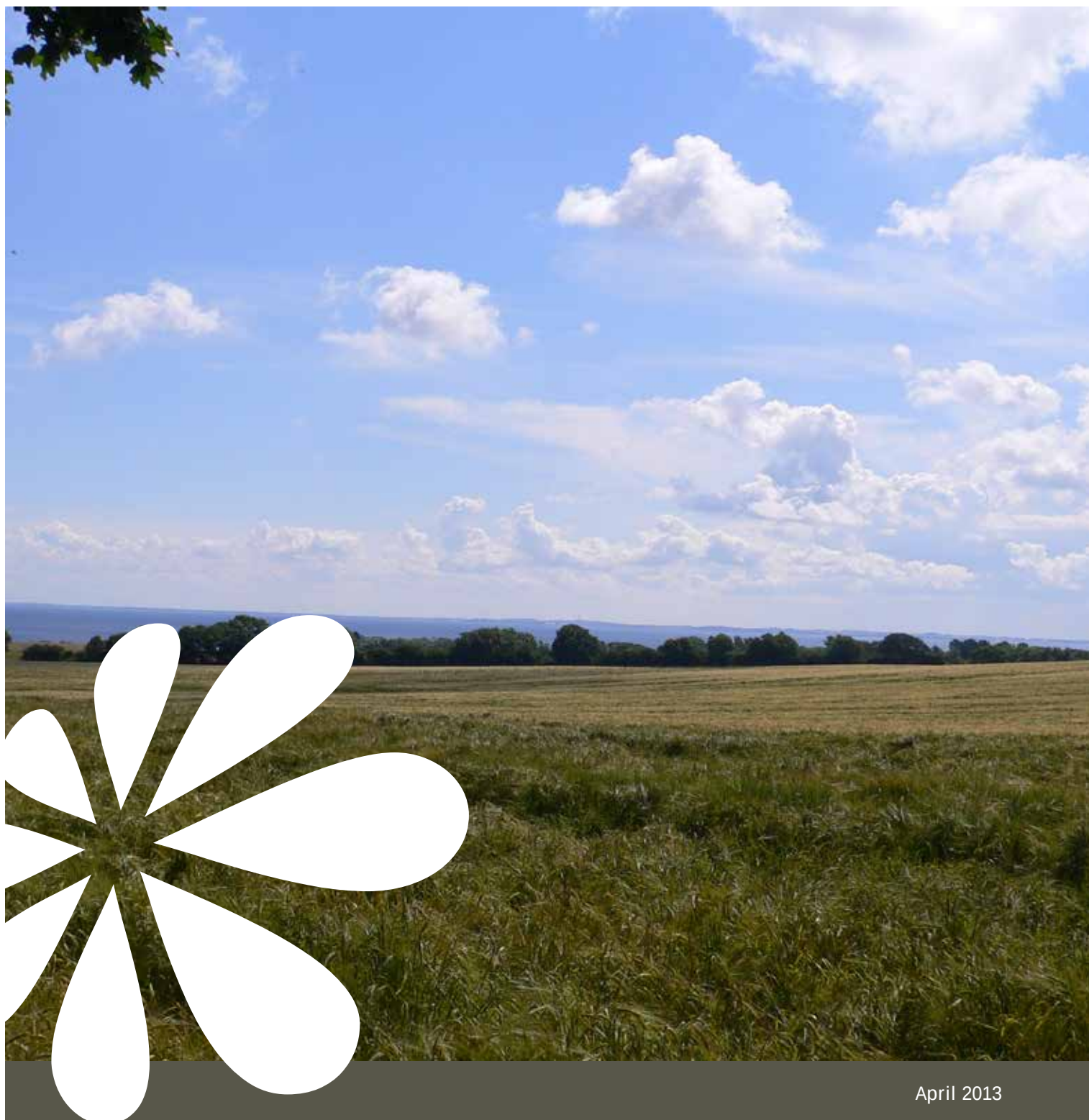




Lokalplan nr. 2012-20

Boligområdet Landskabsbyen i Annebergparken



HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

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

En lokalplan skal fremlægges til offentlig høring i mindst 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 inden lokalplanen kan vedtages endeligt.

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

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

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

INDLEDNING

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

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

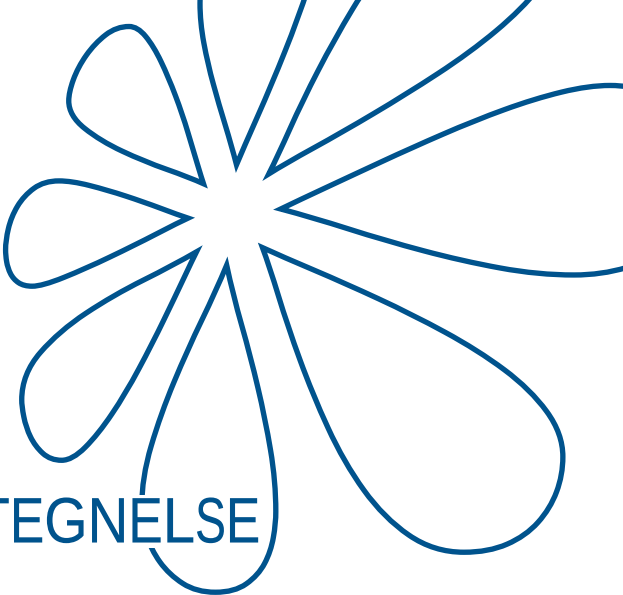
Til sidst følger kort, illustrationer og bilag, for at gøre det lettere at forstå lokalplanbestemmelserne.

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

Fra debatten

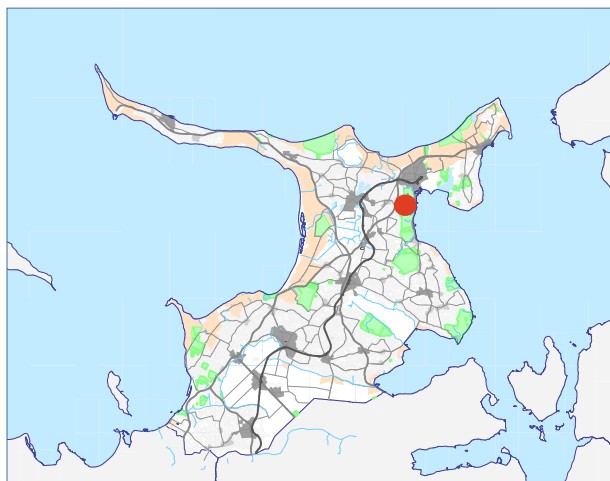
Lokalplanen var i offentlig høring som forslag i perioden 14. november 2012 til den 9. januar 2013. Odsherred Kommune modtog 2 kommentarer. Tilkendegivelserne har ikke ført til ændringer i lokalplanens indhold.

Den endelige lokalplan blev offentlig bekendtgjort den 22. maj 2013.



INDHOLDSFORTEGNELSE

Lokalplanredegørelse	5
Baggrund	5
Formål	5
Lokalplanområdet	5
Landskabsanalyse	5
Lokalplanens indhold	9
Værdier og indsatser	9
Kommuneplan 2009-2021	10
Forhold til kysten	11
Trafik	11
Arkæologiske interesser	11
Tilladelser eller dispensationer	11
Miljøforhold	11
Miljøscreening	12
 Lokalplanbestemmelser	 13
§1 Formål	13
§2 Område og zonestatus	13
§3 Arealanvendelse	13
§4 Udstykning	14
§5 Veje-, stier og parkeringsforhold	14
§6 Bebyggelsens placering og omfang	15
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden	16
§8 Ubebyggede arealer, beplantning og hegning	18
§9 Lednings- og forsyningsforhold	19
§10 Antenneanlæg	19
§11 ForudsætningER for at tage ny bebyggelse i brug	19
§12 Grundejerforening	19
§13 Fortidsminder	19
§14 Servitutter og deklarationer	20
§15 Retsvirkninger	20
Vedtagelse	20
Kortbilag 1: lokalplanområde og delområder	21
Kortbilag 2: Udstykning, veje, stier, parkering og beplantning	22
Kortbilag 3: Illustrationsplan	23
Kortbilag 4: Forsyningsvej	24
Bilag A: Farvekort for facader	25

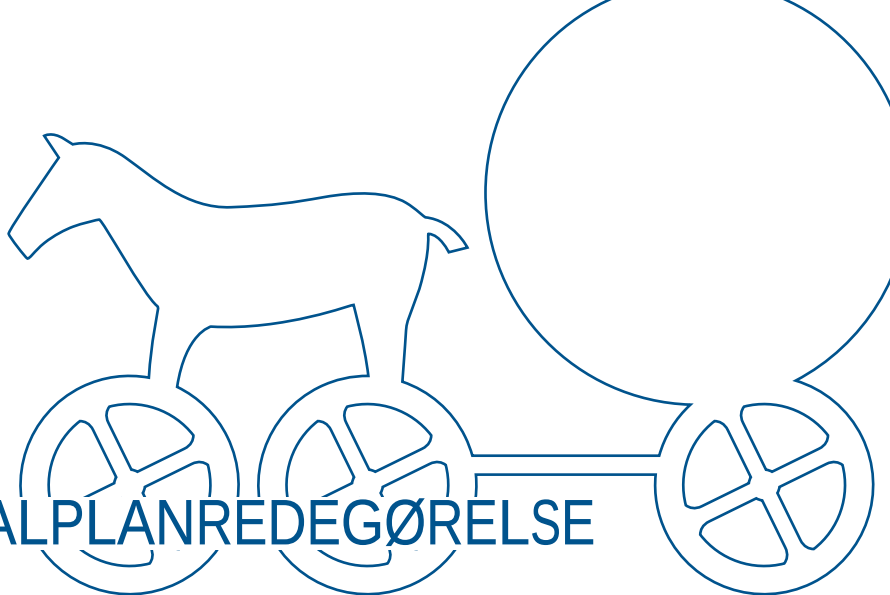


Lokalplanområdet ligger i den sydvestlige del af Annebergparken, ca. 2 km fra Nykøbing Sj. bymidte

Lokalplan nr. 2012-20 er udarbejdet med udgangspunkt i lokalplan nr. 2008-20, som var udarbejdet i samarbejde med Kullegaard Arkitekter A/S.

For- og bagsidebilledet viser udsigten fra lokalplanområdet over markerne og Isefjord.

Fotos i lokalplanen er taget af Egon Frøelund i 2008.



LOKALPLANREDEGØRELSE

BAGGRUND

I 2008 blev der vedtaget en lokalplan for Landskabsbyen ved Annebergparken. Lokalplanen revideres, fordi der var en deklaration, som var uforenelig med lokalplanen, som ikke blev afløst. Den pågældende deklaration afløses efter den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan. Ud over denne ændring, er der ikke foretaget væsentlige ændringer i lokalplanens retningslinjer.

Lokalplanområdet ligger i umiddelbar tilknytning Annebergparken, som er et psykiatrisk hospital under afvikling af Region Sjælland. Lokalplanområdet har fungeret som plantage til hospitalets gartneri.

FORMÅL

Formålet med lokalplanen er at sikre, at det nye boligområde udformes, så det spiller op til den gamle bebyggelse i Annebergparken. Bebyggelsen skal udformes som en parkbebyggelse med grønninger mellem de enkelte bygningsenheder, men opføres i nutidig arkitektur og formsprog.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet er på ca. 8 ha. Det har form som en vinkel beliggende vest og syd for Annebergparken. Området er afgrænset af Annebergparken og det åbne land.

Lokalplanområdets stamvej knyttes til en ny vej mod øst og syd til Annebjerg Stræde. Den nye vej forbindes også til alléen i Annebergparken.

Lokalplanområdet tilsluttes Annebjerg Stræde med en sekundær vejtilslutning til Alléen i Annebergparken. Denne løsning er blevet vurderet som værende den bedst egnede, da den også vil kunne vejbetjene de i lokalplan 2007-06 udlagte parkeringsarealer i delområde F.

Tilslutningen til Alléen i Annebergparken vil blive ensrettet. Dvs. vejen kan alene benyttes fra alléen og ikke den anden vej. Allétræerne nær vejtilslutningen skal sikres på bedst mulig måde. Ingen træer i alléen må fældes i forbindelse med etablering af vejtilslutningen og befæstelsen skal være af grus med en rodvenlig opbygning. Store træerødder skal bevares i forbindelse med etableringen.

Der henvises i øvrigt til Trafikplan 2008 for Nykøbing Sj., hvor der er taget udgangspunkt i scenarie 3. I forhold til at den førnævnte tilslutning til alléen bliver ensrettet. Dette vil betyde mindre gennemkørende trafik, end hvad der er skønnet i trafikplanen.

LANDSKABSANALYSE

Området hvor Annebergparken ligger, og de omkringliggende områder, er et morænelandskab umiddelbart vest for Isefjorden. Landskabet er gennem flere århundreder præget af Annebjerggårdens agerland og skove. Området syd

for Annebergparken viser stadig indretningen af holstensk koppelbrug på hovedgårdsjorden i 1778.

I 1913-21 blev Sindssygehospitalet ved Nykøbing Sj. bygget som en lille selvstændig by på et skrånende terræn ned mod Isefjorden. Etablering af hospitalet skete ud fra de nye principper om, at patienterne havde godt af at opholde sig i landlige omgivelser med kontakt til agerlandet, skovene og Isefjorden.

Hospitalsfunktionen er i dag reduceret, og en del af området er nu ved at blive omdannet til en reel bydel syd for Nykøbing Sjælland med boliger, erhverv og servicefaciliteter. Bebyggelsen og parken bevarelse er sikret gennem en bevarende lokalplan, som bl.a. indeholder en bygnings- og landskabsregistrering.

Lokalplanområdet har oprindeligt været en del af hospitalsområdet, men er i dag udstykket som selvstændige ejendomme.

I dag fremtræder området som en granplantage med grantræer i 3 m – 6 m højde, opdelt af enkelte levende hegn/træerækker og interne markveje. I områdets sydvestlige hjørne er en mindre sø.

Lokalplanområdets nord, vest og sydskel er markeret med et jord/stendige. På diget er et varieret levende hegn med høje træer, stævnet hassel og mindre buske.

Området ligger højt i kote ca. 40 i områdets sydvestlige del. Områdets vestlige del – det ene ben – udgør et plateau i kote 40 - 35 faldende mod nord, og områdets sydlige del – det andet ben – udgør et faldende terræn mod øst fra kote 40 til kote 30. Terrænet består af et bølget morænelandskab.

Mod øst grænser lokalplanområdet op til Annebergparken.

Annebergparken er som bebyggelse og landskab en relativ homogen helhed. Bebyggelsen er alt overvejende opført i tidsrummet 1913 – 1921 med enkelte nyere bygninger. Bebyggelsens gennemgående arkitektoniske udtryk er klassicisme (bedre byggeskik) med modernistiske træk på de nyere bygninger. Se bygningsregistrant for Annebergparken.

Landskabet og parken i Annebergparken er et østskrånende terræn ned mod Isefjorden. Landskabet og parken er anlagt og udviklet i harmoni med bebyggelsen således, at det fremtræder med et fint mønster af åbne og lukkede rum omkring bygningerne, hvor det gennemgående og markante element i parken er alléen.

Mod nord, vest og syd grænser lokalplanområdet op til det åbne agerland bestående af bølgede moræneflader, som overvejende er dyrket som landbrugsjord.

Mod nordøst ligger Grønnehave Skov, som er et markant landskabeligt element mellem Annebergparken og Nykøbing.

Grønnehave Skov er fredskov og er således omgivet af en skovbeskyttelseslinie på 300 m, som berører lokalplanområdets nordøstlige hjørne.

Dertil er der mod nord et par mindre landbrugsejendomme omgivet af levende hegn og diger

Mod vest og syd er der meget store sammenhængende landbrugsarealer opdelt af levende hegn og diger. Mod sydvest er et par mindre skove/remiser, som

Landskabsanalysekort



Signatur

	Stengærde/ jorddige		Gravhøj		2,5m kurver
	Stengærde/ jorddige m. beplantning		Sø, vandhul		Lokalplanområde
	Allé		Skov, større beplantet område		Fotostandpunkt (foto's side 6, 7 og 9)



1. Udsigt mod Isefjorden



2. Udsigt mod Annebjergskoven



3. Det levende hegn ved vest-skellet



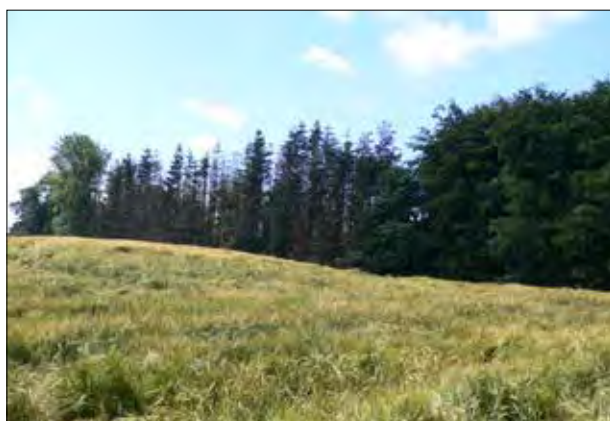
4. Det levende hegn med stævnet hassel



5. Udsigt til den lille skov sydvest for området



6. Det levende hegn ved vest-skellet set ude fra



7. Søen i områdets syd-østlige hjørne



8. Den lille skov og gravhøjen syd-vest for området

har stor visuel betydning for oplevelsen af landskabet. Endvidere er der Moseby Bakke (54 m), som er et højdepunkt med en stor gravhøj på toppen.

Mod syd er det åbne landskab afgrænset af Annebjerg Strædes vejtræer og levende hegn. Mod øst er der god udsigt mod Isefjorden. Længst ude mod syd er landskabet rammet ind af Annebjerg Skov.

VÆRDIER OG INDSATSER

- I lokalplanområdet sydvestlige hjørne er en mindre sø, som vil være velegnet som et rekreativt naturelement i boligbebyggelsen. Søen skal søges bevaret ved evt. regulering af afløbsforholdene.
- Digerne og hegnene omkring lokalplanområdet skal mod nord, vest og syd skal bevares.
- De bølgede moræneflader skal i videst mulig omfang bevares og integreres i bebyggelsen.
- Lokalplanområdet skal planlægges så der opnås en landskabelig sammenhæng med Annebergparken og det omgivende landskab.
- Udsigter til de bølgede moræneflader, og Isefjorden, de to skove, Grønnehave- og Annebjerg Skove skal udnyttes og bevares.
- Vejbetjening af lokalplanområdet skal søges indpasset bevaringsværdige landskabstræk på bedst mulig måde.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanområdet er opdelt i tre delområder:

Delområde A er udlagt til 16 parcelhuse i op til 8,5 m højde.



9. Det levende hegn på ydersiden af vest-skellet.



10. Inde i den lille skov mod syd-vest.



11. De to lille skove/remisser set fra Annebjerg Stræde



12. Udsigt mod Isefjorden

Delområde B er udlagt til etageboligbebyggelse med 20 - 30 boliger i op til 12m højde

Delområde C er udlagt til tæt-lav boligbebyggelse med 110 - 120 boliger i op til 7,5m højde.

Delområdernes placering og bygningshøjder er valgt ud fra dels bygherreønsker, og dels ud fra de landskabelige forhold. Der kan således bygges lavt ud mod områdets afgrænsning mod nord, vest og syd. Og i områdets nordlige del (delområde B) hvor terrænet ligger lavt, kan der bygges højest.

Der er på denne måde sikret en udformning af bebyggelsen inden for lokalplanområdet, som ikke virker dominerende i forhold til landskab og eksisterende beplantning; desuden er den nye bebyggelse også tilpasset den ældre bebyggelse i Annebergparken.

I område A kan der opføres parcelhuse i et diagonalt udstykningsmønster, som skaber de optimale udsigtsforhold.

Området vejbetjenes med to stikveje fra stamvejen mod nord.

Område B og C kan udformes som parkbebyggelse med bebyggelsen placeret som nogle grupperinger omkring uderummene, som kan være åbne grønninger indadtil og adgangstorve udadtil.

Et eksempel på bebyggelsen kan ses på kortbilag 3.

Områdernes veje og parkeringsarealer organiseres således, at der bliver mulighed for at sive rundt i bebyggelsen, og ind i de enkelte grupperinger.

Vej- og parkeringspladser placeres i princippet som vist på kortbilag 2 og 3.

Lokalplanområdets afgrænsning mod nord, vest og syd består af diger med levende hegn, som bevares.

KOMMUNEPLAN 2009-2021

Landbrug og landskaber

Forsyningsvejen fra Annebjerg Stræde ligger i et område med dyrkningsinteresser og i større uforstyrret landskab.

Naturbeskyttelse

En mindre del (ca. 1 ha) af lokalplanområdets nordlige del er omfattet af en skovbeskyttelseslinie fra Grønnehave Skov.

Der er et beskyttet dige gående fra Annebjerg Stræde mod nord.

Råstofinteresser

Der registreret interesser for råstoffer — ler og sand, sten og grus — inden for lokalplanens område.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet er registreret som område med drikkevandsinteresser. I sådanne områder kan arealanvendelsen ændres efter en konkret vurdering af risikoen for forurening af grundvandet.

Anvendelse af området til boligformål vurderes ikke at true drikkevandsinteresserne.

FORHOLD TIL KYSTEN

Lokalplanområdet ligger ca. 1 km fra kysten. Selve boligområdet, som udgør størstedelen af lokalplanområdet, ligger ikke i kystnærhedszonen, mens vejbetjeningen af lokalplanområdet fra Annebjerg Stræde ligger i kystnærhedszonen. Da der tale om en vej som ligger landværts et levende hegn og en sti, som ligger søværts det levende hegn, vurderes det, ikke at påvirke oplevelsen af kysten.

Store dele af boligområdet vil ikke være synlig fra kysten, da det vil være skjult af terrænets topografi, eksisterende bebyggelse og beplantningen i øvrigt.

Inden for lokalplanens område bliver der givet mulighed for byggeri i en højde, der svarer til det eksisterende byggeri i Annebergparken.

Den nye bebyggelse som bliver synlig fra kysten, vil supplere den eksisterende bebyggelse. Derfor vurderes det nye boligområde til at have ubetydelig eller mindre betydning for den visuelle oplevelse af kysten.

TRAFIK

Trafikplan 2008 for Nykøbing blev udarbejdet sideløbende med den oprindelige lokalplan. Trafikplanens analyser af trafikforholdene i Nykøbing Syd har haft betydning for valg af vejtilslutning.

Området er busbetjent. Der er desuden togforbindelse fra Nykøbing Sj. til Holbæk.

ARKÆOLOGISKE INTERESSER

Der er ikke registreret fund af fortidsminder i Kulturarvstyrelsens Kulturhistoriske Centralregister.

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 Vestsjællands Museer, Odsherred, Annebjerg Stræde 1, 4500 Nykøbing Sj.

Museet vurderer at der er en stor sandsynlighed for, at der er fortidige spor inden for lokalplanområdet. Der skal forud for anlægsarbejder som et evt. kommende byggeri afstedkommer, foretages en forundersøgelse af berørte arealer med henblik på at vurdere udstrækningen og bevaringsgraden af evt. jordfaste fortidsminder.

TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER

Virkeliggørelse af lokalplanens delområde B og C forudsætter en dispensation fra eller en ophævelse af skovbyggelinjen.

Virkeliggørelse af stiforløb fra Annebjerg Stræde til Annebergparken forudsætter kommunens dispensation til gennembrud af et beskyttet jorddige i en bredde af ca. 3 m.

GRUNDEJERFORENING

Ved oprettelse af en grundejerforening for lokalplanområdet, skal grundejerforeningen kunne indgå i samarbejde med grundejerforeningen for Annebergparken.

MILJØFORHOLD**Opvarmning**

Opvarmning kan ske ved tilslutning til kollektiv varmforsyning eller ved individuel opvarmning.

Kloakering

Lokalplanområdet er omfattet af Odsherred Kommunes spildevandsplan.

Området skal separatkloakeres. Spildevand ledes til det offentlige kloaksystem.

Jordforurening

Der er i regionplanen registreret jordforurening på lokalplanområdet som en V1 registrering. Forureningen er registreret i Regionens database. Regionen oplyste i brev af 18. 12. 07, at forureningen ikke vedrører denne del af matrikelnumrene.

Renovation

Af hensyn til fremkommeligheden i området skal køreveje for renovationsbiler og vendepladser indrettes efter reglerne i Odsherred Kommunes „IRegulativ for Dagrenovation“.

MILJØSCREENING

På baggrund af miljøscreeningen vurderes det, at lokalplanen ikke får væsentlig indvirkninger på miljøet.



Udsigten fra stien langs den nye stamvej



LOKALPLANBESTEMMELSER

§ 1 FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

- 1.1 at området anvendes til boligbebyggelse,
- 1.2 at det nye boligområde tilpasses områdets landskabelige og bebyggelsesmæssige værdier,
- 1.3 at bebyggelsens friarealer fremstår harmoniske og karakterskabende i forhold til plantevalg, terræninventar og komposition,
- 1.4 at bebyggelsen skal fremstå som en moderne arkitektonisk helhed med hensyn til bebyggelsens indbyrdes sammenhæng og placering i landskabet samt facadeudtryk, materialer og farver,
- 1.5 at området vejbetjenes på en hensigtsmæssig måde i forhold til terrænforhold, oversigtsforhold og trafiksikkerhed.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt:

Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 1fm, 1fq og 1fr, Annebjerggård, Nykøbing S. Jorder, og del af matr.nr. 1ft, 1ac og 1dv, Annebjerggård, Nykøbing S. Jorder, samt alle parceller, som efter lokalplanens offentlige bekendtgørelse udstykkes fra de nævnte ejendom inden for lokalplanområdet.
Lokalplanområdet er vist på kortbilag 1.

2.2. Delområder

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

2.3 Zoneforhold

Delområde A, B, C, samt den nordlige del af delområde D, er beliggende i byzone.

Den del af delområde D, som ikke allerede er beliggende i byzone, forbliver i landzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdets anvendelse:

Området må kun anvendes til boligformål med helårsboliger, veje, stier, parkering og friarealer.

3.2 Bebyggelsen må kun bestå af:

Område A: Fritliggende åben/lav bebyggelse.

Område B: Etageboliger.

Område C: Tæt - lav bebyggelse.

3.3 Der kan indrettes et fælleshus for områdets beboere.

3.4 I ejendomme som benyttes til boligformål, kan drives erhverv, som almindeligvis kan udføres i beboelsesbygninger under forudsætninger af, at det af virksomhedsdriften afledte parkeringsbehov kan dækkes på ejendommen, og at bygningens karakter af beboelsesbygning bevares. Erhverv, der etableres i boligområder, må kun drives af en person, som bebor den pågældende ejendom, og virksomheden må normalt ikke have ansatte.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning af området skal finde sted efter principperne vist på kortbilag 2.

4.2 Langs lokalplanområdets skel/dige mod nord, vest og syd, skal matrikelsskel holdes i en afstand på 2 meter fra digets fod, jf. kortbilag 2.

§ 5 VEJE-, STIER OG PARKERINGSFORHOLD

5.1 Vejadgang frem til lokalplanområdet skal ske fra nyt vejanlæg fra Annebjerg Stræde i princippet som vist og beskrevet på kortbilag 4. Der etableres en ensrettet vejforbindelse fra alléen i Annebjergparken til lokalplanområdet, jf. kortbilag 4. Allétræerne nær vejtilslutningen skal sikres på bedst mulig måde. Ingen træer i alléen må fældes i forbindelse med etablering af vejtilslutningen og befæstelsen skal være af grus med en rodvenlig vejopbygning. Store træerødder skal bevares i forbindelse med etableringen.

5.2 Der udlægges areal viste stier, jf. kortbilag 2.

Stier udlægges i en bredde på 5 m og anlægges i en bredde på 2 m.*

* NOTE

Der er flere beskyttede diger inden for lokalplanområdet. Der skal derfor indhentes tilladelse til digegennembrud til 2 eller 3 stier. I stedet for at gennembyrde diger, kan der etableres stenter, spang eller anden for overgang og dermed markere et væsentligt landskabselement.

5.3 Der udlægges areal til de på kortbilag 2 og 4 viste veje, stier, parkering og vendepladser.



Annebjerg Stræde set mod vest



Annebjerg Stræde set mod øst

Veje i område A udlægges i en bredde på 12,5 meter for stamvejen og 10 meter for boligvejene jf. kortbilag 2. I område B og C udlægges vejene i bredde af 8 meter jf. kortbilag 2. Forsyningsvejen i delområde D udlægges som angivet på kortbilag 4.

5.4 Veje og parkeringsarealer i området indrettes som lege- og opholdsområder efter principperne i færdselslovens § 40.

5.5 Områdets veje kan indrettes til en lavere hastighedsgrænse end den generelle hastighedsgrænse efter principperne i Færdselslovens § 42, stk. 5.

5.6 Der skal udlægges parkeringsareal svarende til 2 pladser pr. åben-lav boligenhed og 1½ pladser pr. tæt-lav- og etageboligenhed.

I område B og C kan der etableres maks. 1 p-plads i umiddelbar tilknytning til hver boligenhed; den kan evt. integreres i bygningen.

5.7 Øvrige parkeringsarealer i områderne B og C placeres i princippet som vist på kortbilag 3.

5.8 Belysning af veje, stier og parkeringsarealer skal udføres med armaturer tilpasset området og efter en samlet plan.

§ 6 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

Område A

6.1 Bebyggelse og udhuse skal respektere de på kortbilag 2 angivne byggelinjer mod veje og diger. Byggelinjen er 3 m fra matrikelstel mod vejside; mellem disse må der ikke bygges. Facaden mod vej skal ligge i byggelinjen.

6.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25%.

6.3 Beboelsesbygninger må opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage. Bygningshøjden må maksimalt være 8,5 m.

6.4 Beboelsesbygninger skal forsynes med saddeltag uden valm (35-50 grader), tag med forskudte tagflader (15-50 grader) eller tag med ensidig hældning (15-25 grader).

6.5 Carporte, udhuse og lignende skal forsynes med flade tage eller tage svarende til tagene på beboelsesbygningen.

6.6 Eksisterende terræn skal i videst mulig omfang bevares.

Terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn eller nærmere end 1,0 m fra stel skal godkendes af Odsherred Kommune ved dispensation.

Område B

6.7 Bebyggelsesprocenten for delområde B og C må ikke overstige 25% beregnet af området under ét.

6.8 Bebyggelsen og udhuse skal placeres inden for de på kortbilag 2 angivne byggelinjer.

6.9 Bebyggelsen inden for område B og C skal placeres i et antal grupperinger omkring uderummene, principielt som det fremgår af kortbilag 3.

6.10 Beboelsesbygninger må opføres i højst 2 etager med udnyttelig tagetage og i op til en højde af 12,0 m.

- 6.11 Bebyggelsen skal udformes som en parkbebyggelse med åben grønning mellem de enkelte bygningsenheder. Et eksempel på en mulig bebyggelse fremgår af kortbilag 3.
- 6.12 Beboelsesbygninger skal forsynes med saddeltag uden valm (35° - 50°), tag med forskudte tagflader (15° - 50°) eller tag med ensidig hældning (15° - 25°).
- 6.13 Carporte, udhuse og lignende skal forsynes med flade tage eller svarende til tagene på beboelsesbygningen.
- 6.14 Eksisterende terræn skal i vides mulig omfang bevares. Terrænregulering på mere end $\pm 0,5$ m i forhold til eksisterende terræn eller nærmere end 1,0 m fra skel skal godkendes af Odsherred Kommune ved dispensation. Det vil dog være tilladt at grave ud til søer i fællesområderne. I den forbindelse må afgravet materiale herfra lægges ud på eksisterende terræn, så kotehøjden hæves med maks. 0,2 m.

Område C

- 6.15 Bebyggelsesprocenten for delområde B og C må ikke overstige 25% beregnet af området under ét.
- 6.16 Bebyggelsen og udhuse skal placeres inden for de på kortbilag 2 angivne byggelinier.
- 6.17 Bebyggelsen inden for område B og C skal placeres i et antal grupperinger omkring uderummene principielt som det fremgår af kortbilag 3.
- 6.18 Bygningernes højde må maksimalt være 7,5 m.
- 6.19 Bebyggelsen skal udformes som en parkbebyggelse med åben grønning mellem de enkelte bygningsenheder. Et eksempel på en mulig bebyggelse fremgår af kortbilag 3.
- 6.20 Beboelsesbygninger skal forsynes med saddeltag uden valm (35° - 50°), tag med forskudte tagflader (15° - 50°) eller tag med ensidigt hældning (15° - 25°).
- 6.21 Carporte, udhuse og lignende skal forsynes med flade tage eller svarende til tagene på beboelsesbygningen.
- 6.22 Eksisterende terræn skal i videst mulig omfang bevares. Terrænregulering på mere end $\pm 0,5$ m i forhold til eksisterende terræn eller nærmere end 1,0 m fra skel skal godkendes af Odsherred Kommune ved dispensation. Det vil dog være tilladt at grave ud til søer i fællesområderne. I den forbindelse må afgravet materiale herfra lægges ud på eksisterende terræn, så kotehøjden hæves med maks. 0,2 m.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Område A

- 7.1 Bebyggelse inden for området skal udføres med ydermure i håndstrøgne teglsten som blank mur eller vandskuret eller filtset. Maks. 60% af facaden kan udføres i natursten, zink, glas eller træbeklædning af lærketræ eller cedertræ som kan oliebehandles.
- 7.2 Bebyggelse inden for området skal udføres med tage med sorte tegltagsten uden reflekterende glasering og engobering (maks. glanstal 20), zink, sort eller grå tagpap eller glas.

Ovenlysvinduers rammer skal fremstå i mørk neutral farve. Tagrender og nedløbsrør skal være af zink.

7.3 Tagudhæng må ikke udføres med et fremspring på mere end 30 cm (eksklusive tagrende) målt vinkelret fra facaden. Dog er det tilladt med et fremspring som overdækning til terrasse.

7.4 Mindre bygninger og skure kan opføres med træbeklædning af lærketræ eller cedertræ som kan oliebehandles.

7.5 Vinduer må ikke være med sprosser (opdeling af vinduesrammen).

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

7.7 Ved erhvervsudøvelse i boligen kan tillades en mindre firmaskiltning.

7.8 Farverne på bygningers facader, skal være som farveskalaen på bilag A „lyse farver“.

Ved blank mur skal muroverfladen ligge tæt op af de farver som fremgår af bilag A „lyse farver“.

Område B

7.9 Bebyggelsen inden for området skal have en ensartet og sammenhængende karakter, og skal være afstemt med omgivelserne.

7.10 Bebyggelse inden for område B skal udføres med ydermure i håndstrøgne teglsten som blank mur evt. vandskuret eller filtset, beton, pladebeklædning (dog ikke træplader), natursten, zink, eller træbeklædning.

7.11 Tage skal beklædes med sort tegl uden glaserings og engobering (maks. glanstal på 20), sort eller grå tagpap med listedækning, zink, skifer eller fibercement i dæmpede mørke farver. Der kan også anvendes vegetations-tag. Ovenlysvinduers rammer skal fremstå i mørk neutral farve.

7.12 Tagudhæng må ikke udføres med et fremspring på mere end 30 cm (eksklusive tagrende) målt vinkelret fra facaden. Dog er det tilladt med et fremspring som overdækning til terrasse.

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

7.14 Ved erhvervsudøvelse i boligen kan tillades en mindre firmaskiltning.

7.15 Farverne på bygningers facader, skal være som farveskalaen på bilag A. Ved blank mur skal muroverfladen ligge tæt op af de farver som fremgår af bilag A.

Område C

7.16 Bebyggelsen inden for området skal have en ensartet og sammenhængende karakter og skal være afstemt med omgivelserne.

7.17 Bebyggelse inden for område C skal udføres med ydermure i håndstrøgne teglsten som blank mur evt. vandskuret eller filtset, beton, pladebeklædning (dog ikke træplader), natursten, zink, eller træbeklædning.

7.18 Tage skal beklædes med sort tegl uden glaserings og engobering (maks. glanstal på 20), sort eller grå tagpap med listedækning, zink, skifer eller fibercement i dæmpede mørke farver. Der kan også anvendes vegetations-

tag. Ovenlysvinduers rammer skal fremstå i mørk neutral farve.

7.19 Tagudhæng må ikke udføres med et fremspring på mere end 30 cm (eksklusiv tagrende) målt vinkelret fra facaden. Dog er det tilladt med et fremspring som overdækning til terrasse. Der kunne forventes tilladelse til større terrænreguleringer.

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

7.21 Ved erhvervsudøvelse i boligen kan tillades en mindre firmaskiltning.

7.22 Farverne på bygningers facader, skal være som farveskalaen på bilag A. Ved blank mur skal muroverfladen ligge tæt op af de farver som fremgår af bilag A.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING OG HEGNING

8.1 Der skal etableres et grønt bælte i skellet mod den eksisterende bebyggelse i Annebergparken, jf. kortbilag 2 og 3.

8.2 I område A skal der plantes hæk af bøg, *Fagus sylvatica*, mod nabo, grønne områder og vej/sti.

I område B og C skal hegn i skel mod nabo, grønne områder, og vej/sti være hæk og have en ensartet karakter ved brug af samme plantearter. Hække må maksimalt være 1,20 m høje. Hækkene kan suppleres med diskret trådhegn i eller bag beplantningen på egen grund.

8.3 Hegn mod vej, sti og friarealer skal plantes på egen grund, mindst 0,3 m fra skel.

8.4 Fælles friarealer (se kortbilag 3) skal anlægges og beplantes efter en samlet plan.

8.5 Fælles friarealer skal samles i antal grønne rum og et antal befæstede arealer til leg- og ophold.

8.6 Langs det åbne land i område C placeres private friarealer som haver ud mod det åbne land, idet bebyggelse placeres mindst 5 m fra skel.

8.7 Diger og levende hegn langs lokalplanområdets nord-, vest- og sydskel skal bevares. Langs digerne skal matrikelgrænse og hække holdes i en afstand på 2m fra digets fod.*

8.8 Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til indkørsel, vej parkeringsanlæg eller fælles friarealer, skal anlægges og vedligeholdes som have.

8.9 Der må ikke ske oplagring af både og uindregistrerede køretøjer/campingvogne.

8.10 Lastbiler og større varevogne (totalvægt over 3.500 kg) må ikke parkeres inden for området.

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

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

*** NOTE**

Før fældning af træer på områdets diger, skal det undersøges om fældningen har betydning for bestanden af flagermus, som er beskyttet af EU-habitatdirektivet. Træernes rødder må ikke fjernes, da det ødelægger de gamle diger.

§ 9 LEDNINGS- OG FORSYNINGSFORHOLD

- 9.1 El- og teleanlæg må alene udføres med jordkabler.
- 9.2 El- og teleskabe skal placeres umiddelbart i tilknytning til den enkelte ejendoms bebyggelse.
- 9.3 Opvarmning kan ske ved tilslutning til kollektiv varmforsyning eller ved individuel opvarmning. Evt. pligt til tilslutning til varmekilde behandles henhold til varmforsyningsloven, senest i forbindelse med byggemodningsprojekt i lokalplanområdet.
- 9.4 Området vil blive forsynet med vand fra Nykøbing Sj. Vandforsyning.
- 9.5 Inden for områderne B og C skal der, i forbindelse med områdernes bebyggelsesplaner, indarbejdes miljøstationer, som skal fremgå af bebyggelsesplanerne.

§ 10 ANTENNEANLÆG

- 10.1 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.
- 10.2 Udvendige radio-, og tele- og tv- antenner skal opsættes således, at størrelse, ydre fremtræden og placering i forhold til bygningerne ikke virker skæmmende.
Placering og opsætning skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af Odsherred Kommune.

§ 11 FORUDSÆTNINGER FOR AT TAGE NY BEBYGGELSE I BRUG

- 11.1 Ny bebyggelse inden for hvert delområde må ikke tages i brug før:
- Vej og parkeringsarealer til det pågældende boligområde er anlagt i overensstemmelse med § 5.
 - Anlæg af fælles friarealer i tilknytning til de pågældende boligområde er udført i overensstemmelse med § 8.

§ 12 GRUNDEJERFORENING

- 12.1 Ejere og lejere af ejendomme inden for lokalplanens område skal være medlem af en grundejerforening for lokalplanområdet.
- 12.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest når Byrådet kræver det.
- 12.3 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af byrådet.
- 12.4 Grundejerforeningen skal forestå indretning, drift og vedligeholdelse af fælles friarealer, beplantninger, private fællesveje- og stier og parkeringsanlæg.
- 12.5 Drift- og vedligeholdelsesplan skal godkendes af Byrådet.

§ 13 FORTIDSMINDER

- 13.1 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 Odsherreds Kulturhistoriske Museum, Annebjerg Stræde 1, 4500 Nykøbing Sj.

13.2 Der skal forud for anlægsarbejder som et evt. kommende byggeri afstedkommer, foretages en forundersøgelse af berørte arealer med henblik på at vurdere udstrækningen og bevaringsgraden af evt. jordfaste fortidsminder.

§ 14 SERVITUTTER OG DEKLARATIONER

14.1 Tinglyste servitutter og deklarationer, der er uforenelig med lokalplanen, vil blive ophævet,

14.2 Følgende dokumenter ophæves inden for lokalplanområdet:

- 20.06.2002: Dok. om grundejerforening mv.
- 14.3 Denne lokalplan aflyser lokalplan nr. 2008-20.

§ 15 RETSVIRKNINGER

15.1 Lokalplanens retsvirkninger.

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen kun udstykkes, bebygges, eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser, jf. Lov om planlægning, § 18.

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

Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen. Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, under forudsætning af, at det ikke er i strid med principperne i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen, der ikke er i overensstemmelse med planens principper kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til Lov om planlægning, § 47, kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

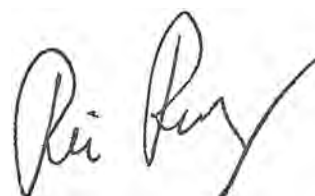
Privatretlige servitutter og øvrige tilstandsservitutter, der måtte være uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af lokalplanen, når Byrådet har foretaget offentlig bekendtgørelse om lokalplanens endelige vedtagelse.

VEDTAGELSE

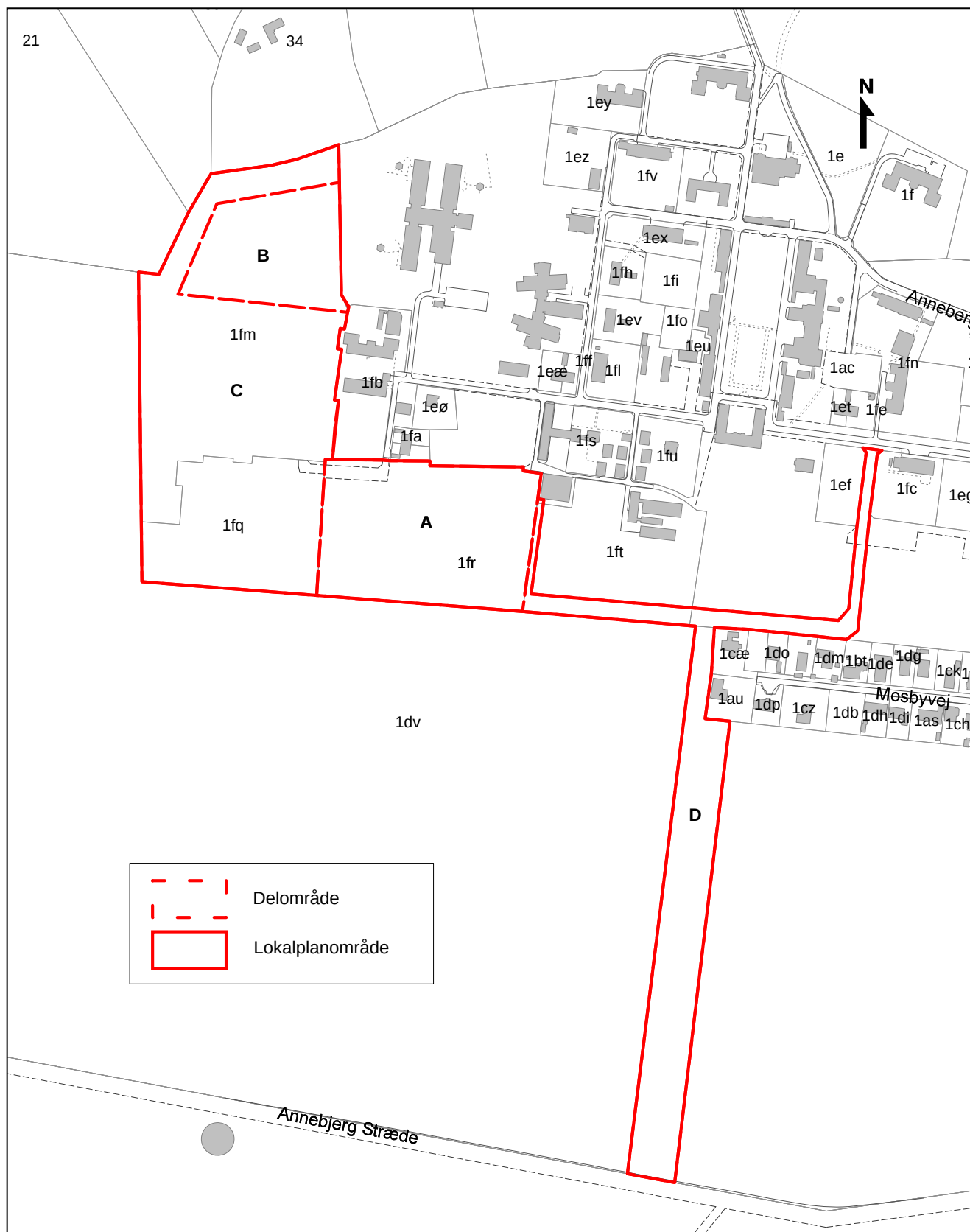
Lokalplan nr. 2012-20 er vedtaget endeligt af Odsherred Byråd den 30. april 2013



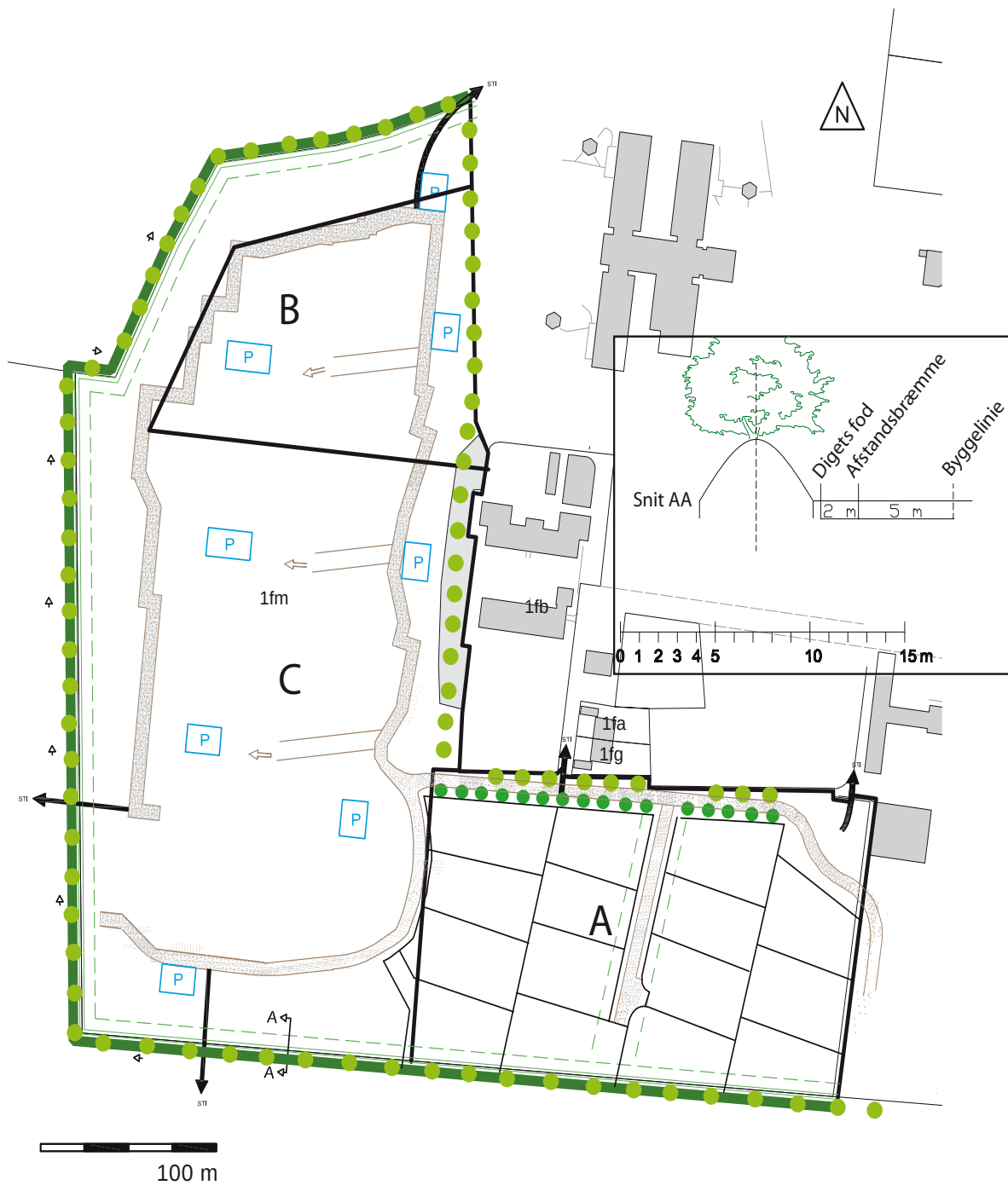
Thomas Adelskov
Borgmester



Rie Perry
Kommunaldirektør



KORTBILAG 1: LOKALPLANOMRÅDE OG DELOMRÅDER



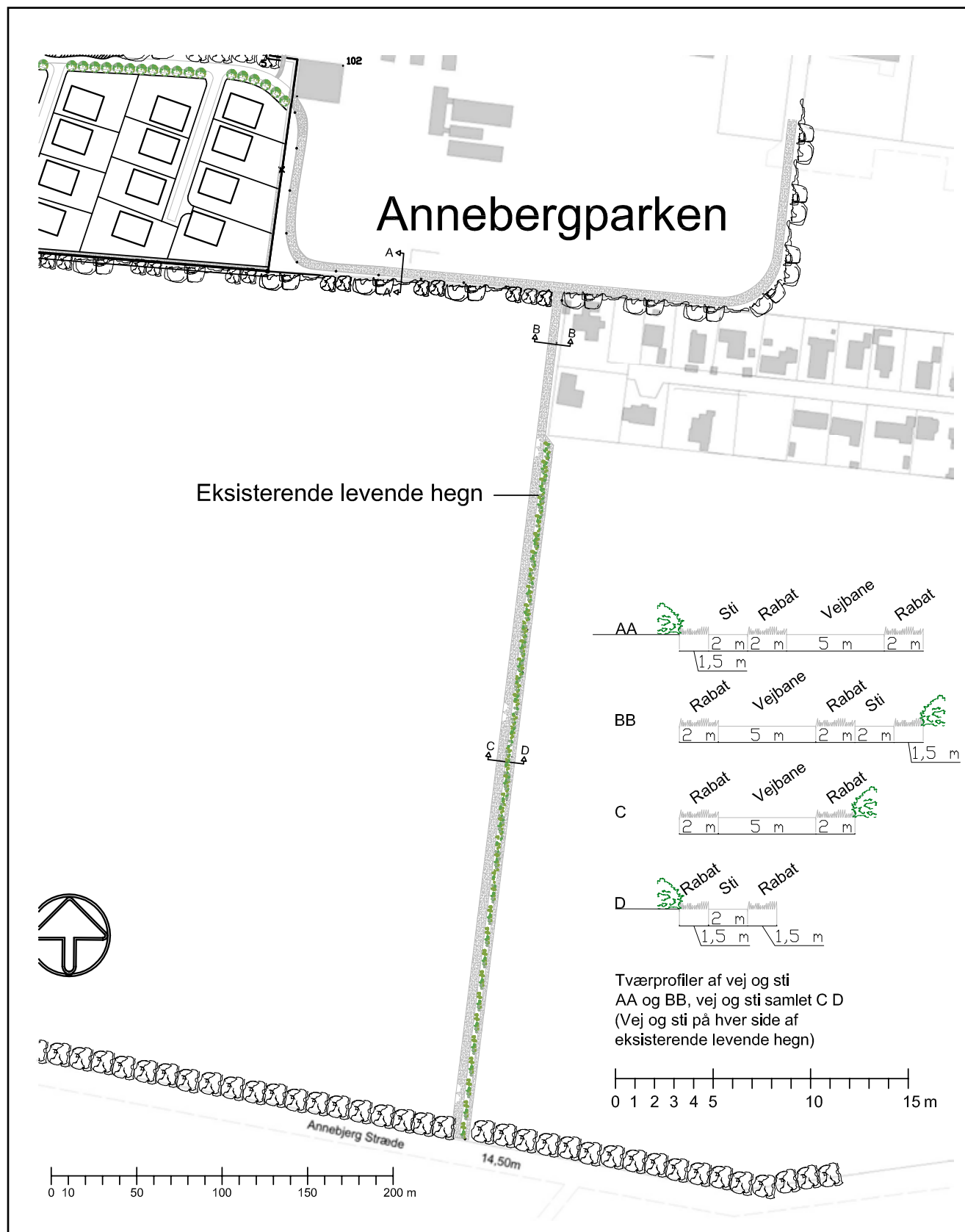
	Delområde		Vej (ikke fastlagt)		Plantebælte
	Sti		Vej		Dige
	Byggelinie		Parkering		Træer
					Evt. jordvold

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



KORTBILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN

For udstykning, veje og stier i delområde A henvises til kortbilag 2.



KORTBILAG 4: FORSYNINGSVEJ

Lyse farver



2020-Y20R



3030-Y20R



4030-Y10R



5020-Y10R

Mørke farver



5040-Y50R



6030-Y50R



7010-Y50R



8010-Y30R

Farverne er valgt ud fra NCS systemet. Af trykkes tekniske årsager er de viste farver ikke helt korrekt gengivet. Farverne skal derfor opfattes som vejledende.

BILAG A: FARVEKORT FOR FACADER



ODSHERRED KOMMUNE | PLAN OG UDVIKLING

Nyvej 22 | 4573 Højby

Telefon 59 66 66 66 | Direkte nummer 59 66 67 70

www.odsherred.dk | plan@odsherred.dk