

# Lokalplan 109

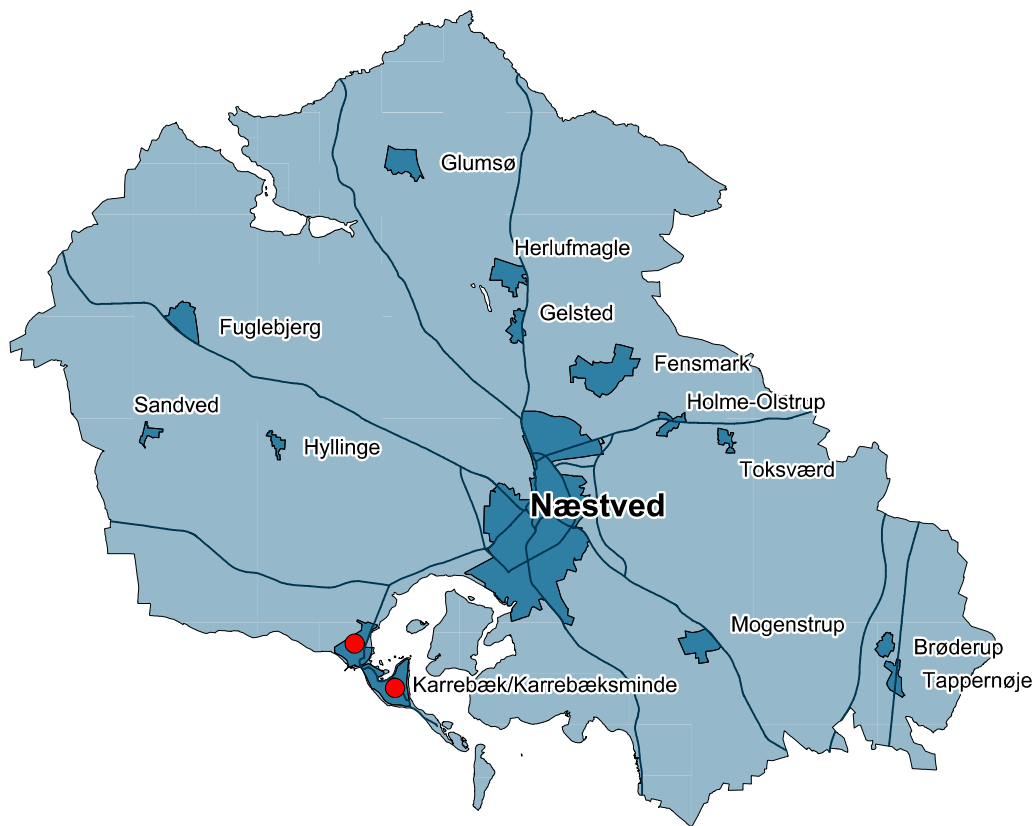
For 10 sommerhusområder på Enø og i Karrebæksminde



NÆSTVED



# HER LIGGER LOKALPLANEN



**Om lokalplanen 5**

**Redegørelse 8**

Lokalplanens formål 8

Lokalplanens baggrund 8

Lokalplanens område 9

Lokalplanens indhold 18

Lokalplanens forhold til anden planlægning 22

Lokalplanens forhold til kulturarv 24

Lokalplanens forhold til tekniske forsyning 26

Lokalplanens forhold til kollektiv trafik 27

Lokalplanens forhold til landskab- og naturbeskyttelse 27

Lokalplanens forhold til miljøet 32

Lokalplanens forhold til klimatilpasning 34

Tilladelser fra andre myndigheder 35

Tilladelser fra kommunen efter anden lovgivning 35

**Lokalplanbestemmelser 36**

§1 Lokalplanens formål 36

§2 Område og zonestatus 36

§3 Områdets anvendelse 39

§4 Vej-, sti- og parkeringsforhold 39

§5 Udstykning 41

§6 Tekniske anlæg 42

§7 Bebyggelsens omfang og placering 43

§8 Bebyggelsens udformning og fremtræden 45

§9 Ubebyggede arealer 46

§10 Terrænregulering 48

§11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse 48

§12 Grundejerforening 48

§13 Servitutter 49

§14 Ophævelse af lokalplan 49

§17 Lokalplanens retsvirkninger 49

Vedtagelse 50



### **Kortbilag**

- 1A Enø – Matrikelkort med områdeafgrænsning
- 1B Karrebæk – Matrikelkort med områdeafgrænsning
- 2A Enø – Grundejerforeninger
- 2B Karrebæk – Grundejerforeninger
- 3A Enø – Zonestatus
- 3B Karrebæk – Zonestatus
- 4A Enø – Eksisterende forhold
- 4B Karrebæk – Eksisterende forhold
- 5A Enø – Bindinger
- 5B Karrebæk – Bindinger
- 6 Byggefelter Reedtzholm og appendixer med målangivelser

### **Øvrige bilag**

- A Offentligretlige servitutter
- B Privatretlige tilstands- og kombinerede tilstands- og rådigheds-servitutter
- C Miljøscreening

## OM LOKALPLANEN

I en lokalplan fastlægger byrådet bestemmelser for, hvordan areaer, 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 lokalplankort, som knytter sig til lokalplanens bestemmelser og er juridisk bindende for områdets udnyttelse.

### 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 mindst 8 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 har været fremlagt i offentlig høring i perioden:

01.11.2020 - 03.01.2022

### 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.

## LOKALPLANENS UDARBEJDELSE OG BEHANDLING

Lokalplanen er udarbejdet i samarbejde mellem Næstved Kommune, Karrebæksminde Lokalråd, grundejerforeningerne Højbogård og Horskærgården på Sjællandssiden, og Fællesudvalget for Enø, Lungshave og Fjordhusene repræsenterende grundejerforeningerne Egemosegård, Gerbredgård, Kildeengen, Klintegården, Reedtzholm, Strandgården, Stølsgården, og Vigen.

## KLAGER

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](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://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

## LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål at skabe et samlet administrationsgrundlag for de otte fuldt udbyggede sommerhusområder og deres nære omgivelser på Enø - Egemosegård, Gerbredgård, Kildeengen, Klintegården, Reedtzholm, Strandgården, Stølsgården og Vigen samt for to områder i Karrebæksminde på Sjællandssiden - Højbogård og Horskærgården.

Formålet med lokalplanen er at sikre, at områdets karakter som sommerhusområde med mindre, traditionelle sommerhuse, uformelle haver med varierende blomstrende beplantning og minimale befæstede arealer fastholdes, og at områdets natur- og landskabsværdier bevares.

Ved at fastlægge klare retningslinjer for udstykning, bygningers omfang, placering og udformning af ny bebyggelse samt bygningsændringer videreføres områdernes fælles og individuelle særkender med en tydelig og gennemskuelig regulering for såvel kommune som sommerhusejere og lejere.

Derudover fastholder lokalplanen eksisterende friarealer og stiforløb. Med lokalplanen ønsker byrådet, at der er skabt grundlag for en fortsat god dialog med grundejerforeningerne om den fremtidige udvikling af områderne.

## LOKALPLANENS BAGGRUND

Lokalplanen er udarbejdet efter anmodning fra de otte grundejerforeninger, der udgør sommerhusområdet på Enø nord og øst for Gerbredgård, om et nyt tidssvarende plangrundlag for områderne til erstatning for ældre deklarationer og beregning efter gamle bygningsreglementer.

Grundejerforeningerne er omfattet af hver sin deklaration, som er tinglyst på forskellige tidspunkter igennem en årrække i 1960'erne og 1970'erne i forbindelse med at områderne blev udstykket. Hver af disse deklarationer har forskelligt indhold og detaljeringsgrad. Særligt har udnyttelsesgraden/bebyggelsesprocenten været underlagt skiftende regler gennem to årtier, hvorfor reglerne ikke har været lette for grundejere at forstå eller for hverken kommune eller grundejerforeninger at administrere.

Da sommerhusområderne Højbogård og Horskærgård i Karrebæksminde er omfattet af lignende ældre deklarationer, indgår de også som en del af lokalplanområdet.



## LOKALPLANENS OMRÅDE

### Områdets beliggenhed, afgrænsning og størrelse

Lokalplanområdet omfatter ti sommerhusområder med de otte områder Egemosegård, Gerbredgård, Kildeengen, Klintegården, Reedtzholm, Strandgården, Stølsgården, Vigen og deres nære omgivelser på Enø samt de to områder Højbogård og Horskærgården i Karrebæksminde på Sjællandssiden. Desuden er gården Gerbredgård og dennes landbrugsarealer omfattet.

Ejendommene Enø Kystvej 133-135 indgår ikke i lokalplanområdet, idet de er omfattet af en selvstændig lokalplan.



Lokalplanområdets detaljerede afgrænsning fremgår af kortbilag 1A og 1B til lokalplanen og grundejerforeningernes udstrækning af kortbilag 2A og 2B.

Områderne på Enø er overvejende afgrænset af vandene Karrebæk Fjord, Krageholm Strøm og Karrebæksminde Bugt. Hvor områderne undtagelsesvist afgrænses over land, er det mod sydøst ved indsnævringen ved Draget, mod vest langs lokalplanområdet 063 for Enø Strand m.fl. og mod nordvest af helårsparcellerne langs Enø Kystvej.

Områderne i Karrebæksminde ligger i den sydvestlige del af Karrebæk by omgivet af helårsbebyggelser mod øst, sommerhusområder mod syd samt landbrugslandskab mod nordvest, hvoraf dele er udlagt til nyt sommerhusområde.

Lokalplanområdet omfatter i alt ca. 1300 sommerhusgrunde og strækker sig ud over 2,8 km<sup>2</sup> stort areal.

I det følgende beskrives kort de 10 sommerhusområder.

### GERBREDGÅRD

Sommerhusområdet, der består af 99 sommerhusparceller, er opdelt i to områder af en stor grøn bræmme og er opbygget omkring to stamveje - Havbakken og Bækkene. Området blev udstykket i 1985. I slutningen af 1990'erne havde ejeren af Gerbredgård solgt stort set alle grundene til sommerhusejere, og der blev i november 1998 stiftet en grundejerforening. Indtil da var de to områders rettigheder og pligter blevet varetaget af lejerforeningen "Enø Strand",

der havde lejekontrakt på deres sommerhusgrunde med ejeren af Gerbredgård.

I april 2001 overdrog ejeren alle fællesarealer og veje i Bækkene og Havbakken vederlagsfrit til grundejerforeningen Gerbredgård.

Udstykningen Havbakken ligger ud til Smålandshavet, og rundt om sommerhusområdet og ud til klinten ligger en bræmme af landbrugsjord, der dyrkes af Gerbredgård. Fra en sti midt i området er der adgang til en trappe ned til vandet og stenstranden. På den østlige side af udstykningen løber et grønt brandbælte ind mod Cypresvænget.

Udstykningen Bækkene er afgrænset af Gerbredgårdsvej, en bræmme af dyrket landbrugsareal og grundejerforeningen Vigen.

#### VIGEN

Sommerhusområdet er udstykket i 1972 af to ejendomme, dels fra Pottemageren på Enø Kystvej og et husmandssted, den tidligere skole i Enø By. Efter flytning af skolen til Lungshave blev ejendommen med tilhørende jord et husmandssted. I tiåret før udstykningen havde pottemageren og nogle fiskeeksportører etableret minkhaller på arealerne.

Grundejerforeningen blev stiftet i november 1973 og består af 23 sommerhusparceller og et fællesareal. Grundejerforeningen udlejer en del af fællesarealet til en mobilmast.

Vigen vejbetjenes af en stamvej og to mindre stikveje. Vejene er fastholdt med de oprindelige jordveje, hvilket understreger sommerhusstemningen i området.

#### KILDEENGEN

Sommerhusområdet Kildeengen er afgrænset af Cypresvængets fællesareal, sommerhusbebyggelsen Bækkene og helårsbebyggelsen langs Enø Kystvej.

Kildeengen er udstykket fra et antal bagvedliggende arealer fra matrikler med Enø Kystvejs bebyggelserne og er navngivet efter ejeren, der stod for den samlede udstykning. En del af den tidligere Enø skoles matrikel indgår i udstykningen.

Området rummer 52 sommerhusparceller og enkelte fællesarealer. Området har vejadgang fra Enø Kystvej via et antal stikveje.

Sommerhusområdet er en del af Enøs lavtliggende arealer og er afhængig af et velfungerende pumpesystem. Spredt i området findes en del gamle, høje træer, der giver området en grøn karakter.

#### EGEMOSEGÅRD

Sommerhusområdet ved Cypresvænget er fremkommet ved udstykning fra Egemosegård i 1967. Egemosegård stammer fra 1740 og er én af de syv gårde, der samlet kaldes Enø By.

I forbindelse med salg af ejendommen Strandgården blev der udstykket fem sommerhusgrunde, der blev underlagt grundejerforeningen Egemosegård med i alt 154 sommerhusparceller.

Udstykningen ved Cypresvænget er kendetegnet ved en helt lige stamvej. På vestsiden og i hele stamvejens længde findes et sam-

menhængende fællesareal, der er udlagt som græseng. Fællesarealet er afgrænset til naboområdet af høje træer og kratbevoksning. Spredt i området ses solitære træer, fortrinsvis fyr. Trods navnet findes der ikke egetræer på fællesarealerne.

Grundejerforeningen har centralt i området placereret et skur til redskaber og maskiner til brug for vedligeholdelse af fællesarealerne. I umiddelbar nærhed heraf er der anlagt to petanque-baner, en krolfbane samt et overdækket opholdsområde med grill til fri afbenyttelse af alle tilknyttede grundejere.

På modsat side af dette anlæg og stamvejen findes et stort grønt område med et antal remiser, hvor spurvefugle har redepladser. I bunden af området – ind mod grundejerforeningen Stølsgårdens jord – findes en sø. Søen er fremkommet ved oprensning af gammelt vandhul midt i 80'erne og fungerer som regnvandsbassin. Søen, der er omfattet af lov om naturbeskyttelse, har bevoksning af siv og en lang række vandplanter og giver hjemsted for frøer, snoge og forskellige besøgende ande- og spurvefugle.

#### REEDTZHOLM

Området skyder som en halvø/næs ud i Karrebæk Fjord og har således vandudsigt på to sider.

Ved indgangen til området mod vest ligger en enkelt oprindelig bygning fra én af Enø Bys syv gårde, Reedtzholmgården, der er omgivet af en markant beplantning af større løvtræer. Det er et af de få steder i lokalplanområdet, hvor det oprindelige landskab med træbevoksning kan opleves.

Reedtzholmgården var oprindelig en firlænget gård, hvorfra der ad tre omgange blev udstykket grunde til sommerhuse. Første gang i 1965. Området er kuperet og blev før udstykningen anvendt som fold til denne og andre gårdes dyrehold.

Mod vest og øst ligger udstykningerne ud til Karrebæk Fjord og et beskyttet naturområde med siv. Lokalområdet har et varieret fugleliv og stedet er også spisested for trækfugle.

Et areal på strandengen bliver slået med le, hvorved kvælende græsvækst hindres, og stedet har fået mulighed for at udvikle sig til en blomstereng med mange vilde planter. Mod øst er anlagt en bådebro ud i Karrebæk Fjord overfor Gavnø.

Ud til de nordøstvendte kyster findes der en gammel stensætning, Hovbro. Stensætningen er resterne af en landingsbro, hvorfra man sejlede hoveriarbejdere til Gavnø Gods.

Hele sommerhusområdet med 199 sommerhusparceller gennemskæres af brandbælter, der er græsbevoksede.

Generelt er grundene over 1000 m<sup>2</sup>, og en del grunde er bebygget med murstenshuse.

#### STRANDGÅRDEN

Ejendommen Strandgården har givet navn til grundejerforeningen. I henhold til skødet på gården stammer den oprindelige ejendom fra 1675. Strandgårdens ejer blev i 1853 den første frie bonde på Enø. Gården forblev en slægtsgård op til 1969, hvor den daværende ejer frasolgte størsteparten af sin jord til udstykningselskabet Tindur A/S. Jorden, der var beliggende på arealet mellem Enø Kystvej og kysten mod Krageholmsstrømmen, blev herefter udstykket til 113 sommerhusparceller som anvendte de 98.751 m<sup>2</sup>, hvoraf 18.675 m<sup>2</sup> var vej. Resten, 33.438 m<sup>2</sup> blev udlagt som "grønne områder" og

blev i al fremtid, ved deklaration af 28.02.1969, friholdt for videre udstykning. Mindste grund er 613 m<sup>2</sup> og største 1250 m<sup>2</sup>. I maj 1970 var alle grunde solgt.

Området betjenes af stamvejen Strandgårdsvej med stikvejene Strandrylevej, Strandagervej og Strandskadevej.

Midt i området findes et grønt fællesareal, hvorfra der er anlagt adgang til Karrebæk Fjord og en bådebro. Bådene henlægges i vinterhalvåret på de tilgrænsende fælles friarealer.

Området er kendetegnet ved nærheden til Karrebæk Fjord og det lavvandede naturområde med sivbevoksning.

#### STØLSGÅRDEN

Sommerhusområdet Stølsgården, som omfatter 150 parceller, betjenes af stamvejene Krageholmsvej og Stølsgårdsvej. Stølsgårdens ejer frasolgte i 1973 området til udstykningsselskabet Tindur A/S, der stod for selve udstykningsplanen.

Udstykningen ved Krageholmsvej er adskilt med et brandbælte ind mod grundejerforeningen Cypresvænget. Mellem udstykningerne ved Krageholmsvej og Stølsgårdsvej findes et større fællesareal, der er adskilt fra Cypresvænget af et hegn bestående af buske og mindre træer.

Områdets friareal fremstår med en del af markante solitære fyrretræer, som er kommet til i forbindelse med udstykning af området, som oprindeligt var skovløst og uden betydelig beplantning. Der findes ligeledes resterne af et stengærde, der formentlig har været afgrænsningen mellem Egemosegård og Stølsgårdens jorde.

På områdets friarealer på adressen Krageholmsvej 1A findes der en 17 meters høj mobilmast (flagstangsmodel).

Grundejerforeningerne Stølsgården og Klintegården sætter i fællesskab en bådebro ud i Karrebæk Fjord i sommerhalvåret.

#### KLINTEGÅRDEN

De 209 sommerhusparceller er udstykket fra Klintegården i 1968. En bred bræmme mellem udstykningen og klinten anvendes til landbrug i form af planteavl.

I fællesarealet helt ud til Smålandshavet findes stadig rester af Klintegårdens æbleplantage. Måske er det resterne af gudinden Yduns æbler, der skænkede guderne ungdom og sundhed. I den vestlige ende af udstykningen er der en lille mose samt en sø til opsamling af overfladevand. Mosen og søen er hjemsted for et rigt dyr- og planteliv med padder, fugle og vandplanter.

Hovedparten af sommerhusene ligger ud mod Smålandshavet, hvor der nedenfor klinten er en meget stenet strand. Til stranden fører to trappenedgange, der forbedrer adgangen til stranden. I sommerhalvåret opsættes der offentligt tilgængelige badebroer begge steder.

Ud mod Karrebæksminde Bugt er der anlagt en bådebro, hvorfra der kan sættes mindre både i vandet. Bådene henlægges i vinterhalvåret på de tilgrænsende fællesarealer.

## HØJBOGÅRD

Området er udstykket fra landbrugsejendommen Højbogård i 1969. I første omgang til lejede sommerhusgrunde, men udlejningen mislykkedes og udstykningsfirmaet Tindur A/S stod for salget af grundene. I maj 1971 var alle 137 grunde, der ikke var udlejede, solgt og i januar 1972 blev grundejerforeningen Højbogård stiftet.

Parcellerne har generelt en størrelse fra 500 til 650 m<sup>2</sup> med et samlet areal på ca. 72.500 m<sup>2</sup>. Et tilsvarende areal benyttes til vænger, fællesarealer og veje.

Områdets stikveje har navnene Karstensvej, Aronsvej, Gaysvej og Karlsvej. Vængerne er navngivet Karensvænge, Sonjasvænge, Marielvænget, Piavænget, Kirstensvænge, Carolsvænge, Lisesvænge og Ellysvænge. Navnenes oprindelse er ukendt.

Mod øst, vest, og nord er området afgrænset af levende hegn, bl.a. af korkeg. Mod syd består afgrænsningen af hække ved parcellerne.

## HORSKÆRGÅRDEN

Gårdejer Henrik Clausen fra Horskærgården fortog selv udstykningen af grundene i Horskærgården i juni 1968. Grundene blev frasolgt gradvis og udbygning af området startede syd for Brentebakkevej med Horskær og Folehaven, efterfulgt i 1970 med den nordlige del - Hestehaven. Området består af 120 parceller med en størrelse fra ca. 550-1000 m<sup>2</sup>.

Der findes en enkelt ubebygget grund i området. Nord for sommerhusudstykningsområdet er der opført helårsbebyggelse af Lejerbo, idet grundene ikke var attraktive nok som sommerhusgrunde og derfor ikke kunne afsættes til dette formål. Vejadgang til helårsboligerne sker fra Karrebækvej.

### Områdets zonestatus

Størstedelen af lokalplanområdet har status af sommerhusområde, mens en mindre del, nærmest kysten ligger i landzone, hvilket fremgår af kortbilag 3A og 3B.

På den sydlige del af Gerbredgårds jorde ligger fire sommerhuse i landzone. Bebyggelsen reguleres ikke med lokalplanen, men med planlovens landzonebestemmelser.

Afgrænsning af landzonearealerne følger strandbeskyttelseslinjen. Hvor der på kyststrækningen sker tilvækst, vil dette være beliggende i landzone.

Der sker ingen ændring i områdernes eksisterende zonestatus med nærværende lokalplan.

### Områdets nuværende anvendelse

Lokalplanområdet anvendes til sommerhusområde, fælles friarealer samt tekniske anlæg.

Desuden er der enkelte helårsbeboelser i området, der overvejende stammer fra før områdets forvandling fra landsby til sommerhusområde. Heriblandt er gårdene Gerbredgård og Stølsgården med dertilhørende aftægtsbolig. Derudover ligger der et vandværk på Reedtzholmvej 21A.

På ejendommen Hestehaven 2 findes der en lille dagligvarebutik, der dog står tom.

Det følger af planlovens, at en bolig i et sommerhusområde bortset fra kortvarige ferieophold mv. ikke må anvendes til overnatning i perioden fra den 1. november til udgangen af februar, medmindre boligen blev anvendt til helårsbeboelse, da området blev udlagt til sommerhusområde, og retten til helårsbeboelse ikke senere er bortfaldet. Dog har pensionister en særlig ret til efter et års ejerskab at anvende deres sommerhus til helårsboliger.

### **Veje, stier og parkering**

Områdernes veje er for størstedelens vedkommende belagt med grus, sorte granitskærver eller såkaldt OB-belægning. Grusbelægningen danner en visuel baggrund, der understreger sommerhusstemningen.

Stierne i området er som hovedregel ikke befæstede, men er i stedet klippede græsstier, trampestier eller hjulspor.

Parkering sker fortrinsvis på egen grund, men i områderne Reedtzholm, Vigen og den østlige del af Strandgården og den sydlige del af Horskærgård er der parkeringslommer langs vejen til gæster.



### **Områdets udstykningsmuligheder**

Områdernes grundstørrelser har alene været reguleret gennem tinglyste udstykningsplaner på nær Egemosegård, hvor der udover udstykningsplanen var fastsat en mindstegrundstørrelse på 700 m<sup>2</sup>.

### **Eksisterende bebyggelse, anlæg og veje**

Lokalplanområdet er fuldt udbygget bortset fra enkelte spredte grunde. Sommerhusområderne blev umiddelbart efter udstykning bebygget - ofte med små huse. Siden har husene fået tilbygninger eller er nedrevet for at blive erstattet af moderne sommerhuse, hvorfor husene fremtræder meget varierende mht. alder, udformning, materialer mv.

Nogle af de nyere sommerhuse fremstår som små parcelhuse med ydervægge af tegl og i en større skala, der skiller sig væsentligt ud fra de traditionelle sommerhuse.

Områderne er dog overvejende karakteriseret af mindre, traditionelle sommerhuse med malet bræddebeklædning og for manges vedkommende med hvide vinduesrammer og sternbrædder. Tagene

er overvejende symmetriske saddeltage uden valm. Tagmaterialet varierer mellem tagsten i tegl eller beton, bølgeplader, tagpap med eller uden lister, græs- eller sedumtag eller stråtag.

Inden for lokalplanområdet er der mange mindre tekniske anlæg, såsom transformerstationer, pumpehuse, fælles affaldsløsninger, telemaster og et vandværk, se kortbilag 4A og 4B.



Desuden er der fælles faciliteter såsom skure, mindre fritidsanlæg såsom petanquebaner og krolfbane, udsigtsbænke, kysttrapper og bade- og bådebroer, hvor dele af det tilgrænsende fællesareal anvendes til vinteropbevaring af både og broelementer.

## Landskab, natur og beplantning

### DE FÆLLES FRIAREALER

De fælles friarealer og deres beplantning fordeler sig på tre områdedetyper.



De indre fælles friarealer er beliggende bag sommerhusenes rand mod Enøs kyst og centralt i områderne i Karrebæksminde, som vist på kortbilag 4A og 4b. Friarealerne varierer fra mindre områder med klippet græs, over kiler mellem bebyggelserne med langt græs og klippede stier til større sammenhængende strøg med vildtremiser, små spredte beplantningsgrupper samt beskyttede søer med bl.a. klokkefrø og stor vandsalamander.

De store kystnære friarealer langs Enøs sydlige kyst er tillige beskyttet af strandbeskyttelseslinjens bebyggelsesforbud samt Natura2000, som vist på kortbilag 5A. De er overvejende anvendt til dyrkning af landbrugsafgrøder. Områderne deles af kystskrænten i den lavtliggende stenstrand og de højtliggende marker og græsarealer. Langs klintens overkant ligger en markvej, der benyttes til sti og er sikret som sådan i lokalplanen. Her er enkelte bænke, to trapper samt et par badebroer, der understøtter den rekreative anvendelse.

De store kystnære friarealer langs Enøs nordlige og østlige kyster er beskyttet af strandbeskyttelseslinjen samt Natura2000, som vist på kortbilag 5A. De flade strandenge er karakteriseret af højt græs med blomstrende urter på de tørre områder nærmest sommerhusene og siv på de våde områder nærmest kysten. Gennem områderne er slåede stier, der overvejende ikke har nogen befæstelse. Landværts de tre badebroer er der slåede oplagspladser i græs- og sivbevoksningen til opbevaring af både og badebroelementer. Den høje bevoksning skjuler oplaget, så det ikke opleves som en del af landskabet.

Særligt for Reedtzholm er kontakten til vandet på begge sider. Fra veje og fællesarealerne kan vandet skimtes. Nogle steder er der taget særligt hensyn i udformningen af de sekundære bygninger, så der skabes kikk gennem carporten i stedet for en lukket garage eller skur i carportens bagvæg.



## HEGN

Hegn omkring private haver er overvejende levende hegn med variation i hegnenes tæthed, plantevalg og om de fremstår klippede eller som fritvoksende buske. Løvfældende blomstrende buske, der nogle steder er sat spredt langs skel, bidrager positivt til sommerhusstemningen. Nogle steder er de levende hegn suppleret af faste hegn i varierende størrelse, udseende og omfang.



## INDKØRSLER

Parcellerne fremstår overvejende ubefæstede på nær indkørsler og terrasser. Brede befæstede indkørsler virker fremmede for sommerhusenes traditionelle karakter. I området er der mange gode eksempler på indkørsler med et mere uformelt udtryk, såsom løsninger med indkørsler og parkering på græs, dobbelte fliserække eller søsten i varierende farve og størrelse.



## TERRÆN

Særligt i områderne Horskærgård og Højbogård er landskabet stærkt kuperet. Sommerhusene er overvejende placeret, så det oprindelige terræn er fastholdt. Terrænet giver en særegen karakter og udsigt fra mange steder i området over tagryggene på de lavere liggende sommerhuse ud til det åbne land nordvest for området.



## Miljø

Der findes ingen særlige miljøforhold i lokalplanområdet.

### LANDBRUG

Gerbredgård, beliggende Gerbredgårdsvej 1, 4736 Karrebæksminde er en landbrugsejendom, hvorfra der drives landbrug.

Der er med deklaration af 23. februar 1973 tinglyst, at ejere af sommerhusgrunde udstykket fra Stølsgården skal tåle evt. lugtgener fra dyrehold m.v

### VANDBORINGER

Der findes flere vandboringer i lokalplanområdet. Inden for en afstand af 50 m fra eventuelle boringer må der ikke udføres ledninger til spildevand.

### RØRLAGTE VANDLØB OG DRÆN

I henhold til Landvæsensnævnskendelse af 14. februar 1967 blev der i 1967 på Enø etableret et hovedafvandingsystem, der slutter i en pumpestation og som afvander den laveste del af Enø. Til hovedafvandingsystemet er de enkelte grundejerforeninger tilsluttet. Systemet drives og vedligeholdes af Enø Pumpelaug. Pumpelaugget har til formål at bortlede og udpumpe vand som er fremkommet enten som grundvandsstigning, såvel som nedbør eller i nødstilfælde af oversvømmelse af inderfjorden. Regnvand på egen grund skal ledes til eget dræn.

### ENERGIBESPARELSER

Oplysning om energibesparelser i sommerhuse kan findes på energistyrelsens hjemmeside.

## LOKALPLANENS INDHOLD

### Anvendelse

Lokalplanområdet fastholdes til sommerhusområde, grønne fælles friarealer samt tekniske anlæg. Gerbredgård er dog en landbrugs-ejendom og anvendelsen til landbrug kan fortsætte.

Helårsbeboelser i området, der overvejende stammer fra før områdets forvandling fra landsby til sommerhusområde, kan derfor tages i brug til sommerhus. Heriblandt er gårdene Gerbredgård og Stølsgården med dertilhørende aftægtsbolig, der hver kan indrettes til ét sommerhus.

Den lille dagligvarebutik på Sjællandssiden på ejendommen Hestehaven 2, matr.nr. 19dq Karrebæk By, Karrebæk er for længst lukket. Med lokalplanen gives mulighed for at anvende grunden til sommerhusbebyggelse.

## **Vej-, sti- og parkeringsforhold**

Områdets eksisterende vejstruktur fastholdes, som vist på kortbilag 4A og 4B. Da de fleste veje er anlagt i asfalt eller med skærver grundet støjgener, terrænmæssige udfordringer mv., videreføres servitutternes bestemmelser om vejbelægninger ikke.

Oversigtsarealerne internt i grundejerforeningsområderne videreføres i lokalplanen fra servitutterne. For oversigtsarealer mod adkomstvejene til lokalplanområdet, som Enø Kystvej og Brentebakkevej, henledes opmærksomheden på tinglyste servitutter.

Områdets eksisterende stier fastholdes som principielle forbindelser i området. De klippede stier indbyder til en vis fleksibilitet i anlægget fra sommer til sommer. Dog er stierne begrænset af de naturbeskyttede arealer.

Parkering fastholdes som udgangspunkt på egen grund med to parkeringspladser. For grunde beliggende med skel mod veje med parkeringslommer, må parkeringslommerne kun bruges til gæsteparkering.

## **Udstykning**

Med lokalplanen fastlægges et generelt udstykningsforbud med enkelte undtagelser. Da der tillades mindre skelreguleringer og arealoverførsler, er områdernes faktiske grundstørrelser på baggrund af registreringerne i Bygnings- og Boligregistret videreført som bestemmelser om mindste grundstørrelser i lokalplanen. Efter ønske fra grundejerforeningerne fastsættes der desuden en maksimal grundstørrelse på 1200 m<sup>2</sup>.

Der gives mulighed for, at ejendommen Hestehaven 2, matr. nr. 19dq Karrebæk By, Karrebæk, kan udstykkes i op til 2 sommerhusgrunde. For at sikre bebyggelige grunde er der med lokalplanen fastsat en mindstegrundstørrelse for disse på 700 m<sup>2</sup> og at der skal kunne indplaceres et rektangel på 15x20 m.

Der gives desuden mulighed for, at Gerbredgårds bygningsnære arealer kan frastykkes til grund for ét sommerhus med en principiel afgrænsning som vist på kortbilag 4A. Lokalplanen er ikke til hinder for udstykning af de fire sommerhuse ved kystskrænten, Gerbredgårdsvej 1A, 2, 3 og 4, der dog forudsætter tilladelse efter anden lovgivning. Den bygningsløse restejendom skal som betingelse for udstykningen udlægges som fælles friareal til rekreative formål eller fortsætte i landbrugsmæssige drift, hvilket er en videreførelse af bestemmelserne i lokalplan F3-1. En mere intensiv anvendelse af arealet til flere sommerhuse eller vandrehjem forudsætter derfor en ny lokalplan.

## **Bebyggelse og anlæg**

For at fastholde karakteren af det udbyggede sommerhusområde, men samtidig tillade at sommerhusene udvikler sig efter tidens ønsker, fastsættes der en række bestemmelser for bebyggelses omfang og placering.



Særligt gælder der en øvre grænse for grundens samlede boligareal, herunder sommerhus, anneks og udestue, på 187 m<sup>2</sup>, samt et maksimal fodaftryk (volumen) for sammenbygget bebyggelse på grunden på 200 m<sup>2</sup>.

Hensigten med en øvre grænse for boligarealet er, dels at hindre de meget store sommerhuse til udlejning til flere familier, dels at muliggøre at lokalplanområdets største grunde på 1250 m<sup>2</sup> kan udnytte bebyggelsesprocenten på 15 fuldt ud svarende til et etageareal på 187 m<sup>2</sup>. For grunde under 1250 m<sup>2</sup> vil den øvre grænse for etageareal være forholdsvis mindre. De begrænsede erfaringer med de meget store sommerhuse viser nu, at de bør placeres adskilt fra eksisterende udbyggede sommerhusområder, da de her kan medføre en ændring af sommerhusområdernes karakter i bebyggelse og beplantning, samt i brugen, der ofte kan medføre nabogener.

Hensigten med fodaftrykket er at sikre, at den betragtelige forøgelse af bygningsvoluminet i flere grundejerforeninger, ikke kan øges yderligere ved at sammenbygge eller integrere flere sekundære bygninger eller overdækninger i sommerhuset. Ønskes der en integreret overdækket terrasse, skur, carport eller lignende i sommerhuset, er det som udgangspunkt tilladt, men boligarealet må tilsvarende reduceres i forhold til det maksimale tilladte fodaftryk. For de øvrige forhold der ikke reguleres i lokalplanen, vil bygningsreglementets bebyggelsesregulerende bestemmelser være gældende.

Med lokalplanen fastsættes bestemmelser om bebyggelsens udformning for at fastholde og understøtte den eksisterende karakter af traditionelle sommerhuse.

For at byggeriet tilpasses grundens terræn, er der fastsat bestemmelser om, at huset skal bygges i forskudte plan frem for at ændre i det eksisterende terræn. Bestemmelsen har til hensigt at bevare det eksisterende terræn, som især i Højbogård og Reedtzholm er karaktergivende for området.

Sommerhuse, annekser og udestuer har overvejende været reguleret via byggelinjer på ca. 5 m fra skel mod nabo, sti og fællesarealer, hvilket afspejler sig i bygningernes faktiske placering og medfører relativt grønne forhaver. Denne bestemmelse er videreført og gælder nu for hele lokalplanområdet på nær Reedtzholm, hvor der er udlagt byggefeltet.

Sommerhusenes traditionelle materialevalg med facader i træ fastholdes generelt med undtagelse af første husrække langs Enøs kyster. På baggrund af et ønske fra Fællesudvalget for grundejerforeningerne på Enø, Lungshave og Fjordhusene gives der i første husrække mulighed for facader i træ og tegl, der er filtset eller pudset, eller udelukkende i tegl, der er filtset eller pudset. Bebyggelsen med ydervægge helt eller delvis i tegl skal fremstå med tage, der er dækket med tagpap eller fibercementplader med bølgeformat i sort eller grå farve, græs- eller sedumtag, søsten eller stråtag. Endvidere gives der mulighed for at facadebeklædning kan udføres i fibercementbrædder med træstruktur.

Tage på træbeklædte sommerhuse skal udføres med teglsten/bentagsten i røde, brune, sorte eller grå nuancer, tagpap i sort eller grå farve, fibercement i bølgeformat i grå eller sort eller skifer uden afskårne hjørner, græs- eller sedumtag, søsten, stråtag eller tagflade af solpaneler. Hvor solpaneler ønskes på et større areal, skal solpanelerne indbygges i hele tagfladen eller oplægges på bebyggelse med flade tage og afskærmes. Hensigten er at opnå ro og ensartethed i tagfladens udtryk.

De fire sommerhuse ud mod vandet på den sydlige del af Gerbredgårds jorde ligger i landzone. Bebyggelsen reguleres ikke med lokalplanen, men med planlovens landzonebestemmelser. Der er ikke med lokalplanen optaget bestemmelser om bonusvirkning.

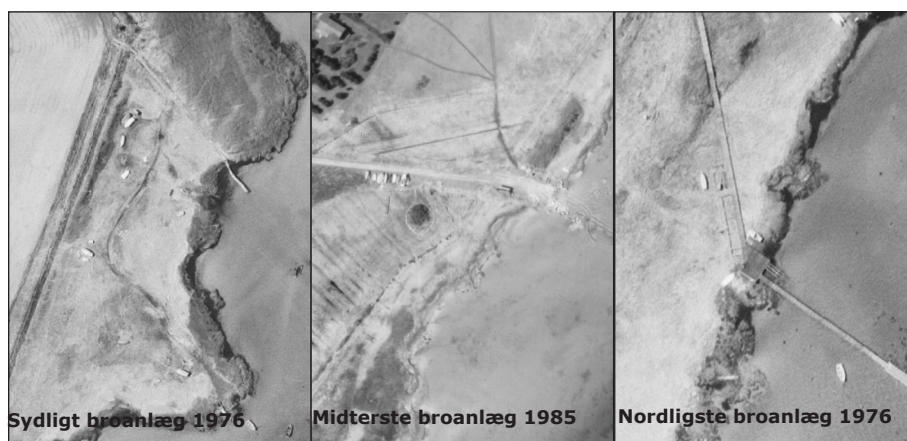
### Friarealer og beplantning

Hegnsbestemmelserne fra servitutterne er relativt ensartede og er videreført som en samlet regulering i området. Udgangspunktet er levende hegn, men da mange haver også fremstår som åbne græsflader med spredt beplantning, evt. suppleret af et lavt træhegn i naboskel, åbnes der med lokalplanen op for dette.

På Enøs østkyst er de eksisterende oplagspladser til både og bådebroanlæg videreført med lokalplanen. Oplagspladserne har været taget i brug siden 1976, hvilket er dokumenteret på historiske luftfoto. Lokalplanen sætter af hensyn til områdets natur- og landskabsværdier bestemmelser om, at oplagspladserne ikke må udvides i omfang eller antal.



Luftfoto forår 2020 © SDFE | © Hexagon



Kilde: Landinspektørernes Luftfoto Opmåling, Det Kgl. Bibliotek

### Grundejerforening

Områdeservitutterne for hver grundejerforening indeholder bestemmelser om oprettelse og retningslinjer for grundejerforeningerne. Servitutterne aflyses derfor ikke for så vidt angår bestemmelserne om grundejerforening.

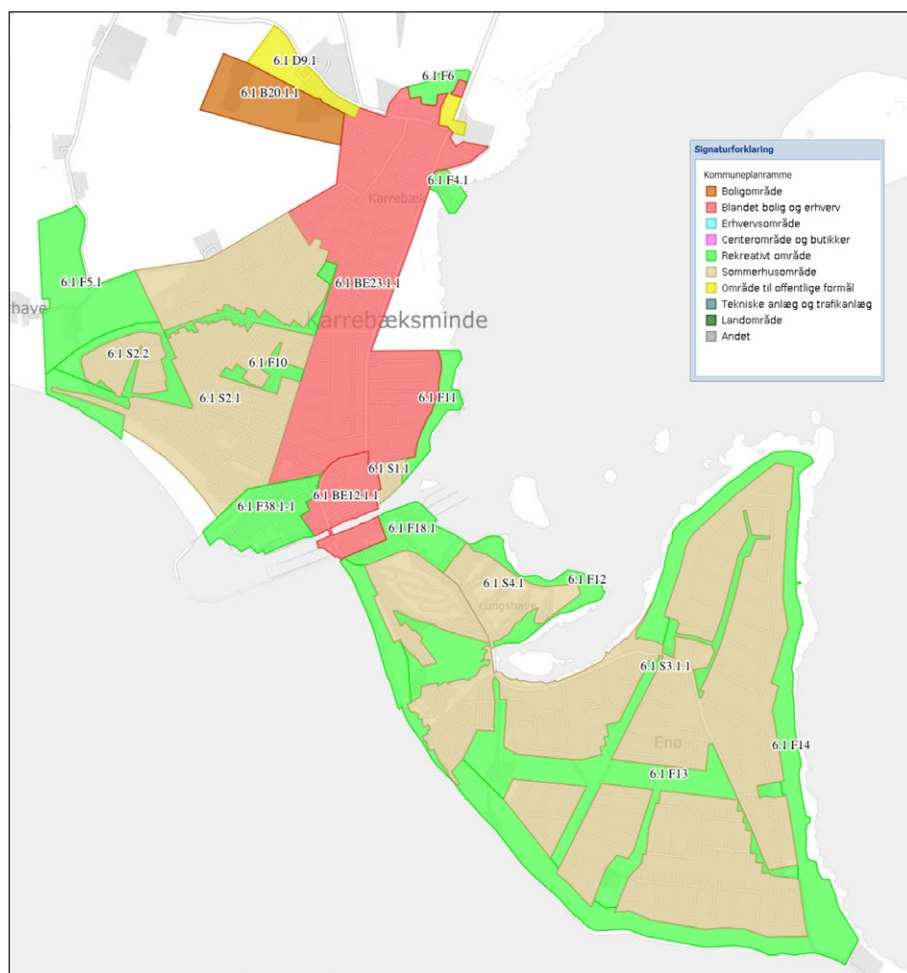
## LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

### Landsplandirektiver

Bekendtgørelse nr. 952 af 16/09/2019 om landsplandirektiv 2019 for udlæg og omplacering af sommerhusområder i kystnærhedszonen muliggør omplacering af nærmere angivne sommerhusområder. Sommerhusområderne omfattet af lokalplanen er eksisterende ældre sommerhusområder, der ikke søges omplaceret eller tilbageført og der foretages ikke nye udlæg. Lokalplanen er derfor i overensstemmelse med landsplandirektivet.

### Kommuneplanens rammer for planlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med Næstved Kommuneplan 2021-2033. Lokalplanområdet er indeholdt i kommuneplanrammerne for sommerhusområder 6.1 S3.1.1 og 6.1 S 2.1 samt for rekreative områder 6.1 F7, 6.1 F8, 6.1 F13.1 og 6.1 F14, der med enkelte undtagelser har samme indhold.



### GENERELT FOR BEBYGGELSE

Rammerne fastlægger områdernes anvendelse til sommerhusområde med sommerhus- og fritidsbebyggelse. De generelle rammer muliggør desuden fællesanlæg og mindre butikker til lokalforsyning i overensstemmelse med hovedstrukturens retningslinjer for detailhandel samt nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning.

Rammerne fastlægger en maksimal bebyggelsesprocent på 15, maksimalt etageantal på 1 og en maksimal bygningshøjde 5 meter. Herudover må bebyggelsen ikke gives en større facadehøjde end 3 meter fra terræn til den linje hvor ydervæg og tagflade mødes, jf. de generelle rammer. Rammerne regulerer ikke udstykning, men den generelle ramme fastsætter en mindste grundstørrelse på 1200 m<sup>2</sup>.

De interne mindre friarealer må ikke bebygges, men kan med fordel beplantes med spredt bevoksning og give plads til levende hegn mod landzonearealer, så der skabes en harmonisk overgang mellem bebyggelsen og det omgivende landskab, jf. kommuneplanens generelle rammer for arealer grænsende mod landzonen.

#### GENERELT FOR REKREATIVE OMRÅDER

Rammerne fastlægger områdernes anvendelse til rekreativt område, der med undtagelse af bebyggelse til områdets funktion ikke må bebygges. Områderne ligger overvejende i sommerhusområde.

#### SÆRLIGT FOR SOMMERHUSOMRÅDERNE PÅ ENØ

De kystnære friarealer på Enø samt fire sommerhuse på Gerbredgårds jorde ved klinten er indeholdt i rammeområde 6.1 F14 og er beliggende i landzone.

Ud over mulighed for sommerhusbebyggelse giver kommuneplanramme 6.1 S3.1.1 mulighed for campingplads og vandrehjem på baggrund af Turismetillægget til Kommuneplan 2017-2029, der peger på Gerbredgård som et udviklingsområde i kystnærhedszonen med potentiale for bl.a. at udvikle overnatningsfaciliteter. Udnyttelse af denne mulighed er ikke indarbejdet i nærværende lokalplan.

#### **Eksisterende lokalplan**

Området er omfattet af lokalplan F3-1 for friarealerne på Lungshave og Enø. Lokalplanen udlægger de ubebyggede arealer som fælles friarealer for hele sommerhusområdet og sikrer bl.a. at eksisterende stiforløb fastholdes.

Bestemmelserne fra lokalplan F 3-1 videreføres generelt i lokalplan for sommerhusområderne. Lokalplan F3-1 aflyses for områderne, som er omfattet af nærværende lokalplan ved dennes endelige vedtagelse og offentliggørelse.

#### **Servitutter**

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er der foretaget en gennemgang af tinglyste servitutter inden for lokalplanområdet. Da lokalplanområdet historisk har været og i høj grad stadig er reguleret igennem servitutter, er gennemgangen omfattende.

En del af servitutterne kan have betydning for bygge- og anlægsarbejder inden for lokalplanområdet.

Med lokalplanens vedtagelse aflyses eller delaflyses en stor del af de privatretlige tilstandsservitutter. Servitutterne aflyses for at give mulighed for at realisere de rammer, som lokalplanen fastsætter. De servitutter, der fortrænges med lokalplanen, omhandler bestemmelser om udstykning, bebyggelsens omfang, placering og udformning mv.

For servitutterne gælder, at i det omfang de indeholder både en tilstandsdel (f.eks. en mindstegrundstørrelse) og en rådighedsdel

(f.eks. en ret til placering af ledninger), kan de ikke aflyses af tingbogen i deres helhed på baggrund af lokalplanen. Dog kan tilstandsdelen ophæves.

I det tilfælde hvor en tilstand i en ikke afløst servitut f.eks. antal etager både er reguleret i lokalplanen og i en servitut, vil den strengeste af de to være gældende. Hvis en servitut eksempelvis foreskriver 1 etage, mens lokalplanen giver mulighed for 1 ½ etage, vil det være servitutten, der gælder. I det tilfælde hvor en servitut giver mulighed for 2 etager og lokalplanen foreskriver 1 ½ etage, vil det være lokalplanen, som gælder. Det er grundejers eget ansvar at sikre sig, at der ikke på ejendommen foretages disponeringer, som er i modstrid med gældende servitutter. En del af hensigten med lokalplanen er at afløse servitutter i området, så der bliver færre situationer, hvor samme emne er reguleret i lokalplan og i servitutter.

Tilstandsservitutter eller tilstandsdelen af kombinerede rådigheds- og tilstandsservitutter kan bl.a. ophæves ved automatisk bortfald, hvis servitutten er i strid med lokalplanen.

Med lokalplanens vedtagelse ophører virkningen af de servitutter, som aflyses eller delaflyses med lokalplanen, uagtet om afløsningen er effektueret i tingbogen. Da en påtegning i Tingbogen pålægges en afgift pr. dokument, har Næstved Kommune på nuværende tidspunkt valgt ikke effektueret afløsningen i Tingbogen. Skulle det på sigt blive muligt at delaflyse servitutter, uden at kommunen pålægges en afgift pr. servitut, vil en oprydning blive genovervejet. Såfremt den enkelte ejer af en ejendom, f.eks. i forbindelse med salg, ønsker at få fjernet de afløste servitutter fra tingbogen, er det muligt, såfremt ejer selv betaler afgiften.

## **LOKLAPLANENS FORHOLD TIL KULTURARV**

### **Kommuneplan 2021 – Bevaringsværdige og fredede bygninger**

På Enø er Stølsgården og dennes aftægtsbolig beliggende hhv. på ejendommene Enø Kystvej 182 og 188 tildelt bevaringsværdi 4 iflg. kommuneplanen. Da bygningerne ikke er beliggende i udpegede kulturmiljøer og/eller i områder med bymiljøinteresser, er de ikke omfattet af restriktioner i forhold til bevaringsværdien, jf. kommuneplanens retningslinje 2 for bevaringsværdige og fredede bygninger.

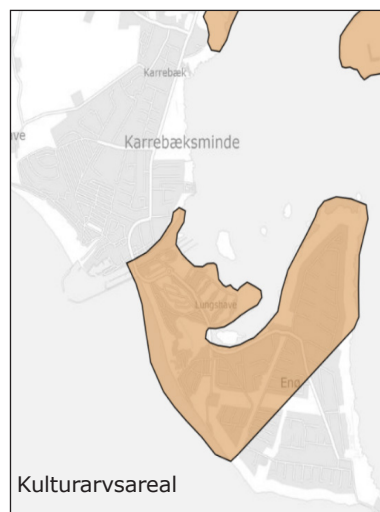
Der er ikke udpeget bygninger med bevaringsværdi 4 eller højere i det øvrige lokalplanområde, ligesom der heller ikke er udpeget fredede ejendomme.



### Kulturhistoriske interesser- Kulturarvsareal

Der er inden for lokalplanområdet viden om/indikationer på arkæologiske interesser. Lokalplanområdet er en del af det massive bopladskompleks fra især den yngre del af ældre stenalder. Udpegningen skal sikre, at grundejerne gøres opmærksom på, at der i området kan være væsentlige kulturhistoriske værdier, der ikke er synlige.

Det kan derfor være hensigtsmæssigt forud for anlægsarbejde at lade Museum Sydøstdanmark udføre forundersøgelser af arealet, for at forebygge en eventuel standsning af bygge- og anlægsarbejde ved fund af fortidsminder jf. Museumslovens § 25, § 26 og § 27.

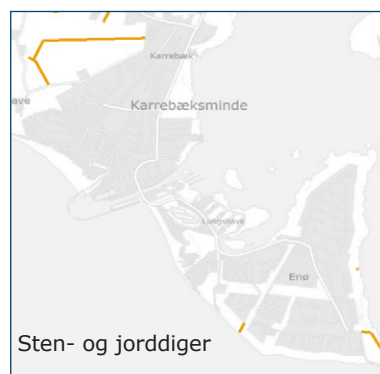


### Sten- og jorddiger

Der må ikke foretages ændringer i sten- og jorddigers tilstand, jf. museumslovens § 29 a.

Der er inden for lokalplanområdet registreret tre beskyttede sten- og jorddiger, der er placeret i de kystnære dele af Enø.

Langs Grundejerforeningen Reedtzholms sydlige afgrænsning findes der et sten- og jorddige, som formodentlig er et udskiftningsdige. Diget fremgår af kortbilag 5A. Diget er historisk og arkæologisk interessant. Kun et mindre stykke nærmest kysten er naturbeskyttet. Da diget ikke er beskyttet jf. museumsloven, sikrer lokalplanen det mod tilstandsændringerne.



### Museumsloven

Hvis der under anlægsarbejde findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet straks meldes til Museum Sydøstdanmark, jf. museumslovens § 27.

Forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder kan bygherren, i henhold til Museumslovens § 25, anmode Museum Sydøstdanmark om at tage stilling til hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå, inden en tidsfrist på 4 uger, komme med en udtalelse om dette.

Udgiften til arkivarisk kontrol og en mindre arkæologisk forundersøgelse afholdes af museet, mens udgiften til en eventuel større forundersøgelse afholdes af bygherren eller den for hvis regning jordarbejdet udføres, jf. museumslovens § 26, stk. 1-2.

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL TEKNISK FORSYNING

### Vand

Lokalplanområdet bliver vandforsynet fra to vandværker drevet af Karrebæk Vandforsyning a.m.b.a efter bestemmelserne i Næstved Kommunes vandforsyningsplan.

Reedtzholm Vandværk forsyner Enø på nær Gerbredgård grundejerforening og gården Gerbredgård.

Karrebæk Vandværk forsyner gården Gerbredgård og grundejerforeningerne Gerbredgård, Horskærgården og Højbogård.

### Varme

Lokalplanområdet ligger udenfor varmeplanens områder med mulighed for kollektiv varmforsyning, og kan derfor opvarmes individuelt. Flere oplysninger om varmforsyningsområder findes på kommunens hjemmeside.

### Spildevand

De 10 sommerhusområder er spildevandskloakeret. Det betyder, at det kun er sanitært spildevand, der må tilsluttes NK-Spildevands kloak.

Regn og overfladevand skal håndteres på egen grund og må ikke tilsluttes kloak.

Da regnvandet skal holdes på egen grund, kan befæstede arealer som tagflader, terrasser, flisebelagte arealer, og andre tætte belægninger forhindre regnvandet i at nedsive på grunden. Regnvandet kan nedsives på egen grund, hvor jordbundsforholdene er egnede dertil og grundvandet ikke står for højt. Nedsivningsanlæg som faskiner og regnbede må ikke etableres på de arealer, der er udpeget som beskyttet natur eller er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

Etablering af nedsivningsanlæg kræver tilladelse fra Næstved Kommune.

Enkelte steder, hvor der er forudsætninger for det, kan der frivilligt etableres fælles løsninger, såkaldte pumpelaug. Syv af de omfattede grundejerforeninger har etableret fælles pumpelaug.

### Vandløb og dræn

Området er gennemdrænet. Drænenes beliggenhed kan ikke fastslås med sikkerhed. Opmærksomheden henledes på følgende:

- at der ikke må bygges hen over rørledninger og dræn,
- at der ikke må plantes træer så tæt på rørledningerne, at rødderne kan skade rørledningerne
- at enhver omlægning af og tilslutning til alle former for vandløb, herunder dræn, skal godkendes af vandløbsmyndigheden,
- at der ikke må ske ændringer af de eksisterende afvandingsplaner eller i den naturlige afstrømning og afstrømningshastighed uden vandløbsmyndighedens godkendelse,

Efter Vandløbsloven skal eksisterende vandløb, herunder rørledninger, dræn og vandhuller respekteres. Ændringer af vandløb m.m. må kun ske med vandløbsmyndighedens godkendelse.

## **Renovation**

Sortering, opbevaring og håndtering af affald skal ske i henhold til gældende regulativer.

Flere oplysninger fås på [www.naestved-affald.dk](http://www.naestved-affald.dk) eller [www.er-hvervsaffaldweb.dk](http://www.er-hvervsaffaldweb.dk).

Plan for affaldshåndtering herunder tilkørselsforhold og opbevaring skal fremsendes samtidig med ansøgning om byggetilladelse.

## **LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOLLEKTIV TRAFIK**

Sommerhusområderne på Enø bybusbetjenes ad Enø Kystvej indtil krydset med Reedtzholmvej. Lokalplanområdet har et veludbygget stisystem der sikre gode forbindelser internt i området og til busholdepladserne. I nærheden af sommerhusområderne på Sjællandssiden er der busbetjening ad Karrebækvej.

## **LOKALPLANENS FORHOLD TIL LANDSKAB- OG NATURBESKYTTELSE**

### **Kystnærhedszone**

Kystnærhedszonen er en statslig planlægningszone, der skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed, jf. planlovens § 5a, stk. 1. Der må i kystnærhedszonen kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering, jf. § 5b, stk. 1, nr. 1.

Da lokalplanen alene omfatter eksisterende fuldt udbyggede sommerhusområder og samtidig begrænser bygningshøjde til 5 m, vurderes det, at planens indhold ikke strider mod planlovens intentioner for kystområderne.

### **Grøn Plan 2009-2021**

De kystnære dele af lokalplanområdet indgår i Grøn Plan indsatsområde, Kystlandskabet ved Klinteby og dobbeltkysten omkring Karrebæk og Dybsø Fjorde. Landskabet omkring Karrebæk og Dybsø Fjorde er naturbeskyttet. Der er endvidere øget mulighed for offentlig adgang. De store naturmæssige værdier og rekreative interesser i området knytter sig især til vandet og kystlandskabet. Sammen med strandene ved Karrebæksminde er de med til at give kommunen et tydeligt blå kendetegn.

Lokalplanen sikrer, at områdets landskabelige, naturmæssige og rekreative værdier ikke forringes ved udstykning, terrænregulering og bebyggelse, der afviger med dimensioner, udformning og materialevalg fra den traditionelle sommerhusbebyggelse.

De grønne bræmmer i tilknytning til sommerhusområderne på Enø er i Grøn Plan udpeget som grønne forbindelser i byerne. Ifølge Grøn Plan bør der skabes nye og sikres eksisterende stiforløb. Lokalplanen lever op til disse intentioner ved at sikre de eksisterende stier, der sammen skaber god adgang til kysten og de kystnære naturområder.



## Lokalplanens forhold til kommuneplanen

### BEVARINGSVÆRDIGT LANDSKAB

De kystnære dele af Enø er i kommuneplanen udpeget som bevaringsværdige landskaber, hvor der skal sikres landskabelige og kulturhistoriske værdier. Områderne i Karrebæksminde er ikke udpegede.

Lokalplanen omfatter et ældre og fuldt udbyggede sommerhusområder, hvor der ikke åbnes mulighed for nye udstykninger, terrænreguleringer eller ændring af vejføring inden for de udpegede områder.



### NATURBESKYTTELSESOMRÅDER OG GRØNT DANMARKSKORT

De kystnære dele af Enø og de rammeplanlagte rekreative arealer i Karrebæksminde er udpeget som hhv. naturbeskyttelsesinteresser og potentielle naturbeskyttelsesinteresser samt Grønt Danmarkskort.

Lokalplanen viderefører anvendelse af området til sommerhusområde og inddrager ikke nye områder. I de kystnære dele af Enøs sommerhusområder reduceres mulighederne for bebyggelse som følge af, at der fastlægges et maksimalt etageareal. De rekreative arealer friholdes for bebyggelse og der udlægges ikke nye stier i de beskyttede områder. Lokalplanen vurderes derfor ikke at forringe naturindholdet eller vanskeliggøre senere omdannelse til natur.



### LAVBUNDSAREALER

De kystnære dele af Enø samt dele af de rekreative friarealer er udpeget som lavbundsareal i kommuneplanen. Områderne i Karrebæksminde er ikke udpeget.

Kommuneplanens retningslinjer for lavbundsarealer bestemmer, at der ikke må deponeres jord, terrænreguleres, eller plantes træer, der ikke kan stå med rødderne i vand, samt at områderne friholdes for byggeri og anlæg.

For at sikre eksisterende natur eller muligheden for naturgenopretning, friholdes lavbundsarealerne for bebyggelse og anlæg og det fastlægges, at tilstanden af disse ikke må ændres. Lokalplanen vurderes ikke at medvirke til forringelse af tilstanden af lavbundsarealerne og er ikke til hinder for reetablering af vådområder, hvor de topografiske forudsætninger er til stede.



## Natyrbeskyttelsesloven

### STRANDBESKYTTELSESLINJEN

De kystnære dele af Enø, herunder sommerhushaverne langs sydkysten, ligger inden for strandbeskyttelseslinjen. På arealer inden for strandbeskyttelseslinjen er der forbud mod ændringer af arealernes tilstand. Beskyttelsen medfører forbud mod opførelse af ny bebyggelse, tilbygninger, terrænregulering, opsætning af hegn, etablering af terrasser eller trapper, etablering af beplantning, opstilling af campingvogne eller lignede, samt gennemførelse af matrikulære ændringer, der fastlægger nye skel. Lokalplanen lægger ikke op til ny bebyggelse og anlæg indenfor strandbeskyttelseslinjen.



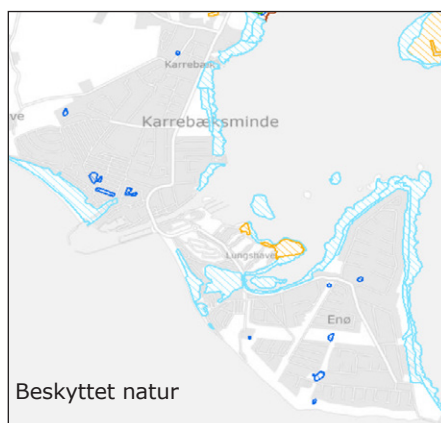
### BESKYTTET NATUR

På dele af lokalplanens arealer findes der beskyttet naturtyper, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Dette drejer sig om strandeng og seks små søer – en på Sjællandsiden og fem på Enø.

Strandenge, der er engstrækninger ved kysten, er relativt flade arealer, der strækker sig fra kysten og ind i land. Arealerne har naturlig vegetation bestående af græsser, halv-græsser og urter, som danner mere eller mindre sammenhængende grønsvær.

Ind mod land afgrænses strandenge af en terrænforskel, en lille klint, som danner grænse for engen.

Det indebærer, at der er et forbud mod at ændre på naturens tilstand uden forudgående tilladelse fra de kommunale myndigheder. Lokalplanen lægger ikke op til ændringer af de beskyttede arealer, men viderefører bestemmelser for de eksisterende forhold, f.eks. bådepladser.



## International naturbeskyttelse

### NATURA 2000-OMRÅDER

Lokalplanområdet er beliggende inden for yderkanten af Natura 2000-området nr. 169 for Havet og kysten mellem Karrebæk Fjord og Knudshoved Odde. I den nordlige del af lokalplanområdet er den yderste række af sommerhuse og deres kystvendte haver inden for Natura 2000-område. I den sydlige del af lokalplanområdet er der ekstensive arealer med bl.a. beskyttet strandeng.

Natura 2000-område nr. 169 er specielt udpeget for at beskytte en lang række marine og kystnære habitatnaturtyper, hvoraf flere af naturtyperne forekommer med en stor andel af den nationale forekomst i den kontinentale biografiske region eller den marin-baltiske region, bl.a. forklit, tørt kalksandsoverdrev og kystlaguner. Området er også udpeget for at beskytte en lang række yngle- og trækfugle.

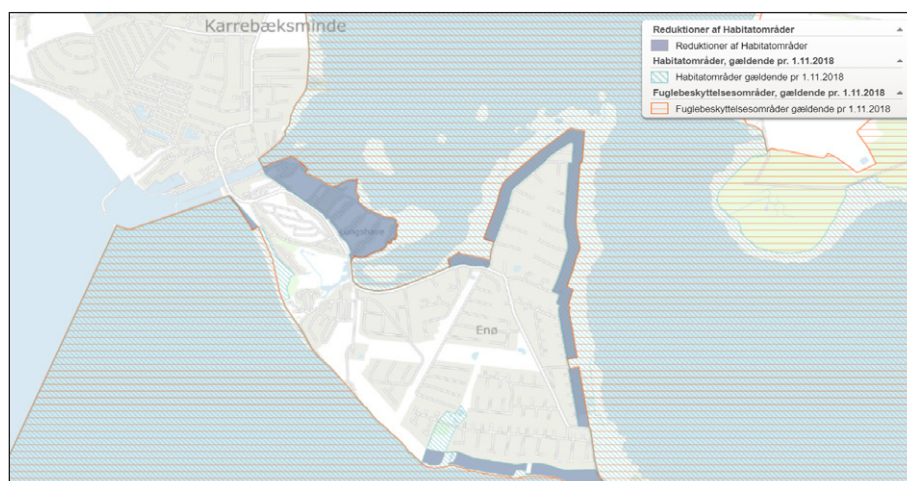
Natura 2000-området er omfattet af Natura 2000-plan 2016-2021, som skal sikre naturtilstanden for områdets udpegede arter og naturtyper og bidrage til gunstig bevaringsstatus. Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-område nr. 169 for Havet og kysten mellem Karrebæk Fjord og Knudshoved Odde er herunder gengivet fra Natura 2000 basisanalyse 2022-2027. I den sydlige del af lokalplanområdet er registreret levesteder for stor vandsalamander og klokkefrø, jf. Natura 2000 basisanalyse 2022-2027.

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 148		
Naturtyper:	Sandbanke (1110)	Vadeflade (1140)
	Lagune* (1150)	Bugt (1160)
	Rev (1170)	Strandvold med enårige planter (1210)
	Strandvold med flerårige planter (1220)	Kystklint/klippe (1230)
	Enårig strandengsvegetation (1310)	Strandeng (1330)
	Forklit (2110)	Hvid klit (2120)
	Grå/grøn klit* (2130)	Klitlavning (2190)
	Søbred med småurter (3130)	Kransnålage-sø (3140)
	Næringsrig sø (3150)	Brunvandet sø (3160)
	Tørt kalksandsoverdrev* (6120)	Kalkoverdrev* (6210)
	Surt overdrev* (6230)	Tidvis våd eng (6410)
	Urtebræmme (6430)	Rigkær (7230)
	Bøg på muld (9130)	Ege-blandskov (9160)
	Elle- og askeskov* (91E0)	
Arter:	Skæv vindelsnegl (1014)	Sumpvindelsnegl (1016)
	Klokkefrø (1188)	Stor vandsalamander (1166)
	Spættet sæl (1365)	

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 81		
Fugle:	Knopsvane (T)	Sangsvane (T)
	Grågås (T)	Sædgås (T)
	Bramgås (T)	Spidsand (T)
	Skeand (T)	Krikand (T)
	Taffeland (T)	Troldand (T)
	Lille skallesluger (T)	Havørn (TY)
	Rørhøg (Y)	Blishøne (T)
	Klyde (Y)	Dværgerterne (Y)
	Fjordterne (Y)	Havterne (Y)
	Rødrygget tornskade (Y)	

Tabellen viser naturtyper og/eller arter på udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. Tal i parentes henviser til de talkoder, som benyttes for naturtyper og arter fra habitatdirektivets bilag 1 og 2. \* angiver, at der er tale om en prioriteret naturtype jf. habitatdirektivet. Ved fuglearterne er det angivet, om der er tale om ynglefugle (Y) eller trækfugle (T).

Miljøstyrelsen har foreslået afgrænsningen af Natura 2000-området ændret. Ændringen betyder, at sommerhusene i den nordlige del af lokalplanområdet udgår af det internationalt beskyttede naturområde. Derudover betyder ændringen, at dele af de ekstensive arealer i den sydlige del af lokalplanområdet ligeledes ikke længere er omfattet. Den gældende og ændrede afgrænsning fremgår af den efterfølgende figur. Godkendelse af den ændrede afgrænsning afventer EU-Kommissionens godkendelse, og indtil da skal hensynet til områdets beskyttelse fastholdes. Der skal på den baggrund gennemføres en væsentlighedsvurdering, jf. bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.



Forslag til justeret afgrænsning af Natura2000-område 169

Det vurderes, at lokalplanen i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter ikke påvirker Natura 2000-området væsentligt, jf. bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter. Vurderingen er begrundet med, at der er tale om et eksisterende sommerhusområde, hvor lokalplanen fastlægger byggefelter oveni eksisterende bebyggelse. Lokalplanen muliggør ikke opførelse af nye sommerhuse inden for Natura 2000-området, og anvendelse af sommerhusene vil dermed ikke medføre en øgning af aktiviteterne i området. Lokalplanen medfører desuden ingen ændring af lokalplanområdets ekstensive arealer, som er inden for Natura 2000-området. Lokalplanen vurderes dermed ikke at påvirke Natura 2000-områdets udpegningsgrundlag væsentligt.

#### BILAG IV-ARTER

Inden for lokalplanområdet er der registreret stor vandsalamander og klokkefrø, jf. Danmarks Miljøportals Naturdata. Ud over disse, forekommer bilag IV-arterne springfrø, spidssnudet frø og alle arter af flagermus udbredte i hele Næstved kommune.

Lokalplanområdets anvendelse opretholdes til henholdsvis sommerhusområder med haver og fællesarealer samt ekstensive arealer og vandhuller langs kysten. Anvendelsen af området vil dermed svare til den nuværende situation. På den baggrund er det Næstved Kommunes vurdering, at en realisering af lokalplanen ikke vil skade yngle- eller rasteområder for arter, der er beskyttet af habitatdirektivets bilag IV.

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL MILJØET

### Miljøscreening

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 973 af 25/06/2020) har myndigheder i medfør af § 8, stk. 1, pligt til at miljøvurdere planer og programmer, der udarbejdes inden for bl.a. fysisk planlægning og arealanvendelse og fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til de projekter, der er omfattet af bilag 1 og 2, eller hvor planerne medfører krav om en vurdering af virkningen på et internationalt naturbeskyttelsesområde under hensyntagen til områdets bevaringsmålsætninger. Derudover skal myndighederne gennemføre en vurdering af, om planer og programmer kan få væsentlig indvirkning på miljøet, når disse er omfattet af stk. 1, nr. 1, og kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller angiver mindre ændringer i sådanne planer eller programmer, eller i øvrigt fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser og kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Lokalplan 109 fastlægger de planlægningsmæssige rammer for 10 eksisterende sommerhusområder. Lokalplanen er ikke omfattet af bilag 1 og 2. Lokalplanen fastlægger derimod rammer for fremtidige anlægstilladelser, og Næstved Kommune har på den baggrund gennemført en vurdering af, om planen kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Næstved Kommune har vurderet, at lokalplanen ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet, og dermed ikke kræver udarbejdelse af en miljøvurdering.

### KLAGEVEJLEDNING

Du kan klage over Næstved Kommunes afgørelse om, at der ikke skal gennemføres miljøvurdering 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 på side 6 i lokalplanen.

### Jordforurening

Forhold om jordforurening reguleres af "Lov om forurenede 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 fire uger efter, at regionen har modtaget underretning om den konstaterede forurening.

Orientering om jordforurenede arealer kan ses på Region Sjællands hjemmeside. Et område omkring Gerbredgård er markeret som udgået efter kortlægning, hvilket betyder, at matriklen tidligere har V1 og /eller V2-kortlagt, men mistanken om forurening enten er afkræftet eller forureningen er fjernet.



Et lille areal syd mod Højbovænget på grænsen mellem sommerhusområdet Højbogaard og Horskærsgaard er områdeklassificeret som et område med krav om analyser.

Ved jordflytning fra disse arealer skal jordens forureningsgrad dokumenteres ved prøvetagning og analyser.

### **Støj**

Varmepumper kan medføre støjgener for naboerne. Støj fra varmepumperne må ikke overskride miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for sommerhusområdet.

Der findes en vejledende støjberegner på Energistyrelsens hjemmeside.

### **Grundvand**

#### GRUNDTVANDSBESKYTTELSE

Lokalplanområdet er beliggende i område med almindelige drikkevandsinteresser samt boringsnære beskyttelsesarealer. Der fastlægges med lokalplanen alene rammer for den fortsatte lovlige anvendelse af det allerede fuldt udbyggede sommerhusområde. På nær butiksgunden matr.nr. 19dq Karrebæk By, Karrebæk gives der ikke mulighed for nye sommerhuse. Lokalplanen vurderes derfor ikke at medføre en ændret risiko for drikkevandsforsyningen. Grundejerforeningerne opfordres til at undlade brug af pesticider på fællesarealer og at opfordre deres medlemmer til at gøre det samme.

#### GRUNDTVANDSSÆNKNING

For de lavtliggende dele af Enø, kan det blive nødvendigt at grundvandsænke i forbindelse med nybyggeri. Næstved Kommune skal, inden anlægsarbejder påbegyndes, ansøges om tilladelse til en midlertidig grundvandssænkning, hvis dette bliver nødvendigt.

Det forventes, at der kan gives tilladelse til en midlertidig grundvandssænkning, mens byggeriet står på, hvis en række vilkår bliver overholdt. Der kan ikke forventes tilladelse til en permanent grundvandssænkning inden for området.

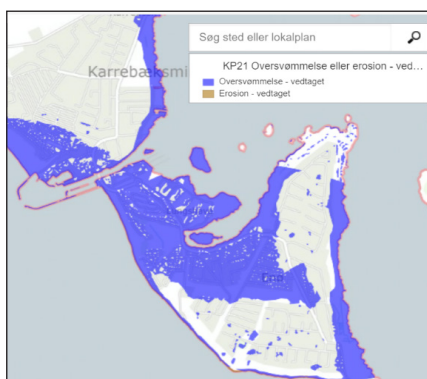
På grund af områdets særlige beskaffenhed kan der blive stillet krav om beregninger eller en grundvandsmodel for at sikre, at en evt. grundvandssænkning ikke vil forårsage skader i omgivelserne.



## LOKALPLANENS FORHOLD TIL KLIMATILPASNING

### Oversvømmelsesrisiko

Store dele af Enø er i risiko for oversvømmelse. Ud fra oversvømmelseskortene i klimatilpasningsplanen er der i år 2110 risiko for omfangsrige oversvømmelser ved en kraftig stormflod. Det gælder de lavest liggende arealer på Lungshave og Enø ved Strømmende, Mindegabet og Bækkene, samt de øst- og vestvendte kyster af Enø. På Sjællandssiden er bl.a. den sydlige del af Karrebæksminde by oversvømmelsestruet. Klimakortene, der udelukkende har vejledende karakter findes på kommunens hjemmeside under klimatilpasning.



### Kystsikring

Efter vurdering i Kystdirektoratet og efter en interessetilkendegivelse blandt grundejerne har Næstved Kommune den 25. marts 2021 meddelt tilladelse til kystbeskyttelse af Enø/Lungshave.

Kystbeskyttelsen består af flere diger, højvandsmure og strandfodring. Kystbeskyttelsen strækker sig alene ind over lokalplanområdet i den sydvestlige del af Reedtzholm på engarealet ud for Enø Kystvej 123-131 og Reedtzholmvej 183-180. Her udgøres kystbeskyttelsen af et dige med et fodaftryk på ca. 10-12 m og grøft beliggende landværts diget.

Lokalplanen er ikke til hinder for etablering af diget, jf. kommuneplanens retningslinje 8 for erosion- og oversvømmelsestruede arealer.

Da kystbeskyttelsesprojektet sendes i udbud i løbet af sommeren 2021 og forventes påbegyndt i efteråret 2021, fastsættes der ikke med lokalplanen minimumssokkelkoter for nybyggeri.



Myndighedsprojekt for Enø Højvandsbeskyttelse udarbejdet af Niras for Næstved Kommune

## TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

### Kystdirektoratet

Der må, uanset lokalplanens bestemmelser, ikke ske ændringer i tilstanden inden for strandbeskyttelseslinjen jf. naturbeskyttelseslovens § 15, før der er givet tilladelse hertil fra Kystdirektoratet. Forbuddet omfatter også udstykning.

Nogle ændringer på private grunde er tilladt inden for strandbeskyttelseslinjen og kan udføres uden forudgående dispensation. Flere oplysninger fås på Kystdirektoratets hjemmeside.

## TILLADELSER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

### Naturbeskyttelsesloven

Der må, uanset lokalplanens bestemmelser, ikke ske ændringer i tilstanden inden for beskyttede naturtyper eller strandbeskyttelseslinjer, jf. naturbeskyttelseslovens § 3 og § 15, før der er meddelt dispensation hertil af kommunen.

### Planloven

Der må, uanset lokalplanens bestemmelser, ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændringer i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer beliggende i landzone. Det er bl.a. gældende del-vis for de kystnære grunde i grundejerforeningen Klintegården samt helt for de fire fritidshuse ved kystskrænten på Gerbredgårds jorde beliggende Gerbredgårdsvej 1A, 2, 3 og 4.

### Museumsloven

Der må ikke foretages ændring i tilstanden af sten- og jorddiger og lignende, jf. museumslovens § 29a, før der er meddelt dispensation hertil af kommunen.

### Vejloven

Udvidelse, flytning eller etablering af ny overkørsel kræver tilladelse fra vejmyndigheden.

### Vandløbsloven

Enhver omlægning af, og tilslutning til, alle former for vandløb, herunder dræn, skal godkendes af vandløbsmyndigheden.

Der må ikke ske ændringer af de eksisterende afvandingsoplande eller i den naturlige afstrømningshastighed uden vandløbsmyndighedens godkendelse.



# BESTEMMELSER

## Lokalplan 109 for 10 sommerhusområder på Enø og i Karrebæksminde

I henhold til Lov om Planlægning (Miljøministeriets lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01/07/2020 med efterfølgende tilføjelser) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### §1. LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er:

- 1.1 at fastholde områdets anvendelse til sommerhusformål,
- 1.2 at fastholde områdets arkitektoniske og materialemæssige præg som et traditionelt sommerhusområde,
- 1.3 at fastholde områdets grønne karakter, der bidrager til de eksisterende landskabelige værdier,
- 1.4 at bevare de omkringliggende friarealers sammenhængende struktur og fastholde tilgængeligheden til områdets naturområder,
- 1.5 at bevare eksisterende stiforløb,
- 1.6 at ophæve dele af de forskelligartede områdeservitutter, der er gældende for områderne i lokalplanen.

### §2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen, der afgrænses som vist på kortbilag nr. 1A og 1B, omfatter følgende matr. nr. opdelt på de enkelte grund-ejerforeninger:

**Reedtzholm:** Matr.nr. 3aa, 3ab, 3ac, 3ad, 3ae, 3af, 3ag, 3ah, 3ai, 3ak, 3al, 3am, 3an, 3ao, 3ap, 3aq, 3ar, 3as, 3at, 3au, 3av, 3ax, 3ay, 3az, 3aæ, 3aø, 3ba, 3bb, 3bc, 3bd, 3be, 3bf, 3bg, 3bh, 3bi, 3bk, 3bl, 3bm, 3bn, 3bo, 3bp, 3bq, 3br, 3bs, 3bt, 3bu, 3bv, 3bx, 3by, 3bz, 3bæ, 3bø, 3ca, 3cb, 3cc, 3cd, 3ce, 3cf, 3cg, 3ch, 3ci, 3ck, 3cl, 3cm, 3cn, 3co, 3cp, 3cq, 3cr, 3cs, 3ct, 3cu, 3cv, 3cx, 3cy, 3cz, 3cæ, 3cø, 3d, 3da, 3db, 3dc, 3dd, 3de, 3df, 3dg, 3dh, 3di, 3dk, 3dl, 3dm, 3dn, 3do, 3dp, 3dq, 3dr, 3ds, 3dt, 3du, 3dv, 3dx, 3dy, 3dz, 3dæ, 3dø, 3e, 3ea, 3eb, 3ec, 3ed, 3ee, 3ef, 3eg, 3eh, 3ei, 3ek, 3el, 3em, 3en, 3eo, 3ep, 3eq, 3er, 3es, 3et, 3eu, 3ev, 3ex, 3ey, 3ez, 3eæ, 3eø, 3f, 3fa, 3fb, 3fc, 3fd, 3fe, 3ff, 3fg, 3fh, 3fi, 3fk, 3fl, 3fm, 3fn, 3fo, 3fp, 3fq, 3fr, 3fs, 3ft, 3fu, 3fv, 3fx, 3fy, 3fz, 3fæ, 3fø, 3g, 3ga, 3gb, 3gc, 3gd, 3ge, 3gf, 3gg, 3gh, 3gi, 3gk, 3gl, 3gm, 3gn, 3go, 3gp, 3gq, 3gr, 3gs, 3gt, 3gu, 3h, 3i, 3k, 3l, 3m, 3n, 3o, 3p, 3q, 3r, 3s, 3t, 3u, 3v, 3x, 3y, 3z, 3æ, 3ø Enø, Karrebæk

**Strandgården:** Matr.nr. 4aa, 4ab, 4ac, 4ad, 4ae, 4af, 4ag, 4ah, 4ai, 4ak, 4al, 4am, 4an, 4ao, 4ap, 4aq, 4ar, 4as, 4at, 4au, 4av, 4ax, 4ay, 4az, 4aæ, 4aø, 4b, 4ba, 4bb, 4bc, 4bd, 4be, 4bf, 4bg, 4bh, 4bi, 4bk, 4bl, 4bm, 4bn, 4bo, 4bp, 4bq, 4br, 4bs, 4bt, 4bv, 4bx, 4by, 4bz, 4bæ, 4bø, 4c, 4ca,

4cb, 4cc, 4cd, 4ce, 4cf, 4cg, 4ch, 4ci, 4ck, 4cl, 4cm, 4cn, 4co, 4cp, 4cq, 4cr, 4cs, 4ct, 4cu, 4cv, 4cx, 4cy, 4cz, 4cæ, 4cø, 4d, 4da, 4db, 4dc, 4dd, 4de, 4df, 4dg, 4dh, 4di, 4dk, 4dl, 4e, 4f, 4g, 4h, 4i, 4k, 4l, 4m, 4n, 4o, 4p, 4q, 4r, 4s, 4t, 4u, 4v, 4x, 4y, 4z, 4æ, 4ø Enø, Karrebæk

**Stølsgården:** Matr.nr. 5aa, 5ab, 5ac, 5ad, 5ae, 5af, 5ag, 5ah, 5ai, 5ak, 5al, 5am, 5an, 5ao, 5ap, 5aq, 5ar, 5as, 5at, 5au, 5av, 5ax, 5ay, 5az, 5aæ, 5aø, 5b, 5ba, 5bb, 5bc, 5bd, 5be, 5bf, 5bg, 5bh, 5bi, 5bk, 5bl, 5bm, 5bn, 5bo, 5bp, 5bq, 5br, 5bs, 5bt, 5bu, 5bv, 5bx, 5by, 5bz, 5bæ, 5bø, 5c, 5ca, 5cb, 5cc, 5cd, 5ce, 5cf, 5cg, 5ch, 5ci, 5ck, 5cl, 5cm, 5cn, 5co, 5cp, 5cq, 5cr, 5cs, 5ct, 5cu, 5cv, 5cx, 5cy, 5cz, 5cæ, 5cø, , 5d, 5da, 5db, 5dc, 5dd, 5de, 5df, 5dg, 5dh, 5di, 5dk, 5dl, 5dm, 5dn, 5do, 5dp, 5dq, 5dr, 5ds, 5dt, 5du, 5dv, 5dx, 5dy, 5dz, 5dæ, 5dø, 5e, 5ea, 5eb, 5ec, 5ed, 5ee, 5ef, 5eg, 5eh, 5ei, 5ek, 5el, 5em, 5en, 5eo, 5ep, 5eq, 5er, 5es, 5et, 5eu, 5ev, 5ex, 5ey, 5ez, 5eæ, 5eø, 5f, 5g, 5h, 5i, 5k, 5l, 5m, 5n, 5o, 5p, 5q, 5r, 5s, 5t, 5u, 5v, 5x, 5y, 5z, 5æ, 5ø Enø, Karrebæk

**Klintegården:** Matr.nr. 8aa, 8ab, 8ac 8ad, 8ae, 8af, 8ag, 8ah, 8ai, 8ak, 8al, 8am, 8an, 8ao, 8ap, 8aq, 8ar, 8as, 8at, 8au, 8av, 8ax, 8ay, 8az, 8aæ, 8aø, 8b, 8ba, 8bb, 8bc, 8bd, 8be, 8bf, 8bg, 8bh, 8bi, 8bk, 8bl, 8bm, 8bn, 8bo, 8bp, 8bq, 8br, 8bs, 8bt, 8bu, 8bv, 8bx, 8by, 8bz, 8bæ, 8bø, 8c, 8ca, 8cb, 8cc, 8cd, 8ce, 8cf, 8cg, 8ch, 8ci, 8ck, 8cl, 8cm, 8cn, 8co, 8cp, 8cq, 8cr, 8cs, 8ct, 8cu, 8cv, 8cx, 8cy, 8cz, 8cæ, 8cø, 8d, 8da, 8db, 8dc, 8dd, 8de, 8df, 8dg, 8dh, 8di, 8dk, 8dl, 8dm, 8dn, 8do, 8dp, 8dq, 8dr, 8ds, 8dt, 8du, 8dv, 8dx, 8dy, 8dz, 8dæ, 8dø, 8e, 8ea, 8eb, 8ec, 8ed, 8ee, 8ef, 8eg, 8eh, 8ei, 8ek, 8el, 8em, 8en, 8eo, 8ep, 8eq, 8er, 8es, 8et, 8eu, 8ev, 8ex, 8ey, 8ez, 8eæ, 8eø, 8f, 8fa, 8fb, 8fc, 8fd, 8fe, 8ff, 8fg, 8fh, 8fi, 8fk, 8fl, 8fm, 8fn, 8fo, 8fp, 8fq, 8fr, 8fs, 8ft, 8fu, 8fv, 8fx, 8fy, 8fz, 8fæ, 8fø, 8g, 8ga, 8gb, 8gc, 8gd, 8ge, 8gf, 8gg, 8gh, 8gi, 8gk, 8gl, 8gm, 8gn, 8go, 8gp, 8gq, 8gr, 8gs, 8gt, 8gu, 8gv, 8gx, 8gy, 8gz, 8gæ, 8gø, 8h, 8ha, 8hb, 8hc, 8hd, 8hf, 8i, 8k, 8l, 8m, 8n, 8o, 8p, 8q, 8r, 8s, 8t, 8u, 8v, 8x, 8y, 8z, 8æ, 8ø Enø, Karrebæk

**Egemosegård:** Matr.nr. 4dm, 4dp, 4dn, 4do, 4dq, 6aa, 6ab, 6ac, 6ad, 6ae, 6af, 6ag, 6ah, 6ai, 6ak, 6al, 6am, 6an, 6ao, 6ap, 6aq, 6ar, 6as, 6at, 6au, 6av, 6ax, 6ay, 6az, 6aæ, 6aø, 6ba, 6bb, 6bc, 6bd, 6be, 6bf, 6bg, 6bh, 6bi, 6bk, 6bl, 6bm, 6bn, 6bo, 6bp, 6bq, 6br, 6bs, 6bt, 6bu, 6bv, 6bx, 6by, 6bz, 6bæ, 6bø, 6ca, 6cb, 6cc, 6cd, 6ce, 6cf, 6cg, 6ch, 6ci, 6ck, 6cl, 6cm, 6cn, 6co, 6cp, 6cq, 6cr, 6cs, 6ct, 6cu, 6cv, 6cx, 6cy, 6cz, 6cæ, 6cø, 6d, 6da, 6db, 6dc, 6dd, 6de, 6df, 6dg, 6dh, 6di, 6dk, 6dl, 6dm, 6dn, 6do, 6dp, 6dq, 6dr, 6ds, 6dt, 6du, 6dv, 6dx, 6dy, 6dz, 6dæ, 6dø, 6e, 6ea, 6eb, 6ec, 6ed, 6ee, 6ef, 6eg, 6eh, 6ei, 6ek, 6el, 6em, 6en, 6eo, 6ep, 6eq, 6er, 6es, 6et, 6eu, 6ev, 6ex, 6ey, 6f, 6g, 6h, 6i, 6k, 6l, 6m, 6n, 6o, 6p, 6q, 6r, 6s, 6t, 6u, 6v, 6x, 6y, 6z, 6æ, 6ø Enø, Karrebæk

**Kildeengen:** Matr.nr. 1aa, 1ab, 1ac, 1ad, 1ae, 1af, 1ag, 1ah, 1ai, 1ak, 1al, 1am, 1an, 1ao, 1ap, 1aq, 1ar, 1as, 1at, 1au, 1av, 1ax, 1ay, 1az, 1aæ, 1aø, 1ba, 1bb, 1bc, 1bd,

1be, 1bf, 1bg, 1bh, 1bi, 1bk, 1bl, 1bo, 1bp, 1n, 1o, 1p, 1q, 1r, 1s, 1t, 1u, 1v, 1x, 1y, 1z, 1æ, 1ø Enø, Karrebæk

**Vigen:** Matr.nr. 11i, 11l, 11m, 11n, 11o, 11p, 11q, 11r, 11s, 11t, 11u, 11v, 11x, 11y, 11z, 11æ, 12g, 12h, 12i, 12k, 12l, 12m, 12n, 12r Enø, Karrebæk

**Gerbredgård:** Matr.nr. 7aa, 7ab, 7ac, 7ad, 7ae, 7af, 7ag, 7ah, 7ai, 7ak, 7al, 7am, 7an, 7ao, 7ap, 7aq, 7ar, 7as, 7at, 7au, 7av, 7ax, 7ay, 7az, 7aæ, 7aø, 7ba, 7bb, 7bc, 7bd, 7be, 7bf, 7bg, 7bh, 7bi, 7bk, 7bl, 7bm, 7bn, 7bo, 7bp, 7bq, 7br, 7bs, 7bt, 7bu, 7bv, 7bx, 7by, 7bz, 7bæ, 7bø, 7ca, 7cb, 7cc, 7cd, 7ce, 7cf, 7cg, 7ch, 7ci, 7ck, 7cl, 7cm, 7cn, 7co, 7cp, 7cq, 7cr, 7cs, 7ct, 7cu, 7cv, 7cx, 7cy, 7cz, 7cæ, 7cø, 7da, 7db, 7dc, 7f, 7i, 7k, 7l, 7m, 7n, 7o, 7p, 7q, 7r, 7s, 7t, 7u, 7v, 7x, 7y, 7z, 7æ, 7ø Enø, Karrebæk

**Højbogård:** Matr.nr. 18aa, 18ab, 18ac, 18ad, 18ae, 18af, 18ag, 18ah, 18ai, 18ak, 18al, 18am, 18an, 18ao, 18ap, 18aq, 18ar, 18as, 18at, 18au, 18av, 18ax, 18ay, 18az, 18aæ, 18aø, 18ba, 18bb, 18bc, 18bd, 18be, 18bf, 18bg, 18bh, 18bi, 18bk, 18bl, 18bm, 18bn, 18bo, 18bp, 18bq, 18br, 18bs, 18bt, 18bu, 18bv, 18bx, 18by, 18bz, 18bæ, 18bø, 18ca, 18cb, 18cc, 18cd, 18ce, 18cf, 18cg, 18ch, 18ci, 18ck, 18cl, 18cm, 18cn, 18co, 18cp, 18cq, 18cr, 18cs, 18ct, 18cu, 18cv, 18cx, 18cy, 18cz, 18cæ, 18cø, 18da, 18db, 18dc, 18dd, 18de, 18df, 18dg, 18dh, 18di, 18dk, 18dl, 18dm, 18do, 18dp, 18dq, 18dr, 18ds, 18dt, 18du, 18dv, 18dx, 18dy, 18dz, 18dæ, 18dø, 18ea, 18eb, 18ec, 18ed, 18ee, 18ef, 18eg, 18eh, 18ei, 18ek, 18el, 18em, 18en, 18eo, 18ep, 18h, 18i, 18k, 18l, 18m, 18n, 18o, 18p, 18q, 18r, 18s, 18t, 18u, 18v, 18x, 18y, 18z, 18æ, 18ø Karrebæk By, Karrebæk

**Horskærgården:** Matr.nr. 19aa, 19ab, 19ac, 19ad, 19ae, 19af, 19ag, 19ah, 19ai, 19ak, 19al, 19am, 19an, 19ao, 19ap, 19aq, 19ar, 19as, 19at, 19au, 19av, 19ax, 19ay, 19az, 19aæ, 19aø, 19ba, 19bb, 19bc, 19bd, 19be, 19bf, 19bg, 19bh, 19bi, 19bk, 19bl, 19bm, 19bn, 19bo, 19bp, 19bq, 19br, 19bs, 19bt, 19bu, 19bv, 19bx, 19by, 19bz, 19bæ, 19bø, 19ca, 19cb, 19cc, 19cd, 19ce, 19cf, 19cg, 19ch, 19ci, 19ck, 19cl, 19cm, 19cn, 19co, 19cp, 19cq, 19cr, 19cs, 19ct, 19cu, 19cv, 19cx, 19cy, 19cz, 19cæ, 19cø, 19da, 19db, 19dc, 19dd, 19de, 19df, 19dg, 19dh, 19di, 19dk, 19dl, 19dm, 19dn, 19do, 19dp, 19dq, 19dr, 19dt, 19du, 19dv, 19e, 19ec, 19ed, 19f, 19g, 19h, 19i, 19k, 19l, 19m, 19n, 19o, 19p, 19q, 19r, 19s, 19t, 19u, 19v, 19x, 19y, 19z, 19æ, 19ø Karrebæk By, Karrebæk

### **Resterende afgrænsning**

Øvrige: Matr.nr. 4a, 5a, 7a, 7kf, 8a, 7000a (Enø Kystvej) Enø, Karrebæk.

samt alle parceller, der efter den 30. juni 2021 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.

- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområder svarende til de enkelte grundejerforeninger og den resterende afgrænsning jf. §2.1. Delområderne fremgår af kortbilag 2A og 2B.

### §3. OMRÅDETS ANVENDELSE

#### Generelt

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes som sommerhusområde, friarealer til rekreative formål og tekniske anlæg, herunder mobilmaster og kystbeskyttelses anlæg, såsom diger.

Indenfor lokalplanområdet er der et eksisterende vandværk på matr.nr. 3cx Enø, Karrebæk. Anvendelsen af ejendommen til vandværk kan fortsætte eller ejendommen kan anvendes til sommerhusgrund såfremt vandværket nedlægges.

På ejendommene Bækkene 251 matr.nr. 11i Enø, Karrebæk og Krageholmsvej 1A matr.nr. 5b, Enø, Karrebæk findes der rørmaster til mobiltelefoni med tilhørende teknikhuse i henholdsvis 24 og 17 m højde. Anvendelsen kan fortsætte uændret.

*Note: Bestemmelsen er ikke til hinder for den fortsatte lovlige anvendelse af Gerbredgårds jorde til landbrugsmæssig drift samt lovligt eksisterende helårsboliger.*

- 3.2 Én eksisterende helårsbolig må kun tages i anvendelse til én ny sommerhusbolig.

#### Horskærgården

- 3.3 På ejendommen Hestehaven 2, matr.nr. 19 dq Karrebæk by, Karrebæk, må der som erstatning for den nedlagte butik enten indrettes op til 2 sommerhuse i eksisterende bygninger eller eksisterende bygninger kan nedrives og grunden kan udstykkes til 2 sommerhusgrunde.

*Note: Udstykning af ejendommen Hestehaven 2 vil kun kunne tillades under forudsætning af, at der kan skabes en lovlig vejadgang til de udstykkede grunde og at der kan opføres bebyggelse som overholder lokalplanens og bygningsreglementets regler.*

### §4. VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

#### Generelt

- 4.1 Vejene i området skal fastholdes i princippet med deres nuværende placering og udlæg, som vist på kortbilag 4A og 4B. Ændringer i eksisterende forhold skal ske i henhold til vejlovgivningen.
- 4.2 Der må fra de enkelte parceller ikke etableres direkte vejadgang ud til Brentebakkevej og Enø Kystvej.
- 4.3 Stierne og veje i området skal fastholdes i princippet, som vist på kortbilag 4A og 4B.

*Note: Stierne på kortet er tegnet efter luftfoto fra 2020 og er derfor ikke fuldt ud retvisende. Da de fleste stier er slåede stier eller trampestier, skal de indtegnede stier alene vise forbindelser og ikke den konkrete placering, dog undtaget stier i naturbeskyttede områder, der ikke må ændres uden tilladelse fra rette myndighed.*

- 4.4 Nye stier må ikke anlægges med en bredde på mere end 3 m. Stierne skal fremstå med græs- eller grusbelægning.
- 4.5 Der skal etableres mindst 2 p-pladser på hver helårs – eller sommerhusgrund.
- 4.6 På veje med parkeringslommer, som vist på kortbilag 4A og 4B, skal der sikres plads til gæsteparkering for grunde beliggende med skel hertil, herunder koteletgrunde. Parkeringslommerne skal fremstå græsklædte, men kan befæstes med græsarmering.

*Note: Parkering i parkeringslommer er reguleret af Parkeringsbekendtgørelsen, mens parkering på private fællesveje er reguleret af Færdselsloven og Loven om private fællesveje.*

- 4.7 Friarealer må ikke anvendes til parkering.

*Note: I forbindelse med store fællesarrangementer og lign. kan der ske midlertidig parkering på fællesarealerne. Undtaget er dog de friarealer som er underlagt beskyttelseshensyn, se kortbilag 5A og 5B for vejledende udpegninger.*

- 4.8 På nedenstående oversigtsarealer må der ikke findes bebyggelse, bevoksning eller andre genstande, som rager mere end 1 m over en flade, der er bestemt ved de tilgrænsende vejes midtlinjer.

- For Gerbredgård og Egemosegård: Ingen bestemmelser
- For Vigen, Kildeengen, Reedtzholm, Strandgården, Stølsgården: Ved alle vejhjørner skal være fri oversigt i et omfang, der svarer til 8 m målt langs de tilgrænsende vejes nærmeste kørebaneanter fra disses skæringspunkt.
- For Strandgården er de 5 m brede stikveje undtaget.
- Klintegården: Alle parceller ved vejhjørner skal have fri oversigt i et omfang, der svarer til 12 m målt langs de tilgrænsende vejes nærmeste kørebaneanter fra disses skæringspunkt.
- Højbogård og Horskærgården : Ved vejtilslutninger til Brentebakkevej skal der være fri oversigt i et omfang, der svarer til 30 m og 10 m målt langs hhv. Brentebakkevejs og den tilstødende vejs nærmeste kørebaneanter fra disses skæringspunkt.

Ved alle interne vejhjørner skal der være fri oversigt i et omfang, der svarer til 15 m og 10 m for hhv. Højbogård og Horskærgården målt langs de tilgrænsende vejes nærmeste kørebaneanter fra disses skæringspunkt. Det gælder ikke for vejene ved vængerne angivet på kortbilag 4B.

*Note: Oversigtsarealer er videreført fra områdeservitutterne. Derudover er der oversigtsarealer tinglyst særskilt, jf. vejlovgivningen.*

*Vængerne er små friarealer omkranset af de tilstødende parceller.*



## Horskærgården

- 4.9 Vejadgang til de to nye sommerhuse på matr.nr. 19 dg Karrebæk By, Karrebæk skal ske fra vejen Hestehaven.

## §5. Udstykning

### Generelt

- 5.1 I lokalplanområdet må grundene ikke udstykkes til nye parceller med de undtagelser som følger af § 5.2-5.5. Dog kan der foretages mindre skelreguleringer og arealoverførsler, så længe der ikke fremkommer nye grunde over 1200 m<sup>2</sup> og:
- For Gerbredgård, Højbogård ogorskærgården ikke forekommer grunde mindre end 500 m<sup>2</sup>
  - For Kildeengen, Strandgården og Klintegården ikke forekommer grunde mindre end 600 m<sup>2</sup>
  - For Egemosegård og Stølsgården ikke forekommer grunde mindre end 700 m<sup>2</sup>
  - For Vigen og Reedtzholm ikke forekommer grunde mindre end 900 m<sup>2</sup>.

*Note: Andel af fælles friareal mv. må ikke medregnes i mindstegrundstørrelsen.*

- 5.2 Tekniske anlæg må udstykkes med mindre grundstørrelse end hvad der er angivet i §5.1.

### Gerbredgård

- 5.3 Gerbredgårds bygningsnære arealer kan frastykkes til grund for ét sommerhus med en principiel afgrænsning som vist på kortbilag 4A.
- 5.4 De fire fritidshuse beliggende Gerbredgårdsvej 1A, 2, 3 og 4 kan frastykkes til grund for hver én fritidsbolig i landzone.

*Note: Udstykning kan kræve tilladelse efter anden lovgivning, se lokalplanens redegørelse. Grundstørrelsen fastsættes efter hensyn varetaget gennem anden lovgivning.*

### Horskærgården

- 5.5 Hestehaven 2, matr.nr. 19dq Karrebæk By, Karrebæk kan samlet udstykkes i to sommerhusgrunde.
- Parcellerne må ikke udstykkes mindre end 700 m<sup>2</sup>. Andele i det fælles friareal kan ikke medregnes. På hver parcel skal der kunne placeres et rektangel på 15x20 m.

## §6. TEKNISKE ANLÆG

- 6.1 Hele tagfladen kan udføres af solpaneler. Alternativt må der maksimalt opsættes ét solfangeranlæg pr. helårs- eller sommerhusgrund af maks. 110x195 cm eller ét solcelleanlæg af maks. 110x195 cm. Derudover kan der opsættes én luftsolfanger af maks. 60x130 cm. På bebyggelse med flade tage kan der dog opsættes flere solpaneler, hvis de opsættes, så de er indeholdt i bygningens krop så de ikke er synlige fra områdets veje, stier og friarealer. Panelerne skal oplægges med en max. hældning på 10 grader og integreres i bebyggelsens arkitektur.

Solfanger- eller solcelleanlæg skal være sorte, antirefleksbehandlede med en dokumenteret lysrefleksionsværdi på maks. 7 % og indbygges i tagfladen eller monteres parallelt med tagfladen.

Luftsolfangeren skal opsættes på bygningens facade eller gavl.

Solfanger- og solcelleanlæg må ikke opstilles på terræn.

*Note: Solceller benyttes til at producere el, mens solfangere producerer varme. Solceller kan også benyttes til at produceres varmt vand. Luftsolfangere udskifter den kolde fugtige luft i boligen med tør og varm luft.*

*Hele tagflader kan opbygges af solcellepaneler som erstatning for tagsten og anden tagbelægning.*

- 6.2 Hvis en varmepumpe etableres på husets facade eller gavl mod vej, skal den skjules bag beplantning eller inddækkes f.eks. med listebeklædning.

*Note: Energistyrelsen har lavet en vejledende støjberegner, som kan findes på Energistyrelsens hjemmeside.*

- 6.3 Der må ikke opsættes minivindmøller i lokalplanområdet.

*Note: Minivindmøller er helt små møller med et rotorareal på under 5 m<sup>2</sup> svarende til en diameter på ca. 2,5 m.*

- 6.4 Der kan inden for lokalplanområdet etableres tekniske anlæg, såsom kystsikring, mobilmaster med tilhørende tekniskabe, energiforsyningsanlæg, transformerstationer, elskabe, kloakpumpestation, anlæg til lokal affaldssortering, regnvandsbassin, og andre fællesanlæg.

*Note: Placeringen skal ske under hensyn til anden lovgivning, herunder de naturbeskyttede arealer som vist på kortbilag 5A og 5B.*

- 6.5 Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

## §7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### Omfang af bebyggelse

#### GENERELT

- 7.1 På hver grund må der kun opføres én sommerhusbolig og udestue samt ét anneks (gæstehus uden køkkenfaciliteter). Herudover kan der etableres skure, drivhuse, carporte og andre sekundære bygninger.
- 7.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 15 % eller have et boligareal på mere end 187 m<sup>2</sup>. Fodaftrykket af de sammenbyggede eller integrerede bygninger, (boligen inkl. sekundære bygninger som skure, carporte, garager, udestuer og overdækkede terrasser der er sammenbygget eller integreret med den og inkl. sekundære bygninger der er opført nærmere boligen end 1 m) må ikke have et større areal end 200 m<sup>2</sup>.

Ved indretning af en sommerbolig i den eksisterende bebyggelse på ejendommen matr. nr. 19 dq, Karrebæk By, Karrebæk, Hestehavevej 2, kan der tillades et samlet fodaftryk på op til 215 m<sup>2</sup> under forudsætning af, at max. boligareal holdes under 187 m<sup>2</sup>.

*Note: Både bebyggelsesprocent, maksimalt boligareal og fodaftryk skal overholdes samtidigt. Med boligareal menes arealet af sommerhus, anneks og udestue.*

*Hensigten er, at give mulighed for at sammenbygge eller integrere f.eks. carport i sommerhuset eller bygge en overdækket terrasse til, men samtidig forhindre, at sommerhusene kommer til at fremstå unødigt store. I det samlede fodaftryk medregnes bygninger der er placeret nærmere end en 1 meter fra sommerhus, anneks eller udestue.*

- 7.3 Bebyggelse må kun opføres i én etage.
- 7.4 Sommerhuse, anneks og udestuer må ingen steder gives en større bygningshøjde end 5 m eller en større facadehøjde end 3 m målt lodret fra naturligt terræn eller et af byggeområdet fastsat niveauplan. Ved ensidig taghældning kan den høje facade dog gives en højde på op til 4 m. Mod vej må højden på disse bygninger ikke være større end 1,0 x afstand til vejskel, med de undtagelser for Reedtzholm der følger af §§ 7.8 og 7.9.

*Note: Højden måles lodret fra det naturlige terræn eller niveauplan fastsat af Byggemyndigheden til oversiden af ydervæggens skæring med taget.*

## Bebyggelsens placering

### GENERELT

- 7.5 Sekundære bygninger kan sammenbygges eller integreres med boligen, under forudsætning af, at det samlede fodaftryk af boligen inkl. de sammenbyggede eller integrerede bygninger ikke har et areal på over 200 m<sup>2</sup>, jf. § 7.2.
- 7.6 Sommerhuse, annekser og udestuer, sekundære bygninger der er sammenbygget eller integreret med disse, terrasser der er hævet mere end 0,30 m fra terræn, udvendige trapper, skorstene, svømmebassiner samt solcelleanlæg eller solfangere og lignende må ikke opføres nærmere skel mod nabo, sti og fællesarealer end 5 m med de undtagelser for Reedtzholm, der følger af § 7.8 og 7.9.

*Note: Afstand til vejskal reguleres af bygningsreglementets regler herfor.*

- 7.7 Sekundære bygninger kan dog placeres indtil 2,5 m fra skel mod nabo, friareal og sti, hvis nedenstående betingelser er overholdt. Hvis ikke, skal bygningerne ligge 5 m fra skel.
- Ingen del af bygningens ydervægge eller tag, inklusiv eventuel brandkam, må være højere end 2,5 m over terræn eller det for bygningen fastsatte niveauplan.
  - De sider, der vender mod skel mod nabo og sti, må ikke udgøre en større samlet længde end 12,0 m. Kun bygningernes længste side mod skel medregnes.
  - Der må ikke udføres vinduer, døre eller lignende åbninger mod skel mod nabo og sti.
  - Mod vej må højden ikke være over 0,5 x afstanden til skel på egen grund eller udlagt linje mod vej. Er der fastsat en linje for vejens udvidelse, regnes afstanden hertil.

*Note: Uanset om sekundære bygninger kan opføres uden byggetilladelse, skal bygningerne indberettes til BBR.*

### REEDTZHOLM

- 7.8 Sommerhuse, annekser, udestuer og sammenbyggede eller integrerede sekundære bygninger skal placeres inden for de på kortbilag 6 viste byggefelter. Der ses bort fra tagudhæng, vindskeder, overdækninger over indgangspartier samt gesimser og lignende mindre bygningsdele med et fremspring på højst 0,50 m. Bebyggelsen skal placeres min 10 meter fra bebyggelse på nabogrunden.
- 7.9 Sekundære bygninger kan dog opføres uden for byggefelterne, når dette ikke er til væsentlig gene for udsigten fra andre grunde.

### HØJBOGÅRD

- 7.10 Der må ikke opføres bebyggelse på de private friarealer, jf. §9.3

## §8. BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN

### Generelt

- 8.1 Til udvendige facader og gavle skal anvendes træ og/eller glas samt fibercementbrædder med træstruktur med de undtagelser der følger af §§ 8.9.
- Uanset foranstående kan tilbygninger eller reparationer udføres i samme materiale som den lovligt eksisterende bygning, der bygges til eller repareres.
- Note: Bestemmelsen omfatter ikke mindre bygningsdele, som f.eks. sternbrædder, inddækninger, gavltrekanter, indgangspartier mv. hvor andre materialer kan anvendes.*
- 8.2 Bebyggelse må kun opføres med en taghældning på op til 35 grader og må ikke udføres med valm. Opføres et hus med stråtag må taghældningen være op til 45 grader.
- Uanset foranstående kan tilbygninger udføres med samme tagform og gives samme hældning som den lovligt eksisterende bygning, der bygges til.
- 8.3 Tage skal udføres i ikke-reflekterende materiale med en maksimal glanstal på 15.
- Tage skal udføres med teglsten/betontagsten i røde, brune, sorte eller grå nuancer, tagpap i sort eller grå farve, fibercement i bølgeformat i grå eller sort eller skifer uden afskårne hjørner, græs- eller sedumtag, søsten, stråtag eller tagflade af solpaneler, jf. § 6.1.
- 8.4 Der må ikke opsættes beboelsesvogne på grundene.
- Note: Mandskabsvogne i byggeperioden er undtaget fra forbuddet. Desuden fastsætter lokalplanen forbud mod oplag, som følger af § 9.15.*
- 8.5 Ud over husnummer- og navneplader må der ikke opsættes faste skilte og flagstænger til reklameflag på terræn eller bygninger med undtagelse af ét skilt/opslagstavle for hver grundejerforening eller virksomhed med en maksimal flade på 1,5 m<sup>2</sup>.
- 8.6 Der må ikke etableres tagterrasser.
- 8.7 I bygninger med hems der vender mod nabo, må der kun isættes matterede eller ikke transparente vinduer og glaspartier.
- Note: Vinduer ved hems kan skabe udtryk af en ekstra etage og medføre indbliksgener.*
- 8.8 Tekniske bygningsdele så som klimaanlæg, ventilation, varmepumper m.v. skal indeholdes i bygninger eller afskærmes, så de fremstår som integreret del af bygningens arkitektur.

## Reedtzholm, Strandgården, Klintegården

- 8.9 For den yderste række grunde langs kysten kan facader på sommerhus og anneks uanset § 8.1 opføres i træ eller fibercementbrædder med træstruktur og/eller tegl, der er filtset eller pudset, eller udelukkende i tegl, der er filtset eller pudset. Bebyggelsen med ydervægge helt eller delvis i tegl skal fremstå med tage, der er dækket med fibercementplader med bølgeformat eller tagpap i sort eller grå farve, græs- eller sedumtag, søsten eller stråtag.

*Note: Til facader og gavle på sekundære bygninger skal dog fortsat anvendes træ eller fibercementbrædder med træstruktur evt. med partier i glas.*

## §9. UBEBYGGEDE AREALE

### Fælles friarealer

- 9.1 De arealer, der er vist med grøn signatur og grøn skravering på kortbilag 4A og 4B, må ikke udstykkes, men skal fastholdes som fælles friareal for bebyggelserne med de undtagelser, der følger af § 5.2.

*Note: Ejendommene på matr. nr. 7a, 7kf, 8a og del af matr. nr. 8hc, alle Enø, Karrebæk, kan dog fortsat anvendes til landbrugsmæssig drift.*

*Note: Fælles friarealer, som ikke er omfattet af naturbeskyttelsesloven §3, som udgangspunkt skal henlægges til naturområder, med den nødvendige pleje. De anlagte stier kan stadig slås, så de fortsat er brugbare.*

*Brugsretten til fælles friarealer i vængerne i Højbogård og Horskærgården er forbeholdt de parceller der grænser op til vængerne.*

- 9.2 På fællesarealerne må kun opføres mindre bygninger til områdets drift, der for hver grundejerforening må have et samlet areal på op til 15 m<sup>2</sup>. Desuden kan der etableres tekniske anlæg, jf. § 6.4. Bygninger og tekniske anlæg skal placeres min. 5 m fra skel mod vej, sti og nabo.

Bygninger og anlæg må ikke opføres indenfor de på kortbilag 5A og 5B viste beskyttelsesområder. På fællesarealerne der ikke udgør på kortbilag 5A og 5B viste naturbeskyttelsesområder, kan der etableres regnvandssøer til opsamling af regnvand og andre anlæg til håndtering af overfladevand.

### Højbogård

- 9.3 Private friarealer vist på kortbilag 4B må ikke indhegnes mod veje, men skal henligge som åbne friarealer, der evt. kan anvendes til parkering og lign. af grundejeren.

## Reedtzholm

- 9.4 Tilstanden af et sten- og jorddige som vist på kortbilag 5A, beliggende langs den sydvestlige afgrænsning af Reedtzholm må ikke ændres.

## Strandgården

- 9.5 De grønne bræmmer mellem stikveje og parceller skal fremstå græsklædte med undtagelse som fremgår af §9.12.

## Hegn og beplantning

- 9.6 Hegn ud mod vej og sti samt fællesarealer skal være levende hegn, evt. suppleret med trådhegn på hegnets inderside i op til hegnets færdige højde.

*Note: Levende hegn skal plantes i en sådan afstand fra vej, sti og fællesareal, at bevoksningen til enhver tid kan holdes indenfor skellinjen*

- 9.7 Hegn må ikke have en højde på mere end 1,8 m med undtagelse som fremgår af § 9.9.
- 9.8 Der må inden for lokalplanens område ikke plantes arter, som er anført på Miljø- og Fødevareministeriets liste over invasive arter, herunder hybenrose.

## REEDTZHOLM, KLINTEGÅRDEN, EGEMOSEGÅRD, HØJBOGÅRD, HORSKÆRGÅRDEN

- 9.9 Andre hegn i naboskel end levende hegn må højst være 1,25 m høje.

## Befæstelse

- 9.10 Området skal fremstå grønt og må ikke befæstes med de undtagelser, der følger af §§ 9.11 og 9.12.

*Note: Med befæstelse menes alle former for belægninger herunder grus, fliser og trædæk mv. Formålet med begrænsningen er at understøtte den eksisterende sommerhuskarakter, som beskrevet under eksisterende forhold for landskab, natur og beplantning i private haver.*

- 9.11 Uanset § 9.10 må der etableres op til 50 m<sup>2</sup> ikke overdækket terrasseareal på den enkelte grund.
- 9.12 Uanset § 9.10 kan indkørslen til grunden samt areal til parkering af op til to biler på egen grund, udføres med græsarming eller befæstelse.

*Note: Bestemmelsen gælder også for indkørsler i bl.a. Reedtzholm, som gennemskærer en grøn bræmme langs områdets veje.*

- 9.13 Den del af indkørslen der gennemskærer de grønne bræmmer mellem stikveje og parceller, kan udføres med befæstelse.

## OPLAG OG BÅDEPLADSER

- 9.14 Der må ikke foretages udendørs oplag, herunder bl.a. henstilling af både, uindregistrerede køretøjer, campingvogne o. lign. i lokalplanområdet med de undtagelser, der følger af § 9.15.
- 9.15 Uanset § 9.14 må der på sommerhusgrunde og de hertil godkendte og fælles for grundejerforeningerne arealer på Enø, som vist på kortbilag 4A og 4B, ske vinteropbevaring af både og bådebroelementer. Oplagspladserne må ikke udvides og der må ikke anlægges flere.

*Note: Pladsernes eksisterende afgrænsning fremgår af redegørelsen i form af historiske og nutidige luftfotos.*

## §10. TERRÆNREGULERING

- 10.1 Inden for de på kortbilag 5A og 5B viste landskabs- og naturbeskyttelsesområder må der ikke ske terrænregulering. Bestemmelsen omfatter ikke kystbeskyttelse i form af diger, som beskrevet i tilladelse af 25. marts 2021 med evt. tillæg.

*Note: Se omfang og beskrivelse af kystbeskyttelsen i lokalplanens redegørelse s. 34.*

- 10.2 Det naturlige terræn må ikke reguleres nærmere naboskel end 1 m.

*Note: Terrænregulering tæt på naboskel skal undgås, så overfladevand kan holdes på egen grund.*

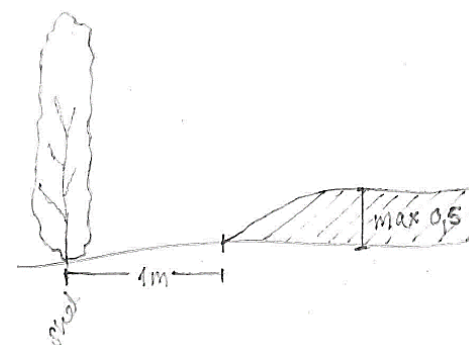
- 10.3 Det naturlige terræn må ikke reguleres med mere end +/- 0,5 m, dog med de undtagelser, der følger af § 10.5.

- 10.4 Der må ikke etableres støttemure med de undtagelser, der følger af § 10.5.

- 10.5 Uanset §§ 10.3 og 10.4 må der terrænreguleres op eller ned til vejniveau i et maksimalt omfang på 30 m<sup>2</sup> til anvendelse til 2 parkeringspladser.

- 10.6 Støttemure omkring parkeringspladser skal begrønnes.

*Note: Høje støttemure kan indbyde faldfare og kan derfor kræve afskærmning.*



*Illustration af terrænregulering i overensstemmelse med lokalplanen*

## §11. FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- 11.1 Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før end
- At de i § 4.5-4.6 nævnte parkeringsarealer er etableret.
  - At bebyggelsen er tilsluttet NK-Spildevands kloak for så vidt angår sanitært spildevand.
  - At der er etableret anlæg til lokalafledning af regnvand eller opsamling.

## §12. GRUNDEJERFORENING

- 12.1 Samtlige grundejere i lokalplanområdet er forpligtet til at være medlem af en grundejerforening med vedtægter godkendt af byrådet.

*Medlemspligt i grundejerforening er sikret gennem områdernes servitutter.*



### **§13 SERVITUTTER**

- 13.1 Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planens bestemmelser.
- 13.2 Med lokalplanens ikrafttræden aflyses servitutter/dele af servitutter i medfør af planlovens § 15, stk. 2 nr. 21.

### **§14. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN**

- 14.1 Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan aflyses lokalplan F3-1 for friarealerne på Lungshave og Enø vedtaget endeligt den 12.08.1980 for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

### **§15. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

- 15.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.
- 15.2 Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.
- 15.3 Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg mv., som er indeholdt i planen, skal etableres.
- 15.4 Byrådet kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper. Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.
- 15.5 Der kan foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme mod erstatning, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.
- 15.6 Hvis en lokalplan udlægger areal til offentligt formål, kan ejeren forlange en ejendom eller en del af en ejendom overtaget af kommunen mod erstatning, hvis arealet ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i forhold til de omkringliggende ejendomme.
- 15.7 Hvis en lokalplan bestemmer, at en bebyggelse ikke må nedrives uden kommunalbestyrelsens tilladelse – og tilladelse til nedrivning nægtes, kan ejeren forlange bebyggelsen overtaget af kommunen mod erstatning, hvis bebyggelsen ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i forhold til lignende bebyggelse uden nedrivningsforbud.
- 15.8 Hvis en lokalplan overfører ejendom, der er i anvendelse til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage fra landzone til byzone eller til sommerhusområde, kan ejeren forlange ejendommen eller dele heraf overtaget af kommunen mod erstatning.

Der henvises i øvrigt til planloven.

# LOKALPLAN 109

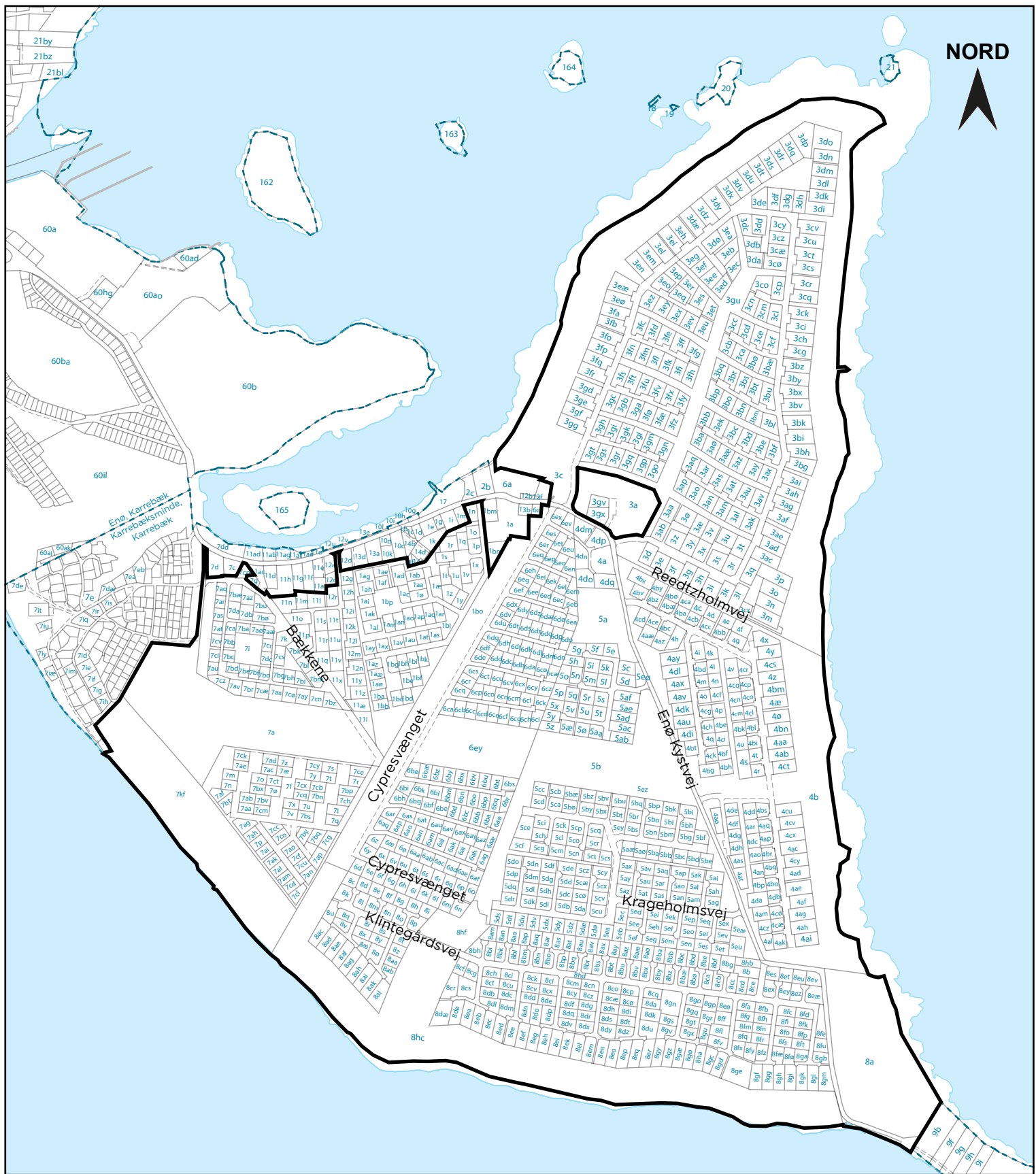
## FOR 10 SOMMERHUSOMRÅDER PÅ ENØ OG I KARREBÆKSMINDE

---

### Vedtagelse

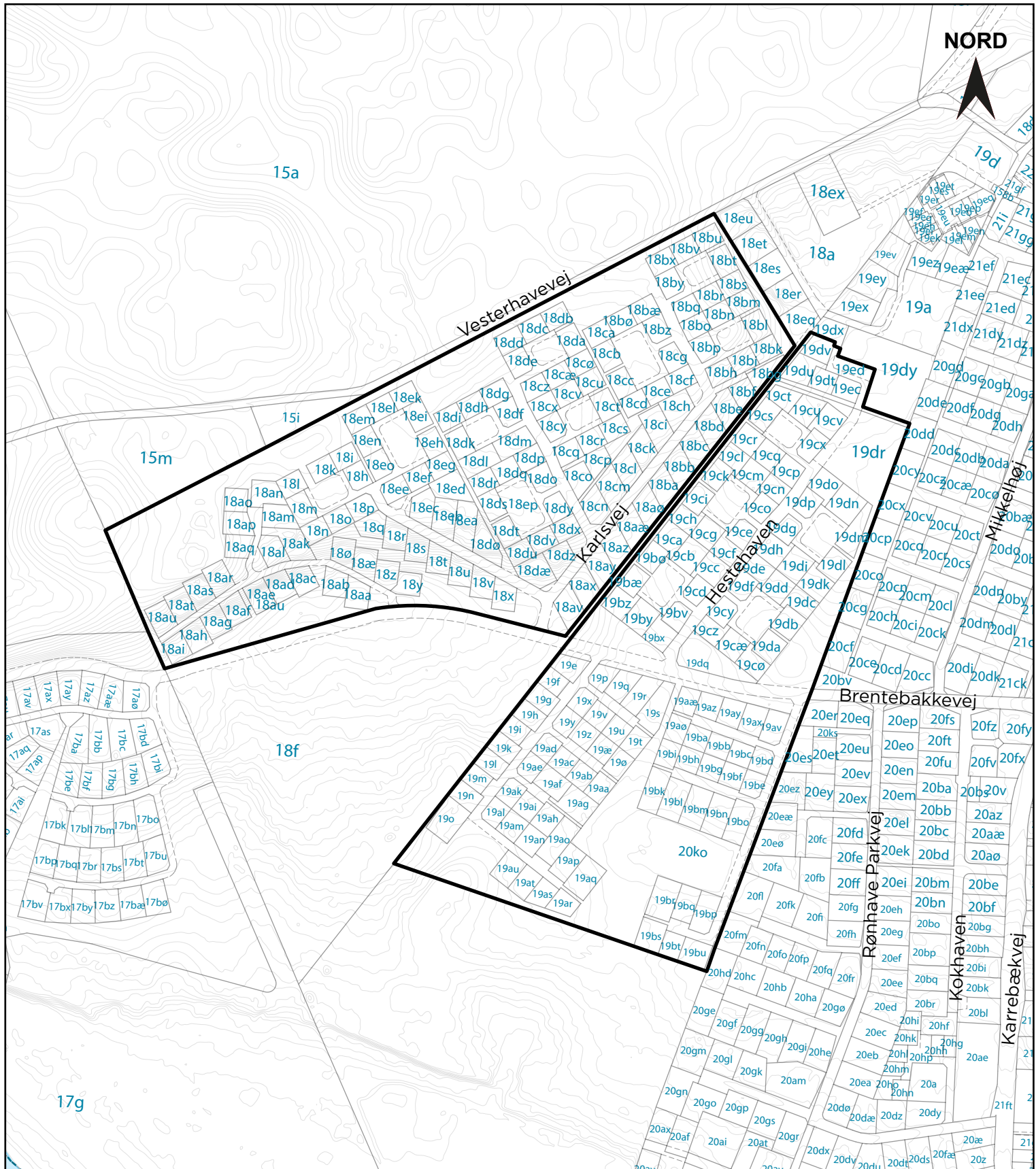
Plan- og Erhvervsudvalget har den 25.10.2021 vedtaget at offentliggøre dette lokalplanforslag

I henhold til Planlovens §27, vedtages foranstående lokalplan endeligt.  
Plan-, Teknik og Lokaldemokratiudvalget, d. 15.03.2022.



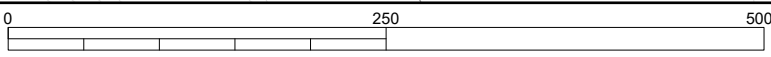
**KORTBILAG 1A**  
**Enø**  
**Matrikelkort**

- Signaturer**
- Lokalplanafgrensning
  - Ejerlavsgrensne
  - Matrikelskel
  - Kystlinje



NORD

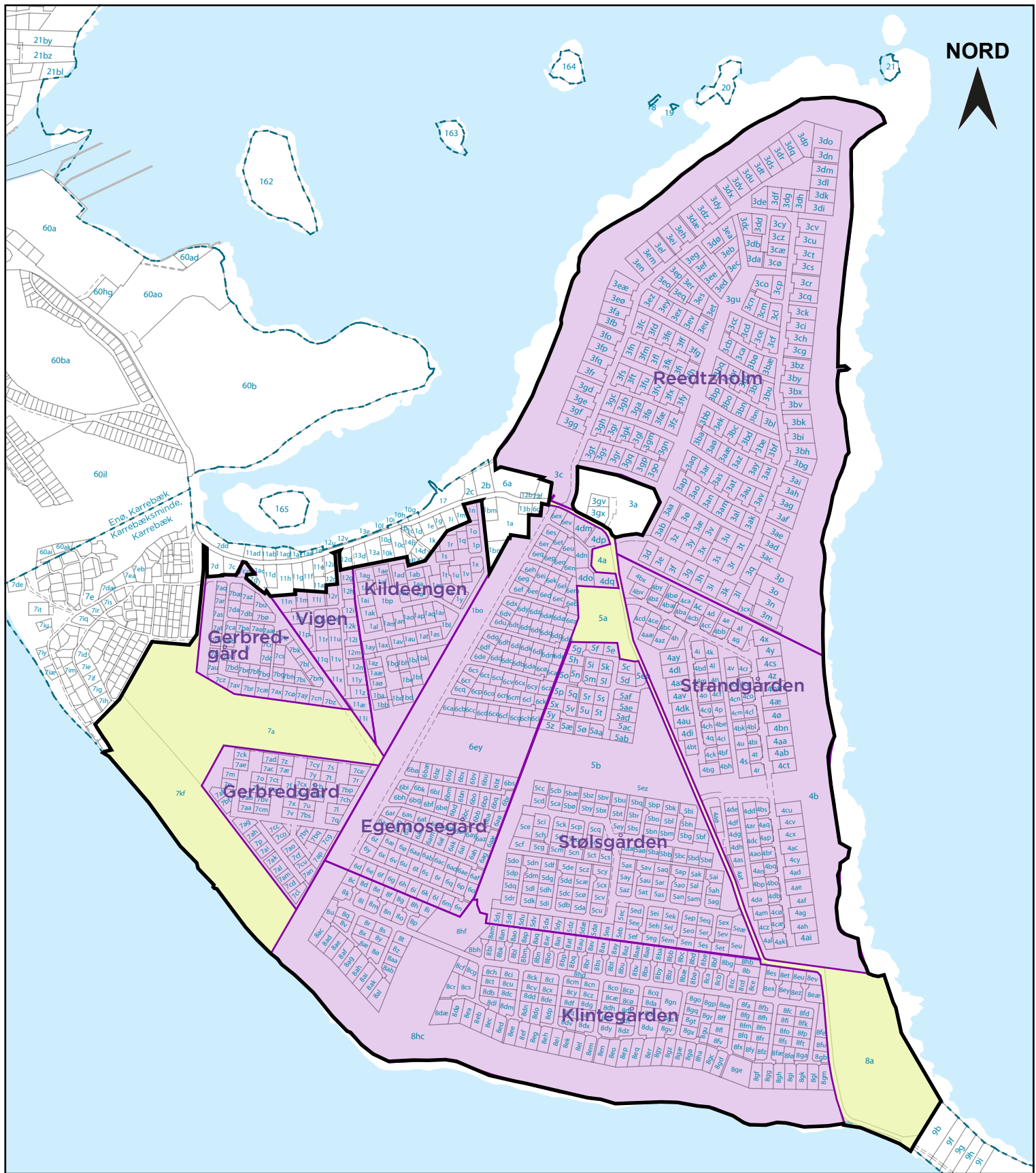
1: 5000



Matrikelkort udtræk af 08. Juni 2021

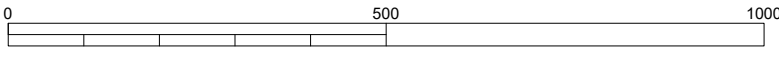
**KORTBILAG 1B**  
**Karrebæksminde**  
**Matrikelkort**

- Signaturer**
- Lokalplanafgrensning
  - Ejerlavsgrense
  - Matrikelskel
  - Højdekurver (0.5 meter)
  - Kystlinje



NORD

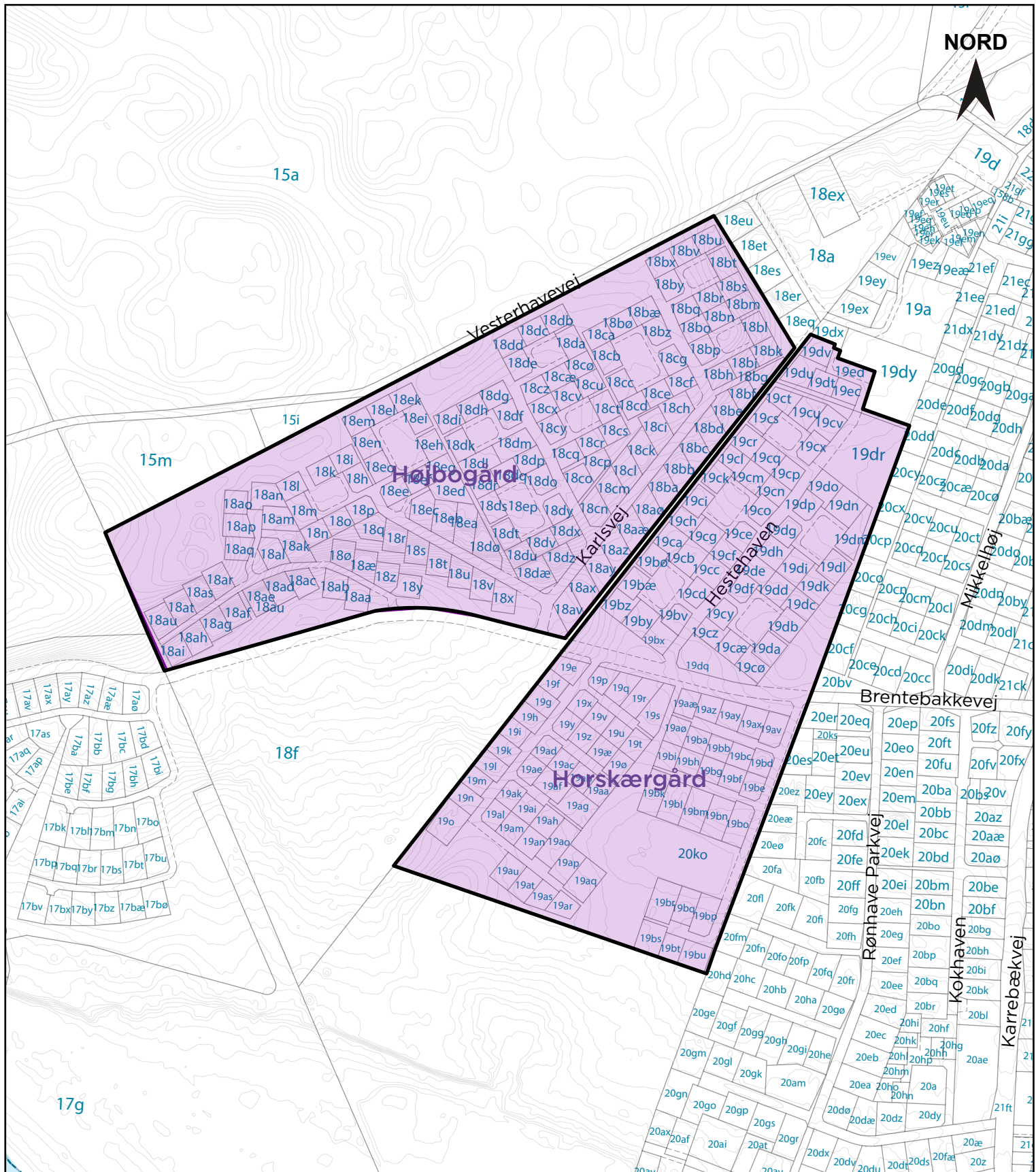
1:10000



Matrikelkort udtræk af 08. Juni 2021

**KORTBILAG 2A**  
**Enø**  
**Grundejerforeninger**

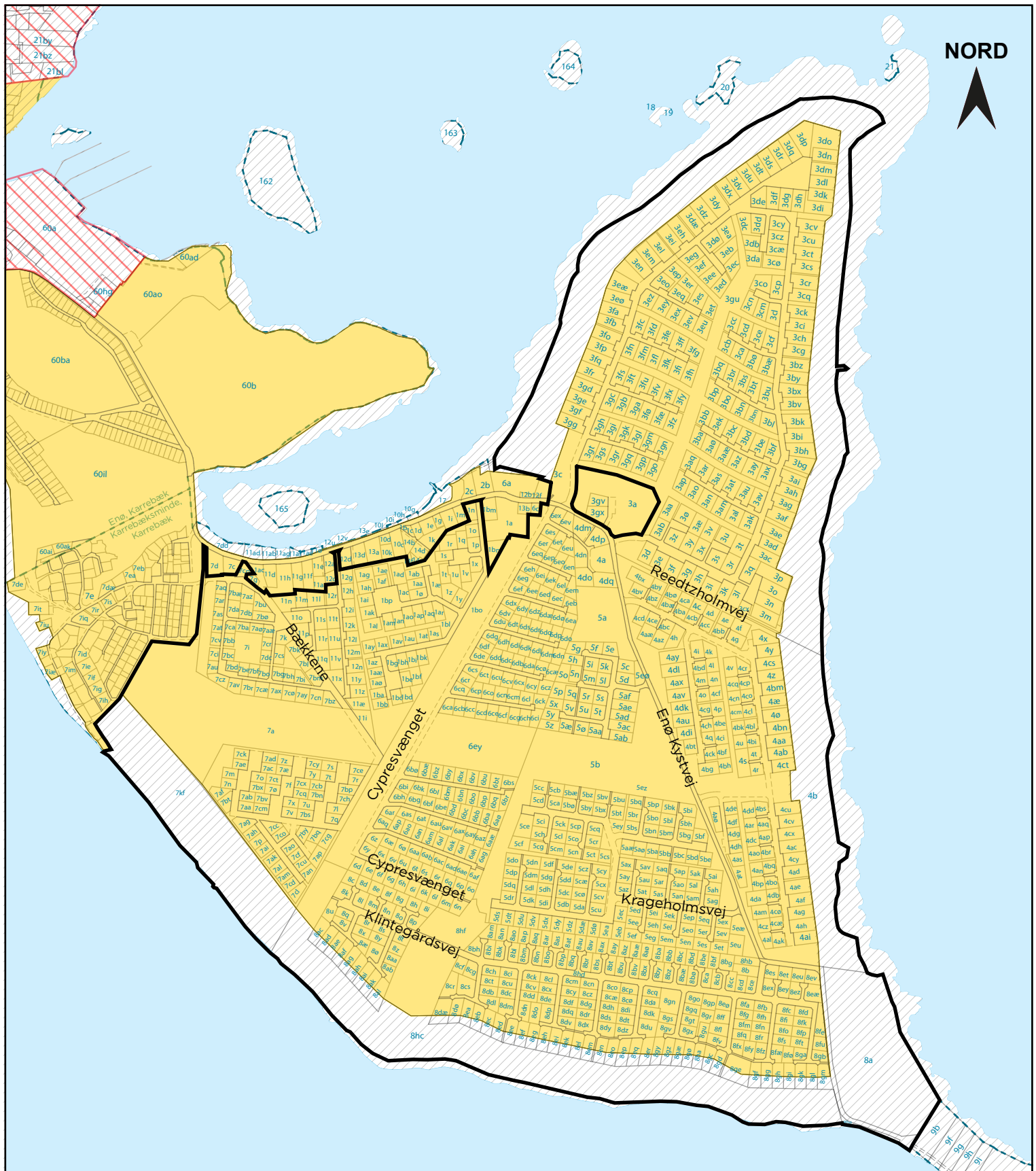
- Signaturer**
- Lokalplanafgrensning
  - Ejerlavsgrense
  - Matrikelskel
  - Kystlinje
  - Grundejerforeninger
  - Resterende afgrensning



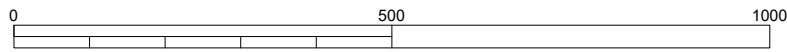
1: 5000 Matrikelkort udtræk af 08. Juni 2021

**KORTBILAG 2B**  
**Karrebæksminde**  
**Grundejerforeninger**

- Signaturer**
- Lokalplanafgrensning
  - Ejerlavsgrense
  - Matrikelskel
  - Højdekurver (0.5 meter)
  - Kystlinje
  - Grundejerforeninger



1:10000



Matrikelkort udtræk af 08. Juni 2021

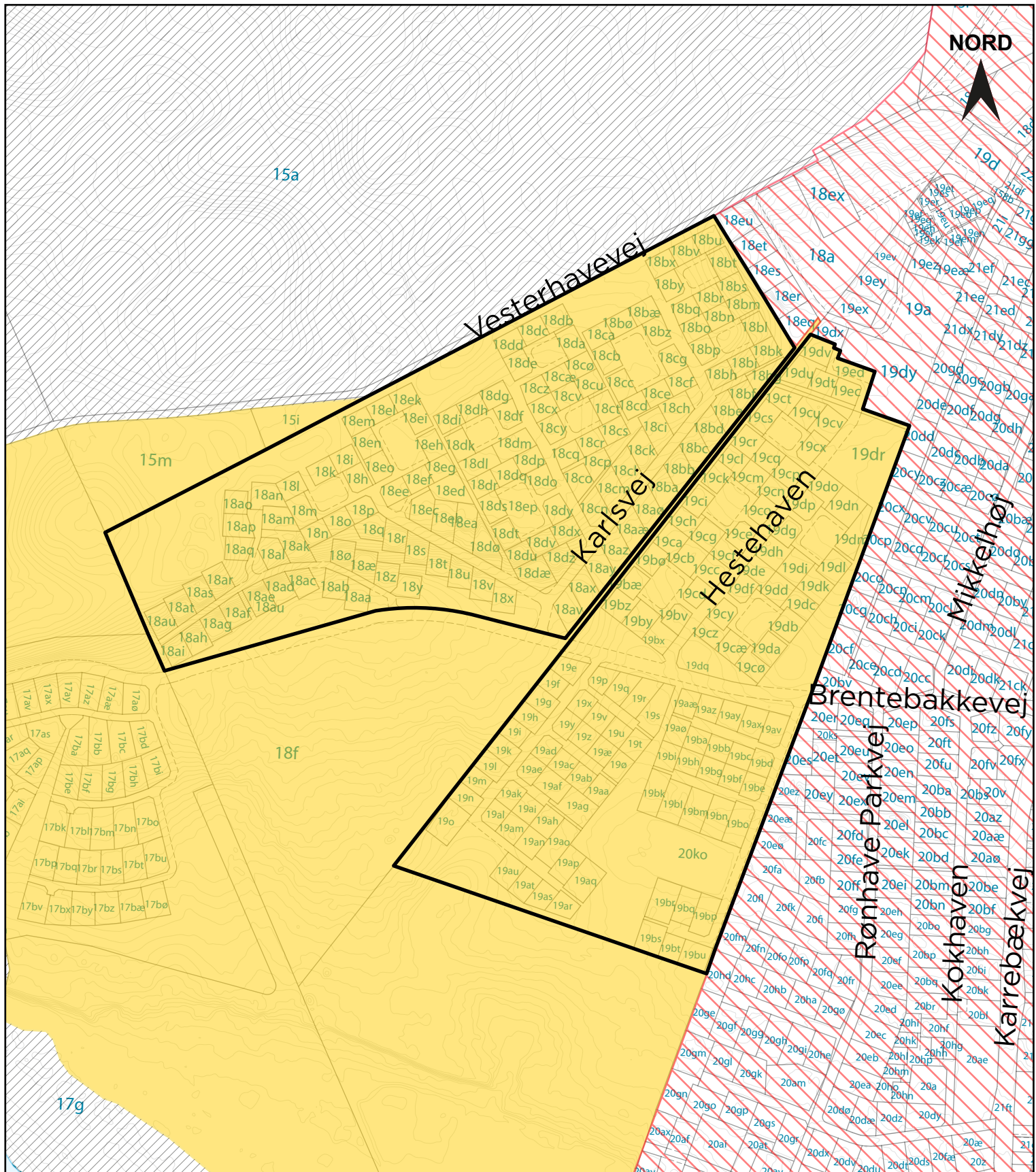
# KORTBILAG 3A

## Zonestatus

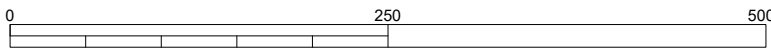
### Enø

#### Signaturer

- Lokalplanafgrænsning
- Ejerlavsgrense
- Matrikelskel
- Højdekurver (0,5 meter)
- Kystlinje
- Somerhusområde
- Byzone
- Landzone











1: 5000



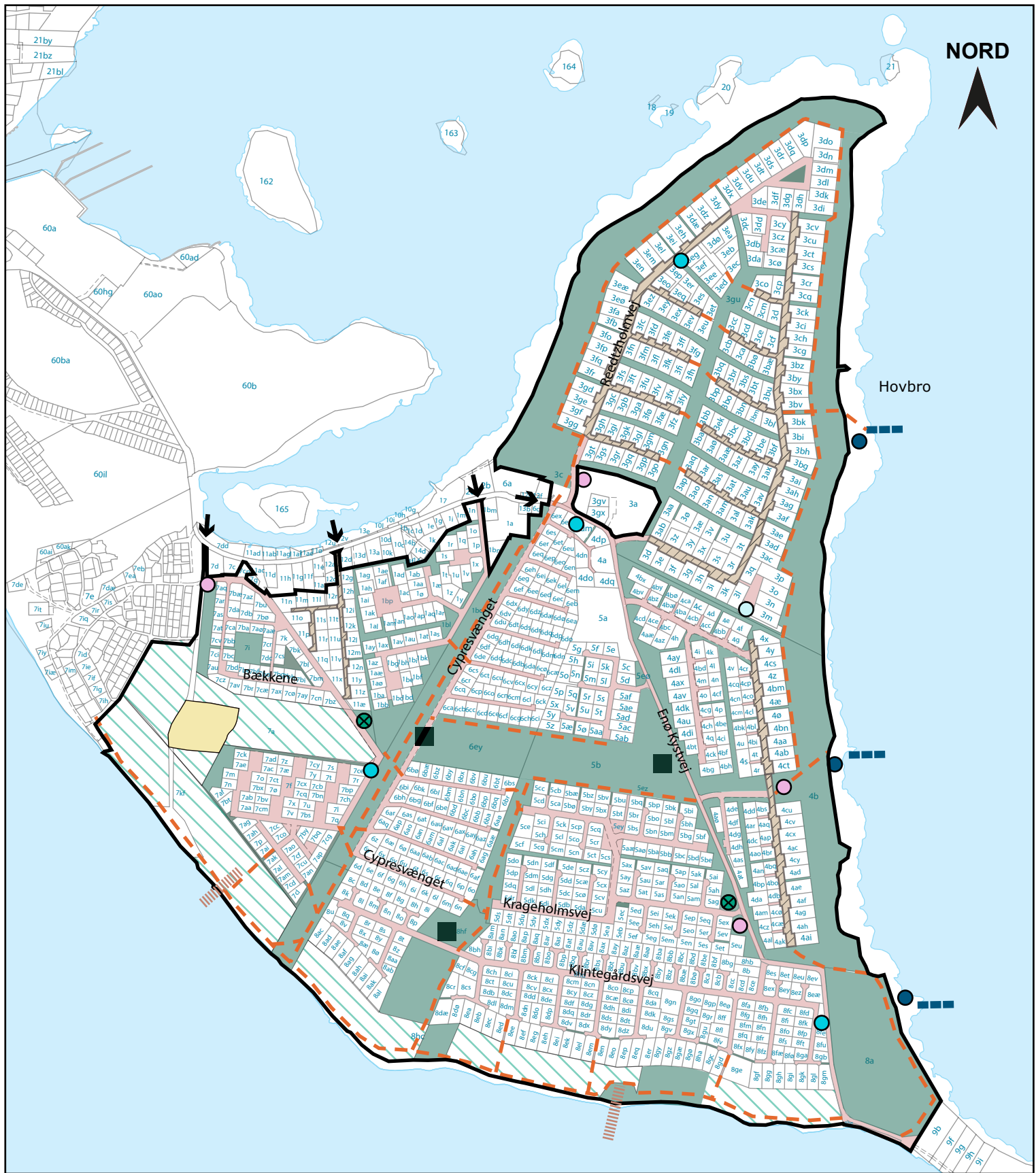
Matrikelkort udtræk af 08. Juni 2021

### KORTBILAG 3B Zonestatus Karrebæksminde

#### Signaturer

- |   |   |
|---|---|
|  Lokalplanafgrensning    |  Sommerhusområde |
|  Ejerlavsgrensning       |  Byzone          |
|  Matrikelskel            |  Landzone        |
|  Højdekurver (0.5 meter) |   |
|  Kystlinje               |   |





**KORTBILAG 4A**  
**Enø**  
**Eksist. forhold**

**Signaturer**

- Lokalplanafgrensning
- Matrikelskel
- Kystlinje
- Fælles friareal m. landbrugsdrift
- Fælles friareal
- Bygningsnære areal til Gerbredgård
- Adgangsvej
- Sti
- Mast
- Tekniskskab
- Affalds sortering
- Vandværk
- Fælles sekundær bygning
- Kyst trappe
- Bådbro
- Båddplads
- Veje med parkeringslommer
- Vejudlæg

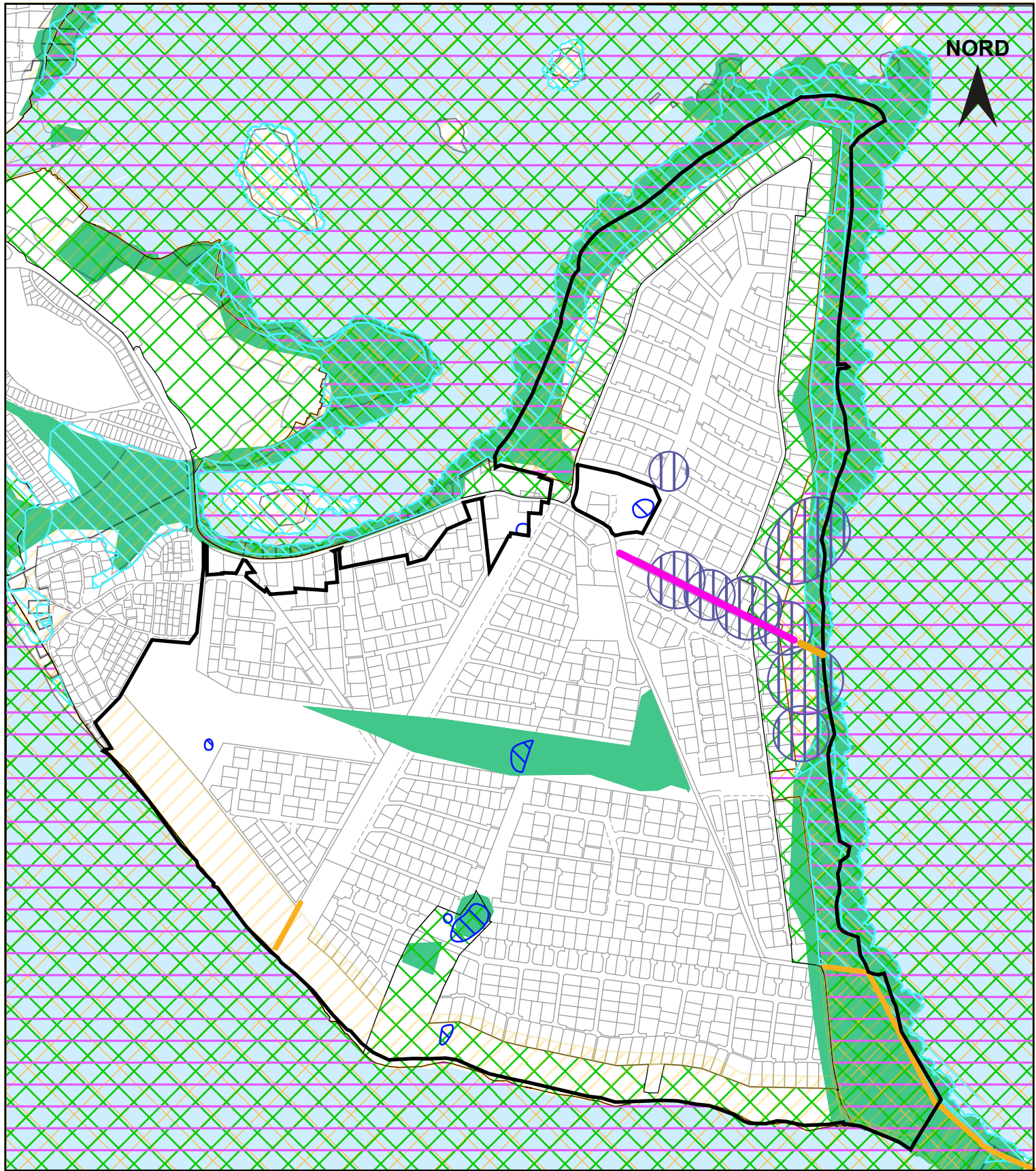


**KORTBILAG 4B**  
**Karrebæksminde**  
**Eksist. forhold**

**Signaturer**

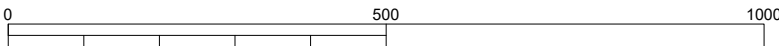
- |                           |                   |                           |
|---------------------------|-------------------|---------------------------|
| Lokalplanafgrænsning      | Adgangsvej        | Skur                      |
| Matrikelskel              | Mast              | Veje med parkeringslommer |
| Kystlinje                 | Teknik skab       | Vejudlæg                  |
| Butiksgrund, kan omdannes | Affalds sortering | Privat Friareal           |
| Fælles friareal           | Vandværk          |                           |
| Vænger                    |                   |                           |

Matrikelkort udtræk af 08. Juni 2021



NORD

1:10000



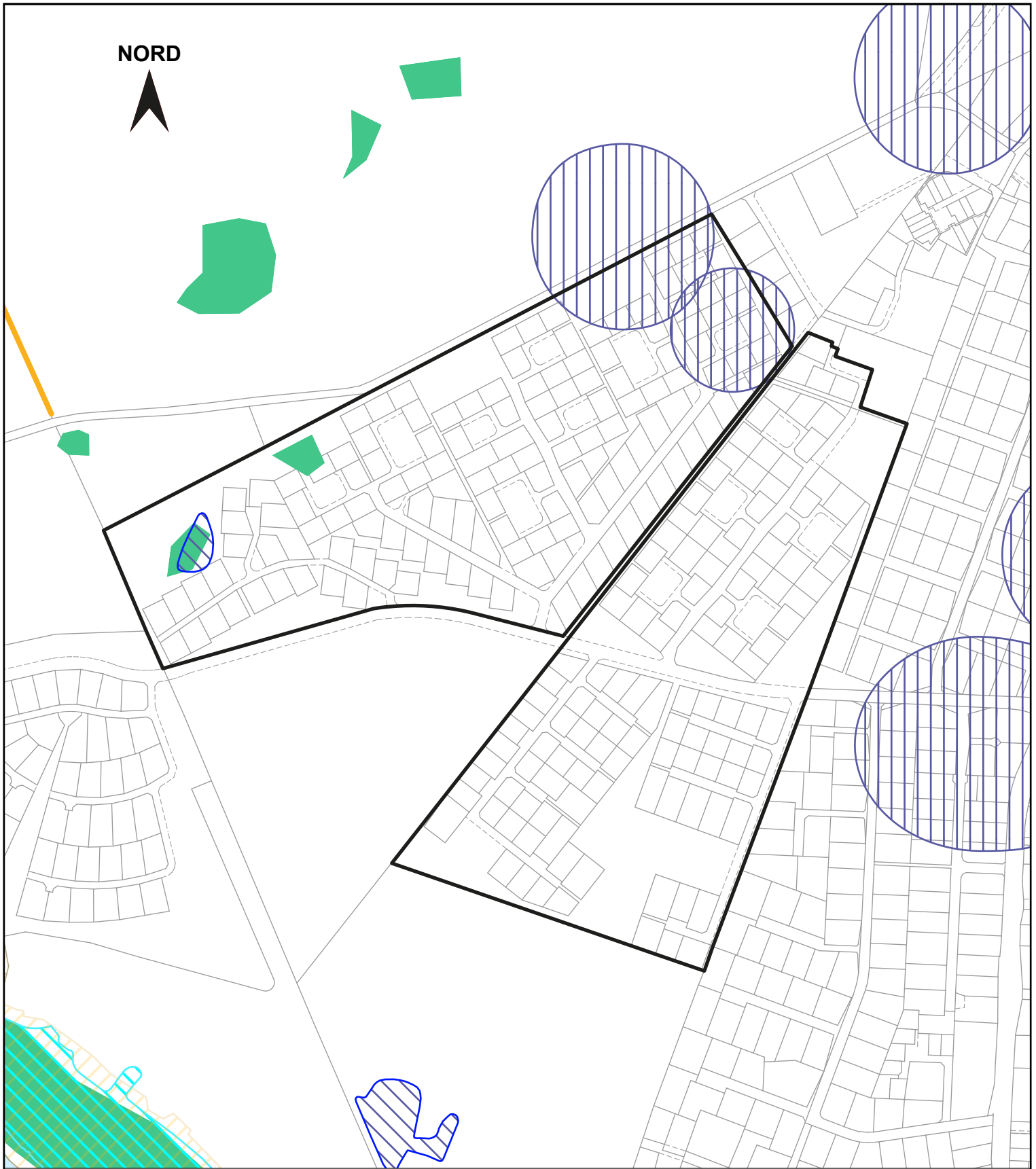
Matrikelkort udtræk af 08. Juni 2021

**KORTBILAG 5A**  
**Enø**  
**Bindinger**

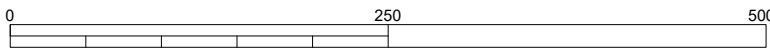
**Signaturer**

- Lokalplanafgrensning
- Strandbeskyttelse
- Matrikelskel
- Beskyttede sten og jorddiger
- Boringsnære beskyttelsesområder
- Lavbundsarealer
- Beskyttet sø
- Beskyttet strandeng
- Natura 2000 - Fuglebeskyttelse
- Natura 2000 - Habitatområder
- Ramsar områder
- Sten- og joddige jf. Lokalplanen §9

NORD



1: 5000



Matrikelkort udtræk af 08. Juni 2021

## KORTBILAG 5B Karrebæksminde Bindinger

### Signaturer

Lokalplanafgrensning

Strandbeskyttelse

Matrikelskel

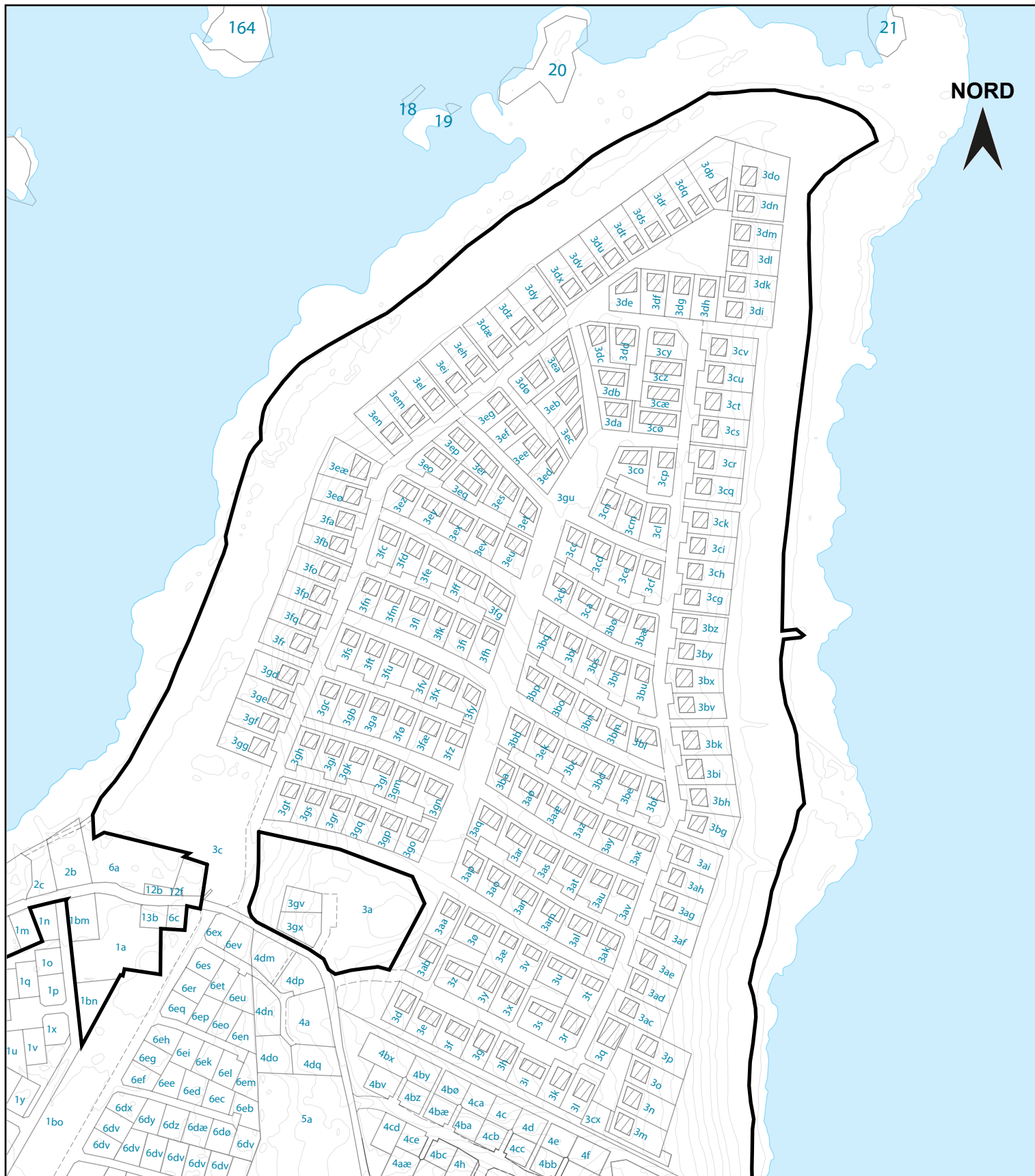
Beskyttede sten og jorddiger

Boringsnære beskyttelsesområder

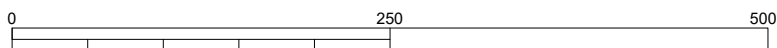
Lavbundsarealer

Beskyttet sø

Beskyttet strandeng



1:5000



Matrikelkort udtræk af 08. Juni 2021

KORTBILAG 6  
 Reedtzholm  
 Byggefelter

**Signaturer**

- Lokalplanafgrensning
- Ejerlavsgrensse
- Matrikelskel
- Højdekurver (0.5 meter)
- Kystlinje
- Byggefelter

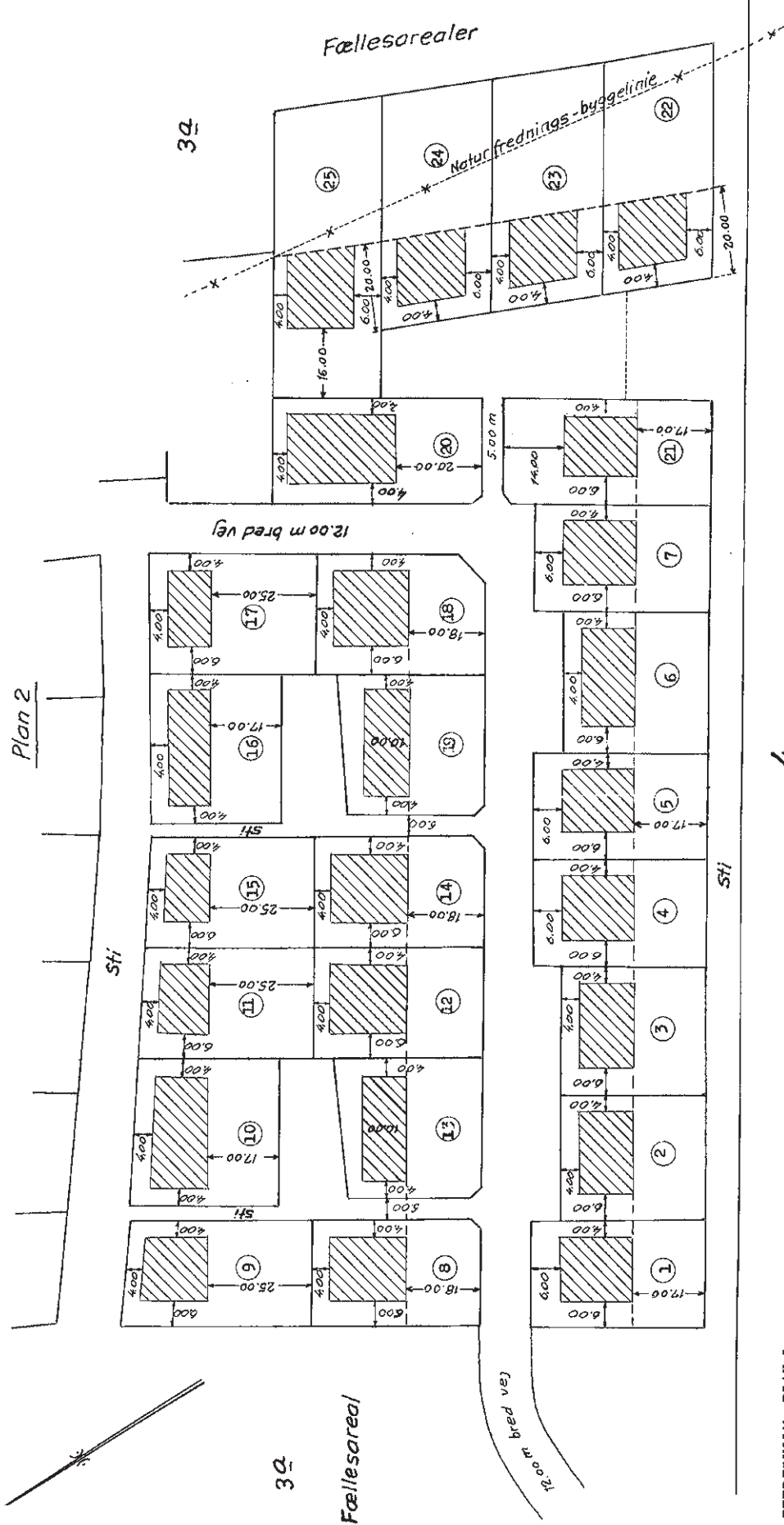
Appendix 1 til  
KORTBILAG 6  
Reedtzholm  
Byggefelter med målangivelse

At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendomme(n)  
 mtr. nr. 3a  
 Pnø, Karrebæk sogn  
 attesteres herved.  
 Næstved d. 24. marts 1965

Byggefelter  
formular  
Y-2 fløj

Jensen & Kjeldskov A/S

Akt: Skab nr.  
(udfyldes af dommerkontoret)



4

REEDTZHOLM PLAN I

Parceller af matr.nr. 3<sup>a</sup>  
 ENØ, KARREBÆK SOGN: SØRØ AMT

Udfærdiget i anledning af tinglysning af deklaration om bebyggelse på de herpå viste parceller. De i deklarationen omtalte bebyggelsesområder er vist skraverede herpå med angivne mål til bestemmelse af bebyggelsesområdernes begrænsning, der alene kan bestemmes ved disse mål og ikke ved mål optaget på planen, der kun er en skitse.

Næstved, i marts 1965

*Handwritten signature*  
 Landinspektør



S00263869S 28\_F\_191  
 A00407749A 88306598

B-452

Appendix 2 til  
KORTBILAG 6  
Reedtzholm  
Byggefelter med målangivelse

At denne kort-genpart er næjrlagig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)

Bertilings-  
formular  
**Y-2 høj**

nr. nr. 3  
Pln., KARRBÆK SØRN  
Næstved d. 24. marts 19. 65

Innen & Kildskov A/S

Næstved, i marts 1965

*Signe Nielsen*  
Landsinspektør

Udfærdiget i anledning af tinglysning af deklaration om bebyggelse på de her- på viste parceller. De i deklarationen omtalte bebyggelsesområder er vist skraverede herpå med angivne mål til bestemmelse af bebyggelsesområdernes begrænsning, der alene kan bestemmes ved disse mål og ikke ved mål optagne på planen, der kun er en skitse.

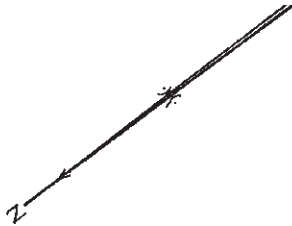
REEDTZHOLM PLAN 2

Parceller af matr.nr. 3<sup>a</sup>  
ENØ., KARRBÆK SØRN, SORØ AMT

Fælles arealer

3a

Bredden af bebyggelsesområ- det på parcellerne nr. 30 - 39 og 44 - 54 er alle steder 14.00 m



3a

Akt: Skab nr.  
(udfyldes af dommer/kontor)



Plan 1



SC0253858S 28 F. 191  
A00407749A 88309698

B-453

3a

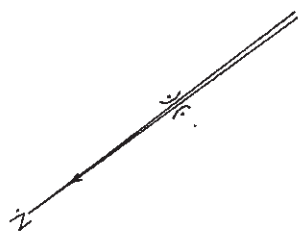
Fællesarealer

Appendix 3 til  
KORTBILAG 6  
Reedtzholm  
Byggefelter med målangivelse

At denne kort-gempart er nøjagtig genpart af det oprindelige kort vedrørende ejendommen(e)  
mtr. nr. 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000

Basillan-  
formlar  
Y-2 fløj

Jensen & Kjeldsen A/S



32

REEDTZHOLM Plan 3

Parceller af matr.nr. 3<sup>a</sup>

ENG, KARREBÆK SOGN, SORØ AMT

Udfærdiget i anledning af tinglysning af deklaration om bebyggelse på de herpå viste parceller. De i deklarationen omtalte bebyggelsesråd er vist skraverede herpå med angivne mål til bestemmelse af bebyggelsesområdernes begrænsning, der alene kan bestemmes ved disse mål og ikke ved mål optagne på planen, der kun er en skitse.

Næstved, d. nov. 1965

*Signe Nielsen*  
Landinspektør

Akt: Skab nr.  
(udfyldes af kommunen)

Plan 4



32



S00253863S 28\_F\_191  
A00407749A 86309598

B-484



Appendix 4 til  
KORTBILAG 6  
Reedtzholm  
Byggefelter med målangivelse

At denne kort-gentpart er nøjagtig gentpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)  
mtr. nr. 12 + Eng, Karrebæk sogn  
attesteres herved.  
Næstved d. 2. nov. 1965

Bedillings-  
formular  
Y-2 fløj

Brunn & Kjeldskov A/S.

Akt: Skab nr.  
(udfyldes af dommerkontoret)



REEDTZHOLM PLAN 4

Parceller af matr.nr. 3<sup>a</sup>

ENG, KARREBÆK SOGN, SOMØ AMT

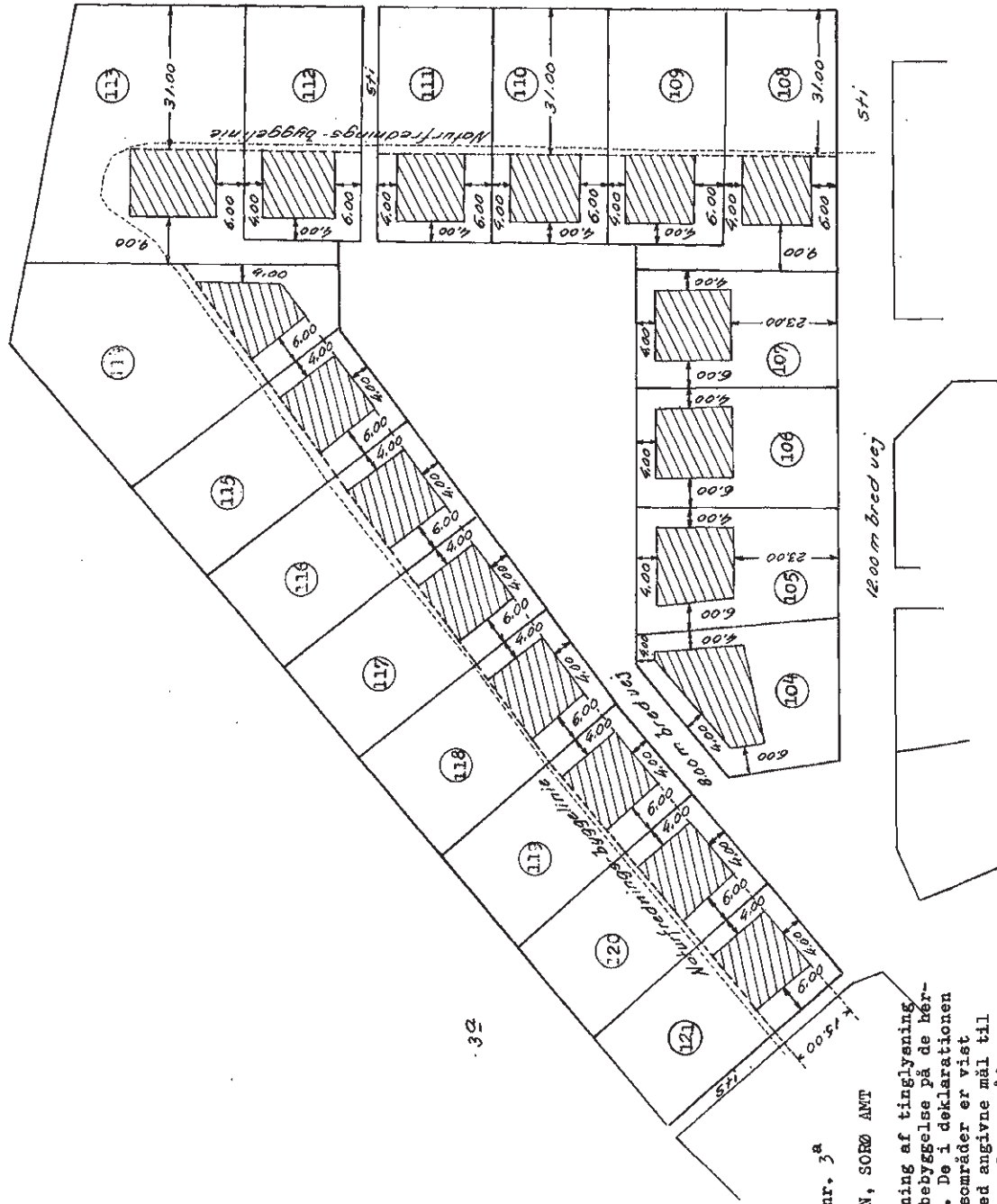
Udfærdiget i anledning af tinglysning af deklaration om bebyggelse på de her- på viste parceller. De i deklarationen omtalte bebyggelsesområder er vist skraverede herpå med angivne mål til bestemmelse af bebyggelsesområdernes begrænsning, der alene kan bestemmes ved disse mål og ikke ved mål optagne på planen, der kun er en skitse.

Næstved, i nov. 1965  
*Jens Nielsen*  
Leidingspektør

Appendix 5 til  
KORTBILAG 6  
Reedtzholm  
Byggefelter med målangivelse

Akt: Skab nr.  
(udfyldes af domstolens kontor)

32



32

32

**REEDTZHOLM PLAN 5**

Parceller af matr.nr. 3<sup>a</sup>

ENØ, KARREBÆK SOGN, SORØ AMT

Udfærdiget i anledning af tinglysning af deklaration om bebyggelse på de herpå viste parceller. De i deklarationen omtalte bebyggelsesområder er vist skraverede herpå med angivne mål til bestemmelse af bebyggelsesområdernes begrænsning, der alene kan bestemmes ved disse mål og ikke ved mål optagne på planen, der kun er en skitse.

Næstved, i nov. 1965

*Signe Nielsen*  
Landsinspektør

At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det oprindelige kort vedrørende ejendommen(e)  
mtr. nr. 3<sup>a</sup>, Enø, Karrebæk sogn  
attesteres herved.  
Næstved d. 2. nov. 1965  
*Signe Nielsen*

Bestilling-  
formular

**Y. 2 fløj**

Jensen & Kjeldskov A/S



S00253862S 28\_F\_191  
A00407749A 88305598

8-406

Appendix 6 til  
KORTBILAG 6  
Reedtzholm  
Byggefelter med målangivelse



x.nr. 3a  
GN, SOHO AMT  
Ejning af tinglys-  
ion om bebyggelse  
e parceler. De i  
talte bebyggelses-  
kravende herpå  
vil bestemelse  
es begrundning,  
stemmes ved dis-  
red mal optagne  
un er en skit-

Næstved, 1 august 1967.  
*P. Romund*  
Landinspektør.

Ac denne kort-gennemfar er majstigt gearat af det orre nite kort vedrørende ejendomme(n)  
inter. nr. 3a. Dato: 4. august 1967. Kartteck. 9000  
Jensen & Kjellerup A/S

H-261

# NÆSTVED



## Center for Plan & Miljø

Næstved Kommune  
Rådmandshaven 20  
4700 Næstved

Telefon 5588 5588

