

NÆSTVED KOMMUNE

LOKALPLAN L1.2-1 FOR ET OMRÅDE TIL FRITIDSFORMÅL
"DE HVIDE SVANER"

OM LOKALPLANER

Tilvejebringelse.

Bestemmelserne om lokalplaner findes i lov om kommuneplanlægning. Byrådene har ifølge loven ansvaret for, at der udarbejdes lokalplaner

Der skal tilvejebringes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, og når der påtænkes større anlægs- og byggearbejder.

Byrådet kan tilvejebringe lokalplaner for en række andre forhold.

Offentliggørelse.

Når byrådet har vedtaget et forslag til lokalplan, skal det offentliggøres sammen med oplysning om indsigelsesfristen, som mindst skal være 8 uger.

Samtidig skal byrådet give skriftlig underretning herom til ejere, lejere og brugere af de ejendomme, som omfattes af planen, samt foreninger der ønsker underretning, til amtsrådet, miljøministeriet og andre for hvem planen har særlig interesse.

Amtsrådet påser, at et forslag til lokalplan er i overensstemmelse med region- og kommuneplanlægningen.

Er der opnået enighed mellem amtsrådet og byrådet om eventuelle ændringer i planforslaget, kan byrådet, hvis der ikke er kommet indsigelser, vedtage planen endeligt, når indsigelsesfristen er udløbet. Efter vedtagelsen foretages offentlig bekendtgørelse af planen, og der fremsendes skriftlig underretning til ejerne, og de der har fremsat indsigelser, samt til foreninger og myndigheder.

INDHOLD.

En lokalplan må ikke indeholde bestemmelser, som strider mod en kommuneplan.

Lokalplanen kan f.eks. rumme bestemmelser om overførsel af arealer til byzone eller sommerhusområde, om placering og udformning af bebyggelse, bevaring af bygninger og landskabstræk, sikring af friarealer og fællesanlæg m.m.

Når en lokalplan omfatter et område der overføres til byzone eller sommerhusområde, skal den indeholde bestemmelser om områdets anvendelse og udstykning, samt om vej- og stiforhold.

En lokalplan skal ledsages af en beskrivelse af planens formål og dens forhold til kommuneplanen og anden planlægning.

RETSVIRKNINGER.

Når et forslag til lokalplan er offentliggjort, må der ikke opføres bebyggelse eller ændres anvendelse på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Lokalplanen tinglyses på de enkelte ejendomme, der er omfattet af planen, og der må ikke etableres forhold, som strider mod planen efter at den er bekendtgjort.

Byrådet kan ifølge kommuneplanlovens § 17 nedlægge forbud mod, at der etableres forhold, der er i strid med en eventuel kommende lokalplan. Forbudet kan nedlægges for indtil 1 år.

Med henblik på at sikre planens gennemførelse, kan byrådet ekspropriere fast ejendom, når det er af væsentlig betydning. Byrådet kan indenfor visse rammer give dispensation fra lovens generelle bebyggelsesregulerende bestemmelser og fra lokalplaner.

LOKALPLAN L1.2 - 1 side

REDEGØRELSE 3

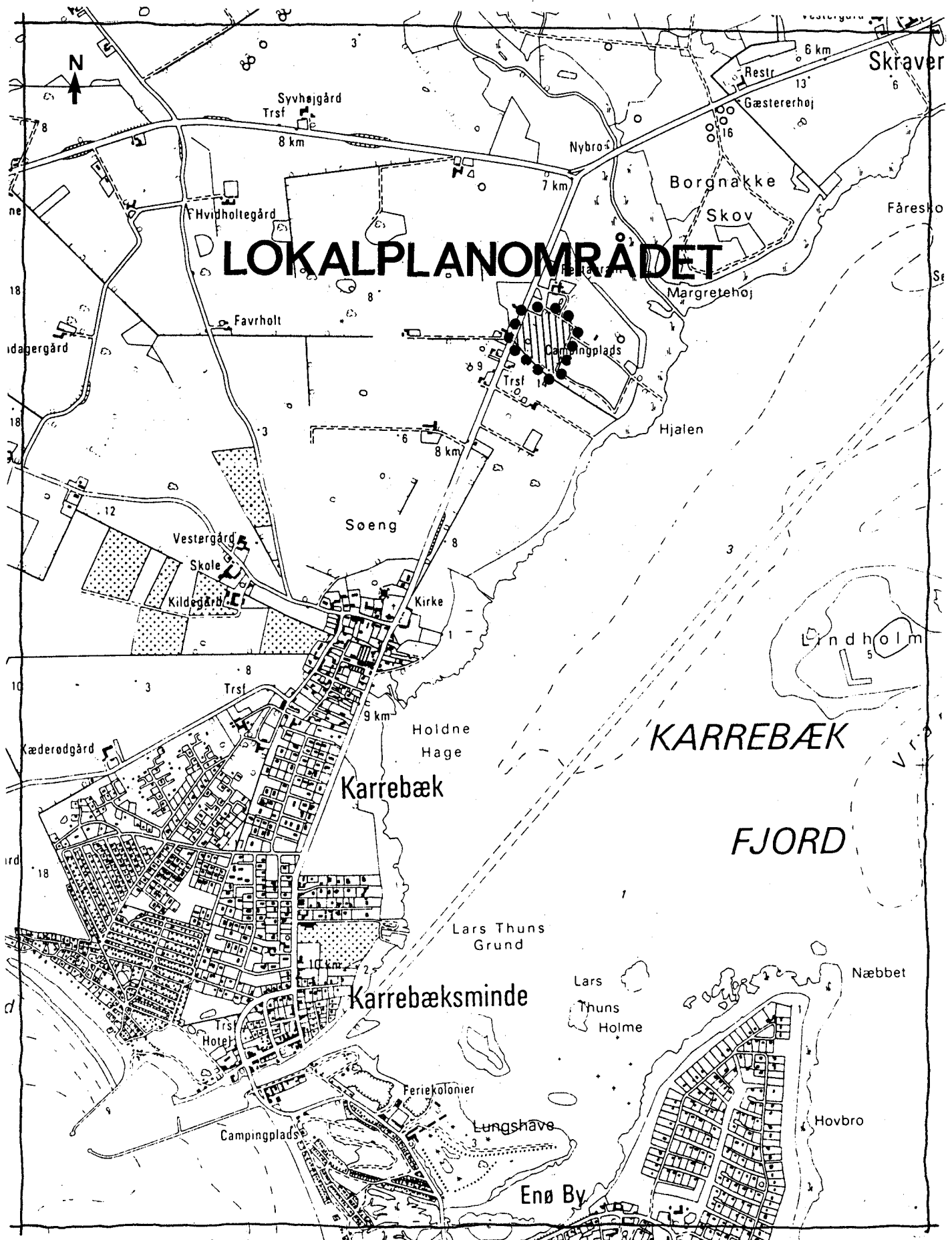
Baggrund.....	3
Beskrivelse af området.....	3
Beskrivelse af bebyggelsesplanen.	4
Forholdet til anden planlægning..	6

LOKALPLAN 9

§ 1.0 Formål.....	9
§ 2.0 Område og zonestatus.....	9
§ 3.0 Områdets anvendelse.....	9
§ 4.0 Udstykninger.....	9
§ 5.0 Veje, stier og parkering..	10
§ 6.0 Ledningsanlæg.....	10
§ 7.0 Bebyggelsens omfang og placering.....	10
§ 8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	11
§ 9.0 Ubebyggede arealer.....	11
§ 10.0 Forudsætninger for ibrugtagningen af feriemotellet.....	11
§ 11.0 Servitutter.....	11
§ 12.0 Lokalplanens retsvirkninger.....	12
Vedtagelsespåtegning.....	12

BILAG nr

Anvendelsesplan.....	1
Illustrationsplan.....	2
Tillæg til kommuneplanens rammebestemmelser for lokalplanlægningen	3



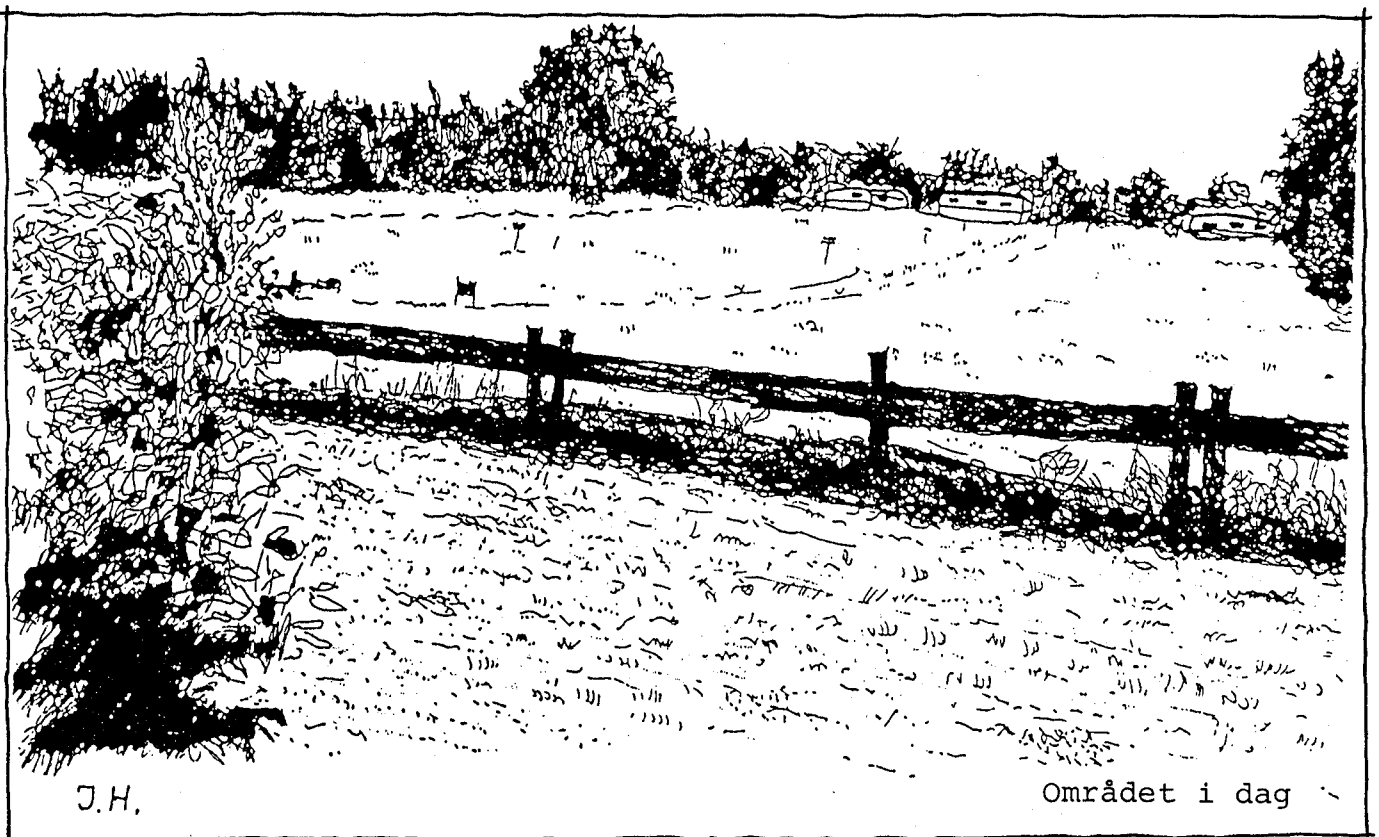
BAGGRUND

Denne lokalplan er udarbejdet, fordi indehaveren af campingpladsen "De Hvide Svaner" ønsker at udvide den eksisterende virksomhed med nye aktiviteter.

Ejeren og brugerne ønsker på en del af campingpladsens areal at opføre et motel med maksimalt 30 enheder. Udvidelsen med værelser vil betyde, at virksomheden ud over tilbud om sommeren for feriegæster uden campingudstyr også resten af året er i stand til at tilbyde ophold i forbindelse med restaurationsdriften, f.eks. til mindre kursusvirksomhed.

BESKRIVELSE AF OMRÅDETOmrådet i dag

Lokalplanområdet ligger på matr. nr. 5 a Karrebæk by og er i landzone. Området bliver brugt som en del af campingpladsen, men er afgrænset fra denne af et hegn af eksisterende beplantning.



Området ligger i naturskønne omgivelser ved Karrebæk fjord og med det omgivende landbrug og Saltø Å som naboer.

Fremtidige forhold

Fra at være et grønt område planlægges arealet bebygget og anvendt til motel- ferie- og kursusvirksomhed med tilhørende receptionsbygning, der skal betjene såvel campingpladsen som motel.

Grundstørrelse	17.180 m ²
Bebygget areal	1.483 m ²
Bygningshøjde	5 m
Etageantal	1
Bebyggelsesprocent	8

Grund og bebyggelse

BESKRIVELSE AF BEBYGGELSESPLAN

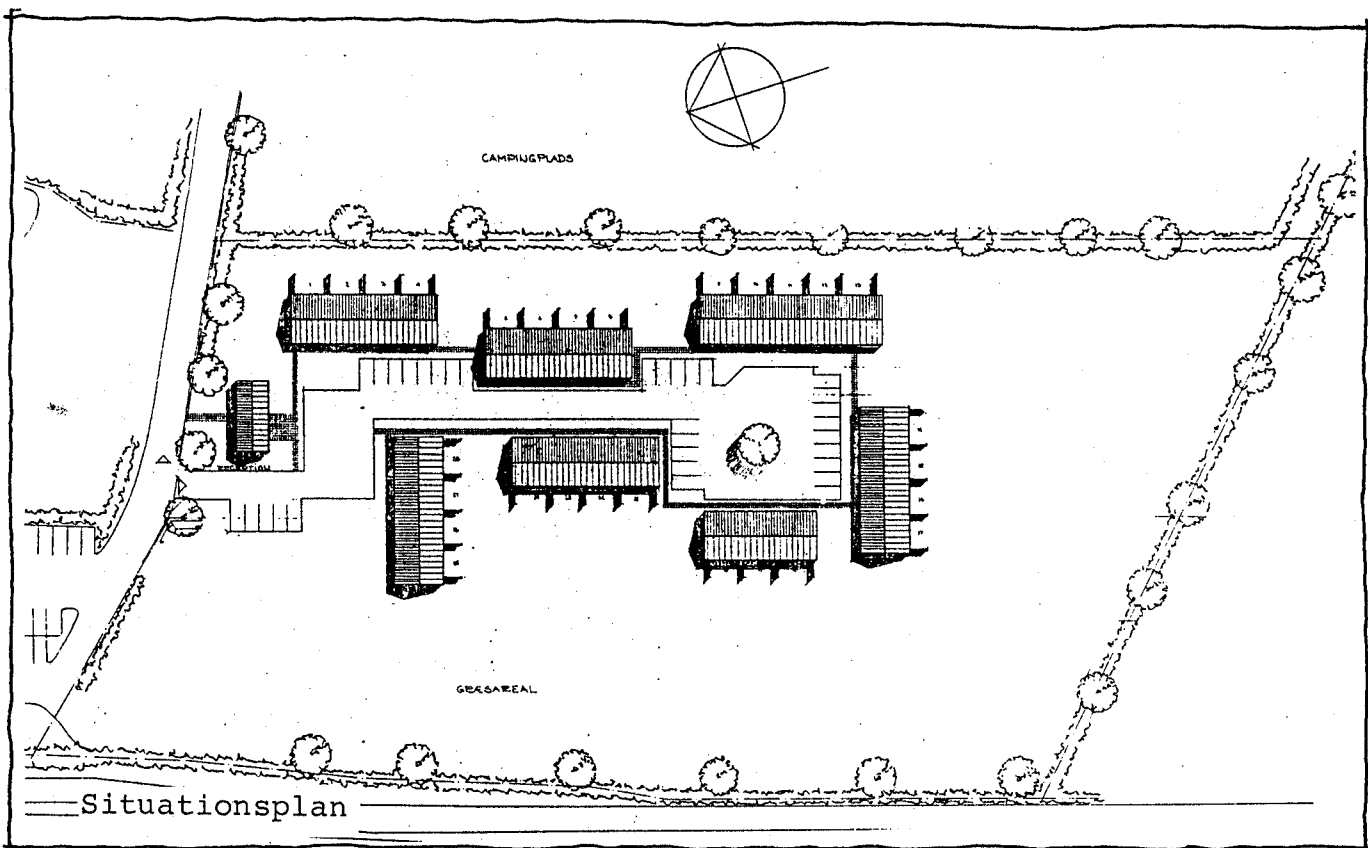
I dette afsnit beskrives lokalplanens bebyggelsesplan, bygninger, materialevalg m.m.

Hovedidé

Husene bliver placeret omkring en gade, der munder ud i et torv i bebyggelsens sydlige del.

Bygningernes udformning

Bebyggelsen ligger 35-42 m fra skel-linjen til landevejen.



Bebyggelsen består af 7 huse, der hver rummer mellem 3 og 5 enheder samt receptionsbygningen.

Størrelsen på de enkelte enheder er ca. 50 m².

Der bygges i 1 etage. Tagene dækkes med moccasfarvede betontagsten og hældningen bliver 30°.

Adgangsforhold og parkering

Campingpladsens nuværende indkørsel fra Karrebæksmindelandevejen bliver også indkørsel til motellet.

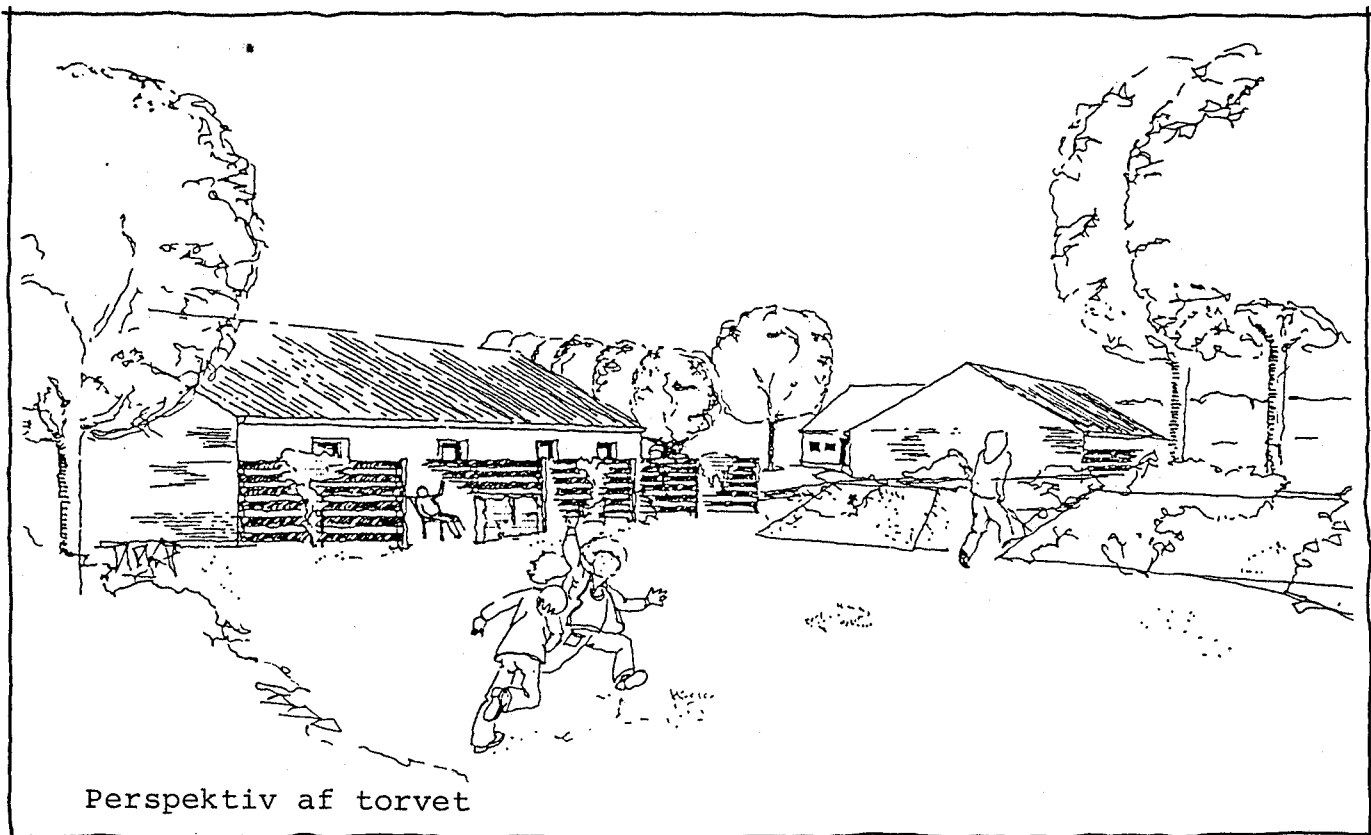
Selve adgangsvejen til bebyggelsen bliver en ca. 5 m bred grusbelagt vej.

Langs denne vej anlægges parkeringspladserne.

Stier og friarealer

Adgangsstierne til boligenhederne belægges med fliser og anlægges langs indgangsfacaden. Friarealerne mellem husene udlægges som grønne arealer.

Mod vest anlægges en græsvold, i forhold til landevejen tjener den som en slags "støjisolerende mur".



Perspektiv af torvet

Miljøministeriets cirkulære nr. 167 af 28. august 1981
Lands- og regionplanlægning

Cirkulære om planlægning af ferie- og fritidsbebyggelse

I. Cirkulærets formål og baggrund

Miljøministeren fastsætter i dette cirkulære, at det fremtidige ferie- og fritidsbyggeri skal planlægges under hensyntagen til bevarelse af værdifulde naturområder og befolkningens adgang til disse.

I dette cirkulære fastlægges en endelig afgrænsning af de kystnære områder. Hierudover angives der en række forudsætninger for den rekreative planlægning, der skal udføres som led i de kommende års regionplanarbejde. Endelig oplyser cirkulæret om principperne for godkendelsen af de første regionplanforslags retningslinjer for ferie- og fritidsbyggeri.

Baggrunden for cirkulæret er tendenserne indenfor ferie- og fritidsbyggeriet i de sidste årtier. Udviklingen op igennem 60'erne og 70'erne af nye store sommerhusområder langs kysterne har medført, at mange kyststrækninger er blevet lukket bag et ubrudt bælte af sommerhuse. I den sidste halvdel af 70'erne blev disse tendenser forstærket af en voldsom stigning i feriehotebyggeriet. Denne udvikling var årsag til udsendelsen af cirkulære om planlægning af sommerhusområder (nr. 124 af 16. juni 1977), hvormed der gennemførtes et totalt stop for nyudlæg af sommerhusområder, indtil der forelå godkendte regionplaner. Det fremgik endvidere af cirkulæret, at regionplanerne skulle sikre, at de kystnære områder skulle friholdes for yderligere udlæg af arealer til sommerhusbyggeri. I 1978 iværksatte miljøministeren et midlertidigt stop for alle nyudlæg af arealer til feriehoteletter m.v. (jfr. planstyrelsens cirkulæreskrivelse nr. 15 af 30. juni 1978).

Nærværende cirkulære afløser disse tidligere retningslinjer for planlægning af arealudlæg til ferie- og fritidsbyggeri.

II. Afgrænsning af de kystnære områder

I overensstemmelse med det tidligere cirkulære nr. 124 af 16. juni 1977 om planlægning af sommerhusområder har amtsrådene (udenfor hovedstadsområdet og Bornholm) udsendt oplæg til konkrete afgrænsninger af de kystnære områder efter forhandling med de berørte kommuner og de daværende fretningsplanudvalg og indsendt oplæggene til planstyrelsen.

Efter en afklarende møderunde med amtsråd og fretningsmyndigheder fastlægges hermed i henhold til § 4 i lov om lands- og regionplanlægning den endelige kystnærhedsafgrænsning for de amtskommuner, der ligger udenfor hovedstadsområdet og Bornholm. Afgrænsningen, der skal lægges til grund for region- og kommuneplanlægningen, fremgår af det oversigtlige kortbilag.

Afgrænsningen følger i videst muligt omfang amtsrådernes oplæg, dog er alle arealer indenfor en afstand af 3 km fra kysten, som ligger i zone 1 og zone 2 på statens naturfrednings- og landskabskonsulents oversigtskort over fredningsinteressesområders fordeling, 1972, omfattet af kystnærhedsafgrænsningen.

Nogle amtsråd har i deres oplæg til afgrænsning af kystnære områder indtegnet en række undtagelsesområder indenfor kystnærhedsafgrænsningen, hvor det ifølge oplæggene fortsat vil være muligt at udlægge nye sommerhusområder.

30.82

FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING

Regionplanen

Motellets placering på en del af campingpladsens areal betyder, at det kommer til at ligge indenfor de kystnære områder.

Udviklingen op igennem 60'erne og 70'erne af nye store ferie- og fritidsbebyggelser langs kysterne betød, at mange kyststrækninger blev lukket bag et ubrudt bælte af ferieboliger. Denne udvikling medførte, at Miljøministeriet udsendte cirkulærer omkring friholdelse af de kystnære områder og stop for nye feriebebyggelser.

I det sidste og gældende cirkulære - nemlig cirkulære nr. 167 af 28.8.81 om planlægning af ferie- og fritidsbebyggelse står der, at al hotel- og krovirksomhed m.v. inden for de kystnære områder, der rummer overnattingsfaciliteter til erhvervsmæssig udlejning, skal betragtes som feriehoteller og hvor såvel nyanlæg som udvidelser er et regionplanspørgsmål.

Regionplanen 1980-92 for Storstrøms Amtskommune giver ikke mulighed for anlæg af et motel ved "De Hvide Svaner".

Derfor besluttede Næstved Byråd at anmode amtet om at optage projektet i regionplantillægget 1985.

I regionplanens retningslinjer 1985-96 står der under afsnit 2.34 om hoteller:

"..... På et mindre areal af en eksisterende campingplads ved Karrebæk fjord i Næstved kommune kan opføres et motel med 30 værelser til supplerende af restaurations- og campingvirksomheden."

Amtskommunen har endvidere betinget sig, at der etableres den nødvendige afskærmning omkring motellet af hensyn til de landskabelige forhold og støjforholdene.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med regionplantillægget og amtets øvrige betingelser.

NÆSTVED KOMMUNE

Forslag til kommuneplan

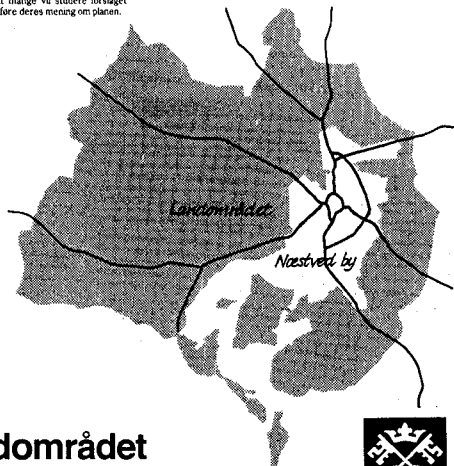
1985 - 96

Dette forslag til kommuneplan er vedtaget af byrådet den 14. maj 1985.

Der er endnu kun tale om et FORSLAG. For byrådet kan vedtage det endelig. Skal det offentliggøres, og borgere og offentlige myndigheder m.v. skal have lejlighed til at fremskaffe bemærkninger til forslaget.

FRISTEN FOR FREMSENDELSE AF BEMÆRKNINGER ER FASTSAT TIL DEN 8. OKTOBER 1985.

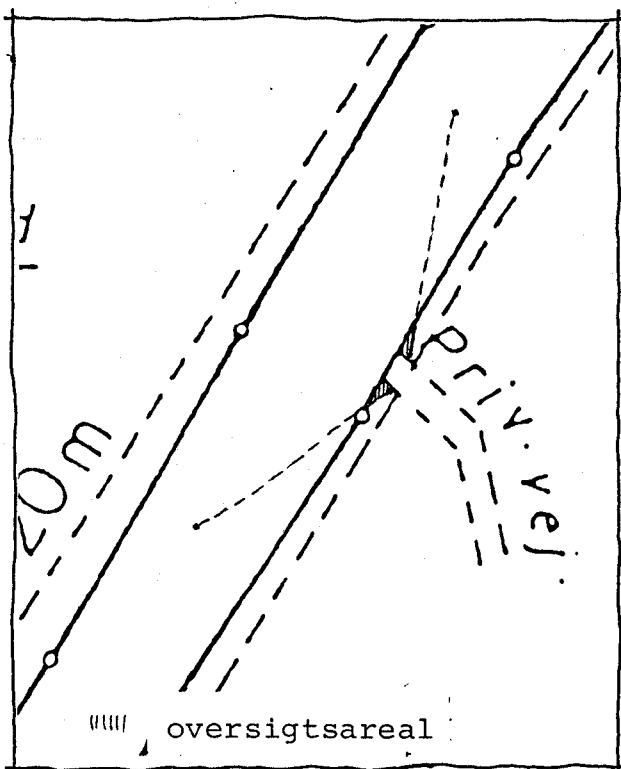
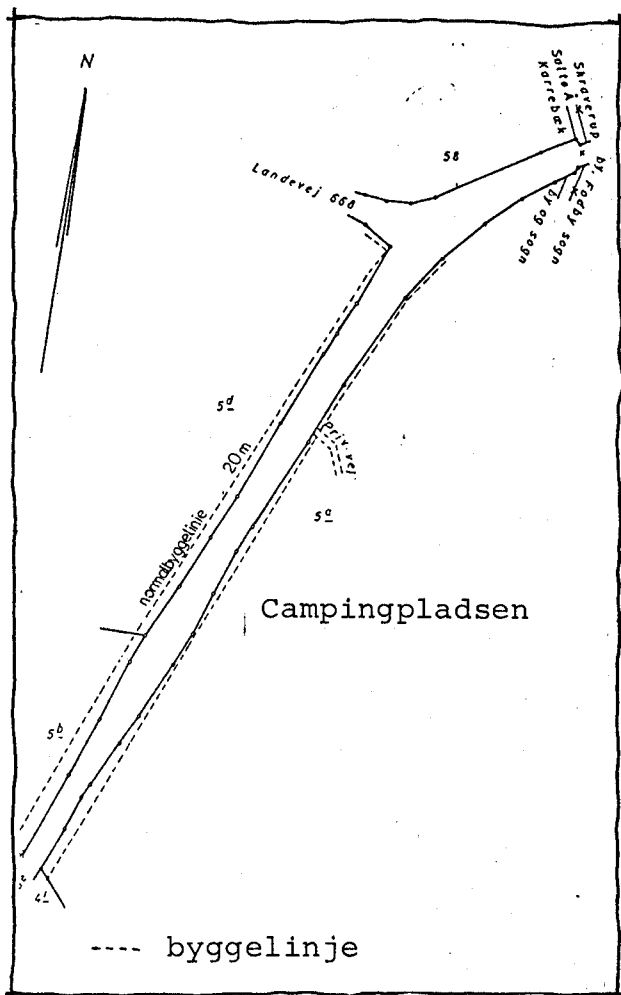
Byrådet håber, at mange vil studere forslaget nærmere og fremføre deres mening om planen.



Landområdet

Hovedstruktur og rammer for lokalplanlægningen





Kommuneplanlægning

I kommuneplanen for Næstved - planen angiver den samlede hovedstruktur i kommunen - står der i hovedstrukturen for landområdet:

"På "De Hvide Svaner" åbnes der mulighed for at anlægge 30 motelværelser."

I rammebestemmelserne for lokalplanlægningen står der ikke noget om lokalplanområdet. Det er derfor nødvendigt at udarbejde et tillæg til rammerne.

Tillægget skal godkendes af Storstrøms amtsråd og planstyrelsen, før lokalplanen kan træde i kraft.

Rammebestemmelserne er gengivet i bilag 3.

By- og landzone

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og lokalplanen medfører ingen ændring i zonestatus.

Byggelinjer

Lokalplanområdet er ikke omfattet af naturfredningslovens byggelinjer.

Derimod er der pålagt en 20 m byggegrænse (målt fra vejmidte) langs landevejen Næstved-Karrebæksminde.

Oversigtsarealer

I en deklaration om oversigtsarealer hedder det:

"15x90 m målt langs sidevejens og landevejens nærmeste kørebanelinjer skal stedse holdes fri for bebyggelse, bevoksning, skilte, parkering og anden placering af faste genstande og ligende, der når mere end 0,5 m over en flade, bestemt ved midterlinjerne af landevejens og sidevejens kørebanelinjer, idet arealerne skal henligge til fri oversigt."

Varmeplanlægning

På nuværende tidspunkt foreligger der ikke en godkendt varmeplan for Næstved kommune.

Naturgas Sjælland fremfører en gasledning til Karrebæk og Karrebæksminde i løbet af 1987. Lokalplanen har derfor en bestemmelse om, at feriebebyggelsen tilsluttes.

Spildevandsplanlægning

"De Hvide Svaner" er ikke omfattet af kommunens spildevandsplan. Svanerne afleder spildevand til eget rensningsanlæg.

Det betyder, at der i forbindelse med motelbyggeriet skal dokumenteres, at afløbsmængderne kan tilsluttes det eksisterende rensningsanlæg uden at rensningseffekten nedsættes.

Med hensyn til regnvand skal det ligeledes dokumenteres, at den samlede regnvandsmængde kan afledes via det eksisterende regnvandsnet.

Trafikstøj og støjafskærmning

Ifølge Miljøministeriets vejledning bør det tilstræbes, at det udendørs trafikstøjniveau ikke overstiger 50 dB(A).

Der er foretaget trafikstøjberegninger efter den nordiske beregningsmodel "Beregningsmodel for vejtrafikstøj", Vejdirektoratet, rapport 23, 1981.

Forudsætningerne for disse beregninger er:

Årsdøgntrafik	3800 køretøjer, heraf 4% tunge køretøjer.
Hastighed	80 km/timen.
Støjvold	Højde 1,4 m. over vejniveau, 15 m fra vejmidte.
Husplacering	50 m. fra vejmidten.
Bepplantningsbælte	3 m. bredde.
Modtagerhøjde	1,6 m.

Beregning angiver et ækvivalent konstant lydtryksniveau på 50 dB(A).

I lokalplanen er der derfor udlagt et afskærmningsbælte, der placeres i tilknytning til det 3 m brede beplantningsbælte.

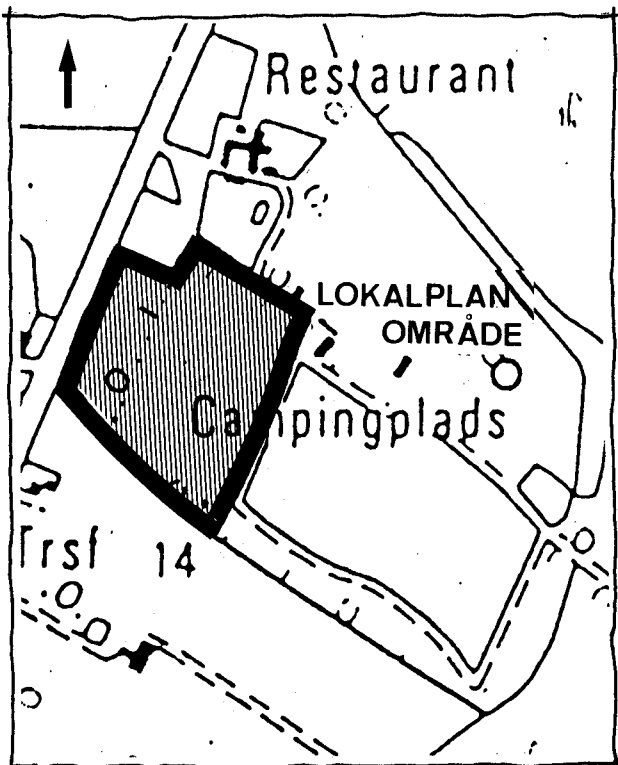
NÆSTVED KOMMUNE

LOKALPLAN L1.2-1

FOR ET OMRÅDE PÅ CAMPINGPLADSEN "DE HVIDE SVANER",

VED KARREBÆK

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.



§ 1. FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål:

- at give mulighed for at der på lokalplanområdet kan opføres et motel med maksimalt 30 enheder.
- at den nødvendige afskærmning omkring motellet etableres af hensyn til de landskabelige forhold og støjforholdene.

§ 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortet. Den omfatter en del af matrikel nr. 5 a Karrebæk by, Karrebæk.

2.2 Området ligger i landzone.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet må anvendes til opførelse af et motel med maksimalt 30 enheder.

3.2 Der må ikke på lokalplanområdet drives nogen form for virksomhed som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende er til gene for de landskabelige forhold eller for de omboende.

§ 4. Udstykninger

4.1 Udstykning af området må ikke finde sted.

§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING

5.1 Campingpladsen "De Hvide Svaners" indkørsel fra Karrebækvej skal være indkørsel til motellet

5.2 Adgangsvejen til motellet udlægges som en 5 m bred vej.

5.3 Der skal reserveres areal til parkering svarende til mindst 1 plads pr. boligenhed. Disse parkeringspladser etableres i forbindelse motellet.

§ 6. LEDNINGSANLÆG

6.1 Belysning af veje, stier og andre fællesarealer må kun udføres som parkbelysning. På husene kan der opsættes væglamper.

6.2 Elledninger, herunder ledninger til vej- og stibelysning, skal føres frem som jordkabel.

6.3 Bebyggelsen må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug før den er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter byrådets anvisning.

Byrådet kan give tilladelse til, at der kan anvendes egen varmecentral indtil det kollektive varmforsyningsanlæg er tilvejebragt.

6.4 Der vil ikke blive tilladt opsætning af antenner, hverken på bygningen eller på master.

§ 7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

7.1 Bebyggelsen skal i hovedtrækkene udformes som vist på den vejledende bebyggelsesplan. Se kortbilag 2.

7.2 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 10 for området som helhed.

7.3 Enhver bygning skal placeres mindst 35 m fra skellinjen til Karrebækvej.

7.4 Bygninger må opføres med maks. 1 etage.

7.5 Bygningshøjden over det omgivende naturlige terræn må ikke overstige 5 m og facadehøjden må ikke overstige 3 m.

7.6 Taghældningen skal for alle bygninger være 30°-45°.

§ 8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTREDEN

8.1 Til udvendige bygningssider må kun anvendes hvide farver. Til døre, vinduesrammer og ligende mindre bygningsdele kan dog anvendes en anden farve.

8.2 Alle tage skal dækkes med tagsten holdt i en brunlig nuance.

8.3 Blanke og reflekterende tagmateriale må ikke anvendes.

8.4 Skiltning og reklamering på bygningerne må kun finde sted med byrådets tilladelse.

§ 9. UBEBYGGEDE AREALER

9.1 Det ubebyggede areal anvendes som grønt område.

9.2 Den på kortbilaget med tyk streg viste beplantning fastholdes og må ikke fjernes uden byrådets godkendelse.

9.3 Beplantningsbæltet ved amtsvejen, "Karrebækvej", udvides til et 3 m bredt bælte.

I tilknytning til dette og i en bredde af min. 4 m anlægges en jordvold, som vist på kortbilaget. Volden gives en højde af min. 1,4 m over vejniveau og den skal placeres med krogen 15 m fra vejmidte og beplantes.

9.4 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF FERIEHOTELLET

10.1 Før hotellet tages i brug skal det i § 9.3 omtalte beplantningsbælte være anlagt.

10.2 Rensningsanlægskapaciteten og regnvandsafledningen skal være godkendt.

§ 11. SERVITUTTER

11.1 Ingen af de servitutter der hviler på lokalplanområdet er i strid med planens formål eller bestemmelser.

§ 12. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må det område, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31, kun bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indholdt i planen.


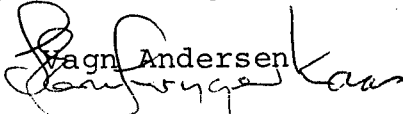
Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Næstved Byråd har den 17.12.1985... vedtaget at offentliggøre dette lokalplanforslag.

Svend Hansen

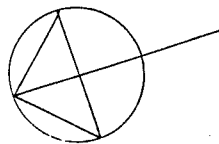



I henhold til § 27 i lov om kommunepLANER vedtages foranstående lokalplan endeligt.

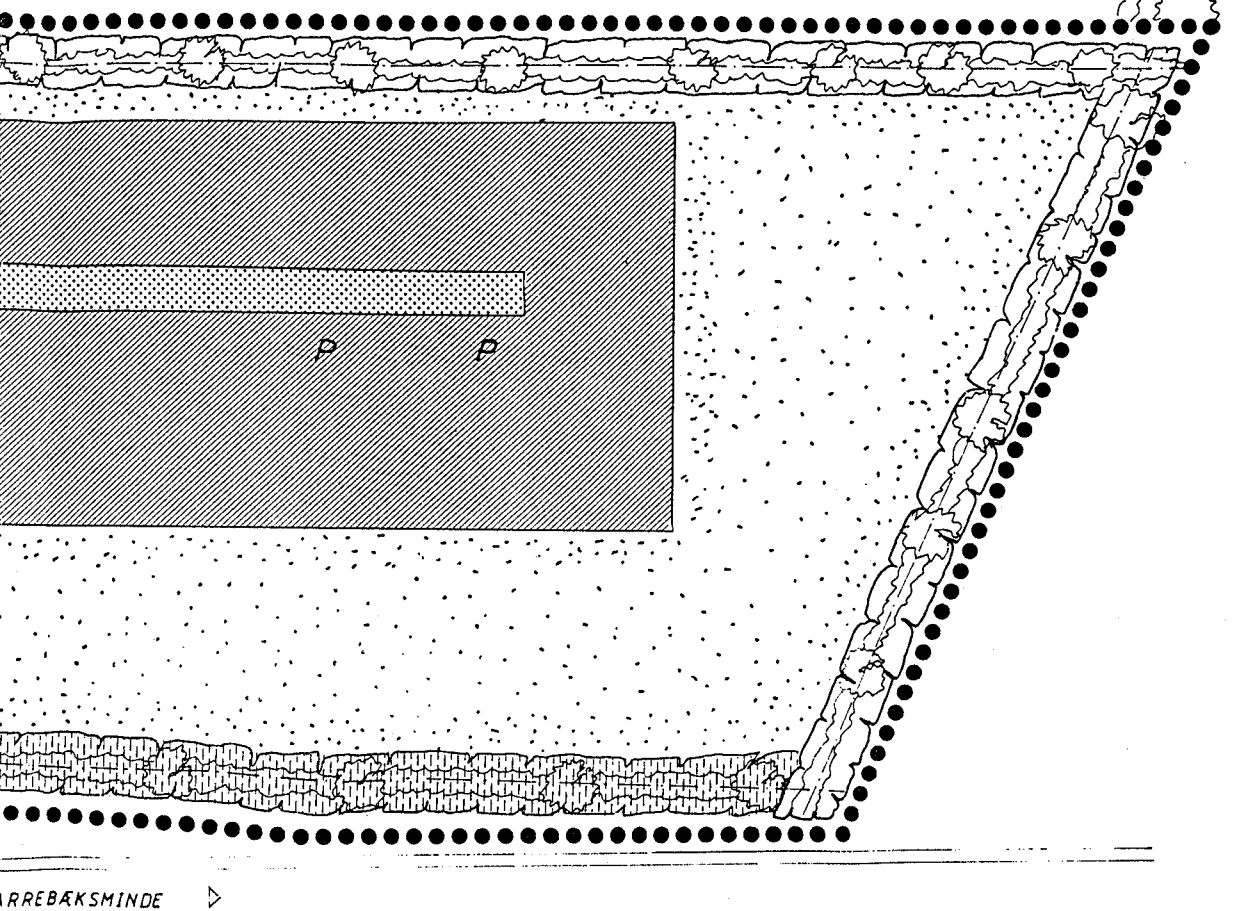
Næstved byråd, den .24.,.juni.. 1986


Svend Hansen








Vagn Andersen



CAMPINGPLADS



SIGNATUR :

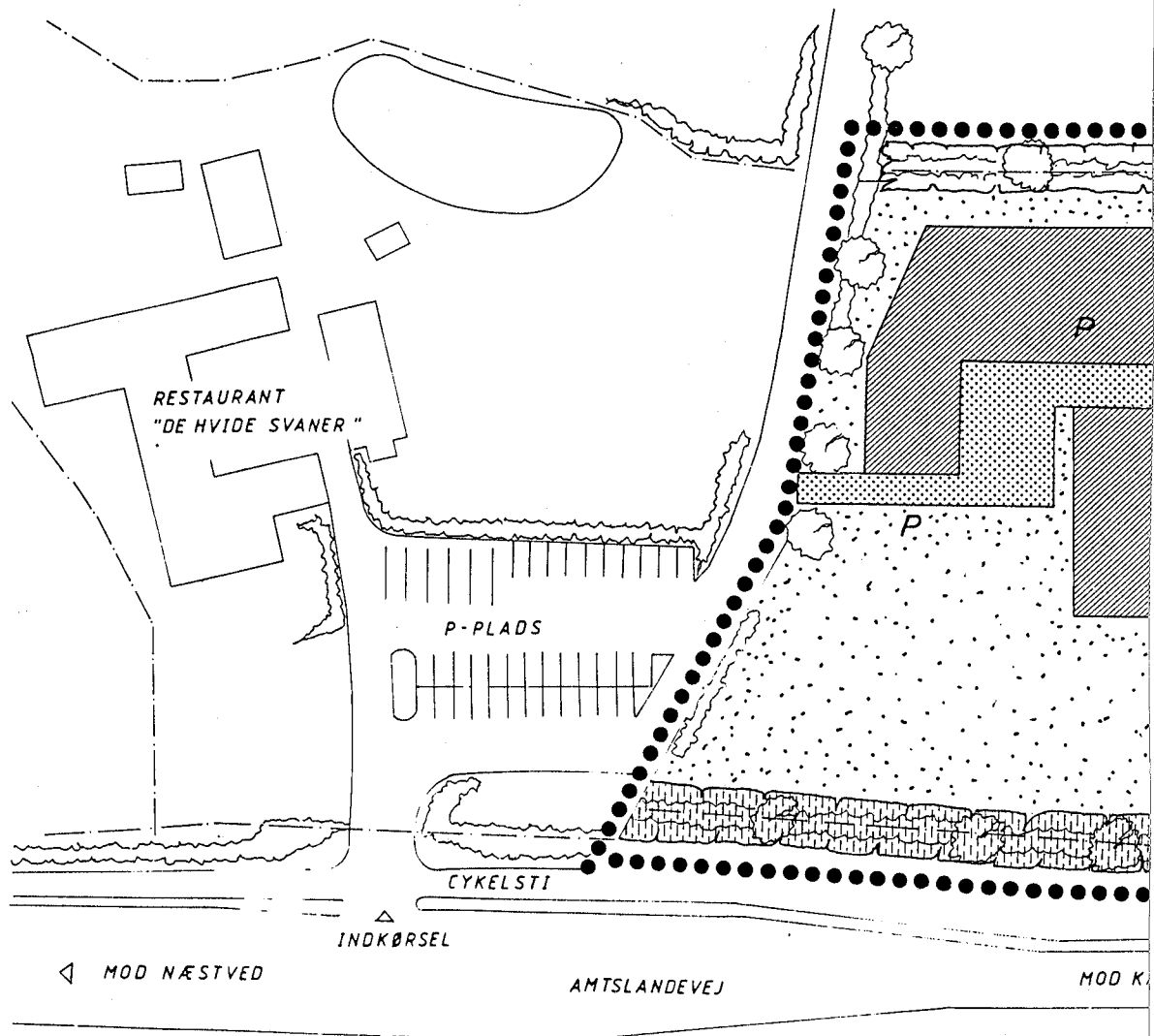
-  LOKALPLANOMRÅDE
-  BYGGEFELT
-  ADGANGSVEJ
-  PARKERING
-  BEVARINGSVÆRDIG BEPLANTNING
-  JORDVOLD OG BEPLANTNING

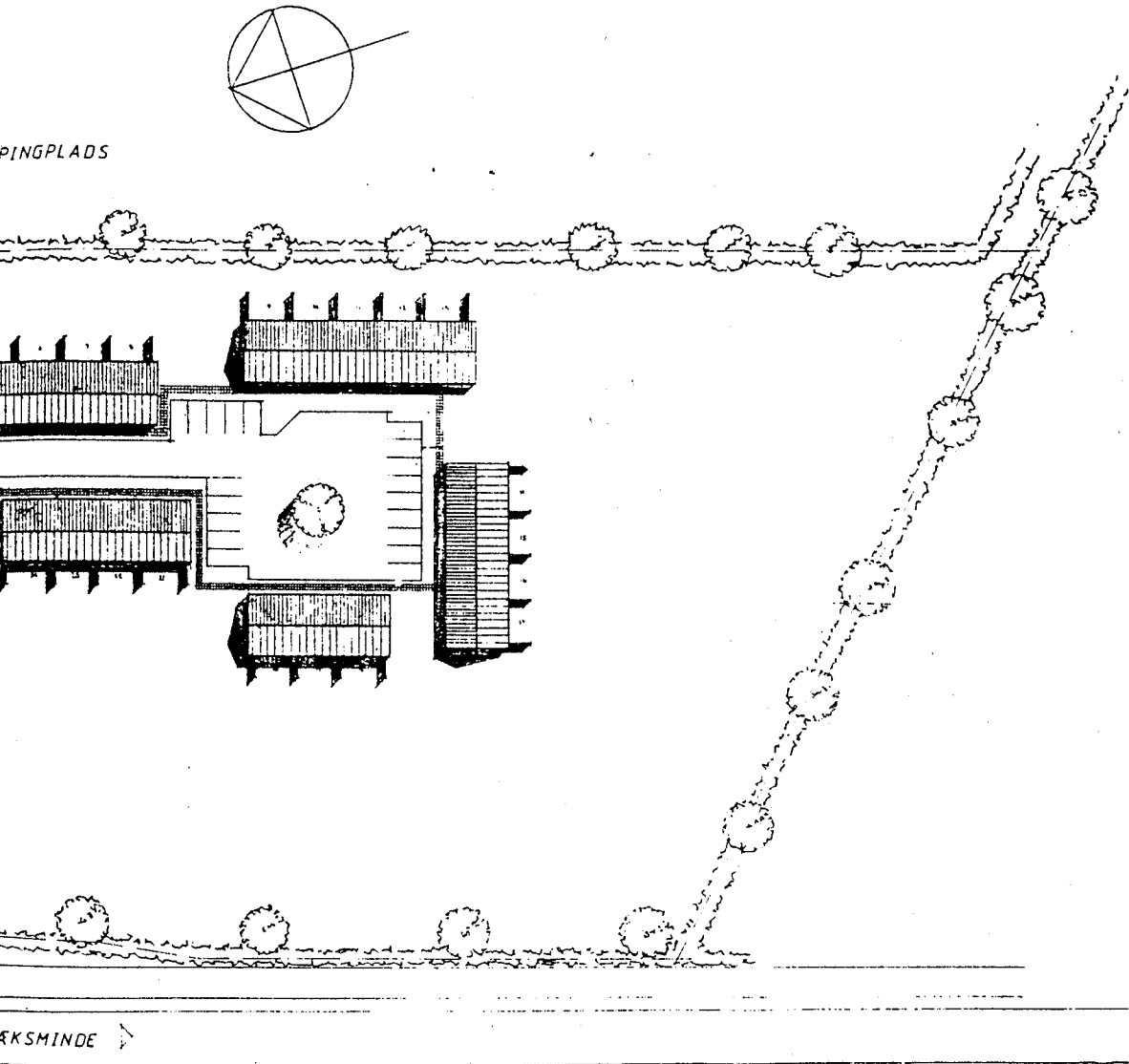
LOKALPLAN L1.2 - 1

Anvendelsesplan

Mål 0 25 50
meter

Bilag 1



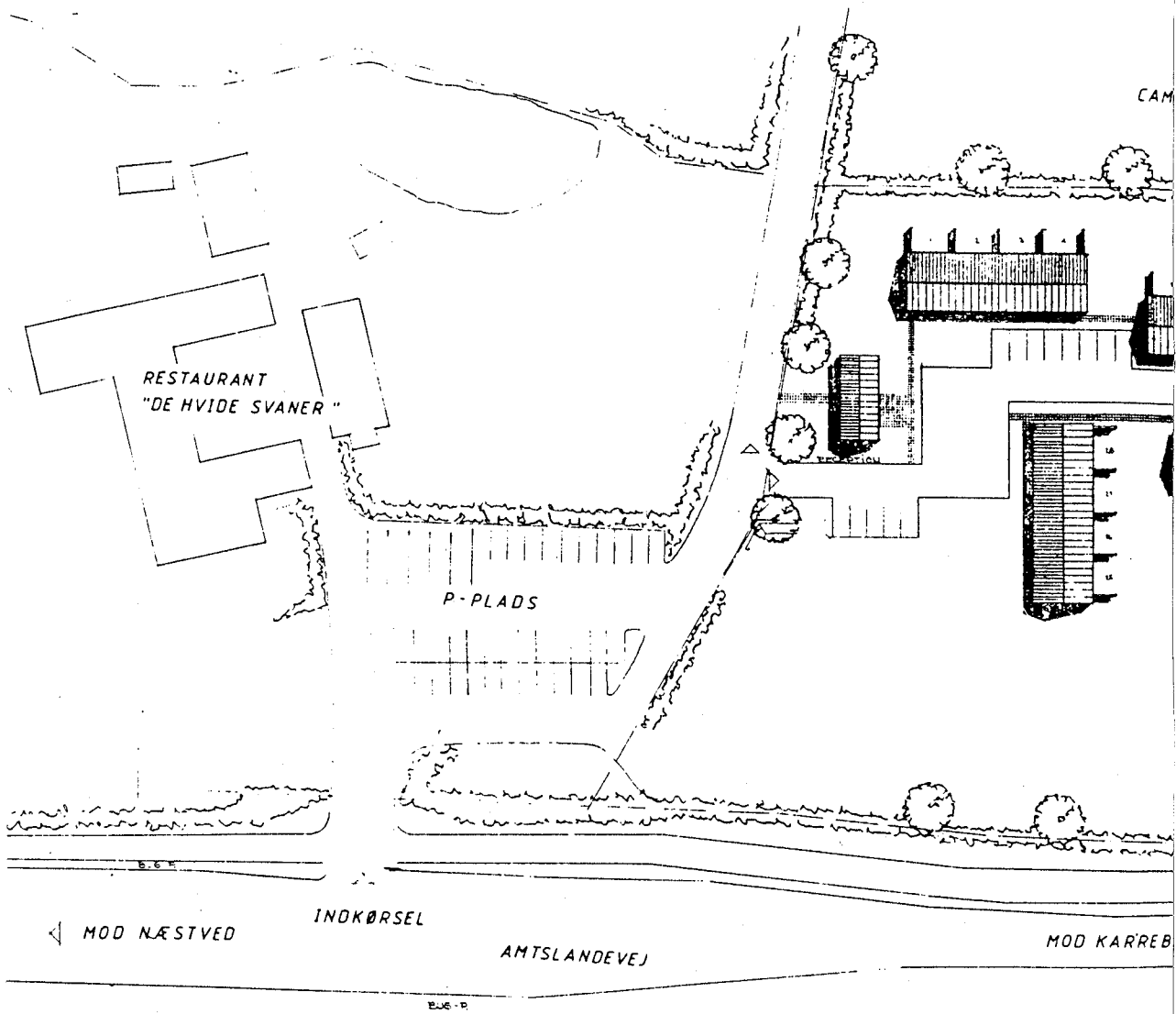


LOKALPLAN L1.2 - 1

Illustrationsplan

Mål 0 25 50
meter

Bilag 2



CAM

RESTAURANT
"DE HVIDE SVANER"

P-PLADS

10
11
12
13
14
15
16

◀ MOD NÆSTVED

INKØRSEL

AMTSLANDEVEJ

MOD KARRERB

B. 6 - P.

