GULDBORGSUND

LOKALPLAN 202

SCHILLER-KVARTERET

FASE 1 AF BOLIGBEBYGGELSE I NYKØBING FALSTER

GULDBORGSUND KOMMUNE JUNI 2021

HVAD ER EN LOKALPLAN?

INDHOLD

En lokalplan er en plan, hvori Byrådet kan fastsætte bindende bestemmelser for et områdes fremtidige anvendelse, udstykning, placering og udformning af bebyggelse, materialer, beplantning, vej- og stiforhold m.v.

Lokalplanen er bindende for den enkelte grundejer, men omhandler kun fremtidige forhold og giver ikke grundejerne handlepligt.

TILVEJEBRINGELSE

Byrådet kan til enhver tid udarbejde lokalplaner, men der skal altid være en lokalplan, inden et større byggeri, anlægsarbejde eller nedrivning kan sættes i gang. Lokalplanen må ikke stride mod kommuneplanen. Er der modstrid, skal kommuneplanen ændres med et tillæg først.

OFFENTLIG DEBAT

Et forslag til lokalplan, skal lægges frem til offentlig debat i mindst 4 uger, hvor borgere og myndigheder kan komme med ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget.

Byrådet behandler de modtagne bemærkninger og indsigelser og beslutter, i hvilket omfang de skal imødekommes. Byrådet vedtager forslaget endeligt og bekendtgør herefter planen i pressen.

DISPENSATIONER

Byrådet kan i særlige tilfælde dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, og kun hvis dispensationen ikke strider mod principperne i lokalplanen – som f.eks. anvendelses- og formålsbestemmelserne.

OFFENTLIG HØRING

Byrådet har d. 21. januar 2021 vedtaget at sende forslag til lokalplan 202 i 4 ugers offentlig høring i perioden d. 9. februar 2021 til 12. marts 2021

Eventuelle indsigelser og bemærkninger skal være kommunen i hænde senest d. 12. marts 2021 og sendes til:

kommunen@guldborgsund.dk
eller
Guldborgsund Kommune
Teknik og Miljø
Parkvej 37
4800 Nykøbing F

INDHOLD

REDEGØRELSE
LOKALPLANENS INDHOLD
Baggrund 1
Eksisterende forhold 2
Anvendelse 4
Bebyggelse 4
Trafikforhold 6
Ubebyggede arealer 6
Grundejerforening 7
Bæredygtighed 7
Kortbilag 8

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING
Statslig planlægning 9
Kommunal planlægning 9
Lokalplaner 11
Andre planer 11
Miljøforhold 12
Servitutter 12
Ekspropriation 12
Museumslovgivning 12
Miljøvurdering 12

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER
Midlertidige retsvirkninger 13
Endelige retsvirkninger 13

BESTEMMELSER LOKALPLAN 202
§ 1 Lokalplanens formål 14
§ 2. Område og zonestatus 14
§ 3. Områdets anvendelse 14
§ 4. Udstykning 15
§ 5. Vej- og adgangsforhold 15
§ 6. Bebyggelsens placering og omfang 15
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden 16
§ 8. Registrerede træer af karaktergivende værdi 17
§ 9. Ubebyggede arealer og hegning 17
§ 10. Regnvand 18
§ 11. Terrænregulering 18
§ 12. Miljøforhold 18
§ 13. Grundejerforening 18
§ 14. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse 19
§ 15. Ophævelse af servitut / hidtil gældende lokalplan 19
§ 16. Lokalplanens retsvirkninger 19
§ 17. Vedtagelsespåtegning 19

KORTBILAG 1 LOKALPLANOMRÅDETS AFGRÆNSNING OG DELOMRÅDER
KORTBILAG 2 LOKALPLANOMRÅDETS INFRASTRUKTUR OG LANDSKAB
KORTBILAG 3 ILLUSTRATIONSPLAN DER VISER BYPLANSVISIONENEN FOR HELE SCHILLERKVARTERET
TILLÆG NR. 6 TIL KOMMUNEPLAN 2019-2031

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS INDHOLD

BAGGRUND

FORMÅL

Med lokalplanen ønskes der at give mulighed for at transformere første del af en større helhedsplan på kommunal grund og "Schillergrunden" til et nyt klimabevidst og attraktivt boligområde.

Formålet med lokalplanen er at sætte rammen for udviklingen af Schillerkvarteret i takt med at industrien i området flytter ud af byen.

Det ønskes fra A. Schiller Maskinfabrik og Boligselskabet Fjordparken at sikre en blandet og mangfoldig bebyggelse med tæt-lav- og etagebebyggelse i høj kvalitet, i synergi med den omkringliggende by og eksisterende rekreative områder.

Lokalplanen skal sikre en forankret og indpasset byplan, der med det grønne strøg og pladsdannelser skaber et sammenhængende kvarter, hvor bæredygtige tiltag (jf. afsnit omkring bæredygtighed) er en integreret del af byudviklingen og livet i Schillerkvarteret.

PERSPEKTIVER

Denne lokalplan danner grundlag for realiseringen af fase 1 i Schillerkvarteret med plads til ca. 140 boliger.

Boligerne og det grønne strøg skal kunne fungere i sig selv indenfor lokalplansområdet med hensyntagen til de funktioner, som findes på de tilstødende arealer i dag. Samtidig skal lokalplanen være fremtidssikret, så udviklingen af de tilstødende arealer over de kommende år naturligt vil kunne koble sig på. Det gælder særligt det nuværende fabriksområde, som kan omdannes til boliger eller muligvis andre funktioner. Fabriksområdet forventes, at kunne blive omdannet indenfor 5-10 år, og den del udgør fase 2 i Schillerkvarteret.

Allerede i denne første lokalplan placeres en række forbindelser, som det er ambitionen at videreføre i fase 2 til et samlet net af grønne strøg med stiforbindelser.

Øst for lokalplansområdet er det således ambitionen at forlænge det tværgående grønne strøg, så det vil forbinde kulturfabrikken i vest og Zoo i øst. Derudover kan en del af fabriksområdet i fase 2 blive omdannet til en ny grøn forbindelse mellem Østerbro og skoven mod nord.

Lokalplanområdet - Schillerkvarteret Fase 1

Nord for parkeringen langs Industrivej skal de offentlige arealer blive et nyt attraktivt grønt område ned til åen. Det grønne strøg i midten af lokalplansområdet for fase 1 er placeret med en forventning om, at kommunen vil kunne etablere en overgang over Tingsted Å, der fuldender en samlet ny grøn forbindelse til skoven på den anden side af åen.

Vest for lokalplanen er Kulturfabrikken nærmeste nabo og, lokalplanen skal sikre en god kobling til det kulturområde.

Mod syd forventes ikke nogle større ændringer af funktionerne, hvor der i dag primært er boliger.

EKSISTERENDE FORHOLD

OMRÅDET I DAG

Lokalplanområdet består af matriklerne Nykøbing F. Bygrunde 1249c, 1249am, 1249 al, 68a samt vejarealerne 7000e, delvist 7000cl og 7000v.

HIDTIDIG ANVENDELSE

Lokalplanområdet henligger i dag med ubebyggede arealer, dueslag, drivhuse og værksteder.

I henhold til kommuneplanen 2019-2031 er planområdet planlagt som byzone, med blandet boligbebyggelse med blandet etagebebyggelse og tætlav bebyggelse med tilhørende kollektive anlæg samt administration og offentlige formål, der kan ind indpasses i boligområdet.

KONTEKST

Området afgrænses af kulturområdet med Kulturfabrikken og brydeklubben Thor mod vest, Industrivej mod nord, Gartnervej mod syd og A. Schillers Maskinfabrik mod øst. Nord for Industrivej ligger rekreative områder langs Tingsted Å og Sønder Kohave. Syd for Gartnervej ligger den nordlige del af bydelen Østerbro samt få erhvervsbyggerier.

Området i dag, set fra nordvest mod delområde C

Området i dag, set fra vest mod delområde A

Området i dag, set fra Industrivej i nordvest mod delområde A

Visualisering af Schillerkvarterets helhedsgreb. Illustration af Kant Arkitekter, part of Sweco

VISIONEN FOR SCHILLERKVARTERET BYGGER PÅ:

INFRASTRUKTUR & SAMMENHØRIGHED

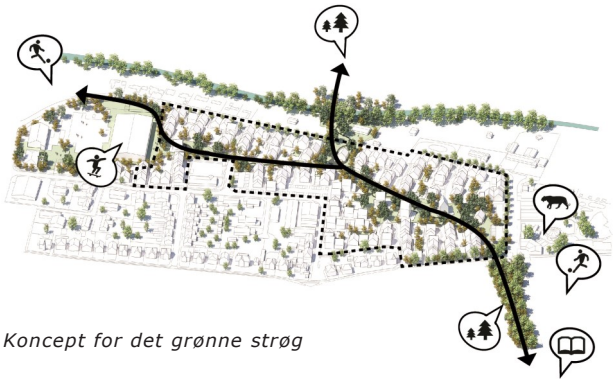
At skabe en naturlig og oplevelsesrig forbindelse til den omkringliggende by og natur, således at kvarteret naturligt indgår i borgernes bevægelse gennem byen.

BLANDEDE BOFORMER

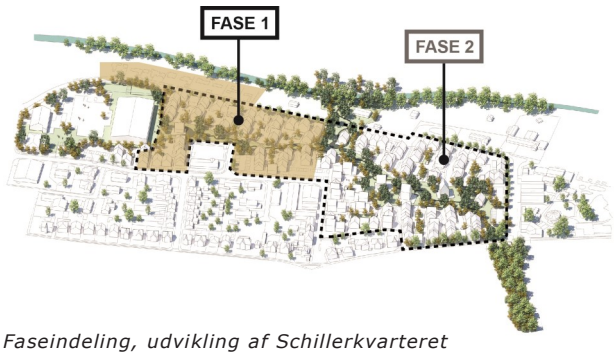
At skabe grundlag for en mangfoldig bolig-sammensætning, hvor fællesskaber udvikles på tværs af de livssituationer vi befinder os i. Byen skal være for alle, både nu og i fremtiden.

NATUREN IND I BYEN

At bringe naturen ind i den nye bydel, særligt skoven og samtidig aktivere Tingsted Å og de potentialer den besidder som samlingspunkt i byen.



Koncept for det grønne strøg



Faseindeling, udvikling af Schillerkvarteret

Illustrationer af Kant Arkitekter, part of Sweco

Principdiagram for udlæg af boligbebyggelse i fase 1. Illustration af Kant Arkitekter, part of Sweco

ANVENDELSE

OMRÅDET I FREMTIDEN

Lokalplanområdet må primært anvendes til boliger udformet som tæt-lav– og etagebebyggelse med tilhørende friarealer. Der kan opføres liberale erhverv som en del af bebyggelsen.

Lokalplanområdet er opdelt i fire delområder benævnt fra A til D. Kortbilag 1 viser lokalplanområdets afgrænsning og delområder.

- Delområde A, B og C er forbeholdt boliger.
- Delområde D er forbeholdt parkering for boligerne og offentlige formål.

Delområde A ligger i nær forbindelse med kulturområdet mod vest, samt langs industrivej mod nord og Gartnervej mod syd. Delområde A skal bearbejdes i relation til kulturområdet, hvor der skal være fokus på at skabe plads til både det gode kulturliv og det trygge beboelsesområde.

Delområde B ligger i den sydøstlige del af lokalplanområdet. Område B er placeret langs Gartnervej og inden for delområdet kan der opføres parkeringspladser, med tilkørsel fra Gartnervej eller Smedevænget.

Delområde C ligger i den nordøstlige del af lokalplanområdet.

Delområde D ligger længst mod nordvest og udgør en strækning langs med Industrivej og det grønne areal ved Tingsted Å. Delområdet er udlagt til offentlige formål, samt parkeringsformål, til henholdsvis boligerne i delområde A, samt kulturområdet til offentlig parkering.

Særligt for delområde A, B og C skal der etableres en andel af det rekreative fælles grønne strøg, med stiforbindelser og regnvandshåndtering, som forener lokalplanområdet og området med konteksten.

BEBYGGELSE

Bygningerne skal placeres inden for delområderne, men må godt afvige fra illustrationsplanen vist på kortbilag 3 så længe de opfylder intentionen om at:

Bebyggelsen er planlagt som åbne gårde, hvor boligerne er samlet omkring et indre fællesområde, der står i direkte forbindelse med det fælles grønne strøg, der er placeret centralt i lokalplanområdet.
Særligt karakteristisk og identitetsskabende for det grønne strøg er placeringen af *Strøghusene*. De skal etableres som punkthuse, 1-2 stk. i hvert delområde, som skal placeres i forbindelse med det grønne strøgs

Visualisering af Den grønne strøg og husene omkring. Illustration af Kant Arkitekter, part of Sweco

udstrækning fra øst mod vest. Husenes skal have min. en træterrasse eller lignende i en del af stueetagen fx i forbindelse med et mindre fælles værksted eller lignende.

Bebyggelsens omfang og placering i mod det indre grønne strøg principielt udlagt som vist i kortbilag 3.

Bebyggelsesprocenten for de enkelte delområder må ikke overstige 65 % i delområde A og B og 115 % i delområde C.

Inden for delområde A og B kan der arbejdes med boliger i op til 3,5 etage og en maksimal bygningshøjde på 12,5 m.

Inden for delområde C kan der ved 25 % af delområdets etageareal arbejdes med boliger i op til 4,5 etage og en maksimal bygningshøjde på 18 m.

Boligerne må i alle delområder ikke overstige 12 m i husdybden

Strøghusene må maks. være 12 x 12 m i fodaftryk og min. være 2,5 etager. Terrassearealet skal udgøre min. 30 m².

BEBYBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

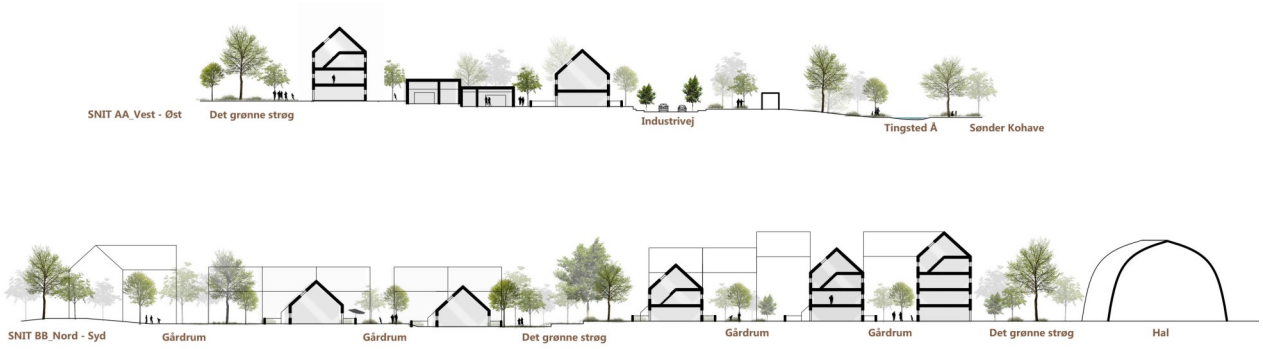
Ny bebyggelse skal fremtræde med høj arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen skal indeholde variation i udtryk og materialesammensætning, men samlet set fremstå som et sammenhængende bykvarter.

Bebyggelsen skal opføres i tegl (enten som blank mur, pudset mur, ophængte tegl eller vandskuret) eller med træbeklædning. Alternativt kan maks. 30 % af bebyggelsen inden for de enkelte delområder udføres med skifer, metalbeklædning, i puds eller med pladebeklædning.

Særligt for Strøghusene gælder at de min. skal beklædes med 30 % lodret træbeklædning, for at have en særlig vertikal fremtræden med en naturlig materialitet i det grønne strøg med træer.

Ved Strøghusene kan der til dele af facaderne anvendes større, sammenhængende glaspartier i forbindelse med fælles faciliteter.
Bebyggelsen tænkes med stor variation i facaden. Facadelængder over 25 m skal enten:

A. Have en tilbagetrækning på min. 0,5 m.



Bydelssnit. Principper for bebyggelsesudlæg

B. Have en betragtelig variation i facadeudtryk.

C. Have en betragtelig variation i vinduesudformning.

Tagene skal udformes med taghældning på min. 30 grader. Dog gælder for strøghusene at de skal bygges med saddeltag med en taghældning på min. 45 grader.

Tagene skal udføres som tegl (vingetegl, skifertegl eller hængte tegl), metal, skifer eller tagpap. Til tagflader må der ikke anvendes glaserede tegl eller andre reflekterende materialer.

Vinduesrammer og døre skal udføres som træ eller træ - aluminium.

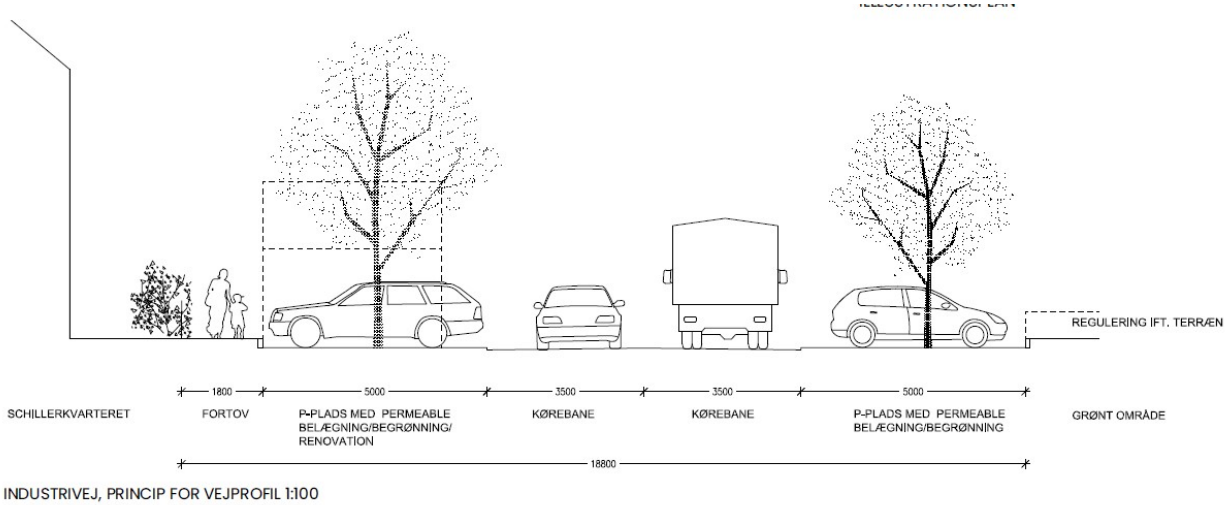
Tagrender og nedløb skal udføres i zink eller aluminium.

Generelt for lokalplanområdet gælder at mindre bygninger, som f.eks. udhuse, kan tillades udført i et andet materiale, som ikke forringer helhedsbilledet.

TRAFIKFORHOLD

Der etableres adgang til lokalplanområdet fra Gartnervej og Industrivej. Langs Industrivej indrettes der parkering der sikre de bedst mulige parkeringsforhold og et tilstrækkeligt antal p-pladser. Der skal sikres en kontinuerlig bredde på Industrivej, der sikre at den i fremtiden kan forlænges til Østre Allé.

Diagram over eksempel på parkeringsmulighederne



INDUSTRIVEJ, PRINCIP FOR VEJPROFIL 1:100

Smedevænget nedlægges delvis ved Industrivej for at sikre en sammenhæng på tværs af delområderne, men erstattes af et stiforløb der forbinder den omkringliggende by mod syd til Sønder Kohave. Smedevænget vil fortsat være åben fra Gartnervej, men vil være en blind vej, der kun forbinder til parkeringsarealer for hhv. kirke og delområde B.

På tværs af delområde A, B, og C tilvejebringes Det grønne strøg som en stipassage med plads til ophold. Generelt sikres gode og inviterende stiforbindelser på tværs af boligområderne, og disse forbindelser sikrer området sammenkobling på naboområder, hvor kulturinstitutioner, rekreative områder mv. er vigtige koblinger ind i boligområdet.

I de enkelte bebyggelser etableres mindre fælles pladser, der udføres med belægningssten, og sikrer passage for både redningskøretøjer, renovation samt andre lejlighedsvise af/opsætning hos områdets beboere. Stiforbindelserne kan udføres som belægningssten eller grusflader, for at sikre god tilgængelighed i området.

UBEBYGGEDE AREALER

GRØNNE AREALER

Den samlede bebyggelse etableres med nære fælles gårdrum omkring de enkelte bebyggelser og med større åbne og grønne strøgpassager der binder områdets bebyggelser sammen internt og rækker ud i kvarteret og skaber nye sammenhænge og forbindelser.

Det grønne strøg etableres som et hovedelement, der kobler sig fra Sønder Kohave i nord, over Tingsted Å og vertikalt ned igennem området. Det grønne strøg i fase 1 vil på sigt flyde sammen med de grønne forbindelser, der etableres i en fremtidig fase 2, og dermed sikre et grønt og frodigt helhedsindtryk af det samlede nye boligkvarter, hvor elementer, der sikrer høj biodiversitet, vægtes.

De fælles nære gårdrum og det samlende grønne strøg skal udgøre et friareal svarende til 30% af det samlede grundareal, indenfor hvert delområde. Friarealet kan opføres som private eller fælles haver/terrasser og altaner. Det grønne strøg indgår som del af friarealet og skal min. repræsentere 50% af friarealet inden for hvert delområde. Der skal etableres en del af Det grønne strøg indenfor delområde A, B og C. Det grønne strøg kan blandt andet anvendes til regnvandsopsamling fx i form af regnvandsbassiner eller lignende tiltag, der holder vandet indenfor eget område.

Det grønne strøg etableres gennem alle delområder med en ensartet beplantning, der skaber synlig sammenhæng mellem områderne. Dette kan ske enten ved valg af en gennemgående træbeplantning eller etablering af staudebede eller lignende, hvor plantevalg går igen i alle delområderne. Det grønne strøg skal desuden have mindst én gennemgående anlagt stiforbindelse jf. kortbilag 2. Stierne skal forbinde delområderne internt og skal skabe forbindelse til de omkringliggende områder og over til skoven via en fremtidig bro over Tingsted Å. Alle stier er offentligt tilgængelige. Overfladevand fra området kan anvendes til regnvandsbede eller andre tiltag, hvor vandet kan bidrage til udearealerne og det grønne strøg.

I lokalplanområdet er eksisterende træer registreret og et antal er udpeget som særligt karaktergivende for området. Disse træer er markeret på kortbilag 2 og bør i videst muligt omfang bevares i den fremtidige bebyggelse. Såfremt enkelte træer ikke kan bevares, skal disse erstattes med tilsvarende træer indenfor de fælles friarealer. Der skal holdes en respektafstand til eksisterende bevarede træer til bebyggelse på minimum afstand på 10 m.

GÅRDRUM

Gårdrummene skal udføres med befæstede arealer i belægningssten, hvor tilgængelighed kræves og der etableres med regnvandsbede til nedsivning. Private haver udføres som græs og med levende hegn mod naboer. Evt. trådhegn eller træstolper etableres diskret på indvendig side af grunden.

PARKERING FOR BILER

Der skal indenfor det samlede lokalplansområde etableres min. 1 parkeringspladser pr. bolig. Hertil skal kunne anvises til 0,5 gæsteparkeringspladser pr. bolig på nærområdets offentlige parkeringsområder. Anvisning af placering af parkeringsområder fremgår af kortbilag 2.

Parkering i forbindelse med vejareal (Industrivej) kan etableres på asfalt. Al øvrig parkering indenfor lokalplanområdet skal udføres med permeabel belægning og fremstå med et grønt helhedsindtryk. I områder hvor parkering etableres i klynger/lommer etableres en randbeplantning suppleret med træer, for at sikre et grønt helhedsindtryk. I områder, hvor der parkeres i forbindelse med vejarealet, skal parkeringsbåsene brydes med vejtræer med bede.

GRUNDEJERFORENING

Ejere af grundene inden for delområde A, B, C og D skal etablere en ny grundejerforening for områderne.

Grundejerforeningen skal stå for drift og vedligeholdelse af boligvejene, de indre grønne byrum og de lokale stier inden for området.

Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på

områdets fællesarealer og fællesanlæg.

Fokusemner fra FN´S Verdensmål

BÆREDYGTIGHED

Schillerkvarteret skal være et lokalt forankret og klimabevidst område der med udgangspunkt i flere af FN´s verdensmål sætter fokus på sociale-, miljømæssige- og økonomiske bæredygtige tiltag.

Bæredygtighed handler ikke kun om energibesparelser, men også om udvikling, samarbejde, adfærd, levevis, klimatilpasning, vand, genbrug osv. Det gælder om at tænke holistisk og indarbejde de tiltag, der giver bedst mulig mening for bebyggelsen.

BÆREDYGTIGE PRINCIPPER

Social bæredygtighed fremmes blandt andet ved en diversitet i boligudformningerne der sikre en mangfoldighed i beboersammensætningen. Boligerne skal udvikles for fællesskabet, som tænkes på tværs af de livssituationer vi befinder os i. Byen skal være for alle, både nu og i fremtiden.

Miljømæssig bæredygtighed sikres blandt andet i kraft af de grønne forbindelser, som naturlige forlængelser af det omkringliggende landskab; skoven, åen og det grønne strøg. Med det grønne strøg bliver den klimatiske bevidsthed en del af det daglige liv, hvor blandt andet regnvandsopsamling og biodiversitet bliver en del af det rekreative opholdsareal. Man bor i pagt med naturen.

Økonomisk bæredygtighed sikrer en velfungerende bydel med fokus på optimerede driftsforhold som blandt opstår i kraft materialernes levetid og tilgængelighed.

KONKRETISERING AF FN´S VERDENSMÅL

3 Gode sunde boliger i sunde omgivelser bidrager til sunde mennesker.

4 Nærtliggende institutioner kan drage nytte af nye direkte stiforbindelser til de rekreative områder og kulturinstitutioner i området.

7 Byggeriets energimæssige Co2 aftryk skal ses i byggeriets samlede levetid.

9 Udvikling af den nye bydel skal sikre en stærk infrastruktur både hvad angår veje, stier, transport og netværk.

11 Byen skal være for alle også i fremtiden og understøtte de små lokalsamfund, der naturligt opstår.

12 Fokus på genanvendelse af materialer.

13 Klimastrategi i bydelen sikrer et langsigtet fokus.

15 Bydelen understøtter forskellige boformer og forskellige mennesker med en oplevelse af, at landet er trukket ind i byen.

17 Stærke partnerskaber og samarbejder skaber de bedste rammer for en bæredygtig udvikling.

KORTBILAG

- Kortbilag 1 (områdets afgrænsning) viser lokalplanområdets afgrænsning og delområder.
- Kortbilag 2 (områdets infrastruktur og landskab) viser parkeringszoner, placering af træer med særlig værdi, zone for det grønne strøg og stiforbindelser.
- Kortbilag 3 er en illustrationsplan, der viser byplansvisionen for hele Schillerkvarteret.

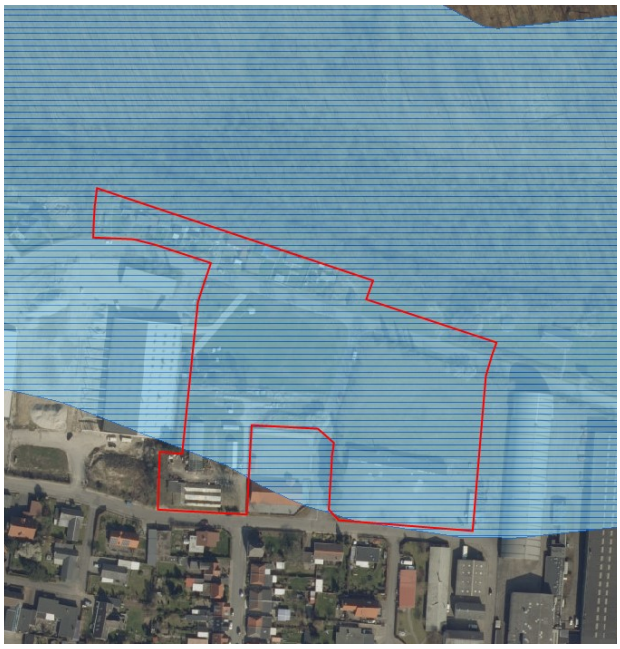
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

STATSLIG PLANLÆGNING

Å-BESKYTTELSELINJE

En del af området er omfattet af Å-beskyttelseslinjen. Å-beskyttelseslinjen har til formål at sikre åer som levesteder for dyre– og planteliv.

Indenfor området må der som udgangspunkt ikke udføres ændringer af terræn, eller etableres boliger uden en forudgående dispensation. Der skal derfor til det enkelte projekt ansøges om dispensation.



Å-beskyttelseslinje

HABITAT—(BILAG IV-ARTER)

Ved søgning i Danmarks Miljøportals Naturdatabase d. 23-09-2020 fremkom ingen registrerede arter.

Der kan dog godt befinde sig rastende og flyvende flagermus (bilag IV-arter) på og omkring lokalplanområdet, samt rastende og vandrende padder (bilag IV-arter) i området på grund af nærliggende beskyttet mose og beskyttet sø hhv. ca. 80 m og 300 m fra lokalplanområdet samt nærliggende å (Tingsted Å), ca. 25 m fra lokalplanområdet. Ved eventuel fældning af træer bør man være opmærksom på flagermus. Under byggeri mm. må man være opmærksom på eventuelle padder. Eventuelt kan Naturstyrelsens Vildtkonsulent kontaktes.

Det vurderes på den baggrund, at gennemførelse af lokalplanen ikke vil beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for dyrearter, der er optaget i Habitatdirektivets bilag IV eller ødelægge plantearter optaget på bilag IV.

Der gøres opmærksom på, at man i henhold til artsfredningsbekendtgørelsen §§ 10 og 14 ikke forsætligt må indfange eller slå visse vildtlevende dyr ihjel, ødelægge dem eller indsamle deres æg samt ikke forsætligt må plukke, opgrave eller ødelægge mv. visse vildtvoksende planter. Af dyr gælder det bl.a. for alle padder og flager-mus.

NATURA2000

Lokalplanområdet ligger udenfor og ca. 25 meter fra nærmeste Natura 2000-område, som er nr. 265 ”Bangsebro Skov og Sønder Kohave Skov”.

Med denne afstand fra Natura 2000-området samt indholdet i lokalplanen, vurderes det, at gennemførelse af lokalplanen ikke vil påvirke udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området væsentligt.

KOMMUNENAL PLANLÆGNING

KOMMUNEPLAN

I Kommuneplan 2019-2031 er lokalplanområdet liggende indenfor rammerne NYKF B45 og NYK O10.

Kommuneplanramme NYKF O10 udlægger arealet til offentlige formål, herunder spejderhus. Området kan ikke bebygges, med undtagelse af mindre bygninger i forbindelse med områdets anvendelse. Lokalplanen udlægger området til parkeringsplads, uden mulighed for bebyggelse. Lokalplanen er dermed i overensstemmelse med Kommuneplanramme NYKF O10

Kommuneplanramme NYKF B45 udlægger området til en blandet bydel med både etagebebyggelse og Tæt-lav bebyggelse. Der kan desuden indpasses tilhørende kollektive anlæg, administration og offentlige formål. Der kan indenfor den nuværende kommuneplanramme bygges op til 3 etager med en maksimal højde på 12,5 m. Lokalplanen planlægger for boligbebyggelse på op til 4,5 etager med en maksimal højde på 18 m. Lokalplanen overskrider dermed kommuneplanens retningslinjer, hvorfor der forud for lokalplanen skal vedtages et kommuneplantillæg.

TILLÆG TIL PLANEN

Lokalplanens gennemførelse kræver, at der vedtages et tillæg til kommuneplanen 2019-2031.

Sammen med Lokalplan 202 vedtages derfor kommuneplantillæg 6 til kommuneplan 2019-2031.

Kommuneplantillægget udlægger en ny ramme for den

del af lokalplanen, der er indeholdt i kommuneplanramme NYKF B45. Rammen giver mulighed for at opføre byggeri i op til 4,5 etager, 18 m. i højden og med en maksimal bebyggelsesprocent på 115.

Kommuneplantillægget er vedlagt bagerst i lokalplanen.

Eksisterende kommuneplanramme

NYKF O10 - SPEJDERHUS

ANVENDELSE
Generel anvendelse er område til offentlige formål. Specifik anvendelse er angivet til område til offentlige formål. Offentlige formål (spejderhuse og park).

ZONESTATUS
Planlagt zone er byzone

BEBYGGELSESOMFANG
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området kan ikke yderligere bebygges, bortset fra mindre bygninger i forbindelse med områdets anvendelse.

UDSTYKNING
Rammen regulerer ikke udstykning

Ny kommuneplanramme

NYKF B55 - SCHILLERKVARTERET

ANVENDELSE
Generel anvendelse er boligområde. Specifik anvendelse er angivet til etageboligbebyggelse.

Boligformål (blandet etagebebyggelse og tæt-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt administration og offentlige formål, der kan ind indpasses i boligområdet.

ZONESTATUS
Planlagt zone er byzone

BEBYGGELSESOMFANG
Maksimal bebyggelsesprocent er 115% af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er 4,5

Maksimal højde er 18 m

UDSTYKNING
Rammen regulerer ikke udstykning

LOKAL AGENDA 21
Lokalplanen fokusere på en bred vifte af bæredygtige tiltag som passer ind i kommunens lokale Agenda 21 strategi. Den lokale Agenda 21 tager udgangspunkt i FN's 17 verdensmål og kommunens kerneopgave. Lokalplanen understøtter således blandt andet den sociale bæredygtighed ved at skabe diversitet i byrum og befolkningssammensætning. Dermed skabes der mulighed for at den enkelte borger kan finde og indgå i relevante fællesskaber. Herudover sætter lokalplanen fokus på håndteringen af regnvand lokalt på en forsvarlig og bæredygtig måde.

PRODUKTIONSERHVERV
Lokalplanområdet er placeret ca. 730 m. fra Nordic Sugar der er nærmeste produktionsvirksomhed. Området imellem fabrikken og lokalplanområdet er udlagt og udnyttet til tæt bymæssig bebyggelse. Heriblandt findes der også bebyggelse udlagt til op til 4 etager (NYKF O22 - Offentlige formål). Det vurderes, at der på baggrund af afstanden og det store bymæssige område i mellem fabrikken og lokalplanområdet, ikke vil ske en påvirkning af sukkerfabrikkens nuværende udviklingsmuligheder.

LOKALPLANER
Lokalplan F43 - Bevarende lokalplan Østerbro er gældende for hele lokalplanområdet.

Lokalplanen udspringer af et ønske om at bevare og værne om de historiske bygninger og bymiljøer på Østerbro. Der er derfor tale om en rammelokalplan der fastsætter en række bestemmelser omkring facader, byggelinjer, skiltning og hegn mod offentlig vej.

Området langs Tingsted Å udlægges i lokalplanen til offentlig park, friluftsfaciliteter og lignende. Herudover giver lokalplanen mulighed for at der etableres en stiforbindelse fra industrivej til Sønder Kohave.

Lokalplanens bygningsbevarende bestemmelser henvender sig i høj grad mod de bevaringsværdige områder på Østerbro, og er derfor ikke i overensstemmelse med nærværende lokalplans bestemmelser omkring omfang, placering og udseende.

AFLYSNING AF LOKALPLAN F43
Det aktuelle lokalplanområde indgår i et område, der er omfattet af lokalplan 43 vedtaget af Nykøbing Falster Byråd d. 20 januar 2004. Lokalplanen aflyses for den del der overlapper med det aktuelle lokalplanområde, når nærværende lokalplan er endeligt vedtaget af Byrådet.

LAVBUNDSAREAL
Dele af arealet er udpeget til Lavbundsareal. Lavbundsarealer er arealer, der er potentielt egnet til genopretning af vådområder. Arealerne er ofte i nærhed til vådområder, søer og åer og er ofte i risiko for at blive oversvømmet. Denne risiko skal især ses i lyset af ændringer i klima og risiko for stigende vandstande. Byggeri og anlæg skal derfor som forsøges placeres andre steder eller sikres mod oversvømmelse.

Der er fra Tingsted Å en særlig risiko for at der kan ske oversvømmelser i forbindelse med høj afstrømning til Tingsted Å kombineret med højvande. Indenfor lokalplanområdet er især arealet nord for Industrivej der er i risiko for oversvømmelse. Også krydset ved Industrivej/ Smedevænget i risiko for oversvømmelse da arealerne syd for industrivej, løber mod dette punkt. Der skal derfor ved udnyttelse af lokalplanen og terrænregulering indenfor delområde A, B og C sikres at overfladevand løber mod arealer der kan tåle at blive oversvømmet.

ANDRE PLANER

VEJ- OG STIPROJEKTER
Vej- og stiprojekter udført efter lokalplanens vedtagelse skal under alle omstændigheder godkendes af Guldborgsund Kommunes vejmyndighed.

AFFALDSPLAN
Der er et øget fokus på at opdele affald i flere og genanvendelige fraktioner. Dette kan være pladskrævende, og det er nødvendigt, at der i forbindelse med realiseringen sikres den nødvendige plads. Dette kan f.eks. ske gennem fælles affaldsstationer placeret centralt i området.

SPILDEVANDSPLAN
Området er i spildevandsplanen udlagt til separatkloakeret område. Regnvand og spildevand håndteres således i separate ledninger.

Der må afledes regnvand uforsinket til forsyningens regnvandskloak tilsvarende en befæstelsesgrad på 0,35. Dette gælder for alle matrikler. Hvis befæstelsesgraden på 0,35 overskrides, skal regnvand svarende til det areal befæstelsen overskrides med, håndteres med LAR-løsninger eller forsinkes tilsvarende til den tilladte befæstelsesgrad. Dette betyder at det vil være nødvendigt at håndtere en del af regnvandet på egen grund. Dette kan ske både gennem lokal afledning af regnvandet eller ved at forsinke regnvandet.

I lokalplanen stilles der krav om at 100 m² skal kunne tåle at blive oversvømmet. Dette skal imødekommende en del af håndteringen af regnvandet. Hvorvidt det er tilstrækkeligt er beror dog på en række ukendte faktorer som befæstet areal, jordens mulighed for optagelse af regnvand, dybde af arealet mm.

Der må afledes regnvand uforsinket til forsyningens regnvandskloak tilsvarende en befæstelsesgrad på 0,35. Dette gælder for alle matrikler.

Hvis befæstelsesgraden på 0,35 overskrides, skal regnvand svarende til det areal befæstelsen overskrides med, håndteres med LAR-løsninger eller forsinkes tilsvarende til den tilladte befæstelsesgrad.

MILJØFORHOLD

STØJ

Ingen form for anvendelse/virksomhed i lokalplanområdet må give anledning til støjgener. De af Miljøministeriet til enhver tid fastsatte vejledende grænseværdier for støjbelastning skal overholdes.

JORDFORURENING

Området er på nuværende tidspunkt ikke kortlagt som forurenet. Idet området har været anvendt til industri igennem længere tid, må det dog formodes at der er en øget risiko for at kunne møde jordforurening i området.

SERVITUTTER

På Matr. 1249am Nykøbing F. Bygrunde, er tinglyst servitut af 22. januar 1964. På Matr. 1249al Nykøbing F. Bygrunde, er tinglyst servitut af 22. januar 1963. Af servitutterne fremgår det blandt andet at parcellen ikke må udstykkes eller ændres og at der på parcellen kun må opføres byggeri til erhvervsformål. Herudover er der fastsat enkelte bebyggelsesregulerende bestemmelser, som f.eks. Byggehøjde og bebyggelsesprocent.

På flere matrikler indenfor lokalplanområdet, er lokalplan F43 tinglyst på ejendommen.

Servitutterne ophæves med vedtagelsen af lokalplanen.

EKSPROPRIATION

Lokalplanen udlægger området til boliger og arealer til offentlige formål. Arealer til boliger anses ofte ikke for almene formål der kan eksproprieres til. Flere af arealerne indenfor lokalplanens område er desuden forud for vedtagelsen ejet af Guldborgsund Kommune.

Det vurderes således at lokalplanen ikke kan danne grundlag for ekspropriation.

MUSEUMSLOVGIVNING

Museum Lolland-Falster har gennemført en arkivalsk undersøgelse af matriklerne 1249c, 1249al og 1249am.

De nærmeste fortidsminder er registreret i Sønder Kohave nord for Tingsted Å. Der er tale om to fredede gravhøje, der i dag er fjernet. I forbindelse med etableringen af en kunstgræsbane blev der syd for Østre Allé fundet spredte bebyggelsesspor fra bronzealderen.

Der har på matriklerne tidligere været bygninger, ligesom der har været etableret jordveje indenfor området.

På den baggrund vurdere museet at der på matrikel 1249c er risiko for at påtræffe of forstyrre evt. fortidsminder. På matrikel 1249am vurderes der at der er risiko for at påtræffe of forstyrre fortidsminder på den nordlige halvdel af matrikel. På matrikel 1249al vurderes det at bebyggelsesgraden har været så høj at fortidsminder under terrænniveau er fjernet. Derfor anbefales der ikke en arkæologisk forundersøgelse på denne matrikel.

MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der foretages en miljøvurdering af planer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Der er foretaget en screening af lokalplanforslaget, og på den baggrund er det Byrådets vurdering at der ikke skal foretages en miljøvurdering af lokalplanen og kommuneplantillægget, idet planerne ikke vurderes at danne grundlag for anlæg, der medfører en væsentlig påvirkning af miljøet jf. § 3, stk. 1 nr. 3 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Der er ved vurderingen lagt særligt vægt på at området i dag allerede er udlagt i planlægningen til boligbebyggelse, ligesom området i dag anvendes til erhverv.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Når en lokalplan er offentliggjort i henhold til Lov om planlægning (Planloven) § 24, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige lokalplans indhold.

Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for at komme med indsigelser mod eller ændringsforslag til lokalplanforslaget er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til, at en ejendom, der er omfattet af forslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget, såfremt det er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der er tale om et byggearbejde m.v., der ikke er lokalplanpligtig efter planlovens § 13, stk. 2. Det er endvidere en forudsætning, at ingen statslig myndighed har modsat sig, at lokalplanen vedtages endeligt.

Dette gælder i tiden, indtil den endeligt vedtagne og godkendte lokalplan er offentliggjort - dog højst et år efter lokalplanforslagets offentliggørelse.

ENDELIGE 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.

Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kræver tilvejebringelse af en ny lokalplan.

BESTEMMELSER LOKALPLAN 202

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål:

1.1 at skabe et moderne og bæredygtigt boligområde, som fremmer fællesskaber og kobler sig til den omkringliggende by og de rekreative områder. Boligerne skal etableres inden for delområderne jf. kortbilag 1.

1.2 at sikre at området etableres og udbygges med fokus på bæredygtige tiltag.

1.3 at sikre at bebyggelsen opføres med gode kendte materialer, som defineret i §6 under bebyggelsens fremtræden.

1.4 at bebyggelsen indrettes med gårdmiljøer med plads til fællesskaber.

1.5 at etablere et fælles grønt strøg på tværs af lokalplanområdet som vist på kortbilag 2, som ved brug af ensartet beplantning sammenbinder kvarteret og sikrer en kobling til det omkringliggende område.

1.6 at der etableres enkeltstående punkthuse (Strøghusene) i eller langs det grønne strøg som identitetsskabende for det grønne strøg.

Kommentarer til §1.1
Det ønskes at sikre en blandet og mangfoldig bebyggelse med tæt-lav- og etagebebyggelse i høj kvalitet.

Kommentarer til §1.6
Det grønne strøg er en særlig del af Schillerkvarteret identitet. Det grønne strøg er hele Schillerkvarterets ryggrad, som sammenbinder de enkelte delområder med hianden og området med byen.

§ 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene:

Nykøbing F. Bygrunde 1249c, 1249am, 1249 al, 68a, samt vejarealerne 7000e og del af 7000cl og 7000v.

2.2 Det samlede lokalplanområde er beliggende i og forbliver i byzone.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet opdeles, som vist på kortbilag 1, i følgende delområder: A, B, C og D.

3.2 Område A, B og C udlægges til boliger; tæt-lav og etagebebyggelse.

3.3 De i §6.13 beskrevne strøghuse skal, i det omfang det er relevant og der er brugere til, anvendes til fællesfunktioner, herunder viceværtsfunktioner. Arealer der ikke anvendes til fællesfunktioner kan anvendes til boliger.

3.3 I delområde C kan der etableres liberalt erhverv i den enkelte bolig, i det omfang den kun er den der beboer ejendom der udføre erhverv, at ejendommens karakter af beboelse ikke ændres og at det ikke har et omfang, hvor det er til gene for naboer.

3.4 Område D udlægges til parkering for boligerne og offentlige formål.

§ 4. UDSTYKNING

4.1 Der kan indenfor området ske den for realiseringen nødvendige udstykning.

§ 5. VEJ- OG ADGANGSFORHOLD

5.1 Nye veje og stier kan etableres i et omfang som vist på kortbilag 2.

5.2 Industri skal bibeholdes med minmumsbredde på 7m for at kunne oprette en kørevej der på sigt kan forbindes med Østre Allé.

5.3 Adgang til lokalplanområdet foregår via Gartnervej og Industrivej.

5.4 Der skal sikres stiadgang til Kulturfabrikken.

5.5 Der skal ved ændring af veje sikres vendemuligheder for biler og lastbiler efter de gældende vejregler.

§ 6. BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

6.1 Ny bebyggelse til beboelse må alene placeres inden for Delområde A, B og C, som er vist på Kortbilag 1.

6.2 Ny bebyggelse skal minimum placeres med 2,5 m afstand til vejskel og områder beliggende udenfor lokalplanområdet.

6.3 Der må indenfor alle delområder i forbindelse med parkering, indrettes pladser til affaldshåndtering (miljøstationer)

6.4 Der kan indenfor delområde D opføres mindre anlæg til offentlige fritidsaktiviteter som shelter, bålhytter o.lign

6.5 Mindre bygningsdele som karnapper, altaner og lignende må maks. fremrykkes op til 1,5 m fra facadelinjerne.

6.6 Bebyggelsesprocenten for de enkelte delområder må ikke overstige 65 % i delområde A og B og 115 % i delområde C.

6.7 Bebyggelse i delområde A og B kan bygges op til maks. 3,5 etager.

6.8 Bebyggelse syd for den med orange stiplet linie på kortbilag 2 ikke overstige 2,5 etager og 10 m.

6.9 Bygningshøjden i delområde A og B må ikke overstige 12,5 m. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

6.10 Bebyggelse i delområde C kan der bygges op til maks. 3,5 etager. Dog gælder for delområde C at maks. 25 % af delområdets etageareal kan bygges op til maks. 4,5 etager.

6.11 Bygningshøjden i delområde C må ikke overstige 18 m. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

Kommentarer til §5.4
Stiforbindelser har til hensigt at sikre et frit og trygt bevægelsesflow gennem området.

Kommentarer til §6.1
Bygningerne skal placeres inden for delområderne, men må godt afvige fra udlægget vist på kortbilag 3 så længe de opfylder intentionen om at:

Bebyggelsen er planlagt som åbne gårde, hvor boligerne er samlet omkring et indre fællesområde, der står i direkte forbindelse med det fælles grønne strøg, der er placeret centralt i lokalplanområdet.

6.12 Boligerne må ikke overstige 12 m i dybden.

6.13 Der skal som en del af bebyggelsesplanen bygges punkthuse (Strøghuse), 1-2 stk. i hvert delområde på maks. 12 x 12 m i fodaftryk. De skal placeres i eller langs med det grønne strøgs udstrækning. Strøghusene skal være minimum være 2,5 etage. Husenes skal have træterrasse eller lignende på min. 30 m² i af stueetagen fx i forbindelse med et mindre fælles værksted eller lignende.

Kommentarer til §7
Det er vigtigt at der anvendes robuste og langtidsholdbare materialer iht. drift og vedligehold.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Kommentarer til §7
Ny bebyggelse skal fremtræde med høj arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen skal indeholde variation i udtryk og materialesammensætning, men samlet set fremstå som et sammenhængende bykvarter.

7.1 Bebyggelsen skal opføres i tegl, (enten som blank mur, pudset mur, ophængte tegl eller vandskuret) og/eller med træbeklædning, alternativt kan maks. 30 % af bebyggelsen inden for de enkelte delområder udføres med skifer, i puds eller med pladebeklædning.

Særligt for Strøghusene gælder at de skal beklædes med lodret træbeklædning på min. 30 % af facaden, for at have en særlig fremtræden med vertikal og naturlig karakter i det grønne strøg med træer.

7.2 Mindre bygninger, som f.eks. udhuse, kan tillades udført i et andet materiale.

Kommentarer til §7.3
En Facadelængde, er en sammenhængende facade der ikke brydes af f.eks. en gennemgang.

7.3 Bebyggelsen skal udføres med variation i facaden. Facadelængder over 25 m skal enten:

A. Have en tilbagetrækning på min. 0,5 m.

B. Have en betragtelig variation i facadeudtryk, som f.eks. materialevalg

C. Have en betragtelig variation i vinduesudformning.

7.4 Tagene skal udformes med taghældning på minimum 30 grader. Dog gælder for træhusene at de skal bygges med saddeltag med en taghældning på min. 45 grader.

7.5 Tage skal beklædes med tagsten (vingetegl, skifertegl eller hængte tegl) metal, skifer, tagpap eller som grønne tage med sedum el. lign.

7.6 Tagudhæng på beboelsesbygninger må ikke udføres med et fremspring på mere end 1 m, målt vinkelret på facaden.

7.7 Vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt og udformes som enkeltsiddende tagvinduer eller kviste, hvor samlede bredde ikke må overstige 1/3 af tagfladens længde. Kviste må ikke være mere end 2,5 m brede. Tagvinduers bredde må ikke overstige 2 m.

7.8 Der kan i tagfladen etableres tagterrasse. Tagterrasser må ikke placeres tættere på gavl end 1 m, og må ikke bryde tagryggen.

7.9 Der må alene indbygges solfangere, solceller og lignende energibesparende elementer i såvel tagflader som facader og gavle, når dette sker så det ikke medfører alvorlige blændingsgener. Solceller og solfangere skal være antirefleksbehandlet.

7.10 Ventilationsafkast skal inddækkes, hvis de er synlige fra offentlig vej.

7.11 Tagrender og nedløb skal udføres i zink eller aluminium. Der må ikke anvendes plast/pvc til vinduer, døre, tagrender, nedløbsrør o.a.

7.12 Alle udvendige bygningssider samt sokler skal fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarver eller en blanding af disse nævnte farver. Til døre, vinduesrammer, skodder og mindre bygningsdele er andre farver også tilladt.

§ 8. REGISTREREDE TRÆER AF KARAKTERGIVENDE VÆRDI

8.1 De på kortbilag 2 viste eksisterende træer er registrerede som særligt karaktergivende for området, og bør så vidt muligt bevares. Der skal holdes en respektafstand til eksisterende bevarede træer til bebyggelse på minimum 10 m.

8.2 Såfremt bevaring af de af kortbilag 2 registrerede træer ikke vurderes muligt ved placering af bebyggelsen eller ved pådragelse af skade, skal disse træer erstattes af ny tilsvarende beplantning.

§ 9. UBEBYGGEDE AREALER OG HEGNING

9.1 Der skal etableres parkeringspladser svarende til 1 pr. bolig

9.2 Der skal etableres minimum 2 cykelparkering pr. 100 m² bolig.

9.3 Der skal indrettes friarealer (ekskl. parkerings- og tilkørselsarealer, samt pulterrumsfaciliteter), inkl. mindre skure, herunder cykelskure, drivhuse og lignende, med særlig tilknytning til friarealerne svarende til mindst 30 % af grundarealet.

Minimum 50% af friarealet skal etableres som fælles grønt strøg, der løber gennem delområder A, B og C. Det grønne strøg er offentligt tilgængeligt.

9.4 Der skal indenfor Det Grønne Strøg etableres 100 m² til opsamling af regnvand.

9.5 Belysning af parkeringsarealer, veje, sti- og friarealer må kun udføres som parkbelysning på lave standere, med en lyspunkthøjde på max. 4 m. Som pullertbelysning med en lyspunkthøjde på max. 1,2 m. evt. suppleret med effektbelysning.

9.6 Ubebyggede arealer, herunder også parkeringsarealer, skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende ligesom en passende orden skal overholdes.

9.7 Parkering af last-, flytte-, fragtbiler, busser og lignende samt henstilling af campingvogne, skurvogne, både og lignende er ikke tilladt inden for lokalplanområdet.

9.8 Udendørs oplagring må ikke finde sted.

Eksisterende træer langs Smedevænget

Kommentarer til §9.1
Kortbilag 2 viser infrastruktur; herunder anvisning af mulig placering for parkering.

Kommentarer til §9.9
Parkeringsarealer skal anlægges med træer og permeabel belægning for at de naturligt indgår i det omkringliggende grønne miljø.

9.9 Hegn i skel, mod vej, sti, nabo- eller fællesarealer skal være levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset, dog maks. 1,8 m.

9.10 Der må ikke opføres faste hegn inden for lokalplanens område, bortset fra afskærmning af terrasser.

9.11 P-pladser anlægges med permeabel belægning med et grønt udtryk som f.eks. græsarmering. I områder hvor parkering etableres i klynger/lommer etableres en randbeplantning, for at sikre et grønt helhedsindtryk. I områder, hvor der parkeres i forbindelse med vejarealet, skal parkeringsbåsene brydes med grønne elementer f.eks. Ved at afsætte plads til hæk, græsser og/eller træer.

§ 10. REGNVAND

10.1 Der må afledes regnvand uforsinket til forsyningens regnvandskloak tilsvarende en befæstelsesgrad på 0,35. Dette gælder for den enkelte matrikler.

10.2 Hvis befæstelsesgraden på 0,35 overskrides, skal regnvand svarende til det areal befæstelsen overskrides med, håndteres med LAR-løsninger eller forsinkes tilsvarende til den tilladte befæstelsesgrad.

10.3 For at håndtere en øget befæstelsesgrad og håndtere ekstrem regnvandshændelser, skal der udlægges 100m² der kan oversvømmes.

§ 11. TERRÆNREGULERING

11.1 I delområde A og B må terrænet højest reguleres med 0,5 m, mens der indenfor delområde C må terrænreguleres med op til 1 m indenfor området.

11.2 I forbindelse med anlæg af veje, stier samt render og grøfter til overfladisk afledning af regnvand, må terrænet reguleres med mere end 0,5 m for at sikre, at lovgivningsmæssige krav overholdes, og en hensigtsmæssig vandafledning kan finde sted.

§ 12. MILJØFORHOLD

12.1 Ingen form for virksomhed i lokalplanområdet må give anledning til støjgener. De af Miljøministeriet til enhver tid fastsatte vejledende grænseværdier for støjbelastning skal overholdes.

§ 13. GRUNDEJERFORENING

13.1 Ejere af grundene inden for delområde A, B, C og D skal etablere en ny grundejerforening for områderne.

Grundejerforeningen skal stå for drift og vedligeholdelse af boligvejene, de indre grønne byrum og de lokale stier inden for området.

Kommentarer til §14
Grundejerforeningens vedtægter skal indeholde pligt til at vedligeholde friarealerne i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanen.

§ 14. FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

14.1 Før ny bebyggelse tages i brug, skal de for den pågældende bebyggelse nødvendige parkeringsarealer være etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 9.

14.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes Guldborgsund Kommunes fjernvarmeforsyning. Byrådet kan dog tillade supplerende energiforsyning som f.eks. solfangere, solceller.

14.3 Anlæg til håndtering af regnvand skal være etableret.

§ 15. OPHÆVELSE AF SERVITUT OG GÆLDENDE LOKALPLAN

15.1 I henhold til lov om planlægning § 15, stk. 2 nr. 16 ophæves nedenstående servitutter på ejendommen, på Matr. 1249am Nykøbing F. Bygrunde, er tinglyst servitut af 22. januar 1964 og på Matr. 1249al Nykøbing F. Bygrunde, er tinglyst servitut af 22. januar 1963.

15.2 Lokalplan NYF 43, vedtaget af Nykøbing Falster Byråd ophæves for lokalplanområdet. Tinglysninger i forbindelse med lokalplanens vedtagelse aflyses ligeledes.

§ 16. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

16.1 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.

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

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

16.4 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.

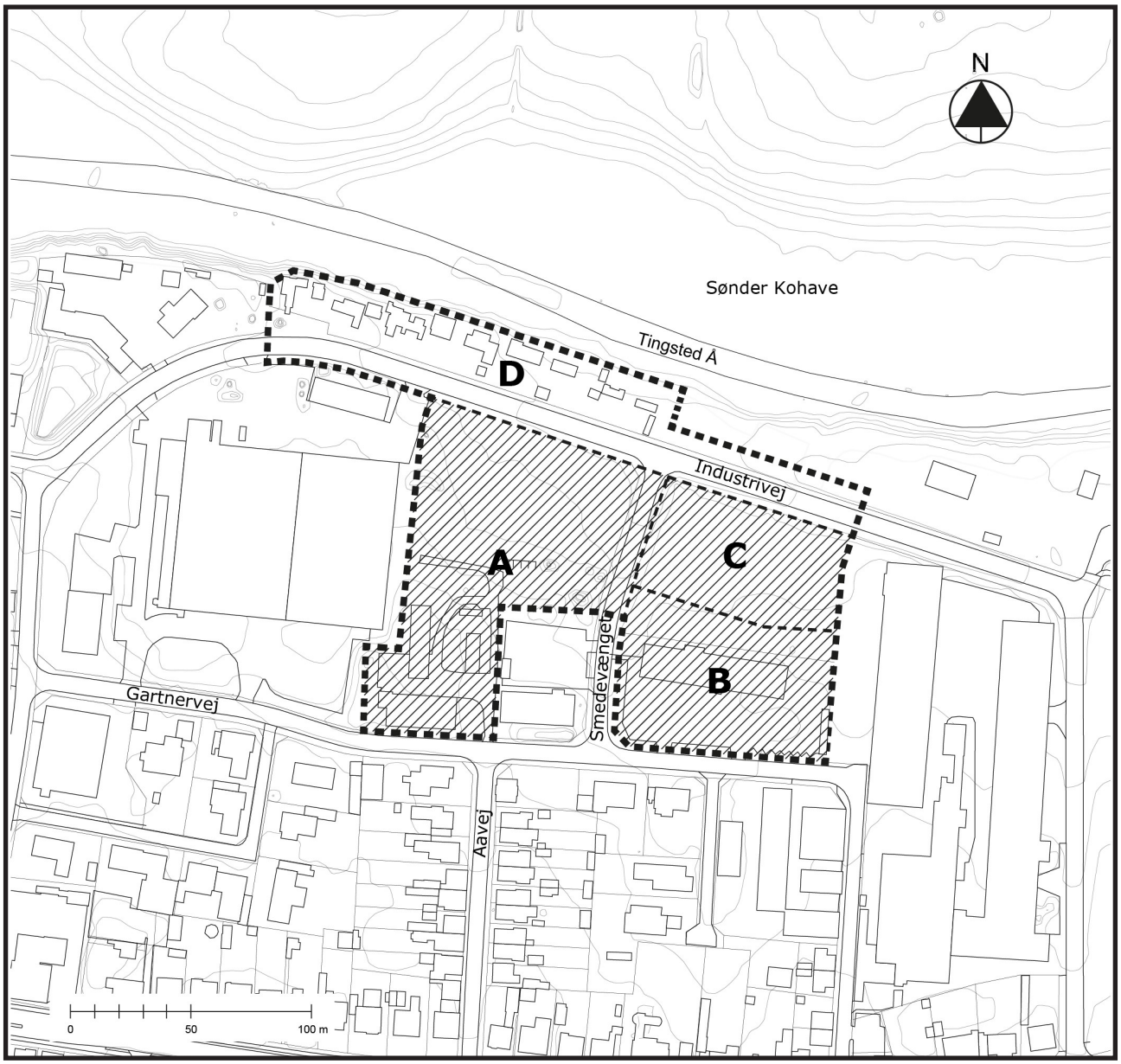
16.5 Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kræver tilvejebringelse af en ny lokalplan.

§ 17. VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget, af Guldborgsund Byråd på mødet den 24. juni 2021

John Brædder	Søren Bonde
Borgmester	Kommunaldirektør

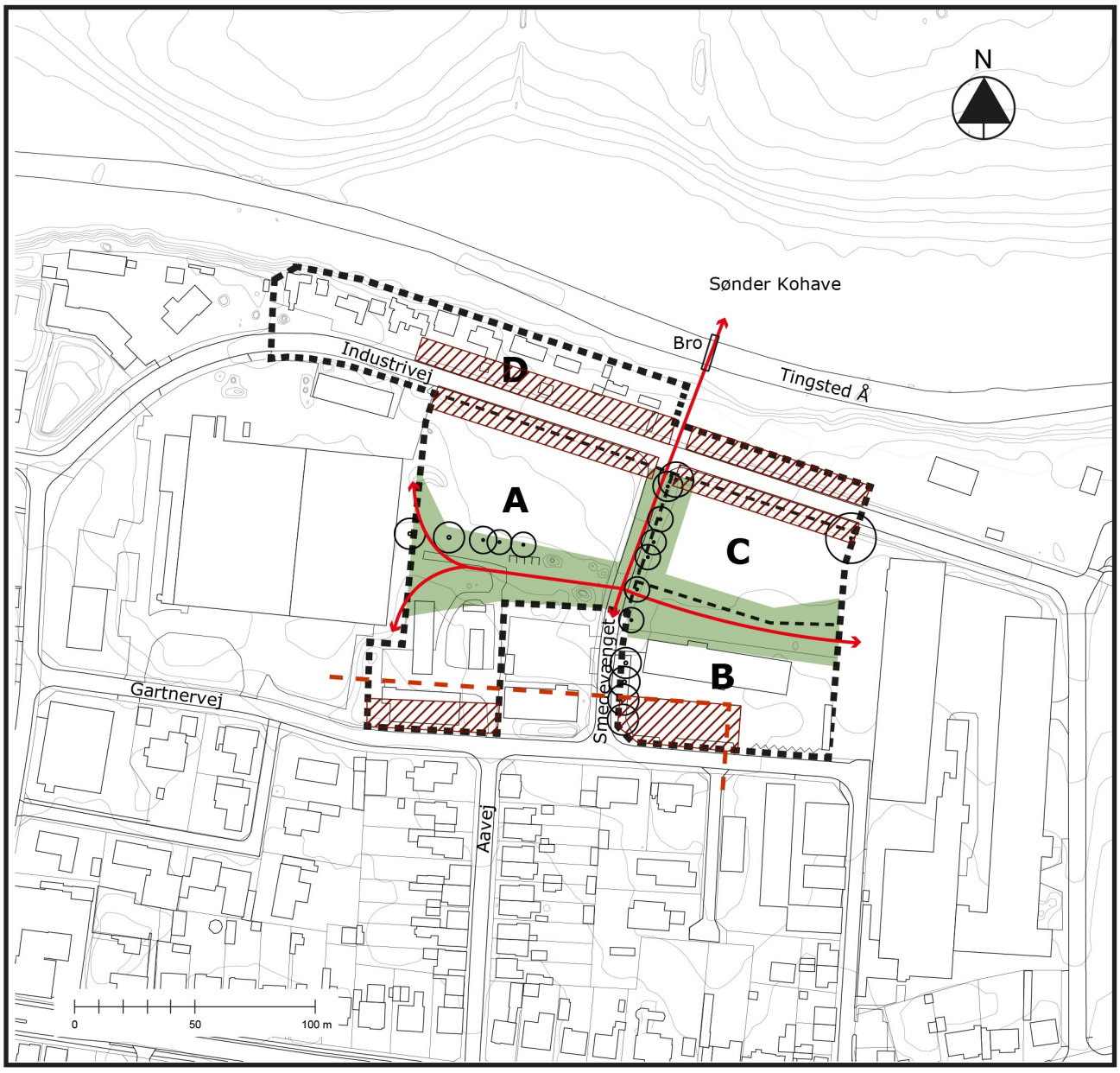
KORTBILAG 1



Lokalplanområde

Delområder A, B og C
(Delområde D er forbeholdt parkering for boligerne i område A, B og C, samt til offentlige formål)

KORTBILAG 2



Lokalplanområde

"Det grønne strøg", fælles friarealer, udgør mindst 50% af friarealet fra de angivne delområder

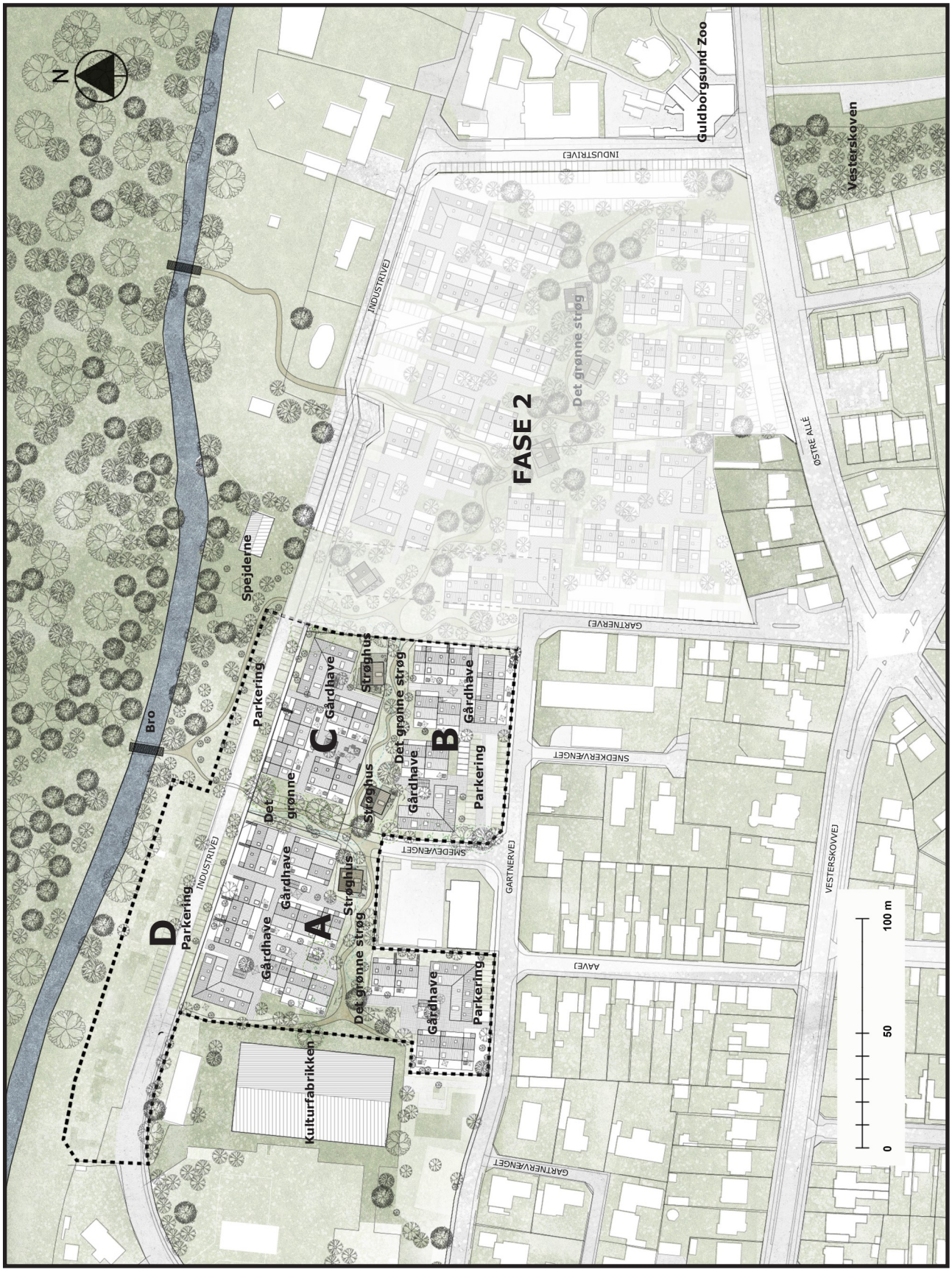
Eksisterende træer af bevaringsværdig karakter, bør så vidt muligt bevares eller erstattes af tilsvarende beplantning

Foreslået parkeringsområde

Stiforbindelse for cyklister og fodgængere

Maksimal højde på byggeri i angivne område mod boligområde mod syd: 2,5 etage.

KORTBILAG 3



▬▬▬▬ Lokalplanområde

TILLÆG NR. 6 TIL KOMMUNEPLAN 2019-2031

Tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2019 – 2031 omhandlende ny ramme til boligformål til realisering af Lokalplan nr. 202. . Kommuneplantillægget udlægger en ny ramme for den del af lokalplanen, der er indeholdt i kommuneplanramme NYKF B45. Rammen giver mulighed for at opføre byggeri i op til 4,5 etager, 18 m. i højden og med en maksimal bebyggelsesprocent på 115.

Ny kommuneplanramme:

NYKF B55 - SCHILLERKVARTERET

ANVENDELSE

Generel anvendelse er boligområde. Specifik anvendelse er angivet til etageboligbebyggelse.

Boligformål (blandet etagebebyggelse og tæt-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt administration og

offentlige formål, der kan ind indpasses i boligområdet.

ZONESTATUS
Planlagt zone er byzone

BEBYGGELSESOMFANG
Maksimal bebyggelsesprocent er 115% af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er 4,5

Maksimal højde er 18 m

UDSTYKNING
Rammen regulerer ikke udstykning

Således vedtaget, af Guldborgsund Byråd på mødet den 24. juni 2021

John Brædder	Søren Bonde
Borgmester	Kommunal direktør

GULDBORGSUND

GULDBORGSUND KOMMUNE
TEKNIK OG MILJØ
PARKVEJ 37
4800 NYKØBING FALSTER
TLF. 5473 1000
WWW.GULDBORGSUND.DK