



LOKALPLAN NR. 2022-08

TÆT-LAV BOLIGOMRÅDE PÅ ISLANDSVEJ, NYKØBING SJ



Din mening om lokalplanforslaget!

Lokalplanforslaget er offentligt fremlagt fra den **28. juni 2023** til den **9. august 2023**

Bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag skal sendes senest den **9. august 2023** til: plan@odsherred.dk eller til Odsherred Kommune, Center for Erhverv, Teknik og Kultur, Nyvej 22, 4573 Højby.

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

Når et forslag til lokalplan er offentliggjort, må de ejendomme der er omfattet af planen, ikke bebygges eller i øvrigt anvendes på en måde der skaber risiko for at foregribe indholdet af den endelige plan, jf. Planlovens § 17.

Dette forbud gælder dog højst ét år efter offentliggørelsen af forslaget.

Når fristen for indsigelser, ændringsforslag og bemærkninger er udløbet, kan kommunalbestyrelsen tillade, at ejendomme udnyttes efter forslaget. Dette forudsætter dog, at anvendelsen er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Forslaget bortfalder, hvis ikke planen er endeligt vedtaget inden tre år fra offentliggørelsen.

Hvad er en lokalplan?

Byrådet fastlægger bindende bestemmelser for et område i en lokalplan. Fx om anvendelse, udstykning, veje og stier, placering og udformning af bygninger, bevaring af bygninger og landskabstræk, udlæg af friarealer, beplantningsforhold, fællesanlæg og zoneforhold.

Lov om planlægning fastlægger, at der skal udarbejdes en lokalplan inden et større anlægsarbejde eller byggeri sættes i gang eller en større nedrivning gennemføres. Der skal også udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens gennemførelse. Byrådet kan herudover altid fastlægge nærmere bestemmelser for et område i en lokalplan.

En lokalplan skal fremlægges til offentlig høring i mindst 4 uger, inden den kan vedtages endeligt. I denne periode har alle mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger eller ændringsforslag, og har således mulighed for at påvirke planens kvalitet og indhold. Byrådet skal tage stilling til modtagne skriftlige indlæg inden lokalplanen kan vedtages endeligt.

Efter den endelige vedtagelse indberettes lokalplanen til PlansystemDK, <http://kort.plansystem.dk>. Indberetningen erstatter den tidligere tinglysning på ejendommene.

Lokalplanlægningen må ikke stride mod lands-, region- og kommuneplanlægningen, andre love, EU-direktiver m.v., og skal dermed holde sig inden for disse rammer.

Lokalplaner kan betegnes som grundstenene i det danske planlægningssystem. De udmønter kommuneplanens arealregulerende indhold og rammer, således at de bliver juridisk bindende overfor den enkelte grundejer.

Indledning

Lokalplanen indledes med en redegørelse om, hvorledes lokalplanen forholder sig til kommuneplanen og den øvrige planlægning. Herefter følger en beskrivelse, der fortæller om lokalplanens hovedindhold. Endelig følger selve lokalplanen. Her findes de bindende bestemmelser om den fremtidige udnyttelse af området.

Lokalplanens retsvirkninger fortæller om planens direkte betydning, blandt andet for grundejere i området.

Til sidst følger kort, illustrationer og bilag, for at gøre det lettere at forstå lokalplanbestemmelserne.

Vær opmærksom på, at efter en årrække kan oplysningerne i redegørelsen om anden planlægning og anden lovgivning mv. være blevet forældede, uanset at lokalplanens bestemmelser stadig er gældende.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Lokalplanredegørelse	5
Baggrund	5
Formål	5
Lokalplanområdet	5
Landskabs-/Byrumsanalyse	6
Lokalplanens indhold	6
Kommuneplan 2019-2029	7
Trafik	8
Arkæologiske interesser	9
Tilladelser eller dispensationer	10
Grundejerforening	10
Miljøforhold	10
Miljøscreening	11
 Lokalplanbestemmelser	 12
§1 Formål	12
§2 Område og zonestatus	12
§3 Arealanvendelse	13
§4 Udstykning	13
§5 Veje, stier og parkeringsforhold	13
§6 Bebyggelsens placering og omfang	14
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden	14
§8 Ubebyggede arealer, beplantning og hegning	15
§9 Lednings- og forsyningsforhold	15
§10 Tekniske anlæg	15
§11 Forudsætning for at tage ny bebyggelse i brug	15
§12 Grundejerforening	16
§13 Servitutter og deklarationer	16
§14 Retsvirkninger	16
Vedtagelse	17
Kortbilag 1: Lokalplanområde og delområder	18
Kortbilag 2: Delområde 1, med byggefelt, vej og parkering.	19
Kortbilag 3: Illustrationsplan for mulig bebyggelse i delområde 1	20
Kortbilag 4: Mulig bebyggelse i delområde 1 med beskyttede træer	21





LOKALPLANREDEGØRELSE

BAGGRUND

Lokalplanen er udarbejdet for at skabe et planlægningsmæssigt grundlag for byudvikling i et område i Nykøbing Sj på baggrund af ønske fra grundejer.

Området er beliggende i landzone, og overføres til byzone med vedtagelse af nærværende lokalplan.

FORMÅL

Lokalplanens sigte er at udvikle et attraktivt boligområde tæt på stationen.

Dette gøres ved at give mulighed for at opføre op til 45 boligenheder på en del af arealet indenfor lokalplanområdet, benævnt delområde 1.

Boligerne skal opføres som tæt-lav beboelse i form af række-, kæde- eller klyngehuse, hvor der er mulighed for selvstændige nicher tilknyttet den enkelte bolig. På den omtalte del af arealet anlægges endvidere parkering til beboere og gæster, ligesom en gammel stiforbindelse fra Kingosvej-kvarteret bevares for fortsat brug for gående mellem Kingosvej og stationsområdet og indkøbsmuligheder på jernbanevej.

På de øvrige ejendomme inden for lokalplanens område, benævnt delområde 2, gives mulighed for på hver grund at opføre 1 enfamilieshus i maksimalt 1½ plan, med bebyggelsesprocent på 30.

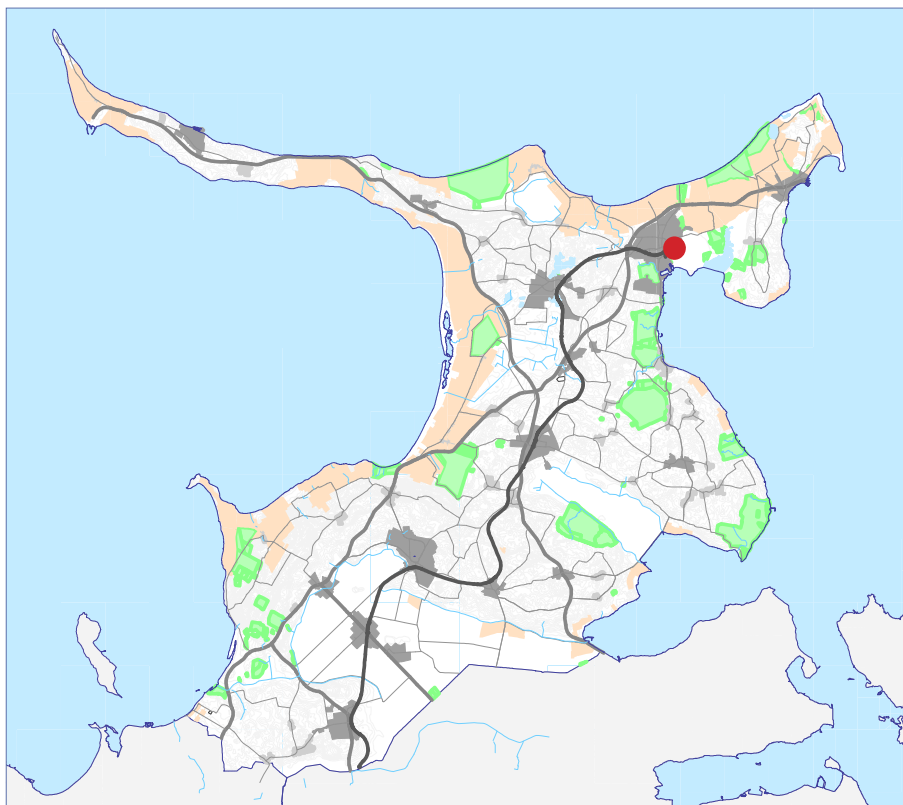
Såfremt der på et senere tidspunkt måtte opstå et ønske om at opføre rækkehuse på de øvrige grunde, gives der mulighed for at lave et lokalplan-tillæg, hvor bebyggelsens udseende og øvrige forhold m.v. skal følge det som er gældende for de ovenfor omtalte boligenheder i område 1.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet er beliggende i Nykøbing Sj 2 minutters gang fra stationen og indkøbsmuligheder, og 600 m gang fra byens gågade Algade. Adgang til området vil ske direkte fra Islandsvej, hvor denne foretager et 90 grader sving (se kortbilag X).

Arealet er ca 18.000 m² og beliggende med beboelsesområder som nabo mod syd-øst og syd-vest, mens det mod nord-øst grænser op til åbne arealer, og mod nord-vest dels grænser op mod Islandsvej og åbne arealer.

Ejendommen fremstår som uplejede naturgrunde med enkelte høje træer som forsøges bevaret. Opførelse af række-/kædehuse skal ske i mindre sektioner for at bevare det åbne indtryk i området.



Lokalplanområdet ligger i Nykøbing Sj.

LANDSKABS-/ BYRUMSANALYSE

Arealet er beliggende med beboelsesområder som nabo mod syd-øst, mens det mod nord-øst grænser op til åbne arealer, og mod nord-vest dels grænser op mod Islandsvej og mod et ubebygget areal.

Beboelsesområdet Kingsvej, mod syd-øst, er kendetegnet ved at være fritlæggende et-familieshuse, mestendelst bygget i 1960'erne og 1970'erne, og har klassiske arkitektoniske træk, herfra, blandt andet er husene primært i 1 plan, og med en lav taghældning, hvilket understreger den lave bebyggelse.

Arealet fremstår som uplejet naturgrund med enkelte høje træer som forsøges bevaret. Over en del af arealet forefindes for tiden en stiforbindelse for lette trafikanter mellem Kingsvej-kvarteret og station og indkøbsmulighed på Jernbanevej, hvilket ikke hindres ved godkendelse af lokalplanen.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen opdeler området i 2 områder på h.h.v. ca. 12.000 m² og ca. 6.000 m². Det store delområde 1 består af 3 matrikler, mens det mindre delområde 2, består af 3 selvstændige matrikler på hver ca. 2.000 m².

I delområde 1 er der mulighed for at etablere op til 45 boligenheder, som opføres som tæt-lav boligbebyggelse i ét plan, med en lav taghældning, der skal harmonere med den omkringliggende lave boligbebyggelse. Delområdet vil have en central vejføring, med parkering og affaldssortering langs vejene, og derfra vil der være stier ind til de enkelte boligenheder.

Nabokvartererne mod syd-øst og længere mod vest består af parcelhuse på egne parceller, og det er i lokalplanen tilstræbt, at byggeriet i delområde 1 tænkes opført som række-/kædehuse i små sektioner for at sikre harmoni med omgivelserne. For at sikre lokalplanens indpasning i eksisterende bebyggelse sikres der også lave bebyggelser på maks. højde 5 meter. Ensidig

taghældning giver mulighed for i højere grad at sikre lysindfald i boligerne ved det lave byggeri.

I delområde 1 sikres en parkeringsnorm på 1,5 pladser pr. boligenhed. Der er i delområdet mulighed for at opføre boliger i varierende størrelse, således at både familier, enlige, ældre og unge, kan tilgodeses i boligudbuddet.

Delområde 2 er udlagt til bebyggelse med hver 1 enfamilieshus i maksimalt 1½ plan. Hvis ejendommene i område 2 på et senere tidspunkt ønskes bebygget med rækkehusbebyggelse vil dette skulle fastlægges i et lokalplantillæg, og byggeriets udseende og øvrige kriterier skal fastlægges afstemt med det i delområde 1 fastlagte.

KOMMUNEPLAN 2021-2033

Hovedstruktur

Det fremgår af kommunens planlægning, at der skal ske en fortsat udvikling af boligområder i byerne, så bylivet forstærkes, ligesom det ønskes tilstræbt at brugen af kollektiv trafik fremmes, samt at det bliver lettere at være fodgænger og cyklist.

Lokalplanen sikrer udbygning af et stations- og bynært område, som både styrker bylivet i Nykøbing Sj, samt mulighederne for at udnytte den nærliggende offentlige transport.

Fællesskabernes Odsherred

I udgangspunktet forudsættes det at nye boligområder sikres god tilgængelighed til skoler, arbejdspladser butikker og grønne områder, med nærhed til station og indkøbsmulighed, samt tæt på naturen. Lokalplanen lever op til dette, med sin nærhed til Nykøbing centrum.

Det er endvidere krævet, at nye byggerier skal være energirigtige og resourcebesparende, dels i fh.t. materialevalg og energibesparende tiltag.

Byudvikling

Nybyggeri indpasses i det eksisterende omliggende bebyggelsesstruktur og byggeskik. Der bygges således kun i een etage og med lave tage, og byggeri sker i felter med grønne arealer og stier imellem.

Kulturarv og arkitektur

Nybyggeri indpasses i det eksisterende omliggende bebyggelsesstruktur og byggeskik. Der bygges således kun i een etage og med lave tage, og byggeri sker i felter med grønne arealer og stier imellem. Dette gøres for at indpasse tidssvarende byggeri i et allerede bebygget område.

Forsyning, trafikanlæg og andre tekniske anlæg

I forbindelse med lokalplanen er der indgået aftale med lokaltog, som er grundejer på vejforbindelsen fra Remisevej til lokalplanområdet. Denne indeholder en udvidelse til en 2 minus 1-vej, samt en vedligeholdelsesaftale af vejarealet, som vil tilfalde grundejer, eller grundejerforening i delområde 1.

Ferie og fritid

Med lokalplanområdets nære beliggenhed til station, havn og bymidte i Nykøbing Sj, er der tale om bebyggelse med god adgang til alsidige ferie- og fritidsaktiviteter.

Geopark Odsherred

placeringen af lokalplanområdet, som en udfyldning af området mellem kinglysvej-kvarteret og baneområdet, muliggør at udvikle et nyt boligområde, uden at det opleves som en inddragelse af det åbne land, hvilket understøtter at Geoparken fortsat fremstår samlet og tydeligt.

Benyttelse af det åbne land

Området er udlagt til byudvikling i kommuneplan 2021-2033. Området er byudviklet på 3 sider, og vil ikke påvirke oplevelsen af det åbne land i nævneværdig grad.

Beskyttelse af det åbne land

Der er ikke fredninger, beskyttelse eller andre hindringer på ejendommen, ligesom der ej heller er registreret levesteder for dyre eller plantearter i h.t. EF-habilitetsdirektivets bilag IV.

Dog er der indenfor lokalplanområdet, registreret en række træer med hulheder, som derfor i udgangspunktet ikke må fældes. Træerne fremgår af kortbilag 4.

Klima og Bæredygtighed

Lokalplanen giver mulighed for at opsætte solceller og solfangere, som en integreret del af byggeriet, f.ex. på tagflader, ligesom der er mulighed for ”grønne tage” som eksempelvis sedum tag. Ved opsætning af solceller, skal det sikres at der ikke opstår gener for naboer i form af genskin.

Vand

Området ligger ikke indenfor OSD-område.

Der er ikke rørføringer på eller gennem ejendommen.

Vandforsyning sker via Odsherred Forsyning.

Rammer for lokalplanlægning

Området udlægges til tæt-lav og åben-lav boligområde.

Delområde 1 udlægges til tæt-lav boligbebyggelse. Delområde 2 udlægges til åben-lav boligbebyggelse, med mulighed for gennem et tillæg til lokalplanen at vedtage en bebyggelsesplan for tæt-lav bebyggelse.

Dette ligger indenfor kommuneplanens ramme for lokalplanlægning 3B10, som tilsiger en maksimal bebyggelsesprocent på 30 v. åben-lav bebyggelse, 40 v. tæt-lav bebyggelse og 50 ved etagebyggeri. Det maksimale etageantal er 1½ - dog 3 ved etagebyggeri, og den maksimale bebyggelseshøjde er 8,5 m, dog 13 ved etagebyggeri.

TRAFIK

Lokalplanområdet ligger i umiddelbar nærhed af eksisterende bebyggelser og adgang sker fra eksisterende vej, Islandsvej, som imidlertid skal udvides og sikres mod større trafikintensitet fra Remisevej frem til arealet. Vejudførelsen skal udføres m. asfaltbelægning som ”2 minus 1”-vej, d.v.s. en vej med eet spor på 3,0 m med dobbeltrettet trafik, og med en kantbane på 1 m i hver side, med trafikklasse 2 (1-75 lastbiler pr. døgn). Denne vejudvidelse udføres på baggrund af aftale mellem ejeren af delområde 1 og

Lokaltog som er grundejer på matriklen hvor vejføringen anlægges. Vejen anlægges af ejeren af område 1, og efterfølgende vedligeholdes af denne

ARKÆOLOGISKE INTERESSER

eller af den grundejerforening der skal etableres. Der er på matrikel 165a, Nykøbing S. Vangjorder, påtegnet servitut om vejudvidelsen og driften af denne.

Interne veje på område 1 anlægges med en vejbredde på 5 meter og med parkeringspladser langs vejen.

Udtalelse om kulturhistoriske interesser til lokalplanforslaget for tæt-lavt boligområde på Islandsvej i Nykøbing Sjælland i henhold til museumsloven §23.

Museum Vestsjælland har modtaget kopi af lokalplanforarbejdet og har gennemgået sagen.

Nyere tids interesser:

Der er ingen bevaringsinteresser for nyere tid. Området er ubebygget og grænser op til parcelhuse og kolonihaver. Området var tidligere benyttet som lergrav.

Arkæologi/jordfund:

Vores kontrol i arkiver og kort viser, at området ligger på hævet havbund fra et tidligere sund mellem Issefjorden og Kattegat. I ældre stenalder var området over ca. kote 2 tørt land/strand og har rummet stenalderboplader jf. fx kortbilagets "29". Det fremgik også af museets udtalelse til tidligere lokalplanforslag/-forarbejde "2009-32" (Museets j.nr. OKM 1999). Lokalplanens synes jf. plandata.dk ikke at være vedtaget/gældende. Museet gjorde da opmærksom på, at der på de lavereliggende arealer indenfor det her behandlede lokalplanområde kan være bevaret udsnit og mere sandsynligt rester af stående fiskeredskaber fra jægerstenalderen og bondestenalderen, her ved munden af sundet.

Museet anbefaler at bygherre i god tid før jordarbejder indhenter museets udtalelse jf. museumslovens §25 for at undgå uplanlagte og fordyrende standsninger og udgifter ved arkæologiske fund på arealet. Jf. nedenstående ramme om museumslovens §25.

Evt. kendt bygherre kan med fordel oplyses om dette forhold, fx ved kopi af denne skrivelse og derved undgå mulige forsinkelser.

Vi erindrer om, at kommune/byråd jf. museumslovens § 24 stk. 2 er forpligtet til at orientere bygherre/ejer om indholdet af museumslovens § 25-27 senest ved udstedelse af byggetilladelse.

Før jordarbejder har bygherre/entreprenør altid mulighed for at indhente det arkæologisk ansvarlige museums udtalelse om arkæologiske interesser, jf. museumslovens § 25.

Herved har bygherre og entreprenør de bedste muligheder for at undgå uplanlagt standsning af anlægsarbejdet og undgå udgifter til arkæologisk undersøgelse jf. museumslovens § 27.

Hvis museet i sin udtalelse vurderer, at der ikke findes væsentlige arkæologiske bevaringsinteresser på arealet, så skal evt. udgifter til nødvendig arkæologisk undersøgelse betales af Kulturministeren jf. museumslovens § 27 stk. 5.

En udtalelse fritager ikke bygherre/entreprenør fra forpligtelsen til at standse anlægsarbejdet og underrette museet, hvis arkæologiske levn påtræffes, men den fritager bygherre for udgifterne til en arkæologisk undersøgelse.

**TILLADELSER ELLER
DISPENSATIONER**

På området gælder i dag byplanvedtægt nr. 5, Nykøbing Sj. kommune, 1969. Denne aflyses for nærværende lokalplans område.

GRUNDEJERFORENING

Ejere og lejere af ejendomme inden for lokalplanens område skal være medlem af en grundejerforening. Grundejerforeningen etableres i forbindelse med realisering af bebyggelsen. jf. bestemmelsesdelens §12.

MILJØFORHOLD**Opvarmning**

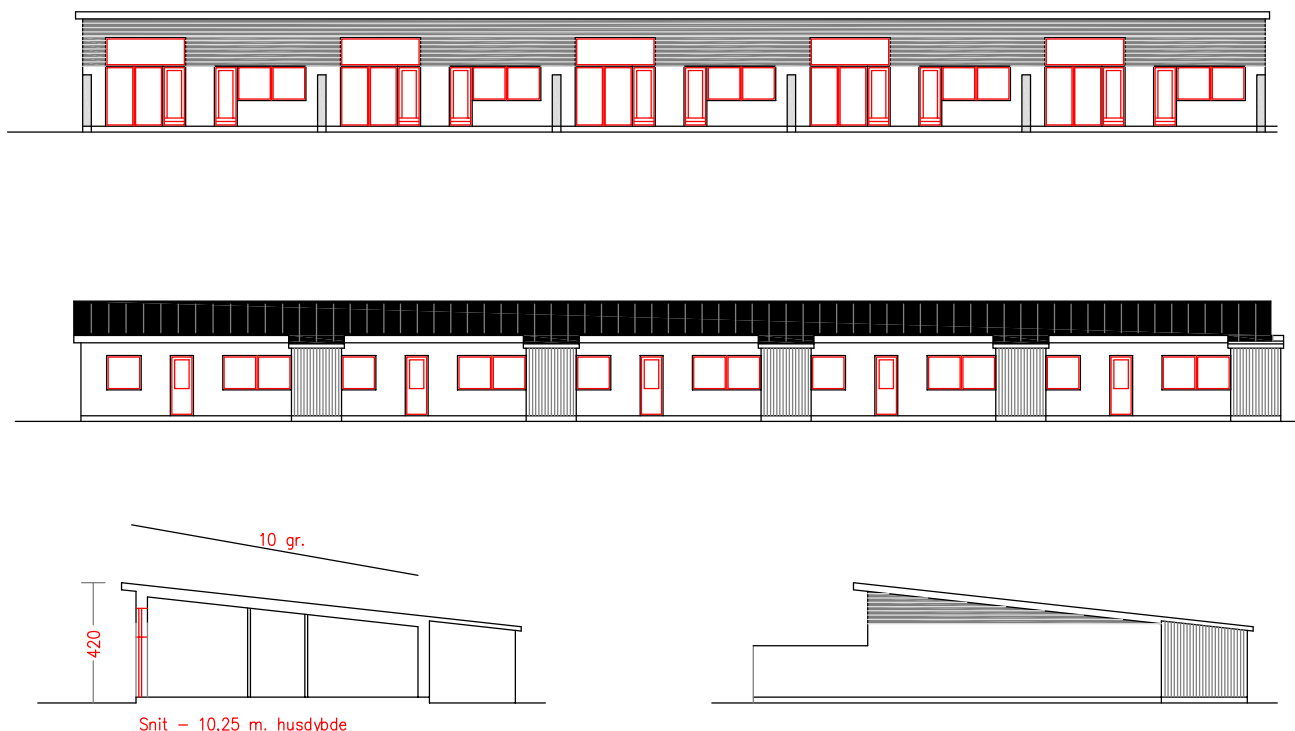
Området ligger ikke i område med fælles varmforsyning, og der er ikke tilslutningspligt hertil. Dog er der fjernvarmeforsyning i de bebyggede områder omkring lokalplanområdet. Derfor anbefales det at kontakte Nøkkøbing Sj Varmeværk, for at høre om mulighederne for tilslutning til fjernvarme.

Det er ikke tilladt at opvarme med el i området. El må kun anvendes til at drive f.ex. varmepumper, jordvarme eller andre tilsvarende bæredygtige varmekilder. Ved lokal varmforsyning anbefales det ved rækkehusbyggeri at vælge samlede opvarmingsløsninger, enten for hele delområdet, eller pr. boligblok, for at øge energieffektiviteten af opvarmningen, samt at imødekomme støjgener som forekommer af luft-varme løsninger pr. enkelte boligenhed.

Kloakering

Lokalplanområdet er omfattet af Odsherred Kommunes spildevandsplan. Her er området udlagt til separat kloakering. Der skal etableres et separeret anlæg, hvor spildevand og regnvand adskilles.

Kloakering skal projekteres i samråd med, og efter anvisning fra Odsherred Forsyning.



Eksempel på snittegning af mulig ny bebyggelse i delområde 1.

Jordforurening

Hvis der i forbindelse med grave- eller anlægsarbejde konstateres jordforurening, skal arbejdet standses og fundet anmeldes. Jordhåndtering / flytning af jord skal ske i henhold til gældende lovgivning. Der henvises til miljøbeskyttelseslovens § 21 og jordforureningslovens § 71.

Grundvand og oversvømmelse

Administrationen har undersøgt hvorvidt der er forhold omkring højt grundvand, samt risiko for oversvømmelse, som fordrer at der indarbejdes bestemmelser for afværgeforanstaltninger. Administrationen finder ikke at dette er nødvendigt.

Renovation

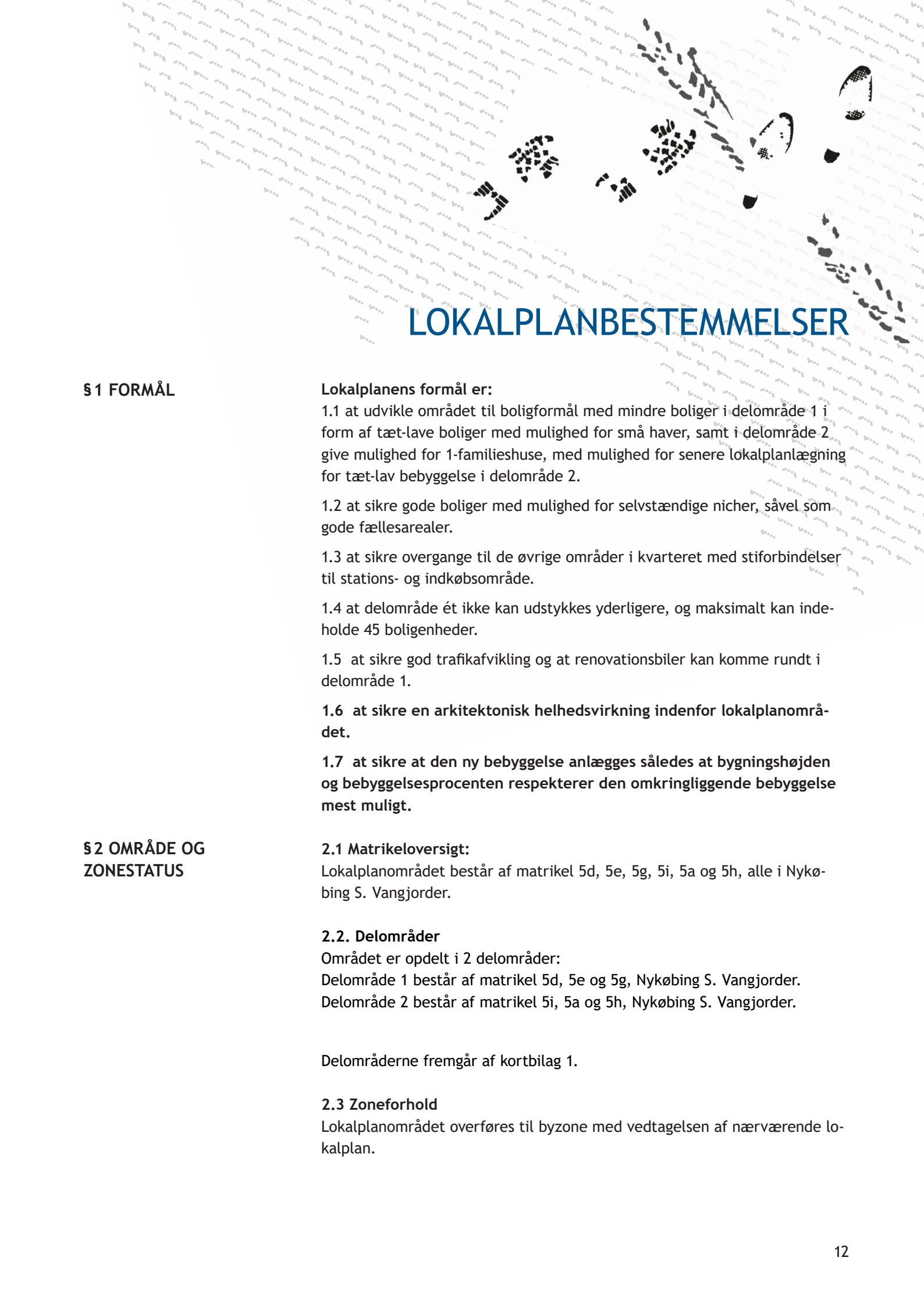
Renovation skal kunne udføres fra boligveje i området. Samtlige af delområde 1's boligveje skal kunne benyttes af renovationsbiler. Derfor skal vendepladser i området stå ubenyttede og til enhver tid give mulighed for at renovationsbilerne kan vende. Efter reglerne i Odsherred Kommunes "Regulativ for husholdningsaffald" gælder det, at der maksimalt må være 10 meter fra miljøstationerne til vendepladserne, hvor renovationsbilerne holder. For at imødekomme krav om at der skal affaldssorteres i 10 fraktioner er der planlagt en fælles affaldsstation hvor fremtidige opsamlingsbeholdere vil kunne placeres.

MILJØSCREENING

Odsherred Kommune vurderer på baggrund af screeningen, som kan ses i bilag 1, og høringen, at planen ikke må antages at få væsentlige indvirkninger på miljøet, og den skal således ikke miljøvurderes, jf. miljøvurderingslovens § 10 stk. 1. Odsherred Kommune har i sin vurdering lagt vægt på at der er tale om en lokalplan som holder sig indenfor kommuneplan 2017-2029 rammer for lokalplanlægning.

I afgørelsen er der endvidere lagt vægt på planens karakteristika herunder at:

- Planen ikke påvirker et Natura 2000-område eller kendte forekomster af bilag IV arter, på grund af afstanden hertil.
- At planen er i overensstemmelse med overordnet planlægning
- At planen sikrer en bebyggelseshøjde på maks. 5 meter.



LOKALPLANBESTEMMELSER

§ 1 FORMÅL

Lokalplanens formål er:

1.1 at udvikle området til boligformål med mindre boliger i delområde 1 i form af tæt-lave boliger med mulighed for små haver, samt i delområde 2 give mulighed for 1-familieshuse, med mulighed for senere lokalplanlægning for tæt-lav bebyggelse i delområde 2.

1.2 at sikre gode boliger med mulighed for selvstændige nicher, såvel som gode fællesarealer.

1.3 at sikre overgange til de øvrige områder i kvarteret med stiforbindelser til stations- og indkøbsområde.

1.4 at delområde ét ikke kan udstykkes yderligere, og maksimalt kan indeholde 45 boligenheder.

1.5 at sikre god trafikafvikling og at renovationsbiler kan komme rundt i delområde 1.

1.6 at sikre en arkitektonisk helhedsvirkning indenfor lokalplanområdet.

1.7 at sikre at den ny bebyggelse anlægges således at bygningshøjden og bebyggelsesprocenten respekterer den omkringliggende bebyggelse mest muligt.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt:

Lokalplanområdet består af matrikel 5d, 5e, 5g, 5i, 5a og 5h, alle i Nykøbing S. Vangjorder.

2.2. Delområder

Området er opdelt i 2 delområder:

Delområde 1 består af matrikel 5d, 5e og 5g, Nykøbing S. Vangjorder.

Delområde 2 består af matrikel 5i, 5a og 5h, Nykøbing S. Vangjorder.

Delområderne fremgår af kortbilag 1.

2.3 Zoneforhold

Lokalplanområdet overføres til byzone med vedtagelsen af nærværende lokalplan.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til helårsbeboelse

3.2 Delområde 1 må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse.

3.3 Delområde 2 må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse i maksimalt 1,5 plan.

3.3 I delområde 2 kan der, gennem lokalplantillæg, planlægges for en samlet tæt-lav bebyggelse af hele delområdet.f.

3.4 Der kan i lokalplanområdet tillades at der drives en sådan virksomhed, der almindeligvis kan etableres i boligområder, forudsat:

- at erhvervet alene udføres af ejendommens beboer(e).
- at ejendommens og omgivelsernes karakter af beboelse ikke ændres, f.eks. ved skiltning eller lignende.
- at erhvervsudøvelsen ikke medfører ulempe for de omkringboende, og ikke afføder et parkeringsbehov, der ikke kan imødekommes på ejendommen eller på fælles parkeringsarealer i området.

§ 4 UDSTYKNING

4.1 Delområde 1 kan ikke udstykkes yderligere. Der er mulighed for sammatrikulering af hele Delområde 1.

4.2 Grunde i delområde 2 kan ikke udstykkes yderligere, men hvis ejendommene på et senere tidspunkt ønskes bebygget med rækkehusbebyggelse vil der være mulighed for at sammatrikulere.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERINGSFORHOLD

Delområde 1

5.1 Vejadgang til delområde 1 sker fra Islandsvej i ejendommens nord-vestlige skel. Vejudlægget er fastlagt som vist på kortbilag 2, og skal karakteriseres som "stilleveje" med lav hastighedsbegrænsning da der udover almindelig biltrafik forudsættes lette trafikanter på kørebanen.

5.2 Stier og fortove indenfor lokalplanområdet skal have fast belægning eller slotsgrus. Der skal sikres stiforbindelse uden trin til alle boliger, fra fællesvejen.

5.3 Vejen i delområde 1 udlægges som privat fællesvej med fast belægning på 5 meter og med parkeringspladser ud til vejen.

5.4 Der udlægges i delområde 1 byggelinjer 4 meter fra vejkant. Vejbygge-linjeme er en minimumsafstand fra bebyggelsen.

Skure må dog opføres med minimum 1 m til vejkant når de sammenbygges med hovedbygningen

5.5 Der skal i delområde 1 anlægges et parkeringsareal svarende til 1½ plads pr. boligenhed.

5.6 Parkering skal følge principperne som det fremgår af illustrationsplanen i kortbilag 3, og placeres i forbindelse med den centrale vejføring i lokalplanens delområde.

Delområde 2:

5.7 matriklerne i delområde 2 har vejadgang fra Islandsvej, og skal sikre nødvendig parkering på egen matrikel. Ved eventuel senere planlægning for

§ 6 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

tæt-lav bebyggelse i delområde 2, skal passende vejforsyning og parkeringsforhold fastlægges.

Delområde 1:

6.1 Bebyggelse og udhuse, carporte eller halvtage skal respektere de i §5.4 angivne byggelinjer mod vej og efter principperne som vist på kortbilag 2.

6.2 Bebyggelsen skal placeres indenfor de på kortbilag 2 viste byggefeltet.

6.3 Bebyggelsesprocenten i delområde 1 må højst være 40%.

6.4 Beboelsesbygninger i delområde 1 må opføres i 1 etage.

6.5 Bygningshøjden i delområde 1 må maksimalt være 5 m.

6.6 Beboelsesbygninger skal forsynes med fladt tag eller med eensidig hældning på op til 20°.

6.7 Eksisterende terræn skal i videst muligt omfang bevares. Der kan terrænreguleres +/- kote 0,5.

Delområde 2:

6.8 I delområde 2 må bebyggelsesprocenten højst være 30. Såfremt der i lokalplantillæg tillades tæt-lav bebyggelse, kan der tillades en bebyggelsesprocent på maks. 40.

6.9 I delområde 2 kan der ske bebyggelse i en afstand til skel på ned til 1,0 meter, mellem matrikel 5g og 5i, samt mellem 5a og 5h.

6.10 Bygningshøjden i delområde 2 må maksimalt være 8,5 meter.

6.11 Den maksimale etagehøjde i delområde 2 er 1,5.

6.12 Eksisterende terræn skal i videst muligt omfang bevares. Der kan terrænreguleres +/- kote 0,5.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

§7 om bebyggelsens ydre fremtræden er gældende for hele lokalplanområdet, og derfor både delområde 1 og delområde 2.

7.1 Bebyggelse skal udføres i blank mur, i lette beklædningsmaterialer, som facadeplader eller træbeklædning, eller en blanding heraf. Murede partier kan evt. vandskures eller filtses. Træpartier kan males eller oliebehandles i jordfarver.

7.2 Beboelsesbygninger i området kan forsynes med fladt tag, tag med énsidig taghældning op til 20 procent, eller valm- eller saddeltage med en hældning på 15-45 grader. Tage kan udføres med sort tagpap, evt. med listedækning, eller røde, brune eller sorte tagsten, eller sorte betontagsten. Tage må endvidere etableres som grønne tage (sedum).

Tagrender og nedløbsrør skal udføres i aluminium eller stål.

7.3 Der kan tillades solceller og/eller solfangere, som kan placeres på tagflade eller på facadeflader, så de følger tagets hældning. ved opsætning af solceller, må genskin ikke være til gene for beboere og naboer.

7.4 Mindre bygninger og skure kan opføres med ydervægge beklædt med lette beklædningsmaterialer, som facadeplader eller

træbeklædning, eller i samme materiale som hovedbygningen..

7.5 Carporte, Udhuse og lignende skal forsynes med flade tage, eller tage svarende til tagene på beboelsesbygninger.

7.6 Vinduer må ikke være med sprosser (opdeling af vinduesrammen). Opdeling af vinduer kan ske alene med lod- eller tværposter.

7.7 Skiltning og reklamering inden for området må ikke finde sted.

7.8 Ved erhvervsudøvelse i boligen kan tillades en mindre skiltning, med max. størrelse som A4.

Jf. artfredningsbekendtgørelsen, kan træer som er levested for flagermus ikke fældes. Større træer med hulheder som ikke er levested for flagermus kan fældes i perioden september-oktober. Er du i tvivl om træet er indbefattet af reglerne, kan Odsherred Kommune kontaktes med henblik på en vurdering.

8.1 Det tilstræbes at eksisterende træer i i lokalplanområdet bevares. Ved fældning af træer i skel, skal nye træer af samme sort plantes på ejendommen.

8.2 Af kortbilag 4, fremgår en række træer som har kontakteret hulheder, so m derfor ikke kan fældes, og skal bevares ved byggeri. Se i øvrigt note.

8.3 I delområde 1 skal der plantes hæk af bøg (Fagus Sylvatica). Interne hække mellem haver, mellem have og vej samt omkring fællesareal må maksimalt være 1,20 m høje.

Hækkene kan suppleres med diskret trådhegn i eller bag beplantning på egen grund.

8.4 I delområde 1 etableres fælles affaldsstation placeret som vist på Kortbilag 3.

8.5 Tekniske installationer til områdets forsyning, såsom pumpestationer, transformerstationer m.m. som ikke kan placeres i umiddelbar forbindelse med beboelsesbygninger, og som kræver skur eller teknik-hus skal følge bestemmelserne i §7.4, og 7.5.

9.1 El- og teleskabe skal placeres umiddelbart i tilknytning til den enkelte ejendoms bebyggelse.

9.2 Opvarmning kan ske ved tilslutning til kollektiv varmforsyning eller ved individuel opvarmning. Evt. pligt til tilslutning til varmeværk behandles henhold til varmforsyningsloven, senest i forbindelse med byggemodningsprojekt i lokalplanområdet.

9.3 Inden for lokalplanområdet kan der placeres miljøstationer, dog jfr. § 8.5.

§ 9 LEDNINGS- OG FORSYNINGSFORHOLD

§ 10 TEKNISKE ANLÆG

10.1 Udvendige radio-, og tele- og tv-antenner, samt paraboler må ikke opsættes på området.

10.2 Belysning langs veje i delområde 1 skal etableres med master som parkbelysning hvor lyskilder er placeret i max. 3,5 m's højde. Belysning til de enkelte boliger skal monteres på facaderne. Der skal anvendes belysningsklasse E3 for veje og belysningsklasse E4 for stier.

10.3 Lyskilder skal være nedadrettede.

§ 11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

11.1 Ny bebyggelse inden for lokalplanens område må ikke tages i brug før:

- Vej og parkeringsarealer til det pågældende boligområde er anlagt i overensstemmelse med § 5.
- Anlæg af fælles friarealer i tilknytning til de pågældende boligområde er udført i overensstemmelse med § 8.
- udbygning af vejførsel via Remisevej som beskrevet i lokalplanens redegørelse er udført, jf i øvrigt servitut ang. vejret af 16.11 2022 med løbenummer 1014415108 tinglyst på matrikel 165a, Nykøbing S. Vangjorder.

§ 12 GRUNDEJERFORENING

- 12.1 Ejere og lejere af ejendomme inden for lokalplanens delområde 1 skal være medlem af en grundejerforening.
- 12.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest når Byrådet kræver det, dog senest når 10 boligheder er opført.
- 12.3 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet.
- 12.4 Grundejerforeningen skal forestå indretning, drift og vedligeholdelse af fælles friarealer, beplantninger, private fællesveje- og stier og parkeringsanlæg.
- 12.5 Grundejerforeningen skal ligeledes forestå drift og vedligeholdelse af Islandsvej ra remisevej og frem til delområde 1, till og med svinget på Islandsvej (jf. den i §13.2 nævnte deklaration).
- 12.6 Såfremt der på parceller i delområde 2 opføres tæt-lav boligbebyggelse skal disse boliger ligeledes være medlem af grundejerforeningen.

§ 13 SERVITUTTER OG DEKLARATIONER

- 13.1 Tinglyste servitutter og deklarationer, der er uforenelig med lokalplanen, vil blive ophævet.
- 13.2 I forbindelse med nærværende lokalplan, er tinglyst deklaration om den drift og vedligehold af vejadgang fra Remisevej og frem til lokalplanens delområde 1.
- 13.3 Med vedtagelse af nærværende lokalplan, aflyses en del af byplanvedtægt nr. 5, svarende til udstrækningen af lokalplan 2022-XX.

§14 RETSVIRKNINGER

- 14.1 Lokalplanens retsvirkninger.
- Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen kun udstykkes, bebygges, eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser, jf. Lov om planlægning, § 18.
- Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.
- Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.
- 14.2 Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, under forudsætning af, at det ikke er i strid med principperne i planen.
- Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen, der ikke er i overensstemmelse med planens principper kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
- 14.3 I henhold til Lov om planlægning, § 47, kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Privatretlige servitutter og øvrige tilstandsservitutter, der måtte være uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af lokalplanen, når Byrådet har foretaget offentlig bekendtgørelse om lokalplanens endelige vedtagelse.

14.4 Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Større fravigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan. Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre byrådet skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens §§ 19 og 20)

14.5 Forslagets midlertidige retsvirkninger.

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de ejendomme der er omfattet af forslaget ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe indholdet af den endelige plan. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra 28. juni 2023 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil 28. juni 2024.

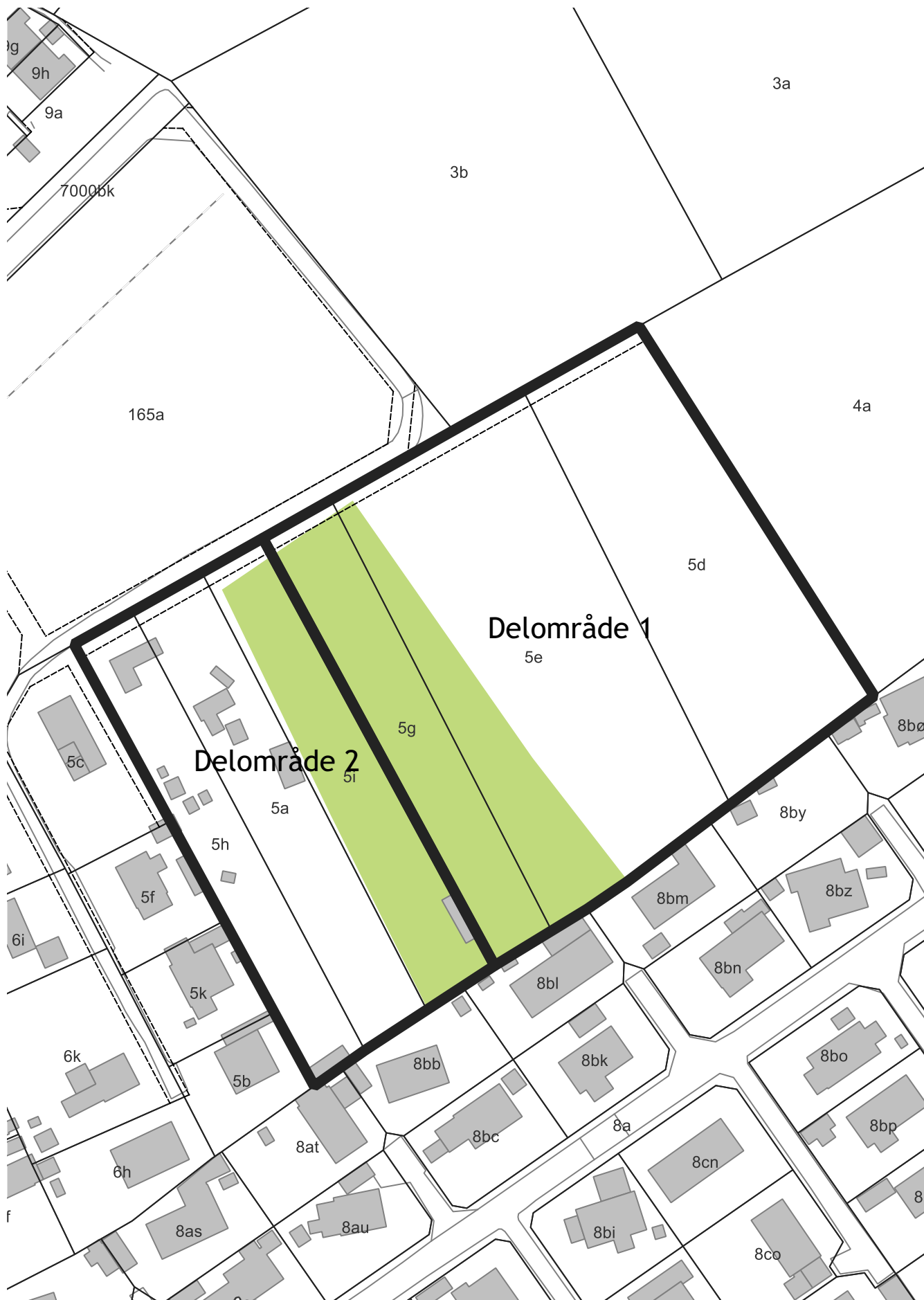
VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 2022-08 er vedtaget til offentliggørelse af
Odsherred Byråd den 9. august 2023

Karina Vincentz
Borgmester

Claus Steen Madsen
Kommunaldirektør

KORTBILAG 1: LOKALPLANOMRÅDE OG DELOMRÅDER



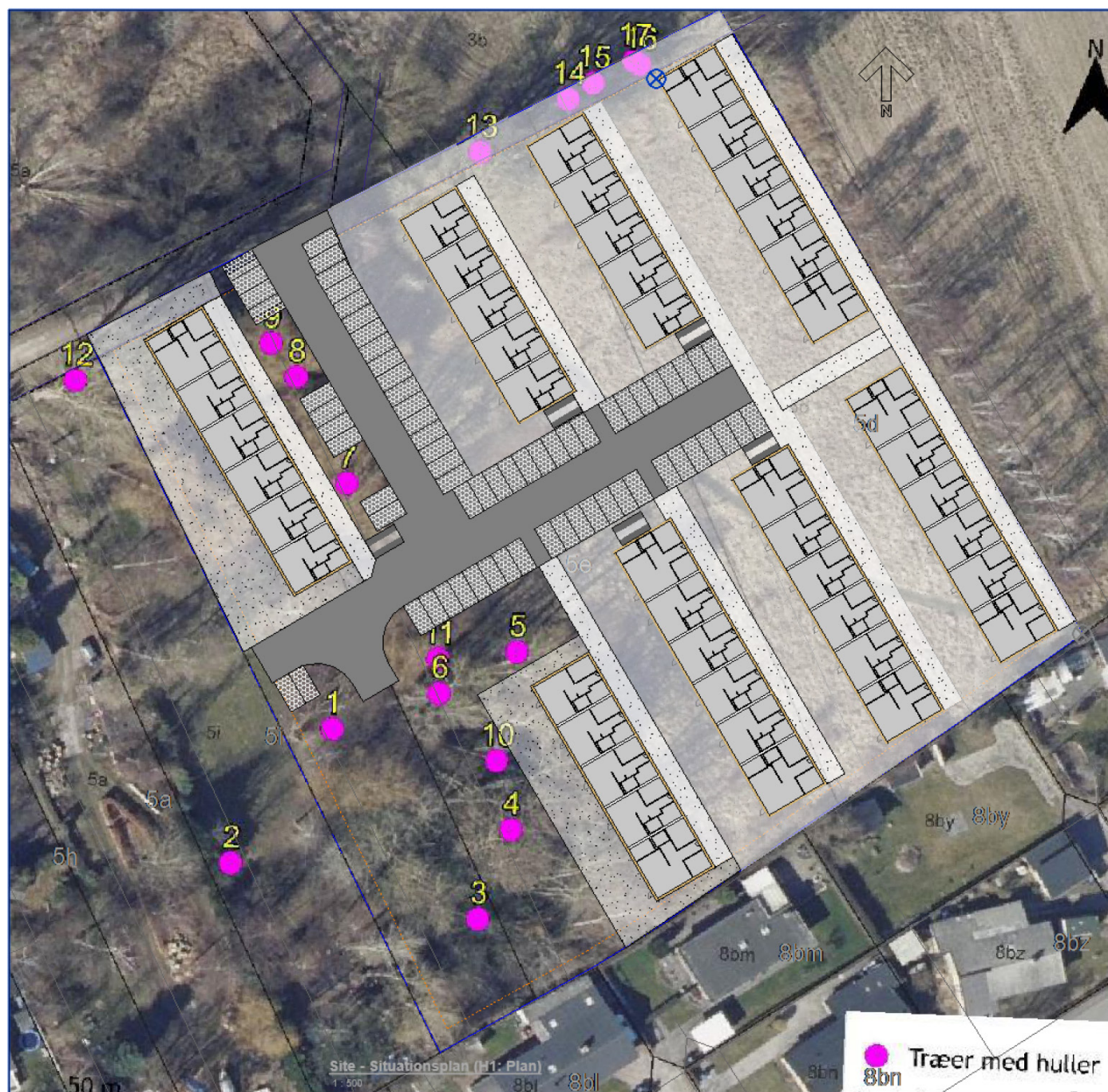
KORTBILAG 2: DELOMRÅDE 1, MED BYGGEFELTER, VEJ OG PARKERING



KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN FOR MULIG BEBYGGELSE I DELOMRÅDE 1



KORTBILAG 4: MULIG BEBYGGELSE I DELOMRÅDE 1 - MED BESKYTTEDE TRÆER



CENTER FOR ERHVERV, TEKNIK OG KULTUR | ODSHERRED KOMMUNE

Nyvej 22 | 4573 Højby

59 66 66 66

odsherred.dk | plan@odsherred.dk

Maj 2023 | Layout: Kommunikation