



GULDBORGSUND

LOKALPLAN 224 MARIELYST FERIEBY

FOR SOMMERHUSOMRÅDE I DEN TIDLIGERE DANSK FOLKEFERIE KOLONI



GULDBORGSUND KOMMUNE OKTOBER 2024

HVAD ER EN LOKALPLAN?

INDHOLD

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

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

TILVEJEBRINGELSE

Byrådet kan til enhver tid udarbejde 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 DEBAT

Et forslag til lokalplan, skal lægges frem til offentlig debat i mindst 4 uger, hvor borgere og myndigheder kan komme med ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget.

Byrådet behandler de modtagne bemærkninger og indsigelser og beslutter, i hvilket omfang de skal imødekommes. Byrådet vedtager forslaget endeligt og bekendtgør herefter planen i pressen.

DISPENSATIONER

Byrådet kan i særlige tilfælde dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, og kun hvis dispensationen ikke strider mod principperne i lokalplanen – som f.eks. anvendelses- og formålsbestemmelserne.

OFFENTLIG HØRING

Byrådet har d. 12. oktober 2023 vedtaget at sende forslag til lokalplan 224 i 8 ugers offentlig høring i perioden d. 16. oktober 2023 til d. 15. december 2023.

Lokalplan 224 Marielyst Ferieby er endeligt vedtaget i Guldborgsund Kommunes byråd den 10. oktober 2024.

INDHOLD

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS INDHOLD

Baggrund	4
Områdets historie	5
Eksisterende forhold	6
Anvendelse	11
Udstykning	12
Trafikforhold	12
Bebyggelse	13
Ubebyggede arealer	14
Terrænforhold	16
Miljøforhold	17
Grundejerforening	17
Kortbilag	17

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Statslig planlægning	18
Kommuneplan	19
Lokalplaner	20
Andre planer	21
Miljøforhold	21
Servitutter	21
Ekspropriation	23
Sommerhusloven	23
Museumslovgivning	23
Miljøvurdering	24

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Midlertidige retsvirkninger	25
Endelige retsvirkninger	25

BESTEMMELSER LOKALPLAN 224

§ 1 Lokalplanens formål	26
§ 2. Område og zonestatus	26
§ 3. Områdets anvendelse	26
§ 4. Udstykning	26
§ 5. Vej- og adgangsforhold	27
§ 6. Bebyggelsens placering og omfang	27
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	28
§ 8. Ubebyggede arealer og hegning	30
§ 9. Bygningsbevaring	31
§ 10. Regnvand	32
§ 11. Terrænregulering	32
§ 12. Miljøforhold	32
§ 13. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse	33
§ 14. Ophævelse af servitut / hidtil gældende lokalplan	33
§ 15. Lokalplanens retsvirkninger	33
§ 16. Vedtagelsespåtegning	34

KORTBILAG 1 LOKALPLANOMRÅDETS AFGRÆNSNING

KORTBILAG 2 PARKERING, VEJE OG STIER	36
--------------------------------------	----

KORTBILAG 3 BEBYGGELSE OG DELOMRÅDER	37
--------------------------------------	----

KORTBILAG 4 LANDSKAB	38
----------------------	----

KORTBILAG 5 FÆLLES FRIAREALER	39
-------------------------------	----

BILAG A ARTSLISTE	40
-------------------	----

BILAG B EKSISTERENDE BOLIGAREALER	41
-----------------------------------	----

TILLÆG NR. 2 TIL KOMMUNEPLAN 2023-2035

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS INDHOLD

BAGGRUND

FORMÅL

Lokalplanen har overordnet til formål at lovliggøre eksisterende anvendelse af området til sommerhusformål samt fremadrettet at sikre det samlede områdes bevaringsværdier i form af kulturmiljø, landskab og bebyggelse.

Den eksisterende lovlige anvendelse i området kan fortsætte som hidtil. Dog skal bebyggelsen og landskabet i delområde IV og V lovliggøres med denne lokalplan. Forhold som ikke lovliggøres retsligt med denne lokalplan, skal efterfølgende lovliggøres fysisk. Den fysiske lovliggørelse omhandler f.eks. terrænregulering og udformning af fælles friarealer.

Lokalplanen har desuden til formål at sikre adgang til kysten gennem området, tilstrækkelig parkering samt et fortsat sammenhængende område både brugsmæssigt og landskabeligt.

BAGGRUND

Dansk FolkeFerie afviklede i 2008 feriecenteret på grund af og som led i løsningen på selskabets økonomiske vanskeligheder. Dansk FolkeFerie solgte feriecenterets 143 feriehus og arealet, hvorpå de var beliggende, i en ejerlejlighedsmodel, der ultimativt indebar privat og individuelt ejerskab til hvert af de 143 huse og et ejerskab hos ejerforeningen til fælles friarealer.

Dansk FolkeFerie udstykkede i sammenhæng med transaktionen to ubebyggede grunde matr.nr. 8ne og 8nf, Bøtø By, Væggerløse, der siden 2008 flere gange har været forsøgt udviklet til sommerhusbebyggelse.

I 2019 modtog kommunen en henvendelse om et udviklingsprojekt, som gav anledning til en dialog med projektudvikleren. I 2020 meddelte kommunen byggetilladelser til opførelse af de ti sommerhuse på Bøtølundvej.

Byggetilladelserne blev påklaget til Planklagenævnet, som afviste at tillægge klagerne opsættende virkning. Byggeriet af de ti sommerhuse fortsatte derfor under klagesagens behandling.

Planklagenævnet traf 28. januar 2021 afgørelse i klagesagerne. Planklagenævnet vurderede, at de ti sommerhuse ikke kunne betegnes som en del af et "feriecenter", og at opførelsen af de ti sommerhuse derfor ikke var i overensstemmelse med formåls- og anvendelsesbestemmelser i Lokalplan nr. 19 inkl. Lokalplantillæg nr. 1. Planklagenævnet hjemviste derfor sagen til kommunen, og forpligtede Guldborgsund Kommune til at lovliggøre de ti sommerhuse.



Kort over arealet før feriebyen blev opført (Høje målebordsblade 1842-1899)



Kort over feriebyen, som blev opført i 1942 (Topografisk kort 1953-1976)

Guldborgsund Kommunes byråd besluttede den 15. april 2021 at igangsætte en revideret lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg for Marielyst Ferieby, der skal lovliggøre de ti nye store sommerhuse i området, og skal lovliggøre de 143 huse, der er gået fra at være del af et feriecenter til at være individuelle sommerhuse.



Kort over Marielyst Ferieby, som det ser ud i dag

Byrådet vedtog samtidig, at et nyt plangrundlag også skal bidrage til at sikre og styrke de bevaringsværdige kvaliteter i området som hele.

Denne beslutning blev genvedtaget d. 21. april 2022 af det siddende byråd.

PERSPEKTIVER

Lokalplanen åbner ikke mulighed for yderligere sommerhusbebyggelse i området. Lokalplanen giver udelukkende mulighed for udvikling af bebyggelse til yderligere fællesfunktioner og landskabstiltag der styrker områdets kulturhistoriske fortælling.

OMRÅDETS HISTORIE

I starten af 1900'tallet blev Marielyst et populært sted at holde ferie, og der blev over nogle årtier bygget en stor mængde sommerhuse i og omkring byen. Grunden, hvor Marielyst Ferieby ligger i dag, var en plantage, indtil Dansk FolkeFerie i 1942 opførte 56 små feriehytter på grunden. Feriehytterne lå øst for Bøtøvej, som dengang var en lige strækning, og lå længere mod øst. I 1960'erne udvidedes feriebyen vest for Bøtøvej, og havde derefter 129 feriehytter. I 1965 købte Dansk FolkeFerie arealet af Nykøbing Falster Kommune, som indtil da havde stillet grunden til rådighed for organisationen.

I 1989 og 1990 erstattedes hele feriebyen af 141 feriehuse, som stadig står i dag. Samtidig blev Bøtøvej



Skoven der omkranser klyngerne af bebyggelse har et meget naturnært præg med en høj artsdiversitet af planter der trives i det kystnære klima og den sandede jord— og med en klar landskabskarakter som kystnær skov.



Mellem bygningerne i lysningerne er der klippede plæner og solitære træer og buske.

omlagt, så den i dag løber vest for feriebyen. Bøtøvejs gamle forløb svarer i dag til hovedstien, som løber nord-syd gennem feriebyen. I forbindelse med opførelsen af feriehuse, blev det gamle fælleshus og en enkelt gammel feriehytte bevaret. I 2008 solgte Dansk FolkeFerie feriehuse som privat ejede sommerhuse, og udstykkede samtidig to ekstra grunde, Digegrundene. I 2021 opførte Skanlux ti nye, store sommerhuse på Digegrundene, som derefter er blevet solgt til private ejere. I forbindelse med opførelsen af de nye sommerhuse blev den sidste gamle feriehytte fra 1942 nedrevet. Fælleshuset fra 1942 står stadig på arealet i dag, og fungerer fortsat som fælleshus.

EKSISTERENDE FORHOLD

OMRÅDET

Marielyst Ferieby afgrænses af Bøtøvej mod vest, diget og havet mod øst og andre sommerhusbebyggelser mod nord og syd. Mod syd afgrænses den desuden af en offentlig sti til stranden og et offentligt toilet.

Landskab

Området har været plantage før det i 1940'erne blev opkøbt af Dansk FolkeFerie til opførelse af den tredje feriekolonibebyggelse i forlængelse af Staunings Ferielov.

Områdets landskab er domineret af to primære og oprindelige træk: Skov og nærheden til kysten.

Områdets landskab er fortsat i dag altovervejende en kystnær skov med mindre lysninger til bebyggelse, parkering og rekreative fællesfunktioner.

Driften af området har sikret et naturnært præg af skovarealerne og et mere park-/havelignende præg af lysninger hvor beplantningen består af klippede plæner og solitære træer og buske—altovervejende af arter der er hjemmehørende i området.

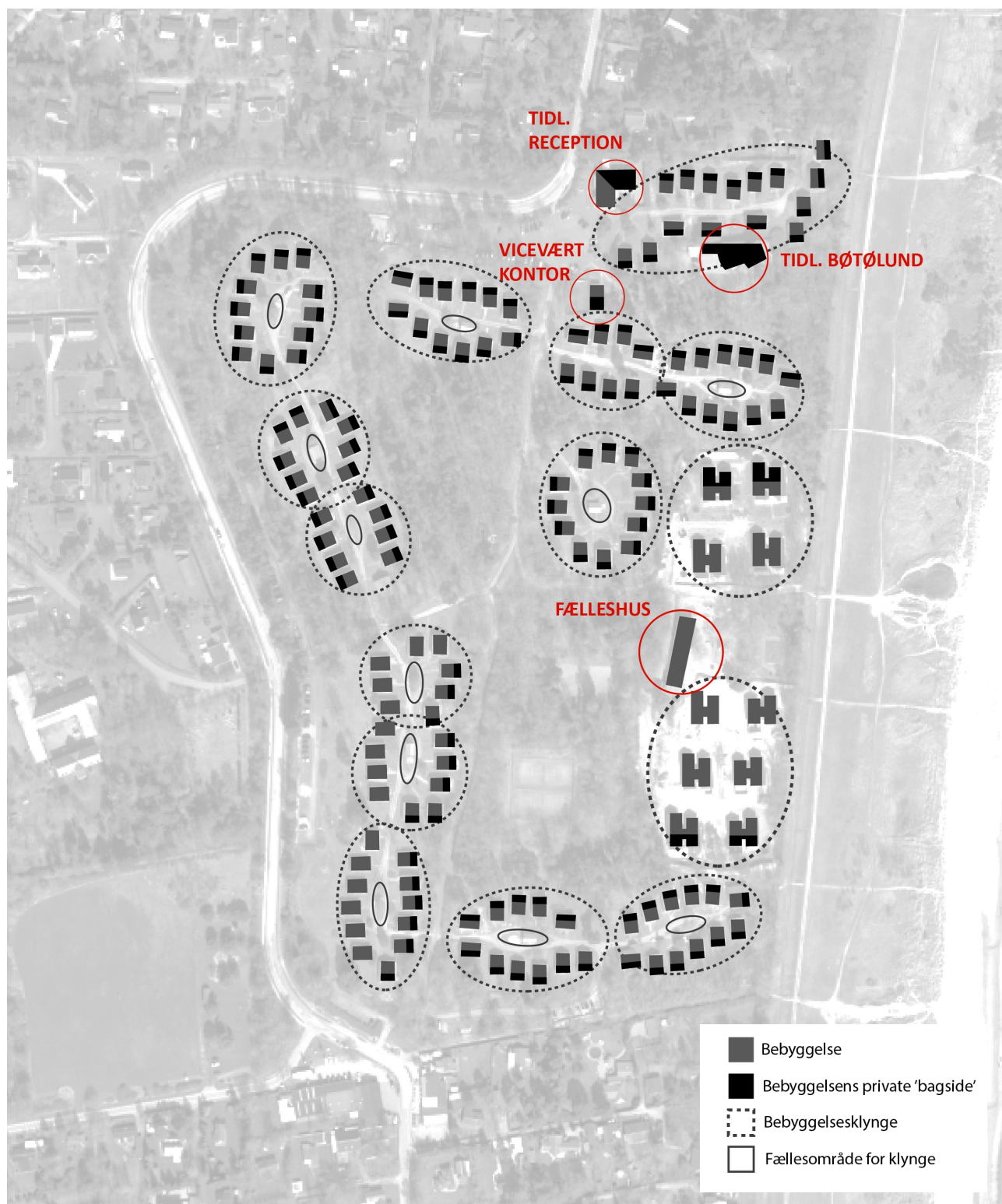
Skoven står med en stor artsrigdom, og hvor der er en række ældre værdifulde træer—særligt egetræer og skovfyr.

Helt særligt er en større samling af de gamle og højstammede skovfyr, der står med en lysåben bund og danner en mindre lund i den sydlige del af området.

Området har en stor landskabelig sammenhæng i kraft af fraværet af hegn i området og af at alle bygninger står uden andre private arealer end deres terrasser i det samlede fælles friareal.



Den særlige lund af gamle skovfyr i den sydlige del af området.



Bebyggelsesstrukturen med de karakteristiske klynger og en angivelse af, hvor skovbevoksningen i dag skaber naturligt skærmede og mere private bagsider i de fælles friarealer, der alle er omfattet af retten til fri færdsel.

Som bilag til lokalplanen er vedlagt en artsliste over plantearter, der vurderes som hjemmehørende i området og der derfor i forbindelse med nyplantninger vil styrke områdets landskabelige karakter.

Bebyggelsesstruktur

Al bebyggelse i området ligger som klynger i lysninger i skoven.

Arkitektonisk består bebyggelsen af to områder, der er opført som homogene og sammenhængende bebyggelser — hhv. den bebyggelse der er opført af Dansk FolkeFerie i slut 1980'erne—start 1990'erne og den bebyggelse der er opført af en privat udvikler i 2020'erne. Begge bebyggelser består af ens huse i hver klynge. Der er i Dansk FolkeFeries bebyggelse to hustyper - enkelt- og dobbelthuse.

Bebyggelsesstrukturen for Dansk FolkeFeries bebyggelse er karakteriseret ved klynger af 7-15 huse der samler sig om en intern grusvej med centrale fællesarealer til mindre fællesfunktioner som legeredskaber, grillplads og et mindre hus til fællesvask, redskaber mm. Husene har således en klar forside der vender mod disse fællesarealer. På bagsiden af husene er der i de fleste klynger en tættere plantning der skærmer for vind og indblik til denne side af huset.

Med bebyggelsesstrukturen følger en naturlig adfærdsregulering af den frie færdsel da nogle zoner automa-

tisk fremstår mere offentlige og andre mere private uden at være det.

Bebyggelsen fra 2020'erne består af klynger med færre men større huse, hvor landskabet omkring husene opleves ufærdigt, og skal bearbejdes for at opnå samme kvaliteter som resten af Feriebyen. Det kan f.eks. ske ved at skabe mulighed for en mere privat bagside, mens midten af de to klynger skal indrettes dels så den fælles færdsel igennem bliver styret og så fællesfaciliteter kan samles.



I en enkelt klynge er husene rødmaledede men ellers helt ligesom resten af bebyggelsen.



Bebyggelsen opført af Dansk FolkeFerie i slut 1980'erne til start 1990'erne. Bebyggelsens homogenitet understreger dens forhistorie som feriecenter eller feriekoloni som det oprindeligt blev kaldt i 1940'erne da den første bebyggelse blev opført.

Bygninger fra 1980'erne-1990'erne

Bygninger opført af Dansk FolkeFerie er enten enkelt-huse eller dobbelthuse. Alle er opført med tage i røde vingetegl, facader i sortmalede lodrette planker og hvide bygningsdetaljer. Dog er en enkelte af de nordlige klynger rødmaledede i stedet for sortmalede. I gavltrekanter på enkelthusene og facaderne er der nogle hvide med enkelte lodrette malede planker (se billede på foregående side) og nogle er i udelukkende malede planker.

Bygningerne har siden frasalget til individuelle ejere ikke undergået forandringer, der har svækket den meget arkitektonisk homogene bebyggelse. Ejersforeningen har i sine tinglyste vedtægter et detaljeret bygningsreglement, der regulerer renovering og evt. ændringer i bygninger der altovervejende har til formål at bevare bebyggelsens udvendige arkitektur som den er opført. De fleste af husene er 70 m² store.

Bygninger fra 2020'erne

Husene opført i 2020'erne består af to forbundne længehuse med mindre terrassearealer på to sider og har i den ene længe en indendørs pool. Husene varierer i boligareal mellem 182 m² og 253 m².

Husene er opført i gråmalet træ, med hvide bygningsdetaljer og sorte tage.



Viceværterkontoret



Områdets fælleshus fra 1942



Bebyggelsen opført af en privat udvikler i 2020'erne som to klynger med hhv. 4 og 6 sommerhuse.

Fællesfaciliteter og særlige bygninger

Området rummer i kraft af sin fortid som feriekoloni/feriecenter en lang række fællesfunktioner. Disse omfatter dels det samlede skovlandskab, der er gjort tilgængeligt med naturstier og dels de fælles aktivitetsarealer, både indendørs og udendørs.

Til den samlede bebyggelse hører boldbaner, tennisbaner og en større legeplads udendørs. Herudover er der fælles parkeringsarealer langs Bøtøvej.

Fællesbygningerne består af et viceværtkontor, der tidligere har været aktivitetshus for feriecentret og områdets fælleshus med en værkstedstilbygning.

Fælleshuset ligger i den østlige del af området sammen med den centrale legeplads. Fælleshuset består af en ældre muret bygning og træbygning fra 1940'erne, som blev bygget i tilknytning til en tidligere etableret ferieby på samme areal, som eksisterede indtil 1980'erne.

Viceværtkontoret er opført i 1947 i teglsten, med fladt tag. Den står i dag hvidmalet og med en havemur der oprindeligt har været en sikker indhegning af de børneaktiviteter huset har rummet i feriecentrets tid. Viceværtkontoret er beliggende ud til den nordlige parkeringsplads.

Den tidligere reception er opført i 1937 og har ligget ud til den oprindelige landevej gennem området. I dag ligger den hvidpudsede ejendom med rødt tegltag meget synligt i svinget af Bøtøvej. Bygningen har under-

gået væsentlige tilbygninger og er sammen med det tidligere Bøtølund i dag de største sommerhuse i området på hhv. 471 m² og 417 m².

Områdets ældste bygning er den oprindelige Bøtølund bygning opført i 1930, der er udvidet og ombygget til et sommerhus.

Infrastruktur

Der er adgang til området fra tre indkørsler i nord, vest og syd. Ved hver indkørsel er fællesparkeringsarealer. Der er ikke i dag parkeringspladser ved de enkelte sommerhuse, men det er muligt at køre ind til sommerhusene hvor af- og pålæsning er tilladt.



Det tidligere Bøtølund



Den tidligere reception



Trafikdiagram af eksisterende forhold med interne kørevej i rød og hovedstier i stiplet sort.

Området gennemskæres af to hovedstiforbindelser. Dels en nord-sydgående cykel- og gangsti i Bøtøvejs oprindelige forløb, før denne blev omlagt rundt om området. Den øst-vestgående hovedsti ligger i forlængelse af Skovlystvej og forbinder ikke bare områdets bebyggelse men også naboer mod vest med stranden. Den øst-vest gående sti er omfattet af en servitut, der skal sikre en færdselsret på en sti i mindst 5 meters bredde.

Fra de tre klynger af sommerhuse, der ligger tættest på kysten, er der belagte stiforbindelser ud til matrikelskel og videre ud til diget.

Der er delstrækninger, hvor interne køreveje og hovedsti er sammenfaldende og deler det samme færdselsareal. Det er særligt sammenfaldet mellem hovedstien til vandet og kørevejen til de ti nye sommerhuse, der er udfordret på sin kapacitet i spidsbelastningssituationer—eksempelvis på skiftedage i højsæsonen.

KONTEKST

Feriebyens område adskiller sig markant fra de omkringliggende sommerhusudstyknings med forskellige huse på hegnede private grunde. Områdets samlede skovlandskab og homogene bebyggelse gør det til et unikt område i Marielyst og i kommunen generelt. Det særegne uddybes i en beskrivelse af områdets kulturmiljø på side 20.

ANVENDELSE

Lokalplanen giver udelukkende mulighed for at anvende området til sommerhusformål og indendørs og udendørs fællesfaciliteter i tilknytning til en sommerhusbebyggelse.

FERIECENTER ELLER SOMMERHUSE

Der er i forbindelse med forarbejderne til lokalplan blevet drøftet, hvilken virkning en ny lokalplan vil have, når den tidligere lokalplans anvendelse til feriecenter udgår, og de pågældende feriehus i plangrundlaget bliver betegnet som sommerhuse.

Et 'feriecenter' i planretlig forstand er noget andet end et almindeligt sommerhusområde. Det er defineret ved dets størrelse, placering, indretning, funktioner samt at der er et stort udbud af fællesanlæg og -faciliteter, som adskiller sig fra et almindeligt sommerhusområde. Fælles faciliteter kunne f.eks. omfatte fælles reception og større kultur- eller sportsfaciliteter. Marielyst Ferieby er derfor reelt et sommerhusområde, men dog et ualmindeligt sommerhusområde.

En ændring af plangrundlaget vil alene medføre, at de faktiske og aktuelle forhold, bliver afspejlet i den nye lokalplan. Lokalplanen kan også kun fastsætte regulering af de fremtidige forhold.

Med ændringen fra feriecenter til sommerhusformål i plangrundlaget vil der derfor ikke ske en ændring af feriehusenes retlige status. De 143 feriehus der indgik i feriecenteret indtil afviklingen af Dansk FolkeFerie, har siden opdelingen i ejerlejligheder været fast ejendom til ferieformål beliggende i et sommerhusområde. Det vil de forsat være.

MULIGHED FOR BELÅNING

I forhold til belåningen er der tale om en ejendom, der tjener ferieformål, og dette forhold bliver ikke ændret med det nye plangrundlag. Derfor vil mulighederne for udlejning ikke blive påvirket (begrænset) af den nye planlægning. Enhver udlejning af en ejendom til ferieformål skal ske i overensstemmelse med reglerne i sommerhusloven.

UDSTYKNING

Lokalplanen giver alene mulighed for en sokkeludstyknings af sommerhuse i området, og det er kun relevant i delområderne I, II, III og VI, da der allerede er gennemført sokkeludstyknings i delområderne IV og V. Sokkeludstyknings muliggør individuelt ejerskab af sommerhusene inkl. grunden under dem i delområderne I, II, III og VI. Dette ændrer ikke på den fælles råderet over alle fælles friarealer.

Sokkeludstyknings af de ti nye sommerhuse i delområde IV og V omfatter det areal bygningen og terrassearealerne optager.

De 143 sommerhuse fra Dansk Folkeferie fungerer i dag som ejerlejligheder, der står på en fælles grund. Med hver enkelt ejerlejlighed, følger eksklusiv brugsret til terrasserne omkring ejerlejlighed, men ikke ejerskab.

Sokkeludstyknings af de 143 Dansk Folkeferie sommerhuse er alene en mulighed og ikke et krav. Muligheden er indført i lokalplanen for at sikre, at der på et senere tidspunkt, hvis ejerforenings medlemmer beslutter det, kan gives tilladelse til en sokkeludstyknings. Denne udstyknings omfatter de 141 træhuse, og inkl. muligheden for også at udstykke terrassearealer der i dag er eksklusiv brugsret til. Byggefelter angivet på kortbilag 3 angiver arealer der kan sokkeludstyknings. For den tidligere reception (byggefelt A) og det tidligere Bøtølund (byggefelt B) omfatter udstykningsmuligheden byggefeltet og dermed udelukkende en mulighed for sokkeludstyknings af den nuværende bebyggelse og ikke de udearealer disse ejendomme har eksklusiv brugsret til.

TRAFIKFORHOLD

Indkørsler

Med lokalplanen fastholdes de eksisterende overkørsler der giver adgang til de tre fælles parkeringspladser i hhv. nord, syd og vest.

Parkering

Lokalplanen udlægger de eksisterende parkeringsområder til fortsat parkering og giver mulighed for en udvidelse af disse.

Med lokalplanen er der defineret en minimums parkeringsnorm for området. Parkeringsnormen tager hensyn til at parkering udelukkende skal ske på fællesparkeringen.

Der anvises desuden på kortbilag 2 placering af handicapparkeringspladser i delområde IV og V.

Parkeringsnormen definerer, at der i området skal være 1 parkeringsplads pr. sommerhus i delområde I-III hvor husene er under 100 m² og 2,7 pladser pr. sommerhus i delområde IV-VI, hvor husene er over 180 m². Disse pladser skal være fællesparkering på parkeringsarealer ud til Bøtøvej. Da der er 141 sommerhuse og 12 store sommerhuse svarer dette til i alt 173 parkeringspladser.

Der er ikke opmærket parkering på de eksisterende fælles parkeringsarealer, hvilket gør det svært at vurdere den nuværende parkeringskapacitet. Parkeringskapaciteten vurderes til at være mellem 150 og 180 parkeringspladser afhængigt af hvor tæt man parkerer.

Det vurderes at de på kortbilag 2 markerede parkeringsarealer allerede i dag er tilstrækkelige til at opfylde det i lokalplanen fastsatte parkeringsnormen for området.

Grundejerforeningen opfordres derfor til at se ind i muligheder for at optimere parkeringen på de eksisterende arealer, eksempelvis gennem en opmærkning af parkeringspladser og en omlægning af den sydlige og vestlige parkering til skråparkering.

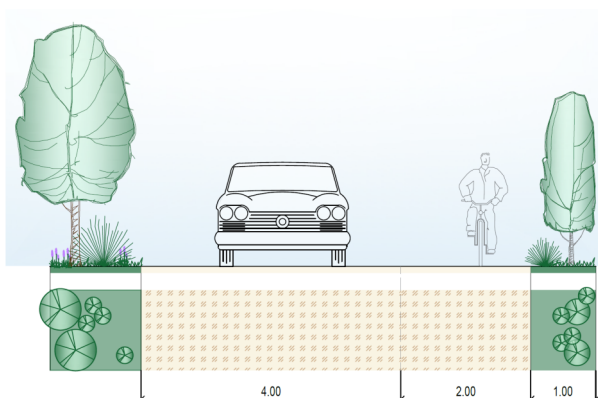
Med lokalplanen gives der muligheder for at udvide eksisterende parkeringsarealer efter behov, men af hensyn til områdets landskabelige kvaliteter vil det være hensigtsmæssigt at inddrage mindst muligt af det fælles friareal og fælde mindst mulig beplantning. Hvis der skal fældes træer gøres der opmærksomt på artsfredningens bestemmelser, der beskytter fugle og flagermus i ynglesæsonen — se beskrivelsen under afsnittet Habitater på s. 18.

Det er færdselsloven, der regulerer standsning og på- og aflæsning. Lokalplanen kan således ikke regulere dette, og Guldborgsund Kommune kan desuden ikke varetage overvågning af ulovlig parkering på private matrikler. Disse falder under Grundejer- og ejerforeningers ansvarsområder, idet omfang man vælger dette.

Stier

Lokalplanen sikrer de to hovedstiforløb— hhv. øst-vest til stranden og nord-syd som en del af cykelforbindelsen gennem det samlede Marielyst.

Den nord-syd gående sti i det gamle landevejstracé er



Profil af kombineret hovedsti og intern kørevej

primært en cykel- og gangsti med begrænset kørsel til enkelte klynger af sommerhuse. Denne skal være i en minimumsbredde af 3,5 meter inkl. rabatter.

Den øst-vest gående hovedsti til vandet er servitutbe-
lagt og skal være i en minimumsbredde af 5 meter.

Hvor hovedstien til vandet er sammenfaldende med den interne kørevej til klyngerne af nye sommerhuse skal vejen være i en minimumsbredde af 6 meter for at sikre plads til samfærdsel.

Hvor hovedstien til vandet er sammenfaldende med den interne kørevej til klyngerne af nye sommerhuse skal vejen være i minimumsbredde af 6 meter for at sikre plads til samfærdsel.

Ladestandere

Den daværende Trafik-, Bygge- og Boligstyrelse har i 2020 udstedt en ny bekendtgørelse om ladestandere, der indfører krav om forberedelse og etablering af ladestandere.

Ladestanderbekendtgørelsen indebærer nærmere, at ved etablering af bygninger med mere end ti p-pladser, og hvor der er tale om nybyggeri, skal der etableres mindst én parkeringsplads med ladestander, og mindst hver femte p-plads skal forberedes til ladestandere. Forberedelse af etablering af ladestandere indebærer etablering af tomrør, så det er muligt at opsætte ladestandere efterfølgende.

Lokalplanen fastsætter ikke krav om parkeringspladser med ladestandere, men bygningsreglementets bestemmelser—herunder ladestanderbekendtgørelsen skal overholdes i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse.

Da de ti nye huse er opført med individuelle byggetilladelser udløser disse ikke krav i byggetilladelserne om etablering af ladestandere.

BEBYGGELSENS OMFANG OG UDSEENDE

Sommerhuse

Lokalplanen giver udelukkende mulighed for, at bevare den eksisterende bebyggelse til sommerhusformål som den er. Lokalplanen giver ikke mulighed for yderligere opførelse af sommerhuse.

Lokalplanen medtager en lang række bevarende bestemmelser for bebyggelsens placering, omfang og ydre fremtræden, der har til formål at bevare den særligt arkitektonisk homogene bebyggelse med klynger af ens huse. Homogeniteten i de enkelte klynger er afgørende for at bevare den kulturhistoriske fortælling om områdets særlige fortid som feriekoloni.

Dette gør sig gældende for såvel de homogene klynger opført af Dansk FolkeFerie i slut 1980'erne og klyngerne opført i 2020'erne. Der henvises til beskrivelsen af en revideret kulturmiljøudpegnings i kapitlet om forhold til anden planlægning på side 18.

Der kan udelukkende genopføres bebyggelse indenfor de angivne byggefeltter med samme boligareal gesims- og kiphøjde, placering af dør og vindueshuller samt tag- og facadematerialer og farver af malede flader.

De enkelte sommerhuse kan ikke udvide deres boligareal.

Opførelse af private uopvarmede småbygninger som skure begrænses i lokalplanen til max. 3 m² for sommerhuse i delområde I-II-III og til 11 m² i delområde IV-V. Disse skal opføres indenfor de angivne byggefeltter til sommerhuse. Med i disse m² tæller også allerede etablerede skure, teknikrum og lignende.

Saunaer vil i princippet kunne etableres såvel i sommerhusene og som udhuse. Med de maksimale størrelser af private uopvarmede småbygninger er det for de fleste reelt kun muligt at etablere private saunaer i sommerhusene.

Udendørs spabade tæller som møblement, og kan derfor ikke reguleres som småbygninger. Placering af private spabade på de private terrasser kan derfor ikke reguleres med lokalplanen.

Særlige bygninger

Den tidligere receptionsbygning og det tidligere Bøtølund, der i dag er omdannet til sommerhuse, kan ligeledes kun genopføres indenfor byggefeltet med samme boligareal, gesims- og kiphøjde samt tag og facade-materialer. Da disse ikke arkitektonisk er lig andre bygninger i bebyggelsen er der ikke medtaget bestem-

melser om fastholdelse af bygningsdetaljer samt dør- og vinduesåbninger ved ombygning eller genopførelse. Det er dog vigtigt fortsat at kunne aflæse at bygningerne har haft en særfunktion i området før de blev til sommerhuse.

Bygninger til fælles formål

Undtaget herfra er et udlagt byggefelt til etablering af en ukendt fremtidig fællesfacilitet i området ved det eksisterende fælleshus, så det udgør en samlet klynge og lysning. Der kan indenfor dette byggefelt max. opføres 200 m² og i samme materialer som træhusdelen af fælleshuset.

Desuden åbnes der mulighed for, at det nuværende viceværtkontor både kan genopføres som det eksisterende eller i træfacader og med saddeltag i røde tagsten, der er mere i tråd med den resterende bebyggelse.

Der gives desuden mulighed for at etablere cykelskure indenfor parkeringsarealerne. Cykelskure skal opføres med ensidig taghældning i sortmalet træ.

Bevaringsværdig bygning—fælleshuset

Fælleshusets oprindelige træhusdel udpeges med denne lokalplan som bevaringsværdigt med en save-værdi på 2 svarende til høj bevaringsværdi.

Fælleshuset udpeges, fordi det er en kulturhistorisk vigtig bygning, der beretter om udviklingen i feriekulturen og arbejdernes rettigheder i 1930'erne.

Bygningen har en central og samlende placering for det samlede kulturmiljø. Den fungerer som et samlingspunkt for sommerhusområdets mange små sommerhusenheder og har dermed stor værdi for helheden. Bygningen er placeret, så den retter sig mod og tilpasser sig kystlinjen, med en åben plads foran, hvilket er med til at understrege bygningens status.

Arkitektonisk er det opført som en enkel, symmetrisk længebygning i funktionalistisk stil med en markant rytme i facadeudtrykket. Den er åben i sit udtryk med meget store vinduespartier på begge langsider. Bygningen er udført i en trækonstruktion med 8 fag beklædt med klinkprofilbeklædning og med ensidig taghældning. Der findes en fin detaljering ved taget under udhænget.

Med sin markante form og størrelse udtrykker bygningen en høj status.

Med udpegningen som bevaringsværdig må bygningen ikke væsentligt ændres eller nedrives uden byrådets særlige tilladelse.

Småbygninger

Lokalplanen udlægger byggefeltet til småbygninger til fælles formål i de enkelte klynger. Disse byggefeltet er udlagt, hvor der allerede i dag er småbygninger i Dansk FolkeFeries bebyggelse, og hvor der i dag er affaldsstationer i bebyggelsen fra 2020'erne. Småbygninger skal være uopvarmede og skal opføres i samme facade og tagmaterialer som de respektive klyngers bebyggelse. Affaldsøer indenfor delområde IV og V kan omkranses af plankeværk i sortmalet træ.

Tekniske installationer

For at fremtidssikre mulighederne for tidssvarende og hensigtsmæssig energikilder giver lokalplanen lov til at opsætte solceller i området som hele. Dette er dog betinget af at disse kan integreres visuelt og arkitektonisk som en del af tagfladen. Dette er mere simpelt på sorte tage end de røde tegltage på Dansk FolkeFeries bebyggelse. Solceller skal opsættes, så der ikke opstår blændingsgener for naboer, genboer og forbipasserende. Der må opsættes varmepumper på alle opvarmede bygninger i lokalplanområdet. Disse skal inddækkes på alle sider i samme materiale og farve som den facade de opsættes på. Inddækningen må opsættes som lameller.

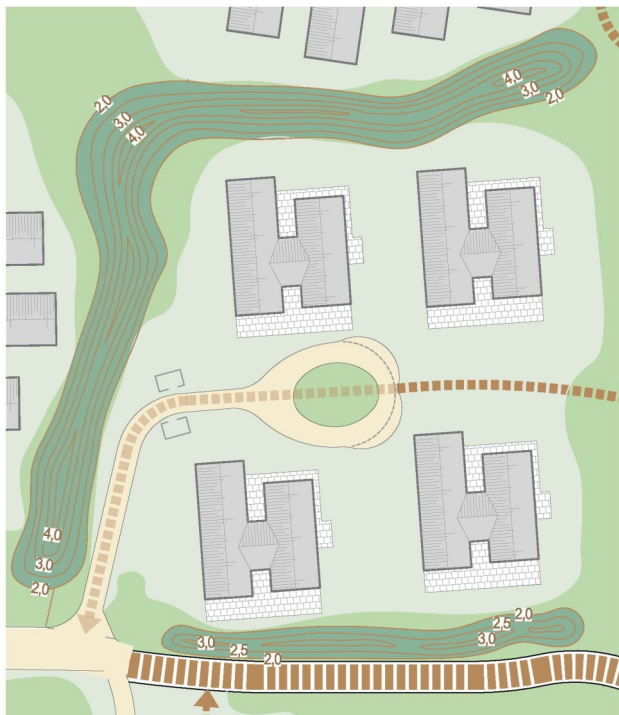
Antenner

Der er opsat en antenne centralt i området. Der må indenfor dennes byggefelt genopføres mast/antenne i en max højde på 42 meter.

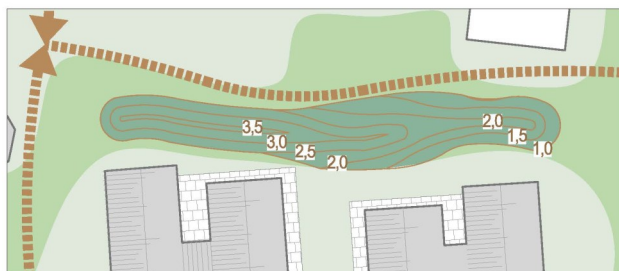


Eksisterende mast i området.

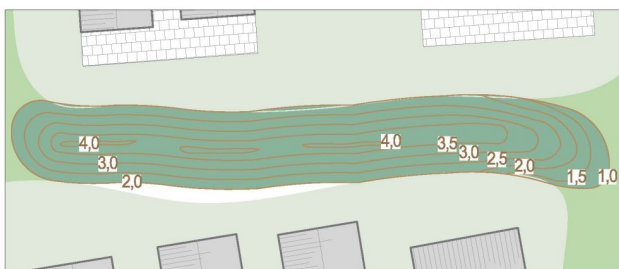
Udsnit A



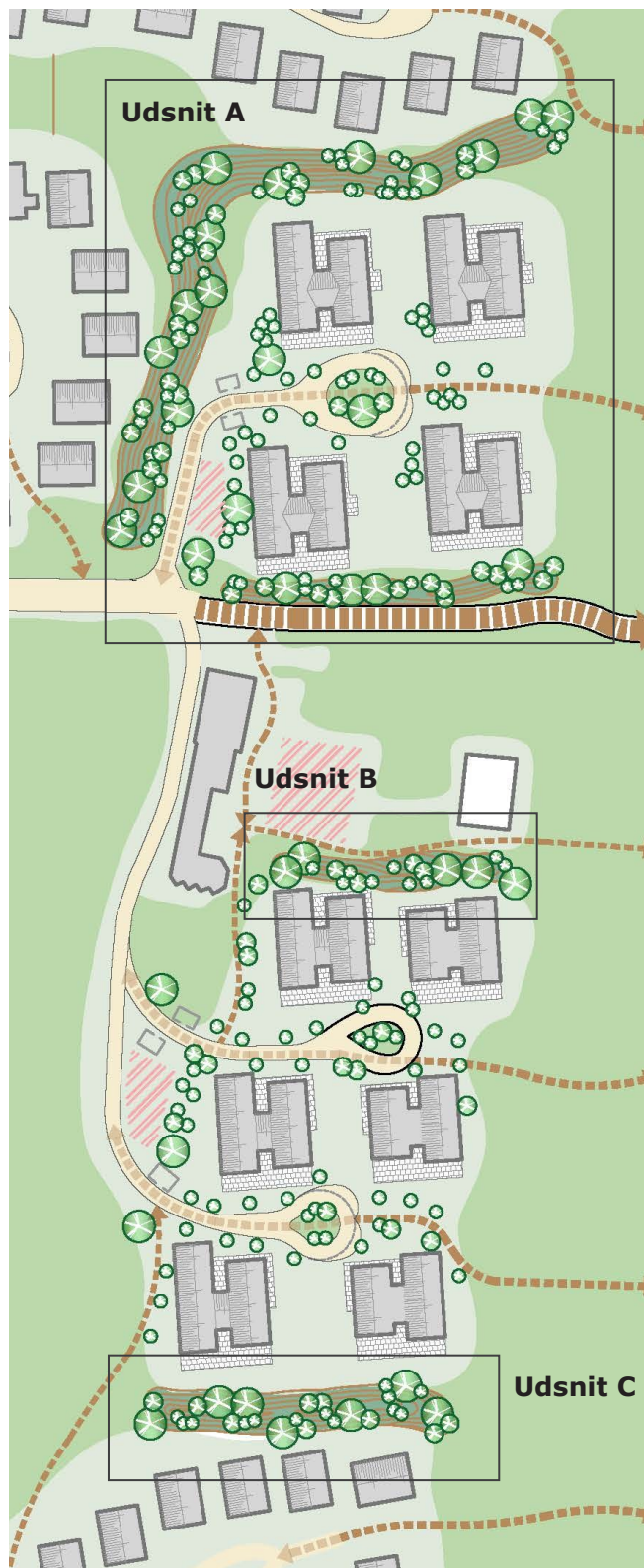
Udsnit B



Udsnit C



Udsnit af illustrationsplanen der viser eksempler på en konkret udformning af de tilladte volde med angivelse af topkoter i DVR90.



Illustrationsplanen viser et eksempel på indpasning af volde, beplantning og stier til kysten, der er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Skiltning

Der må kun skiltes på fællesbygninger i området og kun med skilte opsat plant med facader i en max. størrelse på 0,25 m².

Bebyggelsesprocent

Opgørelse af den eksisterende bebyggelsesprocent inkl. byggemuligheden på op til 200 m² nyt byggeri til fælles formål viser at bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet som hele er ca. 9%.

Delområderne IV og V, der indeholder de ti nye sommerhuse, har en bebyggelsesprocent på henholdsvis 13,4% for delområde IV og 15% for delområde V.

UBEBYGGEDE AREALER

Lokalplanen medvirker til at sikre området bevaringsværdige landskabelig sammenhæng og bevaringsværdige landskabskarakter.

Landskabelig sammenhæng af fælles friarealer

Den oprindelige lokalplans målsætning om et landskabeligt sammenhængende område er i dag tydeligt afslæseligt i området. Den landskabelig sammenhæng i området er en afgørende kvalitet, der skal bevares. Den understøttes af de tinglyste servitutter om hhv. fri færdsel i området og forbuddet mod at markere matrikelskel internt i området.

Der medtages i lokalplanen bestemmelser, der understøtter de tinglyste servitutter og sikrer, at der ikke må hegnes eller på anden måde ske en privatisering af de fælles friarealer. Dette så området kan opleves som landskabeligt sammenhængende og med mulighed for fri færdsel.

Det betyder at alle faciliteter til privat brug kun må placeres på private terrasser eller terrasser med eksklusiv brugsret, og ikke på fællesarealerne. Herunder hører også udendørs spabade og private trampoliner.

Sikring af landskabskarakter

Marielyst Ferieby udgøres af sommerhuse uden private haver. De fælles friarealer skal fremadrettet fortsat have en karakter af kystnær skov, hvor klyngerne ligger som udskårne lysninger i skoven. Områdets overordnede landskabelige karakter som kystnær skov med bebyggelse i udskårne lysninger er således en afgørende kvalitet, der skal bevares.

Karakteren af kystnær skov er i høj grad båret af den sammensætning af plantearter, der er hjemmehørende i denne naturtype og i dette område specifikt. Fremtidig tilplantning skal ske med udgangspunkt i planter, der understøtter karakteren. Se bilag A over plantetyper der er hjemmehørende i kystnær skov på Falster og i området.

Karakteren af kystnær skov er også i høj grad båret af den løbende drift af områdets fælles friarealer. De bevarende bestemmelser for områdets landskabskarakter betyder at drift og pleje til enhver tid skal understøtte naturpræget i den kystnære skov og park-/havpræget i i lysningerne. Park-/havepræget er karakteriseret ved klippede plæner og solitære træer og buske.

Lokalplanen udpeger desuden et særligt værdifuldt landskabstræk i området. Lunden bestående af skovfyr med lysåben bund er et landskabstræk af særlig bevaringsværdi. Bevaringsværdien består såvel i den særlige træsort, men også af den samlede beplantnings karakter med solitære træer i en lund med lysåben bund.

Områdets klima- og jordbundsforhold gør det udfordrende og tidskrævende at nyetablere beplantning. Det er derfor hensigtsmæssigt, at der værnes mest muligt om den eksisterende skovbeplantning, der er særligt værdifuld for områdets samlede landskabskarakter.

TERRÆNFORHOLD

Lokalplanen giver mulighed for etablering af volde med afskærmende formål på særligt udpegede arealer.

Det drejer sig om de arealer, hvor huse ligger særligt tæt på hinanden eller hvor de ti nye huse ligger særligt tæt på områdets mest offentlige fællesarealer med mest intensiv offentlig færdsel.

Der er fastsat konkrete muligheder for at terrænregulere over de ellers fastsatte +/- 0,5 meter på arealer udpeget på kortbilag 4. I bestemmelser er angivet de tilladte topkoter for skærmende volde.

Herudover er der medtaget bestemmelser for voldenes landskabelige indpasning i området. Herunder at topkoten skal variere og at de skal anlægges i et bugtet forløb.

Voldene skal indpasses i området i naturlige former og beplantes således at en fuldt udviklet beplantning fremstår som en naturlig del af områdets skovbevoksning.

For alle voldene gælder at deres hældning ikke må overstige 1:2. Det betyder, at en vold der er 1 meter høj skal være mindst 4 meter bred.

Se en mulig udformning af voldene på snit på denne side og på illustrationsplaner på side 15.

MILJØFORHOLD

Af hensyn til røggener for naboer er der optaget bestemmelser om at træfyrede anlæg med skorsten såsom udendørs spabade skal have en skorstenshøjde på min. 40 cm over sommerhusets tagryg eller eksisterende afkast fra brændeovn i huset, hvis et sådant etableres.

Etableres fælles træfyret anlæg skal afkastet være 40 cm over nærmeste sommerhus tagryg.

Bålpladser og bålfade kan ikke etableres ved individuelle sommerhuse, men kan etableres på fælles friarealer, hvis der er enighed om det i grundejerforeningen.

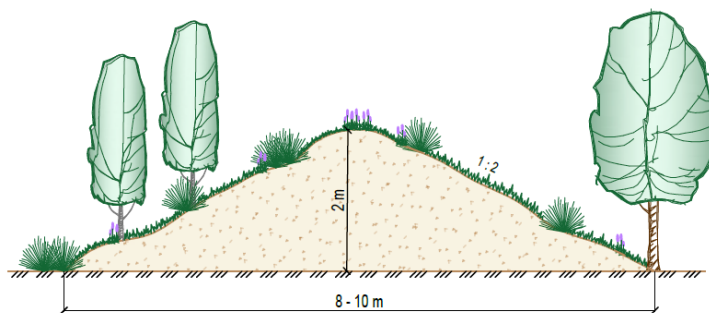
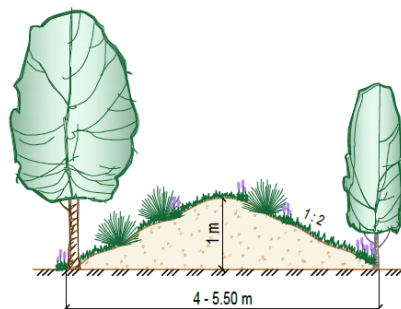
GRUNDEJERFORENING

Grundejerforeninger i området må ikke optage vedtægter om forhold der er i strid med denne lokalplan.

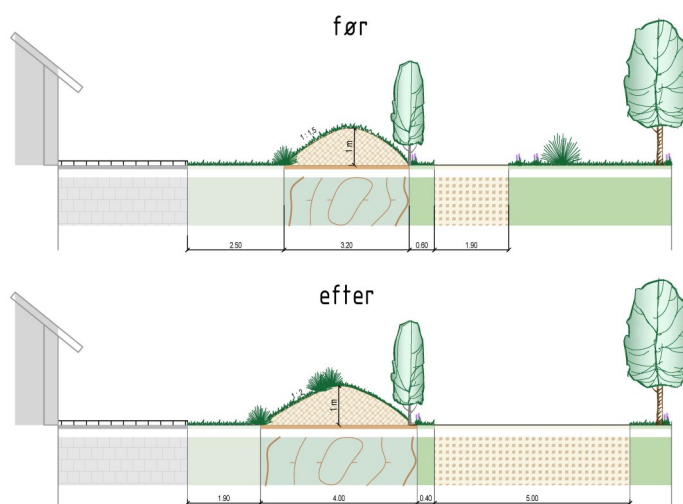
Såfremt der dannes nye grundejerforeninger eller der ændres væsentligt i eksisterende vedtægter, skal de være i overensstemmelse med lokalplanen, herunder har Guldborgsund Kommune mulighed for ikke at godkende ændringer med henvisning til planlovens §43.

KORTBILAG

- Kortbilag 1 viser lokalplanområdets afgrænsning, samt de eksisterende matrikulære forhold.
- Kortbilag 2 viser områdets trafikale forhold, indkørsler, parkeringsområder, interne vejforløb, hovedstier og sekundære stiforbindelser til kysten.
- Kortbilag 3 viser delområder og byggefeltet
- Kortbilag 4 viser landskabelige bevaringsværdier, tilladt placering af volde og udpegning af bevaringsværdig bygning.
- Kortbilag 5 viser områdets fælles friarealer.



Eksempel på udformning af volde med beplantning og hældning der giver dem et naturnært præg.



Eksempel på landskabelig tilpasning af vold og udvidelse af hovedstien til vandet.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

STATSLIG PLANLÆGNING

KYSTNÆRHEDSZONE

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen, og er derfor omfattet af planlovens bestemmelser for kystområder.

Lokalplanområdet er beliggende i et eksisterende sommerhusområde, og er skjult fra kysten bag et dige samt eksisterende beplantning. Lokalplanen muliggør ikke yderligere bebyggelse men lovliggør bebyggelsen på matr. 8ne og 8nf, Bøtø By, Væggerløse. Med en bygningshøjde på op til 6,5 meter vurderes det, at lokalplanen ikke vil kunne påvirke kystlandskabet. Der er ved vurderingen herudover lagt vægt på, at der for området allerede findes en planlægning, der giver mulighed for yderligere bebyggelse og at lokalplanen bevarer landskabet.

NATURA 2000

Lokalplanens område ligger uden for beskyttede naturtyper og Natura 2000-områder.

Området ligger ca. 1-1,3 km fra Natura 2000-område N173 for Smålandsfarvandet nord for Lolland, Guldborg Sund, Bøtø Nor og Hyllekrog-Rødsand, herunder Habitatområde H152 samt Fuglebeskyttelsesområde F82.

På grund af afstanden til Natura 2000-områderne vurderes det, at lokalplanen ikke vil påvirke udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områderne væsentligt.

HABITATER

I DK's Miljøportals Naturdatabase er der ikke registreret bilag IV-arter på og omkring dette område. Søgningen foretaget 21-10-2022.

Omkring lokalplan området er der gennem mange år (fra 1906 til ca. 2000) af og til registreret rødlistede fugle, sommerfugle samt sjældne plantearter på det beskyttede overdrev langs og omkring Det Falsterske Dige samt omkring lokalplanområdet. Der fremgår ikke, hvor præcist i området registreringen af de pågældende arter er sket. Det vurderes på den baggrund, at påvirkningen af fugle og sommerfugle samt planterarterne ikke vil være væsentlig.

Det vurderes, at der kan forekomme bilag IV-arter, padder samt flagermus, i området på grund af det beskyttede overdrev, der ligger langs og på Det Falsterske Dige. Overdrevet grænser op til lokalplanområdet men er altså uden for lokalplanområdet.

Der er registreret flere flagermusarter nord og syd for lokalplanområdet. Der er dermed sandsynlighed for at flere af disse arter kan findes inden for lokalplanområdet.

Ved træfældning gælder Artsfredningsens bestemmelser. Bestemmelserne har til formål at sikre, at ingen beskyttede fugle eller flagermus forstyrres i yngletiden, indfanges eller slås ihjel. Det indebærer bl.a., at hule træer og træer med spættehuller kun må fældes i september og oktober måned. Hvis der er forekomst af beskyttede fugle eller flagermus i træer, som ønskes fældet, skal der søges forudgående dispensation fra bestemmelserne artsfredningsbekendtgørelsen hos Miljøstyrelsen. Ansøgningsskema kan findes på Miljøstyrelsens hjemmeside: <https://mst.dk/media/236190/2022-paradigme-for-ansoegning-om-dispensation.pdf>

Der gøres opmærksom på, at man i henhold til artsfredningsbekendtgørelsen §§ 10 og 14 ikke forsætligt må indfange eller slå visse vildtlevende dyr ihjel, ødelægge dem eller indsamle deres æg samt ikke forsætligt må plukke, opgrave eller ødelægge mv. visse vildtvoksende planter. Af dyr gælder det bl.a. for alle padder og flagermus.

Da lokalplanen i minimalt omfang giver mulighed for nye bebyggelse vurderes det, at lokalplanen ikke vil beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for dyrearter, der er optaget i Habitatdirektivets bilag IV eller ødelægge plantearter optaget på bilag IV.



Kommende kommuneplanramme



Dansk FolkeFeries bebyggelse fra 1980'erne.

KOMMUNEPLAN

Planområdet er rammelagt i Kommuneplan 2023 – 2035 som MARI R30 - rekreativt område til Feriecenter. Det anvendes i dag til sommerhusformål.

TILLÆG TIL PLANEN

Lokalplanens gennemførelse kræver, at der vedtages et tillæg til kommuneplanen.

Kommuneplantillægget har til formål at tilpasse rammebestemmelserne til den faktiske anvendelse af området efter det er overgået fra feriecenter til sommerhuse. Det har desuden til formål at tilpasse kulturmiljøudpegningen—både hvad angår afgrænsning og beskrivelse.

Kommuneplantillæg nr. 2 til Kommuneplan 2023-2035 er vedlagt bagerst i lokalplanen.

EKSISTERENDE RAMME

MARI R30— FERICENTER

ANVENDELSE:

Generel anvendelse er rekreativt område

Specifik anvendelse er angivet til ferie- og kongrescenter

Feriecenter (alternativ ferieboligbebyggelse)

ZONESTATUS

Planlagt zone er sommerhusområde

Arealerne ligger i Sommerhusområde

BEBYGGELSESMOMFANG

Bebyggelsesprocent for området som helhed, 20.

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 15.

Maksimalt antal etager er 2

Maksimal højde er 6,5 m

UDSTYKNING

Rammen regulerer ikke udstykning

OPHOLDS- OG FRIAREALER

Se generelle bestemmelser

INFRASTRUKTUR

Mht. parking se de generelle rammebestemmelser

SÆRLIGE BESTEMMELSER

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

NY RAMME

MARI S12—MARIELYST FERIABY

ANVENDELSE:

Sommerhusområde

ZONESTATUS

Planlagt zone er sommerhusområde.

Arealer ligger i sommerhusområde.

BEBYGGELSESMOMFANG:

Bebyggelsesprocent for området som helhed, 15.

Max. antal etager er 2.

Max. bygningshøjde 6,5 m.

UDSTYKNING

Der må kun sokkeludstykes

INFRASTRUKTUR

Parkeringsnormen for området fastsættes til 1 p-plads per sommerhus under 100 m² og 2,7 p-plads per sommerhus over 100 m²

ANDET

Se generelle rammebestemmelser

LOKALPLANER:

For området er lokalplan nr. 224 gældende



Eksisterende afgrænsning af kulturmiljø 395-18—Dansk FolkeFerie.



Kommende afgrænsning af kulturmiljø Marielyst Ferieby.

KULTURMILJØ

Lokalplanen er omfattet af den eksisterende kulturmiljø-udpegning for Værdifuldt kulturmiljø - 395 - 18 Dansk FolkeFerie.

Med kommuneplantillægget udvides kulturmiljøudpegningen til at omfatte det samlede område frem for det nuværende afgrænsede område omkring fælleshuset.

Beskrivelsen af kulturmiljøet udvides til at medtage den del af kulturmiljøet, der er tilføjet af Dansk FolkeFerie i 1980'erne og '90-ernes samt bebyggelsen fra 2020'erne. Disse bebyggelser vurderes at have styrket fortællingen om en feriekoloni med de mindre private arealer og de mange fællesfaciliteter og landskabeligt sammenhængende fællesarealer.

Trods de enkelte bygningers tidstypiske træk fra hhv. 1940'erne, 1980'erne og 2020'erne vedbliver bebyggelsesstruktur, den ensartede arkitektur i de enkelte klynger, det sammenhængende landskab, den frie færdsel gennem området ud til vandet og de fælles faciliteter at understøtte den kulturhistoriske fortælling, der tager sit udspring i Staunings ferielov fra 1938.

Det vurderes derfor at der er grundlag for at ændre afgrænsningen af det eksisterende kulturmiljø til at omfatte det samlede område, der tidligere er drevet af Dansk FolkeFerie.

PRODUKTIONSERHVERV

Der findes ikke produktionserhverv i nærheden af lokalplanområdet eller sommerhusområdet. Det vurderes på den baggrund af lokalplanen ikke vil påvirke nogle produktionsvirksomheders udviklingsmuligheder.

LOKALPLANER

AFLYSNING AF LOKALPLAN 19 MED TILLÆG

Det aktuelle lokalplanområde indgår i et område, der er omfattet af lokalplan SYD 19 vedtaget af Sydfalster Byråd 12. maj 1987, samt tillæg 1 til denne vedtaget d. 13. februar 1990.

Lokalplan 131 Skilte og facader er gældende for dele af området i lokalplanen.

Lokalplan SYD 19 og tillæg 1 til denne aflyses i sin helhed, når nærværende lokalplan er endeligt vedtaget af Byrådet. Dette gøres delvist iht. Planloven §68 og §33. Ejere berørt af ophævelse jf. PL §33 er særskilt orienteret.

Lokalplan 131 Skilte og facader aflyses for de arealer der omfattet af denne lokalplan.

ANDRE PLANER

TRAFIKPLAN

Alle ændringer i trafik skal godkendes af Guldborgsund Kommune, ligesom der skal indhentes tilladelse hvis der ændres på eksisterende overkørsler.

VEJ- OG STIPROJEKTER

Vej- og stiprojekter udført efter lokalplanens vedtagelse skal godkendes af Guldborgsund Kommunes vejmyndighed.

KLIMATILPASNINGSPLAN

Lokalplanområdet kan være omfattet af oversvømmelsesrisiko. Lodsejer er jf. kystbeskyttelsesloven og vandløbsloven ansvarlig for at sikre lokalplanområdet mod oversvømmelser. Det Falsterske Dige nedsætter dog risikoen betydeligt for oversvømmelser af området.

Regnvand skal håndteres på egen grund via LAR-løsninger eller der skal søges om udledningstilladelse til nærmeste recipient.

AFFALDSPLAN

Affaldshåndtering skal ske i henhold til Guldborgsund Kommunes affaldsplan.

VARMEPLAN

Området er ikke udpeget til kollektiv varmforsyning (fjernvarme) i Guldborgsund Kommunes varmeplan.

Ansøgning om etablering af en lokal fælles varmforsyning (f.eks. fælles varmepumpe eller termonet) skal ske til kommunen.

SPILDEVANDSPLAN

Området er spildevandskloakeret.

MILJØFORHOLD

STØJ

Lokalplanen giver ikke mulighed for støjende virksomheder og må kun anvendes til støjfølsom anvendelse i form af sommerhusområde.

De af Miljøministeriet til enhver tid fastsatte vejledende grænseværdier for støjbelastning skal overholdes. Herunder faste tekniske anlæg, som f.eks. varmepumper og ventilationsanlæg.

RØG

Lokalplanen giver kun mulighed for fælles bålpladser, da der ikke må placeres private faciliteter—herunder individuelle bålpladser og bålfade på de fælles friarealer.

Vildmarksbade o.l. som opvarmes med fast brændsel, kan etableres. Afkastet skal tilsluttes sommerhusets afkast eller etableres med eget afkast til mindst 40 cm over nærmeste sommerhus tagryg.

Almindelige brændeovne skal følge brændeovnsbekendtgørelsens bestemmelser for afkasthøjde.

SERVITUTTER

På ejendommen findes følgende servitutter:

27.08.1954-918627-30—Dok om afvandingskommissionskendelse

Servituten omhandler rådighedsindskrænkninger og vedtægtsændringer jf. kendelse tinglyst d. 27. august 1954 på ejendomme omfattet af landvindingsforslaget "Bøtø Nor".

Landvindingslaget har bl.a. ret til at bekæmpe muldvarper, rotter, m.fl. på de op til digerne stødende ejendomme.

"På de på digerne grænsende arealer må intet foretages, der kan forringe digernes sikkerhed, det være sig ved bortfjernelse af græstørv, sten, jord, ler, sand, grus eller andre materialer, ved opførelse af bygninger eller andre anlæg."

"Landvindingslaget har ret til at tage græstørv og fylde på de tilstødende lodder til reparation af digerne, når og hvor bestyrelsen finder det nødvendigt."

"Der må ikke drænes nærmere landvindingslagets diger end 15 m, regnet fra digernes indvendige skråningsfod."

Det er vurderet at servituten ikke strider mod lokalplanforslaget

20.09.1988-16219-30 Kendelse fra Landvæsenkommissionen ang. en rørledning.

Kendelse for Falsters Digelag tinglyst på ejendomme som indgår i en partsfordeling.

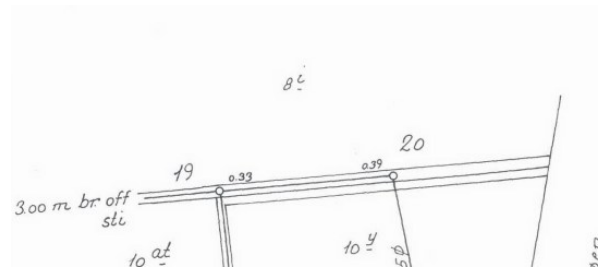
Ejendomme under partsfordelingen er digebidragsspligtige, dvs. de er forpligtet til at deltage i udgifterne ved anlægget og vedligeholdelsen. Interesseområdet for Falster Digelag omfatter alle ejendomme der ligger under kote 3,70 DNN og alle ejendomme der ligger over dette fritages for digeskat.

Det er vurderet at servituten ikke strider mod lokalplanforslaget

En deklaration af ejer af ejendommen 8ne og 8nf vedr.
2 bestemmelser:

2: Matr.nr. 8ne, 8nf og 8i skal fremstå som en samlet enhed, uden synlige skel. Ved brug af fælles friarealer gives der ret til at ejere og brugere af matr.nr. 8ne, 8nf og 8i frit kan bruge fælles friarealer på matr.nr. 8ne og 8nf som var det en ejendom.

Omhandler kloakering på et større antal af matr.nre.
(relevant for den sydlige del af 8i).



Omhandler etablering af en 10 kV jordkabel betegnet B10. Ejer af 8q (nu 8i) anerkender SEAS rettigheder til eftersyn af ledningsanlægget.



Omhandler uopsigelig tilladelse (Gælder både daværende og fremtidige ejere) til at der på matr.nr. 8q må anbringes jordkabler, transformerstationer og øvrigt til

fremføring af elektricitet.



For jordkabler gælder at bygninger og buske skal holdes mindst 1m fra kablet. SEAS har ret til at beklippe træer og ret til adgang til eftersyn af ledningerne i det omfang, som driften kræver.

Det er vurderet at servitutten ikke strider mod lokalplanforslaget.

15.09.2015-1006726612 - Vedtægter for grundejerforeningen Marielyst Ferieby

Tinglyste vedtægter for Grundejerforeningen Marielyst Ferieby. Gælder for alle ejere af en ejendom på matr.nr 8i, og matr.nre der tidligere har været under 8i (8np, 8nq, 8nr, 8ns, 8nu, 8nv, 8nx, 8ny, 8nz, 8nt, 8nf, 8ne).

Det er vurderet at servitutten ikke strider mod lokalplanen

Fremadrettede vedtægtsændringer der tinglyses kan ikke være i strid med lokalplanens bestemmelser.

12.03.2009-4376-30—Vedtægter for ejerlejlighedsforeningen Marielyst Ferieby.

Tinglyste vedtægter for ejerforeningen Marielyst Ferieby. Foreningen administrerer den fælles ejendom matr.nr 8i og varetager medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser. Medlemskabet er pligtmæssigt for ejere og indtræder fra skødet anmeldes til tinglysning.

De 10 huse på matr. 8np, 8nq, 8nr, 8ns, 8nt, 8nu, 8nv, 8nx, 8ny, 8nz er ikke omfattet af denne ejerforening og dens vedtægter.

Det er vurderet at servitutten ikke strider mod lokalplanen.

Fremadrettede vedtægtsændringer der tinglyses kan ikke være i strid med lokalplanens bestemmelser.

07.10.1988-918629-30 - Lokalplan nr. 19

Servitutten ophæves i forbindelse med lokalplanens vedtagelse idet lokalplan nr. 19 aflyses.

29.30.1990-4719-30—Tillæg til lokalplan nr. 19

Servitutten ophæves i forbindelse med lokalplanens vedtagelse idet tillæg til lokalplan nr. 19 aflyses.

EKSPPROPRIATION

Lokalplanen udlægger området til sommerhus formål. Det vurderes, at der i det konkrete tilfælde ikke vil være mulighed for at ekspropriere arealet på baggrund af indeværende lokalplan.

SOMMERHUSLOVEN

Sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1, fastsætter at ejere og brugere af fast ejendom ikke uden tilladelse erhvervsmæssigt eller for et længere tidsrum end 1 år må udleje ejendommen til beboelse. Der er ikke søgt om tilladelse til erhvervsmæssig udlejning i området. For den enkelte ejer af et eller flere Feriehuse gælder det, at sommerhusloven alene stiller krav om tilladelse til erhvervsmæssig udlejning. Det følger heraf, at en ejer af en feriebolig uden tilladelse kan foretage udlejning af sit sommerhus, medmindre udlejningen antager erhvervsmæssig karakter.

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, således at området kan undersøges for eventuelle fortidsminder i jorden.

Området er dog ikke udpeget som kulturarvsareal. Der forefindes heller ikke fortidsminder indenfor området.

MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der foretages en miljøvurdering af planer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Der er foretaget en screening af lokalplanforslaget, og på den baggrund er det Byrådets vurdering, at der ikke skal foretages en miljøvurdering af lokalplanen og kommuneplantillægget, idet planerne ikke vurderes at danne grundlag for anlæg, der medfører en væsentlig påvirkning af miljøet jf. § 10, i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Når en lokalplan er offentliggjort i henhold til Lov om planlægning (Planloven) § 24, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt 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 Byrådet give tilladelse til, at en ejendom, der er omfattet af forslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget, såfremt det er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der er tale om et byggearbejde m.v., der ikke er lokalplanpligtig efter planlovens § 13, stk. 2. Det er endvidere 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 Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Lov om planlægning (Planloven) § 18, kun udstykes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Dog skal bebyggelsen i delområde IV og V lovliggøres med denne lokalplan. Forhold som ikke lovliggøres retsligt med denne lokalplan, skal efterfølgende lovliggøres fysisk.

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.

BESTEMMELSER

LOKALPLAN 224

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 at sikre områdets anvendelse til sommerhusformål
- 1.2 at lovliggøre den eksisterende bebyggelse indenfor matr. 8ne og 8nf Bøtø By, Væggerløse.
- 1.3 at sikre områdets kulturmiljøværdier se §§1.4 og 1.5
- 1.4 at sikre områdets bevaringsværdige ensartede bebyggelser.
- 1.5 at sikre et landskabeligt og brugsræssigt sammenhængende område
- 1.6 at sikre områdets bevaringsværdige landskabskarakter
- 1.7 at sikre stiadgang gennem området og til kysten

Kommentarer til § 1.5

Formulering er en videreførelse af formålet fra tidligere lokalplan.

§ 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene:

Bøtø By, Væggerløse: 8fq, 8i, 8ne, 8nf, 8np, 8nq, 8nr, 8ns, 8nt, 8nu, 8nv, 8nx, 8ny og 8nz
- 2.2 Området er sommerhusområde og forbliver det efter lokalplanens vedtagelse.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må anvendes til sommerhuse og hertil knyttede fælles friarealer og fællesfaciliteter.
- 3.2 Lokalplanområdet opdeles i delområder I-VI som vist på kortbilag 3
- 3.3 Anvendelse reguleres indenfor de på kortbilag 3 angivne typer af byggefelter. Byggefelter til henholdsvis: sommerhuse, fælles formål, tekniske anlæg og småbygninger < 25 m²
- 3.4 Bygninger indenfor de særlige byggefelter C, D og E markeret på kortbilag 3 må kun anvendes til fælles formål.
- 3.5 Småbygninger < 25 m² må ikke anvendes til garage eller carport

§ 4. Udstykning

- 4.1 Inden for lokalplanområdet kan der ske en sokkeludstyknig af alle sommerhuse og disses private terrassearealer angivet med signaturen byggefelt sommerhus på kortbilag 3.
- 4.2 Ejendomme til tekniske anlæg kan udstykkes, så den enkelte grund ikke er større end anlæggets sokkelflade + 1,0 m hele vejen rundt herom.

§ 5. VEJ- OG ADGANGSFORHOLD

- 5.1 Adgang til lokalplanområdet foregår fra Bøtøvej via de på kortbilag 2 markerede indkørsler.
- 5.2 Vejadgang til sommerhuse skal ske via de på kortbilag 2 markerede interne siveveje.

Interne siveveje skal anlægges i en minimumsbredde på 4,5 meter inkl. rabatter.
- 5.3 Stien a-b mellem Bøtøvej og kysten udlægges som vist på kortbilag 2 som privat fællesvej i en minimumsbredde på 5 meter inkl. rabatter.
- 5.4 Stien c-d udlægges som vist på kortbilag 2 i en minimumsbredde på 3,5 meter inkl. rabatter.
- 5.5 Hvor stien a-b som vist på kortbilag 2 er sammenfaldende med en intern vej skal det samlede vej-/stiudlæg være i en minimumsbredde på 6 meter.
- 5.6 Sekundære stier til kysten som vist på kortbilag 2 skal markeres med belægning i grus så de fremstår som offentlige passager til vandet. Der skal til enhver tid sikres fri passage til kysten via disse sekundære stier.
- 5.7 Der kan løbende etableres naturstier gennem fællesarealerne, kun som trampetier eller som slåede græsarealer.
- 5.8 Alle arealer markeret på kortbilag 5 er fælles friarealer. Der er ret til fri færdsel for gående på disse.

§ 6. BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

For området som hele

- 6.1 Bebyggelsen i delområde I, II, III, IV og V må ikke nedrives eller ombygges uden Byrådets særlige tilladelse.
- 6.2 Det maksimale boligareal må ikke overstige det i bilag B for hvert enkelt sommerhus angive boligareal.
- 6.3 Bygningshøjden i området som hele må ikke overstige 6,5 m.
- 6.4 Der må etableres cykelskure indenfor områdets fælles parkeringsarealer.
- 6.5 Bebyggelse må reetableres med samme boligareal, kip- og gesimshøjde som den eksisterende bebyggelse indenfor byggefelter til sommerhuse samt byggefelt D som markeret på kortbilag 3.
- 6.6 Indenfor delområde I, II og III må der opføres op til 3 m² privat uopvarmet småbygning som tilbygning til det enkelte sommerhus og indenfor byggefelter til sommerhus angivet på kortbilag 3.

Kommentarer til § 6.1

Den bevarende bestemmelser omfatter ikke det almindelige vedligehold af bygningerne, som eksempelvis maling af facader i den tilladte farve eller udskiftning af vinduer til nye tilsvarende.

- 6.7 Indenfor delområde IV og V må der indenfor det enkelte byggefelt til sommerhus maksimalt opføres 11 m² privat uopvarmet småbygning som tilbygning til det enkelte sommerhus og indenfor byggefelter til sommerhus angivet på kortbilag 3.

For særlige byggefelter A-E

- 6.8 Bebyggelse i byggefelt C som vist på kortbilag 3 må genopføres indenfor byggefeltet, men må genopføres med enten saddeltag eller som det eksisterende med fladt tag.
- 6.9 Der må nyetableres bebyggelse til fælles formål for hele området indenfor det ubebyggede byggefelt E som vis på kortbilag 3. Der kan indenfor dette byggefelt max. etableres 200 m²
- 6.10 Ny bebyggelse til fælles formål i byggefelt E som vist på kortbilag 3 må kun opføres i max. 1 etage og 5 meters højde til kip.
- 6.11 Antenne må kun opføres i byggefelt F og i en max højde på 42 meter.

For byggefelter til småbygninger < 25 m²

- 6.12 Der må etableres uopvarmede småbygninger under 25 m² til fælles brug for den enkelte klynge i byggefelter til småbygninger markeret på kortbilag 3.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Indenfor delområder I, II, III, IV og V må der ikke ændres på dør og vinduesåbninger i forbindelse med ombygning eller genopførelse af eksisterende bygninger.

For delområde I-III

- 7.2 Tage på sommerhuse indenfor delområder I, II og III markeret på kortbilag 3 skal bevares som saddeltage og i røde vingetegl, tagrender skal være i stål.
- 7.3 Indenfor delområde I markeret på kortbilag 3 skal facader på sommerhuse og disses tilbygninger være i rød lodret opsat træbeklædning og/eller hvidmalede (RAL 9003) plader. Facader, vindskeder, spær og terrasseafskærmning på sommerhuse indenfor delområder I skal være rødmalet i farvekode RAL 3011.
- 7.4 Indenfor delområde II og III markeret på kortbilag 3 skal facader på sommerhuse og disses tilbygninger være i sort lodret opsat træbeklædning og/eller hvidmalede (RAL 9003) plader. Facader, vindskeder, spær og terrasseafskærmning på sommerhuse indenfor delområder II og III skal være sortmalet i farvekode (RAL 9005).
- 7.5 Indenfor delområde I, II og III skal døre være i hvid (RAL 9003) eller grøn (RAL 7033), vinduesrammer skal være i hvid (RAL 9003).

Kommentarer til § 7

Bestemmelser for bygningernes ydre fremtræden har en bevarende karakter for alt bebyggelse af hensyn til at fastholde det særlige homogene præg af klynger af ens huse der understøtter området feriekolonipræg der er bærende for områdets udpegning som kulturmiljø.

- 7.6 Indenfor delområde I, II og III må hegning af terrassearealer kun etableres langs disses korte side. Hegn må opføres under udhæng op til udhængskant og herudover i en max. højde på 1,70 m i maksimalt terrassearelets dybde. Hegn skal være i lodret opsatte træbrædder malet i samme farve som huset.

For delområde IV-V

- 7.7 Tage på sommerhuse i delområde IV og V skal bevares som saddeltage i sorte tegl i max. glans 26. Gesimser, underside af udhæng og søjler skal være i hvidmalet træ.
- 7.8 Indenfor delområde IV og V markeret på kortbilag 3 skal facader på sommerhuse og disses tilbygninger være i vandret opsat træbeklædning og være sortmalet (RAL 9005). Vindskeder, spær og søjler skal være hvidmalede (Ral 9003).
- 7.9 Indenfor delområde IV og V skal døre og vinduer være hvide.
- 7.10 Indenfor delområde IV og V må hegning af terrassearealer kun etableres langs disses korte side. Hegn må opføres under udhæng op til udhængskant og herudover i en max. højde på 1,70 m maksimalt 2 meter fra udhæng. Hegn skal være i vandret opsatte træbrædder malet i samme farve som huset.

Særligt for byggefelt A

- 7.11 Tag på den oprindelige reception markeret på kortbilag 3 som byggefelt A skal bevares enten:
- i røde vingetegl og saddeltag eller
 - i sort tagpap med en taghældning under 5 grader.
- 7.12 Facader på den oprindelige reception markeret på kortbilag 3 som byggefelt A skal bevares i pudset mur. Mindre bygningsdele kan være i træbeklædning.
- 7.13 Der må ikke etableres hegning omkring udearealer med eksklusiv brugret omkring byggefelt A.

Særligt for byggefelt B

- 7.14 Tag på det oprindelige Bøtølund markeret på kortbilag 3 som byggefelt B skal bevares enten:
- i røde vingetegl og saddeltag eller
 - i sort tagpap med en taghældning under 5 grader.
- 7.15 Facader på det oprindelige Bøtølund markeret på kortbilag 3 som byggefelt B skal bevares som blank mur i røde tegl og sortmalede vandret opsat træbeklædning.
- 7.16 Der må ikke etableres hegning omkring udearealer med eksklusiv brugret omkring byggefelt B.

Særligt for byggefelt C

- 7.17 Viceværtkontor markeret på kortbilag 3 som byggefelt C kan bevares med tagform med en ensidig taghældning under 5 grader i sort tagpap, eller kan genopføres med sadeltag i røde vingetegl.

- 7.18 Viceværtkontor markeret som byggefelt C på kortbilag 3 kan bevares med malet murværk i hvid eller sort eller kan genopføres i lodret opsat træbeklædning, sortmalet.

Særligt for byggefelt D

- 7.19 Tag på Fælleshus og dennes tilbygninger markeret på kortbilag 3 som byggefelt D skal være sort og i tagpap.
- 7.20 Facader på fælleshus markeret på kortbilag 3 som byggefelt D skal bevares med vandret opsat træbeklædning, sortmalet (RAL 9005). Vinduer og døre skal være hvide.

Særligt for byggefelt E

- 7.21 Tag på nyopførte fællesfaciliteter i byggefelt E som markeret på kortbilag 3, skal opføres med ensidig taghældning i sorte tegl eller i tagpap.
- 7.22 Facader på nye fællesbygninger indenfor byggefelt E markeret på kortbilag 3, skal opføres i vandret opsat træbeklædning, sortmalet i RAL 9005. Vinduer og døre skal være hvide.

For byggefelter til småbygninger <25 m²

- 7.23 Småbygninger under 25 m² til fællesformål skal opføres med sadeltag og i samme tagmateriale som sommerhuse i de respektive delområder.
- 7.24 Småbygninger under 25 m² til fælles formål, herunder affaldsøer, skal opføres i malet træ i samme farve som sommerhusene i de respektive delområder.

Cykelskure jf. § 6.4

- 7.25 Cykelskure skal opføres i sortmalet træ.
- 7.26 Cykelskure skal opføres med grønne tage. Grønne tage er tage opført som beplantede tage—eksempelvis græs- eller sedumtage.

Skiltning, overdækning af terrasser og tekniske anlæg

- 7.27 Skiltning på sommerhuse er ikke tilladt. Der kan opsættes skilte på fællesbygninger, disse må kun anbringes på bygningen og i plan med de vægge, hvorpå montagen sker. Skiltene må ikke have et større areal end 0,25 m².
- 7.28 For delområderne I, II, III, IV og V gælder at eksisterende udhæng ikke må udvides ligesom at terrasser ikke på anden måde må overdækkes. Der må ikke opsættes markiser.
- 7.29 Der må opsættes solceller såfremt disse kan indpasses visuelt og integreres arkitektonisk i tagfladen. Der må ikke opsættes solceller på det udpegede bevaringsværdige fælleshus på kortbilag 4.
- 7.30 Solceller må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer og forbi-passerende.

Kommentar § 8.1

Sommerhuse i delområder I-III er alle under 100 m² mens sommerhuse i delområde IV-VI alle er over 180 m².

- 7.31 Der må opsættes varmepumper på alle opvarmede bygninger. Varmepumper må kun opsættes med inddækning af alle flader i samme materiale og i samme farve som på den facade de opsættes på. Inddækning må opsættes som lameller.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER OG HEGNING

- 8.1 Der skal etableres parkeringspladser svarende til minimum 1 plads pr. sommerhuse i delområder I, II og III og 2,7 pladser pr. sommerhus i delområder IV, V og VI.
- 8.2 Parkeringsarealer er markeret på kortbilag 2.
- 8.3 Parkeringsarealer til eventuel yderligere parkering skal placeres som en udvidelse af de eksisterende parkeringsarealer som vist på kortbilag 2.
- 8.4 Parkeringsarealer skal udlægges i en permeabel belægning.
- 8.5 Indenfor hver af delområderne IV og V kan der etableres to handicap parkeringspladser. Disse skal skiltes og må anlægges i enten grus eller græsarmering indenfor arealerne angivet på kortbilag 2.
- 8.6 Parkering af last-, flytte-, fragtbiler, busser og lignende samt henstilling af campingvogne, skurvogne, både og lignende er ikke tilladt inden for lokalplanområdet.
- 8.7 Alle arealer markeret på kortbilag 5 er fælles friarealer. Disse skal opleves som landskabeligt sammenhængende, og må derfor ikke hegnes. Undtaget herfra er nødvendige hegn omkring boldbaner.
- 8.8 Der må ikke på de fælles friarealer markeret på kortbilag 5 etableres private faciliteter.
- 8.9 Den overordnede landskabskarakter som kystnær skov med bebyggelse som klynger i mindre lysninger skal bevares i hele området for at sikre en landskabelig sammenhæng.
- 8.10 Fælles friarealer der står som skov, skal bevares med et naturpræg for at fastholde områdets bevaringsværdige landskabskarakter
- 8.11 Fælles friarealer der står som lysninger, skal bevares med et have-/parkpræg med slåede plæner med solitære træer og buske for at fastholde områdets bevaringsværdige landskabskarakter.
- 8.12 Nyplantning på de fælles friarealer skal til enhver tid understøtte områdets landskabskarakter.
- 8.13 Der må kun etableres ny beplantning i området der er hjemmehørende med udgangspunkt i arter angivet på bilag A.
- 8.14 Lunden med Skovfyr markeret på kortbilag 4 udpeges som bevaringsværdig og træer i denne skal ved aldersdød eller sygdom genplantes med et træ, som med tiden får samme karakter.
- 8.15 For hele lokalplanområdet gælder, at udendørs oplagring ikke må finde sted.

Kommentar §§ 8.8-8.12

Udpegningen af områdets særlige landskabskarakter—kystnær skov med lysninger som bevaringsværdig betyder at denne karakter skal understøttes af grundejernes løbende drift og nyplantninger i området.

- 8.16 Affaldsøer skal i delområde IV og V etableres indenfor byggefeltet til småbygninger som vist på kortbilag 3. Affaldsøer skal skærmes af plankeværk i sortmalet træ.
- 8.17 Affaldsøer til servicering af bebyggelse i alle andre områder end IV og V skal placeres indenfor parkeringsarealer angivet på kortbilag 2.
- 8.18 Belysning af parkeringsarealer, veje, sti- og friarealer må kun udføres som parkbelysning på lave standere, med en lyspunkthøjde på max. 3 m.

§ 9. BYGNINGSBEVARING

- 9.1 Den bevaringsværdige bygning som vist på kortbilag 4 må ikke nedrives eller ombygges uden Byrådets særlige tilladelse.
- 9.2 Enhver ændring af den bevaringsværdige bygning forudsætter forudgående tilladelse – herunder udskiftning af eller ændring af vinduer, døre, facader, tag, bygningsdetaljer og farver.
- 9.3 Ved om- og tilbygning af den bevaringsværdige bygning skal der tages udgangspunkt i husets oprindelige proportioner, materiale og konstruktioner.
- 9.4 Materiale til tage, vinduer, døre, tagrender, inddækninger og facader skal have samme karakter og materialetype (udføres i træ og males) som det, der oprindeligt hørte til den bevaringsværdige bygning.
- 9.5 Vinduer og døre skal respektere den bevaringsværdige bygnings oprindelige fagopdeling, stiltræk m.h.t. rammer, sprøseprofiler og materiale (udføres i træ og males).
- 9.6 Bygningsdetaljer på den bevaringsværdige bygning skal bevares.

Kommentar § 11

Bestemmelser for etablering af volde er omsat til en illustrationsplan i lokalplanens redegørelse s. 15. Illustrationsplanen viser et eksempel på hvordan voldene kan udformes indenfor lokalplanens bestemmelser.

§ 10. REGNVAND

- 10.1 Al regnvand skal nedsives lokalt indenfor lokalplanens område.

§ 11. TERRÆNREGULERING

- 11.1 Terrænet må generelt i området højest reguleres med 0,5 meter indenfor den enkelte grund, og skal afsluttes i flade S-formede kurver med en maksimal hældning på 1:5. Undtaget herfra er volde beskrevet i § 11.2
- 11.2 Der må kun etableres særlig terrænregulering i form af volde som angivet på kortbilag 4
- 11.3 Vold s-t må etableres i maks. højde svarende til kote 4 DVR90 i enden angivet s og maks. kote 3,5 DVR90 i enden angivet t.
- 11.4 Vold u-v må etableres i en maks. højde svarende til kote 3,5 DVR90 i enden angivet u og maks. kote 2 DVR90 i enden angivet v.

- 11.5 Vold w-x må etableres i en maks. højde svarende til kote 3 DVR90.
- 11.6 Vold y-z må etableres i en maks. højde svarende til kote 4 DVR90.
- 11.7 Volde angivet i § 11.2 skal etableres med varierende topkote og i et bugtet forløb.
- 11.8 Volde angivet i § 11.2 skal etableres med en maksimal hældning på 1:2
- 11.9 Volde angivet i § 11.2 skal ved udformning og beplantning gives et naturligt præg der understøtter områdets landskabelige sammenhæng.

§ 12. MILJØFORHOLD

- 12.1 Udendørs træfyrede spabade eller lignende med skorsten må kun etableres indenfor private terrasser og skal have en skorstenshøjde på min 40 cm over sommerhusets tagryg eller kobles til et eventuelt afkast fra brændeovn.

§ 13. FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 13.1 Før ny bebyggelse tages i brug, skal de nødvendige parkeringsarealer være etableret i overensstemmelse med §§ 8

§ 14. OPHÆVELSE AF SERVITUT OG GÆLDENDE LOKALPLAN

- 14.1 Lokalplan SYD 19, vedtaget af Sydfalster Byråd den 12. maj 1987 ophæves i sin helhed med nærværende lokalplan.
- 14.2 Tillæg til lokalplan SYD 19 vedtaget af Sydfalster Byråd den 13. februar 1990 ophæves i sin helhed med nærværende lokalplan.
- 14.3 Lokalplan 131, vedtaget af Sydfalster Byråd den 17. marts 2011 ophæves inden for nærværende lokalplan.
- 14.4 Delvis ophævelse af **10.06.2015-1006452324 Deklaration** af ejer af ejendommen 8ne og 8nf. Følgende paragraf ophæves:
1: Der må ikke være synlige skel mellem matr.nr. 8ne, 8nf og 8i. dvs. ingen hæk, plankeværk eller andet som kan synliggøre skellet.

Kommentar §§ 15.1 og 15.3

Bestemmelserne omfatter alene de forhold, som lovlige er i overensstemmelse med lokalplanen.

Eksisterende ulovlige forhold, der ikke bliver retligt lovliggjort gennem lokalplanen, vil herved falde uden for bestemmelsernes anvendelsesområde, og disse forhold vil samtidig kunne kræves fysisk lovliggjort som følge af lokalplanens vedtagelse.

§ 15. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 15.1 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.
- 15.2 Privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.
- 15.3 Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.
- 15.4 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.
- 15.5 Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kræver tilvejebringelse af en ny lokalplan.

§ 16. VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget som forslag, til udsendelse i offentlig høring, af Guldborgsund Kommunes Byråd på mødet den 12. oktober 2023

Simon Hansen
Borgmester

/

Søren Bonde
Kommunal direktør

Forslag til lokalplan 224 er fremlagt i offentlig høring fra den 16. oktober 2023 til den 15. december 2023.

Lokalplan 224 er endeligt vedtaget af Guldborgsund Kommune den 10. oktober 2024 i henhold til lov om planlægning § 27.

Simon Hansen
Borgmester

/

Søren Bonde
Kommunal direktør

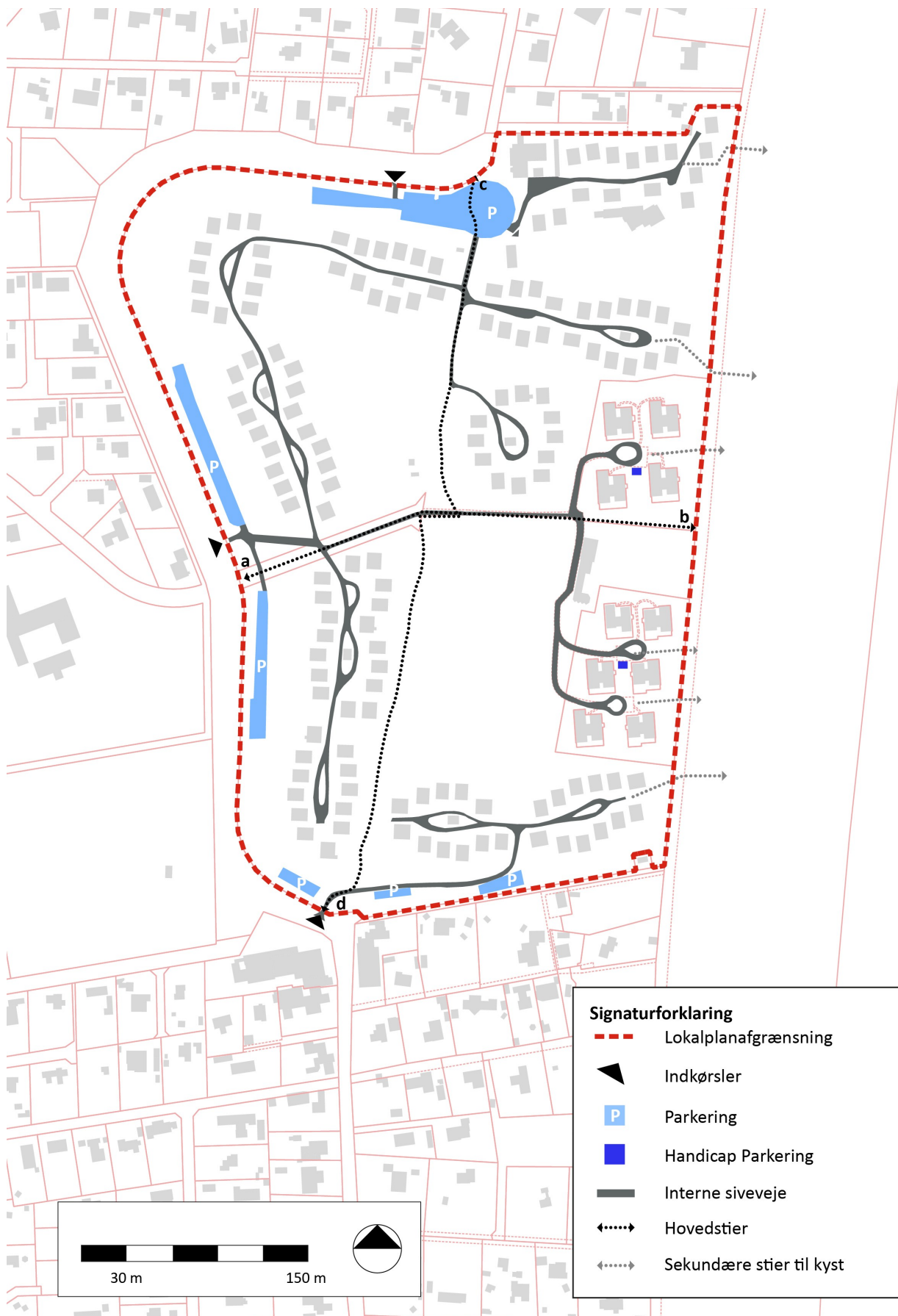
KORTBILAG 1

AFGRÆNSNING



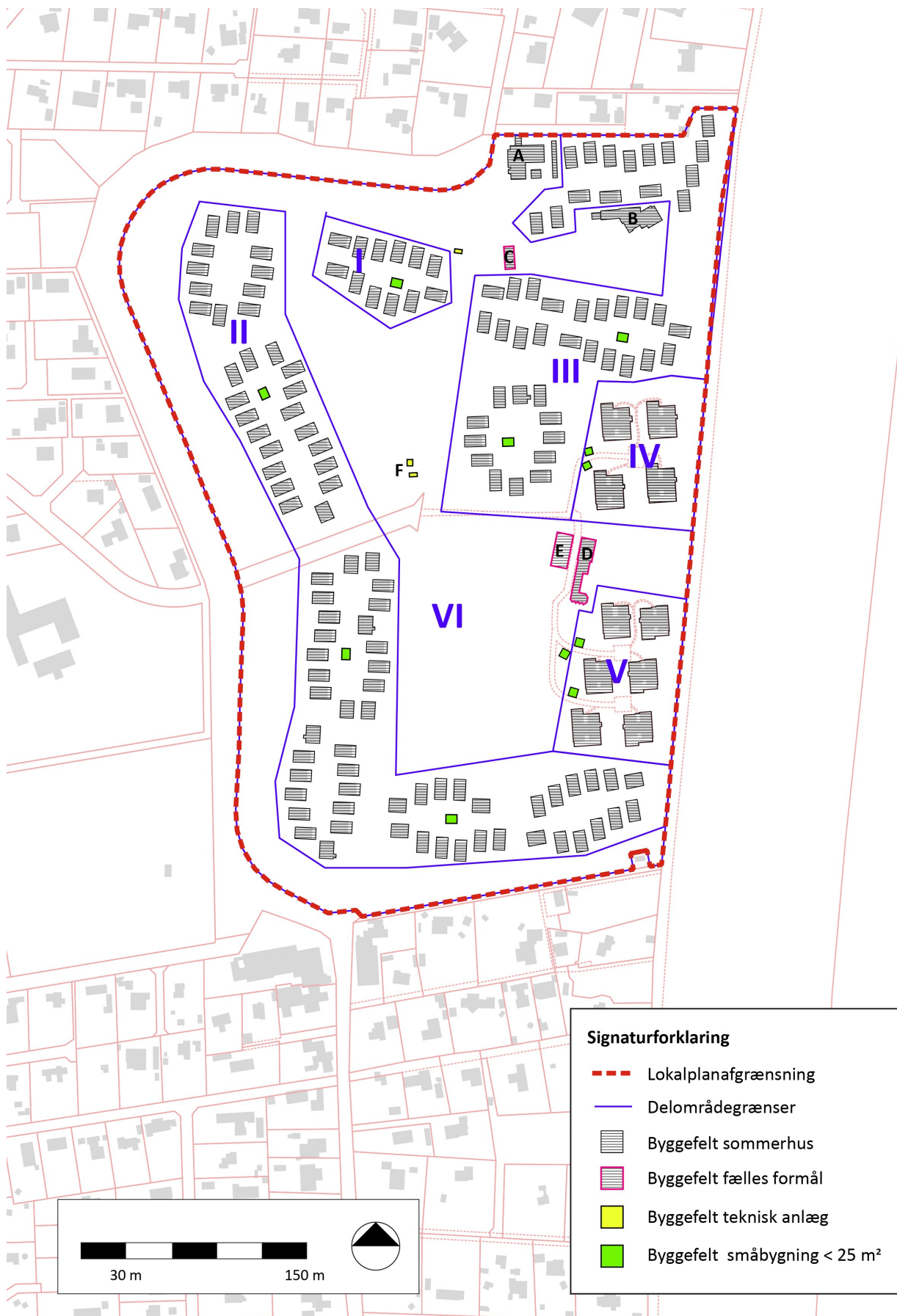
KORTBILAG 2

PARKERING, VEJE OG STIER



KORTBILAG 3

BEBYGGELSE



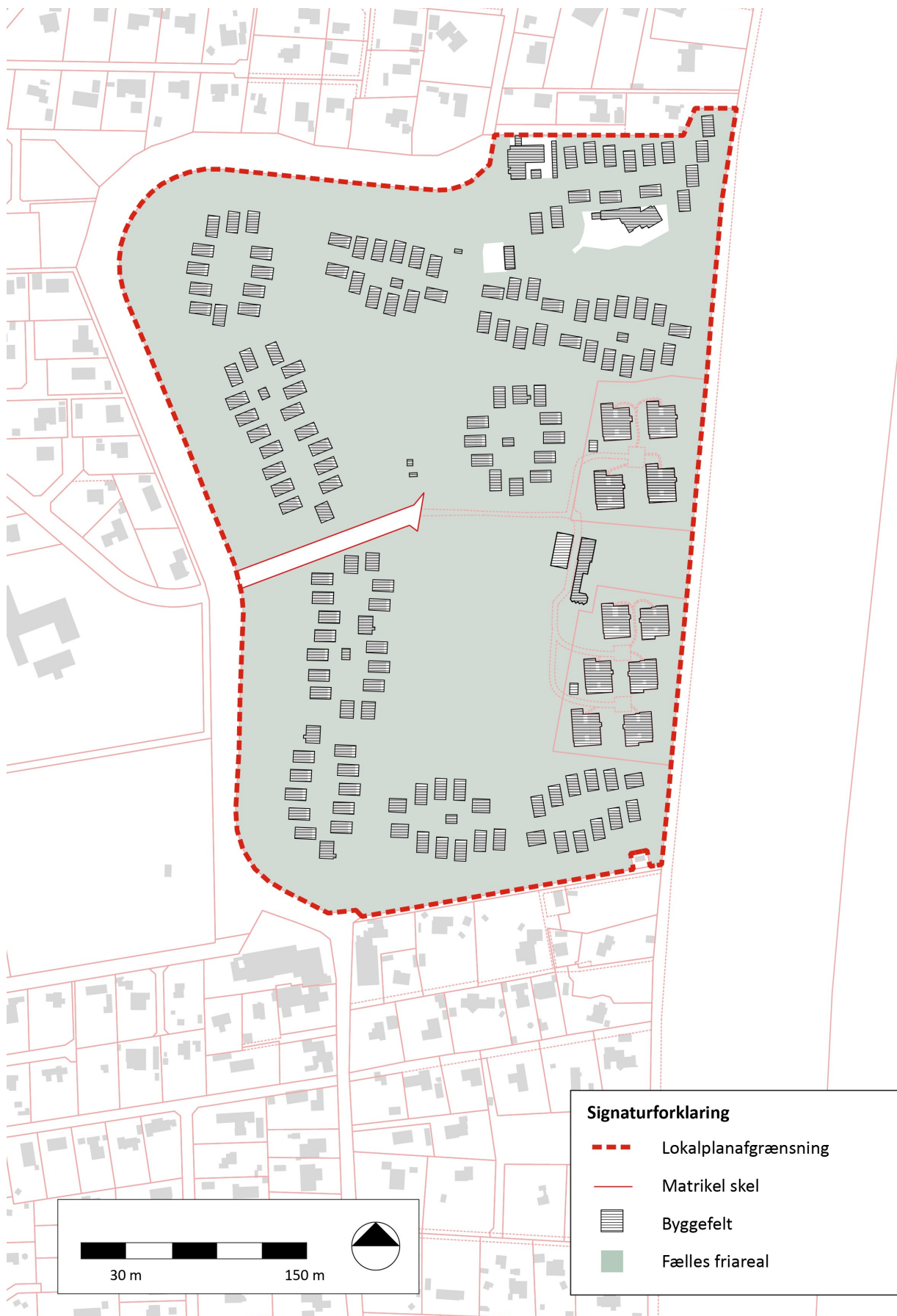
KORTBILAG 4

LANDSKAB



KORTBILAG 5

FÆLLES FRIAREALER



BILAG A

ARTSLISTE

Marielyst ferieby Vigtige arter af buske og træer

Art	Have- præg	Park- præg	Natur- præg	Læ/ly
Skovfyr	(x)	x	x	
Alm røn		x	x	
Alm. Gedeblad		x	x	
Alm. Hyld		x	x	
Alm. Hæg		x	x	
Benved		x	x	
Bjergfyr *	x	x	x	x
Blågrønrose		x	x	
Brombær		x	x	
Bævreasp		x	x	
Ene	x	x	x	x
Gyvel		x	x	
Hassel		x	x	
Havtorn		x	x	
Hindbær		x	x	
Hunderose		x	x	
Hvidtjørn, Alm		x	x	
Hvidtjørn, Engriflet		x	x	
Klitrose	x	x	x	x
Kristtorn	x	x	x	x
Mirabel		x	x	
Seljepil		x	x	
Seljerøn		x	x	
Skovæble		x	x	
Slåen		x	x	
Stilkeg	(x)	x	x	
Taks	x	x	x	x
Tørst		x	x	
Vedbend		x	x	
Vortebirk		x	x	

* ikke hjemmehørende men normalt forekommende i området og let at etablere.

BILAG B

EKSISTERENDE BOLIGAREALER

Adresse	Sommerhuses boligareal/m2	Adresse	Sommerhuses boligareal/m2	Adresse	Sommerhuses boligareal/m2
Bøtølundvej 1	70	Bøtølundvej 53	70	Bøtølundvej 105	253
Bøtølundvej 2	70	Bøtølundvej 54	70	Bøtølundvej 106	83
Bøtølundvej 3	70	Bøtølundvej 55	70	Bøtølundvej 107	253
Bøtølundvej 4	70	Bøtølundvej 56	70	Bøtølundvej 108	70
Bøtølundvej 5	70	Bøtølundvej 57	70	Bøtølundvej 109	223
Bøtølundvej 6	70	Bøtølundvej 58	70	Bøtølundvej 110	70
Bøtølundvej 7	70	Bøtølundvej 59	70	Bøtølundvej 111	182
Bøtølundvej 8	70	Bøtølundvej 60	70	Bøtølundvej 112	70
Bøtølundvej 9	70	Bøtølundvej 61	70	Bøtølundvej 113	223
Bøtølundvej 10	70	Bøtølundvej 62	83	Bøtølundvej 114	70
Bøtølundvej 11	70	Bøtølundvej 63	70	Bøtølundvej 115	182
Bøtølundvej 12	70	Bøtølundvej 64	70	Bøtølundvej 116	70
Bøtølundvej 13	70	Bøtølundvej 65	70	Bøtølundvej 117	242
Bøtølundvej 14	70	Bøtølundvej 66	70	Bøtølundvej 118	70
Bøtølundvej 15	70	Bøtølundvej 67	70	Bøtølundvej 119	182
Bøtølundvej 16	70	Bøtølundvej 68	70	Bøtølundvej 120	70
Bøtølundvej 17	70	Bøtølundvej 69	70	Bøtølundvej 122	70
Bøtølundvej 18	70	Bøtølundvej 70	70	Bøtølundvej 124	70
Bøtølundvej 19	70	Bøtølundvej 71	70	Bøtølundvej 125	83
Bøtølundvej 20	70	Bøtølundvej 72	70	Bøtølundvej 126	70
Bøtølundvej 21	70	Bøtølundvej 73	70	Bøtølundvej 127	70
Bøtølundvej 22	70	Bøtølundvej 74	83	Bøtølundvej 128	70
Bøtølundvej 23	70	Bøtølundvej 75	70	Bøtølundvej 129	70
Bøtølundvej 24	70	Bøtølundvej 76	70	Bøtølundvej 130	70
Bøtølundvej 25	70	Bøtølundvej 77	83	Bøtølundvej 131	70
Bøtølundvej 26	70	Bøtølundvej 78	70	Bøtølundvej 132	70
Bøtølundvej 27	70	Bøtølundvej 79	70	Bøtølundvej 133	83
Bøtølundvej 28	70	Bøtølundvej 80	70	Bøtølundvej 134	70
Bøtølundvej 29	70	Bøtølundvej 81	70	Bøtølundvej 136	70
Bøtølundvej 30	70	Bøtølundvej 82	70	Bøtølundvej 138	70
Bøtølundvej 31	417	Bøtølundvej 83	70	Bøtølundvej 140	70
Bøtølundvej 32	70	Bøtølundvej 84	70	Bøtølundvej 142	70
Bøtølundvej 34	70	Bøtølundvej 85	70	Bøtølundvej 167	70
Bøtølundvej 35	70	Bøtølundvej 86	83	Bøtølundvej 169	70
Bøtølundvej 36	70	Bøtølundvej 87	70	Bøtølundvej 171	70
Bøtølundvej 37	70	Bøtølundvej 88	83	Bøtølundvej 173	70
Bøtølundvej 38	70	Bøtølundvej 89	83	Bøtølundvej 175	70
Bøtølundvej 39	70	Bøtølundvej 90	70	Bøtølundvej 177	83
Bøtølundvej 40	70	Bøtølundvej 91	70	Bøtølundvej 179	70
Bøtølundvej 41	70	Bøtølundvej 92	70	Bøtølundvej 181	70
Bøtølundvej 42	70	Bøtølundvej 93	70	Bøtølundvej 183	70
Bøtølundvej 43	70	Bøtølundvej 94	70	Bøtølundvej 185	70
Bøtølundvej 44	70	Bøtølundvej 95	70	Bøtølundvej 187	70
Bøtølundvej 45	70	Bøtølundvej 96	83	Bøtølundvej 189	83
Bøtølundvej 46	70	Bøtølundvej 97	70	Bøtølundvej 191	70
Bøtølundvej 47	70	Bøtølundvej 98	70	Bøtølundvej 193	70
Bøtølundvej 48	70	Bøtølundvej 100	70	Bøtølundvej 195	70
Bøtølundvej 49	70	Bøtølundvej 101	253	Bøtølundvej 197	70
Bøtølundvej 50	70	Bøtølundvej 102	83	Bøtølundvej 199	70
Bøtølundvej 51	70	Bøtølundvej 103	253	Bøtølundvej 201	83
Bøtølundvej 52	70	Bøtølundvej 104	83	Bøtølundvej 111	471



GULDBORGSUND

GULDBORGSUND KOMMUNE
TEKNIK OG MILJØ
PARKVEJ 37
4800 NYKØBING FALSTER
TLF. 5473 1000
WWW.GULDBORGSUND.DK