**Lokalplan for sommerhusområde på Ulvshale**

**1. Lokalplanområdets afgrænsning**

Lokalplanen dækker sommerhusområdet på Ulvshale i trekanten mellem Ulvshalevej, Cypresvænget/Enebærstien og Telefonstien (se kort, Bilag I).

**2. Lokalplanens baggrund og formål**

En af Møns absolutte forcer er den rige og meget differentierede natur. Bl.a. pga. denne byder øen også på en række sommerhusområder med hver deres særpræg. For fortsat at kunne tilgodese forskelligartede ønsker og krav blandt nuværende og fremtidige sommerhusområder ønskes de enkelte områders egenart sikret.

Sommerhusområdet ifm. den fredede Ulvshale Skov adskiller sig fra andre mere parcelhuslignende sommerhusområder ved sin store naturrigdom og sin karakter af skov. For at bevare dette særpræg skal den lokale floras særegenhed respekteres, ligesom den skovlignende karakter skal bibeholdes.

(Ligeledes fastlægges områdets bestemmelse som sommerhusområde.)

**3. Eksisterende forhold / beskrivelse af området**

Sommerhusområdet er karakteriseret ved dels at være omgivet af skov (delvist naturskov / fredsskov / urørt skov), dels selv at have en skovlignende karakter.

Bebyggelsen udgøres af åben og lav, let og spredt sommerhusbebyggelse, der ligger placeret mellem træerne, som var det selve skoven, de stod i. Overgangen mellem det ubebyggede og det bebyggede er således glidende og parcellerne relativt tæt bevoksede.

Bevoksningen udgøres af en stor variation af naturlige danske træarter så som (skov)fyr, eg, (avn)bøg, lind, røn, hassel og birk (samt ask, el og vildæble). Dertil kommer vedbend og gadeblad så som kaprifolier. Bunden er ofte dækket af blåbær, (hede)lyng, brombær og græsser.

**4. Lokalplanens indhold**

Lokalplanen indeholder bestemmelser vedr. bebyggelsen af xx sommerhuse samt xx grunde udlagt til sommerhuse med en samlet disponering af området, som det fremgår af Matrikelkort, Bilag II.

Lokalplanen fastlægger rammer for anvendelsen af arealer til sommerhusgrunde, fællesareal og vejareal.

For at opnå en bebyggelse som indpasser sig naturligt i landskabet rummer lokalplanens bestemmelser forbud mod terrænregulering udover 0,5 meter. Hermed forhindres etablering af plateauer med deraf følgende stejle skråninger eller terrænstøttemure, som ikke vil opleves som en naturlig del af landskabet. Niveauspring i gulvkote er tilladt.

Lokalplanen tillader maksimalt 100 m2 bebyggelse pr. grund inklusiv eventuelt skur/garage eller carport. Dette vil fuldt udnyttet betyde en samlet bebyggelsesprocent på 15 for området som helhed. Garage, skur og bolig må gerne være en samlet bygning.

Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden:

Bebyggelsen kategoriseres som åben lav sommerhusbebyggelse. Der må udelukkende bygges i 1 plan. Bebyggelsens maksimale højde er 5 m.

Ny bebyggelse skal udformes, så den i materialevalg passer til de eksisterende sommerhuse, dvs. hovedsageligt i træ malet i dæmpede naturlige farver. Alternativt i tegl eller med pudsede facader.

Ubebyggede arealer:

Der må ikke opsættes hegn mod vej eller nabogrund. Der må opsættes læhegn ifm. bebyggelse og terrasse.

Der må ikke plantes hæk eller anden form for levende hegn, ligesom der ikke må plantes træer eller buske i lige rækker.

Der må ikke fælles træer i en sådan grad, at området mister sin skovlignende karakter.

Beplantningen på parcellerne skal være i overensstemmelse med Ulvshaleskovens og den lokale floras karakter (se oversigt over hjemmehørende arter, Bilag III). Der må således ikke plantes ikke- hjemmehørende træer, buske, blomster og græsser så som rododendron og hybenrose eller abernes skræk (Araucaria araucana) og andre eksoter.

**5. Forhold til anden planlægning**

Kommuneplan 2018-30 Vordingbog Kommune (<https://www.vordingborg.dk/kommuneplan-2018/>).

Natura 2000-område?

Sammenhæng med Grønt Danmarkskort?

Andet?

**6. Lokalplanens bestemmelser**

I henhold til lov om planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for det i del 1. nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål at fastlægge områdets hovedstruktur og udseende - med en række uens formede grunde, bebygget med sommerhuse med en enkel ydre fremtræden og en beplantning bestående af hjemmehørende arter samt en begrænsning af de åbne arealer - for derigennem at bevare områdets skovlignende karakter.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kort, Bilag I og omfatter xx matrikler, jf. Matrikelkort, Bilag II.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone i rammeområde S15.03 ifølge Vordingborg kommuneplan 2018-30.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Anvendelsen af området fastlægges til sommerhusområde med mulighed for helårsbeboelse i eksisterende bolig.

§4 Bebyggelsens beliggenhed

4.1 Bebyggelsens afstand til naboskel skal være mindst 4,80 meter og afstanden til vejskel mindst 2,5 meter. Selvstændigt opførte garager, skure, carporte kan kun opføres indtil 12,5 meter fra vejskel, og ikke tættere på vej- og naboskel end 2,5 meter.

4.2 Bebyggelsen placeres som en spredt bebyggelse, liggende mellem træerne. Overgangen mellembebyggelse og ubebyggede arealer er glidende. En skovlignende karakter bibeholdes, og træer og buske bibeholdes i videst muligt omfang.

4.3 Af hensyn til oversvømmelsesrisiko og forventning om klimaforandringer fastsættes en laveste sokkelkote på +1,52m DVR90.

§5 Bebyggelsens omfang og udformning

5.1 Bebyggelsen på hver sommerhusgrund må maksimalt være 100m2 inkl. eventuelt skur/garage.

5.2 Der må udelukkende bygges i 1 plan. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 5 meter over det for grunden fastsatte niveau svarende til vejkote midt for grunden. Højde fra overkant af fundament, til dér, hvor tagflade og ydervæg mødes, må ikke overstige 3 meter.

5.3 Facader skal fortrinsvist være i træ (i dæmpede naturlige farver som svensk rød, brun umbra, grøn umbra, lys sienna samt sort og hvid eller blandinger herimellem). Alternativt kan facader være i tegl eller med pudsede facader.

(5.4 Vinduer og døre (rammer og karme) skal udføres med træ, metal eller en kombination af disse.)

5.5 Tage skal beklædes med tegl, tagpap, strå, græs eller spån.

5.8 Solfangere kan opsættes på taget parallelt med eller integreret i tagfladen.?

5.9 Der må etableres et mindre terrassearealer ifm. bebyggelsen, maks. 50 m2?

§6 Veje og stier og andre forhold af færdselsmæssig betydning

6.1 Veje og stier bibeholdes, som de fremstår i dag (se kort, Bilag II). Veje skal være befæstet grus.

6.2 Parkering foregår på egen grund. Der må ikke udlægges areal til egentlig p-plads med armering eller lignende.

§7 Ubebyggede arealer og beplantning

7.1 Lokalplanområdet skovlignende karakter bibeholdes. Der må således ikke - hverken ifm. nybyg eller generelt - fælles træer i en sådan grad, at området mister denne særlige karakter. Særligt egetræer, der har en meget langsom vækst, og birketræer og andre storkronede træer, der er med til at dræne området om sommeren, bør søges bevaret (alternativt genetableret) ifm. nybyg.

7.2 Der må ikke opsættes hegn mod vej eller nabogrund. Der må opsættes mindre partier af læhegn i direkte forbindelse med bebyggelse og terrasse.

7.3 Der må ikke plantes hæk eller anden form for levende hegn, ligesom der ikke må plantes træer eller buske i lige rækker.

7.4 Beplantningen skal være i overensstemmelse med Ulvshaleskovens og den lokale floras karakter. Der må således ikke plantes ikke- hjemmehørende træer, buske, blomster og græsser så som rododendron og hybenrose eller abernes skræk (Araucaria araucana) og andre eksoter.

7.5 I forbindelse med bebyggelsen må der udlægges et mindre areal til ophold. Dette skal beplantes med hjemmehørende græs/engplanter.

7.6 Ubebyggede arealer vedligeholdes af ejer, der har ansvar for beskæring af træer og buske langs vej. Ligeså har ejer ansvar for så vidt muligt at sikre mod træer, der kan vælte henover vej?

7.7 Oplag af fritidsbåde, campingvogne og uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted.

§8 Tekniske anlæg

8.1 Kloakering? Spildevand / tag- og overfladevand?

§9 Myndighedsgodkendelser

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

§10 Grundejerforening

10.1 Lokalplanområdet er tilsluttet den eksisterende grundejerforening, Ulfshale Lejer- og Grundejerforening (ULG).

10.2 Grundejerforeningen er pligtig til at vedligeholde de i §6 og 7 nævnte veje, stier.

**Bilag III - Oversigt over hjemmehørende danske træer og buske (TILPASSES)**

**Træer**

Ask, Fraxinus excelsior

Avnbøg, Carpinus betulus

Birk, Betula pendula

Bævreasp, Populus tremula

Bøg, Fagus Sylvatica

Elm, Ulmus glabra

Fuglekirsebær, Prunus avium

Rødel, Alnus Glutinosa

Skovfyr, Pinus sylvestris

Småbladet lind, Tilia Cordata

Stilkeg, Quercus robur

Vintereg, Quercus petrea

Spidsløn, Acer platanoides

**Småtræer**

Ene, Juniperus communis

Navr, Acer campestre

Seljepil, Salix caprea

Skovæble, Malus sylvestris

Almindelig røn, Sorbus Aucuparia

**Buske**

Benved, Euonymus Europaeus

Dunet gedeblad, Lonicera xylosteum

Femhannet pil, Salix pentandra

Gråpil, Salix cinerea

Fjeldribs, Ribes alpinum

Hassel, corylus avellana

Hunderose, Rosa canina

Hvidtjørn, Crataegus monogyna

Hyld, Sambucus nigra

Hæg, Prunus padus

Kvalkved, Viburnum opulus

Rød Kornel, Cornus sanguinea

Slåen, Prunus spinosa

Solbær, Ribes nigrum

Tørst, Rhamnus frangula

Vrietorn, Rhamnus catharticus

Æblerose, Rosa Rubiginosa