



Trundholm Kommune



Lokalplan nr. 4S1-4 for sommerhusområdet *„ROARSGÅRD“* Hønsinge Lyng

juni 2003

TRUNDHOLM KOMMUNE

LOKALPLAN nr. 4S1-4

ROARSGÅRD

FOR ET OMRÅDE TIL SOMMERHUSBEBYGGELSE I HØNSINGE

Hvad er en lokalplan?

I en lokalplan kan kommunalbestyrelsen fastsætte bindende bestemmelser for et område, for eksempel om

- anvendelse
- udstykning
- veje, stier og parkering
- bebyggelsens placering, udformning og materialer
- bevaring af bygninger og landskabstræk
- sikring af friarealer
- fællesanlæg

Fra debatten

Vestsjællands Amt, Natur & Miljø.

fandt ikke bestemmelserne for det beskyttede moseområde efter naturbeskyttelseslovens § 3 tilstrækkelige, og påpegede også det særdeles uhensigtsmæssige i at store dele af de nærmestliggende, privatejede sommerhusgrunde ville blive omfattet af naturbeskyttelseslovens regler. Ejerne må jo ikke foretage sig noget på disse dele, og skal tåle offentlighedens adgang på dem!

Kommunalbestyrelsen uddybede bestemmelserne for det beskyttede område og ændrede udstykningsplanen med en parcel mindre, så ingen sommerhusgrunde længe rummer noget væsentligt beskyttet areal.

En række beboere ved Birkeengen

var utilfredse med den sti, der er forslået til forbindelse med deres ellers lukkede vej.

Stien er ellers bare tænkt at give en smule variation – også for klagerne - for en spadseretur rundt i området uden at skulle ud på de større veje.

Kommunalbestyrelsen fastholdt planen.

En grundejerforening i nærheden

udtrykte utilfredshed med udstykningen generelt og med lokalplanens bestemmelser om genbrug af eksisterende bygninger fra feriekolonien.

Der er imidlertid tale om genbrug til fremtidig anvendelse som helt almindelige private sommerhuse, ikke som fejlagtigt opfattet til helårsanvendelse eller genhusning af personer.

Når „halmhuset“ ikke længere er en tjenestebolig til feriekolonien, skal i øvrigt også det overgå til anvendelse som sommerhus.

Kommunalbestyrelsen fastholdt planen.

Herefter vedtog kommunalbestyrelsen lokalplanen endeligt med de ovenfor nævnte mindre ændringer.

Indholdsfortegnelse side

Redegørelse	3
Lokalplanområdet	3
Lokalplanens indhold	4
Forhold til anden planlægning	5
Regionplan	5
Kommuneplan	5
Kystnærhedszonen	5
Tekniske anlæg og forsyning	6
Miljøforhold	6
Jordforurening	6
Støjforhold	6
Tilladelse fra andre myndigheder	6
Naturbeskyttelsesloven	6
Arkæologiske interesser	6
Servitutter	7
Adresser & tlf. (juli 2003)	7
Lokalplanen	8-11
Bilag	
Matrikulære forhold	kortbilag 1
Eksisterende forhold	kortbilag 2
Retningsgivende udstykningsplan	kortbilag 3

Redegørelse

Lokalplanområdet

Lokalplanen omfatter et areal i Hønsinge Lyng, som tidligere har været feriekoloni (4-cm kort, forsiden).

Området er en lille del af et meget stort sommerhusområde langs Sejerø-bugten, beliggende dels i Trundholm Kommune, dels i Dragsholm Kommune.

Lokalplanen omfatter matr. nr. 12l, 12m, 12æ, 12ø og 12aa Hønsinge By, Vig. Det samlede areal af lokalplanområdet er ca. 47520 m² (kortbilag 1, udsnit af matrikelkort).

Der er indenfor de seneste år frastykket de 3 ejendomme matr. nr. 12 m, 12 æ og 12 ø i områdets sydvestlige del, som hver er bebygget med et sommerhus. I den forbindelse er der anlagt en 6 m bred privat fællesvej fra kommunevejen Lyngtoften og ind i området.

I det nordøstlige hjørne af området er der registreret et areal beskyttet som mose mv. iht. naturbeskyttelseslovens § 3. Indenfor dette areal findes et mindre vandhul, men ellers er arealet tæt bevokset med buske og træer.



Bevoksning i mosen

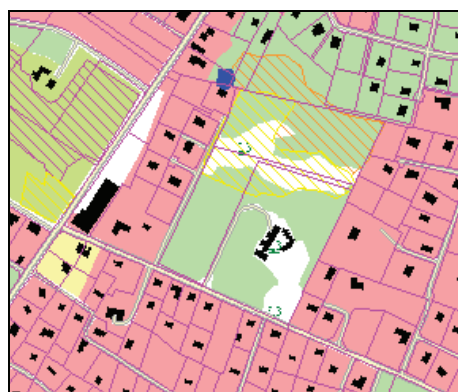
Der synes ikke at forekomme meget sjældne planter.

En anden del af området, syd og vest for mosen, er registreret som hede/overdrev.

Det beskyttede moseareal udgør ifølge

Vestsjællands Amts planer ca. 6.500 m² og overdrevsarealet ca. 12.500 m²

Vestsjællands Amts Arealinformationer Beskyttede naturtyper



- Matrikel
- Diger
- Vandløb
- Sø
- Eng
- Mose
- Overdrev
- Strandoverdrev
- Lynghede

Området er temmelig fladt, med en højeste kote mod syd på ca. 8 m faldende til ca. 5 m mod nord (kortbilag 2, situations- og højdeforhold).

Der er en del ældre bevoksning med fyrretræer og buske på arealet, især langs grænserne



Beplantning ved østskel

mens en del af det indre har været anvendt til boldbaner, og derfor er temmelig ubevokset.

Den bebyggelse, som har huset feriekolonien, står til dels stadig på grunden, og omfatter en hovedbygning med opholds- og sove-

rum samt køkken og toilet- og bade faciliteter, tilsammen ca. 330 m². Desuden omfatter bebyggelsen en klynge af 10 sammenbyggede hytter alene med soverum i størrelser på ca. 15 - 16 m², samt 2 små toilettrum.



Feriekoloniens gårdsplads

Lokalplanens indhold

Lokalplanen åbner mulighed for at udstykke og bebygge lokalplanområdet med sommerhuse, anlægge adgangsveje, stier og fællesarealer samt sikre bevarelsen af det areal, der er registreret som beskyttet mose (*kortbilag 3, vejledende udstykningsplan*).

Matr. nr. 12 m, 12 æ og 12 ø er allerede udstykket „til bunds” med grundarealer på ca. 1.700 m².

Lokalplanen gør det muligt at udstykke 22 sommerhusgrunde på hver min. 1.200 m² fra matr. 12 l og matr. nr. 12 aa. Desuden fastlægger lokalplanen et centralt placeret areal på ca. 2.000 m² i området som fælles lege- og opholdsareal.

Eneste adgangsvej til området for kørende trafik vil være den allerede etablerede 6,00 m brede private fællesvej - Roarsgård - tilsluttet kommunevejen Lyngtoftevej. I forbindelse med lokalplanens gennemførelse flyttes vejen lidt mod vest og udvides til 8,00 m på den sydligste strækning. Der tilknyttes en ny 6,00 m bred blind privat fællesvej, som slynger sig igennem området og som skal vejbetjene de parceller, der kan udstykkes fra matr. nr. 12l. Vejen forsynes med et antal vendepladser, bl.a. af hensyn til renovationskøretøjer.

Derudover fastlægges der en 3,00 m bred stiadgang ud til den private fællesvej Birkeengen, syd for matr. nr. 12æ, en ligeledes 3,00 m bred stiforbindelse over det fælles lege- og opholdsareal og endelig en 3,00 m bred stiforbindelse til fællesarealet nord for lokalplanområdet, langs kanten af „mosen“

Lokalplanen bestemmer, at veje skal være åbne for færdsel for almenheden, og at stier skal være åbne for almenhedens færdsel til fods og på cykel.

Reglerne for sommerhusenes udformning og placering er i videst muligt omfang småhusreglementets bestemmelser. Udover småhusreglementets bestemmelse om mindst 5 m's afstand fra skel til bygninger er der m.h.t. placeringen af sommerhusene fastlagt byggeafstande på mindst 5 m fra alle vejskel, dog for så vidt angår Lyngtoftevej 10 m fra vejskel, og for så vidt angår „mosen” 5 m fra den registrerede mosegrænse.

Bebyggelsen skal være sommerhuse som kun må benyttes efter de gældende regler herom: Ophold i tiden 1. april - 31. september samt i kortere perioder uden for dette tidsrum.

I henhold til Planlovens § 41 har pensionister på visse betingelser en personlig ret til helårsbenyttelse af sommerhuse. Dette ændres ikke af lokalplanens anvendelsesbestemmelser.

Bebyggelsesprocenten fastsættes til 10 for hver enkelt sommerhusgrund. Der er fastsat en maksimumsstørrelse for det bebyggede areal på højst 150 m² incl. evt. gæstehus på højst 30 m².

Ud over de 10 % vil der i henhold til småhusreglementet kunne opføres garager, carporte og udhuse samt glasoverdækkede arealer i et vist omfang.

Bygninger må ikke opføres i mere end én etage, og uden mulighed for udnyttet tagetage. Den totale bygningshøjde må ikke overstige 5 m over terræn og facadehøjden ikke 3 m over terræn.

Materialevalg er frit, men bebyggelsen skal falde naturligt ind i området. Farverne skal være mørke eller dæmpede. Genbrugsmaterialer skal kunne anvendes.

De bestående bygninger skal kunne genanvendes, dels som dele af sommerhusbeboelser, dels som gæstehytter. Det er tanken at

1. den midterste del af hovedhuset forbliver på grund nr. 7,
2. den sydlige del af hovedhuset opsættes på grund nr. 6,
3. badeværelsesfløjen og evt. cykelskuret opsættes på fællesarealet til fælles brug for sommerhusejerne i området, og
4. de 10 hytter opstilles på grundene nr. 1 - 5 og nr. 8 - 12.

Disse bygninger skal lovligt kunne forblive i området, dels med den nuværende placering, hvor det er muligt, dels på de øvrige grunde, selvom facadehøjden på nogle bygninger er lidt større end de fastsatte 3,00 m (op til 3,5 m). Bygningernes totalhøjde er alle mindre end 5,00 m.

Hegn mellem grundene og mod veje og stier fastlægges til levende hegn bestående af egnstypiske løvfældende buske og træer, evt. suppleret med lavt trådhegn. For at undgå, at området får en meget lukket karakter, må levende hegn mellem nabogrunde ikke være højere end 2,0 - 2,5 m, og hegn langs veje ikke højere end 1.5 - 1,7 m.

Det beskyttede moseområde er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Dette betyder, at der ikke må ske ændringer i arealets tilstand, og det medfører bl.a., at der ikke må bygges i arealet, og ikke hegnes. Disse bestemmelser gælder såvel den del af mosen, der udlægges som fællesareal, som den meget lille del, der ligger på grundene 13 - 17. Vestsjællands Amt administrerer i henhold til loven overholdelsen af bestemmelserne for sådanne områder.

Forhold til anden planlægning m.m.

Vestsjællands Amts Regionplan 2001-2012

Lokalplanområdet er udlagt til sommerhusområde.

En mindre del (mosen) er udlagt som regionalt beskyttelsesområde.

Kommuneplanforslag 1997-2008 for Trundholm Kommune

Lokalplanområdet ligger i sommerhusområde 4S1.

For sommerhusområderne **4S1**, 4S2 og 4S3, Vig, Ll. Egebjerg, **Hønsinge Lyng**, Fiskersminde og Jyderup Lyng er rammebestemmelserne følgende:

Områderne må anvendes til sommerhusbebyggelse.

Hvis det kan ske uden genevirkninger i forhold til omgivelserne, kan anden bebyggelse til ferie- og fritidsformål (tæt ferieboligbebyggelse, feriekolonier, campingpladser, vandrerhjem og lignende, med dertil knyttede fællesfaciliteter) samt butikker under 200 m² til områdets daglige forsyning og servicevirksomheder, tillades etableret eller opretholdt.

Bebyggelsesprocent: Højest 10

Bebygget areal område 4S2 og 4S3:

Sommerhus højst 120 m² plus gæstehus højst 30 m².

Grundstørrelse: Mindst 1.200 m²

Bygningshøjde: Højest 5 m.

Facadehøjde: Højest 3 m.

Etageantal: Højest 1.

Opholdsareal: Mindst 10 % af nye områder skal anvendes til større samlede friarealer for området.

Hegn: Kun levende hegn, bestående af på egnen naturligt hjemhørende buske og træer. Faste hegn kun som afskærmning af opholdsarealer i tilknytning til huset.

Vej- og stisystem: Igennem området kan udlægges offentlige stier ad eksisterende private fællesveje. Der skal, hvor det er muligt, sikres adgang til stranden for gående og cyklende.

Zoneforhold: Sommerhusområde.

Lokalplanens bestemmelser er ikke i strid med kommuneplanrammerne.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger i kystnærhedszo-

nen, jf. Planlovens §§ 5 a og 5 b. Eksisterende udlagte sommerhusområder indenfor denne zone skal fastholdes til ferieformål. Ved planlægning i kystnærhedszonen gælder, at offentlighedens adgang til kysten skal sikres og evt. udbygges.

Bebyggelse af lokalplanområdet vil ikke påvirke kysten visuelt, da området ligger bagved eksisterende sommerhusbebyggelse langs kysten. I lokalplanen er fastlagt maksimal bygningshøjde på 5 m, hvilket sikrer, at der ikke kan opføres tårnagtige bygninger eller lignende i området. Området er endvidere fladt og ret lavtliggende, hvorfor den nye sommerhusbebyggelse på ingen måde vil fremtræde dominerende i landskabet.

Tekniske fællesanlæg og forsyning

Drikkevand: Vandforsyningen skal ske fra Høve Strands Vandværk (privat).

El: Elforsyningen skal ske (fra NVE) gennem jordkabler

Kloak: Såvel spildevand- som regnvand nedsvives.

Miljøforhold

Lov om jordforurening

Kommunen har ikke kendskab til, at området skulle have været anvendt til affaldsdeponering eller anden virksomhed, som kunne være anledning til særlig forurening.

Støjforhold

Miljøministeriets og regionplanens normer for maksimal vejstøj i sommerhusområder - 40dB(A) - vurderes at kunne overholdes i området.

Tilladelse fra andre myndigheder

Naturbeskyttelsesloven

I det nordøstlige hjørne af området er der registreret et areal beskyttet som mose mv. i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3.

Mosearealet er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3. Det betyder, at mosen og

dens dyre- og planteliv ikke må ændres væsentligt uden dispensation fra Vestsjællands Amt.

Vestsjællands Amt vurderer, at bebyggelse, plantning, anlæg af nedsvivningsanlæg eller lignende nærmere end 5 m fra moseområdet kan påvirke mosen. I selve mosearealet må der ikke bebygges, hegnes, ændres terræn, henlægges grene eller andet haveaffald, plantes, sås, gødskes, anvendes bekæmpelsesmidler, fodres, udsættes ænder eller foretages andet som kan ændre naturtilstanden. Græs og urter i mosearealet må kun slå 1 gang om året. Det er tilladt at udtynde bevoksningen af træer og buske i mosearealet. Almen færdsel til fods er tilladt, jf. naturbeskyttelseslovens § 24.

Bemærk, at disse bestemmelser gælder såvel for den del af mosen der udlægges til fællesareal som for de mindre dele, der er henlagt under grundene nr. 13-17, jf. kortbilag 3.

En anden del af området, beliggende syd og vest for mosen, er registreret som hejde/overdrev.

Udstykning indenfor den beskyttede mose kræver tilladelse fra Vestsjællands Amt.

Udstykning og bebyggelse af overdrevsarealet kræver ikke tilladelse, da det ligger i sommerhusområde.

Der er ikke registreret sten- eller jorddiger i området, beskyttede efter naturbeskyttelseslovens § 4.

Arkæologiske interesser

Mange steder i Odsherred er der sandsynlighed for, at man ved bygge- og anlægsarbejder støder på oldtidsfund. Det kan betyde, at et byggeri må stoppes, mens en arkæologisk undersøgelse gennemføres (efter Museumslovens § 26), hvilket kan tage op til ét år.

Derfor bør enhver, der skal foretage større jordarbejder i lokalplanområdet, rette henvendelse til det arkæologisk ansvarlige museum (Odsherreds Kulturhistoriske Muse-

um). Der kan udføres en prøvegravning for at afklare, hvor sandsynligt det er, at man støder på oldtidsfund.

Servitutter

På ejendommene indenfor lokalplanområdet hviler følgende tinglyste servitutter:

1. 01.11.1958
Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.,
2. 09.12.1976
Dok. om oversigt mv.
3. 07.09.2000

- Dok. om 2 tjenesteboliger mv.
4. 08.02.2002
Dok. om oversigtsareal, privat fællesvej mv.
- Ad 1 vedr. ledninger på matr. nr. 12l.
Ad 2 vedr. tilslutningen af Birkeengen til Lyngtoftevej.
Ad 3 vedr. alene matr. nr. 12m.
Ad 4 vedr. tilslutning af privat fællesvej, Roarsgård til Lyngtoften.

Ingen af servitutterne vil være i strid med lokalplanens formål eller bestemmelser.

Adresser & tlf. (juli 2003)

Trundholm Kommune

Nyvej 22, 4573 Højby
tlf. 59 36 80 00 - *fax* 59 36 80 01
internet www.trundholm.dk
e-post trundholm@trundholm.dk
sagsbehandlers direkte tlf. 59 36 81 15
sagsbehandlers e-post vse@trundholm.dk

Vestsjællands Amt

Natur & Miljø, Alleen 15, 4180 Sorø
tlf. 57 87 25 33 - *fax* 57 87 48 07
internet www.vestamt.dk

Miljøministeriets Landsplanafdeling

Højbro Plads 4, 1200 København K
tlf. 33 92 76 00 - *fax* 33 32 22 27
internet www.lpa.dk

Odsherred Kulturhistoriske Museum

Kirkestræde 12, 4500 Nykøbing Sj.
tlf. 59 91 33 25 - *fax* 59 91 33 20
internet www.odsherred-museum.dk
e-post ods-museum@get2net.dk

Naturklagenævnet

Frederiksborggade 15, 1360 København K
tlf. 33 95 57 00 *fax* 33 95 57 69
internet www.nkn.dk

LandinspektørSammenslutningen

Riddergade 7, 4700 Næstved
tlf. 55 73 01 44 - *fax* 55 73 27 37
internet www.landsam.dk
e-post oe@landsam.dk

TRUNDHOLM KOMMUNE

LOKALPLAN nr. 4S1-4 ROARSGÅRD

FOR ET OMRÅDE TIL SOMMERHUSBEBYGGELSE I HØNSINGE.

I henhold til lov om planlægning (Lov nr. 388 af 6.juni 1991 med senere ændringer) fastlægges følgende bestemmelser for de i § 2 nævnte ejendomme.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Stk. 1 Formålet med lokalplanen er:

at åbne mulighed for sommerhusbebyggelse og sikre at bebyggelsen placeres harmonisk i landskabet,

at sikre såvel kørende som gående adgang til området,

at sikre bevarelsen af et moseområde, der er beskyttet iht. naturbeskyttelseslovens § 3,

at gøre det muligt at placere de eksisterende bygninger fra den tidligere feriekoloni på de enkelte sommerhusgrunde i området.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

Stk. 1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag (1) og omfatter følgende matrikelnumre:

12l, 12m, 12æ, 12ø og 12aa Hønsinge By, Vig samt alle ejendomme, der efter den 1.december 2002 udstykkes fra nævnte ejendomme.

Stk. 2 Lokalplanområdet er beliggende i udlagt sommerhusområde.

Lokalplanen ændrer ikke herved.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

Stk. 1 Området må kun anvendes til sommerhusbebyggelse, dvs. bebyggelse, der kun må bebos i tidsrummet 1. april - 30. september og udenfor dette tidsrum kun i kortvarige ferier, weekends og lignende.

Stk. 2. Inden for området kan opføres trans-

formerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 4 Udstykninger

Stk. 1 Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste retningsgivende udstykningsplan.

§ 5 VEJE og STIER

Stk. 1 Der udlægges areal til veje og stier med beliggenhed som vist på kortbilag 3.

Vej A-B i en bredde af 8 m.

Vej B-C-D i en bredde af 6m.

Vej B-E-G-H-I i en bredde af 6 m.

Vej E-F i en bredde af 6 m.

Sti a-b, c-d, e-f i en bredde af 3 m.

Veje og stier skal anlægges i grus med græsrabatter i begge sider.

Stk. 2 Fra kommunevejen Lyngtoftevej må der ikke etableres direkte vejadgang til de tilgrænsende ejendomme.

Stk. 3 Ved vej A - B's tilslutning til Lyngtoftevej skal hjørnerne på de tilstødende ejendomme afskæres som vist på kortbilag 3. Der er sikret oversigtsarealer som vist på kortbilag 3 i medfør af vejlovgivningen.

Stk. 4 Blinde veje inden for lokalplanom-

rådet skal afsluttes med vendepladser ved punkterne D, H og I, samt en større vende- og parkeringsplads ved pkt. G.

Stk. 5 De udlagte veje tjener som adgangsveje for ejendomme i lokalplanområdet og må ikke spærres for færdsel for almenheden. De udlagte stier må ikke spærres for færdsel for almenheden til fods eller på cykel.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Stk. 1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 10. Det bebyggede areal må dog højst udgøre 150 m² incl. en eventuel gæstehytte på højst 30 m².

Stk. 2 På hver selvstændig matrikuleret ejendom må kun opføres én enkelt sommerhusbeboelse. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at der på hver ejendom, udover nævnte beboelse, opføres én gæstehytte eller lignende, når den ikke har mere end 30 m² bebygget areal, og når den ikke indeholder køkkenfaciliteter eller lignende og ikke gøres til genstand for særskilt udleje.

Stk. 3 Bygninger må ikke opføres med mere end én etage uden mulighed for indretning af udnyttelig tagetage.

Stk. 4 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 5 m over terræn, målt efter bestemmelserne i bygningsreglementet.

Stk. 5 Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 3 m målt fra terræn til skæring mellem facade og tagflade.

Stk. 6 Garager, udhuse og lignende mindre bygninger, som ikke sammenbygges med hovedhuset, må ikke gives et større bebygget areal end 50 m² i alt.

Stk. 7 Bebyggelse, bortset fra garager, udhuse og lignende mindre bygninger, må ikke placeres nærmere skel mod vej, sti og naboejendom end 5,00 m. Dog skal al bebyggelse holdes mindst 10,00 m fra skellet mod Lyngtoftevej.

Al bebyggelse skal holdes mindst 5,00 m fra grænsen for den beskyttede mose, jf.r. kortbilag 3.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

stk. 1 Skiltning og reklamering må ikke finde sted.

Stk. 2 Alle udvendige bygningsider skal holdes i dæmpede eller mørke farver, som passer ind i naturen.

Stk. 3 Alle tage, der ikke dækkes med tegl, strå eller andet naturmateriale, skal fremtræde med dæmpede mørke farver, der passer ind i naturen.

Stk. 4 Eventuelle solfangere skal indpasses i tag eller facade under hensyn til husets arkitektur, således at der opnås en god helhedsvirkning.

Stk. 5 Bygningerne fra den tidligere feriekoloni må opstilles på de enkelte sommerhusgrunde, i det omfang de kan bringes i overensstemmelse med lokalplanens øvrige bestemmelser.

Disse bygninger kan enten anvendes som gæstehytter eller indgå som en del af et egentligt sommerhus.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

Stk. 1 Den inden for området eksisterende naturlige, egnstypiske plantevækst skal i videst muligt omfang bevares. Eventuel ny beplantning skal foretages med mindre træer og buske, som er naturligt hjemmehørende på egnen, og som fremhæver grunde-

nes karakter af fritidsgrunde. Beplantningen skal placeres og vedligeholdes således, at den ikke på grund af højde, tæthed eller udstrækning giver væsentlige skyggevirkninger på nabogrundenes bebyggelse og deres opholdsarealer.

Stk. 2 Det på kortbilag 3 med „Fælles leg og ophold” mærkede areal udlægges til fælles opholds- og legeplads for lokalplanområdet.

Det skal være tilladt at opstille et op til 80 m² stort fælleshus (evt. den nordlige ende af hovedbygningen til den tidligere feriekoloni) på arealets østlige ende, mindst 5,00 m fra vej- og naboskel.

Stk. 3 Det på kortbilag 2 med særlig signatur viste areal i det nordøstlige hjørne af lokalplanområdet er beskyttet i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3.

Stk. 4 En del af sommerhusgrundene i det nordøstlige hjørne af lokalplanområdet strækker sig ud i det beskyttede moseområde, jf. stk. 3. Ifølge naturbeskyttelseslovens § 3 må der ikke foretages ændringer i tilstanden af moser og lignende.

Stk. 5 Hegn i naboskel og langs vejskel, må kun etableres som levende hegn bestående af egnstypiske løvfældende buske og træer, evt. suppleret med trådhegn i indtil 1 m's højde.

Højden af hegn i naboskel må ikke overstige 2,0 - 2,5 m. Mod vej må højden ikke overstige 1,5 - 1,7 m

Fast hegn må kun opsættes som afskærmning af opholdspladser i tilknytning til huset.

Sommerhusgrunde, der støder op til, og ønsker hegn mod fællesarealer, skal selv etablere disse.

Stk. 6 Levende hegn mod vej og sti skal plantes mindst 0,3 m inden for skellet, således at det ved klipping eller beskæring kan holdes på egen grund.

Stk. 7 Uindregistrerede køretøjer må ikke henstilles på ejendomme, fællesarealer eller veje.

Stk. 8 Kvas, grene og anden afskæring fra bevoksningen må ikke over længere tid henlægges på ejendomme, fællesarealer eller veje.

§ 9 LEDNINGSANLÆG

Stk. 1 El-ledninger skal fremføres som jordkabler.

Stk. 2 Fritstående antenneanlæg, parabol, master og lignende må ikke opsættes.

Stk. 3 På hvert hus må opsættes 1 stk. antenne såfremt antennehøjden begrænses til højst 1 m over tagryggen på det pågældende hus.

Stk. 4 Der må på hver grund opsættes 1 parabolantenne, såfremt højden ikke overstiger 1,50 m over terræn, eller den kan anbringes på taget af fladt udhus.

§ 10 GRUNDEJERFORENING

Stk. 1 For udstykkede parceller af matr. nr. 12 l, 12 m, 12 æ, 12 ø og 12 aa Hønsinge By, Vig, skal der oprettes en grundejerforening, senest når halvdelen af parcellerne er solgt. Grundejerforeningen skal oprettes på udstykkerens foranstaltning. Ejere af parceller inden for delområdet er pligtige at være medlem af grundejerforeningen.

Stk. 2 Grundejerforeningen skal forestå fællesanliggender, heriblandt drift og vedligeholdelse af veje og fællesarealer.

Stk. 3 Grundejerforeningernes vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Stk. 4 Grundejerforeningerne skal senere kunne tilsluttes naboforeninger til en større samlet grundejerforening.

§ 11 SERVITUTTER

- 01.11.1958 Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.
09.12.1976 Dok. om oversigt mv.
07.09.2000 Dok. om 2 tjenesteboliger
08.02.2002 Dok. om oversigtsareal, privat fællesvej mv.

Ingen af de tinglyste servitutter er i strid med lokalplanens formål eller bestemmelser.

§ 12 TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Stk. 1 Mosearealet er beskyttet i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 3. Det betyder, at mosen og dens dyre- og planteliv ikke må ændres væsentligt uden tilladelse / dispensation fra Vestsjællands Amt.

Note: Vestsjællands Amt vurderer, at bebyggelse, plantning, anlæg af nedrivningsanlæg eller lignende nærmere end 5 m fra moseområdet kan påvirke mosen.

I selve mosearealet må der ikke bebygges, hegnes, ændres terræn, henlægges grene eller andet haveaffald, plantes, sås, gødskes, anvendes bekæmpelsesmidler, fodres, udsættes ænder eller foretages andet som kan ændre naturtilstanden. Græs og urter i mosearealet må kun slås 1 gang om året. Det er tilladt at udtynde bevoksningen af træer og buske i mosearealet.

Almen færdsel til fods er tilladt, jf. naturbeskyttelseslovens § 24.

Disse bestemmelser gælder såvel for den del af mosen der udlægges til fællesareal

som for de mindre dele, der er henlagt under grundene nr. 13-17, jf. kortbilag 3

§ 13 RETSVIRKNINGER

Lokalplanen har følgende retsvirkninger:

Efter at kommunalbestyrelsen har vedtaget lokalplanen endeligt og offentliggjort den, må de ejendomme, der er omfattet af planen ifølge § 18 i lov om planlægning kun udstykkes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om, at de anlæg med videre, der er indeholdt i planen, skal etableres (ingen „handlepligt“).

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige afvigelser fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at disse ikke ændrer den karakter af området, lokalplanen tilstræber.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at tilvejebringe en ny lokalplan.

Eventuelle private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.

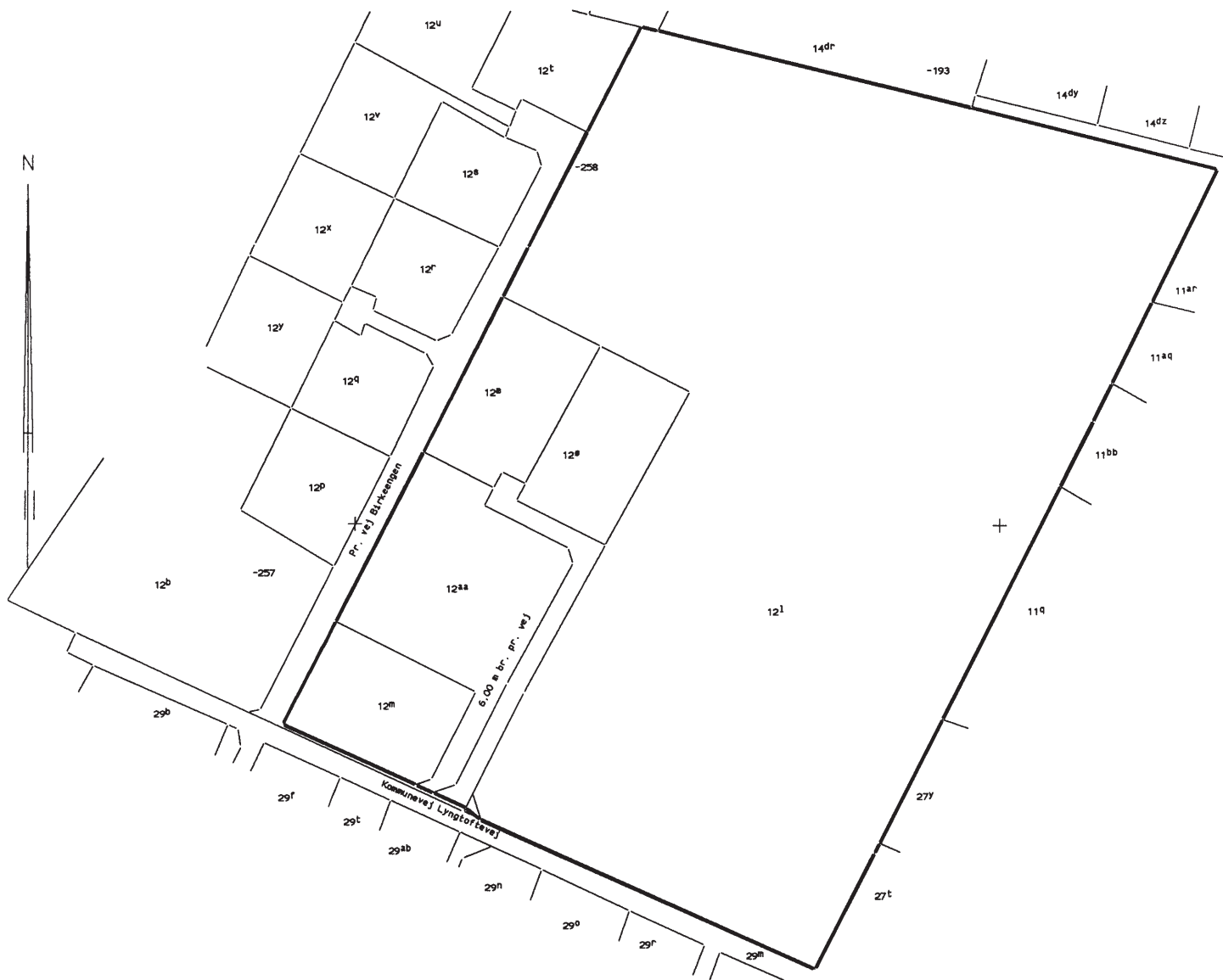
Vedtagelse

Således vedtaget endeligt af
Trundholm Kommunalbestyrelse

den 16. juni 2003

Hans Møller Olsen
Borgmester

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort den 16. juli 2003, fra hvilken dato planen har retsvirkning.



Lokalplan 4S1-4, Roarsgård Kortbilag 1. Matrikulære forhold

Kommune: Trundholm
 udfærdiget i juli og november 2002
 Målforhold: 1:2000

Næstved, den 08-07-03

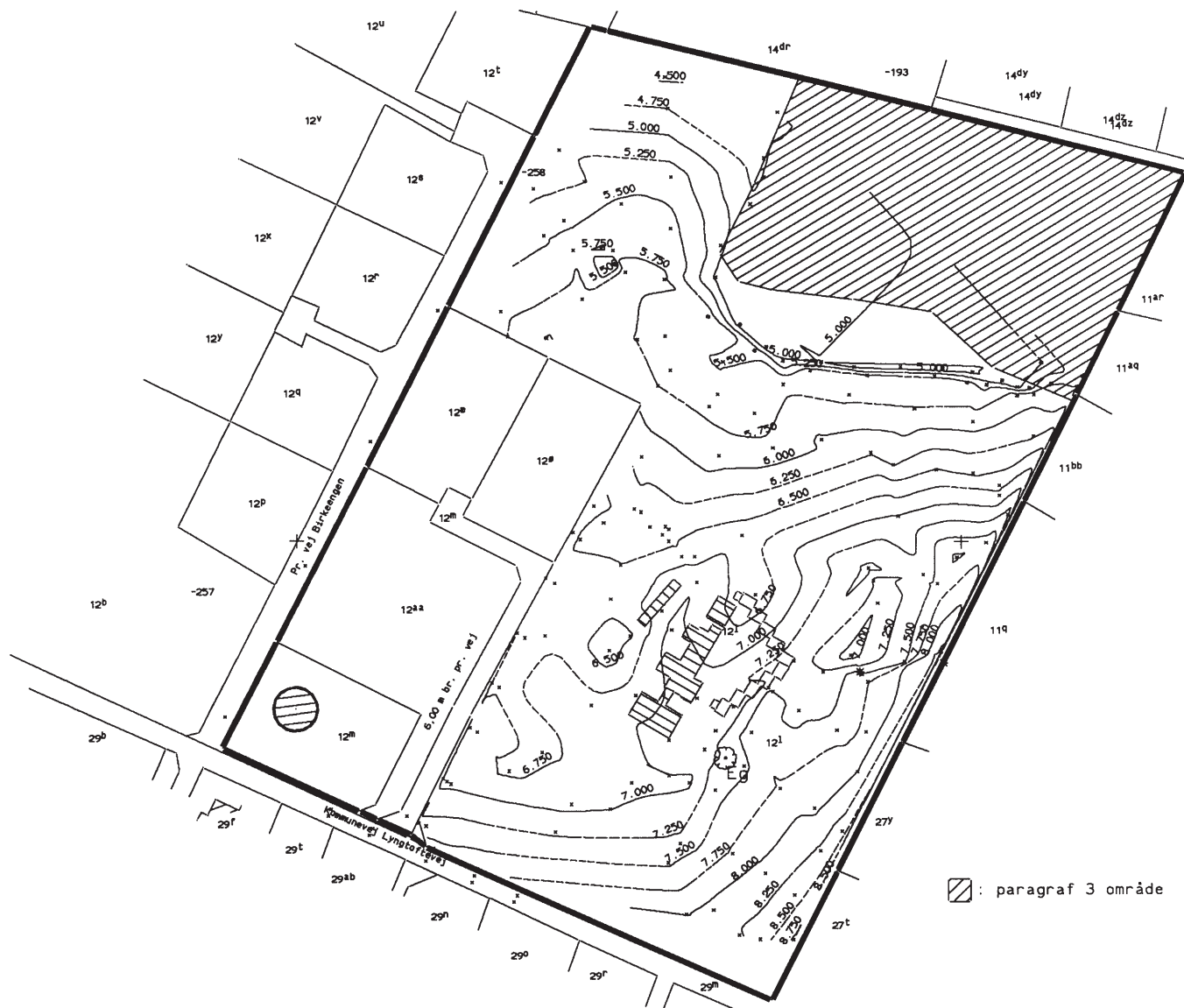
Lsp. j.nr.: 020057

Tegningsnr. MATRK

Landinspektør

LandinspektørSammenslutningen, Riddergade 7, 4700 Næstved. Telf. 55 73 01 44

N



Lokalplan 4S1-4, Roarsgård Kortbilag 2. Situations og højdeforhold

Kommune: Trundholm
udfærdiget i juli 2002 efter opmåling
Målforhold: 1:2000

Næstved, den 08-07-03

Lsp. j.nr.: 020057

Tegningsnr. SIT2000

Landinspektør

LandinspektørSammenslutningen, Riddergade 7, 4700 Næstved. Telf. 55 73 01 44



Lokalplan 4S1-4, Roarsgård Kortbilag 3. Vejledende udstykningsplan

Kommune: Trundholm

udfærdiget i juli 2003

Målforhold: 1: 2000

Næstved, den 15-07-03

Lsp. j.nr.: 020057

Tegningsnr. 120703

Landinspektør

LandinspektørSammenslutningen, Riddergade 7, 4700 Næstved. Telf. 55 73 01 44