

# Lokalplan 009

for sommerhusområde, Enø Kystvej 133



NÆSTVED



# Her ligger lokalplanen



# Indhold

Om lokalplanen 4

## **Redegørelse 7**

Lokalplanens formål 7

Lokalplanens baggrund 7

Lokalplanens område 7

Lokalplanområdet indhold 10

Lokalplanens forhold til anden planlægning 11

Kystområder 13

Lokalplanens forhold til miljøet 13

## **Bestemmelser 15**

§1 Lokalplanens formål 15

§2 Område og zonestatus 15

§3 Områdets anvendelse 15

§4 Vej-, sti- og parkeringsforhold 16

§5 Udstykning 16

§6 Tekniske anlæg 16

§7 Bebyggelsens omfang og placering 16

§8 Bebyggelsens udformning og fremtræden 17

§9 Ubebyggede arealer 18

§10 Terrænregulering 18

§11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse 19

§12 Grundejerforening 19

§13 Servitutter 19

§14 Ophævelse af lokalplan 19

§15 Lokalplanens retsvirkninger 20

Vedtagelsespåtegning 21

## **Bilag**

1 Afgrænsning og matrikelkort

2 Udstykningsplan

3 Lokalplankort

## OM LOKALPLANEN

I en lokalplan fastlægger byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, ny bebyggelse, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område. Lokalplanen består af:

- Redegørelsen, der forklarer om planens baggrund og forudsætningerne for planen samt beskriver hvad planen regulerer.
- Bestemmelser, der fastlægger, hvordan lokalplanområdet kan anvendes.
- Vedtagelsespåtegning, der dokumenterer, at planen er forelagt og vedtaget i byrådet.
- Et matrikelkort, som viser afgrænsningen af området i forhold til ejendomsskel.
- Et lokalplankort, som knytter sig til lokalplanens bestemmelser og er juridisk bindende for områdets udnyttelse.
- En illustrationsplan, der viser, hvordan bebyggelse og anlæg kan udføres efter planen. Illustrationsplanen er vejledende og ikke juridisk bindende.

### HVORNÅR SKAL DER LAVES EN LOKALPLAN?

Planloven bestemmer, at byrådet har pligt til at lave lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere skal der udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Herudover har byrådet ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde en lokalplan, hvis man fx ønsker at vurdere et projekt i en større sammenhæng i planlægningen eller en offentlig diskussion om udviklingen af et areal.

### OFFENTLIG HØRING

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan, skal det udsendes i offentlig høring i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når høringen er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man kan imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter kan planen vedtages endeligt. Hvis byrådet efter den offentlige høring vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Lokalplanen har været fremlagt i offentlig høring i perioden:  
22.06.2010 – 24.08.2010

## LOKALPLANENS KONSEKVENSER

En lokalplan fastlægger udviklingen af et område, og der må – når lokalplanen er vedtaget – ikke etableres byggeri eller anlæg, der er i modstrid med lokalplanen.

Lokalplanen regulerer kun fremtidige forhold. Byggeri og anlæg, som er lovligt etableret før lokalplanen, kan fortsætte som hidtil – også efter ejerskifte. Lokalplanen medfører heller ikke pligt til at etablere de bebyggelser eller anlæg, som lokalplanen beskriver, men når de etableres, skal det ske efter lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i lokalplanens bestemmelser.

## KLAGER

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

Der kan derimod ikke klages over planens indhold.

Klage skal indgives til:

**Natur- og Miljøklagenævnet**  
**Rentemestervej 8**  
**2400 København NV**

senest fire uger efter lokalplanens offentliggørelse.

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

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

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





# REDEGØRELSE

## LOKALPLANENS FORMÅL

Næstved Byråd ønsker med denne lokalplan at skabe mulighed for, at lokalplanområdet kan udstykkes til sommerhusbebyggelse. Det er væsentligt for Byrådet, at den eksisterende markante beplantning og det beskyttede vandhul, som i dag, også i fremtiden bidrager til områdets naturværdier.

Derudover har Byrådet tillige ønsket at skabe retningslinjer for, hvordan fremtidigt byggeri skal udformes med respekt for ejendommens historie og tilpasning til det eksisterende miljø.

Lokalplanen skaber ligeledes mulighed for, at der kan planlægges for en stiforbindelse langs Enø Kystvej.

## LOKALPLANENS BAGGRUND

Lokalplanen er tilvejebragt på baggrund af grundejerens ønske om at udstykke ejendommen til sommerhusbebyggelse. Udvalget for Ejendomme og Lokalplaner har i foråret 2008 besigtiget ejendommen, og besluttede herefter at godkende ønsket.

Lokalplanområdet bliver hermed funktionsmæssigt lig det omkringliggende sommerhusområde.

## LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanområdet omfatter en af de gårdbebyggelser, som tidligere dannede landsbyen Enø By. Ejendommen har i dag status som helårsbeboelse, og der er placeret to helårsbeboelser på ejendommen.



*Stuehuset til den tidligere gårdbebyggelse*



Enø Kystvej 133 A

### **Områdets beliggenhed, afgrænsning og størrelse**

Området er beliggende på adressen Enø Kystvej 133, 4736 Karrebæksminde. Ejendommen består af matrikelnr. 3a, Enø, Karrebæksminde, en ejendom på ca. 1,5 hektar, der afgrænses af Enø Kystvej mod syd, Reedtzholmvej mod vest, og mod nord og øst støder ejendommen op til grønne brandbælter, der adskiller lokalplanområdet fra et større bebygget sommerhusområde.

Lokalplanområdet er afgrænset af en markant beplantning af større løvtræer, der særligt mod Enø Kystvej skaber en klar rumlig afgrænsning af vejforløbet historiske forløb. Ligeledes markerer beplantningen ejendommens oprindelige udstrækning og bidrager til områdets grønne udtryk.

### **Områdets zonestatus**

Lokalplanen omfatter en del af rammeområde 6.1 S3.1, som i Kommuneplan for Næstved Kommune 2009-2020 er udlagt til sommerhusområde.

### **Områdets nuværende anvendelse**

Området anvendes i dag til beboelse med helårsstatus for ejendommene Enø Kystvej 133 og 133A.

### **Eksisterende bebyggelse og anlæg**

Stuehuset til den tidligere gårdbebyggelse står alene tilbage som tegn på ejendommens tidligere anvendelse. Huset er opført i 1920, delvist ombygget i 1983, og fremstår i dag med blank mur i gule tegl, eternit-tag og tidstypiske vinduespartier og detaljer. Huset er opført med en central placering på grunden, der skræner ned mod fjorden mod vest. Den østlige del af grunden udgøres af en



Beplantning langs Enø Kystvej



*Beskyttet vandhul på ejendommen.*

stor gårdsplads, hvor en stor fuldkronet lind pryder pladsen, samt et beskyttet vandhul.

Gårdbebyggelsens oprindelige længer gik tabt efter en brand, og efterfølgende er der opført en større længe og nogle udhusbygninger, der senest har været anvendt til fårehold og hobbyaktiviteter. I forbindelse med lokalplanens realisering nedrives disse bygninger.



*Markant lind på gårdspladsen*

### **Landskab og natur**

Mod vest grænser lokalplanområdet op til et beskyttet naturområde, mod Karrebæk Fjord, der er omfattet af international beskyttelse.

Der eksisterer et beskyttet vandhul på ejendommen, som i fremtiden ønskes friholdt fra beplantning.

### **Bevaringsværdier**

De markante beplantninger er vigtige for lokalområdets indpasning i det gamle landsbymiljø, ligesom miljøet omkring gårdspladsen, den store lind og vandhullet bør vises særlig opmærksomhed.

Det markante stuehus markerer den oprindelige gårdfunktion og knytter området til Enø landsby. Bygningen har en miljøunderstøttende funktion.

### **Trafikale forhold**

Lokalplanområdet har selvstændig vejadgang fra Enø Kystvej, og der er ikke andre officielle stiforbindelser til området. Der planlægges for vejadgang til de to vestlige matrikler fra Reedtzholmvej, hvor del af areal udlægges til vej.

Der udlægges areal til fremtidigt stiforløb langs Enø Kystvej, med et forløb bag eksisterende træække.

## LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen skaber det planlægningsmæssige grundlag for områdets fremtidige anvendelse til sommerhusformål og fastlægger retningslinjer for bebyggelsens udformning og omfang, adgangsforshold, vejforbindelse og parkering. Desuden fastlægges retningslinjer for bevarelse af markant beplantning inden for området.



*Vejadgang fra Enø Kystvej*

Lokalplanen skal sikre, at en kommende udstykning i udformning og materialer respekterer omgivelserne, med special vægt på områdets historie og den centrale beliggenhed i et allerede etableret sommerhusområde.

Ved udarbejdelse af planen er især lagt vægt på følgende:

Der skal opføres en attraktiv bebyggelse, der som helhed ønskes udformet så den fremstår som en samlet planlagt bebyggelse. Bygninger skal orienteres omkring det fælles friareal, og således at bebyggelsen set udefra opleves velplanlagt og veltilpasset til det omkringliggende miljø.

Planen består af parceller placeret omkring et friareal/gårdsplads med et beskyttet vandhul, og to parceller orienteret mod fjorden. Lokalplanen anviser mulighed for opførelse af etplans sommerhuse på relativt store grunde. Bebyggelsen kan etableres med forskudte gulvkoter for at udnytte grundens kuperede terræn.

Lokalplanen skaber mulighed for at opføre 6 sommerhuse i et område, der ligger centralt på Enø som en af de oprindelige gårdbebyggelser i Enø By. Terrænet har store niveauforskelle som ønskes bevaret og den kommende bebyggelse skal dermed tilpasses landskabets former. Lokalplanen sikrer, at der fastholdes en markant grænse, som levende hegn, mellem lokalplanområdet og det tilstødende bebyggede sommerhusområde. Træbeplantningen der adskiller området fra det svungne vejforløb langs Enø Kystvej, bliver bevaret i lokalplanen.

### Disponering

Lokalplanen anviser udstykning af 6 nye parceller til bebyggelse, samt et fælles friareal omkring det beskyttede vandhul. De 2 vestligste parceller får selvstændig vejadgang fra Reedtzholmvej, mens de 4 østligste fastholder den eksisterende vejadgang fra Enø Kystvej omkring den tidligere gårdsplads.

### Anvendelse

Lokalplanområdet fastholdes som sommerhusområde.



*Sydlig afgrænsning langs Enø Kystvej.*

### **Bebyggelse og anlæg**

Der er mulighed for at bygge mindre sommerhuse, med omfang, dimensioner og materialer der fastholder et fælles udtryk tilpasset det stedlige miljø.

### **Bevaring af grønne områder, landskab og beplantning**

De markante beplantninger, større løvtræer, og miljøet omkring vandhullet bevares gennem udpegnings med henblik på at fastholde områdets grønne værdier.

Ligeledes reguleres mulighederne for at ændre på terrænet med henblik på at bevare det oprindelige landskab.

### **Veje, stier og parkering**

Der åbnes mulighed for, at der kan etableres en gang/cykelforbindelse langs Enø Kystvej. De trafikale forhold kan med fordel forbedres for bløde trafikanter i dette område, hvor vejens forløb giver dårlig sigtbarhed.

Lokalplanområdet må kun vejbetjenes som vist på udstykningsplanen.

For at sikre at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser og sikre området mod uhensigtsmæssigt parkerede biler på områdets veje, stiller lokalplanen krav om etablering af parkeringspladser på egen grund.

## **LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING**

### **Lokalplanens forhold til kommuneplanen**

Lokalplanen er i overensstemmelse med Næstved Kommuneplan 2009-2021 og er indeholdt i rammeområde 6.1 S3.1, der udlægger arealet til sommerhusområde.

### **Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt**

Området er omfattet af den eksisterende lokalplan F.3-1 med tillæg nr. 1 for friarealer på Lungshave og Enø.

Denne lokalplan aflyses for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan ved dens endelige vedtagelse og offentliggørelse.

### **Lokalplanens forhold til kulturarv**

#### KOMMUNEATLAS/KUTURARVSATLAS

Der er i Næstved Kommuneatlas ikke registreret bevaringsværdige bygninger indenfor lokalplanområdet.

#### KULTURHISTORISKE INTERESSER

Der er inden for lokalplanområdet indikationer på arkæologiske interesser. Det kan derfor være hensigtsmæssigt forud for anlægsarbejde, at lade Næstved Museum udføre forundersøgelser af arealet for at forebygge en eventuel standsning af bygge- og anlægsarbejde ved fund af fortidsminder jf. Museumslovens §25, §26 og §27.

### **Teknisk forsyning**

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

#### VAND

Lokalplanens område forsynes med vand fra privat vandværk.

#### VARME

Enø er beliggende udenfor varmeplanens områder med mulighed for kollektiv varmforsyning, og kan derfor opvarmes individuelt.

#### ELEKTRICITET

Lokalplanens område forsynes med elektricitet fra SEAS NVE.

#### KLOAK

Ny bebyggelse skal tilsluttes kloaksystemet efter bestemmelserne i Næstved kommunes spildevandsplan.

Den tinglyste offentlige kloakledning mod sydskel skal respekteres. Grunden er kloakeret, og ved videreudstyknig af kloakerede grunde etablerer og betaler udstykker eller grundejer selv de nødvendige stikledninger, og der betales ikke nyt tilslutningsbidrag. Udstykker eller grundejer skal for egen regning lade foretage tinglysning af fælles kloakledning, og kloakken på området forbliver privat. Tinglysningen skal angive byrdefordelingen vedr. vedligeholdelse og renoivering. Der må kun tilsluttes spildevand til det offentlige system. Tag- og overfladevand skal håndteres lokalt ved f.eks. nedsivning.

#### RENOVATION

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

Flere oplysninger fås på [www.naestved-affald.dk](http://www.naestved-affald.dk) eller [www.erhvers-affaldweb.dk](http://www.erhvers-affaldweb.dk).

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

### **Kollektiv trafik**

Busrute 80 Næstved – Enø har endestation ved lokalplanområdet.

## KYSTOMRÅDER

### Kystnærhedszone

Lokalplanen ligger indenfor planlovens 3 km-kystnærhedszone. Lokalplanen omfatter sommerhusområde, der er omfattet af kystnærhedsbestemmelserne.

Lokalplan er beliggende omkranset af eksisterende udbygget sommerhusområde.

Lokalplanen tillader ikke bebyggelse over 5 m, og indeholder begrænset mulighed for opførelse af byggeri mod kysten. De mulige bygningsarbejder vil ikke påvirke kystlandskabet i synlig grad.

Lokalplanområdet er beliggende bag eksisterende anlæg og bebyggelse i forhold til kystlandskabet.

Samlet vurderes det derfor, at lokalplanen ikke vil påvirke kystlandskabet i væsentlig grad.

### Naturbeskyttelse

Der er udpeget et beskyttet vandhul indenfor lokalplanområdet. Vandhullet er beskyttet i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 3, hvilket indebærer et forbud mod at ændre på vandhullets tilstand uden forudgående tilladelse fra de kommunale myndigheder. Lokalplanen lægger ikke op til ændringer af de beskyttede arealer, og sikrer en 3 meter beplantningsfri zone omkring vandhullet.

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL MILJØET

### Lov om Miljøvurdering

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

Dette er begrundet med:

- At mulighederne for bebyggelse er begrænset, og tilpasset det eksisterende sommerhusmiljø, anvendelser, skala og omfang
- At lokalplanen alene omfatter et mindre geografisk område på lokalt plan
- At planen ikke berører internationale beskyttelsesområder
- At planen i øvrigt ikke antages at få væsentlige indvirkninger på miljøet

Screeningen kan ses ved henvendelse på Næstved Kommunes planafdeling.

### Jordforurening

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

I henhold til loven, skal arbejdet standses, hvis der i forbindelse med bygge- eller jordarbejde i øvrigt konstateres en ukendt forurening. Forureningen skal anmeldes til Næstved Kommune, og arbejdet må først genoptages fire uger efter, at regionen har modtaget underretning om den konstaterede forurening.

Lokalplanen ligger i sommerhusområde. Alle arealer indenfor sommerhusområde kan være omfattet af områdeklassificeringen, hvis det er fastlagt i Jordstyringsregulativ for Næstved Kommune. Områdeklassificering er arealer, hvor der kan være lettere forurenede jord.

Region Sjælland er myndighed for kortlægning af forurenede arealer. Orientering om jordforurenede arealer kan ses på:  
[www.regionsjaelland.dk/regionens-opgaver/natur\\_og\\_miljoe](http://www.regionsjaelland.dk/regionens-opgaver/natur_og_miljoe)

### **Grundvand**

Lokalplanområdet er beliggende i område med almindelige drikkevandsinteresser. Lokalplanen vurderes ikke at have risiko for vandforsyningen.

# Lokalplan 009

## for sommerhusområde, Enø Kystvej 133

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

### LOKALPLANBESTEMMELSER

#### §1. LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er:

- 1.1 At give mulighed for opførelse af sommerhusbebyggelse i henhold til udstykningsplan.
- 1.2 At sikre en arkitektonisk sammenhæng mellem den opførte bebyggelse, hvad angår dimensioner, placering og materialer.
- 1.3 At bevare markante beplantninger, der medvirker til en rumlig afgrænsning og bidrager til de landskabelige værdier.
- 1.4 At bevare de omkringliggende friarealers sammenhængende strukturer og fastholde tilgængeligheden til de rekreative kvaliteter i området.
- 1.5 At sikre muligheden for etablering af et stiforløb langs Enø Kystvej.

#### §2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen, der afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og 2, omfatter matr. nr.: 3a, Enø, Karrebæk, samt alle parceller, der efter lokalplanens ikrafttrædelse udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.

#### §3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanens område må kun anvendes til sommerhusområde.
- 3.2 Der kan etableres op til 6 nye sommerhuse indenfor lokalplanområdet, i henhold til udstykningsplanen bilag 2. Herudover kan der etableres 2 sommerhusenheder i eksisterende stuehus på delnr. 3.
- 3.3 De arealer, som på kortbilag 3 er markeret som grønne fri- og opholdsarealer, må ikke bebygges.
- 3.4 Der må i området ikke foretages udendørs oplagring udenfor indhegnede og afskærmede arealer, eller henstilling af uindregistrerede køretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere og lignende.

**3.5** Udendørs oplag af brænde kan etableres i en max. højde på 1,5 m.

#### **§4. VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD**

**4.1** Der udlægges areal til nye veje og stier i princippet som vist på kortbilag 3.

**4.2** Lokalplanområdet må kun vejbetjenes efter princippet som vist på kortbilag 2.

**4.3** Vejen A-B, som er markeret på kortbilag 3, skal udlægges med en kørebanebredde af mindst 3 m.

**4.4** Stiforløbet C-D udlægges i en bredde på min. 1,5 meter. Stiforløbet etableres som gangsti med belægning af grus- eller barkflis.

**4.5** Fælles arealer, veje og stier ren- og vedligeholdes i enhver henseende af den i § 13 nævnte grundejerforening.

**4.6** Der skal mindst etableres følgende parkering på egen grund:

- 2 p-pladser pr. bolig i sommerhusområde.

**4.7** Der tillades ikke parkering på de kortbilag 3 skraverede friarealer.

#### **§5. Udstykning**

**5.1** Udstykning må kun ske i overensstemmelse med princippet i den på kortbilag nr. 2 retningsgivende udstykningsplan.

**5.2** Der må kun etableres én bolig pr. ejendom. Dog kan der i eksisterende stuehus på delnr. 3, bilag 2, etableres 2 boliger.

#### **§6. Tekniske anlæg**

**6.1** Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

**6.2** Tag- og overfladevand skal håndteres lokalt ved nedsivning, faskine eller lign.

#### **§7. Bebyggelsens omfang og placering**

**7.1** Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må højst udgøre 15 %.

**7.2** Bebyggelse må højst opføres i 1 etage.

**7.3** Bebyggelse må have en højde af maks. 5 m.

- 7.4** Bebyggelse skal have en afstand af mindst 3 m. til skel mod naboskel.
- 7.5** Bebyggelse skal have en afstand af mindst 5 m. til skel mod vej, stier, fællesarealer og lokalplangrænsen i øvrigt.
- 7.6** Nyt byggeri, som garager, udhuse og lignende over 10 m<sup>2</sup> i forbindelse med eksisterende stuehuse, skal placeres indenfor de på kortbilag 3 vejledende byggefelter.

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

- 8.1** Bygninger inden for lokalplanens område skal opføres som træhuse, hvor mindre bygningsdele kan udføres i glas, zink, stål, aluminium, tegl og beton. Der tillades ikke opførelse af bjælkehytter eller rundtømmerhuse.
- 8.2** Bygningers ydervægge skal fremstå i hvid og sort, samt i farverne okker, siena, umbra, cinnober, svensk-rød, dodenkopf og i disse farvers blanding med sort og hvid.
- 8.3** Tage skal udføres som lette tage med sort tagpap og listedækning, skifer, fiberbeton i sort eller grå farve, eller grønne tage med græs- eller sedum. Taghældning skal udføres med mellem 5 og 30 graders hældning. Tage må ikke udføres med valm.  
  
De på kortbilag 3 eksisterende stuehuse kan anvende ubehandlede røde lertegl som tagdækning.
- 8.4** På eksisterende stuehus på delomr. 3, kortbilag 2, kan der opsættes kviste og tagvinduer på max. 1/3 af tagfladens længde. Bredden på kviste må ikke overstige 150 cm., bredden på tagvinduer må ikke overstige 80 cm. og højden må ikke overstige 120 cm.
- 8.5** Skorsten på eksisterende stuehus delnr. 3 må ikke nedrives, og skal genopbygges som oprindeligt ved evt. sammenstyrtning eller renovering.
- 8.6** Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal på over 30, bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi.
- 8.7** Der må ikke anvendes plastvinduer. Anvendte farver på vinduer og døre skal være dannet af farver som nævnt i § 8.2.
- 8.8** Garager/carporte, udhuse, terrasser, pergola, hegn og lignende bygningsdele skal etableres i sammenhæng med hovedhuset, og opføres i samme arkitektur, materialetype og farve som beboelsen, således at der opstår en tydelig arkitektonisk sammenhæng mellem bygningsdelene.
- 8.9** Tagrender og nedløb må ikke udføres i plastmaterialer.
- 8.10** Affaldsbeholdere, genbrugscontainere og lignende skal placeres og afskærmses således, at de ikke virker skæmmende for området.

**8.11** Parabolantenner må ikke opsættes på bygninger.

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

## **§9. UBEBYGGEDE AREALER**

### **Friarealer**

**9.1** Der etableres fælles friarealer i overensstemmelse med kortbilag 2.

### **Hegn og beplantning**

**9.2** Evt. hegning i skel mellem naboer skal etableres som levende hegn af hjemmehørende arter.

**9.3** Evt. hegning mod veje, stier og fælles friarealer skal ske som levende hegn af hjemmehørende arter i hele lokalplanområdet. Hegnet skal placeres på egen grund.

**9.4** Der kan som supplement til levende hegn opsættes trådhegn på indersiden af hegnet med max. højde på 1,5 meter.

**9.5** De eksisterende levende hegn markeret på kortbilag 3 skal fastholdes og vedligeholdes således at de til alle tider fremstår som et tæt og frodigt hegn.

**9.6** Træer og levende hegn må ikke beskæres i toppen, som topkapning.

**9.7** Beplantningsbælter og levende hegn kan gennembrydes af veje, stier og sigtelinjer, når indtrykket af en samlet, tæt beplantning bevares.

**9.8** De markerede træer og den samlede træplantning angivet på kortbilag 3 må ikke fældes, da de er væsentlige arkitektoniske elementer i landskabet. Udgåede eller beskadigede træer udskiftes med tilsvarende løvtræer og sikres god vækst.

**9.9** De fælles fri- og opholdsarealer, som er markeret på kortbilag 3, skal tilså med græs eller blomstergræs, og kan beplantes med egnstypiske, løvfældende træer og buske. 3 meter zonen omkring det beskyttede vandhul friholdes for beplantning.

**9.10** Der må inden for lokalplanens område ikke plantes arter, som er opført på Miljøministeriets til enhver tid gældende liste over invasive arter, herunder hunderose.

## **§10. TERRÆNREGULERING**

**10.1** Terrænregulering på mere end +/- 0,5 m. i forhold til eksisterende terræn må ikke finde sted.

**10.2** Al terrænregulering mellem skel og indtil 2,5 m. fra skel skal

ske ved udjævning/tilpasning til de tilstødende arealer. Der tillades ikke etablering af støttemure.

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

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- 11.1** De i § 4 nævnte veje er etableret;
- 11.2** De i § 4 nævnte parkeringsarealer er etableret;
- 11.3** Ny bebyggelse er tilsluttet vandforsyning, elforsyning og kloakforsyning.

## **§12. GRUNDEJERFORENING**

- 12.1** Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet.
- 12.2** Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet forlanger det, dog senest når 50% af de udstykkede grunde er solgt.
- 12.3** Grundejerforening skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og anlæg.
- 12.4** Grundejerne har pligt til at tage skøde på fællesarealer samt fællesveje og -stier.
- 12.5** Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af byrådet.
- 12.6** Kommunen kan kræve, at grundejerforeningen optager medlemmer fra naboområder, sammenslutter sig med grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller at grundejerforeningen lader sig opdele i flere selvstændige foreninger.

## **§13. SERVITUTTER**

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

## **§14. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN**

- 14.1** Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan aflyses lokalplan: F.3-1 for det område der er omfattet af nærværende lokalplan, og tillæg nr.1, aflyses i sin helhed, for friarealer på Lungshave og Enø tinglyst 15.09.1981 og 13.02.1984.

## **§15. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

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

Der henvises i øvrigt til planloven.

# Lokalplan 009

## for sommerhusområde, Enø Kystvej 133

---

### Vedtagelsespåtegning

Næstved Byråd har den 14.06.2010  
vedtaget at offentliggøre dette lokalplanforslag.



Henning Jensen  
Borgmester

/



Jens Christian Birch  
Kommunaldirektør

I henhold til Planlovens § 27  
vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Næstved Byråd, den 20.12.2010



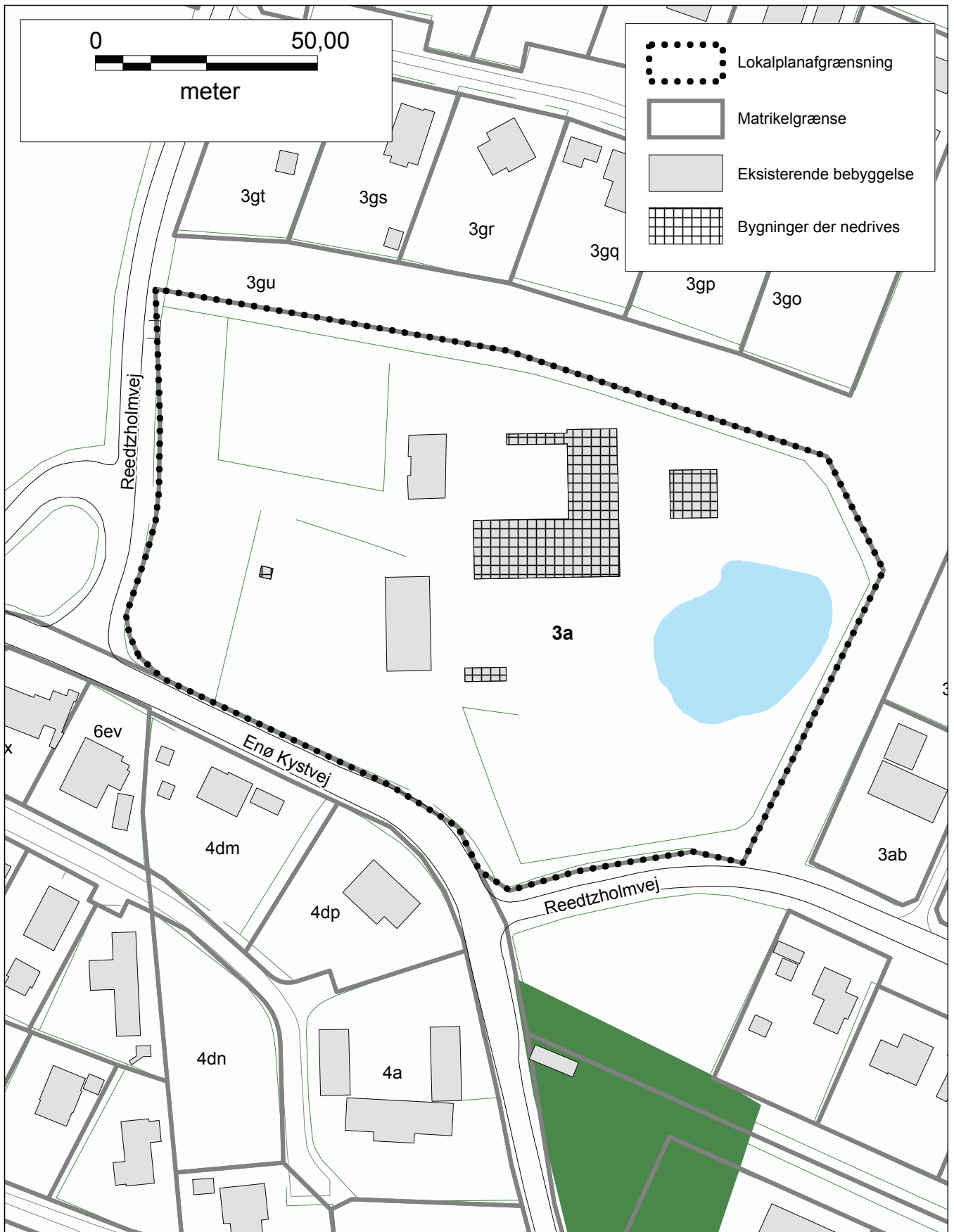
Henning Jensen  
Borgmester

/

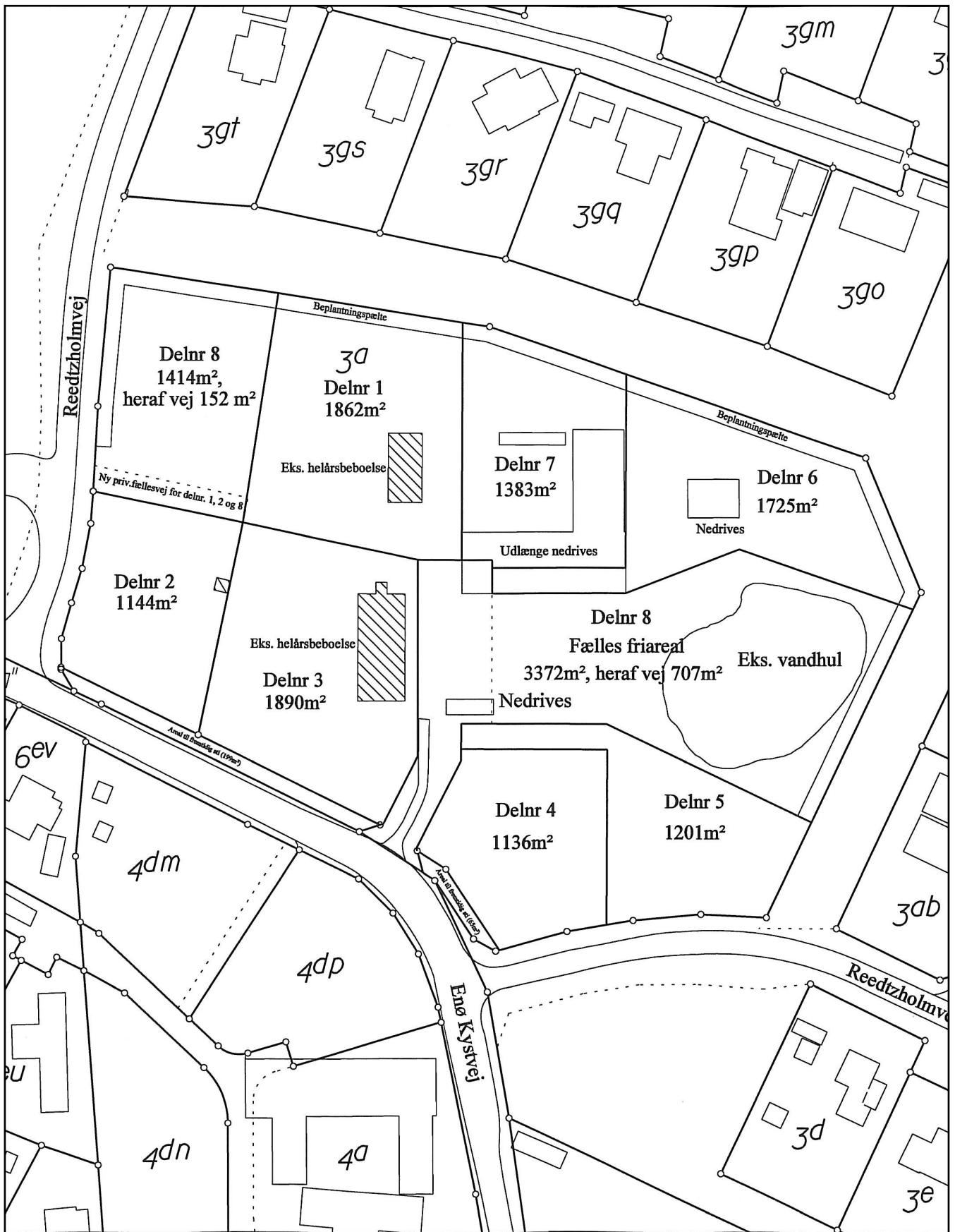


Jens Christian Birch  
Kommunaldirektør

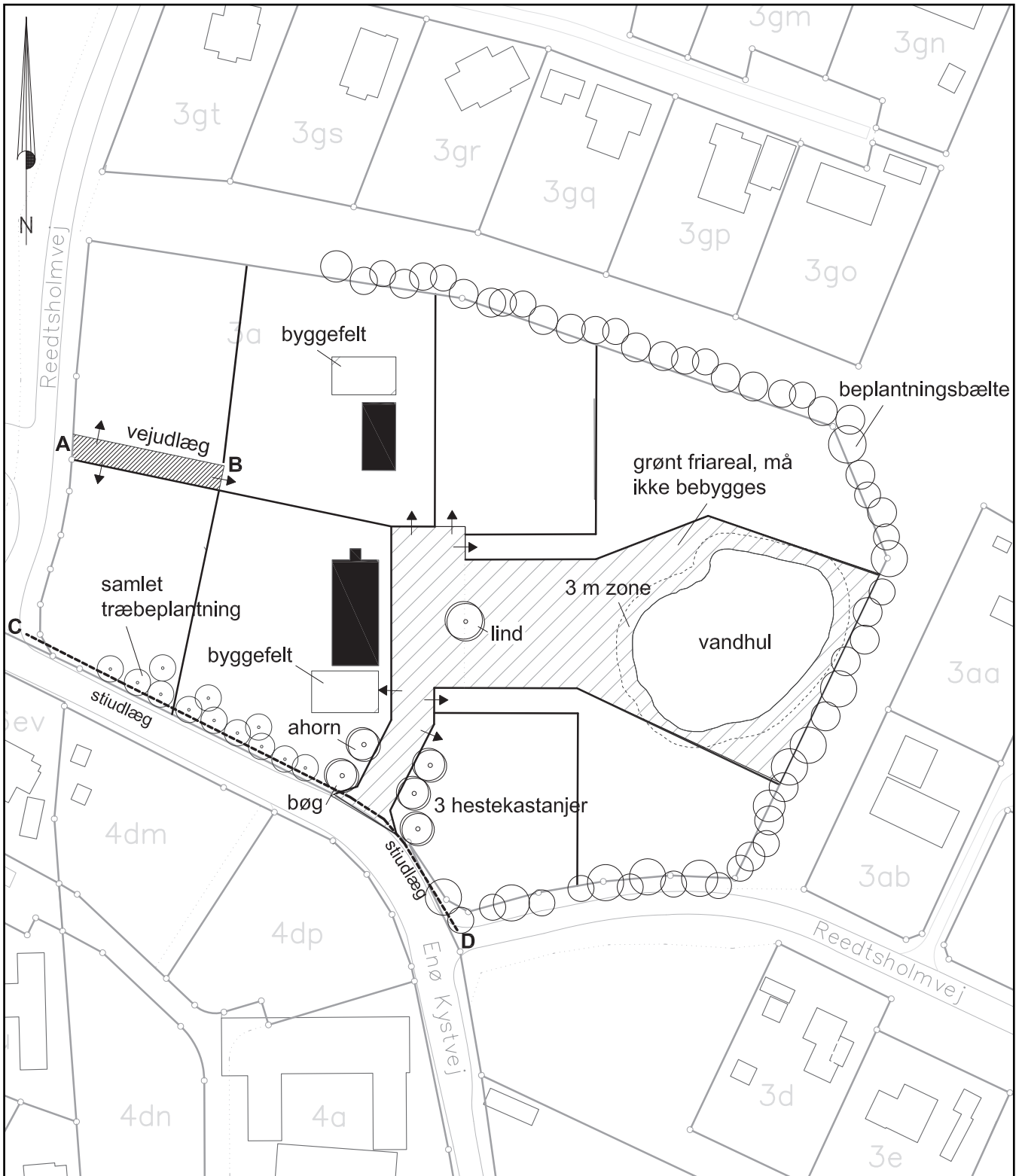














Til  
Ejere / Lejere / Interessenter

## Plan

Næstved Kommune  
Rådmandshaven 20  
4700 Næstved

5588 6080

teknik@naestved.dk  
www.naestved.dk

### Endelig vedtagelse af lokalplan

Næstved Byråd har den 20.12.2010 vedtaget lokalplan 009 for sommerhusområde, Enø Kystvej 133.

#### Ændringer ved den endelige vedtagelse

Planen svarer med få justeringer til lokalplanforslg af 14.06.2010.

#### Formål med lokalplanen

Lokalplanen skal åbne mulighed for, at området udstykkes til sommerhusbebyggelse. Planen skal endvidere skabe retningslinjer for, at fremtidigt byggeri udformes med respekt for ejendommens historie, samt sikre at markant beplantning og det beskyttede vandhul bevares.

#### Lokalplanen og kommuneplantillægget kan ses

På Næstved Kommunes hjemmeside [www.naestved.dk/planer](http://www.naestved.dk/planer) (delområde 6), og er fremlagt til gennemsyn på Rådhuset, Bibliotekerne og BorgerServiceafdelingerne, inden for de normale åbningstider.

#### Retsvirkninger

Lokalplanen er nu gældende for udnyttelsen af området, og vil blive tinglyst på de berørte ejendomme.

#### Klagevejledning

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

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

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

Venlig hilsen  
Næstved Kommune

  
Jakob Zabel  
Plan

Dato  
**17-01-2011**

Sagsnr.  
**2010-50122**

CPR-nr.

Sagsbehandler  
**Jakob Zabel**  
**Direkte 55886087**  
**jazab@naestved.dk**

# Indrykning af servicemeddelelse

SERVICEMEDDELELSEN ØNSKES BRAGT I UGE: **3**

## Endelig vedtagelse af lokalplan

> KORT <

**Næstved Byråd har den 20.12.2010 vedtaget lokalplan 009 sommerhusområde, Enø Kystvej 133. Den blev vedtaget endeligt og svarer med få justeringer til forslag af 14.06.2010.**

### Formål med lokalplanen

Lokalplanen skal åbne mulighed for, at området udstykkes til sommerhusbebyggelse. Planen skal endvidere skabe retningslinjer for, at fremtidigt byggeri udformes med respekt for ejendommens historie, samt sikre at markant beplantning og det beskyttede vandhul bevares.

### Lokalplanen kan ses

På Næstved Kommunes hjemmeside [www.naestved.dk/planer](http://www.naestved.dk/planer) > delområde 6, og er fremlagt til gennemsyn på Rådhuset, Bibliotekerne og BorgerServiceafdelingerne, inden for de normale åbningstider.

### Retsvirkninger

Lokalplanen er nu gældende for udnyttelsen af området, og vil blive tinglyst på de berørte ejendomme.

### Klagevejledning

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

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

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

**Næstved Byråd**





# NÆSTVED



## Plan & Trafik

Næstved Kommune  
Rådmandshaven 20  
4700 Næstved

Telefon 5588 6081

