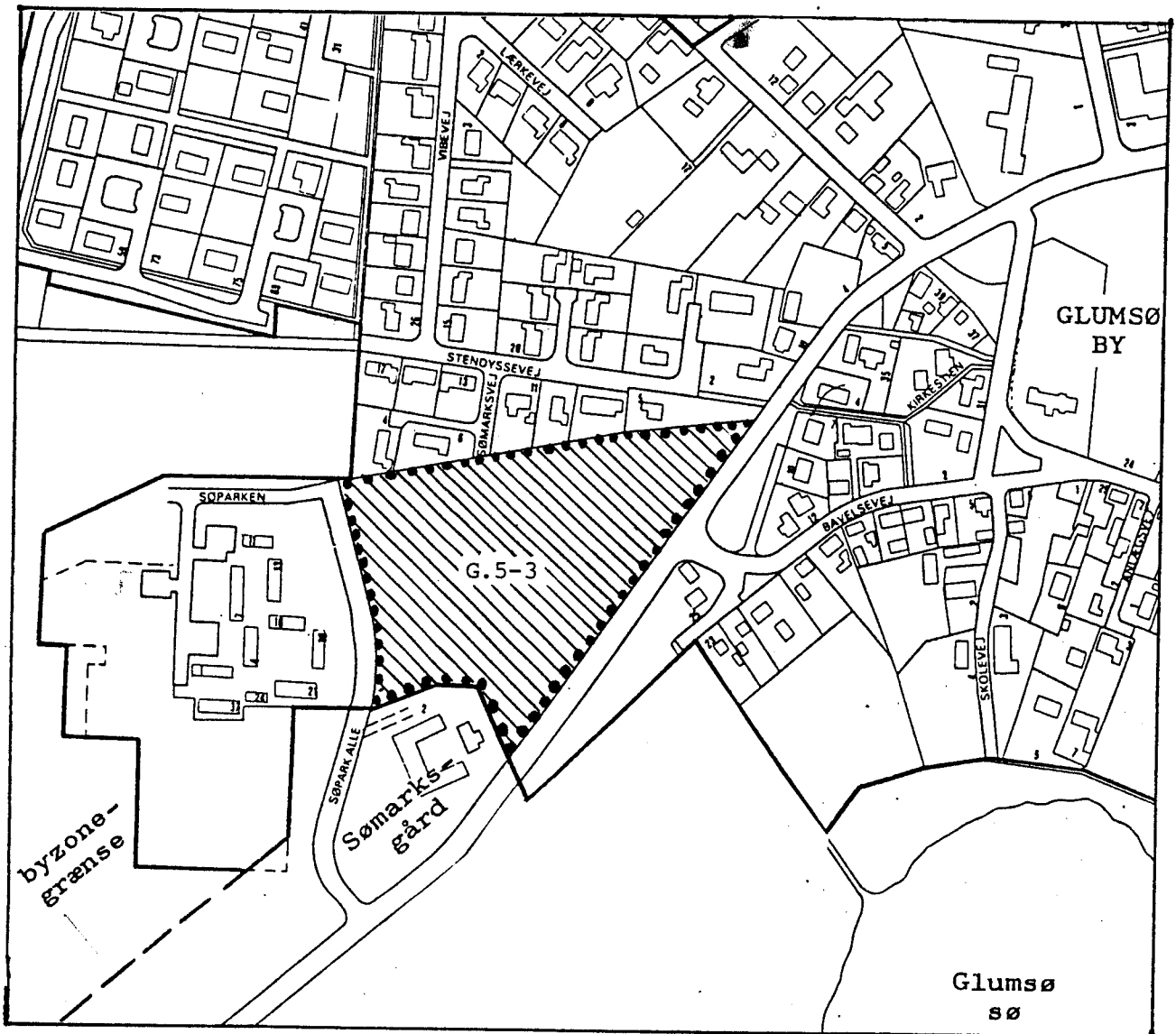


LOKALPLAN NR. G. 5. 3

for et areal af "Sømarksgård", matr.nr. 9a  
Glumsø by, Glumsø, beliggende ved Nyvej øst  
for Søparks Alle i Glumsø.



FORSLAG VEDTAGET	17.08.1982
LOKALPLAN ENDELIGT VEDTAGET	16.11.1982
LOKALPLAN TINGLYST	20.01.1983

SUSÅ KOMMUNE

Forslag til lokalplan nr. G. 5 - 3

Lokalplanforslaget omfatter den del af Sømargsgårdens jorder (matr.nr. 9a, Glumsø), der er beliggende øst for "Søparks Alle" og grænsende til "Nyvej".

Sømargsgårdens bygninger er dog ikke omfattet af forslaget, der er udarbejdet for at fastlægge de ubebyggede arealers anvendelse til tæt - lav boligbebyggelse.

På det mod "Nyvej" skrånende areal foreslås bebyggelsen udformet som rækkehuse opdelt som det fremgår af illustrationsplanen på næste side.

Adgangen til rækkehusbebyggelsen sker ad 2 veje, der udgår fra "Søparks Alle". I direkte tilslutning til disse adgangsveje udlægges parkeringsarealer og adgangen til de enkelte rækkehuse sker ad stræder, der forbeholdes gående og cyklende færdsel. I tilknytning til disse stræder udlægges nogle "gårdrum", der kan anlægges med nærlegepladser og hvor fællesbygninger for beboerne (til cykler, barnevogne og lignende) kan opføres.

Herudover forbindes boligerne med stier, der tillige giver beboerne adgang til et større fælles friareal ned mod "Nyvej".

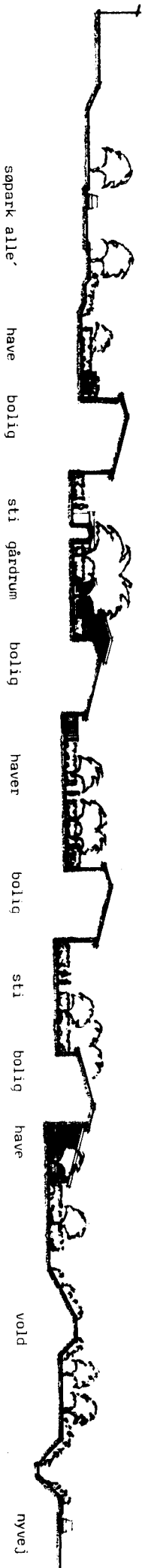
På de efterfølgende sider findes en nærmere beskrivelse samt skitser til illustration af det boligmiljø, som lokalplanforslaget tilsigter at give retningslinier for.

For at afbøde virkningerne af støjen fra trafikken på "Nyvej" foreslås opført en beplantet støjvold langs landevejen.

Bebyggelsen må i henhold til forslaget højst omfatte 58 boliger, der hver får tillagt en mindre have. Bebyggelsen kan i givet fald opdeles i 3 etaper og den første etape på 20 boliger påtænkes opført i 1983.

Forslaget til lokalplanen omfatter foruden foranstående beskrivelse

- side 2 Illustrationsplan (bebyggelsesplan)
- 3 Illustrationsskitser
- 4 Lokalplanforslagets retsvirkninger
- 6 Redegørelse for planens forhold til den overordnede planlægning
- 8 Lokalplanens tekst
- 15 Kortbilag til lokalplanen



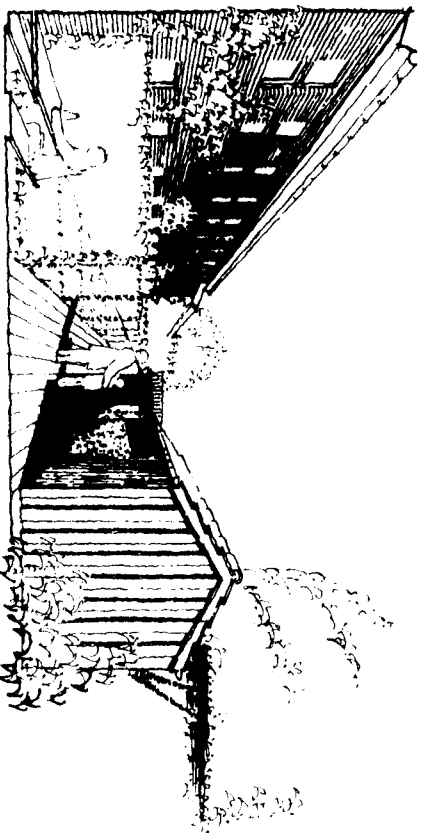
1 Dette meget skrående terræn mellem Søpark Alle og Nyvej indbyder til at udforme en bebyggelse, således at der opnås et naturligt sammenhængende forløb såvel inde som ude.

3 Tilførsel samt fællesparkering tænkes udlagt lang syd- og nordskel, for på denne måde at give mulighed for en adskillelse mellem kørende og gående.

1 De gennemgående stier mellem parkeringspladserne tænkes udformet således at intime fællesgårde "møbleret" med udhuse og træer danner naturlige lækroge for sidegrupper og legepladser til børn. Stier og gårdrum danner således den naturlige indgang til boligene.

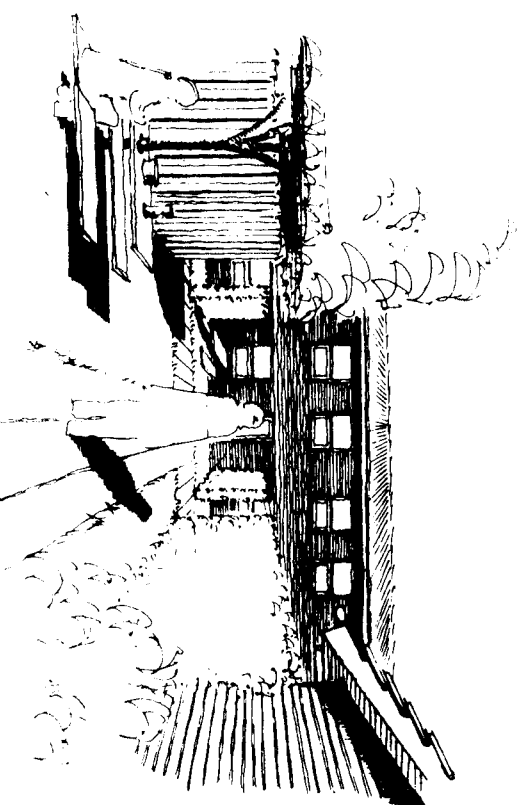
1 Boligerne som tænkes indrettet med forskudte planer danner således, i harmoni med terrænet, den naturlige overgang til den mere private have.

3 Som følge af boligernes forskudte placering, omkring stier og gårdrum dannes der, mellem de private haver, "lommer", som kan anvendes til forskellige fællesaktiviteter, såsom boldspil.



forhave

sti



gårdrum

sti

### Lokalplanforslagets retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet må det areal, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter kommuneplanlovens § 22 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende anvendelse af arealet kan dog fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af arealerne i overensstemmelse med forslaget.

De i kommuneplanloven fastsatte midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil et år efter offentliggørelsen.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må området, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Byrådet 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 ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

Adgang til indsigelser og fremsættelse af ændringsforslag

Nærværende forslag til lokalplan nr. G. 5 - 3 er fremlagt til almindeligt eftersyn i 2 måneder fra **25 AUG.** 1982. Evt. indsigelser og ændringsforslag skal fremsendes til Suså kommunes tekniske forvaltning inden den **26 OKT.** 1982. Derefter vil byrådet behandle disse forinden endelig vedtagelse af forslaget med evt. ændringer.

Suså byråd, den **17 AUG. 1982** .....

*Arne Hansen*  
.....  
borgmester

*Palle Pedersen*  
.....  
kommuneingeniør

SUSÅ KOMMUNE - LOKALPLAN NR. G. 5 - 3

Redegørelse i medfør af kommuneplanlovens § 20

Lokalplan nr. G. 5 - 3 omfatter et ca. 2.4 ha stort område af Sømærksgården matr.nr. 9a Glumsø by, Glumsø, beliggende øst for "Søparks Alle" og grænsende til landevejen "Nyvej".

I kommunens dispositionsplan 1972 forudsattes det af lokalplanen omfattede område udlagt til offentlige formål (institutionsbebyggelse).

I kommunens reviderede dispositionsplan for Glumsø af januar 1976 forudsattes området fortsat udlagt til offentlige formål.

I de i medfør af kommuneplanlovens § 15 mellem miljøministeriet og Suså kommune aftalte midlertidige rammer for lokalplanlægningen er den hidtil planlagte institutionsbebyggelse opgivet og det af lokalplan nr. G. 5 - 3 omfattede areal <sup>indgår</sup> under § 15 rammernes område 5, for hvilket er fastsat:

- a. at områdets anvendelse fastslægges 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 genvirkninger i forhold til omgivelserne.
- b. at åben, lav bebyggelse ikke opføres med mere end een etage med udnyttet tagetage, og at tæt, lav bebyggelse ikke opføres med mere end 2 etager.
- c. at boligbebyggelsen fastlægges således, at der i den nordlige del af området (matr.nr. 11a) fortrinsvis placeres åben og lav bebyggelse, mens der i den sydlige del af området (matr.nr. 9a) fortrinsvis placeres tæt/lav bebyggelse.

- d. at bebyggelse til kollektive anlæg, mindre butikker eller andre nærmere angivne erhvervstyper placeres i det midterste område (matr.nr. 10a).
- e. at mindst 15 % af området anvendes til større samlede friarealer af forskellig karakter, fælles for området.
- f. at bebyggelsesprocenten for området under eet ikke overstiger 25 samt at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger 25 ved åben og lav boligbebyggelse (parcelhuse) og 40 ved tæt/lav boligbebyggelse.
- g. at en gennemgående hovedsti forbindende Bavelsevej og Sorøvej etableres langs områdets østgrænse.

Vejadgangen til de af lokalplan G. 5 - 3 omfattede arealer sker alene ad kommunevejen "Søparks Alle".

De i h.t. naturfredningslovens § 47 fastsatte 150 m byggelinier langs landevejen Glumsø - Bavelse (Nyvej) er ophævet ved miljøministeriets bekendtgørelse af 19/10 1977 for så vidt angår arealer, der er omfattet af § 15 rammerne, således, at fredningsnævnets godkendelse af planen er uforholden.

Derimod er lokalplanområdet omfattet af landbrugspligt, således at planens virkeliggørelse forudsætter landbrugsministeriets godkendelse af landbrugspligtens ophævelse.

STEMPELFRI

(jfr. skattedepartementets  
skrivelse af 26.april 1979)

LOKALPLAN NR. G. 5 - 3

for et areal af "Sømarksgården" i Glumsø ved Nyvej øst for "Søparks  
Alle".

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fast-  
sættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 - Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål

at angive retningslinier for områdets fremtidige anvendelse til tæt -  
lav boligbebyggelse (Rækkehuse).

at fastlægge områdets forbindelse med det overordnede vej- og stinet.

at fastsætte retningslinier for det interne vej- og stinet samt place-  
ring af parke-ringsarealer og friarealer.

at fastsætte bestemmelser for områdets afskærmning mod støj fra Nyvej  
samt om beplantning.

at fastsætte detaljerede bestemmelser for bebyggelsens omfang, place-  
ring og ydre fremtræden

alt med det formål af sikre områdets udbygning til et fredeligt boligom-  
råde med sikre trafikforhold for beboerne og deres børn og med nær adgang  
til nærlegepladser og fælles opholdsarealer.

§ 2 - Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter  
et areal af matr.nr. 9a Glumsø by, Glumsø, øst for "Søparks Alle".

2.2 Arealet er beliggende i byxone.

2.3 Arealet er tillige omfattet af lokalplan G. 5 - 1 tinglyst 22/11  
1978.

### § 3 - Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål og bebyggelse må kun bestå af rækkehuse.
- 3.2 I området må tillige opføres og indrettes bygninger til formål, der er fælles for områdets beboere, f.eks. til cykler, barnevogne o.lign.
- 3.3 De på vedhæftede kortbilag med prikraster viste arealer må kun anvendes til fælles friarealer og beplantning. De i § 3.2 nævnte fællesbygninger må dog opføres på de fælles friarealer.
- 3.4 Bortset fra almindelige husdyr som hunde, katte m.v. må der ikke i eller ved bebyggelsen oprettes husdyrhold, og erhvervsmæssige former for husdyrhold er ikke tilladt.
- 3.5 Indenfor området kan opføres transformerstationer til områdets forsyning, når de ikke har mere end 30 m<sup>2</sup> bebygget areal og ikke får en højde af mere end 3 meter over terræn og de iøvrigt udformes med hensyntagen til den øvrige bebyggelse.

### § 4 - Udstykning

- 4.1 Udstykning af området må kun finde sted i det omfang, der er nødvendigt for gennemførelsen af en hensigtsmæssig etapeopdeling af bebyggelsen eller andre hensyn, som byrådet kan godkende.
- 4.2 Ved en evt. senere udstykning af bebyggelsen som ejerboliger, kan byrådet gøre udstykningen betinget af, at der fastsættes særlige bestemmelser for området, herunder om oprettelse af grundejerforeninger.

### § 5 - Vej- og stiforhold

#### 5.1. Vej- og stiudlæg

- 5.1.1. Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed som vist på det vedhæftede kortbilag:

Vejen A - B i en bredde af 7.00 m

Vejen C - D i en bredde af 7.00 m

Strædet E - F i en bredde af 4.00 m

Strædet F - G i en bredde af 3.00 m

Strædet B - H i en bredde af 4.00 m

Strædet H - I i en bredde af 3.00 m

Strædet I - D i en bredde af 4.00 m

Hovedstien a - b - c - d i en bredde af 5.00 m

Forbindelsesstien e - f i en bredde af 5.00 m

Stien H - c i en bredde af 2.00 m

- 5.1.2. Vejene A - B og C - D tilsluttes "Søparks Alle" ved overkørsler.
- 5.1.3. Hovedstien a - b - c - d, der i den tidligere vedtagne lokalplan G. 5 - 1 er udlagt med en bredde af 8.00 m fastlægges nu endeligt med et forløb som vist på det vedhæftede kortbilag og med bredden indskrænket til 5.00 m som ovenfor nævnt.
- 5.1.4. Hovedstien tilsluttes "Søparks Alle". Derimod tilsluttes stien ikke til "Nyvej", idet strækningen c - d først vil være at anlægge i forbindelse med en evt. stiunderføring under landevejen.
- 5.1.5. Udover de i 5.1.2. og 5.1.3. nævnte tilslutninger til "Søparks Alle", må der ikke etableres adgange til "Søparks Alle" og "Nyvej".
- 5.1.6. De udlagte stræder og stier skal i princippet forbeholdes gående og cyklende færdsel.

## 5.2 Oversigtsarealer

- 5.2.1. Til sikring af oversigtsforholdene ved tilslutningen af vej A - B og vej C - D til "Søparks Alle" må der på hjørnearealerne, begrænset af de nedenfor definerede skrå linier, ikke etableres bevoksning e.lign., der rager mere end 0.75 m op over kørebanerne på vedkommende veje.
- 5.2.2. De i § 5.2.1. nævnte skrå linier går gennem punkter i de nærmeste kørebanekanter i afstande på henholdsvis 5 m ad sidevejene og 60 m ad kommunevejen fra skæringspunkterne mellem vedkommende kørebanekanter.

## 5.3 Parkeringsforhold

- 5.3.1. Der skal indrettes parkeringspladser i området svarende til mindst 1 ½ bilplads pr. bolig.
- 5.3.2. Parkeringspladserne skal placeres som vist på vedhæftede kortbilag, hvor de er betegnet med bogstavet P.
- 5.3.3. I området må parkering ikke finde sted på veje, stræder og stier, ligesom der ikke må indrettes parkering på de til beboelserne hørende udenomsarealer.

## § 6 - Forsyningsanlæg

- 6.1 Boligerne i området må ikke forsynes med elopvarmningsanlæg.
- 6.2. Samtlige ny boliger skal tilsluttes en kollektiv varmforsyning.
- 6.3 Elledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.
- 6.4 Belysningsarmaturer på veje og stier m.v. må ikke anbringes i større højde end 2.60 m.

## § 7 - Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet må ikke overstige 25 for området som helhed.
- 7.2 Boligbebyggelsen skal opføres indenfor de på vedhæftede kortbilag viste byggefeltter.
- 7.3 Udover boligbebyggelsen og de i § 3.2 omtalte fælles bygninger er det tilladt at opføre et haveskur på maksimalt 6 m<sup>2</sup> i hver af de til boligerne hørende haver. Disse haveskure må dog kun opføres i havearealerne bag boligerne og skurene skal med hensyn til højde overholde bestemmelserne i bygningsreglementets § 13.1 a. Haveskurene skal opføres af trykimprægneret træ og i det ydre have jordfarver.
- 7.4 Beboelsesbygninger må maksimalt opføres med 2 etager, mens øvrig bebyggelse ikke må opføres med mere end 1 etage.
- 7.5 Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 5.50 m målt fre terræn, (evt. fra et niveauplan, der fastsættes i forbindelse med byggetilladelsen), til skæringen mellem facade og tagflade.
- 7.6 Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 25°. Dette gælder også for tage på fællesbygninger og haveskure.

## § 8 - Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Ydervægge og skorstenspiber på beboelseshuse skal opføres af gule teglsten.
- 8.2 De i § 3.2 omtalte fællesbygninger til cykler, barnevogne o. lign. skal opføres i træ.
- 8.3 Tagene skal dækkes med brune cementteglsten.
- 8.4 Skiltning eller reklamering må kun finde sted efter særlig tilladelse fra byrådet.
- 8.5 Udvendige antenneanlæg må ikke etableres.

## § 9 - Ubebyggede arealer

- 9.1 De på vedhæftede kortbilag med prikrafter viste arealer må ikke inddrages til bebyggelse eller haver men udlægges som fælles opholdsarealer for samtlige beboere, herunder til legepladser for børn.
- 9.2 De i § 3.2 omtalte bygninger til fælles formål for beboerne må dog opføres på de fælles friarealer.

- 9.3 Vejene A - B og C - D og parkeringsarealerne anlægges i overensstemmelse med kommunens forskrifter for boligveje og parkeringsarealer.
- 9.4 Stierne i området, bortset fra forbindelsesstien e - f, der alene græsbefæstes, anlægges med betonsten.
- 9.5 De fælles opholdsarealer udlægges med græs eller tilplantes efter en af kommunen godkendt beplantningsplan.
- 9.6 Hegning af de til beboelserne hørende havearealer og anden hegning vendende mod de fælles friarealer skal bestå af levende hegn. Dog skal hegnene mellem de enkelte haver på de første 3 m nærmest beboelseshuset bestå af træhegn i en højde af 1.80 m for at skabe en beskyttet opholdsplads for beboerne. Disse træhegn skal dog kun etableres i de havearealer, der vender væk fra stræderne (baghaveverne).
- 9.7 Til afskærmning mod vejstøj fra "Nyvej" skal der langs denne landevej etableres en beplantet støjvold som angivet på kortbilaget. De nærmere dimensioner for denne støjvold fastsættes i forbindelse med byggetilladelserne.

#### § 10 - Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 10.1 Før ny bebyggelse i området tages i brug, skal de for bebyggelsen nødvendige vej-, stræde- og stiarealer være anlagt, ligesom beplantning og besåning af fællesarealer skal være udført. Endvidere skal tilslutning til fælles varmforsyning være etableret.
- 10.2 Bebyggelse af området kan i givet fald ske i 3 etaper, I, II og III, som angivet på kortbilaget, og i den nævnte rækkefølge Således:
- Etape I    maksimalt 20 boliger  
Etape II    maksimalt 15 boliger  
Etape III    maksimalt 23 boliger
- 10.3 Bestemmelserne i § 10.1 gælder før ny bebyggelse i etape I og II tages i brug, mens der for etape III yderligere gælder, at den i § 9.7 omtalte støjvold skal være etableret, før ny bebyggelse i etape III kan tages i brug.
- 10.4 De nærmere bestemmelser om omfanget af de nødvendige anlægsarbejder før ny bebyggelse kan tages i brug i de enkelte etaper, fastsættes af kommunen i forbindelse med byggetilladelserne.

§ 11 - Servitutforhold

11.1 Af de på matr.nr. 9a tinglyste servitutter vedrører følgende det af lokalplanen omfattede område:

14/2 1924 Vedtægter for Glumsø vandværk.  
1/2 1950 Højspændingsledning.  
7/2 1951 Vedtægter for Glumsø vandværk  
5/10 1964 Adgangsbe grænsning til Nyvej  
14/9 1971 Ekspropriation af arealer til samme  
21/3 1977 Byggelinier langs samme  
22/11 1978 Lokalplan G. 5 - 1  
og respekteres alle af lokalplanen.

11.2 De øvrige på matr.nr. 9a tinglyste servitutter på matr.nr. 9a

12/4 1930 Højspændingsledning  
12/11 1941 Fredningsdeklaration vedr. dyssekammer  
24/10 1945 Byggelinier (Sorøvej)  
12/2 1952 Rørledning  
11/7 1956 Færdselsret for matr.nr. 18d og 18g  
4/5 1962 Højspændingsledning  
25/1 1963 Rørledning  
16/4 1963 Højspændingsledning  
21/11 1963 Do.  
9/12 1965 Færdselsret for 10e  
10/1 1966 Vandledninger og boringer  
10/2 1967 Adgangsforhold til Nyvej  
24/12 1971 Ekspropriation vedr. Sorøvej  
2/7 1981 Lokalplan G. 5 - 2

samt forpligtigelse til magelæg iflg. arvefasteskøde  
vedrører ikke det af lokalplanen omfattede område og vil derfor  
ikke blive overført til parceller, der udstykkes indenfor lokal-  
planområdet.

11.3 Da de i lokalplan G. 5 - 1, tinglyst 22/11 1978, anførte bestem-  
melser om hovedsti ændres ved nærværende lokalplan med hensyn  
til placering og bredde, vil disse bestemmelser være at aflyse i  
forbindelse med tinglysningen af lokalplan G. 5 - 3.

§ 12 - Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

- 12.1 Den i h.t. naturfredningslovens § 47 fastsatte 150 m byggelinie langs landevejen Glumsø - Bavelse er ophævet ved miljøministeriets bekendtgørelse af 19/10 1977 for såvidt angår arealer, der er omfattet af § 15 rammerne, således at der ikke skal indhentes godkendelse fra fredningsnævnet til gennemførelse af lokalplanen.
- 12.2 Da den i § 9.7 omtalte støjvold langs Nyvej placeres på arealer, der er omfattet af byggeliniedeklarationen tinglyst 21/3 1977, skal dispensation fra disse bestemmelser indhentes hos vejbestyrelsen Storstrøms amtsråd.
- 12.3 Da virkeliggørelsen af lokalplanen forudsætter ophævelse af landbrugspligten på de af lokalplanen omfattede arealer, skal tilladelse hertil indhentes hos landbrugsministeriet.

Således vedtaget af Suså byråd den **17 AUG. 1982**

*Ann Hansen*  
Borgmester

*Pilly Pedersen*  
kommuneingeniør

I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt og uden ændringer.

Suså byråd, den 16. november 1982.

*Ann Hansen*  
Borgmester

*Pilly Pedersen*  
kommuneingeniør

Lokalplanen begæres herefter i medfør af § 30, stk. 3 i kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) tinglyst på det i planens § 2.1 nævnte matr. nr. 9a, Glumsø by, Glumsø, med Suså kommune som påtaleberettiget og med de af kommuneplanlovens § 31 følgende retsvirkninger.

Med hensyn til de på matr.nr. 9a tinglyste servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen og det i lokalplanens § 11 om servitutter anførte.

Suså byråd, den **14 JAN. 1983**

*Ann Hansen*  
Borgmester

*Pilly Pedersen*  
Kommuneingeniør

INDFØRT I DAGBOGEN

20. JAN. 83 01760

NÆSTVED RETSKREDS  
LYST



Anni V. Nielsen

oass.

