

INDHOLDSFORTEGNELSE

REDEGØRELSE.....	1
INDLEDNING	1
<i>Om kommune- og lokalplaner</i>	1
LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD	2
<i>Formål</i>	2
<i>Områdets afgrænsning</i>	2
<i>Områdets anvendelse</i>	2
<i>Vej- og stiforhold</i>	2
<i>Grønne arealer/fælles friarealer</i>	2
<i>Bebyggelsesforhold</i>	3
<i>Ubebyggede arealer</i>	3
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	3
<i>Regionplan 2001-2013</i>	3
<i>Kommuneplan</i>	3
<i>Zonestatus</i>	3
<i>Spildevandsplan</i>	3
<i>Vandforsyning</i>	3
<i>Naturgas</i>	3
<i>Grundvandsbeskyttelse</i>	4
<i>Agenda 21</i>	4
<i>Byggelov</i>	4
<i>Landbrugsloven</i>	4
<i>Naturbeskyttelse og fredning</i>	4
<i>Lokalplanens vedtagelse forudsætter:</i>	4
LOKALPLANBESTEMMELSER	1
§1 Lokalplanens formål	1
§2 Lokalplanområdets afgrænsning	1
§3 Område- og zonestatus	1
§4 Områdets anvendelse.....	1
§5 Udstykning.....	1
§6 Vej-, sti- og parkeringsforhold.....	2
§7 Bebyggelsens omfang og placering	2
§8 Bebyggelsens ydre fremtræden	2
§9 Tekniske forhold	3
§10 Ubebyggede arealer, beplantning og hegning.....	3
§11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.....	3
§12 Grundejerforening	3
§13 Servitutter	4
§14 Retsvirkninger.....	4
KORTBILAG 01	5
KORTBILAG 02 - VEJLEDENDE BEBYGGELSESPLAN	6
VEDTAGELSESPÅTEGNING	7

REDEGØRELSE

INDLEDNING

Om kommune- og lokalplaner

Kommuneplan

Kommuneplanen er den overordnede plan, som omfatter hele kommunen. Den fastlægger i grove træk, hvor der skal være boliger, erhverv, butikker, grønne områder, veje m.m.

Kommuneplanen udgør det nødvendige bindeled mellem lands- og regionplanlægningen og lokalplanernes mere detaljerede bestemmelser.

Kommuneplanen (Susåplan Fysisk Planlægning 2000-2004) for Suså Kommune blev godkendt af Byrådet den 16. september 1999 og efter høring i Storstrøms Amt og andre myndigheder endeligt vedtaget af Byrådet den 21. juni 2001.

Lokalplan

En lokalplan gælder for et enkelt område og fastlægger mere detaljeret, hvordan området i fremtiden skal se ud. Lokalplanen skal holde sig inden for kommuneplanens rammer.

Planloven indeholder bestemmelser om Byrådets ret og pligt til at udarbejde lokalplaner.

Disse bestemmelser skal sikre en sammenhæng med kommunens øvrige planlægning.

Samtidig sikres, at kommunens borgere får kendskab til planlægningen og lejlighed til at gøre deres indflydelse gældende inden Byrådet vedtager lokalplanen endeligt.

Lokalplanen består af:

En redegørelse der beskriver lokalplanens baggrund og hvordan lokalplanen forholder sig til kommuneplanen og øvrig planlægning for området.

Bindende lokalplanbestemmelser med tilhørende kortbilag der – sammen med blandt andet byggelovens bestemmelser – regulerer områdets udformning, anvendelse m.v.

Lokalplanens bestemmelser bliver efter Byrådets endelige vedtagelse tinglyst på de berørte ejendomme og har retsvirkning for disse.

Offentlig fremlæggelse

Forslaget er offentligt fremlagt i 8 uger (se perioden på forsiden af dette lokalplanforslag).

Hvis man ønsker, at fremkomme med indsigelser eller ændringsforslag til det fremlagte lokalplanforslag, skal man sende dem til Suså Kommune, Teknisk afdeling, Realskolevej 5, 4171 Glumsø inden fremlæggelsesperiodens udløb.

Efter udløbet af de 8 ugers fremlæggelsesperiode vil Byrådet tage stilling til evt. indsigelser og ændringsforslag og herefter vedtage lokalplanen endeligt med evt. ændringer.

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

Formål

Lokalplanen skal give mulighed for åben/lav boligbebyggelse i området i overensstemmelse med de i kommuneplanen fastsatte rammebestemmelser.

Lokalplanen skal sikre, at de nye boligernes placering, udstrækning og udformning sker i harmoni med det omgivende landskab og de eksisterende boligområder i lokalplanområdets nærhed.

Områdets afgrænsning

Lokalplanområdet, som er angivet med sort prik signatur på kortbilag 1 omfatter del af matr. 20a Glumsø By, Glumsø og udgør ca. 5,6 ha.

Området grænser mod vest op til matr. nr. 12c og 20a, mod nord 20a, alle af Glumsø By, Glumsø. Mod øst grænser området op til Drosselvejdstykkningen og mod syd til Sorøvej.

Områdets anvendelse

Området disponeres og bebygges i princippet, som skitseret i den vejledende bebyggelsesplan (kortbilag 2) med åben/lav boligbebyggelse, parcelhuse og evt. dobbelthuse.

Ideen i den foreslåede disponering af arealet, er at skabe et boligområde inspireret af en klassisk dansk landsby med et samlingssted i midten evt. med et gadekær. Den vejledende bebyggelsesplan udtrykker denne disponering, der samtidig er udtryk for, at skabe et attraktivt parcelhuskvarter hvor enkelte grunde har en facadelængde der giver mulighed for at dele disse grunde i to parceller til opførelse af dobbelthuse.

Udformningen af boligvejene er styret af erkendelsen af, at det daglige fællesskab knytter sig til boligvejen. Boligvejene udlægges korte for at dæmpe hastigheden naturligt og med grønne sidearealer til leg og ophold.

Et vigtigt element i forslaget er det grønne fællesareal i midten, hvor et evt. regnvandsbassin kan udformes som en lille sø/gadekær og den grønne kile der har til formål at give fornemmelse af større rum og god plads. Samtidig binder det grønne areal og kilen områdets stisstruktur sammen.

Vej- og stiforhold

Området får adgang fra ny vej der tilsluttes Drosselvej, som den primære adgangsvej, der forbindes med de nye stam- og boligveje.

Vejene anlægges med en rabatbredde der giver mulighed for plantning af højstammede træer langs vejene og åbner mulighed for leg og lejlighedsvis parkering.

I området udlægges cykel- og gangstier, der forbindes med det eksisterende stisystem.

Grønne arealer/fælles friarealer

Som skitseret i den vejledende bebyggelsesplan (kortbilag 02) udlægges den lave del af arealet, hvor der ligger et rørlagt vandløb til en grøn kile der udmunder i et lidt større friareal. Hvis der er behov for et regnvandsbassin i området kan dette anlægges som en lille sø i friarealet. Den grønne kile placeret sådan, at der dannes et sammenhængende system af åbne grønne arealer, som giver adgang og udsyn til det omkringliggende landskab. I Kilen plantes enkelte markante trægrupper.

Langs Sorøvej etableres et grønt bælte og indenfor dette evt. en beplantet støjvold, opbygget af overskudsjord. Langs områdets grænser mod vest og nord udlægges, plantes og vedligeholdes et afskærende beplantningsbælte i en bredde af mindst 10 meter.

Langs områdets grænser mod øst, fra vejtilslutning til Drosselvej og til nordskel (langs eksisterende ejendomme Drosselvej 1 – 9) udlægges et grønt fællesareal i en bredde af mindst 10 meter.

Bebyggelsesforhold

Lokalplanen skal sikre, at der i området kun opføres en bolig på hver ejendom.

Lokalplanen skal kunne give mulighed for utraditionelle byggeformer, hvorfor der ikke stilles krav om bestemte taghældninger eller byggematerialer.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen skal sikre en vis orden i hele lokalplanområdet. Derfor er medtaget regler om opbevaring af skrot, campingvogne, oplagring af biler, både eller andre genstande og materialer, som ikke er nødvendige for områdets drift.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Regionplan 2001-2013

Lokalplanområdets arealudlæg er i overensstemmelse med Tillæg nr. 11 til Regionplan 2001 – 2003 – 9 nye byvækstarealer.

Kommuneplan

Kommuneplanen (Susåplanen Fysisk Planlægning 2000-2004) ændres med endelig vedtagelse af Tillæg nr. 8 til kommuneplanen.

Med tillæg nr. 8 bringes Kommuneplanens arealudlæg i overensstemmelse med Tillæg nr. 11 til Regionplanen og der fastsættes rammebestemmelser for lokalplanlægning i området.

Lokalplanen er i overensstemmelse med disse rammebestemmelser.

Zonestatus

Lokalplanområdet, der er beliggende i landzone, forudsættes overført til byzone med lokalplanens vedtagelse.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er beliggende indenfor oplandet til Glumsø Renseanlæg, men er ikke omfattet af gældende spildevandsplan, og skal medtages i den igangværende revision af denne.

Detailkloakering i området skal ved byggemodningen udføres som separatsystem.

Spildevand tilledes de eksisterende ledningssystemer, der ligesom Glumsø Renseanlæg har den fornødne kapacitet.

Til etablering af regnvandsledninger kræves udledningstilladelse fra amtet.

Gældende udledningstilladelse for Glumsø Renseanlæg skal revideres og godkendes af Amtet.

Vandforsyning

Lokalplanområdet indgår i Glumsø Vandværks forsyningsområde og tilsluttes dettes forsyningsnet.

Naturgas

Byområder i Glumsø er i flg. Kommuneplanen forudsat opvarmet med naturgas.

Fritagelse fra tilslutningspligten til naturgas kan kun tillades i tilfælde, hvor den langt overvejende del af energiforsyningen sker ved alternativ energiforsyning såsom solvarme o.lign.

Det skal kunne dokumenteres, at behovet for supplerende energiforsyning er minimalt i forhold til ejendommens samlede energiforbrug.

Etablering af supplerende opvarmingskilder, som brændeovne e. lign., vil ikke kunne begrunde fritagelse for naturgastilslutning.

Grundvandsbeskyttelse.

En del af lokalplanområdet er ligger indenfor en 300 meters beskyttelseszone omkring en drikkevandsboring tilhørende Glumsø Vandværk .

For at sikre grundvandet mod forurening vil nedsivningsanlæg for overfladevand og spildevand ikke blive tilladt i lokalplanområdet.

Jordvarmeanlæg vil ej heller kunne tillades i lokalplanområdet.

På de ubebyggede arealer i lokalplanområdet må ikke anvendes pesticider til ukrudtsbekæmpelse mv.

Agenda 21

Byrådet kan give tilladelse til tiltag og forsøg der sigter på øget genbrug, lavere energiforbrug og ressourceanvendelse, som f.eks. regnvandsopsamling til brug for toiletskyl m.v., solenergi, kompostering af affald m.v., som vil fremme en bæredygtig udvikling og gavne miljøet. Byrådet kan stille krav om anvendelse af de på tidspunktet mest miljøvenlige og bæredygtige opførelses- og driftsformer.

Byggelov

Byggelovgivningens almindelige bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering mv. fortrænges kun i den udstrækning der i lokalplanen er optaget præcise bestemmelser om det pågældende forhold.

Landbrugsloven

Landbrugspligten på lokalplanområdet forudsættes ophævet med medtagelse af lokalplanen.

Naturbeskyttelse og fredning

Lokalplanen giver ikke nye muligheder for bebyggelse i strid med bygge- eller beskyttelseslinier efter naturbeskyttelsesloven. Der findes ingen af de af naturbeskyttelsesloven umiddelbart beskyttede naturtyper eller fortidsminder i området.

Lokalplanens vedtagelse forudsætter:

Vedtagelse af Kommuneplantillæg nr. 8.

LOKALPLANBESTEMMELSER

Lokalplan nr. GL.B.5.1

For et område til boligformål v/Sorøvej, nordvest for Glumsø.

I henhold til lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18.08.2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2, stk. 1 nævnte område.

§1 Lokalplanens formål.

1.1 Det er lokalplanens formål at:

- Sikre mulighed for opførelse af åben/lav boligbebyggelse, parcelhuse.
- Give mulighed for opførelse af dobbelthuse i begrænset omfang.
- Give stor fleksibilitet i udformningen af den enkelte bygning,
- Sikre at bebyggelse opføres efter en samlet bebyggelsesplan for hele lokalplanområdet
- Sikre, at området får grøn karakter.
- Fastlægge bestemmelser for områdets vej- og stibetjening.

§2 Lokalplanområdets afgrænsning.

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 01 og omfatter del af matr.nr. 20a Glumsø-By, Glumsø og udgør ca. 5,6 ha.

§3 Område- og zonestatus

- 3.1. Området er beliggende i landzone. Ved Byrådets vedtagelse af lokalplanen overføres hele området til byzone.

§4 Områdets anvendelse

- 4.1. Bebyggelsen i området må kun bestå af åben/lav parcelhusbebyggelse (evt. dobbelthuse.)
- 4.2. På hver ejendom må kun opføres én bolig.
- 4.3. Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformerstation o.lign til områdets forsyning, når anlægges størrelse, placering og udformning sker hensyntagen til den øvrige bebyggelse.
- 4.4. Området der er udlagt til boligformål, må ved ibrugtagning ikke belastes med et støjniveau over 55 dB (A) fra vejtrafik.
Kan støjniveauet ikke sikres ved afstandsændring, skal der tages særlige støjbeskyttelses hensyn ved bebyggelsens udformning jfr. gældende regler p.t. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984.

§5 Udstykning.

- 5.1. Mellem boligparceller og skel til Sorøvej skal etableres et min.10 meter bredt beplantningsbælte, evt. kombineret med støjvold og stianlæg.

- 5.2. Mellem boligparceller og lokalplanområdets grænser mod vest og nord udlægges, plantes og vedligeholdes et beplantningsbælte i en bredde af mindst 10 meter.
- 5.3. Mellem boligparceller og eksisterende parceller mod øst, matr. nr. 20d, 20e, 20f, 20g og 20h Glumsø by Glumsø udlægges og beplantes et grønt fællesareal i en bredde af mindst 10 meter.
- 5.4. Mindst 15% af området (incl. ovennævnte beplantningsbælter) anvendes til samlede fri-arealer af forskellig karakter fælles for området.
- 5.5. Udstykning må kun finde sted med Byrådets tilladelse, og skal i princippet foretages i henhold til den vejledende bebyggelsesplan kortbilag 02 og med et arealforbrug svarende til min. 8 parceller pr. ha.
- 5.6. Parceller med en facadelængde på min. 40 meter kan tillades udstykket i 2 parceller til dobbelthuse, under forudsætning af at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 25.
- 5.7. Udstykning der afviger fra den vejledende bebyggelsesplan kan kun ske efter en samlet plan og med Byrådets særlige godkendelse. I planen skal redegøres for terrænregulering, bebyggelsens placering, fællesarealer, vej-, sti- og parkeringsforhold m.v.

§6 Vej-, sti- og parkeringsforhold.

- 6.1. Vejadgangen til lokalplanområdet sker ved tilslutning til den eksisterende vej Drosselvej.
- 6.2. Ved udformning af den endelige udstykningsplan skal der sikres tilstrækkelig passage for brandvæsenet, redningskøretøjer, affaldshåndtering.
- 6.3. Hver parcel skal forsynes med 2 parkeringspladser pr. bolig. Garage eller carport tæller for 1 plads.
- 6.4. Langtidsparkering af last-, omnibus-, flytte-, rute- og fragtbiler og lignende, samt henstilling af campingvogne, både og lignende er forbudt inden for lokalplanområdets vejarealer
- 6.5. Der anlægges stier i lokalplanområdet i forbindelse med tilstødende boligområde med placering som i hovedtræk er angivet på den vejledende bebyggelsesplan kortbilag 02.

§7 Bebyggelsens omfang og placering.

- 7.1. Bebyggelsesprocenten for en enkelt parcel, incl. dobbelthuse, må ikke overstige 25.
- 7.2. På ejendomme med en facadelængde mod vej på min. 40 meter kan opføres dobbelthuse, når bygningen placeres parallel med vejen og grunden udstykkes i 2 selvstændige parceller.
- 7.3. Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage, med udnyttet tagetage.
- 7.4. Forskudte plan i boligen kan godkendes med en max. bygningshøjde på 8,5 m. regnet fra et at bygningsmyndigheden fastsat niveauplan.

§8 Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 8.1 Med mindre andet godkendes af Byrådet må udvendige bygningssider herunder tage og sokler, kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne (okker, terre de sienne, umbra, engelsk rødt, dodenkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort. Til døre, vinduesrammer eller lignende mindre bygningsdele kan dog også anvendes andre farver.
- 8.2 Tage må ikke udføres af blanke eller reflekterende tagmaterialer, blanke glaserede tegl e.lign. Det skal dog være tilladt at opsætte solfanger, i et omfang som efter bygningsmyndighedens vurdering ikke giver væsentlige reflekterende gener.

- 8.3** Ingen parcel må bebygges eller benyttes på en sådan måde, at det efter Byrådets skøn virker skæmmende i kvarteret, og der vil derfor ikke kunne forventes godkendelse af bebyggelse, som i form, farve eller bygningsmåde efter Byrådets skøn vil støde an mod områdets karakter.
- 8.4** Skiltning må kun finde sted med Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Reklamering i området tillades ikke.
- 8.5** Antennemaster må ikke opsættes i området. Antenner må ikke opsættes på tage og skorstene. Antenner der placeres på bygninger skal anbringes under tagrendehøjde.

§9 Tekniske forhold.

- 9.1** Belysningsanlæg for veje, stier og pladser skal udføres som parkbelysning og projekt herfor godkendes af Byrådet.
- 9.2** Al ledningsføring, herunder el-ledninger til vejbelysning, skal udføres som installationer i jord.
- 9.3** Samtlige ejendomme skal ved skel kunne tilsluttes Glumsø Antenneforenings anlæg.
- 9.4** Samtlige ejendomme skal tilsluttes Glumsø private Vandværk.
- 9.5** Parcellerne skal tilsluttes det eksisterende offentlige kloaksystem.
- 9.6** Samtlige ejendomme skal tilsluttes til Naturgasforsyning.
- 9.7** Fritagelse for Naturgastilslutning kan efter ansøgning tillades i særlige tilfælde, hvor husets energiforsyning i overvejende grad sker ved alternativ energiforsyning, såsom solvarme, o.lign. og, at ansøger ved registreret energikonsulent kan dokumentere at behovet for supplerende energi er meget lavt.

§10 Ubebyggede arealer, beplantning og hegning.

- 10.1** Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 10.2** Ubebyggede arealer må ikke anvendes til oplagring af biler, både eller andre genstande og materialer, som ikke er nødvendige for områdets drift eller som indebærer en forureningsrisiko.
- 10.3** Der må ikke anvendes pesticider til ukrudtsbekæmpelse i lokalplanområdet.
- 10.4** Området skal i sin helhed i videst muligt omfang gives et naturligt og sammenhængende grønt præg.
- 10.5** Hegn mod veje, stier og fællesarealer skal udføres som levende hegn, evt. suppleret med trådhegn. Med undtagelse af fælleshegn, skal levende hegn plantes på egen grund således, at det ved almindelig klipning holdes bag skellinien. Hegning i øvrigt i henhold til hegnsloven.
- 10.6** De eksisterende terrænforhold skal i videst muligt omfang bevares. Terrænregulering mere end ± 50 cm skal godkendes af Byrådet.

§11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 11.1** Før ny bebyggelse tages i brug, skal de for den pågældende bebyggelse nødvendige vej- og parkerings- og opholdsarealer være etableret i overensstemmelse med en af Byrådet godkendt plan.

§12 Grundejerforening

- 12.1** For området etableres grundejerforening, hvortil der er medlemspligt for samtlige ejere inden for området.

- 12.2** Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse og drift af de veje, fællesarealer og anlæg, der ikke overtages som offentlige.
- 12.3** Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på fællesarealer og fællesanlæg, der er beliggende inden for lokalplanområdet, hvis Byrådet finder det hensigtsmæssigt.
- 12.4** Grundejerforeningerne skal oprettes senest, når en tredjedel af grundene er solgt eller når Byrådet forlanger det.
- 12.5** Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.
- 12.6** Byrådet kan hvis det er hensigtsmæssigt lægge grundejerforeningen sammen med een eller flere af grundejerforeningerne for de tilstødende boligområder.

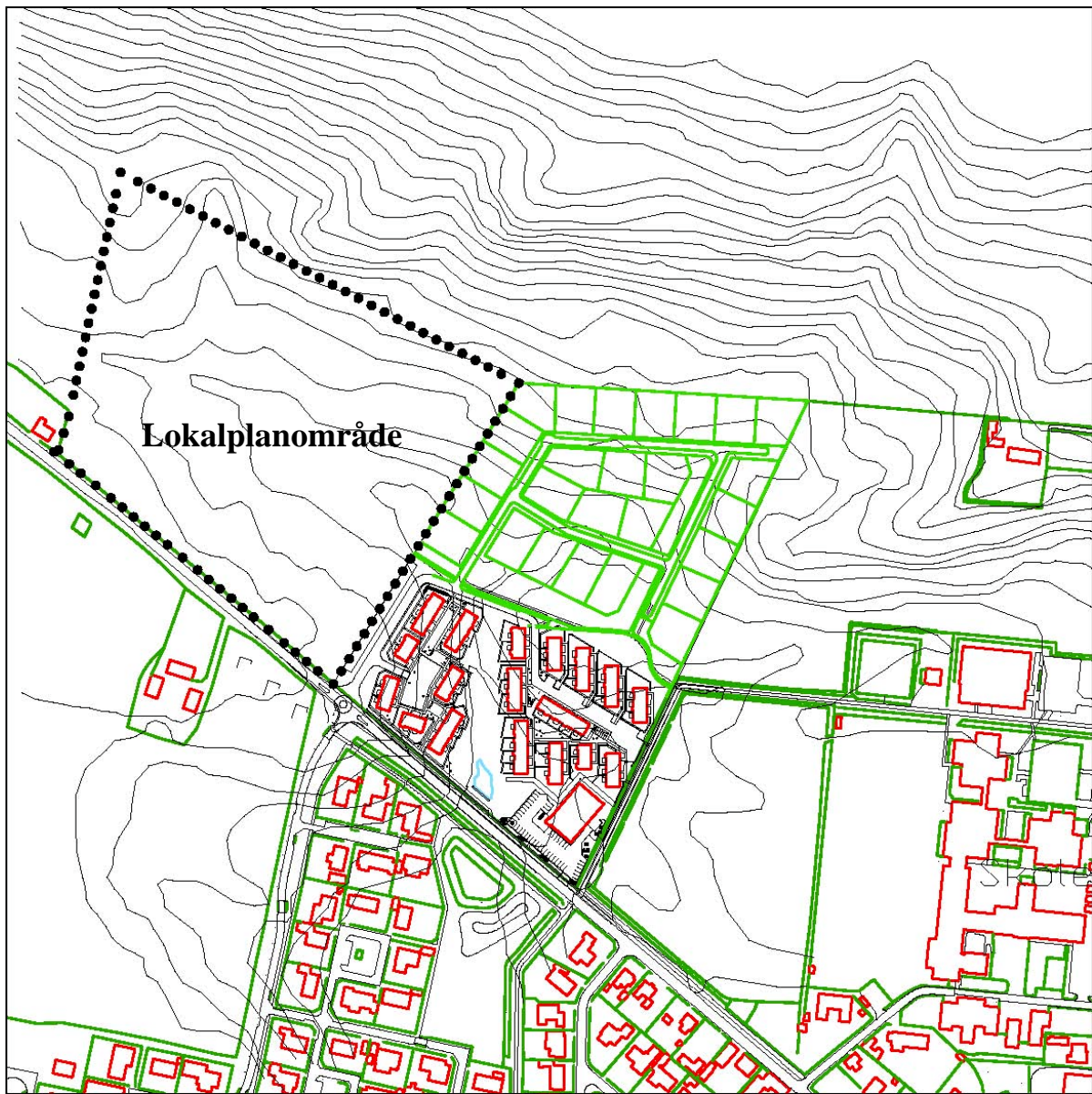
§13 Servitutter

- 13.1** Ingen af de inden for lokalplanområdet hvilende privatretlige servitutter vil være i strid med lokalplanens formål og derfor bortfalde i henhold til Planlovens § 18.
- 13.2** Måtte nogle af de af servitutterne omhandlede forhold senere vise sig at være til hinder for eller vanskeliggøre gennemførelsen af lokalplanens formål, må der forhandles med vedkommende påtaleberettigede om ændring af servitutforholdet, eller servitutterne må eksproprieres i henhold til Planlovens § 37.

§14 Retsvirkninger

- 14.1** Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 14.2** Lokalplanen regulerer fremtidige forhold, hvorfor den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører således ikke krav om at anlæg m.v., der er nævnt i planen, skal etableres.
- 14.3** Byrådet kan, efter høring i grundejerforeningen, meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser, under forudsætning af at det ikke er i strid med lokalplanens formål. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
- 14.4** Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

KORTBILAG 01




KORTBILAG 02 - VEJLEDENDE BEBYGGELSESPLAN




VEDTAGELSESPÅTEGNING

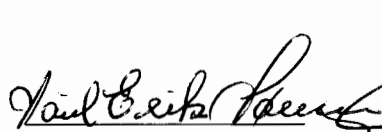
Lokalplanforslag GL.B.5.1 er vedtaget til offentlig fremlæggelse, jvf. Planlovens §24, af Byrådet d. 18.08.2005


Lokalplanforslaget er offentligt fremlagt i perioden 23.08.2005 – 20.10.2005


Poul Erik Sørensen
Borgmester


Bruno Lind
Kommunaldirektør

Lokalplanen er i henhold til Planlovens §27 vedtaget endeligt af byrådet d. 17.11.2005.


Poul Erik Sørensen
Borgmester



Bruno Lind
Kommunaldirektør


Lokalplanens retsvirkninger træder i kraft ved planens offentliggørelse d. 29.11.2005

Nærværende eksemplar af lokalplan GL.B.5.1. begæres tinglyst på del af matr. nr. 20a Glumsø By, Glumsø, som anført i § 2.1, med de af planlovens § 18 følgende retsvirkninger og med Suså kommune som påtaleberettiget.

Med hensyn til de på matr. nr. 20a hvilende servitutter og andre byrder henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

Glumsø d. 30.11.2005


Poul Erik Sørensen
Borgmester


Bruno Lind
Kommunaldirektør