

Matr.nr. 1^ø, 1^{aa} m.fl.

Annebjerggård, Nykøbing S. jorder,
Nykøbing-Rørvig kommune.

0-378

LOKALPLAN

57

for et område ved Amtshospitalet i Nykøbing Sjælland

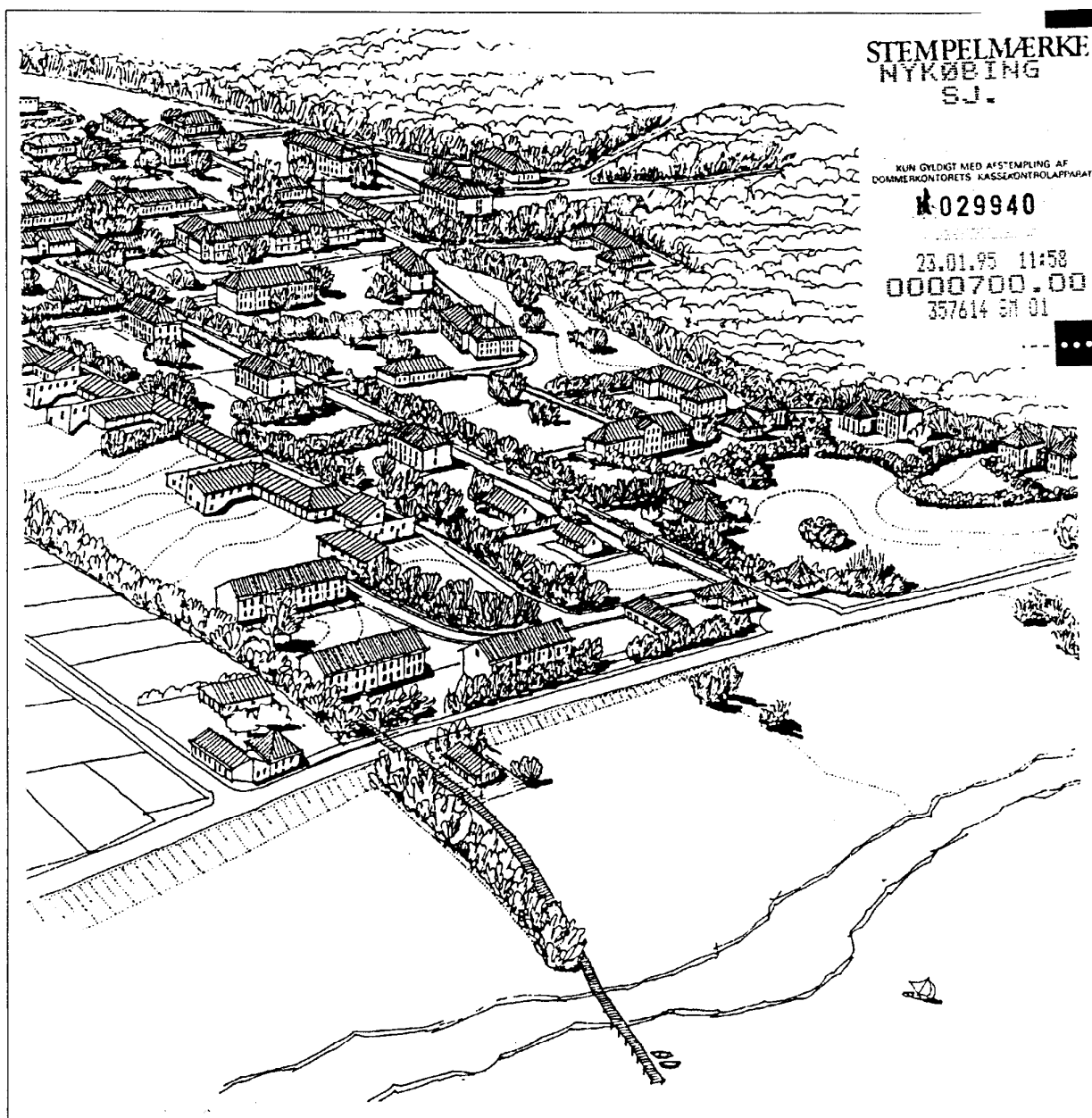
Anmelder:

ERIK PEDERSEN & MICHAEL HOLM

Landinspektører

Havnegade 9, 4500 Nykøbing Sj.

Tlf. 53 41 03 44 og 53 41 09 44



STEMPELMÆRKE
NYKØBING
Sj.

KUN GYLDIGT MED AFSSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

K 029940

23.01.95 11:58
0000700.00
357614 87 01

Nykøbing-Rørvig Kommune

Indholdsfortegnelse

Indledning	2
Lokalplanens forhold til anden planlægning	4
Lokalplanens retsvirkninger	6
 LOKALPLAN NR. 57	
1. Formål.....	8
2. Område- og zonestatus.....	9
3. Område A.....	10
4. Område B.....	16
5. Område C.....	20
6. Område D.....	24
7. Område E.....	26
8. Område F.....	27
9. Område G.....	28
10. Generelle bestemmelser.....	29
 Vedtagelsespåtegning	 30
Kommuneplan tillæg nr. 9	31
Kortbilag: Kortbilag nr. 1 bagerst i hæftet	

Indledning



Omlægninger i behandlingen af psykisk syge patienter har medført, at de amtskommunale hospitalet ikke længere har samme behov for bygninger.

For Amtshospitalet i Nykøbing Sjælland betyder omlægningen en inddækning i driften, således at væsentlige dele af hospitalsområdet kan overgå til andre formål. Det centrale hospitalsområde forbliver dog fortsat forbeholdt til hospitalsformål samt til sikringsanstalt.

Lokalplanen giver mulighed for at området nærmest Egebjergvej i fremtiden kan anvendes til andre formål som institutioner, lettere erhverv og boliger.

I områdets sydlige del vil der kunne anlægges et nyt boligområde op mod det nuværende parcelhuskvarter ved Mosbyvej.

Frugtplantagen tænkes bevaret i landzone og anvendt til landbrugs- og gartneriformål, ligesom Strandparken mod Isefjorden bevares uændret.

Det er med lokalplanens bestemmelser hensigten, at give mulighed for at indrette et attraktivt blandet bolig- og erhvervsområde, der i kraft af sin beliggenhed ved fjorden, i smukke parkagtige omgivelser vil kunne henvende sig til en bred kreds af interesserede.

Beskrivelse

Efter en rigsdagsbeslutning i 1913 blev området ved Annebjerg, syd for Nykøbing Sjælland udpeget som stedet, hvor der skulle opføres et nyt sindsyge-hospital. Mange andre byer havde lagt billet ind på at huse institutionen. Når valget blev ved Annebjerg, skyldtes det ikke mindst den smukke landskabelige situation ved skovene umiddelbart ned til Isefjorden.

Anlægget skilte sig ud fra tidligere tiders hospitaler. Der blev fra starten lagt vægt på, at underdele kompleks i mindre enheder, der skulle fungere i selvstændige afdelinger med spise og opholdsrum i hver enkelt bygning.

Institutionspræget blev ligeledes mindre dominerende i kraft af den valgte bebyggelsesform. Hele anlægget blev opført i 1,5 til 2,5 etager. Omkring hovedbygningen anlagdes et aksefast centralanlæg, der husede behandlingsafsnittene og servicefunktionerne. De enkelte patientafsnit blev lagt ud i pavilloner og områdets funktionærboliger blev udlagt som fritliggende villaer langs anlæggets vejssystem.

Det nu mere end 75 år gamle anlæg virker idag usædvanlig helstøbt både hvad angår bebyggelsens karakter, som den parkbeplantning, der nu har vokset sig stor og markant gennem et par generationer.

Ændringerne i behandlingen af de psykisk syge patienter har bevirket, at en væsentlig del af hospitalets bebyggelse og arealer bliver overflødiggjort. Derfor er det besluttet, at dele af hospitalet udbydes til salg og samtidig sikres det, at en lokalplan vil muliggøre nye anvendelsesformål for de frigjorte arealer.

Lokalplanen opdeler området i delområderne A-G. Områderne A, og B overgår til nye formål. Indenfor område A kan skabes et attraktivt blandet

bolig- og erhvervsområde, der vil kunne rumme forskellige erhvervsformer som kontor- og serviceerhverv, lettere produktion samt liberale erhverv såvel som institutioner og boliger.

Det forudsættes at de eksisterende bygninger genbruges til de nye formål, men der åbnes gennem lokalplanen samtidig mulighed for at etablere ny bebyggelse, såfremt den gives en udformning og en beliggenhed, der harmonerer med den eksisterende bebyggelse.

Område B der tidligere har været anvendt til grøntsagsdyrkning henligger idag som en ubebygget skråningsareal, der vender ned mod bebyggelsen langs Mosbyvej.

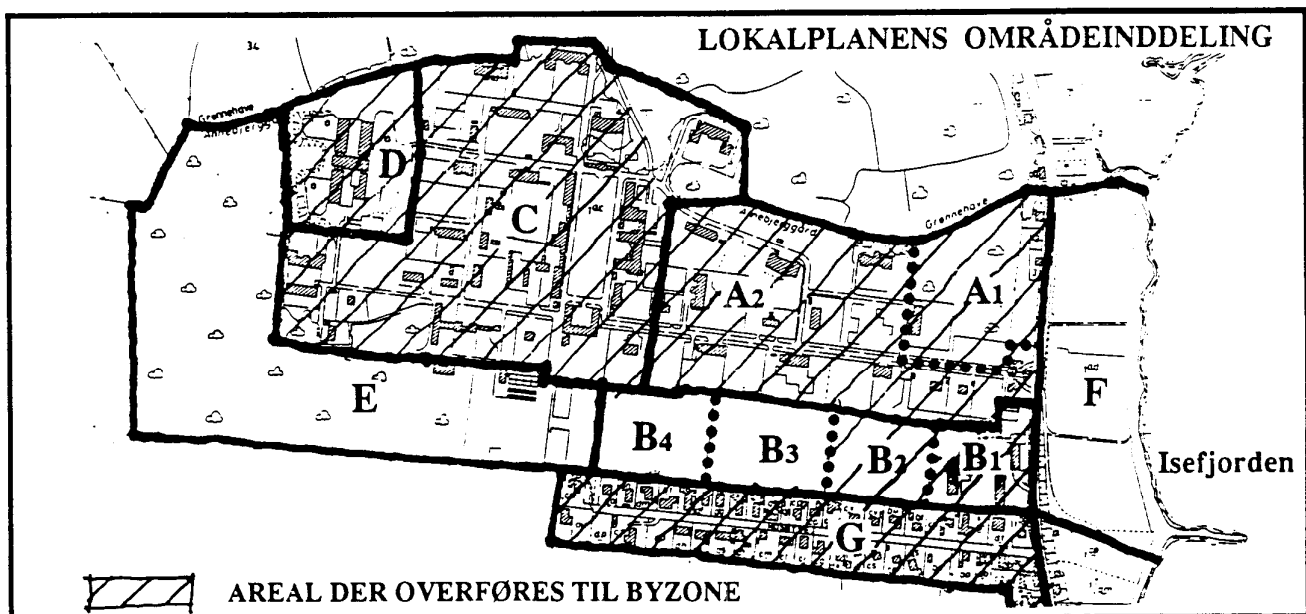
Området, der falder udenfor det oprindelige hospitalsanlæg, skønnes især at egne sig til boligformål. Levende hegn opdeler området i fire "storparceller" af hver ca. 1 hektar.

Det forudsættes, at hver storparcel bebygges efter en samlet plan, der forinden godkendes af kommunen. Hver storparcel skønnes at kunne indeholde 15-20 boliger i en tæt-lav bebyggelse. Ved indretning af område B er det hensigten, at der mod skellet ved Mosbyvej anlægges en sti, der forbinder boligområdet med strandengene langs Isefjorden.

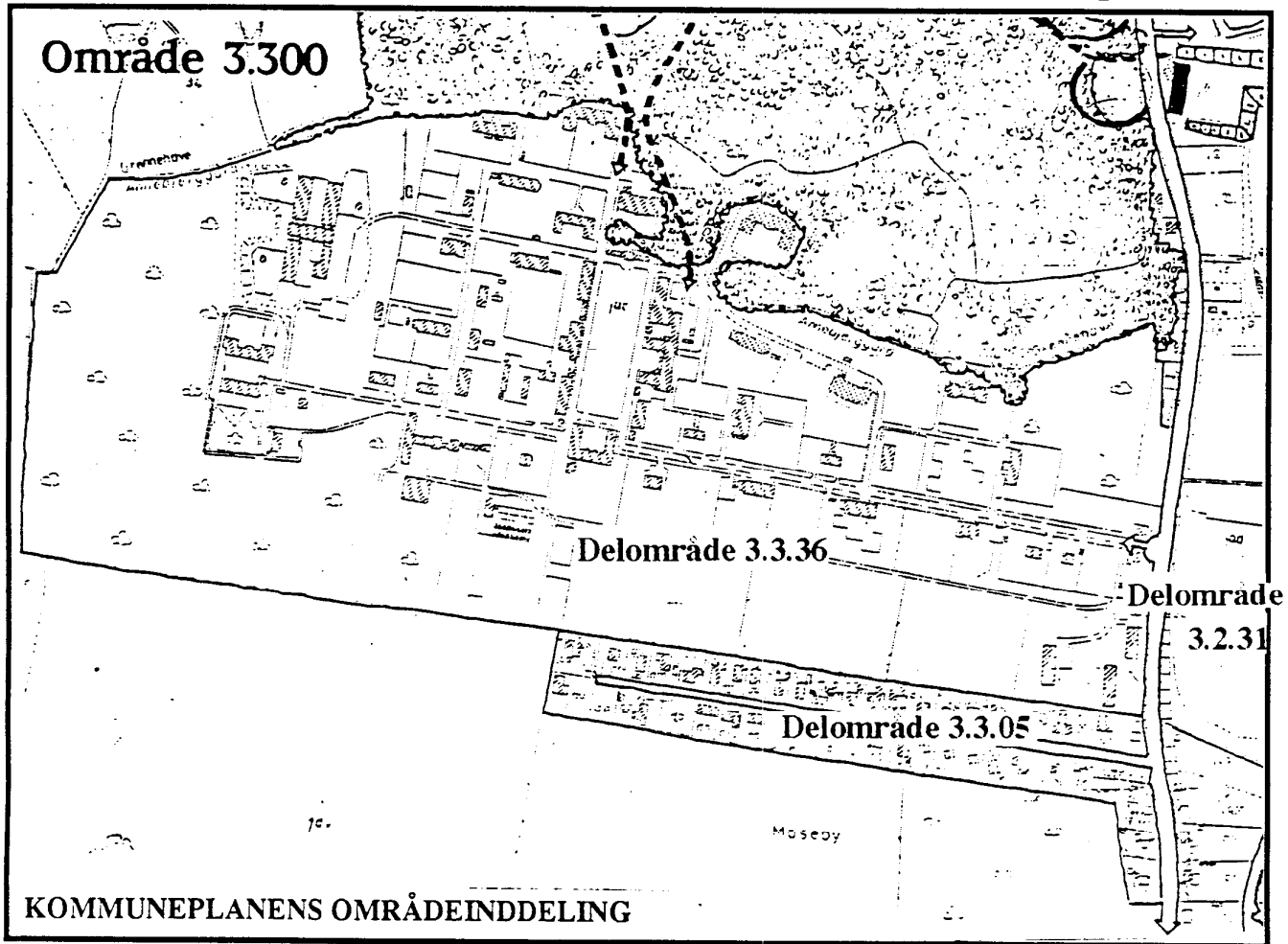
Lokalplanen udlægger en del af område B som "reserveareal" til boligformål, d.v.s. at området bevares i landzone, men en senere lokalplan vil kunne overføre området til byzone.

Område C og D omfatter det fremtidige hospitalsområde med sikringsanstalten Enggård mod vest. Område E og F udlægges til henholdsvis landbrugssareal og strandpark og forbliver i landzone.

Område G omfatter bebyggelsen langs Mosbyvej, der med lokalplanens vedtagelse overføres fra land- til byzone.



Lokalplanens forhold til anden planlægning



Regionplanen

Hospitalsområdet er i regionplanen udlagt til byområde. Ved at overføre dele af området til fremtidige byformål er lokalplanens bestemmelser således i overensstemmelse med regionplanen for Vestsjællands Amt.

Lokalplanområdet indgår i kystnærhedszonen, jfr. cirkulære nr. 215 af 19. december 1991, kystcirkulæret. Der skal derfor i lokalplanen gøres nærmere rede for de funktioner, der ønskes indpasset i området og for den visuelle påvirkning af omgivelserne som følge af ny bebyggelse m.v., herunder særligt for bygninger og anlæg i mere end 8,5 m højde.

Lokalplanen giver ikke umiddelbart anledning til problemer i forhold til de hensyn, der søges varetaget i kystcirkulæret.

Kommuneplanen

Lokalplanområdet indgår i kommuneplanens delområde 3.3.00, der igen er underdelt i områderne 3.3.36 - Amtshospitalet, 3.3.05 - Mosbyvej samt 3.2.31 Strandengen. Delområdet udgør den sydlige del af byområdet i Nykøbing.



Kommuneplanen

For at lokalplanen skal kunne vedtages, er det derfor nødvendigt at der samtidig vedtages et kommuneplan tillæg med de nye rammer for området 3.3.36.

Mod Nykøbing by afskæres hospitalsområdet fra det øvrige byområde af Grønnehave-skoven, som i kommuneplanen er udlagt til skovbrugsformål, med et nærområde udlagt til rekreative formål og til fritidsformål.

Vejadgang til lokalplanens område tænkes fortsat at finde sted fra Egebjergvej. I kommuneplanen er der påregnet en nord-sydgående stiforbindelse fra byområdet nord for Grønnehave skoven til Annebjerg Stræde. Stiforbindelsen krydser hospitalsområdet langs den nuværende interne vej ved hospitalets serviceområde.

Delområde 3.3.36 Amtshospitalet

Kommuneplanens bestemmelser for hospitalsområdet fastlægger arealanvendelsen til hospital og boliger, samt:

"Der skal sikres en stiforbindelse fra den regionale sti til byen.

-Evt. ændret anvendelse af bygningsanlæg mv. i forbindelse med strukturomlægning af hospitalsfunktionen skal fastlægges i en rammelokalplan for hele hospitalsområdet."

Denne lokalplan udlægger den østlige del af det nuværende hospitalsområde til nye anvendelsesformål i form af institutioner og erhvervsvirksomhed. Strandparksarealet berøres ikke af de nye bestemmelser.

For at lokalplanen skal kunne vedtages, er det derfor nødvendigt at der samtidig vedtages et kommuneplan tillæg med de nye rammer for området.

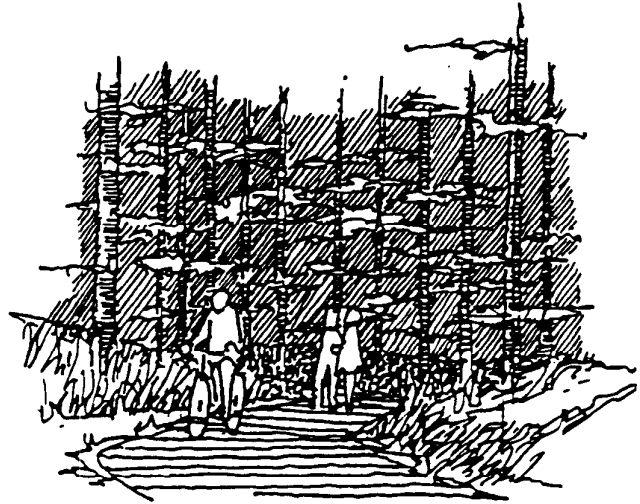
Delområde 3.2.31

Anvendelse: Grønt område
Zonestatus: landzone

Planlægningsintentioner:

"Området skal bevares og plejes som kyst- og strandområde.

Området skal friholdes for yderligere bebyggelse, evt. beplantning skal ske i overensstemmelse med intentionen om at bevare det åbne kystland. Der skal skabes mulighed for anlæg af natursti langs kysten."



Hospitalsstien gennem Grønnehave-skoven forlænges senere til forbindelse med Annebjerg.

Delområde 3.3.05 Boligområde

For området gælder følgende rammer:

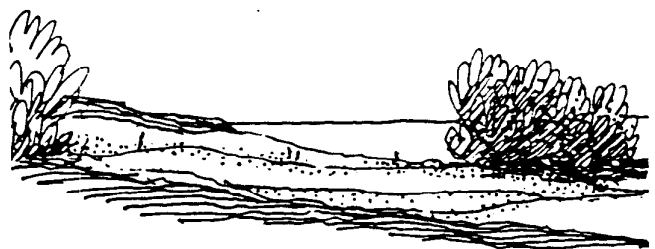
"Områdets anvendelse fastlægges til boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre erhvervstyper der kan indpasses i området uden genevirkning for omgivelserne.

-Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 25 og der må ikke åbnes mulighed for at bebyggelsesprocenten for hver ejendom overstiger 25.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere 1 1/2 etage."

Lokalplanen ændrer ikke områdets anvendelsesbestemmelser men overfører området fra land- til byzone.

Endvidere sikres en ensartet beplantning mod det kommende byområde.



Strandparks ned mod Isefjorden bevares i sin nuværende form som rekreativt friareal.

Lokalplanens retsvirkninger

Retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen ifølge Lov om planlægning § 18 kun udstykket, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af anlæg med videre, der indeholdt i lokalplanen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt eller bevaret ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Private byggeservitutter eller andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen og vil blive aflyst.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

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

LOKALPLAN NR. 57



Nykøbing-Rørvig kommune

LOKALPLAN NR. 57

for et område ved Amtshospitalet i Nykøbing Sjælland

1. Lokalplanens formål



De tidligere portnerboliger til hospitalsområdet

Lokalplan for et område ved Amtshospitalet i Nykøbing Sjælland

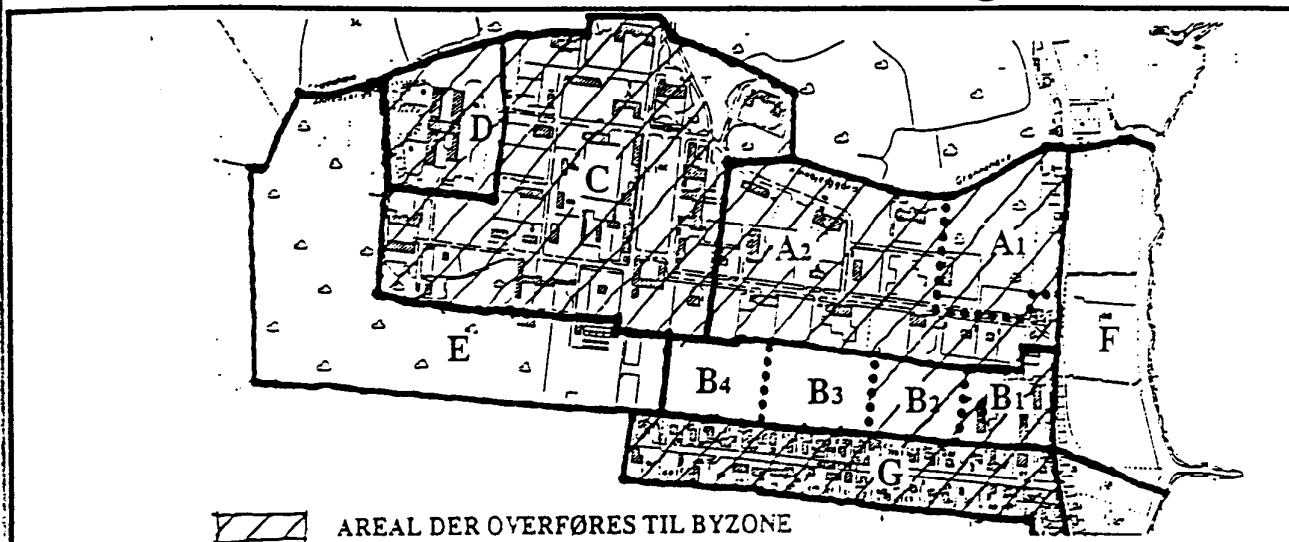
I henhold til Lov om planlægning, lov nr. 388 af 6. juni 1991, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. Formål

Lokalplanens formål er:

- at angive retningslinier for området, der muliggør etablering af nye aktiviteter indenfor en del af det nuværende hospitalsområde, og som tillader en bygningsmæssig udbygning af området i overensstemmelse med områdets karakter.
- at sikre at adgangsforhold, anlæg og bebyggelse udformes med hensyn til personer hvis bevægelses- og orienteringsevne er nedsat.
- at områdets arkitektoniske, landskabelige og kulturhistoriske værdier bevares.
- at fastlægge veje og stier således, at de indgår harmonisk i den kommunale hovedstruktur.
- at sikre oprettelse af en grundejerforening i området til varetagelse af områdets drift.
- at bevare stranparksarealet ved Isefjorden.
- at overføre en del af lokalplanens område fra land- til byzone

2. Område og zonestatus



LOKALPLANENS OMRÅDEINDELING

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og ovenstående kort. Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre, alle af Annebjerggård, Nykøbing Sjælland jorder:

1ø, 1aa, 1ab, 1ac, 1ad, 1as, 1au, 1bl, 1bm, 1bn, 1bo, 1bp, 1bq, 1br, 1bs, 1bt, 1bu, 1bz, 1bæ, 1bø, 1ca, 1cc, 1cd, 1ce, 1cf, 1cg, 1ch, 1ci, 1ck, 1cl, 1cm, 1cp, 1cq, 1cr, 1cs, 1ct, 1cu, 1cv, 1cx, 1cy, 1cz, 1cæ, 1db, 1de, 1df, 1dg, 1dh, 1di, 1dk, 1dm, 1dn, 1do, 1dp, 1dr, 1ds, 1dt, 1du, 1dx, samt alle parceller der efter den 28. september 1994 udstykses fra de nævnte ejendomme.

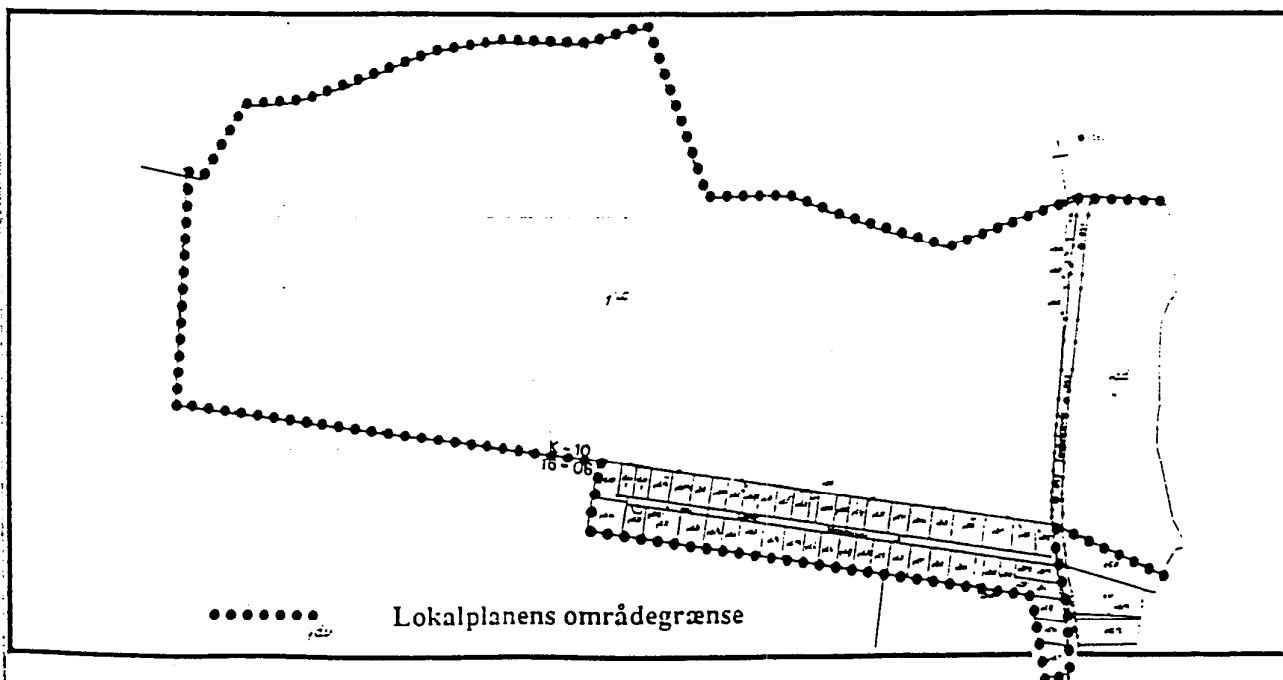
2.2

Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres de på kortbilag nr. 1 med signatur angivne arealer fra landzone til byzone.

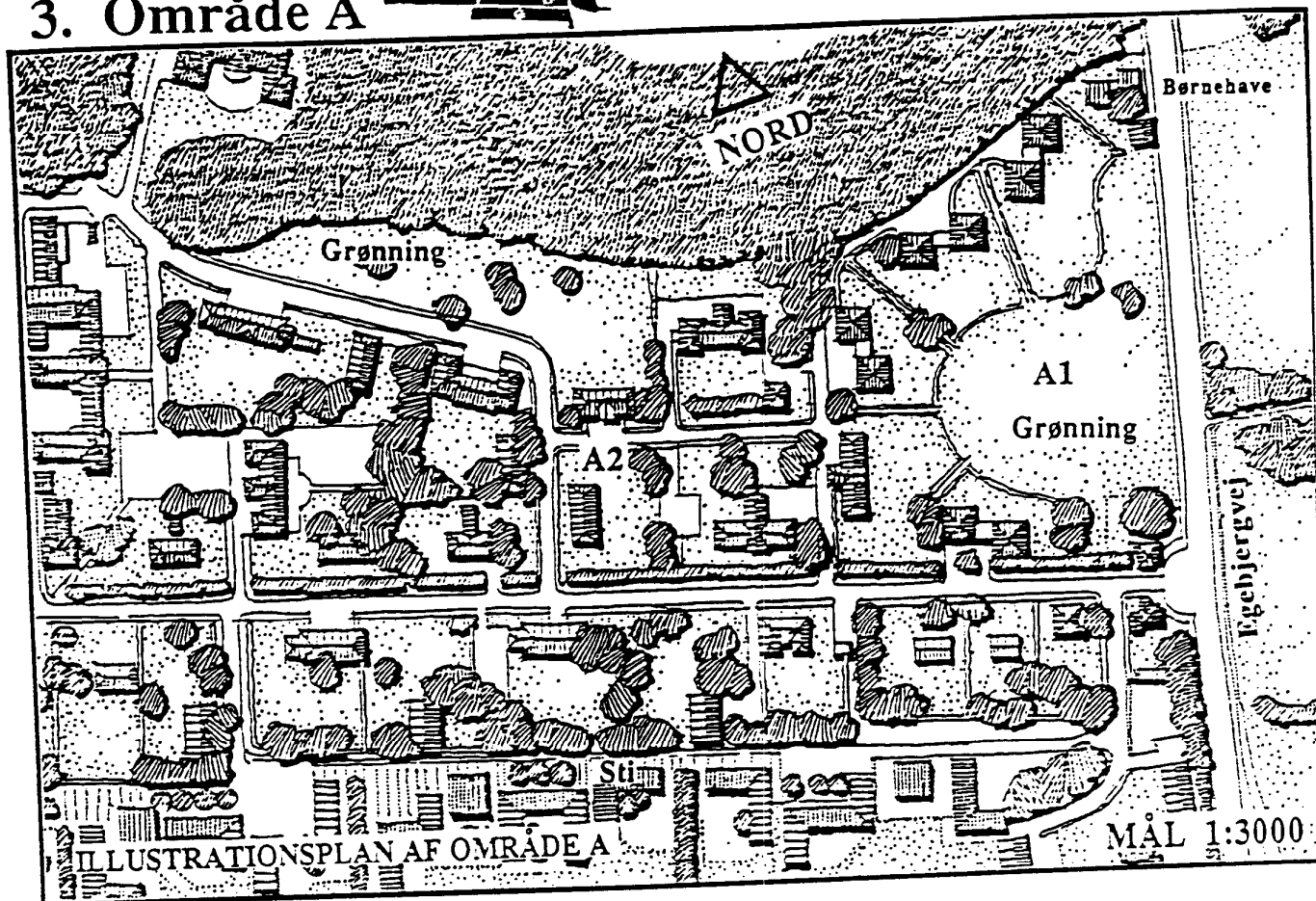
2.3

Lokalplanens bestemmelser for de enkelte delområder fremgår af de følgende afsnit 3 til afsnit 9

Lokalplanområdet opdeles i delområderne A, B, C, D, E, F og G som angivet på kortbilag nr. 1



3. Område A



Område A

3.1 Områdets anvendelse

Området udlægges til institutions-, erhvervs- og boligformål.

Institutioner kan være offentlige og private institutioner indenfor undervisning, forskning og sundhedsvæsen eller iøvrigt institutioner med rekreative, kulturelle eller sociale formål.

Erhvervsvirksomheder må kun udføres som kontor-, EDB-, forsknings-, lettere produktions-, laboratorie-, hotel-, restaurant- eller kursusvirksomhed.

Der kan med byrådets godkendelse tillades indrettet eller opført servicevirksomhed med tilknytning til de nævnte erhvervsvirksomheder på betingelse af, at den pågældende ejendoms karakter ikke ændres væsentligt.

Der må drives lettere produktionsvirksomhed i området. Udendørs udstilling af produkter og henstilling af materialer m.v. må ikke finde sted. Der må ikke drives detailhandel, dog kan det tillades, at der indrettes en kiosk indenfor området til betjening af lokalplanområdets brugere.

Byrådet kan endvidere tillade at der i området drives virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

Angående 3.1

Det er byrådets hensigt med de angivne bestemmelser at sikre, at det arkitektonisk- og landskabeligt enestående anlæg i fremtiden fortsat vil fremstå som et attraktivt område, der efter ændringen til nye formål vil bevare sine bygningsmæssige og landskabelige kvaliteter.

I de følgende bestemmelser sættes der derfor grænser for hvilke nye aktiviteter og anvendelsesformål der vil kunne indpasses i områder.

Den bynære og rekreative beliggenhed åbner for mange forskellige formål. Det er vigtigt at lokalplanens bestemmelser samtidig med at åbne for de nye muligheder også sætter grænser for hvilke virksomhedstyper, der med held vil kunne placeres andre steder.

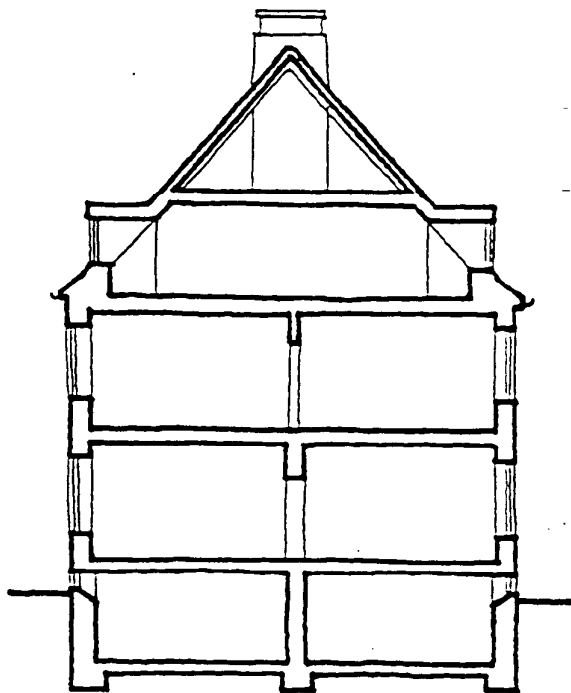
E
r
e
M
te

A
B
be
ny
02

Selv
dr.
vær

3. Område A

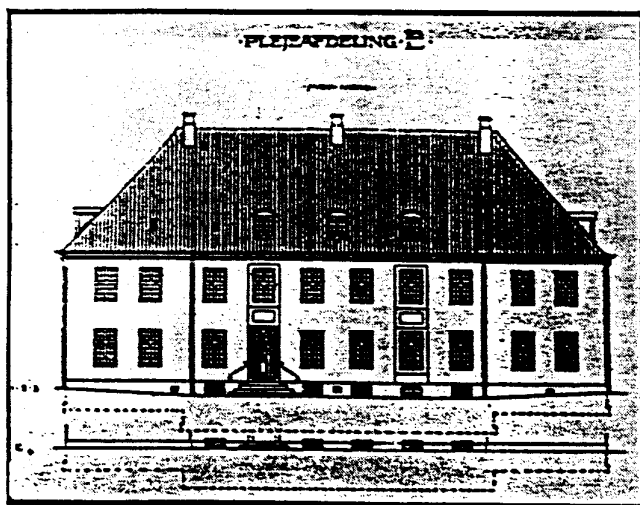
-Bestemmelsen sikrer, at området i fremtiden vil kunne anvendes til almindeligt forekommende liberale erhverv.



Bygningsvolumen i de ældre bygninger er med bærende facader og bærende midterskillerum ofte af en anelig størrelse. Med en store husdybde og den høje taghældning er tagene ofte bygningernes fælles dominerende træk.

Angående 3.3

Bygningshøjden er fastlagt ud fra ønsket om at bevare områdets nuværende karakter, således at nybyggeri opføres med samme form, antal etager og højde, som eksisterende bebyggelse.



Selvom hospitalet i sin tid blev opført på rekordtid, under to år, er der tale om smukke bygninger, opført i gedigent håndværk, præget af datidens normer for "Bedre byggeskik".

-at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter ikke forandres, og at områdets karakter af blandet bolig- og erhvervsområde ikke brydes og
-at virksomheden efter byrådets skøn ikke giver anledning til særlige miljøproblemer.
-at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende.
-at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på ejendommen.

Områdets eksisterende bebyggelse kan anvendes til helårsboligformål. Nyopført bebyggelse skal overholde de i pkt. 3.2 - 3,5 angivne bestemmelser.

3.2 Generelle betemmelser

Eksisterende bebyggelse må ikke nedrives uden særlig tilladelse fra byrådet i hvert enkelt tilfælde.

Ny bebyggelse må kun opføres, såfremt den efter byrådets skøn på harmonisk måde indføres i den eksisterende bebyggelse.

Der må indenfor området ikke udøves nogen form for virksomhed som ved røg, støj, lugt, rystelser eller ved sit udseende er til ulempe for den omliggende bebyggelse.

3.3 Bebyggelsens omfang og placering

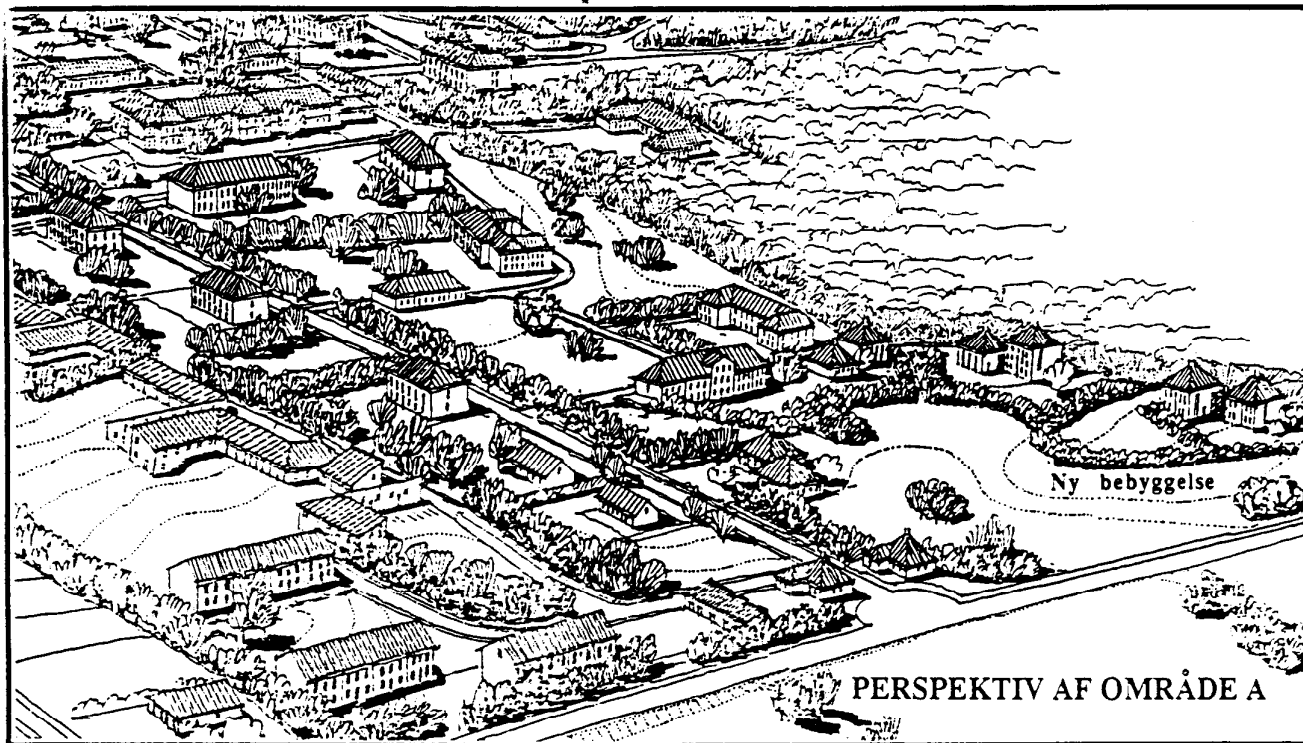
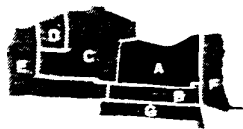
Område A underdeles i delområderne A1 og A2. Ny bebyggelse indenfor delområde A2 skal i princippet anlægges indenfor de på kortbilag nr.1 viste byggefelter, med facaden beliggende i byggefeltets fuldt optrukne linie mod vej. Ny bebyggelse indenfor delområde A1 må kun opføres efter en samlet plan, godkendt af byrådet.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

Ny bebyggelse indenfor område A må ikke overstige 12 meter over terræn, og må højst opføres i 2 1/2 etage.

Ny bebyggelse skal, hvad angår materialer, husdybde, taghældning og facadeopdeling, udføres således at den harmoniserer med områdets ældre bebyggelse.

3. Område A



3.4 Bebyggelsens ydre fremtræden

Skilte og reklamer må kun opsættes med byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde, og de skal tilpasses bygningens proportioner og arkitektur og må ikke få karakter af facadebeklædning. Lysende og belyste skilte må ikke forekomme.

Angående 3.4, Bebyggelsens ydre fremtræden. Reglerne for bebyggelsens ydre fremtræden tilsigter, at området efter ændringerne bevarer det oprindelige præg, hvad angår materialer, facader og detaljer.

Om- og tilbygninger af den eksisterende bebyggelse skal foretages i overensstemmelse med den oprindelige arkitektur.

Udover hvad der kræver tilladelse jvf. byggeloven, skal der i hvert enkelt tilfælde indhentes tilladelse til:

Alle ændringer af facader, kviste og skorstene, tagbeklædning samt døre og vinduer.

Ny bebyggelse skal, hvad angår materialer, husdybde, taghældning og facadeopdeling udføres således at den harmonerer med områdets ældre bebyggelse.

3.5 Udstykninger

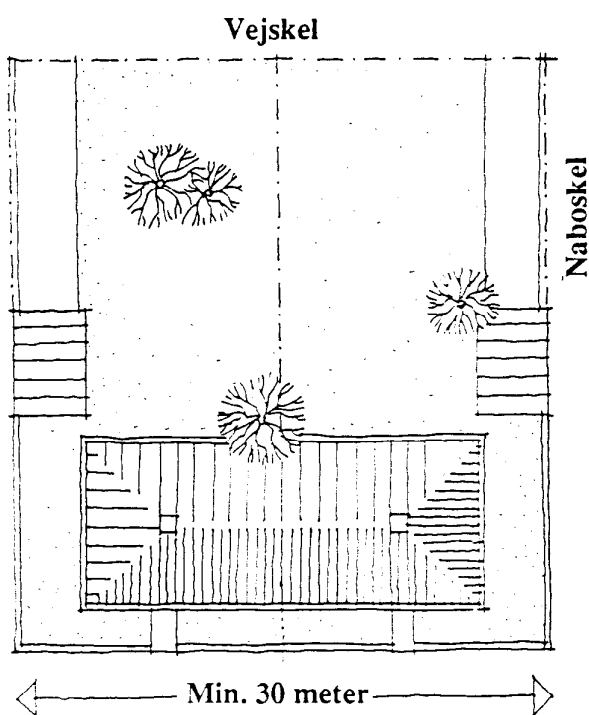
Alle udstykninger skal godkendes af byrådet.

Udstykninger skal i princippet foretages vinkelret på vejlinjen, ingen udstykning må have en facadelinie kortere end 30 meter mod vej. Byrådet kan dog tillade, at evt. dobbelthuse kan udstykkes med en facadelængde kortere end 30 meter.



En af områdets funktionærboliger langs adgangsvejen

3. Område A



-Eksempel på udstykning hvor grundens facade-længde mod vej er 30 meter. Grunden er her bebygget med et dobbelthus, således at facadelængden mod vejen udgør 2 x 15 meter.

3.6 Adgangs- og parkeringsforhold

Vej- og stistrukturen som fremgår af kortbilag nr. 1 må ikke ændres, ligesom anlæg af nye veje kræver byrådets tilladelse.

Kørende adgang til området skal finde sted fra hovedindgangen ved Egebjergvej. Dog kan det tillades, at vejadgang til bebyggelsen i områdets nordøstlige del (Egebjergvej nr. 94) foretages direkte fra Egebjergvej.

Parkering skal finde sted indenfor egen grund. Byrådet skal godkende nyanlæg af parkeringspladser på friarealerne. Biler må ikke hensættes langs adgangsvejene.

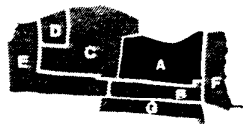
3.7 Ubebyggede arealer

De ubebyggede arealer skal fremstå som græsklædte flader med spredt beplantning. Den eksisterende parkbeplantning skal bevares, og der må ikke hegnes i skel mod vej, sti eller naboejendom uden byrådets tilladelse.

Ubebyggede arealer på den enkelte ejendom skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende og være vel vedligeholdte.



Fjordhuset mod Egebjergvej er en af områdets større bygninger, der nu overgår til nye formål



3. Område A



Område A1 omfatter et 2,9 hektar stort, overvejende ubebygget areal ud mod Iseffjorden. Ny bebyggelse skal opføres efter en samlet plan, der forinden skal godkendes af byrådet. Kommunen lægger vægt på at ny bebyggelse her ikke afskærer det øvrige område fra naboskabet til fjorden.

3.8 Tekniske anlæg

Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordkabler. Eksisterende ledninger må kun omlægges efter forudgående aftale med Nykøbing-Rørvig kommune.

Inden ibrugtagning af ny bebyggelse skal der være etableret fjernvarmeforsyning efter byrådets godkendelse.

Antenner til modtagning af radio- og fjernsynssignaler må ikke forekomme i det fri.

Vejbelysning må kun anlægges således at den harmonerer med områdets karakter, f.eks. ved etablering af belysning med en lav lyspunkt-højde over terræn, i form af parklampearmaturer eller lave pullertlys langs veje og stier. Belysning af friarealer og bygninger må ikke forekomme.

3.9 Grundejerforening

Der skal oprettes en lokal grundejerforening for lokalplanområderne A, B og C.

Byrådet kan tillade, at grundejerforeningen opdeles i tre foreninger, én for hvert område, såfremt vedtægterne sikrer at de fælles opgaver kan løses efter overenskomst mellem de enkelte foreninger.

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de til området hørende friarealer og fællesanlæg.

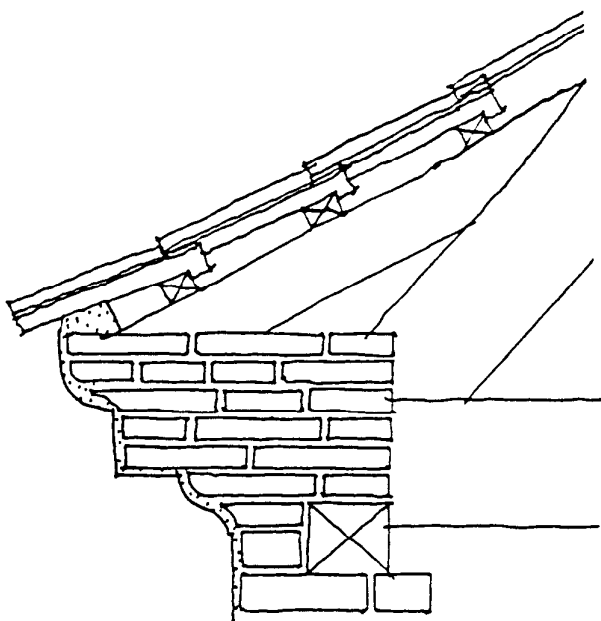
Grundejerforeningen, der skal oprettes når byrådet kræver det, skal udarbejde vedtægter som skal godkendes af byrådet.

Angående 3.9

I forbindelse med salg af bygninger og arealer fra hospitalsområdet, tænkes købsbetingelserne tilføjet en deklaration, der forpligtiger fremtidige ejere til at deltage i grundejerforeningen.

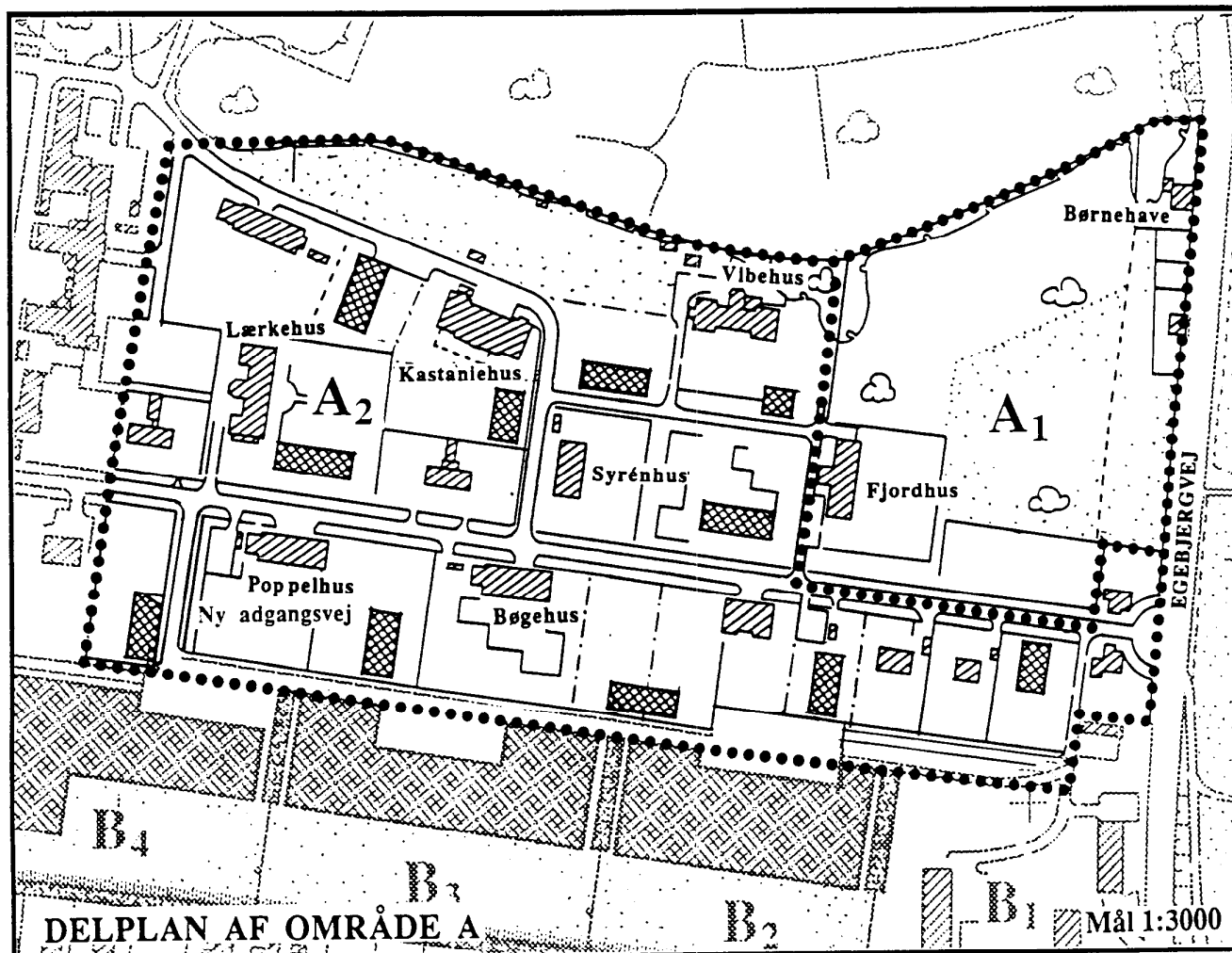
Vedligeholdelsen af områdets markante beplantninger og friarealer, samt områdets forsyningsledninger og fællesanlæg tænkes at indgå i de områder, der i fremtiden skal forvaltes fælles gennem en lokal grundejerforening.

3. Område A

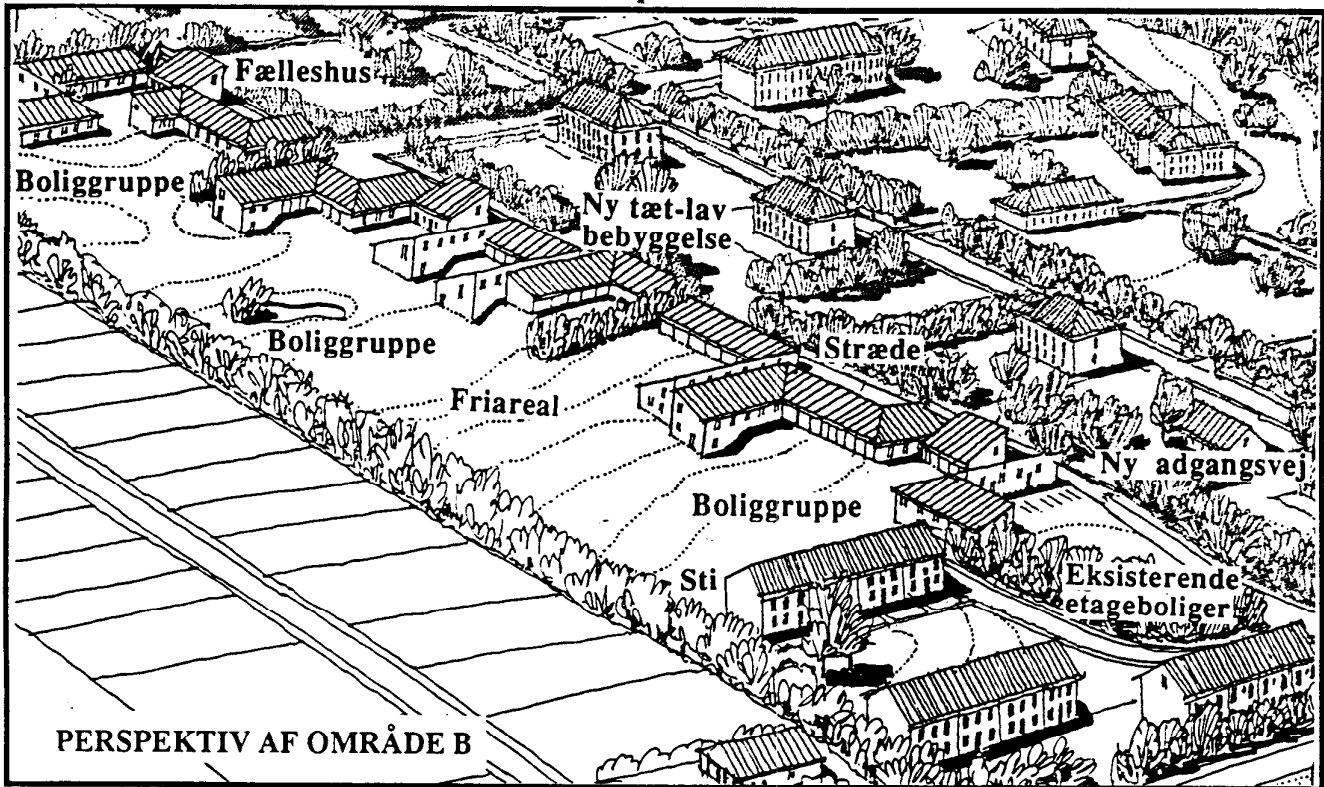
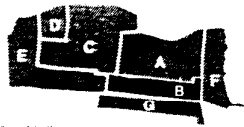


Bygningsdetaller har ofte en afgørende betydning for opfattelse af en bygnings helhed. Datidens husbygning var præget af de afprøvede og gedigne løsninger, Håndværket fra dengang er ikke siden overgået af nutidens industrielle produktion, hvad de gamle bygninger vidner om idag

..... OMRÅDEGRÆNSE
 EKSIST. BYGNINGER
 BYGGEFELT



4.0 Område B



Område B

4.1 Områdets anvendelse

Området opdeles i delområderne B1, B2, B3 og B4 som angivet på kortbilag nr. 1.

Område B₁ og B₂ overføres til byzone og udlægges til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse med tilhørende vej-, sti- og parkeringsanlæg samt de til områdets forsyning nødvendige tekniske anlæg.

Områderne B₃ og B₄ udlægges som reserveareal til boligformål.

Byrådet kan tillade at der i område B₁ og B₂ drives virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

- at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, og at områdets karakter af boligområde ikke brydes.
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende.
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på ejendommen.

4.2 Generelle bestemmelser

Der må indenfor området ikke udøves nogen form for virksomhed som ved røg, støj, støv, rystelser eller ved sit udseende er til ulempe for den omliggende bebyggelse.

Det er på længere sigt tanken at overføre områderne B₃ og B₄ til byzone ved senere at gennemføre en ny lokalplan, der overfører arealerne til de nævnte boligformål. Indtil da er disse områders status uændret, d.v.s. at B₃ og B₄ fortsat er beliggende i landzone med de deraf følgende regler for anvendelsen, se område E.

-Bestemmelsen sikrer, at området i fremtiden vil kunne anvendes til almindeligt forekommende liberale erhverv.

4. Område B



-Hvor området grænser op til område A, anlægges en sti, der afgrænses af en ny facadebebyggelse på begge sider, og som forbinder områdets parkeringspladser.

4.3 Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsesprocenten for det enkelte delområde må ikke overstige 25.

Bebyggelsen indenfor delområde B1 må højst opføres i 2 etager og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde der overstiger 8,5 meter.

Bebyggelse indenfor delområde B2 må højst opføres i 1 1/2 etage efter en samlet plan og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde der overstiger 8,5 meter.

Tæt-lav bebyggelse skal opføres indenfor de på kortbilag nr. 1 viste byggefeltter. Bebyggelsen skal anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang.

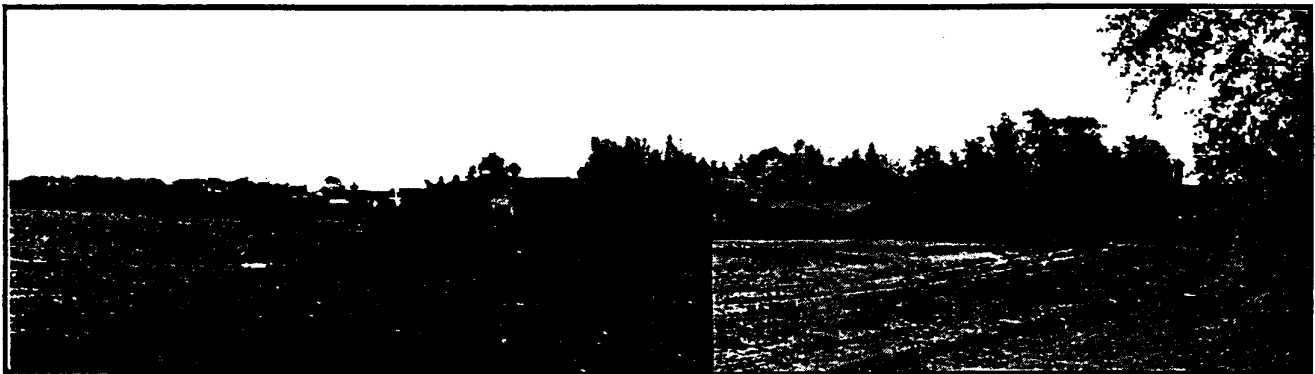
4.4 Bebyggelsens ydre fremtræden

Skiltning og reklamering må, bortset fra almindelig navne- og nummerskiltning, kun finde sted med byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Indenfor området skal tage på beboelsesbygninger dækkes med vinetegtagsten i rød farve. Tage på øvrige bygninger skal dækkes med samme materiale eller med sort tagpap.

Udhæng over facader må ikke overstige 30 cm. incl. tærende. Gavle skal udføres uden udhæng.

Til udvendige bygningssider må ikke anvendes materialer, der efter byrådets skøn virker skæmmende.



Langs afgrænsningen mod villakvarteret ved Mosbyvej, anlægges en sti, der fører til Strandparken



4. Område B

4.5 Udstykninger

Såfremt de enkelte delområder udstykkes, skal udstykning foretages efter en samlet plan indenfor hvert delområde, og planen skal forinden godkendes af byrådet. Der kan udstykkes grunde på ned til 400 m² pr. bolig, heri medregnet fællesareal.

4.6 Adgangs- og parkeringsforhold

Vejadgang og parkering til område B skal etableres i princippet som angivet på kortbilag nr. 1.

Ved opførelse af ny boligbebyggelse, skal der anlægges mindst én p-plads for hver bolig.

4.7 Ubebyggede arealer

Ved tæt-lav bebyggelse skal mindst 20% af grundarealet udlægges til fælles friareal for beboerne.

Ubebyggede arealer, der ikke benyttes til vej, p-plads eller lign. skal anlægges og vedligeholdes som haveareal.

Såfremt der hegnes mod nabo-, vej eller sti skal hegnet etableres som et løvfældende hegn der skal gives en højde på mindst 1,5 meter efter tilvækst.

Der udlægges et min. 6 meter bredt areal til etablering af beplantninger mellem de enkelte storparceller og som afgrænsning mod det eksiste-

Angående 4.7

De bebyggelige områder er udlagt mod nord, således at bebyggelsens friareal afsluttes af stien langs Moshyvej-bebyggelsen og beplantningsbæltet i områdets sydskel.

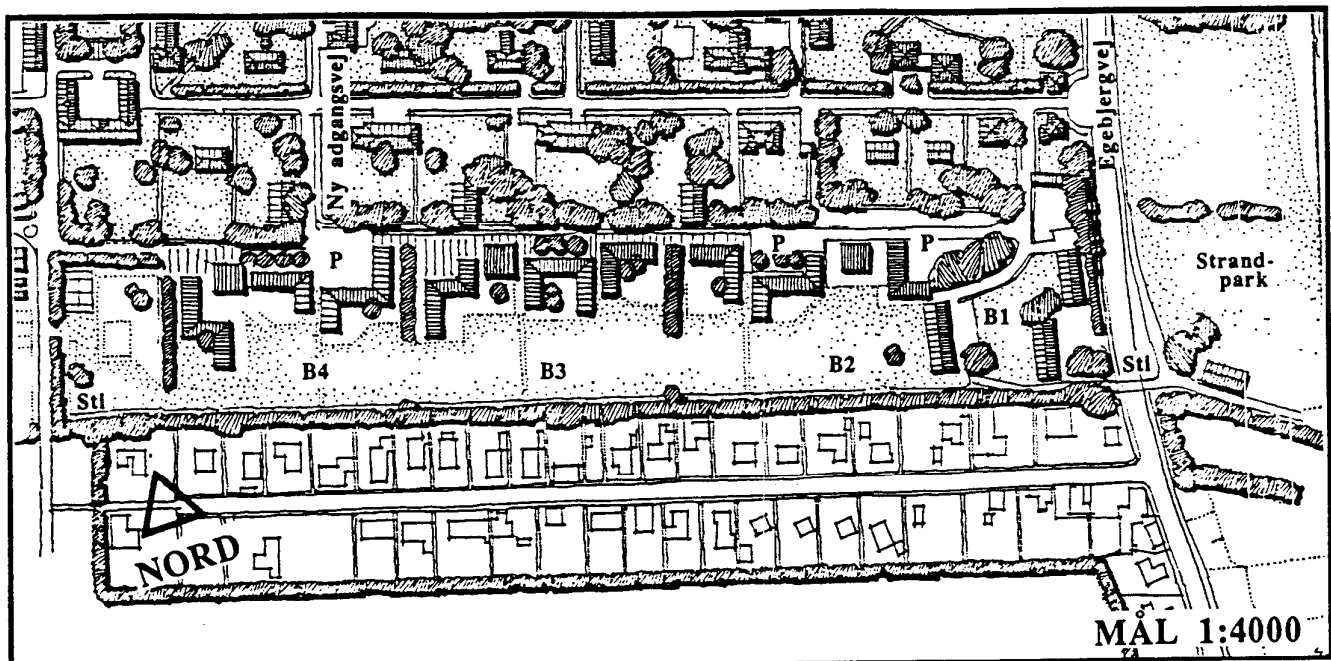
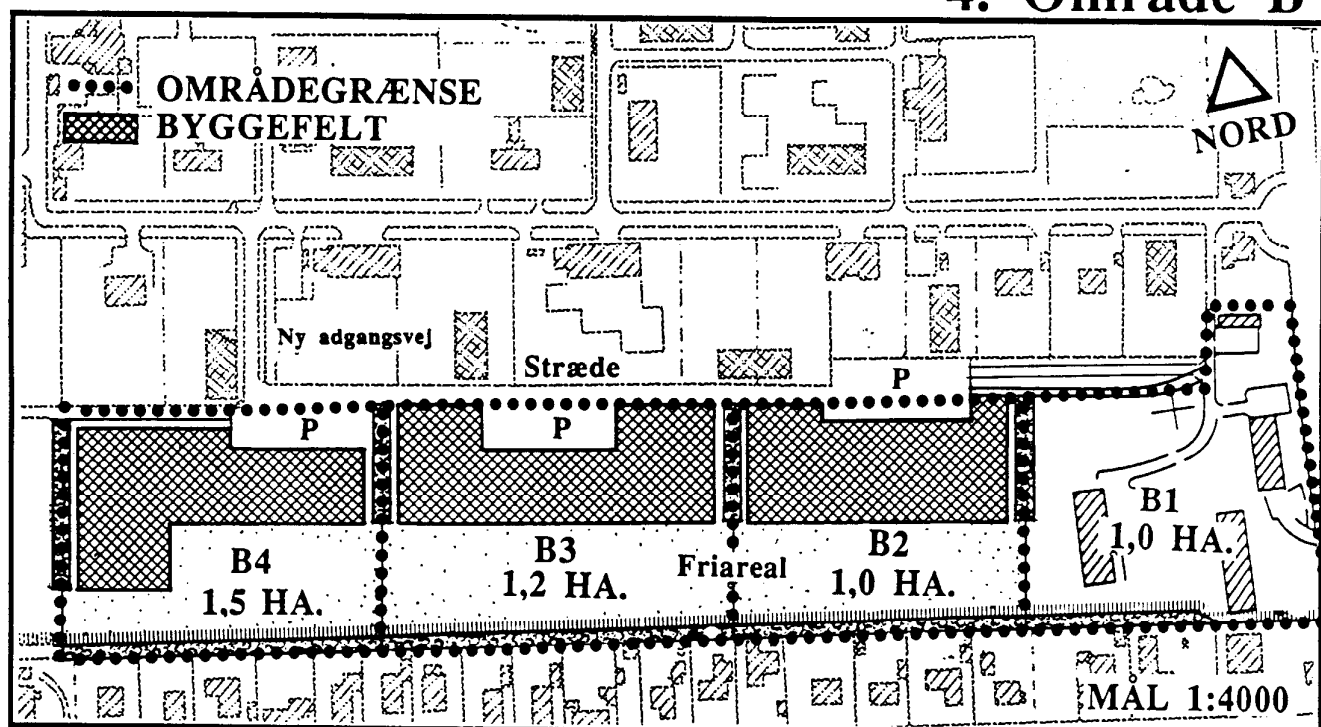


Illustration af område B med eksempel på tæt-lav bebyggelse

4. Område B



DELPLAN AF OMRÅDE B

rende villakvarter ved Mosbyvej, som angivet på kortbilag nr. 1

4.8 Tekniske anlæg

Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordkabler. Eksisterende ledninger må kun omlægges efter forudgående aftale med Nykøbing-Rørvig kommune.

Inden ibrugtagning af ny bebyggelse skal der være etableret fjernvarmeforsyning efter byrådets godkendelse og beplantningen jfr. 4.7 skal være etableret.

Antenner til modtagning af radio- og fjernsynssignaler må ikke forekomme i det fri.

Vejbelysning må kun anlægges således at den harmonerer med områdets karakter, f.eks. ved etablering af belysning med en lav lyspunkt-højde over terræn, i form af parklampearmaturer eller lave pullertlys langs veje og stier. Belysning af friarealer eller bygninger må ikke forekomme.

4.9 Grundejerforening

Der skal oprettes en lokal grundejerforening for lokalplanområderne A, B og C.

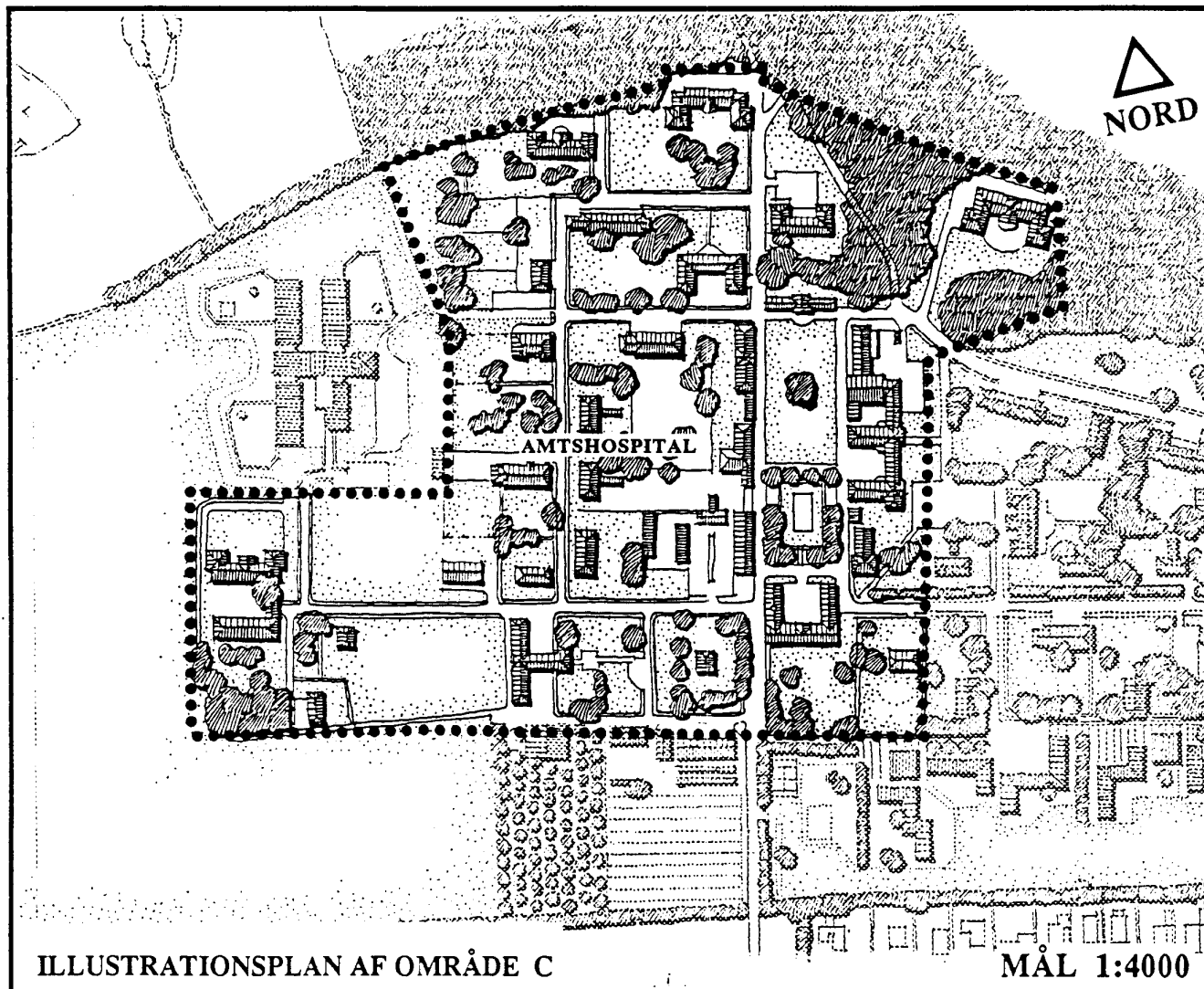
Byrådet kan tillade, at grundejerforeningen opdeles i tre foreninger, én for hvert område, såfremt vedtægterne sikrer at de fælles opgaver kan løses efter overenskomst mellem de enkelte foreninger.

Angående 4.9

I forbindelse med salg af bygninger og arealer fra hospitalsområdet, tænkes købsbetingelserne tilføjet en deklaration, der forpligtiger fremtidige ejere til at deltage i grundejerforeningen.

Vedligeholdelsen af områdets markante beplantninger og friarealer, samt områdets forsyningsledninger og fællesanlæg skal i fremtiden forvaltes fælles gennem den lokale grundejerforening.

5. Område C



Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de til området hørende friarealer og fællesanlæg.

Grundejerforeningen, der skal oprettes når byrådet kræver det, skal udarbejde vedtægter som skal godkendes af byrådet.

Område C

5.1 Områdets anvendelse

Området udlægges til institutions- og hospitalsformål, samt til boliger.

Eksisterende bebyggelse må ikke nedrives uden særlig tilladelse fra byrådet i hvert enkelt tilfælde.

Indenfor området må ny bebyggelse kun opføres, såfremt den efter byrådets skøn på harmonisk måde indføres i den eksisterende bebyggelse.





5. Område C

5.2 Generelle bestemmelser

Der må indenfor området ikke udøves nogen form for virksomhed som ved røg, støj, støv, rystelser eller ved sit udseende er til ulempe for den omliggende bebyggelse.

5.3 Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 25.

Angående 5.4, Bebyggelsens ydre fremtræden
Reglerne for bebyggelsens ydre fremtræden tilsigter, at området efter ændringerne bevarer det oprindelige præg, hvad angår materialer, facader og detaljer.

Ny bebyggelse indenfor området må ikke overstige 12 meter over terræn, og må højst opføres i 2 1/2 etage.

5.4 Bebyggelsens ydre fremtræden

Om- og tilbygninger til den eksisterende bebyggelse skal foretages i overensstemmelse med den oprindelige bygnings arkitektur.

Udover hvad der kræves jvf. byggeloven, skal der i hvert enkelt tilfælde indhentes tilladelse til: Ændring af facader, kviste og skorstene, tagbeklædning samt døre og vinduer.

Ny bebyggelse skal, hvad angår materialer, husdybde, taghældning og facadeopdeling udføres, således at den harmonerer med området ældre bebyggelse.

Til udvendige bygnings sider må der ikke anvendes materialer, der efter byrådets skøn virker skæmmende.

5.5 Udstykninger

Udstykninger skal godkendes af byrådet.

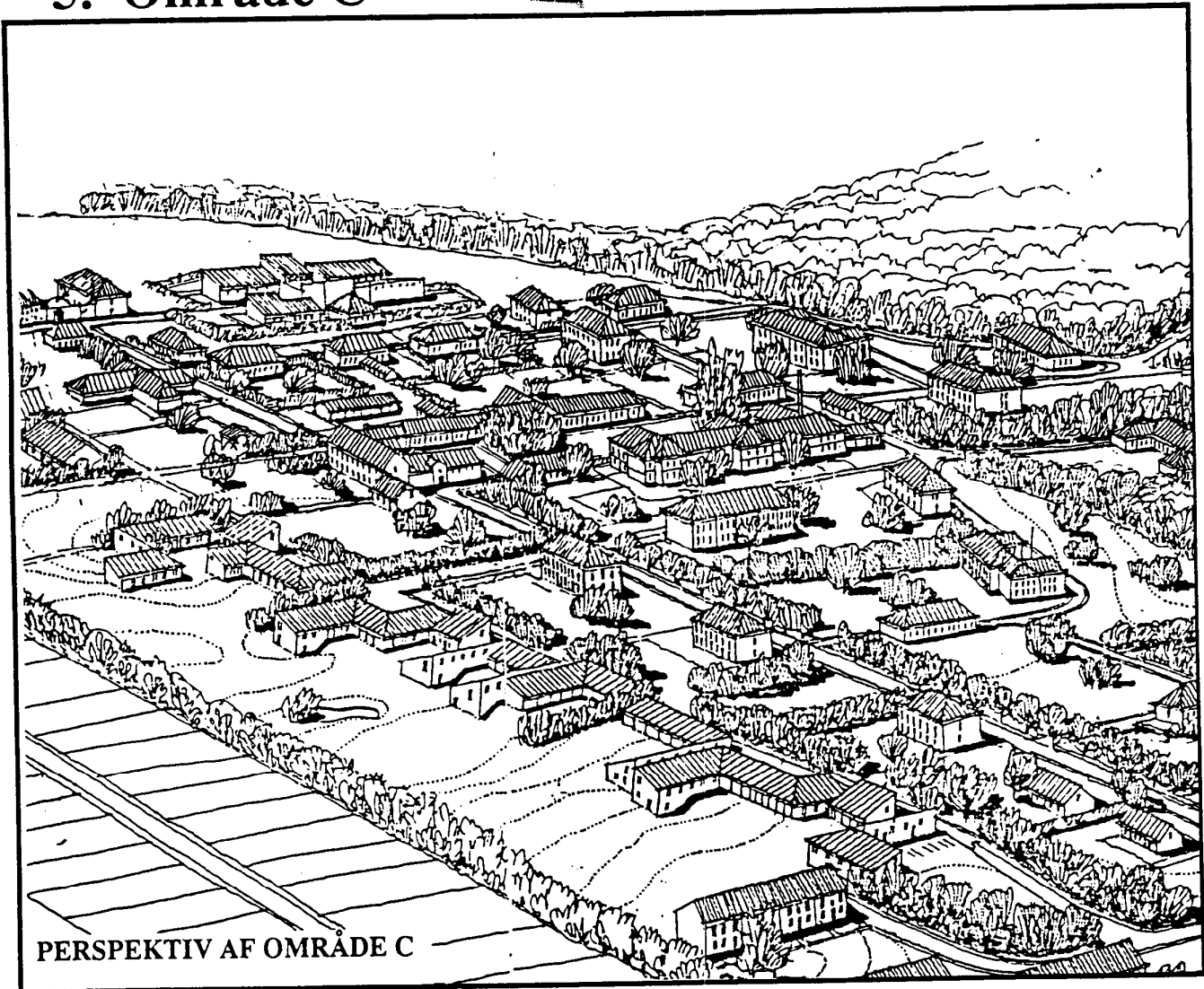
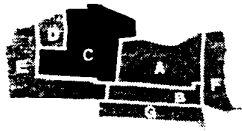
5.6 Adgangs- og parkeringsforhold

Kørende adgang til området skal finde sted fra



Grøntsagskælderen ved gartneriet

5. Område C



hovedindgangen ved Egebjergvej.

Vej- og sti-strukturen som fremgår af kortbilag nr. 1 må ikke ændres, ligesom anlæg af nye veje kræver byrådets tilladelse.

5.7 Ubebyggede arealer

De ubebyggede arealer skal fortrinsvis fremstå som græsklædte flader med spredt beplantning. Den eksisterende parkbeplantning skal bevares, og der må ikke hegnes i skel mod vej, sti eller naboejendom uden byrådets tilladelse.

Ubebyggede arealer på den enkelte ejendom skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende og være vel vedligeholdte.

5.8 Tekniske anlæg

Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordkabler. Eksisterende ledninger må kun omlægges efter forudgående aftale med Nvkø-



-Stien gennem Grønnehaveskoven har ikke altid været i perfekt stand, hvad denne ældre illustration mere end antyder.

5. Område C

bing-Rørvig kommune.

Inden ibrugtagning af ny bebyggelse skal der være etableret fjernvarmeforsyning efter byrådets godkendelse.

Antenner til modtagning af radio- og fjernsynssignaler må ikke forekomme i det fri.

Vejbelysning må kun anlægges således at den harmonerer med områdets karakter, f.eks. ved etablering af belysning med en lav lyspunkt-højde over terræn, i form af parklampearmaturer eller lave pullertlys langs veje og stier. Belysning af friarealer eller bygninger må ikke forekomme.

5.9 Grundejerforening

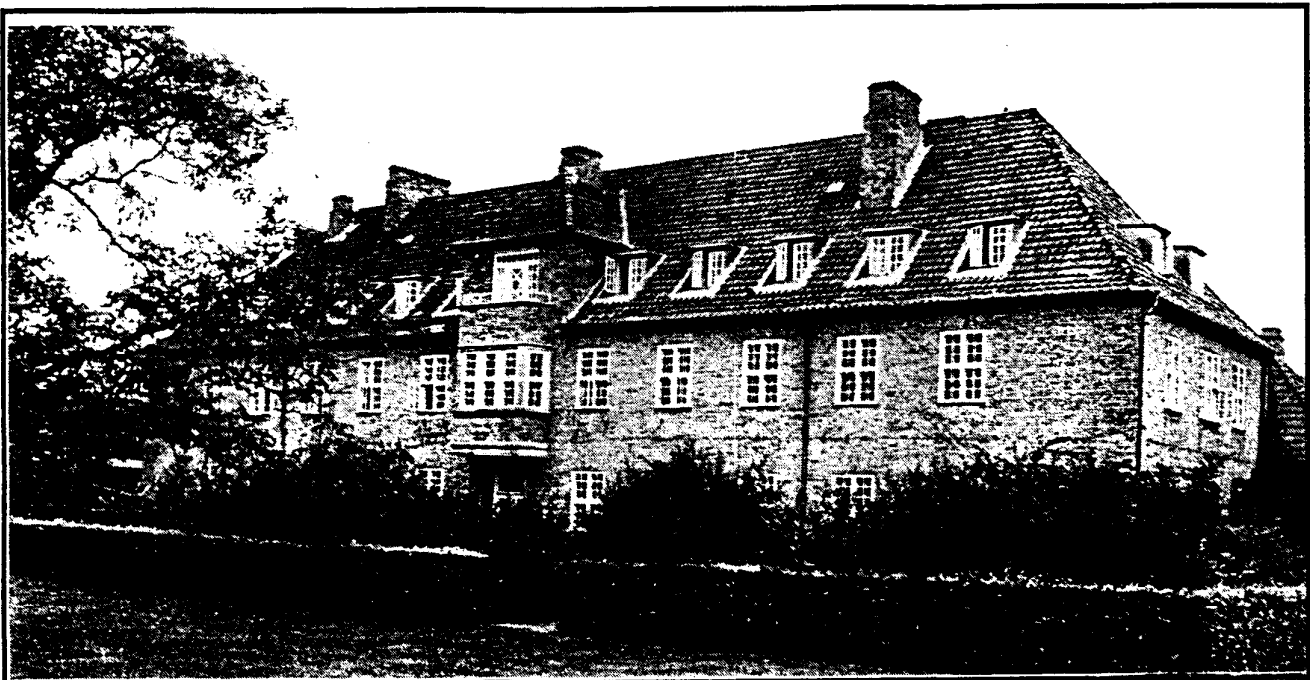
Der skal oprettes en lokal grundejerforening for lokalplanområderne A,B og C.

Byrådet kan tillade, at grundejerforeningen opdeles i tre foreninger, én for hvert område, såfremt vedtægterne sikrer at de fælles opgaver kan løses efter overenskomst mellem de enkelte foreninger.

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de til området hørende fælles friarealer og fællesanlæg.

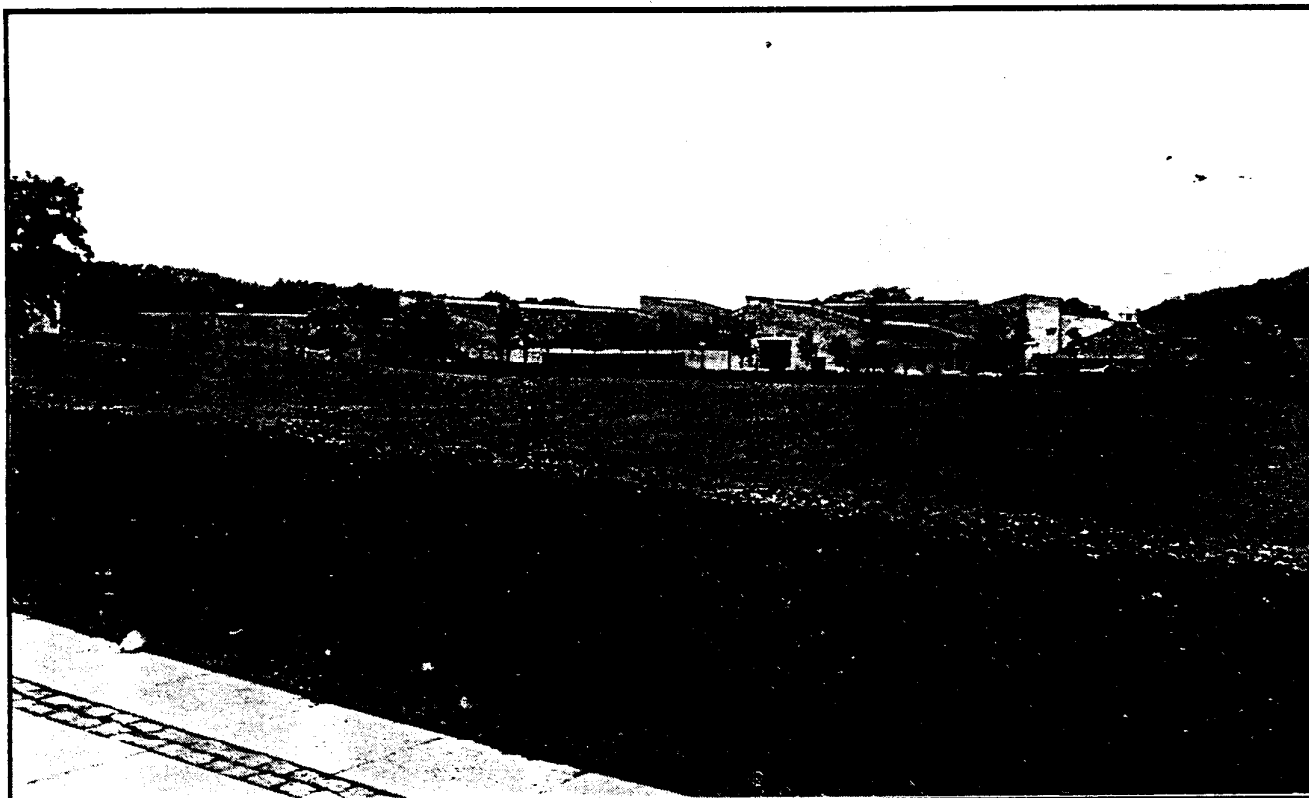
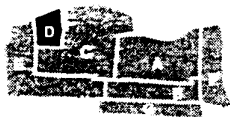
Angående 5.9

-Vedligeholdelsen af områdets markante beplantninger og friarealer, samt områdets forsyningsledninger og fællesanlæg tænkes at indgå i de områder, der i fremtiden skal forvaltes fælles gennem en lokal grundejerforening.



Bakkegården er et af anlæggets oprindelige bygninger, opført i 1915

6. Område D



Grundejerforeningen, der skal oprettes når byrådet kræver det, skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af byrådet.

Område D

6.1 Områdets anvendelse

Området udlægges til institutions- og hospitalsformål.

Ny bebyggelse må kun opføres, såfremt den efter byrådets skøn på harmonisk måde indføres i den eksisterende bebyggelse.

6.2 Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 20%

Ny bebyggelse indenfor området må ikke overstige 12 meter over terræn, og må højst opføres i 2 1/2 etage.

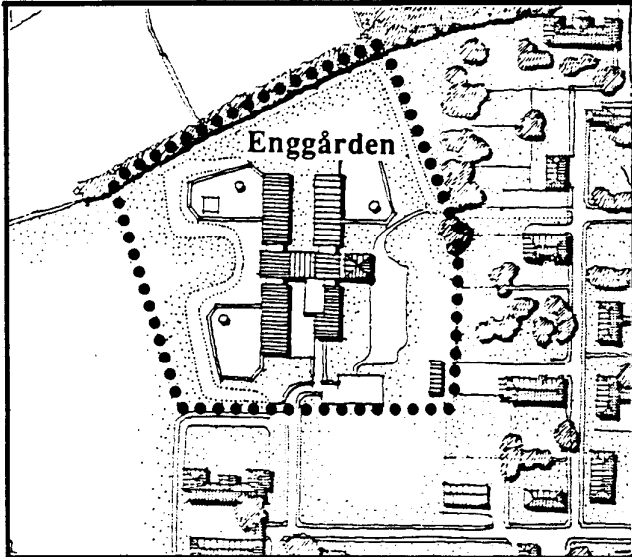
6.3 Bebyggelsens ydre fremtræden

Ny bebyggelse skal, hvad angår materialer, husdybde, taghældning og facadeopdeling udføres, således at den harmonerer med den eksisterende bebyggelse.

6.4 Udstykninger

Udstykninger skal godkendes af byrådet

6. Område D



ILLUSTRATIONSPLAN AF OMRÅDE D

6.5 Adgangs- og parkeringsforhold

Kørende adgang til området skal finde sted fra hovedindgangen ved Egebjergvej.

Vej- og stistrukturen som fremgår af kortbilag nr. 1 må ikke ændres, ligesom anlæg af nye veje kræver byrådets tilladelse.

6.6 Ubebyggede arealer

De ubebyggede arealer skal fremstå som græsklædte flader med spredt beplantning. Den eksisterende parkbeplantning skal bevares, og der må ikke hegnes i skel mod vej og sti eller naboejendom uden byrådets tilladelse.

Området omkring Enggård skal friholdes for beplantning og sikkerhedsforanstaltninger skal udføres således, at de efter byrådets skøn ikke virker skæmmende.

6.7 Tekniske anlæg

Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordkabler. Eksisterende ledninger må kun omlægges efter forudgående aftale med Nykøbing-Rørvig kommune.

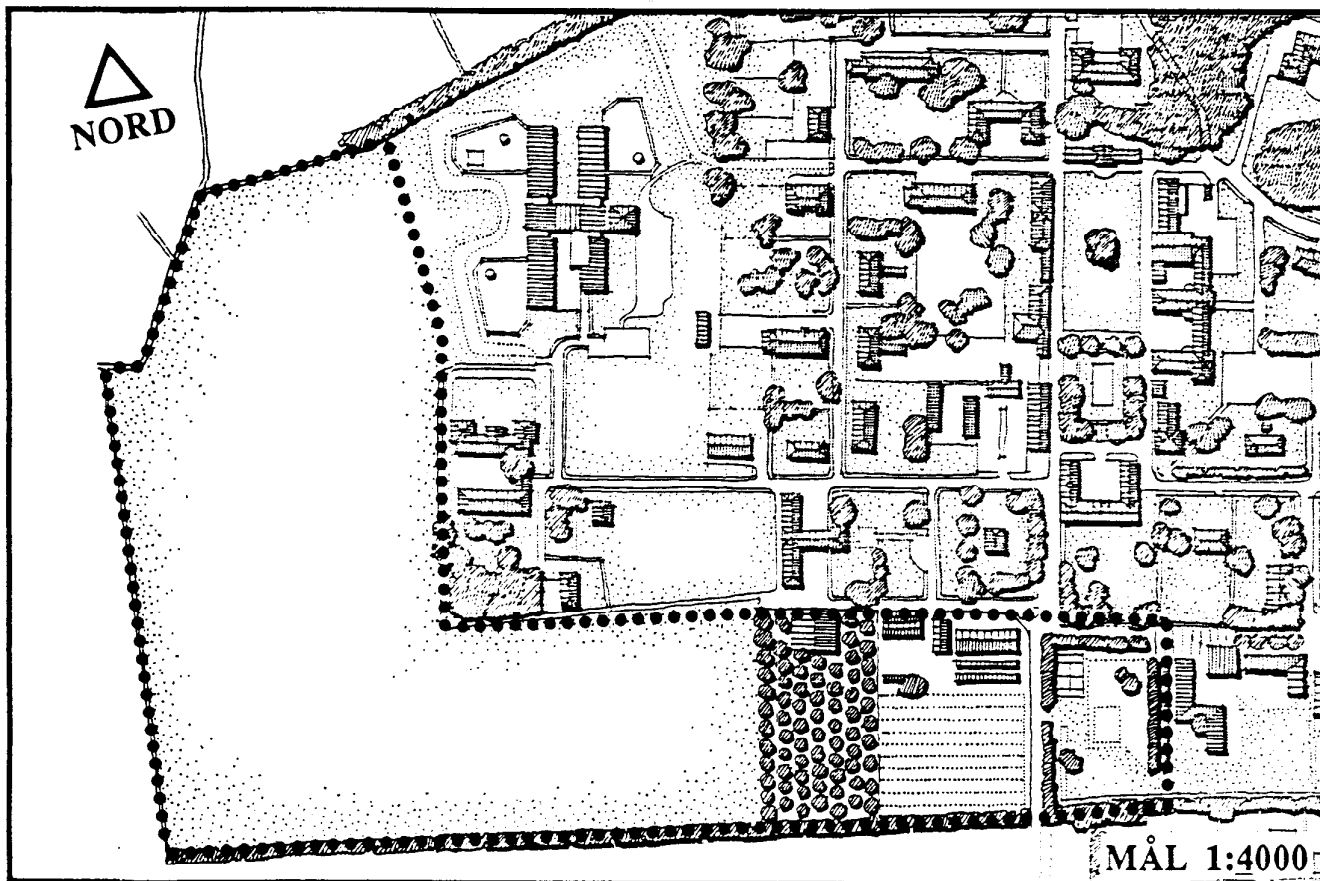
Inden ibrugtagning af ny bebyggelse skal der være etableret fjernvarmeforsyning efter byrådets godkendelse.

Antenner til modtagning af radio- og fjernsynssignaler må ikke forekomme i det fri.



Luftfoto af område D

7. Område E



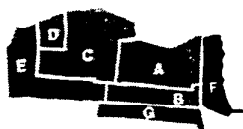
Område E

7.1 Områdets anvendelse

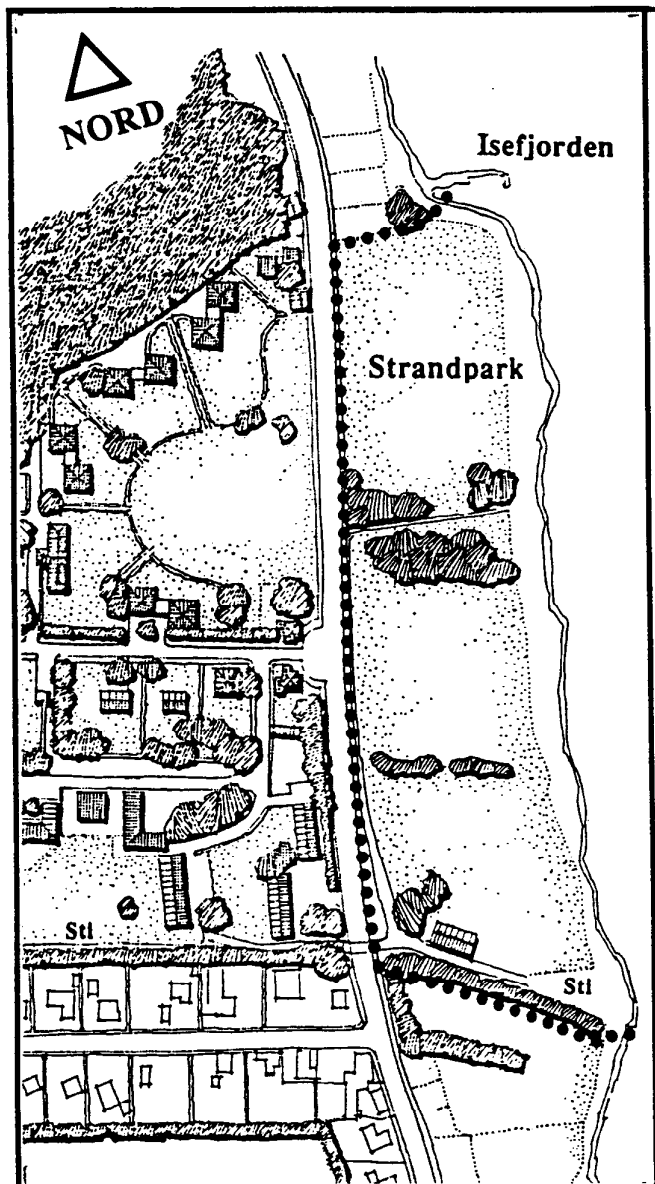
Området udlægges til landbrugs- og gartneriformål og forbliver i landzone.



-Drivhusene er en vigtig terapeutisk foranstaltning for patienterne også i fremtiden



8. Område F



DELPLAN AF OMRÅDE F

Område F

8.1 Områdets anvendelse

Området udlægges til privat friareal og må ikke bebygges. Området forbliver i landzone.

Byrådet kan dog tillade at der mod Egebjergvej, etableres bebyggelse som skønnes nødvendig for områdets brug, i form af klublokale, toiletbygning, redskabsskur ell. lign. såfremt bygningshøjden ikke overstiger 5,5 meter over terræn og bygningen tilpasses områdets karakter.

Området skal fremstå som åben, græsklædte arealer evt. med spredte træer og buske efter en samlet plan, eksisterende værdifuld beplantning må ikke fjernes.

8.2 Tekniske anlæg

Områdets forsyningsledninger skal udføres som jordkabler. Eksisterende ledninger må kun omlægges efter forudgående aftale med Nykøbing-Rørvig kommune.

Belysning må kun etableres langs veje og parkeringspladser og skal i påkommende tilfælde udføres som pullertlys med lav lyspunkthøjde.

Antenner til modtagning af radio- og fjernsynssignaler må ikke forekomme i det fri.

8.3 Ubebyggede arealer

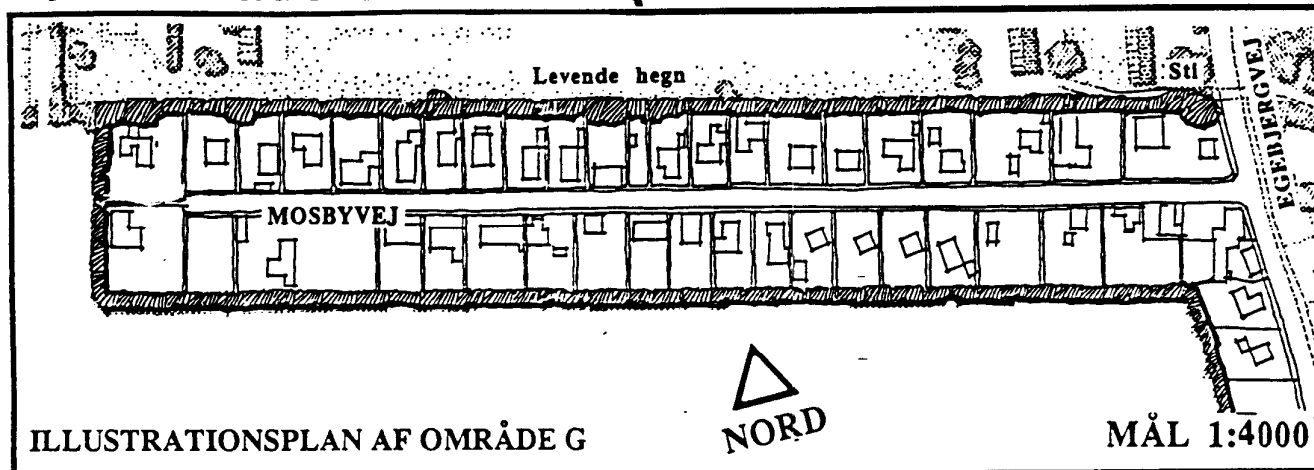
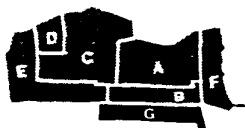
Området skal fremstå og vedligeholdes som græsklædt strandeng med spredt beplantning.

Område F er omfattet af strandbeskyttelseslinien, der følger skel mod Egebjergvej. Alle indgreb i området herunder bebyggelse forudsætter forudgående dispensation fra amtsrådet, jfr. naturbeskyttelsesloven.



Strandparkens rekreative værdier skal bevares

9. Område G



Område G

9.1 Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål og til offentlige formål, samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger for omgivelserne.

9.2 Generelle bestemmelser

Der må indenfor området ikke udøves nogen form for virksomhed som ved røg, støj, lugt, rystelser eller ved sit udseende er til ulempe for den omkringliggende bebyggelse.

9.3 Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsesprocenten for hver ejendom må ikke overstige 25.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 1/2 etage og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må overstige 8,5 meter over terræn.

9.4 Bebyggelsens ydre fremtæden

Skiltning og reklamering må, bortset fra navne- og nummerskiltning, kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde

Til udvendige bygnings sider må ikke anvendes materialer, der efter byrådets skøn virker skæmmende.

9.5 Udstykninger

Udstykninger skal godkendes af byrådet.

9.6 Adgangs- og parkeringsforhold.

Der skal indrettes mindst én parkeringsplads indenfor hver ejendom.

9.7 Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer på den enkelte ejendom skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende og være vel vedligeholdte.

9.8 Tekniske anlæg

Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordkabler. Eksisterende ledninger må kun omlægges efter forudgående aftale med pågældende ledningsejere.

10. Generelle bestemmelser

10.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de i pkt. 3.8, 4.8, 5.8, 6.7, 8.3 og 9.8 nævnte tilslutninger til forsyningsledninger og fællesanlæg er etableret.

10.2

Skovbyggelinien er ophævet inden for lokalplanområdet

Vedtagelsespåtegning

Forslaget er foreløbig vedtaget af byrådet

den 28. september 1994

Bent S. Jensen
borgmester

/
Erik Christensen
stadsingeniør

I henhold til § 27 i Lov om planlægning har byrådet
den 28. september 1994 vedtaget Lokalplan nr. 57
endeligt



Søren Pallesen
borgmester



Hans Lambek
teknisk chef

Nærværende Lokalplan nr. 57 begæres herved ting-
lyst på de pågældende ejendomme jfr. lokalplanens
pkt. 2.1, i henhold til bestemmelserne i Lov om planlæg-
ning § 31, stk. 2.

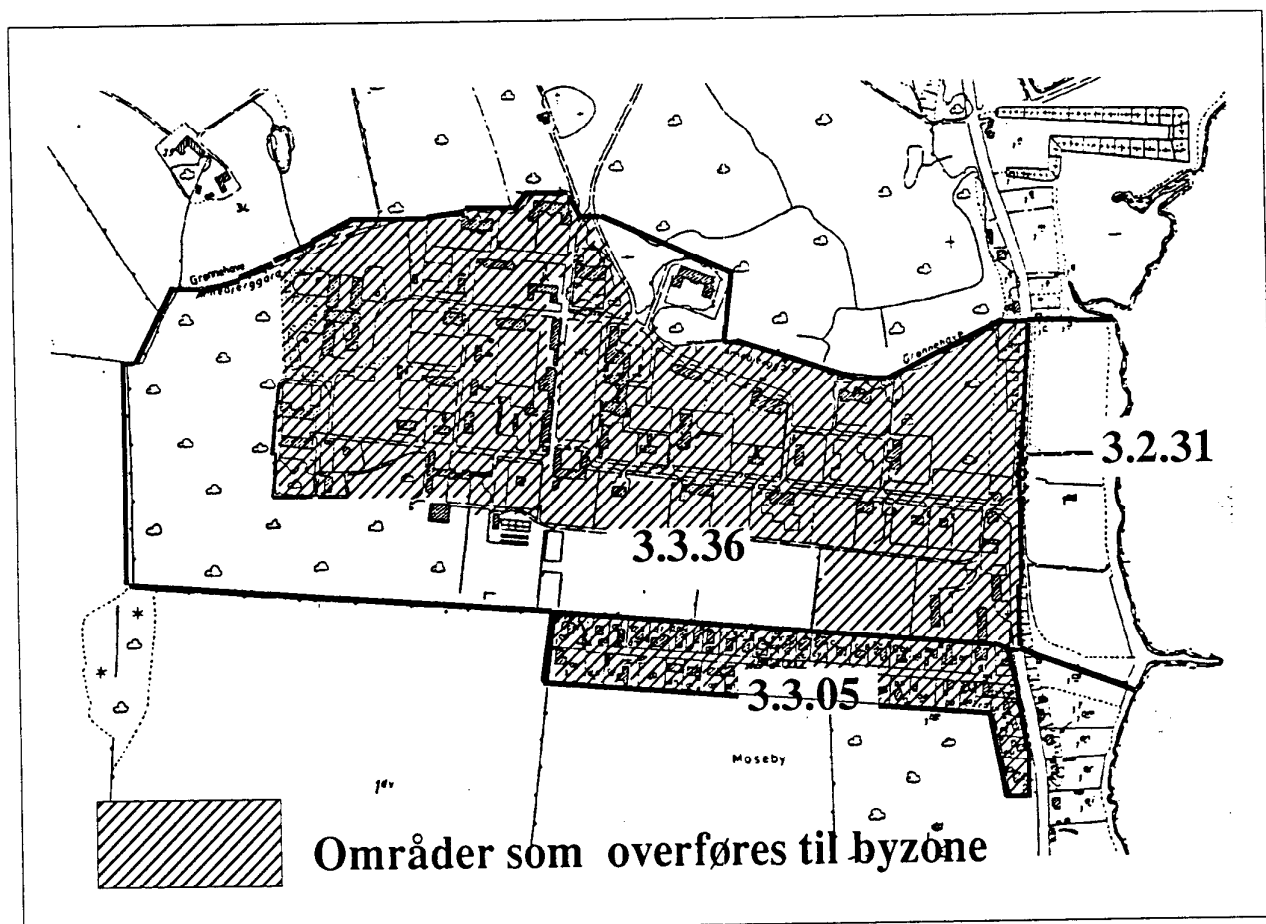
Nykøbing-Rørvig kommune den



Hans Lambek
teknisk chef

Kommuneplan tillæg nr. 9

Kommuneplan 1986-97 for Nykøbing-Rørvig kommune, områderne 3.3.36, 3.3.05 og 3.2.31.



For område 3.3.36 og en del af 3.2.31 gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen.

En lokaplan der træffer bestemmelser for området skal sikre:

- a. at området som helhed overføres til byzone, dog således at de dele af området som anvendes til egentlige landbrugsformål forbliver i landzone.

at området lokalplanlægges som en helhed, evt. ved en etapedeling og efterfølgende lokalplanlægning.

- b. at området udlægges til institutions-, erhvervs- og boligformål, samt rekreative formål.

at institutioner kan være offentlige og private institutioner indenfor sundhedsvæsen, forskning, undervisning, samt kulturelle og sociale formål.

at erhvervsvirksomhed kun må omfatte lettere produktions- og lagervirksomhed, samt liberale erhverv.

at der ikke må etableres særligt forurenende virksomhed eller nogen virksomhed som ved udledning, støj m.m. vil være til gene for området.

c. at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger 25 %.

d. at der ved lokalplanlægning træffes bevaringsbestemmelser for eksisterende bygninger, omgivelser og landskaber.

at strandengen i området bevares ubebygget.

at der ved lokalplanlægning træffes bestemmelser der sikrer en tilpasning af nye bygningsanlæg til eksisterende bygninger og de landskabelige forhold.

at bebyggelsens ydervægge eller tagflader ikke opføres med større højde end 12 meter over terræn.

e. at området vejbetjenes fra Egebjergvej.

at der sikres stiadgang til Nykøbing by samt rekreative områder syd for området.

f. at der i området etableres kollektiv varmforsyning.

at områdets energi- og vandforsyning sker fra De kommunale værker i Nykøbing Sj.

For område 3.3.05 gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen.

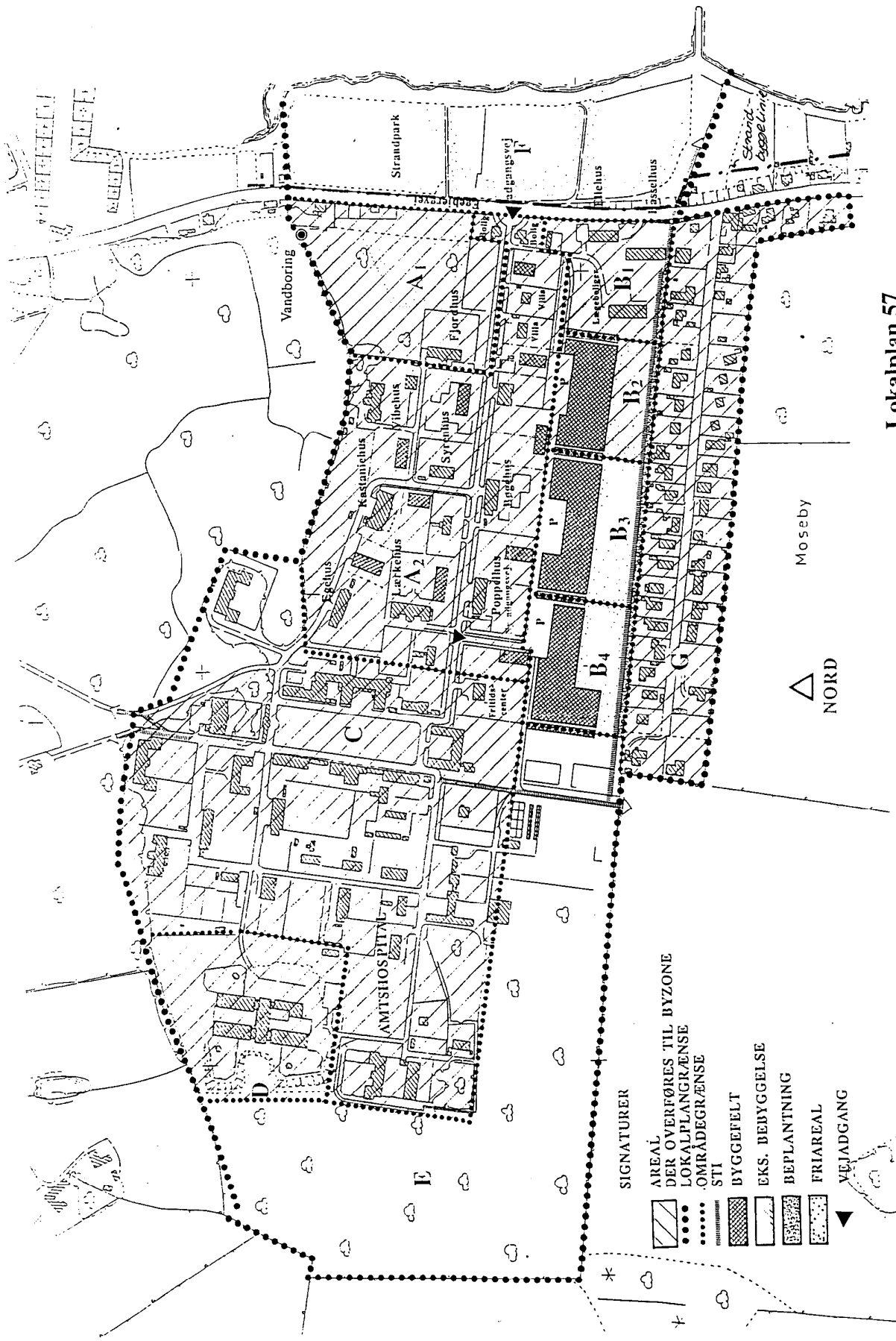
En lokalplan der træffer bestemmelser for området skal sikre:

a. at området som helhed overføres til byzone.

b. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål og bebyggelse til offentlige formål, samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller erhvervsvirksomheder der kan indpasses i området uden genevirkning for omgivelserne.

c. at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 25 %.

d. at bebyggelsen ikke opføres i mere end 1 1/2 etage.

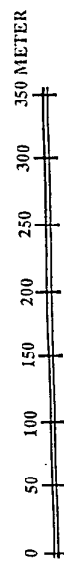


Lokalplan 57

Nykøbing-Rørvig kommune

Kortbilag nr. 1: Områdeinddeling m.m.,

- SIGNATURER**
- AREAL DER OVERFØRES TIL BYZONE
 - LOKALPLANGRÆNSE
 - OMRÅDEGRÆNSE
 - STI
 - BYGGEFELT
 - EKS. BEBYGGELSE
 - BEPLANTNING
 - FRIAREAL
 - VEJADGANG



LANDINSPEKTØRERNE

ERIK PEDERSEN & MICHAEL HOLM

Havnegade 9, 4500 Nykøbing Sj. Tlf: 53410344 Fax: 53413144



Matr.nr. 1^a
Grønnehave,
Nykøbing S. jorder,
Nykøbing-Rørvig kommune.

STEMPELMÆRKE
NYKØBING
Sj.



K 031266

07.03.95 11:47

0000700.00

361723 SM 01

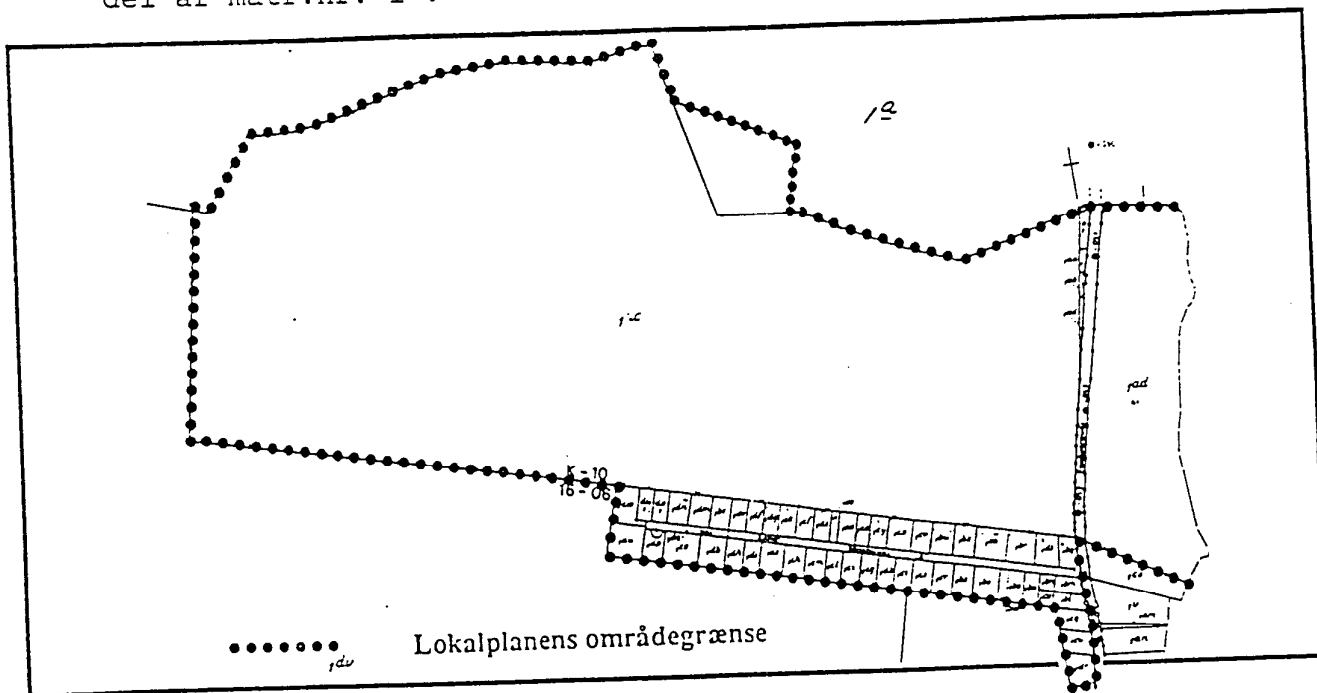
Anmelder:

ERIK PEDERSEN & MICHAEL HOLM
Landinspektører
Havnegade 9, 4500 Nykøbing Sj.
Tlf. 53 41 03 44 og 53 41 09 44

Påtegning

Nærværende lokalplan nr. 57 begæres tillige tinglyst på matr.nr. 1^a Grønnehave, Nykøbing S. jorder, Nykøbing-Rørvig kommune.

Kortbilaget på side 9 nederst ændres som vist nedenfor i overensstemmelse hermed, således at det tillige omfatter en del af matr.nr. 1^a.



Nykøbing-Rørvig kommune, den 10. feb. 1995

Finn Madsen

Tiltrædes som ejer af matr.nr. 1^a

Miljøministeriet · Skov- og Naturstyrelsen
Odsherred statsskovdistrikt
Mantzhøj, Ulkerupvej 1 - 4500 Nykøbing Sj.
Telefon 53 42 80 16 - Giro 6 01 66 50

27/2 1995

Arne Jørgensen
Arne Jørgensen
statsskovrider

Matr: 1 A .

Grønnehave, Nykøbing S. Jorden

A

Retten 1 : Nykøbing Sj.

Indført den : 07.03.1995

Lyst under nr.: 4933



Jytte Larsen
o.s.s.