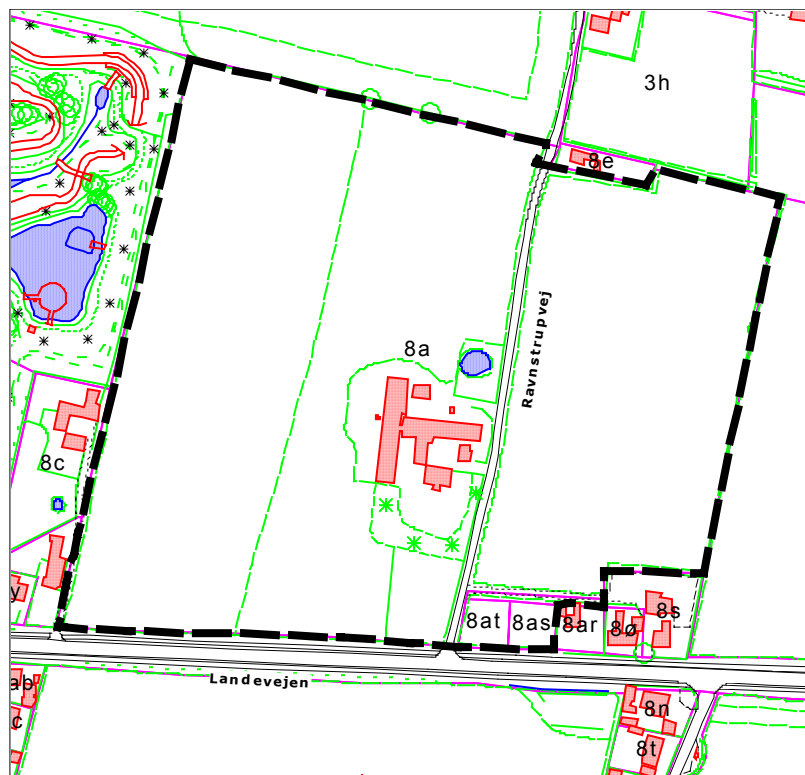




RAMMELOKALPLAN NR. H.35.4.

for

RØNNEGÅRDEN



Lokalplan forslag den 15. december 2004.

Lokalplan vedtaget den 30. marts 2005.

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS BAGGRUND

Lokalplanområdet ligger syd for den planlagte campingplads/hytteby og øst for det eksisterende Bon-Bon Land og er medtaget i regionplan 2001 – 2013 og ligeledes i kommuneplanen 2000 – 2012.

Jordbrugskommissionen kræver, at der er lavet lokalplan for området, før der kan gives endelig erhvervelsestilladelse til køb af ejendommen til fritidsformål.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen er en rammelokalplan, som skal sikre, at området kan inddrages i det eksisterende fritidsområde.

Der er endnu ikke taget konkret stilling til, hvad området skal indeholde.

Der skal dog sikres areal til en kommende vejforbindelse, **hvis** der laves en omfartsvej nord om Holme-Olstrup som skitseret i kommuneplanen.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er i kommuneplan 2000-2012 omfattet af bestemmelserne for område 35 Fritidsområde – Campingplads m.m.

- a. Områdets anvendelse fastlægges til camping- og vandlandsområde med aktiv beskæftigelse for børn og voksne.
- b. Der skal sikres en hensigtsmæssig hoveddisponering af området for etablering af vel-fungerende adgangs- og parkeringsforhold.
- c. Den nødvendige bebyggelse og øvrige anlæg skal opføres og placeres således, at gen-virkningerne for omgivelserne bliver minimale.
- d. Der skal etableres de nødvendige støjafskærmninger
- e. Der skal etableres plantebælter, således at området får karakter af grønt område.

Spildevandsplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af den godkendte spildevandsplan fra 2003. Området skal separat kloakeres.

Forurening

Holmegaard Kommune er ikke bekendt med nogen form for forurening indenfor lokal-planområdet.

Regionplanlægning

Området er medtaget i den gældende regionplan 2001 – 2005 som "større fritidsområ-de".

Planlægning for ny ringvej omkring Næstved og ny vej mellem Næstved og Rønnede.

Storstrøms Amt og Næstved kommune forventer at kunne fremlægge skitseprojekt for ringveje nord og øst for Næstved og pege på en linieføring for en ny amts-/statsvej mellem Næstved og Rønnede. Vælges en nordlig linieføring har amtet tidligere angivet et tilslutningsanlæg op ad Ravnstrupvej.

RETSVIRKNINGER

Lokalplanens retsvirkninger.

Når en lokalplan er endeligt vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge §18 i lov om planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen tinglyses på de ejendomme der er omfattet af planen.

Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er omfattet af planen.

Kommunalbestyrelsen kan ifølge §19 i lov om planlægning meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Midlertidige retsvirkninger.

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter lov om planlægning §17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse eller ændring af anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for indsigelser er udløbet, kan der eventuelt efter lov om planlægning §15 stk. 2 opnås tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra lokalplanforslagets offentliggørelse, og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog ikke længere end et år fra offentliggørelsestidspunktet for forslaget til lokalplan.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

LOKALPLAN H.35.4.

I henhold til lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område:

§ 1 **Lokalplanens formål:**

- 1.1 Lokalplanen har til formål
at fastlægge lokalplanområdets fremtidige anvendelse til fritidsområde med hovedvægten lagt på aktiv beskæftigelse for børn og voksne samt
at der etableres de nødvendige støjafskærmninger i form af beplantning eller jordvolde med beplantning – afhængig af hvilken form for aktiviteter, der vil komme
at der etableres beplantningsbælter, således at området får karakter af grønt område. Beplantningsbælterne skal løbende vedligeholdes med udskiftninger og efterplantninger.

§ 2 **Områdets afgrænsning:**

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilaget og omfatter matr. nr. 8^a, 8^{as} og 8^{at} Toksværd by, Toksværd, samt alle parceller der efter den 15. november 2004 udstykkes herfra.
- 2.2 Lokalplanområdet forbliver i landzone.

§ 3 **Områdets anvendelse:**

- 3.1 Området må kun anvendes til fritidsformål med hovedvægt på aktiv beskæftigelse for børn og voksne.
- 3.2 Indenfor området må der opføres eller indrettes den bebyggelse, der er nødvendig for områdets anvendelse, omfattende administrationsbygninger, cafe-terier eller restauranter, kioskbygninger, toilet-, depot- og køkkenbygninger samt omklædningsbygninger (bebyggelse, der er omfattet af byggelovens § 2).
Arealet øst for Ravnstrupvej reserveres til formål, der ikke gives publikumsadgang til.
Der må ikke opføres bebyggelse eller lignende i et tracé på 40 m bredde langs Ravnstrupvej.

- 3.3 Indenfor lokalplanområdet kan der opføres transformatorstation til kvarterets forsyning, når den ikke har mere end 20m² bebygget areal og ikke gives en højde på mere end 3 m over terræn, og når den udformes med respekt for den øvrige bebyggelse.
- 3.4 Til etablering af lege- og aktivitetsfaciliteter må der indrettes anlæg til dyrehold.
- 3.5 Til etablering af lege- og aktivitetsfaciliteter må der foretages terrænmæssige reguleringer til anlæggelse af de forskellige aktiviteter såsom søer og bakker.
- 3.6 Der må ikke etableres nogen form for lege- og aktivitetsfaciliteter, som ved støj eller på anden måde efter kommunalbestyrelsens skøn er til væsentlig ulempe for de omkringboende. Der skal udarbejdes kapitel 5 godkendelse ifølge miljøloven, hvori kravene til støjgrænserne bliver beskrevet.

§ 4 **Udstykning:**

- 4.1 Matrikulære ændringer indenfor området skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 5 **Vej- og parkeringsforhold:**

- 5.1 Da området tænkes integreret i det eksisterende BonBon Land, skal vejadgangen til arealet vest for Ravnstrupvej ske fra Gartnervej, hvor der også er etableret parkeringspladser.

§ 6 **Bebyggelsens, lege- og aktivitetsfaciliteternes samt øvrige anlæg ydre fremtræden:**

- 6.1 Til bebyggelse, legeredskaber og øvrige anlæg må der til udvendige bygningssider samt tagflader ikke anvendes materialer og farver, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
- 6.2 På bygninger m.v. må der ikke anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer.
På evt. høje aktiviteter må der ikke – over et niveauplan på 8,5 m – opsættes reklamer eller lignende, som tiltrækker sig opmærksomhed fra Landevejstrafikken og området i sin helhed.
De evt. høje aktiviteter skal - over et niveauplan på 8,5 m – holdes i lyse grå og/eller lyse blå nuancer.

§ 7 **Ubebyggede arealer**

- 7.1 Alle beplantningsbælterne skal til stadighed vedligeholdes med buske og træer, og der skal løbende ske udskiftninger og efterplantninger. Beplantningsbælterne skal tilstræbes at have en væksthøjde på 10 m og en bredde på min. 10 m.
- 7.2 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse m.v. gives et ordentligt udseende.

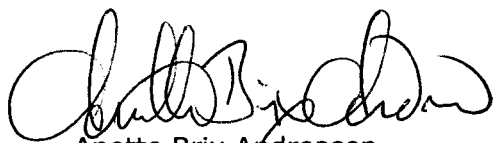
- 7.3 Udendørs oplagring må kun finde sted inden for tæt hegnede arealer. Ved oplagring skal en passende orden overholdes.

§ 8 Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder:

- 8.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra Holmegaard kommune i henhold til miljølovens kap. 5, samt byggelovgivningen.
- 8.2 Det er sandsynligt, at der ved realisering af anlægsarbejder i området vil fremkomme væsentlige og hidtil ukendte, jordfaste fortidsminder. En registrering af kommende arkæologiske spor vil således være essentielle for forståelsen for bosættelsesstrukturen i området i den sene del af oldtiden. Det anbefales derfor, at der forud for ethvert anlægsarbejde inden for rammelokalplansområdet tages kontakt til Næstved Museum for en evt. forundersøgelse af det berørte areal. Under alle omstændigheder vil ukendte jordfaste fortidsminder være omfattet af Museumslovens § 27. Der gøres derfor opmærksom på, at bygherrer i henhold til nævnte lov er forpligtet til øjeblikkelig at indberette eventuelle arkæologiske fund eller anlæg, som måtte forekomme, til Næstved Museum, samt i det omfang anlægsarbejdet berører disse, midlertidigt at indstille arbejdet.

§ 9 Vedtagelse:

- 9.1 Lokalplanen er foreløbig vedtaget af Holmegaard Kommunalbestyrelse den 15. december 2004.



Anette Brix Andreasen
formand for teknisk udvalg



Finn Wedendahl
kommuneingeniør

I høringsperioden er der indkommet bemærkninger fra Næstved Museum og fra en del naboer.

På baggrund af bemærkning fra Næstved Museum sker der en tilføjelse af § 8.2 om museumsloven.

De indkomne bemærkninger fra naboer er blevet behandlet i teknisk udvalg og økonomiudvalget. Bemærkningerne til støj m.v. vil blive behandlet i forbindelse med en detaillokalplan og miljøgodkendelse, som også vil komme i offentlig høring.

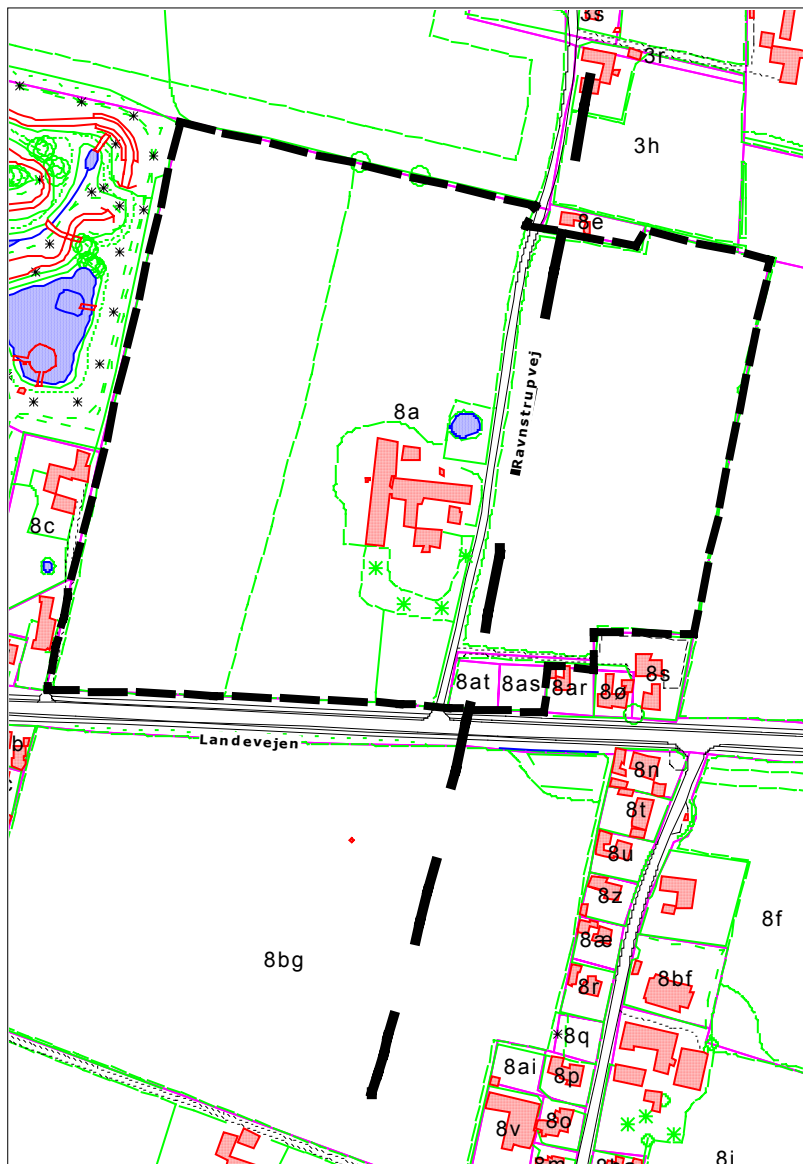
Efter behandlingen i kommunalbestyrelsen den 30. marts 2005 blev rammelokalplanen endelig vedtaget.



Anette Brix Andreasen
formand for teknisk udvalg

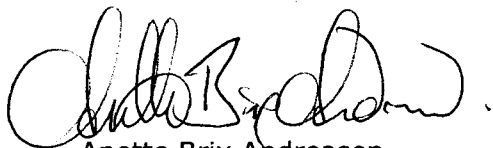


Finn Wedendahl
kommuneingeniør



Herefter begæres lokalplanen i medfør af Lov om Planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) § 31, stk. 2 tinglyst på den foran i § 2.1 nævnte del af matr.nr. 8a, 8as og 8at Toksværd by, Toksværd med Holmegaard kommune som påtaleberettiget og med de af § 18 i samme lov følgende retsvirkninger.

Med hensyn til de på forannævnte matr.nr. tinglyste servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen.



Anette Brix Andreasen
formand for teknisk udvalg



Finn Wedendahl
kommuneingeniør