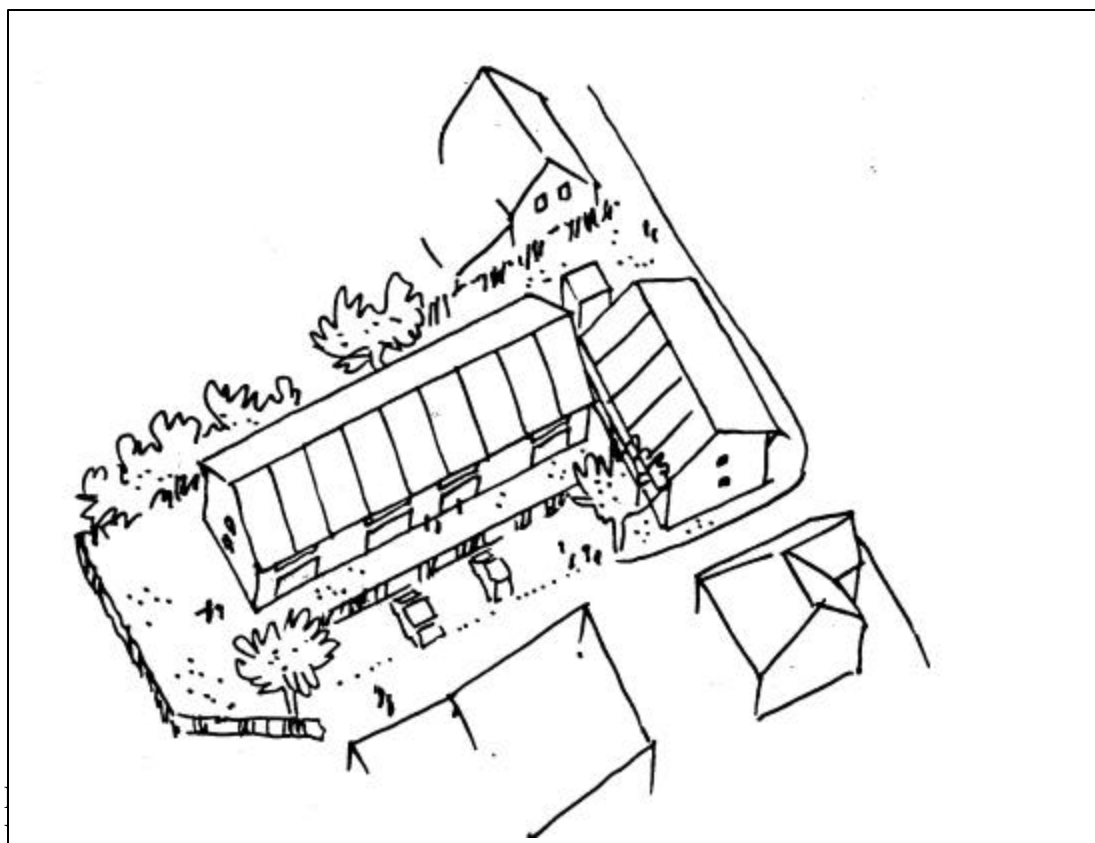




# Lokalplan nr. GL.C.1.5

## Boligområde ved Ringstedvej



Vedtaget endeligt i Byrådet den 22. marts 2001.

Vedtagelsen offentliggjort den 27. marts 2001

Lokalplanen tinglyst den 7. maj 2001

**SusåKommune 2000**

## Redegørelse

Indledning .....	3
Lokalplanens baggrund .....	4
Lokalplanens formål .....	5
Lokalplanens indhold .....	5
Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	6
Forslagets midlertidige retsvirkninger .....	7
Adgang til fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag .....	7

## Lokalplanens bestemmelser

§ 1- Lokalplanens formål .....	8
§ 2- Lokalplanens område og zonestatus.....	9
§ 3- Områdets anvendelse.....	9
§ 4- Udstykning .....	9
§ 5- Trafikforhold .....	9
§ 6- Bebyggelsens omfang og placering.....	9
§ 7- Bebyggelsens ydre fremtræden .....	10
§ 8- Ubebyggede arealer og beplantning.....	11
§ 9- Støj .....	11
§ 10- Forudsætninger for ibrugtagning .....	11
§ 11- Lokalplanens retsvirkninger.....	12
§ 12- Servitutter .....	12
§ 14- Vedtagelse .....	13

## Kortbilag

01- Lokalplanområdet

## **Indledning**

En lokalplan fastlægger detaljerede bestemmelser om, hvordan et område må anvendes, herunder områdets udformning, placering og anvendelse af bygninger, veje, grønne områder m.v.

Lovgrundlaget for en lokalplan er Lov om Planlægning. Ifølge loven har Byrådet pligt til at udarbejde en lokalplan, inden en større udstykning påbegyndes eller inden større bygge- og anlægsopgaver, herunder nedrivninger, sættes i gang.

Meningen med lokalplanpligten er at sikre sammenhængen i planlægningen, samt at sikre borgernes kendskab til og deltagelse i planlægningen.

Kommunen skal fremlægge et lokalplanforslag i mindst 8 uger, således at der er mulighed for at fremkomme med kommentarer og ændringsforslag inden planen endeligt vedtages i Byrådet. Nærværende lokalplan er fremlagt som forslag fra den 28. november 2000 til den 22. januar 2001.

Lokalplanen griber ind i bestående forhold, hvorfor den hidtidige lovlige anvendelse kan fortsætte. Endvidere medfører lokalplanen ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Lokalplaner skal være i overensstemmelse med kommunens overordnede planlægning dvs. kommuneplanen. Er en lokalplan ikke i overensstemmelse med foreliggende kommuneplan, skal kommuneplanen ændres ved udarbejdelse af et tillæg til denne.

Efter endelig vedtagelse af en lokalplan lader kommunen den tinglyse på de ejendomme, lokalplanen omfatter.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige afvigelser fra lokalplanens bestemmelser, såfremt det ikke er afvigelser, der strider mod lokalplanens formål.

Retslige forhold vedrørende lokalplanen kan, jf. Lov om Planlægning, påklages til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K.

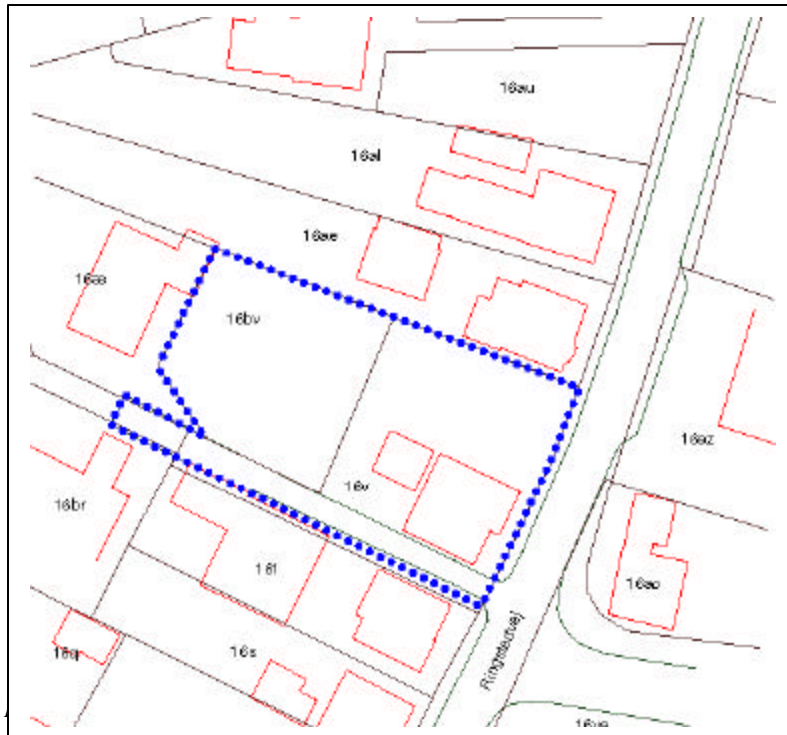
Nærværende lokalplan er udarbejdet af:

Suså Kommune, Teknisk Forvaltning i samarbejde med Arkitektfirmaet A/S, Henrik Sørensen M.A.A.

## **SusåKommune**

### **Lokalplan nr. GL.C.1.5 Boligområde ved Ringstedvej**

## Redegørelse



Realskolevej.

j mellem Storegade og

### Lokalplanens baggrund

Byrådet i Suså Kommune har besluttet at udarbejde lokalplan for opførelse af 12 ældrevenlige almene boliger.

Området er beliggende i Glumsø's centrale bymidte med nærhed til byens butikker, rådhus, bibliotek, lægehus og station samt ældrecentret Søvang.

Det åbner mulighed for nærhed til daglige indkøb, offentlig service og social kontakt.

### Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastholde områdets anvendelse til boligformål, herunder almene ældrevenlige boliger,
- at lokalplanen åbner mulighed for nedrivning af eksisterende bebyggelse for opførelse af en sammenhængende nutidig etageboligbebyggelse,
- at ny bebyggelse opføres med en arkitektur og et materialevalg, der harmonerer med omliggende eksisterende bebyggelse,
- at vej- og stiadgang kan indpasses i eksisterende trafikgadenet,
- at områdets opholds- og friarealer kan fastholde områdets grønne karakter,
- at sikre områdets bymæssige helhedskarakter.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet omfatter 2 ejendomme, Ringstedvej 5 og 5C. Området udgør et samlet grundareal på ca. 1.500 m<sup>2</sup>.

Den nye bebyggelse omfatter 12 boliger med et samlet etageareal på ca. 820 m<sup>2</sup> svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 55.

Bebyggelsen opføres i princippet som to bygningskroppe i 2 etager. Bygningerne kædes sammen ved trappetårnet og altangange, der giver adgang til boligerne på 1. etage.

Alle boliger er ældre- og handicapvenlige med elevator til 1. sal.

### **Trafikforhold**

Vejadgang sker fra Ringstedvej ad den mindre private fællesvej, der også udgør stiforbindelsen til torvet ved Lægehuset. Parkeringsarealet vejbetjenes også fra dette vejareal. Der etableres stiforbindelse til bebyggelsens trappe og dermed til boligerne fra Ringstedvej og fra parkeringspladsen.

### **Bebyggelsen**

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for bebyggelsens udformning. Bebyggelsen udformes som sammenhængende bygningsenheder, hvor boligernes opholdsrum orienteres mod mindre udendørs opholdsarealer, terrasser eller altaner. Der skal sikres handicapvenlig adgang til bebyggelsen og områdets fælles fri- og opholdsarealer.

Bygningerne skal så vidt muligt etableres på det naturlige terræn, uden unødige terrænregulering. Der ses her bort fra de ændringer af terrænet, som gennemføres ved byggemodningen, vej- og parkeringsanlæg m.v.

### **Forhold til anden planlægning**

#### **Kommuneplan 2000- 2004**

Lokalplanen er omfattet af Kommuneplan 2000- 2004 (Suså planen), herunder kommuneplanens rammebestemmelser for område GL. C.1 Centerområdet.

- Områdets anvendelse udlægges til centerformål, boligbebyggelse og offentlige formål.
- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for åben/lav boligbebyggelse, 40 % ved tæt/lav og 60 % ved anden bebyggelse.
- Bebyggelsens etageantal må ikke overstige 2 etager og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Vedtagelse af denne lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for anden bebyggelse, etageboligbebyggelse med en bebyggelsesprocent på max. 60 og 2 etager med en max. bygningshøjde på 8,5 m.

### **Miljøforhold**

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at områder, der udlægges til boligformål, ikke må belastes med et støjniveau over 55 dB (A) fra vejtrafik.

Kan støjniveauet ikke ske ved afstandsdæmpning, skal der tages særlige støjbeskyttelseshensyn ved bebyggelsens udformning. Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning om trafikstøj i boligområder.

#### **Varmeplanlægning**

Området forsynes med naturgas fra Naturgasselskabet Sjælland I/S, der har forsyningspligten i området.

#### **Spildevand**

Området hører under Glumsø Rensningsanlæg i henhold til spildevandsplanen. Området skal kloakeres efter separatsystemet.

#### **Vandforsyning**

Det private fælles vandværk i Glumsø har forsyningspligten i området.

#### **Elforsyning**

EL-forsyning skal tilsluttes SEAS, der har forsyningspligten.

#### **Midlertidige retsvirkninger**

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt efter planlovens § 17, stk. 2 opnås tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 28. 11. 2000 og indtil den endelig vedtagne plan er offentliggjort, dog højst indtil den 21. 11. 2001.

#### **Adgang til fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag**

Forslaget til lokalplanen med tilhørende kort er fremlagt i Teknisk Forvaltning på kommunkontoret i Glumsø i min. 8 uger fra den 28. 11. 2000.

Eventuelle indsigelser eller ændringsforslag til planen skal fremsendes til Teknisk Forvaltning senest den 22. 01. 2001, hvorefter Byrådet vil behandle disse, forinden lokalplanen vil blive endeligt vedtaget med eventuelle ændringer.

Suså Byråd, den 16. 11. 2000

Poul Erik Sørensen  
Borgmester

/

Poul Nordhav  
Teknisk chef

## **SusåKommune**

### **Lokalplan nr. GL.C.1.5 Boligområde ved Ringstedvej**

#### **Lokalplanens bestemmelser**

*I henhold til Lov om planlægning (Miljøministeriets love nr. 551 af 28. juni 1999) fastsættes følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område i Suså Kommune.*

#### **§ 1**

##### **Lokalplanens formål**

Lokalplanens formål er:

- at** fastlægge anvendelsen af området til boligformål,
- at** fastlægge placering, udstrækning og udformning af bebyggelsen,
- at** fastlægge bestemmelser for områdets vej- og stibetjening.

#### **§ 2**

##### **Område og zonestatus**

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag I, og omfatter matr. nr. 16v og 16 bv Glumsø by, Glumsø, samt alle parceller der efter den 16. 11. 2000 udstykkes fra ejendommen.
- 2.2 Området er beliggende i byzone.

### §3

#### Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål. Indenfor området må der opføres etageboligbebyggelse, med tilhørende nødvendige servicefunktioner.

### § 4

#### Udstykning

- 4.1 Udstykning og matrikulære ændringer må kun finde sted efter en af Byrådet godkendt udstykningsplan.

### § 5

#### Trafikforhold

- 5.1 Vejadgang til området skal ske fra Ringstedvej, i princippet som vist på vedtægtsplanen, kortbilag 1. Der skal sikres niveaufri adgang til bebyggelsen og fælles fri- og opholdsarealer.
- 5.2 Der skal udlægges areal til 1 P- plads pr. bolig.

Parkeringsarealerne skal være anlagt ved ibrugtagning.

### § 6

#### Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 60.
- 6.2 Bebyggelsen skal primært opføres indenfor det angivne byggefelt. Altaner, altangange og trapper kan opføres udover byggefeltet. Se kortbilag nr. 1.
- 6.3 Udenfor det angivne byggefelt kan der opføres mindre skure, cykelskure og afskærmede depoter for affaldshåndtering efter Byrådets nærmere godkendelse.

#### Højde og afstandsforhold

- 6.4 Bebyggelsen må opføres i 2 etager, med en max højde til tagryg på 8,5 m fra det på grunden fastsatte niveauplan. Enkelte bygningselementer, som skorstene m.v. kan gives en større højde.

- 6.5 Lodrette bygningssider (facader) må ikke opføres med en højde på mere end 7 m fra en af bygningsmyndigheden fastsat niveauplan. Gavle må opføres indenfor byggefeltet med en gavltrekant over største facadehøjde.
- 6.6 Symmetriske saddeltage skal opføres med en taghældning på 20- 40 grader. Ensidigt faldende tage skal have en taghældning på 10- 20 grader. Mindre bygninger, skure m.v. kan udføres med anden taghældning.

## § 7

### Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Udvendige bygningssider skal fremstå med tegl eller pudsede facader. Mindre bygningsdele, facadeudsnit og udhuse kan udføres i andre materialer. Farvevalg skal holdes indenfor jordfarver.
- 7.2 Tage skal beklædes med røde teglsten, tagsten, skifer eller metalplader med stående fals. For karnapper og mindre bygningsdele, kan tillades tagdækning med andre materialer efter Byrådets godkendelse.
- 7.3 Placering af solfangeranlæg på eller ved bygninger og andre tekniske anlæg må kun ske efter Byrådets godkendelse.
- 7.4 Der må ikke opsættes udvendige antenneanlæg, paraboler el.lign. Paraboler kan placeres på jorden med max.1 m til parabolens overkant.

## § 8

### Ubebyggede arealer og beplantning

- 8.1 Beplantning, terrænregulering, befæstelse og indretning af friarealer, stier, vejarealer, parkering og belysning skal foretages i overensstemmelse med en særskilt beplantnings- og plejeplan, som skal godkendes af Byrådet, inden ny bebyggelse kan iværksættes. Herunder skal der udarbejdes en terrænplan med eksisterende og projekterede koter.
- 8.2 Belysning af færdselsarealer må kun udføres som parklamper eller lavtsiddende lamper, pullertbelysning og lignende.
- 8.3 Renovationsstativer, containere og transformestationer m.v. skal afskærmes og placeres således, at de ikke virker skæmmende for omgivelserne. Der kan indrettes containerplads i forbindelse med parkeringsanlægget.
- 8.4 Alle hegn skal være levende hegn. Levende hegn kan evt. understøttes af trådhegn eller stakit.

## **§ 9 Støjforhold**

- 9.1** Det døgnækvivalente støjniveau som følge af vejtrafikken på Ringstedvej skal dokumenteres ved støjmåling eller beregning. Hvis niveauet overstiger 55 dB (A) skal det ved støjdæmpende foranstaltninger sikres, at støjniveauet på de primære udendørs opholdsarealer og den enkelte bygnings ene facade ikke overstiger 55 dB(A).
- 9.2** Det indendørs støjniveau i opholdsrum må ikke overstige 30 dB(A) i forhold til vejstøj.

## **§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning**

- 10. 1** Forinden bebyggelsen tages i brug skal ejendommens parkerings- og opholdsarealer være anlagt og beplantet.
- 10. 2** Bebyggelsen skal være tilsluttet naturgasforsyning.
- 10. 3** Ejendommen skal være tilsluttet Glumsø Vandværk.
- 10. 4** Bebyggelsen skal tilsluttes offentlig kloakforsyning.
- 10. 5** Ejendommen kan tilsluttes Glumsø antenneforening.
- 10. 6** EL- forsyning skal tilsluttes SEAS, der har forsyningspligten.

## **§ 11. Lokalplanens retsvirkninger**

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må der på ejendomme, ifølge planlovens § 18, ikke retsligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre der meddeles dispensation efter reglerne i § 19 eller § 40.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Afvigelser fra lokalplanens principper kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

## **§ 12. Servitutter**

Ingen af de inden for lokalplanområdet hvilende privatretlige servitutter vil være i strid med lokalplanens formål og derfor bortfalde i henhold til Planlovens § 18.

Måtte nogle af de af servitutterne omhandlende forhold senere vise sig at være til hinder for eller vanskeliggøre gennemførelsen af lokalplanens formål, må der forhandles med vedkommende påtaleberettiget om ændring af servitutforholdet, eller servitutterne må eksproprieres i henhold til Planlovens § 37.

#### § 14. Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslaget er vedtaget til offentlig fremlæggelse, jf. Planlovens § 24, af Suså Byråd, den 16. 11. 2000.

Poul Erik Sørensen  
Borgmester

/

Poul Nordhav  
Teknisk chef

I henhold til planlovens § 27 vedtages lokalplanen endeligt.  
Ved den endelige vedtagelse er lokalplan ændret således, at bestemmelsen (§ 6.6 i lokalplanforslaget) om at bygningsreglementets kap.3 om højde og afstandsforhold ikke finder anvendelse **udgår**.

Glumsø den 22. marts 2001

Poul Erik Sørensen  
Borgmester

/

Poul Nordhav  
Teknisk chef

Lokalplanens retsvirkninger træder i kraft ved planens offentliggørelse den 27.03.2001.

Nærværende eksemplar af lokalplan GL.C.1.5. begæres tinglyst på de i § 2.1 anførte matr. nr. 16v og 16bv Glumsø by, Glumsø, med de af planlovens § 18 følgende retsvirkninger og med Suså Kommune som påtaleberetiget.

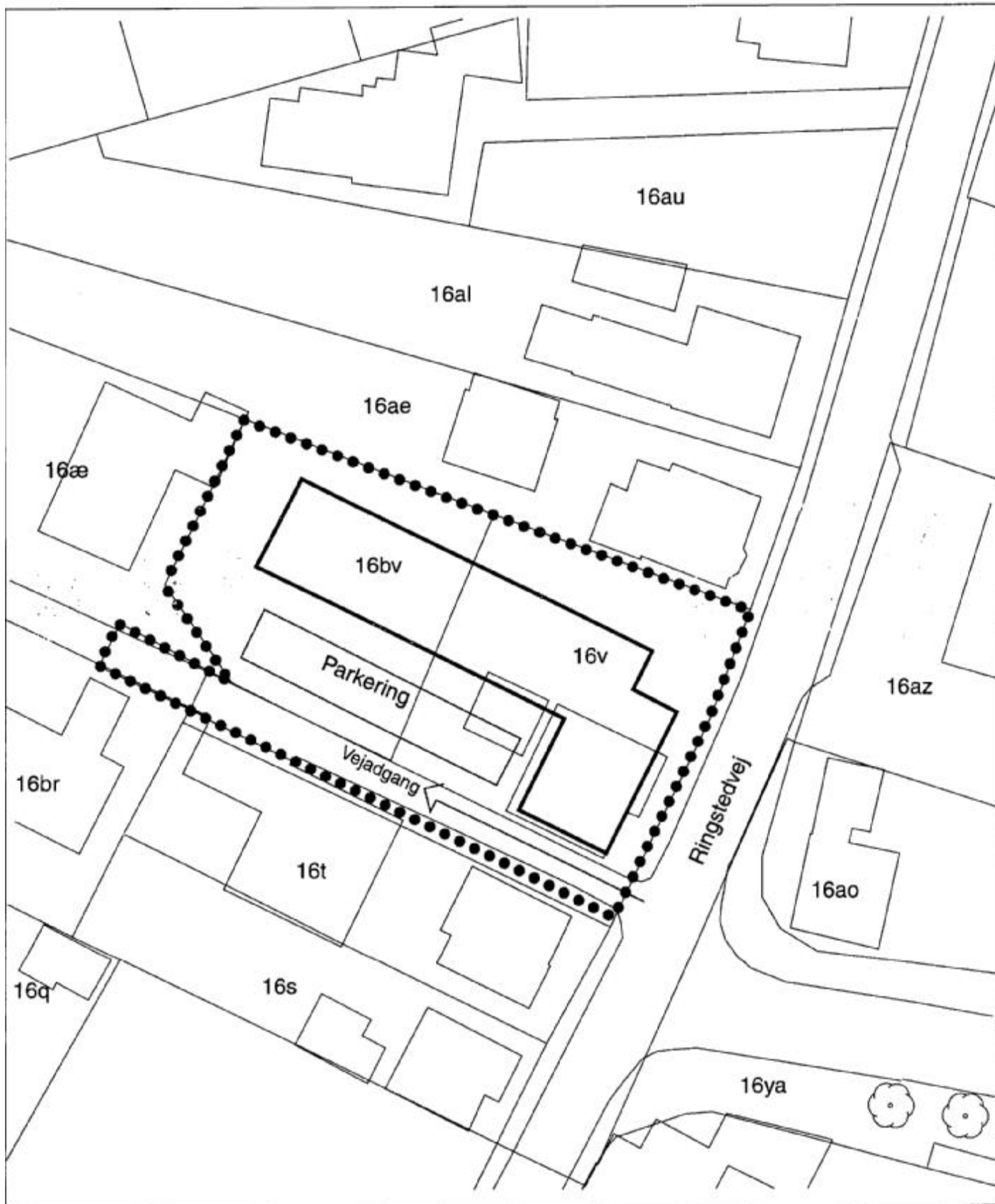
Med hensyn til de på matr. nr 16v og 16 bv hvilende servitutter og andre byrder henvises til ejendommenes blad i tingbogen.

Glumsø den 22. marts 2001

Poul Erik Sørensen  
Borgmester

/

Poul Nordhav  
Teknisk chef

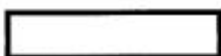


Signaturforklaring

Lokalplanområdet



Byggefelt



Suså Kommune  
 Lokalplan nr. CL.C.1.5  
 Vedtægtsplan  
 Kortbilag nr. 01  
 Kortbilag er ikke målfast  
 Suså den 8. november 2000

