

# Lokalplan 104

Boligområde ved Glumsø Sø

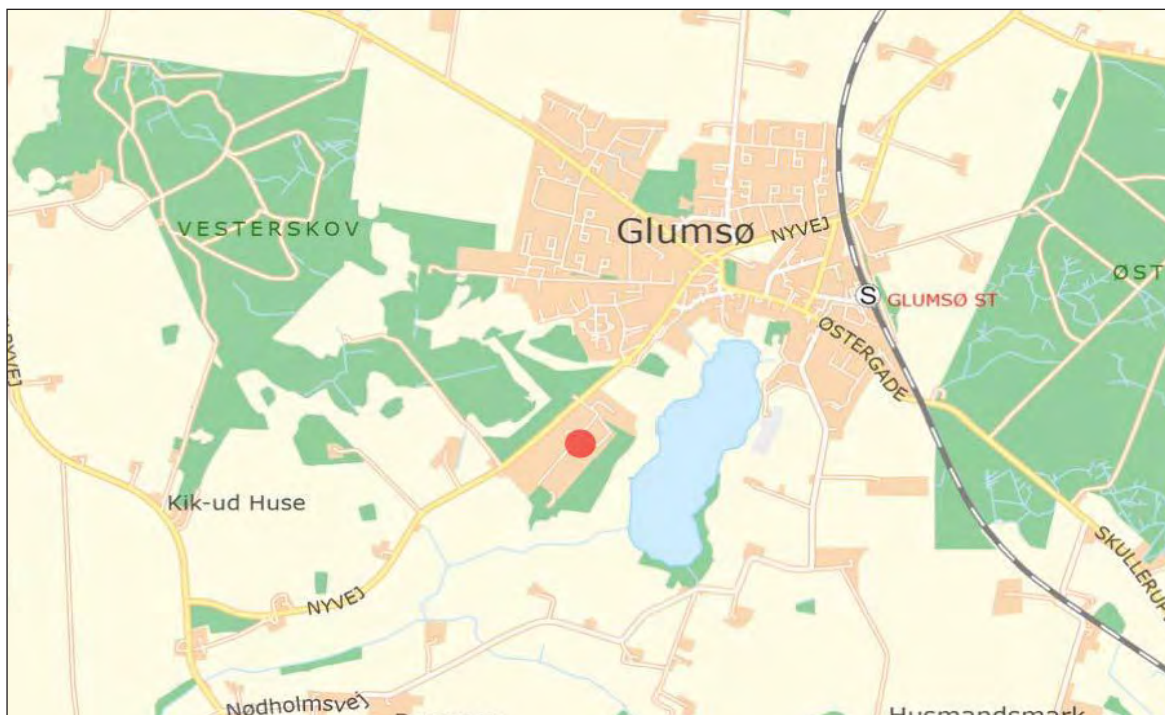


NÆSTVED



**Udkast**  
PEU - 08.03.2021

# Her ligger lokalplanen



## Hvor kan lokalplanforslaget ses?



Lokalplanen kan findes på [www.naestved.dk/forslag](http://www.naestved.dk/forslag), eller du kan se den på kommunens biblioteker. Er du nabo eller såkaldt sagspart i lokalplanen får du den tilsendt med posten.



**Borgermøde d. XX.XX.2021 kl. xx.xx - xx.xx**  
Finder sted i .....

Til borgermødet vil nogle af kommunens politikere være til stede og kommunens embedsmænd vil forklare nærmere om planen. Der vil derfor være rig mulighed for at stille spørgsmål, eller komme med indsigelser til forslaget.



## Offentlighedsperiode

**30.03.2021 - 26.05.2021**

Lokalplanen sendes i supplerende offentlig høring i 2 uger. I dette tidsrum kan du komme med indsigelser som for eksempel ændringsforslag og kommentarer til planen.

## Indsigelser



Kan sendes til:  
**[blivhoert@naestved.dk](mailto:blivhoert@naestved.dk)**

Eller:  
Center for Plan og Erhverv  
Team Plan, Geodata og Klima  
Rådmandshaven 20  
4700 Næstved

NB. Skriv venligst det trecifrede lokalplannummer i emnefeltet

# Indhold

Om lokalplanen 4

## Redegørelse 7

Lokalplanens formål 7

Lokalplanens baggrund 7

Lokalplanens område 7

Lokalplanområdet omgivelser 8

Lokalplanens indhold 8

Lokalplanens forhold til anden planlægning 11

Fredning og naturbeskyttelse 16

Lokalplanens forhold til miljøet 19

Tilladelser fra andre myndigheder 23

Tilladelser fra kommunen efter anden lovgivning 23

## Bestemmelser 25

§1 Lokalplanens formål 25

§2 Område og zonestatus 25

§3 Områdets anvendelse 25

§4 Vej- og sti- og parkeringsforhold 27

§5 Udstykning 28

§6 Tekniske anlæg 29

§7 Bebyggelsens omfang og placering 30

§8 Bebyggelsens udformning og fremtræden 32

§9 Ubebyggede arealer 32

§10 Terrænregulering 33

§11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse 34

§12 Miljø 35

§13 Grundejerforening 35

§14 Bevaring 36

§15 Servitutter 36

§16 Ophævelse af lokalplan 36

§17 Lokalplanens retsvirkninger 36

Vedtagelse 37

## Kortbilag

1 Matrikelkort

2 Anvendelseskort

3 Anvendelseskort - landskab

4 Miljøforhold

5 Illustrationsplan

6 Bindingskort

## OM LOKALPLANEN

I en lokalplan fastlægger byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, ny bebyggelse, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område. Lokalplanen består af:

- Redegørelsen, der forklarer om planens baggrund og forudsætningerne for planen samt beskriver hvad planen regulerer.
- Bestemmelser, der fastlægger, hvordan lokalplanområdet kan anvendes.
- Vedtagelsespåtegning, der dokumenterer, at planen er forelagt og vedtaget i byrådet.
- Et matrikelkort, som viser afgrænsningen af området i forhold til ejendomsskel.
- Et lokalplankort, som knytter sig til lokalplanens bestemmelser og er juridisk bindende for områdets udnyttelse.
- Evt. en illustrationsplan, der viser, hvordan bebyggelse og anlæg kan udføres efter planen.

## HVORNÅR SKAL DER LAVES EN LOKALPLAN?

Planloven bestemmer, at byrådet har pligt til at lave lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere skal der udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Herudover har byrådet ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde en lokalplan, hvis man fx ønsker at vurdere et projekt i en større sammenhæng i planlægningen eller en offentlig diskussion om udviklingen af et areal.

## OFFENTLIG HØRING

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan, skal det udsendes i offentlig høring i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når høringen er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man kan imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter kan planen vedtages endeligt.

Hvis byrådet efter den offentlige høring vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Lokalplanforslaget er fremlagt i offentlig høring i perioden:

**30.03.2021 – 26.05.2021**

## LOKALPLANENS KONSEKVENSER

En lokalplan fastlægger udviklingen af et område, og der må – når lokalplanen er vedtaget – ikke etableres byggeri eller anlæg, der er i modstrid med lokalplanen.

Lokalplanen regulerer kun fremtidige forhold. Byggeri og anlæg, som er lovligt etableret før lokalplanen, kan fortsætte som hidtil – også efter ejerskifte. Lokalplanen medfører heller ikke pligt til at etablere de bebyggelser eller anlæg, som lokalplanen beskriver, men når de etableres, skal det ske efter lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i lokalplanens bestemmelser.

Når lokalplanen sendes i høring og indtil den er endeligt vedtaget gælder de midlertidige retsvirkninger, som er beskrevet i Planlovens §17. Dette handler bl.a. om, at man ikke må foregribe den endelige plans gennemførelse. Eksisterende lovlig benyttelse berøres bl.a. ikke af dette.

## INDSIGELSER OG KOMMENTARER

Indsigelser og kommentarer til lokalplanforslaget skal indsendes til:

**e-mail: [blivhoert@naestved.dk](mailto:blivhoert@naestved.dk)**

eller med brev til:

**Næstved Kommune  
Rådmandshaven 20  
4700 Næstved**

senest **26.05.2021**

## KLAGEVEJLEDNING

Du kan klage over den endelige plan til Planklagenævnet for så vidt angår retlige spørgsmål. Det vil sige, om lokalplanen er udarbejdet efter gældende lovgivning. Du kan derimod ikke klage over, hvorvidt planens indhold er hensigtsmæssigt, herunder om kommunen burde have vedtaget en anden planløsning.

Klagen skal være indgivet senest fire uger efter lokalplanens offentliggørelse.

Du klager via Klageportalen, som du finder på [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk). Du vælger det nævn, du vil klage til og logger på klageportalen med NemId.

Din klage er indgivet, når den er tilgængelig for Næstved Kommune i Klageportalen. Vi sender herefter din klage videre till Planklagenævnet med vores bemærkninger, medmindre vi beslutter at imødekomme din klage.

Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder. Betaling af gebyret er en betingelse for nævnets behandling af din klage. Du får gebyret retur, hvis du får medhold i din klage.

Planklagenævnet afviser klager, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke forinden er ansøgt om og bevilliget "fritagelse for brug af Klageportalen". Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Næstved Kommune, som videresender anmodningen til Planklagenævnet, der træffer afgørelse om, hvorvidt du kan fritages.

Enhver med retlig interesse i sagens udfald kan klage. Desuden er landsdækkende foreninger og organisationer klageberettigede, hvis de har som hovedformål at beskytte natur og miljø eller at varetage væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen. De skal dog have vedtægter eller love, som dokumenterer formålet og at de repræsenterer mindst 100 medlemmer.

Ønsker du afgørelsen indbragt for domstolene, skal det ske inden for 6 måneder, fra du har modtaget afgørelsen fra Planklagenævnet.





Lokalplanområdet, luftfoto 2019

## REDEGØRELSE

### LOKALPLANENS FORMÅL

Boligbebyggelse, naturkvaliteter og nye fællesskaber er blandt de vigtigste parametre for udviklingen af et nyt boligområde ved Glumsø Sø og danner rammen for lokalplanens indhold.

Lokalplanens formål er at muliggøre et nyt velfungerende boligområde med forskellige boliger, bebyggelsestyper og størrelser (etage, tæt-lav og åben-lav), med gennemgående og markante grønne friarealer. Lokalplanen har ligeledes til formål at sikre en landskabelig bearbejdning af området samt etablering af beplantning i et større fælles friareal.

Til håndtering af regnvand og som et rekreativt element i området muliggøres etablering af tekniske anlæg til lokal håndtering af regnvand. Bebyggelsen i området skal dog tilsluttes offentligt spildevandsanlæg. Lokalplanen har til formål om at fastlægge retningslinjer for områdets vej-, sti- og parkeringsstruktur, således at der sikres en hensigtsmæssig betjening af området herunder interne, gennemgående stiforbindelser med direkte forbindelse til offentlige stier udenfor lokalplanområdet. Endelig har lokalplanen til formål om at sikre etablering af grundejerforeninger/ejerforeninger.

### LOKALPLANENS BAGGRUND

I årene 1961-2000 blev der produceret spånplader på grunden. Faldende efterspørgsel og øget konkurrence fra udlandet betød, at fabrikken lukkede i 2000, hvorefter fabriksbygningerne stod tomme. I 2016 købte Næstved Kommune ejendommen, og efterfølgende blev de forladte bygninger fjernet.

Plan- og Erhvervsudvalget besluttede den 4. marts 2019 at igangsætte udarbejdelse af et lokalplanforslag for udviklingen af et boligområde med rekreative friarealer og stier med forbindelse til Glumsø Sø og de omkringliggende naturområder, på den tidligere spånpladegrund. Ønsket er, at det kommende boligområde vil understøtte bosætning og udviklingen af Glumsø. Glumsø og Omegns Lokalråd har i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse fremsendt et idéoplæg, og har deltaget i workshops, som har bidraget til lokalplanarbejdet.

### LOKALPLANENS OMRÅDE

#### Områdets beliggenhed, afgrænsning og størrelse

Området, der udgør et areal på ca. 12 ha, ligger i udkanten af Glumsø. Lokalplanområdet omfatter matriklerne 23av, 23ac, 23x, 23l, 23am, 23ap og 7000p alle Glumsø By, Glumsø.

Lokalplanområdet er mod øst afgrænset af Glumsø Sø og den offentlige sti "Hjertestien", mod vest af Nyvej og Naturstyrelsens Statsskovsområde med blandt andet hundeskov og sti-forløb. Umiddelbart nord for området findes et mindre boligområde med ca. 10 boliger i både tæt-lav og åben-lav bebyggelse. Dette område er omfattet af den eksisterende Lokalplan GL.BY.1.1. Nordvest for området findes et større område med både almennyttige boliger og andelsboliger i form af tæt-lav bebyggelse.

Den industrielle aktivitet har sat et forureningsmæssigt aftryk på grunden, som der er taget hensyn til i disponeringen af området. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget er der foretaget jordforureningsundersøgelser for kortlægning af forurening på grunden. Denne kortlægning har indgået i lokalplanens disponering af området.

### **Områdets zonestatus**

Området er beliggende i byzone, hvilket det fortsat vil være ved den endelige vedtagelse af Lokalplan nr. 104.

### **Områdets nuværende anvendelse**

Områdets tidligere fabriksbygninger er i dag nedrevet, og området fremstår i dag uden bebyggelse.

### **Landskab og natur**

Grunden fremstår relativt plan i dag i kote ca. 16 – 18 med en mindre skråning ned mod Glumsø Sø, der ligger i kote 11. Der er på området spredt træbeplantning langs Nyvej og Fabriksvej, på skråningen mod Glumsø Sø og i mindre klynger på den øvrige del af området.

Træbeplantningen på skråningen mod søen er plantet samtidig med Spånpladefabrikken, som et visuelt afskærmningsbælte mod søen.

### **Bevaringsværdier**

Der er ingen bebyggelse inden for området. Der er en del større træer, der bidrager til områdets grønne karakter, og nogle af disse udpeges som bevaringsværdige med denne lokalplan.

### **Trafikale forhold**

Der er adgang til området ad Fabriksvej fra Nyvej, som er den sydlige adgangsvej til Glumsø. Fra området er der ca. 230 meter ad Nyvej mod Glumsø til nærmeste rundkørsel, hvorfra der er cykelstiforbindelse til Glumsø. Fabriksvej er ligeledes adgangsvej til det lille boligområde umiddelbart nord for lokalplanområdet.

Matrikel 23v Glumsø By, Glumsø, der er tilstødende lokalplanområdet, har i dag vejadgang ad Fabriksvej og således gennem lokalplanområdet.

## **LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER**

Lokalplanområdet ligger i udkanten af Glumsø, der er en af kommunens større udviklingsbyer med et bredt tilbud af service til borgerne og med direkte togforbindelse til København. Byen er omgivet af bynære naturområder og Glumsø Sø, som er en badesø. Glumsø er i øvrigt kendetegnet ved en mangeårig positiv befolkningsvækst.

Lokalplanområdet har en meget attraktiv beliggenhed på et plateau vest for Glumsø Sø. I umiddelbar tilknytning til området findes et større sammenhængende statsskovområde med stiforbindelse til bl.a. en rekreativ sti rundt om Glumsø Sø.

På den anden side af Nyvej ligger Glumsø Skov, der er et relativt nyt skovområde. Landskabet her er meget afvekslende og rummer foruden løvskov også højdedrag, enge, søer og mindre moseområder.

## **LOKALPLANENS INDHOLD**

### **Disponering**

Lokalplanområdet er disponeret med mulighed for boligbebyggelse i mindre klynger omgivet af store grønne fælles friarealer med mulighed for rekreativt ophold både for områdets beboere, men også for fx andre borgere fra Glumsø. Et finmasket stisystem på tværs af hele lokalplanområdet sikrer let adgang både for gående og cyklister. Området er disponeret under hensyn til nærområdets særlige naturkvaliteter, herunder beliggenheden tæt ved Glumsø Sø.



*Illustrationsplan for lokalplanområdet (kortbilag 5)*

### **Anvendelse**

Lokalplanen indeholder bestemmelser, som giver mulighed for opførelse af boligbebyggelse både som åben/lav, tæt/lav og etagebebyggelse opdelt i syv boligklynger. En betydelig del af området friholdes til fælles grønt friareal. Lokalplanen indeholder ligeledes bestemmelser, der sikrer en landskabelig bearbejdning af området samtidig med, at forurennet jord håndteres på en bæredygtig forsvarlig måde.

### **Bebyggelse og anlæg**

Lokalplanen opdeler området i fem delområder.

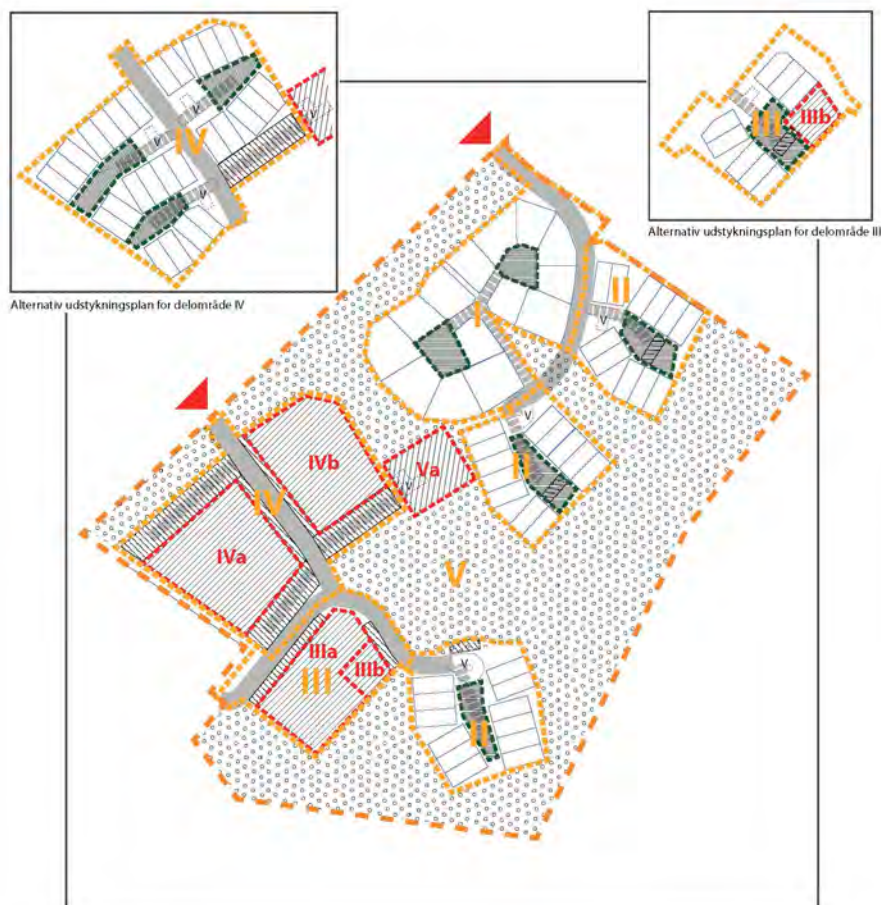
Delområde I omfatter den boligklynge, hvor der kan opføres åben/lav bebyggelse.

Delområde II omfatter tre boligklynger, hvor der kan opføres tæt/lav bebyggelse. I den sydligste boligklynge stilles der krav til træfacade samt sedum- eller ståltag. Dette ud fra et ønske om en synlig reference til beliggenheden i et tætbeplantet område med høje træer.

Delområde III omfatter en boligklynge, hvor der blandt andet er mulighed for at etablere et bofællesskab. Her kan der opføres enten etageboliger eller tæt/lav-bebyggelse og etableres et fælleshus.

Delområde IV omfatter de to boligklynger, hvor der enten kan opføres etageboliger eller tæt/lav-bebyggelse.

Delområde V omfatter det fælles grønne friareal.



Anvendelseskort med angivelse af delområdernes placering (kortbilag 2)

### Grønne områder, landskab og beplantning

Omlægningen af Spånpladegrunden fra fabriksareal til et grønt boligområde giver mulighed for at øge naturindholdet i området.

Mod søen er der en træbeklædt skråning. Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer bevaring af udpegede træer inden for hele lokalplanområdet – herunder også et beplantningsbælte på skråningen mod søen samt mod syd, jf. kortbilag 3. Lokalplanen giver mulighed for, at der på den nordlige del af skråningen, kan tyndes ud i beplantningen med henblik på at etablere arealet som søeng, som det har været tidligere.

Etablering af søengsarealet medfører, at der åbnes op til det omgivende landskab. Der vil komme en visuel kontakt mellem det nye boligområde og søen, samt en stor del af Glumsø by.

Lokalplanen indeholder en forudsætning om en modellering af det nuværende terræn, således at der sikres en lokal håndtering af forurenede jord, hvor området samtidig bliver mere varieret og interessant at bevæge sig rundt i.

Med delområdernes disponering vil området kendetegnes ved grønne kiler der giver adgang til landskabet og en anvendelse som rekreative områder. Indenfor de delområder, som lokalplanen udlægger til boligbebyggelser, stilles samtidig krav om anlæggelse af fælles friarealer.

På skråningen mod søen fastholdes i passager med udpegede beplant-

ningsbælter en tæt træbeplantning som afskærmning af området.

### **Bevaring**

Inden for lokalplanområdet er der udpeget bevaringsværdige træer, der anses som særligt værdifulde for områdets grønne karakter. De store træer er med til at give området karakter, til at afskærme mod Nyvej og bidrager til at skabe et mere attraktivt boligområde, fordi det allerede har den grønne karakter og rumdannelse i fællesarealerne. Gennem lokalplanens bestemmelser sikres det, at de bevaringsværdige træer og beplantningsbælter så vidt muligt bevares, jf. kortbilag 3.

### **Veje, stier og parkering**

Lokalplanområdet vejbetjenes ad to adgangsveje. Den nordligste del af lokalplanområdet vejbetjenes fra Nyvej via Fabriksvej og deler således adgangsvej med det allerede etablerede boligområde Møllegården.

Den sydligste del af lokalplanområdet vejbetjenes via en ny vejadgang, der skal etableres i forbindelse med realisering af lokalplanen.

For at sikre at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser til områdets beboere og sikre området mod uhensigtsmæssigt parkerede biler på områdets veje, stilles der i lokalplanen krav om etablering af parkeringspladser. Minimumskravet til antallet af parkeringspladser varierer for det enkelte delområde.

### **Miljø**

Der er kortlagt jordforurening inden for lokalplanområdet. Med ønsket om en bæredygtig jordhåndtering indeholder lokalplanen bestemmelser, der sikrer en lokal håndtering af overskudsjord. Lokalplanen indeholder samtidig bestemmelser for en modellering af landskabet, hvor overskudsjord kan anvendes.

## **LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING**

### **Landsplandirektiver**

Lokalplanområdet er ikke omfattet af nogle landsplandirektiver.

### **Lokalplanens forhold til kommuneplanen**

Kommuneplanen indeholder både en række generelle retningslinjer for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer.

Glumsø er i kommuneplanen udpeget til udviklingscenter med et formål om en udvikling som bosætnings- og serviceby. Udviklingen af et nyt boligområde på den tidligere spånpladegrund ligger godt i tråd med byrådets ønske om at understøtte potentialerne for udvikling i bosætning i kommunens udviklingscentre. Byrådet ønsker at fremme identitetsskabende og kvalitetsskabende initiativer i og omkring udviklingscentrene. Med udviklingen af Spånpladegrunden er det målsætningen at styrke Glumsø som attraktiv bosætningsby.

Lokalplanområdet grænser mod landzonearealer mod nordvest – på den anden side af Nyvej – og mod syd og sydøst – mod Glumsø Sø. Kommuneplanen beskriver, at det ved planlægning for arealer grænsende mod landzone skal sikres, at de landskabelige værdier udenfor området, påvirkes mindst muligt. Derudover skal muligheden overvejes, om nærområdets rekreative muligheder gennem stiplanlægning og grønne kiler med videre kan forbedres.

For at mindske påvirkningen af de landskabelige værdier udenfor området og fastholde og styrke områdets grønne præg, indeholder lokalplanen bestemmelser, der udlægger store arealer indenfor lokalplan-

området til grønne friarealer og sikrer bevaring af en række store træer langs Nyvej og inden for lokalplanområdet. Ligeledes sikres bevaring af en stor del af træbeplantningen på skråningen mod Glumsø Sø med et udlagt beplantningsbælte. Lokalplanen indeholder bestemmelser for etablering af interne stiforbindelser inden for området, der forbindes med stiforbindelserne langs Glumsø Sø. Således vil en realisering af lokalplanen forbedre nærområdets rekreative muligheder.

#### Lavbundsarealer

På den sydøstlige del af mat.nr. 23ap er der en udpegning som lavbundsareal, der kan genoprettes, hvilket er de områder, der bedst egner sig til naturgenopretningsprojekter med det formål at mindske kvælstofudledningen til vandmiljøet. I lavbundsarealer, der kan genoprettes, skal kommunen sikre, at der kan etableres vådområder, som kan bidrage til at reducere udvaskningen af kvælstof til vandmiljøet.

Lavbundsarealet indenfor lokalplanområdet er udlagt til grønt friareal, jf. kortbilag 6, og der gives ikke mulighed for boligbebyggelse inden for området. Lokalplanen giver mulighed for etablering af anlæg til lokal håndtering af regnvand inden for arealet, hvilket ligger godt i tråd med ønsket om at fastholde muligheden for en eventuel senere etablering af vådområde.

#### Bevaringsværdigt landskab

Landskabet på selve Spånpladegrunden er medtaget af den tidligere anvendelse til spånpladefabrik. Udgangspunktet i lokalplanen er derfor at muliggøre, at der kan tilføres nye landskabelige værdier i form af modellering af terrænet, tilføjelse af regnvandselementer samt øge naturindholdet gennem etablering af forskelligartede grønne områder og beplantninger.

Dertil har lokalplanen et mål om at sikre en naturlig overgang til og sammenhængen med det bevaringsværdige landskab omkring lokalplanområdet.

Området ligger i gældende kommuneplan 2017-2029 for Næstved Kommune inden for en udpegning som bevaringsværdigt landskab og beskrives som et landskabeligt fint og oplevelsesrigt område. I bevaringsværdigt landskab kan der kun i meget begrænset omfang opføres bygninger, og de landskabelige og kulturhistoriske værdier skal prioriteres. I bevaringsværdigt landskab kan der normalt ikke etableres nye, selvstændige boliger. Bygninger kan normalt ikke opføres i større højde end angivet i byggeloven. Ved byggeri, der kræver dispensation fra disse bestemmelser, stiller kommunen særlige vilkår, hvis det er nødvendigt for at sikre beskyttelsesinteresserne i området.

Der er udarbejdet en landskabsanalyse i forbindelse med den gældende kommuneplan. Her ligger lokalplanområdet inden for Delområde 12a, Tunneldalen ved Gelsted, Herlufmagle og Glumsø. Det beskrives, at der bør udvises påpasselighed med nye tiltag og ved placering og udformning af ny bebyggelse og andre anlæg. Det beskrives ligeledes, at der bør tages hensyn til terræn og byggestil ved nyopførelse af boliger.

For at sikre hensynet til de landskabelige interesser i området indeholder lokalplanen bestemmelser, der forhindrer kollektive solcelle- og solvarmeanlæg i terræn.

I forbindelse med den tidligere placering af fabriksbygninger på området er store dele planeret. Lokalplanen indeholder bestemmelser, hvor der i forbindelse med byggemodning af området sikres en terrænmodellering og således en genskabelse af et landskab indenfor området med større variation. Der sikres gennemgående grønne passager inden

for området. Beplantningen på skråningen mod Glumsø Sø er i sin tid plantet som afskærmning af fabriksbygningerne til det omgivende landskab. Lokalplanen muliggør, at den nordlige del af træbeplantningen kan tyndes ud, så nærheden til Glumsø Sø igen synliggøres.

#### Naturbeskyttelsesområde

Store dele af lokalplanområdet ligger i dag ubevokset eller sparsomt bevokset hen og har ikke særlig høj naturværdi.

Lokalplanområdet ligger indenfor en større udpegning i kommuneplanen som naturbeskyttelsesområde. Naturbeskyttelsesområderne består af områder, hvor der er en høj koncentration af natur og de internationale naturbeskyttelsesområder, jf. afsnit om international naturbeskyttelse. I kommuneplanens retningslinjer er det beskrevet, at der inden for området ikke må ske ændringer af eksisterende forhold uden vidtgående hensyn til områdets natur. Realisering af lokalplanen vurderes ikke at ødelægge eller forringe leve- eller voksesteder for de arter, der indgår i udpegningen eller er registreret i nærheden. Det vurderes, at realisering af lokalplanen med dens grønne områder, vil tilføre området større naturværdi, end tilfældet er i dag.

#### Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning:

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 4.1.B6, der udlægger arealet til blandet boligområde. Der henvises i øvrigt til Næstved Kommunes Kommuneplan 2017.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen i forhold til bebyggelsestype, antal etager, bebyggelsesprocent, højder på bebyggelse samt muligheden for placering af tekniske anlæg, mere specifikt regnvandsbassiner samt muligheden for terrænmodellering.

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen er der udarbejdet et tillæg nr. 23, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.

Tillægget tilføjer/justerer rammebestemmelser om:

- Specifik anvendelse tilføjes etageboliger
- Max. bebyggelsesprocent på 60 for etageboliger
- Max. antal etager på 3 for etageboliger
- Max højde på 12 meter for etageboliger

#### **Dispositionsplan**

Der er udarbejdet en dispositionsplan for boligbebyggelsen inden for lokalplanområdet. Dispositionsplanens principper ses illustreret på kortbilag 5.

Som udgangspunkt er dispositionsplanen baseret på et simpelt overordnet koncept, som tager afsæt i udnyttelse af potentialerne i omdannelse af et efterladt fabriksområde til et nyt attraktivt boligområde. Der tages hånd om den jordforurening, som den tidligere anvendelse har efterladt, og det omkringliggende landskabs elementer og kvaliteter inddrages som strukturerende fysiske elementer i dispositionsplanen. Dispositionsplanen er vist på nedenstående billede.





*Dispositionsplan for området*

Gennem processen har der været stort fokus på bæredygtighed og klimahensyn. Samtidig er der en bevidsthed om, at der her er en enestående mulighed for at bo tæt på naturen samtidig med, at man kan benytte sig af alle de faciliteter, som findes i Glumsø. Endelig er det ambitionen med dispositionsplanen, at skabe en bæredygtig og attraktiv ramme for nye boformer, fællesskaber og udfoldelsesmuligheder i både de nære grønne fællesområder og den store omgivende natur.

Boligområdet skal supplere det eksisterende bysamfund i Glumsø og tilbyde muligheder for at vælge mellem forskellige måder at bo på; fra semiurbane etageboliger til bofællesskaber, rækkehuse og mere traditionelle parcelhuse.

Der kan desuden arbejdes med forskellige frihedsgrader i forhold til fx selvbyg og benyttelse af fælles arealer til dyrkningsfællesskaber, dyrehold eller lign. Planen støtter også op om nye måder at leve og bo på, med praktiske og interessebårne fællesskaber, som kan øge tilhørsforholdet og skabe synergi med den eksisterende by.

Både de fremtidige beboere og resten af Glumsø-borgerne kan bidrage til at udvikle fysiske, sociale og kulturelle tiltag og aktiviteter, som skaber fællesskaber på tværs af byen, boligområder og matrikelgrænser.

#### **Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt**

Området er omfattet af den eksisterende lokalplan GY.BY.1.1 for et område ved Glumsø Sø og Nyvej. Formålet med lokalplanen er at give mulighed opførelse af tæt/lav og åben/lav boligbebyggelse indenfor området. Det forudsættes i lokalplanen, at der inden udstykning og

bebyggelse fremsendes en bebyggelsesplan og en terræn- og beplantningsplan omfattende hele lokalplanområdet til Byrådets godkendelse. En realisering af ønsket om udvikling og boligbebyggelse indenfor området har derfor været forudsat udarbejdelse og vedtagelse af et nyt plangrundlag.

Lokalplan GY.BY.1.1 aflyses for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan ved dens endelige vedtagelse og offentliggørelse. Lokalplan GY.BY.1.1 aflyses derudover for matriklerne 23i og 23v begge Glumsø By, Glumsø, der ligger uden for lokalplanområdet. Matriklerne skal tilbageføres til landzone ved aflysning af lokalplanen.

### **Lokalplanens forhold til kulturarv**

#### **KOMMUNEATLAS/KUTURARVSATLAS**

Der er i Næstved Kommuneatlas ikke registreret bevaringsværdige bygninger indenfor lokalplanområdet.

#### **KULTURHISTORISKE INTERESSER**

Der er inden for lokalplanområdet ikke umiddelbart indikationer på arkæologiske interesser.

### **Teknisk forsyning**

#### **VAND**

Lokalplanens område forsynes med vand fra Glumsø Vandværk i henhold til vandforsyningsplanen. Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

#### **VARME**

Lokalplanens område er ikke omfattet af Næstved Kommunes varmeplan. Varmeforsyningen skal baseres på vedvarende energi jf. bygningsreglementet.

#### **KLOAK**

Kloakering af området skal ske i henhold til Næstved Kommunes Spildevandsplan.

Området er planlagt separatkloakeret af NK-Spildevand A/S, med en befæstelsesgrad på henholdsvis 30 og 40 %.

Enhver overskridelse af de fastsatte befæstelsesgrader vil blive mødt med krav om private interne sparebassiner eller anden tilbageholdelse. Etablering af disse er NK-Spildevand A/S og Næstved Kommune uvedkommende.

Regnvand afledes til eksisterende afskærende ledning beliggende øst for lokalplanområdet og Glumsø sø, med udløb via bassin til Telemarksgrøften.

Der vil blive pålignet tilslutningsbidrag efter Betalingsvedtægtens bestemmelser.

#### **RENOVATION**

Med et ønske om en bæredygtig håndtering af affald, med muligheden for mindske af ressourceforbrug og en opfordring til genbrug og cirkularitet udlægger lokalplanen et byggefelt, hvor der kan etableres anlæg til sortering af affald, udlånscentral og fælles genbrugshuse. Affaldsplanen beskriver målsætninger og handlinger på affaldsområdet. Sortering, opbevaring og håndtering af affald i lokalplanområdet skal ske i henhold til gældende regulativer og affaldsbekendtgørelsen. Flere oplysninger fås på [www.naestved-affald.dk](http://www.naestved-affald.dk).

Plan for affaldshåndtering herunder tilkørselsforhold og opbevaring gældende for etagebebyggelse og tæt/lav skal fremsendes samtidig med ansøgning om byggetilladelse.

Ved etablering af vendepladser henvises til renovationsbilens behov og udformning i hånd-bogen "Anlæg for parkering og standsning i byer" (oktober 2018).

### **Kollektiv trafik**

Lokalplanområdet betjenes i dag af buslinje 570 der har stop ved Søpark Allé på Nyvej.

Inden for en afstand på ca. 1,3 km findes Glumsø Station, hvorfra der er afgang mod Næstved og København.

### **Privat og offentlig service**

Lokalplanen indeholder bestemmelser om anlæggelse af interne stisystemer, som skal forbindes med den nærliggende Hjertestien, der går rundt om Glumsø Sø. Nord for området ligger Glumsø Hundeskov, der ligeledes indeholder mulighed for aktiviteter og rekreation.

### **SKOLE OG DAGINSTITUTIONER**

Lokalplanområdet ligger ved planens udarbejdelse i Susåskolen, afdeling Glumsø skoledistrikt.

Lokalplanens område betjenes af daginstitutionerne Haletudsen og Rumlepotten.

## **FREDNING OG NATURBESKYTTELSE**

### **Fredning**

Området umiddelbart øst for lokalplanområdet - Glumsø Sø og dens nære omgivelser - er en del af en større arealfredning: Tystrup-Bavelse søerne. Den omkring 30 km<sup>2</sup> store fredning er blevet til i flere omgange hvor området omkring Glumsø er med i den første fredningskendelse Næsbyholm og Bavelse Godser. Det fredede område omkring de to sammenhængende søer Tystrup Sø og Bavelse Sø regnes af mange for et af Sjællands smukkeste naturområder. Hele landskabet omkring søerne er et resultat af isens skubben og smeltevandets løb under sidste istid. Søerne ligger i bunden af en stor dal, der blev dannet af smeltevandet fra isen. Sjællands største vandløb, Susåen, løber ud på nordsiden af Tystrup Sø og fortsætter sit løb fra Bavelse Sø.

Da lokalplanområdet ikke er omfattet af fredningen, medfører det ikke bindinger i forhold til plangrundlaget, men i disponeringen af grunden er de særlige omgivelser relevante.

### **International naturbeskyttelse**

Habitatdirektivet handler om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

### Natura 2000

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen kan skade et Natura 2000-område.

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 163, Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose. Området udgøres af Fuglebeskyttelsesområderne F91 og F93 og Habitatområderne H145, H146 og H194. Tættest på lokalplanområdet ligger Fuglebeskyttelsesområde nr. F93 ca. 1,3 km vest for lokalplanområdet. En stor del af Habitatom-

råde H194 ligger 2,1 km vest for lokalplanområdet ved Bavelse sø, derudover følger udpegningen langs Torpe Kanal, der på det tætteste er ca. 540 m vest for lokalplanområdet.

På udpegningsgrundlaget for fuglebeskyttelsesområdet er arterne sæd-gås, kongeørn, isfugl, havørn og engsnarre.

Lokalplanområdet er adskilt fra både fuglebeskyttelsesområdet af Skel-byvejen samt åbent land med spredt bebyggelse.

På udpegningsgrundlaget for habitatområder er skæv vindsnegl, tyk-skallet malermusling, pigsmørling, sumpvindelsnegl, bæklampret, stor vandsalamander samt en række naturtyper.

Lokalplanområdet er for størstedelen adskilt fra habitatområdet af Skel-byvejen samt åbent land med spredt bebyggelse. Lokalplanområdet er adskilt fra udpegningen langs Torpe Kanal af marker og to mindre våd-områder, der dog enkeltvis er adskilte fra Torpe Kanal.

Næstved Kommune vurderer, at på baggrund af afstanden til Natura 2000-området, at lokalplanområdet er adskilt fra fuglebeskyttelsesområdet samt det faktum, at den del af habitatområdet langs Torpe Kanal ikke er forbundet ad vandveje til lokalplanområdet, så vil det ikke med-føre forringelse eller væsentlig forstyrrelse af den særligt beskyttede natur eller de udpegede arter i det internationale naturbeskyttelsesom-råde.

Det vurderes, at realisering af nærværende lokalplan ikke vil ødelægge eller beskadige leve- eller voksesteder for de arter, der indgår i udpeg-ningsgrundlaget.

#### Bilag IV-arter

Nogle dyr og planter er beskyttet af habitatbekendtgørelsens § 11 – de såkaldte bilag IV-arter. Det fremgår af habitatdirektivets bilag IV, hvilke arter der er omfattet af beskyttelsesordningen (bekendtgørelse om ud-pegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter nr. 1595 af 6. december 2018). Kom-munen kan ikke give dispensation/tilladelse, hvis et byggeprojekt kan påvirke de beskyttede arter negativt.

Habitatdirektivet forpligter medlemslandene til at sikre en streng be-skyttelsesordning for en række dyr og planter overalt i landet.

I hele Næstved Kommune kan der forekomme en række dyrearter, der er optaget på habitatdirektivets bilag IV. Det er spidssnudet frø, spring-frø og stor vandsalamander samt flere arter af flagermus.

Flagermus er især knyttet til ældre skovbevoksninger og gamle, hule træer. Spidssnudet frø, springfrø og stor vandsalamander er knyttet til småsøer i yngleperioden. Nogle af arterne overvintrer desuden i enge, skove og fugtige småbiotoper.

Nærmeste Bilag IV-arter er spidssnudet frø, der er registreret ca. 980 meter nordvest, stor vandsalamander, der er registreret ca. 1,1 km nordvest, stor springfrø, der er registreret ca. 870 meter nordvest samt markfirben der er registreret ca. 1,3 km øst for midten af lokalplanom-rådet.

Kommunen har ikke kendskab til, at der forekommer strengt beskyt-tede arter indenfor lokalplanområdet.

Det vurderes, at potentielle yngle- og levesteder for de beskyttede arter

ikke påvirkes af realisering af nærværende lokalplan.

## **Naturbeskyttelse**

### Beskyttet natur

I det sydligste hjørne af matr.nr. 23ap er der registreret mose, der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3. Moser finder man på steder, hvor grundvandet står så højt, at jorden er vandmættet, men uden at jordoverfladen permanent står under vand. Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af beskyttede moser.

Det omfattede moseareal ligger inden for delområde V i lokalplanen, der er udlagt til offentligt tilgængeligt friareal. Lokalplanen indeholder en bestemmelse, der sikrer, at der ikke kan ske anlæg inden for mosearealet.

Temporære søer, dvs. søer, der kun er vandfyldte en del af året, typisk fra vinterperioden til hen i sommermånederne maj/juni, hvor de tørrer ud, er omfattet af beskyttelsesbestemmelsen under forudsætning af, at de ikke er indgået i omdrift, og at de udgør en integreret del af et beskyttet område.

Ved gennemgang af historiske luftfotos tilbage til 1954 ses der ikke tegn på temporære søer inden for området.

Arealer kan desuden efter lokalplanens vedtagelse blive omfattet af naturbeskyttelseslovens regler om beskyttede naturtyper, da denne beskyttelse er dynamisk. Ved henvendelse til kommunen kan man få den aktuelle beskyttelsesstatus på arealet oplyst.

### Skovbyggelinje

Nord for lokalplanområdet ligger Glumsø Skov. Omkring skoven er der en 300 m skovbyggelinje. Inden for skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse (bygninger, skure, campingvogne, master m.v.). Beskyttelsen gælder for alle offentlige skove uanset størrelse, samt for private skove med et sammenhængende areal på over 20 ha. Formålet med skovbyggelinjen er at sikre skovens værdi som landskabselementer samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for planter og dyr. Næstved Kommune kan dispensere fra reglen, hvis det konkret vurderes, at det ansøgte ikke er i konflikt med Naturbeskyttelseslovens § 17. I vurderingen indgår bl.a. hvor tæt projektet er på skoven, og om projektet kan genere oplevelsen af skoven eller dyr- og planter levevilkår.

Boliger samt regnvandsbassiner defineres som byggeri. Den nordvestlige del af området ligger inden for skovbyggelinjen. Lokalplanen giver mulighed for boligbebyggelse samt placering af regnvandsbassiner her og er derfor omfattet af skovbyggelinjens bestemmelser. Parkeringspladser og placering af overskudsjord inden for skovbyggelinjen vurderes til ikke at være defineret som byggeri, og er derfor ikke omfattet af byggelinjens begrænsninger.

Realisering af lokalplanen vil derfor forudsætte, at Næstved Kommune dispenserer fra skovbyggelinjen, eller at skovbyggelinjen reduceres efter tilladelse fra Miljøstyrelsen.

Sideløbende med den offentlige høring af plangrundlaget vil Næstved Kommune ansøge Miljøstyrelsen om reduktion af skovbyggelinjen svarende til lokalplanområdets afgrænsning.

### Søbeskyttelseslinje

Øst for lokalplanområdet ligger Glumsø Sø. Omkring søen er der en 150 meter bred søbeskyttelseslinje. Inden for beskyttelseszonen må der ikke foretages tilplantninger eller permanente ændringer i terrænet.

Inden for beskyttelseszonen er der endvidere forbud mod at placere bebyggelse, f.eks. bygninger, skure, campingvogne og master. Formålet med søbeskyttelseslinjen er at sikre søer og åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder for dyre- og planteliv. Næstved Kommune kan dispensere fra søbeskyttelseslinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 1.

Den sydøstlige del af lokalplanområdet ligger inden for søbeskyttelseslinjen. Lokalplanens bestemmelser sikrer, at der ikke placeres boligbebyggelse inden for beskyttelseslinjen. Lokalplanen giver mulighed for placering af et regnvandsbassin inden for søbeskyttelseslinjen. Regnvandsbassiner vurderes at være defineret som byggeri og er derfor omfattet af søbeskyttelseslinjens bestemmelser. Placering af et teknisk anlæg som et regnvandsbassin kræver derfor dispensation fra beskyttelseslinjen. Næstved Kommune er myndighed for dette.

### **Vandløb og Dræn**

Enhver omlægning af, og tilslutning til, alle former for vandløb, herunder dræn, skal godkendes af vandløbsmyndigheden. Der er ikke servitutter, der beskriver dræn i området.

Der må ikke ske ændringer af de eksisterende afvandingsoplande eller i den naturlige afstrømningshastighed uden vandløbsmyndighedens godkendelse.

## **LOKALPLANENS FORHOLD TIL MILJØET**

### **Lov om Miljøvurdering**

Efter Miljøvurderingsloven – lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020 – skal planer, der kan forventes at få væsentlige indvirkninger på miljøet, ledsages af en miljøvurdering. Lovens formål er at sikre et højt niveau af miljøbeskyttelse, at integrere miljøhensyn i planlægningen, og at fremme bæredygtig udvikling.

Der skal laves miljørapporter for planer, som omhandler store og miljøbelastende projekter listet i lovens Bilag 1 og 2, eller som påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde.

For mindre planer, som kun omfatter et mindre område, eller som kun indeholder mindre ændringer, kan miljørapporten undlades, hvis planen ikke forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

For at danne et overblik over, om lokalplanen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, er der foretaget en miljøscreening. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

Næstved kommune har på baggrund af screeningen vurderet, at lokalplanen ikke kræver udarbejdelse af en miljørapport. Beslutningen om at planen ikke kræver miljøvurdering er truffet, da planen ikke vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet jf. § 8, stk. 2 i miljøvurderingsloven.

Kommunen vurderer, at planen ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet og har på den baggrund foretaget en afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Screeningen kan ses ved henvendelse på Næstved Kommunes planafdeling.

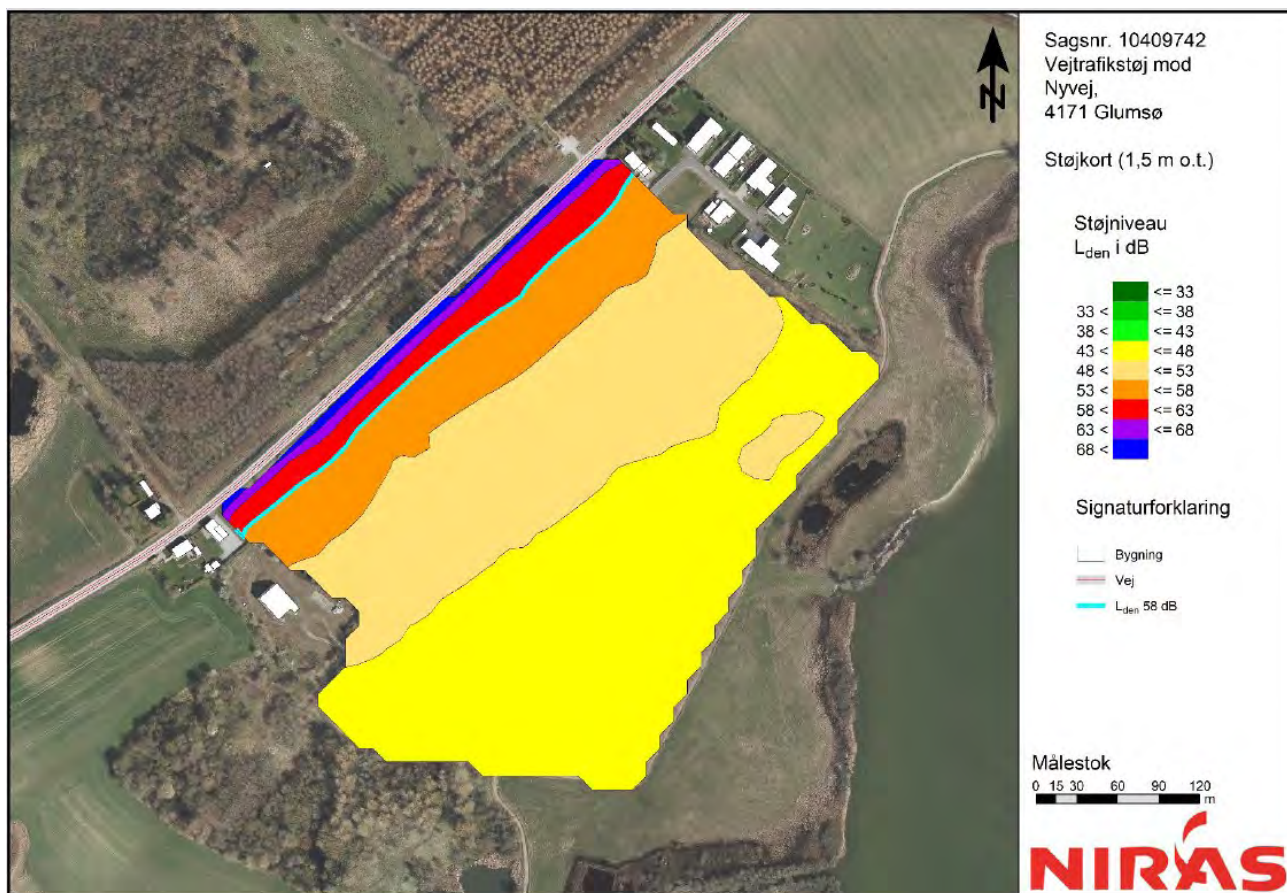
### **KLAGEVEJLEDNING**

Næstved Kommunes afgørelse om, at der ikke skal gennemføres miljøvurdering kan påklages til Planklagenævnet. Klagen skal indgives se-

nest 4 uger efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

I henhold til Planlovens § 58, stk. 1, nr. 3, kan kun retslige spørgsmål påklages. Det vil sige, at De fx. kan klage, hvis De ikke mener, at byrådet har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. De kan derimod ikke klage over, at byrådet efter Deres opfattelse burde have truffet en anden afgørelse.

Klage indgives til Planklagenævnet som beskrevet på side 5 i lokalplanen.



Støjkort 1,5 meter over terræn.

### Støj og vibrationer

I forbindelse med udarbejdelse af plangrundlaget er der foretaget en beregning af vejtrafikstøj for området. Da området udlægges til boligbebyggelse, skal grænseværdien på 58 dB overholdes, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje'.

Det er vurderet, at der ikke er andre veje end Nyvej, som har tilstrækkelig trafikintensitet til at give betydende støjbidrag på det kommende boligområde.

På det ovenstående kort ses resultatet af støjberegningerne. Rød, lilla og blå farver angiver overskridelser af den vejledende støjgrænse.

Som det ses er den vejledende grænseværdi på 58 dB overholdt på størstedelen af området. Der ses dog overskridelser op til 40 meter inde på området fra vejmidten.

Lokalplanen giver med delområdernes placering ikke mulighed for etablering af boligbebyggelse nærmere vejmidten end 40 meter. Dermed sikres det, at der kun bygges boliger, hvor de vejledende grænseværdier kan overholdes.

Såfremt der opføres boligbebyggelse i mere end 1 etage tæt på de støjbelastede arealer skal der redegøres for, at grænseværdierne heller ikke overskrides på facaderne af den eller de øvrige etager.

### Jordforurening

Forhold om jordforurening reguleres af "Lov om forurennet jord".

Der er på matr.nr 23am Glumsø By, Glumsø kortlagt en påvist forure-

ning (V2) på flere mindre områder indenfor matriklen. På matr.nr. 23ap Glumsø By, Glumsø er der kortlagt to områder med påvist forurening (V2) og et område med begrundet mistanke om forurening (V1). Som led i planens forundersøgelser er der foretaget jordanalyser indenfor planområdet.

Regionen har vurderet de resterende dele af matr. 23am og 23 ap og ikke fundet grundlag for fortsat kortlægning.

Matr.nr. 23x er udgået inden kortlægning, dvs. at regionen har vurderet det foreliggende materiale og ikke fundet grundlag for kortlægning. Aktiviteterne på matr.nr. 23x omfatter savværk, hvor der har været fem olietanke opstillet på terræn samt en nedgravet, sløjfet olietank.

Regionen har ikke vurderet situationen på de øvrige matrikler, da der ikke er kendskab til forurenende aktiviteter her. Matrikel 7000p er vejareal.

Jf. § 72b i Jordforureningsloven skal den kommende ejer eller bruger af arealerne, der skal anvendes til bolig eller offentlig legeplads sikre, enten at det øverste 50 centimeters jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurenede, eller at der er etableret en varig fast belægning.

Den kortlagte forurening indenfor området håndteres, ved at der ikke gives mulighed for følsom anvendelse som boliger og offentlig legeplads ovenpå kortlagte områder. Nogle af de mindre kortlagte arealer vil blive forseglet med en fast belægning som asfalt (parkering- og opholdsarealer).

På de lettere forurenede arealer udskiftes den øverste halve meter jord. Jord, der afgraves herfra vurderes at kunne genanvendes på grunden. Lettere forurenede jord, der genanvendes på grunden, skal overdækkes med ren jord. Den lettere forurenede jord samles i en bakkeformation centralt i området, samt i to mindre bakker i den sydlige del, ovenpå kortlagte forurenede arealer.

Derefter tilføres ren jord, som skal placeres i udgravninger, hvor der er bortgravet forurenede jord samt ovenpå de nye bakkeformationer. Behovet for tilført ren jord vil sandsynligvis kunne dækkes gennem genanvendelse af overskudsjord fra bygge- eller anlægsprojekter andre steder i kommunen.

På den måde kan den lettere forurenede jord håndteres lokalt, og der vil ikke være behov for at bortkøre jord. Den rene jord sikrer samtidig, at områderne kan bruges til boliger og opholdsarealer.

Ændring af arealerne i forureningskortlagte områder kan kræve tilladelse efter jordforureningslovens § 8, ligesom genanvendelse af lettere forurenede jord skal vurderes efter miljølovgivningen.

I henhold til loven skal arbejdet standses, hvis der i forbindelse med bygge- eller jordarbejde i øvrigt konstateres en ukendt forurening. Forureningen skal anmeldes til Næstved Kommune, og arbejdet må først genoptages fire uger efter, at regionen har modtaget underretning om den konstaterede forurening.

Lokalplanen ligger i byzone. Alle arealer indenfor byzone er omfattet af områdeklassificeringen, som er arealer, hvor jorden som udgangspunkt er lettere forurenede jord. Ændringer herfra er fastlagt i Jordstyringsregulativ for Næstved Kommune.

Region Sjælland er myndighed for kortlægning af forurenede arealer. Orientering om forurenede arealer kan ses på: [http://www.regionsjælland.dk/regionens-opgaver/natur\\_og\\_miljoe/](http://www.regionsjælland.dk/regionens-opgaver/natur_og_miljoe/)

### **Grundvand**

Lokalplanområdet ligger inden for et område med drikkevandsinteresser. Denne udpegning dækker over de områder, der enten har eller kan få betydning for vandværker eller erhverv.

Lokalplanen giver ikke mulighed for anvendelser, der udgør en øget fare for forurening af grundvandet. Med lokalplanen fastholdes anvendelsen til boligområde. Det nye plangrundlag vurderes derfor ikke at medføre en ændring i risiko for forurening i forhold til det tidligere plangrundlag, idet området fortsat friholdes for virksomhedstyper eller anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet. På grund af jordforeningen i dele af området vil det kræve en konkret vurdering om der kan gives tilladelse til nedsivning.

Private regnvandsbassiner skal placeres på arealer, hvor der ikke i forvejen er kortlagt forurening.

Byrådet henstiller til, at der ved vedligehold af ubebyggede arealer ikke anvendes kemiske ukrudtsbekæmpelsesmidler eller lignende, der kan indebære en risiko for grundvandet.

## **TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER**

### **Miljøstyrelsen**

Opførelse af boligbebyggelse og etablering af regnvandsbassiner indenfor skovbyggelinjen kan ikke ske, før der er opnået dispensation fra Næstved Kommune gældende for den enkelte ejendom eller at Miljøstyrelsen efter ansøgning fra kommunen har truffet en afgørelse om reduktion af skovbyggelinjen for det samlede område.

### **Museer**

Næstved Museum skal i henhold til Museumsloven sikres mulighed for at foretage arkæologiske undersøgelser ved nedrivning, bebyggelse og anlæg.

Hvis der under byggeri eller anlægsarbejde træffes på fortidsminder, skal arbejdet stoppes og Næstved Museum underrettes, jf. museumsloven.

### **Politiet**

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling. Jf. Færdselsloven.

## **TILLADELSER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING**

Der må uanset lokalplanens bestemmelser ikke etableres byggeri og anlæg indenfor søbeskyttelseslinjen før:

- Der er givet dispensation fra følgende byggelinjer i henhold til naturbeskyttelsesloven: sø- og å-beskyttelseslinjer jf. lovens § 16





# LOKALPLAN 104

## Boligområde ved Glumsø Sø

*I henhold til Lov om Planlægning (Miljøministeriets lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01/07/2020) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.*

### §1. LOKALPLANENS FORMÅL

#### Lokalplanens formål er:

- 1.1 at muliggøre etablering af et boligområde med boliger af typen tæt/lav, åben/lav og etageboligbebyggelse,
- 1.2 at sikre etablering af et større fælles grønt opholdsareal uden boligbebyggelse samt mindre fællesarealer ved de enkelte boligklynger
- 1.3 at muliggøre landskabelig bearbejdning samt etablering af beplantning i det større fælles grønne opholdsareal
- 1.4 at sikre offentlig adgang til de fælles grønne opholdsarealer indenfor lokalplanområdet
- 1.5 at muliggøre etablering af private tekniske anlæg til lokal håndtering af regnvand
- 1.6 at sikre en hensigtsmæssig vejbetjening af området og et internt stisystem med direkte forbindelse mellem de interne stier og de eksterne stier udenfor lokalplanområdet
- 1.7 at sikre etablering af grundejerforeninger/ejerforeninger.

### §2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanområdet, der afgrænses som vist på kortbilag 1, omfatter følgende matr.  
  
nr.: 23av, 23ac, 23x, 23l, 23am og 7000p alle Glumsø By, Glumsø  
  
samt alle parceller, der efter den 29.01.2021 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II, III, IV og V som vist på kortbilag 2.
- 2.3 Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

### §3. OMRÅDETS ANVENDELSE

#### Delområde I

- 3.1 Delområde I må kun anvendes til boligformål (helårsboliger) i form af åben/lav boligbebyggelse, med dertilhørende vejanlæg og fælles- og opholdsarealer.

Der skal etableres fællesarealer inden for delområdet i princippet som vist på kortbilag 2.

#### Delområde II

- 3.2** Delområde II må kun anvendes til boligformål (helårsboliger) i form af tæt/lav boligbebyggelse, med dertilhørende vejanlæg, parkeringsarealer og fælles- og opholdsarealer.

Der skal etableres fællesarealer inden for delområdet i princippet som vist på kortbilag 2.

#### Delområde III

- 3.3** Delområde III er udlagt til boligformål (helårsboliger) i form af etageboligbebyggelse, med tilhørende vejanlæg, parkeringsarealer og fælles- og opholdsarealer.

Delområdet kan alternativt anvendes til tæt/lav boligbebyggelse. Såfremt der etableres tæt/lav boligbebyggelse er det bestemmelserne for delområde II, der gælder for området.

Der skal etableres fællesarealer svarende til mindst 10 % af delområdets samlede størrelse.

Byggefelt IIIb kan anvendes til fælleshus, jf. kortbilag 2.

#### Delområde IV

- 3.4** Delområde IV må kun anvendes til boligformål (helårsboliger) i form af etageboligbebyggelse, med dertilhørende vejanlæg, parkeringsarealer og fælles - og opholdsarealer.

Delområdet kan alternativt anvendes til tæt/lav boligbebyggelse. Såfremt der etableres tæt/lav boligbebyggelse er det bestemmelserne for delområde II, der gælder for området.

Der skal etableres fællesarealer inden for delområdet svarende til mindst 10 % af delområdets samlede størrelse.

#### Delområde V

- 3.5** Delområde V må kun anvendes til grønt friareal og fællesfaciliteter.

Området må desuden anvendes til, stianlæg, anlæg til håndtering af regnvand, beplantning, landskabelige jordformationer samt rekreative formål såsom legepladser, fitnessfaciliteter og opholdsarealer.

Der må indenfor delområdet opstilles legeredskaber, bænke, pavilloner o.l. som understøtter anvendelse til rekreative formål, leg og ophold samt anlæg til områdets tekniske forsyning.

Der kan opføres ét fælleshus inden for byggefelt Va jf. kortbilag 2.

Inden for byggefelt Va kan der desuden etableres anlæg til sortering af affald, udlånscentral og fælles genbrugshuse mv. jf. kortbilag 2.

*Note: Inden for det beskyttede moseareal og søbeskyttelseslin-*

*jen jf. kortbilag 6, må der ikke ske anlæg af nogen art, herunder bebyggelse, tilplantninger eller permanente ændringer i terrænet.*

- 3.6** På arealer, som er udlagt til deponi af lettere forurenede jord, jf. kortbilag 4 og § 12.1 skal der med overskudsjord etableres bakkeformationer.
- 3.7** Der kan inden for lokalplanområdet opføres private anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin m.v.
- 3.8** Der må i området ikke foretages udendørs oplagring uden for indhegnede og afskærmede arealer samt henstilling af uindregistrerede køretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere og lignende.

#### **§4. VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD**

- 4.1** Lokalplanområdets delområde I og to af boligklyngerne i delområde II vejbetjenes fra Nyvej via Fabriksvej. Delområde III, IV og V og den ene boligklynge af delområde II vejbetjenes fra Nyvej. Begge vejadgange i princippet som vist på kortbilag 2. Der må ikke etableres vejforbindelse mellem disse to veje – men gerne stiadgang. Dette for at undgå biltrafik på tværs af delområde V.

- 4.2** Der udlægges areal til nye veje, stier og parkeringsarealer i princippet som vist på kortbilag 2.

Stamveje skal udlægges i en bredde på minimum 12,5 m, jf. kortbilag 2. Kørebanen skal anlægges i en bredde af minimum 5,5 m og der skal anlægges trafikstier langs stamvejen jf. kortbilag 3 med en bredde af minimum 3,0 meter med fast belægning.

Hvor der etableres parkering vinkelret på kørebanen skal parkeringsbåserne udføres med minimum en bredde på 2,5 meter og en længde på 5,0 meter og et manøvreareal på minimum 6,0 meter.

Boligveje skal udlægges i en bredde på minimum 8 m med en kørebanebredde på minimum 5,5 m, jf. kortbilag 2.

Veje skal etableres med en fast belægning som asfalt eller belægningssten.

- 4.3** Boligstier, markeret på kortbilag 3, skal etableres med grusbelægning i en bredde af 2,5 meter.

Rekreative stier, markeret på kortbilag 3, etableres som stier slået i græs eller med grusbelægning i en bredde af 2,0 meter.

Hovedstien som er markeret på kortbilag 3, skal udlægges i en bredde af mindst 4 m., og udformes som en gang- og cykelsti med en fast belægning som asfalt eller belægningssten.

Det skal sikres at områdets stier forbinder til Hjertestien, der løber langs lokalplanområdet mod sydøst, jf. kortbilag 3.

Det skal sikres at alle boligklynger har stiforbindelser ud til del-

område V.

**4.4** Der skal mindst etableres følgende parkering:

- 2 p-pladser pr. bolig ved fritliggende enfamiliehuse
- 1½ p-plads pr. bolig ved rækkehuse, dobbelthuse og lignende samt ved etageboligbebyggelse

Større samlede parkeringsarealer med mere end 8 pladser skal beplantes med mindst ét træ pr. 6 p-pladser.

Fælles parkeringsarealer kan ud over fast belægning som asfalt eller belægningssten ligeledes anlægges med permeabel belægning. Parkeringsarealer der anlægges ovenpå områder med jordforurening, skal dog anlægges med fast belægning, jf. kortbilag 4 og § 12.2.

*Note: Jf. Ladestanderbekendtgørelsen vil der i byggesagsbehandlingen ved større parkeringspladser stilles krav om forbedelse af parkeringspladser til ladestandere.*

**4.5** Der skal etableres belysning langs stamveje, boligveje, trafikstier, hovedstien og ved fælles p-pladser.

Langs stamveje må mastehøjden være maks. 5 m.

Langs boligveje må mastehøjden maks. være 4 m.

Langs trafikstier må mastehøjden maks. være 3,5 m.

Ved fælles parkeringspladser må mastehøjden maks. være 5 m.

**4.6** Fælles arealer, veje og stier ren- og vedligeholdes i enhver henseende af de i § 13 nævnte grundejerforeninger/ejerforeninger for det pågældende delområde.

## **§5. UDSTYKNING**

**5.1** Udstykning af delområde I og II må kun ske i overensstemmelse med princippet i den på kortbilag 2 retningsgivende udstykningsplan. Matriklerne skal således orienteres om og med adgang fra fællesareal, og alle matrikler skal så vidt muligt have direkte adgang til fælles grønt opholdsareal, jf. kortbilag 2.

**5.2** Grunde må ikke udstykkes mindre end:

- 700 m<sup>2</sup> for åben/lav boligbebyggelse i delområde I, jf. kortbilag 2
- 400 m<sup>2</sup> for tæt/lav boligbebyggelse i delområde II, jf. kortbilag 2

*Note: Grundarealet på min. 400 m<sup>2</sup> for tæt/lav boligbebyggelse er excl. eventuel adgangsvej og inkl. eventuel andel af fællesareal.*

**5.3** Grunde inden for delområde III kan udstykkes som storparceller med flere end én bolig pr. ejendom.

Alternativt kan der udstykkes til tæt/lav boligbebyggelse. I så

fald kan grunde ikke udstykkes mindre end 400 m<sup>2</sup>, jf. den alternative udstykningsplan på kortbilag 2.

- 5.4** Grunde inden for delområde IV må kun udstykkes som storparceller med flere end én bolig pr. ejendom.

Alternativt kan der udstykkes til tæt/lav boligbebyggelse. I så fald kan grunde ikke udstykkes mindre end 400 m<sup>2</sup>, jf. den alternative udstykningsplan på kortbilag 2.

## **§6. TEKNISKE ANLÆG**

- 6.1** Området separatkloakeres af NK-Spildevand A/S. Der vil blive pålagt tilslutningsbidrag efter Betalingsvedtægten's bestemmelser.

- 6.2** Den maksimale befæstelsesgrad for den enkelte grund fastsættes til 0,3 for delområde I og til 0,4 for delområde II.

For delområde III og IV må befæstelsesgraden indenfor byggefelterne ikke overstige 0,4.

Enhver overskridelse af de fastsatte befæstelsesgrader vil blive mødt med krav om private, interne sparebassiner eller anden tilbageholdelse. Etablering af disse er NK-Spildevand A/S og Næstved Kommune uvedkommende.

- 6.3** Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

- 6.4** Synlige anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.7, skal placeres samlet langs vej eller naboskel og skal placeres og udformes på en måde, så de understøtter områdets rekreative kvaliteter, fx ved sløring med begrønning eller beplantning omkring anlægget.

- 6.5** Der må ikke bygges hen over vandløb, rørledninger og dræn.

- 6.6** Der må ikke plantes træer så tæt ved rørledninger, at rødderne kan skade rørledningerne.

- 6.7** Der kan etableres ét eller flere private tekniske anlæg til regnvandshåndtering, herunder fx regnvandsbassiner, jf. illustrationsplan, kortbilag 5.

Det enkelte regnvandsbassin anlægges, så det får karakter af en naturlig sø, der tilpasses landskabet. Bassinet anlægges med skrån timer ikke stejle end 1:5, således at hegning kan undgås. Overskudsjord ved etablering af regnvandsbassiner skal placeres indenfor lokalplanområdet. Der skal sikres vejadgang til regnvandsbassiner.

*Note: Enhver omlægning af og tilslutning til alle former for vandløb, herunder også dræn, skal godkendes af vandløbsmyndigheden.*

Der må ikke ske ændringer af de eksisterende afvandingsoplande eller i den naturlige afstrømningshastighed uden vandløbsmyndighedens godkendelse.

## Delområde II, III og IV

- 6.8** Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med gældende lovgivning og kommunens regulativer.
- 6.9** Affaldsstationer skal integreres i bebyggelsen eller afskærmes med beplantning og gives et grønt udseende.
- 6.10** Ved yderligere terrænregulering, ud over lokalplanens muligheder, pga. placering af bygninger, er det grundejers ansvar, at sikre afledning af spildevand fra ejendommen til det af forsyningselskabet etablerede stik.

## § 7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### Delområde I

- 7.1** Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må højst udgøre 30 %.
- 7.2** Boligbebyggelse må opføres i maksimalt 2 etager.
- 7.3** Boligbebyggelse må have en højde af maks. 8,5 meter målt fra naturligt terræn, eller et af byggemyndigheden afsat niveauplan. Skorstene kan dog have en større højde.
- 7.4** Boligbebyggelse skal placeres på en sådan måde, at hver bolig har direkte adgang fra et fælles ankomst- og fællesareal som vist ved udstykningsprincip, kortbilag 2.
- 7.5** Boligbebyggelse skal placeres med gavl eller facade i en afstand af maks. 6 meter fra den enkelte matrikels skel mod det til bebyggelsen hørende fællesareal. Gavl eller facade skal ikke nødvendigvis være parallel med skel mod fællesareal.
- 7.6** Boligbebyggelse skal have en afstand af mindst 3 m til skel mod vej, stier og fællesarealer.

### Delområde II

- 7.7** Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må højst udgøre 40 %.
- 7.8** Boligbebyggelse må opføres i maksimalt 2 etager.
- 7.9** Boligbebyggelse må have en højde af maks. 8,5 meter målt fra naturligt terræn, eller et af byggemyndigheden afsat niveauplan. Skorstene kan dog have en større højde.
- 7.10** Boligerne skal placeres på en sådan måde, at hver bolig har direkte adgang fra et fælles ankomst- og fællesareal, som vist ved udstykningsprincip, kortbilag 2.
- 7.11** Boligbebyggelse skal placeres med gavl eller facade i en afstand af maks. 6 meter fra den enkelte matrikels skel mod det til bebyggelsen hørende fællesareal. Gavl eller facade skal ikke nødvendigvis være parallel med skel mod fællesareal.
- 7.12** Boligbebyggelse kan sammenbygges i naboskel som fx række-, kæde-, klynge- eller dobbelthuse.

#### Delområde III

- 7.13** Bebyggelsesprocenten må inden for byggefelt IIIa højst udgøre 60 % ved anvendelse til etagebebyggelse.
- 7.14** Boligbebyggelse indenfor byggefelt IIIa må opføres i maksimalt 3 etager.
- 7.15** Hvis byggefelt IIIa anvendes til tæt/lav boligbebyggelse gælder i stedet § 7.7-7.12 samt § 8.6.
- 7.16** Inden for byggefelt IIIb må der opføres maksimalt 500 etagemeter bebyggelse.
- 7.17** Bebyggelse inden for byggefelt IIIb må opføres i maksimalt 3 etager.
- 7.18** Boligbebyggelse må have en højde af maks. 8,5 meter målt fra naturligt terræn, eller et af byggemyndigheden afsat niveauplan. Skorstene kan dog have en større højde.

#### Delområde IV

- 7.19** Bebyggelsesprocenten for byggefelterne IVa og IVb må højst udgøre 60 % ved anvendelse til etagebebyggelse.
- 7.20** Boligbebyggelse skal opføres i maksimum 3 etager.
- 7.21** Bebyggelse må have en højde af maks. 12 meter målt fra naturligt terræn, eller et af byggemyndigheden afsat niveauplan. Skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende, kan dog have en større højde.
- 7.22** Tagterrasser kan etableres ovenpå 1. eller 2. sals boliger således, at den samlede bebyggelse ikke overstiger 3 etager inklusiv tagterrassen.
- 7.23** Hvis delområde IV anvendes til tæt/lav boligbebyggelse gælder i stedet § 7.7-7.12 samt § 8.8.

#### Delområde V

- 7.24** Inden for byggefelt Va må der opføres 750 etagemeter.
- 7.25** Bebyggelse må kun opføres i 1 etage.
- 7.26** Bebyggelse må have en højde af maks. 5 meter målt fra naturligt terræn, eller et af byggemyndigheden afsat niveauplan. Skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende, kan dog have en større højde.

### **§8. BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN**

- 8.1** Facader skal fremstå i naturmaterialer som træ, natursten, skifer, skærmtegl, blank mur, vandskuret, pudset eller filset murværk, zink, stål og glas.

Mindre bygninger som skure udhuse samt mindre bygningsdele som galvtrekanter, porte, skure og carporte og småbygninger, kan des uden udføres i træ, glas, zink, stål, corten stål, alumi-

nium og beton.

**8.2** Facader må foruden det i § 8.1 anførte, fremstå helt eller delvist begrønnede. Desuden må alternative, genanvendelige og naturlige materialer bruges som facademateriale, såfremt det kan dokumenteres, at byggeriets endelige udtryk hænger sammen med det omkringliggende delområdes helhed. Desuden skal materialet være dokumenteret holdbart på lige fod med andre traditionelle facadematerialer og have god patineringssevne.

**8.3** Der må kun anvendes tagmaterialer i sorte eller grå nuancer, med undtagelse af grønne tage som sedumtage.

*Note: bestemmelsen gælder for alle tage inden for området dvs. både på boligbebyggelse samt mindre bygninger som garager, carporte, udhuse, overdækninger og udestuer.*

**8.4** Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal på over 30, bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi.

**8.5** Tekniske bygningsdele som for eksempel elevatorer, ventilation, solfangere, klimaanlæg, med videre skal indeholdes i bygninger eller på anden måde indgå som en integreret del af bygningens arkitektur.

**8.6** Der kan ikke etableres solcelle- og solvarmeanlæg i terræn.

**8.7** Der kan på fælles friarealer opføres drivhuse i klart materiale som glas eller lignende.

#### Delområde II

**8.8** Inden for den enkelte klynge af tæt/lav boligbebyggelse skal der være en ensartet arkitektonisk linje i byggeriet. Dette kan fx komme til udtryk ved en ensartet materialeholdning, ensartet vinduessætning, ensartet tagtype etc.

## §9. UBEBYGGEDE AREALER

**9.1** Der skal inden for delområde I og II etableres fællesareal i den enkelte boligklynge efter princippet som vist på kortbilag 2. Placering og indretning skal være egnet til formålet.

**9.2** Der skal inden for delområde III etableres fællesareal svarende til mindst 10 % af delområdets størrelse. Opholdsarealer skal have en placering og indretning, som er egnet til formålet.

Hvis delområdet anvendes til tæt/lav boligbebyggelse gælder i stedet § 9.3.

**9.3** Der skal inden for delområde IV etableres fællesareal svarende til mindst 10 % af delområdets størrelse. Opholdsarealer skal have en placering og indretning, som er egnet til formålet.

**9.4** Udendørs opholdsarealer inden for delområde IV kan etableres på tagterrasser og lignende, når de er placeret og indrettet til formålet, jf. § 7.21.

## Hegn og beplantning

- 9.5** Der må ikke opsættes hegn eller lignende langs lokalplanområdets afgrænsning, hvor dette afgrænses med delområde V. Dette gælder dog ikke dyrehegn/folde.
- 9.6** Hegning mod veje, stier og fælles friarealer skal ske som levende hegn. Hegnet skal plantes på egen grund i en afstand af minimum 30 cm fra skel.
- 9.7** Der kan som supplement til levende hegn opsættes trådhegn på indersiden af hegnet med samme højde, som det levende hegn, når det er udvokset.
- 9.8** Der må som hegning mod veje, stier og fælles friarealer ikke opsættes plankeværk, stakit, mur og lignende.
- 9.9** Der må inden for lokalplanens område ikke plantes arter, som er opført på Miljøministeriets til enhver tid gældende liste over invasive arter.
- 9.10** De fælles fri- og opholdsarealer skal beplantes, så de fremstår grønne.
- 9.11** Jordformationer skal fremstå beplantede/grønne med græs eller enggræs. Dette kan suppleres med enkeltstående træer og buske.
- 9.12** Delområde V skal fremstå grønt og beplantet med eksisterende beplantning, enggræs, træer og buske.
- 9.13** Der udlægges et område til åbent engareal med enkeltstående træer, jf. kortbilag 3.

## §10. TERRÆNREGULERING

### Delområde I, II, III og IV

- 10.1** Udlæg af jord må ikke give anledning til gener med hensyn til overfladevand for omkringboende eller vejarealer.
- 10.2** Terrænregulering ud over den i § 10.4 beskrevne på mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn efter områdets byggemodning, må ikke finde sted.
- 10.3** Der må inden for lokalplanområdet ikke foretages terrænregulering nærmere end 1 meter fra ejendomsskel. Der må ikke etableres støttemure og lignende.

### Delområde V

- 10.4** Der kan indenfor Delområde V foretages en modellering af landskabet med ren overskudsjord fra byggeri og anlæg oven på områder, der på kortbilag 4 er angivet med jordforurening. Dermed indkapsles den eksisterende kortlagte jordforurening.

Jordformationer må enkeltvis ikke overstige en højde på 5 meter fra eksisterende terræn.

Jordformationer skal have en flad skråning, ikke stejlere end 1:3.

Jordformationer skal så vidt muligt udføres med varierende højder, så de får en naturlignende form.

Jordformationer må ikke fremstå som sammenhængende langstrakte volde, men skal have en rund, oval eller organisk grundform.

#### **§11. FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE**

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- 11.1** den i § 3.7 og § 10.4 nævnte landskabelige bearbejdning af området er foretaget
- 11.2** det er sikret at forurenede jord indenfor lokalplanområdets fælles opholdsarealer er håndteret, så der ikke er opholdsarealer med direkte kontakt til forurenede jord
- 11.3** det er sikret, at miljøstyrelsens vejledende støjkraav er overholdt
- 11.4** de i § 4 nævnte veje og stier inden for det pågældende delområde er etableret. For delområde II og IV gælder dette for den enkelte boligklynge og ikke for delområdet samlet, jf. kortbilag 3
- 11.5** de i § 4 nævnte stier inden for delområde V er etableret, jf. kortbilag 3
- 11.6** der er etableret fast belægning på arealer med krav herom, jf. kortbilag 4
- 11.7** de i § 4 nævnte parkeringsarealer inden for det pågældende delområde er etableret. For delområde II gælder dette for den enkelte boligklynge og ikke for delområdet samlet, jf. kortbilag 3
- 11.8** de i § 9 nævnte fællesarealer inden for det pågældende delområde er etableret. For delområde II gælder dette for den enkelte boligklynge og ikke for delområdet samlet, jf. kortbilag 3
- 11.9** at ny boligbebyggelse er tilsluttet kollektiv el-, vand- og kloakforsyning.

#### **§12. MILJØ**

- 12.1** Områder udlagt til deponi af lettere forurenede overskudsjord er placeret, som det fremgår af kortbilag 4.
- 12.2** Områder med krav om fast belægning er placeret, som det fremgår af kortbilag 4.

#### **§13. GRUNDEJERFORENING**

- 13.1** For hvert af delområderne I, II og III etableres en grundejerforening/ejerforening, hvortil der er medlemspligt for samtlige ejere inden for området.

Grundejerforeningerne/ejerforeningerne skal forestå vedlige-

holdelse og drift af de veje, fællesarealer og anlæg, der ikke overtages som offentlige.

Grundejerforeningerne/ejerforeningerne er pligtige til at tage skøde på fællesarealer og fællesanlæg, der er beliggende inden for delområdet, hvis Byrådet finder det hensigtsmæssigt.

- 13.2** For delområde IV etableres en ejerforening såfremt den etablerede etageboligbebyggelse indeholder ejerboliger. Der vil være medlemspligt for samtlige ejere inden for området.

Grundejerforeningerne/ejerforeningerne skal forestå vedligeholdelse og drift af de veje, fællesarealer og anlæg, der ikke overtages som offentlige.

Grundejerforeningerne/ejerforeningerne er pligtige til at tage skøde på fællesarealer og fællesanlæg, der er beliggende inden for delområdet, hvis Byrådet finder det hensigtsmæssigt.

- 13.3** Der skal oprettes en ejerforening for delområde V, hvortil der er medlemspligt for samtlige ejere inden for hele lokalplanområdet.

Ejerforeningen skal stå for drift og vedligeholdelse af fællesarealer og anlæg indenfor delområde V.

- 13.4** For samtlige grundejerforeninger/ejerforeninger inden for lokalplanområdet gælder at:

Grundejerforeningen/ejerforeningen skal oprettes ved ibrugtagning af 50% af boligerne (gældende for delområde IV og III i det tilfælde at der er udstykket til storparcel) eller når halvdelen af grundene er bebyggede (gældende for delområde I og II samt III i tilfælde af anvendelse til tæt/lav boligbebyggelse).

Ejerforening for delområde V skal oprettes når byrådet forlanger det.

Grundejerforeningen/ejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af byrådet.

Kommunen kan kræve at grundejerforeningen/ejerforeningen sammenslutter sig med grundejerforeninger/ejerforeninger for tilgrænsende områder, eller at grundejerforeningen/ejerforeningen lader sig opdele i flere selvstændige foreninger.

## **§14. BEVARING**

- 14.1** De på kortbilag 3 viste bevaringsværdige træer skal i videst muligt omfang bevares. For de bevaringsværdige træer gælder i øvrigt:

Grene med en diameter over 10 cm må ikke beskæres på træerne, med mindre det er i strid med hegns- og vejloven, at de udgør en sundhedsrisiko for træet eller en sikkerhedsmæssig risiko for forbipasserende.

Der må ikke foretages topkapning af træerne.

Hvis træerne er syge, beskadigede eller døde, skal træet ved genplantning erstattes af et træ, der tilfører den samme grønne

oplevelse eller identitet til stedet. Stammeomfanget af det genplantede træ skal som minimum være 0,2 meter.

- 14.2** De på kortbilag 3 angivne beplantningsbælter skal bevares i den viste udstrækning.

Såfremt der påvises en jordforurening inden for området skal området genbeplantes efter håndtering af forureningen.

## **§15. SERVITUTTER**

- 15.1** Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planens bestemmelser.

- 15.2** Følgende servitutter fortrænges af lokalplanen:

- o 1977-03-21: Byggelinjer
- o 1980-05-01: Vejbyggelinje
- o 1982-02-01: Pligt til at tåle eventuelle gener fra erhvervsvirksomheder
- o 1980-03-25: Adgangsbegrænsning vedr. matr.nr. 23i og 23v

## **§16. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN**

- 16.1** Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan aflyses lokalplan: GL.BY.1.1 for et boligområde ved Glumsø Sø og Nyvej offentliggjort 08.05.2007 for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

## **§17. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

### **Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget**

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den af byrådet endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

### **Lokalplanens retsvirkninger**

- 17.1** Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.
- 17.2** Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.
- 17.3** Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg mv., som er indeholdt i planen, skal etableres.
- 17.4** Byrådet kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med

planens principper. Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.

- 17.5** Der kan foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme mod erstatning, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

Der henvises i øvrigt til planloven.

# LOKALPLAN 104

## Boligområde ved Glumsø Sø

---

### Vedtagelse

Næstved Byråd har den XX.XX.2021  
vedtaget at offentliggøre dette lokalplanforslag





Lokalplanområde jf § 2.1

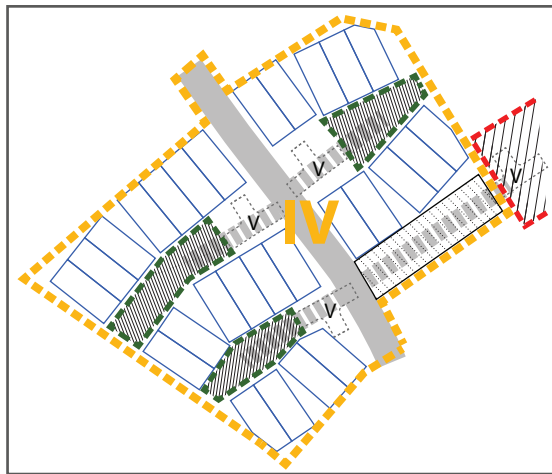


Matrikelgrænse

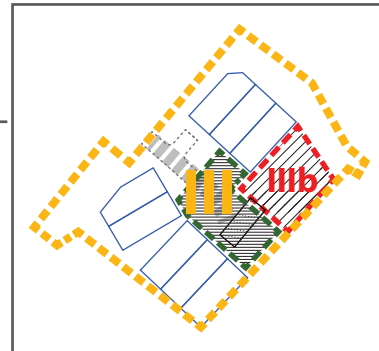
**Lokalplan 104**  
Boligområde ved Glumsø Sø

**Kortbilag 1**  
**Matrikelkort**  
Målestok 1:3000 (målefast i A4)

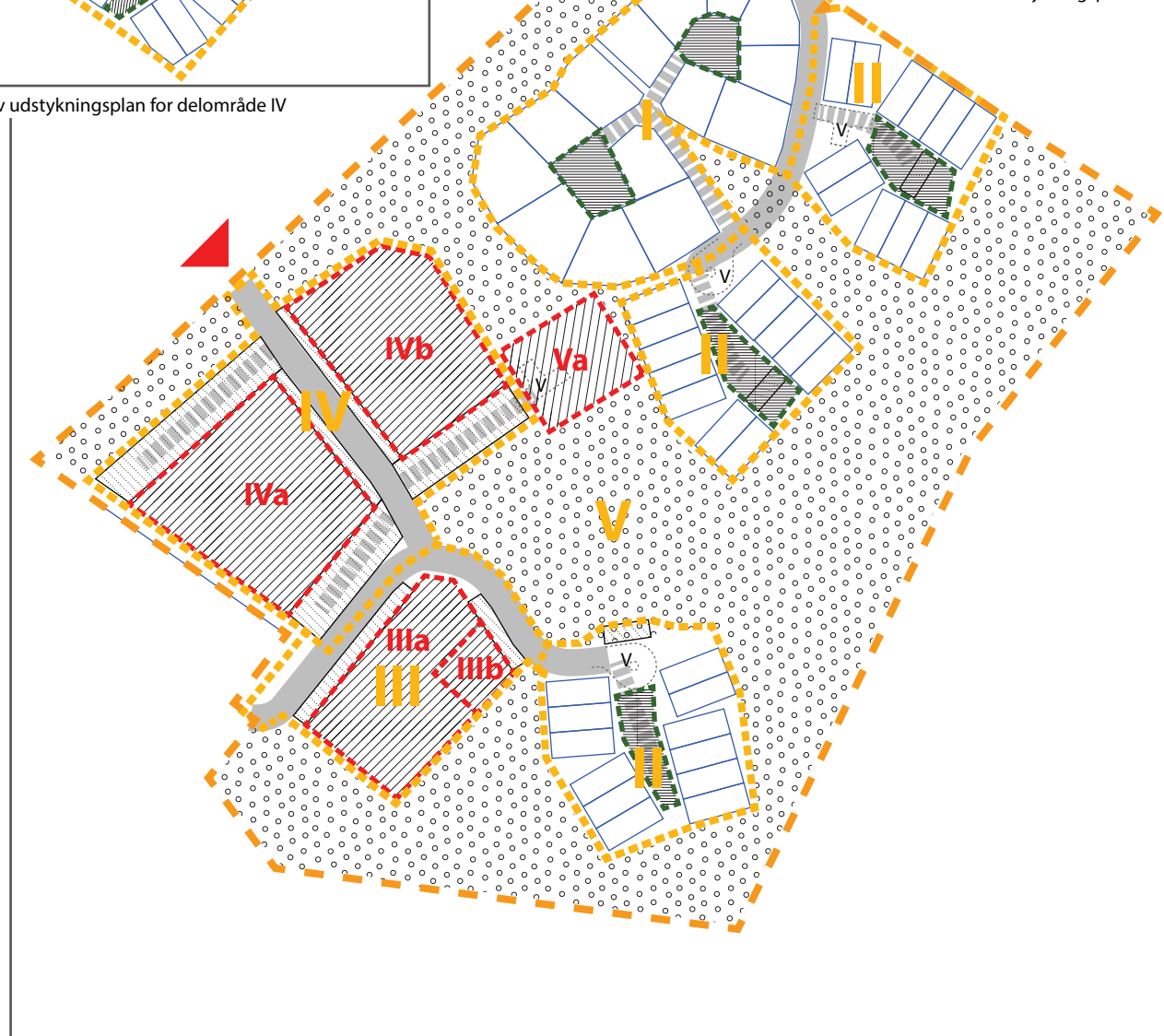




Alternativ udstykningsplan for delområde IV



Alternativ udstykningsplan for delområde III



Lokalplanområde



Delområder jf § 2.2



Udlæg til stamveje jf § 4.2



Boligveje jf § 4.2



Byggefelt jf § 3.3 og 3.4



Vejadgang jf § 4.1



Parkeringsareal



Fælles grønt opholdsareal



Fællesarealer i boligklynger jf § 3.1, 3.2, 7.4, 7.10 og 9.1



Udstykningsprincip jf § 5.1 - 5.4



Vendepladser (dagrenovation)

## Lokalplan 104

Boligområde ved Glumsø Sø

## Kortbilag 2

### Anvendelseskort

Målestok 1:3000 (målefast i A4)





Lokalplanområde



Hovedsti jf § 4.3



Boligstier jf § 4.3



Rekreative stier jf § 4.3



Trafikstier jf § 4.3



Tilslutning til  
eksisterende stisystem



Boligklynger



Engareal jf § 9.13



Beplantningsbælte jf § 14.2



Bevaringsværdige træer jf § 14.1 (Poppel)



Bevaringsværdige træer jf § 14.1 (Eg)



Bevaringsværdige træer jf § 14.1 (Lærk)



Bevaringsværdige træer jf § 14.1 (Bøg)



Bevaringsværdige træer jf § 14.1 (Slåen)



Bevaringsværdige træer jf § 14.1 (Fuglekirsebær)

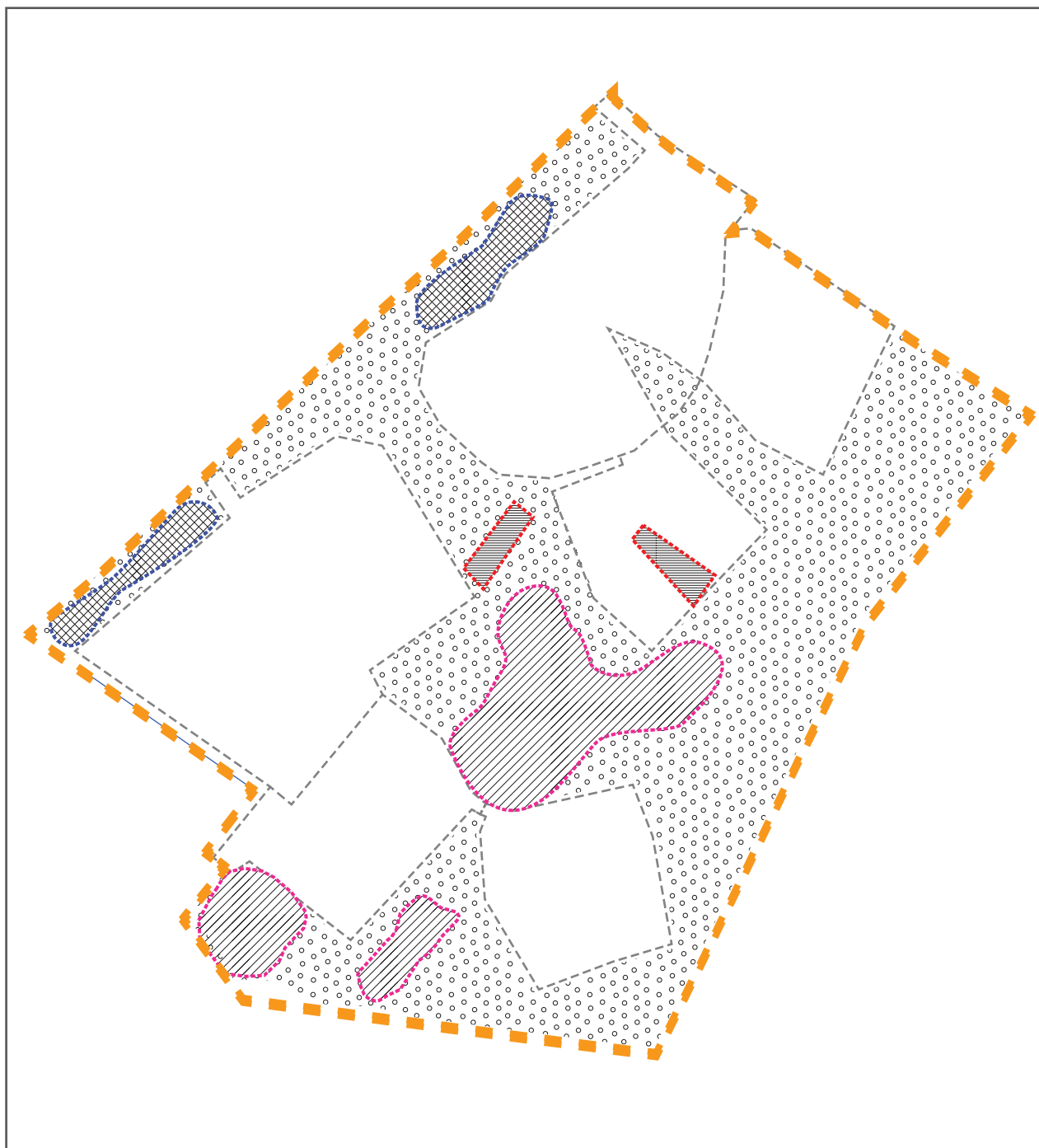
## Lokalplan 104

Boligområde ved Glumsø Sø

## Kortbilag 3 Anvendelseskort, landskab

Målestok 1:3000 (målefast i A4)





Lokalplanområde



Boligklynger



Areal til deponi af lettere forurenede  
overskudshord jf § 3.7, 10.4 og 12.1



Areal med krav om fast belægning  
jf § 4.5 og 12.2



Areal til håndtering af eventuelt  
yderligere overskudsjord

**Lokalplan 104**  
Boligområde ved Glumsø Sø

**Kortbilag 4**  
**Miljøforhold**  
Målestok 1:3000 (målefast i A4)



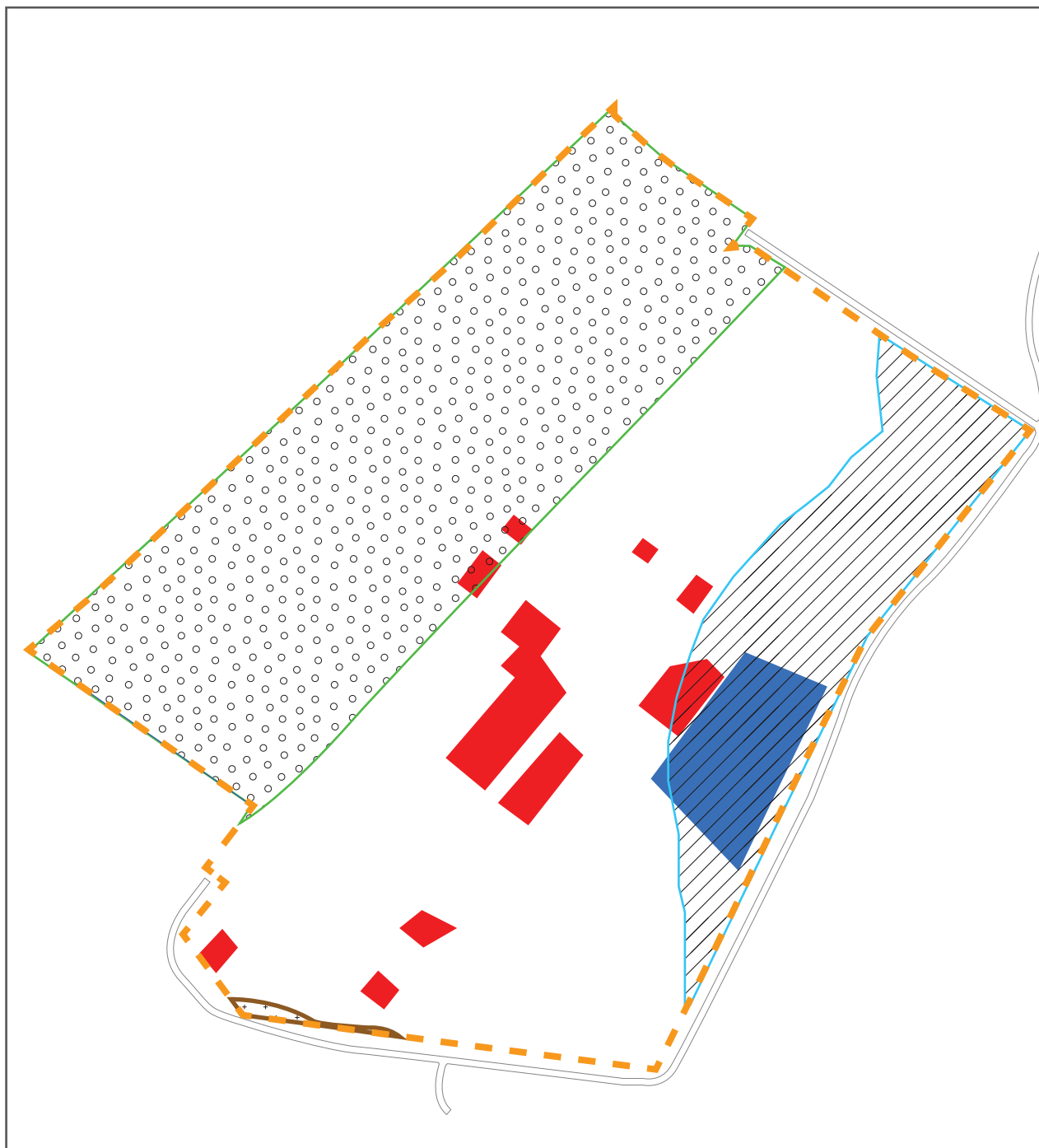


Lokalplanområde

**Lokalplan 104**  
Boligområde ved Glumsø Sø

**Kortbilag 5**  
**Illustrationsplan**  
Målestok 1:3000 (målefast i A4)





Lokalplanområde



Moseareal (§3)



Søbeskyttelseslinje



Skovbyggelinje



Kortlagt forurening  
(V1)



Kortlagt forurening  
(V2)

**Lokalplan 104**  
Boligområde ved Glumsø Sø

**Kortbilag 6**  
**Bindingskort**  
Målestok 1:3000 (målefast i A4)



# NÆSTVED



## **Plan, Geodata & Klima**

Næstved Kommune  
Rådmandshaven 20  
4700 Næstved

Telefon 5588 6080

