

Lokalplan nr. 89 - 2005

for

Sommerhusområde ved Drøsselbjerg strand

samt

Tillæg nr. 15 til KOMMUNEPLAN 1997-2008

GØRLEV KOMMUNE

Hvad er en lokalplan.....

Tilvejebringelse.

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

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

Kommunalbestyrelsen kan tilvejebringe lokalplaner for en række andre forhold.

Offentliggørelse.

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget et forslag til lokalplan, skal det offentliggøres sammen med oplysninger om indsigelsesfristen, som mindst skal vare 8 uger.

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

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

Kommunalbestyrelsen kan vedtage planen endeligt, hvis der ikke er kommet væsentlige indsigelser, når indsigelsesfristen er udløbet. Efter vedtagelsen foretages offentlig bekendtgørelse af planen, og der fremsendes skriftlig underretning til ejerne og de der har fremsat indsigelser samt foreninger og myndigheder.

Indhold.

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

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

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

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

Retsvirkning.

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

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

Kommunalbestyrelsen kan ifølge planloven §14 nedlægge forbud mod, at der etableres sådanne forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbudet kan nedlægges for indtil 1 år.

Med henblik på at sikre planens gennemførelse, kan byrådet ekspropriere fast ejendom, når det er af væsentlig betydning. Kommunalbestyrelsen kan indenfor visse rammer give dispensation fra lokalplaner.

INDHOLD

Lokalplanens baggrund.....	side 5
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side 5
Kommuneplan	side 5
Landsplandirektiv.....	side 5
Internationale naturbeskyttelsesområder.....	side 5
Habitatsartsbeskyttelse	side 6
Områder omfattet af naturbeskyttelseslovens bygge- og beskyttelseslinier	side 6
Områder omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttelse af naturtyper	side 6
Områder med jord- og stendiger beskyttet efter museumslovens § 29 a	side 6
Områder omfattet af fredskovpligt efter skovloven	side 6
Vandindvindings- og drikkevandsinteresser i området	side 6
Bonusvirkning.....	side 6
Støjkonsekvenser	side 6
Miljøvurdering af planer og programmer	side 6
Affaldsdepoter	side 7
Arkæologiske hensyn	side 7
Vej- og stiplanlægning	side 7
Spildevandsplanlægning	side 8
Kystnærhedszonen	side 8
Landskabet og naturen	side 8
Det nye område	side 9
Indpasning i landskab og natur	side 9
Visualiseringer.....	side 9
Lokalplanens indhold	side 12
Lokalplanens formål.....	side 12
Lokalplanens bestemmelser.....	side 12
Lokalplanens retsvirkninger	side 12
Tinglyste deklamationer	side 13

LOKALPLANEN	side 14
Afsnit 1. Lokalplanens formål	side 14
Afsnit 2. Område og zonestatus	side 14
Afsnit 3. Områdets anvendelse	side 15
Afsnit 4. Udstykninger	side 15
Afsnit 5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	side 15
Afsnit 6. Bebyggelsens omfang og placering	side 16
Afsnit 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side 17
Afsnit 8. Ubebyggede arealer	side 18
Afsnit 9. Grundejerforening	side 19
Afsnit 10. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	side 19
Afsnit 11. Servitutter	side 19
Bilag:	
Kortbilag A. Lokalplanområdet	side 21
Kortbilag B. Udstykningsplan	side 22
Kortbilag C. Udnyttelse	side 23
Kortbilag D. Friarealer	side 24
Bilag E. Kommuneplantillæg nr. 15	side 25

Lokalplanens baggrund

Et landsplandirektiv har givet mulighed for udlæg af et areal på ca. 34 ha til udstykning af 173 sommerhuse bag det eksisterende sommerhusområde ved Drøsselbjerg Strand.

Denne lokalplan giver mulighed for udstykning af ca. 70 enheder.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplan

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 1997-2008 for Gørlev kommune og er beliggende i landzone (Skovrejsningsområde i forhold til regionplanen).

Gennemførelse af nærværende lokalplan forudsætter, at der tilvejebringes et tillæg til kommuneplanen. Der henvises til det udarbejdede tillæg nr. 15 til kommuneplanen.

Landsplandirektiv

Området er omfattet af det nye landsplandirektiv for udvidelse af sommerhusområder i kystnærhedszonen, vedtaget den 23. juni 2005.

Landsplandirektivet erstatter og indgår i den gældende regionplan fra Vestsjællands Amt og skal efterfølgende optages i den kommende regionplan.

Landsplandirektivets generelle retningslinier er omfattet af en række krav med hensyn til internationale naturbeskyttelsesområder, habitatdirektivets artsbeskyttelse, områder omfattet af naturbeskyttelseslovens bygge- og beskyttelseslinier, områder omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttelse af naturtyper, områder med jord- og stendiger beskyttet efter museumslovens § 29a, områder omfattet af fredskovspligt efter skovloven, vandindvindings- og drikkevandsinteresser i områderne, støjkonsekvenser og miljøvurdering af planer og programmer.

Internationale naturbeskyttelsesområder.

Området grænser ikke op til eller ligger i nærheden af et internationalt naturbeskyttelsesområde.

Habitatsartsbeskyttelse.

Kommunalbestyrelsen vurderer, at lokalplanens område ikke er et væsentligt levested for habitatsdirektivets bilag 4, arter.

Områder omfattet af naturbeskyttelseslovens bygge- og beskyttelseslinier.

Lokalplanens område er ikke omfattet af naturbeskyttelseslovens bygge- og beskyttelseslinier.

Områder omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttelse af naturtyper.

Lokalplanens område er ikke omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttelse af naturtyper.

Områder med jord- og stendiger beskyttet efter museumslovens § 29 a.

Der er registreret et beskyttet sten- og jorddige i lokalplanens sydøstlige hjørne som vist på kortbilaget. Sten- og jorddiger er beskyttede efter § 29a i museumsloven. Beskyttelsen betyder, at der ikke må ændres i tilstanden af diget uden amtets særlige tilladelse.

Der er i lokalplanen anført særlige afstandskrav til bebyggelse, ligeledes særlige afstandskrav om beplantning op til diget for derved at hindre, at digets tilstand ændres.

Områder omfattet af fredskovpligt efter skovloven.

Lokalplanens område er ikke omfattet af fredskovpligt.

Vandindvindings- og drikkevandsinteresser i området.

Den største del af lokalplanens område er udlagt til område med begrænsede drikkevandsinteresser. Det er kommunalbestyrelsens skøn, at planen ikke vil være i konflikt med drikkevandsinteresserne.

Bonusvirkning.

Lokalplanen erstatter tilladelser jfr. planlovens § 36, stk. 1, 5. pkt.

Denne såkaldte bonusvirkning medfører, at kommunen, uden nabohøring og offentlig bekendtgørelse om dispensation fra de generelle bestemmelser, kan tillade anlæg af to søer som vist i lokalplanen. Tilløb og afløb til søerne skal dog være i overensstemmelse med vandløbslovens bestemmelser.

Støjkonsekvenser.

Det maksimalt tilladte støjniveau for vejtrafikstøj må ikke overstige 40 dB (A).

Miljøvurdering af planer og programmer.

Det vurderes, at nærværende lokalplan efter kommunalbestyrelsens skøn vurderes at være i orden, jfr. reglerne i lov nr. 316 af 5. maj 2004.

Affaldsdepoter.

Der er ikke registreret affaldsdepot på lokalplanens område.

Arkæologiske hensyn.

Hvis der ved udgravning forekommer arkæologiske fund, skal der i henhold til museumsloven omgående rettes henvendelse til Kalundborg og Omegns museum.

Vej- og stiplanlægning.

Området betjenes af kommunevej nr. 2220, Gårdhøjsvej, og nye private fællesveje i området.

Fra Gårdhøjsvej etableres nye private fællesveje, som yderligere forbindes med stiforbindelser i hele området.

Spildevandsplanlægning.

Indenfor lokalplanområdet findes ikke kloak- eller nedsivningsanlæg.

Området skal i henhold til Gørlev kommunes spildevandsplan udføres med bundfældningstanke og nedsivningsanlæg eller samletank.

Rørlagt vandløb (drænledning) fra matr. nr. 6-a omlægges.

KYSTNÆRHEDSZONEN.

Landskabet og naturen.

Landskabet ved Drøsselbjerg er relativt højtbeliggende og kuperet. Mod kysten afgrænses landskabet af en klint. Fra klinten stiger terrænet jævnt mod både øst og syd til det højeste punkt i kote 42, umiddelbart øst for det nye område.

Herefter falder terrænet igen øst mod Drøsselbjerg by. Bepantningen i sommerhusområdet udgør et markant element i landskabet. Herudover er der primært beplantning omkring gårde og anden bebyggelse i området. Fra højderyggen mellem sommerhusområdet og Drøsselbjerg by er der en storslået udsigt over Storebælt og kysten mod nord.

Det nye område.

Det nye område ligger bag det eksisterende sommerhusområde, der stiger både mod syd og øst.

Terrænet stiger fra kote 15 i det nordvestlige område til ca. kote 27 mod sydøst. Området er afgrænset af det eksisterende sommerhusområde mod vest, Venemosevej og det åbne land mod nord, grænsen til det åbne land mod øst og Longvejen og det eksisterende sommerhusområde mod syd.

Enkelte fritliggende bygninger ligger markant i området, og beplantningen er koncentreret omkring bygningerne. Området ligger i et relativt åbent landskabsrum med udsigt over vandet fra de højt beliggende dele. Dele af området vil desuden være synligt fra kystlandskabet mod nord. Området vil være meget synligt fra de tre adgangsveje til området, men vil fremstå som en fremrykning af det eksisterende sommerhusområde.

Indpasning i landskab og natur.

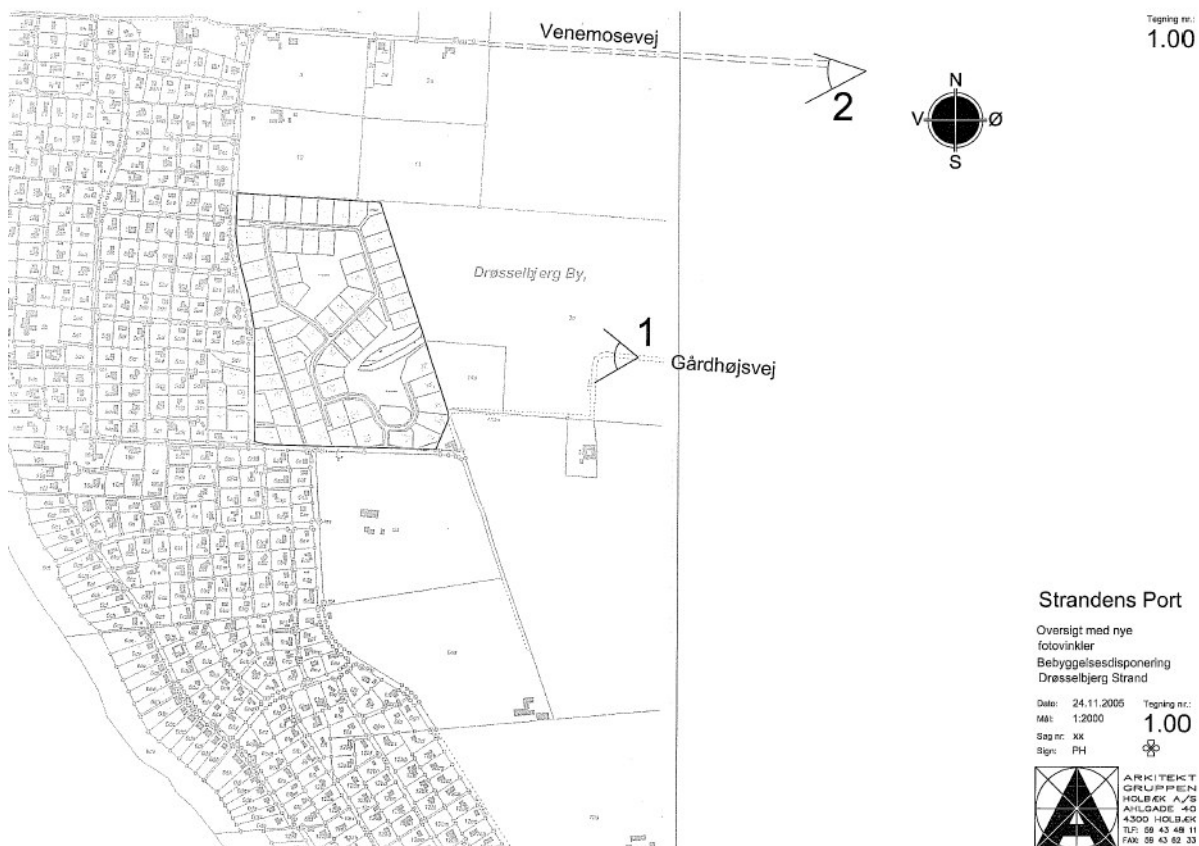
I lavningen mellem den højeste del af det bakkelandskab, der skiller kystområdet fra baglandet, vil det nye sommerhusområde blive placeret.

Visualiseringer.

De følgende illustrationer giver et indtryk af de landskabelige ændringer i lokalplanområdet, set fra de nære omgivelser i det åbne land.

Fotoposition 1 er på Gårdhøjsvej øst for området i kote 35, hvorfra et kig mod lokalplanområdet og det bagvedliggende sommerhusområde åbner sig. Fotoet, som er grundlag for visualisering 1 er tegnet fra samme punkt.

Fotoposition 2 er på Venemosevej nordøst for området kote 22,5, hvorfra der ses mod lokalplanområdet. Fotoet, som er grundlag for visualisering 2 er tegnet fra samme punkt.



Oversigtskort med fotokort med fotopositioner og lokalplanområdet.

Fotovisualiseringer.

Foto 1.

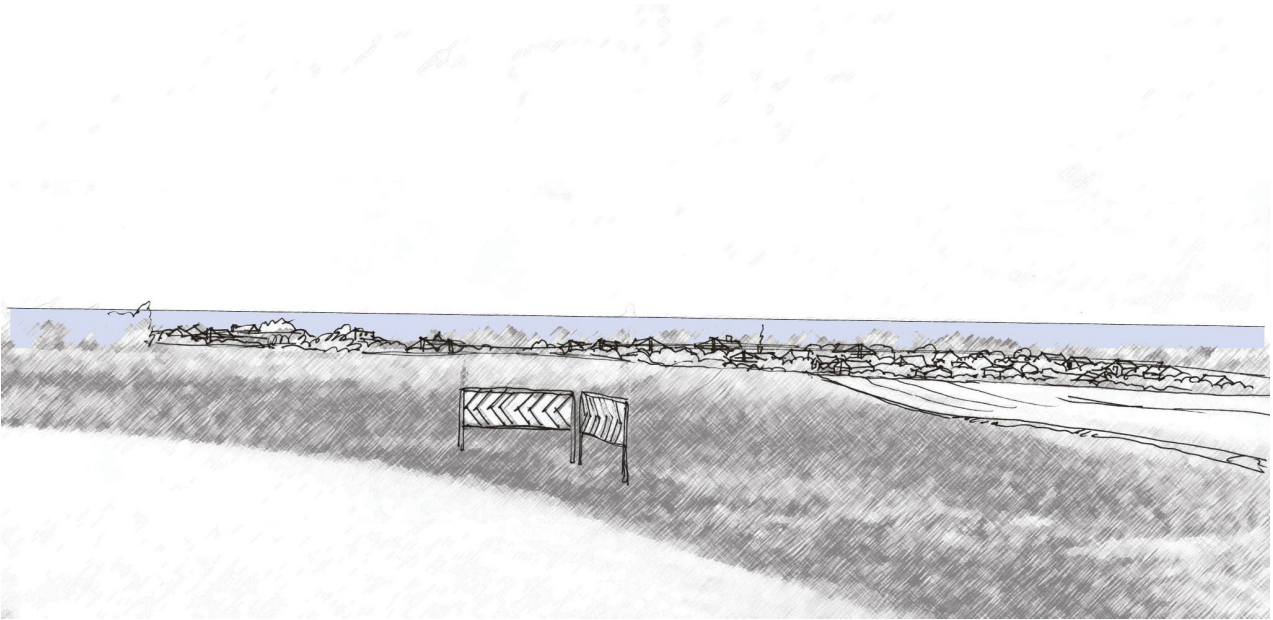


Foto 2.

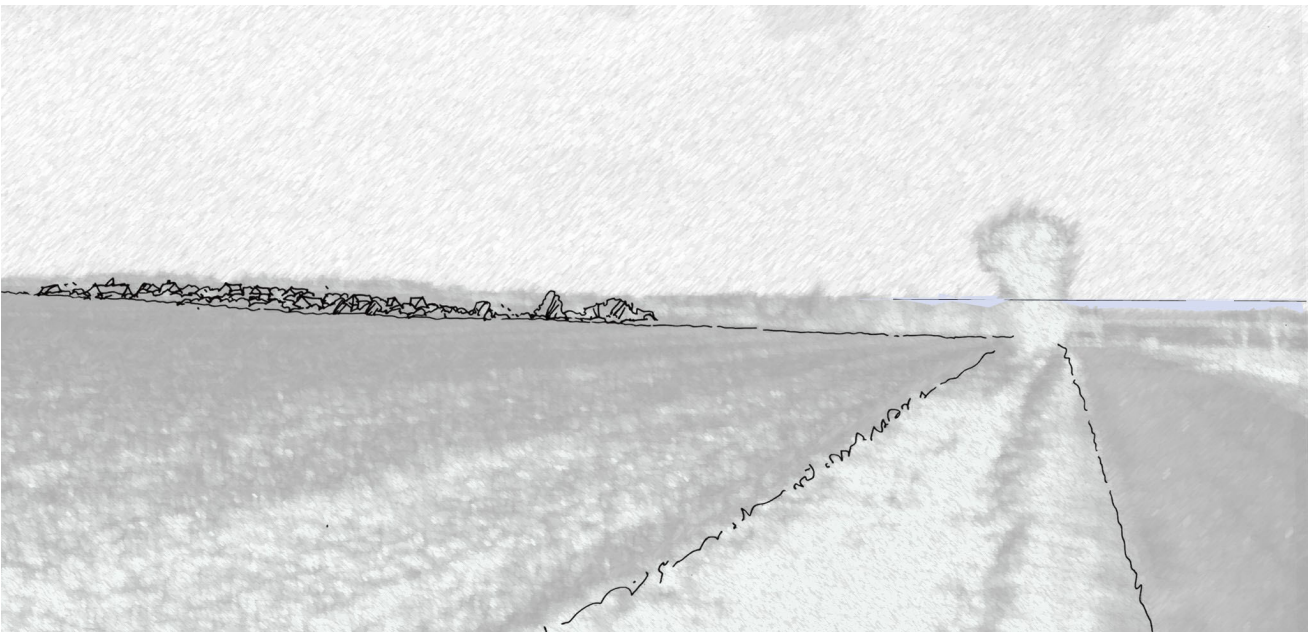


Viser området uden bebyggelse, hegnsbevoksning m.v.

Tegning 1.



Tegning 2



Viser området med eksempel på bebyggelse, hegnsbevoksning m.v.

Lokalplanens indhold.

Lokalplanen består af en tekst, der indeholder de bestemmelser, der vil komme til at gælde for lokalplanområdet samt tilhørende kort.

Teksten indeholder bestemmelser om lokalplanens formål.

Lokalplanens formål.

Formålet med lokalplanen er at fastlægge bestemmelser for at opføre sommerhuse.

Lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen indeholder bestemmelser for adgangsveje og områdets anvendelse.

Lokalplanens retsvirkninger.

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens §18, kun anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de forhold, der er indeholdt i lokalplanen.

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

Dispensationer kan først meddeles, når der er forløbet 2 uger efter, at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til:

1. ejere og brugere i det område, der er omfattet af planen,
2. naboerne til den omhandlede ejendom og
3. andre, som efter kommunalbestyrelsens vurdering har interesse i sagen.

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

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af lokalplanen.

Tinglyste deklARATIONER

Følgende to servitutter vedrører matr. nr. 5a

1. Dokument lyst 25.09.1953 om forsynings- og afløbsledninger.
En afløbsledning fra matr. nr. 6a løber ind over matr. nr. 5a fra syd.
Afløbsledningen omlægges efter godkendelse af Gørlev Kommune.
Påtaleretten tilkommer ejeren af matr. nr. 6a.
2. Dokument lyst 03.12.1996 ang. Samhørighedsdeklaration. En aftale med Jordbrugs-kommissionen om samdrift af jorden med andre matrikler.
Med vedtagelse af denne lokalplan aflyses denne deklaration.

Følgende servitut er lyst på matr. nr. 5dø og 5ea

1. Dokument lyst 03.12.1966 angående oversigtsforhold.
Oversigtslinier ved vejkrydset Gårdhøjsvej og dennes sidevej mod nord. Oversigtsfeltet er angivet til 10 x 60 meter i begge retninger.
Med vedtagelse af denne lokalplan aflyses deklarationen, som erstattes af en ny bestemmelse om et oversigtsfelt jævnfør bilag i denne lokalplan.

Lokalplan nr. 89

for et sommerhusområde ved Drøsselbjerg strand

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000, som ændret ved lov nr. 477 af 7. juni 2001, lov nr. 480 af 7. juni 2001, lov nr. 145 af 25. marts 2002 og lov nr. 440 af 10. juni 2003) fastsættes herved følgende bestemmelser for de i afsnit 2 nævnte områder.

Afsnit 1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanen har til formål:

- at fastlægge en bebyggelsesplan for en sommerhusbebyggelse.
- at udlægge areal til fælles friarealer.
- at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Afsnit 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter følgende matr. nr. af Drøsselbjerg By, Drøsselbjerg:

5 ^{da}, 5 ^{ea} og 5 ^a

samt alle parceller, der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes fra de nævnte matrikler.

2.2. Med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det i stk. 2.1 nævnte område fra landzone til sommerhusområde.

Afsnit 3 Områdets anvendelse

- 3.1. Lokalplanområdet må kun anvendes til sommerhusbebyggelse det vil sige bebyggelse, der må bebos i tidsrummet 1. april - 30. september og udenfor dette tidsrum kun i kortvarige ferier, weekends og lignende.
- 3.2. Inden for området kan der opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke giver en højde af mere end 2,5 m over terræn, og når de udføres i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.
- 3.3. Det udendørs støjniveau må ikke overstige følgende værdier:
 Mandag - fredag kl. 07.00 - 18.00 og lørdage kl. 07.00 - 14.00: 40 dB (A)
 Mandag - fredag kl. 18.00 - 22.00 og lørdage kl. 14.00 - 22.00: 35 dB (A)
 Alle dage kl. 22.00 - 07.00: 35 dB (A)

Afsnit 4 Udstykninger

- 4.1 Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag B viste udstykningsplan med grundstørrelser på min. 1200 m².
- 4.2 Kommunen kan dog godkende mindre ændringer eller skelforandringer.

Afsnit 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1. Området vejbetjenes fra kommunevej nr. 2220 Gårdhøjsvej.
- 5.2. Ved vejbetjeningen skal der sikres et oversigtsareal på 5 x 25 m som vist på kortbilag C.
 Ejere er pligtigetil at drage omsorg for, at der hverken varigt eller midlertidigt anbringes genstande eller forefindes beplantning, der rager mere end 1 m op over en flade gennem de tilstødende vejes midterlinier.
 Denne bestemmelse gælder ikke sne.
- 5.3. Boligveje som vist på kortbilag D skal udlægges i en bredde af 10 meter med fast grusbelægning på 5 meter og græsrabatter på 2,5 meter.
- 5.4. Stier som vist på kortbilag C og D skal udlægges som grus- eller græsstier i en bredde af min. 2 meter og med 0,5 m rabat i begge sider.

- 5.5. Der skal etableres vendeplads ved alle blinde veje.
- 5.6. Der må kun etableres én overkørsel til hver ejendom i området. Kommunalbestyrelsen kan dog i særlige tilfælde dispensere fra denne bestemmelse. Etablering af overkørsel skal godkendes af vejmyndigheden, Gørlev kommune.
- 5.7. Der må ikke etableres direkte adgang fra parcellerne og til kommunevejen, Gårdhøjsvej.
- 5.8. Der skal min. etableres 2 parkeringspladser på hver grund.
- 5.9. Der skal udarbejdes projekt for veje og stier, der skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
Vej- og stikryds, kørekurver, vejprofiler, overkørsler, vendepladser m.m. skal udføres i henhold til gældende vejregler fra Vejdirektoratet.
- 5.10. Vejafmærkning og opsætning af færdselstavler skal følge gældende lovgivning og skal godkendes af vejmyndigheden og politiet.

Afsnit 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 10 %.
Til beregning af bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel inden for matr. nr. 5a må dog tillægges andel til fællesareal på 422 m² pr. grund.
- 6.2 På hver selvstændig matrikuleret ejendom må kun opføres beboelsesbygninger for én sommerhusbolig og én gæstehytte, samt et enkelt udhus og evt. en carport.
- 6.3 Alle bygninger for beboelse skal placeres mindst 5 meter fra skel og 10 meter fra skel mod fællesarealer jævnfør bilag C.
- 6.4 Der må ikke opføres bebyggelse nærmere end 6 m fra det beskyttede diges fod.
- 6.5 Udhus og carport må samlet max. udgøre 35 m². Dette areal medregnes ikke ved udregning af bebyggelsesprocenten. Bygningshøjde på udhuse og carporte må ikke overstige 3 m i forhold til fastlagt niveau. Afstande til skel skal mindst være 2,5 meter og 5 meter fra skel mod fællesarealer.
- 6.6 Ny bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage uden mulighed for indretning af tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 5 meter i forhold til

fastlagt niveauplan. Kommunalbestyrelsen kan godkende mindre bygningsdele op til 1 m over tagryg. Et eller flere niveauplaner fastlægges af kommunalbestyrelsen ud fra det naturlige terræn.

(Normalt vil niveauplanet være gennemsnittet af husets udadgående hovedhjørner tillagt en sokkel på 20 cm.)

- 6.7 Det er tilladt at etablere 1 hems i åben forbindelse med et opholdsrum. Eventuelle vinduer i hems skal være med sandblæst glas.
- 6.8 Tagets vinkel i forhold til det vandrette plan må ikke overstige 45 grader.
- 6.9 Der må ikke opføres bebyggelse på de udlagte fællesarealer.

Afsnit 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Kommunalbestyrelsen kan gøre en tilladelse efter byggeloven afhængig af, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning.
- 7.2 Tage på sommerhusboliger må kun opføres med følgende materiale og farver:
 - Sorte paptage evt. listedækkede
 - Sorte, gule eller røde betontegl
 - Sorte, gule eller røde lertegl
Der må ikke anvendes glaserede tegl eller anden form for blanke eller skinnende materialer.
Inddækninger og mindre flader med zinkplader må forekomme, idet disse med tiden bliver matte.
- 7.3 Udvendige bygnings sider skal udføres i trækonstruktion.
Bemaling må kun udføres i sort eller dæmpede jordfarver.
Enkelte murede flader må forekomme, f.eks. i forbindelse med opførelse af skorstene. Murflader skal være blank mur i gule teglsten eller skurede og evt. malede i grå eller jordfarvede nuancer.
- 7.4 Det er tilladt at opsætte solfangere på sommerhusbebyggelsen.
Solfangere skal dog monteres som en integreret del af bygningen.
- 7.5 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted i området.
- 7.6 Der må ikke placeres fritstående antenner eller antenner på tagflader.
Evt. parabolantener skal placeres under facadehøjde.

Afsnit 8 Ubebyggede arealer

- 8.1 Fællesarealer skal udføres som 2 primære fællesområder til brug for områdets beboere. Disse udlægges som grønne områder med hver sin karakter. Der kan genskabes en sø ved vådområdet på det sydlige fællesareal. Se kortbilag B og C. Et "tingsted" eller en bålplads kan etableres som fælles samlingspunkt på den centrale grønning på den nordlige del af området som skal henligge som græsareal.
Fra højen er der offentlige stier til søen og "tingstedet". Højen skal henligge som græsareal.
Omkring søen etableres fællesareal til leg og ophold. Fællesarealet omkring søen skal henligge som naturgrund, idet græsarealerne kun må slås en til to gange årligt.
Omkring den grønne akse må græsarealerne slås noget oftere af hensyn til leg, ophold og boldspil.
- 8.2 Hegning i skel mellem sommerhusparcellerne og mod vej skal udføres som levende hegn i en højde af max. 180 cm.
- 8.3 Mod den øst-vestgående del af Gårdhøjsvej skal der etableres et 2,5 meter bredt beplantningsbælte som vist på kortbilag D. Beplantningsbæltet tilplantes med hassel.
- 8.4 Mod private fællesveje og Gårdhøjsvejs sidevej skal der etableres et beplantningsbælte på de enkelte parceller på 1,5 meter. Inden for dette bælte må, ud over græs, kun plantes roser som Mary Rose eller Winchester Cathedral eller evt. Nevada.
Til hver parcel må anlægges en max. 5 meter bred indkørsel med græs eller grus.
- 8.5 Ved etablering af et vådområde eller en sø, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, må der ikke ske ændringer af tilstanden af de arealer, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttelse af naturtyper samt en omkringliggende bræmme på mindst 5 m.
- 8.6 Ind til en afstand af 3 m fra det beskyttede diges fod må der ikke etableres beplantning. Kun levende hegn i naboskel mod sommerhusgrunde er tilladt. Tilsvarende må der i bæltet fra 3 m til 5 m fra diget kun plantes med ribs eller solbærbuske.
- 8.7 Terrænreguleringer inden for en afstand af 1,5 m fra skel samt terrænreguleringer på mere end + 1 - 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages med kommunalbestyrelsens tilladelse.

- 8.8. Ubebyggede grunde skal holdes i sømmelig stand. Udendørs oplagring må ikke finde sted.
- 8.9. Campingvogne, containere og skurvogne må ikke opstilles på grunden uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Afsnit 9 Grundejerforening

- 9.1 Samtlige grundejere har pligt og ret til medlemskab af Grundejerforeningen Drøsselbjerg Strand.
Denne grundejerforening, som ligger mellem lokalplanområdet og strandlinien, tegnes inden denne lokalplans ikrafttræden af 216 grundejere, udstykket fra matr.nr. 4c, 5a, 6, 7a, og 9 Strandgård, samt 5a og 5b Drøsselbjerg by.
- 9.2 Grundejerforeningen skal overtage og forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier og fællesarealer og sørge for op og nedtagning af eventuelle badebroer.
- 9.3 Samtlige grundejere inden for grundejerforeningen har ret til at færdes på de i denne lokalplan udlagte stier, veje og fællesarealer, samt på de i vedtægterne for den oprindelige grundejerforening definerede veje, stier og fællesområder.
- 9.4 Foreningens vedtægter er under revision, og skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Afsnit 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 10.1 Før ny bebyggelse i de enkelte delområder tages i brug, skal de på kortbilag D viste veje og stier være anlagt efter at projektet er godkendt af kommunen.

Afsnit 11 Servitutter.

- 11.1 Dokument lyst den 25.09.1953 om forsynings- og afløbsledninger.
- 11.2 Dokument lyst 03.12.1996 ang. samhörighedsdeklaration. En aftale med Jordbrugskommissionen om samdrift af jorden med andre matrikler.
Med kommunalbestyrelsens offentliggørelse af den endelig vedtagne lokalplan, aflyses denne deklaration.

- 11.3 Dokument lyst 03.12.1966 angående oversigtsforhold. Oversigtslinier ved vejkrydset Gårdhøjsvej og dennes sidevej mod nord. Oversigtsfeltet er angivet til 10 x 60 meter i begge retninger. Med vedtagelse af denne lokalplan aflyses deklarationen, som erstattes af en ny bestemmelse om et oversigtsfelt, jfr. bilag i denne lokalplan.

Således vedtaget af Gørlev kommunalbestyrelse i henhold til § 24 i lov om planlægning, den 24. august 2005.


Jørgen Arnam-Olsen
borgmester

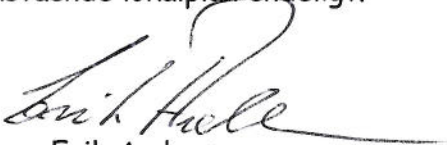
/


Erik Andersen
kommunaldirektør

I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.
Gørlev kommunalbestyrelse, den 14. december 2005.

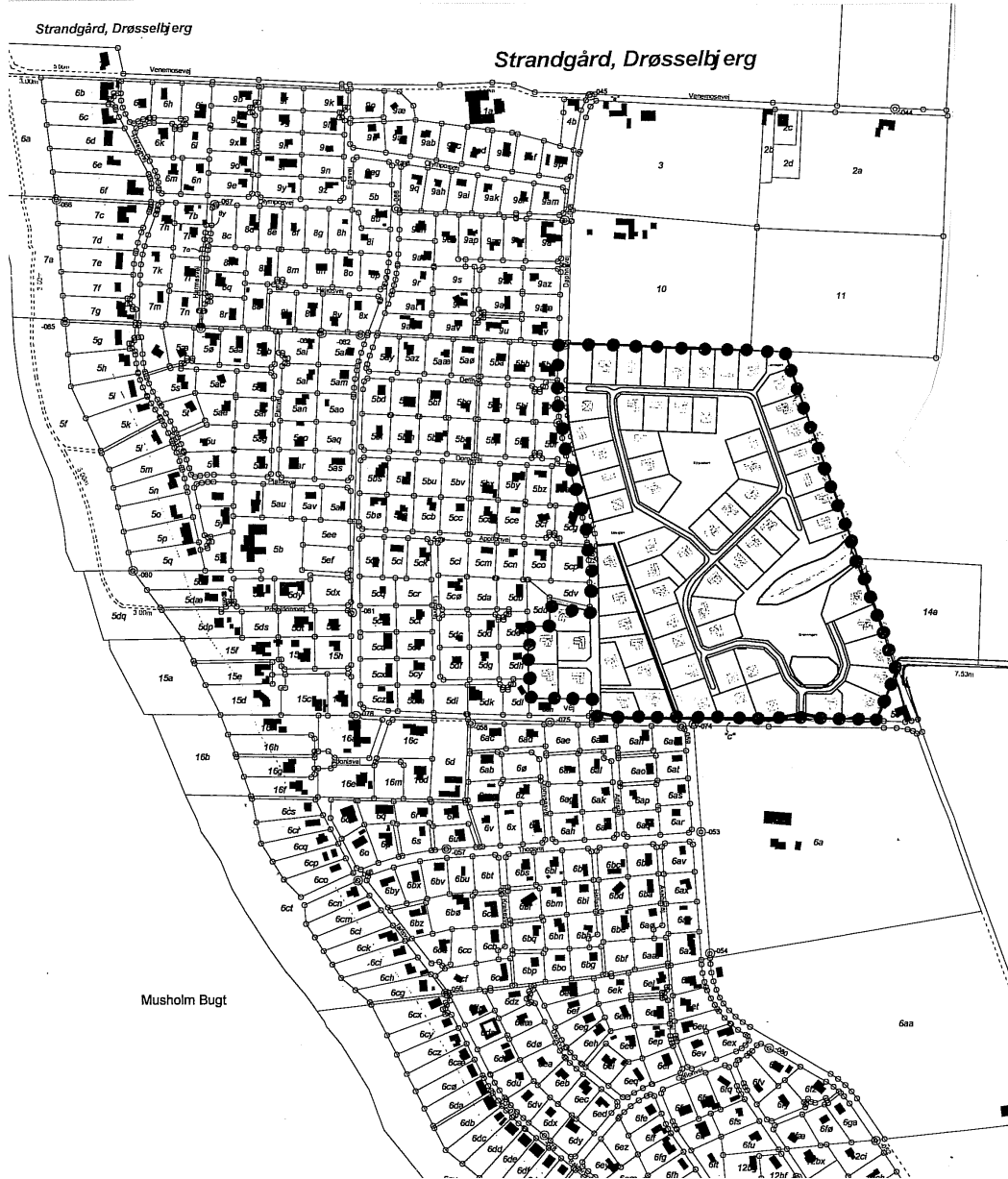

Jørgen Arnam-Olsen
borgmester

/


Erik Andersen
kommunaldirektør

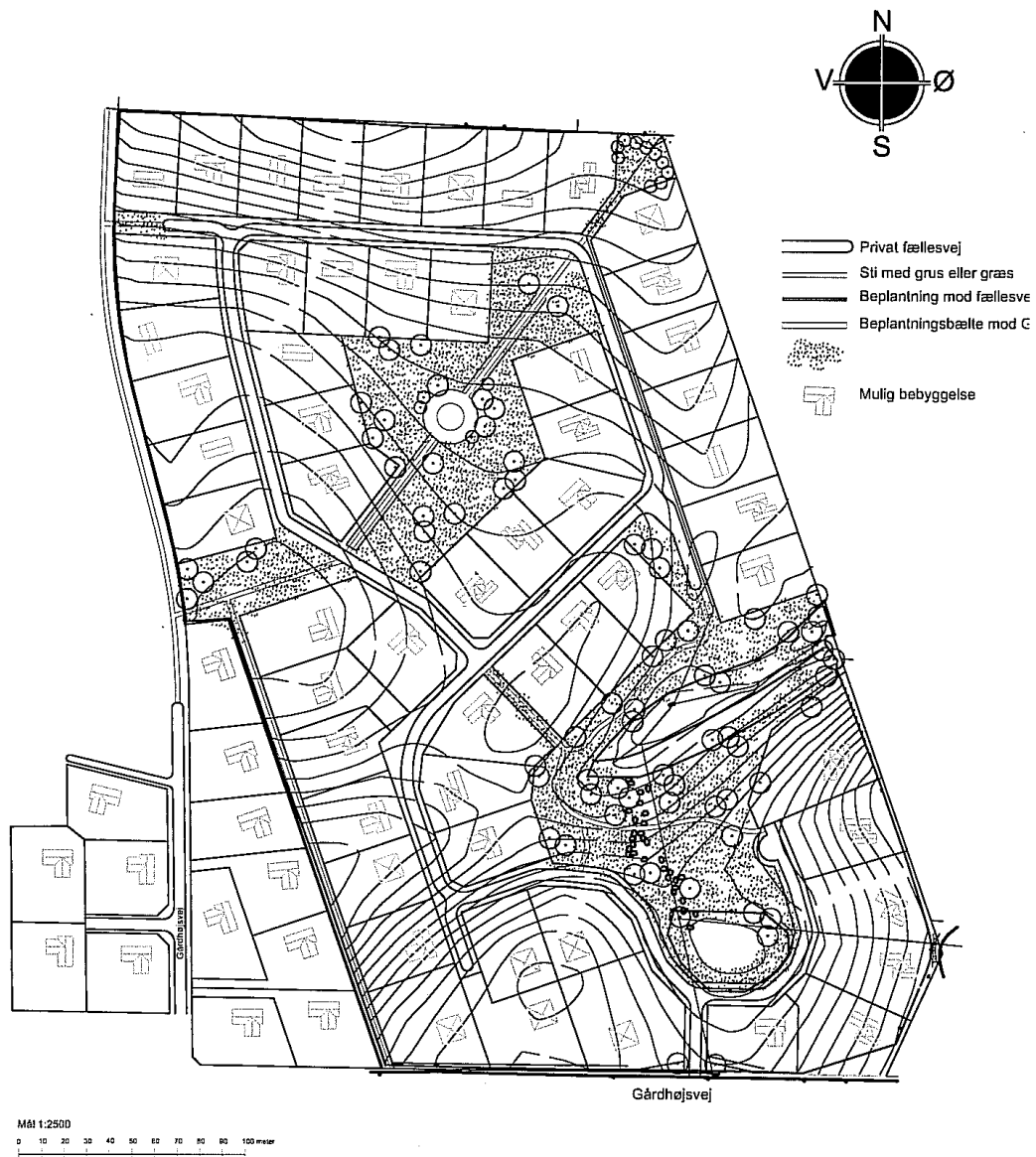
Bilag A

Lokalplanområdet



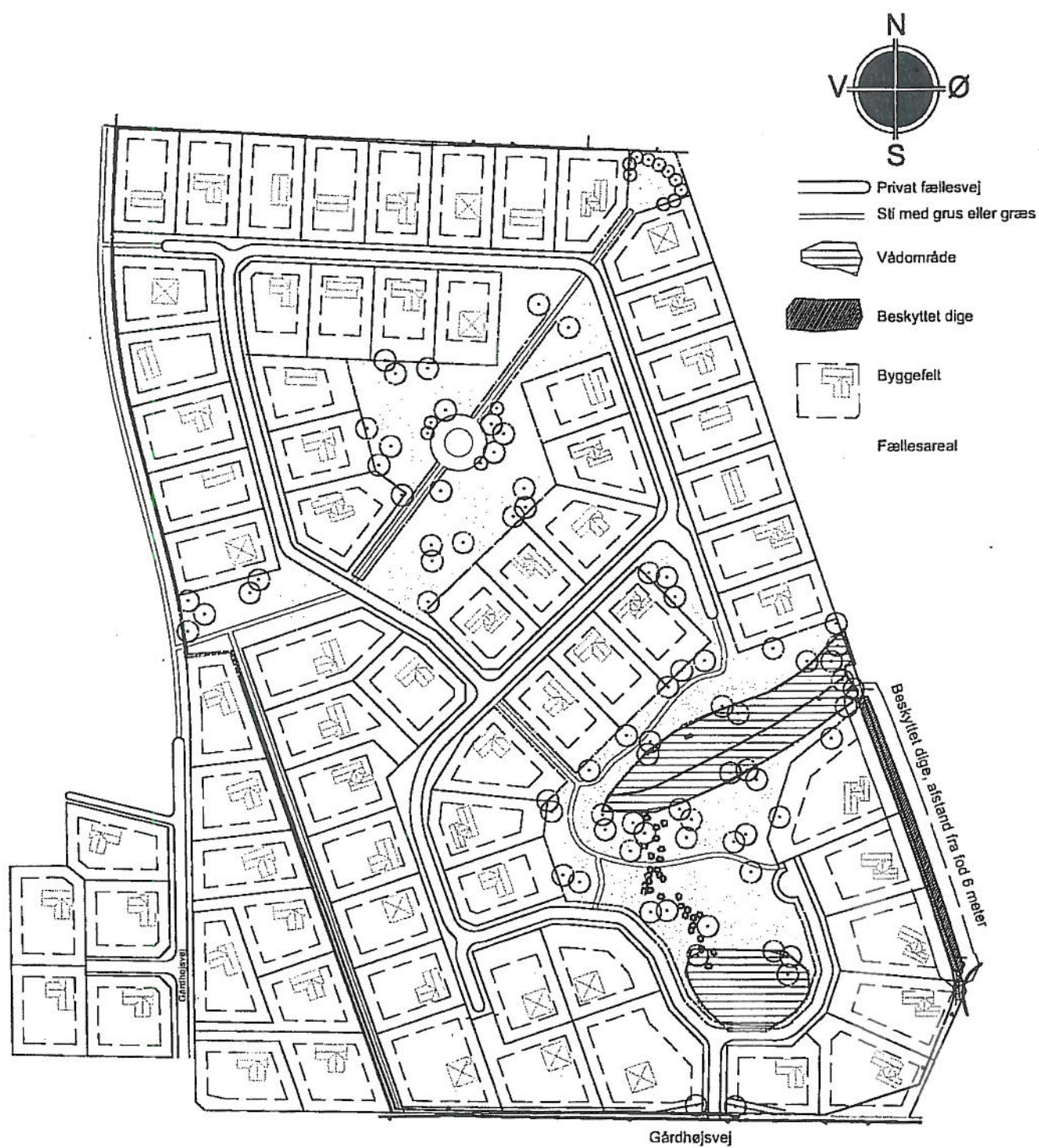
Bilag B

Udstykningsplan



Bilag C

Udnyttelse

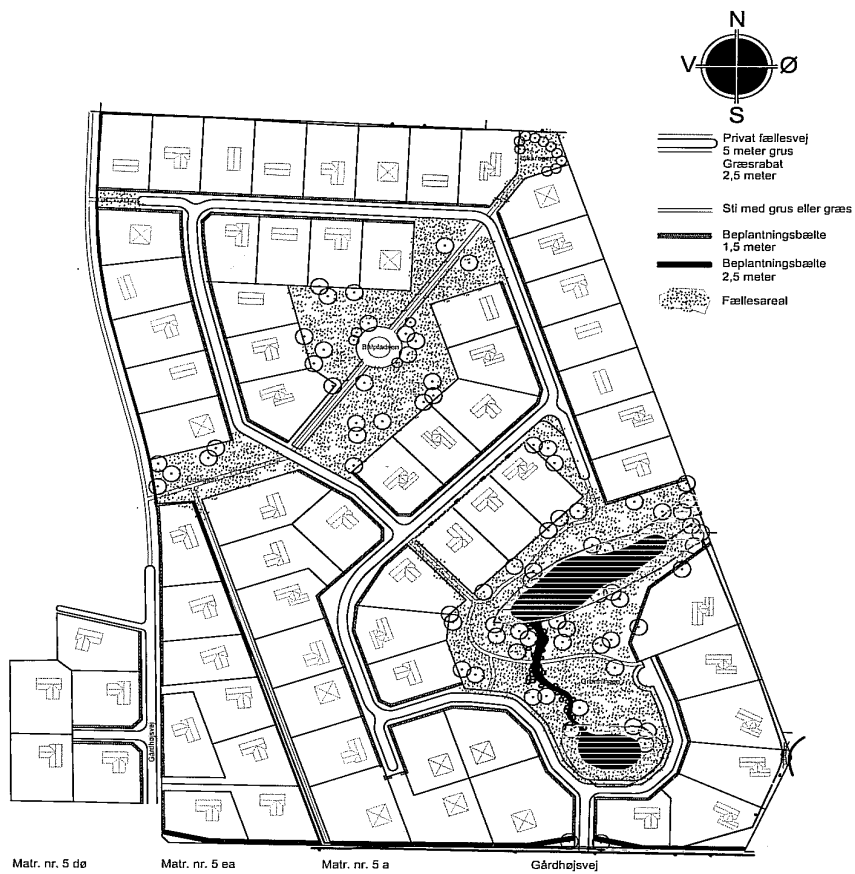


Mål 1:2500

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 meter

Bilag D

Friarealer



Matr. nr. 5 dø Matr. nr. 5 ea Matr. nr. 5 a Gårdehøjsvej
Mål 1:2500
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 meter

Bilag D

GØRLEV KOMMUNE

Teknisk afdeling

Tillæg nr. 15 til KOMMUNEPLAN 1997 - 2008

Udarbejdet i forbindelse med forslag til lokalplan nr. 89 for et sommerhusområde ved Drøsselbjerg Strand.

Nuværende forhold.

Området øst for Drøsselbjerg Strand er i henhold til Kommuneplan 1997-2008 beliggende i det åbne land, landzone og beskyttelsesområde. Arealet udnyttes til jordbrugsdrift.

Fremtidige forhold.

Området er omfattet af det nye landsplandirektiv for udvidelse af sommerhusområder i kystnærhedszonen, juni 2005.

I samme forbindelse er der udarbejdet et forslag til lokalplan, hvis formål er at ændre området fra landzone til sommerhusområde.

Drøsselbjerg strand - Rammedel.

For området gælder - foruden de generelle rammer - følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

Drøsselbjerg strand (udvidelse).

- at området fastlægges til overvejende individuel sommerhusbebyggelse, camping og offentlige friarealer, feriekolonier, strandskoler/vandrehjem m.v.
- at grunde ikke udstykkes mindre end 1200 m².
- at sommerhuse kun må opføres med 1 etage uden mulighed for udnyttelse af tagetage.
- at ingen bygningshøjde overstiger 5 m, og facadehøjde ikke overstiger 3 m.
- at etablering af nye servicefunktioner kun kan finde sted undtagelsesvis.
- at der sikres offentligheden adgang til strandene, evt. ved offentlig erhvervelse af arealer, udlæg af veje, stier og parkeringsarealer.
- at der kan udlægges stier og gangspor med offentlig adgangsret i - og mellem områderne.

Således godkendt af Gørlev kommunalbestyrelse den 24. august 2005.


Jørgen Arnam-Olsen
borgmester

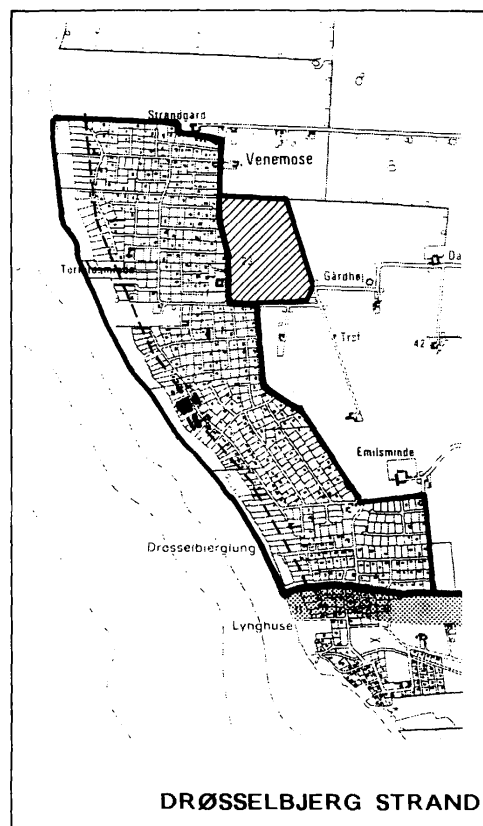
/


Erik Andersen
kommunaldirektør

BILAG E

Kortbilag til kommuneplantillæg nr. 15

17-08-05 07:52:05



----- strandbeskyttelseslinie