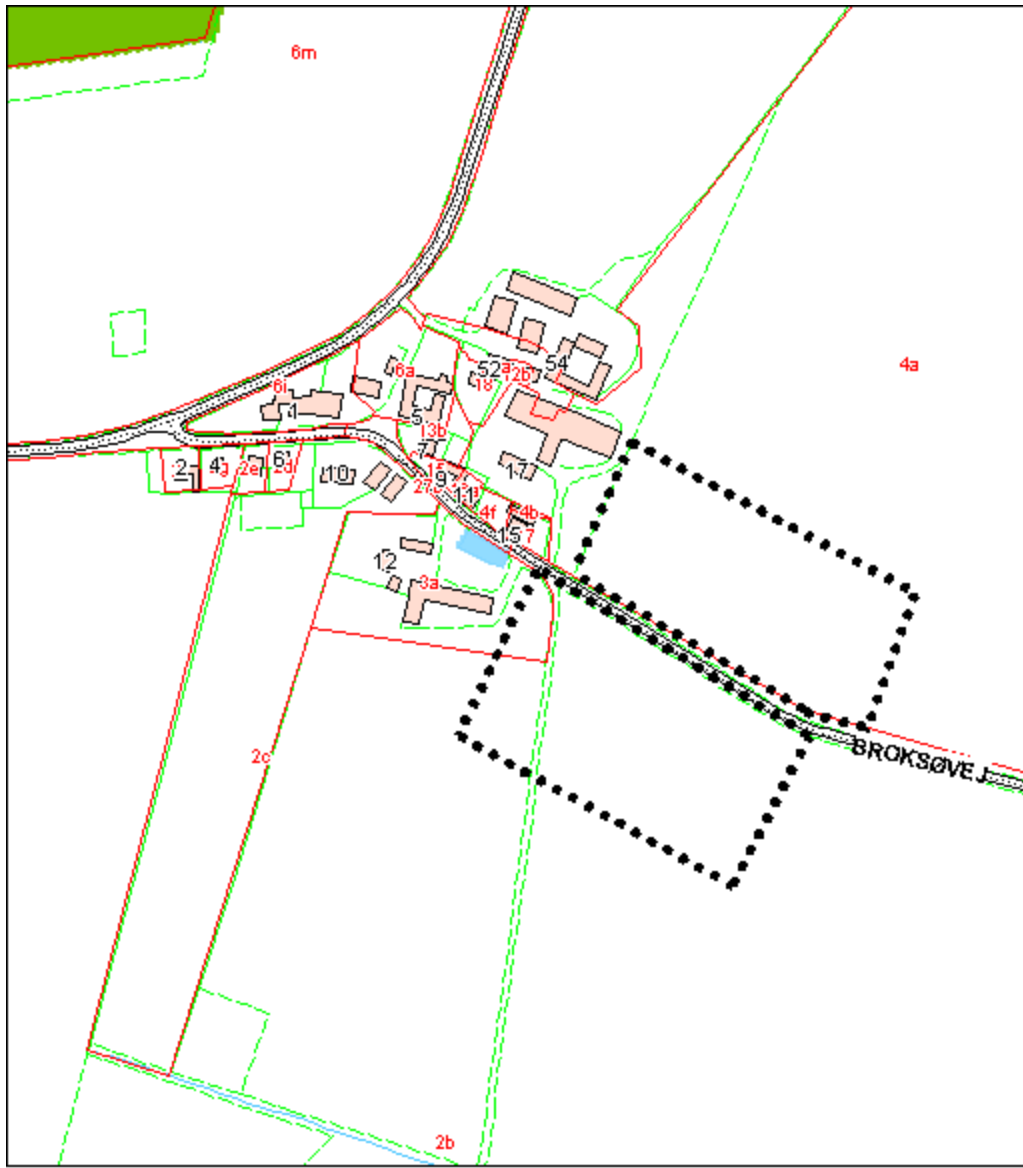




Lokalplan LZ.13

Jordbrugsparceller øst for Spragelse.



Forslag til lokalplan vedtaget til fremlæggelse:	22.06.2006
Fremlæggelsesperiode:	27.06.2006 – 22.08.2006
Lokalplan vedtaget endeligt:	21.09.2006
Vedtagelsen offentliggjort:	07.11.06
Lokalplanen tinglyst:	13.12.2006

Indhold:

REDEGØRELSE	1
INDLEDNING	1
<i>Om kommune- og lokalplaner</i>	1
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	2
<i>Regionplanen</i>	2
<i>Kommuneplanen</i>	2
<i>Zoneforhold</i>	2
<i>Spildevand</i>	2
<i>Vandforsyning</i>	2
<i>Varme</i>	2
<i>Trafik</i>	2
<i>Miljø</i>	2
<i>Dyrehold</i>	3
<i>Jordforurening</i>	3
<i>Arkæologiske forhold</i>	3
<i>Tilladelser fra andre myndigheder</i>	3
<i>Lokalplanens retsvirkning</i>	3
LOKALPLANBESTEMMELSER	1
§1 LOKALPLANENS FORMÅL	1
§2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING	1
§3 OMRÅDETS ANVENDELSE	1
§4 Udstykning	2
§5 Vejforhold	2
§6 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	2
§7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	2
§8 UBEBYGGEDE AREALER	3
§9 TEKNISKE FORHOLD	3
§10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	3
§11 GRUNDEJERFORENING	3
§12 RETSVIRKNINGER	3
VEDTAGELSESPÅTEGNING	5
KORTBILAG 1	1
KORTBILAG 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 byggeovens

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.

Forhold til anden planlægning

Regionplanen

Området udlægges i overensstemmelse med principperne for jordbrugsparceller i Regionplanen 2005 – 2017 (kap. 2.3).

Kommuneplanen

Kommuneplantillæg nr. 13 angiver rammebestemmelserne for området.

Zoneforhold

Lokalplanens områder ligger i landzone og skal forblive i landzone.

I lokalplanen er indsat en såkaldt bonusbestemmelse, der betyder, at der er meddelt landzonetilladelse, samtidig med at der meddeles byggetilladelse til byggeri, der er i overensstemmelse med lokalplanen.

Spildevand

Lokalplanområdet er ikke omfattet af kommunens spildevandsplan men forventes medtaget i forbindelse med førstkommande revision af spildevandsplanen.

Spildevand ledes til hustomte for de enkelte grunde.

Regnvand ledes til faskiner.

Vandforsyning

Drikkevandsforsyning skal ske fra det private Herlufmagle Vandværk.

Varme

I varmforsyningsplanen, der blev godkendt i 1988 er der nedlagt forbud mod elopvarmning i Spragelse. Der er ingen kollektiv varmforsyning i Spragelse.

Alternativ opvarmning med pillefyr, solvarme eller lign. vil kunne godkendes, såfremt dette kan ske uden væsentlige røg- eller lugtgener.

Trafik

Adgangen til parcellerne skal ske fra Broksøvej.

Miljø

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.

Der er foretaget en screening og Byrådet vurderer, at lokalplanens gennemførelse ikke vil få væsentlig indflydelse på miljøet, hvorfor der ikke udarbejdes en særskilt miljøvurdering

Dyrehold

I henhold til bekendtgørelse nr. 944 af 16. september 2004 om miljøregulering af visse aktiviteter er det ikke tilladt at have svine-, kvæg-, fåre-, gede-, og hestehold i områder i landzonen udlagt til boligformål, herunder jordbrugsparceller.

Suså kommune har mulighed for, at give dispensation for ovenstående forbud, mod nævnte dyrehold. Andre dyrehold kræver ikke dispensation.

I en eventuel dispensation vil der blive lagt vægt på reglerne i bekendtgørelse samt reglerne i bekendtgørelse nr. 824 af 2. oktober 2002 om husdyr og arealkrav m.v. (harmonireglerne).

I en eventuel dispensation vil kun arealerne uden for byggefeltene indgå beregningerne af dyreholdets størrelse.

Ved behandling af ansøgning om ikke-erhvervsmæssigt dyrehold vil der ligeledes blive set på bortskaffelse og opbevaring af gødning.

Gødningen forventes nyttiggjort på egne arealer, eller arealer indenfor lokalplanområdet.

Der kan stilles krav om placering af læskur, foderplads m.v. samt til håndtering af husdyrgødning.

Jordforurening

Suså Kommune har ikke kendskab til, at der i området har foregået aktiviteter, der har kunnet medføre jordforurening.

Arkæologiske forhold

Lokalplanens område kan være omfattet af arkæologiske interesser, hvorfor der forud for påbegyndelsen af jordarbejder bør gives meddelelse til Næstved Museum, så eventuel standsning af arbejdet i henhold til § 27 i lov om museer kan undgås.

Tilladelser fra andre myndigheder

De udlagte arealer er omfattet af landbrugspligt. Ophævelse af landbrugspligten sker (jf. bekendtgørelsen af 26. juli 1999 om udstykningssager mv. vedrørende landbrugsjendomme) i forbindelse med udstykning.

Lokalplanens retsvirkning

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om eller pligt til at udføre 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. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved ny lokalplan.

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold, jf. § 17, stk. 1 i planloven. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan dog fortsætte som hidtil.

LOKALPLANBESTEMMELSER

Lokalplan nr. LZ.13

For et område til jordbrugspareller sydøst for Spragelse.

I henhold til lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18.08.2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2, stk. 1 nævnte område.

§1 Lokalplanens formål.

Det er lokalplanens formål:

at udlægge området til boligformål med jordbrugspareller med mulighed for hobbylandbrug og dyrehold.

at fastlægge retningslinier for områdets udformning der sikrer områdets helhedskarakter.

at fastlægge retningslinier for bebyggelser, beplantning mv.

at sikre, at ny bebyggelse sker under hensyntagen til den eksisterende, nærliggende bebyggelse i Spragelse.

§2 Områdets afgrænsning:

2.1 Lokalplanens afgrænses som det fremgår af vedhæftede kortbilag og omfatter dele af matr. nr. 2b, 3a og nr. 4a Spragelse By, Herlufmagle.
Lokalplanområdet forbliver i landzone.

2.2 Ved byrådets endelige vedtagelse gives der i henhold til planlovens § 36, stk. 1 (landzonetilladelse) tilladelse til byggeri og anvendelse, der er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

§3 Områdets anvendelse:

3.1 Området må kun benyttes til boligformål i form af helårsboliger på jordbrugspareller.

3.2 På hver parcel må der kun være én boligenhed.

3.3 Som afgrænsning for de enkelte ejendomme må kun anvendes levende hegn, hække eller enkelt trådhegn evt. strømførende omkring grænsningsarealerne

3.4 Indenfor lokalplanområdet kan der opføres transformatorstation til kvarterets forsyning, når den ikke har mere end 20 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m. over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bestemmelser i lokalplanen.

3.5 Der må ikke drives erhverv i området bortset fra liberale eller lign. erhverv, som almindeligvis kan udføres i boligområder.

3.6 Der må ikke opsættes reklameskilte.

- 3.7 Der må ikke etableres udendørs oplag eller **ansamlinger** af biler, landbrugsmaskiner, byggematerialer eller lign., bortset fra **halmstakke** til eget brug.
- 3.8 Følgende dyrehold kræver særskilt godkendelse efter miljøloven: svine-, kvæg-, fåre-, gede-, og hestehold.
- 3.9 Der skal være mulighed for at indrette en plads for midlertidig opbevaring af gødning.
- 3.10 I henhold til bekendtgørelse nr. 944 af 16. september 2004 om miljøregulering af visse aktiviteter er det ikke tilladt at have svine-, kvæg-, fåre-, gede-, og hestehold i områder i landzonen udlagt til boligformål, herunder landbrugsparceller.
- 3.11 Drift af dyrehold skal respektere de bestemmelser som p.t., i henhold til *Lov om miljøbeskyttelse* er fastlagt i *Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 944 af 16. september 2004*, om ”ikke erhvervsmæssig dyrehold, uhygiejniske forhold m.m.”, samt de til enhver tid gældende vilkår for sådan virksomhed.

§4 Udstykning:

- 4.1 Der må max udstykkes 8 parceller inden for området, 4 stk. på hver side af Broksøvej. Hver parcel må max udgøre 1 ha. (10.000 m²) og min. 3000 m²
- 4.2 Principperne for udstykning fremgår af kortbilag 2.
- 4.3 Der må ikke foretages yderligere udstykninger.

§5 Vejforhold:

- 5.1 Hver enkelt boligparcel må kun have én overkørsel til Broksøvej.
- 5.2 Overkørsel skal fra vejrabat og 5 m ind på parcellen have fast bund med fast belægning.
- 5.3 Parceller forsynes med 2 parkeringspladser pr. bolig. Garage eller carport tæller for 1 plads.

§6 Bebyggelsens placering og omfang:

- 6.1 Bebyggelsen på de enkelte parceller skal holdes inden for det indre byggefelt som fremgår af kortbilag 2.
- 6.2 Beboelsen må max. være på 250 m² (bruttoetageareal). Boligen skal have udnyttet eller udnyttelig tagetage.
- 6.3 Inden for det ydre byggefelt kan der opføres udhus/stald og garage/carport på max 200 m² bebygget areal.
- 6.4 Byggelinie langs vej er 2,5 m fra vejskel. Mod naboer skal bebyggelsen overholde normale afstandsregler.
- 6.5 Facadehøjde må ~~ikke overskride~~ 3,5 m (højde fra niveauplan til facadeplan).
- 6.6 Bebyggelse skal tilpasses ~~terrænet~~, så større terrænreguleringer undgås. Sokkelkote skal overholde fastlagte niveauplaner for hver enkelt grund.

§7 Bebyggelsens ydre fremtræden:

- 7.1 Beboelsesbygninger skal opføres i facader i gult murværk eller murværk der er vandskuret eller filtset og fremstå kalkhvide, lysegrå eller i okkergul farve.

- 7.2 Udhuse/stalde og garager/carporte og lignende skal fremstå med facader som tilhørende bolig samt tillige udføres med træfacader i hvidt, sort eller godkendte neutrale jordfarver (farvevalg skal godkendes af kommune).
- 7.3 Beboelsesbygninger og øvrige bygninger skal opføres med saddeltag evt. med afvalmede gavle med en taghældning på min 45 °.
- 7.4 Tage på beboelsesbygninger og øvrige bygninger skal dækkes med tegl eller cementtagsten.
- 7.5 Der må ikke anvendes reflekterende tagmaterialer. Det skal dog være tilladt at opsætte solfangere.

§8 Ubebyggede arealer:

- 8.1 Terrænreguleringer mere end $\pm 0,5$ m i forhold til terræn skal godkendes af kommunen.
- 8.2 Ubebyggede arealer inden for lokalplanområdet skal holdes ryddelige og enten opdyrkes eller udlægges med græs.
- 8.3 Der må ikke foretages oplag uden for byggefeltet, bortset fra egne landbrugsprodukter.
- 8.4 Der må plantes enkeltstående træer overalt på grundene. Beplantning må ikke i væsentligt omfang ikke skygge for naboer.

§9 Tekniske forhold:

- 9.1 Spildevand skal tilsluttes hustank på hver grund. Evt. afløb fra hustank skal godkendes af kommunen.
- 9.2 Regnvand skal holdes inden for hver enkelt parcel med afløb til faskine eller lign.
- 9.3 Området forsynes med vand fra Herlufmagle vandværk.
- 9.4 Området er ikke med i den godkendte varmeplan.
- 9.5 Opvarmning af bygningerne kan være vandbåret centralvarmeanlæg med oliefyret kedelanlæg eller vedvarende energianlæg som træfyrianslæg, pillefyr, solvarme el. lign. såfremt det ikke medfører væsentlige røg-, lugt og luftgener.
- 9.6 Området el-forsynes af SEAS-NVE. Alle ledningsanlæg udføres som jordkabler.
- 9.7 Der findes ikke mulighed for tilslutning til fællesantenne i området. Det vil være tilladt at opsætte udendørs parabolantenne placeret på jorden.

§10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse:

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 Grundejerforening:

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område senest når halvdelen af grundene er bebygget.
- 11.2 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

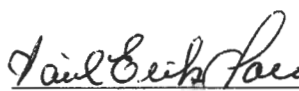
§12 Retsvirkninger:

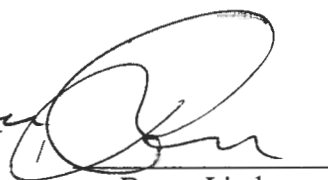
- 12.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 12.2 Lokalplanen regulerer fremtidige forhold, hvorfor den eksisterende lovlige 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, efter høring i grundejerforeningen, 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 lokalplanen, fortrænges af planen.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

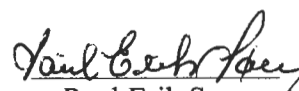
Forslag til lokalplan LZ.13 er vedtaget til offentlig fremlæggelse, jvf. Planlovens §24, af Byrådet d. 22.06.2006


Forslaget er offentligt fremlagt i perioden 27.06.2006 – 22.08.2006.


Poul Erik Sørensen
Borgmester


Bruno Lind
Kommunaldirektør

Lokal L.Z.13 er i henhold til Planlovens §27 vedtaget endeligt af byrådet d. 21.09.2006


Poul Erik Sørensen
Borgmester



Bruno Lind
Kommunaldirektør

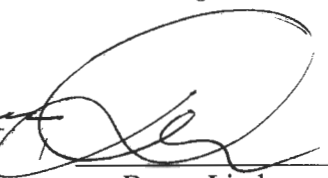
Lokalplanens retsvirkninger træder i kraft ved planens offentliggørelse d. 07.11.2006

Nærværende eksemplar af lokalplan LZ.13 begæres tinglyst på de i § 2.1 anførte matr. nr. 2b, 3a og 4a Spragelse By, Herlufmagle, hvorfra der ikke er fraskilt arealer efter vedtagelsen den 22/6 2006 med de af planlovens § 18 følgende retsvirkninger og med Suså Kommune som påtaleberettiget.

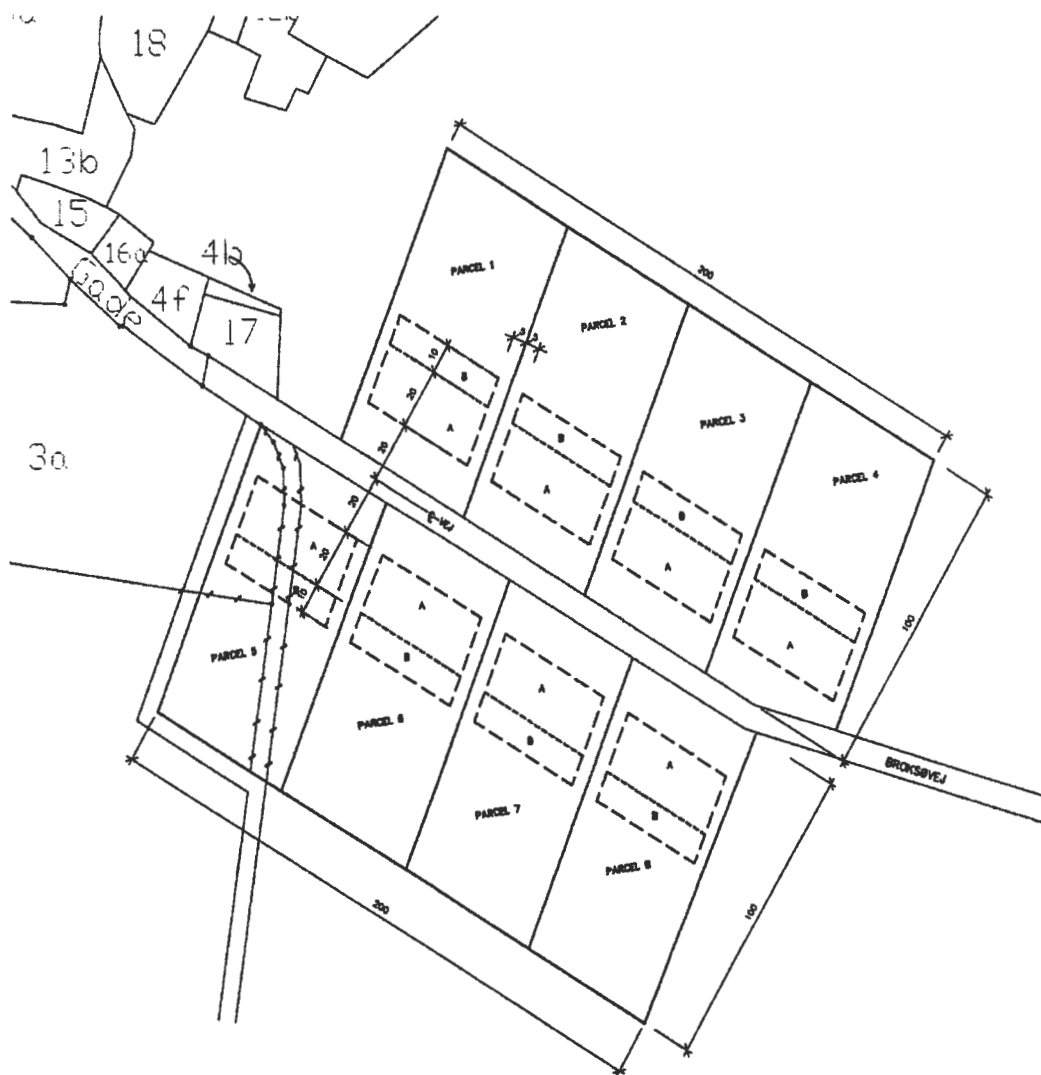
Det bemærkes, at matr. nr. 3a er tilføjet i § 2.1 i overensstemmelse med kortbilaget i den fremlagte lokalplan. Med hensyn til på de nævnte matr.nre. hvilende servitutter og andre byrder henvises til ejendommens registrering i tingbogen.

Glumsø d. 11.12.2006


Poul Erik Sørensen
Borgmester


Bruno Lind
Kommunaldirektør

KORTBILAG 2



NOTE

MÅL ER I M.

SIGNATURFORKLARING:

- SKELLINE
- BYGGELINIE, YDRE BYGGEFELT, A OG B
- - - - - INDRE BYGGEFELT, A

**KORTBILAG 2, VEJLEDENDE UDSTYKNINGSPLAN
JORDBRUGSPARCELLER, SPRAGELSE
MÅL : 1:2000**

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Næstved
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 6

Akt.nr.:
E 295

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 4 A m.fl., Spragelse By, Herlufmagle
Ejendomsejer: Rasmus Petersen m.fl.
Lyst første gang den: 13.12.2006 under nr. 42835
Senest ændret den : 13.12.2006 under nr. 42835

Retten i Næstved den 14.12.2006


Kirsten Madsen


*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Næstved
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 7

Akt.nr.:
E 391

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 1 A m.fl., Herlufmagle By, Herlufmagle
Ejendomsejer: Povl Fritzner
Lyst første gang den: 13.12.2006 under nr. 42835
Senest ændret den : 13.12.2006 under nr. 42836

Retten i Næstved den 14.12.2006


Kirsten Madsen

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Næstved
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 8

Akt.nr.:
H 369

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 3 A, Spragelse By, Herlufmagle
Ejendomsejer: Povl Fritzner
Lyst første gang den: 13.12.2006 under nr. 42835
Senest ændret den : 13.12.2006 under nr. 42837

Retten i Næstved den 14.12.2006



Kirsten Madsen