

Lokalplan 063

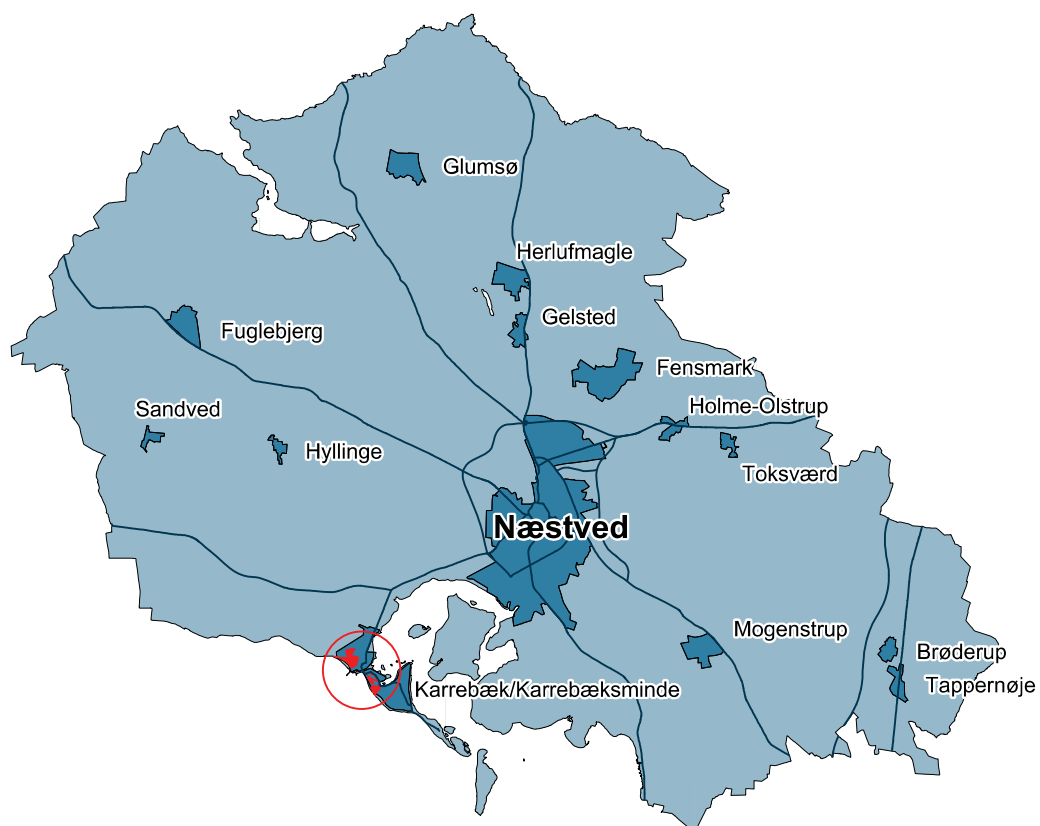
for sommerhusområderne Enø Strand, Lungshave,
Højboparken og Lundegården



NÆSTVED



Her ligger lokalplanen



Indhold

Om lokalplanen 6

Redegørelse 9

Lokalplanens formål 9
Lokalplanens baggrund 9
Lokalplanens område 10
Lokalplanens indhold 18
Lokalplanens forhold til anden planlægning 22
Kystområder 25
Fredning og naturbeskyttelse 25
Lokalplanens forhold til miljøet 27
Klimatilpasning 27
Tilladelser fra andre myndigheder 28
Tilladelser fra kommunen efter anden lovgivning 29

Bestemmelser 31

BESTEMMELSER FOR ALLE DELOMRÅDER:

§1 Lokalplanens formål 31
§2 Område og zonestatus 31
§3 Områdets anvendelse 32

BESTEMMELSER FOR DELOMRÅDE I - ENØ STRAND:

§4.1 Vej-, sti- og parkeringsforhold 33
§5.1 Udstykning 33
§6.1 Tekniske anlæg 33
§7.1 Bebyggelsens omfang og placering 34
§8.1 Bebyggelsens udformning og fremtræden 35

BESTEMMELSER FOR DELOMRÅDE II - LUNGSHAVE:

§4.2 Vej-, sti- og parkeringsforhold 39
§5.2 Udstykning 39
§6.2 Tekniske anlæg 39
§7.2 Bebyggelsens omfang og placering 40
§8.2 Bebyggelsens udformning og fremtræden 41

BESTEMMELSER FOR DELOMRÅDE III - HØJBOPARKEN:

- §4.3 Vej-, sti- og parkeringsforhold 45
- §5.3 Udstykning 45
- §6.3 Tekniske anlæg 45
- §7.3 Bebyggelsens omfang og placering 46
- §8.3 Bebyggelsens udformning og fremtræden 47

BESTEMMELSER FOR DELOMRÅDE IV - LUNDEGÅRDEN:

- §4.4 Vej-, sti- og parkeringsforhold 49
- §5.4 Udstykning 49
- §6.4 Tekniske anlæg 49
- §7.4 Bebyggelsens omfang og placering 50
- §8.4 Bebyggelsens udformning og fremtræden 51

BESTEMMELSER FOR ALLE DELOMRÅDER:

- §9 Ubebyggede arealer 54
- §10 Terrænregulering 54
- §11 Tilladelse fra andre myndigheder 54
- §12 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse 54
- §13 Grundejerforening 55
- §14 Bevaring 55
- §15 Servitutter 55
- §16 Ophævelse af lokalplan 55
- §17 Lokalplanens retsvirkninger 55

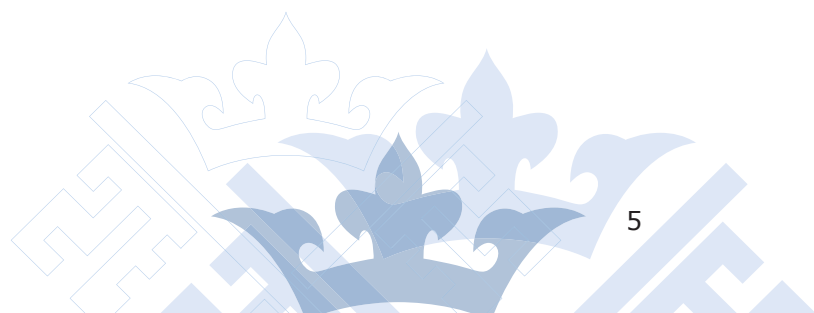
Vedtagelse 57

Kortbilag

- 1 Områdeafgrænsning og opdeling
- 2 Matrikelkort - Delområde I - Enø Strand
- 3 Områdets anvendelse - Delområde I - Enø Strand
- 4 Matrikelkort - Delområde II - Lungshave
- 5 Områdets anvendelse - Delområde II - Lungshave
- 6 Matrikelkort - Delområde III - Højboparken
- 7 Områdets anvendelse - Delområde III - Højboparken
- 8 Matrikelkort - Delområde IV - Lundegården
- 9 Områdets anvendelse - Delområde IV - Lundegården

Bilag

Kommuneplantillæg nr. 12



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 forudsætnin-
gerne for planen samt beskriver hvad planen regulerer.
- Bestemmelser, der fastlægger, hvordan lokalplanområdet kan an-
vendes.
- 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.

Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden:
28.11.2016 – 23.01.2016

LOKALPLANENS KONSEKVENSER

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

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

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i lokalplanens bestemmelser.

KLAGER

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

Der kan derimod ikke klages over planens indhold.

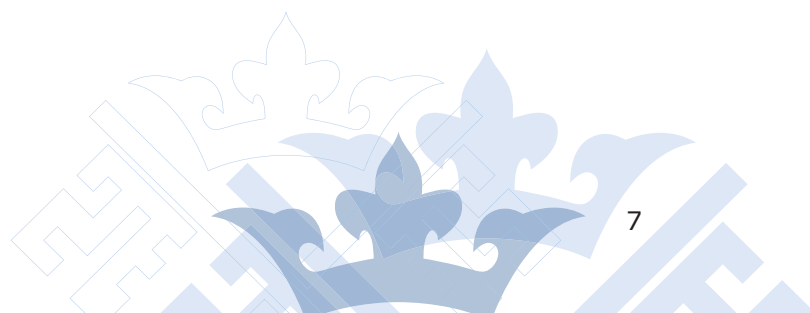
Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

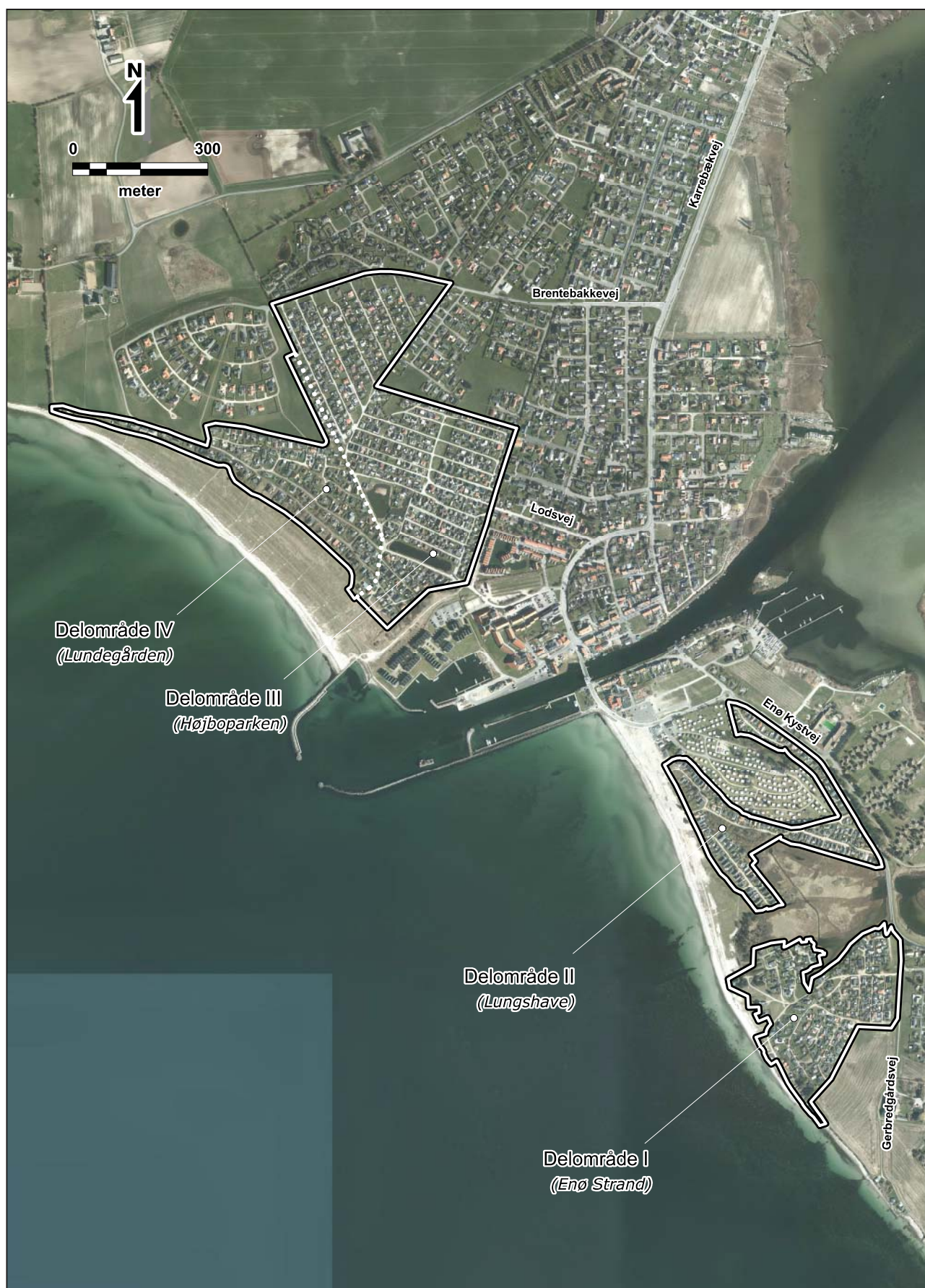
Klagen skal indgives senest fire uger efter lokalplanens offentliggørelse.

Der er et gebyr for at klage til Natur- og Miljøklagenævnet. Gebyret er for privatpersoner på kr. 900, og for virksomheder og organisationer kr. 1800. 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.





Lokalplanområdet

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen skal skabe et samlet administrationsgrundlag for de fire ældste og fuldt udbyggede sommerhusområder i Karrebæksminde og på Enø – Enø Strand, Lungshave, Højboparken og Lundegården. Lokalplanen skal sikre, at der foreligger klare retningslinjer for udstykning og sammenlægning af grunde, placering og udformning af ny bebyggelse og bygningsændringer for hvert af områderne, der tager udgangspunkt i områdernes særkende og karakteristika.

Formålet med lokalplanen er desuden, at sikre bevaring af områdernes karakter af ældre sommerhusområder med de karakteristiske små træhuse og bevaring af områdernes historiske tætte bebyggelsesstruktur. Lokalplanen fastlægger desuden retningslinjer for de bevaringsværdige sommerhuse og for det udpegede kulturmiljø på Enø og i Lungshave, så den ældste bebyggelse og miljøet også i fremtiden opretholder deres kulturhistoriske og arkitektoniske særpræg. Lokalplanen fastlægger desuden retningslinjer for bebyggelse beliggende i det bevaringsværdige landskab, for at sikre beskyttelsesområdets kulturhistoriske værdier og indpasning af bebyggelsen i landskabet.

Derudover sikrer lokalplanen eksisterende friarealer og stiforløb.

Med lokalplanen håber byrådet, at der er skabt grundlag for en fortsat god dialog med grundejerforeningerne om den fremtidige udvikling af områderne.



Historisk foto fra Lungshave

LOKALPLANENS BAGGRUND

De fire ældste sommerhusområder i Karrebæksminde og på Enø har indtil nu, været omfattet af de kommunale administrative regler for bebyggelsens omfang og udformning, og har manglet et entydigt juridisk bindende plangrundlag. Reglerne udgjorde et sammensurium af gamle bygningsvedtægter og flere ældre særregler, der har kompliceret og utydeliggjort for den enkelte grundejer eller lejer, hvad der gælder for de enkelte grunde. De uklare regler og manglende plangrundlag var

medvirkende til, at områderne gennem mange år har udviklet sig uden egentlig retning og med uansøgte byggerier, der er i strid med administrationsgrundlaget og med områdernes karakter.

Næstved Kommune har i en længere periode været i dialog med grundejerforeningerne, og blev enige om, at det nuværende administrationsgrundlag bør afløses af en egentlig lokalplan for området, der tager hensyn til områdernes forskellighed.

LOKALPLANENS OMRÅDE

Områdets beliggenhed, afgrænsning og størrelse

Lokalplanområdet omfatter fire sommerhusområder i Karrebæksminde, Lungshave og på Enø – Enø Strand, Lungshave, Højboparken og Lundegården. Områderne ligger langs de vestvendte kyster ud til Karrebæksminde Bugt. Lokalplanområdets afgrænsning fremgår af kortbilag 1 til lokalplanen.

Lokalplanområdet er opdelt i 4 delområder, svarende til de enkelte sommerhusområder.

Områdets zonestatus

Størstedelen af lokalplanområdet er sommerhusområde, mens en mindre del, nærmest kysten ligger i landzone.

I forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse overføres den del af lokalplanområdet, der er beliggende i landzone, til sommerhusområdet, idet hele lokalplanområdet indgår i kommuneplanens rammer for sommerhusområder.

Områdets nuværende anvendelse

Lokalplanområdet anvendes til sommerhusområde og grønne fælles friarealer.

Eksisterende bebyggelse, landskab og natur

Lokalplanområdet består af en blanding af de ældste og mindste sommerhuse der stammer fra 1930'erne, oprindeligt opført som badehuse samt af sommerhuse, der repræsenterer andre tidsperioder, herunder flere moderne sommerhuse.



De første sommerhuse på Lungshave og Enø

Enkelte af de ældste sommerhuse er opført i 1910-20 langs Enøs vestkyst af velhavende borgerskab, og adskiller sig tydeligt byggestilmæssigt fra de mere enkle folkelige sommerhuse fra perioden efter 1930'erne. Flere af de små strandpalæer er rigt dekoreret med fint udskårne trædetaljer, små karnapper og altaner.

Sommerhusområderne er tæt bebyggede og er præget af mange knop-skydninger, tilbygninger af et eller flere annekser, udestuer og små skure. Mange steder er bebyggelsen sammenbygget i skel.

De fleste sommerhuse i lokalplanområdet er opført med bræddebeklædning der er malet i jordfarver og med lave symmetriske saddeltage, dækket med tagpap. Hovedparten af husene karakteriseres af en aflang bygningskrop orienteret med gavlen mod vejen, og med opsprossede glaspartier.

Enkelte moderne sommerhuse, og flere af sommerhusene fra 1970'erne og 80'erne fremstår som små parcelhuse med ydervægge i tegl, og med arkitektur der ikke tager afsæt i områdernes karakter. Tendensen mod stadig mere helårsvenlige huse ses både i materialer og i formvalget.

Enø Strand:

Enø Strand er et ældre sommerhusområde, der har udviklet sig fra stranden og gabet i nordvest, ind i landet mod sydøst.

Terrænet har en betydning for oplevelsen af området. Det nordligste af området ligger meget lavt og er fladt, både ud til gabet og ud til stranden, bortset fra den lille klit. Mod syd hæver terrænet sig til en 6 m. høj klint ud mod den sydligste del af kysten.

I de ældste dele ud mod stranden ligger ejendommene med god afstand på et åbent friareal, hvor nærheden til stranden føles umiddelbart. De fleste ejendomme åbner sig ud til friarealet, hvilket giver en imødekomende oplevelse, så man kan have lyst til at benytte det grønne areal. Hvor vejen drejer mod syd ned langs kysten, ligger husene på en række på smalle grunde. Bagved hæver terrænet sig og de sydligste ejendomme ligger nedenfor klinten.



Et typisk ældre sommerhus, opført med træbeklædning og taget dækket med tagpap.



Kysten ved Enø Strand

I de ældste og nordligste dele er vejforløbet ustruktureret og ejendommene ligger lidt tilfældigt på relativt store grunde. Disse bebyggelser har været i området inden 1945. Grundene er markeret på forskellig vis med hegn, hække eller randbeplantning af varierende art, dog generelt i lav højde, så området har en åben karakter.

Den nordøstligste del af sommerhusområdet er blevet udbygget i perioden mellem 1945 og 1954. Her er tale om små lavtliggende grunde med små huse, langs en helt lige vej. Grundene er afgrænsede ved relativt ensartede hække og hegn. Der er ingen grønne friarealer mellem grundene, og området lukker sig og giver et privat præg.

Den sidste del af sommerhusområdet er udbygget mellem 1954 og 1967 og ligger langs tre lige veje på det stigende terræn op ad klinten. Området minder meget om det område der blev udbygget mellem 1945 og 1954, dog er grundene og husene lidt større. Langt de fleste bygninger i området har facader af træ og er i deres karakter tydeligvis sommerhuse.

Kysten langs Enø Strand er afskåret fra sedimenttransporten fra nord, hvilket betyder, at der ikke tilføres sediment nok til stranden til at holde kysten i ligevægt. Der er altså tale om en kyststrækning med erosion og tilbagerykning. I den nordlige del af området er stranden så bred, at det ikke er et større problem, og hvor man kan forebygge ved sandfodring. Stranden i den sydlige del er meget smal, og klinten er aktiv i højvands- og stormsituationer. Der har været erosion af klinten også inden etablering af molerne ved Karrebæksminde.

Lungshave:

Her er tale om et af de ældste sommerhusområder, som for en stor del allerede har været udbygget i 1945. Der er tale om meget små huse, der er opført på meget smalle, små grunde nærmest i klitten. Grundene er så små, at bygningerne praktisk talt fylder hver grunds bredde.

Området omgiver campingpladsen og mod vest ligger det ud til stranden, som er meget velbesøgt i sæsonen, mens det mod nord og øst afgrænses af vejen. Mod syd ligger et naturområde bestående af rørskov. Det er den tidligere adskillelse mellem Sjælland og Enø, inden kanalen blev gravet.



Lungshave med tæt bebyggede små grunde

Lungshave er et fladt område, med små grunde og små huse, ud til flade åbne naturarealer. De små ejendomme, har sin egen særlige charme. Stranden ud for området vedligeholdes ved sandfodring, og rykker derfor ikke tilbage. Hvis der ikke med jævne mellemrum tilføres sand/materiale til kysten, vil der ske en tilbagerykning, hvilket vil påvirke de ejendomme der ligger nærmest kysten.

Højboparken:

Området er delt i sydligt og nordligt område, der er fysisk adskilt fra hinanden af en sø. Det sydlige område har dertil to karaktertræk. Det allersydligste område ud til stranden, hvor grunde og huse ligger i nogenlunde parallelle rækker, om end med et tilfældigt præg, med meget små grunde og huse. Her er terrænet helt fladt. Lidt længere inde begynder terrænet at stige og vejføringen og bebyggelsen bliver mere stringent og planlagt. Der er stadig tale om små grunde og små huse placeret langs lige veje der ligger parallelt med stranden.



Det sydlige og nordlige område adskilles af en sø.

Der er to søer inde i området. Den ene medvirker til at adskille den allersydligste del fra det øvrige. Der er en særlig atmosfære omkring og ned til de åbne vandflader, som bør søges bevaret. De er en kvalitet både for de huse der ligger ud til, men også for hele området, hvorfor man bør være påpasselig med at lukke af for indsigt/udsigt til søerne. Centralt ligger et stort grønt og åbent område, der gennemskæres af mange veje, hvor der er meget fin udsigt ud over sommerhusområdet, stranden og Karrebæksminde Bugt. I det nordlige område er vejene orienteret mere i nordvestlig og sydøstlig retning. Der er tale om helt lige vejføringer, hvor man kører op og ned ad skråningen. Der er flere små åbne områder, hvor der er mulighed for at kigge udover sommerhusområdet og vandet. Husene er stadig relativt små, mens haverne er noget større end i den sydlige del. Langs vejene er der ret ensartede, høje hække. Sammenholdt med at vejene er lidt bredere, giver det et mere privat, parcelhuslignende præg. Fra de fleste huse vil der være mulighed for udsigt, men disse afskæres af hække, hegn og anden beplantning. Generelt udnyttes de grønne områder dårligt, da de for en stor dels vedkommende gennemskæres af veje, de er indrettet, så de ikke indbyder til ophold, og de grønne arealers naboer har for en stor dels vedkommende lukket helt af ud til dem.

Der sker aflejring af materiale langs denne kyststrækning, hvilket betyder at stranden bliver bredere og bredere.

Lundegården:

Lundegården er et ældre sommerhusområde beliggende i skrånende let kuperet terræn. Generelt set trykker husene sig ned i terrænet og virker ikke dominerende. Det betyder også, at de fleste ejendomme i en eller anden grad har udsigt til havet. Der er tale om relativt små lodder, med små lave huse, som er bygget af forskellige materialer. Afgrænsningerne af lodderne er af meget varierende type. Der er både forskellige typer hække og hegn, men de fleste er holdt i relativ lav højde. Det er ikke alle steder at hegn, hække og bebyggelse er vedligeholdt lige godt. Vejføringerne er ret kringledede, hvilket er med til at give området karakter og charme. Området ligger lige ned til stranden og strandengen, som er meget flad. Når man ser sommerhusområdet fra stranden, ligger det godt tilpasset skråningen, med dets blanding af huse og beplantning. Lundegårdens bebyggelser virker relativt små, da der længere oppe ad skråningen er bygget nyere noget større sommerhuse, uden gammel beplantning omkring.



Lundegården - Husene trykker sig ned i terrænet.

Der er ingen naturarealer inde i sommerhusområdet, men området ligger lige ud til den beskyttede strandeng ved Vesterhave Strand. En del af området er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

Der sker aflejring af materiale langs denne kyststrækning, hvilket betyder at stranden bliver bredere og bredere.

Bevaringsværdier

I hver af de 4 sommerhusområder omfattet af lokalplanen findes der bygninger med lav og middel bevaringsværdi, mens der i grundejerforeningen Enø Strand findes enkelte sommerhuse med en høj bevaringsværdi.

Bevaringsværdierne er udpeget efter SAVE- metoden i 1990 og fremgår af Kulturarvsstyrelsens FBB database for bevaringsværdige bygninger som findes på følgende link www.kulturarv.dk/fbb.

Bebyggelse der er registreret med en høj bevaringsværdi 1-3 og bygninger med bevaringsværdi 4 beliggende i kulturmiljøet, er omfattet af kommuneplanens retningslinjer der har til formål at beskytte bevaringsværdierne mod nedrivning og ombygning uden hensyntagen til de arkitektoniske og materialemæssige karakteristika.

Følgende bygninger er udpeget med en høj bevaringsværdi: Strandvej 21, Strandvej 44 og Mindegabet 18. Bygninger med en bevaringsværdi på 4 beliggende i det udpegede kulturmiljø: Lungskyst 23, Mindegabet 17, Mindegabet 16 og Mindegabet 12.



Strandpalæet på Strandvej 21

Kulturmiljø

Den del af grundejerforeningerne Lungshave og Enø Strand, der vender ud mod de flade åbne strandenge, og indeholder flest af bevaringsværdierne, er udpeget som et kulturmiljø i Kommuneplan 2013-25. Kulturmiljøet udgør et velbevaret fritidslandskab med en række af de ældste sommerhuse i både beskedent, tidstypisk og mere detaljerig træarkitektur. Området er et vigtigt element i fortællingen om de første sommerhuse og hvordan området igennem årene har udviklet sig. De gamle sommerhuse ligger i det åbne terræn, uden indhegning på flade strandenge helt ud til vandet. Til sommerhusområdet hørte tidligere en række markante forlystelser, der imidlertid er forsvundet.

De kystnære dele af lokalplanområdet indgår i et bevaringsværdigt landskab, udpeget i kommuneplanen.

Udpegningen udgør et beskyttelsesområde, hvor der ved bl.a. planlægning skal sikres landskabelige, naturmæssige og kulturhistoriske værdier.

Bevaringsværdigt landskab på Enø er delvis sammenfaldende med kulturmiljøudpegningen. Natur- og kulturværdierne gør desuden disse områder interessante for rekreativ udnyttelse.

Kulturarvsareal

På området, Enø Strand, findes der yderligere et kulturarvsareal, der er et område med skjulte fortidsminder. Arealet er en del af det massive bopladskompleks fra især den yngre del af ældre stenalder. Udpegningen skal sikre, at grundejerne gøres opmærksom på væsentlige kulturhistoriske værdier, der ikke er synlige.



Højboparken - små huse langs lige smalle veje

Trafikale forhold

Der er vejadgang til områderne Højboparken og Lundegården via Brentebakkevej og Langelinje, mens Lungshave og Enø Strand vejbetjenes fra Enø Kystvej. Da Langelinje er en privat vej, som tilhører Højboparken, har Lundegården indgået en aftale med Højboparken om benyttelse af Langelinje som vejadgang til området. Alle fire områder er præget af smalle grusveje, veludbyggede stisystemer og vanskelige parkeringsforhold. Generelt er der begrænsede parkeringsmuligheder på de mindre grunde, så parkering flere steder sker dels langs vejene, på fællesparkering eller på friarealerne. Parkeringsreglerne varierer fra område til område. Enkelte steder er der vedtaget særlige interne regler for parkering, der fastlægger at parkering ikke må finde sted på de interne veje og friarealer. Grundejerforeningen Højboparken har vedtaget parkeringsforbud på de interne smalle veje, da parkerede biler vil forhindre passage for eventuelle redningskøretøjer.

Øvrige forhold

Udstykning

Enø Strand og Lungshave er udstykket i overvejene mindre og små

grunde, flere steder med grundstørrelser på under 200 m². Den mindste grund på Enø Strand har et areal på blot 75 m². Områderne består af både ejer – og lejergrunde. De to andre sommerhusområder Højboparken og Lundegården ligger hver på sin store fælles grund, der er opdelt i små og mellemstore anpartslodder med størrelse der varierer på mellem 100-600 m².

Tidligere administrationsgrundlag for behandling af byggeansøgninger

Byggeansøgninger i de 4 sommerhusområder, der er omfattet af lokalplanen, har indtil planens udarbejdelse været administreret efter reglerne i bygningsreglementet og kommunens administrationsgrundlag, bestående af et sæt af interne bebyggelsesregulerende regler. Lokalplanens bestemmelser for omfang og placering af bebyggelse tager udgangspunkt i de indtil nu gældende regler og grundejerforeningernes ønsker.

Det allerførste administrationsgrundlag for sommerhusområderne går tilbage til omkring 1963, hvor den tidligere Karrebæk Kommune havde udarbejdet skitse til en bygningsvedtægt for området. Vedtægten blev aldrig godkendt, men dannede rammen for de bebyggelsesregulerende planer fremover.

Efterfølgende blev der i 1969 udarbejdet og godkendt et tillæg til bygningsvedtægten, der fastsatte, at udnyttelsesgraden (svarende til bebyggelsesprocent i dag) ikke måtte overskride 0,1. Tillægget fastlagde desuden, at der kun må bygges i én etage, og med en højde på maksimum 5 meter. Bebyggelsen skulle placeres minimum 5 meter fra naboskel og udføres med en taghældning på under 55 grader. Da afstandskravene ikke tog hensyn til bebyggelse på de mindste grunde, har kommunen i 1970 ansøgt daværende Boligministeriet om dispensation. Dispensationen blev meddelt til placering af træbygninger 4 meter fra skel og muret bebyggelse på de mindre grunde til 2,5 meter fra skel. Samtidig blev det for de mindre grunde muliggjort opførelse af sommerhuse med et areal på op til 30 m². Da områderne i samme periode blev kloakeret, åbnedes der mulighed for opførelse af op til 6 m² toiletbygning. Toiletbygningerne kunne placeres i skel, såfremt der var opbygget en brandvæg. Afstandskravene ændredes igen i 1977-78, ved en kommunal udvalgsbeslutning, så der fremover kunne dispenseres til afstand til skel på op til 2,5 meter, på betingelse af, at ydervægge skulle udføres med klasse 1 beklædning som bl.a. omfatter brandimprægneret træbeklædning, eternit og lign. Et notat fra 1977 angiver, at der på de mindre grunde med et areal på under 360 m² kunne opføres i alt 36 m² sommerhus med toilet.

Små bygninger som udhuse, udestuer, garager og carporte har siden 1961 været reguleret af reglerne i det første bygningsreglement. Med reglement 1998 blev det fastsat, at udestuer, glasoverdækninger og andre overdækninger på under 15 m² for de små grunde på under 300 m² ikke længere skal medregnes til etagearealet. Udestuerne måtte ikke være opvarmet og skulle være adskilt fra sommerhuset med yderdør.

Da fradragsreglen for udestuer frafaldt efter vedtagelsen af Bygningsreglement 08, fastlagde kommunen i de interne administrative regler, at der på grunde op til 340 m² fremover kunne bygges op til 51 m² sommerhus med udestue. Udover de 51 m² sommerhus og udestue kunne der fortsat bygges op til 35 m² udhus, garage, carport og terrasser, under forudsætning af, at minimumsafstande til skel eller brugsgrænse overholdes.

For grunde der er større end 340 m² skulle reglerne i bygningsreglementet anvendes, der bl.a. fastlægger en maksimal bebyggelsesprocent på 15.

For alle grunde var det desuden gældende, at kravet til 5 meters afstand mellem sommerhus og skel, som hovedregel skulle overholdes. Der kunne dog for de smalle og mindste grunde meddeles dispensation fra afstandskravene til placering af bebyggelse op til 2,5 meter fra skel, hvis byggemyndigheden har vurderet, at afstand til skel eller brugsgrænse ikke kan overholdes.

Ved dispensationer og tilladelser til etablering af sommerhusbebyggelse og tilbygninger til samme, beliggende mellem 2,5-5,0 m. fra skel eller brugsgrænse, skulle der stilles krav om, at ydervægskonstruktioner skulle udføres mindst som bygningsdel klasse REI 30 (BD - bygningsdel 30), og med beklædning mindst som klasse Kl. 10 D-s2,d2 (klasse 2 beklædning) udvendigt.

I administrationsgrundlaget blev der lagt vægt på at begrænse bygningshøjden på de små eller smalle grunde til 4 meter, med det formål at minimere skyggegener for naboerne. Alle byggeansøgninger for byggerier, hvor bygningshøjden havde indvirkning på den omgivende bebyggelse, skulle vurderes i samråd med bygherren og grundejerforeningen. Højdebestemmelserne for sekundære bygninger (garager, carporte, udhuse, overdækninger m.m.) skulle som udgangspunkt overholde bestemmelserne i gældende reglement, men ved integration mellem sommerhus og sekundære bygninger, hvor de sekundære bygninger etableres under samme tagkonstruktion som sommerhuset, skulle højdebestemmelserne på sekundære bygninger fastlægges efter en konkret vurdering.

Ved enhver form for nybyggeri og tilbygninger skulle bygherren sikre at der var mulighed for etablering af mindst 1 parkeringsplads på egen grund.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen skaber det planmæssige grundlag for fire ældre, fuldt udbyggede sommerhusområders fremtidige udvikling. Planen fastlægger bestemmelser for ny bebyggelse og bygningsændringer, stier og parkering mv. samt fastlægger bebyggelsesregulerende bestemmelser, der tager hensyn til grunde, med vanskelige byggeforhold. Derudover fastlægges der retningslinjer for bevaringsværdig bebyggelse, så den opretholder den oprindelige arkitektur og materialevalg. Lokalplanen indeholder desuden særlige bestemmelser for bebyggelse i kulturmiljøet på Enø og i Lungshave og for bevaringsværdigt landskab i de kystnære dele af Højboparken og Lundegården.

Anvendelse

Lokalplanområdet er udlagt til sommerhusområder og fælles friarealer. Lokalplanen fastholder den nuværende anvendelse af området. Samtidig åbner lokalplanen mulighed for etablering af legeredskaber, bænke og lignende på fælles friarealer, såfremt det er i overensstemmelse med vedtægterne i de enkelte grundejerforeninger. Den del af området der er landzone overføres til sommerhusområde ved lokalplanens vedtagelse.

Bebyggelse og anlæg

Da lokalplanområdet er fuldt udbygget, åbner lokalplanen ikke mulighed for udstykning af nye sommerhusgrunde. For at skabe bedre byggemuligheder på de mindste grunde, fastlægger lokalplanen, at disse kan sammenlægges og skelreguleres. Lokalplanen fastlægger den maksimale grundstørrelse for de sammenlagte grunde på Enø og Lungshave til 340 m². For de ikke udstykkede andelsparceller i Højboparken og Lundegården, hvor der fra grundejerforeningerne ikke er fremsat ønske

om udstykning, åbnes der alene mulighed for regulering af brugsgrænserne, såfremt parcellens grundareal ikke overskrider den for områderne karakteristiske grundstørrelse på 600 m². For Højboparkens sydlige del, mellem Spejdervej og Berthasvej, og for den kystnære del af Lungdegården der er udpeget som bevaringsværdigt landskab, begrænses parcelstørrelsen til 340 m², for at sikre beskyttelsesområdets historiske bebyggelsesstruktur, og indpasning af bebyggelse i landskabet.

Lokalplanen muliggør tilbygninger og opførelse af ny bebyggelse der sker i forbindelse med nedrivning af ældre, utidssvarende sommerhuse, og fastlægger bestemmelser, der sikrer at bebyggelsen med dimensioner og materialer tilpasses områdets karakter.

Lokalplanen fastlægger den maksimale bebyggelsesprocent for de større grunde på over 340 m² til 15 procent og viderefører den administrative regel, der på de mindste grunde på 340 m² eller derunder giver mulighed for opførelse af sommerhuse på op til 51 m² inklusiv udestuer. På de større grunde og parceller på over 340 m² vil der desuden kunne opføres garager, carporte og overdækninger med et samlet areal på under 35 m² under forudsætning af, at bebyggelsen overholder lokalplanens afstandskrav.

Lokalplanen fastsætter ens afstandskrav til bebyggelse i hele lokalplanområdet til minimum 2,5 meter til skel mod nabo eller brugsgrænse mod nabo. Bebyggelse skal desuden holdes minimum 1 meter til skel eller brugsgrænse mod vej og friarealer. For at tilgodese de vanskelige byggeforhold på de smalle grunde med en bredde på 10 meter eller derunder, reduceres afstandskraverne for én sommerhusfacade eller gavl til 1 meter til naboskel eller brugsgrænse mod nabo. For Grundejerforeningen Lungshave åbner lokalplanen desuden mulighed for placering af bebyggelse på minimum 1 meter til skel mod campingpladsen.

Den maksimale bygningshøjde for bebyggelse som er placeret minimum 5 meter fra skel, er for alle 4 områder fastsat til 5 meter til tagkappen, med undtagelse for bebyggelse beliggende i delområde III Højboparken, samt for bebyggelse beliggende inden for et beskyttet landskab, og i et kulturmiljø, hvor bygningshøjden begrænses til 4 meter. Formålet med højdebegrænsningen er, at sikre at bebyggelse i kulturmiljøet og inden for det beskyttede landskab fastholdes i den traditionelle byggeskik der bl.a. karakteriseres ved lave bygningshøjder og taghældninger, samt sikre at bebyggelsen ikke virker dominerende i landskabet. Da Grundejerforeningen Højboparkens område er karakteriseret ved store terrænforskelte, har reduktion af bygningshøjden til formål at sikre uhindret udsyn over landskabet for parcellerne, beliggende højt i terrænet.

Lokalplanen nedsætter derudover højden på sommerhuse beliggende mellem 2,5 – 5 meter til skel, til 4 meter. For bebyggelse på de smalle grunde skal bygningshøjden for sommerhuse placeret nærmere naboskel end 2,5 meter reduceres til 3,5 meter. Gradueringen af bebyggelseshøjderne har til formål at forebygge skyggegener for naboerne, da de største gener opstår fra bebyggelse placeret tæt på skel.

Den maksimale bygningshøjde på de sekundære bygninger som udhuse, garager og carporte samt åbne overdækninger som f.eks. overdækkede terrasser og altaner beliggende i en byggezone på 2,5-5 meter fra skel er i lokalplanen fastlagt til 2,5 meter for alle delområder.

Et af de karakteristiske kendetegn for de ældre sommerhuse er, at de er opført på en rektangulær plan og med en smal bygningskrop. For at videreføre denne byggeskik, skal tilbygninger til den bevaringsværdige

bebyggelse og bebyggelse beliggende i et kulturmiljø og inden for et bevaringsværdigt landskab, opføres på en rektangulær plan og med en bygningsbredde der ikke er større end 6 meter.

På Enø Strand findes enkelte steder større carporte, der ændrer områdets karakter som et ældre sommerhusområde, hvor der typisk parkeres på grundens friareal eller i vejkanten. Lokalplanen sikrer derfor, at carportenes bredde i lokalplanområdet, begrænses til 3,2 meter. For Grundejeforeningen Højboparken, hvor der ikke ønskes garager og carporte, ville disse ikke kunne etableres.

Garager og carporte ville desuden ikke kunne etableres på de mindre grunde med et areal på 340 m² eller derunder, dette for at bevare en mere åben bebyggelsesstruktur på de i forvejen tæt bebyggede grunde.

Et af de vigtigste kendetegn ved de ældste sommerhusområder på Enø, Lungshaven og i Karrebæksminde er små ydmyge bygninger med ydervægge med træbeklædning malet i afdæmpede jordfarver og lave saddeltage dækket med tagpap. For at fastholde disse karakteristika, sikrer lokalplanen, at bebyggelse opføres med træbeklædning og evt. med mindre partier i moderne materialer som patineret zink, beton, skifer, tegl eller lignende. Bygninger der ikke er udpeget som bevaringsværdige og ikke er beliggende i et kulturmiljø ville desuden kunne opføres med fibercementbrædder med træstruktur. For at muliggøre tilbygninger til bebyggelse med opmurede facader udført i harmoni med den eksisterende, fastlægges i lokalplanen, at tilbygninger på under 10 m² kan opføres med samme materiale som den øvrige bebyggelse på grunden.

For kulturmiljøet på Enø og i Lungshave, hvor der i særlig grad skal sikres den traditionelle byggestil, fastsætter planen desuden, at træbeklædningen skal udføres som traditionel beklædning, der er malet med dækkende maling. Til den traditionelle træbeklædning tilhører bl.a. en på to beklædning, brædder med lister og brædder på klink.

Information om træbeklædning i Danmark findes på Raadvads hjemmeside: http://www.bygningsbevaring.dk/uploads/files/anvisninger/9-ANVISN_Traefacader.pdf

Tage i sommerhusområdet Enø Strand, Lungshave samt Lundegården og Højboparken skal fastholdes med udformning der er typisk for områdernes oprindelige byggestil, som er symmetriske saddeltage uden valm og med en lav taghældning på 15-35 grader. Den traditionelle tagdækning i områderne som er tagpap og mørke fibercementplader skal ligeledes fastholdes. Lokalplanen indeholder forbud mod etablering af kviste.

Idet størstedelen af Højboparken er præget af bebyggelse med en større variation i arkitekturen, åbnes der i lokalplanen mulighed for bebyggelse med andre tagformer som saddeltage med valm, pyramidetage og tage med forskudte tagflader.

Lokalplanen sikrer desuden, at den bevaringsværdige bebyggelse bevares med den oprindelige tagform og taghældning, og med træbeklædning udført som den originale. Ligeledes skal bygningsdetaljer som originale altaner, udestuer, udskårede dekorationer bevares.

De oprindelige gamle vinduer, der er kittede og udført med fine beslag og smalle sprosser og originale fyldningsdøre eller trædøre, er et vigtigt arkitektonisk element der skal værnes om. Det er derfor fastsat i lokalplanen, at disse vinduer og døre skal bevares, og at nye vinduer skal udføres som kopier af de originale. Døre, i et sommerhusområde er tit udført som træbeklædte revledøre eller fyldningsdøre, skal for den



Vandrette fjer og not brædder



Klinkbeklædning



Brædder med lister



Brædder - en på to

bevaringsværdige bebyggelse udføres som trædøre eventuelt med et opsproset glasparti.

Til tagbelægning til de bevaringsværdige bygninger vil der skulle anvendes tagpap eller bygningens oprindelige tagmateriale.

En tilbygning opført med uharmoniske proportioner, dimensioner og materialer vil nedsætte den bevaringsværdige bygnings værdi. Lokalplanen fastlægger derfor bestemmelser for tilbygninger der sikrer, at tilbygningerne tilpasses og underordnes den bevaringsværdige bygning.

Der åbnes ikke mulighed for terrænreguleringer i lokalplanområdet, da disse tit kan være til gene for naboerne, og vil medføre, at områdets landskabelige værdier og naturværdier vil blive forringet. Efter en konkret vurdering og forudgående tilladelse fra kommunen vil der kunne godkendes mindre nødvendige terrænreguleringer i området, hvor det ikke strider med natur- og landskabsinteresser og ikke medfører nabogener.

Grønne områder og beplantning

Sommerhusområderne på Enø er gennemskåret af grønne kiler, der består af strandenge, som er en beskyttet naturtype. I den hidtil gældende lokalplan F3-1 er disse arealer og alle ubebyggede arealer udlagt som fælles friarealer for sommerhusområderne. Lokalplanen har sikret de ubebyggede arealer mod udstykning, bebyggelse, hegning og terrænregulering, og fastlagt bl.a. at eksisterende stiforløb ikke må nedlægges. Nærværende lokalplan opretholder friarealernes status og viderefører hovedparten af bestemmelserne fra Lokalplan F3-1.

I sommerhusområdet Højboparken ligger de større grønne arealer i udkanten af det nordlige område, mens det sydlige område er præget af to større grønne kiler og grønne områder omkring to søer i den sydlige del. Sommerhusområdets kystnære del udgøres af beskyttet strandeng.

Lundegårdens friarealer består af strandenge der skærer sig ind i området.

Lokalplanen udlægger de grønne områder som fælles friarealer og sikrer, at områderne ikke udstykkes, bebygges eller terrænreguleres.

Lokalplanen sikrer, at tilstanden af de ubebyggede områder der er udpeget som beskyttet natur ikke ændres, da områderne består af strandenge og overdrev, beskyttet efter naturbeskyttelsesloven.

Bevaring af bebyggelse og landskab

De små ydmyge træbeklædte sommerhusbebyggelser med tagpapbeklædte lave saddeltage, placeret på små tæt bebyggede grunde fortæller en historie om de første sommerhusområder i Karrebæksminde. Det er disse særlige karakteristika der ønskes bevaret.

Der er i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse, gennemført en revidering af alle de bevaringsværdige bygninger, der tidligere er udpeget efter SAVE metoden. Idet flere af områdets bevaringsværdige træhuse igennem årene blev ombygget og fornyet uden hensyntagen til områdernes karakteristika, er mange af bevaringsværdierne gået tabt. Det er derfor kun et mindre antal af de ældste og bedst bevarede bygninger der er udpeget i lokalplanen som bevaringsværdige.

Bevaringsværdige bygninger er markeret på kortbilag 3 og 5 til lokalplanen.

De bygninger, der er vurderet som væsentlige bevaringsværdier er omfattet af lokalplanens særlige bestemmelser der skal sikre, at ombygning og fornyelse sker i overensstemmelse med den traditionelle byggeskik i området.

Yderligere skal lokalplanen sikre bevaring af de udpegede bevaringsværdige landskaber, for at områdernes visuelle, kulturhistoriske, geologiske eller oplevelsesmæssige værdier ikke går tabt.

Veje, stier og parkering

Lokalplanen ændrer ikke i tilkørselsforholdene til områderne, og fastholder eksisterende stiforløb. For at sikre at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser til de mindste grunde og sikre området mod uhensigtsmæssigt parkerede biler på områdets veje, åbner lokalplanen mulighed for yderligere gæsteparkering på de fælles friarealer på Enø Strand og Højboparken, på arealer der ikke er omfattet af en strandbeskyttelseslinje. Lokalplanen nedsætter kravet til parkering på egen grund for de mindre grunde på under 500 m² til 1 p-plads, og friholder helt de mindste grunde på Enø Strand, Lundegården og Højboparken på under 150 m² fra parkeringskravet. For sommerhusområdet Lungshave er der også for de mindste grunde fastlagt, at der skal sikres mindst 1 p-plads på egen grund.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanens område ligger inden for følgende rammeområder i Næstved Kommuneplan 2013-2025:

Sommerhusområderne Enø Strand og Lungshave er omfattet af bestemmelserne for rammeområde 6.1 S3.1 – Enø, mens Højboparken og Lundegården ligger inden for rammeområde 6.1 S.2.1 - Brentebakkevej – Karrebæk.

Områderne er udlagt til sommerhusområde, der alene kan anvendes til sommerhusbebyggelse. Kommuneplanen fastlægger for begge rammeområder den maksimale bebyggelsesprocent til 15, maksimal bygningshøjde til 5 meter, og maksimal etageantal til 1 etage.

Den grønne kile i den sydøstlige del af Lungshave ligger i rammeområde 6.1 F13, mens de kystnære arealer af Lungshave og et grønt areal i den nordøstlige del af Enø Strand er beliggende i rammeområde 6.1 F14.

Friarealer i den nordlige del af Højboparken ligger i rammeområde 6.1 F8.

Områderne er udlagt i kommuneplanen til rekreative områder.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for rammeområde 6.1 S 2.1 og 6.1 S 3.1. i forhold til den tilladte maksimale bebyggelsesprocent. Idet lokalplanen åbner mulighed for bebyggelse på op til 51 m² på parceller og inden for brugsgrænser med et grundareal på under 340 m², vil det medføre stigning af bebyggelsesprocenten på op til 45.

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen, er der udarbejdet kommuneplantillæg nr. 12, der kan ses bagerst i lokalplanen.

Eksisterende lokalplan

Området er omfattet af lokalplan F3-1 for friarealerne på Lungshave og Enø. Lokalplanen udlægger alle ubebyggede arealer som fælles friarealer for hele sommerhusområdet og sikrer bl.a. at eksisterende stiforløb fastholdes.

Bestemmelserne fra lokalplan F 3.1 videreføres i lokalplan for sommerhusområderne.

Lokalplan F3-1 aflyses for områderne, som er omfattet af nærværende lokalplan ved dennes endelige vedtagelse og offentliggørelse.

Grøn Plan 2009-2021

De kystnære dele af lokalplanområdet indgår i Grøn Plan indsatsområde, Kystlandskabet ved Klinteby og dobbeltkysten omkring Karrebæk og Dybsø Fjorde. På den sjællandske sydkyst ligger der en enestående række laguner, som skaber den såkaldte dobbeltkyst. Dybsø og Karrebæk Fjorde udgør den centrale del af dette område. Dybsø og Enø består af to moræneknolde, der er bundet sammen af marine aflejringer udenpå moræneknoldene mod nord og syd. Øerne er karakteriseret ved store arealer med strandoverdrev og enge. Hele kysten er meget dynamisk og ændres fra år til år. Landskabet omkring Dybsø og Karrebæk fjorde er beskyttet, med øget mulighed for offentlig adgang. De store naturmæssige værdier og rekreative interesser i området knytter sig især til vandet og kystlandskabet. Sammen med strandene ved Karrebæksminde er de med til, at give kommunen et tydeligt blåt kendetegn. Områdets rige planteliv varierer med over 700 forskellige arter. Med sine lavvandede fjorde, kystnære strandenge og strandoverdrev, er området et vigtigt internationalt yngle- og rasteområde for mange arter af fugle. Hovedparten af området er udpeget som Natura 2000 – område.

Lokalplanen sikrer, at områdets landskabelige, naturmæssige og rekreative værdier ikke forringes ved udstykning, terrænregulering og bebyggelse, der afviger med dimensioner, udformning og materialevalg fra den traditionelle sommerhusbebyggelse.

Lavbundsarealer

Den sydvestlige del af sommerhusområderne Lundegården og Højboparken, og hele sommerhusområdet Lungshave og Enø Strand er i kommuneplanen udpeget som lavbundsarealer. Arealerne er tidligere vådområder og omfatter bl.a. tidligere enge, tørlagte kyststrækninger lavvandede søer og fjorde. Ved udarbejdelse af nye planer, som berører lavbundsarealer skal der vurderes muligheden for naturgenopretning. De udpegede lavbundsarealer skal så vidt muligt friholdes for bebyggelse.

Lokalplanen omfatter ældre og fuldt udbyggede sommerhusområder, hvor der ikke åbnes mulighed for nye udstykninger, terrænreguleringer eller ændring af vejføring. For at sikre eksisterende natur eller muligheden for naturgenopretning, friholdes de ubebyggede arealer for bebyggelse og anlæg og det fastlægges, at tilstanden af disse ikke må ændres. Lokalplanen vurderes ikke at medvirke til forringelse af tilstanden af lavbundsarealerne og er ikke til hinder for reetablering af vådområder, hvor de topografiske forudsætninger er til stede.

Beskyttelsesområder - bevaringsværdigt landskab

De kystnære arealer er i kommuneplanen udpeget som bevaringsværdige kystlandskaber, hvor der skal sikres landskabelige, naturmæssige og kulturhistoriske værdier. Det er områder med en stor koncentration af beskyttet natur, og som indeholder mange små biotoper, der kan have betydning som levesteder og for spredning af dyre - og planteliv.

Samtidig rummer områderne den ældste bevaringsværdige bebyggelse, der på Enø og Lungshave indgår i det udpegede kulturmiljø. For at sikre beskyttelsesinteresserne, fastlægger lokalplanen, at de ubebyggede arealer der indgår i bevaringsværdigt landskab ikke må bebygges, udstykkes og terrænreguleres, og anlæg og bebyggelse skal tilpasses landskabet og den lokale byggeskik, samt at bygningshøjde skal begrænses.

Det er i lokalplanen sikret, at en ny bebyggelse i et beskyttet landskab til erstatning for den eksisterende, samt tilbygninger skal opføres med materialer og arkitektur der er karakteristisk for de ældre sommerhusområder, og fastlægger en maksimal bygningshøjde til 4 meter.

Servitutter

Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, i medfør af planlovens § 18. Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan få betydning for bygge- og anlægsarbejde.

Lokalplanens forhold til kulturarv

KOMMUNEATLAS NÆSTVED

De bevaringsværdige sommerhusbebyggelser indgår ikke i Kommuneatlas Næstved, men er udpeget efter samme SAVE-metode i 1990. Registreringen indgår i Kulturarvsstyrelsens FBB database der findes på følgende link: www.kulturarv.dk/fbb.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er samtlige udpegninger gennemgået og sammenholdt med planens registreringer. Det har ført til revision i forhold til udpegningen i kommuneatlasen. Vurderingerne har overvejende været i nedadgående retning, der skyldes først og fremmest ombygnings- og vedligeholdelsesarbejder, der har medført tab af originalitet og de arkitektoniske kvaliteter. Lokalplanen udtager derfor kun en mindre del af bevaringsværdierne beliggende i et kulturmiljø og i direkte sammenhæng med det.

KULTURHISTORISKE INTERESSER

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

Museumsloven

Planmyndigheden skal inddrage vedkommende statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum, når der udarbejdes lokalplan, der berører bevaringsværdier. Jf. Museumsloven § 23, stk. 2.

Teknisk forsyning

VAND

Lokalplanens område forsynes med vand fra Karrebæk-/Karrebæksminde Vandværk efter bestemmelserne i Næstved Kommunes vandforsyningsplan.

VARME

Lokalplanområdet ligger udenfor varmeplanens områder med mulighed for kollektiv varmeforsyning, og kan derfor opvarmes individuelt.

SPILDEVAND

De 4 sommerhusområder er spildevandskloakeret. Det betyder, at det kun er sanitært spildevand der må tilsluttes NK-Spildevands kloak. Regn og overfladevand skal håndteres på egen grund og må ikke tilsluttes kloak.

Da regnvandet skal holdes på egen grund, kan befæstede arealer som tagflader, terrasser, flisebelagte arealer, og andre tætte belægninger forhindre regnvandet i at nedsive på grunden.

Regnvandet kan nedsives på egen grund, hvor jordbundsforholdene er egnet dertil og grundvandet ikke står for højt. Nedsivningsanlæg som faskiner og regnbed må ikke etableres på de arealer, der er udpeget som beskyttet natur eller er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

Enkelte steder, hvor der er forudsætninger for det, kan der etableres fælles løsninger, såkaldte pumpelaug.

Etablering af nedsivningsanlæg kræver tilladelse fra Næstved Kommune.

RENOVATION

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

Flere oplysninger fås på www.naestved-affald.dk eller www.erhvervsaffaldweb.dk.

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

KYSTOMRÅDER

Lokalplanområdet er beliggende inden for planlovens 3 km. - kystnærhedszone. Lokalplaner for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen skal redegøre for den visuelle påvirkning af omgivelserne og der skal ved bygningshøjde på over 8,5 meter anføres begrundelse for den større højde.

Da lokalplanen alene omfatter eksisterende fuldt udbyggede sommerhusområder og samtidig begrænser bygningshøjde til 5 meter, vurderes det derfor, at planens indhold ikke strider mod Planlovens intentioner for kystområderne.

Kystsikring

For at sikre de lavtliggende sommerhuse mod vandstigninger, kan der blive behov for at udføre forskellige former for kystsikring, som f.eks. mindre digeanlæg ud mod kysten.

Lokalplanen angiver ingen bestemmelser for anlæg til sikring af kysten, da lokalplanens område føres udenom arealerne beliggende nærmest kysten.

FREDNING OG NATURBESKYTTELSE

Strandbeskyttelseslinje

Den vestlige del af Enø Strand og et mindre areal af Højboparken, nærmest kysten, ligger inden for strandbeskyttelseslinjen. Strandbeskyttelseslinjen er generelt på 300 m. fra strandkanten, men er kortlagt efter en konkret vurdering og reduceret ved bebyggelse mv. På arealer inden for strandbeskyttelseslinjen et der forbud mod ændringer af arealernes

tilstand. Beskyttelsen medfører forbud mod opførelse af ny bebyggelse, tilbygninger, terrænregulering, opsætning af hegn, etablering af terrasser eller trapper, etablering af beplantning, opstilling af campingvogne eller lignede, samt gennemførelse af matrikulære ændringer, der fastlægger nye skel.

International naturbeskyttelse

Fjord og havområderne sydvest for Karrebæksminde er udpeget som Natura 2000 – arealer, som områder med særlige naturværdier, der skal beskyttes og opretholdes. Jf. bekendtgørelse nr. 408 af 1. maj 2007 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder (Natura 2000-arealer), samt beskyttelse af visse arter. I eller uden for Natura 2000-arealerne må der ikke planlægges for eller godkendes byggeri og anlæg mv., der kan forringe tilstanden for de naturtyper, levesteder og arter, som områderne er udpeget for. Inden for Natura 2000-områder, må der bl.a. ikke udlægges nye arealer til byzone inden for de udpegede arealer. Lokalplanen udpeger ikke ny byzone inden for Natura 2000-afgrænsningen.

Enkelte sommerhusgrunde på Enø Strand ligger inden for Natura 2000-beskyttelsen.

Det vurderes, at lokalplanen ikke vil påvirke Natura-2000 området væsentligt, da lokalplanen ikke muliggør nyt byggeri og udstykninger inden for det beskyttede område.

Naturbeskyttelse

BESKYTTET NATUR

På dele af lokalplanens arealer findes der beskyttet naturtyper, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Dette drejer sig om strandeng, overdrev og to søer.

Strandenge – der er engstrækninger ved kysten - er relativt flade arealer, der strækker sig fra kysten og ind i land. Arealerne har naturlig vegetation bestående af græsser, halvgræsser og urter, som danner mere eller mindre sammenhængende grønsvær.

Ind mod land afgrænses strandenge af en terrænforskel, en lille klint, som danner grænse for engen med dens nuværende eller tidligere udnyttelse som græsningsareal.

Overdrev er defineret som lysåben, græs- og urtedomineret vegetation på tør bund, typisk med græsning eller høslet som kulturpåvirkning uden landbrugsmæssig drift.

Det indebærer at der er et forbud mod at ændre på naturens tilstand uden forudgående tilladelse fra de kommunale myndigheder. Lokalplanen lægger ikke op til ændringer af de beskyttede arealer.

Der findes følgende beskyttede naturtyper inden for lokalplanområdet: Beskyttede søer - Højboparken; Strandeng: Lungshave, Enø Strand og Højbroparken; Overdrev: Lundegården

BILAG IV ARTER

Nogle dyr og planter er beskyttet af habitatbekendtgørelsens § 11 – de såkaldte bilag IV arter – du kan se de danske dyr og planter i habitatbekendtgørelsens bilag 11 (bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter nr. 408 af 01.5.2007 med senere ændringer). Kommunen kan ikke give dispensation/tilladelse, hvis et byggeprojekt kan påvirke de beskyttede arter negativt.

Arealer kan desuden efter lokalplanens vedtagelse blive omfattet af naturbeskyttelseslovens regler om beskyttede naturtyper, da denne beskyttelse er dynamisk. Ved henvendelse til kommunen kan man få den aktuelle beskyttelsesstatus på arealet oplyst.

I området er der sandsynlighed for, at arterne eremit, flagermus, grøn mosaikguldsmed, markfirben, grønbroget tudse, klokkefrø, spidssnudet frø, springfrø og stor vandsalamander findes.

Der er efter kommunens vurdering ikke viden om eller sandsynlighed for, at andre bilag IV-arter findes i området. Habitatbekendtgørelsen er derfor ikke til hinder for vedtagelse af planen.

Hvis der senere opstår yngle-/rasteområder eller indvandrer bilag IV-arter til området, gælder de samme regler fortsat: At arterne og deres levesteder ikke må beskadiges.

Arealer kan desuden efter planens vedtagelse blive omfattet af naturbeskyttelseslovens regler om beskyttede naturtyper, da denne beskyttelse er dynamisk. Ved henvendelse til kommunen kan man få den aktuelle beskyttelsesstatus på arealet oplyst.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL MILJØET

Miljøscreening

Næstved Kommune har foretaget en screening af lokalplanens miljøpåvirkning. Lokalplanen vurderes ikke til at have væsentlig indvirkning på miljøet. Heri indgår bl.a. vurdering af:

- At mulighederne for ny bebyggelse er begrænset og tilpasset områdets nuværende miljø, anvendelse og omfang,
- at påvirkning af Natura 2000-området skønnes at være af uvæsentlig karakter og omfang.

Næstved Kommune har derfor besluttet, at der ikke udarbejdes en miljøvurdering af planen, da lokalplanen omfatter et fuldt udbygget område, hvor ny bebyggelse udelukkende skal være erstatning for eksisterende nedslidt og utidssvarende bebyggelse.

KLAGEVEJLEDNING

Næstved Kommunes afgørelse om, at der ikke skal gennemføres miljøvurdering kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagen skal indgives senest 4 uger efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

I henhold til Planlovens § 58, stk. 1, nr. 3, kan kun retslige spørgsmål påklages. Det vil sige, at De fx. kan klage, hvis De ikke mener, at byrådet har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. De kan derimod ikke klage over, at byrådet efter Deres opfattelse burde have truffet en anden afgørelse.

Klage indgives til Natur- og Miljøklagenævnet som beskrevet på side 7 i lokalplanen.

KLIMATILPASNING

Oversvømmelsesrisiko

Der er risiko for oversvømmelse i området, primært på Enø. Der har tidligere været flere hændelser med oversvømmelser. I år 2006 var oversvømmelsen tæt på at blive omfangsrig, men vejret stiltede heldigvis af, inden det blev rigtig alvorligt.

I år 2110 forventes havet at være steget 0,9 meter som følge af klimaforandringerne. Dermed vil en stormflod blive tilsvarende voldsommere.

Ud fra oversvømmelseskortene i klimatilpasningsplanen er der i år 2110 risiko for omfangsrige oversvømmelser ved en kraftig stormflod. Det gælder alle fire sommerhusområder.

Man kategoriserer en stormflod efter hvor ofte, den forventes at ske. En 20 års hændelse forventes i gennemsnit at ske én gang hvert 20. år. Den kraftigste stormflod er en 100 års hændelse. Dette er altså en meget voldsom stormflod, som forventes sjældent - én gang pr. 100 år. De forventede oversvømmelser vil være væsentlig værre i år 2110, hvilket skyldes at havniveauet stiger. Stigningen vil ske gradvis fra år 2010 til år 2110, hvilket tilsvarende vil gøre en stormflod gradvist voldsommere i løbet af perioden.

Klimakortene, der udelukkende har vejledende karakter findes på kommunens hjemmeside under klimatilpasning.

Det er vanskeligt helt at sikre sit hus mod skader fra en stormflod, men der kan gøres forskellige indsatser for at mindske skaderne. Under en stormflod vil hele områder stå under vand, og det vil som regel ikke være muligt at lede vandet væk. Det kan forhindres, at spildevand fra en kloak løber tilbage ved hjælp af et højvandslukke. Hvis der løber rør eller andet gennem væggene i huset, skal det sikres, at de er tætte. Det bør også sikres, at yderdøre er tætte. Der kan tættes omkring udgange, som er placeret i niveau med jorden udenfor ved at bruge sandsække eller vandtætte barrierer, der kan lukkes eller etableres med kort varsel. Mulighederne for forebyggelse af skader og for støtte til sikring mod stormflod er beskrevet nærmere på <http://www.klimatilpasning.dk/borger.aspx>.

Jordforurening

Forhold om jordforurening reguleres af lov om forurennet jord.

Region Sjælland er myndighed for kortlægning af forurenede arealer. Orientering om jordforurenede arealer kan ses på Region Sjællands hjemmeside.

Lokalplanen ligger i sommerhusområde. 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 forurennet jord.

Støj

Varmepumper kan medføre støjgener for naboerne. Støj fra varmepumperne må ikke overskride miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for sommerhusområdet.

Grundvand

Lokalplanområdet er beliggende i område med almindelige drikkevandsinteresser. Lokalplanen vurderes til ikke at medføre risiko for drikkevandsforsyningen.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Beskyttelseslinjer og beskyttet natur

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden inden for strandbeskyttelseslinjen jf. Naturbeskyttelseslovens § 15, før der er givet tilladelse hertil fra Kystdirektoratet.

Slots- og Kulturstyrelsen

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden for kulturarvsareal jf. Museumsloven, før der er givet tilladelse hertil fra Museum Sydøstdanmark.

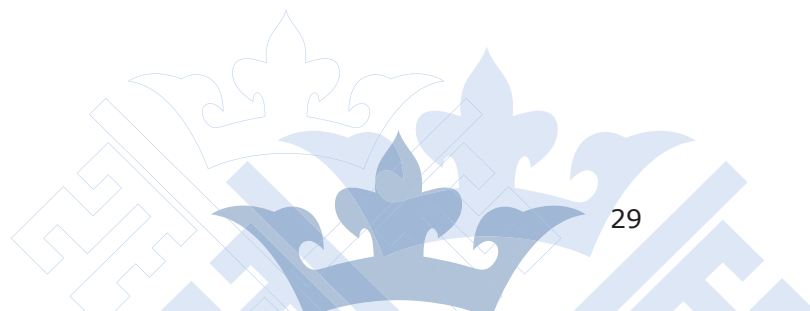
Museer

Museum Sydøstdanmark skal i henhold til Museumsloven sikres mulighed for at foretage arkæologiske undersøgelser ved nedrivning, bebyggelse og anlæg.

Hvis der under byggeri eller anlægsarbejde træffes på fortidsminder, skal arbejdet stoppes og museet underrettes, jf. museumsloven.

TILLADELSER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

Der må uanset lokalplanens bestemmelser ikke etableres byggeri og anlæg på de beskyttede strandenge og overdrev og ændres i tilstanden af beskyttede søer, før der er givet dispensation fra Naturbeskyttelsesloven § 3.





LOKALPLAN O63

For sommerhusområderne Enø Strand, Lungshave, Højboparken og Lundegården

Med hjemmel i Lov om Planlægning (Miljøministeriets lovebekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

BESTEMMELSER FOR ALLE 4 DELOMRÅDER

§1. LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er:

- 1.1 At fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser for sommerhusområderne Enø Strand, Lungshave, Højboparken og Lundegården.
- 1.2 At overføre de dele der er beliggende i landzone til sommerhusområde.
- 1.3 At sikre områdets karakter af et ældre sommerhusområde.
- 1.4 At bevare og sikre de bevaringsværdige bygninger og kulturmiljø mod nedrivninger og forringelser.
- 1.5 At fastlægge bestemmelser for ny bebyggelses placering, omfang og udformning.
- 1.6 At åbne mulighed for matrikulære ændringer i området.
- 1.7 At bevare områdets sammenhængende grønne friarealer og stier.

§2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanområdet, der afgrænses som vist på kortbilag 2,4,6 og 8 til lokalplanen og omfatter følgende matrikler:

Enø Strand: 7er, 7fa, 7fh, 7fm, 7fn, 7fo, 7ft, 7fø, 7gd, 7gf, 7gl, 7gp, 7hl, 7fi, 7fk, 7fr, 7fæ, 7gc, 7gh, 7gi, 7gm, 7ez, 7fc, 7fd, 7fe, 7ff, 7fl, 7fp, 7fq, 7fv, 7fz, 7ga, 7go, 7gs, 7fg, 7fs, 7fx, 7fy, 7gb, 7gg, 7gk, 7gn, 7gt, 7gx, 7gæ, 7dk, 7dn, 7dq, 7ds, 7dt, 7dø, 7gq, 7hm, 7hu, 7hv, 7hz, 7hø, 7ib, 7id, 7ih, 7it, 7dæ, 7e, 7gr, 7gv, 7gø, 7ha, 7hc, 7hf, 7hg, 7hi, 7hq, 7hs, 7hæ, 7ia, 7ie, 7if, 7ik, 7iq, 7iø, 7ke, 7kd, 7kc, 7kb, 7iu, 7iy, 7iz, 7iæ, 7dl, 7ho, 7hr, 7hy, 7iv, 7a, 7gu, 7gy, 7gz, 7hb, 7hd, 7he, 7hh, 7hk, 7hn, 7hp, 7ht, 7hx, 7im, 7in, 7io, 7ip, 7is, 7ic, 7ig, 7ii, 7il, 7ir, 78ix, 7ka, 7el, 7ek, 7eo, 7ev, 7dx, 7ey, 7dm, 7do, 7dr, 7du, 7dy, 7ef, 7es, 7et, 7ex, 7eø, 7fu, 7ge, 7de, 7df, 7dg, 7dp, 7eb, 7ee, 7eh, 7ei, 7em, 7en, 7ep, 7eq, 7eu, 7fb, 7dh, 7di, 7dv, 7dz, 7ea, 7ec, 7ed, 7eg, 7eæ alle Enø, Karrebæk, samt 60a, 60ak, 60ai Karrebæksminde, Karrebæk.

Lungshave: 60a, 60br, 60bø, 60bæ, 60hr, 60bo, 60bq, 60bz, 60by, 60bp, 60bh, 60cc, 60ch, 60ci, 60ck, 60cp, 60cq, 60cu,

60cv, 60da, 60dd, 60dk, 60dt, 60dz, 60ei, 60eø, 60fl, 60fq, 60fu, 60gc, 60ge, 60gh, 60gl, 60gy, 60hd, 60hf, 60hp, 60hq, 60ba, 60bc, 60cl, 60cm, 60co, 60cæ, 60de, 60dg, 60dh, 60ek, 60el, 60em, 60en, 60eo, 60gz, 60gæ, 60ha, 60hb, 60ho, 60hr, 60cf, 60cg, 60cs, 60ct, 60cy, 60cz, 60cø, 60dc, 60gf, 60bb, 60cn, 60cr, 60cx, 60db, 60df, 60eh, 60gd, 60gø, 60hc, 60he, 60bt, 60bu, 60bv, 60bx, 60bs, 60bd, 60bi, 60bl, 60ca, 60dm, 60dn, 60do, 60dp, 60dæ, 60ea, 60ec, 60eg, 60et, 60eæ, 60fc, 60ef, 60ff, 60fk, 60fm, 60fp, 60fz, 60fæ, 60fø, 60ga, 60go, 60gq, 60gs, 60gt, 60gv, 60gx, 60be, 60bk, 60bm, 60bn, 60cb, 60cd, 60di, 60dl, 60dr, 60ds, 60dx, 60dy, 60dø, 60ef, 60ep, 60er, 60eu, 60ex, 60ez, 60fa, 60fg, 60fh, 60fi, 60fn, 60fv, 60fx, 60gg, 60gk, 60gm, 60gp, 60gr, 60bf, 60bg, 60ce, 60dq, 60du, 60dv, 60eb, 60ed, 60ee, 60eq, 60es, 60ev, 60ey, 60fb, 60fd, 60fo, 60fr, 60fs, 60ft, 60fy, 60gb, 60gi, 60gn, 60gu alle Karrebæksminde, Karrebæk;

Højboparken: 18f, del af 19c Karrebæk By, Karrebæk;

Lundegården: 17g Karrebæk By, Karrebæk;

samt alle parceller, der efter den 24.10.2016 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.

- 2.2 Dele af lokalplanområdet ligger i landzone. Landzonearealerne fremgår af kortbilag 2, 6 og 8 til lokalplanen. Ved denne lokalplans endelige vedtagelse og offentliggørelse overføres landzonearealerne til sommerhusområdet.

§3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II, III, og IV. svarende til de enkelte grundejerforeninger. Områdeopdelingen fremgår af kortbilag 1 til lokalplanen.
- 3.2 Lokalplanområdet må kun anvendes som sommerhusområde og fælles friarealer.
- 3.3 På hver ejendom eller parcel må der kun indrettes én sommerhusbolig inklusiv anneks (gæstehus uden køkkenfaciliteter).
- 3.4 De ubebyggede arealer vist på kortbilag 3, 5, 7, 9 må kun benyttes som fælles friarealer.

BESTEMMELSER FOR DELOMRÅDE I - ENØ STRAND.

§4.1 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 4.1.1 Eksisterende vejadgange fastholdes.
- 4.1.2 Eksisterende offentlige tilgængelige stier, vist på kortbilag 3 til lokalplanen fastholdes.
- 4.1.3 Der kan udlægges yderligere stiarealer igennem friarealerne i en bredde af max. 3 meter.
- 4.1.4 Stier skal fremstå med græs eller grusbelægning.
- 4.1.5 For grunde med en grundstørrelse på 500 m² eller derover skal der anlægges et parkeringsareal svarende til mindst 2 p-pladser på egen grund. For grunde under 500 m² skal der som minimum anlægges 1 p-plads på egen grund. Grunde mindre end 150 m² er undtaget fra parkeringskravet.
- 4.1.6 Eksisterende fælles parkeringsarealer, herunder arealer til gæsteparkering fastholdes. Fælles parkeringsarealer skal fremstå græsklædte eller med græsarmering og uden afmærkning af båse. Gæsteparkering på fælles friarealer skal fremstå græsklædt. Friarealer, der ikke er omfattet af strandbeskyttelseslinjen og ikke er udpeget som beskyttet natur kan anvendes til gæsteparkering.

§5.1 UDSTYKNING

- 5.1.1 Området må ikke udstykkes yderligere.
- 5.1.2 Der kan kun tillades mindre skelreguleringer og arealoverførelser. Dog kan grunde tillades skelreguleret eller sammenlagt med tilstødende grunde, såfremt grundens samlede areal efter skelregulering ikke overskrider 340 m².
- 5.1.3 For kulturmiljø i delområde I markeret med en særlig signatur på kortbilag 3 gælder, at der kun må gennemføres mindre skelreguleringer efter en særlig godkendelse fra kommunen.

§6.1 TEKNISKE ANLÆG

- 6.1.1 Der må ikke opsættes minivindmøller i lokalplanområdet.
- 6.1.2 På bebyggelse der ikke er udpeget som bevaringsværdig eller beliggende i et kulturmiljø må der opsættes én plansolfanger eller én solcelle med en max. størrelse på 110x195 cm. eller én luftsolfanger med en størrelse på max. 60x130 cm. Solfangere eller solceller skal fremstå med sort folie og sorte rammer og skal indbygges i tagfladen eller oplægges i flugt med den. Luftsolfangeren kan desuden opsættes på bygningens facade eller gavl. Der må ikke opsættes solfangere, herunder luftsolfangere eller solceller inden for strandbeskyttelseslinjen.

Fodnote: Solceller benyttes til at producere el, mens solfangere producerer varme. Solceller kan også benyttes til at producere varmt vand. Luftsolfangere udskifter den kolde fugtige luft i boligen med tør og varm luft.

Fodnote: Minivindmøller er helt små møller med et rotorareal på under 5 m², svarende til diameter på ca. 2,5 meter.

- 6.1.3** Tag og overfladevand skal holdes på egen grund, ved nedsivning, faskine eller lign.

§ 7.1 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

- 7.1.1** Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 15 %.
- 7.1.2** På hver grund må der opføres ét sommerhus. Derudover kan der opføres en overdækning på indtil 10 m² samt ét udhus på indtil 10 m².
- 7.1.3** Uanset 7.1.1 kan der på grunde på 340 m² eller derunder opføres sommerhuse, med et maksimalt areal på 51 m² inkl. udestuer. Garager og carporte på disse grunde kan ikke tillades.
- 7.1.4** På grunde eller inden for brugsgrænser med et grundareal på over 340 m² kan der uanset 7.1.2 opføres garager, carporte, udhuse og åbne overdækninger, med et samlet areal på maksimum 35 m², under forudsætning af, at lokalplanens afstands-krav overholdes.
- 7.1.5** Garager, carporte og udhuse må ikke sammenbygges eller integreres med sommerhus og udestue.

Bebyggelsens etageantal og højde

- 7.1.6** Ny bebyggelse må højst opføres i 1 etage.
- 7.1.7** For bebyggelse (sommerhuse, udestuer) placeret mindst 5 meter fra skel mod nabo, fastlægges en maksimal bygningshøjde på 5 meter målt fra det naturlige terræn eller det, i forbindelse med en byggetilladelse, fastsatte niveauplan. For bebyggelse beliggende i et kulturmiljø angivet på kortbilag 3 fastsættes en maksimal bygningshøjde til 4 meter.
- 7.1.8** For bebyggelse (sommerhuse og udestuer) placeret mellem 2,5 – 5 meter fra skel fastlægges en maksimalhøjde til 4 meter målt fra det naturlige terræn eller det, i forbindelse med en byggetilladelse, fastsatte niveauplan.

Fodnote: Maksimal bygningshøjde måles til tagryg/kip.

- 7.1.9** For sommerhuse på grunde med en bredde på 10 meter eller derunder, placeret nærmere naboskel end 2,5 meter fastlægges en maksimal højde på 3,5 meter målt fra det naturlige terræn eller det, i forbindelse med en byggetilladelse, fastsatte niveauplan.
- 7.1.10** Garager, carporte, udhuse og åbne overdækninger der placeres i en afstand på mellem 2,5-5 meter fra skel må ikke gives en større højde end 2,5 meter målt fra det naturlige terræn eller det, i forbindelse med en byggetilladelse, fastsatte niveauplan.

Fodnote: Åbne overdækninger defineres som åbne terrasser og altaner mv.

- 7.1.11** Bebyggelsens facade må ikke gives en større højde end 3 meter målt fra det naturlige terræn eller det, i forbindelse med en byggetilladelse fastsatte niveauplan til skæringspunktet mellem oversiden af taget og facaden.

Placering af bebyggelse på grunden

- 7.1.12** Al bebyggelse (sommerhuse, udestuer, hævede opholdsarealer, garager, carporte, udhuse og åbne overdækninger) skal holdes mindst 2,5 m. fra skel.

Fodnote: Hævede opholdsarealer er defineret som terrasser, svalegange og lign., der er hævet mere end 30 cm over naturligt terræn.

- 7.1.13** Dog kan bebyggelse placeres indtil 1 meter fra skel mod vej og friareal.

- 7.1.14** Uanset 7.1.12 gælder det for de smalle grunde med en bredde på 10 meter eller derunder, at sommerhusfacade eller gavl kan placeres indtil 1,0 meter fra ét naboskel. Resterende sommerhusfacader og gavle skal placeres i en afstand på mindst 2,5 meter fra naboskel og skel til friareal.

Fodnote: For grunde med en atypisk form, hvor f.eks. kun grundens bredde mod den adgangsgivende vej er på 10 m. eller derunder, fastsætter kommunen grundens gennemsnitlige bredde ud fra bygningens placering på grunden.

Øvrige bestemmelser

- 7.1.15** Bebyggelse inden for det område, der på kortbilag 3 er angivet som et kulturmiljø og bebyggelse til erstatning for den bevaringsværdige bebyggelse, skal opføres på en rektangulær plan og med en maksimal bygningsbredde på 6 meter.

- 7.1.16** Garager og carporte må maksimalt have en bredde på 3,2 m.

Fodnote: Carportbredden måles efter tagfladen.

- 7.1.17** Bevaringsværdig bebyggelse med en større højde, bredde, større etageantal og større facadehøjde end angivet i lokalplanen, der forgår ved brand eller lign. kan genopføres med samme omfang, etageantal, bygningshøjde, bredde og beliggenhed på grunden som eksisterende, såfremt bygningens arkitektur gendannes.

Fodnote: Der må ikke opføres bebyggelse (sommerhuse, udestuer, garager, carporte, udhuse og overdækninger), etableres terrasser, hegn, kystsikring, placeres campingvogne og lignede, og der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastsættes skel, på et areal omfattet af strandbeskyttelseslinjen, uden indhentet tilladelse fra Kystdirektoratet.

Fodnote: Der må ikke opføres bebyggelse uden der forud er indhentet tilladelse fra Næstved Kommune. Dette gælder også for carporte, garager, udhuse, overdækninger, og andre bygninger over 10m².

§8.1 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN

FOR ALLE BYGNINGER GÆLDER FØLGENDE:

- 8.1.1** Der må ikke isættes vinduer og glaspartier i den øverste del af den facade eller gavltrekan samt den del af tagfladen, der støder mod hems.
- 8.1.2** Der må ikke etableres altaner over stueplan og tagterrasser i området.
- 8.1.3** Der må ikke etableres kviste på bebyggelse, hvis de ikke er bygningens oprindelige bygningsdel.

FOR BEBYGGELSE, DER IKKE ER UDPEGET SOM BEVARINGSVÆRDIG OG IKKE BELIGGENDE I ET KULTURMILJØ, GÆLDER FØLGENDE:

Ydervægge

- 8.1.4** Al bebyggelse (sommerhuse, udestuer, garager, carporte og overdækninger) skal fremstå med ydervægge i træbeklædning eller beklædes med fibercementbrædder med træstruktur. Mindre bygningsdele kan udføres i glas, patineret zink, stål, aluminium, naturskifer, fibercementskifer, tegl eller beton.

Tage

- 8.1.5** Tage skal fremstå som symmetriske saddeltage uden valm og med taghældning på 15-35 grader.
- 8.1.6** Carporte, udestuer, udhuse og åbne overdækninger, kan desuden fremstå med tage med et ensidigt fald og med en mindre taghældning eller med flade tage.
- 8.1.7** Tage skal dækkes med sort eller grå tagpap med eller uden listedækning, eller med sorte eller grå bølgeformede fibercementplader med mat overfalde, svarende til en malet overflade med et maks. glanstal på 15. Tage med taghældning på under 27 grader, kan også udføres som "grønne tage" med sedum (græs- og urtebeklædning). Udestuer og åbne overdækninger kan desuden udføres med tage i glas eller andet egnet transparent materiale.

Tage på stråtekt bebyggelse, kan fornyes med strå. Bebyggelse opført før 1950 med røde tegltage, kan fornyes med det oprindelige tagmateriale. Dokumentation for en bygningens oprindelige tagdækning påhviler ejer.

Vinduer, døre og andre bygningsdele

- 8.1.8** Vinduer og døre skal fremstå med rammer og karme i træ eller som malet aluminium.

FOR BEBYGGELSE BELIGGENDE I ET OMRÅDE, DER ER ANGIVET PÅ KORTBILAG 3 SOM KULTURMILJØ, GÆLDER FØLGENDE:

Ydervægge

- 8.1.9** Bebyggelse skal fremstå med ydervægge med en traditionel træbeklædning som listedækkede brædder, klinkbeklædning, en

på to bræddebeklædning og lign. der er malet med dækkende maling. Tilbygninger til eksisterende bebyggelse med ydervægge i træ, der fremstår ubehandlet eller behandlet med transparent maling, kan fremstå med samme udvendige behandling.

- 8.1.10** Tilbygninger på under 10 m² til bygninger med ydervægge i tegl, med pudset overflade eller bindingsværk kan udføres i samme materiale.

Tage

- 8.1.11** Tage skal fremstå som symmetriske saddeltage uden valm med taghældning på 15-35 grader. Carporte og åbne overdækninger, udestuer og udhuse kan desuden fremstå med tage med et ensidigt fald og med en mindre taghældning eller med flade tage.
- 8.1.12** Der må ikke isættes ovenlysvinduer i tagfladen og etableres kviste, hvis de ikke er bebyggelsens oprindelige bygningsdel.
- 8.1.13** Tage skal dækkes med sort eller grå tagpap med eller uden listedækning, eller med sorte eller grå bølgeformede fiberce-mentplader med mat overfalde, svarende til en malet overflade med et maks. glanstal på 15. Tilbygninger til eksisterende bebyggelse med andet tagmateriale, kan dækkes med samme materiale som den eksisterende. Udestuer og åbne overdækninger kan desuden udføres med tage i glas eller andet egnet transparent materiale.

Vinduer, døre og andre bygningsdele

- 8.1.14** Vinduer og døre skal fremstå med rammer og karme i træ, der er malet med dækkende maling.

FOR BEVARINGSVÆRDIG BEBYGGELSE ANGIVET PÅ KORTBILAG 3, GÆLDER FØLGENDE:

Ydervægge

- 8.1.15** Ny træbeklædning skal fremstå med samme traditionelle udformning som den oprindelige og med en overflade, der er malet med en dækkende maling. Kan udformning af den oprindelige træbeklædning ikke dokumenteres, skal ydervæggene fremstå med en traditionel træbeklædning som fastlagt for bebyggelse beliggende i et kulturmiljø.
- 8.1.16** Tilbygninger til bevaringsværdige bygninger med ydervægge i tegl, med pudset overflade eller bindingsværk kan udføres i samme materiale.

Tage

- 8.1.17** Tagform og tagudhæng på bevaringsværdige bygninger må ikke ændres. Tilbygninger til bevaringsværdige bygninger skal udføres med samme tagform og taghældning som denne. Nye carporte og åbne overdækninger, udestuer og udhuse skal fremstå med symmetriske saddeltage uden valm, som tage med et ensidigt fald og med taghældning på under 35 grader eller med flade tage. Der må ikke isættes ovenlysvinduer i tagfladen og etableres kviste, hvis de ikke er bebyggelsens oprindelige bygningsdel.

8.1.18 Ny bebyggelse til erstatning for den bevaringsværdige, der forgår ved brand eller lign. og som ikke gendannes skal fremstå med symmetriske saddeltage uden valm og taghældning på 15-35 grader.

8.1.19 Ved udskiftning af tagbelægning skal der anvendes bygningens oprindelige tagbelægning eller sort eller grå tagpap med eller uden listedækning. Der må ikke isættes ovenlysvinduer i tagflader.

Vinduer og døre og bygningsdetaljer

8.1.20 Vinduer og døre skal fremstå med rammer i træ der er malet med en dækkende maling. Originale vinduer og døre skal bevares eller erstattes af kopier.

8.1.21 Udformning og opdeling af originale vinduer og døre må ikke ændres. Nye vinduer til erstatning for originale småopsprossede, skal fremstå med samme opdeling og smalle max. 19 mm sprosser.

8.1.22 Døre skal fremstå som fyldningsdøre eller trædøre med eller uden glasparti. Opsprosset glasparti skal fremstå med smalle max. 19 mm sprosser.

8.1.23 Bygningsdetaljer som originale altaner, karnapper, indramning om vinduer, udskårede dekorationer i træ m.m. skal bevares eller reetableres.

Tilbygninger og andre bygningsdele

8.1.24 Tilbygninger skal udføres med samme proportioner, dimensioner, materialer og facadeopdeling som den bevaringsværdige bygning. Udformning og opdeling af vinduer og døre på tilbygninger skal tilpasses den bevaringsværdige bygning.

BESTEMMELSER FOR DELOMRÅDE II - LUNGSHAVE

§4.2 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 4.2.1 Eksisterende vejadgange fastholdes.
- 4.2.2 Eksisterende offentlige tilgængelige stier, vist på kortbilag 5 til lokalplanen fastholdes.
- 4.2.3 Der kan udlægges yderligere stilarealer igennem friarealerne i en bredde af max. 3 meter.
- 4.2.4 Stier skal fremstå med græs eller grusbelægning.
- 4.2.5 For grunde eller inden for brugsgrænser med en grundstørrelse på 500 m² eller derover skal der anlægges et parkeringsareal svarende til mindst 2 p-pladser på egen grund. For grunde under 500 m² skal der som minimum anlægges 1 p-plads på egen grund.

§5.2 UDSTYKNING

- 5.2.1 Området må ikke udstykkes yderligere.
- 5.2.2 Der kan kun tillades mindre skelreguleringer og arealoverførelser. Dog kan grunde tillades skelreguleret eller sammenlagt med tilstødende grunde, såfremt grundens samlede areal efter skelregulering ikke overskrider 340 m².
- 5.2.3 For kulturmiljø, markeret med en særlig signatur på kortbilag 5 gælder, at der kun må gennemføres mindre skelreguleringer efter en særlig godkendelse fra kommunen.

§6.2 TEKNISKE ANLÆG

- 6.2.1 Der må ikke opsættes minivindmøller i lokalplanområdet.
- 6.2.2 På bebyggelse der ikke er udpeget som bevaringsværdig eller beliggende i et kulturmiljø må der opsættes én plansolfanger eller én solcelle med en max. størrelse på 110x195 cm eller én luftsolfanger med en størrelse på max. 60x130 cm. Solfangere eller solceller skal fremstå med sort folie og sorte rammer og skal indbygges i tagfladen eller oplægges i flugt med den. Luftsolfangeren kan desuden opsættes på bygningens facade eller gavl. Der må ikke opsættes solfangere, herunder luftsolfangere eller solceller inden for strandbeskyttelseslinjen.

Fodnote: Solceller benyttes til at producere el, mens solfangere producerer varme. Solceller kan også benyttes til at producere varmt vand. Luftsolfangere udskifter den kolde fugtige luft i boligen med tør og varm luft.

Fodnote: Minivindmøller er helt små møller med et rotorareal på under 5 m², svarende til diameter på ca. 2,5 meter.

- 6.2.3 Tag og overfladevand skal holdes på egen grund, ved nedsivning, faskine eller lign.

§ 7.2 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

- 7.2.1** Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 15 %.
- 7.2.2** På hver grund eller parcel må der opføres ét sommerhus. Derudover må der opføres en overdækning på indtil 10 m² samt ét udhus på indtil 10 m².
- 7.2.3** Uanset § 7.2.1 kan der på grunde eller inden for brugsgrænser på 340 m² eller derunder opføres sommerhuse med et maksimalt areal på 51 m² inkl. udestuer. Garager og carporte på disse grunde kan ikke tillades.
- 7.2.4** På grunde eller inden for brugsgrænser med et grundareal på over 340 m² kan der uanset 7.2.2 opføres garager, carporte, udhuse og åbne overdækninger, med et samlet areal på maksimum 35 m², under forudsætning af, at lokalplanens afstandskrav overholdes.
- 7.2.5** Garager, carporte og udhuse må ikke sammenbygges eller integreres med sommerhus og udestue.

Bebyggelsens etageantal og højde

- 7.2.6** Ny bebyggelse må højst opføres i 1 etage.
- 7.2.7** For bebyggelse (sommerhuse, udestuer) placeret mindst 5 meter fra skel mod nabo, fastlægges en maksimal bygningshøjde på 5 meter målt fra det naturlige terræn eller det, i forbindelse med en byggetilladelse, fastsatte niveauplan. For bebyggelse beliggende i et kulturmiljø, angivet på kortbilag 5 fastsættes en maksimal bygningshøjde på 4 meter.
- 7.2.8** For bebyggelse (sommerhuse og udestuer) placeret mellem 2,5 – 5 meter fra skel fastlægges en maksimalhøjde til 4 meter målt fra det naturlige terræn eller det, i forbindelse med en byggetilladelse, fastsatte niveauplan.

Fodnote: Maksimal bygningshøjde måles til tagryg/kip

- 7.2.9** For sommerhuse på grunde med en bredde på 10 meter eller derunder placeret nærmere naboskel end 2,5 meter, fastlægges en maksimal højde på 3,5 meter målt fra det naturlige terræn eller det, i forbindelse med en byggetilladelse, fastsatte niveauplan.
- 7.2.10** Garager, carporte, udhuse og åbne overdækninger der placeres i en afstand på mellem 2,5-5 meter fra skel eller brugsgrænse må ikke gives en større højde end 2,5 meter målt fra det naturlige terræn eller det, i forbindelse med en byggetilladelse, fastsatte niveauplan.

Fodnote: Åbne overdækninger defineres som åbne terrasser og altaner mv.

- 7.2.11** Bebyggelsens facade må ikke gives en større højde end 3 meter målt fra det naturlige terræn eller det, i forbindelse med en byggetilladelse fastsatte niveauplan til skæringspunktet mellem oversiden af taget og facaden.

Placering af bebyggelse på grunden

- 7.2.12** Al bebyggelse (sommerhuse, udestuer, hævede opholdsarealer, garager, carporte, udhuse og overdækninger) skal holdes mindst 2,5 m. fra skel eller brugsgrænse.

Fodnote: Hævede opholdsarealer er defineret som terrasser, svalegange og lign., der er hævet mere end 30 cm over naturligt terræn.

- 7.2.13** Dog kan bebyggelse placeres indtil 1 meter fra skel eller brugsgrænse mod vej og friareal.

- 7.2.14** Uanset 7.2.12 gælder det for de smalle grunde med en bredde på 10 meter eller derunder, at sommerhusfacade kan placeres indtil 1,0 meter fra ét naboskel og skel til campingpladsen på matrikel nr. 60 ba, Karrebæksminde, Karrebæk. Resterende sommerhusfacader og gavle skal placeres i en afstand på mindst 2,5 meter fra naboskel og skel til friarealer og campingpladsen.

Fodnote: For grunde med en atypisk form, hvor f.eks. kun grundens bredde mod den adgangsgivende vej er på 10 m. eller derunder, fastsætter kommunen grundens gennemsnitlige bredde ud fra bygningens placering på grunden.

Øvrige bestemmelser

- 7.2.15** Bebyggelse inden for det område, der på kortbilag 5 er angivet som kulturmiljø og bebyggelse til erstatning for den bevaringsværdige bebyggelse, skal opføres på en rektangulær plan og med en maksimal bygningsbredde på 6 meter.

- 7.2.16** Garager og carporte må maksimalt have en bredde på 3,2 m.

Fodnote: Carportbredden måles efter tagfladen.

- 7.2.17** Bevaringsværdig bebyggelse, med en større højde, bredde, større etageantal og større facadehøjde end angivet i lokalplanen, der forgår ved brand eller lign. kan genopføres med samme omfang, etageantal, bygningshøjde, bredde og beliggenhed på grunden som eksisterende, såfremt bygningens arkitektur gendannes.

Fodnote: Der må ikke opføres bebyggelse (sommerhuse, udestuer, garager, carporte, udhuse og overdækninger), etableres terrasser, hegn, kystsikring, placeres campingvogne og lignede, og der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastsættes skel, på et areal omfattet af strandbeskyttelseslinjen, uden indhentet tilladelse fra Kystdirektoratet.

Fodnote: Der må ikke opføres bebyggelse uden der forud er indhentet tilladelse fra Næstved Kommune. Dette gælder også for carporte, garager, udhuse, overdækninger, og andre bygninger over 10m².

- 7.2.18** Bebyggelse langs Enø Kystvej må ikke opføres nærmere end 7 meter fra vejens midte.

§8.2 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN

FOR ALLE BYGNINGER GÆLDER FØLGENDE:

- 8.2.1** Der må ikke isættes vinduer og glaspartier i den øverste del af den facade eller gavltrekan, samt den del af tagfladen der støder mod hems.
- 8.2.2** Der må ikke etableres altaner over stueplan og tagterrasser i området.
- 8.2.3** Der må ikke etableres kviste på bebyggelse, hvis de ikke er bygningens oprindelige bygningsdel.

FOR BEBYGGELSE, DER IKKE ER UDPEGET SOM BEVARINGSVÆRDIG OG IKKE BELIGGENDE I ET KULTURMILJØ, GÆLDER FØLGENDE:

Ydervægge

- 8.2.4** Al bebyggelse (sommerhuse, udestuer, garager, carporte og overdækninger) skal fremstå med ydervægge i træbeklædning eller beklædes med fibercementbrædder med træstruktur. Mindre bygningsdele kan udføres i glas, patineret zink, stål, aluminium, naturskifer, fibercementskifer, tegl eller beton.
- 8.2.5** Tilbygninger på under 10 m² til eksisterende bygninger med ydervægge i tegl, med pudset overflade eller bindingsværk kan udføres i samme materiale.

Tage

- 8.2.6** Tage skal dækkes med sort eller grå tagpap med eller uden listedækning, eller med sorte eller grå bølgeformede fibercementplader med mat overfalde, svarende til en malet overflade med et maks. glanstal på 15. Tage med taghældning på under 27 grader, kan også udføres som "grønne tage" med sedum (græs- og urtebeklædning). Udestuer og åbne overdækninger kan desuden udføres med tage i glas eller andet egnet transparent materiale.

Tage på stråtekt bebyggelse, kan fornyes med strå. Bebyggelse der er opført før 1950 med røde tegltage, kan fornyes med det oprindelige tagmateriale. Dokumentation for en bygnings oprindelige tagdækning påhviler ejer.

Vinduer, døre og andre bygningsdele

- 8.2.7** Vinduer og døre skal fremstå med rammer og karme i træ eller som malet aluminium.

FOR BEBYGGELSE BELIGGENDE I ET OMRÅDE, DER ER ANGI-VET PÅ KORTBILAG 5 SOM KULTURMILJØ, GÆLDER FØLGENDE:

Ydervægge

- 8.2.8** Bebyggelse skal fremstå med ydervægge med en traditionel træbeklædning som listedækkede brædder, klinkbeklædning, en på to bræddebeklædning og lign., der er malet med en dækkende maling. Tilbygninger til eksisterende bebyggelse med ydervægge i træ, der fremstår ubehandlet eller behandlet med transparent maling, kan fremstå med samme udvendige behandling.

- 8.2.9** Tilbygninger på under 10 m² til bygninger med ydervægge i tegl, med pudset overflade eller bindingsværk kan udføres i samme materiale.

Tage

- 8.2.10** Tage skal fremstå som symmetriske saddeltage uden valm med taghældning på 15-35 grader. Carporte og åbne overdækninger, udestuer og udhuse på under 10 m² kan desuden fremstå med tage med et ensidigt fald eller med flade tage og med en mindre taghældning.
- 8.2.11** Tilbygninger på under 10 m² til bebyggelse med en anden tagform og andre taghældninger, end angivet i lokalplanen kan fremstå med samme tagform og taghældning som denne.
- 8.2.12** Tage skal dækkes med sort eller grå tagpap med eller uden listedækning, eller med sorte eller grå bølgeformede fiberce-mentplader med mat overfalde, svarende til en malet overflade med et maks. glanstal på 15. Tilbygninger til eksisterende bebyggelse med andet tagmateriale, kan dækkes med samme materiale som den eksisterende. Udestuer og åbne overdækninger kan desuden udføres med tage i glas eller andet egnet transparent materiale.

Vinduer, døre og andre bygningsdele

- 8.2.13** Vinduer og døre skal fremstå med rammer og karme i træ, der er malet med dækkende maling.

FOR BEVARINGSVÆRDIG BEBYGGELSE ANGIVET PÅ KORTBI-LAG 5, GÆLDER FØLGENDE:

Ydervægge

- 8.2.14** Ny træbeklædning skal fremstå med samme traditionelle udformning som den oprindelige og med en overflade, der er malet med en dækkende maling. Kan udformning af den oprindelige træbeklædning ikke dokumenteres, skal ydervæggene fremstå med en traditionel træbeklædning som fastlagt for bebyggelse beliggende i et kulturmiljø.
- 8.2.15** Tilbygninger til bevaringsværdige bygninger med ydervægge i tegl, med pudset overflade eller bindingsværk kan udføres i samme materiale.

Tage

- 8.2.16** Tagform og tagudhæng på bevaringsværdige bygninger må ikke ændres. Tilbygninger til bevaringsværdige bygninger skal udføres med samme tagform og taghældning som disse. Nye carporte og åbne overdækninger, udestuer og udhuse skal fremstå med symmetriske saddeltage uden valm, som tage med et ensidigt fald og med taghældning på under 35 grader eller med flade tage. Der må ikke isættes ovenlysvinduer i tagfladen og etableres kviste, hvis de ikke er bebyggelsens oprindelige bygningsdel.
- 8.2.17** Ny bebyggelse til erstatning for den bevaringsværdige, der forgår ved brand eller lign. og som ikke gendannes, skal fremstå med symmetriske saddeltage uden valm og taghældning på 15-35 grader.

- 8.2.18** Ved udskiftning af tagbelægning skal der anvendes bygningens oprindelige tagbelægning eller sort eller grå tagpap med eller uden listedækning. Der må ikke isættes ovenlysvinduer i tagflader.

Vinduer og døre og bygningsdetaljer

- 8.2.19** Vinduer og døre skal fremstå med rammer i træ der er malet med en dækkende maling. Originale vinduer og døre skal bevares eller erstattes af kopier.
- 8.2.20** Udformning og opdeling af originale vinduer og døre må ikke ændres. Nye vinduer til erstatning for originale småopsprossede, skal fremstå med samme opdeling og smalle max. 19 mm sprosser.
- 8.2.21** Døre skal fremstå som fyldningsdøre eller trædøre med eller uden glasparti. Opsprosset glasparti skal fremstå med smalle max. 19 mm sprosser.
- 8.2.22** Bygningsdetaljer som originale altaner, karnapper, indramning om vinduer, udskårede dekorationer i træ mm skal bevares eller reetableres.

Tilbygninger og andre bygningsdele

- 8.2.23** Tilbygninger til bevaringsværdige bygninger skal udføres med samme proportioner, dimensioner, materialer og facadeopdeling som den bevaringsværdige bygning. Udformning og opdeling af vinduer og døre på tilbygninger skal tilpasses den bevaringsværdige bygning.

BESTEMMELSER FOR DELOMRÅDE III - HØJBOPARKEN

§4.3 VEJ-, STI - OG PARKERINGSFORHOLD

- 4.3.1 Eksisterende vejadgange fastholdes.
- 4.3.2 Eksisterende offentlige tilgængelige stier, vist på kortbilag 7 til lokalplanen fastholdes.
- 4.3.3 Der kan udlægges yderligere stiarealer igennem friarealerne i en bredde af max 2-3 meter.
- 4.3.4 Stier skal fremstå med græs eller grusbelægning.
- 4.3.5 Inden for brugsgrænser med en grundstørrelse på 500 m² eller derover skal der udlægges et parkeringsareal svarende til mindst 2 p-pladser på egen grund. Inden for brugsgrænser på under 500 m² skal der som minimum udlægges 1 p-plads på egen grund. Parceller mindre end 150 m² er undtaget fra parkeringskravet.
- 4.3.6 Eksisterende fælles parkeringsarealer, herunder arealer til gæsteparkering fastholdes. Fælles parkeringsarealer skal fremstå græsklædte eller med græsarmering og uden afmærkning af båse. Gæsteparkering på fælles friarealer skal fremstå græsklædt. Friarealer, der ikke er omfattet af strandbeskyttelseslinjen og ikke er udpeget som beskyttet natur kan anvendes til gæsteparkering.

§5.3 Udstykning

- 5.3.1 Der tillades regulering af brugsgrænser og sammenlægning af tilstødende parceller, såfremt parcellens samlede areal efter regulering af brugsgrænserne ikke overskrider 600 m²., dog for grunde langs Spejdervej, Nielsesvej og Berthasvej, beliggende inden for det område, som på kortbilag 7 er markeret som bevaringsværdigt landskab, fastlægges en maksimal parcelstørrelse til 340 m².

§6.3 Tekniske anlæg

- 6.3.1 Der må ikke opsættes minivindmøller i lokalplanområdet.
- 6.3.2 Der kan opsættes én plansolfanger eller én solcelle med en max. størrelse på 110x195 cm eller én luftsolfanger med en størrelse på max. 60x130 cm. Solfangere eller solceller skal fremstå med sort folie og sorte rammer og skal indbygges i tagfladen eller oplægges i flugt med den. Luftsolfangeren kan desuden opsættes på bygningens facade eller gavl. Der må ikke opsættes solfangere, herunder luftsolfangere eller solceller inden for strandbeskyttelseslinjen.

Fodnote: Solceller benyttes til at producere el, mens solfangere producerer varme. Solceller kan også benyttes til at producere varmt vand. Luftsolfangere udskifter den kolde fugtige luft i boligen med tør og varm luft.

Fodnote: Minivindmøller er helt små møller med et rotorareal på under 5 m², svarende til diameter på ca. 2,5 meter.

- 6.3.3** Tag og overfladevand skal holdes på egen grund, ved nedsivning, faskine eller lign.

§7.3 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

- 7.3.1** Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 15 %.
- 7.3.2** Inden for hver brugsgrænse må der opføres ét sommerhus. Derudover må der opføres en overdækning på indtil 10 m² samt ét udhus på indtil 10 m².
- 7.3.3** Uanset § 7.3.1 kan der inden for brugsgrænser på 340 m² eller derunder opføres sommerhuse med et maksimalt areal på 51 m² inkl. udestuer.
- 7.3.4** Inden for brugsgrænser med et grundareal på over 340 m² kan der uanset 7.3.2 opføres udhuse og åbne overdækninger, med et samlet areal på maksimum 35 m², under forudsætning af, at lokalplanens afstandskrav overholdes.

Bebyggelsens etageantal og højde

- 7.3.5** Ny bebyggelse må højst opføres i 1 etage.
- 7.3.6** For bebyggelse (sommerhuse, udestuer) placeret mindst 2,5 meter fra brugsgrænse mod nabo, fastlægges en maksimal bygningshøjde på 4 meter målt fra det naturlige terræn eller det, i forbindelse med en byggetilladelse, fastsatte niveauplan

Fodnote: Maksimal bygningshøjde måles til tagryg/kip

- 7.3.7** Udhus og åbne overdækninger der placeres i en afstand på mellem 2,5-5 meter fra brugsgrænse må ikke gives en større højde end 2,5 meter målt fra det naturlige terræn eller det, i forbindelse med en byggetilladelse, fastsatte niveauplan.
- 7.3.8** For sommerhuse på grunde med en bredde på 10 meter eller derunder placeret nærmere brugsgrænse mod nabo end 2,5 meter, fastlægges en maksimal højde på 3,5 meter målt fra det naturlige terræn eller det, i forbindelse med en byggetilladelse, fastsatte niveauplan.

Fodnote: Åbne overdækninger defineres som åbne terrasser og altaner mv.

- 7.3.9** Bebyggelsens facade må ikke gives en større højde end 3 meter målt fra det naturlige terræn eller det, i forbindelse med en byggetilladelse fastsatte niveauplan til skæringspunktet mellem oversiden af taget og facaden.

Placering af bebyggelse på grunden

- 7.3.10** Al bebyggelse (sommerhuse, udestuer, hævede opholdsarealer, garager, carporte, udhuse og overdækninger) skal holdes mindst 2,5 m. fra skel eller brugsgrænse.
- 7.3.11** Dog kan bebyggelse placeres indtil 1 meter fra brugsgrænse mod vej og friareal.

- 7.3.12** Uanset 7.3.10 gælder det for brugsgårser med en bredde på 10 meter eller derunder, at sommerhusfacade kan placeres indtil 1,0 meter fra én brugsgårse mod nabo. Resterende sommerhusfacader og gavle skal placeres i en afstand på mindst 2,5 meter fra brugsgårse mod nabo og friareal.

Fodnote: For grunde med en atypisk form, hvor f.eks. kun grundens bredde mod den adgangsgivende vej er på 10 m. eller derunder, fastsætter kommunen grundens gennemsnitlige bredde ud fra bygningens placering på grunden.

Fodnote: Hævede opholdsarealer er defineret som terrasser, svalegange og lign., der er hævet mere end 30 cm over naturligt terræn.

Øvrige bestemmelser

- 7.3.13** Bebyggelse beliggende i det område, som på kortbilag 7 er angivet som et bevaringsværdigt landskab, skal opføres på en rektangulær plan og med en maksimal bygningsbredde på 6 meter.

Fodnote: Der må ikke opføres bebyggelse (sommerhuse, udestuer, udhuse og åbne overdækninger), etableres terrasser, hegn, kystsikring, placeres campingvogne og lignede, og der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastsættes skel, på et areal omfattet af strandbeskyttelseslinjen, uden indhentet tilladelse fra Kystdirektoratet.

Fodnote: Der må ikke opføres bebyggelse uden der forud er indhentet tilladelse fra Næstved Kommune. Dette gælder også for udhuse, overdækninger, og andre bygninger over 10m².

- 7.3.14** Der må ikke etableres kældre i delområde III.

- 7.3.15** Der må ikke etableres garager og carporte i delområde III.

§8.3 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN

Generelt

- 8.3.1** Der må ikke isættes vinduer og glaspartier i den øverste del af den facade eller gavltrekan samt den del af tagfladen, der støder mod hems.
- 8.3.2** Der må ikke etableres altaner over stueplan og tagterrasser i området.
- 8.3.3** Der må ikke etableres kviste på bebyggelse, hvis de ikke er bygningens oprindelige bygningsdel.

Ydervægge

- 8.3.4** Al bebyggelse (sommerhuse, udestuer, og overdækninger) skal fremstå med ydervægge i træbeklædning eller beklædes med fibercementbrædder med træstruktur. Mindre bygningsdele kan udføres i glas, patineret zink, stål, aluminium, naturskifer, fibercementskifer, tegl eller beton.

- 8.3.5** Tilbygninger på under 10 m² til eksisterende bygninger med ydervægge i tegl, med pudset overflade eller bindingsværk kan udføres i samme materiale som disse.
- 8.3.6** Ydervægge på bebyggelse beliggende syd for Spejdervej, ved Nielsesvej og Berthasvej i det område, som på kortbilag 7 er markeret som bevaringsværdigt landskab skal fremstå i traditionel træbeklædning som en på to, listedækkede brædder, brædder på klink, fer og not brædder eller lign. , der er malet med en dækkende maling. Tilbygninger til eksisterende bebyggelse med ydervægge i træ, der fremstår ubehandlet eller behandlet med transparent maling, kan fremstå med samme udvendige behandling.

Tage

- 8.3.7** Tage skal fremstå som symmetriske saddeltage med eller uden valm, pyramidetage, eller tage med forskudte tagflader/dobbelt halvtage, og med en taghældning på 15- 35 grader. Overdækninger og udestuer kan desuden fremstå med tage med et ensidigt fald eller med flade tage og med en mindre taghældning.
- 8.3.8** Udestuer, udhuse og åbne overdækninger, kan desuden fremstå med tage med et ensidigt fald eller med flade tage og med en mindre taghældning end angivet i lokalplanen.
- 8.3.9** Tage på bebyggelse syd for Spejdervej, ved Nielsesvej og Berthasvej i det område som på kortbilag 7 er angivet som bevaringsværdigt landskab, skal fremstå som symmetriske saddeltage uden valm, og med taghældning på 15-35 grader og skal dækkes med sort eller grå tagpap med eller uden listedækning, eller med sorte eller grå bølgeformede fibercementplader.
- 8.3.10** Tilbygninger på under 10 m² til bebyggelse med en anden tagform og andre taghældninger, end angivet i lokalplanen kan opføres med samme tagform og taghældning som den eksisterende bebyggelse, under forudsætning af at lokalplanens afstands- og højdekrav overholdes.
- 8.3.11** Tage skal dækkes med sort eller grå tagpap med eller uden listedækning, eller med sorte eller grå bølgeformede fibercementplader med mat overfalde, svarende til en malet overflade med et maks. glanstal på 15. Tage med taghældning på under 27 grader, kan også udføres som "grønne tage" med sedum (græs- og urtebeklædning). Udestuer og åbne overdækninger kan desuden udføres med tage i glas eller andet egnet transparent materiale.

Tage på stråttækt bebyggelse, kan fornyes med strå. Bebyggelse der er opført før 1950 med røde tegltage, kan fornyes med det oprindelige tagmateriale. Dokumentation for en bygnings oprindelige tagdækning påhviler ejer.

Vinduer, døre og andre bygningsdele

- 8.3.12** Vinduer og døre skal fremstå med rammer og karme i træ eller som malet aluminium.

BESTEMMELSER FOR DELOMRÅDE IV - LUNDEGÅRDEN

§4.4 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 4.4.1 Eksisterende vejadgange fastholdes.
- 4.4.2 Eksisterende offentlige tilgængelige stier, vist på kortbilag 9 til lokalplanen fastholdes.
- 4.4.3 Der kan udlægges yderligere stiarealer igennem friarealerne i en bredde af max. 3 meter.
- 4.4.4 Stier skal fremstå med græs eller grusbelægning.
- 4.4.5 Inden for brugsgrænser med en grundstørrelse på 500 m² eller derover skal der anlægges et parkeringsareal svarende til mindst 2 p-pladser på egen grund. Inden for brugsgrænser på under 500 m² skal der som minimum anlægges 1 p-plads på egen grund. Parceller mindre end 150 m² er undtaget fra parkeringskravet.
- 4.4.6 Eksisterende fælles parkeringsarealer, herunder arealer til gæsteparkering fastholdes. Fælles parkeringsarealer skal fremstå græsklædte eller med græsarmering og uden afmærkning af båse. Gæsteparkering på fælles friarealer skal fremstå græsklædt. Friarealer, der ikke er omfattet af strandbeskyttelseslinjen og ikke er udpeget som beskyttet natur kan anvendes til gæsteparkering.

§5.4 UDS TYKNING

- 5.4.1 Der kan i området tillades regulering af brugsgrænser og sammenlægning af tilstødende parceller, såfremt parcellens samlede areal efter regulering af brugsgrænserne ikke overskrider 600 m².

§6.4 TEKNISKE ANLÆG

- 6.4.1 Der må ikke opsættes minivindmøller i lokalplanområdet.
- 6.4.2 Der kan opsættes én plansolfanger eller én solcelle med en max. størrelse på 110x195 cm eller én luftsolfanger med en størrelse på max. 60x130 cm. Solfangere eller solceller skal fremstå med sort folie og sorte rammer og skal indbygges i tagfladen eller oplægges i flugt med den. Luftsolfangeren kan desuden opsættes på bygningens facade eller gavl. Der må ikke opsættes solfangere, herunder luftsolfangere eller solceller inden for strandbeskyttelseslinjen.

Fodnote: Solceller benyttes til at producere el, mens solfangere producerer varme. Solceller kan også benyttes til at producere varmt vand. Luftsolfangere udskifter den kolde fugtige luft i boligen med tør og varm luft.

Fodnote: Minivindmøller er helt små møller med et rotorareal på under 5 m², svarende til diameter på ca. 2,5 meter.

- 6.4.3 Tag og overfladevand skal holdes på egen grund, ved nedsivning, faskine eller lign.

§7.4 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

- 7.4.1** Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 15 %.
- 7.4.2** Inden for hver brugsgrænse må der opføres ét sommerhus. Derudover må der opføres en overdækning på indtil 10 m² samt ét udhus på indtil 10 m².
- 7.4.3** Uanset 7.4.1 kan der inden for brugsgrænser på 340 m² eller derunder opføres sommerhuse, med et maksimalt areal på 51 m² inkl. udestuer. Garager og carporte på disse parceller kan ikke tillades.
- 7.4.4** På grunde eller inden for brugsgrænser med et grundareal på over 340 m² kan der uanset 7.4.2 opføres garager, carporte, udhuse og åbne overdækninger, med et samlet areal på maksimum 35 m², under forudsætning af, at lokalplanens afstands-krav overholdes.
- 7.4.5** Garager, carporte og udhuse må ikke sammenbygges eller integreres med sommerhus og udestue.

Bebyggelsens etageantal og højde

- 7.4.6** Ny bebyggelse må højst opføres i 1 etage.
- 7.4.7** For bebyggelse (sommerhuse, udestuer) placeret mindst 5 meter fra brugsgrænse, fastlægges en maksimal bygningshøjde på 5 meter målt fra det naturlige terræn eller det, i forbindelse med en byggetilladelse, fastsatte niveauplan.
- 7.4.8** For bebyggelse (sommerhuse, udestuer) placeret mellem 2,5 – 5 meter fra brugsgrænse mod nabo fastlægges en maksimalhøjde til 4 meter målt fra det naturlige terræn eller det, i forbindelse med en byggetilladelse, fastsatte niveauplan.

Fodnote: Maksimal bygningshøjde måles til tagryg/kip

- 7.4.9** Garager, carporte, udhuse og åbne overdækninger der placeres i en afstand på mellem 2,5-5 meter fra brugsgrænse må ikke gives en større højde end 2,5 meter målt fra det naturlige terræn eller det, i forbindelse med en byggetilladelse, fastsatte niveauplan.
- 7.4.10** Den maksimale bygningshøjde for sommerhusbebyggelse beliggende inden for det bevaringsværdige landskab, angivet på kortbilag 9 med en særlig signatur fastlægges til max 4 meter fra det naturlige terræn eller det, i forbindelse med en byggetilladelse, fastsatte niveauplan, til tagkippen.

Fodnote: Åbne overdækninger defineres som åbne terrasser og altaner mv.

- 7.4.11** Bebyggelsens facade må ikke gives en større højde end 3 meter målt fra det naturlige terræn eller det, i forbindelse med en byggetilladelse fastsatte niveauplan til skæringspunktet mellem oversiden af taget og facaden.

Placering af bebyggelse på grunden

- 7.4.12** Al bebyggelse (sommerhuse, udestuer, hævede opholdsarealer, garager, carporte, udhuse og overdækninger) skal holdes mindst 2,5 m. fra skel eller brugsgrænse.

Fodnote: Hævede opholdsarealer er defineret som terrasser, svalegange og lign., der er hævet mere end 30 cm over naturligt terræn.

- 7.4.13** Dog kan bebyggelse placeres indtil 1 meter fra skel eller brugsgrænse mod vej og friareal.

- 7.4.14** Garager og carporte i delområde IV må maksimalt have en bredde på 3,2 m.

Fodnote: Carportbredden måles efter tagfladen

Fodnote: Der må ikke opføres bebyggelse (sommerhuse, udestuer, garager, carporte, udhuse og overdækninger), etableres terrasser, hegn, kystsikring, placeres campingvogne og lignede, og der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastsættes skel, på et areal omfattet af strandbeskyttelseslinjen, uden indhentet tilladelse fra Kystdirektoratet.

Fodnote: Der må ikke opføres bebyggelse uden der forud er indhentet tilladelse fra Næstved Kommune. Dette gælder også for carporte, garager, udhuse, overdækninger, og andre bygninger over 10m².

- 7.4.17** Der må ikke etableres kældre i delområde IV.

§8.4 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN

- 8.4.1** Der må ikke isættes vinduer og glaspartier i den øverste del af den facade eller gavltrekan samt den del af tagfladen, der støder mod hems.
- 8.4.2** Der må ikke etableres altaner over stueplan og tagterrasser i området.
- 8.4.3** Der må ikke etableres kviste på bebyggelse, hvis de ikke er bygningens oprindelige bygningsdel.

Ydervægge

- 8.4.4** Al bebyggelse (sommerhuse, udestuer, garager, carporte og overdækninger) skal fremstå med ydervægge i træbeklædning eller beklædes med fibercementbrædder med træstruktur. Mindre bygningsdele kan udføres i glas, patineret zink, stål, aluminium, naturskifer, fibercementskifer, tegl eller beton.
- 8.4.5** For ny bebyggelse beliggende i det område, som på kortbilag 9 er markeret som bevaringsværdigt landskab gælder, at træbeklædning skal fremstå malet med dækkende maling. Tilbygninger til eksisterende bebyggelse med ydervægge i træ, der fremstår ubehandlet eller behandlet med transparent maling, kan fremstå med samme udvendige behandling.

- 8.4.6** Tilbygninger på under 10 m² til eksisterende bygninger med ydervægge i tegl, med pudset overflade eller bindingsværk kan udføres i samme materiale som disse.

Tage

- 8.4.7** Tage skal fremstå som symmetriske saddeltage uden valm og med taghældning på 15-35 grader. Garager, carporte, udestuer, udhuse åbne overdækninger og kan desuden fremstå som tage med et ensidigt fald eller med flade tage og med en mindre taghældning under forudsætning af, at lokalplanens afstands- og højdekrav overholdes.
- 8.4.8** Garager, carporte, udestuer, udhuse og åbne overdækninger, kan desuden fremstå som tage med ensidigt fald eller med flade tage og med en mindre taghældning under forudsætning af, at lokalplanens afstands- og højdekrav overholdes.
- 8.4.9** Tage på tilbygninger på under 10 m² til bebyggelse med anden tagform og taghældning, end angivet i 8.4.7 kan opføres med samme tagform og taghældning som disse, under forudsætning af, at lokalplanens afstands- og højdekrav overholdes.
- 8.4.10** Tage skal dækkes med sort eller grå tagpap med eller uden listedækning, eller med sorte eller grå bølgeformede fiberce-mentplader med mat overfalde, svarende til en malet overflade med et maks. glanstal på 15. Tage med taghældning på under 27 grader, kan også udføres som "grønne tage" med sedum (græs- og urtebeklædning). Udestuer og overdækninger kan desuden udføres med tage i glas eller andet egnet transparent materiale.

Tage på stråttækt bebyggelse, kan fornyes med strå. Bebyggelse der er opført før 1950 med røde tegltage, kan fornyes med det oprindelige tagmateriale. Dokumentation for en bygnings oprindelige tagdækning påhviler ejer.

Vinduer, døre og andre bygningsdele

- 8.4.11** Vinduer og døre skal fremstå med rammer og karme i træ eller som malet aluminium.



BESTEMMELSER FOR ALLE 4 DELOMRÅDER

§9 UBEBYGGEDE AREALER

9.1 Tilstanden af de ubebyggede arealer beliggende inden for det område, som på kortbilag 2, 4, 6 og 8 er markeret som beskyttet natur må ikke ændres. Der må ikke opføres bebyggelse, foretages terrænregulering, hegning eller beplantning, opsættes legeredskaber, bænke og lign. Eksisterende beplantning må ikke fjernes uden tilladelse. På arealerne kan der i begrænset omfang opføres mindre toiletbygninger efter en særlig tilladelse fra kommunen.

9.2 Fælles friarealer vist på kortbilag 3, 5 og 7 og 9 med en særlig signatur må ikke inddrages som sommerhusparceller eller udstykkes yderligere. Der kan på disse arealer opstilles legeredskaber, bænke og lignende, som understøtter anvendelsen til leg og ophold.

Fodnote: En nøjagtig udstrækning og placering af fælles friarealer, fremgår af et matrikelkort eller brugsgrænseplan for de respektive grundejerforeninger.

9.3 Hegning inden for friarealerne må kun finde sted med en særlig tilladelse fra kommunen.

9.4 Der må ikke finde oplagring sted på arealerne.

9.5 Der må inden for lokalplanens område ikke plantes arter, som er anført på Miljø- og Fødevareministeriets liste over invasive arter, herunder hybenrose jf. Bilag 1 til lokalplanen. Se i øvrigt www.naturstyrelsen.dk.

For Grundejerforeningen Højboparken i delområde III gælder desuden følgende:

9.6 På de ubebyggede arealer som er vist med en særlig signatur på kortbilag 7, og som ikke er markeret som beskyttet natur eller bevaringsværdigt landskab kan der etableres en indhegnet materielgård, der er nødvendig for grundejerforeningens drift.

§10 TERRÆNREGULERING

10.1 Generelt må der ikke foretages terrænreguleringer i lokalplanområdet. Mindre terrænreguleringer vil dog kunne tillades, efter forudgående indhentet tilladelse fra Næstved Kommune.

§11 TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER

11.1 Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, herunder tilbygninger og nybyggeri inden for arealer omfattet af strandbeskyttelseslinje, før der er meddelt dispensation fra Kystdirektoratet.

§12 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- 12.1** Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de i § 4.5 nævnte parkeringsarealer er etableret.

§13 GRUNDEJERFORENING

- 13.1** Der skal oprettes en eller flere selvstændige grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige ejere og andelshavere af ejendomme inden for lokalplanområdet.
- 13.2** Samtlige grundejere i lokalplanområdet er forpligtiget til at være medlem af en grundejerforening med vedtægter godkendt af byrådet.
- 13.3** Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse og drift af veje, stier og fællesarealer med tilhørende beplantninger i området.

§14 BEVARING

- 14.1** Den bevaringsværdige bebyggelse, som er vist på kortbilag 3 og 5 til lokalplanen må ikke nedrives, ombygges i det ydre eller på anden måde ændres uden byrådets tilladelse.

§15 SERVITUTTER

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

§16 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

GÆLDER FOR DELOMRÅDE I OG II

- 16.1** Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan aflyses lokalplan F 3.1 for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§17 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 17.1** Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.
- 17.2** Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.
- 17.3** Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg mv., som er indeholdt i planen, skal etableres.
- 17.4** Byrådet kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper. Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.

- 17.5** Der kan foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme mod erstatning, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.
- 17.6** Hvis en lokalplan udlægger areal til offentligt formål kan ejeren forlange en ejendom eller en del af en ejendom overtaget af kommunen mod erstatning, hvis arealet ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i forhold til de omkringliggende ejendomme.
- 17.7** Hvis en lokalplan bestemmer, at en bebyggelse ikke må nedrives uden kommunalbestyrelsens tilladelse – og tilladelse til nedrivning nægtes, kan ejeren forlange bebyggelsen overtaget af kommunen mod erstatning, hvis bebyggelsen ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i forhold til lignende bebyggelse uden nedrivningsforbud.
- 17.8** Hvis en lokalplan overfører ejendom, der er i anvendelse til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage fra landzone til byzone eller til sommerhusområde, kan ejeren forlange ejendommen eller dele heraf overtaget af kommunen mod erstatning.

Der henvises i øvrigt til planloven.



LOKALPLAN 063

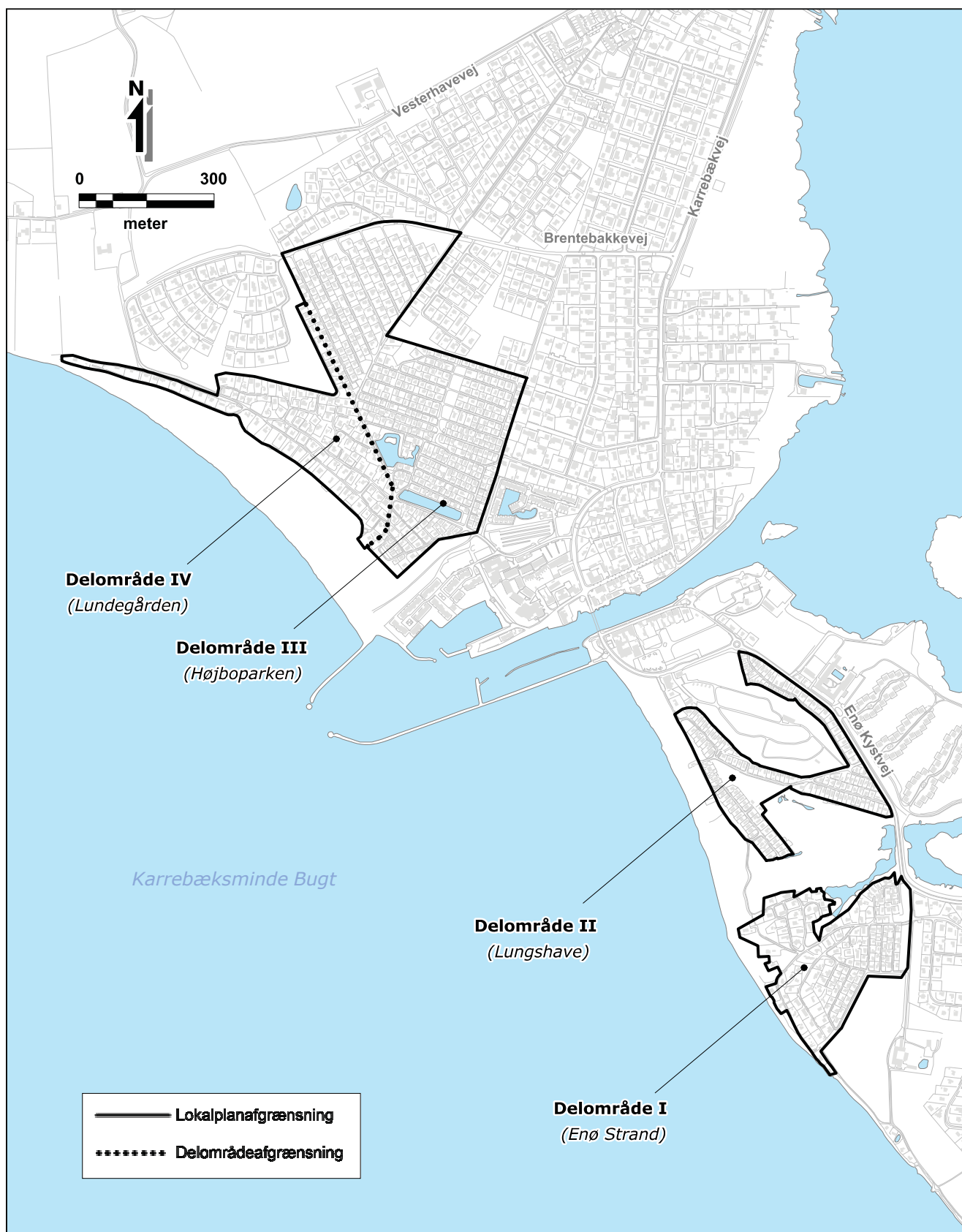
**For sommerhusområderne Enø Strand, Lungshave,
Højboparken og Lundegården**

Vedtagelse

Næstved Byråd har den 22.11.2016
vedtaget at offentliggøre dette lokalplanforslag

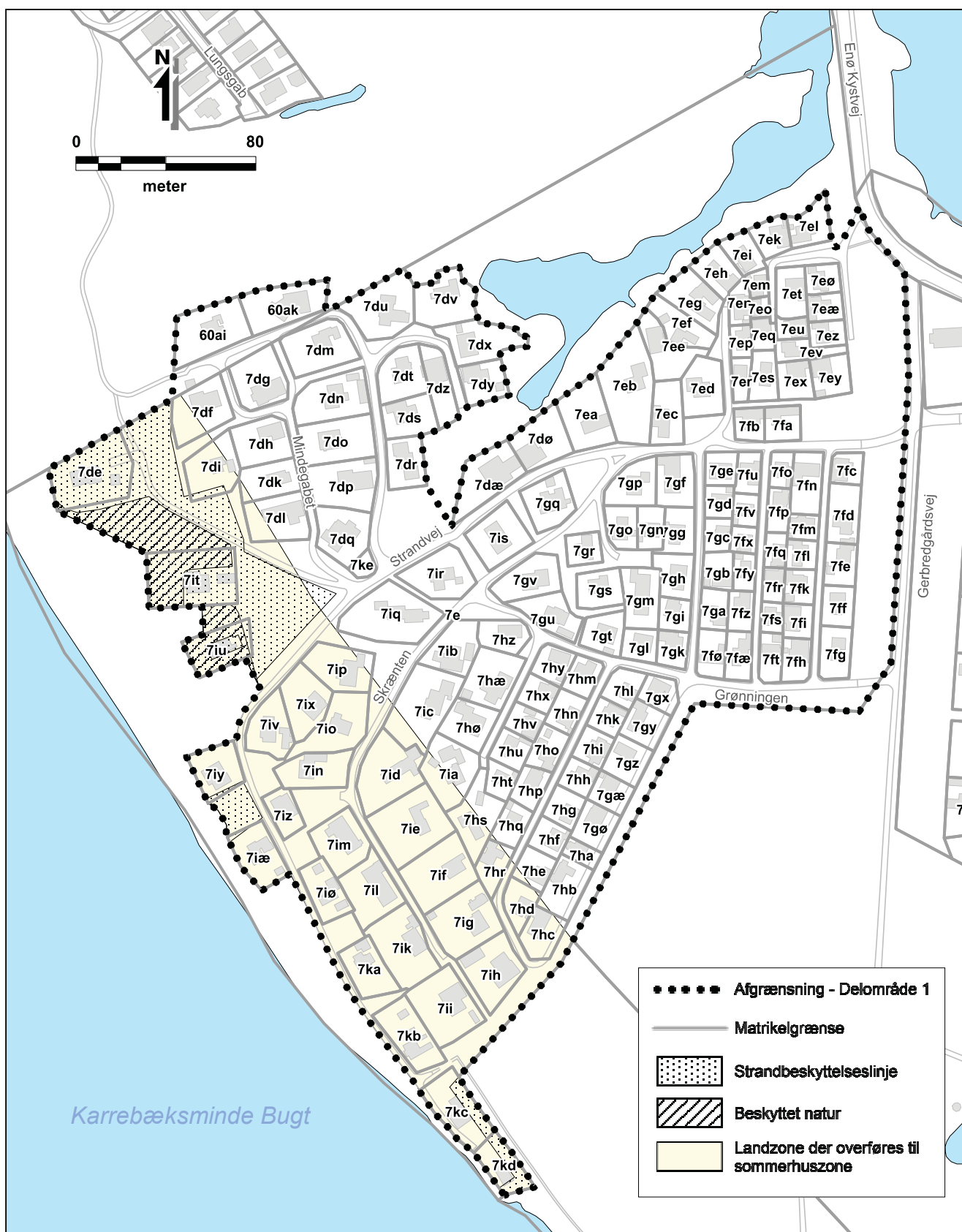
I henhold til Planlovens §27
vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Næstved Byråd, den 25.04.2017



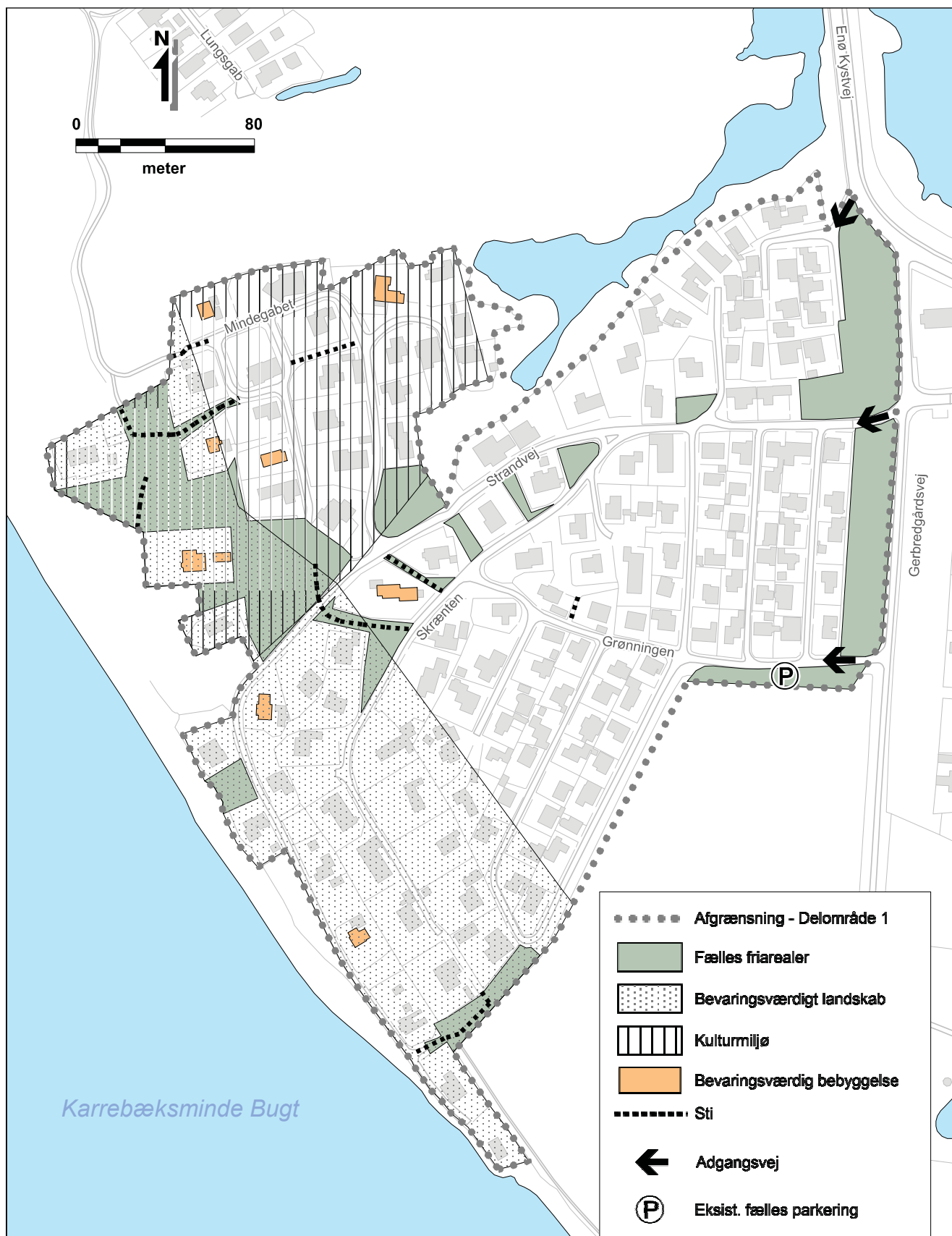
Kortbilag 1

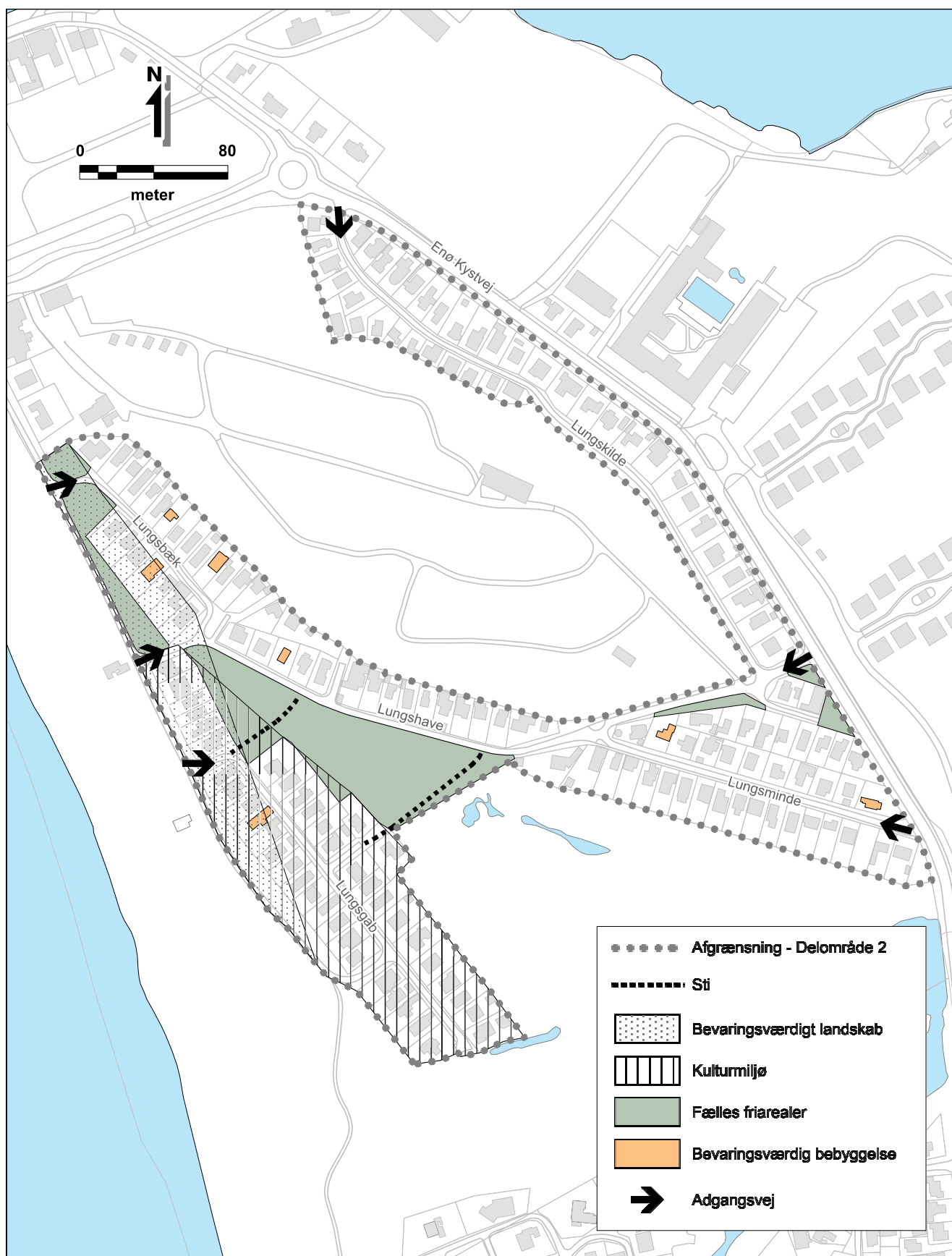
Områdeafgrænsning og opdeling



Lokalplan
063

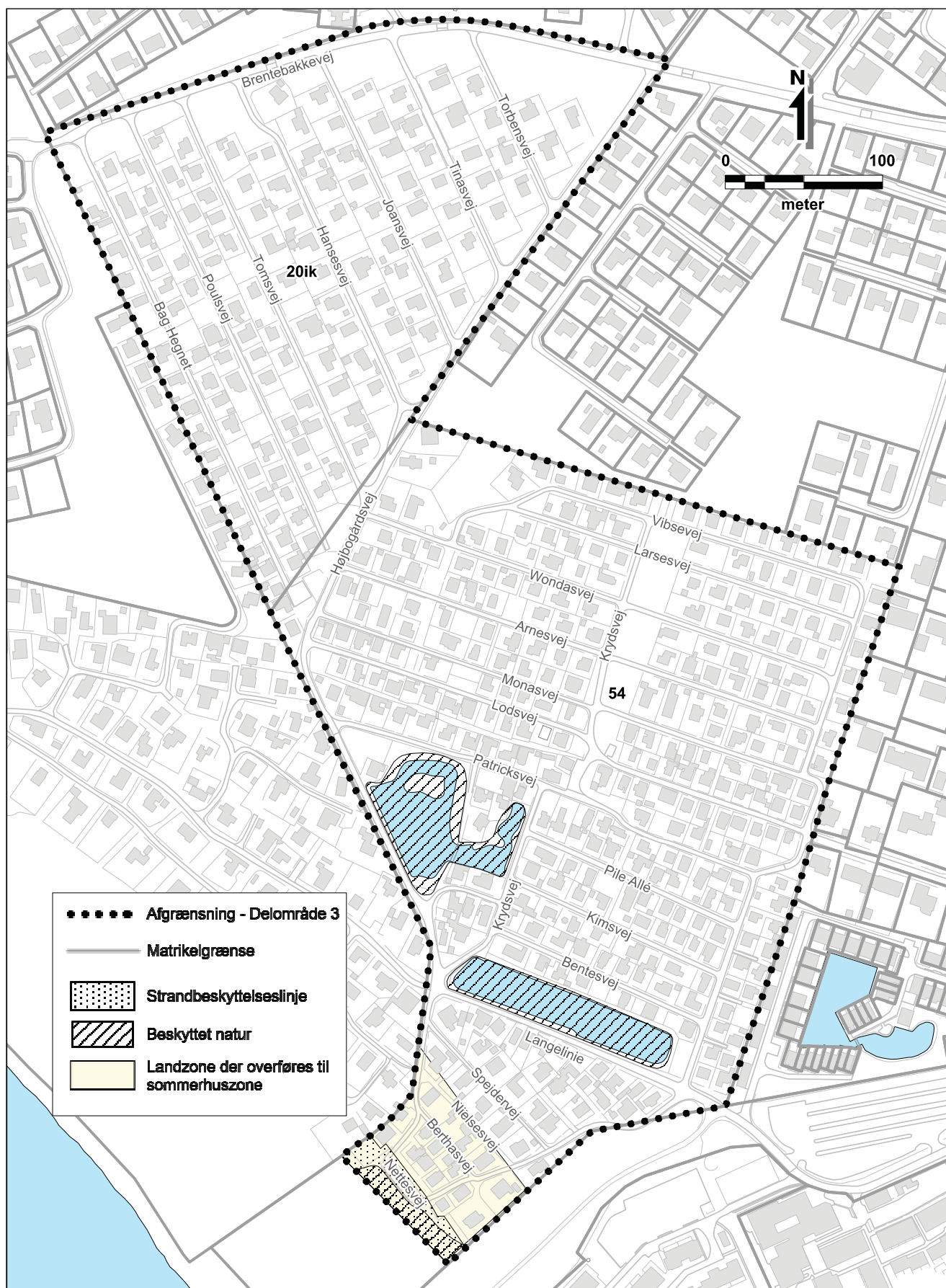
Kortbilag 2
Matrikelkort
Delområde 1 - Enø Strand

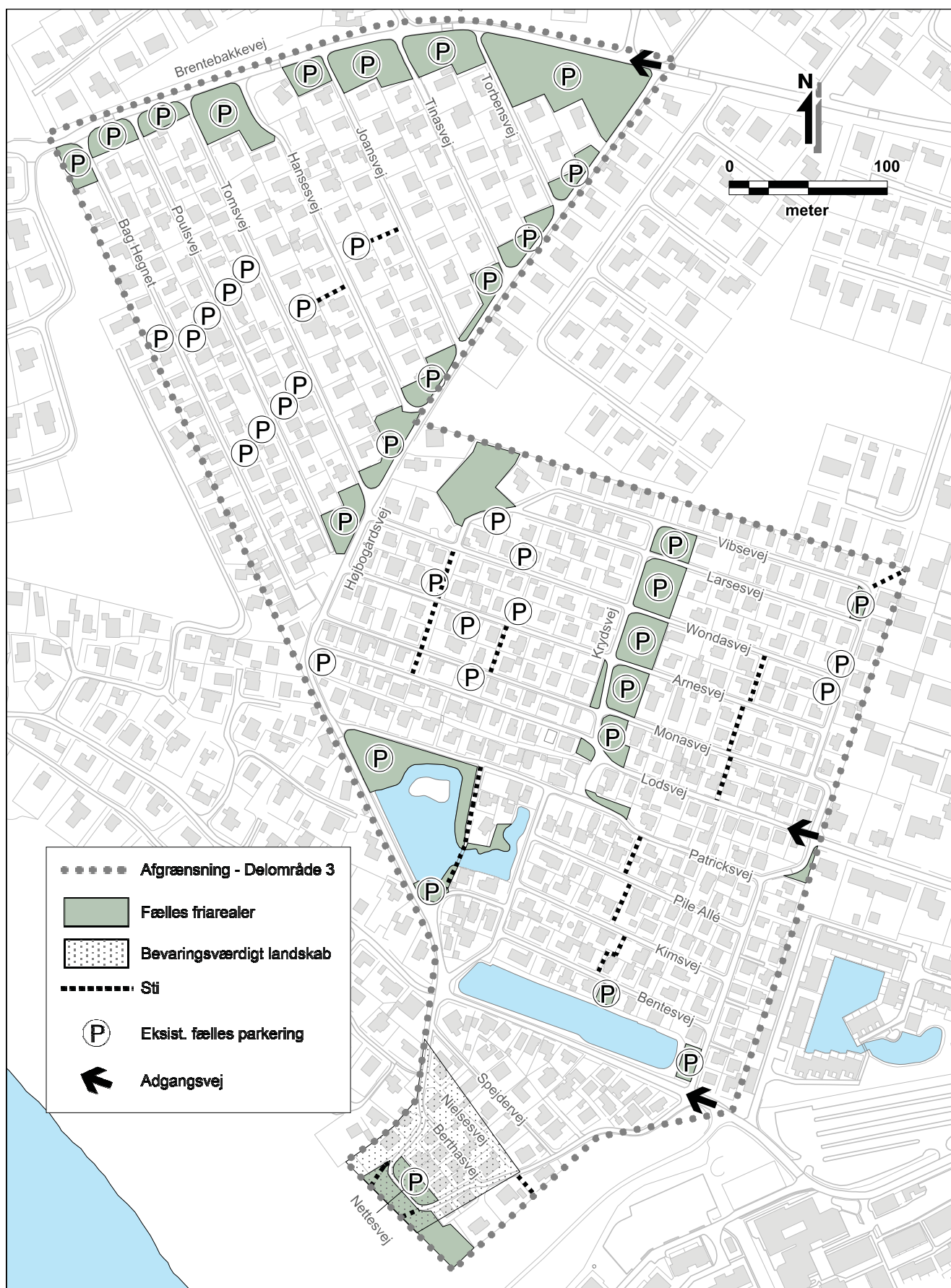


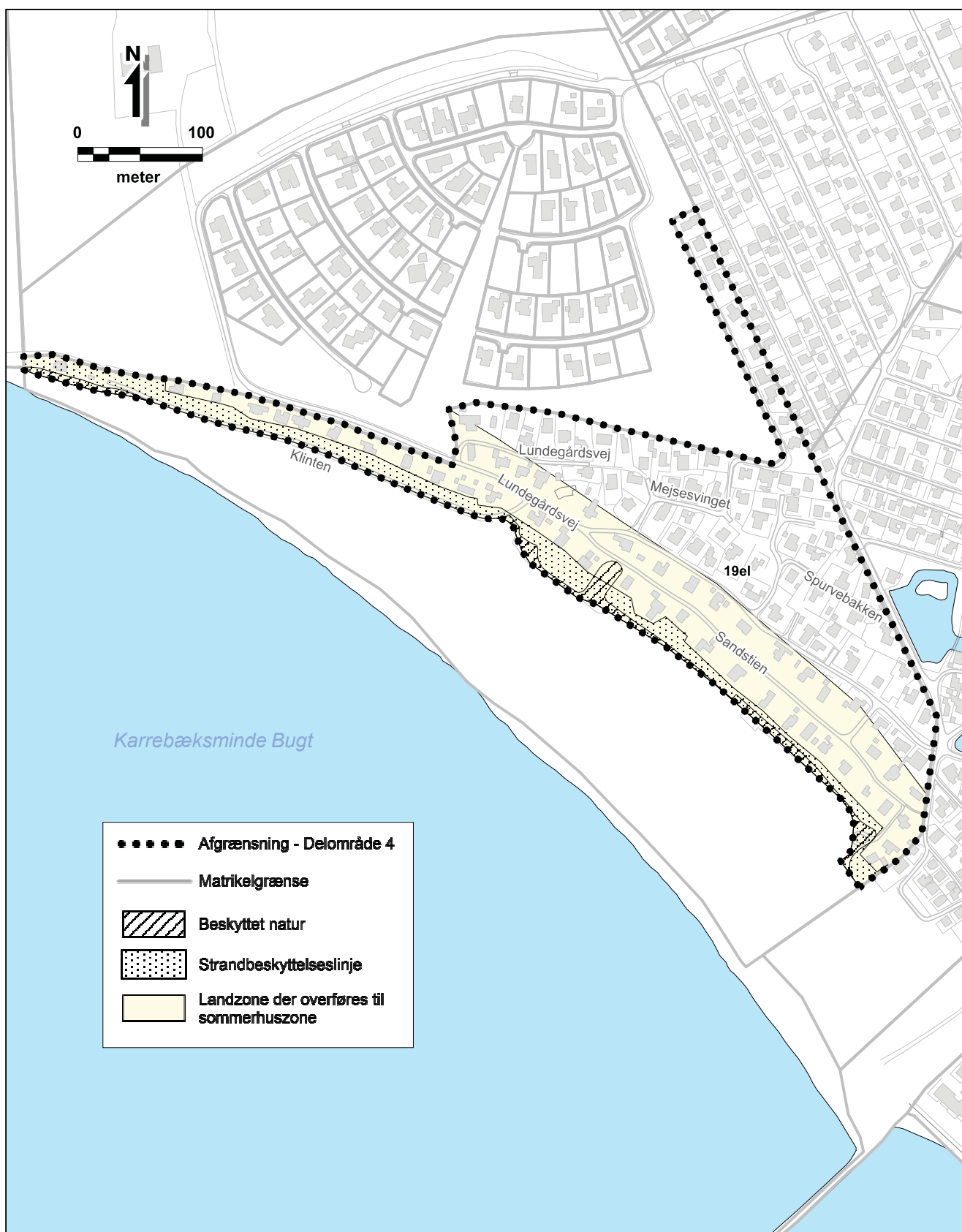


Lokalplan
063

Kortbilag 5
Områdets anvendelse
Delområde II - Lungshave







Lokalplan
063

Kortbilag 8
Matrikelkort
Delområde 4 - Lundegården



**Lokalplan
063**

**Kortbilag 9
Områdets anvendelse
Delområde 4 - Lundegården**

NÆSTVED



Center for Plan og Miljø

Næstved Kommune
Rådmandshaven 20
4700 Næstved

Telefon 5588 6080



KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 12 TIL KOMMUNEPLAN 2013-2025

NÆSTVED KOMMUNE

REDEGØRELSE

Dette tillæg til kommuneplanen er udarbejdet for at muliggøre opførelse af bebyggelse med et bruttoetageareal på op til 51 m² inklusiv udestuer, på de mindste parceller med et areal på 340 m² og derunder i sommerhusområderne Enø Strand, Lungshave, Højboparken og Lundegård.

Da det vil medføre overskridelse af den maksimale bebyggelsesprocent for områderne, der i kommuneplanen er fastlagt til 15, er det nødvendigt med kommuneplantillæg til kommuneplanen for rammeområde 6.1 S2.1 og 6.1 S3.1.

Derudover er kommuneplantillægget udarbejdet, for at overføre arealer i kommuneplanens ramme 6.1 S2.1 og 6.1 S3.1, der ligger i landzone til sommerhusområdet.

Kommuneplantillægget udarbejdes sideløbende med lokalplan 063.

Rammerne omfattet af nærværende kommuneplantillæg er beliggende i sommerhusområdet.

LOV OM MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER

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.

Screeningen kan rekvireres ved henvendelse til Næstved Kommunes planafdeling eller på naestved.dk.

KLAGEVEJLEDNING

Næstved Kommunes afgørelse om, at der ikke skal gennemføres miljøvurdering kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagen skal indgives senest 4 uger efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

I henhold til Planlovens § 58, stk. 1, nr. 3, kan kun retslige spørgsmål påklages. Det vil sige, at De fx. kan klage, hvis De ikke mener, at byrådet har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. De kan derimod ikke klage over, at byrådet efter Deres opfattelse burde have truffet en anden afgørelse.

BESTEMMELSER

Tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2013-2025 Næstved Kommune

I henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljøministeriets lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer foretages følgende ændring af Kommuneplan 2013-2025 Næstved Kommune:

Tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2013-2025 Næstved Kommune udarbejdes med henblik på at åbne mulighed for forhøjelse af bebyggelsesprocent for parceller med grundareal eller inden for brugsgrænser på under 340 m².

Eksisterende bestemmelser for rammeområde 6.1 S2.1, se kort 1

Kort 1: Eksisterende rammeområde 6.1 S2.1

Distrikt	6.1 Karrebæk/Karrebæksminde
Plan nr.	6.1 S2.1
Plannavn	Rammedel Karrebæk/Karrebæksminde 6.1 S2.1 Brentebakkevej- Karrebæk
Anvendelse generelt	Sommerhusområde
Bebyggelsesprocent	15
Max. etager	1
Max. bygningshøjde	5
Zonestatus	Sommerhusområde og landzone
Fremtidig zonestatus	Sommerhusområde og landzone
Notat zone	
Notat	Afgræsning ændret
Notat områdets anvendelse	
Notat bebyggelses omfang	
Notat anvendelse generelt	

Eksisterende bestemmelser for rammeområde 6.1 S3.1, se kort 1

Kort 1: Eksisterende rammeområde 6.1 S3.1

Distrikt	6.1 Karrebæk/Karrebæksminde
Plan nr.	6.1 S3.1
Plannavn	Rammedel Karrebæk/Karrebæksminde 6.1 S3.1 Enø
Anvendelse generelt	Sommerhusområde
Bebyggelsesprocent	15
Max. etager	1
Max. bygningshøjde	5
Zonestatus	Sommerhusområde og landzone
Fremtidig zonestatus	Sommerhusområde
Notat zone	
Notat	Afgræsning ændret
Notat områdets anvendelse	
Notat bebyggelses omfang	
Notat anvendelse generelt	Kulturmiljø 75 – Bevaringsværdige bygninger

Nye rammebestemmelser for rammeområde 6.1 S2.1.*Ændringen er markeret med en rød farve.*

Distrikt	6.1 Karrebæk/Karrebæksminde
Plan nr.	6.1 S2.1
Plannavn	Rammedel Karrebæk/Karrebæksminde 6.1 S2.1 Brentebakkevej- Karrebæk
Anvendelse generelt	Sommerhusområde
Bebyggelsesprocent	15
Max. etager	1
Max. bygningshøjde	5
Zonestatus	Sommerhusområde og landzone
Fremtidig zonestatus	Sommerhusområde og landzone
Notat zone	
Notat	Afgræsning ændret
Notat områdets anvendelse	
Notat bebyggelses omfang	Særlige regler for bebyggelsens omfang for Enø Strand, Lungshave, Højboparken og Lundegård fastlagt i lokalplan. Bebyggelsesprocent 15-45
Notat anvendelse generelt	

Nye rammebestemmelser for rammeområde 6.1 S3.1*Ændringen er markeret med en rød farve.*

Distrikt	6.1 Karrebæk/Karrebæksminde
Plan nr.	6.1 S3.1
Plannavn	Rammedel Karrebæk/Karrebæksminde 6.1 S3.1 Enø
Anvendelse generelt	Sommerhusområde
Bebyggelsesprocent	15
Max. etager	1
Max. bygningshøjde	5
Zonestatus	Sommerhusområde og landzone
Fremtidig zonestatus	Sommerhusområde
Notat zone	
Notat	Afgræsning ændret
Notat områdets anvendelse	
Notat bebyggelses omfang	Særlige regler for

	bebyggelsens omfang for Enø Strand, Lungshave, Højboparken og Lundegård fastlagt i lokalplan. Bebyggelsesprocent 15-45
Notat anvendelse generelt	Kulturmiljø 75 – Bevaringsværdige bygninger

Planloven

I henhold til Planlovens § 24 skal der i forbindelse med kommuneplanforslaget oplyses om reglerne i planlovens § 12 stk. 2 og 3.

I henhold til stk. 2 kan byrådet inden for byzoner modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan, der er tilvejebragt før kommuneplanen.

I henhold til stk. 3 kan byrådet indenfor byzoner og sommerhusområder modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Forslag til Tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2013-2025 Næstved Kommune offentliggøres samtidig med forslag til lokalplan 067 i henhold til Planlovens § 24, med frist på 8 uger til at fremkomme med indsigelser mod, eller ændringsforslag til planforslagene.



X

Team Plan, Geodata og
Klima

Næstved Kommune
Rådmandshaven 20
4700 Næstved
5588 5588
www.naestved.dk

Dato
27.4.2017

Sagsnr.
01.02.05-P16-10-15

Sagsbehandler
Marzena Anna Andersen

Endelig vedtagelse af Lokalplan 063

Næstved Byråd har d. 25.04.2017 vedtaget Lokalplan 063 for sommerhusområderne Enø Strand, Lungshave, Højboparken og Lundegården, samt tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2013-2025.

Ændringer ved den endelige vedtagelse

Planen svarer med mindre justeringer til forslag af 22.11.2016.

Formål med lokalplanen

Lokalplanen har til formål, at :

- fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser for sommerhusområderne,
- overføre de dele der er beliggende i landzone til sommerhusområde,
- sikre områdets karakter af et ældre sommerhusområde,
- bevare og sikre de bevaringsværdige bygninger og kulturmiljø mod nedrivninger og forringelser,
- fastlægge bestemmelser for ny bebyggelses placering, omfang og udformning,
- åbne mulighed for matrikulære ændringer i området,
- bevare områdets sammenhængende grønne friarealer og stier.

Offentliggørelse

På Næstved Kommunes hjemmeside www.naestved.dk/planer planområde 6. Lokalplanen er ligeledes fremlagt til gennemsyn på Rådhuset samt Borgerservice Næstved Hovedbibliotek indenfor de normale åbningstider.

Retsvirkninger

Lokalplanen er nu gældende for anvendelsen af området, og vil blive offentliggjort på PlanDK's hjemmeside, www.plansystemdk.dk

Klagevejledning

I henhold til planlovens § 58 stk. 1 nr. 4, kan kun retslige spørgsmål påklages. Det betyder, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder den lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over hensigten med lokalplan.

Klagen skal indsendes til Planklagenævnet via klageportalen, som kan findes på www.borger.dk eller www.virk.dk. Klage skal være modtaget af Planklagenævnet senest 4 uger efter lokalplanens offentliggørelse.

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

Yderligere oplysninger om klageregler og gebyr, kan findes på Planklagenævnets hjemmeside, www.nmkn.dk.

Venlig hilsen
Anja Andersen

Team Plan, Geodata og Klima
Center for Plan og Miljø
Næstved Kommune

Endelig vedtagelse af lokalplan 063

Næstved Byråd har d. 25.04.2017 vedtaget Lokalplan 063 for sommerhusområderne Enø Strand, Lungshave, Højboparken og Lundegården, samt tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2013-2025.

Formålet med lokalplanen

Lokalplanen har til formål, at :

- fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser for sommerhusområderne,
- overføre de dele der er beliggende i landzone til sommerhusområde,
- sikre områdets karakter af et ældre sommerhusområde,
- bevare og sikre de bevaringsværdige bygninger og kulturmiljø mod nedrivninger og forringelser
- fastlægge bestemmelser for ny bebyggelses placering, omfang og udformning,
- åbne mulighed for matrikulære ændringer i området,
- bevare områdets sammenhængende grønne friarealer og stier.

Ændringer ved den endelige vedtagelse

Planen svarer med mindre justeringer til forslag af 22.11.2016.

Lokalplanen kan ses her: [Lokalplan 063](#)

Lokalplanen er endvidere fremlagt til gennemsyn på Rådhuset og Borgerservice Næstved Hovedbibliotek indenfor normal åbningstid.

Retsvirkninger

Lokalplanen er nu gældende for anvendelsen af området, og vil blive offentliggjort på PlanDK's hjemmeside, www.plansystemdk.dk

Klagevejledning

I henhold til planlovens § 58 stk. 1 nr. 4, kan kun retslige spørgsmål påklages. Det betyder, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder den lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over hensigten med lokalplanen.

Klagen skal indsendes til Planklagenævnet via klageportalen, som kan findes på www.borger.dk eller www.virk.dk. Klage skal være modtaget af Planklagenævnet senest 4 uger efter lokalplanens offentliggørelse.

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

Yderligere oplysninger om klageregler og gebyr, kan findes på Planklagenævnets hjemmeside, www.nmkn.dk.