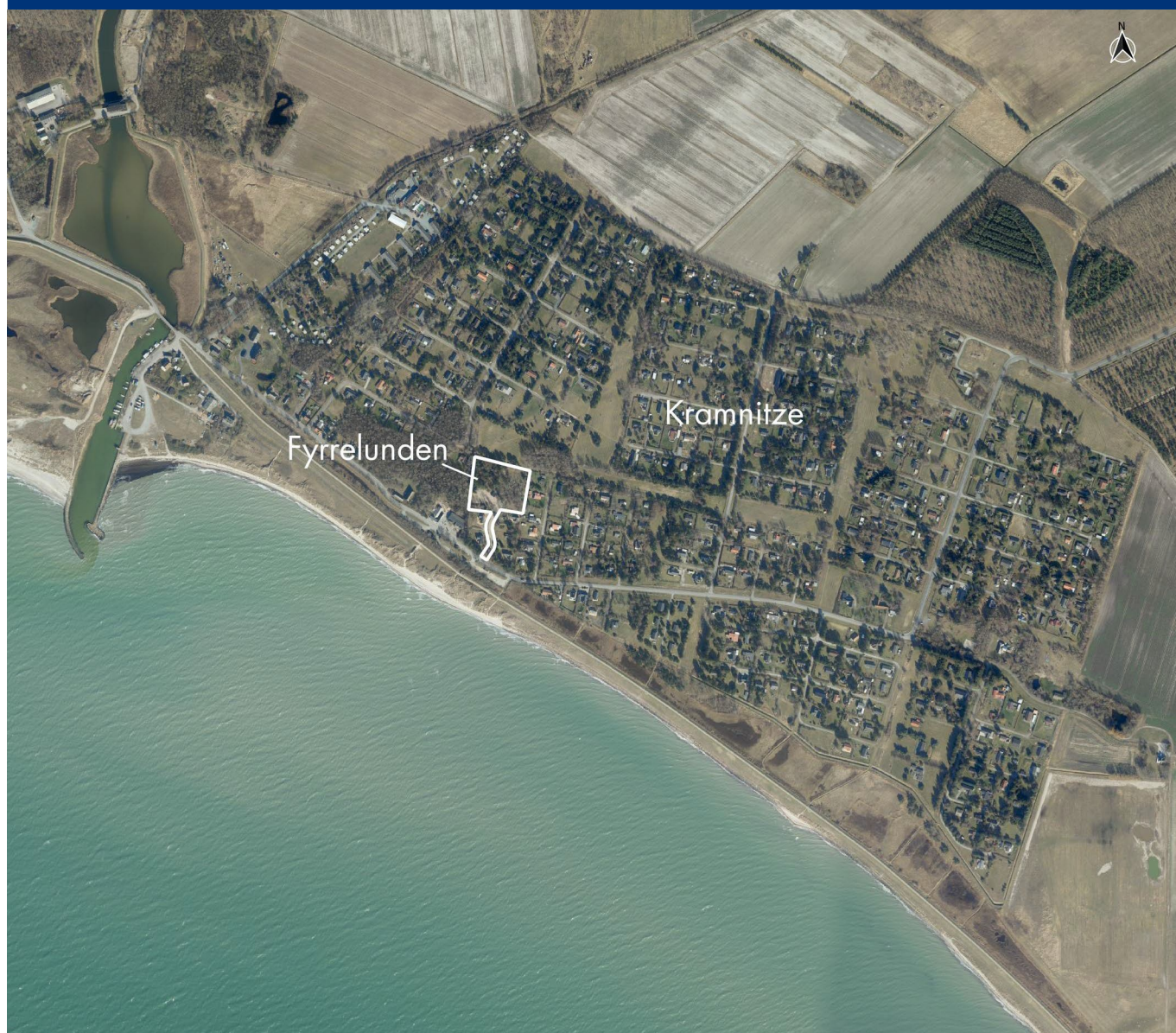


Lokalplan 360-156

Sommerhusområdet

Fyrrelunden, Kramnitze

April 2024



Offentlig bekendtgørelsesdato 24. april 2024.

Endelig vedtagelse af Lokalplan 360-156 og Kommuneplantillæg 10 for Sommerhusområdet Fyrrelunden, Kramnitze

Lolland Kommune har den 4. april 2024 endeligt vedtaget "Lokalplan 360-156 og Kommuneplantillæg 10 for Sommerhusområdet Fyrrelunden, Kramnitze.

Mindretalsudtalelse:

Lokallisten Lolland stemmer imod, da der ikke lyttes til borgerne.

Enhedslisten stemmer imod, idet store sommerhuse skal placeres i egne områder, da det den eneste måde hvorpå forholdene kan blive tilfredsstillende for brugere af små familiesommerhuse såvel som for brugere af de store udlejningssommerhuse.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen for sommerhusområdet Fyrrelunden, Kramnitze giver mulighed for, at der på området kan udstykkes fire grunde, hvor der kan opføres sommerhuse, der kan huse flere familier ad gangen og i en standard og kvalitet, der imødekommer nutidens behov.

Lokalplanen giver mulighed for at bygge sommerhuse i op til 6,5 meters højde og den fastlægger en bebyggelsesprocent på maks. 15. Lokalplanen fastlægger ikke en maks. størrelse på sommerhusene. Med den i lokalplanen foreslåede udstykningsplan, kan der på den enkelte grund opføres bebyggelse på op til 200-274 m² afhængig af grundens størrelse.

Kommuneplantillæggets indhold

Forslaget til lokalplan var ikke i overensstemmelse med den gældende ramme i Kommuneplan 2021-2033 for så vidt angår den maksimale byggehøjde der i kommuneplanrammen var fastsat til maks. 5 meters højde. Der er derfor udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2021-2033, der fastlægger en maks. byggehøjde på 6,5 meter.

Behandling af indsigelser m.m.

I høringsperioden er der indkommet i alt 5 indsigelser, som alle er imod store sommerhuse på dette sted. Derudover er der bl.a. fremført følgende bemærkninger:

- Der foreslås, at der i stedet gives mulighed for sommerhuse, som dem der i forvejen er opført på Fyrrelunden (75-100 m²)
- Det anbefales, at der i stedet findes steder til store sommerhuse uden for de eksisterende sommerhusområder.
- Bygningshøjden ønskes ikke hævet til maks. 6,5 meter.
- Kravet om udlægning af 30 % fælles rekreativt areal bør fastholdes.
- I lokalplanen bør der stilles krav om at grundejerne skal være medlem af Grundejerforeningen Kramnitze.

Til det sidste punkt, kan der oplyses om, at der i lokalplanen på side 25 er redegjort for, hvorfor det ikke er muligt at stille krav om medlemskab af den eksisterende grundejerforening i lokalplanen.

Høringssvarene har ikke medført ændringer af planforslagene. Der er kun lavet ganske få administrative rettelser bl.a. på baggrund af det nye bygningsreglement.

Retsvirkninger - lokalplan

Når lokalplanen er offentlig bekendtgjort, må der ikke - retligt eller faktisk - etableres forhold inden for lokalplanområdet, der er i strid med lokalplanens bestemmelser, jf. Planlovens § 18. Ejendomme, der er omfattet af planen, må kun udnyttes i overensstemmelse med planens bestemmelser, medmindre

der gives en dispensation. Lovlig udnyttelse af eksisterende ejendomme kan dog fortsætte uændret. For forhold, som ikke er reguleret i lokalplanen gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i Byggeloven og Planloven.

En lokalplan fastlægger, hvordan et område må bruges fremover. Lokalplanen medfører ikke handlepligt, og byrådet og grundejere i området er således ikke forpligtet til at realisere lokalplanen.

Retsvirkninger - kommuneplantillæg

Kommuneplantillægget er blevet endeligt godkendt og er dermed en del af den samlede kommuneplan for Lolland Kommune.

Byrådet kan modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med kommuneplanens rammer, jf. Planlovens § 12, stk. 2 og 3. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Klagevejledning

Denne afgørelse kan påklages til Planklagenævnet ifølge planlovens § 58, nr. 3.

Klagefrist

Klagen skal indgives inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Hvis afgørelsen offentliggøres, regnes klagefristen dog altid fra offentliggørelsesdatoen. Udløber fristen på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

Hvem er klageberettigede

Klageberettigede er enhver med retlig interesse i sagens udfald samt foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelse af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen.

Sådan klager man

[Man klager via klageportalen, som man finder via Nævnenes Hus](https://naevneneshus.dk) (naevneneshus.dk). Man logger på klageportalen med MitID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Lolland Kommune via klageportalen.

Når man klager, skal man betale et klagegebyr. Gebyret er på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

I klageportalen sendes klagen automatisk først til Lolland Kommune. Hvis kommunen fastholder afgørelsen, sendes klagen videre til behandling i nævnet. Man får besked om videresendelsen. Planklagenævnet afviser klagen, hvis man sender den uden om klageportalen, medmindre man forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis man ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal man sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet, som afgør, om man kan fritages for at bruge klageportalen.

Opsættende virkning

Ifølge Bek. nr. 130 af 28. januar 2017 § 5 har en klage over denne afgørelse ikke opsættende virkning. Planklagenævnet kan træffe afgørelse om at fravige lovgivningens udgangspunkt i særlige tilfælde.

Civilt søgsmål

Hvis afgørelsen ønskes prøvet ved domstolen, skal søgsmål være anlagt senest 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt.

Indhold

Redegørelse	5
Baggrund	5
Eksisterende forhold	5
Lokalplanens formål	9
Lokalplanens indhold	9
Lokalplanområdets anvendelse	9
Udstykning	10
Vej- og adgangsforhold	10
Bebyggelsens omfang og placering	11
Bebyggelsens ydre fremtræden	12
Ubebyggede arealer	14
Ledningsanlæg	16
Lokalplanens forhold til anden planlægning	17
Kystnærhedszonen	17
Områder med særlige drikkevandsinteresser	17
Beskyttede dyre- og plantearter	17
Museumslovgivning	18
Kommuneplan 2021-2033	18
Temalokalplan 360-50	21
Servitutter	21
Miljøforhold	22
Grundejerforening	24
Miljøvurdering	24
Lokalplan 360-156	25
§ 1 Lokalplanens formål	25
§ 2 Område og zonestatus	25
§ 3 Områdets anvendelse	25
§ 4 Udstykning	25
§ 5 Vej- og adgangsforhold	25
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	26
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	27
§ 8 Skiltning	28
§ 9 Ubebyggede arealer og hegning	28
§ 10 Ledningsanlæg	29
§ 11 Miljøforhold	29
§ 12 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	29
§ 13 Ophævelse af hidtil gældende temalokalplan	29

§ 14	Tilladelser efter anden lovgivning	29
§ 15	Lokalplanens retsvirkninger	30
§ 16	Vedtagelsespåtegning	30
Hvad er en lokalplan?.....		33
	Indhold	33
	Tilvejebringelse	33
	Offentlig høring	33
	Midlertidige retsvirkninger	33
	Endelige retsvirkninger	33
	Dispensationer	34
Kortbilag 1 – Eksisterende forhold		
Kortbilag 2 – Planens forhold		

Redegørelse

Baggrund

Lolland Kommune ønsker at muliggøre etableringen af et nyt sommerhusområde, navngivet Fyrrelunden, som ligger inden for det eksisterende sommerhusområde i Kramnitze. Med lokalplanen bliver Fyrrelunden planmæssigt et selvstændigt sommerhusområde.

Baggrunden er en bygherres ønske om at udstykke området i fire selvstændige matrikler, så der bliver mulighed for at opføre sommerhuse, der kan huse flere familier ad gangen og i en standard og kvalitet, der imødekommer nutidens behov.

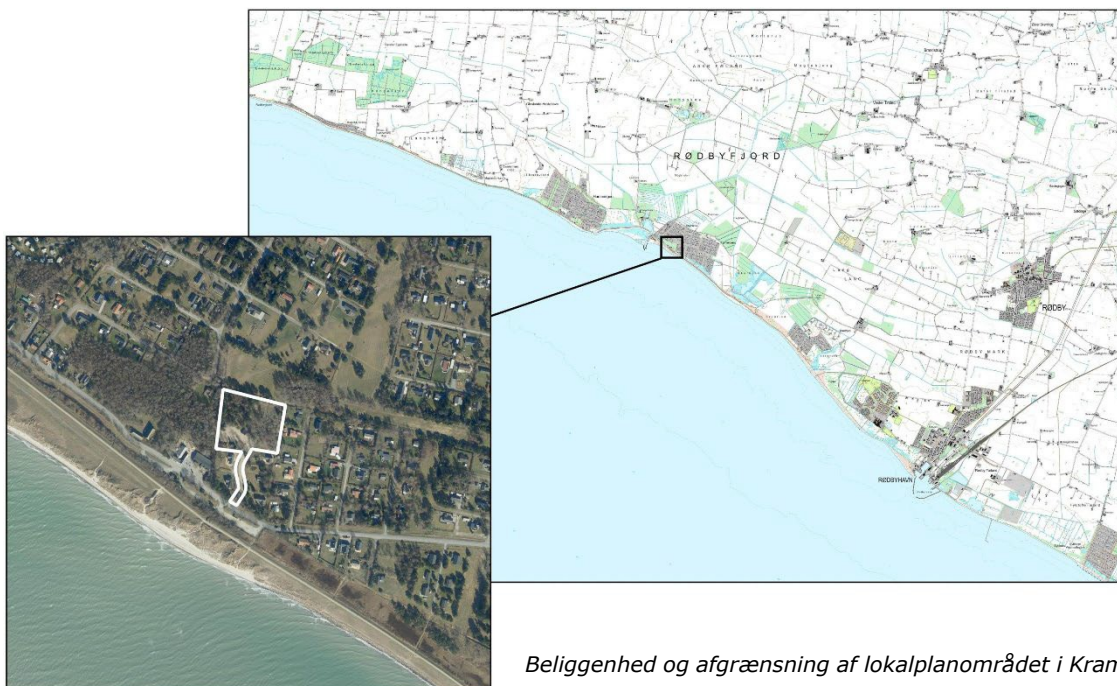
Kramnitze har et særligt potentiale for udvikling af turismen, som det fremgår af Lolland Kommunes potentialeplan for sydkysten, Hele Danmarks Sydkyst. Kramnitze er derfor udlagt til turistområde i Kommuneplan 2021-2033, hvor der skal ske en særlig indsats i forhold til udvikling af turismen. Lokalplanen for Fyrrelunden understøtter udviklingen af turismen i området ved at give mulighed for sommerhuse, der kan rumme flere familier end de klassiske en-families sommerhuse.

Med lokalplanen gives der mulighed for at bygge sommerhuse i op til 6,5 meters højde. Dermed gives der mulighed for, at sommerhusene af hensyn til klimasikring, kan opføres med en højere sokkel og med plads til mere isoleringsmateriale i f.eks. tagflader.

Den eksisterende kommuneplanramme giver mulighed for, at der kan bygges i maksimum 5 meters højde. Vedtagelse af lokalplanen forudsætter derfor, at der samtidig vedtages et kommuneplantillæg, der udlægger en kommuneplanramme, som muliggør en byggehøjde på op til 6,5 meter.

Lokalplanen fastlægger en bebyggelsesprocent på maks. 15. Med den foreslåede udstykning kan der på den enkelte grund opføres bebyggelse på op til 200-274 m² afhængig af grundens størrelse.

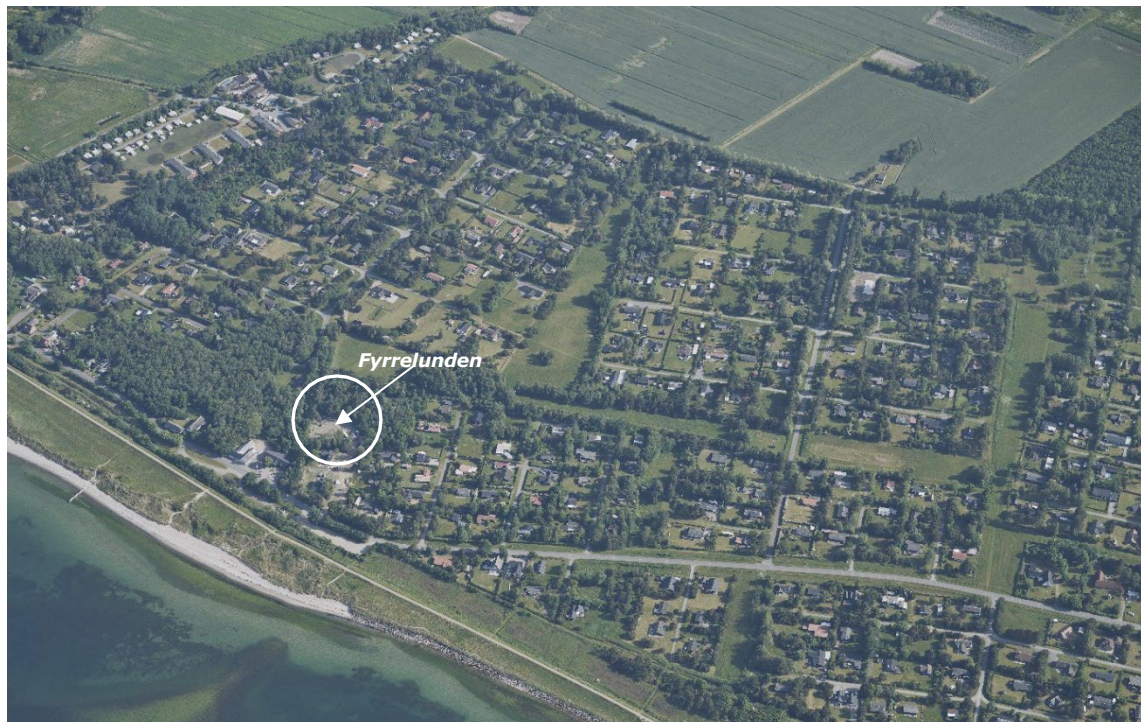
Eksisterende forhold



Beliggenhed og afgrænsning af lokalplanområdet i Kramnitze.

Lokalplanområdet Fyrrelunden er beliggende centralt i Kramnitze, tæt på stranden og i tilknytning til områdets velkomstcenter, hvor der er dagligvarehandel, café, restaurant og udlejningsbureau.

Imellem velkomstcentret og lokalplanområdet løber en offentlig tilgængelig rekreativ sti, der har forbindelse til det overordnede stisystem, og de større sammenhængende rekreative områder i Kramnitze. Stien afgrænser lokalplanområdet mod vest, og et større rekreativt område mod nord.



Luftfoto over det eksisterende sommerhusområde i Kramnitze, herunder placering af Fyrrelunden.



Den centrale del af Kramnitze og lokalplanområdet Fyrrelunden med vejforbindelse til Kramnitzevej via den private fællesvej Fyrrelunden.

Området ligger visuelt skjult fra kysten, bag diget, eksisterende sommerhusbebyggelse og beplantning.

Syd for lokalplanområdet og de eksisterende sommerhuse ligger en offentlig parkeringsplads for områdets og strandens besøgende. Parkeringspladsen grænser op til Det Sydlollandske Dige, som dominerer landskabet langs den sydlollandske kyst.

Foran diget ligger Kramnitze strand, og på digekronen løber den regionale cykelrute Østersøruten, der strækker sig over 65 km, fra Nakskov til Hyllekrog.

Lokalplanområdet omfatter hele matrikel 12gb, Tjørnebjerg, Gloslunde, der udgør et areal på 8546 m² inkl. vejareal på 961 m².

Området har ligget urørt hen i mange år og størstedelen af området er tilgroet med højstammet skovfyr, der danner en mindre fyrrelund.

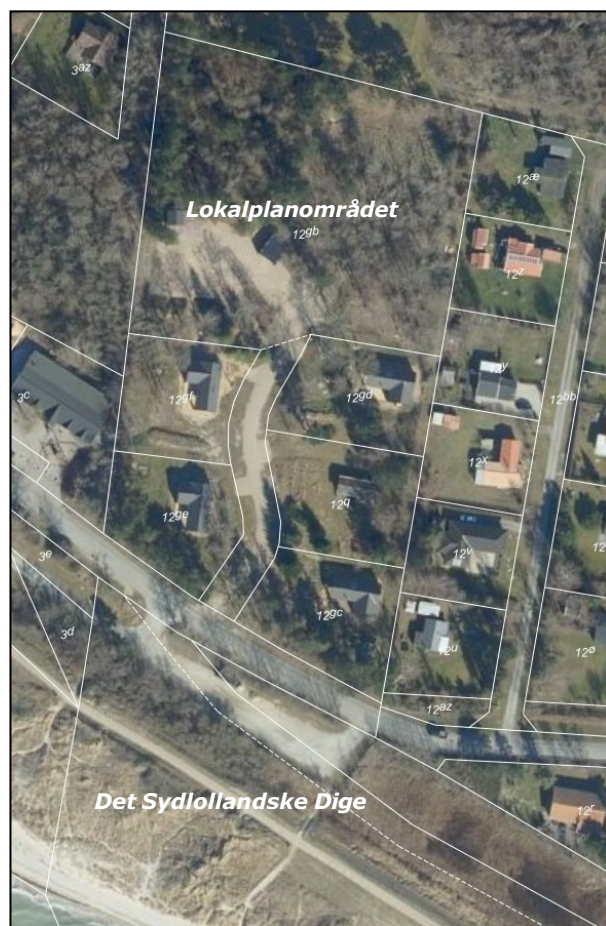
Der er et mindre skur på grunden, som er opført i forbindelse med tv-programmet Sommerdrømme, der handlede om at indrette de nyopførte sommerhuse, der ligger lige syd for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet betjenes af den private fællesvej Fyrrelunden, der også benyttes som vejadgang for de sommerhusgrunde der er beliggende mellem lokalplanområdet og Kramnitzevej.

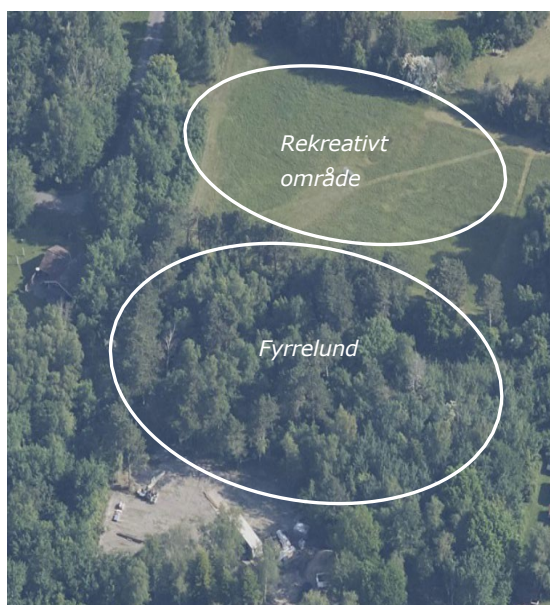
Den private fællesvej har forbindelse til kommunevejen Kramnitzevej. Kramnitzevej udgør det overordnede vejnet for hele sommerhusområdet i Kramnitze.



Diguekronen med den regionale cykelrute - Østersøruten.



Lokalplanområdet og Det Sydlollandske Dige.



Selve lunden af fyrretræer er beliggende inden for lokalplanområdets nordlige del. Mod nord afgrænses lokalplanområdet af et større rekreativt område.

Eksisterende bebyggelse og karakter

Mod syd og mod øst afgrænses lokalplanområdet af den eksisterende sommerhusbebyggelse i Kramnitze.

2/3 af bebyggelsen mod øst er præget af klassiske sommerhuse i træbeklædning med saddeltag, og opført i ét plan fra slutningen af 70'erne og frem til 2010. Disse sommerhuse har en gennemsnitsstørrelse på mellem 75-100 m².

De øvrige sommerhuse i dette område er af nyere dato, opført fra 2010 og frem til i dag. Disse huse er i gennemsnit på 100-150 m², og tilsvarende klassiske i udtrykket, med træbeklædning og saddeltag og opført i ét plan. Der er enkelte sommerhuse, der har fået tilladelse til helårsbeboelse.

Syd for lokalplanområdet, og ud til den private fællesvej Fyrrelunden, blev der i 2022 opført 5 nye sommerhuse. Disse sommerhuse har en størrelse på ca. 95 m², opført i ét plan og med saddeltag. 3 af disse sommerhuse fremgår af billederne til højre.



Sommerhuse opført i 2022 syd for lokalplanområdet.

Klima

Hele Kramnitze er beliggende inden for det inddæmmede landskab, der blev inddæmmet efter stormfloden i 1872, gennem Danmarkshistoriens længste kystsikringsprojekt, Det Sydlollandske Dige, som afgrænses af Femern Bælt.

Diget sikrer Kramnitze, herunder lokalplanområdet, mod havvandsstigninger og stormfloder pga. digets højde på ca. 4 meter. Lokalplanområdet er beliggende ca. 100 m fra diget.

Vest for sommerhusområdet, ligger en af Nordeuropas største pumpestationer, der pumper vandet fra Rødby Fjords mange kanaler ud i havet.



Luftfoto over kanaler, pumpestation og lystbådehavn i Kramnitze.

Lokalplanens formål

Lokalplanens overordnede formål er at fastholde området til sommerhusområde, at fastlægge vejadgang til lokalplanområdet fra den private fællesvej Fyrrelunden samt muliggøre udstykning af fire sommerhusgrunde med en grundstørrelse på minimum 1200 m².

Lokalplanens indhold

Lokalplanen omfatter regulerende bestemmelser for fremtidig disponering af arealet, bebyggelsens omfang, placering og rammer for ydre fremtræden.

Lokalplanområdets anvendelse

Lokalplanområdets zonestatus fastholdes til sommerhusområde. Anvendelsen af området fastlægges til sommerhusbebyggelse, herunder annekser samt tilhørende sekundær bebyggelse.

Sekundære bygninger defineres som garager, carporte, udhuse, overdækkede terrasser og lignende mindre bygninger.

Sommerhuse i sommerhusområder må som hovedregel kun benyttes i sommerhalvåret og til kortvarige ferieophold i vinterhalvåret. Reglerne skal sikre, at sommerhusområder anvendes til rekreative formål, og har til hensigt at hindre, at sommerhusområderne udvikler sig til parcelhuskvarterer.

Helårsbeboelse i eget sommerhus

Hvis man opfylder planlovens pensionistregel, er det muligt at anvende sit sommerhus til helårsbeboelse. Der er tale om en personlig ret, som ikke ændrer sommerhusets status til helårsbolig.

Planlovens anvendelsesbestemmelser for

sommerhusområder: En bolig i et sommerhusområde må bortset fra kortvarige ferieophold m.v. ikke anvendes til overnatning i perioden fra 1. november til udgangen af februar.

Planlovens pensionistregel

I henhold til planlovens § 41 (pensionistregel) har en pensionist, der har ejet sit sommerhus i mere end et år, en personlig ret til at benytte sit sommerhus til helårsbeboelse. Ved pensionist forstås en person der har ret til at oppebære pension eller efterløn, samt en førtidspensionist, i henhold til lov om socialpension. En pensionists ægtefælle, samlever eller nært beslægtede kan sammen med pensionisten benytte boligen til helårsbeboelse. Men også andre kan bo sammen med pensionisten, hvis de hører til husstanden. Det fremgår af planlovens § 41, stk. 3-4. Bestemmelserne giver derimod ikke ret til at udleje eller udlåne en del af boligen til helårsbeboelse.

Erhverv i egen bolig

Er sommerhuset godkendt til helårsbeboelse jf. pensionistreglen, kan der drives visse former for erhverv som f.eks. dagpleje, frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed eller lign., når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvarterets præg af sommerhusområde i øvrigt fastholdes. Denne type erhverv er umiddelbart tilladt.

Mindre tekniske anlæg

Inden for lokalplanområdet kan der placeres mindre tekniske anlæg som f.eks. transformer- og affaldssorteringsstationer til kvarterets forsyning, samt anlæg, som regnvandsbassiner, nedsivningsanlæg, jordmilde-nedsivningsanlæg, jordvarmeanlæg og tilsvarende tekniske anlæg til eget brug.

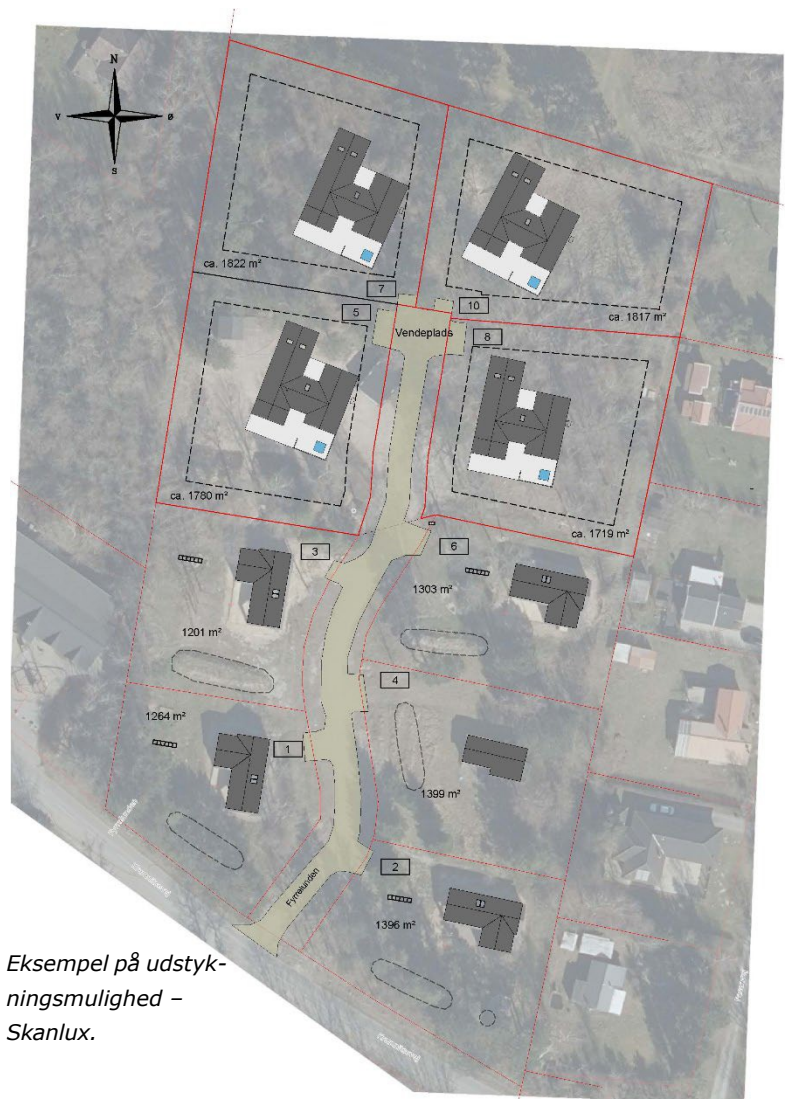
Udstykning

Lokalplanen muliggør udstykning af lokalplanområdet i fire selvstændige matrikler, med en grundstørrelse på minimum 1200 m². Lokalplanen muliggør ikke udstykning af lokalplanområdet i færre grunde end fire matrikler.

Lokalplanen giver ikke mulighed for, at der i fremtiden, efter ovennævnte udstykning er realiseret, kan ske sammenlægning af grunde eller arealoverførsel.

Inden for lokalplanområdet skal der udstykkes en intern fordelingsvej med vendeplads til de fire matrikler.

Udstykning af matrikler og privat fællesvej skal ske i overensstemmelse med princip for udstykning, som det fremgår af kortbilag 2. Se eksempel illustreret til højre.



Vej- og adgangsforhold

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Kramnitzevej ad den private fællesvej Fyrrelunden, der skal forlænges, så den fortsætter inden for lokalplanafrænsningen, som vist i princippet på kortbilag 2, og på eksemplet vist ovenfor.

Herved vil Fyrrelunden både tjene som adgangsvej og intern vej for lokalplanområdets sommerhusgrunde og for de sommerhusgrunde, der er beliggende syd for lokalplanområdet.

Ved forlængelse af Fyrrelunden, inden for lokalplanafrænsningen, skal vejen etableres med samme forhold som den eksisterende del af Fyrrelunden. Vejen Fyrrelunden har en matrikulær vejbredde på 10 m, med en kørebanebredde på minimum 5 m, der således fastholdes.

Vejen Fyrrelunden skal udformes således, at renovationskørsel er mulig. Det betyder at der skal etableres vendeplads for renovationsvogne i overensstemmelse med Lolland Kommunes regulativ for husholdningsaffald og der skal etableres fast belægning (asfalt eller fliser), hvor affaldsbeholderen skal trækkes ud til renovationsvognen.

Bebyggelsens omfang og placering

Der må kun opføres én sommerhusbolig på hver matrikel med tilhørende sekundære bygninger.

Bebyggelsesprocent

Der fastlægges en bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom på maks. 15.

Anneks

Der kan opføres et anneks inden for hver matrikel i en størrelse på op til 30 m².

Et anneks, er en fritliggende bygning, men defineres som en tilbygning til sommerhusboligen, iht. til Bygningsreglementet. Et anneks indgår derfor i beregningen af boligarealet for sommerhuset. Et anneks kan ikke opføres før et sommerhus, da der ikke kan laves en tilbygning til et sommerhus der ikke er opført endnu.

Sheltere

Der kan opføres et shelter inden for hver matrikel i en størrelse på op til 20 m². Shelteret må ikke opføres før sommerhuset er opført.

Et shelter defineres som primær bebyggelse, og er derfor underlagt de samme afstandskrav til naboskel som sommerhusboligen.

Sekundære bygninger

Der må ikke opføres sekundær bebyggelse før sommerhuset er opført.

Sekundære bygninger defineres som garager, carporte, udhuse, overdækkede terrasser og lignende mindre bygninger.

Sekundære bygninger må ikke få et omfang der dominerer i forhold til sommerhusbebyggelsen. Der kan derfor, inden for hver ejendom, maksimum opføres tilhørende sekundære bygninger på 50 % af beboelseshusets bebyggede areal.

Byggehøjde og etageantal

Sommerhuset må opføres i én etage, med en maks. bygningshøjde på 6,5 m, målt fra terræn inkl. sokkel. Terrænet defineres ved middelkoten af koterne ved bygningens hjørner.

Et anneks til sommerhuset må opføres i én etage og med en maks. højde på 4,5 meter.

Sekundære bygninger må opføres i én etage i en højde på op til 4 meter.

Tagterrasser

For at undgå, at naboer kan blive generet af evt. indbliksgener, giver lokalplanen ikke mulighed for at etablere terrasser på taget af sommerhusene, inkl. annekser, sheltere eller de sekundære bygninger.

Hævede terrasser

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at der kun må etableres hævede terrasser i tilknytning til sommerhuset. Med direkte tilknytning forstås, at terrassen er bygget sammen med sommerhuset, og at den således ikke er forbundet af en gangbro eller andet hævet gangareal. En terrasse betegnes som hævet, hvis den er mere end 30 cm over naturligt terræn. Hævede terrasser tillades i en højde op til sommerhusets gulvkote.

Ligeledes er der fastsat bestemmelse om at øvrige hævede opholdsarealer som f.eks. legehustårne, udsigtstårne, fuglekikertårne og lignende ikke er tilladt.

Bestemmelserne skal være med til at begrænse evt. indbliksgener for naboer.

Afstandskrav til nabo- og vejskel

For at sikre, at området fremstår grønt, er der fastlagt en byggelinje på 5 meter fra lokalplanområdets skel mod naboområder. Byggelinjen er vist på kortbilag 2. Mellem skel og byggelinjen må der ikke etableres nogen form for bebyggelse, shelter, hævede terrasser el. andet.

Mod naboskel og skel mod vej, hvor der ikke er fastlagt byggelinjer, skal sommerhus, herunder aneks, placeres mindst 5 meter fra skel. Sekundære bygninger som udhuse, skure og lignende mindre bygninger, samt garager og carporte, mv. kan her dog opføres med en afstand på mindst 2,5 meter fra skel.

Bebyggelse i forhold til klimaforandringer

Lokalplanområdet er beliggende i kote 0,5 – 1,25, tæt ved kysten. Området er beskyttet af Det Sydlollandske Dige og derfor ikke i risiko for oversvømmelse fra havet. Lokalplanområdets lave beliggenhed kan have en betydning for bygningers udformning eller placering i forhold til skybrud.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Materialer og udformning

Lokalplanen giver mulighed for nutidigt sommerhusbyggeri, og fastlægger derfor ikke specifikke krav til sommerhusenes udformning, facadehøjder og tagformer.

Dog fastlægger lokalplanen overordnede bestemmelser for materialevalg og farveskala, for at sikre karakteren af sommerhusområde og samtidig understøtte en visuel harmoni i bebyggelsen, inden for lokalplanområdet som helhed.

Facader og gavle skal derfor fremtræde med træbeklædning dvs. med træ, brædder af kompositmateriale eller andre typer af plasttræ, med træstruktur. ~~i nuancer.~~ Mindre dele af facader og gavle samt mindre bygninger kan dog udføres i andre materialer.

Tage på sommerhuset skal belægges med sort listedækket tagpap, grønne tage (græs, sedum o.lign.), skifer (natur og fibercement) eller tagsten (tegl og beton). På tage af sekundære bygninger kan anvendes andre materialer.

Der fastsættes bestemmelser for materialers glansgrad af respekt for områdets karakter og for at undgå blændingsgener hos naboer. Til udvendige bygningssider og tage må der, med undtagelse af vinduer, ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer.

På den følgende side er vist eksempler på byggeri, som lokalplanen giver mulighed for.



Eksempel-collage på lokalplanens mangfoldige byggemuligheder ift., sommerhustyper, materialer, farver og omfang.

Kilde: Skanlux.

Solceller og solfangere

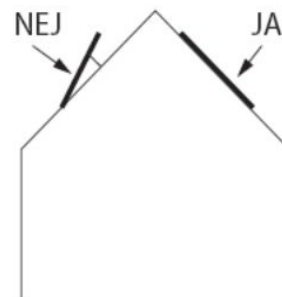
Der fastsættes bestemmelser, der skal sikre, at opsætning af solenergianlæg som solceller (til elproduktion) og solfangere (til varmeproduktion) tager hensyn til husets arkitektur og generelle fremtræden, og dermed virker så lidt skæmmende som muligt.

Solceller og lign. må ikke opsættes på terræn.

Der må opsættes solfangere, solceller og lignende energibesparende elementer, når de placeres med samme vinkel som taget eller facaden.

I nyt byggeri, ved renoveringer eller tilbygning til eksisterende bør energianlæggene indtænkes i byggeriet fra starten, så de kan indarbejdes helt i facaden eller i taget.

På mindre bygninger som garager, carporte, skure mv. med flade tage kan der opsættes solfangere og solceller på stativ, så de får en anden vinkel end tagfladen.



Solceller og lignende skal placeres i samme vinkel, som den flade de placeres på.

For at mindske blændingsgener fra ovennævnte energianlæg, skal disse have en ikke-reflekterende overflade. Opsættes anlægget med synlige rammer, skal disse fremstå sorte og matte.

Tekniske installationer

For at området ikke skal fremstå rodet, og for at fastholde den arkitektoniske kvalitet i byggeriet skal tekniske installationer som udsugning fra ventilationsanlæg, køleanlæg, varmepumper mv. inddækkes så de integreres i bebyggelsen eller placeres således, at de ikke er synlige fra vejen.

Parabolantenner og lignende skal placeres under tagrendehøjde på et sted, hvor de ikke er synlige fra vejen.

Skiltning

For at fastholde områdets karakter af sommerhusområde, er det kun tilladt at skilte i meget begrænset omfang.

Ubebyggede arealer

Parkering

Parkering skal håndteres på egen grund, som grusparkering, græsarmeringssten eller lignende permeable belægningsarter, der tillader nedsivning af regnvand. Indkørsel kan dog tillades med fast belægning.

I gældende Kommuneplan 2021-2033 er der generelt for sommerhusområder fastlagt, at der skal etableres 2 parkeringspladser pr. hus. Retningslinjen er baseret på en almindelig husstand på ca. 3-5 personer.

Da lokalplanen muliggør sommerhuse, der kan huse flere familier ad gangen, fastlægges antallet af parkeringspladser ud fra arealet af sommerhuset inkl. anneks efter følgende beregningsmodel:

- 0-100 m² minimum 2 p-pladser.
- 101-150 m² minimum 3 p-pladser.
- 151-200 m² minimum 4 p-pladser.
- 201-250 m² minimum 5 p-pladser.

- 251-300 m² minimum 6 p-pladser.

Befæstede arealer

For at mindske risikoen for oversvømmelser ved voldsomme skybrud og for at opnå størst muligt areal med natur og planter, fastlægger lokalplanen, at maks. 15 % af området's ubebyggede arealer må være befæstet areal. Det betyder, at maksimalt 15 % af de ubebyggede arealer som f.eks. opholds- og kørearealer, må befæstes med en tæt belægning, som f.eks. asfalt eller fliser, og at man i stedet skal benytte f.eks. skærver, grus eller armeringssten, som tillader nedsivning af regnvand.

Ubebyggede arealer, forstås som hele ejendommens areal undtaget det areal, der er under tag, dvs. at det ubebyggede areal er inkl. parkerings- og tilkørselsarealer.

Befæstet areal, er den del af grunden, der er forsynet med fast belægning, f.eks. i form af fliser eller asfalt.

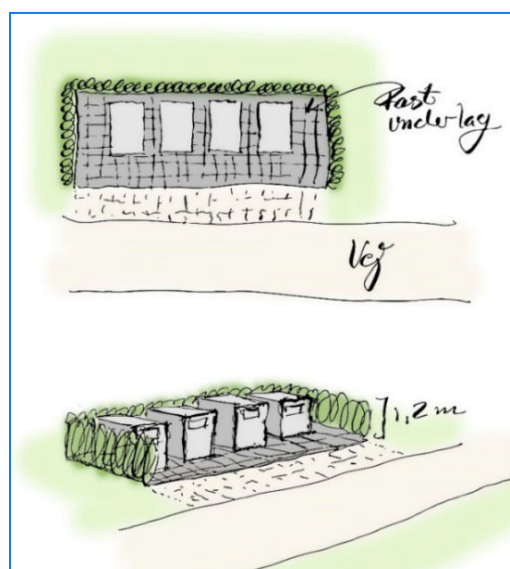
Bebygget areal, er det samlede grundareal af samtlige bygninger på en grund, inkl. småbygninger som garager, carporte, drivhuse og skure. Arealet måles til ydersiden af de(n) enkelte bygning(er). Her er ingen fradrag som ved bebyggelsesprocenten.

Tekniske anlæg

På de ubebyggede arealer kan der efter Lolland Kommunes nærmere godkendelse etableres nedsivningsanlæg, regnvandsbede, jordvarmeanlæg, og tilsvarende tekniske anlæg til brug for den enkelte ejendom.

Ligeledes kan der inden for lokalplanområdet, etableres transformerstationer, fælles affaldssortering og lignende fælles anlæg til lokalplanområdets forsyning.

Evt. plads til fælles affaldssortering skal etableres med fast belægning og visuelt afskærmes af beplantning, som vist i princippet illustreret til højre.



Princip for beplantning ved affaldsbeholdere.

Hegn og beplantning

For at sikre, at området fremstår grønt, er der fastsat en række bestemmelser om, at der kun i meget begrænset omfang må opsættes faste hegn. Faste hegn er således kun tilladt omkring terrasser og lignende opholdsarealer, der er etableret i tilknytning til sommerhuset.

I lokalplanområdets skel mod naboområder skal der etableres og opretholdes levende hegn, hvor det i skel imellem de enkelte sommerhusgrunde inden for lokalplanområdet ikke er et krav.

Omkring nye planter, på indersiden af det levende hegn i skel mod naboområder og i skel mellem de enkelte sommerhusgrunde inden for lokalplanområdet kan der tillades opsat et trådhegn i en maks. højde på 1,25 m.

Levende hegn skal bestå af de egnskarakteristiske træer og buske som fremgår af Naturstyrelsens liste over egnskarakteristisk beplantning, med undtagelse af rynket rose (hybenrose). Naturstyrelsens liste kan ses på www.plantevalg.dk.

Terrænændringer

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres nogle mindre jordvolde, der har til formål at virke afskærmende i forhold til naboområderne. Jordvoldene kan placeres i kanten af lokalplanområdet på området mellem lokalplanområdets skel mod naboområderne og den i lokalplanen fastlagte byggelinje 5 meter fra skel, som vist på kortbilag 2.

Jordvoldene må ikke være højere end 1,5 meter og må ikke have en bredde større end 3 meter. Jorden der anvendes til evt. jordvolde skal komme fra egen grund. Hvis der ønskes anvendt jord fra anden grund kan det kræve en tilladelse fra Lolland Kommune.

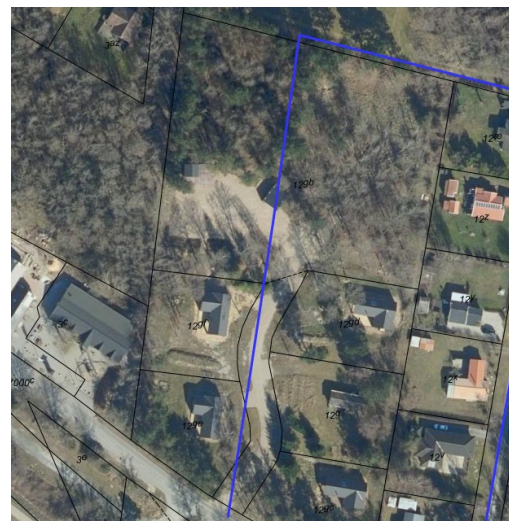
Udover de nævnte jordvolde og evt. nødvendige nedsivningsanlæg på grundene, må der ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,50 meter.

Ledningsanlæg

Der er medtaget bestemmelse om, at der skal tinglyses nødvendige deklarationer vedrørende sikring af forsyningskabler og ledninger mv.

Der er tinglyst en servitut vedrørende en vandledning, der ligger under vejarealet. Servitutten er oplistet under afsnittet servitutter.

Der ligger en drænledning midt gennem området. Ledningen er ikke tinglyst. På luftfoto til højre er vist med blå en ca. placering af drænledningen. Lolland Kommune, Park og Vej er ansvarlig for ledningen.



Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kystnærhedszonen

Der er i planloven fastsat særlige regler for planlægning inden for kystnærhedszonen, som er en 3 km bred planlægningszone langs kysten, hvor der skal redegøres for bebyggelsens visuelle påvirkning af omgivelserne.

Lokalplanområdet er beliggende inden for kystnærhedszonen, og inden for det eksisterende sommerhusområde i Kramnitze, i en afstand på 100-800 m fra kysten.

Lokalplanen muliggør sommerhusbebyggelse i 6,5 meters højde.

Lokalplanområdet er ikke synligt fra kysten, idet lokalplanområdet er beliggende bag Det Sydlolandske Dige, høj vegetation og eksisterende sommerhusbebyggelse. Lokalplanen vurderes derfor ikke at medføre byggeri eller anlægsarbejder, der visuelt vil påvirke kystlandskabet.

Lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med planlovens særlige bestemmelser for kystområderne.

Områder med særlige drikkevandsinteresser

I "Bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for området med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger og uden for disse" (Bek. nr. 1697 af 21/12/2016), er der angivet bestemmelser om, at der skal tages særlige hensyn til beskyttelse af såvel udnyttede, som ikke udnyttede grundvandsressourcer, i områder med særlige drikkevandsinteresser, samt indenfor indvindingsoplande til den almene vandforsyning, i forbindelse med den kommunale planlægning.

Lokalplanområdet ligger udenfor områder med drikkevandsinteresser og indvindingsoplande. Lokalplanen muliggør ikke etablering af virksomheder eller anlæg, der fremgår på bilag 1 i vejledningen til bekendtgørelsen eller andre virksomheder og anlæg, der vurderes at være truende for grundvandet, eller medføre risiko for grundvandsressourcerne.

Beskyttede dyre- og plantearter

Bilag IV i EU's habitatdirektiv (Bek. nr. 2091 af 12/11/2021) indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte, både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Det handler bl.a. om forbud mod ødelæggelse af yngle/rasteområder og mod at forstyrre fugle på reder. Miljøstyrelsen er myndighed på bilag IV-arterne.

Lolland Kommune har efter en besigtigelse af området ikke fundet nogle beskyttede dyre- og plantearter.

Alle danske arter af flagermus er fredede, og en række af de arter der findes på Lolland er omfattet EU-habitatdirektivets bilag IV, som særligt strengt beskyttet i deres naturlige udbredelsesområde.

De levende hegn og den tætte fyrrelund inden for kommuneplantillæggets område består af forholdsvis unge træer og buske, der er maks. 50 år gamle. Træerne vurderes dermed ikke at være gamle nok til at være levested for flagermus.

Lokalplanområdet Fyrrelunden er et meget lille område inde midt i et eksisterende gammelt sommerhusområde med mange træer. Lolland Kommune vurderer derfor, at områdets funktionalitet som rasteområde for flagermus kan opretholdes.

Lolland Kommune vurderer, at planen ikke vil medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- og rasteområder for de dyre- og plantearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Lolland Kommune henstiller til, at Miljøstyrelsen kontaktes, i fald der skal ryddes levende hegn og træer af betydning på arealet.

Museumslovgivning

Forud for igangsættelse af jordarbejder, f.eks. i forbindelse med opførelsen af nyt byggeri, skal det lokale kulturhistoriske museum inddrages efter reglerne i museumslovens kapitel 8 (LBK nr. 358 af 08/04/2014), så området kan undersøges for eventuelle fortidsminder i jorden.

Museum Lolland-Falster har i forbindelse med miljøscreeningen af planen oplyst, at der på grund af registreringer af jordfaste fortidsminder i området omkring Fyrrelunden, er risiko for at finde jordfaste fortidsminder i form af bebyggelses- og aktivitetsspor fra oldtid til middelalder.

Med udgangspunkt i dette anbefaler muset, at der gennemføres en forundersøgelse, inden der skal udføres jord- og anlægsarbejde på området.

Kommuneplan 2021-2033

Målsætninger for sommerhusområder

Lokalplanen er i overensstemmelse med målsætningerne for kommunens sommerhusområder i Kommuneplan 2021-2033. Heraf fremgår at:

- Sommerhusturismen skal styrkes ved et varieret udbud af sommerhusgrunde og gennem en forbedret vejforbindelse mellem sommerhusområderne på Lollands sydkyst.
- Sommerhusområder bør videreudvikles, så de fremstår attraktive og fortsat tiltrækker turister og besøgende, under hensyntagen til klima, natur, arkitektur, kulturarv, landskab og borgernes adgang til kysten.
- Sommerhusområder skal fremstå grønne og med et naturpræget udtryk samt sikres rekreative arealer og grønne kiler.

Kramnitze er i kommuneplanen udlagt til turistområde, hvor der skal ske en særlig indsats i forhold til udbygning af overnatningskapaciteten. Lokalplanen understøtter udviklingspotentialerne i Kramnitze ved at muliggøre moderne sommerhuse til flere familier.

Retningslinjer for sommerhusområder

I kommuneplanen er der fastsat følgende retningslinjer for planlægning af sommerhusområder:

- 5.2.4 Ved lokalplanlægning af nye sommerhusområder skal områderne sikres større rekreative arealer, der som minimum skal udgøre 30 % af det samlede areal.
- 5.2.5 I lokalplaner for nye sommerhusområder tillades som udgangspunkt en bygningshøjde på 8,5 meter og en bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom på 15 %.
- 5.2.6 I lokalplaner for nye sommerhusområder skal der ikke gives mulighed for faste hegn i naboskel. I eksisterende sommerhusområder skal naboskel som udgangspunkt bestå af levende hegn.

Retningslinje 5.2.4 skal sikre, at der ved lokalplanlægning for nye sommerhusområder planlægges for større sammenhængende rekreative arealer. Da lokalplanområdet udgør et mindre areal inden for det eksisterende store sommerhusområde i Kramnitze, hvor der i dag er udlagt store rekreative arealer, udlægges der ikke fælles rekreative arealer inden for lokalplanområdet.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje 5.2.5. og 5.2.6.

Økologisk forbindelse

I Kommuneplan 2021-2033 indgår området i de udpegede økologiske forbindelser, som vist med orange på kortet til højre.

De økologiske forbindelser er udlagt, for at sikre, at dyr og planter spredningsmuligheder ikke forringes.

Den økologiske forbindelse bliver berørt, men det vurderes, at det ikke har nogen betydning for spredning af planter og dyr inden for lokalplanområdet, idet lokalplanen sikrer, at der på de enkelte grunde er store havearealer og lokalplanen i øvrigt ikke hindrer dyr og planter mulighed for spredning.



Økologisk forbindelse

Nye kommuneplanrammer

Med lokalplanen gives der mulighed for at bygge sommerhuse i 6,5 meters højde. Dette er ikke i overensstemmelse med kommuneplanramme 381-S8, der gælder for hele sommerhusområdet i Kramnitze, hvor der gives mulighed for en byggehøjde på op til 5 meter.

Da lokalplanen ikke er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021-2033 forudsætter lokalplanens gennemførelse, at der vedtages et tillæg til kommuneplanen.

Tillæg 10 til Kommuneplan 2021-2033 omhandler alene lokalplanområdet og ændrer således afgrænsningen af den eksisterende kommuneplanramme 381-S8 Sommerhusområde ved Kramnitze, idet matrikel 12gb Tjørnebjerg, Gloslunde tages ud af denne kommuneplanramme, og udlægges til ny kommuneramme, 360-21 Sommerhusområdet Fyrrelunden, Kramnitze. Den eksisterende kommuneplanramme 381-S8 ændrer nummer til 360-S20 ved ændring af afgrænsningen.

Tillæg 10 til Kommuneplan 2021-2033 er udarbejdet sideløbende med nærværende lokalplan. Ændringer i kommuneplanens rammer fremgår af de følgende sider.

Lolland Kommune skal indkalde ideer og forslag i forbindelse med planlægningsarbejdet, når der er tale om væsentlige ændringer af kommuneplanen. Derfor blev Idéoplæg til store sommerhuse ved Fyrrelunden i Kramnitze sendt i offentlig høring fra den 11. oktober 2022 til den 6. december 2022 og der blev der afholdt borgermøde den 17. november 2022.

Der kom i alt 37 høringssvar fra borgere og foreninger med bemærkninger og indsigelser. På baggrund af de indkomne høringssvar behandlede byrådet sagen den 30. marts 2023, hvor det blev besluttet at arbejde videre med følgende muligheder for planernes indhold:

- Maksimal bygningshøjde fastsættes til 6,5 meter.
- Maksimal bebyggelsesprocent på 15 % for den enkelte grund, og ingen øvre grænse for sommerhusenes maksimale størrelse.
- Der fastlægges ikke krav om 30 % fælles rekreative arealer inden for lokalplanområdet.
- Der skal være mulighed for at etablere støjdæmpende foranstaltninger, hvis grundejer ønsker det.

Nuværende kommuneplanramme:

Rammenummer: 381-S8.

Rammenavn: Sommerhusområde ved Kramnitze.

Anvendelsesbestemmelser:

Sommerhusområde og enkeltstående butikker til områdets forsyning. Dagligvarebutikker maks. 1.000 m² og udvalgswarebutikker maks. 250 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgswarebutikker: maks. 1.500 m².

Omfang og udformning:

Bebyggelsesprocent: Maks. 15 for den enkelte ejendom.

Maks. etager: 1.

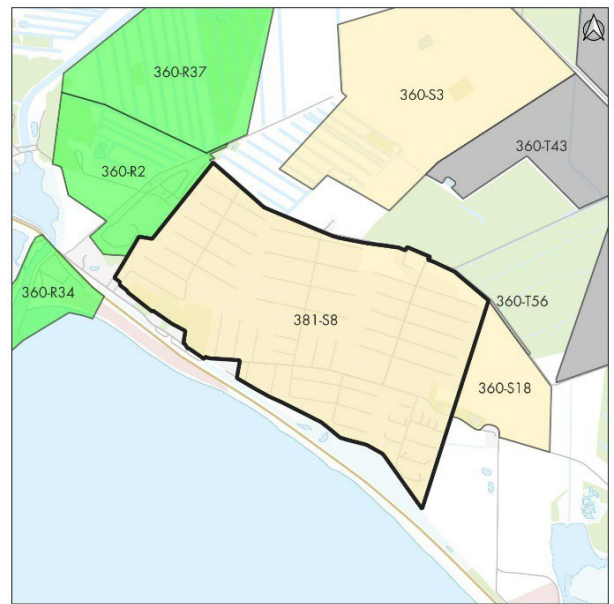
Maks. bebyggelseshøjde: 5 meter.

Zonestatus: Sommerhusområde.

Lokalplaner og byplanvedtægter:

381-45 Sommerhusområde Vibelunden i Kramnitse

360-50 Helårsbeboelse i sommerhuse for pensionister



Kommuneplanramme 381-S8.

Ny kommuneplanramme:

Rammenummer: 360-S20

Rammenavn: Sommerhusområde ved Kramnitze.

Anvendelsesbestemmelser:

Sommerhusområde og enkeltstående butikker til områdets forsyning. Dagligvarebutikker maks. 1.000 m² og udvalgswarebutikker maks. 250 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgswarebutikker: maks. 1.500 m².

Omfang og udformning:

Bebyggelsesprocent: Maks. 15 for den enkelte ejendom.

Maks. etager: 1.

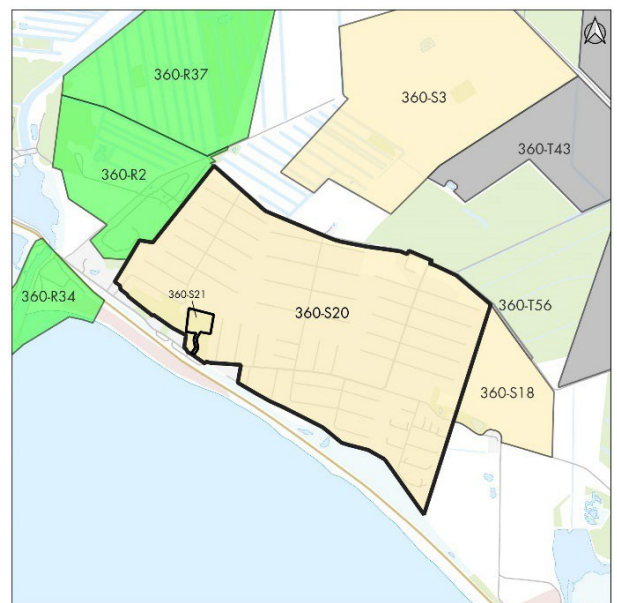
Maks. bebyggelseshøjde: 5 meter.

Zonestatus: Sommerhusområde.

Lokalplaner og byplanvedtægter:

381-45 Sommerhusområde Vibelunden i Kramnitse

360-50 Helårsbeboelse i sommerhuse for pensionister



Kommuneplanramme 360-S20

Ny kommuneplanramme:

Rammenummer: 360-S21.

Rammenavn: Sommerhusområdet Fyrrelunden.

Anvendelsesbestemmelser:

Sommerhusområde.

Omfang og udformning:

Bebyggelsesprocent: Maks. 15 for den enkelte ejendom.

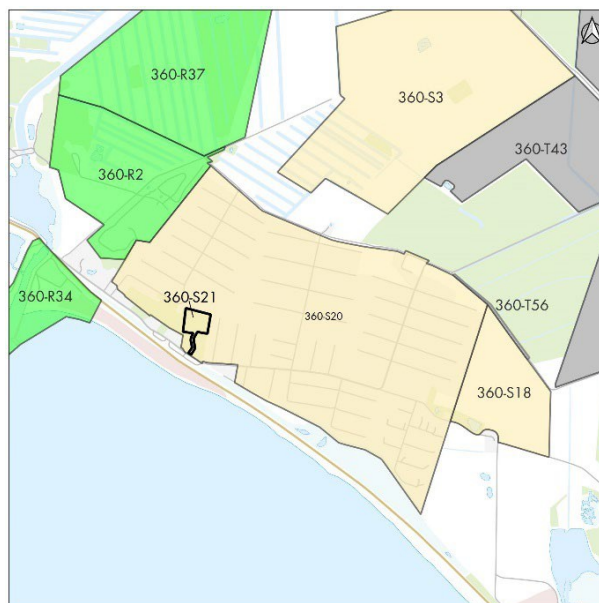
Maks. etager: 1.

Maks. bebyggelseshøjde: 6,5 meter.

Zonestatus: Sommerhusområde.

Lokalplaner og byplanvedtægter:

Lokalplan 360-156 Sommerhusområdet Fyrrelunden.



Ny kommuneplanramme 360-S21

Temalokalplan 360-50

Det aktuelle lokalplanområde indgår i et område, der er omfattet af Temalokalplan 360-50- Helårsbeboelse i sommerhuse for pensionister, vedtaget af Lolland Kommune den 17. januar 2013. Temalokalplanen er overflødig inden for lokalplanområdet, idet muligheden for helårsbeboelse for pensionister, der opfylder planlovens pensionistregel, også vil være gældende inden for afgrænsningen af nærværende lokalplan.

Temalokalplan 360-50 aflyses for det aktuelle lokalplanområde, med lokalplanens endelige vedtagelse.

Servitutter

Der er ikke tinglyst servitutter inden for lokalplanområdet, som skønnes at være i modstrid med lokalplanens bestemmelser.

Følgende servitutter er tinglyst inden for lokalplanområdet, og er fortsat gældende:

Dokument-tekst	Dato/løbenummer	Bemærkninger
Dok. om færdselsret mv.	03.07.1957-2832-32	Vejret.
Kendelse i Landvindingssag: Rødby Fjord	26.09.1974-8008-32-S0001, senest påtegnet 30.09.2015 08:16:43	Partsfordeling og vedtægt for Landvindingslaget Rødby Fjord.
Partsfordeling for Det Lollandske Digelag.	11.08.1978_9005-32	Bestemmelse om betaling til Det Lollandske Digelag.
Det Lollandske Digelag.	24.08.2017-1009112518	Vedtægter for Det Lollandske Digelag.
Vedtægter for Det Lollandske Digelag	25.09.2017-1009194555	Digelagets drift og betaling mv.

Lolland Vand A/S	12.01.2022-1013554013	Vandledninger og tekniske anlæg. Servitutten omhandler en vandledning der ligger i vejarealet.
------------------	-----------------------	--

Miljøforhold

Støj

Støj fra sommerhuse er som udgangspunkt ikke støjende anvendelse i miljømæssig sammenhæng. Der kan derfor i henhold til planloven ikke stilles krav om støjdæmpende foranstaltninger, som f.eks. støjskærm eller lignende, i en lokalplan. Der kan heller ikke stilles krav til, om f.eks. festlige eller støjende aktiviteter skal foregå indendørs eller i et bestemt tidsrum.

Drives der virksomhed på ejendommen, så må virksomheden ikke give anledning til væsentlige støjgener. Ved vurderingen tages der udgangspunkt i de af Miljø- og Fødevareministeriet fastsatte vejledende støjgrænser, med de muligheder der findes for at lave en konkret vurdering af den enkelte virksomhed.

Midlertidige støvende, støjende og vibrationsfrembringende aktiviteter, herunder bygge- og anlægsarbejder skal ske i overensstemmelse med Lolland Kommunes "Forskrift for midlertidige støjende, støvende eller vibrationsfrembringende aktiviteter", der kan findes på lolland.dk. Forskriften er udarbejdet i henhold til Miljøaktivitetsbekendtgørelsens § 20, stk. 2. (bek. nr. 844 af 23/06/2017).

Forurenet jord

Lokalplanområdet er ikke omfattet af forureningskortlagte arealer, og er ikke områdeklassificeret. Opdages der jordforurening i forbindelse med byggeri og anlæg, skal arbejdet under alle omstændigheder standses og kommunen underrettes, i henhold til jordforureningsloven, § 71 (LBK nr. 282 af 27/03/2017).

Spildevand og regnvand

Lokalplanområdet ligger inden for afgrænsningen af Lolland Kommunes Spildevandsplan 2017-2027, vedtaget af byrådet d. 22. juni 2017, hvor følgende forhold på nuværende tidspunkt er gældende:

Området er kloakeret med vakuumsystem til toiletspildevand (sort spildevand), mens vand fra køkken, bad og vaskemaskiner (gråt spildevand), samt eventuelt vand fra pool, spa eller svømmebassin skal nedsives på egen grund. Nedsivning af spildevand og regnvand må ikke give gener på naboarealer. Et alternativ til nedsivning er at opsamle gråt spildevand i samletanke, der løbende tømmes.

Regnvand fra tage og andre befæstede overflader skal håndteres på egen grund og skal nedsives via faskiner, regnbæde eller lignende.

Området ligger lavt, ca. 0,5 -1,25 m over havet, og det terrænnære grundvand står generelt højt i området. Ifølge Lolland Kommunes spildevandsmyndighed kan det derfor blive nødvendigt, at nedsivningsanlæg til gråt spildevand skal laves som hævede anlæg for at kunne overholde minimumsafstanden på mindst 1 m fra sivedrænene til højeste grundvandsstand. På hver sommerhusgrund skal der derfor være plads til at etablere et hævet nedsivningsanlæg, som må forventes at have en betydelig størrelse, hvis det hører til et sommerhus med plads til mange personer.

Der er fastsat en række afstandskrav til nedsivningsanlæg til spildevand og regnvand, som det fremgår af faktaboksen her til højre.

Der ligger et dræn gennem området, som beskrevet i tidligere afsnit vedr. ledninger. Afstandskrav på mindst 5 meter mellem dræn og nedsivningsanlæg til gråt husspildevand skal overholdes.

Afstandskrav til nedsivningsanlæg

Afstand til	Nedsivningsanlæg til spildevand (A)	Nedsivningsanlæg (faskiner) til regnvand
Brønde med drikkevandskvalitet	300 m 75 m (B)	25 m
Brønde <i>uden</i> drikkevandskvalitet	150 m 75 m (B)	-----
Vandløb, sø, havet, dræn, grøft og mose	25 m 5 m (C)	25 m 5 m (C)
Højeste grundvandsspejl	2,5 m 1,0 m (D)	*1,0 m
Skel/vej	*5 m	*2 m
Bygninger	*5 m	*5 m *2 m (G)
Nedsivningsanlæg for spildevand	*50 m (E) *10 m (F)	*2 m
Træer og anden bevoksning	*3-6 m	*3-6 m
Skråning over 250 promille	*25 m	*25 m

* Vejledende afstandskrav

A) Spildevand: husspildevand og/eller klorholdigt spildevand

B) Afstanden kan nedsættes til 75 m hvor de hydrogeologiske forhold er gunstige, og hvor brønden forsyner under 10 huse

C) Hvis afstande er mindre en 25 m udstedet tilladelsen som en udledningstilladelse

D) Afstand mellem bund af nedsivningsanlæg og højeste grundvandsspejl skal, så vidt muligt, være 2,5 m, dog aldrig under 1,0 m

E) Afstanden til andre nedsivningsanlæg til husspildevand, skal så vidt mulig være 50 m, hvilket dog ofte ikke er muligt i sommerhusområder

F) Afstanden til nedsivningsanlæg til klorholdigt spildevand, fra spabad mv., skal så vidt mulig være 10 m

G) Hvis bygningen ikke er til beboelse og er uden kælder

Varme

Området er ikke omfattet af Lolland Kommunes fjernvarmeplan. Der kan derfor etableres alternativ energiforsyning som jordvarme, solfangere og lignende.

El

Elforsyning leveres af Cerius.

Vand

Vandforsyning til lokalplanområdet sker fra fælles vandforsyningsnet.

Affald

Affaldshåndteringen i lokalplanområdet skal ske efter affaldsbekendtgørelsen (Bek. nr. 2512 af 10/12/2021), affaldsaktørbekendtgørelsen (Bek. nr. 1536 af 16/12/2022) og de i Lolland Kommune gældende affaldsregulativer.

Grundejerforening

Lokalplanen har ikke fastlagt nogle bestemmelser om medlemskab af en grundejerforening.

Hvis en lokalplan skal stille krav om pligt til indmeldelse i en eksisterende grundejerforening, er det en forudsætning at den enkelte grundejer ikke må pålægges større forpligtelse i relation til grundejerforeningen, end der kunne være pålagt ved krav i en lokalplan om oprettelse af en ny grundejerforening. Det vil bl.a. sige, at der må ikke være forskel på opgaverne, som en ny grundejerforening ville kunne have for den lokalplanlagte område og opgaverne som den eksisterende grundejerforening har.

Idet der i lokalplanen for Fyrrelunden ikke udlægges større rekreative fællesarealer vil der være markant forskel på opgaverne i de to områder, og grundejerne i Fyrrelunden vil derfor blive pålagt byrder udover hvad de normalt ville kunne få. Det er derfor ikke muligt i lokalplanen, at stille krav om pligt til indmeldelse i den eksisterende grundejerforening.

De nye sommerhusejere inden for lokalplanområdet vil dog have mulighed for at lave deres egen grundejerforening og/eller at indgå en frivillig aftale med Grundejerforeningen Kramnitze om at blive tilmeldt denne.

Miljøvurdering

Ifølge miljøvurderingsloven (LBK nr. 4 af 03/01/2023) skal der foretages en miljøvurdering af planer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Der er foretaget en screening af lokalplanen og kommuneplantillægget og på den baggrund har Lolland Kommune besluttet følgende jf. § 10:

Der foretages ikke en miljøvurdering af lokalplanen og kommuneplantillægget, idet planerne omhandler ændringer af en eksisterende plan, og omfatter et mindre område på lokalt plan, hvor planerne ikke vurderes at danne grundlag for byggeri og anlæg, der medfører en væsentlig påvirkning af miljøet jf. § 10 i miljøvurderingsloven (LBK nr. 4 af 03/01/2023).

Lokalplan 360-156

For et område til sommerhusformål – til bebyggelse med sommerhuse

I henhold til planloven (LBK nr. 1157 af 01/07/2020 med senere ændringer) fastlægges følgende bestemmelser for det, i § 2, nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål

- 1.1 Lokalplanen har til formål, at;
- fastholde området til sommerhusområde,
 - muliggøre udstykning af 4 sommerhusgrunde på minimum 1200 m²,
 - udlægge vejadgang fra Fyrrelunden, matrikel 12gb Tjørnebjerg, Gloslunde.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matrikelnummer 12gb Tjørnebjerg, Gloslunde, samt de parceller der efter lokalplanens endelige vedtagelse udstykkes fra den nævnte ejendom.
- 2.2 Det samlede lokalplanområde er beliggende i sommerhusområde.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Inden for lokalplanområdet må kun opføres eller indrettes bebyggelse til sommerhusformål.
- 3.2 Lolland Kommune kan tillade, at der på ejendomme, der er godkendt til helårsbeboelse, drives en sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelsesområder under forudsætning af;
- at, virksomheden udøves af den, som bebor ejendommen, uden ansatte,
 - at, virksomheden ikke ændrer ejendommens karakter af sommerhus,
 - at, virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende,
 - at, virksomheden ikke medfører særlig trafikbelastning eller parkeringsbehov.
- 3.3 Inden for lokalplanområdet kan der placeres mindre tekniske anlæg som f.eks. transformer- og affaldssorteringsstationer til kvarterets forsyning samt anlæg som regnvandsbassiner, nedsivningsanlæg, jordvarmeanlæg og tilsvarende tekniske anlæg til eget brug.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Inden for lokalplanområdet kan der ske udstykning af fire selvstændige matrikler på minimum 1200 m² samt areal til vej. Udstykning af lokalplanområdet i færre matrikler end fire er ikke tilladt ligesom sammenlægning af grunde heller ikke er tilladt.

§ 5 Vej- og adgangsforhold

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske via den eksisterende private fællesvej Fyrrelunden. Vejen Fyrrelunden skal forlænges og udformes så den både får funktion som adgangsvej til lokalplanområdet og som intern fordelingsvej, som vist i princippet på kortbilag 2.

- 5.2 Vejen Fyrrelunden har en matrikulær vejbredde på 10 m, med en kørebanebredde på minimum 5 m, der fastholdes. Ved forlængelse af vejen inden for lokalplanafgrænsningen skal vejen etableres med samme forhold.
- 5.3 Der skal der etableres vendeplads således at renovationskørsel er mulig i overensstemmelse med Lolland Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Der må kun opføres én sommerhusbolig på hver matrikel med tilhørende sekundære bygninger.
- 6.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 15.
- 6.3 Der må kun opføres ét anneks inden for hver matrikel i en størrelse på op til 30 m².
- 6.4 Der kan opføres ét shelter inden for hver matrikel i en størrelse på op til 20 m².
- 6.5 Der må ikke opføres sekundær bebyggelse før sommerhuset er opført. Sekundære bygninger defineres som garager, carporte, udhuse, overdækkede terrasser og lignende mindre bygninger.
- 6.6 Inden for hver ejendom, må der maksimum opføres tilhørende sekundære bygninger svarende til 50% af sommerhusets bebyggede areal.
- 6.7 Sommerhuse må kun opføres i én etage, med en maks. bygningshøjde på 6,5 m, målt fra terræn inkl. sokkel. Terrænet defineres ved middelkoten af koterne ved bygningens hjørner.
- 6.8 Et anneks til sommerhuset må opføres i én etage og med en maks. højde på 4,5 meter.
- 6.9 Sekundær bebyggelse må opføres i én etage, i en højde på op til 4 meter.
- 6.10 Der må ikke etableres tagterrasser på taget af sommerhusene, heller ikke på sekundære bygninger.
- 6.11 Der må kun etableres hævede terrasser i tilknytning til sommerhuset. Med direkte tilknytning forstås, at terrassen er bygget sammen med sommerhuset, og at den således ikke er forbundet af en gangbro eller andet hævet gangareal. En terrasse betegnes som hævet, hvis den er mere end 30 cm over naturligt terræn. Hævede terrasser tillades i en højde op til sommerhusets gulvkote.
- 6.12 Hævede opholdsarealer som f.eks. legehustårne, udsigtstårne, fuglekikkertårne og lignende er ikke tilladt.
- 6.13 Der fastlægges en byggelinje på 5 meter fra lokalplanområdets skel mod naboområder. Mellem skel og byggelinjen må der ikke etableres nogen form for bebyggelse, shelter, hævede terrasser el. andet. Byggelinjen fremgår af kortbilag 2.
- 6.14 Mod naboskel og skel mod vej, hvor der ikke er fastlagt byggelinjer, skal sommerhus, herunder anneks, placeres mindst 5 meter fra skel. Sekundære bygninger som garager, carporte, udhuse, skure og lignende mindre bygninger mv. kan her dog opføres i en afstand af mindst 2,5 meter fra skel.
- 6.15 Mindre transformerstationer, pumpestationer, affaldssorteringsstationer eller lign. tekniske anlæg, der er nødvendige for områdets forsyning, kan placeres inden for hele

lokalplanområdet i umiddelbar tilknytning til vej.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

Bebyggelse

- 7.1 Al bebyggelse skal gives en ydre fremtræden, så der skabes en fin sammenhæng i området. Det betyder bl.a. at:
- 7.2 Til udvendige facader og gavle skal anvendes træbeklædning dvs. træ, brædder af kompositmateriale eller andre typer af plastmateriale med træstruktur. Mindre dele af facaderne samt mindre bygninger, som f.eks. udhuse, kan tillades udført i et andet materiale.
- 7.3 Tage skal beklædes med sort listedækket tagpap, grønne tage (græs, sedum o.lign.), skifer (natur og fibercement) eller tagsten (tegl og beton). På tage af sekundære bygninger kan anvendes andre materialer.
- 7.4 Alle udvendige bygningssider samt sokler skal fremtræde i naturlige farver som jordfarver eller en blanding af disse. Til døre, vinduesrammer, skodder og mindre bygningsdele er andre farver også tilladt.
- 7.5 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer, bortset fra vinduer, med et glanstal på over 5 efter Dansk Standard (DS/EN ISO 2813).

Solceller og solfangere

- 7.6 Der må opsættes solfangere, solceller og lignende energibesparende elementer på såvel tagflader og facader, når dette sker på en måde, der er indpasset med arkitekturen som helhed. Solceller og lign. må ikke opsættes på terræn.
- 7.7 Solfangere og solceller skal integreres i facaden eller tagfladen eller monteres på facaden eller tagfladen i samme vinkel som den flade de placeres på (de må ikke hæves op fra fladen i en anden vinkel).
- 7.8 Ved opsætning af solfangere og solceller på tage skal de placeres under hensyn til kviste, tagvinduer, skorstene mv. og på tage med tagsten af tegl og beton, skal der friholdes mindst 2 rækker tagsten øverst, nederst og i siderne.
- 7.9 Det skal sikres, at solfanger- og solcelleanlægget er anti-refleksbehandlet så det ikke medfører blændingsgener for naboer og forbipasserende. Opsættes anlægget i synlige rammer, skal disse være matte og sorte.
- 7.10 På mindre bygninger som garager, carporte, skure mv. med flade tage kan der opsættes solfangere og solceller på stativ, så de får en anden vinkel end tagfladen. I disse tilfælde medregnes solcelleanlægget i bygningens samlede højde.

Tekniske installationer

- 7.11 Tekniske installationer som udsugning fra ventilationsanlæg, køleanlæg, varmepumper og lignende skal inddækkes så de integreres i bebyggelsen eller placeres således, at de ikke er synlige fra vejen.
- 7.12 Parabolantenner og lignende skal placeres under tagrendehøjde på et sted, hvor de ikke er synlige fra vejen.

§ 8 Skiltning

- 8.1 Ingen form for skiltning må finde sted på private matrikler udlagt i lokalplanen. Undtaget er dog:
- Almindelige navne- og nummerskiltning ved postkasse og/eller på dør.
 - Mindre "til salg" skilt på den konkrete sommerhusgrund der er til salg.
 - Ved udlejningssommerhuse og erhverv på egen grund, kan der tillades et mindre skilt/klistermærke eller lign. med oplysning om udlejningsbureau eller erhverv. Skiltet skal være opsat på postkasse og/eller i vindue med facade til ankomstvej.

§ 9 Ubebyggede arealer og hegning

- 9.1 Der skal etableres parkeringspladser på egen grund, beregnet ud fra ud fra arealet af sommerhuset inkl. anneks. efter følgende beregningsmodel:
- 0-100 m² minimum 2 p-pladser.
 - 101-150 m² minimum 3 p-pladser.
 - 151-200 m² minimum 4 p-pladser.
 - 201-250 m² minimum 5 p-pladser.
 - 251-300 m² minimum 6 p-pladser.
- 9.2 Parkeringspladser skal etableres som grusparkering, i græsarmeringssten eller lignende, der tillader nedsivning af regnvand. Indkørsel kan dog tillades med fast belægning.
- 9.3 Det ubebyggede areal må ikke have en befæstningsgrad over 15%. Det vil sige maksimalt 15% af det ubebyggede areal må være belagt med en fast belægning som f.eks. fliser eller asfalt, som ikke tillader nedsivning af regnvand.
- 9.4 På de ubebyggede arealer kan der efter Lolland Kommunes nærmere godkendelse etableres regnvandsbede, nedsivningsanlæg, jordvarmeanlæg og lignende tekniske anlæg til eget brug. Dog tillades ikke etablering af solceller eller solfangere på terræn.
- 9.5 Inden for lokalplanområdet kan der etableres en fælles plads til affaldssortering. Pladsen skal etableres med fast belægning og visuelt afskærmes af beplantning.
- 9.6 Belysning af parkeringsarealer, indkørsler og privat fællesvej, må kun udføres på lave standere, maks. 2 meter.
- 9.7 Parkering af last-, flytte-, fragtbiler, busser og lignende samt henstilling af campingvogne, skurvogne, både og lignende er ikke tilladt inden for lokalplanområdet.
- 9.8 Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,50 meter. Evt. hævede nedsivningsanlæg kan dog tillades i en større højde end 0,5 meter.
- 9.9 Der kan uanset bestemmelsen i § 9.8 etableres jordvolde i en maks. højde på 1,5 meter og med en maks. bredde på 3 meter på området mellem 1 meter fra lokalplanområdets skel mod naboområder og den i § 6.14 fastlagte byggelinje på 5 meter fra skel.
- 9.10 I lokalplanområdets skel mod naboområder skal der etableres og opretholdes levende hegn. På indersiden af det levende hegn kan der tillades opsat et trådhegn i en maks. højde på 1,25 m.

- 9.11 I skel imellem de enkelte sommerhusmatrikler inden for lokalplanområdet må der etableres og opretholdes levende hegn, men det er ikke et krav.
- 9.12 Faste hegn, som f.eks. plankeværk, raftehegn, mur eller lignende er ikke tilladt inden for lokalplanområdet. Dog kan der opsættes faste hegn omkring terrasser og lignende opholdsarealer, der er etableret i tilknytning til sommerhuset.
- 9.13 Der kan opsættes trådhegn, som dyrehegn, i en maks. højde på 1,25 m omkring nye planter og i skel mellem de enkelte sommerhusmatrikler inden for lokalplanområdet. Pigtrådshegn, støbehegn og lignende hegn, der kan skade områdets dyrevildt, er ikke tilladt.
- 9.14 Levende hegn skal bestå af egnskarakteristiske træer og buske med undtagelse af rynket rose (hybenrose). Naturstyrelsens liste over egnskarakteristisk beplantning kan ses på www.plantevalg.dk.

§ 10 Ledningsanlæg

- 10.1 Der forudsættes tinglyst nødvendige deklarationer vedrørende sikring mv. af forsyningskabler og -ledninger.

§ 11 Miljøforhold

- 11.1 Ingen form for virksomhed i lokalplanområdet må give anledning til væsentlige støjgener. Ved vurderingen tages der udgangspunkt i de af Miljø- og Fødevareministeriet fastsatte vejledende støjgrænser, med de muligheder der findes for at lave en konkret vurdering af den enkelte virksomhed.
- 11.2 Opdages der jordforurening i forbindelse med byggeri og anlæg, skal arbejdet standses og kommunen underrettes i henhold til lov om forurennet jord, § 71 (LBK nr. 282 af 27/03/2017).

§ 12 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 12.1 Før ny bebyggelse tages i brug, skal de for den pågældende bebyggelse nødvendige parkeringsarealer være etableret i overensstemmelse med §§ 9.1 og 9.2.

§ 13 Ophævelse af hidtil gældende temalokalplan

- 13.1 Temalokalplan 360-50, vedtaget af Lolland Kommune den 17. januar 2013 ophæves, for den del af området, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§ 14 Tilladelser efter anden lovgivning

- 14.1 Forud for igangsættelse af jordarbejder, f.eks. i forbindelse med opførelse af nyt byggeri, skal det lokale kulturhistoriske museum inddrages efter reglerne i museumslovens kapitel 8 (LBK nr. 358 af 08/04/2014).
- 14.2 Etablering af vejadgang til den enkelte matrikel kræver tilladelse fra Lolland Kommunes vejmyndighed, Park og Vej.
- 14.3 Ved renovering, bygge- og anlægsarbejde skal Lolland Kommune kontaktes med henblik på at afklare om eller i hvilket omfang der skal gives byggetilladelse til de påtænkte arbejder.

§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

- 15.1 Efter Lolland Kommunes endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, kan ejendomme, der omfattes af planen, ifølge planloven § 18 (LBK nr. 1157 af 01/07/2020), udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

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

Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg mv., der er indeholdt i planen.

Lolland Kommune 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 fastholdt ved lokalplanen.

Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kræver tilvejebringelse af en ny lokalplan.

§ 16 Vedtagelsespåtegning

- 16.1 Forslag til Lokalplan 360-156 er vedtaget af Lolland Kommune den 30. november 2023 i henhold til planloven § 24 (LBK nr. 1157 af 01/07/2020).



Holger Schou Rasmussen
Borgmester



Thomas Knudsen
Kommunaldirektør

Forslag til Lokalplan 360-156 var fremlagt i offentlig høring fra den 6. december 2023 til den 31. januar 2024.

- 16.2 Lokalplan 360-156 er endeligt vedtaget af Lolland Kommune den 4. april 2024 i henhold til planloven § 27 (LBK nr. 1157 af 01/07/2020).



Holger Schou Rasmussen
Borgmester



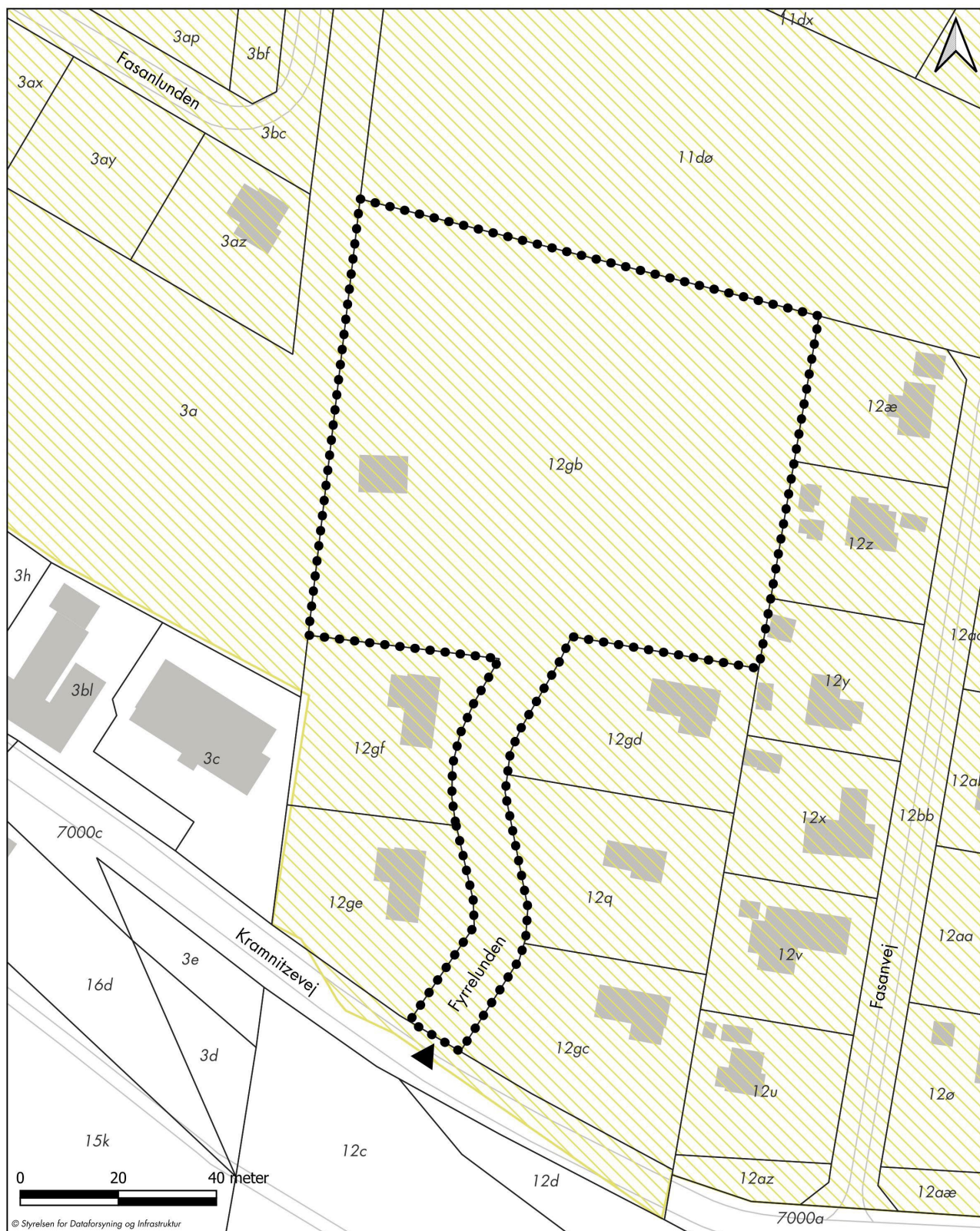
Thomas Knudsen
Kommunaldirektør

Lokalplanens retsvirkninger træder i kraft ved offentlig bekendtgørelse af den endelig vedtagne plan den 24. april 2024.

Mindretalsudtalelse:

Lokallisten Lolland stemmer imod, da der ikke lyttes til borgerne.

Enhedslisten stemmer imod, idet store sommerhuse skal placeres i egne områder, da det den eneste måde hvorpå forholdene kan blive tilfredsstillende for brugere af små familiesommerhuse såvel som for brugere af de store udlejningssommerhuse.



© Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur



Jernbanegade 7
4930 Maribo
Tlf.: 54 67 67 67

Planteamet, Fruegade 7, 4970 Rødby
E-mail: tmm@lolland.dk
Telefon nr: 54 67 67 67

Lokalplan 360-156 Sommerhusområde Fyrrelunden ved Kramnitze
Kortbilag 1 - Eksisterende forhold

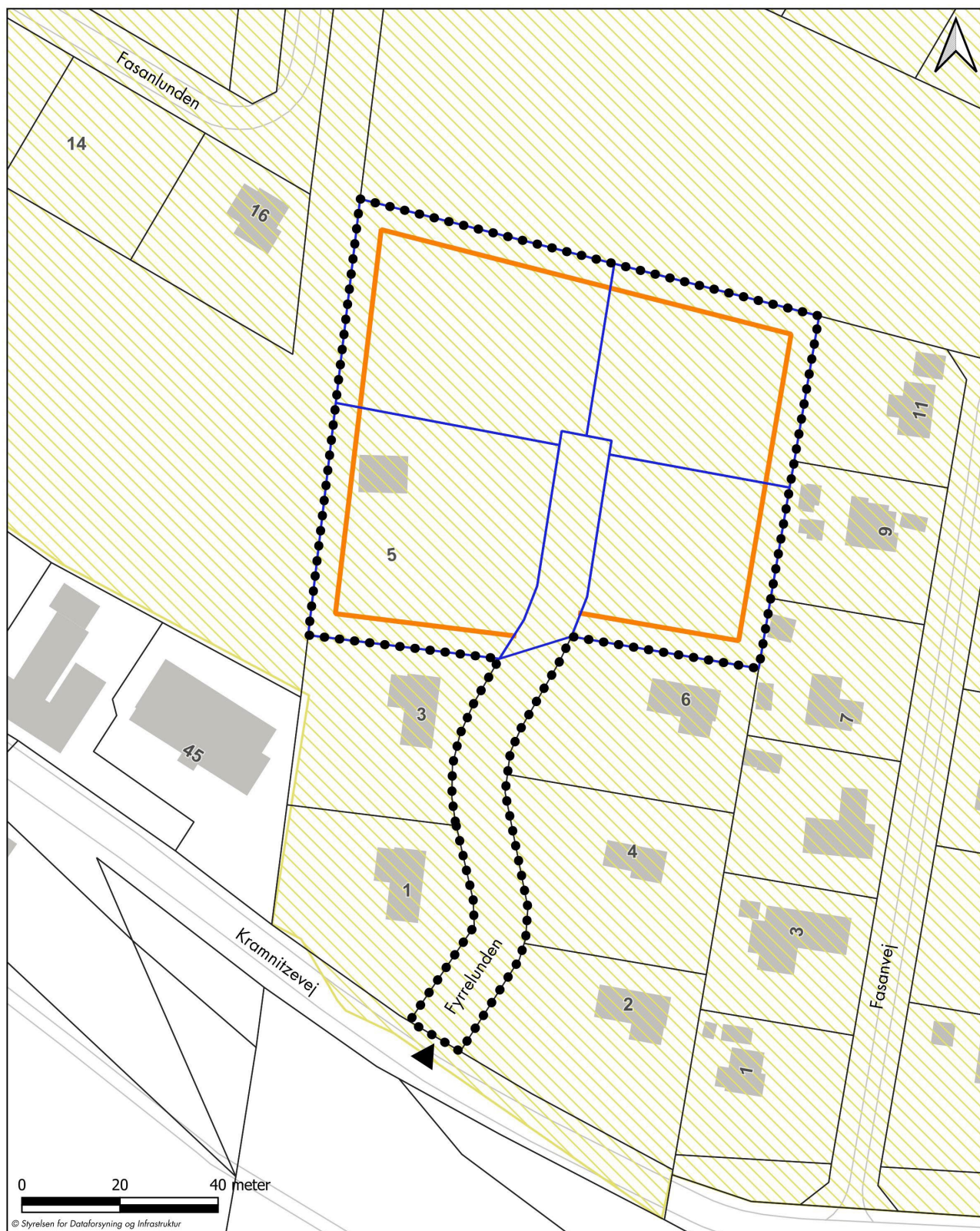
Dato: 17/10/2023

Mål: 1:1.000

Sags id.: xxx

Tegnforklaring

- Lokalplanområde
- 12gf Matrikel og matr.nr.
- ▶ Vejadgang
- Eksisterende bygning
- Sommerhusområde



© Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur



lollandkommune

Jernbanegade 7
4930 Maribo
tlf.: 54 67 67 67

Planteamet, Fruegade 7, 4970 Rødby
E-mail: tmm@lolland.dk
Telefon nr: 54 67 67 67

Lokalplan 360-156 Sommerhusområde Fyrrelunden ved Kramnitze
Kortbilag 2 - Planens forhold

Dato: 17/10/2023

Mål: 1:1.000

Sags id.: xxx

Tegnforklaring

●●● Lokalplanområde

■ Eksisterende bygning

■ Sommerhusområde

□ Udstykning (princip)

— Byggelinje 5 m fra skel

► Vejadgang

4 Eksisterende husnummer

Hvad er en lokalplan?

Indhold

En lokalplan er en plan, hvori Lolland Kommune kan fastsætte bindende bestemmelser for et områdes fremtidige anvendelse, udstykning, placering og udformning af bebyggelse, materialer, beplantning, vej- og stiforhold mv.

Lokalplanen er bindende for den enkelte grundejer, men omhandler kun fremtidige forhold og giver ikke grundejerne handlepligt.

Tilvejebringelse

Lolland Kommune kan til enhver tid lave lokalplaner, men der skal altid være en lokalplan, inden et større byggeri, anlægsarbejde eller nedrivning kan sættes i gang. Lokalplanen må ikke stride mod kommuneplanen. Er der modstrid, skal kommuneplanen ændres med et tillæg først.

Offentlig høring

Et forslag til lokalplan, skal lægges frem til offentlig høring, hvor borgere og myndigheder kan komme med ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget.

Lolland Kommune behandler de modtagne bemærkninger og indsigelser og beslutter, i hvilket omfang de skal imødekommes. Lolland Kommune vedtager forslaget endeligt og bekendtgør herefter planen på kommunens hjemmeside.

Midlertidige retsvirkninger

Når et lokalplanforslag er offentliggjort, må ejendomme ikke bebygges eller udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige lokalplans indhold. Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for at komme med indsigelser mod eller ændringsforslag til lokalplanforslaget er udløbet, kan Lolland Kommune give tilladelse til, at en ejendom bebygges eller udnyttes efter forslaget, hvis det er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der er tale om et byggearbejde mv., der ikke er lokalplanpligtig efter planlovens § 13, stk. 2. Det er desuden en forudsætning, at ingen statslig myndighed har modsat sig, at lokalplanen vedtages endeligt. Dette gælder i tiden, indtil den endeligt vedtagne og godkendte lokalplan er offentliggjort - dog højst et år efter lokalplanforslagets offentliggørelse.

Endelige retsvirkninger

Efter Lolland Kommunes endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

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

Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af anlæg mv., der er indeholdt i planen.

Dispensationer

Lolland Kommune kan dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke strider mod principperne i lokalplanen – som f.eks. anvendelses- og formålsbestemmelserne. Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kræver tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Lokalplanen er udarbejdet af Lolland Kommune i samarbejde med Skanlux.



Lolland Kommune
Torvet 3
4930 Maribo
Tlf. 54 67 67 67
www.lolland.dk