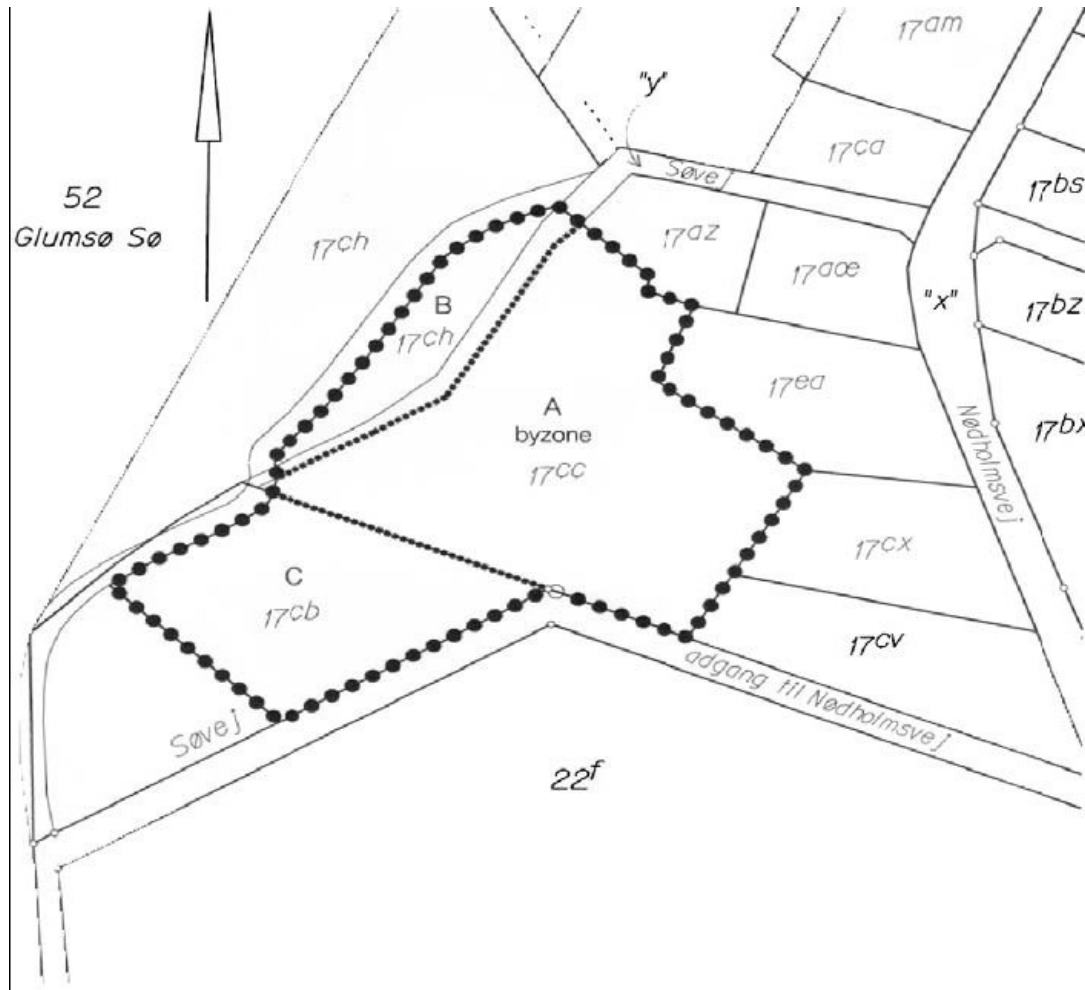




## LOKALPLAN GL.B.2.2

For eksisterende bebyggelse ved Søvej/Nødholmsvej (slagteri) i Glumsø



Forslag til lokalplan vedtaget:  
Fremlæggelsesperiode:  
Lokalplan vedtaget endeligt:  
Vedtægelsen offentliggjort:

21.09.2006  
27.09.2006 – 22.11.2006  
14.12.2006  
19.12.2006

## INDHOLDSFORTEGNELSE:

<b>REDEGØRELSE .....</b>	<b>1</b>
INDLEDNING.....	1
<i>Om kommune- og lokalplaner.....</i>	<i>1</i>
LOKALPLANENS FORMÅL, BAGGRUND OG INDHOLD .....	2
<i>Lokalplanens formål .....</i>	<i>2</i>
<i>Områdets afgrænsning.....</i>	<i>2</i>
<i>Lokalplanens indhold.....</i>	<i>2</i>
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING.....	3
<i>Regionplan 2005-2017.....</i>	<i>3</i>
<i>Kommuneplan .....</i>	<i>3</i>
<i>Zonestatus .....</i>	<i>3</i>
<i>Spildevandsplan.....</i>	<i>3</i>
<i>Vandforsyning.....</i>	<i>3</i>
<i>Varmeforsyning.....</i>	<i>3</i>
<i>Agenda 21 .....</i>	<i>3</i>
<i>Byggelov.....</i>	<i>3</i>
<i>Lokalplanlægning .....</i>	<i>3</i>
<i>Lov om miljøvurdering.....</i>	<i>3</i>
<b>LOKALPLANBESTEMMELSER.....</b>	<b>1</b>
§ 1 <i>Lokalplanens formål .....</i>	<i>1</i>
§ 2 <i>Område og zonestatus.....</i>	<i>1</i>
§ 3 <i>Områdets anvendelse .....</i>	<i>1</i>
§ 4 <i>Udstykning .....</i>	<i>1</i>
§ 5 <i>Vej-, sti- og parkeringsforhold.....</i>	<i>1</i>
§ 6 <i>Bebyggelsens omfang og placering .....</i>	<i>2</i>
§ 7 <i>Bebyggelsens ydre fremtræden .....</i>	<i>2</i>
§ 8 <i>Tekniske forhold.....</i>	<i>2</i>
§ 9 <i>Benyttelse af ubebyggede arealer. ....</i>	<i>2</i>
§ 10 <i>Ophævelse af lokalplan.....</i>	<i>2</i>
§ 11 <i>Retsvirkninger.....</i>	<i>3</i>
<b>VEDTAGELSESPÅTEGNING.....</b>	<b>1</b>

# 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, BAGGRUND OG INDHOLD

## Lokalplanens formål

Lokalplanen udarbejdes for at virksomheden kan gennemføre foranstaltninger til nedsættelse af miljøpåvirkningerne på omgivelserne uden at komme i konflikt med bestemmelser fastsat i lokalplanen. Lokalplanen skal samtidig fastsætte retningslinier for indretning og benyttelse af arealer, som i forvejen benyttes af virksomheden men, som ligger uden for den nugældende lokalplans grænser.

Lokalplanen har ikke til formål at give virksomheden mulighed for aktivitetsudvidelser eller tilbygninger, udover hvad der kan være nødvendigt for nedsættelse af støjpåvirkninger mv. på omgivelserne.

## Områdets afgrænsning

Lokalplanområdet, som er angivet på kortbilag 1 omfatter den del af det eksisterende lokalplanområde GL.B.2.1 som anvendes af slagteriet, samt dele af tilstødende arealer som virksomheden anvender til parkering og varetransport.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet opdeles i områderne A, B og C, jf. kortbilag 2.

Område A der omfatter virksomhedens eksisterende bygninger er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

Område B omfatter eksisterende færdselsareal, hvoraf en del er klassificeret som offentlig vej. Området er afskærmet med et beplantningsbælte mod Glumsø Sø og offentlig sti, som bevares. Området er beliggende i landzone og forbliver i landzone.

Område C der omfatter eksisterende parkeringsplads er omkranset af et beplantningsbælte mod øst, vest og syd, som bevares. Området er beliggende i landzone og forbliver i landzone.

## **FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING**

### **Regionplan 2005-2017**

Regionplan 2005 blev vedtaget endeligt af Storstrøms Amtsråd den 14. december 2005. Lokalplanen er i god overensstemmelse med regionplanen.

### **Kommuneplan**

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplanen (Susåplanen Fysisk Planlægning 2000-2004) med tilhørende tillæg.

### **Zonestatus**

De dele af lokalplanområdet som er beliggende i landzone forbliver i landzone med lokalplanens endelige vedtagelse.

### **Spildevandsplan**

Lokalplanområdet er beliggende indenfor oplandet til Glumsø Renseanlæg. Detailkloakering i området skal udføres som separatsystem. Spildevand tilledes de eksisterende ledningssystemer, der ligesom Glumsø Renseanlæg har den fornødne kapacitet.

### **Vandforsyning**

Lokalplanområdet indgår i Glumsø Vandværks forsyningsområde og tilsluttes dettes forsyningsnet.

### **Varmeforsyning**

Området i flg. Kommuneplanen forudsat opvarmet med naturgas.

### **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, jordvarme, 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.

### **Byggeslov**

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

### **Lokalplanlægning**

På den del af området som er omfattet af nærværende lokalplan ophæves lokalplan GL.B.1 der er tinglyst den 29.09.1992.

### **Lov om miljøvurdering**

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer, som trådte i kraft den 21. juli 2004, skal kommunen gennemføre en miljøvurdering, hvis en given plan må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Som hovedregel er planer, der fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser omfattet af loven, og disse planer skal derfor "screenes", dvs. at der skal gennemføres en indledende vurdering af, om der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering.

Ud fra screeningen besluttet det, om en plans påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der kræver at der gennemføres en egentlig miljøvurdering.

Ved revision af eksisterende planer er det som hovedregel kun ændringer af disse, der evt.

kan kræve en miljøvurdering.

I forbindelse med denne lokalplan findes det ikke påkrævet at udarbejde en særskilt miljøvurdering idet lokalplanen primært har til formål at kunne nedsætte miljøbelastningen på omgivelserne.

# **LOKALPLANBESTEMMELSER**

## **Lokalplan nr. GL.B. 2.2**

Omfatter eksisterende bebyggelse på det kortbilag 1 viste område.

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

### **§ 1 Lokalplanens formål**

**1.1** Det er lokalplanens formål:

- at** fastlægge retningslinier for den eksisterende erhvervsbebyggelse.
- at** fastlægge retningslinier interne færdsel- og parkeringsforhold.
- at** fastsætte bestemmelser for adgangsforholdene til lokalplanområdet.
- at** fastsætte bestemmelser for områdets afskærmning og støjforhold.

### **§ 2 Område og zonestatus**

- 2.1** Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr. nr.: dele af matr. nr. 17cb, 17cc og 17ch Glumsø by Glumsø. Endvidere omfatter lokalplanen del af umatrikuleret litra y, som forventes inddraget under matr. nr. 17cc.
- 2.2** Området er beliggende i såvel byzone som landzone, som vist på kortbilag 1, og der sker ingen ændring i områdets zonestatus i forbindelse med lokalplanens vedtagelse.

### **§ 3 Områdets anvendelse**

- 3.1** Området er udlagt til erhvervsformål.
- 3.2** Mindre tekniske anlæg, f.eks. transformerstationer til områdets forsyning, kan opføres efter Byrådets godkendelse i hvert tilfælde.
- 3.3** Delområde A (matr. nr. 17cc) anvendes til erhvervsformål.  
Delområde B (matr. nr. 17ch) anvendes til af- og pålæsning samt færdselsareal.  
Delområde C (matr. nr. 17cb) anvendes til adgangsareal og parkering.

### **§ 4 Udstykning**

- 4.1** Udstykning og evt. skelforandringer må kun foretages efter særlig godkendelse i byrådet.

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

- 5.1** Lokalplanområdet har vejadgang ad Søvej og fra Nødholmsvej.
- 5.2** Antal parkeringspladser og beliggenhed i forbindelse med erhvervsvirksomheden på matr.nr. 17cc skal godkendes af kommunen.

- 5.3 Al varetransport til og fra erhvervsbebyggelsen skal ske ad adgangsvejen til Nødholmsvej.

## **§ 6 Bebyggelsens omfang og placering**

- 6.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50% for område A. Område B og C må ikke bebygges, bortset fra læsserampe i tilknytning til erhvervsbebyggelsen, jfr. kortbilag 2.
- 6.2 For tilbygninger til den eksisterende erhvervsbebyggelse gælder, at bygningshøjden ikke må overstige den nuværende bygningshøjde (7 m over gulv). Evt. aftræk kan tillades opført i større højde.

## **§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden**

- 7.1 Ydervægge skal opføres i teglsten eller pudsede vægge i farver godkendt af Byrådet. Mindre bygninger eller bygningsdele kan tillades udført i andre materialer.
- 7.2 Tagbelægning skal udføres med tegl, eternit eller tilsvarende godkendt materiale.
- 7.3 Skiltning må kun finde sted med Byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

## **§ 8 Tekniske forhold**

- 8.1 Det skal sikres, at al bebyggelse mv. friholdes for blivende jordledninger (vand, gas, kloak, tlf., el og antenneanlæg). Omfang mv. af evt. beskyttelsesbælte omkring disse ledningsanlæg må aftales med pågældende ledningsejere.
- 8.2 Området er omfattet af Glumsø Vandværks forsyningsområde.
- 8.3 Kloakanlægget for området er udført som fællessystem. I forbindelse med alt nybyggeri og ombygning skal foretages separering af regn- og spildevand i størst muligt omfang med henblik på senere total separering. Hovedkloaksystemet udføres og vedligeholdes af Suså kommune i h.t. spildevandsplanens bestemmelser.  
Der kan stilles særlige krav til forrensning af spildevandet fra erhvervsbebyggelsen.
- 8.4 El-forsyningen sker fra SEAS-NVE, der har forsyningspligten i området. Alle ledningsanlæg udføres som jordkabler.
- 8.5 Lokalplanområdet er omfattet af kollektiv opvarmning med naturgas.

## **§ 9 Benyttelse af ubebyggede arealer.**

- 9.1 Ingen del af bebyggelsen i område A må opføres nærmere end 13 m fra vestskellet af matr. nr. 17cv og 17cx, og 4 m fra sydskellet af matr. nr. 17ea.
- 9.2 Et 10 m bredt bælte langs vestskellet af matr. nr. 17cv og 17cx skal beplantes med buske og træer som er typiske for området.
- 9.3 Færdselsarealer og parkeringsarealer i område B og C skal omkranses af beplantning efter godkendelse fra Suså kommune, jfr. kortbilag 2.

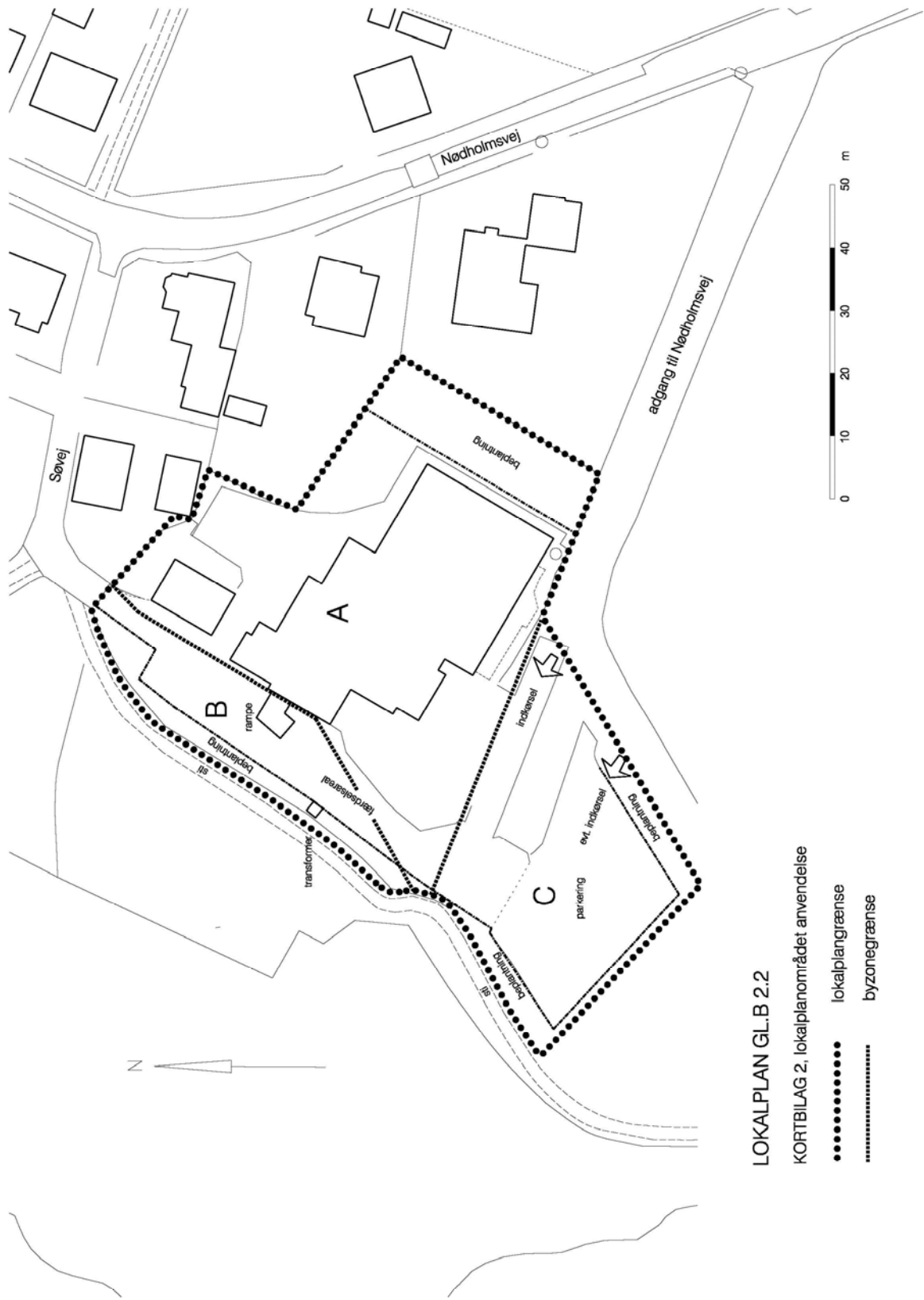
## **§ 10 Ophævelse af lokalplan**

- 10.1 Lokalplan GL.B. 2.1 tinglyst den 29/9 1992 ophæves for så vidt den del, der omfattes af nærværende lokalplan.

## **§ 11 Retsvirkninger**

- 11.1** 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.
- 11.2** Lokalplanen regulerer fremtidige forhold, hvorfor den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.
- 11.3** Byrådet kan 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.
- 11.4** Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.





LOKALPLAN GL. B 2.2

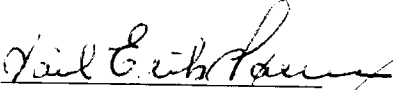
KORTBILAG 2, lokalplanområdet anvendelse

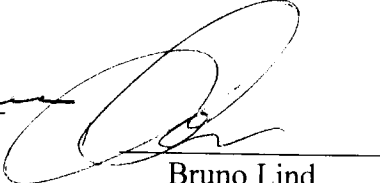
- lokalplangrænse
- byzonegrænse

## VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslag GL.B 2.2 er vedtaget til offentlig fremlæggelse, jvf. Planlovens §24, af Byrådet d. 21.09.2006

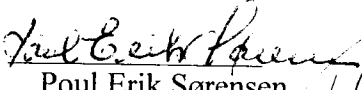
Lokalplanforslaget er offentligt fremlagt i perioden 27.09.2006 – 22.11.2006

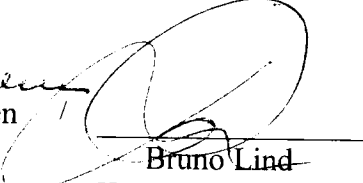
  
Poul Erik Sørensen  
Borgmester

  
Bruno Lind  
Kommunaldirektør

---

Lokal GL.B.2.2 er i henhold til Planlovens §27 vedtaget endeligt af byrådet d. 14.12.2006

  
Poul Erik Sørensen  
Borgmester

  
Bruno Lind  
Kommunaldirektør

Lokalplanens retsvirkninger træder i kraft ved planens offentliggørelse d. 19.12.2006

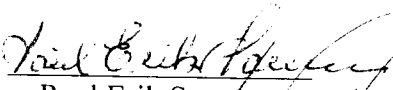
---

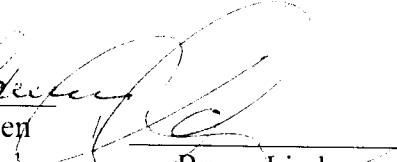
Nærværende eksemplar af lokalplan GL.B.2.2 begæres tinglyst på de i § 2.1 anførte matr.nr. 17cb, 17cc og 17ch Glumsø By, Glumsø, hvorfra der ikke er fraskilt arealer efter vedtagelsen den 21/9 2006, med de af planlovens § 18 følgende retsvirkninger og med Suså kommune som påtaleberettiget.

I h. t. lokalplanens § 10.1 ophæves lokalplan GL.B.2.1, tinglyst 29/9 1992, på arealer omfattet af nærværende lokalplan. Lokalplanen aflyses herefter på matr. nre. 17cb og 17cc.

Med hensyn til de på ejendommene hvilende servitutter og andre byrder henvises til ejendommens registrering i tingbogen.

Glumsø d. 18.12.2006

  
Poul Erik Sørensen  
Borgmester

  
Bruno Lind  
Kommunaldirektør