



LOKALPLAN nr. 2007-06 for Annebergparken, samt tillæg 5 til Nykøbing-Rørvig Kommuneplan 2005-16 oktober 2007



Fra debatten

Forslag til lokalplan 2007-06, med tilhørende kommuneplantillæg, var offentligt fremlagt fra den 12. april til den 7. juni 2007.

Byrådet modtog 21 bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget.

Bemærkningerne har givet anledning til flere ændringer af lokalplanen. De områder der var størst opmærksomhed omkring var strandbeskyttelseslinien, samt de udlagte byggefeltet. Disse bliver kort beskrevet i det følgende:

Strandbeskyttelseslinien, Område D og S: Miljøcenter Roskilde ikke har givet dispensation til bebyggelse eller til at ophæve beskyttelseslinien. Dermed kan der ikke gives tilladelse til yderligere bebyggelse i de to områder. Byggefelterne på matr. 1ac og 1ep i delområde D er derfor blevet fjernet.

Byggefeltet, generelt: Mange af de indkomne indsigelser rettedes mod de i lokalplanforslaget udlagte byggefeltet. Dette har medført, at matr. 1fi og 1e i delområde A er blevet fjernet. Ved at bebygge disse områder vil flotte og centrale parkområder blive ødelagt.

Lokalplan 2007-06 er udarbejdet af arkitekt maa. Finn Mørup, i samarbejde med Planafdelingen, Odsherred Kommune.

Bygningsregistrant er udarbejdet af arkitekt maa. Finn Mørup og arkitekt maa. Poul Sørensen, Odsherred Kommune.

Landskabsregistrant er udarbejdet af landskabsingeniør, Jørgen Stoltz og landskabsarkitekt Berit Jakobsen.

Forsidebilledet viser porten i administrationsbygningen i Grønnegården.

Foto af Nini Sharling og Sofie Kjærsgård.

Der er anvendt tekst og billeder fra rapporten Annebergparken udgivet af Odsherred Kommune august 2006. Rapporten er udarbejdet af arkitektstuderende Nini Sharling og Sofie Kjærsgård.

Indhold

Hvad er en lokalplan?	3
Læsevejledning.	3
Retsvirkninger	3

Redegørelse

Lokalplanredegørelse	4
Lokalplanens baggrund og formål	4
Lokalplanens sammenhæng med	
anden planlægning	6
Regionplan 2005-2016	6
Kommuneplanen	6
Miljøforhold	7
Byplanmæssige forhold	8
Landskab, haver og park.	10
Vigtige vejforløb	11
Vigtige have-, park- og landskabsrum	13
Vigtige byrum	17
Bygningsregistrering.	19

Lokalplan bestemmelser

Generelle Bestemmelser	31
Område A	37
Område B	40
Område C	42
Område D	44
Område E	46
Område F	48
Område G	50
Område H	53
Område I.	53
Område J	54
Område S	56
Vedtagelse	58

Kortbilag

Kortbilag 1	
Område, matrikelkort og byggefeltet	60
Kortbilag 2	
Landskab, park og haver	61
Kortbilag 3	
Bygningsregistrering	62
Kortbilag 4	
Bevaringsværdige træer	63
Kortbilag 5	
Veje og stier	64
Bilag nr. 6	
Kommuneplantillæg 2007-03	65

Hvad er en lokalplan?

I en lokalplan kan Byrådet fastlægge bindende bestemmelser for et område, for eksempel om:

- anvendelse,
- udstykning,
- veje og stier,
- placering og udformning af bygninger,
- herunder materialeanvendelse og farver,
- bevaring af bygninger og landskabstræk,
- udlæg af friarealer,
- beplantningsforhold,
- fællesanlæg
- overførsel fra landzone til byzone.

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 en periode på mindst 8 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 fra borgere m.fl., inden lokalplanen kan vedtages endeligt.

Efter den endelige vedtagelse tinglyses lokalplanen på de ejendomme, planen omfatter.

Læsevejledning

Dette hæfte indledes med en beskrivelse, der fortæller om lokalplanens hovedindhold. Herefter følger en redegørelse, hvor der fortælles om hvorledes lokalplanen forholder sig til kommuneplanen og den øvrige planlægning.

Endelig følger selve lokalplanen. Her findes de bindende bestemmelser om den fremtidige udnyttelse af området.

Lokalplanens retsvirkninger fortæller om de retsvirkninger planen har, blandt andet for grundejere i området.

Til sidst følger illustrationer, der har til formål at illustrere lokalplanbestemmelserne.

Retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må der ikke retlig eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser. Det gælder såvel udstykning, anvendelse, bebyggelse som andet, der er omfattet af planen.

Byrådet kan dog dispensere fra lokalplanen, hvis dette ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører i sig selv ikke pligt til at udføre de anlæg og fornyelser, der er indeholdt i planen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter der er uforenlige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, eller der ikke er meddelt dispensation ved godkendelse af planen for området, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.



Lokalplanredegørelse

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen udarbejdes med 3 formål.

- At der sættes fokus på Annebergparkens arkitektoniske kvaliteter og grønne bevaringsværdige miljø.
- At der skabes et bedre administrationsgrundlag for byggesagsbehandlingen, samt for træ- og landskabsplejen i området.
- At der skabes grundlag for byudvikling på arealer omkring det bevaringsværdige byanlæg.

Annebergparken kan blive et af Nykøbings mest attraktive byområder, med mange fine eksempler på god arkitektur og gedigent bygningshåndværk.

Det er vigtigt, at de kulturhistoriske og arkitektoniske værdier bevares for eftertiden.

Ønsket om bevaring af områdets arkitektoniske kvaliteter må ikke betyde, at hele området fastlåses. Der skal derfor skabes muligheder for at tilpasse bebyggelsen til ændret anvendelse, boliger, erhverv, offentlig og privat service og kultur/turismeaktiviteter.

Derfor er denne lokalplans indhold et kompromis mellem bevaringsinteresser og ønsket om at skabe en moderne bydel med boliger, erhverv og institutioner med en nutidig standard.

Lokalplanområdet

Området afgrænses mod nord af Grønnehave Skov, mod øst af Nykøbing Bugt (Isefjorden), mod syd af Mosby Villaby (område J) som indgår i denne lokalplan og landbrugsarealer og mod øst af landbrugsarealer.

Området, der i dag kaldes Annebergparken, ligger i et parklignende landskab, der skråner ned til fjorden mod øst.

Det tidligere sindssygehospital er opført i 1913-1915, udvidet omkring 1917-1921. Alle disse bygninger er opført i stilen Bedre Byggeskik. Det samlede bygningsanlæg, der er tegnet af Kristoffer Varming, må i dag betegnes som originalt og meget homogent.

Området fremstår med solitære bygninger placeret mellem store træer i et sammenhængende parkanlæg. De fleste bygninger fremstår i den oprindelige arkitektur, mens andre desværre er blevet om- og tilbygget på en måde, som ikke harmonerer med den oprindelige bygningsarkitektur.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet opdeles i 11 delområder.

Område A, B og C omfatter det tidligere hospitalsområde.

Område D omfatter det åbne areal beliggende vest for Egebjergvej. Området blev tidligere anvendt til frugtplantage. Den største del af området er omfattet af strandbeskyttelse.

Område E omfatter beskyttede boliger og gartneri og produktionsvirksomhed i tilknytning hertil.

Område F omfatter fællesformål (tennisbaner m.v., nyttehaver og parkering til Grønnegården og Annebergparken).

Område G omfatter boliger oprindeligt opført til medarbejdere ved hospitalet.

Område H omfatter tidligere produktionsjord syd for det tidligere hospitalsområde. Området fastlægges til byudviklingsområde til boligformål.

Område I omfatter tidligere produktionsjord vest for det tidligere hospitalsområde. Området fastlægges til byudviklingsområde til boligformål.

Område J omfatter villabebyggelse ved Mosbyvej og en enkelt ejendom ved Egebjergvej.

Område S omfatter strandpark øst for Egebjergvej. Området er omfattet af strandbeskyttelse.

Zoneforhold

Område A, B, C, D, E, F, G H og J vil med den endelige vedtagelse af Lokalplan 2007-06, Annebergparken, være i byzone.

Område I ligger i dag i landzone og bevares i landzone. Området vil med en fremtidig lokalplanlægning overføres til byzone.

Administration af lokalplanen

Lokalplanen skal virke som administrationsgrundlag ved omdannelse af den eksisterende bebyggelse til ny anvendelse, samt ved det nybyggeri, som i enkelte tilfælde kan ske i form af fortætning. Byomdannelsen åbner mulighed for, at det tidligere hospitalsområde udvikles til en by, med boliger, erhverv, kulturelle og institutionelle funktioner. En omdannelse hvor der vil være både private og offentlige aktører.

Det må forventes, at der vil være behov for ombygning af de eksisterende huse i forbindelse med områdets ændrede anvendelse, derfor er der behov for et administrationsgrundlag, som på en fleksibel måde kan håndtere denne situation.

Lokalplanen fastlægger to områder for fremtidig byudvikling til boligformål. Lokalplanens bestemmelser har karakter af rammer for den fremtidige udvikling.

Derfor skal der udarbejdes nye lokalplaner som i detaljer fastlægger indhold af denne byudvikling.

Udstykning

Lokalplanen bestemmer, at der er udstykningsforbud på en række konkrete ejendomme (i område A, og C), selv om disse i dag er store nok til at kunne udstykkes i to eller flere ejendomme.

Det skyldes, at de eksisterende bygninger i Annebergparken er store og kræver en stor grund for ikke at virke "indeklemte". Bygningerne fremtræder som solitære bygninger i det bevaringsværdige parkanlæg.

De store sammenhængende parkarealer er en forudsætning for, at der er plads til de store træer, som er karakterdannende for bydelen.

Der er derfor kun begrænsede muligheder for yderligere fortætning og dannelse af nye ejendomme i den bebyggede del af Annebergparken.

Fredning, bevaringsværdige bygninger.

Som en del af forarbejderne til denne lokalplan er alle bygninger i det tidligere hospitalsområde blevet vurderet med hensyn til bevaringsværdi.

Der er registreret 48 bygninger opført før 1940. Skure og mindre betydende bygninger er ikke registreret.

Resultatet af registreringen fremgår af lokalplanens Bilag 2.

Bygningerne er grupperet i klasserne:

- Fredede bygninger *
- Høj bevaringsværdi, karaktererne 1-3
- Middel bevaringsværdi, karaktererne 4-6
- Lav bevaringsværdi, karaktererne 7-9

**Kulturarvsstyrelsen har tinglyst fredning af Annebergparken 32, kapel og kirkegård ved Nykøbing Sjællands Psykiatriske Hospital, 25.06.2007.*

Foruden lokalplanens bestemmelser gælder det for fredede bygninger, at Kulturministeriet v. Kulturarvsstyrelsen skal involveres i alle forandringer på fredede bygninger.

Landskab, park og haver

Oprindeligt har områdets beplantning været forvaltet af én ejer. Balancen mellem de enkelte afdelingers haverum og det samlede parklandskab har derfor været sikret gennem en overordnet forvaltning. I fremtiden bliver det sværere for nye ejere at danne sig samme overblik med risiko for, at områdets nuværende landskabelige værdier går tabt.

Orådets grønne struktur er derfor registreret og vurderet efter et klassifikationssystem, der gør det overskueligt for såvel den enkelte ejer som den overordnede administration at tage stilling til

indgreb og fornyelser. Der er således tale om en registrering, som kan række mange år frem og som vil sikre områdets landskabelige helhed og særlige værdier (se redegørelsen side 18 om klassificering af træer).

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Regionplan 2005-2016

Regionplan 2005-2016 er i forbindelse med kommunelreformen ved lov ophøjet til landsplandirektiv indtil der foreligger en ny kommuneplan for Ods-herred Kommune i 2009.

Kystzone

Lokalplanens område er omfattet af kystzonen, der er defineret som et 3 km bredt bælte langs de danske kyster. Inden for denne zone skal der efter planloven redegøres for, hvordan det område, der planlægges for, påvirker kysten visuelt.

Lokalplanområdet er beliggende i Regionplanens zone B:

Retningslinjerne for zone B er udformet således, at de giver flere muligheder for fremtidig anvendelse, men stadig under respekt for placeringen i den generelt sårbare kystnærhedszone.

Det fremgår af regionplanens retningslinier, at byudviklingen i det sydvestlige og det sydøstlige byområde i Nykøbing skal ske under hensyntagen til de væsentlige naturinteresser i områderne.

Forholdet til kysten

Inden for lokalplanens område bliver der givet mulighed for byggeri i en højde, der svarer til det eksisterende byggeri. De områder, som ligger nærmest fjorden, vil kun i meget begrænset omfang blive åbnet for nybyggeri, derfor vil påvirkningen af kystlandskabet være helt ubetydelig eller ikke eksisterende i forhold til situationen i dag.

Kommuneplanen

Lokalplanens område ligger i kommuneplanens (Kommuneplan for Nykøbing-Rørvig 2005-16) område Nykøbing Syd og omfatter **følgende rammeområder**:

- Rammeområde 4.19, Gamle del af Annebergparken (tidligere hospitalsområde).
- Rammeområde 4.21, Sikring.
- Rammeområde 4.22, Anneberg Center (tidligere administration m.v. for hospitalsområde).
- Rammeområde 4.24, Grønt område Anneberg-

parken (området består af kystområdet øst for Egebjergvej og granplantage syd og vest for hospitalsområdet)

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Kommuneplantillæg medfører følgende ændringer:

- Rammeområde 4.19, afgrænsningen for rammeområdet ændres.
- Rammeområde 4.20, afgrænsning af rammeområdet ændres.
- Rammeområde 4.21, afgrænsning af rammeområdet ændres.
- Rammeområde 4.22, afgrænsning af rammeområdet ændres. Rammebestemmelserne ændres til erhvervs- og offentlige formål
- Rammeområde 4.23, afgrænsning af rammeområde ændres.
- Rammeområde 4.24, afgrænsning af rammeområde ændres.

Der tilføjes følgende nye rammeområder:

- Rammeområde 4.25, boligformål.
- Rammeområde 4.26, offentlige formål.
- Rammeområde 4.27, offentlige formål
- Rammeområde 4.28, boligformål.

Der er derfor udarbejdet Kommuneplan tillæg nr. 03, som fastlægger rammebestemmelser jf. ovenstående.

Lokalplan 57

Med lokalplanens endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse ophæves Lokalplan 57 og tillæg nr. 1, som blev vedtaget 28. september 1994, og Lokalplantillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 57 for Annebergparken, vedtaget den 27. april 2005.

Kollektiv trafik

Området busbetjenes af buslinie 66 Nykøbing - Holbæk via Egebjerg.

Arkæologiske interesser

Hvis man ved bygge- og anlægsarbejde støder på oldtidsfund, skal arbejdet jf. museumslovens § 27 stk. 2 stoppes, mens der gennemføres en arkæologisk undersøgelse. Dette kan forsinke arbejdet i op til et år.

Derfor bør der inden større jordarbejder så tidligt som muligt rettes henvendelse til det arkæologisk ansvarlige museum, Odsherreds Kulturhistoriske Museum. Der kan så udføres en prøvegravning med henblik på at få afklaret, om det er sandsynligt at støde på oldtidsfund.

Miljøforhold

Opvarmning

Bebyggelsen skal tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Odsherred Kommunes anvisning.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med begrænsede drikkevandsinteresser.

Kloakering

Lokalplanområdet er omfattet af Odsherred Kommunes spildevandsplan. Området er fælleskloakeret, og spildevand ledes til Renseanlæg Nykøbing. Lokalplanen er omfattet af spildevandsplanen. De oprindelige og nye boliger vil blive ændret til et separatkloakeret afløbssystem.

Jordforurening

Hele matr. nr. 1 ac er kortlagt på vidensniveau 1 som muligt forurenet.

Kortlagte arealer er omfattet af Jordforureningslovens § 8, hvilket betyder, at Odsherred Kommune skal søges om tilladelse til ændret anvendelse og byggeri/anlægsarbejder.

Regionsrådet er myndighed for så vidt angår kortlægningen.

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

Af hensyn til fremkommeligheden i området skal køreveje for renovations biler og vendepladser indrettes efter reglerne i Odsherred Kommunes "Regulativ for Dagrenovation".

Miljøvurdering af virksomheder

Når Odsherred Kommune tillader ny aktivitet i et område, sker det på grundlag af en miljøkonsekvensvurdering.

Enhver aktivitet er klassificeret efter, hvor meget den erfaringsmæssigt belaster omgivelserne med bl.a. støj, rystelser og trafik. Se mere i Bilag A. Lokalplanen begrænser ikke den igangværende, lovlige erhvervsudøvelse for områdets eksisterende virksomheder.

Naturbeskyttelsesloven

På matr.nr. 1D Grønnehave er der en mindre sø der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Det betyder, at den ikke må påvirkes ved byggeri eller andet uden forudgående dispensation.

Lov om miljøvurdering

Odsherred Kommune har foretaget en screening i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer" (lov nr. 316 af 5.5.2004) og vurderet, at lokalplanen ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering. Dette begrundes med:

at planen omfatter et mindre område på lokalt plan,

at planen ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet,

at planen ikke omfatter projekter, som nævnt i lovens bilag 3 og 4.

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Enhver ændring ved bebyggelse, plantning og hegn i område D og S, som ligger inden for strandbeskyttelseslinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 15, stk.1, forudsætter en dispensation fra Miljøcenter Roskilde.

Enhver ændring ved bebyggelse som ligger inden for skovbeskyttelseslinjen, jf. Naturbeskyttelsesloven § 17, forudsætter en dispensation fra Miljøcenter Roskilde.

Servitutter og deklarationer

I forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse, ophæves eller bortfalder eksisterende tinglyste servitutter og deklarationer, som er uforenelige med lokalplanen.

Byplanmæssige forhold

Hovedstruktur

Eksisterende vejstruktur bevares. Det eksisterende vejnet i Annebjergparken skal ligeledes fungere som områdets stinet.

Ny vejbetjening fra omfartsvejen.

Der fastlægges to områder for byudvikling, "Havebyen" og "Landskabsbyen" på de tidligere produktionsarealer.

Den eksisterende bygningsstruktur/bygninger bevares. Der vil kun i meget begrænset omfang kunne etableres nybyggeri.

I området nærmest Egebjergvej (område D) åbnes der mulighed for ny boligbebyggelse i begrænset omfang. Området skal endvidere fungere som grøning, der forbinder Annebjergparken med strandparken ved Isefjorden.

Eksisterende boligbebyggelse i område D lovliggøres.

Områdets østlige afgrænsning mod Isefjorden etableres som et sammenhængende naturområde fra Nykøbing Havn til Annebjerg Stræde.

Eksisterende trafikstruktur

Vejstrukturen i området er præget af den øst-vestgående allé.

Alléen går fra fjorden op til Bakkegården, men midt på bakken knækkes alléstrukturen over af administrationsbygningen ved Grønnegården.

Det øvrige område er betjent af et vejnet knyttet til alléen i en slags netstruktur, der er tilpasset bygningsanlægget og landskabet. Vejene ligger både parallelt med landskabets kurver og vinkelret på kurverne. Det er med til at understrege terrænets form, at man bevæger sig i landskabet og får fornemmelsen af det bølgende terræn.

Vejene er forholdsvis smalle, mellem 4 og 6 meter, derfor er det heller ikke tilladt at parkere langs vejene, da det vil genere trafikken. Der er flere steder i bebyggelsen etableret "lommer" til parke-ring (Se kort side 9).

Fremtidig trafikstruktur

Det eksisterende vejnet skal bevares i sin nuværende form og anlæg. Inden for den oprindelige bebyggelsesstruktur skal der ikke etableres nye vejanlæg.

Det eksisterende vejnet skal både betjene den kørende trafik og de bløde trafikanter (gående og cykler).

Da lokalplanen giver mulighed for en intensiv og publikumsorienteret anvendelse af Grønnegården, skal lokalplanen skabe mulighed for etablering af



en supplerende vejadgang fra omfartsvejen frem til et centralt placeret parkeringsområde.

Den nye vejadgang skal samtidig betjene de nye byudviklingsområder, "Landskabsbyen" (den tidligere frugtplantage, delområde I) og "Havebyen" (delområde H).

Hovedstiforbindelserne i området

1. Øst-vestgående (Alléen)
2. Nord-sydgående stiforbindelse fra Nykøbing gennem Grønnegård skov (Plejerstien), via Grønnegården og videre til en ny stiforbindelse (langs markdiget) til Annebjerg Stræde.

I det tidligere hospitalsområde er der en række stier, som forbinder området med Grønnegård skov og de enkelte dele af bebyggelsen. De skal bevares og kunne anvendes som interne stier for områdets beboere.

Fremtidige parkeringsforhold

Med baggrund i lokalplanens formål, at bevare landskab og bygningsmiljø i det tidligere hospitalsområde, skal der ikke etableres flere større p-pladser/carporte og garageanlæg.

I forbindelse med ændret anvendelse af eksisterende bygninger kan der derfor ikke etableres p-pladser i større antal, f.eks. vil der for indretning til boligformål maks. kunne indrettes 1½ p-plads pr. bolig/enhed.

Vedrørende ejendommen Annebergparken 4, matrikel nr. 1fk - påtager Byrådet sig sammen med ejerforeningen, at udarbejde ansøgning til Miljøcenter Roskilde om gennemførelse af projekt med opførelse af carporte.



Landskab, haver og park

Det tidligere sindssygehospital i Nykøbing Sjælland er placeret i et naturskønt, kuperet område ved Isefjorden. Området kaldes i dag Annebergparken og ligger i et parklignende landskab, der skråner ned til fjorden mod øst.

Sindssygehospitalet i Nykøbing Sjælland var både som hospital og som bydel et udtryk for arkitektonisk nytænkning. Hospitalet blev bygget som en selvstændig by på et åbent landbrugsareal, så patienterne kunne være tæt på landbrugslandskabet, naturen, Isefjorden og Grønehaveskoven. Naturen og parkens rekreative områder skulle være inden for beboernes rækkevidde. Den planlægningsmæssige indsats, som ligger til grund for placeringen af områdets mange bygningsanlæg med tilhørende haver og parkrum, vidner om en bemærkelsesværdig stor forståelse for udvikling af alment, let opfattede oplevelsesværdier, skønhed og funktion. Det er netop disse grundidéer, der den dag i dag gør Annebergparken til et særdeles attraktivt sted at bo og opholde sig.

Når man bevæger sig rundt i byen, opleves et nuanceret forløb af åbne og lukkede områder, hvor bygning og landskab forholder sig klart til hinanden.

Det fra grunden anlagte og igennem tiden udviklede park- og haveanlæg byder således på mange fine rumlige oplevelser. Der er størrelsesmæssig overensstemmelse i samspillet mellem bygninger, veje, alléer, store fritstillede træer, skovrande, græsflader og rumbegrænsende hegn og hække.

Til hvert af de større huse er tilknyttet et stort parkområde, hvilket skaber luft og rum mellem bygningerne. Tæt omkring husene er der ofte etableret opholdspladser, blomstrende buske og mindre bede. Længere ude i haven opstår parkpræget, med de store plæner med enkeltstående træer og buske. Disse rum flyder mange steder visuelt sammen og skaber den fælles parkstruktur i området. Mellem haverne og de store parkrum har det været muligt for beboere og plejere at bevæge sig frit gennem området.

Det er denne helhed, der risikerer at gå tabt, når området overgår fra at have én ejer til at blive delt i mange matrikler. Parken kan udmærket tåle, at der sker ændringer, men de skal i karakter og skala underordne sig hovedkarakteristikken. Det kræver en indsats og en overordnet planlægning at bevare områdets mange kvaliteter.





Vigtige vejforløb

Alléen

Den østlige del af områdets gennemgående akse, fra fjorden op over bakken til det centrale administrationsanlæg, består af en lindeallé. Alléen fremstår i dag regelmæssigt og velformet. De kandelabreformede lindetræer står med en indbyrdes afstand af 6-7 meter. Alléens kroner modsvares i begge sider af to langsgående græsbånd, indeholdende flisebelagte fortove. Hvor alléen ikke støder op til tværgående parkrum, afgrænses allérummet af klippede hække eller ensartede forløb af fritvoksende buske.

Anbefalinger

Alléen er et markant element i bydelens rum, og skal den fortsat bevare denne betydning, bør der ikke fældes flere træer i alléen. Adgang til grunde og huse bør derfor foregå mellem de eksisterende træer. Desuden skal allétræerne i sin hele kroneprojektion beskyttes mod jordarbejde og jordkomprimering. Ved nødvendige indgreb under allétræernes kroner, f.eks. ved etablering af lovlig godkendte indkørsler eller parkeringsområder, skal der etableres rodsikring i forhold til gældende regler.



Der skal foretages regelmæssig kronepleje, som fastholder træernes kroner i en moderat og stormstabil størrelse, samt sikrer træerne en lang levetid.

Elementer og plejeniveau

Allétræerne er formbeskåret til kandelabretræer og fremstår med parkpræg/bypræg. Græsbånd henligger som brugsplæne

Villavejen

Vejforløbet afgrænses mod syd af Gartneriets lave bygninger og plæne og mod nord af Fyrrehus med de to symmetrisk placerede træer foran. De små funktionærhuse, fortrinsvis mod vest, er med deres fine forhaver med til at forstærke vejforløbets villapræg. Forløbet understreges af de snorlige fortove langs hele strækningen. Hvor de stramt klippede hækforløb er afbrudte, lukker de op for kig ind til parkrum af stor landskabelig værdi.



Anbefalinger

Variationen mellem mindre haverum og herskabelige parkrum kan med fordel understreges gennem træartsvalg. Det anbefales, at der ud mod vejen anvendes mindre træer, som f.eks. alm. røn, hvid- eller rødtjørn, paradisæble m.fl. ved de små boliger og haver og større parktræer inde i de større parkrum.

Elementer

Klippede hække, brugsplæner, små havetræer, fortove.

Vejforløbet op til Bakkegården og Bakkehuset

Vejforløbet øst for Administrationsbygningen byder på to vidt forskellige rumlige oplevelser. Det første stykke af vejforløbet præges af mange tværgående funktioner, som åbner forløbet mod garageanlæg,



p-pladser, tilkørsler og stier. Der er kun enkelte, store træer på strækningen og disse er placeret udenfor det egentlige vejforløb, hvilket sammen med de tilbagetrukne bygninger understreger det udvidede byrum.

Længst oppe mod Bakkegården, den gamle sikringsanstalt, sørger de tiloversblevne lindetræer fra den oprindelige alléstruktur for at snævre rummet ind igen, hvilket fastholder sammenhængen mellem dette nyere anlæg og det øvrige område.

Lindetræerne her er, modsat lindealléen mod vest, bibeholdt i deres naturlige vækstform.

Den diagonale placering af de 8 træer bevirker, at alléstrukturen kun opleves så længe, man er i træernes akse. Betragtes den fra siderne, opløses strukturen, for allétræerne opleves herfra som fritstående træer i landskabet. Dette understreger det mere landskabelige vejforløb uden bygninger.



Elementer og plejeniveau

De 8 allétræer ved Bakkegården fremstår som landskabstræer og et andet plejeniveau tolereres, også i rabatgræsset.

Vigtige have-, park- og landskabsrum

Skovhaven, overdrevet og fjordsletten

Det langstrakte landskabsrum fungerer som en vigtig overgangszone mellem Annebergparkens bebyggelse og Grønnehaveskoven. I skovgrænsen, mere eller mindre omsluttet af skoven, ligger Fyrrehus, Elmehus, Skovhus, Vibehus og det nyopførte lejlighedskompleks ved Egebjergvej.

Det rumlige forløb fremstår med forskellig karakter, hvorefter det er underopdelt. Variationen fra det helt solåbne, græsdominerede landskab til de mere træbevoksede rum med halvskygge afspejler samlet det svundne landskabsbillede med overdrev og græsningsskov, som i dag kendes fra Dyrehaven.

Skovhaven

Området længst mod vest er kendetegnende for det åbne skovpræg med storkronede træer, hvorunder der er lys nok til en græsdomineret skovbund med samme præg, som der kendes fra Dyrehaven. Denne del af landskabsrummet strækker sig fra lysningen, hvor stierne fører igennem Grønnehaveskoven, og langs skovbrynet mod vest, for her at glide over i en parkbevoksning, der drejer mod syd og tilsammen danner et grønt forløb af store karaktertræer omkring de herskabelige bygninger.



Overdrevet

På den sydvendte bakkeskråning midtfor er karakteren et lysåbent overdrevslandskab, med spredte tjørn og endnu små egetræer stående enkeltvis i græsfladen. Den åbne grønning, hvor man rigtig ser det kuperede landskab, er vigtig for bebyggelsens samlede karakter og bør bevares ubebygget og åben. Fra grønningen er der udsigter ned til fjorden, samt ind i parkrum.



Fjordsletten

Mod fjorden danner det østhældende, skålformede terræn en åben græsslette, der i dag prægges af resterne af en juletræsplantage, men som andre af områdets arealer har en fortid som frugtplantage.



Anbefalinger

Områdets naturpræg og åbne topografi skal bevares. På Fjordsletten skal der etableres mindre holme af naturligt forekommende buske og småtræer, som ved deres placering kan være med til at sløre den visuelle influens af bygninger, parkering og terrasseinventar. Haveplanter bør kun anvendes i bygningernes umiddelbare nærhed og skal afsluttes med neutrale planter mod landskabet.

Eksisterende adgangsveje til skoven skal medtages i kommunens stiregister og sikres lovliggjort i forhold til anden lovgivning (fredning af sten- og jorddiger, samt tilladelse til etablering af stiadgang til statsskov).

Elementer og plejeniveau

Naturgræs, fritvoksende træer, trægrupper og lund, alle med naturpræg.

Bækken

Rummet mellem læge- og sygeplejerskeboligerne ved alléen og de senere opførte sygeplejeboliger ved Egebjergvej. Her løber en naturlig bæk i en relativ dyb kløft, bevokset med mange elletræer. Kløften og det ovenfor liggende græsareal udgør tilsammen et spændende, nærrekrativt naturområde med gode muligheder for oplevelse, leg og rekreation.



Anbefalinger

Beplantningen på fællesarealet mod nord tyndes med henblik på med årene at skabe en række større træer af eks. avnbøg, kirsebær, birk og enkelte rødeg. I den slørende undervækst prioriteres hjemmehørende buskarter, især hassel og benved. Havebuske fjernes. Herved skabes der harmoni i området omkring bækken, som også vil fungere som en naturlig overgangszone til det lange parkstrøg syd for alléen.

For at øge farbarheden på tværs af bækken, og dermed øge brugen af området, kan etableres flere overgange i stil med den ydmyge stenbro, som allerede findes.

Elementer og plejeniveau

Bæk, lund, skovbryn, fælledgræs, jordsti. (Markvej). Naturpræg.

Parkstrøget

Annebergparkens afgrænsning mod syd, bagsiden af området, så at sige, fremtræder i dag som et sammenhængende, langstrakt parkrum, der på afstand opleves som et skovbryn, særlig de mest tilgroede strækninger. En lav, klippet hæk danner en klar grænse mellem parkrum og markvej. Når man bevæger sig langs den klippede hæk, får man mange steder glimt af Annebergparkens bebyggelse og et par steder er det muligt at kigge på tværs langt ind i de tværgående parkrum, ved henholdsvis Syrenhus, samt Kastanje- og Lærkehus. (6 og 7).

Parkstrøgets bærende elementer er de store landskabstræer som lind, ær, avnbøg, bøg og hestekastanje placeret i udbredte, sammenhængende græsflader. Tættere op mod husene findes enkelte, mere eksotisk fremtrædende, træer.



Anbefalinger

Ved nybyggeri i parkstrøget (byggefelt 11, 19, 23 og 31), bør der sikres tilstrækkelige mange strukturdannende træer, så den samlede oplevelse af parkrum ikke brydes. Byggefeltet i udstykningen syd for parkstrøget bør trækkes min. 20 m tilbage, så der bliver den fornødne plads til etablering af et antal store, spredte parktræer, der kan modsvare de store træer mod nord og understrege parkforløbet. Den nye bebyggelse bør holdes lavt og spredt, med lav beplantning/små træer omkring, for dermed at sikre de nuværende udsigtskiler og lysindfald på tværs.

Pleje af hække og græsflader skal koordineres de enkelte ejere imellem, således at det langsgående parkstrøg også fremover opfattes homogent.

Elementer og plejeniveau

Klippede hække, græsflader, enkeltstående træer og trægrupper.



Parkrum ved Syrenhus

Parkrummet mellem Syrenhus og den nye bebyggelse nr. 10 danner et strøg mellem de store bygninger; en sammenhængende, grøn struktur til adskillelse af bebyggelserne og deres nære opholdspladser. Rummet er kendetegnende ved de lange kig, der skaber visuelle forbindelser på tværs af Annebergparken, fra overdrevet i nord til parkstrøget (syd for allén) mod syd.



Anbefalinger

For at skabe balance tilføjes der nye strukturtræer mod syd og i den massive bræmme af sammengroede træer i skellet mellem nr. 10 og 12 udtynes, så de udvalgte karaktertræer får den fornødne plads til at udvikle sig.

Det er vigtigt, at der ved nybyggeri på byggefelt 19 tages hensyn til det lange, tværgående kig, som i dag kendetegner parkrummet.

Der må ikke etableres nye hække og hegn i det rumlige forløb.

Elementer

Parktræer, busketter, græsflader.

Parkrum mellem Kastaniehus og Lærkehus

Parkrummet mellem Kastaniehus, Lærkehus (Ods-herred Teater) og den nye bebyggelse nr. 20A og 20B præges af et net af strukturbærende træer, domineret af hestekastanje og lind. Imellem disse findes en række mere eksotiske træer som ægte kastanje og hjertetræ. Centralt i parkrummet står to majestætiske pyramidepopler, der med deres markante fremtræden fungerer som landmarks for hele Anneberg.

Mod nord åbner parkrummet for lange kig tværs over det sydskrånende overdrev til Grønnehaveskovens skovbryn. Det udbredte, sammenhængende parkrum modsvarer fint byrummet på vestsiden af teatercentret og sikrer besøgende, såvel på teatret som fra den samlede bebyggelse, muligheder for at komme direkte fra bebyggelserne og ud i grønne omgivelser af stor rekreativ værdi.

Anbefalinger

Rummet ligger centralt i Annebergparken og den samlende funktion som offentligt rum er af stor betydning, hvortil adgangen fra alle fire sider bør sikres og bevares.

Trådhegn nedtages i det omfang, hvor de ikke længere skal sikre nuværende formål (patienter).

Det er vigtigt, at der ved nybyggeri på byggefelt 23 tages hensyn til de lange, tværgående kig, som i dag kendetegner parkrummet.

Elementer og plejeniveau

Fritstående træer, brugsgræs, busketter.



Parkrummet ved Granhus

Parkrummet afgrænses mod syd af Granhus, mod vest af Elevbolig nr. 40 og støder mod syd og vest op til vejnettet, hvorfra parkrummet opleves relativt åbent. Parkrummet domineres af to mægtige træer, begge ekstremt store. Det ene er en flot seljerøn, placeret midt foran Granhus. Det andet er en meget flot navr, der forbinder de to bygninger i et grønt hvælv. Herudover er der plantet en del nyere træer, som trods deres placering i én lang række, bedst egner sig til individuel vækst, da de i dag fremstår meget forskellige i deres vitalitet og kroneform.

Rummet understreger skiftet mellem de mindre bygninger mod syd og de store, herskabelige bygninger før skoven mod nord.



Anbefalinger

De store træer er hver især truet på grund af deres alder og størrelse. Det anbefales at udføre kronepleje for at forøge deres modstand mod stormskader og anden svækkelse. Det er endvidere vigtigt at tilføre rummet nye kvaliteter gennem både nyplantning og pleje af eksisterende træer.

De to store bøgetræer, placeret langs den såkaldte villavej, danner balance omkring Granhus, men virker voldsomme i deres dimension til denne vejstrækning, og ved evt. fældning bør de erstattes af et mindre, mere parkpræget træ.

Elementer og plejeniveau

Parktræer, prydbuske. Græsflade som prydblæne eller brugsplæne.

Parkrummet syd for Lindehus

Det gamle haverum til Lindehus udgør et meget fint parkrum, der mod nord afgrænses af Lindehus. Mod øst danner afgrænsningen med spidsløn samtidig ryg for et smukt lille anlæg ved den gamle kantine. Mod syd grænser parkrummet ned mod et par nyttehaver og parkeringsanlæg. Mod vest åbner parkrummet sig mod villavejen og et nabohus med smukke detaljer. Selvom parkrummet indefra opleves ret lukket, skaber de mange, store parktræer et fælles, grønt frirum mellem de omkringliggende bygninger. Der er foretaget supplerende indplantninger af prydræer inde i selve parkrummet og foran husgavlen.



Anbefalinger

Parkrummets nuværende udtryk, med de mange, store, gamle træer, bør bevares længst muligt. En række østrigske fyr i sydskellet bør fældes og erstattes af en række lavere træer eller stor buske, som f.eks. amelanchier laevis, hassel eller syren. Ligeledes har et par ahorntræer bredt sig for voldsomt og bør ryddes til gavn for nabotræerne.

Elementer og plejeniveau

Parktræer, prydbuske, græsflade som prydblæne eller brugsplæne.

Vigtige byrum

Grønnegården

Grønnegården er anlæggets centrale kerne og har huset den samlede administration af hospitalet. Der er tydelige referencer til herregårdens stramme aksiale anlæg, med en fornem hovedbygning og de lavere, betjenende bygninger flankeret om en stor, åben grønning. Beplantningen modsvarer bygningernes volumen og vigtighed. Foran hovedhuset, placeret om et spejlbassin, breder mægtige plataner deres karakteristiske, afskallede stammer og grene, gule i flager. Mod nord står midt på den ellers tomme plæne tre (oprindeligt fire) pyramidee og omkranser mindestenen fra hospitalets åbning.



Anbefalinger

Platantræer i denne her størrelse er ikke så almindelige i Danmark endnu, men træerne er ved at gro fra rummets proportioner. For at bevare balancen mellem bygninger og træer, bør kronerne forsigtig reduceres og derefter holdes ved lige ved kronebeskæring.

Spejlbassinet er tilgroet og skal det i fremtiden fungere efter sit formål, må det renses op.

Elementer

Spejlbassin, fritvoksende træer, prydbuske, prydplæne og bænke.



Teaterpladsen

Mod vest afgrænses pladsen af vaskeri- og køkkenbygningens industrielle facade, mod syd dominerer bagsiden af dobbelthuset nr. 24, i nord er forsyningsvejen og endelig mod øst, lavt i terrænet, ses teatercentrets bygninger. Anlægget er skabt i 1971 af landskabsarkitekt Frank Petersson. Rammen i anlægget er en struktur af seljerøn i stramme rækker, og de kompenserer for den uklare, visse steder uskønne, rumafgrænsning. Anlægget fremstår dog i dag utydeligt, da det flere steder er i forfald eller overgroet af større træer. Anlægget kan i genoprettet stand fremtræde som et fint, urbant præget rum, og som suppleret med tilpasninger kunne betjene de omkringliggende bygningers øgede besøgsfunktioner.



Anbefalinger

Rummets funktion som parkering og tilkørselsareal er for dominerende og bør bearbejdes til også at fremtræde som indgangen og tilgangen til kulturelle oplevelser i teatercentrets bygninger. Der bør etableres muligheder for udendørsophold, som kan imødekomme gæsternes behov for udendørsophold før og under besøg på teatret. Bænke, affaldskurve, belægningsbelysning og belægningsdetaljer kan være med til at samle og understrege stiføringer og opholdsareal.

Opretning af den samlende beplantningsstruktur i rummet og dets tilgangsveje ved frihugning af træerækker af seljerøn og genplantning af hele træerækkeforløb, hvor disse måtte være gået i opløsning.

Elementer og plejeniveau

Træerækker, flisebelægnings, parkeringspladser.



Træernes ABC

Alle bevoksninger er registreret og vurderet i forhold til det enkelte træs landskabelige værdi og træernes indbyrdes placering. Også træartens relevans i samspil med have-, park- eller landskabsrum. Mange faktorer ligger således til grund for om træerne er blevet klassificeret som a, b eller c træer.

De vigtige træer (A-træer)

En stor del af Annebergparkens nuværende træer er klassificeret som A-træer. De er udpeget med henblik på at beskytte de særlig karaktergivende træer i en sammenhængende struktur, som også i fremtiden skal tegne områdets karakter. Et A-træ må ikke fældes uden tilladelse og genplantning. Det er dog vigtigt at understrege, at man i vid udstrækning stadig kan råde over A-træerne på sin grund, idet man i mange tilfælde kan forberede en ønsket fældning med plantning af et erstatningstræ efter givne anvisninger. Disse anvisninger fremgår i vid udstrækning af bilaget, "Landskabsregistrering".

De A-klassificerede træer er såvel store, karaktergivende parktræer som små, nyplantede træer, planlagt til at overtage disse funktioner. Klassifikationen kan også være knyttet til en vigtig placeringen i forhold til at understrege de landskabelige sammenhænge eller for at afskærme p-arealer, garager etc.

De uønskede træer (C-træer)

Klassifikationen beskriver ikke træets sundhedstilstand, men er alene et udtryk for træets negative indvirkning på den landskabelige helhed. Enten fordi det ved sin vækst generer et karaktergivende nabotræ (A), eller at træets art ikke harmonerer til omgivelserne.

De neutrale træer (B-træer)

Endelig er der også træer, der i forhold til den overordnede struktur fremtræder neutrale. De B-klassificerede træer tilgodeser ejerne en rimelig råderet for fældning og udskiftning, da man frit kan disponere over dem. B-klassificeringen knytter sig også til træer, som med deres øgede vækst på længere sigt vil blive generende for A-træer. Den beplantning, som ikke på kortet umiddelbart er klassificeret, har automatisk klassifikationen "B".

Uddybende beskrivelser og anvisninger

I den særskilte landskabsregistrering er der gjort nærmere rede for de enkelte træers og bevoksningers status og forslag til fremtidig behandling. Uanset om træet er vurderet som A-, B-, eller C-træer, er træerne sundhedstilstand og vurderet levetid også vurderet og er dermed med til at afgøre evt. fældningstidspunkter, plejeindgreb m.m.



Bygningsregistrering

Registrering af bevaringsværdier

Der er registreret 48 bygninger, alle opført før 1940. Skure og mindre betydende bygninger er ikke registreret. Området J, Mosbyvej, er ikke registreret.

Registreringen af bygningernes bevaringsværdi er foretaget på grundlag af vurderinger af en række forhold:

Den arkitektoniske værdi er et udtryk for bygningens individuelle, arkitektoniske kvalitet.

Den kulturhistoriske værdi er udtryk for bygnin-
gens fortid, hvor gammel den er, hvad den har
været brugt til gennem årene og evt. andre forhold
af historisk interesse.

Den miljømæssige værdi er udtryk for bygningens betydning i forhold til de omgivelser, som støder direkte op til bygningen.

Originaliteten baserer sig på en vurdering af bygningens nuværende udseende i forhold til det udtryk, den havde ved opførelsen.

Tilstanden det vil sige bygningens mere eller mindre gode tilstand i teknisk/konstruktiv henseende. Bevaringsværdien er udtryk for disse forholds indbyrdes afvejning og betydning. Bevaringsværdien er således ikke et gennemsnit af vurderingen af de

forskellige forhold, men bygger på individuelle skøn over, hvilke forhold der bør veje tungest for den konkrete bygning.

Den enkelte bygning får en bevaringsværdi på en karakterskala fra 1 til 9, hvor 1 er den bedste værdi.

Bevaringsværdierne er inddelt i følgende kategorier:

- Høj bevaringsværdi, karaktererne 1-3, højrød farve
- Middel bevaringsværdi, karaktererne 4-6, lysegul farve
- Lav bevaringsværdi, karaktererne 7-9.

Der er ikke registrerede bygninger med lav bevaringsværdi.

Bevaringsværdige bygninger i lokalplanen

Bygninger med høj bevaringsværdi (karaktererne 1-3) skal sikres således, at ny anvendelse ikke medføre forringelse eller ødelæggelse af den oprindelige arkitektur.

Det bør overvejes om det centrale byanlæg Grøn-
negården skal søges fredet.

Sindssygehospitalet Nykøbing Sjælland

Første del af hospitalet er opført i 1913-1915, men det er udvidet omkring 1917-1921. Alle disse bygninger er opført i stilen Bedre Byggeskik tegnet af Kristoffer Varming. Området må betegnes som originalt og meget homogent.

Havebyen

I 1902 udkom Ebenezer Howards bog *Garden Cities of To-Morrow* med nærmest utopiske forestillinger om en ny bystruktur. Hans tanker kom frem i en tid med øget befolkningstilvækst, kraftig industrialisering og heraf følgende slumkvarterer i byerne. Havebyerne skulle være en mulighed udenfor storbyerne for at leve og arbejde omgivet af landbrug i et selvforsynende socialt andelssamfund.

Sindssygehospitalet i Nykøbing Sjælland var både som hospital og som bydel udtryk for arkitektonisk nytænkning. Nogle af grundtankerne omkring *Garden Cities* ses i den måde, hvorpå hospitalet er planlagt. Hospitalet blev bygget som en selvstændig by på et åbent landbrugsareal, så patienterne kunne være tæt på landbrugslandskabet, naturen, Isefjorden og Grønnehaveskoven.

I den typiske haveby er der klare referencer til middelalderbyen med torvet som omdrejningspunkt og mødested. Torvet, her Grønnegården, er bykernen med administration, kirke, køkken, værksteder, forsamlingsal osv.

Når man bevæger sig rundt i byen, oplever man et nuanceret forløb af åbne og lukkede områder, og man ser klart, hvordan bygning og landskab forholder sig til hinanden. Hvert af hospitalets bygninger har store haver, og der er grønne fællesområder. Der er skabt et varieret og let nuanceret bybillede, ved at husene er "skåret over samme læst" og er ens i deres udtryk. Endnu en grundidé i havebyen er, at husene alle skal være i en bestemt stil, selvom de ikke nødvendigvis er ens.

Nogle af havebyens byplanprincipper bør bevares og være retningsgivende for omdannelsen af det tidligere hospital og byudvikling i tilknytning hertil.

- Det nuancerede gadeforløb
- Det centrale bygningsanlæg - bykernen bør bevare sin funktion som centrum for Annebergparken.
- Nærheden til naturen og landskabet og adgangen dertil gennem stiforløb.
- Blanding af funktioner; arbejdspladser, bolig, kultur og fritidsmuligheder. De klare fysiske grænser til det omgivende landskab bør bevares.
- Park og haver, som binder anlægget sammen, bør bevares og sikres



Bedre byggeskik

Husene på Anneberg (1913-1915 og 1921) er meget karakteristiske for Bedre Byggeskik-bevægelsen, der blev udbredt i perioden fra starten af 1900-tallet til 1. verdenskrig. I 1915 oprettedes Foreningen for Bedre Byggeskik. Bedre Byggeskik kom som en reaktion på, at byggeriet i Danmark var blevet "uskønt", og blev til i en tid, hvor en større nationalromantisk periode prægede landet. Her kom fokus på den traditionelle danske byggeskik, og man tog fat i tidligere tiders typiske danske kendetegn. Man ser foreningens tydelige spor over hele Danmark i udformningen af stationsbygninger, mejerier, forsamlingshuse, butikker, boliger m.m. fra denne periode. Annebergs arkitekt Kristoffer Varming var med i foreningens bestyrelse.

Man stræbte efter ærlige, karakteristisk danske materialer som mursten eller pudsede, kalkede huse. Det ofte valmede tag var belagt med tegl, skifer eller strå. Bevægelsen vejledte og anviste "korrekte" eksempler på bygninger og bygningsdetaljer, ofte til fri afbenyttelse. Det enkle understregedes af minimale facadedekorationer, begrænset til muret taggesims og evt. hjørnekvadre. Det grundmurede hus, typisk opført i "blank mur", dvs. i røde ubehandlede mursten understreger den ærlighed i materiale og udtryk, man tilstræbte. Husene er klassisk proportionerede og af meget høj håndværksmæssig standard og detaljering.

Mange af Bedre Byggeskik-husene er proportioneret strengt symmetrisk, som man ser det i husene på Anneberg. Der er overensstemmelse mellem taget og facadens størrelse, vinduernes placering i facaden, størrelsen på vinduet i forhold til facadens proportionering. Ligeledes er rudernes og sprossernes størrelse afstemt med hinanden. Der er en klar "takt" mellem vinduer og vægge, som tydeligt aflæses i bygningerne. Denne fagdeling er tydelig at læse på bygningerne i Annebergparken.

Holdningen til byggeri og arkitektur, som stammer fra Bedre Byggeskik, er vigtig at holde fast ved, når hospitalet omdannes og får nye funktioner:

- Materialeærlighed (tegl er tegl, træ er træ)
- Nænsom restaurering
- Bevar de originale detaljer, snedkerarbejdet og den fine detaljeringsgrad
- Det er meget svært at bygge til eller fjerne noget uden at det ses meget tydeligt

Anbefalinger

Bygningsdele og overflader i Bedre Byggeskik-huset kan være djærve eller meget forfinede, men kendetegnende er de klassiske proportioner og håndværksmæssig kvalitet.

Den røde teglstensmur er robust og patinerer smukt. Fugerne vil ofte blive mørnede, og her er en udkrasning og ny opfugning løsningen.

Det kalkede murværk har store stoflige kvaliteter, og er underlaget sundt, det vil sige fri for fugtskader, så har kalkningen en relativ lang levetid.

Vinduerne er ofte en del af husets klassiske proportionering, hvor der er sammenhæng mellem rudefelternes størrelse og hele vinduets størrelse, som igen er proportioneret efter facadens mål.

Ændrer man vinduernes formater, får det betydning for husets helhedsudtryk.

De kitfalsede vinduer og den tilhørende profilering af sprosser og karme giver lysindfald af stor kvalitet.

Vinduer udført af kernetræ har med den rette overfladebehandling en særdeles lang levetid. Vil man begrænse vinduernes varmetab tilrådes forsatsrammer.

Teglsten er sammen med naturskiferplader de anvendte tagmaterialer.

De blev betragtet som smukke og ærlige materialer og er væsentlige for husets stoflighed. Eternit, stålplader eller farvede cementsten kan ikke anbefales som tagbeklædning.

Glaserede teglsten anvendt på rødstenshuse er for "prangende" i forhold til Bedre Byggeskiks tanker om ærlighed og mådehold i materialevalget.

Bygningsændringer og tilbygninger

Et Bedre Byggeskikshus proportioneret efter de klassiske regler er ikke umiddelbart disponeret for ændringer og tilbygninger, fordi det vil forstyrre helheden af symmetri og balance.

Man kan foretage ændringer og tilbygninger, når man viderefører bygningens formsprog i form af kviste, og/eller karnapper, som i forvejen er kendte elementer i Bedre Byggeskiks formsprog.

Større tilbygninger er sjældent mulige uden at helheden lider skade.

Bygningsdetaljer i Annebergparken

Kviste



Buet kvist med funker
(sider) af Zink

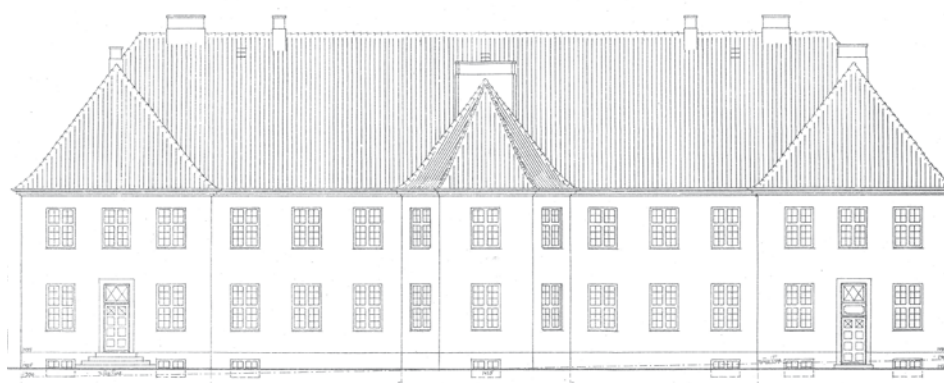


Taskekvist

Vinduer



Småsprossede vinduer
med kitfals



De store plejebygninger, "længebygninger", blev opført med samme arkitektur og stil Bedre Byggeskik

Taggesims



Gesims med Granit
Trukket gesims (nederst
til venstre)

Muret gesims

Manzardtag

Helvalm



Kastelskvist



Tagformer



Bøgehus



Poppelhus



Egehus

Bøgehus, Poppelhus, Egehus, Granhus, Lindehus, Birkehus og (delvist) Fjordhus

Længehusene ligger nord-sydvendte med store haver mod syd. De ligger som hovedregel parallelt med adgangsvejen med store havearealer mod syd. De ligger langs alléen, langs den snoede vej eller mod nordvest (skoven).

Vinduernes opsprosnings varierer lidt fra hus til hus, men samlet set er bygningerne ens i deres udtryk.

Bygningerne har tidligere fungeret som plejeafdelinger for patienter, med plejere boende på værelser oppe under taget.



Fjordhus



Birkehus



Lindehus



Granhus

Fyrrehus, (Vibehus) og Lærkehus

Fyrrehus og Vibehus ligger parallelt med skoven i skovkanten, mens Lærkehus ligger vinkelret på skoven, øst-vestvendt, og mere midt i bebyggelsen.

På ankomstsiden er der tre korte fløje, der danner en borgagtig struktur fra adgangssiden. Til havesiden er der ren facadelinie med frontispice. Frontispicen er i tagetagen flankeret af de små kviste.



Fyrrehus



Fyrrehus



Lærkehus



Vibehus

Pilehus og Kastaniehus

Pilehus og Kastaniehus har ankomstsider fra nord, hvor de to fløje stikker ud mod skoven.

Mellem de nordvendte fløje er der engang i 70'erne udvidet med en birumsbygning, der fylder hullet ud. Husene bør kunne føres tilbage til deres oprindelige udseende, så fløjene træder frem. Mod den sydvendte haveside er der et par fremspring i bygningskroppen, de er med til at understrege symmetrien i bygningen.

Ved husets gavle mod øst og vest var der oprindeligt overdækkede verandaer, hvor man kunne rulle sengene ud. De eksisterer ikke i dag.



Kastaniehus



Pilehus



Pilehus

Allébo og Platanhus

Allébo og Platanhus ligger i hver sin ende af den samlede plan. De er begge nord-sydvendte med haver mod øst. Allébo ligger parallelt med alléen, og man ankommer til huset herfra, mens Platanhus ligger vinkelret på sin adgangsvej. Det skaber to forskellige ankomstsituationer til husene, foran Platanhus er der nemlig antydningen af en pladsdannelse med parkering foran huset.

Husene er mere kompakte end de andre huse i området, da de er kortere end længehusene og samtidig lige så dybe. Husene har antydningen af fløje som to fremspring på havesiden. Allébo har kviste, mens Platanhus har Veluxvinduer i taget.



Allébo



Allébo



Parkeringsplads ved Platanhus



Platanhus



Nr. 42



Nr. 42

Nr. 42 Lejligheder

Bygningen med i dag 6 lejligheder ligger i den vestlige del af området. Huset ligger parallelt med adgangsvejen og har en stor vestvendt baghave.

Huset er mere kompakt end de andre gule længehuse, fordi det er lige så dybt, men kortere. Huset er symmetrisk med en frontispice på facaden og kvistvinduer i gavlen.



Elevbolig



Elevbolig

Elevbolig

Elevboligen ligger på et hjørne med veje på tre sider.

Bygningen er en trelænget bygning med et stort gårdrum, der henvender sig til vejen tættest på Grønnegården. Gårdrummet har en offentlig karakter, og bygningen virker mest åben til denne side. Tidligere har der været boliger, små værelser, til de ansatte plejere i huset.



Elevbolig



Portner- og vægterboliger

De 2 små boliger i 1½ etage ligger ved alléens start ud til Egebjergvej og danner en slags entré til den øvrige bebyggelse. Det røde pyramideformede tegltag ligger som en hat på huset.

De to huse og den oprindelige port understreger alléens symmetri ved at være spejlet i alléens akse. Husene syner umiddelbart symmetriske og identiske, men deres forskellige funktion gør, at planløsningerne og detaljer i facaden er forskellige.



Syrenhus og Malerværkstedet

Denne villatype i 1½ etage findes to steder på området. Begge steder ligger huset vinkelret på alléen, og man ankommer til huset fra en sidevej. Husene er pudset lysegule med hvidkalkede hjørner og gesimser. Der er en kvist på hver gavl, mens der på tagets facader er skråvinduer.

Villaerne har tidligere været beboelse for de roligste kroniske patienter. Huset har fungeret som et almindeligt hus for patienterne.

Den østlige bolig fungerer i dag som naturbørnehaven Syrenhuset.





Nr. 20 A og B



Nr. 24 A og B



Nr. 64 A og B

Funktionærboliger

Dobbelthuse i 1½ etage. Typen findes fem steder i området. Her er vindueskarnapper med grønt træværk og hvide vinduer til gadesiden, mens dørene i gavlen er sortblå. Skorstenene sidder lidt forskelligt på husenes tage, men ellers ser husene ens ud.

Husene er den mindste type bygning i bebyggelsen. Det er med til at give balance i området, at der findes bygningskroppe i forskellige størrelser. Plan og facade er symmetriske. De små for- og baghaver er afgrænset af hække. I baghaven er der udhuse



Nr. 58 A og B



Nr. 60 Gymnastikhus

(vaskehus og opbevaring af brændsel). Alle husene er placeret parallelt med adgangsvejen.



Nr. 37A



Nr. 39 tidligere gartnerbolig



Nr. 33 tidligere lægebolig

Læge- og gartnerboliger.

Disse forskellige typer af villaer i 1½ etage er solitære bygninger. De ligger enkeltvis spredt forskellige steder i planen, dog altid i nærheden af centralanlægget, gartneriet eller sikringsafdelingen. Afhængig af størrelsen er der tale om overlæge-, reservelæge- og gartnerbolig.

Det er både murstenshuse og pudsede, gulkalkede huse, der hører til de forskellige anlæg. Taget er rødt valmet tegltag, enkelte steder mansard, eller halvvalmet tag.



Nr. 54 A og B



Nr. 41 villa



Nr. 43 A og B



Administration



Festsal

Grønnegården

Grønnegården består af forskellige typer bygningskroppe bygget sammen omkring en stor åben grønning. Mod syd præges området af de gamle plataner og søen mens der mod nord står den gamle sten ved tre (oprindeligt fire) søjleeege plantet i et kvadrat.

Der er tydelige referencer til herregårdenes stramme aksiale anlæg med en sløstagtig hovedbygning og de lavere betjenende bygninger i et flankerende fløj anlæg. Anlægget indeholdt administrationsbygning, kirke, lægebolig, køkken, vaskeri, kedelhus, badeanstalt, plejerskeboliger, forsamlingsbygning og sprøjtehus (brandstation). Alle disse funktioner kommer til udtryk i proportionerne på husene og i vinduernes placering.

Bygningerne er opført i røde mursten med rødt tegltag. På flere af facaderne vokser vildvin, det skaber levende facader, og udtrykket blødes op. I bygningerne ved Grønnegården ser man både sadeltag, halvvalmet tag og mansardtag. Materialerne og byggeskikken binder området sammen. Bag murene, der fysisk binder bygningerne sammen, er der små gårdum og haver mellem husene mod øst og vest.



Kantine



Maskinafdeling og kedelhus

Kapel

Pudset, hvidkalket hus med grå gesimser og mere udsmykning end på de andre bygninger. På taget er der et lille klokketårn (idag er selve klokken udstillet på det medicinhistoriske museum i Fyrrehuset). Bagest i bygningen er sektionsrummet, hvor hjerneforskningen har sikret sig forskningsmateriale.

Kapellet ligger mellem smukke, høje bøgetræer omkring 100 m inde i Grønnehaveskoven. Her løber en sti gennem skoven til Nykøbing. Vest for stien ligger kapellet, øst for ligger en bronzealderhøj og rundt om den er de ca. 300 grave. Området er foreslået fredet, og sagen behandles i øjeblikket i Kulturarvsstyrelsen.

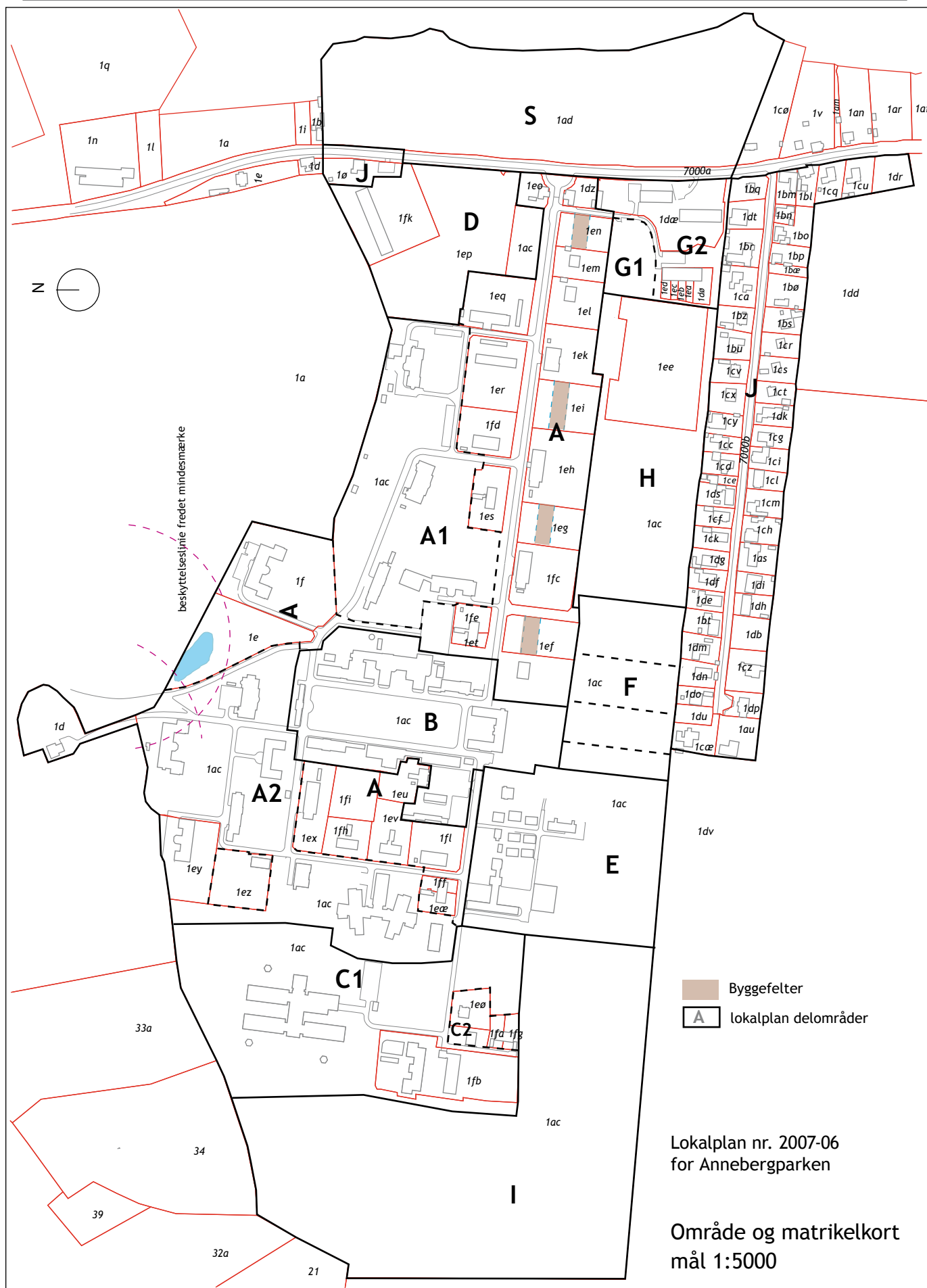
**Landskabs- og bygningsregistrant**

Følgende selvstændige bilagshæfter har udgjort en del af grundlaget for udarbejdelsen af lokalplanen:

- Annebergparken, august 2006.
- Annebergparken, Nykøbing Sjælland, Registrering af landskab og beplantning
- Annebergparken, Nykøbing Sjælland. Bygningsregistrering.

Disse bilag vil efter vedtagelsen af lokalplanen desuden udgøre en del af det fremtidige administrationsgrundlag.

Registranterne findes på Odsherred Kommunes hjemmeside. De kan også rekvireres som et samlet værk ved Odsherred Kommune



Generelle Bestemmelser

§ 1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre

1.1 at bevaringsværdig bebyggelse udpeges,

1.2 at områdets bevaringsværdige bygninger om- og tilbygges i respekt for husets oprindelige stilart og kvaliteter,

1.3 at områdets grønne præg, herunder de grønne hegn og store gamle træer, bevares.

§ 2. Område og zonestatus

2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på kortbilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:

Annebjerggård, Nykøbing Sjælland Jorde:

1ac, 1ad, 1br, 1bø, 1dæ, 1dø, 1dz, 1do, 1ea, 1eb, 1ec, 1ed, 1ee, 1ef, 1eg, 1eh, 1ei, 1ek, 1el, 1em, 1en, 1eo, 1ep, 1eq, 1er, 1es, 1et, 1ev, 1eæ, 1eø, 1eu, 1ex, 1ey, 1ez, 1fa, 1fb, 1fc, 1fd, 1fe, 1ff, 1fg, 1fh, 1fi, 1fk, 1fl, 1cæ, 1du, 1dn, 1dm, 1bt, 1de, 1df, 1dg, 1ck, 1cf, 1ds, 1ce, 1cd, 1cc, 1cy, 1cx, 1cv, 1bu, 1bz, 1ca, 1dt, 1bq, 1au, 1dp, 1cz, 1db, 1dh, 1di, 1as, 1ch, 1cm, 1cl, 1ci, 1cg, 1dk, 1ct, 1cs, 1cr, 1bs, 1bæ, 1bp, 1bo, 1bn, 1bm, 1bl, 1cq, 1cu og 1dr og 1ø, samt offentlige vej arealer

Grønnehave, Nykøbing Sjælland Jorde:

1d, 1e, 1f.

samt alle parceller, som efter 27.03.2007 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Delområder

Lokalplanområdet er opdelt i følgende delområder:

Område A

Tidligere hospitalsområde.

Anvendelse til boliger (helårsboliger), institutioner, offentlig og privat service, kontorer, kulturelle formål, undervisning og tekniske anlæg til områdets lokale forsyning

Bestemmelser for område A fremgår af side 37.

Område B

Grønnegården, tidligere administration, fælles formål og tekniske anlæg for hospital.

Forbeholdt offentlige og private kulturelle og institutionelle formål. Ændret anvendelse forudsætter udarbejdelse af ny lokalplan.

Bestemmelser for område B fremgår af side 40.

Område C

Offentlige formål. Forbeholdt offentlige institutioner, sikring mm. Ophør af de nuværende funktioner og anvendelse forudsætter udarbejdelse af ny lokalplan.

Bestemmelser for område C fremgår af side 42.

Område D

Området er forbeholdt til boligformål (eksisterende boligbebyggelse) samt etablering af en mindre bebyggelse til boligformål. Den største del af området er omfattet af strandbeskyttelse.

Bestemmelser for område D fremgår af side 44.

Område E

Offentlige formål. Forbeholdt beskyttede boliger og gartneri og produktionsvirksomhed i tilknytning hertil. Ophør af den nuværende anvendelse og ændret anvendelse forudsætter udarbejdelse af ny lokalplan.

Bestemmelser for område E fremgår af side 46.

Område F

Fællesformål (tennisbaner m.v., nyttehaver og parkering til Grønnegården samt Annebergparken).

Bestemmelser for delområde F fremgår af side 48.

Område G

Området er fastlagt til boligbebyggelse.

Bestemmelser for område G fremgår af side 50.

Område H

Byudviklingsområde til boligformål. Området overføres til byzone. Etablering af boligbebyggelse forudsætter udarbejdelse af ny lokalplan.

Bestemmelser for område H fremgår af side 53.

Område I

Byudviklingsområde til boligformål. Området overføres til byzone med en fremtidig lokalplanlægning. Etablering af boligbebyggelse forudsætter udarbejdelse af ny lokalplan.

Bestemmelser for delområde I fremgår af side 53.

Område J

Området er fastlagt til enfamiliehuse. Anvendelse enfamiliehuse.

Bestemmelser for område J fremgår af side 54.

Område S

Forbeholdt strandpark. Området er omfattet af strandbeskyttelse.

Bestemmelser for område S fremgår af side 56.

2.3 Zoneforhold

Område A

Matrikel nr. 1e og 1f Grønnehave, Nykøbing Sjælland Jorde overføres til byzone med denne lokalplan.

Matrikel nr. 1d, Grønnehave, Nykøbing Sjælland Jorde er beliggende i landzone og skal forblive landzone.

Område B

Område B er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

Område C

Område C er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

Område D

Område D er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

Område E og F

Område E og F er beliggende i landzone og overføres til byzone med denne lokalplan.

Område G

Område G er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

Område H

Matrikel nr. 1ee, Annebjerggård, Nykøbing Sjælland Jorde er beliggende i byzone.

Resten af området er beliggende i landzone og overføres med denne lokalplan til byzone. Dermed er hele område I beliggende i byzone.

Område I

Område I er beliggende i landzone og skal forblive i landzone.

Område J

Område J er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

Område S

Område S er beliggende i landzone og skal forblive i landzone.

§ 3. Arealanvendelse.

3.1 Lokalplanområdets anvendelse:

- Boliger (helårsboliger)
- Institutioner
- Offentlig og privat service
- Kontorer
- Kulturelle formål
- Undervisning

- Tekniske anlæg til områdets lokale forsyning
- Særlige Institutioner (sikring, m.m.)

3.2 Liberale erhverv

Der kan inden for de enkelte ejendomme, som benyttes til boligformål, drives et sådant erhverv, som almindeligvis kan udføres i beboelsesbygninger, under forudsætning af, at det af virksomhedsdriften afledte parkeringsbehov kan dækkes på egen ejendom, at bygningens karakter af beboelsesbygning bevares, herunder med hensyn til skiltning og belysning, samt at områdets karakter af boligområde bevares.

Erhverv, der etableres i boligområder, må normalt ikke have ansatte.

Detaljerde anvendelsesbestemmelser fremgår af bestemmelserne i de enkelte delområder.

§ 4. Udstykning

4.1 Bestemmelser om udstykning er fastlagt for de enkelte delområder.

§ 5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1 Der kan ikke etableres ny bebyggelse eller tilbygning på ejendomme, som omfatter bygninger, der er klassificeret med høj eller mellem bevaringsværdi, jf. Kortbilag 3.

5.2 Øvrige bestemmelser om bebyggelsens placering og omfang er fastlagt for de enkelte delområder.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

6.1 Bestemmelser om ny bebyggelsens ydre fremtræden er fastlagt for de enkelte delområder.

6.2. Bestemmelser for bebyggelse med høj eller mellem bevaringsværdi, jf. kortbilag 3, er fastlagt for de enkelte delområder.

§ 7 Vej-, sti- og parkeringsforhold

7.1 Vejadgang til lokalplanområdet er fra Egebjergvej og det eksisterende vejnet i Annebergparken, jf. kortbilag 4.

7.2 Område C, E, F, H og I kan ved etablering af ny vejadgang til lokalplanområdet fra "Omfartsvejen" vejbetjenes af dette vejanlæg.

7.3 Etablering af adgangsveje/indkørsler til de enkelte ejendomme skal godkendes af Odsherred Kommune. Etablering af adgangsveje/tilkørsler til ny bebyggelse skal primært ske væk fra de vigtige gadeforløb, jf. kortbilag 2.

7.4 Adgangsveje/indkørsler må kun anlægges med brosten, chaussésten, fliser, grus eller løse sten.

7.5 Hver parcel skal kunne rumme parkeringsareal til eget behov. Der skal anlægges 1½ parkeringsplads pr. bolig, ved enfamiliehuse dog to pladser.

Der kan ikke opføres carporte/garager. Ved ny bebyggelse kan carporte tillades når de integreres i bygningen.

7.6 Der må ikke etableres nye stiforbindelser til Grønnehave Skov uden tilladelse fra Odsherred Skovdistrikt.

§ 8 Bevaringsværdige træer og beplantning

8.1 A-træer er udpeget med henblik på at beskytte de særlig karaktergivende træer i en sammenhængende struktur, som også i fremtiden skal tegne områdets karakter.

A-træer må ikke fældes uden tilladelse og genplantning.

8.2 B-træer er træer, der i forhold til den overordnede struktur fremtræder neutrale eller med deres vækst på længere sigt vil blive generende for A-træer.

B-træer må fældes. Fældning skal anmeldes til Odsherred Kommune.

8.3 C-træer er træer, der har negative indvirkning på den landskabelige helhed.

C-træer må fældes uden forudgående tilladelse. Det anbefales, at C-træer fældes.

§ 9 Beplantning, hegning og ubebyggede arealer

9.1 Der må kun indrettes terrasser og opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til bebyggelsen. Med umiddelbart menes en zone på 10 meter regnet fra bygningens havefacade.

9.2 I forbindelse med terrasser (jf. ovenfor) kan der etableres tæt eller levende hegn med en højde på max. 1,5 meter.

9.3 Park- og havearealer skal drives og vedligeholdes jf. vejledning i redegørelse side 10-18, og i øvrigt i henhold til landskabsregistranten (jf. side 29).

9.4 På ejendomme som i dag fremstår med karakter af park, jf. redegørelsens side 10-18 må der ikke etableres beplantning eller hegn i skel.

§ 10 Anlægsarbejder/terrænregulering

10.1 Terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn eller nærmere end 1,0 meter fra skel må kun foretages med Odsherred Kommunes tilladelse.

Der vil ikke kunne forventes tilladelse til større terrænreguleringer.

§ 11 Belysning

11.1 Der kan ikke etableres anden belysning af veje og stier end parklamper eller pullertbelysning.

11.2 Der må ikke etableres belysning af facader, anlæg m.v.

§ 12 Skiltning, reklameflagning m.m.

12.1 Ejendomme med tilladelse til liberalt erhverv jf. 3.2, kan Odsherred Kommune give tilladelse til moderat skiltning efter flg. regler:

12.2 Der kan skiltes ved indkørsler og på indgangsdøre. Skiltestørrelsen skal begrænses mest muligt og bør holdes på et niveau svarende til den eksisterende skiltning i Annebergparken.

Skilte opsat på bygninger skal være med grøn bundfarve og hvid skrift.

Der kan ved indkørsler opsættes "bøjleskilte" med en max. højde på 1,0 meter.

12.3 Skiltets placering skal indordnes hensynet til omkringliggende bygninger, samt bygningers arkitektur og farveholdning.

12.4 Gavltreklamer, bannere, reklameflag med firma-navn og lignende kan ikke opsættes.

Odsherred Kommune kan meddele tilladelse til særlig skiltning i forbindelse med arrangementer i f.eks. teatercenter eller lign.

§ 13 Lednings- og forsyningsforhold

13.1 El- og teleanlæg må alene udføres med jordkabler.

El-skabe skal placeres umiddelbart i forbindelse med ejendommens bebyggelse.

13.3 Opvarmning skal ske med opvarmning fra Annebergparkens Fjernvarme.

13.4 Lokalplanområdet vil blive forsynet med vand fra Nykøbing Vandværk.

§ 14 Antenneanlæg

14.1 Udvendige radio-, tele- og tv-antenners samt paraboler må kun etableres indenfor lokalplanområdet, såfremt det ikke er muligt at modtage de ønskede kanaler via antenneforening.

14.2 Udvendige radio-, tele- og tv-antenners skal opsættes således, at størrelse, ydre fremtræden og placering i forhold til bygningerne ikke virker æstetisk skæmmende.

Placering og opsætning skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af Odsherred Kommune.

§ 15 Grundejerforeninger

15.1 Ejere af ejendomme i lokalplanens delområde A, B, C, D, E, F, G skal indtræde i Annebergparkens grundejerforening.

15.2 Annebergparkens grundejerforening skal høres før der meddeles tilladelse til udstykning og bebyggelse, samt i sager vedrørende fældning og

større ændringer af det eksisterende parkområde indenfor lokalplanens område (område A, B, C, D, E, F og G).

15.3 Grundejerforeningen varetager driften af private fællesveje og parkeringsanlæg.

15.4 Grundejerforeningen skal vejlede og rådgive i forbindelse med drift og vedligeholdelse af have- og parkrum, jf. landskabsregistreringen.

§ 16 Tilladelse fra andre myndigheder end Byrådet

16.1 Der skal indhentes tilladelse (dispensation) fra Miljøcenter Roskilde ved evt. bebyggelse, plantning og hegning i område D og S, som ligger indenfor strandbeskyttelseslinien, jf. Naturbeskyttelseslovens § 15, stk. 1.

Hele lokalplanområdet er i Vestsjællands Amts gældende regionplan 2005-2016 udlagt som Byområde.

§ 17 Fortidsminder

17.1 Såfremt der ved bygge- og anlægsarbejde afdækkes eller berøres et fortidsminde, skal arbejdet jf. Museumslovens § 27 stoppes, mens der gennemføres en arkæologisk undersøgelse.

Større jordarbejder skal derfor anmeldes til Ods-herreds Kulturhistorisk Museum, Annebjerg Stræde 1, 4500 Nykøbing Sj.

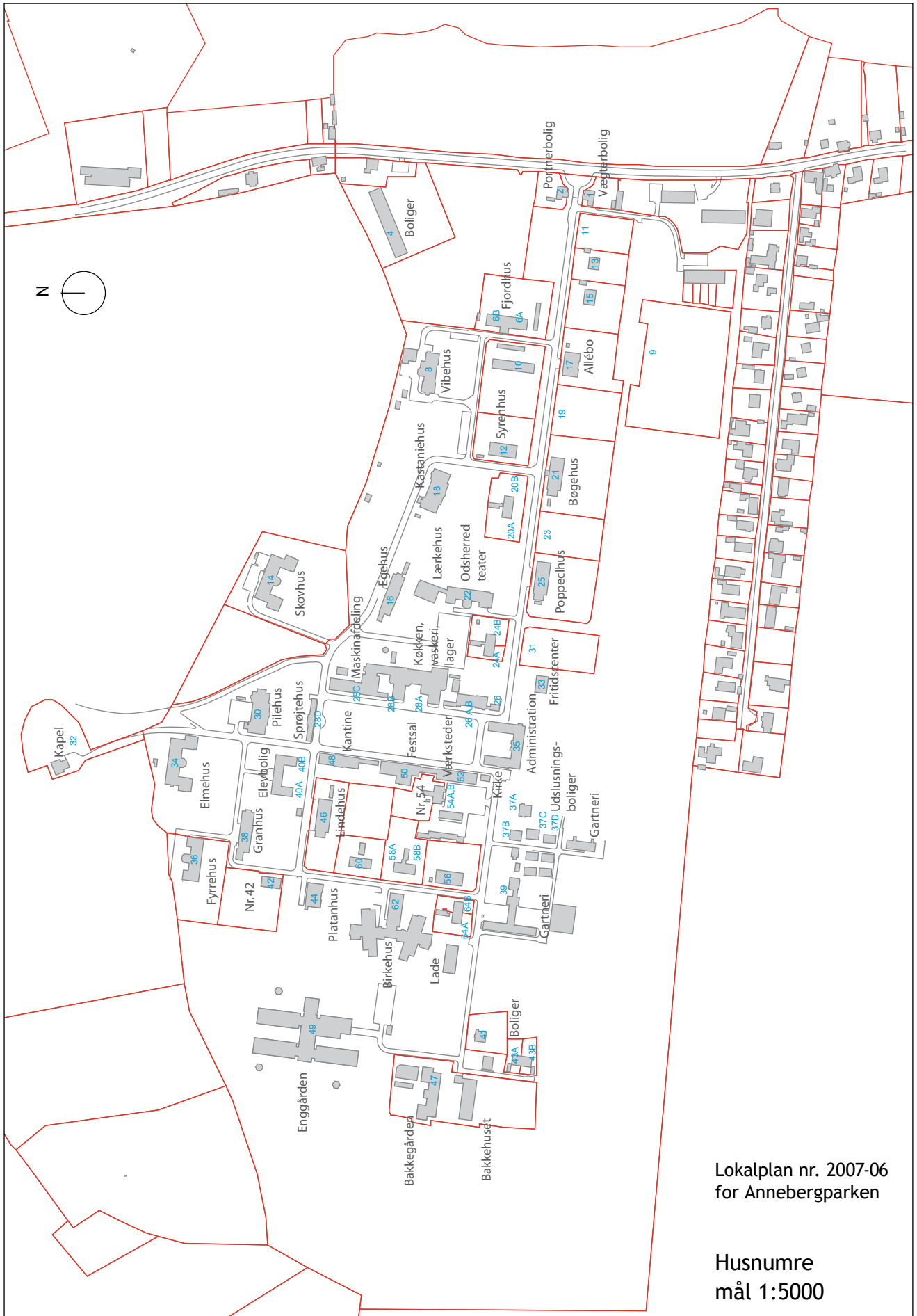
§ 18 Servitutter og deklarationer

18.1 Tinglyste servitutter og deklarationer, der er uforenelige med lokalplanen, vil blive ophævet.

§ 19 Tinglysning

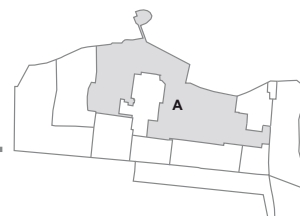
19.1 Ved nærværende lokalplans endelige vedtagelse begæres lokalplanen tinglyst på følgende ejendomme:

Annebjerggård, Nykøbing Sjælland Jorder, 1ac, 1ad, 1br, 1bø, 1do, 1dæ, 1dø, 1dz, 1ea, 1eb, 1ec, 1ed, 1ee, 1ef, 1eg, 1eh, 1ei, 1ek, 1el, 1em, 1en, 1eo, 1ep, 1eq, 1er, 1es, 1et, 1eæ, 1eø, 1eu, 1ev, 1ex, 1ey, 1ez, 1fa, 1fb, 1fc, 1fd, 1fe, 1ff, 1fg, 1fh, 1fi, 1fk, 1fl, 1cæ, 1du, 1dn, 1dm, 1bt, 1de, 1df, 1dg, 1ck, 1cf, 1ds, 1ce, 1cd, 1cc, 1cy, 1cx, 1cv, 1bu, 1bz, 1ca, 1dt, 1bq, 1au, 1dp, 1cz, 1db, 1dh, 1di, 1as, 1ch, 1cm, 1cl, 1ci, 1cg, 1dk, 1ct, 1cs, 1cr, 1bs, 1bæ, 1bp, 1bo, 1bn, 1bm, 1bl, 1cq, 1cu og 1dr og 1ø, Annebjerggård, Nykøbing Sjælland Jorde, Grønnehave, Nykøbing Sjælland Jorder, 1d, 1e, 1f.



Lokalplan nr. 2007-06
for Annebergparken

Husnumre
mål 1:5000



Område A

Det tidligere hospital var opdelt i forskellige behandlingsafsnit, opført som pavillon- og vilabyggeri, hvor de forskellige bygninger indeholdt selvstændige afdelinger.

Område A omfatter hovedparten af det oprindelige hospitalsområde bortset fra Grønnegården og og området med sikring.

§ 20 Område og zonestatus

20.1 Matrikeloversigt

Område A, som er vist på kortbilag side 36, er opdelt i 3 delområder:

Delområde A 1

Delområde A 1 omfatter følgende matrikelnumre.

Annebjerggård, Nykøbing Sjælland Jorde:

1dz, 1ef, 1eg, 1eh, 1ei, 1ek, 1el, 1em, 1en, 1eo, 1eq, 1er, 1es, 1et, 1ev, 1eu, 1ex, 1ey, 1ez, 1fc, 1fd, 1fe, 1ff, 1fi, 1fl, 1fh, 1eæ, samt offentlige vejarealer.

Grønnehave, Nykøbing Sjælland Jorde:

1e og 1f, samt offentlige vejarealer.

samt alle parceller, som efter 27.03.2007 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Delområde A 2 og A 3

Delområde A 2 og A 3 omfatter følgende matrikelnumre:

Annebjerggård, Nykøbing Sjælland Jorde: Del af matr. nr. 1ac og 1ey, samt offentlige vejarealer.

Grønnehave, Nykøbing Sjælland Jorde: 1d, samt offentlige vejarealer.

samt alle parceller, som efter 27.03.2007 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

20.02 Zoneforhold

Matr. nr. 1e og 1f, Grønnehave, Nykøbing Sjælland Jorde overføres til byzone.

Matr. nr. 1d, Grønnehave, Nykøbing Sjælland Jorde er beliggende i landzone og forbliver i landzone.

Område A er dermed beliggende i byzone bortset fra matr. nr. 1d, Grønnehave, Nykøbing Sjælland Jorde.

§ 21. Arealanvendelse

21.1 Anvendelse delområde A 1

- Boliger (helårsboliger)
- Institutioner
- Offentlig og privat service
- Kontorer
- Kulturelle formål
- Undervisning
- Tekniske anlæg til områdets lokale forsyning

21.2 Anvendelse delområde A 1 og A 2

- Offentlig og privat service
- Institutioner
- Kontorer
- Kulturelle formål
- Undervisning
- Tekniske anlæg til områdets lokale forsyning

21.3 I ejendomme som benyttes til boligformål, kan drives et erhverv, som almindeligvis kan udføres i beboelsesbygninger under forudsætning af, at det af virksomhedsdriften afledte parkeringsbehov kan dækkes på egen ejendom, og at bygningens karakter af beboelsesbygning bevares. Erhverv, der etableres i boligområder, må normalt ikke have ansatte.

§ 22 Udstykning

22.1 Ejendomme i område A 1 må hverken udstykkes til flere ejendomme eller arealoverføre arealer med henblik på dannelse af nye ejendomme:

Der kan således kun ske matrikulære ændringer i form af ejendomsberigtigelse og mindre arealoverførsler og sammenlægninger, der ikke fører til dannelse af nye ejendomme.

22.2 I område A 2 og A 3 må der ikke ved udstykning eller sammenlægning dannes ejendomme med henblik på etablering af en selvstændig ejendom til ny bebyggelse.

22.3 Der må ikke ved udstykning, arealoverførsel eller sammenlægning dannes nye ejendomme med grundstørrelse på mindre end 700 m². Eksisterende dobbelthuse kan udstykkes i overensstemmelse med havernes opdeling.

22.4 Undtagelse for mindste grundstørrelse ved udstykning til tekniske anlæg. Ejendomme til tekniske anlæg kan udstykkes, så grunden ikke er større end anlæggets sokkelflade + 1 m hele vejen rundt herom.

§ 23 Bebyggelsens placering og omfang

23.1 Der kan ikke etableres ny bebyggelse eller tilbygning på ejendomme, som omfatter bygninger, der er klassificeret med høj bevaringsværdi eller mellem bevaringsværdi, jf. Kortbilag 3 (se også kortudsnit på side 36).

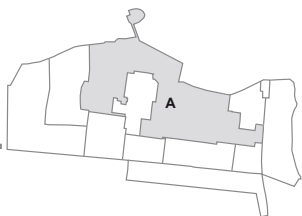
23.2 Der kan etableres ny bebyggelse på følgende ejendomme:

Matr.nr. 1ef, 1eg, 1ei og 1 en, Annebjerggård, Nykøbing Sjælland Jorde.

Matr.nr. 1e, Grønnehave, Nykøbing Sjælland Jorde.

Bygninger skal placeres inden for byggefeltet som angivet på kortudsnit side 36.

23.3 Maksimale bygningsareal, etager og bygningshøjde for de enkelte ejendomme:



	Grundareal	Bygningsareal
Annebergparken 11, matr.nr. 1 en	1.699 m ²	425 m ²
Annebergparken 19, matr.nr. 1 ei	2.881 m ²	720 m ²
Annebergparken 23, matr.nr. 1 eg	2.454 m ²	614 m ²
Annebergparken 31, matr.nr. 1 ef	2.652 m ²	663 m ²

	Anvendelse	Etager	Højde
Annebergparken 11, matr.nr. 1 en	Enfamiliehus/ dobbelthus	1½	8,5
Annebergparken 19, matr.nr. 1 ei	Enfamiliehus/ dobbelthus	2½	12
Annebergparken 23, matr.nr. 1 eg	Enfamiliehus/ dobbelthus	2½	12
Annebergparken 31, matr.nr. 1 ef	Enfamiliehus/ dobbelthus	2½	12

23.4 Placering af ny bebyggelse indenfor de udlagte byggefeltter skal ske under hensyn til bevaringsværdige træer "(A træer), evt. ved etablering af erstatningsbeplantning/træer.

§ 24 Bebyggelses ydre fremtræden

24.1 For bygninger som er klassificeret med høj eller mellem bevaringsværdi gælder bestemmelserne i § 25, side 38.

For nyopførte bygninger jf. 21.2 gælder følgende.

24.2 Bygningen skal fremtræde med en nutidig arkitektur og formsprog.

Facader skal udformes med gennemgående vandrette "bånd" (f.eks. profilering af murværk).

Placering af døre, vinduer og altaner skal placeres således, at facaden som helhed fremtræder med et tydeligt symmetrisk udtryk.

Fleretagebygninger må ikke betjenes af udvendige trapper og altangange.

24.3 Til udvendige bygningssider skal anvendes teglsten i gule eller røde nuancer.

Murværket kan stå blankt eller vandskuret, kalket, pudset, filset m.v.

Ved blank mur skal der anvendes blødstrøgne teglsten i røde eller gule nuancer. Gavle skal være murede. Tage kan udføres som flade tage eller som saddeltage med en hældning med det vandrette plan på 25° - 45°.

Tage skal være uden egentligt udhæng. Tagene må ikke udføres med hel- eller halvvalm.

Tagene kan beklædes med vingetegl, tagpap med listedækning eller med zink med stående false.

Tagetager må ikke opføres med trempel.

24.4 Altaner må ikke være bredere end 2,4 meter og maks. 1,5 meter dybe. Rækværket må ikke være massivt udfyldt. Dog kan glas anvendes.

Der må maksimalt opsættes kviste, ovenlysvinduer og ikke-reflekterende solfangere til, hvad der svarer til 1/3 af facadens længde.

Kvistes sider og front skal beklædes med et materiale, så de fremstår glatte og i samme farve som facaden. Zink må anvendes.

Ovenlysvinduer skal fremstå i en mørk neutral farve eller i samme farve som tagmaterialet.

Verandaer, udestuer eller havestuer skal udføres med en brystning, i murværk som selve hovedbygningen.

Tagrender og nedløbsrør skal være lavet af zink.

Vinduer og yderdøre skal passe til husets stil.

Vinduer og døre skal være enten af aluminium eller træ. Vinduesglas må ikke være buet.

24.5 Udvendige bygningssider må kun fremtræde i jordfarver. Træ kan desuden fremtræde i materialets egen, naturlige farveholdning.

24.6 Til gesimser, sokler, døre, vinduer og lignende mindre bygningsdele kan anvendes jordfarver.

24.7 Tage skal fremtræde matte i farver. Der må ikke anvendes glaserede og engoberede tegl (max. glanstal på 20).

24.8 Farvesammensætningen skal oplyses i byggeansøgningen.

24.9 Med byggeansøgning skal følge en visualisering, der visualisere hvorledes byggeriet vil påvirke de omkringliggende bygninger samt parkområder/beplantning, og efterviser at lokalplanens væsentlige principper overholdes.

§ 25 Bebyggelse med høj og mellem bevaringsværdi

Bygningen er klassificeret med høj bevaringsværdi og skal følge nedenstående bestemmelser.

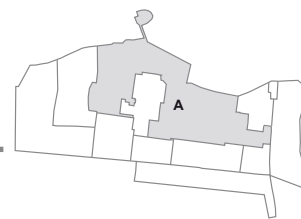
25.1 Facader skal fremstå med pudset mur med en kalklignende overflade.

Med kalklignende menes en mat overflade, som opnås ved silikatbaseret maling eller ved kalkning.

Ornamentik i facaden, som f.eks. stik ved vinduer, døre, og taggesims skal bevares.

Taggesimsen skal bevares og fremstå hvidmalet.

Soklen skal fremstå pudset og malet sort.



25.2 De eksisterende tage skal bevares. Tage skal fremstå som 47-50 graders helvalmede saddeltage i røde, matte vingetegl (som en malet overflade med et maks. glanstal på 20).

Tagrender skal udføres af zink.

Eksisterende skorsten, som huset er opført med, må ikke nedtages. Nye skorstene skal fremstå opmurede og skal placeres i tagryggen. Genopførelse af oprindelige skorstene kan foretages hvor disse oprindeligt har været placeret.

25.3 De oprindeligt kitfalsede vinduer og døre skal bevares. Eksisterende vinduer og døre må ikke blændes.

Vinduer skal fremstå malede med en dækkende hvid maling.

25.4 Eksisterende kviste, som bygningen er opført med, skal bevares. Kviste skal fremstå som buede kviste. Kviste skal have zink i flunkerne.

Der må kun etableres kviste i nederste tagetage (dvs. ikke i spidsloftet).

I spidsloftet må der kun monteres ovenlysvinduer til orienteringslys.

Ovenlysvinduer skal placeres så de passer til facaden, som hovedregel ved at de flugter med underliggende vinduer, og må ikke placeres i kontakt med hinanden.

Ovenlysvinduer må ikke udføres større end nødvendigt for at godkendes til flugtveje, andre må maks. være 60 cm brede og 80 cm høje.

25.5 Udvendige trapper skal fremstå støbte og pudse eller i granit. Ved maling skal anvendes sort eller nuancer af sort.

Der må ikke etableres udvendige trapper og altangange til betjening af fleretagesbygninger.

25.6 Der må ikke opføres tilbygninger, udvendige trapper og altaner til bygningen.

§ 26 Bevaringsværdige træer

Behandling af træer og beplantning, jf. kortbilag 4. Bevaringsværdige træer skal følge følgende regler:

26.1 A-træer er udpeget med henblik på at beskytte de særligt karaktergivende træer i en sammenhængende struktur, som også i fremtiden skal tegne områdets karakter.

A-træer må ikke fældes uden tilladelse og genplantning.

26.2 B-træer er træer, der i forhold til den overordnede struktur fremtræder neutrale eller med deres vækst på længere sigt vil blive generende for A-træer.

B-træer må fældes. Fældning skal anmeldes til Odsherred Kommune.

26.3 C-træer er træer der har negativ indvirkning

på den landskabelige helhed.

C-træ må fældes uden forudgående tilladelse. Det anbefales, at C-træer fældes.

§ 27 Beplantning, hegning og ubebyggede arealer

27.1 Der må kun indrettes terrasser og opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til bebyggelsen. Med umiddelbart menes en zone på 10 meter regnet fra bygningens facade.

27.2 I forbindelse med terrasser, jf. ovenfor, kan der etableres tæt eller levende hegn med en maks. højde på 1,5 meter.

27.3 Park- og havearealer skal drives og vedligeholdes, jf. vejledning i redegørelse side 10-18 og i øvrigt i henhold til landskabsregistranten (jf. side 29).

27.4 På ejendomme, som i dag fremstår med karakter af park, jf. redegørelsens side 10-18 må der ikke etableres beplantning eller hegn i skel.

§ 28 Vej-, sti- og parkeringsforhold

28.1 Vejadgang må kun ske fra Egebjergvej via Alleen og det eksisterende vejnet i Annebergparken, jf. kortbilag 5.

Eksisterende vejadgang og parkering skal anvendes som angivet på ovenstående kortbilag.

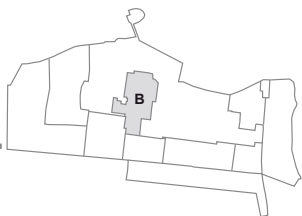
28.2 Etablering af adgangsveje/indkørsler til de enkelte ejendomme skal godkendes af byrådet. Etablering af adgangsveje/tilkørsler til ny bebyggelse skal primært ske væk fra de vigtige gadeforløb, jf. kortbilag 2.

Ved etablering af adgangsveje til de enkelte ejendomme skal dette ske under hensyn til enkeltstående træer og den eksisterende beplantning og parkanlæg.

28.3 Adgangsveje/indkørsler må kun anlægges med brosten, chaussésten, fliser, grus eller løse sten.

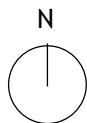
28.4 Hver parcel må kun rumme parkeringsareal til eget behov.

Der må max. anlægges 1,5 parkeringsplads pr. bolig, ved enfamiliehuse dog to pladser. Der kan ikke opføres carporte/garager. Ved ny bebyggelse kan carporte tillades når de integreres i bygningen.

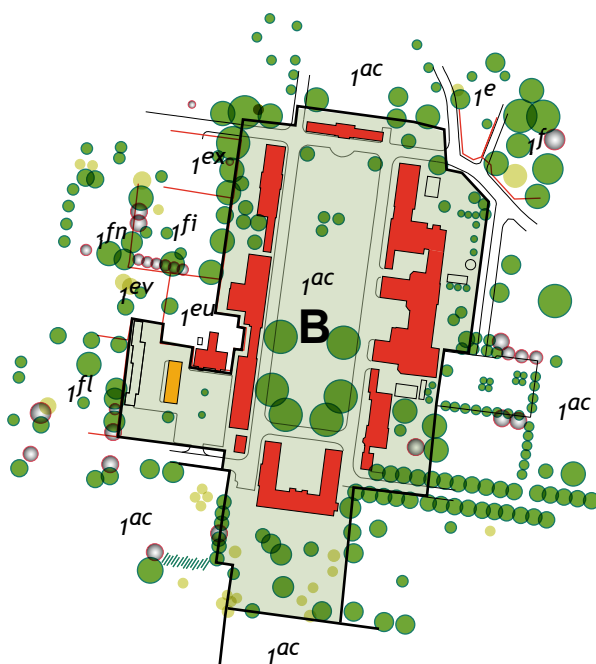


Lokalplan nr. 2007-06 for Annebergparken

Delområde B
bevaringsværdige bygninger og træer
mål 1:4000



- Høj bevaringsværdi
- Mellem bevaringsværdi
- Offentligt formål
- Lokalplan delområder
- A-træer
- B-træer
- C-træer
- Buskbevoksning



Område B

Område B omfatter det centrale by anlæg "Grønnegården". I Grønnegården var det tidligere hospitals centrale funktioner administration, værksteder, køkken, vaskeri, samlingssteder, kirke m.m. samlet. Grønnegården ligger for enden af Alléen og forbinder den østlige og vestlige Annebergparken.

Området anvendes i dag til administration, varme-central og andre fællesfunktioner for det psykiatriske hospitals afdelinger i Annebergparken.

§ 29 Område og zonestatus

29.1 Matrikeloversigt

Område B, som er vist på Kortbilag ovenfor, omfatter matr.nr. 1ac,

Annebjerggård, Nykøbing Sjælland Jorde, samt alle parceller, som efter 27.03.2007 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

29.2 Zoneforhold

Område B er beliggende i byzone.

§ 30. Arealanvendelse

30.1 Anvendelse

- Fællesformål for Annebergparken
- Institutioner
- Offentlig og privat service
- Kontorer, liberale erhverv
- Kulturelle formål
- Undervisning
- Tekniske anlæg til områdets lokale forsyning

30.2 Området anvendes i dag til offentlig administration, fjernvarmeværk.

30.3 Ophør eller ændring af den nuværende anvendelse forudsætter udarbejdelse af en ny lokalplan.

30.4 Liberale erhverv

I ejendomme som benyttes til boligformål, kan drives et erhverv, som almindeligvis kan udføres i beboelsesbygninger, under forudsætning af, at det af virksomhedsdriften afledte parkeringsbehov kan dækkes på egen ejendom. Erhverv, der etableres i boligområder, må ikke have ansatte.

§ 31. Udstykning

31.1 Der må ikke ske udstykning i område B.

Der kan således kun ske matrikulære ændringer i form af ejendomsberigtigelse og mindre arealoverførsler og sammenlægninger, der ikke fører til dannelse af nye ejendomme.

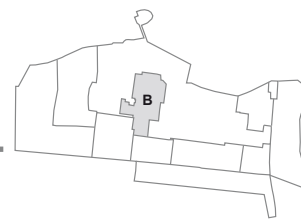
31.2 Der må ikke ved udstykning, arealoverførsel eller sammenlægning dannes nye ejendomme med grundstørrelse på mindre end 700 m². Eksisterende dobbelthuse kan udstykkes i overensstemmelse med havernes opdeling.

31.3 Undtagelse for mindste grundstørrelse ved udstykning til tekniske anlæg. Ejendomme til tekniske anlæg kan udstykkes, så grunden ikke er større end anlæggets sokkelplade + 1 m hele vejen rundt herom.

§ 32 Bebyggelsens placering og omfang

32.1 Der kan ikke etableres ny bebyggelse eller tilbygning.

32.2 Byrådet kan give tilladelse til opførelse af byg-



ninger og tekniske anlæg, som er nødvendige for Annebergparkens kraftvarmeværk.

32.3 Bebyggelse, jf. ovenfor, skal tilpasses den eksisterende arkitektur og stil (bedre byggeskik).

§ 33 Bebyggelse med høj og mellem bevaringsværdi

Bygningen er klassificeret med høj bevaringsværdi og skal følge nedenstående bestemmelser.

33.1 Facader skal fremstå med blank mur med en kalklignende overflade. Oprindelig blank mur skal opretholdes.

Med kalklignende menes en mat overflade, som opnås ved silikatbaseret maling eller ved kalkning.

Ornamentik i facaden, som f.eks. stik ved vinduer, døre, og taggesims skal bevares.

Taggesimsen skal bevares.

Soklen skal fremstå pudset, malet sort.

33.2 De eksisterende tage skal bevares. Tage skal fremstå som 47-50 graders helvalmede saddeltage i røde, matte vingetegl (som en malet overflade med et maks. glanstal på 20).

Tagrender skal udføres af zink.

Eksisterende skorsten, som huset er opført med, må ikke nedtages. Nye skorstene skal fremstå opmurede og skal placeres i tagryggen. Genopførelse af oprindelige skorstene kan foretages hvor disse oprindeligt har været placeret.

33.3 De oprindeligt kitfalsede vinduer og døre skal bevares. Eksisterende vinduer og døre må ikke blændes.

Vinduer skal fremstå malede med en dækkende, hvid maling.

33.4 Eksisterende kviste, som bygningen er opført med, skal bevares. Kviste skal fremstå som buede kviste. Kviste skal have zink i flunkerne.

Der må kun etableres kviste i nederste tagetage (dvs. ikke i spidsloftet).

I spidsloftet må der kun monteres ovenlysvinduer til orienteringslys.

Ovenlysvinduer skal placeres så de passer til facaden, som hovedregel ved at de flugter med underliggende vinduer, og må ikke placeres i kontakt med hinanden.

Ovenlysvinduer må ikke udføres større end nødvendigt for at godkendes til flugtveje, andre må maks. være 60 cm brede og 80 cm høje.

33.5 Udvendige trapper skal fremstå støbte og pudse eller i granit. Ved maling skal anvendes sort eller nuancer af sort.

Der må ikke etableres udvendige trapper og altangange til betjening af fleretagesbygninger.

33.6 Der må ikke opføres tilbygninger, udvendige trapper og altaner til bygningerne.

§ 34 Bevaringsværdige træer

Behandling af træer og beplantning, jf. kortbilag 4. Bevaringsværdige træer skal følge følgende regler:

34.1 A-træer er udpeget med henblik på at beskytte de særligt karaktergivende træer i en sammenhængende struktur, som også i fremtiden skal tegne områdets karakter.

A-træ må ikke fældes uden tilladelse og genplantning.

34.2 B-træer er træer, der i forhold til den overordnede struktur fremtræder neutrale eller med deres vækst på længere sigt vil blive generende for A-træer.

B-træer må fældes. Fældning skal anmeldes til Odsherred Kommune.

34.3 C-træer er træer, der har negativ indvirkning på den landskabelige helhed.

C-træ må fældes uden forudgående tilladelse. Det anbefales, at C-træer fældes.

§ 35 Beplantning, hegning og ubebyggede arealer

35.1 Der må kun indrettes terrasser og opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til bebyggelsen. Med umiddelbart menes en zone på 10 meter regnet fra bygningens facade.

35.2 I forbindelse med terrasser, jf. ovenfor, kan der etableres tæt eller levende hegn med en maks. højde på 1,5 meter.

35.3 Park- og havearealer skal drives og vedligeholdes jf. vejledning i redegørelse side 10-18 og i øvrigt i henhold til landskabsregistranten (jf. side 29).

35.4 På ejendomme som i dag fremstår med karakter af park, jf. redegørelsens side 10-18 må der ikke etableres beplantning eller hegn i skel.

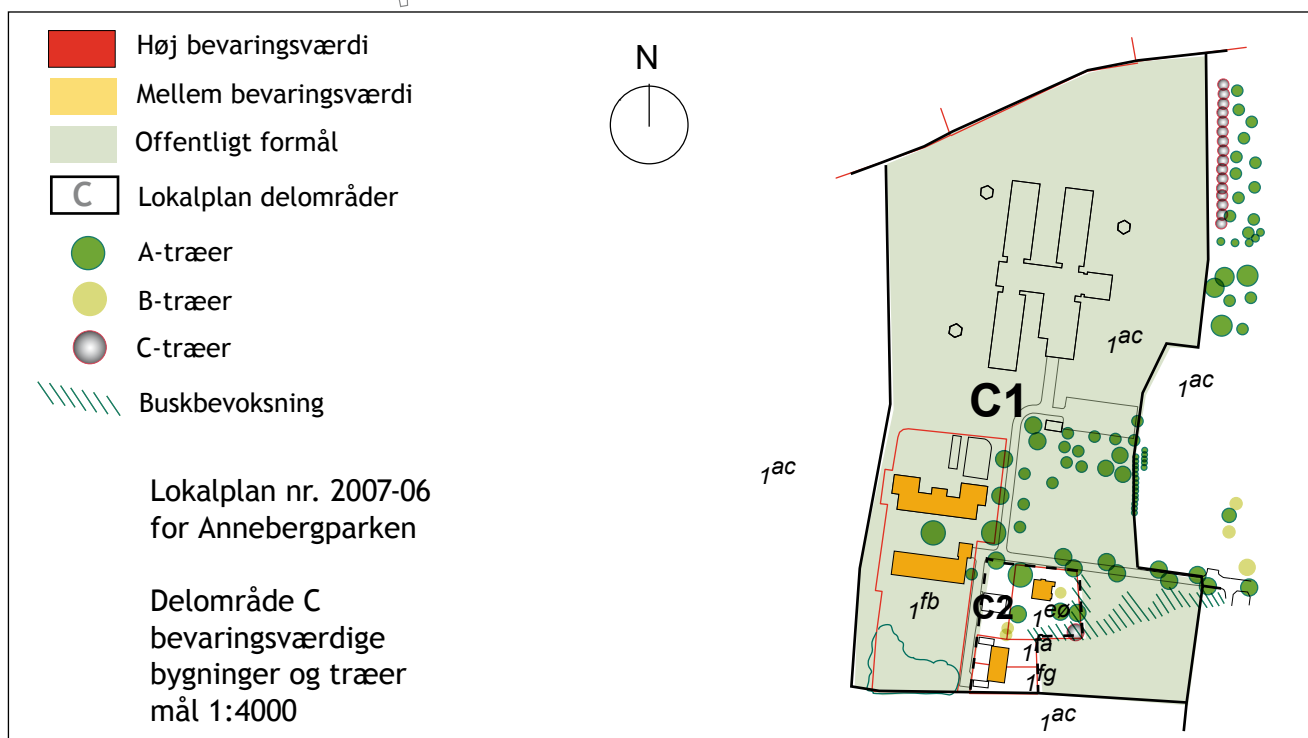
§ 36 Vej-, sti- og parkeringsforhold

36.1 Vejadgang må kun ske fra det eksisterende vejnet i Annebergparken, jf. kortbilag 5. Eksisterende vejadgang og parkering skal anvendes som angivet på ovenstående kortbilag.

36.2 Etablering af adgangsveje/indkørsler til de enkelte ejendomme skal godkendes af byrådet.

Ved etablering af adgangsveje til de enkelte ejendomme skal dette ske under hensyn til enkeltstående træer og den eksisterende beplantning og parkanlæg.

36.3 Der kan ikke etableres flere parkeringspladser i området. Der kan ikke opføres carporte/garager.



Område C

Område C omfatter psykiatriske institutioner og sikringsanstalt. Området omfatter Bakkehus, Bakkegården (ungdomsfængsel) og Enggården (psykiatrisk fængsel).

Bakkehus og Bakkegården ligger for enden af den vestlige del af Alléen og Enggården, som ligger tilbagetrukket i forhold til det øvrige byområde.

§ 37 Område og zonestatus

37.1 Matrikeloversigt

Område C, som er vist på Kortbilag ovenfor, er opdelt i to delområder:

Delområde C 1

Delområde C 1 omfatter følgende matrikelnumre:

Annebjerggård, Nykøbing Sjælland Jorde: Del af matr. nr. 1ac og 1fb, samt offentlige vejarealer.

Samt alle parceller, som efter 27.03.2007 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Delområde C 2

Delområde C 2 omfatter følgende matrikelnumre:

Annebjerggård, Nykøbing Sjælland Jorde: Matr. nr. del af 1eø, 1fa og 1fg.

Samt alle parceller, som efter 27.03.2007 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

37.2 Zoneforhold

Område C ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 38 Arealanvendelse delområde C 1

38.1 Offentlige formål, sikring og ungdomsfængsel.

38.2 Ophør eller ændring af den nuværende anvendelse samt udstykning forudsætter udarbejdelse af en ny lokalplan. Der må etableres regnvandsbassin, etableret som naturlig sø.

§ 39 Arealanvendelse delområde C 2

39.1 Boligformål.

39.2 I ejendomme som benyttes til boligformål, kan drives et erhverv, som almindeligvis kan udføres i beboelsesbygninger under forudsætning af, at det af virksomhedsdriften afledte parkeringsbehov kan dækkes på egen ejendom, og at bygningens karakter af beboelsesbygning bevares. Erhverv, der etableres i boligområder, må ikke have ansatte.

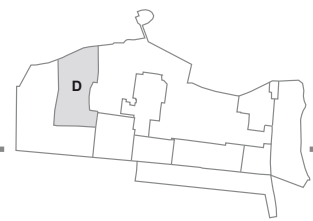
§ 40 Udstykning

40.1 Der må ikke ske udstykning i område C.

Der kan således kun ske matrikulære ændringer i form af ejendomsberigtigelse og mindre arealoverførsler og sammenlægninger, der ikke fører til dannelse af nye ejendomme.

§ 41 Bebyggelsens placering og omfang C1

41.1 Der må opføres bebyggelse, som er nødvendig for opretholdelse af områdets nuværende anvendelse til sikring og ungdomsfængsel i umiddelbar tilknytning til de eksisterende bygningsanlæg. Der må ikke opføres ny bebyggelse til andet formål.



41.2 En afvigelse fra bestemmelserne i 41.1 vil forudsætte udarbejdelse af ny lokalplan.

41.2 Bebyggelsesprocenten for område C 1 må ikke overstige 25 %

41.3 Bebyggelse må ikke overstige en højde på 12 meter over terræn og må højst opføres i 2½ etage.

§ 42 Bebyggelsens placering og omfang C 2

42.1 Der må opføres bebyggelse til boligformål. Området er i dag udbygget.

42.2 Bebyggelsesprocenten for område C 2 må ikke overstige 25 %

42.3 Bebyggelse må ikke overstige en højde på 8,5 meter over terræn og må højst opføres i 1½ etage.

§ 43 Bebyggelses ydre fremtræden C1 og C2

43.1 Bygninger med høj eller middel bevaringsværdi må ikke uden Odsherred Kommunes forudgående tilladelse ændres for så vidt angår:

- Etablering af nye af vinduer.
- Udskiftning af vinduer, tage og døre.
- Ændring af farver på vinduer, døre eller facade.
- Etablering af kviste eller ovenlysvinduer i bygninger, hvor disse ikke allerede findes.
- Udvendig isolering af gavle.
- Skiltning og opsætning af markiser.
- Etablering af en tilbygning, der er fysisk sammenhængende med den bevaringsværdige bygning.
- Nedrivning

Bevaringsværdige bygninger er vist på lokalplanens kortbilag 3 (se endvidere kortudsnit side 42)

43.2 Nogle af området bygninger er ikke klassificeret. For disse huse, inkl. nyopførelse af huse, gælder følgende bestemmelser:

43.3 Facader skal fremstå som blank mur, pudset eller vandskuret med bemaling. Delpartier (mindre end 1/2 af facaden) kan udføres i andre materialer. Udvendige bygningssider må kun fremtræde i jordfarver. Træ kan desuden fremtræde i materialets egen, naturlige farveholdning.

Til sokler, døre, vinduer og lignende mindre bygningsdele kan anvendes jordfarver. Farvesammensætningen skal oplyses i byggeansøgningen.

43.4 Tage skal fremtræde i matte farver. Der må ikke anvendes glaserede og engoberede tegl.

43.5 Vinduer skal fremstå med rammer og karme af træ, metal eller en blanding af disse materialer.

43.6 Nyopførte bygninger skal tilpasses omgivelserne ved at optage fællestræk fra de omgivende bygninger. Det kan f.eks. være et gennemgående facademateriale, en tagform el.lign.

§ 44 Bevaringsværdige træer

44.1 A-træer er udpeget med henblik på at beskytte de særligt karaktergivende træer i en sammenhængende struktur, som også i fremtiden skal tegne områdets karakter. A-træ må ikke fældes uden tilladelse og genplantning.

44.2 B-træer er træer, der i forhold til den overordnede struktur fremtræder neutrale eller med deres vækst på længere sigt vil blive generende for A-træer. B-træer må fældes. Fældning skal anmeldes til Odsherred Kommune.

44.3 C-træer er træer der har negativ indvirkning på den landskabelige helhed.

C-træ må fældes uden forudgående tilladelse. Det anbefales, at C-træer fældes.

§ 45 Beplantning, hegning og ubebyggede arealer

45.1 Der må kun indrettes terrasser og opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til bebyggelsen. Med umiddelbart menes en zone på 10 meter regnet fra bygningens facade.

45.2 I forbindelse med terrasser jf. ovenfor kan der etableres tæt eller levende hegn.

45.3 Park- og havearealer skal drives og vedligeholdes jf. vejledning i redegørelse side 10-18 og i øvrigt i henhold til landskabsregistranten (jf. side 29).

45.4 På ejendomme som i dag fremstår med karakter af park, jf. redegørelsens side 10-18 må der ikke etableres beplantning eller hegn i skel.

§ 46 Vej-, sti- og parkeringsforhold

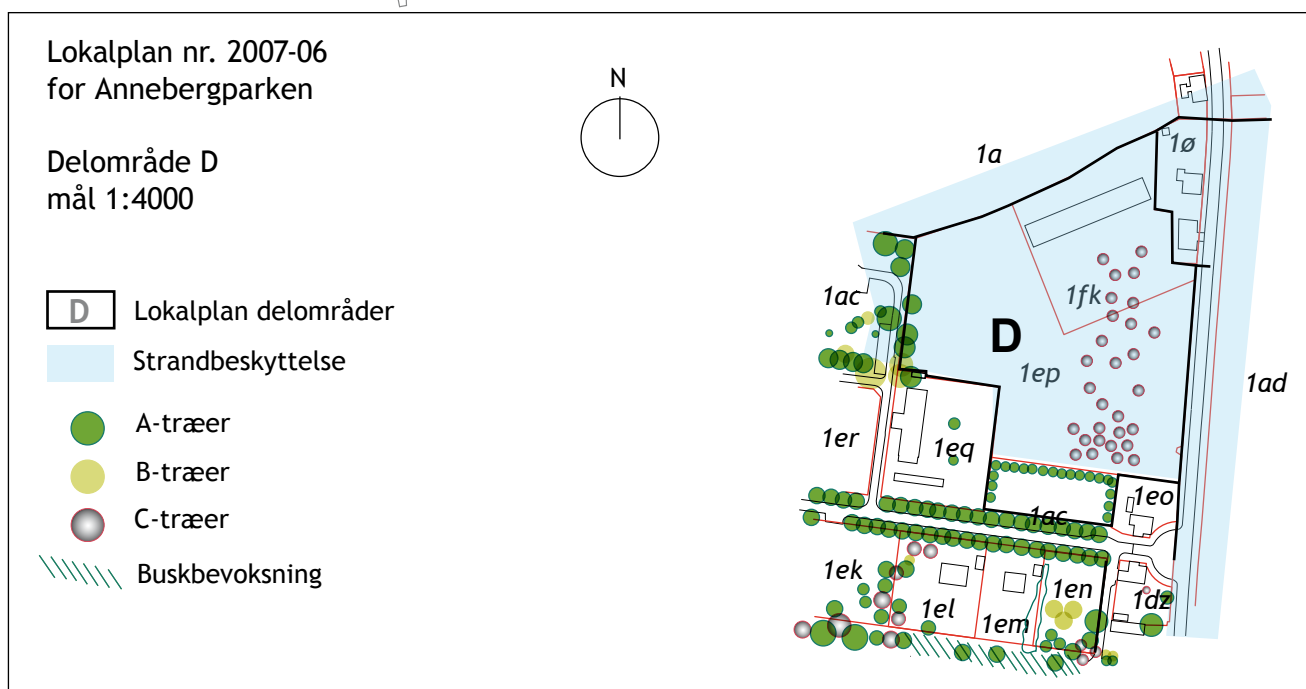
46.1 Vejadgang må kun ske fra det eksisterende vejnet i Annebergparken, jf. kortbilag 5. Eksisterende vejadgang og parkering skal anvendes.

46.2 Delområde C kan ved etablering af ny vejadgang til lokalplanområdet fra "Omfartsvejen" vejbetjenes af dette vejanlæg

46.3 Etablering af adgangsveje/indkørsler til de enkelte ejendomme skal godkendes af byrådet.

46.4 Adgangsveje/indkørsler må kun anlægges med brosten, chausséstén, fliser, grus eller løse sten.

46.5 Hver parcel må kun rumme parkeringsareal til eget behov. Der må max. anlægges 1½ parkeringsplads pr. bolig. Ved ny bebyggelse kan carporte tillades når de integreres i bygningen.



Område D

Område D, eksisterende boligbebyggelse på matr. nr. 1fk, som med denne lokalplan lovliggøres.

Den største del af området er omfattet af strandbeskyttelse (matr. nr. 1fk og 1ep).

Området blev tidligere anvendt til frugtplantage og indgik i hospitalets gartneri.

§ 47 Område og zonestatus

47.1 Matrikeloversigt

Område D som er vist på Kortbilag ovenfor omfatter følgende matrikelnumre:

Annebjerggård, Nykøbing Sjælland Jorde: Matr. nr. del af 1ac, 1ep og 1fk samt offentlige vejarealer.

Samt alle parceller, som efter 27.03.2007 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

47.2 Zoneforhold

Område D ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 48 Arealanvendelse.

48.1 Boligformål og grønning

Boliger (helårsboliger)

48.2 Med vedtagelse af Lokalplan 2007-06 lovliggøres boligbebyggelse på matr. nr. 1fk, jf. afgørelse af Vestsjællands Amt af 27.03.2006.

§ 49 Udstykning

49.1 Området må i forbindelse med opførelse af ny boligbebyggelse udstykkes således at den max. byggeprocent på den enkelte ejendom ikke overstiger 25 %.

49.2 Udstykning skal ske efter en samlet plan (som omfatter hele område D) og godkendes af byrådet.

§ 50 Bebyggelsens placering og omfang

(Udgået)

§ 51 Bebyggelsens ydre fremtræden

51.1 Bygningen skal fremtræde med nutidig arkitektur og formsprog.

Facader skal udformes med gennemgående vandrette "bånd" (f.eks. profilering af murværk).

Placering af døre, vinduer og altaner skal placeres således at facaden som helhed fremtræder med et tydeligt symmetrisk udtryk.

Fleretagebygninger må ikke betjenes af udvendige trapper og altangange.

51.2 Til udvendige bygningssider skal anvendes teglsten i gule eller røde nuancer.

Murværket kan stå blankt eller vandskuret, kalket, pudset, filset m.v.

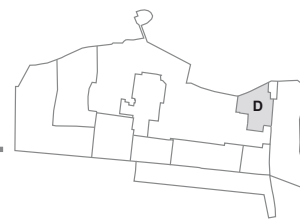
Ved blank mur skal der anvendes blødstrøgne teglsten i røde eller gule nuancer. Gavle skal være murede. Tage kan udføres som flade tage eller som saddeltage med en hældning med det vandrette plan på 25° - 40°.

51.3 Tage skal være uden egentligt udhæng. Tagene må ikke udføres hel- eller halvvalmede.

Tagene kan beklædes med vingetegl, tagpap med listedækning eller med zink med stående false.

Tagetager må ikke opføres med trempel.

51.4 Altaner må ikke være bredere end 2,4 meter



og maks. 1,5 meter dybe. Rækværket må ikke være massivt udfyldt. Dog kan glas anvendes.

Der må maksimalt opsættes kviste, ovenlysvinduer og ikke-reflekterende solfangere til, hvad der svarer til 1/3 af facadens længde.

Kvistes sider og front skal beklædes med et materiale, så de fremstår glatte og i samme farve som facaden. Zink må anvendes.

Ovenlysvinduer skal fremstå i en mørk neutral farve eller i samme farve som tagmaterialet.

Verandaer, udestuer eller havestuer skal udføres med en brystning, i murværk som selve hovedbygningen.

Tagrender og nedløbsrør skal være lavet af zink. Vinduer og yderdøre skal passe til husets stil.

Vinduer og døre skal være enten af aluminium eller træ. Vinduesglas må ikke være buet.

51.5 Udvendige bygningssider må kun fremtræde i jordfarver. Træ kan desuden fremtræde i materialets egen, naturlige farveholdning.

51.6 Til gesimser, sokler, døre, vinduer og lignende mindre bygningsdele kan anvendes jordfarver.

51.7 Tage skal fremtræde matte i farver. Der må ikke anvendes glaserede og engoberede tegl.

51.8 Farvesammensætningen skal oplyses i byggeansøgningen.

51.9 Med byggeansøgning skal følge en visualisering, der visualisere hvorledes byggeriet vil påvirke de omkringliggende bygninger samt parkområder/beplantning, og efterviser at lokalplanens væsentlige principper overholdes.

§ 52 Vej-, sti- og parkeringsforhold

52.1 Vejbetjening af Delområde D sker fra Alléen og det eksisterende vejnet i Annebergparken, jf. kortbilag 5.

52.2 Etablering af adgangsveje/indkørsler til de enkelte ejendomme skal godkendes af byrådet.

52.3 Adgangsveje/indkørsler må kun anlægges med brosten, chaussésten, fliser, grus eller løse sten.

52.4 Hver parcel må kun rumme parkeringsareal til eget behov

Der skal anlægges 1,5 parkeringsplads pr. bolig. Der kan ikke opføres carporte/garager. Ved ny bebyggelse kan carporte tillades når de integreres i bygningen.

Der henvises endvidere til redegørelsen på side 9 angående Annebergparken 4, matr. nr. 1 fk.

§ 53 Bevaringsværdige træer

53.1 A-træer er udpeget med henblik på at beskytte de særligt karaktergivende træer i en sammenhængende struktur, som også i fremtiden skal tegne områdets karakter.

A-træ må ikke fældes uden tilladelse og genplantning.

53.2 B-træer er træer, der i forhold til den overordnede struktur fremtræder neutrale eller med deres vækst på længere sigt vil blive generende for A-træer

B-træer må fældes. Fældning skal anmeldes til Odsherred Kommune

53.3 C-træer er træer, der har negative indvirkning på den landskabelige helhed.

C-træ må fældes uden forudgående tilladelse. Det anbefales, at C-træer fældes.

§ 54 Beplantning, hegning og ubebyggede arealer

54.1 Der må kun indrettes terrasser og opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til bebyggelsen. Med umiddelbart menes en zone på 10 meter regnet fra bygningens facade.

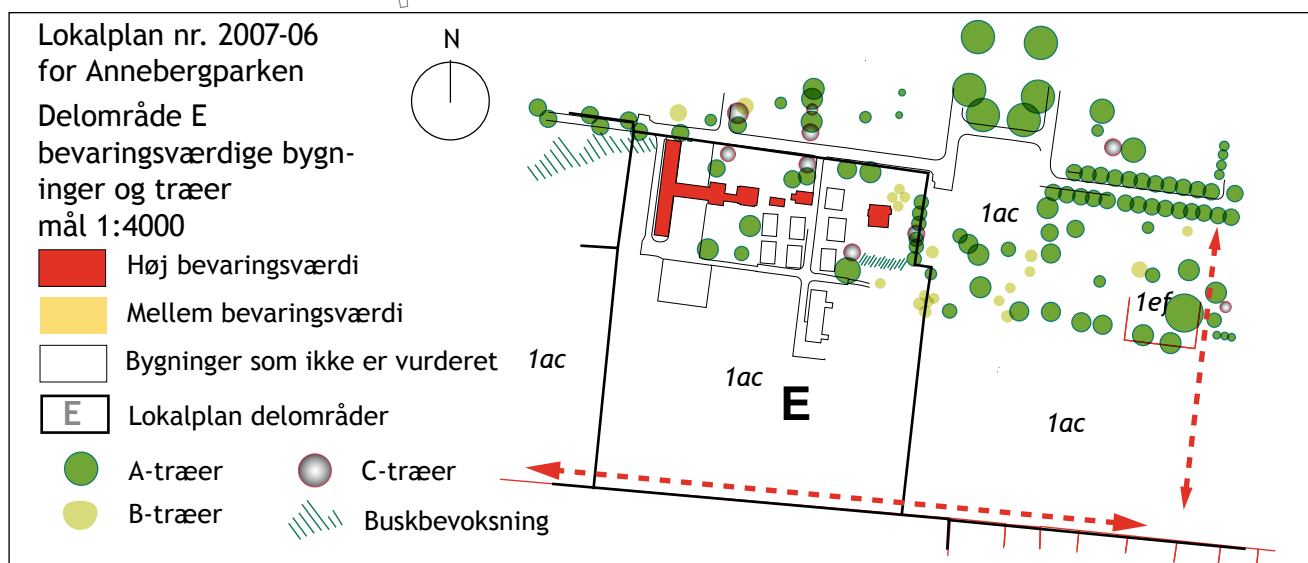
54.2 I forbindelse med terrasser jf. ovenfor kan der etableres tæt eller levende hegn.

54.3 Park- og havearealer skal drives og vedligeholdes jf. vejledning i redegørelse side 10-18 og i øvrigt i henhold til landskabsregistranten.

54.4 På ejendomme, som i dag fremstår med karakter af park, jf. redegørelsens side 10-18 må der ikke etableres beplantning eller hegn i skel.

§ 55 Tilladelse fra andre myndigheder

55.1 Der skal indhentes tilladelse (dispensation) fra Miljøcenter Roskilde ved bebyggelse, plantning, hegning og flisebelægning i område D, som ligger indenfor strandbeskyttedelselinien, jf. Naturbeskyttelseslovens § 15, stk. 1.



Område E

Område E gartneri og udslusningsboliger. Gartneriet fremtræder som et samlet produktionsanlæg med lave gulkalkede bygninger.

§ 56. Område og zonestatus

56.1 Matrikeloversigt

Delområde som er vist på Kortbilag ovenfor omfatter følgende matrikelnumre:

Annebjerggård, Nykøbing Sjælland Jorde: Matr. nr. del af 1ac, samt offentlige vejarealer.

Samt alle parceller, som efter 27.03.2007 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

56.2 Zoneforhold

En del af matr. nr. 1ac ligger i byzone. Med vedtagelse af denne lokalplan skal område E som helhed overføres til byzone.

§ 57. Arealanvendelse.

57.1 Offentlige formål: udslusningsboliger, gartneri og gartneriudsalg

57.2 Ophør eller ændring af den nuværende anvendelse forudsætter udarbejdelse af en ny lokalplan.

§ 58. Udstykning

58.1 Udstykning skal godkendes af byrådet. Der må ikke ved udstykning, arealoverførsel eller sammenlægning dannes nye ejendomme med grundstørrelse på mindre end 700 m² eller grunde der efter udstykning vil få en bebyggelsesprocent på over 25.

§ 59 Bebyggelsens placering og omfang

59.1 Der kan ikke etableres ny bebyggelse eller tilbygning på ejendomme som omfatter bygninger, der er klassificeret med høj bevaringsværdi, jf. Kortbilag 3 (se også kortudsnit på side 46).

59.2 Der kan etableres ny bebyggelse i form af udslusningsboliger og bygninger til brug for gartnerivirksomhed.

59.3 bebyggelse må opføres med 1½ etage, max. bygningshøjde 8,5 meter. Bebyggelsesprocent 25 %.

§ 60 Bebyggelses ydre fremtræden

For nyopførte bygninger jf. § 59.2 gælder følgende.

60.1 Til udvendige bygningssider skal anvendes teglsten i gule eller røde nuancer.

Murværket kan stå blankt eller vandskuret, kalket, pudset, filset m.v.

Ved blank mur skal der anvendes blødstrøgne teglsten i røde eller gule nuancer. Gavle skal være murede. Tage kan udføres som flade tage eller som saddeltage med en hældning med det vandrette plan på 25° - 40°.

Tage skal være uden egentligt udhæng. Tagene må ikke udføres hel- eller halvvalmede.

Tagene kan beklædes med vingetegl, tagpap med listedækning eller med zink med stående false.

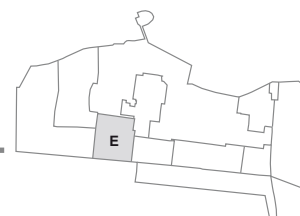
Tagetager må ikke opføres med trempel.

60.2 Ovenlysinduer skal fremstå i en mørk neutral farve eller i samme farve som tagmaterialet.

Verandaer, udestuer eller havestuer skal udføres med en brystning, i murværk som selve hovedbygningen.

Tagrender og nedløbsrør skal være lavet af zink. Vinduer og yderdøre skal passe til husets stil.

Vinduer og døre skal være enten af aluminium eller træ. Vinduesglas må ikke være buet.



Der kan tillades opsat ikke-reflekterende solfangere / solceller på en mindre del af tagfladerne.

60.3 Udvendige bygningssider må kun fremtræde i jordfarver. Træ kan desuden fremtræde i materialets egen, naturlige farveholdning.

60.4 Til gesimser, sokler, døre, vinduer og lignende mindre bygningsdele anvendes jordfarver.

60.5 Tage skal fremtræde matte i farver. Der må ikke anvendes glaserede og engoberede tegl.

60.6 Farvesammensætningen skal oplyses i byggeansøgningen.

§ 61 Bebyggelse med høj og mellem bevaringsværdi

Bygninger der er klassificeret med høj bevaringsværdi, skal følge nedenstående bestemmelser.

61.1 Facader skal fremstå med pudset mur med en kalklignende overflade.

Med kalklignende menes en mat overflade, som opnås ved silikatbaseret maling eller ved kalkning.

Ornamentik i facaden, som f.eks. stik ved vinduer, døre, og taggesims, skal bevares.

Taggesimsen skal bevares og fremstå hvidmalet.

Soklen skal fremstå pudset, malet sort.

61.2 De eksisterende tage skal bevares. Tage skal fremstå som 47-50 graders hel valmede saddeltage i røde, matte vingetegl (som en malet overflade med et maks. glanstal på 20).

Tagrender skal udføres af zink.

Eksisterende skorsten, som huset er opført med, må ikke nedtages. Nye skorstene skal fremstå opmurede og skal placeres i tagryggen. Genopførelse af oprindelige skorstene kan foretages hvor disse oprindeligt har været placeret.

61.3 De oprindeligt kitfalsede vinduer skal bevares. Eksisterende vinduer og døre må ikke blændes.

Vinduer skal fremstå malede med en dækkende, hvid maling.

61.4 Eksisterende kviste, som bygningen er opført med, skal bevares. Kviste skal fremstå som buede kviste. Kviste skal have zink i flunkerne.

Der må kun etableres kviste i nederste tagetage (dvs. ikke i spidsloftet).

I spidsloftet må der kun monteres ovenlysvinduer til orienteringslys.

Ovenlysvinduer skal placeres så de passer til facaden, som hovedregel ved at de flugter med underliggende vinduer, og må ikke placeres i kontakt med hinanden.

Ovenlysvinduer må ikke udføres større end nødvendigt for at godkendes til flugtveje, andre må maks. være 60 cm brede og 80 cm høje.

61.5 Udvendige trapper skal fremstå støbte og pudse eller i granit.

61.6 Der må ikke opføres tilbygninger, udvendige trapper og altaner.

§ 62 Bevaringsværdige træer

62.1 A-træer er udpeget med henblik på at beskytte de særligt karaktergivende træer i en sammenhængende struktur, som også i fremtiden skal tegne områdets karakter.

A-træ må ikke fældes uden tilladelse og genplantning.

62.2 B-træer er træer, der i forhold til den overordnede struktur fremtræder neutrale eller med deres vækst på længere sigt vil blive generende for A-træer.

B-træer må fældes. Fældning skal anmeldes til Odsherred Kommune.

62.3 C-træer er træer, der har negativ indvirkning på den landskabelige helhed.

C-træ må fældes uden forudgående tilladelse. Det anbefales, at C-træer fældes.

§ 63 Beplantning, hegning og ubebyggede arealer

63.1 Der må kun indrettes terrasser og opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til bebyggelsen. Med umiddelbart menes en zone på 10 meter regnet fra bygningens facade.

63.2 I forbindelse med terrasser jf. ovenfor kan der etableres tæt eller levende hegn.

63.3 Park- og havearealer skal drives og vedligeholdes jf. vejledning i redegørelse side 10-18 og i øvrigt i henhold til landskabsregistranten (jf. side 29).

63.4 På ejendomme, som i dag fremstår med karakter af park, jf. redegørelsens side 10-18, må der ikke etableres beplantning eller hegn i skel.

§ 64 Vej-, sti- og parkeringsforhold

64.1 Vejbetjening af Delområde E sker fra Alléen og det eksisterende vejnet i Annebergparken, jf. kortbilag 5.

64.2 Ved etablering af ny vejadgang til lokalplanområdet fra "Omfartsvejen" kan området vejbetjenes af dette vejanlæg

64.2 Etablering af adgangsveje/indkørsler til de enkelte ejendomme skal godkendes af byrådet.

64.3 Adgangsveje/indkørsler må kun anlægges med belægningssten, fliser, grus eller løse sten.

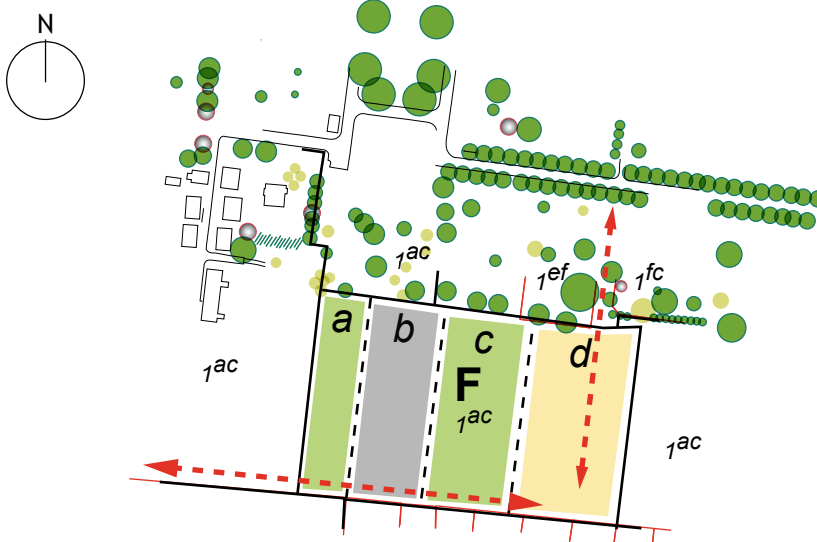
64.4 Hver parcel må kun rumme parkeringsareal til eget behov.

Der må ikke anlægges nye parkeringspladser i området. Der kan ikke opføres carporte/garager.

Lokalplan nr. 2007-06 for Annebergparken

Delområde F
bevaringsværdige bygninger og træer
mål 1:4000

- F** Lokalplan delområder
- A-træer
 - B-træer
 - C-træer
 - ||||| Buskbevoksning
 - a Tennisbaner m.m.
 - b Parkering Grønnegården
 - c Nyttehaver
 - d Carporte, P-plads til Annebergparken



Område F

Område til fællesformål. Leg og sport (eksisterende tennissbane), offentlig parkering til brug for Grønnegården, nyttehaver til områdets beboere, carporte/garager og parkering til Annebergparkens beboere.

§ 65 Område og zonestatus

65.1 Matrikeloversigt

Område som er vist på Kortbilag ovenfor omfatter følgende matrikelnumre:

Annebjerggård, Nykøbing Sjælland Jorde: Matr. nr. del af 1ac, samt offentlige vejarealer.

Samt alle parceller, som efter 27.03.2007 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

65.2 Zoneforhold

Med vedtagelse af denne lokalplan skal område F som helhed overføres til byzone.

§ 66 Arealanvendelse.

66.1 Område til fællesformål.

- a. Leg og sport (eksisterende tennissbane).
- b. Offentlig parkering til brug for Grønnegården.
- c. Nyttehaver til områdets beboere.
- d. Carporte/garager og parkering til Annebergparkens beboere.

§ 67 Udstykning

67.1 Udstykning skal godkendes af byrådet.

§ 68 Bebyggelsens placering og omfang

68.1 Der kan etableres garager eller carporte i bygeområde d, som angivet på ovenstående kort. Ved udformning og placering skal der tages hensyn til omkringliggende boliger og opholdsarealer.

§ 69 Bebyggelses ydre fremtræden

69.1 Til udvendige bygningssider kan anvendes teglsten i gule eller røde nuancer eller træ.

Murværket kan stå blankt eller vandskuret, kalket, pudset, filset m.v.

Ved blank mur skal der anvendes blødstrøgne teglsten i røde eller gule nuancer.

69.2 Tage kan udføres som flade tage eller som sadeltage med en hældning med det vandrette plan på 25° - 40°.

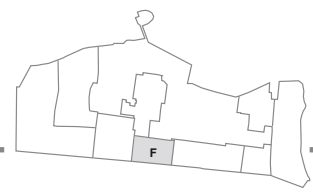
Tage skal være uden egentligt udhæng. Tagene må ikke udføres hel- eller halvvalmede.

Tagene kan beklædes med vingetegl, tagpap med listedækning.

69.3 Udvendige bygningssider må kun fremtræde i jordfarver. Træ kan desuden fremtræde i materialets egen, naturlige farveholdning.

69.4 Tage skal fremtræde matte i farver. Der må ikke anvendes glaserede og engoberede tegl.

69.5 Farvesammensætningen skal oplyses i byggesøgningen.



§ 70 Beplantning, hegning og ubebyggede arealer

70.1 Der må kun indrettes terrasser og opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til bebyggelsen. Med umiddelbart menes en zone på 10 meter regnet fra bygningens facade.

70.2 I forbindelse med terrasser jf. ovenfor kan der etableres tæt eller levende hegn.

70.3 Park og have arealer skal drives og vedligeholdes jf. vejledning i redegørelse side 10-18 og i øvrigt i henhold til landskabsregistranten (jf. side 29).

70.4 På ejendomme som i dag fremstår med karakter af park, jf. redegørelsens side 10-18 må der ikke etableres beplantning eller hegn i skel.

§ 71 Vej-, sti- og parkeringsforhold

71.1 Vejbetjening af Delområde F sker fra Alléen og det eksisterende vejnet i Annebergparken, jf. kortbilag 5.

71.2 Ved etablering af ny vejadgang til lokalplanområdet fra "Omfartsvejen" kan området vejbetjenes af dette vejanlæg

§ 72 Anlægsarbejder /Terrænregulering

72.1 Terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn eller nærmere end 1 meter fra skel må kun foretages med byrådets tilladelse.

Der vil ikke kunne forventes tilladelse til større terrænreguleringer.

§ 73 Belysning

73.1 Der kan ikke etableres anden belysning af veje og stier end parkbelysning eller pullertbelysning.

Der må ikke etableres belysning af facader, anlæg m.v.

§ 74 Skiltning, reklameflagning m.m.

74.1 Der må kun opsættes orienteringsskilte. Skiltets placering skal indordnes hensynet til områdets karakter af grønt område.

§ 75 Lednings- og forsyningsforhold

75.1 El- og teleanlæg må alene udføres med jordkabler.

Lokalplan nr. 2007-06 for Annebergparken

Delområde G
mål 1:4000

G Lokalplan delområder

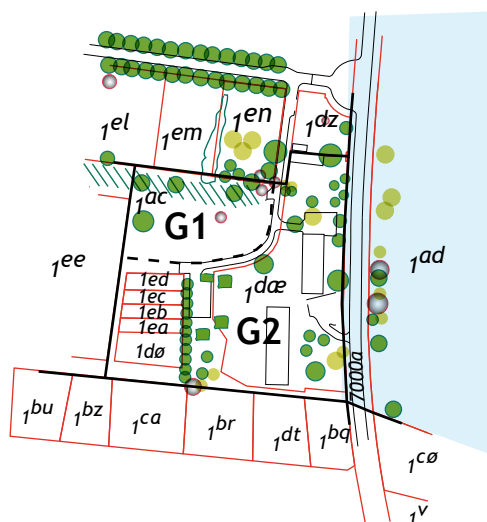
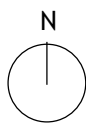
Strandbeskyttelse

A-træer

B-træer

C-træer

Buskbevoksning



Område G

Område til boligformål. Området er udbygget og består af et rækkehus i 2 etager med 5 boliger og 2 bygninger i 2 etager med hver 8 boliger.

§ 76. Område og zonestatus

76.1 Matrikeloversigt

Område som er vist på kortudsnit ovenfor omfatter følgende matrikelnumre:

Annebjerggård, Nykøbing Sjælland Jorde: Matr. nr. del af 1ac, del af 1ec, 1ea, 1eb, 1ed, 1dø og 1dæ, samt offentlige vejarealer.

Samt alle parceller, som efter 27.03.2007 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

76.2 Zoneforhold

Område G er beliggende i byzone.

§ 77. Arealanvendelse.

77.1 Området er opdelt i 2 delområder G 1 og G 2

77.2 Område G 1 (Kløften) må ikke bebygges og skal bevares som grønt område. Der må etableres regnvandsbassin, etableret som naturlig sø.

77.3 Område G 2 anvendes til boligformål. Der kan ikke opføres flere boliger i området.

§ 78 Udstykning

78.1 Udstykning skal godkendes af byrådet.

§ 79 Bebyggelsens placering og omfang

79.1 Bebyggelsesprocenten for området som helhed er 25 %.

79.2 Bebyggelse må opføres i 2 etager med en max. bygningshøjde på 8,5 meter.

§ 80 Bebyggelses ydre fremtræden

80.1 Bygningen skal fremtræde med en nutidig arkitektur og formsprog.

Fleretagebygninger må ikke betjenes af udvendige trapper og altangange.

80.2 Til udvendige bygningssider kan anvendes teglsten i gule eller røde nuancer. Der må anvendes andet materiale til mindre dele af facaderne, f.eks. træ. Murværket kan stå blankt eller vandskuret, kalket, pudset, filset m.v.

Udvendige bygningssider må kun fremtræde i jordfarver. Træ kan desuden fremtræde i materialets egen, naturlige farveholdning

80.3 Tage skal udføres som saddeltage med en hældning med det vandrette plan på 25° - 40°. Gavle skal være murede. Tagene kan beklædes med vingetegl eller eternit.

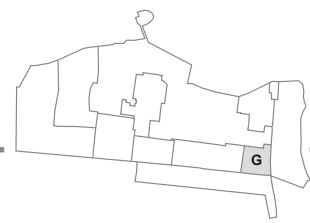
83.4 Farvesammensætningen skal oplyses i byggesøgningen.

§ 81 Beplantning, hegning og ubebyggede arealer

81.1 Der må kun indrettes terrasser og opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til bebyggelsen. Med umiddelbart menes en zone på 10 meter regnet fra bygningens facade.

81.2 I forbindelse med terrasser jf. ovenfor kan der etableres tæt eller levende hegn.

81.3 På ejendomme, som i dag fremstår med karakter af park, må der ikke etableres beplantning eller hegn i skel.



§ 82 Vej-, sti- og parkeringsforhold

82.1 Vejbetjening af Delområde G sker fra Alléen og det eksisterende vejnet i Annebergparken, jf. kortbilag 5.

82.2 Etablering af adgangsveje/indkørsler til de enkelte ejendomme skal godkendes af byrådet.

82.3 Adgangsveje/indkørsler må kun anlægges med belægningssten, fliser, grus eller løse sten.

§ 83 Anlægsarbejder /Terrænregulering

83.1 Terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn eller nærmere end 1 meter fra skel må kun foretages med byrådets tilladelse.

Der vil ikke kunne forventes tilladelse til større terrænreguleringer.

§ 84 Belysning

84.1 Der kan ikke etableres anden belysning af veje og stier end en pullertbelysning.

Der må ikke etableres belysning af facader, anlæg m.v.

§ 85 Skiltning, reklameflagning m.m.

85 .1 Der må kun opsættes orienteringsskilte. Skiltets placering skal indordnes hensynet til områdets karakter af grønt område.

Gavlreklamer, bannere, reklameflag med firmanavn og lignende kan ikke opsættes.

§ 86 Lednings- og forsyningsforhold

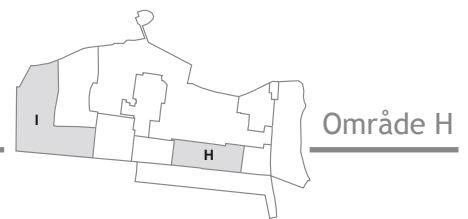
86.1 El- og teleanlæg må alene udføres med jordkabler.

Lokalplan nr. 2007-06 for Annebergparken

Delområde H og I
mål 1:4000

- H Lokalplan delområder
- Byudvikling
- A-træer
- B-træer
- C-træer
- Buskbevoksning





Område H

Området er i dag ubebygget og udlægges i lokalplanen til byudvikling - boligformål.

§ 87 Område og zonestatus

87.1 Matrikeloversigt

Område som er vist på kortbilag, side 52, omfatter følgende matrikelnumre:

Annebjerggård, Nykøbing Sjælland Jorde: Matr. nr. del af 1ac, og 1ee

Samt alle parceller, som efter 27.03.2007 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

87.2 Zoneforhold

Matr. nr. 1ee er beliggende i byzone. Med lokalplan overføres del af matr. nr. 1ac til byzone, således at hele området er beliggende i byzone.

§ 88 Lokalplan

88.1 Der skal udarbejdes lokalplan, som detaljeret fastlægger den fremtidige anvendelse til boligformål med følgende rammer.

§ 89 Rammer for lokalplanlægning

89.1 Arealanvendelse boligformål

89.2 Bebyggelsesprocenten for området som helhed er 35 %.

89.3 Bebyggelse må opføres i 1½ etage med udnyttet tagetage. Maks. bygningshøjde på 8,5 meter.

89.4 Bebyggelse skal fremtræde med nutidig arkitektur og formsprog.

89.5 Bebyggelsen skal udformes som en parkbebyggelse med grønning imellem de enkelte bygningsenheder.

89.6 Der skal etableres et grønt bælte i områdets nordskel for at skabe en sammenhæng til det eksisterende parkområde i Annebergparken.

89.7 Vejbetjening af Delområde H kan ske fra Annebergparken via Alléen og det eksisterende vejnet.

89.8 Ved etablering af ny vejadgang til lokalplanområdet fra "Omfartsvejen" skal området kunne vejbetjenes af dette vejanlæg

§ 90. Udstykning

90.1 Udstykning skal godkendes af byrådet.

Område I

Området er i dag ubebygget og udlægges i lokalplanen til byudvikling - boligformål.

§ 91 Område og zonestatus

91.1 Matrikeloversigt

Område som er vist på kortbilag, side 52, omfatter følgende matrikelnumre:

Annebjerggård, Nykøbing Sjælland Jorde: Matr. nr. del af 1ac

Samt alle parceller, som efter 27.03.2007 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

91.2 Zoneforhold

Området er beliggende i landzone og skal forblive i landzone. Ved ny lokalplanlægning jf. nedenfor kan området overføres til byzone.

§ 92 lokalplan

92.1 Der skal udarbejdes lokalplan, som detaljeret fastlægger den fremtidige anvendelse til boligformål med følgende rammer.

§ 93 Rammer for lokalplanlægning

93.1 Arealanvendelse boligformål

93.2 Bebyggelsesprocenten for området som helhed er 25 %.

93.3 Bebyggelse må opføres i max. 2½ etager. Max. bygningshøjde på 12 meter.

93.4 Bebyggelse skal fremtræde med nutidig arkitektur og formsprog.

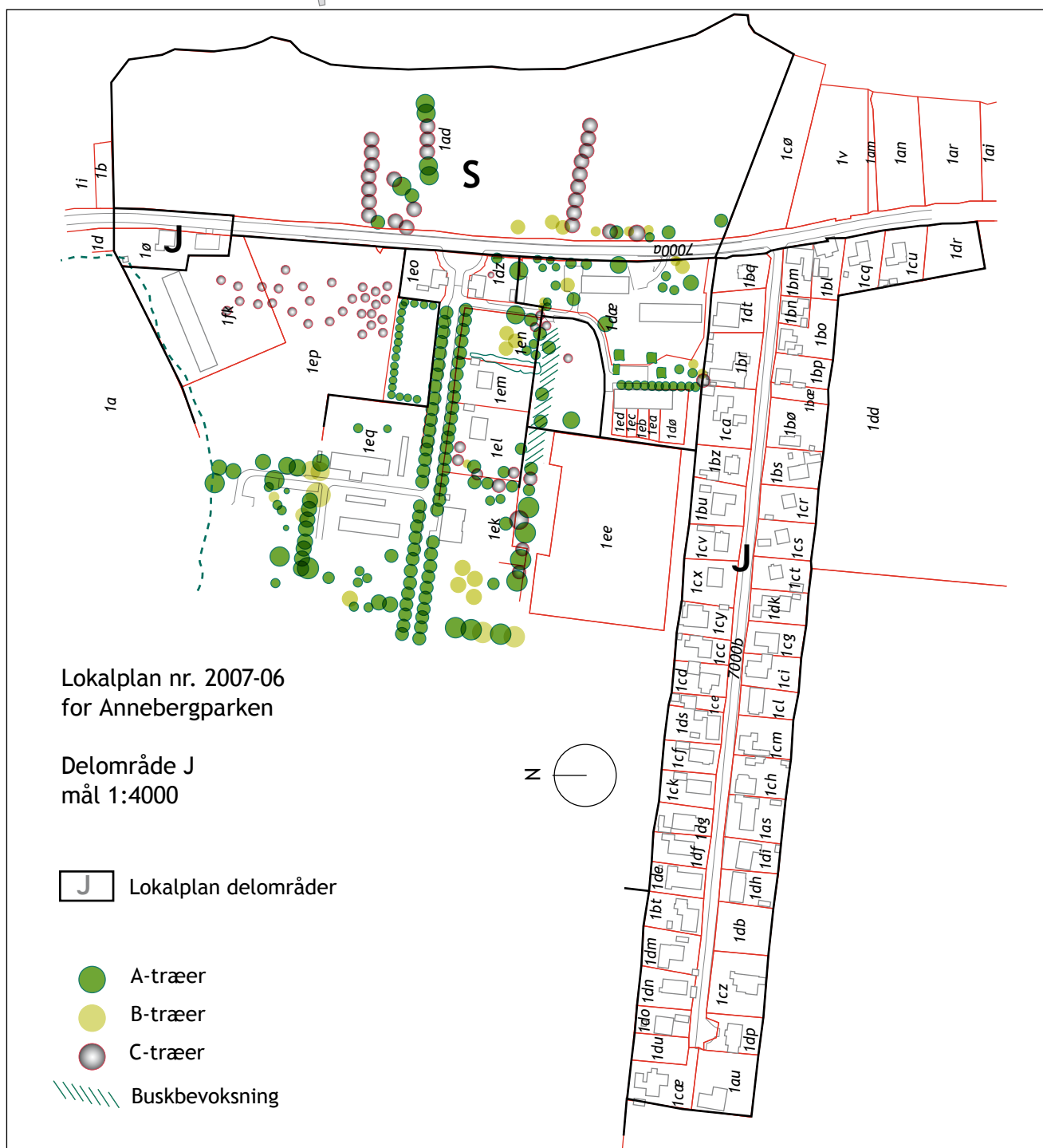
93.5 Bebyggelsen skal udformes som en parkbebyggelse med åben grønning imellem de enkelte bygningsenheder.

93.6 Der skal etableres et grønt bælte i områdets østskel for at skabe en sammenhæng til det eksisterende parkområde i Annebergparken.

93.7 Vejadgang til lokalplanområdet skal kunne ske fra nyt vejanlæg fra "Omfartsvejen".

§ 94 Udstykning

94.1 Udstykning skal godkendes af byrådet.



Område J

Område til boligformål. Området er udbygget med villaer og parcelhuse.

§ 95 Område og zonestatus

95.1 Matrikeloversigt

Området som er vist på Kortbilag ovenfor omfatter følgende matrikelnumre:

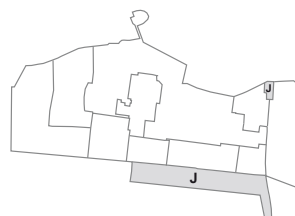
1cæ, 1du, 1do, 1dn, 1dm, 1bt, 1de, 1df, 1dg, 1ck,

1cf, 1ds, 1ce, 1cd, 1cc, 1cy, 1cx, 1cv, 1bu, 1bz, 1ca, 1br, 1dt, 1bq, 1au, 1dp, 1cz, 1db, 1dh, 1di, 1as, 1ch, 1cm, 1cl, 1ci, 1cg, 1dk, 1ct, 1cs, 1cr, 1bs, 1bø, 1bæ, 1bp, 1bo, 1bn, 1bm, 1bl, 1cq, 1cu og 1dr og 1ø, Annebjerggård, Nykøbing Sjælland Jorde, samt offentlige vejarealer.

Samt alle parceller, som efter 27.03.2007 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

98.2 Zoneforhold

Område J er beliggende i byzone.



§ 96. Arealanvendelse.

96.1 Boligformål

§ 97 Udstykning

97.1 Udstykning skal godkendes af byrådet.

97.2 Der må ikke ved udstykning, arealoverførsel eller sammenlægning dannes nye ejendomme med grundstørrelse på mindre end 700 m².

97.3 Undtagelse for mindste grundstørrelse ved udstykning til tekniske anlæg. Ejendomme til tekniske anlæg kan udstykkes, så grunden ikke er større end anlæggets sokkelflade + 1 m hele vejen rundt herom.

§ 98 Bebyggelsens placering og omfang

98.1 Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom på området maks. 25 %.

98.2 Bebyggelse må opføres i 1½ etager med en maks. bygningshøjde på 8,5 meter.

§ 99 Bebyggelsens ydre fremtræden

99.1 Til udvendige bygningssider kan anvendes teglsten i gule eller røde nuancer. Der må anvendes andet materiale til mindre dele af facaderne, f.eks. træ. Murværket kan stå blankt eller vandskuret, kalket, pudset eller filset m.

Udvendige bygningssider må kun fremtræde i jordfarver. Træ kan desuden fremtræde i materialets egen, naturlige farveholdning

99.2 Tage skal udføres som saddeltage med en hældning med det vandrette plan på 25° - 40°. Gavle skal være murede. Tagene kan beklædes med vingetegl eller eternit.

99.5 Farvesammensætningen skal oplyses i byggesøgningen.

§ 100 Hegning og ubebyggede arealer

100.1 På ubebyggede arealer skal anlægges have

100.2 Hegning i skel skal være med levende hegn.

§ 101 Vej-, sti- og parkeringsforhold

101.1 Vejbetjening af Delområde J sker fra Mosbyvej og Egebjergvej.

§ 102 Anlægsarbejder /Terrænregulering

102.1 Terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn eller nærmere end 1 meter fra skel må kun foretages med byrådets tilladelse.

Der vil ikke kunne forventes tilladelse til større terrænreguleringer.

§ 103 Belysning

103.1 Der kan ikke etableres anden belysning af veje og stier end parklamper eller pullertbelysning.

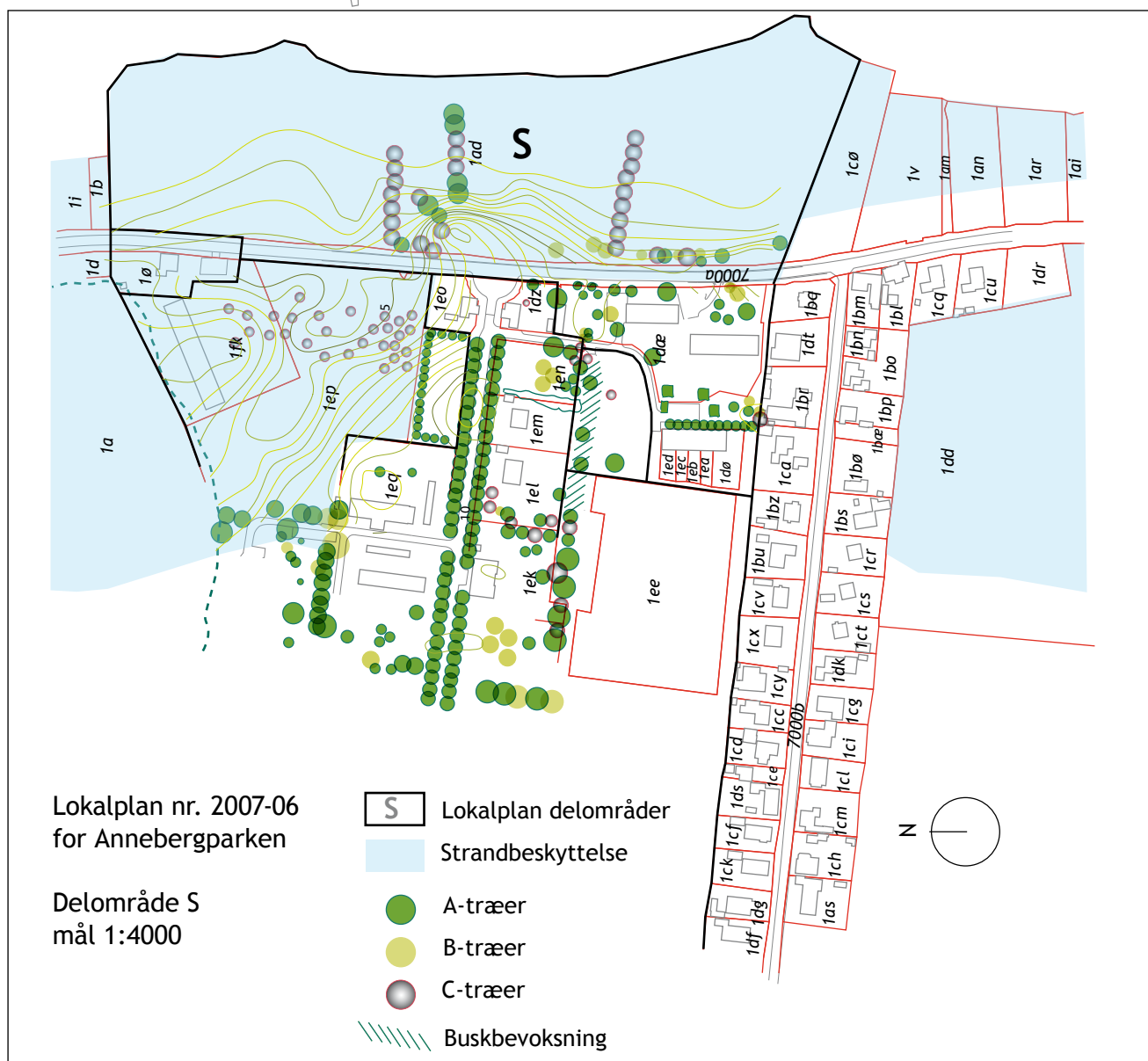
Der må ikke etableres belysning af facader, anlæg m.v.

§ 104 Skiltning, reklameflagning m.m.

104.1 Der må kun opsættes husnummerskilte og orienteringsskilte. Gavltreklamer, bannere, reklameflag med firmanavn og lignende kan ikke opsættes.

§ 105 Lednings- og forsyningsforhold

105.1 El- og teleanlæg må alene udføres med jordkabler.



Område S

Området fastlægges til naturområde, Strandpark.

Området er som helhed omfattet af strandbeskyttelse.

§ 106 Område og zonestatus

106.1 Matrikeloversigt

Område som er vist på Kortbilag ovenfor omfatter følgende matrikelnumre:

Annebjerggård, Nykøbing Sjælland Jorde: Matr. nr. 1ad, samt offentlige vejarealer.

106.2 Zoneforhold

Området er beliggende i landzone og skal forblive i landzone.

§ 107 Arealanvendelse.

107.1 Området fastlægges til naturområde.

56

Området skal fremstå som et åbent græsklædt areal med spredte træer og buske.

§ 108 Udstykning

108.1 Området kan ikke udstykkes.

§ 109 Vej-, sti- og parkeringsforhold

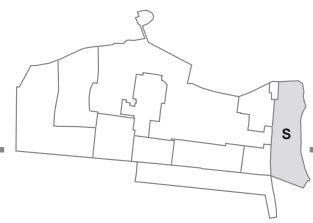
109.1 Vejbetjening af område S sker fra Egebjergvej.

§ 110 Anlægsarbejder/Terrænregulering

110.1 Der må ikke foretages terrænregulering.

§ 111 Belysning

111.1 Der må ikke etableres belysning i området.



§ 112 Skiltning, reklameflagning m.m.

112.1 Der må ikke opsættes skilte i området.

§ 113 Lednings- og forsyningsforhold

113.1 El- og teleanlæg må alene udføres med jordkabler.

§ 114 Tilladelse fra andre myndigheder

114.1 Bebyggelse, plantning, og hegning i område S, som ligger inden for strandbeskyttelseslinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 15, stk.1, kræver dispensation fra bestemmelsen hos Miljøcenter Roskilde.



Vedtagelse

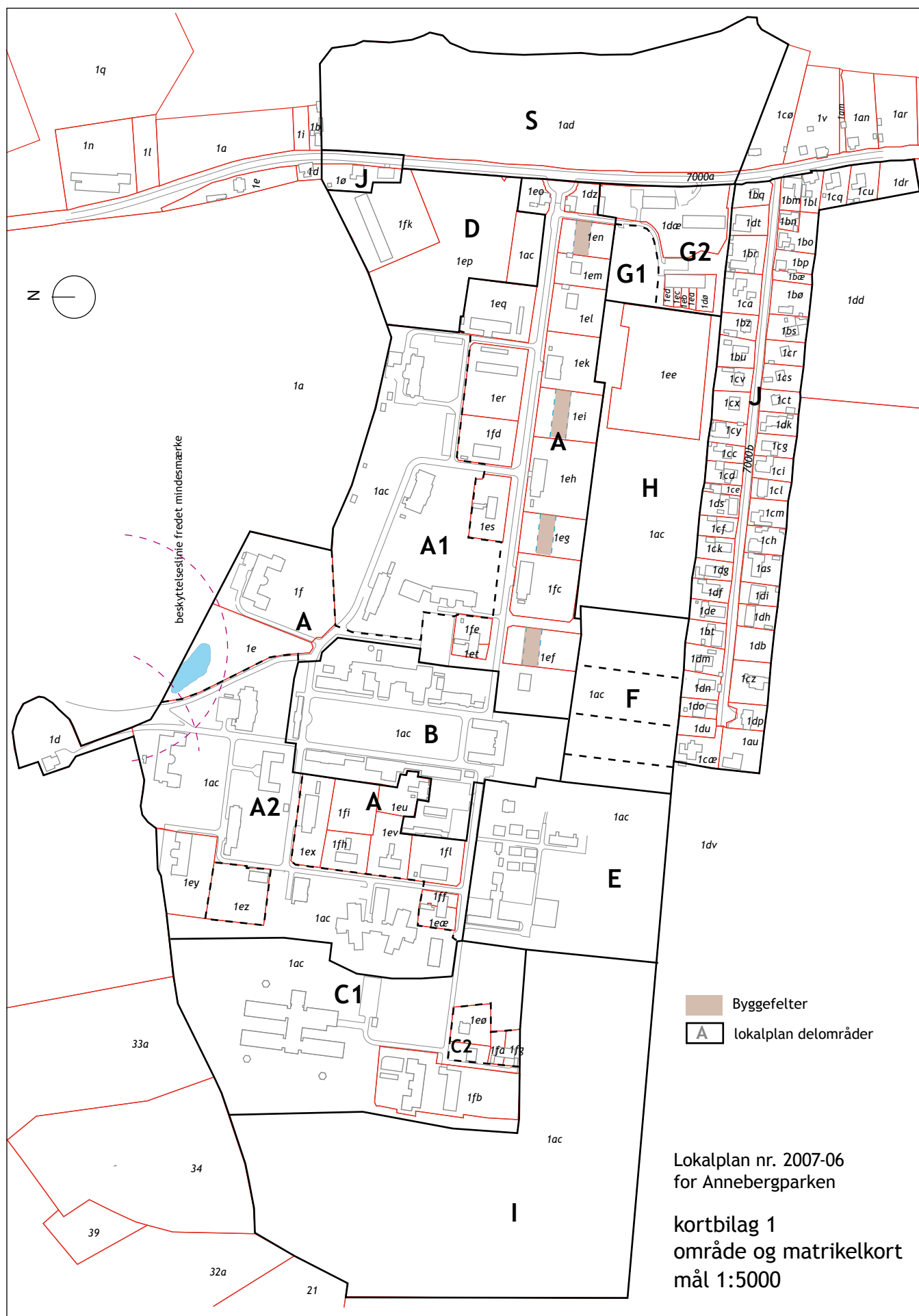
Lokalplan nr. 2007-06 for Annebergparken er vedtaget endeligt af Odsherred Byråd
den 30. oktober 2007



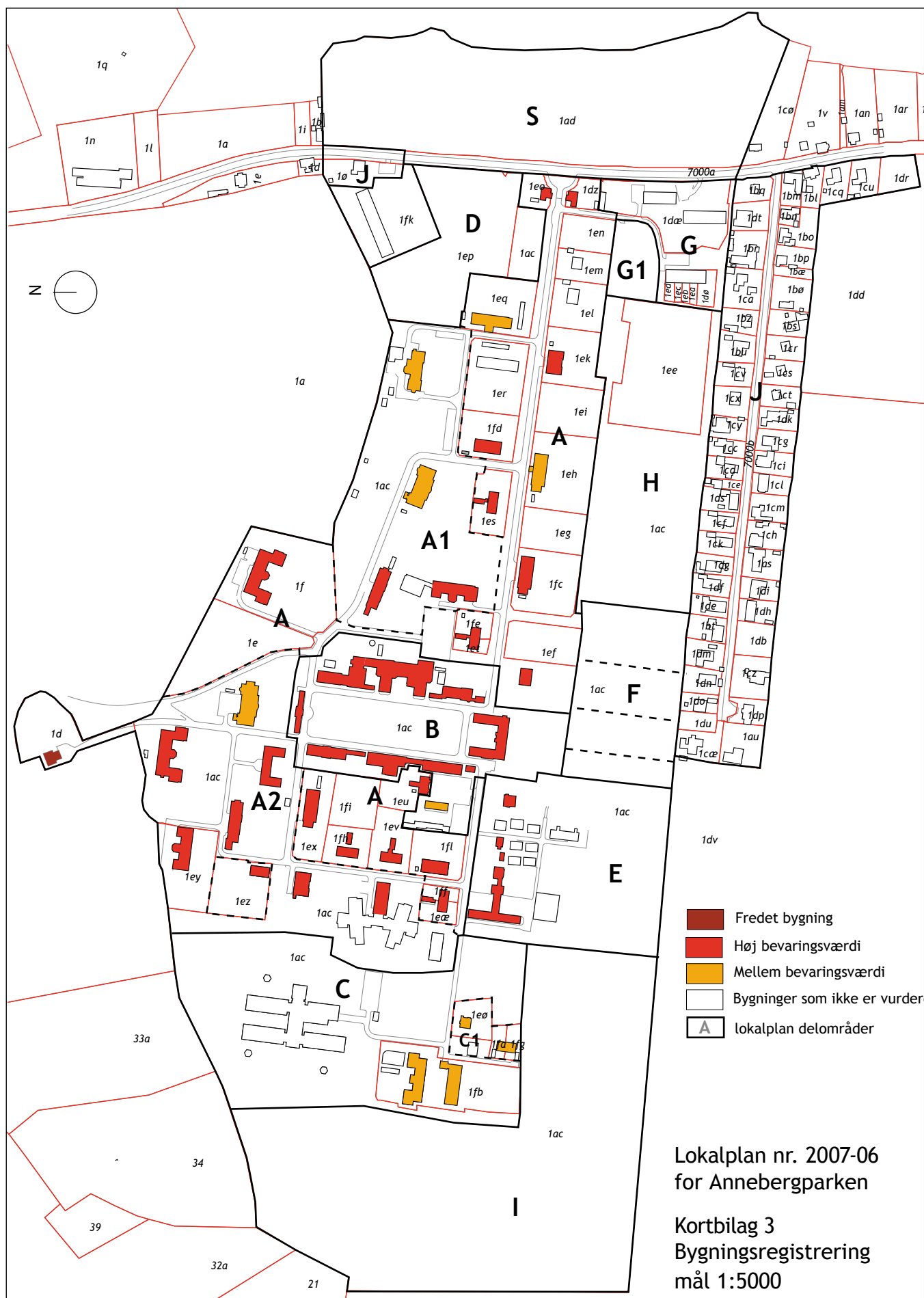
Finn Madsen
borgmester

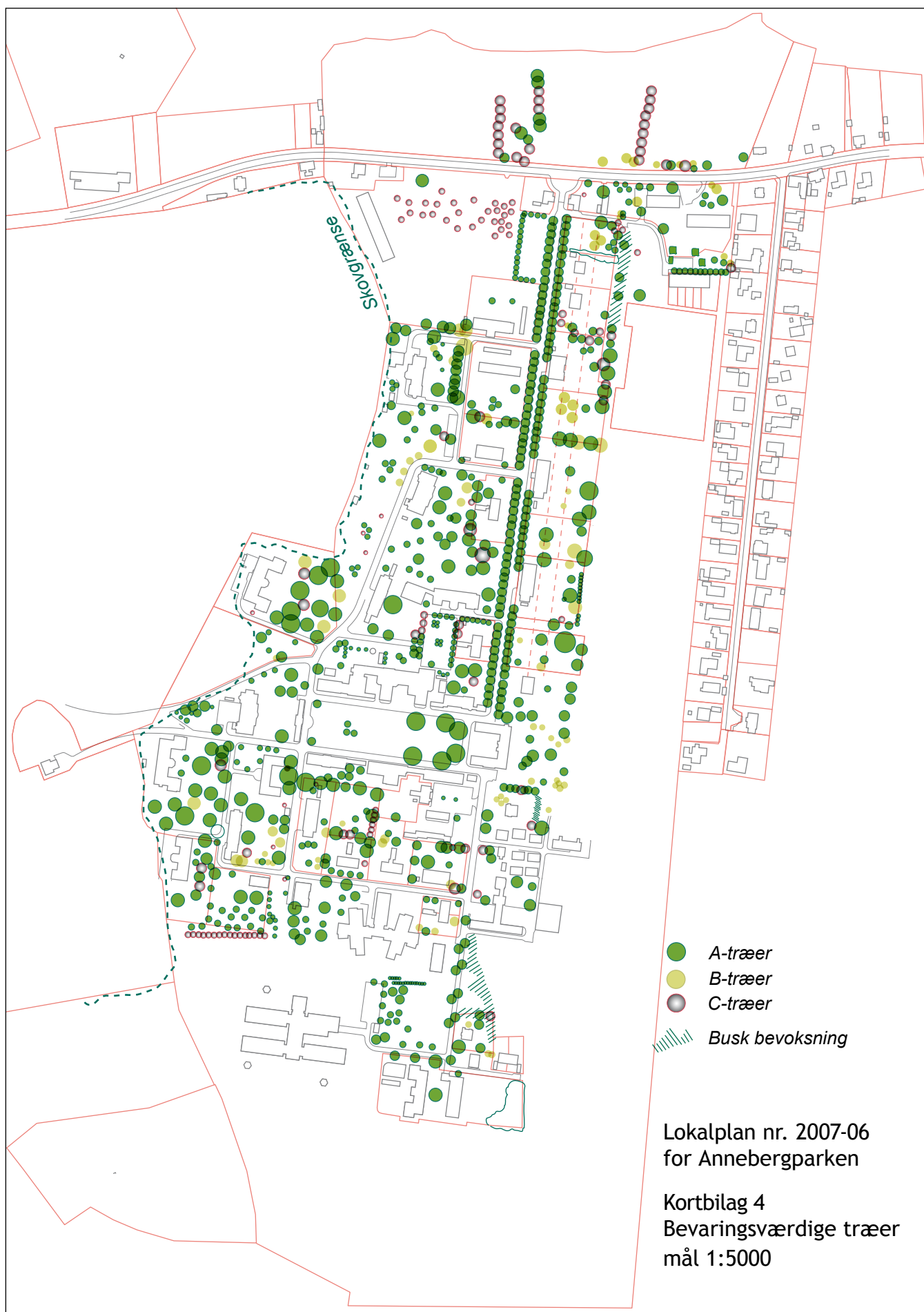


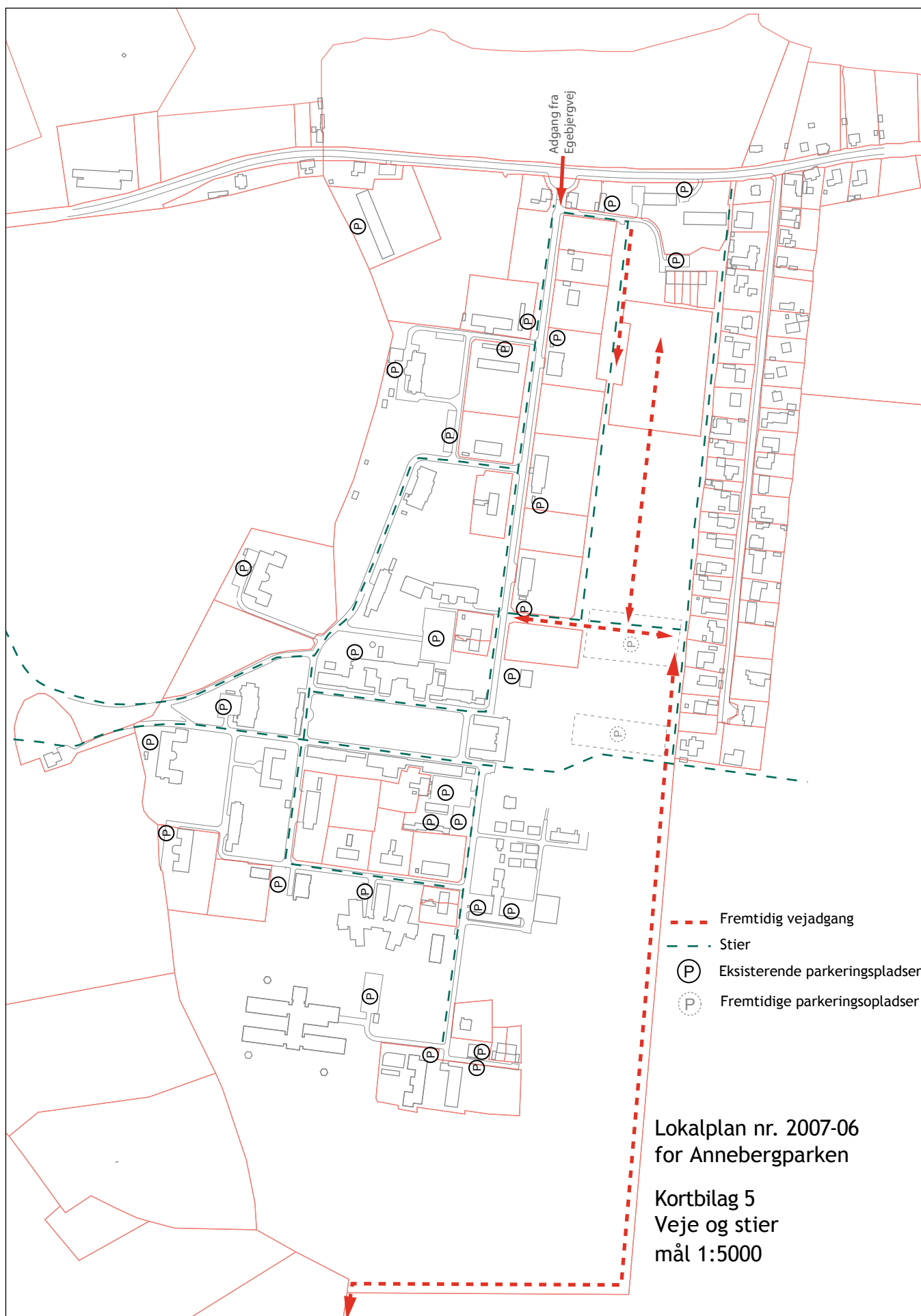
Jørn Dikman
Kst. kommunaldirektør

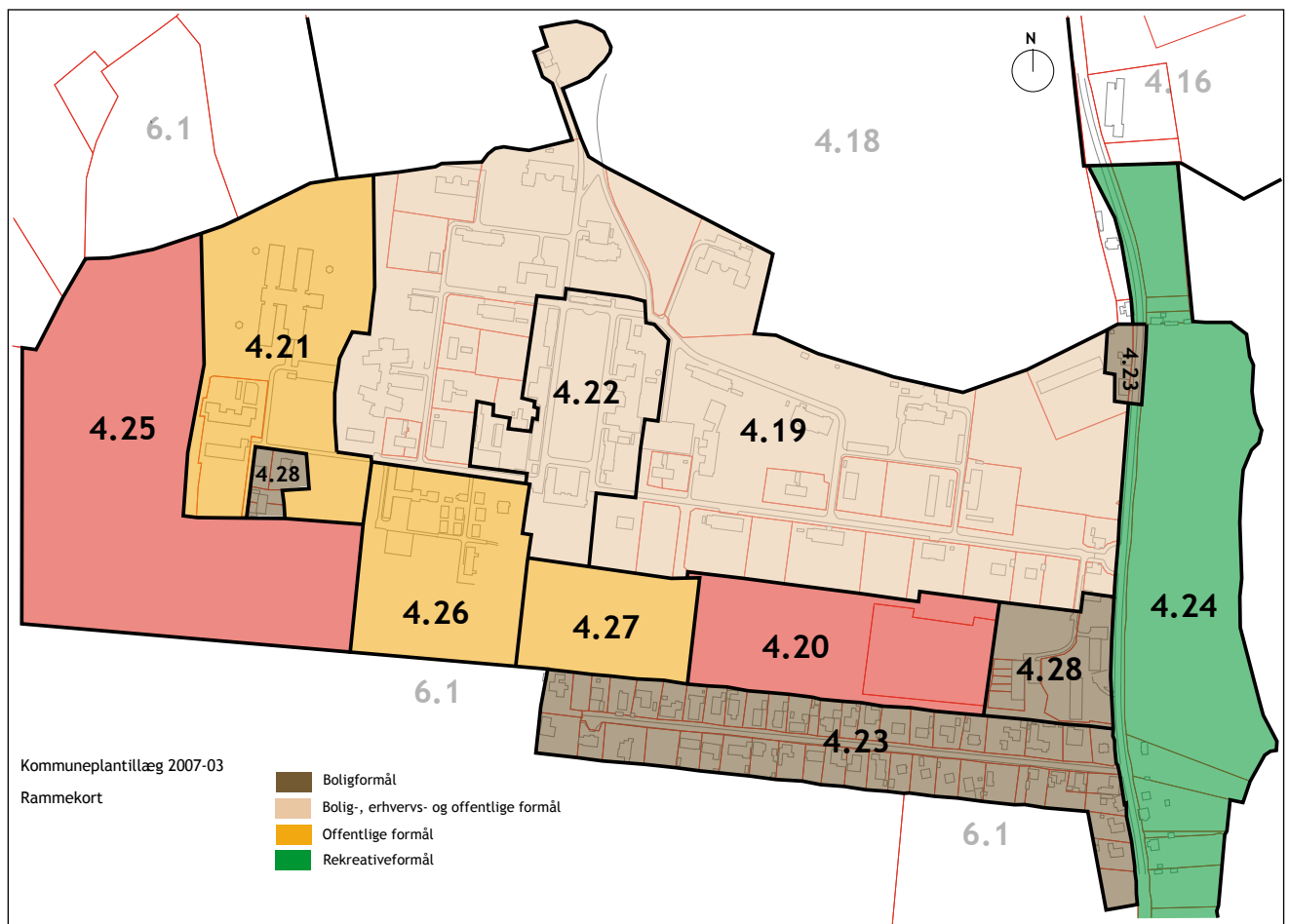












Ændring af rammerne for lokalplanlægning i en del af kommuneplanens (Kommuneplan for Nykøbing-Rørvig 2005-16) område Nykøbing Syd.

Ændringerne omfatter følgende rammeområder:

- Rammeområde 4.19, Gamle del af Annebergparken (tidligere hospitalsområde).
- Rammeområde 4.21, Sikring.
- Rammeområde 4.22, Anneberg Center (tidligere administration m.v. for hospitalsområde).
- Rammeområde 4.24, Grønt område Annebergparken (området består af kystområdet øst for Egebjergvej og granplantage syd og vest for hospitalsområdet)

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Kommuneplantillæg medfører følgende ændringer:

- Rammeområde 4.19, afgrænsningen for rammeområdet ændres.
- Rammeområde 4.20, afgrænsning af rammeområdet ændres.
- Rammeområde 4.21, afgrænsning af rammeområdet ændres.

- Rammeområde 4.22, afgrænsning af rammeområdet ændres. Rammebestemmelserne ændres til erhvervs- og offentlige formål
- Rammeområde 4.23, afgrænsning af rammeområdet ændres.
- Rammeområde 4.24, afgrænsning af rammeområdet ændres.

Der tilføjes følgende nye rammeområder:

- Rammeområde 4.25, boligformål.
- Rammeområde 4.26, offentlige formål.
- Rammeområde 4.27, offentlige formål.
- Rammeområde 4.28, boligformål.

Der er derfor udarbejdet Kommuneplan tillæg nr. 03, som fastlægger rammebestemmelser jf. ovenstående.

Områdenr. og benævnelse	Zone- forhold	Anvendelse	Maks. bebyggelses- procent	Maks. antal etager bygningshøjde	Gældende lokalplaner	Andet
4.19 Gammel del af Annebergparken	Byzone/ landzone	Bolig-, erhvervs-, og offentlige formål	25 %	2½ etage 12 meter	Lokalplan nr. 57	<i>Ændret områdegrænse.</i> Bevaringsværdig bebyggelse opført 1915-20. En del af området er omfattet af strandbeskyttelse
4.20 Ny bydel (Havebyen)	Byzone/ landzone	Boligformål	35 %	2 etager 8,5 meter	Lokalplan nr. 57	<i>Ændret områdegrænse.</i> Byudviklingsområde
4.21 Sikring	Byzone	Offentligt formål	25 %	2½ etage 12 meter	Lokalplan nr. 57	<i>Ændret områdegrænse.</i> En del af området indeholder bevaringsværdig bebyggelse opført 1915-20.
4.22 Anneberg Center	Byzone	Erhvervs- og offentlige formål	25 %	2½ etage 12 meter	Lokalplan nr. 57	<i>Ændret områdegrænse.</i> Bevaringsværdig bebyggelse opført 1915-20.
4.23 Mosby	Byzone	Boligformål	25 %	1½ etage 8,5 meter	Lokalplan nr. 57	-
4.24 Strandpark	Landzone	Rekreativt formål	-	-	Lokalplan nr. 57	<i>Ændret områdegrænse.</i> Området er omfattet af strandbeskyttelse
4.25 Ny bydel (Landskabsbyen)	Landzone	Boligformål	25 %	2½ etage 12 meter	Lokalplan nr. 57	<i>Nyt område.</i> Byudviklingsområde
4.26 Gatrneri	landzone	Offentligt formål	-	-	Lokalplan nr. 57	<i>Nyt område.</i> Området kan ikke bebygges.
4.27 Fællesformål til Annebergparken	Landzone	Offentligt formål.	-	-		<i>Nyt område.</i> I en del af området kan opføres carporte
4.28 Boligområder i Annebergparken	Byzone	Boligformål	25 %	2 etager 10 meter	Lokalplan nr. 57	<i>Nyt område.</i> Området er udbygget. Der kan ikke opføres ny boligbebyggelse.

Vedtagelse

Tillæg 5 til Nykøbing-Rørvig Kommuneplan 2005-16 er vedtaget af Odsherred Byråd den 30. oktober 2007.


Finn Madsen
borgmester


Jørn Dikman
Kst. kommunaldirektør