

NÆSTVED KOMMUNE

LOKALPLAN B 21-1

FOR ET OMRÅDE I RØNNEBÆK FOR ENDEN AF DUESVEJ

INDHOLDSFORTEGNELSE

INDLEDNING	SIDE 3
EKSISTERENDE FORHOLD	SIDE 3
GÆLDENDE BESTEMMELSER, DEKLARATIONER M.V.	SIDE 3
LOKALPLANENS INDHOLD	SIDE 4
LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	SIDE 5
LOKALPLANEN	SIDE 7
VEDTAGELSESPÅTEGNING	SIDE 11
KORTBILAG 1	SIDE 13
KORTBILAG 2	SIDE 15
KORTBILAG 3	SIDE 17

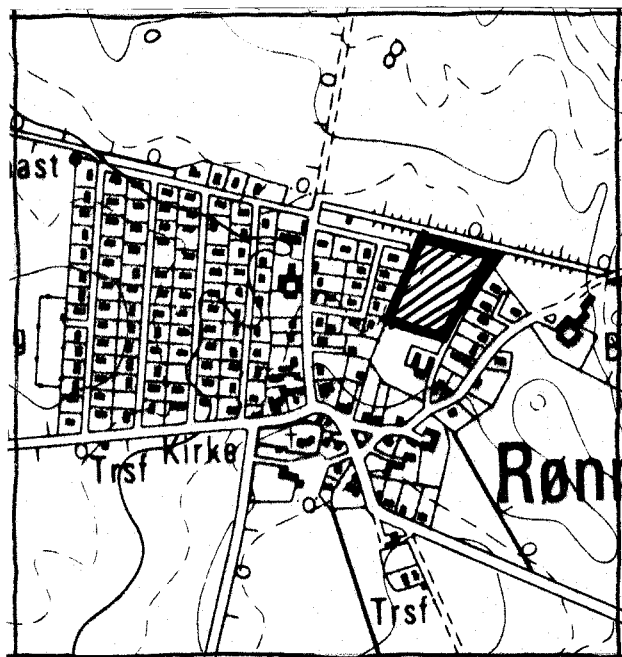
INDLEDNING

Med baggrund i en grundejers ønske om at etablere en ny boligbebyggelse i Rønnebæk by, har Næstved byråd udarbejdet dette forslag til lokalplan. Planen omfatter et areal (matr. nr. 11 i Rønnebæk by og sogn) i den nord-østlige ende af byen for enden af Duesvej og grænsende til "Rønnebækken".

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanen omfatter det på vedhæftede plan viste areal, som i dag udgør et udyrket område med bevoksning af træer af forskellig art.

Området, hvis areal er ca. 1,25 ha, grænser mod øst, syd og vest op til eksisterende parcelhusområder og mod nord op til et af staten ejet areal (anvendt til militære formål), og hvorfra arealet er afskærmet af en vold (den gamle jernbanedæmning). I mellem denne vold og området findes en strækning af "Rønnebækken", her som åbent vandløb. Området er mod vest ligeledes begrænset af "Rønnebækken", men her er denne rørlagt.

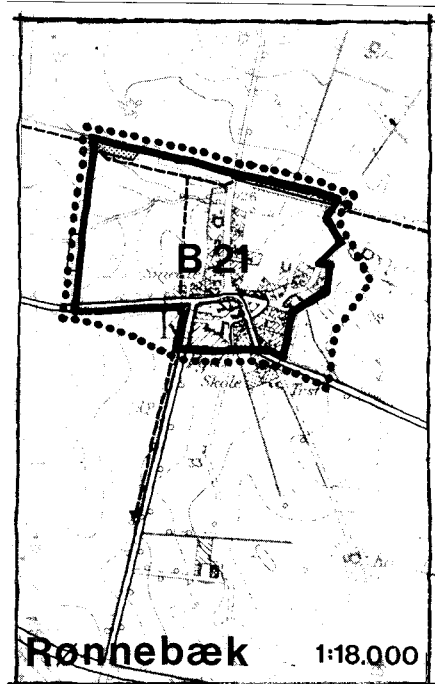


GÆLDENDE BESTEMMELSER, DEKLARATIONER M.V.

Området ligger i byzone, og er i de midlertidige rammer for lokalplanlægningen i henhold til § 15 for Næstved kommune udlagt til boligområde, idet området ligger i B 21.

En lokalplan, der træffer bestemmelser for områderne, skal sikre:

- a. At områdernes anvendelse fastlægges til boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genervirkninger i forhold til omgivelserne.



- b. At der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under et overstiger 25 samt at der tilsvarende åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 25.
- c. At bebyggelsen ikke opføres med mere end 1½ etage.
- d. At eksisterende grønne områder i forbindelse med boligområderne friholdes for bebyggelse.

LOKALPLANENS INDHOLD

Området tænkes bebygget med grupper af enfamiliehuse i max. 1½ etage (rækkehusbebyggelse - tæt-lav).

Adgangen til arealet sker fra Duesvej og giver forbindelse til en parkeringsplads i det nord-vestlige hjørne af grunden. Herfra går et stisystem med forgreninger til hver boliggruppe og videre til en sti langs østskel. Boliggrupperne er adskilt af nogle fælles grønne områder.

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter kommuneplanlovens § 22 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet den 31/12 1979 kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

En forudsætning herfor, er at kommuneplanlovens bestemmelser om mindste grundstørrelse, om maksimal bebyggelsesprocent og om maksimal bebyggelsehøjde og etageareal overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 31/10 1979 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 31/10 1980.

NÆSTVED KOMMUNE
 LOKALPLAN B.21-1
 FOR ET OMRÅDE I RØNNEBÆK FOR ENDEN AF DUESVEJ

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

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

Det er lokalplanens formål at fastlægge arealet til boligbebyggelse i overensstemmelse med § 15-rammerne for Næstved kommune.

§ 2. LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kort og omfatter matr. nr. 11 i af Rønnebæk by og sogn og alle fra ovennævnte matr. nr. efter den 1/7 1979 udstykkede parceller, og som er beliggende inden for lokalplanområdet.

2.2. Lokalplanens område ligger i byzone.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1. Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af række-, kæde- og gårdhuse og lignende tæt, lav bebyggelse.

3.2. På hver parcel må kun opføres eller indrettes en bolig.

3.3. Byrådet kan tillade, at der på ejendommene drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,

at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,

at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende) og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til.

Ejendommene må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

3.4. Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn.

3.5. Erhvervsmæssig husdyrhold er ikke tilladt.

3.6. De med prikraster viste områder udlægges som grønne områder til fælles brug for beboerne i lokalplanområdet.

§ 4. Udstykninger

4.1. Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kort viste retningsgivende udstykningsplan.

4.2. Yderligere udstykning af parceller til bebyggelse må ikke foretages.

4.3. Ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 230 m² + andel af fællesarealet.

§ 5. VEJE- OG STIFORHOLD

5.1. Der udlægges areal til følgende nye stier, som vist på vedhæftede kort:

a-b, c-d, e-f, f-g i en bredde af mindst 3 m.

5.2. Der skal udlægges parkeringsareal til mindst 2 biler for hver beboelse.

5.3. Parkeringsplads A placeres i princippet, som vist på kortet og har direkte adgang fra vest fra den eksisterende Duesvej.

5.4. Parcellerne er pligtige at tåle de for vej- og stianlæg nødvendige anlægsskrånninger.

§ 6. BYGGELINIER

6.1. Langs Rønnebækken pålægges en byggelinie 5 m fra vandløbets kant (vandløbsloven).

§ 7. LEDNINGSANLÆG

7.1. El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men alene udføres som jordkabler.

7.2. Området er forberedt til fællesantenne, og der vil således ikke blive tilladt opsætning af lokalantenner.

§ 8. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

8.1. I de til tæt-lav boligbebyggelse udlagte arealer må bebyggelsesprocenten ikke overstige 50. (For området som helhed må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25).

8.2. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

8.3. Bygninger må kun opføres med een etage med udnyttet tagetage.

8.4. Beboelsesbygningerne må kun opføres indenfor de på vedhæftede kort med skravering viste byggefelter.

8.5. Antallet af boliger indenfor området må ikke være større end 25.

§ 9. BEBYGGELENS YDRE FREMTRÆDEN

9.1. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

9.2. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes. Til udvendige bygningssider (samt tagflader) må der ikke anvendes materialer, der efter byrådets skøn virker skæmmende.

§ 10. UBEBYGGEDE AREALER

10.1. De med prikraster viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsarealer.

10.2. Den eksisterende beplantning af birk og gran skal søges bevaret i mindre plantegrupper på de fælles opholdsarealer.

10.3. Hegning indenfor det fælles opholdsareal må kun finde sted i forbindelse med aktiviteter fælles for hele bebyggelsen.

§ 11. GRUNDEJERFORENING

11.1. Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige parcelejere indenfor lokalplanområdet.

11.2. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 2/3 af de udstykkede grunde er solgt (og når byrådet kræver det).

11.3. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Næstved byråd.

11.4. Veje, stier, legepladser og øvrige fællesområder skal ren- og vedligeholdes af de enkelte parcelejere, indtil foreningen er dannet. Herefter påhviler disse arbejder vedkommende grundejerforening.

11.5. Grundejerforeningen skal efter krav fra Næstved kommune tage skøde på vej-, sti- og friarealer.

§ 12. SERVIDUTTER

12.1. På de af lokalplanen omfattede arealer hviler en deklaration, tinglyst den 14/9 1966, om visse indskrænkninger med hensyn til bebyggelse, beplantning, eftersyn, reparation m.m. i anledning af rørledning, hvilken deklaration skal respekteres. Omtalte ledning kan blive flyttet til et stiareal på vedkommende byherres foranstaltning.

§ 13. LOKALPLANENS RETSVIRKNING

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen iflg. kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.


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

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

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

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med planen, fortrænges af planen.

Således vedtaget af Næstved byråd, den 10/10 1979.


Sv. Hansen


Vagn Andersen

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

Næstved byråd, den 27. maj 1980

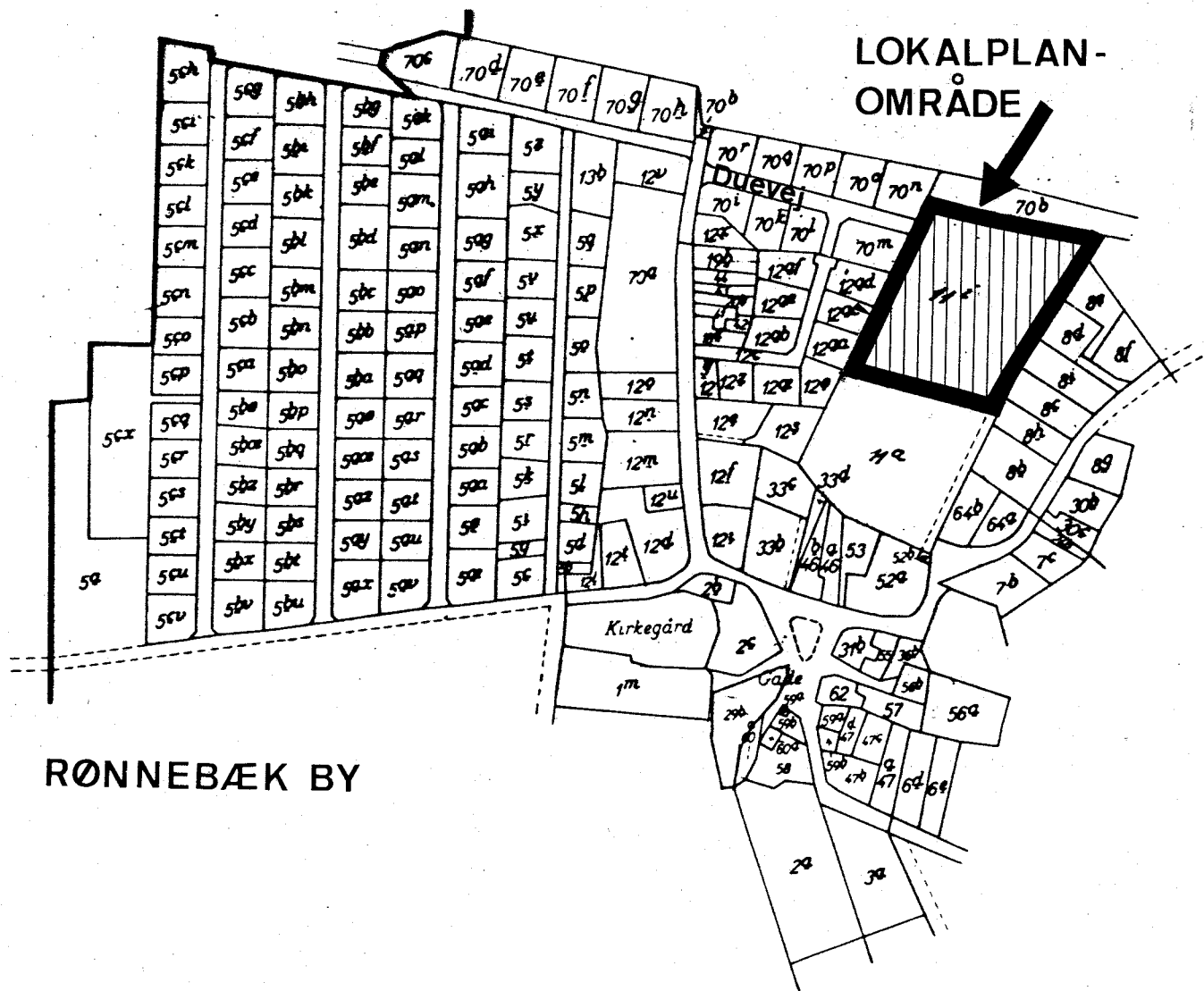
På byrådets vegne



Sv. Hansen



Vagn Andersen

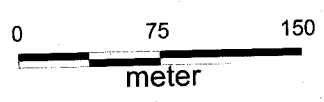


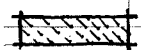
RØNNEBÆK BY

LOKALPLAN-OMRÅDE

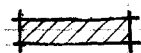
LOKALPLAN B 21-1.

KORTBILAG 1



SIGNATUR:

PARKERINGSAREAL



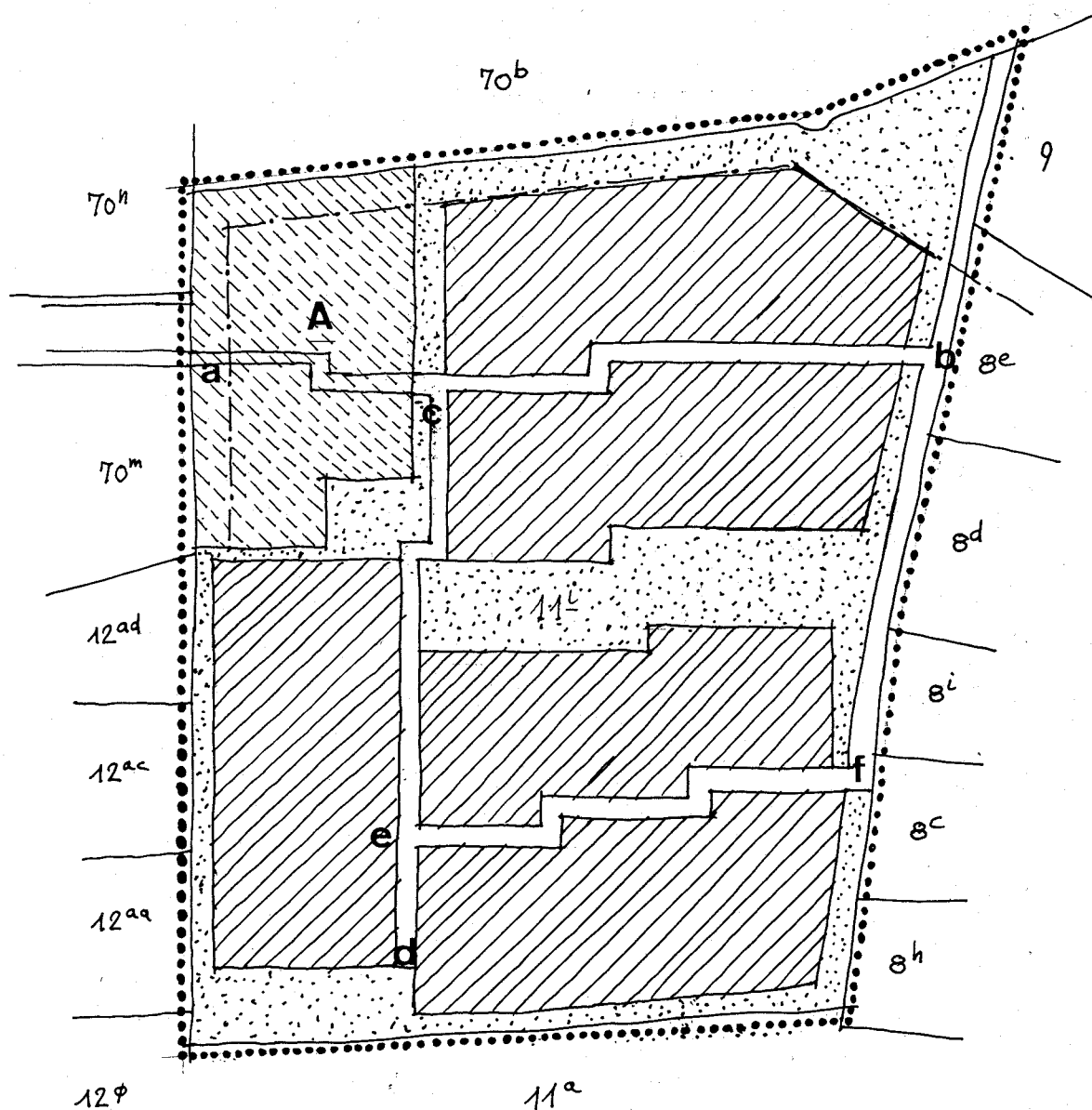
BYGGEZONE



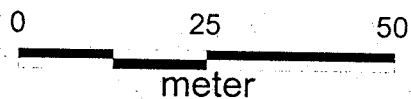
FELLES GRØNT AREAL



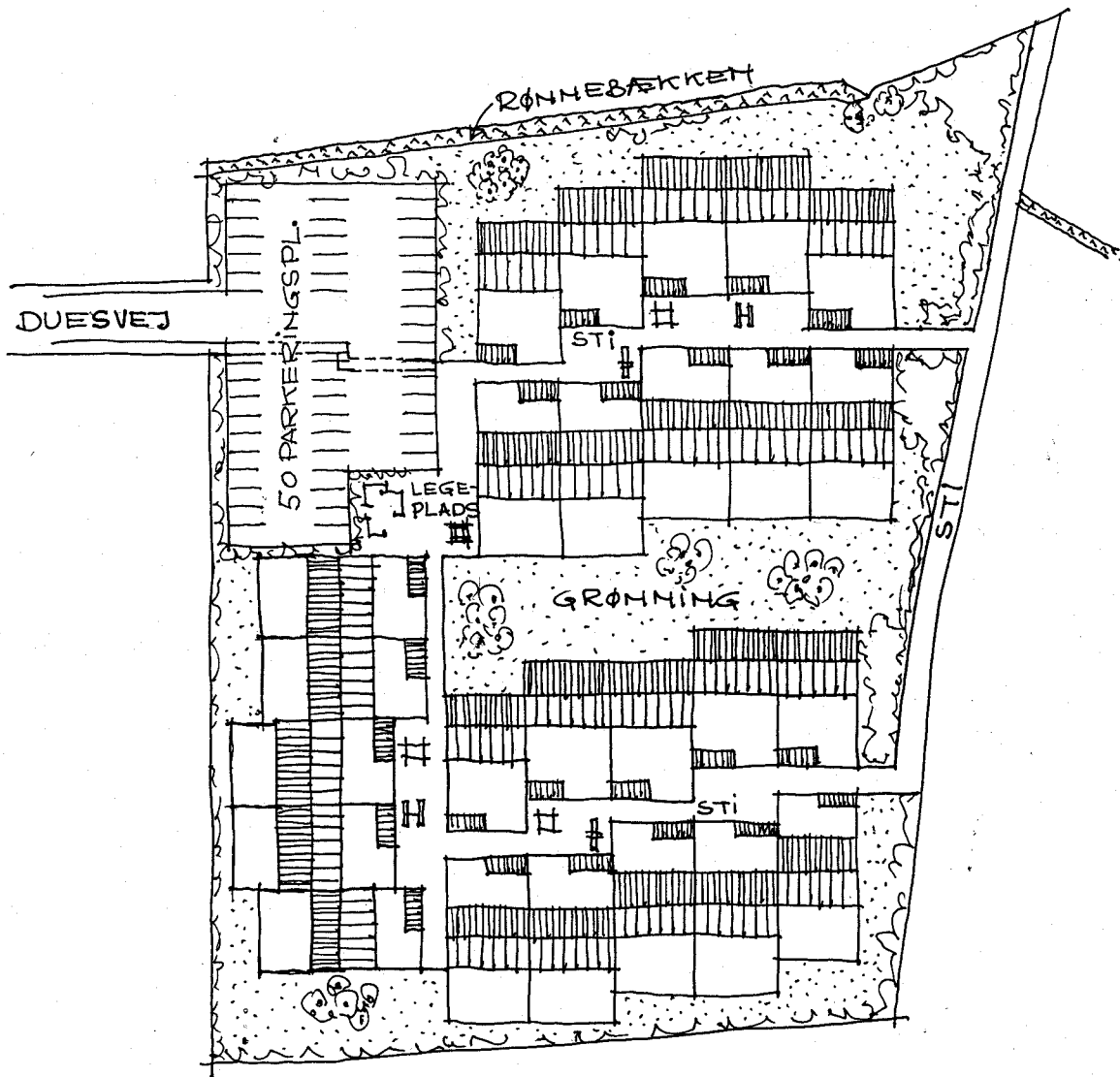
LOKALPLANOMRÅDETS AFGRÆNSNING



LOKALPLAN B 21-1
 KORTBILAG 2
 OMRÅDE OG ANVENDELSE



NORD.



LOKALPLAN B 21-1

KORTBILAG 3

ILLUSTRATIONSPLAN

