



GULDBORGSUND

LOKALPLAN

158

SAKSKØBING BYMIDTE

BEVARENDE LOKALPLAN

FORSLAG



GULDBORGSUND KOMMUNE
MAJ 2014

HVAD ER EN LOKALPLAN?

INDHOLD

En lokalplan er en plan, hvori Byrådet kan fastsætte bindende bestemmelser for et områdes fremtidige anvendelse, udstykning, placering og udformning af bebyggelse, materialer, beplantning, vej- og stiforhold m.v.

Lokalplanen er bindende for den enkelte grundejer.

Vedtagelsen af en lokalplan medfører ikke handlepligt, men der er pligt til at følge lokalplanens bestemmelser, når ændringer ønskes.

Det betyder også, at en ejer kan reparere et vindue eller en dør, f.eks. efter et indbrud eller en skade, uden at skulle udskifte bygningsdelen. Tilsvarende kan eksempelvis bølgepladetage repareres og plader kan udskiftes.

Ønskes taget imidlertid fuldstændigt omlagt eller skiftet til et helt nyt tagmateriale, skal lokalplanens bestemmelser følges.

TILVEJEBRINGELSE

Byrådet kan til enhver tid udarbejde lokalplaner, men der skal altid være en lokalplan, inden et større byggeri, anlægsarbejde eller nedrivning kan sættes i gang. Lokalplanen må ikke stride mod kommuneplanen. Er der modstrid, skal kommuneplanen ændres med et tillæg først.

OFFENTLIG DEBAT

Et forslag til lokalplan, skal lægges frem til offentlig debat i mindst 8 uger, hvor borgere og myndigheder kan komme med ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget.

Byrådet behandler de modtagne bemærkninger og indsigelser og beslutter, i hvilket omfang de skal imødekommes. Byrådet vedtager forslaget endeligt og bekendtgør herefter planen i pressen.

DISPENSATIONER

Byrådet kan i særlige tilfælde dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, og kun hvis dispensationen ikke strider mod principperne i lokalplanen – som f.eks. anvendelses- og formålsbestemmelserne.

OFFENTLIG HØRING

Byrådet har d. 16 maj 2013 vedtaget at sende forslag til Lokalplan 158 samt forslag nr. 6 til kommuneplantillæg i 8 ugers offentlig høring i perioden fra d. 23. maj 2014 til d. 25. juli 2014.

Eventuelle indsigelser og bemærkninger skal være kommunen i hænde senest d. 25. juli 2014 og sendes til:

kommunen@guldborgsund.dk
eller
Guldborgsund Kommune
Center for Miljø & Plan
Parkvej 37
4800 Nykøbing F.

INDHOLD

REDEGØRELSE

Lokalplanens indhold

Baggrund	4
Eksisterende forhold	4
Anvendelse	5
Ny bebyggelse	8
Bevaringsværdige bygninger	9
Tekniske anlæg	9
Trafikale forhold	9
Ubebyggede arealer	9
Bevaringsværdig beplantning	9

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Statslig planlægning	10
Kommuneplan	11
Lokalplaner	15
Andre planer	16
Miljøforhold	16
Servitutter	16
Forsyning	16
Museumslovgivning	16
Miljøvurdering	17

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Midlertidige retsvirkninger	17
Endelige retsvirkninger	17

BESTEMMELSER LOKALPLAN 158

§1 Lokalplanens formål	18
§2 Område og zonestatus	18
§3 Områdets anvendelse	18
§4 Udstykning	19
§5 Vej- og adgangsforhold	19
§6 Bebyggelsens placering og omfang	20
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden	23
§8 Bevaringsværdige bygninger	35
§9 Bevaringsværdige træer/beplantning	36
§10 Ubebyggede arealer og hegning	36
§11 Skiltning, reklamering og markiser	37
§12 Belysning	38
§13 Byinventar	38
§14 Terrænregulering	40
§15 Tekniske anlæg	40
§16 Ledninger og installationer	40
§17 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse	41
§18 Ophævelse af gældende lokalplaner	41
§19 Servitutter	42
§20 Lokalplanens retsvirkninger	42
§22 Vedtagelsespåtegning	42

BILAG

Kortbilag 1: Afgrænsning	43
Kortbilag 2: Delområder	44
Kortbilag 3: Byggelinjer	45
Kortbilag 4: Bevaringsværdier	46
Tillæg nr. 6 til kommuneplan 2013-2025	47

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS INDHOLD

BAGGRUND

FORMÅL

Formålet med lokalplanen er at forbedre grundlaget for bevaring af Sakskøbing bymidte. Samlet skal lokalplanen betragtes som et redskab for de kommende års administration af de bebyggelsesmæssige, kulturmiljømæssige og bevaringsmæssige forhold.

Hensigten med lokalplanen er at fremme en udvikling, der både tilgodeser ønsket om at bevare og forbedre de eksisterende arkitektoniske, kulturelle og historiske værdier, og samtidig give mulighed for at indpasse nutidige udtryksformer under hensyntagen til helheden.

VEJLEDNINGSBLADE

Ønsket med denne og de øvrige nye bevarende lokalplaner i kommunen er også at gøre ejere af en bevaringsværdig bygning opmærksomme på, hvordan de kan bibeholde eller højne deres ejendoms bevaringsværdi. Til bevaringsplanerne bliver der lavet en række vejledningsblade, der er tænkt som inspiration, og som samtidigt udgør et fælles grundlag for ejere, håndværkere og kommunens sagsbehandlere i forbindelse med byggeansøgninger.

Vejledningsbladene giver et godt indblik i bygningsbevaring, og kommunen håber, at de vil give flere lyst til at gå nænsomt til værks og tage udstrakt hensyn til de ældre huses håndværksmæssige kvaliteter i forbindelse med vedligeholdelse, ombygninger og tilbygninger.



Vejledningsblade sørger for at renoveringer sker med respekt for bygningens stil.

EKSISTERENDE FORHOLD

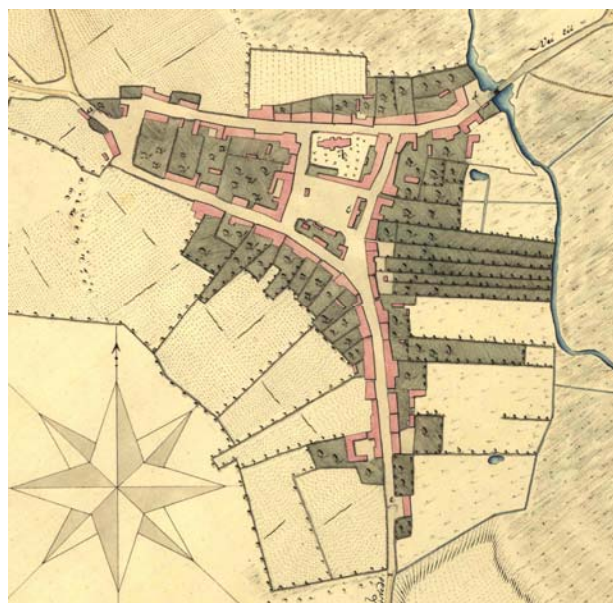
OMRÅDET

Ses der på Sakskøbings historie, er bykernen den ældste del af den gamle købstad, hvis historie går tilbage til byens grundlæggelse i 1300 tallet. Fra dengang og frem til i dag er det især her, byens og oplandets handelsliv har udfoldet sig.

Bykernens gadestruktur er anlagt i middelalderen og er i hovedtræk bevaret indtil i dag. På kort fra 1798 ses sluttet bebyggelse langs Søndergade og Vestergade samt de centrale dele af byen. Både Torvet og Gåsetorvet har stort set holdt deres oprindelige form. Gadestrukturen er bevaret med undtagelse af den østlige del af Juniorsgade, som blev nedlagt i forbindelse med centerbyggeriet i slutningen af 1980'erne. Endvidere er der sket flere gennembrud af gaden ved udvidelse af byen gennem tiden.

Tidligere var handlen koncentreret i Vestergade og Torvet, men i 1960-erne og især i 1970-erne flyttede handlen fra Vestergade til Søndergade, som i dag er langt den vigtigste handelsgade. Dette giver sig blandt andet udtryk i den meget forskelligartede bygningsmasse i Søndergade, hvor der er givet mulighed for, at bygningerne har ændret anvendelse i takt med ændrede krav til bygningsmassen, og byen er på den baggrund præget af nyere byggeri i dette område.

Der findes kun enkelte ældre og fredede bygninger i Sakskøbing by, årsagen hertil er, at der i bykernen har været flere store ildebrande. Der er dog tre ældre fredede



Kort over Sakskøbing fra 1798 af Løjtnant O.L. Rasbech (Fra Statens Arkiver).

Af kortet med bygningsaldre fremgår de nuværende bygningers opførelsesår, hvilket viser, hvornår de enkelte dele af byen er udbygget og hvilke dele af byen, der er bevaret gennem tiderne.

Udover selve bykernen er boligområdet syd-vest for bymidten og boligblokkene langs Apoterkervænget medtaget i lokalplanen. Begge områder hænger sammen med byens struktur.

I lokalplanens yderområder er medtaget bebyggelse, som ud fra byens struktur må anses som værende en del af selve bymidten eller påvirke oplevelsen af bymidten.

I planen arbejdes der med tre områdetyper: B – Bolig-
område, C - Bymidte og BE - Havneområdet (Boliger og
erhverv), som fremgår af kortbilag 2.

BOLIGOMRÅDET

Boligområdet er ud fra områdets karakter og bevaringsinteresser opdelt i 5 delområder. Opdelingen fremgår af kortbilag 2.

Den nordlige del af området - "B1"

Området består af den ældre bebyggelse langs Vester-
gade. Området er præget af gader med sluttet bebyg-
gelse. Der er en del ældre bygninger i området.

Gaden fremstår bygningsmæssigt rodet, idet byggeriet er fra forskellige tidsperioder og vedligeholdelsen/renoveringen for en stor del ikke er foregået med udgangspunkt i bygningens oprindelige arkitektur.

Hensigten med lokalplanen er, at sikre bygningerne i Vestergade en mere ensartet fremtoning, så gadebilledet i dette område bliver mere harmonisk. Som indgang til bymidten ønskes en vis kvalitet og ensartethed i fremtoningen på dette sted, hvorfor lokalplanen rummer detaljerede bestemmelser for bevaring og nybyggeri.



Gåsetorvet og Juniorsgade - "B2"

Området ved Gåsetorvet og Juniorsgade er en del af Sakskøbings ældre by, men handel og erhverv er forsvundet gennem det seneste århundrede.

Området er præget af bevaringsværdige bygninger, hvor hovedparten er vedligeholdt og renoveret med respekt for det enkelte hus og den sammenhæng, der er i området.

Selve Gåsetorvet er i dag præget af veje, men rummer et potentiale i forhold til at skabe et mindre åndehul i den tætte del af Sakskøbings bymidte.

Gadestrøget Juniorsgade fremstår, som det bedst bevarede gadestrøg i Sakskøbing. Der er tale om en smal gade fra 1800-tallet med større byhuse. Ved Torvet ligger Saxkjøbing Hotel, som er fredet, mens hovedparten af de øvrige bygninger i gadestrøget er bevaringsværdige. Hensigten med lokalplanen er her, at hele gaden fastholdes i dens oprindelige udseende.

Den sydvestlige del af området - "B3"

Området indeholder villaer fra 20'erne til 50'erne (Parkvej, Vestervang og Lunden). Området ligger tæt på bymidten og har en struktur og sammenhæng, der er bevaringsværdig i forhold til Sakskøbings centrale dele.

Bebyggelsen i området fremstår som den oprindelige bebyggelse uden mange tilbygninger og bygningsmæssige ændringer. De karakteristiske hustype i dette område er murerstervillaen, som karakteriseres ved murværket og taget, som er markant med et stort tagudhæng og 45 graders taghældning dækket med teglsten og båret af synlige spær. Murstenene var ofte blødt-strøgne røde tegl. I gavlene er vinduer og døre som



Villaer langs Vestervang.

regel placeret i symmetrisk orden, medens facaden er mere fantasifuld med forskellige elementer og former, som for eksempel en stor karnap, en entredør indrammet med muret kam og måske vinduer med vindues-skodder for at opnå balance i facaden.

Husene i området ligger tilbagetrukket fra vejen. Dette er for hovedparten af ejendommene reguleret gennem en deklaration med krav om mindst 3 m fra vejskel til byggeri.

Haverne i området er omgivet af grønne hække med spredt beplantning i den enkelte have. Der er ikke behov for regulering af beplantningen i haven, men de grønne elementer i gadestrøget er formgivende og skal bevares.

Renoveringen af enkelte bygninger har med tiden brudt med den oprindelige arkitektur ved udskiftning af tag og vinduer. En manglende regulering af placeringen af tilbygninger, carporte og udhuse bevirker, at disse ikke på alle ejendomme er placeret hensigtsmæssigt i forhold til områdets samlede fremtoning.

Hensigten med lokalplanen er, at strukturen i området strammes op i forhold til udformning og placering af fremtidigt byggeri, samt at bygningerne bringes tilbage til deres oprindelige udseende.

Den sydøstlige del af området - "B4"

Dette område er udbygget i starten af 1900-tallet og er præget af bedre byggeskik suppleret med enkelte bygninger, som tager udgangspunkt i historicismen. Bygningerne er i dette område opført som offentlige bygninger (bibliotek, rådhus o.lign.).

Historicismens bygninger er ikke tro kopier af de origi-



Rådhusgade.

nale bygninger, som de efterligner, men er ofte forstørret og forgrovet i udtryksformerne. Samtlige klassiske stilarter blev blandet efter forgodtbefindende—en slags "katalog-arkitektur". De ældre stilarter blev tillagt bestemte værdier, som skulle videregives til nybygningen ved genbrug af stilens symboler.

Udover Rådhusgade er den sydlige del af bymidten medtaget, denne del forholder sig primært til beliggenheden op mod jernbanen og afsluttes mod syd af vandtårnet.

Hensigten med lokalplanen er her, at bygningerne fastholdes i deres udseende, som for hovedparten allerede i dag ligger tæt på det oprindelige.

Den østlige del af området – "B5"

Området består af etagebyggeri i tre etager fra 1979-82, som hører under Sakskøbing Boligforening. Bygestilen er tidstypisk etagebyggeri med et ensartet udtryk gennem hele bebyggelsen. Samtidig fremstår området som et åbent grønt areal med flere store træer.

Hensigten med lokalplanen er at bevare bebyggelsens ensartede udtryk og at fastholde områdets grønne struktur kendetegnet ved de større træer, hvoraf nogle gøres bevaringsværdige.

CENTEROMRÅDET

Centerområdet er opdelt i 4 delområder.

Den oprindelige bymidte – "C1"

Den centrale del af byen, hvor strukturen er bygget fint op med Kirken, Torvet og Rådhuset som de dominerende elementer. Al bebyggelse i området er med til at danne tætte gadeforløb, som skal bevares. En stor del

af byggeriet er bevaringsværdigt og fremstår for en stor del med deres oprindelige arkitektur.

Området er dog også præget af nyere byggerier, som ikke er opført med respekt for omgivelserne enten pga. dimensionerne eller arkitekturen.

Med lokalplanen skal det sikres, at fremtidigt byggeri tager hensyn til de omgivelser, hvori de placeres, således både i størrelse og arkitektur.

Det "nye" handelsstrøg – "C2"

I denne del af byen er der lagt vægt på indkøb, og bygningsmæssigt er der gennem tiderne givet bredde muligheder for forskelligartet byggeri.

De åbne pladser bag randbebyggelsen skal fastholdes til parkering, hvor der med fordel kan arbejdes med indpasning af grønne elementer.

Hensigten med lokalplanen er at fastsætte rammerne for de fysiske dimensioner for byggeri i området, mens reguleringen af byggeriets udseende er nedtonet. Området kan således udbygges med nyere arkitektur, hvor den enkelte bygnings fremtoning kan adskille sig væsentligt fra de omkringliggende bygninger. Der skal i området indrettes butik i stueetagen, og parkeringsarealerne bag bygningerne skal sikres som et grønt element ved at opstille krav til beplantning (hegn o.lign.).

Dagligvarebutik – "C3" og "C4"

Butikkerne ligger op til bymidten og C3 reguleres gennem en selvstændig lokalplan. Butikkernes udformning og disponeringen af arealer ligger ikke i tråd med den øvrige bymidte.



Boligblokke på Apotekervænget.



Torvet.



Siloen står som et markant byggeri på havnen.



Eksempel på sluttet bebyggelse med portåbning.

Hensigten med lokalplanen i disse områder er regulering af skiltning.

HAVNEOMRÅDET

Havneområdet inkluderer kun den gamle silo.

Siloen – "BE1"

Området fremstår i dag grønt og åbent, hvilket ønskes sikret med denne lokalplan. Det betyder dog ikke, at området ikke på sigt kan udbygges, så længe det grønne præg bevares. Området rummer også havnens mest markante bygningsværk i form af den gamle silo, der i dag er lejligheder. Siloen bør bibeholdes som en del af områdets industrielle historie, men samtidig giver lokalplanen mulighed for at gøre bygningen til et varetegn for Sakskøbing ved at give brede rammer for udvikling.

NY BEBYGGELSE

Planen rummer detaljerede bebyggelsesregulerende bestemmelser, dels i forhold til placering og volumen af fremtidig bebyggelse, og dels i forhold til bygningernes udseende. Hensigten med bestemmelserne er at opsætte retningslinjer, som skal sikre en større sammenhæng i byens enkelte delområder, hvor der for hovedparten tages udgangspunkt i den oprindelige struktur og arkitektur i byen.

I forhold til bygningernes placering og volumen arbejdes der i lokalplanen med facadebyggelinjer, der skal sikre, at bygninger placeres i samme afstand fra vejen ud fra en helhedsbetragtning i forhold til det enkelte gadeforløb (se kortbilag 3). Dertil kommer krav til bygningshøjder i forhold til etageantal og højde, som skal styrke gadeforløbenes bymæssige karakter.

Udover facadelinjerne rummer planen for enkelte gadestrækninger bestemmelser om sluttet bebyggelse. Dette betyder, at når der opføres ny bebyggelse, skal det ske i hele ejendommens bredde, så husrækken ikke rummer "sprækker". Der tillades dog portåbninger mellem ejendommene, men så kræves det, at taget føres igennem, hvorved husrækken fremstår som en helhed.

I forhold til bygningsvolumen er der lagt vægt på, at der, på de centrale gadestrækninger, med tiden skabes en mere ensartet bebyggelse, hvor blandt andet området ved Torvet, den nordlige del af Søndergade og den østlige del af Vestergade kan styrkes gennem flere høje bygninger i 2 etager + tagetage. Der stilles på den baggrund krav til bygningshøjden i den centrale del af byen, hvor der for nogle områder opereres med et minimums og maksimums etageantal samt bygningshøjde. På hovedparten af de øvrige gadestrækninger ønskes byggeri i 1 etage + tagetage.

BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER

Bykernen rummer mange bevaringsværdige ejendomme, hvilket også fremgår af en tidligere registrering fra starten af 90'erne for hele Sakskøbing Kommune.

Der er i forbindelse med indeværende plan lavet en fornyet gennemgang af bygningerne i byen, hvilket har ført til, at flere af de tidligere registrerede bygninger ikke medtages som bevaringsværdige, da bygningerne ikke længere fremstår i deres oprindelige form og ikke let vil kunne bringes tilbage hertil (se kortbilag 4).

Der er specielt foretaget en nærmere vurdering af bevaringsværdien af bygninger tidligere registreret i kategori 4 og 5 samt foretaget supplerende registrering af ejendomme opført i perioden 1940 til 1960, da den tidligere registrering kun var for ejendomme opført før 1940.

I forhold til vedligeholdelse og renovering af de bevaringsværdige ejendomme henvises til Guldborgsund Kommunes "*Vejledning i vedligehold og renovering af bevaringsværdige ejendomme*", som rummer detaljerede beskrivelser af hvilke træk, der bør bevares på de forskellige bygningstyper, samt en beskrivelse af hvilke løsninger der passer bedst ved renovering af de bevaringsværdige ejendomme.

Renovering af de bevaringsværdige ejendomme er en opgave, som kræver kendskab til de historiske traditioner for byggeriet, og der gives ofte tilskud til renoveringen, såfremt der tages udgangspunkt i de oprindelige byggeskikke. Se mere herom på kommunens hjemmeside.

I forhold til bymidten rummer planen detaljerede bestemmelser for skiltning, som dog giver en vis frihed i forhold til den enkelte butiks fremtoning. Planens bestemmelser for skiltning i det tilstødende boligområde er derimod restriktive og er udarbejdet med henblik på at nedtone evt. skiltning i boligområdet, så det udelukkende fungerer som henvisningsskiltning frem for reklame. Bestemmelserne ligner meget dem, der er gældende for Nykøbing F. og Marielyst. Det forventes, at de samme bestemmelser vil komme med i andre bevarende lokalplaner i kommunen.

TEKNISKE ANLÆG

Tekniske anlæg som eksempelvis ledninger, transformestationer, kabelskabe, solceller etc. har en stor indvirkning på oplevelsen af byens rum. Det skal tilstræbes at begrænse omfanget af tekniske anlæg og indpasse dem i det omkringliggende bymiljø. Det betyder eksempelvis, at solceller kun er tilladt, når disse ikke er synlige fra offentlige veje eller stier.

TRAFIKALE FORHOLD

Området er koblet op på det overordnede vejnet med Brogade, Vestergade og Søndergade som de primære tilkørselsveje. Internt i området fungerer Apotekervænget og Jernbanegade som fordelingsveje, og de primære parkeringsarealer til bymidten ligger med tilkørsel fra disse veje.

Bymidten er godt forsynet med parkering mellem Søndergade og Jernbanegade, på Torvet samt langs Apotekervænget. På baggrund af infrastrukturen udpeges der i planen et større areal langs Apotekervænget, som kan tages i anvendelse til parkering.

UBEBYGGEDE AREALER

Der er i området flere offentlige rum (torve og pladser), som ikke udelukkende anvendes til parkering. Hensigten er, at disse områder skal bevare deres grønne præg og derfor skal friholdes for bebyggelse (se kortbilag 3). Herudover er der flere grønne arealer i byen, som skal fastholdes som grønne rekreative rum i bymidten. Disse rum skal derfor friholdes for parkering og bebyggelse. Dog tillades bebyggelse med naturlig tilknytning til de rekreative arealer som eksempelvis friluftsscene, læskur, cykelparkering o.lign. (se kortbilag 4).

Ved etablering af nye parkeringspladser og bebyggelse skal der sikres et grønt præg og eventuelt pladser til ophold, så områderne kan bidrage til forskønnelse af byen.

BEVARINGSVÆRDIG BEPLANTNING

Lokalplanen udpeger en række bevaringsværdige træer (se kortbilag 4). Det drejer sig primært om træer langs Jernbanegade og Rådhusgade samt beplantning ved Gåsetorvet og i området ved Sakskøbing Boligselskab på Apotekervænget.

KORTBILAG

- Kortbilag 1 viser lokalplanområdets afgrænsning, samt de eksisterende matrikulære forhold.
- Kortbilag 2 viser delområderne.
- Kortbilag 3 viser byggelinjer, facadebyggelinjer og arealer, der skal friholdes for bebyggelse.
- Kortbilag 4 viser fredede og bevaringsværdige bygninger, bevaringsværdige træer samt rekreative arealer, der skal friholdes for bebyggelse og parkering.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

STATSLIG PLANLÆGNING

KIRKEBESKYTTESLINJE

Størstedelen af lokalplanområdet er beliggende inden for kirkeomgivelser, nærvirkning, hvorfor Kommuneplanens retningslinjer vedr. denne skal overholdes.

KULTURMILJØ

Stort set hele lokalplanområdet er beliggende inden for kulturmiljø 376-024 Sakskøbing Købstad. Kulturmiljøet i Sakskøbing er særligt sårbart overfor væsentlige ændringer i bygningsmassens arkitektoniske udtryk og bebyggelsesstruktur, da evt. ændringer vil sløre den stærke visuelle sammenhæng, der eksisterer mellem havnen og købstadens ældste dele. Miljøet som helhed er sårbart overfor forfald, ændringer i infrastruktur samt funktionstømning.

KYSTOMRÅDE

Lokalplanområdet er beliggende inden for kystnærhedszonen, hvorfor Kommuneplanens retningslinjer skal overholdes.

Det vurderes, at kystnærhedszonen ikke har den store planlægningsmæssige betydning, idet bestemmelserne for kystnærhedszonen i byområdet udelukkende regulerer bebyggelse på over 8½ m, såfremt dette har betydning for de kystnære områder. Med den massive bygningsmasse i Sakskøbing vurderes kun byggeri på over 12 m inden for lokalplanområdet at kunne påvirke byens fremtoning i de kystnære områder.

Ved siloen gives der mulighed for en tilbygning på op til 38 m, men idet bygningen allerede har denne højde vurderes det ikke, at byggeriet vil påvirke kystlandskabet betydeligt.

ÅBESKYTTESLINJE

To mindre områder af den nordøstlige og sydøstlige del af lokalplanområdet er omfattet af å-beskyttelseslinje, hvorfor terrænændringer, beplantning, byggeri mv. kræver dispensation fra Naturbeskyttelsesloven.

I den nordøstlige del af lokalplanområdet ender Sakskøbing Å, som er et åbent offentligt vandløb og er beskyttet i henhold til Naturbeskyttelsesloven, hvorfor tilstandsændringer kræver dispensation fra loven.

Aktiviteter mv. i og omkring vandløbet skal overholde vandløbsregulativ og kan kræve vandløbsmyndighedens godkendelse.

FORTIDSMINDE BESKYTTESLINJE

Inden for lokalplanområdet er der beliggende adskillige fortidsminder. Et af fortidsminderne afstedkommer fortidsmindebekskyttelseslinje, hvorfor tilstanden af arealet ikke må ændres, ligesom der ikke må etableres

hegn, placeres campingvogne og lignende inden for den uden dispensation fra Naturbeskyttelsesloven.

HABITAT—(BILAG IV-ARTER)

Søgning i Danmarks Miljøportals Naturdatabase den 19. februar 2014 gav ingen resultater. Vi har pt. ikke viden om bilag IV-arter og øvrige beskyttelseskærvende arter i området.

Det vurderes pga. ovenstående og pga. indholdet i lokalplanen (bevarende lokalplan for Sakskøbing), at gennemførelsen af planforslaget ikke kan beskadige bilag IV-plantearter samt ødelægge yngle- og rasteområder for bilag IV-dyrearter, jf. Habitatbekendtgørelsen § 11, stk. 2, (BEK nr. 408/2007).

I henhold til Artsfredningsbekendtgørelsen § 14 (Bekendtgørelse nr. 330 af 19.3.2013) må visse vildtlevende dyr, omfattet af bilag 1 og 2 til BEK nr. 901, ikke slås ihjel, indfanges eller indsamles uanset hvilken metode, der anvendes. Det gælder fx. alle padder og flagermus.

Der gøres opmærksom på, at lokalplanområdet er beliggende i et område, hvor der inden for en afstand af 0-500 m ligger adskillige § 3-beskyttede naturområder; Sakskøbing Å, Maltrup sø m.fl. Der kan derfor i perioder forekomme både padder og flagermus, som kan opholde sig på og omkring lokalplanområdet.

NATURA 2000 OMRÅDE

I henhold til § 13 i Planloven (lov nr. 587 af 27.05.2013) må en lokalplan ikke stride mod en Natura 2000-plan. Der vil ikke foreligge en Natura 2000-plan i og omkring lokalplanområdet, da området ligger uden for et Natura 2000-område.

I henhold til § 6, stk. 1 i Habitatbekendtgørelsen (BEK nr. 408 af 1.5.2007) gælder, at planforslag – i eller uden for et Natura 2000 - ikke må påvirke udpegningsgrundlagene for et Natura 2000-område væsentligt eller kunne få væsentlige afledte konsekvenser, der kan påvirke udpegningsgrundlagene væsentligt. Lokalplanområdet ligger henholdsvis 2,5; 3,5 samt 4,5 km fra nærmeste Natura 2000-områder nr. 173, 174, 176 og 177, herunder Habitatområderne, nr. 152, 153, 155 og 156 og Fuglebeskyttelsesområderne nr. 85 og 87. Udpegningsgrundlagene fremgår nedenfor.

Det vurderes, at gennemførelsen af lokalplanforslaget ikke vil påvirke udpegningsgrundlagene væsentligt pga. indholdet i lokalplanen (bevarende lokalplan for Sakskøbing) samt afstanden til Natura 2000-områderne. Lokalplanforslaget kan heller ikke umiddelbart få afledte konsekvenser ved realisering. Der skal derfor ikke udarbejdes en konsekvensvurdering.

Det vurderes samlet, at gennemførelse af lokalplanen ikke vil påvirke Natura 2000-området væsentligt.

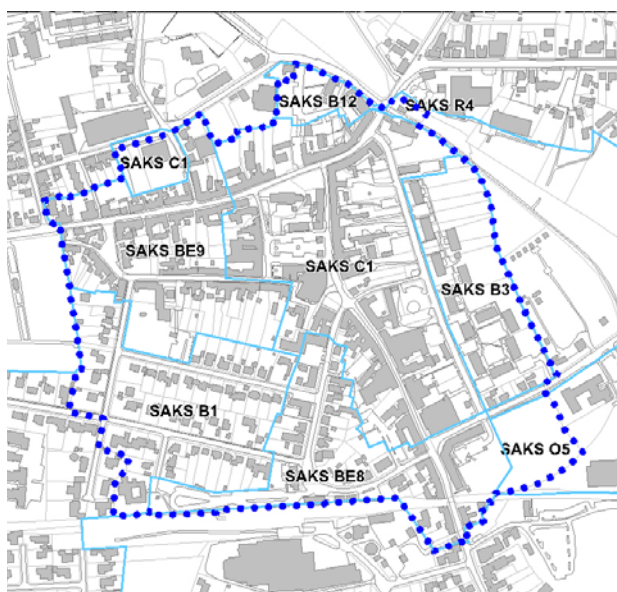
KOMMUNEPLAN

Lokalplanens afgrænsning følger stort set de eksisterende kommuneplanrammers afgrænsning. Planen omfatter arealer i de 4 kommuneplanrammer i byzone SAKS C1, B3, BE8 og BE9, samt en del af SAKS B1, B12 og O5. Derudover omfatter planen en enkelt matrikel i det nordøstlige hjørne – ned til Sakskøbing Å – som ligger i landzone i rammeområde SAKS R4. Området er medtaget, da der her ligger en lille café ved åen, som mht. skiltning ønskes reguleret i lighed med bymidten.

TILLÆG TIL PLANEN

Lokalplanens gennemførelse kræver, at der vedtages et tillæg til kommuneplanen.

Forslaget til tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2013-2025 er vedlagt bagerst i lokalplanen.



Kommuneplanrammer for lokalplanområdet.

SAKS C1

Centerområde. Torvegade - Torvet - Søndergade

Anvendelse

Offentlig service og administration, butikker, liberalt erhverv, boliger samt mindre, ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne. Samlet bruttoetageareal til butiksførmål fastsættes til 13.500 m². Denne ramme gælder for områderne SAKS C1, C3, og C5 samlet. Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 2000 m² og for udvalgswarebutikker 1000 m².

Bebyggelse

Bebyggelse må opføres op til 1½ etage med et etageareal på højst 25% af det samlede grundareal. Bebyggelsesprocenten må dog ikke overstige 115 for den enkelte ejendom langs Søndergade-Torvegade eller 95 for ejendomme i den øvrige del af området. I særlige tilfælde kan byrådet tillade en højere udnyttelse på hjørnegrunde og andre grunde med særlig beliggenhed. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2½ etage med en gesimshøjde på max. 7 m og en kiphøjde på max. 12 m. Den bagerste del af ejendommene i Søndergade-Torvegade forbeholdes parkeringsformål uden direkte biladgang fra Søndergade-Torvegade. På de mindre ejendomme kan Byrådet dispensere for parkeringskravet i forbindelse med opførelse af ny bebyggelse eller ændret anvendelse. Nybyggeri langs Søndergade-Torvet -Torvegade samt Vestergade, Brogade, Kirkestræde og Juniorsgade skal placeres med facaden i skel og fremtræde som sluttet bebyggelse med sadeltag.

Friarealer

Se generelle bestemmelser.

Trafikale forhold

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser.

Zonestatus

Arealerne ligger i byzone.

Andet

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser.

SAKS B3

Etageboligområde - Apotekervænget

Anvendelse

Etageboliger med tilhørende fællesbygninger.

Bebyggelse

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 55.
Max. antal etager, 3. Max. bygningshøjde 12,5 m.

Friarealer

Se generelle bestemmelser.

Trafikale forhold

Der skal sikres mulighed for en stiforbindelse mellem bykernen og Rørbæk i forbindelse med boligbyggeri ved den nuværende sportsplads bag Nykøbingvej. Der skal sikres mulighed for en stiforbindelse mellem bykernen og Rørbæk i forbindelse med boligbyggeri ved den nuværende sportsplads bag Nykøbingvej. Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser.

Zonestatus

Arealerne ligger i byzone.

Andet

Se generelle rammebestemmelser.

SAKS BE8

Blandet bolig / erhverv. Rådhusgade - Jernbanegade - Søndergade

Anvendelse

Boligformål, mindre ikke generende erhverv, offentlige formål.

Bebyggelse

Ny bebyggelse ikke må opføres med mere end 1½ etage, med en gesimshøjde på max. 5 m og kiphøjde på max. 9 m. Bebyggelsens åbne karakter skal fastholdes med fritliggende huse i 1½ og 2½ etager.

Friarealer

Se generelle bestemmelser.

Trafikale forhold

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser.

Zonestatus

Arealerne ligger i byzone.

Andet

Langs Rådhusgade og Jernbanegade ligger der en række offentlige bygninger fra begyndelsen af 1900-tallet. Se i øvrigt generelle rammebestemmelser.

SAKS BE9

Juniorgade - Gåsetorvet - Vestergade

Anvendelse

Boligformål, mindre ikke generende erhverv, offentlige formål (herunder grønt område, lægehus, forsamlingslokaler eller lignende sociale og kulturelle formål).

Bebyggelse

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 55.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Den nuværende karakter af sluttet bebyggelse med sadeltag langs gaderne skal bevares. Udstykning, der muliggør nybyggeri i bagarealerne, må ikke finde sted.

Friarealer

Se generelle bestemmelser.

Trafikale forhold

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser.

Zonestatus

Arealerne ligger i byzone.

Andet

Området er overvejende et boligområde. Bebyggelsen stammer i det væsentlige fra 1800-tallet. Juniorsgade og Vestergade rummer karakteristiske og bevaringsværdige bebyggelsesmiljøer.

SAKS B1

Boligområde - Sakskøbing Vest og Syd

Anvendelse

Boligformål, lav bebyggelse (åben-lav og tæt-lav), og bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker. I randbebyggelse langs større veje: Håndværk og ikke generende fremstillingsvirksomhed.

Butikker til områdets egen forsyning, daglig- og udvalgsvarerbutikker på maks. 500 m² og i overensstemmelse med retningslinje 4.1.6.5 og 4.1.6.18.

Bebyggelse

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30. Max. antal etager, 1,5. Der kan i særlige tilfælde bygges i 2 etager. Max. bygningshøjde 8,5 m.

Friarealer

Se generelle bestemmelser.

Trafikale forhold

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser.

Zonestatus

Arealerne ligger i byzone.

Andet

Bebyggelsen består overvejende af fritliggende enfamiliehuse samt enkelte offentlige institutioner. For flere udstykningsområder fra 1960'erne og begyndelsen af 1970'erne er der pålagt tinglyste deklARATIONER med bebyggelsesregulerende bestemmelser.

SAKS B12

Havnen SØ

Anvendelse

Boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt liberalt erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelse

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 80. Max. antal etager, 3. Max. bygningshøjde 12 m. Andet: Bevaringsværdige bygninger skal søges bevaret og indpasset i området til boliger eller erhverv.

Friarealer

Se generelle bestemmelser.

Trafikale forhold

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser.

Zonestatus

Arealerne ligger i byzone.

Andet

Se generelle rammebestemmelser.

SAKS R4

Grønt område - Arealer mellem motorvejen og havnen

Anvendelse

Kollektive fritidsaktiviteter og offentlige friarealer (grønt område). Indenfor området kan der opføres nødvendige bygninger til forskellige former for fritidsaktiviteter, når disse kan forenes med områdets karakter af et samlet grønt område.

Bebyggelse

Bygningshøjde max. 6 m, hvis specielle aktiviteter ikke nødvendiggør en større højde.

Friarealer

Se generelle bestemmelser.

Trafikale forhold

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser.

Zonestatus

Arealerne ligger i landzone.

Andet

Det store fritidsområde på ca. 40 ha er beliggende midt i Sakskøbing byområde langs åen, og området indeholder arealer og bygninger til brug for de fleste idrætsgrene og fritidsinteresser. Hele området er beliggende i landzone, og store dele er omfattet af å- og skovfredning.

SAKS O5

Skole og fritidsområde ved Ellekildevej

Anvendelse

Kollektive fritidsaktiviteter, skole og offentlige friarealer (grønt område). Indenfor området må der udover byggeri til skole opføres nødvendige bygninger til forskellige former for fritidsaktiviteter.

Bebyggelse

Max. antal etager, 1,5. Max. bygningshøjde 6 m, hvis specielle aktiviteter ikke nødvendiggør en større højde. Skolebyggeri kan dog opføres i 2 etager i en højde af max 12 m.

Friarealer

Se generelle bestemmelser.

Trafikale forhold

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser.

Zonestatus

Arealerne ligger i byzone og landzone. Den fremtidige zonestatus planlægges til byzone.

Andet

Se generelle rammebestemmelser.

LOKALPLANER

Indenfor lokalplanområdet aflyses hovedparten af de eksisterende lokalplaner. For delområde C4 gælder dog stadig lokalplan 147, som udlægger området til butiksførmål.

AFLYSNINGER

Følgende lokalplaner aflyses for det aktuelle lokalplanområde, når nærværende lokalplan er endeligt vedtaget af Byrådet.

Lokalplan nr. 24 - Centerområde ved Juniorsgade og Torvet.

Lokalplanen er vedtaget d. 13. oktober 1987 af Sakskøbing Byråd og udlægger området til centerformål, herunder butikker, liberalt erhverv og til boliger samt offentlige formål.

Lokalplan nr. 30 - Karréen vest for Søndergade.

Lokalplanen er vedtaget d. 9. april 1991 af Sakskøbing Byråd og udlægger området til offentlig service og administration, butikker, liberale erhverv, boliger samt mindre, ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne.

Lokalplan nr. 31 - Området vest for Torvet.

Lokalplanen er vedtaget d. 9. april 1991 af Sakskøbing Byråd og udlægger området til offentlig service og administration, butikker, liberale erhverv, boliger samt mindre, ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne.

Lokalplan nr. 45 - For bebyggelse ved Doktorparken.

Lokalplanen er vedtaget d. 12. marts 1996 af Sakskøbing Byråd og udlægger området til boligformål, kommunal plejefunktion, parkering og bypark.

Lokalplan nr. 53 - Området mellem Søndergade, Saxes Allé, Apotekervænget og Tværvej.

Lokalplanen er vedtaget d. 12. maj 1998 af Sakskøbing Byråd og udlægger området til butikker, kontor, boliger, parkering og liberale erhverv (fødevarerbutik samt benzin-anlæg).

Lokalplan nr. 54 - Facader, skilte, udstyr og design i bykernen.

Lokalplanen er vedtaget d. 11. maj 1999 af Sakskøbing Byråd og fastsætter bestemmelser for facader, skilte mv. i bykernen.

Lokalplan nr. 61 - Området øst for Apotekervænget.

Lokalplanen er vedtaget d. 15. oktober 1999 af Sakskøbing Byråd og udlægger området til boligbebyggelse.

DELVIS AFLYSNING

Lokalplan nr. 56 - Blandet bolig og erhvervsområde B14 SØ for Sakskøbing Havn.

Lokalplanen er vedtaget d. 9. oktober 1998 af Sakskøbing Byråd og udlægger området primært til boligformål, hvor visse former for liberalt erhverv og udvalgsbutikker kan indpasses.

Lokalplanen aflyses for matr. nr. 127a og 131a og alle matrikler udstykket herfra. Lokalplan nr. 56 er herefter kun gældende for matr. nr. 1a og alle matrikler udstykket herfra.

Lokalplan nr. 81 - For skole- og fritidsområde ved Ellekildevej.

Lokalplanen er vedtaget d. 18. april 1996 af Sakskøbing Byråd og udlægger området til kollektive fritidsarealer, skole og offentlige friarealer (bypark).

Lokalplanen aflyses for matr. nr. 91a og alle matrikler udstykket herfra.

ANDRE PLANER

FREDEDE BYGNINGER

Bygningsfredningsloven foreskriver, at alle arbejder på fredede bygninger udover almindelig vedligeholdelse kræver forudgående tilladelse fra Kulturstyrelsen.

KLIMAPLAN

Et lille område i den nordøstlige og den sydøstlige del af lokalplanområdet ligger indenfor lavbundsområde, hvorfor retningslinjerne fra Kommuneplanen vedr. dette skal overholdes.

Man bør være opmærksom på klimamæssige udfordringer i fremtiden mhp. oversvømmelsesrisici bl.a. fra Sakskøbing fjord og å.

TRAFIKPLAN

Vej- og stiprojekter udført efter lokalplanens vedtagelse skal godkendes af Guldborgsund Kommunes vejmyndighed og være i overensstemmelse med trafikplanen.

AFFALDSPLAN

Dagrenovation skal behandles, udformes og placeres efter reglerne fastsat i kommunens affaldsregulativ.

MILJØFORHOLD

STØJ

Ingen form for virksomhed i lokalplanområdet må give anledning til støjgener. De af Miljøministeriet til enhver tid fastsatte vejledende grænseværdier for støjbelastning skal overholdes.

JORDFORURENING

Hele lokalplanområdet er indenfor områdeklassificering. Jordflytning fra et områdeklassificeret areal, hvor det er opgravet, samt flytning af vejjord, forurenet jord eller jord fra kortlagte arealer, skal anmeldes efter jordflytningsbekendtgørelsen (bkg. nr. 1479 af 12. december 2007 – bekendtgørelse om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord).

Der er en del arealer indenfor lokalplanområdet, der er kortlagt som forurenet eller muligt forurenet. Bygge- og anlægsarbejder på kortlagte arealer kan kræve en tilladelse efter § 8 i jordforureningsloven (Lov om forurenet jord, lov nr. 1427 af 4. december 2009 med senere ændringer). Ændring af arealanvendelsen af et kortlagt areal til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave, sommerhusgrund eller institution kræver ligeledes tilladelse efter jordforureningslovens § 8.

BYGGEAFFALD

Bortkørsel af nedrivningsmaterialer og jord m.m. må kun ske efter anmeldelse til kommunen i henhold til Miljøloven.

SERVITUTTER

I henhold til Lov om Planlægning §15, stk. 2 nr. 16 ophæves servitutter, der er i strid med lokalplanens vedtagelse.

FORSYNING

VANDFORSYNING

Vandforsyning til lokalplanområdet sker fra fælles vandforsyningsnet.

SPILDEVAND

Området er fælleskloakeret både som status og som plan. Et smalt område langs Emil Aarestrups Gade er planlagt til separat kloakering snarest.

FJERNVARME

Der er tilslutningspligt til Sakskøbing Fjernvarmeselskab.

ELFORSYNING

Elforsyning sker via kabelnet og leveres af SEAS-NVE.

MUSEUMSLOVGIVNING

Forud for igangsættelse af jordarbejder, f.eks. i forbindelse med opførelsen af nyt byggeri, skal det lokale kulturhistoriske museum inddrages efter reglerne i Museumslovens kapitel 8, således at området kan undersøges for eventuelle fortidsminder i jorden.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Størstedelen af lokalplanområdet er udpeget som kulturarvsareal. Et kulturarvsareal er et kulturhistorisk interesseområde med skjulte fortidsminder. Kulturarvsarealer kan være af national og regional betydning, og er en indikator for, at der er væsentlige fortidsminder i et aktuelt område. Kulturarvsarealer er ikke i sig selv fredede, men kan indeholde fredede fortidsminder. Kulturarvsarealerne har som funktion at advare potentielle bygherrer om, at der er væsentlige fortidsminder i et område, og at det kan være hensigtsmæssigt at revurdere anlægsarbejdet, så fortidsminderne bevares på stedet. Derved kan bygherrens omkostninger til de arkæologiske undersøgelser reduceres. Kulturarvsarealerne er tænkt som et incitament til at bevare fortidsminderne. Inden evt. byggeri mv. bør man høre Museum Lolland-Falster om risici for ødelæggelse af fortidsminder mv., samt om der skal foretages undersøgelser.

MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der foretages en miljøvurdering af planer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Der er foretaget en screening af lokalplanforslaget, og på den baggrund er det Byrådets vurdering, at der ikke skal foretages en miljøvurdering af lokalplanen og kommuneplantillægget, idet lokalplanen i sig selv ikke giver mulighed for at bygge nyt, men kun regulere eks. byggeri eller sætte rammer for nyt erstatningsbyggeri. jf. § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Når en lokalplan er offentliggjort i henhold til Lov om planlægning (Planloven) § 24, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige lokalplans indhold.

Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for at komme med indsigelser mod eller ændringsforslag til lokalplanforslaget er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til, at en ejendom, der er omfattet af forslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget, såfremt det er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der er tale om et byggearbejde m.v., der ikke er lokalplanpligtig efter planlovens § 13, stk. 2. Det er endvidere en forudsætning, at ingen statslig myndighed har modsat sig, at lokalplanen vedtages endeligt.

Dette gælder i tiden, indtil den endeligt vedtagne og godkendte lokalplan er offentliggjort - dog højst et år efter lokalplanforslagets offentliggørelse.

ENDELIGE RETSVIRKNINGER

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Lov om planlægning (Planloven) §18, kun udstykes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.

Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke strider mod principperne i lokalplanen.

Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kræver tilvejebringelse af en ny lokalplan.

BESTEMMELSER

LOKALPLAN 158

§1 LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 At skabe en kønnere og grønnere bymidte.
- 1.2 At bevare de karakteristiske bebyggelser, gademiljøer og byrum i Saks-købing som en sammenhængende bevaringsværdig bystruktur.
- 1.3 At sikre, at ændringer og fornyelse af facader, skilte, markiser m.v. tilpasses husets oprindelige arkitektur og helhedsvirkning i facadeforløb og gademiljø, således at byens gader fremtræder med kvalitet, og de enkelte huses særpræg understreges.
- 1.4 At fastsætte bestemmelser for placering, udformning og materialevalg for nybyggeri der betinger, at byggeriet udføres i et nutidigt formsprog indpasset det historiske bymiljø og holdes i et skalaforhold, der tilpasses byen.

Kommentarer til §1

Hovedformålet med lokalplanen er at bevare bystrukturen i Saks-købing og fremme bevaring og kvalitet i bygningernes fremtræden.

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr.:

Sakskøbing Bygrunde: 1a, 1c, 1f, 2, 3a, 3b, 4a, 4b, 5a, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13a, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24e, 27, 28a, 28b, 28c, 29, 30, 32a, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47a, 47b, 47c, 48a, 51, 52, 53, 54, 55a, 56, 57, 58b, 59, 60a, 60b, 60c, 61a, 62, 63, 65c, 67a, 69a, 69c, 69d, 70, 71a, 72, 73, 74a, 74d, 74e, 76a, 77a, 77b, 77c, 77d, 77e, 77i, 78, 79, 80, 81a, 81c, 81e, 82, 83a, 84a, 84b, 85a, 86, 87, 88b, 89a, 89b, 90b, 91a, 91c, 91d, 94, 96d, 96e, 96f, 96g, 96h, 96l, 96m, 98a, 98b, 100b, 100e, 100f, 101, 102, 104a, 104b, 105, 106, 107a, 107d, 107h, 107i, 107k, 109, 110a, 111a, 111b, 112, 113a, 113b, 113c, 113d, 113e, 113g, 115a, 115b, 116, 118a, 118b, 120a, 120b, 120d, 120h, 120i, 121, 123a, 124a, 125, 127a, 127d, 129a, 130, 131a, 131d, 131g, 132b, 133a, 134a, 135a, 136a, 136b, 137a, 137e, 137l, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148a, 148c, 149, 150a, 150c, 150d, 158a, 158f, 158g, 174, 175, 7000a, 7000b, 7000c, 7000d, 7000e, 7000f, 7000g, 7000h, 7000l, 7000m, 7000n, 7000o, 7000q, 7000r, 7000t, 7000u, 7000v, 7000x og 7000z.

Sakskøbing Markjorder: 3c, 3d, 3e, 4b, 4f, 5b, 5c, 5d, 5e, 5f, 6a, 6b, 6c, 6e, 6g, 6h, 6i, 6k, 6l, 6m, 6n, 7a, 8d, 8f, 22a, 22aa, 22ab, 22ac, 22ad, 22ae, 22af, 22ag, 22ah, 22ai, 22ak, 22al, 22am, 22an, 22ao, 22aq, 22ar, 22at, 22au, 22av, 22ax, 22ay, 22az, 22aæ, 22aø, 22ba, 22bb, 22bc, 22bd, 22be, 22bf, 22bg, 22bi, 22bm, 22bn, 22ce, 22e, 22f, 22g, 22i, 22l, 22m, 22n, 22o, 22t, 22u, 22v, 22x, 22z, 22æ, 22ø, 55q, 180, 7000al, 7000ay, 7000aæ, 7000q, 7000s, 7000t, 7000u og 7000v.

- 2.2 Lokalplanen omfatter arealer i byzone og landzone.
- 2.3 Byzonearealerne forbliver i byzone.

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Området opdeles, som vist på kortbilag 2, i følgende delområder:

BOLIGOMRÅDER B1, B2, B3 & B4

- 3.2 I delområde B1, B2, B3 & B4 fastsættes anvendelsen til boligformål.

- 3.3 På ejendommene kan der drives en sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

- at virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke ændres.
- at virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende, herunder særlig trafikbelastning eller større parkeringsbehov.

BOLIGOMRÅDE B5

- 3.4 I delområde B5 fastsættes anvendelsen til boligbebyggelse i etageboliger og fællesfaciliteter.

BYMIDTE C1, C2, C3 & C4

- 3.5 I delområde C1, C2, C3 & C4 fastsættes anvendelsen til butiksførmål (dagligvare, udvalgsvarer), offentlige formål, liberalt erhverv, boligformål samt mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikker.
- 3.6 Samlet bruttoetageareal til butiksførmål fastsættes til 13.500 m². Denne ramme gælder for kommuneplanrammerne SAKS C1, C3, og C5 samlet. Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 2000 m² og for udvalgsvarerbutikker 1000 m².

HAVNEOMRÅDE BE1

- 3.7 I delområde BE1 fastsættes anvendelsen boligformål. Der kan desuden indrettes mindre restaurationsvirksomheder, kontorvirksomheder og udvalgsvarerbutikker på op til 500 m², som kan indpasses i området under forudsætning af:

- at virksomheden drives på en sådan måde, at områdets karakter af bolig- og havneområde ikke brydes.
- at virksomheden ikke er til gene for omboende.
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende matrikel.

§4 Udstykning

- 4.1 De historiske ejendomsskel (matrikelskel) skal bevares som synlige opdelinger eller markeringer på byens facader.

§5 Vej- og adgangsforhold

- 5.1 Der skal på den enkelte ejendom etableres:
- 2 p-pladser pr. fritliggende parcelhus.
 - 1½ p-plads pr. række-, dobbelt, kæde eller klyngehus.
 - 1 p-plads pr. lejlighed.
 - 1 p-plads pr. 25 m² butiksførmål ved dagligvarebutikker.
 - 1 p-plads pr. 50 m² butiksførmål ved udvalgsvarerbutikker.
 - 1 p-plads pr. 65 m² kontorareal, liberalt erhverv o. lign.
 - 1 overdækket cykelparkeringsplads pr. 100 m² butiksførmål.

Kan der på den enkelte ejendom ikke etableres tilstrækkeligt med p-pladser, kan pladserne anlægges og deklareres på nabo-/genbogrund.

Kommentarer til §3.3

Typiske virksomheder i boligområderne er enkeltmandsvirksomheder eksempelvis klinikker (frisør, massage, psykolog o. lign.) og kontorer.

Kommentarer til §5.1

Parkeringsnormen skal være med til at sikre, at antallet af p-pladser i byen udbygges i takt med nyt byggeri.

BOLIGOMRÅDE B1 & B2

- 5.2 Der kan ved den enkelte ejendom kun etableres én overkørsel/adgang fra vej med en bredde på op til 2½ m.
- 5.3 Udkørsler og adgangsveje til karréer skal etableres med overkørsler over fortov, hvor fortovsbelægningen bibeholdes. I delområde B2 kan overkørsler over fortov anlægges som brostensbelagte overkørsler.
- 5.4 Fortove i delområde B2 skal udføres som en kombination af traditionelle belægningssten og brosten.
- 5.5 Parkeringsarealer skal placeres bag byggelinjen/facadebyggelinjen angivet på kortbilag 3.



Kombination af belægningssten og brosten.

BOLIGOMRÅDE B3 & B4 VEJ

- 5.6 Der kan ved den enkelte ejendom kun etableres én overkørsel/adgang fra vej med en bredde på op til 3½ m.
- 5.7 Arealet mellem gadefacaden (bygninger til beboelse) og vejskel må ikke indrettes til parkeringsareal.
- 5.8 Udkørsler skal etableres med overkørsler over fortov, hvor fortovsbelægningen bibeholdes.
- 5.9 Fortove i delområde B4 skal udføres som en kombination af traditionelle belægningssten og brosten.

BOLIGOMRÅDE B5

- 5.10 Veje skal udlægges i en bredde af mindst 9 m.
- 5.11 Vejadgang skal ske fra Apotekervænget med højst 5 stikveje eller fra Saxes Allé med højst en stikvej.
- 5.12 Udkørsler og adgangsveje til bebyggelsen skal etableres med overkørsler over fortov, hvor fortovsbelægningen bibeholdes.
- 5.13 Ved udkørsler skal der sikres oversigtsarealer på 10 x 15 m.

BYMIDTE C1, C2, C3, C4

- 5.14 Udkørsler og adgangsveje til karréer skal etableres med overkørsler over fortov, hvor fortovsbelægningen bibeholdes.
- 5.15 Minimum 10 % af arealet på parkeringspladser skal anvendes til beplantning.

HAVNEAREAL BE1

- 5.16 Udkørsler og adgangsveje til karreer skal etableres med overkørsler over fortov, hvor fortovsbelægningen bibeholdes eller overkørslen over fortov anlægges som brostensbelagte overkørsler.
- 5.17 Parkeringsarealer skal sikres et grønt præg gennem beplantning af hække og/eller træer.

§6 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

BOLIGOMRÅDE B1 & B2

- 6.1 Ny bebyggelse skal opføres som sluttet bebyggelse med facade i skel



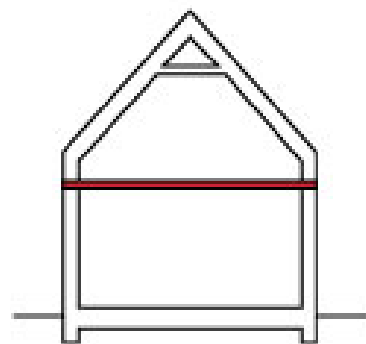
Eksempel på parkering med grønne elementer på havnen.

mod vej, som angivet med facadebyggelinjerne på kortbilag 3. Portåbninger skal udføres som en del af bygningen eller som port i en maksimal bredde på 2½ m.

- 6.2 Sekundære bygninger (skure, carporte o.lign.) skal placeres i gården bag beboelsesbygningen, så de ikke er synlige fra vejen.
 - 6.3 Der må kun bygges på de forreste 25 m af grunden. Arealer som skal friholdes for bebyggelse er illustreret på kortbilag 3.
 - 6.4 Skure, drivhuse og lignende bygninger på under 10 m² skal placeres bag facadebyggelinjen. Derudover kan de placeres indenfor arealerne, der skal friholdes for bebyggelse.
 - 6.5 Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m, og etageantallet må ikke overstige 1 etage + tagetage (se illustration til højre).
 - 6.6 Ved genopførelse af nedbrændte huse kan disse opføres med husets oprindelige bygningshøjde.
 - 6.7 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 60.
- BOLIGOMRÅDE B3**
- 6.8 Ny boligbebyggelse skal opføres som fritliggende bygninger. Der skal holdes en afstand på mindst 3 m fra vejskel som angivet med byggelinjerne på kortbilag 3.
 - 6.8.1 Langs Lunden skal bygningernes facade placeres i facadebyggelinjen 8 m fra vejskel.
 - 6.9 Sekundære bygninger (skure, carporte o.lign.) skal placeres bag bygge-
linjen.
 - 6.10 Der må kun bygges på de forreste 25 m af grunden beregnet fra bygge-
linjen.
 - 6.11 Arealer friholdt for bebyggelse er illustreret på kortbilag 3. Skure, driv-
huse og lign. bygninger på under 10 m² kan placeres indenfor arealerne,
der skal friholdes for bebyggelse.
 - 6.12 Bygningshøjden må ikke overstige 8½ m, og etageantallet må ikke
overstige 1 etage + tagetage (se illustration til højre).
 - 6.13 Ved genopførelse af nedbrændte huse kan disse opføres med husets
oprindelig bygningshøjde.
 - 6.14 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overskride 30.
- BOLIGOMRÅDE B4**
- 6.15 Ny boligbebyggelse skal opføres som fritliggende bygninger. Der skal
holdes en afstand på mindst 3 m fra vejskel, som angivet med byggelin-
jerne på kortbilag 3.
 - 6.15.1 Langs Rådhusgade skal bygningsfacader placeres i facadebyggelinjen 4
m fra vejen, dog med undtagelse af den nordligste del, hvor facadebyg-
gelinjen ligger i vejskel (se kortbilag 3).



Eksempel på sluttet bebyggelse med port/fasthegn.



1 etage + tagetage.

- 6.15.2 Langs Søndergade/Nystedvej skal byggeriet opføres som sluttet bebyggelse i vejskel.
- 6.16 Sekundære bygninger (skure, carporte o.lign.) skal placeres bag bygge-
linjen.
- 6.17 Der må kun bygges på de forreste 25 m af grunden beregnet fra bygge-
linjen.
- 6.18 Arealer friholdt for bebyggelse er illustreret på kortbilag 3. Skure, driv-
huse og lign. bygninger på under 10 m² kan placeres indenfor arealerne,
der skal friholdes for bebyggelse.
- 6.19 Bygningshøjden må ikke overstige 8 ½ m, og etageantallet må ikke
overstige 1 etage + tagetage (se illustration s. 21).
- 6.20 Ved genopførelse af nedbrændte huse kan disse opføres med husets
oprindelig bygningshøjde.
- 6.21 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overskride 60.

BOLIGOMRÅDE B5

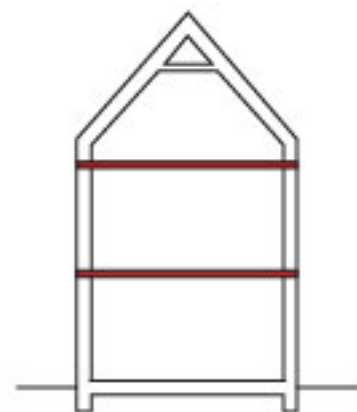
- 6.22 Ny boligbebyggelse skal opføres som boligblokke tilsvarende det eksiste-
rende med en maksimal længde på 30 m.
- 6.23 Bygningshøjden må ikke overstige 12,5 m og etageantallet må ikke
overstige 2 etager + tagetage (se illustration til højre).
- 6.24 Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 55.

CENTEROMRÅDE C1

- 6.25 Ny bebyggelse skal opføres som sluttet bebyggelse med facade i skel
mod vej, som angivet med facadebyggelinjerne på kortbilag 3.
- 6.26 Sekundære bygninger (skure, carporte o.lign.) skal placeres i gården
bag hovedbygningen, så de ikke er synlige fra vejen.
- 6.27 Der må ikke bebygges på de sidste 30 m mod Apotekervænget - arealer
som skal friholdes fremgår af kortbilag 3. Overdækninger til indkøbsvog-
ne på under 20 m² kan placeres indenfor arealerne, der skal friholdes
for bebyggelse.
- 6.28 Bygningshøjden må ikke overstige 12 m, og etageantallet må ikke over-
stige 2 etager + tagetage.
- 6.29 Ved genopførelse af nedbrændte huse kan disse opføres med husets
oprindelig bygningshøjde.
- 6.30 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overskride 95.
- 6.30.1 På ejendomme opført i 2 etager + tagetage må bebyggelsesprocenten
ikke overskride 110 (se illustration til højre).

CENTEROMRÅDE C2

- 6.31 Ny bebyggelse skal opføres som sluttet bebyggelse med facade i skel
mod vej, som angivet med facadebyggelinjerne på kortbilag 3.



2 etager + tagetage.

- 6.32 Sekundære bygninger (skure, carporte o.lign.) skal placeres i gården bag hovedbygningen, så de ikke er synlige fra vejen.
- 6.33 Der må ikke bebygges på de sidste 30 m mod Apotekervænget - arealer som skal friholdes fremgår af kortbilag 3. Overdækninger til indkøbsvogne på under 20 m² kan placeres indenfor arealerne, der skal friholdes for bebyggelse.
- 6.34 Bygningshøjden må ikke overstige 12 m, og etageantallet må ikke overstige 2 etager + tagetage (se illustration s. 22).
- 6.35 Ved genopførelse af nedbrændte huse kan disse opføres med husets oprindelig bygningshøjde.
- 6.36 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overskride 95.
- 6.36.1 På ejendomme opført i 2 etager + tagetage må bebyggelsesprocenten ikke overskride 110.

CENTEROMRÅDE C3

- 6.37 Bygningshøjden må ikke overstige 6,5 m og etageantallet må ikke overstige 1 etage.
- 6.38 Facadehøjden må ikke overstige 4,8 m. Indgangsparti kan dog markeres med en facadehøjde på op til 6,5 m.
- 6.39 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50.

HAVNEOMRÅDE BE1

- 6.40 Ny bebyggelse skal holde en minimumsafstand til matr. nr. 1a på 5 m jf. lyseblå felt på kortbilag 3.
- 6.41 Bygningshøjden må ikke overstige 12 m, og etageantallet må ikke overstige 2 etager + tagetage (se illustration s. 24).
- 6.41.1 Eventuelle tilbygninger og den eksisterende bygningsmasse må tilpasse sig siloens højeste del (38 m) men må ikke sløre siloens udtryk.
- 6.41.2 Ved tilbygninger til siloen skal der redegøres for, hvordan indkig til Sakskøbing kirke eventuelt påvirkes.
- 6.41.3 Ændringer, tilbygninger og renoveringer af siloen skal godkendes af kommunen.
- 6.42 Bebyggelsesprocent for matriklen må ikke overstige 80.

§7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Bestemmelser i hele §7 er gældende ved renovering og nybyggeri. Hvor det kan dokumenteres, at huset oprindeligt er opført med anden form eller materiale end beskrevet i bestemmelserne, kan der i forbindelse med renovering og tilbygning anvendes husets oprindelige form og materiale.
- 7.2 For bevaringsværdige huse jf. kortbilag 4 gælder endvidere bestemmelserne i §8.

Kommentarer til §6.41.1

Siloen er i dag et markant bygningsværk og kan gøres til et varetegn for Sakskøbing. Dog er det vigtigt, at bibeholde siloens overordnede dimensioner, så dens historie som silo træder frem. Det betyder ikke, at der ikke kan bygges til, men at det skal gøres med respekt for bygningen.

Delområde C4

I delområde C4 er bebyggelsen reguleret gennem eksisterende lokalplan 147, som muliggør fritliggende dagligvarebutik.



Eksempel på funkisvilla i lokalplanområdet, hvor der skal tages udgangspunkt i bygningens oprindelige arkitektur og ikke lokalplanens bestemmelser.

- 7.3 Enhver ændring af bygningernes facader forudsætter forudgående godkendelse — herunder udskiftning/ændring af tage, vinduer, døre, facader og øvrige bygningsdetaljer beskrevet i det følgende.

BOLIGOMRÅDE B1

- 7.4 Området er en af de primære indgange til Sakskøbing Bymidte. Hensigten med bestemmelserne for byggeri i området er at sikre en ensartethed i byggeriet mod offentlig vej, så byens oprindelige købstadsmiljø bevares.

Tage

- 7.5 Tage skal dækkes med røde tegl/betontagsten, med et glanstal på under 10, og udformes som sadeltag med en hældning på mellem 40° og 50°. Tagene skal afsluttes med jævn opskalkning fra tagkant og op ad taget over 2-3 rækker tagsten (se illustration til højre).

- 7.6 Forhuse skal have rygning parallelt med vejskel.

- 7.7 Tage på udhuse skal dækkes med samme materiale som hovedhuset eller udføres som fladt tag med vandret sternbræt, som udføres, så tag og tagrende ikke er synlige fra gaden.

- 7.8 Tagnedløb og tagrender skal udføres i materialer med en overflade i zink eller kobber.

Facader

- 7.9 Facader skal opføres med en gesimshøjde på maks. 2,8 m. Gesimshøjden beregnes fra overkant af soklen, som ikke må overstige 0,4 m i forhold til fortovets niveau.

- 7.10 Eksisterende gesimser skal bibeholdes.

- 7.11 Facader mod vej skal fremstå i blank mur (røde tegl), eller som pudsede facader i farverne gul, rød, hvid eller blå (i nuancer svarende til 005-007, 020, 001, 011 som farveskalaen fra Skalflex Silikatfarver).

- 7.12 Udhuse, carporte og garager og lignende mindre bygninger skal udføres med samme materiale som ejendommens hovedhus eller udføres med træbeklædning.

Vinduer og kviste

- 7.13 Døre, vinduer og kviste mod vej skal placeres, så huset fremstår som en arkitektonisk helhed.

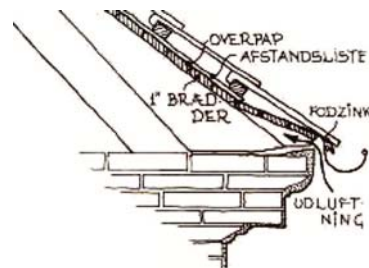
- 7.14 Pudsede indfatninger omkring vinduer skal bibeholdes.

- 7.15 Mod vej skal vinduer udføres med sidehængte rammer. De enkelte dele af vinduet skal gives følgende bredder: karme 25-32 mm, rammer maks. 50 mm og sprosser 20-25 mm. Karm og ramme skal være plan med hinanden (se illustration s. 25). Vinduesrammerne må ikke være forsynet med synlige udluftningsventiler, og der må ikke isættes råglas, coatede ruder med spejlvirkning, synligt tonet glas eller buet glas i vinduer og døre mod vej.

- 7.16 Ovenlysvinduer mod vej må maksimalt have en størrelse svarende til 3 tagstens højde og 3 tagstens bredde. Mod havesiden må ovenlysvinduerne maksimalt gives en størrelse svarende til 6 tagstens højde og 6

Kommentarer til §7.3

Godkendelsen af husenes facader foretages efter høring af det lokale facaderåd.



Jævn opskalkning fra tagkant og op ad taget.

Kommentarer til §7.9

Det bør tilstræbes at gesimshøjden svarer til nabobygningen.



Illustration af de tilladte farver—Farvegengivelsen er kun vejledende, RAL-koderne skal anvendes.

Kommentarer til §7.13

Placering, størrelse og udformning skal tilpasses den samlede tagflade samt husets facader, fx ved at fugte med vindues- og/eller dørhuller eller ved symmetrisk placering på tagfladen.

tagstens bredde.

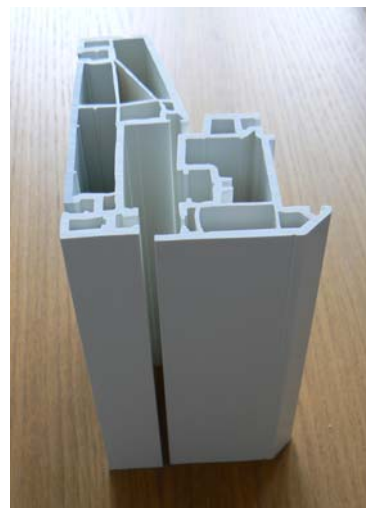
- 7.17 Ovenlysvinduer skal integreres i taget.
- 7.18 Kviste mod vej må maksimalt gives en bredde svarende til husets vinduer i stueetagen. Ved opsætning af flere kviste må den samlede bredde af kvistene højst udgøre 1/3 af tagets bredde.
- 7.19 Bredden fra vindueskarm til hjørnerne på kvistens flunker (sider) må maks. være 20 cm.
- 7.20 Kviste skal placeres, så der er mindst 3 tagsten under kvisten, der løber ubrudt igennem.
- 7.21 Kvistes flunker (sider) mod vej skal udføres som lukkede flunker, enten pudsede, beklædt med zink eller grå eternit. På bygningens bagside må flunker udføres med glas.
- 7.22 Tage på kviste må udføres i zink med indfatninger.

Døre og Porte

- 7.23 Det enkelte hus skal have mindst én indgangsdør i facadebyggelinjen. Indgangsdøren skal udføres som fyldningsdør. Døren skal placeres midt i dørhullet med evt. sidepartier i begge sider.
- 7.24 Porte i facadebyggelinjen skal udføres i træ og gives en stil, der harmonerer med huset. Porten skal have en højde maksimalt svarende til husets gesimshøjde og ikke mindre end $\frac{1}{2}$ m lavere end husets gesimshøjde.
- 7.25 Farver på gadedøre og porte skal holdes som illustration s. 27. Farve-numre henviser til RAL K7 farvesstem. Hoveddøre skal være mørkere end bygningens facader og males i en glans 60-80.

Øvrige bygningsdetaljer

- 7.26 Trapper mod gaden skal udføres i beton eller granit.
- 7.27 Alt udvendigt træværk skal overfladebehandles med dækkende maling



Karm og ramme skal være plan med hinanden.



Eksempel på ovenlys integreret i tag.



Eksempel på kvist med 5 ubrudte rækker tagsten foran kvisten.



Byhus hvor hoveddøren er holdt i en mørkere nuance end facaden.

eller dækkende træbeskyttelse.

- 7.28 Skorstene skal bevares og bibeholdes i en form, der passer til husets arkitektur og byggeskik. Ved nybyggeri skal der opbygges skorsten midt over tagryggen.
- 7.29 Ved omlægning af tage skal evt. tidligere brandkamme reetableres. Tagsten skal indmures i brandkamme.

BOLIGOMRÅDE B2

- 7.30 Området er at opfatte som et samlet kulturmiljø, hvor hovedparten af husene er bevaringsværdige. Hensigten med lokalplanen er at sikre, at den ældre byggeskik fastholdes og udbredes i hele delområdet.

Tage

- 7.31 Tage skal dækkes med røde vingetegl med et glanstal på under 10, og udformes som sadeltag med en hældning på mellem 40° og 50°. Tagene skal afsluttes med jævn opskalkning fra tagkant og op ad taget over 2-3 rækker tagsten (se illustration på side 24).
- 7.32 Forhuse skal have rygning parallelt med vejskel.
- 7.33 Tage på udhuse skal dækkes med samme materiale som hovedhuset eller udføres som fladt tag med vandret sternbræt, som udføres, så tag og tagrende ikke er synlige fra gaden.
- 7.34 Tagnedløb og tagrender skal udføres i materialer med en overflade i zink og kobber.

Facader

- 7.35 Facader skal opføres med en gesimshøjde på maks. 2,8 m. Gesimshøjden beregnes fra overkant af soklen, som ikke må overstige 0,4 m i forhold til fortovets niveau.
- 7.36 Eksisterende gesimser skal bibeholdes.
- 7.37 Facader skal fremstå i blank mur (røde tegl), eller som pudsede facader i farverne gul og hvid (i nuancer svarende til 005-007, 001 som farveskalaen fra Skalflex Silikatfarver).
- 7.38 Udhuse, carporte og garager og lignende mindre bygninger skal udføres med ydervægge af samme materiale som ejendommens hovedhus eller udføres med træbeklædning.

Vinduer og kviste

- 7.39 Døre, vinduer og kviste skal placeres, så huset fremstår som en arkitektonisk helhed.
- 7.40 Pudsede vinduesindfatninger skal bibeholdes.
- 7.41 Vinduer skal udføres med sidehængte rammer. De enkelte dele af vinduet skal gives følgende bredder: karme 25-32 mm, rammer maks. 50 mm og sporsser 20-25 mm. Karm og ramme skal være plan med hinanden (se illustration s. 25). Mod vejen må vinduesrammerne ikke være forsynet med synlige udluftsventiler, og der må ikke mod vej isættes råglas, coatede ruder med spejlvirkning, synligt tonet glas eller buet glas i vinduer og døre.



Skorstene er en del af husets samlede fremtoning, hvorfor de skal bevares.

Kommentarer til §7.33

Ved flade tage forstås taghældninger, hvor taget syner fladt, når der anvendes vandret sternbræt, som skjuler selve taget og tagrenden.

- 7.42 Vinduer på førstesalen mod vej skal udføres som kviste.
- 7.43 Kviste mod vej må maksimalt gives en bredde svarende til husets vinduer i stueetagen. Ved opsætning af flere kviste, må den samlede bredde af kvistene højst udgøre 1/3 af tagets bredde.
- 7.44 Bredden fra vindueskarm til hjørnerne på kvistens flunker (sider) må maks. være 20 cm.
- 7.45 Kviste skal placeres, så der er mindst 3 tagsten under kvisten, der løber ubrudt igennem.
- 7.46 Kvistes flunker (sider) mod vej skal udføres som lukkede flunker, enten pudsede eller beklædt med zink.
- 7.47 Tage på kviste må udføres i zink med indfatninger.
- 7.48 Ovenlysvinduer må kun placeres mod havesiden og må maksimalt gives en størrelse svarende til 6 tagstens højde og 6 tagstens bredde.
- 7.49 Ovenlysvinduer skal integreres i taget.

Døre og Porte

- 7.50 Det enkelte hus skal have mindst én indgangsdør i facadebyggelinjen. Indgangsdøren skal udføres som fyldningsdør. Døren skal placeres midt i dørhullet, således med evt. sidepartier i begge sider. Døren skal males med en nuance, der er mørkere end facaden eller med samme farve som vinduerne.
- 7.51 Porte i facadebyggelinjen skal udføres i træ og gives en stil, der harmonerer med huset. Porten skal have en højde maksimalt svarende til husets gesimshøjde og ikke mindre end ½ m lavere end husets gesimshøjde.
- 7.52 Farver på gadedøre og porte skal holdes som illustration til højre. Farvenumre henviser til RAL K7 farvesstem. Hoveddøre skal være mørkere end bygningens facader og males i en glans 60-80.

Øvrige bygningsdetaljer

- 7.53 Trapper mod gaden skal udføres i granit.
- 7.54 Skorstene skal bevares og bibeholdes i en form, der passer til husets arkitektur og byggeskik. Ved nybyggeri skal der opbygges skorsten midt over tagryggen.
- 7.55 Alt udvendigt træværk skal overfladebehandles med dækkende maling eller dækkende træbeskyttelse.
- 7.56 Ved omlægning af tage skal evt. tidligere brandkamme reetableres. Tagsten skal indmures i brandkamme.

BOLIGOMRÅDE B3

- 7.57 Området består af villaer fra 40'erne og 50'erne. Hensigten med bestemmelserne for byggeri i området er at bevare byggeriets oprindelig arkitektur.



Farver til porte og døre.

Tag

- 7.58 Tage skal dækkes med røde tegl/betontagsten, med et glanstal på under 10, og udformes som sadeltag med en hældning på mellem 40° og 50°. Tagene kan udføres med halvvalm. Tagene skal afsluttes med jævn opskalkning fra tagkant og op ad taget over 2-3 rækker tagsten (se illustration s. 24).
- 7.59 Tage på udhuse skal dækkes med samme materiale som hovedhuset eller udføres som fladt tag med vandret sternbræt, som udføres, så tag og tagrende ikke er synlige fra gaden.
- 7.60 Tagnedløb og tagrender skal udføres i materialer med en overflade i zink og kobber.

Facader

- 7.61 Facader skal opføres med en gesimshøjde på maks. 3,2 m. Gesimshøjden beregnes fra soklens overkant, som må ikke overstige 1,2 m i forhold til grundens niveauplan (niveauplanet beregnet ud fra grundens fire hjørnekoter).
- 7.62 Eksisterende gesimser skal bibeholdes.
- 7.63 Facader skal fremstå i blank mur (røde tegl). Allerede pudsede facader kan gives farverne gul og hvid (i nuancer svarende til 005-007, 001 som farveskalaen fra Skalflex Silikatfarver).
- 7.64 Udhuse, carporte/garager og lignende mindre bygninger skal udføres med ydervægge af samme materiale som ejendommens hovedhus eller udføres med træbeklædning.

Vinduer og kviste

- 7.65 Døre, vinduer og kviste mod vej skal placeres, så huset fremstår som en arkitektonisk helhed.
- 7.66 Farver på gadedøre og porte skal holdes som illustration s. 27. Farve-numre henviser til RAL K7 farvesstem. Hoveddøre skal være mørkere end bygningens facader og males i en glans 60-80.
- 7.67 Pudsede vinduesindfatninger skal bibeholdes.
- 7.68 Vinduer skal være med sidehængte rammer. De enkelte dele af vinduet skal gives følgende bredder: karme 25-32 mm, rammer maks. 50 mm og sprosser 20-25 mm. Karm og ramme skal være plan med hinanden (se illustration s. 25).
- 7.69 Ovenlysvinduer mod vej må maksimalt have en størrelse svarende til 3 tagstens højde og 3 tagstens bredde. Mod havesiden må ovenlysvinduerne maksimalt gives en størrelse svarende til 6 tagstens højde og 6 tagstens bredde.
- 7.70 Ovenlysvinduer skal integreres i taget.
- 7.71 Kviste mod vej må maksimalt gives en bredde svarende til husets vinduer i stueetagen. Ved opsætning af flere kviste, må den samlede bredde af kvistene højst udgøre 1/3 af tagets bredde.
- 7.72 Bredden fra vindueskarm til hjørnerne på kvistens flunker (sider) må

maks. være 20 cm.

- 7.73 Kviste skal placeres, så der er mindst 3 tagsten under kvisten, der løber ubrudt igennem.
- 7.74 Kvistens flunker (sider) skal udføres i glas eller som lukkede flunker enten pudsede, beklædt med zink, grå eternit eller fibercement.
- 7.75 Tage på kviste må udføres i zink med indfatninger.

Øvrige bygningsdetaljer

- 7.76 Alt udvendigt træværk skal overfladebehandles med dækkende maling eller dækkende træbeskyttelse.
- 7.77 Skorstene skal bevares og bibeholdes i en form, der passer til husets arkitektur og byggeskik. Ved nybyggeri skal der opbygges skorsten midt over tagryggen.

BOLIGOMRÅDE B4

- 7.78 Området er domineret af offentligt byggeri fra starten af 1900-tallet. Hensigten med bestemmelserne i området er at bevare byggeriets historiske særegenhed.

Tage

- 7.79 Tage skal dækkes med røde vingetegl, med et glanstal på under 10, og udformes som sadeltag med en hældning på mellem 40° og 50°. Tagene kan udføres med halvvalm. Tagene skal afsluttes med jævn opskalkning fra tagkant og op ad taget over 2-3 rækker tagsten.
- 7.80 Tage på udhuse skal dækkes med samme materiale som hovedhuset eller udføres som fladt tag med vandret sternbræt, som udføres, så tag og tagrende ikke er synlige fra gaden.
- 7.81 Tagnedløb og tagrender skal udføres i materialer med en overflade i zink og kobber.
- 7.82 Langs Søndergade/Nystedvej skal forhuse have rygning parallelt med vejskel.

Facader

- 7.83 Facader skal opføres med en gesimshøjde på maks. 3,2 m (gælder ikke gavle). Gesimshøjden beregnes fra soklens overkant og må ikke overstige 1,2 m i forhold til grundens niveauplan (mod Søndergade/Nystedvej må soklen ikke overstige 0,4 m i forhold til fortovet).
- 7.84 Facader skal fremstå i blank mur (røde tegl), eller som pudsede facader i farven gul (i nuancer svarende til 005-007, som farveskalaen fra Skalflex Silikatfarver). Langs Søndergade/Nystedvej kan der anvendes pudsede facader i farverne gul, rød, hvid eller blå (i nuancer svarende til 005-007, 020, 001, 011 farveskalaen som fra Skalflex Silikatfarver).
- 7.85 Udhuse, carporte og garager og lignende mindre bygninger skal udføres med ydervægge af karakter som ejendommens hovedhus, eller udføres med træ- eller eternitbeklædning.

Vinduer, kviste og døre

- 7.86 Døre, vinduer og kviste mod vej skal placeres, så huset fremstår som en

arkitektonisk helhed.

- 7.87 Farver på gadedøre og porte skal holdes som illustration s. 27. Farve-numre henviser til RAL K7 farvesstem. Hoveddøre skal være mørkere end bygningens facader og males i en glans 60-80.
- 7.88 Pudsede vinduesindfatninger skal bibeholdes.
- 7.89 Vinduer skal udføres med sidehængte rammer. De enkelte dele af vinduet skal gives følgende bredder: karme 25-32 mm, rammer maks. 50 mm, og sprosser 20-25 mm. Karm og ramme skal være plan med hinanden (se illustration s. 25). Vinduesrammer må ikke være forsynet med synlige udluftningsventiler.
- 7.90 Ovenlysvinduer må maksimalt have en størrelse svarende til 3 tagstens højde og 3 tagstens bredde. Mod havesiden må ovenlysvinduerne maksimalt gives en størrelse svarende til 6 tagstens højde og 6 tagstens bredde.
- 7.91 Ovenlysvinduer skal integreres i taget.
- 7.92 Kviste mod vej må maksimalt gives en bredde svarende til husets vinduer i stueetagen. Ved opsætning af flere kviste må den samlede bredde af kvistene højst udgøre 1/3 af tagets bredde.
- 7.93 Bredden fra vindueskarm til hjørnerne på kvistens flunker (sider) må maks. være 20 cm.
- 7.94 Kviste skal placeres, så der er mindst 3 tagsten under kvisten, der løber ubrudt igennem.
- 7.95 Kvistens flunker (sider) mod vej skal udføres som lukkede flunker, enten pudsede, beklædt med zink eller grå eternit. Mod havesiden må de udføres med glasflunker.
- 7.96 Tage på kviste må udføres i zink med indfatninger.
- 7.97 Mod Søndergade/Nystedvej skal det enkelte hus have mindst én indgangsdør i facadebyggelinjen. Indgangsdøren skal udføres som fyldningsdør. Døren skal placeres midt i dørhullet, således med evt. sidepartier i begge sider.

Øvrige bygningsdetaljer

- 7.98 Trapper mod gaden skal udføres i granit eller beton.
- 7.99 Alt udvendigt træværk skal overfladebehandles med dækkende maling eller dækkende træbeskyttelse.
- 7.100 Ved omlægning af tage skal evt. tidligere brandkamme reetableres. Tagsten skal indmures i brandkamme.
- 7.101 Skorstene skal bevares og bibeholdes i en form, der passer til husets arkitektur og byggeskik. Ved nybyggeri skal der opbygges skorsten midt over tagryggen.

BOLIGOMRÅDE B5

- 7.102 Området indeholder de almene etageboliger øst for Apotekervænget.

Bebyggelsen er kendetegnet ved ensartede etageblokke fra 1979-82 opbrudt i blokke med kun to opgange pr. blok, hvilket giver området et åbent udtryk og gør etagebebyggelsens skala menneskelig. Hensigten med bestemmelserne for byggeriet i området er at fastholde et ensartet udtryk, men stadig give mulighed for opdatering og renovering af bebyggelsen til et mere nutidigt udtryk.

Tag

- 7.103 Tag skal dækkes af eternit, tegl eller tagpaptag med listedækning og udformes som symmetrisk halvvalmet tag med en hældning på mellem 40° og 50°.
- 7.104 Tage må kun fremstå i farver dannet af sort eller jordfarver (okker, terra de sienna, umbra, engelskrødt og dodenkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort.
- 7.105 Hele bebyggelsen skal dækkes af tag i samme type og farve.
- 7.106 Tage på udhuse skal dækkes med samme materiale som resten af bebyggelsen eller udføres som fladt tag med tagpap med vandret sternbræt, som udføres, så tag og tagrende ikke er synlige fra gaden.
- 7.107 Tagnedløb og tagrender skal udføres i materialer med en overflade i zink.

Facader

- 7.108 Facader må ikke fremstå i metal og kun højst 30 % af facaden må dækkes af træ.
- 7.109 Facader må kun fremstå i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarver (okker, terra de sienna, umbra, engelskrødt og dodenkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort.
- 7.109.1 Maksimalt 10 % af facaden må gives en anden farve.
- 7.110 Ingen facadematerialer må give anledning til blind og blinkgener.

Vinduer og kviste

- 7.111 De enkelte dele af vinduet skal gives følgende bredder: karme 25-32 mm og rammer maks. 50 mm. Karm og ramme skal være plan med hinanden (se illustration s. 25).
- 7.112 Kvistes flunker (sider) skal fremstå enten i glas, pudsede eller beklædt med zink eller grå eternit.
- 7.113 Tage på kviste må udføres i zink.
- 7.114 Ovenlysvinduer skal integreres i taget.

Øvrige bygningsdetaljer

- 7.115 Alt udvendigt træværk skal overfladebehandles med dækkende maling eller dækkende træbeskyttelse.

CENTEROMRÅDE C1 & C2

- 7.116 Området består af de centrale dele af Saksøbing By, hvor Kirken, Torvet og Rådhuset er de mest markante elementer. Søndergade er handelsgaden. Hensigten med bestemmelserne for byggeri i området er at

bevare strukturen og byggeriet i overensstemmelse med det oprindelige købstadsmiljø.

Tage

- 7.117 Tage skal dækkes med røde vingetegl med et glanstal på under 10, og udformes som sadeltag med en hældning på mellem 40° og 50°. Tagene skal afsluttes med jævn opskalkning fra tagkant og op ad taget over 2-3 rækker tagsten (se illustration s. 24).
- 7.118 Forhuse skal have rygning parallelt med vejskel.
- 7.119 Tage på udhuse skal dækkes med samme materiale som hovedhuset eller udføres som fladt tag med tagpap med vandret sternbræt, som udføres, så tag og tagrende ikke er synlige fra gaden.
- 7.120 Tagnedløb og tagrender skal udføres i materialer med en overflade i zink eller kobber.

Facader

- 7.121 Facader skal opføres med en gesimshøjde på maks. 7 m. Gesimshøjde beregnes fra soklens overkant, som ikke må oversige 0,4 m i forhold til fortovets niveau.
- 7.122 Eksisterende gesimser skal bibeholdes.
- 7.123 I delområde C1 skal facader fremstå i blank mur (røde tegl). Ved reparation skal vælges en mursten og fuge der i udførelse, kvalitet og farve er lig det oprindelige murværk. Pudsede facader skal gives farverne gul eller hvid (i nuancer svarende til 005-007, 001 som farveskalaen fra Skalflex Silikatfarver). Langs Vestergade skal der anvendes farverne gul, rød, hvid eller blå (i nuancer svarende til 005-007, 020, 001, 011 som farveskalaen fra Skalflex Silikatfarver).
- 7.124 I delområde C2 skal facader fremstå i blank mur (røde tegl) eller som pudsede facader i farverne gul, rød eller hvid (i nuancer svarende til 005-007, 020, 001 som farveskalaen fra Skalflex Silikatfarver).

Vinduer og kviste

- 7.125 Døre, vinduer og kviste mod vej skal placeres, så huset fremstår som en arkitektonisk helhed.
- 7.126 Pudsede vinduesindfatninger skal bibeholdes.
- 7.127 Vinduer skal udføres med sidehængte rammer. De enkelte dele af vinduet skal gives følgende bredder: karme 25-32 mm, rammer maks. 50 mm og sprosler 20-25 mm. Karm og ramme skal være plan med hinanden (se illustration s. 25). Vinduesrammer må ikke være forsynet med synlige udluftsventiler, og der må ikke mod vej sættes råglas, coatede ruder med spejlvirkning, synligt tonet glas eller buet glas i vinduer og døre.
- 7.128 Vinduer ved butikslokaler kan udføres som faste vinduer, og de enkelte dele af vinduet skal gives følgende bredder: karme 25-32 mm, rammer maks. 50 mm og sprosler 20-25 mm. Vindue og karm skal være plan med hinanden.
- 7.129 For delområde C1 gælder, at ændres anvendelsen af en ejendom fra

erhvervsformål til boligformål, skal vinduer og døre udformes, så huset fremstår som en beboelsesejendom, hvor vinduers form og størrelse harmonerer med bygningens oprindelige arkitektur.

- 7.130 Ovenlysvinduer mod vej må maksimalt have en størrelse svarende til 3 tagstens højde og 3 tagstens bredde. Mod havesiden må ovenlysvinduerne maksimalt gives en størrelse svarende til 6 tagstens højde og 6 tagstens bredde.
- 7.131 Ovenlysvinduer skal integreres i taget.
- 7.132 Kviste mod vej må maksimalt gives en bredde svarende til husets vinduer i stueetagen. Ved opsætning af flere kviste, må den samlede bredde af kvistene højst udgøre 1/3 af tagets bredde.
- 7.133 Bredden fra vindueskarm til hjørnerne på kvistens flunker (sider) må maks. være 20 cm.
- 7.134 Kviste skal placeres, så der er mindst 3 tagsten under kvisten, der løber ubrudt igennem.
- 7.135 Kvistens flunker (sider) skal udføres i glas eller som lukkede flunker, enten pudsede, beklædt med zink eller grå eternit.
- 7.136 Tage på kviste må udføres i zink med indfatninger.

Øvrige bygningsdetaljer

- 7.137 Trapper mod gaden skal udføres i granit.
- 7.138 Porte i facadebyggelinjen skal udføres i træ eller smedjern og gives en stil, der harmonerer med huset.
- 7.139 Farver på gadedøre og porte skal holdes som illustration s. 27. Farve-numre henviser til RAL K7 farvesstem. Hoveddøre skal være mørkere end bygningens facader og males i en glans 60-80.
- 7.140 Alt udvendigt træværk skal overfladebehandles med dækkende maling eller dækkende træbeskyttelse.
- 7.141 Ved omlægning af tage skal evt. tidligere brandkamme reetableres. Tagsten skal indmures i brandkamme.
- 7.142 Skorstene skal bevares og bibeholdes i en form, der passer til husets arkitektur og byggeskik. Ved nybyggeri skal der opbygges skorsten midt over tagryggen.

CENTEROMRÅDE C3

Tage

- 7.143 Tage skal udføres som symmetrisk sadeltag med en hældning på minimum 25°. Tagbeklædning udføres som eternit, tegl eller tagpap.

Facader

- 7.144 Alle udvendige bygningssider samt sokler skal fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarver eller en blanding af disse farver.
- 7.145 Facadematerialer må ikke give anledning til blind og blinkgener.

Vinduer

- 7.146 Karm og ramme skal være plan med hinanden (se illustration s. 25).

Øvrige bygningsdetaljer

- 7.147 Der må indbygges solfangere, solceller og lignende energibesparende elementer i såvel tagflader som facader og gavle, så længe dette ikke medfører blind og blinkgener.
- 7.148 Ventilationsafkast skal placeres på bygningens tag - minimum tilbage-trukket med 1 m fra bygningens facade. Ventilationsanlæg skal inddæk-kes.
- 7.149 Ventilationsmotorer må ikke placeres på bygningernes facader.

HAVNEOMRÅDE BE1

Tage

- 7.150 Tage skal dækkes med tegl eller tagpaptag med listedækning og udfor-mes som symmetrisk saddetag med en hældning på mellem 40° og 50°.
- 7.151 Tage på byggeri i tilknytning til siloen skal udføres som fladt tag med murkrone eller vandret sternbræt, som udføres så tag og tagrende ikke er synlig fra gaden.
- 7.152 Tage må kun fremstå i rødt tegl eller betontagsten. Fladt tag må udføres som tagpaptag eller 'grønt' tag med græstørv, sedum eller lign.
- 7.153 Tage på udhuse skal dækkes med samme materiale som resten af be-byggelsen eller udføres som fladt tag med tagpap med vandret stern-bræt, som udføres, så tag og tagrende ikke er synlige fra gaden.
- 7.154 Tagnedløb og tagrender skal udføres i materialer med en overflade i zink.

Facader

- 7.155 Facader skal udføres som blank mur (røde tegl), eller som pudsede facader i farven gul (i nuancer svarende til 005-007, som farveskalaen fra Skalflex Silikatfarver).
- 7.156 Mindre bygningsdele som vinduer og døre må gives andre farver end angivet i §7.155.
- 7.157 Siloens facader må udføres i andre materialer og farver end angivet i §7.155, så længe disse ikke giver anledning til blind og blinkgener og kan indpasses i havne- og bymiljøet.
- 7.158 Ændringer i siloens facader skal godkendes af kommunen.
- 7.159 Mindre udhuse skal opføres i blank mur, pudset mur, træ eller pladebe-klædning.

Vinduer og kviste

- 7.160 Døre, vinduer og kviste mod vej skal placeres, så huset fremstår som en arkitektonisk helhed.
- 7.161 Vinduer skal udføres med sidehængte rammer. De enkelte dele af vindu-et skal gives følgende bredder: karme 25-32 mm, rammer maks. 50

Delområde C4

Delområde C4 er reguleret gen-nem eksisterende lokalplan 147.

Kommentarer til Havne-området BE1

Siloen har bredere rammer end ellers i delområdet, for at give mulighed for at gøre bygningen til et vartegn for Sakskøbing.

mm og sprosser 20-25 mm. Karm og ramme skal være plan med hinanden (se illustration s. 25). Vinduesrammer må ikke være forsynet med synlige udluftningsventiler, og der må ikke mod vej isættes råglas, coatede ruder med spejlvirkning, synligt tonet glas eller buet glas i vinduer og døre.

- 7.162 Vinduer ved butikslokaler kan udføres som faste vinduer, og de enkelte dele af vinduet skal gives følgende bredder: karme 25-32 mm, rammer maks. 50 mm og sprosser 20-25 mm. Karm og ramme skal være plan med hinanden (se illustration s. 25).
- 7.163 Siloen er fritaget for bestemmelserne i §§7.161 og 7.162. I stedet skal vinduerne tilpasses bygningens skala og udtryk.
- 7.164 Ændres anvendelsen af en ejendom fra erhvervsformål til boligformål, skal vinduer og døre udformes, så huset fremstår som en beboelses-ejendom, hvor vindues form og størrelse harmonerer med bygningens oprindelige arkitektur.
- 7.165 Ovenlysvinduer mod vej må maksimalt have en størrelse svarende til 6 tagstens højde og 6 tagstens bredde.
- 7.166 Ovenlysvinduer skal integreres i taget.
- 7.167 Kviste må højst udgøre 1/3 af tagets bredde.
- 7.168 Bredden fra vindueskarm til hjørnerne på kvistens flunker (sider) må maks. være 20 cm.
- 7.169 Kviste skal placeres, så der mindst er en afstand på 3 tagsten under kvisten, der løber ubrudt igennem.
- 7.170 Kvistens flunker (sider) skal udføres i glas eller som lukkede flunker, enten pudsede eller beklædt med zink eller grå eternit.

Øvrige bygningsdetaljer

- 7.171 Alt udvendigt træværk skal overfladebehandles med dækkende maling eller dækkende træbeskyttelse.

§8 BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER

- 8.1 De på kortbilag 4 udpegede bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives uden Byrådets tilladelse, og før der er foretaget en offentlig høring efter reglerne i Lov om bygningsfredning, §18.
- 8.2 På bevaringsværdige huse skal facadernes oprindelige vandrette og lodrette opdelinger, herunder fagdeling, størrelse og placering af vindues- og dørhuller bevares.
- 8.2.1 På siloen er det tilladt at ændre størrelser og placeringer af vindueshuller, da disse heller ikke oprindeligt har været en del af bygningens struktur. Ændringer skal indpasses i havnemiljøet og skal godkendes af kommunen.
- 8.3 Eksisterende udsmykning af facaden som friser, gesimsbånd, stik i murværk, markering af indgangspartier og vinduer og pudsede områder skal

bevares.

- 8.4 Murpiller skal bevares, og fjernede murpiller skal søges genskabt i forbindelse med større facaderenoveringer.
- 8.5 Bevaringsværdige huse med blank mur må ikke pudses, males eller på anden måde overfladebehandles. Ved reparation skal vælges en mursten og fuge der i udførelse, kvalitet og farve er lig det oprindelige murværk.
- 8.6 Skorstene på bevaringsværdige bygninger skal bevares. Ved renovering/udskiftning skal de gives en form, der svarer til arkitekturen på tidspunktet for husets opførelse.

§9 BEVARINGSVÆRDIGE TRÆER/BEPLANTNING

- 9.1 De på kortbilag 3 angivne bevaringsværdige træer/beplantning må ikke fældes.
- 9.2 Ved dispensation fra §9.1 til fældning af bevaringsværdige træer skal der etableres tilsvarende ny beplantning.

§10 UBEBYGGEDE AREALER OG HEGNING

- 10.1 Ubebyggede arealer må kun anvendes som gårdsplads, haver, grønne områder og p-pladser.
- 10.2 Rekreative arealer markeret på kortbilag 4 skal fastholdes til grønne rekreative områder og må ikke benyttes til parkering eller bebyggelse. Dog tillades bebyggelse med naturlig tilknytning til de rekreative arealer eksempelvis friluftsscene, læskur, cykelparkering o. lign.
- 10.3 Ubebyggede arealer, herunder parkeringsarealer, som er synlige i byrummet skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 10.4 Opbevaring af materialer, campingvogne og uindregistrerede køretøjer er ikke tilladt.

DELOMRÅDE B1 & B2

- 10.5 Der skal på den enkelte ejendom minimum være udendørs opholdsarealer svarende til boligens bruttoetageareal.
- 10.6 Maksimalt 50 % af det ubebyggede areal på den enkelte ejendom kan befæstes.

DELOMRÅDE B3 & B4

- 10.7 Maksimalt 30 % af det ubebyggede areal på den enkelte ejendom kan befæstes.
- 10.8 Forhaver skal bevares med beplantning mellem husets facade og vejen.
- 10.9 I delområde B3 skal der hegnes med hæk mod vej. Hækken må opnå en højde på maksimalt 1,8 m.
- 10.10 I delområde B4 skal forhaver mod Rådhusgade markeres med hæk eller hegn udført i træ med et åbent udtryk mod vejen. Hæk/hegn skal hol-



Bevaringsværdige bygninger med blank mur må ikke pudses.



Træer er vigtige for oplevelsen af byens rum. Derfor er nogen erklærede bevaringsværdige.



Eksempel på bebyggelse med naturlig tilknytning til de rekreative arealer—her læskur til petanque.



Et eksempel på en åben hegning af forhaven.

des/udføres i en højde på maks. 1,2 m.

- 10.11 Matr. nr. 91a ved Ellekildevej skal fastholdes som offentlig friareal (bypark).

DELOMRÅDE B5

- 10.12 Langs Apotekervænget skal der ved p-plads plantes bøgehæk i en bredde på mindst 1 m, og med en maksimal højde på 1,2 m mod Apotekervænget.

DELOMRÅDE C1 & C2

- 10.13 Der skal på den enkelte ejendom minimum være udendørs opholdsarealer svarende til bruttoetagearealet til boligformål.
- 10.14 Parkeringsarealer skal ved beplantning (buske eller træer) gives en grøn fremtoning. Langs Apotekervænget skal der ved etablering af p-plads plantes bøgehæk i en bredde på mindst 1 m og med en maksimal højde på 1,2 m.

DELOMRÅDE C3

- 10.15 Maksimalt 80 % af det ubebyggede areal på den enkelte ejendom kan befæstes.
- 10.16 Parkeringsarealer skal ved beplantning (buske eller træer) gives en grøn fremtoning.

DELOMRÅDE BE1

- 10.17 Minimum 10 % af matriklens areal skal friholdes til rekreative formål på terræn. De 10 % må ikke befæstes, men skal beplantes med græs, træer eller lignende.

§11 SKILTNING, REKLAMERING OG MARKISER

- 11.1 Enhver skiltning forudsætter forudgående godkendelse— dette omfatter skilte, reklamer, markiser, vinduesgitre, gadeflag og andet facadeudstyr.

- 11.1.1 Færdselsregulerende foranstaltninger er fritaget fra følgende bestemmelser men skal i opsætning forsøge at indgå harmonisk i gadebilledet.

- 11.2 På bevaringsværdige bygninger skal bygningsdetaljer (facadeudsmykning, gesimsbånd, pilastre mv.) friholdes for skiltning.

DELOMRÅDE B1, B2, B3, B4 & B5

- 11.3 Skiltning skal fremtræde enkel og informativ og underordnes husets arkitektur, bygningsdetaljer og helheden i facade- og gadeforløb.
- 11.4 Der kan opsættes henvisningsskilte til erhverv hjemmehørende på den enkelte ejendom. Skilte må kun indeholdende virksomhedens/ejerens navn, branche og logo og have en størrelse på maks. 0,5 m².
- 11.5 Skilte anbragt på bygninger skal anbringes i plan med den væg hvorpå montagen sker. Skiltningen må gives en størrelse på maksimalt 0,2 m², og skal anbringes i en afstand på af maks. 3 m fra indgangspartiet til det pågældende erhverv.
- 11.6 Belysning af skilte på bygninger skal udføres som facade/

Kommentarer til §11.1

Godkendelsen af skiltning og øvrige facadeændringer foretages efter høring af det lokale facaderåd.

punktbelysning.

DELOMRÅDE C1, C2, C3, C4 & BE1

- 11.7 Skiltning, reklamering, facadebelysning og lignende må ikke ved blænding, reflekser, farve eller ved sit udseende være til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne.
- 11.8 Skiltning skal fremtræde enkel, informativ og underordnes husets arkitektur, bygningsdetaljer og helheden i facade- og gadeforløb.
- 11.9 Skiltning og reklamering må kun finde sted i stueetagen eller på facade/gavl i umiddelbar tilknytning til butik eller erhverv og må kun ske for erhverv hjemmehørende på ejendommen.
- 11.10 Skiltning skal udføres som enkelbogstaver eller som emaljeskilte.
- 11.11 Skiltning må ikke have en visuel vandret eller lodret opdelende effekt på bygningsudtrykket.
- 11.12 Placering af flere skilte på samme facade samordnes således, at der opnås en god helhed i bygningsfacaden.
- 11.13 Belysning i og af skilte samt facader skal begrænses og må ikke virke blændende på forbipasserende eller omkringboende.
- 11.14 I skilte med indvendig belysning må kun tekst/bomærke være lysende.
- 11.15 Skiltningens tekst må kun indeholde oplysninger, som er nødvendige for orienteringen, dvs. en eller flere af følgende informationer:

Indehaverens navn, branche, virksomhedens navn og/eller evt. et symbol.
- 11.16 Skiltningen må ikke være et varemærke—dog kan der reklameres for varemærker på selve butiksrudden.
- 11.17 Udhængsskilte må højst have et omfang af 0,5 m² og et fremspring på højst 1 m fra facaden og må på ingen måde placeres således, at skiltet dækker over bevaringsværdige bygningsdetaljer.
- 11.18 Der tillades kun et udhængsskilt pr. forretning eller virksomhed pr. facadeside.
- 11.19 Flagning ud fra en facade, f.eks. avis- og isflag, skal undgås.
- 11.20 Udhængsskilte må ikke være indvendigt belyst.
- 11.21 Markiser skal tilpasses bygningens farve, fagdeling, vindues- og dørformater.
- 11.22 Markiser skal udføres som lukket kassesystem (se illustration til højre).
- 11.23 Store gennemgående markiser i hele facadens længde tillades ikke.
- 11.24 Faste baldakiner tillades ikke.
- 11.25 Skilte samt markiser af lettere konstruktion skal opsættes mindst 2,2 m



Eksempel på skiltning med enkelbogstaver.



Eksempel på simpelt udhængsskilt.



Eksempel på markise i lukket kassesystem, som er tilladt.



Eksempel på markise med tunger, som ikke tillades.

over terræn og mindst 1 m fra kørebanekant.

- 11.26 Butikker i stueetagen skal fremtræde med aktive udstillingsarealer. Det vil sige, at vinduer og døre i lokaler med publikumsorienteret serviceerhverv ikke må blændes ved tilklæbning eller lign. således, at det virker skæmmende i forhold til omgivelserne eller får karakter af facadebeklædning.
- 11.27 Vinduesruder skal fremtræde i klart glas, og højest 1/3 af vinduesarealet må tilklistres eller lign.
- 11.28 Flagliner, transparenter, bannere, beach flag m.v. må kun efter særlig tilladelse i hvert enkelt tilfælde opsættes på facader, over offentligt vejareal og over parkeringsarealer for kortere tidsrum i forbindelse med særlige begivenheder.
- 11.29 Mod Apotekervænget og i delområde C3 og C4 kan der opstilles pyloner med en bredde på op til 0,8 m og en maksimal højde på 3 m.
- 11.30 Mod Apotekervænget må hver virksomhed maks. have 3 flagstænger med en højde på maks. 9 m. Flagstængerne skal placeres i en afstand på maks. 3 m mellem hinanden.
- 11.31 Bøjleskilte og lignende er ikke tilladt.
- 11.32 A-skilte må kun opstilles i tilknytning til forretningen.
- 11.33 Alt skiltning og reklamering skal fjernes ved forretningens ophør.

§12 BELYSNING

- 12.1 Belysning af stier, gader, stræder og andre færdselsarealer må kun udføres med standere med en maks. højde på 3 m. Apotekervænget, Vestergade og Nystedvej er fritaget herfor.
- 12.2 Hvor bygninger står i skel mod fortov, skal standere placeres i fortovskant mod vejbanen. Hvis bygninger er i 2 etager, og hvor det passer i forhold til husets arkitektur, kan armaturer placeres på mur.
- 12.3 Hvor gadelysarmaturer er anbragt på eller står op ad en facade skal denne udføres som asymmetrisk belysning, der retter lyset mod gaden og ikke oplyser facaden.
- 12.4 Privat belysning mod offentlig vej skal primært lyse nedad. Undtaget herfra er punktbelysning på f.eks. husnummer eller postkasse/brevsprække. Ingen belysning må give anledning til blænding.

§13 BYINVENTAR

- 13.1 Der må kun anvendes byinventar der i størrelse, udseende, farve og funktion svarer til Sakskøbings byskala og arkitektur.
- 13.2 Facaderådet skal høres ang. placering, type og anvendelse af byinventar. Det gælder bl.a.:

Bænke og borde, papirkurve og skraldestativer, blomsterkummer, pulterter, cykelstativer, bytræer/beplantninger, skilte (gadeskilte emalje),

gadebelysning herunder placering af master samt informationsskilte og tavler.

FARVER PÅ INVENTAR OG BYUDSTYR

- 13.3 Byinventar i metal skal være sort lakeret, vogngrønt eller fremstå i galvaniseret stål.
- 13.4 Målerskabe og lign. skal være sorte, når de er placeret opad husfacader og sokler. Placeret udenfor haver og hække skal de være grønne.
- 13.5 Private lysarmaturer må kun være i kobber, galvaniseret stål, sorte eller vogngrønne.

POSTKASSER

- 13.6 Langs Juniorsgade skal postkasser være i kobber eller galvaniseret stål. Hvor der kan anbringes brevåbninger i dør, skal dette anvendes i stedet for opsatte postkasser. Alternativt kan anvendes brevåbning i facade.

§14 TERRÆNREGULERING

- 14.1 Terrænregulering på mere end 30 cm i forhold til eksisterende terræn må kun foretages med kommunens særlige tilladelse.

§15 TEKNISKE ANLÆG

- 15.1 Synlige tekniske anlæg (ventilationssystemer, antenner, paraboler, varmepumper, vindmøller o.lign.) må ikke placeres på ejendommens facade/tagside mod vej.
- 15.2 Ved placeringer af tekniske anlæg (ventilationssystemer, antenner, paraboler, varmepumper, vindmøller o.lign.) på den øvrige del af ejendommen (i have, på bagsiden af huset eller udbygninger) må anlægget ikke ændre ejendommens samlede fremtoning, når ejendommen betragtes fra offentlig vej.
 - 15.2.1 I delområde B5 er paraboler ikke tilladt.
- 15.3 Ingen former for luftledninger er tilladt.

SOLCELLER OG LIGN.

- 15.4 Tekniske energianlæg som solfangere, solceller, varmepumper og lignende må ikke opsættes. Dog kan der forventes dispensation, såfremt der findes typer, der kan integreres i taget eller bygningen således, at dette bevarer sit udseende. Til gårdside, på side- og bagbygninger eller på udhuse kan der opsættes køleanlæg, solceller o.lign. Disse skal placeres, så de syner mindst muligt fra offentlige byrum.
- 15.5 Ved nybyggeri kan tekniske anlæg tillades mod vej, hvis de indgår som en integreret del af bygningens arkitektur.

§16 LEDNINGER OG INSTALLATIONER

- 16.1 Ingen former for luftledninger kan tillades. Kabelskabe på offentligt område og synligt fra dette kræver Byrådets godkendelse. Det skal tilstræbes at begrænse antal og format af kabelskabe.

Kommentarer til §13.6

Der er mulighed for langs Juniorsgade at få dispensation fra Postloven om, at der skal opsættes postkasser. Hvor dette er muligt, skal denne dispensation bruges, og der skal etableres eller fastholdes brevsprækker i døren. Kontakt kommunen om dispensation.

Kommentarer til §15

Paragraffen hindrer tekniske anlæg på ejendommens facade mod vej. Tekniske anlæg skal således placeres på bagsiden, hvor de ikke har samme synlighed fra offentlig vej. Det skal dog sikres, at ejendommen ikke ændrer væsentlig karakter, eksempelvis ved at hele den bagerste tagflade beklædes med solceller.

- 16.2 Der tillades ikke synlige ledningsføringer til bebyggelse eller på bebyggelse og hegn vendende mod offentligt areal. Ledningsføring på bygning eller hegn i naboskel kan gøres betinget af naboaccept.
- 16.3 Transformerstationer, pumpestationer og lignende må ikke etableres uden Byrådets tilladelse. Placering og udformning skal tilpasses det omkringliggende bymiljø.
- 16.4 Placering af master og standere til kommunikationsteknologi, opladning af elbiler og lignende skal godkendes i hvert enkelt tilfælde. Byens centrale rum skal generelt friholdes.
- 16.5 Målerskabe og lign. må som hovedregel ikke placeres på eller i gadefacader, hvor der kan findes anden opsætningsmulighed med uhindret adgang for forsyningselskabet. Hvis de opsættes synlige fra offentlige byrum, skal de placeres så diskret som muligt og om muligt indbygges i facaden. Placering skal godkendes af Byrådet.

VINDMØLLER

- 16.6 Det er ikke tilladt at opsætte vindmøller.

§17 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 17.1 Før ny bebyggelse tages i brug, skal de for den pågældende bebyggelse nødvendige parkeringsarealer og friarealer være etableret i overensstemmelse med §§5.1, 10.5, 10.13 og 10.17.
- 17.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes Guldborgsund Kommunes fjernvarmeforsyning. Byrådet kan dog tillade supplerende energiforsyning som f.eks. solfangere og solceller.

§18 OPHÆVELSE AF GÆLDENDE LOKALPLANER

- 18.1 Lokalplan nr. 24, vedtaget af Sakskøbing Byråd den 13. oktober 1987 ophæves.
- 18.2 Lokalplan nr. 30, vedtaget af Sakskøbing Byråd den 9. april 1991 ophæves.
- 18.3 Lokalplan nr. 31, vedtaget af Sakskøbing Byråd den 9. april 1991 ophæves.
- 18.4 Lokalplan nr. 45, vedtaget af Sakskøbing Byråd den 12. marts 1996 ophæves.
- 18.5 Lokalplan nr. 53, vedtaget af Sakskøbing Byråd den 12. maj 1998 ophæves.
- 18.6 Lokalplan nr. 54, vedtaget af Sakskøbing Byråd den 11. maj 1999 ophæves.
- 18.7 Lokalplan nr. 61, vedtaget af Sakskøbing Byråd den 15. oktober 1999 ophæves.
- 18.8 Lokalplan nr. 56, vedtaget af Sakskøbing Byråd den 9. oktober 1998 ophæves for matr. nr. 127a og 131a og alle matrikler udstykket herfra.

- 18.9 Lokalplan nr. 81, vedtaget af Sakskøbing Byråd den 18. april 199 ophæves for matr. nr. 91a og alle matrikler udstykket herfra.

§19 SERVITUTTER

- 19.1 I henhold til Lov om Planlægning §15, stk. 2 nr. 16 ophæves servitutter, der er i strid med lokalplanen vedtagelse.

§20 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 20.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, kan ejendomme, der omfattes af planen, ifølge lov om planlægning §18, udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.
- 20.2 Privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.
- 20.3 Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.
- 20.4 Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges fastholdt ved lokalplanen.
- 20.5 Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kræver tilvejebringelse af en ny lokalplan.

§21 VEDTAGELSESPÅTEGNING

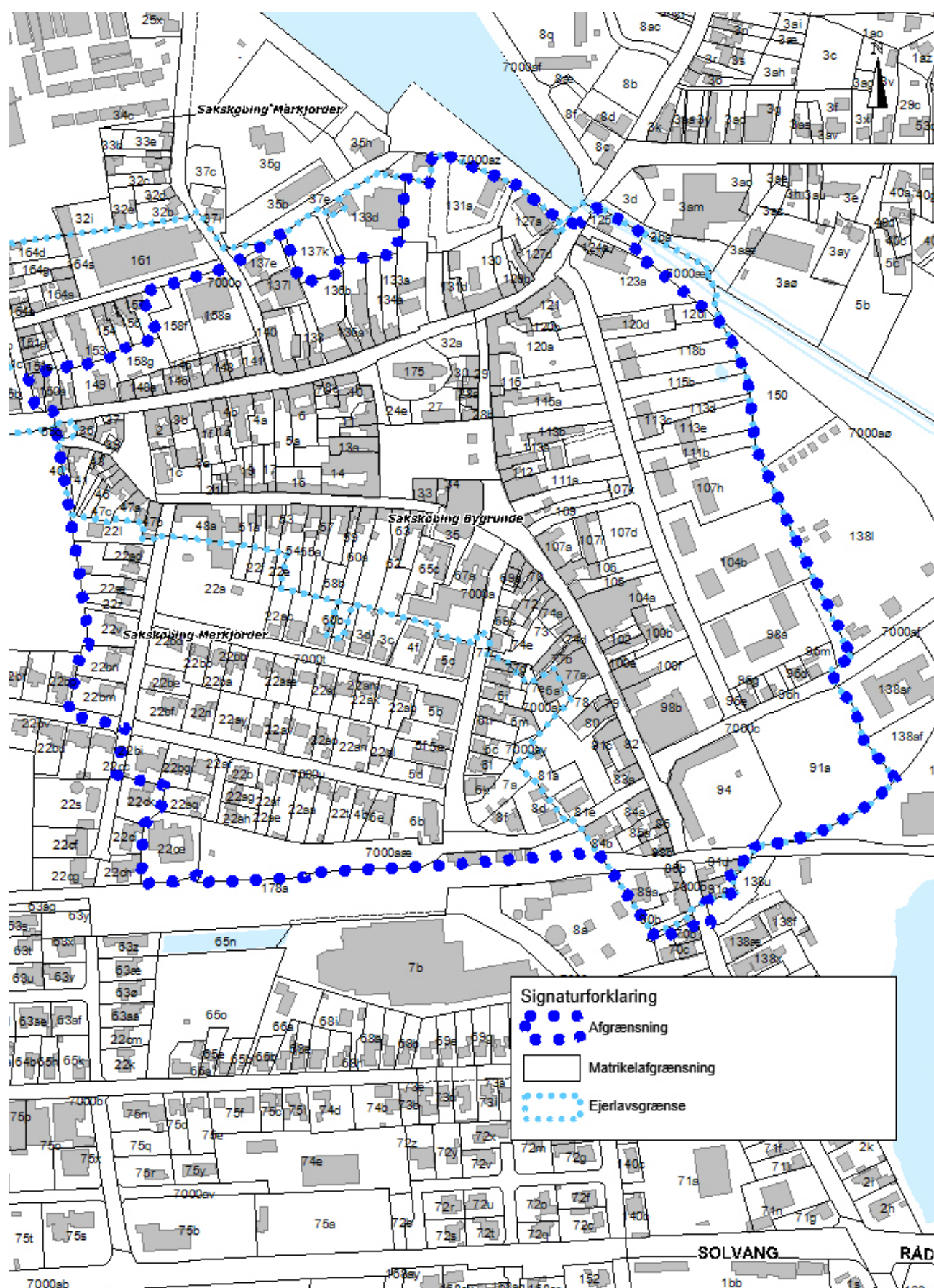
Således vedtaget som forslag, til udsendelse i offentlig høring, af Guldborgsund Byråd på mødet den 15. maj 2014.

John Brædder
Borgmester

Claus Thykjær
Kommunaldirektør

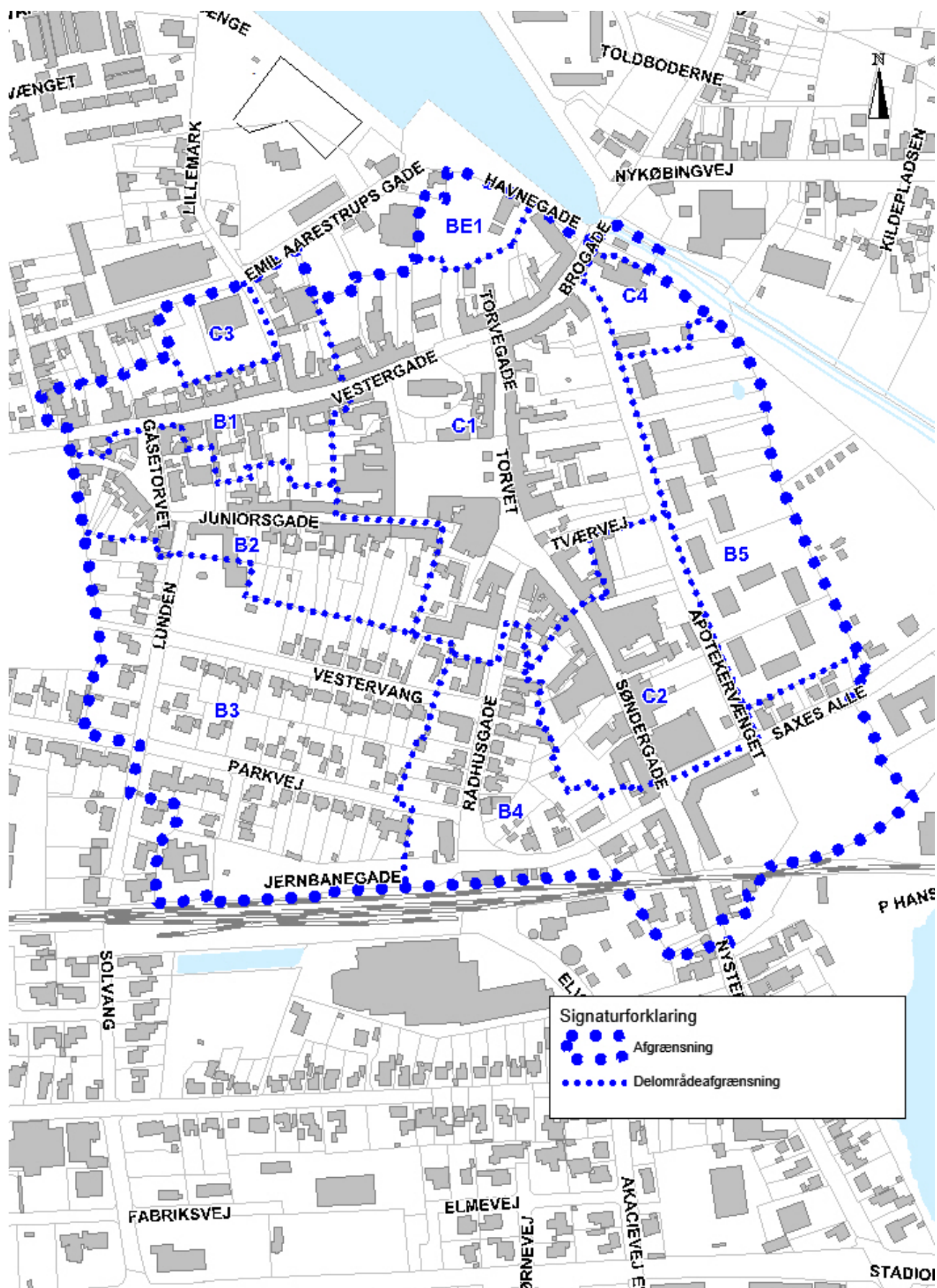
KORTBILAG 1

AFGRÆNSNING



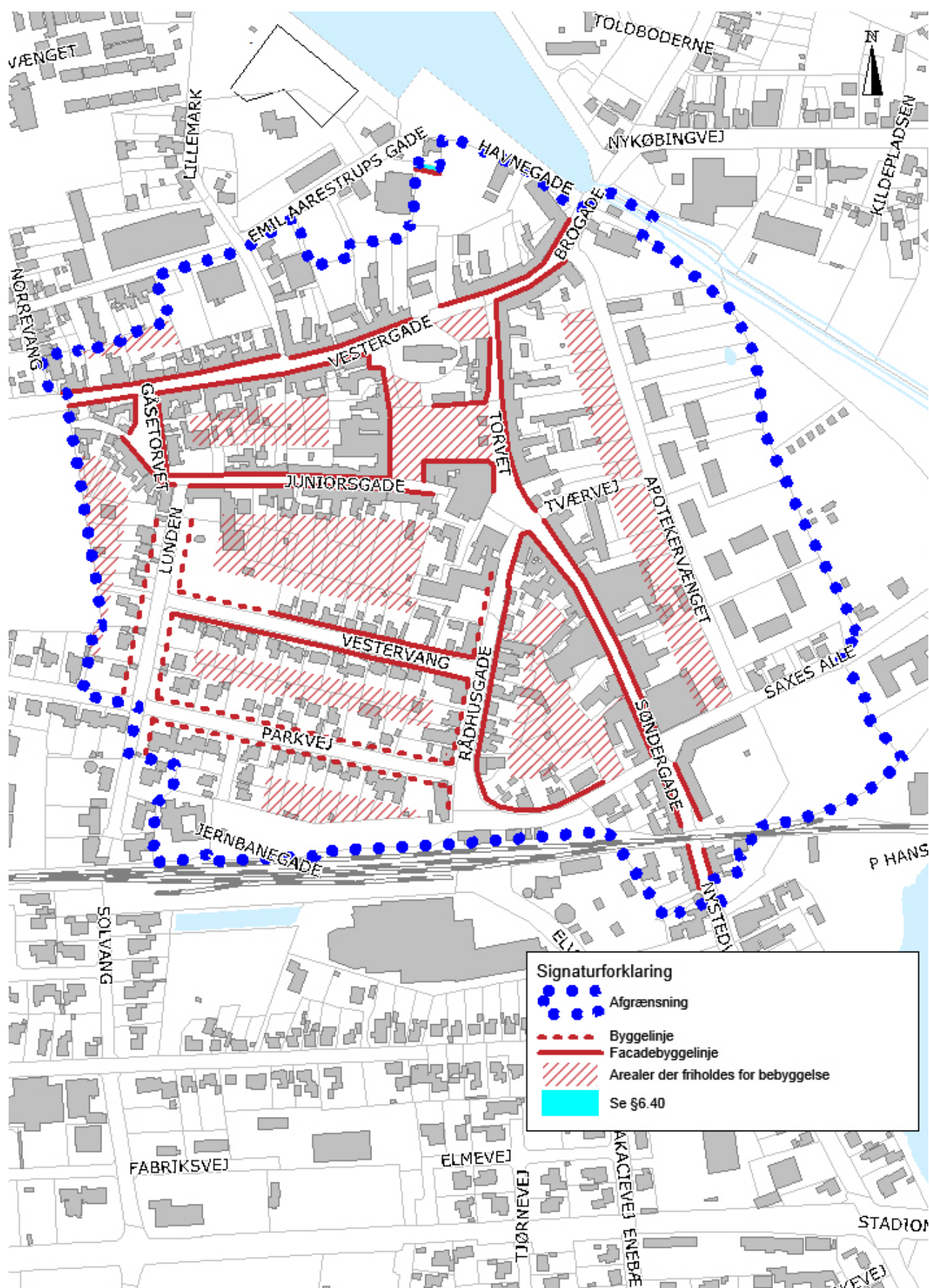
KORTBILAG 2

DELOMRÅDER

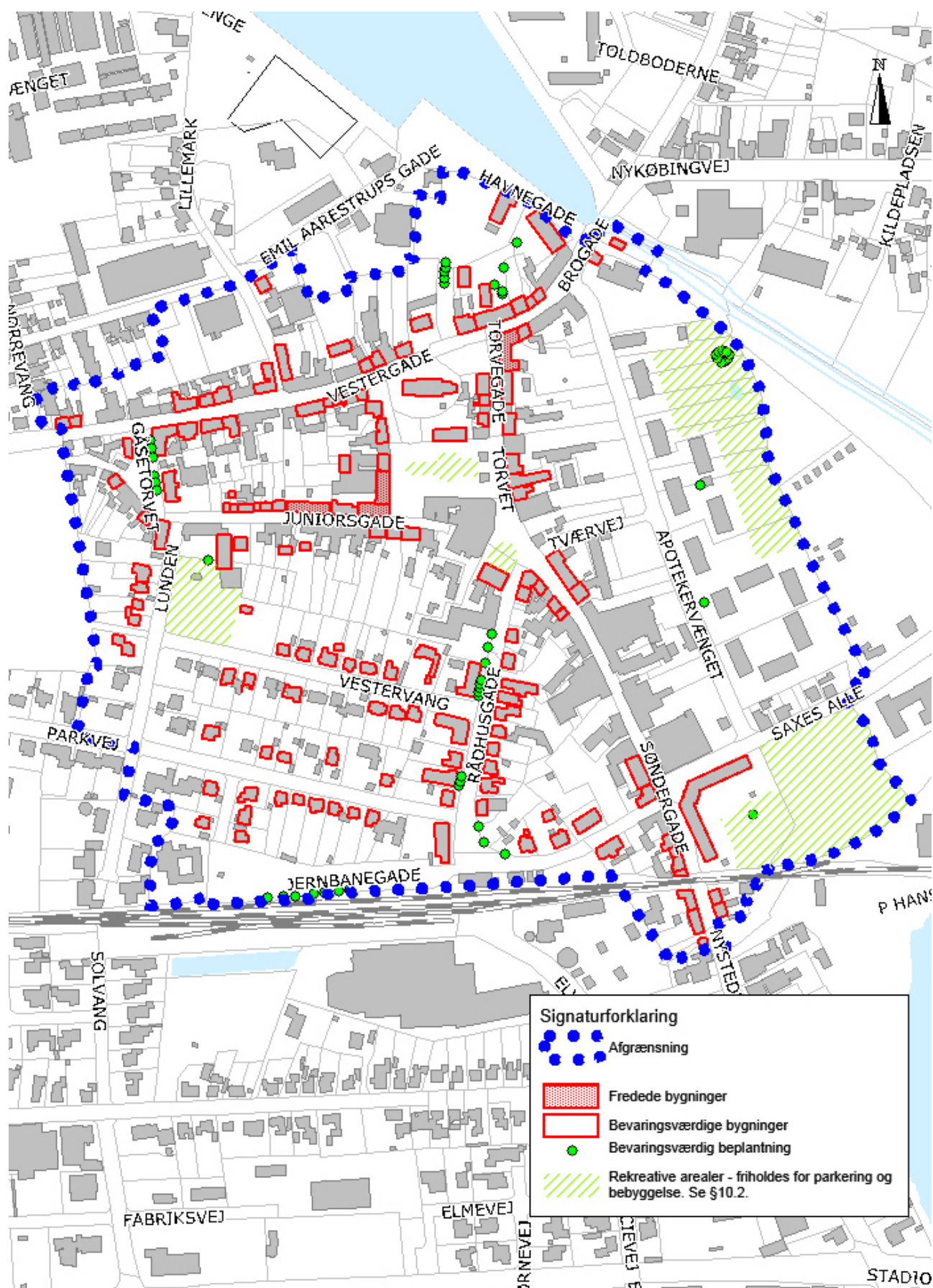


KORTBILAG 3

BYGGELINJER

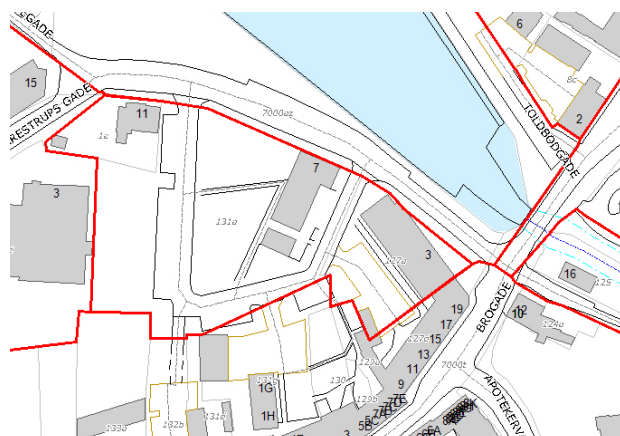


KORTBILAG 4: BEVARINGSVÆRDIER

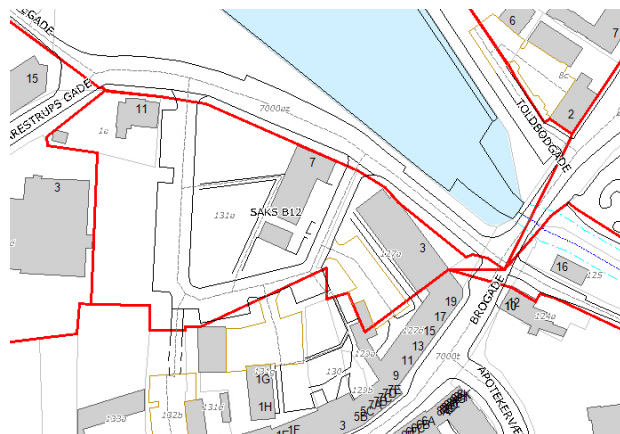


TILLÆG NR. 6 TIL KOMMUNEPLAN 2013-2025

Tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2013 – 2025 omhandlende ændring i byggehøjde til realisering af Lokalplan nr. 158. Der er ydermere foretaget mindre ændringer i afgrænsning af rammeområderne.



Fremtidige kommuneplanrammer.



Nuværende kommuneplanrammer.

SAKS B12 HAVNEN SØ

ANVENDELSE

Boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt liberalt erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

BEBYGGELSE

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 80. Max. antal etager, 3. Max. bygningshøjde 12 m. Dog må der i direkte tilknytning til siloen bygges op til 38 m. Andet: Bevaringsværdige bygninger skal søges bevaret og indpasset i området til boliger eller erhverv.

FRIAREALER

Se generelle bestemmelser

TRAFIKALE FORHOLD

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser.

ZONESTATUS

Arealerne ligger i Byzone.

ANDET

Se generelle rammebestemmelser.

Således vedtaget som forslag, til udsendelse i offentlig høring, af Guldborgsund Byråd på mødet den 15. maj 2014

John Brædder
Borgmester

Claus Thykjær
Kommunaldirektør