

INDHOLDSFORTEGNELSE:

REDEGØRELSE	1
INDLEDNING.....	1
<i>Om kommune- og lokalplaner.....</i>	<i>1</i>
Kommuneplan.....	1
Lokalplan	1
LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD	2
<i>Formål</i>	<i>2</i>
<i>Områdets afgrænsning.....</i>	<i>2</i>
Områdets disponering.....	2
Vej- og stiadgang.....	2
Bebyggelse.....	2
<i>Friarealer.....</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>Naturgas.....</i>	<i>3</i>
<i>Agenda 21</i>	<i>3</i>
<i>Byggeslov.....</i>	<i>4</i>
<i>Landbrugsloven</i>	<i>4</i>
<i>Naturbeskyttelse og fredning</i>	<i>4</i>
<i>Lokalplanens vedtagelse forudsætter:</i>	<i>4</i>
LOKALPLANBESTEMMELSER.....	1
§1 Lokalplanens formål.....	1
§2 Lokalplanområdet.....	1
§3 Områdets anvendelse.....	1
§4 Udstykning.....	1
§5 Vej-, sti- og parkeringsforhold.....	1
§6 Bebyggelsens omfang og placering.....	1
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	1
§8 Tekniske forhold.....	2
§9 Ubebyggede arealer, beplantning og hegning.....	2
§10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.....	2
§11 Tilladelser fra andre myndigheder.....	2
§12 Retsvirkninger.....	2
VEDTAGELSESPÅTEGNING.....	3
KORTBILAG 1, LOKALPLANOMRÅDETS GRÆNSER -	1
KORTBILAG 2, BYGGEFELTER MV.....	2
.....	2

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 OG INDHOLD

Formål

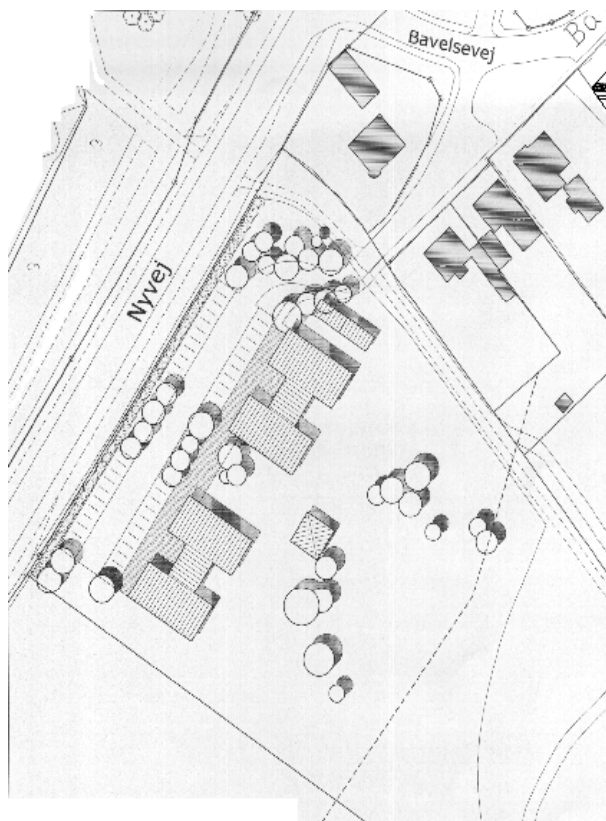
Lokalplanen skal give mulighed for at arealet kan anvendes og bebygges til offentlige formål i overensstemmelse med de i kommuneplantillæg nr. 9 fastsatte rammebestemmelser.

Lokalplanen skal sikre, at bebyggelsens placering, udstrækning og udformning sker i harmoni med det omgivende landskab og de eksisterende boligområder i lokalplanområdets nærhed.

Områdets afgrænsning

Lokalplanområdet, som er angivet på kortbilag 1 omfatter del af matr. 23a Glumsø By, Glumsø og udgør ca. 0,8 ha.

Området afgrænses af den fremtidige Glumsø Statsskov mod sydvest, Nyvej mod nordvest, offentlig sti mod nordøst og søbyggelinien mod Glumsø Sø.



Områdets disponering.

Mod Nyvej etableres et ca. 3 meter bredt beplantningsbælte.

Mellem dette beplantningsbælte og bebyggelsen anlægges adgangsvej og parkeringspladser.

Mellem parkeringspladsen og bygningerne anlægges fortov/sti som adgang for gående. Disponeringen sikres ved fastlæggelse af "byggefelt" i lokalplanbestemmelserne.

Vej- og stiadgang.

Vejadgang til området sker via en ny rundkørsel på Nyvej ved Søpark Alle og en ny vej herfra til lokalplanområde.

Fra Bavelsevej etableres stiforbindelse til området.

Bebyggelse

Lokalplanen skal give mulighed for opførelse af 2 børneinstitutioner som skitseret og evt. en bygning til sundhedsplejen. (indenfor det fastlagte byggefelt). Bebyggelsen forventes etapeopdelt således, at den første institution opføres i 2006 og den anden på et senere tidspunkt.

Friarealer

Som skitseret udlægges arealet sydøst for bebyggelsen til legeplads og friareal til børneinstitutionerne med mulighed for opførelse af mindre bygninger til brug for udendørs aktiviteter, såsom overdækket bålplads o.lign.

Arealet indhegnes og langs den offentlige sti og områdets grænse mod Glumsø Sø etableres en afskærmende beplantning - på ydersiden af hegnet.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Regionplan 2005-2017

Lokalplanområdets areal er medtaget i Regionplan 2005, som en af de justeringer der blev foretaget i det fremlagte regionplanforslag på baggrund af de forslag der fremkom i høringsperioden. Regionplan 2005 blev vedtaget endeligt af Storstrøms Amtsråd den 14. december 2005.

Kommuneplan

Kommuneplanen (Susåplanen Fysisk Planlægning 2000-2004) ændres med endelig vedtagelse af Tillæg nr. 9 til kommuneplanen.

Med tillæg nr. 9 udlægges arealet til offentlige formål og der fastsættes rammebestemmelser for lokalplanlægning i området.

Lokalplanen er i overensstemmelse med disse rammebestemmelser.

Lokalplanens gennemførelse forudsætter at Kommuneplantillæg nr. 9 kan vedtages endeligt, som værende i overensstemmelse med Regionplan 2005.

Zonestatus

Lokalplanområdet, der er beliggende i landzone, forudsættes overført til byzone med lokalplanens vedtagelse.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er beliggende indenfor oplandet til Glumsø Renseanlæg, men er ikke omfattet af gældende spildevandsplan, og skal medtages i den igangværende revision af denne.

Detailkloakering i området skal ved byggemodningen udføres som separatsystem.

Spildevand tilledes de eksisterende ledningssystemer, der ligesom Glumsø Renseanlæg har den fornødne kapacitet.

Til etablering af regnvandsledninger kræves udledningstilladelse fra amtet.

Gældende udledningstilladelse for Glumsø Renseanlæg skal revideres og godkendes af Amtet.

Vandforsyning

Lokalplanområdet indgår i Glumsø Vandværks forsyningsområde og tilsluttes dettes forsyningsnet.

Naturgas

Byområder i Glumsø er i flg. Kommuneplanen forudsat opvarmet med naturgas.

Fritagelse fra tilslutningspligten til naturgas kan kun tillades i tilfælde, hvor den langt overvejende del af energiforsyningen sker ved alternativ energiforsyning såsom solvarme, jordvarme o.lign.

Det skal kunne dokumenteres, at behovet for supplerende energiforsyning er minimalt i forhold til ejendommens samlede energiforbrug.

Etablering af supplerende opvarmingskilder, som brændeovne e. lign., vil ikke kunne begrunde fritagelse for naturgastilslutning.

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 udvik-

ling 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.

Landbrugsloven

Landbrugspligten på lokalplanområdet forudsættes ophævet med medtagelse af lokalplanen.

Naturbeskyttelse og fredning

Lokalplanen giver ikke nye muligheder for bebyggelse i strid med bygge- eller beskyttelseslinier efter naturbeskyttelsesloven. Der findes ingen af de af naturbeskyttelsesloven umiddelbart beskyttede naturtyper eller fortidsminder i området.

Lokalplanens vedtagelse forudsætter:

Vedtagelse af Kommuneplantillæg nr. 9.

LOKALPLANBESTEMMELSER

Lokalplan nr. GL.O.6.1.

For et område til institutionsformål ved Nyvej.

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 områdets anvendelse til institutionsformål,
- at** fastlægge retningslinier for bebyggelsens omfang og placering,
- at** fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser,
- at** sikre at områdets grønne karakter bibeholdes.

§2 Lokalplanområdet.

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter del af matr.nr. 23a Glumsø by Glumsø, samt alle parceller der efter den 01.01.06 fraskilles herfra.
- 2.2 Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres området fra landzone til byzone.

§3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til offentlige formål – børneinstitutioner og andre formål der relaterer hertil.

§4 Udstykning.

- 4.1 Udstykning af området må kun finde sted med Byrådets tilladelse og i overensstemmelse med planens intentioner.

§5 Vej-, sti- og parkeringsforhold.

- 5.1 Vejadgang til området skal ske etablering af ny vejtilslutning til Nyvej - ved tilslutningen af Søpark Alle og anlæg af en ny vej herfra, parallelt med Nyvej, til området.
- 5.2 Fra Bavelsesvej udlægges areal til en 2 m bred sti A-B som vist på bilag 2.
- 5.3 Der udlægges areal til parkering som vist på bilag 2.

§6 Bebyggelsens omfang og placering.

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for en enkelt parcel må ikke overstige 25.
- 6.2 Ny bebyggelse må kun opføres inde for det på bilag 2 viste byggefelt, herfra er undtaget mindre bygninger som anvendes i forbindelse med udendørs aktiviteter.
- 6.3 Ny bebyggelse må kun opføres i 1 etage med en max taghældning på 30° eller med ensidig taghældning.

§7 Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 7.1 Tage må kun udføres med røde lertegl eller med sort tagpap.
- 7.2 Facader skal udføres i træ eller teglsten der evt. vanskures. Der må kun anvendes jordfarver.
- 7.3 Vinduer og døre skal udføres i træ i naturfarve eller hvidmalet.

7.4 Der må ikke opsættes udvendige antenner.

7.5 Der kan tillades opsat solfangere i et omfang som efter bygningsmyndighedens vurdering ikke giver væsentlige gener.

7.6 Skiltning må kun finde sted med Byrådets tilladelser i hvert enkelt tilfælde.

§8 Tekniske forhold.

8.1 Al ledningsføring, herunder el-ledninger til vejbelysning, skal udføres som installationer i jord.

8.2 Samtlige ejendomme skal ved skel kunne tilsluttes Glumsø Antenneforening.

8.3 Samtlige ejendomme skal tilsluttes Glumsø private Vandværk.

8.4 Parcellerne skal tilsluttes det eksisterende offentlige kloaksystem.

8.5 Alle ledningsanlæg udføres som jordkabler.

8.6 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.

§9 Ubebyggede arealer, beplantning og hegning.

9.1 Langs Nyvej etableres et ca. 3 m bredt beplantningsbælte som vist på bilag 2.

9.2 Bebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

9.3 Området skal i sin helhed i videst muligt omfang fremstå med et grønt præg.

9.4 Evt. terrænregulering med mere end ± 50 cm skal godkendes af Byrådet.

9.5 Udendørs belysning skal udføres som parkbelysning.

§10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

10.1 Før ny bebyggelse tages i brug, skal de for den pågældende bebyggelse nødvendige parkerings- og opholdsarealer være etableret i overensstemmelse med en af Byrådet godkendt plan.

§11 Tilladelser fra andre myndigheder.

11.1 Virkeliggørelse af lokalplanen forudsætter vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 9

11.2 Virkeliggørelse af lokalplanen forudsætter at landbrugspligten er ophævet på det af lokalplanen omfattede areal.

§12 Retsvirkninger

12.1 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.

12.2 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.

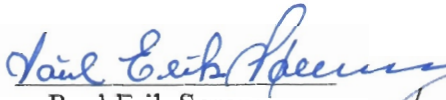
12.3 Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser, under forudsætning af at det ikke er i strid med lokalplanens formål. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

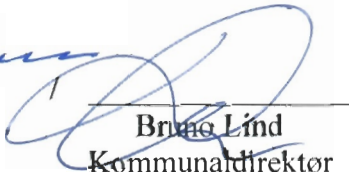
12.4 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter der er uforenelige med lokal planen, fortrænges af planen.

VEDTAGELSESPÅTEGNING


Lokalplanforslag GL.O.6.1 er vedtaget til offentlig fremlæggelse, jvf. Planlovens §24, af Byrådet d. 15.12.2005.


Lokalplanforslaget er offentligt fremlagt i perioden 20.12.2005 – 14.02.2006


Poul Erik Sørensen
Borgmester


Bruno Lind
Kommunaldirektør

Lokalplanen er i henhold til Planlovens §27 vedtaget endeligt af byrådet d. 23.03.2006.


Poul Erik Sørensen
Borgmester



Bruno Lind
Kommunaldirektør


Lokalplanens retsvirkninger træder i kraft ved planens offentliggørelse d. 11.04.2006.

Nærværende eksemplar af lokalplan GL.O.6.1 begæres tinglyst på del af matr. nr. 23a Glumsø By, Glumsø, som anført i § 2.1, med de af planlovens § 18 følgende retsvirkninger og med Suså kommune som påtaleberettiget.

Med hensyn til de på matr. nr. 23a hvilende servitutter og andre byrder henvises til ejendommens blade i tingbogen.

Glumsø d. 06.04.2006


Poul Erik Sørensen
Borgmester

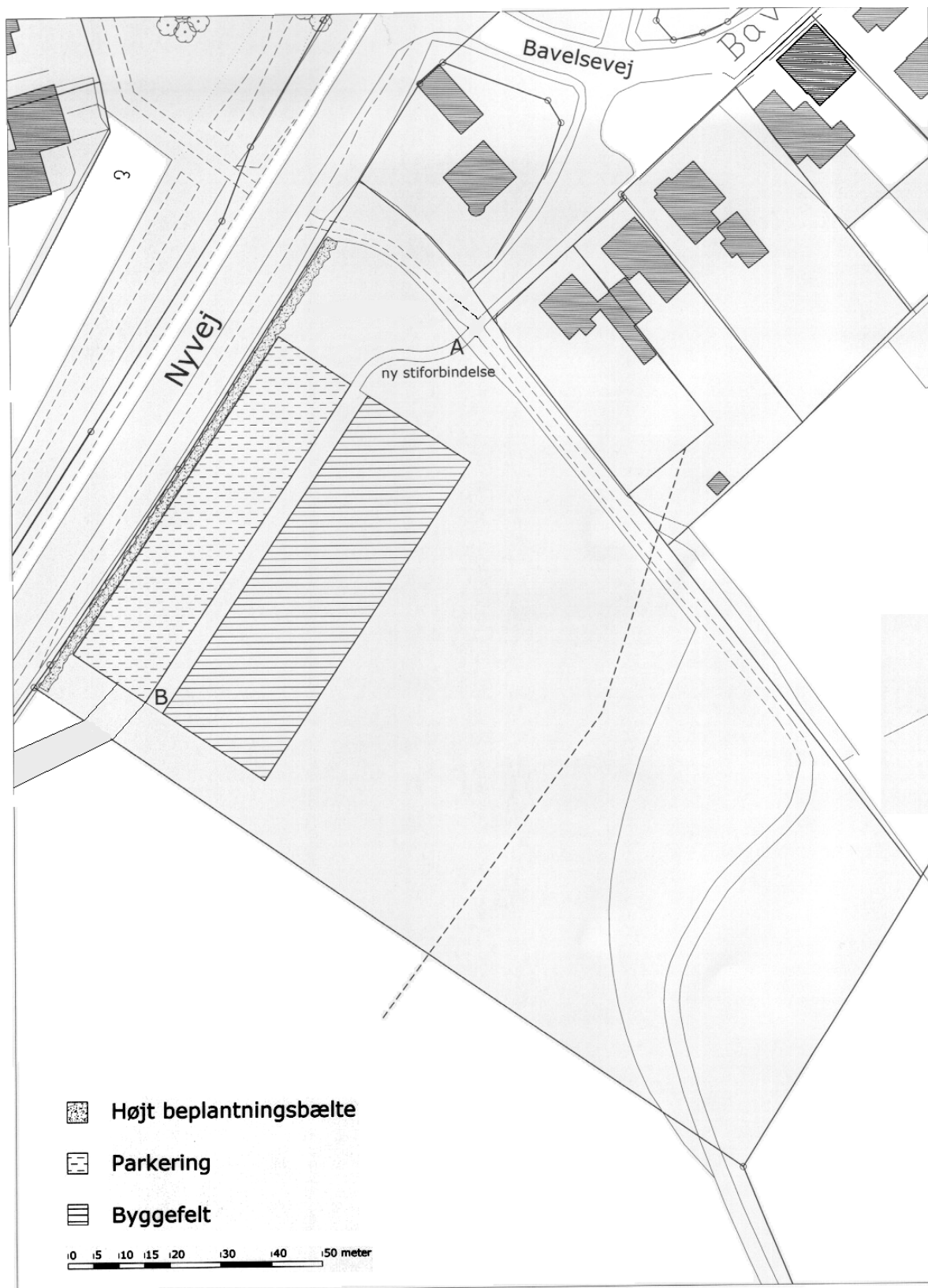

Bruno Lind
Kommunaldirektør

KORTBILAG 1, LOKALPLANOMRÅDETS GRÆNSER



Bilag 1
Matrikelafgrænsning
målestok 1:1500

KORTBILAG 2, BYGGEFELTER MV.



Bilag 2
Byggefelter
målestok 1:1000