

# Lokalplan F.7.6

for boligformål på Tørvevej 5 i Fensmark



NÆSTVED



## **Om lokalplaner:**

### **Udarbejdelse af lokalplaner**

Bestemmelser om lokalplaner findes i lov om planlægning. Byrådet har ifølge loven ansvaret for, at der udarbejdes lokalplaner.

Der skal udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, og inden der gennemføres større anlægs- og byggearbejder.

### **Offentliggørelse**

Når Byrådet har vedtaget forslag til lokalplan, skal det offentliggøres sammen med oplysning om indsigelsesfristen, som mindst skal være 8 uger.

Samtidig skal Byrådet give skriftlig meddelelse herom til ejere, lejere og brugere af de ejendomme, som omfattes af planen, samt interesserede foreninger, amtsrådet, miljøministeriet og til andre, som planen har særlig interesse for.

Når indsigelsesfristen er udløbet, kan Byrådet vedtage planen endeligt. Hvis der rettidigt er fremsendt indsigelser, skal disse behandles, og planen evt. med mindre ændringer kan vedtages tidligst 4 uger efter indsigelsesfristens udløb.

Efter vedtagelsen bekendtgøres planen offentligt, og der gives skriftlig meddelelse herom til ejere, foreninger, myndigheder, samt de der har fremsat indsigelse.

### **Indhold**

En lokalplan må ikke indeholde bestemmelser, som strider mod kommuneplanen eller mod tillæg til kommuneplanen.

Lokalplanen kan f. eks. rumme bestemmelser om overførelse af arealer til byzone eller sommerhusområde, om placering og udformning af bebyggelse, bevaring af bygninger og landskabstræk, sikring af friarealer og fællesanlæg m.m.

Når en lokalplan omfatter et område, der overføres til byzone eller sommerhusområde, skal den indeholde bestemmelser om områdets anvendelse og udstykning, samt om vej- og stiforhold.

Lokalplanen skal ledsages af en beskrivelse af planens formål og dens forhold til kommuneplanen og anden planlægning.

### **Retsvirkninger**

Når lokalplanen er vedtaget og bekendtgjort, tinglyses lokalplanen på de ejendomme, der er omfattet af planen.

Det betyder, at der ikke må etableres forhold, der er i strid med planen.

De almindelige bestemmelser i lovgivningen, f.eks. byggelov, planlov, e.t.c. gælder fortsat for de forhold, der ikke er optaget bestemmelser om i lokalplanen.

### **Tekstens opbygning**

Lokalplanen er opbygget i 2 hovedafsnit:

1. Lokalplanens redegørelse
2. Lokalplanens bestemmelser

**Hovedafsnit 1** beskriver formålet med og indholdet i lokalplanen. Baggrunden for planlægningen gennemgås, og der redegøres for lokalplanens forhold til anden planlægning.

**Hovedafsnit 2** indeholder de juridiske gældende bestemmelser for områdets bebyggelse og areal disponering.

Bagerst findes de juridisk bindende kort.

## **Udarbejdet af Næstved Kommune, kontoret for Fysisk Planlægning**

# NÆSTVED KOMMUNE

## Lokalplan F.7.6 for boligformål på Tørvevej 5 i Fensmark

---

### Indholdsfortegnelse

Om lokalplaner: 2

#### **1. REDEGØRELSE OG VURDERING AF PÅVIRKNINGEN PÅ OMGIVELSERNE 5**

Forhold til anden planlægning 6

Kommunale sektorplaner 6

Samlet miljøvurdering af planen 6

#### **2. LOKALPLANENS BESTEMMELSER 7**

§1 Lokalplanens formål 7

§2 Område og zonestatus 7

§3 Anvendelse 7

§4 Udstykninger 7

§5 Veje og parkering 8

§6 Bebyggelsens omfang og placering 8

§7 Bebyggelsens ydre fremtræden 8

§8 Ubebyggede arealer 8

§9 Servitutter 8

§10 Lokalplanens retsvirkninger 8

#### **VEDTAGELSESPÅTEGNING 9**

#### **Kortbilag 1**



**NÆSTVED**



Teknik- og Miljøforvaltningen  
Telefon: 55 88 60 00  
E-mail: teknik@naestved.dk  
Copyright Næstved Kommune

**LUFTFOTO**

Lokalplan F.7.6,  
Tørvevej 5

# NÆSTVED KOMMUNE

## Lokalplan F.7.6 for boligformål på Tørvevej 5 i Fensmark

---

### 1. REDEGØRELSE OG VURDERING AF PÅVIRKNINGEN PÅ OMGIVELSERNE

#### **Baggrund og formål med lokalplanen**

Udarbejdelse af lokalplanen er foranlediget af at Byrådet den 26. marts 2007 besluttede at nedlægge forbud i henhold til planlovens § 14 mod etablering af en spillehal på Tørvevej 5, Fensmark. Forbuddet blev nedlagt den 13. april 2007 og er dermed gældende til den 13. april 2008. Samtidig med nedlæggelsen af forbuddet i Fensmark blev der nedlagt forbud mod etablering af spillehal på to andre lokaliteter i kommunen.

På baggrund af de nedlagte forbud mod spillehaller har Byrådet gjort sig nærmere overvejelser om, hvilke retningslinjer der fremover skal være gældende for etablering af spillehaller i Næstved kommune.

Spillehaller er en forlystelsesvirksomhed, som kan medføre gener i form af trafik, støj og parkeringskrav. Spillehaller skal derfor henvises til en beliggenhed i udlagte centerområder, hvor der samtidig er en høj tilgængelighed for alle trafikarter.

Lokalplanen skal derfor sikre, at der ikke etableres spillehal på ejendommen Tørvevej 5, Fensmark, der er beliggende i et område hvor hovedanvendelsen er boligformål.

#### **Eksisterende forhold**

Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 5h Fensmark by, Fensmark og er beliggende på Tørvevej 5, Fensmark. Det samlede areal er 1216 m<sup>2</sup>. Der er på ejendommen et æboligareal på 110 m<sup>2</sup> og et erhvervsareal på 84 m<sup>2</sup>, hvilket giver en aktuel bebyggelsesprocent på ca. 20.

Lokalplanområdet er beliggende i rammeområde 7 – boligområde i kommuneplanen for Holmegaard Kommune.

#### **Lokalplanens indhold**

Lokalplanen skal sikre at der ikke må etableres spillehal på ejendommen, men at ejendommen fastholdes til boligformål og virksomhed der er forenelig med områdets karakter af boligområde.

## **Forhold til anden planlægning**

### **Kommuneplanlægning**

I gældende kommuneplan 2000-2012 er lokalplanområdet udlagt til boligformål som en del af rammeområde F.7, med følgende bestemmelser for lokalplanens område:

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål og bebyggelse til offentlige formål institutionsbyggeri samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden gener i forhold til omgivelserne. Bebyggelse må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttet tagetage. Bebyggelsesprocenten er 25 ved åben/lav bebyggelse.

Der er ved forslag til tillæg A til Holmegaard kommuneplan 2000-2012 – planlægning for forlystelsesvirksomheder fastsat et sæt generelle rammer for planlægningen af spillehaller. I henhold til forslaget til kommuneplantillæg kan egentlige spillehaller udelukkende placeres i udlagte centerområder og særligt udpegede forlystelsesområder.

### **Regionplan**

Lokalplanen er i overensstemmelse med Storstrøms Amts Regionplan 2001-2013.

## **Kommunale sektorplaner**

### **Varmeforsyning**

Lokalplanområdet indgår i Holmegaard Kommunes varmeplan som fjernvarmeområde. Ejendommen er tilsluttet Fensmark Fjernvarmeværk.

### **Vandforsyning**

Lokalplanområdet forsynes af Fensmark Vandværk.

### **Spildevand**

Ejendommen er tilsluttet det eksisterende offentlige kloaksystem.

### **Affaldsplan**

Affaldsplanen beskriver målsætninger og handlinger på affaldsområdet. Sortering, opbevaring og håndtering af affald i lokalplanområdet skal ske i henhold til gældende regulativer.

## **Samlet miljøvurdering af planen**

Næstved kommune har på baggrund af en screening vurderet, at lokalplanen ikke kræver udarbejdelse af en miljøvurdering. Beslutningen om at planen ikke kræver miljøvurdering er truffet, da planen udelukkende fastlægger anvendelse af et mindre område på lokalt niveau, som vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet jf. §3, stk. 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Planen omfatter enkelt boligejendom og har til formål at fastholde ejendommen til boligformål og anvendelser, som er umiddelbart forenelige hermed. Kommunen vurderer at planen ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.

# NÆSTVED KOMMUNE

## Lokalplan F.7.6 for boligformål på Tørvevej 5 i Fensmark

*I henhold til lov om planlægning (bekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) fastsættes følgende bestemmelser for lokalplanområdet som nævnt i § 2.*

*Til bestemmelserne er knyttet kortbilag 1*

---

### 2. LOKALPLANENS BESTEMMELSER

#### §1 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er:

**at** sikre at der ikke kan etableres en spillehal på ejendommen.

**at** udlægge ejendommen til boligformål og andre nærmere angivne virksomheder, som ikke ændrer ejendommens karakter af beboelsesejendom.

#### §2 Område og zonestatus

**2.1** Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 5h, Fensmark by, Fensmark.

**2.2** Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

#### §3 Anvendelse

**3.1** Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til boligformål.

**3.2** I tilknytning til boligen kan der indrettes en mindre butik (max. 100m<sup>2</sup> bruttoetageareal), til områdets daglige forsyning, grillbar/café, frisørsalon, klinik og kontorvirksomhed, der kan indpasses i området uden gener i forhold til omgivelserne.

**3.3** Der kan ikke indrettes spillehal på ejendommen. Dog kan der i tilknytning til grillbar/café eller i tilknytning til salg af konfekturer og drikkevarer gives tilladelse til op til 3 gevinstgivende spilleautomater.

#### §4 Udstykninger

**4.1** Der kan ikke foretages udstykning til selvstændig bebyggelse, da ejendommens areal er 1216 m<sup>2</sup>. (under 1400 m<sup>2</sup>)

## **§5 Veje og parkering**

**5.1** Der sker ingen ændring i ejendommens adgangsforhold.

**5.2** Parkering skal holdes på egen grund.

## **§6 Bebyggelsens omfang og placering**

**6.1** Bebyggelsesprocenten for ejendommen må ikke overstige 25.

**6.2** Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 meter over terræn.

## **§7 Bebyggelsens ydre fremtræden**

**7.1** På udvendige bygnings sider må ikke anvendes materialer, som efter Byrådets skøn virker skæmmende

**7.2** Skiltning og reklamering må kun finde sted på egen grund i et efter Byrådets skøn sædvanligt omfang for virksomheder af den pågældende art, og skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af Byrådet.

## **§8 Ubebyggede arealer**

**8.1** Grundejeren er pligtig til at holde ejendommen indhegnet i overensstemmelse med hegnsloven.

**8.2** Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

## **§9 Servitutter**

**9.1** De på ejendommen tinglyste servitutter skal respekteres.  
Dog vil dok. om forbud mod etablering af spillehaller – tinglyst den 12/10 2007 blive aflyst, når nærværende lokalplan er vedtaget.

## **§10 Lokalplanens retsvirkninger**

**10.1** Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, iflg. planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

**10.2** Byrådet kan efter ansøgning 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.

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

# NÆSTVED KOMMUNE

## Lokalplan F.7.6 for boligformål på Tørvevej 5 i Fensmark

---

### VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslag F.7.6 er vedtaget til offentlig fremlæggelse, jvf. Planlovens §24, af Næstved Byråd den 31. marts 2008

Lokalplanforslaget er offentligt fremlagt i perioden 8. april 2008 - 3. juni 2008



Henning Jensen  
Borgmester



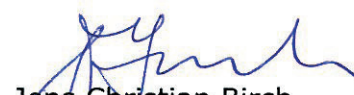
Jens Chr. Birch  
Kommunaldirektør

I henhold til planlovens §27 vedtages foranstående lokalplan endeligt.  
Næstved Byråd, den 15. december 2008



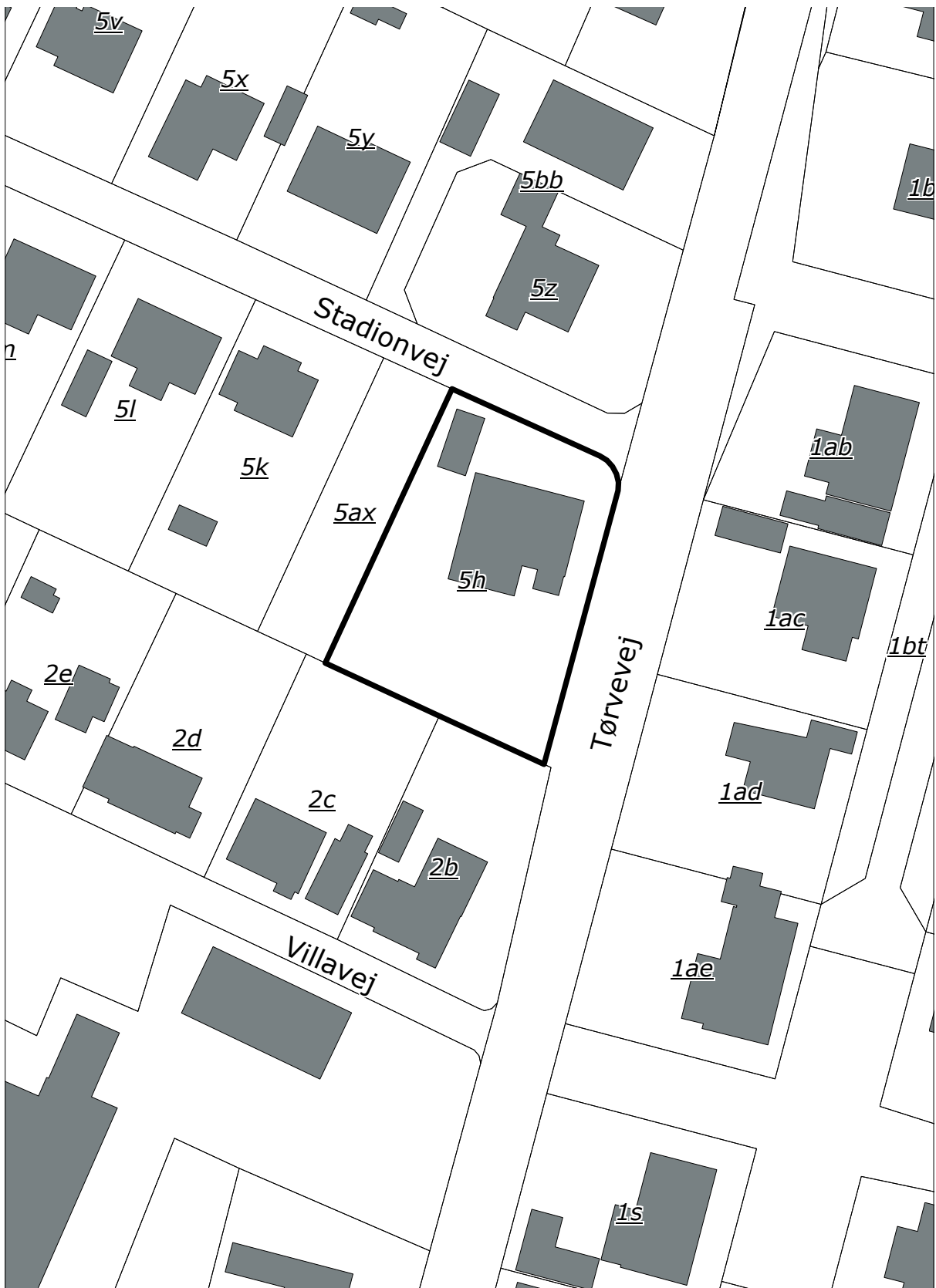
Henning Jensen  
Borgmester

/



Jens Christian Birch  
Kommunaldirektør





Lokalplangrænse

**NÆSTVED**



Teknik- og Miljøforvaltningen  
Telefon: 55 88 60 00

E-mail: teknik@naestved.dk

Copyright Næstved Kommune

**KORTBILAG 1**

Lokalplan F.7.6,  
Tørvevej 5

Målforhold: 1:500

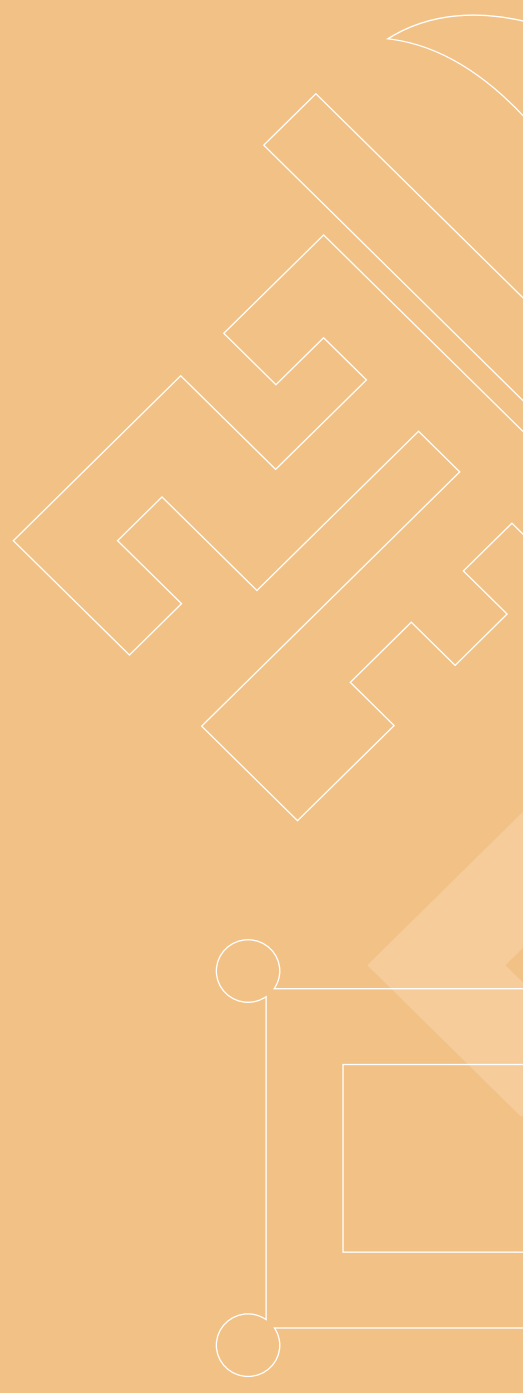
# NÆSTVED



## Miljø- og Plan

Næstved Kommune  
Brogade 2  
4700 Næstved

Telefon 5588 6081





## Ejere / Lejere / Interessenter

## Fysisk plan

### Endelig vedtaget lokalplan F.7.6 for boligformål på Tørvevej 5 i Fensmark

Næstved Kommune  
Brogade 2  
4700 Næstved

Næstved Byråd har på sit møde den 15. december 2008 endelig vedtaget lokalplan for boligformål på Tørvevej 5 i Fensmark.

[www.naestved.dk](http://www.naestved.dk)

#### Baggrund og formål med lokalplanen

Byrådet besluttede den 26. marts 2007, at nedlægge forbud i henhold til planlovens § 14 mod etablering af en spillehal på Tørvevej 5 i Fensmark. Forbuddet blev nedlagt den 13. april 2007 og er dermed gældende til den 13. april 2008. Samtidig med nedlæggelsen af forbuddet i Fensmark blev der nedlagt forbud mod etablering af spillehal på to andre lokaliteter i kommunen.

Dato  
**17-12-2008**

Sagsnr.  
**2007-59127**

CPR-nr.

Lokalplanen her derfor til formål at sikre, at der ikke kan etableres en spillehal i ejendommen, jf. Kommuneplantillæg A til Holmegaard Kommuneplan 2000-2012.

Sagsbehandler  
**TineJeppesen**  
**5588 6096**  
[tijep@naestved.dk](mailto:tijep@naestved.dk)

#### Ændringer ved den endelige vedtagelse

Der er i offentlighedsperioden ikke indkommet indsigelser, og den endeligt vedtagne plan svarer til forslag af 31. Marts 2008.

#### Forslaget kan ses:

På Næstved Kommunes hjemmeside [www.naestved.dk/planer](http://www.naestved.dk/planer) og er fremlagt til gennemsyn på Rådhuset, Bibliotekerne og BorgerServiceafdelingerne, inden for de normale åbningstider.

#### Retsvirkninger:

Lokalplanen er nu gældende for udnyttelsen af området og vil blive tinglyst på de berørte ejendomme.

#### Klagevejledning

I henhold til planlovens § 58 stykke 1 nummer 4, kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens hensigtsmæssighed. Klage indgives til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K. Klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet **inden den 20. Januar 2009**.

Hvis du vil indbringe spørgsmål om planens lovlighed for domstolene, skal dette ske inden den 23. juni 2009.

Venlig hilsen  
Næstved Kommune

Tine Jeppesen  
Fysisk plan

## Announce indrykket i Næstved-Bladet 23. December 2008

### Endelig vedtaget lokalplan

**Næstved Byråd har den 15. december 2008 endeligt vedtaget lokalplan F.7.6 for boligformål på Tørvevej 5 i Fensmark.**

#### Formål med lokalplanen

Byrådet besluttede den 26. marts 2007, at nedlægge forbud i henhold til planlovens § 14 mod etablering af en spillehal på Tørvevej 5 i Fensmark. Forbuddet blev nedlagt den 13. april 2007 og er dermed gældende til den 13. april 2008. Samtidig med nedlæggelsen af forbuddet i Fensmark blev der nedlagt forbud mod etablering af spillehal på to andre lokaliteter i kommunen. Lokalplanen har derfor til formål at sikre at der ikke kan etableres spillehal i ejendommen, jf. Kommuneplantillæg A til Holmegaard kommuneplan 2000-2012.

#### Ændringer ved den endelig vedtagelse

Der er i offentlighedsperioden ikke indkommet indsigelser, og den endeligt vedtagne plan svarer til forslag af 31. Marts 2008.

#### Lokalplanen kan ses

På Næstved Kommunes hjemmeside [www.naestved.dk/planer](http://www.naestved.dk/planer) > *Planområde 3*, og er fremlagt til gennemsyn på Rådhuset, Bibliotekerne og Borgerserviceafdelingerne, inden for de normale åbningstider.

#### Retsvirkninger

Lokalplanen er nu gældende for udnyttelsen af området, og vil blive tinglyst på de berørte ejendomme.

#### Klagevejledning

I henhold til planlovens § 58 stykke 1 nummer 4, kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens hensigtsmæssighed.

Klage indgives til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K. Klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet **inden tirsdag den 20.01.2009.**

Hvis du vil indbringe spørgsmål om planens lovlighed for domstolene, skal dette ske inden 23. juni 2009.

#### Næstved Byråd