

Valdemarsgade 43
Postboks 200
4760 Vordingborg
Tlf. 55 36 36 36
www.vordingborg.dk

Forslag om aflysning af

Lokalplan nr. 54 – Campingplads ved Klintholm Havn

Høringsperioden er 13. marts 2017 – 8. maj 2017

Valdemarsgade 43
Postboks 200
4760 Vordingborg
Tlf. 55 36 36 36
www.vordingborg.dk

Sagsnr.: 17/3669
Dokumentnr.: 37406/17

Plan og Byg
Sagsbehandler:
Karsten Kolle
Dir. 55 36 24 14
kako@vordingborg.dk

Forslag om aflysning af lokalplan nr. 54 – Campingplads ved Klintholm Havn

13. marts 2017

Kære Myndigheder, interessenter mv.

Teknik- og Miljøudvalget i Vordingborg Kommune har den 8. marts 2017 besluttet, at igangsætte høring om aflysning af lokalplan 54. Lokalplanen ønskes afløst, da der er tale om et uaktuelt projekt i landzone.

Område:

Lokalplan nr. 54, der foreslås afløst, ligger umiddelbart bag byen Klintholm Havn.



Lokalplaner i området – Udstrækning af lokalplan nr. 54 er vist med rød streg.

Baggrund:

Udlægget af campingpladsen udgik af kommuneplanen i forbindelse med vedtagelse af Kommuneplan 2013, da det blev fundet uaktuelt. Aflysningen af lokalplanen er således en opfølgning på den tidligere beslutning.

Konsekvenserne af aflysningen er belyst senere i dette brev.

Høring:

Jævnfør planlovens § 33 kan Kommunalbestyrelsen beslutte at ophæve lokalplaner for landzoner efter en forudgående høring på 8 uger blandt ejere, brugere og naboer.

Forslag om aflysning af lokalplan nr. 54 fremlægges hermed i offentlig høring i 8 uger **fra den 13. marts til den 8. maj 2017.**

Hvis du har bemærkninger til den foreslåede aflysning af nuværende lokalplan 54, skal du sende dine bemærkninger til:

tekpost@vordingborg.dk

eller

Vordingborg Kommune
Afdeling for Plan og By
Valdemarsgade 43
4760 Vordingborg

Bemærkningerne skal være modtaget **senest den 8. maj 2017.**

Efter udløbet af fristen kan kommunalbestyrelsen vedtage forslaget om ophævelse.

Konsekvenser

Med ophævelsen fjernes muligheden for etablering af en ny campingplads ved Klintholm Havn. Arealet vil herefter være landbrugsjord beliggende i landzone og være reguleret af planlovens landzonebestemmelser §35-38.

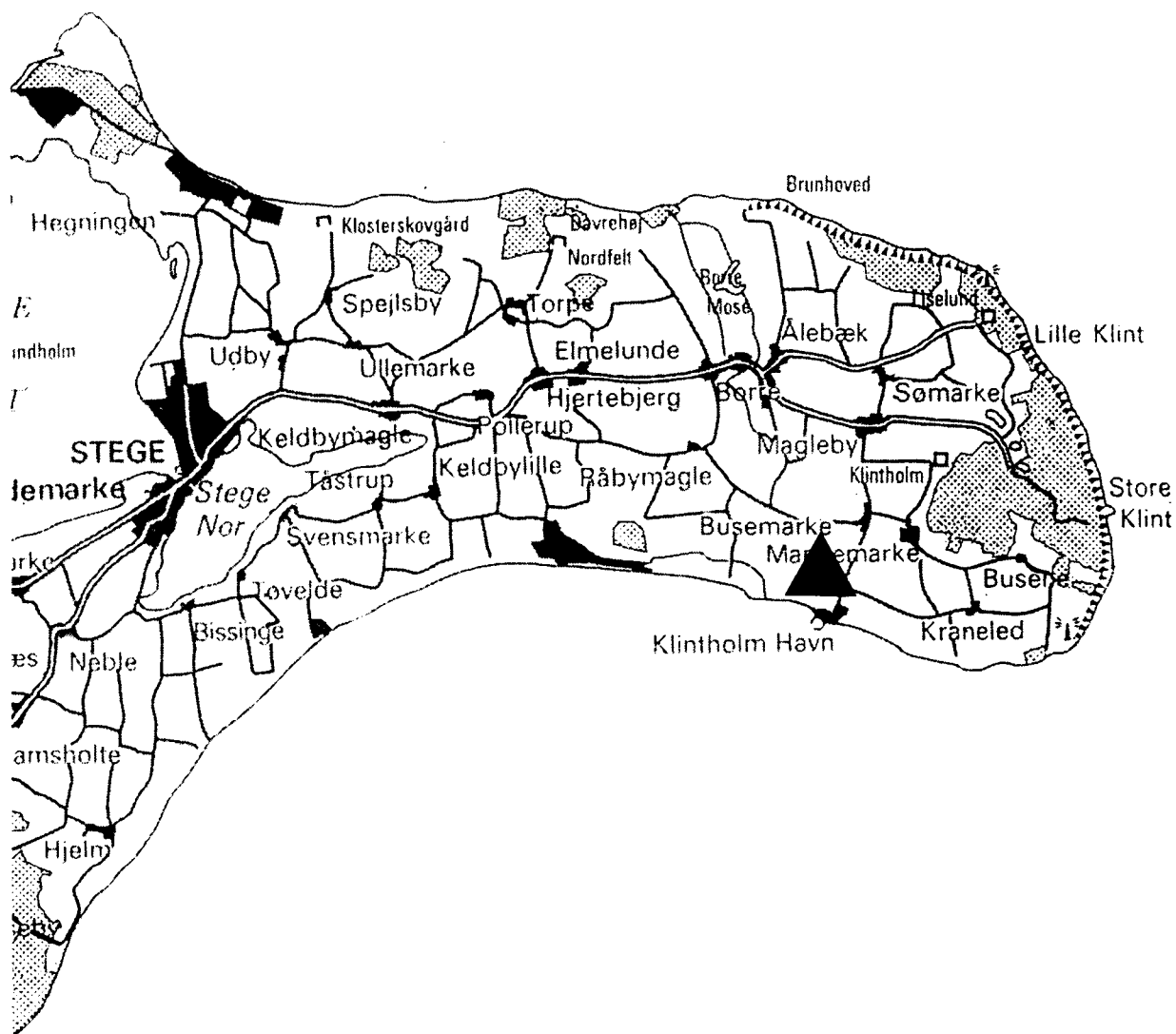
Med venlig hilsen

Karsten Kolle
Byplanlægger

Møn kommune

Lokalplan nr. 54

Kommuneplantillæg nr. 8

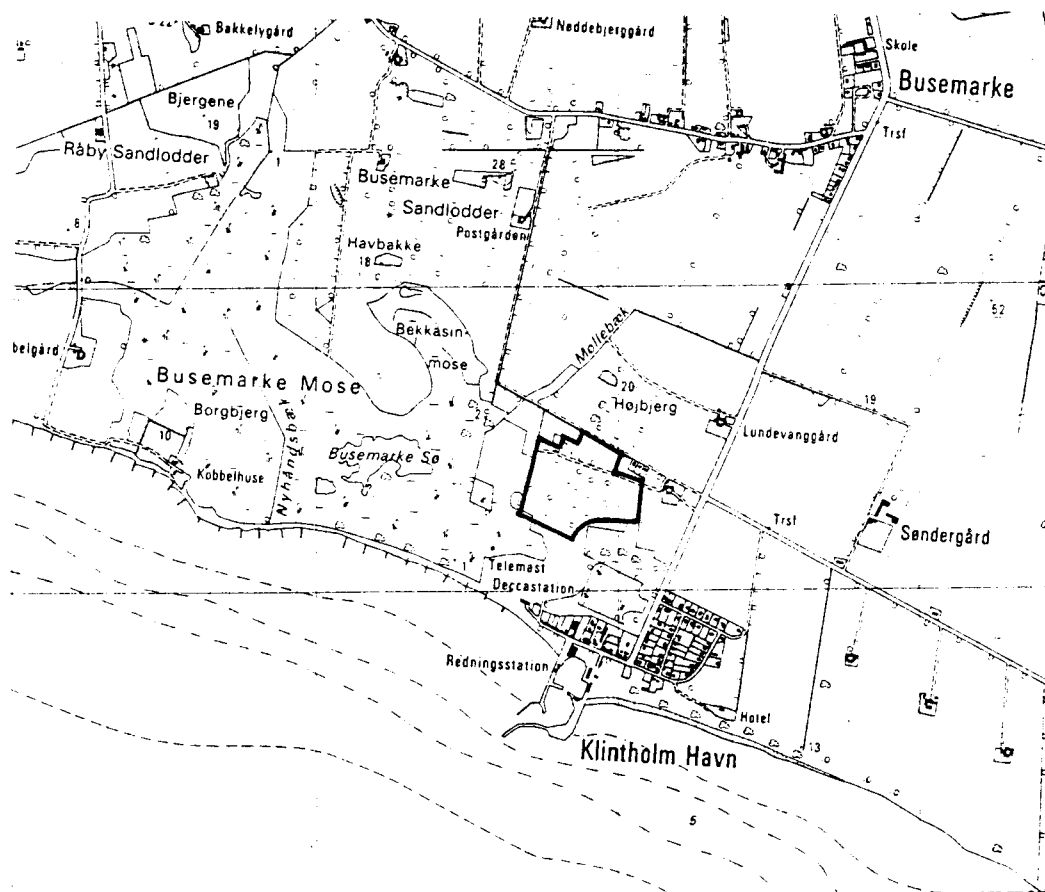


Campingplads ved Klintholm Havn

august 1992.

Indledning.

Nærværende lokalplan skal sikre, at der udlægges et område til campingplads på maksimalt 350 enheder, ved Klintholm havn.



Lokalplanen er udarbejdet, dels fordi der er et konkret ønske om at etablere en campingplads ved Klintholm Havn, dels for at udfylde kommuneplanens og regionplanens rammer.

En af kommuneplanens målsætninger er, at de turistmæssige faciliteter skal kunne udbygges over et bredt spektrum, og at overnatningsfaciliteter først og fremmest skal udbygges i tilknytning til de byer, der kan have gavn af et større befolkningsunderlag i ferieperioderne.

En etablering af en campingplads ved Klintholm Havn, vil understøtte og supplere de øvrige turistanlæg i området, samt understøtte den eksisterende by.

Med etablering af en campingplads er turistfaciliteterne ved Klintholm Havn fuldt udbygget i forhold til den hidtidige kommuneplanlægning. Der er anlagt en lystbådehavn, et feriehotel og der er planlagt et mindre vandland.

Eksisterende forhold

Campingpladsen tænkes etableret nordvest for byen. Mod nordøst ligger Østmøn fredningens arealer. Mod vest og syd ligger Busemarke og Klintholm mose og sø.



Arealet er ret kuperet. Der er en del bevoksning på området. Blandt andet løbælter. Lokalplanens område er omfattet af landbrugspligt, men anvendes i dag hovedsagelig til stejle og pæleplads. Landbrugspligten ophæves i lokalplanforslagets område.



Alene tre boliger vil kunne blive generet af campingpladsens etablering. Campingpladsen er placeret så langt fra Klintholm Havnevej, at der ikke vil være støjgener fra vejen.

Lokalplanens indhold.

Lokalplanen omfatter hele campingpladsen.

En campingplads på maksimalt 350 enheder, hvoraf maksimalt 15 % kan opføres som campinghytter indenfor visse områder af pladsen.

Der etableres fællesfaciliteter som kontor / reception, lejrchefbygning, butik / kiosk og bad / toilet.

Områdene for opførelse af campinghytter og bygninger er udlagt så de virker mindst dominerende i landskabet, og under hensyn til campingpladsens fremtidige funktion.

I området vil der blive etableret fællesfaciliteter som ridebane, boldbane og legeplads.

Der er udlagt et område, for vinteropbevaring af campingvogne.

Campingpladsen tænkes etableret i etaper. Første etape omfatter minimum 100 enheder med tilhørende fællesfaciliteter.

Campingpladsen skal mindst leve op til de krav, som campingrådet stiller til en 2 stjernet campingplads.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af de nye regler i campingreglementet.

Vejadgangen til pladsen sker ad en eksisterende privat fællesvej, fra den offentlige vej Klintholm Havnevej. Trafikken vil ikke belaste Klintholm Havn området.

De stier, som er angivet på kortet, og som forbinder campingpladsen med byen og stranden, er beliggende udenfor lokalplanens område, og kan anlægges efter forhandling med de berørte grundejere.

Den eksisterende bevoksning skal bevares i videst muligt omfang, og suppleres med beplantning omkring den vestlige del af pladsen og omkring bygninger.

Skiltning og belysning begrænses mest muligt.

Campingpladsen anlægges mindst 100 meter fra det kommunale spildevandsanlæg.

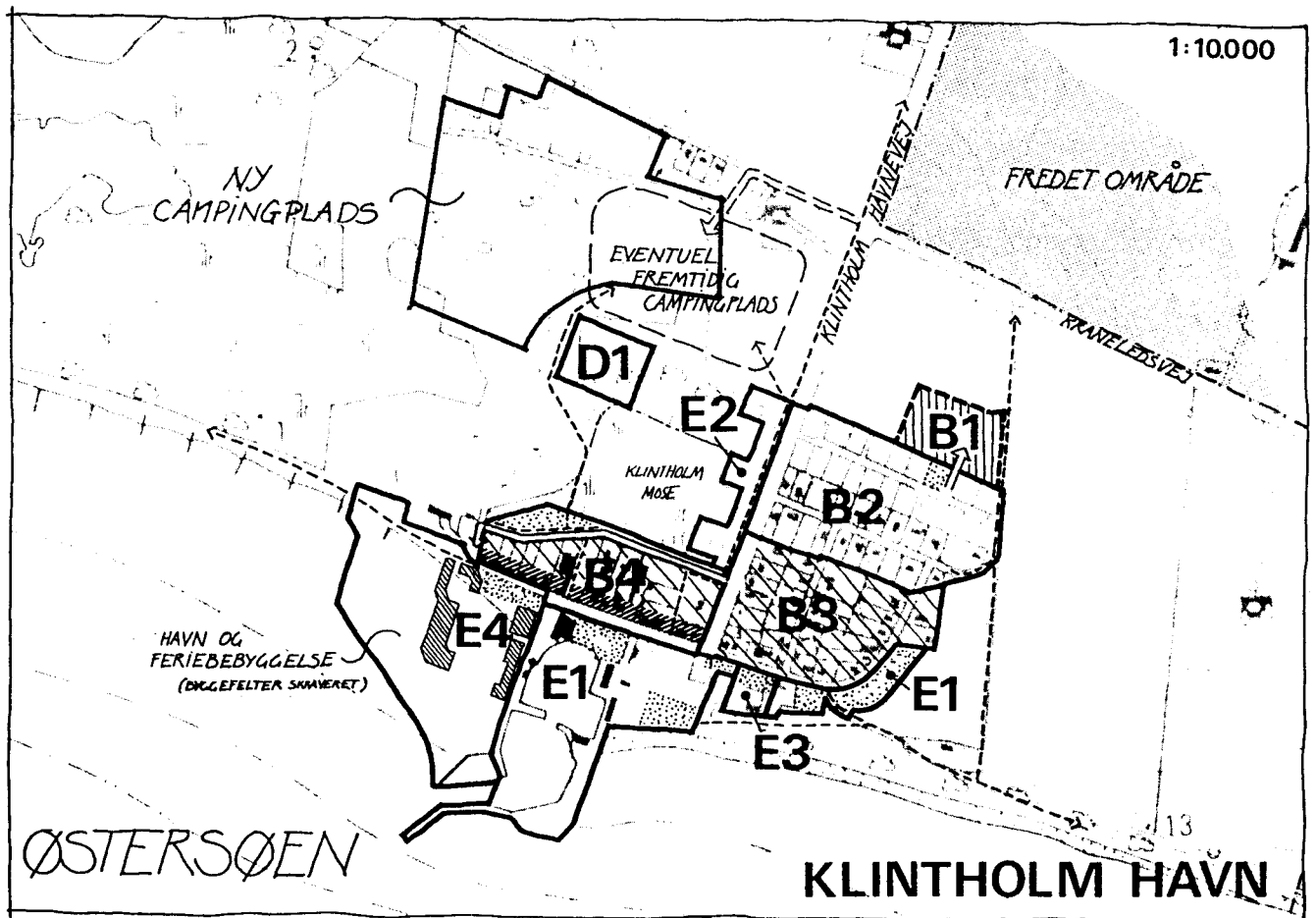
I forbindelse med vedtagelse af lokalplanen aflyses to servitutter om forbud mod handel, gæstgiveri og lignende og forbud mod hotel og pensionatsvirksomhed og lignende.

Lokalplanens forhold til anden planlægning.

Regionplan 1989-2000 for Storstrøms amt indeholder en mulighed for udbygning af en campingplads på maksimalt 350 enheder ved Klintholm Havn.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med Regionplanen.

Kommuneplan 1985-96 for Møn kommune indeholder i hovedstrukturdelen en mulighed for udbygning af en campingplads ved Klintholm Havn på maksimalt 350 enheder, ligesom pladsen er skitse-mæssigt angivet i rammerne for Klintholm Havn side 66. Der er udarbejdet et tillæg til rammer for lokalplanlægningen. Tillæg nr 8.



Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Der er udarbejdet følgende øvrige lokalplaner i området.

Lokalplan nr. 6 for renseanlægget.

Lokalplan nr. 22 for Klintholm Havn.

Lokalplan nr. 35 for lystbådehavn og feriebebyggelse.

Lokalplan nr. 56 for lystbådehavn og feriebebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter til hoteldrift eller lignende ved Klintholm Havn. Denne lokalplan erstatter lokalplan nr. 35.

Lokalplanens område ligger i nær tilknytning til Busemarke mose og sø og de dermed forbundne fredningsmæssige interesser. Der skal ifølge lokalplanen etableres en kraftig afskærmende beplantning mod Busemarke mose.

Lokalplanens område ligger ligeledes i nær tilknytning til Klintholm mose og fredningen af Østmøn.

Ingen af disse fredningsmæssige interesseområder berøres af lokalplanen.

Arealet til campingplads er ikke omfattet af naturfredningslovens beskyttelseslinier eller naturfredningslovens øvrige bestemmelser.

Lokalplanens område er omfattet af landbrugspligt. En eventuel ophævelse af landbrugspligten eller midlertidig suspendering af landbrugspligten kræver Jordbrugskommissionens godkendelse.

Lokalplanens området er beliggende i landzone. Der sker ikke ændringer i zonestatus.

Møn kommune er godkendende myndighed.

Etablering af campingplads mm. kræver godkendelse i henhold til lov om sommerhuse og campering.

Møn kommune og Storstrøms Amt er godkendende myndighed.

Lokalplanens område er ikke indeholdt i kommunens spildevandsplan, men ejeren af arealet har frivilligt indvilget i, at lade campingpladsens område indgå i spildevandsplanen.

Campingpladsens spildevand tilsluttes offentligt kloaksystem og tilledes Klintholm havns renseanlæg.

Vandforsyningen til campingpladsen skal ske fra Klintholm Havn vandværk.

Lokalplanens retsvirkninger.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens paragraf 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens lokalplanbestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan dog beslutte at ophæve en lokalplan for et landzoneanlæg, når en planlægning for området ikke længere findes nødvendig, jfr. planlovens paragraf 33.

Byrådet kan meddele dispensation for lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jfr. planlovens paragraf 18.

Lokalplanen indeholder i paragraf 12 en bestemmelse om, at de i paragraffen nævnte servitutter ophæves. Jfr. planlovens paragraf 15, stk.16.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

Lokalplan nr. 54. Campingplads ved Klintholm Havn.

Lokalplanens bestemmelser:

Følgende bestemmelser fastlægges for lokalplanens område. Disse bestemmelser er fastlagt i Lov om planlægning. Lov nr. 388 af 6. juni 1991.

§ 1. Lokalplanens formål.

- 1.1 Det er lokalplanens formål, at sikre:
- et varieret udbud af overnatningsmuligheder ved Klintholm Havn.
 - at der kan etableres en campingplads på maksimalt 350 enheder med tilhørende fællesfaciliteter som kontor / reception, lejrchefbolig, dagligvarebutik / kiosk, bad / toiletter mm.
 - at der kan opføres campinghytter svarende til maksimalt 15 % af de anlagte enheder.
 - at bevare den eksisterende bevoksning i videst muligt omfang og supplere denne med beplantning omkring bygninger og mod Busemarke mose.
 - at sikre, en mulighed for afskærmning i forhold til nærliggende ejendomme.
 - at sikre, at ny bebyggelse får en beliggenhed, så den indpasses bedst muligt i området.

§ 2. Område og zonestatus.

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter del af matr. nr. 19 a og del af matr. nr. 27 Busemarke by, Magleby.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone, og zonestatus ændres ikke.

§ 3. Områdets anvendelse.

- 3.1 Området må kun anvendes til campingplads, efter de i lov om sommerhuse og campering og campingreglementet gældende regler.
- 3.2 Campingpladsens kapacitet må maksimalt være 350 enheder. Det vil sige, campingvogne, telte og campinghytter svarende til 350 enheder.
- 3.3. På campingpladsen må kun opføres bygninger til campingpladsens drift, som kontor / reception, en lejrchefbolig, dagligvarebutik / kiosk på maksimalt 100 m², bad / toiletter mm.
- 3.4. Campingpladsen kan anlægges i flere etaper. Første etape skal være på minimum 100 enheder, med tilhørende fællesanlæg.
- 3.5. Der må på området opføres campinghytter svarende til 15 % af de anlagte enheder.

- 3.6. Der må ikke ske permanent opstilling af campingvogne.
- 3.7. Campingpladsen må benyttes til vinteropbevaring indenfor det på kortbilag 2 viste areal.
- 3.8. Campingpladsen skal endvidere i enhver henseende mindst leve op til de krav, campingrådet stiller til en 2-stjernet campingplads.
- 3.9. Campingpladsen må ikke anvendes til overnatning i perioden fra den 1. oktober til den 31. marts.
- 3.10. Campinghytter mm. må ikke udlejes til samme bruger i mere end 4 uger, og hytter mm. må højst forudbestilles for et år af gangen.

§ 4. Udstykning.

- 4.1. Lokalplanens område kan udstykkes fra landbrugs-ejendommen matr. nr. 19 a Busemarke by. Magleby.
Udstykning kan ske i etaper.
- 4.2. Lokalplanens område skal efter udstykning sammenlægges til et matr.nr., og der må ikke ske yderligere udstykning.

§ 5. Vej og stiforhold.

- 5.1. Adgangen til campingpladsen skal ske fra Klintholm Havnevej ad den eksisterende private fællesvej. Der må kun etableres en adgangsvej til pladsen.
- 5.2. Der udlægges areal til følgende veje med en beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag 2:

Vejen a-b i en bredde af 6 m (befæstet i 5 m).
Vejen b-c i en bredde af 6 m (befæstet i 5 m).
- 5.3 Der skal etableres mindst 1 p-pladser for hver 15 anlagte enheder på campingpladsen, indenfor det på kortbilag 2 viste areal mrk. C, til gæsteparkering og i forbindelse med indskrivning på pladsen. Dog skal der i forbindelse med etablering af etape 1 mindst anlægges 10 p-pladser.
- 5.5 Der skal etableres stier i princippet som vist på kortbilaget 2.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.

- 6.1. Bebyggelsen til fællesfaciliteter som kontor / reception, lejrchefbolig, dagligvarebutik / kiosk mm. skal opføres indenfor det på kortbilag 2 viste byggefelt.
- 6.2. Herudover må der indenfor lokalplanens område opføres enkelte, mindre fællesbygninger til toiletter, bad og køkkenfaciliteter mm. på maksimalt 120 m².
- 6.3. Campinghytter skal opføres indenfor de på kortbilag 2 viste områder mrk. A1 og A2.
Den enkelte campinghytte må maksimalt være 20 m².

- 6.4. Bygninger må kun opføres med en etage. Bygningshøjden må ikke overstige 6,5 m over et af byrådet godkendt niveauplan. Der må dog opføres legetårn, klatrestativ og lignende på maksimalt 8,5 m indenfor det på kortbilag 2 mrk. B viste fællesareal.
- 6.5. Ved større bygninger (over 20 m²) skal tage udføres som saddetag, og tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 25 og 45 grader.
- 6.6. Campingvogne skal være indregistrerede.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 7.1. Ingen form for skiltning må finde sted, ud over det omfang, der er naturligt for en campingplads. Lysreklamer må ikke anvendes. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 7.2. Udvendige bygningssider og tage må kun fremtræde i farverne dannet af hvidt, sort eller jordfarverne (okker, terra de Sienna, umbra, engelsk rødt, italiensk rødt og dodenkop).
- 7.3. Bebyggelsen indenfor området skal fremtræde ensartet med hensyn til bygningskrop, materialer og farveholdning.

§ 8. Ubebyggede arealer.

- 8.1. Indenfor campingpladsens område skal der sikres fællesareal til leg og ophold, som vist på kortbilag 2 mrk. B.
- 8.2. Den eksisterende bevoksning skal i videst muligt omfang bevares.
- 8.3. Der skal udføres afskærmende beplantning omkring større (over 20 m²) bygninger, udendørs oplag, renovation mm., ligesom der skal udføres afskærmende beplantning omkring de på kortbilag 2 mrk. A1 og A2 viste områder for campinghytter.
- 8.4. Der skal udføres et kraftigt plantebælte på mindst 5 m. mod Busemarke mose og mod den eksisterende bebyggelse som vist på kortbilag 2. Dog skal plantebæltet syd for den eksisterende bebyggelse aftales med ejerne af bebyggelsen. Plantebæltet skal i princippet anlægges som vist på illustrationsplanen.
- 8.5. Hegning omkring de enkelte båse må kun finde sted som levende hegn.
- 8.6. Terrænreguleringer må ikke finde sted uden byrådets tilladelse. Mindre reguleringer på +/- 0,25 m. må finde sted, hvis det ikke ændre områdets karrakter og udseende.
- 8.7. Indenfor det på kortbilag 2 mrk. A 1 viste areal til campinghytter kan vinteropbevaring af campingvogne finde sted.
- 8.8. Belysning må kun finde sted som lav parkbelysning. Parkbelysningen må ikke overstige 1,00 m. Belysning skal godkendes af byrådet.

8.9. Udendørs oplagring må kun indrettes og finde sted i forbindelse med servicebygningerne.

§ 9. Støjforhold.

9.1. I området må ikke anvendes højttaleranlæg mm, som er til gene for de omboende.

9.2. Byrådet kan kræve eventuelle støjgener afhjulpet, ligesom eventuelle gener for omboende kan kræves afhjulpet ved etablering af jordvold, og en yderligere beplantning.

§ 10. Ledningsanlæg.

10.1. Elforsyning skal fremføres som jordkabler.

§ 11. Forudsætninger for ibrugtagning af campingpladsen.

11.1. Campingpladsen må ikke tages i brug før der er etableret de i paragraf 5.2., 5.3., 8.1. og 8.4. nævnte fællesanlæg. Og den i paragraf 8.3. nævnte beplantning om de bygninger og campinghytter, der er anlagt.

11.2. Samtlige bygninger med afløbsinstallationer og / eller vandforsyning skal tilsluttes Klintholm Havns vandværk og det kommunale spildevandsanlæg. Ibrugtagning må ikke finde sted, før dette er sket.

§ 12. Ophævelse af servitutter.

Følgende servitutbestemmelser ophæves i henhold til planlovens paragraf 15 stk. 16 :

1. Tinglyst den 28.9 1891. af Klintholm Gods på matr. nr 19.a. Busemarke, Magleby vedrørende forbud mod handel, gæstgiveri og lignende.
2. Tinglyst den 3.11. 1925. af Klintholm Gods på matr. nr. 19.a. Busemarke, Magleby vedrørende forbud mod hotel og pensionatsvirksomhed og lignende.

§ 13. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

13.1. Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse / dispensation hertil fra :

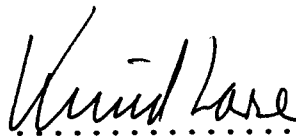
- fra byrådet vedr. godkendelse i henhold til lov om by-og landzoner.
- fra byrådet og amtsrådet vedr. godkendelse i henhold til lov om sommerhuse og camping.
- fra jordbrugskommissionen vedr. tilladelse til ophævelse af landbrugspligten eller suspensering af landbrugspligten på del af matr. nr. 19.a. Busemarke, Magleby.

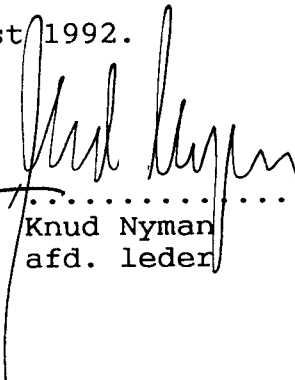
§ 14. Tinglysning.

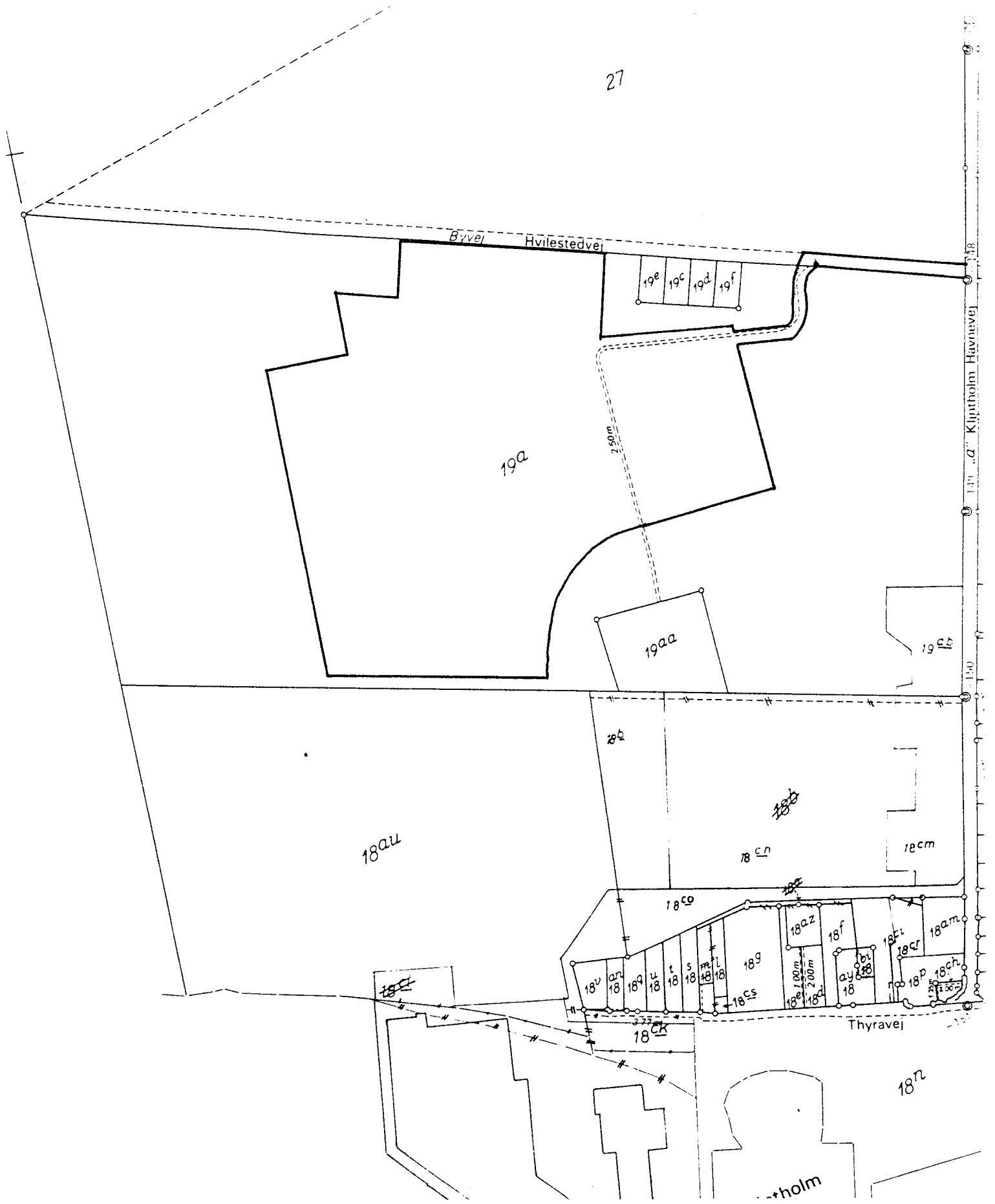
- 14.1. De under paragraf 12 nævnte servitutter begæres aflyst på matr. nr. 19 a Busemarke, Magleby.
- 14.2. Nærværende lokalplan begæres tinglyst på matr.nr. 19 a og 27 Busemarke, Magleby.

Lokalplanen er i henhold til Planlovens paragraf 27 endeligt vedtaget af Møn Byråd den 27. juli 1992.

Møn Byråd den 28. august 1992.


.....
Knud Larsen
borgmester

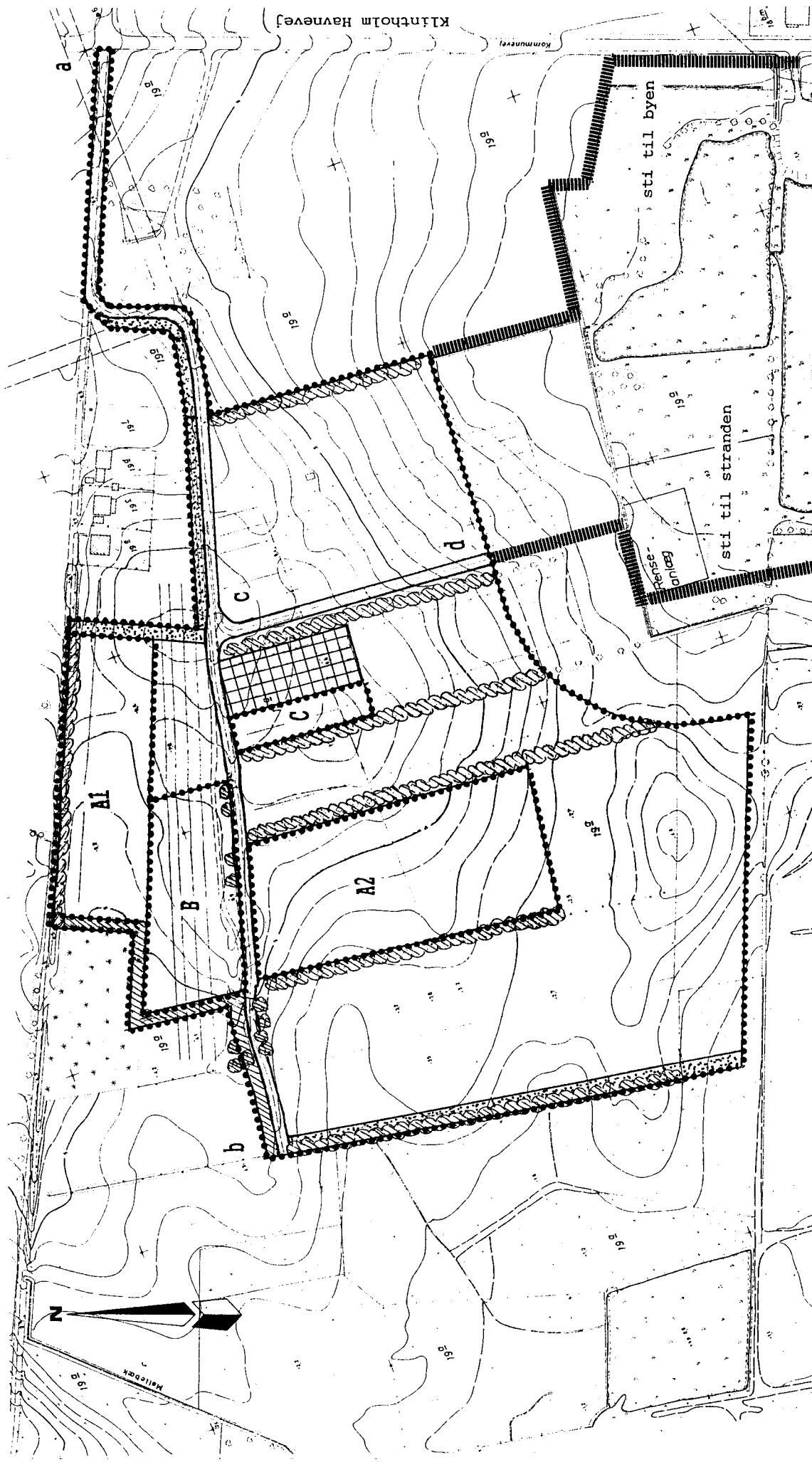

.....
Knud Nyman
afd. leder



Kortbilag 1

Matrikulære forhold







— Grænse for lokalplan



Områdets anvendelse

- A1** område til campinghytter og vinteropbevaring af campingvogne
- A2** område til campinghytter
- B** fællesareal til leg og ophold
- C** parkeringsplads

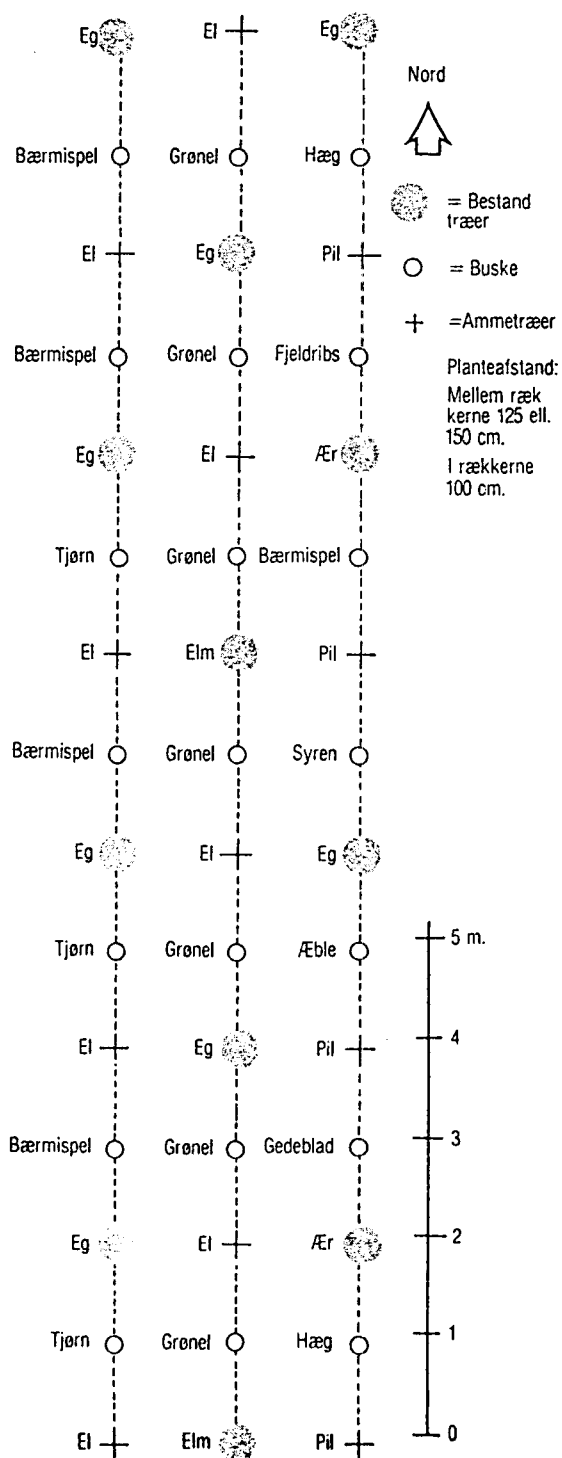
Kortbilag 2

-  lokalplan- og delområdegrænse
-  byggefelt
- a-b**  adgangsvveje
-  eksisterende bevarelsværdig bevoksning
-  plantebælter
-  plantebælter med eksisterende bevoksning

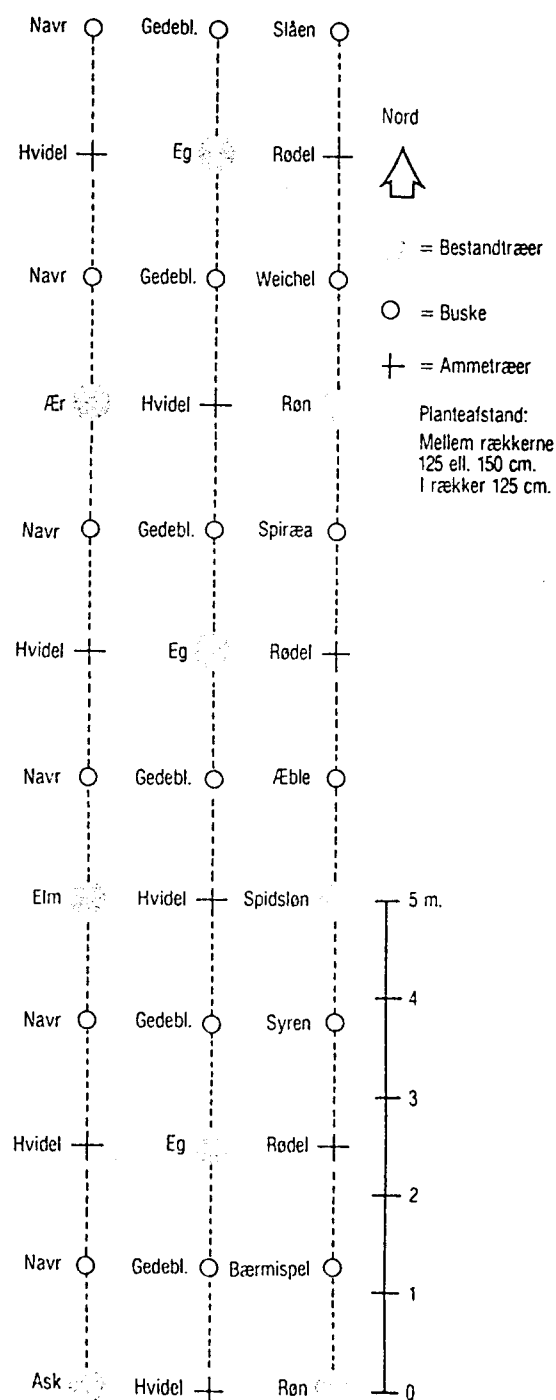
Illustrationsplan

Plantebælte mod Busemarke mose og mod den eksisterende bebyggelse, skal i princippet udføres således :

Alternativ 1.



Alternativ 2.



Tillæg nr 8 til kommuneplan 1985-96 for Møn Kommune. Campingplads ved Klintholm Havn.

I kommuneplan 1985-96 indgår i hovedstrukturen side 18 en mulighed for at etablere en campingplads ved Klintholm Havn på maksimalt 350 enheder.

Campingpladsen er skitse-mæssigt angivet på rammekortet for Klintholm Havn side 66.

Etablering af campingplads ved Klintholm Havn, er således i overensstemmelse med kommuneplan 1985-96 for Møn Kommune.

Med dette tillæg til kommuneplanen fastlægges de nødvendige rammer for lokalplanlægningen i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan nr 54 for etablering af campingplads ved Klintholm Havn.

I henhold til kommuneplanlovens paragraf 22 stk. 2, besluttet følgende ændringer i kommuneplan 1985-96 for Møn Kommune:

Rammer for lokalplanlægningen ved Klintholm Havn side 66 til 67 tilføjes:

F 1 Klintholm Havn (Campingplads)

a. Området skal anvendes til fritidsformål (Campingplads på maksimalt 350 enheder)

b. Områderne må ikke bebygges bortset fra fællesfaciliteter som kontor / reception, lejrchefbolig, dagligvarebutik / kiosk bad / toiletter mv.
Der må endvidere opføres campinghytter svarende til maksimalt 15 % af de anlagte enheder.

c. Bebyggelsen må højst opføres i en etage, og i en højde af 6,5 meter målt fra terræn.
Der må dog opføres enkelte legetårne mm. i en højde af 8,5 meter målt fra terræn.

d. Permanent opstilling af campingvogne må ikke finde sted.

