



GULDBORGSUND

LOKALPLAN 211 SPORTSHAL VED KATEDRALSKOLEN

HALBYGGERI TIL OFFENTLIGE FORMÅL

Forslag



GULDBORGSUND KOMMUNE DECEMBER 2021

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, beplantning, vej- og stiforhold m.v.

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

TILVEJBRINGELSE

Byrådet kan til enhver tid udarbejde 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 2 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 i særlige tilfælde dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, og kun hvis dispensationen ikke strider mod principperne i lokalplanen – som f.eks. anvendelses- og formålsbestemmelserne.

OFFENTLIG HØRING

Byrådet har d. 13. december 2021 vedtaget at sende forslag til lokalplan 211 i 19 dages offentlig høring i perioden d. 14. december 2021 til 2. januar 2022.

Eventuelle indsigelser og bemærkninger skal være kommunen i hænde senest d. 2. januar 2022 og sendes til:

teknik@guldborgsund.dk
eller
Guldborgsund Kommune
Teknik og Miljø
Parkvej 37
4800 Nykøbing F

INDHOLD

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS INDHOLD

Formål	1
Baggrund	1
Området i dag	1
Området i fremtiden	1
Anvendelse	1
Bebyggelse	2
Trafikforhold	2
Ubebyggede arealer	2
Bæredygtighed	3
Bilag	3

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Statslig planlægning	5
Kystnærhedszonen	5
Habitat (Bilag IV arter)	5
Natura 2000	5
Kommunal planlægning	6
Kommuneplan	6
Lokal Agenda 21	6
Produktionserhverv	6
Andre planer	6
Vej- og stiprojekter	6
Spildevandsplan	6
Handicapvenlighed	6
Miljøforhold	6
Støj	6
Jordforurening	6
Servitutter	6
Ekspropriation	6
Miljøvurdering	7

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Midlertidige retsvirkninger	8
Endelige retsvirkninger	8

BESTEMMELSER LOKALPLAN 211

§ 1 Lokalplanens formål	9
§ 2. Område og zonestatus	9
§ 3. Områdets anvendelse	9
§ 4. Udstykning	9
§ 5. Vej- og adgangsforhold	9
§ 6. Bebyggelsens placering og omfang	10
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	10
§ 8. Bevaringsværdige træer	11
§ 9. Ubebyggede arealer, hegning og belysning	11
§ 10. Handicapvenlighed	11
§ 11. Terrænregulering	11
§ 12. Skiltning og belysning	12
§ 13. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse	12
§ 14. Ophævelse af servitut	12
§ 15. Lokalplanens retsvirkninger	12
§ 16. Vedtagelsespåtegning	13

KORTBILAG 1 LOKALPLAN OMRÅDETS AFGRÆNSNING

KORTBILAG 2 BEBYGGELSESPÅTEGNING MED BYGGEFELT

KORTBILAG 3 UBEBYGGEDE AREALER OG VEJADGANG

KORTBILAG 4 DISPONERING AF BEPLANTNINGSBÆLTER OG BEVARINGSVÆRDIGE TRÆER

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS INDHOLD

FORMÅL

Byrådet ønsker med lokalplanen at give mulighed for etablering af en sportshal med omklædnings-, opholds- og depotarealer, i tæt forbindelse med den eksisterende Katedralskole. Lokalplanens formål er også at sikre hensynet til naboer og den omkringliggende bebyggelse samt at sikre, at beplantningen ud mod Vestensborgs Alle bevares, og genplantes hvis den beskadiges eller går ud.

BAGGRUND

Baggrunden for lokalplanen er Nykøbing Katedralskoles ønske om at etablere en moderne sportshal. Sportshallen skal imødekomme Katedralskolens udfordringer med at afvikle idrætsundervisning i tidssvarende rammer, samt opfylde de ministerielle krav om at kunne afvikle skriftlige eksaminer og almindelig undervisning samtidig.

Området er i kommuneplanens ramme udlagt til offentlige formål, som åbner mulighed for, at der kan etableres en sportshal på arealet. Det er vigtigt for skolens udvikling, at sportshallen opføres, så Katedralskolen kan opfylde de ministerielle krav og bevare den statslige økonomiske støtte. Det er vigtigt for Guldborgsund Kommune, at der er tidssvarende og gode rammer for ungdomsuddannelserne i kommunen.

OMRÅDET I DAG

Lokalplanområdet ligger i byzone og det omkringliggende område rummer andre skoler mod syd, øst og vest og et boligområde med nord. Lokalplanområdet grænser op til Vestensborg Alle mod nord, som adskiller skoleområdet og boligområdet, samt afgrænses det mod vest af en sti med kørefast belægning. Der ligger en bræmme af parcelhuse på en del af strækningen mellem Katedralskolen og Vestensborg Alle.

Sportshallen ønskes placeret i det nordvestlige hjørne tæt på de nærmeste naboer. Placeringen af hallen er valgt for at tage mest mulig hensyn til skolens indvendige indretning, en fredet sø samt bold- og løbebaner.

Nærhed til de eksisterende faciliteter med gymnastiksal og omklædning giver den ønskede sammenhæng, da idrætshallen og omklædning således er direkte forbundet med 2 sale og styrketræningsfaciliteter. På denne måde skabes en sammenhængende idrætsfløj med teorilokaler.

OMRÅDET I FREMTIDEN

ANVENDELSE

Lokalplanområdet må anvendes til offentlige formål, dvs. skoler, administration, sportsanlæg og lignende, som skal indpasses i områdets karakter. Herunder mulighed for at opføre en sportshal med tilstødende omklædnings-, opholds- og depotfaciliteter på i alt 1.500



Indgang til projektområdet fra Vestensborgs Alle.

m². Der er konkrete planer om at opføre en sportshal i tilknytning til Katedralskolen.

BEBYGGELSE

Sportshallen placeres længst mod nord mod Vestensborg Alle og længst mod vest mod stien hvor der i dag er adgang til skolen. Således placeres adgangsarealerne til sportshallen mellem skolen og hallen, vendt væk fra Vestensborg Alle. Derved bliver indgang til hallen ikke synlig for det omkringliggende boligområde.

Lokalplanen fastsætter en bebyggelsesprocent for området under et på maks. 40, mens bebyggelsen må opføres i 2 etager og ikke højere end 9,5 meters højde. Taghætter, ovenlysvinduer og ventilationsanlæg er ikke omfattet af højdebegrænsningen. Bebyggelsens placering reguleres gennem et byggefelt, der friholder den nuværende adgangssti, de nærmeste arealer mod naboer og dele af arealerne mod Vestensborg Alle.



Sportshallen, som den kan komme til at se ud set fra vest. CASA Arkitekter.

Bebyggelsen må opføres i metal, glas og træ. Af hensyn til naboer må metalplader på facader ikke give blink—og blændingsgener. For at skabe en arkitektonisk sammenheng med den eksisterende bebyggelse skal metal på facader og gavle skal have røde eller brune nuancer. Metal der har en bærende struktur kan fremstå i naturlige farver og/eller lyse og hvide nuancer.

Der kan i facader ligeledes indarbejdes store glaspartier



Gavlen af sportshallen, som den kan komme til at se ud, set fra vest. CASA Arkitekter.

på samlet 7 meter i højden. Af hensyn til nærmeste nabo stilles der krav om, at der ikke må sættes glas i facaden på den vestlige gavl, som vender ud mod den allerede eksisterende sti. Træbeklædning skal fremstå lodret, når denne påføres på facade eller gavl. Der må opføres bænke og andet i træ, som inviterer til ophold, på den vestlige gavl langs de lave bygningskropper.

For at sikre sammenhængen mellem bebyggelserne skal Sportshallen sammenbygges med Katedralskolen og det kan gøres gennem et omklædnings-, opholds- og depotareal.

TRAFIKFORHOLD

Der er adgang til lokalplanområdet via Vestenborgs Alle, hvor adgangssten til skolen også giver adgang til sportshallen. Den eksisterende sti skal fastholdes som adgangsvej til indgang på nordsiden af skolen. Hallen må ikke have en synlig indgang fra Vestenborgs Alle, hvor indgangen skal foregå via den eksisterende sti, eller en ny sti mellem skole og hal.

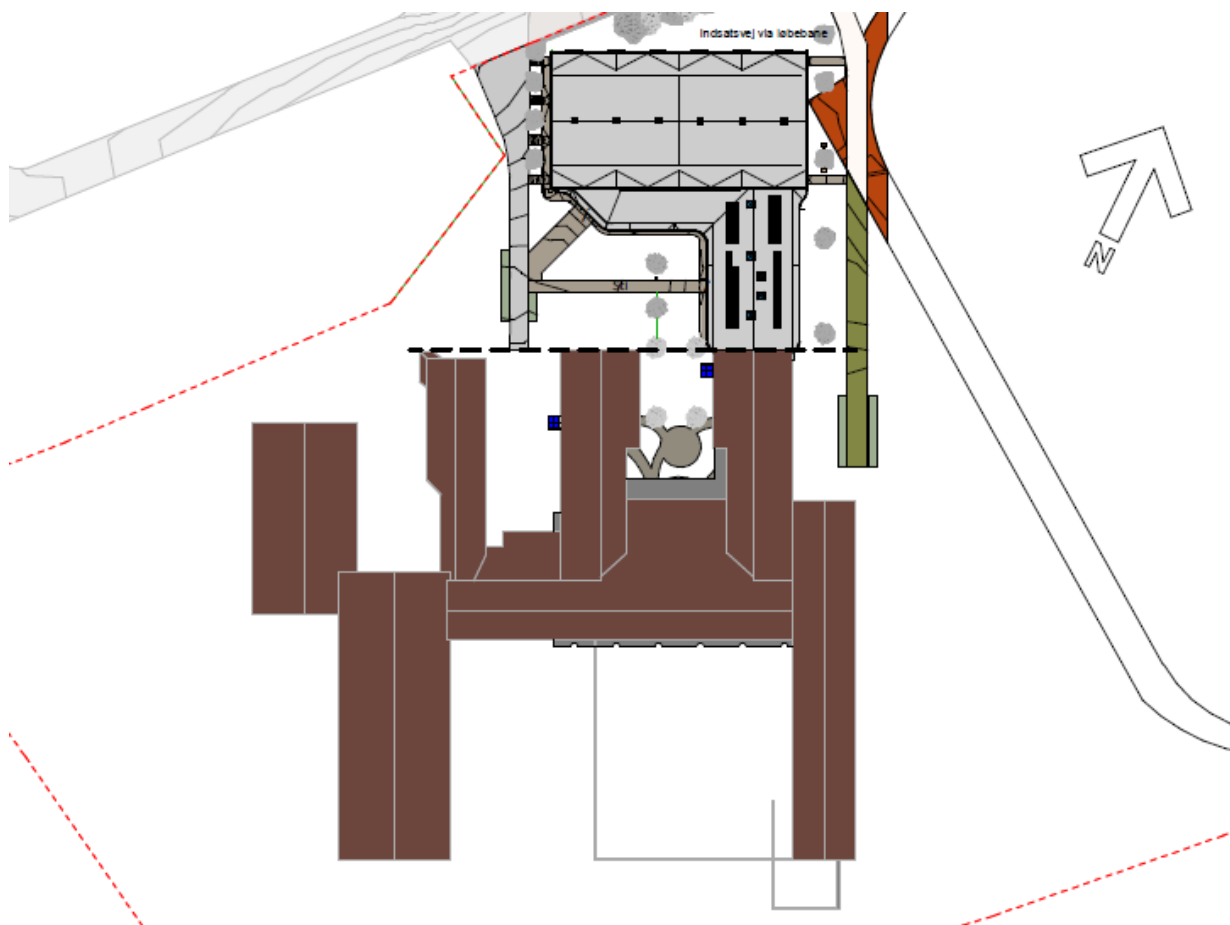
I den østlige side af lokalplanområdet kommer en ny indsatsvej via Vestenborgs Alle, som skal udføres i et kørefast materiale, så eventuelle redningskøretøjer kan tilgå sportshallen i tilfælde af en ulykke. Den eksisterende sti skal ligeledes bevares i et kørefast materiale.

I den sydlige del af lokalplanområdet, ind mod den eksisterende skole, anlægges der to stier, som fører fra den eksisterende sti og til indgangen af sportshallen. Der må ikke etableres parkering til biler i lokalplanområdet.

UBEBYGGEDE AREALER

Arealer der ikke bebygges eller anvendes til sti skal være grønne og kan anvendes til ophold eller sportsaktiviteter. Udearealerne skal være handicapvenlige.

Eksisterende beplantningsbælte i skel ud mod Vestenborg Alle skal bevares i en bredde af minimum 5 m, og skal bestå af træer, som kan blive minimum 10 meter i højden. Træerne skal samtidig suppleres med buske, som giver et tæt og uigennemsigtigt udtryk således, at indbliksgener til den omkringliggende bebyggelse minimeres. En del af lokalplanens byggefelt kolliderer med beplantningsbæltet og hallen kan på dette stykke have



Situationsplan af Katedralskolen og Sportshallen, samt omklædnings-, opholds- og depotarealer, som det kan komme til at se ud. CASA Arkitekter.

en større synlighed fra Vestensborg Allé. Træerne udlægges som bevaringsværdige i lokalplanen og beskyldes eller går træerne ud, skal disse genplantes med tilsvarende beplantning.

Alle eventuelle hegn langs naboskel skal etableres som levende hegn. Beplantningsbæltet må gerne suppleres med et trådhegn.

BÆREDYGTIGHED

Projektet har høj grad af social bæredygtighed ved fastholdelse og stadig udvikling af en lokal og attraktiv uddannelsesinstitution til de unge i Guldborgsund Kommune. Projektet forholder sig desuden til miljømæssig bæredygtighed, da byggeriet opføres i materialer med lang holdbarhed og vinduespartier er lavenergikvalitet. Der laves endvidere mulighed for at udføre solceller på tagflader.

Projektet er med til at understøtte FN's verdensmål nr. 4: *Kvalitetsuddannelse* og verdensmål nr. 11: *Bæredygtige byer og lokalsamfund*.

KORTBILAG

- Kortbilag 1 viser lokalplanområdets afgrænsning, samt de eksisterende matrikulære forhold.
- Kortbilag 2 (områdets anvendelse) viser bebyggelsesplan med byggefelt.
- Kortbilag 3 viser disponering af ubebyggede arealer og vejadgang.
- Kortbilag 4 viser disponering af beplantningsbælte samt bevaringsværdige træer.



Sportshallen, som den kan komme til at se ud, set fra Vestenborg Alle. CASA Arkitekter.



Den lave bygningskrop, hvor der vil være omklædnings-, opholds- og depotarealer, som den kan komme til at se ud, set fra vest. CASA Arkitekter.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

STATSLIG PLANLÆGNING

KYSTNÆRHEDSZONEN

Der er i Planloven fastsat særlige regler for planlægning i kystnærhedszonen og de kystnære byzonearealer.

Lokalplanområdet er beliggende ca. 850 m fra kysten. Området mellem kysten og lokalplanområdet er udlagt til boliger primært i form af tæt parcelhusbyggeri og mindre byhuse. Lokalplanområdet ligger i forbindelse med den eksisterende katedralskole, der er opført i op til tre etager.

Det vurderes at lokalplanen ligger som en del af den bymæssige bebyggelse og derfor ikke påvirker kysten.

HABITAT—(BILAG IV-ARTER)

Der er ikke registrerede bilag IV-arter inden for arealet, og arealet vurderes ligeledes ikke til at være egnet yngle- eller rastested for disse arter. Guldborgsund Kommune vurderer på denne baggrund, at det ansøgte ikke kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV eller ødelægge plantearter optaget på bilag IV.

NATURA 2000

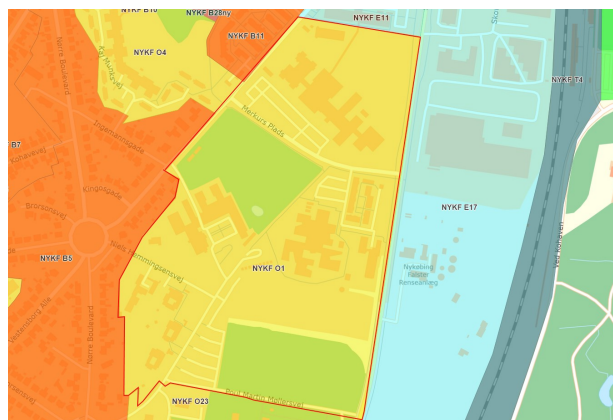
Før der udarbejdes en lokalplan, skal der foretages en screening af, om projektet i sig selv eller sammen med andre planer og projekter kan påvirke udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder væsentligt, jf. § 7 og 8 i Habitatbekendtgørelsen.

Hvis projektet kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt, skal der foretages en konsekvensvurdering.

Der er i denne sammenhæng ikke forskel på, om projektet foregår i eller uden for et Natura 2000-område. Det afgørende er, om projektet eventuelt vil kunne påvirke de arter og naturtyper væsentligt, som området er udpeget for, jf. afsnit 4, s. 19, i Vejledning om administration af internationale naturbeskyttelsesområder, 2001.

Det lokalplanlagte område ligger 570 meter fra et Natura 2000-område. Bangsebroskoven er udpeget til Natura 2000-område nr. 256 herunder Habitatområde nr. 265.

Med denne afstand vurderer Guldborgsund Kommune, at det ansøgte ikke vil påvirke udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området væsentligt. Der skal derfor ikke foretages en konsekvensvurdering af projektets virkninger på Natura 2000-området.



Nuværende kommuneplanrammer

NYKF 01 - OFFENTLIGE FORMÅL VED POUL MARTIN MØLLERSVEJ

ANVENDELSE

Generel anvendelse er område til offentlige formål.

Specifik anvendelse er angivet til uddannelsesinstitutioner.

Offentlige formål (skoler, institutioner for yngre og ældre, hotel, administration, sportsanlæg og lignende).

ZONESTATUS

Planlagt zone er byzone.

BEBYGGELSESMANG

Maksimal bebyggelsesprocent er 40% af området som helhed.

Maksimalt antal etager er 2.

Bebyggelsesprocent for området under et, 40. Max. antal etager, 2.

UDSTYKNING

Rammen regulerer ikke udstykning.

KOMMUNENAL PLANLÆGNING

KOMMUNEPLAN

I kommuneplan 2019-2031 indgår lokalplanområdet som en del af rammen NYKF O1 - Offentlige formål ved Poul Martin Møllersvej. Området kan jf. kommuneplanrammen anvendes til bl.a. skoler, uddannelsesinstitutioner, institutioner, sportsanlæg og hotel.

Der gives med kommuneplanrammen mulighed for at bygge op til to etager og med en bebyggelsesprocent på 40% for området som helhed.

LOKAL AGENDA 21

Guldborgsund kommunes Lokal Agenda 21—plan tager udgangspunkt i FN's 17 verdensmål og kommunens kerneopgave *"Vi skal styrke borgernes muligheder for at mestre egen tilværelse og i samarbejde med borgerne sikre at alle kan indgå i relevante fællesskaber"*.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere en sportsshal i forbindelse med en skole. Dette giver mulighed for at højne kvaliteten i undervisningen, samt gennemføre eksamener efter de gældende regler. Lokalplanen understøtter dermed uddannelsesniveau og muligheden for at kommunens unge kan mestre egen tilværelse. Dette hænger desuden sammen med FN's verdensmål nr. 4 om kvalitetsuddannelse.

PRODUKTIONSERHVERV

Der findes ikke i kommuneplanen udpeget produktionserhverv indenfor en afstand af 500 meter. Da der herudover er tale om offentlige formål, vurderes det at der ikke vil være nogle produktionserhverv der kan få indskrænket eksisterende udvidelsesmuligheder.

ANDRE PLANER

VEJ- OG STIPROJEKTER

Vej- og stiprojekter udført efter lokalplanens vedtagelse skal under alle omstændigheder godkendes af Guldborgsund Kommunes vejmyndighed.

SPILDEVANDSPLAN

Ejendommen skal separatkloakeres og sikres tilsluttet korrekt for regn- og spildevand ved koordinering med forsyningen.

HANDICAPVENLIGHED

Der er i lokalplanen stillet krav om at udearealerne skal overholde DS-håndbog 105 om udearealer for alle.

MILJØFORHOLD

STØJ

Ingen form for aktiviteter eller tekniske anlæg i lokalplanområdet må give anledning til støjgener. De af Miljøministeriet til enhver tid fastsatte vejledende grænseværdier for støjbelastning skal overholdes.

JORDFORURENING

Området er omfattet af områdeklassificering, der som udgangspunkt udpeger alt byjord som lettere forurenede. Det er som konsekvens heraf nødvendigt at anmelde flytning af jord, i forbindelse med byggearbejder.

SERVITUTTER

Der er på matriklen tinglyst følgende servitutter:

31.05.1977-13540-30 - dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv.

15.04.1898-909012-30 - Dok om forsynings-/ afløbsledninger mv.

27.12.1935-909013-30 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.

Det vurderes, at lokalplanen ikke er i modstrid med servitutterne.

Af sidstnævnte servitut fremgår det bl.a., at der på dele af matriklen ikke må etableres bebyggelse i over to beboelseslag, der skal holdes en minimumsafstand til skel på 2 meter for bebyggelse og at der er hegnspligt på ejendommen.

Det vurderes, at servituten ikke er i modstrid med lokalplanen, men at den ikke længere er aktuel, da servitutens bestemmelser for matriklen reguleres naturligt i bygningsreglementet, kommuneplan og lokalplan, og derfor kan aflyses.

EKSPPROPRIATION

En lokalplan kan indenfor en 5-årig periode anvendes til ekspropriation til offentlige formål. I det konkrete tilfælde anvendes området allerede til offentlige formål og lokalplanområdet er en del af en større matrikel, hvor der allerede er bebyggelse til offentlige formål. Det vurderes derfor at lokalplanen ikke kan danne grundlag for ekspropriation.

MILJØVURDERING

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

Der er foretaget en screening af lokalplanforslaget, og på den baggrund er det Guldborgsund Kommunes vurdering, at der ikke skal foretages en miljøvurdering af lokalplanen, idet planerne ikke vurderes at danne grundlag for anlæg, der medfører en væsentlig påvirkning af miljøet jf. § 3, stk. 1 nr. 3 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 udstykes, 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.

BESTEMMELSER

LOKALPLAN 211

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at udlægge området til offentlige formål, herunder give mulighed for at opføre en sportshal.
- 1.2 at sikre hensynet til naboer og omkringliggende bebyggelse.
- 1.3 at sikre at beplantningen ud mod Vestensborg Allé bevares, og at den genplanteres hvis den beskadiges eller går ud.
- 1.4 at den eksisterende Katedralskole og sportshallen sammenkobles.

§ 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter dele af matrikelnummeret:

Vestensborg, Nykøbing F Jorder: 16bm.

- 2.2 Det samlede lokalplanområde er beliggende i byzone.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet udlægges til offentlige formål, så som skoler, administration, sportshal, sportsanlæg og lignende.
- 3.2 Friarealer skal være grønne og kan benyttes til enten opholdsarealer eller sportsaktiviteter.
- 3.3 Den del af byggefeltet, som ikke bebygges, skal anvendes til friarealer efter bestemmelserne i § 3.2.
- 3.4 Der må ikke anlægges p-pladser til biler inden for lokalplanområdet.

§ 4. Udstykning

- 4.1 Inden for lokalplanområdet må der ikke ske udstykning.

§ 5. VEJ- OG ADGANGSFORHOLD

- 5.1 Adgang til lokalplanområdet foregår fra Vestensborg Allé og via den eksisterende sti, som vist på kortbilag 3. Den eksisterende sti skal bevares.
- 5.2 Bebyggelsen må ikke have synlig indgang fra Vestensborg Allé.
- 5.3 Der udlægges areal til en ny indsatsvej med kørefast belægning på den østlige side af bebyggelsen, efter princippet angivet på kortbilag 3.
- 5.4 I den sydlige del af lokalplanområdet anlægges to nye stier, som forbin-

der den eksisterende sti og bebyggelsen efter princippet som angivet på kortbilag 3.

§ 6. BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

- 6.1 Ny bebyggelse skal placeres inden for det byggefelt, som er vist på kortbilag 2.
- 6.2 Redskabsskure, cykelskure og andre mindre, sekundære bygninger må ikke opføres inden for lokalplanområdet.
- 6.3 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.
- 6.4 Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager.
- 6.5 Bygningshøjden må ikke overstige 9,5 m. Taghætter, ovenlysvinduer og ventilationsanlæg er ikke omfattet af højdebegrænsningen.
- 6.6 Bebyggelsen skal sammenkobles med den eksisterende Katedralskole.
- 6.7 Omklædnings-, depot- og opholdsarealerne skal opføres i sammenhæng med bebyggelsen, eventuelt som sammenkobling mellem den eksisterende skole og sportshallen.
- 6.8 Omklædnings-, depot- og opholdsarealerne skal opføres med lav bygningshøjde, dvs. at højden ikke overstiger 4,0 m.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Tage skal udformes som flade tage, med en taghældning på maksimalt 5 grader, så de syner flade.
- 7.2 Til udvendige facader og gavle kan anvendes metal, der fremstår med plan overflade, det må eksempelvis ikke være S-plader. Metallet må ikke give blink- og blændingsgener.
- 7.3 Metal på facader og gavle skal have røde eller brune nuancer. Metal der har en bærende struktur kan fremstå i naturlige farver og/eller lyse og hvide nuancer.
- 7.4 Til hele eller dele af facader og gavle, kan der anvendes træ som fremstår lodret.
- 7.5 På bygninger der ikke overstiger 4 meter i højden, må anvendes træ som fremtræder både vandret og lodret. Herunder må der som en del af facaden opføres bænke og andet i træ, som inviterer til ophold.
- 7.6 På dele af facader og gavle kan anvendes større, sammenhængende glaspartier i en samlet højde på maks. 7 meter. På den vestlige gavl af sportshallen må der ikke anvendes glaspartier eller vinduer.
- 7.7 Der må ikke laves tagudhæng på bebyggelse med en højde over 4 meter.
- 7.8 Der må etableres taghætter og ovenlysvinder på både den lave byg-

ningskrop og på selve sportshallen.

- 7.9 Der må indbygges solfangere, solceller og lignende energibesparende elementer i tagfladen, når dette sker så det ikke medfører alvorlige blændingsgener, dvs. maks. glanstal 20.
- 7.10 Ventilationsafkast skal i videst muligt omfang placeres, så de ikke er synlige fra offentlige veje og stier, fx på bygningens tag samt østlige og sydlige facader. Hvis ventilationsafkast er synlige fra offentlig vej skal de inddækkes.

§ 8. BEVARINGSVÆRDIGE TRÆER

- 8.1 De på kortbilag 4 angivne bevaringsværdige træer må ikke fældes eller beskæres uden Byrådets tilladelse, medmindre dette sker i forbindelse med anlægsfasen.
- 8.2 Bevaringsværdige træer, der efter Byrådets tilladelse fældes, eller beskadiges eller går ud, skal erstattes af ny tilsvarende beplantning.

§ 9. UBEBYGGEDE AREALER, HEGNING OG BELYSNING

- 9.1 Der må ikke etableres bil parkering i lokalplanområdet.
- 9.2 Friarealer som ikke anvendes til sti, skal være grønne og kan anvendes til enten opholdsarealer eller sportsaktiviteter.
- 9.3 Belysning af veje, sti- og friarealer må kun udføres som parkbelysning på lave standere, med en lyspunkthøjde på max. 4 meter, eller som pullertbelysning med en lyspunkthøjde på max. 1,2 meter, evt. suppleret med effektbelysning.
- 9.4 Belysningen skal rettes nedad og må således ikke være rettet direkte imod naboer.
- 9.5 Hegn i skel, mod vej, sti, nabo- eller fællesarealer skal være levende hegn. Beplantningsbæltet må gerne suppleres med et trådhegn.
- 9.6 Beplantningsbæltet skal have en minimums bredde af 5 meter, som vist på kortbilag 4. Beplantningsbæltet skal bestå af træer som kan blive minimum 10 meter i højden. Disse skal suppleres med buske, som giver et tæt og uigennemsigtigt udtryk. En del af lokalplanens byggefelt kolliderer med beplantningsbæltet og kan derfor fældes.

§ 10. HANDICAPVENLIGHED

- 10.1 Stier til og fra bebyggelsen skal være handicapvenlige og skal indrettes i henhold til DS-håndbog 105, om udearealer for alle.

§ 11. TERRÆNREGULERING

- 11.1 Terrænet må højst reguleres med +0,5 eller -1 meter indenfor lokalplanområdet.

- 11.2 Terrænregulering må ikke foretages nærmere end 1 meter fra skel.

§ 12. SKILTNING OG BELYSNING

- 12.1 Ingen belysning må være direkte rettet imod nærliggende beboelses-ejendomme.
- 12.2 Der må på bygninger kun skiltes med firmanavn og/eller logo med en samlet max. skilteøjde på 1 meter og en samlet længde på 4 meter. Skiltningen skal udføres i plan med facaden og ikke højere end murkronen. Skiltet skal udformes som plade eller enkeltbogstaver. Der må ikke skiltes med motto eller reklame tekst.
- 12.3 Skilte må kun fremstå belyste med spots monteret på bygningen i tæt forbindelse med skiltningen, som er afskærmet, så det kun er skiltningen, der belyses.

§ 13. FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 13.1 Beplantningsbæltet ud mod Vestensborg Allé skal genetableres i den først kommende plantesæson efter ibrugtagning.

§ 14. OPHÆVELSE AF SERVITUT

- 14.1 I henhold til lov om planlægning § 15, stk. 2 nr. 16 ophæves nedenstående servitut på ejendommen, matr. nr. 16bm Vestensborg, Nykøbing F Jorder, Servitut tinglyst den 27.12.1935 om bebyggelse, benyttelse mv. Dok.nr.: 27.12.1935-909013-30.

§ 15. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 15.1 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.
- 15.2 Privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.
- 15.3 Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.
- 15.4 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.
- 15.5 Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kræver tilvejebringelse af en ny lokalplan.

§ 16. VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget som forslag, til udsendelse i offentlig høring, af Guldborgsund Byråd på mødet den xx xxx 201x

Peter Bring-Larsen

Teknik, Miljø og Ejendomsudvalgsformand

Christian Refstrup

Direktør for Teknik og Miljø

KORTBILAG 1

Lokalplanområdets afgrænsning, samt de eksisterende matrikulære forhold.



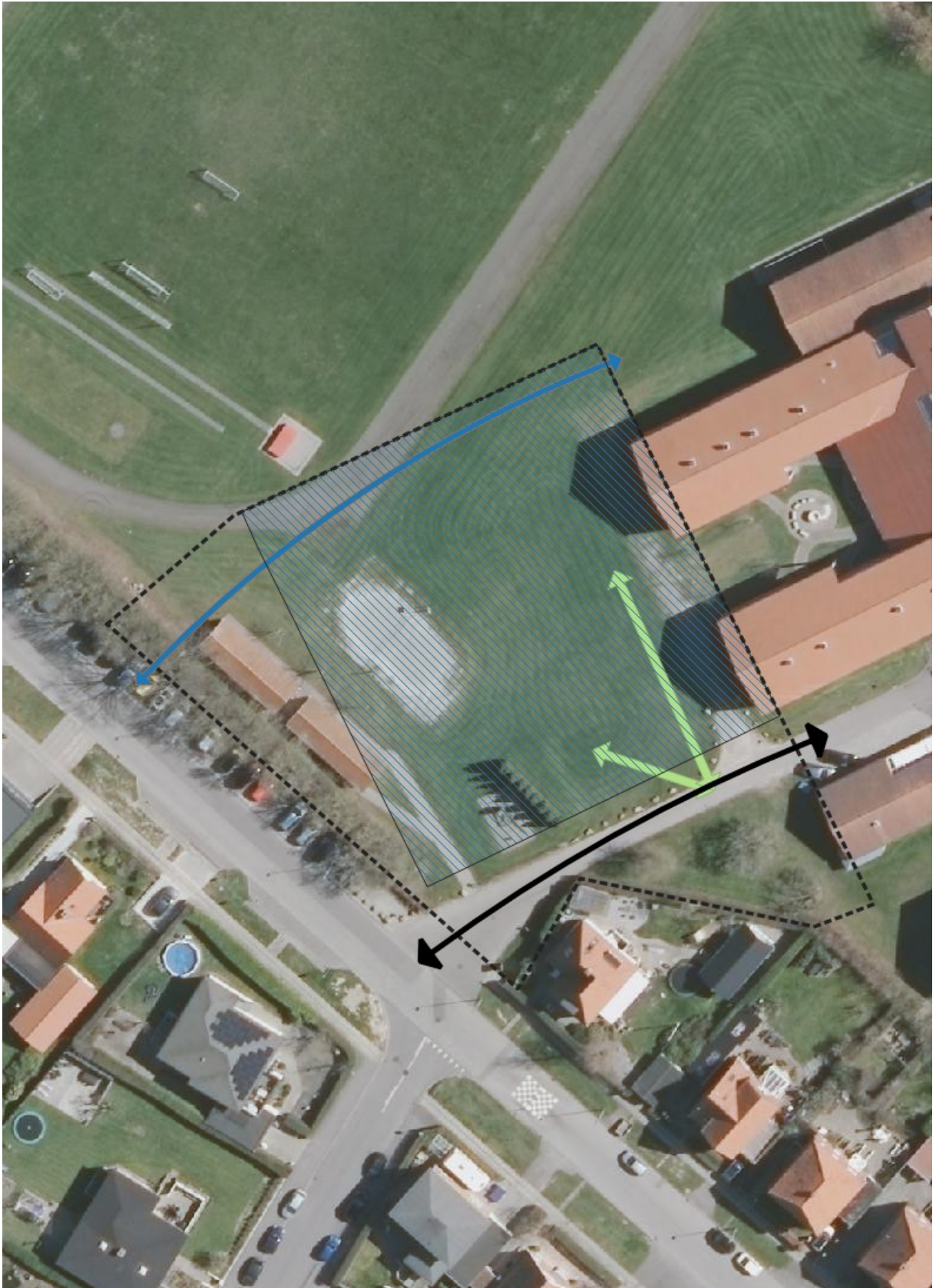
KORTBILAG 2

Bebyggelsesplan med byggefelt.



KORTBILAG 3

Disponering af ubebyggede arealer og vejadgang.



De grønne pile viser stiadgang, mens den blå viser vejadgang og den sorte viser eksisterende vejadgang.

KORTBILAG 4

Disponering af beplantningsbælte samt bevaringsværdige træer.





GULDBORGSUND

GULDBORGSUND KOMMUNE
TEKNIK OG MILJØ
PARKVEJ 37
4800 NYKØBING FALSTER
TLF. 5473 1000
WWW.GULDBORGSUND.DK