

Lokalplan 083.2

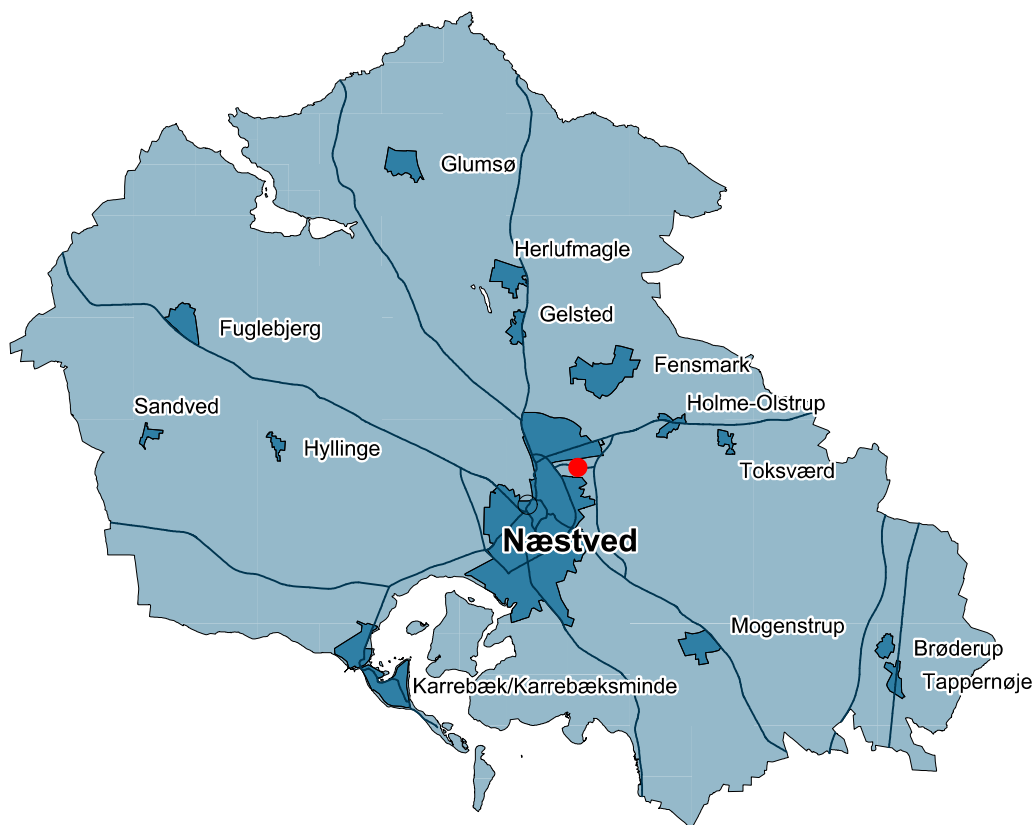
For bykvarter, sportsaktivitet og offentlige formål
i Stenlængegårdområdet



NÆSTVED



HER LIGGER LOKALPLANEN



INDHOLDSFORTEGNELSE

Lokalplanens redegørelse 29

Om lokalplanen	4
Redegørelse	7
Lokalplanens formål	7
Lokalplanens baggrund	7
Lokalplanens område	7
Lokalplanens omgivelser	7
Lokalplanens indhold	8
Lokalplanens forhold til anden planlægning	21
Teknisk Forsyning	22
Fredning og naturbeskyttelse	23
Lokalplanens forhold til miljøet	25
Tilladelser fra andre myndigheder	27

Lokalplanbestemmelser 29

§1 Lokalplanens formål	29
§2 Område og zonestatus	29
§3 Områdets anvendelse	30
§4 Vej-, sti- og parkeringsforhold	30
§5 Udstykning	32
§6 Tekniske anlæg	32
§7 Bebyggelsens omfang og placering	33
§8 Bebyggelsens udformning og fremtræden	36
§9 Ubebyggede arealer	39
§10 Terrænregulering	43
§11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	44
§12 Miljø	44
§13 Grundejerforening	44
§14 Bevaring	45
§15 Servitutter	45
§16 Ophævelse af lokalplan	45
§17 Lokalplanens retsvirkninger	45
Vedtagelse	49

Kortbilag

Eksisterende Forhold	
1 Illustrationsplan	
2 Delområde & Arealanvendelse	
3 Veje, Stier og Parkering	
4 Udstykning og byggefelter	
4.1 Oversigtsskema - Byggeretter	
5 Beplantning, terræn og LAR	
6 Ydre fremtræden og Kantzoner	
7 Vejledende afsætningsplan	
I Skyggediagram	
II Vej- & Kantzonesnit	
III Farveskala	



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.
- Et lokalplankort, som knytter sig til lokalplanens bestemmelser og er juridisk bindende for områdets udnyttelse.
- 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 mindst 8 uger. 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:

12.03.2021 - 07.05.2021

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, med input fra ekstern rådgiver.

INDSIGELSER OG KOMMENTARER

Indsigelser og kommentarer til lokalplanforslaget skal indsendes til:

**Næstved Kommune
Rådmandshaven 20
4700 Næstved**

eller som e-mail til: blivhoert@naestved.dk

senest d. 07.05.2021

KLAGER

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

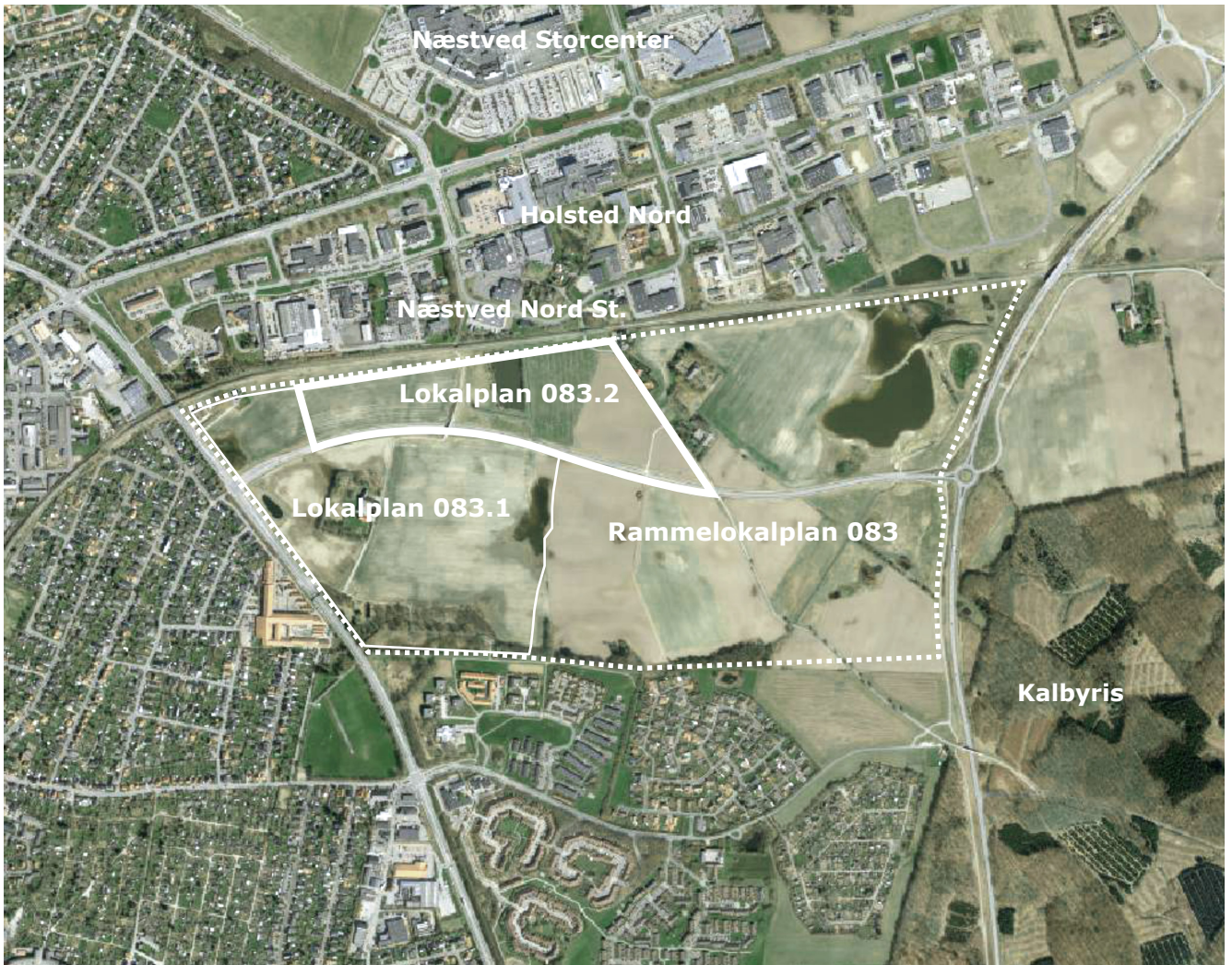
Der kan derimod ikke klages over planens indhold.

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.



Lokalplanområdet placeret indenfor Rammelokalplan 083

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen skal gøre det muligt, at et område mellem Næstved Nord St. og Stenlængegårdsvej kan udvikles til et nyt bykvarter med plads til Næstveds nye svømmehal. Derudover udlægges der i lokalplanen et større areal vest for bykvarteret til offentlige formål med henblik på at skabe mulighed for en ny skole og dagtilbud samt sportsfaciliteter.

LOKALPLANENS BAGGRUND

I forbindelse med vedtagelsen af Rammelokalplan 083 (2020) for hele Stenlængegårdsområdet, blev det beskrevet hvordan et bydelscenter kunne være med til at skabe en bymæssig og fortættet kontekst i Stenlængegårdsområdet. Selvsamme rammelokalplan beskriver ligeledes muligheden for at placere en ny svømmehal netop her. Placeringen af svømmehallen og andre mulige sportsaktiviteter skal være med til at katalysere byudviklingen, skabe liv og give identitet til området.

Med udviklingen af Stenlængegårdsområdet følger desuden en forventning om, at børnetallet vil stige. Derfor ser kommunen behov for, at denne lokalplan også giver mulighed for at realisere en ny skole og et dagtilbud i Stenlængegård, sådan at man rettidigt kan tilbyde skole og pasning i nærområdet.

LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanområdet er beliggende mellem Næstved Nord St. og Stenlængegårdsvej. Området afgrænses af banetracéet mod nord, Skov Allé mod øst, Stenlængegårdsvej mod syd og et nyt udlæg til erhverv mod vest (omfattet af Lokalplan 083.1). Lokalplanens område er ca. 16,7 ha stort (svarende til ca. 167.000 m²).

Holsted Ruten løber gennem området som en rekreativ cykelsti der forbinder Næstved Nord med Næstved Centrum, ligesom forbindelsen via viadukten under banen ad Skov Allé leder ud til Kalbyrisskoven.

OMRÅDETS ZONESTATUS

Området er beliggende i landzone og drives i dag primært som landbrug.

LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER

HOLSTED NORD (MOD NORD)

Det eksisterende erhvervsområde i Holsted Nord består idag af en blanding af erhverv og industri. Området huser idag enkelte erhverv som laver nattetøj. Indenfor lokalplanens område findes der ikke arealer som er påvirket af den industrielle aktivitet i Holsted Nord.

LANDBRUGSMARKER (MOD ØST)

Mod øst henligger området som dyrkede marker. Med tiden vil arealerne blive udbygget, med udgangspunkt i samme vision og rammelokalplan som indeværende lokalplan bygger på. I fremtiden vil lokalplanens område afgrænses af en udbygget boligbebyggelse langs Skov Allé, med rekreativ forbindelse til Røjlebakken og de eksisterende regnvandssøer, i områdets nord-østlige hjørne.



STENLÆNGEGÅRDSVEJ (MOD SYD)

Lokalplanområdet afgænses mod syd af Stenlængegårdsvej. Stenlængegårdsvej skaber idag en forbindelse med Østre ringvej og Ring Øst og er en to sporet vej, med cykelsti i begge retninger. Vejen er i dag hastighedsbegrænset til 80 km i timen.

ERHVERVSOMRÅDE (MOD VEST)

I henhold til Lokalplan 083.1 er der mod vest givet mulighed for, at et mindre erhvervsområde kan realiseres. På arealerne mellem erhvervsområdet og skolen er der lagt op til, at man etablerer en regnvandssø og et grønt areal (sammenhængende med skolens udearealer). Erhvervsområdet er endnu ikke realiseret.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanområdet udvikles med afsæt i en byudvikling i nær relation til Næstved Nord St. som kvarterets mest urbane og fortættede område. Lokalplanområdet dækker over et areal der stort set muliggør realisering af alt planlagt bebyggelse nord for Stenlængegårdsvej (jf. Rammelokalplan 083) og efterlader således kun boligvejen længst mod øst tilbage.

Ved at planlægge for både bykvarteret og for den nye skole kan funktioner og faciliteter i de to områder i langt højere grad sammenkøbes.

Vigtigt er det fortsat, at det kuperede landskab er det identitetsskabende træk i området og at de nære rekreative arealer skaber en stærk kobling mellem by og natur med en mangfoldig boligsammensætning.

Disponering

Lokalplanens område inddeles i tre områder; delområde A, delområde B og delområde C. Områderne er fordelt efter anvendelse.

Delområde A udlægges til offentlige formål med mulighed for at etablere en ny skole og dagtilbud, inkl. mulighed for sports- og fritidsaktivitet.

Delområde B udlægges til rekreative formål, med mulighed for omdannelse af den eksisterende regnvandssø samt nye rekreative stiforbindelser.

Delområde C udlægges til centerformål med mulighed for at skabe et attraktivt bykvarter samt en ny svømmehal og reservationer til sports- og fritidsaktiviteter.

Landskab

Landskabeligt bygger udviklingen af området på følgende tre elementer;

1) TOPOGRAFI

Topografien i området søges bevaret, sådan at bebyggelsen både i bykvarteret og for skolen bliver skabt en integrerede bygningsløsninger der spiller sammen med terrænet.

2) VAND

Centralt i lokalplanområdet (delområde B) ligger et eksisterende regnvandsbassin. Der gives mulighed for, at bassinet kan nytænkes i forbindelse med realiseringen af området og gives et mere organisk

udtryk. Bassinet omdannes så det får karakter af en rekreativ sø. De grønne arealer der ligger omkring løftes derved til også at have en rekreativ værdi for området. Søen og de omkringliggende arealer kommer til at være overgangszone mellem skolen mod vest og svømmehallen mod øst. Svømmehallen er placeret, så den landskabeligt næsten ligger på kanten af søens bred og derved får en udendørs relation til vand.

3) ENGLANDSKAB

Ikke bebyggede områder skal henligge som græsklædte "sletter" i form af englandskaber. De grønne rekreative arealer inden for lokalplanområdet skal fremstå åbne med græs og blomster og enkelt fritstående træer og buske.

TRAFIK

Stenlængegårdsvej er i dag udlagt smukt i landskabet, let bugtende og med varierende højdeforskelle langs tracéet. Der bygges boliger langs vejens forløb og det er intentionen at hastigheden på dele af strækningen sænkes til 50 km/t. Vejen vil således fortsat udgøre en "smutvej" mellem de to ringveje (Østre Ringvej og Ring Øst) uden at udgøre en barriere for fodgængere og gående i området. I den forbindelse etableres afværgeforanstaltninger såsom midterheller, indsnævringer, svingbaner og lign. for at imødekomme den nye hastighedsbegrænsning og et øget byliv.

Landskabet som strukturerende element

Grundlaget for udviklingen af Stenlængegård findes i det eksisterende landskab, som først og fremmest er karakteriseret ved et terræn med store bløde bakker og naturlige lavninger hvor vandet kan samle sig.

1) Terrænet og landskabet danner afsæt for hvordan bebyggelsen disponeres og bygges. Det skærpede hensyn til terrænet er med til at sikre et område af høj kvalitet.

2) Eksisterende lavninger og de topografiske hældninger afgør hvor vandet ledes hen, og hvor der fremtidigt gøres plads til opstuvning og tilbagehold.

3) De lokale miljøer afgør udviklingen af englandskaberne sådan at naturtypologierne indenfor de rekreative områder etableres, hvor forholdene findes bedst.

Gennemgående for planlægningen er udlægget af grønne rekreative områder generøst fordelt mellem delområderne sådan at samtlige boliger i Stenlængegård har nem og kort adgang til den omkringliggende natur. Dette forhold gør sig også gældende her, og selvom man er bosiddende i midten af bykvarteret skal man fortsat være sikret nemme ruter og forbindelser ud i landskabet. Hele delområde B er udlagt til rekreative grønne arealer, ligesom både delområde A og C indeholder udlæg der sikrer afstand, afskærmning og bløde overgange mellem bebyggelse, landskab og nabobebyggelse.



Regnvandshåndtering

Det er en overordnet målsætning, at al regnvand i området som udgangspunkt skal håndteres lokalt (LAR). Løsningerne må gerne være synlige og derved bidragende til områdets karakter og identitet.

Idet jordbundsforholdene ikke alle steder er optimale for nedsivning, skal der gøres plads til tilbagehold af de vandmængder som samles i forbindelse med regnvejrshændelserne. Den fremtidige regnvandshåndtering skal tænkes sammen med de eksisterende klima- og regnvandssøer i området (som helhed). Hvert område skal have mulighed for afledning af overfladevand til et nærtliggende regnvandsbassin og regnvandshåndteringen skal kunne fungere etapevis. Dette gøres muligt i kraft af de planlagte grønne kiler, som omslutter bebyggelsen og derved også sikrer en mulighed for at komme af med overfladevandet på en hensigtsmæssig måde.

Indenfor lokalplanens område etableres en mindre regnvandssø i Delområde B. Herudover er området planlagt til, at kunne aflede regnvand syd under Stenlængegårdsvej og ned til afvandingsområde B og C.

Regnvandssøerne skal etableres som rekreative elementer. Det betyder, at søbredden skal udformes landskabeligt (bugtende og naturlig) og at kanterne skal beplantes så søerne generelt fremstår frodige.

Regnvand fra delområde A skal enten tilbageholdes lokalt i den regnvandssø, som ligger langs området vestlige kant (mellem skole og erhverv), eller ledes syd under Stenlængegårdsvej til Afvandingsområde B.

Regnvand fra delområde B håndteres inden for delområdet.

Regnvand fra delområde C skal håndteres ved hjælp af lokal forsinkelse og nedsivning med mulighed for drosling af vandet til afvandingsområde C.

Det gælder for al udledning og nedsivning af regnvand, at der skal foretages de fornødne foranstaltninger i henhold til forureningsgrad, herunder olieudskildere, mv. Det er ikke et krav at overflade vand skal ledes til regnvandssø for senere at udledes eller nedsives. Kan vandets kvalitet ikke sikres, skal regnvandet håndteres på traditionel vis og fx ledes til kloak.

Der må ikke udledes vand direkte til Ellebækken. Ellebækken kan ikke tåle en belastning på mere end 0,5 l/s pr. ha reduceret areal.

Det vil til hver en tid være den enkelte grundejers ansvar at sikre håndteringen af regnvand. Afledning af regnvand fra den enkelte grund må således ikke være til gene for nabogrundene, fælles friarealer, boligveje o.lign. Det er intentionen, at alle vil få mulighed for at koble sig på de etablerede regnvandssøer og derved har en mulighed for at aflede vandet hensigtsmæssigt.

Regnvandsløsningerne skal etableres for hver enkelte klynge eller karré fx i det centrale gårdrum som én samlet løsning. Forud for udledning til Ellebækken eller en af regnvandssøerne i området, skal kvaliteten af regnvandet sikres.

Regnvandshåndteringen skal godkendes af Næstved Kommune.

HVERDAGSREGN

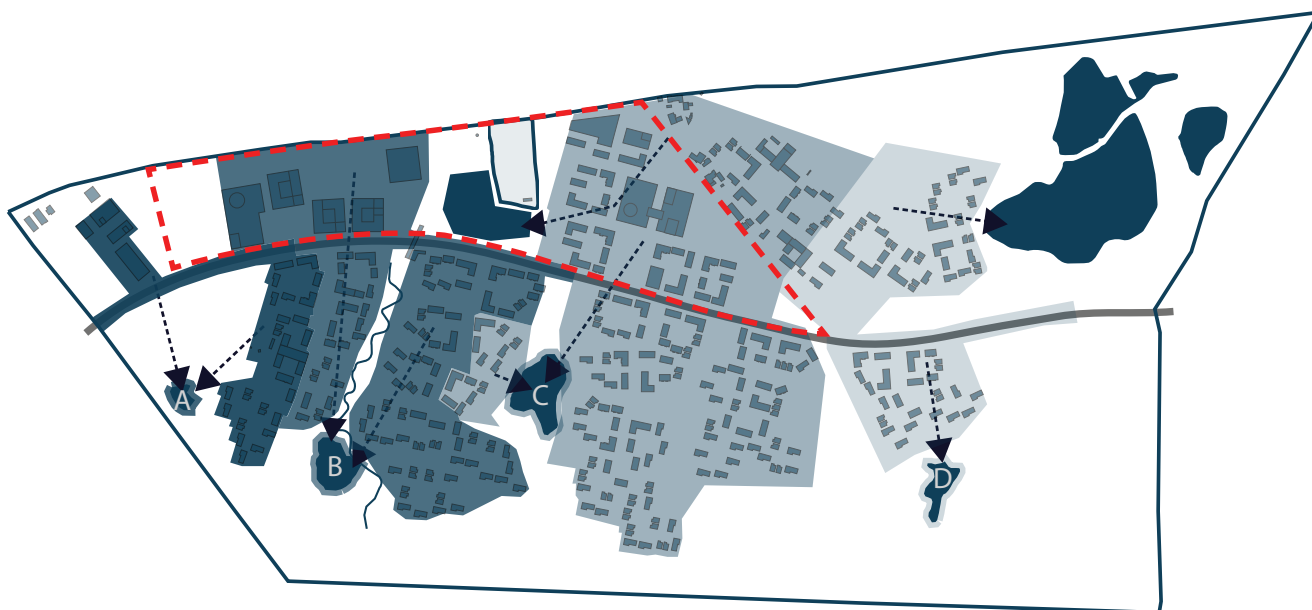
Lokale regnvandsløsninger kan gøres synlige som en del af områdets karakter og identitet. Hverdagshændelser skal håndteres i løsninger som tillader at vandet ledes til de udlagte regnvandssøer imellem bebyggelsen. Lokale regnvandsbede, vandrender mv. kan bidrage til håndteringen af hverdagsregn og skaber samtidig en dynamisk og omskiftelig karakter.

SKYBRUD

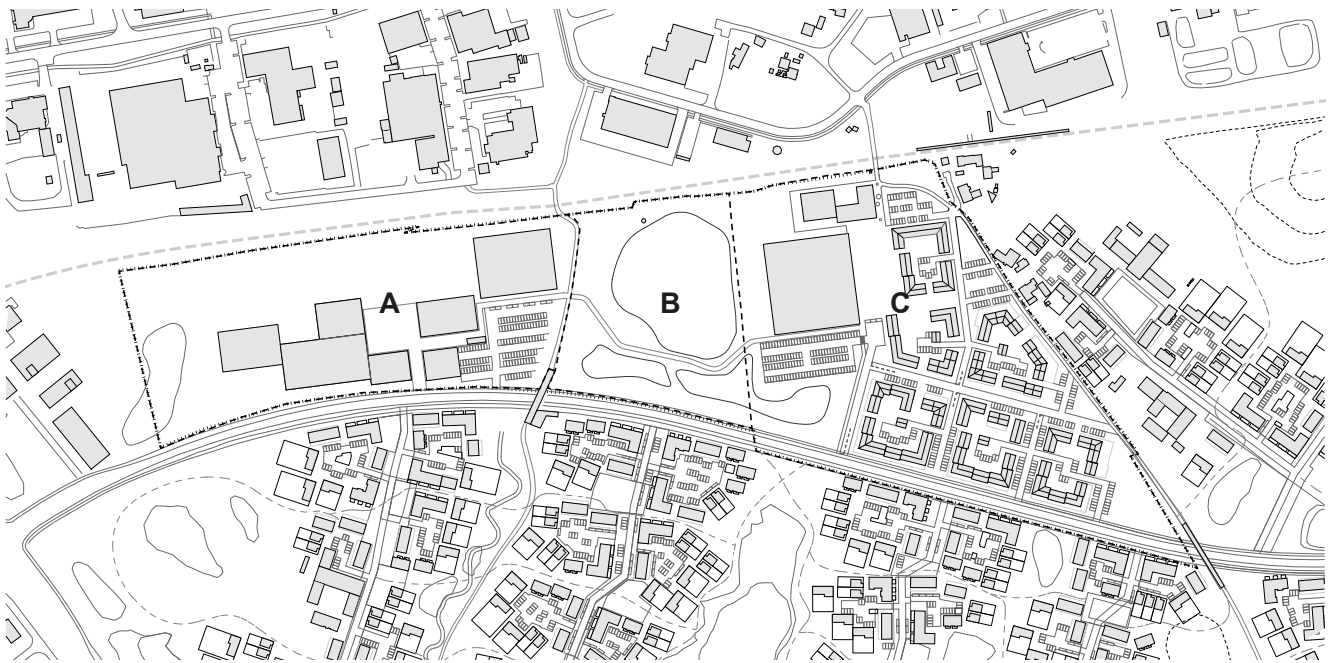
Under et skybrud vil vandet i Stenlængegårdområdet blive ledt af topografien. I skybrudssituationer vil vandet blive tilbageholdt i de udlagte regnvandssøer, som indrettes med kapacitet til opstuvning og drosling. Herudover kan der skabes lokale løsninger, hvor vandet transporteres synligt på terræn (vandveje), samle sig lokalt på fx boldbaner, legepladser eller andet, for senere at blive ledt væk.

ETABLERING & VEDLIGEHOLD

I tilknytning til lokalplanen skal der udarbejdes en vedligeholdelsesplan for LAR-anlæg. Formålet med vedligeholdelsesplanerne er dels at give retningslinjer for den videre drift og pleje, der skal foretages af grundejerforening, samt ikke mindst at undgå at de nye LAR-anlæg (anlæg til Lokal Afledning af Regnvand) i lokalplanområdet på sigt ikke kan vedligeholdes uden dispensation fra Naturbeskyttelsesloven.



Diagrammet beskriver de interne regnvandsoplande der findes indenfor rammelokalplanområdet, 083. Som det er angivet ledes vandet til de eksisterende lavninge ved gravitation, fra nord mod syd.



Lokalplanområdet og dets inddeling i 3 delområder; delområde A, delområde B og delområde C, med hver deres anvendelse.

ANVENDELSE

Delområde A - Offentlige formål

Praktisk inddeles området i 3 store byggefelter som hver i sær skal indeholde enten skole, daginstitution eller andet offentligt formål samt sports- og fritidsaktivitet. Dette for at skabe størst mulig fleksibilitet i forhold til disponeringen af den fremtidige skole.

Illustrationsplanen skal derfor ses som vejledende.

SKOLE OG INSTITUTION

Langs den sydlige del af banen udlægges et område til udvidelse og realisering af en ny skole.

UDEAREALER

Skolens udearealer skal placeres så relationen mellem inde og ude er tæt og overgangene flydende. Områderne skal indrettes landskabeligt med plads til fysisk udfoldelse, social interaktion og med læringsmiljøer. Der er også mulighed for at indrettes skolens tag som nære udearealer, opholdsarealer samt læringsområder som kan være med til at skabe et dynamisk og moderne skolemiljø.

ANDRE OFFENTLIGE FUNKTIONER

Indenfor området (og de fastlagte byggefelter) kan der endvidere placeres andre offentlige funktioner som fx. en klinik eller lign. der kan have fint samspil med aktiviteterne på en skole. Andre offentlige funktioner må inden for området maks fylde 1500 m².

SPORTSFACILITETER

Der gives mulighed for, at der i området kan placeres sportsfaciliteter som kan have en synergi med skolen og med de sportsfaciliteter som er placeret enten i delområde C, bykvarteret eller i erhvervsområdet mod vest (omfattet af Lokalplan 083.1). Byggefeltet for sportsfaciliteter er fastlagt til områdets nord-østlige hjørne.

Delområde B - Rekreative formål

REGNVANDSBASSIN

Der ligger i dag et firkantet regnvandsbassin i området. Bassinet er lavet med det formål at opfylde et funktionelt behov og har derfor ikke et rekreativt eller landskabeligt udtryk. Med denne lokalplan gøres det muligt, at ændre udformningen af bassinet sådan at det får mere karakter af en sø, med bred og brink der indeholder en større variation af flora og fauna.

På søens nordlige side (mod banen) gøres der plads til, at søen kan driftes og derved fortsat tjene som teknisk anlæg. Der skal derfor bl.a. være plads til oplag af sediment fra søbunden.

Bassinet er idag ejet og driftet af NK forsyning. Nærværende lokalplan ændrer ikke på dette forhold.

REKREATIV GÅ- OG CYKELRUTE

Mellem område A og område C etableres en ny gå- og cykelrute kaldet Stenlængegårdruten. Stien skal forbinde skoleområdets faciliteter med bykvarteret og ligeledes give mulighed for en hurtig genvej mellem Holstedruten og Skov Allé / Kalbyrisskoven uden, at man behøver at cykle langs Stenlængegårdsvej.

Omkring søen gives der mulighed for rekreative stier og der skabes adgang til vandet.

Delområde C - Centerformål, Bykvarteret

BOLIGER

Bykvarteret disponeres med 6 karréer der alle orienteres omkring interne gårdrum. Karréstrukturen ligner stringente klynger og mimer således fortsat bebyggelsesstrukturen i resten af Stenlængegård, men tager dog karakter af en mere bymæssig kontekst.

Boligerne differentieres, så der er mulighed for en bred vifte af boliger såsom lejligheder, rækkehuse og byhuse i varierende størrelser og typologier. Typologierne fordeles i de forskellige karréer så man også her opnår et indtryk af et diversst bykvarter.

SPORTSFACILITETER

Byens nye svømmehal placeres langs områdets vestlige kant med udsigt over regnvandssøen i delområde B. Øst for svømmehallen placeres byrummet "kvarterspladsen", som skal danne ramme om de sociale samlinger i området. Nord for Svømmehallen reserveres et areal til andre sportsfaciliteter der i synergi med svømmehallen kan skabe en lokal sports-hub som også kobler sig til faciliteterne i delområde A.

ERHVERV

Førnævnte reservation nord for svømmehallen giver ligeledes mulighed for at placere et erhvervs/kontorbyggeri.



Etapeopdeling

Der er i lokalplanen ikke taget stilling til etapeopdeling af området. Svømmehallen i delområde C og daginstitutionen i delområde A vil med al sandsynlighed blive realiseret først. Herefter vil udviklingen afhænge af markedsudbud og efterspørgsel.

Arealer som er reserveret til bebyggelse, sport eller erhverv kan i perioder tildeles en midlertidig anvendelse i form af udendørs, rekreativ udnyttelse. Det kan være midlertidige installationer, lege- og opholdselementer beplantning osv. Aktiviteterne kan med fordel bruges som katalysator for området og være med til at fortælle en historien om områdets udvikling og skabe ejerskab.

Bebyggelse og anlæg

Det er intentionen, at Stenlængegård bliver et diversst kvarter. Lokalplanen giver mulighed for at realisere bykvarteret med boliger og erhverv samt en ny skole, daginstitution og sportsfaciliteter.

ARKITEKTONISKE PRINCIPPER

Delområde A - Ophold, aktivitet og læring

Skolebyggeriet som placeres langs Stenlængegårdsvej sådan at skolens tilhørende udearealer orienteres væk fra vejen på byggeriets nordlige side.

Skolen er tænkt disponeret i udlæg af "kuber", der nemt kan differentieres, tages ud eller tilføjes. På den måde er strukturen fleksibel. Skole og dagtilbud orienteres omkring et skoletorv, der skaber et hjerte. På den måde får skolestrukturen et udtryk af en lille bydel, der kan rumme mange af de samme kvaliteter som man ser i fx. bykvarteret. Skolens udearealer skal kunne håndtere forskellige målgrupper og skal indrettes landskabeligt med fokus på terrænet, rumdelinger og sanse- og læringsrum. Det potentielle samspil mellem de eksisterende skoler (i området grænsende op imod Stenlængegård) og bykvarteret gør, at skolens udearealer får et modspil og at man som elev på skolen har en bred vifte af muligheder. Dertil er det vigtigt, at områderne er åbne med fri adgang sådan at fremtidige beboere i Stenlængegård kan komme på skolens arealer udenfor åbningstid. Det skaber et tilhørsforhold og en naturlig forventning om, at skolen er til for områdets børn.

Delområde C - Bebyggelse og Kvartersveje

Kvartersvejene i bykvarteret får karakter af fordelingsveje der leder trafikken til de seks forskellige gårdbebyggelser. Vejenes forløb skal indrettes varieret med skiftende bredder, bebyggelsestyper og funktioner. Ved gårdbebyggelsens placering indsnævres og udvides vejforløbet som en afledt effekt af den bebyggelsesmæssige disponering.

Der differentieres mellem følgende boligtyper inden for delområde C:

1. Etageejendomme (sokkeludstyknig), herunder stang-, vinkel og hjørnehuse, ■ ■
2. Dobbeltrækkehuse (sokkeludstyknig + kantzone + fællesareal) (Højt rækkehus i 2-4 etager, med mulighed for både vandrette og lodrette ejendomsskel) ■
3. Rækkehuse (sokkeludstyknig + kantzone + fællesareal) (Klassisk rækkehus i 1-2 etager) ■

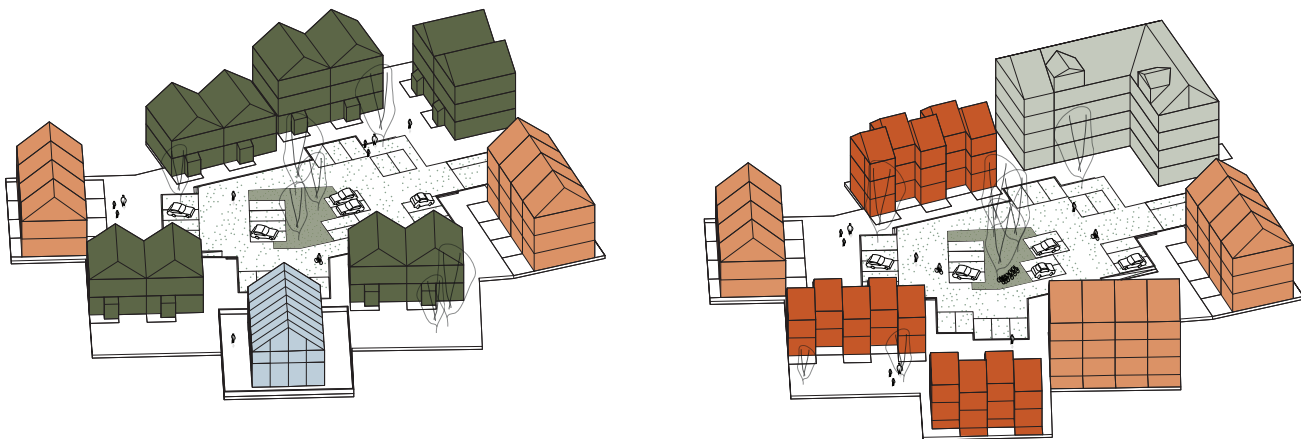


Eksempel på midlertidig installation der kan være med til at skabe liv og aktiviteter på områder som ligger ubebygget hen.



Skole og institutionsbyggeri

Billederne viser eksempler på brug af alternative materialer i forbindelse med skole og institutionsbyggerier. Materialerne skal opfylde lokalplanens krav til arkitektonisk kvalitet, men materialiteten kan have betydning for det læringsmiljø man som fx skole ønsker at opnå. Derfor vil der være en større fleksibilitet i forhold til materialevalg indenfor delområde A idet valget ligeledes kan have betydning for lærings- og legemiljøet.



Eksempel på sammensætning af gårdbebyggelserne, bestående af etageboliger eller tæt/lav (rækkehuse).

Etageboliger ■■■ Tæt/lav ■■■ Fælleshus ■■■ Fælleshus ■■■

I bykvarteret koncentrerer livet i gårdrummene, hvor der skal sikres kvalitet og plads til social interaktion, samvær, ophold og leg. Gårdrummene skal være fællesrum af høj kvalitet og derfor er det ikke muligt i lokalplanen at bygge private skure, garager og andre mindre bygninger. Alle bygninger som ikke bruges til beboelse skal opføres med henblik på fælles udnyttelse for hver enkelte gårdsumsbebyggelse. Det betyder, at man fx godt må opføre fælleshuse, drivhuse, redskabs- og renovations-skure så længe det er til fælles nytelse.

Gårdbebyggelserne skal have en høj arkitektonisk kvalitet og et varieret udtryk. Således skal de nye boliger have en synlig facadedetaljering. Facaderne skal variere både i farve, materiale og detaljer. Det er ikke hensigten at byggeriet skal fordyres unødigt, men ved at benytte gode solide materialer og tænke i facadens fremspring eller tilbagetræk samt detaljer kan man opnå et udtryk af høj kvalitet. Dernæst kan niveauspring i bygninger, eller forhøjede stueetager og sokler samt terrasser være med til at understøtte bebyggelsens indpasning i landskabet og det eksisterende terræn.

Torv, kantzoner og gårdrum

Der gives mulighed for etablering af en "kvartersplads" i forbindelse med svømmehallen samt den rute der fremtidigt vil forbinde Næstved Nord St. med resten af Stenlængegårdområdet.

Kvarterspladsen skal indrettes med et urbant udtryk der opfordrer til liv. Svømmehallens indgangsområde kan åbne sig op mod pladsen og være med at skabe en relation mellem indendørsaktiviteten og trafikken af mennesker udenfor. Desuden gives der mulighed for, at der i bygninger med facade ud mod pladsen kan etableres mindre erhverv eller udadvendte funktioner, der ligeledes vil kunne bidrage til det lokale liv på pladsen.

De offentlige byrum i bykvarteret kommer til at bære præg af transitrum med plads til infrastruktur og parkering. Meget af livet vil blive levet i gårdrummene og den aktivitet man derfor finder i de offentlige byrum vil bære præg af trafik i form af gående, cyklende og kørende besøgende, brugere og beboere af områdets faciliteter. Derfor er det vigtigt, at byggeriets disponering sikrer forskydninger så forløbende langs gaderne ikke bliver for lange og rigide. En tur langs en af vejene i bykvarteret skal byde på små lommer og kantzoner hvor man som beboer kan indtage en lille del af det offentlige rum og vende privatlivet

udad.

Kantzone A: Kantzone mellem bolig og Stenlængegårdsvej.

Kantzonen mod Stenlængegårdsvej skal have en bredde på 1-2 meter og skal fungere som buffer mellem bolig og vej. Boligerne ud mod Stenlængegårdsvej kan anvende kantzonen til forhaver, terrasser, grønne områder eller sekundære trappe til boliger.

Kantzone B: Kantzone mellem bolig og kvartersvej

Denne kantzone kan være op til 3 meter bred og skal understøtte kvartersvejenes grønne udtryk med beplantning, forhaver eller grønne cykelparkeringspladser. Det understøtter ligeledes at den primære indgang til boligerne placeres langs kvartersvejene og kantzonen markerer derved også indgangspartierne.

Kantzone C: Kantzone mellem bolig og gårdrum

Langs facader orienteret mod gårdrummet, skal der etableres kantzoner med opholdsmuligheder. I gårdrummet kan kantzonen etableres som forhaver på 1-3 meter, for at skabe en overgang mellem den private bolig og den fælles gangzone. Denne kantzone kan være beplantede forhaver til de tilstødende boliger, grøn cykelparkering, indgangs nicher eller grønt fællesområde. Forhaver kan afskærms af hæk, dog maksimalt i 1 meter høj. Afskærmningen skal enten bestå af levende hegn eller hegn i naturmaterialer som træ.

Inde i gårdrummene skal forholdet mellem inde og ude nærmest gøres flydende. Stueetagerne skal gribe fat i gården og det skal være muligt som beboer på de nederste etager at have direkte adgang til gårdrummet. Dette sikres ved hjælp af kantzonerne der er med til at reservere et lille privat område. Herudover skal gårdrummene udgøre et rekreativt rum, med et grønt nærmiljø og plads til fx fælleshus. Gårdene må ikke lukkes af, da det skal være muligt at gå igennem. Det skal også visuelt være muligt at se ind gennem gårdene sådan at man, når man går på boligvejene, oplever sporadiske glimt af det liv, som leves inde bag murene.

Kantzone D: Kantzone ud mod Kvarterpladsen

Bygningsfacader der støder op mod Kvarterpladsen kan indrettes med kantzoner der understøtter en eventuelt udvendt funktion, indrettet i stueetagerne. Kantzonen skal minimum udgøre 1 og have funktion som skilte- og inventarzone, mulighed for beplantning, samt ophold og siddemuligheder.

Langs Svømmehallens facade (på torvets vestlige kant) skal facaden åbne sig op ud mod torvet og det er i den forbindelse oplagt, at hovedindgang og caféområde placeres, så det er muligt at åbne op ud mod torvet og indrette udendørsservering. Ligeledes er det muligt, at dele af pladsen kan indtages til arrangementer og events, af både beboere som af sportsforeninger og des lige.

Sports- og fritidsaktiviteter

På kanten af delområde C, med udsigt over regnvandssøerne i delområde B, placeres den nye svømmehal. Svømmehallen ligger relativt lavt placeret i område C, (af hensyn til områdets helhed) og det skrånende terræn er således med til, at skabe en naturlig terasering fra vest mod øst.

Svømmehallen er det første man møder når man kommer fra Stenlængegårdsvej og drejer ind ad ankomstvejen til bykvarteret.



Kantzoner

Etablering af kantzoner både i og udenfor gårdrummene skal være med til, at projektere en smule af det levede liv ud i det offentlige rum i bykvarteret.

Svømmehallen skal ligge indpasset i landskabet, med en åben facade der både skaber indblik (fra torvet mod øst) og udsigt (over søen mod vest). Svømmehallen skal placeres, så den bedst muligt udnytter de topografiske forhold, med forskudte dæk, arealer under terræn osv. Trods svømmehallens relativt introverte natur skal der etableres åbne facadepartier ud mod torvet, hvor en eventuel café kan åbne op ud til torvet.

Svømmehallen er katalysator for området udvikling og placeringen af svømmehallen skal være med til, at skabe liv og aktivitet i området.

I det nord-vestlige hjørne af delområde A reserveres der mulighed for at lave endnu en sportsfacilitet. Denne kan være af større karakter (dog maks 3000 m²) og vil med sin placering have en kobling til sportsfunktionerne i delområde C.

MATERIALER

Der er relativt frie rammer i forhold til bebyggelsens udformning og fremtræden. Dog er der beskrevet et udvalg af materialer på facader og tage, som giver en række forskellige muligheder, men samtidigt søger at understøtte realiseringen af et boligområde med bebyggelse af høj kvalitet.

Der lægges vægt på, at de valgte materialer i byggeriet sikrer bebyggelsens arkitektoniske udtryk over tid. Bebyggelsen skal derfor opføres i naturmaterialer som træ, natursten, tegl, zink, kobber og stål. Disse materialer bevarer deres skønhed, hvis de vedligeholdes efter anvisningen, hvorved risikoen for at bebyggelsen får en uforudset



Facadematerialer i delområde C

Materialevalget er afgørende for hvordan områdets overordnede udtryk ender med at fremstå. Derfor sættes kravene til valg af materialevalgt meget specifikt, for på den måde at sikre den arkitektoniske karakter.



skæmmende karakter over tid, reduceres.

På samme vis skal farvesætning (bemaling) af ydervægge eller bygningsdetaljer holdes indenfor en jordfarveskala, der omfatter farverne umbra, dodenkopf, oxydrød, svensk-rød, engelsk rød, okker, siena, cinnober, vogngrøn og deres blandinger med hvid og sort.

Der henvises til den farvepalette som er vist i lokalplanens bilag xx. Tage må ikke etableres med blanke materialer (glanstal over 30 svarende til silkemat), bortset fra vinduer.

Lokalplanen muliggør desuden brugen af alternative facadematerialer. Det vil være et krav, at alternative facadematerialer kan påvises bæredygtige og at materialet har en god patineringssevne. Dernæst er det helt afgørende, at et alternativt facademateriale kan fungere i områdets helhed.

FLEKSIBILITET

I henhold til Rammelokalplan 083 overlades der meget fleksibilitet til den videre planlægning (dvs. til den enkelte, byggeretsgivende lokalplan). Nærværende lokalplan arbejder videre med princippet om, at udviklingen skal kunne tilpasses skiftende efterspørgsler indenfor en defineret ramme. Således skal boligtyperne svare til de 3 nævnte typer under afsnittet om *Arkitektoniske principper*. Dog er sammensætningen af typer op til den enkelte bygherre.

Der kan ikke viges fra de grundlæggende principper i planen, såsom boligvejenes forløb, disponeringen af boliger fra høj og tæt mod Stenlængegårdsvej til lav og åben mod landskabet og etableringen af pladser og grønne gårdrum. Til gengæld kan der inden for principperne tilpasses i fordelingen mellem boligtyperne, ligesom den eksakte udstykning og placering af boligerne skal tilpasses den enkelte klynge, afhængigt af det eksisterende terræn.

Udstykning

Det er lokalplanens hensigt, at der primært udstykkes storparceller (en eller flere klynger), men at enkelte grunde udstykkes til rækkehusbebyggelse.

Det skal tages med i overvejelserne at muligheden for bofællesskaber, senior bofællesskaber, eco-village projekter o.lign skal kunne finde deres plads i området.

BEPLANTNING

Udtrykket i området skal generelt være enkelt. Beplantningen skal derfor bestå af nogle gennemgående strukturer der lokalt kan suppleres.

Generelt betyder det, at lokalplanen ønsker at fastsætte et overordnet princip for placering af træer og buske i området. Først og fremmest vægtes tilstedeværelsen af beplantning højt, idet det er med til at skabe karakter og identitet. Desuden er beplantningen med til, at understrege de arkitektonisk ambitioner for lokalplanens område.

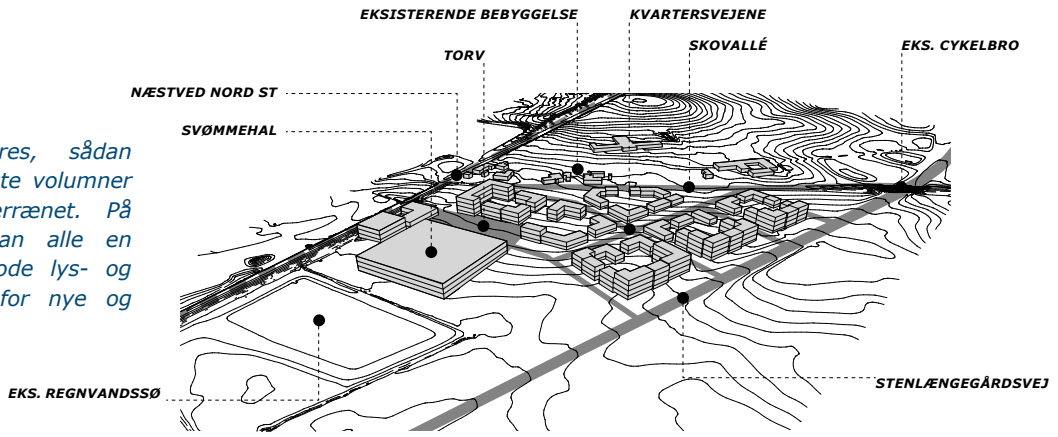
Beplantningen skal langs vejene i området placeres så vejforløbene understreges og så der opstår et defineret rum mellem vejbane og facader. På den måde skabes der levende vejforløb, hvor "overskudsarealerne" sættes i spil så der også her er plads til aktiviteter og ophold for områdets beboere.

I hver af de 6 gårdrum skal der plantes mindst 5 træer. Herudover skal 60% af gårdrummet fremstå som rekreativt areal hvoraf halvdelen skal være beplantet. Typen af beplantning, udtryk mv. må gerne variere fra gårdrum til gårdrum og fra delområde til delområde.

Det er gældende for delområde B, at beplantningen skal etableres med henblik på at skabe så naturligt et udtryk som muligt.

Terræn & Bygninger

Bygningerne disponeres, sådan at de højeste og største volumner placeres lavest i terrænet. På den måde sikrer man alle en forsat udsigt samt gode lys- og skyggeforhold. Både for nye og eksisterende beboere.



BYGGEMODNING & TERRÆNREGULERING

Stenlængegårds naturlige topografi er med til at skabe et attraktivt område for bosætning. De mere kuperede grunde er generelt landskabeligt attraktive, men kræver typisk også lidt mere omtanke ved planlægning, projektering og anlæg.

Terrænregulering skal ske med omtanke for det eksisterende terræn, for konteksten og for den fremtidige udvikling som planlægges. For at undgå gener for de omkringliggende grunde og veje, skal der i forbindelse med byggemodningen udarbejdes en terrænplan (opmåling af eksisterende koter) med henblik på, at detailprojektere vejforløb og regnvandshåndteringen. Byggemodningsentreprisen skal ligeledes indeholde en afsætnings- og niveauplan, som placerer hver karré og dennes byggefelter i henhold til terrænets koter.

Terrænforskellene gør, at lokalplanen giver mulighed for indbygning af overskudsjord fra lokalplanområdet indenfor delområde A og delområde B. Det er ikke alt overskudsjord som kan indeholdes i området.

Delområde A - Skole og Daginstitution

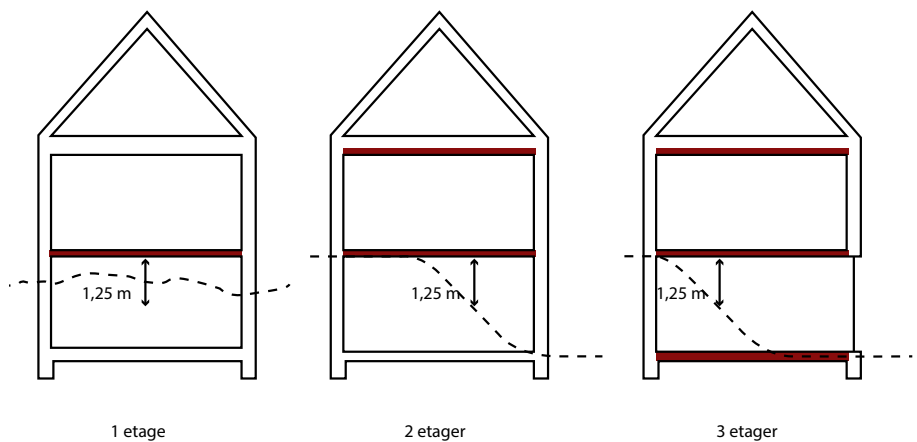
På skolens friarealer er det muligt at indbygge overskudsjord. Det gør det muligt at skabe et levende og "sjovt" landskab som kan understøtte skolens intentioner om lærende og udviklende miljøer i tæt relation til selve byggeriet.

I området vil det ligeledes være muligt, at tilpasse byggeriet landskabeligt, ved fx at nedgrave hele eller dele af bygningskroppen, fritlægge kælderetage eller lave direkte adgang til tagarealerne fra terræn m.v.

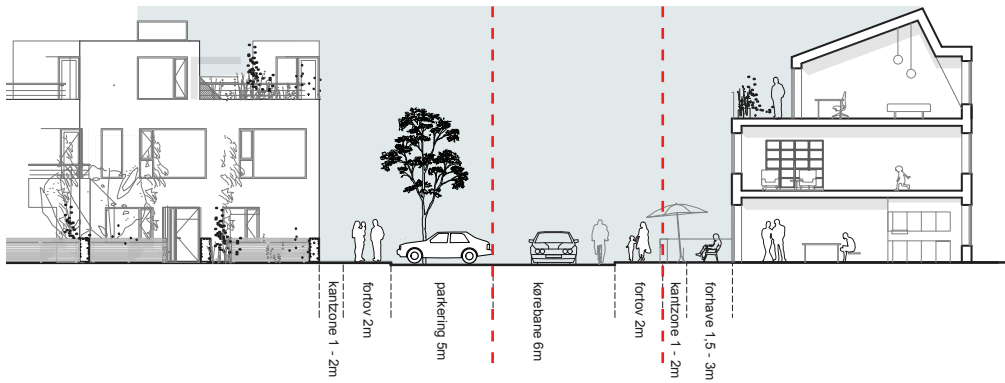


Overskudsjord

Eksempel på indbygning af overskudsjord i delområde A. Indbygning af overskudsjord kan være med til at skabe et legende landskab som understøtter skolens miljø.



Eksempel på hvordan terrænavvikling kan håndteres indenfor et bygningsvolumen. Det kan fx blive aktuelt langs Stenlængegårdsvej, hvor der lokalt findes større terrænforskelle. Princippet kan også bruges i forbindelse med realiseringen af boligvejene.



Kvartersvejen

Vejene indrettes med varierende bredder, afhængigt af placeringen af kantzoner, fortov og parkering.

De røde stiblinger er et eksempel på matrikelskel mellem gådbygge- og vejskel.

Parkeringspladserne langs kvartersvejene hører til gådbyggelserne.

Delområde B - Regnvandshåndtering

Området skal bruges til håndteringen, særligt af regnvand fra delområde C og derfor udgraves en større sø i området til dette formål. Omkring søen kan der være brug for, at indbygge jord så vandet (i spidsbelastningsperioder) sikres holdt indenfor området og ikke oversvømmer Stenlængegårdvej og de sydlige boligveje.

Delområde C - Bykvarteret

Bykvarteret ligger på en grund som hælder fra vest mod øst med næsten 8 meter fra laveste til øjeste punkt. Det må derfor forventes, at gådbyggelsen tilpasses det eksisterende terræn ved brug af fx. forskudte plan, nedgravning, delvist fritlagte kælderetager eller høj sokkel.

Det er et gennemgående princip, at hver enkelte karré og gådrum inden for delområde C placeres, så gådrummet er så plant som muligt. Bygningsvolumnerne optager således den terrænforskel, som måtte være naturlig til stede, og højeforskellen udlignes således i portåbninger eller bygningsmellemlum.

Veje, stier og parkering

Holsted ruten løber midt mellem delområde A og B og fortsætter syd over området til Næstved bymidte. Det er intentionen at stien skal skabe nem adgang i mellem den fremtidige skole i Stenlængegård og Kalbyris Skolen. Derudover vil stien servicere beboerne i Stenlængegård og skabe en sikker og nem vejbetjening til både Holsted Nord og til Næstved bymidte. Mellem delområde A og delområde C etableres en rekreativ forbindelse kaldet Stenlængegård ruten som skal koble de to områder sammen og skabe en stærk forbindelse med lokalplanens sportsfaciliteter. Stien skal desuden tjene som adgang til de grønne, rekreative arealer i delområde B. Stien skal befæstes og belyses så den har samme karakter som de øvrige stier.

Stenlængegårdsvej bevares som en tosporet vej med vejrabat og cykelsti i begge retninger. I forbindelse med byggemodningsentreprisen skal der tages stilling til og redegøres for evt. foranstaltninger på den eksisterende vej, som er nødvendige for at trafiksikkerheden bevares. Det forventes, at der i forbindelse med etablering af boligvejene skal laves svingbaner og evt. også midterheller eller indsnævringer af vejen. Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Stenlængegårdsvej og der må etableres maks 2 adgangsveje til delområde A, 1 adgangsvej til delområde B, med primær formål som servicevej til regnvandssøen. og 3 adgangsveje til delområde C.

Delområde A

Adgangsvejen etableres i områdets østlige ende som indgang til en parkering for skole, daginstitution og sportsfaciliteter. Arealerne ligger i umiddelbar forlængelse af byggeriet med kort afstand til hovedindgangene arrangeret omkring "Skoletorvet".

Stenlængegårdsvej

Stenlængegårdsvej forbliver som en tosporet vej men opdannes fra en transitvej til en kvartersvej. Dette gøres ved, at placere bebyggelse langs vejen, etablere fortov, cykelstier og træer samt svingbaner og ind- og udkørsler til stikvejene.



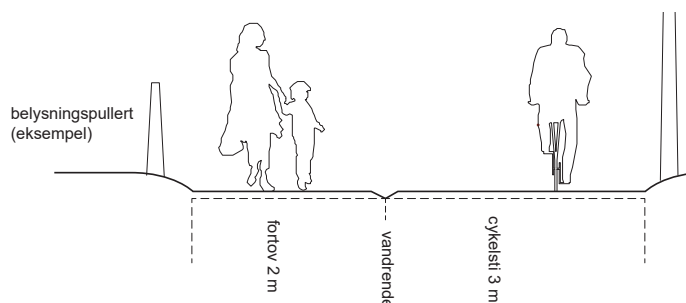
Delområde C

Indgangsvejene til området sker via én primær indgangsvej som også vil være indgangen til den nye svømmehal og den tilhørende parkering. Herfra forgrener kvartersvejene sig mellem gårdbebyggelsen og til områdets nordlige område, samt Skovallé.

Parkering organiseres så tæt på de enkelte gårdbebyggelser som muligt. I gårdrummene må maksimalt 40% af arealet bruges til vej og parkering. Resten af parkeringen skal disponeres langs kvartersvejene og på centrale p-arealer i kanten af delområde C. I gårdrummene er det et gennemgående koncept at parkering placeres på arealer med mest skygge og så samlet som muligt sådan at restarealerne kan udgøre så kvalitative rekreative arealer for beboerne som muligt.

Principsnit

Illustrationen skal vise hvordan en rekrativ gang og cykelsti gennem Stenlængegård kan se ud. Etablering af stien vil være en del af byggemodningsentreprisen og stien vil være offentlig (gældende for Holstedruten og Ellebækruten).



Bevaring

Området er i dag opdyrket landbrugsmarker og der findes inden for lokalplanens område derfor ikke elementer af bevaringsværdig karakter.

Miljø

Holsted Nord er beliggende på den nordlige side af jernbanetracéet, som flugter Stenlængegårdområdets nordlige grænse.

Erhvervsområdet indeholder en lang række forskellige virksomhedsklasser. Der er ikke registreret nattestøj fra Holsted Nord indenfor lokalplanområdet.

Hastigheden på Stenlængegårdsvej sænkes til 50 km/t. Såfremt yderligere foranstaltninger er nødvendige for at overholde støjkrav

til boligerne kan vejen belægges med støjdæmpende befæstelse og bebyggelsen kan disponeres, så selve bygningsvolumnet udgør støjafskærmningen. Det betyder ligeledes, at placeringen af boliger nær Stenlængegårdsvej bør understøttes af en støjberegning. Det er ikke hensigten at lave støjdæmpende foranstaltninger (støjmure og volde) langs Stenlængegårdsvej, foruden det man kan opnå ved placering af bygningsvolumner.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

I forhold til Kommuneplan 2017 er lokalplanområdet beliggende i:

- Område til boligformål, tæt-lav, åben-lav & etageboliger, Rammeområde 1.2 B51 & 1.2 B52.1
- Område til rekreativt område, Rammeområde 1.2 F6

Vedtagelse af Lokalplan 083.2 kræver ikke kommuneplantillæg idet lokalplanen stemmer overens med de eksisterende kommuneplanrammer.

Rammelokalplan 083 er gældende for hele området og planens principper skal følges i den efterfølgende detailplanlægning af området.

Masterplan/strukturplan o.l

I forbindelse med udarbejdelsen af rammelokalplanen er der lavet et oplæg til udviklingen af Stenlængegård i form af en helhedsplan for hele området. Helhedsplanen har til formål at sikre, at bebyggelsen, som muliggøres med rammelokalplanen får den højst mulige arkitektoniske kvalitet. Byggeriet skal tilpasses og underordne sig de landskabelige kvaliteter, og boligerne skal have en tydelig relation til de rekreative områder.

Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

Rammelokalplan 083 nedfælder principperne fra helhedsplanen og indeholder retningslinjer for Stenlængegård som helhed.

Nærværende Lokalplan 083.2 konkretiserer disse principper.

Rammelokalplanen kan ses på Næstved Kommunes hjemmeside.

KOMMUNEATLAS/KUTURARVSATLAS

Der er i Næstved Kommuneatlas ikke registreret bevaringsværdige bygninger inden for lokalplanområdet.

KULTURHISTORISKE INTERESSER

Der er inden for lokalplanområdet ikke viden om/indikationer på arkæologiske interesser. Det kan dog 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

VAND

Lokalplanens område forsynes med vand fra Næstved Forsyning i henhold til vandforsyningsplanen

VARME

Varmeforsyningen skal baseres på vedvarende energi. Jf. det til enhver tid gældende bygningsreglementet.

I bygninger beliggende i områder, hvor tilslutning til fjernvarme er muligt, kan bygningsopvarmning baseres på fjernvarme jf. det til enhver tid gældende bygningsreglementet.

KLOAK

Lokalplanens område forsynes med kloak i henhold til Næstved Kommunes spildevandsplan.

Området planlægges spildevandskloakeret af NK-Spildevand A/S. Der vil blive pålagt tilslutningsbidrag efter Betalingsvedtægten bestemmelser.

Området er planlagt for lokale LAR-anlæg med nedsivning og/eller rekreativ anvendelse af overfladevandet i videst muligt omfang.

Der åbnes desuden op for løsninger, hvor overfladevand tilbageholdes/ forsinkes inden for området i kombination med et droslet afløb til recipient.

RENOVATION

Det er det til enhver tid af byrådet vedtaget - regulativ for indsamling af husholdningsaffald som vil være gældende. Herunder også indretning og brug af dagrenovationssystemer.

Affaldsplanen beskriver målsætninger og handlinger på affaldsområdet. Sortering, opbevaring og håndtering af affald i lokalplanområdet skal ske i henhold til gældende regulativer.

Plan for affaldshåndtering herunder tilkørselsforhold og opbevaring skal fremsendes samtidig med ansøgning om byggetilladelse. I den forbindelse skal der etableres åbning i gårdbebyggelserne, ud mod kvarersvejene så det undgås, at der flere steder i området skal etableres vendemuligheder for renovationsbilerne. Det er hensigten, at renovationskøretøjer kan servicere området uden at vende unødigt mange gange.

Der skal i lokalplanen reserveres areal til håndtering og afhentning af erhvervsaffald i områder, hvor der kan etableres erhvervsvirksomhed, bortset fra de typer erhver som kan foregå i egen bolig.

Kollektiv trafik

Lokalplanområdet betjenes ikke af offentlig transport idag. Dog kører bus 601 og 681 ad Østre Ringvej, med stop ud for Kalbyris Skole.

Privat og offentlig service

Lokalplanområdet ligger syd for Holsted Nord, hvor Næstved aflastningscenter er beliggende. Her findes en lang række specialforretninger, inkl. Næstved Storcenter, Bilka og Megacentret.

SKOLE OG DAGINSTITUTIONER

Lokalplanområdet ligger ved planens udarbejdelse i Ellebækskolens skoledistrikt.

Lokalplanen fastsætter ikke yderligere om den nye skoles tilhørsforhold.

FREDNING OG 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, som indgår i Natura 2000-område nr. 163: Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose.

Rådmandshaven er Habitatområde nr. 146, i den sydligste del af Natura 2000-området. Udpegningsgrundlaget for H146 ses i tabellen nedenfor.

Det kan på grund af afstanden (> 1 km) udelukkes, at der kan forekomme nogen direkte påvirkning af H146 og dets udpegningsgrundlag. Lokalplanen medfører ej heller indirekte påvirkninger af H146 eller Natura 2000-område nr. 163 i øvrigt: Planen giver ikke grundlag for øget emission af miljøfremmede stoffer til jord, vand eller luft.

Samlet set vurderer det, at det lokalplanlagte ikke vil medføre nogen væsentlige direkte eller indirekte påvirkning af Natura 2000-områder.

Bilag IV-arter

I hele Næstved Kommune kan der forekomme en række dyrearter, der er optaget på Habitatdirektivets bilag IV. Det er eremit, flere arter af flagermus, grøn mosaikguldsmed, spidssnudet frø, springfrø og stor vandsalamander.

Eremit og flagermus er især knyttet til ældre skovbevoksninger og gamle, hule træer. Sådanne potentielle leve- og ynglesteder påvirkes ikke af de forhold, der indgår i lokalplanen.

Grøn mosaikguldsmed, spidssnudet frø, springfrø og stor vandsalamander er knyttet til småsøer i yngleperioden. Nogle af arterne overvintrer desuden i enge, skove og fugtige småbiotoper.

Der er ifølge Naturdata, Danmarks Miljøportal, registreret bilag IV-arterne springfrø og stor vandsalamander i det eksisterende regnvandsbassin. Registreringerne er fra den 25.4.2007. Ved en eventuel § 3-dispensation til omdannelse af bassinet, skal hensynet til bilag IV-arter varetages.

Samlet set vurderes det, at lokalplanen ikke vil medføre nogen væsentlig påvirkning af leve-, yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

EU Habitatdirektivet

Ifølge bekendtgørelse om udpegning af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- at planen skader et Natura 2000 område,
- at yngle- og rasteområder for de dyrearter samt de plantearter, der er optaget i Habitatdirektivets bilag IV kan blive beskadiget eller ødelagt.

(EU direktiv nr. 92/43/EØF af 21. maj 1992 om bevaring af naturtyper

samt vilde dyr og planter).

Naturbeskyttelse & Grønt Danmarkskort

Lokalplanområdet er omfattet af KP17 Naturbeskyttelsesområder og er udpeget som et område med "Naturbeskyttelsesinteresser". Heri ligger at;

1. *Der må ikke etableres nye anlæg og aktiviteter eller ske ændringer af eksisterende forhold uden vidtgående hensyn til områdets natur. Kan anlægget eller aktiviteten ikke etableres i fuldt omfang uden nogen form for gene for området, vil kommunen henvise til områder uden særlige naturhensyn.*
2. *Der må ikke etableres større rekreative anlæg og aktiviteter. Eksisterende aktiviteter kan ikke udvides, medmindre det kan ske med vidtgående hensyn til områdets natur. Mindre støttepunkter for det almene friluftsliv kan tillades, forudsat at det kan ske uden at tilsidesætte hensynet til natur.*

Yderligere information kan hentes på kommunens hjemmeside.

Området består idag af landbrug og opdyrkede marker. I forhold til den aktuelle planlægning af Stenlængegård, er det Næstved Kommunes hensigt, at sikre intentionerne i miljøministeriets vejledning "Grønt Danmarkskort og naturbeskyttelsesinteresser", ved i den detaljerede planlægning og administration af lovgivningen at vægte hensynet til disse områder. Udviklingen af Stenlængegård sker netop i tråd med den moderniserede planlov og opfylder dennes formål;

"Loven skal sikre en sammenhængende planlægning, der forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen, medvirker til at værne om landets natur og miljø og skaber gode rammer for vækst og udvikling i hele landet, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag med respekt for menneskets livsvilkår, bevarelse af dyre- og planteliv og øget økonomisk velstand."

Det er derfor kommunens vurdering, at et bykvarter af denne karakter med så gennemgribende hensyn til naturen samt genopretning heraf vil tilgodese retningslinjerne og intentionerne i kommuneplanen.

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.



LOKALPLANENS FORHOLD TIL MILJØET

Lov om Miljøvurdering

Lokalplanen følger principperne nedfældet i Rammelokalplan 083. I forbindelse med udarbejdelsen af rammelokalplanen for hele Stenlængegårdområdet, er der foretaget en miljøvurdering. Miljøvurderings konklusion er indarbejdet i Rammelokalplanen.

Da lokalplanen fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan og da anvendelsen er i tråd med rammelokalplanens bestemmelser har Næstved Kommune på baggrund af en screening vurderet, at lokalplanen ikke kræver udarbejdelse af en miljøvurdering.

Beslutningen om at planen ikke kræver miljøvurdering er truffet, da planen udelukkende fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan, som vurderes ikke at have væsentlig indvirkning på miljøet jf. §3, stk. 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer. Kommunen vurderer, at planen ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Screening kan ses ved henvendelse til Næstved Kommunes.

KLAGEVEJLEDNING

Du kan klage over Næstved Kommunes afgørelse om, at der ikke skal gennemføres miljøvurdering til Planklagenævnet. Klagen skal indgives senest 4 uger efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Du kan kun klage over retlige spørgsmål. Det vil sige, at du kan klage over, om kommunens screening af planforslaget opfylder lovens krav, og om der burde være udarbejdet en miljøvurdering i forbindelse med tilvejebringelse af planen. Du kan derimod ikke klage over indholdet af miljøvurderingen.

Klage indgives til Planklagenævnet, som beskrevet på side 5 i lokalplanen.

Klimatilpasning

Det skal sikres, at lokalplanområdet ikke belaster Ellebækken eller det eksisterende kloaksystem yderligere. Derfor skal der lokalt etableres regnvandssøer som gør det muligt, at tilbageholde regnmængder og gradvist drosle vandet videre til sekundær recipient. Regnvandssøerne skal sikres et permanent lavt vandspejl. Regnvandet kan desuden opsamles i faskiner og regnvandstanke til genbrug i haver, til toiletskyld og vask.

Støj og vibrationer

Støjforhold reguleres af Miljøbeskyttelsesloven. Miljøstyrelsen har fastlagt vejledende grænseværdier for støj og vibrationer fra virksomheder samt veje og jernbaner. Grænseværdierne bruges til planlægning for udlæg af byarealer, men lægges også til grund for miljømyndighedernes vurdering af støjgener:

- Vejledning 4/2007 "Støj fra veje"
- Vejledning 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" og Tillæg til vejledning nr. 1/1997
- Vejledning 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder"

Jordforurening

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

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 færdsels sikkerhed og afvikling. Jf. Færdselsloven.

Landbrugsstyrelsen

Der er landbrugspligt på følgende ejendomme: matr. nr. 5b, 9cc, 9b, 9i, 9h.

Det forudsættes i lokalplanen, at landbrugspligten ophæves ved en særskilt ansøgning til landbrugsstyrelsen. Jf. Landbrugsloven.





LOKALPLAN 083.2

For bykvarter, sportsaktivitet og offentlige formål i Stenlængegårdområdet

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:

- 1.1 at give mulighed for realisering af en ny skole, daginstitution, sportsfaciliteter og bykvarter i Stenlængegård,
- 1.2 at udvikle området med afsæt i landskabet som strukturerende element,
- 1.3 at fastsætte rammer for byggemodning, terrænregulering og indpasning af overskudsjord,
- 1.4 at fastsætte principper for håndtering af regnvand,
- 1.5 at fastsætte arkitektoniske principper der skal sikre områdets kvalitet, udtryk og identitet, både for bebyggelse, offentlige byrum og beplantning,
- 1.6 at sikre, at gårdbebyggelsen disponeres omkring et centralt gårdrum som skal beplantes og indrettes til fælles formål,
- 1.7 at sikre mulighed for realisering af Næstveds nye svømmehal, med tilhørende ankomst- og udearealer,
- 1.8 at disponere veje, stier og parkering så disse tilgodeser de specifikke behov indenfor det enkelte delområde,

§2. OMRÅDE OG ZONESTATUS (OG EVT. BONUSVIRKNING)

- 2.1 Lokalplanen, der afgrænses som vist på kortbilag 0 og kortbilag 1 og omfatter følgende matr.: nr.: 5a, 9cb, 9cd samt del af matr. nr. 9cc, samt del af matr. nr. 7000aø, Holsted By, Herlufsmagle.

Samt alle parceller, der efter den 14.06.2021 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.
- 2.2 Lokalplanens områder opdeles i delområde A, delområde B og delområde C, som vist på kortbilag 2.
- 2.3 Lokalplanområder er beliggende i landzone. Ved denne lokalplans endelige vedtagelse og offentliggørelse overføres arealet til byzone.

§3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Delområde A må kun anvendes til offentlig formål.

3.1.1 Det er indenfor delområde A kun muligt at realisere byggeri som knytter sig til offentlige formål herunder bl.a. skole, samt fritids- og dagtilbud og sports- og fritidsaktiviteter.

Sports- og fritidsaktiviteter må kun placeres indenfor det anviste byggefelt mod nord-øst, som vist på kortbilag 4.

Øvrige byggefelter må kun anvendes til realisering af skole, fritids- og dagtilbud samt andre offentlige tilbud og service.

3.2 Delområde B må kun anvendes til rekreative formål.

3.2.1 Der må indenfor området etableres rekreative stier, samt kørefast cykel- og gangsti.

3.2.2 Der kan etableres én servicevej til servicering af regnvandsøerne.

3.2.3 Det eksisterende regnvandsbassin kan udvides og omdannes til en rekreativ regnvandssø.

3.3. Delområde C må kun anvendes til centerformål.

3.3.1 Delområdet må kun anvendes til boligformål, centerformål og offentlige formål.

3.3.2 Der må i området etableres boliger, erhverv og offentlige formål efter principperne som vist på kortbilag 2.

3.3.3 I facader orienteret ud mod kvarterspladsen kan stueetager indrettes med offentligt tilgængelige funktioner som små erhverv, virksomheder, kontor, caféer eller butikker.

Der må samlet set ikke etableres udvalgswarebutikker på mere end maksimalt 2000 m² i bruttoetageareal.

3.3.4 Der kan i tilknytning til butikker, herunder kreative erhverv etableres værksteder, såfremt det ikke medfører miljøgener for omgivelserne.

AD. Punkt 3.3.3

Udvalgswarebutikkerne må etableres ned til 100 m².

Maksimal bruttoetagearealet gælder ikke for kontor og serviceerhverv.

§4. VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

4.1 Vejadgang til delområde A, B og C skal ske fra Stenlængegårdsvej efter principper som vist på kortbilag 3.

Der må etableres op til;
2 vejadgange i delområde A
1 vejadgang i delområde B
3 vejadgange i delområde C.

4.3 Kvartersvejene skal etableres med et varierende forløb og vejprofil efter princip som vist på Bilag I.

Vejene skal som minimum bestå af to kørebaner samt fodgængerzone på begge sider af vejen.

- 4.4 Indkørsel til gårdrum skal ske fra sidevejene, som vist på kortbilag 3.
- 4.5 Kantzoner langs kvartersvejenes forløb skal placeres som vist på kortbilag 6 samt på bilag I.

Stier

- 4.6 Alle cykelstier, gangstier, grusstier mv. skal være offentligt tilgængelige og man må ikke forhindre folk adgang ved afskærmning, hegning, skiltning eller lign.
- 4.7 Holstedruten og Stenlængegårdruten skal etableres som kørefast cykel- og gangsti.
- Holstedruten omlægges til et nyt tracé efter princippet vist på kortbilag 3.
- Stenlængegårdruten skal etableres mellem delområde A og C efter princippet vist på kortbilag 3.
- 4.8 Landskabsstier skal fremstå som klippede eller trådte stier der kobler sig til det samlede stiforløb i bebyggelsen efter principper som vist på kortbilag 3.

PARKERING

- 4.9 Der skal etableres følgende parkeringspladser:
- 1 parkeringsplads pr. bolig
 - 1 parkeringsplads pr. 100 m² erhverv.
 - 1 parkeringsplads pr. 10 personer som en idrætshal kan indeholde.
 - 1 parkeringsplads pr. 5 siddepladser som et sportsanlæg kan indeholde.
 - 1 parkeringsplads pr. 2 ansatte samt 1 parkeringsplads pr. 8 elever over 18 år, for skoler.
 - 2 parkeringspladser pr. 20 normerede pladser i daginstitutioner.
- 4.10 For boligkarréerne gælder det, at maks. 40% af gårdrummet må bruges til vej og parkering. Det resterende behov for parkering skal anlægges uden for gårdrummene.
- Langs boligvejene skal parkeringen placeres langs de nord- eller vestvendte vejrabatter eller på de anviste områder til parkering, som vist på kortbilag 3.
- Parkeringsarealer i gårdrum skal ved beplantning eller permeable belægnings gives et grønt udtryk.
- 4.11 Der skal etableres cykelparkeringspladser i gårdrum og langs boligvejen svarende til 2 pladser pr. bolig.

§5. UDSTYKNING

- 5.1 Grunde skal udstykkes med udgangspunkt i den retningsgivende udstykningsplan, som vist på kortbilag 4.
- 5.2 Grunde til tæt/lav bebyggelse må ikke udstykkes mindre end 200 m².
- 5.3 Såfremt der udstykkes til storparceller med flere boliger pr. ejendom skal bebyggelsesprocenten regnes for den samlede storparcel med udgangspunkt i den pågældende gårdbebyggelses boligtypologi.
- 5.4 Etageejendomme skal kunne anvise fælles friarealer svarende til 10% af det samlede bebyggelsesareal. Fællesfriarealerne skal ligge placeret indenfor den pågældende matrikel og kan placeres i gårdrum, på tagterrasser eller som indendørs faciliteter.
- 5.5 Englandskaber, grønne områder og LAR anlæg som vist på kortbilag 5, må ikke udstykkes til beboelse.
- 5.6 Der kan inden for lokalplanens område udstykkes grunde til tekniske anlæg, såsom forsinkelsesbassiner eller andre LAR anlæg, transformerstationer, pumpestationer o.lign.

Placering skal ske med respekt for det planlagte boligområde og eventuelle tekniske elementer må ikke virke skæmmende på de grønne områders rekreative værdi.

§6. TEKNISKE ANLÆG

UBEBYGGEDE AREALER

- 6.1 Alle områdets forsyningsledninger skal fremføres under terræn.
- 6.2 Området spildevandskloakeres af NK-Spildevand A/S. Ved yderligere terrænregulering ud over lokalplanens muligheder pga. placering af bygninger, er det grundejers ansvar, at sikre afledning af spildevand fra ejendommen til det af forsyningsgesellschaften etablerede stik.

Der vil blive pålignet tilslutningsbidrag efter Betalingsvedtægtens bestemmelser.

Der skal inden for området ske lokal håndtering af regnvand (LAR), der gør, at regnvand tilbageholdes på hver enkelt matrikel eller gårdrum.

Alternativt kan afledning af regnvand ske via LAR-anlæg med droslet afløb til recipient.
- 6.3 Der kan inden for de grønne områder etableres regnvandsbassin. Regnvandsbassin skal tilpasses landskabet i princippet som vist på kortbilag 5.

BEBYGGELSE

- 6.4 Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt

AD. Punkt 6.2

Er der tale om storparceller gælder det, at forsyningspligten for NK-Spildevand gælder til storparcellernes skel og den interne kloak på storparcellerne skal udføres som privat kloakanlæg.

velbegrunder, udformes med mulighed for at udnytte solenergi.

Solceller og lignende bæredygtige elementer skal integreres i facadens eller tagfladens arkitektur.

6.5 Solceller skal være overfladebehandlet så de ikke danner genskær og herved kan være til gene for naboerne.

6.6 I delområde A og C gælder følgende for opsætning af solceller på tag;

På tage med hældning skal solceller nedfældes i tagfladen og skal følge tagets hældning.

På flade tage skal solcellerne placeres langs tagfladen og må ikke stilles på stativ eller på andenvis have en hældning som ikke følger taget.

6.7 Tekniske anlæg og installationer skal, såfremt dette er teknisk muligt, placeres inden for bygningens volumen i kælder og/eller integreres i bygningens arkitektur.

6.8 Indenfor delområde A må tekniske installationer fremstå tydeligt og solitært, såfremt den pågældende installation har en funktion i læringsøjemed.

6.9 Anlæg og installationer inkl. elevatortårne og trappehuse til tagterrasser placeret oven på tag skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

6.10 Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på tagflader, terræn, facader eller gavle synlige fra vej og pladser.

RENOVATION

6.10 Indretning af plads til renovations-opsamling samt adgang til de enkelte husstandes renovationssystem skal følge anvisningerne i Næstved Kommunes affaldsregulativer.

6.11 Renovationsskure til karréer skal placeres ud mod kvartersvejen med nem tilgang fra gården og fra vejen.

6.12 Affaldsbeholdere, genbrugscontainere og lignende skal placeres og afskærmes således, at de ikke virker skæmmende for gårdrummene.

§7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

7.1 Bebyggelsen må indenfor hvert enkelte delområde opføres som angivet på kortbilag 4 og bilag 4.1.

BEBYGGELSESHØJDE OG DYBDE

7.2 DELOMRÅDE A

7.2.1 Bebyggelsen må opføres i op til 3 etager.

7.3 DELOMRÅDE B

7.3.1 Bebyggelse må opføres i følgende højder, målt fra terræn efter byggemodning;

- Bebyggelse i form af teknikhuse o.lign må ikke overstige 3,50 meter over terræn.

7.4 DELOMRÅDE C

7.4.1 Bebyggelsen må opføres i følgende højder, målt fra terræn efter byggemodning;

- Højden af bebyggelse i 2 etager må ikke overstige 8,50 meter.
- Højden af bebyggelse i 3-4 etager må ikke overstige 16 meter.
- Højden af bebyggelse indrettet som sportshaller, svømmehal, fritidsaktiviteter mv., må ikke overstige 16 meter.

7.4.2 For svømmehallen gælder, at en mindre del af bygningen kan løftes højere end den i §7.4.1 bestemte højde, hvis dette er nødvendigt for fx at etablere rutsjebane, udspringsbassin eller lign. indendørs funktioner.

7.4.3 Bygningshøjder og etageantal skal varieres indenfor den enkelte gårdbebyggelse.

Der skal være minimum ét skift i enten bygningshøjde eller etageantal for hver gårdbebyggelse.

7.4.4 For facader som overstiger 3 etager gælder det, at der for hver 15 meter facade, skal ske et skift i bebyggelsens højde svarende til min. 1 etage.

7.4.5 Følgende bygningsdybder for boligbebyggelse skal overholdes:

- Etageboliger må maksimalt være 12 meter i dybden.
- Øvrige boliger må maksimalt være 10 meter i dybden.

PLACERING & DISPONERING

7.5 Byggefelter skal placeres som vist på kortbilag 4.

7.5.1 Der må inden for lokalplanens område ikke opføres private, individuelle eller fritstående carporte, garager, skure o.lign.

7.5.2 Fælleshuse, drivhuse og væksthuse må placeres i gårdrummene og må maks have en samlet str. på 100 m².

7.5.3 Fælleshuse, drivhuse og væksthuse må placeres udenfor de på kortbilag 4 definerede byggefelter.

7.6 DELOMRÅDE A

7.6.1 Byggefelter
Delområdet inddeles i fire byggefelter som vist på kortbilag 4. Følgende gælder for hver af de fire byggefelter;

Byggefelt A1

Der må indenfor byggefeltet placeres bygninger til skole og fritidsaktiviteter.

Bebyggelsen skal placeres sådan at den orienterer sig mod den angivne skoleplads, adgangsvej samt parkeringsareal, som vist på kortbilag 3.

Der kan inden for byggefeltet opføres i alt op til 300 m² mindre bygninger til at understøtte leg og læring, mindre skure, shelter og anlæg til leg og rekreative formål som f.eks. forhindringsbane, samt mindre bygninger/anlæg til områdets tekniske forsyning (pumpestationer, transformerstationer og lignende).

Byggefelt A2

Der må indenfor byggefeltet placeres bygninger til daginstitution og legebane.

Bebyggelsen skal placeres sådan at den orienterer sig mod den angivne skoleplads, adgangsvej samt parkeringsareal, som vist på kortbilag 3.

Der kan inden for byggefeltet opføres i alt op til 600 m² mindre bygninger til at understøtte leg og læring, mindre skure, shelter og anlæg til leg og rekreative formål som f.eks. forhindringsbane, samt mindre bygninger/anlæg til områdets tekniske forsyning (pumpestationer, transformerstationer og lignende).

Byggefelt A3

Der må indenfor byggefeltet placeres bygninger til offentlige formål der oplagt kan ligge i relation til skole og daginstitution.

Bebyggelsen skal placeres sådan at den orienterer sig mod den angivne skoleplads, adgangsvej samt parkeringsareal, som vist på kortbilag 3.

Byggefelt A4

Byggefeltet er fastlagt og kan indeholde én sportsfacilitet, i form af en indendørs halaktivitet.

Der må inden for byggefeltet ikke etableres fritstående bygninger i form af fx skure o.lign.

7.6.2 De arealer der indenfor byggefelterne i delområde A ikke bebygges, skal udlægges som friarealer for skolen og skal indrettes enten som grønne uderum eller som skolegård, undervisning, legeplads, ophold, sport eller lignende.

**AD. Punkt 7.6.1,
Byggefelt A3**

*Kan fx være tandklinik,
sundhedsplejerske,
musikskole, klub eller lign.*

7.7 DELOMRÅDE B

- 7.7.1 Inden for delområde B må der ikke opføres bebyggelse. Der kan dog, hvis det funktionelt er nødvendig, opføres mindre tekniske anlæg i relation til veje, stibro, vandværk, elnet eller lignende.

Placeringen skal godkendes af Næstved Kommune.

7.8 DELOMRÅDE C

- 7.8.1 For etagetypologier og dobbelt rækkehus skal udstykningen ske som sokkeludstykninger.
- 7.8.2 Hver gårdbebyggelse orienteres omkring et centralt gårdrum. Gårdrummet skal fremstå som et samlet rum, med minimum to åbninger i form af portåbninger eller pause i bebyggelsen.
- 7.8.3 Bygningerne som ligger langs boligvejene skal bygges ud til skel i hjørner, med maksimalt 1 meters tilbagetrækning, for at definere og styrke boligvejenes forløb som vist på kortbilag 3.
- 7.8.4 Svømmehallen skal placeres så den ligger på pladsens vestlige side. Hovedindgang, billetsalg og caféområde skal ligge orienteret ud mod "Kvarterspladsen".
- 7.8.5 Bebyggelsen skal variere imellem etagetypologier og tæt/lav. Indenfor hver gårdbebyggelse skal typologierne bestå af minimum 2 varianter, jf. Bilag 4.1.
- 7.8.6 For bebyggelse på min. 3 etager gælder det, at der i stueetagerne må indrettes lokaler til fælles formål som fx fællesrum, værksted, cykelrum mv. der kan have åbne vinduespartier ud mod kvartervejene.
- 7.8.7 Boligernes primære indgang skal orienteres mod kvartersvejene.

Sekundære indgangspartier, såsom terrassedøre o.lign kan orienteres mod gårdrum og Stenlængegårdsvej.

§8. BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN

GENERELT

- 8.1 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal på over 30 på tage og facader. Dette gælder ligeledes vinduer og anlæg for udnyttelse af solenergi.

Solfangere og solcelleanlæg skal være antirefleksbehandlede.

- 8.2 Facader skal fremstå i naturmaterialer som træ, natursten, skifer, skærmtegl, blank mur, vandskuret murværk, pudset murværk eller filtset murværk, zink, stål og glas.

Mindre bygninger som skure, drivhuse og udhuse samt mindre bygningsdele som gavltrekanter, porte, skure og carporte og småbygninger, kan desuden udføres i træ, glas, zink, stål, corten stål, aluminium og beton.

Der må ikke anvendes kunstige, syntetiske materialer eller kompositter, som fx fibercement, fiberbeton og glasfiberarmeret polymerkomposit.

AD. Punkt 7.8.5

Jf. redegørelsen s. 14 for beskrivelse af typologierne.

- 8.3 Farvebehandlede eller malede materialer til facader skal holdes inden for en jordfarveskala, der omfatter farverne hvid, sort, grålige nuancer, okker, sienna, umbra, cinnober, svensk-rød, grøn, jord og dodenkopf.

Der henvises til bilag II, hvoraf farvepalette fremgår.

- 8.4 Facader må foruden det i §8.2 anførte, fremstå helt eller delvist beplantet.

Desuden må alternative, genanvendelige og naturlige materialer bruges som facademateriale, såfremt det kan dokumenteres, at byggeriets endelige udtryk hænger sammen med de øvrige materialer inden for lokalplanområdet.

Desuden skal materialet være dokumenteret holdbart på lige fod med andre traditionelle facadematerialer og have god patineringssevne.

8.5 DELOMRÅDE A

- 8.5.1 Bebyggelse knyttet til offentlige formål som skole og daginstitution kan beklædes med alternative facadematerialer end dem nævnt i §8.2, såfremt den arkitektoniske kvalitet sikres, og der opnås en god helhedsvirkning.

Facadematerialer der afviger fra §8.2 skal godkendes af Næstved Kommune.

- 8.5.2 Byggeri skal udføres i ikke-reflekterende materialer såsom tegl, matbehandlet metal og andet plademateriale, træ og/eller lignende.

- 8.5.3 Bebyggelse må ikke fremstå med kobber eller bly.

- 8.5.4 Hvis tage udføres som flade tage, skal de udføres som grønne tage beplantet med sedum eller tykkere plantedække.

Hvor den maksimale bygningshøjde, jf. § 7.2, tillader det, kan den enkelte tagflade indrettes som tagterrasse.

- 8.5.5 På tagflader kan opsættes solenergianlæg i tagets fulde udstrækning. Er tagets størrelse for stort til det egentlige behov kan der opsættes solceller på et mindre areal såfremt solcellerne placeres samlet.

- 8.5.6 Skiltning på bygninger må kun ske på bygningens facade og ikke i overskæring mellem tag og facade. Skiltningen skal begrænses til navn og/eller logo på institutioner, specifikke funktioner eller mindre henvisningsskilte og skal i udformning, størrelse, skrifttype og farve tilpasses bygningens arkitektur.

8.6 DELOMRÅDE B

- 8.6.1 Facader skal bestå af enten træ eller mursten.

- 8.6.2 Tage skal udføres som flade tage (hældning <30 grader), og skal enten beplantes eller beklædes med.

8.7 DELOMRÅDE C

- 8.7.1 Facaderne i den enkelte karré skal fremstå med et varieret udtryk ved variation i materialevalg, detaljer og farver.
- 8.7.2 Bygninger kan udføres med karnapper med et fremspring fra facaden på max. 0.6 m.
- 8.7.3 For etageejendomme gælder det, at indgangsdøre skal markeres med en særlig detaljering i form af enten tilbageryk, skifte i murværksforbandt eller fugefarve, relief i murværket, materialeskift eller farveskift.
- 8.7.4 Tage med mere end 30° hældning skal udføres med teglsten i sort, grå, rød, brun eller gul farve, ægte skiffer eller metalplader med stående fals.
- Tage med en hældning på under 30° kan udføres med andre egnede materialer, som tagpap eller som beplantede tage.
- 8.7.5 Der kan isættes ovenlys eller tagvinduer i tagfladerne, såfremt vinduerne følger bebyggelsens geometri og placeres symmetrisk.
- 8.7.6 Bredden på selve tagkvisten må maksimalt være i samme bredde som bygningens øvrige vinduer og kviste skal være placeret over disse.
- 8.7.7 I de på bilag I viste kantzoner, kan der etableres terrasser i samme kote som stueetagens gulvkote.
- 8.7.8 Altaner må maks udrage 1,5 meter over facadelinjen på facader der vender ind mod gårdrum. Altaner som vender ud mod kvartersvejene må maks udrage 0,8 meter over facadelinjen.
- 8.7.9 Altaner skal som minimum have en frihøjde på 3,6 meter over fortov, kantzoner eller andre arealer med mulighed for færdsel til fods eller med køretøjer.
- 8.7.10 Der må på boligbebyggelse langs Stenlængegårdsvej ikke opsættes altaner på facader, der vender ud mod Stenlængegårdsvej. Her tillades der kun altaner orienteret ind mod gårdrum.
- 8.7.11 Der må på boligbebyggelse langs Stenlængegårdsvej etableres tagterrasser på den halvdel af tagfladen som vender ind mod boligkarréens gårdrum.
- 8.7.12 Værn skal udføres som en åben konstruktion med lodrette ballustre fx i galvaniseret eller pulverlakeret stål, i farver som følger farveskalaen vist på kortbilag II.
- Altaner, terrasser og tagterrasser må kun afskærmes ved brug af beplantning.
- 8.7.13 Stueetager i byggefelt C3 og C4 orienteret ud mod "Kvarterspladsen" skal indrettes med udadvendte funktioner i form af fx fællesrum, cykelværksted o.lign for beboere.
- Herudover må stueetagerne kun anvendes til butikker, restaurationer og kulturtilbud.

Der kan dog etableres indgangsparti til boliger, erhverv, virksomheder og des lige 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.

GENERELT FOR SKILTE OG REKLAMER

- 8.8 Opsætning af skilte skal følge den i Næstved Kommune til en hver tid gældende vejledning om skilte og reklamer.
- 8.9 Skiltning, reklamering, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forholdet til byggeriets arkitektoniske karakter.
- 8.10 Facadebelysning, lysende reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledets karakter og bygningens arkitektoniske udtryk.
- 8.11 Reklamering som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.
- 8.12 Såfremt dele af en beboelsejendom indrettes til erhverv må skiltning kun foregå som almindeligt navne- og nummerskilt. Reklameskilte, reklameflag og lignende må ikke opsættes på ejendommen.

§9. UBEBYGGEDE AREALER

9.1 DELOMRÅDE A

Skoleplads, veje, stier og parkering

- 9.1.1 Skolepladsen skal fremstå som én samlet plads, rumligt inddelt ved hjælp af inventar og beplantninger der understøtter skolens miljø.
- 9.1.2 Belægningen på skolepladsen skal tilgodese tilgængelighedskrav og skal være i stand til at sikre optimal adgang til samtlige indgange orienteret mod pladsen.
- 9.1.3 Stenlængegårdstien skal etableres med kørefast belægning og indrettes som en to-sporet cykelsti med fortov på den ene side.
- Den faste belægning skal kombineres med top lag der giver Stenlængegårdstien et stuetryk, fx ved majsgranulat.
- Cykelsti og fortov skal adskilles af vandrende, eller en kantsten.
- 9.1.4 Rekreative stier i landskabet skal fremstå som grusstier.
- 9.1.5 Belysning skal vælges i henhold til at skabe tryghed i området

og mulighed for at man trafikalt kan orientere sig på veje og primære stier (Stenlængegårdsstien).

Belysningsarmaturer og placering skal godkendes af Næstved Kommune.

Sportsfaciliteter

9.1.6 Befæstelser på ankomstarealer skal bestå af stenbelægning såsom natursten, tegl, fliser og klinker eller som en variation af disse.

9.1.7 Belysning skal vælges i henhold til at skabe tryghed i området og mulighed for at man trafikalt kan orientere sig på veje og primære stier (Stenlængegårdsstien).

Grønne, rekreative områder

9.1.8 Udearealer til skole og daginstitution skal placeres væk fra parkerings- og ankomstarealer.

Udearealerne skal understøtte et dynamisk læringsmiljø hvor indendøre og udendørs faciliteter drager nytte af hinanden.

9.1.9 Legepladser skal indrettes landskabeligt og skal ved terrænbearbejdning skabe rammer for en bred vifte af aldersgrupper.

9.1.10 Legeplads- og udearealer knyttet til skolen skal indrettes åbent og må ikke hegnes ind.

Legeplads- og udearealer knyttet til daginstitution skal indhegnes i henhold til aldersgrupper.

9.1.11 Belysning af legepladser og rekreative arealer kan udformes mere kreativt som en del af karakteren.

Belysningsarmaturer og placering skal godkendes af Næstved Kommune.

Beplantning

9.1.12 Der skal langs adgangsveje og sti fra Stenlængegårdsvej plantes alléer bestående af solitære træer, som vist på kortbilag 5.

9.1.13 På parkeringsarealerne skal der plantes 1 træ pr. 5 parkeringsplads.

9.1.14 På skoletorvet skal der plantes mindst 5 træer.

9.1.15 Beplantning skal bestå af hjemmehørende arter og fordeles mellem solitære træer og buske samt grupper af træer og buske. På udvalgte steder, fx i undervisningsøjemed kan der etableres nyttehaver, blomsterbed mv. som indgår i skolen eller dagtilbuddets pædagogik.

AD. Punkt 9.1.7

Belysning af skolepladsen kan udformes mere kreativt som en del af karakteren og ankomsten til skole- og institutionsområdet.

9.2 DELOMRÅDE B

Veje & stier

9.2.1 Stenlængegårdstien skal etableres med kørefast belægning og indrettes som en to-sporet cykelsti med fortov på den ene side.

Den faste belægning skal kombineres med toplag der giver Stenlængegårdstien et stødtryk, fx ved majsgranulat.

Cykelsti og fortov skal adskilles af vandrende, eller en kantsten.

9.2.2 Rekreative stier i landskabet skal fremstå som grusstier.

9.2.3 Belysning skal vælges i henhold til at skabe tryghed i området og mulighed for at man trafikalt kan orientere sig på veje og primære stier (Stenlængegårdstien).

Grønne, rekreative områder

9.2.4 Beplantning skal bestå af hjemmehørende arter, med henblik på let drift.

9.2.5 Engarealer skal etableres med græs og flora der stemmer overens med naturtypen.

9.2.6 En omlagt regnvandssø skal have beplantet bred og brink i henhold til at opnå et naturligt og frodigt udtryk der understøtter sø-karakter.

9.3 DELOMRÅDE C

Kvarterspladsen, veje, stier og parkering

9.3.1 Kvarterspladsen skal fremstå som én samlet plads, rumligt inddelt ved hjælp af beplantning og inventar.

9.3.2 50% af pladsen skal være dækket af enten beplantning, vand eller permeable belægninger.

9.3.3 Kvarterspladsen skal kunne tilbageholde regnvand synligt på overfladen, fx. ved hjælp af nedsænkninger i terænet.

9.3.4 Befæstelser på fortov, torve og pladser skal bestå af stenbelægning såsom natursten, tegl, fliser og klinker eller som en variation af disse. Den faste belægning kan kombineres med permeable belægninger.

9.3.5 Befæstelser skal på køreveje bestå af kørefast belægning.

9.3.6 Kvartersvejene skal være tydeligt inddelt med klare overgange mellem køreveje, cykelstier samt gangstier og fortov som eks. skift i belægning, gennemgående fortov, kantsten o.lign.

9.3.7 Parkeringspladser langs kvartersvejene skal indrettes med træer. Der skal placeres 1 træ pr. 5 parkeringsplads.

9.3.8 De anviste parkeringsarealer vist på kortbilag 3, skal indrettes så de indpasses i landskabets topografi.

AD. Punkt 9.3.8

Træerne kan enten placeres i en fast takt efter hver 5. parkeringsplads, eller sættes i grupper af minimum 3 træer sammen.

Fritliggende parkeringsarealer skal indpasses ved hjælp af træer og eller buske.

9.3.9 Befæstelse på det primære stinet som vist på kortbilag 3, skal bestå af kørefast belægning.

9.3.10 Ved valg af belægning og afvandingssystem skal der tages hensyn til muligheden for at opsamle regnvand til vanding af de beplantede arealer.

9.3.11 Belysning skal vælges i henhold til at skabe tryghed i området og mulighed for at man trafikalt kan orientere sig på veje og primære stier (Stenlængegårdsstien).

Belysningsarmaturer og placering skal godkendes af Næstved Kommune.

9.3.12 Belysning langs rekreative grusstier i fællesområdet kan udføres som orienteringslys.

9.3.13 Portåbninger og passager belyses, så rummets udstrækning er tydelig.

9.3.14 Facadebelysning på etageejendomme skal placeres i forbindelse med indgangspartier. Facadebelysning må ikke være til gene for naboer og skal orienteres langs facademuren.

9.3.15 Byrumsinventar skal udformes af enten stål, træ, beton og sten eller en blanding heraf. Stålet skal fremstå rustfrit og evt. galvaniseret eller børstet men må ikke males. Corten stål er dog tilladt.

Svømmehal og sportsfaciliteter

9.3.16 Befæstelser på udendørs ankomstarealer skal bestå af stenbelægning såsom natursten, tegl, fliser og klinker eller som en variation af disse. Den faste belægning kan kombineres med permeable belægninger.

Gårdrum

9.3.17 Gårdrum skal ved beplantning, befæstelse o.lign. gives en overvejende grøn karakter og anlægges med fælles opholdsarealer.

9.3.18 Gårdrum skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller aflåsning forbeholdes bestemte brugere.

9.3.19 Hvert gårdrum skal indeholde et opholdsareal, som boligklyngens beboere har mulighed for at bruge rekreativt. Her skal være opholdsmuligheder samt mulighed for indretning af fælles nyttehave, grill, leg mv.

Hvert gårdrum skal have minimum én fællesfunktion som fx legeplads, nyttehave, fælleshus, grillområde o.a.

9.3.20 I hvert gårdrum skal der minimum plantes 5 træer.

For træer plantet i belægning skal der sikres tilstrækkelig vækstvolumen til hvert træ: min. 6 m³ pr. træ, jf. bilag iii.

9.3.21 Der må i gårdrum ikke være mere end 5 parkeringspladser ved siden af hinanden, uden en forskydning eller et mellemrum.

Kantzoner

9.3.22 Kantzoner skal placeres som vist på kortbilag 6 og bilag I.

Grønne, rekreative områder

9.3.23 Rekreative, grønne områder skal fremstå med et naturpræget udtryk i form af enggræsser og grupper af løvtræer eller buske.

Hegn og afskærmning

9.3.24 For tætlav bebyggelse gælder, at der omkring private haver kan etableres stedsegrønne eller løvfældende hække på maksimalt 1,2 meters højde.

9.3.25 Hækken må kun på indersiden suppleres af tråd- eller gitterhegn og højden på hegnet må ikke overstige højden på hækken.

9.4 REGNVANDSHÅNDTERING

9.4.1 Så vidt det er muligt skal al afledning af regnvand ske i åbne vandrender og ved terrænregulering mod regnvandsbassinene som vist på kortbilag 5.

9.4.2 Det skal være muligt at opsamle regnvand til genanvendelse, fx til havevanding, ved brug af faskiner, regnvandstanke el.lign.

9.4.3 I gårdrum og på boligveje skal regnvand ledes i vandrender som er af samme materiale som den øvrige belægning, jf. §9.3.4.

Vandrenderne må kun laves i andre materialer, såfremt det har en sammenhæng til resten af vandhåndteringsløsningerne.

9.4.4 Der skal laves en samlet plan for regnvandshåndteringen indenfor lokalplanens område i forbindelse med byggemodningsentreprisen. Den samlede plan skal tage udgangspunkt i principperne fra Rammelokalplan 083 og skal planlægges med øje for Stenlængegårdområdet som helhed.

Den nøjagtige placering, udformning og størrelse fastlægges i byggemodningsentreprisen og godkendes af Næstved Kommune.

§10. TERRÆNREGULERING

10.1 Terrænregulering skal tage udgangspunkt i områdets eksisterende landskab, med inspiration fra den vejledende afsætningsplan, jf. Kortbilag 7.

10.2 Der skal i forbindelse med byggemodningen redegøres for grundens topografiske forhold efter byggemodning ved udarbejdelse af en terræn og/eller afsætningsplan der påviser, at byggeriet tilpasses det færdige terræn efter byggemodning.

10.3 Der skal i forbindelse med byggemodningen foretages de

terrænreguleringer, der er nødvendige for at sikre afledning af regnvand.

Terrænregulering skal godkendes af Næstved Kommune.

- 10.4 Stensætninger, plantestensmure, betonstøttemure og lignende må ikke anvendes i skel mod nabo, veje, stier og friarealer, idet hegning skal etableres som levende hegn (jf. §9.30 og 9.31).
- 10.5 Langs Stenlængegårdsvej skal niveauforskelle på mere end en meter mellem gadekote og omgivende terræn udlignes indenfor bygningskroppene, som vist på bilag I.
- 10.8 Der må ingen steder, indenfor lokalplanens område etableres terrænmure, stenskure, støttemure, plantemure el.lign.
- 10.9 Der kan inden for de på kortbilag 5, markerede områder indbygges overskudsjord fra lokalplanområdet.

En plan for indbygning af overskudsjord skal godkendes af Næstved Kommune.

§11. FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- 11.1 Ny bebyggelse er tilsluttet offentlig/kollektiv vandforsyning, elforsyning og kloakforsyning;
- 11.2 bebyggelsen er tilsluttet varmforsyning baseret på vedvarende energi jf. bygningsreglementet

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

- 11.3 Bebyggelsen må desuden ikke tages i brug før følgende fælles anlæg er etableret;
 - 1. De nødvendige regnvandsforanstaltninger som beskrevet i §9.4.
 - 2. Holsted rutens nye forløb, som vist på kortbilag 3.
 - 3. De interne gårdrum i boligklyngerne, med tilhørende parkeringspladser, opholdsarealer mv.
 - 4. LAR-anlæg, skybrudsveje og skybrudsgrøfter er etableret.

§12. MILJØ

- 12.1 Ingen bestemmelser.

§13. GRUNDEJERFORENING

- 13.1 Der skal oprettes én grundejerforening pr. gårdbebyggelse med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor delområde C

AD. Punkt 13.1

Grundejerforeningerne i de 6 gårdbebyggelser kan vælge at danne én fælles grundejerforening for et samlet bykvarter (delområde C).

- Gårdbebyggelsens grundejerforening varetager drift og vedligehold af den enkelte bebyggelses gårdrum og fællesarealer.
- 13.4 Grundejerforeningerne skal oprettes, når byrådet forlanger det, dog senest når 50% af den planlagte boligmasse eller erhvervsmaal er taget i brug.
- 13.5 Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer, veje, stier og anlæg, herunder LAR anlæg samt grønne områder.
- 13.6 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på fællesarealer samt fællesveje og -stier indenfor de på kortbilag 5 viste "Grundejerforeningernes områder".
- 13.7 Grundejerforeningernes vedtægter og ændringer heri skal godkendes af byrådet.
- 13.8 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 Ingen bestemmelser

§15. SERVITUTTER

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

§16. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 16.1 Ingen bestemmelser

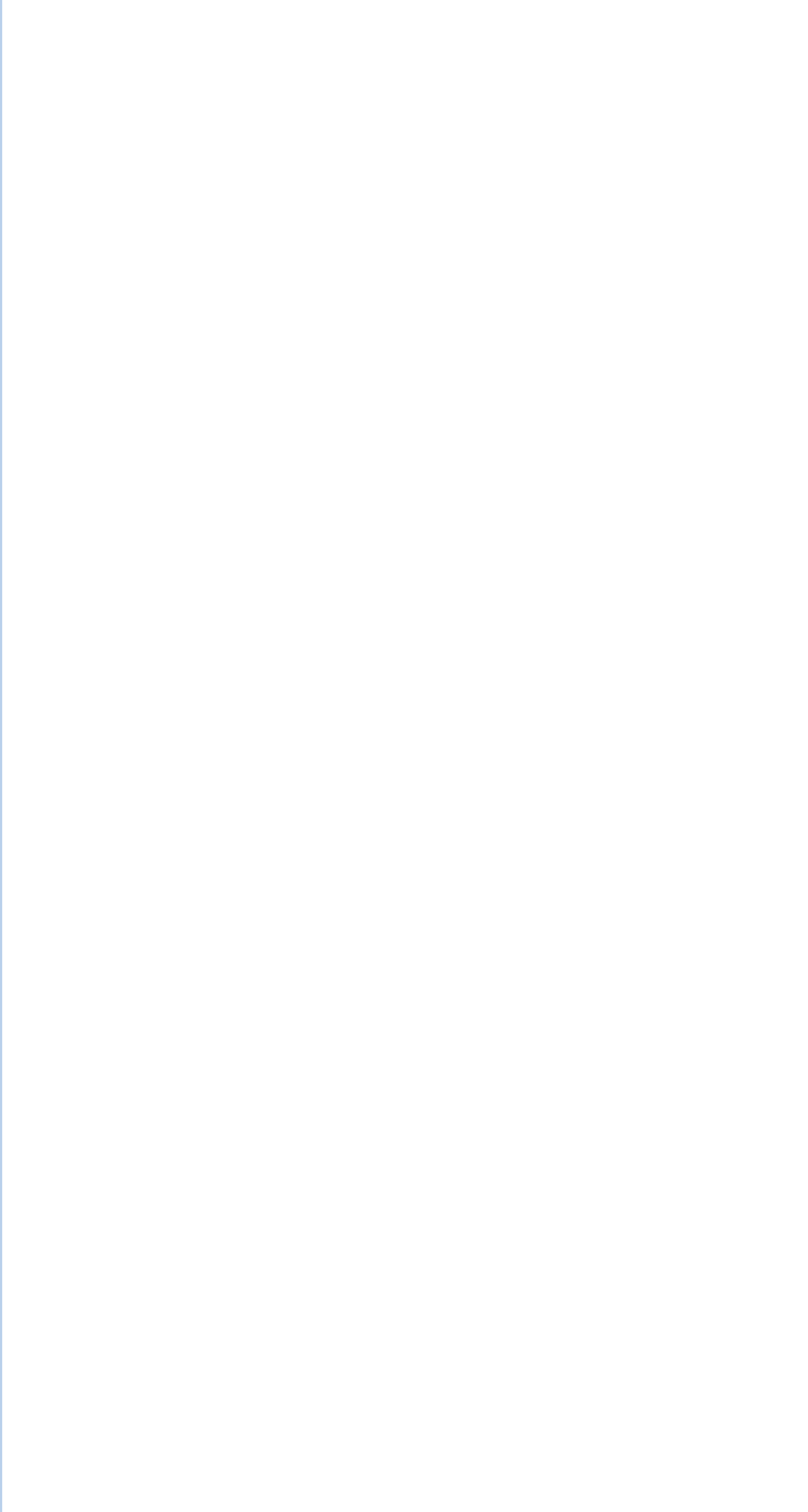
§17. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Lokalplanens retsvirkninger

- 17.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bygges 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 uden 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, plan-teskole 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.



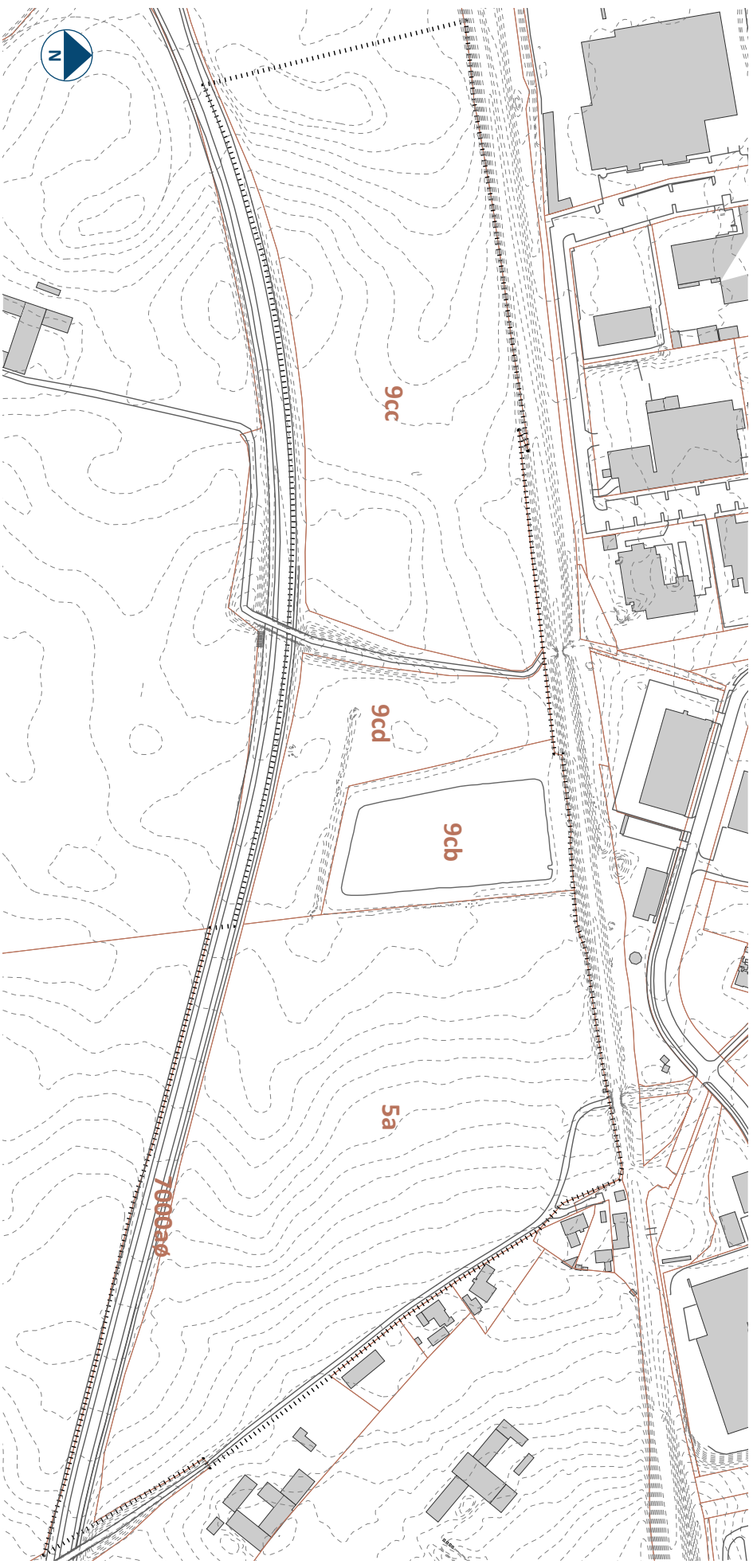


LOKALPLAN 083.2

**FOR BYKVARTER, SPORTSAKTIVITET OG OFFENTLIGE FORMÅL
I STENLÆNNEGÅRD.**

VEDTAGELSE

Plan- og Erhvervsudvalget har den 14.06.2021
vedtaget at offentliggøre dette lokalplanforslag



Målestok 1:4000

SIGNATURFORKLARING

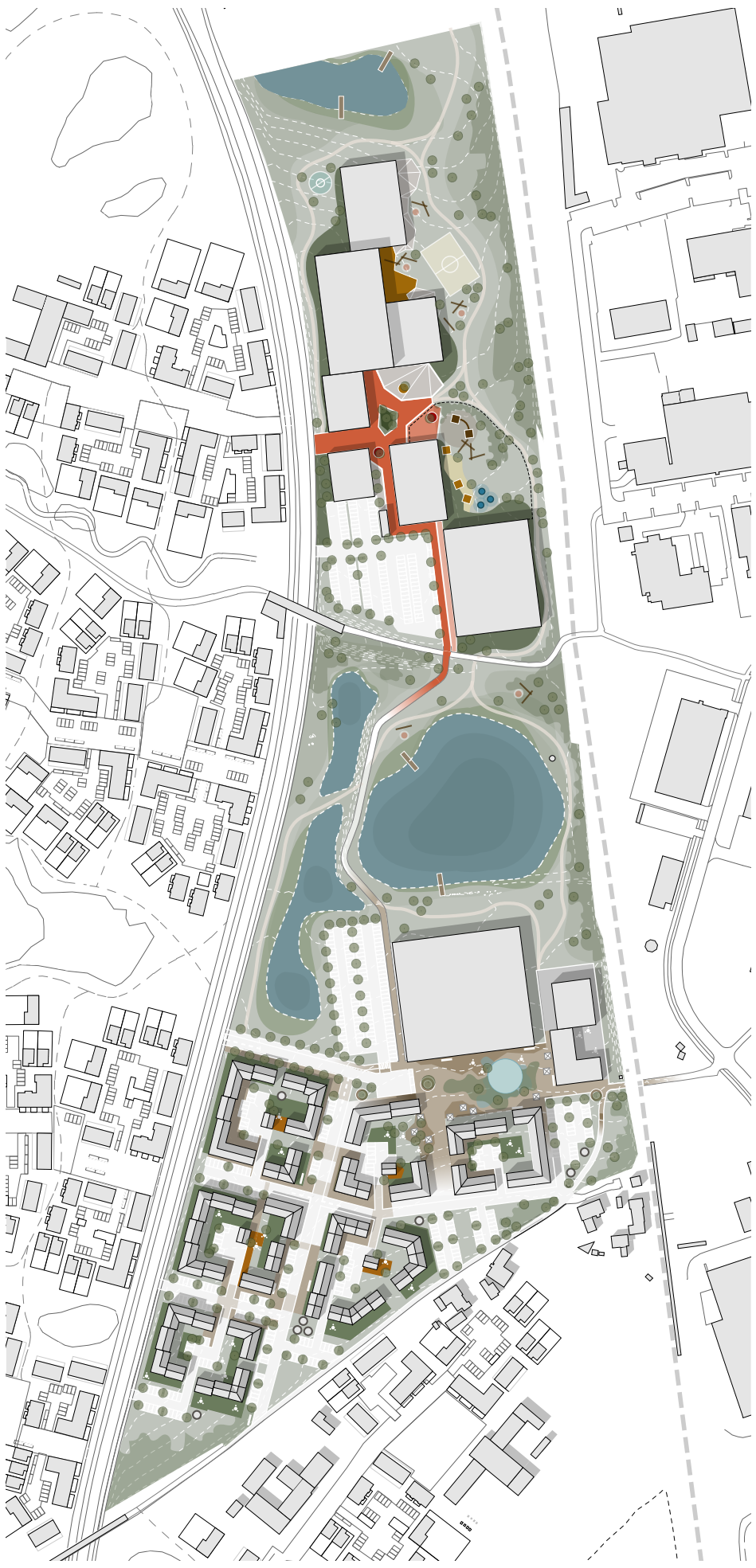
- Lokalplanafgrænsning
- Matrikel
- 9cc Eksisterende terrænkuiver

Lokalplan

083.2

Bilag 1

Eksisterende forhold



**Lokalplan
083.2**

**Bilag 1
Illustrationsplan**

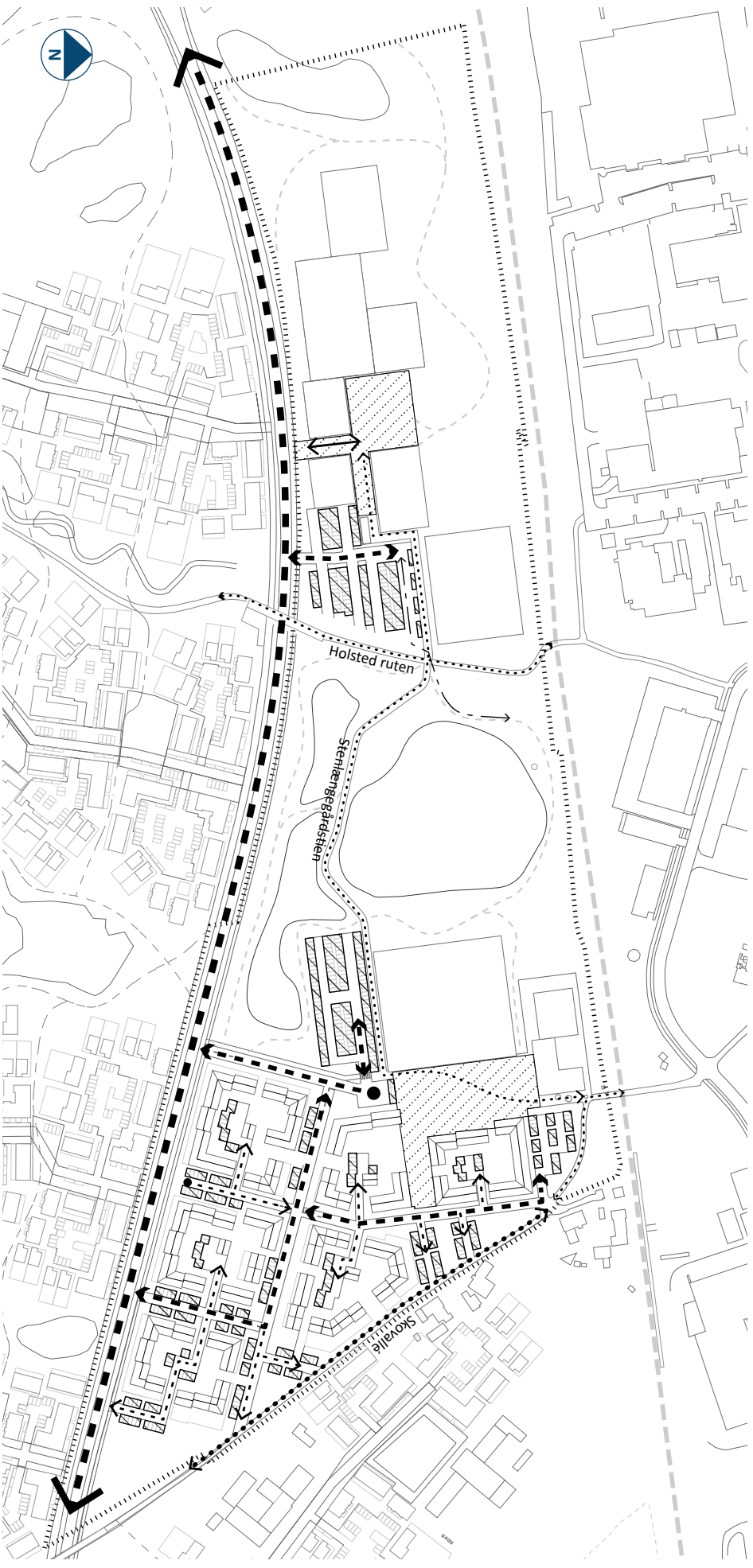


Målestok 1:4000

SIGNATURFORKLARING

- | | | | | | |
|-------|--------------------------|---|-------------------|--|-----------------------|
| | Lokalplanafgrænsning | ▨ | Offentlige formål | | Fælleshus/drivhus mv. |
| - - - | Delområde | ▨ | Ehverv | | Cykelkur |
| — | Matrikelskel (fremtidig) | ▨ | Boliger | | |

**Lokalplan
083.2
Kortbilag 2
Delområder & Arealanvendelse**



Målestok 1:4000

SIGNATURFORKLARING

	Stenlængegårdsvej		Skovalle (biltrafik)		Rekreative stier
	Kartersvej		Servicevej (delområde B)		Parkering
	Gårdrumsvej		Primært stinet Holsted ruten & Stenlængegårdssten		Plads
	Blind vej				

Kortbilag 3

Veje, Stier & Parkering



Målestok 1:4000

SIGNATURFORKLARING

- Lokalplanafgrænsning
- Matrikel
- Byggefelt

Lokalplan

083.2

Kortbilag 4

Udstykning og byggefelter

Lokalplan 083.2

OMRÅDE	NR.	MATRIKLER (KVM)	BYGGERATER (KVM)	FORMÅL	ETAGEHØJDER	GENNEMSIT BOLIGSTØRRELSE (KVM)	ANTAL BOLIGER
Delområde	A	* 54.415	30.342				0
Skole	A 1	35.495	22.500	Offentlig formål	3 etager		
Daginstitution	A 2	5.904	3.142	Offentlig formål	2 etager		
Anden offentlig formål	A 3	2.529	1.000	Offentlig formål	1 etager		
Sport	A 4	5.595	3.700	Offentlig formål	1 etager		

OMRÅDE	NR.	MATRIKLER (KVM)	BYGGERATER (KVM)	FORMÅL	ETAGEHØJDER	GENNEMSIT BOLIGSTØRRELSE (KVM)	ANTAL BOLIGER
Delområde	B	** 25.907		Rekreativ areal			

OMRÅDE	NR.	MATRIKLER (KVM)	BYGGERATER (KVM)	FORMÅL	ETAGEHØJDER	GENNEMSIT BOLIGSTØRRELSE (KVM)	ANTAL BOLIGER
Delområde	C	46.281	43.284		***		*** 225
Svømmehal	C 1	13.270	6.200	Offentlig formål	1 etage		
Erhverv/Sport	C 2	2.275	6.213	Kontor og Service	3 etager		
Gårdbeyggelse	C 3	2.850	5.592				51
Byggefelt	C 3.1		2.840	Etagebyggeri	4 etager	110	26
Byggefelt	C 3.2		1.744	Etagebyggeri	4 etager	110	16
Byggefelt	C 3.3		1.008	Etagebyggeri	3 etager	110	9
Gårdbeyggelse	C 4	3.203	3.975				34
Byggefelt	C 4.1		1.125	Etagebyggeri	3 etager	110	10
Byggefelt	C 4.2		2.156	Etagebyggeri	4 etager	110	20
Byggefelt	C 4.3		694	Rækkehus	2 etager	150	5
Gårdbeyggelse	C 5	5.309	4.595				31
Byggefelt	C 5.1		2.400	Rækkehus	2 etager	150	16
Byggefelt	C 5.2		775	Rækkehus	2 etager	150	5
Byggefelt	C 5.3		1.420	Rækkehus	2 etager	150	9
Byggefelt	C 5.4		1.200	Rækkehus	2 etager	150	8
Gårdbeyggelse	C 6	4.853	4.880				44
Byggefelt	C 6.1		1.348	Etagebyggeri	4 etager	110	12
Byggefelt	C 6.2		2.784	Etagebyggeri	4 etager	110	25
Byggefelt	C 6.3		748	Etagebyggeri	4 etager	110	7
Gårdbeyggelse	C 7	6.273	3.927				32
Byggefelt	C 7.1		1.509	Etagebyggeri	4 etager	110	14
Byggefelt	C 7.2		736	Rækkehus	2 etager	150	5
Byggefelt	C 7.3		650	Rækkehus	2 etager	150	4
Byggefelt	C 7.4		1.032	Etagebyggeri	4 etager	110	9
Gårdbeyggelse	C 8	8.248	7.902				65
Byggefelt	C 8.1		1.552	Rækkehus	2 etager	150	10
Byggefelt	C 8.2		1.454	Rækkehus	2 etager	150	10
Byggefelt	C 8.3		4.896	Etagebyggeri	4 etager	110	45

* Værdien angiver alene de samlede matriklers størrelse. Hele delområde A er ca. 55.000 m².

** Værdien angiver alene de samlede matriklers størrelse. Hele delområde C er ca. 86.790 m².

*** Etagehøjderne angiver den øvre grænse for bebyggelsens højde.

**** Antallet af boliger er beregnet ud fra de angivne boligstørrelser. Boligstørrelserne kan varieres, og boligantallet er således vejledende. Boligantallet kan bliver højere, hvis man vælger at bygge mindre boliger eller lavere hvis man vælger at bygge større boliger.

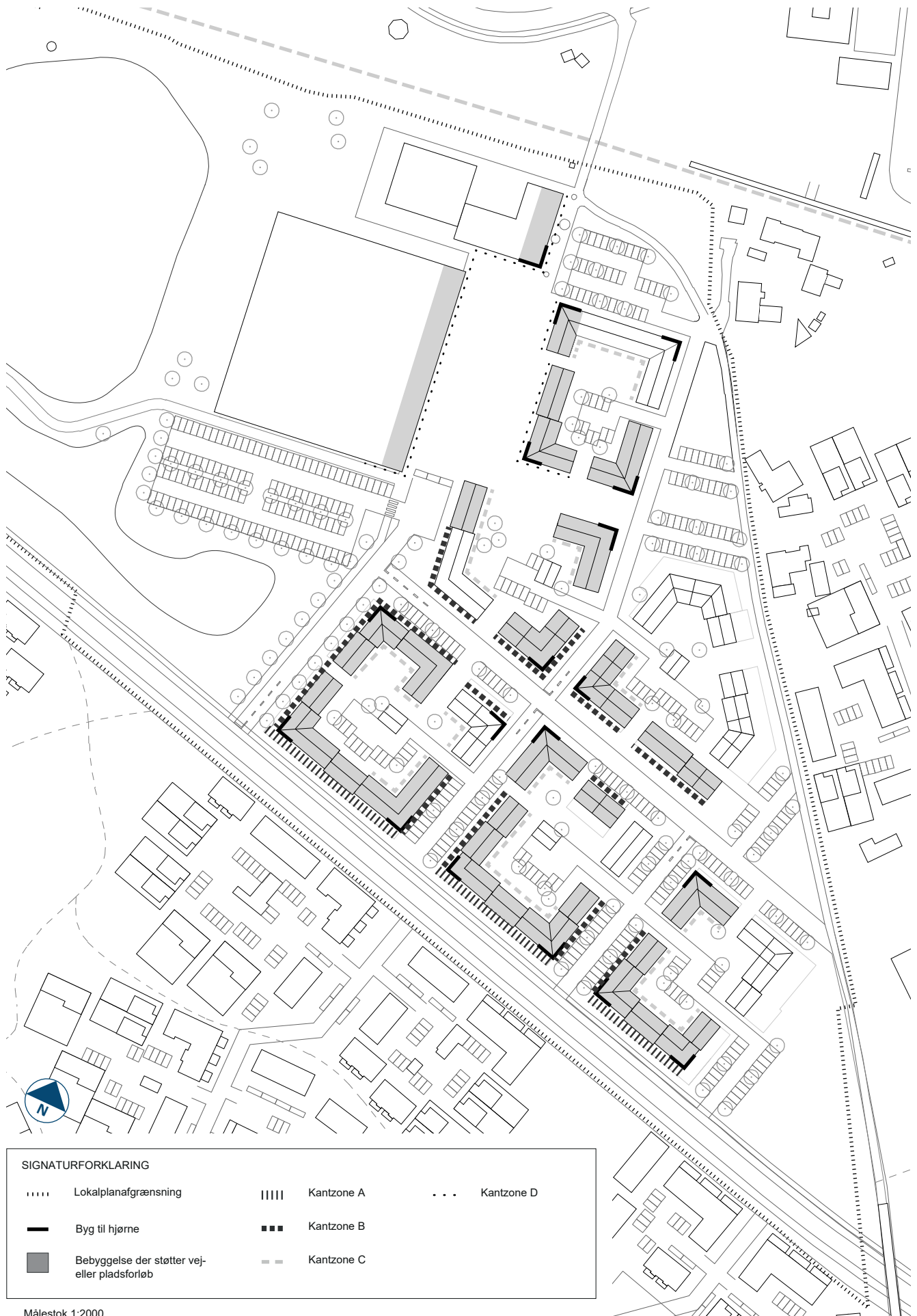


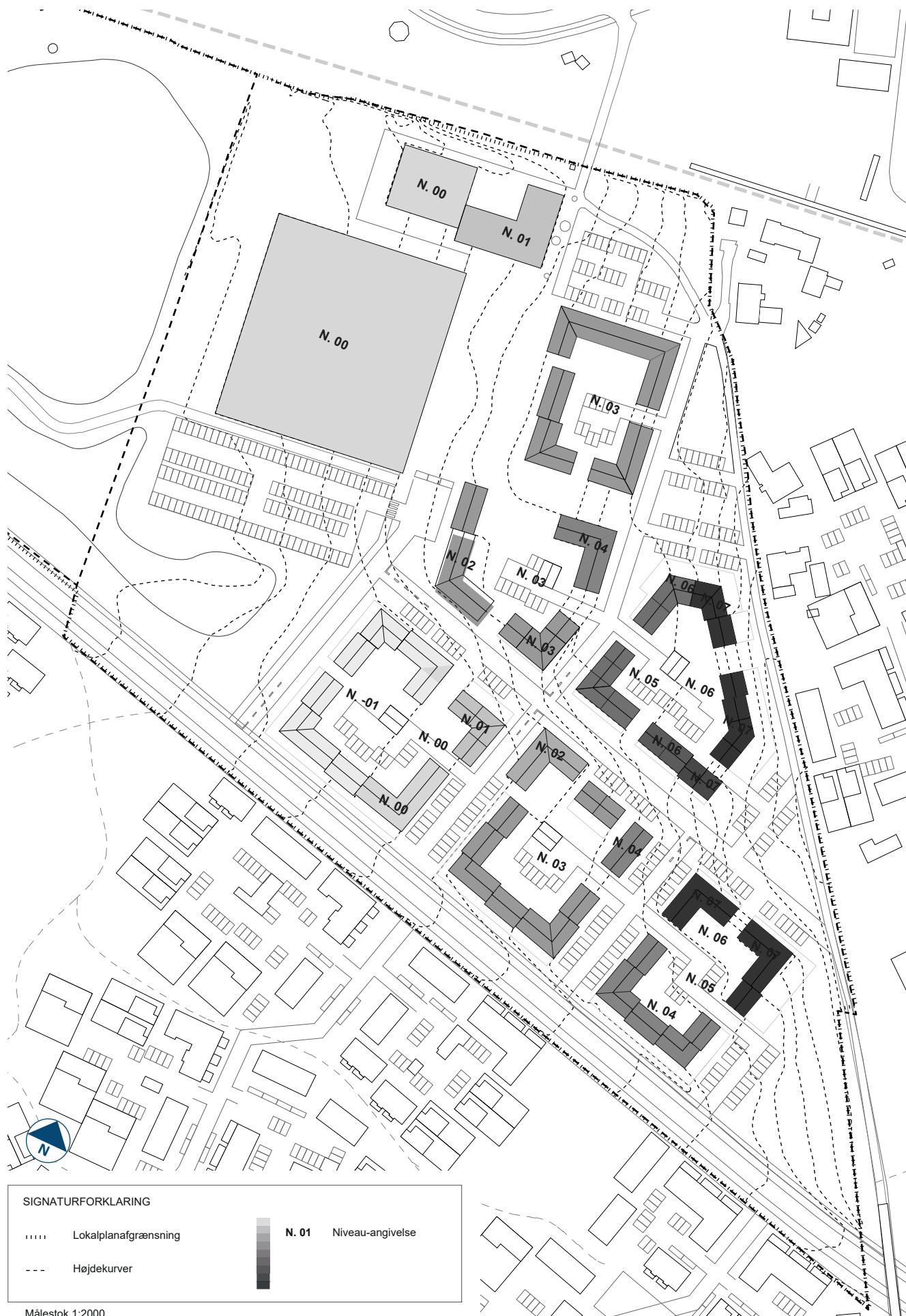
Målestok 1:4000

SIGNATURFORKLARING

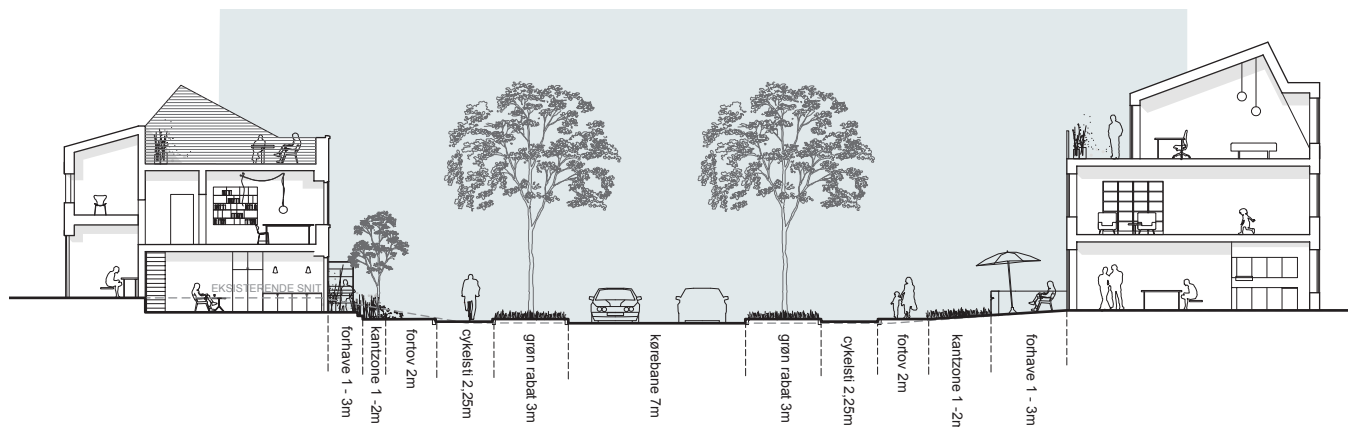
- Lokalplanlægning
- Regnvandsø
- ▨ Grønne områder
- ▨ Terrænregulering
- Træer
- Omfang og placering fastlagt / bestemmelsesnr. (§9)
- Træer
- Omfang fastlagt / bestemmelsesnr. (§9)
- Område med mulighed for indbygning af overkudsford

**Lokalplan
083.2
Kortbilag 5
Bepantning, terræn & LAR**

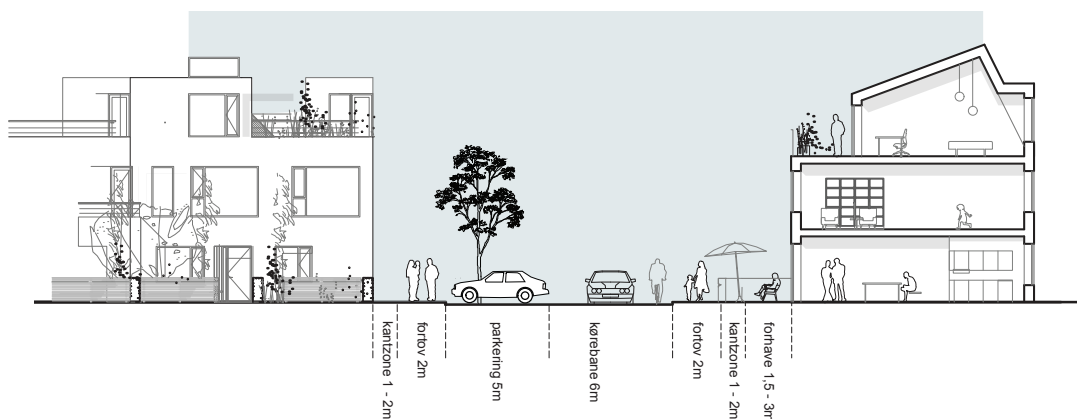




Kantzone A Stenlængegårdsvej















Kantzone B Kvartersvejen



Kantzone C Gårdrum



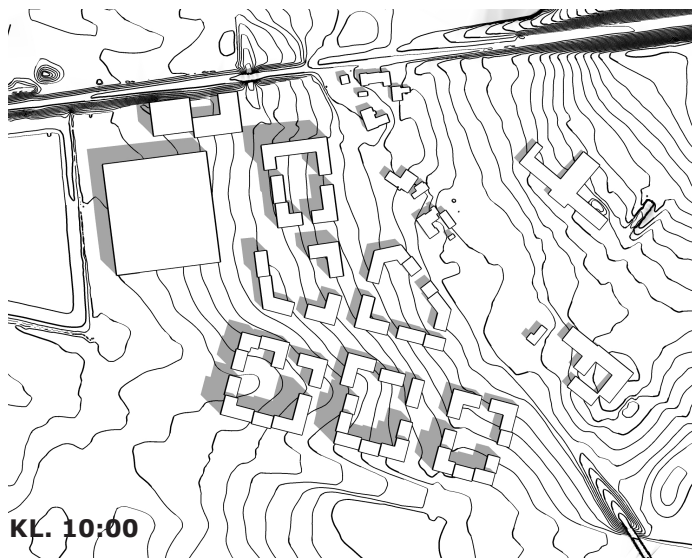
Følgende farver, og deres blanding med hvid og sort skal anvendes til maling af facader i træ og pudset mur.

Klassisk farvebetegnelse	NCS farvekode *), tilnærmet	Vejledende eksempel, tilnærmet
Rå umbra	S6020 - Y30R	
Brændt umbra	S7510 - Y80R	
Mørk dodenkopf	S8505 - R20B	
Lys dodenkopf	S8005 - R20B	
Oxydrød	S4550 - Y80R	
Gammel oxydrød	S4050 - Y80R	
Svenskrød / Falurød	S5040 - Y80R	
Engelsk rød	S2070 - Y70R	
Rød okker	S2570 - Y40R	
Rå Siena	S4040 - Y40R	
Okker	S2540 - Y20R	
Vogngrøn	S8010 - B70G	

*) NCS = Natural Color System, et international farvesystem, der anvendes af farvehandlere.

Denne farvepalet består fortrinsvist af klassiske jordfaver. Det der karakteriserer jordfarveskalaen er, at der er tale om afdæmpede farver der passer smukt sammen indbyrdes.

13. APRIL

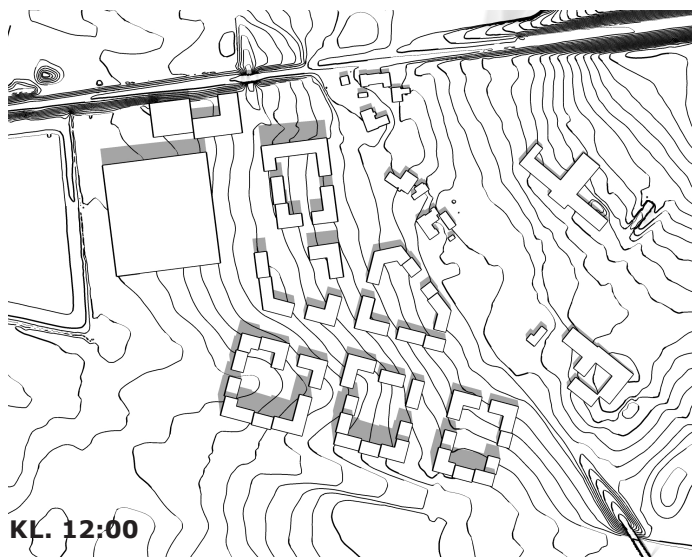


KL. 10:00

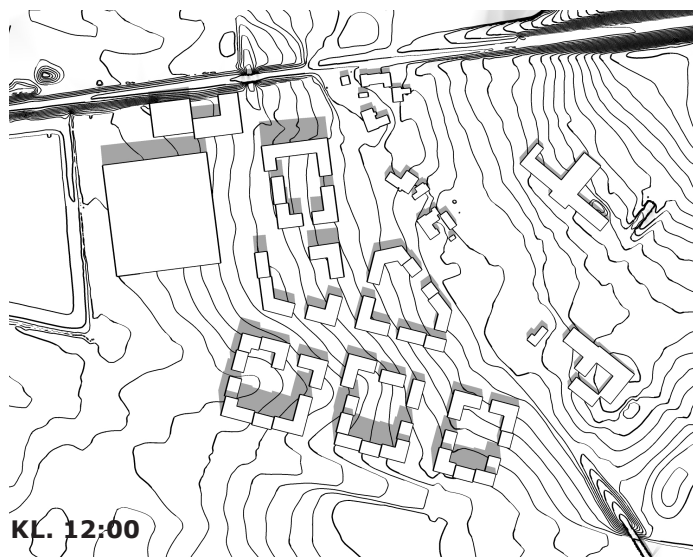
11. OKTOBER



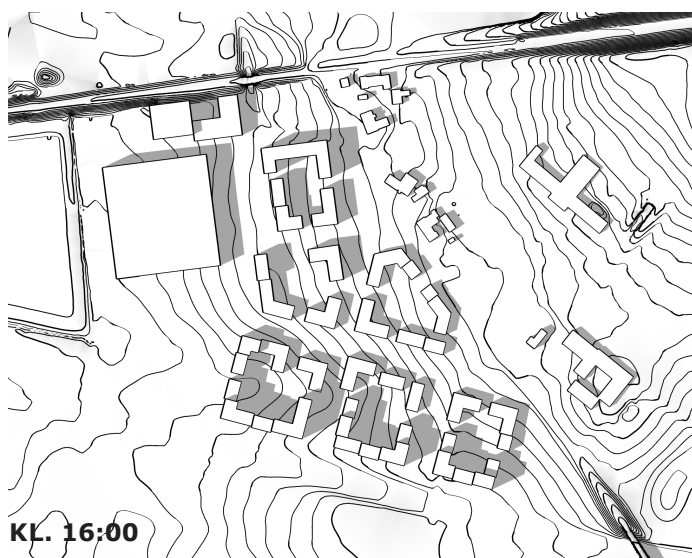
KL. 10:00



KL. 12:00



KL. 12:00



KL. 16:00



KL. 16:00

NÆSTVED



Center for Plan & Miljø

Næstved Kommune
Rådmandshaven 20
4700 Næstved

Telefon 5588 5588

