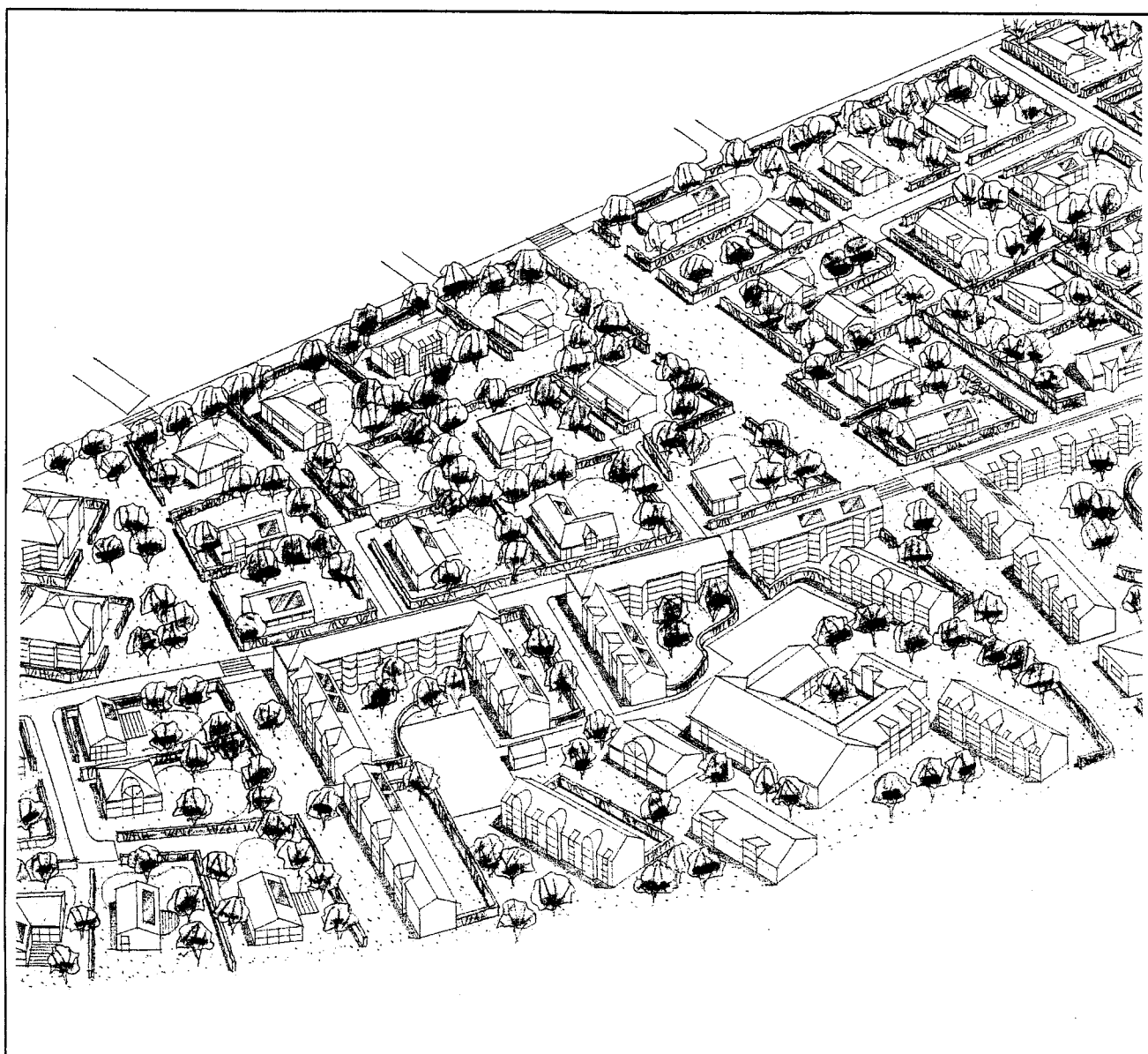


LOKALPLAN 74 STEGE NYMARKEN



MØN KOMMUNE

OKTOBER 1998

Rettelsesblad til Lokalplan Nr. 74

Lokalplan nr. 97 – Boligområde ved Nymarksvej

PlanID 1071287 – Vedtaget 16. december 2004

Ophæver Lokalplan nr. 74 "Stege Nymarken" for matr.nr 16a og 16b begge Stege Markjorder, samt for en del af Nymarksvej, jf. kortbilag 1

Sagsnr. PL.08.96

Møn kommune
Storegade 56
4780 Stege

Planlægningsafdelingen
Telefon 55815555

Lokalplanforslag	29. 05. 1998
Udvalgsbehandlet	08.06.1998
Byråd, 1. Vedtagelse	25.06.1998
Offentlighedsperiode	29.06 -25.08.1998
Udvalgsbehandlet	14.09.1998
Byråd, 2. Vedtagelse	01.10.1998
Offentlig bekendtgørelse	12.10.1998

MØN KOMMUNE

LOKALPLAN 74

STEGE NYMARKEN

HVAD ER EN LOKALPLAN

Efter lov om planlægning er lokalplaner den plantype et byråd skal anvende til at fastlægge bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere om anvendelsen af fast ejendom og om bebyggelsens regulering m. v.

Kommuneplan

Lov om planlægning pålægger byrådet at udarbejde en samlet overordnet plan for hele kommunen. Kommuneplanen udgør de rammer, inden for hvilke lokalplanen skal udarbejdes.

I lov om planlægning er det bestemt, at en lokalplan skal tilvejebringes, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. En lokalplan skal endvidere tilvejebringes, før der gennemføres større udstykninger eller bygge- og anlægsarbejder. En lokalplan kan iøvrigt udarbejdes, når byrådet skønner det nødvendigt.

Hvad kan en lokalplan indeholde

I en lokalplan kan der bl.a. optages bestemmelser om et områdes anvendelse og om en bebyggelses omfang, placering og udformning, om bevaring, om vej- og stiforhold samt andre forhold det i det enkelte tilfælde vil være relevant at medtage.

Lokalplanen skal sikre, at et område får en udformning, som tager mest muligt hensyn til de bestående omgivelser. Endvidere skal den sikre sammenhæng med den øvrige planlægning i kommunen.

Offentliggørelse

Ved offentliggørelse af forslag til lokalplan, kommuneplan og tillæg til planer skal det sikres, at borgerne får kendskab til forslagene og derved mulighed for at øve indflydelse på planlægningen, inden byrådet vedtager disse endeligt.

INDHOLDSFORTEGNELSE

INDLEDNING

Lokalplanområdets afgrænsning.....	1
Tekstens opbygning.....	1

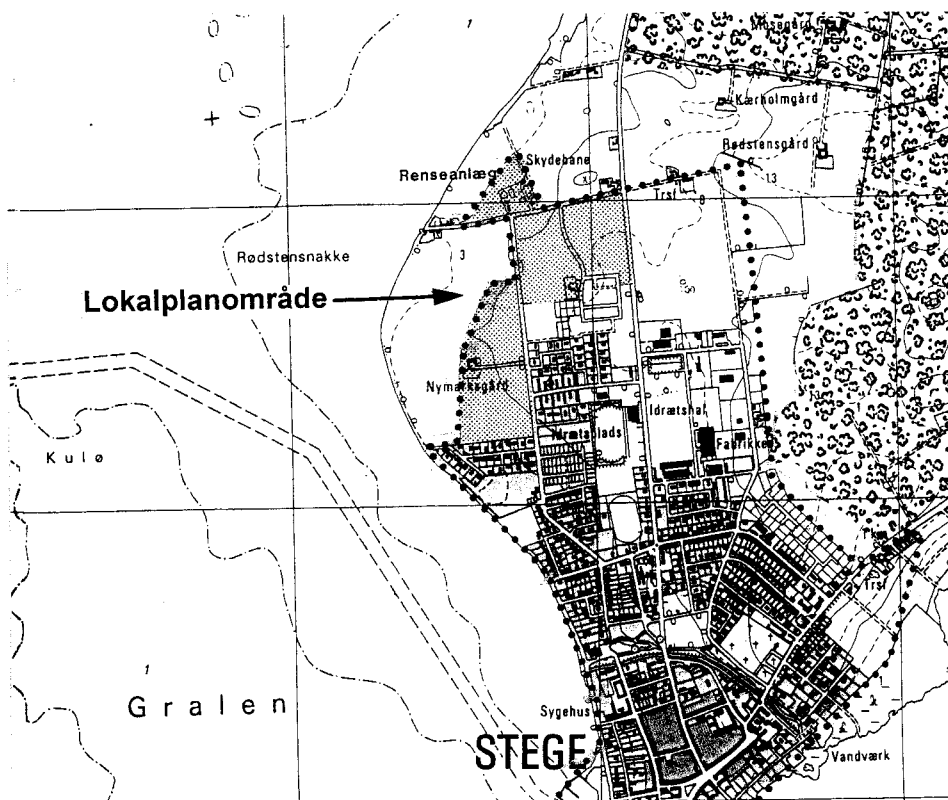
1. BESKRIVELSE OG REDEGØRELSE

Baggrund og målsætning med lokalplanen.....	3
Beskrivelse af eksisterende forhold.....	4
Lokalplanens indhold.....	9
Lokal indsats for et bæredygtigt miljø.....	16
Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	20
Fotomontage af den eksisterende kyst v. Nymarksgård.....	25
Lokalplanområdet set fra Stege bugt-eks. og fremtidige forhold...	27
Luftperspektiv af nyt boligområde vest for Nymarksvej.....	29

2 LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1 Lokalplanens formål.....	31
§ 2 Lokalplanens område.....	32
§ 3 Områdets anvendelse.....	32
§ 4 Veje og stier	33
§ 5 Delområde B1- Type I og II.....	34
§ 6 Delområde B2 - Type III, IV, V og VI.....	37
§ 7 Delområde F1 nyttehaver).....	40
§ 8 Delområde F2 (havelodder, nyttehaver.....	41
§ 9 Delområde E1 (erhverv).....	43
§ 10 Fællesbestemmelser for B1, B2, F1, F2 og E1.....	46
§ 11 Delområde D1 (renseanlæg).....	47
§ 12 Forudsætning for igangsætning af byggeri.....	48
§ 13 Forudsætning for ibrugtagen.....	48
§ 14 Tilladelse fra andre myndigheder.....	48
§ 15 Servitutter.....	48
§ 16 Ophævelse af lokalplaner.....	49
§ 17 Tinglysning.....	49
Tillæg nr. 1 til Møn kommuneplan 1997-2009.....	51
Kortbilag 1 Lokalplanområdets afgrænsning.....	55
Kortbilag 2 Illustrationsplan.....	57
Kortbilag 3 Veje, stier og grønne træk.....	59
Kortbilag 4 Delområder, anvendelse og typer.....	61
Kortbilag 5 Byggeområder.....	63

INDLEDNING



Stege der ligger mellem Bugt og Nor vist med det kommende skovbryn nordøst for byen

Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplanområdet ligger i den nordvestlige del af kommuncetret Stege-Lendemarke og omfatter et ca. 10 hektar stort areal vest for Nymarksvej og et ca. 10 hektar stort areal nord for Rubinvænget mellem Nymarksvej, Ulvshalevej og Skydebanevej samt det eksisterende rensningsanlæg og et mindre areal til udvidelse af dette nord for Skydebanevej. Den nærmere afgrænsning fremgår af kortbilag 1. For området fastsætter lokalplanen en række bestemmelser, der skal overholdes i forbindelse med nybyggeri og ombygning. Desuden fastlægges bestemmelser om grønne områder, beplantning, stier og vejforsyning.

Tekstens opbygning

Lokalplanen er opbygget i 2 hovedafsnit:

1. Beskrivelse og redegørelse
2. Lokalplanens bestemmelser

Hovedafsnit 1 beskriver formålet med og indholdet i lokalplanen. Baggrunden for planlægningen gennemgås, og der redegøres for lokalplanens forhold til anden planlægning.

Hovedafsnit 2 indeholder de juridiske gældende bestemmelser for områdets bebyggelse og arealdisponering.

Bagerst findes de juridisk bindende kort.

1. BESKRIVELSE OG REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund og målsætning

Møn Byråd har besluttet at der skal udarbejdes en samlet lokalplan for den nordvestlige del af Stege med det formål at sikre nye udbygningsmuligheder for boliger, erhverv og fritidsformål og at sikre udbygningsmulighed for det eksisterende rensningsanlæg. Lokalplanen afgrænser Steges nordlige bydel mod det åbne land og kysten langs Stege Bugt. Planen har til formål at definere udbygningsmulighederne endeligt set i relation til såvel den forestående fastlæggelse af 300 meters strandbyggelinie, som kommuneplanens udviklingsstrategi for åbne kyster, kystbyer og havne.

Lokalplanområdet er i kommune- og regionplan udlagt som primært byvækstområde i kommunecentret Stege-Lendemarke. Denne lokalplan følger op på byrådets udviklingsstrategi for kommunecentret. Der er en række konkrete anledninger til lokalplanens opkomst:

- Det Mønske skolevæsen har på baggrund af en ny skolestruktur gennemgået en omfattende bygningsmæssig fornyelse, der blandt andet betød at byrådet i 1997 kunne indvi kommunens nye fælles overbygningsskole ved Nymarksvej i Steges nordvestlige bydel. Byrådet finder det af afgørende betydning for kommunens bosætningspolitik at kunne tilbyde mulighed for boligbyggeri i tilknytning til den nye skole.
- Møn kommune er en stor landkommune og har i efterkrigstiden været præget af den generelle tendens til afvandring fra landet til de store byer. Gennem 1990'erne er denne tendens vendt til en lille men vedvarende tilvækst i befolkningstallet. Der er i dag meget begrænsede muligheder for boligbyggeri i kommunecentret. Tilvejebringelsen af nye varierede muligheder for boligbyggeri er et af de vigtige elementer i byrådets strategi for fortsat at øge bosætningen og sikre en fortsat befolkningstilvækst i kommunen.
- Umiddelbart nord for bygrænsen ved Skydebanevej har der siden 1920'erne ligget en skydebane. Skydebanen er en af de få tilbageværende større skydebaner i Storstrøms amt. Skydebanens virke har ikke givet årsag til støjproblemer i forhold til de eksisterende boligområder i Stege, men for at forebygge konflikter skal eksisterende skydebaner ifølge miljøloven nu miljøgodkendes. På denne baggrund er det ikke muligt at fortsætte den i tidligere region- og kommuneplan forudsatte boligudbygning på arealerne umiddelbart syd for skydebanen.
- Den nye skole er delvist bygget på arealer der husede kommunens største nyttehaveforening, hvilket naturligt betød et akut behov for et nyt areal til nyttehaver. I det denne aktivitet er forenelig med hensynet til skydebanen har byrådet besluttet at placere nyttehaverne syd for Skydebanevej.
- Det eksisterende rensningsanlæg vil i takt med den løbende miljømæssige og teknologiske udvikling samt udbygningen af byen have behov for at kunne udvide kapaciteten.

Med lokalplanen er det byrådets ønske at skabe en samlet planløsning for Steges nordvestlige bydel, der afvejer de mange planlægnings-, miljø- og naturmæssige aspekter i bydelen og i forhold til det omliggende landskab. Der skal gives et samlet bud på en bebyggelsesplan der sigter på at skabe gode bomiljøer, hvor flest muligt får udsigt over landskabet og vandet kombineret med optimal solorientering. En bystruktur der åbner sig mod landskabet og vandet og med, varierede gadeforløb, pladser og grønninger, der er rare at opholde sig i, og giver udsigt til vandet. Planen lægger op til at Stege Nymarken skal udbygges som en alsidig bydel, hvor erhvervsvirksomheder, rensningsanlæg, nyttehaver og boligområder kan placeres sammen blandt andet ved at skabe grønne zoner og beplantningsbælter mellem de forskellige aktiviteter og ved at omlægge vejnettet, så hvert enkelt område får egen vejadgang.

Samtidig er det byrådets ønske at lokalplanen skal inspirere kommende bygherrer, virksomheder og beboere til at vi lokalt er med til at fremme en bæredygtig udvikling i overensstemmelse med byrådets strategi for at fremme lokale Agenda 21 projekter i Møn kommune.

Beskrivelse af eksisterende forhold

Omgivende topografi

Steges nordvestlige bydel ligger nord for omfartsvejen Katedralvej og vest for udfaldsvejen til det nordlige Møn Ulvshalevej. Området består af udbyggede boligområder fra 1950'erne og frem til 80'erne. Bebyggelsen består af en blanding af villaer, rækkehuse og tæt-lavbebyggelse. Bydelen er karakteristisk ved at være hjemsted for tre store institutioner: Mønshallen, Møns svømmehal og - siden sommeren 97 - Stege nye skole. Hele området er velplanlagt med et gennemgående stisystem såvel nord/syd som øst/vest og er kendetegnet ved de mange beplantningsbælter og grønne områder.



Rækkehusbebyggelse v. Platanvej set fra svømmehallen mod lokalplanområdet



Stege skole set fra Birkevænget mod lokalplanområdet



Idrætsbanerne og de mange beplantningsbælter giver bydelen et grønt præg

Øst for Ulvshalevej ligger kommunens største erhvervsområde som ud mod vejen fremtræder veltilplantet.

Mod vest grænser lokalplanområdet op til landbrugsarealer, der ligger som en kile mellem området og Stege Bugt. Det eksisterende rensningsanlæg, der udgør lokalplanområdets nordligste hjørne grænser op til en mindre klynge huse ud mod Stege Bugt. Øst for rensningsanlægget ligger skydebanen og landbrugsarealer, hvor der er opstillet to mindre vindmøller og umiddelbart nord herfor starter engområderne, der løber langs kysten op mod Ulvshale.



Nordvest for lokalplanområdet ligger en mindre klynge huse ud mod Stege Bugt

Lokalplanens område

Lokalplanområdet består af tre arealer omkring Nymarksvej og Skydebanevej. Arealet vest for Nymarksvej er et forholdsmæssigt fladt landbrugsareal tilhørende Nymarksgård. Gårdens bygninger indgår i lokalplanområdet. Området øst for Nymarksvej er i hovedsagen flade ubebyggede arealer. Området er delvist byggemodnet med blandt andet flere beplantningsbælter og midt gennem området løber Safirvej, der i dag forsyner det eksisterende boligområde omkring Rubinvænget. Der er i dag bygget en enkelt villa i den østlige del af lokalplanområdet. En del af området er omfattet af lokalplanerne nr. 8 og 43. Disse lokalplaner aflyses i forbindelse ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan for de matrikel numre som er med i lokalplan 74. Nord for Skydebanevej ligger Stege-Lendemarkes rensningsanlæg. Området er delvis omkranset af beplantning og er præget af tekniske anlæg, herunder en vindmølle.



Lokalplanområdet set fra Nymarksvej- med hjørnet af Søvnænet i forgrunden -mod Nymarksgård



Rensningsanlægget og Nyttehaverne set fra Nymarksvej



Det delvist udbyggede boligområde ved Rubinvænget

OMRÅDETS KARAKTERISTISKE TRÆK

Skydebanevej afgrænser byen mod det åbne land. Dels ved en lille klynge huse, og dels ved de større tekniske anlæg nord for vejen

Rensningsanlæg, skydebane og tre vindmøller danner en teknisk zone mellem kysten og byen

Nymarksgård opleves, som en bebygget lund i en lomme af landbrugsareal, mellem bykroppen og kysten

Stinet i bydelen er veludbygget

Beplantningsbælterne og sportsbanerne gør bydelen grøn

Byprofilen præger kyststrækningen ved Nymarksgård

Langs kysten løber en skrænt der mod vandsiden fremtræder veltilplantet

De store institutioner præger området og gør stege nord til et centralt sted i kommuncenteret

De større veje, katedralvej og Ulvshalevej, afgrænser bydelen

Lokalplanens indhold

Delområder

Lokalplanen opdeler, som vist på kortbilag 4, området i 6 delområder. B1 til boligformål (åben/lav) og B2 til boligformål (tæt/lav). F1 til fritidsformål (nyttehaver), F2 til fritidsformål (nyttehaver/havelodder med mulighed for mindre dyrehold), E1 til erhvervsformål og D1 til offentlige formål (rensningsanlæg),

B1 og B2 inddeles, som vist på kortbilag 5, i 12 byggeområder.

Vejforsyning

Vejudlæggene kan ses på kortbilag 3. Vejadgangen til byggeområde 1-10 sker fra Nymarksvej via vej A-A. For delområde B1 er der herudover adgang fra vejene D. Vejadgangen til byggeområde 11 og 12 sker fra Ulvshalevej via Rubinvænget, Safirvej og vej D. Vejadgangen til E1 sker fra Ulvshalevej via Skydebanevej ad vej B. Vejadgangen til F1 sker fra Nymarksvej ad vej C og vejadgang til D1 sker fra Skydebanevej.

Denne vejforsyning betyder, at Safirvej nedlægges som vej på strækningen fra Skydebanevej til Rubinvænget. Nedlæggelsen vil ske efter reglerne i vejlovgivningen. Nedlæggelsen berører de eksisterende boliger i området ved Turkisvænget og Rubinvænget som også vil få vejadgang til Ulvshalevej.

Den del af Safirvej, der nedlægges fastholdes som stiforbindelse og indgår i det samlede stinet i den nordlige del af Stege.

Nymarksvejs betydning i vejnettet er nu, hvor Stege skole ligger i området blevet væsentligt ændret. Byrådet følger løbende trafikmønstret omkring skolen og i særdeleshed på Nymarksvej. Der er i lokalplanen for området omkring Stege skole og hallerne åbnet mulighed for at der kan etableres trafikdæmpende foranstaltninger på den sydligste del af Nymarksvej. Med denne lokalplan åbnes der mulighed for at der kan etableres trafikdæmpende foranstaltninger på den nordlige del af Nymarksvej. Særligt kan der peges på behovet for at lave sikre stikrydsninger de steder, hvor det overordnede stisystem i bydelen krydser Nymarksvej. Der foreslås også at vejen flankeres af en række træer, der udover at medvirke til at dæmpe trafikhastigheden vil forskønne vejen og give den karakter.

Stier, grønne kiler og beplantningsbælter

Udlæg til stier, grønne kiler og beplantningsbælter kan ses på kortbilag 3. Af kortet fremgår det at beplantningsbæltet mod det åbne land i D1's nordøstlige hjørne er brudt, af hensyn til sikkerhedsmarkering af skydebanen. Vest for Nymarksvej udlægges der i arealets sydligste del en grøn plads med stiforbindelse til lokalplanområdets grænse mod det åbne land og kysten. Der udlægges herudover to offentligt tilgængelige grønne kiler mellem Nymarksvej og områdets vestlige grænse mod det åbne land og kysten. De grønne kiler støder umiddelbart op til det eksisterende stinet i kvarteret vest for Nymarksvej. Inden for den del af lokalplanområdet der ligger vest for Nymarksvej etableres der stiforbindelse fra vej D til Nymarksvej og fra vej C til Safirvejsstien. Endelig etableres der en sti mellem E1 og F2 fra Safirvejsstien til Ulvshalevej og den eksisterende sti fra Rubinvænget til den nye sti mellem Safirvejstien og

Ulvshalevej fastholdes. De eksisterende beplantningsbælter i lokalplanområdet skal fastholdes.

Lokalplanens bestemmelser for de enkelte delområder

Lokalplanen er opbygget således at de bestemmelser der er specifikke for hvert enkelt delområde er samlet område for område i paragrafferne 4 -11. For hvert enkelt delområde fastlægges der bestemmelser om anvendelse, udstykning, bebyggelsesregulering m.v. i paragraf 10 er der samlet en række fælles bestemmelser for delområderne B1, B2, F1, F2 og E1.

Delområde B1 består af 6 byggeområder med numrene 2, 4, 5, 8, 11 og 12 (se kortbilag 4 og 5). Området kan kun anvendes til boligformål. Såfremt man selv bor på ejendommen kan man dog drive virksomhed, hvis det ikke er til gene for naboerne, hvis man i øvrigt ikke ændrer ejendommens karakter af beboelsesejendom og hvis virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke kan finde sted på ejendommen.

Lokalplanen bestemmer, at B1 skal udstykkes efter en samlet plan for hvert enkelt byggeområde. Udstykningsplanen skal udformes i overensstemmelse med lokalplanens retningslinier, der er vist på kortbilag 2, og der må ikke udstykkes grunde under 700 m². I byggeområde 1 skal bebyggelsen placeres mindst 10 meter fra lokalplanområdets afgrænsning mod syd, herved sikres der en vis afstand mellem den nye bebyggelse og den eksisterende bebyggelse i Søvnæget.

I byggeområde 11 kan byrådet, hvis der bygges rækkehuse, dog tillade grunde udstykket ned til 350 m².

Som vist på kortbilag 2 er der i byggeområde 11 og 12 en særlig mulighed for at man kan sammenlægge en almindelig parcel på ca. 700 m² med en havelod i F2 på ca. 1200 m² til en samlet storparcel. Ligesom det i byggeområde 11 er muligt at sammenlægge flere parceller.

I byggeområde 11 og 12 kan udstykning også ske som angivet på kortbilag 4. Lokalplanen lægger således op til, at såfremt havelodderne ikke sammenlægges med parceller i byggeområde 11 og 12 kan disse udstykkes samlet og anvendes til almindelige nyttehave.

Inden for delområde B1 kan der opføres to typer af huse, Type I: fritliggende parcelhuse og type II: fritliggende parcelhuse og rækkehuse. I byggeområderne 2, 4, 5, 8 og 12 kan der bygges type I. I byggeområde 11 kan der bygges type II.

Byggeområde 2, 4 og 5 grænser op til Nymarksvej og de eksisterende boligområder øst for vejen. Planen lægger op til at der skal være sammenhæng - visuelt og bebyggelsesmæssigt - mellem de to sider af Nymarksvej. I byggeområde 11 kan der bygges en blanding af fritliggende parcelhuse, sammenbyggede parcelhuse og rækkehuse. Dette giver mulighed for at variere gadebilledet langs den relativt lange lige vej, som udlægges i dette byggeområde. Det giver også mulighed for at skabe mindre samlede bebyggelser, hvor man kan dyrke den bagvedliggende havelod i F2 fælles. I byggeområde 12 fastholdes det udstykningsprincip der er lagt for området i lokalplan 43, dog med en mulighed for at man kan tilkøbe en havelod i F2 til ejendommen.

Bebyggelsesprocenten for delområde B1 er fastsat til 25. I byggeområde 11 og 12 er der en særlig bestemmelse, der muliggør at man kan medregne arealet af en evt. tilkøbt havelod i delområde F2 ved beregning af bebyggelsesprocenten for den del af ejendommen der ligger i B1. Dog kan det bebyggede areal på den del af ejendommen der ligger i B1 maksimalt udgøre halvdelen af det grundareal der ligger i B1.

Bebyggelsen i delområde B1 kan opføres i maksimalt 1 ½ etage og skal placeres vinkelret eller parallelt med skel mod vej eller sti. Tage skal udføres med mindst 15° taghældning. Garager, udhuse og andre småbygninger skal placeres mindst 5 meter fra skel mod vej.

Der fastlægges ikke bestemmelser med hensyn til materialevalg. Dog skal man i forbindelse med valg af materiale tage højde for, hvorledes de harmonerer med omgivende bebyggelse.

Der skal udlægges 15 % af etagearealet til parkering. Dog skal der anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. bolig.

For at sikre at lokalplanområdet bliver en grøn bydel fastlægger lokalplanen at der skal plantes levende hegn. Det levende hegn kan på indersiden suppleres med trådhegn, når dette ikke overstiger højden på det levende hegn.

Der skal oprettes en grundejerforening for hvert byggeområde til at varetage vedligeholdelse af veje, stier og grønninger. Den enkelte grundejerforening har pligt til at lade sig sammenlægge med nabogrundejerforeninger og at optage nabogrundejerforeninger som medlemmer til varetagelse af fællesopgaver i lokalplanområdet. Grundejerforeningernes vedtægter skal fremsendes til kommunen, der påser at vedtægterne er i overensstemmelse med lokalplanens retningslinier.

Delområde B2 består af 5 byggeområder med numrene 1, 3, 6, 7 og 9 (se kortbilag 4 og 5). Området kan kun anvendes til boligformål og fællesformål for boligerne, såsom vaskeri, fælleshus og lignende. Den eksisterende gård, der ligger i byggeområde 6 er undtaget fra dette. Den vil kunne indrettes til boliger og kunne anvendes til et mindre dyrehold, ridehal samt erhvervs- og værkstedsvirksomhed der ikke er til gene for omgivelserne, efter nærmere godkendelse af Møn kommune. Herudover vil den eksisterende bebyggelse kunne anvendes til offentlige formål.

Lokalplanen bestemmer, at B2 skal udstykkes og bebygges efter en samlet plan for hvert enkelt byggeområde. Udstyknings- og bebyggelsesplanen skal udformes i overensstemmelse med lokalplanens retningslinier som er vist på kortbilag 2 og 4, der må ikke udstykkes grunde under 350 m².

Inden for delområde B2 kan der opføres 4 typer af huse, Type III: vinkelhuse, type IV og V: gade- og stokhuse og type VI: punkthuse.

Bebyggelsesprocenten for delområde B2 er fastsat til 35.

Type III (vinkelhuse) må højest opføres i 1 etage og bebyggelsen må ikke have en højde på mere end 4,2 meter over det niveauplan, der fastsættes for grunden. Vinkelhusene er valgt som overgangselement fra det åbne land/kyststrækningen til byen langs lokalplanens vestlige afgrænsning i byggeområde 1 og 3. Indpasning af lave vinkelhuse på dette sted giver mulighed for at flest muligt får vandudsigt, både i vinkelhusene og i gade- og stokhusene der ligger bagved.

Type IV (gade- og stokhuse) kan opføres i 1 ½ og 2 etager. Type V (gade- og stokhuse) kan maksimalt opføres i 1 ½ etage. For begge typer gælder at bebyggelsen må ikke have en højde på mere end 8,5 meter over det niveauplan, der fastsættes for grunden. Det anbefales, at der i forbindelse med byggeriers udformning inddrages overvejelser om placering af solfangeranlæg på de sydvendte tagflader og at taghældningen indrettes herefter. Det anbefales også, at 2 etages bebyggelse hovedsageligt placeres mod vej A-A således at flest muligt får udsigt over vandet og bebyggelsen danner rum mod vejen.

I byggeområde 1 og 3 kan der udelukkende opføres type V, det vil sige gade- og stokhuse i maksimalt 1 ½ etage. Dette er valgt med henblik på at den nye bebyggelse tilpasses den eksisterende bebyggelse i Søvnæget.

I byggeområde 6 og 7 indgår der udelukkende gade- og stokhuse. Dette er valgt, med henblik på at skabe et samspil mellem det store gårdanlæg og den nye bebyggelse der kan opføres i disse byggeområder. I byggeområde 9 er der ligeledes kun mulighed for at opføre gade- og stokhuse. Byggeområdet skal danne byens nordvestligste afgrænsning mod det åbne land og Stege Bugt. Det er hensigten, at der på dette vigtige sted skal skabes en veldefineret overgang mellem byen og det omgivende landskab, der både markerer sig med en byprofil og trækker landskabet ind i byen. Samtidig vil der ved den valgte planløsning blive gode udsigtsmuligheder for de kommende beboere.

Type VI (punkthuse) skal opføres i 2 etager. Bebyggelsen må ikke have en højde der overstiger 8,5 meter over det niveauplan, der fastsættes for grunden. Punkthuse kan udelukkende opføres i byggeområde 10. Bygningstypen er valgt med udgangspunkt i byggeområdets særlige beliggenhed over for den eksisterende grønning øst for Nymarksvej. Punkthusene fungerer som en visuel markering af den nordligste indkørsel til området. Den koncentrerede byggeform betyder åbne grønne arealer omkring husene, hvorved området åbner sig op netop overfor grønningen. Hvis punkthusene indrettes med lodrette lejlighedsskel vil der samtidig blive gode udsigtsmuligheder for de kommende beboere.

Tage i delområdet B2 skal udføres med mindst 15° taghældning. Der fastlægges ikke bestemmelser med hensyn til materialevalg. Dog skal man inden for hvert enkelt byggeområde anvende samme materialer og i forbindelse med valg af materiale tage højde for, hvorledes de harmonerer med omgivende bebyggelse.

Der skal i delområdet udlægges parkeringsarealer svarende til 1,5 parkeringsplads pr. bolig. Der skal dog kun anlægges 0,75 parkeringsplads pr. bolig. De resterende parkeringspladser kan anlægges efter behov eller efter byrådets forlangende.

Der skal inden for hvert enkelt byggeområde udlægges opholdsarealer svarende til 50 % af etagearealet. Den del af de fælles udlagte grønninger og pladser, der indgår i byggeområdet kan medregnes ved beregning af opholdsarealet.

For at sikre at lokalplanområdet bliver en grøn bydel fastlægger lokalplanen at der skal plantes levende hegn. Det levende hegn kan på indersiden suppleres med trådhegn, når dette ikke overstiger højden på det levende hegn.

Der skal oprettes en grundejerforening for hvert byggeområde til at varetage vedligeholdelse af veje, stier og grønninger. Den enkelte grundejerforening har pligt til at lade sig sammenlægge med nabogrundejerforeninger og at optage nabogrundejerforeninger som medlemmer til varetagelse af fællesopgaver i lokalplanområdet. Grundejerforeningernes vedtægter skal fremsendes til kommunen, der påser at vedtægterne er i overensstemmelse med lokalplanens retningslinier.

Delområde F1 Delområdets beliggenhed kan ses på kortbilag 4. Området kan kun anvendes til fritidsformål, nyttehaver. Haverne må anvendes til ophold i dag- og aftentimerne. Fast beboelse kan således ikke finde sted og der må ikke etableres nogen form for spildevandsafledning.

Nyttehaverne må ikke benyttes til dyrkning af frugt og grøntsager med salg for øje.

F1 skal udstykkes som vist på kortbilag 4. Ændringer af udstykningen kan kun ske efter nærmere godkendelse af Møn kommune. Ingen havelod må være større end 500 m². På hver havelod må der opføres ét havehus på højst 20 m² og et redskabsskur. Hvis havehus og skur sammenbygges må det samlede grundareal højst udgøre 25 m². Herudover kan der opføres drivhuse. Der udlægges, som vist på kortbilag 2, et fællesareal hvor der kan opføres et fælleshus på højst 50 m².

Bebyggelsen skal overvejende fremstå i træ. Bebyggelsens højde må ikke overstige 4 meter. Bebyggelsen skal opføres mindst 2 meter fra sti- og nabo-skel og maksimalt 10 meter ind på haveloddet.

Der må udelukkende parkeres på adgangsvejen C.

Hegning mellem havelodderne og mod områdets stier skal være hæk der stedse klippes tilbage. Lodderne skal holdes i orden så misvækster ikke går i frø. Langs delområde F1's afgrænsninger udlægges der beplantningsbælter som vist på kortbilag 2.

Haveforeningen skal varetage bestyrelsen af området og forestår, uden udgift for kommunen vedligeholdelsen af de i området beliggende veje, stier og beplantningsbælter. Foreningens vedtægter skal fremsendes til kommunen, der påser at vedtægterne er i overensstemmelse med lokalplanens retningslinier. Haveforeningen skal optage nabohaveforeninger som medlemmer på byrådets forlangende.

Delområde F2 Delområdet beliggenhed kan ses på kortbilag 4. Området kan kun anvendes til fritidsformål, havelodder og nytehaver. Haverne må anvendes til ophold i dag- og aften timerne. Fast beboelse kan således ikke finde sted og der må ikke etableres nogen form for spildevandsafledning.

Nyttehaverne/havelodderne må kun benyttes til dyrkning af frugt og grøntsager til eget forbrug. Der er i delområdet F2 gennem en særlig dispensation åbnet mulighed for et mindre blandet dyrehold. Man vil kunne holde op til 4 større dyr, eksempelvis en pony og 2 får med lam, op til 10 høns og herudover kaniner.

Området skal udstykkes efter en samlet plan for F2 og byggeområde 11 og 12 i overensstemmelse med de retningslinier der er vist på kortbilag 2 og 4. Udstykningen kan kun ændres efter nærmere godkendelse af Møn Byråd.

Udstykningen kan ændres såfremt havelodder ikke 5 år efter salg af den tilstødende grund i byggeområde 11 og 12 er tilkøbt denne ejendom. I så fald vil arealet kunne anvendes til almindelige nytehaver af haveforeningen i F1, eller en anden haveforening.

På hver havelod der sammenlægges med en parcel i B1, må der opføres bebyggelse med et samlet grundareal på højst 30 m². Herudover kan der opføres drivhuse og opstilles lukkede beholdere og containere til gødning fra det tilladte dyrehold. Hvis området udstykkes til almindelige nytehaver, må der på hver havelod opføres bebyggelse med et samlet grundareal på 25 m². Højden af bebyggelse i F2 må ikke overstige 4 meter.

For at sikre at lokalplanområdet bliver en grøn bydel fastlægger lokalplanen at der skal plantes levende hegn. Det levende hegn kan på indersiden suppleres med trådhegn, når dette ikke overstiger højden på det levende hegn. Der kan etableres den for dyreholdet nødvendige indhegning.

Langs delområdet F2's afgrænsninger udlægges der beplantningsbælter som vist på kortbilag 3. Havelodderne skal holdes i orden så misvækster ikke går i frø.

Grundejerforeningen for byggeområde 11 og 12 og/eller en evt. haveforening skal, uden udgift for kommunen, forestå vedligeholdelsen af de i området beliggende beplantningsbælter. Foreningernes vedtægter skal fremsendes til kommunen, der påser at vedtægterne er i overensstemmelse med lokalplanens retningslinier. En evt. haveforening skal lade sig optage i nabohaveforeninger på byrådets forlangende.

Delområde E1 Delområdet beliggenhed kan ses på kortbilag 4. Området må kun anvendes til erhvervsformål som håndværk, lettere fremstillingsvirksomhed, lager og værkstedsvirksomheder, kontorer, liberale erhverv, servicevirksomheder og lignende. Der må ikke drives detailhandel inden for området.

Der må ikke opføres eller indrettes nogen form for beboelse i området. Det er således heller ikke muligt at indrette portnerboliger, eller at drive virksomhed, hvor det af sikkerhedsmæssige årsager vil være nødvendigt med tilstedeværelsen af en person med bopæl på ejendommen.

Erhvervsvirksomheder må ikke medføre gener fra støj, lugt, støv eller emissioner af forurenende stoffer. Det er således en forudsætning, at virksomheden ikke skal have miljøgodkendelse og at der i forbindelse med virksomhedens drift ikke skal stilles særlige afstandskrav eller beliggenhedskrav.

E1 skal udstykkes i overensstemmelse med de retningslinier der fremgår af kortbilag 2. Der må ikke udstykkes grunde under 2000 m². Møn Kommune tilbyder i øvrigt udvidelsesmuligheder for områdets virksomheder, ved at man før grundsalg i området tilbyder den givne grund til ejere af nabogrunde. Hvor der er flere naboejere vil den der har været etableret længst i området blive tilbudt grunden først.

Bygningers rumfang må ikke overstige 2 m³ pr. m² grundareal og maksimalt halvdelen af grunden må bebygges. Bebyggelsen kan opføres i 1 ½ etage og skal placeres vinkelret med skel mod vej B - B og i en afstand af minimum 10 meter fra vejskel og 5 meter fra naboskel. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må gives en højde der er mere end 4 meter sammenlagt med den halve afstand til skel. Administrations- udstillingsbyggeri, kundemodtagelse og lignende skal placeres med facade mod vej B, med henblik på at bebyggelsen danner et åbent og indbydende "ansigt" ud mod adgangsvejen.

Tage skal udføres med mindst 15° taghældning. Der fastlægges ikke bestemmelser med hensyn til materialevalg.

Der skal udlægges 30 % af etagearealet til parkering. Der skal dog anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. ansat og mindst 4 pladser pr. ejendom.

Der er i dag beplantningsbælter mod Skydebanevej og Ulvshalevej. De eksisterende beplantningsbælter skal fastholdes og der udlægges, som vist på kortbilag 2 et nyt beplantningsbælte mod delområde F2. Hegnet etableres af Møn kommune. Vedligeholdelse af eksisterende og nye beplantningsbælter forestås af grundejeren eller af områdets grundejerforening.

For at sikre at lokalplanområdet bliver en grøn bydel fastlægger lokalplanen at der mod Safirvejstien og mellem de enkelte grunde skal plantes levende hegn. Det levende hegn kan på indersiden suppleres med maskinflet. Mod vej B kan der etableres maskinflet.

Det er i delområde E1 muligt at holde får eller geder til afgræsning af de ubebyggede arealer.

Der skal oprettes en grundejerforening for delområdet til at varetage vedligeholdelse af vej, beplantningsbælter, og evt. dyrehold til afgræsning. Grundejerforeningens vedtægter skal fremsendes til kommunen, der påser at vedtægterne er i overensstemmelse med lokalplanens retningslinier.

Delområde D1 må kun anvendes til offentlige formål, rensningsanlæg.

D1 skal udstykkes i overensstemmelse med de retningslinier der fremgår af kortbilag 4.

Der må kun opføres anlæg til brug for spildevandsrensning med tilhørende mandskabsfaciliteter. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40. Den maksimale bygningshøjde fastsættes til 5 meter. Undtaget for dette er vindmøllen, der kan have en navhøjde på maksimalt 25 meter.

Der fastlægges ikke bestemmelser med hensyn til materialevalg.

Der skal være parkeringsmulighed for mindst to biler inden for området.

Der er i dag beplantningsbælter mod Skydebanevej og det åbne land. De eksisterende beplantningsbælter skal fastholdes og der udlægges, som vist på kortbilag 3 et nyt beplantningsbælte langs det nye område.

Der er i dag en mindre vindmølle i delområde D1. Den eksisterende vindmølle kan ikke udskiftes jf. regionplanens retningslinier herom.

Lokal indsats for et bæredygtigt miljø

I et moderne fremtidssikret byområde bør det sikres, at ressource og energistrømme samt affald og forurening fra området mindskes af hensyn til det langsigtede perspektiv for en bæredygtig udvikling i Møn Kommune. Det gælder ved indretning af bebyggelsen, herunder varme-, vand- og elforsyning, og ved indretning af byggeri og anlæg med mulighed for nedsivning af regnvand, begrænsning af befæstede arealer, velindrettede affaldssorteringssteder og velovervejede beplantninger, der giver læ og opholdsmuligheder for mennesker og levesteder for dyr.

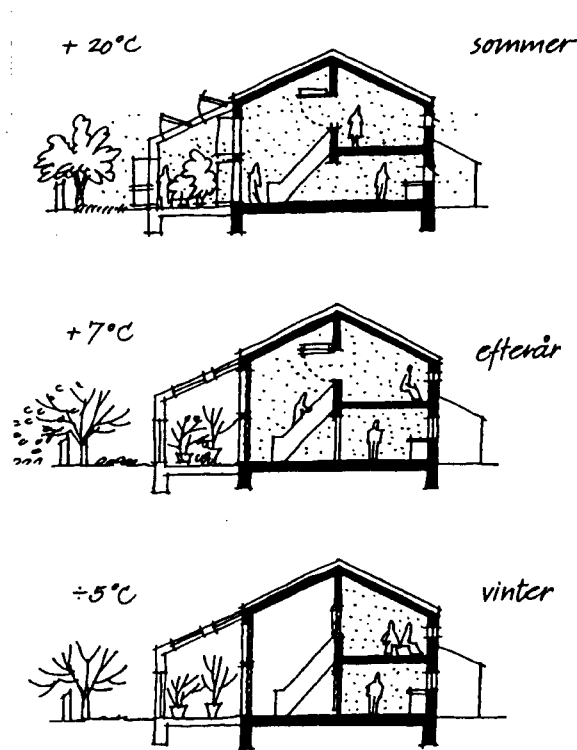
Varme-, vand- og elbesparelser

Boligerne bør udformes og indrettes så der opnås optimal energi- og vandbesparelse. Efterfølgende nævnes en række tiltag der i kombination med det tekniske udstyr i boligerne sparer ressourcer og dermed driftsomkostninger.

Varme

Bygninger skal placeres gunstigt i forhold til solindfald så effekten af evt. solfangere og glasbygninger optimeres. Af hensyn til solindfald i boligen skal de største lysåbninger søges placeret mod sydøst, syd og sydvest. Udover anvendelse af energiglas bør der til vægge, lofter og eventuelt gulve anvendes tunge materialer, der er varmeakkumulerende og temperaturudjævnende.

Der bør isoleres optimalt og/eller zoneindeles, jf. skitse.



Princip for boligens klimazonering

Det er hensigtsmæssigt at varmt brugsvand ved tæppesstedet kan indstilles på den ønskede maksimale temperatur. Brusere bør forsynes med termostatiske blandingsbatterier og opvarmningen af brugsvand bør suppleres ved aktiv solvarme/solfanger. Der bør etableres varmestyring og radiatorer bør udformes til lavtemperatur drift.

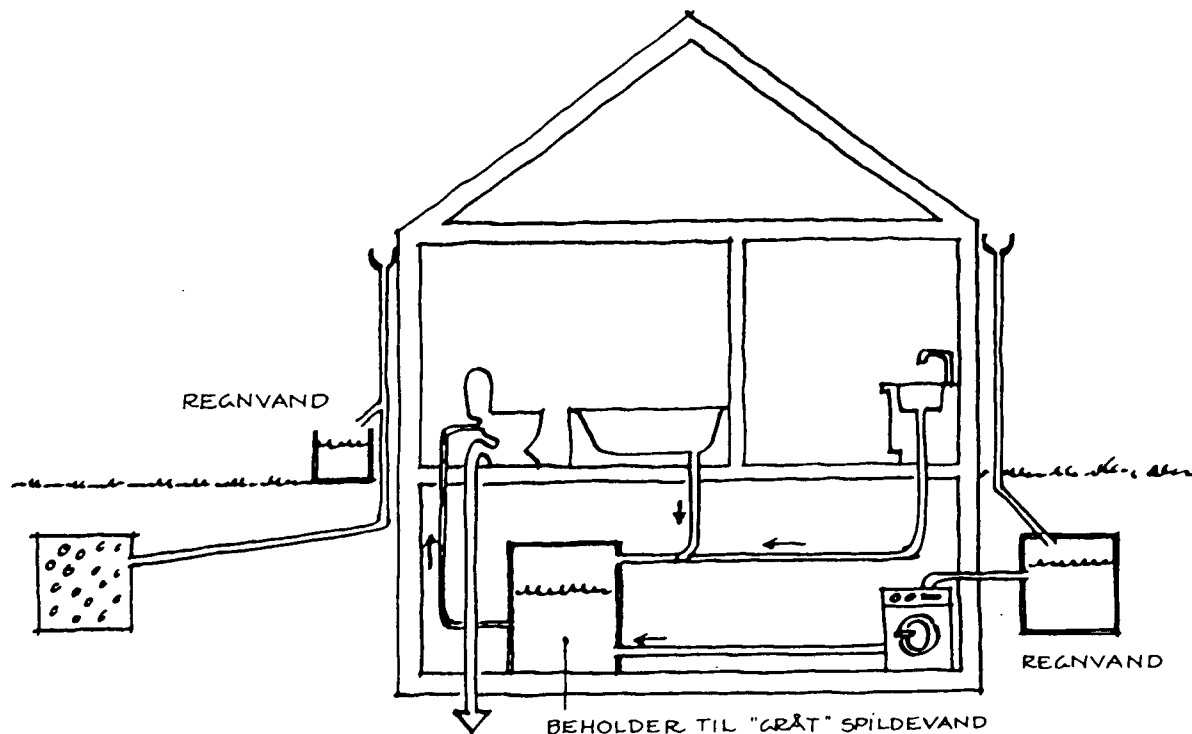
Vand

Det anbefales at overveje etablering af regnvandsanlæg til efterfølgende toilet skyl, tøjvask og/eller til havevanding. Der bør installeres lavtforbrugende armaturer ved tæppessteder og brusere, samt lavt forbrugende vaske- og opvaskemaskiner efter følgende minimumskrav :

<i>Køkkenvaske og brusere</i>	Maksimal vandgennemstrømning 12 ltr./minut
<i>Håndvaske</i>	Maksimal vandgennemstrømning 6 ltr./minut
<i>Toiletter i etageboliger</i>	Maksimal 6 liter skyld.
<i>Toiletter i én etageboliger</i>	Maksimal 4 liter skyld.

Der skal naturligvis installeres vandmåler.

Tænk over at der betales vandafgift efter vandforbrug, så det er måske én god ide at etablere følgende:



Ei

En ressourcebevist indretning af de udendørs fællesområder bør indebære at der installeres lavenergibelysning på veje, stier pladser, ved facadebelysning, trapper, kældre, skure og udhuse, gerne med skumringsrelæ. Belysningen kan aktiveres af tidsstyrede kontakter eller bevægelsesmeldere. Skumringsanlæg kan naturligvis kombineres med kontaktur.

Ligeledes bør der laves lavenergibelysning i ikke-opholdsrum. Hårde hvidevarer bør have så lavt energiforbrug som muligt, vurderet i sammenhæng med øvrige miljøforhold. Der skal vises energibevisthed ved indretning af udsugnings- og ventilationsanlæg.

Affald

Planlægningen af affaldshåndteringen i lokalplanområdet skal følge gældende affaldsregulativ med tilhørende tillæg for Møn Kommune.

Med det formål at motivere til hjemmekompostering bør der indrettes en komposteringsplads på hver enkelt grund. Komposteringsplads kan også indrettes som fællessystem for et større eller mindre antal husstande. Komposteringen bør etableres med en lægivende og forskønnende randbeplantning eller en beplantet pergola.

Belægninger og beplantninger

Det er vigtigt at indretning og beplantning af såvel fælles friarealer som private grunde udføres med natur- og miljøvenligt indhold i samspil med bebyggel-

Belægninger og beplantninger

Det er vigtigt at indretning og beplantning af såvel fælles friarealer som private grunde udføres med natur- og miljøvenligt indhold i samspil med bebyggelsen. Det er således væsentligt at faste belægninger uden for de private områder som hovedregel kun benyttes på adgangsveje, parkeringspladser samt ved affaldscontainer og komposteringspladser. Belægninger herudover kræver særlige begrundelser. Det anbefales at anvende græsarmering som miljøvenligt, grønnere og billigere alternativ til asfalt.



Beplantningen langs stierne i bydelen skaber levesteder for dyr og oplevelser for mennesker

Ved valg af plantearter bør hovedparten af disse vælges i overensstemmelse med jordbundsforhold og egnekarakteristiske arter. Planter af dansk herkomst vil i mange tilfælde være mere modstandsdygtige overfor f.eks. svampeangreb og dermed nedsætte risikoen for brug af bekæmpelsesmidler.

Det anbefales at der udarbejdes en beplantningsplan med tilhørende plejeplan med målbeskrivelser for større bebyggelser i området.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

I dette afsnit redegøres der for hvorledes lokalplanen forholder sig til kommuneplanen, og for dens relation til øvrig overordnet planlægning.

Relation til kommuneplanen

I kommuneplan 1997 – 2009 er der i rammebestemmelserne for område B17 angivet maksimalt 1 ½ etage. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen har det vist sig hensigtsmæssigt at etagehøjden for området ændres til 2 etager. Den fastsatte maksimale højde på 8,5 meter fastholdes. Endvidere er det fastlagt at der ikke må drives håndværks- og fremstillingsvirksomhed. Idet byrådet ønsker at give mulighed for fleksible udnyttelsesmuligheder for det eksisterende gårdanlæg korrigeres anvendelsesbestemmelsen således, at der kun kan drives håndværks- og fremstillingsvirksomhed i den eksisterende gård.

For område F2 er det i rammebestemmelserne fastsat at det samlede bebyggede areal ikke må overstige 25 m². Denne bestemmelse fraviges for lokalplanens delområde F2 med henblik på at sikre rimelige pladsforhold i forbindelse med dyrehold.

Kommuneplantillæg

Under henvisning til ovennævnte er der samtidig med lokalplanforslaget fremlagt kommuneplantillæg nr. 1/1998, som kan læses bagerst i denne lokalplan.

Kravet om kommuneplantillæg er alene udløst af et ønske om korrektion af rammebestemmelserne i rammeområde B17 fra bebyggelse i maksimalt 1 ½ etage til 2 etager, et ønske om at kunne udnytte det eksisterende gårdanlæg i B17 mere fleksibelt og et ønske om korrektion af det maksimale bebyggede areal i delområde F2 fra 25 m² til 30 m².

Relation til regionplanen

Arealet er i regionplanen for Storstrøms Amt udpeget som areal til byudvikling ved kommuncetret.

Lokalplanen omfatter det eksisterende rensningsanlæg. Regionplanen indeholder følgende generelle retningslinje for rensningsanlæg: Af hensyn til lugtgener bør afstanden fra rensningsanlæg til nærmeste forureningsfølsomme område så vidt muligt være mere end 100 meter.

Det eksisterende rensningsanlæg grænser mod nord op til strandbyggelinien på 100 meter, mod øst op til skydebanen og mod syd op til Skydebanevej. Den eneste mulighed for at udvide anlægget, for at følge med krav til øget kapacitet og øgede miljøkrav til rensningen, er mod vest. Der ligger en klynge huse 100 meter vest for det eksisterende rensningsanlæg, som med udvidelsen af rensningsanlægget vil komme til at ligge tættere på.

I det udvidelsen mod vest er den eneste mulighed, skønnes den at være i overensstemmelse med regionplanens retningslinier.

Planlægning i kystnærhedszonen

En del af lokalplanområdet er, som landzoneområde inden for den i planloven fastsatte kystnærhedszone, omfattet af særlige bestemmelser for planlægningen. I det følgende vil der blive redegjort for lokalplanen set i relation til planlægningen af kystnærhedszonen og for den mulige nye bebyggelses påvirkning af kystlandskabet.

Der er en række planlægningsmæssige begrundelser for lokalplanen:

- Stege-Lendemarke er i kommune- og regionplan udpeget til kommunecenter for Møn kommune. Byens geografiske beliggenhed ved Stege Bugt omkring munden til Stege Nor betyder, at der ikke kan udlægges byudviklingsarealer uden for kystnærhedszonen.
- Der er i dag en meget lille restrummelighed til boligbyggeri i kommunecenteret. På Stege-siden er der 0,8 hektar byggemodnet jord til parcelhuse, heraf er halvdelen omfattet af denne lokalplan. I Lendemarke er der udlagt et areal på ca. 2,5 hektar. Området er ikke lokalplanlagt og byggemodnet.
- Med indvielsen af den fælles nye overbygningsskole umiddelbart sydøst for lokalplanområdet vurderes det, at der vil blive behov for at kunne tilbyde byggemulighed for boliger i tilknytning til skolen.
- Byrådet satser på en aktiv bosætningspolitik blandt andet ved at sikre varierede bomuligheder i kommunen. Den befolkningstilvækst vi i 1990'erne har haft i Møn kommune skal fastholdes og helst øges.
- Den eksisterende skydebane nord for Skydebanevej, der er en af regionens største, skal fastholdes. Som konsekvens heraf kan byudviklingsarealerne mellem Rubinvænget og Skydebanevej ikke, som forudsat i tidligere kommune- og regionplan, anvendes til boligformål, hvorfor der er udlagt nye arealer vest for Nymarksvej.
- Stege skole er opført på arealer, der tidligere husede kommunens største nyttehaveforening. Byrådet har besluttet at flytte nyttehaverne til en del af arealerne syd for Skydebanevej, idet denne aktivitet er forenelig med skydebanen.

Vurdering af påvirkningen på kystlandskabet når Stege Nymarken udbygges

Påvirkningen på kystlandskabet vil være forskellig for de tre dele af lokalplanområdet, hvorfor de gennemgås separat:

Rensningsanlægget Der skønnes ikke at blive nogen påvirkning af kystlandskabet ved den planlagte udvidelse af rensningsanlægget. Udvidelsen skal anvendes til nye slambassiner og vil blive omkranset af et beplantningsbælte.

Området øst for Nymarksvej Der skønnes ikke at blive nogen påvirkning af kystlandskabet, idet området hovedsageligt består af arealer der tidligere er byggemodnet, blandt andet med veje og omfattende randbeplantninger.

Området vest for Nymarksvej Påvirkningen på kystlandskabet skal vurderes på to niveauer: dels ud fra en overordnet landskabelig sammenhæng, dels ud fra den lokale sammenhæng mellem den eksisterende by og vandet.

Set ud fra en overordnet landskabelig sammenhæng vil en udbygning af Stege vest for Nymarksvej påvirke kystlandskabet relativt lidt. Byprofilen går i dag ud til Skydebanevej og der er således tale om at der sker en bymæssig "huludfyldning" og en afrundning af bykroppen mod kystlandskabet.

Topografisk er området lavtliggende og den mulige nye bebyggelse er trukket 80 meter tilbage i forhold til de eksisterende boligområder mellem Katedralvej og bebyggelsen ved Søværnet.

Den egentlige grænse mellem byen og det åbne land ligger visuelt nord for den eksisterende klynge huse ved Skydebanevejs vestlige afslutning ud mod Stege Bugt, hvor landskabet slår et markant sving og går over i strandeng langs kysten op mod Ulvshale.

Naturindholdet i området har ingen væsentlig betydning hverken for flora og fauna eller friluftslivet og de rekreative muligheder langs kysten. Arealet drives i dag landbrugsmæssigt og der er ikke almindelig adgang til kysten.

Ser man på de lokale forhold er det klart at en boligudbygning på 10 hektar på areal der i dag drives landbrugsmæssigt vil påvirke omgivelserne. Den vestligste del af det eksisterende boligområde øst for Nymarksvej vil miste vandudsigt. Lokalplanen søger at kompensere for dette ved at udlægge flere grønne kiler, der skal give udsigt til vandet og fungere som fortsættelse af det eksisterende stisystem. Byrådet er også indstillet på, på længere sigt, at arbejde for at der etableres en stiforbindelse til og langs med vandet. En sådan stiforbindelse vil blive til glæde for hele den nordlige bydel.

Til brug for den nærmere vurdering af hvorledes, den nye udbygning af det nordlige Stege vil påvirke omgivelserne er der udarbejdet en illustrationsplan (kortbilag 2) og et luftperspektiv der kan ses på side 29.

Strandbyggelinie

Lokalplanområdet er beliggende uden for 100 meter strandbyggelinien.

Ca. halvdelen af området vest for Nymarksvej er beliggende inden for den kommende 300 meters strandbyggelinie. I forbindelse med revisionen af regionplanen for Storstrøms amt i 1997 nedlagde miljøministeren veto mod arealudlægget ved Stege, med henvisning til den kommende strandbyggelinie.

Der blev ført nærmere forhandlinger mellem Amtsrådet og Miljøministeren. På baggrund af den helt specielle situation, at arealet er den eneste større udbygningsmulighed ved Stege, blev resultatet af disse forhandlinger, en særlig fastlæggelse af liniens forløb ud mod Stege Bugt. Der er hermed givet mulighed for at planlægge for boligbyggeri på det areal der er omfattet af denne

lokalplan. Lokalplanen er således udarbejdet i overensstemmelse med den kommende fastlæggelse af en 300 meters strandbyggelinie.

Spildevand

Området er delvist omfattet af en godkendt spildevandsplan.

Lokalplanområdet vil blive kloakeret med separeret kloaksystem, idet det er forudsat at regnvand bringes til nedsivning. Spildevand fra området vil blive ledt til Stege rensningsanlæg.

Varmeforsyning

For byggeområderne 1-11 foreligger der ingen kommunal varmforsyningsplan. Lokalplanen angiver, at ny bebyggelse i lokalplanområdet skal tilsluttes kollektiv varmforsyning når muligheden foreligger. Tilslutning til offentlig varmforsyning kan dog undlades, hvis mindst 50 % af energiforbruget kan dækkes gennem alternative energiformer, for eksempel solvarme.

Møn kommune vil i samarbejde med Stege fjernvarme udarbejde et projekt for ændringen af områdefrænsningen i varmeplanen i henhold til bekendtgørelse 139 af den 5. 3. 1991.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Stege Vandværk.

Kloakledninger

På kortbilag 1 er vist eksisterende regn-og spildevandsledninger. Bygninger og vækster med dybtgående rødder må ikke placeres over ledningerne, ligesom en 2 m zone på hver side af ledningen skal friholdes.

Hvis bygherren ønsker at opføre bebyggelse over en eksisterende ledning, skal der før etableringen søges dispensation hos de kommunale myndigheder.

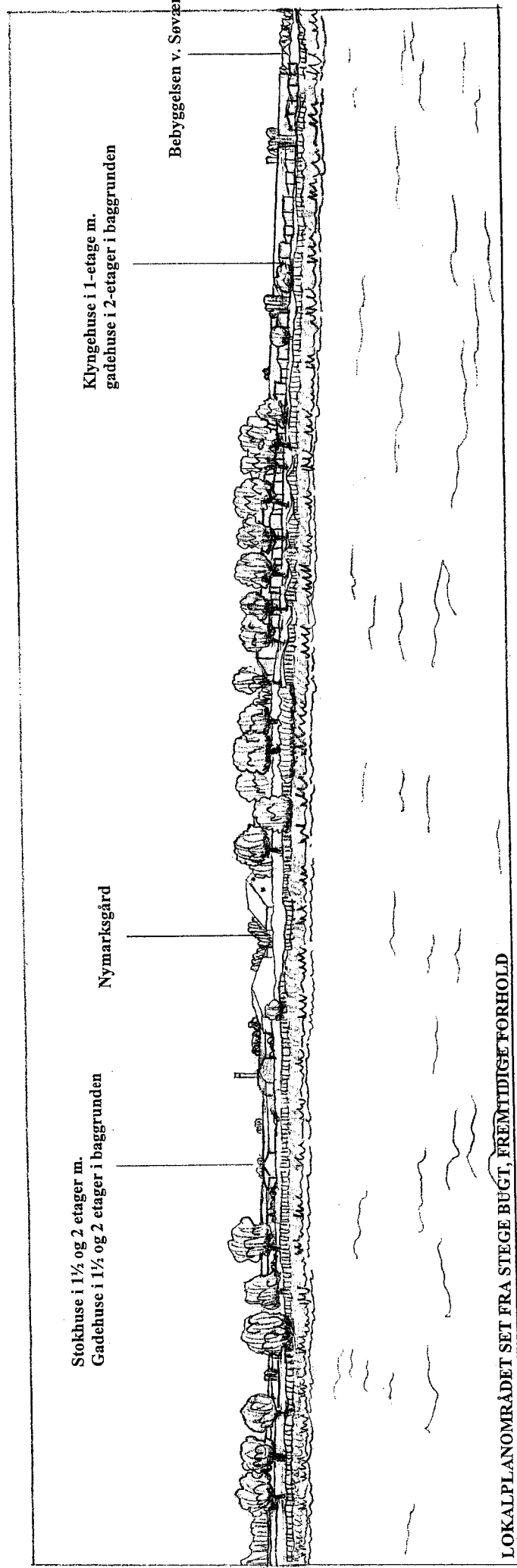
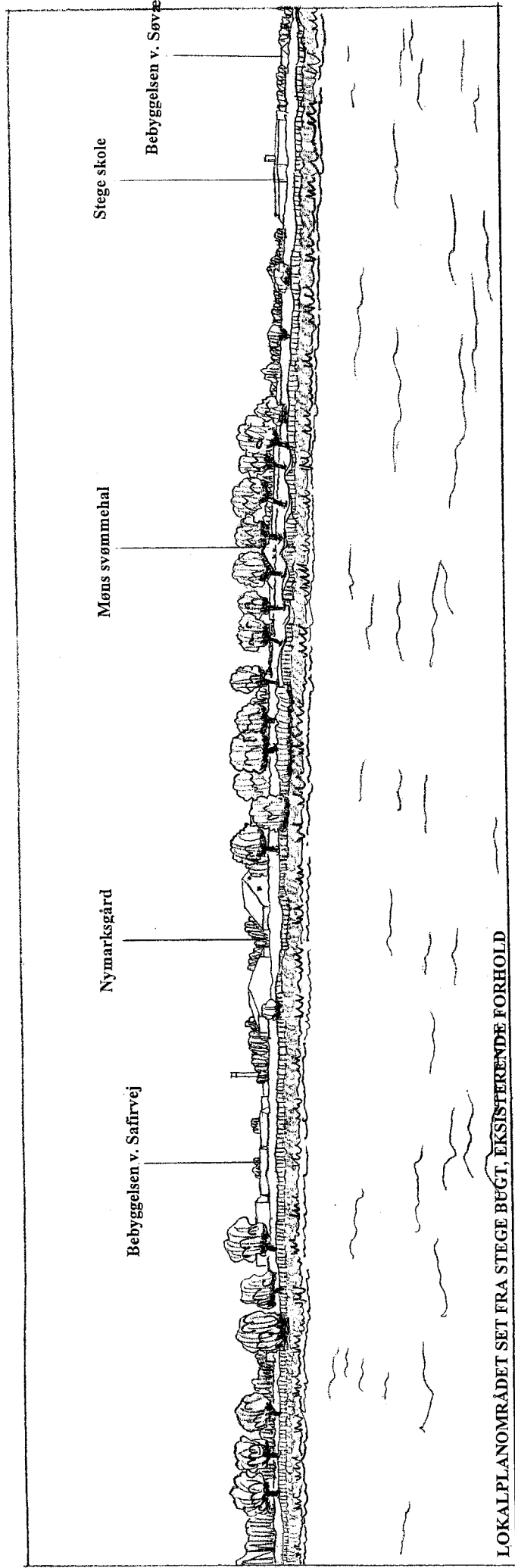
Zoneforhold

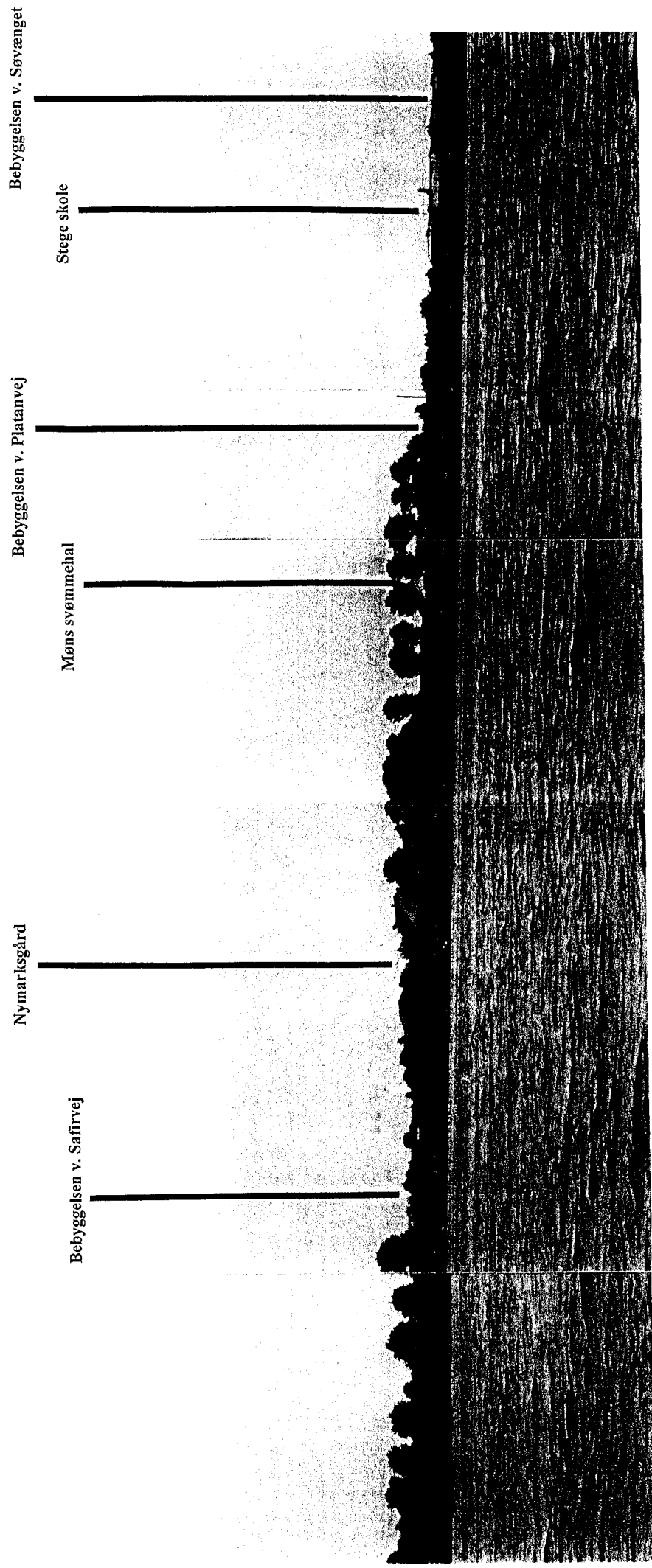
Lokalplanområdet er kun delvist beliggende i byzone. I forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse overføres hele arealet til byzone.

Landbrugspligtige arealer

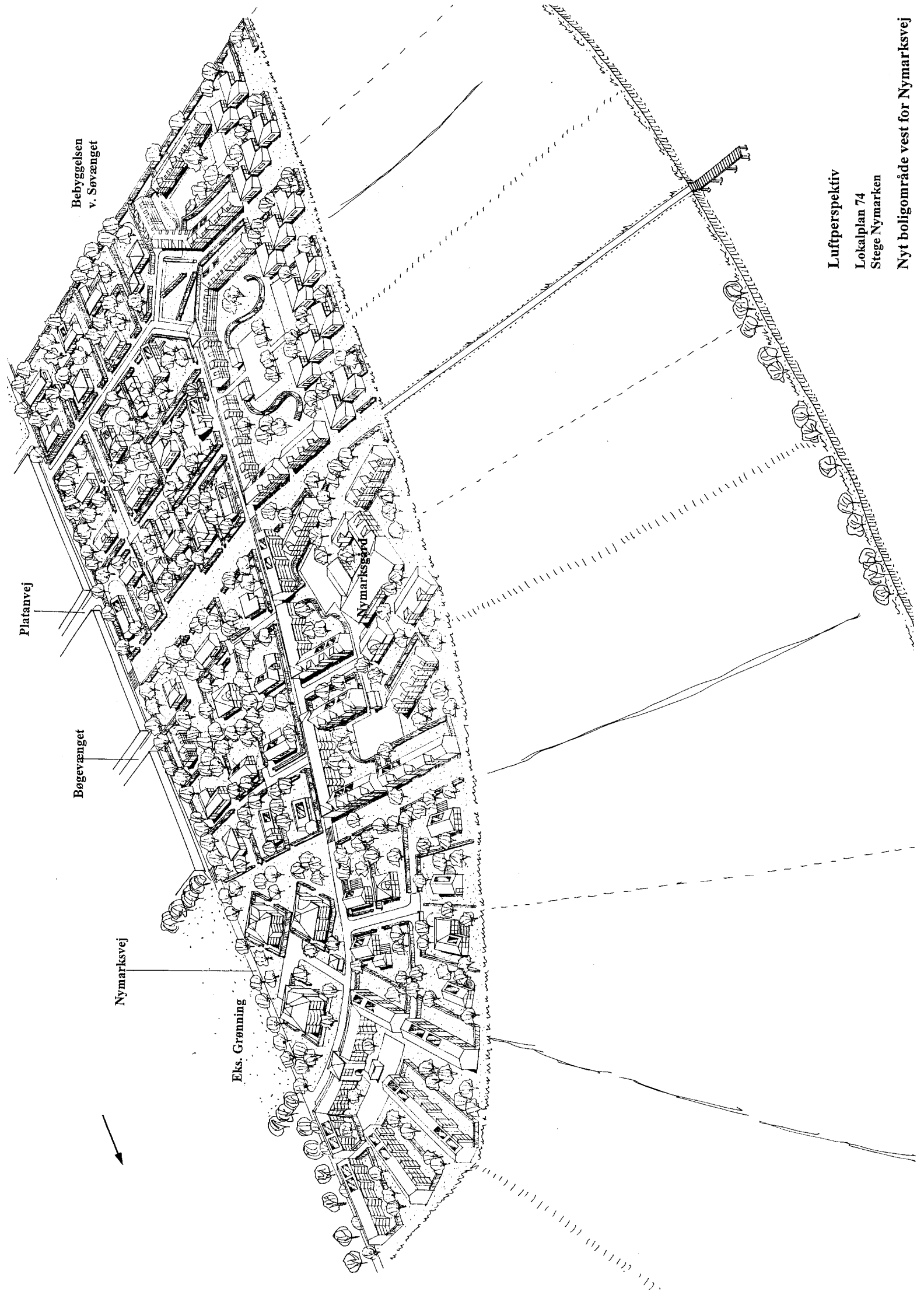
Følgende matrikel numre er ved denne lokalplans endelige vedtagelse pålagt landbrugspligt:

Del af 13a, 14a, 15, 16, 17, 18, 25, 26, 34a og 113a. Arealerne, der er beliggende i byzone og er omfattet af denne lokalplan skal inden 5 år anvendes til bebyggelse m.v., der udelukker en senere jordbrugsmæssig anvendelse. Derfor bortfalder landbrugspligten for disse arealer uden tilladelse efter landbrugslovens § 4, når ovenstående forhold ved erklæring fra en landinspektør godtgøres overfor Kort- og Matrikelstyrelsen.





Den eksisterende kyststrækning ved Nymarksgård



Bebyggelsen
v. Søvangenget

Platanvej

Bøgevangenget

Nymarksvej

Eks. Grønning

Nymarksgård

Luftperspektiv

Lokalplan 74

Stege Nymarken

Nyt boligområde vest for Nymarksvej

2. LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål:

- At fastlægge udbygningsmulighederne i Steges nordlige bydel gennem en samlet plan for området, der afrunder byen mod det åbne land og det værdifulde kystlandskab nord for byen.
- At sikre nye varierede udbygningsmuligheder for boligbyggeri i tilknytning til Stege skole - kommunens fælles overbygningsskole - børnehave, idrætsfaciliteter, sammen med nye muligheder for udeaktiviteter og rekreation inden for området og i dets nærområde.
- At fastlægge en samlet bebyggelsesplan for boligområdet, der skaber gaderum og pladser og som ved grønne kiler trækker landskabet ind i bydelen og giver udsigt til vandet.
- At fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser, der sikrer udsigtsmulighed for flest muligt.
- At fastlægge beplantningsbælter og hegning med levende hegn for at skabe en grøn bydel med læ- og opholdsmuligheder for mennesker og levesteder for dyr.
- At fastlægge et samlet stisystem for området i sammenhæng med det eksisterende stisystem i Steges nordlige bydel.
- At sikre at bydelen bliver flersidig ved at åbne mulighed for både, boliger, fritidsformål og erhverv.
- At planlægge for en udbygning af bydelen der er forenelig med den eksisterende skydebane nord for lokalplanområdet.
- At forebygge konflikter mellem erhverv og boliger ved at stille krav til hvilke virksomheder der kan etableres i området, ved at indlægge grønne zoner mellem de forskellige anvendelsesområder og ved at etablere selvstændig vejforsyning til hvert anvendelsesområde.

- At åbne mulighed for at det eksisterende rensningsanlæg kan udvides i takt med den miljømæssige og teknologiske udvikling og i takt med øget behov for kapacitet.
- At inspirere til og åbne mulighed for indretning og opførelse af miljø- og energivenligt byggeri, der ved grøn/økologisk indretning og drift støtter en bæredygtig udvikling.

§2 Lokalplanens område

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter del af matr.nr. 13a, matr. nr. 14a, 15, del af matr.nr. 16, matr. nr. 17, del af matr. nr. 18, matr. nr. 25, 26, 27, 28b, 34a, 34b, 34c, 34d, 34e, 34i, 113e og del af 113a, alle Stege markjorder, Stege sogn, og alle parceller der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes fra ovennævnte ejendomme samt umatrikuleret vejareal af Nymarksvej, Skydebanevej, Safirvej og Rubin-vænget.
- 2.2 Når den endelige lokalplan er offentligt bekendtgjort overføres det på kortbilag 1 viste område til byzone.

§3 Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanens område opdeles som vist på kortbilag 4 i 6 delområder:

B1 Boligformål åben/lav bebyggelse (type I fritliggende parcelhuse og type II fritliggende parcelhuse og rækkehuse).

B2 Boligformål tæt/lav bebyggelse (type III vinkelhuse, type IV og V gade- og stokhuse, type VI punkthuse).

F1 Fritidsformål (nyttehaver).

F2 Fritidsformål (havelodder, nyttehaver).

E1 Erhvervsformål

D1 Offentlige formål (renseanlæg)

Nærmere bestemmelser for de enkelte områder er fastsat område for område i §§ 5 - 11

- 3.2 Delområde B1 og B2 er opdelt i 12 byggeområder som vist på kortbilag nr. 5.

§4 **Veje og stier**

- 4.01 Veje og stier udlægges og anlægges efter en nærmere godkendt, samlet plan for det enkelte byggeområde, i princippet som vist på kortbilag nr. 3.

- 4.02 Adgangsvejene A-A, B og Rubinvængets forlængelse udlægges i 10 meters bredde.

Adgangsvejen C udlægges i 6 meters bredde.

Vejene D udlægges i 8 meters bredde.

Øvrige veje udlægges i minimum 4 meters bredde.

Der udlægges offentligt tilgængelige stier i 4 meters bredde, som vist på kortbilag 3.

Stier i område F1 udlægges som vist på kortbilag 3. Øst-vestgående stier udlægges i 4 meters bredde og nord -sydgående i 2 meters bredde. Adgangen til den enkelte haveparcel skal ske fra de østvestgående stier.

Vej- og stiprofiler og disses befæstelse skal godkendes efter reglerne i vejlovgivningen.

- 4.03 De i stk. 4.02 nævnte veje og stier, undtaget forlængelsen af den eksisterende offentlige vej Rubinvænget, kan ikke påregnes overtaget som offentlige. Vintervedligeholdelse og renholdelse af veje, stier m,v skal ske efter det til enhver tid gældende regulativ.

- 4.04 Nedlægning af en del af den offentlige vej Safirvej mellem Skydebanevej og Rubinvænget, sker efter reglerne i vejlovgivningen, i princippet som vist på kortbilag 3.

- 4.05 Rubinvængets tilslutning til Ulvshalevej, vej B's tilslutning til Skydebanevej og vej C's tilslutning til Nymarksvej anlægges af Møn Kommune.

- 4.06 På Nymarksvej kan der etableres trafikdæmpende foranstaltninger og sikre stikrydsninger.

Der plantes en række træer langs Nymarksvej, i princippet som vist på kortbilag 2.

- 4.07 Inden for områderne B1, B2, F1 og F2 må kun personvogne samt varevogne på indtil 2.500 kg. Totalvægt være hjemmehørende og til stadighed henstillet. Køretøjer af anden art, herunder campingvogne, må kun henstilles i det omfang det er nødvendigt for af- og pålæsning.

- 4.08 De i lokalplanområdet beliggende veje, stier og grønninger skal til enhver tid være offentligt tilgængelige.

§5 Delområde B1 – Type I og II (fritliggende parcelhuse og rækkehuse)

Områdets anvendelse

- 5.01 Området må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse som parcel- og rækkehuse.

Byrådet kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,

- At virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
- At virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder skiltning og lign.) og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- At virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende samt
- At virksomheden ikke medfører behov for parkering der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommen må herudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

- 5.02 Området består, som vist på kortbilag 4 og 5 af 6 byggeområder der kan udstykkes og bebygges etapevis efter en samlet plan for det enkelte byggeområde, samt veje, stier og grønne områder til fælles fritidsformål, i princippet som vist på kortbilag nr. 2 og 3.

Udstykning

- 5.03 Udstykning må ikke finde sted, før der er fastsat nærmere bestemmelser herom i en samlet, godkendt udstykningsplan for det pågældende byggeområde i overensstemmelse med de hovedprincipper, der er angivet på kortbilag nr. 2.
- 5.04 Ingen parcel må udstykkes mindre end 700 m². Undtaget for dette er byggeområde 11, hvor byrådet ved rækkehusbebyggelse kan tillade grunde udstykket på minimum 350 m².

Parceller i byggeområde 12 og nord for vejen C i byggeområde 11 skal sammenlægges med eventuelt tilkøbt havelod i F2.

Parkering

- 5.05 På hver ejendom skal der udlægges parkeringsarealer svarende til 15% af etagearealet til boligformål.
- 5.06 Der skal dog mindst anlægges 1 parkeringsplads pr. bolig.
- 5.07 For hver grund i delområdet må der kun etableres én udkørsel.

Bebyggelsens omfang og placering

- 5.08 Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 25.

I byggeområde 11 og 12 hvor der sker matrikulær sammenlægning med havelod i F2 beregnes bebyggelsesprocent af det samlede areal. Dog således at det bebyggede areal af del af grund i B1 ikke må overstige halvdelen af grundarealet.

- 5.09 Bebyggelsen må højst opføres i een etage med udnyttelig tagetage. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8.5 meter over det for grunden fastsatte niveauplan, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 5.10 Hovedhus skal placeres vinkelret på eller parallelt med skel mod veje og stier.
- 5.11 For hele delområde B1 gælder det, at stuegulvet højst må ligge 1.10 meter over for det for grunden fastsatte niveauplan.
- 5.12 Bebyggelse i byggeområde 1 må ikke placeres nærmere lokalplan områdets afgrænsning mod syd end 10 meter.
- 5.13 Inden for delområdet må garager, udhuse og lignende mindre bygninger ikke placeres nærmere skel mod vej end 5 meter.
- 5.14 Tages vinkel med det vandrette plan skal være mellem 15° og 45°. Garager, carporte og lignende mindre bygninger kan dog tillige opføres med fladt tag med vandret sternbrædt.

Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 5.15 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer som efter de kommunale myndigheders skøn virker skæmmende eller uharmoniske i forhold til omgivelserne.

Ubebyggede arealer.

- 5.16 Hegning må kun udføres som levende hegn der vedligeholdes som hæk. Hækplantning kan suppleres med fast trådhegn på den indvendige side når højden af dette hegn ikke overstiger det levende hegn. Hegning mod stier, veje og grønninger skal plantes minimum 30 cm (klippet hæk) eller minimum 60 cm. (uklippet hæk) bag skel og holdes helt på egen grund. Stensætninger, støttemure og lignende må ikke under nogen form anvendes mod veje, stier og grønninger, idet beplantning skal etableres i terrænhøjde.
- 5.17 Eksisterende beplantningsbælte mod Ulvshalvej, Safirvej og mellem Safirvej – Nymarksvej som vist på kortbilag nr. 3 , skal bevares og vedligeholdes.
- Der udlægge nye beplantningsbælter som vist på kortbilag 3.
- 5.18 Eventuelle terræændringer på mere end ± 0.5 meter må kun foretages på grundlag af et af de kommunale myndigheder godkendt projekt.
- 5.19 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.
- 5.20 Eventuelle låger i indkørsler og indgange må kun åbnes mod grunden.
- 5.21 Belysning af veje og andre færdselsarealer må kun foretages efter en samlet, af kommunale myndigheder, godkendt plan.

Grundejerforening

- 5.22 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejer af grunde i hvert enkelt byggeområde.
- 5.23 Grundejerforeningen skal oprettes senest når 25% af de udstykkede grunde er solgt, eller når det kræves af de kommunale myndigheder.
- 5.24 Grundejerforeningen skal være pligtig til at lade sig sammenlægge med nabogrundejerforeninger eller optage nabogrundejere fra området som medlemmer.
- 5.25 Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelsen af de i området beliggende veje, stier grønninger og beplantningsbælter uden udgift for kommunen.

- 5.26 De kommunale myndigheder tilser, at grundejerforeningens vedtægter er i overensstemmelse med lokalplanens retningslinier.

§6 Delområde B2 Type III, IV, V og VI (vinkel-, gade- stok- og punkthuse)

Områdets anvendelse

- 6.01 Området må kun anvendes til tæt lav boligbebyggelse.

Området består, som vist på kortbilag 3 og 5, af 6 byggeområder der kan udstykkes og bebygges etapevis efter en samlet plan for den enkelte etape, samt grønne områder til fælles fritidsformål, i princippet som vist på kortbilag nr. 2, 3 og 4.

- 6.02 Den eksisterende bebyggelse i byggeområde 6 kan anvendes til mindre dyrehold, ridehal, erhvervs- og værkstedsvirksomhed der ikke er til gene for omgivelserne efter kommunens tilladelse i hvert enkelt tilfælde samt til offentlige formål.
- 6.03 Inden for det enkelte byggeområde kan der opføres fælleshuse, vaskeri eller lignende fællesanlæg for områdets beboere.
- 6.04 Inden for hele delområdet kan opføres transformatorstationer til områdets forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 meter over terræn.

Udstykning

- 6.05 Udstykning må ikke finde sted, før der er fastsat nærmere bestemmelser herom i en samlet, godkendt udstyknings- og bebyggelsesplan for det pågældende byggeområde i overensstemmelse med de hovedprincipper, der er angivet på kortbilag nr. 2, 3 og 4.
- 6.06 Ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 350 m².

En del af det fastsatte mindste grundareal kan tillades udlagt til fælles adgangs- og parkeringsareal.

Parkering

- 6.07 På hver ejendom skal der udlægges parkeringsarealer svarende til 1 ½ P-plads pr. bolig. Før bebyggelsen ibrugtages, skal der indrettes parkeringspladser svarende til mindst 0.75 bilplads pr. bolig. Anlæg af de øvrige 0.75 udlagte parkeringspladser pr. bolig skal ske på byrådets forlangende, såfremt behovet viser sig.

- 6.08 Udkørsel fra det enkelte byggeområde til adgangsvejen A-A skal i princippet etableres som vist på kortbilag nr. 2 og 3.

Bebyggelsens omfang og placering

- 6.09 Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 35.
- 6.10 Bebyggelse inden for det enkelte byggeområde skal ske efter et af byrådet godkendt projekt for de pågældende boliger og i overensstemmelse med de hovedprincipper der er vist på kortbilag nr.2 og 4.
- 6.11 Type III bebyggelse (vinkelhuse) må højst opføres i een etage. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 4.2 meter over det for grunden fastsatte niveauplan, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 6.12 Type IV bebyggelse (gade- og stokhuse) må højst opføres i to etager. Type V (gade- og stokhuse) i 1 ½ etage. Type VI bebyggelse (punkthuse) skal opføres i to etager. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8.5 meter over det for grunden fastsatte niveauplan, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 6.13 Bebyggelse i byggeområde 1 må ikke placeres nærmere lokalplanområdets afgrænsning mod syd end 10 meter.
- 6.14 For type III bebyggelse gælder det, at stuegulvet højst må ligge 0.30 meter over det for grunden fastsatte niveauplan. For den øvrige bebyggelse må stuegulvet højst ligge 1.10 meter over det for grunden fastsatte niveauplan.
- 6.15 Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 15° og 45°. Garager, carporte og lignende mindre bygninger kan dog tillige opføres med fladt tag med vandret sternbrædt.

Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 6.16 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer som efter de kommunale myndigheders skøn virker skæmmende eller uharmonisk i forhold til omgivelserne.
- 6.17 Inden for hvert byggeområde skal bebyggelsen udføres i ens materialer og harmonere med omgivne byggeområder.

Ubebyggede arealer.

- 6.18 Der udlægges opholdsareal svarende til 50 % af etagearealet. Ved beregning af opholdsarealet kan den del af de udlagte pladser og grønninger, der er beliggende i byggeområdet medregnes.
- 6.19 Hegning må kun udføres som levende hegn, der vedligeholdes som hæk. Hækplantning kan suppleres med fast trådhegn på den indvendige side, når højden af dette hegn ikke overstiger det levende hegn. Hegning mod stier, veje og grønninger skal plantes minimum 30 cm (klippet hæk) eller minimum 60 cm. (uklippet hæk) bag skel og holdes helt på egen grund.
- Stensætninger, støttemure og lignende må ikke under nogen form anvendes mod veje, stier og grønninger, idet beplantning skal etableres i terrænhøjde.
- 6.20 Eventuelle terrænændringer på mere end ± 0.5 meter må kun foretages på grundlag af et af de kommunale myndigheder godkendt projekt.
- 6.21 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.
- 6.22 Eventuelle låger i indkørsler og indgange må kun åbnes mod grunden.
- 6.23 Belysning af veje og andre færdselsarealer må kun foretages efter en samlet, af de kommunale myndigheder godkendt plan.

Grundejerforening

- 6.24 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde i hvert enkelt byggeområde.
- 6.25 Grundejerforeningen skal oprettes senest når 25% af de udstykkede grunde er solgt, eller når det kræves af de kommunale myndigheder.
- 6.26 Grundejerforeningen skal være pligtig til at lade sig sammenlægge med nabogrundejerforeninger inden for området eller optage nabogrundejere fra området som medlemmer.
- 6.27 Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelsen af de i området beliggende veje, stier og grønninger uden udgift for kommunen.
- 6.28 De kommunale myndigheder tilser, at grundejerforeningens vedtægter er i overensstemmelse med lokalplanens retningslinier

§7 Delområde F1 (nyttehaver)

Områdets anvendelse

- 7.01 Området må kun anvendes til nyttehaver. Området må kun benyttes til ophold i dag- og aftentimerne.
Fast beboelse må således ikke finde sted.
- 7.02 Campingvogne, skurvogne, varevogne og lignende må ikke opstilles i området.
- 7.03 Nyttehavernes afgrøder må udelukkende høstes til eget forbrug. Erhvervsmæssig drift er ikke tilladt.
- 7.04 Inden for området må der ikke etableres nogen form for spildevandsafledning.

Udstykning

- 7.05 Området skal udstykkes som angivet på kortbilag 4. Ændringer af udstykningen må kun finde sted med byrådets særlige godkendelse.

Ingen havelod må være større end 500 m².

Der må udlægges et fællesareal som vist på kortbilag 3.

Parkering

- 7.06 Parkering må kun finde sted på adgangsvejen C inden for det udlagte areal.

Bebyggelsens omfang og placering

- 7.07 På hvert havelod må opføres ét havehus på højst 20 m² og et redskabsskur som to selvstændige bygninger. Såfremt bygningerne sammenbygges eller opføres i vinkel må det samlede grundareal højst udgøre 25 m². Herudover kan der opføres drivhuse.
- 7.08 Bebyggelsen skal opføres mindst 2 meter fra sti- og naboskel og indtil 10 meter ind på haveloddet (fra sti).

Den totale højde af bebyggelse må ikke overstige 4 meter.

- 7.09 Der må, på det udlagte fællesareal, opføres et fælleshus på max. 50 m².

Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 7.10 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer som efter de kommunale myndigheders skøn virker skæmmende.
- 7.11 Ny bebyggelse skal overvejende opføres i træ.

Ubebyggede arealer

- 7.12 Hegning må kun udføres med levende hegn, der vedligeholdes som hæk.

Der udlægges beplantningsbælter som vist på kortbilag 3.

- 7.13 Ubebyggede arealer skal holdes i orden så misvækster ikke går i frø.

Haveforening

- 7.14 Der skal oprettes en haveforening med medlemspligt for samtlige lejere af havelodder.
- 7.15 Haveforeningen skal være pligtig til at lade sig sammenlægge med nabohaveforeninger inden for lokalplanområdet eller optage nabo-haveforeninger fra området som medlemmer.
- 7.16 Haveforeningen varetager bestyrelsen af området og skal forestå vedligeholdelsen af de i området beliggende veje, stier og beplantningsbælter uden udgift for kommunen.
- 7.17 De kommunale myndigheder tilser, at haveforeningens vedtægter er i overensstemmelse med lokalplanens retningslinier.

§8 Delområde F2 (havelodder, nyttehaver)

Områdets anvendelse

- 8.01 Området må kun anvendes til havelodder/nyttehaver og mindre dyrehold. Området må kun benyttes til ophold i dag-og aftentimerne.

Fast beboelse må således ikke finde sted.

- 8.02 Der er bevilget dispensation til et mindre dyrehold i delområdet og fastsat særlige regler for dyrehold og hygiejniske forhold.
- 8.03 Campingvogne, skurvogne, varevogne og lignende må ikke opstilles i delområdet.

- 8.04 Nyttehavernes afgrøder må udelukkende høstes til eget forbrug. Erhvervsmæssig drift er ikke tilladt.
- 8.05 Inden for området må der ikke etableres nogen form for spildevandsafledning.

Udstykning

- 8.06 Udstykninger må ikke finde sted, før der er fastsat nærmere bestemmelser herom i en samlet, godkendt udstykningsplan der omfatter byggeområde 11 og 12 i overensstemmelse med de hovedprincipper, der er angivet på kortbilag nr. 2 og 4.

Senere ændringer af udstykningen kan kun ske med byrådets særlige tilladelse og i overensstemmelse med lokalplanens retningslinier.

Bebyggelsens omfang og placering

- 8.07 På hvert havelod der sammenlægges med parcel i B1 må opføres skure/stalde med et samlet grundareal på højst 30 m². Ved udstykning til nyttehaver må der på hvert havelod opføres ét havehus på højst 20 m² og et redskabsskur som to selvstændige bygninger. Såfremt bygningerne sammenbygges eller opføres i vinkel må det samlede grundareal højst udgøre 25 m².

Herudover kan der opføres drivhuse.

Der kan opstilles de for dyreholdet nødvendige beholdere til opbevaring af gødning.

Den totale højde af bebyggelsen må ikke overstige 4 m.

Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 8.08 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer som efter de kommunale myndigheders skøn virker skæmmende.

Bebyggelsen skal overvejende fremstå i træ.

Ubebyggede arealer

- 8.09 Hegning må kun udføres som levende hegn. Det levende hegn kan på indersiden suppleres med et trådhegn, når højden af trådhegnet ikke overstiger højden af det levende hegn.

Der udlægges beplantningsbælter som vist på kortbilag 3.

Der kan etableres den for dyreholdet nødvendige hegning.

Grundejerforening/haveforening

- 8.10 Vedligeholdelsen af de i området beliggende beplantningsbælter forestås af grundejerforeningen for byggeområderne 11 og 12 uden udgift for kommunen.
- 8.11 Såfremt området udstykkes til nyttelhaver skal der oprettes en haveforening med medlemspligt for samtlige lejere af havelodder.
- 8.12 Haveforeningen skal være pligtig til at lade sig sammenlægge med nabohaveforeninger inden for lokalplanområdet eller optage nabohaveforeninger fra området som medlemmer.
- 8.13 Haveforeningen varetager bestyrelsen af området og skal forestå vedligeholdelsen af de i området beliggende beplantningsbælter uden udgift for kommunen.
- 8.14 De kommunale myndigheder tilser, at haveforeningens vedtægter er i overensstemmelse med lokalplanens retningslinier.

§ 9 Delområde E1 (erhverv)

Områdets anvendelse

- 9.01 Området må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til og udøves erhverv som følgende:

Håndværk, lettere fremstillingssvirksomheder, lager og værkstedssvirksomheder og lignende, herunder forretningsvirksomheder, kontorer, liberale erhverv, service og lign.

Detailhandel og beboelse må ikke finde sted.

- 9.02 Der må ikke inden for delområdet udøves erhvervsvirksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles afstandskrav eller særlige beliggenhedskrav.

- 9.03 Naboejendomme til erhvervsområdet må ikke påføres et støjniveau højere end det til enhver tid fastsatte i gældende lov/bekendtgørelse.
- 9.04 Erhvervsvirksomhed må ikke medføre lugtgener og emissioner af forurenende stoffer.

Udstykning

- 9.05 Udstykning skal ske i overensstemmelse med de retningslinier der er vist på kortbilag nr. 2.

Ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 2000 m² ekskl. Eksisterende og udlagte vej-, sti- og parkeringsarealer. Grunde må endvidere ikke udstykkes med en facadelængde, der er mindre end 25 m.

Bebyggelsens omfang og placering

- 9.08 Bebyggelse skal opføres min. 10 meter fra vej- og stikel og minimum 5 meter fra skel mod nabo.

Hovedhuset skal placeres vinkelret på vej B.

Administrations- udstillingsbyggeri, kundemodtagelse og lign. Skal placeres med facade mod vej B.

- 9.09 Bygningernes rumfang må for den enkelte bygning ikke overstige 2m³ pr. m² grundareal. Det bebyggede areal må ikke overstige halvdelen af grunden.
- 9.10 Etagehøjden må højst være 1 ½ etage og bygningshøjden må højst være 8.5 meter.
- 9.11 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der i forhold til naboskel er større end 4 meter + ½ gange afstanden til naboskellet.
- 9.12 Tages vinkel med det vandrette plan skal være mindst 15°.

Bebyggelsens ydre fremtræden

- 9.13 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes blanke eller reflekterende overflader eller andre materialer, som efter de kommunale myndigheders skøn virker skæmmende.

Ubebyggede arealer

- 9.14 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

Der er gennem en særlig dispensation åbnet mulighed for at holde får eller geder til afgræsning af ubebyggede arealer.

- 9.15 Grundene har fuld hegnspligt. Der skal etableres levende hegn mod stier og i skel mod nabo. Levende hegn mod sti skal plantes minimum 30 cm (klippet hæk) eller minimum 60 cm. (uklippet hæk) bag skel og holdes helt på egen grund.
- 9.16 Hvis en grund er ubebygget, skal ukrudt afhøstes mindst 2 gange i løbet af sommeren (omkring 1. juni og 1. August).
- 9.17 Eksisterende beplantningsbælter fastholdes og der udlægges nye beplantningsbælter som vist på kortbilag 3.

Beplantningsbælterne etableres af Møn kommune. Vedligeholdelse, renholdelse, beskæring og eventuel erstatningsplantning m.v. påhviler grundejeren/grundejerforeningen.

- 9.18 Andet hegn end levende hegn skal udføres som maskinfletværk eller stålgærde. Dødt hegn placeres i det levende hegn 1 meter fra skel.
- 9.19 Eventuelle terrænændringer på mere end +/- 0,5 meter må kun foretages på grundlag af et af de kommunale myndigheder godkendt projekt.
- 9.20 Eventuelle låger i indkørsler og indgange må kun åbnes mod grunden.
- 9.21 Belysning af veje og andre færdselsarealer må kun foretages efter en samlet, af de kommunale myndigheder, godkendt plan.

Grundejerforening

- 9.22 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde i delområdet.
- 9.23 Grundejerforeningen skal oprettes senest når 25% af de udstykkede grunde er solgt, eller når det kræves af de kommunale myndigheder.
- 9.24 Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelsen af de i området beliggende veje, beplantningsbælter og evt. dyrehold til afgræsning uden udgift for kommunen.

- 9.25 De kommunale myndigheder tilser, at grundejerforeningens vedtægter er i overensstemmelse med lokalplanens retningslinier.

§ 10 Fælles bestemmelser for B1, B2, F1, F2 og E1

- 10.01 Blanke og reflekterende tagmaterialer må kun anvendes i forbindelse med anlæg til udnyttelse af solenergien.
- 10.02 Arealer, der på kortbilag nr. 3 er angivet med særlig signatur, skal udlægges som fælles, offentligt tilgængelige friarealer/grønninger for bebyggelsen i delområderne uden udgift for kommunen.
- Arealerne anlægges og vedligeholdes efter en af byrådet godkendt plan, i overensstemmelse med de principper der er vist på kortbilag 2 og 3.
- 10.03 Der kan etableres solfangere i området, undtagen på de offentligt tilgængelige grønninger, pladser og stier, som er vist på kortbilag nr. 3.
- 10.04 Der kan på den enkelte parcel/i den enkelte bebyggelse efter særlig godkendelse etableres spildevandsanlæg, der er nødvendig for en alternativ rense- og genanvendelsesproces i forbindelse med økologisk byggeri. Sådanne anlæg skal dog kunne tilkobles det i øvrigt etablerede kloaknet, såfremt det er nødvendigt i forhold til den gældende miljølovgivning.
- 10.05 Anlæg til kompostering, opsamling og opbevaring af renovation bør indarbejdes i bebyggelsesplanerne for de enkelte byggeområder.
- 10.06 Byrådet kan efter vurdering i hvert enkelt tilfælde give tilladelse til etablering af byøkologiske projekter.
- 10.07 Ingen form for skiltning eller reklamering må finde sted uden de kommunale myndigheders godkendelse.
- 10.08 El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men alene som jordkabler.
- 10.09 Synlige antenner og paraboler må kun opsættes såfremt tilslutning til fællesantenne ikke er muligt og kun med de kommunale myndigheders godkendelse i hvert enkelt tilfælde.
- 10.10 Private haveparceller og fælles friarealer skal under byggeri friholdes for arbejdskørsel og depotpladser, med mindre andet godkendes.

§ 11 Delområde D1 (renseanlæg)

Områdets anvendelse

- 11.01 Området udlægges til offentlige formål.
- 11.02 I delområdet må opføres et kloakrensningsanlæg samt de til driften knyttede anlæg.

Udstykning

- 11.03 Udstykning må kun ske efter en af byrådet godkendt udstykningsplan og i overensstemmelse med de hovedprincipper der er vist på kortbilag nr. 4.

Veje og parkering

- 11.04 Vejadgang må kun ske fra Skydebanevej.
- 11.05 På arealet indrettes en befæstet parkeringsplads for mindst 2 biler.

Bebyggelsens omfang og placering

- 11.06 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40.
- 11.07 Bebyggelsen omfatter:

- anlæg for spildevandsrensning
- mandskabsfaciliteter

Bygningshøjder må højst være 5 meter.

- 11.08 Den eksisterende vindmølle kan ikke udskiftes.

Bebyggelsens ydre fremtræden

- 11.09 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes blanke eller reflekterende overflader eller andre materialer, som efter de kommunale myndigheders skøn virker skæmmende.

Ubebyggede arealer

- 11.10 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

11.11 Der udlægges beplantningsbælter som vist på kortbilag 3.

Der må hegnes med et indtil 1.8 meter højt trådhegn der skal sløres af levende hegn.

§ 12 Forudsætning for igangsætning af byggeri

12.01 Forinden ny bebyggelse igangsættes skal Sydsjællands Museum kontaktes med henblik på eventuel udgravning i arkæologiske interesseområder.

§ 13 Forudsætning for ibrugtagen

13.01 Før ny bebyggelse kan tages i brug, skal der være etableret parkerings-, opholdsarealer, vej- og stianlæg samt fælles grønne områder for den pågældende bebyggelse i overensstemmelse med de for det enkelte byggeområde fastsatte retningslinier herom.

13.02 Ny bebyggelse i delområde B1, B2 og E1 må ikke tages i brug før denne er tilsluttet offentligt kloakanlæg og vandforsyning.

13.03 Ny bebyggelse i delområderne B1, B2 og E1 skal tilsluttes kollektiv varmforsyning når muligheden foreligger. Dette gælder dog ikke, hvis mere end 50 % af energiforbruget dækkes gennem alternative energiformer, eksempelvis solvarme.

§ 14 Tilladelse fra andre myndigheder

14.01 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold før der er opnået tilladelse således:

- Storstrøms Amts godkendelse af forslag til kommuneplan-tillæg nr. 1.
- Møn Kommunes tilladelse til etablering af nybyggeri over eksisterende regnvandsledning som vist på kortbilag 1.

§ 15 Servitutter

15.01 Private tilstandsservitutter, som er uforenelige med lokalplanen ophæves.

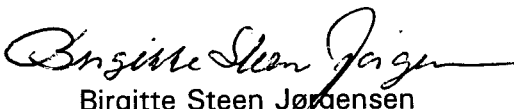
§ 16 Ophævelse af lokalplaner

- 16.01 Hele delområde E1 er omfattet af lokalplan nr. 8.
Hovedparten af delområde D1 er omfattet af lokalplan nr. 37
En del af B1 omkring Rubinvænget er omfattet af lokalplan nr. 43
- 16.02 Med denne lokalplans offentlige bekendtgørelse ophæves lokalplan nr. 8 for matr. nr. 28b og matr. nr. 34a.
- Lokalplan nr. 37 for matr. nr. 113e og
- Lokalplan nr. 43 for matr. nr. 34b, 34c, 34d, 34e og 34i, alle af Stege Markjorder.

§ 17 Tinglysning

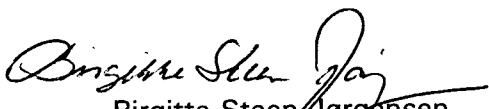
- 17.01 Nærværende lokalplan begæres tinglyst på del af matr. nr. 13a, matr. nr. 14a, 15, del af matr. nr. 16, matr. nr. 17, del af matr. nr. 18, matr. nr. 25, 26, 27, 28b, 34a, 34b, 34c, 34d, 34e, 34i, 113e og del af 113a, alle Stege Markjorder.

Lokalplanen er vedtaget til offentlig fremlæggelse
af Møn byråd, den 25. juni 1998.


Birgitte Steen Jørgensen
Borgmester


Søren Hovmand
Kommunaldirektør

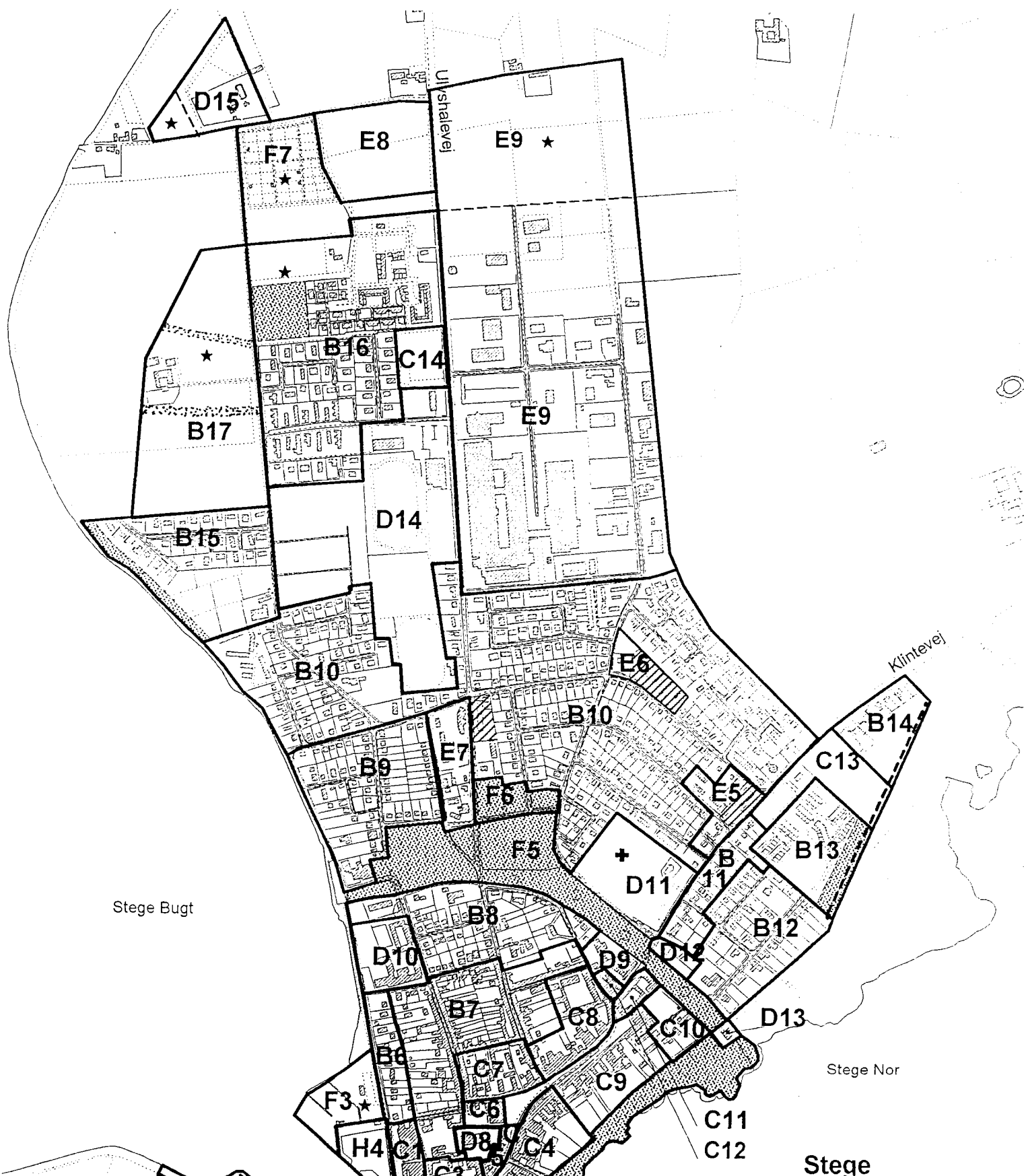
I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages
nærværende lokalplan endeligt
Møn Byråd, den 1. oktober 1998.


Birgitte Steen Jørgensen
Borgmester


Søren Hovmand
Kommunaldirektør

Tillæg nr. 1 til Møn kommuneplan 1997-2009

Vedrørende ændring af rammerne for lokalplanlægning af B17 og F7 i Stege-Lendemarke



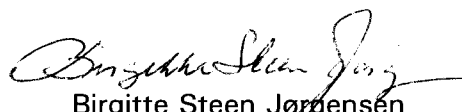
Stege
målforhold 1:10.000

Område	Anvendelse	Bebyggelsens art	Etager	Bebyg.	Lokal plan Nr. Byplanvedtægt	Zone	Bevaringshensyn	Boligforbedring	Bemærkninger
B 13	Eksisterende boligområde.	Åben/lav Tæt/lav	1 ½ 2	25% 35%	46	By			Kystnærbyzone. Arealer med priksignatur er udlagt til friareal. Der er udlagt en sti med offentlig adgang som vist på kortet. Der må ikke drives håndværk og fremstillingsvirksomhed inden for området.
B 14	Eksisterende boligområde.	Åben/lav	1 ½	25		By			Kystnærbyzone. Der kan bygges nye boliger på den sydlige del af arealet. Der skal udlægges en sti med offentlig adgang som vist på kortet. Der må ikke drives håndværk og fremstillingsvirksomhed inden for området.
B 15	Eksisterende boligområde.	Åben/lav	1 ½	25%		By			Kystnærbyzone. Det på kortet med signatur viste viste areal er udlagt til friareal.
B16	Eksisterende boligområde.	Åben/lav Tæt/lav	1 ½	25% 35%	43	By/ land			Det med • viste areal skal overføres til byzone. En lokalplan skal omfatte den samlede bebyggelse indenfor det skrevne område.
B 17	Nyt boligområde.	Åben/lav Tæt/lav	2	25% 35%		Land			Skal bebygges efter en samlet plan der tager hensyn til placeringen ved Stege Bugt. Arealer med priksignatur udlægges til friareal. Der må kun drives håndværk og fremstillingsvirksomhed i den eks. gård. Ved lokalplan overføres arealet til byzone

Fritidsformål

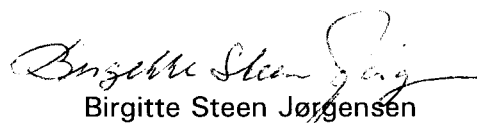
Område	Anvendelse	Etager	Bebyg.	Lokalplan nr. Byplanvedtægt	Zone	Bemærkninger
F 1	Udlægges til fritidsformål, grønt område.				Land	Overføres til byzone ved lokalplanlægning.
F 2	Udlægges til fritidsformål, nyttehaver, kø-loni-haver m.m.	1			By	Der må kun opføres mindre havehuse (max. 20 m²), og andre mindre bygninger (samlet max. 5 m²) der naturligt hører til i området. Bygningshøjde max. 4 m. Der må opføres et fælleshus på max. 50 m². Der må ikke ske overnatning i området.
F 3	Udlægges til fritidsformål, lystbådehavn med tilhørende anlæg og bygninger.	1	10%		Land	Overføres til byzone ved lokalplanlægning. Bygningshøjde maksimalt 5 m.
F 4	Udlægges til fritidsformål, private haver, grønne offentlige anlæg og parkering.				By	
F 5	Udlægges til fritidsformål, offentligt grønt anlæg.				By	Voldanlægget er fredet og der må ikke opføres bebyggelse.
F 6	Udlægges til fritidsformål, campingplads og lign.	1 ½	25%		By	Der må kun opføres mindre hytter samt nødvendige bygninger til områdets drift. Der må ikke opsættes campingvogne permanent.
F 7	Udlægges til fritidsformål, grønne områder, nyttehaver m.m.	1	%		By/ land	Der må kun opføres mindre bygninger (max. 30 m²), havehuse (max. 20 m²), og andre mindre bygninger (samlet max. 5 m²) der naturligt hører til i området. Bygningshøjde max. 4 m. Der må opføres et fælleshus på max. 50 m². Der må ikke ske overnatning i området. Det med ☆ viste areal skal overføres til byzone.

Forslaget til tillæg nr. 1 til Møn kommuneplan 1997-2009 er i henhold til lov om planlægning, § 24, således vedtaget af Møn Byråd den 25. juni 1998.


Birgitte Steen Jørgensen
Borgmester


Søren Hovmand
Kommunaldirektør

Kommuneplantillægget er i henhold til lov om planlægning, § 27, således endeligt vedtaget af Møn Byråd den 1. oktober 1998.


Birgitte Steen Jørgensen
Borgmester


Søren Hovmand
Kommunaldirektør

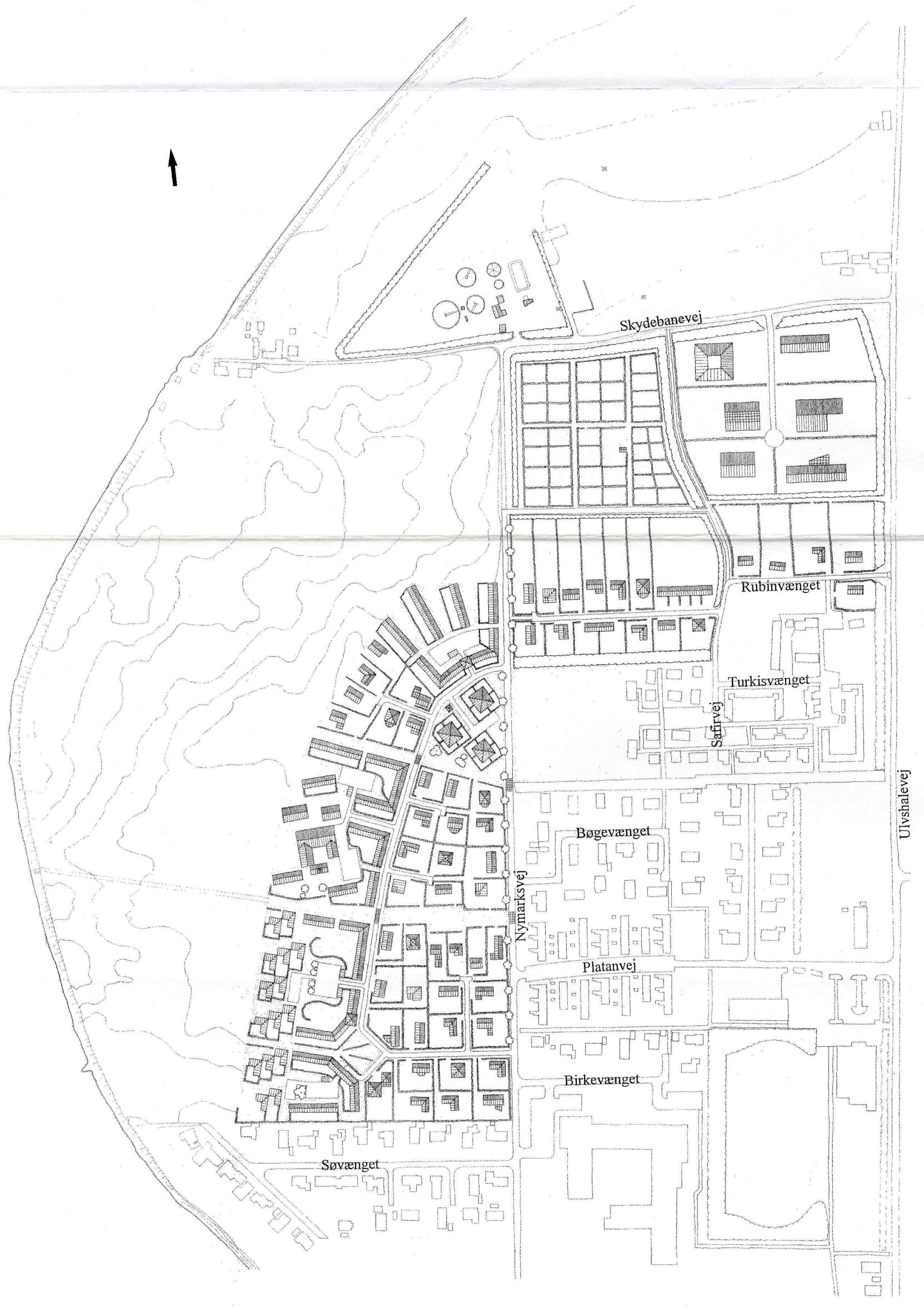
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af planen, i følge lov om planlægning § 18 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.
- Møn byråd kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan
- Hvis en eventuel dispensation berører omboendes interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation og have mindst 14 dages frist til at komme med eventuelle bemærkninger til den. Først herefter kan kommunen give dispensation.
- Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, j.v.f planlovens § 15.
- Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

Mål 1. 4000 (ikke målfast)

Stege Bugt





..... Lokalplangrænse

 B Veje

--- Offentligt tilgængelige stier

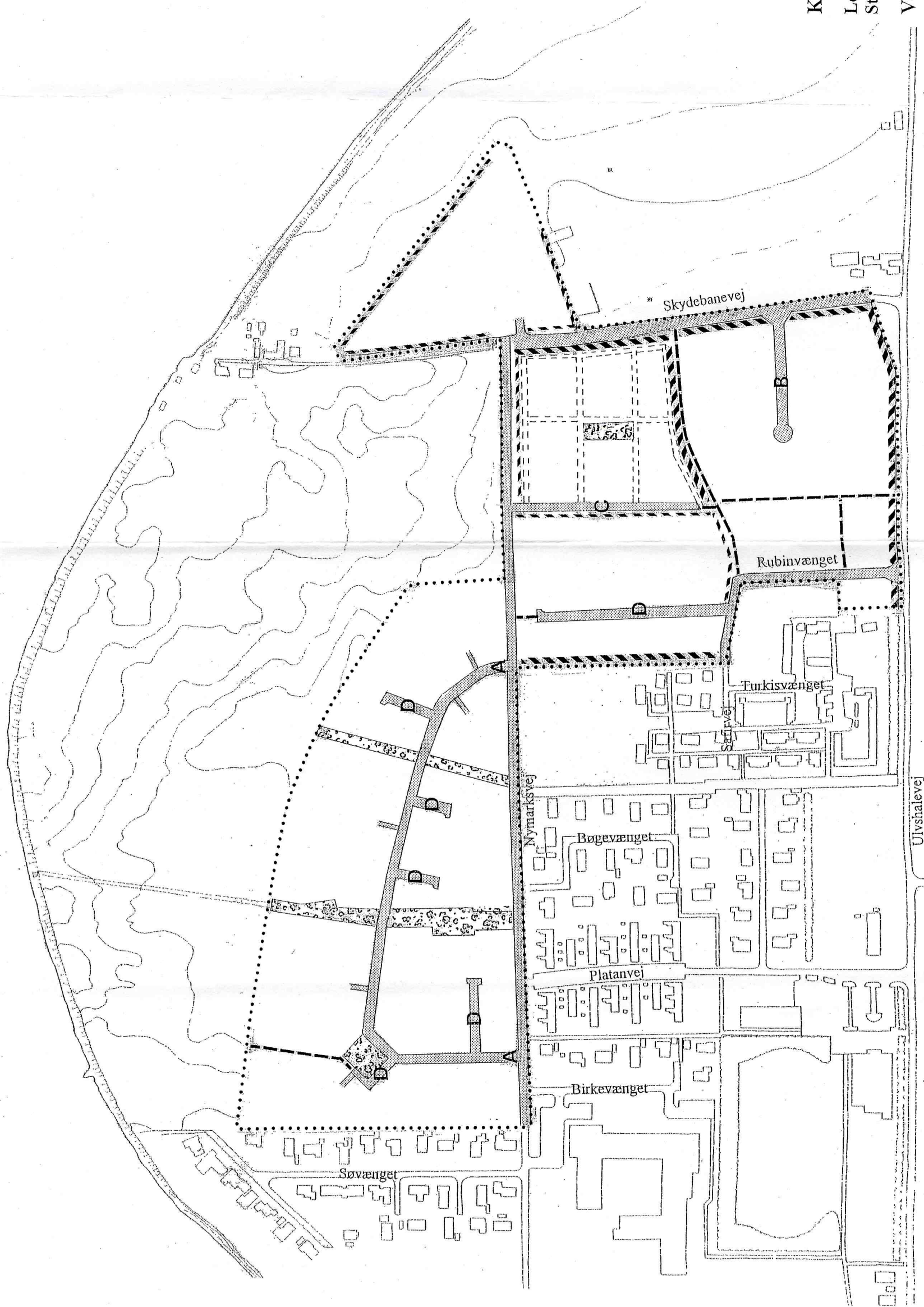
- - - - - Andre stier

 Grønne fællesarealer

 Beplantningsbælter 10 m.

 Beplantningsbælter 5 m.

Mål 1:4000 (ikke målfast)



Kortbilag 3

Lokalplan 74
Stege Nymarken

Veje, stier og grønne træk

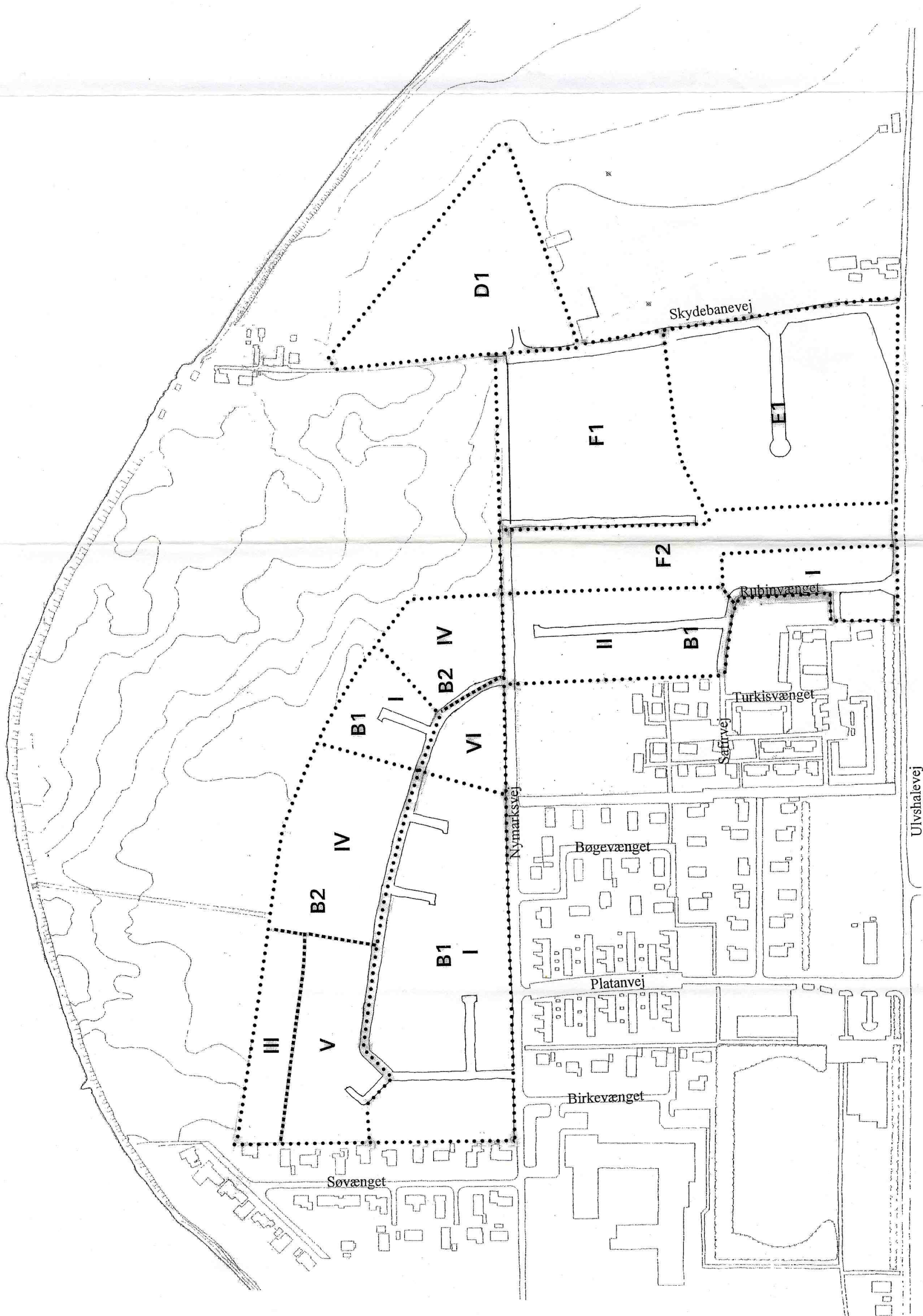
..... Delområdegrænse

----- Typeområdegrænse

B2 Delområde nummer

III Typenummer

Mål 1. 4000 (ikke målfast)



Kortbilag 4

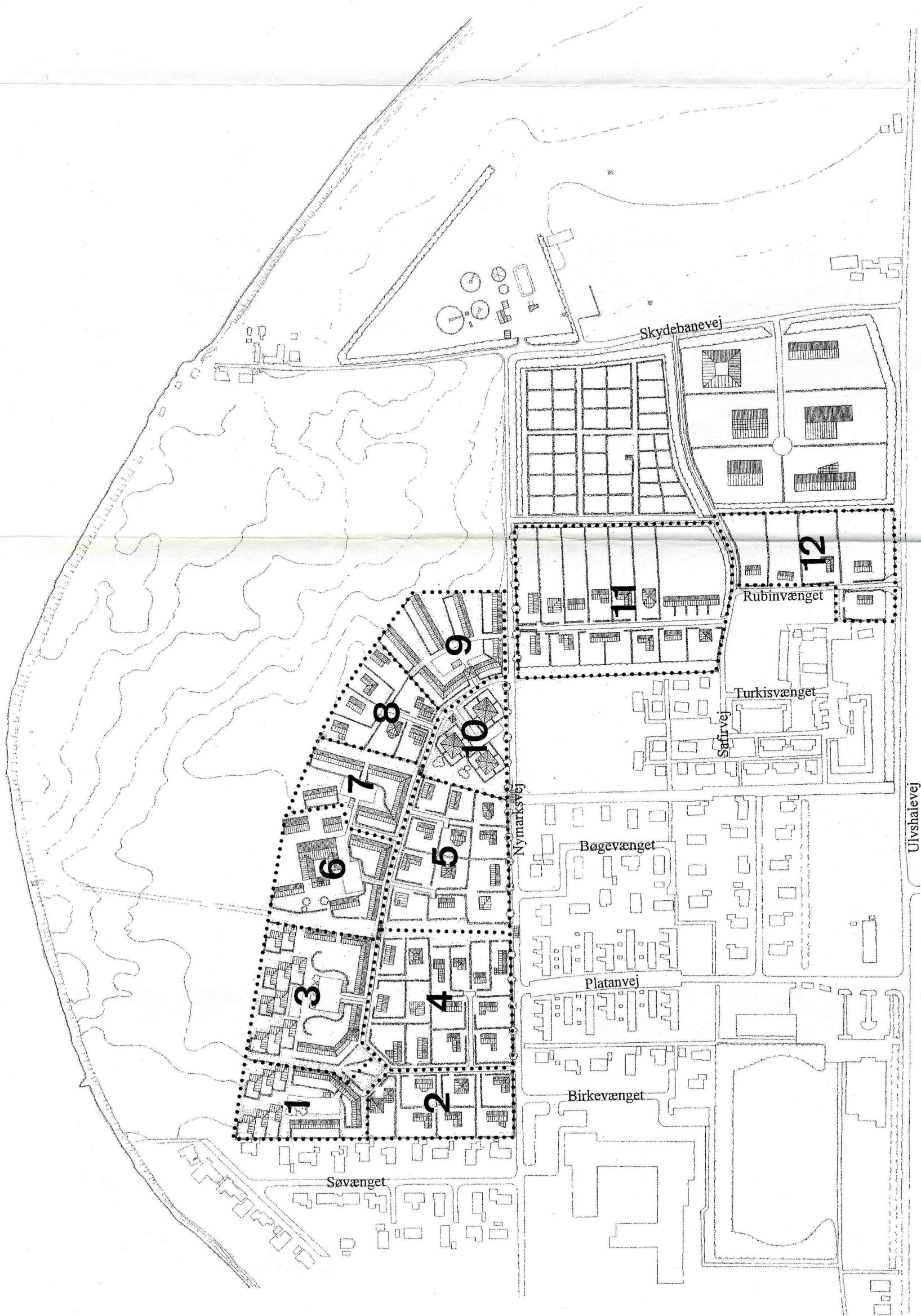
Lokalplan 74
Stege Nymarken

Delområder, anvendelse og typer

..... Bygeområdegrænse

3 Bygeområdenummer

Mål 1. 4000 (ikke målfast)



Kortbilag 5

Lokalplan 74

Stege Nymarken

Bygeområder