



GULDBORGSUND

LOKALPLAN

110

HESNÆS

LANDSBY OG FISKERLEJE - BEVARING OG FORNYELSE



GULDBORGSUND KOMMUNE
AUGUST 2008

Hvad er en lokalplan?

Tilvejebringelse

Byrådet står for tilvejebringelse af lokalplaner, eventuelt i samarbejde med de, der har interesse i at udføre anlægs- og byggearbejder for det pågældende område. Byrådet skal tilvejebringe en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, når der påtænkes anlægs- og byggearbejder og for at sikre bevaringsværdige bygninger og kulturmiljøer.

Offentliggørelse

Når Byrådet har vedtaget et forslag til lokalplan, skal dette offentliggøres sammen med oplysning om indsigelsesfristen, som skal være mindst 8 uger.

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

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan Byrådet vedtage forslaget endeligt. Efter vedtagelsen foretages offentlig bekendtgørelse af planen, og der fremsendes skriftlig underretning til ejerne, de, der har fremsat indsigelser, foreninger og myndigheder.

Indhold

En lokalplan må ikke indeholde bestemmelser i strid med en kommuneplan.

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

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

Retsvirkninger

Når et forslag til lokalplan er offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ikke anvendes eller bebygges 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 planen, efter at den er endeligt vedtaget og bekendtgjort.

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

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

Lokalplanen er udarbejdet af Guldborgsund Kommune i samarbejde med Hasløv & Kjærsgaard. Grundkort er leveret af Guldborgsund Kommune. Det tages forbehold for eventuelle unøjagtigheder i grundkortet.

INDHOLDSFORTEGNELSE

REDEGØRELSE	5
Baggrund	5
Eksisterende forhold	7
Lokalplanens formål	8
Lokalplanens indhold	8
Lokalplanområdets anvendelse	9
Udstykning	9
Vej- og adgangsforhold	12
Bebyggelsens omfang og placering	13
Ny bebyggelse	13
Bevaringsværdige træ	14
Ubebyggede arealer	16
Ledningsanlæg	23
Miljøforhold	23
Grundejerforening	24
Matrikulære forhold	24
Lokalplanens forhold til anden planlægning	24
Statslig planlægning	24
Regionplan	26
Kommuneplan	27
Lokalplan	27
Servitutter	28
Spildevand, varme, affald, el, vand og antenne	28
Brandforhold	28
Museumslovgivning	28
Miljøvurdering	29
Tilladelse fra andre myndigheder	29
Lokalplanens retsvirkninger	30
Endelige retsvirkninger	30
LOKALPLAN	31
§ 1 Lokalplanens formål	31
§ 2 Område og zonestatus	31
§ 3 Områdets anvendelse	32
§ 4 Udstykning	33
§ 5 Vej- og adgangsforhold	33
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	34
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	34
§ 8 Bevaringsværdig bebyggelse	39
§ 9 Ubebyggede arealer og hegning	41
§ 10 Ledningsanlæg	42
§ 11 Miljøforhold	43
§ 12 Grundejerforening	43
§ 13 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse	43
§ 14 Matrikulære forhold	43
§ 15 Ophævelse af servitutter og lokalplan	44
§ 16 Tilladelse fra andre myndigheder	44

§ 17	Bonusvirkning	44
§ 18	Lokalplanens retsvirkninger	44
§ 19	Vedtagelsespåtegning	45

Kortbilag 1: Afgrænsning af lokalplanområdet

Kortbilag 2: Arealanvendelse og delområder

Kortbilag 3: Byggefelter, veje og stier

Kortbilag 4: Lokalplanområdets bindinger og hensyn

Kortbilag 5: Illustrationsplan

REDEGØRELSE

Lokalplan 110

Hesnæs landsby og fiskerleje - bevaring og fornyelse



Fig. 1 Luftfoto af Hesnæs

Baggrund

I 1986 blev der af Stubbekøbing Kommune vedtaget en lokalplan L11-1 for Hesnæs, bl.a. for at sikre bevarengen af det særlige kulturmiljø i Hesnæs.

Efterfølgende er vedtaget en lokalplan L 11-2 for Bageste Vej, hvor det - fordi området ligger adskilt og er uden nær sammenhæng med det gamle Hesnæs - var ønskeligt at lempe en række bestemmelser i lokalplan L 11-1.

På baggrund af et ønske fra ejeren af det tidligere savværk i Hesnæs (Det Classenske Fideicommis) om at udnytte grunden til boliger blev der i foråret / sommeren 2006 udarbejdet et lokalplanforslag af Stubbekøbing Kommune L 11-3. Ønsket var at ændre arealanvendelsen fra erhverv til boliger, da savværksvirksomheden var ophørt i 1980'erne. Samtidig blev der udarbejdet et selvstændigt lokalplanforslag L 11-4 for placering af to boligparceller langs Hesnæsvej. Baggrunden herfor var, at Naturklagenævnet i en afgørelse af 20. sep-

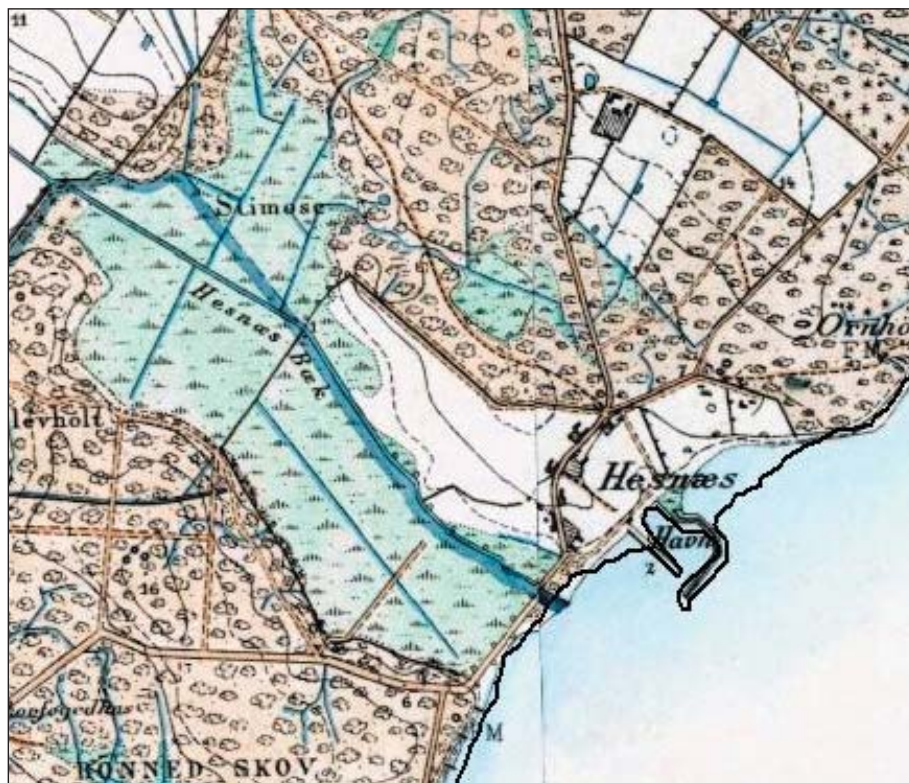


Fig. 2 Historisk kort over Hesnæs

tember 2005 havde ophævet Stubbekøbing Kommunes dispensation fra lokalplan L11-1 til placering af to nye boliger ved Hesnæsvej, da mulighed for de to nye boliger ikke konkret var beskrevet i lokalplan L11-1.

Som grundlag for lokalplanforslag L 11-3 blev der af Det Classenske Fideicommis udarbejdet en SAVE-registrering af bygningerne i Hesnæs og et forslag til en helhedsplan for savværksgrunden, havnearealerne og to grunde langs Hesnæsvej. I forbindelse med helhedsplanen blev der tegnet et "moderne" Hesnæshus, som skulle medvirke til at skabe et nyt kulturmiljø på savværksgrunden - lige så karakteristisk som de særlige Hesnæshuse, der ligger langs Hesnæsvej. Helhedsplanen og husene blev præsenteret på et borgermøde i Hesnæs. Herefter blev lokalplanforslag L 11-3 udarbejdet. Forslaget indeholdt detaljerede bestemmelser for både de eksisterende og de nye huse i Hesnæs, samt placeringen i forhold til beskyttelseslinier og eksisterende bebyggelse.

Ved høringsfasens udløb var der indkommet indsigelser fra bl.a. Storstrøms Amts Kulturmiljøråd og Kulturavsstyrelsen. Disse indsigelser er blevet behandlet af Stubbekøbing Kommune, senere Guldborgsund Kommune. Dette har betydet, at der efterfølgende er blevet udarbejdet et nyt lokalplanforslag, nærværende lokalplan 110.



Fig. 3 Bebyggelse ved Hesnæsvej set fra havnen

De tre primære ændringer består i:

- at en fremtidig boligbebyggelse på Hesnæsvej ikke bliver en mulighed samt
- at den eksisterende grønning mellem Hesnæsvej og havnen bibeholdes i sin fulde udstrækning.
- at der bliver mulighed for en fornyelse af af byggeriet på savværksgrunden med en tidssvarende boligbebyggelse.

Dele af grønningen har været mulig at bebygge jf. lokalplan L 11-1. For at sikre grønningen mod bebyggelse i hele sin udstrækning placeres kommende boligbebyggelse på savværksgrunden længere mod nord-øst og afgrænses af en eksisterende træække. Miljøcenter Roskilde søges om ophævelse af strandbeskyttelseslinie således at denne placering gøres mulig. Vejadgangen må alene ske fra Bønnetvej langs havnen.

Lokalplanforslag 110 afløser lokalplan L11-1 og L11-2 og lokalplanforslag L 11-3 og L 11-4.

Eksisterende forhold

Området	Lokalplanområdet omfatter delområde A, B, C, D, E1 og E2, vist på kortbilag 2, del af Hesnæs by og havn.
Landskabelige forhold	Hesnæs ligger åbent ud mod Østersøen mellem Bønnet Skov og Østerskov. Landsbyen ligger på det svagt hældende terræn syd for Østerskov, og afgrænses mod syd og vest af Hesnæs Bæk og et engområde, Hesnæs Eng og Stimose, der er inddæmmet.
Trafikforhold	Lokalplanområdet betjenes af en lokal busrute.

Lokalplanens formål

Lokalplanen skal sikre bevaringen af det eksisterende miljø i Hesnæs, der er et af egnens mest særprægede og bevaringsværdige miljøer af stor kulturhistorisk værdi, samt at give mulighed for etablering af op til 8 nye boliger på den gamle Savværksgrund.

Bevaringen inden for Hesnæs landsby søges gennemført som en indpasning i og videreudvikling af stedets kulturmiljø og ved:

- at ny bebyggelse i området får en placering, størrelse, udformning og et materialevalg, som er tilpasset den stedlige byggetradition,
- at ny bebyggelse på savværksgrunden og ved havnen ved sin arkitektoniske udformning og indpasning kan medvirke til at bevare karakteren af det eksisterende miljø samt tilføre et nyt lag til Hesnæs,
- at bevare det særprægede miljø, herunder den eksisterende karakteristiske bebyggelse af særlig arkitektonisk og kulturhistorisk værdi, åbne grønne arealer samt karakterfuld beplantning.

Det er således ønsket at fremme udviklingen i Hesnæs landsby med øget bosætning og mulighed for ny aktivitet i havnen, med respekt for byens bevaringsværdige miljø.

Siden lukningen af savværket midt i 1980'erne har det ikke været muligt at etablere ny industri på savværksgrunden, og de tidligere savværks- og værkstedsbygninger er nu stærkt forfaldne. Behovet for en nytænkning af benyttelsen i en samlet helhedsplan for Hesnæs har derfor været påpeget fra flere sider.

Lokalplanens indhold

Bygninger	Lokalplanen omfatter regulerende bestemmelser for fremtidig anvendelse og disponering af delområderne med hensyn til bebyggelsens omfang, placering og rammer for ydre fremtræden.
Kortbilag	Kortbilag 1 viser afgrænsningen af lokalplanområdet i forhold til matrikel med angivelse af matrikelnumre, vejnavne og bygninger. Kortbilag 2 viser arealanvendelse og delområder. Kortbilag 3 viser byggefelter, veje og stier. Kortbilag 4 viser lokalplanområdets bindinger og hensyn. Kortbilag 5 viser illustrationsplan for området.
Zonestatus	Lokalplanområdet ligger i landzone.

Lokalplanområdets anvendelse

Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til bolig-, havne-, erhvervs- og butiksmål samt offentlige formål og liberale erhverv.

Delområde A	Delområde A omfatter det gamle Hesnæs by, og udlægges som boligområde. Inden for området gives mulighed for indretning af en mindre dagligvarebutik på op til 150 m ² bruttoetageareal til områdets forsyning.
Delområde B	Delområde B omfatter bebyggelse langs Bageste vej, og udlægges til boligbebyggelse.
Delområde C1	Delområde C1 omfatter det tidligere savværk og udlægges til boligbebyggelse. Selvom delområde A, B og C1 fastlægges til helårsbeboelse, kan der - udover dagligvarebutik i delområde A - drives visse former for erhverv i området, når erhvervet udøves af beboerne, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes.
Delområde C2	Delområde C2 omfatter en eksisterende værkstedsbygning og stiadgang til denne. Området udlægges til til erhvervsformål med tilknytning til skovdistriktet eller havnen eller beboerhus i værkstedet.
Delområde D	Delområde D er havneområdet og omfatter bebyggelsen ved havnen og udlægges til havn og havnerelaterede funktioner herunder offentlige formål, samt rensningsanlæg.
Delområde E1	Delområde E1 omfatter grønningen midt i Hesnæs landsby og udlægges til grønt areal, eng, og kan ikke bebygges, der må heller ikke etableres installationer af permanent karakter. Kan f.eks benyttes til græsningsformål.
Delområde E2	Delområde E2 udlægges til haver og kan ikke bebygges.

Udstykning

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan ske udstykning inden for lokalplanområdets delområde C1 og D. Grundstørrelser inden for delområde C1 er mellem 700 – 1.200 m². Boliger inden for delområde C1 skal placeres i henhold til udstykningsplanen, kortbilag 3.

Havnerelaterede funktioner skal placeres inden for et af byggefeltene i delområde D. Bebyggelse inden for delområde D skal udstykkes som sokkelgrunde. Det er hensigten, at en fælles grundejer- eller lejerforening skal sørge for vedligeholdelsen af de fælles arealer i delområde D.

- Lokalplanafgrænsning for L 11-1
- Bevaringsværdig bygning, høj værdi
- Bevaringsværdig bygning, middel værdi
- Bevaringsværdig bygning, lav værdi
- Bygning, ikke registeret
- Skov
- Grønning
- Bevaringsværdigt træ



Fig. 4 Bevaringsværdig bebyggelse og beplantning

- ← Sigtelinie
- Bevaringsværdig struktur
- Bevaringsværdig bygning i strukturen
- Bebyggelsesmønster
- Skov
- Grønning
- Udsigt
- Bevaringsværdigt træ



Fig. 5 Kulturmiljø i Hesnæs



Fig. 6 Foto af Hesnæs huse som viser de forholdsvis små husstørrelser, begrænsede facadehøjder og karakteristiske materialer.



Fig. 7 Karakteristisk kik ved indkørsel til Hesnæs fra syd



Fig. 8 Foto af savværksbygningerne



Fig. 9 Havnemolen med det oprindelige stenglacis bevaret

Vej- og adgangsforhold

Vejadgang

Der etableres vejadgang til delområde C ved en forlængelse af Bønnetvej langs havnen.

Vejen er tænkt udført på en enkel måde f.eks. som en asfalt- eller grusbelagt kørebane med vejafvanding til brede græsrabatter og med et solitært træ omkranset af marksten til regulering af færdslen. Belysningen kan være parklamper eller lavtsiddende armaturer.

Stiforbindelse

Der skal etableres stiforbindelse gennem lokalplanområdets delom-



Fig. 10 Eksempel på hvordan ny havnebebyggelse kan komme til at se ud.

råde B til Bagerstevej, jf. stiforbindelse a-a på kortbilag 3.
Der skal etableres en grusbelagt sti langs Grønningen til delområde C2, jf. stiforbindelse b-b på kortbilag 3.

Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsesprocenten for delområde A, B, C1 og C2 er 25. Bebyggelsesprocenten for delområde D er 40.

I delområde D er der i dag ca. 1.050 m² eksisterende bebyggelse, der anvendes til erhverv i tilknytning til havnen. Lokalplanen giver mulighed for en forøgelse med ca. 500 m² bebyggelse. Bebyggelsesprocenten er i dag 25% og fastlægges i lokalplanen til maksimalt 40%,

Bebyggelse kan opføres i 1 etage med udnyttet tagetage. Bebyggelsens højde må ikke overstige 7,5 meter.

Kystdirektoratet anbefaler, at der for nybyggeri i området fastsættes en laveste sokkelkote på + 1,55 m DVR90. Dermed vil en af forudsætningerne for at kunne få erstattet oversvømmelseskader i henhold til "Lov om stormflod eller stormfald" være opfyldt. Hesnæs ligger højere så det vil ikke medføre problemer.

Ny bebyggelse

Ny bebyggelse inden for delområde C1 skal opføres efter principper som fastlagt i nærværende lokalplan. Principperne tager udgangspunkt i en størrelse og placering på grunden, som er karakteristisk for

de eksisterende Hesnæshuse (se visualiseringen figur 11). Principperne for den nye bebyggelse er fastlagt i lokalplanens bestemmelser.

De nye huse i delområde C1 skal have en enkel og arkitektonisk stram grundform med en hovedbygning af begrænset størrelse og med mulighed for et mindre udhus. Huset har træbeklædning på facaderne, tagpap med listedækning på taget og skorsten i murværk eller inddækket i zink eller stål. Der åbnes ikke mulighed for kviste og karnapper eller for tilbygninger i form af udestuer. Facaderne skal fremstå malede i sort, grå eller dodenkop. Vinduesrammer, døre og skodder på de enkelte bygninger skal fremstå i sort, hvid eller oliebehandlet træ. Vinduer skal forsynes med skodder.

Ny bebyggelse på havnen - delområde D - skal fremstå i rød blank, pudset eller vandskuret murværk. Tagene skal dækkes med røde vingetegl eller tagpap med listedækning.

Der må indbygges solfangere og lignende energibesparende elementer i såvel tagflader som facader og gavle, inden for delområde B og C,1, C2, D, når dette sker på en måde, der er arkitektonisk indpasset med helheden.

Solfangere og lignende energibesparende elementer skal, ligesom opførelse af nye bygninger i delområde C1, C2 og D, godkendes af Byrådet i hvert enkelt tilfælde.

Bevaringsværdige træer

Kulturmiljø

Som grundlag for lokalplanen er der i foråret 2006 udarbejdet en registrering af bygninger i Hesnæs landsby efter SAVE-metoden, som redegør for bevaringsværdier inden for lokalplanområdet.

Fredningsstyrelsen har i 1984 udgivet hæftet "Husene i Hesnæs" som gennemgår landsbyens historie som fiskerleje og landsby, bebyggelsesmønstret, husene og giver vejledning i vedligeholdelse af husene.

Desuden er Hesnæs beskrevet som bevaringsværdigt kulturmiljø i publikationen "24 kulturmiljøer i Storstrøms Amt" udgivet i 2005 skrevet af Erik Møller Nielsen og Naomi Hainau Pinholt.

Bevaringsværdier

Kulturmiljøer og bevaringsværdier er vist på figur 4 og 5.

Registreringen af bevaringsværdierne danner udgangspunkt for de rammer, der fastlægges i lokalplanen for såvidt angår, hvilke bygninger, der skal søges bevaret og hvilke, det er muligt at nedrive/ om-danne.

Savværksbygningerne har i mange år stået tomme. Savværket er en del af landsbyens historie som fiskerleje. I det følgende gives et kort rids af historien (kilde: "24 kulturmiljøer i Storstrøms Amt", gengivet i delvis citatform):

I 1801 bestod Hesnæs af et lille samfund af sildefiskere med af 18 familier i huse, alle med en lille frugthave. Husene lå på række tæt ved strandkanten med frugthaverne bagved, og markerne var udstykket langs Hesnæs Bæk. Husene var lerklinede og hvidkalkede.

Denne byplan bliver brudt op gennem 1800-tallet med udparcelleringer langs den nuværende Hesnæsvej og bebyggelser i frugthaverne. Op gennem 1800-tallet dalede befolkningstallet og Det Classenske Fideikommis nedbrød de tomme huse.

Den store stormflod i 1872 oversvømmede Hesnæs og tog fire huse. Stormfloden fremskyndede fideikommisets planer om en nyordning af bebyggelsen i Hesnæs.

Samme år tegnede arkitekt Vilhelm Tvede en typetegning til de fiskerhuse, som vi i dag kender som Hesnæshusene, som er huse i grundmuret bindingsværk med den karakteristiske beklædning af lodrette strå, der fastholdes af vandrette, malede lister. Sammen med de udskårne vinduesindfatninger, chambranler, der lokalt kaldes skaberatter, og som kom til senere end stråbeklædningen, er der skabt en stedlig tradition, som dog ikke har bygningsmæssig rod på stedet.

Det gamle fiskerleje langs stranden forsvandt gradvist som følge af stormfloden i 1872 og fideikommisets bestemmelse om arkitekttegnede huse placeret højere oppe i byen. Havnen, som det gamle fiskerleje manglede, kom i 1878, da fideikommiset havde brug for at udskibe tømmer. Havnefogedens hus, der ligger hvor vejen sydfra når byen, blev bygget kort efter, og den palæagtige skovriderbolig kom omkring århundredeskiftet efter tegning af Gotfred Tvede.

Driften af de omliggende Corselitse skove satte også sit præg på Hesnæs, idet et savværk blev etableret i 1901 og fungerede indtil midt i 1980'erne. Savværket fremstillede planker og materialer til smørdritler. Efter lukningen af dette har fiskeriet atter indtaget sin plads som byens hovederhverv, hvor beskedent det så end er sammenlignet med tidligere tider.

Hesnæs er et særpræget og egnstypisk kulturmiljø, hvor redskabs-huse, fiskeri- og udskibningshavn, kornmagasin, savværk og boliger i mange år udgjorde et sammenhængende hele, værdsat af turister og tilflyttere.

I den gældende lokalplan L11-1 er savværksgrunden udlagt til erhvervsformål. Der er ikke umiddelbart udsigt til, at nyt erhverv kan indpasses i Hesnæs landsby og vil placere sig på grunden.

Med den nye bebyggelse peges der på mulighederne for at forbedre den strukturelle sammenhæng mellem Bagerste Vej og havneområdet, samtidigt med at der bevares en grønning midt i landsbyen. En grønning, som har været brugt til landbrug og som en SAVE-registrering viser er et af de vigtige elementer i Hesnæs bevaringsværdige helhed.



Fig. 11 Visualisering af en af de nye boliger

For at sikre en indpasning i landsbymiljøet etableres den nye boligbebyggelse i enkle tømmerkonstruktioner med beklædning i træ og et let tag i sort eller grå tagpap.

Drittelmagasinet, der ligger langs Bønnetvej øst for havnen, foreslås nedrevet for at åbne for kontakten mellem havneområdet, grønning og byområdet, og for at give mulighed for udsigt over havnen og havet fra Hesnæsvej og grønningen.

Ønskes et bevaringsværdigt hus nedrevet, skal der gennemføres en forudgående offentlig høring efter reglerne i Lov om bygningsfredning, §18.

Bebygget struktur

Bebyggelsesstrukturen rummer en lang række udsigter og sigtelinjer, som sammen med åbne arealer indgår i den bevaringsværdige helhed, jf. fig. 5 Kulturmiljø i Hesnæs - herunder den ovenfor beskrevne grønning.

Havnen

Havnen kan betragtes som et selvstændigt kulturmiljø, hvor fx. molerne er etableret i 1878 til udskibning af tømmer efter stormfloden i 1872. Dele af havnen fremstår, som da havnen blev opført med moler i tilhuggede sten.



Fig. 12 Luftfoto med den nye bolig- og havnebebyggelse

Træer

Nogle byarkitektonisk værdifulde eksisterende træer og træerækker er udpeget til bevaring. Disse træer må ikke fældes eller hindres i naturlig vækst, medmindre Byrådet meddeler tilladelse dertil. Bevarelsværdige træer, der efter Byrådets tilladelse fældes, skal erstattes af ny tilsvarende beplantning.

Ubebyggede arealer

Ny beplantning

For at give et sammenhængende præg skal ny hækbeplantning langs Hesnæsvej være tjørnehæk. Ny hækbeplantning langs Bagerste Vej og i skel i delområde C1 skal være tjørnehæk, ligusterhæk eller bøgehæk.

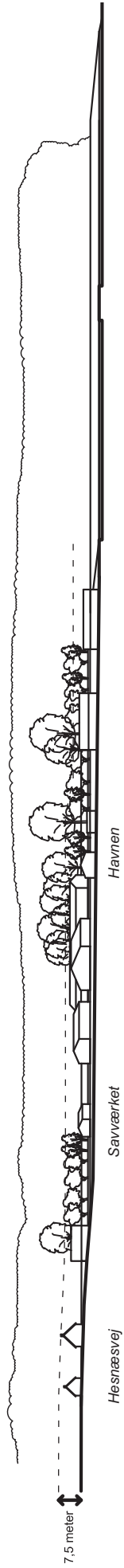


Fig. 13 Eksisterende forhold Hesnæs by, mål 1:2000

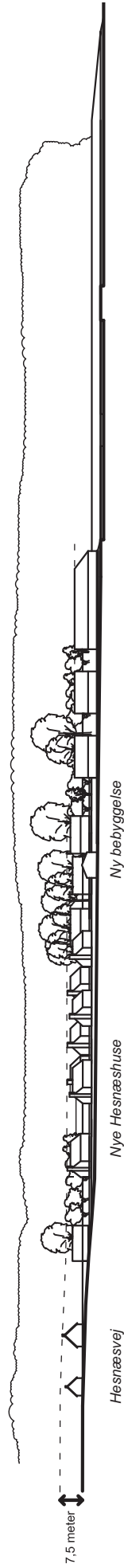


Fig. 14 Fremtidige forhold Hesnæs by, mål 1:2000



Ved nedrivning af Drittelmagasinet åbnes der for udsigt fra Hesnæsvej til havnen og havet. Den nye boligbebyggelse indpasses på savværksgrunden omkring grøningen.

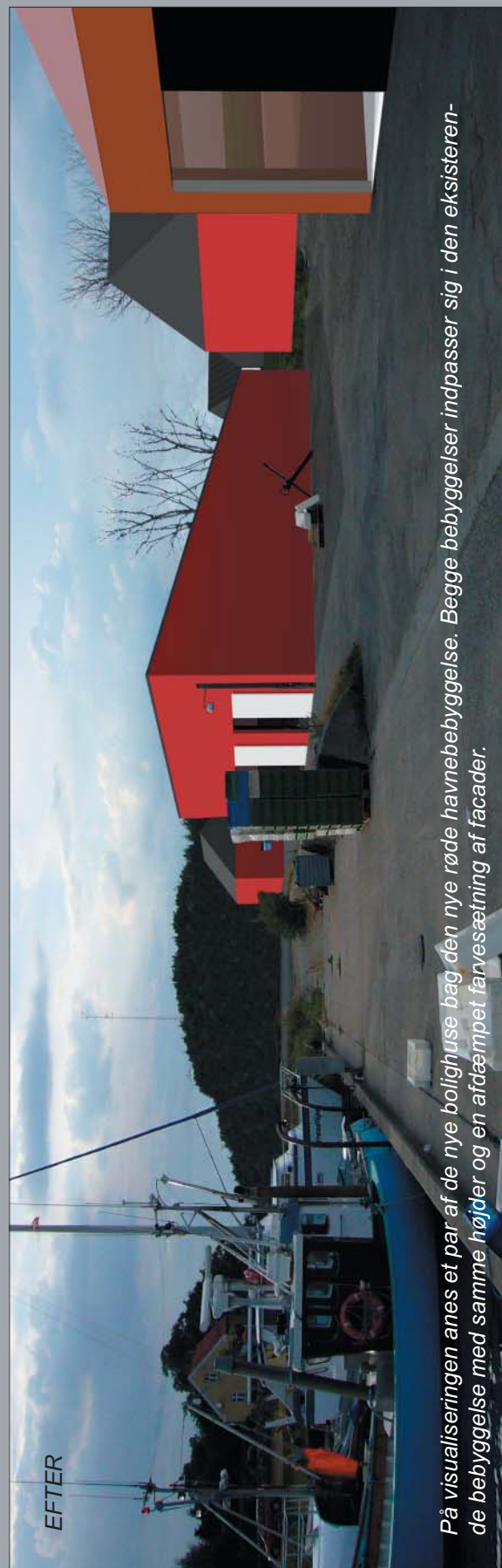
FØR



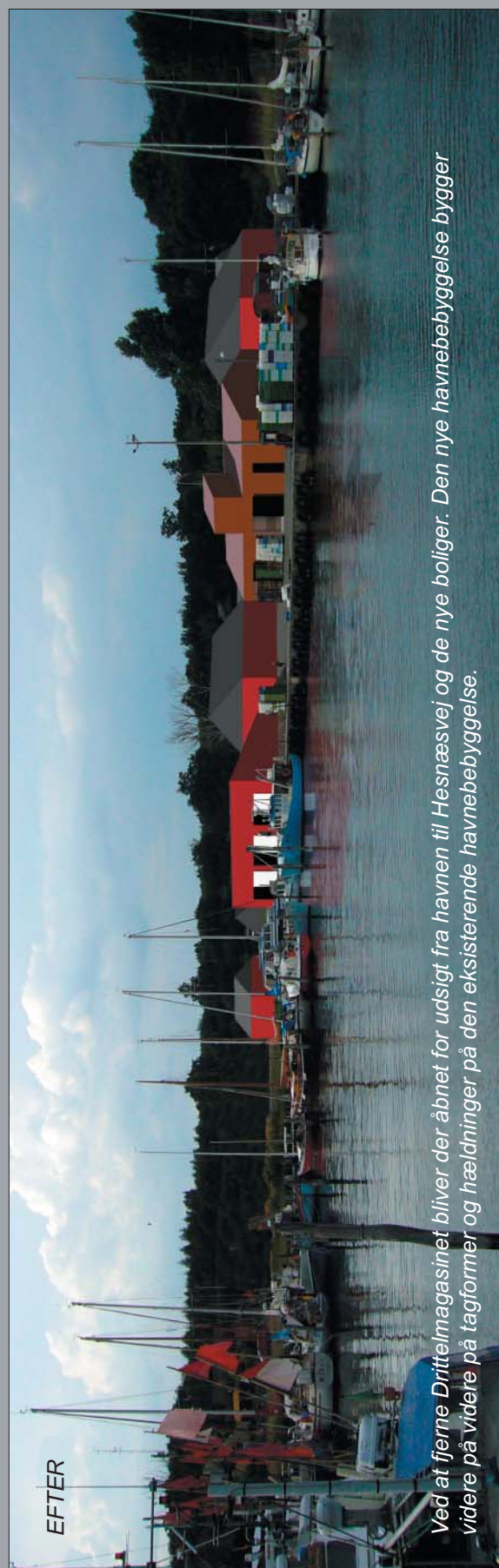
EFTER



På visualiseringen anes et par af de nye bolighuse og den nye havnebebyggelse. Begge bebyggelser indpasser sig i den eksisterende bebyggelse med samme højder og en afdæmpet farvesætning af facader.



På visualiseringen anes et par af de nye bolighuse bag den nye røde havnebebyggelse. Begge bebyggelser indpasser sig i den eksisterende bebyggelse med samme højder og en afdæmpet farvesætning af facader.



Ved at fjerne Drittelmagasinet bliver der åbnet for udsigt fra havnen til Hesnæsvej og de nye boliger. Den nye havnebebyggelse bygger videre på videre på tagformer og hældninger på den eksisterende havnebebyggelse.

- Havnen Opstilling af både på land kan fortsætte som hidtil, men lokalplanen udpeger derudover delområde D, hvor større både kan opstilles.
- Parkering Der skal anlægges 1 og udlægges areal yderligere til 1 p-plads pr. bolig på egen grund inden for delområde C1. Inden for delområde D udlægges et p-areal langs Bønnetvej til p-pladser. Derudover kan der i delområde D parkeres i forbindelse med eksisterende lovlig anvendelser af garager og depoter mm.
- Før ny bebyggelse tages i brug skal parkeringspladserne være anlagt / udlagt i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Ledningsanlæg

Der findes el- og kloakledninger i lokalplanområdet.

Respektafstanden til kloakledninger er almindeligvis 2,5 meter til begge sider. For opførelse af ny bebyggelse jf. lokalplanen vil det være nødvendigt at omlægge dele af ledningerne.

Rensningsanlægget i lokalplanområdet pålægger iflg. regionplanens retningslinjer ikke afstandskrav til placering af bebyggelse fx i forhold til lugt og støj.

Miljøforhold

- Støj Ingen form for virksomhed i lokalplanområdet må give anledning til støjgener. De af Miljøministeriet til enhver tid fastsatte vejledende grænseværdier for støjbelastning skal overholdes.
- Støjforhold Foranstaltninger til afværgelse af støjgener skal etableres, inden ny bebyggelse tages i brug.
- Jordforurening Ved undersøgelser foretaget i 2005 ved boreprøver og overfladeprøver er der på savværksgrunden fundet jordforurening, i et enkelt tilfælde er der fundet cadmium. Ved ændring af anvendelse eller etablering af ny bebyggelse i området skal der ske afskærmning eller flytning af den forurenede jord.
- Jf. lovbekendtgørelse nr. 282 af 22. marts 2007 om forurenede jord, § 72 b, skal ejer eller bruger af et areal, før det ændres til boligformål, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus, sikre sig, at det øverste 50 centimeters jordlag er uforurenet. Som minimum skal ejer eller bruger fremsende en historisk redegørelse over arealets tidligere og nuværende anvendelse, herunder en karakteristik af potentielle forureningskilder og en stedfæstelse heraf. På baggrund heraf vurderer kommunen, hvorvidt der er behov for yderligere undersøgelser, herunder evt. udtagning af prøver.
- Ved udskiftning af forurenede jord og påførelse af nyt rent jordlag skal det nuværende højdeniveau bevares.

Opdages der jordforurening i forbindelse med bygge- eller jordarbejde, skal arbejdet under alle omstændigheder standses og kommunen underrettes, jf. § 71 i lovbekendtgørelse nr. 282 af 22. marts 2007 om forurennet jord.

Affald

Bortkørsel af nedrivningsmaterialer og jord m.m. må kun ske efter anmeldelse til kommunen i henhold til Miljøloven. Affald skal behandles efter reglerne fastsat i kommunens erhvervsaffaldsregulativ.

Grundejerforening

Byrådet kan til enhver tid forlange, at der oprettes en grundejerforening for hele eller dele af lokalplanområdet til varetagelse af vedligeholdelsen af grønne områder, parkeringsarealer, interne adgangsveje, stier etc.

Foreningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

Matrikulære forhold

Efterhånden som forholdene gør det påkrævet, må der i overensstemmelse med lovgivningens regler foretages sådanne omlægninger af ejendomsgrænser og andre foranstaltninger, der må anses for nødvendige til gennemførelse af den fastlagte bebyggelse og en hensigtsmæssig ordning af bebyggelsesforholdene.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kystnærhedszonen

Der er i Planloven fastsat særlige regler for planlægning af kystnærhedszonen. Lokalplanområdet er beliggende i landzone og indenfor kystnærhedszonen.

Generelt siger loven, at man skal søge at friholde landets kystområder for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed.

Lokalplanens byggemuligheder med 8 nye lave huse på max. 7,5 m højde vil visuelt påvirke kystlandskabet mindre end de eksisterende Savværks bygninger. (visualiseret i Miljøvurderingen) Hesnæs vil med den nye bebyggelse også blive afsluttet på en mere præcis måde mod strandarealerne.

I Hesnæs tilfælde er der tale om et lille bysamfund hvor en begrænsning vil være i modstrid med hensyn til opretholdelse og udvikling af dette, Det forfaldne savværk som erstattes af nyt boligbyggeri vil være et plus for stedet. Ligeledes er der ikke tale om at udvide landsbyen men at udviklingen foregår indenfor dens eksisterende afgrænsning samt at en utidssvarende Lokalplan med mulighed for erhverv ændres til at give mulighed for boligbebyggelse.



Fig 15 Kommuneplanens rammeområde L11

Havneudvidelse

Der har undervejs i lokalplanarbejdet været omtalt to forslag til en udvidelse af havnen. Det ene forslag består af en mindre udvidelse af havnen mod nordøst udformet som et særskilt havnebassin med tilslutning fra det eksisterende havnebassin gennem en smal gennembrydning af den eksisterende mole. Det andet forslag anviser, at en udbygning af havnen skal ske syd for den eksisterende havn, fordi denne udbygning ikke vil berøre den nuværende badestrand nord for havnen og vil give et roligere bassin.

De to forslag til havneudvidelse kan ikke gennemføres med nærværende lokalplan, men ønsket kan tages op i forbindelse med udarbejdelse af en ny kommuneplan.

Hvis der ønskes en havneudvidelse skal Kystdirektoratet give tilladelse til udvidelse af havnen og afgøre, om foranstaltninger på søterritoriet kræver gennemførelse af vurdering af virkning på miljøet (VVM), jvf. § 2 i lov om havne og bekendtgørelse om henlæggelse af opgaver til Kystdirektoratet.

Kulturmiljø

Der er udarbejdet visualiseringer af mulighederne for ny bebyggelse. Visualiseringerne er dels lavet som snit gennem eksisterende og fremtidig bebyggelse, og dels som 3D-model af fremtidig bebyggelse lagt ind på foto.

Regionplan

Regionplan

Regionplan 2005-2017, Storstrøms Amt, nu landsplandirektiv, lægger de overordnede rammer for lokalplanområdets planlægning.

I regionplanen er Hesnæs en del af et område omkring Corselitze Østerskov der er udlagt som regionalt naturbeskyttelsesområde. Den nye lokalplan vil ikke ændre ved Hesnæs status.

I regionplanen fastlægges det endvidere, at bevaringsværdige landsbyer, mindre havne og lignende komplekse kulturmiljøer bør sikres ved bevarende lokalplaner, der bør tage hensyn til traditionelle byggeformer og lokal byggeskik, opretholdelse af gamle planmønstre samt opretholdelse af sammenhængen mellem kulturmiljø og landskab.

Det fastlægges også, at i landsbyer bør byfortætning undgås. Huludfyldning bør kun foretages, hvor særlige kulturhistoriske forhold ikke taler imod en sådan. Med den nye lokalplan gives der mulighed for at det forfaldnesavværk erstattes af nyt boligbyggeri.

Et selvstændigt formål med at udarbejde nærværende lokalplan er at lave en samlet lokalplan for det bevaringsværdige kulturmiljø i Hesnæs, og at pege på hvor der inden for det eksisterende kulturmiljø kan bygges nyt.

Naturbeskyttelse

Nordlige hjørne af lokalplanområdet er omfattet af en beskyttelseslinje omkring nogle gravhøje, der ligger inde i Østerskov. På grund af skoven er der ikke direkte indsigt fra lokalplanområdet til gravhøjene. Byrådet agter efter lokalplanens vedtagelse at give de nødvendige dispensationer fra fortidsmindebeskyttelseslinjen.

Lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinjer fra Østerskov og Bønnet Skov.

Den eksisterende bebyggelse i den sydlige del af lokalplanområdet er omfattet af beskyttelseslinjen omkring Hesnæs Bæk. Området bliver ikke berørt af lokalplanen.

Strandbeskyttelse

Der er udlagt strandbeskyttelseslinjer omkring hele byen. Strandbeskyttelseslinjen blev i 1994 udvidet fra 100 meter til 300 meter, og der er efterfølgende yderligere gennemført lovændringer om reglerne i byzone og vejledning om administration af strandbeskyttelseslinjerne.

Der vil blive søgt om en justering af strandbeskyttelseslinjen hos Miljøcenter Roskilde i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse.

I gældende lokalplan L11-1 for Hesnæs by fra 1986 er udlagt byggefelt på savværksgrunden, som omfatter væsentlige dele af den grønning, der er omtalt i forbindelse med kulturmiljøet jf. fig. 5. Denne byggemulighed kan ikke realiseres med den nye lokalplan.

Med en justering af strandbeskyttelseslinjen jf. kortbilag 4. i nærværende lokalplan muliggøres en friholdelse af hele grønningen. Arealet der søges udtages udgør ca. 2.800 m². Det areal på grønningen som sikres udgør ca. 4.000 m².

SAVE-registrering og visualiseringer viser at ændringen af strandbeskyttelses og den deraf følgende mulighed for at opføre nyt byggeri vil være mere skånsom overfor beskyttelsesinteresser knyttet til kystlandskabet end det nuværende savværk. Det udtagne areal fremstår nu som et rodet selvsået areal med høje buske og lav træbeplantning der er præget af, at det har været anvendt til oplag, deponi m.v. i forbindelse med savværket.

Kommuneplan

Kommuneplan

I Kommuneplan 1998-2009, Stubbekøbing Kommune, er området udlagt som landsby i landzone. Kommuneplanens rammeområde L11 følger i princippet samme afgrænsning som nærværende Lokalplan 110 for Hesnæs By.

Anvendelsen er fastlagt til boligformål og landbrugserhverv, samt andre nærmere angivne anlæg, herunder fjernvarmeværker, der er forenelige med landsbymiljøet, landbrugserhvervene og de tekniske anlæg på stedet, og som kan indpasses i området uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 25 for boligbebyggelse og 40 for erhvervsbebyggelse.

Med undtagelse af landbrugets avls- og driftsbygninger samt siloer må bebyggelsen ikke opføres med mere end 1½ etage og med en maksimal bygningshøjde på 7,5 m.

Landsbyens særlige miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter skal bevares.

Lokalplan

Lokalplan Det aktuelle lokalplanområde afløser lokalplan 11-1 og 11-2, vedtaget af Stubbekøbing Byråd henholdsvis den 24.april 1986 og den 26.januar 1995. Lokalplanen fastlægger området til at omfatte disse to lokalplaner samt yderligere delområder i henhold til kortbilag 2. Lokalplan 11-1 og 11-2 forudsættes afløst for lokalplanområdet, når lokalplan 110 er endeligt vedtaget af Byrådet.

Servitutter

På lokalplanområdet er tinglyst servitutter om blandt andet kloakledninger. Servitutter er ikke til hinder for lokalplanens gennemførelse.

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

Spildevand, varme, affald, el, vand og antenne

Spildevand	<p>Lokalplanområdet har eget rensningsanlæg, der behandler spildevand fra Hesnæs by og bebyggelse på Stimosevej. Placeringen af rensningsanlægget fremgår af kortbilag 2. Der vil ikke umiddelbart opstå problemer med spildevandsrensningen ved det foreslåede boligbyggeri, men en udbygning og/eller driftoptimering af Hesnæs renseanlæg kan komme på tale afhængig af karakteren af nybyggeri på havnen.</p> <p>Det skal anbefales at nye bolig- og havneområder udlægges som separatkloakerede, eller med lokal afledning af regnvand (nedsivning), således at der ikke sker yderligere belastning af renseanlægget.</p>
Varme	Der er ingen fælles varmforsyning i lokalplanområdet.
Elforsyning	Elforsyning sker som kabelnet og leveres af SEAS/NVE.
Vandforsyning	Vandforsyning til lokalplanområdet sker fra Bregninge vandværk. Fiskerivirkomheden på havnen råder dog over egen vandforsyning fra boring. Matr nr 4c.
Affaldsplan	Lokalplanområdet er omfattet af fælleskommunal renovationsordning.
Fællesantenne	Der er ingen fællesantenne for lokalplanområdet.
Brandhaner	Der skal etableres vandforsyning med tilstrækkelig kapacitet for opstilling af brandhaner jf. Guldborgsund Redningsberedskabs vurdering af det konkrete projekt.
Vej- og sti	Vej- og stiprojekter udført efter lokalplanens vedtagelse skal under alle omstændigheder godkendes af Guldborgsund Kommunes vejmyndighed.

Museumslovgivning

Fortidsminder

Indenfor lokalplanområdet er påtruffet fortidsminder i form af affaldsgruber.

Inden at byggearbejde igangsættes skal der i samarbejde med Guldborgsund Museum foretages en arkæologisk forundersøgelse i henhold til museumslovens §26, for at undgå at der sker en for alle parter uhensigtsmæssig standsning af bygeriet.

Bygherre vil altid hos museet kunne indhente en konkret udtalelse om risikoen for at påtræffe fortidsminder på dset konkrete område.

Miljøvurdering

Miljøvurdering

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der foretages en miljøvurdering af planer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet. I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslag L11-4 er der foretaget en screening. På baggrund af denne er der udarbejdet en miljøvurdering.

Konklusion

Det vurderes samlet, at den påtænkte plan for området er mere skånsom for kystlandskabet og Hesnæs by end den tidligere plan for området, hvor muligheden for erhvervsvirksomhed kunne svække det unikke fiskerleje-miljø. Dog vil kulturmiljøet, hvor savværket vidner om tidligere tiders aktivitet i området, lide under nedrivning af bygningerne på savværksgrunden.

Den nye byggestil til boligerne vurderes i sin enkelthed og fremtoning i neutrale farver at være forenelig med det udtryk, der er i Hesnæs som fiskerleje. De mere løst formulerede bestemmelser for erhvervsbyggeriet på havnen bevirker, at der i den fremtidige sagsbehandling stilles krav til æstetiske overvejelser i forhold til den traditionelle byggestil i området.

En ændret anvendelse af arealerne til mere følsomme formål "her boligbebyggelse" stiller krav til håndtering af forureningsproblemerne i området, hvilket kan give en miljøgevinst ved gennemførelse af planen i forhold til 0-alternativet. Boligbyggeriet vil ikke bidrage til forurening i området, idet spildevand kan håndteres af eksisterende anlæg. Ved en ændret anvendelse af bygninger på havnen kan der blive tale om at driftoptimere eller udvide rensningsanlægget.

De landskabelige værdier og beskyttelsen omkring fortidsminde, å, strand og skov, vurderes ikke at blive påvirket i negativ retning. Lokalplanen åbner således visuelt den midterste del af byen i forhold til havnen, havet og kystlandskabet mod øst. Endvidere understøtter den påtænkte infrastruktur med ny vej og stier åbningen af byen imod havnen.

Miljøvurdering er vedlagt.

Tilladelse fra andre myndigheder

I forbindelse med lokalplanens vedtagelse søges der om ophævelse af strandbeskyttelseslinien og skovbyggelinien indenfor lokalplanområdet hos Miljøcenter Roskilde.

Lokalplanens retsvirkninger

Endelige retsvirkninger

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Lov om planlægning (Planloven) §18, 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 m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke strider mod principperne i lokalplanen.

Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kræver tilvejebringelse af en ny lokalplan.

LOKALPLAN 110

Hesnæs landsby og fiskerleje - bevaring og fornyelse.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) fastlægges herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Lokalplanen har til formål

Formålet med lokalplanen er:

- at bevare det eksisterende særprægede miljø, herunder den eksisterende karakteristisk bebyggelse af særlig arkitektonisk og kulturhistorisk værdi, værdifulde ubebyggede arealer samt karakterfuld beplantning,
- at ny bebyggelse i området får en placering, udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige byggetradition, og at ny bebyggelse ved sin arkitektoniske udformning og indpasning kan medvirke til at bevare karakteren af det eksisterende miljø,
- at give mulighed for ny boligbebyggelse på den tidligere savværksgrund som en indpasning i og videreudvikling af kulturmiljøet,
- at give mulighed for havn og havnerelaterede funktioner med tilknytning til havnen, for eksempel fiskeri, lystsejlad, lettere havnerelateret industri- og værkstedsvirksomhed, offentlige formål og mindre service-, handels- og restaurationsvirksomheder.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene: 2b, 2c, 4b, 4c, 7b, 10e, 10f, 10g, 10h, 10i, 10 k, 16b, 16c, 16d, 16e, 16f, 16g, 17b, 17d, 17e, 17g, 28, 29, 30, 31, 33a, 33b og 34 Hesnæs by, Aastrup og del af matrikelnummer 9b, 10b, 16a og 32 Hesnæs by, Aastrup, samt umatrikuleret havneareal og opskyllet areal i Hesnæs. Planen omfatter desuden alle parceller der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanen medfører ingen ændringer i områdets zonestatus. Området forbliver i landzone.
- 2.3 Lokalplanområdet opdeles, som vist på kortbilag 2:
- Område A: Hesnæs by
 - Område B: Boliger ved Bagerste Vej
 - Område C1: Ny boligbebyggelse
 - Område C2: Erhverv, offentlige formål

Område D: Udlægges til havn og havnerelaterede funktioner, offentlige formål. Samt rensningsanlæg.

Område E1: Grønt areal

Område E2: Haver

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Område A, B og C1 må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav boligbebyggelse til helårsbeboelse.

Byrådet kan tillade, at der på ejendomme i område A, B og C drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den der bebor den pågældende ejendom,
- at virksomheden efter Byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende) og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom, eller som ændrer de ubebyggede arealers karakter af haver.

3.2

I delområde A kan der indrettes en dagligvarebutik til områdets forsyning med et maksimalt bruttoetageareal på 150 m².

3.3

Område C2 må anvendes til erhvervsformål med tilknytning til skovdistriktet eller havnen hvis det ikke er til unødige gene for de omkringboende. Alternativt kan det benyttes til beboerhus i værkstedet.

3.4

Område D må kun anvendes til havnerelaterede aktiviteter, offentlige formål og ikke genegivende erhvervsformål (jvf. §11.1). såsom

- sådanne lettere fiskeri-, industri- og værkstedsvirksomheder som efter Byrådets skøn har naturlig driftsmæssig tilknytning til havnen,
- offentlige formål som har naturlig tilknytning til området samt lystbådeformål,
- mindre service-, handels- og restaurationsvirksomheder, som har naturlig tilknytning til havnen.
- havn (herunder moler og bådebroer) som angivet på kortbilag 2. På havnen kan der ikke opføres bebyggelse men der er mulighed for at opføre masteskur, mindre skure til fiskegrej samt offentlig toilet.
- grønt område samt vej og parkering.
- rensningsanlæg.

-opbevaring af både

- 3.5 Område E1 udlægges til grønt areal, eng, og kan ikke bebygges, der må heller ikke etableres installationer af permanent karakter.
- 3.6 Område E2 skal bevares som haver og må ikke bebygges.
- 3.7 De på kortbilag 4 angivne bygninger kan nedrives.
- 3.8 Inden for lokalplanområdet kan placeres mindre transformerstationer til kvarterets forsyning.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Udstykning i lokalplanområdet må kun foregå i delområde C1 og D.
- 4.2 Udstykning til helårsbeboelse i delområde C1 må kun foretages i overensstemmelse med principperne i den på kortbilag 3 viste retningsgivende udstykningsplan.
- 4.3 Ingen grund til helårsbeboelse må udstykkes med en mindre grundstørrelse end 1.000 m². For udstykning i delområde C1 gælder, at der højst må udstykkes 8 grunde og at ingen grund må udstykkes med en mindre grundstørrelse end 700 m².
- 4.4 Bebyggelse inden for delområde D må kun udstykkes som sokkelgrunde.

§ 5 Vej- og adgangsforhold

- 5.1 De på kortbilag 1 viste eksisterende veje skal bevares i nuværende bredder.
- 5.2 Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed som vist på kortbilag 3.

Vej A-A i en bredde af 9 m

Sti a-a i en bredde på 2 m

Sti b-b i en bredde på 3 m

Vejen A-A anlægges som private fællesveje med 5 m kørebane med vejafvanding og 2 m brede græsrabatter.
- 5.3 Byrådet skal i forbindelse med byggemodning af delområde C1 godkende et samlet vej- og stiprojekt, der redegør for længde- og tværprofil af adgangsvej og sti, belægningsbeplantning og belysning.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 i delområde A, B, C og C2 og 40 i delområde D.
- 6.2 Beboelsesbygninger må højst opføres i én etage med udnyttet tagetage.
- 6.3 Bygninger i delområde A, B, C1, C2 og D må ikke være højere end 7,5 m målt fra terræn til tagrygning.
- 6.4 Bygningers facadehøjde må ikke overstige 3,0 m.
- 6.5 På parceller, der grænser til vej A-A, skal bebyggelsen placeres med husets langside parallelt med vejen, som angivet på kortbilag 3.
- 6.6 Garager og carporte må ikke placeres nærmere skel mod vej end 5 m.
- 6.7 Bebyggelse i delområde C1 og D må kun placeres indenfor de på kortbilag 3 viste byggefelter.
- 6.8 På sokkelgrunde i delområde D kan bebyggelse opføres i skel.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Al bebyggelse i lokalplanens område skal gives en ydre fremtræden i høj arkitektonisk kvalitet, så der skabes en smuk helhed i området.
- 7.2 For ny bebyggelse i område A og B gælder generelt at:

Stk 1

Ved ny bebyggelse forstås nye fritliggende bygninger eller om- og tilbygninger, der er så omfattende, at den eksisterende bebyggelses ydre ændres væsentligt.

Stk 2

Nye beboelsesbygninger skal opføres som længehuse med maksimal husdybde på 8,2 m og en længde på 1,5 - 1,8 gange husdybden.

Stk. 3

Bygninger skal udføres med symmetriske heltage med taghældning mellem 45° og 50°. Tager skal være stråtækte. Stråtagetage skal udføres med vandret afstødt tagudhæng og rygning fastholdt af kragetræer. Stråtækte huse skal udføres med helgavle. På parceller, der grænser til Bagerste Vej, skal tage være stråtækte eller teglhængte med vingetagsten.

Stk. 4

Ydervægge, herunder gavle, skal udføres som stråbeklædte vægge med lodret stråbeklædning fastholdt af vandrette, malede lægter med

30 - 35 cm afstand. På parceller, der grænser til Bagerste Vej, kan bygningernes ydervægge udføres i pudset eller vandskuret murværk, der hvidtes. Gavle kan evt. udføres med 'een på to' bræddebeklædning, der males med dækkende maling jf. § 8.1, stk. 5g.

Stk. 5

Vinduer skal være to-rammede med seks-rudede eller tre-rudede rammer.

Stk. 6

Hoveddøre skal være énfløjede fyldningsdøre med opsprodsede vinduer i øverste fyldning.

Stk. 7

Ved stråbeklædte huse skal vinduer anbringes i flugt med mur, og overgang mellem dør / vindueskarm og mur skal dækkes med indfatninger (gerne udskårne).

Ved andre bebyggelser må vinduer højst trækkes 5 cm tilbage fra facaden.

Stk. 8

Vinduer og døre skal placeres med en regelmæssig fagtakt, hvilket vil sige, at vinduerne og facadernes murpiller skal være af ensartet størrelse.

Stk. 9

Alt træværk inkl. vinduer og døre males med dækkende maling efter retningslinierne i § 7.1, stk. 4.

Stk. 10

Garager, carporte og udhuse skal udføres med samme taghældning som hovedhus. Taget skal beklædes med samme materiale som hovedhus eller med tagpap. Ydervægge skal udføres som hovedhus eller i trækonstruktion med "én på to" bræddebeklædning, der males med dækkende maling jf. § 8.1, stk. 5g.

7.3

For ny bebyggelse i område C1 gælder at (til bestemmelserne er knyttet figur 16):

Stk 1

Nye beboelsesbygninger skal opføres som længehuse med maksimal husdybde på ca. 7 m og en maksimal længde på ca. 16 m. Ny bebyggelse skal godkendes af Byrådet i hvert enkelt tilfælde.

Stk. 2

Bygninger skal udføres med symmetriske heltage med taghældning mellem 45° og 50°. Tager skal udføres i sort eller grå tagpap med listedækning med en fagtakt på 90 cm.

Stk. 3

Ydervægge, herunder gavle, skal udføres i trækonstruktion med "én på to" lodret bræddebeklædning. Træbeklædning på facader skal males med dækkende maling i farverne sort, grå eller dodenkop. Min-

dre bygningsdele kan fremstå i pudset sort murværk eller blankt sort murværk med mørke fuger.

Stk. 4

Vinduer og døre skal være en- eller to-rammede. Der kan placeres ovenlys i kip som vist på figur 16.

Stk. 5

Vinduer skal udføres i træ og forsynes med skodder. Vinduer skal udføres i fuld facadehøjde og kan underdeles i over- og undervinduer. Vinduer skal anbringes i flugt med beklædning, og overgang mellem dør og vindueskarm må højst trækkes 5 cm tilbage fra facaden.

Stk. 6

Vinduer og døre skal placeres med en regelmæssig fagtakt, hvilket vil sige, at vinduerne og facadernes murpiller skal være af ensartet størrelse.

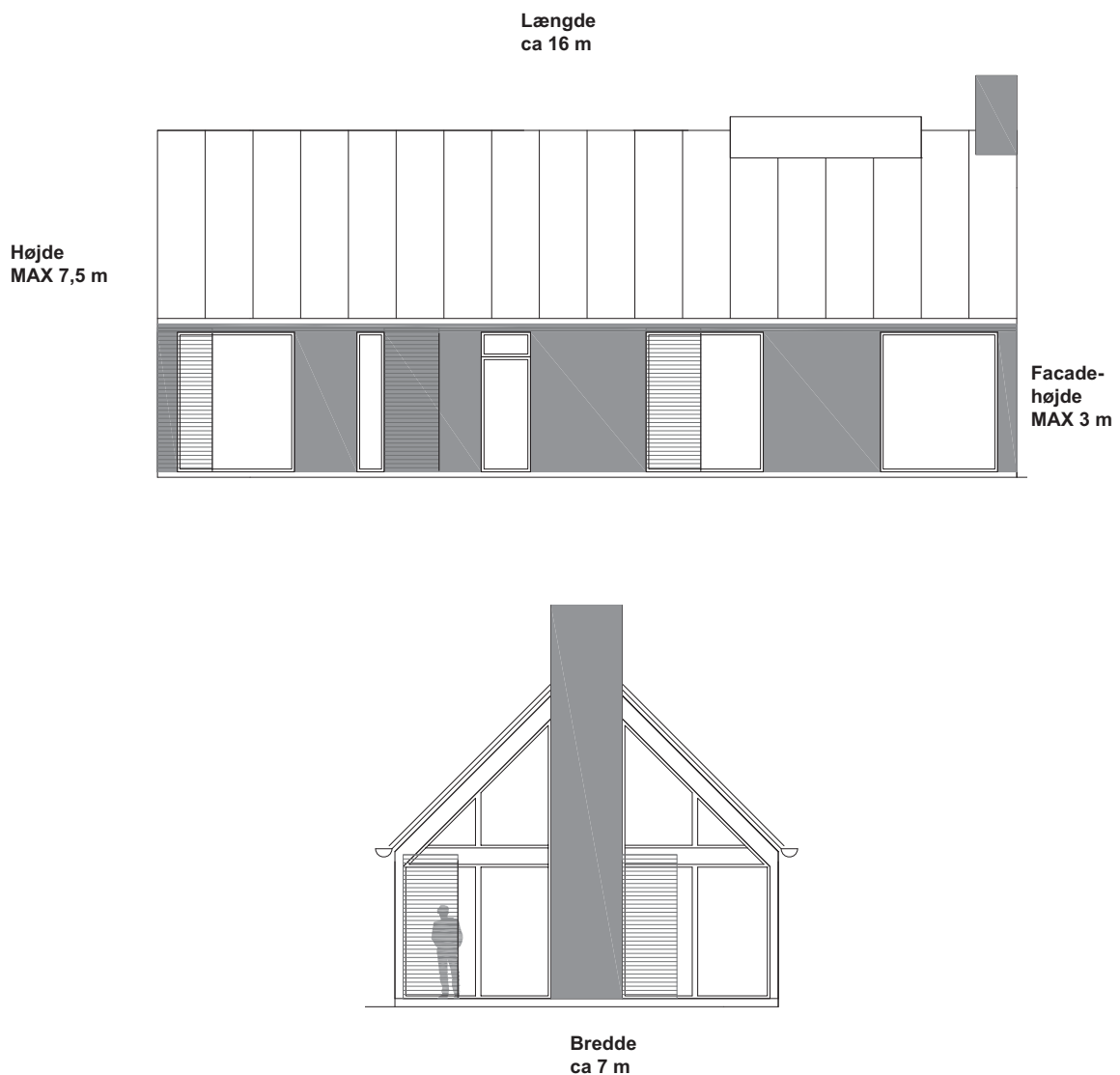


Fig.16 Facade og gavl - det nye Hesnæshus

Stk. 7

Skodder skal udføres i træ eller stål.

Stk. 8

I gavle kan etableres større glaspartier. Glaspartier skal udformes med en regelmæssig fagtakt.

Stk. 9

Skorsten skal udføres i murværk, zink eller stål, der ikke fremstår blankt. Murede skorstene skal fremstå i pudset grå eller som sort murværk eller blankt sort murværk med mørke fuger.

Stk. 10

Tilbygninger som for eksempel kviste, karnapper eller udestuer kan ikke tillades.

Stk. 11

Garager, carporte og udhuse skal udføres med samme taghældning som hovedhus. Taget og ydervægge skal udføres som hovedhus. For garager, carporte og udhuse gælder således §7.3, stk.2,3,4,5,6,7,9 og 10.

Stk. 12

Alt træværk inkl. vinduer, skodder og døre skal males med dækkende maling og skal fremstå i farverne sort, hvid alternativt oliebehandlet træ. Alle vinduer skal fremstå i samme farve.

7.4

For erhvervsbebyggelse i delområde D gælder at:

Stk. 1

Ny bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag 3 viste byggefeltter.

Stk. 2

Ny erhvervsbebyggelse skal opføres i konstruktioner og med materialevalg, der i størst muligt omfang tager hensyn til stedlige byggetraditioner. Ny erhvervsbebyggelse skal godkendes af Byrådet i hvert enkelt tilfælde.

Stk 3

Ved ny bebyggelse forstås nye fritliggende bygninger eller om- og tilbygninger, der er så omfattende, at den eksisterende bebyggelse i realiteten fuldstændig ændrer karakter.

Stk. 4

Bygninger skal udføres med symmetriske tage eller tage med ensidigt fald. Taghældningen skal være mellem 15° og 20° eller tage med ensidigt fald med en hældning på mellem 8° og 15°. Tage skal dækkes med røde teglhængte vingetagsten eller tagpap.

Stk. 5

Ydervægge, herunder gavle, skal udføres i blankt murværk af røde

teglsten, eller pudset eller vandskuret murværk, der fremstår i farverne sand, nuancer af grå eller teglrød. Gavle kan evt. udføres med "én på to" bræddebeklædning, der males med dækkende maling jf. § 7.5, stk.3.

Stk. 6

Vinduer og døre skal placeres med en regelmæssig fagtakt, hvilket vil sige, at vinduerne og facadernes murpiller skal være af ensartet størrelse.

Stk. 7

Vinduesrammer skal fremstå hvide eller almuehvide. Døre og skodder skal fremstå i almuebrun, mørk almuebrun eller sort.

Stk. 8

Garager, carporte og udhuse skal udføres med samme taghældning som hovedhus eller en hældning på mellem 8° og 35°. Taget skal beklædes med samme materiale som hovedhus eller med tagpap. Ydervægge skal udføres som hovedhus eller i trækonstruktion med "én på to" bræddebeklædning, der males med dækkende maling jf. § 7.5, stk.3.

7.5

Fælles for bebyggelse i lokalplanområdet gælder:

Stk 1

Der må ikke opsættes udendørs parabler eller tilsvarende på facader og tagflader.

Parabler med en diameter på maks. 1 m kan dog opstilles på ubebyggede arealer på terræn med en maks højde over terræn på 2 m, såfremt de opstilles på en måde, der ikke virker skæmmende i forhold til den arkitektoniske helhed i bebyggelsen og området som helhed.

Stk 2

Skiltning og reklamering må kun anbringes på bygningen og i plan med de vægge, hvorpå montagen sker. Skiltene må ikke være skæmmende eller have et større areal end 0,25 m².

Stk 3

Farver på træværk skal udføres som angivet i dette afsnit. Træværk kan fremstå i farverne:

Mørk almuegrøn eller vognrød, almuebrun, oxyd-rød, mørk almuebrun eller almuehvid, med mindre andre farver er angivet i lokalplanens øvrige bestemmelser.

For farver på træværk på eksisterende bebyggelse i lokalplanens delområde A henvises til § 8.

Stk 4

Tagpap i lokalplanområdet skal være sort eller grå tagpap.

Stk 5

Vinduesglas i lokalplanområdet skal være klart eller materet glas. Vinduesglas må ikke fremstå tonede eller buede.

Stk 6

I lokalplanområdet kan ikke tillades markiser og baldakiner.

§ 8 Bevaringsværdig bebyggelse

- 8.1 De på kortbilag 4 angivne bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives eller ombygges uden Byrådets tilladelse.
- 8.2 De i § 8.1 nævnte bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives, før der er foretaget en offentlig høring efter reglerne i Lov om bygningsfredning, § 18.
- 8.3 For eksisterende bebyggelse i område A gælder at:

Stk 1

For al eksisterende bebyggelse gælder det, at tilbygning, ombygning, istandsættelse og vedligeholdelse skal udføres i overensstemmelse med de stedlige traditioner, som de kendes og som de nærmere er beskrevet i bygningsregistranten "Husene i Hesnæs" (Stubbekøbing kommune - Fredningsstyrelsen).

Stk 2

Eksisterende bebyggelse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres med mindre Byrådet giver tilladelse hertil. Dette gælder også selvom ændringerne ikke kræver byggetilladelse.

Stk 3

Tilbygning til eksisterende bebyggelse må kun udføres med Byrådets tilladelse og skal udføres i en konstruktion og med et materialevalg, der harmonerer med den eksisterende bebyggelse.

Stk 4

Ved forandring af de bygningselementer, der ikke er i overensstemmelse med den traditionelle byggestil, skal de i princippet udføres i den traditionelle stil, som den kendes og er beskrevet i bygningsregistranten "Husene i Hesnæs".

Stk 5

De bygningselementer, der er i overensstemmelse med en traditionelle byggestil, skal bevares ved vedligeholdelse, istandsættelse og udskiftning.

For følgende bebyggelser:

Hesnæsvej 65 (matr.nr. 4b), Hesnæsvej 67 (matr.nr 7b), Hesnæsvej 69 (matr.nr 16d), Hesnæsvej 71 (matr.nr 16c), Hesnæsvej 72 (matr.nr 17e), Hesnæsvej 74 (matr.nr 17d), Hesnæsvej 76 (matr.nr 16g), Hes-

næsvej 78 (matr.nr 9b og 16a), Bagerste Vej 6 (matr.nr. 10b og 27),

konkretiseres denne bestemmelse således:

8a

Ydervægge skal bevares som stråbeklædte vægge med lodret stråbeklædning fastholdt af vandrette malede lægter med 30-35 cm afstand, som hvidkalket murværk eller som bindingsværkskonstruktion med malet tømmer, og tavl i gul blank eller hvidkalket mur. Stråbeklædte vægge må ikke ændres til anden konstruktion, medens bindingsværksvægge kan tillades beklædt med strå i samme konstruktion som husets øvrige facader. Sokler bevares som de fremtræder i kløvede natursten.

8b

Tage skal bevares stråtækte med vandret afstødt tagskæg og rygning fastholdt af kragtræer. Taghældning, afvalming, kviste m.v. skal bevares. Der må ikke isættes tagvinduer. Nye kviste må kun udføres som halvcirkelformede tagkviste med stråtag, opsprodsede vinduer med samme rudeformat som i stueetagen og kun efter Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

8c

Skorstenspiber skal bevares. Ved ommuring skal den oprindelige udformning med sokkel, skaft og gesims anvendes. Skorstenspiber udføres i blank mur af gule sten eller evt. hvidkalket. Nedlæggelse af et ildsted begrunder ikke en ansøgning om nedrivning af en skorsten. Skorstenspiber skal placeres i tagrygningen.

8d

Vinduer skal være 2-rammede, sidehængte vinduer med 6- eller 8-rudede vinduer. Eksisterende 3-rammede eller 1-rammede vinduer kan eventuelt bevares, men rammer skal ved lejlighed udskiftes med 6- eller 8-rudede rammer. Nye vinduer skal udføres af træ, enten som koblet konstruktion eller med indvendige forsatsrammer. Den yderste vinduesramme skal isættes ruder af enkeltlags rudeglas isat med kit i fals.

Vinduer isættes i flugt med facader. Overgangen mellem mur og karm dækkes af udskårne indfatninger (chambranler). Vedrørende anbringelse af vinduer, profilering af indfatninger og de vandrette lægters tilslutning til indfatningerne henvises til side 30 i bygningsregistranten "Husene i Hesnæs" (Stubbekøbing Kommune – Fredningsstyrelsen 1984).

8e

Hoveddøre skal ved eventuel udskiftning udføres som énfløjede døre med fyldninger forneden og opsprodsede rudeinddeling i øverste fyldning (principielt som vist på side 30 i bygningsregistranten "Husene i Hesnæs"). Som for vinduer gælder det, at ruderne udføres som enkeltlags glas isat med kit i fals. Overgangen mellem mur og dørkarm skal dækkes af udskårne indfatninger (chambranler) som beskrevet

for vinduer. Øvrige døre kan udføres som beskrevet for hoveddøre eller som revledøre eller halvdøre.

8f

Vindskeder med udskæringer skal bevares og ved eventuel udskiftning af vindskeder skal almindelige glatte vindskeder erstattes med udskårne. Profileringen bør udføres som det kan ses af husene Hesnæsvej 69, 72 eller 76.

8g

Farver på træ- og murværk skal udføres som angivet i dette afsnit. Vedrørende træmaling tænkes i det følgende på linoliemaling og trætjære. Med hensyn til de præcise nuancer af mørkegrøn, mørkerød, mørkebrun og hvidt henvises dels til de eksisterende farver, dels til kommunens tekniske forvaltning, der kan vejlede i valg af farve. Kan der ikke fremskaffes en linoliemaling, kan der som udgangspunkt anvendes alkydmaling i farverne mørk almuegrøn eller vognrød, almuebrun, oxyd-rød, mørk almuebrun eller almuehvid.

Tag: Stråtag med kragtræer. Males kragtræerne skal farven svare til husets øvrige træværk.

Skorsten: Blank mur i gule sten evt. hvidkalket.

Vindskeder: Hvide, mørkerøde eller mørkegrønne.

Ydermur med stråbeklædning: De vandrette lægter skal holdes i farven hvid, mørkerød eller mørkegrøn.

Ydermure med bindingsværk: Sort tømmer og hvidkalkede tavl, mørkebrunt tømmer og gul-kalkede tavl eller mørkebrunt (mørkerødt eller -grønt) tømmer og tavl i blank mur af gule sten.

Døre: Mørkegrønne evt. -røde.

Dørfatninger: Hvide evt. mørkerøde eller -brune.

Vinduesrammer: Normalt hvide.

Vindueskarme: Mørkerøde eller hvide, evt. mørkegrønne.

Vinduesindfatninger: Mørkerøde eller hvide, evt. mørkegrønne.

Andet træværk males ligeledes i de traditionelle kulører: Hvid, mørkerød, mørkegrøn eller mørkebrun eller tjæres. Moderne træimpræneringsmidler må ikke være den afsluttende behandling på Hesnæshusene.

§ 9 Ubebyggede arealer og hegning

9.1

De på kortbilag 4 viste bevaringsværdige træer, træækker og levende hegn, der som følge af deres art, størrelse og placering er medvirkende til at give Hesnæs sin nuværende karakter, må ikke fældes

eller hindres i naturlig vækst, medmindre Byrådet meddeler tilladelse dertil. Bevaringsværdige træer, der efter Byrådets tilladelse fældes, skal erstattes af ny tilsvarende beplantning.

- 9.2 Hegning langs Hesnæsvej skal plantes og vedligeholdes som tjørnehæk. Hegning langs Bagerste Vej og hegn i skel i delområde C skal plantes og vedligeholdes som tjørnehæk, ligusterhæ eller bøgehæk.
- 9.3 Der må anvendes trådhegn på max. 1,2 meters højde i eller umiddelbart bag det levende hegn. Trådhegn må ikke overstige højden på det levende hegn.
- 9.4 Havearealer, delområde E2, må ikke bebygges. Flerårig beplantning må ikke overstige en højde på 1,2 meter.
- 9.5 Terrænspring fra egen grund til vej, sti eller grønne områder skal plantes, tilsås med græs eller befæstes med kampesten. Der må ikke anvendes betonstøttemure ved terrænspring.
- 9.6 Eksisterende pigsten / strandstensbelægninger omkring bebyggelserne og eksisterende stengærder skal bevares.
- 9.7 De på kortbilag viste grønne arealer, natur-, havne- og parkeringsarealer inden for lokalplanområdet må ikke bebygges, men udlægges som stejleplads, fælles opholdsarealer eller tilsvarende.
- 9.8 I delområde C skal der anlægges 1 parkeringsplads pr. bolig og udlægges 1 parkeringsplads pr. bolig. I delområde D skal udlægges yderligere et parkeringsareal som vist på kortbilag 3.
- 9.9 Belysning af parkeringsarealer, veje, sti- og friarealer må kun udføres som pullert eller parkbelysning på lave standere, max. 3,5 m.
- 9.10 Ubebyggede arealer, herunder også parkeringsarealer, skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende ligesom en passende orden skal overholdes.
- 9.11 Parkering af last-, flytte-, fragtbiler, busser og lignende samt henstilling af campingvogne, autocampere, skurvogne og lignende er ikke tilladt inden for lokalplanområdet. Større og mindre både kan vinteropbevares på land i delområde D.

§ 10 Ledningsanlæg

- 10.1 Der forudsættes tinglyst fornødne deklARATIONER vedrørende sikring m.v. af forsyningskabler og -ledninger.
- 10.2 Ledninger skal fremføres som jordkabler.
- 10.3 Enhver grundejer er pligtig til at tilslutte sig vandforsyning fra Bregninge vandværk.

- 10.4 Enhver grundejer, der opfører bebyggelse, er pligtig til at tilslutte sig det fælles kloakanlæg.
- 10.5 De for områdets forsyning nødvendige el-, telefon-, vand-, kloak- og antenneanlæg skal tåles anbragt på parcellerne uden erstatning.
- 10.6 Parabler og antenner må ikke opsættes på bygningen.
- 10.7 Der må ikke etableres antennemaster indenfor lokalplanens område.

§ 11 Miljøforhold

- 11.1 Ingen form for virksomhed i lokalplanområdet må give anledning til støjgener. De af Miljøministeriet til enhver tid fastsatte vejledende grænseværdier for støjbelastning skal overholdes.
- 11.2 Der skal ske afskærmning eller bortkørsel af jordforurening i delområde C1 efter gældende lovgivning.
- 11.3 Træffes jordforurening i forbindelse med nedrivning eller opførelse af byggeri, skal den til enhver tid gældende lovgivning på området overholdes.
- 11.4 De til enhver tid gældende retningslinjer i Kommunens affaldsregulativer skal overholdes.

§ 12 Grundejerforening

- 12.1 Der skal oprettes en grundejerforening for nye parceller inden for lokalplanområdet til varetagelse af vedligeholdelsen af grønne områder, parkeringsarealer, interne adgangsveje, stier etc.
- Foreningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

§ 13 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 13.1 Før ny bebyggelse tages i brug, skal de for den pågældende bebyggelse nødvendige parkeringsarealer og hækplantninger være etableret i overensstemmelse med § 9.
- 13.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes vandforsyning fra Bregninge Vandværk.

§ 14 Matrikulære forhold

- 14.1 Efterhånden, som forholdene gør det påkrævet, må der i overensstemmelse med lovgivningens regler foretages sådanne omlægninger af ejendomsgrænser og andre foranstaltninger, der må anses for nødvendige til gennemførelse af den fastlagte bebyggelse og en hensigtsmæssig ordning af bebyggelsesforholdene.

- 14.2 I forbindelse med lokalplanens vedtagelse skal område E1 udmatrikuleres.

§ 15 Ophævelse af servitutter og lokalplaner

- 15.1 Lokalplan L11-1 for Hesnæs by, vedtaget af Stubbekøbing Byråd den 24.april 1986 ophæves. Planloven §33. stk. 1
- 15.2 Lokalplan L11-2 for Bagerste Vej, vedtaget af Stubbekøbing Byråd den 26.januar 1995 ophæves. Planloven §33. stk. 1
- 15.3 Privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.

§ 16 Tilladelse fra andre myndigheder

- 16.1 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.

Bebyggelse og anlæg inden for Naturbeskyttelseslovens skovbygge- linje og fortidsmindelinie kræver dispensation fra Byrådet efter reglerne i Naturbeskyttelseslovens § 65.

Farvandsvæsenet skal jr. bekendtgørelse nr. 229 af 4. april 1989 give tilladelse til en eventuel ændring af søafmærkningen på havnen. Der må ikke etableres bygninger eller andet, der kan vanskeliggøre eller genere observation og anvendelse af søafmærkningen.

§17 Bonusvirkning

- 17.1 Lokalplanen erstatter de landzonetilladelser efter § 35, stk. 1 i lov om planlægning, jf. dog §13. Tilladelse fra andre myndigheder, som er nødvendige for lokalplanens gennemførelse jvf. § 16.

§ 18 Lokalplanens retsvirkninger

- 18.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, kan ejendomme, der omfattes af planen, ifølge lov om planlægning §18, 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 m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet 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.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kræver tilvejebringelse af en ny lokalplan.

§ 19 Vedtagelsespåtegning

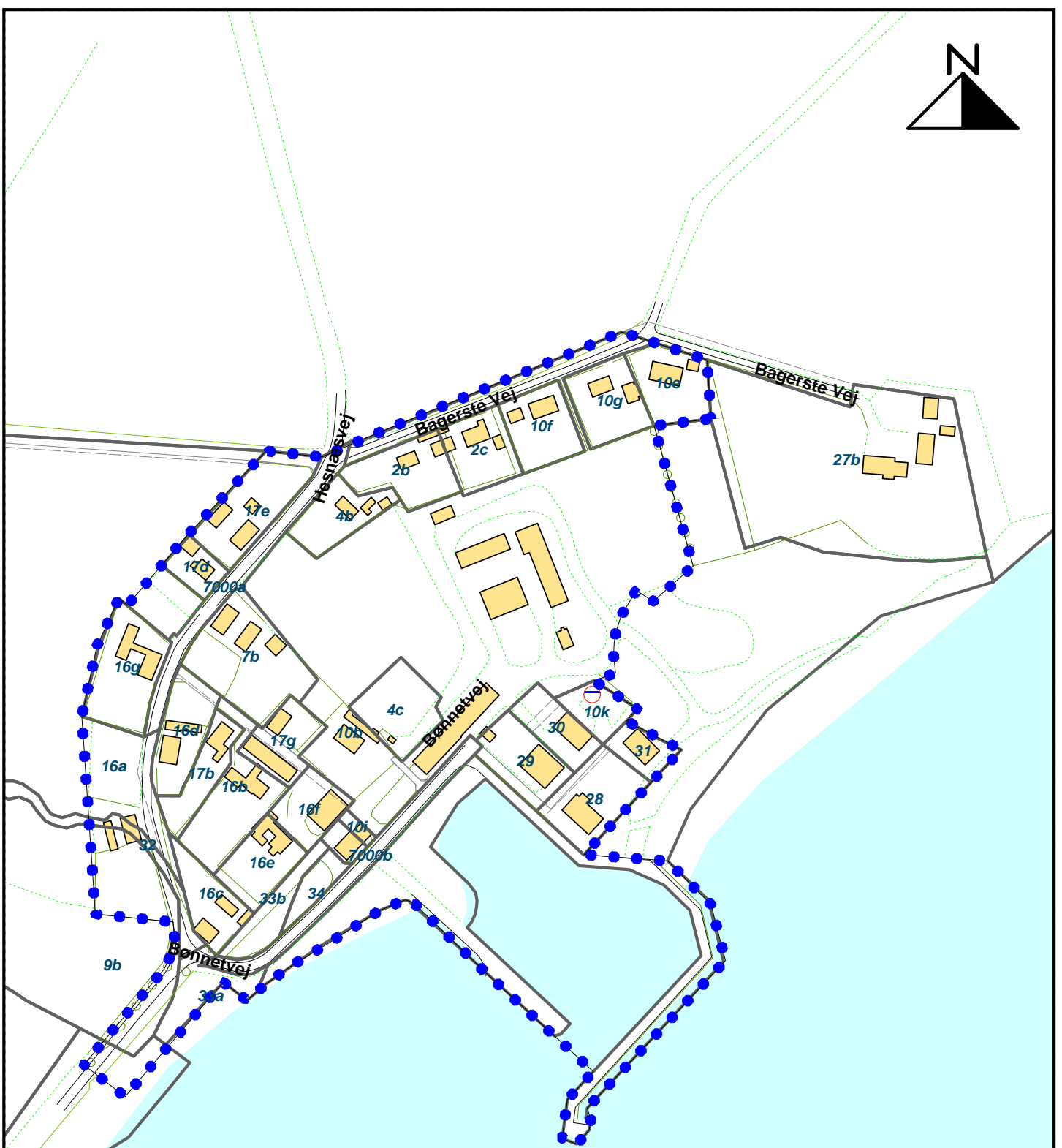
19.1

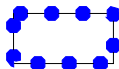
Således endelig vedtaget af Guldborgsund Kommune på mødet den 21. august 2008.


Lokalplanen tinglyses på de i § 2.1 nævnte matrikler.

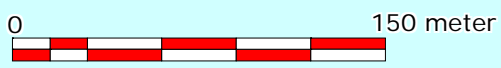
Kaj Petersen
Borgmester


Ib Østergaard Rasmussen
Administrerende direktør

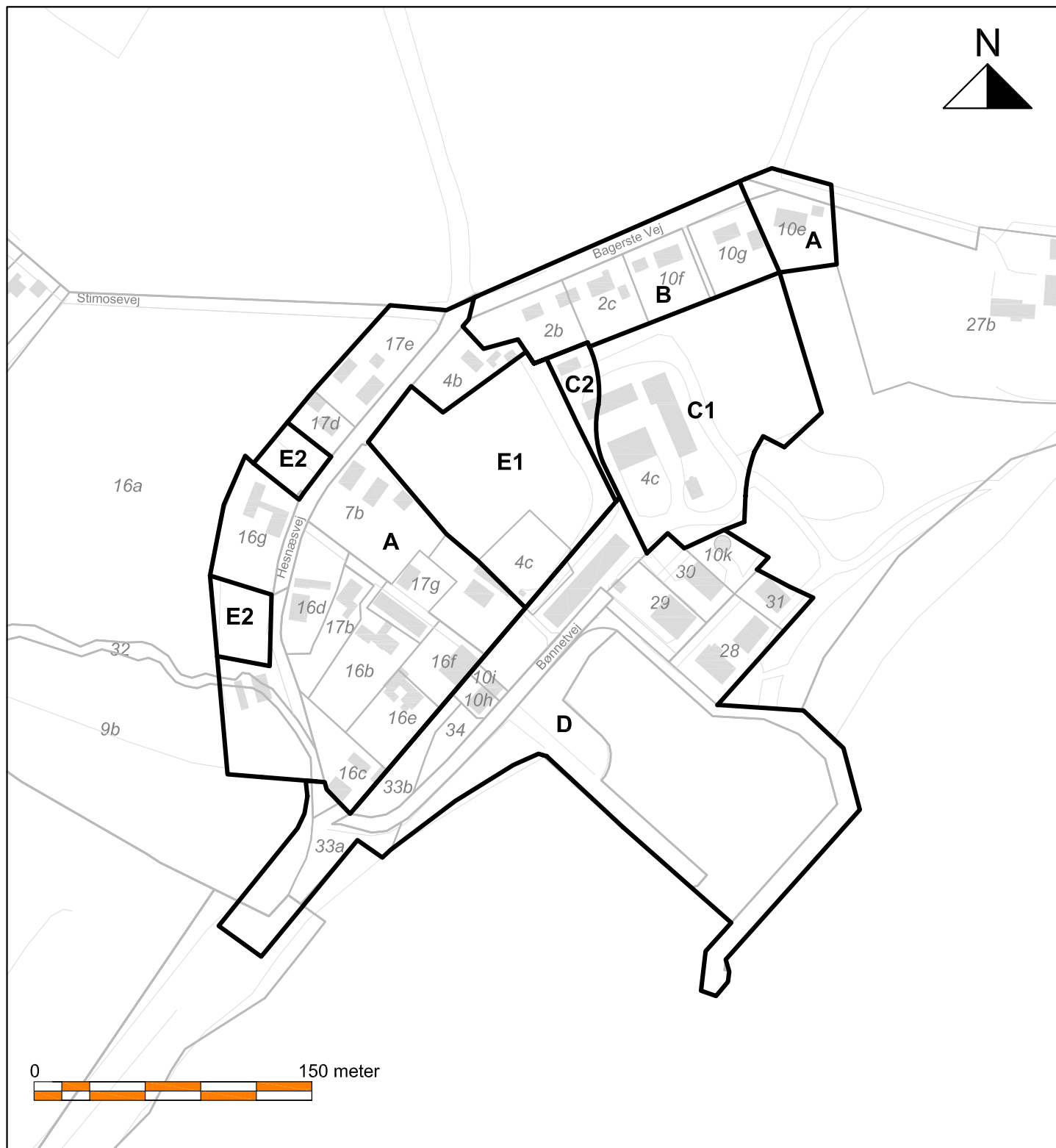


 Lokalplangrænse

 Matrikelgrænse



 Teknik og Miljø - Parkvej 37, 4800 Nykøbing Falster Tlf. 5473 1000 Fax. 5473 1020	
Lokalplan 110 Kortbilag 1	J.Nr. 5546863
Dato: 01.02.2008	Målforhold: 1:3000
	Init.:



Kortbilag 2 Arealanvendelse og delområder

Delområde A	Boligformål
Delområde B	Boligformål
Delområde C1	Boligformål
Delområde C2	Offentlige formål
Delområde D	Havneformål
Delområde E1	Grønt område
Delområde E2	Haver

Teknik og Miljø Bygge- og Planafdeling

Parkvej 37, 4800 Nykøbing Falster
Tlf. 5473 1000 Fax. 5473 1020



GULDBORGSUND

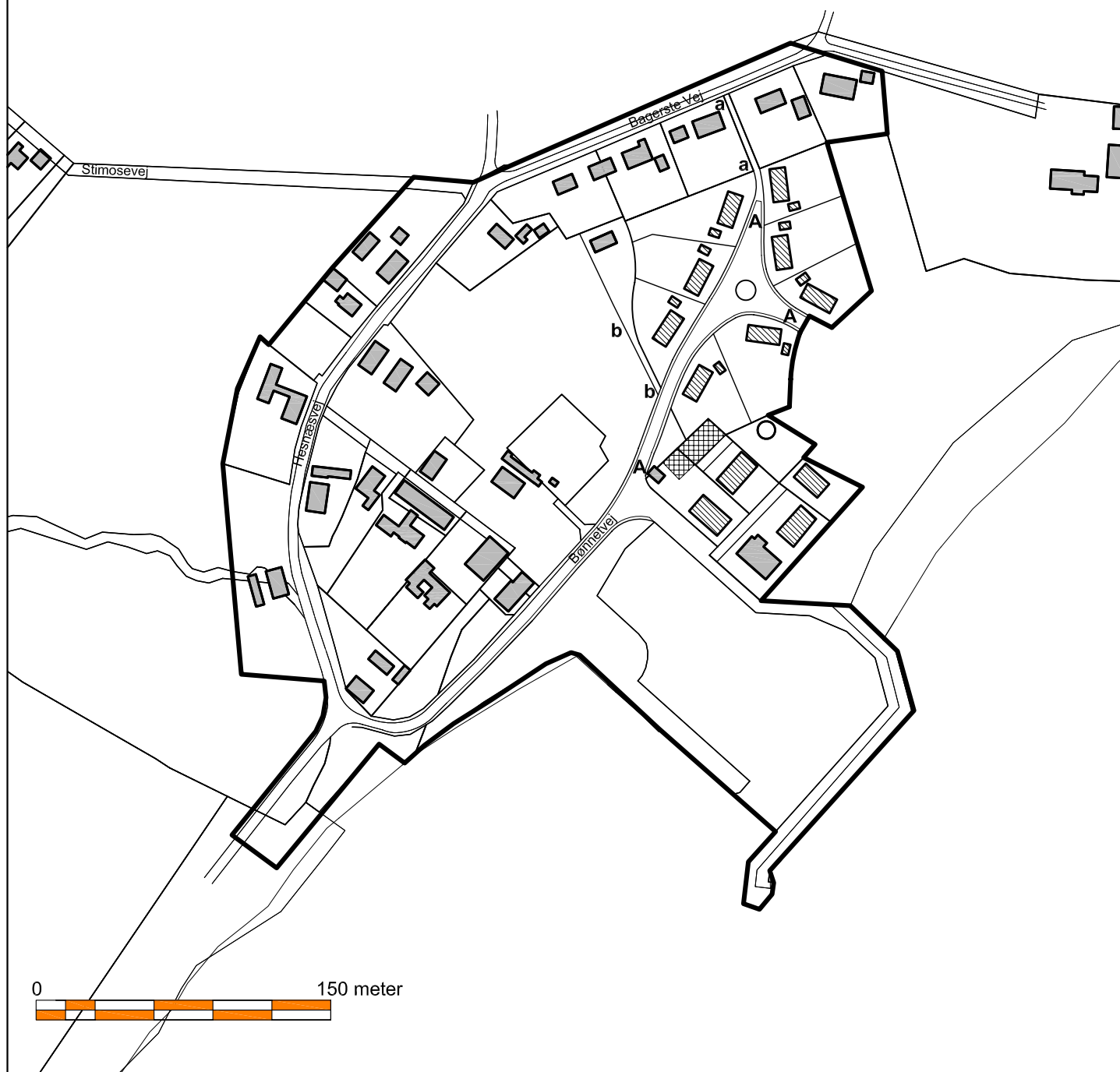
**Lokalplan 110
Kortbilag 2**

J.Nr. 5546863







Målforshold: 1:3000

Dato: 01.02.2008

Init.:



Kortbilag 3 Byggefelter, veje og stier

-  Eksisterende bygninger
-  Byggefelter
-  **A - A** Udlæg af ny vej
-  **a - a** Eksisterende sti
-  **b - b** Ny sti
-  Parkeringsareal

Teknik og Miljø Bygge- og Planafdeling

Parkvej 37, 4800 Nykøbing Falster
Tlf. 5473 1000 Fax. 5473 1020



GULDBORGSUND

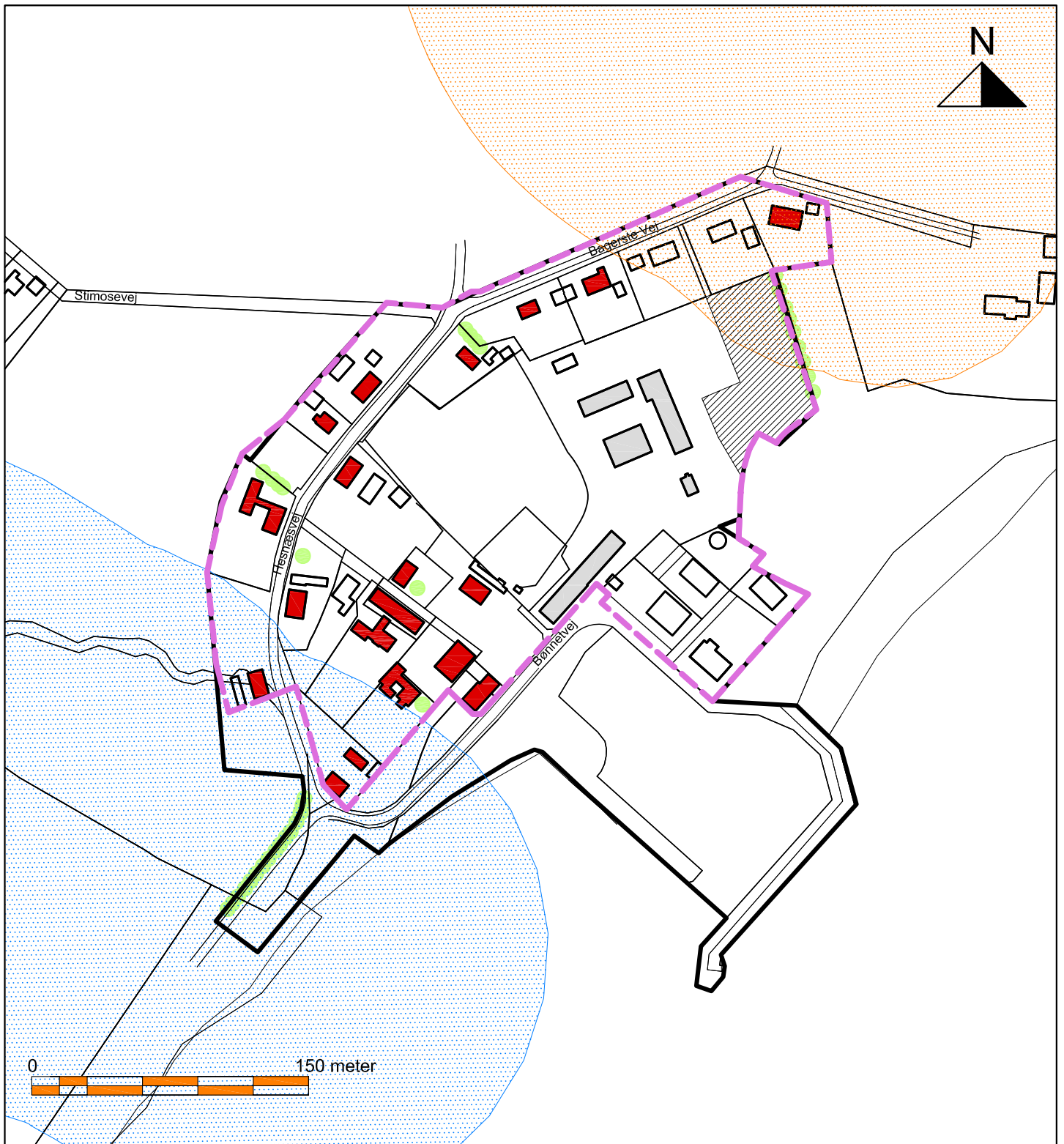
**Lokalplan 110
Kortbilag 3**

J.Nr. 5546863








Målforhold: 1:3000

Dato: 01.02.2008

Init.:



Kortbilag 4 Lokalplanområdets bindinger og hensyn

-  Bygninger som kan nedrives
-  Bevaringsværdige bygninger som ikke må nedrives
-  Bevaringsværdig beplantning
-  Beskyttelseslinie omkring gravhøje
-  Sø- og åbeskyttelseslinie
-  Strandbeskyttelseslinie, justeret
-  Område der tillægges efter justering af strandbeskyttelseslinie

**Teknik og Miljø
Bygge- og Planafdeling**

Parkvej 37, 4800 Nykøbing Falster
Tlf. 5473 1000 Fax. 5473 1020



GULDBORGSUND

**Lokalplan 110
Kortbilag 4**

Dato: 27.05.2008

J.Nr. 5546863

Målforhold: 1:3000

Init.:



Kortbilag 5 Illustrationsplan

**Teknik og Miljø
Bygge- og Planafdeling**

Parkvej 37, 4800 Nykøbing Falster
Tlf. 5473 1000 Fax. 5473 1020



GULDBORGSUND

**Lokalplan 110
Kortbilag 5**

J.Nr. 5546863

Målforshold: 1:3000

Dato: 01.02.2008

Init.: