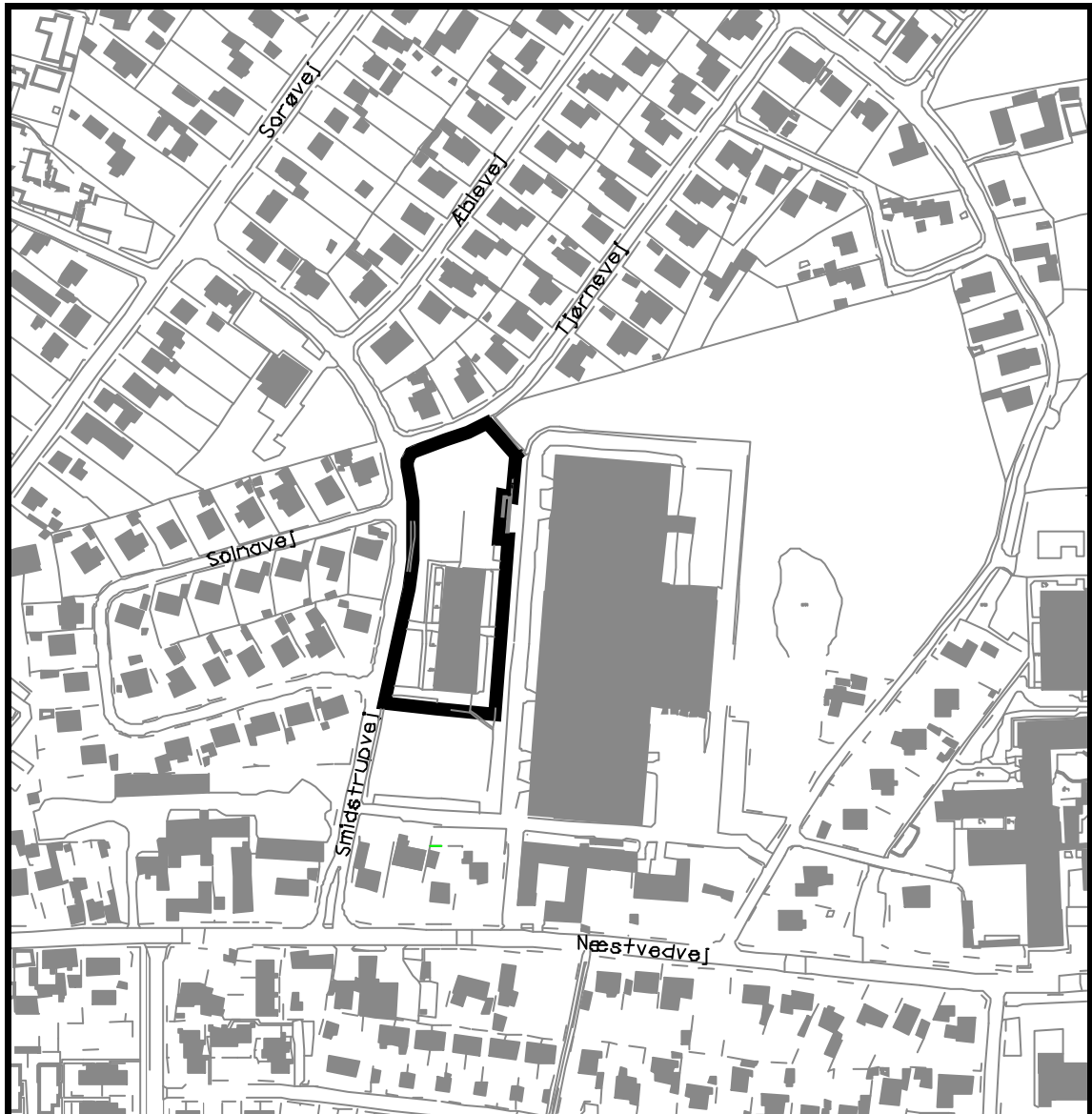


SKÆLSKØR KOMMUNE



Februar 2004

Tillæg nr. 7 til Kommuneplan 1997 - 2008

LOKALPLAN NR. 127

Serviceområde ved Smidstrupvej

HVAD ER EN LOKALPLAN?

En lokalplan er en plan, hvori byrådet kan fastsætte bindende bestemmelser for et område, f.eks. om

- anvendelse,
- udstykning,
- vej- og stiforhold,
- placering og udformning af bebyggelse herunder materialer,
- bevaring af bygninger og landskabstræk,
- sikring af friarealer,
- afskærmende beplantninger,
- fællesanlæg,
- overførsel af områder til byzone eller sommerhusområde.

Ifølge lov om planlægning **skal** der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri eller anlægsarbejde eller en større nedrivning sættes igang.

Endvidere **skal** der laves en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens gennemførelse.

Byrådet kan herudover altid fastlægge nærmere bestemmelser for et område i en lokalplan.

Alle har mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag, og byrådet skal tage stilling hertil, inden planen kan vedtages endeligt.

Borgerne har således mulighed for at være med til at påvirke indholdet og kvaliteten af den endelige plan.

Efter byrådets endelige vedtagelse bliver lokalplanen tinglyst på ejendommene indenfor planens område.

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	1
Fremlæggelse	3
Offentliggørelse.....	3
Redegørelse	4
Baggrund for udarbejdelse af lokalplan nr. 127.....	4
Lokalplanens indhold	5
Overordnet planlægning	6
Kommuneplan 1997 – 2008	6
Kystnærhedszonen.....	6
Lokalplan nr. 43.....	6
Teknisk forsyning	6
Lokalplanens retsvirkninger.....	7
Matrikeloversigt	8
Lokalplan nr. 127	9
Serviceområde ved Smidstrupvej.....	9
§ 1. Lokalplanens formål.....	9
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus.....	9
§ 4. Udstykninger.....	9
§ 5. Adgangsvej og parkeringsforhold.....	10
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	10
§ 7. Bebyggelsernes ydre fremtræden.....	10
§ 8. Ubebyggede arealer.....	10
§ 9. Lednings- og antenneanlæg.....	10
§ 10. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.....	11
§ 12. Ophævelse af lokalplan nr. 43.....	11
Vedtagelsespåtegning.....	12
Områdeplan.....	13
Tillæg nr. 7 til Kommuneplan 1997 – 2008.....	14
Vedtagelsespåtegning	14

Fremlæggelse

Denne lokalplan nr. 127 omfatter alene den eksisterende administrationsbygning ved møbelfabrikken Labofa samt de nærmeste arealer. Den nye lokalplan skal erstatte den tidligere lokalplan nr. 43 fra 1988 for dette område.

OFFENTLIGGØRELSE

For at give borgerne mulighed for at sætte sig ind i lokalplanforslags indhold, bliver planforslag offentligt fremlagt i mindst 8 uger i overensstemmelse med Planlovens bestemmelser.

Lokalplanen samt det tilhørende kommuneplantillæg har været offentligt fremlagt fra

onsdag d. 19. november 2003 til onsdag d. 14. januar 2004.

Der er i offentlighedsperioden ikke indkommet indsigelser mod planerne, hvorfor der ikke er foretaget ændringer heri.

Yderligere oplysninger

Nærmere oplysninger om planerne kan fås ved henvendelse til Teknisk forvaltning, Rådhuset på tlf. nr. 58 16 44 44.

Breve kan sendes til Skælskør kommune, Næstvedvej 15, 4230 Skælskør.

Lokalplan samt kommuneplantillæg kan ses på kommunens hjemmeside : www.skaelskoer.dk.

Redegørelse

Baggrund for udarbejdelse af lokalplan nr. 127.

Den eksisterende lokalplan nr. 43 for Labofa fastlægger, at hele Labofa-området skal anvendes til erhvervsformål, d.v.s. til sikring af den eksisterende møbelfabrik. Imidlertid har Munch Møbler A/S nu ønsket at frasælge den store administrationsbygning, ligesom de ubebyggede arealer nordøst for fabrikken er blevet afhændet til anden side med henblik på opførelse af boliger.

Anden udnyttelse af såvel administrationsbygningen som de ubebyggede arealer er imidlertid ikke i overensstemmelse med såvel

Kommuneplan 1997-2008 som lokalplan nr. 43, der begge indeholder bestemmelser alene for en fortsættelse og evt. udbygning af den eksisterende møbelfabrik.

For at gøre det muligt, at den store administrationsbygning snarest kan tages i brug til liberale erhverv, privat eller offentlig service o.lign. har Skælskør Kommune udarbejdet denne mindre lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg alene for administrationsbygningen.

Skælskør Kommune har endvidere overfor sælgeren tilkendegivet, at man senere, når der bliver aktuelle byggeplaner for det nye boligområde nordøst for Labofa's bygninger vil udarbejde en ny lokalplan samt kommuneplantillæg herfor. D.v.s. at kommunen er positivt indstillet overfor at lade den ubebyggede del af erhvervsområdet overgå til boligområde, hvilket man finder hensigtsmæssigt, da området ligger omgivet af boligområder.



Luffoto fra 2001 med lokalplan nr. 127 indtegnat.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen omfatter alene den eksisterende administrationsbygning og det nære område deromkring med tilhørende adgangsvej og parkeringsarealer.

Administrationsbygningen påregnes indrettet til forskellige liberale erhverv samt offentlig og privat service, herunder administration, servicebygning, sundhedscenter, klinikker el.lign.

Der er i lokalplanen angivet ny vejadgang fra Tjørnevej ind på ejendommen, ligesom der er udlagt areal til anlæg af nye parkeringspladser indenfor området i takt med behovet herfor. Friarealerne skal fortsat henligge som åbne, grønne plæner med spredt beplantning.

Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet er i lokalplanen fastlagt til max. 40 %, hvilket

svarer til de sædvanlige bestemmelser for områder til serviceerhverv.

Det vil være muligt at opføre til- og nybygninger i op til 1½ etage indenfor området. Bygningshøjden må maksimalt blive 8,5 m, hvilket er kendetegnende for bestemmelserne for de omkringliggende boligområder. Ny bebyggelse skal i øvrigt opføres i overensstemmelse med byggelovens almindelige bestemmelser.

I henhold til lokalplanen skal eventuelle nybyggerier udføres så de harmonerer med den eksisterende administrationsbygning, d.v.s. at tage på større bygninger skal belægges med røde tegl, ligesom facader skal mures i blank mur eller evt. filses i gule til mørk røde farver.

Småbygninger, karnapper o.lign. kan endvidere udføres i glas eller med træbeklædning, ligesom tage på disse ud over røde tegl kan belægges med tagpap, zink, kobber, glas el.lign.



Administrationsbygningen

OVERORDNET PLANLÆGNING

Kommuneplan 1997 – 2008

Følgende rammebestemmelser er i dag gældende :

- *Området er udlagt til erhvervsområde for 1 større virksomhed.*
- *Byggeri må opføres i max. højde 10 m. Højere byggeri kan tillades, hvis bygningens anvendelse nødvendiggør dette.*
- *Der må bygges max. 3 m³ pr. m² bebygget areal, dog må højst halvdelen af arealet bebygges.*
- *Parkeringskrav fastlægges individuelt.*

Lokalplan nr. 127 overholder ikke disse rammebestemmelser, da administrationsbygningens nu ønskes adskilt fra den eksisterende virksomhed, hvorefter den ønskes overført til liberale erhverv samt offentlig og privat service o.lign.

Der er derfor i forbindelse med lokalplan nr. 127 udarbejdet et kommuneplantillæg indeholdende de nye rammer for ejendommens fremtidige anvendelse og bebyggelse. Tillægget er indsat bagest i lokalplanen.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er omfattet af kystnærhedszonen, der gælder for alle arealer indenfor ca. 3 km fra Storebælt.

Det lokalplanlagte område ligger imidlertid omgivet af bymæssig bebyggelse til alle sider, ligesom der ikke planlægges for højere byg-

geri end max. 1½ etage, max. bygningshøjde 8,5 m.

Lokalplanen har således ingen betydning for oplevelsen af kystområdet ved Skælskør by.

Lokalplan nr. 43.

Denne lokalplan erstatter de nugældende bestemmelser i lokalplan nr. 43 for det område lokalplan nr. 127 omfatter. Lokalplan nr. 43 aflyses i tingbogen efter endelig bekendtgørelse af denne lokalplan.

TEKNISK FORSYNING

Vandforsyningsplan :

Området skal forsynes fra kommunal vandforsyning.

Varmeforsyningsplan :

Lokalplanområdet er udlagt til kollektiv varmforsyning – naturgas.

Spildevandsplan :

Området skal kloakeres til offentlige regn- og spildevandsledninger.

Fællesantenneanlæg :

Tilslutning til fællesantenneanlæg er mulig.

Miljøforhold

Hele ejendommen er pr. 13. juni 2001 kortlagt efter jordforureningsloven på vidensniveau 1 (mulig forurening).

Der har i det nordøstlige hjørne af lokalplanområdet, se kort nr. 1 været nedgravet olietanke, som har medført forurening.

Anvendelse af området skal derfor foregå i overensstemmelse med reglerne for sådanne forurenede grunde.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må 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 dog fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

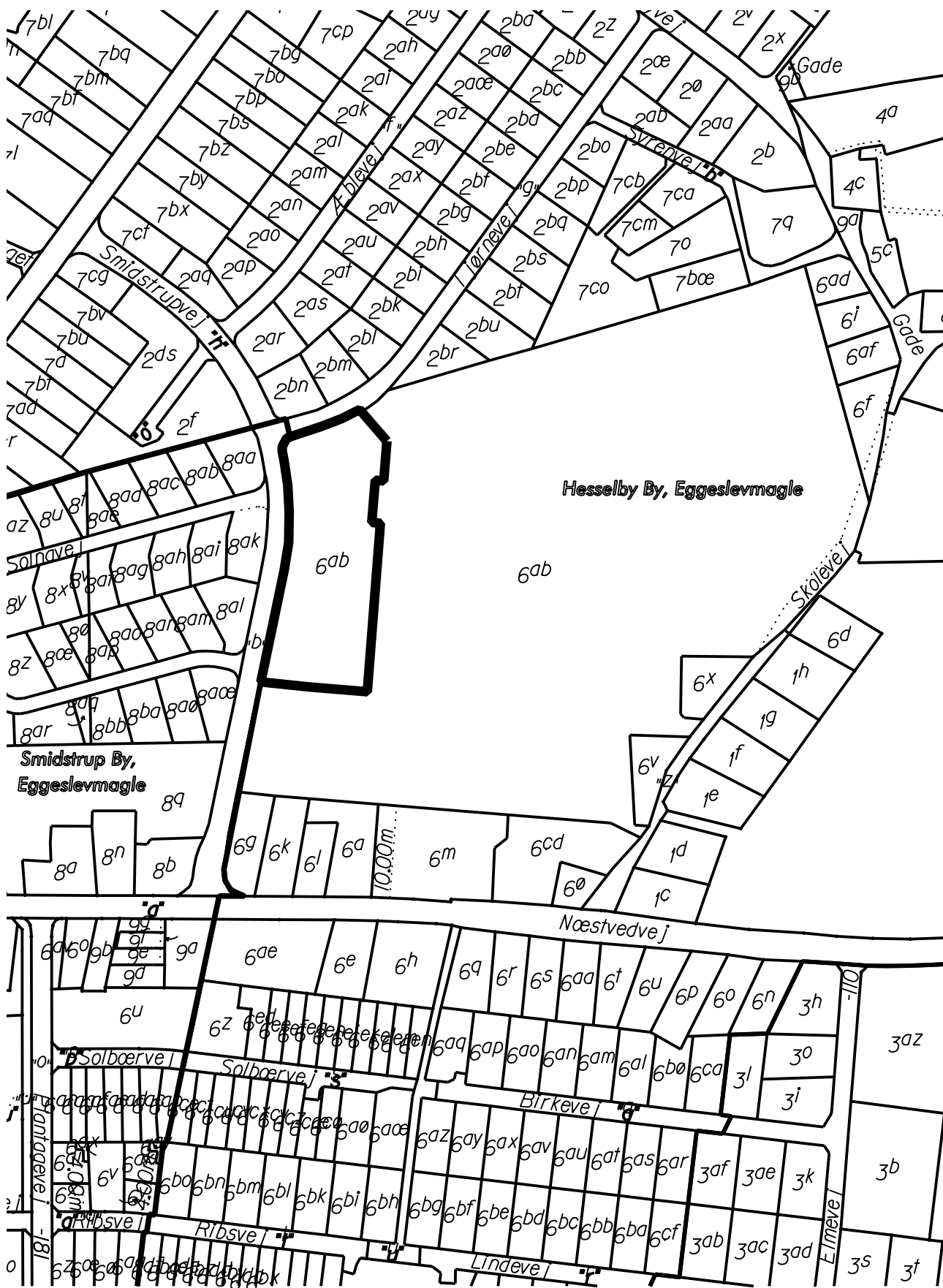
Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, såfremt dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Mere videregående afvigelser kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til § 47 i Lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

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

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.



Lokalplanens område

LOKALPLAN NR. 127
Matrikeloversigt
Mål 1:3000

Lokalplan nr. 127

SERVICEOMRÅDE VED SMIDSTRUPVEJ

I henhold til Lov om planlægning (Lov nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes herved følgende bestemmelser for den i § 2 nævnte ejendom :

§ 1. Lokalplanens formål.

Lokalplanen har til formål

at fastlægge områdets anvendelse til serviceområde med mulighed for liberale erhverv samt offentlig og privat service herunder f.eks. administration, klinikker, sundhedscenter o.lign.,

at fastlægge rammer for bygningers etageantal og højde,

at fastlægge retningslinier for udformning af nybyggerier, herunder materialer og farver,

at udlægge arealer til vej og parkering i området,

at ophæve den eksisterende lokalplan nr. 43 for dette lokalplanområde.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus.

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på modstående matrikeloversigt og omfatter følgende matr.nr. :

del af 6ab Hesselby By, Eggeslevmagle.

samt alle parceller, der efter d. 1. nov. 2003 udstykkes fra den nævnte ejendom.

2.2 Lokalplanområdet forbliver i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse.

3.1 Området må kun anvendes til serviceområde. D.v.s. til liberale erhverv samt offentlig og privat service herunder administration, klinikker, sundhedscenter o.lign.

3.2 Indenfor området kan opføres transformerstationer o.lign. til områdets forsyning. Transformerstationer skal placeres skjult i beplantning. Konkret placering og udformning skal særskilt godkendes af kommunen.

§ 4. Udstykninger.

4.1 Udstykninger må kun foretages i overensstemmelse med planens principper.

§ 5. Adgangsvej og parkeringsforhold.

5.1 Der udlægges areal til ny adgangsvej ind i området fra Tjørnevej, i princippet som vist på kort nr. 1.

5.2 Der udlægges mulighed for etablering af ekstra parkeringspladser i forbindelse med den nye adgangsvej. Parkeringskravet fastlægges individuelt i hvert enkelt tilfælde.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.

6.1 Bebyggelsesprocenten for området under èt må ikke overstige 40.

6.2 Bygninger må ikke opføres med mere end 1½ etage. Max. bygningshøjde 8,5 m.

6.3 Tage skal udføres med taghældning mellem 15° - 50°.

Småbygninger, karnapper o.lign. under 20 m² er dog undtaget.

§ 7. Bebyggelsernes ydre fremtræden.

7.1 Skiltning og reklamering, bortset fra almindelig navne- og nummerskiltning, må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

7.2 Tage på større bygninger skal dækkes med røde lertegl. På mindre bygninger kan endvidere tillades tagpap på lister, zink, kobber og glas.

Solfangere kan tillades, såfremt de kan indpasses i den enkelte bygnings arkitektur.

7.3 Ydervægge skal udføres i blødstrøgne mursten i farverne rød, gul eller rød/gul eller med vandskurede overflader i farveskalaen fra gul okker til mørk oxydrød.

Farve-/materialeprøve skal forelægges kommunen til særskilt godkendelse.

Mindre bygninger kan endvidere opføres i glas eller med bræddebeklædning i dæmpede farver.

7.4 Byrådet kan gøre en tilladelse efter byggeloven afhængig af, at bebyggelsen får en harmonisk ydre fremtræden.

§ 8. Ubebyggede arealer.

8.1 De ubebyggede arealer skal være velvedligeholdte. De grønne områder skal hovedsagelig fremstå som åbne plæner med spredt bevoksning.

8.2 Oplagring samt henstilling af uindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne og større både må ikke finde sted.

8.8 Der må ikke foretages terrænændringer større end ± 0,5 m uden særlig tilladelse fra Byrådet.

§ 9. Lednings- og antenneanlæg.

9.1 Der er etableret fællesantenneanlæg for modtagelse af TV- og FM-signaler i området.

Private antenneanlæg herunder antenner til radioamatører o.lign. må ikke opsættes i det fri. Dog kan lavtsiddende parabler (max. 1,5m til

overkant) tillades efter byrådets konkrete vurdering, såfremt parabolen ikke virker skæmmende i forhold til omgivelserne.

- 9.2 El-ledninger m.v. skal udføres som jordkabler.
- 9.3 Belysning af færdselsarealer må kun udføres som parkbelysning.
- 9.4 I områdets nordlige del ligger en vandledning, jf. kort nr. 2

I en bredde af 2 m på hver side af ledningen må der ikke foretages bæbyggelse, større træplantninger med dybtgående rødder eller lign.

§ 10. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det kollektive naturgasnet efter byrådets anvisning.
- 10.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før det i § 5 nævnte vejanlæg er anlagt.

§ 12. Ophævelse af lokalplan nr. 43

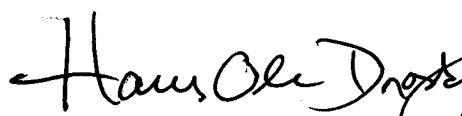
Ved byrådets endelige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. 43 af 30. nov. 1988 for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 127.

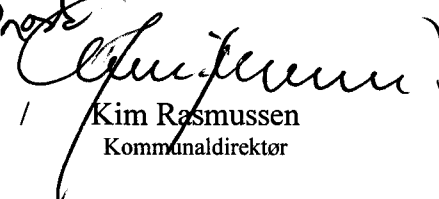


VEDTAGELSESPÅTEGNING.

Således endeligt vedtaget i h.t Lov om planlægning af 11. september 2002, § 27.

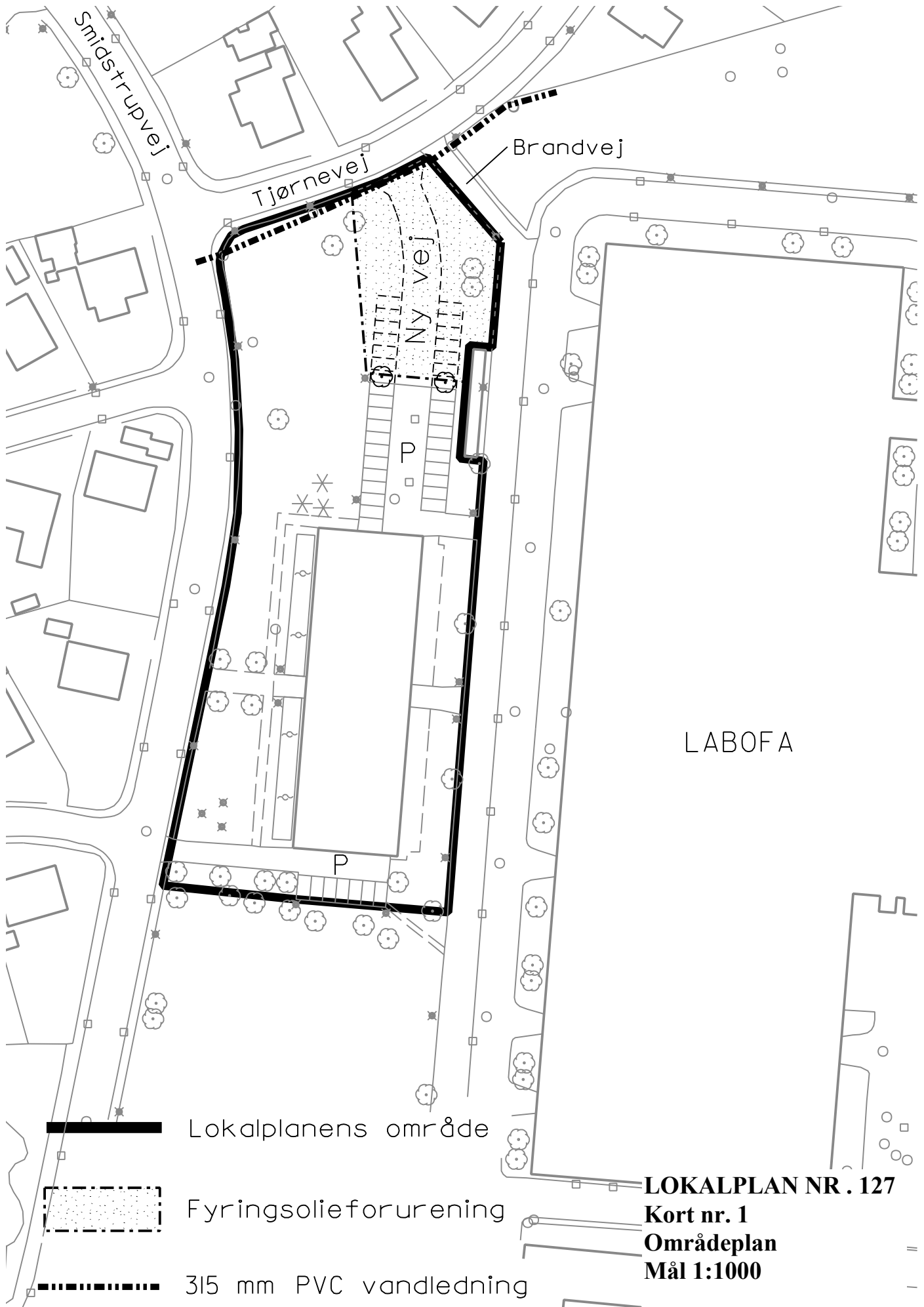
Skælskør Byråd, d. 19. februar 2004.


Hans Ole Drost
Borgmester


Kim Rasmussen
Kommunaldirektor

I henhold til § 30 i Lov om planlægning er Byrådets endelige vedtagelse af foranstående lokalplan offentligt bekendtgjort den 24. feb. 2004.

Lokalplanens retsvirkninger indtræder fra bekendtgørelsens dato.



Tillæg nr. 7 til Kommuneplan 1997 – 2008

Med henblik på en ændring af kommuneplanens rammebestemmelser for området omfattet af lokalplan nr. 127 er udarbejdet følgende nye bestemmelser :

Delområde 02 SE1

Anvendelse og zone

- Området udlægges til serviceerhverv, d.v.s. liberale erhverv, offentlig og privat service o.lign. Området forbliver byzone.

Bebyggelsens omfang

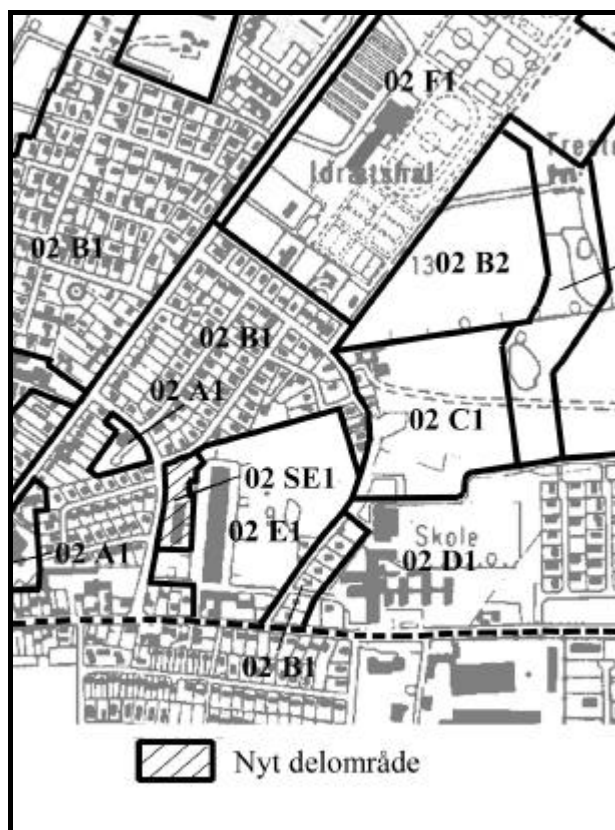
- Bebyggelsesprocent max. 40 %.

Bebyggelsens etageantal og højde

- Max 1 ½ etage. Max. 8,5 m højde.

Parkeringsareal

- Parkeringspladser fastlægges individuelt.

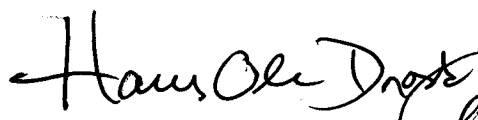



Kort over delområde 02 SE1.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således endeligt vedtaget i h.t Lov om planlægning af 11. september 2002, § 27.

Skælskør Byråd, d. 19. februar 2004.


Hans Ole Drost
Borgmester


Kim Rasmussen
Kommunaldirektør