

Fladså



Kommune

**Lokalplan nr. 1 for
Udstykning i Mogenstrup, etape VI,
Ageren og Toften**

Lokalplanforslaget vedtaget 16.06.77
Lokalplanforslaget endeligt vedtaget 13.09.77
Lokalplanen tinglyst 26.10.77

FLÅDSÅ KOMMUNE - LOKALPLAN NR. 1

Redegørelse i medfør af kommuneplanlovens § 20.

Lokalplan nr. 1 omfatter et område på ca. 7 ha syd for Skrædderbakken og øst for de allerede udstykkede parceller ved Lovvejen. Området benævnes Mogenstrup etape VI.

Det af lokalplanen omfattede areal er i kommunens deldispositionsplan 1977 for Mogenstrup-Lov området udlagt til boligbebyggelse.

I de § 15 rammer, som er aftalt mellem miljøministeriet og kommunen i henhold til kommuneplanlovens § 15, indgår lokalplanområdet som en del af området benævnt nr. 1 udlagt til boligformål.

I disse § 15 rammer er fastlagt, at boligbebyggelsen i område nr. 1 ikke må opføres med mere end 1 etage og udnyttet tagetage, og bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke må overstige 25 % og at mindst 10 % af området skal anvendes til fælles friarealer.

Området er beliggende i nuværende byzone.

Området vejbetjenes fra Lovvej ad de tidligere udlagte stamveje Ageren og Toften, og i h.t. dispositionsplanen skal hovedstien, der udgår fra Lovvej videreføres til det fælles friareal øst for lokalplanområdet ligesom der i overensstemmelse med dispositionsplanens principper skal anlægges et internt stisystem rettet dels mod skolen og dels mod det kommende centerområde i Pederstrup.

FLADSÅ KOMMUNE

Lokalplan nr. 1

for et område øst for Lovvejen i Mogenstrup (etape VI)

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 (parcelhusbebyggelse)

at fastlægge vej- og stisystem indenfor området

at angive retningslinier for områdets udstykning

at fastsætte detaljerede bestemmelser for bebyggelsen og parcelernes anvendelse,

alt med sigte på at skabe et lukket og roligt haveboligområde uden gennemgående trafik.

§ 1. Område og zonestatus

1.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kort og omfatter arealer af matr.nr. 4^h Pederstrup by og matr.nr. 6^h, 6ⁱ, 11^l, 26ⁿ og 26^o Blangslev by, alt Mogenstrup sogn, samt alle parceller, der efter den / 1977 udstykkes fra de af lokalplanen omfattede arealer.

1.2 De af lokalplanen omfattede arealer er alle beliggende i nuværende byzoneområde.

§ 2. Områdets anvendelse

2.1 Området må kun anvendes til boligformål og bebyggelse må kun bestå af åben og lav bebyggelse.

2.2 På hver ejendom i området må kun opføres eller indrettes en bolig med sædvanligt tilhørende udhus og garage.

2.3 På parcellerne må ikke drives handel, vognmandsvirksomhed, fabrik, værksted eller indrettes oplagsplads. Der må endvidere 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.

- 2.4 Det skal dog være tilladt i forbindelse med beboelse at drive sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i villabeboelser, når det efter Fladså kommunalbestyrelses skøn kan ske uden at ejendommens karakter som beboelse forandres, eller kvarterets præg af villakvarter brydes. Kommunalbestyrelsens godkendelse vil være betinget af, at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende eller fremkalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er til stede på den pågældende ejendom.

§ 3. Udstykning

- 3.1 Parcellerne vil være at udstykke som angivet på planen.
- 3.2 Eventuel yderligere udstykning eller 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- og stiforhold

Udlæg af ny veje og stier

- 4.1 Der udlægges areal til følgende ny veje og stier med beliggenhed som vist på vedhæftede kort og med de nedenfor anførte bredder:

Vej A (Agerens forlængelse) med bredde 15.00 m

Vej B (Toftens forlængelse) med bredde 15.00 m

Vejene C, D, G, H, I, K og M med bredde 12.00 m

Vejene E, F og L med bredde 10,00 m

Vej N med bredde 10,00 m udmundende i en plads med dimensioner 25 x 40 m

Sti O med bredde 5,00 m

Sti P med bredde 3,00 m

Sti Q med bredde 7,00 m

Stierne R, S, T, U, V, X, Y, Z og Æ med bredde 4,00 m

Hovedstien Ø i forlængelse af den eksisterende hovedsti i en bredde af ca. 15,00 m

Vej L afsluttes med en vendeplads med længde 12.00 m og bredde 15,00 m

På vej E placeres vende- og parkeringsplads med dybde 8.00 m ud for parcel nr. 49 og i hele parcellens facadelængde.

Vej L udvides ud for parcel nr. 9 til en bredde af 17.00 m og vej A udvides ud for parcel nr. 59 til en bredde af 22.00 m, hvilke udvidelser skal tjene som indkørsels- og parkeringsareal for de tilgrænsende parceller

- 4.2 Der udlægges areal til udvidelse af Skrædderbakken i en bredde af 2.00 m ud for parcellerne nr. 49, 50 og 51.

4.3 Ved vejtilslutningerne til vej A og B skal der foretages afskæringer af hjørnegrundene, således at der under disse stamvejes areal kan blive oversigt efter en skrå linie forbindende punkter i de nævnte kørebanelkanter beliggende i afstande fra kørebanelkanternes skæringspunkt på henholdsvis 5 m langs sidevejen og 40 m langs stamvejen.

For de øvrige vejtilslutninger skal der tilsvarende foretages hjørneafskæringer, således at der under vejarealerne kan blive oversigt efter skrå linier forbindende punkter i de nærmeste kørebanelkanter i afstande af 5 m fra kørebanelkanternes skæringspunkt.

Adgangsforhold

4.4 Til vej A og B samt Skrædderbakken må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende parceller. Dog må der etableres overkørsel til parcel nr. 39 fra vendepladsen for enden af vej A. Placering af indkørsler til de enkelte parceller foretages under bebyggelsesbehandlingen.

4.5 Tilslutningerne af sidevejene til vej A, B og L skal anlægges som overkørsler med ramper. For vej F og L anlægges tilslutningen som overkørsel over den tværgående hovedsti med ramper på begge sider af stien.

Byggelinier

4.6 Bebyggelse eller andre faste anlæg på parcellerne må ikke placeres vej A Ageren, vej B Toften og Skrædderbakken nærmere end 5,00 m fra vejskel.

4.7 Langs øvrige udstykningsveje, stier og vendepladser fastsættes byggelinien til 2,50 m fra skel mod disse.

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

§ 5. Ledningsanlæg

El-forsyning.

5.1 Elektricitet leveres af det for området koncessionerede selskab, p.t. S.E.A.S., og på dette selskabs 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 beton-rør under vejene.

- 5.3 Parcelkøberne 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 opsættelse af udendørs T.V. - antenneanlæg, og der er pligt til tilslutning til det for området etablerede fælles T.V. - antenneanlæg.

Kloak- og vandforsyning

- 5.5 Kloak- og vandledninger vil principielt blive nedlagt i vej- og stiarealer, men af økonomiske og tekniske grunde kan det blive nødvendigt at føre kloak- og vandledninger over enkelte parceller. Disse ledninger skal tåles, men de nærmere bestemmelser vil blive fastlagt i særskilte tinglyste deklARATIONER, når anlæg har fundet sted.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- 6.2 De enkelte beboelsesbygninger må ikke opføres med mindre etageareal end 100 m² og heraf mindst 80 m² i stueetagen.
- 6.3 Inden for området må ingen bygning opføres med mere end en etage og udnyttet tagetage. Stuegulv må højst ligge 0,80 m over terræn på den side af huset, der vender mod ejendommens adgangsvej, og bygningshøjden må intet sted overstige 3,50 m målt fra middelkoten af naturligt terræn ved bygningshjørnerne til skæring mellem murflade og tagflade (gavle undtaget). Fladså kommunalbestyrelse kan ved fastsættelse af niveauplan tillade afvigelser herfra, når bygninger opføres på stærkt hældende terræn, eller forholdene i øvrigt gør det rimeligt og ønskeligt.
- 6.4 Senest samtidig med opførelsen af beboelsen skal der på egen grund anlægges parkeringsplads for mindst 2 biler, hvoraf den ene kan være garage og/eller carport.
- 6.5 Op- og nedkørselsramper til garager og carports må have stigning eller fald på maksimum 300 o/oo. På strækningen fra skellet mod adgangsvejen til garage/carport eller rampes forkant må stigning eller fald være maksimum 80 o/oo. Op- og nedkørselsramper kan udføres således, at stigning eller fald på maksimum 300 o/oo påbegyndes ved vejskel, når afslutning sker 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, eternit-skifer 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 udføres 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, engelsk-rødt, italiensk-rødt, do-denkop, 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 det efter Fladså kommunalbestyrelses skøn virker skæmmende i kvarteret. Der kan ikke forventes godkendelse af bygninger, som i form, farve eller bygningsmåde efter Fladså kommunalbestyrelses skøn støder an mod områdets karakter.
- 7.4 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hver enkelt tilfælde.

§ 8. Ubebyggede arealer

- 8.1 Det øst for lokalplanområdet beliggende højdedrag udlægges i h.t. kommunens dispositionsplan som fælles friareal for beboerne ide omliggende områder. Den østlige grænse for det fælles friareal vil først blive fastsat i forbindelse med lokalplanlægningen af beboelsesområdet øst for højdedraget, men i h.t. bestemmelserne i § 15 rammerne skal det fælles friareal udgøre mindst 10 % af det som område nr. 1 omtalte boligområde.
- 8.2 Ubebyggede arealer, som ikke benyttes som gårdsplads eller lignende, skal anlægges og vedligeholdes som have.
- 8.3 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 parcel-ejerens bekostning.
- 8.4 På parcellerne må 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.

- 8.5 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.
- 8.6 Levende hegn mod vej og sti skal være anbragt med roden mindst 30 cm fra skel mod vej og sti, således at hækken ved indklipping kan holdes på egen grund.
- 8.7 Andre former for hegn end levende hegn samt hegn af træmaterialer, trådvæv, knækfliser og lignende, må ikke opsættes uden Fladså kommunalbestyrelses godkendelse i hvert enkelt tilfælde. Der kan ikke forventes godkendelse af hegnsmaterialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn støder an mod områdets karakter som "grønt" boligbebyggelsesområde.
- 8.8 Hegning foregår iøvrigt efter hegnslovens regler. Dog påhviler hegnspligten mod alle veje, stier og fællesarealer alene ejerne af de tilgrænsende parceller.

§ 9. Grundejerforening

- 9.1 Samtlige grundkøbere er pligtige til at være medlemmer af "Mogenstrup Grundejerforening".
- 9.2 Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes nuværende og fremtidige fælles interesser af enhver art i forbindelse med de under foreningens område hørende ejendomme.
- 9.3 Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de udlagte fællesarealer samt vedligeholdelse af de indenfor området værende private fællesveje og stier.
- 9.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen. I vedtægten kan optages bestemmelser om ordensregler samt om fremskaffelse af de nødvendige midler til gennemførelse af foreningens forpligtelser.

§ 10. Servitutter

På de af lokalplanen omfattede arealer hviler alene en deklara-
tion tinglyst 28/2 1948 om byggelinier langs den østlige stræk-
ning af "Skrædderbakken" (den tidligere offentlige bivej i da-
værende Hammer kommune), hvilke byggeliniebestemmelser skal re-
spekteres.

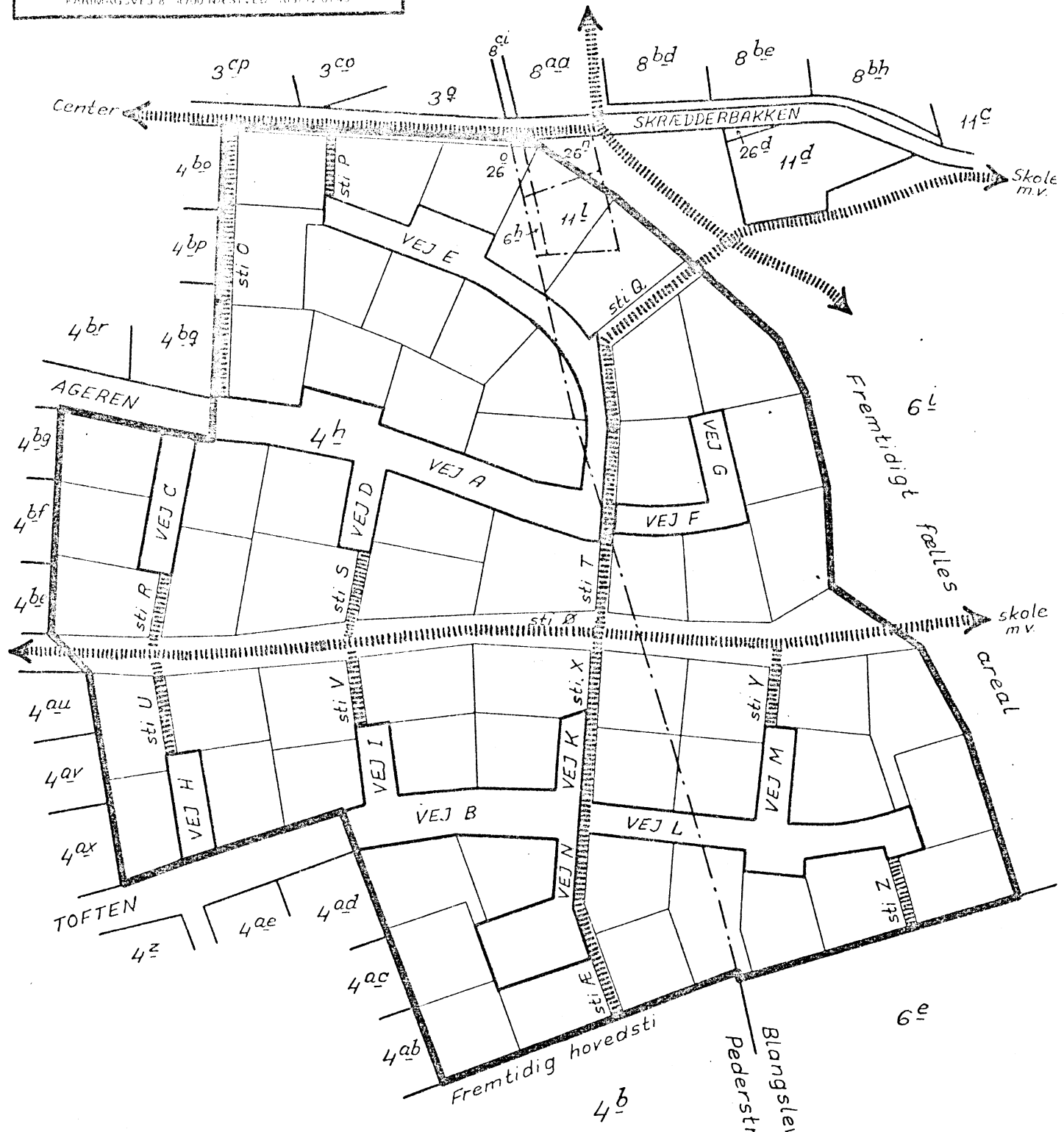
Således vedtaget af Fladså kommunalbestyrelse.

Mogenstrup, den 14.6.1977

P. k. v.

Jens Fuldum
Borgmester

P. Nordgaard
Kommuneingeniør



Fladså kommune

Kortbilag 1:2000 vedr.

Lokalplan nr. 1

MATR.NR. 4^b, Pederstrup by

MATR.NR. 6^l, Blangsløv by

Mogenstrup sogn

Næstved i juni 1977.

Juul Nielsen
 Landinspektør.

