

LOKALPLAN 114 STUBBEKØ- BING VEST

ET GRØNT BOLIGOMRÅDE



GULDBORGSUND KOMMUNE
DECEMBER 2009

HVAD ER EN LOKALPLAN?

Indhold

En lokalplan er en plan, hvori Byrådet kan fastsætte bindende bestemmelser for et områdes fremtidige anvendelse, udstykning, placering og udformning af bebyggelse, materialer, energi forbrug, beplantning, vej- og stiforhold m.v.

Lokalplanen er bindende for den enkelte grundejer, men omhandler kun fremtidige forhold og giver ikke grundejerne handlepligt.

Tilvejebringelse

Byrådet kan til enhver tid lave lokalplaner, men der skal altid være en lokalplan, inden et større byggeri, anlægsarbejde eller nedrivning kan sættes i gang. Lokalplanen må ikke stride mod kommuneplanen. Er der modstrid, skal kommuneplanen ændres med et tillæg først.

Offentlig debat

Et forslag til lokalplan, skal lægges frem til offentlig debat i mindst 8 uger, hvor borgere og myndigheder kan komme med ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget.

Byrådet behandler de modtagne bemærkninger og indsigelser og beslutter, i hvilket omfang de skal imødekommes. Byrådet vedtager forslaget endeligt og bekendtgør herefter planen i pressen.

Dispensationer

Byrådet kan dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke strider mod principperne i lokalplanen – som f.eks. anvendelses- og formålsbestemmelserne.

Lokalplanen er udarbejdet af Guldborgsund Kommune i samarbejde med SBS. Der tages forbehold for evt. unøjagtigheder i grundkortet.

INDHOLDSFORTEGNELSE

REDEGØRELSE	1
Baggrund	1
Eksisterende forhold	1
Lokalplanens indhold	4
Lokalplanområdets anvendelse	6
Udstykning	6
Vej- og adgangsforhold samt byggelinjer	6
Bebyggelsens omfang og placering	6
Bebyggelsens ydre fremtræden	7
Grønne tage	7
Ubebyggede arealer	8
Grundejerforening	9
Yderligere Miljøtiltag	9
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	10
Statslig planlægning	10
Kommuneplan	13
Byplanvedtægt og lokalplan	14
Servitutter	14
Miljøforhold	15
Ledningsanlæg	15
Spildevand, varme, el og vand.	15
Museumslovgivning	15
Landbrugspligt	16
Miljøvurdering	16
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	17
Midlertidige retsvirkninger	17
Endelige retsvirkninger	17
LOKALPLAN 114	18
§ 1. Lokalplanens formål	18
§ 2. Område og zonestatus	18
§ 3. Områdets anvendelse	18
§ 4. Udstykning	19
§ 5. Vej- og adgangsforhold samt byggelinje	19
§ 6. Stier	20
§ 7. Parkering	20
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering	21
§ 9. Bebyggelsens ydre fremtræden	22
§ 10. Biofaktor	22
§ 11. Ubebyggede arealer og hegning	22
§ 12. Terrænregulering	23
§ 13. Belægninger	23
§ 14. Regnvand	24
§ 15. Belysning	24
§ 16. Energiramme	24
§ 17. Ledningsanlæg	24
§ 18. Miljøforhold	24
§ 19. Grundejerforening	24
§ 20. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse	25
§ 21. Ophævelse af servitut / hidtil gældende lokalplan	25
§ 22. Tilladelse fra andre myndigheder	25
§ 23. Lokalplanens retsvirkninger	25
§ 24. Vedtagelsespåtegning	26

Kortbilag 2 Delområder.

Kortbilag 3 Byggelinjer, byggehøjder, byggefelter, veje og stier.

Kortbilag 4 Illustrationsplan.

REDEGØRELSE

FORMÅL	<p>Baggrund</p> <p>Byrådet vil med dette lokalplanforslag skabe grundlaget for en varieret, visionær og nutidig bydel med fokus på bæredygtighedsprincipper både i planlægning, opførelse og efterfølgende drift af området.</p> <p>Lokalplanen skal overordnet skabe mulighed for etablering af ca. 70 attraktivt beliggende grunde til opførelse af åben lav boligbebyggelse samt en mindre, tæt lav boligbebyggelse. Området skal som byområde skabe en harmonisk afslutning af Stubbekøbing mod det åbne land vest for området. Mod kysten skal bebyggelsen være åben og der skal være en naturlig overgang mellem offentlige arealer og private haver.</p> <p>Lokalplanen skal sikre, at nyt byggeri i området udformes nytænkende og oplevelsesrigt. Der skal sikres et lavt energiforbrug, at der gives mulighed for at anvende miljørigtig energi, at ressourceforbruget generelt er på et minimum, at regnvand bruges aktivt i lokalplanområdet og at der stilles krav til byggematerialer.</p> <p>Da der i Planloven kun er begrænsede muligheder for at stille krav om bæredygtighed, vil Byrådet for den del af området der ejes af kommunen supplere lokalplanen med servitutter der stiller yderligere krav. Kommunen vil indgå i dialog med øvrige grundejere for at, disse også stiller samme krav.</p>
BAGGRUND	<p>Området er med i Stubbekøbing Kommuneplan 1993-2005 som byudviklingsområde. Området var også udset til at være et grønt udstillingsvindue.</p> <p>Lokalplanområdet er i Guldborgsund Kommunes Lokal Agenda 21 indsats, 2008, udpeget som et eksempelprojekt for 0-energi huse (passivhuse) og hvor bæredygtighedshensyn indtænkes i lokalplanen.</p> <p>Disse beslutninger gennemfører Guldborgsund Byråd nu med denne lokalplan.</p>
PERSPEKTIVER	<p>Overordnet ønsker Byrådet, at Guldborgsund Kommune fastholder sin position som attraktiv bosætningskommune for både beboere og tilflyttere. Byrådet ser lokalplanforslaget som et bidrag til udviklingen af kommunens potentialer og som en oplagt mulighed for at tage initiativ i retning af at udvikle nye principper for en bæredygtig udvikling.</p>
OMRÅDET	<p>Eksisterende forhold</p> <p>Lokalplanforslaget omfatter et godt 300 meter bredt areal vest for Stubbekøbing mellem Liselund skov mod syd og Grønsund mod nord. Området er delt af Alslevvej, hvorfra der via hhv. Strandvejen for den nordlige del og Liselundvej for den sydlige del er vejadgang til området. Området omfatter en beboet ejendom på Alslevvej.</p> <p>Terrænet falder jævnt fra skoven syd for området mod kysten, der afgrænser området mod nord. Hvilket medfører, at der er en storslået udsigt fra hele området udover Grønsund mellem Falster og Bogø.</p> <p>Langs kysten er der en 3-5 meter høj skrænt mellem selve stranden og de dyrkede marker, som hovedparten af arealet udgøres af i dag.</p> <p>Landskabet er midt i den nordlige del af lokalplanens område desuden kendetegnet ved en træ- og buskbevokset lavning, der til tider står under vand. Der er derudover eksisterende beplantning omkring havearealet ved den eksisterende ejendom Alslevvej 42 og ved bådewateret ved kysten. Desuden er</p>

Strandvejen flankeret af en flot træække. Den sydlige del af området omkranser en eksisterende tæt-lav bebyggelse, der i dag rager ud i landskabet, og efterlader ønsket om en mere samlet og harmonisk afslutning mod det åbne land. Området opdeles af hhv. beplantning langs Liselundvej og et eksisterende hegn på den sydligste del af området.



Udsigt mod Grønsund fra toppen af lokalplanområdet



Udsigt fra området nord for Alslevvej mod Grønsund.

Umiddelbart syd for lokalplanområdet falder terrænet 5-6 meter i en stejl skråning ned til hhv. en mose og et engareal. Landskabet danner en ca. 100 meter bred lavning, hvor terrænet på den modsatte side hæver sig op igen til ca. samme niveau som lokalplanområdet. Skrænterne og lavningen er tilvokset med store træer og hænger sammen med Liselund Skov.



Alslevvej går igennem lokalplanområdet. Der etableres en tunnel igennem denne for at forbinde det nordlige og sydlige område.



Liselundvej giver adgang til den sydlige del af lokalplanområdet.

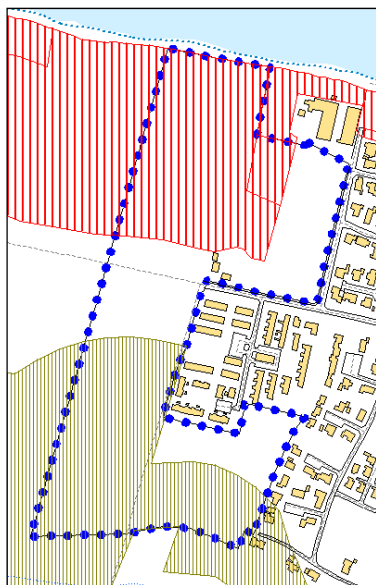
Lokalplanområdet omfatter ikke bådeværftet, der ligger helt ud til kysten og er udlagt til erhvervsformål.

Lokalplanområdet er på ca. 18 ha.

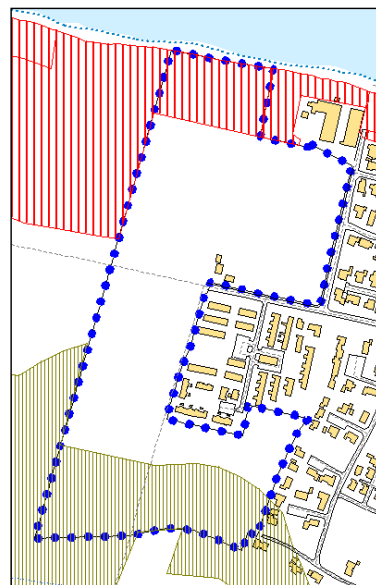
Området anvendes i dag til jordbrugsformål.

BESKYTTELSESLINJER

Der er idag strandbeskyttelseslinje i den nordlige og skovbyggelinje i den sydlige del af lokalplanområdet. Disse søges reduceret i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen.



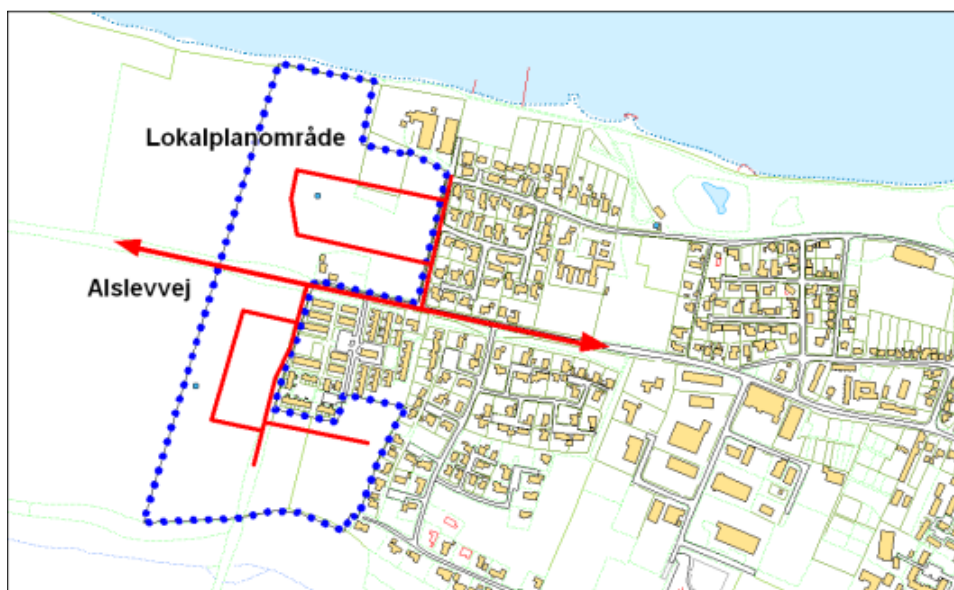
Eksisterende strandbelyttelses- og skovbyggelinje



Reduceret strandbelyttelses- og skovbyggelinje

TRAFIKFORHOLD

Lokalplanområdet gennemskæres af den øst-vest gående Alslevvej og består således af et nordligt og et sydligt område. Den nordlige del vejbetjenes af Strandvejen medens den sydlige del vejbetjenes af en let udvidet Liselundvej.



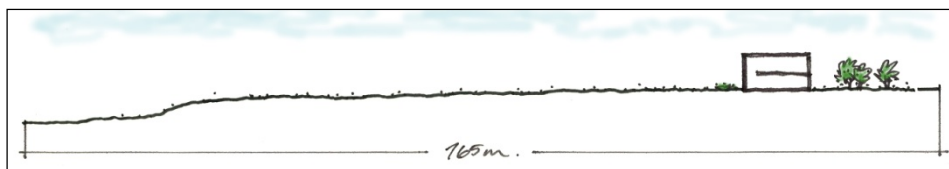
Vejbetjening/trafikforhold

Lokalplanens indhold

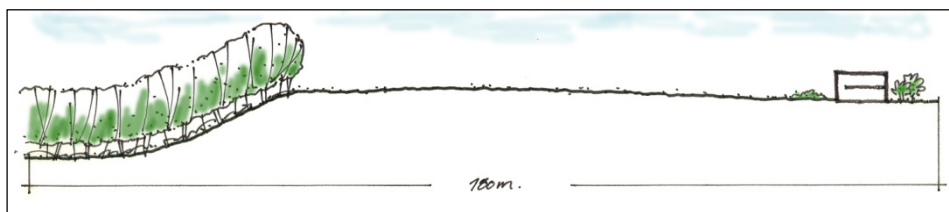
Lokalplanen omfatter regulerende bestemmelser for fremtidig disponering af arealet, bebyggelsens omfang, placering og rammer for ydre fremtræden.

Overordnet set er området planlagt som en ny bydel, hvor der er lagt særlig vægt på nærheden til natur og grønne værdier. Planen er styret af, at der skal skabes en god overgang mellem naturområderne syd for lokalplanområdet, der udgøres af skov, eng og mose og kystlandskabet nord for området samt at få etableret en sammenbinding mellem disse to områder i form af naturpassager gennem bebyggelsen. Inde i boligområderne placeres boligerne i og omkring indre grønne byrum.

Områderne til åben lav bebyggelse er planlagt, så der er pligt til at opføre 2-etages enfamiliehuse i randen ud mod landskabet. Hermed skabes der en markant bymæssig kant som afslutning på Stubbekøbing mod vest, samt en smuk og karakterfuld front mod henholdsvis Grønsund og Liselund Skov.



Snit fra bebyggelse ud mod Grønsund



Snit fra bebyggelse mod Liselund Skov

Byggefelternes placering på de enkelte grunde i "forreste række" tager hensyn til, at så mange som muligt af de bagvedliggende grunde kan få del i udsynet over landskabet/Grønsund.

Der er mulighed for at udstykke den eksisterende bolig på Alslevvej 42. Ny bebyggelse kan opføres i to etager og vejadgang skal ske fra det interne boligvejnet.

Alslevvej er en relativt befærdet overordnet vej og derfor etableres en tunnelgennemgang for gående og cyklister under denne. Det vil give en trafikssikker og tryk sammenhæng inden for lokalplanområdet.

På de fælles friarealer skal der bl.a. være mulighed for at etablere både permanente (boldbane, naturlegeplads o. lign.) og mere midlertidige (grill, bålplads o. lign.) aktiviteter. Plejeniveauet skal være lavt, så det sikres at landskabet får et naturligt udtryk og således at kriterierne for en grøn plan med en høj *biofaktor opfyldes.

Lokalplanområdet er udover de hensyn til landskabelige og naturmæssige forhold, disponeret, så bygninger ligger på sådan en måde, at der skabes gode udsigtsforhold fra så mange grunde som muligt og der samtidig tilvejebringer gode muligheder for udnyttelse af passiv solvarme. En stor del af det samlede areal er udlagt som fælles friareal og de private grunde er generelt små. Det betyder, at områdets bebyggelse vil ligge mere samlet og minimere vejudlæg og længden på føringsveje til forsyningsledninger m.m., hvilket sparer på ressourcer.

Der er mulighed for, at opføre et fælleshus i den nordlige del af bebyggelsen. Dette er placeret ud mod regnvands-søen/bassinet.

Der reserveres arealer for affaldssortering og kompostering.

Der etableres mindre søer/regnvandsbassiner både nord og syd for Alslevvej. Sammen med åbne forsænkninger/vandløb, sikres en variation i de indre fælles friarealer, samtidig med at der sker en naturlig opsamling og gradvis nedsivning af regnvand og overfladevand fra belagte arealer. Vandarealerne vil være levesteder for planter og smådyr, der normalt ikke findes i boligområder.



*Mårslet, Århus
Eksempler på regnvandsbassin og synlige vandløb*



Augustenborg, Malmø

KORTBILAG

Kortbilag 1 viser lokalplanområdets afgrænsning samt de eksisterende matrikulære forhold.

Kortbilag 2 viser områdets opdeling i delområder.

Kortbilag 3 viser byggefeltet, bygningshøjder, byggelinjer, veje, stier m.m.

Kortbilag 4 er en illustrationsplan.

ZONESTATUS

En del af lokalplanområdet ligger i dag i landzone. Den del af lokalplanområdet i delområderne, I, II, III, IV og A, der ligger i landzone overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

** (Biofaktoren for en grund er et udtryk for, hvor meget grønt der er på den del af grunden, der ikke er bebygget. Er hele grunden fliser og rullegræs fås en lille biofaktor, mens en grund med naturgræs, træer og bevoksning på husvæggene får en høj biofaktor. www.sbi.dk har en model til beregning.)*

Lokalplanområdets anvendelse

Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til boligformål og rekreative grønne arealer.

Lokalplanområdet er opdelt i følgende delområder:

Delområde I, nord for Alslevvej. Udlægges til åben lav bebyggelse

Delområde II, vest for Liselundvej. Udlægges til åben lav bebyggelse

Delområde III, øst for Liselundvej, syd for Vestervang. Udlægges til åben lav bebyggelse.

Delområde IV, sydøst for Vestervang. Udlægges til tæt lav bebyggelse

Delområderne A. Udlægges til fælles friarealer.

Delområderne B. Udlægges til offentligt tilgængelige naturarealer. Det drejer sig om området mod kysten, omfattet af strandbeskyttelseslinje og området mod Liselund Skov, omfattet af skovbyggelinje.

Udstykning

I delområderne I, II og III skal udstykning foretages i overensstemmelse med strukturen som vist på kortbilag 2 og 3. Grundstørrelser på minimum 500 m² og maksimum 1000 m².

Vej- og adgangsforhold samt byggelinjer

VEJADGANG

Der etableres vejadgang til lokalplanområdets delområde I og II fra Strandvejen og til delområde III og IV via den private fællesvej Liselundvej.

I forbindelse med byggemodningen skal Liselundvej udvides.

Nye veje i området er planlagt så lange lige strækninger undgås og derved indbygges en naturlig hastighedsdæmpende effekt. Boligvejene skal fungere som grønne byrum. Langs boligvejen skal der derfor arbejdes med det grønne præg i form af vejtræer, græs, græsarmeringer og bunddækkebeplantninger.

STIFORBINDELSE

Der etableres et sammenhængende stinet i lokalplanområdet, som giver adgang for gående og cyklister gennem lokalplanområdet og som giver god stiforbindelse gennem lokalplanområdet til hhv. kysten nord for og Liselund Skov syd for området.

VEJUDFORMNING

Vejene skal anlægges i et bugtet forløb der, sammen med trafiksikker udformning af krydsarealer ved vejtilslutninger og stipassager, i sig selv har hastighedsdæmpende effekt.

BYGGELINJER

Der er tinglyst 20 meter byggelinjer i forhold til Alslevvej, de 20 meter gælder fra midten af vejen, og berører kun en mindre del af området.

Bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanens bebyggelige områder er opdelt i 4 delområder som vist på kortbilag 2. I delområderne I, II og III som er udlagt til åben lav boligbebyggelse kan den enkelte ejendom bebygges med op til 250 m² etageareal. I delområde IV som er udlagt til tæt lav boligbebyggelse kan der i alt bygges op til 1000 m² etageareal, fordelt med højst 200 m² pr. bolig. Endelig

kan der i den nordlige del af lokalplanens område opføres et fælleshus med et maksimalt etageareal på 300 m² med en maksimal højde på 7,5 m.

Al bebyggelse skal opføres inden for de på kortbilag 3 viste byggefelter på de enkelte ejendomme.

Ligeledes som vist på kortbilag 2 kan der opføres boligbebyggelse i hhv. 1, 1½ og 2 etager. Inden for de med 2 markerede byggefelter SKAL bebyggelse opføres i 2 etager med en maksimal højde på 7,5 m. Inden for de med (2) markerede byggefelter KAN bebyggelse opføres i op til 2 etager med en maksimal højde på 6,5 m. Inden for de med 1 markerede byggefelter kan der opføres bebyggelse i 1 etage med en maksimal højde på 4,5 m.

Lokalplanens naturlige terræn inspirerer bygherrer og arkitekter til at det flere steder vil være oplagt at tænke i indretninger med forskudte planer, dobbelthøje rum m.m.

Generelt kan der indrettes tagterrasser, som uanset maksimal bygningshøjde kan forsynes med et værn i en højde af maksimalt 1 m. Denne maksimale højde gælder også for eventuelle solfangere, solpaneler, skorstene, ventilationsafkast o.l. opsat på tagfladerne.

Mindre bygninger som garager, carporte, redskabsskure, cykelskure og øvrige udhuse kan opføres uden for byggefelterne, - garager og carporte dog ikke nærmere skel mod vej end 5 m.

Bebyggelsens ydre fremtræden

De eneste begrænsninger der er på materialer i lokalplanen, er, at der ikke gives mulighed for at anvende fuldtømmer, at der ikke må anvendes reflekterende materialer og at der ikke må anvendes plast og PVC. Dette er ud fra ønsket om, at der skal være mulighed for arkitektoniske og byggetekniske eksperimenter.

Helt centralt i forhold til materialevalg er bebyggelsens karakter og samspillet med kommunens intentioner om at tilvejebringe grundlaget for et bæredygtigt boligområde. Solfangere, solceller og lignende energibesparende elementer kan opsættes på alle tagflader og facader uanset, at de er reflekterende.

Mindre bygninger (redskabsskure, cykelskure, garager, udhuse) skal opføres i samme materiale som hovedbygningen på den enkelte ejendom eller opføres med ydervægge i træ.

Inden for området skal der som hovedregel anvendes jordfarver, sort eller hvid og overordnet kun farver der opstår i en blanding heraf. Begrænsede flader, som f.eks. vinduesrammer, døre og enkelte bygningsdele tillades med andre farver.

Tagflader skal være flade, med mulighed for hældning på op til 15 grader enkelte steder. Enkelte mindre tagflader kan have en anden hældning.

Grønne tage

Der skal være "grønne" tage i lokalplanområdet af hensyn til arkitekturen hvor man vil kunne se mange af tagene på grund af det kuperede terræn og området gerne må fremstå grønt.

Dette også af hensyn til miljøet hvor tage kan etableres med f.eks. Mos-sedum, som er den mest almindelige type præfabrikerede vegetationsmätte. Den består af ekstremt tørketålende mosser og stenurter. Miljømæssigt er materialet velegnet blandt andet fordi det opsuger regnvand. Et grønt tag skifter udtryk med årstid og vejrforhold og den biologiske variation øges ved at sommerfugle og andre insekter, som udgør en vigtig del af fødegrundlaget for byens fugle, nyder godt af vegetationsdækket.

Planterne på grønne tage er med til at sænke temperaturen på tagoverfladen. Den isolerende effekt virker både sommer og vinter. Taget virker kølende om sommeren og holder godt på varmen om vinteren. Varmetabet gennem tagfladen mindskes betydeligt. Desuden kan grønne tage binde støv på grund af tagets ujævne struktur, og planterne på taget kan optage forskellige gasser.

Taget kan også optage store mængder regn- og smeltevand og kan dermed lette presset på kloaksystemet. På nuværende tidspunkt regner man med, at et grønt tag på årsbasis kan optage ca. 50 procent af regnvandet. Derudover virker et grønt tag også støjdæmpende.



Hus med fladt tag og mos-sedum.



Grønt tag med tagterasse

Ubebyggede arealer

OPHOLDSAREALER

De offentligt tilgængelige friarealer mod nord, vest og syd skal fremstå som en græsfældet friholdt for enhver form for bebyggelse og anlæg. Dele af områderne kan eventuelt anvendes som græsningsarealer.

De indre grønne rum udlægges som fælles friarealer og kan indrettes og anvendes til forskellige former for aktiviteter som ophold, leg, boldspil m.m. Alt efter beboernes ønsker.

Områdets naturlige form med relativt store højdeforskelle sammenholdt med et overordnet ønske om bæredygtighed, betyder blandt andet, at der sikres arealer til regnvandsbassiner, der – afhængig af årstid og nedbør – står mere eller mindre under vand. En del af regnvandet afledes via åbne "grøfter"/forsænkninger samt nedsvivningszoner i vejarealerne. Desuden "opsuges" en del regnvand i de grønne tage.

Der udlægges en 10 m bred zone i den vestlige del af lokalplanområdet mod det åbne land. Zonen markeres landskabeligt i en lav vold og arealet beplantes med spredte grupper af træer og buske på en måde, der tilgodeser udsigten fra den enkelte bolig.

BELÆGNINGER

Fordelingsveje, p-pladser o.a. med asfaltbelægning (slidlag) skal være lyse for at undgå opvarmning. Samtidig skal der søges anvendt en så CO2 optimal asfalt, som muligt på anlægstidspunktet. F.eks. kold bærelagsasfalt (ikke varmbladet).

PARKERING

Inden for lokalplanområdet skal parkering for åben-lav bebyggelse etableres på egen grund. For hver bolig skal der udlægges areal for 2 parkeringspladser.

Ved tæt-lav bebyggelse, som kun kan opføres i delområde 2 kan parkering etableres som samlet parkeringsareal for hele bebyggelsen, der skal anlægges areal til 1½ parkeringsplads pr. bolig.

BELYSNING

Der tillades kun lav belysning i max. 1,2 m højde suppleret med muligheden for effektbelysning enkelte steder. Det giver et boligområde hvor man har mulighed for at nyde nattehimmelen samtidig med at der stadig er mulighed for at orientere sig.

Grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område.

Grundejerforeningen skal stå for drift og vedligeholdelse af boligvejene, de indre grønne byrum og de lokale stier samt regnvandsanlæg inden for området.

Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på områdets fællesarealer og fællesanlæg. Grundejerforeningens vedtægter og evt. ændringer skal godkendes af Byrådet.

Yderligere Miljøtiltag

Udover de forhold som Planlovens § 15 fastlægger, at man kan regulere i lokalplanen, vil kommunen arbejde for, at der ved deklarerationer, salgsaftale og via bygherrevejledning stilles yderligere krav for at sikre intentionerne vedrørende bæredygtighed. Det drejer sig bl.a. om:

- Valg af materialer i byggeriet og alle andre anlæg, her vil der blive stillet krav om Svanemærkning, for at skabe et godt indeklima og for at sikre at materialer belaster miljøet mindst muligt ved produktion og bortskaffelse.
- Opfyldelse af passivhus standard.
- Brug af vedvarende energi, f.eks at der på hver bygning skal være solceller.
- At hele processen fra planlægning, projektering over fuldt udbygget boligområde til den efterfølgende drift bygger på bæredygtighedsprincipper.
- I forhold til drift bl.a. stille krav om affaldssortering og kompostering
- For at beskytte grundvandet, forhindre at der benyttes pesticider inden for området.

Fremgangsmåden med at stille yderligere krav i salgsaftaler eller gennem servitutter er bl.a. benyttet i forbindelse med Stenløse Syd og byggeudstillingen "Fremtidens Parcelhuse" i Herfølge.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Statslig planlægning

LANDSPLANREDEGØRELSE Landsplanredegørelsen 2009 skal være med til at skabe et renere, grønnere og mere bæredygtigt Danmark, der er rustet til at møde de globale udfordringer miljømæssigt, socialt og økonomisk.

I landsplanredegørelsen beskrives forventningerne til kommunernes planlægning. Det omhandler bl.a.:

Planlægning skal bidrage til at mindske energiforbruget. Kommunerne kan også fremme energirigtigt byggeri, alternative energikilder og energibesparende køretøjer.

Mere natur og vand i byerne - Byens grønne områder skal skabe et net af områder til afslapning, leg og bevægelse. Med de store regnskyl, som følger med klimaforandringerne, skal nyt byggeri planlægges, så regnvandet kan udnyttes til nye kanaler og søer i byen.

En klar grænse mellem by og land - Nyt byggeri skal planlægges på en måde, der både økonomiserer med inddragelse af åbent land og på samme tid respektere grænsen mellem land og by og tager hensyn til grønne kiler. Begge dele har stor betydning for byernes kvalitet.

KYSTOMRÅDE

Der er i Planloven fastsat særlige regler for planlægning i kystnærhedszonen i landzone. Landets kystområder skal således søges friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed, jf. Planlovens § 5a, stk. 1.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og landzone og inden for kystnærhedszonen.

Baggrunden for at man vil give mulighed for at bygge inden for kystnærhedszonen og at dette samtidig kræver en reduktion af strandbeskyttelseslinjen er:

- En udbygning af Stubbekøbing er nødvendig for at byen kan opretholde et befolkningsgrundlag, der kan understøtte og fastholde den nuværende detailhandel og offentlige service. Lokalplanen giver mulighed for at opføre en attraktiv åben-lav bebyggelse, som giver muliggør flere typer af ny bosætning til styrkelse af byen.
- Stubbekøbing by har historisk set orienteret sig mod vandet, hvorfor byen gennem tiden er blevet udbygget langs kysten.
- Mod øst har byen nået en naturlig afgrænsning mod Fribrødre Å og Kongsnæs Feriecenter, hvorfor yderligere udbygning her ikke er ønskelig.
- Byens nuværende vestlige afgrænsning er ikke foretaget med en afslutning af byen for øje, hvilket også ses ved, at en del af arealet nord for Alslevvej allerede i 1970'erne er forberedt til byvækst (og udlagt til byzone). På baggrund af den ufærdige afgrænsning vil en udbygning og ensartet afslutning af byen på begge sider af Alslevvej være med til at skabe en mere harmonisk overgang fra det åbne land til byen.
- Mod syd er der et erhvervsområde som begrænser udbygningen.
- Mod syd er der i Kommuneplan 2009-2021, udlagt et nyt rammeområde til tæt-lav bebyggelse.

Generelt gælder det for alle større bysamfund i Guldborgsund Kommune at de ligger inden for kystnærhedszonen.

VISUEL PÅVIRKNING

Lokalplanplanområdets planlagte nye bebyggelse følger landskabet og vil med sin begrænsede højde og volumen ikke komme til at påvirke kystlandskabet negativt.

Selve bebyggelsen vil blive meget grøn og på den måde tilpasse sig de landskabelige elementer, samt Liselund Skov.

Bebyggelsen er stramt reguleret, hvad angår placering og højde så den fremtræder meget præcis mod det omgivende landskab.



Lokalplanområdet set fra Alslevvej. Den ny bebyggelse følger landskabet og danner en ensartet afslutning af Stubbekøbing mod Vest. Åbent grønt areal mellem ny bebyggelse og Grønsund.



Eksisterende landskab. Lokalplanområdet ligger lavt.



Front mod Grønsund. Den nye bebyggelse fremstår som en præcis afslutning mod vandet.



Ny bebyggelse på begge sider af Alslevvej danner en afslutning af Stubbekøbing mod det åbne land.



Alslevvej set ind mod Stubbekøbing.

STRANDBESKYTTELSE En del af lokalplanområdet er omfattet af strandbeskyttelseslinjen. Miljøcenter Roskilde vil blive ansøgt om at ophæve denne frem til 100 m fra kysten, så den følger det oprindelige arealudlæg fra Stubbekøbing Kommuneplan 1993-2005.

Udlægget af et byudviklingsområde er fra før 1993 hvor den nuværende strandbeskyttelseslinje blev udlagt.

Tidligere Stubbekøbing Kommune modtog allerede i december 2003 et sindet brev fra Skov- og Naturstyrelsen hvor de meddelte at strandbeskyttelseslinjen ville blive reduceret til en afstand af 100 m fra kysten når der forelå en endelig vedtagen lokalplan.

SKOVBYGGELINJE Mod syd ansøges om indskrænkning af skovbyggelinjen fra 300 meter til 100 m. Skov- og Naturstyrelsen har foretaget en lignende reduktion af skovbyggelinjen for Fibigergård området øst for lokalplanområdet.

Al bebyggelse inden for skovbyggelinjen forudsætter, at Byrådet giver dispensation efter reglerne i Naturbeskyttelseslovens § 65.

Kommuneplan

KOMMUNEPLAN I Kommuneplan 2009-2021 for Guldborgsund Kommune er lokalplanområdet udlagt som to rammeområder.

STUB B11 - "Grønt" Boligområde Stubbekøbing Vest

Anvendelse Boligformål med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitution, varmecentral o.lign. samt andre udtrykkeligt angivne anlæg, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelse Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30. Ved udregning af bebyggelsesprocenten kan fællesarealer indgå. Ved tæt-lav byggeri kan bebyggelsesprocenten være 40.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Området er udlagt til et grønt/miljøvenligt boligområde.

Zonestatus Arealerne ligger i By- og landzone. Fremtidig zonestatus Byzone

STUB R11 - Grønne arealer Stubbekøbing Vest

Anvendelse Offentlige formål (grønt område/fælles friareal).

Bebyggelse Området friholdes for bebyggelse.

Zonestatus Arealerne ligger i landzone

LOKAL AGENDA 21

I "Handlingsplan for Bæredygtig Udvikling, Lokal Agenda 21 indsats" for Guldborgsund Kommune, 2008, er lokalplanområdet udpeget som et eksempelprojekt for 0-energi huse (passivhuse) og miljørigtigt boligområde.

I handlingsplanen indgår også et katalog over Guldborgsund Kommunes bæredygtige aktiviteter såsom:

Separering af regn- og spildevand for at forhindre overløb fra fælleskloak til recipienter ved regnvejr.

Krav til energibesparelser via lokalplaner f.eks.: Områder med lavenergibygninger, eller alternative energikilder via lokalplan.

Anvende energi fra vedvarende energikilder for at sikre klimaforbedringer ved et lavere CO2 udledning i forbindelse med energiforsyningen.

Affaldsplan 2008: Information om affald, sortering og genbrug for at optimere sorteringen i de rette fraktioner.

NATURBESKYTTELSE

Kommunen er ikke bekendt med at der skulle findes arter inden for lokalplanområdet, der er opført på habitatdirektivets Bilag IV.

JORDBRUGSOMRÅDER

Lokalplanområdet støder op til et jordbrugsområde der i kommuneplan 2009-2021 er udlagt som havende særlige naturværdier (følger Regionplan 2005-2017 udpegninger). Det byggeri som lokalplanen giver mulighed for er tilpasset terrænet og fremstår meget grønt og vil på den måde understrege omliggende områders kvaliteter.

Byplanvedtægt og lokalplan

Et mindre område er i forvejen omfattet af Byplanvedtægt nr. 1 "Udstillingsområde ved Strandvejen" vedtaget af Byrådet den 25. marts 1976. Byplanvedtægten fastlægger området til udstillingsformål.

Byplanvedtægten forudsættes afløst, når lokalplanen er endeligt vedtaget af Byrådet.

Lokalplan STUB B10-1 går lidt ind over lokalplanområdet på matrikel 14a Stubbekøbing Markjorder. Lokalplan STUB 10-1 forudsættes afløst for denne del, når lokalplanen er endeligt vedtaget af Byrådet.

Servitutter

Inden for lokalplanområdet er der følgende servitutter:

Adgangsbegrænsninger, lyst d. 23/5 1970 og 8/7 1982.

På matr.nr. 9-a, 49-a og 49-l er der lyst adgangsbestemmelser langs Alslevvej.

Oversigtsareal, lyst d. 5/12 1972.

På matr. 49-l er der lyst oversigtsareal for kommunevejen Strandvejens udkørsel til Alslevvej.

Lyslederkabel, lyst d. 26/3 1987.

På matr.nr. 9-a er der tinglyst et TDC-lyslederkabel langs med og syd for Alslevvej.

Afløbsledning, lyst d. 12/9 1968.

På matr.nr. 9-a forløber en afløbsledning med afløb under Alslevvej og med videre afløb mod nord med udløb i Grønsund. Deklarationen er dog kun lyst på matr.nr. 14-a.

El-jordkabel, lyst d. 4/11 1998.

På matr.nr. 49-l er der tinglyst et elkabel langs med og nord for Alslevvej samt langs med og vest for Strandvejen.

Afløbsledning, lyst d. 3/11 1896.

På matr.nr. 51-c er der lyst bestemmelser om rørlægning af et vandløb.

Færdselsret, lyst d. 18/4 1815 og 12/1 1940.

På matr.nr. 9-a er der lyst vejret for "Liselund" samt for pumpelaget (Pumpelaget ved Hovedvandløb nr. 10 på Falster) ad den private fællesvej Liselundvej med overkørsel til Alslevvej.

Miljøforhold

JORDFORURENING	<p>Jf. lovbekendtgørelse nr. 282 af 22. marts 2007 om forurenede jord, § 72 b, skal ejer eller bruger af et areal, før det ændres til boligformål, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus, sikre sig, at det øverste 50 centimeters jordlag er uforurenet. Som minimum skal ejer eller bruger fremsende en historisk redegørelse over arealets tidligere og nuværende anvendelse, herunder en karakteristik af potentielle forureningskilder og en stedfæstelse heraf. På baggrund heraf vurderer kommunen, hvorvidt der er behov for yderligere undersøgelser, herunder evt. udtagning af prøver.</p> <p>Opdages der jordforurening i forbindelse med bygge- eller jordarbejde, skal arbejdet under alle omstændigheder standses og kommunen underrettes, jf. § 71 i lovbekendtgørelse nr. 282 af 22. marts 2007 om forurenede jord.</p>
BYGGEAFFALD	<p>Bortkørsel af nedrivningsmaterialer og jord m.m. må kun ske efter anmeldelse til kommunen i henhold til Miljøloven.</p>
AFFALD	<p>Dagrenovation skal behandles, udformes og placeres efter reglerne fastsat i kommunens affaldsregulativ.</p>
AFFALDS-ØER	<p>Der etableres affaldsøer som angivet på kortbilag 3. Disse afskærms med beplantning. Disse skal give plads til genbrug og affaldssortering, samt kompostering</p>

Ledningsanlæg

Der er medtaget bestemmelse om, at der skal tinglyses fornødne deklARATIONER vedrørende sikring af forsyningskabler og ledninger m.v.

DRÆN	<p>Afstrømningsrettigheder over arealet skal respekteres. Eksisterende drænplaner skal undersøges bl.a. i forhold til lokal håndtering af regnvand.</p>
------	---

Spildevand, varme, el og vand.

VANDFORSYNING	<p>Vandforsyning til lokalplanområdet sker fra offentligt vandværk Stubbekøbing Vandværk.</p>
BRANDHANER	<p>Der skal etableres vandforsyning med tilstrækkelig kapacitet for opstilling af brandhaner jf. Guldborgsund Redningsberedskabs vurdering af det konkrete projekt.</p>
SPILDEVAND	<p>Hovedparten af lokalplanområdet ligger uden for oplandsgrænsen i den af Byrådet godkendte spildevandsplan fra 2002. Der udarbejdes tillæg til spildevandsplanen.</p>
FJERNVARME	<p>Lokalplanen bestemmer, at bygninger skal opfylde BR 08's krav til lavenergi klasse 1 og er derfor ikke omfattet af tilslutningspligten. Bygninger forventes opført som passivhuse og vil derfor ikke have behov for fjernvarme.</p>
ELFORSYNING	<p>Elforsyning sker som kabelnet og leveres af SEAS-NVE.</p>

Museumslovgivning

FORTIDSMINDER	<p>Forud for igangsættelse af jordarbejder, f.eks. i forbindelse med opførelsen af nyt byggeri, skal det lokale kulturhistoriske museum inddrages efter reglerne i Museumslovens kapitel 8, således at området kan undersøges for eventuelle fortidsminder i jorden.</p>
---------------	--

Landbrugspligt

Ifølge Landbrugslovens § 6 stk 1, nr. 1, kan ophævelse af landbrugspligt forventes, når jorden i nær fremtid påregnes inddraget til udbygning af områder til boliger, arbejdspladser m.m., til offentlige formål eller sommerhuse, som i en endeligt vedtaget lokalplan er udlagt til nævnte formål.

Miljøvurdering

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der foretages en miljøvurdering af planer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Lokalplanforslaget er blevet screenet og på den baggrund er det besluttet, at der ikke foretages en miljøvurdering af lokalplanforslaget. I det planerne omfatter et mindre område på lokalt plan og planerne ikke vurderes at danne grundlag for anlæg, der medfører en væsentlig påvirkning af miljøet jf. § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Midlertidige retsvirkninger

Når en lokalplan er offentliggjort i henhold til Lov om planlægning (Planloven) § 24, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige lokalplans indhold.

Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for at komme med indsigelser mod eller ændringsforslag til lokalplanforslaget er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til, at en ejendom, der er omfattet af forslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget, såfremt det er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der er tale om et byggearbejde m.v., der ikke er lokalplanpligtig efter planlovens § 13, stk. 2. Det er endvidere en forudsætning, at ingen statslig myndighed har modsat sig, at lokalplanen vedtages endeligt.

Dette gælder i tiden, indtil den endeligt vedtagne og godkendte lokalplan er offentliggjort - dog højst et år efter lokalplanforslagets offentliggørelse.

Endelige retsvirkninger

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Lov om planlægning (Planloven) §18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

Privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.

Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af 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 strider mod principperne i lokalplanen.

Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kræver tilvejebringelse af en ny lokalplan.

LOKALPLAN 114

For et område til boligformål

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008) fastlægges herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1.

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er:

- 1.1. at udlægge området til boligformål,
- 1.2. at skabe det planmæssige grundlag for et nyt varieret og attraktivt byområde med boliger og grønne områder samt sikre en god og landskabelig sammenhæng mellem skoven, bebyggelsen og kystlandskabet,
- 1.3. at fastlægge den overordnede disposition af arealet, hvor placeringen af boligområder og grønne fælles rekreative områder sikrer, at de eksisterende landskabs- og naturkvaliteter i videst muligt omfang bevares,
- 1.4. at sikre at området etableres og udbygges ud fra bæredygtige principper,
- 1.5. at fastlægge placering og udformningen af boligvejene så der opnås en vejstruktur, der styrker trafiksikkerheden inden for området.

§ 2.

Område og zonestatus

- 2.1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene: 49I, 51c samt en del af 49a, 9a, 18c og 14a Stubbekøbing Markjorder.
- 2.2. Den del af lokalplanområdet i delområde I, II, III, IV og A der ligger i landzone overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 3.

Områdets anvendelse

- 3.1. Lokalplanområdet opdeles som vist på kortbilag 2 i følgende delområder:

Delområde I, nord for Alslevvej.

Delområde II, vest for Liselundvej.

Delområde III, øst for Liselundvej, syd for Vestervang.

Delområde IV, sydøst for Vestervang.

Delområderne A, udlagt som fælles friarealer.

Delområderne B, udlagt som offentligt tilgængelige naturarealer.

- 3.2. Inden for lokalplanområdet kan der opføres hovedforsyningsledninger, transformestationer, sparebassiner og lignende tekniske installationer med relation til kvarteret.

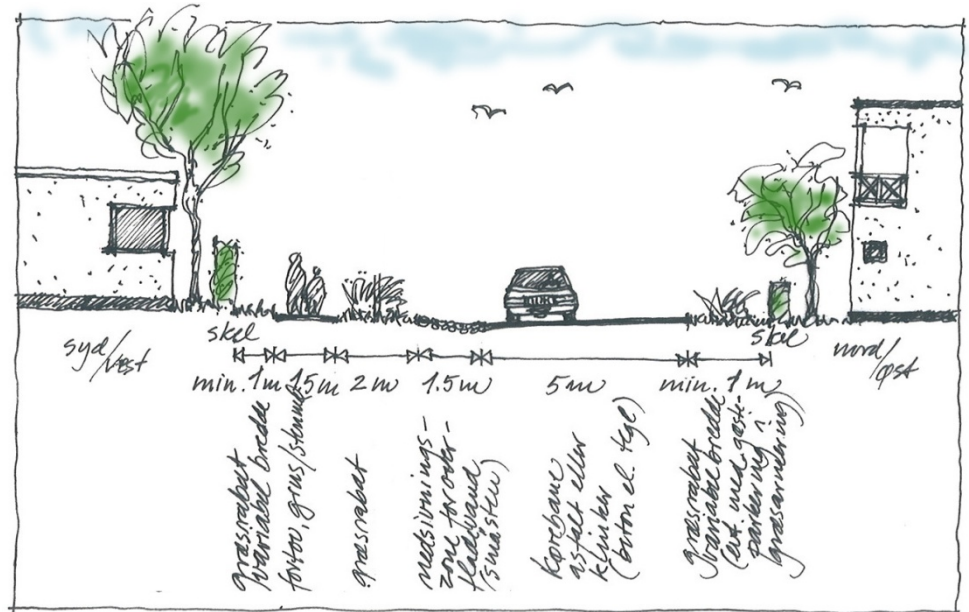
- 3.3. Delområde I, II og III må kun anvendes til åben lav boligbebyggelse. Der må kun opføres en bolig til en familie på hver ejendom. Inden for særligt markerede områder, skal der opføres mindre bygninger eller andre anlæg til brug for affaldssortering og kompostering.
- 3.4. Delområde IV må kun anvendes til tæt lav boligbebyggelse.
- 3.5. Delområderne A må kun anvendes som fælles friarealer for områdets beboere. Delområderne kan anvendes til ophold, leg, boldspil m.m.
- 3.6. Delområderne B, som mod nord er omfattet af en strandbeskyttelseslinie, må kun anvendes som offentligt tilgængelige naturarealer, eventuelt som græsningsarealer. Eventuelle stier i disse områder skal etableres som naturstier, dvs. uden fast belægning.
- 3.7. Inden for de arealer, som er udlagt til fællesareal er der angivet et byggefelt for et evt. fælleshus eller anden form for permanent fælles anlæg.

§ 4. Udstykning

- 4.1. I delområderne I, II og III skal udstykning foretages i overensstemmelse med strukturen som vist på kortbilag 3. Grundstørrelser på minimum 500 m² og maksimum 1000 m².
- 4.2. Inden for et mindre område i delområde IV må der foretages udstykning som storparcel jf. kortbilag 3. Der er mulighed for udstykning af den enkelte tæt-lav bolig med tilhørende mindre have.
- 4.3. Den eksisterende ejendom, Alslevvej 42, kan udstykkes i grundstørrelser på minimum 500 m² og maksimum 1000 m².

§ 5. Vej- og adgangsforhold samt byggelinje

- 5.1. Der skal etableres 2 vejadgange til delområde I fra Strandvejen. Fra Liselundvej skal der etableres 2 vejadgange til delområde II og 1 vejadgang til delområderne III og IV.
- 5.2. Ved udstykning af den eksisterende ejendom, Alslevvej 42, skal vejadgang ske fra intern boligvej.
- 5.3. Boligveje udlægges som private fællesveje i et omfang og med en struktur som vist på kortbilag 3 og 4.
- 5.4. Vejenes tracé skal tage udgangspunkt i det naturlige terræn for derved at understøtte den visuelle opfattelse af landskabets naturlige bevægelser.
- 5.5. Boligveje gives varierede udlægsbredder, dog minimum 12 m, som vist på principsnittet. Kørebanen anlægges i en bredde på maksimalt 5 m.



Boligvej. Principskitse. Min. bredde 12 m.

- 5.6. Der er fastlagt byggelinjer langs Alslevvej i en afstand af 20 meter fra vejmidte. Inden for vejbyggearealet kan der på trods af byggelinjerne opføres nødvendige anlæg for en kommende stipassage under vejen
- 5.7. Liselundvej udvides i sin udlægsbredde mod vest, så der kan etableres en kørebanebredde på 6m.

§ 6. Stier

- 6.1. Der udlægges areal for stier i overensstemmelse med principperne, som er vist på kortbilag 3. På nogle strækninger skal stierne følge eget tracé og i andre tilfælde kan stierne være sammenfaldende med boligvejene.
- 6.2. Der udlægges areal langs vestsiden af henholdsvis Strandvejen og Liselundvej, så det her er muligt at etablere sti/fortov i en bredde af maksimalt 1,5 m.
- 6.3. Der skal etableres en trafiksikker krydsning af Alslevvej i form af en tunnel for cyklister og gående.
- 6.4. En stor del af områdets stier udlægges som naturstier. Det drejer sig om alle stier, der følger eget tracé. Naturstier skal have et udlæg på minimum 2 meter og enten en fast belægning i asfalt, grus eller en lignende belægning og kan evt. etableres som klippet tracé gennem landskabs-/naturområdet.

§ 7. Parkering

- 7.1. Der skal udlægges areal til 2 parkeringspladser på den enkelte grund ved åben-lav bebyggelse og 1½ parkeringsplads pr. tæt-lav bolig, kan anlægges som samlet areal.

7.2. Langtids- og natparkering af lastbiler og større varevogne med en totalvægt på mere end 3500 kg eller en højde over 2,2 meter samt uindregistrerede campingvogne og lystbåde er ikke tilladt i lokalplanområdet.

7.3. Der skal sikres mulighed for gæsteparkering i vejarealer og parkering i relation til evt. fælleshus. Arealerne skal anlægges som 'grøn' parkering med naturpræg og dermed fortrinsvist med belægningsarter i armeret græs.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

8.1. I delområderne I, II og III må der inden for hvert enkelt byggefelt vist på kortbilag 3 opføres bebyggelse med et største etageareal på 250 m².

8.2. I delområde IV må der inden for byggefeltet vist på kortbilag 3 opføres en samlet bebyggelse med et største etageareal på 1000 m². Den enkelte bolig må højst gives et etageareal på 160 m².

8.3. Inden for byggefelter, der er markeret med 2, skal bebyggelse opføres i 2 etager eller udadtil fremstå som opført i 2 etager, med en maksimal højde på 7,5 m. Hovedparten af bygningen skal opføres i to etager i udgangsbyggelinjen.

Inden for byggefelter der er markeret med (2), kan bebyggelse opføres i op til 2 etager, med en maksimal højde på 6,5 m.

Inden for byggefelter der er markeret med 1, kan bebyggelse opføres i 1 etage med en maksimal højde på 4,5 m.

Senest i forbindelse med byggetilladelse fastlægges et niveauplan/en højde for stuegulvskote, hvorfra ovennævnte maksimale højder måles. Niveauplanet/stuegulvskoten fastlægges dels ud fra det naturlige terræn, dels ud fra niveauet på boligvejen ud for den enkelte ejendom.

Tagterasser regnes ikke med i etageantal.

8.4. På den eksisterende ejendom, Alslevvej 42, kan ny bebyggelse opføres i op til 2 etager, med en maksimal højde på 6,5 m og med et største etageareal på 250 m².

8.5. Der kan indrettes tagterasser, som uanset maksimal bygningshøjde kan forsynes med et værn i en højde af maksimalt 1 m. Denne maksimale højde gælder også for eventuelle solfangere, solpaneler, skorstene, ventilationsafkast o.l. opsat på tagfladerne.

8.6. Der kan uden for de viste byggefelter opføres småbygninger som garager, carporte, udhuse, legehuse, drivhuse m.m

8.7. På hovedparten af de enkelte ejendomme er der angivet en udgangsbyggelinje. Udgangsbyggelinjen betyder, at en af bygningens facader eller gavle skal placeres i denne linje.

8.8. Der er udlagt byggefelter til henholdsvis fælleshus og fælles opsamlingsanlæg for affald, som markeret med henholdsvis X og Y på kortbilag 3.

8.9. Transformerstationer kan opføres i en max. højde på 2 m og med et største bebygget areal på 10 m².

8.10. Inden for arealet udlagt til fælles areal, er der afsat et byggefelt på ca. 300 m²

Byggeri eller andet anlæg som f.eks. en overdækning eller lign. skal holdes inden for byggefeltet og må opføres i 1 etage med en bygningshøjde på max. 7,5 meter.

§ 9. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 9.1. Der må opsættes solfangere, solceller og andre energisparende elementer på tag og facader.
- 9.2. Der må ikke opføres bygninger i heltømmer.
- 9.3. Der må ikke anvendes reflekterende byggematerialer. Undtaget herfor er materialer nævnt i 7.1. hvor en vis blænding kan tillades.
- 9.4. Der må ikke benyttes træ der fremstår som værende trykimprægneret.
- 9.5. Der må ikke anvendes pvc til vinduer, døre, tagrender, nedløbsrør o.a.
- 9.6. Tagflader skal udføres som "grønne tage" med græstørv, sedum eller lignende (se redegørelsen s. 7). Mindre tagflader kan beklædes med andet tagmateriale.

Der kan også etableres tagterasser.
- 9.7. Byggefelter angivet med 1 på kortbilag 3 kan have tagflader med et fald på op til 15 grader. Byggefelter angivet med 2 og (2) på kortbilag 3 kan have tagflader med et fald på op til 5 grader. Enkelte mindre tagflader kan dog have en anden hældning.
- 9.8. Alle udvendige bygnings sider samt sokler skal fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarver eller en blanding af disse farver. Til døre, vinduesrammer, skodder og mindre bygningsdele er det tilladt at anvende farver, der fremstår i kontrast til den generelle farveholdning. Brug af solceller, solfangere o.l. til facademateriale er undtaget af denne regel.
- 9.9. Der må på den enkelte ejendom kun skiltes for evt. erhverv hjemmehørende på den pågældende ejendom.

§ 10. Biofaktor

- 10.1. Alle grønne arealer så som fælles friarealer og ubefæstede arealer langs veje og stier skal anlægges med en disponeret *biofaktor på 1 (se redegørelsen s. 5)

§ 11. Ubebyggede arealer og hegning

- 11.1. Inden for hver enkel ejendom skal mindst 60% af grundarealet friholdes for bebyggelse og fast belægning.
- 11.2. Udformningen af områdets friarealer skal opfylde kravene i DS 105 "Udearealer for alle". Opholds-, færdsels- og adgangsarealer skal udformes med størst mulig hensyntagen til mennesker med funktionsnedsættelse.
- 11.3. Adgangsveje og stier skal overholde gældende krav i DS 105 til maksimal stigning/hældning, men det kan efter godkendelse fra Guldborgsund Kommune accepteres, at der på mindre strækninger på boligveje, adgangs- og opholdsarealer og øvrige stier kan tillades en større stigning.
- 11.4. Planerne for de ubebyggede arealer skal godkendes af kommunen, inden der kan opføres nybyggeri i området. Den enkelte plan skal omfatte hele delområdet.
- 11.5. Rabatter skal udlægges i græs eller tæt bunddække. Rabatter der evt. udlægges til gæsteparkering skal anlægges i græsarming.

11.6. I forbindelse med udarbejdelse af en samlet beplantningsplan udpeges eventuelle bevaringsværdige bevoksninger, som ikke må fjernes uden byrådets tilladelse.

11.7. Inden for lokalplanområdet må der ikke etableres faste hegn. Dog gælder, at i umiddelbar tilknytning til beboelseshuset, indtil højest 5 meter fra dette og ikke nærmere skel end 5 meter, kan der opsættes faste hegn med en højde på max. 1,8 meter - for eksempel i forbindelse med terrasser.

Alle de steder, hvor grundene vender mod landskabs-/naturområde eller mod indre grønne rum skal der etableres hække i hele skellinjens udstrækning mellem grunde. Hækkene skal danne et markant gennemgående træk i bebyggelsen mellem det omgivende landskabs-/naturområde og boligvejene.

Hække kan suppleres med trådhegn med en max. højde på 1,2 m.

På de grunde, som ligger ud med det omgivende landskabs-/naturområde må der ikke etableres fast hegn eller klippede hække. Beplantning mod hhv. landskabs-/naturområde og indre grønne rum skal som udgangspunkt udgøres af fritvoksende træer og buske, som skal plantes minimum 1 meter fra skel.

Minimum 1/3 del af den enkelte grunds bredde ud mod landskabs-/naturområdet skal friholdes for beplantning.

11.8. Udendørs oplag, herunder camping- og skurvogne samt større lukkede trailere og uindregistrerede køretøjer, må ikke finde sted.

11.9. Der skal anlægges en vold med højde på maksimalt 1 meter langs lokalplanområdets vestlige afgrænsning.

11.10. Der kan etableres energibesparende anlæg i områder udlagt som landskabs-/naturområde. F.eks. fælles jordvarmeanlæg hvis disse ikke kræver større installationer over jorden.

11.11. Der skal afsættes areal til regnvandsbassiner, som vist på kortbilag 4. Regnvandsbassiner skal fremstå som et attraktivt, rekreativt vådområde og må ikke indhegnes.

§ 12. Terrænregulering

12.1. Terrænet må højest reguleres med 0,5 meter på den enkelte ejendom og skal afsluttes i flade S-formede kurver med en maksimal hældning på 1:5.

12.2. Terrænregulering på den enkelte grund må ikke foretages nærmere end 1 meter fra skel.

12.3. I forbindelse med anlæg af veje, stier samt render og grøfter til overfladisk afledning af regnvand, må terrænet reguleres med mere end 0,5 meter for at sikre, at lovgivningsmæssige krav overholdes, og en hensigtsmæssig vandafledning kan finde sted.

§ 13. Belægninger

13.1. Fordelingsveje, p-pladser o.a. med asfaltbelægning (slidlag) skal være lyse for at undgå opvarmning.

13.2. Stier skal være grusbelagte eller udføres med armeret græs.

- 13.3. På den enkelte grund skal min. 50% af grundarealet friholdes for bebyggelse og fast belægning.

§ 14. Regnvand

- 14.1. Regnvand fra veje, tage og befæstede arealer skal afledes overjordisk og tilsluttes fælles private regnvandsanlæg (regnvandsbassiner) i lokalplanområdet. Hvor det ikke kan lade sig gøre på grund af terrænets eller byggeriets udformning, kan regnvand afledes i rør eller nedsvives. De fælles private regnvandsanlæg skal etableres som trug langs veje og grøfter i fælles friarealer og dertil udlagte områder og ledes til de udlagte regnvandsbassiner, kortbilag 4. Den præcise placering og udformning af regnvandsrender og trug samt tilpasning af matrikelskel fastlægges ved projektering af området.

§ 15. Belysning

- 15.1. Belysning af fælles og private parkeringsarealer, veje, sti- og friarealer må kun udføres som, pullertbelysning med en lyskildehøjde på max. 1,2 m. Der kan suppleres med effektbelysning, såsom up-light belysning af træer, lysende kanter på bænke/plinte, lys nedfældet i belægning eller lys opsat på installation, ved interne torve, fællesarealer og fælleshus.

§ 16. Energiramme

- 16.1. Al bebyggelse skal opføres som min. klasse 1 byggeri efter BR 08.

§ 17. Ledningsanlæg

- 17.1. Der forudsættes tinglyst fornødne deklarerationer vedrørende sikring m.v. af forsyningskabler og -ledninger.
- 17.2. Ledninger skal fremføres som jordkabler.

§ 18. Miljøforhold

- 18.1. Træffes jordforurening i forbindelse med nedrivning eller opførelse af byggeri, skal den til enhver tid gældende lovgivning på området overholdes.
- 18.2. De til enhver tid gældende retningslinjer i Kommunens affaldsregulativer skal overholdes.

§ 19. Grundejerforening

- 19.1. Der skal oprettes en grundejerforening, med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område.
- 19.2. Grundejerforeningen skal stå for drift og vedligeholdelse af boligvejene, indre grønne byrum og lokale stier inden for det område, som foreningen omfatter. Herunder drift og vedligeholdelse af beplantning, adgangsveje, belysning, fællesanlæg og stier. Drift og vedligeholdelse af veje omfatter tillige afvanding, herunder etablering og vedligehold af rendestensbrønde med tilhørende ledninger, der skal føres frem til offentlige regnvandsledninger samt øvrige regnvandsanlæg inden for området.

- 19.3. Grundejerforeningerne er pligtig til, at tage skøde på fællesarealer, fællesanlæg, veje og stier inden for lokalplanområdet. Grundejerforeningernes vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet.

§ 20. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 20.1. Anlæg til håndtering af regnvand skal være etableret.
- 20.2. Samtlige boliger skal være kloakeret i overensstemmelse med Spildevandsplanen.
- 20.3. Parkeringsarealer skal være etableret i overensstemmelse med § 6.1.

§ 21. Ophævelse af servitut / hidtil gældende lokalplan

- 21.1. Serv. nr. 1, 1940. Dok. om strandbeskyttelseslinjen, aflyses i medfør af Naturbeskyttelsesloven, jvf. § 4, stk. 3, i Bek. 631 af 23/5 2001 om ikrafttræden for Storstrøms Amt af strandbeskyttelseslinjen m.v.
- 21.2. Byplanvedtægt nr. 1, vedtaget af Stubbekøbing Byråd den 3. marts 1976 ophæves.
- 21.3. Den del af lokalplan STUB B10-1 der ligger på matrikel 14a Stubbekøbing Markjorder ophæves.
- 21.4. I henhold til lov om planlægning § 15, stk. 2 nr. 16 ophæves de privatretlige byggeservitutter og tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen.

§ 22. Tilladelse fra andre myndigheder

- 22.1. Forud for igangsættelse af jordarbejder, f.eks. i forbindelse med opførelse af nyt byggeri, skal det lokale kulturhistoriske museum inddrages efter reglerne i Museumslovens kapitel 8.

§ 23. Lokalplanens retsvirkninger

- 23.1. Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, kan ejendomme, der omfattes af planen, ifølge lov om planlægning §18, udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.
- 23.2. Privatretlige byggeservitutter og tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.
- 23.3. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.
- 23.4. 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.
- 23.5. Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kræver tilvejebringelse af en ny lokalplan.

§ 24.

Vedtagelsespåtegning

24.1.

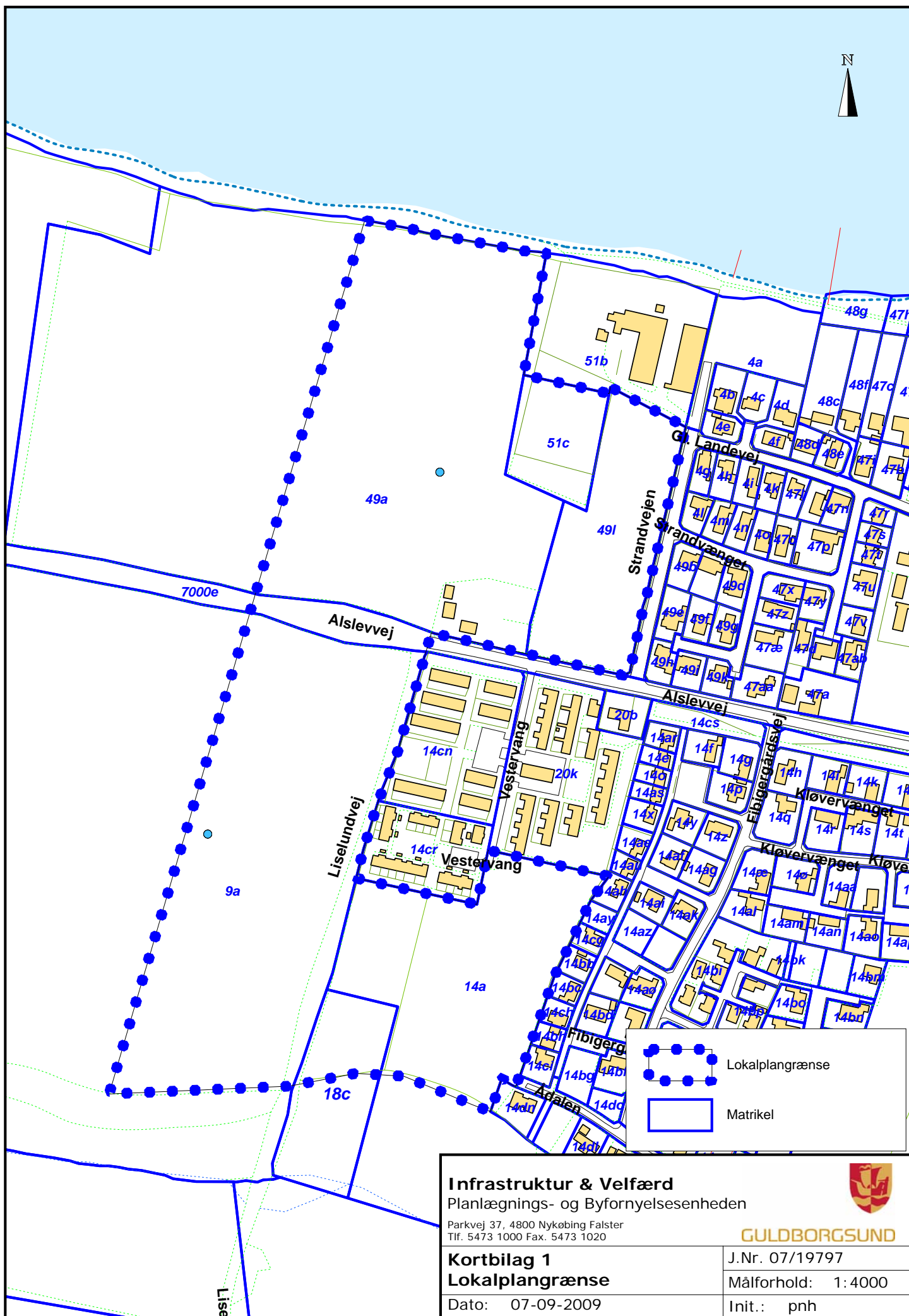
Således vedtaget som forslag af Guldborgsund Byråd i mødet den 10. december 2009.



Kaj Petersen
Borgmester



Ib Østergaard Rasmussen
Administrerende direktør



Infrastruktur & Velfærd

Planlægnings- og Byfornyelsesenheden

Parkvej 37, 4800 Nykøbing Falster
Tlf. 5473 1000 Fax. 5473 1020



GULDBORGSUND

Kortbilag 1
Lokalplangrænse

Dato: 07-09-2009

J.Nr. 07/19797

Målforhold: 1:4000

Init.: pnh



Signatur

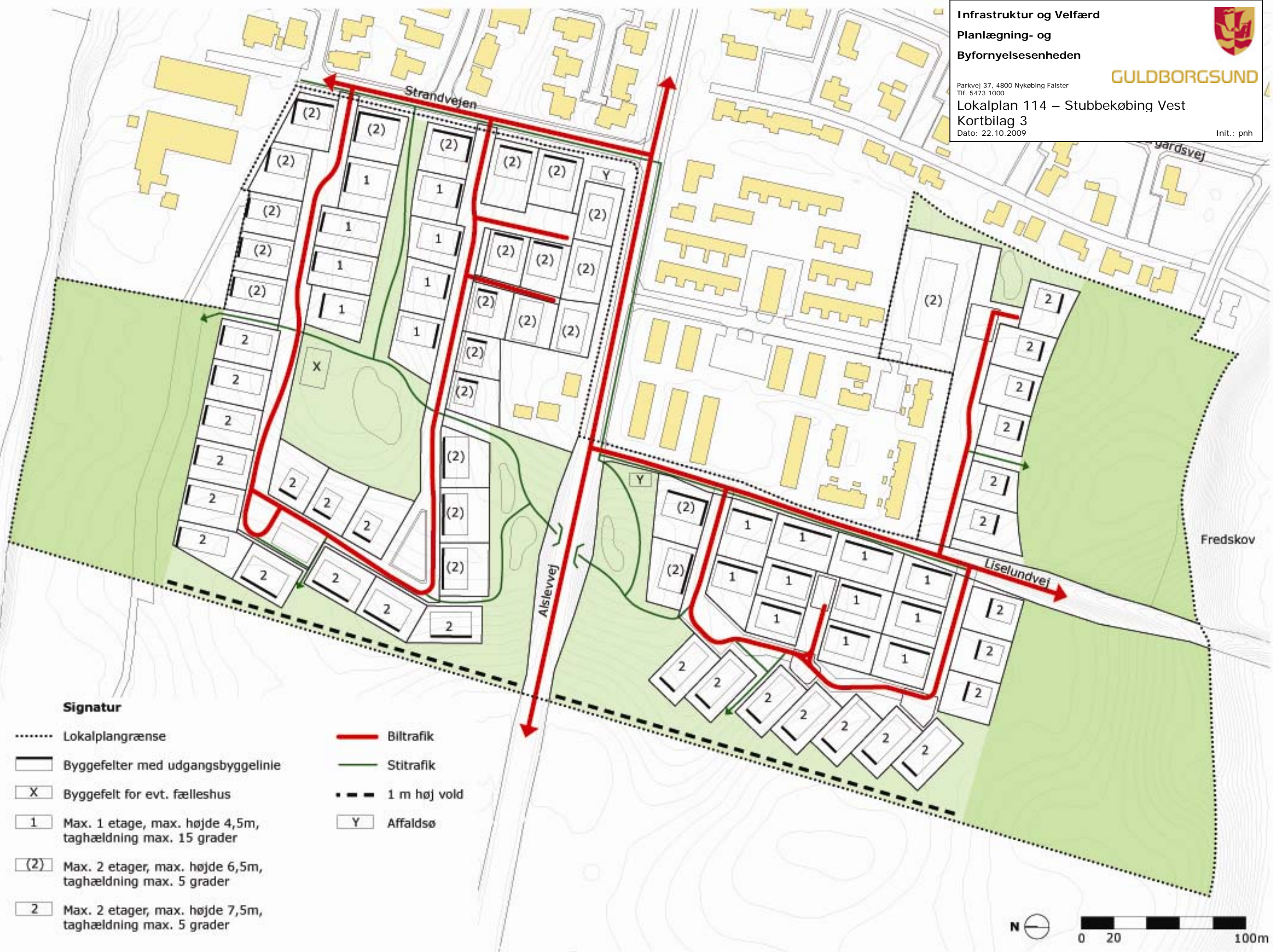
..... Lokalplangrænse

I-IV Delområder

A Fælles friareal

B Offentligt tilgængeligt friareal/
naturområde

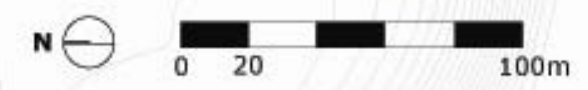




Signatur

- Lokalplangrænse
- Byggefelter med udgangsbyggelinie
- X Byggefelt for evt. fælleshus
- 1 Max. 1 etage, max. højde 4,5m, taghældning max. 15 grader
- (2) Max. 2 etager, max. højde 6,5m, taghældning max. 5 grader
- 2 Max. 2 etager, max. højde 7,5m, taghældning max. 5 grader

- Biltrafik
- Stitrafik
- - - 1 m høj vold
- Y Affaldsø





Signatur

..... Lokalplangrænse

