

Lokalplan 016

for en del af Markkvarteret



NÆSTVED



Her ligger lokalplanen



HVOR KAN LOKALPLANEN SES?

Lokalplanen kan findes på www.naestved.dk/planer (Planområde 1 > 1.2 Markkvarteret), eller du kan se den på kommunens biblioteker og BorgerService i Rådmandshaven.

INDHOLD

LITTERATURLISTE OG ANDRE NYTTIGE LINKS.....	4
OM LOKALPLANEN.....	5
REDEGØRELSE.....	7
LOKALPLANENS FORMÅL	7
LOKALPLANENS BAGGRUND	7
LOKALPLANENS OMRÅDE	7
LOKALPLANENS INDHOLD	13
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	16
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KULTURARV	17
LOKALPLANENS FORHOLD TIL MILJØ OG NATUR	18
TEKNISK FORSYNING	19
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	20
TILLADELSER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING	20
KENDER DU TYPEN?.....	21
EN KORT INTRODUKTION TIL MARKKVARTERETS BYGNINGS-STILARTER	21
LOKALPLANBESTEMMELSER.....	31
§1. LOKALPLANENS FORMÅL	31
§2. OMRÅDE OG ZONESTATUS	32
§3. OMRÅDETS ANVENDELSE	33
§4. VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD	34
§5. UDSTYKNING	35
§6. TEKNISKE ANLÆG	35
§7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	36
§8. BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN	38
§9. UBEBYGGEDE AREALER	48
§10. TERRÆNREGULERING	49
§11. FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	49
§12. MILJØ	49
§13. GRUNDEJERFORENING	50
§14. BEVARINGSVÆRDIG BEBYGGELSE	50
§15. SERVITUTTER	51
§16. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN	51
§17. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	51
VEDTAGELSESPÅTEGNING.....	52
KORTBILAG 1 - 6.....	53
BILAGSLISTE TIL KORTBILAG 4 OG 5.....	65
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 4.....	75

LITTERATURLISTE OG ANDRE NYTTIGE LINKS

Afsnit om Kulturhistorisk baggrund og byudvikling, er skrevet af Næstved Museum og hertil litteratur:

Broholm, H.C.: Fra yngre romertid i Sydsjælland, Fra nationalmuseets Arbejdsarkiv 1954, s. 92-108.

Bruun, E.: Historien om Mågevej i Næstved.

Fund og Fortidsminder: www.dkconline.dk

Notater om Ejlers Kilde, Næstvedarkiverne.

Vejnavnearkiv, Næstvedarkiverne.

Nyttige hjemmesider:

www.bygningsbevaring.dk

Hjemmeside for Center for bygningsbevaring, Raadvad: Mange praktiske oplysninger, gode tips og anvisninger på bygningsbevaring

www.bygningskultur.dk

Bygningskultur Danmarks hjemmeside: Stilguide til bygningsstil-arter og stilblade om de forskellige typer af enfamiliehuse samt by- og etageejendomme, Energiguide for fredede og bevaringsværdige bygninger, Bevaringsguide for Bedre Byggeskikhuse og ordbog med danske bygningsudtryk.

www.kulturarv.dk

Kulturarvsstyrelsens hjemmeside: Oplysninger om fredede og bevaringsværdige bygninger i Danmark.

Fotos:

Side 8-11, Næstved Museum

Øvrige fotos, Næstved Kommune

Redaktion: Næstved Kommune

Layout: Næstved Kommune

Oplag: 500

Trykkeri: GP-TRYK

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 eller flere **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 for eksempel 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 har været fremlagt i offentlig høring i perioden:
28. september 2010 - 23. november 2010

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.

KLAGER

Den endelige plan kan indklages for Natur- og Miljøklagenævnet, hvad angår retslige spørgsmål. Dvs. om lokalplanen er udarbejdet, som det foreskrives i den gældende lovgivning. Der kan derimod ikke klages over planens indhold.

Klage skal indgives til:

Natur- og Miljøklagenævnet
Rentemestervej 8
2400 København NV

senest fire uger efter lokalplanens offentliggørelse.

Der er et gebyr for at klage til Natur- og Miljøklagenævnet. Gebyret er pt. på kr. 500 for privatpersoner og 3.000 kr. for alle andre klagere, herunder virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder. Gebyret tilbagebetales såfremt:

- Klagesagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves,
- klageren får helt eller delvis medhold i klagen, eller
- klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse, eller fordi klagen ikke er omfattet af Natur- og Miljøklagenævnets kompetence.

Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden for 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen fra Natur- og Miljøklagenævnet.

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS FORMÅL

Hovedformålet med lokalplanen er at udvikle og sikre en del af Markkvarteret som et varieret og mangfoldigt bykvarter. Dette hovedmål søges nået ved at sætte fokus på:

- Områdets fremtidige anvendelsesmuligheder, så Markkvarteret forbliver et livligt bykvarter med en blanding mellem boliger, offentlige funktioner, service og virksomheder, som er forenelige med en beliggenhed i boligområde.
- Områdets forskellige arkitektoniske og håndværksmæssige kvaliteter, og hvordan man kan værne om de mange karakteristiske enkeltbygninger og samlede bebyggelser, så Markkvarteret fortsat fremstår som et spændende og attraktivt boligområde i Næstved.
- Områdets byrum, stiforbindelser og grønne kvaliteter, og hvordan man kan udvikle nye spændende byrum og forstærke eksisterende centrale gaderum og grønne områder.

LOKALPLANENS BAGGRUND

Lokalplanen har blandt andet baggrund i at Byrådet har besluttet, at der ikke skal kunne indrettes et nyt autoværksted på Skyttemarksvej, da det ville kunne give gener for beboerne i de omgivende boliger.

Kommuneplanen udlægger området til boligområde med mulighed for indpasning af visse typer af erhverv. Byrådet ønsker at der bliver udarbejdet en lokalplan, som detaljeret beskriver hvilke erhverv, der kan etableres.

Samtidig er lokalplanen en opfølgning på den ny kommuneplan, der blev vedtaget i maj 2009. I denne forbindelse blev Markkvarteret udpeget som et byområde med særlige bymiljøinteresser.

Endelig blev bygninger med kategori 1 – 4 fra Næstved kommuneatlas 1991 optaget som bevaringsværdige i kommuneplan 2009. Der er i lokalplanområdet mange bevaringsværdige bygninger. Byrådet ønsker med lokalplanen at få endeligt udpeget områdets særlige bygninger og at få udarbejdet retningslinjer for ombygning og vedligeholdelse af de udpegede bygninger.

LOKALPLANENS OMRÅDE

Områdets beliggenhed og afgrænsning

Lokalplanområdet ligger i den vestlige del af Markkvarteret. Mod vest afgrænses området af jernbanen og baneterrænet. Mod nord af Kalbyrisvej og mod nordøst af kolonihaveområdet. Syd for kolonihaverne udgør bebyggelsen langs Hvedevænget, den nordlige afgrænsning. Mod øst afgrænses området af boligbebyggelsen langs Nellikevej, Ved Kilden og Ørnevej. Mod syd afgrænses området af Skyttemarksvej.

Den præcise afgrænsning af lokalplanområdet kan ses på kortbilag 1.

Områdets zonestatus

Lokalplanens område er byzone.

Områdets nuværende anvendelse

Bebyggelsen i lokalplanområdet er primært boliger. Boligbebyggelsen er i hovedsagen villaer og rækkehuse, men der findes også en del etageboligbebyggelser rundt om i området. Nogle ejendomme anvendes helt eller delvist til erhvervsformål, butikker, servicefunktioner og offentlige formål.



Butikker og servicefunktioner findes i dag særligt i den østligste del af Skyttemarksvej op mod ringgaden, i krydset ved Grønvej og Kildemarksvej, på Hvedevænget og langs Kalbyrisvej. Bebyggelse, der helt eller delvist anvendes til erhvervsvirksomhed, findes især vest for Jørgen Jensens Vej ud mod jernbanen. Ved Ellevej ligger der en større entreprenørvirksomhed. Lokalplanes bestemmelser for den fremtidige anvendelse er ikke til hinder for den fortsatte drift af eksisterende lovlige virksomheder i området.

Kulturhistorisk baggrund og byudvikling

Bebyggelsen i Markkvarteret går ikke mere end knap 150 år tilbage i tiden, men området gemmer på en spændende fortid med gravfund fra oldtiden, helbredende kilde og jernbane.

Ved midten af 1800-årene havde Næstved stort set samme udstrækning som i middelalderen. Den puttede sig mellem Susåen og åsen. Udenom købstaden lå markjorden, og udskiftningskort fra 1808 viser, at man mod øst kunne træffe lokaliteter som Kildemark, Haugaards Mark, Skyttemark og Engelse Mark. På dette tidspunkt blev de første vejføringer indtegnet og hele markjorden udstykket i større eller mindre parceller.



På udskiftningskortet fra 1808 kan man se de første vejføringer i området samt de første boligparceller. Kilde KMS.

I 1870 åbnede jernbanen. I begyndelsen lå stationen i udkanten af byen nordøst for Sandbjerget, men efterhånden som Næstved by voksede, kom banen imidlertid til at gå igennem Næstved og dele byen. Næstved station er placeret i en dal, hvor der tidligere har ligget to søer, Store Sø og Lille Sø. De er på et tidspunkt blevet opfyldt. På sydsiden af dalen rejser Sandbjerget sig, mens terrænet stiger mere jævnt mod nordøst. Særlig markant stiger terrænet dog ved Kornbakken.

Jernbanen betød en voldsom ændring af byens struktur. Da banen måtte placeres øst om byen, i dennes udkant, var det nødvendigt at gennemgrave Sandbjerget fra Sct. Mortens Kirke mod nordøst for at skabe forbindelse mellem byen og stationsområdet. Gennemgravningen af Sandbjerget gav plads til Jernbanegade. De enorme sandmasser, der fjernedes, fandt anvendelse ved det store dæmningsbyggeri i forbindelse med anlæggelse af jernbanelinien nord for byen. Jernbanen og generelt set industriens indtog i anden halvdel af 1800-årene betød et vendepunkt for Næstved by, der i en lang periode havde oplevet nedgangstid og stagnation. Fra 1880'erne gik det stærkt fremad for byen, der voksede støt. Nye industrivirksomheder opstod, hvilket blandt andet betød, at der byggedes mange boliger til arbejdere og funktionærer ansat indenfor industrien og jernbanen, heriblandt i Markkvarteret, der bebyggedes fra dette tidspunkt. Før den tid lå her marker og kun enkelte huse. Udviklingen fortsatte efter Anden Verdens-

krig, hvor velfærdssamfundet og et voksende befolkningstal i byerne betød et yderligere behov for boliger, hvilket især skete i form af etagebyggeri igangsat af boligselskaber.

Der er kun få og spredte eksempler på industrivirksomheder i Markkvarteret. Det var tydeligvis et boligområde beregnet for børnefamilier.

Fra Markkvarteret er der kig over jernbanen til det gamle Næstved, Sandbjerget, Munkebakken og Farimagsvejs markante ejendomme.



Dette foto er taget i forbindelse med anlæggelsen af Jernbanegade i 1880'erne. I baggrunden ses de få huse, der på dette tidspunkt lå nord for banen. Foto Næstved Museum.

De to ældste veje gennem kvarteret er Skyttemarksvej, der blev anlagt omkring 1770, og Kildemarksvej, der opstod i 1815 i forbindelse med udskiftningen af Næstveds markjorder. Skyttemarksvej fik dog først sit navn i 1928. De første ejendomme i Markkvarteret lå langs Kildemarksvej og Skyttemarksvej. Oprindeligt førte de to veje helt ind til Næstved. Kildemarksvej var forbundet med den nuværende Friggasvej og Skyttemarksvej var forbundet med Kählersvej. Med banens tilkomst blev vejene skåret over.

I 1920 ombyggedes baneterrænet, og man fik nye passager ved de nye broer, Rampen, og Viadukten ved Hvedevænget og Jørgens Jensens Vej. Ved sidstnævnte var Ny Jernbanevej tidligere forbindelsesvej over jernbanen over til Farimagsvej.

Vejnavnene i Markkvarteret kan opdeles i forskellige perioder og temaer, og ved nærmere eftersyn vil man se at tempoet i udbygningen af kvarteret afspejler sig i arkitekturen. Imellem individuelle villaer ses klynger af ens huse, hvor håndværksmestre eller lignende har købt flere grunde og bebygget dem efter samme skema for eksempel på Hvedevænget, Nellikevej og Erantisvej.



De ældste veje er fra ca. 1880 og frem til ca. 1920 og befinder sig naturligt nok nærmest byen og banen. Flere af matriklerne er lange og smalle. I denne periode fik vejene ofte navne efter kendte personer i Næstved. Enkelte er dog konstruerede navne såsom f.eks. Grønvej og Adelsvej. Kornbakken og Tropavænget fik navn efter beliggenheden. Ved Tropavænget, lige umiddelbart øst for lokalplanområdet op mod Ringvejen, lå gartneriet Tropa. Husene er udpræget arbejderboliger og villaer i Historicistisk stil.

Den næste bølge af byggerier fandt sted i perioden ca. 1915- 35 på veje, der fik navne efter træer, f.eks. Kastanievej, Ejlers Kilde samt nordisk mytologi. Ejendommene er hovedsageligt villaer i Nyklassicistisk eller Bedre Byggeskik stil.

I perioden ca. 1923-44 kom landsdels- og kornnavnene til f.eks. Falstersvej og Rugvænget.

Den nordøstligste del af Markkvarteret blev til kort før Anden Verdenskrig og i efterkrigsårene. Da fik vejene korn-, blomster og fuglenavne. Her ses enkelte villaer og bungalower i funkisstil, men også huse og mindre etageejendomme i dansk funktionel stil. Bebyggelsen fra denne periode er præget af etageejendomme.



I løbet af 1950'erne blev de sidste åbne arealer i Markkvarteret udstykket og de sidste vejføringer fastlagt. Østre Ringvej ses ikke af dette kort, men på bykort fra 1952 er ringvejen indtegnet fra Skyttemarksvej til Åderupvej. Kilde KMS.

Gravfund I forbindelse med grusgravning mellem Skyttemarksvej og Kildemarkvej i 1901-02 blev der fundet tre grave fra yngre romersk jernalder (tiden ca. 200-400 e.Kr.) samt en grav fra vikingetid. To af gravene var - foruden skeletter - rigt udstyrede med blandt andet lerkar, benkamme, glasperler, rosetfibler og andre sølvfibler. Den ene grav svarer med sin udformning og sit rige gravgods uden importgenstande til Maglebjerggravnen, der blev udgravet af Næstved Museum i 2004.

I umiddelbar nærhed, ved Skyttemarksvej 59-61, fremkom ved planering af en grusbanke i 1932 en anden rig jordfæstegrav fra ca. 260-300 e. Kr. Graven indeholdt en ca. 60-årig kvinde, der som gravgods blandt andet havde fået en hagekorsfibula, forskellige andre sølvfibler, hængesmykker og glasperler.

Området må have været særlig betydningsfuldt, for også ved Kornbakken er der i slutningen af 1800-tallet fundet en grav fra romersk jernalder. I denne var der foruden våben, et brudstykke af et sølvsmykke.

Ejlers kilde, Ved Kilden Vejnavnene Kildemarksvej, Kildevænget, Kildebakken Ved Kilden og Eilersvej har navn efter Ejlers Kilde, der ligger på Ved Kilden og har navn efter kapellanen ved Sct. Peders kirke, Eiler Abelsøn Schröder. I anden halvdel af 1600-årene kom en fattig, gammel mand fra Rønnebæk en dag forbi kilden, hvor han satte sig ned og kølede sine ben. Få dage efter var en gammel skade i benene forsvundet, og han var atter frisk og rask. Han fortalte Eiler Abelsøn om sin mirakuløse helbredelse, hvorefter Eiler Abelsøn lod kilden oprense. Siden skal adskillige være blevet helbredt af dette kildevæld.

I forbindelse med anlæggelsen af jernbanen igennem Næstved og byggeriet af stationen i 1868-70 var det nødvendigt at få tilført vand til det vandtårn, hvorfra damplokomotiverne skulle forsynes med vand. Jernbaneselskabet så derfor en mulighed for at benytte Ejlers Kilde som vandforsyning. Ejlers Kilde var på dette tidspunkt et anlæg med et stensat vandbassin, der bl.a. anvendtes til vanding af kreaturer. Det lykkedes Jernbaneselskabet - trods enkelte beboeres protester - at få lov til at lægge en lukket vandledning



Grav 3 fundet ved Kildemarksvej i forbindelse med grusgravning. Foto Nationalmuseet.

fra kilden ned til cisternehuset, der lå ved stationens nordvestligste del, omtrent hvor havnebanen svinger ud i Farimagsvej. Da man i 1926-27 opførte et nyt vandtårn i den sydlige ende af stationen opgav man samtidig at hente vand fra Ejlers Kilde. Vandforsyningen havde vist sig at være for utilfredsstillende og meget årstidsbestemt. Det meste af året måtte togene alligevel forsynes med vand fra byens vandværk.

Der har været flere kilder i området, men disse er med tiden blevet rørlagt.



Ejlers Kilde ligger i dag noget skjult imellem træer og krat bag ved byggelegepladsen Kilden mellem Ejlersvej og Ved Kilden. Foto Næstved Museum.

Landskab og grønne områder

Lokalplanområdet omfatter et stort område og rummer derfor flere forskellige terræner. Det helt overordnede terræn er dog beliggenheden på øst-skråningen af den markante dal mellem Bymidten og Markkvarteret.

I den sydlige del af området mellem Fredensvej/Ejlersvej og Skyttemarksvej stiger terrænet fra ca. 15 meter ved Grønvej til ca. 40 meter ved Østre Ringvej. Det er karakteristisk at de store veje i denne del af lokalplanområdet er placeret vinkelret på terrænstigningen, hvilket giver nogle flotte udsigter ned over banearealet til bymidten, på vestsiden af dalen.

I trekanten mellem Kornbakken, Rugvænget og Hvedevænget er der lokalt en dramatisk terrænstigning fra 10 meter til 25 meter på selve Kornbakken. Herfra er der en særlig god udsigt ud over Næstved by.

Nord for Hvedevænget begynder terrænet at flade ud. Området vest for kolonihaverne ligger således i kote 10 til 12 meter.

Der findes ikke i den ældre del af Markkvarteret, ud over det store koloniha-veområde, større fælles friarealer i form af offentlige byparker. Dog er der på Hvedevænget, og på hjørnet af Lollandsvej og Grønvej, offentlige grønne arealer. Endelig er der i tilknytning til bebyggelsen ved Jyllandsvej/Fynsvej udlagt et lille fællesareal for bebyggelsen.

Gaderum og særlige bebyggelser

Markkvarteret er præget af mange meget fine gaderum og særlige bebyggelser. Selv om kvarteret umiddelbart fremstår meget veldefineret og med mange fælles træk, som eksempelvis facader i røde tegl og bestemte måder at mure på, er husene og bebyggelserne opført i mange forskellige stilarter og med forskellige opførelsestidspunkter.

Fredensvej og Fixvej, der løber øst-vest, er særligt markante eksempler på tætte, meget ensartede gaderum, domineret af sammenbyggede byhuse i 1½ etage. Meget ofte er bygningerne opført i gadelinjen eller kun med



en ganske lille forhave. Også flere af de ældste gader, der løber nord-syd, består af tætte veldefinerede gaderum med byboliger, eksempelvis Enghavevej, Adelsvej, Gramsvej og tildels Nyvej.

Skyttemarksvej, Klidemarksvej og Hvedevænget, der løber øst-vest, er særligt markante eksempler på gaderum med en kombination af etageboligbebyggelser, særligt markante hjørneejendomme, evt. med butikker og service, samt villaer med forhaver, der orienterer sig mod gaderummet. Det samme gælder til en vis grad for Sterkelsvej, der oprindeligt har været kvarterets vigtigste gade i nord-sydgående retning.

Hovedparten af de nord-sydgående veje, som Mågevej, Kildevænget, Ved Kilden, dele af Rugvænget, og Jørgen Jensens Vej er præget af 1½ og 2 etages villaer med forhaver, der orienterer sig mod gaderummet. I disse gaderum er det den fine sammenhæng mellem bebyggelsen, forhaven og hegningen mod vejen, der danner en veldefineret helhed.

Som tidligere beskrevet er denne del af Markkvarteret karakteristisk ved at mange af gaderne rummer huse opført i vidt forskellige stilarter og fra forskellige tidsperioder. Der er imidlertid også flere gode eksempler på samlede bebyggelser, som er opført efter en samlet plan med ens huse. Det gælder for bebyggelsen på Sjællandsvej/Jyllandsvej, Gyvelvej/Nellikevej og en bebyggelse på Kastanievej.

Trafikale forhold

De større øst-vestgående veje er i dag præget af en del gennemkørende trafik mellem Østre Ringvej og bymidten. Særligt Kalbyrisvej, Hvedevænget, Kildemarksvej, og Skyttemarksvej er belastet af gennemkørende trafik. I forbindelse med anlæggelse af fordelingsvejen fra Østre Ringvej gennem havekolonien til krydset Jørgen Jensens Vej/Hvedevænget forventes det, at denne trafik reduceres betragteligt. Der kan på den baggrund planlægges for eksempelvis stilleveje, bedre forhold for bløde trafikanter og indretning af grønnere gaderum. Der kan også laves pladسدannelser og torve eller der kan laves nye stiforløb, der fremmer brugen af alternative transportmidler frem for biltrafik.

Markkvarteret er i dag kendetegnet ved, at der stort set ikke findes cykelstier i området, at vejene gennem området er smalle med ret stor biltrafik og at der i det hele taget ikke er særligt gode forhold for cyklisterne.

Den eksisterende cykelrute gennem Markkvarteret søger at samle cykeltrafikken på få veje, for at tilbyde cyklisterne så gode forhold som muligt. Både med hensyn til fremkommelighed og sikkerhed. Ruten har udgangspunkt ved cykelhuset på Stationsforpladsen og slutter ved Snerlevej. Ruten er placeret midt gennem Markkvarteret med tæt kontakt til Kildemarksskolen samt daginstitutionerne og butikkerne langs Ejlersvej. Fra Stationen forløber ruten ad Stibroen over jernbanen, ad Lollandsvej, Sterkelsvej, Ejlersvej, M-broen, vandtårnspladsen og ad stisystemerne til Snerlevej.

Ved Grønvej er der planer om at anlægge yderligere et antal cykelparkeringspladser til de mange pendlere.

I de større kryds er der etableret torve, som sikrer dæmpning af bilernes fart. Hele ruten afmærkes med både ruteskilte og speciel afmærkning på kørebanen. Denne afmærkning sikrer, at cyklisterne kan finde vej og at de bilister, der færdes ad f.eks. Sterkelsvej og Ejlersvej kan se, hvornår de er kommet ind på en cykelrute. Mange af de steder, hvor cykelruten forløber ad veje med biltrafik, er der skiltet med "stillevej" og anlagt fartdæmpende torve. I disse områder gælder reglerne for højrevigepligt.

Lokalplanen anviser dele af denne rute som interessante gaderum, hvor der kan planlægges for yderligere trafikdæmpende foranstaltninger til fordel for gående og cyklister.

En anden vigtig cykelrute, Holstedruten, gennemløber Markkvarteret med udgangspunkt ved Grønvej, hvor stibroen over jernbanen kommer ned.



Ruten forløber ad Rugvænget til en sikret krydsning med Hvedevænget og ad Ellebækvej på tværs af kolonihaveområdet til Kalbyrisvej.

Støj fra jernbanen

Langs jernbanen er der i dag en vis belastning med togtrafikstøj. Når Femarnbælt forbindelsen åbnes forventes der en stigning i støjen fra forbi-passende godstog og det kan derfor blive nødvendigt at etablere støjaf-skæmning, enten i form af støjværn eller ved at der åbnes mulighed for at placere ny bebyggelse vest for Grønvej på en del af baneterrænet.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen opdeler området i to delområder, delområde I, som omfatter langt størstedelen af området og delområde II, som omfatter den stort set ubebyggede gartnergrund ved Grønvej, enkelte eksisterende boliger og to kommunale opholdsarealer.

Da området er stort set fuldt udbygget skal lokalplanen først og fremmest fungere som administrationsgrundlag i forbindelse med ansøgninger om ændret anvendelse og ved om- og tilbygninger til den eksisterende bebyggelse.

Herudover skal lokalplanen regulere det nybyggeri, der kan ske, dels i form af fortætning og nedrivning af eksisterende bebyggelse, der ikke har særlige bevaringsværdier med efterfølgende nybyggeri, dels i form af det nybyggeri, der vil kunne finde sted i delområde II.

Anvendelse

Området udlægges til boligområde med mulighed for, at der kan tillades institutioner, offentlige formål, mindre butikker, service og liberale erhverv, samt visse håndværksvirksomheder. Målet er at sikre at der ikke gives tilladelse til erhverv, som ved røg, støj, lugt eller affaldsmængder bliver til gene for de omgivende boliger

I ejendomme, der kun anvendes til bolig, kan den, der bor i ejendommen, drive liberale erhverv. Det er en betingelse at ejendommens karakter af beboelse ikke ændres – herunder at der ikke skiltes, at virksomheden ikke medfører gener for naboer og at parkering kan ske på egen grund.

Bebyggelsens omfang og placering

I delområde I er der mulighed for at bygge åben/lav, tæt/lav og etageboliger. Bebyggelsesprocenterne fastsættes til det, der er beskrevet i Bygningsreglement 2009. Det vil sige 30 % for åben/lav, 40 % for tæt/lav og 60 % for etageboliger. For hjørnegrunde og grunde, der helt eller overvejende anvendes til andre formål end boliger øges bebyggelsesprocenten til 70, når etagehøjden ikke overstiger 2 etager. Etagehøjden i delområdet kan maksimalt være 3 etager.

Med henblik på at sikre at gader, der er karakteriseret ved forhaver bevarer deres fremtræden fastlægges der en byggelinje på 5 meter fra vejskel for ejendomme med fritliggende villaer (åben/lav).

Øvrig ny bebyggelse skal holdes mindst 2,5 meter fra skel mod nabo.

Undtaget for denne bestemmelse er dog eksisterende velegnede bag- og sidehuse, som kan indrettes til beboelse. Det er særligt i gader præget af sammenbyggede boliger, eksempelvis Fredensvej og Fixvej, at der findes en del eksisterende ældre bag- og sidehuse, som er velegnede til at indrette til egentlig beboelse.

Delområde II skal forbeholdes en lidt tættere bebyggelse. Der kan derfor ikke bygges yderligere åben/lav i delområdet. Der kan bygges en blanding af tæt/lav og etageboliger i minimum 2 og maksimum 3 etager. Målet er at sikre et centralt beliggende og stationsnært areal for nye boliger. Ny bebyggelse skal udformes som byhuse med adgangsfacaden placeret langs og orienteret mod gaderummet.



Bebyggelsens udformning

I delområde I er det lokalplanens primære opgave at værne om de særligt udpegede bygninger og bebyggelser, men også at få beskrevet hvordan man kan om- og tilbygge dem. Målet med lokalplanens bestemmelser er således at skabe et klart administrationsgrundlag, som på en fleksibel måde giver mulighed for at bevare og forny i området.

Registrering af arkitektoniske værdier i byer og bygninger, foregår ved hjælp af den såkaldte SAVE-metode. SAVE er en sammenskrivning af "Survey of Architectural Values in the Environment" (= Kortlægning af arkitektoniske værdier i miljøet).

Lokalplanens §8.1 – 8.7 med tilhørende kortbilag 5 tager udgangspunkt i en inddeling af områdets SAVE-udpegede huse ud fra de stilarter, der er karakteristiske for området. Samtidig udpeger lokalplanen, hvilken SAVE-værdi det enkelte hus har. Dette er vist på lokalplanens kortbilag 4.

Til kortbilag 4 og 5 hører der en særlig bilagsliste, hvor SAVE-værdi og bygnings-stilart kan ses for den enkelte udpegede bygning. Bilagslisten kan ses fra side 65.

Målet med bestemmelserne om udformning og fremtræden af den særligt udpegede bebyggelse, er at give et godt grundlag for en hurtig og fleksibel byggesagsbehandling. Konkret skal ejere af bygninger, der er registreret med SAVE-værdi 1-4, søge om at ændre på visse dele af bygningen. Se hvad der skal søges om tilladelse til at ændre/ombygge i §14.

I supplement til lokalplanens bestemmelser er der udarbejdet en introduktion til Markkvarterets karakteristiske bygnings-stilarter. Se mere under afsnittet "Kender du typen?", fra side 21.

Mange bygninger er ikke udpeget som bevaringsværdige/særlig bygnings-stilart. For disse bygninger er der i lokalplanens § 8.9 fastsat enkelte bestemmelser for valg af facade- og tagmaterialer. Der er valgt materialer, som er karakteristiske for Markkvarteret.

Endelig udpeges der et område med samlede ensartede bygninger og anlæg på Kastanievej. Det er i dette område vigtigt at bebyggelsen bliver ved med at fremstå ensartet, når der skal renoveres og evt. tilbygges, dette er fastsat i § 8.8.

I delområde II Gælder bestemmelserne i § 8.9 for den eksisterende bebyggelse. For ny bebyggelse er der fastsat enkelte bestemmelser for valg af facade- og tagmaterialer, som er karakteristiske for Markkvarteret.

Bestemmelserne for den ubebyggede del af området kan læses i § 8.11.

Der er ikke herudover særlige bestemmelser for den kommende bebyggelses udformning. Der er således særdeles gode muligheder for, at den ny bebyggelse kan gives en arkitektur i overensstemmelse med opførelsestidspunktet og hermed være med til at udvikle mangfoldigheden og variationen i Markkvarteret.

Inspiration til mulige udformninger af nybyggeriet i delområde II, kan læses under afsnittet "Kender du typen?", på side 29.



Energirenovering og Klimatilpasning

Energi Hvordan kan energirenovering og omsorg for et SAVE-udpeget hus gå hånd i hånd? Det spørgsmål sætter flere og flere i stigende grad fokus på. I Næstved kommune arbejder vi aktivt for en bæredygtig udvikling og på at nedbringe CO2 udledningen. Det er Næstved Kommunes håb at denne lokalplan vil betyde, at alle der ejer et hus i Markkvarteret med særlige bymæssige kvaliteter vil medvirke til både at tænke på sin bygnings æstetiske kvaliteter og på kommunens fælles klimamål, når man skal energioptimere sin bygning. På lokalplanens side 4 findes der en række nyttige links til hjemmesider med gode råd og tips til jer der ejer et ældre særligt udpeget hus i Markkvarteret, som vi håber at i vil bruge både til gavn for bymiljøet og klimaet.

Bygningsreglementet fastlægger at bygninger skal opføres, så unødvendigt energiforbrug til opvarmning, varmt vand, køling, ventilation og belysning undgås. SAVE udpegede bygninger er dog undtaget fra energibestemmelserne, når de er udpeget i en lokalplan. Kommunen vil efter en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, kunne benytte byggelovens § 22 til at dispensere fra gennemførelse af visse byggearbejder, eksempelvis renovering og udskiftning af vinduer, når de arkitektoniske hensyn taler herfor.

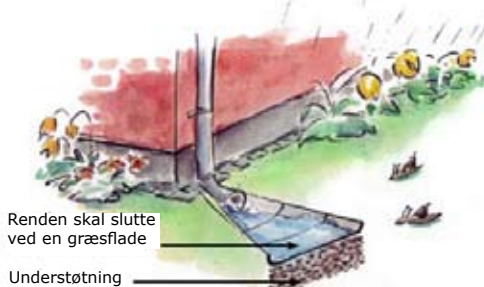
Med hensyn til opsætning af solfangere fastlægger lokalplanen, at solfangere kan opsættes på bygninger, der ikke er SAVE udpeget samt på bygninger med SAVE-værdi 4. På bygninger med SAVE-værdi 1-3 kan der ikke opsættes solfangere uden meddelelse af dispensation. Opmærksomheden skal henledes på, at solfangere ved refleksioner og lignende ikke må være til gene for naboer og omgivelser. Opsætning af vindmøller tillades som udgangspunkt ikke, da det ved støj, skygger og bevægelse vil være til gene for omgivelserne. Der kan dog efter en konkret vurdering, meddeles dispensation.



Faskine. En nedgravet kasse som er koblet til tagrenden. Regnvandet opmagasineres i kassen hvor det nedsisver i jorden. Nedsivning i faskine kræver en nedsivningstilladelse.

Regnvand I fremtiden vil der falde mere regnvand som følge af klimaforandringer. Dette overbelaster kloaksystemet og man skal derfor være opmærksom på, at der er regler for hvor meget regnvand man må lede i kloakken. Det er Spildevandsplanen der fastsætter disse retningslinjer. Det gør den primært med en befæstelsesgrad som er et udtryk for, hvor stor en procentdel af en ejendoms grundareal, som må være befæstet med regntæt belægning der er koblet til kloaksystemet – en såkaldt impermeabel overflade. En befæstelse kan være terrassefliser, tagflader, garager, udestuer og andre emner som forhindrer regnvandet i at falde på jorden. Befæstelsesgraden kan variere for den enkelte matrikel, men er i dag de fleste steder på 30% for parcelhus- og villabebyggelse og 70% for etage- og erhversbebyggelse. Den nøjagtige befæstelsesgrad som gælder for en ejendom kan ændre sig i fremtiden og findes i den til enhver tid gældende Spildevandsplan for Næstved kommune, som kan ses på kommunens hjemmeside.

Man må gerne befæste større arealer end fastsat i spildevandsplanen, så længe regnvandet ikke ledes til det offentlige kloaksystem og de øvrige bestemmelser i lokalplanen overholdes. Dette kan gøres ved nedsivning af regnvandet i et regnbed eller en faskine. Flere steder i Markkvarteret er velegnet til nedsivning og du kan derfor også vælge at bidrage aktivt til klimatilpasningen ved at nedsive alt dit regnvand. Dette kan ofte give dig en grønnere have i tørre perioder og vil være en stor hjælp for de klimabetingende udfordringer kommunen står med. Brochurer, råd, vejledning, retningslinjer samt muligheden for at nedsive kan fås ved henvendelse til kommunens Teknik- og Miljøforvaltning.



Græsplæne eller regnbed. Udledning til haven, hvor man eventuelt udformer en hulning i overfladen hvor regnvandet kan samle sig og nedsive.



Eksempel på omdannelse af gaderum med særlig potentiale.

Gadeforløb og grønne områder

Lokalplanen anviser, som vist på kortbilag 3, et net af særlige gadeforløb og strukturerende forbindelser i Markkvarteret, som har potentiale til en større oplevelsesintensitet. I disse gadeforløb kan der eksempelvis plantes vejtræer og skabes pladsdannelser og byrum af varierende karakter, som torve eller en grøn pause, med interessante oplevelser, der inspirerer til ophold og mødet mellem mennesker.

Der udlægges også et større areal på Kildemarksvej 70 til bypark. Ejendommen er kommunalt ejet og bygningen på arealet rummer en del foreninger bl.a. Lavia, der tilbyder handicapidræt indenfor forskellige idrætsgrene. Derudover benytter en række klubber fra Næstved bygningen til deres træningsfaciliteter. Den sydlige del af arealet udlægges til bypark, på ca. 5.000 m². Gennem området går en trådt sti fra Skyttemarksvej til Kildemarksvej.

Det grønne område kunne indrettes i samarbejde med brugerne af bygningen og der kunne tilbydes aktiviteter i det fri. Aktiviteterne kunne f.eks. være motions- og idrætsplads samt legeplads med mulighed for boldspil og ophold. Den eksisterende passage fra Kildemarksvej til Skyttemarksvej skal opretholdes og være medvirkende til at skabe liv, mødested og aktiviteter i nærmiljøet.



Den kommende bypark

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanen er i Kommuneplan 2009-21 indeholdt i rammeområde 1.2 BE9.1 og 1.2 BE16.2 der udlægger arealet til blandet bolig/erhverv samt en mindre del af 1.2 D7.1 til offentlige formål.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen i forhold til områdeafgrænsninger og bebyggelsesprocenter.

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen er der udarbejdet et forslag til tillæg nr. 4 til kommuneplanen, som kan ses bagerst i lokalplanen.

Detailhandel

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med bestemmelserne for lokalisering og størrelse på butikker i kommuneplan 2009-21. Med lokalplanen reserveres der 1.000 m² af den samlede ramme for detailhandel i den øvrige del af Markkvarteret, der er på 3.630 m².



Eksisterende lokalplaner

En lille del af området er omfattet af den eksisterende lokalplan B9.1-1 for et område til boligformål/byfornyelse ved Fynsvej og Jyllandsvej. Lokalplan B9.1-1 indeholder bestemmelser om bevaring af bebyggelsens nuværende fremtræden og åbner mulighed for et beskedent nybyggeri i samme stil, som den eksisterende. Denne bebyggelse er i dag opført. Lokalplanen åbner mulighed for at indrette området som opholds og legeområde og udlægger en mindre torveplads og mod sydvest et mindre fælles friareal.

Lokalplan B9.1-1 aflyses i sin helhed ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 016. Med lokalplan 016 fastholdes bebyggelsen som bevaringsværdig og torvepladsen fastholdes. Det i lokalplan B9.1-1 udlagte fælles friareal, som er offentligt ejet vil kunne bebygges i forbindelse med et samlet projekt for delområde II. Det er dog en forudsætning at et tilsvarende fælles friareal udlægges i sammenhæng med en ny offentligt tilgængelig torvedannelse ved Grønvej.

Samtidig indgår arealet på hjørnet af Lollandsvej og Fynsvej i lokalplan C6.1-2 for et område til etablering af en cykel- og gangbro over banen. Arealet er offentligt ejet og må i henhold til den gældende lokalplan kun anvendes til offentlige formål herunder cykel- og gangbro, cykelparkering m.v. Arealet vil fortsat skulle anvendes til cykelparkering, men den nordlige del af arealet kan evt. indgå i et samlet projekt for delområde II. Også her forudsættes det at et tilsvarende fælles friareal udlægges i sammenhæng med ny offentligt tilgængelig torvedannelse ved Grønvej.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KULTURARV

Kommuneatlas

Områdets bebyggelse er registreret i Næstved Kommuneatlas 1991 og bygninger med en SAVE værdi på 1-4 er udpeget som bevaringsværdige i Næstved Kommuneplan 2009-21.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget er samtlige bygninger blevet vurderet i forhold til registreringen fra 1991. Nogle bygninger fra registreringen i 1991 er ikke medtaget som særligt udpegede bygninger i lokalplanen, da de gennem den lange periode siden 1991 har mistet arkitektoniske eller tilstandsmæssige værdier. Samtidig er der medtaget en del nye bygninger som SAVE-udpegede i lokalplanen. Det drejer sig særligt om bygninger fra perioden efter 1940 og bygninger fra den oprindelige registrering, som vurderes at have samme kvaliteter som de bygninger, der blev udpeget i 1991.

De særligt udpegede bygninger er vist på kortbilag 4 og følges af en bilagsliste, hvor man kan orientere sig om den enkelte bygnings udpegning.

Kulturmiljø

Bebyggelsen på Ørnevej 7- 17 er udpeget som kulturmiljø nr. 94 i Næstved Kommuneplan 2009-21. Kulturmiljøet er udpeget, som særligt fint eksempel på den internationale funktionalisme, funkis. Bebyggelsen består af en række to-etages huse med fire lejligheder i hver, opført i slutningen af 1930'erne, i typisk funktionalistisk stil. Bebyggelsen er i lokalplan 016 SAVE-udpeget og er omfattet af lokalplanens bestemmelser om funkisstil.



LOKALPLANENS FORHOLD TIL MILJØ OG NATUR

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 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.

På flere ejendomme inden for lokalplanområdet er der kortlagt forurennet jord efter jordforureningsloven. Hvis der på et kortlagt areal ønskes ændret arealanvendelse til bolig, institution, offentlig legeplads eller rekreativt område skal ejer/bruger ansøge Næstved Kommune om tilladelse, før man ændrer anvendelsen af det kortlagte areal.

Hvis der i forbindelse med bygge- eller anlægsarbejder konstateres tegn på jordforurening, der ikke er beskrevet i kortlægningen, skal arbejdet standses og kommunens tekniske forvaltning underrettes. Region Sjælland vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde, jf. jordforureningslovens § 71.

Region Sjælland er myndighed for kortlægning af forurenede arealer. For orientering herom henvises til www.region-sjaelland.dk.

Alle arealer indenfor byzone er omfattet af områdeklassificeringen med mindre andet er fastlagt i regulativ for jordflytning.

Vandløb

Der må ikke bygges hen over vandløb, rørledninger og dræn.

Der må ikke plantes træer så tæt ved rørledninger, at rødderne kan skade rørledningerne.

Enhver omlægning af og tilslutning til alle former for vandløb, herunder også dræn, skal godkendes af vandløbsmyndigheden.

Der må ikke ske ændringer af de eksisterende afvandingsoplande eller i den naturlige afstrømningshastighed uden vandløbsmyndighedens godkendelse.

Staten kan udpege vandløb, som skal genåbnes eller forbedres for at opfylde EU-vandrammedirektivets miljømål. Kommunen er forpligtet til at gennemføre disse forbedringer af vandløbene.

Ellebækken ligger i lokalplanområdets nordlige del. Specielt for denne gælder det at brinkerne skal have en hældning på 45 grader, og at der ikke må bygges inden for en afstand af 2 meter fra den ved brinketableringen fremkomne kronekant.

Grundvand

Området har almindelige og begrænsede grundvandsinteresser.

Beskyttede dyre- og plantearter

Nogle dyr og planter er beskyttet af habitatbekendtgørelsens § 11 – de såkaldte bilag IV-arter. Planforslaget kan ikke vedtages, hvis gennemførelsen af planen kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for de dyrearter, eller ødelægge de plantearter, der er listet i bekendtgørelsens bilag IV.

Ud af de arter, der kan forekomme i kommunen, har vi vurderet at flagermus kan findes i området.

Flagermus findes i meget gamle træer og i hulrum i bygninger. Flagermus er fredede, og deres yngle- og rasteområder er beskyttet efter habitatdirektivet. Der er mulighed for, at der findes flagermus ved nedrivning af bygninger, men vi har ikke kendskab til aktuelle forekomster i området. Hvis der under arbejdet findes flagermus, skal arbejdet indstilles og Næstved Kommune skal kontaktes. Kommunen beslutter, hvad der videre skal ske, så flagermusene ikke bliver negativt påvirket af projektet.

Habitatbekendtgørelsen er derfor ikke til hinder for vedtagelse af planen. Hvis der senere opstår yngle-/rasteområder eller indvandrer bilag IV-arter til området, gælder de samme regler fortsat: At arterne og deres levesteder ikke må beskadiges.

TEKNISK FORSYNING

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

Vand

Lokalplanens område forsynes med vand fra Næstved Vandværk.

Varme

Lokalplanens område forsynes med varme fra henholdsvis naturgas og fjernvarme i henhold til varmeplanen, som vist på kortet.

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

Elektricitet

Lokalplanens område forsynes med elektricitet fra Næstved Elforsyning

Kloak

Området er fælleskloakeret. Ny bebyggelse skal tilsluttes det eksisterende offentlige kloakanlæg. Afledning skal ske i henhold til Næstved Kommunes spildevandsplan.

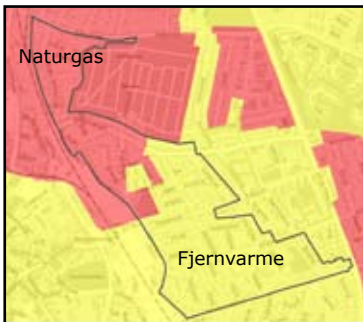
Enhver overskridelse af de i spildevandsplanen fastsatte befæstigelsesgrader vil blive mødt af krav om etablering af interne sparebassiner uden udgift for kommunen.

Renovation

Sortering, opbevaring og håndtering af affald skal ske i henhold til gældende regulativer.

Flere oplysninger fås på www.naestved-affald.dk eller www.erhversassfald-web.dk.

Plan for affaldshåndtering herunder tilkørselsforhold og opbevaring skal fremsendes samtidig med ansøgning om byggetilladelse.



Varmeforsyning i henhold til varmeforsyningsplanen



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 vej-anlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling. Jf. Færdselsloven.

TILLADELSER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

Der må ikke foretages ændringer af eksisterende vandløb og dræn uden tilladelse fra Næstved Kommune i henhold til vandløbsloven.

Der må uanset lokalplanens bestemmelser ikke etableres byggeri og anlæg før der er givet tilladelse til ændret anvendelse af ejendomme, der er kortlagt i henhold til lov om forurennet jord

KENDER DU TYPEN?

EN KORT INTRODUKTION TIL MARKKVARTERETS BYGNINGS-STILARTER

Denne lokalplan har som mål at fastholde og udvikle en del af Markkvarteret, som et attraktivt bosætningsområde i Næstved. Lokalplanen søger at indkredse og beskrive områdets særlige arkitektoniske og bygningshistoriske kvaliteter og at beskrive, hvordan man kan værne om disse, uden at give køb på mulighederne for en fornyelse af bygningsmassen.

Området rummer mange særlige bygninger, som blev udpeget allerede i et kommuneatlas for Næstved i 1991. Udpegningen bygger på en registrering af kommunens bygninger efter SAVE-metoden. Metoden vurderer bygningerne efter deres opførelsestidspunkt, arkitektur, originalitet, miljømæssig værdi og tilstand. Udpegningen giver herved samlet set et billede af den enkelte bygnings stilart og giver et bud på om stilarten fortsat fremstår tydeligt.

Det at kende lidt til bygningernes stilarter giver således en indsigt i den historie, der ligger bag de forskellige bygninger og kvarterer i Næstved. Man kan sige at en viden om de særlige stilarter i Markkvarteret gør det lettere at forstå sit kvarter og hermed at være tro mod kvarterets egenart, når der foretages ændringer af den enkelte bygning.

Den del af Markkvarteret, som er med i denne lokalplan, er udbygget i perioden efter 1880. En periode, hvor de danske byer var i stærk udvikling og forandring, som følge af industrialismen, fremvæksten af nye byfunktioner, og et ændret forhold mellem arbejdsliv og fritidsliv. Udviklingstendenser, der også har sat sit synlige præg på de arkitektoniske stilarter, der er karakteristiske for perioden.

I det følgende gennemgås kort de bygnings-stilarter, man i dag fortsat kan se i Markkvarteret her godt 100-år efter at områdets udbygning tog fart. Stilarterne afsluttes med de huse, der er opført i 1950'erne. Huse som i dag er omkring 50 år gamle og som hermed må siges at have vist, at også deres særlige bygningsarkitektur er med til at tilføre kvarteret dets særlige betydning og hermed en plads i den samlede fortælling om Næstveds udvikling gennem tiderne.

Gennemgangen har fokus på hovedelementerne i den enkelte bygnings-stilart og på, hvor de enkelte stilarter kan findes i Markkvarteret i dag. Hvis du er interesseret i at vide mere om de forskellige bygnings-stilarter kan man på hjemmesiden www.bygningskultur.dk læse meget mere om hustyperne fra midten af 1800-tallet til i dag.





Historicisme

Historicismen er velrepræsenteret i Markkvarteret. Byggestilen var særdeles populær fra midten af 1800-tallet til begyndelsen af 1900-tallet. I den historicistiske stil tilfører man sin bygning inspiration fra de store europæiske stilarter, såsom italiensk renæssance, engelsk gotik, barok og romantik. En variant over historicismen er nationalromantikken, hvor man i højere grad lod sig inspirere af nordiske forbilleder, som vikingeborge, stavkirker og bindingsværksgårde.

Det mest gennemførte eksempel på italiensk renæssance i Markkvarteret findes på Kornbakken 1. Hjørneejendommen på Grønvej/Kildemarksvej er også et fint eksempel på inspiration fra England.

Ellers er der generelt i Markkvarteret mange eksempler på villaer og på den enkle arbejderbolig, der har fået tilført enkelte eller flere historicistiske elementer. Fredensvej og Fixvej har særligt mange fine historicistiske huse, hvor husene også udgør en samlet helhed.

Ofte er der alene en muret historicistisk detalje ved gesims – eller vinduesbånd, men i mange tilfælde er der mere kunstfærdigt udførte bygningsdele, som indgangspartier, dørudsmykninger og ikke mindst frontespicer og kviste, hvor man har ønsket at sætte et helt personligt udtryk på bygningen. Vinduerne er opsprossede i flere forskellige variationer, blandt andet kan der også ses eksempler på vinduepartier med buede rammer.

Et andet eksempel på historicistisk inspiration, er traditionen med at navngive sin bolig, Sol, Helle, Frihed m.v. som også ses ganske mange steder i kvarteret.





Klassicisme

Klassicismen er ikke en af de store stilarter i Markkvarteret. Det hænger givetvis sammen med, at denne stil især var populær til villaer for det bedre borgerskab i perioden fra midten af 1800-tallet til begyndelsen af 1900-tallet. Og i Næstved valgte borgerskabet på dette tidspunkt andre kvarterer til deres villaer. Der findes dog i Markkvarteret en markant variant i form af boligforeningsbebyggelser.

Stilen tager, som historicismen, udgangspunkt i historiske stilarter, men i dette tilfælde er det den græske og romerske byggestil, der er den store inspirationskilde. Det ses tydeligt, at forbillederne er klassiske templer og bygværker fra antikken, med søjler, pilastre og portaler over indgangspartiet. Husene er symmetrisk opbyggede, enkle og velproportionerede. Som hovedregel er de opført med mansardtag og fremstår hvidmalede, ganske som den antikke bygning. Vinduerne er som hovedregel småsprossede. En vinduestype der i dag populært kaldes palævinduet.

I Markkvarteret findes der et meget fint eksempel på den klassiske historici-stiske villa, også kaldet palævillaen, på toppen af Kildemarksvej, beliggende højt i landskabet med en god udsigt over Næstved by. Ligeledes må etagehuset på Skyttemarksvej 59-61, opført af Næstved boligforening i 1919, fremhæves for sin gennemførte stil. Endelig er den samlede bebyggelse med etagehuse på Fynsvej og Jyllandsvej inspireret af klassicisme.





Bedre Byggeskik

Bedre Byggeskik er en af de helt store stilarter i nyere tid i Danmark og kan tidsfæstes helt sikkert, da den er skabt af Akademisk Arkitektforening i 1915. Der var i denne periode byggeboom over hele Danmark, og arkitektstanden var bekymret over, at de mange lokale bygmestre ud over landet manglede forståelse for dansk byggetradition og materialer, og hermed for kvalitet og enkelhed i byggeriet. Man kan sige, at bevægelsen især var en modreaktion til historicismens og nationalromantikkens trang til at pynte husene.

Bedre Byggeskik-bevægelsen producerede typetegninger og beskrivelser af husenes proportioner, detaljer og materialer med udgangspunkt i den danske tradition. Tegninger, som har haft meget stor indflydelse ikke mindst på det meget omfattende villabyggeri i denne periode.

Bedre Byggeskik huset er karakteriseret ved et enkelt og homogent materialevalg. I Markkvarteret ofte ved røde teglstens facader og røde tegltage. Husenes udsmykning er som regel begrænset til at facadens møde med taget afsluttes med en enkel muret gesims. Man kan sige at tag og facader næsten går ud i et. Facadeudtrykket bæres herudover af de fint proportionerede vinduer med sprosser eller lod- og korspost (populært kaldet dannebrogsvindue), kviste og skorstene, efter bevægelsens forskrifter for udformningen.

En stor del af Markkvarterets huse er inspireret af Bedre Byggeskik, som kommer til udtryk i en stor variation alt efter ambitioner, der strækker sig fra det beskedne 1½-etages hus, til større bygninger med karnapper og bygningsfremspring i bedre byggeskiks tradition.

Langs Hvedevænget findes en samlet række af Bedre Byggeskik huse. Området syd for Ejlers kilde må særligt fremhæves for samlingen af særligt markante og gedigne Bedre Byggeskik huse, med fine detaljer og variation over byggestilen.





Nyklassicismen

Nyklassicismen ligger periodemæssigt samtidig med bedre byggeskik, nemlig i tiden fra første verdenskrig og frem til 1930'erne. Stilen er i sammenligning med bedre byggeskik mere stram og symmetrisk, og er derfor mere i familie med klassicismen, og har da også de samme forbi-
leder i antikken.

Men som bedre byggeskik har nyklassicismen fokus på enkelheden og kan også ses som en reaktion mod historicismens og nationalromantikens hang til at pynte husene. I nyklassicismen var der ikke så meget fokus på bygningens monumentale fremtræden. Der kan stadig optræde stilhistoriske lån fra antikken, men i nedtonet og stiliseret form. Stilen var mere præget af et ønske om at skabe enkle og velproportionerede huse. Symmetrien i nyklassicismen er særdeles vigtig, men kan dog fraviges ved en enkelt men bevidst placeret detalje, som for eksempel et ovalt vindue i en ellers helt symmetrisk gavlfacade med ens rektangulære vinduer. Vinduerne er, som i den klassicistiske stilart, småsprossede.

Som med klassicismen er stilen mest velegnet til store bygninger, men er også lavet i en fortolkning af den almindelige 1½-etages villa og findes i de nyklassicistiske huse i Markkvarteret. Langs den nordlige side af Hvedevænget er der en samlet række af nyklassicistiske huse. Det er endvidere karakteristisk, at man har udset sig grunde med en særlig markant beliggenhed terrænmæssigt eller på et hjørne, hvor huset så er placeret med gavlen drejet, så den har front mod hjørneafskæringen. En sådan placering af nyklassicistiske huse kan ses på hjørnet af Kildebakken og Sterkelsvej og på hjørnet af Hvedevænget og Havrevænget.





Funkis

Funktionalismen med det populære tilnavn funkis, er det første eksempel på en international stilart, som på ganske kort tid blev udbredt især i Europa, Rusland og Amerika. Som bedre byggeskik har funkis, der opstod i 1920'erne, afsæt i arkitekternes ønske om at præge bygningskulturen, ikke med afsæt i traditionerne, men i en moderne tidsånd, med brug af tidens nyeste materialer og teknologi. Den internationale funktionalisme anvender jernbeton med de friheder, det gav til at nytænke formsproget med flade (eller næsten flade) tage, store sammenhængende vinduespartier uden opsprosninger, hjørnevinduer og fritsvævende betonaltaner.

Funkis går, under slagordet "mindre er mere", endnu længere i forenklingen end tidens øvrige stilarter. Enhver form for udsmykning eller ornamentik på husene, som ikke kan begrundes i en funktion, er udelukket. I sin mest gennemførte form er funkisfacaderne helt forenklede og geometriske. Facader, døre og vinduer er renset for ornamentik og anden unødvendig pynt.

I Markkvarteret findes der ikke eksempler på den internationale funktionalisme, hvor bygningen er opført i jernbeton. Derimod findes der mange gode eksempler på den danske variation over typen. Her er bygningerne opført i teglsten med jerndragere over de større bygningsåbninger, usprossede vinduer og med beton- eller smedejernsaltaner i funkisstil. De mest markante funkisbygninger i Markkvarteret er den tidligere erhvervs-ejendom på Jørgen Jensens Vej 8, etageboligerne på Hvedevænget og ikke mindst den samlede bebyggelse med funkishuse på Ørnevej.

Funkis bungalowen er en særlig dansk udgave af funkisbygningen, som er tilpasset det danske vejr. Bygningen er i sin grundform kvadratisk og facaderne er inspireret af geometriske former som funkishuset, men er udført med et pyramidetag, enten med lav taghældning og tagtap eller med høj tagrejsning og røde tegl, oftes med et lille tagudhæng. Facadematerialet er som hovedregel røde eller gule teglsten. Funkisbungalowen findes især i kvarterets nordlige del på Kalbyrisvej, Hvedevænget og Jørgen Jensens Vej.





Dansk funktionel tradition

I den danske funktionelle tradition fra perioden efter 1930 mødes det bedste fra den internationale funktionalisme med det bedste fra Bedre Byggeskik-bevægelsen. Det moderne hus skulle udformes efter moderne idealer, om at funktionen skal styre det arkitektoniske udtryk, men det blev nu kombineret med anvendelsen af traditionelle danske materialer og bygningsudformning. Særligt karakteristisk er især "genindførelsen" af det traditionelle danske saddeltag.

Den funktionelle tradition er en hyldest til den danske brændte lertegl i rød og gul og den røde vingetegl til taget. Som i Bedre Byggeskikperioden kan man tale om at tag og facader går i et. Dette er med til at understrege husenes fine enkelthed og ikke mindst materialernes fremragende robusthed. Fokuseringen på at huset skulle være funktionelt betød at vinduer og altaner i langt højere grad end tidligere skulle placeres efter sol og udsigt frem for efter bestemte proportioneringsprincipper, som eksempelvis den klassiske symmetri. Vinduerne var usprossede med lodrette poster og evt. en lille trærudd.

Den danske funktionelle tradition har fået omfattende indflydelse overalt i Danmark og der findes mange fine eksempler på periodens huse flere steder i Markkvarteret. Særligt må den samlede bebyggelse ved Nellikevej og Gyvelvej fremhæves for sine mange fine kvaliteter. Bebyggelsen er opført af I/S Systemhuset, efter en samlet bebyggelsesplan og typetegninger for husene lavet af, Næstved arkitekten H.C. Friis-Jensen og ingeniør Johs. Jørgensen i 1950'erne. Herudover findes der rundt om i kvarteret også en dansk funktionel fortolkning af den 1½-etages villa, og en hel del etageejendomme.



Nyere murerestervilla

Villaen fra efterkrigstiden bliver ofte kaldt murerestervillaen. I sin rene form er murerestervillaen det ultimative svar på den danske håndværksmæssige tradition. Hustypen er den traditionelle 1½-etages villa med høj taghældning, men i modsætning til forgængerne Bedre Byggeskik og Dansk funktionel tradition bliver tagudhængen nu genindført.

Man er fortsat fascineret af de traditionelle danske teglmateriale og det kommer tydeligt til udtryk i forkærligheden for nye teglstensstyper, blandt andet flammede tegl og især håndværket omkring fugetyper. I Markkvarteret findes der flere meget fine eksempler på den i perioden udbredte fugemetode, med røde fuger lodret mellem stenene og en mørk evt. tilbagetrukken fuger vandret mellem stenene.

Hustypen er meget gennemført med et markant tag og tagudhæng med synlige spær og teglfacaderne, der ved deres fine håndværksmæssige kvalitet i sig selv udgør husets væsentligste udsmykning. Vinduerne er usprossede med lodposter og evt. en lille trækrude.

Det legende har imidlertid igen fået lov til at snige sig ind i form af eksempelvis et rundt vindue omkranset af et fremhævet muret stik, et stort blomstervindue trukket ud fra facaden, måske med blyndfattede ruder, fremtrukne murede stik om døren eller skodder i engelsk stil.

I Markkvarteret findes murerestervillaen i øvrigt i en 1-etages version med høj kælder, og med lavere tagrejsning, men med den samme opmærksomhed omkring murerestervillaens håndværk. Den 1-etages murerestervilla findes samlet ved Mågevej, medens murerestervillaen i 1½ etage i sin helt rene form kun findes enkelte steder rundt om i kvarteret.

Karakteristisk for begge hustyper er i øvrigt, at husets samlede komposition og fremtræden ikke egner sig til påsætning af kviste.



Nutidig arkitektur i Delområde II

Det ældre villarækkehus – "byggeforeningshuset" - nyfortolkes

Byggeforeningshuse var betegnelsen for en tæt rækkehusbebyggelse i 2-3 etager. Husene blev primært bygget via byggeforeninger i København i slutningen af 1800-tallet og udgør ofte et helt kvarter med den samme type huse.

Husene blev som regel bygget i 3-etager efter engelsk "haveby" forbillede, efter klassiske principper med egen for- og baghave. Den høje bygningsintensitet og den ensartede bebyggelse giver i dag disse gademiljøer et meget interessant udtryk, hvor husenes orientering mod gaderummet med forhave er væsentlige elementer i byrumsoplevelsen. I dag benyttes haverne til mange forskellige formål og netop den enkeltes ejers personlige præg på haverne står i kontrast til bygningernes homogene arkitektur og er en særlig kvalitet.

Netop gaderummet er også en gennemgående kvalitet i Markkvarteret, som der skal spilles videre på. Det er intensionen at ny bebyggelse i delområde II på Grønvej skal sikres kvaliteter med varierede gadeforløb, omkranset af en tæt bebyggelse, og med en moderne og nutidig arkitektur. Bygningerne skal henvende sig mod gadesiden, så gaden bliver omdrejningspunktet for et fælles byrum for beboerne.



Gaderummet kan rumme mulighed for leg, ophold samt parkering af cykler og biler og være et naturligt mødested for beboere, forbipasserende og andre "Markboere". Bebyggelsen kan placeres i gadelinjen, men der er mulighed for at trække bebyggelsen tilbage fra gadelinjen, så der til den enkelte ejendom bliver mulighed for et halvprivat frirum med forhave mod gadesiden.

Bebyggelsen kan opføres som rækkehuse i flere etager, eller som etageboliger, ligesom der er mulighed for at kombinere de to boligformer og derved opnå en variation i bebyggelsen. Målet er at boligerne skal kunne imødekomme behovene for børnefamilien som ønsker at bo bynært og samtidig har behov for at pendle, og som derfor også ønsker at bo stationsnært.



Arkitekturen må gerne være nytænkende og varieret, og gerne med flade tage som eksempelvis kan anvendes til større fællesrum eller til private terrasser. Der kan suppleres med altaner mod gade- og haveside. Bygningsmaterialerne må gerne være moderne og nytænkende med særligt fokus på bæredygtige valg, men skal også gerne rumme eksempelvis teglpartier i overensstemmelse med Markkvarterets karakteristika.

Bilparkering skal primært integreres i gaderummet, og sekundært i gårdrummene, og der bør som udgangspunkt ikke åbnes mulighed for carporte eller garager på gadesiden. Gaderummet underopdeles med træer, busketter og begrønning af parkeringspladserne.

Som et nyt fælles tyngdepunkt for Markkvarteret, anlægges en større fælles plads eller parkrum mod Grønvej som skal tjene alle kvarterets beboere. På fællesarealerne bør der indtænkes lokal afledning af regnvand, det kan eksempelvis ske ved "afvandsgrøfter" med stenskærver og grønne nedsivningsområder.



LOKALPLANBESTEMMELSER

LOKALPLAN NR. 016

I henhold til Lov om Planlægning (Miljøministeriets lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1. LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er:

- 1.1 at skabe mulighed for en fortsat udvikling af en del af Markkvartret som et varieret og forskelligartet bymiljø, ved at tage hensyn til de eksisterende bykvaliteter.
- 1.2 At udlægge området til boligområde med mulighed for indpasning af offentlige formål og visse nærmere angivne erhverv.
- 1.3 at forebygge miljøkonflikter mellem boliger og erhverv.
- 1.4 at sikre et godt bymiljø ved indpasning af ny bebyggelse samt vedligeholdelse og anvendelse af den eksisterende.
- 1.5 at udpege og sikre områdets karakteristiske bygninger, særlige bymæssige sammenhænge og gaderum.
- 1.6 at sikre bevarelse af den eksisterende bebyggelses arkitektoniske karaktertræk, særlige bygningshistorie og håndværksmæssige kvaliteter.
- 1.7 at sikre areal til nye stationsnære boliger ved at forbeholde delområde II for tættere bebyggelse.
- 1.8 at fastsætte bestemmelser for omfang og placering af ny bebyggelse, for at sikre at ny bebyggelse orienterer sig mod gaderummet.
- 1.9 at udlægge areal til bypark mellem Kildemarksvej og Skyttemarksvej.
- 1.10 at åbne mulighed for at vigtige gader kan indrettes til attraktive opholdsarealer, pladsdannelser og byrumsforløb.
- 1.11 at sikre stiforløb og adgangsveje, og deres indbyrdes sammenhæng, i lokalplanområdet og til tilstødende områders friarealer og byrum.

§2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen, der afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og 2, omfatter følgende matr.:

Ejerlav: Herlufsholm Hgd, Herlufsholm

3ap, 3aq, 3ar, 3at, 3aæ, 3aø, 3bc, 3bd, 3be, 3bg, 3bh, 3bl, 3æ, 4aa, 4ab, 4ac, 4ad, 4ae, 4af, 4ag, 4ah, 4ak, 4al, 4am, 4an, 4ao, 4ap, 4az, 4bd, 4bh, 4bk, 4bl, 4bm, 4bn, 4bo, 4bq, 4br, 4bs, 4bx, 4by, 4bz, 4cb, 4cc, 4cg, 4ch, 4ci, 4ck, 4cm, 4cn, 4co, 4cp, 4cs, 4cv, 4cx, 4cy, 4cz, 4cæ, 4cø, 4d, 4da, 4dd, 4r, 4s, 4t, 4u, 4v, 4x, 4y, 4z, 4æ, 4ø, 7000i, 7000l

Ejerlav: Holsted By, Herlufsholm

7000ae, 7000q, 8aa, 8ac, 8af, 8ag, 8ao, 8aq, 8as, 8fk, 8fl, 8ft, 8g, 8h, 8i, 8m, 8ny, 8q, 8r, 8s, 8ss, 8t, 8v, 8x, 8y, 8ø

Ejerlav: Næstved Markjorder

100a, 100ab, 100ac, 100d, 100f, 100g, 100h, 100i, 100l, 100n, 100o, 100r, 100s, 100x, 100z, 101a, 101aa, 101ab, 101ac, 101ad, 101ae, 101af, 101ag, 101ah, 101ai, 101ak, 101al, 101am, 101an, 101ao, 101at, 101au, 101ax, 101ay, 101aæ, 101aø, 101ba, 101bb, 101bc, 101bd, 101be, 101bf, 101bg, 101bh, 101bi, 101bk, 101e, 101l, 101m, 101n, 101s, 101t, 101v, 101x, 101y, 101z, 101æ, 102aa, 102ac, 102ad, 102ae, 102af, 102ah, 102ai, 102ak, 102al, 102am, 102ao, 102b, 102c, 102d, 102e, 102f, 102g, 102h, 102i, 102k, 102l, 102m, 102n, 102o, 102p, 102q, 102r, 102s, 102t, 102u, 102v, 102x, 102y, 102z, 102æ, 102ø, 103a, 103aa, 103ab, 103ad, 103ae, 103b, 103e, 103f, 103g, 103h, 103i, 103k, 103l, 103m, 103n, 103o, 103p, 103q, 103r, 103s, 103t, 103u, 103v, 103x, 103y, 103z, 103æ, 103ø, 104a, 104aa, 104ab, 104ac, 104ad, 104ae, 104af, 104ag, 104ah, 104ai, 104ak, 104al, 104am, 104ao, 104b, 104c, 104d, 104e, 104f, 104g, 104h, 104i, 104k, 104l, 104m, 104n, 104o, 104p, 104q, 104r, 104s, 104t, 104u, 104v, 104x, 104y, 104z, 104æ, 104ø, 105a, 105aa, 105ab, 105ac, 105ad, 105ae, 105b, 105c, 105e, 105f, 105h, 105i, 105k, 105l, 105m, 105n, 105o, 105p, 105q, 105r, 105s, 105t, 105u, 105v, 105x, 105y, 105z, 105æ, 105ø, 106a, 106b, 106c, 106d, 106e, 106f, 107a, 107c, 107d, 107e, 107f, 107g, 107h, 107i, 107k, 107l, 107m, 107n, 107o, 107p, 107q, 107r, 107s, 107t, 107u, 107v, 108a, 108aa, 108ab, 108ac, 108ad, 108ae, 108af, 108ag, 108ah, 108ai, 108ak, 108al, 108am, 108an, 108b, 108d, 108e, 108f, 108g, 108h, 108i, 108k, 108o, 108p, 108s, 108t, 108u, 108v, 108x, 108z, 108æ, 108ø, 109a, 109aa, 109ab, 109ac, 109ad, 109ae, 109af, 109ag, 109ai, 109ak, 109b, 109c, 109d, 109e, 109f, 109g, 109h, 109i, 109k, 109l, 109m, 109n, 109o, 109p, 109q, 109r, 109s, 109u, 109v, 109x, 109y, 109z, 109æ, 109ø, 110aa, 110ab, 110ac, 110ad, 110ae, 110af, 110ag, 110ah, 110ai, 110ak, 110al, 110am, 110an, 110ao, 110ap, 110aq, 110ar, 110as, 110at, 110au, 110av, 110ax, 110ay, 110az, 110aæ, 110aø, 110b, 110ba, 110bb, 110bc, 110bd, 110be, 110bf, 110bg, 110bh, 110bi, 110d, 110f, 110h, 110i, 110k, 110l, 110m, 110n, 110o, 110p, 110q, 110r, 110s, 110t, 110u, 110v, 110x, 110y, 110z, 110æ, 110ø, 112a, 112aa, 112ab, 112ac, 112ae, 112af, 112ag, 112ah, 112ai, 112ak, 112al, 112am, 112b, 112c, 112d, 112e, 112f, 112g, 112h, 112i, 112k, 112l, 112m, 112n, 112o, 112p, 112q, 112r, 112t, 112u, 112v, 112x, 112y, 112z, 112æ, 112ø, 113aa, 113ab, 113ac, 113ae, 113af, 113ag, 113ah, 113al, 113am, 113an, 113ao, 113ap, 113aq, 113ar, 113as, 113at, 113c, 113d, 113e, 113f, 113g, 113h, 113i, 113k, 113l, 113m, 113n, 113o, 113p, 113q, 113r, 113s, 113t, 113u, 113v, 113x, 113y, 113z, 113æ, 113ø, 114e, 114f, 114h, 114k, 115a, 115b, 115c, 115e, 115f, 115g, 115h, 115i, 115k, 115l, 115m, 115o, 115p, 115q, 115r, 115s, 115t, 115u, 115v, 115x, 116c, 116d, 116h, 117b, 117c, 117d, 118b, 118c, 124aa, 124ac, 124ad, 124ae, 124af, 124ag, 124ah,

124ai, 124ak, 124al, 124am, 124an, 124ao, 124ap, 124aq, 124as, 124at, 124r, 124s, 124t, 124u, 124v, 124x, 124y, 124z, 124æ, 124ø, 172ad, 172ag, 172ø, 203b, 203c, 203d, 203e, 222, 232, 244, 245, 246, 56a, 56b, 56c, 56d, 56e, 56f, 57a, 57b, 57c, 58a, 59a, 59b, 59c, 59d, 59e, 59f, 59g, 59h, 59i, 59k, 59l, 60a, 60b, 60c, 60d, 60e, 60f, 60g, 60h, 60i, 60k, 60l, 61a, 61b, 61c, 61e, 61f, 62a, 62b, 62c, 62d, 62e, 63b, 63c, 64, 65a, 65b, 65c, 65d, 65e, 65f, 65g, 66a, 66e, 67b, 67c, 68a, 68b, 68c, 68g, 68h, 68k, 69a, 69b, 69d, 69e, 69f, 7000ac, 7000ad, 7000ag, 7000ah, 7000ai, 7000an, 7000ar, 7000au, 7000bc, 7000bd, 7000bg, 7000k, 7000q, 7000ø, 77a, 77b, 77c, 77d, 77e, 77h, 77i, 77k, 78, 79a, 79b, 79c, 79d, 79e, 79f, 80a, 80b, 80c, 80d, 80e, 80f, 80g, 80h, 81a, 81b, 81c, 81e, 81g, 81h, 81k, 82a, 82b, 82c, 82d, 83b, 83c, 83d, 83e, 83f, 83g, 83h, 85a, 85b, 85c, 85d, 85e, 85f, 88a, 88b, 88c, 89a, 89b, 89c, 89d, 89e, 89f, 89g, 89h, 89i, 89k, 89l, 89m, 90a, 90b, 90c, 91a, 91b, 91e, 91f, 92a, 92c, 93a, 93c, 93d, 93e, 93f, 93g, 93h, 93i, 93k, 93l, 93m, 93n, 93o, 93p, 93q, 93r, 93s, 93t, 93u, 94a, 98a, 99l, 99m, 99n, 99r, 99s, 99y, 99z

Matrikler indgår delvist:

7000ab Holsted By, Holsted og 7000d, 7000g, 7000h, 7000i, 7000l, 7000m Næstved Markjorder

samt alle parceller, der efter den dd.mm.åå udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.

- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I og II som vist på kortbilag nr. 2.
- 2.3 Lokalplanområdet er i byzone.

§3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Området udlægges til boligområde til åben/lav, tæt/lav og etageboliger.

Delområde II må dog ikke anvendes til åben/lav.
- 3.2 I ejendomme til åben/lav kan der 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;
 - Skiltning kun foregår som almindeligt navne- og nummerskilt.
- 3.3 I øvrige ejendomme og i lokaler, som oprindeligt har været indrettet til erhverv, kan der drives mindre virksomheder, som ikke eller kun i ubetydeligt omfang medfører gener i form af støj, luftforurening, lugt samt affaldsmængder.

- 3.4 Følgende ikke genegivende erhverv er tilladt: kontorer, liberale erhverv, klinikker, servicevirksomheder indenfor sundhed og pleje, mindre butikker til lokal forsyning af området med et bruttoetageareal på maksimalt 200 m² pr. butik, mindre cafe til lokal forsyning af området, med et serveringsareal på maksimalt 100 m² samt institutioner, foreningsaktiviteter og offentlige formål.

Der kan kun indrettes håndværksvirksomhed indenfor maling, elektronik, reparation af møbler og cykler samt kunsthåndværk.

- 3.5 Der kan i tilknytning til de i § 3.4 nævnte håndværksvirksomheder etableres detailhandel med et areal på højst 200 m² for salg af produkter, som er fremstillet og/eller repareret på virksomheden.

- 3.6 Der kan i tilknytning til de i § 3.4 nævnte butikker etableres fremstilling af mad til detailsalg fra butikken.

- 3.7 I café/restaurant kan der etableres fremstilling af mad.

Virksomheder udelukkende med catering er ikke tilladt.

- 3.8 Der tillades ikke spillehal med gevinstgivende spilleautomater.

Dog kan der i tilknytning til kiosk og café opstilles maksimalt 3 gevinstgivende spilleautomater.

- 3.9 Det samlede bruttoetageareal til nye butikker må ikke overstige 1.000 m² bruttoetageareal.

- 3.10 Eksisterende butikker kan tillades udvidet ud over 200 m², når bebyggelsesprocenten giver mulighed for det og den samlede ramme for butikker jf. § 3.9 ikke overskrides.

- 3.11 De arealer, som på kortbilag 3 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.

- 3.12 Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning, herunder energiforsyningsanlæg, fællesantennanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin m.v.

Der må i området ikke foretages udendørs oplagring samt henstilling af uindregistrerede køretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere og lignende, uden for indhegnede og afskærmede arealer.

§4. VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 4.1 De på kortbilag 3 markerede gadeforløb udlægges som sammenhængende byrum med prioritering af attraktive forhold for cykler og gående trafik.

- 4.2 Øvrige veje kan etableres som opholds- og legeområder efter færdselslovens bestemmelser.

- 4.3 Der kan etableres cykelruter og stiforbindelser overalt i området. I det omfang stiforbindelsen føres over eller berører private ejendomme forudsættes ejerens samtykke.

- 4.4 Der skal mindst etableres følgende parkering:
- 1 p-pladser pr. bolig.
 - ½ parkeringsplads pr. bolig til ungdoms- eller ældrebolig.
 - 1 p-plads pr. 50 m² etageareal til erhverv.
 - 1 parkeringsplads pr. 8 siddepladser i beværtning.
- 4.5 Krav om etablering af p-pladser til erhverv udløses alene ved ny-byggeri/ændret anvendelse over 100 m².
- 4.6 **Supplerende bestemmelser delområde II**
Ny bebyggelse kan vejforsynes fra Grønvej, Lollandsvej og Jyllandsvej ad nye veje gennem området, i princippet som vist på kortbilag 6.
- 4.7 Vejudlægget skal være mindst 10 og maksimalt 15 meter bredt.
- 4.8 Vejene skal indrettes med fortove, dobbeltrettet vejbane og parkering til området. Parkeringspladser skal underopdeles af vejtræer og busketter.
- 4.9 Mod Grønvej skal der udlægges en torvedannelse, i princippet som vist på kortbilag 6.

§5. UDSTYKNING

- 5.1 Ejendomme til tekniske anlæg til forsyning af området kan udstykkes, så grunden ikke er større end anlæggets sokkelflade plus 1 meter hele vejen rundt.
- 5.2 **Delområde I**
Grunde må ikke udstykkes mindre end:
- 700 m² for åben/lav bebyggelse. På grunde over 800 m² kan der etableres 2 boliger pr. ejendom med enten lodret eller vandret lejlighedsskel.
 - 400 m² for tæt/lav bebyggelse.
- 5.3 **Delområde II**
Grunde må ikke udstykkes mindre end 400 m² for tæt/lav bebyggelse.
- Grunde kan endvidere udstykkes som storparceller med flere etageboliger pr. ejendom.

§6. TEKNISKE ANLÆG

- 6.1 Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.
- 6.2 Ledninger der måtte befinde sig i området, skal enten omlægges, sløjfes eller sikres i fornødent omfang efter anvisning fra lednings-ejerne.
- 6.3 Arealer omkring affaldsstationer skal med beplantning og lignende gives et ordentligt og grønt udseende.

- 6.4 Solceller og solfangere må ikke virke reflekterede til gene for omgivelserne.
- 6.5 Solceller og solfangere, må ikke opsættes på særligt udpegede bygninger med SAVE-værdi 1-3, med mindre tilladelse kan opnås efter en konkret vurdering.
- 6.6 Der må ikke opsættes vindmøller i lokalplanområdet, med mindre tilladelse kan opnås efter en konkret vurdering.

§7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

7.2 Delområde I

- 7.2.1 Langs skel mod vej på ejendomme til åben/lav fastlægges en byggelinje 5 meter fra vejskel. Bebyggelse skal placeres i eller bag byggelinjen.

Facadebyggelinien kan fraviges med op til 1,5 m ved eksempelvis karnapper, frontespice, altan, indgangsparti eller lignende.

- 7.2.2 Området mellem byggelinje og vejskel skal henligge som forhave.

Næstved Kommune kan tillade at byggelinjen fraviges, under forudsætning af:

- At bygningen kan placeres i flugt med den øvrige bebyggelse langs vejen
- At karakteren af gaderummet bevares.

- 7.2.3 Ny Bebyggelse skal have en afstand af mindst 2,5 m til skel mod naboskel.

Uanset denne bestemmelse kan eksisterende velegnede bag- og sidehuse i skelbræmmen indrettes til beboelse eller genopføres med en omfang og beliggenhed, som den eksisterende bebyggelse.

- 7.2.4 Ny Bebyggelse til etage-, række-, eller dobbelthuse kan sammenbygges i naboskel og skal placeres i flugt med den øvrige bebyggelse langs vejen og således at karakteren af gaderummet bevares.

- 7.2.5 Bebyggelsesprocenten og etageantallet for den enkelte ejendom må højst udgøre:

- 30 % for åben/lav bebyggelse i maksimalt 2 etager
- 40 % for tæt/lav bebyggelse i maksimalt 2 etager.
- 60 % for etageboligbebyggelse i maksimalt 3 etager.
- 70 % for hjørnejendomme og ejendomme, der helt eller overvejende anvendes til erhverv i maksimalt 2 etager.

- 7.2.6 Uanset § 7.2.5 skal det nuværende etageantal for bevaringsværdige bygninger, som udgangspunkt fastholdes.

7.2.7 Sekundære bygninger må højst opføres i 1 etage og med en højde på maks. 3,5 m.

7.2.8 Kældre må maksimalt have en højde på 1,25 over terræn, efter et af Næstved Kommune fastsat niveauplan

Hvis terrænet muliggør, at en kælder frilægges i bygningens ene facade, skal denne dog ikke medregnes som etage.

7.3.1 **Delområde II**

7.3.1 Ny bebyggelse skal placeres med indgangsfacaden parallelt med og i skel mod vej.

7.3.2 Den i § 7.3.1 nævnte facadebyggelinje kan fraviges med op til 5 meter. Området mellem facadebyggelinje og vejskel skal henligge som forhave og må ikke benyttes til parkering.

7.3.3 Bebyggelse kan sammenbygges i naboskel som fx etage-, række-, - eller dobbelthuse.

7.3.4 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må højst udgøre:

- 40 % for tæt/lav bebyggelse i 2 etager.
- 60 % for etageboligbebyggelse i maksimalt 3 etager
- 70 % for hjørneejendomme og ejendomme, der helt eller overvejende anvendes til erhverv i maksimalt 3 etager.

7.3.5 Sekundære bygninger må højst opføres i 1 etage og med en højde på maks. 3,5 m.

7.3.6 Kældre må maksimalt have en højde på 1,25 over terræn, efter et af Næstved Kommune fastsat niveauplan

§8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN

- Bestemmelserne i § 8.1 – 8.7 gælder kun for de bygninger der jf. § 14 og kortbilag 4 med tilhørende bilagsliste er udpeget med SAVE-værdi 1-4.
- Bestemmelserne i § 8.8 gælder kun for bygninger der jf. kortbilag 4 er udpeget som særlig bygningsmæssig sammenhæng.
- Bestemmelserne i § 8.9 gælder for øvrige bygninger i delområde I og II.
- Bestemmelserne i § 8.10 gælder for sekundære bygninger.
- Bestemmelserne i § 8.11 gælder for ny bebyggelse i delområde II.

8.1 HISTORICISME



Bygninger der på bilag 5 er udpeget som historicistisk samt tilbygninger til disse skal følge bestemmelserne i § 8.1.

8.1.1 FACADER

Facader skal fremstå i blank murværk eller pudsede med bemaling/kalk, eller pudses med indfarvet puds. Bemalingen skal have en kalklignende overflade. Det vil sige en mat overflade, som opnås ved en silikatbaseret maling eller ved kalkning.

Eksisterende frontespicer skal bevares.

Nogle historicistiske villaer er opført i blank murværk eller i pudset murværk med delpartier i blank murværk. For disse huse gælder, at blank murværk skal bevares. Der må ikke pudses, vandskures eller påføres maling på facader eller delpartier af facader, der fremstår i blank mur.

Eksisterende ornamentik i facaden skal bevares, for eksempel profileret taggesims, stik, friser, søjler, balustre m.v, der er brugt til udsmykning over/under vinduer og døre til markering af etagedæk eller brud i facaden.

8.1.2 TAGE

Tage skal fremstå som mindst 45 graders saddeltag, evt. med valm, eller mansardtag. Delpartier, som eksempelvis tårne, udestuer, sidehuse og andre 1-etages tilbygninger, kan udføres med andre taghældninger.

Bygninger med valm skal have en taghældning på mindst 60 grader.

Tagmaterialet må kun være røde matte lertegl i vingeform, skifer eller sorte matte fibercementskifer uden afskårne hjørner. Med mat menes en overflade der svarer til en malet overflade med et glanstal på 20. På bygninger der oprindeligt er opført med sorte glaserede tegl kan dette tagmateriale fortsat anvendes. Tagmaterialet på udestuer og sidehuse kan være sort tagpap.

Bygninger med tage uden tagudhæng skal bevares.

Eksisterende udsmykkede vindskeder, sternbrædder, kassetellofter og tagudhæng skal bevares eller udskiftes med kopier.

Skorstene skal fremstå opmurede og skal placeres i tagryggen. Eksisterende skorstene skal bevares eller erstattes med kopier af den oprindelige skorsten.

8.1.3 VINDUER OG DØRE

Vinduer skal fremstå som huller i mur, opsprossede eller med kors- og lodpost og med rammer og karme i træ eller alu/træ og ruder af plant glas. Huset har oprindeligt haft kitfalsede vinduer. Hvis huset stadig har disse skal de bevares.

Vinduer skal fremstå malede med en dækkende maling.

Såfremt vinduerne ønskes udskiftet til termovinduer, skal disse overholde følgende mål: Sprossebredde, maksimalt 25 mm., karm og ramme, maksimalt 100 mm.

Eksisterende originale hoveddøre og porte, der er synlige fra vej og sti, skal bevares eller erstattes med kopier.

Øvrige hoveddøre og porte, der er synlige fra vej og sti, skal være fyldningsdøre af træ, der males med dækkende maling evt. med opsprosset vinduesparti i den øverste 1/3-del.

Sålbænke skal fremstå støbte.

8.1.4 KVISTE OG OVENLYSVINDUER

Vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt og udformes som enkelsiddende kviste og tagvinduer. Den samlede bredde på tagvinduer og kviste må ikke overstige 1/3 af tagfladens samlede længde.

Eksisterende kviste, som huset er opført med, skal bevares eller erstattes med kopier.

Nye kviste skal være samme type som evt. oprindelige kviste på huset.

Nye kviste på huse uden oprindelige kviste, skal udformes som rytter, buede- eller mansardskviste. Der må kun etableres kviste i nederste tagetage.

Tagvinduer må maksimalt være 80 cm brede og 140 cm høje og må ikke placeres i kontakt med hinanden.

I spidslofter må der kun monteres ovenlysvinduer til orienteringslys, maksimalt 60 cm brede og 80 cm høje. De må ikke placeres i kontakt med hinanden.

8.2 KLASSICISME



Bygninger der på bilag 5 er udpeget som klassicistiske bygninger samt tilbygninger til disse skal følge bestemmelserne i § 8.2.

8.2.1 FACADER

Facader skal fremstå pudsede med bemaling/kalk, eller pudses med indfarvet puds. Bemalingen skal have en kalklignende overflade. Det vil sige en mat overflade, som opnås ved en silikatbaseret maling eller ved kalkning.

Eksisterende ornamentik i facaden, som for eksempel stik ved vinduer, døre og taggesims skal bevares og må ikke dækkes med sternbrædder eller anden udvendig facadebeklædning.

8.2.2 TAGE

Tage skal fremstå som valmtag med en taghældning på mindst 60°.

Tagmaterialet må kun være røde matte lertegl i vingeform, eller sorte matte fibercementskifer uden afskårne hjørner. Med mat menes en overflade der svarer til en malet overflade med et glanstal på 20. På bygninger der oprindeligt er opført med sorte glaserede tegl, kan dette tagmateriale fortsat anvendes.

Skorstene skal fremstå opmurede og skal placeres i tagryggen. Eksisterende skorstene skal bevares eller erstattes med kopier af den oprindelige skorsten.

8.2.3 VINDUER OG DØRE

Vinduer skal fremstå som huller i mur, opsprossede med rammer og karme, alt i træ og ruder af plant glas.

Vinduer skal fremstå malede med en dækkende maling.

Såfremt vinduerne ønskes udskiftet til termovinduer, skal disse overholde følgende mål: Sprossebredde, maksimalt 25 mm., karm og ramme, maksimalt 100 mm.

Sålbænke skal fremstå støbte.

Eksisterende originale hoveddøre og porte, der er synlige fra vej og sti, skal bevares eller erstattes med kopier.

Øvrige hoveddøre og porte, der er synlige fra vej og sti, skal være fyldningsdøre af træ, der males med dækkende maling evt. med vinduesparti i den øverste 1/3 del.

8.2.4 KVISTE OG OVENLYSVINDUER

Kviste skal udformes som enkelsiddende rytterkviste. Den samlede længde af kviste må ikke overstige 50% af facadens længde.

I spidslofter må der kun monteres ovenlysvinduer til orienteringslys.

Ovenlysvinduer i spidslofter samt i tagflader mod offentlige veje og stier må maksimalt være 60 cm. brede og 80 cm. høje. De må ikke placeres i kontakt med hinanden.

Arealet af ovenlysvinduer i nederste tagetages tagflade må maksimalt være 15 % af det bagvedliggende gulvareal.

8.3 BEDRE BYGGESKIK



Bygninger der på bilag 5 er udpeget som Bedre Byggeskik samt tilbygninger til disse skal følge bestemmelserne i § 8.3.

8.3.1 FACADER

Facader skal fremstå i blank murværk eller pudsede med bemaling/kalk, eller pudses med indfarvet puds. Bemalingen skal have en kalklignende overflade. Det vil sige en mat overflade, som opnås ved en silikatbaseret maling eller ved kalkning.

Facader i blank murværk skal bevares. Der må ikke pudses, vandskures eller påføres maling, eller facadebeklædning på facader, der fremstår i blank mur.

Eksisterende ornamentik i facaden, som for eksempel stik ved vinduer, døre og taggesims skal bevares og må ikke dækkes med sternbrædder eller anden udvendig facadebeklædning.

8.3.2 TAGE

Tage skal fremstå som mindst 45 graders saddeltag, evt. med halv- eller kvartvalm. Valmen skal have en taghældning på mindst 60 grader. Udestuer, sidehuse og andre 1-etages tilbygninger, kan udføres med andre taghældninger.

Der må ikke etableres udhæng på taget.

Tagmaterialet må kun være røde matte lertegl i vingeform, skifer eller sorte matte fibercementskifer uden afskårne hjørner. Med mat menes en overflade der svarer til en malet overflade med et glanstal på 20. Tagmaterialet på udestuer og sidehuse kan være sort tagpap.

Skorstene skal fremstå opmurede og skal placeres i tagryggen. Eksisterende skorstene skal bevares eller erstattes med kopier af den oprindelige skorsten.

8.3.3 VINDUER OG DØRE

Vinduer skal fremstå som huller i mur, opsprossede eller med lod- og korspost og med rammer og karme i træ eller alu/træ og ruder af plant glas.

Vinduer skal fremstå malede med en dækkende maling.

Såfremt vinduerne ønskes udskiftet til termovinduer, skal disse overholde følgende mål: Sprossebredde, maksimalt 25 mm., karm og ramme, maksimalt 100 mm.

Sålbænke skal fremstå støbte.

Eksisterende originale hoveddøre og porte, der er synlige fra vej og sti, skal bevares eller erstattes med kopier.

Øvrige hoveddøre og porte, der er synlige fra vej og sti, skal være fyldningsdøre af træ, der males med dækkende maling evt. med opsproset vinduesparti i den øverste 1/3-del.

8.3.4 KVISTE OG OVENLYSVINDUER

Vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt og udformes som enkeltstående kviste og tagvinduer. Den samlede bredde på tagvinduer og kviste må ikke overstige 1/3 af tagfladens samlede længde.

Eksisterende kviste, som huset er opført med, skal bevares eller erstattes med kopier.

Nye kviste skal være samme type som evt. oprindelige kviste på huset.

Nye kviste på huse uden eksisterende kviste skal udformes som buede kviste, taske- eller pultviste. Der må kun etableres kviste i nederste tagetage.

Tagvinduer må maksimalt være 80 cm brede og 140 cm høje og må ikke placeres i kontakt med hinanden.

I spidslofter må der kun monteres ovenlysvinduer til orienteringslys, maksimalt 60 cm brede og 80 cm høje. De må ikke placeres i kontakt med hinanden.

8.4 NYKLASSICISME



Bygninger der på bilag 5 er udpeget som Nyklassisistiske samt tilbygninger til disse skal følge bestemmelserne i § 8.4.

8.4.1 FACADER

Facader skal fremstå i blank murværk pudsede med bemaling/kalk, eller pudsede med indfarvet puds. Bemalingen skal have en kalklignende overflade. Det vil sige en mat overflade, som opnås ved en silikatbaseret maling eller ved kalkning.

Facader i blank murværk skal bevares. Der må ikke pudses, vandskures eller påføres maling, eller påsættes facadebeklædning på facader, der fremstår i blank mur.

Eksisterende ornamentik i facaden, som for eksempel stik ved vinduer, døre og taggesims skal bevares og må ikke dækkes med sternbrædder eller anden udvendig facadebeklædning.

Symmetrien i den enkelte facade skal opretholdes ved forandringer, for eksempel ved tilbygning, eller ved etablering af nye vinduer.

8.4.2 TAGE

Tage skal fremstå som mindst 45 graders saddeltag. Udestuer, sidehuse og andre 1-etages tilbygninger, kan udføres med andre taghældninger.

Der må ikke etableres udhæng på taget.

Tagmaterialet må kun være røde matte lertegl i vingeform. Med mat menes en overflade der svarer til en malet overflade med et glanstal på 20.

Skorstene skal fremstå opmurede og skal placeres i tagryggen. Eksisterende skorstene skal bevares eller erstattes med kopier af den oprindelige skorsten.

8.4.3 VINDUER OG DØRE

Vinduer skal fremstå som huller i mur, opsprossede med rammer og karme i træ eller alu/træ og ruder af plant glas. Huset har oprindeligt haft kitfalsede vinduer. Hvis huset stadig har disse skal de bevares.

Vinduer skal fremstå malede med en dækkende maling.

Såfremt vinduerne ønskes udskiftet til termovinduer, skal disse overholde følgende mål: Sprossebredde, maksimalt 25 mm. karm og ramme, maksimalt 100 mm.

Sålbænke skal fremstå støbte.

Eksisterende originale hoveddøre og porte, der er synlige fra vej og sti, skal bevares eller erstattes med kopier.

Øvrige hoveddøre og porte, der er synlige fra vej og sti, skal være fyldningsdøre af træ, der males med dækkende maling evt. med opsproset vinduesparti i den øverste 1/3-del.

8.4.4 KVISTE OG OVENLYSVINDUER

Vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt og udformes som enkeltstående kviste og tagvinduer. Den samlede bredde på tagvinduer og kviste må ikke overstige 1/3 af tagfladens samlede længde.

Eksisterende kviste, som huset er opført med skal bevares eller erstattes med kopier.

Symmetrien på den enkelte tagflade skal opretholdes ved forandringer. For eksempel ved tilbygning, ved etablering af kviste og etablering af tagvinduer.

Nye kviste skal være samme type som evt. oprindelige kviste på huset.

Nye kviste på huse uden oprindelige kviste skal udformes som rytterkviste, taske- eller pultviste. Der må kun etableres kviste i nederste tagetage.

Tagvinduer må maksimalt være 80 cm brede og 140 cm høje og må ikke placeres i kontakt med hinanden.

I spidslofter må der kun monteres ovenlysvinduer til orienteringslys, maksimalt 60 cm brede og 80 cm høje. De må ikke placeres i kontakt med hinanden.

8.5 FUNKIS



Bygninger der på bilag 5 er udpeget som funkis samt tilbygninger til disse skal følge bestemmelserne i § 8.5.

8.5.1 FACADER

Facader skal fremstå i blank murværk eller pudsede med bemaling/kalk, eller pudses med indfarvet puds. Bemalingen skal have en kalklignende overflade. Det vil sige en mat overflade, som opnås ved en silikatbaseret maling eller ved kalkning.

8.5.2 TAGE

Tage skal fremstå som pyramidetage med en hældning på maksimalt 25 grader eller som som flade tage. Tage med lertegl må udføres med en taghældning på op til 45 grader.

8.5.3 VINDUER OG DØRE

Vinduer skal fremstå uden opsprosnings, eller med lodret opsprosnings, evt. med trækruder. Vinduesglas skal være plane. Rammer og karme skal være af træ, alu/træ eller metal. Træ eller alu/trævinduer skal fremstå malede med dækkende maling.

Tagvinduer må maksimalt være 80 cm brede og 140 cm høje og må ikke placeres i kontakt med hinanden.

Der må der kun monteres ovenlysvinduer til orienteringslys. De må være maksimalt 60 cm brede og 80 cm høje. De må ikke placeres i kontakt med hinanden.

Eksisterende cirkulære vinduer skal bevares eller udskiftes med kopier.

Sålbænke skal fremstå støbte eller i metal.

Eksisterende originale hoveddøre og porte, der er synlige fra vej og sti, skal bevares eller erstattes med kopier. Øvrige hoveddøre og porte der er synlige fra vej og sti, skal være af træ eller glas uden ornamentik og buede vinduespartier.

8.5.4 ANDRE BYGNINGSDETALJER

Altaner og trapper skal fremstå som murede, støbte og pudsede, eller være udformet i smalle metal profiler uden ornamentering.

Eksisterende altaner skal bevares eller erstattes med kopier.

8.6 DANSK FUNKTIONEL TRADITION



Bygninger der på bilag 5 er udpeget som Dansk funktionel samt tilbygninger til disse skal følge bestemmelserne i § 8.6.

8.6.1 FACADER

Facader skal fremstå i blank rød eller gul lertegl. Facader i blank mur må ikke pudses, vandskures eller males.

Nogle danske funktionelle huse er opført i en kombination af blank og pudset murværk. For disse huse gælder at blank murværk skal bevares. De må ikke pudses, vandskures eller påføres maling på facader eller delpartier af facader der fremstår i blank mur.

Udvendig efterisolering af pudsede facader kræver tilladelse fra Næstved Kommune.

Der må ikke etableres ornamentik i facaden.

8.6.2 TAGE

Tage skal fremstå som saddeltage med en hældning på 45 grader. Udestuer, sidehuse og andre 1-etages tilbygninger, kan udføres med andre taghældninger.

Tagmaterialet må kun være, røde matte lertegl. Med mat menes en overflade der svarer til en malet overflade med et glanstal på 20.

8.6.3 VINDUER OG DØRE

Vinduer skal fremstå uden opsprosnings, eller med lodret opsprosnings, evt. med trækruder. Vinduesglas skal være plane. Rammer og karme skal være af træ, alu/træ eller metal. Træ og alu/trævinduer skal fremstå malede med dækkende maling.

Sålbænke skal fremstå støbte eller i metal.

Eksisterende originale hoveddøre og porte, der er synlige fra vej og sti, skal bevares eller erstattes med kopier. Øvrige hoveddøre

og porte der er synlige fra vej og sti, skal være af træ eller glas uden ornamentik og buede vinduespartier.

8.6.4 KVISTE OG OVENLYSVINDUER

Der må ikke etableres kviste.

Vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt og udformes som enkeltstående tagvinduer. Den samlede bredde på tagvinduer må ikke overstige 1/3 af tagfladens samlede længde.

Tagvinduer må maksimalt være 80 cm brede og 140 cm høje og må ikke placeres i kontakt med hinanden.

I spidslofter må der kun monteres ovenlysvinduer til orienteringslys, maksimalt 60 cm brede og 80 cm høje. De må ikke placeres i kontakt med hinanden.

8.6.5 ANDRE BYGNINGSDETALJER

Altaner og trapper skal fremstå som murede, støbte og pudsede, eller være udformet i smalle metal profiler uden ornamentering.

Udvendige trapper mod vej skal fremstå støbte og pudsede eller i smalle metal profiler.

Sålbænke skal fremstå beklædt med keramikklinker eller i metal.

8.7 NYERE MURERMESTERVILLA



Bygninger der på bilag 5 er udpeget som Nyere murerestervilla samt tilbygninger til disse skal følge bestemmelserne i § 8.7.

8.7.1 FACADER

Facader skal fremstå i blank mur i rød eller gul lertegl.

Huse i blank mur må ikke pudses, vandskures eller males.

Fugefarver og fugetyper skal bevares eller erstattes med kopier.

Eksisterende bygningsdetaljer omkring vinduer, døre og karnapper skal bevares. Der må ikke etableres ny ornamentik i facaden.

8.7.2 TAGE

Tage skal fremstå som saddeltage uden valm. Taghældningen på huse i 1½-etager, skal være mindst 45 grader. Tage på huse i 1-etage skal være mindst 35 grader. Udestuer, sidehuse og andre 1-etages tilbygninger, kan udføres med andre taghældninger.

Tagmaterialet må kun være røde matte lertegl. Med mat menes en overflade der svarer til en malet overflade med et glanstal på 20.

Spærender, vindskeder og inddækninger skal være synlige.

Eksisterende skorstene må ikke nedtages. Skorstene skal fremstå opmurede uden profilering i murværket.

8.7.3 VINDUER OG DØRE

Vinduer skal fremstå uden opsporsning, eller med lodret opsporsning, evt. med trækruder. Vinduesglas skal være plane. Rammer og karme skal være af træ, alu/træ eller metal. Træ og alu/trævinduerskal fremstå malede med dækkende maling.

Eksisterende karnapper og "blomstervinduer" kan fremstå med anden opsporsning og evt. blyindfattede farvede rudere, som skal bevares eller udskiftes med kopier.

Sålbænke skal fremstå i metal, klinker fiberbeton uden afskårne hjørner eller skiffer.

Eksisterende originale hoveddøre og porte, der er synlige fra vej og sti, skal bevares eller erstattes med kopier. Øvrige hoveddøre og porte der er synlige fra vej og sti, skal være af træ eller glas uden ornamentik og buede vinduespartier.

8.7.4 KVISTE OG OVENLYSVINDUER

Der må ikke etableres kviste.

Vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt og udformes som enkeltstående tagvinduer. Den samlede bredde på tagvinduer må ikke overstige 1/3 af tagfladens samlede længde.

8.8. SAMLEDE BEBYGGELSER

Bygninger der på bilag 4 er udpeget som bevaringsværdig sammenhæng skal følge bestemmelserne i § 8.8.

8.8.1 Samtlige huse og anlæg i bebyggelsen skal fremstå ens med hensyn til udformning, materialer og farveskala.

8.8.2 Området skal fremstå med væsentlige oprindelige bygningstræk. Eksisterende lamper og lign. skal bevares.

8.9 ØVRIGE BYGNINGER

Ejendomme som ikke er nævnt i bilagslisten skal følge bestemmelserne i § 8.9.

8.9.1 FACADER

Facader skal fremstå som blank mur, pudset eller vandskuret med bemaling. Delparter (mindre end halvdelen af facaden) kan udføres i andre materialer.

8.9.2 TAGE

Tage kan fremstå flade. Tage med taghældning skal fremstå af matte lertegl, cementtagsten, fibercementskiffer, eller med tagpap. Med matte menes tagmateriale, hvis overflade svarer til en malet overflade med et glanstal på maksimalt 20.

8.9.3 FÆLLESTRÆK

Supplerende gælder det at nyopførte huse og bebyggelser skal tilpasses omgivelserne ved at optage fælles træk fra de omgivende

huse. Det kan for eksempel være et gennemgående facademateriale, en tagform eller andre karakterdannende træk, som flere end halvdelen af husene på den pågældende vej har.

8.10 SEKUNDÆRE BYGNINGER

Sekundære bygninger som for eksempel carporte, udhuse, havehuse, orangerier, lysthuse, redskabsskure, kan fremstå med materialer og tagformer som angivet under hovedbygningens bestemmelser.

Dog gælder der for sekundære bygninger, som ikke er fysisk sammenhængende med hovedbygningen: At facader kan opføres i glas og metal samt træ.

8.11 DELOMRÅDE II, UBEBYGGEDE AREALER



8.11.1 FACADER

Facader skal udformes med et nutidigt formsprog og fremstå i blank murværk eller pudsede med bemaling/kalk, eller pudsede med indfarvet puds. Bemalingen skal have en kalklignende overflade, det vil sige en mat overflade, som opnås ved en silikatbaseret maling eller ved kalkning.

Op til halvdelen af facaden kan udføres i andre materialer.

8.11.2 TAGE

Tage kan fremstå flade. Tage med taghældning skal fremstå med matte lertegl, cementtagsten, fibercementskiffer eller med tagpap. Med matte menes tagmateriale, hvis overflade svarer til en malet overflade med et glanstal på maksimalt 20.

8.11.3 Tage kan desuden udføres som "grønne tage".

"Grønne tage" er benævnelsen for tagbelægninger, der har et vækstlag af planter/græs som beklædning. Grønne tage optager en del af den nedbør som falder på taget. Dermed aflaster et grønt tag kloaksystemet.

§9 UBEBYGGEDE AREALER

9.1 Hegn i skel mod veje og stier skal udføres som levende hegn eller som fast hegn i maksimalt 1 meters højde.

9.2 Ved nye samlede bebyggelser med mere end 10 boliger skal 5% af det samlede grundareal udlægges til offentligt tilgængeligt fællesareal.

- 9.3 Til etageboliger skal der udlægges opholdsareal svarende til 80 % af boligetagearealet. Andel af det udlagte fællesareal jf. §9.2 kan fraregnes.

Altaner og tagterasser kan medregnes i opholdsarealet.

- 9.4 Belægninger og tagflader skal udformes på en sådan måde, at befæstelsesgraden for den enkelte ejendom overholder de, til en hver tid gældende, befæstelsesgrader for området fastsat i spildevandsplanen.

Befæstelser ud over dette skal udføres på en sådan måde, at overfladevand afledes lokalt på ejendommen.

§10 TERRÆNREGULERING

- 10.1 Terrænregulering på mere end +/- 0,5 m. i forhold til eksisterende terræn efter byggemodning må ikke finde sted.
- 10.2 Al terrænregulering mellem skel og indtil 2,5 m. fra skel skal ske ved udjævning/tilpasning til de tilstødende arealer og grunde.

§11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- 11.1 bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varmforsyning;

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

- 11.2 ny bebyggelse er tilsluttet offentlig/kollektiv vandforsyning, elforsyning og kloakforsyning;

- 11.3 Ny bebyggelse i delområde II må endvidere ikke tages i brug før:

- de i § 4 nævnte veje og torvedannelse er etableret;
- de i § 4 nævnte parkeringsarealer er etableret
- de i § 9 nævnte friarealer er etableret;

§12 MILJØ

Støjbelastningen fra virksomheder må ikke, med undtagelse af virksomhedens egen grund belaste området mere end det i vejledning om ekstern støj fra virksomheder til enhver tid fastsatte støjniveau for boliger.

§13 GRUNDEJERFORENING

13.1 Delområde I

Ingen bestemmelser.

13.2 Delområde II

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet.

13.3 Grundejerforeningen skal oprettes, når Byrådet forlanger det, dog senest når 50% af de udstykkede grunde er solgt.

13.4 Grundejerforening skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og anlæg.

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

13.6 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af byrådet.

13.7 Kommunen kan kræve, at grundejerforeningen optager medlemmer fra naboområder, sammenslutter sig med grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller at grundejerforeningen lader sig opdele i flere selvstændige foreninger.

§ 14 SAVE-UDPEGET BEBYGGELSE

14.1 Særlige bygninger udpeget med SAVE 1-4, som anført på bilag 4 med tilhørende bilagsliste, må ikke nedrives, uden tilladelse fra Byrådet.

14.2 Bygninger Udpeget med SAVE 1 og 3, som anført i bilag 4 med tilhørende bilagsliste, må ikke ændres uden tilladelse for så vidt angår:

- Etablering af nye vinduer.
- Udskiftning af vinduer, tage og døre.
- Ændring af farver på vinduer, døre eller facade.
- Etablering af kviste eller tagvinduer i bygninger, hvor disse ikke allerede findes.
- Udvendig isolering af bygninger.
- Etablering af tilbygning og sekundær bygning, der er fysisk sammenhængende med den særligt udpegede bygning.

14.3 Bygninger udpeget med SAVE 4, som anført i bilag 4 med tilhørende bilagsliste må ikke ændres uden tilladelse for så vidt angår:

- Etablering af kviste eller tagvinduer i bygninger, hvor disse ikke allerede findes.
- Udvendig isolering af bygninger.
- Etablering af tilbygning og sekundær bygning, der er fysisk sammenhængende med den særligt udpegede bygning.

§15 SERVITUTTER

- 15.1 Deklarationer og private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planens bestemmelser. Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan få betydning for bygge og anlægsarbejder.

§16 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 16.1 Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan aflyses lokalplan: B9.1-1 for et område til bolig-formål/byfornyelse ved Fynsvej og Jyllandsvej i sin helhed, og lokalplan C6.1-2 for et område til etablering af en cykel- og gangbro over banen, på matr. nr.106b, Næstved Markjorder.

§17 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Lokalplanens retsvirkninger

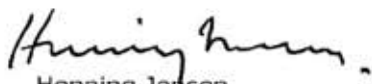
- 17.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.
- 17.2 Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.
- 17.3 Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg mv., som er indeholdt i planen, skal etableres.
- 17.4 Byrådet kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper. Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.
- 17.5 Der kan foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme mod erstatning, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.
- 17.6 Hvis en lokalplan 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.

Der henvises i øvrigt til planloven.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplan nr. 016 er vedtaget som forslag af Næstved Byråd den 20. september 2010

P.B.v.



Henning Jensen
Borgmester



Jens Christian Birch
Kommunaldirektør

Lokalplan nr. 016 har været i offentlig høring i perioden fra 28. september 2010 - 23. november 2010

Lokalplan nr. 016 er vedtaget endeligt af Næstved Byråd den 24. maj 2011
P.b.v.

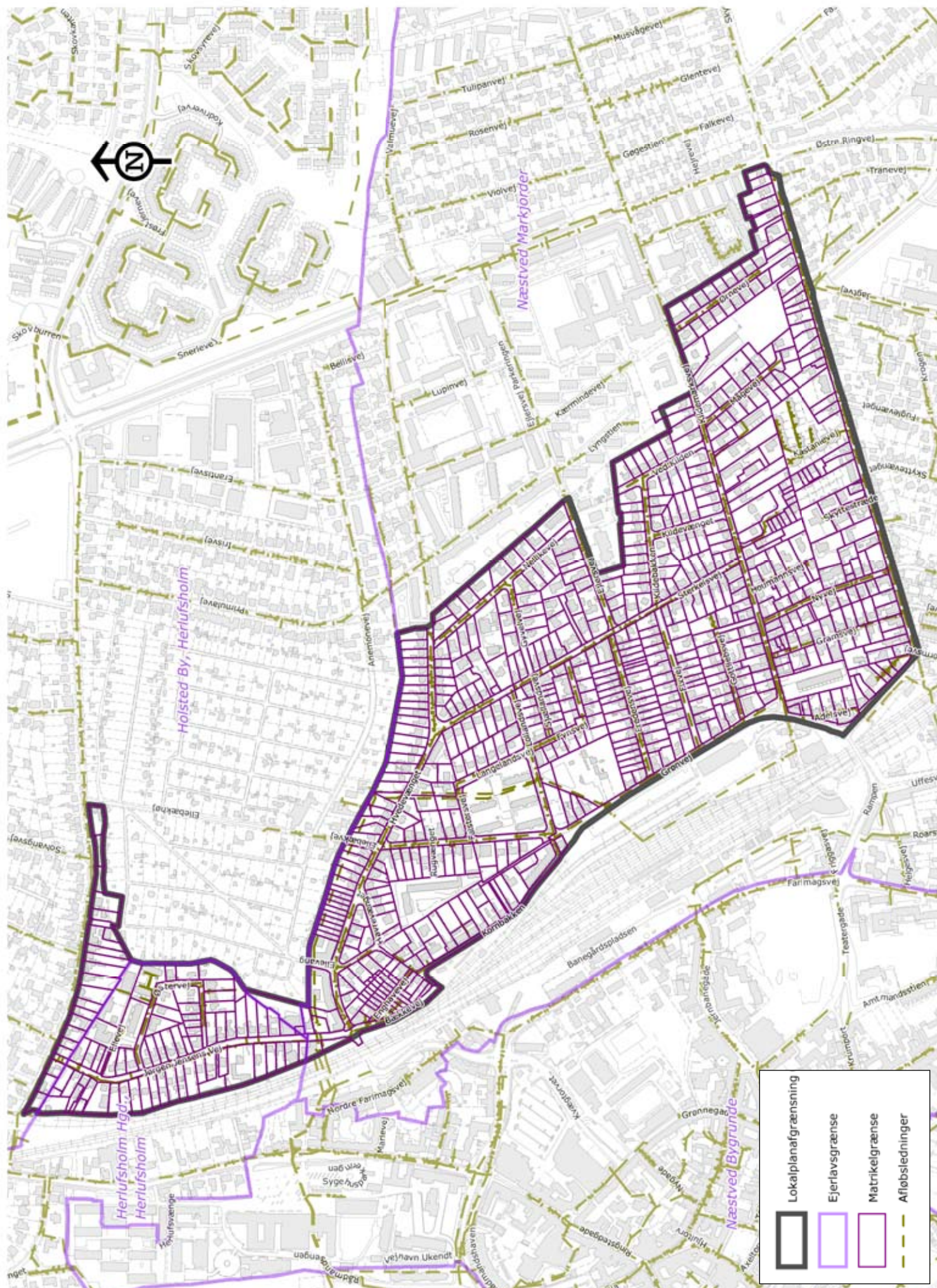


Carsten Rasmussen
Borgmester



Jens Christian Birch
Kommunaldirektør

Lokalplanen er offentliggjort i avis uge 23/2011



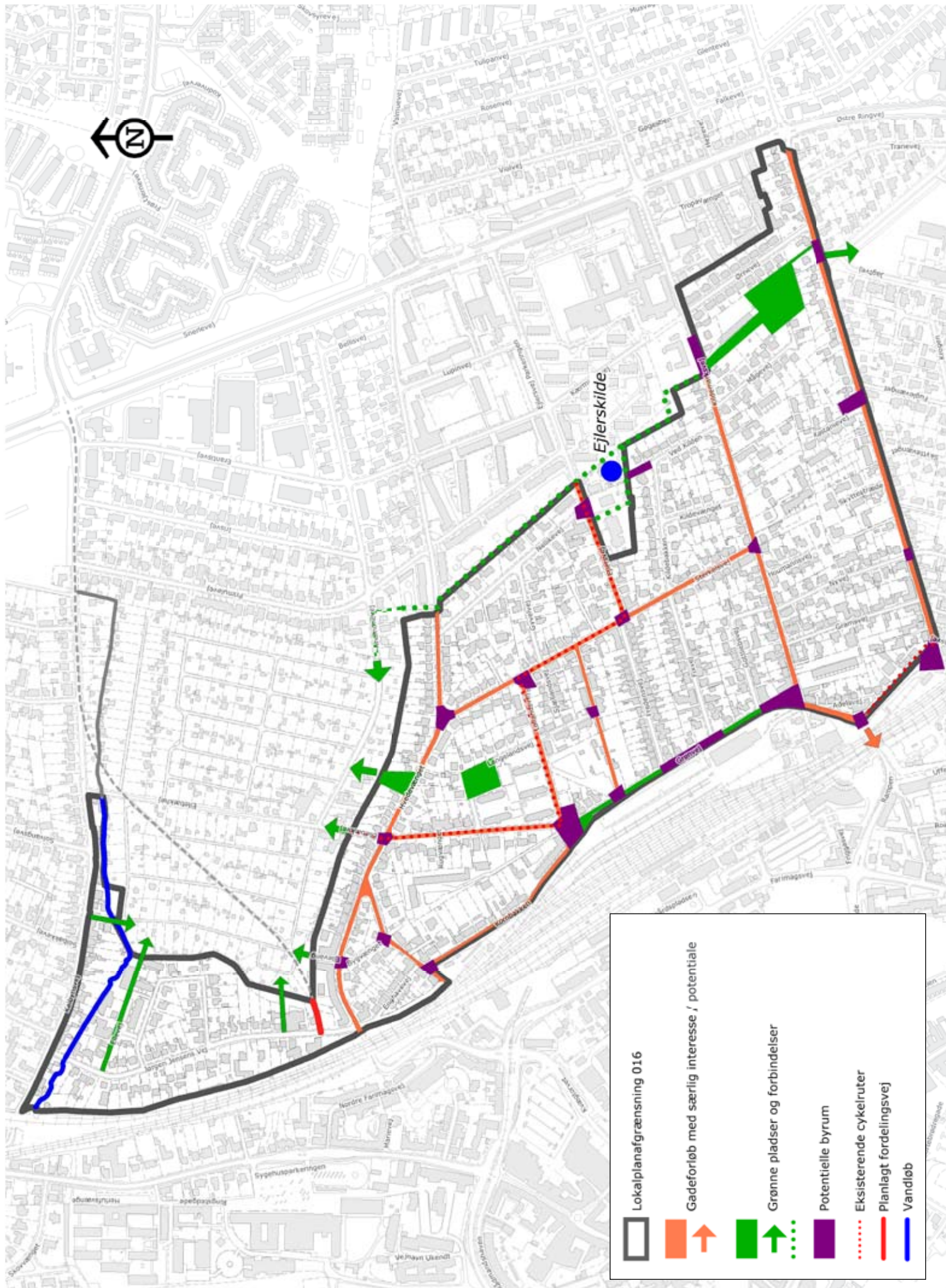
Kortbilag 1, Matrikelkort

Lokalplan 016





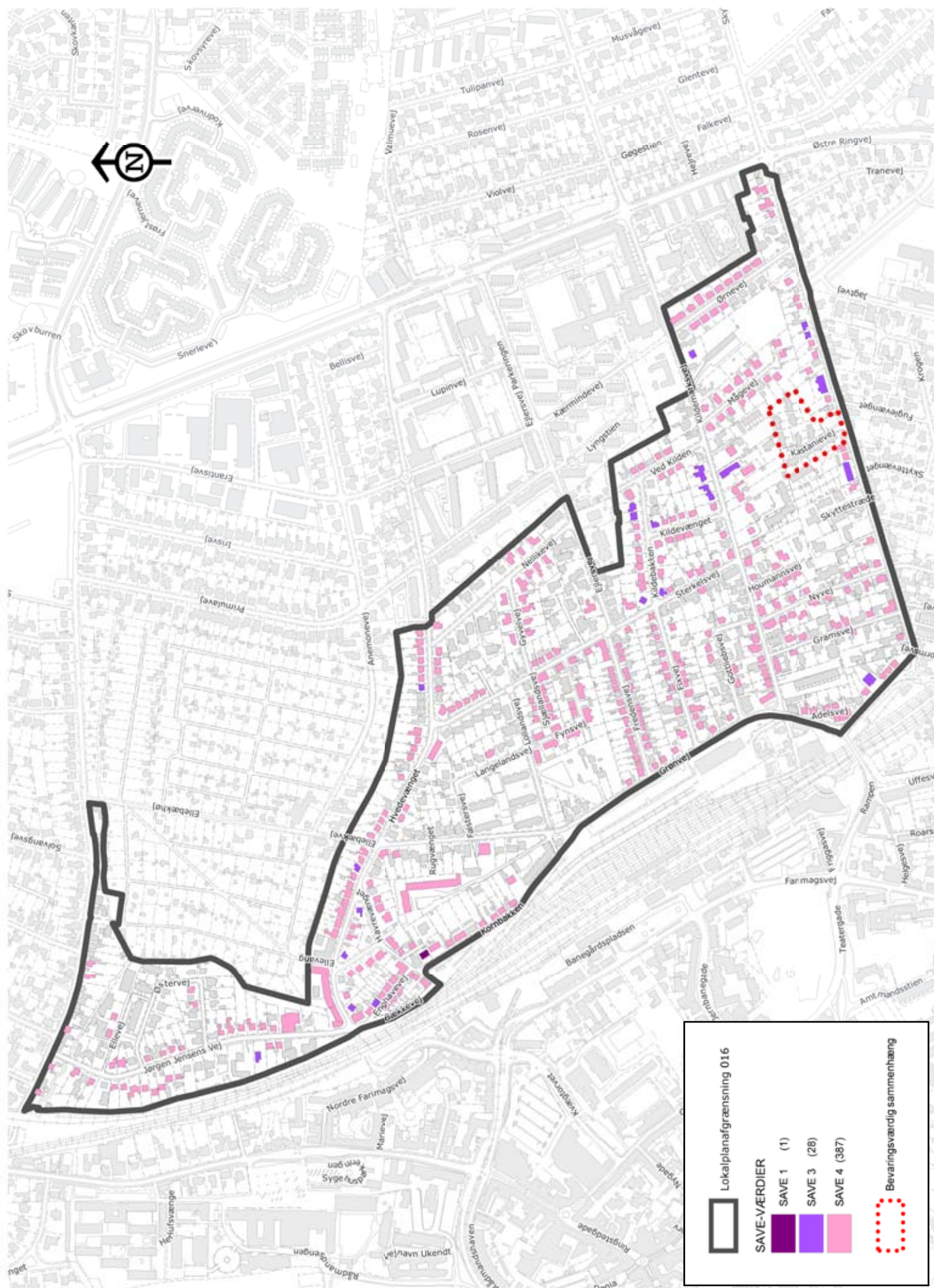




Kortbilag 3, Gadeforløb, byrum mm.

Lokalplan 016

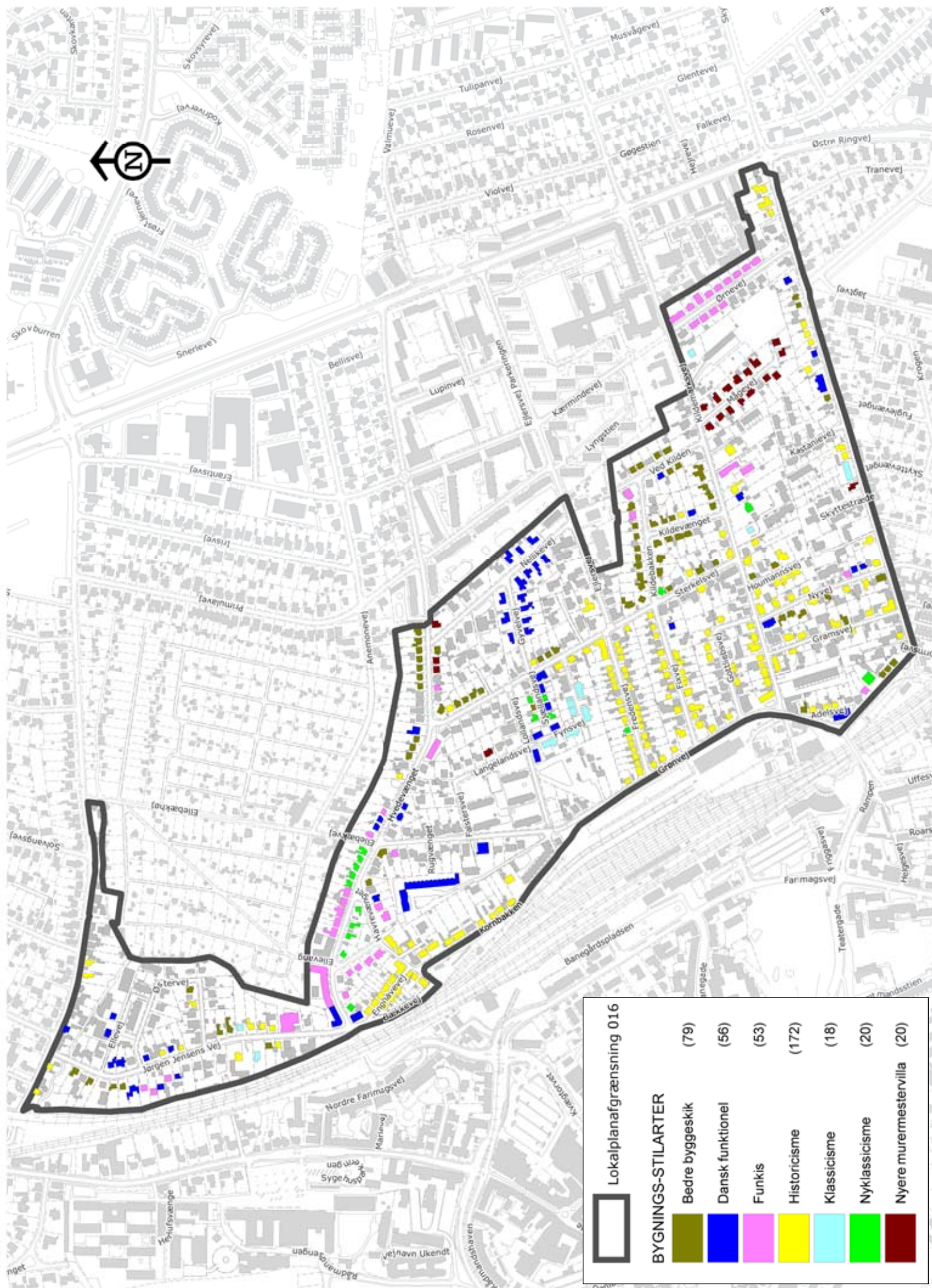




Kortbilag 4, SAVE-udpegede bygninger, jf. bilagsliste fra side 63

Lokalplan 016

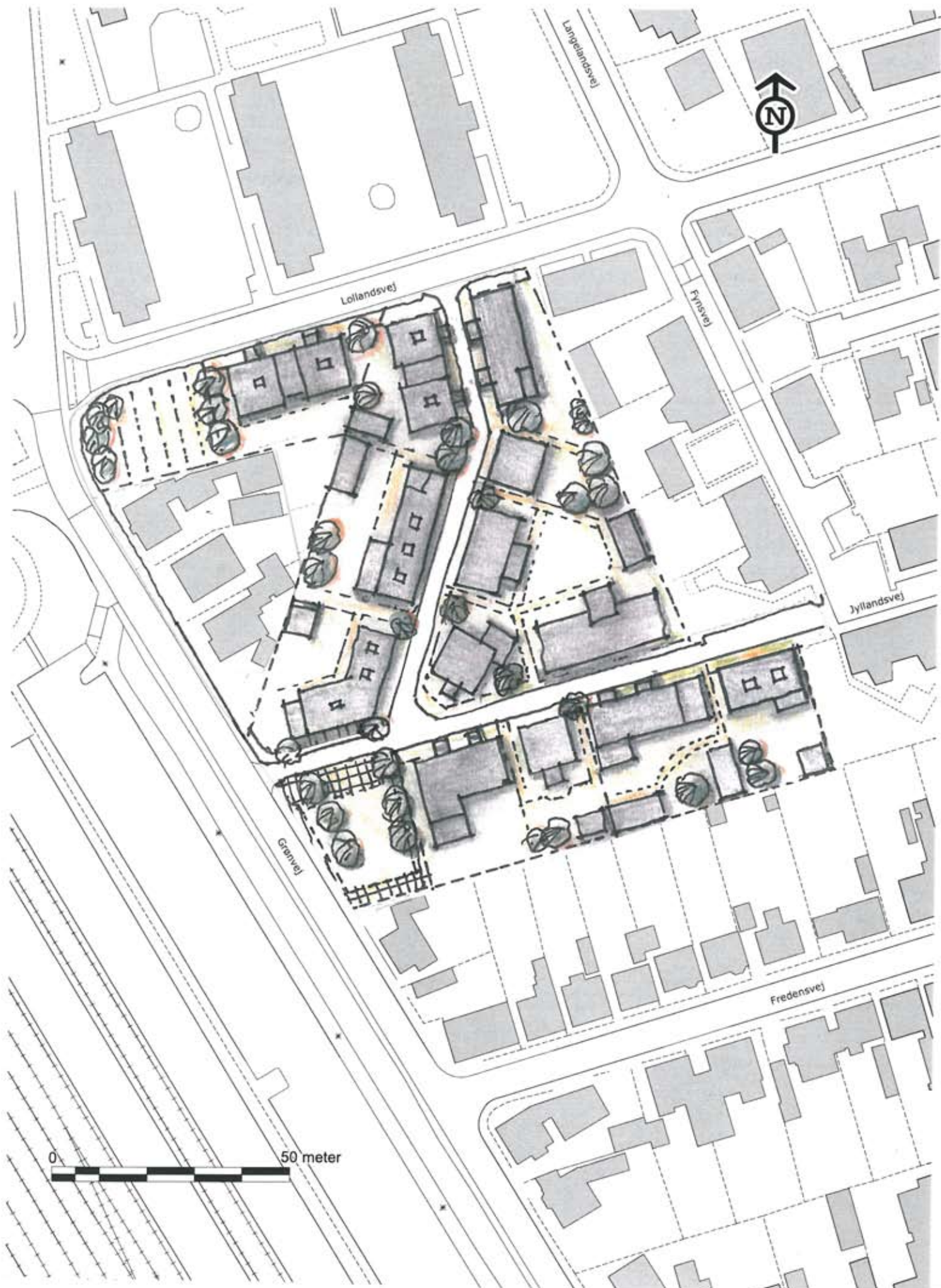




Kortbilag 5, Bygnings-stilarter, jf. bilagsliste fra side 63

Lokalplan 016





Kortbilag 6, Vejledende illustrationsplan

Lokalplan 016



Bilagsliste til kortbilag 4 og 5

REGISTRERING AF SAVE-UDPEGEDE BYGNINGER

Registrering af SAVE-værdier i byer og bygninger foregår ved hjælp af den såkaldte SAVE-metode. SAVE er en sammenskrivning af "Survey of Architectural Values in the Environment" (= Kortlægning af arkitektoniske værdier i miljøet).

Metoden bygger på en vurdering af fem forskellige forhold ved en bygning:

- Arkitektonisk værdi
- Kulturhistorisk værdi
- Miljømæssig værdi
- Originalitet
- Tilstand

Hvert af disse forhold vurderes og sammenfattes til en samlet SAVE-værdi for bygningen. Vurderingen af SAVE-værdien bygger på et helhedsindtryk af bygningens kvalitet og tilstand. Almindeligvis vil den arkitektoniske og den kulturhistoriske værdi dog veje tungest. Karaktererne 1-3 regnes for en høj værdi, 4-6 for middel værdi og 7-9 for lav værdi.

SAVE-værdien hænger sammen med bygningens arkitektur og historie. Den hænger sammen med, om bygningen er et godt eksempel på periodens arkitektur eller på en særlig byggeskik, om bygningstypen eller bygningsformen er sjælden, om bygningen har dannet forbillede for andre bygninger, om den er intakt, eller om udskiftninger og ombygninger er tilpasset bygningens udtryk, og endelig om bygningen er uundværlig i gadebilledet, i landskabet eller for helheden.

ADRESSE	SAVE-VÆRDI	BEMÆRKNINGER	BYGNINGSSTIL
Adelsvej 1	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Adelsvej 3	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Adelsvej 5	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Adelsvej 11	SAVE 4	udpeget 1990	Dansk funktionel §8.6
Bygvænget 1	SAVE 3	udpeget 1990	Nyklassicisme §8.4
Bygvænget 3		udpeget 1990 (medtages ikke som bevaringsværdig)	
Bygvænget 4	SAVE 4	ny udpegning 2010	Funkis §8.5
Bygvænget 6	SAVE 4	udpeget 1990	Funkis §8.5
Bygvænget 8	SAVE 4	ny udpegning 2010	Funkis §8.5
Bygvænget 10	SAVE 4	ny udpegning 2010	Funkis §8.5
Ejlersvej 1	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Ellevej 1A	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Dansk funktionel §8.6
Ellevej 3	SAVE 4	ny udpegning 2010	Dansk funktionel §8.6
Enghavevej 1	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Enghavevej 2	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Enghavevej 3	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Enghavevej 4	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Enghavevej 5	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Enghavevej 6	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Enghavevej 7	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Enghavevej 8	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Enghavevej 9	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Enghavevej 10	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Enghavevej 11	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Enghavevej 12	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Enghavevej 13	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Enghavevej 14	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Enghavevej 16	SAVE 3	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Enghavevej 18	SAVE 3	udpeget 1990	Historicisme §8.1

ADRESSE	SAVE-VÆRDI	BEMÆRKNINGER	BYGNINGSSTIL
Enghavevej 20	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Fixvej 2	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Fixvej 3	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Fixvej 4	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Fixvej 6	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Fixvej 7	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Fixvej 8	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Fixvej 9	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Fixvej 10	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Fixvej 11	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Fixvej 12	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Fixvej 13	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Fixvej 13A	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Fixvej 14	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Fixvej 15	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Fixvej 16	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Fixvej 18	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Fixvej 19	SAVE 4	ny udpegning 2010	Historicisme §8.1
Fixvej 20		udpeget 1990 (medtages ikke som bevaringsværdig)	
Fixvej 21	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Fixvej 22	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Dansk funktionel §8.6
Fredensvej 1	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Fredensvej 3	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Fredensvej 4	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Fredensvej 5	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Fredensvej 6	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Fredensvej 7	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Fredensvej 8	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Fredensvej 9	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Fredensvej 9A	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Fredensvej 10	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Fredensvej 11	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Nyklassicisme §8.4
Fredensvej 12	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Fredensvej 13	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Fredensvej 14	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Fredensvej 15	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Fredensvej 17	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Fredensvej 18	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Fredensvej 20	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Fredensvej 21	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Fredensvej 22	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Fredensvej 23	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Fredensvej 24	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Fredensvej 25	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Fredensvej 26	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Fredensvej 27	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Fredensvej 28	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1

ADRESSE	SAVE-VÆRDI	BEMÆRKNINGER	BYGNINGSSTIL
Fredensvej 29	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Fredensvej 29A	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Fredensvej 30		udpeget 1990 (medtages ikke som bevaringsværdig)	
Fynsvej 1	SAVE 4	udpeget 1990	Klassicisme §8.2
Fynsvej 2	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Dansk funktionel §8.6
Fynsvej 3	SAVE 4	udpeget 1990	Klassicisme §8.2
Fynsvej 4	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Dansk funktionel §8.6
Fynsvej 5	SAVE 4	udpeget 1990	Klassicisme §8.2
Fynsvej 7	SAVE 4	udpeget 1990	Klassicisme §8.2
Gottliebsvej 5		udpeget 1990 (medtages ikke som bevaringsværdig)	
Gottliebsvej 6	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Gottliebsvej 8	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Gottliebsvej 9	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Gottliebsvej 10	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Gottliebsvej 11	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Gottliebsvej 13	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Gottliebsvej 17	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Gramsvej 2A	SAVE 4	ny udpegning 2010	Historicisme §8.1
Gramsvej 2B	SAVE 4	ny udpegning 2010	Historicisme §8.1
Gramsvej 2C	SAVE 4	ny udpegning 2010	Historicisme §8.1
Gramsvej 2D	SAVE 4	ny udpegning 2010	Historicisme §8.1
Gramsvej 4	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Gramsvej 5	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Gramsvej 8	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Bedre Byggeskik §8.3
Gramsvej 10	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Gramsvej 16	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Gramsvej 18	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Grønvej 2 A-D	SAVE 4	ny udpegning 2010	Historicisme §8.1
Grønvej 8	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Grønvej 12	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Grønvej 14	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Grønvej 16	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Grønvej 18	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Grønvej 20	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Grønvej 20A		udpeget 1990 (medtages ikke som bevaringsværdig)	
Grønvej 22	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Grønvej 30		udpeget 1990 (medtages ikke som bevaringsværdig)	
Grønvej 32		udpeget 1990 (medtages ikke som bevaringsværdig)	
Gyvelvej 4	SAVE 4	ny udpegning 2010	Dansk funktionel §8.6
Gyvelvej 5	SAVE 4	ny udpegning 2010	Dansk funktionel §8.6
Gyvelvej 6	SAVE 4	ny udpegning 2010	Dansk funktionel §8.6
Gyvelvej 7	SAVE 4	ny udpegning 2010	Dansk funktionel §8.6
Gyvelvej 8	SAVE 4	ny udpegning 2010	Dansk funktionel §8.6
Gyvelvej 9	SAVE 4	ny udpegning 2010	Dansk funktionel §8.6
Gyvelvej 10	SAVE 4	ny udpegning 2010	Dansk funktionel §8.6
Havrevænget 1		udpeget 1990 (medtages ikke som bevaringsværdig)	
Havrevænget 3	SAVE 4	udpeget 1990	Dansk funktionel §8.6

ADRESSE	SAVE-VÆRDI	BEMÆRKNINGER	BYGNINGSSTIL
Havrevænget 5	SAVE 4	udpeget 1990	Funkis §8.5
Havrevænget 7	SAVE 4	udpeget 1990	Funkis §8.5
Havrevænget 9	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Havrevænget 11	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Havrevænget 13	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Havrevænget 15	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Houmannsvej 3	SAVE 4	udpeget 1990	Bedre Byggeskik §8.3
Houmannsvej 4	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Houmannsvej 5	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Houmannsvej 6	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Houmannsvej 8	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Hvedevænget 2A	SAVE 4	ny udpegning 2010	Dansk funktionel §8.6
Hvedevænget 3	SAVE 4	ny udpegning 2010	Dansk funktionel §8.6
Hvedevænget 4	SAVE 3	udpeget 1990	Nyklassicisme §8.4
Hvedevænget 5	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Funkis §8.5
Hvedevænget 6	SAVE 4	udpeget 1990	Funkis §8.5
Hvedevænget 7	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Funkis §8.5
Hvedevænget 9	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Funkis §8.5
Hvedevænget 11	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Funkis §8.5
Hvedevænget 11A	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Funkis §8.5
Hvedevænget 12	SAVE 4	udpeget 1990	Nyklassicisme §8.4
Hvedevænget 14	SAVE 4	udpeget 1990	Nyklassicisme §8.4
Hvedevænget 16	SAVE 3	udpeget 1990	Nyklassicisme §8.4
Hvedevænget 17	SAVE 4	udpeget 1990	Funkis §8.5
Hvedevænget 18	SAVE 4	udpeget 1990	Bedre Byggeskik §8.3
Hvedevænget 19	SAVE 4	udpeget 1990	Funkis §8.5
Hvedevænget 20		udpeget 1990 (medtages ikke som bevaringsværdig)	
Hvedevænget 21	SAVE 4	udpeget 1990	Funkis §8.5
Hvedevænget 22		udpeget 1990 (medtages ikke som bevaringsværdig)	
Hvedevænget 23	SAVE 4	udpeget 1990	Funkis §8.5
Hvedevænget 24	SAVE 4	udpeget 1990	Bedre Byggeskik §8.3
Hvedevænget 25	SAVE 4	udpeget 1990	Funkis §8.5
Hvedevænget 26		udpeget 1990 (medtages ikke som bevaringsværdig)	
Hvedevænget 27	SAVE 4	udpeget 1990	Funkis §8.5
Hvedevænget 28	SAVE 4	ny udpegning 2010	Dansk funktionel §8.6
Hvedevænget 29	SAVE 4	udpeget 1990	Funkis §8.5
Hvedevænget 30	SAVE 4	ny udpegning 2010	Dansk funktionel §8.6
Hvedevænget 31	SAVE 4	udpeget 1990	Funkis §8.5
Hvedevænget 33	SAVE 4	udpeget 1990	Funkis §8.5
Hvedevænget 35	SAVE 4	ny udpegning 2010	Funkis §8.5
Hvedevænget 37	SAVE 4	udpeget 1990	Nyklassicisme §8.4
Hvedevænget 38	SAVE 4	udpeget 1990	Funkis §8.5
Hvedevænget 39	SAVE 4	udpeget 1990	Nyklassicisme §8.4
Hvedevænget 40	SAVE 4	udpeget 1990	Funkis §8.5
Hvedevænget 41	SAVE 3	udpeget 1990	Nyklassicisme §8.4
Hvedevænget 43	SAVE 4	udpeget 1990	Nyklassicisme §8.4
Hvedevænget 44	SAVE 4	ny udpegning 2010	Funkis §8.5

ADRESSE	SAVE-VÆRDI	BEMÆRKNINGER	BYGNINGSSTIL
Hvedevænget 45	SAVE 4	udpeget 1990	Nyklassicisme §8.4
Hvedevænget 47	SAVE 4	udpeget 1990	Funkis §8.5
Hvedevænget 48	SAVE 4	ny udpegning 2010	Nyere murer mestervilla §8.7
Hvedevænget 49	SAVE 4	udpeget 1990	Dansk funktionel §8.6
Hvedevænget 50	SAVE 4	ny udpegning 2010	Nyere murer mestervilla §8.7
Hvedevænget 51	SAVE 4	udpeget 1990	Dansk funktionel §8.6
Hvedevænget 52	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Bedre Byggeskik §8.3
Hvedevænget 53	SAVE 4	udpeget 1990	Dansk funktionel §8.6
Hvedevænget 54	SAVE 4	ny udpegning 2010	Nyere murer mestervilla §8.7
Hvedevænget 59	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Hvedevænget 63	SAVE 4	udpeget 1990	Bedre Byggeskik §8.3
Hvedevænget 65	SAVE 4	udpeget 1990	Bedre Byggeskik §8.3
Hvedevænget 67	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Bedre Byggeskik §8.3
Hvedevænget 69	SAVE 4	udpeget 1990	Dansk funktionel §8.6
Hvedevænget 73		udpeget 1990 (medtages ikke som bevaringsværdig)	
Hvedevænget 75		udpeget 1990 (medtages ikke som bevaringsværdig)	
Hvedevænget 79	SAVE 3	udpeget 1990	Bedre Byggeskik §8.3
Hvedevænget 81	SAVE 4	udpeget 1990	Bedre Byggeskik §8.3
Hvedevænget 83	SAVE 4	udpeget 1990	Bedre Byggeskik §8.3
Hvedevænget 85	SAVE 4	udpeget 1990	Bedre Byggeskik §8.3
Hvedevænget 87	SAVE 4	udpeget 1990	Bedre Byggeskik §8.3
Hvedevænget 89	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Bedre Byggeskik §8.3
Hvedevænget 91	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Bedre Byggeskik §8.3
Jyllandsvej 5	SAVE 4	udpeget 1990	Klassicisme §8.2
Jyllandsvej 6	SAVE 4	udpeget 1990	Klassicisme §8.2
Jyllandsvej 6A		udpeget 1990 (medtages ikke som bevaringsværdig)	Klassicisme §8.2
Jyllandsvej 7	SAVE 4	udpeget 1990	Klassicisme §8.2
Jyllandsvej 8	SAVE 4	udpeget 1990	Klassicisme §8.2
Jyllandsvej 9	SAVE 4	udpeget 1990	Klassicisme §8.2
Jyllandsvej 11	SAVE 4	udpeget 1990	Klassicisme §8.2
Jørgen Jensens Vej 8A	SAVE 4	ny udpegning 2010	Funkis §8.5
Jørgen Jensens Vej 8B	SAVE 4	ny udpegning 2010	Funkis §8.5
Jørgen Jensens Vej 9	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Jørgen Jensens Vej 10	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Jørgen Jensens Vej 11	SAVE 4	udpeget 1990	Bedre Byggeskik §8.3
Jørgen Jensens Vej 12	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Jørgen Jensens Vej 13	SAVE 3	udpeget 1990	Klassicisme §8.2
Jørgen Jensens Vej 14	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Jørgen Jensens Vej 15		udpeget 1990 (medtages ikke som bevaringsværdig)	Historicisme §8.1
Jørgen Jensens Vej 16A	SAVE 4	ny udpegning 2010	Klassicisme §8.2
Jørgen Jensens Vej 16B	SAVE 4	ny udpegning 2010	Klassicisme §8.2
Jørgen Jensens Vej 18	SAVE 4	udpeget 1990	Bedre Byggeskik §8.3
Jørgen Jensens Vej 20	SAVE 4	udpeget 1990	Bedre Byggeskik §8.3
Jørgen Jensens Vej 22		udpeget 1990 (medtages ikke som bevaringsværdig)	
Jørgen Jensens Vej 26	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Jørgen Jensens Vej 28	SAVE 4	udpeget 1990	Dansk funktionel §8.6
Jørgen Jensens Vej 30	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1

ADRESSE	SAVE-VÆRDI	BEMÆRKNINGER	BYGNINGSSTIL
Jørgen Jensens Vej 33		udpeget 1990 (medtages ikke som bevaringsværdig)	
Jørgen Jensens Vej 34	SAVE 4	ny udpegning 2010	Dansk funktionel §8.6
Jørgen Jensens Vej 35	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Dansk funktionel §8.6
Jørgen Jensens Vej 37	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Funkis §8.5
Jørgen Jensens Vej 38	SAVE 4	ny udpegning 2010	Dansk funktionel §8.6
Jørgen Jensens Vej 39	SAVE 4	udpeget 1990	Dansk funktionel §8.6
Jørgen Jensens Vej 40	SAVE 4	ny udpegning 2010	Dansk funktionel §8.6
Jørgen Jensens Vej 41	SAVE 4	udpeget 1990	Funkis §8.5
Jørgen Jensens Vej 43	SAVE 4	udpeget 1990	Funkis §8.5
Jørgen Jensens Vej 45	SAVE 4	udpeget 1990	Dansk funktionel §8.6
Jørgen Jensens Vej 47	SAVE 4	udpeget 1990	Bedre Byggeskik §8.3
Jørgen Jensens Vej 49	SAVE 4	udpeget 1990	Bedre Byggeskik §8.3
Jørgen Jensens Vej 51		udpeget 1990 (medtages ikke som bevaringsværdig)	
Jørgen Jensens Vej 53	SAVE 4	udpeget 1990	Bedre Byggeskik §8.3
Jørgen Jensens Vej 55B		udpeget 1990 (medtages ikke som bevaringsværdig)	
Jørgen Jensens Vej 57	SAVE 4	udpeget 1990	Bedre Byggeskik §8.3
Kalbyrisvej 32	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Kalbyrisvej 36	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Kalbyrisvej 42	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Dansk funktionel §8.6
Kalbyrisvej 54	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Kalbyrisvej 56	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Kalbyrisvej 60		udpeget 1990 (medtages ikke som bevaringsværdig)	
Kildebakken 1	SAVE 3	udpeget 1990	Bedre Byggeskik §8.3
Kildebakken 2	SAVE 3	udpeget 1990	Nyklassicisme §8.4
Kildebakken 3	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Bedre Byggeskik §8.3
Kildebakken 4	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Bedre Byggeskik §8.3
Kildebakken 5	SAVE 4	udpeget 1990	Bedre Byggeskik §8.3
Kildebakken 6	SAVE 4	udpeget 1990	Bedre Byggeskik §8.3
Kildebakken 7	SAVE 4	udpeget 1990	Bedre Byggeskik §8.3
Kildebakken 8	SAVE 4	udpeget 1990	Bedre Byggeskik §8.3
Kildebakken 9	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Bedre Byggeskik §8.3
Kildebakken 10	SAVE 3	udpeget 1990	Bedre Byggeskik §8.3
Kildebakken 11	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Bedre Byggeskik §8.3
Kildebakken 13	SAVE 4	udpeget 1990	Bedre Byggeskik §8.3
Kildebakken 14		udpeget 1990 (medtages ikke som bevaringsværdig)	
Kildebakken 15	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Bedre Byggeskik §8.3
Kildebakken 17	SAVE 3	udpeget 1990	Funkis §8.5
Kildebakken 19	SAVE 3	udpeget 1990	Bedre Byggeskik §8.3
Kildebakken 21	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Funkis §8.5
Kildemarksvej 17	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Kildemarksvej 19	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Kildemarksvej 20		udpeget 1990 (medtages ikke som bevaringsværdig)	
Kildemarksvej 20A	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Bedre Byggeskik §8.3
Kildemarksvej 21	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Kildemarksvej 21A	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Kildemarksvej 23	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Kildemarksvej 25	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1

ADRESSE	SAVE-VÆRDI	BEMÆRKNINGER	BYGNINGSSTIL
Kildemarksvej 27	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Kildemarksvej 28		udpeget 1990 (medtages ikke som bevaringsværdig)	
Kildemarksvej 28A		udpeget 1990 (medtages ikke som bevaringsværdig)	
Kildemarksvej 28B	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Kildemarksvej 30	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Kildemarksvej 30A	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Kildemarksvej 36	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Kildemarksvej 38	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Kildemarksvej 39	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Kildemarksvej 40	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Bedre Byggeskik §8.3
Kildemarksvej 40A	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Kildemarksvej 42		udpeget 1990 (medtages ikke som bevaringsværdig)	
Kildemarksvej 42A	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Kildemarksvej 43	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Kildemarksvej 44A	SAVE 4	udpeget 1990	Klassicisme §8.2
Kildemarksvej 46	SAVE 4	udpeget 1990	Nyklassicisme §8.4
Kildemarksvej 47	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Bedre Byggeskik §8.3
Kildemarksvej 48	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Dansk funktionel §8.6
Kildemarksvej 49	SAVE 3	udpeget 1990	Bedre Byggeskik §8.3
Kildemarksvej 50	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Kildemarksvej 51	SAVE 3	udpeget 1990	Bedre Byggeskik §8.3
Kildemarksvej 52	SAVE 4	ny udpegning 2010	Funkis §8.5
Kildemarksvej 53	SAVE 3	udpeget 1990	Bedre Byggeskik §8.3
Kildemarksvej 54	SAVE 3	udpeget 1990	Funkis §8.5
Kildemarksvej 55	SAVE 3	udpeget 1990	Bedre Byggeskik §8.3
Kildemarksvej 56	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Kildemarksvej 59		udpeget 1990 (medtages ikke som bevaringsværdig)	
Kildemarksvej 60	SAVE 4	ny udpegning 2010	Nyere murermestervilla §8.7
Kildemarksvej 66	SAVE 4	ny udpegning 2010	Nyere murermestervilla §8.7
Kildemarksvej 72	SAVE 3	udpeget 1990	Klassicisme §8.2
Kildevænget 1		udpeget 1990 (medtages ikke som bevaringsværdig)	
Kildevænget 2	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Dansk funktionel §8.6
Kildevænget 3	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Bedre Byggeskik §8.3
Kildevænget 4	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Kildevænget 5	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Bedre Byggeskik §8.3
Kildevænget 6	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Bedre Byggeskik §8.3
Kildevænget 7	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Bedre Byggeskik §8.3
Kildevænget 8	SAVE 4	udpeget 1990	Bedre Byggeskik §8.3
Kornbakken 1	SAVE 1	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Kornbakken 3	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Kornbakken 5	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Kornbakken 9	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Kornbakken 13	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Kornbakken 15	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Kornbakken 17	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Kornbakken 21	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Kornbakken 23	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1

ADRESSE	SAVE-VÆRDI	BEMÆRKNINGER	BYGNINGSSTIL
Langelandsvej 6	SAVE 4	ny udpegning 2010	Nyere muremestervilla §8.7
Lollandsvej 10	SAVE 4	ny udpegning 2010	Dansk funktionel §8.6
Mågevej 3	SAVE 4	ny udpegning 2010	Nyere muremestervilla §8.7
Mågevej 4	SAVE 4	ny udpegning 2010	Nyere muremestervilla §8.7
Mågevej 5	SAVE 4	ny udpegning 2010	Nyere muremestervilla §8.7
Mågevej 6	SAVE 4	ny udpegning 2010	Nyere muremestervilla §8.7
Mågevej 7	SAVE 4	ny udpegning 2010	Nyere muremestervilla §8.7
Mågevej 8	SAVE 4	ny udpegning 2010	Nyere muremestervilla §8.7
Mågevej 9	SAVE 4	ny udpegning 2010	Nyere muremestervilla §8.7
Mågevej 10	SAVE 4	ny udpegning 2010	Nyere muremestervilla §8.7
Mågevej 11	SAVE 4	ny udpegning 2010	Nyere muremestervilla §8.7
Mågevej 13	SAVE 4	ny udpegning 2010	Nyere muremestervilla §8.7
Mågevej 14	SAVE 4	ny udpegning 2010	Nyere muremestervilla §8.7
Mågevej 15	SAVE 4	ny udpegning 2010	Nyere muremestervilla §8.7
Mågevej 16	SAVE 4	ny udpegning 2010	Nyere muremestervilla §8.7
Nellikevej 5	SAVE 4	ny udpegning 2010	Dansk funktionel §8.6
Nellikevej 6	SAVE 4	ny udpegning 2010	Dansk funktionel §8.6
Nellikevej 7	SAVE 4	ny udpegning 2010	Dansk funktionel §8.6
Nellikevej 8	SAVE 4	ny udpegning 2010	Dansk funktionel §8.6
Nellikevej 9	SAVE 4	ny udpegning 2010	Dansk funktionel §8.6
Nellikevej 10	SAVE 4	ny udpegning 2010	Dansk funktionel §8.6
Nellikevej 11	SAVE 4	ny udpegning 2010	Dansk funktionel §8.6
Ny Jernbanevej 7	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Ny Jernbanevej 9	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Ny Jernbanevej 11	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Ny Jernbanevej 13	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Nyvej 1	SAVE 4	udpeget 1990	Bedre Byggeskik §8.3
Nyvej 2	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Nyvej 3	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Nyvej 4	SAVE 4	ny udpegning 2010	Dansk funktionel §8.6
Nyvej 6	SAVE 4	ny udpegning 2010	Dansk funktionel §8.6
Nyvej 7	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Nyvej 8	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Funkis §8.5
Nyvej 11	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Bedre Byggeskik §8.3
Nyvej 13	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Nyvej 14	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Nyvej 15	SAVE 4	udpeget 1990	Bedre Byggeskik §8.3
Nyvej 16	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Nyvej 17	SAVE 4	udpeget 1990	Bedre Byggeskik §8.3
Nyvej 18	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Nyvej 19	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Bedre Byggeskik §8.3
Nyvej 21	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Dansk funktionel §8.6
Rugvænget 2	SAVE 4	udpeget 1990	Bedre Byggeskik §8.3
Rugvænget 4	SAVE 4	udpeget 1990	Funkis §8.5
Rugvænget 12A-H	SAVE 4	ny udpegning	Dansk funktionel §8.6
Rugvænget 22	SAVE 4	udpeget 1990	Dansk funktionel §8.6
Sjællandsvej 1	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Dansk funktionel §8.6

ADRESSE	SAVE-VÆRDI	BEMÆRKNINGER	BYGNINGSSTIL
Sjællandsvej 1A	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Dansk funktionel §8.6
Sjællandsvej 2	SAVE 4	udpeget 1990	Nyklassicisme §8.4
Sjællandsvej 3	SAVE 4	udpeget 1990	Nyklassicisme §8.4
Sjællandsvej 4	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Bedre Byggeskik §8.3
Sjællandsvej 5	SAVE 4	ny udpegning 2010	Dansk funktionel §8.6
Sjællandsvej 6	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Nyklassicisme §8.4
Sjællandsvej 7	SAVE 4	udpeget 1990	Nyklassicisme §8.4
Skyttemarksvej 13	SAVE 4	udpeget 1990	Dansk funktionel §8.6
Skyttemarksvej 15	SAVE 4	ny udpegning 2010	Dansk funktionel §8.6
Skyttemarksvej 19	SAVE 4	udpeget 1990	Funkis §8.5
Skyttemarksvej 21	SAVE 3	udpeget 1990	Nyklassicisme §8.4
Skyttemarksvej 21A	SAVE 3	udpeget 1990	Nyklassicisme §8.4
Skyttemarksvej 21B	SAVE 3	udpeget 1990	Nyklassicisme §8.4
Skyttemarksvej 23	SAVE 4	udpeget 1990	Bedre Byggeskik §8.3 §8.3
Skyttemarksvej 25	SAVE 4	udpeget 1990	Bedre Byggeskik §8.3
Skyttemarksvej 27	SAVE 4	udpeget 1990	Bedre Byggeskik §8.3
Skyttemarksvej 31	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Skyttemarksvej 35	SAVE 4	ny udpegning 2010	Historicisme §8.1
Skyttemarksvej 39	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Skyttemarksvej 45	SAVE 4	ny udpegning 2010	Nyere murermestervilla §8.7
Skyttemarksvej 47	SAVE 3	udpeget 1990	Klassicisme §8.2
Skyttemarksvej 47A	SAVE 3	udpeget 1990	Klassicisme §8.2
Skyttemarksvej 49A	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Skyttemarksvej 49B	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Skyttemarksvej 57	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Bedre Byggeskik §8.3
Skyttemarksvej 59	SAVE 3	udpeget 1990	Dansk funktionel §8.6
Skyttemarksvej 61	SAVE 3	udpeget 1990	Dansk funktionel §8.6
Skyttemarksvej 63	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Skyttemarksvej 67	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Dansk funktionel §8.6
Skyttemarksvej 69	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Skyttemarksvej 71	SAVE 3	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Skyttemarksvej 73	SAVE 3	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Skyttemarksvej 75		udpeget 1990 (medtages ikke som bevaringsværdig)	
Skyttemarksvej 77	SAVE 4	udpeget 1990	Bedre Byggeskik §8.3
Skyttemarksvej 79	SAVE 4	udpeget 1990	Bedre Byggeskik §8.3
Skyttemarksvej 83	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Dansk funktionel §8.6
Skyttemarksvej 85		udpeget 1990 (medtages ikke som bevaringsværdig)	
Skyttemarksvej 95	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Skyttemarksvej 97	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Skyttemarksvej 99	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Sterkelsvej 2	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Bedre Byggeskik §8.3
Sterkelsvej 6	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Bedre Byggeskik §8.3
Sterkelsvej 7	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Sterkelsvej 8	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Sterkelsvej 9C		udpeget 1990 (medtages ikke som bevaringsværdig)	
Sterkelsvej 12	SAVE 4	udpeget 1990	Bedre Byggeskik §8.3
Sterkelsvej 14	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Bedre Byggeskik §8.3

ADRESSE	SAVE-VÆRDI	BEMÆRKNINGER	BYGNINGSSTIL
Sterkelsvej 15	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Sterkelsvej 17	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Sterkelsvej 17A	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Sterkelsvej 19	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Sterkelsvej 21	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Sterkelsvej 23	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Sterkelsvej 24		udpeget 1990 (medtages ikke som bevaringsværdig)	
Sterkelsvej 25A-E	SAVE 4	udpeget 1990	Dansk funktionel §8.6
Sterkelsvej 26	SAVE 4	udpeget 1990	Bedre Byggeskik §8.3
Sterkelsvej 28	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Bedre Byggeskik §8.3
Sterkelsvej 30	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Bedre Byggeskik §8.3
Sterkelsvej 32	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Sterkelsvej 36		udpeget 1990 (medtages ikke som bevaringsværdig)	
Sterkelsvej 42	SAVE 4	udpeget 1990	Bedre Byggeskik §8.3
Sterkelsvej 44	SAVE 4	udpeget 1990	Bedre Byggeskik §8.3
Sterkelsvej 46	SAVE 4	udpeget 1990	Bedre Byggeskik §8.3
Sterkelsvej 48	SAVE 4	udpeget 1990	Bedre Byggeskik §8.3
Sterkelsvej 50	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Historicisme §8.1
Sterkelsvej 52	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Bedre Byggeskik §8.3
Ved Kilden 1	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Bedre Byggeskik §8.3
Ved Kilden 2	SAVE 4	udpeget 1990	Bedre Byggeskik §8.3
Ved Kilden 3	SAVE 4	udpeget 1990	Bedre Byggeskik §8.3
Ved Kilden 4	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Bedre Byggeskik §8.3
Ved Kilden 5	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Dansk funktionel §8.6
Ved Kilden 8	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Bedre Byggeskik §8.3
Ved Kilden 10	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Bedre Byggeskik §8.3
Ørnevej 1A	SAVE 4	udpeget 1990	Funkis §8.5
Ørnevej 1B	SAVE 4	udpeget 1990	Funkis §8.5
Ørnevej 3	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Funkis §8.5
Ørnevej 4	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Funkis §8.5
Ørnevej 5	SAVE 4	udpeget 1990	Funkis §8.5
Ørnevej 6	SAVE 4	udpeget 1990	Funkis §8.5
Ørnevej 7	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Funkis §8.5
Ørnevej 8	SAVE 4	udpeget 1990	Funkis §8.5
Ørnevej 9	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Funkis §8.5
Ørnevej 10	SAVE 4	udpeget 1990	Funkis §8.5
Ørnevej 11	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Funkis §8.5
Ørnevej 12		udpeget 1990 (medtages ikke som bevaringsværdig)	
Ørnevej 13	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Funkis §8.5
Ørnevej 14		udpeget 1990 (medtages ikke som bevaringsværdig)	
Ørnevej 15	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Funkis §8.5
Ørnevej 16		udpeget 1990 (medtages ikke som bevaringsværdig)	
Ørnevej 17	SAVE 4	ny udpegning 2010 (udpeget 1990 SAVE 5 eller lavere)	Funkis §8.5
Ørnevej 18		udpeget 1990 (medtages ikke som bevaringsværdig)	
Østervej 5	SAVE 4	udpeget 1990	Historicisme §8.1
Østervej 7	SAVE 4	ny udpegning 2010	Bedre Byggeskik §8.3

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 4 TIL KOMMUNEPLAN 2009-21



KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 4

TIL KOMMUNEPLAN 2009-2021

REDEGØRELSE

For at kunne muliggøre lokalplanens gennemførelse er det nødvendigt, at der udarbejdes et kommuneplantillæg. Ændringen af rammebestemmelserne sker ved at ændre afgrænsningen af rammeområderne således at det tidligere rammeområde 1.2 BE16.2 udgår. Den sydlige del af dette rammeområde lægges sammen med Rammeområde 1.2 BE9.1. Hermed bliver rammeområdet stort set sammenfaldende med lokalplanområdet.

Den nordlige del af rammeområde 1.2 BE 16.2 ændres til nyt boligområde 1.2 B16.2. Ændringen svarer til de faktiske forhold i det nye rammeområde. Området indgår ikke i lokalplanen, da en regulering gennem kommuneplanen p.t. er tilstrækkelig.

Samtidig øges bebyggelsesprocenten for rammeområde 1.2 BE9.1, således at den bringes i overensstemmelse med de faktiske forhold i området, hvor bebyggelsen allerede består af en blanding af alle slags boligtyper.

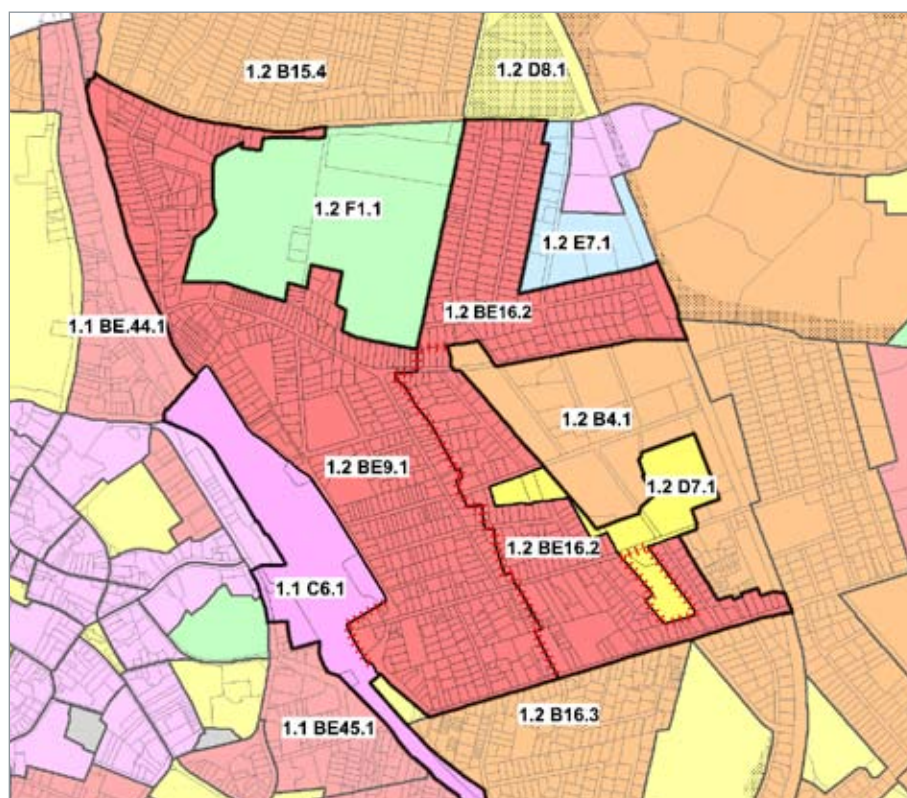
Kildemarksvej 70 flyttes til rammeområde 1.2 BE9.1 og en del af arealet udlægges som område der ikke må bebygges. Arealet udlægges i selve lokalplanen til ny bypark for kvarteret.

Endelig flyttes et mindre område i 1.2. BE9.1 vest for Grønvej til rammeområde 1.1 C6.1 ved stationen, da dette areal bør ses i en planmæssig sammenhæng med stationsområdet.

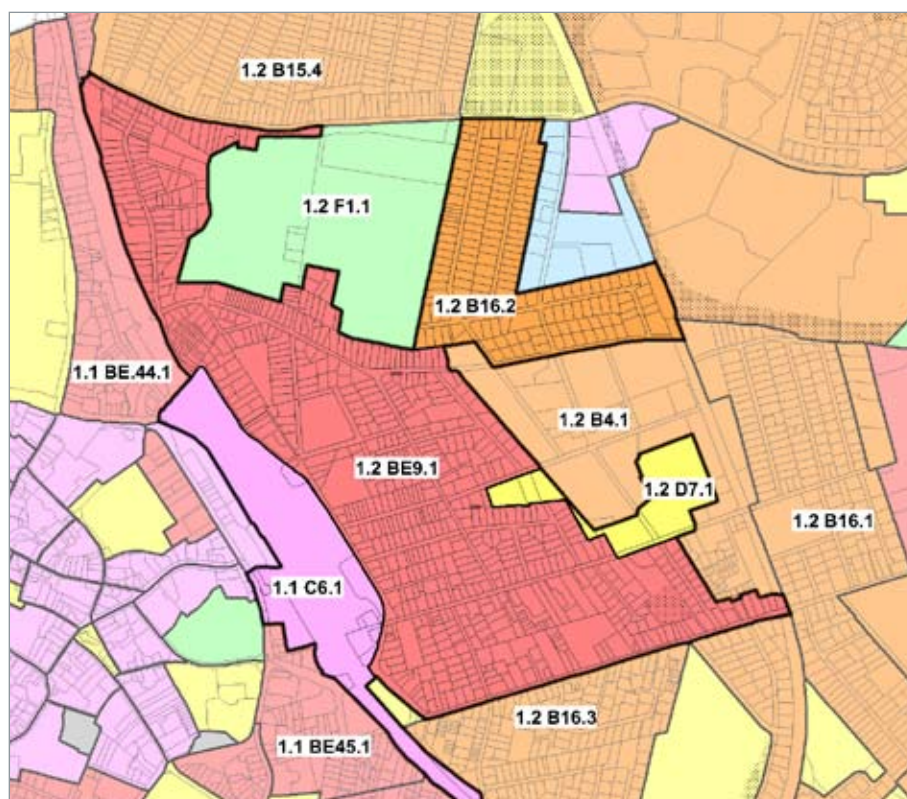
Ændringerne i rammebestemmelserne er herunder vist med rødt.

Plannr.	1.2 BE9.1	1.2 B16.2
Gl. plannr	1.2 BE16.2/1.2 BE9.1	1.2 BE16.2
Plannavn	Rammedel 1.2 BE9.1 Jørgen Jensens Vej, Grønvej, Skyttemarksvej, Sterkelsvej m.fl.	Rammedel 1.2 B16.2 Primulavej, Anemonevej m.fl.
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv	Boligområde
Anvendelse specifikt	Blandet byområde	Boligområde - Åben/lav
Anvendelse konkret	Blandet bolig og erhvervsbebyggelse - Detailhandel	Åben/lav fremherskende
Zone status	Byzone	Byzone
Fremtidig zone status	Byzone	Byzone
Bebyggelsesprocent	35 30/40/60/70	30
Bebyggelsesprocent beregnet af	Den enkelte ejendom	Den enkelte ejendom
Max etager	1,5—2,5 1,5 - 2 - 3	1,5
Max bygningshøjde		
Notat	Arealer med prik-signatur må ikke bebygges.	
Bevaring	Kulturmiljø 94 • Bevaringsværdige bygninger • Bymiljø	

Rammeområde jf. Kommuneplan 2009-21



Nye rammeområder jf. Kommuneplantillæg nr. 4



NÆSTVED



Plan og Trafik

Næstved Kommune
Rådmandshaven 20
4700 Næstved

Telefon 5588 6080



ENDELIG VEDTAGELSE LOKALPLAN 016 FOR EN DEL AF MARKKVARTERET

Annonce Næstved-Bladet uge 23 / 2011

Næstved Byråd har den 24. maj 2011 endeligt vedtaget lokalplan 016 for en del af Markkvarteret i Næstved by, samt tillæg nummer 04 til kommuneplanen 2009-21.

Der er i forbindelse med høringen modtaget enkelte indsigelser, som har medført mindre ændringer i bestemmelserne for bebyggelsens udformning og en lempelse af bestemmelserne for hvilke vedligeholdelses- og byggearbejder der kræver forudgående tilladelse fra Næstved Kommune.

For de bygninger der i lokalplanen er udpeget med en SAVE-værdi på 1-4 er der dog fortsat en række vedligeholdelses- og byggearbejder, som ikke kræver byggetilladelse, hvortil der skal søges tilladelse. Dette fremgår af lokalplanens § 14.

Lokalplanen kan ses

På Næstved Kommunes hjemmeside www.naestved.dk/planer > *Planområde 1, 1.2 Markkvarteret* og er fremlagt til gennemsyn på Rådhuset og i BorgerService, Rådmandshaven, inden for de normale åbningstider.

Retsvirkninger

Lokalplanen er nu gældende for udnyttelsen af området, og vil blive offentliggjort på PlansystemDk (www.plansystemdk.dk).

Klagevejledning

I henhold til planlovens § 58 stykke 1 nummer 4, kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens hensigtsmæssighed.

Klage indgives til Natur- og Miljøklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV. Klagen skal være modtaget af Natur- og Miljøklagenævnet inden 4 uger fra datoen for annoncens offentliggørelse.

Hvis du vil indbringe spørgsmål om planens lovlighed for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for annoncens offentliggørelse.

Yderligere oplysninger om klageregler, herunder om gebyrordningen, kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

Næstved Byråd



Til Ejerne

Plan & Trafik

Næstved Kommune
Rådmandshaven 20
4700 Næstved

LOKALPLAN 016 FOR EN DEL AF MARKKVARTERET

Næstved Byråd har den 24. maj 2011 endeligt vedtaget lokalplan 016 for en del af Markkvarteret, samt tillæg nummer 04 til kommuneplan 2009-21. Du ejer en ejendom indenfor lokalplanens område.

www.naestved.dk

Der er i forbindelse med høringen om lokalplanforslaget modtaget enkelte indsigelser, som har medført ændringer i bestemmelserne for bebyggelsens udformning og en lempelse af bestemmelserne for hvilke vedligeholdelses- og byggearbejder, der kræver forudgående tilladelse fra Næstved Kommune.

Dato
01-06-2011 13-09-2007

Sagsnr.
2010-68384

CPR-nr.

Retsvirkninger

Lokalplanen er nu gældende for anvendelsen og udnyttelsen af ejendommene i området, og vil blive offentliggjort på Miljøministeriets database PlanDK.

Sagsbehandler
Tine jeppesen
Direkte 55886096
tijep@naestved.dk

Lokalplanens bestemmelser skal følges når man vil vedligeholde, lave udvendigt synlige bygningsændringer og bygge til eller bygge helt nyt.

Lokalplanen indeholder bestemmelser for en række vedligeholdelses- og byggearbejder, som ikke kræver byggetilladelse. For eksempel: Hvilke tag- og facadematerialer og vinduestyper der kan anvendes.

Vi skal derfor opfordre til at se i lokalplanen, hvilke bestemmelser der gælder for ens ejendom, inden man træffer beslutning om at gå i gang med at vedligeholde og forny sit hus.

Ønskes der vejledning, om hvad lokalplanen betyder for en ejendom, er man altid velkommen til at kontakte plankontoret på tlf. 5588 6080.

Lokalplanen og kommuneplantillægget kan ses og hentes

På Næstved Kommunes hjemmeside www.naestved.dk/planer (Planområde 1, 1.2 Markkvarteret), og er fremlagt til gennemsyn på Rådhuset og BorgerService i Rådmandshaven, inden for de normale åbningstider.

Lokalplanen udleveres til alle, der ønsker det ved henvendelse i BorgerService.

Venlig hilsen
Næstved Kommune

Tine Jeppesen
Byplanarkitekt



Klagevejledning

I henhold til planlovens § 58 stykke 1 nummer 4, kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens hensigtsmæssighed.

Klage indgives til Natur- og Miljøklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV. Klagen skal være modtaget af Natur- og Miljøklagenævnet inden 4 uger fra datoen for offentliggørelsen.

Hvis du vil indbringe spørgsmål om planens lovlighed for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for offentliggørelsen.

Yderligere oplysninger om klageregler, herunder om gebyrordningen, kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

Nyttige hjemmesider med tips, idéer og viden om byggeri og istandsættelse

Hvis du har interesse for at supplere oplysningerne i lokalplanen med mere detaljeret viden om vedligeholdelse og istandsættelse, energirenovering, stil-historie mv. anbefaler vi følgende hjemmesider:

www.bygningsbevaring.dk

Hjemmeside for Center for bygningsbevaring, Raadvad: Mange praktiske oplysninger, gode tips og anvisninger på bygningsbevaring

www.bygningskultur.dk

Bygningskultur Danmarks hjemmeside: Stilguide til bygningsstilarter og stilblade om de forskellige typer af enfamiliehuse samt by- og etageejendomme, Energiguide for fredede og bevaringsværdige bygninger, Bevaringsguide for Bedre Byggeskikhuse og ordbog med danske bygningsudtryk.

www.kulturarv.dk

Kulturarvsstyrelsens hjemmeside: Oplysninger om fredede og bevaringsværdige bygninger i Danmark.

Fotografering af bygninger

I forbindelse med kommuneatlasset fra 1990 blev alle de særlige SAVE-bygninger i området fotograferet. Disse fotografier findes i Plankontorets arkiv og bliver benyttet ved sagsbehandlingen af sager bygningsændringer på de udpegede bygninger.

Da fotoregistreringen er af ældre dato vil der i den kommende tid blive taget nye fotos af de SAVE-udpegede bygninger indenfor lokalplanområdet.

Alle fotos vil blive taget fra offentlig vej.

De nye fotos vil blive et nyttigt supplement til de oprindelige fotos og skal medvirke til at vi i plankontoret kan yde en hurtig og kvalificeret vejledning til jer fremover.