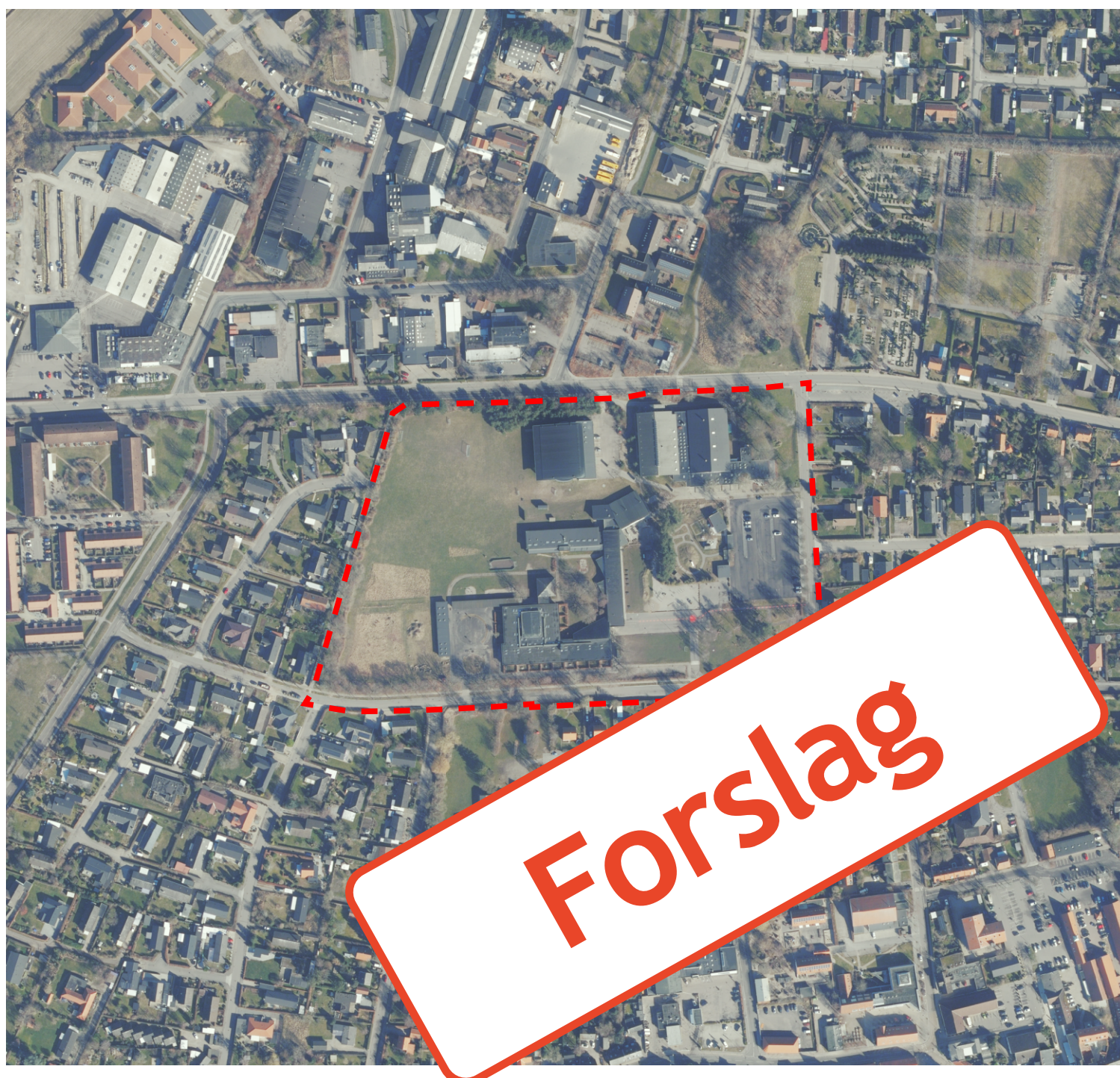




Center for Erhverv, Teknik og Kultur

LOKALPLAN NR. 2023-05

SKOLE, DAGINSTITUTION, SVØMMEHAL OG IDRÆTSHAL SYD FOR
VESTERLYNGVEJ I NYKØBING SJ.



Din mening om lokalplanforslaget!

Lokalplanforslaget er offentligt fremlagt fra den **28. juni 2023** til den **23. august 2023**

Bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag skal sendes senest den **23. 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.

Forsidebilledet viser lokalplanområdets afgrænsning.

Fotos i lokalplanen er taget af Rambøll

INDHOLDSFORTEGNELSE

Lokalplanredegørelse	5
Baggrund	5
Formål	5
Lokalplanområdet	5
Landskabs-/Byrumsanalyse	6
Lokalplanens indhold	7
Kommuneplan 2021-2033	9
Trafik	12
Arkæologiske interesser	12
Tilladelser eller dispensationer	13
Miljøforhold	13
Miljøscreening	14
 Lokalplanbestemmelser	 17
§ 1 Formål	17
§ 2 Område og zonestatus	17
§ 3 Arealanvendelse	17
§ 4 Udstykning	18
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold	18
§ 6 Bebyggelsens placering og omfang	18
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	19
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	19
§ 8 Ubebyggede arealer, beplantning og hegning	20
§ 9 Lednings- og forsyningsforhold	20
§ 10 Antenneanlæg	21
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	21
§ 12 Servitutter og deklarationer	21
§ 13 Retsvirkninger	21
Vedtagelse	22
Kortbilag 1: Lokalplanområde og delområder	24
Kortbilag 2: Udstykning, veje, stier, parkering og beplantning	25
Kortbilag 1: Illustrationsplan	26
Bilag 4: Farvekort	27



LOKALPLANREDEGØRELSE

BAGGRUND

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske, om at udbygge Nykøbing Skole ved A. Ladingsvej, da den eksisterende skole ikke længere kan rumme alle eleverne. Skolen har i dag midlertidigt opstillet undervisningspavilloner i tilknytning til skolen, og disse skal erstattes af en tilbygning til skolen. Området er i dag omfattet af en rammelokalplan, som ikke muliggør en udvidelse af skolen. Denne lokalplan vil tage udgangspunkt i den eksisterende rammelokalplan.

FORMÅL

Lokalplanen har til formål at muliggøre anvendelse af området til offentlige formål i form af skole, daginstitution, svømmehal og idrætshal.

Lokalplanen giver mulighed for en om- og tilbygning af den eksisterende skole. Derudover ønskes det at skabe en skole, som er sammenhængende, samtidig med at der bliver skabt attraktive og aktive uderum. Indenfor lokalplanområdet er der i dag både idrætshaller og svømmehal. Lokalplanen sikrer, at disse faciliteter kan opretholdes ved hovedsageligt at give dem samme vilkår, som i den eksisterende lokalplan.

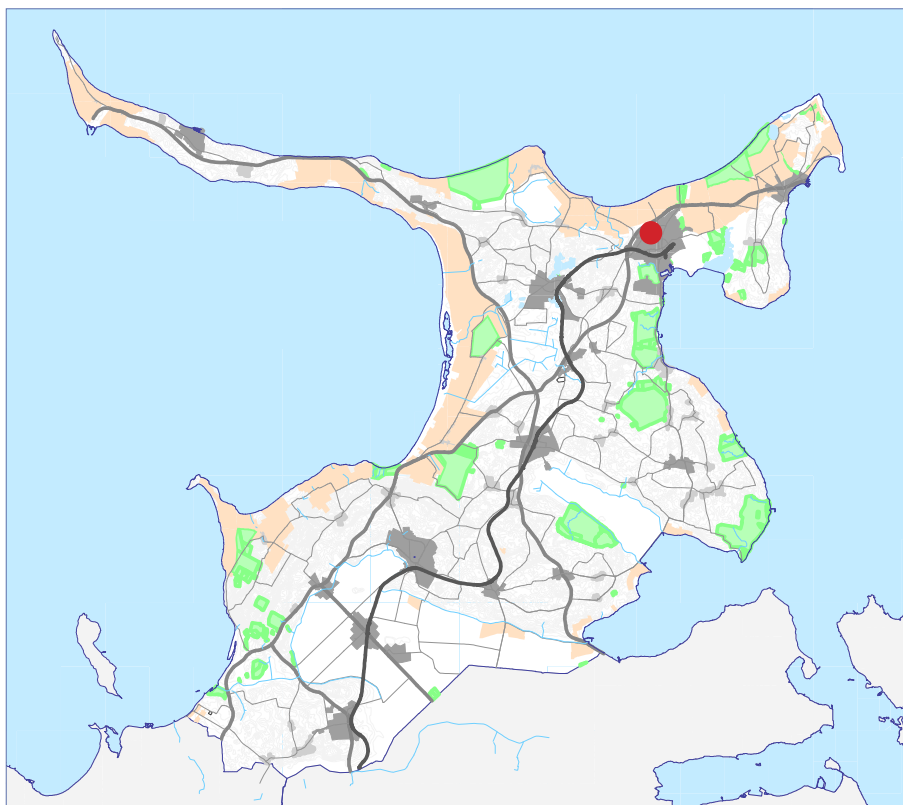
LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet er placeret centralt i Nykøbing Sj og omfatter matrikel nr. 42a, 42ai, 42ah, 42ag, Nykøbing S. Vangjorder og en del af 7000an og 7000am Nykøbing S. Vangjorder. Området er ca. 6,8 ha stort og afgrænses mod syd, øst og vest af åben-lav boligområder, mens området mod nord afgrænses af Vesterlyngvej. Umiddelbar nord for Vesterlyngvej er der et blandet bolig- og erhvervsområde.

Lokalplanområdet anvendes i dag til offentlige formål i form af skole, daginstitution, svømmehal og idrætshaller. Derfor er området præget af større sammenhængende bygninger og store åbne områder mellem bebyggelsen, som indbyder til aktivitet, i form af boldbaner og opholdsarealer.

Størstedelen af lokalplanområdet er i dag afgrænset af beplantning, som skaber en naturlig afgrænsning og overgang til naboområderne.

Området vejbetjenes i dag primært fra A. Ladingsvej, som giver adgang til et parkeringsareal. Derudover er der vejadgang fra Vesterlyngvej. Der er placeret mindre parkeringsarealer i tilknytning til idrætshallerne og svømmehallen.



Lokalplanområdet ligger i Nykøbing Sj.

LANDSKABS-/ BYRUMSANALYSE

Planområdet er placeret indenfor landskabstypen det bakkede ustrukturerede landbrugslandskab.

Landskabstypen omfatter to af kommunens markante randmoræner, Vigbuen og Vejrhøjbuen, der danner langstrakte bakkedrag på langs af kommunen. Bakkedragene er kendetegnet ved et højtliggende, storbakket terræn, der flere steder orienterer landskabet mod Isefjord og Sejerø Bugt, men også de inddæmmede landskaber Lammefjord og Sidinge Fjord.

Kombinationen af det bakkede terræn, små tilgroede søer og lavninger samt fragmenterede hegn skaber en ustruktureret karakter. Det gør at landskabet har en vis robusthed over for ændringer, da der er gode muligheder for landskabelig indpasning.

Landskabstypen er ikke specielt tydelig indenfor lokalplanområdet og nærområdet, dette skyldes at lokalplanområdet indpasses i bymæssigsammenhæng, hvor området er omkranset af boligbebyggelse, erhverv og veje. Lokalplanområdet er placeret på en højderyg, mellem de to kyster henholdsvis mod nord og syd. Området er dog ikke placeret som det højeste punkt i landskabet, men er beliggende mellem to lokale højdepunkter mod nord og syd.

Da lokalplanområdet er placeret på en højderyg, falder terrænet mod kysterne i nord og syd. Mod syd flader terrænet ud, og arealet mellem højderyggen og kysten fremstår som et fladt sommerhusområde. Mod syd falder terrænet jævnt, indtil det flader ud på stykket ved havnen.

Da lokalplanområdet er placeret på en højderyg, kan højt byggeri blive dominerende i landskabet. Derfor skal lokalplanen sikre at nybyggeri forholder sig til de eksisterende bygningshøjder i området, dog er eksisterende bygninger indenfor lokalplanområdet ikke dominerende set fra kysten, derfor forventes ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet heller ikke at være dominerende set fra kysten.

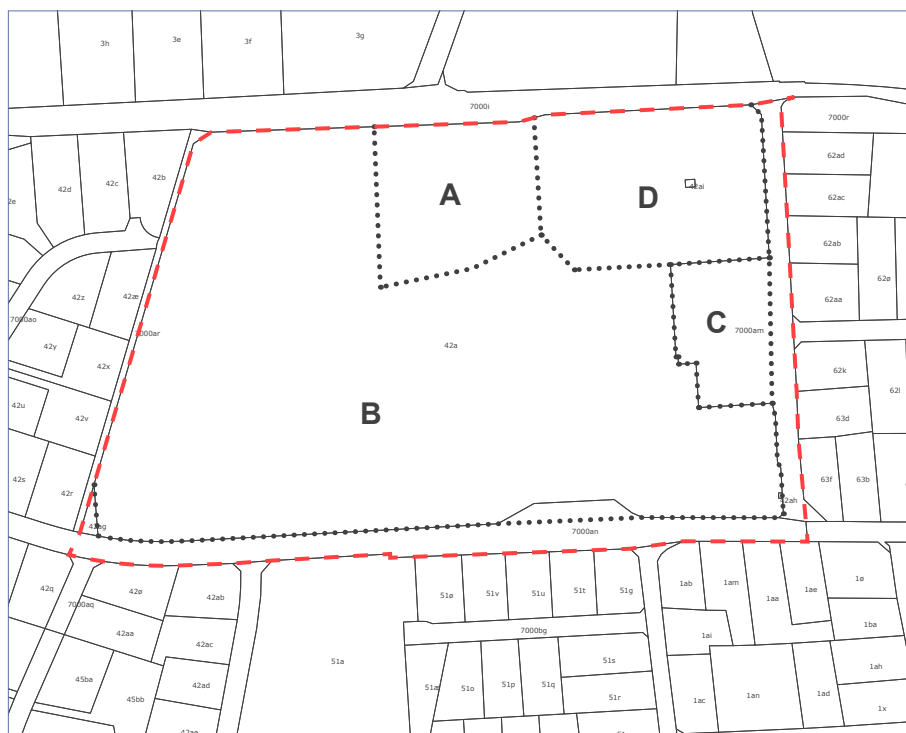
LOKALPLANENS INDHOLD

Områdets fremtidige disponering og anvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til offentlige formål i form af skole, daginstitution, svømmehal, idrætshal og lignende.

Lokalplanen tager udgangspunkt i eksisterende lokalplan nr. 83, som med vedtagelse af denne lokalplan aflyses. Lokalplan nr. 83 inddeler lokalplanområdet i seks delområder. Tre af disse delområder videreføres, mens tre af delområderne sammenlægges. Det er hensigtsmæssigt at videreføre de tre delområder, da lokalplanområdet indeholder forskellige funktioner, som naturligt er placeret i hver sit delområde. Lokalplanområdet inddelles derfor i fire delområder.

- Delområde A må kun anvendes til svømmehal, skole- og fritidsformål.
- Delområde B må kun anvendes til institutioner i form af skole, daginstitution og lignende, derudover må der etableres parkering og rekreative faciliteter, som idrætsbaner, opholdsarealer, grønne områder, legepladser, boldbaner og lignende.
- Delområde C må kun anvendes til parkering og vejadgang.
- Delområde D må kun anvendes til idrætshaller og opholdsarealer, grønne områder og lignende.



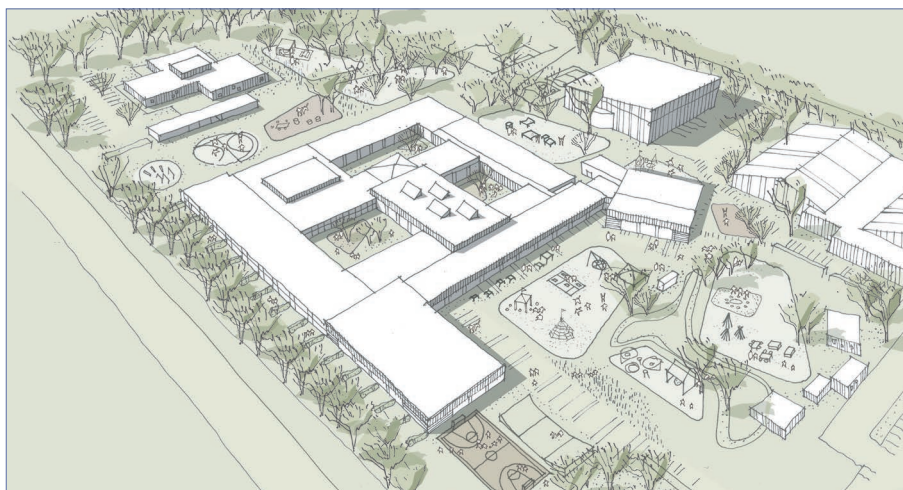
Kort der viser delområder.

Bebyggelsens typologi, placering og omfang

Lokalplanen fastligger byggefeltet, hvor alt bebyggelse skal placeres indenfor, dog undtaget mindre tekniske anlæg og mindre bygninger som skure, bålhytte og lignende. Derudover må multibaner, legepladser og lignende, placeres udenfor byggefeltet.

Da lokalplanområdet er placeret på en højderyg, er det vigtigt at ny bebyggelse højdemæssigt forholder sig til nærområdet. Nærområdet består primært af 1,5 etagers enfamiliehuse, som må etableres med en højde på op til 8,5 m, derfor må ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet opføres med en bygningshøjde på maks. 8,5 meter, med undtagelse af svømmehallen, som må opføres i maksimalt 13 m. Svømmehallen er allerede opført.

For at opnå en åbenhed i bebyggelsen og sikre plads til opholdsarealer og idrætsarealer fastsættes bebyggelsesprocenten til maks. 30%.



Eksempel på hvordan mulighederne i lokalplanen kan udnyttes.

Parkering

Der udlægges parkering efter behov. Der er i dag en eksisterende parkeringsplads indenfor delområde C, denne fastholdes og skal i fremtiden fungere som parkeringsareal for lokalplanområdet. Der skal dog mindst udlægges 64 parkeringspladser indenfor delområde C.

Parkeringsarealet vil også fungere som areal til aflevering og hentning af elever. Derfor forventes en del gennemkørende trafik på parkeringspladsen. Parkeringsarealet bliver i dag allerede benyttet til aflevering og hentning af elever.

Derudover kan der etableres parkering indenfor delområde B.

Landskab og beplantning

Terrænet indenfor lokalplanområdet er forholdsvist fladt, denne struktur bibeholdes, dog vil der være mulighed for at etablere regnvandsbassiner, samt forhøjninger i terrænet i forbindelse med etablering af rekreative områder og opholdsarealer.

En del af den eksisterende skole er etableret med kælder, det ønskes at inddrage kælderen til undervisningslokaler. Der vil derfor være behov for at

åbne op omkring den sydlige del af skolen, for at etablere adgang til kælderen og sikre ordentlige lysforhold. Derfor vil det blive nødvendigt med en større terrænregulering, omkring den sydlige del af den eksisterende skole. Område der er undtaget terrænregulerings bestemmelser er vist på kortbilag 2.

Lokalplanen sikrer delområder, som helt eller delvist udlægges til rekreative faciliteter. Grønne arealer og opholdsarealer skal være med til at skabe et sammenhængende område, hvor der er plads til aktivitet og fordybelse.

For at sikre en naturlig overgang mellem lokalplanområdet og omgivelserne, skal den afskærmende beplantning langs lokalplanområdets afgrænsning i videst muligt omfang bevares.

KOMMUNEPLAN 2021-2033

Hovedstruktur

Fællesskabernes Odsherred

Lokalplanen sikrer at skole, daginstitution, idrætshal og svømmehal er placeret i nærheden af hinanden. Området bliver derfor et samlingspunkt for byen og sikrer fællesskaber på tværs af både aldersgrupper og aktiviteter.

Byudvikling

Lokalplanområdet er beliggende i Nykøbing Sj indenfor byzone. Nykøbing Sj er i kommuneplanen udpeget som en hovedby, der skal indeholde de fleste funktioner der betjener hele kommunen; både i form af boliger, erhverv, handel og service. Byrådet har et mål om at byerne skal udvikles bæredygtigt i henhold til både strukturelle forudsætninger samt byens potentiale og egnskarakteristika. Lokalplanen sikrer at området videreudvikles som et område til offentlige formål, derved forholder lokalplanen sig til strukturen i og omkring lokalplanområdet.

Kommuneplanen beskriver, at der skal arbejdes for fortætning af eksisterende byområder fx ved byomdannelse og byfornyelse. Lokalplanen sikrer at området kan fortættes, ved at der kan etableres mere byggeri til offentlige formål, herunder skole, samtidig med at der sikres en tilstrækkelig mængde grønt opholdsareal.

Kommuneplanen beskriver, at etablering af nye eller flere institutioner, så vidt mulig, skal ske i tilknytning til eksisterende institutioner og skoler inden for de allerede udlagte områder. Denne lokalplan giver mulighed for, at etablere mere bebyggelse til offentlige formål indenfor et område, som i forvejen er udlagt til offentlige formål. Planlægningen er derfor i overensstemmelse med kommuneplanen, og dermed byrådets intentioner for planlægning for institutioner og skoler.

I forhold til kultur- og fritidsaktiviteter, imødekommer lokalplanen flere af målene i kommuneplanen, herunder medvirker lokalplanen til at der bliver skabt gode rammer for kultur- og fritidsaktiviteter. Lokalplanen sikrer gode rammer ved at sikre, at eksisterende idrætsbygninger kan opretholdes, samtidig med at der kan etableres sammenhængende udendørs opholdsarealer.

Derudover har byrådet et ønske om, at udvikle flere oplevelser og aktiviteter både udendørs og indendørs. Dette skal fortrinsvis opnås ved at ek-

sisterende arealer skal udnyttes bedre. Faciliteter inden for fritids- og foreningslivet, søges opretholdt og støttet i det omfang, brugen og økonomien muliggør det; herunder svømmehaller, forsamlingshuse, klubhuse og baneanlæg. Planlægningen medfører at eksisterende fritidsaktiviteter kan oprettholdes og vil medføre at udearealer forbedres.

Kulturarv og arkitektur

Lokalplanområdet er ikke udpeget som en del af et kulturmiljø, og indeholder ikke fredede eller bevaringsværdige bygninger. Området indeholder ligeledes ikke fortidsminder, og er ikke placeret indenfor kulturarvsarealer eller kirkeomgivelserne.

Ferie og Fritid

Lokalplanområdet udlægger grønne offentligt tilgængelige opholdsarealer, som indbyder til leg og aktivitet.

Planområdet indeholder i dag af en planlagt cykel- og vandrerute. Ruten er i dag ikke anlagt, og åbningen til stiforbindelsen i planområdets vestlige afgrænsning, fremstår som en selvtrådt trampesti gennem et beplantningsbælte. Lokalplanen sikrer en stiforbindelse ved lokalplanområdet vestlige afgrænsning.

Geopark Odsherred

I Kommuneplan 2021-2033 beskrives målet for Geopark Odsherred som værende at arbejde for, at Geopark Odsherred forbliver en Unesco Global Geopark. Der skal samarbejdes med Fonden Geopark Odsherred omkring den fortsatte udvikling af Geopark Odsherred. Ligeledes skal der arbejdes for at den Geologiske arv, de værdifulde landskabstræk samt kyster opretholdes og er tilgængelige for offentligheden.

Det vurderes at lokalplanen ikke vil påvirke den geologiske arv herunder landskabstræk, da lokalplanområdet er placeret i bymæssigsammenhæng, placeret centralt i Nykøbing Sj, samtidig med at lokalplanen højdemæssig forholder sig til nærområdet. Derfor vil bebyggelse indenfor lokalplanområdet ikke opfattes som markant dominerende elementer i landskabet.

Benyttelse af det åbne land

Lokalplanområdet er beliggende i byzone. Byudviklingsmuligheden vil ikke påvirke benyttelsen af det åbne land.

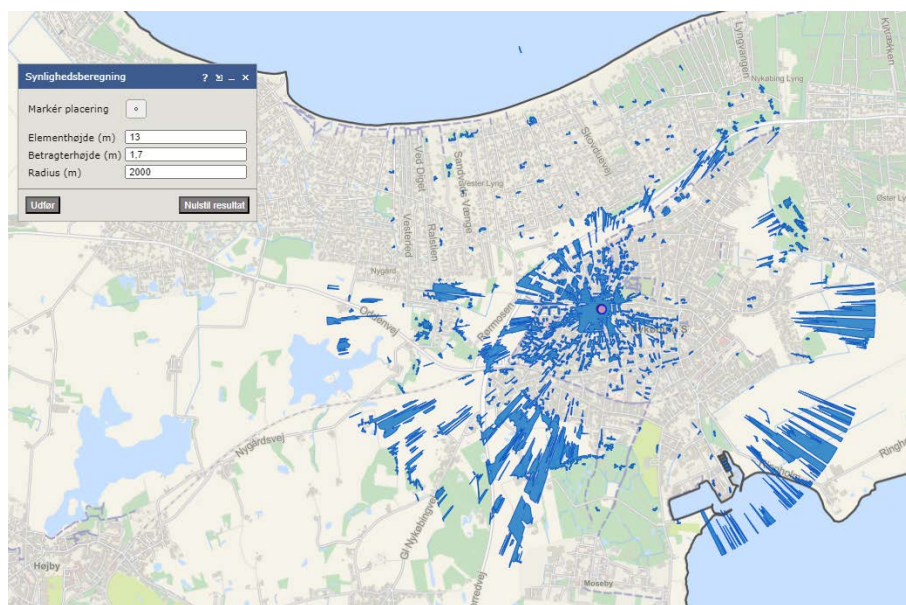
Kystnærhedszonen

Planområdet er placeret indenfor kystnærhedszonen, dog indenfor byzonen i en afstand af 1,2 km fra kysten. Planområdet anvendes i dag som skole og idrætsfaciliteter. Området er derfor præget af større bygninger med åbne arealer mellem bygningerne. Planområdets omgivelserne er karakteriseret af to områdetyper, området mod syd, der opfattes som et blandet erhvervsområde, mens området som omkranser planområdet mod syd, øst og vest har karakter af et åben-lav boligområde. Planområdet er derfor placeret i et område, som har bymæssig karakter og opleves ikke som en del af kystlandskabet. Den maksimale bygningshøjde fastholdes til maks. 8,5 m og maks. 13 m for svømmehallen.

Svømmehallen er i dag allerede opført, og lokalplanen vil derfor ikke medføre mere bebyggelse i en højde af 13 m. På nedenstående synlighedsdia-

gram, kan det ses at svømmehalsbygningen stort set ikke er synlig fra den nordliggende kyst. Derudover ses det at svømmehallen kun i begrænset omfang er synlig fra den sydliggende kyst. Det er den bymæssige sammenhæng og bygninger, som primært begrænser svømmehallens synlighed. Derved fremstår svømmehallen som en naturlig del af byen og er derfor ikke dominerende set fra kysten af.

Generelt er eksisterende bygninger indenfor lokalplanområdet ikke dominerende fra kysten, derfor forventes ny bebyggelse indenfor planområdet heller ikke at være dominerende set fra kysten.



Synlighedsdiagram

Klima

Hele Odsherred Kommune er udlagt til område, der er i risiko for oversvømmelse. Ud fra bluespot kort ses det, at området kan være udsat i forhold til oversvømmelse. Planlægningen medfører at der fastsættes en bebyggelsesprocent på maks. 30 %. Et større areal vil derfor ikke blive bebygget og der er derfor mulighed for at etablere regnvandshåndteringsanlæg, såfremt det bliver nødvendigt.

Lokalplanområdets laveste punkt er placeret i lokalplanområdet sydøstlige hjørne. For at mindske udfordringer med regnvand, sikrer lokalplanen at byggefelter ikke er placeret i det sydøstlige hjørne. Dermed kan der ikke etableres byggeri indenfor lokalplanområdets laveste punkt.

Vand

Området er placeret indenfor indvindingsopland udenfor område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), samt indenfor område med drikkevandsinteresser. Anvendelsen som offentlige formål, vil ikke medføre aktiviteter, der vil medføre en væsentlig risiko for forurening af grundvandet

Rammer for lokalplanlægning

Lokalplanen er beliggende indenfor rammeområde 3F6, som udlægger området til offentlige formål. Der er parallelt med lokalplanen blevet udarbejdet kommuneplantillæg nr. 11, der sætter den maksimale bebyggelsesprocent op fra 25% til 30% for området og ændrer det maksimale etageantal fra

1,5 til 2 etager, anvendelsen som offentlige formål fastholdes. Se bilag ”For-slag til Tillæg nr. 11 til kommuneplan 2013-25 for ”et område til offentlige formål syd for Vesterlyngvej i Nykøbing Sj”.

TRAFIK

Hård trafik

Nord for lokalplanområdet er Vesterlyngvej, som er en indfaldsvej til Nykøbing Sj. Der er en del trafik på Vesterlyngvej, herunder lastbilkørsel i forbindelse med erhvervsområdet, nord for lokalplanområdet. Trafikken til lokalplanområdet, vil hovedsageligt være fra A. Landingsvej, som er en sidevej til Vesterlyngvej. Derudover muliggør lokalplanen, at der kan etableres en vejadgang i den sydvestlige del af lokalplanområdet fra Billesvej, dette medfører, at der vil opstå mere trafik på Okkebjergvej og Billesvej. Eksisterende vejadgang fra Vesterlyngvej vil blive fastholdt. Da området indeholder skole, vil en stor del af trafikken til området være i form af aflevering og afhentning af elever.

Blød trafik

Lokalplanen udlægger området til offentlige formål herunder skole, daginstitution, idrætshaller og svømmehal, derfor forventes det, at en stor del af trafikken til området vil være bløde trafikanter, i form af gående og cyklister.

Da området allerede er udlagt til offentlige formål, kommer der også i dag mange bløde trafikanter til området. Vesterlyngvej, som er den største vej i nærområdet, er allerede udlagt med cykelsti på begge sider. De resterende veje i nærområdet fremstår som villaveje, med fortov. Denne type vej ligger ikke op til hurtigkørende biler.

Billesvej der løber syd for lokalplanområdet er blokeret for gennemkørende trafik, derfor ligger vejen ikke op til utryghedsskabende kørsel.

Der er i nærområdet til lokalplanområdet allerede taget højde for de bløde trafikanters tryghed.

Offentlig trafik

Der er flere busstop i nærområdet, både på Vesterlyngvej, A. Landingsvej og Billesvej. Derudover er lokalplanområdet placeret i gåafstand til bymidten, og Nykøbing Sj Station.

ARKÆOLOGISKE INTERESSER

Museum Vestsjælland har givet en udtalelse i henhold til museumsloven §23, hvor det beskrives at deres kontrol i arkiver og kort viser, at området generelt ikke er belyst i arkæologisk henseende. Ved Torshaven er gjort et fund af et smykkefragment i Urnesstil fra 1000-tallet, hvilket kan antyde bebyggelsesaktiviteter i områderne omkring, fra denne tid. Mod nordøst har museet tidligere arkæologisk undersøgt en jordfæstegrav fra stenalderen, men egentlig bebyggelse fra denne og senere tider er endnu ikke påvist i nærheden af lokalplanområdet. Da størstedelen af lokalplanområdet er bebygget er det umiddelbart kun de endnu urørte arealer mod vest, som er arkæologisk interessante.

Museet anbefaler at bygherre indhenter en udtalelse jf. museumslovens §25

i god tid før jordarbejder og byggeri for at undgå uplanlagte udgifter og forsinkelser ved standsninger p.g.a. arkæologiske fund.

Ved større jordarbejder inden for lokalplanområdet skal der rettes henvendelse til det arkæologisk ansvarlige museum, så tidligt som muligt. I Odsherred Kommune rettes henvendelsen til Vestsjællands Museer - Odsherred, Annebjerg Stræde 1, 4500 Nykøbing Sj.

TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER

Med nærværende lokalplan følger et kommuneplantillæg der ændrer maksimalt etageantal og maksimal bebyggelsesprocent.

Lokalplanområdet er i dag omfattet af lokalplan nr. 83, Nordgården. Skole, boldbaner, idrætshaller, svømmehal og daginstitution i Nykøbing. Denne lokalplan aflyses i sin helhed.

MILJØFORHOLD

Opvarmning

Området er forsynet med fjernvarme, placeret i Nykøbing Sj Varmeværks forsyningsområde. Der er tilslutningspligt for ny bebyggelse og eksisterende bebyggelse med 9 års frist samt forblivelsespligt.

Der kan dog dispenseres fra tilslutningspligten jf. Planlovens § 19, stk. 4 ved opførelse af lavenergibebyggelse.

Kloakering

Lokalplanområdet er omfattet af Odsherred Kommunes spildevandsplan, som udlægger området til fælleskloakering, der kan derfor afledes både spildevand og overfladevand til kloak.

Jordforurening

Der er ikke konstateret jordforurening i lokalplanområdet, dog er mindre dele langs lokalplanområdets afgrænsning områdeklassificeret.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og kommunens tekniske forvaltning underrettes. Regionsrådet vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til miljøbeskyttelseslovens § 21 og jordforureningslovens § 71.

Renovation

Tilkørsel til og fra affaldsstation i lokalplanområdet, skal indrettes jf. Odsherred Kommunes regulativ for renovation.

MILJØSCREENING

På baggrund af miljøscreeningen vurderes det at planen ikke vil 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 et område der i forvejen er planlagt til offentlige formål, men kræver ny planlægning for at realisere et konkret byggeprojekt.

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. 8,5 meter og maks. 13 m for svømmehallen. Svømmehallen er opført og er derfor eksisterende lovlig anvendelse.
- At der er redegjort for at svømmehalsbygningen, der må opføres i 13 m, ikke er dominerende set fra kysten af.
- At bebyggelsesprocenten sikrer, at der er åbne arealer hvor der kan etableres regnvandshåndteringsanlæg.



LOKALPLANBESTEMMELSER

§ 1 FORMÅL

Lokalplanens formål er:

- 1.1 at udlægge og bibeholde området til offentlige formål,
- 1.2 at muliggøre om- og tilbygning af Nykøbing Skole,
- 1.3 at sikre en arkitektonisk helhed ved ny bebyggelse,
- 1.4 at sikre vej- og stiforbindelser.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt:

Lokalplanområdet omfatter matr.nr.: 42a, 42ai, 42ah, 42ag, Nykøbing S. Vangjorder og en del af 7000an og 7000am Nykøbing S. Vangjorder.

Lokalplanområdet er vist på kortbilag 1.

2.2. Delområder

Lokalplanområdet er opdelt i delområderne A, B, C, og D jf. kortbilag 1.

2.3 Zoneforhold

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver ved lokalplanens vedtagelse i byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdets anvendelse:

Området må kun anvendes til offentlige formål og tilhørende faciliteter.

3.2 Bebyggelsen må kun bestå af:

For delområde A: Må kun anvendes til svømmehal, skole- og fritidsformål.

For delområde B: Må kun anvendes til institutioner i form af skole, daginstitution og lignende, derudover må der etableres parkering og rekreative faciliteter, som idrætsbaner, opholdsarealer, grønne områder, legepladser og lignende.

For delområde C: Må kun anvendes til parkering og vejadgang.

For delområde D: Må kun anvendes til idrætshaller og opholdsarealer, grønne områder og lignende.

3.3 Der kan inden for området etableres mindre tekniske bygninger og anlæg til områdets forsyning.

3.4 Der kan inden for lokalplanområdet etableres anlæg til klimatilpasning

som regnvandsbassiner eller LAR løsninger.

§ 4 UDSKYKNING

Lokalplanen regulerer ikke udstykning.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERINGSFORHOLD

5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Vesterlyngvej, A. Ladingsvej, og Billesvej i princippet som vist på kortbilag 2.

5.2 Der udlægges areal til stier i princippet som vist på kortbilag 2.

5.3 Indenfor delområde C skal der udlægges parkeringsareal svarende til minimum 64 parkeringspladser.

5.4 Indenfor delområde B skal der udlægges cykelparkering svarende til:

For skoler skal der minimum etableres 1 cykelparkeringsplads pr. elev fra og med 4. klasse og 0,4 cykelparkeringsplads pr. ansat.

For børneinstitutioner skal der minimum etableres 0,4 pr. ansat.

5.5 Der kan anlægges cykelsti på A. Ladingsvej og Billesvej.

§ 6 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

Generelle bestemmelser

6.1 Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet må ikke overstige 30%.

Område A

6.2 Bebyggelse må kun opføres indenfor byggefeltet som vist på kortbilag 2.

6.3 Bebyggelsen må opføres med en maks. højde på 13 m og i maks. 2 etager.

Område B

6.4 Bebyggelse må kun opføres indenfor byggefeltet som vist på kortbilag 2.

6.5 Mindre bygninger og bebyggelse som mindre tekniske anlæg, skure, bålhytter, udekøkkener, multibaner, legepladser og lignende må placeres udenfor byggefeltet.

6.6 Mod vest skal byggefeltet have en afstand på minimum 10 meter til lokalplangrænsen.

6.7 Bebyggelse må opføres med en maks. højde på 8,5 m og i maks. 2 etager.

6.8 Der må ikke ske terrænregulering nærmere skel end 1 meter.

På skrånende terræn skal niveauforskelle optages i bygningen og der må ikke foretages terrænregulering inden for delområdet på mere end +/- 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn ved lokalplanens vedtagelse.

Der må i forbindelse med etablering af rekreative elementer etableres forhøjninger/fordybninger i landskabet, disse må etableres med en terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn.

Regnvandsbassin og LAR løsninger må etableres med en terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn.

6.9 Der udlægges et område der er undtaget terrænregulerings bestemmel-

ser som vist på kortbilag 2.

Indenfor området må der terrænreguleres med mere end +/- 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn.

*** NOTE**

Området er undtaget terrænregulerings bestemmelserne for at give mulighed for, at fritlægge kælderen, så den kan inddrages til undervisningslokaler. Det skal være muligt at etablere brandveje og sikre gode lysforhold til kælderen.

Område C

6.10 Der må ikke opføres bebyggelse i området.

Område D

6.11 Bebyggelse må kun opføres indenfor byggefeltet som vist på kortbilag 2.

6.12 Mindre bygninger og bebyggelse som mindre tekniske anlæg, skure, multibaner, legepladser og lignende må placeres udenfor byggefelt.

6.13 Bebyggelse må opføres med en maks. højde på 8,5 m og i maks. 2 etager.

6.14 Der må ikke ske terrænregulering nærmere skel end 1 meter.

På skrånende terræn skal niveauforskelle optages i bygningen og der må ikke foretages terrænregulering inden for delområdet på mere end +/- 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn ved lokalplanens vedtagelse.

Der må i forbindelse med etablering af rekreative elementer etableres forhøjninger i landskabet, disse må etableres med en terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn.

Regnvandsbassin og LAR løsninger må etableres med en terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Generelle bestemmelser

7.1 Skiltning og reklamering inden for området må ikke finde sted, ud over beskrivelse af de offentlige funktioner samt skiltning til orientering og vejvisning for områdets brugere.

7.2 Skilte på bygninger skal tilpasses bygningens størrelse og arkitektur og må ikke få karakter af facadebeklædning, skilte må ikke have lysvirkning.

7.3 Der kan etableres solfangeranlæg. Solfangerne skal være antirefleksbehandlet, så der ikke opstår refleksioner, som kan genere omkringboende eller trafikanter.

7.4 Mindre bygninger og skure kan opføres i andre materialer og farver.

Område A

7.5 Facader skal udføres i tegl eller beton i kombination med træ, metal og glas.

Facader kan fremstå som blank mur, vandskuret eller pudset og kan kalkes eller males i jordfarver, okker, engelsk rød, sienna, dodenkop, italiensk rød, umbra, hvid og sort.

7.6 tage og tagflader kan beklædes med tegl, skifer, metal og sort eller grå tagpap. Tegl skal være matte lertegl. Tagflader kan udformes i en kombination med glas.

Område B og D

7.7 Bebyggelse inden for delområde B og D skal udføres med ydermure i stålplader, træbeklædning, natursten, murværk, beton eller skærmtegl.

Facader kan fremstå som blank mur, vandskuret eller pudset

Mindre bygningsdele kan opføres med andre materialer som pladebeklædning, glas eller lignende.

7.8 tage og tagflader må kun beklædes med tegl uden reflekterende glasering og engobering (max. glanstal på 20), sort eller grå tagpap, skifer, metal og som grønne tage med beplantning. Tagflader kan udformes i en kombination med glas.

7.9 Farverne på bygningers facader, skal være som farveskalaen på bilag 4, eller fremstå i materialets oprindelige farve. Træværk må olieres i brune nuancer.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING OG HEGNING

Generelle bestemmelse

8.1 ubebygget arealer som ikke anvendes til parkering, stier og lignende skal fremstå som grønne beplantede områder.

8.2 Belysningen ved bygninger må kun opsættes på facader eller i forbindelse med indgangspartier og udendørsopholdsarealer.

8.3 Beplantning langs lokalplanområdets afgrænsning skal i vides mulige omfang bevares jf. kortbilag 2.

8.4 Tekniske installationer til områdets forsyning, såsom pumpestationer, transformerstationer m.m. kan opføres, når det sker i harmoni med omgivelserne.

8.5 Affaldsstativer, affaldsspande og lignende skal anbringes eller afskærmes således, at de ikke er synlige fra veje, stier og fælles friarealer.

Område A

8.6 Der må ikke etableres hegn i området.

8.7 Beplantning mod Vesterlyngvej kan bestå af enkeltstående træer med evt. buskbevoksning.

Område D

8.8 Der må kun etableres synligt hegn i forbindelse med udearealer i tilknytning til cafeteria, derudover må der ikke etableres synligt hegn.

Hegn må etableres i en maks. højde på 1,2 m.

§ 9 LEDNINGS- OG FORSYNINGSFORHOLD

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.

§ 10 ANTENNEANLÆG

10.1 Udvendige radio-, og tele- og tv-antennner, samt paraboler skal opsættes således at størrelse, ydre fremtræden og placering i forhold til bygningerne ikke virker skæmmende.

§ 11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

11.1 Ny bebyggelse inden for hvert delområde må ikke tages i brug før:

- Vej og parkeringsarealer til det pågældende boligområde er anlagt i overensstemmelse med § 5.
- Anlæg af fælles friarealer er udført i overensstemmelse med § 8.

§ 12 SERVITUTTER OG DEKLARATIONER

12.1 Tinglyste servitutter og deklARATIONER, der er uforenelig med lokalplanen, vil blive ophævet.

Følgende dokumenter ophæves inden for lokalplanområdet:

Servitut tinglyst med følgende dato/løbenummer 24.11.2005-38987-20 - Lokalplan nr. 83.

12.2 Denne lokalplan aflyser lokalplan nr. 83, Nordgården - Et skole- og fritidsområde i Nykøbing Sj.

§ 13 RETSVIRKNINGER

13.1 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.

13.2 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.

13.3 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.

13.4 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

13.5 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 for forslagets offentliggørelse** og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil 28. juni 2024.

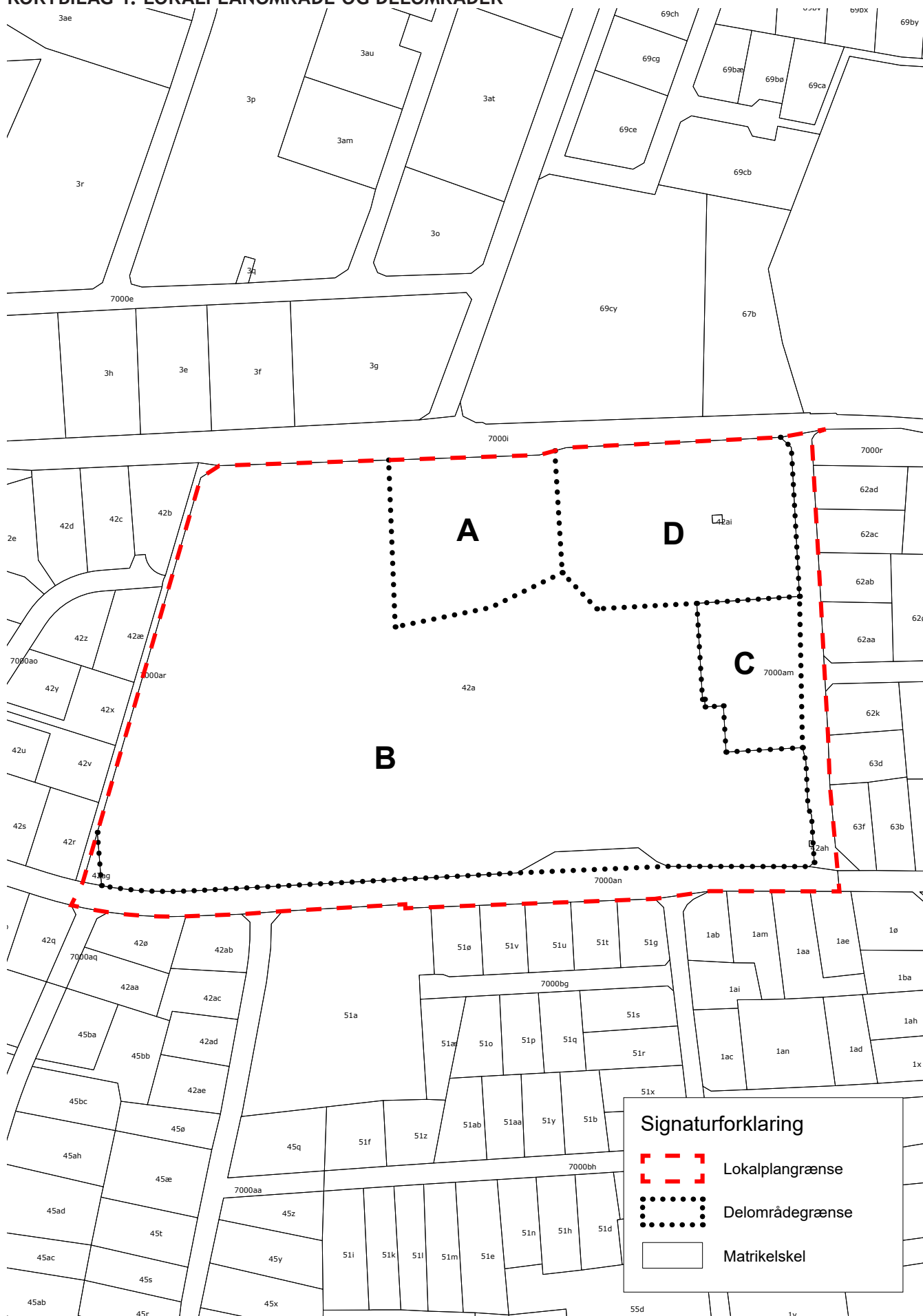
VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 2023-05 er vedtaget til offentliggørelse af Odsherred Byråd den 27. juni 2023.

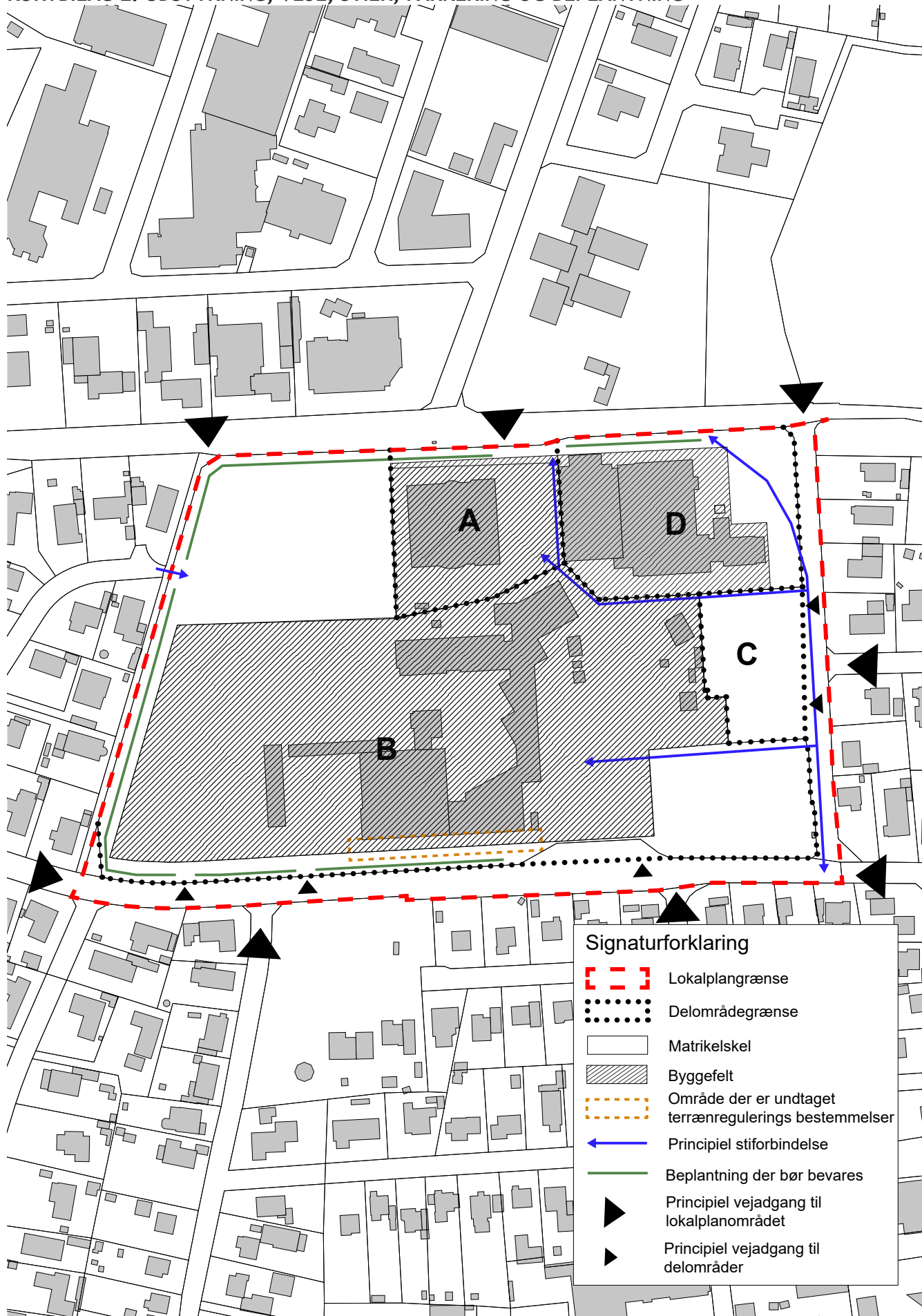
Karina Vincentz
Borgmester

Claus Steen Madsen
Kommunaldirektør

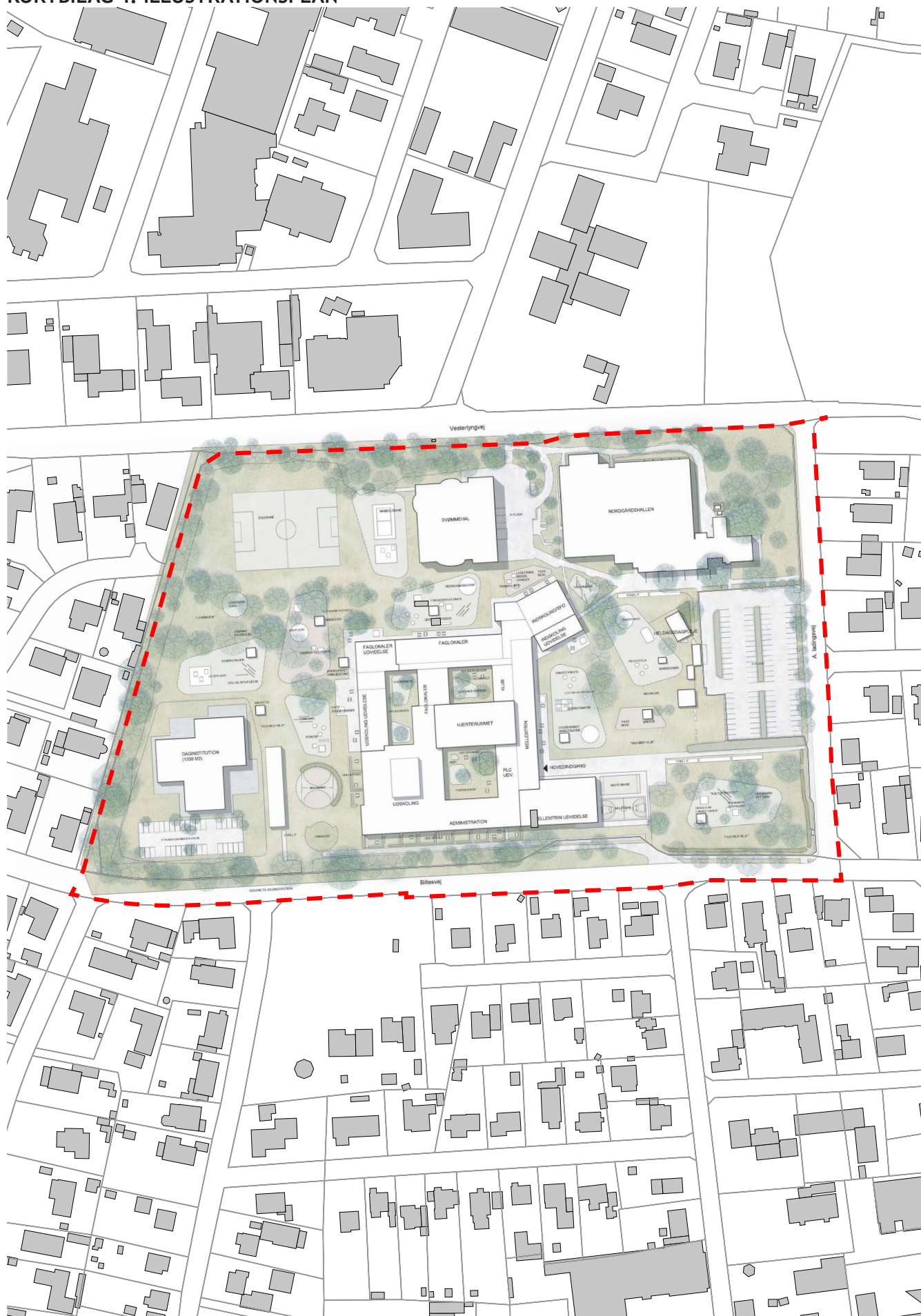
KORTBILAG 1: LOKALPLANOMRÅDE OG DELOMRÅDER



KORTBILAG 2: UDSKYKNING, VEJE, STIER, PARKERING OG BEPLANTNING

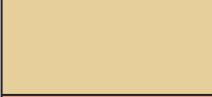


KORTBILAG 1: ILLUSTRATIONSPLAN

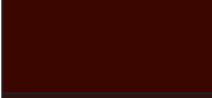
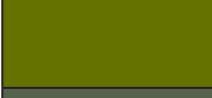
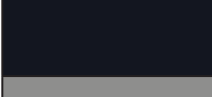


BILAG 4: FARVEKORT

Facadefarver

Jordfarver	NCS-kode
	Okker S 1040 - Y10R
	Lys okker S 1530 - Y20R
	Terra di Siena S 2020 - Y70R
	Engelsk rød S 4050 - Y80R
	Svensk rød S 5040 - Y80R
	Mørkebrun S 7020 - Y80R
	Brun umbra S 8010 - Y30R
	Dodenkop S 8010 - Y90R
	Grågrøn S 4010 - G50Y
	Grøn umbra S 7005 - G20Y
	Hvid S 0500 - N
	Lysegrå S 2500 - N
	Mørkegrå S 5000 - N
	Sort S 9000 - N

Farver • mindre bygningsdele

Andre farver	NCS-kode
	Svagt cremegul S 0505 - Y50R
	Rød S 5040 - Y70R
	Rødbrun S 6030 - Y90R
	Brun S 8010 - Y70R
	Grønjord S 4550 - G60Y
	Grøn S 6010 - G30Y
	Vogngrøn m.fl. S 8010 - G30Y
	Ultramarinblå S 4550 - R80B
	Blå S 8010 - R70B
	Grå S 4502 - G
	Antracitgrå RAL 7016
	Sort S 8505 - B20G

Note

Farverne er her defineret ud fra NCS systemet (se evt. nærmere på <http://www.ncscolour.com/>), en enkelt er fra RAL systemet.

Kodeværdierne skal ikke opfattes som et krav om præcision, men blot definere udgangspunktet for farven.

Den samme farve vil desuden kunne fremtræde ret forskelligt afhængigt af glans, malingstype og pigment. For eksempel findes okkergul og svenskrødt fra gammel tid i flere udgaver.

Farver, der åbenlyst afviger fra skemaet eller ikke på anden vis, fx i Center for Bygningsbevaring i Raadvads anvisning: „Den klassiske pigment-farveskala“ (2013), kan dokumenteres at høre til den klassiske pigment-farveskala, må ikke anvendes.

Af trykkes tekniske årsager kan de viste farver aldrig blive gengivet helt korrekt på tryk eller print, og slet ikke set på en skærm.

Prøver på „de rigtige farver“ kan bl.a. ses hos kommunen, en malermester, en farvehandler eller et byggemarked.

Traditionelle betegnelser for jordfarver er bl.a.

Gul - Gul(d) okker, Jernoxydgult, (Jernvitriolkalk)

Brun - Terra di Siena, Rå og brændt Umbra, Capu Mortuum

Rød - Rød okker, Engelsk-, Svensk- og Italienskrødt, Brændt Terra di Siena, (Falurød)

Grøn - bjerg-, malikit-, kobber-, mineral-, tyroler- og skifergrønt

Blå - bjerg-, kobber-, mineral- og hamburgerblåt

Hvid - dansk hvidt, wienerhvidt og perlehvidt, (hvidtekalk)

Sort - sortgrå, sortkridt, spansk kridt, skifersort og tegneskifer

Traditionelle betegnelser for andre farver er bl.a.

Gul - (Kadmiumgul).

Brun - Rå umbra, Brændt umbra,

Rød - .

Grøn - Grønjord, Kromoxidgrøn, Hollandsk grøn, Portgrøn,

Blå - Ultramarinblå, Lapis Lazuli, Koboltblå, Berlinerblå, Pariserblå

Hvid - Kridt, Titanhvidt,

Grå - Varm grå, Kold grå, Grafitgrå

Sort - Oxydsort, Sodsart, Kønrøg, Bensort.

CENTER FOR ERHVERV, TEKNIK OG KULTUR | ODSHERRED KOMMUNE

Nyvej 22 | 4573 Højby

59 66 66 66

odsherred.dk | plan@odsherred.dk

Juni 2023 | Layout: Kommunikation og Projekter