

Lokalplan 222

Sommerhusområdet Bredfjed II



3. april 2006

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens formål.....	1
Område og zonestatus	1
Anvendelse.....	1
Udstykning	1
Vej-, sti- og parkeringsforhold.....	2
Bebyggelsens omfang og placering	2
Bebyggelsens ydre fremtræden	3
Ubebyggede arealer.....	3
Beplantning	4
Tekniske anlæg.....	4
Servitutter	4
Grundejerforening	4
Byggemodning	4
Vedtagelsespåtegning	4
Redegørelse	
Lokalplanens baggrund	5
Lokalplanens omgivelser.....	5
Lokalplanens område	7
Bebyggelse i området	7
Lokalplanens indhold	8
Forhold til anden planlægning	
Landsplanlægning	9
Regionplan	9
Naturbeskyttede områder	10
Fredning	10
Kystnærhedszonen	11
Kommuneplanen	17
Landbrugspligt	17
Forsyningsforhold.....	17
Forurening	17
Støj.....	17
Fund og fortidsminder	17
Tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder	18
Retsvirkninger	
Lokalplanens retsvirkninger	19

Miljøvurdering

Miljøvurdering..... 20

Bilag

Kortbilag 1. Matrikelkort

Kortbilag 2. Lokalplankort og udstykningsplan

Kortbilag 3. Illustrationsplan

Bilag A. Farvedefinitioner

Bilag B. Miljøcheckskema

Bilag C. Kommuneplantillæg

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til *Lov om Planlægning*, lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000 med efterfølgende ændringer, fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Bestemmelserne efterfølges af en redegørelse, der beskriver baggrunden for bestemmelserne.

- | | | |
|-----|--|----------------------|
| 1.1 | Det er lokalplanens formål:
at der skabes mulighed for etablering af et nyt sommerhusområde,
at fastlægge en bebyggelsesplan for det nye sommerhusområde,
at der højst udstykkes 160 grunde til sommerhusformål, | Lokalplanens formål |
| 2.1 | Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og 2, og omfatter del af matr. nr. 306a, del af matr. nr. 306k og del af litra "a", Rødby Markjorder, samt alle parceller, der efter lokalplanforslagets offentliggørelse udstykkes fra de nævnte ejendomme. | Område og zonestatus |
| 2.2 | Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Med lokalplanens endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse overføres området til sommerhusområde. | |
| 3.1 | Området må kun anvendes til ferie- og fritidsformål. | Anvendelse |
| 3.2 | Bebyggelsen må kun bestå af sommerhuse med tilhørende udhuse og garager, samt en kioskbygning. | |
| 3.3 | Kioskbygningen skal placeres som angivet på figur 2 efter nærmere angivne bestemmelser godkendt af byrådet. | |
| 3.4 | Sommerhusene må bortset fra kortvarige ferieophold ikke anvendes til overnatning i perioden fra 1. oktober til 31. marts. Sommerhusene må således ikke anvendes til helårsbeboelse. | |
| 3.5 | Der må ikke drives forretning eller erhverv af nogen art på ejendommene, bortset fra kioskparcellen. | |
| 3.6 | Byrådet kan tillade, at der inden for lokalplanområdet opføres mindre transformerstationer til områdets tekniske forsyning, når disse ikke har en højde, der overstiger 3 m over terræn og maksimalt fylder 30 m ² bebygget areal. Transformerstationer skal tilpasses den øvrige bebyggelse. | |
| 4.1 | Der skal udstykkes 160 grunde til sommerhusformål inden for lokalplanområdet som vist på kortbilag 2 og kortbilag 3. | Udstykning |
| 4.2 | Grunde skal udstykkes på minimum 1.000 m ² . | |
| 4.3 | Lokalplanområdet må kun udstykkes efter Byrådets godkendelse. | |
| 4.4 | Sammenlægning af grunde kan ikke finde sted. | |
| 4.5 | Udlejning af arealer skal ske i henhold til Lov om udstykning og anden registrering i matriklen (Lovbekendtgørelse nr. 494 af 12. juni 2003). | |

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Bredfjedvej som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Der udlægges interne adgangsveje til betjening af sommerhusgrundene som vist i princippet på kortbilag 2 og kortbilag 3.
- 5.3 Vejene i lokalplanområdet skal udlægges som private fællesveje og skal anlægges i forbindelse med byggemodningen af området.
- 5.4 Nye interne fordelingsveje udlægges således:
- | | |
|---------------------|--------|
| Rabat mod parceller | 1,50 m |
| Befæstelse | 5,00 m |
| Rabat mod vandløb | 1,00 m |
| Plantebælte | 0,50 m |
| Vandløbsbræmme | 6,00 m |
- som vist på kortbilag 2 og kortbilag 3.
- 5.5 Nye interne stamveje udlægges i en bredde af 8 m inklusiv rabatter, som vist på kortbilag 2 og kortbilag 3.
- 5.6 Veje anlægges med bærelag af stabiltgrus og slidlag af knust asfalt
- 5.7 Veje og grunde skal være veldrænedede.
- 5.8 Grundejerforeningen kan anlægge stier igennem det fælles friareal.
- 5.9 Stier udlægges i en bredde af 3 m incl. rabatter. Grundejerforeningen beslutter anlægsformen.
- 5.10 Grundejerforeningen skal varetage vedligeholdelse af stier og veje inden for lokalplanområdet.
- 5.11 Der skal etableres 2 parkeringspladser pr. sommerhusbolig. Parkering skal etableres på egen grund.
- 5.12 Parkering skal etableres på egen grund. I området må der ikke – ud over ved af- og pålæsning – ske parkering af køretøjer med en totalvægt på over 3.500 kg.

Vej-, sti- og
parkeringsforhold
m. v.

- 6.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 15 % for den enkelte ejendom. Bebyggelsesprocenten beregnes uanset den enkelte grunds størrelse ud fra en grundstørrelse på 1.200 m².
- 6.2 Bebyggelsen må højst opføres i 1½ etage med sadeltage (udnyttet tagetage).
- 6.3 Højden fra godkendt niveauplan til sammenskæringen mellem tagflade og ydervæg må ikke overstige 3 m på den ene hovedfacade. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m målt fra et niveauplan fastsat af Byrådet.
- 6.4 Såfremt der findes glaspartier på facaderne i over 3 m's højde, må der ikke etableres hems, der er synlig i facaden.
- 6.5 Facadehøjden på småskure, udhuse, garager o.l. må ikke overstige 2,5 m.
- 6.6 Tage kan udføres med ensidig eller tosidig taghældning. Ved ensidig taghældning må kiphøjden ikke overstige 5,5 m.
- 6.7 Taghældningen må ikke overstige 45°.
- 6.8 Taghældningen på småskure, udhuse, garager o.l. må ikke overstige 15°.
- 6.9 Bebyggelse må ikke opføres nærmere end 5 m fra skel mod nabo, vej, sti eller fællesareal. Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger kan opføres indtil 2,5 m fra skel alene mod nabo, vej og sti.
- 6.10 Byrådet fastsætter en niveauplan for hver grund efter reglerne i bygningsreglementet. Niveauplanen følger som udgangspunkt det naturlige terræn.
- 6.11 Den enkelte bygnings sokkel må ikke ligge mere end 0,30 m over det af Kommunalbestyrelsen fastsatte niveauplan jf. § 6.10.

Bebyggelsens
omfang og
placering

- 7.1 Bebyggelsens ydervægge må kun udføres med træbeklædning og murværk. Mindre dele af bebyggelsens facadepartier kan udføres i andre materialer som glas, metal, eternit. Bebyggelsens ydre fremtræden
- 7.2 Ydervægge kan fremstå enten ubehandlet eller overfladebehandlet i farver som det fremgår af farvebilag A. Farvebilaget indeholder enkelte firmaers farvenavne og numre med angivelse af nummeret i den internationale farveskala (NCS - Nature Colour System), men alle fabrikater kan anvendes, når blot farven opfyldes af NCS nummeret. Farvebilaget er opdelt i farver til træværk og facademalinger. Farvebilaget vil blive ajourført af byrådet, når navne og numre ændres betydende eller udgår. Til døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele er også andre farver tilladt.
- 7.3 Tage må kun beklædes med sort tagpap med listedækning, sorte eller røde uglaserede eller ikke reflekterende teglsten, sorte eller røde betontagsten, sort skifer, græs- eller tørvetage. Mindre bygninger, overdækninger og lignende kan dog tillades opført med gennemsigtigt tagmateriale, der ikke er reflekterende.
- 7.4 Der må isættes tagvinduer i tagflader, når disse ikke overstiger 1/3 af den samlede facadelængde.
- 7.5 Der må ikke opsættes skilte og reklamer inden for området.
- 7.6 Der kan opsættes solceller og solfangere på tagflader, såfremt de integreres i bygningens arkitektoniske formsprog.
- 8.1 Det på kortbilag 2 med priksignatur viste fælles friareal må kun anvendes til sammenhængende lege- og opholdsareal og fremtræde med en åben karakter. Indenfor det fælles friareal kan der etableres en mindre legeplads. Ubebyggede arealer
- 8.2 Det fælles friareal må ikke bebygges eller bruges til permanent oplag af nogen art, dvs., der må ikke camperes på området, etableres parkering eller lignende.
- 8.3 Det fælles opholdsareal skal tilsås med græs, hvori der kan placeres mindre buskbevoksninger.
- 8.4 Det fælles friareal skal plejes og vedligeholdes af grundejerforeningen, der ejer arealet. Plejen skal være naturvenlig.
- 8.5 Ubebyggede arealer skal i øvrigt vedligeholdes, så de fremstår i ordentlig stand.
- 8.6 Der må ikke finde nogen former for oplag sted inden for lokalplanens område, herunder vinteroplæg af større både og uindregistrerede køretøjer.
- 9.1 Der etableres beplantning langs lokalplanområdets vestlige og nordlige grænse, principielt vist på kortbilag 2. Beplantning sker med solitære opstammede træer pr. 5 – 10 m. Beplantning

- 10.1 Al ledningsføring skal foregå i jordkabler. Tekniske anlæg
- 10.2 Ejendomme i lokalplanens område skal tilsluttes offentlig kloak. Spildevand skal ledes til den offentlige kloak. Regnvand og overfladevand skal nedsives på egen grund. Veje og grunde skal være veldrænede (jvf. § 5.7).
- 10.3 Ejendomme i lokalplanens område skal tilsluttes Rødby Kommunale Vandværk.
- 10.4 Indenfor lokalplanområdet kan der opføres transformerstationer og andre tekniske anlæg. Anlæggene skal placeres og udformes under hensyntagen til øvrig bebyggelse og ubebyggede arealer (jvf. § 3.6).
- 11.1 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Servitutter
- 12.1 Der er oprettet en grundejerforening i det tilstødende sommerhusområde, lokalplanområde 221. Denne forening udvides til også at omfatte nærværende lokalplanområde. Der er medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for grundejerforeningens område. Grundejerforening
- 12.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af samtlige fællearealer i lokalplanområdet inkl. veje og stier.
- 13.1 I forbindelse med byggemodning af området skal der i overensstemmelse med: Byggemodning
- § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold anlægges interne veje og stier. I den forbindelse skal der sikres koordinerende aftaler med områdets ledningsejere
 - § 8 "Ubebyggede arealer" etablere fælles friareal
 - § 9 "Beplantning" etableres beplantningsbælter
- 14.1 Således vedtaget den 3. april 2006 Vedtagelses-påtegning

På Byrådets vegne

Hans Ole Sørensen
Borqmester


Torben Ryder
Ingeniør

Redegørelse

Baggrund for lokalplanen

Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre udstykningen af et nyt sommerhusområde i Rødby.

Lokalplanens
baggrund

I juni måned 2004 vedtog Folketinget en ændring af Planloven, som gav miljøministeren mulighed for at udvide eksisterende sommerhusområder med op til 8.000 nye sommerhusgrunde inden for kystnærhedszonen. Udvidelsen skal ske bagved et eksisterende sommerhusområde i retning væk fra kysten og kan ikke ske inden for områder omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 8 om Klitfredning eller § 15 om Strandbeskyttelse.

Rødby Kommune ansøgte i forbindelse med lovændringen om at udlægge området i Rødby, og efterfølgende er ansøgningen blevet imødekommet, idet Miljøministeriet har medtaget området i landsplandirektiv "Landsplandirektiv for udvidelse af sommerhusområder i kystnærhedszonen, juni 2005".

I landsplandirektivet gives der mulighed for, at der kan udlægges et areal på ca. 25,0 ha til sommerhusformål nord for det eksisterende sommerhusområde i den vestlige del af Rødby Kommune. Indenfor området må der maksimalt udstykkes 160 grunde.

Lokalplanens omgivelser

Bredfjed ligger ved sydkysten, vest for Rødby. Aflejringerne fra isbræerne ligger som udstrakte morænesletter med meget små terrænvariationer. Siden er hele Danmark 'tippet' omkring en akse, så bl.a. Lolland og Falster er sunket, og de lavest liggende partier er gradvist blevet overskyldet af Østersøen. I middelalderen kunne man sejle til Rødby, men efterhånden sandede fjorden til, og fra 1745 blev Kramnitse nyt udskibningssted.

Lokalplanens
omgivelser

Lokalplanområdet er en del af en inddæmning, der blev færdig i 1868. Inddæmningen kaldes Lidsø Inddæmning. Inddæmningen strækker sig øst-vest fra Hages Dige i Rødbyhavn til dæmningen, der går fra Lidsø Skov til Bredfjed. Mod nord begrænses inddæmningen af Lidsø. Denne inddæmning udgjorde 1. del af Alfred Hages projekt om inddæmning af hele Rødby Fjord. Lidsø Inddæmning udgør stadig et selvstændigt afvandsingsområde med sit eget landvindingslag (pumpelag) og har altså intet at gøre med den endelige udtørring af Rødby Fjord, der startede i efteråret 1927.



Afvandingskanal

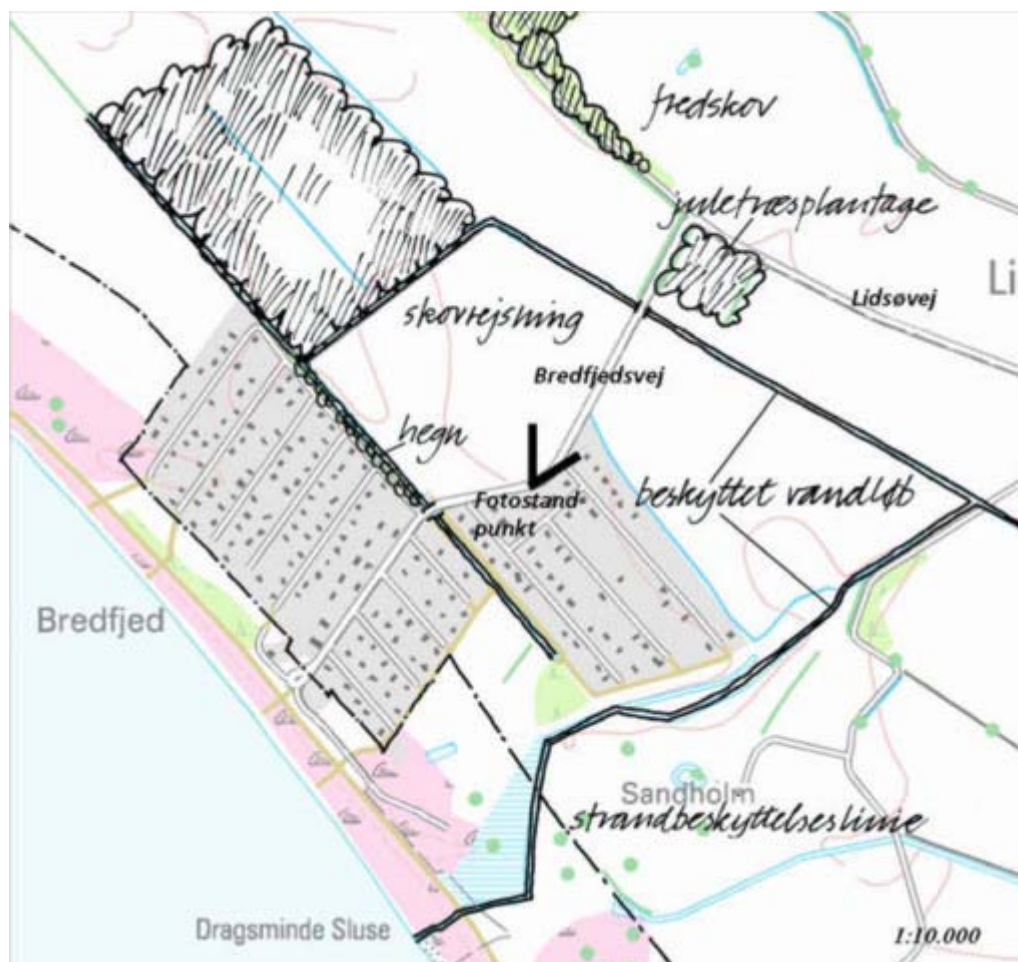


Diget mod kysten



Kik udover området og skovrejsningsområdet

I lokalplanområdets nordlige grænse findes en kanal, der indgår som del af afvandingsystemet af den tidligere fjord med udpumpning ved Dragsminde Sluse. En sidekanal opdeler det eksisterende sommerhusområde i en nordlig og sydlig del. Der findes kun begrænset bebyggelse i den tidligere Rødby Fjord.



Figur 1 Området og omgivelserne

Det nye sommerhusområde, som denne lokalplan omfatter, ligger umiddelbart nord for et eksisterende sommerhusområde Bredfjed, der omfatter ca. 34 ha og har ca. 250 grunde. Den eksisterende sommerhusbebyggelse i dette område er overvejende ét etages huse med sadeltag, opført som træhuse. Grundstørrelserne er i gennemsnit beregnet til ca. 1.100 m².

Vest for lokalplanområdet er der rejst skov.

Mellem kysten og det eksisterende sommerhusområde ligger et strandengsområde, der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3. Strandengen er gennemskåret af diget, der hæver sig ca. 3-4,5 m. Forstranden er ca. 6 m, og adgangen hertil sker via trapper over diget.

Diget langs kysten og den nordlige afgrænsning af den eksisterende sommerhusbebyggelse er med til at fortælle historien om egnens naturgrundlag og den menneskelige aktivitet gennem tiden. Der er bevaret enkelte gårde og huse fra tiden før inddæmningen, overvejende langs diget ved kysten.

For få år siden blev der gennemført et meget stort naturgenopretningsprojekt, der strækker sig fra Bredfjed mod vest til sommerhusområderne ved Kramnitze. Projektet vil bl.a. bringe dele af området tilbage til tiden, før afvandingen og opdyrkningen fandt sted.

Lokalplanens område

Mod nord og øst grænser lokalplanområdet op til afvandingskanalen, der løber ud i Østersøen ved Dragsminde Sluse. Den overvejende del af området ligger under kote 0 og afvandes af kanaler og grøfter. Mod syd grænser lokalplanområdet op til det eksisterende sommerhusområde Bredfjed, og mod vest grænser lokalplanen op til det nye skovrejsningsområde.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet anvendes primært til landbrugsformål, og der er kun få levende hegn, herunder hegnet ind mod det eksisterende sommerhusområde. Dette hegn består primært af eg og skovfyr.

Landskabet inden for lokalplanområdet er meget fladt og fremstår som et relativt åbent landskabsrum med lange sigtelinjer og kik til de omkringliggende landskaber. Der er næsten ingen hegn inden for området, men skovrejsningen nord-vest for området vil inden for en årrække betyde, at landskabet får en mere lukket karakter.

Området, der vejbetjenes via Lidsøvej og Bredfjedvej, er ubebygget. Områdets flade karakter og digets placering betyder, at det nye sommerhusområde hverken kan ses fra kysten eller fra vandet.

Indenfor området ligger der et vandløb, der er beskyttet af Naturbeskyttelsesloven, ligesom der i områdets østlige afgrænsning ligger et beskyttet dige.

Bebyggelse i området

Udbygningen af området tager udgangspunkt i den ansøgning, som Rødby Kommune indsendte til Miljøministeriet i sommeren 2004.

Bebyggelse i området

Sommerhusudvidelsen, der placeres på landsiden, omfatter ca. 160 grunde på minimum 1.000 m².

Strukturen er underlagt de markante afvandingskanaler og tager retning herefter, idet adgangsvejene udformes som kanalgader efter Hollandsk mønster.

Der er samtidig skabt plads til friarealer, som kan bidrage til at forbedre det samlede områdes kvalitet og give bedre adgang til de nærliggende lokale naturområder.

Mod det eksisterende sommerhusområde etableres grønne kiler med en fællesgrønning.



Figur 2 Princip for udstykning

Området er på ca. 25 ha, har landzonestatus og benyttes primært til landbrugsformål.

Adgangen til området sker fra nordøst, via vejen Lidsøvej langs sydgrænsen af den tidligere ø, Lidsø.

Adgangen til stranden og kysten fra det nye sommerhusområde vil ske ad de eksisterende veje inden for det eksisterende sommerhusområde Bredfjed.

Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at skabe mulighed for etablering af et nyt sommerhusområde i Bredfjed, hvor der højst kan udstykkes 160 grunde inden for området.

Lokalplanens
indhold

Lokalplanområdet og zoneforhold

Lokalplanområdet dækker et samlet areal på ca. 25 ha. Området ligger i landzone, men overføres, når denne lokalplan vedtages endeligt og offentligt bekendtgøres til sommerhusområde.

Lokalplanen omfatter del af matrikelnummer 306a, del af matrikelnummer 306k og del af litra "a", alle Rødby Markjorder.

Områdets anvendelse

Lokalplanområdet kan anvendes til fritidshusbyggeri i sommerhusområde. Bebyggelsen må alene anvendes til beboelse i tidsrummet 1. april - 30. september og uden for dette tidsrum kun til kortvarige ferieophold, weekender og lignende.

Udstykning

Lokalplanen fastlægger en retningsgivende udstykningsplan for området, som sikrer, at der kan udstykkes højst 160 grunde, der gives en størrelse minimum 1.000 m².

Forhold til anden planlægning

Landsplandirektivet

Landsplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af Landsplandirektivet for udvidelse af sommerhusområder i kystnærhedszonen, juni 2005, og lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med de retningslinier, der er fastlagt i direktivet. Et landsplandirektiv er plangrundlag nok for kommunernes kommune- og lokalplanlægning.

I Landsplandirektivet fastlægges følgende retningslinier:

§ 1

Der udlægges et areal på ca. 25,0 ha til sommerhusformål nordøst for det eksisterende sommerhusområde Bredfjed.

§ 2

Arealet skal afgrænses som vist på figur 3, og der må maksimalt udstykkes 160 sommerhusgrunde indenfor området.

§ 3

Ved kommune- og lokalplanlægning for arealet skal det sikres, at myndighedskrav efter anden lovgivning respekteres, herunder tilladelser fra berørte myndigheder.

Regionplan 2001-2013 for Storstrøms Amt

I det følgende beskrives de bindinger, der er fastlagt i Regionplan 2001-2013 for Storstrøms Amt og som har betydning for lokalplanområdet. Regionplan

Området, som lokalplanen omfatter, er i Regionplan 2001-2013 udlagt som landområde.

Landsplandirektivet er endeligt vedtaget i juni 2005, og som følge heraf er lokalplanen i overensstemmelse med regionplanen.



Figur 3 Landsplandirektivet

Naturbeskyttede områder

I lokalplanområdets vestlige, østlige og nordlige grænse ligger et beskyttet vandløb, der er beskyttet efter Naturbeskyttelsesloven § 3.

I lokalplanområdets sydøstlige hjørne ligger et mindre område, der er beskyttet strandeng, som ligeledes er beskyttet af Naturbeskyttelseslovens § 3.

Tilsvarende gælder de beskyttede vandhuller, der ligger lige nord for lokalplanområdet.

Beskyttede naturtyper er natur, som er beskyttet efter § 3 i Naturbeskyttelsesloven. Moser og lignende, enge, strandenge, strandsumpe, heder og biologiske overdrev er beskyttet, hvis de hver for sig eller i sammenhæng har et areal på mindst 2.500 m². Det har ingen betydning, om arealet er fordelt på flere ejere. Mindre moser er beskyttet, hvis de ligger ved beskyttede vandløb og søer. Søer og vandhuller, der er på mindst 100 m² og har et naturligt plante- og dyreliv, er beskyttede.

Det betyder, at der grundlæggende ikke må foretages ændringer i tilstanden af de beskyttede områder. Der må derfor ikke bygges, graves, laves terrænændringer, tilplantes, drænes eller lignende. Den tilstand, naturen har, er imidlertid ofte et resultat af en form for landbrugsmæssig anvendelse af arealet. En sådan anvendelse må fortsættes, men ikke intensiveres.

Fredet jorddige

I lokalplanområdets sydøstlige hjørne ligger et jorddige som vist på fig. 4, der er omfattet af Museumslovens § 29a. Dette betyder, at der ikke må foretages ændring i tilstanden af diget, uden en dispensation fra Museumsloven.

Naturbeskyttede områder

Fredning



Figur 4 Bindinger i området

Forholdet til kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er omfattet af kystnærhedszonen. Ifølge Planloven skal der for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, gøres rede for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Kystnærhedszonen

Området vil være synligt fra Lidsøvej. Der kompenseres for synligheden gennem tilplantning med opstammede træer pr. 5 – 10 m. Området vil samtidig være synligt fra Bredfjedvej, der fører igennem området. Området er visualiseret fotografisk i det følgende.



Figur 5 Oversigt over fotostandpunkter



Figur 6 Fotostandpunkt 1 før bebyggelse



Figur 7 Fotostandpunkt 1 efter bebyggelse. Randbeplantning svarende til den gamle udstyknings er antydnet.



Figur 8 Fotostandpunkt 2 før bebyggelse



Figur 9 Fotostandpunkt 2 efter bebyggelse. Randbeplantning svarende til den gamle udstykning er antydet.



Figur 10 Fotostandpunkt 3 før bebyggelse



Figur 11 Fotostandpunkt 3 efter bebyggelse.



Figur 12 Fotostandpunkt 4 før bebyggelse



Figur 13 Fotostandpunkt 4 efter bebyggelse. Bebyggelse er antydnet bag eksisterende udstykning.



Figur 14 Fotostandpunkt 5 før bebyggelse



Figur 15 Fotostandpunkt 5 efter bebyggelse

Forholdet til kommuneplanen

Lokalplanområdet er i Kommuneplanen udlagt som landområde. Der er derfor udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, der i overfører området fra landområde til sommerhusområde.

Kommuneplan

I kommuneplantillægget fastlægges rammebestemmelserne for det ny sommerhus område.

Kommuneplantillægget fremgår bagest i denne lokalplan.

Landbrugspligt

Indenfor lokalplanområdet er der pålagt landbrugspligt på de omfattede ejendomme. Det forudsættes, at Jordbrugskommissionen meddeler tilladelse til ophævelse af landbrugspligten på ejendommene inden for lokalplanens område, når lokalplanen realiseres.

Landbrugspligt

Elforsyning

Elforsyning sker fra SEAS-NVE

Forsyningsforhold

Vandforsyning

Vandforsyning skal ske fra Rødby Kommunale Vandværk.

Varmeforsyning

Varmeforsyning er individuel.

Spildevand

Området skal tilsluttes den offentlige kloakforsyning. Tagvand og overfladevand skal nedsives på egen grund.

Jordforurening

Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet.

Forurening

Støj fra virksomheder

Der findes ikke virksomheder i eller udenfor lokalplanområdet, der kan påvirke sommerhusbebyggelserne indenfor området.

Støj

Museumsloven

Lovens § 27 bestemmer, at hvis der under jordarbejde findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet.

Fund og fortidsminder

Fundet skal straks anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste kulturhistoriske museum. Kulturministeren beslutter snarest, om arbejdet kan fortsætte, eller om det skal indstilles, indtil der er foretaget en arkæologisk undersøgelse.

Som hovedregel afholdes udgiften til arkæologiske undersøgelser af den, for hvis regning jordarbejdet skal udføres. Under visse forudsætninger kan der ydes erstatning for privates tab ved ikke at kunne fortsætte den hidtidige drift, mens undersøgelsen foretages. Kulturministeren har mulighed for at erhverve fortidsminder og omliggende arealer, eventuelt ved ekspropriation.

Tilladelse eller dispensationer fra andre myndigheder

Der må ikke foretages ændring i tilstanden af de fredede jorddiger, førend Storstrøms Amt har givet dispensation hertil.

Tilladelse eller dispensationer fra andre myndigheder

Der må ikke foretages ændringer af tilstande for den beskyttede strandeng, som ligger inden for det område, der i lokalplanen er udlagt til fællesareal, uden Storstrøms Amts tilladelse.

Der må ikke foretages ændringer af tilstanden i de beskyttede vandløb i lokalplanområdet vestlige, østlige og nordlige grænse uden Storstrøms Amts tilladelse.

Jordbrugskommissionen skal give tilladelse til ophævelse af landbrugspligten på ejendommene inden for lokalplanens område, før lokalplanen realiseres.

Lokalplanens retsvirkninger

Når en lokalplan er endeligt vedtaget og offentliggjort, må der på ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 hverken retligt eller faktisk etableres forhold i strid med bestemmelserne i lokalplanen.

Den hidtidige lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte. Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensation ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i Byggeloven.

Nye forhold

Hidtidig anvendelse

Dispensationer

Byggeloven

Miljøvurdering

Miljøvurdering: 0-alternativ

Lokalplanområdet ligger i dag i landzone, men overføres med lokalplanen til sommerhusområde.

Miljøvurdering:
Alternativ 0

Området er i dag opdyrket landbrugsområde med landbrugspligt. Området afgrænses af afvandingskanaler beskyttet iht. Naturbeskyttelseslovens § 3 samt et eksisterende sommerhusområde. I den sydøstlige del af lokalplanen findes et fredet og beskyttet jorddige, jf. Museumslovens § 29.

Mod nord-vest ligger et skovrejsningsområde, mens lokalplanområdet ellers omgives af fladt landbrugsareal.

Disse rammebetingelser er fastlagt som 0-alternativ i denne miljøvurdering, og dermed det sammenligningsgrundlag som miljøvurderingen er foretaget på baggrund af.

Rekreative interesser

Lokalplanområdet ligger i landzone, og der er pt. landbrugspligt jf. Landbrugslovens § 2 i hele lokalplanområdet. Der er således ingen rekreative/friluftsliv indenfor lokalplanområdet.

Rekreative
interesser

Med lokalplanen vil disse interesser imidlertid blive forbedret, idet der udlægges to grønne kiler mod det eksisterende sommerhusområde. De grønne kiler kan anvendes til leg og ophold af både de nye og de eksisterende sommerhusbeboere, samt give bedre adgang til de nærliggende lokale naturområder.

Der skabes stiadgang til de fælles grønne områder.

Det vurderes tillige, at lokalplanen lever op til intentionerne i Regionplan 2005 for Storstrøms Amt:

Ved etablering af anlæg og områder til ferie og fritid skal naturgrundlaget samtidig søges forbedret.

Udbygningen for turismen må ingen steder medføre, at offentlighedens adgangs- og opholds muligheder til kystområder og andre naturområder forringes. Tværtimod skal mulighederne søges udbygget, når nye projekter gennemføres.

Beskyttede naturområder

Beskyttede naturtyper er natur, som er beskyttet efter § 3 i naturbeskyttelsesloven. Det betyder at der grundlæggende ikke må foretages ændringer i tilstanden af de beskyttede områder. Der må derfor ikke bygges, graves, laves terrænændringer, tilplantes, drænes eller lignende.

Beskyttede
naturområder

Der må heller ikke ændres i tilstanden af de beskyttede sten- og jorddiger og lignende. Sådanne diger må ikke fjernes. De må heller ikke beskadiges eller beplantes eller gentilplantes, før der er givet dispensation.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord, øst og vest af afvandingskanaler, der er beskyttede efter Naturbeskyttelseslovens § 3, dog uden beskyttelseslinier jf. Storstrøms Amts Arealinfo. Ændringen i lokalplanområdet vurderes ikke at påvirke kanalerne, det skal dog sikres under byggeperiode mv. at de beskyttede områder ikke berøres eller påvirkes af anlægsarbejdet.

Mod nord ligger en række beskyttede søer (§ 3) i en afstand af ca. 400 m fra lokalplanområdets afgrænsning. På grund af afstanden til søerne vurderes ændringen i lokalplanen ikke at påvirke søerne.

En mindre del af den sydøstlige del af lokalplanområdet ligger indenfor område med beskyttet strandeng (§ 3). Området med strandeng fortsætter ned mod kysten og følger kystlinien. Indenfor området med strandeng ligger et beskyttet sten- og jorddige (Museumsloven § 29). Der foretages ikke bebyggelse eller andre anlæg indenfor området med strandeng og jorddige, hvorfor det vurderes, at der ikke vil ske en væsentlig påvirkning af disse.

Der kan dog ske en påvirkning af strandengen mellem det eksisterende sommerhusområde og kysten pga. øget færdsel af flere sommerhusbeboere. Sommerhusbeboerne skal imidlertid benytte de eksisterende veje og stier ned til kysten, hvorfor påvirkningen ikke vurderes væsentligt ændret i forhold til 0-alternativet.

Spredningskorridor

I det østlige hjørne af lokalområdet begynder en økologisk spredningskorridor, der følger kanalen mod øst. Afgrænsningen af spredningskorridoren er ikke nærmere fastlagt af amtet. I de økologiske forbindelser er det særligt betydningsfuldt, at det eksisterende mønster af grøfter, levende hegn og diger bevares og udbygges.

Spredningskorridor

Den beskyttede (NBL § 3) kanal berøres ikke af byggeriet og der etableres en 6 m bred bræmme langs kanalen i lokalplanområdet.

Trafik

Trafikken til sommerhusområdet vil blive forøget med ca. 50 % som følge af etablering af nyt sommerhusområde. Trafikken vil hovedsageligt bestå af personbiler. Tilkørsel vil ske ad Lidsøvej og Bredfjedvej. En stor del af trafikken vil komme via motorvejen og gennem Rødby til Lidsøvej.

Trafik

Bredfjedvej bliver kun benyttet af trafikanter til sommerhusområderne og vil gå igennem det nye sommerhusområde. Lokalplanområdet etableres med grusbelagte stikveje.

Der foreligger ingen trafiktal for Lidsøvej

Trafik til 160 sommerhuse vurderes ikke at medføre en væsentlig øgning i trafikbelastningen til området målt som årsdøgntrafik (gennemsnitlig døgntrafik i løbet af et år), idet der kun vil være trafik til området i perioder af året. Men ved højtider og i sommerhalvåret vil der være tale om øget trafik til området.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszonen i område 2. Sydlollands kyst fra Albuen til Hyllekrog. Inden for dette område gives der ifølge Regionplan 2005 mulighed for koncentrerede feriecentre indenfor de eksisterende fastlagte sommerhusområder under hensyn til indpasning i kystlandskab/natur samt sikring af større friarealer og offentlig adgang.

I følge planloven skal der for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, gøres rede for påvirkningen. Området er visualiseret i afsnit om forhold til anden lovgivning.

Det vurderes, at der udlægges større friarealer med de grønne kiler op til det eksisterende sommerhusområde samt sikres offentlig adgang ved stianlæg.

Sammenfattende vurdering og overvågningsprogram

Der findes flere beskyttede naturområder og et fredet dige i og omkring lokalplanområdet, der ikke må berøres uden dispensation fra Storstrøms Amt eller Kulturarvsstyrelsen. Det vurderes dog, at der ved udarbejdelsen af lokalplanen er truffet tilstrækkelige foranstaltninger til at sikre, at disse områder ikke bliver berørt ved etablering af sommerhusområdet.

De rekreative værdier i området vurderes at få en positiv påvirkning også for det eksisterende sommerhusområde, mens trafikbelastning i området vil påvirkes svagt i negativ retning.

I forhold til den landskabsmæssige og arkitektoniske indpasning vurderes det, at lokalplanen udstikker retningslinier, som kan tilgodese at byggeri i området ikke virker skæmmende eller væsentligt iøjnefaldende, set fra det omkringliggende terræn og kystprofilen.

Der foreslås på grund af lokalplanens forholdsvis begrænsede påvirkninger, samt disse påvirkningers meget subjektive karakter, i øvrigt ingen overvågningsparametre eller -kontrol.

Kystnærhedszonen

Sammenfattende
vurdering og
overvågningsprogra
m

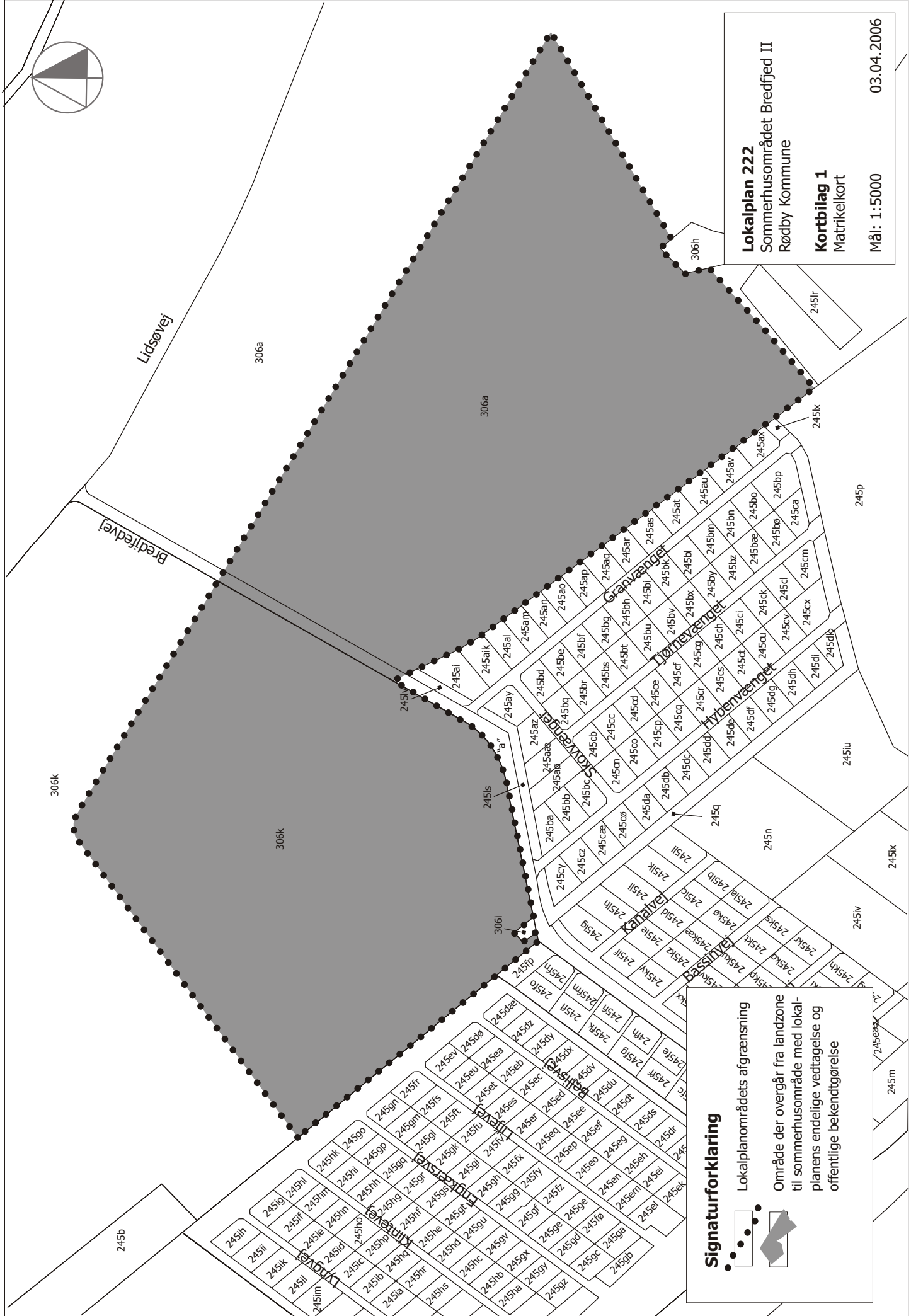


Lokalplan 222
 Sommerhusområdet Bredfjed II
 Rødby Kommune


Kortbilag 1
 Matrikelkort


Mål: 1:5000

03.04.2006



Signaturforklaring

 Lokalplanrådets afgrænsning

 Område der overgår fra landzone til sommerhusområde med lokalplanens endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse



Lokalplan 222
Sommerhusområdet Bredfjed II
Rødby Kommune

Kortbilag 2
Lokalplankort og udstykningsplan

Mål: 1:5000

03.04.2006



Signaturforklaring

- Lokalplanrådets afgrænsning
- Vejudlæg 9 m til privat fællesvej
- Vejudlæg 8 m til privat fællesvej
- Vejadgang
- Stiudlæg 3 m
- Beplantningsbælte 5 m
- Beplantningsbælte 10 m
- Friholdt grønt område fælles areal
- Udstykning og udstykningsnummer



Lokalplan 222
Sommerhusområdet Bredfjed II
Rødby Kommune

Kortbilag 3
Illustrationsplan

Mål: 1:5000
03.04.2006



Træbeskyttelse		Facademaling												
GORI		PROFA			FLÜGGER			PROFA			FLÜGGER			
farve	nummer	NCS	farve	nummer	NCS	farve	nummer	NCS	farve	nummer	NCS	farve	nummer	NCS
kalkhvid	102	S1005-Y	kalkhvid	P2202,P1101	S1002-Y	palæhvid	U-205	S1002-Y	kalkhvid	P2202	S1002-Y	palæhvid	U-205	S1002-Y
lys grå umbra	220		lys grå umbra	P2201	S3010-Y20R	askø	U-209	S4005-Y20R	silkegrå	P2204	S2500-N	askø	U-209	S4005-Y20R
klippegrå	215	S5502-B	stålgrå	P2207	S5502-Y	grafitgrå	U-200	S6500-N	koksgrå	P2208	S6502-Y	grafitgrå	U-200	S6500-N
grøn umbra	720	S7010-G70Y	grøn umbra	P2112,P1303	S7010-G70Y	portgrøn	U-187	S8010-G30Y				portgrøn	U-187	S8010-G30Y
sø grøn	745	S6020-B90G	saltgrøn	P2110,P1302	S8020-G70Y	palægrøn	U-189	S5010-G30Y	nilgrøn	P3136	S3010-G30Y	palægrøn	U-189	S5010-G30Y
			kystblå	P2114,P1305	S7020-R90B	portblå	U-162	S6030-R90B				portblå	U-162	S6030-R90B
himmelblå	878	S6020-R90B	lotus	P2213,P1355	S3040-RBOS			S3040-R80B	lotus	P2213				
lys dodenkop	520	S7020-Y70R	dodenkop	P2106,P1306	S7030-Y90R	dodenkop	U-150	S8010-Y90R				dodenkop	U-150	S8010-Y90R
svenskrød	504		svenskrød	P2115,P1307	S5050-Y80R	oxydrød	U-149	S4550-Y80R	hermgårdsrød	P3127	S4050-Y80R	oxydrød	U-149	S4550-Y80R
brændt sienna	522	S3050-Y50R	sienna	P2103	S4040-Y60R	grå olene	U-155	S3005-Y80R	sienna	P2103	S4040-Y80R	grå siene	U-155	S3005-Y80R
			okker	P2101,P1301	S3050-Y20R	okker	U-122	S2040-Y30R	okker	P2101	S3050-Y20R	okker	U-122	S2040-Y30R
			blomme	P2210,P1352	S4010-R10B				blomme	P2210	S4010-R10B			
skagengul	402	S2040-Y20R	skagengul	P2313	S2030-Y20R	skagengul	U-102	S2040-Y20R	skagengul	P2313	S2030-Y20R	skagengul	U-102	S2040-Y20R

Alle farver tillades iblandet 10 % sort eller hvidt.

Farvedefinitionerne er indhentet primo januar 1999

Lokalplan 222
Sommerhusområdet Bredfjed II
Rødby Kommune

Bilag A
Farvedefinitioner jf. § 7.2

03.04.2006

Lokalplan 222, Sommerhusområdet Bredfjed II

Bilag B - Tjekliste til miljøvurdering

Læsevejledning

Lov om miljøvurdering af planer og programmer trådte i kraft den 21. juli 2004 (lov nr. 316 af 5.5.2004). Denne indebærer, at offentlige myndigheder skal foretage en miljøvurdering af planer og programmer, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Ved miljøvurdering af lokalplaner anvendes nærværende tjekliste. Fremgangsmåden er beskrevet nedenfor.

Step 1 – Indledende screening:

Indledningsvis undersøges det om lokalplanen er omfattet af lovens bilag 3 og 4, og om området, omfattet af lokalplanen, er beliggende indenfor eller i nærheden af et internationalt naturbeskyttelsesområde.

Er en af disse to betingelser opfyldt skal der gennemføres en miljøvurdering (gå videre til step 2 – scoping).

Er disse to betingelser ikke opfyldt, vurderes det, om lokalplanen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet i det hele taget (gå til step 2 – screening).

Step 2 – Planens indvirkning på miljøet (scoping/screening):

Tjeklisten omfatter de miljøparametre, der typisk skal tages i betragtning ved en miljøvurdering. For hver enkel parameter foretages en kvalitativ vurdering, ved afkrydsning, af lokalplanens indvirkning på den pågældende miljøparameter.

Skal der jf. step 1 foretages en miljøvurdering, anvendes tjeklisten som en afgrænsning af omfanget af miljøvurderingen (scoping). De miljøparametre, der vurderes at kunne have en væsentlig indvirkning på miljøet (positiv/negativ indvirkning) ved brug af tjeklisten, skal indgå i den videre miljøvurdering.

Skal der jf. step 1 foretages en screening af, om lokalplanen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet i det hele taget, anvendes tjeklisten som et screeningsværktøj. Hvis én eller flere miljøparametre vurderes at kunne blive påvirket ved gennemførelse af lokalplanen, skal der foretages en miljøvurdering. I dette tilfælde vil den udfyldte tjekliste direkte kunne anvendes som scoping af hvilke miljøparametre, der skal medtages i miljøvurderingen.

Miljøvurderingen vil blive sammenholdt med et såkaldt 0-alternativ, der beskriver den situation der pt. er (status quo) eller ville være såfremt de planlagte aktiviteter ikke blev gennemført.

Indledende screening (step 1)	Ja	Nej	Bemærkninger
Planen er omfattet af lovens (nr. 316 af 2004) bilag 3 og/eller 4	X		Lokalplanen fastlægger rammerne for den fremtidige etablering af et sommerhusområde, der er optaget på bilag 4, pkt. 12 c): Feriebyer og hotelkomplekser uden for byområder og hermed forbundet anlægsarbejde. Landsplandirektiv for udvidelse af sommerhusområder i kystnærhedszonen, 2005 kræver ligeledes at der foretages miljøvurdering jf. Lov nr. 316 af 05.05.2004.
Planen kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt		X	Nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde (nr. 173) ligger øst for Rødby i en afstand af ca. 7 km jf. Storstrøms Amts Arealinfo.

Screening/scoping (step 2) (Planens indvirkning på miljøet)				Bemærkninger
Miljøparametre	Ikke relevant	Forhold, der bør vurderes	Forhold, der ikke vurderes yderligere	
Befolkning og sundhed				
Indendørs støjpåvirkning			X	Lokalplanområdet grænser op til et eksisterende sommerhusområde og ellers til det åbne land. Der vurderes ikke at være væsentlige indendørs støjproblemer.
Sundhedstilstand			X	Ændringen af lokalplanområdet vurderes ikke at påvirke sundhedstilstanden i forhold til 0-alternativet.
Svage grupper (f.eks. handicappede)	X			Ændringerne i lokalplanområdet vurderes ikke at ændre på forholdene for svage grupper, herunder handicappede, i forhold til 0-alternativet.
Friluftsliv/rekreative interesser		X		Lokalplanområdet ligger i landzone, og der er pt. landbrugspligt jf. Landbrugslovens § 2 i hele lokalplanområdet. Der etableres to stier.
Begrænsninger og gener overfor befolkningen			X	Lokalplanen vurderes ikke at medføre begrænsninger eller væsentlige gener overfor befolkningen.
Biologisk mangfoldighed (Flora og fauna)				
Dyreliv			X	Dyrelivet vurderes ikke at blive påvirket væsentligt i forhold til 0-alternativet.
Planteliv			X	Plantelivet vurderes påvirket positivt, idet der i stedet for opdyrkede arealer etableres beplantningsbælter samt grønt område.
Sjældne, udryddelsestruede el.	X			Vurderes ikke at være aktuel idet arealet i dag (0-alternativet) er

Screening/scoping (step 2) (Planens indvirkning på miljøet) Miljøparametre	Ikke relevant	Forhold, der bør vurderes	Forhold, der ikke vurderes yderligere	Bemærkninger
fredede dyr, planter el. naturtyper				opdyrket landbrugsareal.
Eventuelle nærliggende naturbeskyttelses- og fuglebeskyttelsesområder			X	<p>Nærmeste EF-fuglebeskyttelsesområde (nr. 83) og RAMSAR-område (nr. 25) ligger syd-øst for Rødby.</p> <p>Det vurderes, at lokalplanområdet er beliggende så langt fra området, at der ikke vil være nogen påvirkning af dette.</p>
Habitat-områder			X	<p>Nærmeste habitat-område (nr. 152) ligger syd-øst for Rødby.</p> <p>Det vurderes, at lokalplanområdet er beliggende så langt fra habitat-området, at der ikke vil være nogen påvirkning af dette.</p>
Spredningskorridorer		X		I det østlige hjørne af lokalområdet begynder en økologisk spredningskorridor, der følger kanalen mod øst.
Naturbeskyttelse jf. § 3		X		<p>Lokalplanområdet afgrænses mod nord, øst og vest af beskyttede kanaler (§3), dog uden beskyttelseslinier jf. Storstrøms Amts Arealinfo.</p> <p>Mod nord ligger en række beskyttede søer (§3).</p> <p>En mindre del af den syd-østlige del af lokalplanområdet ligger indenfor område med beskyttet strandeng (§3).</p>
Grønne områder			X	<p>Der er ingen grønne områder indenfor lokalplanområdet.</p> <p>Mod det eksisterende sommerhusområde etableres grønne kiler med en fællesgrønning, hvilket vurderes at give forbedrede lege og opholdsmuligheder også for det eksisterende sommerhusområde.</p>
Skovrejsning/skovnedlæggelse	X			Lokalplanområdet ligger jf. Storstrøms

Screening/scoping (step 2) (Planens indvirkning på miljøet)				Bemærkninger
Miljøparametre	Ikke relevant	Forhold, der bør vurderes	Forhold, der ikke vurderes yderligere	
				Amts arealinfo indenfor område, hvor skovrejsning er uønsket. Der er ikke forbud mod beplantning der ikke anses for "skov" f.eks. læbælter.
Fredning			X	Der er ingen fredede områder indenfor lokalplanområdet.
Landskab og jordbund				
Landskabelig værdi			X	<p>Aflejringerne fra isbræerne ligger som udstrakte morænesletter med meget små terrænvariationer.</p> <p>Lokalplanområdet er beliggende under kote 0. Det er ganske fladt og er en del af Lidsø Inddæmning, der blev færdig i 1868.</p> <p>Sommerhusområdet etableres umiddelbart op til eksisterende sommerhusområde.</p> <p>Lokalplanområdet vurderes ikke at medføre væsentlig ændring af den landskabelige værdi i forhold til 0-alternativet.</p>
Geologiske særpræg	X			Lokalplanområdet ligger jf. Storstrøms Amts arealinfo ikke indenfor lokalt eller regionalt geologisk interesseområde og der er ingen råstofinteresser i lokalplanområdet.
Jordforurening	X			Lokalplanområdet er jf. Storstrøms Amts Arealinfo ikke kortlagt som forurenede (V2) eller som muligt forurenede (V1) i medfør af Jordforureningsloven.
Risiko for forurening			X	Etablering af sommerhuse vurderes ikke at medføre væsentlig risiko for forurening af jorden.
Jordhåndtering/flytning			X	Da området er meget fladt forventes der ikke bortskaffet jord fra området. Såfremt der under byggeriet ved udgravning til f.eks. sokler eller ledninger konstateres forurenede jord, skal dette anmeldes til og bortskaffes efter anvisning fra kommunen.

Screening/scoping (step 2) (Planens indvirkning på miljøet) Miljøparametre	Ikke relevant	Forhold, der bør vurderes	Forhold, der ikke vurderes yderligere	Bemærkninger
Vand				
Overfladevand, herunder påvirkning af vandløb og vådområder			X	<p>Jf. spildevandsplan 2001 for Rødby Kommune skal andet spildevand end toiletvand og al overfladevand nedsives på egen grund.</p> <p>Området afdrænes via kanaler eller direkte til kysten og nedsivning fra lokalplanområdet vurderes ikke at medføre væsentlige påvirkninger af naturtilstanden i forhold til 0-alternativet.</p>
Udledning af spildevand			X	<p>Lokalplanområdet skal tilsluttes den offentlige kloakforsyning og forventes at blive lagt ind under kloakopland 3. Kloakopland 3 består af Bredfjed, delopland 3a, og Lalandia Feriecenter, delopland 3e. Bredfjed er separatkloakeret alene for toiletvand. Andet spildevand og al overfladevand nedsives på egen grund. Spildevandet fra toiletterne samles og køres til renseanlægget i Rødbyhavn. Rødbyhavn renseanlæg er dimensioneret for 15.800 PE og den aktuelle belastning er opgjort til knap 7.600 PE i 2001. Renseanlægget udleder til Femer Bælt. Renseanlægget vurderes således at have tilstrækkelig kapacitet til behandling af toiletvand fra lokalplanområdet.</p>
Grundvandsforhold	X			<p>Lokalplanområdet er beliggende i område med begrænsede drikkevandsområder, indenfor hvilket der f.eks. må etableres grundvandstruende virksomheder.</p>
Risiko for forurening af grundvandsressourcen	X			<p>Etablering af sommerhuse i lokalplanområdet udgør ingen risiko for grundvandet.</p>
Luft				

Screening/scoping (step 2) (Planens indvirkning på miljøet)				Bemærkninger
Miljøparametre	Ikke relevant	Forhold, der bør vurderes	Forhold, der ikke vurderes yderligere	
Luftforurening (støv og andre emissioner)			X	Varmeforsyning vil være individuel og højst sandsynlig bestå af el og brændeovne. Det vurderes, at luftforurening fra brændeovne kan øge den lokale partikelforurening i området. Partikel emissionen fra nye brændeovne vil blive reguleret af "brændeovnsbekendtgørelsen", som Miljøstyrelsen pt. har udsendt i høring.
Emissioner fra eventuel trafik til og fra området			X	Øget trafik giver øget emissioner. Det vurderes at der kun vil ske en mindre emissionsforøgelse ved gennemførelse af lokalplanen. I åbent land spredes emissionen hurtigt og udgør derfor ingen sundhedsrisiko.
Støj				
Støj			X	Lokalplanområdet støder op til eksisterende sommerhusområde og åbent land. Det vurderes, at ændringen i lokalplanområdet ikke vil påvirke støjniveauet væsentligt i det tilstødende sommerhusområde.
Vibrationer	X			Sommerhuse medfører ikke vibrationer.
Trafik				
Trafikafvikling/belastning		X		Trafikken til sommerhusområdet vil blive forøget.
Støj			X	Øget trafik medfører øget støj. Der skal imidlertid en væsentlig trafikændring af personbiler til, for at trafikstøjen i området øges væsentligt. Der vurderes ikke at være tale om så stor en trafikforøgelse.
Energiforbrug			X	Da lokalplanområdet udelukkende indrettes til sommerhusbebyggelse vurderes trafikken til og fra området

Screening/scoping (step 2) (Planens indvirkning på miljøet)				Bemærkninger
Miljøparametre	Ikke relevant	Forhold, der bør vurderes	Forhold, der ikke vurderes yderligere	
				ikke at medføre et væsentligt energiforbrug.
Sikkerhed			X	Tilkørselsforholdene til området ændres ikke. Da der samtidig etableres stiadgang til de tilstødende områder, vurderes den øgede trafik ikke at give væsentligt ringere sikkerhed for de bløde trafikanter end O-alternativet.
Risiko for ulykker			X	Den øgede trafik til sommerhusområdet vurderes ikke at være af en størrelse, der vil medføre væsentligt øget risiko for ulykker. Øget trafik kan medføre øget risiko for trafikulykker.
Klimatiske faktorer				
Eventuel påvirkning af klima	X			Vurderes uændret i forhold til O-alternativet.
Kulturarv				
Kulturhistoriske værdier			X	I den syd-østlige del af lokalplanområdet ligger et jorddige, der er fredet jf. Museumslovens § 29. Diget vil ikke blive berørt ved udbygning af sommerhusområdet. Der er ikke registreret øvrige kulturhistoriske værdier indenfor lokalplanområdet, jf. Storstrøms Amts Arealinfo. Eller registreret øvrige fund jf. Kulturarvsstyrelsens database Fund og fortidsminder. Hvis der under bygge- og anlægsarbejde konstateres fortidsminder, skal disse anmeldelse til nærmeste kulturhistorisk museum.
Kirker	X			Der er ingen kirkebygge- eller fotolinier i eller i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet.
Fredede eller bevaringsværdige	X			Der forekommer ingen fredninger af

Screening/scoping (step 2) (Planens indvirkning på miljøet)				Bemærkninger
Miljøparametre	Ikke relevant	Forhold, der bør vurderes	Forhold, der ikke vurderes yderligere	
bygninger				bygninger indenfor eller i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet jf. Storstrøms Amts Arealinfo.
Ressourcer og affald				
Arealforbrug			X	Lokalplanens samlede areal udgør ca. 25 ha. Området udlægges ved lokalplanen til sommerhusområde (160 parceller med en gennemsnits størrelse på 1.100 m ²) samt nogle grønne kiler. Der er således tale om et arealforbrug i forhold til 0-alternativet.
Energiforbrug			X	Energiforbruget må forventes øget i forhold til 0-alternativet, som følge af flere sommerhuse i området.
Vandforbrug			X	Vand skal leveres fra Rødby Vandværk, der årligt producerer 500.000 m ³ vand. Vandforbruget vurderes øget i forhold til 0-alternativet, men vil kun udgøre 1-2 % af vandværkets årlige produktion.
Produkter, materialer, råstoffer			X	Ændringerne i lokalplanen vurderes ikke at medføre et væsentligt ændret forbrug af produkter, materialer eller råstoffer udover det der måtte bruges i anlægsfasen.
Kemikalier, miljøfremmede stoffer			X	Lokalplanens aktiviteter vurderes ikke at medføre et øget forbrug af kemikalier og miljøfremmede stoffer i forhold til 0-alternativet.
Affald, genanvendelse			X	Ændringerne i lokalplanen må forventes at kunne medføre en mindre stigning i mængden af husholdningsaffald i kommunen i forhold til 0-alternativet.
Visuel effekt				

Screening/scoping (step 2) (Planens indvirkning på miljøet) Miljøparametre	Ikke relevant	Forhold, der bør vurderes	Forhold, der ikke vurderes yderligere	Bemærkninger
Arkitektonisk udtryk			X	Udstykningen er indpasset efter kanalsystemet, der er et karakteristisk træk i landskabet. Lokalplanen stiller krav til materialevalg, herunder farvevalg på facader og tage.
Kystnærhedszonen og kystprofilen		X		Lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszonen i område 2. Sydlollands kyst fra Albuen til Hyllekrog.
Lys og/eller refleksioner				Lokalplanen udstikker retningslinier for at der ikke må anvendes reflekterende tagmateriale, der kan ses fra kystområdet. Der forventes ikke etableret gadebelysning i området.
Sikkerhed				
Kriminalitet			X	Der vurderes at være lettere øget risiko for f.eks. tyveri i forhold til 0-alternativet.
Brand, eksplosion, giftpåvirkning			X	Lokalplanens aktiviteter vurderes ikke at medføre øget risiko for eksplosion og giftpåvirkninger udover hvad der kan opstå i forbindelse med brand i beboelse.
Socioøkonomiske effekter				
Påvirkning af sociale forhold	X			Vurderes uændret i forhold til 0-alternativet.
Påvirkning af erhvervsliv			X	Ændringen i lokalplanen vurderes at påvirke erhvervslivet og -udviklingen i positiv retning.

TILLÆG TIL KOMMUNEPLAN 1998 – 2009

Baggrund for kommuneplantillægget

Miljøministerens "Landsplandirektiv for udvidelse af sommerhusområder i kystnærhedszonen, juni 2005" udlægger et område til sommerhusformål Rødby. I Kommuneplan 1998 -2009 er området udlagt som landområde.

Kommuneplantillæg 12 er udarbejdet for at indarbejde Landsplandirektivets bestemmelser i Kommuneplan 1998 – 2009. Dette betyder at området overføres fra landområde til sommerhusområde.

Med Kommuneplantillægget overføres en del af landområdet til et nyt rammeområde 222, som vist i nedenstående figur. De nye rammebestemmelser for rammeområde 222 er beskrevet på næste side.

Baggrund for
Kommuneplantillæg
12

Beskrivelse

Området er et landbrugsområde.

Områdets status



Gældende planer med videre

Lokalplan 222, Sommerhusområdet Bredfjed II.

Området er beliggende indenfor kystnærhedszonen.

<p><i>Målene med planlægningen</i> At overføres området fra landområde til sommerhusområde, i overensstemmelse med Miljøministerens "Landsplandirektiv for udvidelse af sommerhusområder i kystnærhedszonen, juni 2005".</p> <p><i>Fremtidig anvendelse</i> Området må anvendes til sommerhusbebyggelse og fælles fri arealer.</p> <p>Der må højst udstykkes 160 grunde til sommerhusformål inden for området.</p> <p><i>Bebyggelsens art</i> Sommerhusbebyggelse.</p> <p><i>Max bebyggelsesprocent</i> Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 15 % for den enkelte ejendom.</p> <p>Bebyggelsesprocenten beregnes uanset den enkelte grunds størrelse ud fra en gennemsnitlig grundstørrelse på 1200 m².</p> <p><i>Max antal etager</i> 1½ etage.</p> <p><i>Max bygningshøjde</i> Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.</p>	<p><i>Min opholdsareal</i> -</p> <p><i>Min antal p-pladser</i> 2 pr sommerbolig. Parkering skal etableres på egen grund.</p> <p><i>Særlige forhold</i> -</p> <p><i>Areal- og bebyggelsesforhold</i> På hver ejendom må kun indrettes én fritidsbolig Der må således ikke indrettes kolonier eller lignende.</p> <p>Grunde til sommerhusformål må ikke udstykkes mindre end 1000 m².</p> <p>På fælles opholdsarealer må der ikke opføres bebyggelse. Der må dog opføres en kioskbygning efter byrådets nærmere godkendelse.</p> <p>Der skal etableres fælles opholdsarealer inden for området.</p> <p><i>Vej- og stiforhold</i> Nye veje inden for området skal udlægges som private fællesveje.</p> <p><i>Varmeforsyning</i> -</p> <p><i>Zoneforhold</i> Området skal gennem en lokalplan overføres fra landzone til sommerhusområde.</p>
--	--

Rammerne for området

Således vedtaget den 3. april 2006

Vedtagelses-
påtegning

På Byrådets vegne

 Hans Ole Sørensen
 Borformester


 Torben Ryder
 Ingeniør