



NYT / ÆNDRET

Tillæg til lokalplan nr. F.11.3. for Gadekæret og omegn i Fensmark



VEDTAGET ENDELIGT

Byrådet, den 25. juni 2007

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS BAGGRUND

Den gamle Holmegaard kommune har solgt den gamle materialegård, som er en del af miljøet omkring Gadekæret.

Den gamle materialegård var blevet istandsat og indrettet til kontorer og efterfølgende til børneinstitution. Den ligger i område C i den eksisterende lokalplan og måtte kun anvendes til offentlige formål.

Der blev udarbejdet og godkendt tillæg til lokalplanen for at sikre, at der også gives mulighed for beboelse og at der ikke fremover må ske ændringer i områdets anvendelse og bebyggelsens ydre fremtræden.

I det accepterede købstilbud var det en forudsætning, at der blev givet principiel tilladelse til en tilbygning til den eksisterende bygning i samme udseende som den eksisterende bygning.

Dette blev der desværre ikke taget højde for i tillægget til lokalplanen.

Derfor besluttede den gamle kommunalbestyrelse i Holmegaard kommune, at der skulle udarbejdes et nyt tillæg til lokalplan, hvor den godkendte forudsætning blev indarbejdet samt en mindre udvidelse af arealet mod syd.

LOKALPLANENS INDHOLD

Dette tillæg til lokalplan omfatter ejendommen beliggende på Elmevej nr. 1 med et areal på ca. 1390 m² og skal erstatte det tillæg, der blev godkendt den 28. juni 2006.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er i kommuneplan 2000 – 2012 omfattet af bestemmelserne for område 11 – Centerområde i Fensmark.

Spildevandsplanlægning

Der sker ingen ændringer i de bestående afløbsforhold.

Varmeplanlægning

Der sker ingen ændringer i de bestående opvarmningsforhold. Ejendommen er tilsluttet fjernvarme.

Vandforsyning

Der sker ingen ændringer i de bestående vandforsyningsforhold. Ejendommen er tilsluttet Fensmark Vandværk.

Forurening

Der er ikke registreret forurening i området.

RETSVIRKNINGER

Lokalplanens retsvirkninger.

Når et tillæg til lokalplan er endeligt vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge §18 i lov om planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen tinglyses på de ejendomme der er omfattet af planen.

Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er omfattet af planen.

Kommunalbestyrelsen kan ifølge §19 i lov om planlægning meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Midlertidige retsvirkninger.

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter lov om planlægning §17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse eller ændring af anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for indsigelser er udløbet, kan der eventuelt efter lov om planlægning §15 stk. 2 opnås tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra lokalplanforslagets offentliggørelse, og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog ikke længere end et år fra offentliggørelsestidspunktet for forslaget til lokalplan.

TILLÆG TIL

Lokalplan nr. F.11.3.

I henhold til lov om planlægning (bekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 **Tillæggets formål**

- 1.1 Tillægget til lokalplanen skal sikre, at det eksisterende miljø omkring Gadekæret i Fensmark bevares i forbindelse med salget af ejendommen beliggende Elmevej 1.
- 1.2 Hegn og bevoksning bevares i den udstrækning, det er muligt og forsvarligt.

§ 2 **Tillæggets område og zonestatus.**

Tillæggets område afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter en del af matr.nr. 7a Fensmark by, Fensmark.
Området ligger i byzone.

§ 3 **Områdets anvendelse**

- 3.1 Området må kun anvendes til offentlige formål, boligformål og/eller liberalt erhverv. Der må max. indrettes 2 boliger i den eksisterende bygning.

§ 4 **Udstykning**

- 4.1 Med salget skal der ske en matrikulær udstykning. Denne vil omfatte ca. 1390 m², der strækker sig fra Elmevej til ca. 2,5 m øst for bygningen.
Det vil være muligt at foretage udstykning af den eksisterende bygning med tilhørende jord til 2 ejerboliger.

§ 5 **Vej- og stiforhold**

- 5.1 Området vejbetjenes fra Elmevej.
- 5.2 Parkering og henstilling af lastvogne over 3500 kg samt campingvogne må ikke finde sted. Der må heller ikke henstilles køretøjer uden nummerplader.

§ 6 **Bebyggelsens omfang og placering**

- 6.1 I tilknytning til den eksisterende bygning må der opføres en vinkelbygning i det sydvestlige hjørne. Det eksisterende udhus og halvtag agtes derfor nedrevet.
Det vil være muligt at opføre garage/carport på arealet mod Elmevej inden for småhusreglementets bestemmelser.

§ 7 **Fællesantenneanlæg**

- 7.1 Der er mulighed for tilslutning til fællesantenne.
Der må ikke opsættes udendørs antenner på bygningerne.

§ 8 **Bebyggelsens ydre fremtræden**

- 8.1 Udvendige bygningssider (murværk) må kun fremtræde hvidkalket og med bindingsværk. Taget skal være stråttækt. Større udvendige træpartier f.eks. gavltrekanter må udføres med en udvendig beklædning af lodrette ru brædder 1 på 2.
- 8.2 Ved eventuel udskiftning af vinduer skal disse ved sprosser eller lignende opdeles i mindst 4 felter og intet vindue eller udvendigt glasparti må være mere end 1,20 m bredt.
- 8.3 Med mindre andet godkendes af kommunalbestyrelsen, må udvendige bygningssider af mursten kun fremtræde i hvidt, som pudset eller kalket.
- 8.4 Vinduet i tagetagen i den nordlige gavl skal afblændes. Ved eventuel indretning af resten af tagetagen kan der etableres kviste med vinduer i taget (indbygget i stråtaget).

§ 9 **Ubebyggede arealer**

- 9.1 Ubebyggede arealer mod øst og syd (som vist med skravering på kortbilaget) skal bibeholdes, som det er, med græs, hække med max højde på 1,5 m og enkeltstående træer ligesom det øvrige areal ved gadekæret. Oplagring af materialer og lignende må ikke finde sted.
- 9.2 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens særlige godkendelse.

§10 **Forhold til omgivelserne**

- 10.1 Da ejendommen er beliggende ved gadekæret i Fensmark, skal den kommende ejer tåle, at gadekæret er et offentligt område, og at der kan forekomme visse arrangementer ved gadekæret, blandt andet Pinsemorgen.
- 10.2 Den på planen viste boring, der er placeret uden for grundarealet, skal henligge uforstyrret. Boringen er beskyttet af en zone i en afstand af 10 m. Denne zone vil berøre grundens sydøstlige hjørne.

§11 **Bortfald af tidligere lokalplantillæg**

- 11.1 Ved den endelige vedtagelse af ovennævnte tillæg til lokalplan bortfalder det tillæg, der blev vedtaget den 28. juni 2006.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Næstved Byråd har den 12. marts 2007 vedtaget at offentliggøre dette forslag til lokalplantillæg.



Henning Jensen
Borgmester

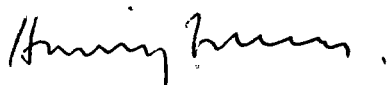


Jens Chr. Birch
Kommunaldirektør

Forslag til lokalplantillæg har været fremlagt i perioden 14. marts 2007 til og med 8. maj 2007.

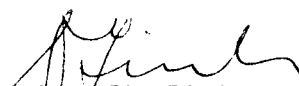
Der er ikke indkommet bemærkninger eller forslag til ændringer i høringsperioden.

Herefter har Næstved Byråd den 25. juni 2007 vedtaget tillægget endeligt og uden ændringer.



Henning Jensen
Borgmester

/



Jens Chr. Birch
Kommunaldirektør



Sag Nyt tillæg til lokalplan nr. F.11.3	Sektion
Emne Afgrænsning	Sags nr. 2007-5959 Tegn. nr.
  Brogade 2 - 4700 Næstved Telefon: 55 88 55 88	Dato 08-02-2007
	Sagsbeh. grand
	Mål 1:750