§4.3 VEJ-, STI - OG PARKERINGSFORHOLD

4.3.1 Eksisterende vejadgange fastholdes.

4.3.2 Eksisterende offentlige tilgængelige stier, vist på kortbilag 7 til lokalplanen fastholdes.

4.3.3 Der kan udlægges yderligere stiarealer igennem friarealerne i en bredde af max 2-3 meter.

4.3.4 Stier skal fremstå med græs eller grusbelægning.

4.3.5 Inden for brugsgrænser med en grundstørrelse på 500 m^2 eller derover skal der udlægges et parkeringsareal svarende til mindst 2 p-pladser på egen grund. Inden for brugsgrænser på under 500 m^2 skal der som minimum udlægges 1 p-plads på egen grund. Parceller mindre end 150 m^2 er undtaget fra parkeringskravet.

4.3.6 Eksisterende fælles parkeringsarealer, herunder arealer til gæsteparkering fastholdes. Fælles parkeringsarealer skal fremstå græsklædte eller med græsarmering og uden afmærkning af båse. Gæsteparkering på fælles friarealer skal fremstå græsklædt. Friarealer, der ikke er omfattet af strandbeskyttelseslinjen og ikke er udpeget som beskyttet natur kan anvendes til gæsteparkering.

§5.3 UDSTYKNING

5.3.1 Der tillades regulering af brugsgrænser og sammenlægning af tilstødende parceller, såfremt parcellens samlede areal efter regulering af brugsgrænserne ikke overskrider 600 m^2., dog for grunde langs Spejdervej, Nielsesvej og Berthasvej, beliggende inden for det område, som på kortbilag 7 er markeret som bevaringsværdigt landskab, fastlægges en maksimal parcelstørrelse til 340 m^2.

§6.3 TEKNISKE ANLÆG

6.3.1 Der må ikke opsættes minivindmøller i lokalplanområdet.

6.3.2 Der kan opsættes én plansolfanger eller én solcelle med en max. størrelse på 110x195 cm eller én luftsolfanger med en størrelse på max. 60x130 cm. Solfangere eller solceller skal fremstå med sort folie og sorte rammer og skal indbygges i tagfladen eller oplægges i flugt med den. Luftsolfangeren kan desuden opsættes på bygningens facade eller gavl. Der må ikke opsættes solfangere, herunder luftsolfangere eller solceller inden for strandbeskyttelseslinjen.

Fodnote: Solceller benyttes til at producere el, mens solfangere producerer varme. Solceller kan også benyttes til at producere varmt vand. Luftsolfangere udskifter den kolde fugtige luft i boligen med tør og varm luft.

Fodnote: Minivindmøller er helt små møller med et rotorareal på under 5 m^2, svarende til diameter på ca. 2,5 meter.

6.3.3 Tag og overfladevand skal holdes på egen grund, ved nedsivning, faskine eller lign.

§7.3 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

7.3.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 15 %.

7.3.2 Inden for hver brugsgrænse må der opføres ét sommerhus. Derudover må der opføres en overdækning på indtil 10 m^2 samt ét udhus på indtil 10 m^2.

7.3.3 Uanset § 7.3.1 kan der inden for brugsgrænser på 340 m^2 eller derunder opføres sommerhuse med et maksimalt areal på 51 m^2 inkl. udestuer.

7.3.4 Inden for brugsgrænser med et grundareal på over 340 m^2 kan der uanset 7.3.2 opføres udhuse og åbne overdækninger, med et samlet areal på maksimum 35 m^2, under forudsætning af, at lokalplanens afstandskrav overholdes.

Bebyggelsens etageantal og højde

7.3.5 Ny bebyggelse må højst opføres i 1 etage.

7.3.6 For bebyggelse (sommerhuse, udestuer) placeret mindst 2,5 meter fra brugsgrænse mod nabo, fastlægges en maksimal bygningshøjde på 4 meter målt fra det naturlige terræn eller det, i forbindelse med en byggetilladelse, fastsatte niveauplan

Fodnote: Maksimal bygningshøjde måles til tagryg/kip

7.3.7 Udhuse og åbne overdækninger der placeres i en afstand på mellem 2,5-5 meter fra brugsgrænse må ikke gives en større højde end 2,5 meter målt fra det naturlige terræn eller det, i forbindelse med en byggetilladelse, fastsatte niveauplan.

7.3.8 For sommerhuse på grunde med en bredde på 10 meter eller derunder placeret nærmere brugsgrænse mod nabo end 2,5 meter, fastlægges en maksimal højde på 3,5 meter målt fra det naturlige terræn eller det, i forbindelse med en byggetilladelse, fastsatte niveauplan.

Fodnote: Åbne overdækninger defineres som åbne terrasser og altaner mv.

7.3.9 Bebyggelsens facade må ikke gives en større højde end 3 meter målt fra det naturlige terræn eller det, i forbindelse med en byggetilladelse fastsatte niveauplan til skæringspunktet mellem oversiden af taget og facaden.

Placering af bebyggelse på grunden

7.3.10 Al bebyggelse (sommerhuse, udestuer, hævede opholdsarealer, garager, carporte, udhuse og overdækninger) skal holdes mindst 2,5 m. fra skel eller brugsgrænse.

7.3.11 Dog kan bebyggelse placeres indtil 1 meter fra brugsgrænse mod vej og friareal.

7.3.12 Uanset 7.3.10 gælder det for brugsgrænser med en bredde på 10 meter eller derunder, at sommerhusfacade kan placeres indtil 1,0 meter fra én brugsgrænse mod nabo. Resterende sommerhusfacader og gavle skal placeres i en afstand på mindst 2,5 meter fra brugsgrænse mod nabo og friareal.

Fodnote: For grunde med en atypisk form, hvor f.eks. kun grundens bredde mod den adgangsgivende vej er på 10 m. eller derunder, fastsætter kommunen grundens gennemsnitlige bredde ud fra bygningens placering på grunden.

Fodnote: Hævede opholdsarealer er defineret som terrasser, svalegange og lign., der er hævet mere end 30 cm over naturligt terræn.

Øvrige bestemmelser

7.3.13 Bebyggelse beliggende i det område, som på kortbilag 7 er angivet som et bevaringsværdigt landskab, skal opføres på en rektangulær plan og med en maksimal bygningsbredde på 6 meter.

Fodnote: Der må ikke opføres bebyggelse (sommerhuse, udestuer, udhuse og åbne overdækninger), etableres terrasser, hegn, kystsikring, placeres campingvogne og lignede, og der må ikke fo-retages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastsættes skel, på et areal omfattet af strandbeskyttelseslinjen, uden indhentet tilladelse fra Kystdirektoratet.

Fodnote: Der må ikke opføres bebyggelse uden der forud er indhentet tilladelse fra Næstved Kommune. Dette gælder også for udhuse, overdækninger, og andre bygninger over 10m^2.

7.3.14 Der må ikke etableres kældre i delområde III.

7.3.15 Der må ikke etableres garager og carporte i delområde III.

§8.3 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN

Generelt

8.3.1 Der må ikke isættes vinduer og glaspartier i den øverste del af den facade eller gavltrekant samt den del af tagfladen, der støder mod hems.

8.3.2 Der må ikke etableres altaner over stueplan og tagterrasser i området.

8.3.3 Der må ikke etableres kviste på bebyggelse, hvis de ikke er bygningens oprindelige bygningsdel.

Ydervægge

8.3.4 Al bebyggelse (sommerhuse, udestuer, og overdækninger) skal fremstå med ydervægge i træbeklædning eller beklædes med fibercementbrædder med træstruktur. Mindre bygningsdele kan udføres i glas, patineret zink, stål, aluminium, naturskifer, fibercementskifer, tegl eller beton.

8.3.5 Tilbygninger på under 10 m² til eksisterende bygninger med ydervægge i tegl, med pudset overflade eller bindingsværk kan udføres i samme materiale som disse.

8.3.6 Ydervægge på bebyggelse beliggende syd for Spejdervej, ved Nielsesvej og Berthasvej i det område, som på kortbilag 7 er markeret som bevaringsværdigt landskab skal fremstå i traditionel træbeklædning som en på to, listedækkede brædder, brædder på klink, fer og not brædder eller lign. , der er malet med en dækkende maling. Tilbygninger til eksisterende bebyggelse med ydervægge i træ, der fremstå ubehandlet eller behandlet med transparent maling, kan fremstå med samme udvendige behandling.

Tage

8.3.7 Tage skal fremstå som symmetriske saddeltage med eller uden valm, pyramidetage, eller tage med forskudte tagflader/dobbelt halvtag, og med en taghældning på 15- 35 grader. Overdækninger og udestuer kan desuden fremstå med tage med et ensidigt fald eller med flade tage og med en mindre taghældning.

8.3.8 Udestuer, udhuse og åbne overdækninger, kan desuden fremstå med tage med et ensidigt fald eller med flade tage og med en mindre taghældning end angivet i lokalplanen.

8.3.9 Tage på bebyggelse syd for Spejdervej, ved Nielsesvej og Berthasvej i det område som på kortbilag 7 er angivet som bevaringsværdigt landskab, skal fremstå som symmetriske saddeltage uden valm, og med taghældning på 15-35 grader og skal dækkes med sort eller grå tagpap med eller uden listedækning, eller med sorte eller grå bølgeformede fibercementplader.

8.3.10 Tilbygninger på under 10 m² til bebyggelse med en anden tagform og andre taghældninger, end angivet i lokalplanen kan opføres med samme tagform og taghældning som den eksisterende bebyggelse, under forudsætning af at lokalplanens afstands- og højdekrav overholdes.

8.3.11 Tage skal dækkes med sort eller grå tagpap med eller uden listedækning, eller med sorte eller grå bølgeformede fibercementplader med mat overfalde, svarende til en malet overflade med et maks. glanstal på 15. Tage med taghældning på under 27 grader, kan også udføres som "grønne tage" med sedum (græs- og urtebeklædning). Udestuer og åbne overdækninger kan desuden udføres med tage i glas eller andet egnet transparent materiale.

Tage på stråtækt bebyggelse, kan fornyes med strå. Bebyggelse der er opført før 1950 med røde tegltage, kan fornyes med det oprindelige tagmateriale. Dokumentation for en bygnings oprindelige tagdækning påhviler ejer.

Vinduer, døre og andre bygningsdele

8.3.12 Vinduer og døre skal fremstå med rammer og karme i træ eller som malet aluminium.