

# Næstved Kommune

## FRASELAGER FOR LOKALPLANER

Fraselageret er til brug sammen med lokalplanmasteren og anvendes ved at kopiere relevante bestemmelser over i masteren.

*Tekst markeret med rød farve er tips til planlæggeren. Det skal ikke med i lokalplanen.*

*Tekst, der er markeret med gult er en reminder om, at teksten skal ændres i forhold til den konkrete situation*

*Planbestemmelserne skal udformes entydige og forståelige. Der kan imidlertid, hvis det skønnes hensigtsmæssigt eventuel gives en uddybende forklaring af bestemmelser. En sådan forklaring skrives da med kursiv efter bestemmelsen. Kommentarfelt!*

## Om fraselageret

Fraselageret er gennemprøvede formuleringer, som kan bruges direkte i lokalplaner eller kan tilpasses til en konkret planlægningssituation. For at sikre en vis ensartethed i Næstved Kommunes lokalplaner opfordres planlæggeren til at anvende formuleringerne fra fraselageret, medmindre at der er behov for at formulere dem anderledes i den konkrete situation.

Fraselageret er som udgangspunkt opdelt i **almene** bestemmelser samt bestemmelser, der primært er rettet mod **bolig-**, **erhvervs-** og **centerformål**. Denne opdeling er foretaget for at skabe et bedre overblik, men skal dog ikke opfattes kategorisk, da flere bestemmelser, vil være brugbare i andre sammenhænge også. Herunder vil mange af bestemmelserne for erhverv og bolig tillige være anvendelige til mange offentlige formål som skoler, institutioner, plejehjem o.l..

For overblikkets skyld er meget specialiserede lokalplanformer ikke medtaget fx for bevaringsplaner, vindmøller, vejanlæg, transmissionsanlæg, golfbane samt øvrige tekniske anlæg i landzone o.l. Her anbefales det at rekvirere eksempler på sådanne lokalplaner eller konsultere planlæggere med erfaring fra den type planer.

## Indhold

§ 1	Formål	4	
§ 2	Område, zonestatus og bonusvirkning		5
§ 3	områdets anvendelse	5	
§ 4	Veje, stier og parkering	7	
§ 5	Udstykning	7	
§ 6	Tekniske anlæg	11	
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	13	
§ 8	Bebyggelsens udformning og fremtræden		15
§ 9	Ubebyggede arealer	22	
§ 10	Terræn	27	
§ 11	Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	27	
§ 12	Miljø	29	
§ 13	Grundejerforening	29	
§ 14	Bevaring	30	
§ 15	Servitutter	31	
§ 16	Ophævelse af lokalplan og byplanvedtægt		32
	Virksomhedsklasser	34	
	Noter	34	

## § 1 FORMÅL

Lokalplanens formål er:

### Generelt

- 1.1 at sikre byggeri og anlægs indpasning i bymiljøet;
- 1.2 at sikre en funktionel og sikker afvikling af trafikken i området;
- 1.3 at skabe en harmonisk overgang til det åbne land;
- 1.4 at sikre etablering af grundejerforening;
- 1.5 at overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone;

### Boligformål

- 1.6 at muliggøre etablering af et xx boligområde med boliger i tæt/lav...åben/lav bebyggelse;
- 1.7 at sikre etablering af grønne friarealer;
- 1.8 at sikre etablering af beplantning;
- 1.9 at sikre en ny bebyggelse mod støj fra omkringliggende veje, jernbaner, virksomheder ;
- 1.10 at sikre de topografiske forhold ved at begrænse muligheden for terrænregulering;
- 1.11 at sikre bebyggelsens arkitektoniske kvalitet ved fastlæggelse af et materialekatalog;

### Erhvervsformål

- 1.12 at udlægge lokalplanens område til erhvervsformål;
- 1.13 at forebygge miljøkonflikter inden for lokalplanområdet og i forhold til omgivelserne;
- 1.14 at sikre funktionelle, sikre tilkørselsforhold til området;

### Centerformål

- 1.15 at udlægge lokalplanens område til centerformål;
- 1.16 at sikre et godt by- og handelsmiljø ved indpasning af ny bebyggelse samt vedligeholdelse og anvendelse af den eksisterende;
- 1.17 at sikre et godt by- og handelsmiljø ved at styre anvendelsen af skilte samt anden facadeudsmykning og reklamerings;
- 1.18 at sikre bevarelse af eksisterende bebyggelses arkitektoniske karaktertræk;
- 1.19 at sikre bevaringsværdig bebyggelse.

### Tekniske anlæg (fx solceller)

- 1.19 at sikre områdets anvendelse til solenergianlæg og de for anlæggets drift nødvendige tekniske installationer og bygninger;
- 1.20 at sikre mod refleksioner fra anlægget;
- 1.21 at sikre anlæggets indpasning så det fremstår harmonisk i landskabet;

1.22 at sikre areal til beplantningsbælter for at afskærme og derved sikre, at solcelleanlægget indpasses i landskabet;

1.23 at sikre hensyn til boliger på naboejendomme herunder sikring af respektzone på 100 m;

1.24 at sikre de topografiske forhold ved at begrænse muligheden for terrænregulering;

## § 2 OMRÅDE, ZONESTATUS OG BONUSVIRKNING

2.1 Lokalplanområdet opdeles i delområderne **x, y og z** som vist på kortbilag nr. 1 og 2.

2.2 Lokalplanområdet er i landzone. Lokalplanområdet overføres ved denne lokalplans endelige vedtagelse og offentliggørelse til byzone.

2.3 Følgende ejendomme overføres til byzone:

Delområde **I**:

- del af / matr. nr. **xa**

Delområde **II**:

- del af / matr. nr. **xb**

2.4 Lokalplanen erstatter de landzonetilladelser til bebyggelse, anlæg og udstykning jf. planlovens § 35 stk. 1, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse.

*Hjælpetekst: Kan anvendes ved landzonelokalplaner. Der kan tilknyttes samme vilkår, som kan stilles til landzonetilladelser.*

## § 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

### Boligformål

3.1 Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål.

3.2 Bebyggelse må kun ske som **etageboliger - tæt/lav bebyggelse - åben/lav bebyggelse**.

3.3 Der kan i lokalplanområdet drives virksomhed til liberale erhverv, som er forenelig med områdets karakter af boligområde, hvis:

- virksomheden drives af den, som bebor den pågældende ejendom;
- virksomheden drives på en måde, så ejendommens karakter af bolig ikke ændres;
- virksomheden ikke medfører ulempe for områdets øvrige beboere;
- virksomheden ikke kræver parkering udover, hvad der er plads til på den pågældende ejendom;
- reklameskilte, reklameflag og lignende ikke opsættes på ejendommen. Skiltning må kun foregå som almindeligt navne- og nummerskilt.

3.4 Der kan etableres op til **XX** boliger inden for **delområde Y/lokalplanområdet**.

- 3.5 De arealer, som på kortbilag 2 er markeret som grønne fri- og opholdsarealer, må ikke bebygges.

Der kan på disse arealer opstilles legeredskaber, bænke, pavilloner o.l. som understøtter anvendelse til leg og ophold samt anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.x.

- 3.6 På arealer, som er markeret til støjvold på kortbilag 2, kan der etableres støjafskærmning i form af støjvold, støjmur eller lignende.

### **Erhvervsformål**

- 3.7 Der kan i området etableres virksomheder, der kun giver anledning til mindre miljøpåvirkninger af omgivelserne som kontorer, liberale erhverv, offentlige formål, elektronikværksteder, laboratorier, lager, servicevirksomheder, håndværksprægede virksomheder og lignende inden for virksomhedsklasse 1-3 efter kommuneplanen og Miljøministeriets "Håndbog om miljø og planlægning - boliger og erhverv i byerne", 2004. Jf. bilag A.

- 3.8 Der kan etableres detailhandel for arealkrævende varegrupper med et areal<sup>1)</sup> på højst 5.000 m<sup>2</sup> som fx byggevarer, biler, fritidsbåde, campingvogne, møbler, tæpper og haveartikler.

- 3.9 Der kan i tilknytning til virksomhed etableres detailhandel med et areal<sup>1)</sup> på højst 300 m<sup>2</sup> for salg af produkter, som er fremstillet på virksomheden.

- 3.10 Der må ikke etableres detailhandel ud over det, som er nævnt i § 3.x og § 3.y.

- 3.11 Der må ikke etableres nogen form for boliger.

### **Centerformål**

- 3.12 Lokalplanens område udlægges til centerformål.

- 3.13 Der kan etableres bebyggelse og anlæg til detailhandel, liberale erhverv, café/restaurant, diskotek/natklub og boliger.

- 3.14 Der kan i tilknytning til butikker etableres værksted for fx guldsmed, keramikker, elektronik, cykelsmed m.v., såfremt det ikke medfører miljøgener for omgivelserne.

- 3.15 Facadebebyggelsens stuetage må kun anvendes til butikker, café/restaurant og diskotek/natklub.

- 3.16 Facadebebyggelsens 1. sal må kun anvendes til butik eller beværtning i forbindelse med samme forretning i stuetagen samt til liberale erhverv og boliger.

- 3.17 Facadebebyggelsens øvrige etager må kun anvendes til boliger.

- 3.18 Det samlede areal<sup>1)</sup> til butikker inden for lokalplanens område, må ikke overstige xxxx m<sup>2</sup>.

- 3.19 Butikker til detailhandel med dagligvarer må højst have et areal<sup>1)</sup> på 3.000 m<sup>2</sup>.

- 3.20 Butikker til detailhandel med udvalgsvarer må højst have et areal<sup>1)</sup> på 1.000 m<sup>2</sup>.

### **Generelt**

- 3.21 Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin m.v.

- 3.22 Der må i området ikke foretages udendørs oplagring uden for indhegnede og afskærmede arealer/varegårde og lignende samt henstilling af uindregistrerede køretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere og lignende.
- Tekniske anlæg
- 3.23 Lokalplanens område må kun anvendes til teknisk formål i form af solenergianlæg samt de dertil hørende tekniske installationer, herunder transformerstation, transformere samt interne veje og af skærmende beplantning.
- 3.24 Lokalplanens område kan anvendes til afgræsning med dyr og tilhørende læskure.

#### § 4 VEJE, STIER OG PARKERING

- 4.1 Vejadgang skal ske fra XX-vej, som vist på kortbilag Y.

*Bestemmelseskommentar:*

*Hvis vejadgang skal ske ad privat fællesvej, som er ejet af en anden grundejer, er det vigtigt at sikre sig, at der er en skriftlig aftale om, at der kan opnås vejadgang denne vej.*

*Hjælpetekst: Afklares ved lokalplanens udarbejdelse. Vejadgang skal beskrives i redegørelsen.*

- 4.2 Der skal udlægges vejareal som vist på kortbilag xx

Vejene A-B og C-D, som er vist på Kortbilag 2, skal udlægges i en bredde på 9,00 m med min. 5,50 m kørebane, et 1,50 m bredt fortov med 1,00 m rabat med træer langs vejens sydside, og med ca. 1,00 m rabat langs vejens nordside, som vist i princippet på illustrationen nedenfor.

*Bestemmelseskommentar:*

Med "i princippet" menes, at vejene kan flyttes nogle meter ved udarbejdelsen af det endelige vejprojekt.

Ved projektering af veje skal sikres, at der bliver tilstrækkelig manøvrerum for renovationsbiler, ligesom vejene skal være dimensioneret for en trafikbelastning på min. 18 tons akseltryk og være fri for hindringer mv.

- 4.3 Der skal indrettes vendeplads dimensioneret for renovationsbiler.
- 4.4 Der skal udlægges vejadgang til regnvandsbassin, vist på kortbilag xx.
- 4.5 For at sikre en lav trafikhastighed, især ved det fælles opholdsareal, skal der etableres hastighedsdæmpende foranstaltning ved B, som vist på bilag X.
- 4.6 Boligvejene E-F og G-H skal anlægges som stilleveje/opholds- og legeområder efter færdselslovens bestemmelser.
- 4.7 Der skal udlægges stier som vist i princippet på Kortbilag 2.

*Bestemmelseskommentar:*

*Med "i princippet" menes, at stien kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af stiforløbet.*

4.8 Stien b-g, som er vist på Kortbilag 2, skal udlægges med en bredde på 4,00 m og anlægges med en belægning (fx græs, grus, flis, eller fast belægning af belægningssten eller asfalt) på mindst 2,00 m og rabat til hver side.

4.9 På ejendommens område skal der mindst anlægges følgende antal parkeringspladser til personbiler.

Boliger:

- Ved åben lav bebyggelse: 2 parkeringspladser pr. bolig. I Næstved Bymidte: ½ p-plads pr. bolig
- Ved tæt-lav bebyggelse: 1½ parkeringspladser pr. bolig. I Næstved Bymidte: ½ p-plads pr. bolig
- Ved etagebebyggelse, boligstørrelse over 65 m<sup>2</sup>: 1½ parkeringsplads pr. bolig. I Næstved Bymidte: ½ p-plads pr. bolig.
- Ved etagebebyggelse, boligstørrelse over 35-65 m<sup>2</sup>: 1 parkeringsplads pr. bolig. I Næstved Bymidte: ½ p-plads pr. bolig.
- Alle boligtyper under 35 m<sup>2</sup>: ½ parkeringsplads pr. bolig. I Næstved Bymidte: ½ p-plads pr. bolig.
- Almene ungdomsboliger: 1 p-plads pr. 4 boligenheder. I Næstved Bymidte: 1 p-plads pr. 4 boligenheder.
- Ældreboliger (med anvisningsret): 1 p-plads pr. 4 boligenheder. I Næstved Bymidte: 1 p-plads pr. 4 boligenheder.
- Ved fælles parkeringsanlæg skal der udlægges xx handicap parkeringspladser.

Erhvervsbyggeri:

- Kontor- og serviceerhverv: 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal. I Næstved Bymidte: 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.
- Lager, håndværk og industri: 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup>. I Næstved Bymidte: 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.
- Servicestationer: 10 p-pladser. I Næstved Bymidte: 10 p-pladser.
- Hoteller: 1 p-plads pr. 2 værelser. I Næstved Bymidte 1 p-plads pr. 4 værelser.
- Restauranter og lign.: 1 p-plads pr. 10 siddepladser. I Næstved Bymidte 1 p-plads pr. 20 siddepladser.
- Dagligvarebutikker: 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal. I Næstved Bymidte 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal.
- Udvalgswarebutikker: 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal. I Næstved bymidte 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.
- Særligt arealkrævende udvalgswarebutikker: 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. I Næstved bymidte 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.
- Kontor og liberalt erhverv: 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. I Næstved bymidte 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.
- Engroshandel: 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. I Næstved bymidte 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.



#### Andet byggeri:

- Biografer/teatre m.v.: 1 p-plads pr. 8 siddepladser. I Næstved Bymidte 1 p-plads pr. 16 m<sup>2</sup> etageareal.
- Idrætshaller: 1 p-plads pr. 10 personer som hallen må rumme (dog mindst 20 pladser). I Næstved bymidte 1 p-plads pr. 10 personer som hallen må rumme
- Sportsanlæg: 1 p-plads pr. 5 siddepladser. I Næstved bymidte 1 p-plads pr. 5 siddepladser.
- Sygehuse: 1 p-plads pr. 125 m<sup>2</sup> etageareal. I Næstved bymidte 1 p-plads pr. 125 m<sup>2</sup> etageareal.
- Skoler: 1 p-plads pr. 2 ansatte samt 1 p-plads pr. 4 elever over 18 år. I Næstved bymidte 1 p-plads pr. 2 ansatte samt 1 p-plads pr. 8 elever over 18 år.
- Daginstitutioner: 4 p-pladser pr. 20 normerede pladser. I Næstved bymidte 2 p-pladser pr. 20 normerede pladser.
- Plejehjem, døgninstitutioner og lign.: 1 p-plads pr. 4 normerede institutionspladser samt 1 p-plads pr. 8 ansatte. I Næstved bymidte 1 p-plads pr. 8 normerede institutionspladser samt 1 p-plads pr. 8 ansatte.

For sommerhusejendomme gælder, at parkering skal ske på egen grund. Der skal udlægges og om fornødent anlægges 2 parkeringspladser pr. bolig.

#### *Hjælpetekst:*

*Vær opmærksom på de nye muligheder i Planloven for at planlægge for 0 parkeringspladser: Det præciseres, at kommunerne i nye lokalplaner har mulighed for at fastsætte, at der i et lokalplanområde ikke skal etableres parkeringspladser, dog skal der sikres parkeringspladser til mennesker med handicap. Det er ikke hensigten, at muligheden skal anvendes generelt i større, nye byudviklingsområder. Det er kommunernes ansvar at sikre en hensigtsmæssig udvikling i lokalområdet og i bydelen, herunder at der er tilstrækkelig parkering til beboere, butikker, arbejdspladser mv. (kilde: <https://www.regeringen.dk/media/11449/aftale-om-planloven-2022.pdf>)*

#### *Hjælpetekst:*

*Mulighed for øremærkning af grønne parkeringspladser til el- og delebiler: Det præciseres, at kommunerne i nye lokalplaner kan reservere parkeringspladser til bæredygtige mobilitetsformer så som el- og delebiler.*

#### *Hjælpetekst:*

*Vær opmærksom på, at lokalplanen som minimum skal sikre udlægget af parkeringspladser. Byggeloven sikrer herefter, at det nødvendige antal bliver etableret. Hvis pladserne kræves anlagt, bør det ligeledes fremgå af "Betingelser for ibrugtagning".*

- 4.10 Parkering skal etableres som fælles parkeringsareal efter principperne, som er vist på **Kortbilag 2/3**

*Hjælpetekst: Kommunens vejledende normer for parkering fremgår af Kommuneplanens retningslinjer for parkering.*

- 4.11 Parkering skal etableres i konstruktion som parkeringskælder eller -hus.

Parkeringskravet kan også opfyldes ved en tinglyst, tidsubegrænset lejekontrakt på de nødvendige P-pladser. Det er en forudsætning, at P-pladserne findes i kvarteret.

*Hjælpetekst: Vær opmærksom på, at lokalplanen som minimum skal sikre udlægget af parkeringspladser. Byggeloven sikrer herefter, at det nødvendige bliver etableret. Hvis pladserne kræves anlagt, bør det ligeledes fremgå af "Betingelser for ibrugtagning".*

- 4.12 Parkeringsarealer med mere end 8 pladser skal beplantes med mindst ét træ pr. 4 p-pladser efter princippet, som er vist på illustration x / Kortbilag x.

*Hjælpetekst: På parkeringsarealer skal der ved plantning af træer afsættes tilstrækkeligt areal til sikring af gode vækstvilkår. Bestemmelsen kan stå alene uden principskitse eller principperne kan reguleres i bestemmelse i 7. Ubebyggede arealer. Ellers kræves at der på kortbilaget er vist et entydigt princip. Fx at træerne er fordelt over parkeringsarealet ved plantehuller mellem parkeringsrækkerne.*

*Hjælpetekst: Parkeringspladser med ladestandere til el-biler; Krav til etablering af p-pladser med ladestandere til el-biler reguleres af bygge-lovgivningen. Lovgrundlag: Vejledning til bekendtgørelse om forberedelse til og etablering af ladestandere i forbindelse med bygninger (ladestanderbekendtgørelsen).*

- 4.13 Der skal etableres det nødvendige antal cykelparkeringspladser. **Mindst halvdelen af cykelparkeringen skal anlægges overdækket.**

- 4.14 Vejbyggelinie på min. **5 m** til vejskel er gældende for al bebyggelse.

*Hjælpetekst: Denne bestemmelse giver mulighed for parkering af 2 biler i forlængelse af hinanden, hvilket er hensigtsmæssigt. Samtidig trækkes bygning/carport væk fra skel, hvilket er hensigtsmæssigt rent visuelt. Der er lovkrav om to parkeringsmuligheder pr. bolig. Kan dog fraviges ved lokalplan. I erhvervsområder skal kravet formuleres efter de aktuelle forhold. OBS: Kan fraviges ved lokalplan.*

*Evt. formuler en byggelinje for boliger og en for carporte.*

## § 5 UDSTYKNING

### Generelt

- 5.1 Grunde må ikke udstykkes mindre end **xx** m<sup>2</sup>.
- 5.2 Grunde må ikke udstykkes større end **xx** m<sup>2</sup>.
- 5.3 Grunde skal udstykkes med en mindste størrelse på **xxx m<sup>2</sup>** langs vejen **a-b**, som angivet på **Kortbilag 2**, og en mindste størrelse på **vvv m<sup>2</sup>** langs **øvrige veje**.
- 5.4 Udstykning må kun ske i overensstemmelse med **princippet i** den på kortbilag nr. **2** retningsgivende udstykningsplan.
- 5.5 Der må ikke ske en matrikulær udstykning af **lokalplanområdet/delområde B/arealer der på kortbilag 2 er markeret som.....**
- 5.6 Ejendomme til tekniske anlæg kan udstykkes, så grunden ikke er større end anlæggets sokkelplade **+ 1,0 m** hele vejen rundt herom.

### Boligformål

- 5.7 Grunde må ikke udstykkes mindre end:
- **xx** m<sup>2</sup> for åben/lav bebyggelse **i delområde 1**,
  - **xx** m<sup>2</sup> pr. boligenhed for tæt/lav bebyggelse **i delområde 2**. Grundarealet pr. boligenhed er eksklusiv eventuel adgangsvej/parkeringsareal og inkl. andel af fællesareal.
- 5.8 Der må kun etableres én bolig pr. ejendom.
- 5.9 Grunde inden for **delområde 2** **kan/må kun** udstykkes som storparceller med flere boliger pr. ejendom.
- 5.10 Der må kun udstykkes **xx** antal boliggrunde inden for **delområde A**.

## § 6 TEKNISKE ANLÆG

- 6.1 Tekniske bygningsdele som for eksempel elevatorer, ventilation, solceller, klimaanlæg, med videre skal indeholdes i bygninger eller på anden måde indgå som en integreret del af bygningens konstruktion og overordnede geometri.
- Hjælpetekst: OBS Der pågår drøftelser af begreberne m.v. Fraserne må tilpasses efterfølgende.*
- 6.2 Solenergianlæg (fx. solfangere og solceller) kan opsættes såfremt det sker under hensyntagen til bygningens arkitektur. Eventuelle anlæg skal opsættes på eller integreres i tagflader eller facader, så de flugter med bygningens geometri. Solceller må ikke medføre blændingsgener. Alternativt kan solcellerne placeres som skrå paneler på fladt tag. I givet fald skal panelerne skjærmes bag brystning eller høj tagkant.
- Hjælpetekst: OBS Der pågår drøftelser af begreberne m.v. Fraserne må tilpasses efterfølgende.*
- 6.3 Synlige anlæg til områdets tekniske forsyning skal placeres samlet langs vej eller naboskel og skal have samme diskrete udformning og farve.
- 6.4 Alle ledninger til forsyning af området, herunder vejbelysning, skal udføres som jordkabler.
- 6.5 Der må ikke bygges hen over vandløb, rørledninger og dræn.

- 6.6 Der må ikke plantes træer så tæt ved rørledninger, at rødderne kan skade rørledningerne.
- 6.7 Der må ikke bebygges eller beplantes med træer inden for en afstand af **1,5 m** fra de på **kortbilag 2** viste ledningstracéer.  
*Bestemmelsestekst: Ledningsejers øvrige afstandskrav til ledninger skal følges.*
- 6.8 Enhver omlægning af og tilslutning til alle former for vandløb, herunder også dræn, skal godkendes af vandløbsmyndigheden.
- 6.9 Der må ikke ske ændringer af de eksisterende afvandingsopland eller i den naturlige afstrømningshastighed uden vandløbsmyndighedens godkendelse.
- 6.10 Varmeforsyningen skal baseres på vedvarende energi.
- 6.11 Lokalplanens område skal kloakeres iht. Næstved kommunen spildevandsplan.  
*Hjælpetekst: Se særskilt dokument om kloakering!*
- 6.12 Sortering, opbevaring og håndtering af affald skal ske i henhold til gældende regler i regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald i Næstved Kommune, samt suppleret for erhverv med reglerne i affaldsbekendtgørelsen og bekendtgørelse om affaldsregulativer,- gebyrer og -aktører m.v..  
*Bestemmelseskommentar: Flere oplysninger fås på [www.naestved-affald.dk](http://www.naestved-affald.dk).*
- 6.13 Affaldsbeholdere, genbrugscontainere og lignende skal placeres og afskærmes således, at de ikke virker skæmmende for området.
- 6.14 **Der skal indrettes et område til fælles opsamling af genanvendelige materialer, som fx papir/pap, metal/plast og glas.** Opsamlingsstedet er vist med en principiel placering og størrelse på **Bilag 2**.  
*Bestemmelseskommentar: Det anbefales allerede i projekteringsfasen at få sikret nødvendigt areal til opbevaring af affaldet og tilkørselsforhold. Køreveje og vendepladser, samt transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbiler skal indrettes efter gældende regulativer. Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne ligeledes leve op til kravene i regulativerne.*
- 6.15 Der skal etableres nedgravede containere til opsamling af affald.  
*Hjælpetekst: Til redegørelsen: Køreveje og vendepladser, samt transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne, skal indrettes efter gældende regulativer. Planer for håndtering af affald skal godkendes af Næstved Kommune, Team Affald.*
- 6.16 Individuelle antenner og paraboler må ikke være synlige fra nabobebyggelser, offentlige veje og stier.
- 6.17 Der må ikke opsættes nogen form for vindmøller.
- Regnvandsbassin og LAR-anlæg**
- 6.18** Der skal udlægges areal til regnvandsbassin som vist på kortbilag **xx**.

Regnvandsbassinet skal, pga. terrænforholdene, placeres i lokalplanens områdes østlige/nordlige/vestlige/sydlig del.

Regnvandsbassinet er vist med en principiel placering og udstrækning på Kortbilag 2. Regnvandsbassinet anlægges med sø-lignende karakter. Bassinets sider udformes, af sikkerhedsmæssige årsager, med svag hældning; maks. 1:5, da bassinet ikke indhegnes, se illustrationen nedenfor.

*Hjælpetekst: Gælder regnvandsbassiner som ligger i forbindelse med friarealer/rekreative områder.*

- 6.19 Der skal sikres vejadgang for slamsuger til regnvandsbassinet.

*Hjælpetekst:*

*Til redegørelsen (spildevand): "Regnvandsbassinet skal anlægges på en måde, så der ikke sker nedsivning af regnvand, fx med bund og sider udført med membran af ler eller plastic." - Dette er dog kun relevant hvis vandet kan indeholde uønskede stoffer.*

*Til redegørelsen (spildevand): "Arealbehovet til regnvandsbassin(-er) skønnes at være xx m<sup>2</sup>".*

- 6.20 Der skal udlægges areal til regnvandshåndtering indenfor de ubebyggede arealer. Regnvandsbassinet er vist med en principiel placering og udstrækning på Bilag 2.

- 6.21 Der skal etableres et regnvandsbassin, der kan forsinke regnvandet inden afledning til recipienten som i dette tilfælde er bæk/å/sø/fjord/hav/koblede bassiner. Regnvandsbassinet er vist med en principiel placering og udstrækning på Bilag 2.

*Hjælpetekst: Forsinkelse kan ske i et sammenhængende system af fx åbne bassiner, grøfter, kanaler, regnbede o.l., der indgår som rekreative elementer i områdets fri- og opholdsarealer.*

- 6.22 Overfladevand skal nedsives på egen grund eller alternativt forsinkes til 1 l/s pr. ha inden afledning til recipient.

*Hjælpetekst: Håndtering af regnvand kan som regel ske ved indpasning af forskellige typer af LAR-løsninger i bebyggelsen, fx regnbede, vandrender, permeable belægning og bærelag, spejlbassiner mv.*

**(Eller)** Overfladevand skal nedsives på egen grund eller alternativt forsinkes i faskiner eller lign.

*Hjælpetekst: Nedsivning af overfladevand inden for 300 meter fra en vandforsyningsboring til et alment vandværk er kun mulig, hvis der forud er foretaget en konkret vurdering af forureningsrisici i forhold til grundvandsressourcen.*

## § 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### Generelt

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må højst udgøre xx %.
- 7.2 Bebyggelse må højst opføres i xx etager med udnyttet tagetage.
- 7.3 Bebyggelse må have en højde af maks. xx m målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet.

Skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende, kan dog have en større højde.

- 7.4 Facadehøjden må ikke overstige 0,00 meter. Facadehøjden måles fra terræn/et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet til overkant af murkrone.
- 7.5 Bebyggelse skal forsynes med et ligesidet saddeltag/tag med hældning på mellem 20 og 45 grader. *(eller evt. min. eller maks. hældning)*
- Mindre bygninger som udhuse og carporte kan udføres med andre tagformer.
- 7.6 Bebyggelse skal forsynes med tage, der syner flade (med op til 5° hældning).
- 7.7 Bebyggelse skal opføres indenfor de på kortbilag 2 viste byggefeltter.
- 7.8 Carporte, udhuse, skure, drivhuse, plads til renovation, og andre mindre bygninger eller anlæg må opføres uden for byggefeltterne. Disse bygninger må ikke placeres nærmere skel end 0,00 meter.
- 7.9 Husdybden må max være 0,00 meter inkl./ekskl. altaner og altangange.
- 7.10 Ny bebyggelse må kun opføres som længehuse, klyngehuse, vinkelhuse bestående af en hovedlænge med en mindre sidebygning, hvor rygningshøjden på sidehuset skal have mindre højde end hovedlængens, etc..
- 7.11 Ny bebyggelse skal opføres som længehuse. Husdybden må højst være 8,00 meter og må ikke overstige 4/7 af længden af bygningen.
- 7.12 Bebyggelse skal have den ene facade/langfacade/gavlfacade placeret på den angivne facadebyggelinie.
- Facadebyggelinien kan fraviges med op til 1,2 m ved fx karnapper, frontespice, altaner, indgangsparti eller lignende.
- 7.13 Bebyggelse skal have en afstand af mindst 2,5 m til skel mod naboskel.
- 7.14 Bebyggelse skal have en afstand af mindst 3 m til skel mod vej, stier og fællesarealer.
- 7.15 Bebyggelse skal placeres med den ene facade i den byggelinje, som er vist på Kortbilag 2.

### **Boligformål**

- 7.16 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må højst udgøre:
- 30 % for åben/lav bebyggelse.
  - 35 % for tæt/lav bebyggelse i op til 1½ etage.
  - 40 % for tæt/lav bebyggelse i min. 2 etager.
- Ovennævnte bebyggelsesprocenter er i overensstemmelse med Bygningsreglement 08 og medfører en større bebyggelsesgrad end tilsvarende byggeri normalt tidligere havde.*
- Der kan i mange konkrete situationer være grund til at fastsætte en anden bebyggelsesgrad i en lokalplan (som går forud for bygningsreglementet).*
- 7.17 Hvis terrænet muliggør, at en kælder frilægges i bygningens ene facade, skal denne ikke medregnes som etage.
- 7.18 Bebyggelse kan inden for delområde X sammenbygges i naboskel som fx række-, kæde-, klynge- eller dobbelthuse.

### **Erhvervsformål**

- 7.19 Bebyggelsens samlede rumfang må højst udgøre **3** m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> af grundens areal, og højst **50** % af grundens areal må bebygges.
- 7.20 Bebyggelse må have en højde af maks. **xx** m.  
Skorstene, antennemaster og lignende, som er nødvendige for virksomhedens produktion eller områdets tekniske forsyning, kan dog have en større højde.
- 7.21 Der må ikke bygges nærmere end **5** m. fra vejskel til vej **A-B** som er markeret på **kortbilag 2**.
- 7.22 Der må ikke bygges nærmere end **3** m. fra vejskel til eventuelt kommende stikveje jf. § **x.x**.
- 7.23 Området mellem byggelinie og vejskel skal henligge som græsareal og må ikke bebygges eller anvendes til parkering, udstilling eller oplag.

### **Centerformål**

- 7.24 Bebyggelse skal opføres som en sluttet bebyggelse inden for det byggefelt, som er markeret på kortbilag **2** med den ene facade placeret i byggefeltets afgrænsning mod vej samt sammenbygget i naboskel.
- 7.25 Bag- og sidehuse skal opføres inden for de byggefelter, som er markeret til dette formål på kortbilag **2**.
- 7.26 Mindre bygninger såsom udhuse, carporte, cykelskure og lignende kan opføres uden for de viste byggefelter.
- 7.27 Bebyggelse inden for de markerede byggefelter på kortbilag 2 skal opføres i **x** etager.
- 7.28 Bebyggelse inden for **byggefelt A** må højst have en højde på **x** m.
- 7.29 Bag- og sidehuse må højst opføres i **x** etager og med en højde på maks. **y** m.

## **§ 8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN**

### **Generelt**

- 8.1 Ny bebyggelse skal (**inden for hvert delområde**) fremstå ensartet med hensyn til bebyggelsesform, materialer og farver.
- 8.2 Bebyggelsen indenfor **lokalplanområdet/hvert delområde** skal fremstå som en samlet helhed i farver, form og materialer.
- 8.3 Ny bebyggelse skal gives en udformning i **harmoni/tilpasset** den omgivende bebyggelse med hensyn til **facaderytme, højde, materialer, taghældning og tagudformning**.

*Hjælpetekst: Kravene der skal sikre dette, bør præciseres i de efterfølgende bestemmelser.*

- 8.4 Bygninger inden for lokalplanens område skal have ydervægge, der fremtræder i **blank mur, i gul eller rød tegl eller som pudset**.  
Mindre bygningsdele samt mindre dele af facaden (**op til en tredjedel af bygningens samlede facadeareal**) kan desuden udføres i **træ, glas, zink, stål, beton, kobber og aluminium**.

- 8.5 Bygningers ydermur skal fremstå i hvid og sort samt i farverne ..... og i disse farvers blanding med sort og hvid.

*Hjælpetekst: "Jordfarver" (farver udvundet af mineraler i jord) er ikke tilstrækkeligt præcist og indeholder måske også uønskede farver fx ultramarinblå.*

*Følgende farver er i følge "Rådvadcentret" normalt dem man forbinder med jordfarveskalaen: okker, siena, umbra, cinnober, svensk-rød, grønjord, ultramarinblå og dodenkop.*

- 8.6 Bygningers ydermur skal fremstå i hvid og sort samt i de farver, som fremgår af den farvepalet, der er vist i lokalplanens bilag X.

*Hjælpetekst: Husk da at udforme et bilag med farvepaletten.*

- 8.7 Tage med mere end 25° hældning kan udføres med røde eller gule teglsten samt betontagsten, tagpap eller fiberbeton (fx Eternit) i sort eller grå farve. Flade tage kan udføres med andre egnede materialer.

- 8.8 Tagudhæng på (beboelses)bygninger må udføres med et fremspring på max 50 cm inkl. tagrender målt vinkelret på facaden.

- 8.9 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal på over 30, bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi.

- 8.10 Der må ikke opsættes solenergianlæg på tage.

- 8.11 Solenergianlæg må kun opsættes på tage med hældning, såfremt de er matte, integreret i taget og dækker hele tagfladen.

- 8.12 Solenergianlæg skal integreres arkitektonisk i byggeriet og må ikke medføre blændingsgener.

- 8.13 Vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt og udformes som enkeltstående tagvinduer.

- 8.14 Byrådet kan ved en konkret vurdering af et velbelyst projekt tillade anvendelsen af andre materialer eller farver.

*Hjælpetekst: Tilladelsen skal gives som en dispensation fra lokalplanen.*

*Dette er en såkaldt "kompetencenorm", som kræver, at der gives en dispensation efter planlovens § 19. Bestemmelsen er ikke nødvendig, men kan fortælle bygherrer og deres rådgivere, at byrådet her er åben for at vurdere særlige projekter.*

- 8.15 Mindre bygninger som garager, carporte og udhuse kan udføres med andre materialer.

- 8.16 Bygninger må ikke udføres med valm/halvvalm.

*Kan fx bruges ved sluttet bebyggelse, hvor der skal kunne ske en fremtidig tilbygning af en naboejendom.*

- 8.17 Tekniske bygningsdele som for eksempel elevatorer, ventilation, solfangere, klimaanlæg, med videre skal indeholdes i bygninger eller på anden måde indgå som en integreret del af bygningens arkitektur.

- 8.18 Affaldsbeholdere, genbrugscontainere og lignende skal placeres og afskærmes således, at de ikke virker skæmmende for området.

## **Boligformål**



8.19 Sokler må udføres i en max højde af 0,6 meter. Kældre der på grund af terrænet har en hel eller delvis fri ydervæg, som fritlægges over de 0,6 meter, skal behandles som facade og fremstå som del heraf.

8.20 Parabolantenner må ikke opsættes på bygninger.

Parabolantenner skal placeres, så antennens højeste punkt ikke er højere end maks. 1,8 m over terræn.

### **Centerformål**

8.21 Kviste skal placeres så de er i harmoni med bygningens fagdeling. Kvistenes samlede bredde må ikke overstige **halvdelen** af tagets længde.

8.22 Kviste må kun opføres som enten; **rytterkvist, schweizerkvist, mansardkvist, københavnerkvist, pultkvist, spidskvist, valmet spidskvist, halvcirkelkvist, buet kvist, ark, frontkvist eller gavlvist.**

8.23 Kviste skal placeres mindst **3 tagsten** over tagfoden og mindst **2 tagsten** under tagryg ved tagsten af skifer eller tegl.

Hvis taget er udført af et af de andre materialer, som lokalplanen giver mulighed for, må kviste kun placeres **minimum 0,8 meter** over tagkant og **mindst 0,6 meter under** tagryg. Dette gælder dog ikke gavlvviste.

I tage med trempelkonstruktion kan kviste placeres lavere end **3 tagsten** over tagfoden/**0,8 meter** over tagkant.

8.24 Den maksimale bredde på en kvist må kun svare til bredden på de underliggende facadevinduer plus **0,4 meter** til begge flunker. Højden på kvistvinduer må maksimalt svare til **2/3 af højden** på de underliggende facadevinduer.

8.25 Tagvinduer må kun placeres som enkeltstående og skal indenfor samme tagflade have samme dimensioner og placeres på samme vandrette linje.

Det enkelte tagvindue må ikke overskride **0,8 meter** i bredden og **1,2 meter** i højden. Der kan mod baggårde sættes større tagvinduer ved krav om flugtvej

8.26 Tagvinduer skal placeres mindst **3 tagsten** over tagfoden og mindst **2 tagsten** under tagryg ved tagsten af skifer eller tegl.

8.27 Hvis taget er udført af et af de andre i lokalplanen godkendte tagmaterialer må tagvinduet kun placeres **minimum 0,8 meter** over tagkant og **mindst 0,6 meter** under tagryg.

8.28 Der må kun være adgang til hovedbygningens stueetage gennem dør eller port fra gaderummet, for at skabe tryghed, byliv og liv til facaden. Boliger i hovedbygningens stueetage skal have hoveddør placeret ud til gaderummet.

8.29 Facader ud mod gaderummet skal i hver etage forsynes med vinduer i mindst **20 %** af facaden.

Vinduerne må ikke tildækkes med inventar eller overlæbes med film eller lignende, så indtrykket af vindue forsvinder. De skal give indsyn til butikken eller fungere som udstillingsvinduer.

8.30 Højest **25%** af et vindue må dækkes med skilte/folie.

8.31 Ændringer af facader ved reovering eller udskiftning af vinduer, døre, gelændere, karnapper o.l. skal ske i overensstemmelse med bygningens oprindelige arkitektur.

- 8.32 Rammer og karme skal i **delområde X** være udført af træ eller metal.
- 8.33 Alle rammer og karme på vinduer, døre og porte samt dørene og portene i en ejendom skal have samme farvevalg.
- 8.34 Der må ikke anvendes vinduer med buede ruder.
- 8.35 Altaner og tagterrasser skal placeres så de understøtter bygningens balance, **se bilag X**.
- 8.36 Altaner mod gaderummet skal have en dybde **som defineret i tabellen nedenfor**.
- 8.37 Altaner skal udformes så de harmonerer med bygningen og tager højde for nabo-bygningernes udtryk. Altaner og tagterrasser må kun udføres i samme konstruktion og materialer som den resterende del på bygningen.
- 8.38 Værn skal være transparente og udføres af balustre i **galvaniseret metal eller glas**. Alle bygningens altaner skal udføres med ensartet udformning og materialevalg.
- 8.39 Ved etablering af nye altaner og terrasser på eksisterende bygninger skal der tages hensyn til facadedekoration og udsmykning, der har betydning for bygningens arkitektoniske helhedsudtryk. Bygningsdetaljer må ikke fjernes eller skjules.
- 8.40 Der må ikke opsættes faste baldakiner.
- 8.41 Der kan opsættes markiser udført i lærred eller lignende materiale, der skal slås ind, senest ved forretningens lukning.
- 8.42 Markiser skal udformes og placeres i overensstemmelse med bygningens fagdeling – som hovedregel over vinduer.
- 8.43 Tekniske bygningsdele som for eksempel elevatorer, ventilation, solfangere, klimaanlæg, med videre skal indeholdes i bygninger eller på anden måde indgå som en integreret del af bygningens arkitektur.
- 8.44 Tekniske bygningsdele som for eksempel elevatorer, ventilation, solfangere, klimaanlæg og lignende tekniske udstyr, som monteres på eksisterende bebyggelse, må i **delområde X** ikke placeres synligt fra vej eller offentligt areal.
- 8.45 Der må ikke opsættes nogen form for individuelle udendørs antenner til TV- og radiomodtagelse, radioamatørvirksomhed, eller lignende, der kan ses fra offentlige veje, områder eller parkeringsarealer.

## **Skilte og reklamer**

### Generelt

- 8.46 Skilte og reklamer skal tilpasses omgivelsernes karakter og bygningernes arkitektur og skala med hensyn til placering og størrelse.
- 8.47 Henvisninger til flere butikker eller virksomheder på samme ejendom skal så vidt muligt samordnes med fælles præg og udtryk.
- 8.48 Nye skilte- og reklametyper eller skilte der ikke er nævnt, må kun opsættes efter tilladelse fra Næstved Kommune i hvert enkelt tilfælde.
- 8.49 Der må på en ejendom kun etableres skilte og reklamer for virksomheder med adresse på ejendommen.

*Hjælpetekst: Undtaget herfra er opsætning af godkendte reklameskilte, der tillades opsat i "robuste" områder, der bærer præg af en vis intensitet og aktivitet, f.eks. bymæssige og trafikale knudepunkter samt større parkeringspladser.*

- 8.50 Reklamer må ikke opsættes på/ved boliger i blandede byområder, villakvarterer, rækkehus- og etageboligområder, i sommerhusområder eller grønne områder.

Næstved Bymidte, facadeskilte:

- 8.51 Der må kun etableres ét større facadeskilt pr. butik eller virksomhed. Gentagelser af det samme skilt eller navn på samme facade kan sløre bygningens arkitektur og medvirke til et rodet indtryk.
- 8.52 Facadeskiltning skal underordnes facadens arkitektur og opdeling. Facadeskiltning skal derfor holdes fri af vinduer, gesimser og anden udsmykning. Skiltning over bygningers tagfod tillades ikke.
- 8.53 Facadeskilte må ikke opsættes over butiksetagen. Undtaget er dog ejendomme med erhverv over stueplan. Her kan skiltning placeres som enkeltstående bogstaver og evt. logo i vinduer, eller på facaden.
- 8.54 Henvisningsskilte til erhverv over stueplan eller i bagvedliggende bygninger skal samles og opsættes ved dør, port eller ved en hovedindgang i en skilteport, for at give et godt overblik og øge informationsvenligheden.
- 8.55 Facadeskiltning skal ske ved løse bogstaver, mindre skiltebånd eller bemaling direkte på facaden eller som folietekst på vinduer.
- 8.56 Farvede bånd, plader, kasser og lignende er ofte dominerende i forhold til bygningen og helhedsindtrykket og må kun etableres, hvis de kan indgå som en del af bygningens arkitektur.

Næstved Bymidte, udhængsskilte:

- 8.57 Udhængsskiltet skal afpasses efter facaden med hensyn til størrelse, farver og materialer. Der kan tillades en størrelse op til 0,4 m<sup>2</sup>.
- 8.58 Der må opsættes ét udhængsskilt pr. butik - dog to ved hjørnebutikker. Ved større butikker/virksomheder kan der tillades et udhængsskilt pr. 20 m. facade-længde.
- 8.59 Udhængsskilte kan kun indeholde butikkens navn, logo eller særlig symbolik.
- 8.60 Udhængsskilte skal placeres minimum 2,3 meter over gadeniveau og et frem-spring på højst 0,8 meter.

Næstved Bymidte, fritstående skilte og flag:

- 8.61 Fritstående faste skilte og flagstænger på terræn eller bygninger til reklameflag, kan ikke opsættes ved gågader, strøggader, torve, pladser og centrale byrum, da de vil virke dominerende i gaderummet og det tætte bymiljø.
- 8.62 Ved fritliggende butikker og virksomheder kan der kun tillades ét større fritstående skilt pr. ejendom såfremt det kan integreres i bymiljøet og ikke er til gene for omgivelserne. Skiltet må maksimalt være 2,5 meter højt og 60 cm bredt.
- 8.63 Fritstående skilte ved fritliggende virksomheder skal placeres på eget grundstykke og i direkte tilknytning til virksomhedens indgangsområde/adgangsgivende vej.
- 8.64 Fritstående skilte med løse bannere, vimpler og skilte på træstolper tillades ikke som permanent skiltning.

Byområder uden for Næstved Bymidte, facadeskilte:

- 8.65 Der må kun etableres ét større facadeskilt pr. facade, dvs. at butikker eller virksomheder på hjørnegrunde kan skilte til fx både vej og parkeringsarealer.

- 8.66 Facadeskiltning skal underordnes facadens arkitektur og opdeling.
- 8.67 Facadeskiltning skal holdes fri af vinduer og evt. bygningsudsmykning.
- 8.68 Skiltning over bygningers tagfod tillades ikke.
- 8.69 Farvede bånd, plader, kasser og lignende er ofte dominerende i forhold til bygningen og helhedsindtrykket og må kun etableres, hvis de kan indgå som en del af bygningens arkitektur.
- 8.70 Hvis flere butikker eller virksomheder deler facade, skal skiltningen samordnes, så der opnås en god helhedsvirkning.

Byområder uden for Næstved Bymidte, udhængsskilte:

- 8.71 Der må kun opsættes ét udhængsskilt pr. butik - dog to ved hjørnebutikker. Ved større butikker/virksomheder, kan der tillades et udhængsskilt pr. 20 m. facade-længde.
- 8.72 Udhængsskilte skal afpasses efter facaden med hensyn til størrelse og materialer.

Byområder uden for Næstved Bymidte, fritstående skilte og flag:

- 8.73 Fritstående skilte, pyloner og flag skal placeres på eget grundstykke og i direkte tilknytning til butikkens eller virksomhedens indgangsområde/adgangsgivende vej.
- 8.74 Fritstående skilte med løse bannere, vimpler og skilte på træstolper tillades ikke som permanent skiltning.

Mindre byer, landsbyer og boligområder:

- 8.75 Der kan ikke opstilles fritstående faste skilte og flagstænger på terræn eller bygninger til reklameflag, da de vil virke dominerende i boligområder og lokale bymiljøer.
- 8.76 Ved større fritliggende butikker og virksomheder kan der maksimalt etableres ét større fritstående skilt pr. ejendom, når det kan integreres i bymiljøet og ikke er til gene for omgivelserne. Skiltet må maksimalt være 2,5 meter højt.
- 8.77 Ved erhvervsdrift fra egen bolig må der kun opsættes ét skilt. Skiltet må have en flade på maks. 0,5 m<sup>2</sup>. Skiltet skal monteres på facaden i forbindelse med indgang i stueetagen eller opstilles på terræn på egen grund i en højde på maks. 1 meter.

Center- og erhvervsområder uden for byernes centrum samt indfaldsveje:

- 8.78 Der kan maksimalt opsættes ét større fritstående skilt pr. ejendom når det kan integreres i bymiljøet og ikke er til gene for omgivelserne. Fritstående skilte eller pyloner må have en højde på maks. 8 meter.
- 8.79 Der kan maksimalt opsættes én flaggruppe pr. ejendom med maksimalt 3 flagstænger i op til 12 meters højde.
- 8.80 På hjørnegrunde kan der tillades 2 flaggrupper, hvis der er en afstand på mindst 50 m. mellem flaggrupperne og mindst 10 m. til naboskel.
- 8.81 Hvis flere virksomheder er placeret på én ejendom, skal flaggruppen være fælles.
- 8.82 Der må maksimalt opsættes ét infoskilt på hver af de overordnede veje og indfaldsveje.

Øvrig skiltning i bymæssig bebyggelse, lys:

8.83 Belysningsarmaturer til belysning af facadeskilte skal være diskrete og placeres, så de ikke er til gene for omgivelserne.

8.84 Skiltebelysning skal afstemmes efter de konkrete forhold. Belysningen må ikke virke blændende eller generende for forbipasserende og omkringboende og må derfor ikke have løbende eller blinkende effekter.

Øvrig skiltning i bymæssig bebyggelse, digital skiltning:

8.85 Digital skiltning kan virke dominerende på omgivelserne og der gives derfor kun tilladelse efter en nærmere vurdering i hvert enkelt tilfælde.

8.86 Digital skiltning må kun opsættes ved trafikknudepunkter, kulturelle institutioner, biografer, langs indfaldsveje og lignende, hvor der er en særlig aktivitet og intensitet.

8.87 Digital skiltning skal have samme størrelsesforbehold som gælder for fritstående skilte. Digital skiltning kan kun tillades når billedet er at sammenligne med fast skiltning, dvs. der må ikke være bevægeligt billede og skærmen må ikke flimre.

8.88 Digital skiltning må ikke blænde. Dette kan bl.a. sikres med skærm i høj kvalitet og at motivet/billedet har mørk baggrund.

8.89 Lysstyrken skal kunne justeres alt efter solindfald og tidspunkt på døgnet.

Øvrig skiltning i bymæssig bebyggelse, digitale infoskilte:

8.90 Digitale infoskilte kan kun opstilles ved kulturelle institutioner, turistattraktioner, parkeringsarealer, større pladser, indgange til områder, bus- stoppesteders læskærme, langs indfaldsveje og lignende.

8.91 Der kan maksimalt tillades ét digitalt infoskilt pr. indfaldsvej.

8.92 Information på de digitale infoskilte kan omhandle info om events, sport og kulturbegivenheder, branding og information om Næstved Kommune, branding af virksomheder og institutioner samt turistinformation.

8.93 Digitale infoskilte må ikke bruges til markedsføring af varer, tjenesteydelser eller andre direkte kommercielle formål samt til politiske eller religiøse budskaber.

Øvrig skiltning i bymæssig bebyggelse, reklamer:

8.94 Reklameskabe kan kun tillades opsat i gangtunneller, ved trafikknudepunkter, ved kulturelle institutioner, biografer og lignende, hvor der er en særlig aktivitet og intensitet.

8.95 Reklameskabets størrelse skal tilpasses bygningens arkitektur og skala og underordnes facadens arkitektur og opdeling. Reklameskabet skal holdes fri af vinduer, gesimser og anden udsmykning.

8.96 Fritstående reklameskilte kan kun placeres på gavle i buskure, p-pladser og lignende områder, hvor de indgår i byområdernes byrumsinventar og funktion.

8.97 Billboards tillades kun opsat i Næstveds ydre bydele i forbindelse med store parkeringspladser, samt ved større forlystelsesparker. Reklametavler og billboards er generelt ikke egnet i den tætte bystruktur, eller i de mindre og mellemstore byer samt i boligområder.

Øvrig skiltning i bymæssig bebyggelse, særlig skiltning:

- 8.98 Mindre oplysningsskilte kan kun opsættes ved særlige attraktioner for offentligheden, f.eks. ved historiske lokaliteter og indgange til grønne områder. Skiltet på maksimalt placeres én meter over terræn og skal være under 0,5 m<sup>2</sup>.

## § 9 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende.

*Hjælpetekst: "Et ordentligt udseende" skal præciseres med konkrete bestemmelser, der sætter rammerne for hvad der menes med dette.*

### Friarealer

- 9.2 Der skal etableres udendørs opholdsareal svarende til mindst **xx %** af bruttoetagearealet til boliger og **yy %** af bruttoetagearealet til erhverv. Opholdsarealer skal have en placering og indretning, som er egnet til formålet.
- 9.3 Udendørs opholdsarealer kan etableres på altaner, tagterrasser og lignende, når de er placeret og indrettet til formålet.
- 9.4 Der skal udlægges **(et)** fælles opholdsareal svarende til minimum **15%** af lokalplanområdet. Opholdsarealet skal placeres i princippet som vist på **Kortbilag 2**.
- 9.5 Der skal indrettes udendørs opholdsareal på minimum **10%** af grundarealet. Der udlægges ét fælles opholdsareal for hele lokalplanområdet på minimum **XX m<sup>2</sup>** som angivet i princippet på **Kortbilag 2**.

*Hjælpetekst: Det fælles opholdsareal skal have en brugbar form og udformning. Tag stilling til om der er behov for fælles LAR-anlæg, som umiddelbart er teknisk anlæg.*

*For at sikre at de fælles opholdsarealer for en brugbar udformning, vil det være nødvendigt med en mere detaljeret plan, som angiver hvor der kan bygges (byggefelter/delområder, samt hvilke områder der udlægges til opholdsarealer.*

### Kun i bymidter.

- 9.6 Ubebyggede arealer, der ikke benyttes til veje, stier, parkering, legeområde og lignende skal anlægges og vedligeholdes som haveareal.
- 9.7 Ren- og vedligeholdelse af fællesarealer skal til enhver tid varetages af den i **§ x** nævnte grundejerforening.

### Hegn og beplantning

- 9.8 Der udlægges areal til et **0,00 m** bredt beplantningsbælte, som vist i princippet på **Kortbilag 2**. **Artssammensætningen skal være som angivet på bilag X.**

*Hjælpetekst: Beplantningsbæltets bredde skal fastlægges ud fra formålet, som fuldstændig afskærmende, slørende eller markering af grænse.*

*Hjælpetekst: Suppler med et bilag, der angiver de arter, som skal anvendes og planteprincip.*

*Hjælpetekst: Brug kun denne bestemmelse, hvis en bestemt artsliste skal følges. Angiv evt. at xx % af plantearterne skal følge artslisten – øvrige del er "frit" valg. Arter vælges med udgangspunkt i lokale forhold (jordbund, vind, sol mm).*

- 9.9 Det område der er vist på **Kortbilag 2**, må kun/skal anvendes til etablering af støj-dæmpende foranstaltninger mod **X-vej**.

*Hjælpetekst: Hvis støjvold skal beplantes: tilføjes bestemmelse om at støjvolde skal beplantes i hht. planteliste.*

- 9.10 Inden for det fælles opholdsareal, markeret på Kortbilag 2, skal beplantningen være med egnskarakteristiske og hjemmehørende danske arter af træer og buske.

*Hjælpetekst: Eksempler på større træer, der opfylder betingelserne (danske hjemmehørende):*

*Asp (OBS er kraftig rodsquiddannende)*

*Avnbøg*

*Bøg*

*Fuglekirsebær*

*Hæg*

*Løn (Spidsløn)*

*Røn (Alm. Røn og Seljerøn)*

*Småbladet Lind*

*Stilkeg*

*Vintereg*

*Eksempler på mindre træer og større buske, der opfylder betingelserne:*

*Almindelig Hvidtjørn*

*Engriflet hvidtjørn*

*Almindelig Hyld*

*Druehyld (giftig)*

*Hassel*

*Hunderose*

*Løn (Naur)*

*Rødel*

*Seljepil*

*Femhannet pil*

*Gråpil*

*Slåen*

*Tørst*

*Vildæble*

*Vrietorn*

*Eksempel på mindre buske, der opfylder betingelserne:*

*Benved*

*Dunet gedebled*

*Kvalkved*

*Gråpil*

*Ribs*

*Blågrøn rose*

*Æblerose*

*Solbær*

*Eksempel på planter, der er egnet til hæk:*

*Avnbøg*

*Bøg*

*Naur*

*Hvidtjørn*

*Hjælpetekst: Tag udgangspunkt i Miljøstyrelsens 40 danske, hjemmehørende arter.*

- 9.11 Beplantning og indretning af fælles opholdsarealer skal give en parklignende karakter af græsklædte arealer med fritstående fuldkronede træer og buske.

Friarealet skal tilplantes med en blanding af træer og buske, som vist på kortbilag X som danner sammenhængende bevoksninger efter etableringsfasen.

*Hjælpetekst: Skriv i redegørelsen hvilket udtryk det er, som ønskes opnået med beplantningen. Det kan eksempelvis være fritstående trægrupper på et græsareal. Fuldkronede solitærtræer. Grupper af beplantning bestående af træer med underplantning af buske. Busketter. Levende hegn (fritvoksende). Hække. Anfør også udgangspunkt for plantevalget; om der lægges vægt på brug af danske, hjemmehørende arter, f.eks.*

- 9.12 Ved tilrettelæggelse af beplantningen skal det sikres, at udsigten fra X til Y fastholdes, selv når træer og buske når fuldt udvokset højde. Udsigten er angivet med en sigtelinje på Kortbilag 2.

- 9.13 Langs X-vej skal der plantes allétræer, som vist på kortbilag X. Træerne skal i fuld udvokset tilstand have en højde på mellem 0,00 og 00,00 meter. For hvert delområde skal allétræerne være ens.

**Bestemmelseskommentar:** Med ens menes samme art og plantet i samme størrelse

*Hjælpetekst: Valg af træart til alleer skal tage udgangspunkt i det konkrete sted og det udtryk, som man gerne vil opnå.*

*Allétræerne kan eksempelvis være:*

- *Småbladet Lind*
- *Spidsløn*
- *Søjle-eg*
- *Pyramide avnbøg*
- *Seljerøn*

- 9.14 Der må inden for lokalplanens område ikke plantes arter, som er opført på Miljøministeriets til enhver tid gældende liste over invasive arter.

**Bestemmelseskommentar:** <http://www.skovognatur.dk/Natur/invasivearter/Landskabsukrudt/>

- 9.15 Beplantningen omkring parkeringspladserne skal bestå af... løvfældende hæk i en højde af 0,00 m. eller fritvoksende buske eller .....

Herudover skal der plantes solitære træer svarende til mindst 1 træ pr. 00 parkeringsbåse. Træerne skal være opstammede og skal fordeles jævnt i hele området.



Der skal sikres tilstrækkelige vækstvolumen i jorden til beplantningen. **Til hvert træ skal der regnes med 12 m<sup>3</sup> vækstjord.**

**Bestemmelseskommentar:** Træerne kan samles i grupper på 2-3 træer.

**Bestemmelseskommentar:** Rodvenligt vækstvolumen kan etableres som rodvenlige bærelag af gartnermacadam eller tilsvarende vækstmedie, som sikrer at træernes rødder kan udvikle sig.

**Hjælpetekst:** Vækstvolumen varierer i forhold til jordbundens vandholdende evne. I sandjord skal der regnes med min. 12 m<sup>3</sup> pr. træ (0,7 m dybt hul). I lerjord skal der regnes med min. 8 m<sup>3</sup> pr. træ (0,7 m dybt hul). Der er taget udgangspunkt i et træ med en kronediameter på 5 m. Ved større kronediameter skal vækstvolumen øges tilsvarende.

**Hjælpetekst:** Tag konkret stilling til hvilke træarter der kan plantes.

- 9.16 Hegning mod veje, stier og fælles friarealer skal ske som levende hegn af samme art i hele lokalplanområdet. Hegnet skal placeres på egen grund.
- 9.17 Der må ikke opføres hegn i skel mod **X-vej og Y-vej**. Hegn i øvrige skel skal være levende hegn.
- 9.18 Hegn i skel, mod vej, sti, nabo- eller fællesarealer skal være levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med et trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset, dog maks. **1,80 m**. **Hegn langs veje og stier skal plantes min. 00 cm inden for skellet.**
- 9.19 Fra hver grund kan der laves en maks. **1,00 m** bred åbning i hækken mod fællesarealer og stier.
- 9.20 Langs grundenes afgrænsning mod **XX-vej** skal der plantes hække af **xx art**. Hækkene skal plantes på egen grund min. **30 cm** fra skel.
- 9.21 Hvor der i øvrigt etableres hegn langs skel mod veje, stier, fællesarealer mv., skal det også være i form af hække af **arter**. Hækkene skal plantes på egen grund min. 30 cm fra skel. Alternativt kan der, mod adgangsveje, etableres stensætninger af **natursten** i maks. **1,00 meters** højde.
- Hegn i skel mellem naboer må kun være i form af hække af **arter** i maks. **1,80 meters** højde.
- 9.22 Ved tæt-lav byggeri kan der etableres faste hegn på maks. **1,80 meters** højde langs terrasser, der støder op til skel.
- 9.23 Der må ikke etableres faste hegn inden for lokalplanens område, bortset fra afskærmning omkring terrasser. Hegnet skal i givet fald opføres i maks. **X meters** afstand fra boligens ydervæg og må maks. være **1,80 m** højt.

### **Erhverv**

- 9.24 Areal mellem byggelinje og vej skal udlægges med græs eller med blomsterne urter/løg samt solitære, løvfældende træer og buske eller fuldkronede træer i grupper.
- 9.25 Udendørs oplag skal ske inden for hegnede arealer. Hvor der opstilles trådhegn, skal det sløres af beplantning mod naboarealer, herunder mod veje. Trådhegn må højst etableres i en højde på **0,00 m** og oplaget må ikke overskride denne højde. Trådhegn og slørende beplantning skal etableres inden for egen grund.

### **Oplag**

- 9.26 Erhvervsmæssigt oplag må ikke finde sted.
- 9.27 Udendørs oplag må kun finde sted inden for hegnede arealer i direkte tilknytning til bebyggelsen.

*Hjælpetekst: definer hvad oplag er, fx: Ved oplag forstås en større eller mindre samling af ikke nedbrydelige / langsomt nedbrydelige materialer – som f.eks. byggematerialer, entreprenørmaskiner, redskaber o.lign. Haveaffald samlet i bunke med henblik på naturlig kompostering betragtes ikke som oplag. Dog skal omfanget af haveaffald stå i forhold til ejendommens størrelse.*

- 9.28 Oplag der har karakter af affald/skrot må ikke finde sted.
- 9.29 Inden for lokalplanens område må der ikke ske parkering af køretøjer mv. med en totalvægt på mere end 3.500 kg. Endvidere må der ikke henstilles uindregistrerede køretøjer, herunder både eller uindregistrerede campingvogne.
- Indregistrerede køretøjer må kun parkeres inden for dertil indrettede parkeringspladser.

*Hjælpetekst: Som det fremgår af parkeringsbekendtgørelsens § 5, så er det forbudt at parkere køretøjer på vejene i mere end 3 timer. Det er således muligt for fx flyttekøretøjer, varelevering mv. at parkere kortvarigt (op til 3 timer).*

- 9.30 Parkering af såvel indregistrerede som uindregistrerede køretøjer på ubebyggede arealer, der ikke er udlagt til vejareal, må ikke finde sted.
- 9.31 Fællesarealer og ubebyggede arealer på de enkelte grunde må ikke anvendes til oplag, placering af både, ikke-indregistrerede campingvogne eller biler, trailere og lignende.

### **Befæstelse**

- 9.32 Veje skal være befæstet med følgende materialer: **Asfalt, grus, græsarmeringssten, belægningssten eller brosten.** (Vælg 1-2 materialer blandt disse)
- 9.33 Veje, P-båse, fortove, stier og befæstede opholdsarealer skal hver for sig udføres med ensartet materialevalg, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion.

*Hjælpetekst: Lokalplanen stiller således ikke krav om, at der skal befæstes på en bestemt måde, men det skal sikres, at der er en gennemgående linje i valg af befæstelse.*

- 9.34** Pladser, torve og fælles opholdsarealer inden for delområde X skal befæstes med **fliser og granitsten** som vist på **Figur Y. (foto med belægningsmønster).**

*Hjælpetekst: Overvej om der skal indskrives krav om maksimalt befæstet areal, eller krav om bestemte overfladematerialer, der giver mulighed for nedsivning (permeable belægninger).*

- 9.35 I boligområder fastsættes den maksimale befæstelsesgrad til **30 %.**
- 9.36 I erhvervsområder fastsættes den maksimale befæstelsesgrad til **70 %.**

*Hjælpetekst: Se bestemmelser vedr. tekniske anlæg. Fastsættelse af befæstelsesgrader skal tage afsæt i klimatilpasningshensyn. Dette skal fremgå af lokalplanens formål.*

## **Inventar**

- 9.37 Der skal afsættes areal til (alt. Der skal indrettes et område til) fælles opsamling af genanvendelige materialer, som fx papir og glas, placeret som vist i princippet på Kortbilag X
- Ved dette opsamlingssted skal etableres parkering.
- 9.38 Der skal på opholdsarealerne i delområderne X og Y anlægges min. 3 legepladser, hver især med et areal på mindst 100 m<sup>2</sup>.
- 9.39 Belysningsarmaturer på de ubebyggede arealer skal være ensartede i udformning. Der skal vælges armaturtyper, som ikke blænder eller oplyser andet end vej- og stiarealer.
- Bestemmelseskommentar: Med ensartet menes samme mastehøjde og samme type armatur*
- 9.40 Lysmaster langs veje skal have en mastehøjde på xx m.
- 9.41 Belysning langs stier udføres som xx. (pullertlamper eller master med højde på xx m).

## **§ 10 TERRÆNREGULERING**

- 10.1 Terrænregulering på mere end +/- 0,5 m. i forhold til eksisterende terræn efter områdets byggemodning må ikke finde sted.
- 10.2 Der må i forbindelse med byggemodning kun foretages terrænregulering på +/- X meter. Undtaget herfra er støjvolde og regnvandsbassiner.
- 10.3 Der må i forbindelse med byggemodning kun foretages terrænregulering som angivet på koteplanen, se Kortbilag X.
- 10.4 Al terrænregulering mellem skel og indtil 2,5 meter fra skel skal ske ved udjævning/tilpasning til de tilstødende arealer og grunde efter princippet som vist på bilag B (se illustrationslager).
- 10.5 Uanset øvrige bestemmelser vedr. terræn, så kan terrænet af hensyn til spildevandskloakeringen reguleres inden for en specifik angivet del af området med +/- X meter, se kortbilag Z.

*Hjælpetekst: Bestemmelserne skal sikre, at afledning af spildevand kan foregå ved gravitation, samtidig med at spildevandsledningen anlægges i frostfri dybde.*

## **§ 11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE**

Ny bebyggelse eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer må ikke tages i brug uden Næstved Kommunes tilladelse, før:

- de i § 4 nævnte veje er etableret;
- de i § 4 nævnte stier er etableret;
- de i § 4 nævnte parkeringsarealer er etableret;
- de i § 6 nævnte LAR-anlæg og/eller regnvandsbassiner er etableret;

- den i § 9 nævnte beplantning er etableret;
- de i § 9 nævnte anlæg af fællesarealer mv. er etableret;
- de i § 9 nævnte friarealer er etableret;
- de i § 12 nævnte afværgeforanstaltninger i forhold til støjafskærmning er etableret, hvis den er påkrævet;
- fællesanlæg til opsamling af affald er etableret;
- ny bebyggelse er tilsluttet spildevandskloakering;
- ny bebyggelse er tilsluttet varmforsyning efter Næstved Kommunes anvisning.
- Det er tinglyst på ejendommen med kommunen som påtaleberettiget, at xxx skal fjernes/arealet skal reetableres senest et år efter, den ikke længere er i drift.

*Bestemmelseskommentar: Næstved Kommune henleder opmærksomheden på Planlovens § 15, stk. 2, nr. 12 og Byggelovens § 4. Heraf fremgår bl.a. at kommunen, allerede inden påbegyndelse af et byggearbejde, kan stille krav om udførelse af afskærmende foranstaltninger, som fx støjvolde - alternativt, at der stilles økonomisk sikkerhed for, at anlæggene udføres.*

*Det vil sige, at der ikke kan meddeles byggetilladelse før støjvoldene er anlagte, eller der er stillet økonomisk sikkerhed, således at arbejdet kan blive udført senere, dog senest inden byggeriet tages i brug.*

*Hjælpetekst: For lavenergibebyggelse, der på opførelsestidspunktet opfylder de til enhver tid gældende klassifikationskrav i bygningsreglementet, er der ikke tilslutningspligt til kollektivt varmforsyningsanlæg.*

**Hjælpetekst: OBS: Udbygningsaftaler – til redegørelsen**

*Det er efter Planloven § 21b muligt at indgå frivillige udbygningsaftaler som omfatter etablering af eller forbedring af infrastrukturen i sammenhæng med de anlæg som en given lokalplan muliggør.*

- *At der foreligger en udbygningsaftale skal fremgå af redegørelsen i lokalplanen.*
- *Husk at udbygningsaftaler skal foreligge samtidig med den endelige vedtagelse af lokalplanen (skal vedlægges sagen ved den politiske behandling).*
- *At udkast til udbygningsaftaler skal offentliggøres samtidig med at forslag til lokalplan offentliggøres. Oplysning om udkast til udbygningsaftaler omfatter informationer om udbygningsaftalens parter, aftalens formål, herunder hvilke ændringer i plangrundlaget, der er foretaget som følge af udbygningsaftalen, samt hvad grundejeren skal finansiere i forbindelse med aftalen, dvs. hvilke infrastrukturanlæg og hvilke omkostninger, grundejeren skal finansiere.*
- *Efter planlovens § 16, stk. 8, skal redegørelsen til lokalplanforslag, der har tilknytning til indgåelsen af en udbygningsaftale efter planlovens kap. 5 a, indeholde oplysninger om, hvordan lokalplanforslagets indhold og udformning af bestemmelser har sammenhæng med den underliggende udbygningsaftale.*

*Her kan du læse mere om udbygningsaftaler:*

*[https://naturstyrelsen.dk/media/nst/11104903/vejledning\\_om\\_bygherres\\_bidrag\\_-\\_endelig.pdf](https://naturstyrelsen.dk/media/nst/11104903/vejledning_om_bygherres_bidrag_-_endelig.pdf)*

## § 12 MILJØ

12.1 Det skal sikres, at trafikstøj højst belaster boligområdet med Miljøstyrelsens til enhver tid vejledende grænseværdi. Om nødvendigt skal der etableres afværgeforanstaltninger i form af støjafskærmning.

12.2 Det skal ved placering, konstruktion, indretning eller afværgeforanstaltninger sikres, at boligers indendørs støjniveau ikke overstiger **30 dB(A)**.

*Hjælpetekst: Hvorvidt det er muligt at støjafskærme og med hvilke metoder der kan støjafskærmes skal være klart inden lokalplanen udarbejdes. Afværgeforanstaltningen skal være muliggjort ved udlæg af relevante arealer i lokalplanen.*

*Hjælpetekst: I området skal ny bebyggelse og arealer til støjfølsomme formål, som fx boliger og opholdsarealer, og ændringer af eksisterende bebyggelse udføres på en måde, der sikrer, at støjniveauet fra trafikken overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.*

12.3 Afværgeforanstaltninger i form af støjafskærmning som støjvold, støjmur eller lignende skal placeres i princippet som markeret på **kortbilag 2**.

*Hjælpetekst: I forbindelse med byggeansøgning kan der stilles krav om, at støjniveauet dokumenteres ved målinger eller beregninger.*

12.4 Vareindlevering skal placeres og indrettes som angivet på **Kortbilag X**, så det medfører mindst mulige gener for naboer.

*Hjælpetekst: Til redegørelsen: For byggeri, der etableres nærmere end 50 meter fra nærmeste spormidte, anbefales det, at der udføres vibrationsmålinger, og at der ved projekteringen af byggeriet tages hensyn til vibrationerne. Vedrørende bygningskonstruktionens betydning for dæmpning/forstærkning henvises til orientering nr. 10 fra Miljøstyrelsens referencelaboratorium for støjmålinger.*

*Det skal ved lokalplanens udarbejdelse godtgøres at området kan indrettes på en sådan måde, at grænseværdierne for støj og vibration kan overholdes.*

12.5 Veje og pladser for kørsel med eller parkering af motorkøretøjer eller håndtering af miljøfarlige stoffer skal udføres med en fast belægning, som muliggør opsamling af afstrømmende vand.

## § 13 GRUNDEJERFORENING

13.1 I forbindelse med at lokalplan **XX** ophæves, opretholdes bestemmelserne om grundejerforeningen, idet bestemmelserne om grundejerforeningen i nærværende lokalplan ifølge planloven ellers kun vil have retsvirkning for nye grundejere.

De bestemmelser fra den gamle lokalplan, som fortsat er gældende, er gengivet i §§ **13.x – 13.y**

*Hjælpetekst: For lokalplaner, der omfatter nye boligområder, erhvervsområder, områder for fritidsbebyggelse eller byomdannelsesområder (se Planlovens § 15, stk. 2 pkt. 13), medtages bestemmelser for grundejerforeninger.*

*Husk at der ikke kan laves grundejerforening for etageboliger*

- 13.2 Der skal oprettes en grundejerforening for lokalplanens område/grundejerforeninger for hvert af delområderne A, B og C med medlemspligt for samtlige grundejere.

Afgrænsningen af den enkelte forening fastsættes af Næstved Kommune.

*Hjælpetekst: Planloven giver ikke hjemmel til i lokalplaner at medtage bestemmelser om oprettelse af grundejerforeninger for områder med blandet anvendelse. Imidlertid ejes lokalplanområdet af en gruppe grundejere, der i forbindelse med salg vil sikre oprettelse og pligt til medlemskab af en grundejerforening, bl.a. til drift af fællesarealer og fælles anlæg.*

*Hjælpetekst: Hvis der ikke medtages bestemmelser, og områdets ejer(e) er indstillet på (uanset planlovens bestemmelser) alligevel at sikre oprettelse af en grundejerforening, kan tilføjes: Grundejerforening kan stiftes ved aftale.*

- 13.3 Grundejerforeningen skal oprettes, senest når Næstved Kommune kræver det. Dog senest når 50% af de udstykkede grunde er solgt.

- 13.4 Grundejerforening/Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer og anlæg: Angiv hvilke type anlæg det drejer sig om

*Hjælpetekst: Hvis det ikke gælder for hele lokalplanområdet beskrives her, hvilke områder, der skal hvad.*

- 13.5 Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

*Hjælpetekst: Det skal angives specifikt hvilke typer af fællesanlæg det drejer sig om – herunder: beplantning, adgangsveje, belysning, fællesanlæg, stier og støjskærm. Drift og vedligeholdelse af veje og stier omfatter tillige renholdelse, sne-rydning og glatførebekæmpelse samt afvanding, herunder vedligehold af rende-stensbrønde og lignende med tilhørende ledninger, der fører frem til offentlige regnvandsledninger.*

- 13.6 Grundejerne har pligt til at tage skøde på fællesarealer samt fællesveje og stier.

*Hjælpetekst: Hvis det ikke gælder for hele lokalplanens område beskrives her, hvilke områder grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på.*

- 13.7 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af byrådet.

- 13.8 Grundejerforeningen skal, hvis Næstved Kommune kræver det, optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

## § 14 BEVARING

- 14.1 Bygningerne xxx og yyy, som er markeret på kortbilag 2, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden byrådets særlige tilladelse. Herunder ændring af farver og materialer samt udskiftning af bygningsdele som fx tage, tagrender, vinduer, gelændere, sølbænke m.v.

*Hjælpetekst: Denne bestemmelse kræver, at der gives en dispensation fra lokalplanen, når forhold på disse bygninger ændres. Muligheden for ændringer skal beskrives med konkrete bestemmelser, der sætter rammerne for hvad der kan forventes tilladelse til. Tilladelsen skal i øvrigt håndteres som en dispensation fra lokalplanen.*

- 14.2 Ved om- og tilbygninger skal det sikres, at der ikke ændres ved forhold, som har betydning for oplevelsen af bygningernes oprindelige udtryk, herunder ved udskiftning af vinduer og døre, ændring af materialer og farver på tag, facader, rammer og karme med videre, etablering af kviste eller opsætning af markiser og andre former for "udsmykning".
- 14.3 Eksisterende udsmykning af facaden som friser, gesimsbånd, stik i murværk og markering af indgangspartier og vinduer skal bevares.
- 14.4 Følgende bygningsdele skal udføres i overensstemmelse med tegninger og beskrivelserne i **bilag D**:  
**Tagrender, tagnedløb, gesimser, sålbænke, gelændere, trapprtrin, hoveddør, vinduer, kviste, skorstene, tagvinduer**
- 14.5 Beplantningen inden for det fælles opholdsareal, som er markeret på kortbilag 2, skal bevares.  
*Hjælpetekst: Skriv i redegørelsen hvad formålet er med udpegningen, og hvilken helhed/struktur det er, som søges bevaret.*  
*Der må under anlæg og byggearbejde ikke foretages handlinger, som kan beskadige eller ødelægge **disse træer/denne beplantning** eller væsentligt forringe deres levevilkår.*
- 14.6 Træet vist på Kortbilag 2 er bevaringsværdigt og må ikke fældes eller beskæres. Døde grene må dog beskæres.  
**Såfremt træet dør, vil der ikke være krav om genplantning, idet træet ikke indgår som en del af en bevaringsværdig sammenhæng.**  
**eller**  
**Såfremt træet dør, vil der være krav om genplantning, idet træet indgår som en del af en bevaringsværdig sammenhæng.**
- 14.7 **Langs delområde A's skel mod vest** skal hegnet af **XX arter** bevares.
- 14.8 Træer med en stammediameter større end **30 cm** må ikke fældes eller beskæres.

## § 15 SERVITUTTER

- 15.1 Der ophæves ingen servitutter.

*Hjælpetekst: Den påtaleberettigede er part i sagen og skal have underretning om lokalplanen som ejere og lejere (med mindre det er Næstved Kommune selv, der er den påtaleberettigede - det vil det ofte være ved gamle servitutter, der er stiftet i forbindelse med grundsalg).*

*Kun private tilstandsservitutter kan aflyses. En privat servitut kan godt have Næstved Kommune som påtaleberettiget, og den kan også være stiftet af Næstved Kommune (typisk ved grundsalg). En offentlig servitut er kendetegnet ved, at den har hjemmel i en lov (fx byggeloven).*

*HUSK OGSÅ AT: Rådighedsservitutter **kun** kan aflyses ved ekspropriation. Hvis du er i tvivl om, hvad du må, så spørg en landinspektør. Hvis lokalplanen udarbejdes af konsulenter så kræves, at der udarbejdes en servituterklæring, hvortil der er knyttet et rådgiveransvar.*

*Den hedengangne Planstyrelse anbefalede, at servitutter, der skal aflyses, behandles som "ophør af udtrykkeligt angivne servitutter" (PL § 15, stk. 2) uanset PL § 18. Så slipper man for tvivlstilfældene.*

- 15.2 Private byggeservitutter eller andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.
- 15.3 Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område:

Matr.nr. xxx, Ejerlav

Tinglyst: Dato for tinglysning

Titel: Servituttens navn i tingbogen

Påtaleberettiget: Person eller fx Næstved Kommune

## **§ 16 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN OG BYPLANVEDTÆGT**

- 16.1 Ingen eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt ophæves.
- 16.2 Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves følgende lokalplaner i deres helhed/for det område, der er omfattet af denne lokalplan/på alle punkter med undtagelse af § 13 om grundejerforeninger, for det område der er omfattet af denne lokalplan:

o Lokalplan XXX for YYY/ Byplanvedtaget nr. XX, TITEL

med undtagelse af bestemmelserne i § 13 om grundejerforening. Disse bestemmelser er skrevet ind i nærværende lokalplan. Dermed gælder de for grundejere under de gamle lokalplaner såvel som for nye grundejere under denne lokalplan.

## **§ 17 RETSVIRKNINGER**

### **Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget**

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den af byrådet endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

### **Lokalplanens retsvirkninger**



- 17.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen, jf. Planlovens § 18.
- 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 overfører ejendom, der er i anvendelse til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage fra landzone til byzone eller til sommerhusområde, kan ejeren forlange ejendommen eller dele heraf overtaget af kommunen mod erstatning.

*Hjælpetekst: Bestemmelsen skal IKKE medtages, såfremt ejeren har underskrevet en erklæring (frafaldserklæring) om, at han ikke vil benytte sig af at forlange ejendommen overtaget af kommunen.*

Der henvises i øvrigt til planloven.

## Bilag A

### Virksomhedsklasser

Følgende virksomhedsklasser refererer til kommuneplanens bilag om miljøkategorier efter Miljøministeriets "Håndbog om Miljø og Planlægning", 2004. Heri findes mere uddybende beskrivelser af virksomhedsklasserne.

Virksomhedsklasse	Planlægningsafstand til miljøfølsom anvendelse	Eksempler på virksomheder inden for klassen
1	0 m	Giver ikke anledning til nævneværdig påvirkning. Omfatter mindre forretninger, gallerier, kontorer og små værksteder med butik/kiosk. Kan integreres med boliger.
2	20 m	Giver kun en ubetydelig påvirkning af de nærmeste omgivelser. Det er mindre virksomheder af typen elektronikværksteder, mindre engrosvirksomheder og mindre, indendørs værksteder. Kan indplaceres i boligområder.
3	50 m	Virksomheder som giver anledning til en mindre påvirkning af omgivelserne. Bør ligge i egentlige erhvervsområder, men gerne tættest på boligområder. Herunder hører mange håndværksprægede virksomheder (bygningstømrer og snedker, autoværksted), tekstilvirksomheder og visse servicevirksomheder (benzinstation uden vaskehal og grillbar).
4	100 m	De mindre belastende af egentlige produktionsvirksomheder, som bør ligge i erhvervsområder. Omfatter visse speditio- og transportvirksomheder, bilvaskehaller og autolakering.
5	150 m	Mere belastende produktionsvirksomheder, såsom maskinfabriker, møbelfabriker, betonvarefabriker, industrilakering og diskoteker.
6	300 m	Disse virksomheder kan belaste omgivelserne i betydelig grad. De bør placeres i større industriområder, så der kan blive en betydelig afstand til følsomme naboer. Kan med fordel placeres i industriområder med særlige beliggenhedskrav. I klassen ligger slagterier, savværker, jern- og metalstøberier, affaldsforbrændingsanlæg.
7	min. 500 m	Denne klasse giver anledning til omfattende belastning af omgivelserne og stiller normalt krav om særlig beliggenhed. De bør ligge i industriområder forbeholdt virksomheder med særlige beliggenhedskrav eller eventuelt i midten af store industriområder. Her kan være tale om for eksempel kraftvarmeværker, bilophug med skrotsaks og biogasanlæg.

*Medtag kun de erhvervs kategorier, som er relevant for lokalplanområdet - fx virksomhedsklasse 2-3.*

Vær opmærksom på at disse afstande **kun er planlægningsafstande**. Virksomhederne skal i alle tilfælde opfylde miljølovens gældende grænseværdier uanset hvilken virksomhedskategori, som de er placeret i.

Noter

---

1) Beregning af bruttoetagearealet til butikformål sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal, idet dog den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen, skal medregnes, mens arealer til personalefaciliteter < 200 m<sup>2</sup> ikke skal medregnes.