

Lokalplan 100

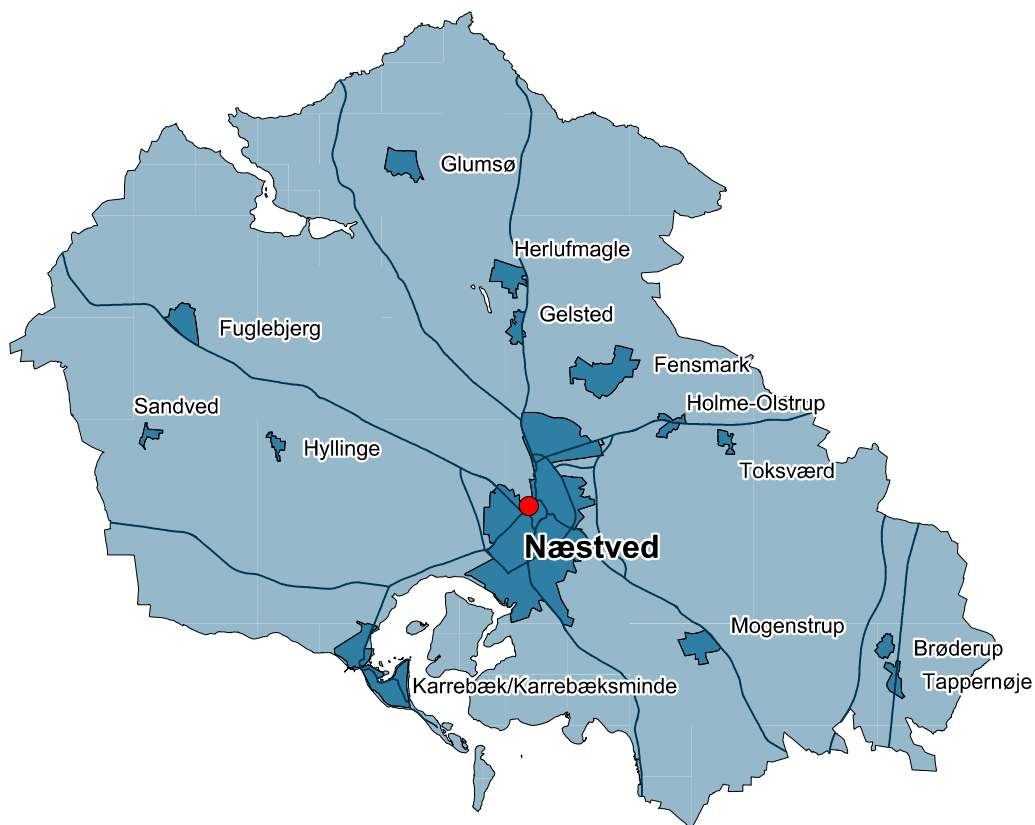
for bebyggelse ved Rådmandshaven



NÆSTVED



Her ligger lokalplanen



Indhold

Om lokalplanen 4

Redegørelse 7

Indledning 7

Lokalplanens formål 7

Lokalplanens baggrund 7

Lokalplanens område 8

Lokalplanområdetets omgivelser 11

Lokalplanens indhold 12

Lokalplanens forhold til anden planlægning 18

Naturbeskyttelse 22

Lokalplanens forhold til miljøet 23

Tilladelser fra andre myndigheder 24

Lokalplanbestemmelser 27

§1 Lokalplanens formål 27

§2 Område og zonestatus 27

§3 Områdets anvendelse 27

§4 Vej-, sti- og parkeringsforhold 28

§5 Udstykning 29

§6 Tekniske anlæg 29

§7 Bebyggelsens omfang og placering 30

§8 Bebyggelsens udformning og fremtræden 31

§9 Ubebyggede arealer 36

§10 Terrænregulering 38

§11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse 39

§12 Miljø 39

§13 Grundejerforening 39

§14 Bevaring 40

§15 Servitutter 40

§16 Lokalplanens retsvirkninger 40

Vedtagelse 43

Kortbilag

1 Afgrænsning / Matrikelkort

2 Anvendelse / Funktioner

3a Trafik og parkering

3b Sti og gangforbindelser

4 Byggefelter, bebyggelsesprocent og byggeretter

5 Bebyggelsesplan og højdeskift

6 Bebyggelsens fremtræden

7 Beplantning

8 Byrum og gårdrum

9 Kantzoner

10 Terrænplan

Bilag

A Illustrationsplan

B Principper for udlæg af vejanlæg

C Lokalplanens farveskala

D Principper for kantzoner

E Skyggediagrammer

OM LOKALPLANEN

I en lokalplan fastlægger byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, ny bebyggelse, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område. Lokalplanen består af:

- Redegørelsen, der forklarer om planens baggrund og forudsætningerne for planen samt beskriver hvad planen regulerer.
- Bestemmelser, der fastlægger, hvordan lokalplanområdet kan anvendes.
- Vedtagelsespåtegning, der dokumenterer, at planen er forelagt og vedtaget i byrådet.
- Et matrikelkort, som viser afgrænsningen af området i forhold til ejendomsskel.
- En række lokalplankort, som knytter sig til lokalplanens bestemmelser og er juridisk bindende for områdets udnyttelse.
- En række bilag, der understøtter lokalplanens bestemmelser, heriblandt en illustrationsplan, der viser, hvordan bebyggelse og anlæg kan udføres efter planen. Illustrationsplanen er vejledende og ikke juridisk bindende.

HVORNÅR SKAL DER LAVES EN LOKALPLAN?

Planloven bestemmer, at byrådet har pligt til at lave lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere skal der udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Herudover har byrådet ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde en lokalplan, hvis man fx ønsker at vurdere et projekt i en større sammenhæng i planlægningen eller en offentlig diskussion om udviklingen af et areal.

OFFENTLIG HØRING

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan, skal det udsendes i offentlig høring. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når høringen er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man kan imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter kan planen vedtages endeligt.

Hvis byrådet efter den offentlige høring vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Lokalplanforslaget er fremlagt i offentlig høring i perioden:
07.02.2020 - 06.03.2020

LOKALPLANENS KONSEKVENSER

En lokalplan fastlægger udviklingen af et område, og der må – når lokalplanen er vedtaget – ikke etableres byggeri eller anlæg, der er i modstrid med lokalplanen.

Lokalplanen regulerer kun fremtidige forhold. Byggeri og anlæg, som er lovligt etableret før lokalplanen, kan fortsætte som hidtil – også efter ejerskifte. Lokalplanen medfører heller ikke pligt til at etablere de bebyggelser eller anlæg, som lokalplanen beskriver, men når de etableres, skal det ske efter lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i lokalplanens bestemmelser.

LOKALPLANENS UDARBEJDELSE OG BEHANDLING

Lokalplanen er udarbejdet af Næstved Kommune.

KLAGER

Den endelige plan kan indklages for Planklagenævnet, hvad angår retslige spørgsmål. Dvs. om lokalplanen er udarbejdet, som det foreskrives i den gældende lovgivning.

Der kan derimod ikke klages over planens indhold.

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

Klagen skal indgives senest fire uger efter lokalplanens offentliggørelse.

Der er et gebyr for at klage til Planklagenævnet. Gebyret er på kr. 900 kr for privatpersoner og 1.800 kr for virksomheder.

Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden for 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen fra Planklagenævnet.



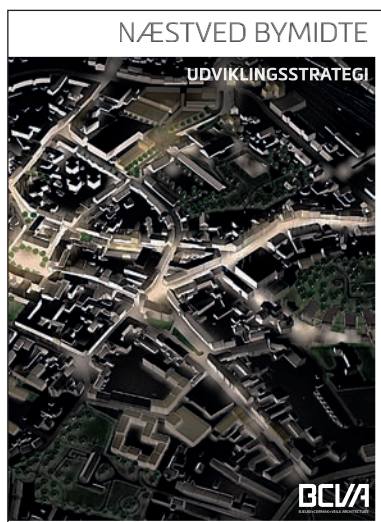
Herlufsholm skov

Suså

Bymidten

Lokalplanområdet

REDEGØRELSE



Udviklingsstrategi for Næstved Bymidte

INDLEDNING

Næstved Bymidte er central for handels- og kulturoplevelser i Næstved by og kommune. Derfor udarbejdede Næstved Kommune "Udviklingsstrategi for Næstved Bymidte" i 2016. Udviklingsstrategien sætter den strategiske retning for udviklingen af bymidten ved blandt andet at belyse de fokusområder, som skal styrkes for at sikre Næstved Bymidtes fortsatte eksistens og udvikling.

Et af fokusområderne i Udviklingsstrategi for Næstved bymidte er at styrke bymidten ved at få flere til at bruge den. Dette skal blandt andet ske ved, at der bygges flere boliger i eller tæt på bymidten. Udviklingsstrategien peger på, at der er meget få indbyggere i bymidten, særligt børnefamilierne er meget lidt repræsenteret. For mange mennesker, både unge, familier og ældre, er det attraktivt at bo i et levende bymiljø. I sammenhæng med dette er Rådmandshaven i strategien udpeget som udviklingsområde, da der her vil kunne skabes et attraktivt boligkvarter i kanten af bymidten.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at skabe mulighed for, at der kan opføres et nyt boligkvarter tæt på Næstved Bymidte. Boligkvarteret placeres vest for Rådmandshaven på de parkeringsflader og ubenyttede arealer som findes her. Desuden skabes der mulighed for blandet erhverv og boligbebyggelse, som afslutning på den eksisterende struktur øst for Rådmandshaven. Herved fokuseres der på at styrke og udvikle forbindelserne mellem Susåen og Herlufsholmskoven, det nye boligområde og bymidten. Lokalplanen skal derved sikre grundlaget for at bymidtens kvaliteter og styrker bevares, ligesom der fortsat skal være gode trafikale og parkeringsmæssige forhold.

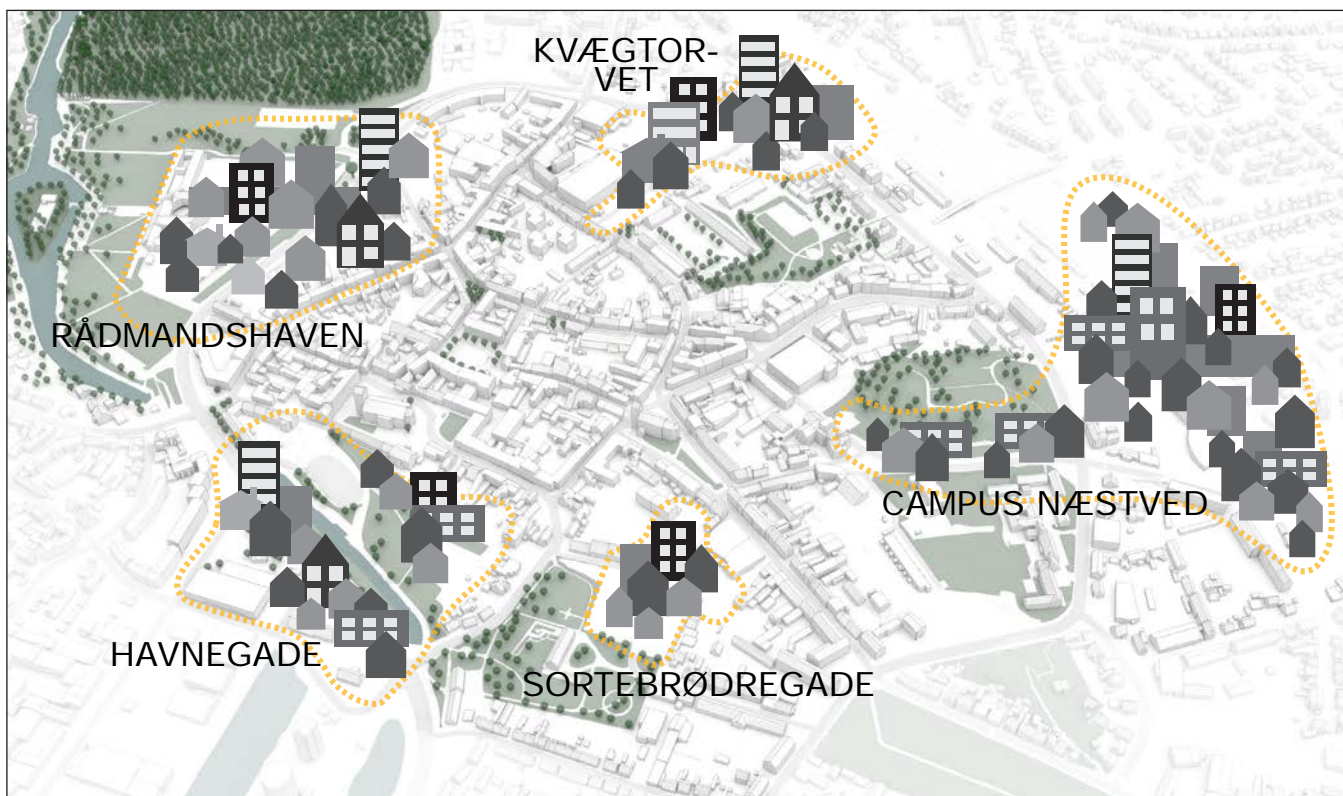
Lokalplanen fokuserer på, at indpasse ny bebyggelse på en måde, så der skabes et godt og nærværende bymiljø. Desuden skal den nye bebyggelse underordne sig bymidtens historiske og arkitektoniske kvaliteter. Det sikres ved, at den nye bebyggelse udføres i høj arkitektonisk og håndværksmæssig kvalitet, ved at der tages udgangspunkt i den eksisterende bebyggelses struktur og udformning. Samtidig tager lokalplanen også fat i områdets eksisterende rekreative kvaliteter for at styrke opholdskvaliteterne.

Afslutningsvis har lokalplanen til formål at sørge for, at området udvikles i en rækkefølge, som sikrer at udbygningen af området hænger bedst muligt sammen.

LOKALPLANENS BAGGRUND

Plan- og Erhvervsudvalget besluttede den 8. oktober 2018 at igangsætte udarbejdelse af lokalplanforslag for Rådmandshaven. Beslutningen blev truffet i forlængelse af flere års fokuseret arbejde med udvikling af Næstved Bymidte, heriblandt vedtagelsen af Udviklingsstrategi for Næstved Bymidte af Næstved Byråd den 20. december 2016.

Udviklingsstrategien sætter den strategiske retning for udvikling af bymidten, og udarbejdelsen af en ny lokalplan er et led i at implementere og realisere udviklingsstrategiens potentialer.



Udviklingsområder

Der peges i udviklingsstrategien blandt andet på, at der i Rådmandshaven er et uudnyttet potentiale i at bygge på parkeringsarealet. Desuden er der mulighed for, at afslutte den eksisterende bymidtes bebyggelse ud mod Rådmandshaven ved at fortætte og lukke den uafsluttede kar-réstruktur som ligger langs Kindhestegade. Dette område opleves i dag som en bagside ud mod Rådmandshaven. Udviklingsstrategiens vision er at fortætte byen med op til dobbelt så mange boliger som i dag, hvilket vil generere mere byliv. Denne opgradering og fortætning forudsætter at der arbejdes med en neddrøsling af ringvejen omkring bykernen.

Rådmandshavens eksisterende grønne overskudsarealer og parkering vil i fremtiden danne rammen om et helt nyt boligkvarter med sin helt egen grønne karakter. Ved sin placering skabes der et attraktivt bolig-område med nærhed til bymidten og med park, skov og Susåen som nabo.

LOKALPLANENS OMRÅDE

Områdets beliggenhed, afgrænsning og størrelse

Lokalplanområdet er beliggende omkring vejudlægget Rådmandshaven på den vestlige side af Næstved Bymidte og syd for Næstved Sygehus. Rådmandshaven er en del af ringvejen omkring bykernen. Lokalplanområdet anvendes i dag overvejende til parkering.

Mod vest afgrænses området af Næstved Kommunes administrationsbygning samt et grønt parkareal der støder op til Susåen og Herlufsholmskoven og som også afgrænser området mod syd og nord. Mod øst afgrænses området af Kindhestegade, som er en del af bymidstens centrale vejstruktur, og Dania, hvor man møder bymidstens handelsliv, når man kommer fra vest.

Lokalplanområdet er ca. 60.000 m².



Dania



Rådmandshaven og bagsiden af Kindhestegade



Næstved Kommunes administrationsbygning set fra parkområdet

Områdets zonestatus

Området er beliggende i byzone, hvilket det fortsat vil være ved den endelige vedtagelse af Lokalplan 100.

Områdets nuværende anvendelse

Lokalplanområdet er delt i to områder, et område A og et område B.

Område A

Område A ligger øst for Rådmandshaven og består af området omkring Kindhestegade og Dania. En stor del af dette område danner i dag en bagside ud mod Rådmandshaven med uafsluttede karréstrukturer og spredt parkering for de erhverv og boliger som findes i den eksisterende bebyggelse. Lokalplanområdet består i område A hovedsageligt af vejmatrিকler med vej og parkering men også af en del mindre grunde med blandet bolig- og erhvervsfunktioner. Arealerne er befæstet med en relativt lille grad af rekreativitet. Det bærer tydeligt præg af, at være byens bagside og fordrer ikke til et positivt førstegangssindtryk af Næstveds historiske bymidte. Dania er ligeledes befæstet og bruges til parkering. I denne del af område A findes en større koncentration af butikker og andet liberalt erhverv (såsom ejendomsmægler, bank mv.). Kommunen ejer størstedelen af arealerne, som i dag er udlagt som parkeringspladser.

Område B

Område B er beliggende vest for Rådmandshaven og består af parkeringsarealerne foran Næstved Kommunes administrationsbygning samt det brede grønne restareal i mellem vejen og parkeringsarealerne. Det grønne restareals bredde svinger mellem 20-30 m og indeholder bøgpur, solitære træer og græsbeklædte overflader. Der findes altså relativt store arealer på denne side af vejen som idag ikke udnyttes. Område B består af to matrিকler som i dag ejes af kommunen.



Området set fra luften

Eksisterende bygningsmasse og typologi

Den eksisterende bygningsmasse i bymidten, som lokalplanområdet grænser op til, består af en blanding mellem historiske og gamle byggerier samt mere moderne bebyggelsestypologier.

Den eksisterende bebyggelsesstruktur hænger sammen med den resterende bymidte. Bebyggelserne er placeret til vej og har en (dog uafsluttet) karréstruktur der skaber gårdrum på byggeriets bagside. Bygningsmassen mimer den historiske by bestående af traditionelle byggematerialer, som røde eller gule tegl, og rejste tage. Der er en høj grad af tekstur og bygningsdetaljer samt småsprossede vinduer og portindgange, så bebyggelsen er med til at understøtte bymidten som et sted med mange og differentierede oplevelser.

I området omkring Dania, hvor ringvejen møder handelsgaderne, finder man nogle af bymidtens mere moderne byggerier. Herreekviperingsforretningen "Mr" ligger bl.a. som et lukket kvadratisk byggeri, beklædt med mørke facadeplader. Desuden finder man her "den gamle Irma", Dania 13-15, hvor Nykredit ligeledes har kontorer (gul murstensbygning i 2 etager). Byggeriet er sammen med Sjællandske Mediers bygning, Dania 32-42, et klassisk eksempel på 1970'ernes arkitektur. Typologien er mere enkel, uden den samme detaljeringsgrad som byggeriet langs Kindhestegade.

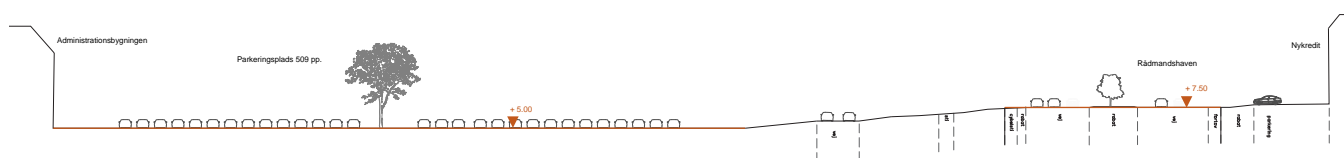
Byrum og sigtelinjer

De offentligt tilgængelige byrum inden for lokalplanområdets grænse, er udlæg til offentlig vej, fortov eller parkering. Man finder ikke arealer indrettet til rekreation eller ophold, ej heller i forbindelse med boliger på bymidtesiden af Rådmandshaven.

Det store udlæg af parkeringspladser foran administrationsbygningen betyder, at man i dag oplever at køre igennem et åbent område med lange kig mod Susåen og skoven. Ligeledes kan man fra Hjultorv/Dania, se ned til Herlufsholdmskoven og dens trækroner. Fra Sct. Peders Kirkeplads, kan man ligeledes se ned ad Vinhusgade og skue ud mod Susåen, på den anden side af Rådmandshaven. Sigtelinjerne virker idag forbindende og sikrer en relation til eller bevidsthed om Rådmandshavens eksistens, udenfor byens midte.

Landskabet

Landskabet omkring lokalplanområdet er beriget med Herlufholmskoven, Susåen og tilhørende parkarealer som grænser op til område B. Terrænet i område B falder fra vejen med op til 2,5 meter ned mod parkeringsarealerne, så det i dag danner en skål i området. I område A er der ligeledes et terrænspring i den sydlige del af området, med en niveauforskel på op til 2 meter mellem Rådmandshaven og matrikel 7000q.



Snit i gennem området

Trafikale forhold

Områdets primære forsyningsvej er i dag Rådmandshaven. Herfra kan man i lokalplanområdets nordlige del via et lyskryds køre ind til enten parkeringsarealet foran Næstved Kommunes administrationsbygning mod vest eller Dania mod øst.

Rådmandshaven er en del af Næstved bys overordnede infrastruktur for både bil- og cykeltrafik. Vejen er i dag en 2 plus 1 vej med 1 kørespor i nordgående retning og 2 kørespor i sydgående retning. Hverdagsdøgntrafikken på Rådmandshaven er i 2018 talt til 16.500 køretøjer, og der er 1.600 køretøjer i den største spidstime. Trafikken i sydgående retning udgør ca. 54 % og i nordgående retning ca. 46 % af døgntrafikken. På vejen ind mod parkeringsarealet ved administrationsbygningen kan man dreje mod nord til Næstved Sygehus. For at komme ud fra parkeringsarealet, skal man køre ud, samme sted som man kommer ind. Parkeringsarealet rummer i dag 509 parkeringspladser, fordelt mellem kommunens egne pladser og offentligt tilgængelige pladser i form af både tids- og ikke-tidsbegrænset parkering samt autocamperplads.

Mod øst møder Dania hande­lsgaderne i krydset mellem Kindhestegade, Hjultorv og Ringstedgade. Der er i dag ensrettet i dette kryds, så man her kun kan køre ind til Dania fra Kindhestegade. Dania rummer i dag 197 tidsbegrænsede parkeringspladser.

Parallelt med Rådmandshaven, på dens østlige side og syd for Dania, ligger et delvist vej- og parkeringsanlæg, hvortil man kan komme enten fra Dania eller fra Kindhestegade. Denne vej kobler sig på Rådmandshaven lige syd for lyskrydset.

Langs Rådmandshavens østlige side løber i dag en nordgående cykelsti. Den sydgående cykelsti langs Rådmandshaven er til gengæld skubbet væk fra vejen og placeret centralt i det grønne restareal. Desuden er det muligt at cykle på de stisystemer, som er en del af eller koblet op på parkens infrastruktur.

Det eneste sted der i dag er mulighed for at krydse Rådmandshaven til fods er omkring lyskrydset, hvor man har mulighed for at bevæge sig videre ad en sti ind i parken mod Susåen/Herlufsholmskoven. Derudover er der for­to­v langs det meste af området's veje, på nær langs den vestlige side af Rådmandshaven.

Øvrige forhold

Forsyningsledninger

I det grønne restareal langs Rådmandshaven ligger der i dag en lang række ledninger på gæsteprincippet. I forbindelse med udviklingen af område B's første del og dermed flytningen af Rådmandshaven, skal disse ledninger indpasses i det nye vejtracé.



Suså



Kig mod Herlufsholmskoven

LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER

Næstved by er overordnet inddelt i fem områder, hvoraf bymidten udgør den ene. Byens øvrige områder er Holsted, Lille Næstved, Markkvarteret og Næstved Syd/Appenæs. Lokalplanområdet befinder sig mellem Lille Næstved og Næstved Bymidte.

Næstved Bymidte er kommunens kulturelle og handelsmæssige centrum, og der er kun godt 200 meter fra lokalplanområdet til bymidtens centrale plads, Axeltorv.

På den anden side af lokalplanområdet, vestsiden, ligger parkområdet ved Næstved Kommunes administrationsbygning, som markerer Næstved Bymidtes møde med Lille Næstved og som støder op til Susåen og Herlufsholmskoven. Dette område indeholder store rekreative kvaliteter for begge bydele og bruges i dag flittigt til arrangementer og events, bl.a. den årlige 90'er fest. Områdets placering er unik for dets nære placering til bymidten. Fra lokalplanområdet er der godt 250 meter til Lille Næstved Skole, Afd. Herlufsholmvej.

LOKALPLANENS INDHOLD

Disponering

Lokalplanen muliggør, at de nuværende overskudsområder og parkeringsflader langs Rådmandshaven kan udvikles til et nyt by- og boligkvarter i sammenspil med den eksisterende købstadsstruktur. Rådmandshaven ligger på kanten af middelalderbyen, og er et vigtigt ankomstrum til Næstved bymidte. Hvor man i dag ankommer til en bagside, skal en fortætning og afslutning af bykernen skabe en ny og styrket ankomst til Næstved bymidte.

Rådmandshaven udvikles med afsæt i købstadsskalaen som et moderne by- og boligkvarter i tæt relation til Næstved Bymidte. Et bykvarter som lægger sig op ad den eksisterende skala og arkitektur, hvor de gennemsnitlige bygningshøjder er fra 2 til 4 etager.

Parken bevares og friholdes for byggeri, så åbne kig mellem bymidten, Herlufsholmskoven og Susåen til stadighed kan styrke sammenhængen mellem byen og nærheden til natur.

Bebyggelsesplanen er i område A en fortætning i den eksisterende middelalderby, hvor strukturen afsluttes og fortættes langs Rådmandshaven og omkring Dania for at skabe tydelige byrum og styrke afslutningen af den eksisterende bykerne.

Område B består af parkeringsarealerne foran administrationsbygningen, som i dag distancerer bymidten og administrationsbygningen. Området fortættes så der skabes en overgang mellem bymidte, administrationsbygning og natur. Bebyggelsesplanen er i område B et boligkvarter i tæt nærhed til bymidten og naturen.

En ny grøn forbindelse, en grøn kile, løber igennem det nye boligkvarter i område B og forbinder Herlufsholmskoven samt Suså med det nye boligområde og bymidten. Den grønne kile skal opleves som et skovstrøg, der bliver et fællesskabsrum mellem husene med offentlig adgang.

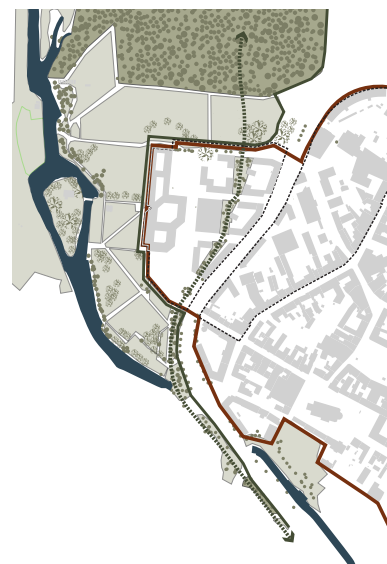
Etapeopdeling

Område A bør udvikles først, for at den eksisterende bygningsmasse i bymidten afsluttes. Der stilles dog ikke krav om at område A skal være fuldt udviklet, før område B kan realiseres, så der ikke opstår en situation, hvor en mulig bygherre ønsker at realisere en del af område B, men ikke kan få lov til det.

Derimod stilles der krav om, at område B udvikles i to tempi, og at byggefeltene B2a/B2b realiseres i en 1. etape før B1/B3 i 2. etape. Dette både for at kunne håndtere udviklingen af parkeringsløsningen i den rigtige rækkefølge, da udbygningen af disse byggefelt kan fungere for sig selv, og for at der som det første fortættes omkring vejen Rådmandshaven.

Det er desuden vigtigt, at de to byggefelt i 1. etape realiseres på samme tid, så de ikke kommer til at stå alene.

Byggefelt B4 kan i øvrigt realiseres både som en del af 1. etape og som en del af 2. etape eller i mellem de to etapers realisering.



By- og landskabshierarki





Anvendelse

Lokalplanens områder fastlægges overordnet til centerformål.

Lokalplanen fastlægger område A til en blanding af erhverv, detailhandel og boligområde. I nord omkring Dania vil det primært bestå af muligheden for at etablere større boksbutikker samt serviceerhverv, mens der i syd primært vil være boliger. Ved Dania udpeges en del af områdets stueetager som handelsgade, så der kun kan placeres butikker, restauration og kulturtilbud her. Der placeres desuden et parkeringshus nordligst i område A for at dække parkeringsbehovet.

Lokalplanen fastlægger område B til boligområde med mindre grad af serviceerhverv, herunder liberale erhverv, administration og mindre butikker. Der placeres også et parkeringshus midt i område B for at dække parkeringsbehovet.

Lokalplanen muliggør ca. 170-210 nye boliger i området, fordelt med ca. 130-150 nye boliger i område B og 40-60 nye boliger for område A.

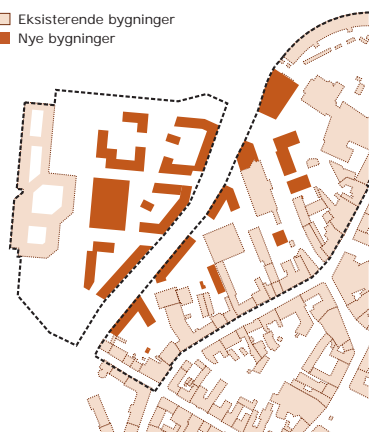
Bebyggelse og anlæg

BEBYGGELSE

Næstveds middelalderbys struktur skal danne afsæt for bebyggelsesstrukturen langs Rådmandshaven. Bebyggelsen skal dermed holdes i en skala som lægger sig ind i bymidtens eksisterende struktur, og skift i taghældning, højder og materialitet skal være med til at skabe en rytme og en underinddeling i bebyggelsen, så det nye bykvarter kommer til at mime Næstveds middelalderby.

Der stilles krav til at bebyggelsen holdes i 2-4 etager, med enkelte

■ Eksisterende bygninger
■ Nye bygninger



Eksisterende og ny bebyggelse

hjørner i 5 etager, hvormed den tilpasses bymidtens skala og tæthed. På et enkelt hjørne ved indgangen til Dania, er der skabt mulighed for at bygge i højden, svarende til 4-8 etager. Bebyggelsen er struktureret med skiftende etagehøjder, som skaber rytme og skala, hvilket skal ses som en fortolkning af bymidtens sammensathed. Tagprofilerne er markeret og indgår på linje med Næstveds middelalderbys struktur. Bebyggelsen bliver sammen med bymidten en fælles fortælling om byens markante profil. De skiftende etagehøjder og tagprofilerne vil dermed være med til at sikre den variation og mangfoldighed som vi kender fra Næstveds middelalderby.

Bebyggelsen i hver karré er højest mod nord og lavest mod syd, for at skabe gode lysforhold i bebyggelsen. Ud mod gaden er bebyggelsen holdt i 2-4 etager, med nordlige hjørner som kan vokse til 5 etager. Mod gårdrum og den grønne kile trapper bebyggelsen ned til 2-3 etager.

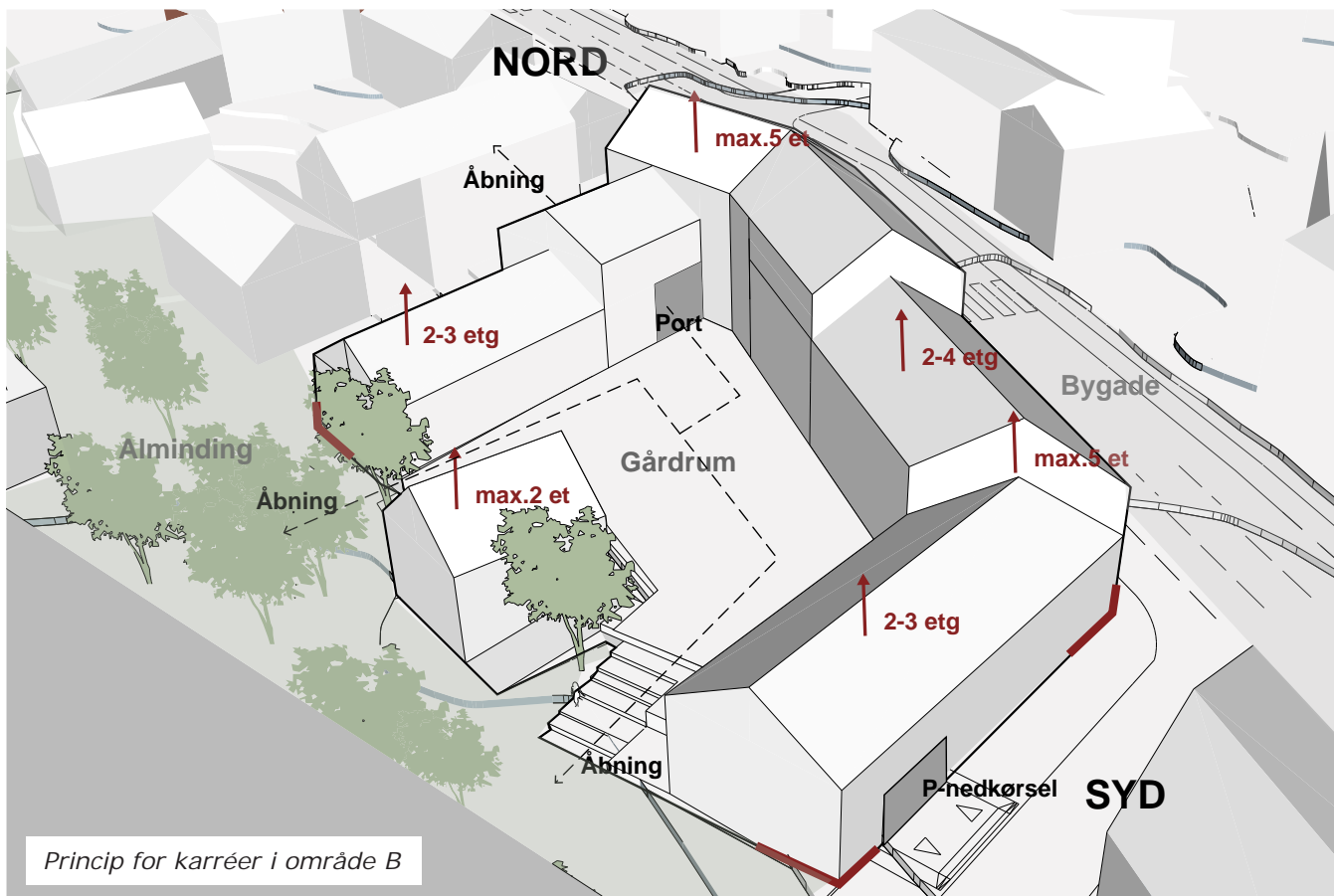
Bebyggelsen skal terrasseres mellem to etagehøjder, men der bør mod gaden være et skift i etagehøjder tre gange pr. bygningsvolumen, med undtagelse af de mindre bebyggelser (byggefelt A3, A4, A5) for at sikre en variation i bebyggelsen.



Skift i højder skaber variation

Bebyggelsen er holdt i en karréstruktur, som skaber et tydeligt hierarki mellem indre gårdrum og gade- og pladsrum. På bagsiden af Kindhestegade afsluttes karréen med bebyggelse ud langs Rådmandshaven, mens der på området foran administrationsbygningen kommer et kvarter med karrebebyggelse bundet sammen af et indre grønt strøg, den grønne kile, som bebyggelsen åbner sig mod. Der gives mulighed for, at den nye bebyggelse ud mod Rådmandshaven ved Irmabygningen (byggefelt A3), kan sammenbygges med denne. I bebyggelsen er der porte og åbninger som skaber indkig og adgange til gårdrummene.

Det er vigtigt for områdets udtryk og sammenhæng til bymidten, at der



Princip for karréer i område B

bygges til kanten af byggefeltet. Særligt langs vejen og på hjørner er dette vigtigt for at skabe præcise byrum, som vi kender fra Næstveds bymidte med sine gader, stræder, små og store pladser, porte og åbninger og varierede rumligheder.

Bygningerne skal variere i farve eller materialer i forhold til bygningerne i de tilstødende byggefeltet. Dermed sker der et skift fra byggefelt til byggefelt, som skaber variation i byrummet. Det kan for eksempel være at den ene bebyggelse opføres med gul tegl, mens den tilstødende opføres med pudsede facader.

Facaderne skal fremstå med skift i rytme og retning. Facadernes udformning spiller en vigtig rolle i oplevelsen af en varieret bebyggelse, især nabobyggefeltet imellem. I bebyggelsen skal der indarbejdes en række faste bygningsdele som indrykninger, fremspring, altaner, terrasser, opgange og porte. Brug af materialeskift og elementer som karnapper og dybe altaner vil bryde med bygningens vertikale retninger og skabe et mere varieret facadebillede. For at opnå variationsmuligheder i vertikal eller horisontal facadestruktur kan man arbejde med kontraster mellem åbne felter med glas og lukkede murefter, skalaspring i vinduesfelter, nicher i forskellige dybder, karnapper i forskellige størrelse eller forskydning i vinduesplaceringer.

Det primære facademateriale kan suppleres af andre materialer, der kan variere bygningens udtryk og fremhæve forskellige funktioner. Hensigten er, at karréstrukturen får et udtryk der afspejler den sammensathed som Næstved bymidte har. Det er samtidig vigtigt, at facaderne nedskaleres og detaljeres ved at udnytte karréernes mange muligheder for variation, både rumligt, funktionelt og arkitektonisk. Det vil være naturligt, at bygningens funktioner, for eksempel opdeling mellem boliger, fællesrum, erhverv og butikker, forskellige boligtyper, adgangssystemer og porte, afspejles i facadernes ornamentik, udtryk og detaljering. Terrasser og altaner giver også muligheder for at skabe variation i farver og materialer. Facadernes ornamentik og funktioner skal fremhæves gennem brug af supplerende facadematerialer.

Parkeringshuset ved administrationsbygningen skal opføres som et grønt parkeringshus. Her er det særligt vigtigt, at det begrønnes mod den grønne kile. I stueetagen kan der indarbejdes liberalt erhverv eller lignende for at aktivere det omkringliggende byrum.

Parkeringshuset ved Dania bør indskrives sig i den eksisterende bygningsmasse. Her kan cor-ten stål, rustede farver eller tegl sikre at det indpasses sammen med bl.a. Nykredits røde teglfacade.

SKILTE, BELYSNING OG MARKISER/BALDAKINER

Skiltning og udsmykning har stor betydning for bymidtens oplevelsesværdi. Der lægges derfor op til, at skilte på facader skal understøtte bygningens proportioner, skala og arkitektur, og kun må opsættes efter tilladelse fra Næstved Kommune. I lokalplanen er kommunens vejledning om skilte og reklamer implementeret. Vejledningen er et værktøj, der anvendes til at sikre en æstetisk og harmonisk udvikling af bymidten, uden at den spænder ben for bymidtens detailhandel, hvorfor dette også er fokus, når der skal gives tilladelse til opsætning af skilte og reklamer i Næstved Bymidte.

GRØNNE OMRÅDER, LANDSKAB OG BEPLANTNING

Der fastlægges et beplantningsbælte som en grøn kile igennem område B som skal styrke sammenhængen med Herlufholmskoven i nord og parken og Susåen i syd. Den grønne kile vil være et offentligt rum der skaber en central og grøn offentlig adgang igennem kvarteret. Den grønne kile indrettes i øvrigt til vandhåndtering og som forsinkelsesvej



Næstved bykerne. Skift i taghældning og højde skaber rytme og skala langs gade



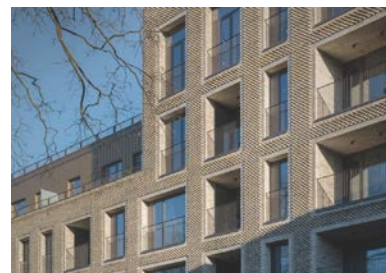
Pudsede facader



Gul tegl. Skift i forbandt



Rød tegl



Forbandtet skaber dybde og stoflighed



Grønt p-hus



P-hus med saddeltag



Facade af corten strækmetal med grøn beplantning



Trafikdiagram

for regnvand. Det er vigtigt, at udtrykket i den grønne kile opfattes overvejende grønt. Træernes størrelse skal variere fra små til store træer. I lokalplanen sikres hensigterne ved at der stilles krav til udformning af byrummene herunder at især den grønne kile fremstår grønt og med et varieret plantevalg, som vil hjælpe med at fremme biodiversiteten i området.

Inden for lokalplanområdet findes der gamle platantræer, som man så vidt muligt skal bevare. Ligeså skal sammenhængen med parkens og Susåens forløb samt åbne kig til Herlufholmsskoven bevares.

Veje, stier og parkering

VEJE

Lokalplanområdet vejbetjenes for område A af eksisterende tilkoblinger fra Rådmandshaven. Dania og Kindhestegade vejbetjener den nye bebyggelse langs Rådmandshaven lokalt.

Lokalplanområdet vejbetjenes for område B af Rådmandshaven. En bøjlevej betjener bebyggelsen lokalt i området. Bøjlevejen tilkobles Rådmandshaven i nord via den eksisterende til- og frakørsel, mens der i syd yderligere laves en tilkobling til Rådmandshaven, for at sikre en bedre trafikbetjening internt i området.

STIER

Eksisterende stiforbindelser bevares og suppleres med yderligere gang- og cykelforbindelser lokalt i området. Konkret bliver det nye bolig- og bykvarter bundet sammen af hhv. et byrums- og et landskabsloop.

På byrumslooptet kobles det nye kvarters pladser op på byens eksisterende plads- og gadenetværk. Pladsrummene vil blive vigtige udvekslingspunkter mellem eksisterende og ny by. Det nye kvarter hægtes på bymidten med to hovedakser som kobles op på hhv. Danias og Møllegades gadeforløb. Akserne bevarer muligheden for kig til skov, å og park.

Landskabslooptet bliver en grøn stiforbindelse, der skaber sammenhæng mellem park, å og skov via en grøn kile som kommer til at løbe igennem område B.

PARKERING

Fortætning omkring Rådmandshaven genererer behov for et større antal parkeringspladser, end der er anlagt i området i dag. For at begrænse behovet for parkering på arealer, som med fordel kan udnyttes til andre formål, er der arbejdet med dobbeltudnyttelse af parkeringspladser. For område A er der 10% dobbeltudnyttelse, mens der for området B er 20% dobbeltudnyttelse. Dobbeltudnyttelsen sammenholdes med områdets funktioner og anvendelser, som har forskellige parkeringsbehov på forskellige tidspunkter af døgnet.

Parkeringsnormen for Næstved Bymidte er jf. kommuneplanens eksisterende rammer fastsat til ½ plads pr. bolig og ½ pr. 100m² erhverv. Inden for lokalplanområdet fastsættes parkeringsnormen dog til 1 parkeringsplads pr. bolig og 1 parkeringsplads pr. 100 m² erhverv, for at sikre det antal parkeringspladser der skal til, for at området er velfungerende og attraktivt.

Parkeringen i lokalplanområdet er fordelt mellem parkeringshuse, parkering på terræn og delvis nedgravede parkeringsanlæg som udnytter terrænspring hhv. mellem Rådmandshaven og område A og Rådmandshaven og område B. Ved ankomsten til Næstved Kommunes administrationsbygning er der placeret en større parkeringsplads på terræn til kommunens gæster samt tjenestemandsbiler. I dag er 28 parkeringspladser ved Kindhestegade 18-22 forbeholdt beboerne i ejerforeningen for denne ejendom. Ved bebyggelse inden for byggefelt

A7, skal det samme antal parkeringspladser etableres/reserveres til beboerne i Kindhestegade 18-22.

I dag eksisterer et mindre antal parkeringspladser til autocampere i den sydligste del af området, som ved nedlæggelse i forbindelse med realisering af mulighederne i denne lokalplan foreslås flyttet til enten parkeringspladsen ved Fønixkrydset eller Næstved havn, hvor de vil kunne indgå i relation til faciliteter til sejlbåde.

KLIMA

Lokalplanen stiller krav til, at der i forbindelse med den grønne kile etableres et regnvandsbassin, som håndterer regnvandet lokalt, med direkte udledning til Susåen.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

I forhold til Næstved Kommuneplan 2017 er lokalplanområdet beliggende delvist i:

- Hovedcenter Bymidten, Rådmandshaven Rammeområde 1.1 C2
- Rådmandshaven Rammeområde 1.1 D20.1
- Centralsygehuset, Ringstedgade-Herlufsvænge Rammeområde 1.1 D4.1

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser i disse tre områder med hensyn til anvendelse, maksimal bebyggelsesprocent og maksimal antal etager.

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med Næstved Kommuneplan er der udarbejdet et tillæg nr. 14.

Masterplan/strukturplan o.l.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der udarbejdet et oplæg til lokalplan for omdannelse af Rådmandshaven.

Oplægget har til formål at sikre, at byggeriet som muliggøres med lokalplanen får den højest mulige arkitektoniske kvalitet. Byggeriet skal tilpasses og underordne sig Næstved Bymidtes karakteristiske struktur og udtryk samt indpasses i de rekreative kvaliteter, som findes i området. Derudover sikrer oplægget bl.a. at parkerings- og trafikløsninger er gennemarbejdet og realistiske.

Planstrategi 2016 og Agenda 21 Strategi

Planstrategi 2016 - "Mærk Næstved, Godt liv for familien" sætter fokus på de overordnede visioner for vækst og udvikling frem mod 2027. Planstrategien revideres hvert fjerde år. Kommunens Agenda 21 Strategi er implementeret i planstrategien. Planstrategien sætter fokus på visioner og dermed kommunens overordnede vision.

Planstrategien har indflydelse på udvikling af Næstved Bymidte og dermed Lokalplan 100. Lokalplan 100 er i overensstemmelse med og understøtter planstrategien og dermed kommunens overordnede vision, der handler om at finde kimen til det gode liv.

Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

Området er delvist omfattet af den eksisterende Lokalplan 076 for Næstved Bymidte, lokalplanerne D20-1 og D20-2 for Maglemølleområdet og Lokalplan D4.1-1 for et område ved Centralsygehuset i Næstved samt "Temalokalplan 000 for regulering af spillehaller i Næstved By".

Lokalplan 100 er for Område A i overensstemmelse med lokalplan 076 for Næstved Bymidte, men konkretiserer de forhold som er nævnt heri.

Parkeringsopgørelse

Område A

Eksisterende parkering: 258 pp.

Bebygget

Erhverv: 4.450 m² : 44 pp.

Bolig: 4.960 m²: 49 pp

Ialt 93 pp.

Parkeringsbehov 258+93=351 pp

fratrasket 10% til dobbeltudnyttelse

Parkeringsbehov i alt: 316 pp.

Område B

Eksisterende parkering: 509 pp.

Bebygget

Bolig: 13.090 m² : 130 pp.

Erhverv: 620 m²: 6 pp.

Ialt 136 pp

Parkeringsbehov 136+509=645 pp.

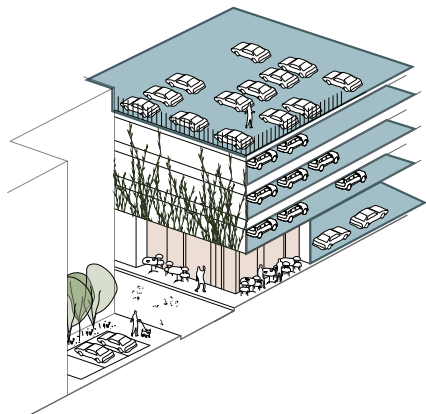
fratrasket 20% til dobbeltudnyttelse

Parkeringsbehov ialt : 516 pp.

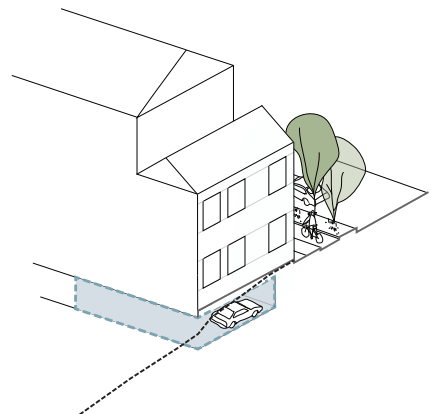
Parkeringsnorm

1pp. pr bolig

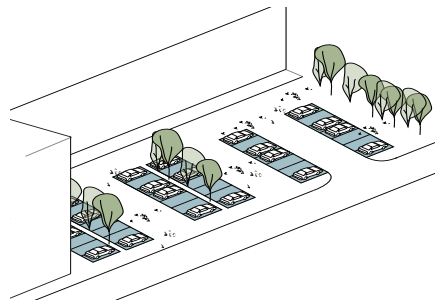
1pp. pr 100m² erhverv/offentlig



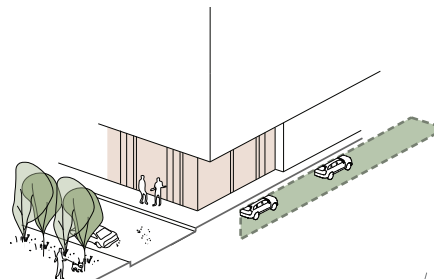
P-hus (30 m2 pr. plads)



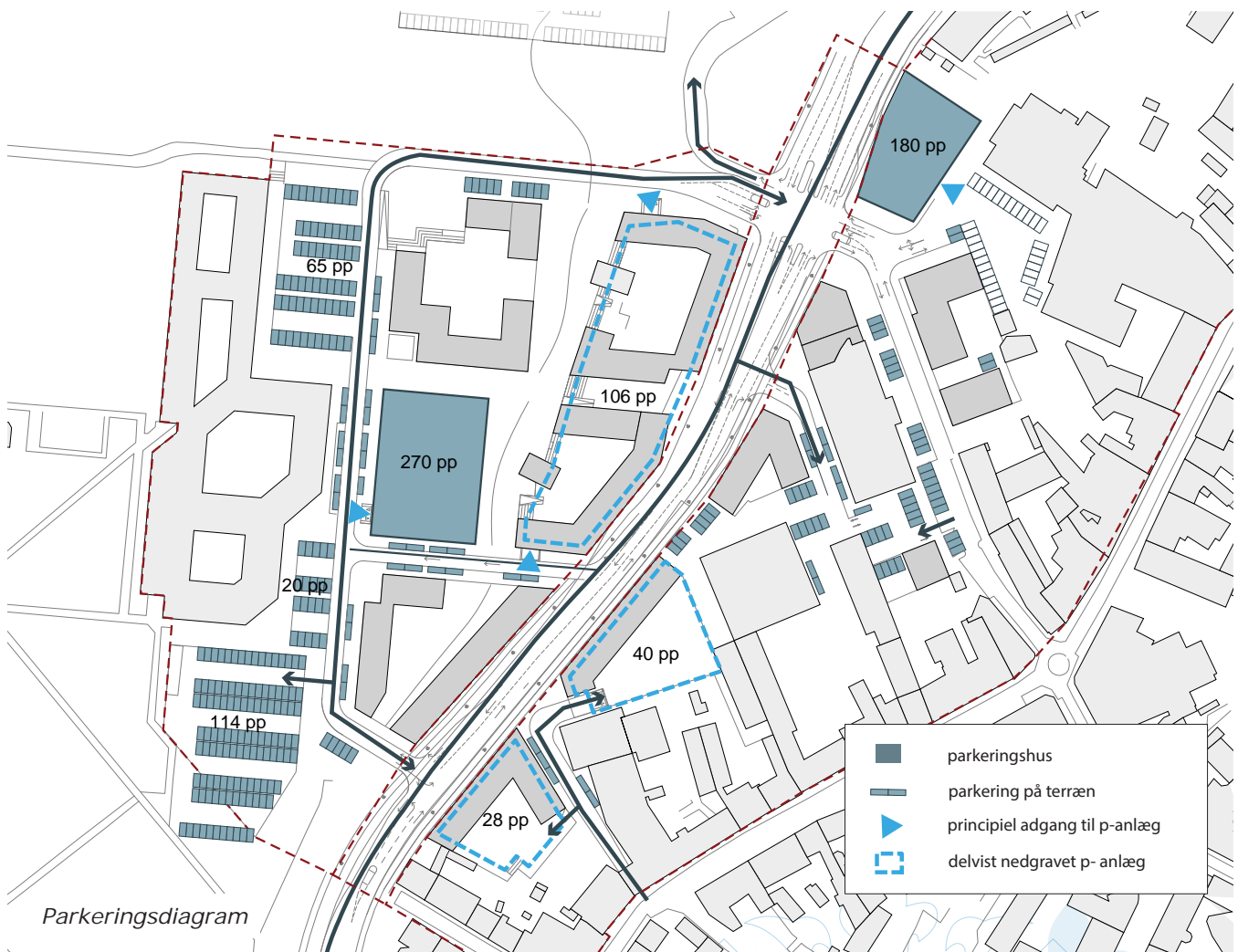
Halvt nedgravet parkering (35m2 pr. plads)



Parkering på terræn



Parkering i konstruktion (30m2 pr. plads)



Parkeringsdiagram

For at sikre en god helhed og overensstemmelse, er relevante bestemmelser direkte implementeret fra Lokalplan 076 for Næstved Bymidte.

Område B har hidtil været reguleret af Lokalplan D20-1 og tillægget dertil, Lokalplan D20-2, hhv. fra 1980 og 1981, som muliggør etablering af Næstved Kommunes administrationsbygning. Desuden lægger lokalplanerne op til, at der kan bygges boliger i området, men at der dog skal udarbejdes konkret lokalplan herfor.

Den nordligste del af område B overlapper med den sydligste del af afgrænsningen for Lokalplan D4.1-1, som ikke udlægger eller regulerer dette område specifikt.

Lokalplan 076 for Næstved Bymidte, Lokalplan D20-1, Lokalplan D20-2 og Lokalplan D4.1-1 aflyses for det område, som er omfattet af lokalplan 100 ved dens endelige vedtagelse og offentliggørelse. Temalokalplan 000 fastholdes.

Kommuneatlas/kulturarvsatlas

Næstved Bymidte er udpeget som kulturarvsareal af national betydning, som bl.a. kan rumme fredede fortidsminder. Udpegningen beror især på byens historiske afsæt som middelalderby, som der dog ikke eksisterer elementer fra inden for lokalplanområdet.

Arealet hvor Gamle Maglemølle Papirfabrik lå, er samtidig udpeget som værdifuldt kulturmiljø i byer. Det drejer sig om området fra og med administrationsbygningen til og med Kranøen, som ligger vest herfor. Dette fremgår af publikationen 100 kulturmiljøer i Næstved Kommune hvor det indgår i kategorien "Industrialisme og kraftanlæg" fra nyere tid. Udpegningen går ind i lokalplanområdet, men kulturmiljøet er kun sporadisk bevaret omkring Kranøen, som ligger 100 meter fra lokalplanens afgrænsning mod vest. Kranøen, kajen og et par krananlæg, med tilhørende opstemninger og indtag af åvand langs Suså står delvist bevaret.

Der er i Næstved Kommuneatlas ikke registreret bevaringsværdige bygninger indenfor lokalplanområdet.

Kulturhistoriske interesser

Der er inden for lokalplanområdet viden om/indikationer på arkæologiske interesser. Det kan derfor være hensigtsmæssigt forud for anlægsarbejde at lade Næstved Museum udføre forundersøgelser af arealet for at forebygge en eventuel standsning af bygge- og anlægsarbejde ved fund af fortidsminder jf. Museumslovens §25, §26 og §27.

Teknisk forsyning

Lokalplanen fastlægger, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før tilslutning til kollektiv varme-, el-, vand- og kloakforsyning har fundet sted.

VAND

Lokalplanens område forsynes med vand fra NK-Vand A/S i henhold til vandforsyningsplanen.

VARME

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

Til lavenergibebyggelse er der ikke tilslutningspligt til kollektivt varmforsyningsanlæg. Ved lavenergihuse forstås bebyggelse, hvor det kan dokumenteres, at de på opførelsestidspunktet opfylder de til enhver tid

gældende klassifikationskrav i Bygningsreglementet.

KLOAK

Kloakering af området skal ske i henhold til Næstved Kommunes Spildevandsplan.

Området er kloakeret af NK-Spildevand A/S.

Område A er fælleskloakeret af NK-Spildevand A/S, med befæstelsesgrader på henholdsvis 70 og 80 %.

Område B er separatkloakeret af NK-Spildevand A/S med befæstelsesgrader på henholdsvis 70 og 80 %.

Enhver overskridelse af de fastsatte befæstelsesgrader vil blive mødt med krav om private interne spærrebasiner eller anden tilbageholdelse. Etablering af disse er NK-Spildevand A/S og Næstved Kommune uvedkommende.

Da overfladevand inden for Område B skal udledes til Suså, som er udpeget som Natura 2000, stilles der krav til at overfladevandet renses før udledning. I område B skal der endvidere reserveres et areal mellem administrationsbygningen og byggefelterne B1, B3 og B4 for etablering af den planlagte afskærende hovedledning $\varnothing 1200$ el. $\varnothing 1400$ gennem Rådmandshaven jf. Spildevandsplanen. Denne afskærende ledning skal etableres i samme tracé som nuværende hovedledninger langs administrationsbygningen, forinden bebyggelse af byggefelterne B1, B3 og B4 kan ske.

Der vil blive pålignet tilslutningsbidrag efter Betalingsvedtægten bestemmelser.

Der åbnes op for etablering af lokale LAR-anlæg med nedsivning og/eller rekreativ anvendelse af overfladevandet. Ved tilbageholdelse/forsinkelse på området, vil der blive stillet krav om et droslet afløb til recipient.

RENOVATION

Affaldsplanen beskriver målsætninger og handlinger på affaldsområdet. Sortering, opbevaring og håndtering af affald i lokalplanområdet skal ske i henhold til gældende regulativer og affaldsbekendtgørelsen. Flere oplysninger fås på www.naestved-affald.dk eller www.naestved-affald.dk/erhverv.

Plan for affaldshåndtering herunder tilkørselsforhold og opbevaring skal fremsendes samtidig med ansøgning om byggetilladelse. Ved etablering af vendepladser henvises til renovationsbilens behov og udformning i håndbogen "Anlæg for parkering og standsning i byer" (oktober 2018). Der skal i lokalplanen reserveres areal til håndtering og afhentning af erhvervsaffald i områder, hvor der kan etableres erhvervsvirksomhed, bortset fra de typer af erhverv, som kan foregå i egen bolig.

Kollektiv trafik

Lokalplanområdet betjenes allerede i dag af 6 forskellige buslinjer, 480R, 603, 605, 607, 640 og 670, som har stop på Rådmandshaven omkring lyskrydset ved Dania.

Privat og offentlig service

Lokalplanområdet indeholder Næstved Kommunes administrationsbygning, som indeholder flere kommunale servicetilbud. Derudover støder området op til Næstved Bymidtes handlegader, som det muliggøres i lokalplanen kan trækkes ind i området ved Dania.

Det store parkområde vest for lokalplanområdet indeholder rig mulighed for rekreation og sportslige forlystelser.

Skole og daginstitutioner

Lokalplanområdet ligger ved planens udarbejdelse i Lille Næstved skoledistrikt ca. 250 meter fra Afdeling Herlufsholmvej.

Lokalplanens område betjenes af daginstitutionerne Mariehuset, Tryllefløjten og Digterhuset.

Detailhandel

Butikker er vigtige for at skabe en levende og vibrerende bymidte. De udgør en væsentlig rolle i bymidtens attraktivitetsværdi.

Lokalplanens bestemmelser om detailhandel er fastsat i §3 - Anvendelse. De stemmer overens med de overordnede rammer, der er fastsat i Kommuneplan 2017, Bilag A. Inden for bymidteafgrænsningen, som Område A ligger inden for, må der etableres dagligvarebutikker med et maksimalt bruttoareal på 3500m², jf. § 3.4. Og der må placeres udvalgsvarebutikker med et maksimalt bruttoareal på 2000m².

I alt gives der mulighed for op mod 4.100 m² erhverv i ny bebyggelse i Område A, som placeres i forlængelse af den eksisterende handelsgade. Hermed integreres evt. ny detailhandel i bymidtens eksisterende handelsgadestruktur. I Område B gives der mulighed for op mod 400 m² liberalt erhverv.

NATURBESKYTTELSE

International naturbeskyttelse

Der gælder særlige regler for internationale beskyttelsesområder – Natura 2000-områder, som består af EU-habitat- og fuglebeskyttelsesområder samt Ramsarområder. I Natura 2000-områder må der bl.a. ikke planlægges for:

- Nye arealer til byzone eller sommerhusområde
- Nye større vejanlæg, trafik anlæg, tekniske anlæg m.v.

Nærmeste Natura 2000-område er Rådmandshaven, habitatområde nr. 146, der er beliggende vest for lokalplanområdet. For at sikre, at der tages de nødvendige hensyn til dette område, stilles der krav om håndtering af overfladevand inden for lokalplanens område B. Derudover er der i området flagermus, som er bilag 4-arter.

Naturbeskyttelse

Dele af lokalplanområdet er i dag omfattet af en 300 meters skovbyggelinje fra Herlufsholmskoven, som ligger nordvest for lokalplanområdet, og en 150 meters åbeskyttelseslinje fra Susåen.

Skovbyggelinjen løber langs bebyggelsen ved Kindhestegade, og hele lokalplanområdet er derfor dækket af denne beskyttelse. Åbeskyttelseslinjen dækker kun den yderste vestlige del af lokalplanområdet.

Næstved Kommune har vurderet, at der i området ved Rådmandshaven var væsentlig, lovlig bebyggelse (Maglemølle Papirfabrik) hhv. den 1. januar 1968 og den 1. september 1972. Jævnfør Naturbeskyttelseslovens tidligere bestemmelse vedr. skovbyggelinje, § 17, stk. 2, nr. 4, samt den nuværende bestemmelse vedr. åbeskyttelseslinje, § 16, stk. 2, nr. 7, betyder dette, at områderne er undtaget fra hhv. skovbyggelinjen og åbeskyttelseslinjen.

Den tidligere bestemmelse, § 17, stk. 2, nr. 4, siger, at hvis der var en væsentlig, lovlige bebyggelse ved bestemmelsens ikrafttræden, d. 1. januar 1968, er disse arealer undtaget skovbyggelinjen. Bestemmelsen er stadig gældende, da områder, der efter den hidtidige lovgivning har været undtaget, fortsat er undtaget derefter. § 16, stk. 2, nr. 7, er tilsvarende § 17, stk. 2, nr. 4, blot vedrørende åbenskyttelseslinjen og fremgår af den nuværende Naturbeskyttelseslov. Skæringsdatoen her er blot d. 1. september 1972.

Vandløb og Dræn

Enhver omlægning af, og tilslutning til, alle former for vandløb, herunder dræn, skal godkendes af vandløbsmyndigheden. Der må ikke ske ændringer af de eksisterende afvandingsoplande eller i den naturlige afstrømningshastighed uden vandløbsmyndighedens godkendelse.

Bilag IV-arter

I forbindelse med fjernelse af eksisterende træer er der risiko for at skabe gener for flagermus. Såfremt der findes flagermus i træer, der fjernes, skal Naturstyrelsen kontaktes inden arbejdet påbegyndes. Naturstyrelsen vil kunne rådgive om at finde en løsning i form af udslusning eller dispensation.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL MILJØET

Lov om Miljøvurdering

Ifølge Miljøvurderingsloven - Bekendtgørelse nr. 1225 af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) af 25/10/2018 - skal planer, der kan forventes at få væsentlige indvirkninger på miljøet, ledsages af en miljøvurdering i overensstemmelse med Miljøvurderingslovens afsnit II (miljørapport).

Næstved Kommune har vurderet, at forslag til Lokalplan 100 og forslag til Kommuneplantillæg nr. 14 har en karakter, der vil kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. miljøvurderingslovens § 8 stk. 1, nr. 3. Der er derfor gennemført miljøvurdering af planforslagene.

Rapporten er udarbejdet på baggrund af forslag til Kommuneplantillæg nr. 14 og forslag til Lokalplan 100 for bebyggelse ved Rådmandshaven.

Miljørapporten foreligger som selvstændigt dokument og kan ses ved henvendelse til Næstved Kommunes planafdeling eller via kommunens hjemmeside.

Klimatilpasning

Ved skybrud i forbindelse med en 100 års regnhændelse, vil der være risiko for, at en del af det areal der i dag er parkeringsplads ud for administrationsbygningen vil stå under vand i op til 0,50 meter.

Støj og vibrationer

Det grønne parkareal nordvest for lokalplanområdet benyttes i nogen grad til støjende kultur- og musikarrangementer, hvor Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser ikke kræves overholdt.

Det er i overensstemmelse med kommunens "Regulativ for støjende kultur- og musikaktiviteter i Næstved", der fastsætter retningslinjer for udvalgte arrangementer

Jordforurening

Forhold om jordforurening reguleres af "Lov om forurennet jord".

Der er arealer inden for lokalplanens afgrænsning, hvor status på forurening muligvis ikke er kendt eller afklaret. Der må forventes en lettere forurening af disse arealer, da de har været benyttet til fx. vej og jernbanespor. Håndtering af jordforurening inden for lokalplanrådets afgrænsning skal generelt ske i overensstemmelse med jordforureningsloven.

I henhold til loven, skal arbejdet standses, hvis der i forbindelse med bygge- eller jordarbejde i øvrigt konstateres en ukendt forurening. Forureningen skal anmeldes til Næstved Kommune, og arbejdet må først genoptages fire uger efter, at regionen har modtaget underretning om den konstaterede forurening.

Lokalplanen ligger i byzone. Alle arealer indenfor byzone er omfattet af områdeklassificeringen som er arealer, hvor der kan være lettere forurenede jord. Ændringer herfra er fastlagt i Jordstyringsregulativ for Næstved Kommune.

Region Sjælland er myndighed for kortlægning af forurenede arealer. Orientering om jordforurenede arealer kan ses på: http://www.regionsjælland.dk/regionens-opgaver/natur_og_miljoe/

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Museer

Næstved Museum skal i henhold til Museumsloven sikres mulighed for at foretage arkæologiske undersøgelser ved nedrivning, bebyggelse og anlæg.

Hvis der under byggeri eller anlægsarbejde træffes på fortidsminder, skal arbejdet stoppes og Næstved Museum underrettes, jf. museumsloven.

Politiet

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling. Jf. Færdselsloven.





LOKALPLAN 100

For bebyggelse ved Rådmandshaven

I henhold til Lov om Planlægning (Miljøministeriets lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er:

- At udlægge lokalplanens område til centerformål;
- At sikre et godt bymiljø ved indpasning af ny bebyggelse
- At styrke og udvikle forbindelserne i mellem det nye boligområde og bymidten.
- At sikre funktionelle trafik- og parkeringsforhold i området.
- At nybyggeri, ombygninger og transformationer af bygninger underordner sig bymidtens historiske og arkitektoniske kvaliteter, og udføres i høj arkitektonisk og håndværksmæssig kvalitet.
- At sikre områdets rekreative kvaliteter ved at udpege bevaringsværdige træer og placering af nye byrum, der styrker områdets opholdskvaliteter og sikre forbindelse til de eksisterende grønne områder.
- At sikre en hensigtsmæssig etapevis udvikling af området.

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matriklerne:

47a, 147e, 154, 155a, 156a, 160d, 331, 7000d, 7000h, 7000g – alle Næstved bygrunde, samt matrikler, som efter 27.06.2019 måtte udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanens område opdeles i område A og B, som vist på kortbilag 1.

2.3 Lokalplanens område ligger i byzone.

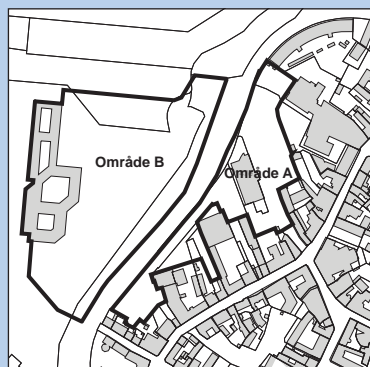
§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Område A og B må kun anvendes til centerformål.

3.2 Stueetager ved udpegede strækninger i område A, se kortbilag 2, må kun anvendes til butikker, restaurationer og kulturtilbud.

Der kan dog etableres indgangsparti til liberale erhverv samt offentlige formål, såfremt:

- virksomhedens indretning i stueetagen begrænses til 4 meter bygningsfacade med vinkelret bagvedliggende lokaler, og
- mere end halvdelen af facaden fortsat har karakter af butiksfacade.



Lokalplanafgrænsning samt område A og B

AD 3.2

Såfremt serviceerhverv, som eksempelvis frisør, optiker, skønhedssalon og lignende, indrettes med en aktiv og synlig butiksdel, indgår disse i betegnelsen butikker og kan placeres ved udpegede strækninger.

- 3.3 Der kan i tilknytning til butikker, herunder kreative erhverv og cykelforretninger, etableres værksteder, såfremt det ikke medfører miljøgener for omgivelserne.
- 3.4 Udvalgsvarebutik i område A må etableres med et bruttoetageareal på maksimalt 2.000 m².
- 3.5 Erhverv i stueetagen i område A og B, som ikke er placeret langs en udpeget strækning ift. butikker, restaurationer og kulturtilbud, se kortbilag 2, må etableres med et bruttoetageareal på maksimalt 100 m²., dog må der:
- i byggefelt A1 etableres tankstation med et bruttoetageareal på maksimalt 300 m².
 - i byggefelt B3 etableres service erhverv med et bruttoetageareal på maksimalt 200 m².

§4 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 4.1 Vejadgang til område A skal ske fra henholdsvis Rådmandshaven og Kindhestegade via eksisterende tilkoblinger, se kortbilag 3a.
- 4.2 Vejadgang til område B skal ske fra Rådmandshaven. Vejadgang skal etableres som en bøjlevej, se kortbilag 3a.
- 4.3 Der skal etableres et parkeringshus i område A og et parkeringshus i område B. Tilkørsler til parkeringshuse skal placeres som vist på kortbilag 3a.
- 4.4 Der skal etableres delvist nedgravede parkeringskældre under byggefelt B2a og B2b samt byggefelt A7 og A8. Tilkørsler til parkeringskældre skal placeres som vist på kortbilag 3a.

Den delvist nedgravede parkeringskælder under byggefelt A7 skal indeholde mindst 40 parkeringspladser, hvoraf 28 parkeringspladser skal være forbeholdt Ejerforeningen Kindhestegade 18-22, matr. nr. 156a Næstved Bygrunde.

Den delvist nedgravede parkeringskælder under byggefelt A8 skal indeholde mindst 28 parkeringspladser, og de overskydende pladser, som jf. parkeringsnormen ikke skal bruges til de nye boliger, skal være offentligt tilgængelige.

Den delvist nedgravede parkeringskælder under byggefelt B2a og B2b skal indeholde mindst 106 parkeringspladser, og de overskydende pladser, som jf. parkeringsnormen ikke skal bruges til de nye boliger, skal være offentligt tilgængelige.

- 4.5 Øvrig parkering skal anlægges på terræn. Parkeringsarealer på terræn skal ved beplantning og permeable belægninger gives et grønt udtryk.
- 4.6 Ved nybyggeri eller ændret anvendelse i område A og B skal der etableres cykel- og bilparkeringspladser svarende til:
- 1 p-plads pr. bolig for hhv. cykler og biler.
 - 1 p-plads pr. 100 m² udvalgsvarebutikker, resturation og erhvervsareal for cykler og 1 for hhv. cykler og biler.

Cykelparkering skal i videst mulig omfang placeres ved indgange og offentlige funktioner.

AD 3.3

De kreative erhverv defineres som følgende 11 brancher (i alfabetisk rækkefølge): arkitektur, bøger & presse, design, digital indholdsproduktion & computere, film & video, kunst & kunsthåndværk, musik, mode & beklædning, møbler & interiør, radio & tv samt reklame.

AD 4.6

Såfremt der ikke kan anlægges det krævede antal parkeringspladser indenfor området, skal der indbetales til Næstved Kommunes parkeringsfond i henhold til den til enhver tid gældende takst.

- 4.7 Overkørsler skal placeres som i princippet vist på kortbilag 3a.
Desuden skal der inden for byggefelt A7 etableres vejadgang til baggården tilhørende Kindhestegade 18-22.
Overkørsler og udførelse deraf skal godkendes af Næstved Kommune.
- 4.8 Bøjlevejen etableres med en kørebredde på 6 meter. Hertil etableres der kantstensparkering og fortov, jf. bilag B.
- 4.9 I område B skal der etableres en offentlig sti med en bredde på 2 meter i den grønne kile, som vist på kortbilag 3b.

§5 Udstykning

- 5.1 Der må kun udstykkes nye matrikler efter særlig godkendelse af Næstved Kommune.

§6 Tekniske anlæg

- 6.1 Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.
- 6.2 Synlige anlæg til områdets tekniske forsyning, skal placeres samlet i relation til hvert byggefelt og have diskret udformning og farvevalg.
- 6.3 Kloakering må kun ske efter den til enhver tid gældende spildevandsplan.

Enhver overskridelse af de i spildevandsplanens fastsatte befæstelsesgrader vil blive mødt med krav om private interne sparebassiner. Etablering af disse er NK-Spildevand a/s og Næstved Kommune uvedkommende.

Område A er fælleskloakeret af NK-Spildevand A/S, med befæstelsesgrader på henholdsvis 70 og 80 %.

Område B er separatkloakeret af NK-Spildevand A/S med befæstelsesgrader på henholdsvis 70 og 80 %.

Der vil blive pålagt tilslutningsbidrag efter Betalingsvedtægten bestemmelser

- 6.4 Ved nybyggeri og ændret anvendelse skal der etableres pladser til beholdere/cointainere for affald og genanvendelige materialer i nødvendigt omfang.
- 6.5 Affaldsbeholdere, affaldsstativer og lignende skal placeres og afskærmes således, at de ikke i væsentlig grad er synlige fra veje og stier samt parkerings- og friarealer.
- 6.6 Inden for de enkelte karréer kan der etableres fælles affaldspladser til beholdere/cointainere ved reovering af gårdsarealer.
- 6.7 Generatorstation i område B skal placeres som vist på kortbilag 2.
- 6.8 Affaldshub i område A skal placeres som vist på kortbilag 2.

§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

7.1 Inden for de forskellige byggefeltet, se kortbilag 4, må etageareal og etageantal højst udgøre som nedenfor angivet:

Byggefelt A1:	4200 m2 etageareal	4 etager
Byggefelt A2a:	1800 m2 etageareal	4 etager
Byggefelt A2b:	500 m2 etageareal	2 etager
Byggefelt A3a:	2400 m2 etageareal	8 etager
Byggefelt A3b:	300 m2 etageareal	2 etager
Byggefelt A4:	400 m2 etageareal	4 etager
Byggefelt A5:	1420 m2 etageareal	4 etager
Byggefelt A6:	440 m2 etageareal	2 etager
Byggefelt A7:	1500 m2 etageareal	5 etager
Byggefelt A8:	1750 m2 etageareal	4 etager
Byggefelt B1:	3400 m2 etageareal	4 etager
Byggefelt B2a:	3300 m2 etageareal	5 etager
Byggefelt B2b:	2980 m2 etageareal	5 etager
Byggefelt B3:	6500 m2 etageareal	4 etager
Byggefelt B4:	3420 m2 etageareal	5 etager

Småbygninger indgår i det angivne etageareal for et byggefelt.

7.2 Område B skal udvikles i to etaper, hvor etape 1 realiseres før etape 2. Bebyggelsen skal udføres således, at den enkelte etape fremstår som en passende afsluttet enhed og på en måde, der muliggør opførelse af den efterfølgende etape i overensstemmelse med den vejledende illustrationsplan, se bilag A:

- Etape 1: Byggefelterne B2a og B2b og dertilhørende del af den grønne kile.
- Etape 2: Byggefelterne B1 og B3 og dertilhørende del af den grønne kile.

Byggefelt B4 må ikke realiseres før 1. etape, men kan realiseres samtidig med eller efter 1. etape.

7.3 Bebyggelse skal placeres indenfor byggefelterne som vist på kortbilag 4.

7.4 Etageantallet skal disponeres i princippet som vist på kortbilag 5.

7.5 Bebyggelse skal opføres med de anviste skift i højde som vist på kortbilag 5.

7.6 Bebyggelse skal overholde de anviste husdybder på kortbilag 5. P-huse er undtaget bestemmelser om husdybder.

7.7 Bebyggelse skal placeres til kant af byggefeltet jf. kortbilag 6.

7.8 Bebyggelse skal i område B åbne sig mod den grønne kile i princippet som vist på kortbilag 6.

- 7.9 I bygninger hvor stueetagen anvendes til erhverv eller offentlige funktioner skal etagehøjden i stuen være minimum 4 meter når bygningen opføres.
Ændres der anvendelse til erhverv eller offentlige funktioner i eksisterende bebyggelse med en etagehøjde på mindre end 4 meter, skal der ikke i forbindelse hermed ændres etagehøjde til minimum 4 meter.

§8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN

Tage

- 8.1 Al bebyggelse skal udføres med symmetrisk saddeltag uden valm og med taghældning fra 35-50 grader, med undtagelse af parkeringshuse, der kan udføres med fladt tag/parkering på tagfladen samt bebyggelse inden for byggefelt A3, som kan udføres med fladt tag, hvis det er højere end 5 etager.
- 8.2 Tage og kviste kan udføres i røde vingetegl, naturskifer, zink eller kobber. Kvistene kan desuden have tegl svarende til bygningens facade.
- 8.3 Tagudhæng må maksimalt være 0,3 meter incl. tagrende.
- 8.4 Kviste i tagflader skal holdes indenfor for tagfladen.
- 8.5 Den maksimale bredde på en kvist må kun svare til bredden på de underliggende facadevinduer plus 0,4 meter til begge flunker og kvisten skal være placeret symmetrisk over facadevinduerne.

Facader

- 8.6 Bygninger inden for lokalplanområdet skal opføres i håndstrøgne tegl i gule eller røde nuancer eller som pudsede facader, udført i indfarvet puds i sorte, hvide og grålige nuancer eller i farverne som fremgår af lokalplanens farveskala, se bilag C. Dette gælder ikke for de 2 parkeringshuse.

Bygningerne skal variere i farve eller materiale i forhold til bygningerne i de tilstødende byggefelter.

Bygninger kan udføres med horisontalt skift i facaden for at markere overgangen mellem stueetage og øvre etager, såfremt overgangen markeres og stuetaen tydeligt fremstår som bygningens base.

- 8.7 Facaderne på parkeringshuset i område A skal opføres i eller som en kombination af enten tegl, cor-ten stål, pudsede facader, beton eller plademateriale og skal fremstå i røde nuancer. Ved udformning af bygningens facader skal det sikres, at gener fra billygter samt indbliksgener minimeres i størst muligt omfang.
- 8.8 Facaderne på parkeringshuset i område B skal opføres i eller som en kombination af enten tegl, stål, pudsede facader, beton eller plademateriale og skal fremstå i sorte, hvide og grålige nuancer eller i farverne som fremgår af lokalplanens farveskala, se bilag C. Parkeringshuset skal begrønnes med den største tæthed af begrønning på den østvendte facade, som vender mod den grønne kile. Ved udformning af bygningens facader skal det sikres, at gener fra billygter samt indbliksgener minimeres i størst muligt omfang.
- 8.9 På bygningernes mindre facadedele kan der foruden førnævnte materialer benyttes andre materialer i form af træ, zink, cor-ten stål, kobber eller tilsvarende naturlige materialer. Se ad-punkt

AD 8.9

*Mindre facadedele:
indgangspartier, karnapper, værn, vinduer, kviste, solafskærmning, espallier, gavltrekant, facadefremspring, trempel, blændpartier*

- 8.10 Der kan udføres mindre tilbagetrækninger og forskydninger i facader på op til 0,6 meter relateret til porte, indgangspartier og pladسدannelser ud for bygningen.
- 8.11 Indgangsdøre skal markeres med en særlig detaljering i form af enten tilbageryk, skifte i murværksforbandt eller fugefarve, relief i murværket, materiale eller farve.
- 8.12 Bygninger kan udføres med karnapper som har et fremspring fra facaden. Fremspringet må maksimalt være 0,6 meter. Karnapper kan udføres som hjørnekarnapper.
- 8.13 Tagrender og nedløb skal udføres i zink.

Altaner

- 8.14 Altaner placeret mod gader og pladser skal udføres indeliggende fra facadeplanet. Mod gårdside tillades udhængte altaner med en dybde på maksimalt 1,3 meter. Der tillades franske altaner mod gader og pladser.
- 8.15 Værn på altaner skal udføres transparente og åbne og skal udføres i stål, som gerne må males eller galvaniseres. Værnene tillades ikke udført i glas.
- 8.16 Alle bygningens altaner skal udføres med ensartet udformning og materialevalg.

Vinduer, døre og porte

- 8.17 Vinduespartier skal udføres som huller i mur og må ikke udføres som gennemgående vinduesbånd. Dette gælder også stueetager der anvendes til andet formål end boligformål.
- 8.18 Stueetager der anvendes til butik, restauration, liberalt erhverv og kulturtilbud skal udføres med transparente glaspartier der tillader indkig, som ikke må blændes med maling, folie, reklamer på eller bag ruden.
- 8.19 Der må kun anvendes planglas uden spejlende virkninger i vinduer og glasdøre.
- 8.20 Opgange skal være gennemgående i stueetagen mellem gade- og gårdside.
- 8.21 Porte mellem gade- og gårdside skal placeres i bygninger som vist på kortbilag 3a og udføres med større højde end bredde. Portåbningerne må ikke være aflukkede.
- 8.22 Porte til parkering i konstruktion samt delvis nedgravet parkering skal være lukkede og placeret i facadeplan.

Mindre bygninger og tekniske anlæg på bebyggelse

- 8.23 Mindre bygninger til cykelparkering, renovation og opbevaring som er placeret på terræn, kan opføres i samme materialer som nævnt i § 8.2, 8.6 og 8.9. Tage kan desuden udføres med sort tagpap.
- 8.24 Tekniske anlæg som for eksempel elevatorer, ventilations- og klimaanlæg skal integreres i bygningsvolumenet.
- 8.25 Solfangere og solceller skal integreres enten i bygningens facade eller tagflade, og må ikke stikke frem fra disse.

AD 8.14-8.16

Ansøgning om opførelse af altaner reguleres ud over lokalplanen efter Byggelovens § 16, jf. § 2. Der er ligeledes krav i Bygningsreglement 2018, som bl.a. regulerer altaners og tagterrassers volumen, placering, opkant, værn og hensyn til indblik og dagslys.

AD 8.27

Ift. midlertidig skiltning se Næstved Kommunes "Vejledning om skilte og reklamer i Næstved Kommunes byområder.

AD 8.29

Reklamer er en lovprisning af et produkt eller en serviceydelse, som er bestilt og betalt af producenten eller en distributør med det formål at fremme afsættningen. Et billboard er plakattavler af størrelse på 2,5x3,0 meter eller større. Tavlerne er sammensat af en eller flere enkelplakater.

AD 8.32

Bygningsdele og -udsmykninger er murværksdetaljer som stik over vinduer og døre, gesimser sålbænke, altaner, karnapper, tårne, keramikbånd, friser, udsårede træværksdetaljer, frontispice, medaljoner, nicher, portaler, refrengfuger, kvadrepuds, tagrender og nedløbsrør

AD 8.36

Neonskilte skal tilpasses facaden. Neonskilte og reklamer har ofte en designmæssig eller kunstnerisk værdi. Da neonreklamer eller skilte kan udføres mindre dominerende kan de tillades samme steder som andre skilte eller reklamer under forudsætning af, at de tilpasses efter omgivelserne og respekterer bygningens arkitektur.

- 8.26 Antenner, paraboler, rør, ledninger og lignende må ikke placeres synligt fra gaden eller andet offentligt tilgængeligt areal.

Generelt for skilte og reklamer

- 8.27 Skilte og reklamer skal tilpasses omgivelsernes karakter og bygningernes arkitektur og skala med hensyn til placering og størrelse og må kun opsættes efter tilladelse fra Næstved Kommune. Skilte, reklamer, markiser og baldakiner over og på vejareal må kun opsættes efter tilladelse fra vejmyndigheden.

Opsatte skilte og reklamer må ikke ledsages af lydeffekter.

- 8.28 Henvisninger til flere butikker eller virksomheder på samme ejendom skal samordnes med fælles præg og udtryk og med hensyn til placering.

- 8.29 Der må på en ejendom kun etableres skilte og reklamer for virksomheder, som er hjemmehørende på ejendommen.

Undtaget herfra er opsætning af reklameskilte, se § 8.55-8.59.

- 8.30 Ved en virksomheds ophør skal al skiltning fjernes.

Facadeskilte

- 8.31 Der må kun etableres ét større facadeskilt pr. butik eller virksomhed.

For hjørneejendomme kan der dog tillades 1 facadeskilt pr. facade vendt mod gaderummet.

- 8.32 Facadeskilte skal holdes fri af bygningsdele og -udsmykning og underordne sig facadens arkitektur og opdeling. Skiltning over bygningens tagfod tillades ikke.

- 8.33 Facadeskilte må ikke opsættes over butiksetagen. Undtaget er dog ejendomme med erhverv over stueplan. Her kan skiltning placeres som enkeltstående bogstaver og logo i maksimalt 3 vinduer pr. bygning med en størrelse op til 10% af vinduets areal, dog maksimalt 0,5m² pr. skilt.

- 8.34 Henvisningsskilte til erhverv over stueplan eller i bagvedliggende bygninger må kun samles og opsættes ved dør, port eller hovedindgang for at give et godt overblik og øge informationsvenligheden.

- 8.35 Facadeskiltning må kun ske ved løse bogstaver, skiltebånd mindre end 0,4 meter i højden, bemaling direkte på facaden eller som folietekst på vinduer, og må maksimalt have en dybde på 0,15 meter.

- 8.36 Neonskiltning må kun opsættes som fritlagte enkeltstående eller sammenhængende bogstaver.

- 8.37 Gavlskiltning må kun ske på gavle der vender mod veje, gaderum og pladser for butikker og virksomheder hjemmehørende på ejendommen. Gavlskilte for flere virksomheder skal samordnes med størrelse, placering og udformning. Den samlede størrelse af gavlskilte må maksimalt udgøre 5% af gavlens areal.

- 8.38 Vinduer i stueetagen i udpegede handegader, se kortbilag 2, skal fremtræde som aktive udstillingsvinduer og må ikke blændes med maling, folie, reklamer på eller bag ruden.

Udhængsskilte

- 8.39 Der må opsættes ét udhængsskilt pr. butik - dog to ved hjørnebutikker. Ved større butikker/virksomheder må der opsættes et udhængsskilt pr. 20 meter facadelængde.
- 8.40 Udhængsskilte må maksimalt have en størrelse på op til 0,4 m² og skal afpasses efter facaden med hensyn til størrelse, farver og materialer.
- 8.41 Udhængsskilte skal placeres mindst 2,3 meter over gadeniveau og må højst have et fremspring på 0,8 meter.
- 8.42 Udhængsskilte må kun indeholde butikkens navn, logo eller særlig symbolik.

Fritstående skilte og flag

- 8.43 Der må ikke placeres fritstående faste skilte og flagstænger til reklameflag på terræn eller bygninger.
- 8.44 Ved fritliggende butikker og virksomheder må der kun placeres ét større fritstående skilt pr. ejendom. Skiltet må maksimalt være 2,5 meter højt og 0,6 meter bredt. Ved flere butikker eller virksomheder på ejendommen skal skiltningen samordnes.
- 8.45 Fritstående skilte ved fritliggende virksomheder må kun placeres på eget grundstykke og i direkte tilknytning til virksomhedens indgangsområde/adgangsgivende vej.
- 8.46 Fritstående skilte med løse bannere, vimpler og skilte på træstolper tillades ikke som permanent skiltning.

Digital skiltning

- 8.47 Opsætning af digital skiltning må kun ske efter godkendelse af Næstved Kommune.
- Hvis digital skiltning mod vej vurderes at være til gene for færdslen, kan Politiet nægte opsætning af disse.
- 8.48 Digital skiltning tillades kun ved trafikknudepunkter, kulturelle institutioner, offentlige bygninger og biografte, hvor der er en særlig aktivitet og intensitet.
- 8.49 Digital skiltning må maksimalt være 2,5 meter højt og 0,6 meter bredt.
- 8.50 Digital skiltning må ikke være animeret eller i bevægelse og skærmen må ikke flimre.
- 8.51 Digital skiltning skal udføres i høj kvalitet og være med mørk baggrund, for at undgå blændingseffekter.
- 8.52 Lysstyrken i de digitale skilte skal kunne justeres alt efter solindfald og tidspunkt på døgnet og må på intet tidspunkt virke blændende eller dominerende i bybilledet.

Digitale infoskilte

- 8.53 Opsætning af digitale infoskilte må kun ske ved kulturelle institutioner, turistattraktioner, parkeringsarealer, større pladser, indgange til områder og busstoppesteders læskærme.
- 8.54 Digitale infoskilte må ikke bruges til markedsføring af varer, tjenesteydelser eller andre direkte kommercielle formål samt til politiske eller religiøse budskaber.

AD Fritstående skilte

Fritstående skilte er alle faste skilte, der opstilles som skiltning for en butik eller virksomhed. De fritstående skilte kan være standerskilte, skiltepyloner, flag mv.

AD Digital skiltning

Digital skiltning defineres som statiske eller dynamiske lysende skilte og reklamer med skiftende budskaber, elektroniske lysaviser, signboards, storskærme og LED skærme.

AD Digitale infoskilte

Informationen kan omhandle info om events, sport og kulturbegivenheder, branding og information om Næstved Kommune, branding af virksomheder og institutioner samt turistinformation.

AD Reklamer

Reklamer er en lovprisning af et produkt eller en serviceydelse, som er bestilt og betalt af producenten eller en distributør med det formål at fremme afsættningen.

Et billboard er plakattavler af størrelse på 2,5x3,0 meter eller større. Tavlerne er sammensat af en eller flere enkelplakater.

Reklamer

8.55 Reklameskabe må kun opsættes i gangtunneller og ved trafiknudepunkter, kulturelle institutioner og biografier samt dagligvarebutikker med hovedindgangen placeret ud til et større parkeringsareal.

Ved dagligvarebutikker må reklameskabe opsættes ved hovedindgangen. Der må maksimalt opsættes 3 reklameskabe pr. butik.

8.56 Reklameskabes størrelse skal tilpasses bygningens arkitektur og skala og underordnes facadens arkitektur og opdeling.

8.57 Reklameskabe skal holdes fri af bygningsdele og –udsmykning.

8.58 Opsætning af fritstående reklameskilte må kun ske i gavle i buskure og på p-pladser samt lignende områder, hvor de indgår i byområdernes byudstyr og funktion.

8.59 Reklametavler og billboards må ikke opsættes.

Særlig skiltning

8.60 Der må kun opsættes mindre oplysningskilte ved særlige attraktioner for offentligheden, f.eks. ved historiske lokaliteter og indgange til grønne områder. Skiltets højde skal være maks. én meter over terræn og størrelsen under 0,5 m².

8.61 Der må i gaderum og pladser kun opsættes henvisningskilte til turistattraktioner. Henvisningskilte skal opsættes på en skiltestander.

Belysning

8.62 Belysning af facader med projektører og lignende skal underordne sig og supplere bygningens arkitektur, gadebelysningen og den øvrige belysning, og i hvert enkelt tilfælde godkendes af Næstved Kommune.

8.63 Belysningsarmaturer skal være diskrete og placeres, så de ikke er til gene for omgivelserne.

8.64 Belysning af vej- og stiareal og fælles parkeringspladser skal ske med ensartede parkarmaturer.

8.65 Belysning må ikke virke blændende eller generende for forbi-passerende og omkringboende og skal afstemmes efter de konkrete forhold.

8.66 Belysning må ikke opsættes i bevaringsværdige træer, se kortbilag 7.

8.67 Skiltebelysning må ikke være animeret, i bevægelse eller have blinkende effekter.

Markiser og baldakiner

8.68 Der må ikke opsættes baldakiner.

8.69 Markiser skal være oprullelige.

8.70 Markisens bredde skal svare til butiksvinduets bredde. Der må ikke opsættes markiser i hele facadens længde. Undtaget herfor er facader med en længde på under 10 meter.

- 8.71 Dugen på markiser skal være ensfarvet og fremstå i sort, hvid eller farverne fra lokalplanens farveskala, se bilag C, og må maksimalt have et glanstal på 10.

§9 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Anlæg af ubebyggede arealer skal i princippet følge den vejledende illustrationsplan på bilag A samt beplantningsplan på kortbilag 7.
- 9.2 Ubebyggede arealer skal være offentligt tilgængelige.
- 9.3 Oplagring af emballage og affald uden for bygninger må ikke finde sted.

Beplantning

- 9.4 Der skal anvendes forskellige plante-, busk- og træarter, der giver en varieret frodighed i kvarteret året gundt, hvilket bl.a. kommer til udtryk i de enkelte plantearters struktur, farve og volumen. Beplantningen skal have bred artssammensætning, variere i størrelser og være rumdannende. Der skal både plantes løvfældende og stedsegrønne planter og planter med bær og frugter.
- 9.5 For træer plantet i muld gælder, at de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m² bed. For træer plantet i lukkede befæstelser, herunder vejarealer eller på etagedæk gælder, at der som minimum skal være 15 m² rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m² omkring stammen være åbent muldbed

Opholdsarealer

- 9.6 Opholdsarealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende, gives en grøn karakter og anlægges med fælles opholdsarealer for bebyggelsen.
- 9.7 Opholdsarealer skal udformes med opholdsmuligheder for alle brugergrupper og sikres optimale læ-, sol- og støjforhold ved deres placering.
- Vindkomfortniveauet på opholdsarealerne skal sikres ved beplantning med træer eller ved etablering af andre lægivende foranstaltninger, så vindkomforten generelt svarer til behageligt eller acceptabelt niveau i forhold til gængse udersølgelsesmetoder.
- 9.8 Opholdsarealer skal respektere de udlagte arealer til parkering samt sti- og gangforbindelser vist på kortbilag 3a og 3b.
- 9.9 Belægninger skal være af høj materialemæssig og arkitektonisk kvalitet og være egnet til sikker færdsel for fodgængere og cyklister. Ved valg af belægninger og afvandingssystem skal der tages hensyn til muligheden for at opsamle regnvand til vanding af de beplantede arealer.
- 9.10 Der skal etableres en grøn kile jf. kortbilag 8. Den grønne kile skal i princippet følge den vejledende illustrationsplan på bilag A.
- 9.11 Rekreative faciliteter skal anlægges som en integreret del af byrummene med beplantning, belægninger og fast byinventar såsom bænke. Faste siddeplinte og bænke skal udformes med

en variation af komfortable siddehøjder og designs, så brugere i alle aldersgrupper tilgodeses i forhold til længere ophold. Rekreative faciliteter og byinventar skal fremstå i en kvalitet, som må forventes at være bestandig over for vejr og slid.

Byrum

9.12 De på kortbilag 8 anviste offentlige byrum skal udformes så indretning, byrumsinventar, beplantning og materialer fremstår som et samlet hele. Byrummene skal udformes på baggrund af følgende:

- Byrum A: Skal indrettes med et trappe- og rampeanlæg der optager terrænspringet mellem parken og bebyggelsen. Det eksisterende platantræ skal bevares og være rumbærende for pladsen.

- Byrum B1 og B2: Skal udformes som et sammenhængende byrumsforløb der skal forbinde indgangen til Administrationsbygningen og Rådmandshavens vejforløb. Byrummet skal gives en urban karakter med gode opholdsmuligheder. Det etableres et trappe- og rampeanlæg der optager terrænspringet mellem den grønne kile og vej.

- Byrum C: Skal indrettes som lokalt opholdsareal i tilknytning til Rådhusets sekundære indgang.

- Byrum D: Skal indrettes som et grønt og blåt byrum med urban karakter. Byrummet fungerer som ankomstplads til det nye bykvarter og skal fungere som en ny rådhusplads på fodgængerens præmisser. Der skal skabes god sammenhæng mellem pladsen og de omgivende stueetager.

- Byrum E1, E2: Skal indrettes som et urbant rum med vægt på store træer og opholdsmulighed i form af bænke. Der skal skabes god sammenhæng mellem pladsen og de omgivende stueetager og indretningen af byrummet skal være på fodgængerens præmisser.

- Byrum F og G: Skal indrettes som små, lokale passager/byrum der skal håndtere regnvand i mindre omfang.

- Den grønne kile: Skal indrettes som den nye bydels overordnede rekreative parkrum. Dermed skal den rekreative forbindelse mellem Herlufholmskoven, parken og Susåen sikres og styrkes.

Parkrummet skal fremstå helt overvejende grønt som et kontinuerligt byrums- og landskabsforløb med en gennemgående sti som slynger sig igennem kilen, varieret træplantning og en synlig afledning af regnvand fra bebyggelsen.

Den grønne kile skal etableres løbende i forbindelse med realisering af de forskellige byggefeltet. Ved realisering af 1. etape skal den ene halvdel af kilen etableres til og med den gennemgående sti af bygherren/-herrerne for denne etape.

Inventarets design, materialer, beplantning og belysning skal have en beslægtet karakter, så byrummet opleves som sammenhængende. Ved pladsdannelser langs byrummet kan indretningen præges af pladsdannelsens funktioner og særlige indretning.

Gårdrum

9.13 De på kortbilag 8 anviste gårdrum skal udformes på baggrund af følgende:

- Gårdrummenes udformning skal være målrettet karréernes beboere og brugere.
- Gårdrummenes skal indrettes med optimale forhold for ophold og rekreation i formiddags og eftermiddagstimerne. Beplantning skal fremstå som en generel grøn karakter med græs, buske og træer.
- I gårdrum med areal over 700 m² skal mindst 40% af arealet etableres som enten græs eller plantebede.
- I gårdrum med areal under 700m² skal mindst 20% af arealet etableres som enten græs eller plantebede.
- Maksimalt 20% af gårdrummenes arealer må bruges til cykelparkering.
- Maksimalt 5% af gårdrummenes arealer må bebygges med skure eller andre overdækninger.

Kantzoner

9.14 Kantzoner er defineret som fire typer, A-D jf. kortbilag 9. Kantzonerne skal udformes på baggrund af følgende:

- Kantzone A: Bebyggelserne øst for den grønne kile, skal i deres gårdrum afvikle en nedtrapning mod parken. P-husets facade skal fremstå begrønnet med varieret klatre- eller slyngbeplantning. Boliger der vender ud til parken kan anvende kantzonen i en bredde på max. 1.8 m til terrasser. Disse må max. udgøre 50% af facadelængden for hver bolig.
- Kantzone B: Placeret langs nye bygninger mod Rådmandshaven. Disse er hævet 0.7m over omgivende terræn. Kantzonen har en bredde på 0.5m. Kantzonen kan anvendes til kortvarigt ophold, beplantning, udstilling o.lgn.
- Kantzone C: Kantzonen danner overgang mellem ny bebyggelse og mindre gaderum. Kantzonen har en bredde på maximum 2m og fungerer som buffer mellem boliger og gade, og kan anvendes til små trapper der giver sekundær adgang til hævede stueetager.
- Kantzone D: Placeret som boligernes overgang til gårdrum. Kantzonen har en bredde på op til max. 3m og rummer en halvprivat forzone til boligerne med mulighed for udeophold og/eller trappeadgang til boligen. Kantzonen kan afgrænses med hæk i op til 1,3 meter.

§10 TERRÆNREGULERING

10.1 Terrænregulering skal overholde terrænplan, se kortbilag 10.

AD 9.14

Kantzonen er en bearbejdning af mødet mellem bygning og uderum. Den har en funktionel og æstetisk hensigt og definerer overgangen mellem offentligt og privat areal, og skal udformes i samspil med stueetagens anvendelse. Anvendelsen i den tilstødende stueetage er på kortbilag 6 angivet som erhverv, parkeringshus, lib.erhverv eller offentlig funktion. Hvor ikke andet er angivet et der tale om boligformål.

§11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- 11.1 de i § 4 nævnte parkeringsarealer er etableret for hvert byggefelt;
- 11.2 ny bebyggelse er tilsluttet offentlig/kollektiv vandforsyning, elforsyning og kloakforsyning;
- 11.3 bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varmforsyning;

For lavenergibebyggelse udført efter bygningsreglementets til enhver til gældende klassifikation er der ikke tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

§12. MILJØ

- 12.1 Der skal etableres et regnvandsbassin i den grønne kile jf. kortbilag 2. Regnvandsbassinet skal håndtere regnvandet lokalt med direkte udledning til Susåen.
- 12.2 Den grønne kile, se kortbilag 8, skal under kraftige regnvandshændelser fungere som skybrudsvej, inden regnvandet ledes ud i Susåen.
- 12.3 Ved etablering af parkeringsarealer inden for område B, skal der etableres rensning af vand før dette udledes. Dette kan eksempelvis ske gennem olieudskillere.
- 12.4 Det skal sikres, at trafikstøj højst belaster boliger med Miljøstyrelsens til enhver tid vejledende grænseværdi. Om nødvendigt skal der etableres afværgeforanstaltninger i form af støjafskærmning.
- 12.5 Det skal ved placering, konstruktion, indretning eller afværgeforanstaltninger sikres, at boligernes indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A).

§13. GRUNDEJERFORENING

- 13.1 Der skal i område A oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere i et samlet nybyggeri eller en bebyggelse, som har ændret anvendelse, senest når Byrådet kræver det.

Der skal i område B oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme som ikke indeholder offentlige funktioner inden for området.

- 13.2 Grundejerforeningen i område B skal oprettes, når byrådet forlanger det, dog senest når byggefelt B2a, B2b og B4 er solgt.
- 13.3 Grundejerforening skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og anlæg.
- 13.4 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af byrådet.
- 13.5 Kommunen kan kræve, at grundejerforeningen optager medlemmer fra naboer, sammenslutter sig med grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller at grundejerforeningen lader sig opdele i flere selvstændige foreninger.

§14. BEVARING

- 14.1 De på kortbilag 7 viste bevaringsværdige træer/beplantning skal i videst muligt omfang bevares.

Hvis træerne er syge, beskadigede eller døde, skal træet ved genplantning erstattes af et træ, der tilfører den samme grønne oplevelse eller identitet til stedet. Stammeomfanget af det genplantede træ skal som minimum være 0,2 meter.

§15 SERVITUTTER

- 15.1 Private servitutter eller andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planens bestemmelser.

§16 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 16.1 Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan delaflyses lokalplanerne:
- Lokalplan D4.1-1 for et område ved Centralsygehuset i Næstved, tinglyst d. 27.04.2004.
 - Lokalplan D20.1 Maglemølleområdet, tinglyst d. 14.10.1980.
 - Lokalplan tillæg D20-2 for Maglemølleområdet, tinglyst d. 11.08.1981.
 - Lokalplan 076 for Næstved Bymidte, tinglyst d. 19.12.2017.

...for de dele, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Bestemmelserne i § 13 Grundejerforening er undtaget heraf. Disse bestemmelser er skrevet ind i nærværende lokalplan. Dermed gælder de for nye grundejere såvel under de gamle lokalplaner som under den nye lokalplan.

§17 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Lokalplanens retsvirkninger

- 17.1** Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.
- 17.2** Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.
- 17.3** Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg mv., som er indeholdt i planen, skal etableres.
- 17.4** Byrådet kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper. Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.
- 17.5** Der kan foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme mod erstatning, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.
- 17.6** Hvis en lokalplan udlægger areal til offentligt formål kan ejeren forlange en ejendom eller en del af en ejendom overtaget af kommunen mod erstatning, hvis arealet ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i forhold til de omkringliggende ejendomme.

- 17.7** Hvis en lokalplan bestemmer, at en bebyggelse ikke må nedrives den kommunalbestyrelsens tilladelse – og tilladelse til nedrivning nægtes, kan ejeren forlange bebyggelsen overtaget af kommunen mod erstatning, hvis bebyggelsen ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i forhold til lignende bebyggelse uden nedrivningsforbud.
- 17.8 Hvis en lokalplan overfører ejendom, der er i anvendelse til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage fra landzone til byzone eller til sommerhusområde, kan ejeren forlange ejendommen eller dele heraf overtaget af kommunen mod erstatning.

Der henvises i øvrigt til planloven.

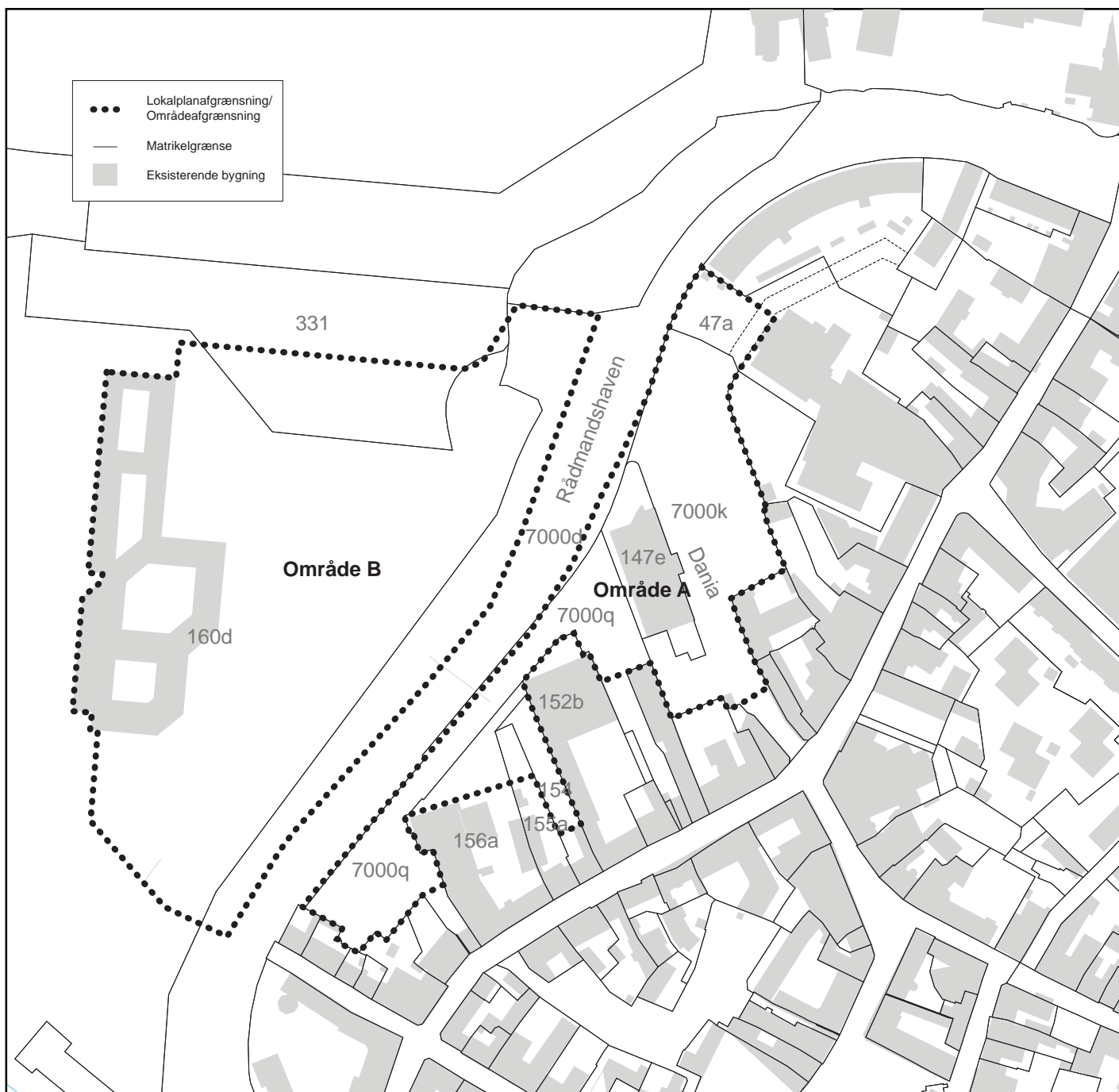


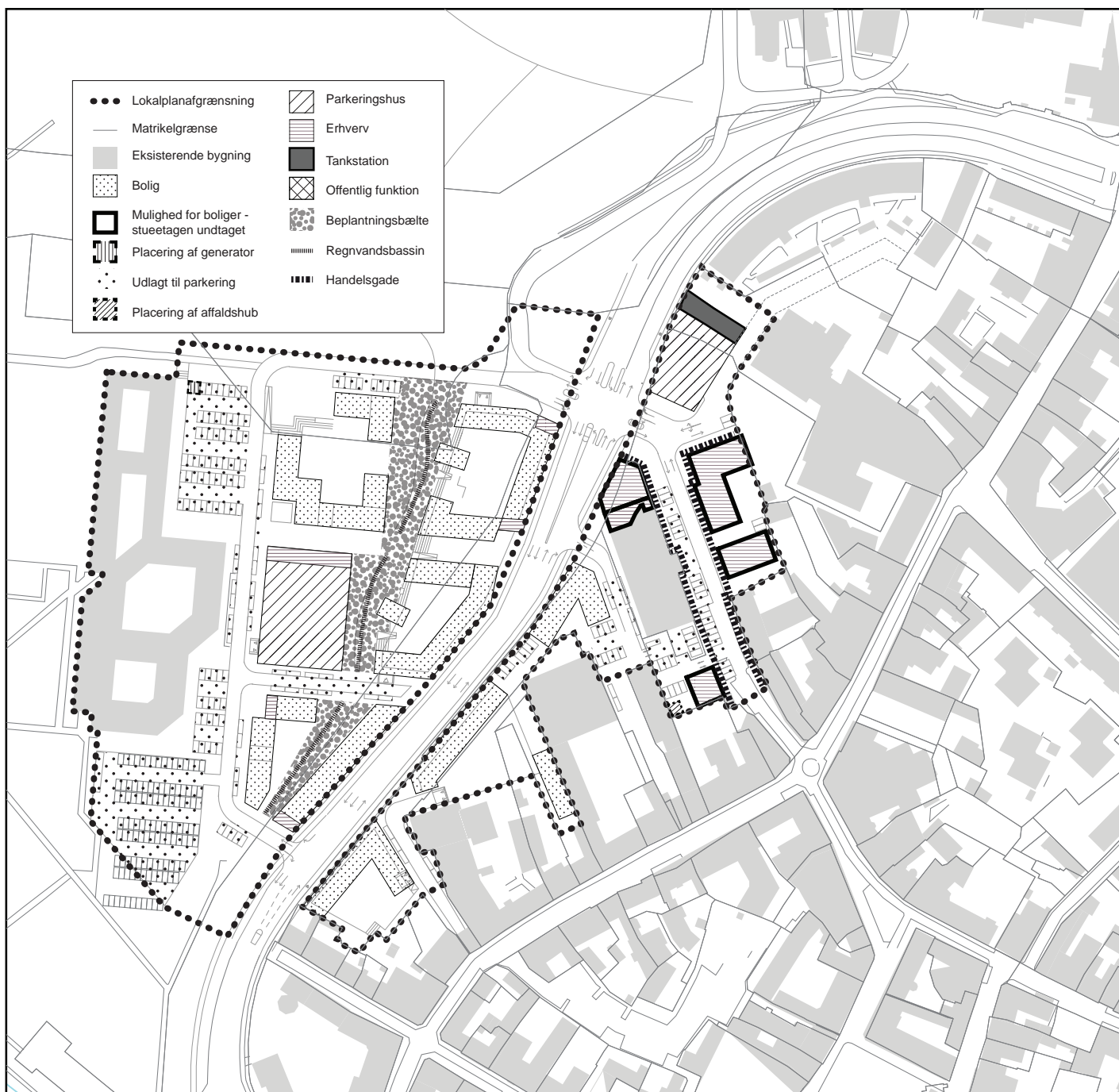
LOKALPLAN 100

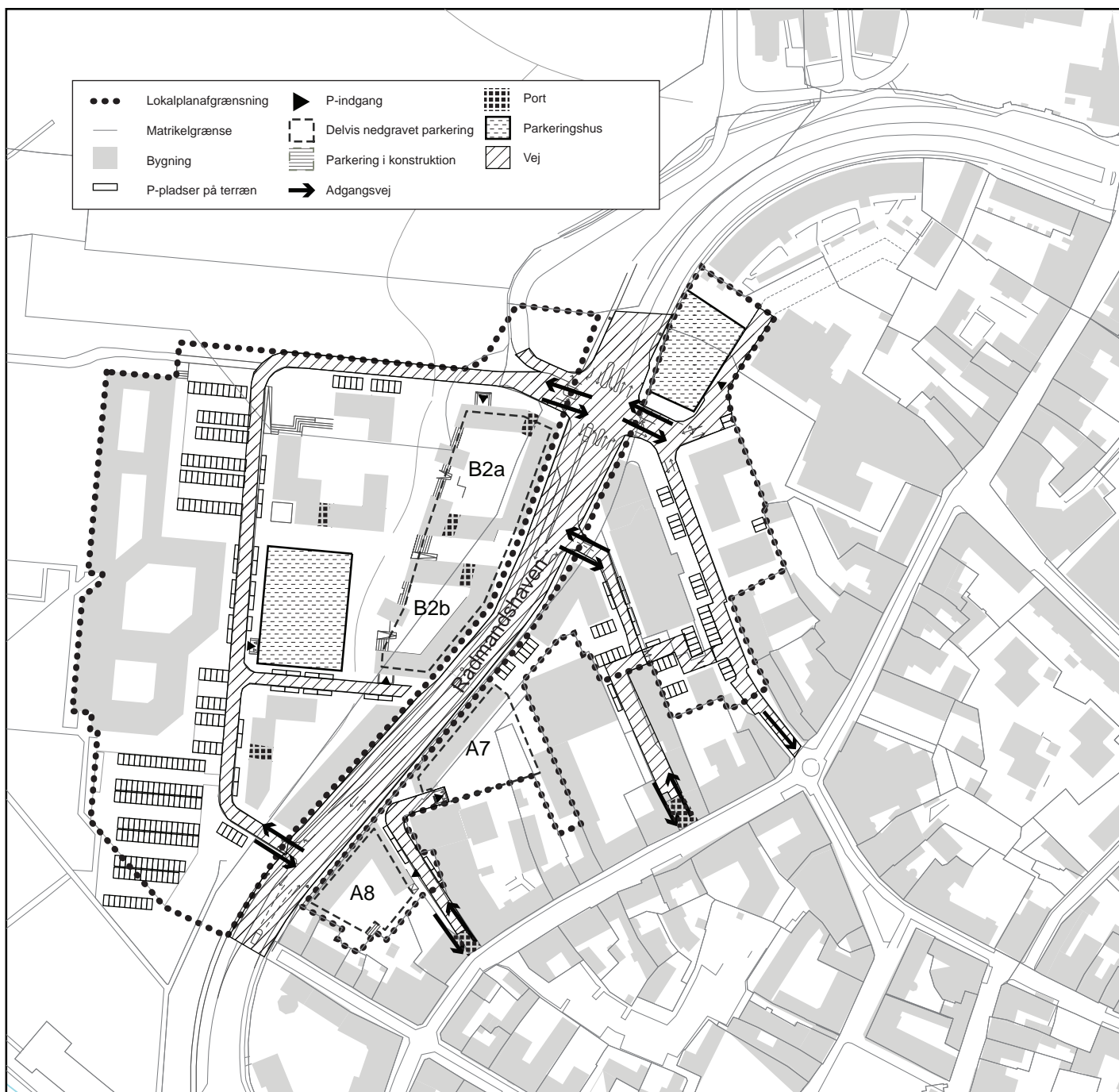
for omdannelse af Rådmandshaven

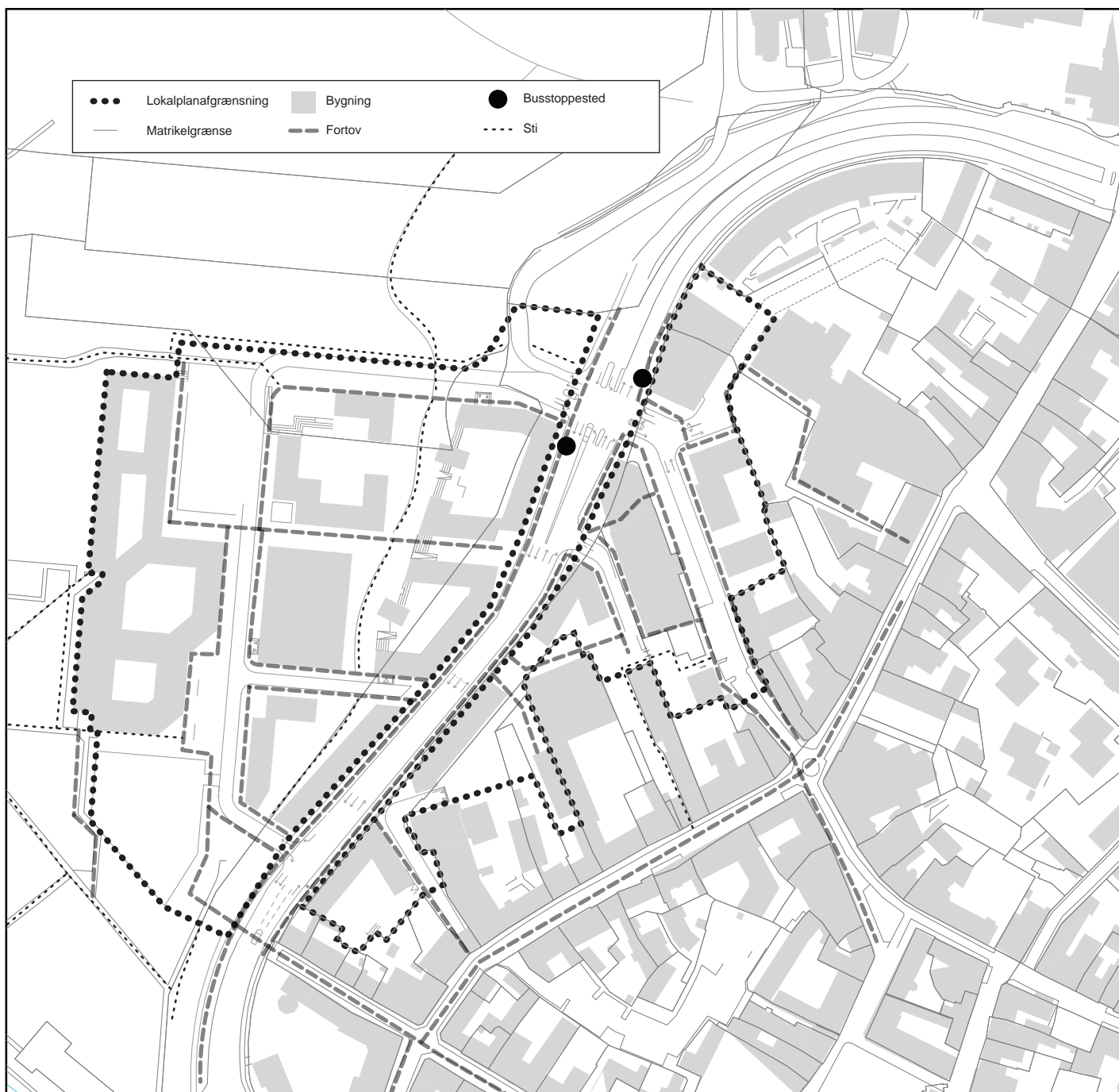
Vedtagelsespåtegning

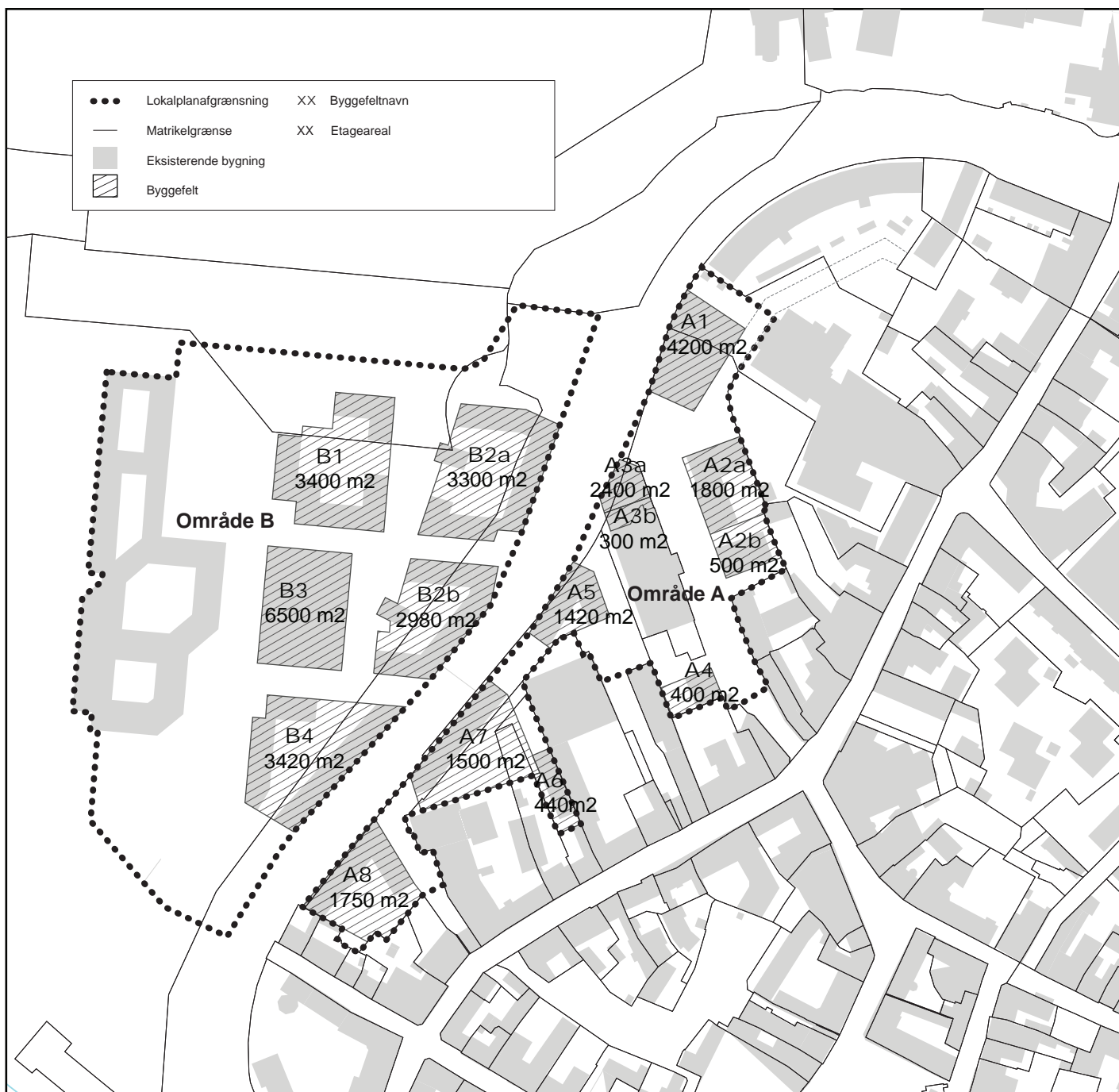
Lokalplan 100 for bebyggelse ved Rådmandshaven er vedtaget af Byrådet den 28.04.2020.

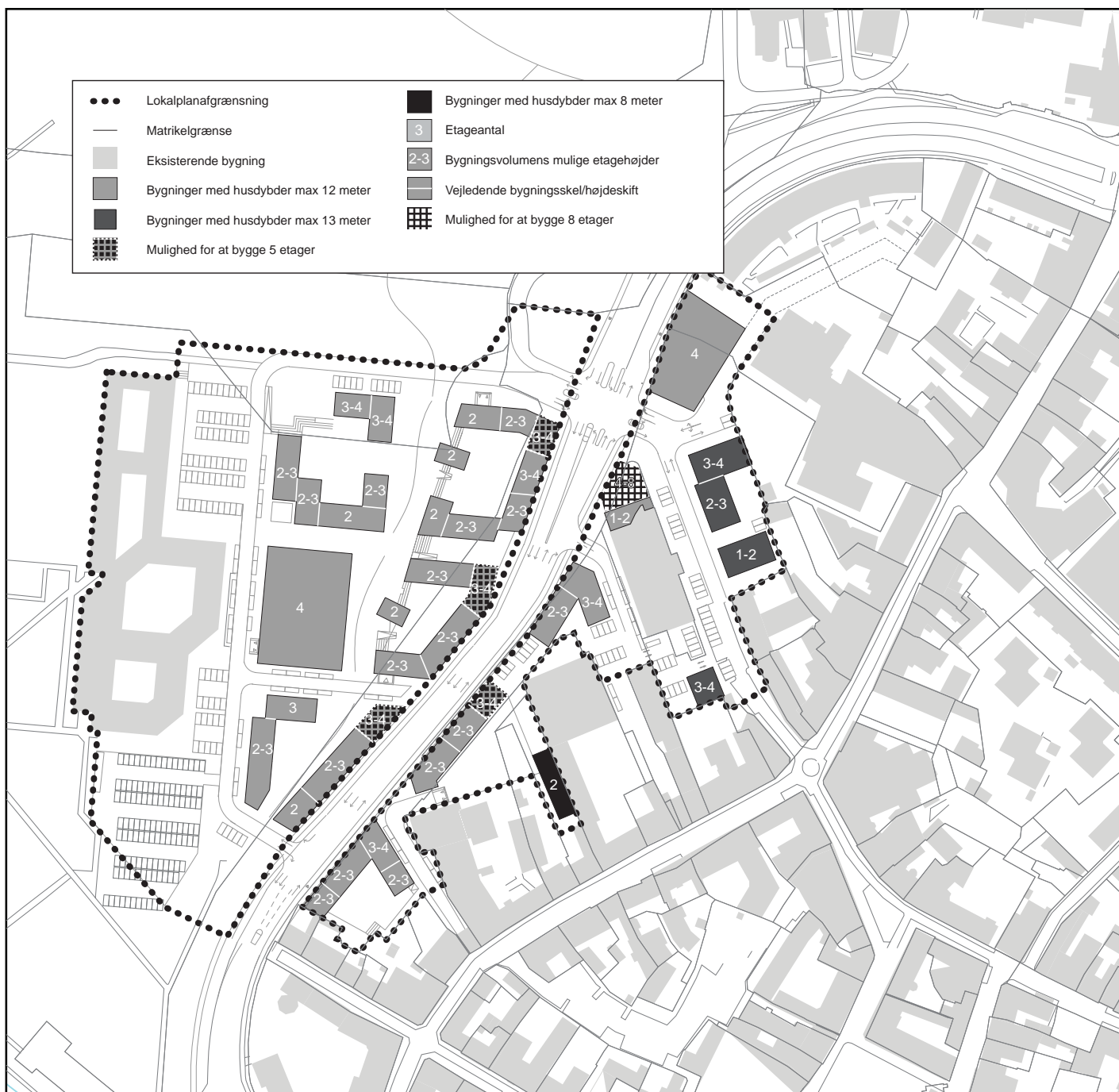


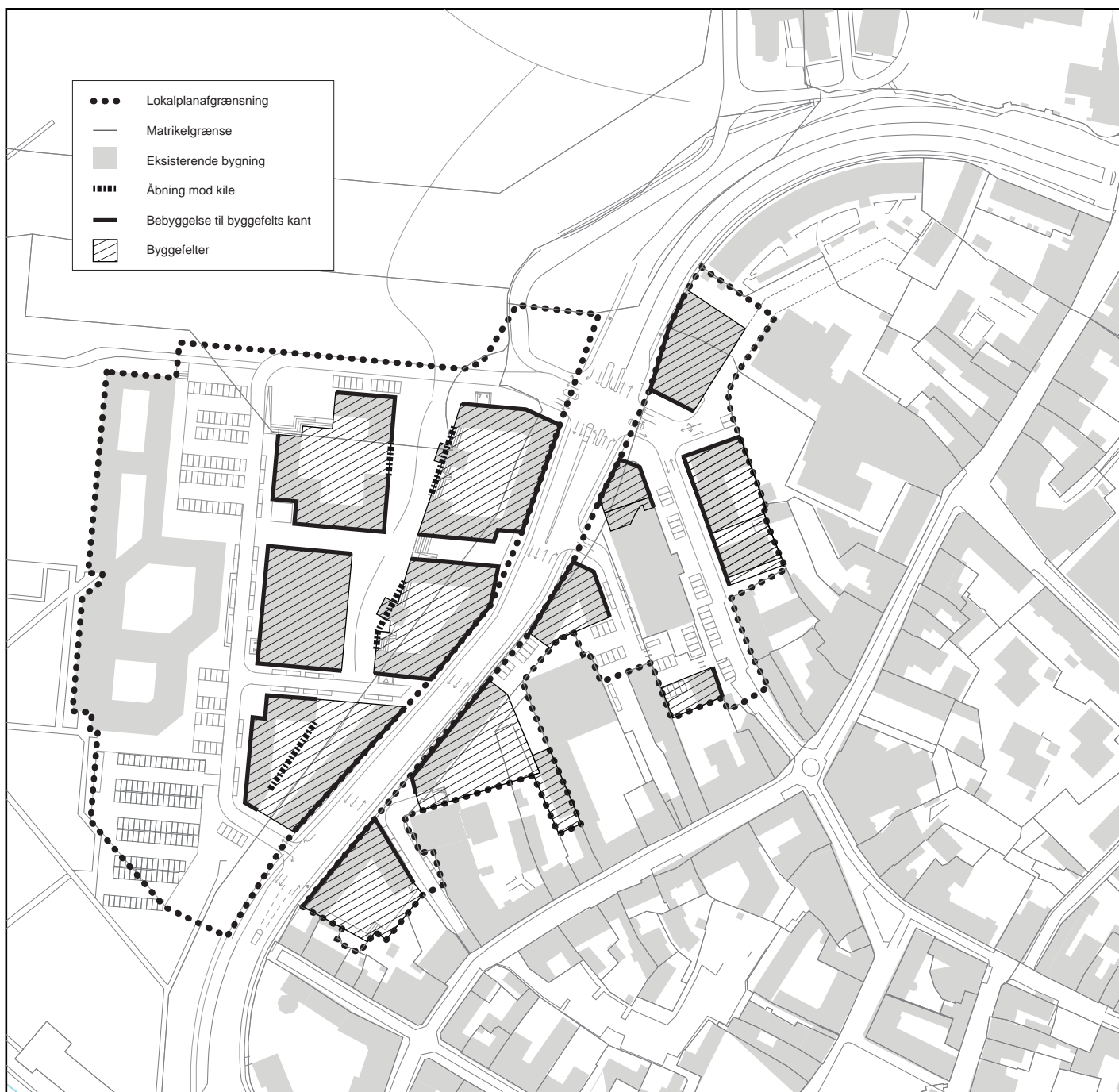




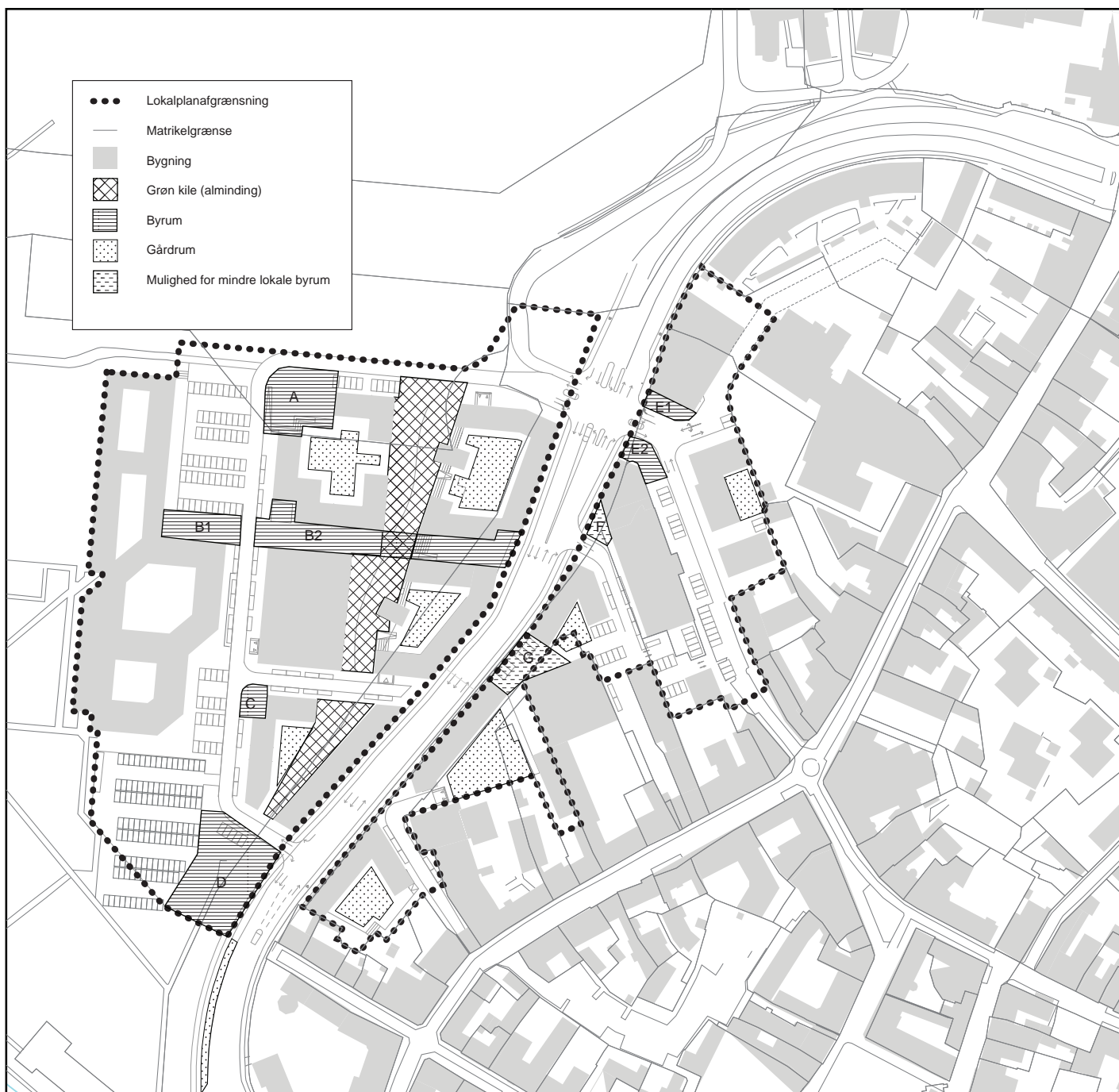


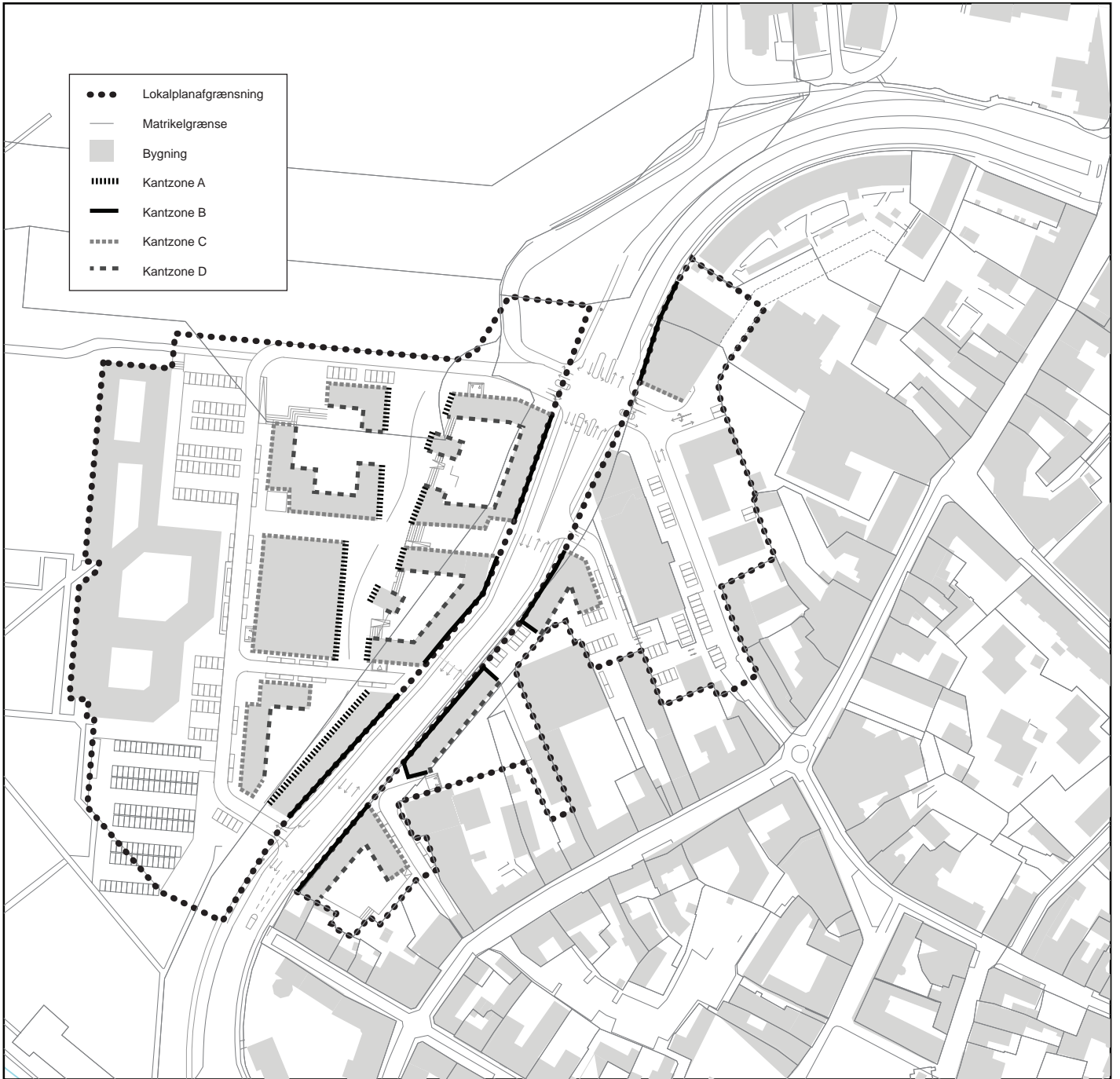


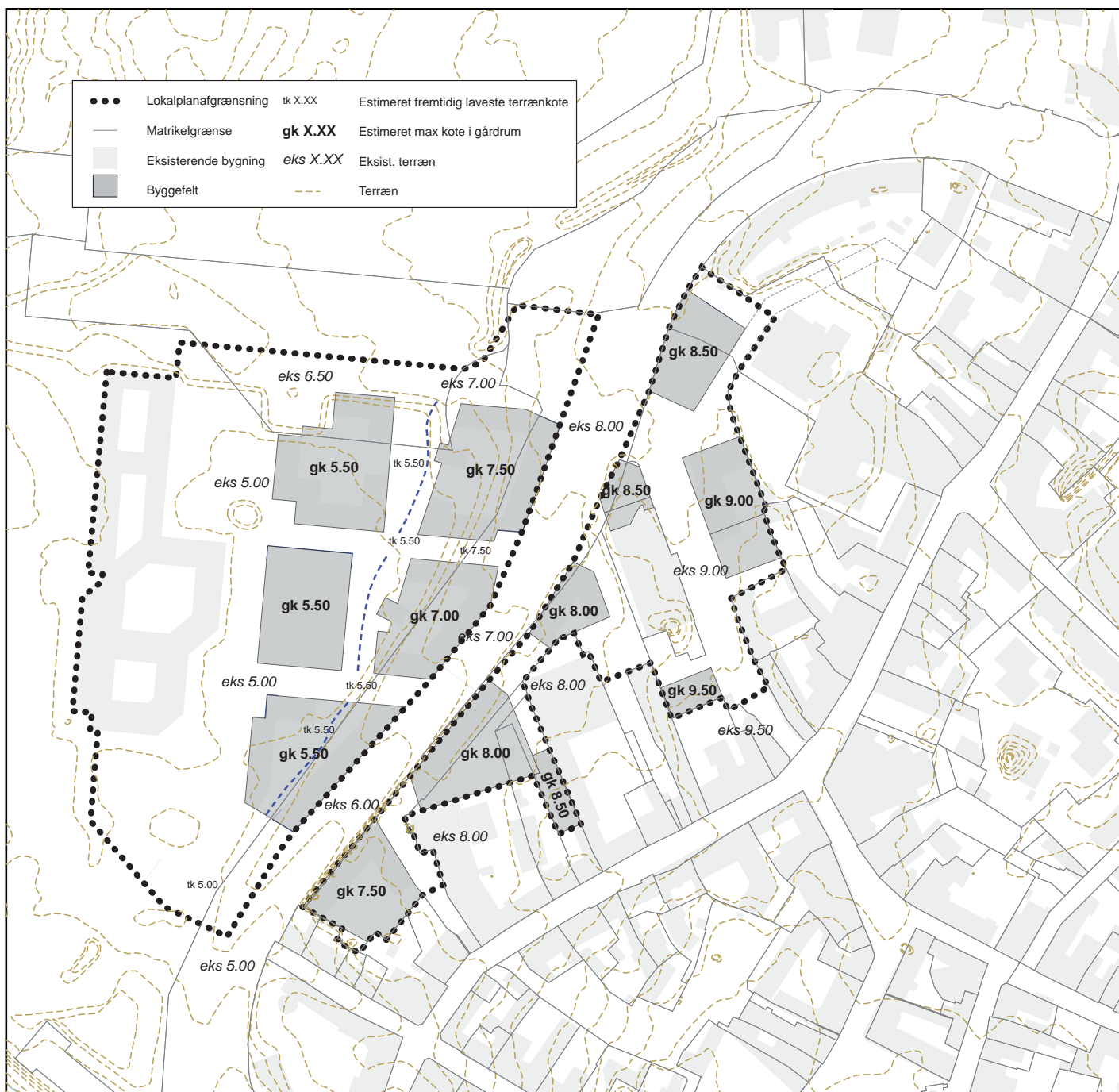


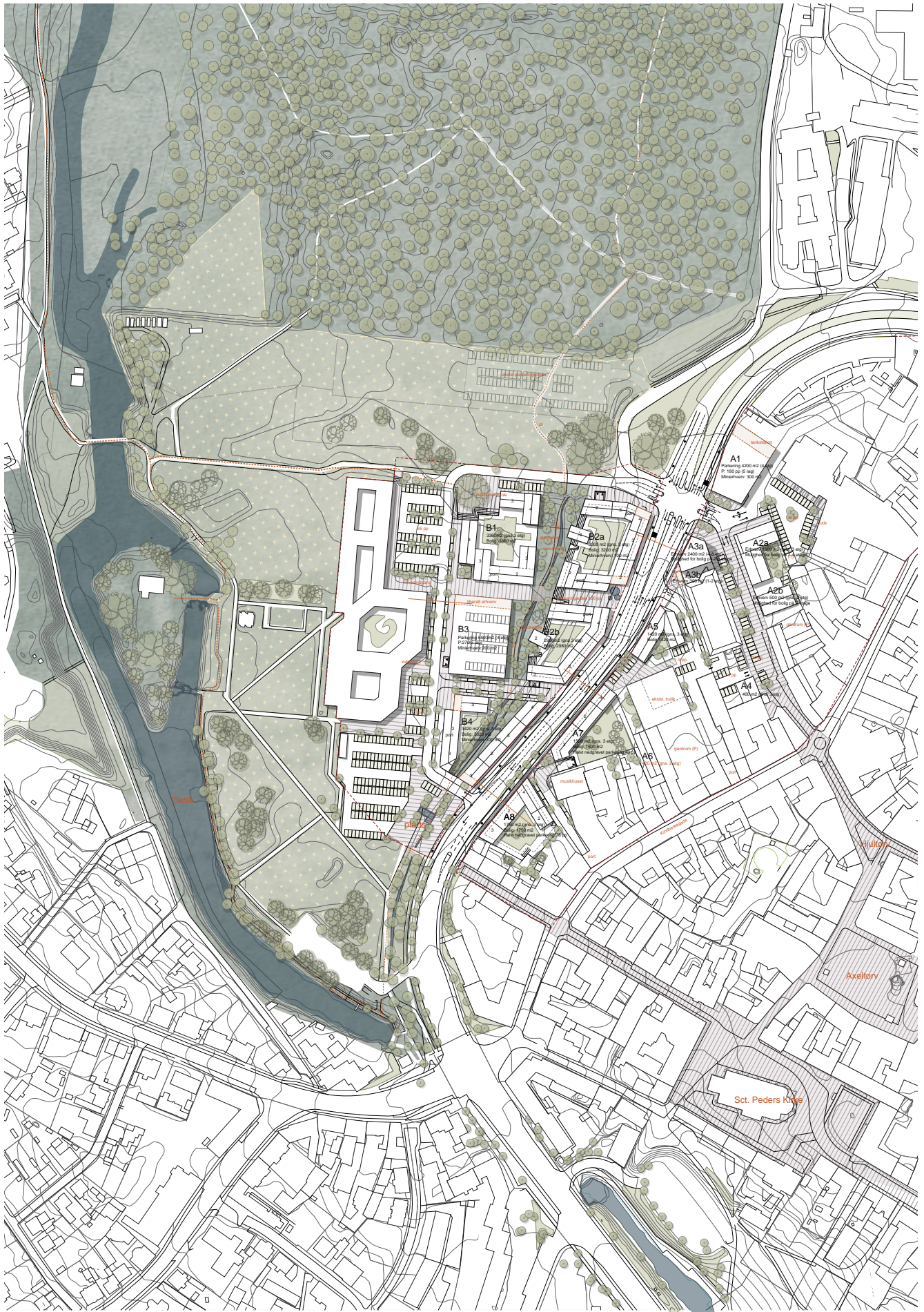


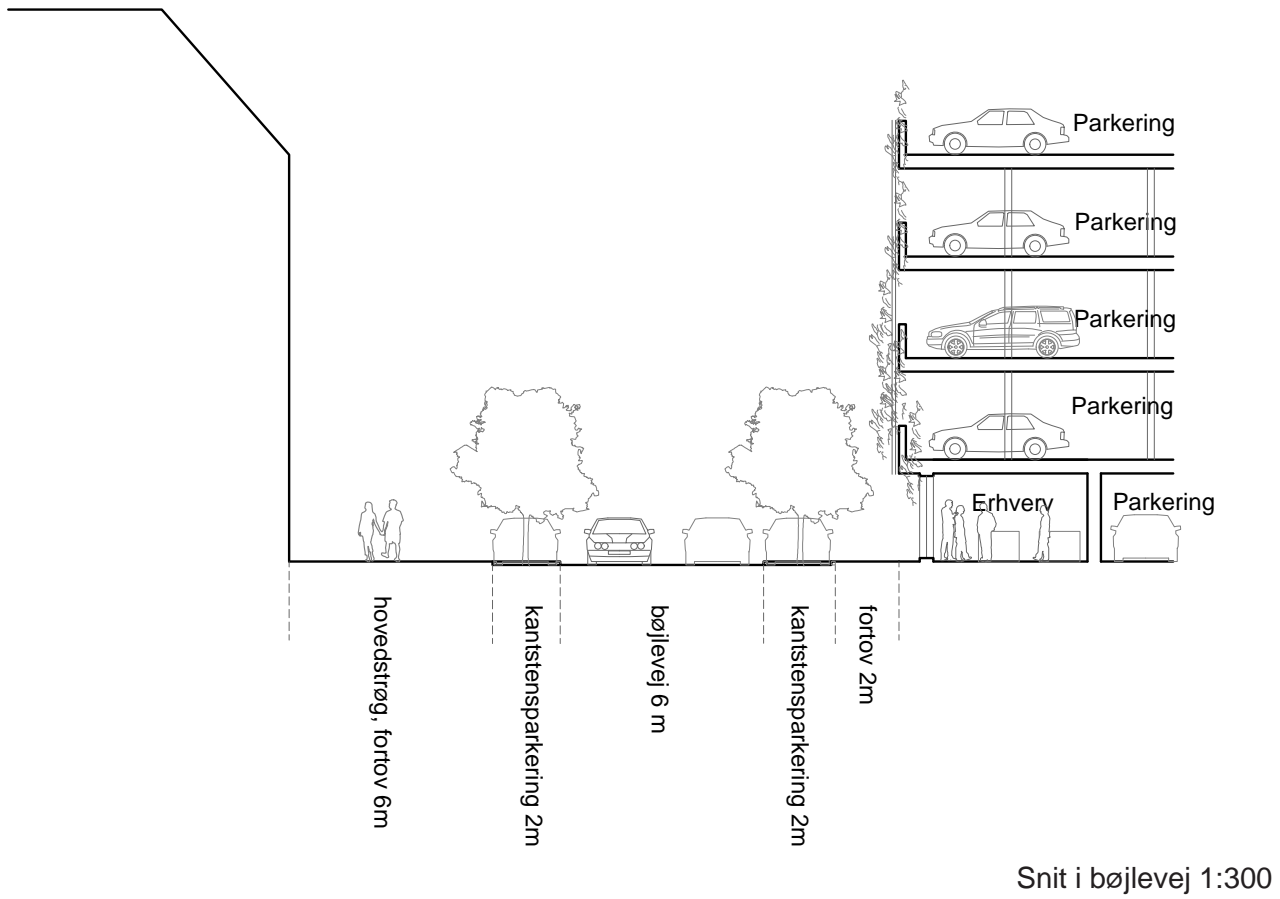














Ultramarinblå



Lys ultramarin



Lys berlinerblå



Brændt umbra



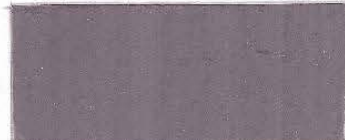
Lys brændt umbra



Berliner/Pariserblå



Dodenkopf



Lys dodenkopf



Oxydsort (varm)



Engelsk rød



Lys engelsk rød



Varm grå



Røddokker



Lys røddokker



Køntrøg (kold)



Terra di Siena, rød



Lys rød siena



Kold grå



Gulddokker



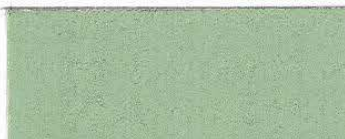
Lys gulddokker



Kridt



Grøn jord



Lys grøn jord

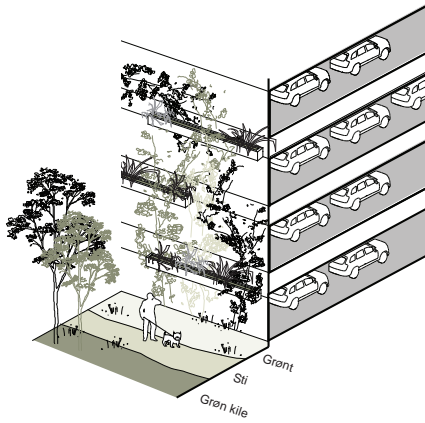


Kromoxydgrøn

AD. Farverne i jordfarveskalaen skal ikke opfattes, som et decideret krav til præcision, men definere udgangspunktet for farven.

Jordfarveskalaen skal anvendes ved istandsættelse af de udpegede bevaringsværdige bygninger, med mindre, at det kan bevises, at den oprindelige farve på bygningen falder uden for denne kategori. Fremskaffelse af dokumentation for bygningens oprindelige farvebrug, påhviler bygherrer.

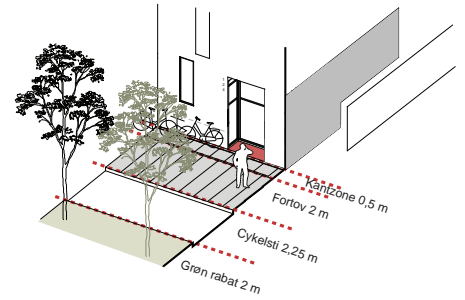
Af tryktekniske årsager kan de viste farver ikke blive korrekt gengivet på tryk, print eller skærm.



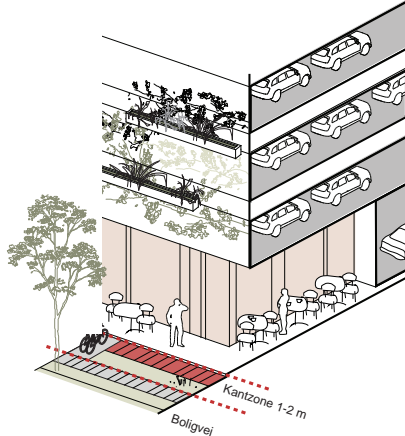
Kantzone til parkeringshus
Parkeringshuset orienterer sig mod det grønne byrum.



Kantzone A
Gårdrummet trapper ned til den grønne byrum.



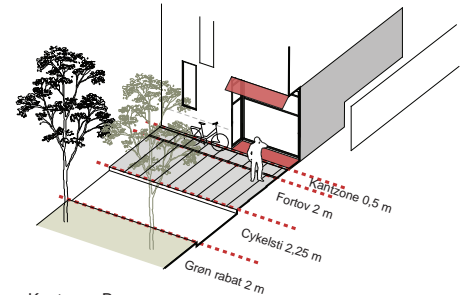
Kantzone B
Situation med boligopgang.



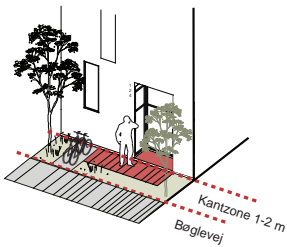
Kantzone til parkeringshus
Parkeringshuset orienterer sig mod et gadeforløb.



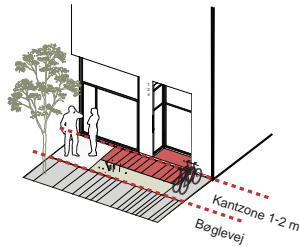
Kantzone A
Gavl mod det grønne byrum.



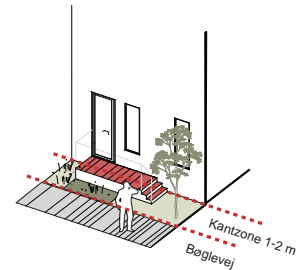
Kantzone B
Situation med erhvervs indgang.



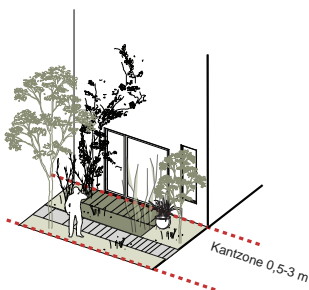
Kantzone C
Indgang til opgang.



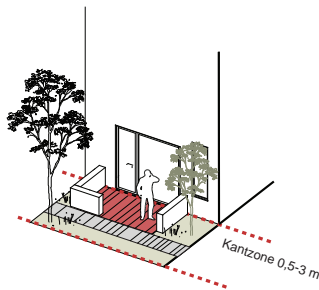
kantzone C
Indgang til opgang, erhvervsituation ved siden af.



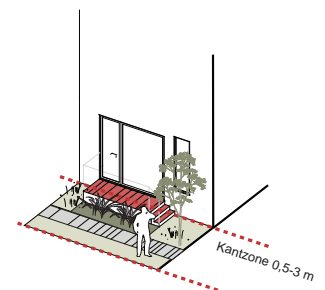
Kantzone C
Opgang ned forhøjet forzone.



Kantzone D
Indgang til bolig i stueetagen. Grøn overgang til gårdrummet.

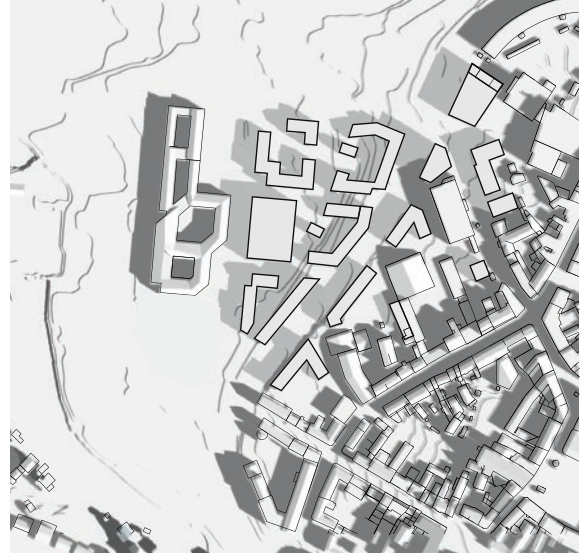


Kantzone D
Indgang til bolig i stueetagen. Belagt overgang til gårdrummet.



Kantzone D
Forhøjet indgang til bolig i stueetagen.

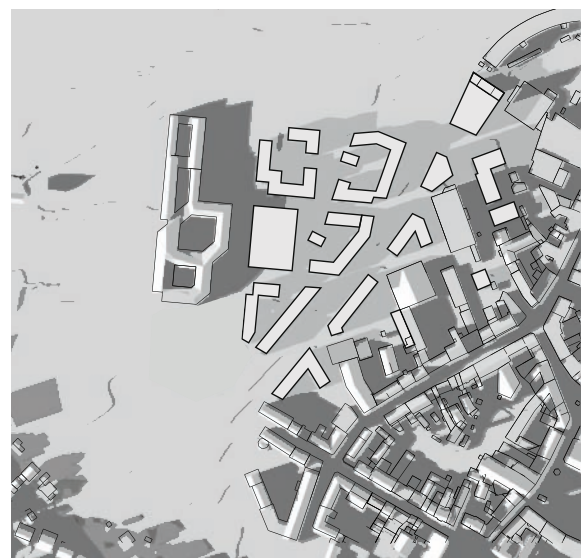
Marts / september



Klokken 09:00



Klokken 12:00



Klokken 17:00

Mørk skygge: Eksisterende bebyggelse

Lys skygge: Ny bebyggelse

Juni



Klokken 09:00



Klokken 12:00



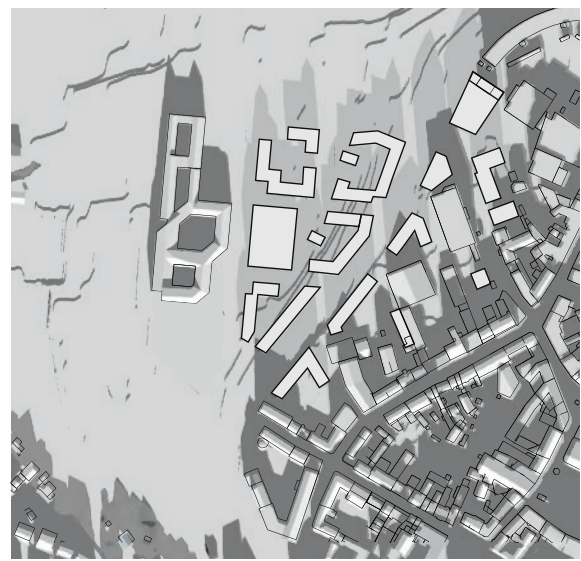
Klokken 17:00

**Lokalplan
100**

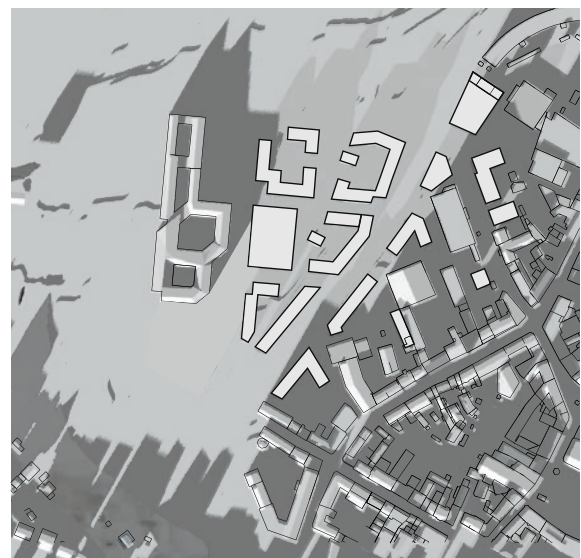
December



Klokken 10:30
NB! Solen står op kl 08:37



Klokken 12:00



Klokken 14:30
NB! Solen går ned kl 15:38

**Bilag E
Skyggediagrammer**

Mørk skygge: Eksisterende bebyggelse

Lys skygge: Ny bebyggelse

NÆSTVED



Center for Plan & Miljø

Næstved Kommune
Rådmandshaven 20
4700 Næstved

Telefon 5588 6080

