



## LOKALPLAN GL.B.3.5.1

Boligområde ved Spurvevej/Stendyssevej.



|  |                         |
|--|-------------------------|
| Forslag til lokalplan vedtaget til offentlig fremlæggelse: | 24.06.2004.             |
| Fremlæggelsesperiode:                                      | 29.06.2004 – 24.08.2004 |
| Lokalplan vedtaget endeligt af Suså Byråd:                 | 14.10.2004              |
| Vedtagelsen offentliggjort:                                | 17.11.2004              |
| Lokalplanen tinglyst:                                      |                         |

## **REDEGØRELSE**

### **BAGGRUND OG FORMÅL.**

#### **Lokalplanområdet**

Lokalplanområdet omfatter et areal der tidligere har været omfattet af lokalplan GL.B.3.5, (tinglyst den 05.08.1996), benævnt område B samt delarealer mellem område B og Spurvevej mod henholdsvis nord og vest. I området er den tidligere landbrugsejendom ”Stendyssegården” og Glumsø Vandværk beliggende.

#### **Lokalplanens formål**

Den nye lokalplan har til formål, at give mulighed for udlæg af 2 parcelhusgrunde (område B1), lette overgangen fra erhvervsformål til boligformål (område B2) og give mulighed for en eventuel fremtidig udvidelse af vandværket (B3).

Bestemmelser der tilgodeser de nævnte formål er ændret i forhold til den gældende lokalplan, mens øvrige bestemmelser i det væsentlige er uændret.

#### **Offentlig fremlæggelse**

Lokalplanforslaget fremlægges til offentligt gennemsyn i 8 uger (se fremlæggelsesperioden på forsiden af dette lokalplanforslag).

Hvis man har synspunkter eller ønsker ændringer i forslaget, skal man sende dem til Suså Kommune, Teknisk Afdeling, Realskolevej 5, 4171 Glumsø. Efter udløbet af de 8 uger vil Byrådet tage stilling til evt. indsigelser og ændringsforslag og herefter vedtage lokalplanen endeligt med evt. ændringer.

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

#### **Regionplan.**

Regionplanen 2001-2013 for Storstrøms Amt indeholder bestemmelser om planlægning for arealudlæg. Lokalplanområdets arealudlæg er i overensstemmelse regionplanens planlagte byområder.

#### **Kommuneplan.**

Lokalplanområdet er omfattet af Rammeområde GL.B.3 i Suså Kommunes kommuneplan (Susåplan Fysisk Planlægning 2000-2004). For GL.B.3 er fastsat følgende:

#### **Rammebestemmelser:**

##### ***Anvendelse***

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 genevirkninger i forhold til omgivelserne. Eksisterende nedlagte landbrugsbygninger inden for området må indrettes til lagervirksomhed fælles for fritidsformål eller lignende, der kan indpasses uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

##### ***Bebyggelsesprocent***

Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 25 og bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 25 ved åben og lav boligbebyggelse (parcelhuse) og 40 ved tæt/lav boligbebyggelse.

### ***Bebyggelsens art***

I den nordlige del af området placeres fortrinsvis åben/lav bebyggelse, mens der i den sydlige del af området fortrinsvis placeres tæt/lav bebyggelse.

### ***Bebyggelsens placering***

Bebyggelse til kollektive anlæg, mindre butikker eller andre angivne erhvervstyper placeres i det midterste område.

### ***Bebyggelsens etageantal/højde***

Ved åben/lav bebyggelse må der ikke opføre mere end én etage med udnyttet tagetage. Ved tæt/lav bebyggelse må der ikke opføres mere end 2 etager.

### ***Opholds- og friarealer***

Mindst 15% af området anvendes til større samlede friarealer af forskellig karakter fælles for området.

## **SPILDEVANDSPLAN**

Lokalplanområdet er beliggende indenfor oplandet til Glumsø Renseanlæg.

Detailkloakering i området skal ved byggemodningen udføres som separatsystem.

Regn- og spildevand tilledes de eksisterende ledningssystemer, der ligesom Glumsø renseanlæg har den fornødne kapacitet.

## **VANDFORSYNING**

Lokalplanområdet indgår i Glumsø Vandværks forsyningsområde og tilsluttes dettes forsyningsnet.

## **VARMEPLAN**

Området er i flg. kommunens varmeplan omfattet af naturgasforsyningsområdet.

Der kan med Byrådets tilladelse fraviges fra kravet om naturgasforsyning for godkendte lavenergihuse, etablering af alternativ energiforsyning, såsom solvarme, jordvarme o.lign. suppleret med el-varme.

## **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., solvarmeanlæg, begrønning, solcelleanlæg, 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.

## **LOKALPLANBESTEMMELSER**

### **Lokalplan GL.B3.5.1**

I henhold til lov om planlægning (lov nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

#### **§1 LOKALPLANENS FORMÅL.**

Lokalplanen har til formål at sikre:

- at området anvendes til boligformål, lettere erhverv, fritidsformål og tekniske anlæg.
- at bebyggelse tilpasses de tilstødende områder ved valg af materialer og udformning.

#### **§2 LOKALPLANOMRÅDET.**

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag og omfatter matr. nr. 9dy, 9dz, 10a, 10e, 10ag og del af matr. nr. 9dn Glumsø By, Glumsø samt alle parceller, der efter den 1/6 2004 fraskilles herfra. Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

#### **§3 OMRÅDETS ANVENDELSE**

Området deles i 3 delområder.

- 3.1 Område B1 omfattende matr.nr. 9dy, 9dz og del af 9dn må kun anvendes til boligformål.
- 3.1.1 Bebyggelsen må kun bestå af åben/lav parcelhusbebyggelse.
- 3.1.2 På hver ejendom må kun opføres én bolig.
- 3.2 Område B2 omfattende matr.nr. 10a og 10ag må anvendes til boligformål.
- 3.2.1 I tilknytning til boligerne må der udøves kontor- og lagervirksomhed samt i øvrigt fritids- og undervisningsformål.
- 3.3. Område B3 omfattende matr.nr. 10e og del af 9dn og må anvendes til sti- og fællesareal samt vandværk.
- 3.3.1 Med byrådets særlige tilladelse, kan vandværket udvide arealet med dele af matr.nr. 9dn.

#### **§4 UDSTYKNING.**

- 4.1. Yderligere udstykning og skelændringer kan kun foretages med byrådets særlige tilladelse.

#### **§5 VEJ, STI- OG PARKERINGSFORHOLD.**

- 5.1 Vejadgang til område B1 skal ske fra Spurvevej, ad 5 m bred vej. Vejadgang til område B2 og B3 kan ske fra Spurvevej eller Stendyssevej efter Byrådets godkendelse.

#### **§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.**

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for tæt/lav bebyggelse må ikke overstige 40 og for fritliggende parcelhuse 25.
- 6.2 Ny bebyggelse må opføres i 1½ etage, udnyttet tagetage og max. taghældning på 45°.

- 6.3 Bebyggelsesprocenten i område B2 må for det areal der på kortbilaget er benævnt 10a ikke overstige 25 og for det areal der i kortbilaget er benævnt 10ag ikke overstige 40. Der må tillades samme bygningshøjde som eksisterende bygninger.
- 6.4. Bebyggelse skal placeres mindst 5,0 m fra skel mod Spurvevej.

#### **§7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.**

- 7.1 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 sienna, 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.
- 7.2 Tage må ikke udføres af blanke eller reflekterende tagmaterialer. Det skal dog være tilladt at opsætte solfanger.
- 7.3 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.
- 7.4 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 7.5 Antennemaster må ikke opsættes i området. Antenner må ikke opsættes på tage og skorstene. Antenner der placeres på bygninger skal anbringes under tagrendehøjde.

#### **§8 TEKNISKE FORHOLD.**

- 8.1 Samtlige ejendomme skal tilsluttes til Naturgasforsyning. Fritagelse for Naturgastilslutning kan efter ansøgning tillades i særlige tilfælde, hvor husets energiforsyning i overvejende grad sker ved alternativ energiforsyning, såsom solvarme, jordvarme o.lign. og, at ansøger ved registreret energikonsulent kan dokumentere at behovet for supplerende energi er meget lavt.
- 8.2 El-forsyningsanlægget udføres af SEAS, der p.t. har forsyningspligten i området. Alle ledningsanlæg udføres som jordkabler.
- 8.3 Vandforsyningen skal ske fra Glumsø private fællesvandværk.
- 8.4 Ejendommene skal tilsluttes et eksisterende offentlige kloaksystem
- 8.5 Samtlige ejendomme skal ved skel kunne tilsluttes fællesantenneanlæg for Glumsø by.

#### **§9 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING OG HEGNING.**

- 9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, pasning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 9.2 På parcellerne må ikke findes træer, der ved skygge eller grådighed er til væsentlig ulempe for naboerne. Afgørelse herom træffes af byrådet.
- 9.3 Hegning mod vej, sti- og fællesareal skal plantes mindst 30 cm (klippet hæk) eller mindst 60 cm (uklippet hæk) bag skel og holdes helt på egen grund.

## **§10 GRUNDEJERFORENING**

- 10.1 Ejendommene inden for lokalplanområdet er pligtige til at være medlem af grundejerforeningen for lokalplanområde GL.B3.5.

## **§11 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN**

- 11.1 Lokalplan GL.B3.5 ophæves og aflyses for arealerne omfattet af nærværende lokalplan.

## **§12 RETSVIRKNINGER**

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.

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.

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.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.



----- Lokalplan- og områdegrens



## KORTBILAG

## LOKALPLAN GL.B3.5.1

1:1000

### **Vedtagelsespåtegning**

Lokalplanforslaget GL.B3.5.1 vedtaget til offentlig fremlæggelse,  
jvf. Planlovens § 24, af Suså Byråd d. 24.06.2004.

Lokalplanforslaget er offentligt fremlagt i perioden 29. juni 2004 – 24. august 2004

Poul Erik Sørensen  
Borgmester / Bruno Lind  
Kommunaldirektør

Lokalplanen er i henhold til Planlovens §27 vedtaget, med ændringer,  
endeligt af Byrådet d. 14.10.2004.

Poul Erik Sørensen  
Borgmester / Bruno Lind  
Kommunaldirektør

Lokalplanens retsvirkninger træder i kraft ved planens offentliggørelse d. 17.11.2004