

# Lokalplan nr. 93

For et sommerhusområde ved Drøsselbjerg strand



**KALUNDBORG**  
KOMMUNE



## Hvad er en lokalplan.....

### **Tilvejebringelse**

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

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

Kommunalbestyrelsen kan tilvejebringe lokalplaner for en række andre forhold.

### **Offentliggørelse**

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

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

Kommunalbestyrelsen kan vedtage planen endeligt, hvis der ikke er kommet indsigelser, når indsigelsesfristen er udløbet. Er der kommet indsigelser forlænges fristen indtil kommunalbestyrelsen kan vedtage lokalplanen endeligt med minimum 4 uger. Efter endelig vedtagelse foretages offentlig bekendtgørelse af planen, og der fremsendes skriftlig underretning til ejerne og de der har fremsat indsigelser samt foreninger og myndigheder.

### **Indhold**

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

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

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

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

**Retsvirkning**

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

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

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

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

## **INDHOLD**

Lokalplanens baggrund.....	side 6
Lokalplanens forhold til anden planlægning .....	side 6
Kommuneplan .....	side 6
Landsplandirektiv.....	side 7
Internationale naturbeskyttelsesområder.....	side 7
Habitatsartsbeskyttelse .....	side 7
Områder omfattet af naturbeskyttelseslovens bygge- og beskyttelseslinier .....	side 7
Områder omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttelse af naturtyper .....	side 7
Områder med jord- og stendiger beskyttet efter museumslovens § 29 a .....	side 7
Områder omfattet af fredskovpligt efter skovloven .....	side 7
Vandindvindings- og drikkevandsinteresser i området .....	side 8
Støjkonsekvenser .....	side 8
Miljøvurdering af planer og programmer .....	side 8
Øvrig planlægning .....	side 8
Affaldsdepoter .....	side 8
Arkæologiske hensyn .....	side 8
Vej- og stiplanlægning .....	side 8
Spildevandsplanlægning .....	side 9
Kystnærhedszonen .....	side 9
Landskabet og naturen .....	side 9
Det nye område .....	side 11
Planområde 1.....	side 11
Planområde 2 .....	side 13
Indpasning i landskab og natur .....	side 13
Lokalplanens indhold .....	side 14
Lokalplanens formål.....	side 14
Lokalplanens bestemmelser.....	side 14
Lokalplanens retsvirkninger.....	side 14
Lokalplanens bestemmelser.....	side 14
Tinglyste deklarationer .....	side 14

LOKALPLANEN .....	side 16
Afsnit 1. Lokalplanens formål .....	side 16
Afsnit 2. Område og zonestatus .....	side 16
Afsnit 3. Områdets anvendelse .....	side 16
Afsnit 4. Udstykninger .....	side 17
Afsnit 5. Vej-, sti- og parkeringsforhold .....	side 17
Afsnit 6. Bebyggelsens omfang og placering .....	side 17
Afsnit 7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	side 18
Afsnit 8. Ubebyggede arealer .....	side 18
Afsnit 9. Grundejerforening .....	side 19
Afsnit 10. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	side 20
Afsnit 11. Servitutter .....	side 20
Vedtagelsespåtegning.....	side 21
Bilag:	
Matrikulære forhold.....	Kortbilag 1
Udstykningsplan planområde 1.....	Kortbilag 2a
Udstykningsplan planområde 2.....	Kortbilag 2b
Byggelinier for planområde 1.....	Kortbilag 3a
Byggelinier for planområde 2.....	Kortbilag 3b

## ***Lokalplanens baggrund***

Baggrunden for nærværende lokalplan er en udvidelse af det eksisterende sommerhusområde som følge af landsplandirektivet "Landsplandirektiv for udvidelse af sommerhusområder i kystnærhedszonen, juni 2005".

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

Siden landsplandirektivets ikrafttræden er der i området ved Drøsselbjerg Strand vedtaget én lokalplan i området. Lokalplanen muliggør udstykning af ca. 70 sommerhusgrunde og er benævnt lokalplan 89 – 2005.

Denne lokalplan omfatter ca. 10 ha af de 34 ha, og giver mulighed for udstykning af 52 sommerhusgrunde.

## ***Lokalplanens forhold til anden planlægning***

### **Kommuneplan**

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplanen for Gørlev kommune og området er beliggende i landzone. Med nærværende lokalplan overføres lokalplanområdet til sommerhusområde, i overensstemmelse med Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning.

Kommuneplanens rammer for lokalplaner fastsætter flg. rammer for indholdet af lokalplanen:

- at området fastlægges til overvejende individuel sommerhusbebyggelse, camping og offentlige friarealer, feriekolonier, strandskoler/vandrehjem m.v.
- at grunde ikke må udstykkes mindre end 1200 m<sup>2</sup>
- at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 10 %
- at sommerhuse kun må opføres i én etage uden mulighed for udnyttelse af tagetage
- at ingen bygningshøjde overstiger 5 m og facadehøjde ikke overstiger 3 m
- at etablering af nye servicefunktioner kun må finde sted undtagelsesvis
- at der sikres offentligheden adgang til strandene, evt. ved offentlig erhvervelse af arealer, udlæg af veje, stier og parkeringsarealer
- at der kan udlægges stier og gangspor med offentlig adgangsret i - og imellem områderne

Arealerne er ikke omfattet af bestemmelser vedr. kirkeomgivelser, og er ikke omfattet af bestemmelser vedr. strandbeskyttelse.

### **Landsplandirektiv**

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

Landsplandirektivet indgår i Regionplan 2005-2016 for Vestsjællands Amt, som efter 1.1.2007 er ophævet til Landsplandirektiv.

Regionplanens generelle retningslinier for lokalplanlægning af de kommende sommerhusgrunde omfatter en række hensyn og forhold der skal belyses og tages stilling til i forbindelse med lokalplanernes udarbejdelse.

Regionplanen nævner flg. forhold:

- Internationale naturbeskyttelsesområder,
- Habitatdirektivets artsbeskyttelse,
- Områder omfattet af naturbeskyttelseslovens bygge- og beskyttelseslinier,
- Områder omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttelse af naturtyper,
- Områder med jord- og stendiger beskyttet efter museumslovens § 29a,
- Områder omfattet af fredskovspligt efter skovloven,
- Vandindvindings- og drikkevandsinteresser i områderne,
- Støjkonsekvenser og
- Miljøvurdering af planer og programmer.

### **Internationale naturbeskyttelsesområder**

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

### **Habitatsartsbeskyttelse**

Kommunalbestyrelsen foranlediget undersøgt om der indenfor lokalplanarealet forekommer arter omfattet af habitatsdirektivets bilag 4, og har i den forbindelse konstateret at dette ikke er tilfældet.

### **Områder omfattet af naturbeskyttelseslovens bygge- og beskyttelseslinier**

Indenfor lokalplanens område forefindes der ikke naturelementer der er omfattet af naturbeskyttelseslovens bygge- og beskyttelseslinier.

### **Områder omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttelse af naturtyper**

Indenfor lokalplanens område forefindes der ikke områder der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttelse af naturtyper.

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

Der forefindes ikke sten- og jorddiger indenfor lokalplanarealet

### **Områder omfattet af fredskovpligt efter skovloven**

Lokalplanens område er ikke omfattet af fredskovpligt.



### **Vandindvindings- og drikkevandsinteresser i området**

Lokalplanarealet består af 2 planområder. Det nordligste planområde (planområde 1) omfatter ca. 4.9 ha, heraf er ca. 2.2 ha af området omfattet af drikkevandsinteresser og ca. 2.7 ha er med begrænsede drikkevandsinteresser.

Det sydligste planområde (planområde 2) omfatter ca. 5.1 ha er omfattet af begrænsede drikkevandsinteresser.

Kommunalbestyrelsen vurderer at realisering af planens indhold ikke vil være i konflikt med drikkevandinteresserne. I lokalplanen er der optaget bestemmelser vedr. forbud mod brug af sprøjtekemikalier og forbud mod nedgravning af olietanke, til sikring af at drikkevandsinteresserne ikke berøres ved realisering af planens indhold.

### **Støjkonsekvenser**

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

Realiseringen af lokalplanens indhold vurderer kommunalbestyrelsen ikke at ville indebære at det maksimalt tilladte støjniveau for trafikstøj overskrides.

### **Miljøvurdering af planer og programmer**

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

Der er i forbindelse med lokalplanprocessen udarbejdet en screening for miljøforhold, og de anbefalinger vedrørende indretning af lokalplanarealet der er behandlet i screeningen er efterkommet og sikret i lokalplanen.

### **Øvrig planlægning**

#### **Affaldsdepoter**

Der er ikke registreret affaldsdepot på lokalplanens område.

#### **Arkæologiske hensyn**

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

#### **Vej- og stiplanlægning**

Lokalplan er inddelt i 2 planområder som vist i kortbilag 1 og 2.

Planområde 1 omfatter matr.nre. 3 og 10 Strandgårde, Drøsselbjerg og planområde 2 omfatter en del af matr.nr. 12-a Drøsselbjerg By, Drøsselbjerg

Planområde 1 vejbetjenes fra det udlagte areal i forlængelse af Daphnevej.

Bygningsparcellen på Venemosevej 9 vejforsynes ad eksisterende overkørsel til Venemosevej.

Øvrige parceller indenfor delområde 1 vejforsynes ad en privat fællesvej indenfor området. Vejen udlægges i 10 m bredde og anlægges i 5 m bredde og forsynes med vendepladser, der skal kunne betjenes af renovationsbiler.

Midt i området er der et vådt område der stammer fra et ødelagt dræn. Området indeholder ikke beskyttet dyre og planteliv, men der er risiko for dårlige funderingsforhold. Området er derfor ikke inddraget i arealet til sommerhusbebyggelse, men friholdes og udlægges som fællesareal. Fællesarealet kan bruges til en mindre legeplads, boldbane eller lign. Arealet gennemskæres af boligvejen der vejforsyner området.

Planområde 2 vejbetjenes fra Valhallavej. Valhallavej er en privat fællesvej. Fra Valhallevej udgår 4 stikveje i øst-vest gående retning til vejforsyning af parceller udstykket indenfor delområde 2. Stikvejene udlægges som private fællesveje. Vejene betjener kun et begrænset antal parceller og udlægges derfor kun i 8 m bredde og anlægges i 5 m bredde.

Fælles for de 2 planområder er at adgangen til områderne ikke indebærer at der skal ske færdsel gennem det eksisterende område. Vejene i det eksisterende område belastes derfor ikke af udstykning indenfor de 2 planområder.

### **Spildevandsplanlægning**

Indenfor lokalplanområdet findes ikke kloak- eller nedsivningsanlæg.

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

I forbindelse med udstykning og udarbejdelse af byggemodningsprojekt, skal der redegøres for mulige placeringer af nedsivningsanlæg på de enkelte grunde

## ***KYSTNÆRHEDSZONEN***

### **Landskabet og naturen**

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



*Klinten ved stranden langs sommerhusområdet. Klinten indebærer at planområde 1 og 2 ikke kan ses fra stranden.*

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



*Planområderne og de omkringliggende landskabselementer*

## Det nye område

Det nye område ligger bag det eksisterende sommerhusområde, der stiger både mod syd og øst. Terrænet stiger fra kote 12 i det nordvestlige område til ca. kote 34 mod sydøst. Området er afgrænset af det eksisterende sommerhusområde mod vest, Venemosevej og det åbne land mod nord, grænsen til det åbne land mod øst og Longvejen og det eksisterende sommerhusområde mod syd.

Enkelte fritliggende bygninger ligger markant i området, og beplantningen er koncentreret omkring bygningerne. Området ligger i et relativt åbent landskabsrum med udsigt over vandet fra de højst beliggende dele. Dele af området vil desuden være synligt fra kystlandskabet mod nord. Området vil være synligt fra de 2 adgangsveje til området, men vil fremstå som en fremrykning af det eksisterende sommerhusområde.



**Planområde 1** er beliggende i et relativt fladt område der stiger fra ca. kote 12 til 15 mod syd. Området ligger i omtrent samme kote som det foranliggende sommerhusområde, hvorfor det ikke vil være synligt fra hverken kysten eller vandet. Det vil kunne skimtes fra kystlandskabet nord for Drøsselbjerg Strand, men vil set herfra og inde fra baglandet mod øst virke som en fremrykning af det eksisterende sommerhusområde. Indkigget fra kystlandskabet mod nord præges af den eksisterende bebyggelse og beplantningen omkring denne.

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



*Viser området uden bebyggelse, hegnsbevoksning m.v.*



*Viser området med eksempel på bebyggelse, hegnsbevoksning m.v. Området ligger gemt bag den eksisterende beplantning langs gården beliggende umiddelbart øst for planområde 1. Skitsen integrerer den påtænkte bebyggelse indenfor lokalplan 89-2005's område*

**Planområde 2** er beliggende noget højere end planområde 1 idet området stiger fra vest mod øst fra kote ca. 30 til kote ca. 34.

Området vil ikke være synligt set fra kysten og landskabet mod syd, da der her ligger sommerhuse i samme kote som planområdet. Set fra vandet vest for planområdet vil området være synligt, men mødet mellem landskab og himmel domineres i forvejen af den eksisterende sommerhusbebyggelse. Den største påvirkning af landskabet fra vandet vil være indkig fra sydvest mod nordøst. Herfra se s i dag den bagvedliggende bakketop der vil være skjult ved udbygning af planområde 2.



*Indkig til området fra sydvest mod nordøst. Terrænet stiger mod den bagvedliggende bakketop*

### **Indpasning i landskab og natur**

De 2 planområder er beliggende på skråningen mellem det eksisterende sommerhusområde og den højeste del af det bakkelandskab, der skiller kystområdet fra baglandet.

På baggrund af landskabsanalysen kan det konkluderes at den nye bebyggelse ikke vil medføre væsentlige ændringer af landskabet set fra kysten.

Fra baglandet bag det nye sommerhusområde, vil udbygningen af planområde 1 og 2 virke som en fremrykning af det eksisterende sommerhusområde, uden væsentlig indvirkning på udsigtsmulighederne, da det bagvedliggende terræn er beliggende højere eller i samme kote som de nye områder.

I lokalplanen er der optaget bestemmelser der regulerer bygningshøjde og facadehøjde, og disse elementer er forudsætningen for at det bagvedliggende terrænprofil kan bevares som et særligt landskabsэлемент i området.

## **Lokalplanens indhold**

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

Teksten indeholder bestemmelser om lokalplanens formål.

## **Lokalplanens formål**

Formålet med lokalplanen er at fastlægge bestemmelser for at opføre sommerhuse, på individuelle sommerhusgrunde

## **Lokalplanens bestemmelser**

Lokalplanen indeholder bestemmelser for adgangsveje og områdets anvendelse.

## **Lokalplanens retsvirkninger**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Tinglyste deklamationer**

Følgende to servitutter vedrører den del af matr. nr. 12-a der er beliggende indenfor lokalplanarealet

1. Dokument lyst 27.08.1971 om oversigt.  
Der er pålagt et 15 x 60 m oversigtsareal i skæringen mellem Valhallavej og Longvejen.
2. Dokument lyst 28.01.2004 om kabler ejet af NVE.

Der er indgået en aftale med ejer af matr.nr. 12-a om at NVE kan nedlægge et eller flere 0.4 og 10 KV kabler på tværs af planområde 2.  
Inden udstykning påbegyndes skal der foretages omlægning af kablerne efter aftale med NVE. Alternativt bliver kablerne liggende og de berørte nye ejendomme indenfor området pålægges ovennævnte byrde.



## Lokalplan nr. 93 for et sommerhusområde ved Drøsselbjerg strand

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område.

### Afsnit 1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanen har til formål:

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

### Afsnit 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nre. 3 og 10 af Strandgårde, Drøsselbjerg, samt del af matr.nr. 12-a Drøsselbjerg By, Drøsselbjerg, samt alle parceller, der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes fra de nævnte matrikler.

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

### Afsnit 3 Områdets anvendelse

3.1. Lokalplanområdet må kun anvendes til sommerhusbebyggelse det vil sige bebyggelse, der må bebos i tidsrummet 1. april – 30. september og udenfor dette tidsrum kun i kortvarige ferier, weekends og lignende.

3.2. Inden for området kan der opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke gives en højde af mere end 2,5 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

3.3. Det udendørs støjniveau må ikke overstige følgende værdier:  
 Mandag – fredag kl. 07.00 – 18.00 og lørdage kl. 07.00 – 14.00: 40 dB (A)  
 Mandag – fredag kl. 18.00 – 22.00 og lørdage kl. 14.00 – 22.00: 35 dB (A)  
 Alle dage kl. 22.00 – 07.00: 35 dB (A)

3.4 Indenfor planområde 1 udlægges der mod nord et friareal hvis afgrænsning fremgår af lokalplanens kortbilag 2a. Arealet udlægges som et grønt område, der etableres med græs og mindre beplantningsgrupper efter en plan, der kan godkendes af kommunalbestyrelsen. Friarealet vedligeholdes i pæn stand af grundejerforeningen.

#### **Afsnit 4 Udstykninger**

- 4.1 Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag 2a og 2b viste udstykningsplan med grundstørrelser på min. 1200 m<sup>2</sup>.
- 4.2 Kommunen kan dog godkende mindre ændringer eller skelforandringer.

#### **Afsnit 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold**

- 5.1. Planområde 1 vejbetjenes fra det udlagte areal i forlængelse af Daphnevej og planområde 2 vejbetjenes fra Valhallavej
- 5.2. Boligveje skal indenfor planområde 1 udlægges i en bredde af 10 meter med fast grusbelægning på 5 meter og græsrabatter på 2,5 meter. Indenfor planområde 2 skal boligveje udlægges i en bredde af 8 meter med fast grusbelægning på 5 meter og græsrabatter på 1,5 meter. Veje skal placeres som vist på kortbilag 2a og 2b.
- 5.3. Der skal etableres vendeplads ved alle blinde veje.
- 5.4. Der må kun etableres én overkørsel til hver ejendom i området. Kommunalbestyrelsen kan dog i særlige tilfælde dispensere fra denne bestemmelse. Etablering af overkørsel skal godkendes af vejmyndigheden, Gørlev kommune.
- 5.5. Der må som udgangspunkt ikke etableres direkte adgang fra parcellerne til Valhallavej.
- 5.6. Der skal min. etableres 2 parkeringspladser på hver grund.
- 5.7. Der skal udarbejdes projekt for veje og stier, der skal godkendes af kommunalbestyrelsen.  
Vej- og stikryds, kørekurver, vejprofiler, overkørsler, vendepladser m.m. skal udføres i henhold til gældende vejregler fra Vejdirektoratet.
- 5.8. Vejafmærkning og opsætning af færdselstavler skal følge gældende lovgivning og skal godkendes af vejmyndigheden og politiet.

#### **Afsnit 6 Bebyggelsens omfang og placering**

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 10 %.
- 6.2 På hver selvstændig matrikuleret ejendom må kun opføres beboelsesbygninger for én sommerhusbolig og én gæstehytte, samt et enkelt udhus og evt. en carport.
- 6.3 Alle bygninger for beboelse skal placeres mindst 5 meter fra skel og 10 meter fra skel mod fri- og fællesarealer jævnfør kortbilag 3.
- 6.4 Udhus og carport må max. udgøre 35 m<sup>2</sup>. Carport, udhus og lign. mindre bygninger, der opføres mellem 2,5 og 5 m fra skel mod nabo eller sti kan opføres

med en facadehøjde på indtil 2,2 m og en taghældning på mellem 0 og 15 grader

- 6.5 Ny bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage uden mulighed for indretning af tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 5 meter i forhold til fastlagt niveauplan. Kommunalbestyrelsen kan godkende mindre bygningsdele op til 1 m over tagryg. Et eller flere niveauplaner fastlægges af kommunalbestyrelsen ud fra det naturlige terræn.  
(Normalt vil niveauplanet være gennemsnittet af husets udadgående hovedhjørner tillagt en sokkel på 20 cm.)
- 6.6 Det er tilladt at etablere 1 hems i åben forbindelse med et opholdsrum. Eventuelle vinduer i hems skal være med sandblæst glas.
- 6.7 Tagets vinkel i forhold til det vandrette plan må ikke overstige 45 grader.

## **Afsnit 7 Bebyggelsens ydre fremtræden**

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

## **Afsnit 8 Ubebyggede arealer**

- 8.1 Hegning i skel mellem sommerhusparcellerne og mod vej skal udføres som levende hegn i en højde af max. 180 cm.

- 8.2 Mod private fællesveje og Venemosevej, Daphnevej, Valhallavej og Longvejen skal der etableres et beplantningsbælte på de enkelte parceller på 1,5 meter. Inden for dette bælte må, ud over græs, kun plantes roser som Mary Rose eller Winchester Cathedral eller evt. Nevada.
- 8.3 Til hver parcel må anlægges en max. 5 meter bred indkørsel med græs eller grus.
- 8.4 Kun levende hegn i naboskel mod sommerhusgrunde er tilladt
- 8.5 Terrænreguleringer inden for en afstand af 2,5 m fra skel samt terrænreguleringer på mere end + 0,5 til -0,5 m i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages med Kommunalbestyrelsens tilladelse.
- Nedsivningsanlæg i sandmile eller hævet bed må etableres, hvis det kan dækkes af den tilladte terrænregulering og efter Kalundborg Kommunes godkendelse.
- 8.6 Ubebyggede grunde skal holdes i sømmelig stand. Udendørs oplagring må ikke finde sted.
- 8.7 Campingvogne, containere og skurvogne må ikke opstilles på grunden uden kommunalbestyrelsens tilladelse

## **Afsnit 9 Grundejerforening**

- 9.1 Samtlige grundejere i planområde 1 har pligt og ret til medlemskab af Grundejerforeningen Drøsselbjerg Strand.  
Denne grundejerforening, som ligger mellem lokalplanområdet og strandlinien, tegnes inden denne lokalplans ikrafttræden af 216 grundejere, udstykket fra matr.nr. 4c, 5a, 6, 7a, 9 Strandgårde, Drøsselbjerg, samt ejendomme udstykket fra matr.nr. 3 og 10 Strandgårde, Drøsselbjerg.
- Samtlige grundejere i planområde 2 har pligt og ret til medlemskab af grundejerforeningen Emilsminde.  
Denne grundejerforening, som ligger mellem lokalplanområdet og strandlinien, tegnes inden denne lokalplans ikrafttræden af 62 grundejere, udstykket fra matr.nr. 5a, 5b, 12a Drøsselbjerg by, Drøsselbjerg.
- 9.2 Grundejerforeningerne skal overtage og forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier og fællesarealer og sørge for op og nedtagning af eventuelle badebroer.
- 9.3 Samtlige grundejere inden for grundejerforeningerne har ret til at færdes på de i denne lokalplan udlagte stier, veje og fællesarealer, samt på de i vedtægterne for den oprindelige grundejerforening definerede veje, stier og fællesområder.

- 9.4 Foreningernes vedtægter er under revision, og skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

#### **Afsnit 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse**

- 10.1 Før ny bebyggelse i de enkelte planområder tages i brug, skal de på kortbilag 2a og 2b viste veje og stier være anlagt efter at projektet er godkendt af kommunen.


#### **Afsnit 11 Servitutter**

- 11.1 Dokument lyst på matr.nr. 12-a d. 27.08.1971 om oversigt. Der er pålagt et 15 x 60 m oversigtsareal i skæringen mellem Valhallavej og Longvejen. Ved lokalplanens endelige vedtagelse aflyses deklARATIONEN og erstattes af en byggegrænse i overensstemmelse med kortbilag 3b
- 11.2 Dokument lyst 28.01.2004 om kabler ejet af NVE. Der er indgået en aftale med ejer af matr.nr. 12-a om at NVE kan nedlægge et eller flere 0.4 og 10 KV kabler på tværs af planområde 2. Inden udstykning påbegyndes skal der foretages omlægning af kablerne efter aftale med NVE. Alternativt bliver kablerne liggende og de berørte nye ejendomme indenfor området pålægges ovennævnte byrde

## Vedtagelsespåtegning

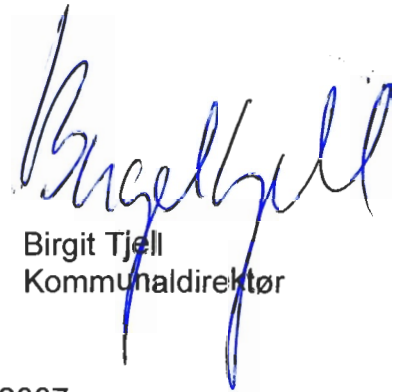
Godkendt til fremlæggelse, jf. § 24 i Lov om planlægning, på Gørlev Kommunalbestyrelses møde den 23. august 2006.

Endeligt vedtaget, jf. § 27 i Lov om planlægning, på Kalundborg Kommunalbestyrelses møde den 27. juni 2007.

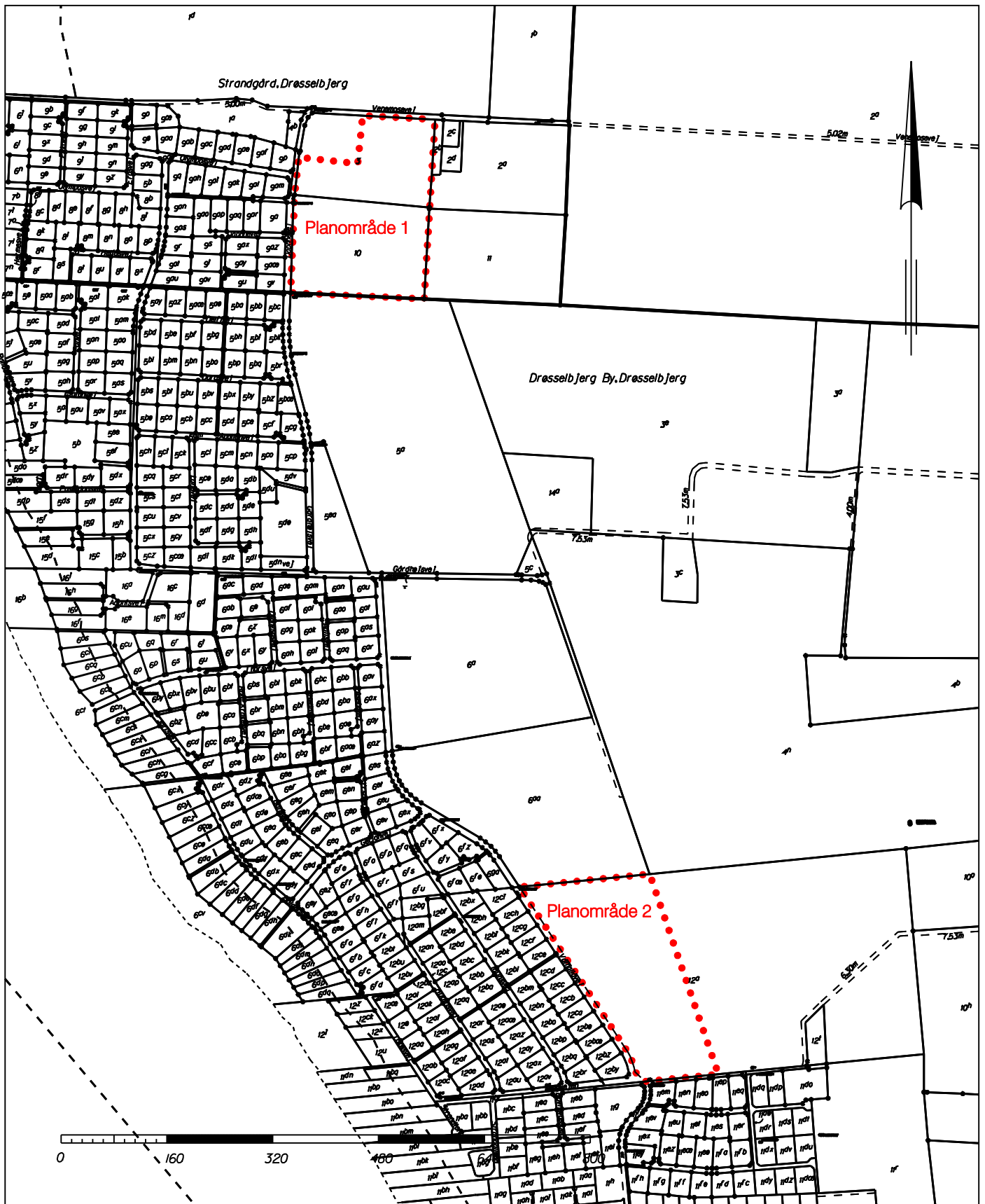
  
Peter Jacobsen  
1. Viceborgmester

p.k.v.

/

  
Birgit Tjell  
Kommunaldirektør

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort den 9. JULI 2007



..... Lokalplangrænse

### Kortbilag 1

Matrikulær situation og delområdeafgrænsning

J.nr.: 068044-pb

Dato: 26. jun. 2006

Målf.: 1 : 8000



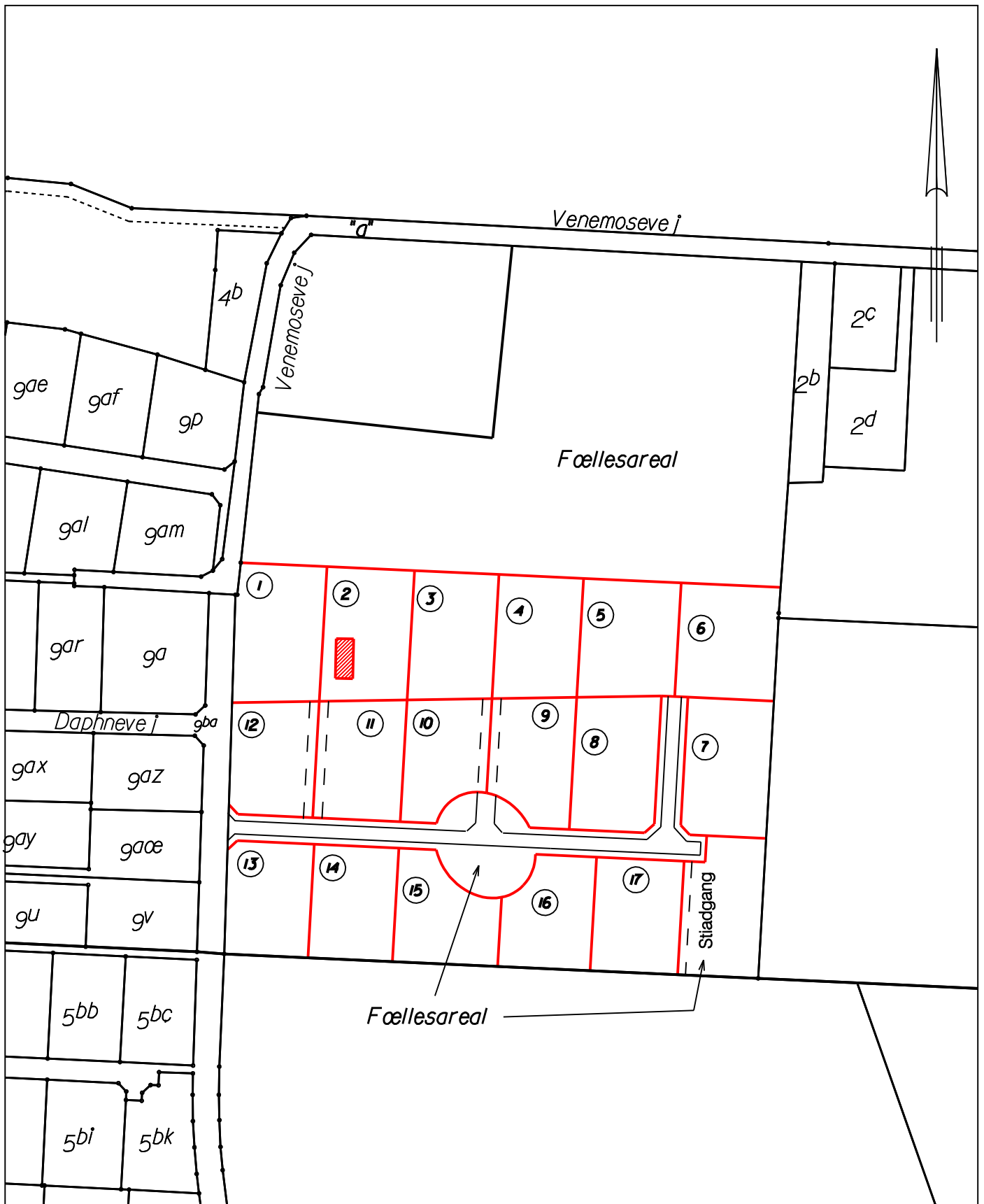
**LANDINSPEKTØRERNE  
HVENEGAARD A/S**

Torvegade 10, 5800 Faaborg, tlf. 62 61 10 00 - fax 62 61 10 76

Peter Busk  
Landinspektør







## Kortbilag 2a

Udstyknings- og arealanvendelsesplan for planområde 1



**LANDINSPEKTØRERNE  
HVENEGAARD A/S**

Torvegade 10, 5600 Faaborg, tlf. 62 61 10 00 - fax 62 61 10 76

J. nr.: 068044-pb  
Målf.: 1:2000  
Dato: 26.6.2006

Peter Busk





## Kortbilag 2B

Udstyknings- og arealanvendelsesplan planområde 2

J.nr.: 068044-pb

Dato: 26. jun. 2006

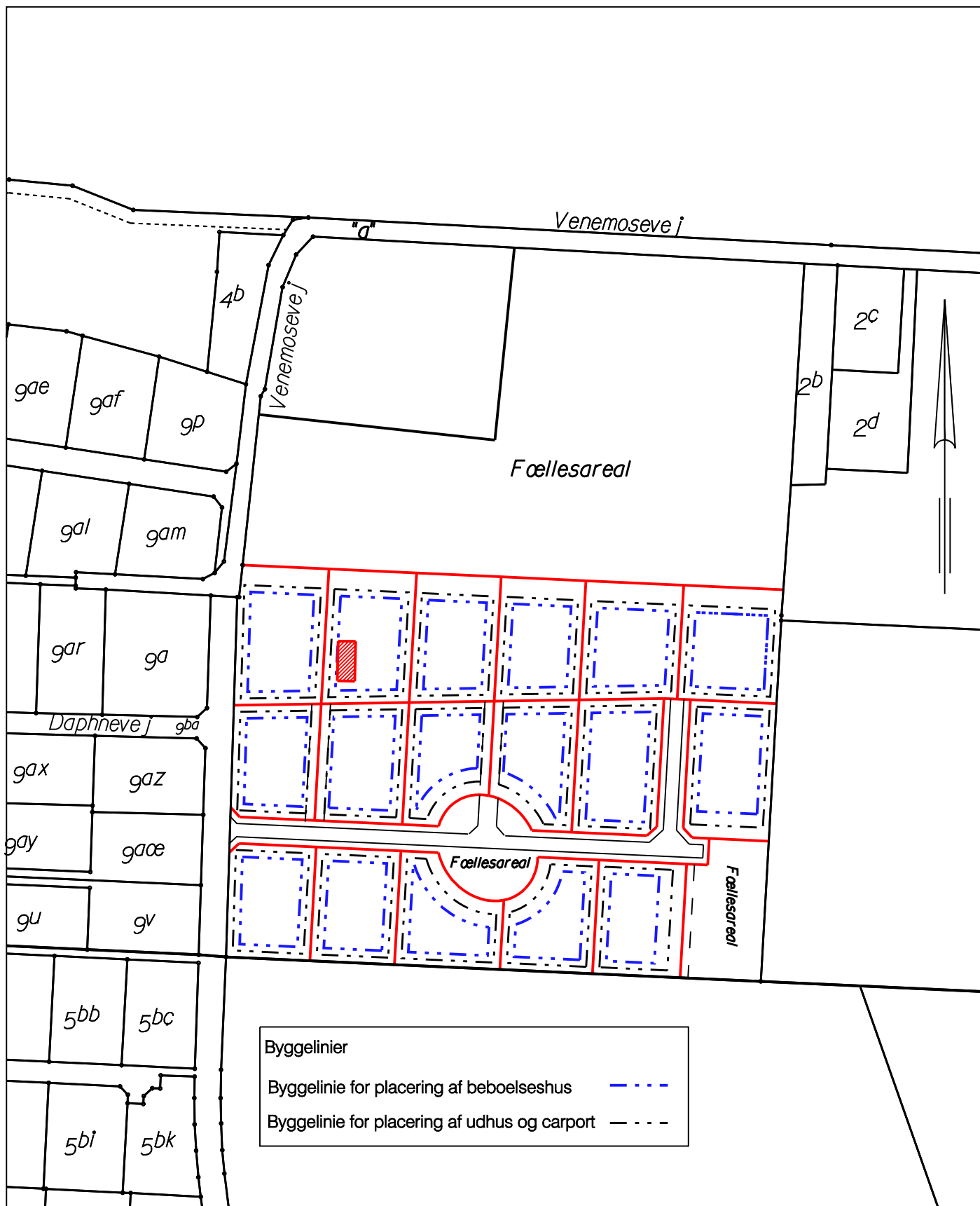
Målf.: 1: 2000



**LANDINSPEKTØRERNE  
HVENEGAARD A/S**  
Torvegade 10, 5800 Faaborg, tlf. 82 81 10 00 - fax 82 81 10 78

Peter Busk  
Landinspektør





Byggelinier

Byggelinie for placering af beboelseshus    - - - -

Byggelinie for placering af udhus og carport    - - - -

**Kortbilag 3a**  
 Plan med byggelinier for planområde 1



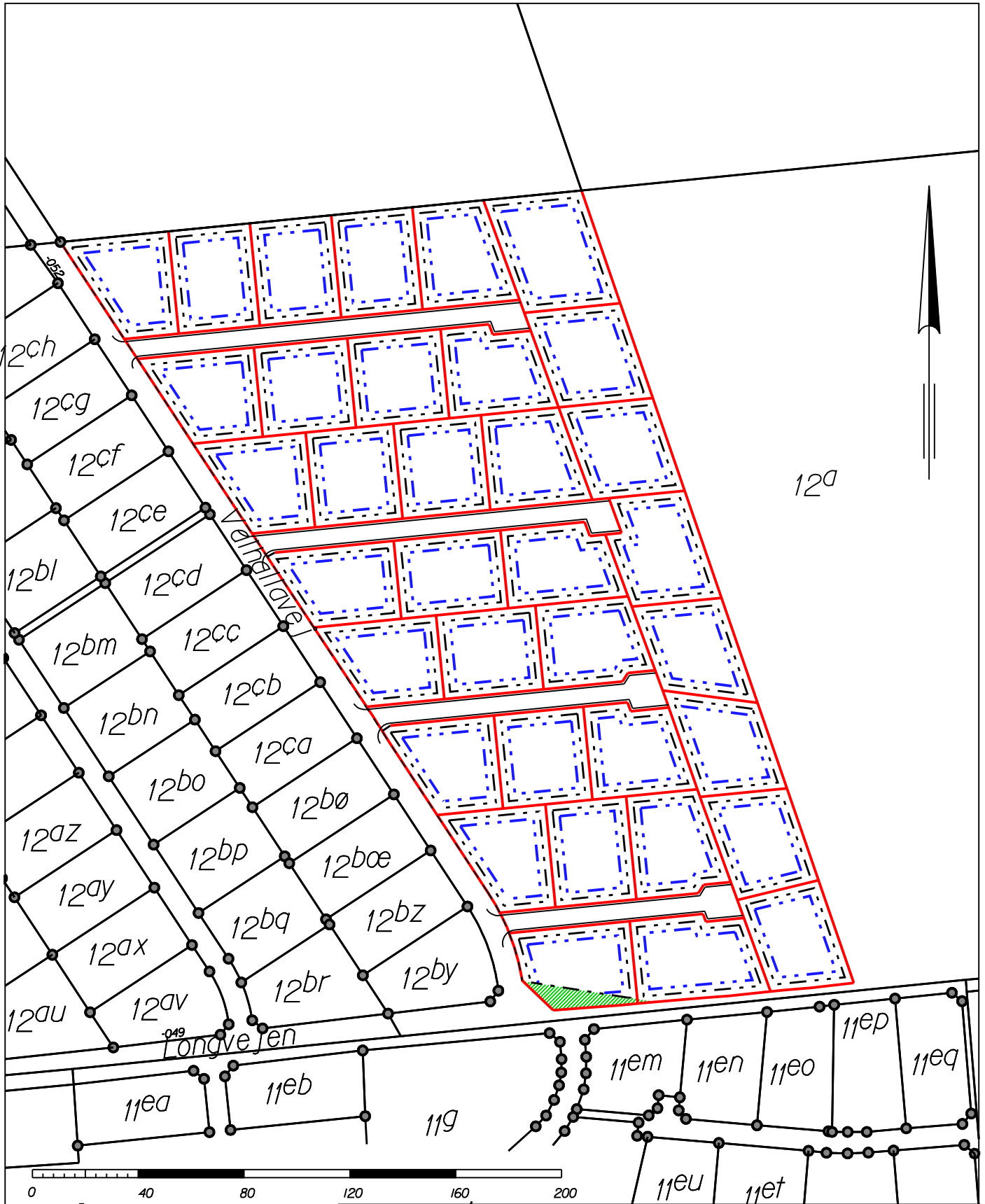
**LANDINSPEKTØRERNE  
 HVENEGAARD A/S**

Torvegade 10, 5600 Faaborg, tlf. 62 61 10 00 - fax 62 61 10 76

J. nr.: 068044-pb  
 Målf.: 1:2000  
 Dato: 26.6.2006

Peter Busk





Byggelinier  
Byggelinie for placering  
af beboelseshus



Byggelinie for placering  
af udhus og carport



Frholdes for bebyggelse  
og beplantning over 1 m



### Kortbilag 3B

Plan med byggelinier for planområde 2

J.nr.: 068044-pb

Dato: 26. jun. 2006

Målf.: 1: 2000



**LANDINSPEKTØRERNE  
HVENEGAARD A/S**

Torvegade 10, 5800 Faaborg, tlf. 82 81 10 00 - fax 82 81 10 78

Peter Busk  
Landinspektør







