

# Næstved kommune



**Lokalplan B35.1-2**

**for et område i Menstrup (tillæg til lokalplan B35.1-1)**

Engmosegård

# OM LOKALPLANER

## UDARBEJDELSE AF LOKALPLANER

Bestemmelserne om lokalplaner findes i lov om kommuneplanlægning og i frikommuneregulativer 7, 8 og 9 for Næstved kommune. Byrådet har ifølge loven ansvaret for, at der udarbejdes lokalplaner.

Der skal udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, og inden der gennemføres større anlægs- og byggearbejder.

Byrådet kan udarbejde lokalplaner for en række andre forhold.

## OFFENTLIGGØRELSE

Når byrådet har vedtaget et forslag til lokalplan, skal det offentliggøres sammen med oplysning om indsigelsesfristen, som mindst skal være 4 uger.

Samtidigt skal byrådet give skriftlig meddelelse herom til ejere, lejere og brugere af de ejendomme, som omfattes af planen, samt til interesserede foreninger, til amtsrådet, miljøministeriet og til andre, som planen har særlig interesse for.

Når indsigelsesfristen er udløbet, kan byrådet efter behandling af eventuelle indsigelser og ændringsforslag vedtage planen endeligt.

Efter vedtagelsen bekendtgøres planen offentligt og der gives skriftlig meddelelse herom til ejere, foreninger, myndigheder samt til de, der har fremsat indsigelse.

## INDHOLD

Lokalplanen må ikke indeholde bestemmelser, som strider mod kommuneplanen eller mod tillæg til kommuneplanen.

Lokalplanen kan f.eks. rumme bestemmelser om overførelse af arealer til byzone eller sommerhusområde, om placering og udformning af bebyggelse, bevaring af bygninger og landskabstræk, sikring af friarealer og fællesanlæg m.m.

Når en lokalplan omfatter et område, der overføres til byzone eller sommerhusområde, skal den indeholde bestemmelser om områdets anvendelse og udstykning, samt om vej- og stiforhold.

Lokalplanen skal ledsages af en beskrivelse af planens formål og dens forhold til kommuneplanen og anden planlægning.

## RETSVIRKNINGER

Når lokalplanen er vedtaget og bekendtgjort, tinglyses lokalplanen på de ejendomme, der er omfattet af planen. Det betyder, at der ikke må etableres forhold, der er i strid med planen.

De almindelige bestemmelser i lovgivningen, f.eks. bygge- lov, kommuneplanlov, etc., gælder fortsat for de forhold, der ikke er optaget bestemmelser om i lokalplanen.

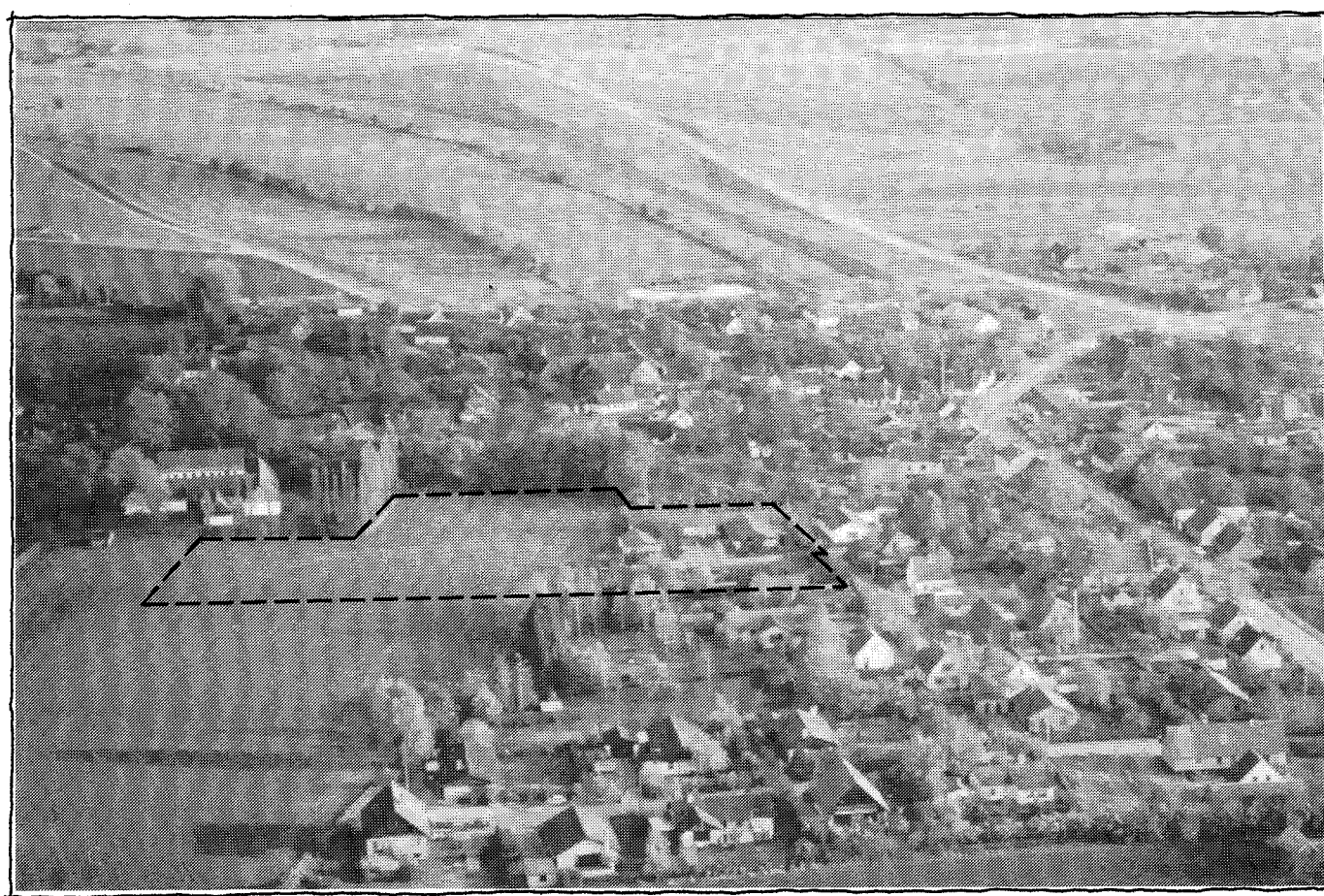
LOKALPLAN B35.1-2 FOR ET OMRÅDE I MENSTRUP (TILLÆG TIL LOKALPLAN B35.1-1.)

---

<u>INDHOLDSFORTEGNELSE</u>	<u>SIDE</u>
INDLEDNING	3
FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING	4
LOKALPLANTEKST	7
VEDTAGELSESPÅTEGNING	11

<u>BILAG</u>	<u>SIDE</u>
MATRIKELKORT	I
ILLUSTRATIONSSKITSE	II
KOMMUNEPLANTILLÆG	III





### INDLEDNING.

#### Lokalplanområde

Lokalplanen omfatter et område i den nordlige kant af Menstrup. Området omfatter dels virksomheden H. Dræberg's Specialfabrik ApS, beliggende Menstrup Vænge 8, dels areal som hidtil har været opdyrket og tilhørt ejendommen Marvedej 29, matr.nr. 4a. Den sydlige del af dette areal tilhører fortsat matr.nr. 4a. Det resterende areal, matr.nr. 4e, er frastykket ejendommen.

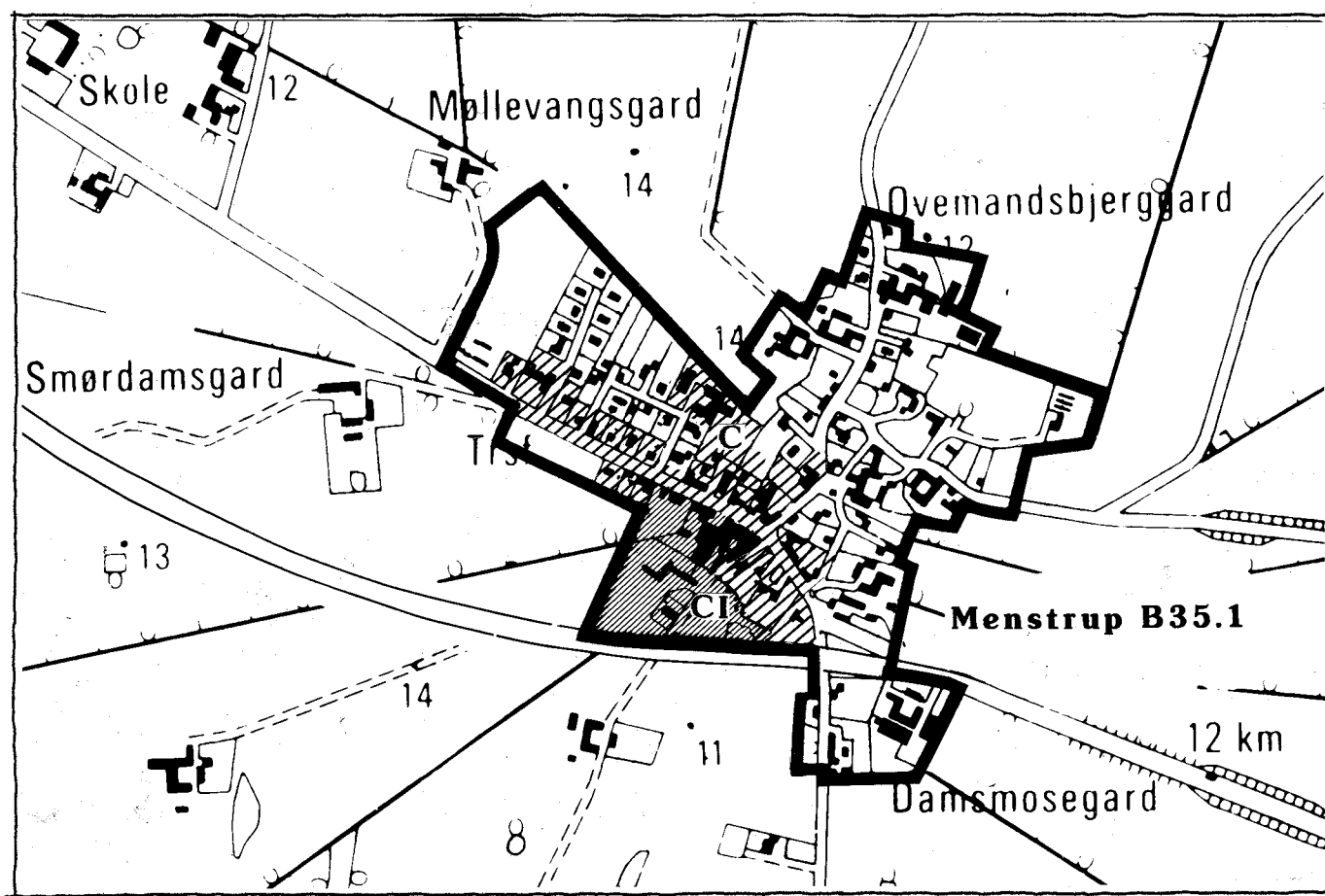
Lokalplanen overfører den nordlige del af lokalplanområdet (del af matr.nr. 4 e) til byzone. Formålet hermed er at åbne mulighed for, at virksomheden H. Dræbergs Specialfabrik ApS, kan udvide sin lagerkapacitet. Virksomheden sælger sikkerhedsudstyr.

Lokalplanen er omfattet af tillæg nr. 20 til kommuneplanen.

#### Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på grundlag af lokalplan nr. B35.1-1 for Menstrup by og skal betragtes som et tillæg til denne.

Kommuneplanlægning.



Med lokalplan B35.1-1 blev kommuneplanens rammeområde og rammebestemmelser for Menstrup ændret til:

a. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til omgivelserne.

b. Bebyggelsesprocenten på hver ejendom må ikke overstige 25.  
Bebyggelsesprocenten indenfor lokalplanens område C må ikke overstige 35 for hver ejendom.

c. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 1/2 etage. Erhvervsbebyggelse indenfor område CI må ikke overstige 2 etager.

Lokalplan B35.1-2 medfører en udvidelse af rammeområde B35.1. Desuden er bebyggelsesprocenten for erhvervsjendomme gennem tillæg nr. 20 (bagerst i hæftet) bragt i overensstemmelse med indholdet i lokalplan B35.1-1.

## By- og landzone.

Del af lokalplanområdet overføres fra land- til byzone, når lokalplanen vedtages endeligt.

Ændringer i zonestatus betyder, at de landbrugsarealer, som med lokalplanen overføres til byzone, falder ind under reglerne om frigørelsesafgift.

## Lokalplan B35.1-1.

Lokalplan B35.1-1 for Menstrup by omfatter to områder af det aktuelle lokalplanområdes nordlige del, jvfr. kortbilag 1.

Områderne er i lokalplan B35.1-1 fastlagt til henholdsvis landbrugsformål og bolig- og forretnings-/erhvervsformål.

Bestemmelserne i nævnte lokalplan for disse arealer ophæves med vedtagelsen af denne lokalplan.

## Spildvandsplanlægning:

Bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal tilsluttes den gennemførte kloakering i Menstrup.

Kloakeringen er udført efter fælles systemprincippet.

## Rørlagt vandløb:

Igennem lokalplanområdet løber det rørlagte vandløb Møllerenden, jvfr. kortbilag 1. Vandløbet er omfattet af regulativ vedtaget af Marvede Sogneråd den 3. februar 1912 samt tillægsregulativ vedtaget den 8. juli 1963.

I tillægsregulativets § 9 står blandt andet, at ingen må bortlede vandet fra vandløbet, hæmme vandets frie løb, rørlægge, overbygge eller foretage foranstaltninger, der forringer afvandingsmulighederne eller skader andres berettigede interesser. Der må ikke tilføres vandløbene faste stoffer, spildevand eller andre væsker, der foranlediger aflejringer i vandløbene eller forurener disse.

Ansøgningsudformning og godkendelsesprocedurer er beskrevet i bekendtgørelse om vandløbsregulering m.v., herunder om restaurering af vandløb.



---

NÆSTVED KOMMUNE  
LOKALPLAN NR. B. 35.1-2.

---

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr 918 af 22/12 1989) fastlægges følgende bestemmelser for lokalplanområdet, som nævnt i § 2.

### § 1. LOKALPLANENS FORMÅL

1.1. Lokalplanen har til formål:

at overføre del af området til byzone,

at udlægge areal, dels til ny bebyggelse, dels som grønt område, samt at sikre,

at ny bebyggelse og beplantning indpasses i det omgivne miljø.

### § 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1. Den omfatter matr.nr. 12ø samt del af matr.nre. 4a og 4e Menstrup by.

2.2. Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres del af matr.nr. 4e fra landzone til byzone. Landbrugspligten søges samtidig ophævet for dette areal.

### § 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1. Områderne AI og CII er vist på kortbilag 1.

Område AI fastlægges til jordbrugsformål.  
Område CII fastlægges til erhvervsformål.

3.2. Område AI udlægges som grønt område og kan ikke bebygges.

Området kan opdyrkes eller eksempelvis anvendes til hestefold.

3.3. Inden for område CII kan der etableres kontor, lager, værkstedsvirksomhed og bolig (eksempelvis portnerbolig) i tilknytning til eksisterende virksomhed på matr.nr. 120, såfremt virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende i form af støv, røg eller lugtgener samt gener fra tilkørsler til ejendommen.

Virksomhedens bidrag til støjniveauet må ikke overstige de af miljøministeriet fastsatte normer for ekstern støj fra virksomheder i blandede bolig- og erhvervsområder.

Med kommunens særlige tilladelse kan der etableres fremstillingsvirksomhed.

#### § 4. UDSTYKNING.

Der kan ikke foretages yderligere udstykning inden for området.

#### § 5. VEJ OG PARKERINGSFORHOLD.

5.1. Ind- og udkørsel til ny bebyggelse i område CII skal ske via Menstrupvænge.

5.2. Inden for område CII kan der med kommunens godkendelse anlægges parkeringspladser.

#### § 6. LEDNINGSANLÆG.

Eksisterende hovedkloakledning skal respekteres, jvfr. deklaration, lyst den 18/5 1989 samt kortbilag 1.

Forhold vedrørende det rørlagte offentlige vandløb Møllerenden, jvfr. vedtagne regulativ for vandløbet, skal afklares med vandløbsmyndighed.

#### § 7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

7.1. Inden for område CII må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40.

7.2. Inden for område CII må bygningshøjden over det omgivne naturlige terræn ikke overstige 8,5 m. Tages vinkel med det vandrette plan skal være 25 - 50 . Undtaget herfor er udhuse, mindre værkstedsbygninger og lignende.

7.3. Bebyggelse af område CII skal finde sted på grundlag af en af kommunen godkendt bebyggelsesplan, jvfr. vedhæftede retningsgivende bebyggelsesplan, kortbilag 2.

---

## **§ 8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.**

---

8.1. Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger skal tilpasses helhedsbilledet. Facade- og tagmaterialer, farveholdning, døre og vinduers udformning skal være i harmoni med det omgivne miljø. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

8.2. Skiltning og reklamering indenfor området må kun finde sted med kommunens godkendelse.

---

## **§ 9. UBEBYGGEDE AREALER.**

---

9.1. Beplantning og evt. terrænregulering skal godkendes af kommunen. Område CII skal mod det åbne landskab afgrænses af beplantning. Denne randplantning skal falde i naturlig forlængelse af de eksisterende levende hegn og skelplantninger i området.

9.2. Ubebyggede arealer skal gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

---

## **§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE.**

---

Før ny bebyggelse i området tages i brug, skal der være etableret randbeplantning i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

---

## **§ 11. SERVITUTTER.**

---

Lokalplan B 35.1-1 omfatter to områder af det aktuelle lokalplanområdes nordlige del, jvfr. kortbilag 1. Nævnte lokalplans bestemmelser for dette område ophæves med vedtagelsen af denne lokalplan.

Ingen af de indenfor lokalplanområdet hvilende servitutter vil være i strid med lokalplanens formål og derfor bortfalde i henhold til kommuneplanlovens § 31.

Måtte nogen af de af servitutterne omhandlede forhold senere vise sig at være til hinder for eller vanskeliggøre gennemførelsen af lokalplanens formål, må der forhandles med vedkommende påtaleberettigede om ændring af servitutforholdet, eller servitutterne må eksproprieres i henhold til kommuneplanlovens § 34.

---

## § 12. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

---

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt 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 etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

---

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt (eller fastholdt) ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

VEDTAGELSESPÅTEGNING.


Næstved byråd har den 26/2 1991 vedtaget af offentliggøre dette lokalplanforslag.


  
Henning Jensen.

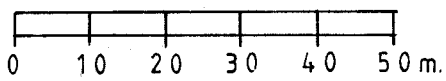
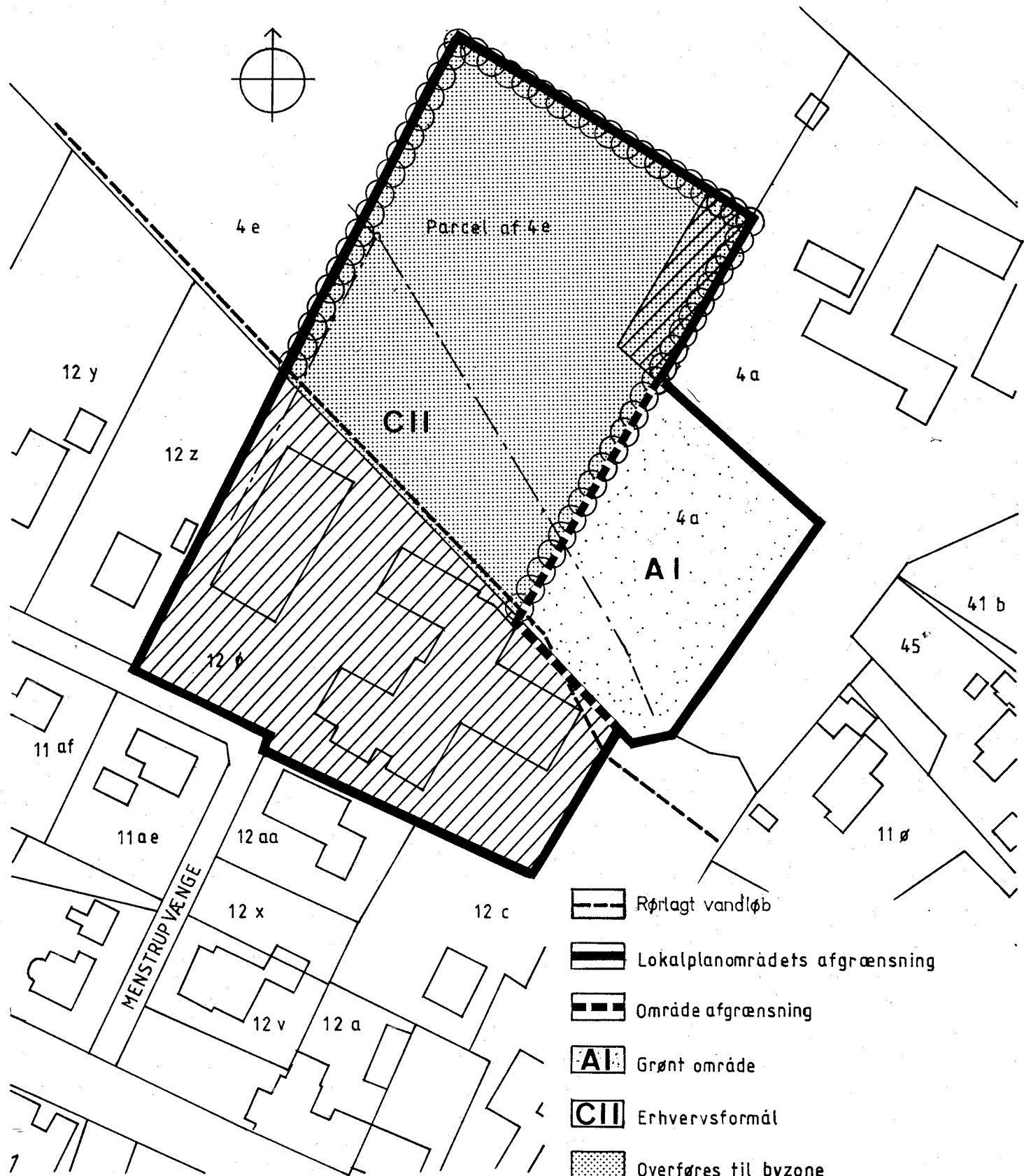
  
Erik Kryger Kaas.

I henhold til kommuneplanlovens § 27 vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Næstved byråd, den 11/6 1991.

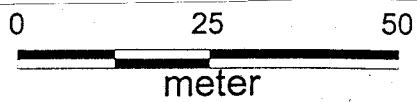
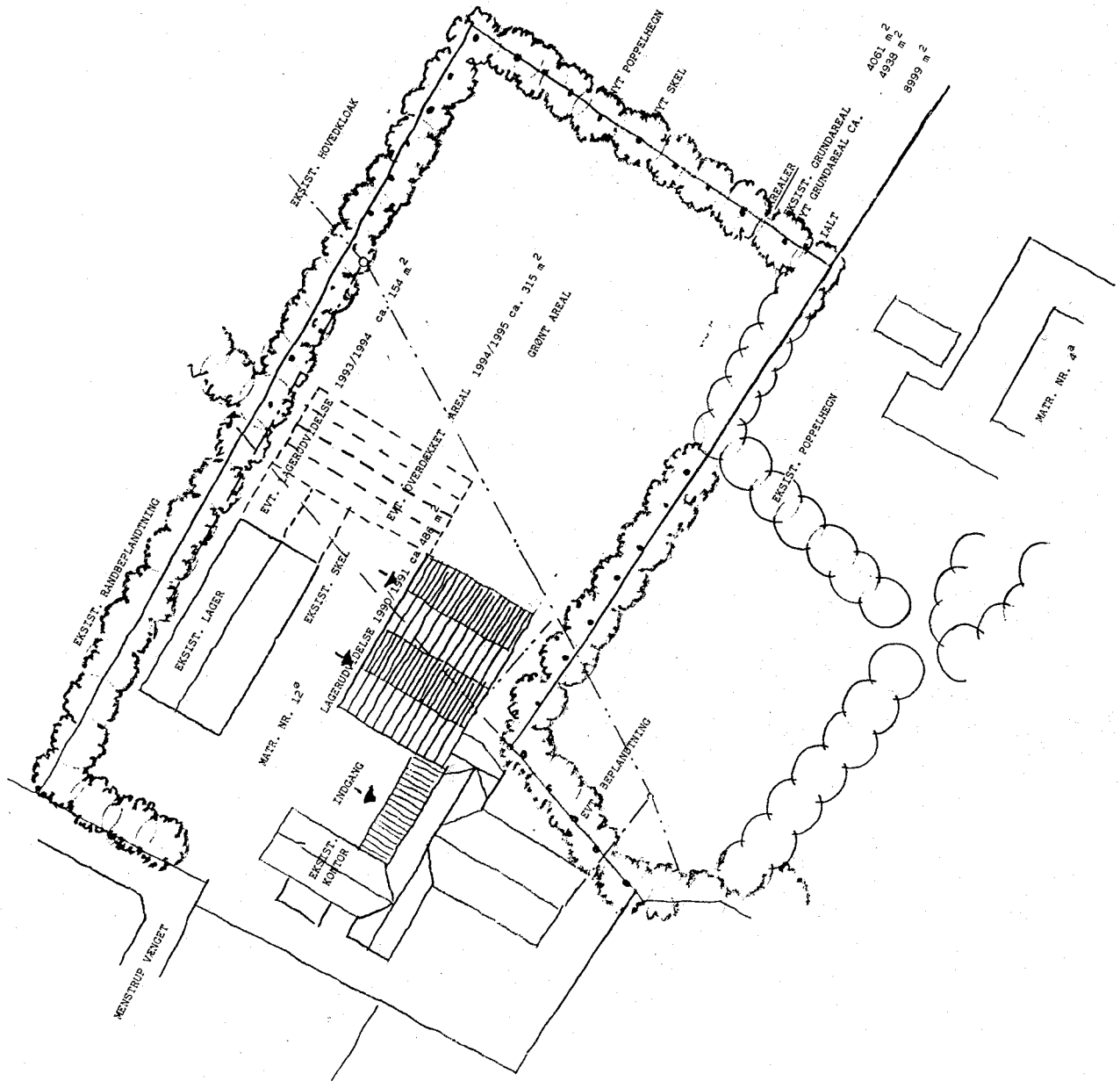
  
Henning Jensen.


  
Erik Kryger Kaas.



- Rørtagt vandløb
- Lokalplanområdets afgrænsning
- Område afgrænsning
- Grønt område
- Erhvervsformål
- Overføres til byzone
- Område som undtages bestemmelse i lokalplan B 35.1-1
- Hovedkloakledning, 2 m. afstandslinie
- Ny beplantning

Lokalplan B 35.1-2		Ans. Byplan
Kortbilag 1, Arealanvendelse		Tegner J.H./T.S.H.
	Dato 1.2.1991	MM
	Rev. 10.6.1991	Tegner
<b>Næstved kommune</b> TEKNISK FORVALTNING BROGADE 2, TLF. 53 73 99 00		



Lokalplan B 35.1-2		Ark: Byplan
Kortbilag 2, Illustrationsplan		Tegn:
		Arkiv Nr:
		MM:
		Tegn. nr:
Dato: 1.2.1991		
Rev:		
 <b>Næstved kommune</b> TEKNISK FORVALTNING BROGADE 2, TLF. 53 73 99 00		

Tillæg nr. 20 til kommuneplan 1985-96.

Rammeområde B.35.1.

Indenfor område C og CI samt område CII må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom, som helt eller delvis benyttes til erhvervsvirksomhed, ikke overstige 40.

Det med priksignatur udlagte grønne område friholdes for bebyggelse.

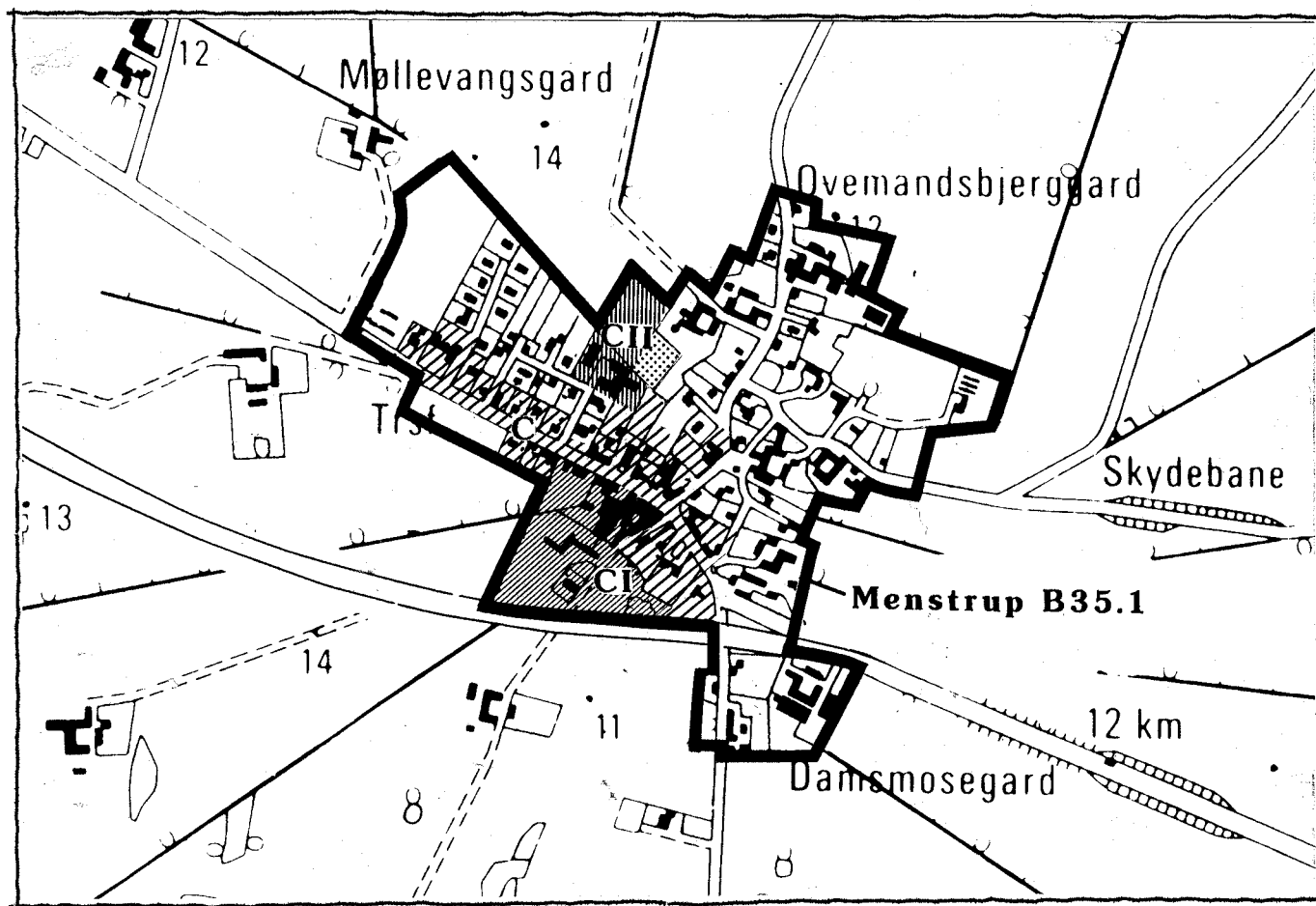
Rammeområde B35.1 udvides mod nord til at omfatte hele matr.nr. 4a samt parcel af matr.nr. 4e.

De øvrige rammebestemmelser for område B35.1. er uændrede.

Således vedtaget af Næstved byråd,  
den 11/6 1991

*Henning Jensen*  
Henning Jensen.

*Erik Kryger Kaas*  
Erik Kryger Kaas.



# SPJELLERUP

Krageholmegård

14 km

12

Skole

Smørdamsgård

12

13

Svanemosegård

Bordgård

Teknisk forvaltning, Brogade 2, 4700 Næstved.

Tlf. 53 73 99 00

8

12