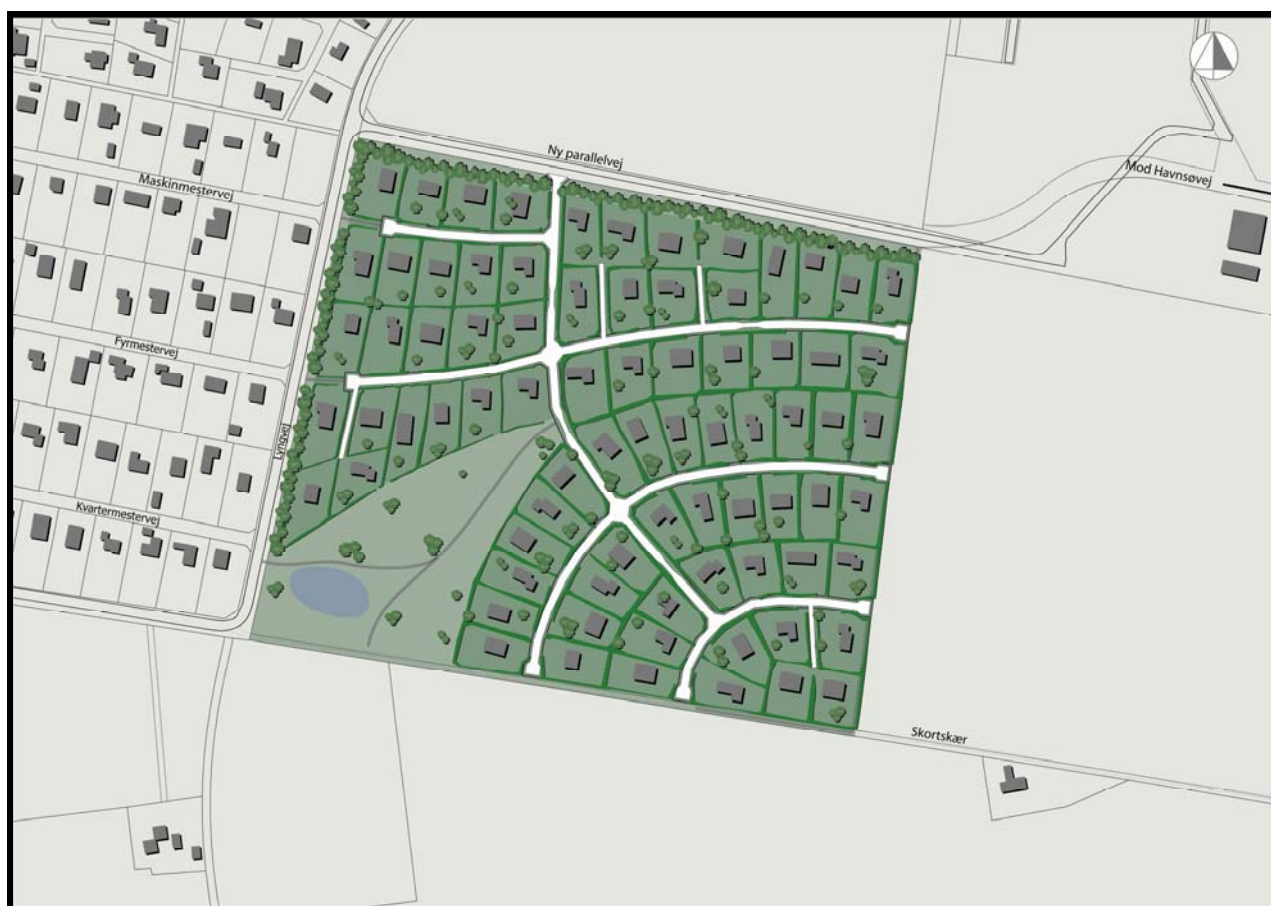


LOKALPLAN 3.18

- SOMMERHUSOMRÅDET RAVNHOLT, HAVNSØ

OG

TILLÆG 12 TIL KOMMUNEPLAN 1997-2008



BJERGSTED KOMMUNE
EFTERÅR 2006

INDHOLDSFORTEGNELSE

Indledning	Side	1
------------	------	---

REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	Side	2
Lokalplanens område og omgivelser	-	2
Lokalplanens indhold	-	4
Lokalplanens forhold til anden planlægning	-	8

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1 - Lokalplanens formål	Side	19
§ 2 - Område- og zonestatus	-	19
§ 3 - Områdets anvendelse	-	19
§ 4 - Udstykning	-	20
§ 5 - Vej-, sti- og parkeringsforhold	-	20
§ 6 - Teknik og forsyning	-	21
§ 7 - Bebyggelsens omfang og placering	-	21
§ 8 - Bebyggelsens ydre fremtræden	-	22
§ 9 - Ubebyggede arealer	-	23
§ 10 - Servitutter	-	24
§ 11 - Grundejerforening	-	24
§ 12 - Byggemodning	-	25
§ 12 - Retsvirkninger	-	25
Vedtagelsespåtegning	-	26

KORTBILAG

1 -Matrikelkort, 1:5000	Side	27
2 -Lokalplankort og udstykningsplan, 1:2000	-	28
3 -Illustrationsplan, 1:2000	-	29

TILLÆG 12 KOMMUNEPLAN 1997 – 2008

Baggrund for Kommuneplantillægget	Side	30
Tillæg 5 til Kommuneplan 1997 – 2008	Side	30
Tillæg 12 til Kommuneplan 1997 – 2008	Side	30
Vedtagelsespåtegning	Side	32

BILAG I SÆRSKILT HÆFTE

A -Miljøvurdering af lokalplanforslag for sommerhusområdet Ravnholt ved Havnsø	
B -Konsekvensredegørelse	

INDLEDNING

En lokalplan fastlægger detaljerede bestemmelser om, hvordan et område må anvendes, herunder områdets udformning, placering og anvendelse af bygninger, veje, grønne arealer m.v.

Lovgrundlaget for en lokalplan er *Lov om Planlægning* (Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer). I følge denne lov har Kommunalbestyrelsen pligt til at udarbejde en lokalplan, inden en større udstykning påbegyndes eller inden større bygge- eller anlægsarbejder, herunder større nedrivninger, sættes i gang.

Meningen med lokalplanpligten er at sikre større sammenhæng i planlægningen, samt at sikre borgernes kendskab til og deltagelse i planlægningen.

Kommunen skal fremlægge alle lokalplanforslag i mindst 8 uger, således at der er mulighed for at fremkomme med kommentarer og ændringsforslag, inden planen endeligt vedtages af Kommunalbestyrelsen.

Lokalplanen griber ikke ind i bestående forhold, hvorfor den hidtidige lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Endvidere medfører lokalplanen ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg mv., der er indeholdt i planen.

For lokalplaner gælder endvidere, at de skal udarbejdes inden for rammerne af kommunens overordnede planlægning, dvs. kommuneplanen. Er en lokalplan ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, skal kommuneplanen ændres, f.eks. ved udarbejdelse af et tillæg til denne.

Efter endelig vedtagelse af en lokalplan lader Kommunalbestyrelsen den tinglyse på de i lokalplanens § 2 nævnte matrikelnumre.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer principperne, dvs. den særlige karakter af det område, der søges skabt med lokalplanen. Der kan således ikke dispenseres fra lokalplanens formålsparagraf, ligesom principperne også som oftest vil være udtrykt i anvendelsen.

Retslige forhold vedrørende lokalplanen kan jvf. Planlovens § 58 påklages til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K. Skønnede forhold kan ikke påklages.

Nærværende lokalplan er udarbejdet af

Bjergsted Kommune

i samarbejde med

NIRAS Konsulenterne

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS BAGGRUND

Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre udstykningen af et nyt sommerhusområde i Havnsø.

I juni måned 2004 vedtog Folketinget en ændring af planloven, som gav miljøministeren mulighed for at udvide eksisterende sommerhusområder med op til 8.000 nye sommerhusgrunde inden for kystnærhedszonen. Udvidelsen skal ske bagved et eksisterende sommerhusområde i retning væk fra kysten og kan ikke ske inden for områder omfattet af naturbeskyttelseslovens § 8 om Klitfredning eller § 15 om Strandbeskyttelse.

Bjergsted Kommune ansøgte i forbindelse med lovændringen om at udlægge området i Havnsø, og efterfølgende er ansøgningen blevet imødekommet, idet Miljøministeriet har medtaget området i landsplandirektiv ”Landsplandirektiv for udvidelse af sommerhusområder i kystnærhedszonen, juni 2005”.

I landsplandirektivet gives der mulighed for, at der kan udlægges et areal på ca. 11,0 ha til sommerhusformål øst for det eksisterende sommerhusområde i den vestlige del af Havnsø. Indenfor området må der maksimalt udstykkes 80 grunde.

LOKALPLANENS OMRÅDE OG OMGIVELSER

Lokalplanområdet ligger i tilknytning til det eksisterende sommerhusområde Lynghus Nor, der er fuldt udbygget. Området afgrænses mod vest af Lyngvej og det eksisterende sommerhusområde. Mod øst og syd grænser området op til det åbne land. Arealet mod nord er udlagt til byformål, men er ubebygget.



Lokalplanområdet set mod kysten



Højen i lokalplanområdet



Jorddiget

Området er i dag opdyrket og helt uden beplantning og bebyggelse og beliggende i et halvåbent landskabsrum uden de store sigtelinier mod det omkringliggende landskab. Området kan ikke ses fra vandet eller fra kysten og ligger uden for strandbeskyttelseslinien, men er synligt fra den vej, der går fra det fredede område i Vesterlyng. Terræn stiger fra kote 2,5 i det sydvestlige hjørne til ca. kote 10 i det nordøstlige hjørne, hvor der står mindre solitære træ- og buskbevoksninger.

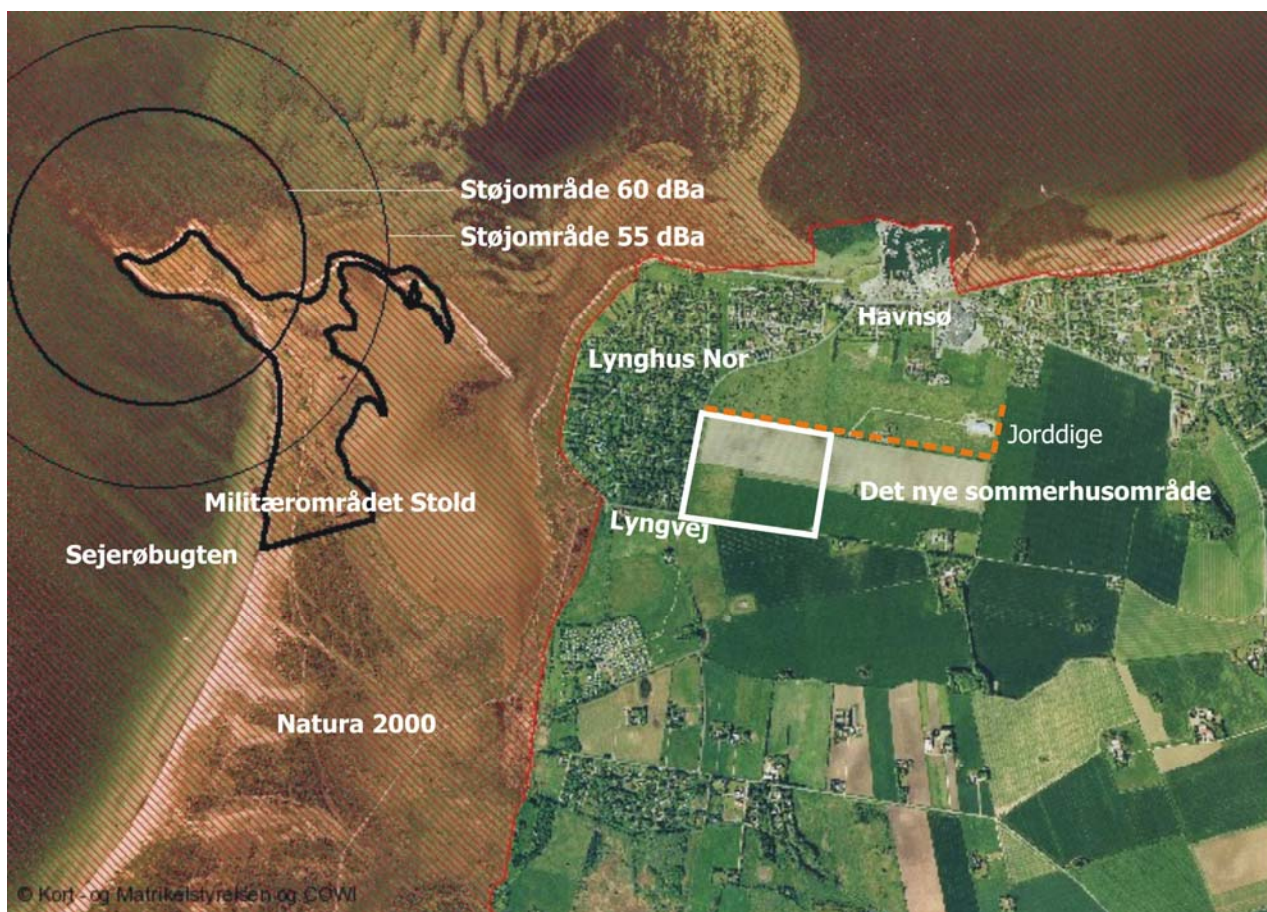
I det sydvestlige hjørne i området, som er områdets laveste sted, ligger et mindre område, der er i perioder er vådt, og langs områdets nordlige grænse ligger et fredet jorddige.

Lige vest for lokalplanområdet ligger Sejerøbugten, kysten, Vesterlyng og Saltbæk Vig, som er udpeget som Natura 2000-område. Udpegningsgrundlaget er områdets betydning som rasteplass for et meget stort antal trækfugle, hvorfor habitatområdet også er EF-Fuglebeskyttelsesområde og Ramsar-område. Mindste afstand til habitatområdet er 250 m med sommerhusområde imellem.



Kystområdet mod Sejerøbugten

Nordvest for lokalplanområdet har Forsvaret et område ”Stold”, der anvendes til skydetræn.



Figur 1 Lokalplanområdet (det nye sommerhusområde) og omgivelserne

LOKALPLANENS INDHOLD

BEBYGGELSESPLAN FOR OMRÅDET

Udbygningen af området tager udgangspunkt i den ansøgning, som Bjergsted Kommune indsendte til Miljøministeriet i sommeren 2004.

Det nye sommerhusområde er disponeret ud fra landskabets forudsætninger, så terrænets kurver følges, samtidig med at det sikres, at jorddiget i områdets nordlige afgrænsning ikke påvirkes af udstykningen. Bebyggelsesplanen for området udnytter det tilbagetrukne højdepunkt, der ligger i områdets nordøstlige del og inddrager det våde område i det sydvestlige hjørne, hvor der i dag alligevel jævnligt er vandspejl, til naturforbedring. Indenfor området vil der højst blive udstykket 78 grunde med en størrelse på minimum 1.000 m².



Fig. 2 Principiel udstykning som vist i ansøgningen til Miljøministeriet

Der udlægges en grøn kile som et fællesareal for hele området, der placeres fra områdets sydvestlige hjørne mod det højeste punkt i området. Herved sikres både et udsyn fra området og indkik til området. Det våde område udgraves til en mindre sø. Der etableres skærmende plantebælter mod vest og nord, hvor der vil være trafik. Der etableres dog ikke plantebælter mod det åbne land.

De interne veje i området skal ligeledes fungere som stier. Fra de interne fordelingsveje er der etableret stitilslutning til Lyngvej, og ikke-motoriseret adgang til Skortskær.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at skabe mulighed for etablering af et nyt sommerhusområde i Havnsø, hvor der højst kan udstykkes 78 grunde inden for området.

Lokalplanen skal sikre at fælles arealer gennem en fastlagt udstykning tilgodeser, at områdets højeste punkt, fastholdes som et fælles udsigtspunkt, samt at lokalplanområdet gives en åben og grøn karakter, herunder sikre at der kan anlægges en ny sø.

LOKALPLANOMRÅDET OG ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet dækker et samlet areal på ca. 11,6 ha. Området ligger i landzone, men overføres, når denne lokalplan vedtages endeligt og offentlig bekendtgøres til sommerhusområde.

Lokalplanen omfatter del af matrikelnummer 5a, Havnsø By, Føllenslev.

OMRÅDETS ANVENDELSE

Lokalplanområdet kan anvendes til fritidshusbyggeri i sommerhusområde. Bebyggelsen må alene anvendes til beboelse i tidsrummet 1. april - 30. september og uden for dette tidsrum kun til kortvarige ferieophold, weekender og lignende.

Udstykning

Lokalplanen fastlægger en retningsgivende udstykningsplan for området, som sikrer, at der kan udstykkes højst 78 grunde, der gives en størrelse på minimum 1.000 m².

Eventuel udlejning af arealer skal ske i henhold til Lov om udstykning og anden registrering i matriklen (Lovbekendtgørelse nr. 494 af 12. juni 2003).

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Adgang til lokalplanområdet sker fra den nye parallelvej der etableres nord for området. Lokale betjeningsveje inden for lokalplanområdet udlægges i en bredde af 8 m inklusiv rabatter. På udvalgte steder vil der blive lavet indsnævringer af de lokale veje, for at sikre at bilisterne holder en lav fart. Stier inden for området udlægges i en bredde af 4 m. Stier og interne fordelingsveje skal belægges med grus.

Vejadgangen fra den nye parallelvej og til de tilstødende områder mod nord vil kræve, at der foretages et mindre gennembrud af det fredede jorddige. Derfor vil det kun være muligt at gennemføre denne forbindelse, såfremt der gives en dispensation til at gennembryde jorddiget.

Parkering skal etableres på egen grund. I området må der ikke – ud over ved af- og pålæsning – ske parkering af køretøjer med en totalvægt på over 3500 kg.

Bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanen indeholder bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 10 % for den enkelte ejendom. Bebyggelsesprocenten beregnes uanset den enkelte grunds størrelse ud fra en grundstørrelse på 1200 m².

Bebyggelsen må kun opføres i en etage uden udnyttet tagetage. Højden fra godkendt niveauplan til sammenskæringen mellem tagflade og ydervæg må ikke overstige 3 m på den ene hovedfacade. Bygningshøjden til kip må ikke overstige 5 m, målt fra et niveauplan fastsat af Kommunalbestyrelsen. Facadehøjden på småskure, udhuse, garager o.l. må ikke overstige dog 2,5 m. Taghældningen på småskure, udhuse, garager o.l. må ikke overstige 15°.

Tage kan udføres med ensidig eller tosidig taghældning, og taghældningen må ikke overstige 35°.

Bebyggelse må ikke opføres nærmere end 5 m fra skel mod nabo, vej, sti eller fællesareal. Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger kan opføres indtil 2,5 m fra skel alene mod nabo og sti.

Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger, der opføres mellem 2,5 og 5,0 m fra skel mod nabo eller sti, kan opføres med en facadehøjde på indtil 2,5 m og taghældning mellem 0° og 15°.

Bebyggelsens udseende

Bebyggelsens ydervægge må kun udføres med træbeklædning. Dele af bebyggelsens facadepartier kan udføres i andre materialer som murværk, glas, metal, eternit.

Tage må kun beklædes med sort tagpap med listedækning, sort uglasserede eller ikke reflekterende teglsten, sorte beton tagsten, sort skifer, græs eller tørvetage. Mindre bygninger, overdækninger og lignende kan dog tillades opført med gennemsligt tagmateriale, der ikke er reflekterende.

Der må ikke opsættes skilte og reklamer inden for området.

Der kan opsættes solceller og solfangere på tagflader, såfremt de integreres i bygningens arkitektoniske formsprog.

Beplantningsbælter

Der udlægges to beplantningsbælter, i en bredde af 5 m bredt langs lokalplanens nordlige og vestlige grænse. Det nordlige beplantningsbælte er placeret under hensyntagen til det fredede jorddige. Beplantningen etableres med en afstand på 5 meter fra digefode mod syd, således at diget skånes for biologiske- eller fysiske tilstandsændringer, jf. museumsloven § 29 a.

Artsvalget i beplantningsbælterne er baseret på, at alle de valgte arter er hjemmehørende i Danmark og så vidt muligt egnskarakteristiske. De valgte arter har et rig og varieret blomstring som strækker sig fra tidligt forår til midt i juni. Senere på sommeren giver flere arter spiselige bær, for både dyr og mennesker. Skov Æble, Røn, Mirabel og Hassel tillige vil bidrage med føde for fuglene langt ud på vinteren. Mirabel og hassel er giver spiselige frugter for mennesker.

Beplantningsbælterne anlægges i 4 rækker med 1,2 m mellem rækkerne (dvs. den reelle bredde af bæltet er 4,8 m). Planterne sættes med 1 m mellemrum i rækkerne.

Der anvendes 2 mindre træarter: Alm. Røn (*Sorbus aucuparia*) (5 %, 1/2, 30-50) og Skov Æble (*Malus sylvestris*) (10 %, 1/2, 40-60), 2 mindre træ-/buskarter, Hassel (*Corylus avellana*) (20 %, 1/2, 30-50) og Almindelig Hyld (*Sambucus nigra*) (25 %, 1/1, 40-60), samt 2 mindre buskarter: Dunet Gedeblad (*Lonicera xylosteum*) (20 %, 0/1/2, 30-50) og Kvalkvæd (*Viburnum opulus*) (20 %, 0/1/1, 30-50).

Beplantningen opbygges med buskarter i de 2 yderste rækker og en kerne af træer og større buske i de to inderste rækker. Beplantning skal så vidt muligt placeres i grupper på 3-4 planter. Dog skal der i de yderste rækker i blandes Hyld og Hassel mellem Dunet gedeblad og Kvalkvæd for at give beplantningsbæltet volumen.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for ubebyggede arealer, anlæggelse af en ny sø og terrænreguleringer.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

LANDSPLANDIREKTIV

Lokalplanområdet er omfattet af Landsplandirektivet for udvidelse af sommerhusområder i kystnærhedszonen, juni 2005, og lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med de retningslinier, der er fastlagt i direktivet. Et landsplandirektiv er plangrundlag nok for kommunernes kommune- og lokalplanlægning.

I direktivet fastlægges følgende generelle retningslinier:

Internationale naturbeskyttelsesområder

I forbindelse med den konkrete lokalplanlægning for de områder, som kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, skal der indgå en vurdering af lokalplanforslagets virkning på internationale naturbeskyttelsesområder, herunder på områdernes naturtyper og levesteder samt de arter området er udpeget for at bevare.

Habitatdirektivets artsbeskyttelse

I forbindelse med lokalplanlægningen skal det undersøges, hvorvidt der forekommer arter omfattet af habitatdirektivets bilag IV inden for det pågældende område. Hvis sådanne arter findes i området, skal der foretages en konsekvensvurdering af, om de bliver påvirket af arealanvendelsen.

Områder omfattet af Naturbeskyttelseslovens bygge- og beskyttelseslinier

Det skal i forbindelse med lokalplanlægningen afklares, i hvilket omfang bygge- og beskyttelseslinierne inden for områderne vil kunne fraviges, og om det skal ske ved konkret dispensation eller ved, at linien indskrænkes. En eventuel indskrænkning af linierne sker ved kommunens indsendelse af skitse til bebyggelsesplan til Skov- og Naturstyrelsen og efterfølgende ved ansøgning om indskrænkning i forbindelse med indsendelse af forslag til lokalplan.

Områder omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttelse af naturtyper

Det skal fremgå af lokalplanens bestemmelser, at der inden for de nye sommerhusområder ikke må ske ændringer i tilstanden af de arealer, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttelse af naturtyper og en omkringliggende bræmme på mindst 5 m.

Områder med jord- og stendiger beskyttet efter Museumslovens § 29a

Det skal fremgå af lokalplanens bestemmelser, at der inden for de nye sommerhusområder ikke må ske ændringer i tilstanden af de jorddiger, stendiger og lignende, der er omfattet af museumslovens § 29a.

Områder omfattet af fredskovspligt efter skovloven

Det skal fremgå af lokalplanens bestemmelser, at der inden for fredskovspligtige arealer i de nye sommerhusområder ikke må ske ændringer i strid med skovlovens bestemmelser om fredskovspligt.

Vandindvindings- og drikkevandsinteresser i områderne

Ved lokalplanlægningen skal man være opmærksom på hensynet til vandindvindings- og drikkevandsinteresser.

Støjkonsekvenszoner

Lokalplanlægningen skal sikre, at de regler om støj, der generelt gælder for nye boligområder, også opfyldes i de nye sommerhusområder.

Miljøvurdering af planer og programmer

I forbindelse med kommunernes udarbejdelse af forslag til lokalplaner og evt. tillæg til kommuneplaner for udvidelse af sommerhusområder i henhold til miljøministerens landsplandirektiv skal der foretages vurderinger af planforslagene i henhold til reglerne i lov nr. 316 af 5. maj 2004 om miljøvurdering af planer og programmer.

I direktivet fastlægges følgende retningslinier for Bjergsted:

§ 1

Der udlægges et areal på ca. 11,0 ha til sommerhusformål øst for det eksisterende sommerhusområde i den vestlige del af Havnsø.

§ 2

Arealet afgrænses som vist på kortskitsen, og der må maksimalt udstykkes 80 grunde inden for området.

§ 3

Ved kommune- og lokalplanlægning for arealet skal det sikres, at myndighedskrav efter anden lovgivning respekteres, herunder tilladelser fra berørte myndigheder.

REGIONPLAN

I det følgende beskrives de bindinger, der er fastlagt i Regionplan 2005-2016 for Vestsjællands Amt og som har betydning for lokalplanområdet.

Området, som lokalplanen omfatter, er i Regionplan 2005-2016 udlagt som ferie - fritidsområde, hvor der kan opføres feriehotel.

Landsplandirektivet er endeligt vedtaget i juni 2005, og som følge heraf er lokalplanen i overensstemmelse med regionplanen.

Drikkevand

Der udpeges tre typer af drikkevandsområder: områder med særlige drikkevandsinteresser, områder med drikkevandsinteresser og områder med begrænsede drikkevandsinteresser. Arealanvendelse, der kan true grundvandet, henlægges til områder med begrænsede drikkevandsinteresser. Lokalplanområdet er udpeget som et område med drikkevandsinteresser.

Det betyder, at der ikke må planlægges eller træffes afgørelser i strid med Forslag til Regionplan 2005-2016. Samtidig skal den gældende Regionplan 2001-2012 overholdes. I områder med drikkevandsinteresser kan arealanvendelsen ændres efter en konkret vurdering af risikoen for forurening af grundvandet.

Fredninger

I lokalplanområdets nordlige afgrænsning ligger et jorddige, som vist på fig. 3, der er omfattet af Museumslovens § 29a. Dette betyder, at der ikke må foretages ændring i tilstanden af diget, uden en dispensation fra Museumsloven.

Natura 2000

Øst og nordøst i Sejerøbugten ligger et stort område, der er udpeget som Natura 2000, som vist på fig. 3. Natura 2000 omfatter: EF-Fuglebeskyttelsesområder, EF-Habitatområder og Ramsar-områder.



Figur 3 Lokalplanområdet (det nye sommerhusområde), Natura 2000 og det fredede jorddige

EF-Fuglebeskyttelsesområder har til formål at fremme beskyttelsen af en række dyr, planter og naturtyper. Princippet i beskyttelsen er, at der i et udpeget område ikke må foretages noget, som skader de naturværdier, der er grunden til, at området er udpeget. Al eksisterende lovlig anvendelse eller udnyttelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil. Beskyttelsen varetages af myndighederne, der skal tage hensyn til områderne i deres planlægning og i forbindelse med dispensationer og godkendelser inden for en række love (planloven, naturbeskyttelsesloven, råstofloven, miljøbeskyttelsesloven, vandløbsloven, okkerloven m.m.) således, at områdernes beskyttelse fremmes. Der bør ikke meddeles landzonetilladelser, før der foreligger en udtalelse fra den regionale fredningsmyndighed Vestsjællands Amt.

Ramsar-områder er vådområder af international betydning, navnlig som levesteder for vandfugle. Princippet i beskyttelsen er, at der i et udpeget område ikke må foretages noget, som skader de naturværdier, der er grunden til, at området er udpeget. Eksisterende lovlig anvendelse eller udnyttelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil, med mindre anvendelsen i væsentlig grad skader vandfuglene. Beskyttelsen varetages af myndighederne, der skal tage hensyn til områderne i deres planlægning og i forbindelse med dispensationer og godkendelser inden for en række love (planloven, naturbeskyttelsesloven, råstofloven, miljøbeskyttelsesloven, vandløbsloven, okkerloven m.m.) således, at områdernes beskyttelse fremmes.

EF-Habitatområder har til formål at beskytte visse naturtyper og levesteder for dyr og planter. Princippet i beskyttelsen er, at der i et udpeget område ikke må foretages noget, som skader de naturværdier, der er grunden til, at området er udpeget. Al eksisterende lovlig anvendelse eller udnyttelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil. Beskyttelsen varetages af myndighederne, der skal tage hensyn til områderne i deres planlægning og i forbindelse med dispensationer og godkendelser inden for en række love (planloven, naturbeskyttelsesloven, råstofloven, miljøbeskyttelsesloven, vandløbsloven, okkerloven m.m.) således, at områdernes beskyttelse fremmes.

MILJØVURDERING

Der er udarbejdet en miljørapport, der dokumenterer den gennemførte miljøvurdering af lokalplanen. Miljørapporten er gennemført efter principperne i Lov nr. 316 af 5. maj 2004 om Miljøvurdering af planer og programmer. Miljørapportens sammenfattende vurdering er gengivet nedenfor.

Miljøvurdering

Eventuelle natur- og landskabsmæssige påvirkninger som følge af lokalplanens vedtagelse relaterer sig til det nærliggende habitatområde, Eskebjerg Vesterlyng. Der er gennemført en grundig konsekvensvurdering af denne påvirkning (se nedenfor under lokalplanens afnit om Konsekvensvurdering), og det er her fundet, at området ikke vil blive væsentligt påvirket som følge af aktiviteter fra lokalplanområdet. Dette gælder såvel trafik til og fra området som rekreativ anvendelse af området. Trafikken til lokalplanområdet vurderes ikke at medføre en væsentlig øgning i den generelle trafikbelastning i området. Kun ved højtider og i sommersæsonen vil der være tale om øget trafik til området, og såfremt parallelvejen etableres, kan bykernen aflastes for gennemkørende trafik. Vurderingen er blandt andet baseret på anvendelsen af en model for sandsynligheden for at små dyr bliver dræbt i trafikken.

Det vurderes endvidere at den øgede trafik ikke vil give en væsentlig forøgelse af støjbelastningen. Sikkerheden for svage trafikanter forventes at være tilgodeses. Der bør dog tages hensyn til krydsningsforholdene ved den nye vejadgang.

Militære og andre aktiviteter på det militære skydeterræn på Stold forventes ikke at påvirke lokalplanområdet.

I forhold til den landskabsmæssige og arkitektoniske indpasning vurderes det, at lokalplanen understøtter retningslinier, som kan tilgodeses, at byggeri i området ikke virker skæmmende eller væsentligt iøjnefaldende, set fra det omkringliggende terræn og kystprofil.

Afhjælpende foranstaltninger

Lokalplanen har indarbejdet en vejadgang via ny parallelvej. Med denne foranstaltning forventes det at påvirke mest mulig trafik til og fra sommerhusområdet at foregå ad ruter uden om Eskebjerg Vesterlyng.

Forslag til overvågning

Bjergsted Kommune har allerede igangsat et overvågningsprogram for trafikudviklingen gennem Eskebjerg Vesterlyng, idet der i sommeren 2006 gennemføres tre trafiktællinger.

En efterfølgende trafiktælling, når sommerhusområdet er fuldt udbygget, kan anvendes til at kontrollere, at de foretagne skøn over hvor meget trafik sommerhusområdet vil generere, er rigtige.

Usikkerhed i materialet

Det vurderes, at miljøvurderingen er baseret på et materiale, der er fuldt tilstrækkeligt i indhold, kvalitet og omfang.

KONSEKVENSVURDERING

Der er udarbejdet en vurdering af lokalplanforslagets mulige konsekvenser på det nærliggende habitatområde, Eskebjerg Vesterlyng. Konsekvensvurderingen er gennemført efter principperne i Bekendtgørelse nr. 477 og den tilknyttede vejledning om administration af internationale naturbeskyttelsesområder. Konsekvensvurderingen er kort sammenfattet nedenfor.

Aktiviteter i området

Den foreslåede lokalplan vil kunne medføre forøgelse af allerede igangværende aktiviteter, der kan påvirke det nærliggende Eskebjerg Vesterlyng. Området er fredet og udpeget som naturbeskyttet NATURA 2000 område, dvs. at Eskebjerg Vesterlyng er omfattet og udgør et delområde af de internationale beskyttelsesområder udpeget efter EU habitatdirektivet (H135), EF fuglebeskyttelsesdirektivet (F94) og er en del af Ramsarområde nr 18.

Udpegningsgrundlag

Konsekvensvurderingen tager udgangspunkt i udpegningsgrundlaget, eksisterende viden og data om de beskyttede naturområder og arter samt data indhentet fra Skov og Naturstyrelsen, Vestsjællands Amt og andre undersøgelser foretaget i området.

Eskebjerg Vesterlyng er fredet og omfattet beskyttelse efter Naturbeskyttelseslovens §3.

I området er der forekomster af yngle- og trækfugle, især havdykænder, der hovedsageligt raster til havs i Sejerøbugten. Amtets registrering af ynglefugle i 2003 konstaterede ringe forekomst af fugleliv omkring Tranevejle, en tilsyneladende velegnet lokalitet for vand- og vadefugle. Årsagen tilskrives måske mere tørre enge i 2003 end normalt, intensiv græsning, samt et for højt forstyrrelsesniveau bl.a. med en befærdet vej tværs hen over engene. På Eskebjerg Vesterlyng registreredes kun beskeden forekomst af ynglende vand- og vadefugle. Årsagen blev tilskrevet kraftig tilgroning og intensiv publikumsaktivitet.

Der findes sporadiske registreringer af padder, herunder bilag IV arter. Der foreligger information om registreret tilbagegang for padder, især Strandtudse.

Konsekvenser af trafik og rekreative aktiviteter

Der er i dag stor publikumsaktivitet i området, overalt hvor der kan færdes, hvilket betyder forstyrrelser af natur, habitattyper og de forekommende arter. Der er trafik til og fra området samt gennemkørende trafik.

En trafiktælling fra maj 2006 viser en årsdøgntrafik i området på ca. 6-700 biler i døgnet.

Lokalplanforslaget omfatter udbygning med 78 sommerhuse i et område øst for naturområdet med en mindste afstand på ca. 250 m. Sommerhusbeboerne og -gæsterne vil dels skulle til og fra sommerhusområdet, evt. ved kørsel gennem naturområdet, dels vil de givetvis anvende naturområdet til rekreative aktiviteter. Lokalplanforslaget vil således forårsage en vis øget mængde påvirkning af Eskebjerg Vesterlyng med aktiviteter, som allerede pågår i dag.

Der var i 2004 i alt 662 bebyggede sommerhusgrunde i Havnsø. Derudover 1250 bebyggede sommerhusgrunde i Kaldred Ferieby og i Eskebjerg Enghave. Det skønnes, at mellemtiden er opført ca. 20 nye sommerhuse. De planlagte ny sommerhuse udgør en forøgelse af sommerhuskapaciteten i nærområdet med ca. 4%.

Biltrafik vil give anledning til øget påkørsel af bl.a. de paddearter, der ligger til grund for områdets udpegning. Der foreligger en model for sandsynligheden for at små dyr bliver dræbt i trafikken. På baggrund af denne model og viden om de relevante padders vandringsadfærd vurderes det, at trafikken fra planområdet ikke vil kunne få en betydelig negativ effekt på padderne i området.

Let færdsel og rekreativ anvendelse af området kan forringe betingelserne for rastende og ynglende ande- og vadefugle. Hvorvidt forringelsen er betydelig kan ikke kvantificeres. Det skønnes, at aktivitetsniveauet vil øges med ca. 2% på baggrund af opgørelsen af forøgelsen af sommerhuskapaciteten, samt en forudsætning om at kun ca. halvdelen af de besøgende i Eskebjerg Vesterlyng kommer fra sommerhusområderne. Det skønnes endvidere, at fuglelivet i området i forvejen er mindre end forventeligt, og at aktiviteter som følge af lokalplanens vedtagelse ikke vil forringe bestandene yderligere.

Let færdsel i de sårbare botaniske områder vil øge sliddet på området. Hvorvidt dette vil forringe naturtyperne yderligere, er ikke muligt at kvantificere. Da området i forvejen er påvirket af aktiviteter, skønnes et forventet øget aktivitetsniveau på ca. 2 % ikke at ville forringe naturtyperne yderligere.

KYSTNÆRHEDSZONEN

Lokalplanområdet er omfattet af kystnærhedszonen. I følge planloven skal der for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, gøres rede for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.



Fotostandpunkt 1, eksisterende forhold



Efter udstykning, udsigt fra fællesarealet



Fig. 4 Fotostandpunkter

Det nye sommerhusområdes påvirkningen af kystlandskabet består i forlængelse af linierne i landskabet, og det plantageagtige udtryk det eksisterende sommerhusområde Lynghus Nor bidrager med. Det frie område er i øvrigt i dag begrænset af solitære træ- og buskbevoksninger. Som det vil fremgå efterfølgende spiller den konkrete udformning af bebyggelse op til landskabslinierne. Derudover fastlægger lokalplanen, at der kun må opføres bebyggelse i højst 5 m over terræn.



Fotostandpunkt 2, eksisterende forhold



Efter udstykning, påvirkning af indblik fra kysten



Fotostandpunkt 3, eksisterende forhold



Efter udstykning, påvirkning af indblik fra kysten

KOMMUNEPLAN

Lokalplanens område er i Tillæg 5 til Kommuneplan 1997-2008 beliggende inden for område 3.C5 – Feriehotel.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplantillægget, og der er derfor udarbejdet Tillæg nr. 12 til Kommuneplan 1997-2008, der udlægger en del af område 3.C5 til et nyt rammeområde 3.S4 til sommerhusområde. Kommuneplantillægget fremgår sidst i denne lokalplan.

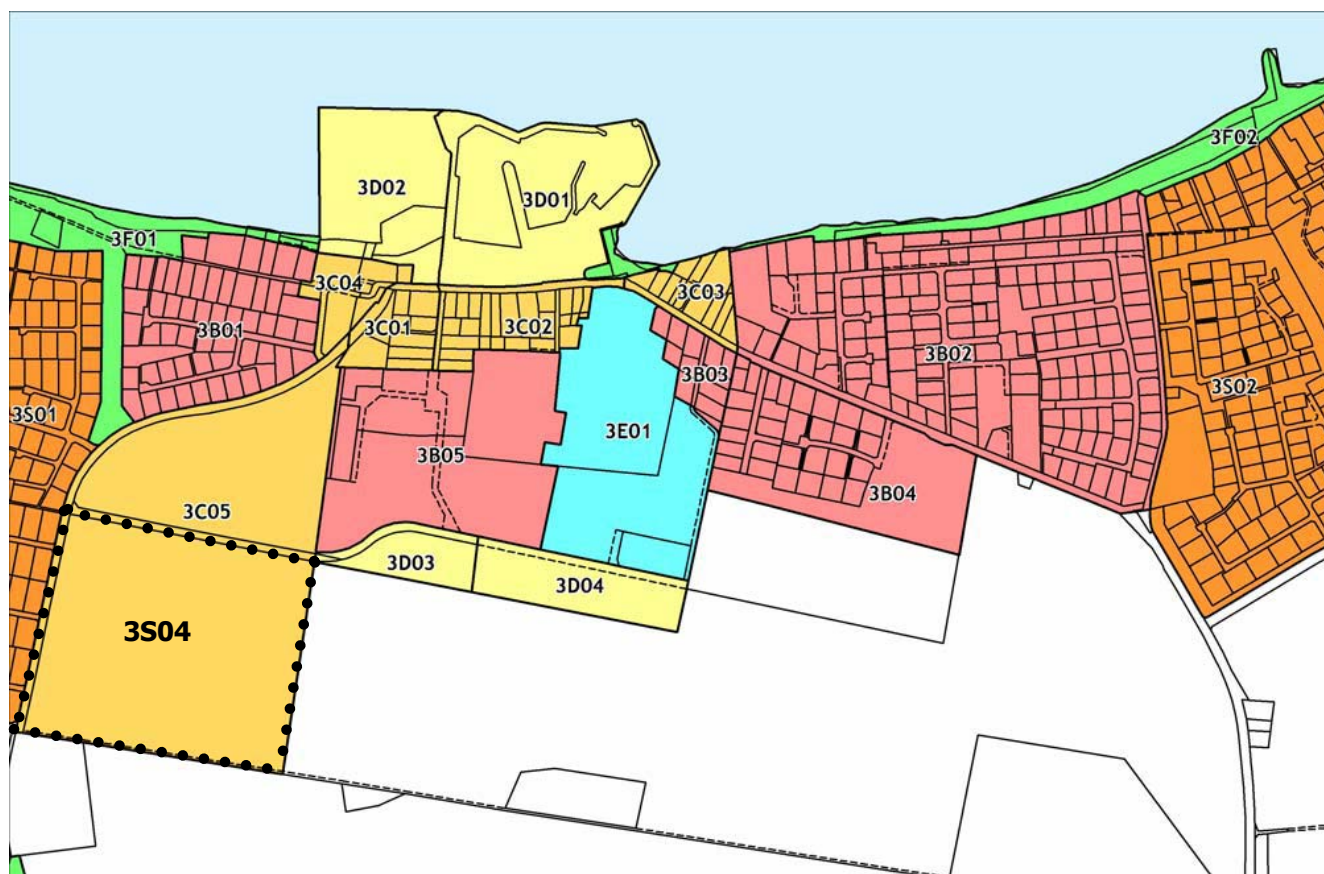


Fig. 5 Udsnit af Tillæg nr. 5 til Kommuneplan 1997-2008 – Havnsø, med det nye rammeområde 3.S4

LANDBRUGSPLIGT

Indenfor lokalplanområdet er der pålagt landbrugspligt på ejendommen matr. nr. 5a, Havnsø by, Føllenslev. Det forudsættes, at Jordbrugskommissionen meddeler tilladelse til ophævelse af landbrugspligten på ejendommene inden for lokalplanens område, når lokalplanen realiseres.

ELFORSYNING

Elforsyning sker fra SEAS-NVE.

VANDFORSYNING

Vandforsyning skal ske fra det private vandværk Havnsø Vandværk.

VARMEFORSYNING

Varmeforsyning er individuel.

SPILDEVAND

Området skal tilsluttet den offentlige kloakforsyning, tagvand og overflade vand skal ledes til faskiner.

JORDFORURENING

Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet.

STØJ FRA VIRKSOMHEDER

De vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder m.v. er omtalt i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 / 1984 "Ekstern støj fra virksomheder" med tilhørende supplement nr. 3/1996. Grænseværdierne bruges først og fremmest i forbindelse med miljøgodkendelser og påbud, men kan også benyttes ved planlægning. Der er forskellige vejledende grænseværdier for dagperioden, aftenperioden og natten.

Inden for lokalplanområdet må støjniveauet fra virksomheder uden for området ikke overstige nedenstående grænseværdier.

Hverdage kl. 07 - 18	Hverdage kl. 18 - 22	Alle dage kl. 22 - 07
Lørdage kl. 07 - 14	Lørdage kl. 14 - 22	
Søn- og helligdage kl. 14 - 22		
40 dB(A)	35 dB(A)	35 dB(A)

STØJ FRA VEJTRAFIK

Støjen fra vejtrafik afhænger af antallet af biler, disses hastighed og andelen af tunge køretøjer. Ved registrering af vejtrafikstøj anvendes en gennemsnitsværdi af støjens variation i et døgn.

De vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj er beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 "Trafikstøj i boligområder". Inden for lokalplanområdet er grænseværdien for trafikstøj 50 dB.

MUSEUMSLOVEN

Planmyndighederne skal inddrage de kulturhistoriske museer, når der udarbejdes region-, kommu-

ne- og lokalplaner for områder med bevaringsværdier. Kulturministeren underretter planmyndighederne om væsentlige bevaringsværdier af betydning for planlægningen. Museerne foretager 'arkivalsk kontrol' i høringsfasen vedrørende offentliggjort planmateriale.

Lovens § 27 bestemmer, at hvis der under jordarbejde findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste kulturhistoriske museum. Kulturministeren beslutter snarest, om arbejdet kan fortsætte, eller om det skal indstilles, indtil der er foretaget en arkæologisk undersøgelse.

Som hovedregel afholdes udgiften til arkæologiske undersøgelser af den, for hvis regning jordarbejdet skal udføres. Under visse forudsætninger kan der ydes erstatning for privates tab ved ikke at kunne fortsætte den hidtidige drift, mens undersøgelsen foretages. Kulturministeren har mulighed for at erhverve fortidsminder og omliggende arealer, eventuelt ved ekspropriation.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Et gennembrud af jorddiget til en stiforbindelse kan først ske, når Vestsjællands Amt har givet dispensation til, at stien kan etableres gennem det fredede jorddige.

Jordbrugskommissionen skal give tilladelse til ophævelse af landbrugspligten på ejendommene inden for lokalplanens område, før lokalplanen realiseres.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til *Lov om Planlægning*, lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 med efterfølgende ændringer, fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1

LOKALPLANENS FORMÅL

1.1. Det er lokalplanens formål at:

- der skabes mulighed for etablering af et nyt sommerhusområde,
- der højst udstykkes 78 grunde,
- sikre at fælles arealer gennem en fastlagt udstykning tilgodeser, at områdets højeste punkt, fastholdes som et fælles udsigtspunkt,
- at give lokalplanområdet en åben og grøn karakter, herunder sikre at der kan anlægges en ny sø.

§ 2

OMRÅDE- OG ZONESTATUS

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og 2, og omfatter en del af matr. nr. 5a, Havnsø by, Føllenslev, samt alle parceller, der efter lokalplanforslagets offentliggørelse udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2. Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Med lokalplanens endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse overføres området til sommerhusområde.

§ 3

OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1. Lokalplanområdet kan anvendes til sommerhusbebyggelse i sommerhusområde, det vil sige bebyggelse, der kun må bebos i tidsrummet 1. april – 30. september. Uden for dette tidsrum kun i kortvarige ferier, weekender og lignende.

Der må ikke drives forretning eller erhverv af nogen art på ejendommene.

- 3.2. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der inden for lokalplanområdet opføres mindre transformerstationer til områdets tekniske forsyning, når disse ikke har en højde, der overstiger 3 m over terræn og maksimalt fylder 30 m² bebygget areal. Transformerstationer skal tilpasses den øvrige bebyggelse.

§ 4

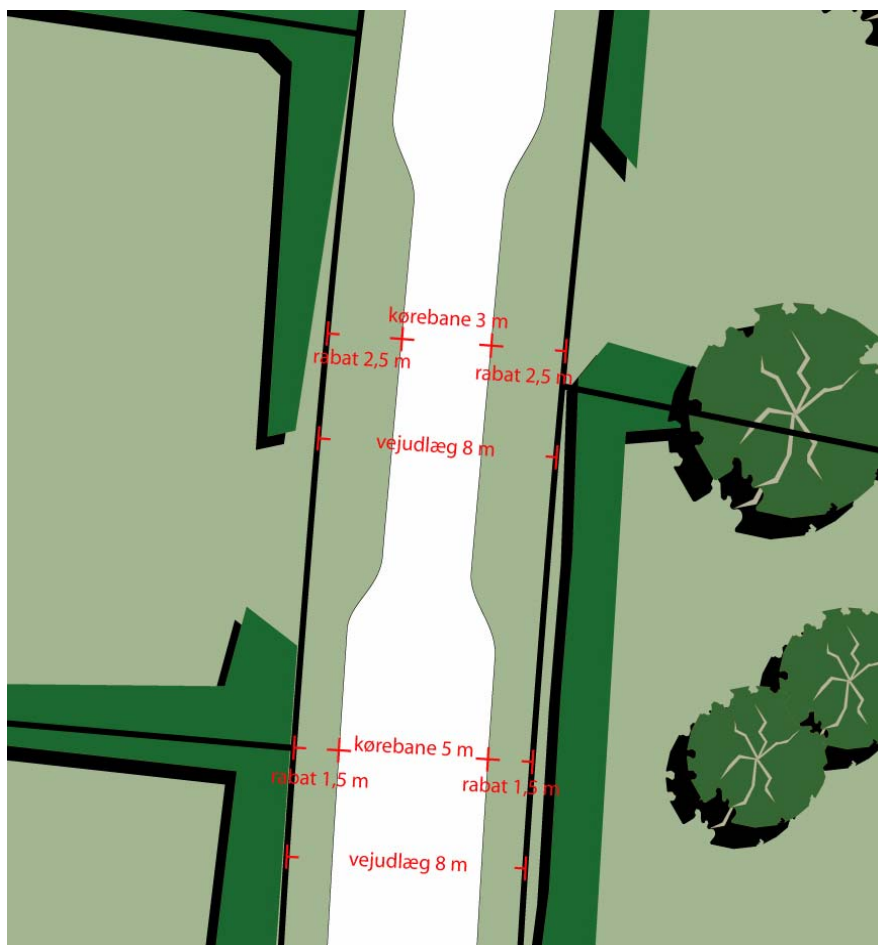
UDSTYKNING

- 4.1. Der skal udstykkes 78 grunde inden for lokalplanområdet, som vist på kortbilag 2 og kortbilag 3.
- 4.2. Grunde skal udstykkes på minimum 1.000 m².
- 4.3. Lokalplanområdet må kun udstykkes efter Kommunalbestyrelsens godkendelse.
- 4.4. Sammenlægning af grunde kan ikke finde sted.
- 4.5. Udlejning af arealer skal ske i henhold til Lov om udstykning og anden registrering i matriklen (Lovbekendtgørelse nr. 494 af 12. juni 2003).

§ 5

VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1. Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra den nye parallelvej, som vist på kortbilag 2.
- 5.2. Der udlægges interne adgangsveje til betjening af sommerhusgrundene, som vist i princippet på kortbilag 2 og kortbilag 3.
- 5.3. Vejene i lokalplanområder skal udlægges som private fællesveje, og skal anlægges i forbindelse med byggemodningen af området.
- 5.4. Nye interne veje udlægges i en bredde af 8 m inklusiv rabatter, som vist på kortbilag 2 og kortbilag 3 samt illustrationen på side 21, og må kun belægges med grus.
- 5.5. Trafikdæmpende foranstaltninger skal udføres på de interne veje, som vist på kortbilag 2 og kortbilag 3 samt illustrationen på side 21.
- 5.6. Stier udlægges i en bredde af 4 m inklusiv rabatter, og må kun belægges med grus.
- 5.7. Grundejerforeningen skal varetage vedligeholdelse af stier og veje inden for lokalplanområdet.
- 5.8. Parkering skal etableres på egen grund. I området må der ikke – ud over ved af- og pålæsning – ske parkering af køretøjer med en totalvægt på over 3500 kg.



Trafikdæmpning jf. § 5.5

§ 6

TEKNIK OG FORSYNING

- 6.1. Al ledningsføring skal foregå i jordkabler.
- 6.2. Ejendomme i lokalplanens område skal tilsluttes offentlig kloak. Spildevand skal ledes til den offentlige kloak, regnvand og overfaldevand skal ledes gennem faskiner.
- 6.3. Ejendomme i lokalplanens område skal tilsluttes Havnsø Vandværk.
- 6.4. Indenfor lokalplanområdet kan der opføres transformerstationer og andre tekniske anlæg. Anlæggene skal placeres og udformes under hensyntagen til øvrig bebyggelse og ubebyggede arealer (jvf. § 3.4).

§ 7

BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 10 % for den enkelte ejendom. Bebyggelsesprocenten beregnes uanset den enkelte grunds størrelse ud fra en grundstørrelse på 1200 m².

- 7.2. Bebyggelsen må højst opføres i 1 etage uden udnyttet tagetage.
- 7.3. Højden fra godkendt niveauplan til sammenskæringen mellem tagflade og ydervæg må ikke overstige 3 m på den ene hovedfacade. Bygningshøjden må ikke overstige 5 m, målt fra et niveauplan fastsat af Kommunalbestyrelsen.
- 7.4. Såfremt der findes glaspartier på facaderne i over 3 m's højde, må der ikke etableres hems, der er synlig i facaden.
- 7.5. Facadehøjden på småskure, udhuse, garager o.l. må ikke overstige 2,5 m.
- 7.6. Tage kan udføres med ensidig eller tosidig taghældning.
- 7.7. Taghældningen må ikke overstige 35°.
- 7.8. Taghældningen på småskure, udhuse, garager o.l. må ikke overstige 15°.
- 7.9. Bebyggelse må ikke opføres nærmere end 5 m fra skel mod nabo, vej, sti eller fællesareal. Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger kan opføres indtil 2,5 m fra skel ale ne mod nabo og sti. Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger, der opføres mellem 2,5 og 5,0 m fra skel mod nabo eller sti, kan opføres med en facadehøjde på indtil 2,5 m og taghældning mellem 0° og 15°.
- 7.10. Kommunalbestyrelsen fastsætter et niveauplan for hver grund efter reglerne i bygningsreglementet.
- 7.11. Den enkelte bygnings sokkel må ikke ligge mere end 0,30 m over det af Kommunalbestyrelsen fastsatte niveauplan jf. §7.9.

§ 8

BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1. Bebyggelsens ydervægge må kun udføres med træbeklædning. Mindre dele af bebyggelsens facadepartier kan udføres i andre materialer som murværk, glas, metal, eternit.
- 8.2. Tage må kun beklædes med sort tagpap med listedækning, sort uglasserede eller ikke reflekterende teglsten, sorte beton tagsten, sort skifer, græs- eller tørvetage. Mindre bygninger, overdækninger og lignende kan dog tillades opført med gennemsigtigt tagmateriale, der ikke er reflekterende.
- 8.3. Der må isættes tagvinduer i tagflader, når disse ikke overstiger 1/3 den samlede facadelængde.
- 8.4. Der må ikke opsættes skilte og reklamer inden for området.
- 8.5. Der kan opsættes solceller og solfangere på tagflader, såfremt de integreres i bygningens arkitektoniske formsprog.

§ 9

UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1. Det på kortbilag 2 med priksignatur viste fælles friareal må kun anvendes til sammenhængende lege- og opholdsareal og fremtræde med en åben karakter.
- 9.2. Det fælles friareal må ikke bebygges eller bruges til permanent oplag af nogen art, dvs. der må ikke camperes på området, etableres parkering, legeplads eller lignende.
- 9.3. Det fælles opholdsareal skal tilsås med græs, hvori der kan placeres mindre buskbevoksninger.
- 9.4. Det fælles friareal, skal vedligeholdes af grundejerforeningen, der ejer arealet.
- 9.5. Der udlægges areal til en ny sø som vist på kortbilag 2 og kortbilag 3. Søen gives en størrelse må minimum 500 m².
- 9.6. Søen skal anlægges, så den skråner mod midten, og søbredden må ikke anlægges stejlere end 1:3.
- 9.7. Søen skal anlægges i forbindelse med byggemodningen af området, og skal vedligeholdes af grundejerforeningen.
- 9.8. Ubebyggede arealer skal i øvrigt vedligeholdes, så de fremstår i ordentlig stand.
- 9.9. Der må ikke finde nogen former for oplag sted inden for lokalplanens område, herunder vinteroplæg af større både og uindregistrerede køretøjer.
- 9.10. Der skal sikres areal til to beplantningsbælter på 5 m langs lokalplanområdets vestlige og nordlige grænse, principielt vist på kortbilag 2.
- 9.11. Beplantningsbælterne anlægges i 4 rækker med 1,2 m mellem rækkerne (dvs. den reelle bredde af bæltet er 4,8 m). Planterne sættes med 1 m mellemrum i rækkerne.

Der anvendes 2 mindre træarter: Alm. Røn (*Sorbus aucuparia*) (5 %, 1/2, 30-50) og Skov Æble (*Malus sylvestris*) (10 %, 1/2, 40-60), 2 mindre træ-/buskarter, Hassel (*Corylus avellana*) (20 %, 1/2, 30-50) og Almindelig Hyld (*Sambucus nigra*) (25 %, 1/1, 40-60), samt 2 mindre buskarter:

Dunet Gedeblad (*Lonicera xylosteum*) (20 %, 0/1/2, 30-50) og Kvalkvæd (*Viburnum opulus*) (20 %, 0/1/1, 30-50).

Beplantningen opbygges med buskarter i de 2 yderste rækker og en kerne af træer og større buske i de to inderste rækker. Beplantning skal så vidt muligt placeres i grupper på 3-4 planter. Dog skal der i de yderste rækker i blandes Hyld og Hassel mellem Dunet gedeblad og Kvalkvæd for at give beplantningsbæltet volumen.

- 9.12. Beplantningen i det nordlige beplantningsbælte etableres med en afstand på 5 meter fra dige-

fode mod syd, således at diget skånes for biologiske- eller fysiske tilstandsændringer, jf. museumsloven § 29 a.

- 9.13. Den endelige beplantningsplan for de to beplantningsbælter skal godkendes af Bjergsted Kommune.

Beplantningsbælterne skal etableres i forbindelse med byggemodning af området og skal vedligeholdes og forynges (evt. ved nyplantning) af grundejerforeningen.

- 9.14. Hegn i nabo- og vejskel skal udføres som levende hegn, og der må kun anvendes arter som nævnt i §9.11

Det levende hegn kan suppleres med trådhegn, hvis dette kan forventes dækket af det levende hegn. Det er ikke tilladt at hegne med klippede hække, raftehegn, plankeværk, mur eller lignende.

Beplantningen i skel, også mod fællesarealer, vedligeholdes af den enkelte grundejer med efterplantning, udtynding og beskæring.

- 9.15. Terrænreguleringer på mere end $\pm 0,5$ m i forhold til eksisterende terræn (færdigreguleret terræn efter byggeriets fuldførelse) og nærmere skel end 2,5 m må kun foretages med Kommunalbestyrelsens tilladelse.

§ 10

SERVITUTTER

- 10.1. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

§ 11

GRUNDEJERFORENING

- 11.1. Der skal oprettes en grundejerforening for hele lokalplanområdet.
- 11.2. Der er medlemspligt for købere og senere ejere af grunde inden for lokalplanens område.
- 11.3. Grundejerforeningen skal oprettes senest, når Bjergsted Kommune kræver det. Grundejerforeningen forestår drift og vedligeholdelse af private fælles veje, stier, beplantningsbælter, sø og grønne friarealer m.m. samt renholdelse.

§ 12

BYGGEODNING

- 12.1. I forbindelse med byggemodning af området skal der i overensstemmelse med
- § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold anlægges interne veje og stier, i den forbindelse skal der sikres koordinerende aftaler med områdets ledningsejere,
 - § 9 ”Ubebyggede arealer” etablere fælles friareal, herunder sø
 - § 9 ”Ubebyggede arealer” etableres beplantningsbælter

§ 13

RETSVIRKNINGER

- 13.1. Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, i følge Planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 13.2. Lokalplanen regulerer fremtidige forhold, hvorfor den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.
- 13.3. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser, under forudsætning af, at det ikke er i strid med lokalplanens formål. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget til offentlig fremlæggelse, jvf. Planlovens § 24, af Kommunalbestyrelsen d. 13. oktober 2005.

Lokalplanforslaget er offentligt bekendtgjort d. 8. november 2005.



Gert Larsen
Borgmester

/



Claus Steen Madsen
Vicekommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget, jf. Planlovens § 27, ved formandsbeslutning d. 17. august 2006.

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort d. 5. september 2006.



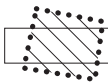
Gert Larsen
Borgmester

/



Claus Steen Madsen
Vicekommunaldirektør

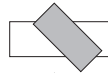
Signaturforklaring



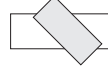
Lokalplanområdets afgrænsning
Hele lokalplanområdet overføres fra
landzone til sommerhusområde



Byzone



Landzone



Sommerhusområde



Lokalplan 3.18
Sommerhusområdet Ravnholt
Havnsø

Kortbilag 1
Matrikelkort

Mål: 1:5000

16.06.2006

Signaturforklaring

-  Lokalplanområdets afgrænsning
-  Vejudlæg 8 m til privat fællesvej
-  Vejindsnævring
-  Vejadgang
-  Stuelæg 4 m
-  Beplantningsbælte
-  Friholdt grønt område fælles areal
-  Principiel placering af ny sø
-  Udstykning og udstykningsnummer
-  Jorddige (fredet og Uden for området)



Lokalplan 3.18
Sommerhusområdet Ravnholt
Havnso

Kortbilag 2
Lokalplankort og udstykningsplan

Mål: 1:2500

16.06.2006



**Lokalplan 3.18
Sommerhusområdet Ravnholt
Havnsø**

**Kortbilag 3
Illustrationplan**

Mål: 1:2500

16.06.2006

TILLÆG 12 TIL KOMMUNEPLAN 1997 – 2008

BAGGRUND FOR KOMMUNEPLANTILLÆGGET

Miljøministeriets ”Landsplandirektiv for udvidelse af sommerhusområder i kystnærhedszonen, juni 2005” udlægger et område til sommerhusformål Havnsø. I Tillæg 5 til Kommuneplan 1997-2008 er området udlagt som rammeområde 3.C5 - Feriehotel - centerområde.

Kommuneplantillæg 12 er udarbejdet for at indarbejde Landsplandirektivets bestemmelser i Kommuneplan 1997 – 2008. Dette betyder at området overføres fra centerområde til sommerhusområde.

TILLÆG 5 TIL KOMMUNEPLAN 1997 – 2008

I Tillæg 5 til Kommuneplan 1997-2008, er rammeområde 3.C5 fastsat med afgrænsning som vist på fig. 1.

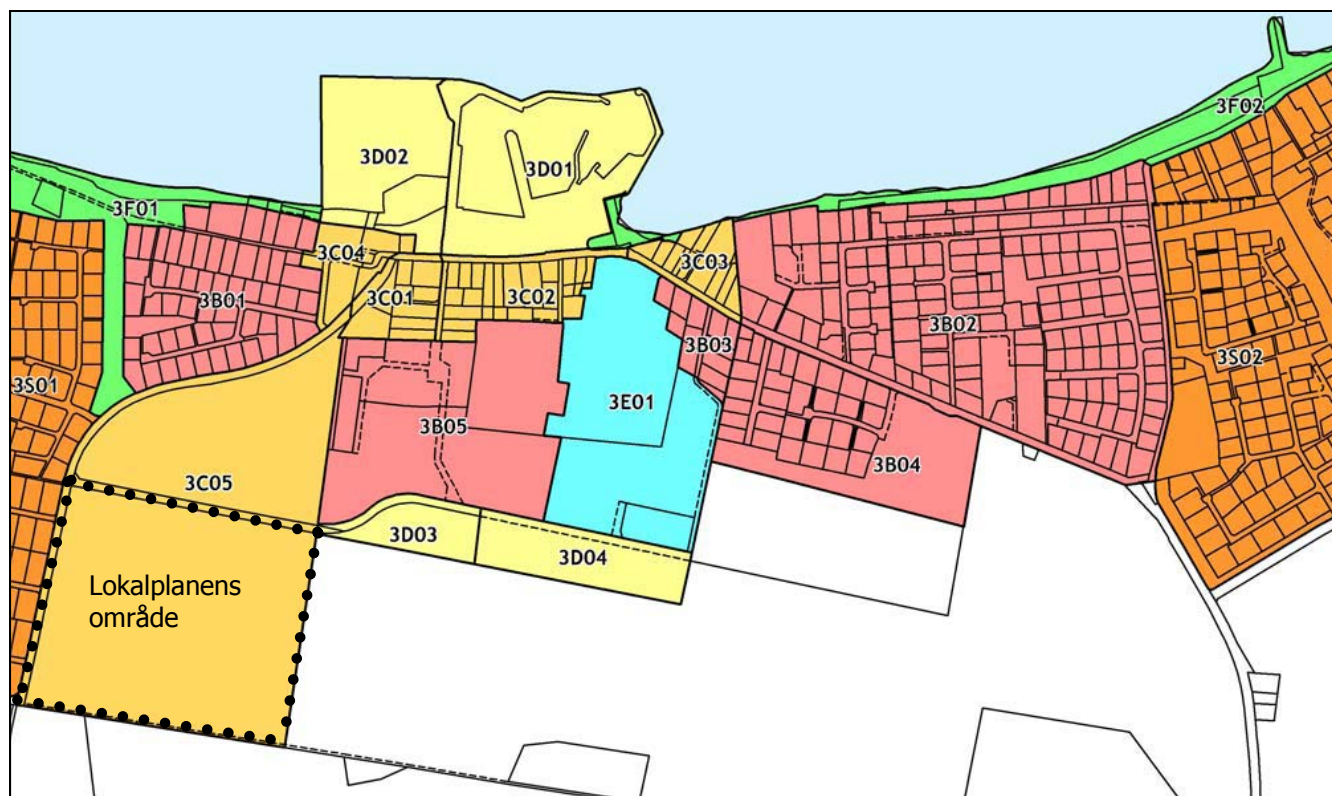


Fig. 1 Udsnit af Tillæg 5 til Kommuneplan 1997-2008 - Havnsø

TILLÆG 12 TIL KOMMUNEPLAN 1997 – 2008

Med Tillæg 12 til Kommuneplan 1997-2008 overføres en del af rammeområde 3.C5 til et nyt rammeområde 3.S4 som vist på fig. 2 og med følgende rammebestemmelser. De nuværende bestemmelser fastsat i Tillæg 5 til Kommuneplan 1997 - 2008 fastholdes for den resterende del af rammeområde 3.C5.

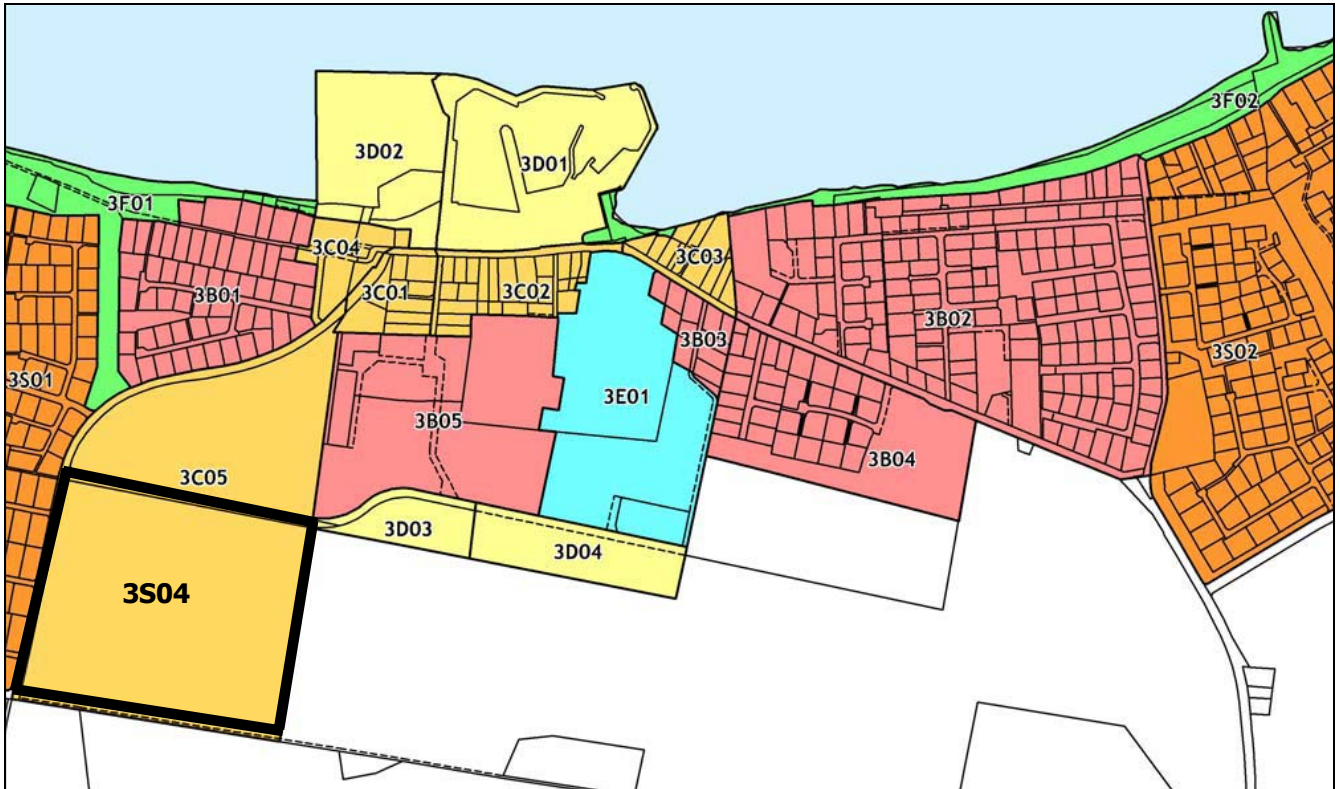


Fig.2 Det nye rammeområde 3S04

Sommerhusområder For sommerhusområder gælder, hvis andet ikke senere er anført (Fastlagt i Tillæg 5 til Kommuneplan 1997-2008):

Områderne kan anvendes til sommerhusbebyggelse.
 Bebyggelsesprocenten kan ikke overstige 10%.
 Bebyggelsen kan ikke opføres i mere end 1 etage.
 Bygningshøjden må ikke overstige 5 m. og facadehøjden 3 m. målt i forhold til terræn.
 Der kan ikke udstykkes parceller mindre end 1200 m². Maksimalt 25% af dette areal kan dog tilgå fælles opholdsarealer.
 Der kan i sommerhusområder etableres fælles opholdsarealer.
 På fælles opholdsarealer kan der ikke opføres bebyggelse. Dog kan der etableres legepladser.

For sommerhusområde 3S4 – Ravnholt gælder særskilt:

Der må maksimalt udstykkes 78 grunde indenfor området.
 Der kan ikke udstykkes parceller mindre end 1000 m².
 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 10 % for den enkelte ejendom.
 Bebyggelsesprocenten beregnes uanset den enkelte grunds størrelse ud fra en gennemsnitlig grundstørrelse på 1200 m².
 Bygningshøjden må ikke overstige 5 m. Højden fra godkendt niveauplan til sammenskæringen mellem tagflade og ydervæg må ikke overstige 3 m på den ene hovedfacade.
 Jorddiget langs områdets nordlige afgrænsning skal beskyttes.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Kommuneplantillægget er vedtaget til offentlig fremlæggelse, jvf. Planlovens § 24, af Kommunalbestyrelsen d. 13 oktober 2005.

Kommuneplantillægget er offentligt bekendtgjort d. 8. november 2005.

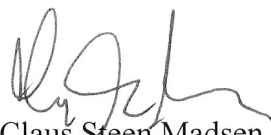

Gert Larsen
Borgmester

 / Claus Steen Madsen
Vicekommunaldirektør

Kommuneplantillægget er endeligt vedtaget, jf. Planlovens § 27, ved formandsbeslutning d. 17. august 2006.

Kommuneplantillægget er offentlig bekendtgjort d. 5. september 2006.


Gert Larsen
Borgmester

 / Claus Steen Madsen
Vicekommunaldirektør

Lokalplanen er udarbejdet af

Bjergsted Kommune

i samarbejde med

NIRAS Konsulenterne