

LOKALPLANMASTER

Lokalplanmasteren suppleres af et fraselager, som indeholder forslag til formuleringer af bestemmelser.

Lokalplanmasteren er en guide, der skal redigeres og tilpasses i forhold til hver enkelt lokalplan.

Supplerende vejledning i lokalplanlægning findes på Planinfo.dk under Erhvervsstyrelsen.

Herunder følgende vejledninger:

Vejledning om lokalplanlægning

[Udkast til ny eksempelsamling lokalplaner for boliger](#)

[Vejledning nr. 9608 af 6. september 2005 om lokalplanlægning for husbåde til helårsbeboelse.](#)

[Vejledning til planloven nr. 187 af 14/11/1996](#)

[Vejledning i bevarende lokalplaner](#)

[Håndbog for Miljø og Planlægning](#)

Herudover er Planstyrelsens gamle lokalplanvejledning fra 1989 og Kommuneplanorientering nr. 4: "Planlægning af nye boligområder" fra 1981 stadig gode redskaber. Disse vejledninger findes ikke elektronisk.

*Tekst skrevet med rød kursiv er tips til planlæggeren. Det skal ikke med i lokalplanen. Du må derfor **aldrig** skrive med rød tekst.*

*Tekst, der er markeret med **gult** er en reminder om, at teksten skal ændres i forhold til den konkrete situation.*

Det er vigtigt at typografierne der er knyttet til dokumentet benyttes.

NÆSTVED KOMMUNE

2019

OM LOKALPLANEN

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

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

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:
xx.xx.2020 – xx.xx.2020

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.

LOKALPLANENS UDARBEJDELSE OG BEHANDLING

Lokalplanen er udarbejdet i et samarbejde mellem Næstved Kommune, Karrebæksminde Lokalråd, grundejerforeningerne Højbogård og Horskærgården på Sjællandssiden, og Fællesudvalget for Enø, Lungshave og Fjordhusene repræsenterende grundejerforeningerne Egemosegård, Gerbredgård, Kildeengen, Klintegården, Reedtzholm, Strandgården, Stølsgården, og Vigen.

INDSIGELSER OG KOMMENTARER

Dette afsnit er kun med i lokalplanforslaget.

Indsigelser og kommentarer til lokalplanforslaget skal indsendes til:

**Næstved Kommune
Rådmandshaven 20
4700 Næstved**

eller som e-mail til: **blivhoert@nastved.dk**

senest **dato måned år**

KLAGEVEJLEDNING

Du kan klage over den endelige plan til Planklagenævnet, for så vidt angår retlige spørgsmål. Det vil sige, om lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med den gældende lovgivning. Du kan derimod ikke klage over, hvorvidt planens indhold er hensigtsmæssigt, herunder om kommunen burde have vedtaget en anden planløsning.

Klagen skal indgives senest fire uger efter lokalplanens offentliggørelse.

Du klager via Klageportalen, som du finder på www.borger.dk og www.virk.dk (du skal søge på "klageportal"). Du logger på én af disse hjemmesider, som du plejer med NEM-ID. Klagen sendes via Klageportalen først til Næstved Kommune. Din klage er indgivet, når den er tilgængelig for Næstved Kommune på Klageportalen.

Der er et gebyr for at klage til Planklagenævnet. Gebyret er på kr. 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

Planklagenævnet afviser klager, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke forinden er ansøgt om og bevillet "fritagelse for brug af Klageportalen". Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Næstved Kommune, som videresender anmodningen til Planklagenævnet, der træffer afgørelse om, hvorvidt du kan fritages.

Ønsker du afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden for 6 måneder, fra du har modtaget afgørelsen fra Planklagenævnet.

Indhold

Om lokalplanen	2
Redegørelse.....	5
Lokalplanens formål	5
Lokalplanens baggrund.....	5
Lokalplanens område	6
Lokalplanområdets omgivelser	12
Lokalplanens indhold.....	13
Lokalplanens forhold til anden planlægning	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.
Kystområder	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.
Detailhandel.....	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.
Fredning og naturbeskyttelse.....	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.
Lokalplanens forhold til miljøet.....	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.
Tilladelser fra andre myndigheder	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.
Tilladelser fra kommunen efter anden lovgivning	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.
Lokalplanbestemmelser	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.
§1. Lokalplanens formål.....	22
§2. Område og zonestatus (og evt. bonusvirkning)	22
§3. Områdets anvendelse.....	23
§4. Vej-, sti- og parkeringsforhold.....	23
§5. Udstykning.....	27
§6. Tekniske anlæg.....	27
§7. Bebyggelsens omfang og placering	27
§8. Bebyggelsens udformning og fremtræden	27
§9. Ubebyggede arealer	27
§10. Terrænregulering	28
§11. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.....	28
§12. Miljø	28
§13. Grundejerforening	28
§14. Bevaring	28
§15. Servitutter	28
§16. Ophævelse af lokalplan	29
§17. Lokalplanens retsvirkninger	29
Vedtagelsespåtegning.....	30
Bilag	
A: Miljørapport – ikke teknisk resumé	
B: Vej- og stiprofiler	
C: Virksomhedskategorier	
D: Visualiseringer	
Kortbilag	
1: Matrikelkort	
2: Lokalplankort	
3: Illustrationsplan	
4: Beplantningsplan	

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen skal skabe et samlet administrationsgrundlag for 10 fuldt udbyggede sommerhusområder i Karrebæksminde og på Enø - Højbogård og Horskærgården på Sjællandssiden, og på Enø: Egemosegård, Gerbredgård, Kildeengen, Klintegården, Reedtzholm, Strandgården, Stølsgården, og Vigen. 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 at områdets karakter som sommerhusområde fastholdes og at områdets natur- og kulturværdier bevares. Derudover er det lokalplanens formål at sikre at området i øvrigt bevares og udvikles, så det fremstår attraktivt.

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.

LOKALPLANENS BAGGRUND

De 2 nævnte grundejerforeninger på Sjællandssiden: Højbogård og Horskærgården er omfattet af

De 8 nævnte grundejerforeninger på Enø er omfattet af hver sin deklaration, som er tinglyst på forskellige tidspunkter igennem en årrække i 60'erne og 70'erne. Hver af disse deklarationer har forskelligt indhold. Deklarationerne er forældede i forhold til materialevalg m.m. og opererer i mange tilfælde med begreber, der ikke længere anvendes. Samtidig indeholder deklarationerne forskellige regler for beregning af udnyttelsesgraden (svarende til bebyggelsesprocenten i dag).

Efter deklarationernes regler skal arealberegningen for grundens udnyttelse tage udgangspunkt i det bygningsreglement, som var gældende på tidspunktet for deklarationens vedtagelse. Da der er tale om mindst 3 forskellige bygningsreglementer med hver sin beregningsregel for bebyggelsesprocent, medfører administration af disse deklarationer væsentlige udfordringer både for administrationen og grundejerforeningerne.

Der har over årene været forskellig administrativ praksis i forhold til håndhævelsen af deklarationerne, hvorfor der kan være risiko for en uensartet sagsbehandling.

Området er desuden omfattet af en gammel temalokalplan F3-1 for friarealerne på Lungshave og Enø. Lokalplanens formål er alene at sikre etableringen af fælles friarealer og stier samt sikre bevaringen af de kystnære naturområder. For området gælder kommuneplanens rammeområder 6.1 S3.1 og 6.1 F1.3. Rammeområdet 6.1 S3.1, som omfatter de udbyggede arealer, fastlægger områdets anvendelse til sommerhusområde og fastsætter en maksimal bebyggelsesprocent på 15. Rammeområdet 6.1 F13 er udlagt i kommuneplanen som et rekreativt område, hvor der ikke må bygges.

Nærværende lokalplan skal alene regulere de største problematikker i området, herunder bebyggelsesprocent, tagformer og materialer, da det drejer sig om et område uden særlige bevaringsinteresser.

En ny lokalplan for området vil sikre en mere ensartet sagsbehandling og udgøre et overskueligt og tidssvarende administrationsgrundlag for kommunen.

LOKALPLANENS OMRÅDER PÅ ENØ

Lokalplanen omfatter 10 områder. 8 områder beliggende på Enø og 2 områder på Sjællandssiden af Karrebæksminde ud til Karrebæksminde Bugt.

Lokalplanområdet afgrænsning fremgår af kortbilag **XX** til lokalplanen.

Lokalplanområdet er opdelt i 10 delområder, svarende til de enkelte sommerhusområder.

Enø

Ifølge sagnet, genfortalt af maleren/forfatteren Achton Friis, fik øen sit navn efter gudinden Ydun, hvis æbler skænkede guderne ungdom og sundhed, og at der i oldtiden var en helligdom – et Vi – på denne skovklædte ø. I kong Valdemars jordebog fra 1200-tallet kendes Enø som Ithænø. Øens oprindelige navn er Ithn, som betyder strømhvirvel kommer under tronen og er allerede i 1231 bebygget formentlig på grund af det rige fiskeri i og uden for Karrebæk Fjord.

Senere har Enø gennem tiderne været ejet af Saltsø Gods beliggende på Sjællandssiden og baroniet Gavnø på øen af samme navn. Baroniet Gavnø udbød i 1852 ejendommene på Enø til salg. I 1846 dannede Enøs 7 gårdmænd et oldermandslav, Enø Bylav, der i fællesskab ejer Enø Overdrev, og det var oldermanden, der forhandlede med baronen på Gavnø om at beboerne måtte få deres gårde til arvefæste. De 4-5 husmænd, der fandtes på øen, havde ingen jord og var derfor ikke med i bylavet.

Når bønderne på Enø tog på hoveriarbejde på Gavnø, sejlede de fra "Hovbro" på gården Reedtzholms marker. Øens beboere måtte i årevis kæmpe for at få en bro over til Lungshave. I 1846 besluttede bylavet selv at etablere en træbro fra Enø til Lungshave. Næstved Havnekommission satte sig imod. Først i 1863 fik beboerne lov til at få en fast forbindelse mellem Enø og Lungshave, som de selv måtte bekoste og vedligeholde. I 1905 blev broen afløst af den nuværende dæmning.

Enø bestod af 7 gårde og enkelte huse. Gårdene har siden lagt navn til de i nærværende lokalplan omfattede grundejerforeninger: Stølsgården, Reedtzholm (oprindeligt 2 gårde), Egemosegård, Strandgården, Gerbredgård, Klintegården. Grundejerforeningen Kildeengen er udstykket fra et af husene, der var en del af Enø By og har fået navnet af ejeren Kilde. Vigen er udstykket fra to ejendomme på Enø Kystvej.

Udstykningerne skete over ganske få år i slutningen af 1960'erne. Udstykningerne ændrede helt landskabet, idet det på disse få år ændrede sig fra en lille traditionel dansk landsby med 4 af øens 7 gårde og enkelte huse beliggende om et gadekær med en landsbygade og en flerhundredårig historie. De øvrige 3 gårde ligger spredt på øen, men alle gårdene indgik i fællesskabet. Al jorden blev dyrket med korn, kartofler, græs og med dyrehold. På få år blev landbrugsjorden omdannet til sommerhusparceller, der på kort tid blev bebygget med ofte små sommerhus. Hvor Lungshaves forvandling fra ladeplads til forlystelses- og feriested skete over mange årtier, så skete Enøs forvandling fra landbrugsland til fritidsområde på godt 5 år.

Sjællandssiden

På Sjællandssiden er grundejerforeningerne Højbogård – *udstykket fra gårdejer Frede Jensen Grønnemose gård af samme navn og Horskærgården udstykket fra xxxxxx*

Områdets beliggenhed, afgrænsning og størrelse

De 8 områder på Enø er afgrænset af Dæmningen fra Lungshave, Enø Kystvej, Karrebæk Fjord og Smålandshavet mod vest.

Indenfor lokalplanområdet og op til grundejerforeningen Reedtzholm ligger en af de gårdbebyggelser, som tidligere dannede landsbyen Enø By. Ejendommen har i dag status som helårsbeboelse, og der er placeret to helårsbeboelser på ejendommen. Ved lokalplan 009 Enø Kystvej er der åbnet mulighed for udstykning af 6 sommerhusgrunde.

De 2 vestligste parceller får selvstændig vejadgang fra Reedtzholmvej, mens de 4 østligste fastholder den eksisterende vejadgang fra Enø Kystvej.

De 2 områder på Sjællandssiden er afgrænset af xxxxx veje

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 landzonen, til sommerhusområdet idet hele lokalplanområdet indgår i kommuneplanens rammer for sommerhusområder.

Områdets nuværende anvendelse

Lokalplanområdet anvendes til sommerhusområde, private fælles veje, stisystemer og grønne fælles friarealer, der fungerer som grønne brandbælter.

Eksisterende bebyggelse og anlæg

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. xx ha fordelt på 10 delområder - alle sommerhusområder. Alle områderne ligger enten direkte ud til eller tæt ved Karrebæk Fjord eller Smålandshavet. Områderne er privatejede.

Lokalplanen omfatter følgende eksisterende sommerhusområder, der er udstykket fra gårdene: Gerbredgård, Egemosegård, Reedtzholmgården, Strandgården, Stølsgården, Klintegården. Kildeengen og Vigen er udstykket fra enkeltejendomme med stort jordtiliggende.

Højbogård og Horskærgården på Sjællandssiden er udstykket fra gårde af samme navn. Størstedelen af udstykningerne skete i perioden 1965 - 1973 og resten indtil 1985.

Sommerhusområder betjenes fra det offentlige vejnet samt en lang række interne, pri-

Her indsættes altid et luftfoto med lokalplanens afgrænsning nederst på denne side (i det færdige, opsatte dokument)

vate fællesveje, der udgør stamveje med dertilhørende stikveje.

I henhold til Landvæsensnævnskendelse af 14. februar 1967 blev der i 1967 på Enø etableret et hovedafvandingsystem, der slutter i en pumpestation og som afvander den laveste del af Enø. Til hovedafvandingsystemet er de enkelte grundejerforeninger tilsluttet. Systemet drives og vedligeholdes af Enø Pumpelaug. Pumpelaug har til formål at bortlede og udpumpe vand som er fremkommet enten som grundvandsstigning, såvel som nedbør eller i nødstilfælde af oversvømmelse af inderfjorden. Regnvand på egen grund skal ledes til eget dræn.

Medlemskab af Pumpelauget er i Lokalplanområdet grundejerforeningerne Gerbredgård, Egemosegård, Stølsgården, Strandgården, Kildeengen, Reedtzholm og Vigen.

Grundejerforeningerne Stølsgården og Vigen udlejer en del af deres fællesareal til sendemaster.

Grundejerforeningerne har i fællesskab opsat en hjertestarter på Stølsgården.

I 2018 nedlagde selskabet Fibia fibernet i de 8 lokalområder på Enø.

Efter vurdering i Kystdirektoratet og efter en interessetilkendegivelse blandt grundejerne godkendte Næstved Byråd den 21. februar 2017 at fremme et projekt til kystbeskyttelse af lokalplanområdet på Enø. Projektet er udarbejdet i samarbejde med konsulentfirmaet NIRAS og i xx måned godkendt af Næstved Byråd, hvorefter det er sendt i høring inden endelig godkendelse.

Lokalplanområdet er fuldt udbygget bortset fra enkelte spredt beliggende grunde. Sommerhusområderne blev umiddelbart efter udstykningerne bebygget, ofte med små huse. Siden har husene fået tilbygninger eller er nedrevet for at blive erstattet er moderne sommerhuse, hvorfor husene fremtræder meget varierende mht. alder, udformning, materialer mv.

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

Flere af sommerhusene fra 70'erne og 80'erne fremstår som små parcelhuse med ydervægge af tegl, og med arkitektur, der ikke tager afsæt i områdernes karakter. Tendensen mod stadig mere helårsvenlige huse ses både i materialer og i formvalget.

Gerbredgård:

Lokalområdet består af stamvejene Havbakken og Bækkene. Området blev udstykket i 1985. I slutningen af 1990'erne havde ejeren af Gerbredgård solgt stort set alle grunde til sommerhusejere, og der blev i november 1998 stiftet en grundejerforening. Indtil da var de to områders rettigheder og pligter blevet varetaget af lejerforeningen "Enø Strand", der havde lejekontrakt på deres sommerhusgrunde med ejeren af Gerbredgård.

I april 2001 overdrog ejeren alle fællesarealer og veje i Bækkene og Havbakken vederlagsfrit til grundejerforeningen Gerbredgård.

Udstykningen Havbakken ligger ud til Smålandshavet, og rundt om sommerhusområdet og ud til klinten ligger en bræmme landbrugsjord, der dyrkes af Gerbredgård. Fra en sti midt i området er der adgang til en trappe ned til vandet og stenstranden. På den østlige side af udstykningen løber et grønt brandbælte ind mod Cypresvænget.

Lokalområdet Bækkene er afgrænset af Gerbredgårdsvej, en bræmme af dyrket landbrugsareal og grundejerforeningen Vigen.

Vigen:

Lokalområdet er udstykket i 1972 af to ejendomme, dels fra Pottemageren på Enø Kystvej og et husmandssted, den tidligere skole i Enø By. Efter flytning af skolen til Lungshave blev ejendommen med tilhørende jord et husmandssted. I tiåret før udstykningen havde pottemageren og nogle fiskeeksportører etableret minkhaller på arealerne.

Grundejerforeningen blev stiftet i november 1973 og består af 23 sommerhusparceller og et fællesareal. Grundejerforeningen udlejer en del af fællesarealet til en sendemast.

Vigen vejbetjenes af en stamvej og to mindre stikveje. Vejene er fastholdt med de oprindelige jordveje for at understrege, at lokalområdet er et sommerhusområde. I lokalområdet er der et par mindre fællesområder, og på et af disse, fjernest fra sommerhusene, er der udlejet et areal til en sendemast.

Kildeengen:

Lokalområdet er afgrænset af Cypresvængets fællesareal, sommerhusbebyggelsen Bækkene og helårsbebyggelsen langs Enø Kystvej.

Kildeengen er udstykket fra et antal bagvedliggende arealer fra matrikler med Enø Kystvejs bebyggelserne og er navngivet efter ejeren, der stod for den samlede udstykke udstykning. En del af den tidligere Enø skoles matrikel indgår i udstykningen.

Lokalområdet rummer 52 sommerhusparceller og enkelte fællesarealer. Lokalområdet har vejadgang fra Enø Kystvej med en stamvej og et antal stikveje og grønne brandbælter.

Lokalområdet er en del af Enøs lavtliggende arealer og afhængig af et velfungerende pumpesystem. Spredt i området findes en del gamle, høje træer, der giver området stemning.

Egemosegård:

Lokalområdet Cypresvænget er fremkommet ved udstykning fra Egemosegård i 1967. Egemosegård stammer fra 1740 og er én af de 7 gårde, der samlet kaldes Enø By.

I forbindelse med salg af ejendommen Strandgården blev der udstykket 5 sommerhusgrunde, der blev underlagt grundejerforeningen Egemosegård med i alt 154 sommerhusparceller.

Cypresvænget er kendetegnet ved en helt lige stamvej. På højre side og i hele stamvejens længde findes et sammenhængende fællesareal, der er udlagt til naturlig græsbevoksning. Fællesarealet er afgrænset til naboområdet af høje træer og kratbevoksning. Spredt i området ses solitære træer, fortrinsvis fyr. Trods navnet findes der ikke egetræer på fællesarealerne.

Grundejerforeningen har centralt i området placeret et skur til redskaber og maskiner til brug for vedligeholdelse af fællesarealerne. I umiddelbar nærhed heraf er der anlagt 2 petanque baner, en krolbane samt et overdækket opholdsområde med grill til fri afbenyttelse af alle tilknyttede grundejere.

På modsat side af dette anlæg og stamvejen findes et xx m² stort grønt område med et antal remiser, hvor spurvefugle har redepladser. I bunden af området – ind mod grundejerforeningen Stølsgårdens jord – findes en sø. Søen er fremkommet ved oprensning af gammelt vandhul midt i 80'erne og fungerer som regnvandsbassin. Søen, der er omfattet af lov om naturbeskyttelse har bevoksning af siv og en lang række vandplanter og giver hjemsted for frøer, snoge og forskellige besøgende andefugle og spurvefugle.

Reedtzholm:

Lokalområdet skyder som en halvø/ næs ud i Karrebæk Fjord og har således vandudsigt på to sider.

Ved indgangen til lokalområdet mod vest ligger en enkelt oprindelig bygning fra én af Enø Bys 7 gårde, Reedtzholmgården, omgivet af en markant beplantning af større løvtræer, der er et af de få steder i lokalplanområdet, hvor det oprindelige landskab med træbevoksning erkendes.

Reedtzholmgården var oprindelig en firlænget gård, hvorfra der ad 3 gange er blevet udstykket grunde til sommerhuse. Første gang i 1965. Området er kuperet og blev før udstykningen anvendt som fold til denne og andre gårdes dyrehold. Mod vest og øst ligger udstykningerne ud til Karrebæk Fjord og et beskyttet naturområde med siv. Lokalområdet har et varieret fugleliv og stedet er også spisested for trækfugle.

Et areal på strandengen bliver slået med le, hvorved kvælende græsvekst hindres og stedet har fået mulighed for at udvikle sig til en blomstereng med mange vilde planter. Mod øst er anlagt en bådebro ud i Karrebæk Fjord overfor Gavnø. Hele lokalområdet med 199 sommerhusparceller gennemskæres af brandbælter, der er græsbeklædte. Generelt er grundene over 1000m², og en del grunde er bebygget med murstenshuse.

Strandgården:

Gården har givet navn til grundejerforeningen. I henhold til skødet på gården stammer den oprindelige ejendom fra 1675. Strandgårdens ejer blev i 1853 den første frie bonde på Enø. Gården forblev en slægtsgård op til 1969, hvor den daværende ejer frasolgte størsteparten af sin jord til udstykningsselskabet Tindur, som udstykkede Strandgårdens jord ud mod Karrebæk Fjord til 113 parceller til sommerhuse. I maj 1970 var alle grunde solgt.

Lokalområdet betjenes af stamvejen Strandgårdsvej med sidevejene Strandryllevej og Strandskadevej.

Midt i området findes et grønt fællesareal hvorfra der er anlagt adgang til Karrebæk Fjord og en bådeplads.

Lokalområdet er kendetegnet ved nærheden til Karrebæk Fjord og det lavvandede naturområde med sivbevoksning.

Stølsgården:

Lokalområdet under Stølsgården betjenes af stamvejene Krageholmsvej og Stølsgårdsvej. Området omfatter 150 parceller. Stølsgårdens ejer frasolgte i 1973 området til udstykningsselskabet Tindur, der stod for selve udstykningsplanen. Udstykningen bestod af 150 sommerhusparceller.

Stølsgårdens friarealer er matrikuleret nr. 5b og nr. 2d. Friarealet er på i alt 82.081 m², hvoraf 24.404 m² er veje.

Før udstykningen var Enø som helhed skovløs, men ved anlæg af fællesarealerne blev der plantet en del fyrretræer, der i dag meget høje, markante solitærtræer i området.

På fællesarealet, ved indkørslen til Krageholmvej, er der opsat en 15 meter høj sendemast (flagstangsmodel).

Udstykningen Krageholmsvej er adskilt med et brandbælte ind mod grundejerforeningen Cypressvænget. Mellem udstykningerne Krageholmsvej og Stølsgårdsvej findes et større fællesareal, der er adskilt med Cypressvænget af et hegn af buske og mindre træer. Der findes ligeledes resterne af et stengærde, der formentlig har været afgrænsningen mellem Egemosegård og Stølsgårdens jorde.

Grundejerforeningen Stølsgården har aftale med grundejerforeningen Klintegården om i sommerhalvåret at opsætte en bådebro ud i Karrebæk Fjord og bidrager økonomisk til op-sætning og nedtagning samt vedligeholdelse.

Klintegården:

De 209 sommerhusparceller er udstykket fra Klintegården i 1968. I en xx meter bræmme mellem udstykningen og klinten er der landbrugsjord, der anvendes til planteavl.

I fællesområdet helt ud til Smålandshavet findes stadig rester af Klintegårdens æbleplantage. Måske er det resterne af gudinden Yduns æbler, der skænkede guderne ungdom og sundhed. I den vestlige ende af udstykningen er der en lille mose samt en gravet sø til opsamling af overfladevand. Mosen og den opgravede sø er hjemsted for krybdyr og padder samt fugle og vandplanter.

Hovedparten af sommerhusene ligger ud mod Smålandshavet, hvor der nedenfor klinten er en meget stenet stand. For at facilitere adgangen for de badende, har grundejerforeningen to trapper ned til stranden, hvor der i sommerhalvåret opsættes badebroer begge steder. Badebroerne kan også benyttes af andre badegæster.

Ud mod Karrebæksminde Bugt er der anlagt en badebro, hvorfra der skal sættes mindre både i vandet. Grundejerforeningen anviser pladser på fællesarealerne, der kan anvendes til henlæg af både i vinterhalvåret.

Højbogård:

Horskærgården:

[skriv her]

Fx. beskrivelse af bygninger med vurdering af teknisk stand, arkitektur, kvaliteter og indpasning i området. Vurder hvad der er relevant for områdets fremtid og lokalplanens formål.

Landskab og natur

Lokalplanområdet er på Enø afgrænset af Dæmningen fra Lungshave, Karrebæk Fjord og Smålandshavet. Mod Karrebæk Fjord varierer terrænet fra en lav strandengskyst, hvor vandet skærer sig ind i bevoksninger af siv og tagrør til den nordlige spids af øen hvor terrænet hæver sig til xx meter. På den østlige side mod Krageholm Strøm og med udsigt til Gavnø falder terrænet ned mod Draget og Enø Overdrev. Hele kystlinjen har sivbevoksning og er hjemsted for et mangfoldigt fugle- og dyreliv. Med sit lave vand er området et populært rastområde for store antal af canadagæs, gråænder, krikænder samt stor- og toppet skallesluger.

Draget og Enø Overdrev er hjemsted for flere ræve, rådyr og harer. Dyrene ses jævnligt i hele området under lokalplanen for Enø. For at holde bestanden af ræve og rådyr nede holder lokale jægere jagt på dyrene i de respektive jagtperioder.

Kysten mod Smålandshavet er en xx høj moræneklint, der vedvarende udsættes for bølgepåvirkning fra havet således at klintens lag af moræne og sten er synlige. Selv om det ikke er stenene der fylder mest i klintens morænemateriale, er det dem, der præger stranden neden for klintens fod. Der er altså tale om en kyststrækning med erosion og tilbagerykning. Klinten udsættes vedvarende for bølgepåvirkninger fra havet. Strandene er ganske smalle og er ikke en egentlig badestrand grundet de, gennem mange år, nedfaldne sten og enkelte større granitblokke - bragt hertil i istiden. Denne del af kysten er yndet mål for vandreture.

I henhold til Lokalplan F3-1 er den sydlige kyst kun egnet som badestrand under forudsætning af, at der etableres et passende antal badebroer, idet havbunden er meget stenet. Ligeledes er størstedelen af strækningen klintekyst således, at det er nødvendigt at etablere enkelte trapper til stranden. I henhold til lokalplanen kan der etableres 2 badebroer.

I sommerhalvåret opsætter grundejerforeningen Klintegården 2 badebroer ud i vandet, så der er adgang til badning.

Nord- og østkysten er meget fladvandet med sivbevoksning og derfor ikke egnet som badestand, men vandarealet Karrebæk Fjord er egnet til sejlads med pramme og joller, hvorfor der kan etableres 4 badebroer ved østkysten.

Grundejerforeningerne Reedtzholm, Strandgården og Klintegården/ Stølsgården har anlagt badebroer.

En bræmme på xx meter fra klinten og til sommerhusområderne er landbrugsjord med plan-teavl.

I lokalplanområdet er der 3 oprensede vandhuller, der fremtræder som søer og fungerer som afvanding for området. Søerne er registreret som naturbeskyttelsesområde. Søerne er hjemsted for padder og krybdyr, rig bevoksning af vandplanter og spurve- og andefugle. Af og til kommer en hejre på besøg.

Afsnit om Højbogård og Horskærgården

Bevaringsværdier

Udgår dette afsnit??

Trafikale forhold

Der er vejadgang til Højbogård og Horskærgården via xxxx.

Gerbredgård, Vigen, Egemosegård, Reedtzholm, Strandgården, Stølsgården og Klintegården vejbetjenes fra Dæmningen af Enø Kystvej.

Alle lokalområder har fra Enø Kystvej anlagt stamveje, hvorfra der er stikveje ind i udstykningen. Vejene er enten asfalt, grusveje eller veje med xxxx belægning. Området har et veludbygget stisystem, der forbinder områderne med adgang til vandet eller butikkerne ved Kanalen.

Til hver matrikel skal der og skal fortsat være 2 p-pladser. Parkering må ikke finde sted på de interne veje og fællesarealer.

Hvor stikvejene munder ud i stamvejen er der over alt anlagt oversigtsarealer/hjørneafskæringer med græsrabatter der fastholdes.

Særlige miljøforhold

???????

[skriv her]

Fx. miljøbelastninger fra trafik, eksisterende virksomheder m.v.

Øvrige forhold

Grundejerforeningerne Klintegården og Stølsgården har i forening etableret en badebro. reedtzholm og Strandgården sin egne badebroer.

Klintegården har ud til Smålandshavet to badebroer, der opsættes og vedligeholdes af grundejerforeningen i sommerhalvåret. Badebroerne kan også benyttes af andre badegæster.

LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER -- DETTE AFSNIT UDGÅR VEL ??

[skriv her]

Beskrivelse af forhold uden for lokalplanens område, hvis det kan påvirke eller bliver påvirket af lokalplanens realisering.

Her kan beskrives samme forhold som for lokalplanområdet, men kun hvis det er relevant for udviklingen af selve lokalplanområdet, eller hvis lokalplanen kan medføre særlig påvirkning af disse forhold.

LOKALPLANENS INDHOLD

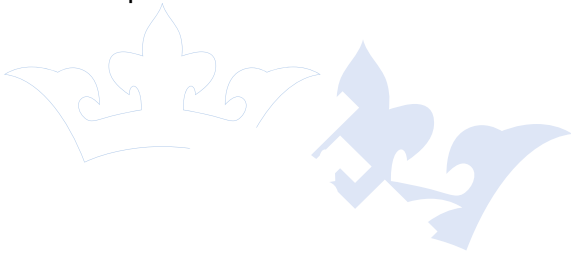
Lokalplanen skaber det planmæssige grundlag for 10 fuldt udbyggede sommerhusområders fremtidige udvikling. Planen fastlægger bestemmelser for ny bebyggelse og bygningsændringer, stier og parkering mv. samt fastlægger bebyggelsesregulerende bestemmelser, der tager hensyn til grunde, med vanskelige byggeforhold.

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.

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 stiorløb ikke må nedlægges. Nærværende lokalplan opretholder friarealernes status og viderefører hovedparten af bestemmelserne fra Lokalplan F3-1.



LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING Lokalplanens forhold til kommuneplanen

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 afl ejringer 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.

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.

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 museer, når der udarbejdes lokalplan, der berører bevaringsværdier. Jf. Museumsloven § 23, stk. 2.

Teknisk forsyning

VAND

De 8 lokalområder på Enø udgjorde indtil 1.10.2017 Interessentselskabet "I/S Reedtzholm Vandværk", men på plenarmøde den 22.7.2017 besluttedes det med virkning fra 1.10.2017 fusionere med Karrebæk Vandforsyning og overdrage Reedtzholm Vandværks aktiver til Karrebæk Vandforsyning. 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 varmforsyning, og kan derfor opvarmes individuelt.

SPILDEVAND

De 10 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 regnbede 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.

7 af de omfattede grundejerforeninger har etableret fælles 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.erhversassaldweb.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, er et højvandsdige under etablering for alle grunde under kote 2.

FREDNING OG NATURBESKYTTELSE

Strandbeskyttelseslinje

Grundejerforeninger Reedtzholm, Strandgården, Klintegården og del af Stølsgårdens areal samt af XXXX, 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 er 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. Trapperne fra Klintegården og Gerbredgård er etablering ved godkendelse af Næstved Kommune.

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 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 udpegnings 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 medfører 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 få 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 høslæt 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 xxx; Strandeng: xxxxx og

Overdrev: xxxxxx

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, fl agermus, 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.

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, fl agermus, 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 stilnede 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 fi re 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 varmpumperne 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.

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.

bebyggelse og bebyggelse beliggende i et kulturmiljø og inden for et bevaringsværdigt landskab, opføres på en rektangulær plan og med en bygningsbredde der

[

For sommerhusområderne Egemosegård, Gerbredgård, Kildeengen, Klintegården, Reedtzholm, Kildeengen, Klintegården, Stølsgården, Strandgården, Vigen, Højbogård og Horskærgården.

I henhold til Lov om Planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. apr. 2018) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1. LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er:

- 1.1** At fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser for sommerområderne Egemosegård, Gerbredgård, Kildeengen, Klintergården, Reedtzholm, Kildeengen, Klintegården, Stølsgården, Strandgården, Vigen, Højbogård og Horskærgården.
- 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** Lokalplanen, der afgrænses som vist på kortbilag nr. X og X, omfatter følgende matr.:

Egemosegård:

Gerbredgård:

Kildeengen:

Klintergården:

Reedtzholm:

Kildeengen:

Klintegården:

Stølsgården:

Strandgården:

Vigen:

Højbogård:

Horskærgården:

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

2.2 Dele af lokalplanområdet ligger i landzone. Landzonearealerne fremgår af kortbilag X, X, X 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, IV, V, VI, VII, VIII, IX og X svarende til de enkelte grundejerforeninger. Områdeopdelingen fremgår af kortbilag XX 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 sommerbolig inklusiv anneks (gæstehus uden køkkenfaciliteter).
- 3.4 De ubebyggede arealer vist på kortbilag x,x, x må kun benyttes som fælles friarealer.

§4. VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

4.1.1 Eksisterende vejadgange fastholdes.

4.1.2 Eksisterende offentlige tilgængelige stier, vist på kortbilag X 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 På alle matrikler skal der anlægges et parkeringsareal svarende til mindst 2 pladser på egen grund.

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 XX m².

§6.1 TEKNISKE ANLÆG

6.1.1 Der må ikke opsættes minivindmøller i lokalplanområdet.

6.1.2 På bebyggelse 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.

7.1.4 På grunde 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 afstandskrav 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.

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 def neres 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 de fineret 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

7.1.14 Garager og carporte må maksimalt have en bredde på 3,2 m.

Fodnote: Carportbredden måles efter tagfladen.

§8.1 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN

8.1.1 Der må ikke isættes vinduer og glaspartier i den øverste del af den facade eller gavltrekant 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.

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.

VINDUER, DØRE OG ANDRE BYGNINGSDELE

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

§5. UDSTYKNING

Her beskrives forhold vedr. udstykning og matrikulære ændringer.

Bemærk at Bygningsreglement 08 ikke længere har bestemmelser om mindste grundstørrelse, så overvej på den baggrund at regulere det i lokalplanen.

Etageboliger er med vandret lejlighedsskel. Åben/lav og tæt/lav boliger er med lodret lejlighedsskel.

*Bemærk at byggelovens § 10 om mulighed for udstykning **ikke** kan fortrænges af lokalplanen.*

§6. TEKNISKE ANLÆG

Her udformes bestemmelser for ledningsføring, forsyningsanlæg, regnvandsbassin o.l.

6.1 Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

§7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Her fastlægges bestemmelser for grundens udnyttelse (ved hjælp af bebyggelsesprocent, maks. rumfang og lignende), byggefelter, bebyggelses højder, byggelinier, facadebyggelinier.

Vær opmærksom på, at det nye Bygningsreglement 08 i langt højere grad end tidligere lader det være op til kommunalbestyrelsen at fastsætte bebyggelsesgrad og afstandsforhold. Dvs., at det i højere grad er lokalplanen, som fastsætter sådanne bestemmelser, da der ingen konkrete bestemmelser er i bygningsreglementet.

§8. BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN

Her kan fastlægges bestemmelser for bygningers materiale (kun fremtræden - ikke konstruktioner), bebyggelsestype (fx. længehus, punkthus o.l.), farver, tagform, belysning, baldakiner, skiltning, flag, m.v.

Bestemmelser om skiltning kan eventuelt udformes med inspiration fra en skiltevejledning. Lokalplanen kan ikke henvise til en vejledning, da en sådan ikke er retsgyldig, når den ikke er vedtaget som lokalplan efter planlovens bestemmelser.

§9. UBEBYGGEDE AREALER

Her kan fastlægges bestemmelser for:

udformning af ubebygget areal;

Friarealer

udlæg, indretning og størrelse af friarealer;

Hegn og beplantning

placering, art, størrelse af beplantning og hegning samt udlæg af beplantningsbælter.

§10. TERRÆNREGULERING

Her fastlægges eventuelt rammer for hvordan og hvor meget, man kan regulere det naturlige terræn.

§11. FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

Her kan der stilles visse betingelser for etablering og tilslutning af fællesanlæg, etablering af beplantningsbælter og anden afskærmning jf. planlovens § 15 stk. 2 nr. 11 og 12 før der kan udstedes ibrugtagningstilladelse.

Bemærk at krav om tilslutning til fællesantenneanlæg kan være problematisk i forhold til afgørelse fra Menneskerettighedskonventionen og den teknologiske udvikling – fx bredbåndsradio og -tv mv.

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

11.1 bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varmforsyning;

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

§12. MILJØ

Lokalplaner kan ikke regulere miljøforhold, men der kan fx. stilles krav om etablering af afværgeforanstaltninger mod støj jf. planlovens § 15 stk. 2 nr. 12 og 18 eller stilles krav til beplantninger m.v., som har betydning for miljøet.

§13. GRUNDEJERFORENING

Her kan stilles krav om oprettelse og drift af grundejerforening jf. planlovens § 15 stk. 2 nr. 13 og 20.

Vær opmærksom på, at ophævelse af en tidligere lokalplan kan medføre, at eksisterende bebyggelses pligt til medlemskab af grundejerforening jf. hidtidig gældende lokalplan hermed ophæves. Den ny lokalplan vil ifølge planloven kun gælde for nye grundejere. Se bemærkninger til § 17.

§14. BEVARING

Her kan jf. planlovens § 15 stk. 2 nr. 10 og 14 forhindres nedrivning eller ændring af bebyggelse og landskabstræk. Bemærk at et forbud mod nedrivning kan medføre krav om overtagelse. Det er derfor hensigtsmæssigt at formulere §'en som, at byrådet skal give særlig tilladelse til nedrivning. Det er en kompetencenorm og tilladelse hertil skal gives som dispensation fra lokalplanen jf. planlovens § 19 og 20.

§15. SERVITUTTER

I henhold til planlovens § 18 bortfalder eksisterende, private tilstandsservitutter, hvis de er uforenelige med lokalplanen. Det anses imidlertid for god planlægningssskik at liste servitutter der er uforenelige med planen jf. § 15 stk. 2 nr. 16.

Eksisterende rådhedservitutter - fx om færdselsret, råstofindvinding eller lignende kan normalt kun aflyses efter ekspropriation – eller en frivillig aftale.

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

15.2 Følgende servitutter fortrænges af lokalplanen:

Hvis ingen servitutter aflyses, anføres der:

Der er ingen private tilstandsservitutter, som fortrænges af planen.

§16. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

16.1 Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan aflyses lokalplan(erne): xx , titel tinglyst dd.mm-ååå for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Er der bestemmelser om grundejerforening i den gamle lokalplan, som også skal gælde for de hidtidige ejere jf. den nye plan, skal der tilføjes:

.....med undtagelse af bestemmelserne i § 14 om grundejerforening. Disse bestemmelser er skrevet ind i nærværende lokalplan. Dermed gælder de for nye grundejere såvel under den gamle lokalplan fra dd.mm.åååå som under den nye lokalplan.

Vær opmærksom på dette, når planen aflyses.

§17. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget

De midlertidige retsvirkninger tages ud med lokalplanens endelige vedtagelse.

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den af byrådet endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

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.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplan nr. XX er vedtaget som forslag af Næstved Byråd den dd. måned år

P.b.v.

Lokalplan nr. XX har været i offentlig høring i perioden fra dd.mm.åå til dd.mm.åå

Lokalplan nr. XX er vedtaget endeligt af Næstved Byråd den dd. måned år

P.b.v.

Lokalplanen er offentliggjort i avis den dd. måned år