbestyrelsens samtykke hertil er indhentet og efter forudgående nabohøring.

Fladså kommunalbestyrelse, den 8. marts 1983


  
Ole Steffensen  
borgmester


  
P. Nordgaard  
kommuneingeniør.

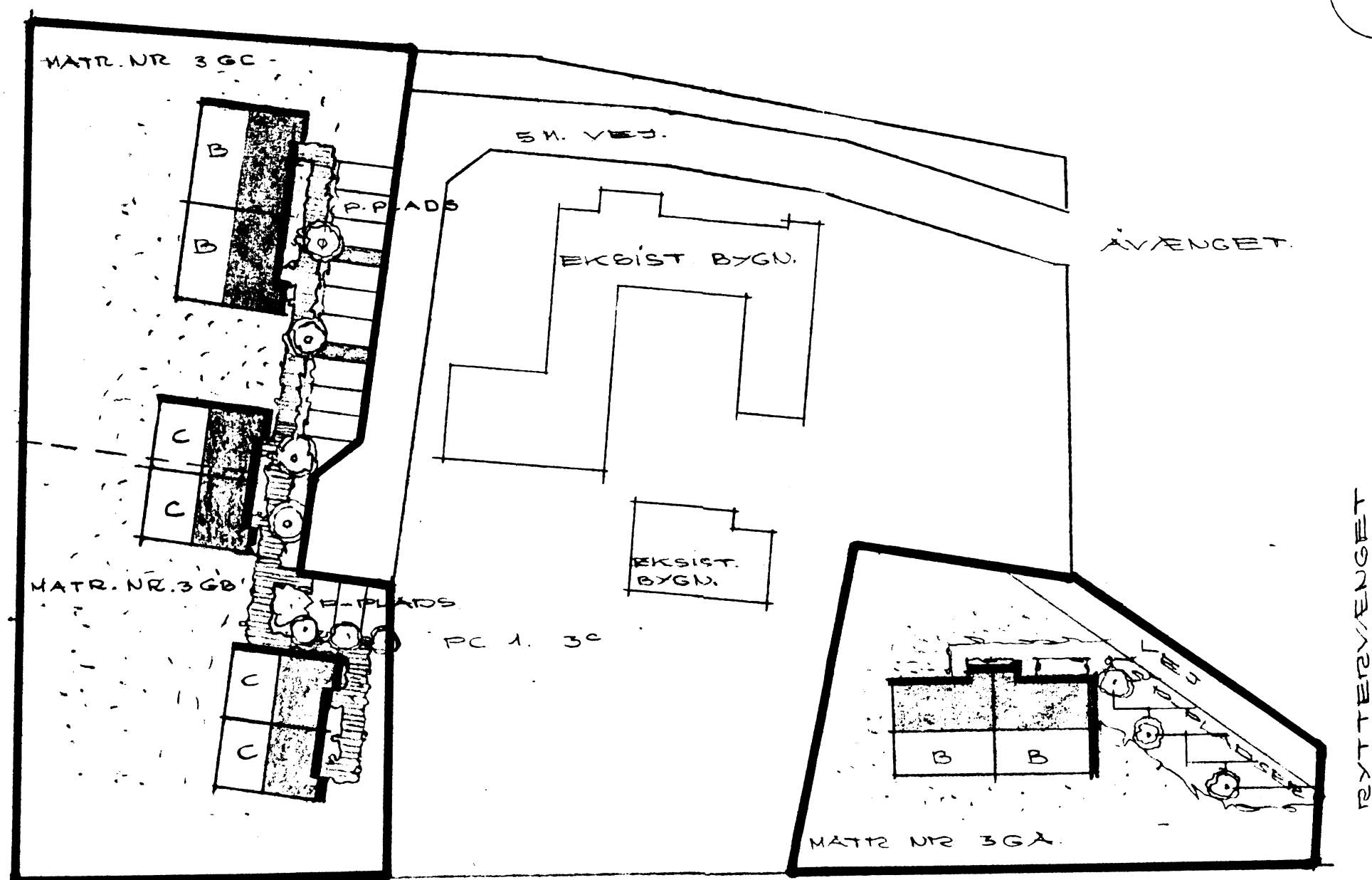
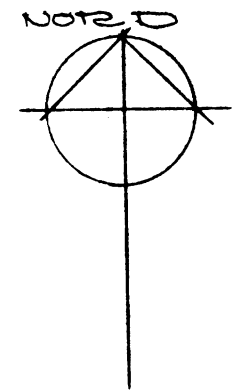
Nærværende lokalplan M.7.1. begæres tinglyst servitutstiftende på de i § 1 nævnte matr.nre. 3<sup>ga</sup>, 3<sup>gb</sup> og 3<sup>gc</sup>, Pederstrup by, Mogenstrup, hvorfra ikke er udstykket parceller efter den 11. maj 1982, med Fladså kommune som påtaleberettiget og med de af § 31 i lov nr. 287 af 26/6 1975 om kommuneplanlægning følgende retsvirkninger.

Med hensyn til de på matr.nr. 3<sup>ga</sup>, 3<sup>gb</sup> og 3<sup>gc</sup> tinglyste servitutter henvises til ejendommenes blade i tingbogen samt det i lokalplanens § 10 anførte.

Fladså kommunalbestyrelse, den 28. april 1983

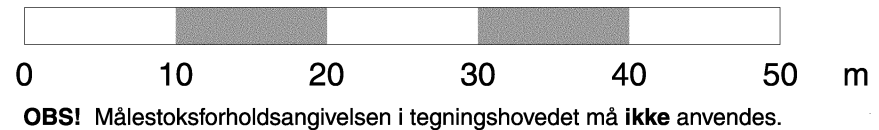
  
Ole Steffensen  
borgmester

  
P. Nordgaard  
kommuneingeniør.



KORTBILAG  
LOKALPLAN NR. M.7-1

Grænserne for de af lokalplanen omfattede 2 arealer er fremhævet med kraftige linier.



BYGGERE: ANDELSBOLIGFORENINGEN "RYTTERGÅRDEN"		
BELIGGENHED: RYTTERVÆNGET - AVÆNGET	MATR. NR.: 3GA. H. PL	
SAG: OFFICIELLE AF 8 ANDELSBOLIGER	MÅL:	1:500
EMNE: SITUATIONSPLAN	TEGN. NR.: <b>2224</b>	TEGN. D.: 7-06-82 HGH RET. D.: 28-06-82 DR RET. D.:
<b>HUGO HOLKJÆR - ARKITEKTFIRMA</b>		

Forslag til lokalplan nr. M.7.1.

Redegørelse i medfør af kommuneplanlovens § 20.

Lokalplanen omfatter et område på ca. 0,7 ha beliggende umiddelbart vest for Åvænget og syd for Ryttervænget i et eksisterende parcelhusområde.

Beskrivelse af lokalplanen.

I henhold til forslaget bebygges de af planen omfattede arealer med 4 dobbelthuse til åben og lav boligbebyggelse og fastsættes regulerende bestemmelser for bebyggelsen, svarende til de servitutbestemmelser, der er gældende for parcelhusområdet vest og øst for. Lokalplanområdet udgør en del af det i tillæg nr. 1 til bygningsvedtægt for Fladså kommune stadfæstet den 9/1 1974 udlagte byggeområde B. 6 for bebyggelse med 1-familiehuse.

I de § 15 rammer, som er aftalt mellem miljøministeriet og Fladså kommune, indgår lokalplanområdet som en del af område nr. 7 under afsnittet om eksisterende parcelhusområder, og her er fastsat følgende:

- a. at områdernes anvendelse fastlægges til boligformål og bebyggelse til offentlige formål (institutionsbyggeri) samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervs typer, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
- b. at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger 25 ved åben og lav boligbebyggelse (parcelhuse) og 40 ved tæt/lav boligbebyggelse.
- c. at bebyggelse ikke opføres med mere end een etage og udnyttet tagetage.

Området er beliggende i nuværende byzone.

Adgangen til lokalplanområdet sker fra de tidligere udlagte og anlagte offentlige veje Åvænget og Ryttervænget og selve lokalplanområdet vejbetjenes dels af en ny 5,00 m bred vej, der er tilsluttet Åvænget, og dels af ejendommens hidtidige adgangsvej, der er tilsluttet Ryttervænget.

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 endeligt vedtaget.

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.