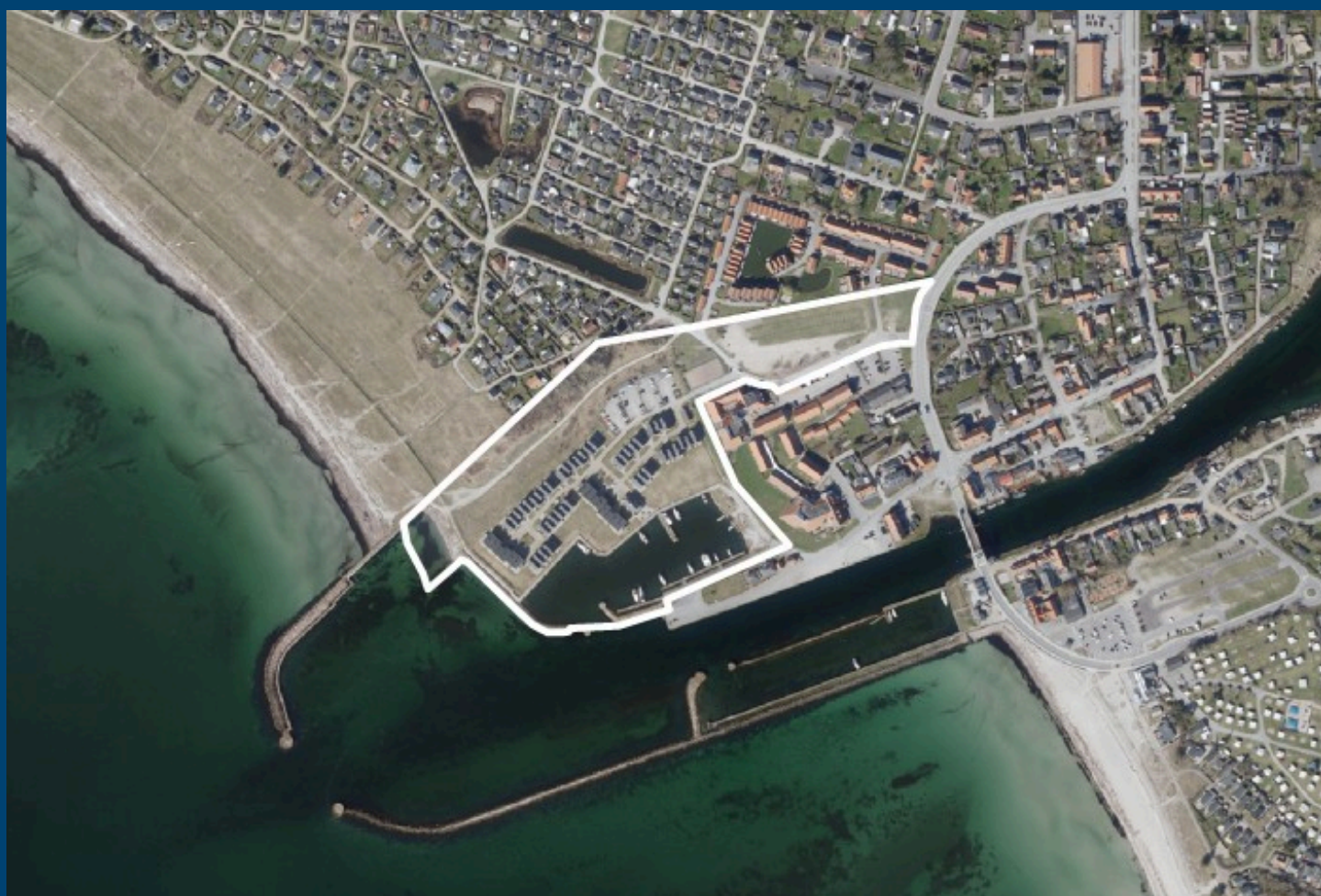




NÆSTVED



Lokalplan 143

Lokalplan nr. 143 for Søfronten

Indholdsfortegnelse

Om lokalplanen	1
Redegørelse	4
Lokalplanens afgrænsning	5
Lokalplanens formål	6
Lokalplanens baggrund	7
Lokalplanens område	9
Lokalplanområdets omgivelser	17
Lokalplanens indhold	19
Lokalplanens forhold til anden planlægning	23
Kystområder	27
Detailhandel	28
Fredning og naturbeskyttelse	29
Lokalplanens forhold til miljøet	32
Tilladelser fra andre myndigheder	35
Tilladelser fra kommunen efter anden lovgivning	36
Bestemmelser	37
1. Lokalplanens formål	38
2. Område og zonestatus	39
3. Områdets anvendelse	40
4. Vej-, sti- og parkeringsforhold	42
5. Udstykning	44
6. Tekniske anlæg	45
7. Bebyggelsens omfang og placering	47
8. Bebyggelsens udformning og fremtræden	49
9. Ubebyggede arealer	51
10. Terrænregulering	52
11. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	53
12. Miljø	54
13. Grundejerforening	55
14. Bevaring	56
15. Servitutter	57
16. Ophævelse af lokalplan	58
17. Lokalplanens retsvirkninger	59
Kort og bilag	60
Kortbilag 1 - Matrikelkort	61
Kortbilag 2 - Arealanvendelse	62

Kortbilag 3 - Vej, sti og parkering	63
Bilag 4 - Farveskala	64

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 eller flere lokalplankort**, som knytter sig til lokalplanens bestemmelser og er juridisk bindende for områdets udnyttelse.
- **Evt. En illustrationsplan**, der viser, hvordan bebyggelse og anlæg kan udføres efter planen. Illustrationsplanen er vejledende og ikke juridisk bindende.

HVORNÅR SKAL DER LAVES EN LOKALPLAN?

Planloven bestemmer, at byrådet har pligt til at lave lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri.

Endvidere skal der udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Herudover har byrådet ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde en lokalplan, hvis man fx ønsker at vurdere et projekt i en større sammenhæng i planlægningen eller en offentlig diskussion om udviklingen af et areal.

OFFENTLIG HØRING

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan, skal det udsendes i offentlig høring i i 8 uger. Ved planer af mindre betydning kan høringsfristen dog reduceres – dog minimum 2 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 er fremlagt i offentlig høring i perioden:
01.06.2026 - 10.08.2026

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.

INDSIGELSER OG KOMMENTARER

Indsigelser og kommentarer til lokalplanforslaget skal indsendes til:

Næstved Kommune
Rådmandshaven 20
4700 Næstved

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

eller via Næstveds Lokalplanportal

senest 10.08.2026.

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 bevilliget "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.

Redegørelse

I redegørelsen beskrives baggrunden for lokalplanen og hensigten med lokalplanens hovedindhold. I redegørelsen beskrives desuden en række forhold, der har betydning for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse. Det gælder bl.a. lokalplanens forhold til kommuneplanen og til anden lovgivning, som fx Naturbeskyttelsesloven eller miljølovgivningen.

Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende og beskriver de forhold, der er gældende ved lokalplanens udarbejdelse.

Lokalplanens afgrænsning

Lokalplanområdet ligger ved kysten og havnen i Karrebæksminde. Lokalplanområdet omfatter et område med etagebebyggelse og friarealer, en lystbådehavn, beskyttet strandeng, et havnekontor, parkeringsarealer og stejleplads.



Lokalplanens område. Luftfoto 2025.

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at ændre anvendelsen i den bebyggede del af området fra feriecenter til boliger uden bopælspligt. Lokalplanen skal bruges i dialog med Kystdirektoratet til ansøgning om ophævelse af Strandbeskyttelseslinjen, da der reelt set aldrig har været etableret et feriecenter.

Lokalplanen skal sikre, at muligheder for fysiske ændringer i det eksisterende lokalplanområde begrænses så vidt muligt, herunder at den eksisterende bebyggelse ikke ændres, at ubebyggede arealer fortsat fremstår uden bebyggelse, at beskyttet natur fortsat beskyttes, og at der fortsat er adgang for offentligheden. Området udpeges med det tilhørende kommuneplantillæg som værdifuldt kulturmiljø, og området ønskes derfor bevaret som sammenhængende bebyggelse og omgivelserne.

Lokalplanen skal kun muliggøre mindre ændringer, som er nødvendige for planmæssigt at kunne overgå til en anvendelse til boliger, herunder sikring af tilstrækkelig parkering og renovation i nødvendigt omfang.

Lokalplanens baggrund

Bebyggelsen Søfronten blev opført i 2002 for at understøtte turismen i Karrebæksminde og på Enø. Projektet er realiseret på baggrund af Lokalplan D38.1 for et område til feriecenter og lystbådehavn vedtaget af byrådet i 1993, som blandt andet havde til formål at understøtte turismen med nye ferieboliger. Hele lokalplanområdet er planlagt med feriecenter, lystbådehavn med parkering og andre faciliteter for strandgæster og lystsejlere, og samtidigt sikrer lokalplan D38.1, at den offentlige adgang til stranden opretholdes på begge sider af kanalen.

De ferielejligheder, der blev opført i 2002, har reelt set karakter af helårsboliger og er derfor i strid med lokalplanen. Med tiden er de nu 83 lejligheder (nogle er lagt sammen siden opførelsen) blevet solgt individuelt. Næstved Kommune har modtaget ønsker fra nogle ejere af ferieboligerne om at bruge lejlighederne som helårsboliger. Næstved Kommune har i gennem mange år arbejdet med området, og da det ikke har været muligt at håndhæve den hidtidige lokalplan er det besluttet at retligt lovliggøre den nuværende anvendelse i form af en ny lokalplan inkl. et kommuneplantillæg. Dette kræver ophævelse af, eller dispensation fra, strandbeskyttelseslinjen.

Strandbeskyttelseslinjen blev generelt revideret i midt/slutningen af 1990'erne, og i 2001 trådte en ny strandbeskyttelseslinje i kraft - ca. 8 år efter vedtagelse af lokalplanen for Søfronten i 1993. Næstved Kommune gjorde ikke indsigelse i høringsperioden for den nye udpegning, da kommunen var af den overbevisning, at Søfronten ikke var omfattet af lovforslaget grundet den gældende lokalplan og byggemulighed. Der var derfor ikke en tilstrækkelig dialog om det, der viste sig at blive en uoverensstemmelse mellem den nye strandbeskyttelseslinje og de gældende planforhold.

Forud for arbejdet med denne lokalplan, har Næstved Kommune og Kystdirektoratet afholdt et møde om områdets historik ift. strandbeskyttelseslinjen og lokalplanen, og om Næstved Kommunes muligheder for håndhævelse. I 2026 laves der en lovændring til Naturbeskyttelsesloven, der giver mulighed for at ansøge om ophævelse af strandbeskyttelseslinjer. Efter dialogen med Kystdirektoratet har Næstved Kommune vurderet, at den bedste løsning er at udarbejde et forslag til lokalplan, der kan bruges når denne ansøgningspulje åbner. Derfor udarbejdes denne lokalplan.

En planmæssig omdannelse af ferielejlighederne til boliger forudsætter således, at der gennemføres en kommune- og lokalplanlægning. Denne lokalplan skal derfor gøre ændringen til boliger (etageboliger uden bopælspligt) mulig, og samtidig begrænse

muligheden for ændringer i bebyggelse og anlæg i området.

Lokalplanens område



Lokalplanens forskellige områder. Luftfoto: 2025

Områdets beliggenhed, afgrænsning og størrelse

Lokalplanområdet ligger ved kysten i Karrebæksminde. Lokalplanområdet grænser op mod havet i syd og vest, et sommerhusområde og boligområdet Lodshaven mod nord, samt Karrebæksminde bymidte og Karrebæksminde Strandhotel mod øst. Lokalplanområdet omfatter et område med etagebebyggelse og friarealer, en lystbådehavn, en beskyttet strandeng, samt et areal med parkeringspladser og stejleplads. Lokalplanområdet dækker over følgende matrikler:

- 60ø, Karrebæksminde, Karrebæk (Boliger, udearealer, parkeringsplads, tennisbane). Administrator: EF Søfronten.
- 60aa, Karrebæksminde, Karrebæk (havnekontor). Administrator: Søfronten Lystbådehavn
- del af 60ac, Karrebæksminde, Karrebæk (Sti, grøn kile, stejleplads, større havnearealer mod syd og øst mm.). Ejer: Næstved Havn
- 60ah, Karrebæksminde, Karrebæk (Promenade). Ejer: Søfronten Lystbådehavn.

Områdets zonestatus

Området ligger i dag i byzone og forbliver i byzone.

Områdets nuværende anvendelse

I dag anvendes lokalplanområdet til ferielejligheder, lystbådehavn og rekreative arealer. Arealet ved ferielejlighederne anvendes til grønne friarealer ud mod vandet, interne stier og små pladser imellem bebyggelsen, rekreativt areal med tennisbane, samt intern vej og parkering.

Lystbådehavnen anvendes, udover bådpladser, til offentlig sti og et havnekontor, som ligger i tilknytning til ferielejlighederne. Strandengen i lokalplanen er beskyttet jf. Naturbeskyttelseslovens § 3, og anvendes rekreativt med en offentlig sti. Det åbne areal mod øst anvendes i dag til parkering og støjleplads.

Eksisterende bebyggelse og anlæg

Ferielejlighederne består af 82 lejligheder fordelt i ti klynger med 3-8 sammenhængende og let forskudte bebyggelser i hver klynge. Otte ud af de ti klynger af boliger ligger direkte ud til- eller med udsigt til kysten, mens to af klyngerne ligger mere centralt i bebyggelsen. Alle lejligheder er orienteret mod det interne stisystem på den ene side, og på den anden side mod åbne ubebyggede arealer, herunder enten hav, strandeng, friareal eller parkeringsareal. Boligerne er i 2,5 etager og er op til 8,5 meter høje. Træbeklædte skure/udhuse på klyngernes gavlside er 1 etage og op til 5 meter højde med ensidig taghældning.

Lejlighederne har både vandret og lodret skel, og der er typisk lejligheder på én etage i stuen og lejligheder med hems på 1,5 etage på 1. sal. Nogle lejligheder er med årene lagt sammen, så der er en variation i boligstørrelser i området.

Lejlighederne er opført med saddeltag, hvor gavlene vender ud mod bebyggelsesklyngens langside, så hvert 'rækkehus' har sit eget saddeltag. Tagene er udført i mørkegrå tagplader med centralt placerede skorstene/ventilationsafkast. Lejlighedernes facader er opført i lys sandfarvet mur, mens gavlen har en lys grå træbeklædning. Vinduesrammer og døre er hvide.



Lejlighedsbebyggelsen med terrasser, stisystemer og udsigt til grønne arealer.

På den side af husenes facade, der vender ud mod de åbne arealer, er vinduer og glasdøre placeret i lodrette facadebånd med tre vinduesbånd for hvert 'rækkehus', heraf to smalle vinduesbånd i hver side og et bredt 'vinduesbånd' i midten med glasdøre og et karakteristisk kvadratisk vindue øverst, som er opdelt i fire trekantede vinduesrammer.

På den side af husets facade, der vender ind mod bebyggelsens interne stisystem, består vinduerne af kvadratiske vinduer med fire sprosser, hvoraf der er fire symmetrisk placerede vinduer i hvert 'rækkehus', samt et mindre, torammet vindue i hver gavl. Indgangsdørene til lejlighederne er hvide med et rundt vindue.

Lejlighederne har altaner, som er trukket tilbage i facaden og symmetrisk placeret centralt i bebyggelsen. Klyngernes yderste lejligheder har nogle steder store reposer i forbindelse med trappeopgangene, der benyttes til ophold. Nogle steder er reposerne placeret ovenpå et træbeklædt skur/udhus. Andre steder er der et træbeklædt skur med skråtag for enden af bebyggelsen. Alle lejligheder på 1.sal har fransk altan.

Rækværk på altaner, franske altaner og platforme er udført i stål med trægelænder i mørkt træ. Ved lejlighederne i stueetagen er der terrasser ud mod de grønne friarealer. Der er ingen hegning omkring terrasserne, hvilket skaber en fin åbenhed mod de omkringliggende kyst- og havnearealer.

Adgangen til lejlighederne foregår enten direkte fra vejniveau på bebyggelsens inderside, og for enkelte af lejlighederne via trappeopgangene med repos for enden af klyngerne. Adgang foregår på den side af bebyggelsen, som vender ind mod de interne stier.

Havnekontoret til lystbådehavnen er placeret ved lejlighedsbebyggelsen. Bygningen har samme udformning som lejlighedsbygningerne, med undtagelse af, at den er placeret som et enkeltstående hus, og ikke som et rækkehus i en klynge.

I den nordlige del af lokalplanen ligger en tennisbane omgivet af trådhegn i tilknytning til lejlighedsbebyggelsen.

I den nordøstligste del af lokalplanen er der anlagt en stejleplads på ca. 25x100 m.

I den sydligste del af lokalplanområdet ligger en mindre lystbådehavn med træbro, flydebroer og bedding.



Lystbådehavnen (tv.) og stejlepladsen (th.)

Landskab og natur

Landskabet omkring lejlighedsbebyggelsen består primært af åbne, grønne friarealer med højt græs, urter og anden beplantning, som har en uglejet karakter, og afspejler nærheden til vandet. Enkelte steder er der anlagt små pladser med flisebelægning og med mere havelignende, plejet beplantning, herunder foran havnekontoret og inde mellem bebyggelsen.

Nord for lejlighedsbebyggelsen ligger en beskyttet strandeng, som strækker sig ca. 300 m fra kysten og ind i landskabet. Strandengen består af græs, urter og buskads, samt en lille sandstrand længst mod vest. Mod vest har strandengen en åben karakter, mens den mod øst præges mere af buskads.

Den nordøstligste del af lokalplanen har en åben karakter, og består af lavt græs og bar jord, samt enkelte fritstående træer langs lokalplangrænsen.

Den sydligste del af lokalplanen består af hav omgivet af lystbådehavnen.



Den beskyttede strandeng i lokalplanområdet (tv.) og udsigt til stranden fra lokalplanområdet (th.)

Bevaringsværdier

Søfronten udgør et helstøbt, harmonisk og symmetrisk byggeri, men der er ikke reelle bevaringsværdier eller kulturhistoriske værdier i området.

Trafikale forhold

Der er adgang til lokalplanområdet for biler via vejen Langelinie, som er tilsluttet Karrebæksmindes hovedvej Brosvinget. Via Langelinie er der adgang til en offentlig tilgængelig parkeringsplads, som ligger i lokalplanområdets nordøstligste del ved siden af stejlepladsen.

Der er adgang for biler til lejlighedsbebyggelsen via en intern vej (Søfronten), som er tilsluttet Langelinie. Lige nord for lejlighedsbebyggelsen ligger en privat parkeringsplads.

Øvrig adgang til lokalplanområdet sker via stisystemer for gående. Fra Langelinie løber en rekreativ trædesti ned langs den beskyttede strandeng, som fører ud til stranden. Inde mellem boligbebyggelsen ligger et internt stisystem med flisebelægning, som giver adgang til de enkelte lejligheder fra vejen Søfronten.

Der er også adgang til lokalplanområdet til fods via havnen syd for lokalplanområdet (Alleen). Herfra fører en sti op langs den nordlige side af lystbådehavnen og lejlighedsbebyggelsen. Fra denne sti er der også adgang til træbroen langs lystbådehavnen, som leder ned til kysten mod øst. Her er træbroen forbundet til en grussti, som løber langs kysten, og igen er forbundet til stien på strandengen.



Indkørsel fra Brosvinget til lokalplanområdet via Langelinie (tv.) og trædesti i lokalplanområdet (th.)

Øvrige forhold

Den sydlige sti i lokalplanområdet, langs lystbådehavnen, er en del af den rekreative vandrerute Lagunestien, der går fra Næstved til Korsør. Stien er udpeget som rekreativ rute i kommuneplanen.

Servitutter

Følgende servitutter kan have betydning for lokalplanens område:

- 16.01.2004-2181-28 - Dok.om havneanlæg, opfyldning, anvendelse, drift, bådepladser, frasalg, mm. Påtaleberettiget: Kystdirektoratet
- 17.05.1971-5413-28 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv. Tinglyst spildevandsledning fra regnvandsbassinet ved mellem Langelinie og Bentesvej, langs Langelinje og mod syd gennem Karrebæksminde Strandhotel til havnen. Ikke til hinder for lokalplanen.
Påtaleberettiget: NK-Spildevand/Envafors
- 25.01.1940-931776-28 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv. Ledningsdeklaration om ledning og transformerstation ved Stejlepladsen. Ikke til hinder for lokalplanen.
Påtaleberettiget: SEAS/Andel Energi
- 27.06.1977-17219-28 - Dok om byggelinjer mv. Byggelinje langs Brosvinget. Ikke til hinder for lokalplanen.
Påtaleberettiget: Næstved Kommune/Vejmyndigheden
- 31.07.1979-25241-28 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv. Overlap med forsyning om tinglyst spildevandsledning. Ikke til hinder for lokalplanen.
Påtaleberettiget: Næstved Kommune/NK-Spildevand/Envafors

Der vurderes, at ingen af ovenstående eller øvrigt gældende servitutter er uforlignelige med lokalplanen. Der ophæves derfor ingen servitutter som følge af lokalplanen.

Det bemærkes, at de tinglyste ejerforeninger bør opdateres til at henvise til denne lokalplan, efter vedtagelse, da vedtægterne hidtil har henvist til, at området og bygninger skal holdes som foreskrevet i lokalplan D38.1-1.

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet ligger ved kysten i Karrebæksminde. Lokalplanområdet grænser op mod havet i syd og vest, et sommerhusområde og boligområdet Lodshaven mod nord, samt Karrebæksminde bymidte og Karrebæksminde Strandhotel mod øst. Placeringen i Karrebæksminde er attraktiv ift. rekreative værdier for beboerne i lokalplanområdet.

Lokalplanområdets rekreative arealer er også attraktive for andre besøgende, især sommergæster og lystbådssejlere, som kommer for at opleve stranden, strandengen, de grønne friarealer og lystbådehavnen. Friarealerne er tilgængelige via stier. Der er derfor en del aktivitet i- og omkring lokalplanområdet om sommeren. Dog er områdets hovedattraktion den store strand på Enø, som ligger lige syd for lokalplanområdet, og tiltrækker størstedelen af de besøgende gæster.



Lokalplanområdet grænser op til stranden, boligområdet Lodshaven og et sommerhusområde mod nord og vest (øverst), samt Karrebæksmindes strandhotel og Karrebæksminde bymidte mod øst (nederst)

Lokalplanens indhold

Disponering

Lokalplanområdet bevarer den eksisterende disponering, og bestemmelser fra den tidligere lokalplan føres generelt videre med denne lokalplan. Lokalplanområdet vil derfor stadig indeholde lejlighedsbebyggelse med friarealer, lystbådehavn mod syd, beskyttet strandeng mod nord, stejleplads og parkering mod øst, samt vejadgang via Langelinie og et internt stisystem med offentlig adgang, som beskrevet i afsnittet 'lokalplanens område'.

Der fastholdes et område til parkering, der også kan anvendes til affaldshåndtering.

Anvendelse

Med lokalplanen skifter delområde A anvendelse fra feriecenter og ferielejligheder til boliger uden bopælspligt. Ændringen giver ikke mulighed for at opføre ny bebyggelse til helårsbeboelse, men har til formål at ændre anvendelsesmulighederne i den eksisterende lejlighedsbebyggelse.

De øvrige delområder skifter ikke anvendelse. Delområde C vil derfor fortsat anvendes til lystbådehavn, mens delområde D anvendes til havnekontor, delområde B anvendes til parkering, delområde E anvendes til stejleplads og parkering, og delområde F er fortsat beskyttet strandeng.



Oversigt over område og delområder.

Bebyggelse og anlæg

Området ønskes helt grundlæggende bevaret som i dag, og i lokalplanen videreføre den tidligere lokalplans bestemmelser for bebyggelse, omfang og anlæg. Området udpeges som værdifuldt kulturmiljø - se afsnittet 'Bevaring'.

Da anvendelsesændringen i delområde A kun giver mulighed for at anvende den eksisterende lejlighedsbebyggelse til et andet formål, tillades ingen fysiske ændringer i bebyggelsens udformning og udseende med lokalplanen.

Bestemmelser for lejlighedsbebyggelsen vil i lokalplanen derfor stemme overens med beskrivelsen af bebyggelsens udformning og udseende fra afsnittet 'lokalplanens område', herunder ift. placering, bygningshøjde, facader, vinduer, døre, tage, materialer, altaner, terrasser, mm.

I lokalplanområdet øvrige bebyggelse og anlæg tillades kun mindre fysiske ændringer med lokalplanen. Det drejer sig om en potentiel udvidelse af det nuværende areal til affaldshåndtering, og etablering af nye parkeringspladser for at kunne overholde kommuneplanens generelle ramme om parkeringsnorm.

Bestemmelser for udformningen af øvrig bebyggelse og anlæg, herunder havnekontor, lystbådehavn, tennisbane, parkeringspladser og stejleplads, vil derfor også stemme overens med beskrivelsen af eksisterende bebyggelse og anlæg fra afsnittet 'lokalplanens område'.

Grønne områder, landskab og beplantning

Landskabet og de grønne friarealer skal med lokalplanen bevares som de er i dag, og der tillades derfor ingen fysiske ændringer i det grønne friareal og de små belagte pladser omkring lejlighedsbebyggelsen, det åbne grønne område ved stejlepladsen eller strandengen, som derudover også er beskyttet natur. Bestemmelser for udformningen af lokalplanområdets ubebyggede arealer stemmer overens med beskrivelsen af de eksisterende udearealer, landskab og natur fra afsnittet 'lokalplanens område'.

Bevaring

Lokalplanområdets fysiske udformning ønskes bevaret som det er i dag, med bebyggelsen, strandeng, friarealer, stejleplads og parkeringsarealer. Derfor giver lokalplanen ikke mulighed for væsentlige ændringer i bebyggelse eller anlæg.

Området indeholder ikke bevaringsværdige bygninger, der er registreret med SAVE-værdier, men det vurderes at udgøre et værdifuldt kulturmiljø grundet områdets bygningsmæssige harmoni og symmetri og samspillet med omgivelserne.

Bebyggelsen er opført med en klar orientering af altaner, terrasser, stuerum, mv. mod kysten, og med indgangspartier og trafikafvikling orienteret mod bebyggelsens inderside og væk fra herlighedsværdierne. Bebyggelsen er ensartet og med en stærk symmetri ift. placering af altaner og vinduespartier, og de omkringliggende friarealer er tydeligt inspireret af beplantningen fra strandengen. Bebyggelsens skala, tagform og materialer er ligeledes inspireret af bygninger i nærområdet.

Området ønskes bevaret som kulturmiljø. De bærende bevaringsværdier og sårbarheden er beskrevet yderligere i det tilhørende kommuneplantillæg.

Veje, stier og parkering

Vejadgangen fra Brosvinget til lokalplanområdet via Langelinie, samt til Søfronten og lejlighedsbebyggelsen fra Langelinie, skal med lokalplanen bevares som den er i dag. Der ændres derfor ikke på overkørsler eller vejforløb med lokalplanen. Ligeledes bevares den offentligt tilgængelige parkeringsplads, hvor der er adgang fra Langelinie, samt den private parkeringsplads ved bebyggelsen, hvor der er adgang fra Søfronten.

De interne stisystemer og den offentlige adgang til lokalplanområdet og dets rekreative værdier bevares ligeledes, som det er i dag. Bestemmelser for adgangsforhold, samt placering og udformning af stier og veje stemmer derfor overens med beskrivelsen af de eksisterende adgangs- og parkeringsforhold i afsnittet 'lokalplanens område'.

Der skal findes flere parkeringspladser for at kunne overholde kommuneplanens generelle rammer om parkeringsnorm. Disse parkeringspladser skal findes, ved at udvide den eksisterende p-plads mod vest, inden for et område der også med den hidtidige lokalplan var udlagt til blandt andet parkering. Derudover kan der findes plads på de interne vejarealer i området, på indersiden af bebyggelse, så krav om 1,5 parkeringsplads pr. bolig overholdes. Se kortet under afsnittet 'Anvendelse' samt kortbilag 3 'Vej, sti og parkering'.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Cirkulærer

Lokalplanområdet er omfattet følgende cirkulærer:

- 'Cirkulære om arealudlæg til placering af specialdepoter for flyveaske og afsvoeringsprodukter fra kraftværker'
- 'Lov om varetagelse af offentlige myndigheders og koncessionerede virksomheders interesser i lands- og regionplanlægningen'
- 'Cirkulære om kommunale parkeringsfonde'

Ingen af cirkulærerne er relevante for lokalplanen.

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Da lokalplanen har til formål at ændre anvendelsen i området, stemmer lokalplanen ikke overens med den eksisterende kommuneplanramme, og der er derfor lavet et tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2025 sammen med lokalplanen. Kommuneplantillægget fastsætter anvendelsen i den eksisterende lejlighedsbebyggelse til etageboligområde og udpeger området som værdifuldt kulturmiljø. Derudover fastsætter kommuneplantillægget anvendelsen for de øvrige dele af området til henholdsvis større rekreativt område og lystbådehavn.

Med kommuneplantillægget inddeles den tidligere rekreative rammer i tre nye rammer - to rekreative og en til boligformål (etageboliger uden bopælspligt).

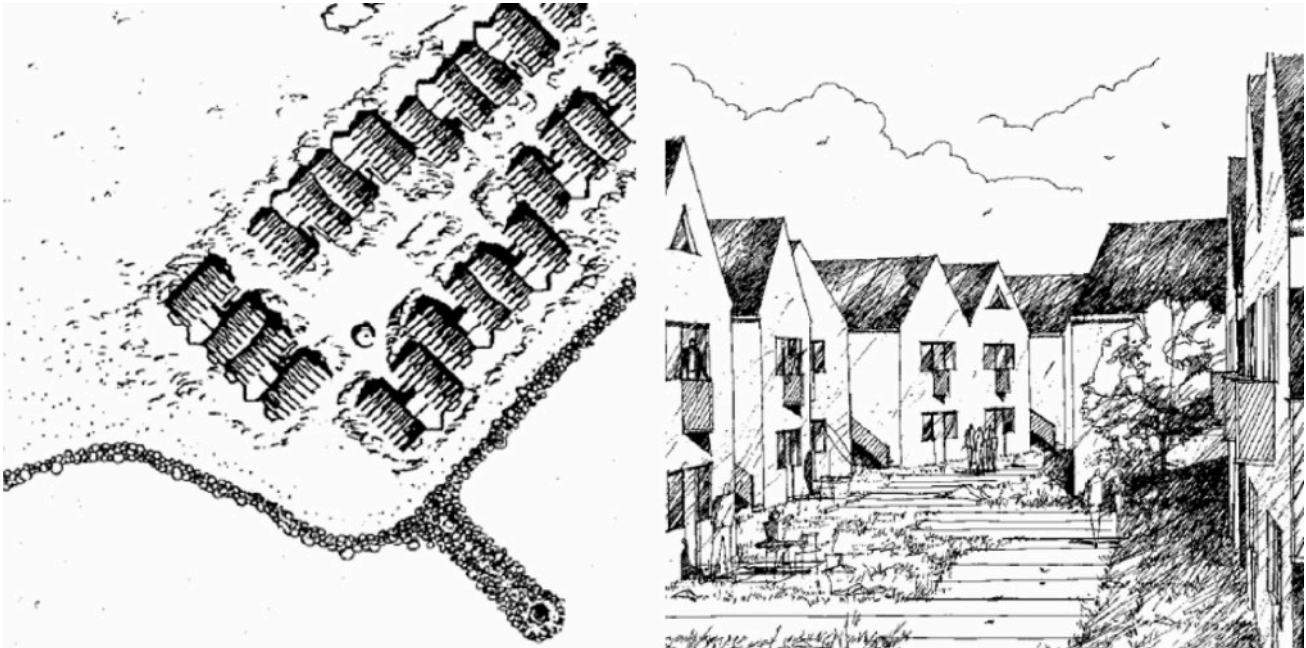
Kommuneplantillægget har også til formål at revidere udpegning af naturbeskyttelsesinteresser (Grønt Danmarkskort), som følge af den ændrede anvendelse og de faktiske naturmæssige forhold.

For yderligere information, se det tilhørende Kommuneplantillæg X.

Masterplan/strukturplan o.l.

Lokalplanen tager udgangspunkt i den eksisterende anvendelse, bebyggelse, anlæg, disponering og friarealer i lokalplanområdet. Der er derfor ikke udarbejdet en masterplan forud for den nye lokalplan. Den eksisterende bebyggelse, friareal og lystbådehavn i

lokalplanområdet følger overordnet principperne vist på en illustrationsplan, samt på en række visualiseringskitser fra den hidtidige lokalplan D38.1, dog med undtagelse af en større feriecenter-bygning med vandland, som ikke er blevet realiseret.



Udsnit af illustrationsplan (tv.) og skitse (th.) fra lokalplan D38.1.

Andre kommunale strategier og/eller politikker

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommunens retningslinjer for boligområder, hvor målet er at styrke boligudbuddet, herunder b.la. etageboliger, i centrum, udviklingscentre og lokalcentre, hvoraf Karrebæk hører under sidstnævnte. Lokalplanområdet ligger i byzone i et bebygget område. Der udtages derfor ikke et ubebygget/grønt område til at skabe boligudbud, hvilket er i overensstemmelse med kommunens visioner.

Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

Den hidtidige lokalplan for området er lokalplan D38.1-1 'for et område til feriecenter og lystbådehavn i Karrebæksminde' fra 1993. Formålet med lokalplan D38.1-1 er at give mulighed for feriecenter og lystbådehavn, sikre service-, adgangs- og parkeringsforhold for offentligheden, samt sikre tilpasning til det eksisterende landskab.

Lokalplan D38.1-1 aflyses i sin helhed med offentliggørelsen af denne lokalplan.

Lokalplanens forhold til kulturarv

Kommuneatlas/kulturarvsatlas

Der er ikke registreret bevaringsværdige bygninger indenfor lokalplanområdet.

Området foreslås udpeget som værdifuldt kulturmiljø. Se mere herom i det tilhørende kommuneplantillæg.

Kulturhistoriske interesser

Der er inden for lokalplanområdet ikke viden om/indikationer på arkæologiske interesser.

Teknisk forsyning

Vand

Lokalplanens område forsynes med vand fra Karrebæk Vandværk i henhold til vandforsyningsplanen.

Varme

I lokalplanområdet er der ikke tilslutningspligt til varme. Området er individuelt varmforsyning med naturgas. Varmepumper kan etableres jf. § 6.1, hvis det afskærmes og arkitektonisk tilpasses kulturmiljøet.

Kloak

Lokalplanområdet er spildevandskloakeret. Aflednings af overfladevand skal ske indenfor lokalplanområdet. Størstedelen af området er beliggende i risikoområde for stormflod og centrale dele ligger i risikoområde for skybrud. Da lokalplanen ikke giver mulighed for særlige ændringer i bebyggelse eller udearealer, vurderes forholdene for oversvømmelse ikke at ændres som følge af lokalplanen.

Renovation

Sortering, opbevaring og håndtering af affald skal ske i henhold til gældende regulativer. Affald håndteres i dag fra den østlige del af parkeringspladsen, hvor der er nem adgang for renovationskøretøjer. Lokalplanen afsætter et areal omkring dette område til håndtering af affald. Se kortbilag 2. Såfremt det bliver nødvendigt at udvide kapaciteten, eller lave nye løsninger for affaldshåndtering, skal det ske indenfor det udpegede areal.

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

Kollektiv trafik

Busforbindelse 603 har stoppested på Brosvinget/Langelinie lige øst for lokalplanområdet. Busforbindelsen kører mellem Næstved Kaserne og Enø, og stopper på Næstved Station.

Privat og offentlig service

Lokalplanområdet ligger ved siden af Karrebæk bymidte og Enø by, hvor der er butikker og restauranter.

2,5 km nord for lokalplanområdet ligger Lille Næstved Skole Karrebæk og børnehaven Humlehaven, samt sportsbaner og idræts- og fritidsforeninger.

Nærområdet i Karrebæk og på Enø giver rige muligheder for friluftaktiviteter og sejlads.

Kystområder

Kystnære dele af byzonen

Lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszonen og strandbeskyttelseslinjen. Der tillades kun meget små fysiske ændringer indenfor lokalplanområdet, og kystnærhedszonen påvirkes derfor ikke i væsentlig grad af yderligere bebyggelse eller anlæg end det allerede eksisterende i lokalplanområdet.

Vedrørende strandbeskyttelseslinjen se afsnittet 'Lokalplanens baggrund'.

Detailhandel

Lokalplanområdet ligger udenfor detailhandelsstrukturen. Karrebæksminde bymidte ligger umiddelbart øst for området.

Fredning og naturbeskyttelse

International naturbeskyttelse

EU's naturbeskyttelsesdirektiver, fuglebeskyttelsesdirektivet og habitatdirektivet pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Det skal ske ved at udpege særlige områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede. Habitatområderne og fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne.

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen/projektet kan skade et Natura 2000-område.

Sydøst for lokalplanområdet ligger Natura 2000-området 'Havet og kysten mellem Karrebæk fjord og Knudshoved odde'. Lokalplanen fastholder tilstanden i de eksisterende friarealer, omgivelser omkring bebyggelsen og beskyttede naturtyper, og giver ikke mulighed for ny bebyggelse eller anlæg af væsentlig karakter. Natura 2000-området vurderes derfor ikke at blive påvirket yderligere end i dag som følge af lokalplanen.

Naturbeskyttelse

Den nordvestlige del af lokalplanområdet består af en strandeng, hvor der både er udpeget strandbeskyttelse, beskyttet strandeng og høj naturværdi. Der er fundet rødlistede arter på strandengen og på arealer udenfor lokalplanområdet lige nær strandengen. Strandengens anvendelse eller tilstand ændres ikke med lokalplanen, og den vil derfor ikke blive påvirket.

Lige vest for lokalplanområdet ligger en kyststrækning, som er udpeget til bevaringsværdigt landskab. Lokalplanen tillader kun en meget lille grad af fysiske ændringer i lokalplanområdet, og der er derfor ingen risiko for, at det bevaringsværdige landskab påvirkes.

Hele lokalplanområdet har hidtil været en del af en større rekreativ kommuneplanramme 6.1 F38.1-1. Hele rammen har været udpeget med naturbeskyttelsesinteresser grundet den rekreative anvendelse. Da denne lokalplan ændrer områdets anvendelse, foreslås det også at opdatere naturbeskyttelsesinteresserne til de konkrete forhold. Dette er beskrevet i kommuneplantillægget.

Lige nord for lokalplanområdet ligger to beskyttede søer. Lokalplanen tillader kun en meget lille grad af fysiske ændringer i lokalplanområdet, og der er derfor ingen risiko for, at søerne påvirkes.

Nogle dyr og planter er beskyttet af habitatbekendtgørelsen - de såkaldte bilag IV-arter. Der kan ikke gives tilladelse til planer eller projekter, hvis dette kan påvirke de beskyttede arter negativt. I selve lokalplanområdet er der ikke registreret forekomst af bilag IV-arter. Der er dog, som i hele Næstved Kommune, mulig forekomst af spidssnudet frø, springfrø, stor vandsalamander og en række flagermus. Desuden er der mulig forekomst af markfirben.

Paddearterne lever i tilknytning til vandhuller og vådområder. Da der ikke ændres på de fysiske rammer og da der ikke inddrages arealer, der kan tjene som levested for padderne, vurderes planen ikke at påvirke de pågældende arter.

Flagermus lever i skovområder, gamle hule træer og hulrum i eksisterende bygninger. Der kan ske påvirkning af flagermus, når der sker fældning af hule gamle træer og nedrivning/ombygning af bygninger, hvor der har været hulrum, nedlæggelse eller anden forringelse af ledelinjer i landskabet. Da planen ikke rummer sådanne tiltag, vurderes det ikke at planen vil skade evt. forekomst af flagermus i området.

Der er forekomst af markfirben nord for lokalplanområdet langs kysten vest for Karrebæksminde. Markfirbenenes yngle- og rasteområder er tørre og varme lokaliteter, såsom solvendte skråninger med veldrænende, løse jordtyper og sparsom bevoksning, linjeformede terrænelementer (vejrabatter, skovbryn, jernbanetraceer, levende hegn, stengærder o.lign.). Potentielt kan der også være forekomst af markfirben i lokalplanområdet. Det vurderes dog mindre sandsynligt pga. den store menneskelige aktivitet i området. Da der ikke ændres på de fysiske rammer, ændres der heller ikke på forholdene for evt. forekommende bestande af markfirben.

Samlet set vurderes planen ikke at påvirke evt. forekomster af bilag IV-arter negativt.

Overfladevand, grundvandsforekomster og hav

En lille del af strandengen i den vestlige del af lokalplanområdet er lavbundsområde. Lavbundsområdet er en del af den beskyttede strandeng, som fortsat vil være beskyttet og friholdt for yderligere bebyggelse.

Størstedelen af området er beliggende i risikoområde for stormflod og centrale dele ligger i risikoområde for skybrud. Da lokalplanen ikke giver mulighed for særlige ændringer i bebyggelse eller udearealer, vurderes forholdene for oversvømmelse ikke at ændres som

følge af lokalplanen.

Badevandet i og omkring lokalplanområdet er i udmærket kvalitet. Da der kun gives tilladelse til meget små fysiske ændringer i det eksisterende lokalplanområde, er der ingen risiko for at badevandets kvalitet påvirkes.

Lokalplanens forhold til miljøet

Miljøvurdering af planen – udarbejdelse af miljørapport

"Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" indeholder kriterier for hvilke planer, der kræver udarbejdelse af en miljørapport.

Lovens formål er at sikre et højt niveau af miljøbeskyttelse, at integrere miljøhensyn i planlægningen, og at fremme bæredygtig udvikling.

Der skal laves miljørapporter for planer, som omhandler store og miljøbelastende projekter listet i lovens Bilag 1 og 2, eller som påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde.

For mindre planer, som kun omfatter et mindre område eller som kun indeholder mindre ændringer, kan miljørapporten undlades, hvis planen ikke forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

For at danne et overblik over, om lokalplanen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, er der foretaget en miljøscreening. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

Næstved kommune har vurderet, at lokalplanen ikke kræver udarbejdelse af en miljøvurdering. Beslutningen om at planen ikke kræver miljøvurdering er truffet efter lovens § 8, stk. 2, nr. 1, da planen kun giver anledning til en mindre ændring af den tidligere planlægning.

Miljøscreeningen kan ses ved henvendelse til Næstved Kommune.

Klagevejledning

Du kan klage over Næstved Kommunes afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes miljørapport til Planklagenævnet. Klagen skal indgives senest 4 uger efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Du kan kun klage over retlige spørgsmål. Det vil sige, at du kan klage over, om kommunens screening af planforslaget opfylder lovens krav, og om der burde være udarbejdet en miljøvurdering i forbindelse med tilvejebringelse af planen. Du kan derimod ikke klage over indholdet af miljøvurderingen.

Klage indgives til Planklagenævnet, som beskrevet under afsnittet "Om lokalplanen".

Klimatilpasning

Lokalplanområdet er spildevandskloakeret. Aflednings af overfladevand skal ske indenfor lokalplanområdet. Størstedelen af området er beliggende i risikoområde for stormflod og centrale dele ligger i risikoområde for skybrud. Da lokalplanen ikke giver mulighed for særlige ændringer i bebyggelse eller udearealer, vurderes forholdene for oversvømmelse ikke at ændres som følge af lokalplanen.

Støj og vibrationer

Ændringen fra feriecenter til boligområde vil ikke medføre en ændring i de støjgrænser som er gældende i området. I henhold til Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser vurderes det, at det fortsat vil være støjgrænserne for etageboligbyggeri som vil være gældende.

Jordforurening

Forhold om jordforurening reguleres af "Lov om forurennet jord".

I henhold til loven, skal arbejdet standses, hvis der i forbindelse med bygge- eller jordarbejde i øvrigt konstateres en ukendt forurening. Forureningen skal anmeldes til Næstved Kommune, og arbejdet må først genoptages når regionen har givet accept af dette, og der er meddelt tilladelse til det videre arbejde efter jordforureningslovens § 8, hvis påkrævet.

Jorden i den nordøstlige del af lokalplanområdet er kortlagt V1-nivea som muligt forurennet. Ved bygge- og anlægsarbejde eller ændret arealanvendelse på kortlagt areal, kan der være krav om en tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Der er desuden krav om analyse og anmeldelse til kommunen samt jordhåndteringsplan ved jordflytning.

Området, der er V1-kortlagt, er i dag strandeng, parkeringsplads og stejleplads, og dette planlægges ikke ændret i et omfang der kræver flytning af jord. Der tillades kun mindre fysiske ændringer indenfor lokalplanområdet, og der planlægges derfor fortsat ikke forureningsfølsomme anvendelser inden for det kortlagte område.

Region Sjælland er myndighed for kortlægning af forurenede arealer. Orientering om forureningskortlagte arealer kan til enhver tid ses på regionens hjemmeside.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af områdeklassificering.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresse, men udenfor indvindingsopland. Lokalplanen tillader kun meget små fysiske ændringer i det eksisterende lokalplanområde, og grundvandet påvirkes derfor ikke yderligere end påvirkningen fra de allerede eksisterende funktioner.

Tilladelser fra andre myndigheder

Fredningsnævnet

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden for bygge- og beskyttelseslinjer jf. Naturbeskyttelsesloven, før der er givet tilladelse hertil fra Næstved Kommune.

Formålet med lokalplanen er at ansøge Kystdirektoratet om ophævelse af strandbeskyttelseslinjen inden for hele lokalplanens område. Læs mere herom i afsnittet 'Lokalplanens baggrund'.

Der må uanset planens bestemmelser ikke ske ændringer af strandbeskyttelseslinjen jf. Naturbeskyttelsesloven, før der er givet tilladelse hertil fra Kystdirektoratet.

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 Museum Sydøstdanmark underrettes, jf. museumsloven.

Politiet

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling. Jf. Færdselsloven.

Tilladelser fra kommunen efter anden lovgivning

Bestemmelser

1. Lokalplanens formål

§1.1

at ændre områdets anvendelse fra feriecenter til boliger uden bopælspligt.

§1.2

at sikre at bebyggelse i området bevares som følge af udpegning af værdifuldt kulturmiljø

§1.3

at bevare natur og friarealer og sikre planlægning i overensstemmelse med beskyttelseshensyn.

§1.4

at muliggøre mindre ændringer som der stilles krav om ved anvendelsesmæssig overgang fra rekreative formål til boligformål.

§1.5

at mulighed for bebyggelsesmæssige ændringer i området derudover begrænses.

§1.6

at fastholde offentlig adgang i området og rekreative stiforbindelser.

2. Område og zonestatus

§2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matriklerne:

60ø, 60aa, 60ah og del af 60ac, Karrebæksminde, Karrebæk

§2.2

Lokalplanområdet opdeles i delområderne A, B, C, D, E og F som vist på kortbilag nr. 2.

3. Områdets anvendelse

§3.1

Lokalplanens delområde A må kun anvendes til boliger, i form af etageboligbebyggelse, samt tilhørende friarealer, terrasser, interne veje og stier. Boliger inden for lokalplanens område har ikke bopælspligt.

Note

Lokalplanen ændrer områdets anvendelse fra feriecenter til boligområde. På grund af den hidtidige anvendelse og områdets historik, er det intentionen, at boligerne ikke skal have bopælspligt, så de både kan anvendes som fritidsboliger og til helårsbeboelse.

Bopælspligt gælder normalt for helårsboliger og skal sikre at boliger ikke står tomme. Boliger med bopælspligt skal bebos minimum 180 dage om året, og der skal minimum være 1 person tilmeldt folkeregistret på adressen.

Kommunen kan fastsætte hvilke boliger der er omfattet af bopælspligt. Tidligere var regulering af bopælspligten knyttet til Boligreguleringsloven, men fra 2022 er denne overgået til Lejeloven.

§3.2

Bebyggelse i delområde A skal fremstå som etageboligbebyggelse i 2,5 etage.

§3.3

Lokalplanområdet må ikke bebygges yderligere, på nær mindre tekniske anlæg jf. § 6 og § 7.

§3.4

Lokalplanens delområde B må kun anvendes til privat vej, sti, parkering, renovation, tennisbane, samt grønt opholdsareal. Eventuel udvidelse af renovationsløsninger skal ske indenfor det afmærkede område vist på kortbilag 2.

§3.5

Lokalplanens delområde C må kun anvendes til lystbådehavn med broer, promenader, flydebroer og bedding, opholds- og friarealer og stier.

§3.6

Lokalplanens delområde D må kun bruges til havnekontor, friarealer, opholdspladser, samt vej og sti.

§3.7

Lokalplanens delområde E må kun anvendes til vej og parkering, samt stejleplads, bådopbevaring og grønt område.

§3.8

Lokalplanens delområde F må kun anvendes til rekreativt naturområde med offentligt toilet og stiforbindelser, og må ikke bebygges yderligere.

4. Vej-, sti- og parkeringsforhold

§4.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Brosvinget og Langelinie, som vist på kortbilag 3. Fra Langelinie skal der være adgang til vejen Søfronten. Herudover skal der være adgang til lokalplanområdet fra Alleen.

Note

Både Langelinie og Søfronten er private fællesveje.

§4.2

Vejarealer er placeret som vist på kortbilag 3.

Langelinie og en del af Søfronten er privat fællesvej.

Den vestligste del af Søfronten og Ved Molen (vej gennem strandengen) er privat vej.

§4.3

Stier skal være placeret som vist på Kortbilag 3, og skal give offentlig adgang på tværs af lokalplanområdet.

Note

Den sydlige sti i lokalplanområdet er en del af den rekreative vandrerute Lagunestien, der går fra Næstved til Korsør.

§4.4

Parkering til boligerne skal placeres inden for de markerede arealer i delområde A, B og D, som vist på kortbilag 3.

Der skal anlægges minimum 1,5 parkeringsplads pr. etagebolig.

Parkeringspladser i delområde B skal udføres med grusbelægning som en udvidelse af det eksisterende p-areal.

Parkeringspladser i delområde A og D skal etableres som afmærkning i belægningen på eksisterende vejareal.

Note

Søfronten har hidtil haft parkeringspladser svarende til 1 p-plads pr. bolig. Med anvendelsesændringen fra feriecenter til boligområde, stiller kommuneplanens generelle rammer krav til en parkeringsnorm på 1,5 p-plads pr. bolig. Derfor er der anvist arealer til udvidelse af den eksisterende parkeringskapacitet på de interne veje og i forlængelse af det eksisterende p-areal.

Afmærkning af p-pladser skal stemme overens med vejafmærkningsbekendtgørelserne, og skal godkendes af politiet inden etablering. Der bør i denne sammenhæng sikres fremkommelighed for større køretøjer fra bl.a. beredskabet, hvis der inddrages vejareal til parkering.

5. Udstykning

§5.1

Der må ikke ske yderligere matrikulær udstykning af lokalplanområdet.

6. Tekniske anlæg

§6.1

Tekniske bygningsdele som for eksempel solceller skal indeholdes i bygninger eller på anden måde indgå som en integreret del af bygningens konstruktion, overordnede geometri og arkitektur, under forudsætning af overholdelse af lokalplanens øvrige bestemmelser og kulturmiljøets bærende bevaringsværdier og sårbarhed.

Øvrige tekniske bygningsdele, der ikke kan indgå som en del af bygningens konstruktion, som eksempelvis varmepumper, skal afskærmes visuelt og fremstå som beskrevet i § 8.5.

Note

Bestemmelsen er medtaget i lokalplanen, hvis der på sigt opstår behov for klimamæssige tiltag i bebyggelsen, som f.eks. opsætning af varmepumper eller solceller. På nuværende tidspunkt er der ikke planer for yderligere teknik i området.

Hvis disse tiltag bliver nødvendige, kan de lade sig gøre, hvis der i øvrigt er overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser for bebyggelsens udseende og områdets værdier som kulturmiljø. Tikføjelse af nye tekniske anlæg vil kræve en konkret vurdering fra Næstved Kommune.

§6.2

Sortering, opbevaring og håndtering af affald skal ske i henhold til gældende regler i regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald i Næstved Kommune, samt suppleret for erhverv med reglerne i affaldsbekendtgørelsen og bekendtgørelse om affaldsregulativer,- gebyrer og -aktører m.v..

Note

Flere oplysninger fås på www.naestved-affald.dk

§6.3

En eventuel udvidelse af området til renovation skal ske inden for området vist på kortbilag 2.

§6.4

Lokalplanens område skal kloakeres iht. Næstved Kommunes spildevandsplan. Området er spildevandskloakeret i overensstemmelse hermed.

§6.5

Afledning af overfladevand skal ske indenfor lokalplanområdet.

7. Bebyggelsens omfang og placering

§7.1

Eksisterende bebyggelse skal bevares. Renovering og øvrige eventuelle ændringer i bebyggelsen og omgivelserne skal godkendes af Næstved Kommune med overholdelse af de bærende bevaringsværdier i området.

Området er udpeget som værdifuldt kulturmiljø i det tilhørende kommuneplantillæg.

Note

Området udpeges som kulturmiljø, og renovering og øvrige ændringer må ikke stride imod de bærende bevaringsværdier og må ikke øge områdets sårbarhed. Læs mere om udpegningen i det tilhørende kommuneplantillæg 7.

§7.2

Bebyggelse skal ligge indenfor de på kortbilag 2 viste byggefeltter.

Der udlægges ikke byggefeltter til ny bebyggelse.

§7.3

Bebyggelse må være maks. 2,5 etager.

Skure/udhuse på gavlsiden af bebyggelserne må være maks. 1 etage.

§7.4

Bebyggelse må have en højde på maks. 8,5 m.

Skure/udhuse på gavlsiden af bebyggelsen må have en højde på maks. 5 m.

§7.5

Bebyggelsen i delområde A skal fremstå som ti boligklynger/boligrækker med 3-9 sammenhængende og let forskudte etageboliger i hver klynge. Bebyggelsen skal fremstå med tilbagetrukne altaner og/eller franske altaner i facaden på de udvendige facader.

Altaner kan udvides under hensyntagen til kulturmiljøet og de bærende bevaringsværdier.

Bebyggelsen i delområde D skal fremstå som en enkeltstående bygning. Bebyggelsen skal fremstå med eksisterende udvendig altan og forareal mod lystbådehavnen.

8. Bebyggelsens udformning og fremtræden

§8.1

Bebyggelsen indenfor delområde A skal fremstå som en samlet helhed i farver, form og materialer i overensstemmelse med kulturmiljøets bærende bevaringsværdier.

Note

De bærende bevaringsværdier i kulturmiljøet udgøres af bebyggelsens ensartede formsprog, skala, facadesymmetri og orientering mod strandeng og friarealer med strandeng-inspireret beplantning. Forbindelserne langs havnen og strandengen er ligeledes bærende for områdets tilknytning til vand og kyst og den offentlige adgang langs området.

§8.2

Bebyggelse skal have saddeltage, og den nuværende tagform skal fastholdes.

Skure/udhuse på gavlsiden af bebyggelsen skal have ensidig taghældning med tagtop mod boligerne.

Note

Den nuværende tagform er en del af områdets karaktertræk, hvor hvert 'rækkehus' har eget saddeltag.

§8.3

Bebyggelsen skal fremstå med murede facader med delvis træbeklædte gavle og facader i tagetagen.

Murede facader skal fremstå som pudset eller berappet tegl inden for gule og grå nuancer afstemt med kystomgivelserne. Se bilag 4 for vejledende farveskala. Træbeklædning skal fremstå med ru brædder i grå/blå nuancer eller lignende kystfarver. Tage skal dækkes af mørkt listetækket tagpap.

§8.4

Solenergianlæg må kun opsættes på tage med hældning, såfremt de er matte, integreret i taget og udført efter en samlet plan for alle byggefelter uden at det strider imod kulturmiljøets bærende bevaringsværdier.

§8.5

Mindre bygninger som skure, udhuse, mv. og afskærmning af renovation og tekniske anlæg skal fremstå i træ i grå/blå nuancer eller lignende kystfarver. Se bilag 4 for vejledende farveskala.

Tage på skure/udhuse skal dækkes af mørkt listetækket tagpap.

9. Ubebyggede arealer

§9.1

Friarealer jf. kortbilag 2 skal friholdes for bebyggelse og fremstå som åbne arealer med strand/kystvegetation.

§9.2

Strandengen i delområde F skal være offentlig tilgængelig og friholdes for yderligere bebyggelse.

Note

Strandengen er beskyttet natur jf. naturbeskyttelseslovens § 3. Der er i dag et offentligt toilet i området, der ellers er ubebygget.

§9.3

Stejlepladsen og den offentligt tilgængelige parkeringsplads i delområde E skal friholdes for bebyggelse. Der kan opsættes mindre tekniske anlæg til servicering af parkeringspladsen eller i forbindelse med bådopbevaring, f.eks. el-udtræk, elskabe og el-ladestandere.

Note

Stejlepladsen blev oprindeligt brugt til ophængning, rensning og tørring af fiskernes garn, men i takt med at erhvervsfiskerne er forsvundet er den oprindelige benyttelse ligeledes på retræte. De mange lodrette træpæle fortæller derfor en historie om områdets tidligere anvendelse. I den hidtidige lokalplan er området udlagt til vej, parkering, oplag af både, evt. transformerstation og stejlepladser. De åbne anvendelser videreføres med denne lokalplan, så området kan udnyttes fleksibelt i fremtiden.

10. Terrænregulering

§10.1

Terrænregulering på mere end +/- 0,5 m. i forhold til eksisterende terræn må ikke finde sted.

11. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

§11.1

Ny bebyggelse eller ændret anvendelse bebyggelse og ubebyggede arealer må ikke tages i brug uden Næstved Kommunes tilladelse, før:

- der er sikret tilstrækkelig parkering jf. § 4, og
- hele området er tilsluttet en eller flere ejerforeninger, jf. § 13.

12. Miljø

13. Grundejerforening

§13.1

Området er omfattet af følgende ejerforeninger: Delområde A er omfattet af 'Ejerforeningen Søfronten' mens delområde D er omfattet af 'Ejerforeningen Søfronten 21'. Området skal fortsat være omfattet af ejerforeninger.

Note

Der findes i dag to ejerforeninger i området - 'Ejerforeningen Søfronten' for de 82 ejerboliger, og 'Ejerforeningen Søfronten 21' for de to ejerlejligheder i havnekontorbygningen.

§13.2

Ejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer, veje og anlæg i delområde A, B og D jf. kortbilag 2:

- Fælles vedligehold og renovering af bebyggelse i overensstemmelse med lokalplanen og det udpegede kulturmiljøes bærende bevaringsværdier
- Interne veje og stier i området
- Friarealer

§13.3

Ejerforeningerne har pligt til at tage skøde på fællesarealer samt fællesveje og stier inden for delområde A, B og D, jf. kortbilag 2.

14. Bevaring

§14.1

Bygningerne i delområde A er en del af et værdifuldt kulturmiljø, og må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres. Herunder ændring af farver og materialer, samt udskiftning af alle udvendige bygningsdele som fx tage, tagrender, vinduer, gelændere, sålbænke m.v.

Note

Ved om- og tilbygninger skal det sikres, at der ikke ændres ved forhold, som har betydning for oplevelsen af bygningernes oprindelige udtryk, kulturmiljøets bærende bevaringsværdier eller særlige sårbarhed. Herunder ved udskiftning af vinduer og døre, ændring af materialer og farver på tag, facader, rammer og karme med videre, etablering af kviste eller opsætning af markiser og andre former for "udsmykning".

15. Servitutter

§15.1

Der er ingen gældende servitutter der er uforlignelige med lokalplanen. Der ophæves derfor ingen servitutter.

16. Ophævelse af lokalplan

§16.1

Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves følgende lokalplaner i deres helhed:

- Lokalplan D38.1-1 for et område til feriecenter og lystbådehavn i Karrebæksminde

17. Lokalplanens retsvirkninger

§17.1

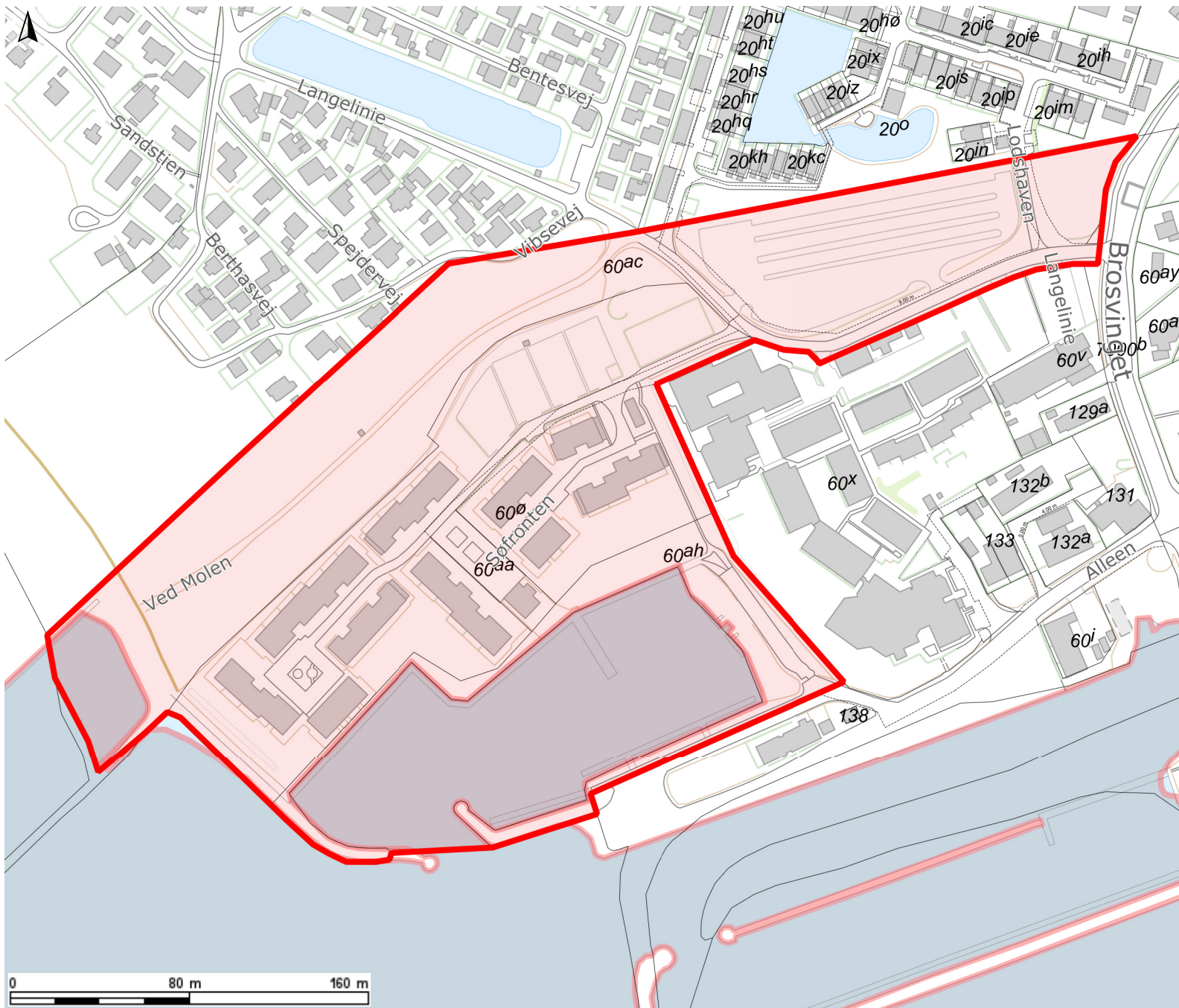
Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykses, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen, jf. Planlovens § 18.

Kort og bilag

Lokalplanens bestemmelser understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponering af området.

Der kan desuden være illustrationsbilag, der viser et eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter planen. Illustrationsskitsen er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Afhængigt af den enkelte lokalplan, kan der også være andre bilag.



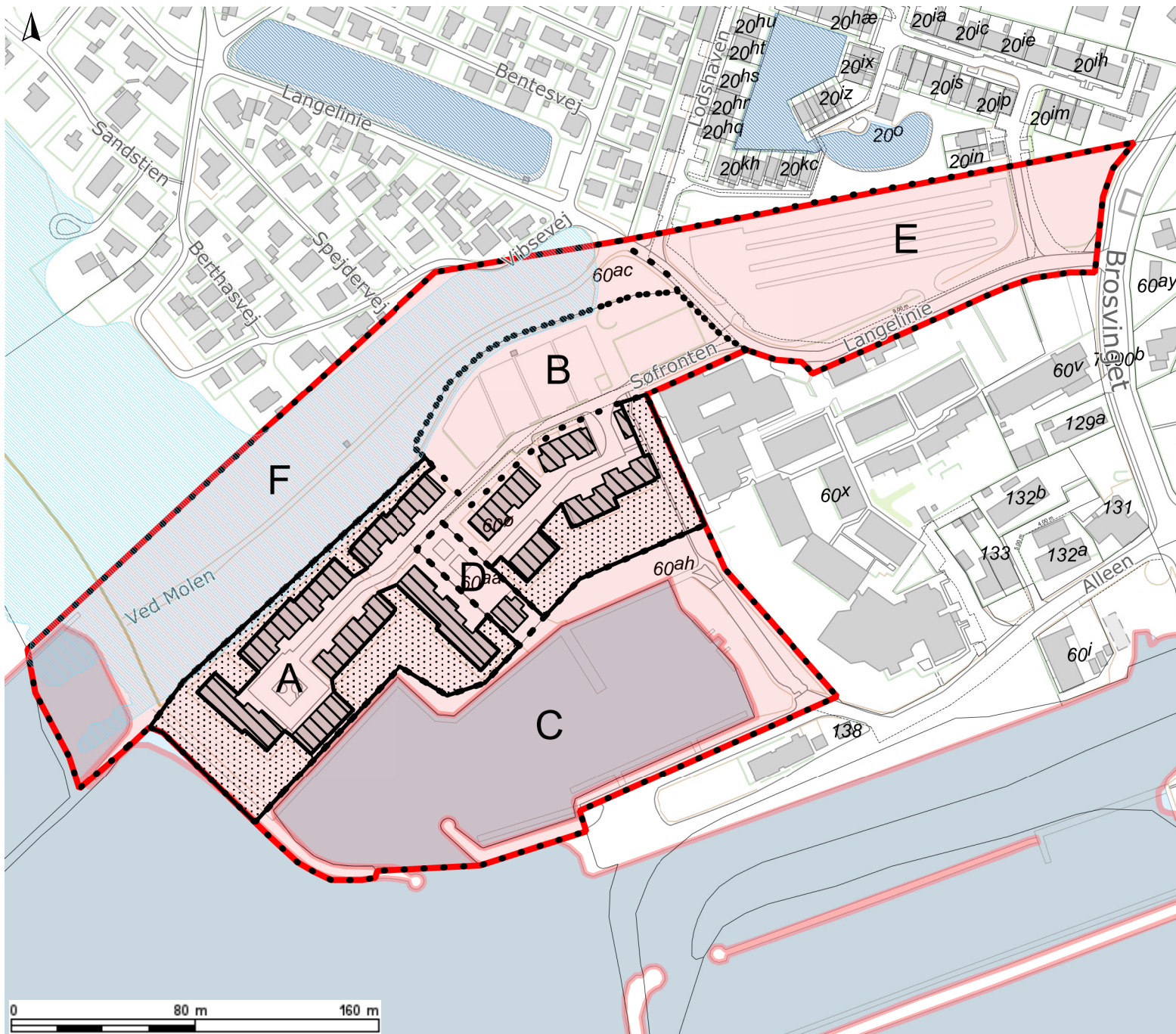
Signaturforklaring

- Lokalplanafgrensning
- Matrikelkort**
- Matrikelskel
- Optaget vej

0 80 m 160 m

(CC BY) Klimadatastyrelsen © Næstved Kommune (CC BY) Geodatastyrelsen





Signaturforklaring

Beskyttede naturtyper

Strandeng

Sø

Byggefelt

Delområde

Lokalplanafgrensning

Grønt område / Fælles friareal

Matrikelkort

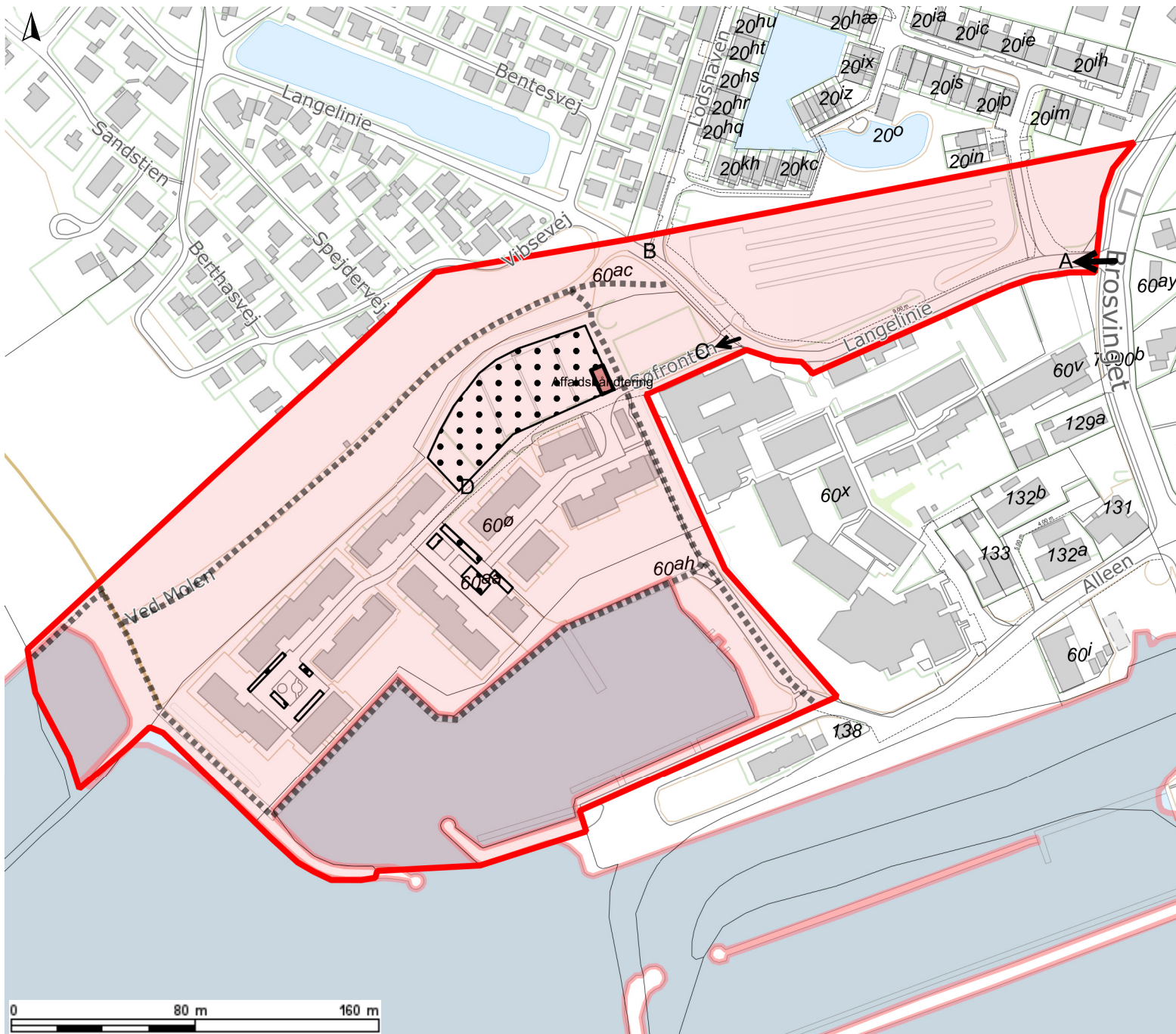
Matrikelskel

Optaget vej

Natura 2000

0 80 m 160 m

(CC BY) Klimadatastyrelsen © Næstved Kommune (CC BY) Geodatastyrelsen © Danmarks Arealinformation © Miljøstyrelsen



Signaturforklaring

- Lokalplanafrænsning

- Veje og stier**
- A - B Vejforløb
- Udlagt til parkering
- Adgangsvej
- Udlagt stiforbindelse

- Matrikelkort**
- Matrikelskel
- Optaget vej

0 80 m 160 m

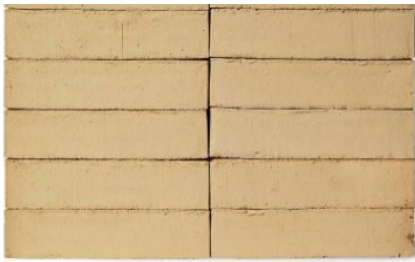
(CC BY) Klimadastyrrelsen © Næstved Kommune (CC BY) Geodatastyrrelsen



Bilag - Farveskala til murfacader og mindre bebyggelse



Eksempler på teglsten i sandfarver og varm grå



Eksempler på teglsten i lyse gule farver

Farvesætning af inventar og skure/udhuse



RAL 7035



RAL 9007



RAL 7000



RAL 7030



RAL 6021