

<u>Indholdsfor tegnelse</u>	side 1
-Lokalplanens baggrund og målsætning.	side 2
-Lokalplanens indhold.	side 2
-Lokalplanens forhold til anden planlægning.	side 3 - 4
-Lokalplanens retsvirkninger.	side 5 - 6
-Lokalplanens bestemmelser.	side 7 - 12

- § 1 Lokalplanens formål.
- § 2 Lokalplanens område og zonestatus.
- § 3 Områdets anvendelse.
- § 4 Udstykning.
- § 5 Veje, stier og parkering.
- § 6 Ledningsanlæg og varmforsyning.
- § 7 Bebyggelsens omfang og placering.
- § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.
- § 9 Ubebyggede arealer.
- § 10 Grundejerforening.
- § 11 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.
- § 12 Aflysning af byplanvedtægt.

Kortbilag.

- 1. Lokalplanens afgrænsning.
- 2. Områdets anvendelse.
- Tillæg nr. 10 til kommuneplan 1985-92
for Præstø kommune.

Lokalplanens baggrund og målsætning

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af aktuelle planer om at udstykke del af STRANDGARDEN Næbvej 3, matr. nr. 21a Skibinge by, Skibinge og herpå opføre 12 boliger (tæt lav).

Lokalplanens område er centralt placeret i det omkringliggende boligområde, det er derfor planens målsætning, at skabe en tæt/lav bebyggelse, med boligvej fra Næbvej, som indpasser sig harmonisk i boligområdet.

Lokalplanens indhold.

Planen omfatter 12 boliger (tæt lav), som skal udformes i overensstemmelse med planens bebyggelsesskitser og planens bestemmelser om bygningers placering og højde, taghældning, materialer m.m..

I vestlige hjørne af planens område forbindes bebyggelsen med eksisterende stiforløb fra det øvrige boligområde.

Lokalplanens forhold til anden planlægning.

Kommuneplanen:

Lokalplanens område er beliggende indefor område B 5 i kommuneplanen. For område B 5 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen.

- Områdernes anvendelse fastlægges til boligformål (åben/lav), kolonihaver samt mindre butikker til områdets daglige forsyning.

- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom.

- Bebyggelsen må ikke opføres i mere end i 1/2 etage med en maximal gesimshøjde på 3,00 meter.

- I område B 4 og B 5 kan der etableres opholds- og legeområder, gennemføres stier samt etableres trafikdæmpende foranstaltninger i overensstemmelse med de principer, der fremgår af trafikstrukturen (side 13 i kommuneplanen)

Derudover fastlægges det i de generelle retningslinier i kommuneplanen, at området ikke må påføres et støjniveau højere end 45 dB (A).

Lokalplanen er således ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, idet lokalplanens område udlægges til tæt-lav beboelse i stedet for åben-lav.

Lokalplanen følges derfor af et kommuneplantillæg, som åbner mulighed for, at der kan placeres tæt-lav boliger indenfor lokalplanens område.

Byplanvedtægt nr. 4:

Lokalplanens område er beliggende indenfor området af byplanvedtægt nr. 4. Byplanvedtægten fastlægger områdets anvendelse til fritliggende enfamiliehuse. Der er derfor medtaget bestemmelse i lokalplanen om, at byplanvedtægt nr. 4 aflyses f.s.v. det område som er omfattet af lokalplanen, og erstattet af lokalplanens bestemmelser.

Forsyning:

Vej - sti: Området vejforsynes ad en boligvej med tilslutning til Næbvej. Fra områdets vestlige hjørne etableres tilslutning til eksisterende stinet i område B 5.

Varme: Området er i varmeplanen udlagt til forsyning med naturgas fra Naturgas Sjælland I/S. Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at der ikke må etableres el-varme i området for, at sikre grundlaget for naturgasinstallationerne.

Vand: Området vandforsynes fra Præstø vandværk.

El: Området el-forsynes af SEAS A/S.

Kloak: Området falder ind under kloakopland 1.10 i henhold til spildevandsplanen. Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at ny bebyggelse skal være tilsluttet kloak forinden ibrugtagen.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger.

Indtil foreslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de ejendomme der er omfattet af forslaget, ikke benyttes på en måde der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter kommuneplanlovens § 22 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 (d.v.s. fra den 13-12-1989), kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

En forudsætning herfor er, at kommuneplanlovens bestemmelser om mindste grundstørrelse, om maksimal bebyggelsesprocent og om maksimal bebyggelseshøjde og etageantal overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 18-10-1989, og indtil foreslaget er endeligt vedtaget af byrådet, dog senest 1 år efter foreslagets offentliggørelse.

Lokalplanens retsvirkninger.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse, af lokalplanen, må ejendommen 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 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.

Lokalplanforslaget indeholder i § 2 bestemmelser om, at en del af det af planen omfattede område overføres til byzone.

Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af lov om frigørelsesafgift (Finansministeriets bekendtgørelse nr. 301 af 12 juni 1977 om frigørelsesafgift) samt lov nr. 328 af 18 juni 1969 om tilbudspligt.

LOKALPLAN NR. 30 FOR ET TÆT-LAV BOLIGOMRADE VED " STRANDGARD "

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975)
fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte
område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

Det er lokalplanens formål

- at sikre, at der kan opføres tæt-lav boliger i
 lokalplanområdet i overensstemmelse med kortbilag 2.
- at sikre, at der tilvejebringes fælles friareal til
 bebyggelsen.
- at sikre at bebyggelsens udseende tilpasses bebyggelsen opført
 under byplanvedtægt nr. 4.
- at sikre, at bebyggelsen har forbindelse til stiareal mod
 sydvest.
- at sikre, at boligvej og indkørsel tilpasses eksisterende
 vejplan (Næbvej)

§ 2. LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og
 omfatter del af matr. nr. 21 Æ Skibinge by, Skibinge.

2.2 Lokalplanens område er beliggende i byzone.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Området må kun anvendes til tæt-lav boliger med tilhørende friarealer.

§ 4. Udstykning

4.1 Området må ikke udstykkes yderligere.

§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING

5.1 Der udlægges areal til en 8 meter bred intern boligvej, som vist på kortbilag 2.

5.2 Der udlægges areal til forbindelsesstier og torv i bebyggelsen, i princippet som vist på kortbilag 2. På stierne og torvet må kun være adgang for gående og cyklende færdsel.

5.3 Fællesarealet tilsluttes stiforbindelse i udstykningens sydvestlige hjørne, i princippet som vist på kortbilag 2.

5.4 I tæt-lav bebyggelse, skal der indrettes parkeringspladser svarende til 1,5 plads pr. bolig samt plads for affaldscontainer, i princippet som vist på kortbilag 2.

5.5 Stadig henstilling af campingvogne, lastbiler, busser og både indenfor lokalplanens område er ikke tilladt.

§ 6. Ledningsanlæg og varmeforsyning.

6.1 El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men skal udføres som jordkabler.

- 6.2 De for områdets forsyning nødvendige ledningsanlæg, til el, telefon-, vand-, kloak- og antenneanlæg eller andet, skal således anbragt på parcellen uden erstatning.
- 6.3 Der skal på området udføres tilslutning til fællesantenneanlæg, hvorfor montering af udvendige antenner ikke er tilladt.
- 6.4 Bebyggelsen skal opvarmes fra naturgasforsyningsnetet. Der må ikke etableres el-varme i området.

§ 7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Tæt-lav bebyggelsen må kun placeres i overensstemmelse med de principper der fremgår af bebyggelsesskitse, vist på kortbilag 2.
- 7.2 Bebyggelsesprocenten for bebyggelsen må ikke overstige 25.
- 7.3 I området skal alle bygningsdele holdes mindst 2,50 meter fra naboskel og boligvej.
- 7.4 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end en etage med udnyttelig tagetage.
- 7.5 Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 3 meter målt fra terræn til skæring mellem facade og tagflade.
- 7.6 Tagene skal udformes som sadeltage med en taghældning på mellem 25° og 45°. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over naturligt terræn.

§ 8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTREDEN

- 8.1 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted uden byrådets godkendelse.

- 8.2 Ydervægge skal opføres af tegl og fremtræde i farver dannet af jordfarver (okker, terra de sienna, engelskrødt, italiensk rødt, dodenkop) hvid eller sort eller ved de nævnte farvers blanding.
- Tagene skal dækkes med bølgeeternitplader, cementtegl eller brændte tegl. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
- Der vil dog efter godkendelse af byrådet i hver enkelt tilfælde være mulighed for indbygning af solfangere i tagfladen.
- 8.3 Udhuse kan udføres med ydervægge udført i træbeklædning og fremtræde i farver dannet af jordfarver som beskrevet i pkt. 8.2, tagene dækkes som beskrevet i pkt.8.2
- 8.4 Udestuer kan godkendes af byrådet, når der for bebyggelsen er udarbejdet og godkendt af grundejerforeningen el. lign. forening, et ensartet princip for løsning af udestuer.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 De på kortbilag 2 med prikket signatur viste arealer må ikke anvendes til bebyggelse, men udlægges til fælles friarealer for bebyggelsen.
- 9.2 Hegn langs boligvej, stier og torv samt mod vejskel må kun udføres som levende hegn.
- 9.3 Mod naboskel skal der etableres et tæt levende hegn. Ved etableringen af hegnet skal den eksisterende beplantning så vidt muligt bevares. Beplantningen kan suppleres med trådhegn eller plankeværk
- 9.4 Beplantningsplanen for beplantning i skel skal udarbejdes i samråd med ejerne af de tilgrænsende arealer, og skal fremsendes til byrådets godkendelse.
- 9.5 Lokalplanområdet må ikke påføres et støjniveau højere end

vist nedenstående:

Mandag-Fredag	kl. 07.00-18.00	45 dB(A)
Mandag-Fredag	Kl. 18.00-22.00	40 dB(A)
Alle dage	Kl. 22.00-07.00	35 dB(A)
Lørdag	Kl. 07.00-14.00	45 dB(A)
Lørdag	Kl. 14.00-22.00	40 dB(A)
Søn- og helligdage	kl. 07.00-22.00	40 dB(A)

§ 10. GRUNDEJERFORENING

- 10.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af bebyggelsen inden for lokalplanens område, når en evt. andelsboligforening el. lign. er stiftet.
- 10.2 Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i lokalplanen udlagte grønne områder og torve samt drift og vedligeholdelse af stianlæggene, herunder snerydning og glatføregrusning.
- 10.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

§ 11. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 11.1 Ny bebyggelse indefor lokalplanens område må ikke tages i brug før der er etableret vej og P-anlæg som omtalt i § 5 stk. 1-4 samt etableret fælles friarealer som omtalt i § 9.1.
- 11.2 Ny bebyggelse indenfor lokalplanens område må ikke tages i brug før der er etableret tilslutning til naturgasforsyning.

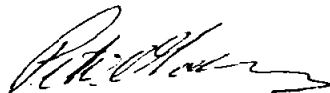
§ 12. AFLYSNING AF BYPLANVEDTÆGT

12.1 Byplanvedtægt nr. 4, godkendt af Boligministeriet den 3. august 1971, ophæves f.s.v. angår den del af området, som er omfattet af nærværende lokalplan.

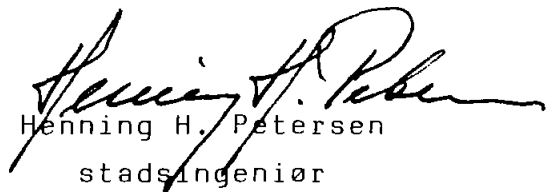
Således vedtaget af Præstø byråd, den 27-9-1989

V. Ringius / Henning H. Petersen
I henhold til lov om kommuneplaner, vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Præstø byråd, den 24-1-1990



Peter Madsen
borgmester



Henning H. Petersen
stadsingeniør

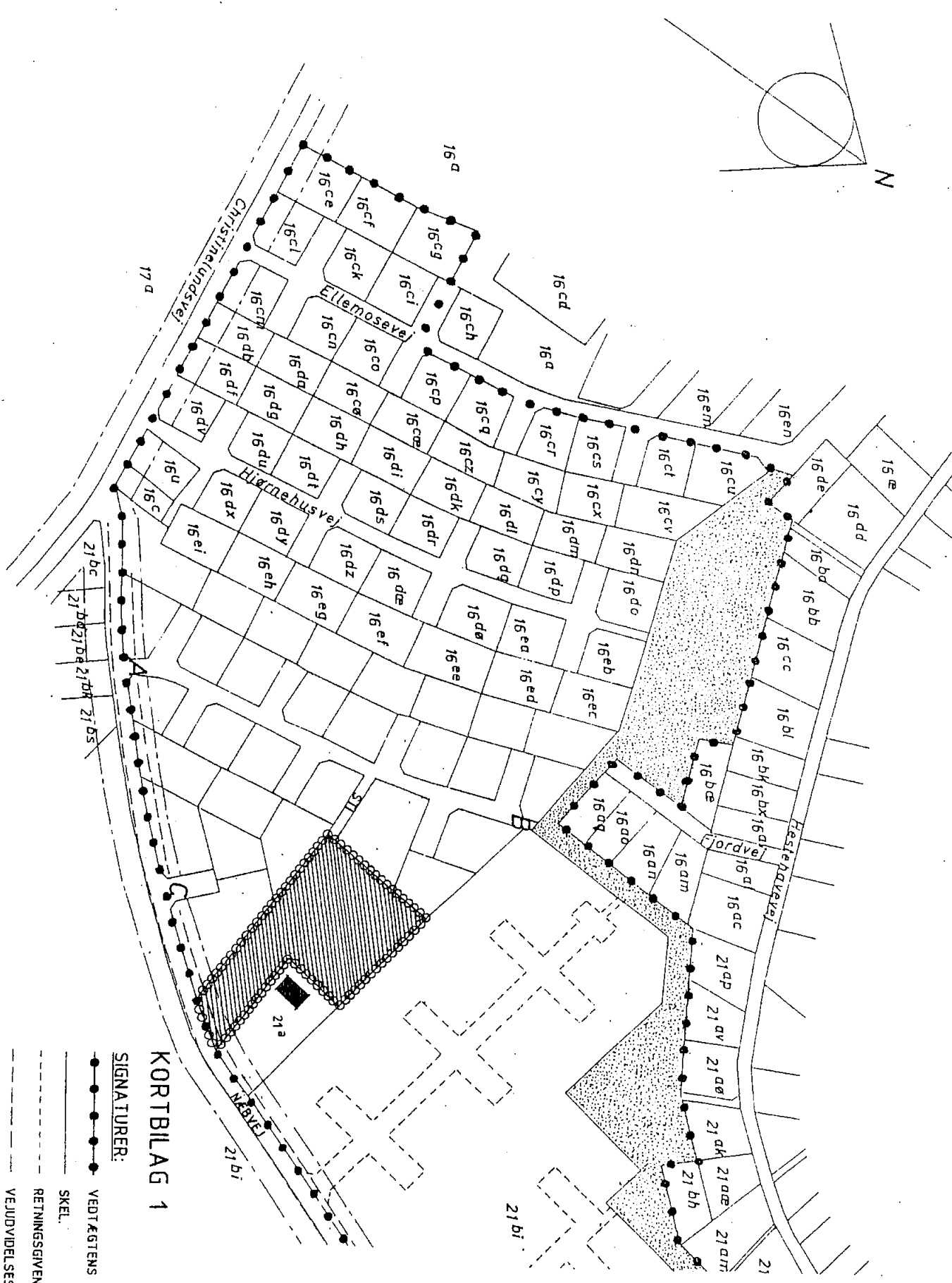
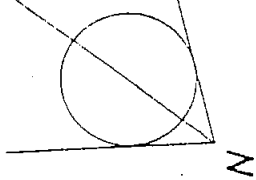
14-10-2003 09:59:24

~~INDEØRT I DAGBOGEN~~

~~27. APR 1990 007914~~

~~NÆSTVED RETSKREDS
LYST~~

re side side



KORTBILAG 1

SIGNATURER:

—●—●—●— VEDTÆGTENS GRÆNSE.

— SKEL.

- - - RETNINGSGIVENDE VEJPRINCIP.

- - - VEJUDVIDELESLINIE.

— BYGGELINIER.

▨ Fællesareal.

▨ Tæt-lav bebyggelse.

○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○ LOKALPLANENS GRÆNSE.

Juristministerens genpartikelfærd. Til kort.

SKITSE TIL TÆT-LAV BEBYGGELSE PÅ PARCEL 21a

At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)

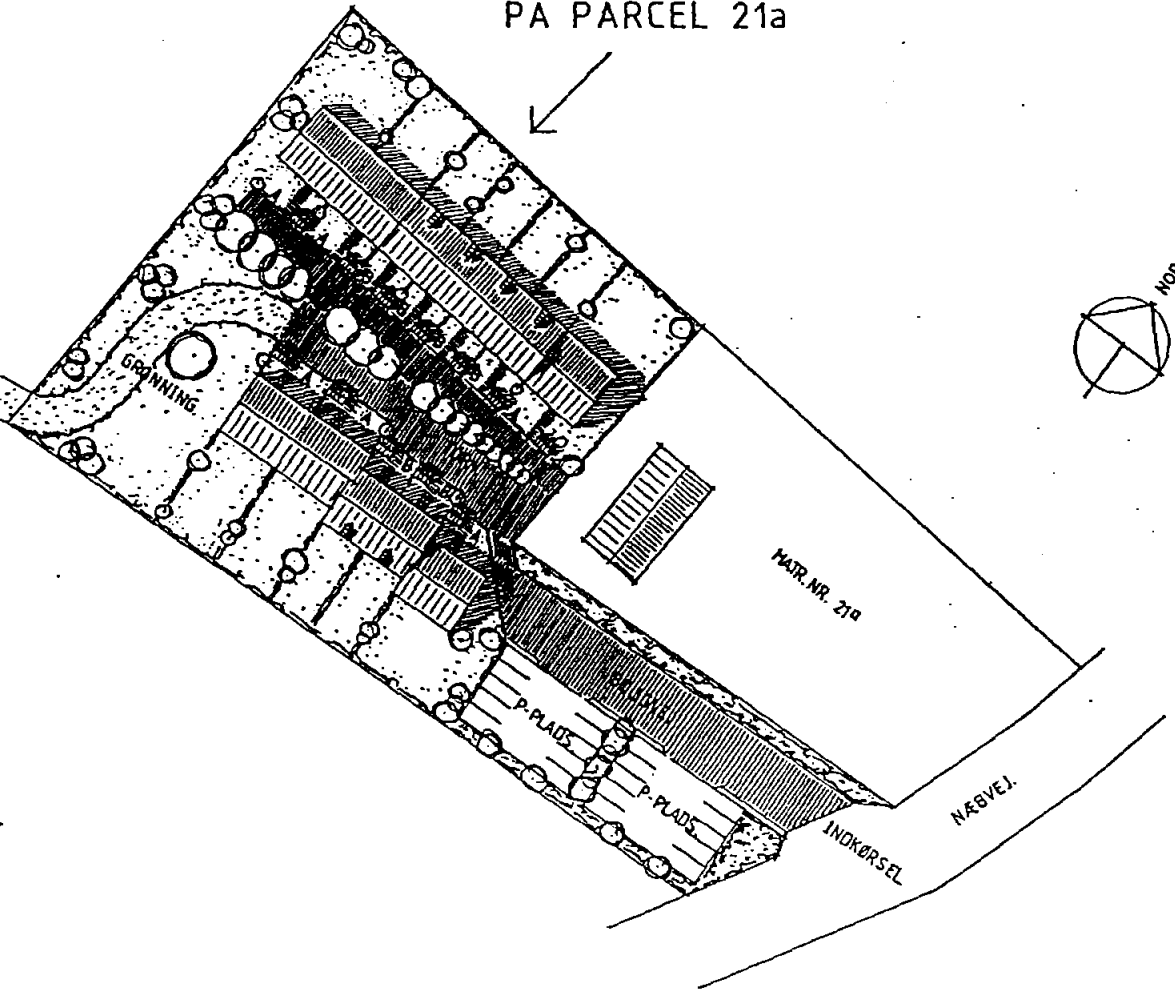
mtr. nr. del af 21a Skibinge by, Skibinge

attesteres herved. Præstø d. 25 april 19 90

19 90

Navn

Fluorid P. Jensen



KORTBILAG 2 1:1000

Bestillingsformulær

TILLÆG NR. 10
TIL
KOMMUNEPLAN 1985-92
FOR PRÆSTØ KOMMUNE

Tillægget betyder, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser for område B5, Præstø, ændres således, at der kan opføres en tæt-lav bebyggelse indenfor området.

Følgende rammer for lokalplanlægningen fastlægges for område B5:

- Områdets anvendelse fastlægges til boligformål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning.
- Ny bebyggelse skal som hovedregel opføres som åben-lav bebyggelse. Der kan dog opføres en tæt-lav bebyggelse på den del af matr. nr. 21a Skibinge by, Skibinge (Strandgård).
- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom.
- Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 1/2 etage med en maximal gesimshøjde på 3,00 meter.
- I området kan der etableres opholds-og legeområder, gennemføres stier samt etableres trafikdæmpende foranstaltninger i overensstemmelse med de principper, der fremgår af trafikstrukturen (side 13 i kommuneplanen).

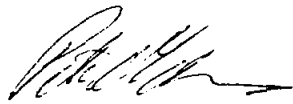
Vedtaget, den 27-9-1989


V. Ringius


Henning H. Petersen

I henhold til § 9 i lov om kommuneplaner, vedtaget
foranstående kommuneplantillæg nr. 10 endeligt.

Præstø byråd, den 24-1-1990



Peter Madsen
borgmester




Henning H. Petersen
stadsingeniør

INDFØRT I DAGBOGEN

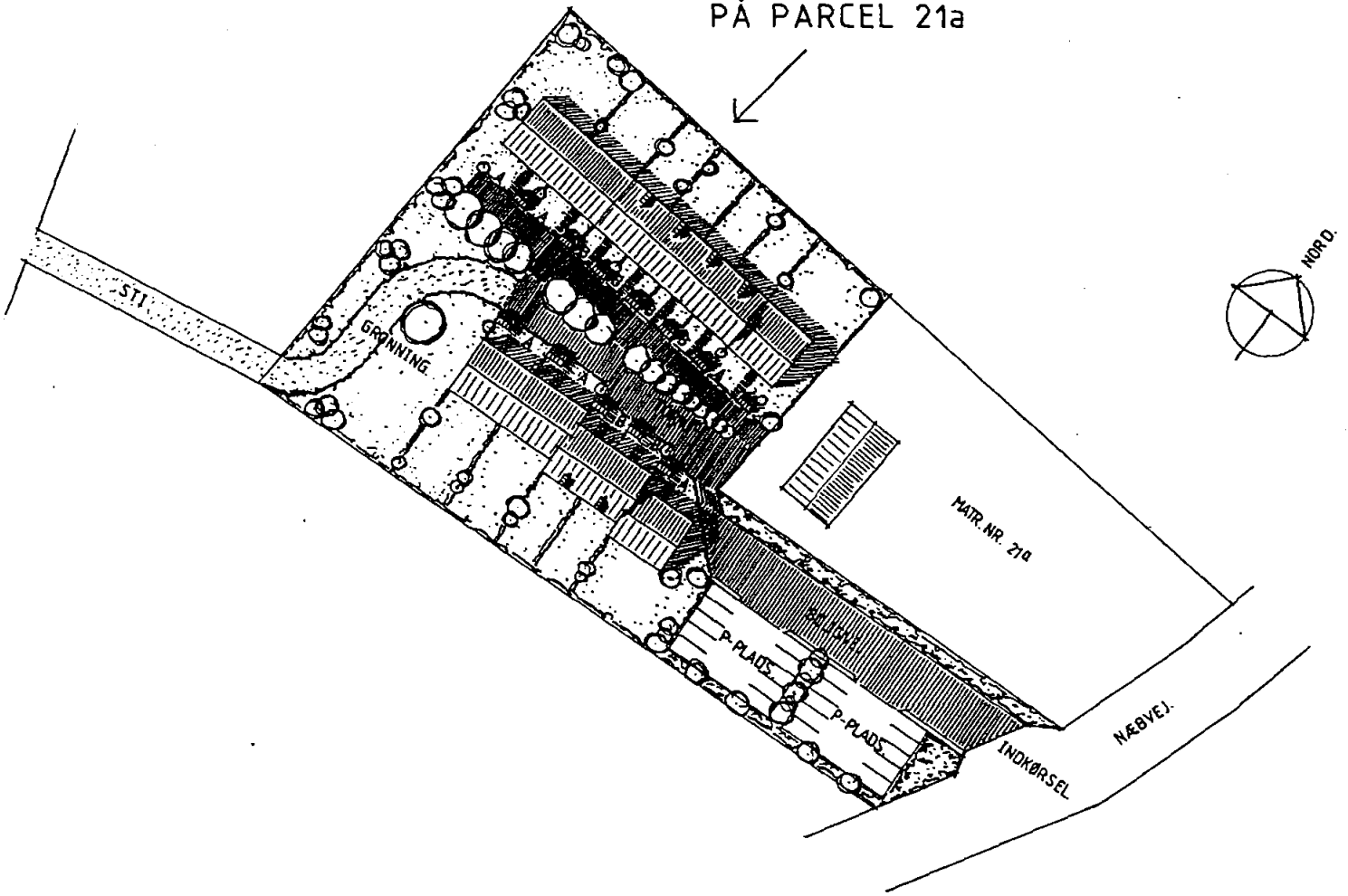
27 APR. 1990 7914

**NÆSTVED RETSKREDS
LYST**



Greta Hagge

SKITSE TIL TÆT-LAV BEBYGGELSE
PÅ PARCEL 21a



KORTBILAG 2 1:1000