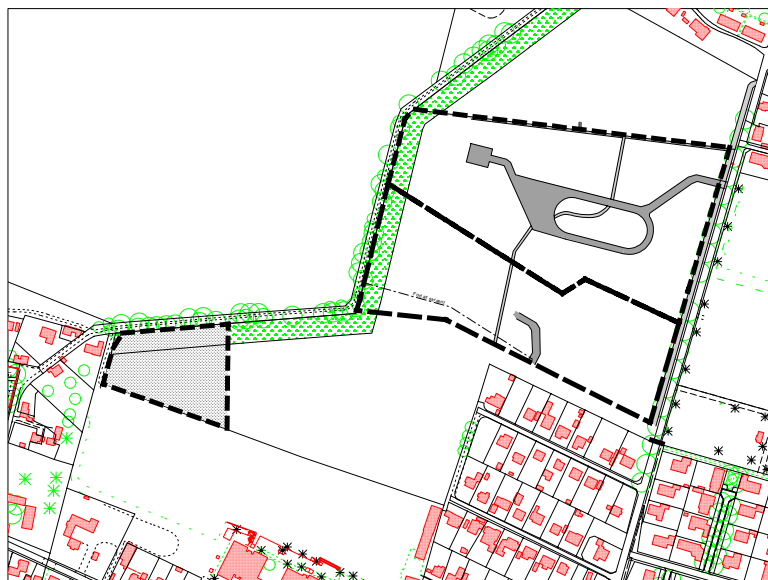




## LOKALPLAN NR. F.24.2

for ”projekt jord” samt et boligområde nord for ældrecentret



**Lokalplan forslag den 27. juni 2001**

**Lokalplan vedtaget den 26. september 2001**

**Lokalplan tinglyst den 8. oktober 2002**

# **REDEGØRELSE**

## **LOKALPLANENS BELIGGENHED OG FORMÅL**

Lokalplanen omfatter en del af matr.nr. 3<sup>q</sup> Fensmark by, Fensmark med et areal på ca. 7.7 ha, hvorpå der er landbrugspligt samt deklaration om pligt til landbrugsmæssig drift indtil arealet inddrages til byudvikling ved revision af kommuneplanen og udarbejdelse af lokalplan.

Arealet ejes af Holmegaard kommune.

I kommuneplanens rammebestemmelser skal område 24 planlægges til følgende formål:

- Ældrecenter
- Senior-bofællesskaber
- Projekt Jord for SFO og skoleområdet
- Boligbebyggelse
- Glas-/mosemuseum

Området skal vejbetjenes fra Tørvevej – Sibberupvej – Glasværksvej, således at området omkring Holmegaardskolen ikke bliver belastet af kørende trafik. Der skal skabes stiforbindelser til Holmegaardsvej og bymidten for gående og cyklende.

## **LOKALPLANENS INDHOLD**

Lokalplanen skal indeholde bestemmelser og nærmere beskrivelse for områdets anvendelse. Område C disponeres til senior-bofællesskab mod vest og ældre-egnede almene boliger samt boliger evt. kombineret med liberalt erhverv mod øst.

Område D disponeres udelukkende til boligbebyggelse

## **LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING**

### **Regionplanlægning**

Arealet er medtaget i det fremsendte forslag til regionplan.

### **Kommuneplanlægning**

Ved den netop vedtagne revision af kommuneplanen er området medtaget i rammerne for lokalplanlægningen, hvor følgende bestemmelser skal være gældende:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål samt til offentlige formål herunder institutioner og evt. museumsbyggeri.
- b. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 %
- c. Langs med Chr. Winthersvej – stien ("Den gamle vej") skal der friholdes en bræmme på 20 m bredde for bebyggelse og evt. beplantning må max. blive 1 m i højden.  
I bræmmeområdet skal det være muligt at etablere en åben grøft til bortførsel af regn-/overfladevand.

### **Spildevandsplanlægning.**

Området medtages i den kommende revision af spildevandsplanen. Området skal separat kloakeres med mulighed for at opsamle og bortlede regnvand og overfladevand i en åben grøft i den bygningsfri bræmme langs Chr. Winthersvej.

### **Varmeforsyningsplanlægning.**

Lokalplanområdet skal forsynes med fjernvarme i overensstemmelse med intentionerne i varmeplanen.

Virkeliggørelsen af planens formål er i øvrigt ikke afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end Storstrøms amt og kommunalbestyrelsen.

## Lokalplanens retsvirkninger.

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan 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.

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet den 28. august 2001, kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

En forudsætning herfor er, at planlovens bestemmelser om mindste grundstørrelse, om max. bebyggelsesprocent og max. bebyggeshøjde og etageantal overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse og indtil forslaget er vedtaget, dog højst et år efter offentliggørelsen.

## Adgang til indsigelser og fremsættelse af ændringsforslag.

Nærværende forslag til lokalplan nr. F.24.2. er fremlagt til almindeligt eftersyn i 8 uger fra den 2. juli 2001.

Eventuelle indsigelser og ændringsforslag skal være Holmegaard kommunes tekniske forvaltning i hænde senest den 28. august 2001. Derefter vil kommunalbestyrelsen behandle disse, forinden endelig vedtagelse af forslaget med eventuelle ændringer.

## **LOKALPLAN NR. F. 24.2.**

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### **§ 1 Lokalplanens formål:**

1.1

Lokalplanen har til formål at sikre en fremtidig disponering af en del af matr.nr. 3<sup>q</sup> Fensmark by, Fensmark, således:

- område B til offentlige formål som f.eks. ”Projekt Jord” for SFO og skoleområdet
- område C til boligformål med evt. tilknyttet liberalt erhverv, senior-/bofællesskab og ældreregnede almene boliger
- område D til boligformål

### **§ 2 Områdets afgrænsning:**

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter en del af matr.nr. 3<sup>q</sup> Fensmark by, Fensmark.

Ved den endelige godkendelse af lokalplanen søges landbrugspligten ophævet samt deklaration om fortsat landbrugsmæssig drift aflyst.

Ved den endelige godkendelse af lokalplanen overgår lokalplanområdet til byzone.

### **§ 3 Områdets anvendelse:**

3.1

#### **Område B**

Offentlige formål. Området er p.t. forbeholdt SFO og skoleområdet og kan blive inddelt i forskellige aktivitetsområder, som f.eks. bål-område, sten-område, snitte- og pionerområde, krydderurte-haven m.fl.

3.2

#### **Område C**

Den vestlige del af området agtes anvendt til senior-bofællesskab (ca. 20 boliger + fælleshus) mens der i den østlige del skabes mulighed for ældreegnede almene boliger og boliger evt. kombineret med liberalt erhverv.

3.3

#### **Område D**

Området agtes anvendt til bebyggelse med individuelle boliger (ca. 25 stk.)

### **§ 4 Udstykninger:**

4.1

Yderligere udstykning af området kan kun ske med kommunalbestyrelsens godkendelse.

### **§ 5 Vej- og stiforhold:**

5.1

Vejadgangen til de 2 nye boligområder – område C og D skal ske ad Tørvevej – mod nord ad Sibberupvej - Glasværksvej, idet eksisterende Tørvevej er spærret med bom for biler umiddelbart syd for tilslutningen af den nye adgangsvej - Røjlevej.

5.2

Der er etableret en 3 m bred cykel-/gangsti vest for den eksisterende træække langs Tørvevej.

#### **Område B:**

5.3

Adgangen til området sker overvejende fra Chr. Winthersvej, men vil i øvrigt næsten udelukkende være til fods eller evt. cykel.

#### **Område C:**

5.4

Vejadgangen til det nye boligområde vil blive fra den nye adgangsvej – Røjlevej, evt. med direkte adgang til Tørvevej fra bebyggelsen i områdets østlige ende.

5.5

Der skal etableres stiforbindelse fra området med ældrecenter, igennem område B og C.

## **Område D:**

5.5

Vejadgangen til området skal ske fra Tørvevej. Disponeringen af området er ikke endeligt fastlagt, men vej- og stiføringen er skitse-mæssigt angivet.

## **§ 6 Bebyggelsens omfang og placering i område C og D:**

6.1

Bebyggelseprocenten må ikke overstige 25 %.

6.2

Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 25° og 45°.

6.3

Foruden evt. garage eller carport skal der yderligere være plads til mindst 1 gæsteparkering på egen grund.

Undtaget herfra er dog bebyggelsen til senior-bofællesskabet og det almene boligbyggeri, hvor placering af evt. carporte vil blive fastlagt i den endelige bebyggelsesplan.

Garager, carporte og/eller udhuse, der placeres i skel eller nærmere skel end 2,5 m, må have en højde på 2,5 m i skel stigende til 3,5 m i en afstand af 2,5 m fra skel.

6.4

Byggelinie langs vejene er 2,5 m fra vejskel. Mod stier og fællesarealer skal bebyggelsen overholde de normale afstandsregler til naboskel.

6.5

Facadehøjden ved traditionelle huse med sadeltag må max. være 3,80 m målt fra terræn til skæring mellem facade og tagflade.

Afvigelser skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

## **§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden i område C og D:**

7.1

Bygninger skal opføres med facader i blank mur eller med pudsede eller vand-skurede mure eller af træ.

Fundamenter og kælderydermure med større højde end 0,5 m over færdigt terræn må ikke fremtræde i beton, men skal udføres i blank mur eller med pudsede eller vandskurede mure eller af træ.

Tage skal dækkes med tegl eller cementtagsten.

Andre tag-/facadematerialer kan anvendes med kommunalbestyrelsens særlige godkendelse.

7.2

Alle materialer skal holdes i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne (okker, terra de sienna, umbra, engelsk-rødt, dodenkop eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort.

7.3

Garager, carporte, udhuse, containerrum o.lign. mindre bygninger skal opføres med vægge af mursten eller træ. Farvemulighederne skal være de samme som anvendes ved beboelsesbygninger.

## **§ 8 Grundejerforening.**

8.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanens område C og D.

8.2

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de på kortbilaget viste grønne områder og stierne.

8.3

Den 20 m brede bygningsfrie bræmme langs med Chr. Winthersvej vedligeholdes af kommunen.

## **§ 9 Kloakforhold:**

9.1

Spildevand og regnvand skal separeres og tilsluttes den offentlige kloak. Der kan dog blive mulighed for tilslutning af regnvand til en evt. kommende åben grøft.

## **§ 10 Vandforsyning:**

10.1

I henhold til kommunens gældende vandforsyningsplan skal området forsynes med vand fra Fensmark Vandværk.

## **§ 11 Varmeforsyning:**

11.1

Samtlige bygninger i området skal tilsluttes fjernvarme i overensstemmelse med Holmegaard kommunes varmeplan.

## **§ 12 Fællesantenneanlæg:**

12.1

Der bliver mulighed for tilslutning til fællesantenne og det vil ikke være tilladt at opsætte udendørs antenner bortset fra paraboler på jorden.

## **§ 13 Terrænforhold:**

13.1

Det naturligt forekommende terræn må ikke ændres væsentligt ved afgravning eller påfyldning. Terrænreguleringer til tilvejebringelse af terrasse, opholdsplads, gårdsplads, parkeringsplads el. lign. kan dog udføres efter kommunalbestyrelsens godkendelse i hvert enkelt tilfælde, når reguleringen efter kommunalbestyrelsens skøn ikke afgørende slører den naturlige terrænform eller er til gene for naboer.

Således vedtaget af Holmegaard kommunalbestyrelse, den 27. juni 2001.

Verner Hansen  
formand for teknisk udvalg

/

Finn Wedendahl  
kommuneingeniør

I høringsperioden er der indkommet bemærkninger fra Næstved Museum, naboer samt administrativ indsigelse fra Storstrøms amt. Bemærkningerne fra naboer er behandlet i teknisk udvalg og kommunalbestyrelsen, men de har ikke givet anledning til ændringer.

Herefter godkendte kommunalbestyrelsen på sit møde den 26. september 2001 lokalplanen endeligt under forudsætning af amtets endelige godkendelse af regionplanen.

Med den endelige vedtagelse af regionplanen på Amtsrådets møde den 19. december 2001 og brev af 8. januar 2002 fra Storstrøms amt bortfalder den administrative godkendelse, hvorefter lokalplanen er endeligt vedtaget.

Anette Brix Petersen  
formand for teknisk udvalg

/

Finn Wedendahl  
kommuneingeniør

Herefter begæres lokalplanen i medfør af Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) § 31, stk. 2 tinglyst på det foran i § 2.1 nævnte del af matr.nr. 3<sup>q</sup> Fensmark by, Fensmark med Holmegaard kommune som påtaleberettiget og med de af § 18 i samme lov følgende retsvirkninger.

Med hensyn til de på forannævnte matr.nr. tinglyste servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Holmegaard kommune, den 3. oktober 2002.

Anette Brix Andreasen  
formand for teknisk udvalg

/

Finn Wedendahl  
kommuneingeniør

