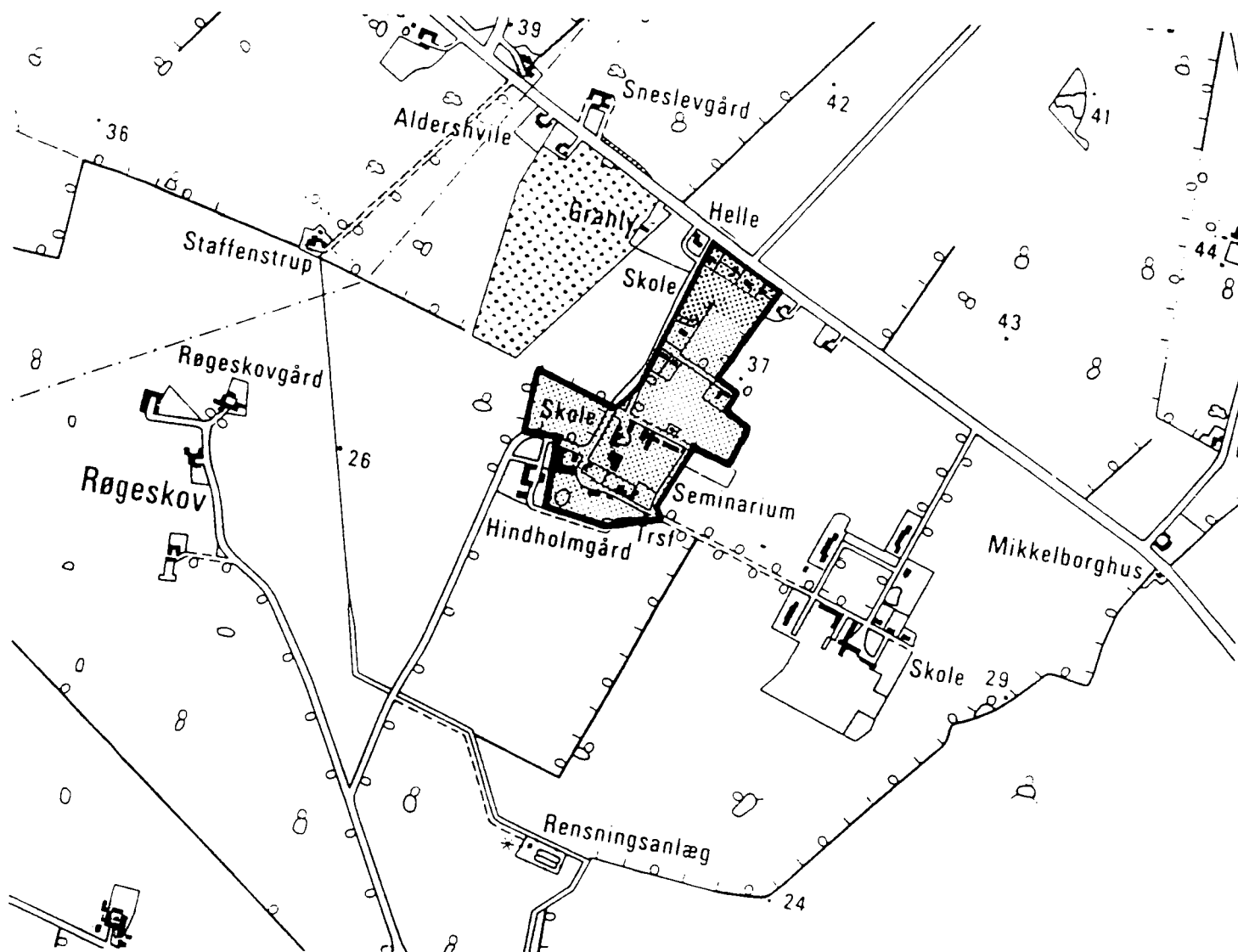


**AUG.
1998**



**LOKALPLAN NR. 5.C.4
FOR ET OMRÅDE UDLAGT TIL OFFENTLIGE- OG
BOLIGFORMÅL I HINDHOLMDALEN OG
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 1 FOR
OVENNÆVNTE OMRÅDE OG ET OMRÅDE ØST
FOR NÆSTVEDVEJ I FUGLEBJERG**

FUGLEBJERG KOMMUNE



HVAD ER EN LOKALPLAN?

TILVEJEBRINGELSE

Ifølge Lov om planlægning skal der tilvejebringes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, og når der påtænkes større anlægs- og byggearbejder, herunder nedrivning af bebyggelse.

Kommunalbestyrelsen kan tillige lade udarbejde lokalplaner for en række andre forhold.

Indhold

En lokalplan må ikke indeholde bestemmelser, der er i strid med kommuneplanen. Om nødvendigt kan der i forbindelse med lokalplanlægningen gennemføres et tillæg til kommuneplanen.

Lokalplaner kan f.eks. have bestemmelser om overførsel af arealer til byzone, om udstykning, anvendelse af bygninger og friarealer, om huses placering og udformning, bevaring af bygninger, fælles anlæg, beplantning og afskærmning, veje og stier m.m.

En lokalplan skal ledsages af en kortfattet beskrivelse af planbestemmelsernes indhold og forholdet til kommuneplanen og anden planlægning for området. Ligeledes skal planens retsvirkninger belyses.

Offentliggørelse

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget et forslag til lokalplan, skal det offentliggøres sammen med oplysning om tidsfrist for indsigelser og kommentarer.

Der skal gives skriftlig underretning herom til ejere, lejere og brugere af de ejendomme, som omfattes af planen. Det gælder også til foreninger, der ønsker underretning, samt til offentlige myndigheder og andre, for hvem planen har særlige interesse.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan kommunalbestyrelsen vedtage planen endeligt. Ændringer i planen på baggrund af offentlighedsfasen kan godkendes i denne forbindelse.

Efter vedtagelse foretages offentlig bekendtgørelse af lokalplanen, planen tinglyses, og der fremsendes skriftlig underretning til grundejere i området, til dem, der har fremsendt indsigelser, samt til foreninger og myndigheder.

Lokalplan nr. 5.C.4 for et område udlagt til offentlige- og boligformål i Hindholmdalen

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	side	2
Fremlæggelsesperiode og indsigelsesfrist	side	2
Redegørelse	side	3
Beskrivelse af området	side	4 - 5
Forholdet til anden planlægning	side	6 - 7
Lokalplanens retsvirkninger	side	8
Lokalplanen	side	9 - 12
Vedtagelsespåtegning	side	13
Kortbilag	side	14 - 15
Kommuneplantillæg	side	16 - 18

Fremlæggelsesperiode og indsigelsesfrist

Nærværende lokalplanforslag er fremlagt til offentligt gennemsyn i perioden fra den 25. februar 1998 til den 22. april 1998.

Eventuelle bemærkninger eller ændingsforslag til lokalplanforslaget skal indsendes til Fuglebjerg Kommune senest den 22. april 1998.

Breve adresseres til:

Fuglebjerg Kommune, Byagervej 1, 4250 Fuglebjerg.

Nærmere oplysninger om lokalplanen kan fås ved henvendelse til Teknik-, miljø- og erhvervsforvaltningen.

Lokalplanen er udarbejdet af Fuglebjerg Kommune.

Den praktiske udarbejdelse har Teknik-, miljø- og erhvervsforvaltningen stået for.

Redegørelse

Lokalplanområdet, der er beliggende i landzone ca. 2 km fra Fuglebjerg by, omfatter 2 skoler, boldbaner, en børneinstitution, en busterminal og et boligområde.

Området er afgrænset af landbrugsarealer og et par parcelhuse mod nord.

I december 1997 blev der godkendt en lokalplan for området, der udlagde lokalplanområdet til skoleformål og i mindre omfang til boligbebyggelse. Ved nærværende lokalplans godkendelse aflyses forannævnte lokalplan og områdets anvendelse giver nu mulighed for at fuldføre en planlagt boligbebyggelse, der er påbegyndt i januar 1998.

Lokalplanens formål er fortsat at fastsætte retningslinier for om- og tilbygninger af områdets skoler. Ligeledes er formålet at anvise retningslinier for et antal boliger på arealet, hvor Førslev skole var beliggende samt for anvendelse af bebyggelse, anlæg m.v. og at sikre to alléer af gamle træer bevares.

Søen der er vist på kortbilaget, er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3.

Lokalplanområdet ændre status fra land- til byzoneareal.

Sideløbende med nærværende lokalplans offentlighedsfase er et Kommuneplantillæg og et Regionplantillæg offentliggjort.

Ifølge disse to planforslag overføres lokalplanområdet ligeledes til byzone.

Kommuneplanforslaget findes bagerst i nærværende hæfte.

Kommuneplantillæg og Regionplantillæg er efterfølgende godkendt af henholdsvis kommunalbestyrelse og amtsråd.

Beskrivelse af området

Historisk beskrivelse

På det sted, hvor skolen på Hindholm i dag er beliggende, blev der i 1852 oprettet en højskole i stuehuset til en landbrugsejendom. I årene frem til århundredeskiftet blev der foretaget flere udvidelser og tilbygninger af højskolen, og på et tidspunkt var det Danmarks største højskole.

Under den 1. verdenskrig var tilgangen af elever så lav, at skolen måtte lukke. Kort tid efter opstod skolen igen, denne gang som kost- og realskole.

I 1937, 1959, 1962 og 1982 er der foretaget større tilbygninger til skolen. I dag drives skolen som privatskole uden kostafdeling.

I 1934 opførte en privat kreds af initiativtagere, på arealet nord for skolen på Hindholmvej, den første del af det nuværende Hindholm Socialpædagogiske Seminarium, også den gang var skolen uddannelsessted for den tids socialpædagogiske uddannelser.

I årene 1961, 1976 og 1984 er der foretaget større til- og ombygninger af denne skole. Som den tredje skole i området blev kommuneskolen Førslev Skole opført i 1963 af den daværende Førslev Kommune. Da skolen skulle placeres nogenlunde centralt i kommune, faldt valget på Hindholmdalen.

Ved Førslev Skole er der foretaget en større om- og tilbygning i 1977. I oktober 1997 nedlægges Førslev Skole som kommune skole, idet der i Sandved-Tornemark er opført en ny skole beliggende på Grønbro.

I 1986 er der opført en børneinstitution i området og omtrent samtidig en mindre busterminal.

I januar 1998 er en ombygning af Førslev skole til boliger påbegyndt (24 boliger). I forbindelse hermed nyopføres på et senere tidspunkt 25 boliger.

Eksisterende forhold

Området fremtræder i dag som et område med skole- og uddannelsesinstitutioner med et mindre antal boliger. Bygningerne er i den overvejende del opført i sin tids byggematerialer, med facader af teglsten og tage beklædt med røde tagsten for den ældste bygningsmasses vedkommende, og for den nyeste del med bølgeeternitplader. På området findes to boldbaner. I den sydlige del af området findes en allé af store gamle træer, der afgrænser Hindholmvej. Indkørselen til Hindholm Socialpædagogiske Seminarium er ligeledes afgrænset af en allé.

Fremtidige forhold

Inden for lokalplanområdet bliver der mulighed for at foretage om- og tilbygning til offentlige formål samt at ombygge Førslev Skole til boligformål.

Ligeledes kan der nyopføres et antal boliger på arealet, hvor Førslev Skole var beliggende. Nærværende lokalplan giver mulighed for at fuldføre en boligbebyggelse, der blev påbegyndt i januar 1998.

De under eksisterende forhold nævnte to alléer bevares. Ligeledes bevares og suppleres levende hegn mod det åbne land.

Forholdet til anden planlægning

Regionplanlægning

Lokalplanområdet er beliggende i Regionplanens jordbrugsområde, landzone og det fremgår, at bebyggelse tillades i begrænset omfang og efter en nærmere planlægning.

Sideløbende med denne lokalplan har Vestsjællands Amt offentliggjort et Regionplantillæg, der ændre lokalplanområdets status fra land- til byzone. Herved gives mulighed for en begrænset boligtilvækst, således at den påbegyndte bebyggelse ved Førslev skole kan færdiggøres.

Amtsrådet har godkendt Regionplantillægget i juni 1998.

Herefter er bestemmelserne i Regionplanen overholdt.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er i kommuneplanen medtaget som et område i landzone. I kommuneplanen er der angivet, at området fortrinsvis skal anvendes til skoleformål. Bagerst i nærværende plan er indsat et kommuneplantillæg, der ændre områdets status til byzone. Udover skoleformål tillades området anvendt til boligformål. Herefter er rammebestemmelserne i kommuneplanen overholdt.

Lokalplanlægning

I december 1997 blev lokalplan nr. 5.C.3 godkendt for området.

Lokalplan fra 1995 annulleres og erstattes af nærværende plan.

I den nye lokalplan er anvendelsesmuligheden gjort "bredere", idet området nu kan anvendes til offentlige formål mod tidligere alene til skoleformål. Ligeledes er der mulighed for en tilvækst af boliger inden for området.

By- og landzone

Ved vedtagelse af nærværende lokalplan ændre lokalplanområdet status til byzone.

Byggelinier

På arealet, der grænser mod Næstved Landevej, er der tinglyst byggelinie og adgangsbegrænsningsbestemmelser.

Vejdirektoratet er dispensationsmyndighed.

Varmeplanlægning

I 1997 blev der godkendt et projekt (projektgodkendelse) der giver mulighed for at hele lokalplanområdet forsynes med fjernvarme fra halmvarmeværket i Fuglebjerg. Projektet blev udført sidst i 1997, og området er i dag fjernvarmeforsynet.

Spildevandsforhold

Området er omfattet af kommunens spildevandsplan og er kloakeret med afledning til et af kommunens centralrenseanlæg.

Miljømæssige forhold herunder kemikalieaffaldsdepoter

Området er ikke registreret som kemikalieaffaldsdepot.

På baggrund af områdets anvendelse gennem årene er det helt usandsynligt, at der forefindes mulige kemikaliedepoter inden for lokalplanområdet.

Vandforsyning

Vandforsyningen sker fra det fællesprivate vandværk "Hindholmdalen".

Lokalplanens retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommen, der er omfattet af planen, ifølge Planloven kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog 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 fra lokalplanens bestemmelser, såfremt dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere videregående afvigelser kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Lokalplanforslaget midlertidige retsvirkninger

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 Planloven et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

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

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra lokalplanforslagets offentliggørelse, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog længst 1 år efter forslagets offentliggørelse.

Lokalplan nr. 5.C.4 for skoleområdet i Hindholmdalen

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

- 1.1. at fastlægge områdets anvendelse til offentlige formål, såsom skoler, børneinstitutioner, idrætsanlæg, friluftsscene samt boliger
- 1.2. at fastsætte retningslinier for bebyggelsens omfang og placering på lokalplanområdet
- 1.3. at sikre, at en allé af store gamle træer, der afgrænser Hindholmvej, bevares
- 1.4. at sikre, at en allé af træer, der afgrænser indkørselen til Hindholm Socialpædagogiske Seminarium, ligeledes bevares.

§ 2. Område og zonestatus

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag.
- 2.2. Lokalplanen omfatter følgende matr. nr. 4-b, 4-c, del af 4-d, 4-e, 4-g, 4-h, 4-k, 5-m, 5-p, 6-k, 6-r, 6-t, 6-v, 6-z, 6-æ og 6-ø alle matr. nr. af Sneslev by, Førsløv samt alle parceller, der efter den 25. februar 1998 udstykkes fra de nævnte ejendomme indenfor lokalplanområdet.
- 2.3. Området er beliggende i byzone.

§ 3. områdets anvendelse

- 3.1. Delområde I fastlægges til offentlige formål, såsom skole, børneinstitutioner, idrætsanlæg, busterminal, friluftsscene og boliger overvejende med tilknytning til forannævnte anvendelse.
- 3.2. Delområde II's anvendelse fastlægges til offentlige formål, såsom idrætsanlæg, bebyggelse i forbindelse hermed eller "grønt" friareal.

- 3.3. Delområde III's anvendelse fastlægges til boligformål og "grønt" friareal i forbindelse hermed. Den tidligere skole (Førslev skole) tillades ombygget til boliger.
- 3.4. Indenfor lokalplanområdet kan opføres transformatorstationer o.lign. til områdets forsyning. Bygningen må ikke gives en højde af mere end 3,0 m over terræn. Placering og udformning skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 3.5. Til- og ombygninger af eksisterende vandværk tillades, forudsat vandværket fortsat kun forsyner lokalplanområdet og nærmeste bebyggelse op til området.
- 3.6. Boliger må kun overgå til anden anvendelse ved kommunalbestyrelsens godkendelse.

§ 4. Udstykninger

- 4.1. Ingen grund må udstykkes med en størrelse, der er mindre end 700 kvm.
- 4.2. Mindre grunde end de i § 4.1. nævnte tillades dog udstykket, såfremt grunden skal bebygges med transformatorstation, vandværk eller lignende.

§ 5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1. De eksisterende veje og stier i området opretholdes med deres nuværende bredde og forløb.
- 5.2. I tilfælde af, at der opføres boliger i delområde I på arealet mellem Hindholm Socialpædagogiske Seminarium og busterminal/fritidshjem/eksisterende bolig, skal vejadgangen ske fra eksisterende vej, der er beliggende direkte syd for vandværket.
- 5.3. Mod Hindholmvej fastlægges en vejbyggelinie på 5,0 m (må fra skel mod vej).

§ 6. Bebyggelsens omfang, placering m.m.

- 6.1. Bebyggelsesprocenten for området under et og for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 %. Se dog § 3.3.
- 6.2. Ny bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 1/2 etage. Herudover tillades opført kælder.

- 6.3. Bygningernes højde må ikke overstige 8,5 m målt i forhold til terræn. Kommunalbestyrelsen kan dog, når særlige hensyn til indretning og funktion gør det nødvendigt, tillade denne regel fraveget.
- 6.4. Nybyggeri skal udføres med vandbaseret varmeanlæg, og er forpligtiget til at aftage varme fra halmvarmværket i Fuglebjerg. Lavenergihuse eller -bebyggelse tillades i h.t. gældende regler herom.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1. Ny bebyggelse samt om- og tilbygning skal have en udformning og et materialevalg, der er i overensstemmelse med eksisterende bebyggelse.
- 7.2. De udvendige bygningssider skal overvejende fremtræde som teglstensmure, som pudsede eller som vandskurede mure. Depot-, magasin- eller lignende bygninger, der har præg af en landbrugslade, tillades beklædt med træ eller metalplader.
- 7.3. Blanke og reflekterende tagmateriale må ikke anvendes. Med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse kan der dog tillades etableret energibesparende foranstaltninger i form af solfangere eller lignende.
- 7.4. Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens godkendelse.
- 7.5. Udendørs antenner og lignende indretning må kun opstilles med kommunalbestyrelsens godkendelse. Private antenner tillades opstillet, såfremt der ikke er mulighed for tilslutning til fællesantenneanlæg. Bliver der mulighed for tilslutning til fællesantenneanlæg, skal private TV-antenner straks nedtages.

§ 8. Ubebyggede arealer

- 8.1. Delområde II må alene anvendes til idrætsformål eller "grønt" friareal. Se dog § 3.2.
- 8.2. Udendørs oplag, der efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende, må ikke forefindes.
- 8.3. Levende hegn mod vej eller stiareal skal plantes mindst 30 cm fra skel. Låger må ikke åbnes ud over vejareal eller areal, der kan sidestilles hermed.
- 8.4. De på kortbilag viste træer må ikke fældes, medmindre kommunalbestyrelsen giver tilladelse hertil.

På kortbilaget er der angivet en allé, der består af store gamle træer. Alléen afgrænser Hindholmvej og boldbanen mod syd. På kortbilaget er der ligeledes angivet en allé af træer, der afgrænser indkørselen til Hindholm Socialpædagogiske Seminarium.

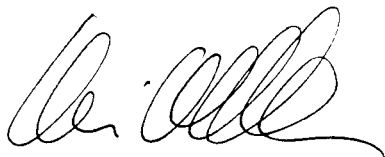
- 8.5. Levende hegn mod det åbne land - mod sydøst - bevares og suppleres.
- 8.6. De to søer, der er vist på kortbilaget, er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3.

§ 9. Servitutter


- 9.1. På den del af lokalplanområdet, der grænser mod Næstved Landevej, hovedlandevej nr. 126, er der pålagt byggelinie og adgangs begrænsning. Byggelinien er pålagt i en afstand af 20,0 m fra hovedlandevejens midte, kommer tillæg for eventuel højdeforskel ($2 \times \text{højdeforskellen} + \text{passagetillæg på } 1 \text{ m}$). Adgang til området kan kun ske via eksisterende kommunevej Hindholmvej.
- 9.2. Ingen af de inden for lokalplanområdet hvilende servitutter vil være i strid med lokalplanens formål.

Vedtagelsespåtegning

Fuglebjerg kommunalbestyrelse har den 19. februar 1998 i h.t. Planlovens § 24 vedtaget at offentliggøre dette lokalplanforslag.



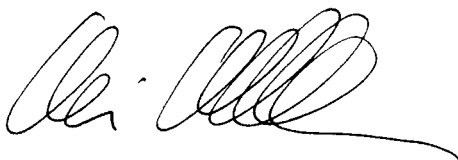
Henrik Willadsen
borgmester




K. Flemming Hansen
teknisk chef

I henhold til Planlovens § 27 har Fuglebjerg kommunalbestyrelse vedtaget foranstående lokalplan endeligt.

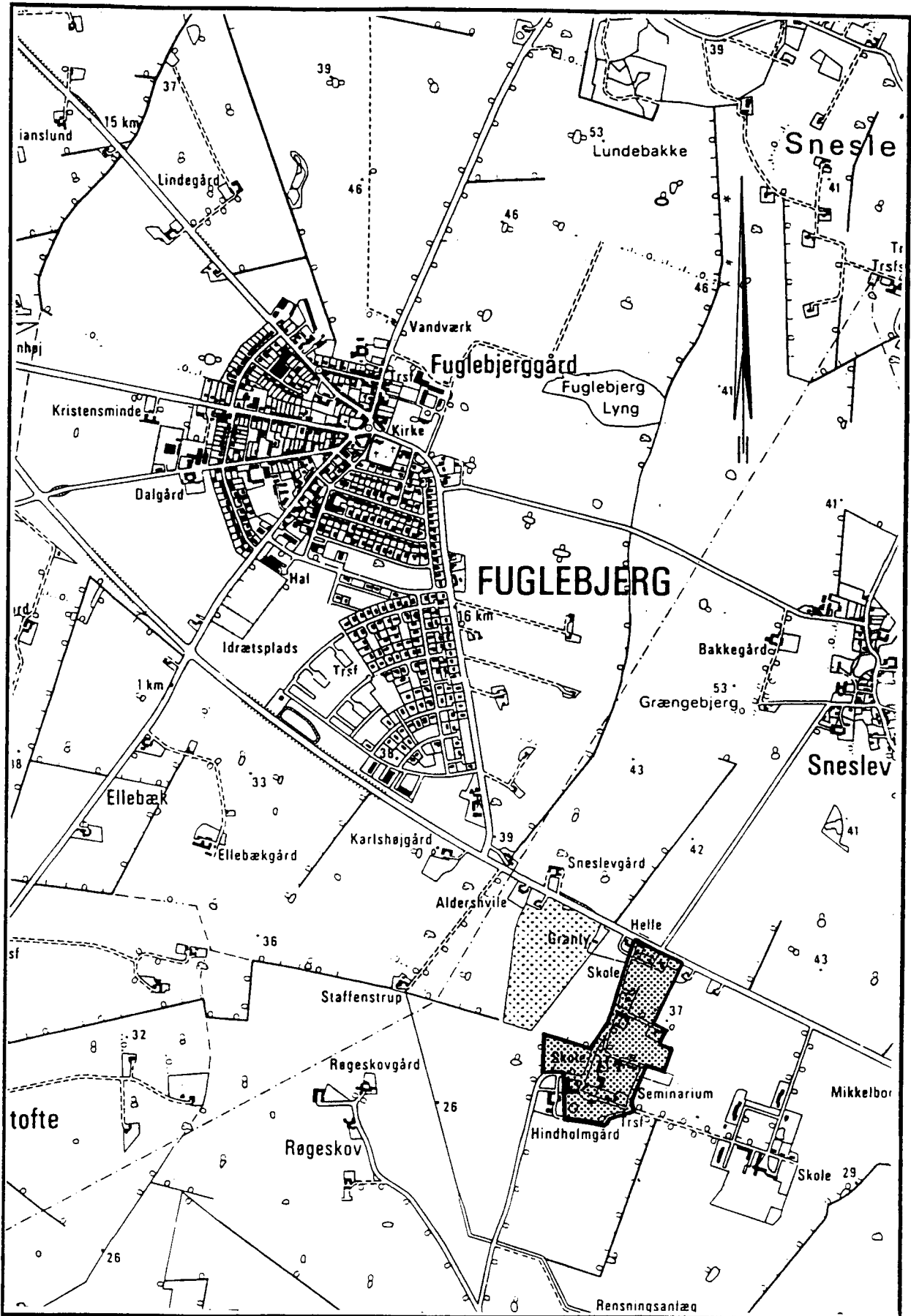
Fuglebjerg kommunalbestyrelse, den 14. maj 1998.



Henrik Willadsen
borgmester



K. Flemming Hansen
teknisk chef



LOKALPLANOMDREJNING

Kommuneplantillæg nr. 1 til kommuneplan 1997 - 2004 for et område udlagt til offentlige- og boligformål og et område øst for Næstvedvej i Fuglebjerg

Efter en vurdering af rummeligheden for boligtilvæksten i planperioden frem til år 2004 findes denne for stor, hvorfor byudviklingsarealet i området øst for Næstvedvej i Fuglebjerg by reduceres.

På efterfølgende kortbilag er reduktionen angivet.

For det reducerede rammeområde nr. 1.B.9 er rammebestemmelserne uændrede, men boligrummeligheden reduceres fra 320 boliger til ca. 120 boliger.

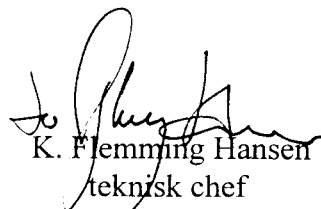
Kommuneplanen fastsætter nærmere rammebestemmelser for et område udlagt til offentligeformål og boligformål i Hindholmdalen.

- a. For området gælder at områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål, såsom skole, børneinstitutioner, idrætsanlæg og boliger, herudover tillades boligbebyggelse inden for eksisterende "bygningsskroppe".
- b. Området er beliggende i byzone.
- c. Bebyggelsesprocenten for området under ét og for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- d. Der må ikke udstykkes grunde på mindre end 700 m².
- e. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 1/2 etage.
Herudover tillades opført kælder.
- f. Bygningernes højde må ikke overstige 8,5 m målt i forhold til terræn.
Kommunalbestyrelsen kan dog, når særlige hensyn til indretning og funktion gør det nødvendigt, tillade denne regel fraveget.
- g. Ved nybyggeri eller større ombygninger skal bygninger udføres med vandbåren varmeinstallation p.g.a. mulig kollektiv varmforsyning i området.

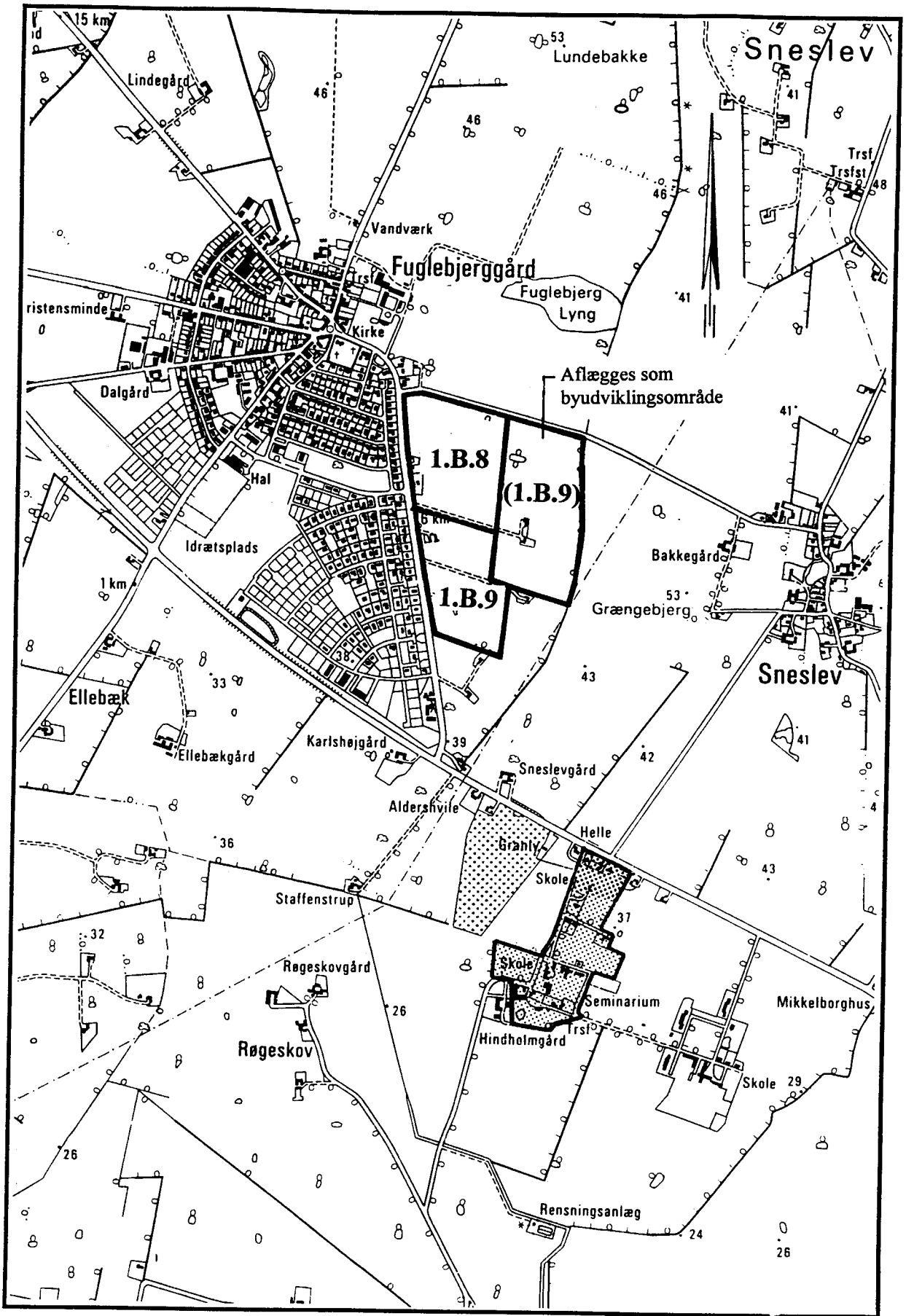
VEDTAGELSESPÅTEGNING



Henrik Willadsen
borgmester



K. Flemming Hansen
teknisk chef



LOKALPLANOMRÅDE