

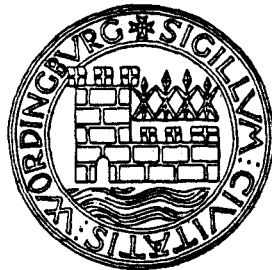
LOKALPLAN

for

ET OMRÅDE VEST FOR NYMARKSVEJ I NYRÅD

(Lokalplan nr. B 106.1 i Vordingborg kommune)

VORDINGBORG 1978



Pris ~~237~~ kr. 20-

Redegørelse i tilknytning til lokalplan nr. B 106.1 for et område
- i Nyråd - nord for Nyråd Hovedgade og vest for Nymarksvej.

Som led i byrådets løbende udstykningsaktivitet er der udarbejdet lokalplan - som foreskrevet i kommuneplanloven § 16 stk. 3 - for en del af kommunens jord, beliggende vest for Nymarksvej og nord for Nyråd Hovedgade.

Det har været nødvendigt, at udarbejde et tillæg til de såkaldte § 15-rammer, som udgør det lovmæssige grundlag for lokalplanlægningen, og som er aftalt mellem byrådet og planstyrelsen, idet visse bestemmelser i lokalplanen afviger fra krav i rammerne.

Således angiver § 15-rammerne, at bebyggelse skal placeres i en afstand af mindst 5 m fra skel mod vej, mens det i lokalplanen kræves, at bebyggelse på en del af grundene skal placeres i skel mod torv og sti, for at skabe et bymæssigt miljø omkring torve og stiorløb.

§ 15-rammerne indeholder endvidere bestemmelse om et 10 m bredt beplantningsbælte som afskærmning mod landevejen - Nyråd Hovedgade. Men en allerede eksisterende beplantning mellem landevej udstykning, samt en nært forestående etablering af en ny omfartsvej nord om Nyråd, og formodentlig en heraf følgende nedklassificering af Nyråd Hovedgade fra hovedvej til kommunevej, har været årsag til at beplantningsbæltet ikke er medtaget i lokalplanen. I stedet for denne afskærmning kræves det i lokalplanen, at der ikke bygges inden for en afstand af 50 m fra vejkant, før Nyråd Hovedgade er blevet kommunevej.

På baggrund af ovennævnte bestemmelser i lokalplanen er der ændret i § 15-rammerne, og således gælder nu følgende rammer i område B-106 for indholdet af lokalplanlægningen:

Lokalplanen skal sikre:

- a - at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner, varmecentral og lignende samt mindre butikker til kvarterets daglige forsyning eller andre, nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forholdet til omgivelserne.
- b - at bebyggelsesprocenten under eet for området ikke må overstige 25.
- c - at bebyggelsen ikke opføres med mere end to etager.
- d - at mindst 15% af området anvendes til større samlede friarealer samt stier m.v., fælles for hele området.
- e - at bebyggelse på 16 af parcellerne skal placeres med enten gavl eller facade i skel mod sti eller torv.
- f - at al bebyggelse (bortset fra garager og carporte) på alle øvrige parceller skal placeres i en afstand af mindst 5 m fra skel mod vej.

- g - at der i lokalplanens område etableres et 10 m bredt beplantningsbælte mod vest (mod de fredede arealer af Marienlyst gods).
- h - at indtil Nyråd Hovedgade overgår til kommunevej, skal al bebyggelse placeres i en afstand af 50 m fra vejkanterne af gaden.

Disse rammer er 10.10.1978 godkendt af planstyrelsen.

Ifølge Vordingborg kommunes dispositionsplan 1974 er lokalplanområdet udlagt til boligformål på langt sigt. Siden er området i forbindelse med kommunens oplæg til regionplanen nov. 1975 overgået til boligformål i 1. etape, da det har været byzone siden by- og landzonenloven trådte i kraft.

Udstykningen omfatter 44 parceller. Heraf stilles der for de 16 parcellers vedkommende krav om at bygningerne skal placeres i skel mod enten torv eller sti, som nævnt ovenfor. Ligeledes stilles der for disse krav om fast hegn mod torve og stier.

Boligerne må kun opføres i én etage med eventuelt udnyttet tagetage.

På hver parcel udlægges parkeringsareal til mindst 2 biler.

I lokalplanen er veje og stier til betjening af området fastlagt som vist på vedhæftede kort. Vejen E-F kan ikke på nuværende tidspunkt føres ud til Nyråd Hovedgade på grund af den omfattende trafik her. Men ved anlæg af en ny omfartsvej nord og øst om byen aflastes Nyråd Hovedgade, hvorefter vejen E-F til den tid vil kunne føres ud til Nyråd Hovedgade, således som de stiplede linier på kortbilaget viser. Ligeledes vil stianlægget kunne føres mod syd til Nyråd Hovedgade og - via en eventuel gangtunnel som skitseret på kortbilaget - videre til Bakkebøllestien. Der er endvidere mulighed for ved en eventuel fremtidig udbygning af området mod nord, at føre vej og stier videre (se vedhæftede kortbilag).

I lokalplanen redegøres der nøjere for de fælles friarealer, stier og torve samt beplantningen af disse.

Endelig stilles der krav om oprettelse af grundejerforening til varetagelse af fælles opgaver og interesser inden for lokalplanens område.

Lokalplanens retsvirkninger.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges fastholdt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Lokalplan nr. B 106.1 for et område nord for Nyråd Hovedgade og vest for Nymarksvej i Vordingborg kommune.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Formål.

§ 1 Det er lokalplanens formål:

- at fastlægge områdets fremtidige anvendelse til boligformål (parcelhuse).
- at udlægge et fælles friareal for bebyggelsen.
- at fastlægge placering af veje og stier.
- at fastlægge detaljerede bebyggelsesregulerende bestemmelser for området.

Område.

§ 2 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter matr. nr. 3 u, 3 p, 3 o og 3 v, alle Græsbjerg og under Vordingborg Jorder, samt alle parceller som efter 10/11-1977 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Lokalplanens område er opdelt i underområderne I og II som vist på vedhæftede kortbilag.

Anvendelse.

- § 3 Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav bebyggelse.
- 3.2 På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig for én familie.
- 3.3 Ubebyggede arealer, som ikke benyttes til gårdsplads, parkeringsplads eller lignende, skal anlægges og vedligeholdes som have.
- 3.4 Så længe grunden henligger ubebygget, må den kun anvendes til havebrug eller landbrugsmæssig dyrkning. Det er således forbudt at anvende den til hønseri, pelsdyrfarm eller anden dyreavl, ligesom det er forbudt uden byrådets tilladelse at anbringe skure eller beboelsesvogne på grunden, dog bortset fra de for byggeriets gennemførelse fornødne arbejdsskure. På ubebyggede arealer skal ukrudtet slås mindst to gange i løbet af sommeren. (Omkring 1. juni og 1. august).
- 3.5 På ejendommen må ikke drives nogen art af virksomhed, som ved røg, støj, støv, lugt, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter byrådets skøn kan være til ulempe for de omboende. Svine- og kreaturhold er ikke tilladt, og andet dyrehold kan til enhver tid forbydes af byrådet, dersom det er til ulempe for de omboende.

- 3.6 Byrådet kan tillade, at der på den enkelte ejendom drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelseslejligheder under forudsætning af,
- at virksomheden drives af den der bebor den pågældende ejendom,
 - at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
 - at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende, og
 - at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.
- 3.7 Ejendommene må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed. Med mindre virksomheden omfattes af forrige afsnit, må der således ikke på ejendommene indrettes bebyggelse til eller udøves handels-, vognmands-, fabriks-, værksteds- eller oplagsvirksomhed, ligesom der ikke må indrettes pensionater eller klublejligheder eller drives anden lignende form for erhvervsmæssig udlejning.
- 3.8 Byrådet kan dog tillade, at en eller flere parceller anvendes til offentlige institutioner, fællesanlæg eller lignende.
- 3.9 Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 3 m² bebygget areal og ikke giver en højde af mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

Udstykninger.

- § 4 Udstykning inden for område I må kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kort viste udstykningsplan.
- 4.2 Udstykningen inden for område II må kun finde sted på grundlag af en plan for området, der er godkendt af Byrådet. Om nødvendigt fastlægges retningslinier for udstykningen i en supplerende lokalplan. Ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 700 m² eller med mindre gennemsnitlige tværmål end 20 m på hver led.

Vej- og stiforhold.

- § 5 Der udlægges areal til følgende nye veje, torve og stier med en beliggenhed, som vist på vedhæftede kort:
- Vejen A-B (indkørsel fra Nymarksvej) i en bredde af 10 m. Vendeplads anlægges, som vist på kortbilaget.
 - Vejen C-D i en bredde af 10 m.
 - Vejen E-F " " " " 10 m.

Sidstnævnte vej optages som offentlig vej på kommunens vejfortegnelse. Til vejen E-F må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme bortset fra matr. nr. 3 p, som skal have vejadgang til denne vej.

Øvrige veje udlægges i 6 meters bredde og afsluttes med torve, i princippet som vist på vedhæftede kortbilag. Disse vejes belægning skal adskille sig fra de øvrige vejes.

Stierne udlægges med en bredde af 5 m, som vist på kortbilaget, undtaget herfra er stien G-H der udlægges med en bredde af 3 m.

Til torvet B-C må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme.

- 5.2 Der skal på hver parcel udlægges areal til mindst to parkeringspladser.

Stadig henstilling af motorkøretøjer på vejarealet er ikke tilladt. Langtidsparkering over 6 timer af lastbiler eller omnibusser må ikke finde sted på parceller eller de tilstødende veje.

- 5.3 Langs Nyråd Hovedgade skal al bebyggelse placeres i en afstand af 50 m fra vejskel. Denne bestemmelse ophæves når Nyråd Hovedgade overgår til kommunevej.

Ledningsanlæg

- § 6 El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.
- 6.2 De for områdets forsyning nødvendige ledningsanlæg til el-, telefon-, vand-, kloak- og antenneanlæg eller andet skal tåles anbragt på parcellerne uden erstatning.

Bebyggelsens omfang og placering.

- § 7 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom.
- 7.2 Beboelsesbygningens etageareal skal mindst være 10% af grundens areal.
- 7.3 Ingen bebyggelse må opføres nærmere skel mod vej end 5 m.
- På parcellerne a-p skal bebyggelsen dog placeres med enten gavl eller facade i skel mod sti eller torv.
- 7.4 Kælderrum må ikke anvendes som beboelsesrum.

- 7.5 På grundene (bortset fra de i § 7.3 nævnte) skal garager og carporte placeres således, at der er mindst 5 m fri udkørsel mellem portåbning og skel mod vej.
- 7.6 Bebyggelsen skal i øvrigt udføres i overensstemmelse med byggeloven med tilhørende bestemmelser og med de til enhver tid for Vordingborg kommune i øvrigt gældende love og vedtægter.

Uanset bestemmelserne i Bygningsreglementet kan bebyggelsen på parcellerne a-p opføres i fuld højde mod torv og sti, idet der med lokalplanen ved bebyggelse på disse parceller ses bort fra Bygningsreglementets

- kap. 3.1.2. stk. 1, om bebyggelsens højde i forhold til modstående vejlinie
- kap. 3.1.3. stk. 1 a, om bebyggelsens højde i forhold til sti (men ikke naboskel)
- kap. 3.2.3. stk. 1, om bebyggelsens afstand til skel mod sti (men ikke naboskel)
- kap. 3.2.3. stk. 3, om bygningers afstand fra stiskel til vindue i gavltrekant og kvist m.v. (men ikke naboskel).

I øvrigt vil byrådet - for de nævnte grunde - være sindet at dispensere fra Bygningsreglementets kap. 3.3. stk. 3, således at garageporte og vinduer vil kunne tillades åbnet ud over grundens grænselinie mod torv og sti i en lavere højde end 2,2 m. Det forudsættes, at der anvendes vippeport til garagen, eller at garageporte åbner indad.

Bebyggelsens ydre fremtræden.

- § 8 Bebyggelsen må kun opføres i én etage, eventuel med udnyttet tagetage.
- 8.2 Bygningshøjden må ikke overstige 3,5 m målt fra terræn ved det punkt af bygningen, hvor det naturlige eller afgravede - ikke påfyldte - terræn ligger højst, til den linie, hvor flugten af ydervæg og tagflade mødes - bortset fra gavltrekanter.
- 8.3 Blanke eller reflekterende tagmaterialer må ikke forekomme, med mindre de indgår i bygningens opvarmningssystem.
- 8.4 For at undgå skæmmende farvekontraster mellem kvarterets bygninger skal farvede bygningsfacader fremtræde i dæmpede farver dannet af de såkaldte jordfarver samt hvidt og sort og blandinger herimellem.
- 8.5 Til døre, vinduer og lignende mindre dominerende facadeelementer er dog også andre farver tilladt.

- 8.6 Alle bygninger, der nu eller i fremtiden ønskes opført på parcellen, skal, inden byggeforetagendet påbegyndes, godkendes af bygningsmyndigheden i Vordingborg, både hvad angår udseende og beliggenhed. Bygningsmyndigheden kan herved stille sådanne krav om ændring af bygningernes beliggenhed og udseende, herunder om ændrede materialer og farver, som måtte skønnes ønskelige for at få bygningerne til at harmonere med omgivelserne. Samme bestemmelser gælder for ombygninger eller tilbygninger samt for andre væsentlige ændringer af bygningernes udseende og farver.
- 8.7 Tegninger indsendes til bygningsinspektøren, Vordingborg Rådhus med oplysninger om bygningernes udvendige farve og ledsaget af en situationsplan med angivelse af nabogrundenes bebyggelse.
- 8.8 Opføres bygninger i strid med denne og foranstående paragraf, kan byrådet forlange dem ændret - eventuelt fjernet.
- 8.9 Der skal opstilles fast hegn i en højde af 1,80 m mod torve og stier, dog undtaget torvet B-C. Hegn mod dette samt mod veje og parkarealer skal være levende hegn, og sådanne skal plantes mindst 25 cm bag ved vejskellet.
- 8.10 Porte og låger, der anbringes ud til veje, stier og torve, må kun kunne åbnes indad mod grunden, (undtaget er vippeporte til garager).
- 8.11 På den enkelte ejendom, herunder dens bygninger og hegn, må ikke anbringes skæmmende reklamer, skilte, figurer, navne eller lignende. Afgørelsen af, hvorvidt denne bestemmelse er overtrådt, ligger hos Vordingborg byråd.
- 8.12 Udvendige synlige antenner og antennemaster må ikke anbringes på de enkelte ejendomme.

Ubebyggede arealer.

- § 9 De med prikket signatur viste arealer må ikke udstykes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsarealer for bebyggelsen. Arealet udgør sammen med stier og torve ca. 8.500 m², svarende til 15% af område I.
- 9.2 Beplantning af de for området fælles friarealer må kun ske i overensstemmelse med retningslinierne på vedhæftede beplantningsplan.
- 9.3 Langs lokalplanområdets vestlige afgrænsning udlægges et areal til et 10 m bredt beplantningsbælte. Beplantningen skal bestå af en lægivende stedsegrøn underbeplantning med iblanding af arter af bærbærende buske. Overstandere af eg, birk, el og lærk.
- 9.4 Langs matr. nr. 3 v's østlige og vestlige afgrænsning udlægges areal til 5 meters beplantning. Beplantningen skal bestå af bl.a. syren og kornel.

- 9.5 De i §§ 9.3 og 9.4 omtalte hegn plantes af kommunen og vedligeholdes af de grundejere på hvis parcel hegnene er plantet. De pågældende beplantninger skal stedse fremstå i god vedligeholdelsesstand og må ikke skæres ned til under 3 m over terræn.
- 9.6 Belysning af private veje, stier og fællesarealer udføres som parkbelysning. Belysning af vejen E-F udføres som normalt for offentlige stamveje i kommunen.

Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse.

- § 10 Samtlige nye boliger inden for området skal forberedes for tilslutning til fællesantenneanlægget i Nyråd.

Grundejerforening.

- § 11 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område.
- 11.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest når en trediedel af de udstykkede ejendomme er solgt.
- 11.3 Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelsen af de i § 9, stk. 1 nævnte friarealer, samt af private veje og stier.
- 11.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder.

- § 12 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke påbegyndes ny bebyggelse i den vestlige del af området, før der er opnået dispensation hertil fra fredningsmyndighederne for så vidt angår Naturfredningslovens bestemmelser om fredningslinie langs hovedlandeveje - Nyråd Hovedgade, samt fredningslinie ved skove - Strimmelen og Nymark skov.

Således vedtaget af Vordingborg byråd, den 18. januar 1978.

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Vordingborg byråd, den 6. december 1978.

Tinglyst den 29/12 - 1978

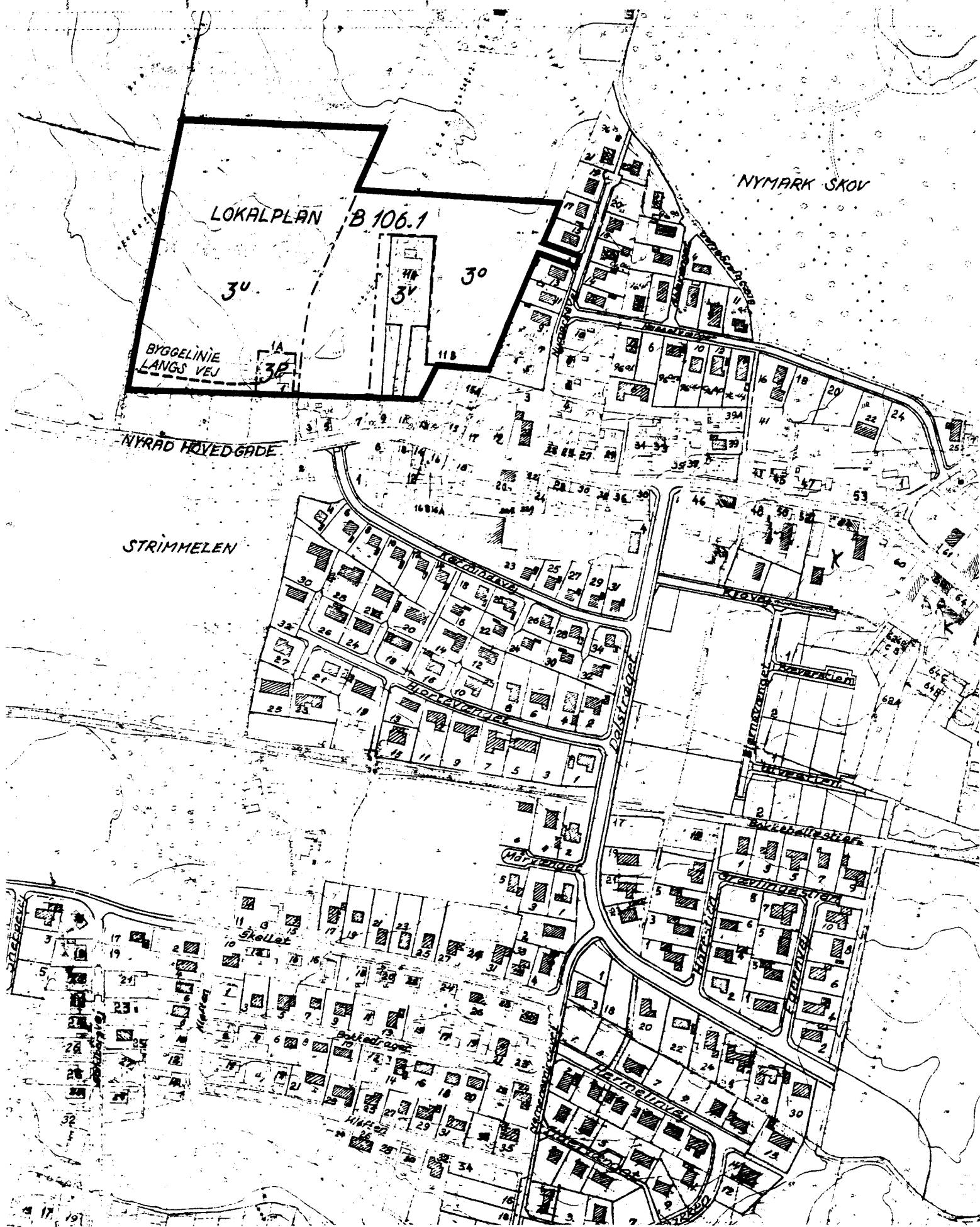
Indført i dagbogen for retten
i Vordingborg
den 29 DEC. 1978

Lyst. Akt.: skab 4/291

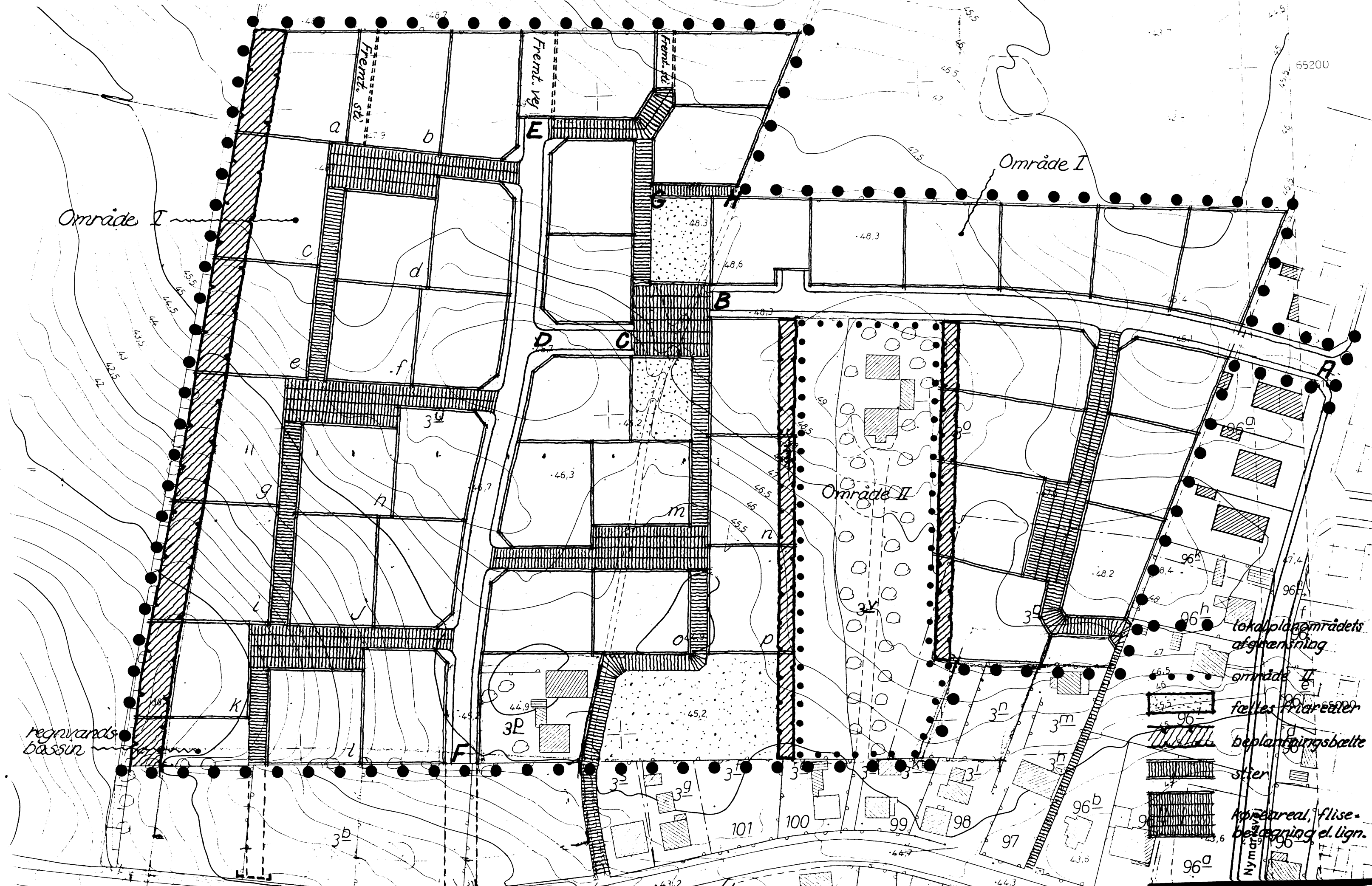
Ride forp.

M. A. de

Boy



LOKALPLAN B 106.1
KORTBILAG 1


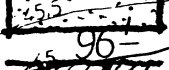


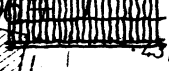


Område I

Område I

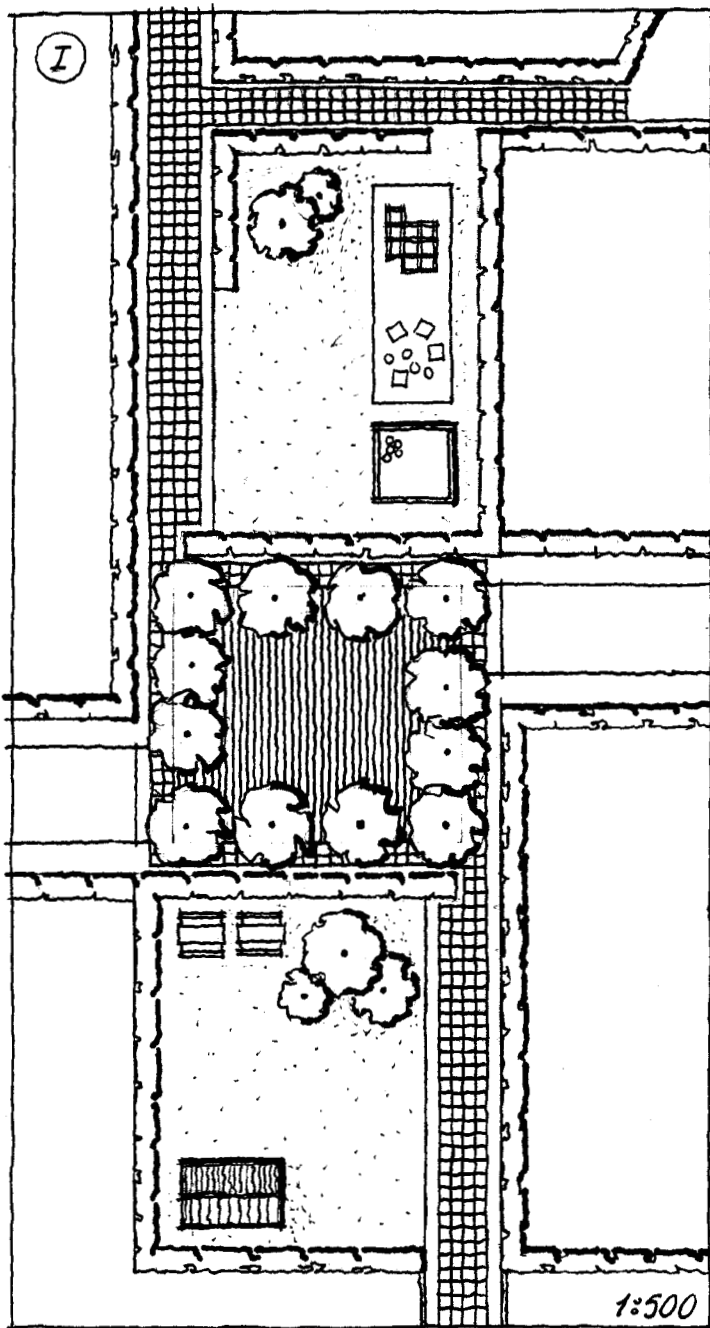
Område II

regnvands
bassin

-  lokaloldemrådets afgrænsning
-  område II
-  felles friarealer
-  beplantningsbælte
-  stier
-  kopierareal, flisebelægning el. lign.

STADSINGENIØRENS KONTOR NORDINGBORG

LOKALPLAN B.106.1 6.12.1977 S. farsen



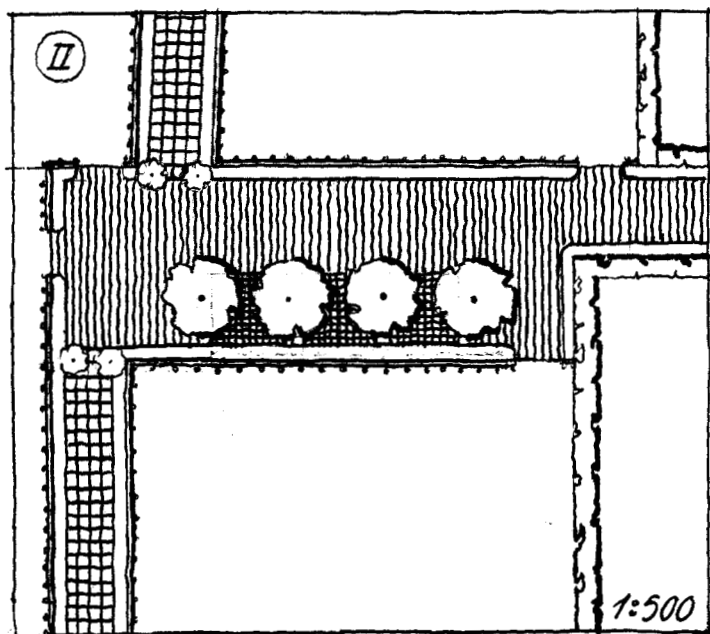
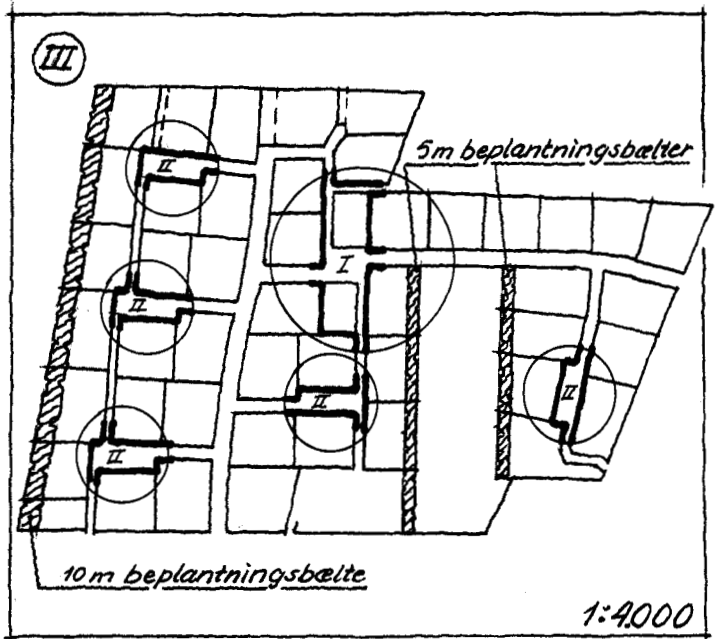
I Parkarealerne nord og syd for torvet B-C omgives med buskbeplantning af f.eks. vildrosen.

Der anlægges legeplads nord for torvet. Legepladsen tænkes udstyret med sandkasse og legeredskaber placeret i sand.

I øvrigt sås der græs.

Stierne anlægges i en bredde af 5 m med 3,20 meters belægning af 40 x 40 cm fliser eller lignende. Stierne føres i halv bredde rundt om torvet B-C som fortov. Torvet befastes på kørearealet med belægningssten („fisken“, „unisten“ eller lignende). Træbeplantning med plataner eller lignende.

II På hvert adgangstorv anlægges 6 parkeringsfelter eventuelt med græsarmering. Øvrig belægning udføres som på torvet B-C. På torvene tænkes plantet plataner og for enden af stierne søjleeg.



III Beplantningsbæltet mod vest anlægges med stedsegrøn underbeplantning og iblandes arter af bærbærende buske med overstandere af eg, birk, el eller lærk.

Beplantningsbælterne øst og vest for matr. nr. 3 v anlægges med bl.a. syren og kornel. Det fælles friareal øst for matr. nr. 3 p tilplantes i kanten med grupper af eg, østrisk fyr, birk og lignende.

STADSINGENIØRENS KONTOR
VORDINGBORG
BEPLANTNINGSPLAN
LOKALPLAN B106.1
KORTBILAG 3