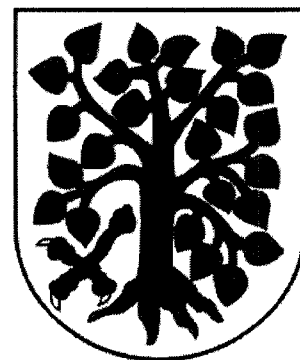
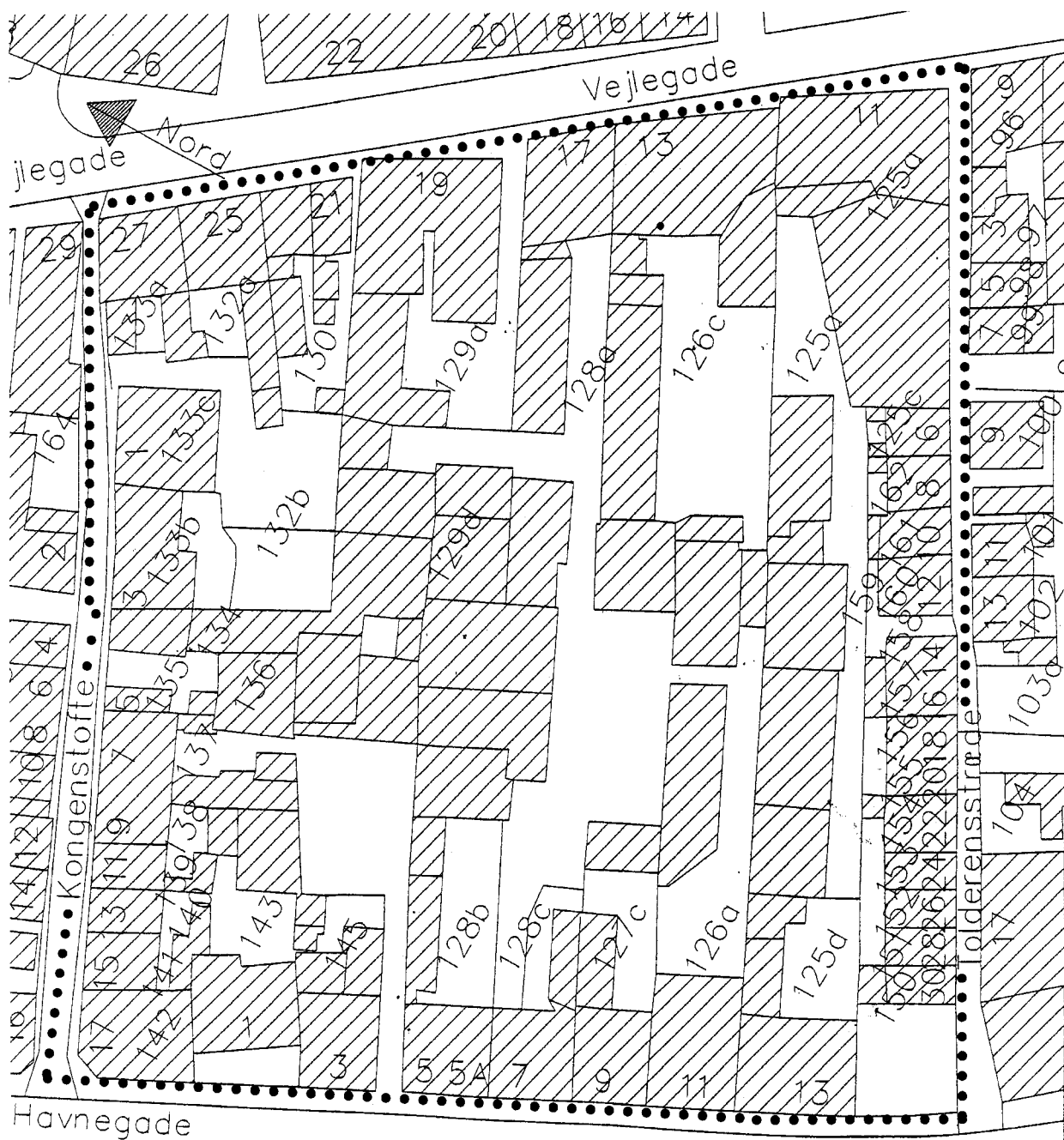


Lokalplan nr. C1-VI lb. nr. 53



Oktober 2000



NAKSKOV KOMMUNE

Orientering

Regler og retsvirkninger for lokalplaner

Indhold

En lokalplan er en fysisk plan, der fastlægger de fremtidige forhold indenfor et afgrænset lokalt område. En lokalplan kan indeholde bestemmelser om bebyggelsens art, anvendelse, omfang, udformning, friarealernes anvendelse, afskærmningsforanstaltninger, beplantning, vej- og stiforhold o.s.v.

Udarbejdelse

Efter Planloven skal der udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. Det kan f.eks. være ved gennemførelse af større bygge- og anlægsarbejder, nedrivning af bebyggelse eller bestemmelser for bevaring af ældre bebyggelse. Hensigten hermed er at sikre, at disse dispositioner får en rimelig udformning, og at der bliver skabt en god sammenhæng mellem de eksisterende byområder, det omgivende landskab samt kommunens planlægning i øvrigt.

Disposition

Hæftet består af to dele, - en planredegørelse og en lokalplan med bestemmelser.

Planredegørelsen er en beskrivelse af de eksisterende forhold i planområdet og lokalplanens forhold til den øvrige planlægning. Planredegørelsen har alene til formål, at orientere kommunens borgere og andre interesserede parter om den planlagte udvikling og har ingen juridisk gyldighed.

Lokalplanen med bestemmelser består af et tekstafsnit med kortbilag. Lokalplanen er et "juridisk dokument", der, efter Byrådets bekendtgørelse af den endelige vedtagelse, er bindende for grundejere og panthavere m.fl. Lokalplanen tinglyses på alle ejendomme indenfor lokalplanens område.

Offentliggørelse og debatperiode

Når Byrådet har vedtaget et forslag til lokalplan, skal det offentliggøres sammen med oplysning om indsigelsesfristen som normalt er på minimum 8 uger. Byrådet skal give skriftlig meddelelse herom til ejere, lejere og brugere af de ejendomme, som er omfattet af planen samt til interesserede foreninger, Amtet, Miljø- og Energiministeriet og til andre statslige myndigheder, som planen har særlig interesse for.

Når indsigelsesperioden er udløbet, kan Byrådet, efter behandling af eventuelle indsigelser og ændringsforslag, vedtage planen endeligt.

Efter vedtagelsen bekendtgøres planen offentligt, og der gives skriftlig meddelelse herom til ejere, foreninger, myndigheder samt til de, som rettidigt har fremsat indsigelse indenfor de 8 uger.

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

Når et forslag til lokalplan er offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold.

Der gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændringer af anvendelsen. Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra lokalplanforslagets offentliggørelse, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst 1 år efter forslagens offentliggørelse.

Lokalplanens retsvirkninger

Når der er foretaget en vedtagelse af en lokalplan, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, såfremt dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere videregående afvigelser kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

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

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jfr. ovenfor.

Den endeligt vedtagne lokalplan tinglyses på de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen.

Henvendelse om lokalplanen kan ske til :

Nakskov Kommune

Byggeri og Miljø

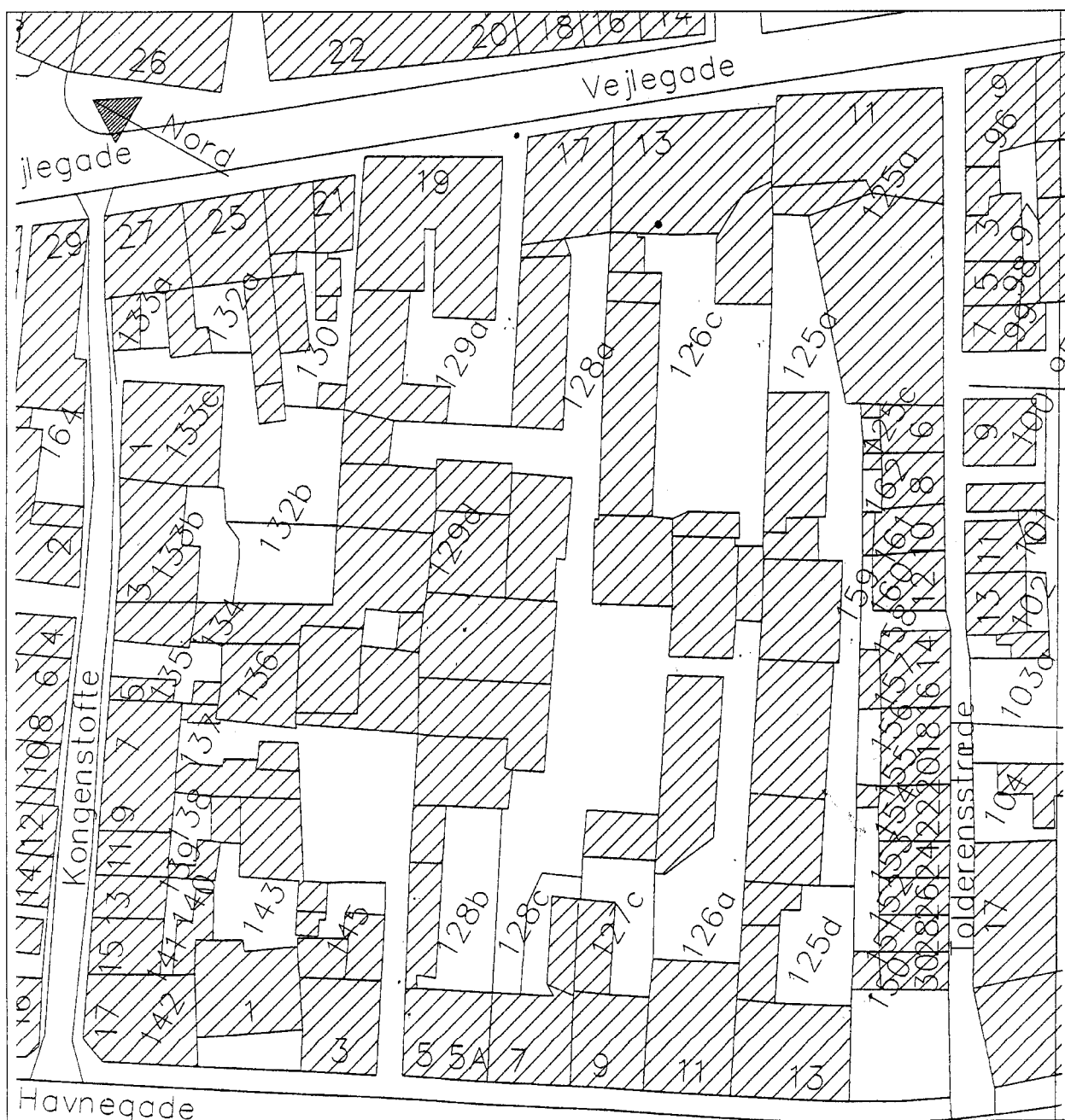
Nørrevold 2, 4900 Nakskov

Tlf.: 54 97 02 00

Lokalplan nr. C1-VI lb.nr. 53 for Mejeri - karreen

afgrænset af Vejlegade, Tolderensstræde
Havnegade og Kongenstøfte

Nakskov Kommune
Oktober 2000



*Lokalplanen er udarbejdet af SBS Rådgivning
for Nakskov Kommune.*

*SBS Rådgivning har hovedkontor i Ny
Kongensgade 15, 1472 København K.
Telf. nr. 33 12 21 77*

Illustration og kortbilag: SBS Rådgivning

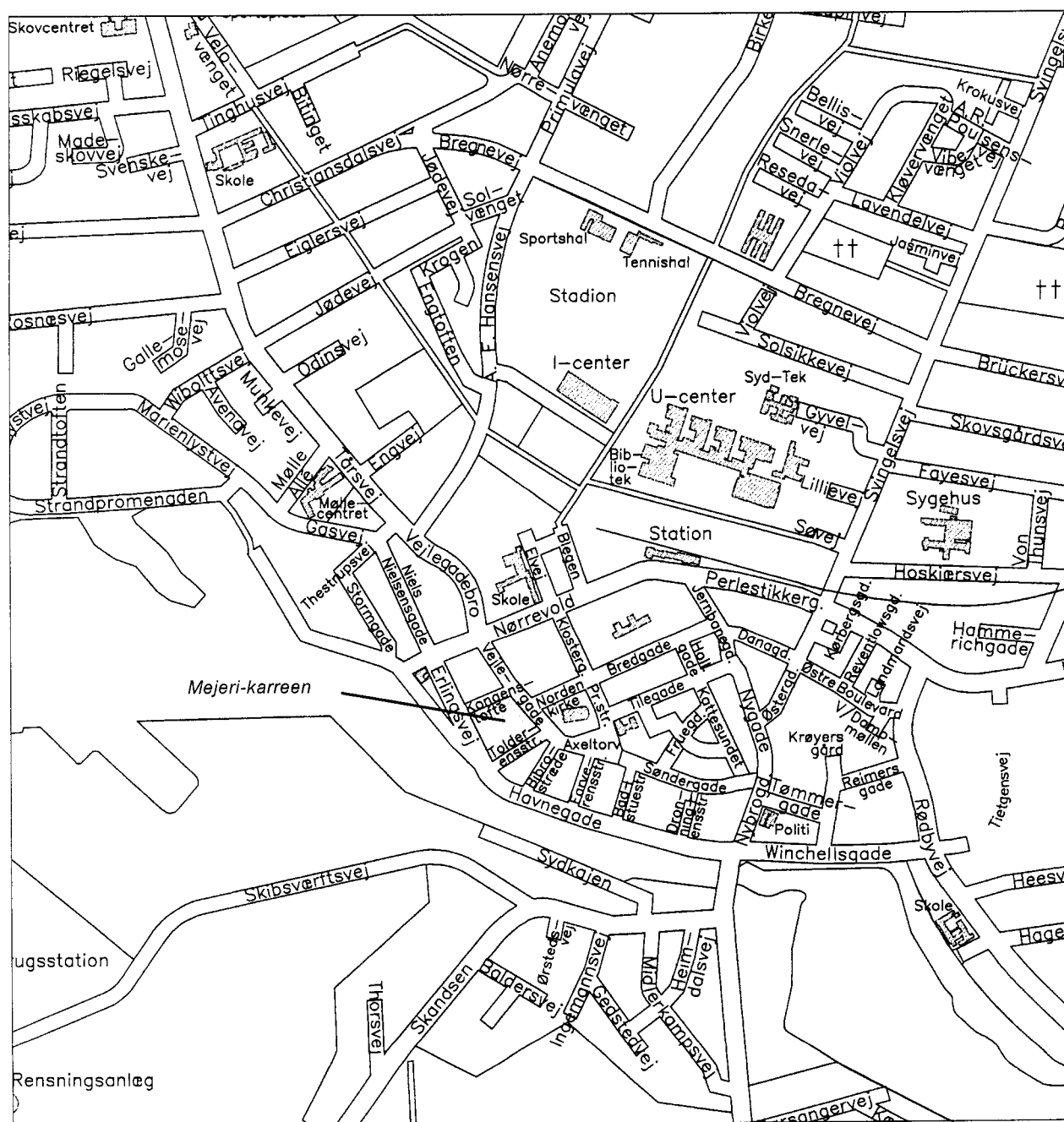
Fotos: SBS Rådgivning og Nakskov Kommune

Tryk: Nakskov Kommune

Layout: SBS Rådgivning

Indledning	5
- Baggrund for lokalplanen	
- Eksisterende forhold	
Forhold til anden planlægning	10
- Lokalplanens forhold til den overordnede planlægning	
- Regionplan	
- Kommuneplan	
- Byfornyelse	
Lokalplanbestemmelser	14
- § 1 Lokalplanens formål	
- § 2 Område og zonestatus	
- § 3 Områdets anvendelse	
- § 4 Vej-, sti- og parkeringsforhold	
- § 5 Bebyggelsens placering	
- § 6 Bebyggelsens omfang og udformning	
- § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	
- § 8 Anvendelse af de enkelte bygninger	
- § 9 Ubebyggede arealer	
- § 10 Fællesanlæg	
- § 11 Bevaring af eksisterende bebyggelse	
- § 12 Forbud mod større byggearbejder	
Vedtagelsespåtegning	21
Tinglysningspåtegning	22
Kortbilag A	23
Kortbilag B	24
Kortbilag C	25
Tilæg nr. C1A til kommuneplanen	26

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----



Indledning

Lokalplanen omfatter hele Mejeri-karreen omkranset af Vejlegade, Tolderens-stræde, Havnegade og Kongenstofte

Baggrund for lokalplanen

Lokalplanen er primært udarbejdet i anledning af kommunens ønske om byfornyelsestiltag på en række ejendomme og matrikler i karreens randbebyggelse og karreens midte.

Der er endvidere hensigten at skabe mulighed for nybyggeri i form af boliger samt etablering af friarealer i karreens midte.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er udformet som en karré med en næsten massiv ubrudt randbebyggelse på karreens 4 sider.

Karreen udgør sammen med de øvrige havnekarreer et sammenhængende karrébælte langs havnen. Karrébæltet gennemskæres af en række smalle stræder. Randbebyggelsen er opført i 1-2½ etage og er overvejende boliger.

Karreen var tidligere som købmandskarré oprindeligt opdelt i smalle, gennemgående parceller ned til havnen. Disse parceller er siden blevet underopdelt på kryds og tværs og bebyggelse er opført på langs af de nye matrikelskel.

Mejeri-karreen er en del af byens front mod havnen og er omkranset af Vejlegade, Toldrensstræde, Havnegade og Kongenstofte



Alligevel er karreen i dag i store træk bevaret både med hensyn til randbebyggelsen og karre-ens indre bebyggelse. Matriklerne var også her oprindeligt gennemgående fra hovedstøget (nu Vejlegade) til stranden (nu havnen). På trods af tætheden i karreens indre ses de tidligere lange middelalderlige matrikelskel stadig tydeligt.

Karreen er idag karakteriseret ved at være opdelt i mange mindre matrikler, især ud til Tolderensstræde. Strædet som danner karre-ens østlige side adskiller sig fra andre stræder ved en sammenhængende småhusbebyggelse i 1½ etage. Disse småhuse har traditionelt vær-ret beboet af folk med tilknytning til havnen og skibsfart.

Kongenstofte, som danner karreens vestlige side, henlå længe med et åbent grønt område - som formodentlig har været brugt til græsning eller til fiskernes grej. Disse parceller eller jordlodder er idag bebygget og udstykket i væsentlig større matrikler end ved Tolderensstræde.

Stræderne som løber vinkelret på Havnegade bliver idag først og fremmest brugt som fodgæn-ger og cykelforbindelse samt naturligvis som adgangsvej til boligerne. Stræderne falder en smule ned mod havnen og har en umiskendelig tragtform.



Havnegade 7 er en af de karakteristiske bygninger langs med havnefronten.

Arkitektonisk og funktionelt har karreen et typisk købstadspræg med velproportionerede borgerhuse blandt mere almindelige huse.

De enkelte huse markerer sig i helheden med forskellige nyere facadebeklædninger, materialer og farver. Samtidig er husene dog karakteriseret ved ensartede proportioner og konstruktioner.

Bebyggelsen ud til Havnegade virker meget helstøbt og homogen og i følge kommuneatlasen har disse huse bortset fra Havnegade 3 opnået en høj bevaringsværdi. Ligeledes er hjørneejendommen Vejlegade 11 og det gamle mejeri (Vejle-

gade 19), heraf navnet på karreen, meget markante og har opnået høj bevaringsværdi i kommuneatlasen.

Ved udgravninger i den gamle bydel skal kommende bygherrer være opmærksom på Museumslovens § 26:

Findes der under jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til rigsarkivaren og fundne genstande, der ikke skal afleveres efter §27, stk. 2, skal efter anmodning afleveres til denne.

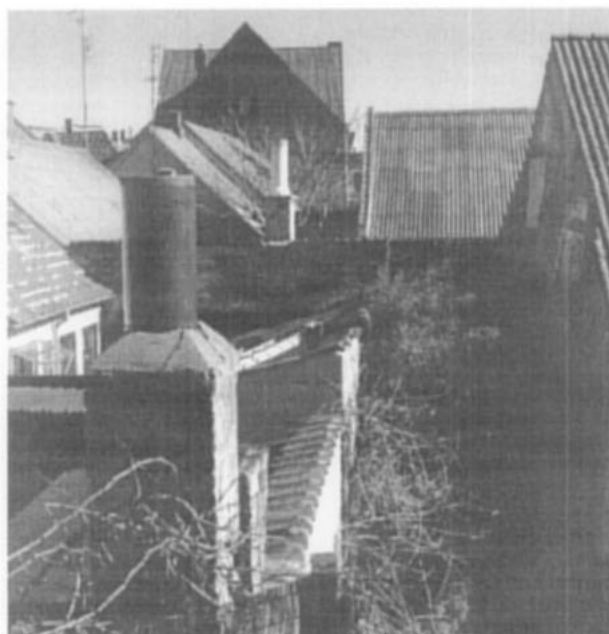




1. Bagsiden af Kongenstoft, set mod Vejegade. Der er ikke meget gårdanlæg.
2. Tolderensstræde, set mod havnen
3. Havnegade 7. Er i kommuneatlasset vurderet med høj bevaringsværdi

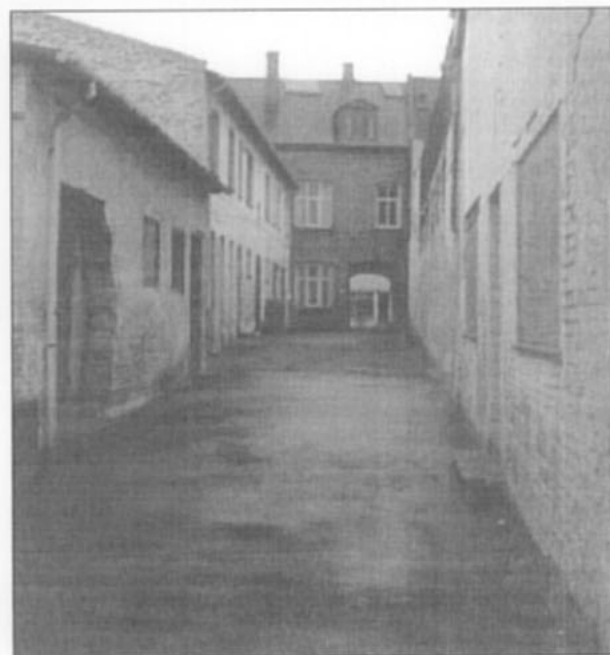
Ligeledes skal kommende bygherrer være opmærksom på § 20 Lov om affaldsdepoter:

Såfremt der under bygge- eller jordarbejder konstateres et depot eller en forurening af jorden, skal arbejdet standses. Forpligtigelsen hertil påhviler ejendommens ejer og den, som er ansvarlig for det pågældende arbejde.





1. Det nedslidte erhvervsbyggeri i gården mod Tolderensstræde.
2. Vejlegade 17. Indgang til mejeribygningerne og karreen fra Vejlegade.
3. Mejeribygninger, set fra Havnegade. "Passagen" er offentlig tilgængelig.



Forhold til anden planlægning

Lokalplanens forhold til den overordnede planlægning

Lokalplanen er udarbejdet inden for rammerne af den overordnede planlægning, som den er fastlagt i henholdsvis Regionplan 1997-2009 for Storstrøms Amt, Kommuneplan 1998-2009 for Nakskov Kommune.

Regionplan

Regionplan 1997-2009 for Storstrøms Amt udpeger Nakskov som egnscenter. Egnscentrene skal i den regionale centerstruktur fungere som overordnede centre for såvel ser-

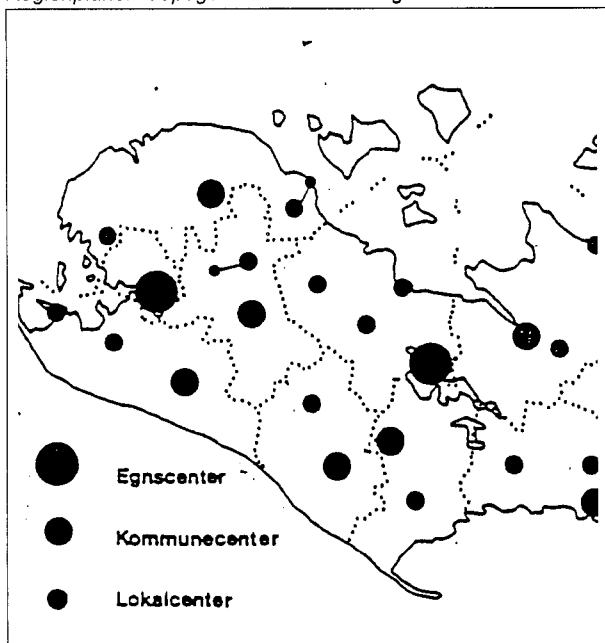
vice som andre erhverv og for kulturelle aktiviteter i egnscenteroplandene.

Der skal i de enkelte egnscentre gennem kommuneplanerne sikres mulighed for en fortsat udbygning af relevante centerfunktioner.

I forbindelse med vedtagelsen af den nye lov om planlægning fra 1992 blev amtets mulighed for at fastlægge bindende retningslinier for byfornyelsen ophævet. Amtsrådet finder fortsat, at det er et vigtigt emne, der bør behandles grundigt i den kommunale planlægning. Regionplanen indeholder følgelig ikke længere bindende retningslinier vedr. byfornyelse og byomdannelse, men alene en regional målsætning for området.

Det er fortsat et amtspolitisk mål, at byfornyelsesindsatsen forstærkes i de kommende år.

Regionplanen udpeger Nakskov som egnscenter



Amtsrådet ønsker herigennem:

- at øge beskæftigelsen i regionen,
- at forbedre boligstandarden,
- at fastholde et tilstrækkeligt befolkningsunderlag til udnyttelse af de allerede foretagne investeringer, institutioner, skoler m.v.,
- at forbedre arealanvendelsen, bl.a. gennem nedsættelse af udnyttelsesgraden, trafiksanering, forbedring af friarealer, og
- at øge arealet pr. indbygger for at gøre disse byområder mere attraktive for beboerne.

Kommuneplan

Intentionen for den centrale bydel er bl.a.,

- at fastholde og forstærke bydelens funktion som administrativt og forretningsmæssigt center for Vestlollandsegnen,
- at pleje bykernens købstadspræg ved bl.a. bevaring af byens karakteristiske gadebilleder og ved regulerende bestemmelser for ny bebyggelse, samt
- at byfornyelsen fortrinsvis skal være boligorienteret.

Endvidere skal boligtallet i bykernen søges forøget.

I kommuneplanens rammer for lokalplanlægning ligger lokalplanområdet i et C1 - område.

Kommuneplanens gældende bestemmelser:

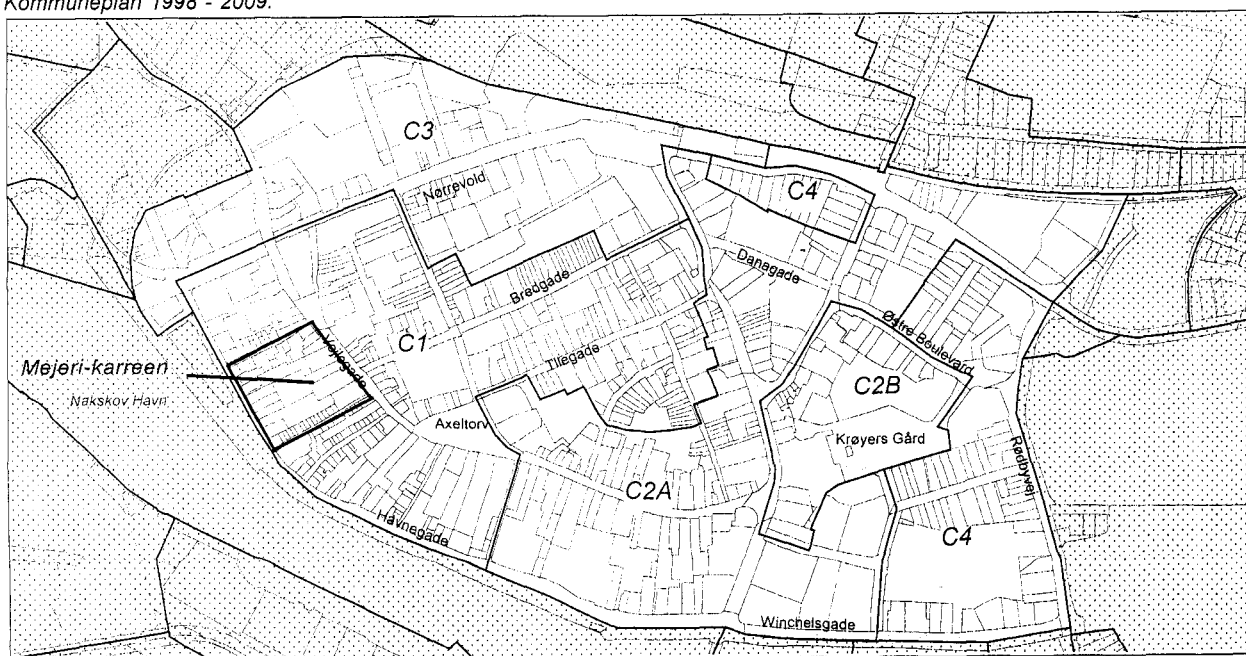
For område nr. C1 (de nordvestlige havnekarreer samt Nordenkirkekarreen og del af karreerne omkring Bredgade, Tilegade, Hollændergade, Fruegade, Kattesundet) gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området skal sikre:

a.

- at områdets anvendelse fastlægges til overvejende boligformål, samt blandet bolig- og erhvervsformål (butikker, liberale erhverv, mindre ikke

Grænse for det centrale område. C1: Område til overvejende boligformål samt blandet bolig- og erhvervsområde. Kommuneplan 1998 - 2009.



generende værksteder, samt mindre ikke generende fremstillings- virksomheder i tilknytning til butikker).

b.

- at nyindretning eller omdannelse af eksisterende detailhandelsbutikker til dagligvarebutikker kan finde sted, når den enkelte butiks bruttoetageareal er under 200 m² og når det samlede bruttoetageareal til dagligvarebutikker ikke overstiger 1000 m² for området som helhed.

c.

- at der ikke indenfor området kan etableres udvalgswarebutikker med et bruttoareal større end 1000 m² for den enkelte butik.

d.

- at det nuværende boligetageareal ikke reduceres væsentligt, og at der ved fordelingen af boligerne efter størrelse skabes et varieret boligudbud.

e.

- at byfornyelsen skal være en boligorienteret fornyelse, der bl.a. skal sikre bedre opholdsarealer til boligerne samt en bevaring af det særprægede bymiljø i stræderne, såvel som langs forretningsstrøgene.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med den gældende kommuneplan, hvad angår områdets anvendelse. Derfor udarbejdes i tilknytning til denne lokalplan et tillæg til kommuneplanen, se side 26.

Det nuværende boligetageareal bør ikke reduceres væsentligt, og der kan ved fordelingen af boligerne efter størrelse skabes et varieret boligudbud.

Ligeledes fastlægges det, at evt. byfornyelse skal være boligorienteret fornyelse, der bl.a. skal sikre bedre opholdsarealer til boligerne.

Side- og baghuse, der ligger i direkte tilknytning til randbebyggelsen, kan anvendes på samme måde som randbebyggelsens etager.

For Vejlegade, gælder, at facadebebyggelsen skal opføres som sluttet randbebyggelse i højst 2½ etage med øvrige bygninger i højst 1½ etage. Bebyggelsen må overvejende anvendes til boliger. Facadebebyggelsens stueplan skal overvejende anvendes og udformes som butik/erhverv og undtagelsesvis til kontor.

For Tolderensstræde gælder, at facadebebyggelsen skal opføres som en sluttet facadebebyggelse i 1½ eller 2½ etage med øvrige bygninger i højst 1½ etage. Bebyggelsen må overvejende anvendes til boliger.

For Havnegade gælder, at facadebebyggelsen skal opføres som sluttet randbebyggelse i højst 2½ etage med øvrige bygninger i højst 1½ etage. Bebyggelsen må overvejende anvendes som boliger. Facadebebyggelsens stueplan skal overvejende anvendes og udformes som butik/erhverv og undtagelsesvis til kontor.

For Kongenstoftet gælder, at facadebebyggelsen skal opføres som en sluttet randbebyggelse i højst 2½ etage med øvrige bygninger i 1½ etage. Bebyggelsen må overvejende anvendes til boliger.

For hele området gælder, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 90, samt at opholdsarealer skal opfylde normerne om mindst 50% af etagearealet for nye boliger, 20% af etagearealet for nyt erhvervsbyggeri. Ved ændret anvendelse f.eks. fra erhverv til bolig skal opholdsarealer udlægges efter ovennævnte anvisning.

Ved nybyggeri eller ændret anvendelse skal udlægges mindst 1 P-plads pr. 150 m² boligareal, 1 P-plads pr. 75 m² kontor- eller øvrigt erhvervsareal samt 1 P-plads pr. 40 m² butiksareal.

Byfornyelse

Det er byrådets intention, at lokalplanen skal definere de planlægningsmæssige forudsætninger for de senere forventede byfornyelsestiltag i karreen's nordøstlige ende. Den forventede byfornyelsesbeslutning vil få konsekvenser for de berørte ejendomme på kortere sigt. I modsætning til lokalplanen er en byfornyelsesbeslutning en handlingsplan. Det siger sig selv, at en byfornyelsesbeslutning ikke må være i strid med lokalplanen. I forbindelse med byfornyelse kan byrådet ekspropriere ejendomme, og kan med beslutningen gennemføre nogle af intentionerne i lokalplanen, herunder fælles gårdanlæg og nybyggeri.



Den "offentlige" passage i karreen danner adgangsmulighed fra karreens indre til henholdsvis havnen og resten af bymidten.

Lokalplanen

Lokalplan nr. C1-VI for Mejeri-karreen

Området er omkranset af Vejlegade, Tolderensstræde, Havnegade og Kongenstoft (se kortbilag A).

I henhold til lov om planlægning fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål

1.0 Formålet med lokalplanen er:

1.1 at sikre, at områdets anvendelse fastlægges til til overvejende boligformål, samt blandet bolig- og erhvervsformål (butikker, liberal erhverv, ferieboliger herunder vandrehjem etc, mindre ikke generende værksteder, samt mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikker)

1.2 at sikre, at det nuværende boligetageareal ikke reduceres væsentligt, og at der ved fordeling af boligerne efter størrelse skabes et varieret boligudbud.

1.3 at sikre, at byfornyelsen er en boligorienteret fornyelse, der bl.a. sikrer bedre opholdsarealer til boligerne. Ligeledes at fornyelsen sikrer en bevaring og forstærkning af det særprægede bymiljø i stræderne, såvel som langs forretningsstrøgene.

1.4 at sikre, at nybyggeriet i karreen gennemføres i overensstemmelse med kommunens overordnede retningslinier vedrørende nybyggeri af boliger i bymidten.

1.5 at sikre, at områdets anvendelse sker i overensstemmelse med retningslinier vedrørende centerfunktioner i Region- og Kommuneplanen.

1.6 at fastlægge principper for placering, omfang og højde af evt. nybebyggelse i karreen i henhold til retningslinier vedrørende bymidten i Kommuneplanen.

1.7 at fastlægge principper for friarealerne for et boligområde i henhold til retningslinier vedrørende bymidten i kommuneplanen. (Friarealer er her forstået som arealer, der er friholdt for fremtidig bebyggelse inden for et givet område).

1.8 at sikre, at ny bebyggelse i området opføres i harmoni og proportioner med den øvrige bebyggelse i det centrale byområde.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter følgende matrikelnumre: 125a, 125c, 125d, 126a, 126c, 127c, 128a, 128b, 128c, 129a, 129d, 130, 132a, 132b, 133a, 133b, 133c, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 145, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162 alle af Nakskov Bygrunde, samt alle parceller, der efter den 1. april



2000 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Området er beliggende i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

Området er vist på kortbilag A.

3.1 Området må anvendes til overvejende boligformål, samt blandet bolig - og erhvervsformål (butikker, liberal erhverv, byferieboliger herunder vandrehjem etc, mindre ikke generende værksteder, samt mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikker)

3.2 Nybyggeri er betinget af, at byggeriet overvejende indrettes og reserveres til boligformål.

3.3 Forhusbebyggelsen skal overvejende indrettes til boligformål, og der kan i det enkelte tilfælde indrettes erhvervslejemål, herunder kontor, klinikker, liberalt erhverv og lignende i stueetagen.

3.4 Der kan indenfor lokalplanområdet etableres i alt 2000 m² bruttoetageareal til butiksformål. Dagligvarebutikker må maksimalt etableres med 200 m² bruttoetageareal for den enkelte butik. Udvalgswarebutikker må maksimalt etableres med 1000 m² bruttoetageareal for den enkelte butik.

§ 4 Vej-, sti- og parkeringsforhold

4.1 De eksisterende vejskel i Vejlegade og Havnegade fastlægges som byggelinier. De eksisterende og nye strædeskel fastlægges ligeledes som byggelinier.

4.2 Ved om- og nybyggeri samt ændret anvendelse stilles der følgende krav til parkeringspladser på egen grund:

1 P-plads / 150 m² boligareal

1 P-plads / 40 m² butiksareal

1 P-plads / 75 m² øvrige erhvervsarealer.

4.3 Kan parkeringskravene ikke opfyldes på den enkelte grund, vurderer byrådet, om det er muligt, at etablere projektet ved indbetaling til en parkeringsfond.

§ 5 Bebyggelsens placering

5.1 Ny randbebyggelse skal opføres som sluttet bebyggelse med facade i vejskel og med en husdybde på maksimalt 9 m indenfor de på kortbilag B viste byggefelter. Øvrig ny bebyggelse skal ligeledes opføres indenfor de på kortbilag B viste byggefelter.

5.2 Indenfor byggelinier, som vist på kortbilag B, kan bebyggelsens dybde forøges efter byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

5.3 Ny bebyggelse skal placeres med sin hovedretning parallelt med eller vinkelret på vejskel eller strædeskel.

5.4 Ny bebyggelse, herunder også ud- og tilbygninger på eksisterende huse samt mure, skal placeres, så den styrker og bevarer plan- og bebyggelsesstrukturen, der er karakteristisk for området.

5.5 Enkelte garager, udhuse, fælleshuse etc. kan opføres udenfor de på kortbilag B viste byggelinier efter byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 6 Bebyggelsens omfang og udformning

6.1 I C1 som helhed må den samlede bebyggelsesprocent som helhed ikke overstige 90.

6.2 Ny bebyggelse må højst opføres i de på kortbilag B angivne etagehøjder.

6.3 Efter nedrivning af ét eller flere huse tilstræbes, at ny bebyggelse udformes så den markerer sig hensigtsmæssigt i forhold til helheden og de øvrige bygningers arkitektoniske udtryk.

6.4 For ny bebyggelse afstemmes højder, husdybder og facadelængder - afledt af helhedsopfattelsen, der er normgivende for den enkelte bygnings proportionering.

6.5. Arealet af enkeltstående nye garager, udhuse, fælleshuse etc. må ikke, uden byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde, overstige 20 m² pr. bygning.

6.5.1 Anden ny bebyggelse end bebyggelse anført som byggefelt på kortbilag B må opføres i højst 1½ etage.

6.6 Ny bebyggelse udformes så de udendørs opholdsarealer i størrelse svarer til mindst 50% af boligetagearealet og herudover til mindst 20% af erhvervsarealet.

Bestemmelser for eksisterende og ny facadebebyggelse langs nuværende gader og stræder.

6.7 Rygningshøjden for nye facadehuse i 1½ etage er max. 7,40 m. For nye facadehuse i 2-2½ etage er den maksimale rygningshøjde 10,0 m.

6.7.1 For nye facadehuse skal tagets vinkel med vandret være mellem 45 og 55°. Taget skal udføres som symmetrisk sadeltag.

6.7.2 Tage på nye kviste udføres med hældning.

6.8 Nye skorstene anbringes i tagryggen.

6.9. Nye facadehuse skal overholde de eksisterende længder for facader, dog opdeles facaderne i længder, der ikke overstiger 10 m.

6.10 Eksisterende huse sammenlægges ikke, men bevares som selvstændige enheder i det ydre udtryk.

Bestemmelser for ny bebyggelse i karreens indre

6.11 Ny bebyggelse anført som byggefelt i karreens indre på kortbilag B må opføres i højst 1½ etage.

6.12 Facadelængder på ny bebyggelse skal have en længde som ikke adskiller sig væsentlig fra helhedsindtrykket fra karreens øvrige randbebyggelse.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

Bestemmelser for eksisterende og ny bebyggelse

7.1 Til udvendige bygningssider og tagflader må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

7.1.1 Faginddeling, materialevalg og farveholdning til ny bebyggelse udformes som et fortolket produkt af de eksisterende forhold.

7.2. På ny bebyggelse må blanke og reflekterende tagmaterialer ikke anvendes. Med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde kan mindre

dele af bygningernes ydervægge og tage udformes som lette konstruktioner med glas eller glaslignende materialer. I hvert enkelt tilfælde kan den ny bebyggelse efter byrådets tilladelse rumme økologiske tiltag i form af glaspåbygning, solfanger, begrønning af facadeelementer etc.

7.2.1 Tagfladerne på facadebebyggelsen opføres med traditionelle vingetegl eller skifer. Inddækninger, skotrender, tagrender og tagnedløb udføres i metal. Synlige skorstensdele udføres i murværk.

7.2.2 Ved ny facadebebyggelse sikres lysindtag til loftsetagen ved opførelse af traditionelle kviste mod gade, der i omfang, materialevalg og proportionering afstemmes til den enkelte bygning.

7.2.3 I huse med middel eller høj bevaringsværdi bevares facade i blank mur upudset og uden malet overflade.

7.2.4 Facader, hvis oprindelige opdeling er afløst af vinduesarealer, skilte og andet, tilbageføres under hensyntagen til facadens oprindelige takt, bl.a. ved retablering af murpiller, som føres igennem fra terræn til tag, så over- og underfacade udgør en harmonisk helhed med resten af huset.

7.2.5 Murhuller til gadesiden bevares ublændede.

7.2.6 Under hensyntagen til husenes oprindelige udtryk friholdes facaderne for beklædning med

plader, brædder, fliser og lignende.

7.2.7 Oprindelig facadeudsmykning, ornamenterik, gesimsbånd m.v. skal såvidt muligt bevares og vedligeholdes.

7.2.8 Farveholdning og materialevalg bringes i overensstemmelse med bygningernes oprindelige fremtræden og med gadens farveholdning i øvrigt. Under- og overfacade males ens og i samme farve, evt. med en nuanceforskel i farven.

7.2.9 Synlige endegavle må ikke forsynes med reklameskilte, men må gerne i farveholdning fremstå som kontrast til facaden.

7.3 Tagrender og tagedløb udføres i metal.

7.4 Trapper til indgangsdøre bevares og ved renovering udføres trapperne i massiv granit eller i sandsten.

7.4.1 Trapper til gadedøre udføres ud over facadens front, men med max. 3 trin á 21 cm. Trappesten udføres i massiv granit eller sandsten.

7.5 Eksisterende bebyggelse vedligeholdes under hensyntagen til helhedspræget i den respektive bebyggelse.

7.6 Bebyggelsen vedligeholdes med respekt for det oprindelige udtryk og med udgangspunkt i

oprindelige materialer og konstruktiv udformning.

7.7 Nedrivning kan, med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde, ske under hensyn til helheden.

7.8 Gamle vinduer og fyldingsdøre, som er oprindelige i stil og udformning, bevares og vedligeholdes. Ved udskiftning udføres nye vinduer og døre i træ, der males med dækkende maling i lys farve, og som efter byrådets skøn harmonerer og respekterer de oprindelige vinduer og døre i proportioner og udformning.

7.8.1 Vinduer anbringes tilnærmelsesvis i flugt med facadens front.

7.8.2 Nye portfløje i facaden udføres i træ som beklædte revledøre eller som fyldingsdøre, som det er relevant for den enkelte facade.

7.9 Udvendt træværk males med dækkende maling og i dæmpede farver.

7.10 Eksisterende portgennemgange bevares.

7.11 Der må ikke uden byrådets godkendelse opsættes udvendige antenner, herunder parabolantennener.

Bestemmelser for butiksfacader:

7.12 Opsætning af markiser, skilte, udhængstage samt facadeændringer i øvrigt sker efter ansøgning og godkendelse af byrådet i hvert enkelt tilfælde.

7.13 Bygningsdetaljer som facadeudsmykning, gesimsbånd, indfatninger, lodrette facadeopdelinger, pilastre m.v. friholdes for markiser, skilte, udhængstage og udstillingsskabe m.v.

7.14 Bygningsfremspring som karnapper, altaner, udhængstage, baldakiner o.lign. samt synlige endegavle friholdes for skiltning.

7.15 Større, faste udhængstage, som ikke er en del af husets oprindelige arkitektur, tillades ikke.

7.16 Markiser afpasses efter facadens opdelinger i vinduer og døre. Markiser udføres i refleksfrit og farveafstemt materiale og i sammenklappelige eller sammenrullelige konstruktioner.

7.16.1 Markiser anbringes i en højde på mindst 2,30 m over fortovet og med et maksimalt fremspring, så der er mindst 1 m til fortovs-kanten.

7.17 Udhængsskabe, udstillingsskabe, automater o.lign. underordnes facaden, og må i bredden højst optage 80% af en murpilles bredde.

7.18 Al skiltning skal underordne sig arkitekturen i den enkelte bygnings facade. Samtidig tilpas-

ses og udformes skilte under hensyntagen til helheden i gaden.

7.18.1 Skiltning på facaden tillades kun i den del af facaden, der naturligt hører til forretningen, og kun til underkanten af 1. sals brystning, dog højst op til 4 m over gadeniveau.

7.18.2 Mærkevareskiltning tillades ikke.

7.18.3 Håndværker- og laugskilte samt faglige symboler som ure, kringler o.lign. og firmasymboler er tilladt som udhængsskilte opsat vinkelret på facaden. Det enkelte skilt begrænses til 60x50 cm (højde x bredde) og et maksimalt fremspring fra facaden på 70 cm. Der må højst opsættes 2 udhængsskilte pr. facade.

7.18.4 Forskellige firmaers skiltning på samme facade samordnes, så der opnås en god helhed.

7.18.5 Lysskilte udføres så blænding undgås.

7.18.6 Skiltebelysning begrænses til selve skiltet uden brug af blændende spots.

7.18.7 Anvendelse af bevægelige og vekslende lys og lystransparanter i forbindelse med skiltning er ikke tilladt.

7.18.8 Henvi-sningsskilte begrænses til kun at omfatte firmaer, der ikke har facade mod gaden. Skiltene begrænses i størrelse til 0,25 m² pr. stk.

§ 8 Anvendelse af de enkelte bygninger

8.1 Randbebyggelsen mod Vejlegade, Tolderensstræde, Havnegade og Kongenstoft samt anden ny byggelse skal overvejende indrettes til boligformål. I Vejlegade og Havnegade skal facadebebyggelsens stueplan overvejende anvendes og udformes som butik/erhverv. Byrådet kan forbyde, at de enkelte bygninger tages i brug til andre formål.

8.2. Med byrådets særlige tilladelse kan klubværelser og små lejligheder sammenlægges med henblik på fortsat anvendelse til boligformål.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentlig udseende.

9.2 Oplagring udenfor bygninger eller udenfor de dertil indrettede tæt hegnede gårdarealer må ikke finde sted.

9.3 Opholdsarealer skal være udlagt i overensstemmelse med normerne i § 6.

9.4 Opsætning af hegn eller mur kan ske, hvor disse ikke vil være til hinder for ordnede adgangs- og tilkørselsforhold til tilgrænsede ejendomme.

9.5 Eksisterende terrænspring skal bevares og respekteres.

§ 10 Fællesanlæg

10.1 Ibrugtagning af ny bebyggelser er betinget af tilslutning til Nakskov Fjernvarme, samt eventuelt fællesantenneanlæg.

10.2 Nye el-ledningsanlæg indenfor området må kun udføres som jordkabler.

§ 11 Bevaring af eksisterende bebyggelse

11.1 De på kortbilag C med særlig signatur angivne bygninger, som er udpeget med middel og høj bevaringsværdig, må ikke ændres, ombygges eller nedrives uden byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

11.2 Igangsættelse af væsentlige bygningsændringer eller nedrivninger af bygninger må ikke udføres uden byrådets særlige godkendelse.

§ 12 Forbud mod større byggearbejder

På den på kortbilag B+C (aktuelle byggefeltet og bygninger med middel og høj bevaringsværdi) med særlig signatur angivne bebyggelse er der forbud mod større byggearbejder, således at sådanne arbejder kun kan udføres med byrådets tilladelse eller efter krav fra offentlig myndighed med hjemmel i lovgivningen.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslaget er vedtaget af Nakskov Byråd den 19. juni 2000 i henhold til §24 i Lov om planlægning.

Lokalplanen er endelig vedtaget af Nakskov Byråd den 8. januar 2001 i henhold til §27 i Lov om planlægning.

Nakskov Byråd, den

Flemming Bonne Hansen
Borgmester

/

Jørn Husted Madsen
Kommunaldirektør

Lokalplanens retsvirkninger træder i kraft ved dens offentliggørelse den 22. januar 2001.



Tinglysningspåtegning

Nærværende lokalplan begæres i medfør af § 30 stk. 3 i Lov om planlægning, tinglyst på følgende matr. nr. 125a, 125c, 125d, 126a, 126c, 127c, 128a, 128b, 128c, 129a, 129d, 130, 132a, 132b, 133a, 133b, 133c, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 145, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162 alle af Nakskov Bygrunde.

Med hensyn til de på ejendommene hvilende byrder, hæftelser og servitutter henvises til tingbogen.

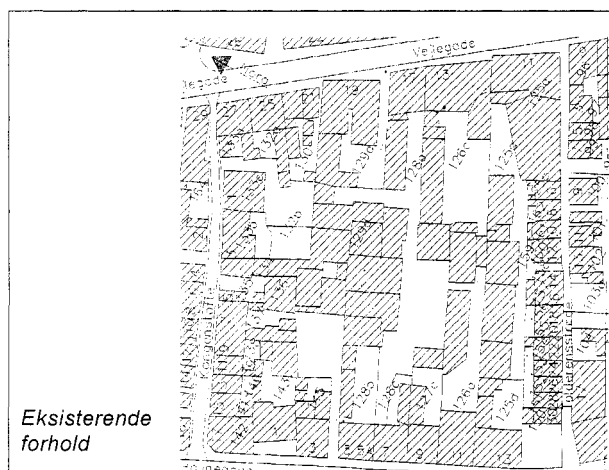
Nakskov byråd,

Flemming Bonne Hansen
Borgmester

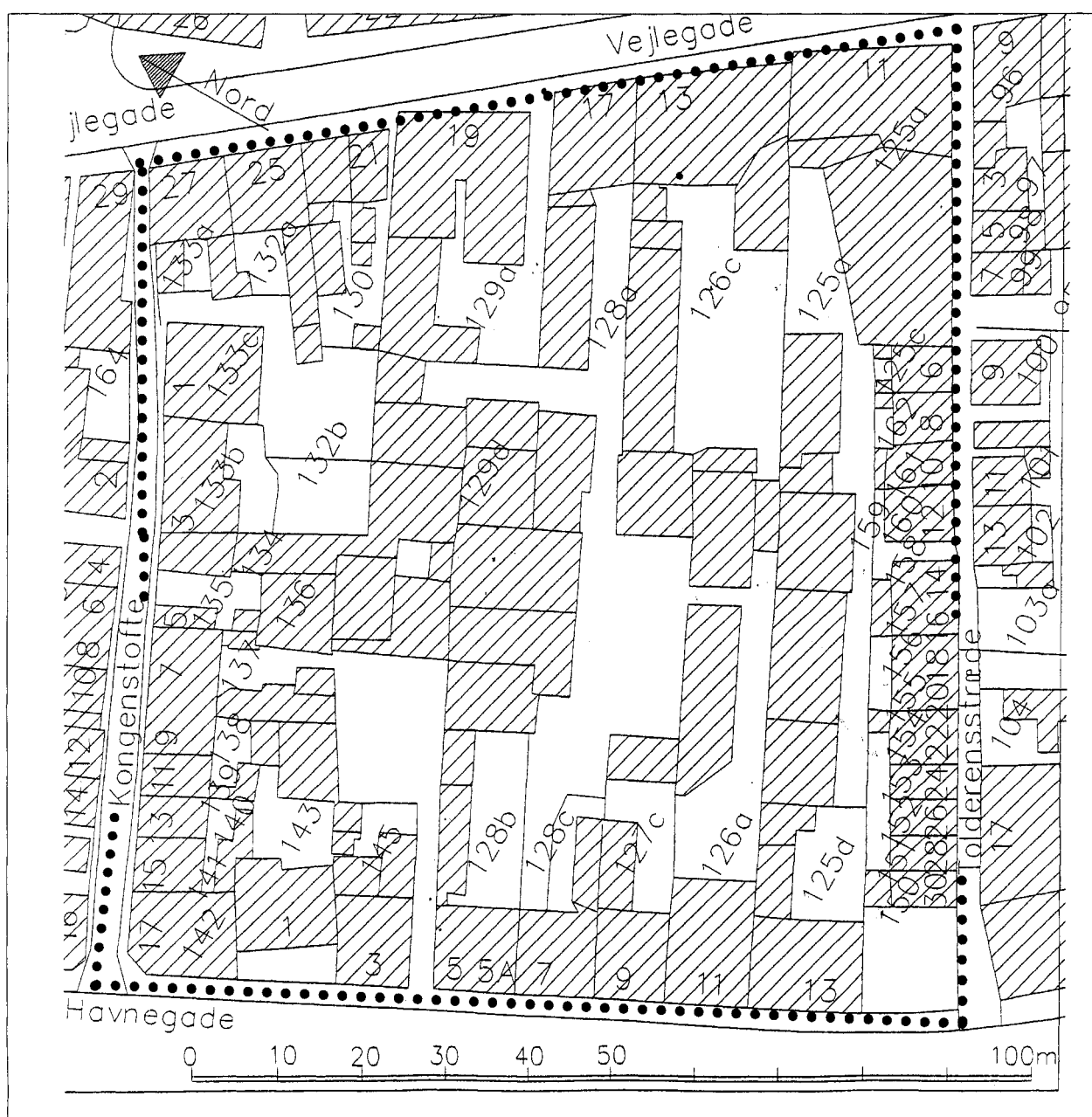
/

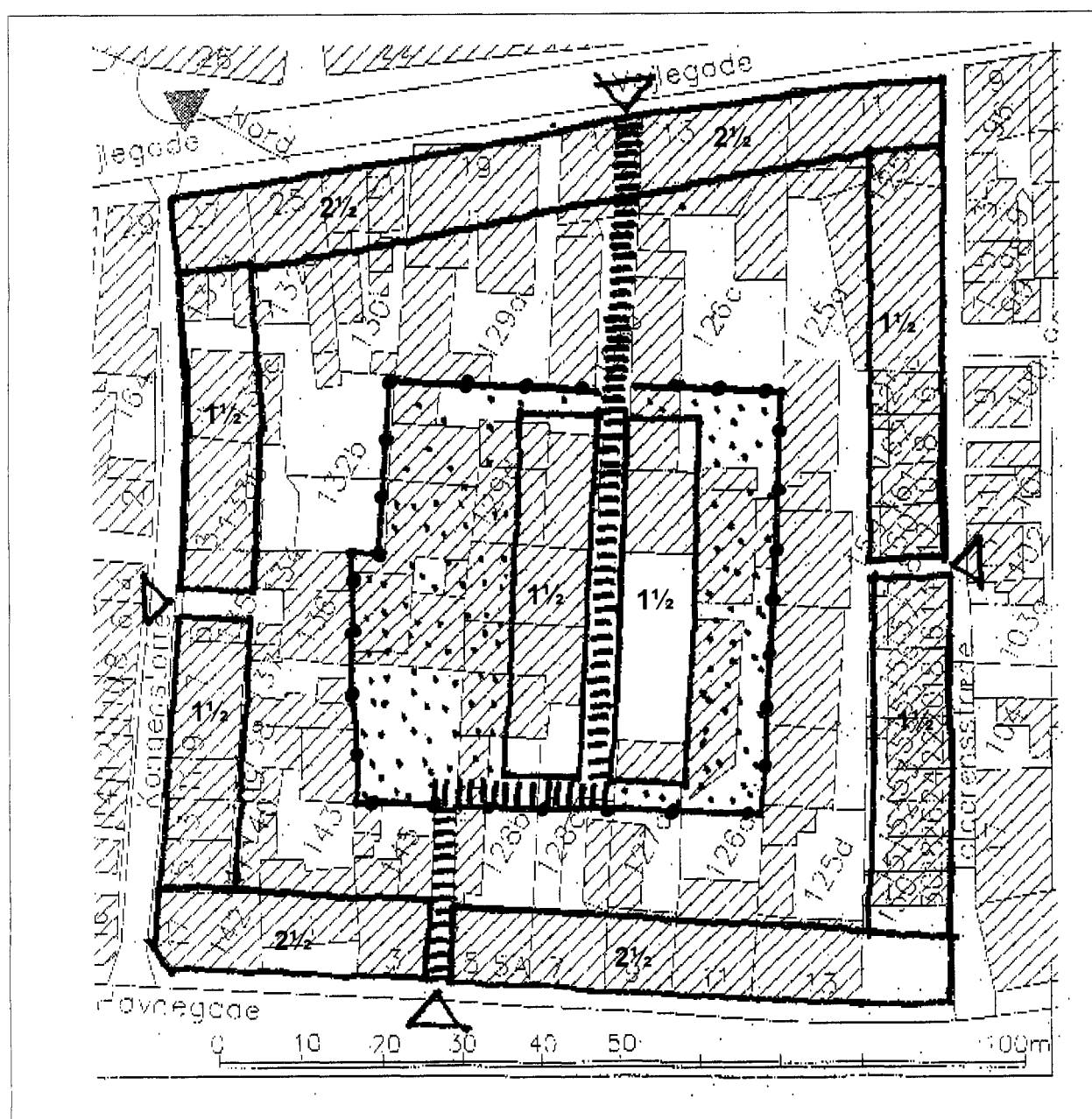
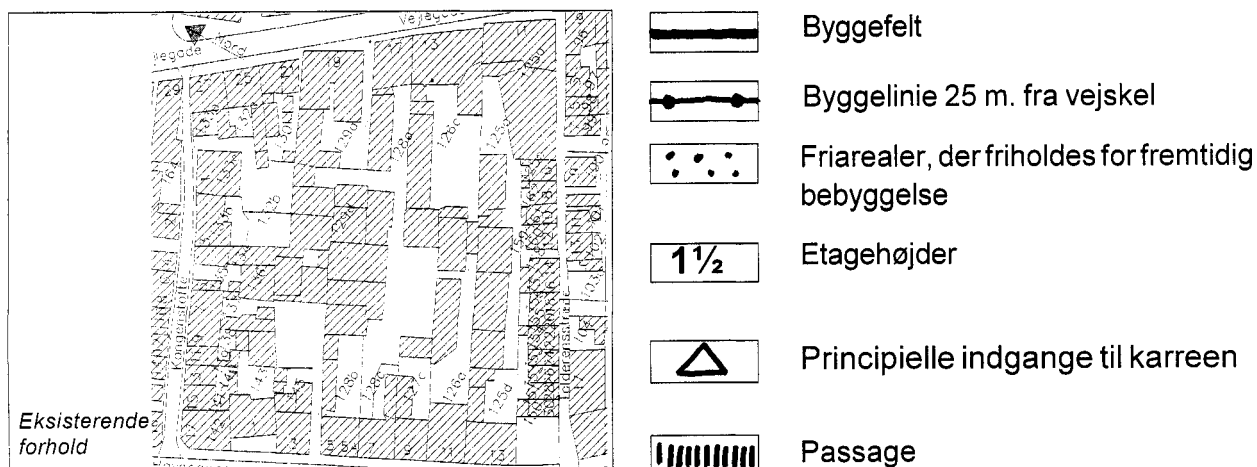
Jørn Husted Madsen
Kommunaldirektør

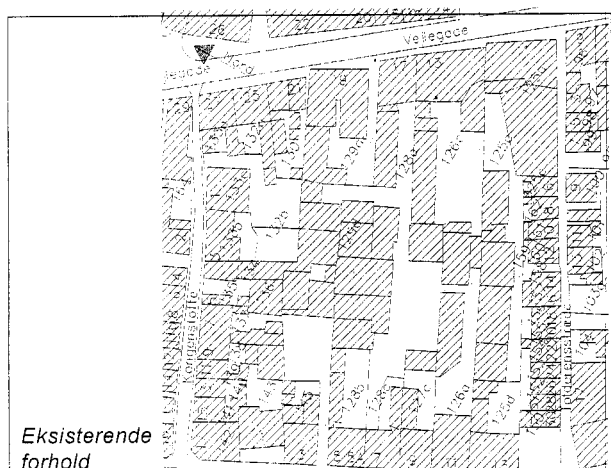




- • • Lokalplanområdet
- 123a Matrikelnummer



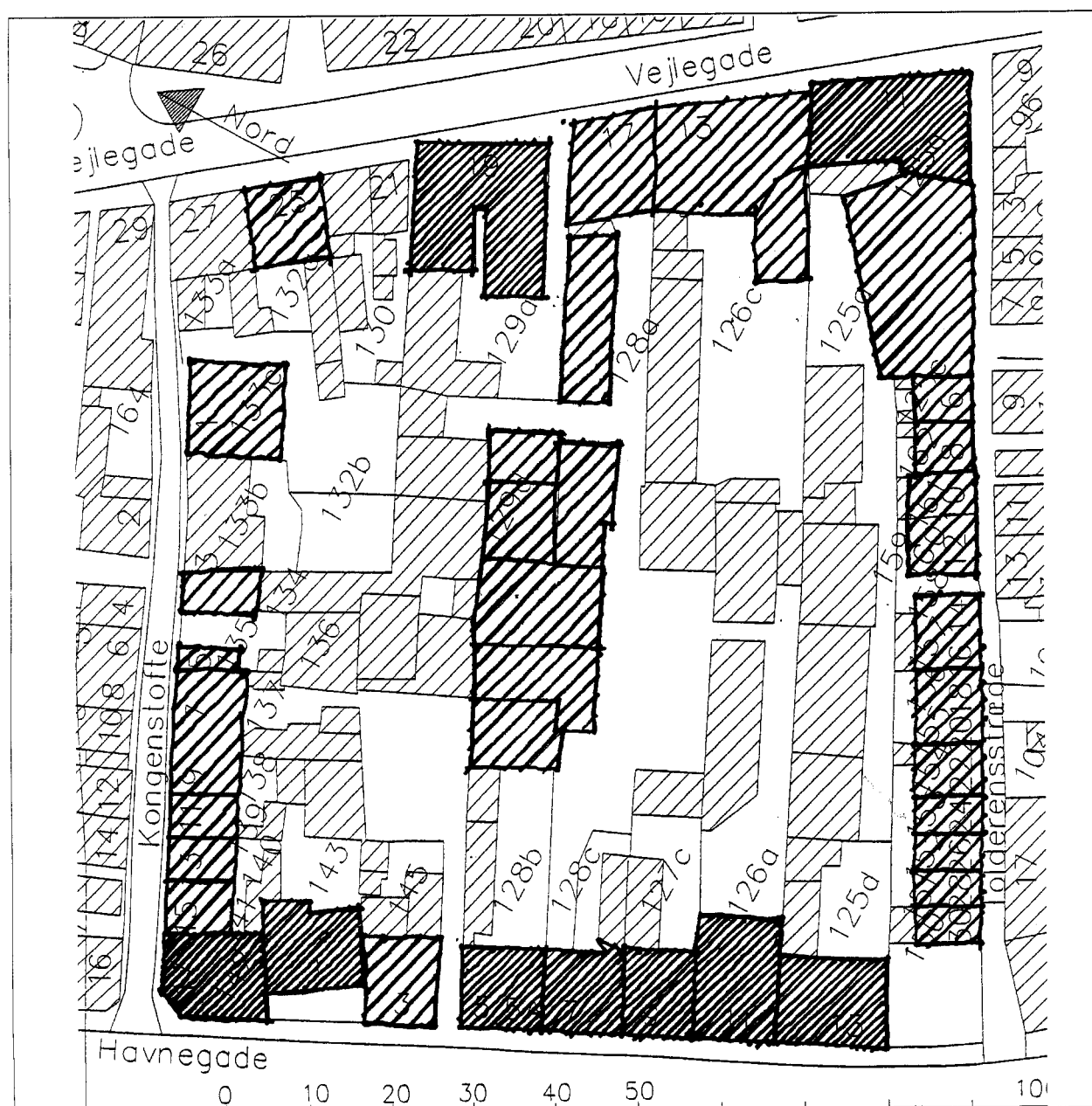




Bygning m/høj bevaringsværdi



Bygning m/middel bevaringsværdi

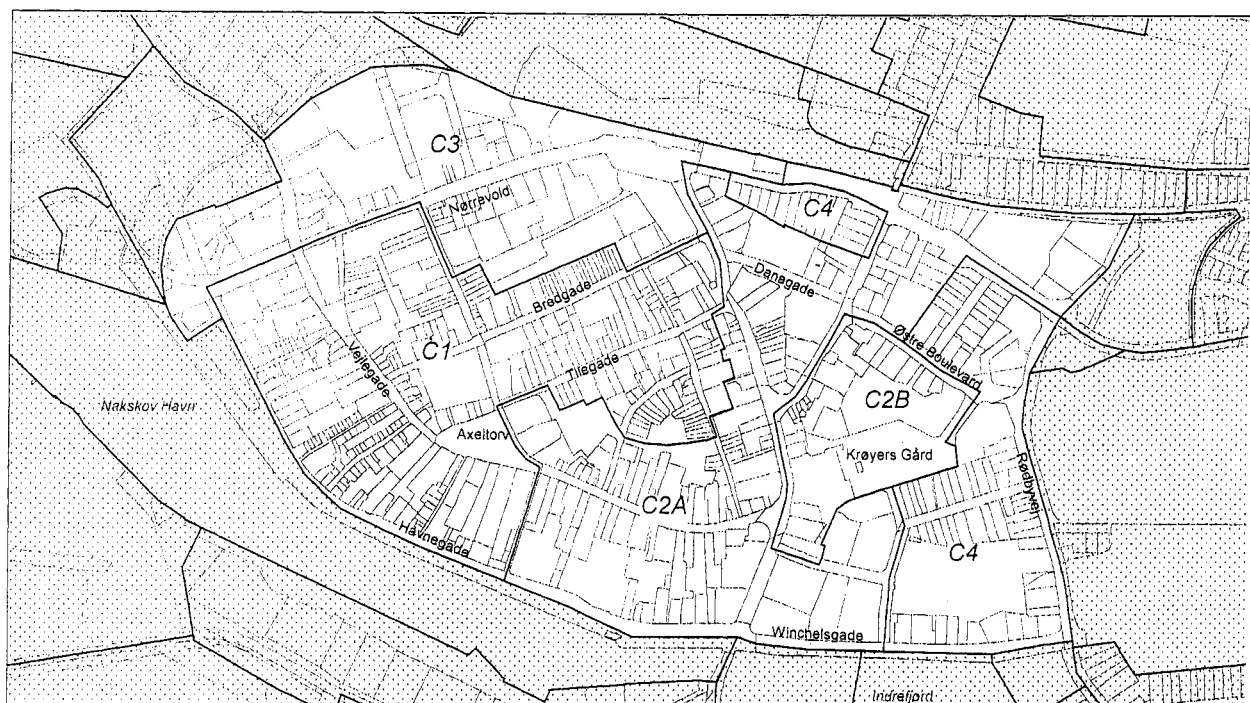


Tillæg nr. C1A

til Kommuneplan for Nakskov Kommune

Anvendelsebestemmelse for centerområde C1 ændres.

I henhold til lov om planlægning fastsættes hermed følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen inden for rammeområde C1A.



En lokalplan, der træffer bestemmelser for området skal sikre:

a) at områdets anvendelse fastlægges til overvejende boligformål, samt blandet bolig- og erhvervsformål (butikker, liberal erhverv, byferieboliger herunder vandrehjem etc, mindre ikke generende værksteder, samt mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikker)

De øvrige rammer for indholdet af lokalplanlægningen forestår uændret.

Tillæg nr. C1A til Kommuneplan for Nakskov Kommune er godkendt af Nakskov Byråd den 8. januar 2001.

Nakskov Byråd, den

Flemming Bonne Hansen
Borgmester

/

Jørn Husted Madsen
Kommunaldirektør

