

**Fladså**

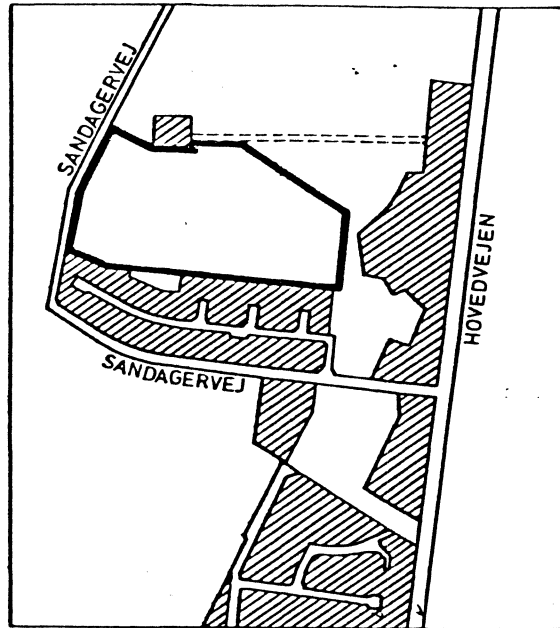


**Kommune**

**Lokalplan nr. T.4.1 for  
Udstykning i Tappernøje (Sandager-  
gård, etape II) Rypevænget**

Lokalplanforslaget vedtaget 12.12.78  
Lokalplanforslaget endeligt vedtaget 11.09.79  
Lokalplanen tinglyst 04.10.79

Lokalplanforslag vedtaget af kommunalbestyrelsen	12/12 1978
Lokalplanforslaget offentliggjort	23/1 1979
Lokalplanen endeligt vedtaget af kommunalbest.	11/9 1979
Lokalplanens endelige vedtagelse offentliggjort	1/10 1979
Lokalplanen tinglyst	4/10 1979



Forslag til

Lokalplan nr. T. 4. 1

for et areal af matr.nr. 8<sup>ah</sup>, Brøderup by, Snesere sogn

SANDAGERGÅRD ETAPE II

November 1978

Indhold:

Beskrivelse af forslaget

Redegørelse i h.t. kommuneplanlovens § 20

Lokalplan

Kortbilag

STEMPELFRI

i h.t. skattedepartementets  
skrivelse af 26. april 1979

FLADSÅ KOMMUNE

Lokalplan nr. T.4.1

for et område i Brøderup

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 bebyggelsens og parcellernes 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 et areal af matr.nr. 8ah, Brøderup by, Snesere sogn, og alle parceller, der efter 12 /12 1978 udstykkes indenfor lokalplanområdet.

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 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 veje og stier med beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag og med de nedenfor anførte udlægsbredder:
- Vej A (stamvej) med bredde 10,00 m  
 Vej B, C og D med bredde på 8,00 m  
 Vej E med bredde 12,00 m  
 Hovedstier F, G og H med udlægsbredder 10,00 m  
 Forbindelsesstier I, K, L, M og N med udlægsbredder 3,00 m
- 4.2 Vej A afsluttes med en vendeplads med bredde 15,00 m og længde 10,00 m. Herudover udlægges 2 parkeringsarealer ved vej A med dybde 7,00 m fra kørebanekant.
- 4.3 I tilslutning til vej B og C udlægges "torvepladser" med en midterplads til anlæg af legeplads og parkeringsstribe.
- 4.4 Stamvejen A skal anlægges som en "stillevej" med foranstaltninger (indsnævringer i kørebanen o.lign.), der kan tjene til at begrænse trafikhastigheden på vejen.

#### Oversigtsforhold

- 4.5 Ved tilslutningen af vej A til Sandagervej skal der foretages afskæringer af hjørnegrundene, således at der under vejenes areal kan blive oversigt efter en skrå linie forbindende punkter i de nævnte kørebanekanter beliggende i afstande fra kørebanekanternes skæringspunkt på henholdsvis 5 m langs vej A og 80 m langs Sandagervej.

- 4.6 For de øvrige vejtilslutninger i området skal der tilsvarende foretages hjørneafskæringer, således at der under vejarealerne kan blive oversigt efter skrå linier forbindende punkter i de nærmeste kørebaneanter i afstande af 7 m fra kørebaneanternes skæringspunkt.

#### Adgangsforhold

- 4.7 Til Sandagervej må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende parceller. Placering af indkørsler til de enkelte parceller indenfor lokalplanområdet foretages under byggesagsbehandlingen.
- 4.8 Tilslutningen af stamvejen A til Sandagervej og tilslutningerne af sidevejene B, C og D til stamvejen A skal anlægges som overkørsler med ramper.

#### Byggelinier

- 4.9 Bebyggelse eller andre faste anlæg på parcellerne må ikke placeres Sandagervej nærmere end 5,00 m fra vejskel. Denne afstand skal i tilfælde af højdeforskel mellem kørebanen på Sandagervej og bebyggelsens jordhøjde forøges med et tillæg på 2 gange højdeforskellen + ekstra 1 meter.
- 4.10 Langs øvrige udstykningsveje, stier og vendepladser fastsættes byggelinien til 2,50 m fra skel mod disse.
- 4.11 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 et for området etableret 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 m<sup>2</sup> og heraf mindst 80 m<sup>2</sup> 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 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 sienna, umbra, engelks-rødt, italiensk-rødt, dondenkop, 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 De på vedhæftede kortbilag med L betegnede arealer udlægges som fælles opholds- og legearealer for beboerne og deres børn. For plads L.1 i fællesskab med parcelhusområdet syd for og for plads L.2 i fællesskab med beboerne i det fremtidige parcelhusområde nord for.
- 8.2 Ubebyggede arealer under parcellerne 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 ejere af parceller indenfor lokalplanområdet er pligtige til at være medlemmer af en grundejerforening, der skal dannes, når dette bliver krævet af Fladså kommunalbestyrelse.
- 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.
- 9.5 I stedet for oprettelse af en selvstændig grundejerforening kan Fladså kommunalbestyrelse forlange, at parcelejerne skal være medlemmer af den eksisterende grundejerforening for det tilgrænsende parcelhusområde.

### § 10. Servitutforhold

- 10.1 Af de på matr.nr. 8ah pr. 6/11 1978 tinglyste servitutter vedrører følgende ikke det af lokalplanen omfattede område
- |       |      |   |
|-------|------|---|
| 8/12  | 1939 | dekl. om byggelinier                          |
| 7/5   | 1956 | dekl. om do.                                  |
| 25/11 | 1959 | dok. om en rørledning                         |
| 26/5  | 1964 | dok. om adgangsbegrænsning                    |
| 28/12 | 1964 | dok. om ekspropriation til landevejsudvidelse |
| 6/9   | 1973 | dok. om nedlægning af adgangsvej              |
| 12/2  | 1975 | dok. ang. landevejsudvidelse                  |
| 11/11 | 1975 | dok. ang. bebyggelse, benyttelse m.v.         |
| 3/11  | 1976 | dekl. om elanlæg.                             |
- 10.2 Følgende på matr.nr. 8ah tinglyste servitutter
- |       |      |                               |
|-------|------|-------------------------------|
| 17/2  | 1954 | overenskomst om en rørledning |
| 28/10 | 1965 | do. om do.                    |
- vedrører det af lokalplanen omfattede område og respekteres af planen.

Såfremt de pågældende rørledninger vil hindre en påtænkt bebyggelse, må rørledningerne omlægges på ensådan måde, at vandets frie løb ikke hindres eller vanskeliggøres.

Således vedtaget af Fladså kommunalbestyrelse på møde den 12/12 1978

Mogenstrup, den 23. januar 1979

P.k.v.



Mogens Carlsen  
viceborgmester



P. Nordgaard  
Kommuneingeniør

I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner har kommunalbestyrelsen vedtaget foranstående lokalplan endeligt alene med den ændring, at den i § 8.1 omtalte legeplads L.1 er inddraget under lokalplanområdet.  
Fladså kommunalbestyrelse den 11. september 1979.



Borgmester




Kommuneingeniør

Nærværende lokalplan nr. T.4.1 begæres tinglyst servitutstiftende på det i § 1.1 nævnte matr.nr. 8ah, Brøderup by, Snese, der ikke er udstykket efter 12/12 1978, 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. 8ah tinglyste servitutter henvises til ejendomsblad i tingbogen og det i lokalplanens § 10 anførte.

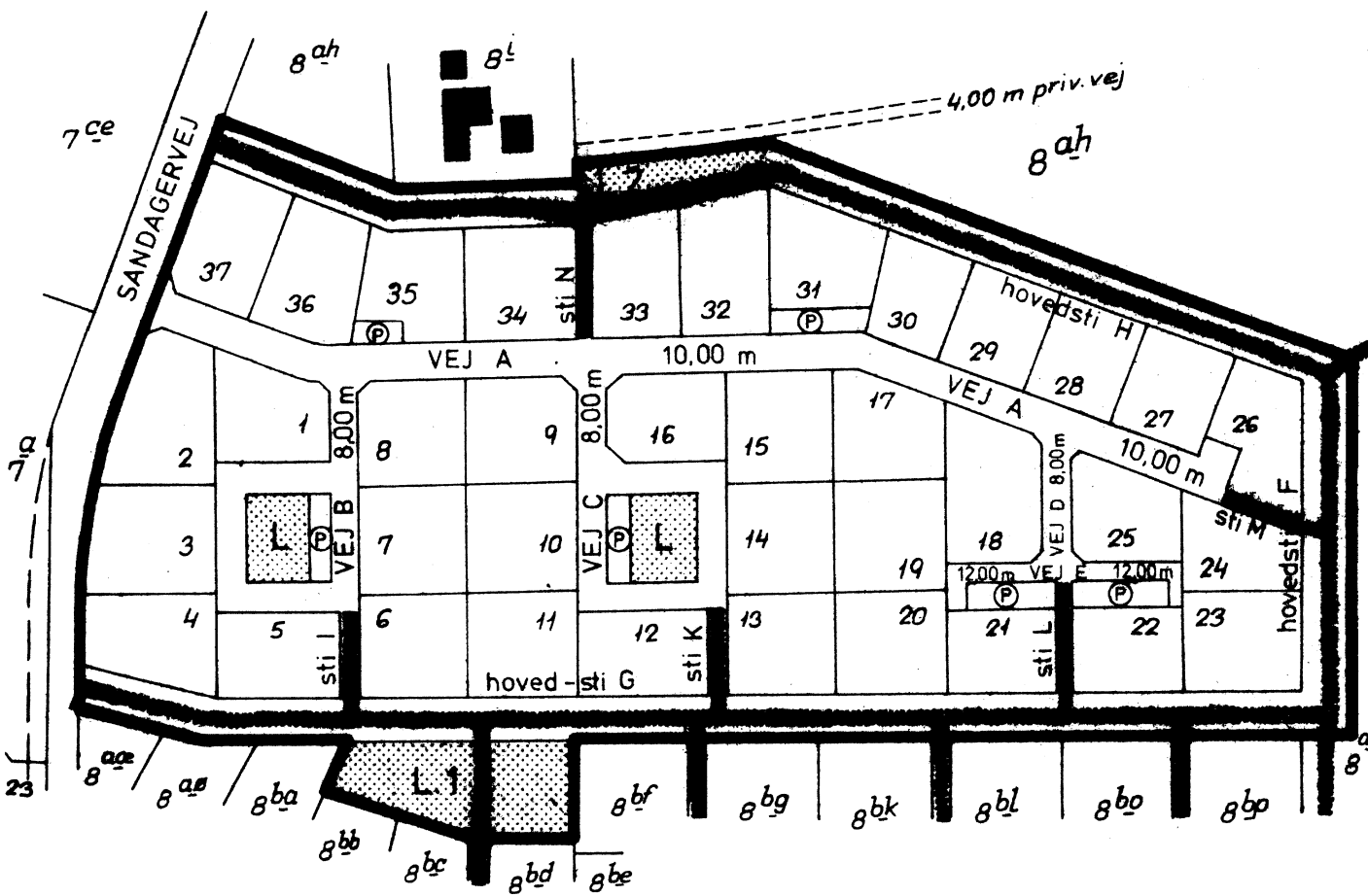
Fladså kommunalbestyrelse, den 24. september 1979



Borgmester



Kommuneingeniør



SANDAGERGÅRD - etape I

Kortbilag 1:2000  
 Lokalplan nr. T. 4.1  
**SANDAGERGÅRD ETAPE II**  
 Brøderup by, Snesere sogn  
 Fladså kommune



OBS! Målestoksforholdsangivelsen i tegningshovedet må ikke anvendes.

Rettet 22/3 1979

Jensen & Kjeldskov, Diaprint A/S København (01) 14 08 87

j.nr. 24099

**A-4238**

# FLADSÅ KOMMUNE

## Beskrivelse

af forslag til lokalplan nr. T.4.1

for et nyt parcelhusområde i Tappernøje (Sandagergaard etape II)

Fladså kommunalbestyrelse har ladet udarbejde et forslag til lokalplan for et nyt udstykningsområde (Sandagergård etape II) i Tappernøje. Forslaget, omfatter et areal af matr.nr. 8ah, Brøderup, der er beliggende umiddelbart nord for det eksisterende parcelhusområde ved "Sneppevænget" (Sandagergård etape I).

### Beskrivelse af lokalplanen

I henhold til forslaget udstykkes det af planen omfattede areal i 37 parceller til åben og lav boligbebyggelse (parcelhuse) og fastsættes regulerende bestemmelser for bebyggelsen, svarende til de servitutbestemmelser, der er gældende for parcelhusområdet syd for.

Endvidere indeholder forslaget retningslinier for vej- og stiudlæg, herunder at stamvejen i det ny parcelhusområde, der mod vest tilsluttes Sandagervej, anlægges som en "stillevej" med sådanne foranstaltninger, at hastigheden for den kørende trafik nedsættes til et rimeligt niveau.

De bebyggelsesregulerende bestemmelser i lokalplanen skal sikre, at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1 etage og udnyttet tagetage og at bebyggelsesprocenten (forholdet mellem etagearealet og grundens nettoareal) ikke overstiger 25. Endvidere indeholder lokalplanen bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden, ordensbestemmelser og pligt til medlemskab af en grundejerforening.

### 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 iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

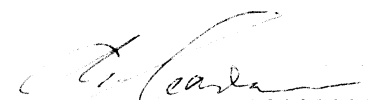
Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det haveboligområde, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Adgang til indsigelser og fremsættelse af ændringsforslag

Nærværende forslag til lokalplan nr. T.4.1 er fremlagt til almindelig eftersyn i 2 måneder fra den 29 / 1 1979 . Evt. indsigelser og ændringsforslag skal fremsendes til Fladså kommunes tekniske forvaltning inden den 2 / 4 1979. Derefter vil kommunalbestyrelsen behandle evt. indsigelser og ændringsforslag forinden endelig vedtagelse af forslaget med evt. ændringer.

Fladså kommunalbestyrelse, den..23..januar.1979.....

  
.....  
Mogens Carlsen  
viceborgmester

  
.....  
P. Nordgaard  
kommuneingeniør

F L A D S Å K O M M U N E

Forslag til lokalplan nr. T.4.1

Redegørelse i medfør af kommuneplanlovens § 20

Lokalplanen omfatter et område på ca. 5 ha øst for "Sandagervej" umiddelbart nord for og grænsende til et eksisterende nyt parcelhusområde ved "Snepevænget" i Tappernøje. Lokalplanområdet benævnes "Sandagergård etape II".

Lokalplanområdet udgør en del af det i h.t. daværende bygningsvedtægt for Snesere kommune, stadfæstet 20/12 1969, udlagte byggeområde B.2 for bebyggelse med 1-familiehuse, der blev byzone ved zonenlovens ikrafttræden.

I de § 15 rammer, som er aftalt mellem miljøministeriet og Fladså kommune, indgår lokalplanområdet som en del af område nr. 4 under afsnittet om ny boligområder i kommunen.

For de herunder hørende områder nr. 4, 5 og 6 er fastsat:

- a. at områdernes anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner, varmecentral og lignende samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
- b. at bebyggelsen ikke opføres med mere end een etage og udnyttet tagetage.
- c. at bebyggelsesprocenten for hvert af områderne under et ikke overstiger 25 og at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger 25 ved åben og lav boligbebyggelse.
- d. at mindst 10 % af arealet indenfor hvert område anvendes til større samlede friarealer af forskellig karakter, fælles for området.

Adgangen til lokalplanområdet sker fra den tidligere udlagte og anlagte fordelingsvej "Sandagervej", der er tilsluttet hovedlandevejen Køge-Vordingborg og selve lokalplanområdet vejbetjenes af en ny stamvej (A), der er tilsluttet "Sandagervej".

Selve udstykningsplanen er i princippet fastlagt i den af kommunen i 1972 udarbejdede udstykningsdispositionsplan.