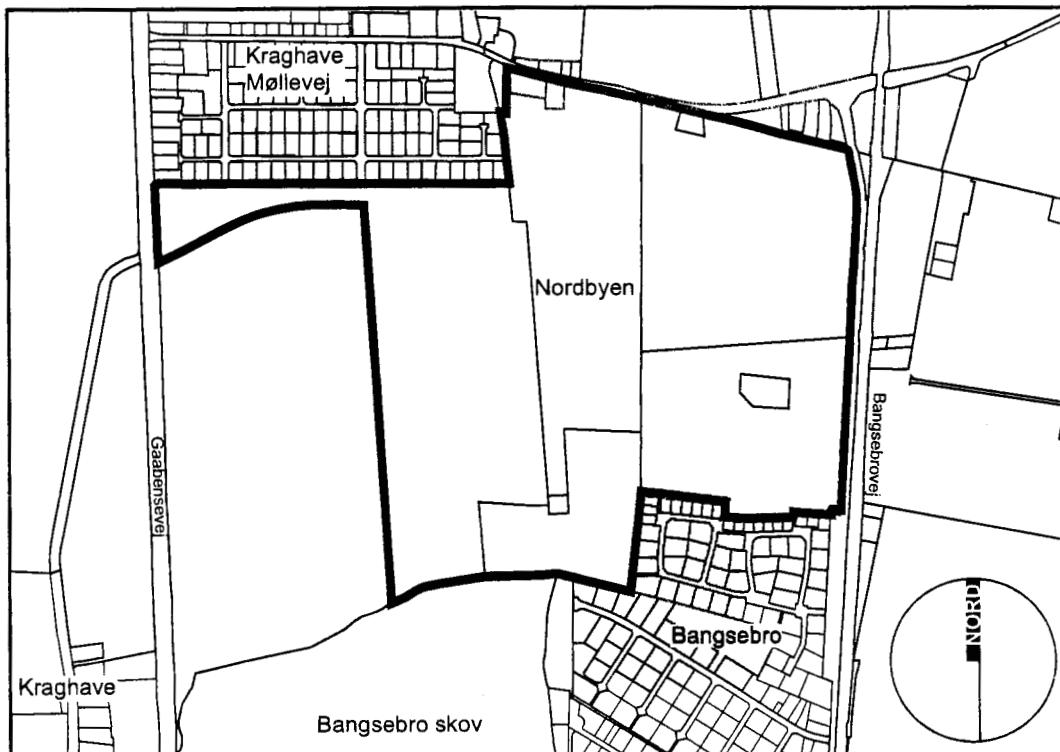




Nykøbing F. Kommune

Lokalplan F39 for Nordbyen



Et område til boliger og offentlige formål

Hvad er en lokalplan ?

Tilvejebringelse

Byrådet står for tilvejebringelse af lokalplaner, eventuelt i samarbejde med de, der har interesse i at udføre anlægs- og byggearbejder for det pågældende område. Byrådet skal tilvejebringe en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, og når der påtænkes anlægs- og byggearbejder.

Offentliggørelse

Når Byrådet har vedtaget et forslag til lokalplan, skal dette offentliggøres sammen med oplysning om indsigelsesfristen, som skal være mindst 8 uger.

Samtidig skal Byrådet give skriftlig underretning herom til ejere, lejere og brugere af de ejendomme, som omfattes af planen, til foreninger, der ønsker underretning, samt til Amtsrådet, Miljø- og Energiministeriet og andre, for hvem planen har særlig interesse.

Amtsrådet påser, at et forslag til lokalplan er i overensstemmelse med regionplanen.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan Byrådet vedtage forslaget endeligt. Efter vedtagelsen foretages offentlig bekendtgørelse af planen, og der fremsendes skriftlig underretning til ejerne, de, der har fremsat indsigelser, foreninger og myndigheder.

Indhold

En lokalplan må ikke indeholde bestemmelser i strid med en kommuneplan.

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

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

Retsvirkninger

Når et forslag til lokalplan er offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ikke anvendes eller bebygges på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Lokalplanen tinglyses på de enkelte ejendomme, der er omfattet af planen, og der må ikke etableres forhold, som strider mod planen, efter at den er endeligt vedtaget og bekendtgjort.

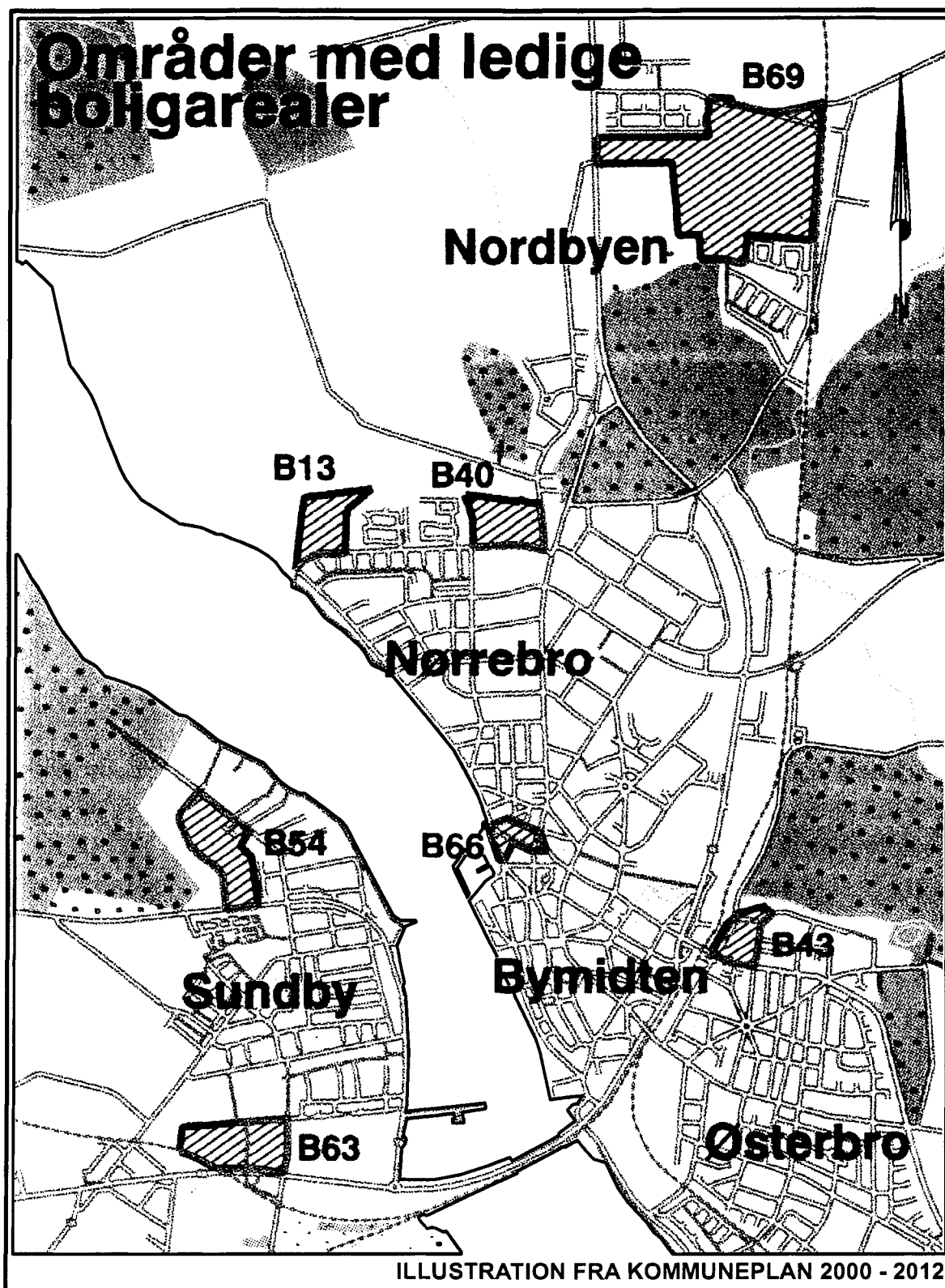
Byrådet kan nedlægge forbud mod, at der etableres sådanne forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbudet kan nedlægges for indtil 1 år (§14 forbud efter planloven).

Med henblik på at sikre planens gennemførelse kan Byrådet ekspropriere fast ejendom, når det er af væsentlig betydning. Byrådet kan inden for visse rammer give dispensation fra lokalplaner.

LOKALPLAN F39

INDHOLDSFORTEGNELSE

INDLEDNING	side	3
Lokalplanområdet		3
REDEGØRELSE		3
Baggrund for lokalplanen		3
Eksisterende forhold		4
Lokalplanens formål		7
Lokalplanens indhold		12
Lokalplanområdets anvendelse		13
Veje, stier og parkeringsforhold		13
Bebyggelsens omfang		16
Bebyggelsens placering		18
Fælles friarealer / ubebyggede arealer		18
Miljøforhold		20
Tekniske forhold		21
Lokalplanens forhold til anden planlægning		22
Regionplan 2001-2013		22
Detailhandelsplanlægning		22
Kystbeskyttelse		22
Naturbeskyttelseslinier m.v.		23
Jordbrugskommissionen		23
Kommuneplan 2000-2012		23
Lokalplaner		26
Lokalplanens retsvirkninger		27
LOKALPLANENS BESTEMMELSER		29
Kortbilag 1, 2, 3, 4 og 5		



INDLEDNING

Lokalplanområdet

Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre en byudvikling i den nordlige del af Nykøbing F. byområde. Lokalplanens område ligger mellem Bangsebro Skov og bydelene Bangsebro og Kraghave i syd og bebyggelsen omkring Kraghave Møllevej i nord.

REDEGØRELSE

Baggrund for lokalplanen

Byudvikling i denne del af kommunen har været et væsentligt element i den langsigtede kommuneplanlægning i Nykøbing F. gennem 25-30 år. Det er nu blevet aktuelt at fokusere på dette meget attraktivt beliggende område. Her kan en helt ny bydel virke som et samlende element for såvel Bangsebro og Kraghave som for Tingsted – med arbejdstitlen "Nordbyen".

Med lokalplanen ønsker Nykøbing F. Byråd at satse på en samlet byudvikling i større skala, fremfor at søge en mere spredt udvikling på små områder forskellige steder i kommunen. Det er naturligvis stadig muligt at indpasse mindre boligområder andre steder i kommunen - men "Nordbyen" er stedet, hvor det er muligt at skabe rammer for en større sammenhængende, fremtidsrettet bydel.

Den nye bydel skal rumme mulighed for etablering af en ny skole, som med en central og meget attraktiv placering kan blive et stort aktiv for både de nuværende beboere i naboområderne og for de kommende beboere i lokalplanens område. En ny skole i "Nordbyen" skal ses som et vigtigt led i Byrådets overordnede visioner for hele folkeskoleområdet. Den nye skole vil på sigt i vidt omfang erstatte Kraghave Skole og Tingsted Skole, som da vil få andre "roller" i det nordlige byområde, blandt andet vil Tingstedhallen kunne være et aktiv i den forbindelse. Med planlægningen af en ny skole får Nykøbing F. mulighed for at skabe et helt nyt og fremadrettet koncept for såvel form som indhold.

Med udbygningen af "Nordbyen" ønsker Byrådet endvidere at dække en begyndende mangel på byggegrunde til parcelhuse, samtidig med at man vil anstrenge sig for at tiltrække nye borgere

fra hovedstadsområdet, et område som er – og fortsat vil være – under et stort pres, hvad angår ledige arealer til boliger.

For tilflyttere fra Sjælland / hovedstadsområdet er der to afgørende attraktioner ved "Nordbyen": Den ene attraktion er den nemme adgang til / fra motorvejen. Den anden er et naturskønt område i form af et skovområde lige uden for døren. Hertil kommer, at der er korte afstande til Nykøbing F. bymidte og til strand og skove i byen og i omegnen. Endelig vil en helt ny skole og børneinstitutioner som en integreret del af det nye byområde være tiltrækkende for børnefamilier, som satser på livskvalitet.

Tilflyttere fra hovedstadsområdet kan f.eks. være pendlere, som ikke vil få længere rejsetid fra Nykøbing F. til Storkøbenhavn, end mange allerede har det indenfor den storkøbenhavnske region. Men fremtidsvisionen om flere hjemme-arbejdspladser kan også realiseres i "Nordbyen".

Lokalplanen åbner mulighed for opførelse af ca. 170 parcelhuse og op til ca. 160 boliger som tættere bebyggelse. Det kan være f.eks. som ejer- eller andelsboliger og som seniorboliger, såkaldte "oldekoller". Der kan således etableres i alt op mod 330 nye boliger i det samlede område.

Eksisterende forhold

Lokalplanens område afgrænses af Kraghave Møllevej i nord, Bangsebrovej og jernbanen Nykøbing F.– København i øst, Bangsebro og Bangsebro Skov i syd og åbne marker i vest mod Gaabensevej. Fra Gaabensevej er der 8-10 minutters kørsel til motorvejen Rødby – København. En mulig fremtidig østlig omfartsvej vil gøre det endnu lettere for bilister mellem Nykøbing F. og Storkøbenhavn.

Lokalplanens område, som i dag er landbrugsarealer, er på i alt ca. 40 ha.

I området findes enkelte mindre landbrugsejendomme, hvis bygninger kan bevares som boliger, der indgår i den nye bydel.

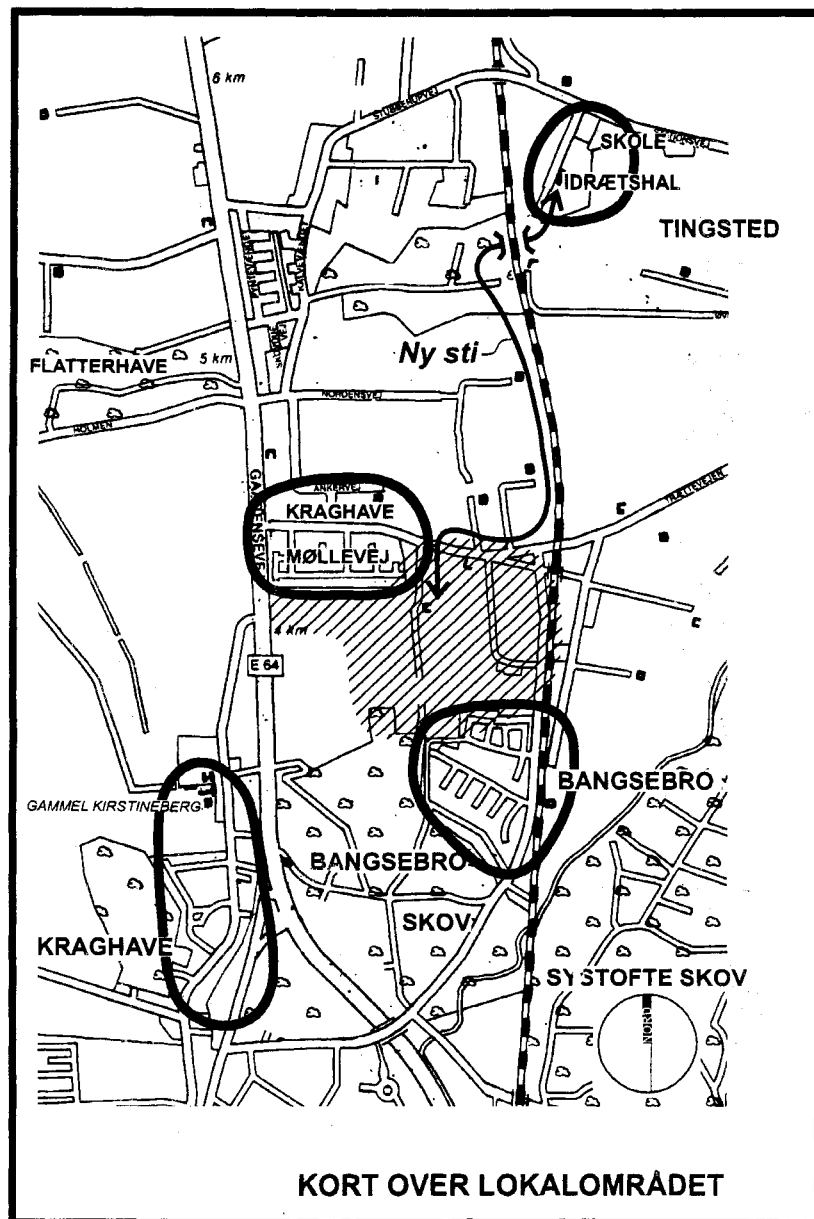
Lokalplanens område er landskabeligt set et ret fladt areal, hvis umiddelbart største attraktion er nærheden til Bangsebro Skov.

Området har rummet et nord-sydgående vandløb, som for år tilbage er blevet rørlagt. Dette vandløb vil blive åbnet, dvs. retable-

ret med et let ændret forløb, som et samlende rekreativt, centralt beliggende element, kantet af boliger.

Lokalplanens område er, bortset fra et mindre sydøstligt område, beliggende i landzone. Det betyder, at langt den største del af lokalplanens område overføres til byzone, når lokalplanen er endeligt vedtaget.

Kraghave/Bangsebro/Tingsted betjenes i dag med bybuslinie 3 (Banegården - Tingsted), regionalrute 38 (Nykøbing F. - Eskilstrup - Skovby) samt bybustaxa til/fra Banegården.



Lokalplanens formål

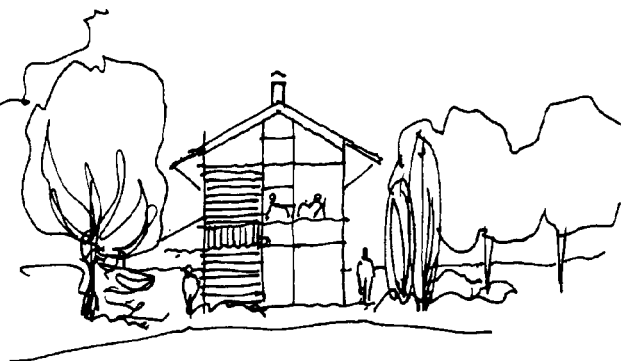
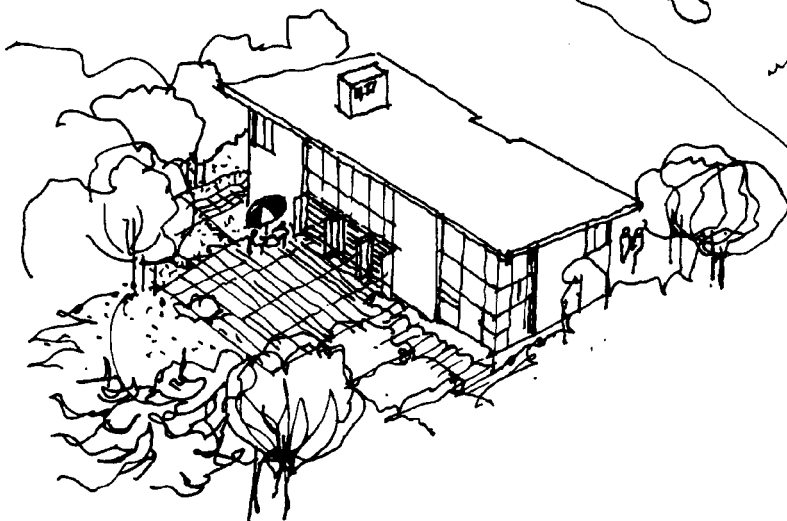
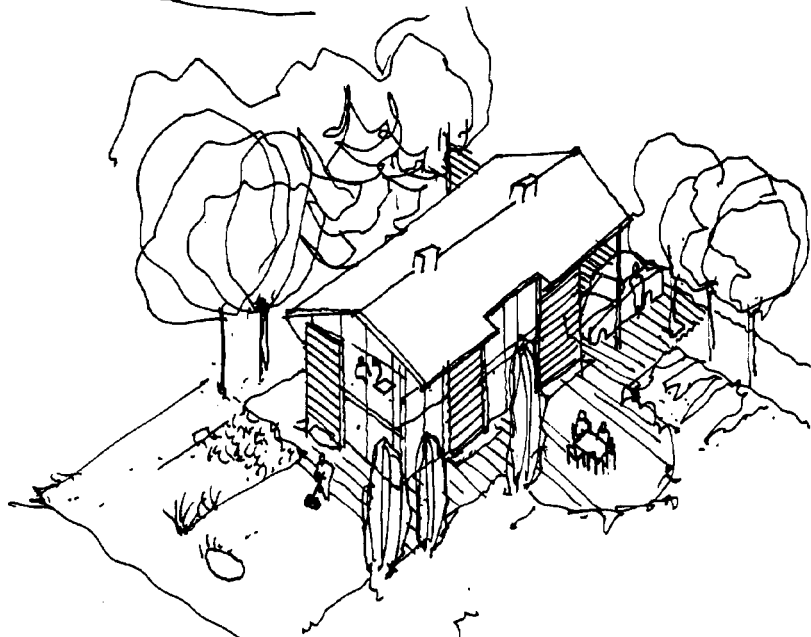
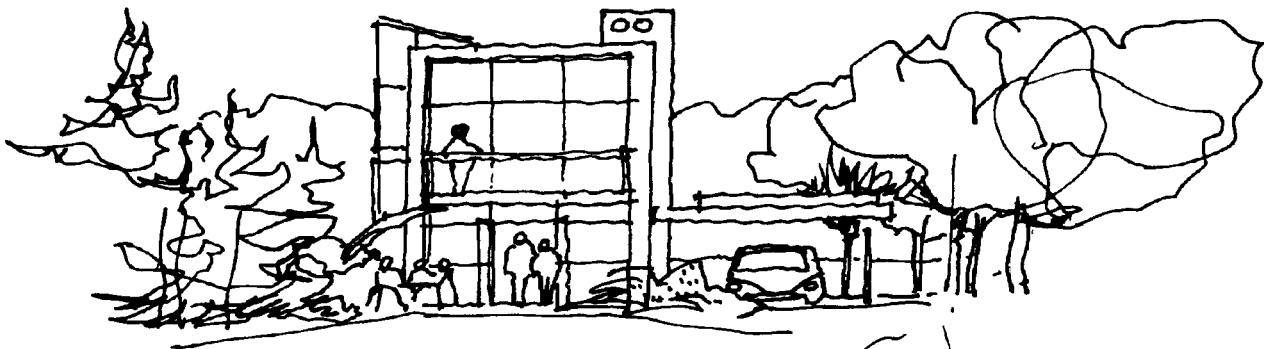
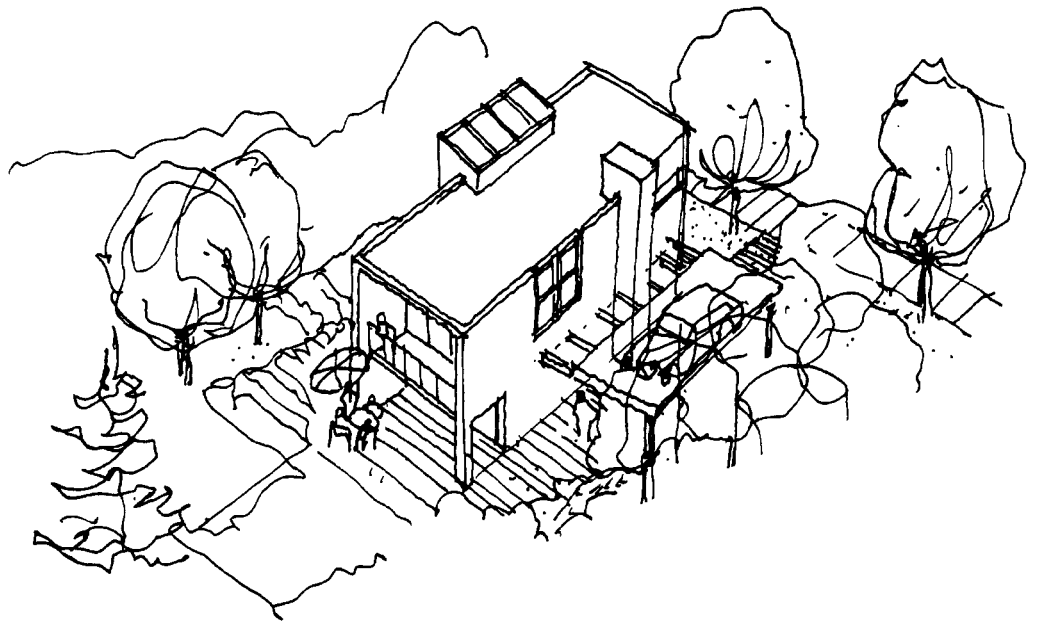
Lokalplanens helt overordnede formål er at sikre mulighed for etablering af en fremtidsorienteret bydel med åben / lav boligbebyggelse, dvs. fritliggende enfamiliehuse, samt - i mindre omfang - tæt / lav boligbebyggelse, dvs. rækkehuse, gårdhavehuse, klyngehuse m.m. Lokalplanens formål er herunder at gøre det muligt at opføre såvel mere traditionelle boliger i 1 – 1½ etage som at opføre enkelte, mere utraditionelle parcelhuse i 2 etager. Med hensyn til arkitekturen i området er det formålet at åbne for nye former som facadematerialer - eksempelvis huse opført i træ.

Det er endvidere lokalplanens formål at sikre attraktive friarealer i bydelen. Det skal blandt andet ske gennem en overordnet grøn byggemodning, der på et tidligt tidspunkt i bydelens udvikling vil tegne den grønne struktur i form af friarealer, afskærmende beplantning og grønne arealer langs veje og stier. Færdselsarealerne sikres således som grønne strøg, der rummer andet og mere end blot vej eller sti.

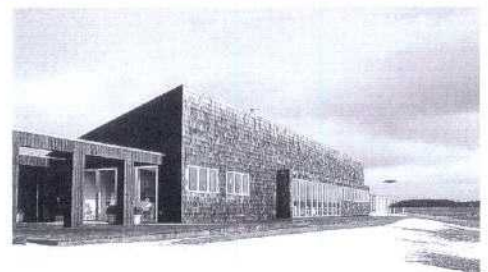
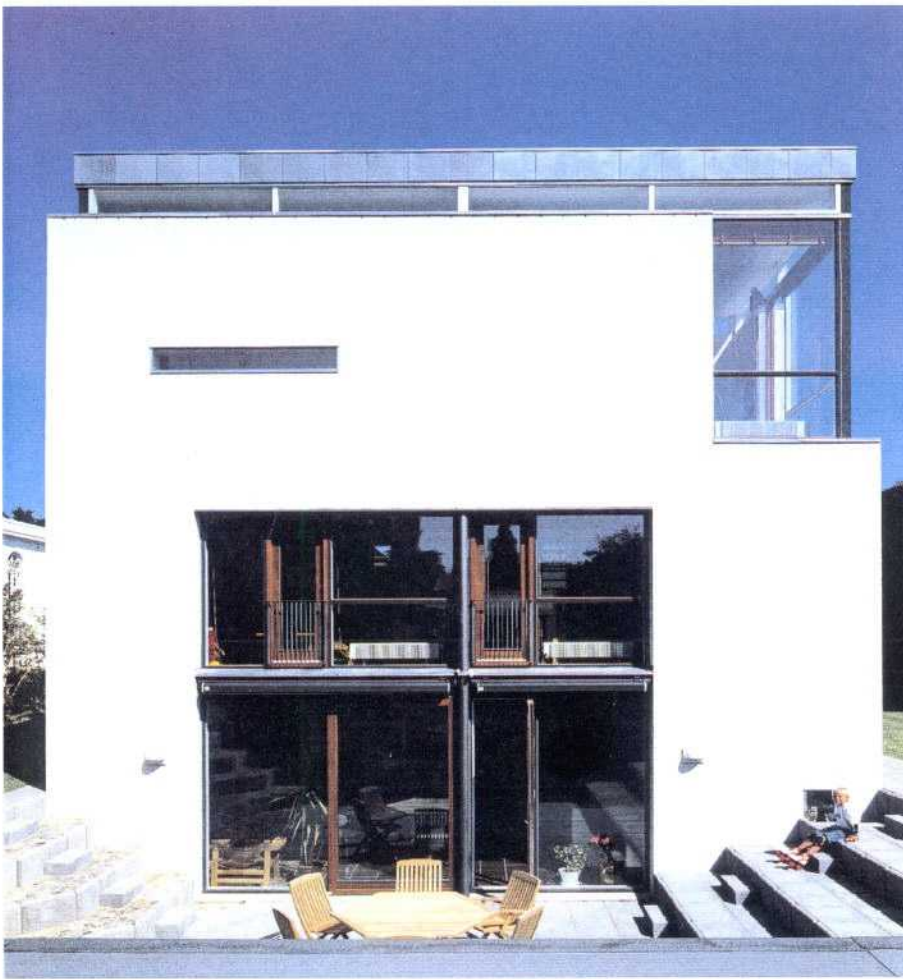
Ligeledes er det lokalplanens formål at sikre, at de nordlige områder kan tages i anvendelse til skole- og institutionsformål med tilhørende idrætsarealer, samt til centerformål som kan betjene den nye bydel og naboområderne.

Endelig er det lokalplanens formål at skabe rammerne for en bæredygtig udvikling i hele området, fra de overordnede landskabskiler og friarealer – til boligområderne og den enkelte bolig samt skole og børneinstitution. Det drejer sig blandt andet om bygningsplacering i forhold til solindfald, bygningernes materialer, affaldshåndtering, opsamling af regnvand m.m. En del af disse mål kan opnås gennem lokalplanområdet's strukturering, lokalplanens bestemmelser og gennem fremtidige grundejerforeningers vedtægter. Mål og hensigter er beskrevet i lokalplanens redegørelse. Dette kan danne grundlag for foreningernes vedtægter.

Den sydlige del af lokalplanens område er omfattet af en 300 m skovbyggelinie omkring Bangsebro Skov. Det er en del af lokalplanens formål, at afstanden reduceres, så der kan opføres boligbebyggelse tættere på skovbrynet.



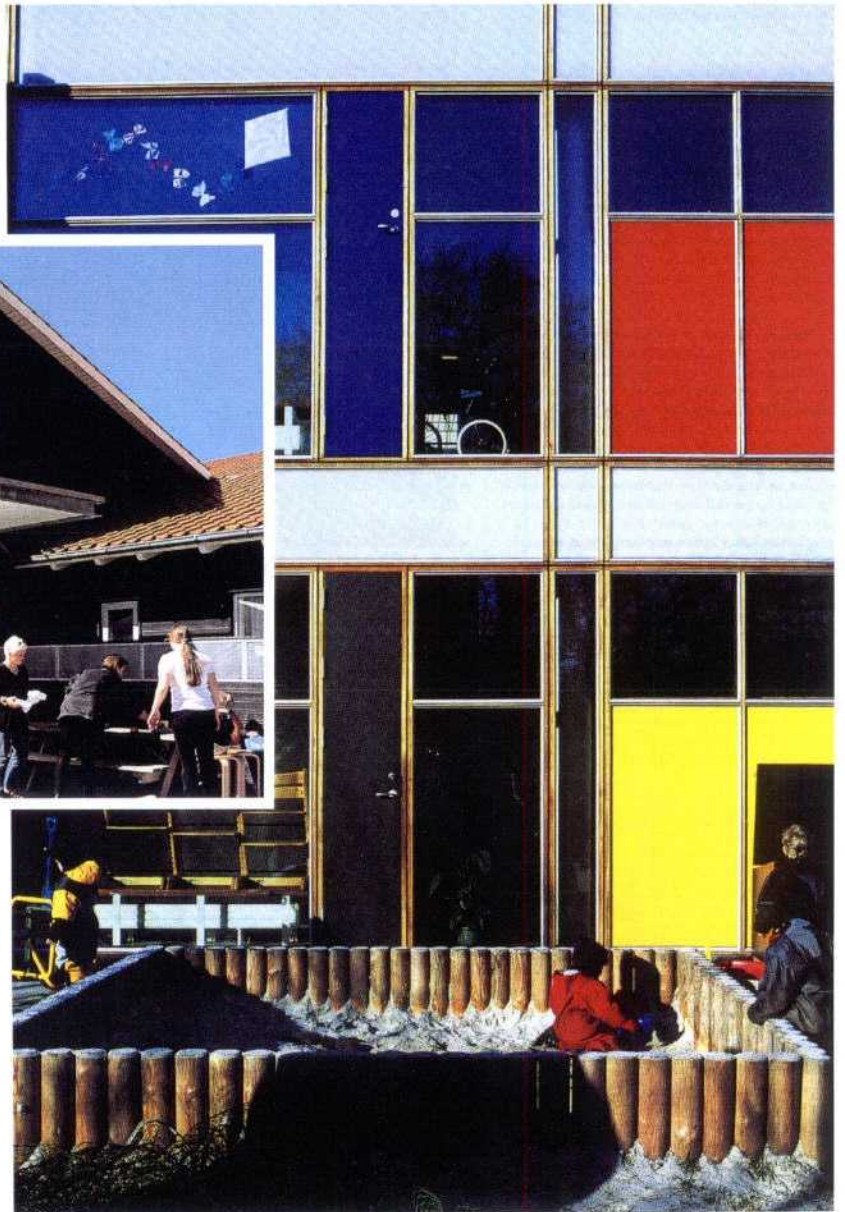
Lokalplan F39, Nordbyen
Eksempler på parcelhustyper



Eksempler på parcelhusetyper



Eksempler på tæt/lav bebyggelse



Eksempler på institutioner og skoler

Lokalplanens indhold

Lokalplanens bestemmelser regulerer den fremtidige disponering af det samlede areal. Herunder reguleres vej- og stiforhold, placeringen af en række delområder, omfanget af bebyggelsen og friarealer samt placeringen af bebyggelsen og dennes ydre fremtræden.

- Kortbilag 1 Lokalplanens kortbilag 1 viser områdets beliggenhed og afgrænsning samt de eksisterende forhold: Matrikulære forhold, tekniske anlæg, zonerforhold og byggelinier / afstandslinier samt vejstruktur.
- Kortbilag 2 Lokalplanens kortbilag 2 viser de fremtidige forhold. Kortbilag 2 er det såkaldt tekniske kortbilag, der viser den fremtidige vej- og stistruktur, opdelingen i delområder med forskellige anvendelsesmuligheder, bebyggelsestætheder, byggelinier mm. Kortbilag 2 er det kortbilag, som hovedparten af lokalplanens enkelte bestemmelser henviser til.
- Kortbilag 3 Kortbilag 3 viser en illustrationsplan for, hvordan lokalplanens område kan se ud i fremtiden, med veje og stier og med boligbebyggelser, friarealdisponering, skole- og institutionsbyggeri og byggeri i lokalcenterområdet.
- Boligernes placering og struktur er vist som muligheder, idet der naturligvis er overensstemmelse med de bestemmelser, der mere eller mindre stramt regulerer bebyggelsens placering, afhængig af de enkelte grundes beliggenhed i området.
- Illustrationen af bygninger til skole og børneinstitutioner er alene et eksempel på, hvordan en mulig struktur kan være. Der er meget forskellige måder at strukturere bygningerne til skole og institutioner på. Derfor udtrykker illustrationen for skole- og institutionsområdet først og fremmest lokalplanens idé om et byggeri, der samler sig omkring og langs torveområder og stier.
- Kortbilag 4 Kortbilag 4 viser principper for tværprofiler på veje og stier i området.
- Kortbilag 5 Kortbilag 5 viser vej- og stinettet i området.
- Illustrationer Redegørelsens fotos og vignetter antyder noget om den karakter, der sigtes mod i lokalplanens område.

Lokalplanområdets anvendelse

Lokalplanens område er opdelt i delområder med forskellige anvendelse, som vist på kortbilag 2. Det drejer sig om delområder til:

- Veje og stier
- Åben / lav boligbebyggelse (fritliggende parcelhuse)
- Tæt / lav boligbebyggelse (rækkehuse, gårdhavehuse, kædehuse m.m.)
- Skole og institutioner
- Fælles friarealer, herunder det frilagte vandløb
- Afskærmende beplantningsbælter.

Veje, stier og parkeringsforhold

Nykøbing F. Byråds ønsker for den fremtidige struktur for veje og stier er vist som en skitse på næste side samt på kortbilag 5.

Vejtilslutningen til Gaabensevej, der er principielt illustreret på kortbilagene, vil forudsætte, at vejtilslutningen til Gaabensevej ved Kraghave Møllevej skal lukkes. Denne løsning kan dog ikke etableres førend, der er godkendt en samlet trafikplan (eventuelt i en ny lokalplan) for hele området omkring Kraghave Møllevej og erhvervsområdet ved Nordensvej.

Veje

Kortbilag 2 og 3 viser en fremtidig primær vejadgang til lokalplanens område – en vej, der samtidig vil aflaste Kraghave Møllevej som gennemkørende vej på en ca. 750 m lang strækning fra Gaabensevej i retning mod øst.

Storstrøms Amt, Vejkontoret, har udtalt følgende: "Det er Vejkontorets vurdering, at en vejtilslutning til landevejen kan ske ved anlæg af en stor 2-sporet 3-benet rundkørsel på landevejen, hvor den nye vej til udstykningen Nordbyen kan tilsluttes. Kraghave Møllevej afbrydes ved landevejen, som vist i lokalplanen, mens Kraghave Gaabensevej ikke tillades tilkoblet.

Da en stigende trafik på landevejen, især morgen og aften, skal kunne afvikles forsvarligt, vil det alene kunne ske ved at anlægge et separat kørespor uden om rundkørslen for den gennemkørende trafik. Det betyder, at Kraghave Gaabensevej ikke kan tillades tilsluttet."

Det er et ønske fra Nykøbing F. Kommunes side, at tilslutningen anlægges som en 2-sporet rundkørsel med de på kortbilag 2 viste 4 "ben". Dette ønskes dels for at koble Kraghave sammen med den nye bydel i forhold til den nye skole m.m., og dels for at alle-

en dermed naturligt vil være en del af området's fremtidige vejstruktur.

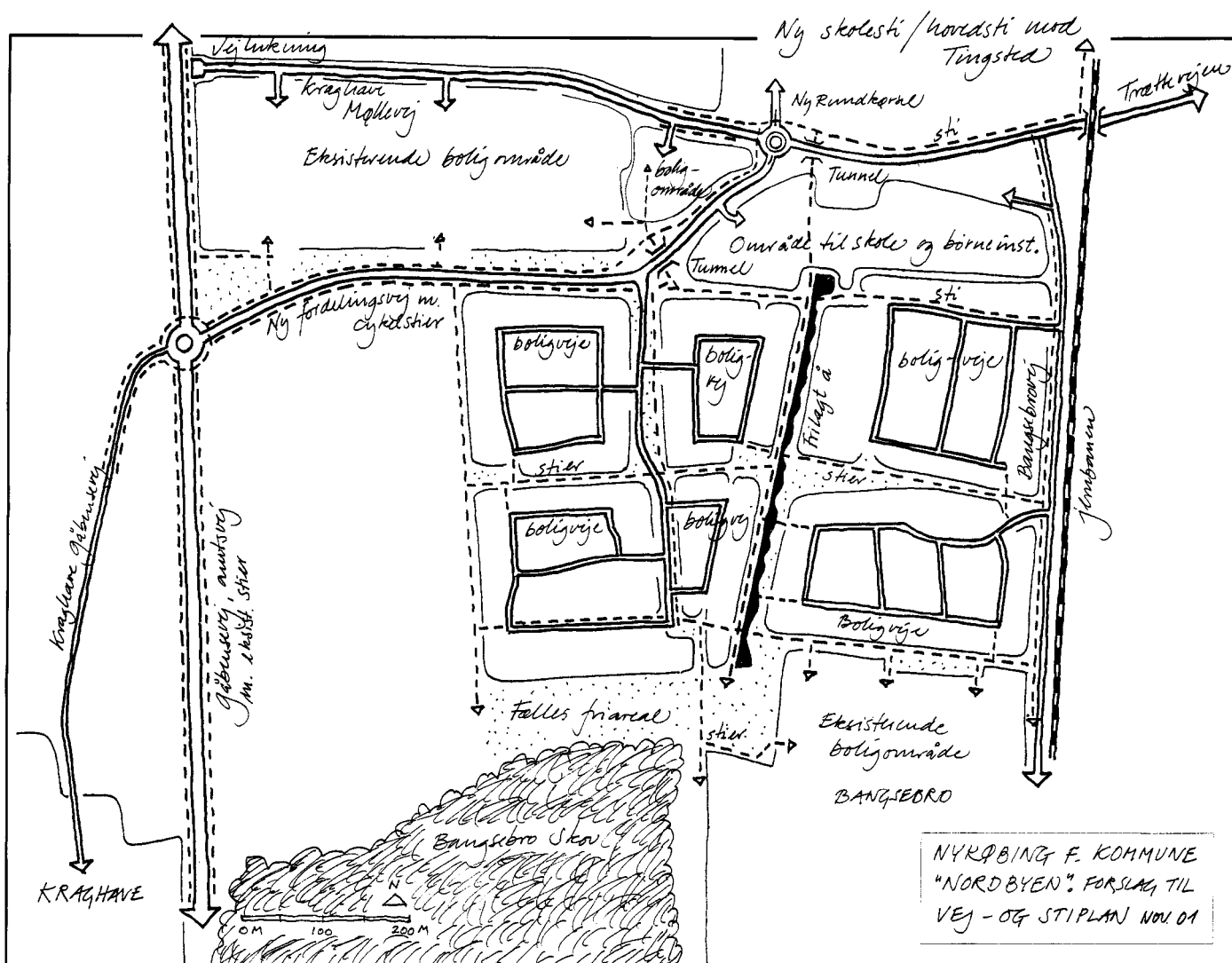
Den viste rundkørsel på kortbilagene og illustrationen for trafikforhold er principielt skitseret. Udformning fastlægges ved detailplanlægningen.

I en første fase af byområdet's udvikling kan Kraghave Møllevej fungere som den vej, der giver adgang til de nye delområder.

Lokalplanen viser ikke en mulighed for at slutte de eksisterende veje, Drosselvej og Vibevej til den nye vej.

Den vestligste stamvej, der går fra den nye fordelingsvej, giver adgang til lokalplanområdets vestlige boligområder.

Illustration af vej- og stiplan



Stamvejen anlægges i et relativt bredt grønt arealudlæg. Vejen har forbindelse til de viste boligveje, og den slutter mod syd i en vendeplads. Hvor boligvejene tilsluttes stamvejen etableres skift i belægningen. Det øger bilisternes opmærksomhed og sikrer i øvrigt en lavere fart.

Den østlige rundkørsel giver mod nord adgang til Kraghave Møllevejbebyggelsen, og her kan på sigt kobles en vej på mod nord til industriområdet.

Adgang til skolen sker fra en sidevej fra den ny fordelingsvej.

Der er intentioner om en god kollektive trafikbetjening til/fra området. Planerne for kollektiv trafikbetjening vil ske i dialog mellem STS - Storstrøms Trafikselskab, DSB og Nykøbing F. Kommune.

Bangsebrovej, som forløber langs jernbanen, giver via 2 nye tilslutninger adgang til de nye boligområder mod øst.

Det er Byrådets mål at trafikken til og fra de nye østlige boligområder samt deres sydlige naboer primært ledes ad Bangsebrovej mod nord og videre mod vest ad den nye overordnede vej. Derfor gives Bangsebrovejs tilslutning mod nord en mere trafik-sikker udformning. Samtidig er det tanken at udforme Bangsebrovejs forløb gennem Bangsebroes ældste del som en "miljøvej", dvs. med foranstaltninger der dæmper hastigheden og dermed gør det mindre attraktivt at benytte vejen som gennemkørselsvej.

Boligvejene anlægges i øvrigt som relativt smalle veje med en grøn karakter og med ændringer i belægningen de steder, hvor vejene deler sig og/eller har tilslutninger. Således vil boligområderne fungere som zoner med en maksimal hastighed på 30 km/t.

Parkering

I delområderne, som er udlagt til åben / lav boligbebyggelse, skal der sikres arealudlæg til 2 p-pladser på egen grund. Gæsteparkering kan etableres i mindre omfang inden for de arealer, der er udlagt til boligveje mm.

I forbindelse med tæt / lav boligbebyggelse skal der udlægges areal til 2 p-pladser pr. bolig, enten på egen grund eller som samlet parkering.

Der kan anlægges et mindre parkeringsareal omkring / ved vendepladsen i den sydligste del af den centrale nord-sydgående stamvej.

Adgangsvejen til skole- og institutionsområdet skal føres frem til et areal, hvor det er muligt at afsætte og opsamle passagerer. Det er i særlig grad forældres transport af børn til og fra skole og institutioner, der skal sikres god plads til. Parkeringsarealer til personale og gæster forudsættes anlagt i et område umiddelbart vest for ankomstpladsen.

Stier

Sikring af skolevejen prioriteres meget højt. Sti-miljøet skal fremstå, så det opfattes som mere attraktivt at køre på cykel til / fra skole end at blive kørt. Derfor etableres der gode og direkte hovedstiforbindelser såvel internt som eksternt, dvs. mellem lokalplanens område og naboområderne, som også omfatter Kraghave og Tingsted. Det er især for skolebørnene vigtigt, at skolevejen er så direkte og "logisk" som muligt.

Stiføringen fra Tingsted foreslås ført i tunnel under jernbanen ud for Tingstedhallen og derefter langs vestsiden af jernbanen frem til Kraghave Møllevej. Herfra føres stien videre mod vest, frem til den nye rundkørsel, hvor en stitunnel giver adgang mod syd til skoleområdet m.m. Samtidig bliver der forbindelse mod syd til stinettet gennem Bangsebro Skov, og dermed videre mod Kraghave og Nykøbing F. byområde.

Stiforbindelsen mellem Ny Kraghave og området omkring Kraghave Møllevej og lokalplanområdets nye skole og boliger m.m. sikres via en tunnel, anlagt ved den nye overordnede øst-vestgående vej.

Fra Kraghave er der dels den eksisterende stiforbindelse gennem skoven, dels en planlagt ny sti som forbinder den dobbeltrettede sti langs Gaabensevejs østside med lokalplanområdet via stier langs den nyanlagte, overordnede vej.

Hovedstierne og de interne stiers udstrækning og beliggenhed er vist på kortbilag 2, 3 og 5.

Bebyggelsens omfang

De op imod ca. 330 nye boliger er fordelt på en række delområder. Boligbebyggelsen foreslås opført i fysisk overskuelige og økonomisk realistiske etaper, således at de enkelte delområder kan udbygges i en ønsket rækkefølge. Hvis det viser sig, at efterspørgslen på byggearealer er stor, kan Byrådet ændre i den ræk-

kefølge som fremgår af delområdernes principielle numre, B1-B4. Der kan eventuelt udbygges samtidigt i 2-3 delområder. Afhængig af økonomi m.m. i forbindelse med byggemodningen, kan det vise sig ønskværdigt, at delområderne B4a og B4b udbygges før delområderne B2a, B2b og B2c.

Delområderne B1a, B2a, B3a og B3b, B4a og B4b samt B5 (omfatter alene en eksisterende ejendom) udlægges til åben / lav boligbebyggelse, dvs. fritliggende parcelhuse med parcelstørrelser mellem 700 m² og ca. 1600 m². Det er i alt muligt at udstykke 166 parceller, hvoraf 2 senere vil kunne underdeles i hver 2 parceller.

Ca. 40 parceller er mellem 700 og 800 m², ca. 100 parceller er mellem 800 og 1200 m², medens de resterende ca. 26 parceller er mellem 1200 og 1600 m².

Delområderne B1b og B1c samt B2b og B2c udlægges til tæt / lav boligbebyggelse, dvs. rækkehuse, gårdhavehuse, klyngehuse, herunder "oldekoller" mm. Afhængig af boligstørrelser kan der her etableres omkring 160 boliger i alt. For delområderne B2b og B2c gælder det, at disse områder, såfremt der er ringe efterspørgsel på tæt / lav-boliger, alternativt kan anvendes til åben / lav boligbebyggelse.

Omvendt kan B3b og B4b anvendes til tæt / lav boligbebyggelse, hvis der viser sig behov for større område til tæt / lav boligbebyggelse.

Inden for delområderne til åben / lav bebyggelse gælder en maksimal bebyggelsesprocent på 25 for den enkelte grund. Bebyggelse må højst opføres i 1 etage. På særligt udpegede steder, hvor det er ønskeligt, at bebyggelsen markerer sig mere tydeligt udadtil, åbner lokalplanen mulighed for 1½ - 2 etager.

For delområderne til tæt / lav bebyggelse er den maksimale bebyggelsesprocent 50. Her kan bebyggelse opføres i 2 - 2½ etage.

Den relativt høje bebyggelsesprocent skyldes en snæver afgrænsning af byggeområderne. Desuden er der udlagt relativt store fælles friarealer tæt på byggeområderne.

Inden for delområde O, udlagt til skole og institutioner er bebyggelsesprocenten fastsat til højst 40, og bebyggelsens højde til højst 2½ etage / højst 10 m.

Inden for delområde B6, udlagt med rammebestemmelse til boligformål svarende til kommuneplanens ramme B69, fastsættes bebyggelsesprocenten til højst 25 og bebyggelsens højde til 1 ½ etage / højst 8,5 m.

I et tillæg til kommuneplanen fastlægges blandt andet de nævnte bebyggelsesprocenter.

Bebyggelsens placering

For størstedelen af lokalplanens område er det alene de generelle regler i Bygningsreglementet, der "styrer" placeringen af bebyggelsen. Oftest vil bebyggelsen naturligt blive rykket mod nord og / eller øst, således at der skabes de bedste muligheder for attraktive, solbeskinnede havearealer.

I særligt udvalgte mindre dele af de åbne / lave boligområder er der fastlagt byggelinier, der regulerer bebyggelsens placering i forhold til skel mod vej. Det drejer sig primært om boliger, som placeres vest og syd for boligveje. Her vil en tvangsbyggelinie sikre, at boligernes facader / gavle mod henholdsvis øst og nord opføres i samme flugt, og dermed skaber et harmonisk gadebillede.

Bebyggelse i B5-boligområdet skal generelt holde en afstand af mindst 5 m i forhold til den områdeafgrænsning, der er vist på kortbilag 2.

Bebyggelse i området udlagt til skole og institutioner skal generelt holde en afstand af mindst 5 m i forhold til afgrænsning mod afskærmende beplantningsbælte og områdegrænsen mod syd. Hvor arealet med det store nord-syd gående friareal og det frilagte vandløb griber ind i skole- og institutionsområdet, er det dog muligt at opføre bebyggelse helt frem til delområdegrænsen. Det betyder at bebyggelse, til f.eks. fælles funktioner for såvel skole / institutioner som for boligområderne, kan placeres helt frem til kanten af et vandareal.

Fælles friarealer / ubebyggede arealer

Lokalplanens område er disponeret, således at der mellem de enkelte delområder er sikret grønne kiler i forskellig bredde og med forskelligt indhold. Som hovedregel vil der altid være sikret areal til et stiforløb i de grønne kiler.

Centralt udlægges et nord-sydgående areal, som vil kunne rumme et vandelement (flytning og frilægning af det rørlagte vandløb), som vil blive et vigtigt træk og samtidig et symbol for hele "Nordbyen": Den "grønblå fælled". Det vil blive undersøgt nøjere, hvordan vandstanden vil kunne blive i det frilagte vandløb. Vandløbet vil kunne få tilført regnvand, opsamlet ud fra økologiske hensyn, og således at der ikke opsamles forurenede vand.

I forbindelse med den nærmere detailplanlægning af den grønblå fælled skal der afklares forhold omkring tilførelse og evt. recirkulering af vand. Herunder økologiske og økonomiske hensyn og forudsætninger.

Som vist på kortbilag 4 er det ideen, at vandløbet mod vest afgrænses med en fast kant. Det betyder, at hovedstien nord-syd får et forløb langs med "kajkanten". Med den tæt-lave bebyggelse vest for stien kan der her skabes en relativ bymæssig karakter i det centrale område. Vandløbets afgrænsning mod øst er "blød" og landskabelig og vil variere alt efter årstid, nedbør og dermed vandstand.

I den sydlige del af lokalplanens område sikres ind mod Bangsebro Skov et ca. 3 ha stort grønt område, hvor der er muligheder for leg og ophold for områdets beboere. (I størrelse svarer arealet til 6 fodboldbaner).

Dette store, sydlige friareal griber ind i et mindre skovareal, som af udseende ikke fremtræder som skov, idet kun en randplantning omkranser et "skovet" område. Under afsnittet: Lokalplanens forhold til anden planlægning" omtales de formelle problemer omkring beskyttelseslinier i forhold til Bangsebro Skov.

Syd for Kraghave Møllevej-bebyggelsen er der ned mod den nye vej udlagt et ubebygget areal, der kan rumme en støjvold og afskærmende beplantning

Mod øst afgrænses boligområdet ved Bogfinkevej af et beplantningsbælte på 8 meters længde, og stien placeres øst herfor.

Langs de nye boligområders afgrænsning mod vest, øst og delvis mod nord, er der sikret areal til afskærmende beplantningsbælter, der skal være mindst 10 m brede, som kan gives en blød og landskabelig karakter - og dermed ikke blot fremtræde som en "standardvold". Det samme princip gælder for skole- og institutionsområdets ydre afgrænsning.

Det ubebyggede areal nord for bebyggelsen Æblehaven og Blomme-
haven udlægges til fælles friareal for beboere i kvarteret. Det sker
under hensyn til, at samtlige grunde er forholdsvis små.
Arealet kan efter særlig tilladelse overtages af en grundejerfor-
ening/beboerforening eller et beboerlaug.

I delområderne til boligformål er der enkelte steder sikret areal til le-
gepladser og ophold samt til gæsteparkering. Herudover er der ofte
plads til småbørnsleg i mindre "lommer" på arealerne, der rummer
boligvejene.

Hegning mellem de enkelte parceller skal etableres som hæk eller
som fritvoksende buske med en maksimal højde på 2 m. Dog kan
der etableres fast hegning i skel, hvis der mellem de aktuelle grund-
ejere kan opnås enighed herom. I skel mod ubebyggede fælles fri- og
opholdsarealer skal hegning ske med fritvoksende, løvfældende bu-
ske. I skel mod det ubebyggede friareal mod Bangsebro Skov skal
beplantning ske med fritvoksende egnskarakteristiske, løvfældende
buske.

Miljøforhold

I overensstemmelse med visionerne i kommuneplanen er det By-
rådets mål, at begrebet "bæredygtighed" føres ud i livet i så vid
udstrækning som muligt i "Nordbyen". Byrådet sikrer de overord-
nede grønne træk, opsamling af regnvand i det frilagte vandløb
samt muligheder for aktiv og passiv solenergi i bebyggelsen
m.m., affaldssorteringsprincipper, miljøvenlige materialer til veje
og stier mm.

Byrådet vil realisere en samlet beplantningsplan, herunder etable-
ring af afskærmende beplantningsbælter, i forbindelse med den
overordnede byggemodning. Der skal eventuelt foretages en til-
plantning af et delområde til boliger. Det vil sige at kommende
bygherrer fælder træer, der hvor man ønsker sit hus opført, såle-
des at øvrige træer i princippet bevares.

Med hensyn til de enkelte byggeriers materialer kan der i lokalpla-
nen alene medtages bestemmelser om den ydre udformning. Tek-
niske installationer m.m., som f.eks. sigter mod energibesparelser
inde i bygningerne, kan ikke fastlægges i lokalplanens bestemmel-
ser.

Med Byrådets Agenda 21-politik, der omtales i Kommuneplan
2000-2012, er det målet på en positiv måde og gennem vejled-
ning at påvirke bygherrer og private grundejere til bæredygtigt
byggeri og livsstil. I forbindelse med oprettelsen af grundejerfor-

eninger i boligområderne skal Byrådet godkende foreningernes vedtægter. Herigennem bliver der muligheder for en dialog mellem parterne omkring disse forhold og tiltag.

Affaldshåndteringen etableres ud fra bæredygtighed og hensigtsmæssighed som affaldsøer indpasset i fællesarealerne og knyttet logisk til de enkelte boligenheder og/eller som individuel afhentning. Affaldsøer kan f.eks. etableres som nedgravede affaldscontainere. Affaldsøer placeres i de enkelte boligenheder som strategisk placerede opsamlingssteder.

Med hensyn til flytning af jord inden for lokalplanens område skal der henvises til lov nr. 370, Miljøbeskyttelse, Beskyttelse af jord og grundvand. En væsentlig hensigt med loven er, at flyttet jord ikke giver anledning til skadelig virkning på grundvand, menneskers sundhed og miljøet i øvrigt.

Tekniske forhold

Nuværende luftledninger omlægges til jordkabler. Såvel disse som de øvrige forsynings- og spildevandsledningers traceer tinglyses ved deklaration.

Lokalplanens område får varme fra offentlig fjernvarmeforsyning, hvilket betyder, at man i området ikke kan opnå tilskud til solvarme efter gældende regler.

I Vandforsyningsplan, godkendt af Byrådet den 25. september 1979, er lokalplanområdet udlagt som vandforsyningsområde under Nykøbing F. Vandværk.

Transformerstationers placering vil blive indarbejdet i fasen med den overordnede byggemodning. I forbindelse med tæt / lav bebyggelse skal transformerstationer søges indpasset i bebyggelsens struktur og arkitektur.

Al ny bebyggelse skal tilsluttes Nykøbing F. Kommunes fællesantennelanlæg.

Elforsyning sker fra SEAS. Dog kan elforsyningen efter nærmere godkendelse suppleres med solenergi.

Gadelys skal være offentligt. Gadebelysning i boliggaderne kan efter nærmere tilladelse tilvejebringes ved solceller.

Udformning og tilslutning m.v. vedrørende forsyningsforhold afklares ved den kommende detailplanlægning.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplan 2001 - 2013

Nykøbing F. er i regionplanen udpeget som et af regionens egncentre. Det betyder bl.a., at byen skal fungere som egnens overordnede center for offentlig og privat service mm.

Regionplanen indeholder arealudlæg til den fremtidige byudvikling, der så vidt muligt skal ske inden for allerede eksisterende eller planlagte byområder.

Ved byudvikling langs hovedlandeveje og landeveje er følgende retningslinje gældende: Byudvikling langs hovedlandeveje og landeveje skal ske på en sådan måde, at yderligere lokal trafik på langs og på tværs af det overordnede vejnet så vidt muligt undgås. Specielt skal den lette trafik tilgodeses.

I Regionplan 2001-2013 indgår lokalplanområdet som et nyt byudviklingsområde. Derfor er vedtagelse af regionplanen en forudsætning for den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Detailhandelsplanlægning

Tillæg nr. 3 til den gældende regionplan handler om detailhandel. I tillægget åbnes der mulighed for, at der inden for de centrale byområder kan etableres butikker til områdernes daglige forsyning.

Der kan ikke udlægges område til lokalcenter før, der er udarbejdet et tillæg til kommuneplanen for detailhandelsstrukturen. Derfor udlægges området ved Kraghave Møllevej til boligformål. Det er hensigten ved en senere lokalplanlægning at ændre området til et lokalcenter til områdets forsyning.

Kystbeskyttelse

Planloven fastsætter særlige regler for kystnærhedszonen og de kystnære byzonearealer. Størstedelen af lokalplanens område er beliggende inden for kystnærhedszonen og er landzonearealer. Kun en mindre del af området mod sydøst er beliggende i byzone.

Ingen del af den nye bebyggelse i lokalplanens område vil med sin placering, volumen og højde kunne ses fra kysten, og vil derfor ikke påvirke kystlandskabet visuelt. Det vurderes derfor, at lokalplanen ikke er i strid med planlovens særlige bestemmelser for kystområder.

Naturbeskyttelseslinier m.v.

En del af lokalplanens område er omfattet af en 300 m skovbyggelinie i forhold til Bangsebro Skov.

Nykøbing F. Kommune har drøftet den i lokalplanen på kortbilag 2 viste indskrænkede skovbyggelinie med Storstrøms Amt. Det er Skov- og Naturstyrelsen, der skal give tilladelse til indskrænkning af skovbyggelinien mod Bangsebro Skov.

Nykøbing F. Kommune vil søge Skov- og Naturstyrelsen om indskrænkning af skovbyggelinien.

Jordbrugskommissionen

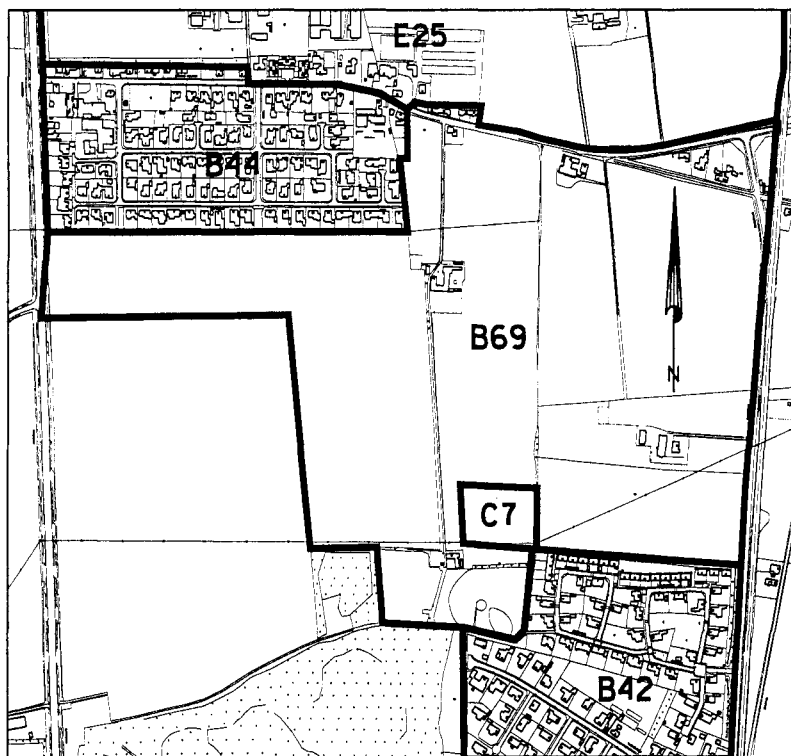
Inden landbrugsarealerne, der er omfattet af dyrkningspligt, kan overgå til anden anvendelse, skal dette godkendes af Jordbrugskommissionen.

Kommuneplan 2000-2012

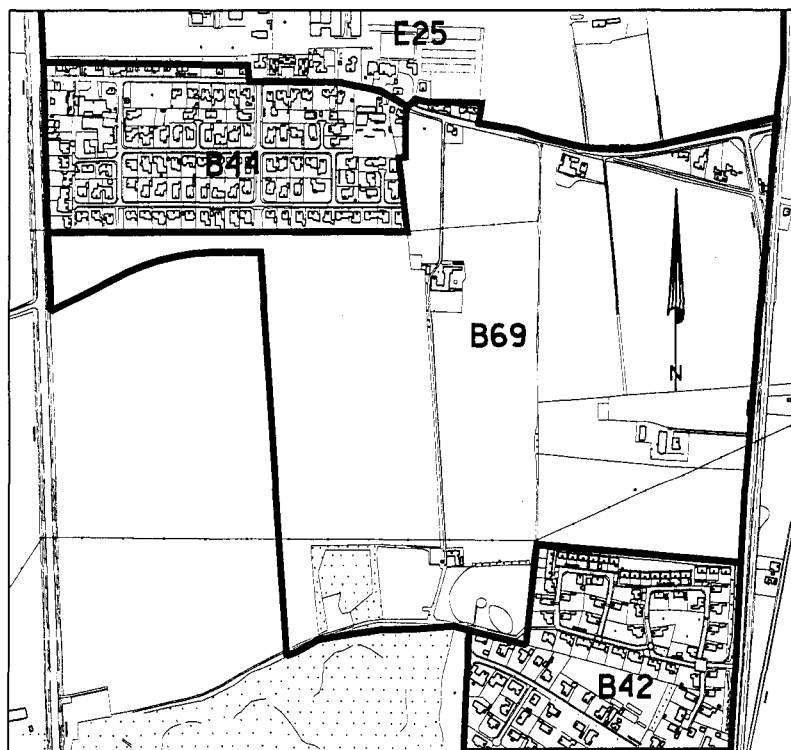
Nuværende lokalplanrammer for lokalplanområdet

Omr.	Anvendelse	Bebyggelsesregulerende bestemmelser	Andet
B69	Boligformål (åben-lav og tæt-lav bebyggelse), offentlige formål (skoler, institutioner for yngre og ældre, administration, sportsanlæg og lignende) samt mindre butikker til områdets daglige forsyning, der kan indpasses uden gener for omgivelserne.	Bebyggelsesprocent: Max. 25 for åben-lav boligbebyggelse, max. 35 for tæt-lav boligbebyggelse og max. 40 for bebyggelse til offentlige formål. Bygningshøjde: Max. 2 ½ etage.	Mod hovedlandevejen skal der etableres afskærmende beplantning. Mod jernbanen skal der etableres afskærmende beplantning. Området overføres ved lokalplan til byzone.
C7	Centerformål, såsom funktioner til handel, kultur og service (f.eks. butikker, liberale erhverv og restauranter) samt mindre, ikke generende fremstillingsvirksomheder til butikkerne, boligbebyggelse og offentlige formål (institutioner, administrationsbygninger, administration m.m.)	Bebyggelsesprocent: Max. 40. Bygningshøjde: Max. 2 ½ etage.	

KOMMUNEPLANENS RAMMER



Eksisterende rammer



SIGNATURFORKLARING:

- Rammeområde
- B** Boligområde
- C** Centerområde
- E** Erhvervsområde
- O** Område til offentlige formål

Forslag til nye rammeområder

Kommuneplanen åbner mulighed for udbygning af hele lokalplanens område. Imidlertid er der i forbindelse med lokalplanlægningen udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, idet der udgår et C-område mod Bangsebro og et mindre skovareal. Desuden er der medtaget et mindre skovareal nord for Bangsebro Skov samt mindre justeringer mod vest i rammeområdet til boligformål.

Ændringerne betyder at:

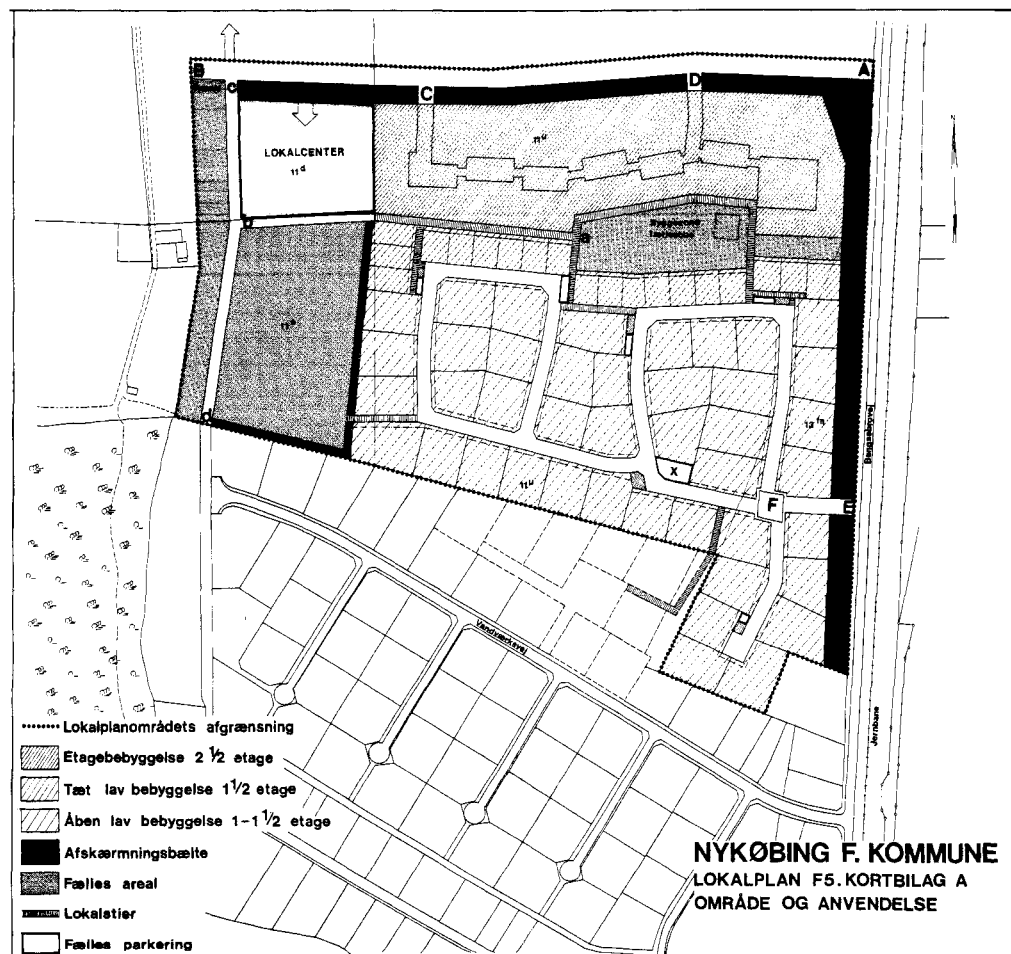
- Et mindre centerområde i syd overgår til boligformål.
- Offentlige formål indgår i det store område, udlagt til boligformål (bolig-rammeområdet).
- Et mindre areal mod syd og mindre justeringer mod vest overgår til boligformål.

Ændringerne med hensyn til ny placering af et område til offentlige formål har været grundigt drøftet i en tidligere offentlighedsperiode, på borgermøder etc. Ændringen i forhold til kommuneplanen skyldes et udbredt ønske om en mere central placering af disse områder, set i den større sammenhæng med bl.a. Tingsted i nord.

Tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2000-2012 er vedlagt bag i lokalplanen.

Lokalplaner

Lokalplanens område omfatter mod syd dele af områder, der i lokalplan F5 er udlagt til boligbebyggelse (tæt / lav og åben / lav boligbebyggelse) og til centerformål. Disse områder får i nærværende lokalplan ændret status. Derfor aflyses lokalplan F5 for de nævnte områders vedkommende.



Skitsen viser med sort ramme, den del af lokalplan F5, der aflyses.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Lov om planlægning (Planloven), § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.

Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke strider mod principperne i lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kræver tilvejebringelse af en ny lokalplan.

LOKALPLAN F39

"Nordbyen", et område til boliger og offentlige formål

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000 med senere ændringer) fastlægges herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 **LOKALPLANEN HAR TIL FORMÅL**

- At sikre mulighed for etablering af en samlet ny bydel med tæt/lav og åben/lav boligbebyggelse og med offentlig service i form af skole, institutioner mm.
- at sikre attraktive fælles friarealer til bydelens beboere, blandt andet gennem en landskabelig byggemodning
- at sikre mulighed for etablering af afskærmende beplantningsbælter
- at sikre mulighed for frilæggelse af et rørlagt vandløb
- at sikre rammerne for en bæredygtig udvikling i bydelen
- at sikre mulighed for en bæredygtig og hensigtsmæssig affaldshåndtering
- at sikre mulighed for et sikkert, velfungerende og miljøvenligt vej- og stisystem i området, herunder at muliggøre etablering af to niveaufrie skæringer mellem en ny fordelingsvej og skolestierne
- at sikre mulighed for etablering af en ny øst-vestlig fordelingsvej med tilslutning til Gaabensevej i en rundkørsel
- at fastlægge retningslinier for placering, udformning og ydre fremtræden i områdets nybyggeri.

§ 2 **OMRÅDE OG ZONESTATUS**

2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 2 og omfatter følgende matrikelnumre:

11 a, 11 c, 11 d, 11 e, 11 s, 11 t, 11 q, alle Øverup By, Tingsted, del af 6 b, Kraghave By, Tingsted, samt alle parceller, der efter den 1. august 2001 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanens område opdeles som vist på kortbilag 2 i følgende delområder:

Boligområder:

Delområde B1 a,b og c,

Delområde B2 a,b og c,

Delområde B3 a og b,

Delområde B4 a og b

Delområde B5.

Delområde B6.

Område til offentlige formål:

Delområde O.

Herudover rummer lokalplanens område:

Områder til fælles friarealer samt

Områder til veje og stier.

2.3 Med Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen overføres landzonearealerne til byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

Delområde B1a, B2a, B3a, B3b, B4a, B4b og B5 (Åben, lav boligbebyggelse):

3.1 Inden for delområde B1a, B2a, B3a, B3b, B4a, B4b samt B5 må der kun opføres eller indrettes bebyggelse i form af åben/lav boligbebyggelse - fritliggende parcelhuse.

Byrådet kan dog, hvis det findes formålstjenligt, tillade, at delområderne B3b og B4b som helhed for det enkelte område kan anvendes til tæt / lav boligbebyggelse.

Delområde B1b, B1c, B2b og B2c (Tæt, lav boligbebyggelse):

3.2 Inden for delområderne B1b, B1c samt B2b og B2c må der kun opføres eller indrettes bebyggelse i form af tæt/lav boligbebyggelse - rækkehuse, gårdhavehuse, kædehuse og lignende.

Byrådet kan dog, hvis det findes formålstjenligt, tillade at delområde B2b og/eller B2c som helhed kan anvendes til åben/lav boligbebyggelse.

Alle B-delområder:

3.3 Byrådet kan tillade, at der på ejendommene drives en sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelsesområder, under forudsætning af:

At virksomheden drives af den, som bebor ejendommen,

at virksomheden efter Byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, og området karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom,

Skiltning på den enkelte ejendom i området må ikke udgøre et areal på mere end 0,25 m².

Delområde B6:

3.4 Delområde B6 fastlægges til boligformål (åben-lav og tæt-lav bebyggelse), offentlige formål (skoler, institutioner for yngre og ældre, administration, sportsanlæg og lignende) samt mindre butikker til områdets daglige forsyning, der kan indpasses uden gener i forhold til omgivelserne.

Delområde O:

3.5 Inden for delområde O må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål såsom skole, børneinstitutioner og lignende servicefunktioner med naturlig tilknytning til bydelen. Endvidere kan der tillades opført eller indrettet bebyggelse såsom fælleshus og lignende for bydelens beboere.

Fælles friarealer:

3.6 De på kortbilag 2 med særlig signatur viste fælles friarealer må kun indrettes til og anvendes som fælles friarealer for bydelens beboere. Herudover må arealerne indeholde hovedstier og lokale stier i fornødent omfang.

Områder til veje og stier:

- 3.7 De på kortbilag 2 viste arealudlæg til veje og stier med beplantningsarealer må kun anvendes til dette formål. Der kan dog samtidig placeres transformerstationer, øer til affaldscontainere mm. på arealerne.

§ 4 VEJ-, STI- OG ADGANGSFORHOLD

- 4.1 Der udlægges areal til nye veje og stier med en beliggenhed og udstrækning som vist på kortbilag 2, 3 og 5.

- Øst-vestlig fordelingsvej med tilhørende rundkørsel
- Nord-sydgående stamvej til betjening af lokalplanområdets vestlige del
- Adgangsvej til område O
- Adgangsvej til område B6
- To adgangsveje fra Bangsebrovej til betjening af lokalplanområdets østlige del
- Boligveje i delområderne
- Hovedstier, to fodgængertunneler og lokale stier mellem og gennem boligområderne i øvrigt.

- 4.2 Kortbilag 4 viser principsnit i lokalplanområdets veje og stier.

§ 5 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Delområde B1a, B2a, B3a, B3b samt B4a og B4b (Åben, lav boligbebyggelse):

- 5.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

Såfremt Byrådet tillader, at delområde B3b og / eller delområde B4b bebygges med tæt / lav boligbebyggelse, må bebyggelsesprocenten under ét ikke overstige 35 for det enkelte delområde. Endvidere må bebyggelse i så fald opføres i op til 2 etager med en største højde på 8,5 m.

- 5.2 Der er fastlagt tvangsbyggelinier, som vist på kortbilag 2. Tvangsbyggelinien ligger i en afstand af 2,5 m fra skel, bortset fra de sydligste parceller i delområde B3a, hvor afstand til skel er 5 m.

Bebyggelsen skal placeres med facade eller gavl i denne linie.

- 5.3 Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 ½ etage. På de på kortbilag 2 med særlig signatur markerede parceller, må bebyggelse dog opføres i op til 2 etager. Bygningshøjden må ikke i noget tilfælde overstige 8,5 m.
- 5.4 Tage på beboelsesbygninger skal udformes med en hældning mellem 20° og 45°. Dog må bebyggelse opført i 2 etager på de på kortbilag 2 med særlig signatur viste parceller endvidere udformes med tage med en hældning ned til 0°, dvs. flade tage. Tage på bebyggelse i 1 ½ etage (herunder med trempelkonstruktion), på samme gruppe af parceller, skal udformes med en taghældning på mellem 20° og 45°.
- Såfremt Byrådet tillader, at delområde B3b og / eller delområde B4b bebygges med tæt-lav boligbebyggelse, må tage udformes med en hældning ned til 0° (flade tage).

Delområde B1b, B1c samt B2b og B2c (Tæt-lav boligbebyggelse):

- 5.5 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 for hvert delområde under et.
- Bebyggelse i delområde B1b og B1c skal have væsentlige dele af facader og/eller gavle placeret i delområdegrensene mod øst.
- Såfremt Byrådet tillader, at delområde B2 b og/eller delområde B2 c må bebygges med åben/lav boligbebyggelse, må bebyggelsesprocenten for de herefter udstykkede enkelte ejendomme ikke overstige 25. Endvidere må bebyggelsen i så fald opføres i op til 1 ½ etage med en største højde på 8,5 m.
- 5.6 Bebyggelse i delområder B1b og B1c må opføres i indtil 2 ½ etager med en maksimal bygningshøjde på 10 m.
- Bebyggelse i delområde B2b og/eller B2c må ikke opføres i mere end 2 etager og må ikke overstige 8,5 m.
- 5.7 Tage på beboelsesbygninger i 1-1 ½ etage (herunder 1 ½ etage med trempelkonstruktion) skal udformes med en hældning mellem 20° og 45°.
- Tage på beboelsesbygninger i 2 etager må udformes med en hældning ned til 0° (flade tage).

Såfremt Byrådet tillader, at delområde B2b og/eller delområde B2c må bebygges med åben/lav boligbebyggelse, skal tage udformes med en hældning mellem 20° og 45°.

Delområde B5 og B6 (Åben-lav boligbebyggelse):

- 5.8 Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 25.
- 5.9 Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1½ etage, med en største bygningshøjde på 8,5 m.
Tage på beboelsesbygninger skal udformes med en hældning mellem 20° og 45°.

Delområde O (Offentlige formål):

- 5.10 Bebyggelsesprocenten for delområdet som helhed må ikke overstige 40.
- 5.11 Bebyggelsen må ikke gives en større højde end 10 m.
- 5.12 Tage skal udformes som tage med en hældning mellem 45° og 0° (flade tage) som buetage eller lignende.
- 5.13 Der kan tillades større bygningshøjde end den i § 5.11 nævnte, hvis det efter Byrådets skøn kan begrundes arkitektonisk, funktions- og helhedsmæssigt.

Delområder til fælles friarealer samt arealer udlagt til veje og stier:

- 5.14 Områderne må bebygges med eventuelle transformerstationer, buslæskure og tilsvarende anlæg, herunder også anlæg i form af affaldsøer og evt. kompostering. Dog må der ikke opføres nogen form for bebyggelse inden for 100 m skovbyggelinien mod Bangsebro Skov.
Transformerstationer, buslæskure og tilsvarende anlæg må kun placeres i friarealer og arealudlæg til veje og stier. De skal indpasses i henhold til beplantning, udformes og placeres i arkitektonisk overensstemmelse med den øvrige bebyggelse og så vidt muligt indarbejdes i bebyggelsesstrukturen.

§ 6

BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 6.1 Al bebyggelse i lokalplanens område skal gives en ydre fremtræden i høj arkitektonisk kvalitet, så der skabes en smuk sammenhæng i området.
- 6.2 Til udvendige facader og gavle skal anvendes tegl, der fremstår som blank mur, som pudset mur eller vandskuret. Til dele af facader og gavle eller til hele facader og gavle kan der endvidere anvendes træ. Endelig kan der til dele af facader og gavle anvendes større, sammenhængende glaspartier.
- Der kan anvendes andre materialer til dele af facader og gavle eller til hele facader og gavle, såfremt der herved opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning i det enkelte delområde og byøkologiske fordele ved anvendelsen af sådanne materialer.
- 6.3 Tage skal beklædes med tagsten (tegl eller beton), skifer eller tagpap.
- For at give en sammenhængende karakter i området skal tagsten være røde nuancer, skifer og tagpap skal være i mørke (grå og sorte) nuancer.
- Der må indbygges solfangere og lignende energibesparende elementer i såvel tagflader som facader og gavle.
- 6.4 Der kan udover solfangere tillades indpasset ydre byøkologiske tiltag i bebyggelsen, som f.eks. anlæg til genbrug af regnvand og lignende.
- 6.6 Der må ikke opsættes antenner, paraboler eller tilsvarende udvendigt på bygninger. Paraboler med en diameter på 1 m kan tillades opstillet på ubebyggede arealer på private parceller. Dog må der ikke opstilles antenner, paraboler eller tilsvarende inden for skovbyggelinien mod Bangsebro Skov eller i arealer, der vender ud mod det frilagte vandløb.

§ 7

UDSTYKNINGER

Delområde B1a, B2a, B3a, B3b samt B4a og B4b (Åben, lav boligbebyggelse):

- 7.1 Udstykninger skal ske i overensstemmelse med principperne som vist på kortbilag 2. Ingen grund må udstykkes med et mindre areal end 700 m². Udstykning af ejendommene matr.nr. 11 a og

11 c, Øverup By, Tingsted, kan ske efter principperne vist med stiplede linie på kortbilag 2.

Såfremt delområde B3b og / eller delområde B4b af Byrådet tillades anvendt til tæt / lav boligbebyggelse, jf. § 5.1, skal Byrådet godkende en bebyggelsesplan, der skal ligge til grund for udstykningen.

Delområde B1b, B1c samt B2b og B2c (Tæt-lav boligbebyggelse):

- 7.2 Bebyggelse skal ske efter en samlet plan, der fastlægger eventuelle udstykninger i hvert enkelt delområde.
- Byrådet skal godkende bebyggelsesplaner og eventuel udstykningsplan.
- Såfremt delområde B2b og/eller delområde B2c af Byrådet tillades anvendt til åben/lav boligbebyggelse, skal Byrådet godkende en udstykningsplan med mindste grundstørrelser på 700 m².

Delområde B6:

- 7.3 Delområde B6 kan efter en samlet plan tillades udstykket i grunde med et mindste areal på 1200 m².

Delområde O (Offentlige formål):

- 7.4 Delområde O kan tillades udstykket i mindre enheder, såfremt Byrådet finder det hensigtsmæssigt for helheden i delområdet.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER OG HEGNING

- 8.1 De på kortbilag 2 med særlig signatur viste fælles friarealer skal beplantes efter en samlet beplantningsplan.
- Det rørlagte vandløb skal frilægges og med et ændret forløb indgå i landskabsplanlægningen og herefter anlægges, principielt som vist på kortbilag 2 og 3.
- 8.2 De på kortbilag 2 med særlig signatur viste afskærmende beplantningsbælter skal indgå i den ovenfor nævnte landskabsplanlægning, jf. endvidere 12.3. De afskærmende bælter skal bestå af jorddiger. Der skal foretages beplantning foran jorddiget, ud mod det åbne land, således at diget skjules af beplantning. Beplantningsbæltet skal være mindst 10 m bredt og skal sikres nødven-

dig vedligeholdelse. Jorddiget må maksimalt gives en højde på 2,5 m.

- 8.3 Ubebyggede arealer i øvrigt skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 8.4 Hegning i skel mellem de enkelte parceller skal etableres som hæk eller fritvoksende buske med en maksimal højde på 2 m. Dog kan der etableres fast hegning i skel, hvis der mellem de aktuelle grundejere kan opnås enighed herom.
- I skel mod ubebyggede fælles fri- og opholdsarealer samt veje skal hegning ske med fritvoksende løvfældende buske. I skel mod det ubebyggede friareal mod Bangsebro Skov skal hegning ske med fritvoksende egnskarakteristiske, løvfældende buske.
- 8.5 Hegning, jf. ovenstående, kan dog inden for delområde O tillades suppleret med fast hegn i form af træplankeværk eller tilsvarende.
- 8.6 Håndtering/sortering af affald skal søges indpasset som fælles affaldsøer på fælles friarealer og i tilknytning til vej og/eller som individuel afhentning.
- 8.7 Det ubebyggede kommunale areal mod Blommehaven/Æblehaven udlægges som et fælles friareal for beboere i Æblehaven/Blommehaven-kvarteret. Arealet kan efter nærmere tilladelse fra Byrådet overtages af en grundejerforening/beboerforening eller et beboerlaug.
- 8.8 Sti udlagt i en ca. 9 m bred tracé nord for Æblehaven/Blommehaven skal placeres i den nordligste del af traceet, som vist på kortbilag 2.
- Arealet kan efter nærmere tilladelse hegnes med levende hegn, hæk eller buske mod stien.

§ 9 LEDNINGSANLÆG

- 9.1 Hovedledninger for henholdsvis regnvand og spildevand går nord-syd midt gennem lokalplanområdet, som vist på kortbilag 1. Ingen bebyggelse må opføres nærmere end 6 m fra centerlinien af hovedledningerne for henholdsvis regnvand og spildevand.

- 9.2 Nye ledninger fremføres som jordkabler. Den eksisterende højspændingsledning ændres til jordkabel.
- 9.3 Belysning af veje og stier skal udføres efter Byrådets nærmere anvisninger og efter en samlet plan for belysning i området.
- 9.4 Ledninger skal placeres i de traceer, der fastlægges efter aftale med vejmyndigheden.
Der forudsættes tinglyst fornødne deklARATIONER vedrørende sikring m.v. af forsyningskabler, ledninger mm.

§ 10 **MILJØFORHOLD**

- 10.1 Ingen aktivitet eller form for virksomhed inden for området må give anledning til støjgener, dvs. at de til enhver tid gældende støjregler, som er fastsat af Miljø- og Energiministeriet, skal overholdes.
- 10.2 For at forebygge støjgener fra Gaabensevej, øvrige omgivende veje samt jernbanen, skal der etableres de i § 8.2 nævnte afskærmende beplantningsbælter/jorddiger.
- 10.3 Flytning af jord i forbindelse med anlægsarbejder eller lignende forudsætter tilladelse givet af Byrådet.

§ 11 **GRUNDEJERFORENINGER**

- 11.1 Der skal oprettes en eller flere grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens delområder B1a, B1b, B1c, B2a, B2b, B2c, B3a, B3b samt B4a og B4b.
- 11.2 En grundejerforening er pligtig til at overtage fællesarealer og de veje, stier og fællesanlæg, der anlægges af Nykøbing F. Kommune, og som ikke er offentlige.
- 11.3 En grundejerforening skal oprettes senest, når 25% af de udstykkede grunde i et delområde er solgt, eller når Byrådet kræver det.
- 11.4 En grundejerforening skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesanlæg og -arealer, når Nykøbing F. Byråd efter 5 år fra byggemodningen beslutter, at kommunen ophører med at stå for driften.

11.5 En grundejerforenings vedtægter skal godkendes af Byrådet.

§ 12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

12.1 Ny bebyggelse skal tilsluttes Nykøbing F. Kommunes fjernvarmeforsyning.

12.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes Nykøbing F. Kommunes fællesantenneanlæg.

12.3 Før ny bebyggelse tages i brug i de enkelte delområder (etaper), skal de afskærmende beplantningsbælter og jorddiger for det enkelte delområde, jf. § 8.2, være etableret. Øvrige landskabelige elementer som det frilagte vandløb, jf. § 8.1, igangsættes samtidig med den samlede udbygning.

12.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes et offentligt vandværk, jf. Vandforsyningsplan af 25. september 1979.

§ 13 OPHÆVELSE AF HIDTIL GÆLDENDE LOKALPLAN

13.1 Med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan F5 (vedtaget endeligt af Nykøbing F. Byråd den 7. august 1979) for den del af dens område, der omfattes af nærværende lokalplan.

13.2 I henhold til lov om planlægning § 15, stk. 2, nr. 16 ophæves de privatretlige byggeservitutter og andre tilstandservitutter, der er uforenelige med lokalplanen.

§ 14 TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

14.1 Der kan ikke etableres vejtilslutning med rundkørsel på Gaabensevej, som er principielt illustreret på kortbilag 2, inden der er opnået tilladelse hertil fra Storstrøms Amt.

14.2 Frilægning af det rørlagte vandløb, som vist på kortbilag 2 og 3, forudsættes godkendt af Storstrøms Amt.

- 14.3 Indskrænkning af skovbyggelinien fra 300 til 100 m i lokalplanområdets sydlige del kræver tilladelse fra Skov- og Naturstyrelsen.
- 14.4 Inden landbrugsarealer, der indgår i lokalplanområdet, kan overgå til anden anvendelse, skal dette godkendes af Jordbrugskommissionen.
- 14.5 Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til § 26 i Lov om museer.

§ 15 **LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

- 15.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, kan ejendomme, der omfattes af planen, ifølge lov om planlægning § 18, udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.


Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

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

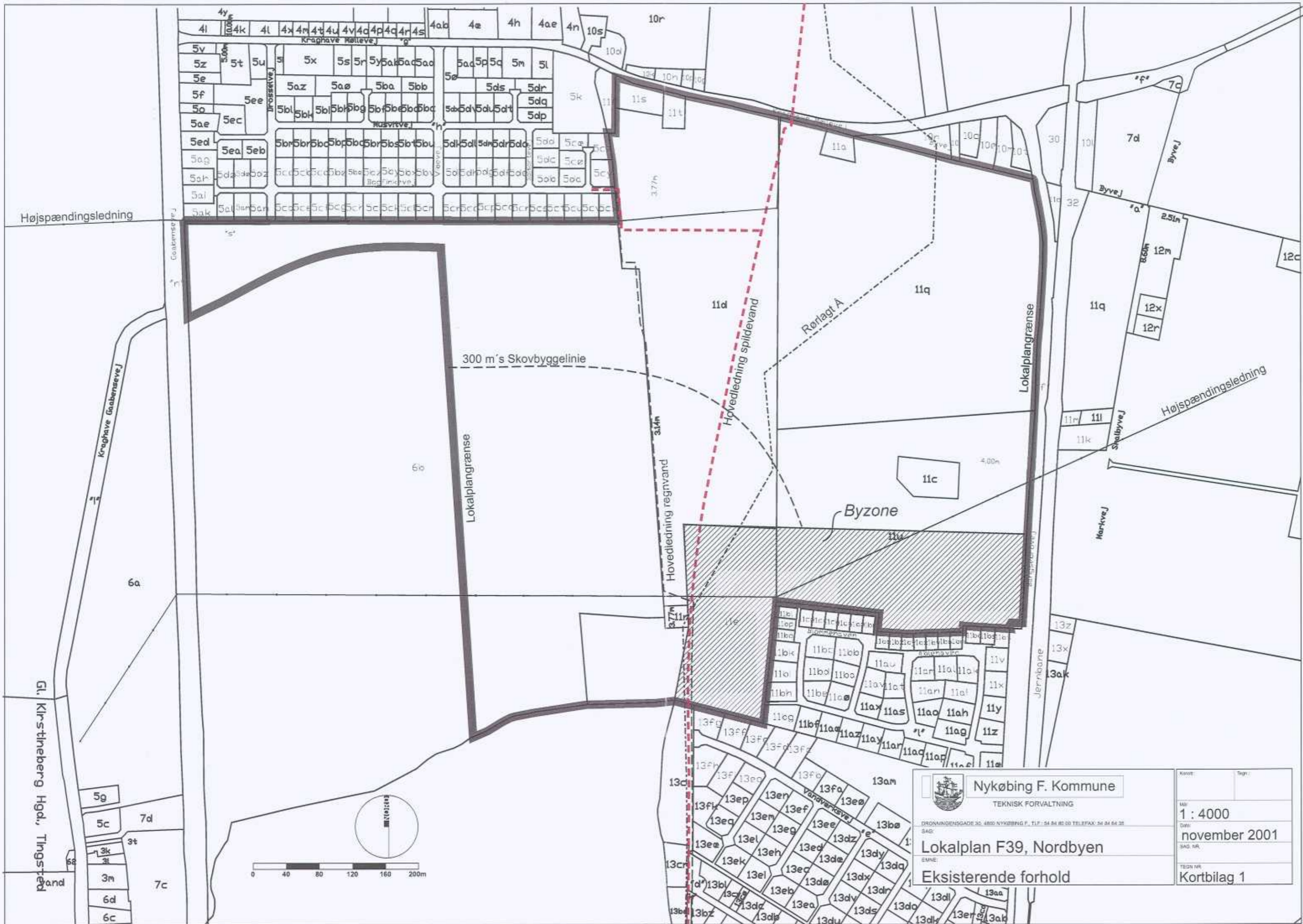
Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kræver tilvejebringelse af ny lokalplan.

§ 16 **VEDTAGELSESPÅTEGNING**

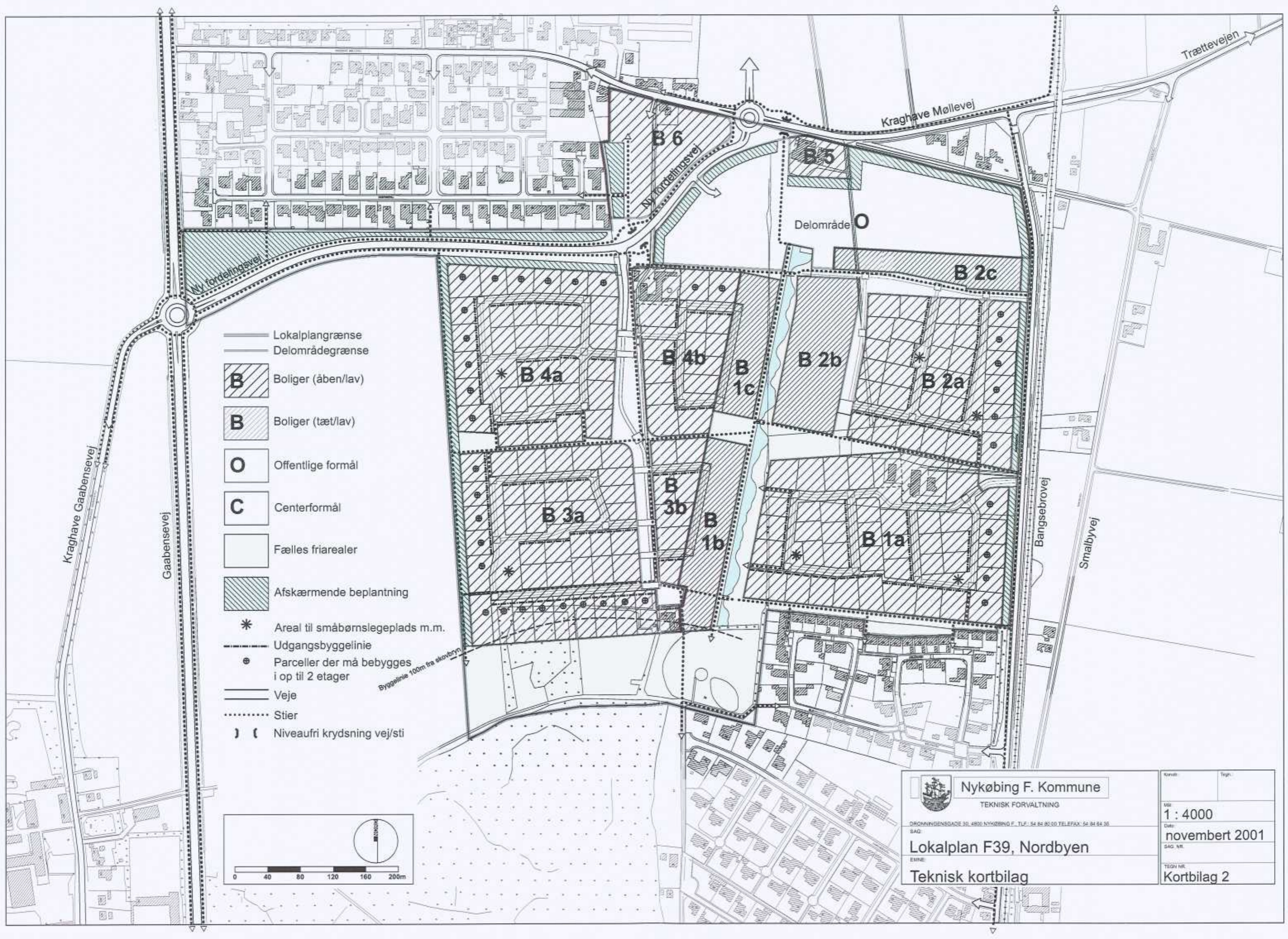
- 16.1 Således vedtaget af Nykøbing F. Byråd i mødet den 11. december 2001.


Poul-Henrik Pedersen
Borgmester

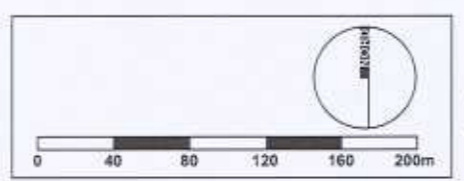

Peter Rygaard Andersen
Kommunaldirektør



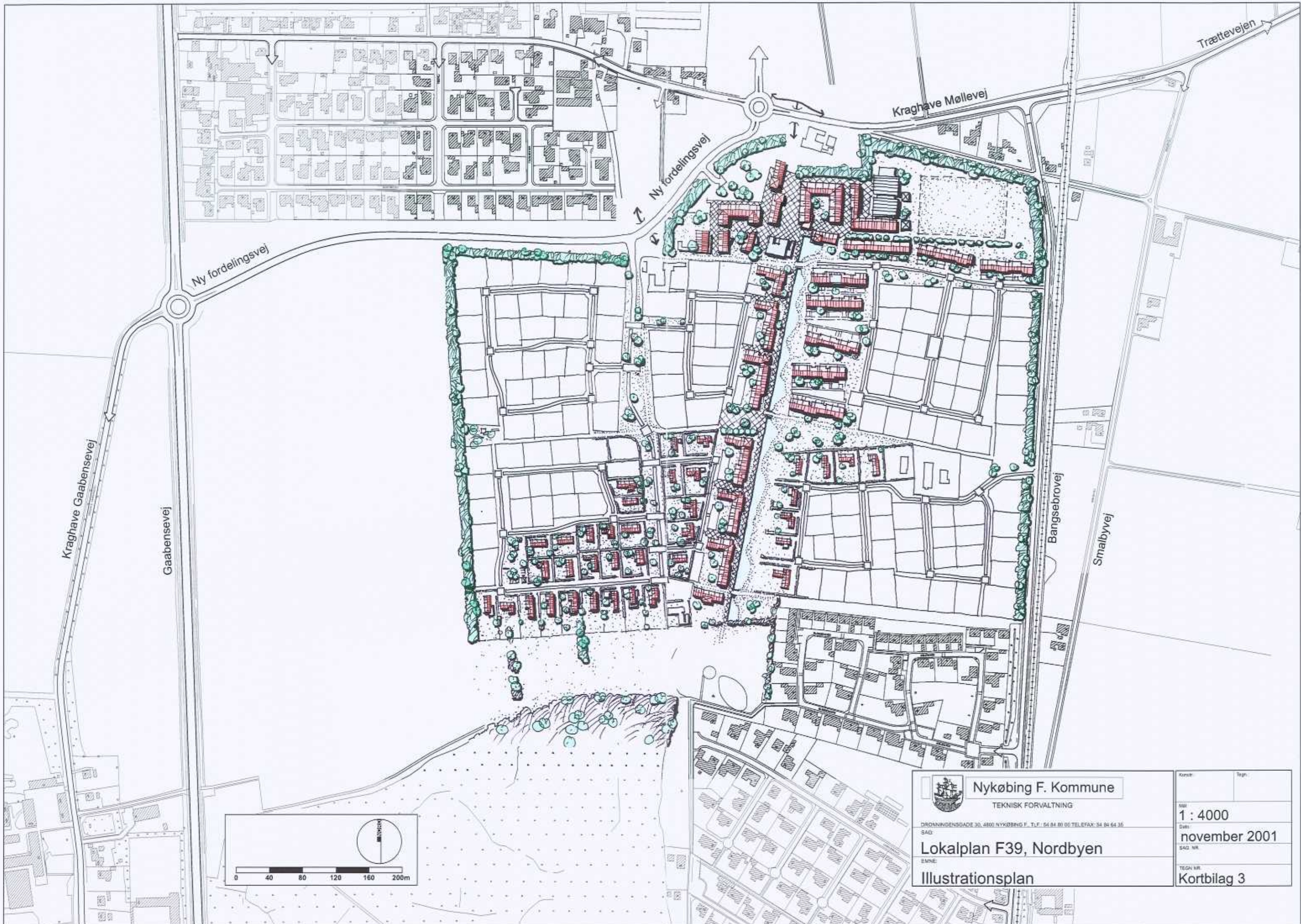
 <p>Nykøbing F. Kommune TEKNISK FORVALTNING</p> <p><small>DRONNINGENSGADE 30, 4800 NYKØBING F., TLF: 54 84 85 00 TELEFAX: 54 84 84 35</small></p>	<p>Navn: _____</p> <p>Tegn: _____</p>
	<p>Mål: 1 : 4000</p> <p>Dato: november 2001</p> <p>SAG NR. _____</p>
<p>Lokalplan F39, Nordbyen</p> <p>EMNE: Eksisterende forhold</p>	
<p>TEKN. NR. _____</p> <p>Kortbilag 1</p>	



- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- B** Boliger (åben/lav)
- B** Boliger (tæt/lav)
- O** Offentlige formål
- C** Centerformål
- Fælles friarealer
- ▨ Afskærmende beplantning
- * Areal til småbørnslegeplads m.m.
- - - Udgangsbyggelinie
- Parceller der må bebygges i op til 2 etager
- Veje
- ⋯ Stier
-) (Niveaufri krydsning vej/sti

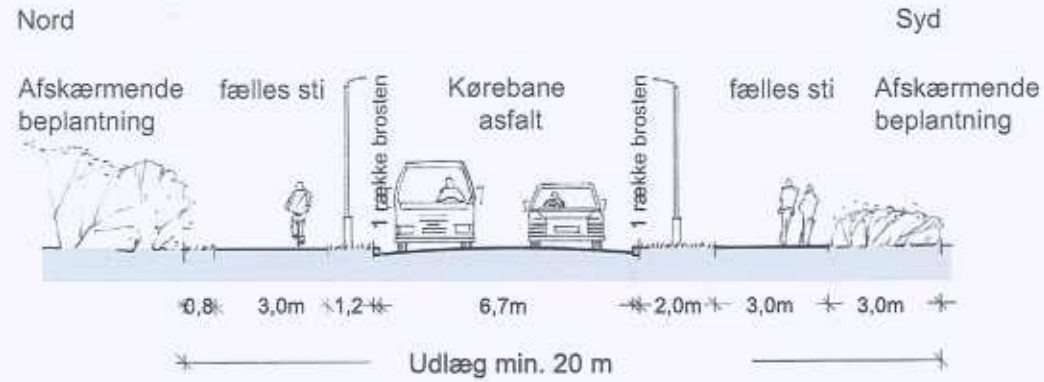


<p>Nykøbing F. Kommune TEKNISK FORVALTNING</p> <p><small>DROMNINGENSGADE 30, 4800 NYKØBING F., TLF.: 54 84 80 00 TELEFAX: 54 84 84 56</small></p>	Kortnr.: Tegn.:
	Måst. 1 : 4000
<p>Lokalplan F39, Nordbyen</p> <p><small>EMNE:</small></p>	Dato: novembert 2001
<p>Teknisk kortbilag</p>	SAG NR. TSGV NR. Kortbilag 2

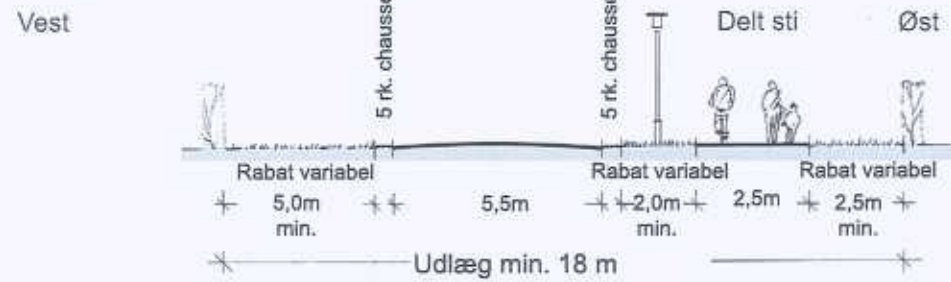


 Nykøbing F. Kommune TEKNISK FORVALTNING <small>DRONNINGSGADE 30, 4800 NYKØBING F., T.F.: 64 94 80 00 TELEFAX: 64 94 64 36</small> SAG:	Kortnr.	Tegn.
	Mål 1 : 4000	Dato november 2001
Lokalplan F39, Nordbyen	SAG NR.	
EMNE: Illustrationsplan	TEGN NR.	Kortbilag 3

Ny fordelingsvej



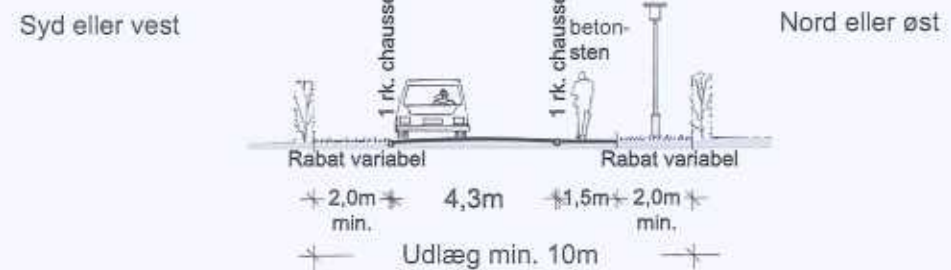
Stamvej (nord-syd)



Stamvej der stikker ind i delområde



Boligvej



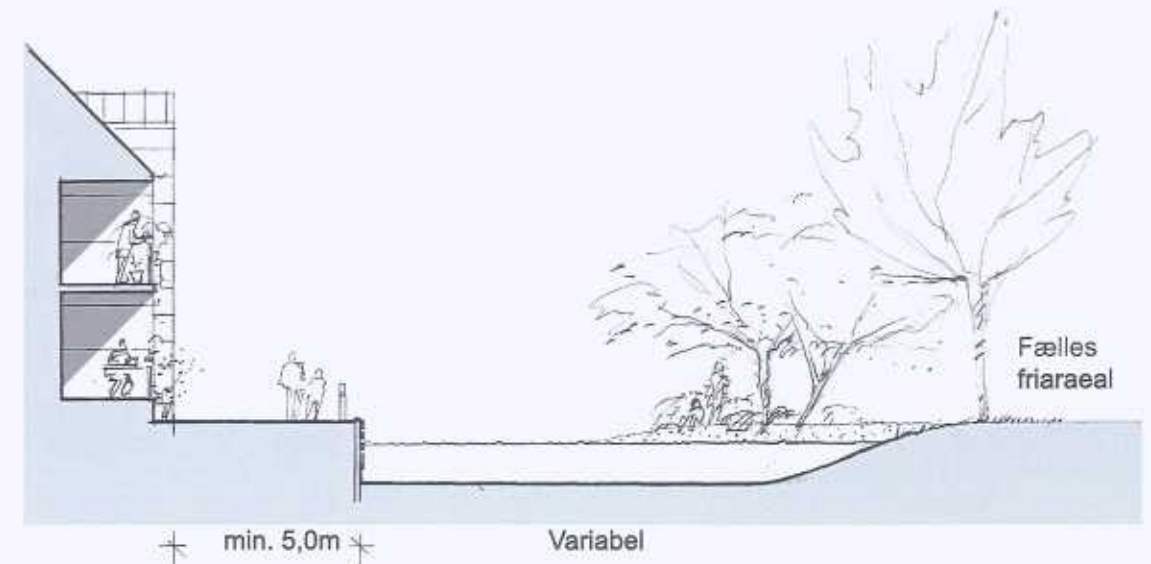
Hovedsti



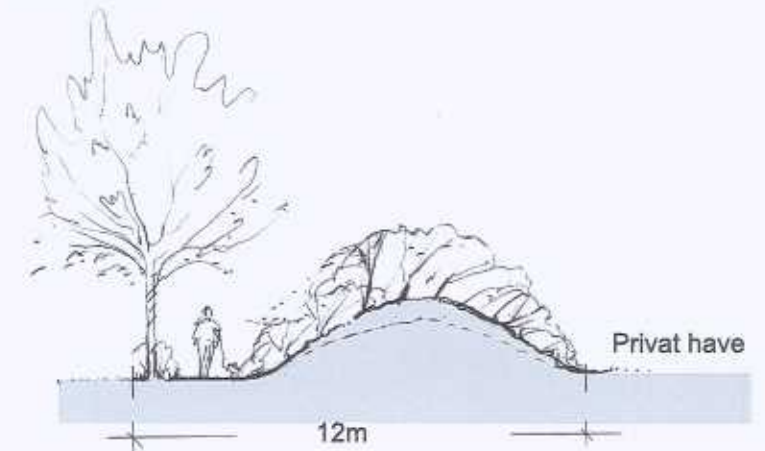
Lokalsti



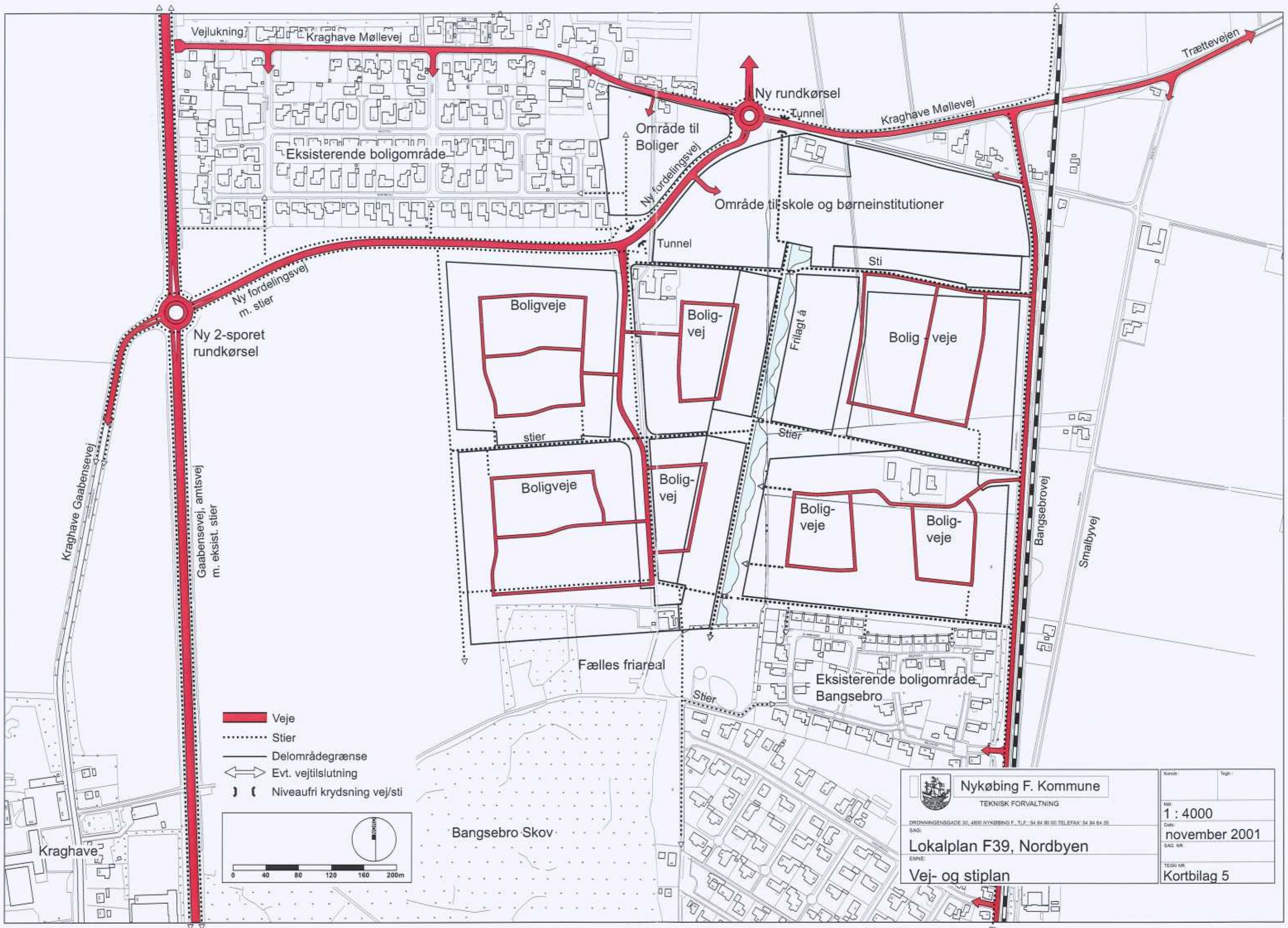
Fritlagt vandløb



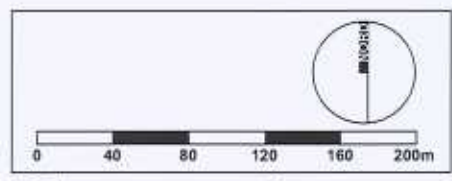
Afskærmende beplantning og dige



 Nykøbing F. Kommune TEKNISK FORVALTNING <small>DROMNINGSGADE 30, 4800 NYKØBING F., TLF.: 54 84 80 00 TELEFAX: 54 84 64 35</small>	Kortnr.:	Tegn.:
	MÅSTYKKE 1 : 200	
SAG:	Dato: november 2001	
Lokalplan F39, Nordbyen		
EMNE:	TEKN. NR. Kortbilag 4	
Principper for tværprofiler veje og stier		



- Veje
- Stier
- Delområdegrænse
- Evt. vejtilslutning
- Niveaufri krydsning vej/sti



 Nykøbing F. Kommune TEKNISK FORVALTNING <small>DRONNINGSGADE 20, 4800 NYKØBING F. TLF.: 64 84 80 00 TELEFAX: 64 84 64 35</small> SAG:	Kortnr. Tegnr.
	Måst. 1 : 4000
	Dato: november 2001
	SAG NR.
	TEGN NR. Kortbilag 5
Lokalplan F39, Nordbyen EMNE: Vej- og stiplan	

TILLÆG NR. 5 TIL KOMMUNEPLAN 2000-2012

Kommuneplanens rammer for boligområde B69, og C7 samt mindre ikke rammelagte arealer ændres således som vist på kortbilaget

Fremtidige rammebestemmelser:

Område B69

Anvendelse: Boligformål (åben-lav og tæt-lav bebyggelse), offentlige formål (skoler, institutioner for yngre og ældre, administration, sportsanlæg og lignende) samt mindre butikker til områdets daglige forsyning, der kan indpasses uden gener for omgivelserne.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser: Bebyggelsesprocent: Max. 25 for åben-lav boligbebyggelse, Max. 50 for tæt-lav boligbebyggelse og Max. 40 for bebyggelse til offentlige formål.

Bygningshøjde: Max 2 ½ etager. Max. 10 m.

Andet: Mod hovedlandevejen skal der etableres afskærmende beplantning.

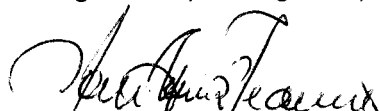
Mod jernbanen skal der etableres afskærmende beplantning.

Mod skoven skal der friholdes et areal, der ikke må bebygges (skovbyggelinie).

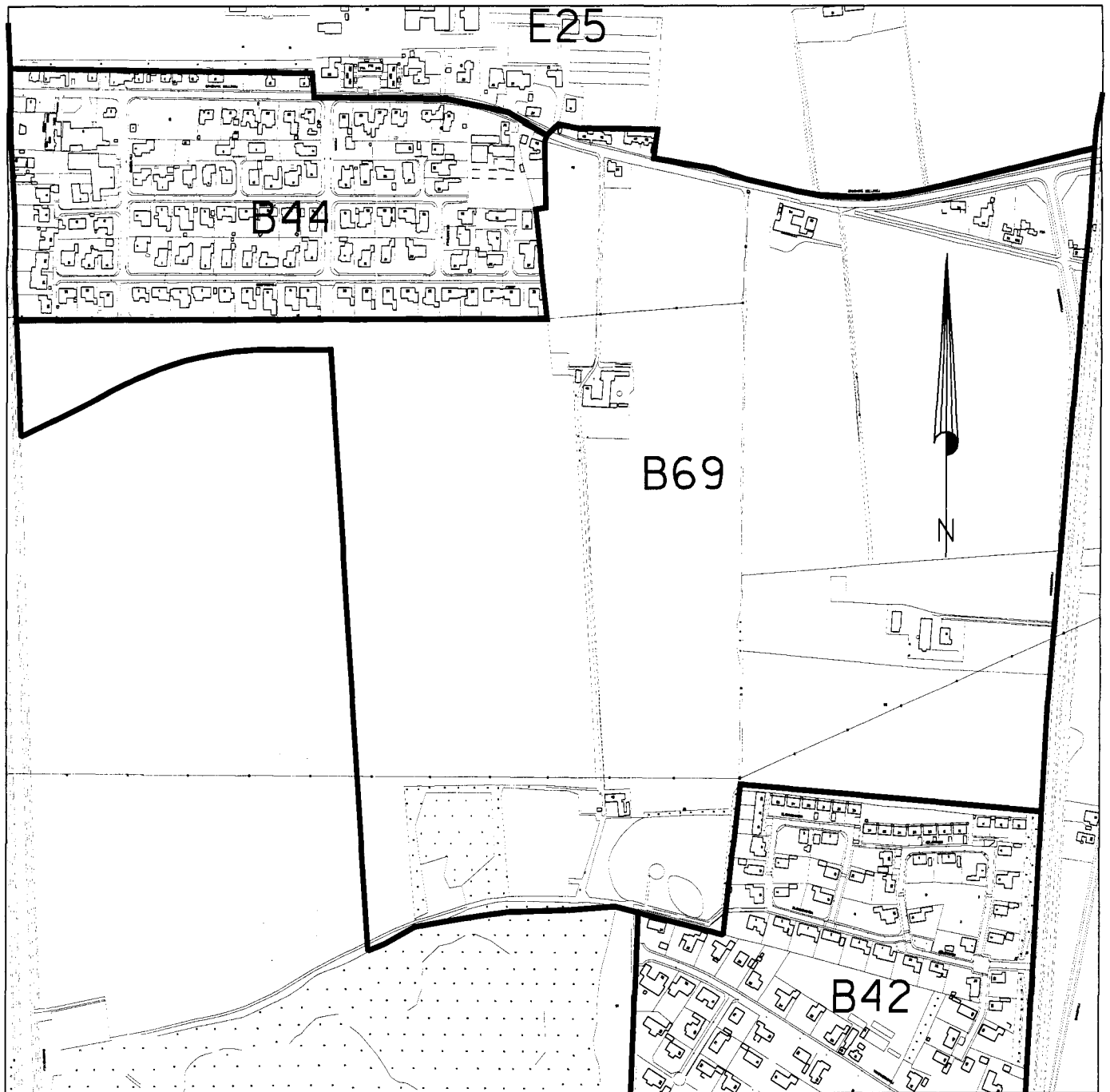
Andet: Landzoneområde overføres ved lokalplan til byzone.

Bemærkninger Med tillægget udvides rammeområdet B69 til at omfatte et C-område nord for Bangsebro og ændringer i afgrænsningen mod vest. Hele området får hermed samme rammebestemmelse som B69.

Således endeligt vedtaget af Nykøbing F. Byråd i mødet den 11. december 2001.

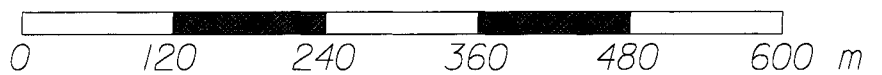

Poul-Henrik Pedersen
Borgmester



Peter Rygaard Andersen
Kommunaldirektør



SIGNATURFORKLARING:

- Rammeområde
- B** Boligområde
- C** Centerområde
- E** Erhvervsområde
- O** Område til offentlige formål



	Nykøbing F. Kommune	Konst.:	Tegn.:
	TEKNISK FORVALTNING		JKR
<small>DRONNINGENSGADE 30, 4800 NYKØBING F., TLF.: 54 84 60 00 TELEFAX: 54 84 64 35</small>		Mål:	1: 6000
SAG:	Lokalplan F39, Nordbyen	Dato:	5. nov. 2001
EMNE:	Kommuneplanrammer	SAG NR.:	
		TEGN. NR.:	