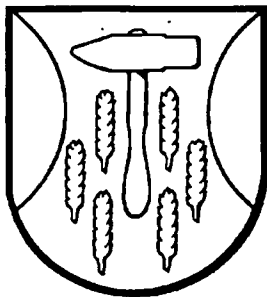


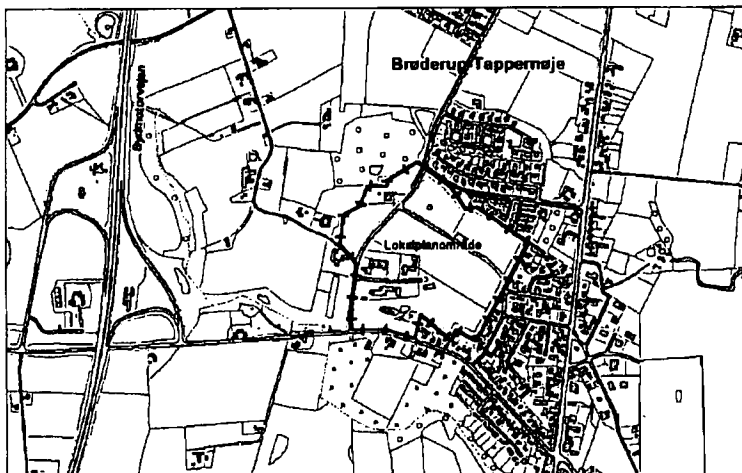
# Fladså



# Kommune

**Lokalplan 2.C2.4**

**Sydsjællands Erhvervspark – lokalplan for boliger og erhverv.**



Offentligt fremlagt i perioden 07.01.03 til 24.03.03

## FLADSÅ KOMMUNE

### REDEGØRELSE.

Lokalplan nr. 2.C2.4 for matr.nr. 2p, 3e, 3f, 3h og 3i alle Ll. Røttinge By, Snesere, skal erstatte den hidtil gældende lokalplan 2.C2.2 for lokalplanområdet. Området omfatter ca. 21,4 ha, beliggende i byzone. Lokalplanområdet er beliggende i Tappernøje: Nord for Sneserevej, ved Svingkærvej.

Lokalplanområdet indeholder i dag Sydsjællands Erhvervspark bestående af grønne virksomheder samt en kommunal børnehave. Virksomhederne er placeret omkring Centervej Syd.

### LOKALPLANENS INDHOLD OG FORMÅL.

Lokalplanens formål er at sikre, at området fortsat kan anvendes til grønne virksomheder, centerfunktioner og offentlige formål som børnehave. Derudover ønsker kommunen at åbne mulighed for erhvervsdrivende at etablere sig i området med deres erhverv samt en tilhørende bolig. Kommunen har oplevet en stigende efterspørgsel på erhvervsgrunde med mulighed for opførelse af bolig i tilknytning til erhvervet. Det er med lokalplan 2.C2.2 ikke åbnet mulighed for.

Det er dog med formålet med lokalplanen, at der langs Centervej Syd kun må opføres/udstykket erhvervsejendomme uden tilhørende bolig.

Endvidere åbnes der mulighed for udstykning af et mindre antal parcelhusgrunde i den østlige del af lokalplanområdet. Dette sker i overensstemmelse med den nuværende lokalplans bestemmelser samt kommuneplanens rammer for området. Kommunalbestyrelsen har dog udarbejdet kommuneplantillæg for placering af boligerne, således der er størst mulig klarhed over placeringen af de kommende boliger. Kommuneplantillægget vil fastholde området i kommuneplanområde 2.C2.

Det er kommunalbestyrelsens mål at sikre de omkringboende mod unødige gener fra kommende virksomheder. Det vil fortsat være kommunalbestyrelsens mål at skabe et erhvervsområde som tager hensyn til nærheden til naboområderne – i særdeleshed naboboligområderne. Kommunalbestyrelsen vil derfor tage stilling i hvert enkelt tilfælde for at vurdere om den enkelte virksomhedstype er i overensstemmelse med lokalplanens intentioner, herunder placeringen i forhold til boligbyggeri.

Området er beliggende i kommuneplanens område 2.C2 i byzone.

For område 2.C2 er i kommuneplanen anført:

1. At områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål som liberale erhverv, butikker, jævnfør regionplanen, samt ikke generende fremstillingsvirksomhed, varmecentral,

uddannelses- og forskningsformål, offentlige formål samt eventuelt boligbebyggelse i tilknytning hertil.

2. At bebyggelsesprocenten for hver enkelt parcel ikke overstiger 40.
3. At bebyggelsen ikke opføres med mere end 2 etager og at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 meter, dog undtaget skorstene og lignende.
4. At bebyggelsen placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.

#### **FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING.**

Der er ikke i anden planlægning noget til hinder for virkeliggørelse af lokalplanen. Det udarbejdede kommuneplantillæg for boligerne skal dog vedtages samtidigt med lokalplanforslaget for at undgå tvivl om muligheden for etablering af særskilt boligområde indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af overgangsreglerne for detailhandel.

Områdets to søer v/Sneserevej er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 og ændring af disse kan kun ske med accept fra Storstrøms Amt, myndighed i henhold til naturbeskyttelsesloven.

Anlægsarbejder indenfor lokalplanområdet må ikke ske uden orientering af museumsmyndighederne, jævnfør kapitel 8 i museumsloven.

Der forventes ingen støjproblemer for bebyggelsen i området. Der vil dog være udlagt et grønt område mod Sneserevej som ekstra sikring mod støjgener. Desuden vil der for den del af lokalplanområdet, som grænser op mod bebyggelse langs Sandagervej blive stillet krav om, at erhvervet placeres fjernest naboboligområder.

#### **LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen må de ejendomme, der omfattes af forslaget, i henhold til lov om planlægning § 17 ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet i den endelige plan. Disse midlertidige retsvirkninger gælder i henhold til lov om planlægning fra datoen for forslagets offentliggørelse og indtil forslaget er vedtaget endelig, dog undtaget dispensationer, der hidtil er givet.

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, i følge lov om planlægning § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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.

#### **ADGANG TIL INDSIGELSER OG FREMSÆTTELSE AF ÆNDRINGSFORSLAG.**

Nærværende forslag til lokalplan nr. 2.C2.4 er fremlagt til almindeligt eftersyn i 8 uger fra den **06.01.2003** til den **03.03.2003**.

Eventuelle indsigelser og ændringsforslag skal være Fladså Kommune i hænde senest den **03.03.2003 kl. 12.00**.

Efter offentlighedsfasens udløb vil kommunalbestyrelsen efterfølgende behandle eventuelle indsigelser og ændringsforslag inden endelig vedtagelse af lokalplanforslaget.

#### **ÆNDRINGER I FORHOLD TIL DET OFFENTLIGGJORTE LOKALPLANFORSLAG.**

I forhold til lokalplanforslaget er der ikke mulighed for egentlig transportvirksomhed – i forslaget åbnes der mulighed for, at et mindre område blandt andet kunne anvendes til transportvirksomheder.

Derudover er der sker mindre ændringer og præciseringer.

## FLADSÅ KOMMUNE

Lokalplan nr. 2.C2.4 for et område til erhverv, boliger samt blandet bolig og erhverv på matr.nr. 2p, 3e, 3f, 3h og 3i alle Ll. Røttinge By, Snese, skal erstatte den hidtil gældende lokalplan 2.C2.2 for lokalplanområdet. Området omfatter ca. 21,4 ha.

I henhold til lov om planlægning fastsættes hermed følgende bestemmelser for lokalplanens område.

### § 1. Lokalplanens formål.

Lokalplanens formål er :

- At erstatte lokalplan 2.C2.2 for området.
- At fastlægge områdets anvendelse til grønt erhvervsområde. Samt åbne mulighed for opførelse af boligbebyggelse i tilknytning til erhverv.
- At skabe mulighed for forskellige erhvervstyper.
- At åbne mulighed for opførelse af et mindre antal boliger i en del af lokalplanområdet.
- At sikre, at ingen bebyggelse påføres et uacceptabelt støjniveau.
- At sikre afstand mellem boligbebyggelse og bebyggelse til andre formål til forebyggelse af støjgener.

### § 2. Områdets zonestatus.

- 2.1. Lokalplanens beliggenhed og afgrænsning fremgår af kortbilag 1 og består matr.nr. 2p, 3e, 3f, 3h og 3i alle Ll. Røttinge By, Snese, samt alle parceller, der efter 1. november 2002 udstykkes indenfor lokalplanens område.
- 2.2. Området er beliggende i byzone.

### § 3. Områdets anvendelse.

- 3.1. Området kan anvendes til erhvervsformål, boligbebyggelse samt til eksisterende daginstitution.
- 3.2. Delområde 1, se kortbilag 1, langs Centervej Syd kan anvendes til erhvervsformål med forbud mod generende og godkendelsespligtige virksomheder. Indenfor området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til følgende erhverv: Liberale erhverv, ikke

generende fremstillingsvirksomhed, udstillingsvirksomhed og uddannelses- og forskningsformål. Området er primært udlagt til græsplæneindustri o.lign.

- 3.3. Delområde 2, se kortbilag 1, vest for Svingkærvej og langs Centervej kan anvendes til erhvervsformål. Området er beregnet for virksomhedstyper, som f.eks. mindre håndværksvirksomheder, udstillings- og lagervirksomheder.
- 3.4. På delområde 1 og 2's parceller, der grænser op til boligområder må der ikke udøves virksomhed som efter kommunalbestyrelsens skøn medfører gener i form af støj, luftforurening, lugt eller rystelser.

I delområde 1 og 2's øvrige parceller må der kun udøves virksomhed som ikke eller kun i ubetydelig grad efter kommunalbestyrelsens skøn medfører gener i form af støj, luftforurening, lugt eller rystelser.

- 3.5. Delområde 3, se kortbilag, må indrettes som boligområde med vejadgang fra Hjortevej.
- 3.6. Der kan opføres en beboelsesbygning i tilknytning til erhvervet i delområde 2.
- 3.7. Der kan i både delområde 1 og 2 etableres mindre butiksareal i tilknytning til erhvervet. Butikkerne må dog maksimalt være på 200 m<sup>2</sup>.
- 3.8. Det syd og sydvestlige del af område 1 fastholdes uændret til offentligt formål (grønt område) med offentlig adgang.
- 3.9. Mellem områder til boligbebyggelse og erhverv skal der friholdes minimum 10 m bredt ubebygget bælte på erhvervsejendommen. Kommunalbestyrelsen kan påkræve bæltet beplantet for at mindske eventuelle gener for naboboligbebyggelsen.
- 3.10. Mindst 5 % af lokalplanområdet skal anvendes til større, samlede opholdsarealer af forskellig karakter.

#### **§ 4. Udstykning.**

- 4.1. Ved udstykning skal mindste grundstørrelsen i delområde 1 og 2 være på minimum 2000 m<sup>2</sup>.
- 4.2. Ved udstykning i delområde 3, se kortbilag 1, skal grundstørrelsen til fritliggende enfamiliehuse være minimum 750 m<sup>2</sup>.
- 4.3. I delområde 3 må der kun ske udstykning til boligbebyggelse. Der må maksimalt udstykkes 12 parceller til boligbebyggelse i område 3. Udstykningen skal ske som vist på illustrationsbilaget.

- 4.4. Ved udstykning af ejendomme til erhverv mod boligbebyggelse/landzone skal der friholdes et bælte på 5-15 m bredt område. Området kan beplantes og vedligeholdes som afskærmnings-/beplantningsbælte.

#### § 5. Vej-, sti- og parkeringsforhold.

- 5.1. Vejadgang til Svingkærvej skal ske via områdets eksisterende veje. Bebyggelsen vest for Svingkærvej har dog mulighed for direkte overkørsel fra ejendommene til Svingkærvej.
- 5.2. I delområde 1 og 2 skal der udlægges parkeringsareal efter bygningsreglementets krav.  
Parkeringspladser til lastbiler må kun med kommunalbestyrelsens tilladelse indrettes mellem vejskel og byggelinie.
- 5.3. Der skal i delområde 3 på egen grund anlægges parkeringsmulighed svarende til mindst 2 biler pr. bolig.
- 5.4. I delområde 3 må campingvogne, lastbiler, busser, både m.v. ikke parkeres/hensættes indenfor lokalplanens område.
- 5.5. Langs følgende veje og stier pålægges følgende byggelinier:  
Mod Svingkærvej pålægges en byggelinie på 15 m fra vejskel.  
Mod Centervej Syd og Centervej en byggelinie på 10 m fra vejskel.  
Mod områdets stier pålægges en byggelinie på 5 m fra skel.

Arealet indenfor byggelinien må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

#### § 6. Ledningsanlæg og varmforsyning.

- 6.1. Elledninger, herunder vej- og stibelysning, skal udføres som jordkabler.
- 6.2. Bebyggelsen skal tilsluttes naturgasnettet.
- 6.3. Boligbebyggelsen skal tilsluttes fællesantenneanlæg.
- 6.4. Eksisterende offentlige spildevands- og regnvandsledninger skal respekteres. Der må ikke bebygges nærmere end 2,00 m fra ledningerne.
- 6.5. Området skal tilsluttes offentlig vand- og kloakforsyning.

#### § 7. Bebyggelsens omfang og placering.

- 7.1. I delområde 1 gældende følgende forhold:

Bebyggelsesprocenten for hver enkelt parcel må ikke overstige 40.

Erhvervsbygningernes rumfang må for den enkelte ejendom ikke overstige 2m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> af grundens areal. Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder eventuelle kviste, fremspring, skorstene m.v.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end to etager og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m, dog undtaget skorstene o.lign.

Kommunalbestyrelsen kan tillade, at bebyggelsen opføres med gavl indtil 1,5 m fra skel. Brandmæssige krav skal dog overholdes.

På hver enkelt grund skal administrations- og udstillingsbygninger placeres mod adgangsvej/Svingkærvej, mens lager- og fremstillingsfunktion placeres bagved.

**7.2. I delområde 2 gældende følgende forhold:**

Bebyggelsesprocenten for hver enkelt parcel må ikke overstige 40. Boligbebyggelsen må maksimalt udgøre 250 m<sup>2</sup>.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end to etager og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m, dog undtaget skorstene o.lign. Fritliggende boliger må ikke opføres i mere end 1½ plan.

Eksisterende børnehave i området kan fortsætte uændret.

**7.3. I delområde 3 gældende følgende forhold:**

Bebyggelsesprocenten for en fritliggende ejendom må ikke overstige 20 % for selve boligen og 5 % for småbygninger (garage, carport, udhus, drivhus m.v.).

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1½ etage med en maksimal højde på 8,50 m. Maksimal sokkelkote kan fastsættes indtil 20 cm over det gennemsnitlige naturlige terrænniveau, hvor bygningen placeres.

**7.4. Placeringen af bygningerne skal sikre størst mulig støjdempling af aktiviteterne på parcellen ind imod de omkringliggende parceller.**

**§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.**

**8.1.** For erhvervsbygningerne må der til udvendige bygningssider og tagflader ikke anvendes materiale som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

**8.2.** For boligbebyggelse skal ydervægge opføres i teglsten eller træ. Mindre partier af ydervæggene kan udføres i andre materialer.

**8.3.** Tagdækning på beboelsesbygning samt tilhørende udhus- og garagebygning skal være tagsten af tegl eller beton, eller et tagdækningsmateriale med tilsvarende udseende. Tage skal udføres med et udhæng på mindst 30 cm. Mindre partier af tagdækningen kan udføres i andre materialer, som f.eks. glasoverdækning.

**8.4.** Tagenes vinkel med vandret plan skal være mellem 25-45 grader. Udestuer og carportbygninger kan dog udføres med anden taghældning og andet tagdækningsmateriale.

8.5. Skiltning og reklamering bortset fra vej- og husnummerskilte må ikke finde sted uden kommunalbestyrelsens godkendelse.

8.6. Udendørs antenner må ikke opsættes.

## § 9. Ubebyggede arealer.

9.1. Ubebyggede arealer i øvrigt skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

9.2. Der må i forbindelse med virksomheden på ejendommen etableres et mindre ikke skæmmende oplag. Oplaget skal placeres under hensyntagen til mindskelse af eventuelle gener for naboer m.v., herunder også synsmæssige gener.

9.3. Der kan etableres et regnvandsbassin i lokalplanområdets sydøstlige hjørne (enten i delområde 1 eller delområde 3), som skitseret på illustrationsbilaget.

9.4. Der skal ske hegning mod regnvandsbassin o.lign. i området.

9.5. Områdets nuværende terrænniveau skal i videst mulig omfang bevares, dog kan der ske terrænopretning på indtil maksimal 50 cm over det gennemsnitlige naturlige terræn uden nærmere godkendelse. Større terrænregulering skal forelægges kommunalbestyrelsen til forudgående godkendelse.

9.6. Fladså Kommune kan ved oprettelse af en grundejerforening for området kræve, at denne skal overtage vedligeholdelsen af de grønne arealer. Dog påhviler vedligeholdelse og drift af det grønne rekreative område til offentlige formål (sydvestlige område) Fladså Kommune.

9.7. På det sydøstlige del af lokalplanområdet kan der etableres et ca. 4000 m<sup>2</sup> stort regnvandsbassin. Området omkring bassinet er offentligt og beplantes som grønt område.

## § 10. Grundejerforening.

10.1. Det skal oprettes en grundejerforening med tilslutningspligt for samtlige ejere indenfor lokalplanområdet. Grundejerforeningen skal oprettes, når kommunalbestyrelsen forlanger det.

10.2. Delområde 2 (boligbebyggelsen) kan tilslutte sig, såvidt det er muligt en grundejerforening for en af naboboligområderne.

## § 11. Forudsætning for ibrugtagning.

11.1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før, at der er etableret vejadgang frem til og med den enkelte parcel.

11.2. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet alle forsyningsledninger, bortset fra fællesantenne.

## **§ 12. Lokalplanens retsvirkninger.**

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må der ikke på ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

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

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige afvigelser fra 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.

Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.

Lokalplan 2.C2.2, vedtaget endeligt den 11.10.88, bortfalder ved den endelige vedtagelse af lokalplan 2.C2.4.

### **Vedtagelsespåtegning:**

Forslaget er vedtaget af Fladså kommunalbestyrelse den 15. januar 2004.

Lokalplanen er i henhold til planlovens § 27 vedtaget endeligt af kommunalbestyrelsen den 15. januar 2004.

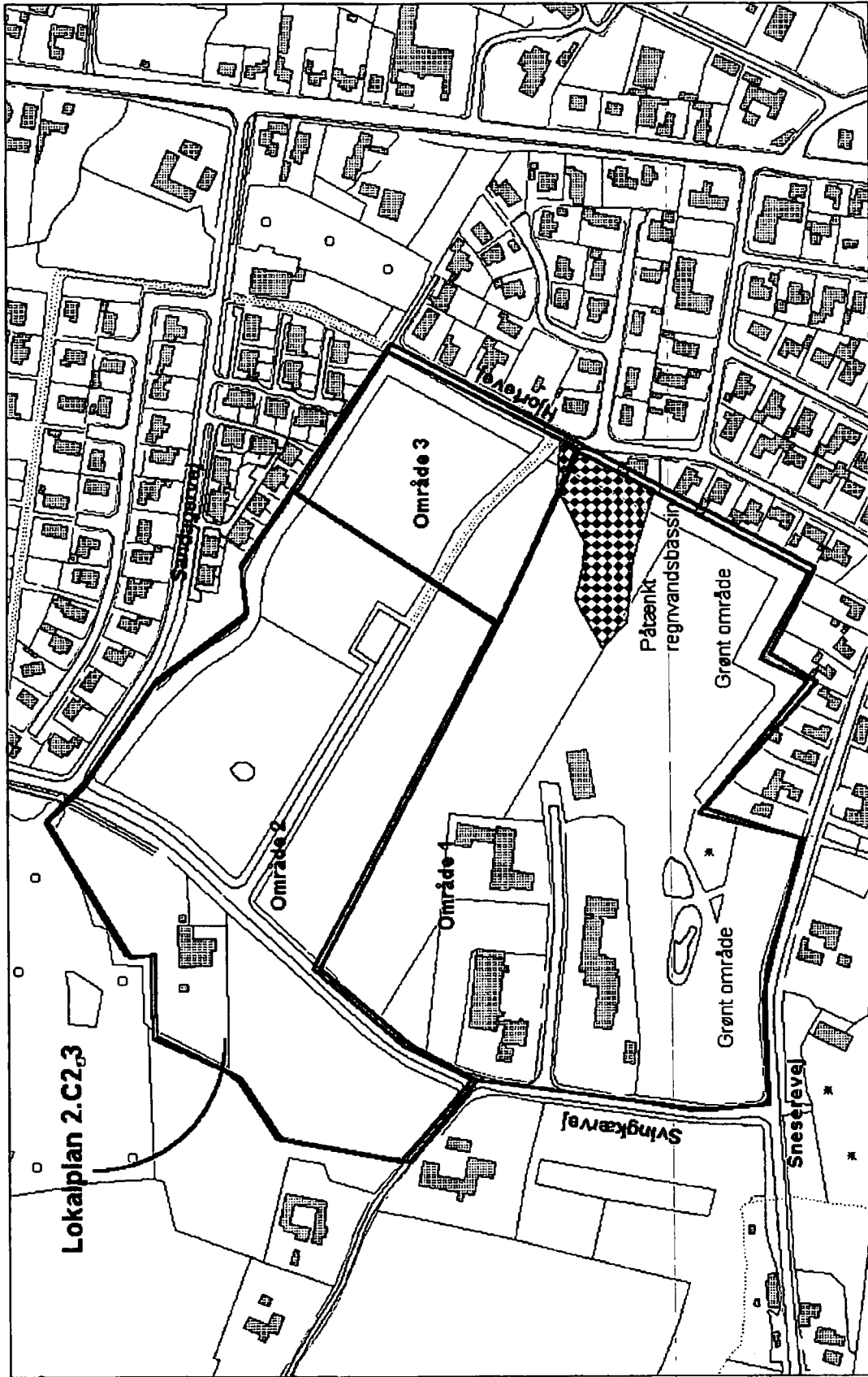
På kommunalbestyrelsens vegne.



Hans R. Hansen  
Borgmester



Randi Madsen  
kommunaldirektør



Kortbilag 1: Sydsjælland's Erhvervsparke.