



Lokalplan nr. 227

Campingplads ved Kongshøj

Udarbejdet i Teknik- og Miljøafdelingen - oktober 2012

Om lokalplaner

En lokalplan fastlægger, hvordan udviklingen skal være i et bestemt område. Lokalplanen kan bl.a. bestemme:

- hvad området og bygningerne skal bruges til
- hvor og hvordan, der skal bygges nyt
- hvilke bygninger, der skal bevares
- hvordan de ubebyggede arealer skal indrettes

Lokalplanen forholder sig udelukkende til fremtidige forhold. Den er altså ikke til hinder for, at nuværende lovlig bebyggelse kan blive liggende. Den hindrer heller ikke, at den hidtidige lovlige anvendelse af bygninger og ubebyggede arealer kan fortsætte. Etablering af nyt samt ændringer af eksisterende forhold, skal til gengæld ske i overensstemmelse med lokalplanen.

Planloven bestemmer, at der skal vedtages en lokalplan, inden et større byggeri, anlægsarbejde eller en omfattende nedrivning sættes i gang, eller hvis et område skal overføres fra landzone til byzone.

Lokalplanen medvirker til at sikre en kontinuitet i kommunens planlægningen og giver samtidig offentligheden og Byrådet mulighed for at vurdere konkrete projekter i sammenhæng med planlægningen som helhed.

Inden en lokalplan vedtages endeligt i Byrådet, har alle mulighed for at komme med indsigelser, ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget.

Før et lokalplanforslag kan vedtages endeligt af Byrådet, skal det fremlægges til offentlig høring i mindst 8 uger.

Indsigelser og ændringsforslag

Lokalplanforslaget har været offentliggjort fra den 3. juli 2012 til den 28. august 2012.

Der blev indsendt 10 indsigelser/bemærkninger til planforslaget.

Indhold

Om lokalplaner	2
----------------------	---

Lokalplanens redegørelse

Baggrund og formål	4
Lokalplanområdet og omgivelserne.....	4
Indhold	6
Lokalplanområdet - Naturen og landskabet.....	11
Lokalplanens forhold til anden planlægning	16
Lokalplanens forhold til anden lovgivning.....	19
Arkitektur - Inspiration til hytter, parkarmatur (pullert)	23
Miljøvurdering	24
VVM.....	25
Retsvirkninger.....	26

Lokalplanens bestemmelser

1.0 Formål.....	27
2.0 Område og zonestatus.....	27
3.0 Anvendelse.....	28
4.0 Udstykning.....	29
5.0 Vej-, sti- og parkeringsforhold.....	29
6.0 Bebyggelsesn omfang og placering.....	30
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	31
8.0 Ubebyggede arealer og terræn.....	32
9.0 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse..	34
10.0 Aflysning af lokalplan.....	34
11.0 Servitutter.....	34
12.0 Bonusvirkning.....	34
13.0 Tilladelse efter anden lovgivning.....	34

Vedtagelsespåtegning.....	35
----------------------------------	-----------

Kortbilag 1 - Situationsplan for Kongshøj Strand Camping
Kortbilag 2 - Byggefelter og anvendelse (udvidelseareal)
Kortbilag 3 - Byggefelter og anvendelse (eksisterende)
Kortbilag 4 - Matrikelkort og delområdeafgrænsning
Kortbilag 5 - Veje, bygninger, beplantninger og diger

BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund for udarbejdelse af denne lokalplan er et ønske fra ejeren af Kongshøj Camping, om at inddrage et naboareal til udvidelse af den eksisterende campingplads.

Arealet var afsat i Regionplan 2005 som udvidelsesareal for den eksisterende campingplads, og på den baggrund købte ejeren arealet, da det blev udbudt til salg.

Regionplanens udvidelsesmuligheder er overført uden ændringer til Kommuneplan 09. Af kommuneplanen fremgår specifikt, at Kongshøj Camping kan udvide indenfor udvidelsesarealet, under forudsætning af, at beskyttelsesmæssige-, miljømæssige-, trafikmæssige-, og planlægningsmæssige forhold ikke taler imod.

Lokalplanens formål er at fremtidssikre Kongshøj Camping med udvidelsesarealet, samt give mulighed for at kunne tilføje nye faciliteter som: flere campingenheder med sanitetsbygning, bedre fællesfaciliteter, flere campinghytter, og på sigt et svømmebassin. Endvidere at udvidelsen sker i respekt for landskabelige- og naturmæssige værdier, samt på et miljømæssig og bæredygtigt grundlag.

LOKALPLANOMRÅDET OG OMGIVELSERNE

Campingpladsen er beliggende ved Kongshøj Strand - kystnær og med offentlig badestrand.

Mod nord afgrænses området af et dyrket areal, der i Kommuneplan 2009 er udlagt med mulighed for etablering af en ny golfbane. Mod vest er området afgrænset af et dyrket område, og mod sydøst af beskyttet skov- og moseområde.

Den nuværende campingplads er omfattet af lokalplan nr. R 15.01, der aflyses med gennemførelse af denne lokalplan, således at lokalplanen omfatter både den eksisterende campingplads og udvidelsesarealet.

Lokalplanområdet fastholdes som landzone.

Det beskyttede naturområde mellem den eksisterende campingplads og udvidelsesarealet er ikke omfattet af lokalplanen.

Udvidelsesarealet for campingpladsen er ud over beliggenhed som sammenhængende naturområde (særligt biologisk interesseområde), beliggende indenfor kystnærhedszonen, i særligt landskabeligt beskyttelsesområde, i større sammenhængende landskabsområde og i særligt geologisk interesseområde.

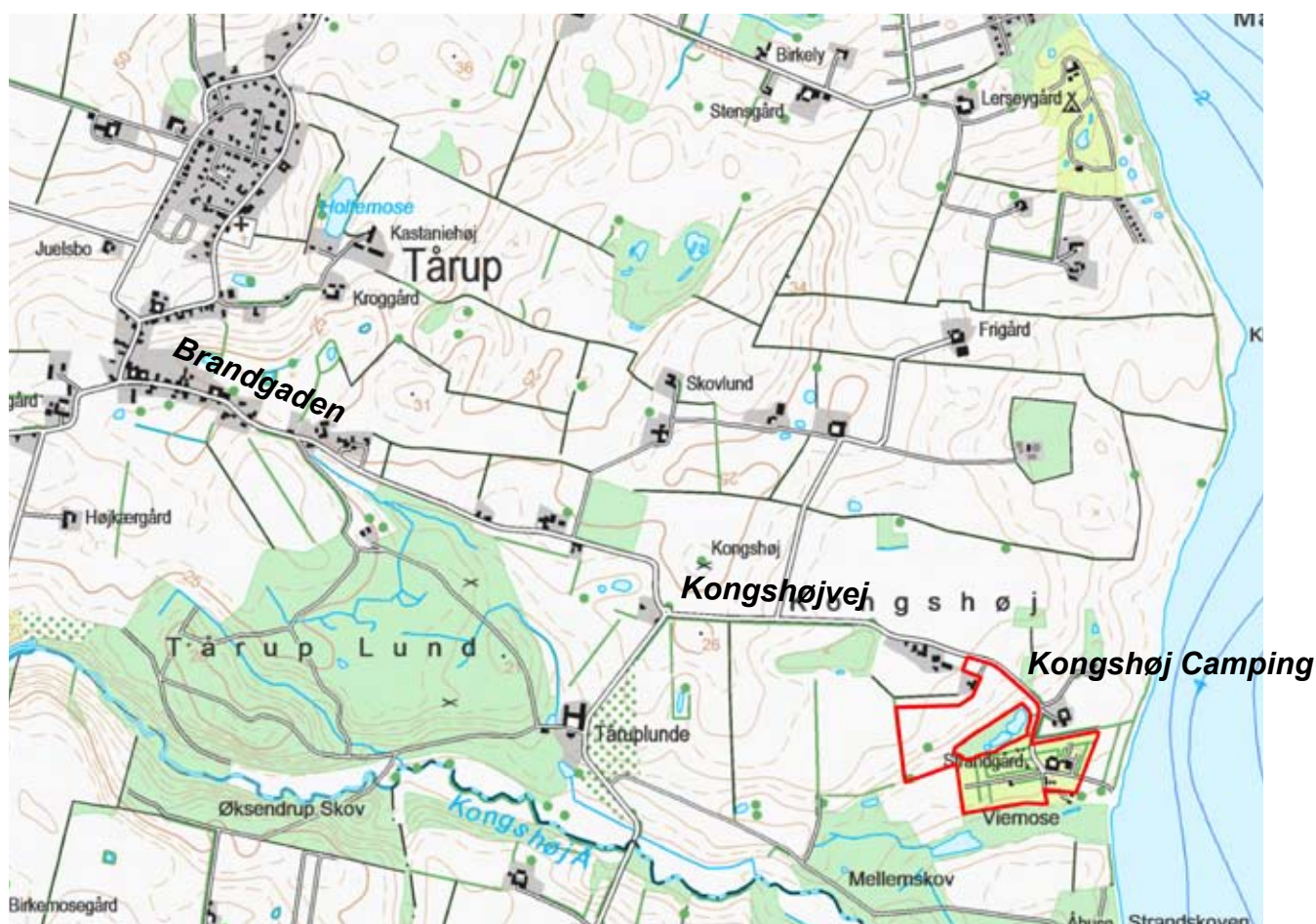
Udvidelsesarealet for campingpladsen er dyrket landbrugsjord.

Lokalplanområdet omfatter dele af matr. nre. 2-a og 5 Kongshøj, Frørup og udgør et areal på ca. 10 ha.

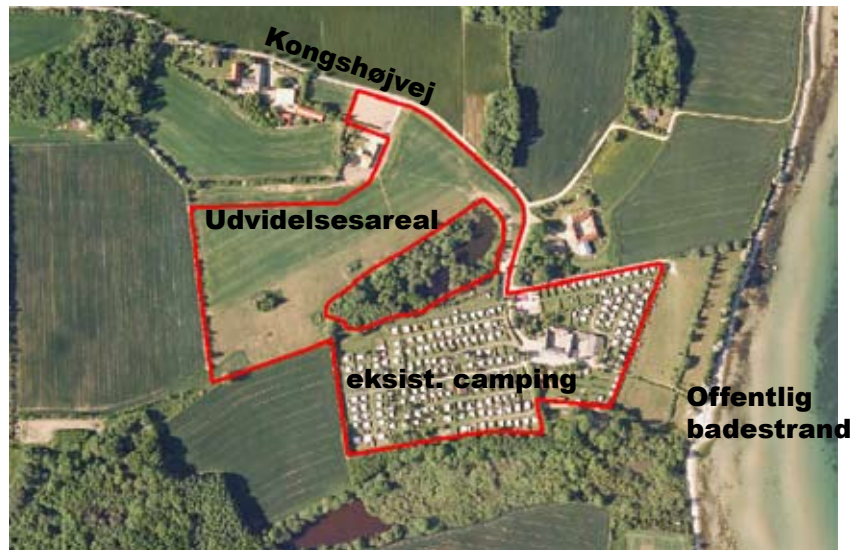
På campingpladsen er der på nuværende: helårsbeboelse for lejrchefen, servicebygning med mindre kiosk for campingpladsens gæster og fælles toiletter, som er offentlig tilgængelig for badegæster ved den nærliggende offentlige badestrand.

Herudover forefindes en aktivitetshal, som ejeren på sigt ønsker indrettet til en indendørs svømmebassin, for såvel campinggæster og øvrige besøgende fra omegnen.

På den eksisterende campingplads er der beplantet med hække omkring de enkelte campingenheder, hvilket også ønskes omkring de campingenheder, der udlægges på udvidelsesarealet.



Kongshøj Campings beliggenhed og vejadgang via Brandgaden i Tårup



Lokalplanområdets beliggenhed ved Kongshøj

INDHOLD

Anvendelse

Området udlægges til rekreativt område - campingplads. Campingpladsen kan rumme: campingenheder, en mindre dagligvarebutik/kiosk og fællesfaciliteter, herunder fælleshus, servicebygninger med nødvendige køkken- og toilet-faciliteter. Pladsen kan desuden indeholde 1 bolig til den der bestyrer campingpladsen (eksisterende).

Campingenhederne består af pladser, hvor der kan opsættes telte, campingvogne, campinghytter. En eksisterende nedlagt landbrugsbygning udenfor lokalplanområdet, er allerede indrettet til ferieboliger på en landzonetiladelse. Denne bygning med 3 ferieboliger indgår ikke i lokalplanen.

Lokalplanen giver mulighed for at udvide campingpladsen med ca. 160 nye campingenheder, og er i overensstemmelse med gældende Campingreglements vejledning om forbrug af areal på ca. 200 m² pr. campingenhed. Efter lokalplanens gennemførelse kan campingpladsen have maks. 410 enheder.

Hytter

De nuværende antal campinghytter udgør 4. Det fremtidige antal campinghytter kan ifølge kommuneplanens rammebestemmelse udgøre 15% af de samlede antal campingenheder, altså 61. Gældende Campingreglements, jf. lovbekendtgørelse nr. 844 af 30. juni 2010 fastsætter dog en maksimumgrænse på 60 hytter af det samlede antal campingenheder for en campingplads.

I forhold til de naturinteresser der er i området, og i aftale med campingejeren, er der dog fastsat med denne lokal-

plan, at der kun samlet kan etableres i alt 30 hytter indenfor lokalplanområdet, og kun placeret i de delområder der er anvist til hytter.

Bruttoarealet der kan anvendes pr. hytte, afhænger af om det er omfattet af strandbeskyttelseslinjen eller ikke - se kort 2 for placering af strandbeskyttelseslinje. Hytter der er omfattet af strandbeskyttelseslinjen kan opføres med et maksimum areal på 30 m², og hytter der ikke er omfattet af strandbeskyttelseslinjen, kan opføres med et maksimum areal på 35 m², som følge af gældende campingreglement. Arealstørrelsen pr. hytte vil kunne ændres, såfremt krav i campingreglementet ændres ved kommende revisioner.

Hytterne kan placeres som vist på kortbilag 3. Campinghytter må maks. være 4 meter i totalhøjde og skal have en indbyrdes afstand på min. 5 meter - jf. gældende Campingreglement.

Hytterne skal afskærmes med beplantning, så de er så lidt synlig i landskabet, som muligt.



Hytter på den nuværende campingplads

Vinteropbevaring og vintercampering

Vinteropbevaring af campingvogne skal foregå indenfor den eksisterende del af campingpladsen, og ikke på udvidelsesarealet. Vognene vil derved blive mindst synlig, da der allerede er afskærmende plantning omkring det meste af den eksisterende plads - se kortbilag 3 for placering.

Vintercampering skal foregå på den eksisterende plads, og i tilknytning til eksisterende og påtænkt servicebygninger - se kortbilag 3 for placering

Baggrund for ønske om vintercampering er, at kunne opnå mulighed for kortvarige ophold i campingvogne, telte samt i hytter på campingpladsen - i weekends m.v. i perioden 1. november til 28. februar, eller som det tidsrum det til enhver tid gældende campingreglement fastsætter.

Vintercampering og vinteropbevaring er adskilt efter regler i det gældende campingreglement. Opdelingen i vinteropbevaring og vintercampering kan ses på kortbilag 3.

I følge gældende campingreglement, kan områder der er udlagt i kommuneplanen som særlig værdifulde landskabs- og naturområder, som her ved Kongshøj, kun tillade arealer til vinteropbevaring/vintercampering med 25% af det tilladte antal campingenheder. Der er dog en undtagelse i campingreglementet, såfremt mere end 50% af campingpladsens areal var til rådighed for vintercampering eller vinteropbevaring den 6. februar 2000. Dette overholder Kongshøj Strand Camping.

Byrådet kan da i.flg. det gældende campingreglement undtagelsesvis udpege et større vintercamperingsareal.

Området til vintercampering og vinteropbevaring er helt afskærmet for omgivelserne ved beplantning. Derfor tillades det, at arealet for henholdsvis vintercampering og vinteropbevaring, kan udgøre et areal, der overskrider 25% af det tilladte antal enheder på campingpladsen. Arealet til vinteropbevaring må dog højest udgøre 20% af de samlede antal enheder.

Vintercampering må ikke have karakter med faste anlæg som fx fliselægning, egen græsplæne, blomsterbede mv.

Såfremt der indføres ændringer i kommende revisioner af campingreglementet for vintercampering og vinteropbevaring, kan Byrådet ændre betingelserne.

Beplantningsbælter

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for etablering af minimums højde for beplantningsbælte mod Kongshøjvej.

Rundt om området for vintercampering og vinteropbevaring skal nybeplantes med afskærmning for indkik, der hvor der ikke allerede er beplantet.

De eksisterende hegnsbeplantninger og læbælter bibeholdes. Beplantningsbælterne skal dels sikre afgrænsning mod det åbne land, og dels som lægivende element.

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Kongshøjvej. Der vil kunne være 2 overkørsler til pladsen. Det er dog en betingelse, at der ikke holder ventende biler og campingvogne på Kongshøjvej, fx i forbindelse med indtjekning. Det bør derfor overvejes at flytte indtjekning for campingpladsen til ny indkørsel ved ferielejligheder, når udvidelsesarealet inddrages, således at der kun er én overkørsel til pladsen. Internt på campingpladsen etableres mulighed for gæsteparkering på særligt udpegede områder - som vist på kortbilag 2 og 3. Parkering kan også ske på enhedspladserne.

(Ved enhedsplads forstås den plads, som den enkelte familie/person får tildelt til campingopholdet, inklusive campingvogn/telt/hytte).



Stamvej på den eksisterende campingplads

Bebyggelse

Lokalplanens bestemmelser fastlægger de nærmere rammer for bebyggelse på campingpladsen.

Bebyggelsens omfang er fastsat i byggefeltet til: lejrchefens bolig, servicebygninger, sanitetsbygninger, aktivitetsbygninger, hytter mv. .

For at vurdere omfanget af bebyggelsen, fastlægges der i lokalplanens bestemmelser, for det maksimale areal der kan bygges indenfor det enkelte byggefelt, eller maks. størrelser på hytter i byggefeltet.

Se byggefeltene på kortbilag 2 og 3.

Byggefelt A kan bebygges med et areal på maks. 1500 m². Byggefeltet omfatter nuværende beboelse, nuværende information med mindre kiosk, fælles toiletter, servicebygning og aktivitetshal. Eksisterende bebygget areal udgør ifølge BBR den 13.7.2011 ialt 1198 m². Indenfor byggefeltet kan der med lokalplanen udvides med et bebygget areal på 302 m² til: sanitetsforbedringer, udvidelse af bolig, omklædning til svømmebassin m.v..

Anvendelsen har en fin placering på campingpladsen, og god placering i landskabet, da det ligger lavt i terræn, og er lidt synlig fra kysten. Byggefeltet er omfattet af strandbeskyttelse, og ny bebyggelse og anlæg skal placeres længst landværs (væk fra kysten) i byggefeltet.

Byggefelt B kan bebygges med et maks. areal på 200 m². Byggefeltet omfatter den eksisterende sanitetsbygning, der kan udvides for forbedringer med et bebygget areal på ialt 102 m². Eksisterende bebygget areal udgør ifølge BBR 13.7.2011 ialt 98 m². Placeringen er central for halvdelen af pladsen. Byggefeltet er omfattet af strandbeskyttelse.

Byggefelt C og D kan hver bebygges med et maks. areal på 200 m². Byggefelterne omfatter en mulighed for etablering af to nye sanitetsbygninger der rummer: toiletter, køkken, vaskeri og evt. opholdsrum.

Byggefelt E kan bebygges med et maks. areal på 150 m². Byggefeltet omfatter mulighed for etablering af ny information, kontor og indtjekning, såfremt denne flyttes fra nuværende placering.

Byggefelt F kan bebygges med hytter, der med beliggenhed indenfor strandbeskyttelseslinjen. Jf. gældende Campingreglement, kan hver hytte opføres med maks. 30 m² i areal. Såfremt gældende Campingreglement ændres, kan arealstørrelse ændres.

Byggefelt G kan bebygges med hytter, der med beliggenhed udenfor strandbeskyttelseslinjen. Jf. gældende Campingreglement kan hver hytte bebygges med maks. 35 m² i areal. Såfremt gældende Campingreglement ændres, kan arealstørrelse ændres.

Ved udskiftning af eksisterende hytter og opførelse af nye hytter, skal disse opføres i lette materialer som træ, og i afdæmpede facadefarve, for at opnå en naturlig indpasning på campingpladsen.

Eksisterende servicebygninger er opført i muret byggeri og pudset. Fremtidige servicebygninger skal opføres i samme materialer og facadefarve indenfor samme byggefelt, for at skabe helhed.



Eksisterende servicebygning, indtjekning, legeplads, hytter og aktivitetshal (der på sigt ønskes indrettet med svømmebassin).



LOKALPLANOMRÅDET - NATUREN OG LANDSKABET

Kystnær beliggenhed

Landskabet ved Kongshøj er med kuperede flader og dybe tunneldal fra sidste istid. Der er tale om et af Østfyns mest markante landskabselementer, der i dag afvandes af Kongshøj å. Tunneldalen forgrener sig ved udmundingen til Storebælt (ved Kongshøj og Åhusene). Kongshøj Camping er beliggende centralt i tunneldalssystemets udmundning.

På egnen omkring Kongshøj Camping, er landskabskarakteren betinget af de bølgede og stejle dalsider i forbindelse med Kongshøj å tunneldalssystem, som har været grundlaget for udbredelsen af jordbrug, drevet af mindre gårde spredt i området.

De bølgede og stejle dalsider danner sammen med bevoksninger langs åen de overordnede landskabsrum, som opdeles af relativt få, men tætte, levende hegn og bevoksede diger. Dette medfører en forholdsvis lukket inddeling. Det markante tunneldalssystem opleves tydeligt ved ned og opkørsel af tunneldalen, og har gode udsigtsmuligheder fra de øvre dalsider samt toppen over tunneldalssystemet. Hele området karakteriseres derfor som værende med gode visuelle oplevelser.

Der findes ingen forstyrrende, større trafikårer eller større tekniske anlæg i området, som derfor fremstår stille og visuelt roligt. Landskabskarakteren vurderes overordnet som god og som særligt karakteristisk.

Da det især er terrænformerne, som karakteriserer området, er landskabet sårbar over for bevoksning og bebyggelse som slører disse former. Da landskabskarakteren er

uforstyrret, er den endvidere sårbar over for opførslen af højt ragende større tekniske anlæg.

Kongshøj Camping

Den nuværende campingplads er beliggende nede i selve tunneldalssystemet. Lokalplanens udvidelsesareal er derimod beliggende op ad tunneldalens nordlige dalside og flanke, der i dag er i landbrugsmæssig drift. Med det flade terræn ovenfor dalen i kote 13-15 meter og dalbunden i kote 5-6 meter, fremstår dalsiden markant og stejl. Bortset fra en mindre, ældre beplantning i nyudlæggets vestlige del, er der ingen bevoksning der slører landskabet, der derfor opleves visuelt uforstyrret.

Jvf. kommuneplan 2009 er såvel det gamle campingpladsområde, samt nyudlægget beliggende indenfor landskabelige interesseområder, der omfatter særligt landskabelig beskyttelsesområde, større sammenhængende landskabsområde, særligt geologisk interesseområde samt kystnærhedszonen.

Denne attraktive placering ved Storebælt danner grundlaget for campingpladsens oprindelige opståen, og den attraktive beliggenhed, er da også baggrund for at campingpladsen er velbesøgt og har behov for udvidelse.

Det relativt flade landskab levner ly for den eksisterende campingplads, bag småskove og levende hegn, med nærhed til kysten. Naturen langs kysten er ikke direkte belastet af mennesker og campingliv. Det er et forholdsvis mindre areal af campingpladsen, der vender direkte mod Storebælt, og med et mindre offentligt rekreativt område i tilknytning til den offentlige badestrand mellem.

Ved udvidelsen af campingområdet mod nordvest, som betyder en større koncentration af mennesker, sker intensiteten fortrinsvis på eksisterende plads, idet der lægges op til, at det er de eksisterende bygninger, der anvendes til aktivitetstilbud. Bygningsvolumerne vil derfor ikke øges væsentligt på det nye areal, der inddrages til campingplads.

Et mindre beskyttet vådområde, mellem den eksisterende campingplads og udvidelsesarealet, er ikke en del af lokalplanen, og skal friholdes for aktiviteter.

For at understøtte den østfynske bestand af klokkefrøer og medvirke til at ynglevandhuller øges, vil der blive etableret et nyt vandhul på en del af det nye friareal. Arealet omkring vandhullet skal hegnes af ejeren, og afgræsses.

Omkring campingpladsen og langs Kongshøjvej, vil blive beplantet med levende hegn, og med beplantninger som underordner sig den naturligt forekommende vegetation i landskabet.

Lokalplanen skal sikre at miljøet og belastningen af landskab og natur ikke forringes, ligesom der ikke må ske ændringer i oplevelsen af kystlandskabet. Endvidere at lokalplanen sikrer, med en udvidelse af et ynglevandhul, at højne naturmiljøet for truede dyrearter.

Lokalplanens bestemmelser skal sikre disse mål.

LANDSKABELIGE OG GEOLOGISKE INTERESSER

Særligt landskabelig beskyttelsesområde

Lokalplanområdet er beliggende indenfor særligt landskabelig beskyttelsesområde, hvor der jvf. Kommuneplan 09 kun kan etableres bebyggelse eller andre anlæg i ganske ubetydeligt omfang, og kun hvis beskyttelsesinteressen ikke tilsidesættes.

Større sammenhængende landskabsområde

Lokalplanområdet er beliggende indenfor et større sammenhængende landskabsområde, som jvf. Kommuneplan 2009 skal friholdes for etablering af større bebyggelse og større tekniske anlæg, med mindre det kan sikres, at hensynet til de landskabelige værdier, kan løses tilfredsstillende. Planlægning for eller meddelelse af landzonetiladelser til bebyggelse, herunder tekniske anlæg, kan kun ske, hvis det er godtgjort, at de landskabelige interesser ikke tilsidesættes.

Særlig geologiske interesseområder

Lokalplanområdet er beliggende inden for et område der er udpeget som særligt geologiske interesseområde jvf. Kommuneplan 2009, hvor byggeri og anlægsarbejder, tekniske anlæg, beplantning, kystsikring m.m. skal søges udformet, så de understøtter landskabets dannelsesformer. Der kan alene ske bebyggelse eller etableres anlæg i ganske ubetydeligt omfang, og kun såfremt de pågældende beskyttelsesinteresser ikke tilsidesættes.

Generel samlet landskabsvurdering

Samlet vurderes det, at ovennævnte geologiske og landskabsinteresser ikke tilsidesættes i væsentligt omfang, i det:

- dalsiden i nyudlægget friholdes for al slags beplantning

og aktiviteter (friarealet), hvorved udsynet gennem tunnel-dalen opretholdes i området,

- beplantning indenfor nyudlæg til udvidelse må ikke være højere end 1,5 meter,
- bygningshøjden af service og sanitetsbygninger på ny-udlægget højst må være 6 meter,
- udvidelsesarealet alene anvendes til sommercamping med mobile elementer, som ikke rager op i området og som ligger skjult bag bevoksningen i det omkringliggende område.

Kystnærhedszonen

Planloven krav

Lokalplanområdet er omfattet af Planlovens § 5a - vedrørende kystnære områders friholdelse for bebyggelse og anlæg.

For planlægning i kystnærhedszonen gælder bl.a.,

- at der kun må planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering,
- at ferie- og fritidsanlæg skal lokaliseres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser,
- at offentlighedens adgang til kysten skal sikres og udbygges,

Der er jf. planlovens § 16, krav om at en lokalplan skal ledsages af en redegørelse, for hvorledes planen forholder sig til kommuneplanen og øvrig planlægning for området.

I redegørelsen til lokalplanforslag for anlæg i kystnærhedszonen skal der endvidere oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,5 m anføres en begrundelse for den større højde. Herudover skal redegørelsen omfatte eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelsen af natur- og friluftsinteresser.

Efter omstændighederne kan en skriftlig redegørelse være tilstrækkelig.

Planmæssig begrundelse for kystnær placering

Den planlægningsmæssige begrundelse for placeringen af campingpladsens udvidelse på dette sted, er at den eksisterende campingplads ønskes udvidet, for at sikre at campingpladsen kan leve op til fremtidige krav om bedre faciliteter, sikre campingpladsen udviklingsmuligheder, og i det hele taget leve op til de moderne krav for en campingplads.

Der gives ifølge lokalplanen kun tilladelse til meget lidt fremtidig byggeri på lokalplanområdet, og ikke over 6 m i højden. Det vurderes således, at der ikke er behov for visualisering af fremtidige forhold - i forhold til den kystnære placering.

Topografien bevirker, at byggeri med de tilladte højder, der er fastsat i lokalplanen, ikke vil medføre en visuel påvirkning af kystlandskabet. Endvidere ligger udvidelsesdelen afskærmet fra kysten af høje træer.

Forholdet til kommunens turistpolitiske strategi

Udvidelsen af campingpladsen er en del af Kommunens turistpolitiske strategi. Netop mulighed for udvidelse af campingpladserne ved Storebælt, er vigtigt for at pladserne kan være nutidssvarende og konkurrencedygtig, og medvirke til at opnå en samlet synergieffekt for udvikling af turismen, sammen med øvrige turistanlæg, langs hele Storebæltkysten.

Som det fremgår af de turistpolitiske overvejelser, vil arealudlægget til udvidelse af campingpladsen endvidere, ikke forringe oplevelsen af kystlandskabet, da udvidelsesarealet ligger bag den eksisterende campingplads, i forhold til kysten.

Sammenhængende naturområde (særlig biologisk interesseområde)

Lokalplanområdet er beliggende inden for et område udpeget som sammenhængende naturområder (særlige biologiske interesseområder), hvor der jvf. Kommuneplan 09 kun kan bebygges eller etableres anlæg i ganske ubetydeligt omfang. Tilladelse kan kun meddeles, hvis beskyttelsen og spredningsmulighederne for det vilde plante- og dyreliv ikke forringes, herunder at muligheden for i fremtiden at gennemføre naturudviklingsprojekter, ikke forringes.

Vandhul for klokkefrøer

For at øge beskyttelsen og spredningsmulighederne for de vilde dyr og planter, etableres der faunapassage og vandhul inkl. overvintringssted for klokkefrøer, på en del af friarealet nord og vest for §3 vådområdet i lokalplanområdet.

Arealerne omkring vandhullet indhegnes og afgræsses, og vandhullet sikres mod tilgroning. Det indhegnede areals størrelse fremgår af kortbilag 2.

Som bilag til lokalplanen er vedlagt en plejeplan for arealet, der skal følges.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplan 09. Lokalplanen er identisk med rammeområde 30.R.4 Kongshøj Strandcamping i kommuneplanen. Dog er den naturbeskyttede sø, indenfor kommuneplanens rammeområde ikke omfattet af lokalplanen. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelse:

<i>Plannummer:</i>	<i>30.R.4</i>
<i>Plannavn:</i>	<i>Kongshøj Strandcamping</i>
<i>Anvendelse generelt:</i>	<i>Rekreativt område</i>
<i>Anvendelse specifik:</i>	<i>Campingplads</i>
<i>Anvendelse konkret:</i>	<i>Campingplads</i>
<i>Fremtidig zonestatus:</i>	<i>Landzone</i>
<i>Zonestatus:</i>	<i>Landzone</i>
<i>Plandistrikt:</i>	<i>Distrikt</i>
<i>Maks. antal etager:</i>	<i>1½ etage</i>
<i>Maks. bygningshøjde:</i>	<i>8,5 m</i>
<i>Anvendelse:</i>	<i>Campingplads med kiosk til områdets drift og lejrchef bolig</i>
<i>Lokalplaner:</i>	<i>Området er pt. omfattet af lokalplan nr. R. 15.01</i>
<i>Særlige bestemmelser:</i>	<i>Pladsens kapacitet er på maks. 410 enheder, heraf 15% til hytter.</i>

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone og skal forblive i landzone. Efter lokalplanens endelige vedtagelse gælder den som grundlag for Byrådets administration af planlovens § 35, om bebyggelse og benyttelse i landzonen. Der skal således stadig ansøges om landzonetilladelse ved ændret anvendelse og lokalplanen har ikke bonusvirkning efter planlovens § 15 stk. 4.

Gældende lokalplan

Den nuværende campingplads er omfattet af lokalplan nr. R. 15.01 der vil blive aflyst/ophævet som gældende ved denne lokalplans gennemførelse, således at lokalplanen gælder for både den eksisterende del af campingpladsen, og det areal pladsen udvides med.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er jvf. Kommuneplan 09 beliggende i "område med drikkevandsinteresser", hvor beskyttelsen af grundvandet er mindre nødvendigt i forhold til "områder med særlige drikkevandsinteresser". I det området derudover ligger kystnært, vurderes en udvidelse af camping-

pladsen ikke at påvirke grundvandsressourcen negativt i området. Nærmeste vandværk ligger i Tårup, ca. 2 km nordvest for lokalplanområdet. Campingudvidelsen udgør derfor ingen risiko overfor drikkevandsindvindingen på Tårup Vandværk.

Støjforhold

En udvidelse af en campingplads vil normalt også betyde et større støjbidrag til omgivelserne. Støjbidrag fra campingpladser er dog begrænset til transport på pladsen, og aktiviteter på fællespladser som fx legepladser. Det er typisk aktiviteter på legepladser, der giver anledning til de største støjbidrag til omgivelserne. Ved placering af nye legepladser/aktivitetspladser bør der derfor tages hensyn til naboer, således at der bliver størst mulig afstand mellem den enkelte plads og nærmeste nabo.

Der er ikke planlagt at flytte den nuværende legeplads, hvor der for nogle år siden blev opført en støjmur mod Kongshøjvej, for at mindske støjbidrag til nabobeboelser. Det skønnes at de vejledende støjgrænser dermed overholdes.

Idet campingpladsen er placeret i et rekreativt område, vil der som udgangspunkt blive anvendt de vejledende støjgrænseværdier for boligområder, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984: "Ekstern støj fra virksomheder", svarende til 45 dB(A) for dagperioden, 40 dB(A) for aftenperioden og 35 dB(A) for natperioden.

På baggrund af de nævnte forhold, samt at der på campingpladser skal være ro om natten, bør campingpladsen ikke have problemer med overholdelse af de nævnte vejledende støjgrænseværdier, uden for campingpladsens eget areal ved nabobeboelser.

Spildevand

Udvidelsesarealet til campingpladsen er i spildevandsplan 2009-2016 beliggende i åbent land, d.v.s udenfor kloakplanen. Den eksisterende campingplads er i dag spildevandskloakeret, i et streng system, hvor spildevand alene ledes til offentlig renseanlæg, og hvor regnvand fra tage og befæstede arealer afledes lokalt ved nedsivning i jord til faskiner, eller til dræn/vandløb.

Udvidelsesarealet vil grundet det eksisterende campingpladsområde er spildevandskloakeret - blive spildevandskloakeret.

Regnvand fra tage og overfladevand fra befæstede arealer skal i videst mulig omfang, nedsives til faskiner i jorden.

Tilladelse til nedsivning af regnvand kan kun gives, hvis det kan ske uden risiko for forurening af vandindvindingsanlæg.

En spildevandskloakering af det udvidede areal vil kræve et tillæg til spildevandsplanen 2009-2016.

Afledning fra et evt. svømmebassin til offentlig kloak reguleres i en spildevandstilladelse.

Vandforsyning

Campingpladsen forsynes med drikkevand fra egen brønd og arealudvidelsen som sådan vurderes ikke at udgøre nogen risiko overfor egen drikkevandsindvinding.

Campingpladsen har i øjeblikket tilladelse til indvinding af 4.500 m³/år. Med den planlagte udvidelse, herunder mulighed for etablering af svømmehal, er det tvivlsomt om den tilladte indvindingsmængde er tilstrækkelig. Det kræver en konkret ansøgning om tilladelse til øget indvinding, hvilket kan være problematisk så tæt på kysten (risiko for saltvand i indvindingen). Tilladelse til øget vandindvinding kan derfor være usikker.

Ønskes tilslutning til vand fra vandværk, kontaktes Tårup Vandværk.

Varmeforsyning

For at reducere miljøbelastningen, og for medvirken til reduktion af CO₂-udledning, skal der ved udvidelse af varmebehovet, indarbejdes vedvarende energikilder i fremtidige anlæg, fx som solvarmeanlæg og varmepumper.

Affaldsbortskaffelse

På campingpladsen bør der være mulighed for sortering af genanvendeligt affald og som minimum i form af glas, metal, papir og grønt husholdningsaffald.

Elforsyning

For at reducere miljøbelastningen, bør der ved udvidelse af energibehovet indarbejdes miljøvenlige energikilder, som fx solcelleanlæg.

Vej- og trafikplanlægning

Miljøvurderingen for trafikken til campingpladsen konkluderer, at der ved inddragelse af udvidelsesarealet til flere campingenheder til campingpladsen, skal ske en trafiksanering af Brandgaden i Tårup i forbindelse med inddragelse af udvidelsesarealet, da adgangen til campingpladsen hovedsageligt sker af Brandgaden.

Lokalplanen stiller som forudsætning for ibrugtagning af udvidelsen af campingpladsen, at trafiksaneringen af Brandgaden er realiseret.

Nyborg Byråd træffer beslutning om, hvornår trafiksaneringen vil blive realiseret.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

Byggeloven

I forbindelse med opførelse af ny bebyggelse samt om- og tilbygning af eksisterende bebyggelse, skal det gældende bygningsreglement overholdes, når ikke andet ikke er bestemt. Der skal ansøges om tilladelse efter Byggeloven.

Planloven - Bonusvirkning efter § 15, stk. 4.

Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at opnå en god helhedsplan for campingpladsens udvikling. Det er imidlertid umuligt at forudsige og dermed detailregulere fremtidige anlægs- og byggearbejder, hvorfor lokalplanen ikke har bonusvirkning - se § 12 i lokalplanens bestemmelser. Det vil sige at lokalplanen ikke erstatter fremtidige landzonetilladelser efter Planlovens § 35. Der skal derfor fortsat søges om landzonetilladelser i forbindelse med konkrete ansøgte projekter.

Campingreglementet

Udvidelse kræver tilladelse ifølge campingreglementet og Kommunen er myndighed.

Det antal campingenheder, der kan gives tilladelse til, hviler på en samlet vurdering af hvad området kan bære i forhold til bl.a. faciliteter, opholdsarealer og indretning iøvrigt. Tilladelse kan søges efter lokalplanens vedtagelse.

Hovedformålet med campingreglementet er at sikre, at campingpladserne har en tilfredsstillende standard, og ikke udvikler sig til sammehuslignende områder eller til helårsbeboelse, men at skabe gode rammebetingelser for camping erhvervet under hensyn til natur- og landskabsinteresser.

Landbrugsloven

Lokalplanområdet ligger i landzone. Den del af lokalplanen som omfatter den nye udvidelse (matr. nr. 5 og 1-d, Kongshøj, Frørup), er omfattet af landbrugspligt.

Udstykning til campingformål forudsætter ophævelse af landbrugspligten, i henhold til Lov om landbrugsejendomme. Dog med mulighed for at landbrugspligten kan tilbageføres ved campingpladsens eventuelle ophør.

Ejeren af ejendommen skal søge Jordbrugskommissionen ved Statsforvaltningen Syddanmark, om ophævelse af landbrugspligten indenfor lokalplanområdet.

Lov om forurennet jord

Nyborg Kommune har ikke kendskab til, at der har været

aktiviteter i området, der har givet anledning til jordforurening.

Opdages der jordforurening, i forbindelse med bygge- eller jordarbejde, skal arbejdet standses og kommunen underrettes, jf. § 71 i lovbekendtgørelse nr. 1427 af 4. december 2009 om forurennet jord.

Museumsloven

Midt på arealet ved den eksisterende campingplads er der registreret en flintøkse fra bondestenalderen. Det er sandsynligt at en tilhørende bosættelse har været beliggende indenfor lokalplanområdet. Topografien og nærheden til kysten forstærker denne antagelse.

Det kan således ikke udelukkes, at lokalplanområdet rummer jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der vil være omfattet af Museumslovens §27 (lov nr. 473 af 7. juni 2001), hvilket betyder at der ikke må ske ændring i tilstanden. I det omfang et fortidsminde berøres af et anlægsarbejde, kan dette af Kulturarvsstyrelsen kræves standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført. For at undgå en sådan uheldig situation kan der med fordel foretages en forundersøgelse på arealet, forud for anlægsarbejdets opstart, med henblik på at vurdere udstrækning og bevaringsgrad, af evt. jordfaste fortidsminder.

På opfordring af bygherren kan Odense Bys Museer fremsende en tidsplan for og et budget over de udgifter, som er forbundet med en forundersøgelse (jf. Museumslovens § 25). Da forundersøgelsens resultater kan få indflydelse på planlægning og byggemodning i lokalplanområdet, anbefales det bygherren at kontakte Odense Bys Museer på et tidligt tidspunkt i projekteringen.



Badestrand ved Kongshøj

Naturbeskyttelsesloven -

Beskyttede diger

I lokalplanområdet er der registreret diger som er beskyttede efter Naturbeskyttelsesloven, hvilket betyder at der ikke må ske gennembrydning af diger, før Nyborg Kommune evt. har meddelt tilladelse hertil.

Strandbeskyttelse

Den yderste del af kysten (indtil 300 m fra kysten) er omfattet strandbeskyttelse i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 15, hvilket betyder at der ikke må ske tilstandsændringer, opføres ny bebyggelse m.m., før Naturstyrelsen har meddelt dispensation fra denne bestemmelse, også selv om der er tilladelse hertil i forhold til lokalplanen. Det vurderes at der ikke sker væsentlige ændringer i den del af campingpladsen, der er omfattet af strandbeskyttelse.

Skovbyggelinie

Lokalplanområdet er ikke omfattet af skovbyggelinje.

Beskyttede naturtyper

Ingen af de i lokalplanen nyinddragede arealer er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttede naturtyper. Friarealet støder op til en beskyttet mose, men mosens er ikke en del af lokalplanen. Det på friarealet planlagte vandhul vil indenfor få år efter etableringen blive omfattet.

Habitatdirektivets bilag 4-arter

Da arealet som inddrages til sommercampering i dag er landbrugsjord i omdrift, vurderes der ikke at være arter til stede, som er med i Habitatdirektivets bilag 4.

Det planlagte friareal er allerede i dag udlagt med græs, og plejes ved afgræsning. Hvor vandhullet anlægges, er der en naturlig vandlidende lavning i terrænet. Stedet vurderes ikke at være levested for bilag 4-arter på nuværende tidspunkt. Til gengæld forventes det kommende vandhul at kunne udgøre et levested for bilag 4-arten Klokkefrø, som findes i lokalområdet. Lokalplanen kan således medvirke til at understøtte den fynske bestand af Klokkefrøer - se bilag A sidst i lokalplanen.

Bæredygtighed/klimapolitik

Lokalplanen fastlægger at nye bygninger skal opføres som lavenergihuse jf. gældende bygningsreglement, og med opvarmning fra vedvarende energikilder som fx solvarme og varmepumper mv..

Bestemmelserne er planmæssigt begrundet, og har hjemmel i Planlovens § 15 stk. 2

Regnvand skal så vidt muligt nedsives i stenfaskiner på stedet.

Servitutter

De gældende servitutter på området omfatter dokumenter om hegn, vej, byggelinier, færdselsret, vandværk, transformerstation/anlæg, forsyningsledninger/afløbsledninger, lokalplan, anvendelse af arealer m.v.

Nedenstående oversigt over over servitutter der vedrører lokalplanområdet, matr. nr. 2-a og 5 Kongshøj, Frørup:

13.01.1917: Dok. om vej mv.

14.07.1917: Dok. om vej mv. hegn, hegnsmur mv. vedr. 1-d og 5.

02.06.1923: Dok. om vej mv.

07.02.1941: Dok. om byggelinier

12.11.1976: Dok. om færdselsret mv., vandværk m.v.

16.11.1976: Dok. om forsynings- og afløbsledninger.

02.02.1978: Dok. om forsynings- og afløbsledninger.

25.08.1978: Dok. om forsynings- og afløbsledninger.

11.06.1997: Lokalplan nr. R 15.01.

09.02.2006: Dok. om anvendelse af arealer - deklaration.

Som det fremgår af ovenstående servitut af 09.02.2006 er der tinglyst en deklaration om anvendelse af arealer på matr. nr. 5, Kongshøj, Frørup.

Af deklarationen fremgår at delarealer af matr. nr. 5 Kongshøj, Frørup ikke må anvendes til campingplads. Se kort 4 for placering. Områderne er derfor ikke omfattet af lokalplanen.

Endvidere bestemmer servitutten, at anlæg af legeplads kun må foretages på den sydlige skråning af matr. nr. 1-d, således at top af legeredskaber ligger lavere end højdekurven for delareal 3.

Ophævelse af lokalplan

Ved gennemførelse af denne lokalplan nr. 227 ophæves lokalplan nr. R 15.01.

ARKITEKTUR

Inspiration for campinghytter og parkarmatur (pullert)



MILJØVURDERING

Permanente campingpladser er omfattet af Bilag 4 i Bekendtgørelse af Lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 936 af 24. september 2009), og der er foretaget en screening af lokalplanens indvirkning på miljøet, for fastlæggelse af scoopingpunkter i miljøvurdering.

Hovedkonklusion af miljøvurderingen

Nyborg Kommune har ved miljøscreeningen udpeget konsekvenserne for kørende trafik til campingpladsen, som emne til nærmere belysning i en miljøvurdering, og Kommunen offentliggjorde en miljørapport med analyse og konsekvenser for dette emne samtidig med offentliggørelse af lokalplanforslaget.

Det vurderes endvidere på baggrund af screeningen, at de miljømæssige konsekvenser, som følge af lokalplanens gennemførelse er af en sådan karakter, at udarbejdelse af en miljøvurdering for øvrige emner ikke er nødvendig i forhold til naturmæssige-, landskabsmæssige-, og i forhold til beliggenhed i kystzonen. Dette som følge af lokalplanforslaget er udarbejdet med stor respekt for den kystnære beliggenhed i natur- og biologisk landskabsområde.

Miljøvurderingen for trafikken til campingpladsen konkluderer, at der ved inddragelse af udvidelsesarealet til flere campingenheder til campingpladsen, skal ske en trafiksanering af Brandgaden i Tårup ved inddragelse af udvidelsesarealet, da adgangen til campingpladsen hovedsageligt sker af Brandgaden.

Miljøvurderingen har været annonceret og offentliggjort sideløbende med lokalplanen i høringsperioden, og med annonceret mulighed for 4 ugers klagefrist.

Trafik

Trafiktællinger på vejene til campingpladsen viser i 2011 en gennemsnitlig trafikstigning på 60% på både Brandgaden/Boholdtvej og Kongshøjvej i sommerferieperioden, i forhold til udenfor sommerperioden. Dette er en stor belastning for Brandgaden i Tårup, og med en udvidelse fra 250 campingenheder til 410 campingenheder, vil belastningen i ferieperioden blive endnu større. Det bør undersøges nærmere hvordan trafikken fordeler sig, og hvilke tiltag der eventuelt kan udføres på lokalvejene. Samtidig skal der også vurderes på trafikens fordeling på Kongshøjvej til henholdsvis eksisterende campingplads og det offentlige strandareal.

VVM -**VURDERING AF VIRKNINGERNE PÅ MILJØET**

Oprettelse af en campingplads er omfattet af VVM, jf. Planlovens § 11, og skal anmeldes til kommunen i henhold til § 2 i "Bekendtgørelse om vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet".

Dette vil oftest ske i forbindelse med den konkrete landzonesag, hvor ansøger foretager en VVM anmeldelse.

Kommunen vil herefter foretage en vurdering for om der er behov/pligt i følge loven for at foretage en VVM-screening, og på den baggrund afgøre om der er grundlag for udarbejdelse af en VVM-redegørelse.

RETSVIRKNINGER

Lokalplanens retsvirkninger

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

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

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af Lov om planlægning kan for så vidt angår retlige spørgsmål pålægges Natur- og Miljøklagenævnet.

Klager indgives til Natur- og Miljøklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV eller på email til nmkn@nmkn.dk. Klagen skal være modtaget af Natur- og Miljøklagenævnet inden 4 uger efter afgørelsen er meddelt.

På Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk findes klageformular og vejledning om gebyrregler. Gebyret tilbagebetales, hvis klager får helt eller delvist medhold i klagen.

Dispensation fra lokalplanen (planlovens §§ 19 og 20)

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

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 24. september 2009) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

§ 1 FORMÅL

Lokalplanens formål er (ikke prioriteret rækkefølge):

- 1.1 At fremtidssikre campingpladsens fortsatte konkurrencedygtighed som tidssvarende campingplads,
- 1.2 at sikre den eksisterende campingplads mulighed for at udvide på nyt areal indenfor kommuneplanens rammer,
- 1.3 at give mulighed for at der kan etableres flere campingenheder på campingpladsen,
- 1.4 at sikre sammenhæng mellem bebyggelse og landskab,
- 1.5 at fastlægge retningslinjer for hegn- og beplantningsbælter på campingpladsen,
- 1.6 at sikre indpasning af campingpladsen, med respekt for det omgivende landskab, og den naturpladsen indgår i,
- 1.7 at området udbygges ud fra bæredygtige principper, såvel økonomisk som miljømæssigt, både ved planlægning, opførelse og drift af campingpladsen.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 4. Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 2-a og dele af matr. nr. 5 Kongshøj, Frørup, samt alle parceller der efter lokalplanens endelige vedtagelse udstykkes indenfor området.
- 2.2 Lokalplanen ligger i landzone.

§3 ANVENDELSE

3. 1 Lokalplanens delområder 1,2 og 3 (se kortbilag 2 og 3), må anvendes til Rekreativt område, campingplads, efter lov om sommerhuse og camping mv. (sommerhusloven) og i.h.t. Campingreglementets til enhver tid gældende regler.
3. 2 Lokalplanområdet opdeles (jf. kortbilag 2 og 3) med følgende anvendelse i 3 delområder.

Delområde 1

I delområdet må der kun finde anvendelse til campingplads for telte og indregistrerede campingvogne i tidsrum: 28. februar - 1. november.

Indenfor angivne byggefelt C (se kortbilag 2), kan der opføres bygning til: service- og fællesfaciliteter.

Indenfor angivne byggefelt D (se kortbilag 2), kan der opføres bygninger til: service- og fællesfaciliteter.

Indenfor angivne byggefelt E (se kortbilag 2), kan der opføres bygning/er til: indtjekning/kontor.

Delområde 2

I området må der kun finde anvendelse til: campingplads for telte, indregistrerede campingvogne, vintercamping og vinteropbevaring af campingvogne samt campinghytter.

Indenfor angivne byggefelt A (se kortbilag 3), kan der opføres bygninger til: minimarked/kiosk, fællesrum, helårsbolig for campingpladsens ejer eller bestyrer, aktivitetshal og indendørs svømmebassin.

Indenfor angivne byggefelt B (se kortbilag 3), kan der opføres bygninger til: service- og fællesfaciliteter

Indenfor angivne byggefelt F (se kortbilag 3), kan der opføres camping hytter med en maks. størrelse på 30 m² (indenfor strandbeskyttelseslinjen). Såfremt fremtidige gældende Campingreglement har fastsat andre størrelser, er disse gældende.

Indenfor angivne byggefelt G (se kortbilag 3), kan der opføres hytter med en maks. størrelse på 35 m². (udenfor strandbeskyttelseslinjen) Såfremt det gældende Campingreglement har fastsat andre størrelser er disse gældende.

Delområde 3

I delområde 3 må ikke ske bebyggelse eller anlæg, og området må kun anvendes til friareal. Friarealet skal adskilles fra delområde 1 med lav beplantning (hæk).

- 3.3 Såfremt § 3.2 angivne anvendelse ophører, eller campingpladsen nedlægges, skal området atter anvendes til jordbrugsmæssig dyrkning efter landbrugslovens bestemmelser.

§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 Området kan udstykkes som angivet i § 3.1, og som vist på kortbilag 1.
Der kan ikke frastykkes fra campingpladsen, med mindre arealene tilbageføres til jordbrugsmæssige formål efter landbrugslovens bestemmelser.

§ 5 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet/adgangsvej skal ske fra Kongshøjvej.
Der kan maks. etableres 2 overkørsler til campingpladsen fra Kongshøjvej, heraf 1 ny som angivet på kortbilag 2.
- 5.2 Der udlægges areal til nye veje og stier med en beliggenhed som vist på kortbilag 2 og 3.
- 5.3 I lokalplanområdet udlægges min. 3 meter brede forsyningsveje (stamveje). Øvrige fordelingsveje udlægges i min. 5 meters bredde (se kortbilag 2 og 3).
Kørebaner etableres kørefast som grus/asfaltveje.
- 5.4 Belysning langs stamveje skal etableres med nedadlysende parkarmatur eller steler (pullerter).
- 5.5 Gangsti, udlægges i 2 meters bredde og med grusbelægning.

- 5.6 Der skal udlægges et areal til parkering for campingpladsen efter følgende retningslinjer:

5% af det samlede antal campingenheder.

1 p-plads pr. 100 m² bebyggelsesareal til serviceformål og 2 p-pladser for helårsboligen til campingpladsens ejer eller bestyrer.

- 5.7 Der udlægges parkeringspladser i forbindelse med indtjekning - se kortbilag 2. Der må ikke parkeres på Kongshøjvej i forbindelse med indtjekning.
- 5.8 Der skal være mulighed for parkering af køretøj på de enkelte campingenheder.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Bebyggelse må kun opføres indenfor nedenfor nævnte byggefelt:

Byggefelt A (indenfor strandbeskyttelseslinien)

Omfatter bygninger til information/checkind, servicebygning, fælles toiletbygning, kiosk, aktivitets-hal/svømmebassin og lejrchefbolig.

Byggefelt A er placeret i delområde 2.

Indenfor byggefelt A må maksimalt opføres bebyggelse med et samlet etageareal på 1500 m².

Indenfor byggefelt A må der opføres bebyggelse i maks. 1½ etage med en højde på maks. 6,0 meter.

Byggefelt B (indenfor strandbeskyttelseslinien)

Omfatter sanitetsbygning (fælles toiletbygning).

Byggefelt B er placeret i delområde 2.

Indenfor byggefelt B må maksimalt opføres bebyggelse med et samlet areal på 200 m².

Indenfor byggefelt B må der opføres bebyggelse i maks. 1 etage med en højde på maks. 5 meter.

Byggefelt C og D (udenfor strandbeskyttelseslinien)

Omfatter sanitetsbygninger (fælles toiletbygning).

Byggefelt C og D er placeret i delområde 1.

Indenfor byggefelt C og D må for hvert byggefelt maksimalt opføres bebyggelse med et samlet areal på 200 m².

Indenfor byggefelt C og D må der opføres bebyggelse i maks. 1 etage med en højde på maks. 5 meter.

Byggefelt E (udenfor strandbeskyttelseslinjen)

Omfatter mulighed for etablering af ny information, kontor og indtjekning til campingpladsen.

Indenfor byggefelt E må maksimalt opføres bebyggelse på 150 m² i maks. 1 etage med en højde på maks. 6,0 meter.

Byggefelt F (indenfor strandbeskyttelseslinien)

Omfatter campinghytter. Byggefelt F er placeret i delområde 2.

Indenfor byggefelt F må opføres campinghytter med et maks. areal pr. hytte på 30 m², eller hvad det gældende campingreglement foreskriver, og med maks. højde på 4,0 meter.

Byggefelt G (udenfor strandbeskyttelseslinien)

Omfatter campinghytter. Byggefelt G er placeret i delområde 2.

Indenfor byggefelt G må opføres campinghytter med et maks. areal pr. hytte på 35 m², eller hvad det gældende campingreglement foreskriver, og med maks. højde på 4,0 meter.

- 6.2 Friarealet benævnt som delområde 3, og som det fremgår af kortbilag 2, skal helt friholdes for bebyggelse og anlæg af enhver art.
- 6.3 Campinghytter skal opstilles med en indbyrdes afstand på min. 5 meter. Hytterne skal i øvrigt opstilles, indrettes og anvendes i overensstemmelse med det gældende Campingreglements bestemmelser. Campinghytter må have et overdækket areal på maksimalt 15% af campinghyttens bebyggede areal.
- 6.4 Intet punkt af en bygnings ydervæg må være højere end 3 meter til skæring med tagflade.
- 6.5 Tekniske anlæg/installationer, skal indarbejdes i arkitekturen.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Bebyggelse skal udføres i arkitektonisk kvalitet, der afspejler områdets smukke kystnære- og landskabelige beliggenhed.
Se inspirationsbilleder i redegørelsen side 23.
- 7.2 Bebyggelse i byggefeltene A, B, C, D og E skal opføres i murede facader og fremstå som pudsede eller vandskuret i dæmpet farve.
- 7.3 Bebyggelse i byggefeltene G og F (campinghytter) skal opføres i facader af træbrædder.
- 7.4 Træfacader skal fremstå med farver dannet af sort, hvid eller af jordfarverne okker, terra de sienna, umbra, engelsk rød eller dodenkopf.
Til mindre bygningsdele som døre, vinduer m.v. kan endvidere anvendes hvid farve.
- 7.5 Tage på ny bebyggelse i byggefeltene A, B, C, D og E skal udføres som saddeltag mellem 35 og 45 gr. eller med ensidig taghældning på mellem 15 og 45 gr.
- Tage på ny bebyggelse i byggefeltene G og F (campinghytter) skal udføres som saddeltag mellem 35 og 45 gr. taghældning, eller med ensidig taghældning, med en taghældning på mellem 15 og 45 gr.
- 7.6 Til tagdækning skal overalt anvendes tegl eller tagpap.
- 7.7 Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal de dele af anlægget som anbringes udvendigt på bygningen integreres i bygningens arkitektur, plan med tagflade og ikke som selvstændige elementer. Kanter og overflader skal udføres i matte og ikke reflekterende overflader.
- 7.8 Alle campinghytter indenfor samme gruppe skal udformes ens og fremtræde i samme farve.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN

- 8.1 Indenfor campingpladsens område er der udlagt areal til udendørs leg og ophold som det fremgår af

kortbilag 3.

Faste legeredskaber må kun opstilles til leg inden for delområde 2 på kortbilag 3.

- 8.2 Der må ikke ske terrænregulering i forhold til eksisterende terræn.
- 8.3 Campingpladsen skal omkranses med beplantning, Beplantning må ikke foretages på beskyttede diger.
- 8.4 Mod Kongshøjvej skal ved inddragelse af udvidelsesareal til campingplads, etableres et min. 5 meter højt beplantningsbælte, som vist på kortbilag 5.
Dette beplantningsbælte skal bestå af en blanding af de fra området typiske plantearter og være løvfældende (beplantningsliste er angivet på kortbilag 5).
- 8.5 Nye plantebælter mod vest, syd og øst, skal beplantes med arter, der opnår en højde, således at synsindtryk udefra, begrænses mest muligt i såvel sommer som vinterperiode.
- 8.6 De eksisterende hegnsbeplantninger og læbælter skal bibeholdes. Beplantningsbælterne skal dels sikre afgrænsning mod det åbne land, og dels som lægivende element.
- 8.7 Indenfor campingpladsen kan der etableres hække mellem de enkelte campingenheder, der maks. må være i højde på 1,5 meter. Mod friarealet afgrænses med hækbeplantning i højde på maks. 1,5 m.
- 8.8 Eksisterende jorddiger skal bevares og må ikke gennembrydes.
- 8.9 Der kan etableres oplagspladser til renovation og genbrugsøer, hvis disse omkranses af beplantning.
- 8.10 Campingvogne og ubeboede vogne må ikke opbevares på fælles parkeringspladser, veje eller på andre fælles ubebyggede arealer.
- 8.11 Mellem delområde 1 og 2 udlægges et område til etablering af vandhul og overvintringssted til klokkefrøer (se udstrækning på kortbilag 2),

Såvel vandhul som det omkringliggende græsningssareal skal anlægges og indhegnes af ejer

en, som forudsætning for landzonetilladelse til ibrugtagning af delområde 1.

Friarealet skal plejes af ejeren, som angivet i plejeplanen, der er vedlagt lokalplanen som bilag 1. Arealet skal friholdes for beplantning, og holdes lysåbent.

§ 9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE

- 9.1 Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages ændringer som kræver dispensation fra strandbeskyttelseslinien, før der er opnået tilladelse/dispensation fra.
- 9.2 Lokalplanens delområde 1 må ikke tages i brug som udvidelse af campingpladsen, før der er etableret det i § 8.4 nævnte beplantningsbælte mod Kongshøjvej.

§ 10 AFLYSNING AF LOKALPLAN

- 10.1 Lokalplan nr. R 15.01, vedtaget 13. maj 1997, ophæves i forbindelse med Byrådets endelige vedtagelse og den offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan.

§ 11 SERVITUTTER

- 11.1 Servitutter, der er uforenelige med denne lokalplan, aflyses ved planens endelige vedtagelse.

§ 12 BONUSVIRKNING

- 12.1 I henhold til Planlovens § 15, stk. 4 tillægges lokalplanen ikke bonusvirkning, og erstatter dermed ikke tilladelse efter Planlovens § 35 stk. 1 for nye anlæg og bebyggelser indenfor lokalplanens område.

§ 13 TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING

- 13.1 Det er en forudsætning for anvendelse af arealer til campingformål, og evt. fremleje og udlejning af disse arealer, at der opnås tilladelse fra kommunen i henhold til Campingreglementet og Sommerhus loven.
- 13.2 Tilladelse til at anvende matr. nr. 5 og 1-d, Konshøj, Frørup til campingformål, forudsætter ophævelse af landbrugspligten fra landbrugskommisionen.
- 13.3 Opførelse af bebyggelse, anlæg og ændret anvendelse indenfor byggefeltene A, B og F kræver dispensation fra Strandbeskyttelseslinien, hvilket betyder at der ikke må ske tilstands ændringer, før Naturstyrelsen(pt.), har meddelt dispensation fra denne bestemmelse

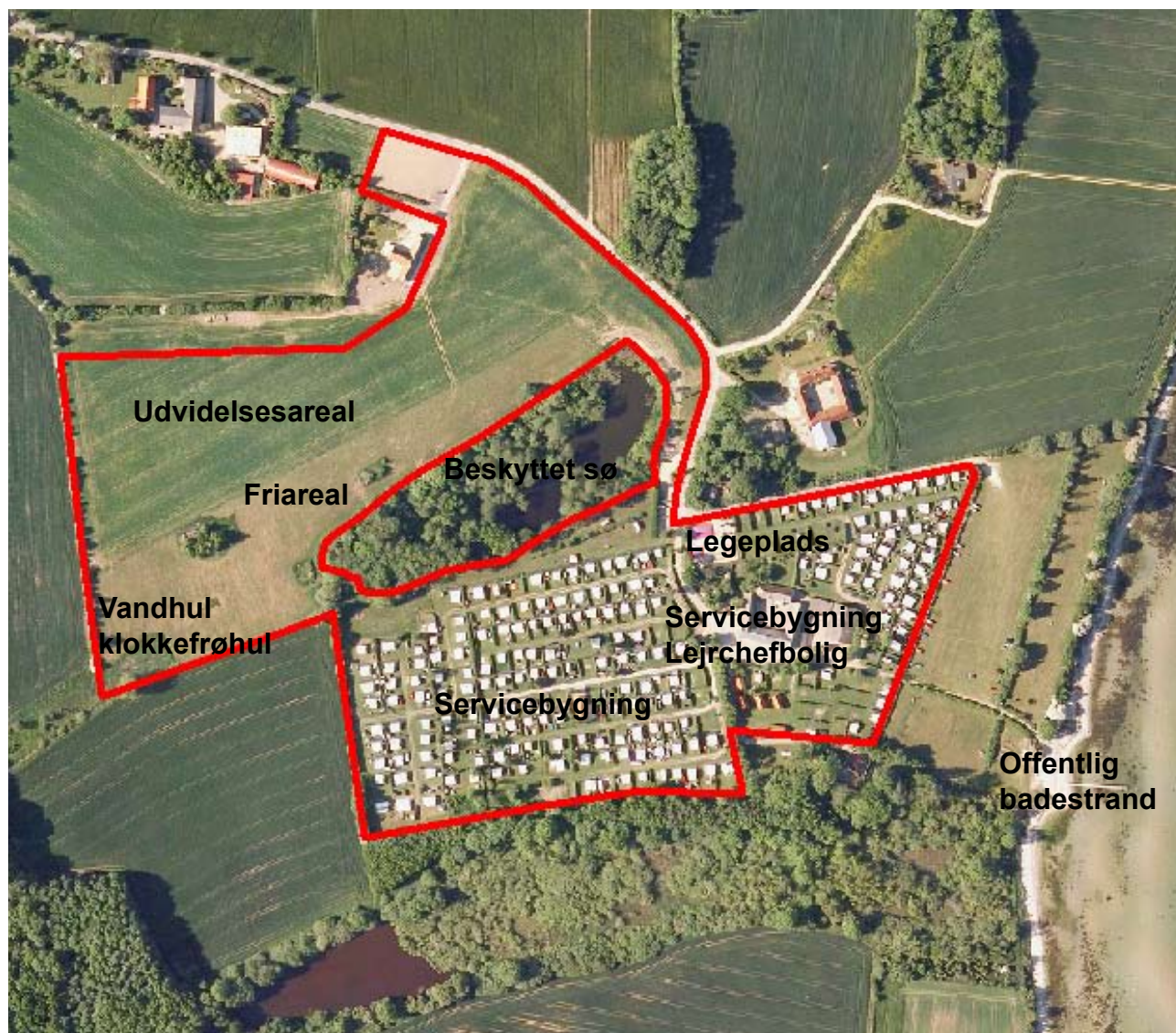
VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag der har været offentliggjort fra den 3. juli 2012 til den 28. august 2012, vedtages således endeligt af Nyborg Byråd den 20. November 2012.

P. b. v.
Erik Christensen
Borgmester

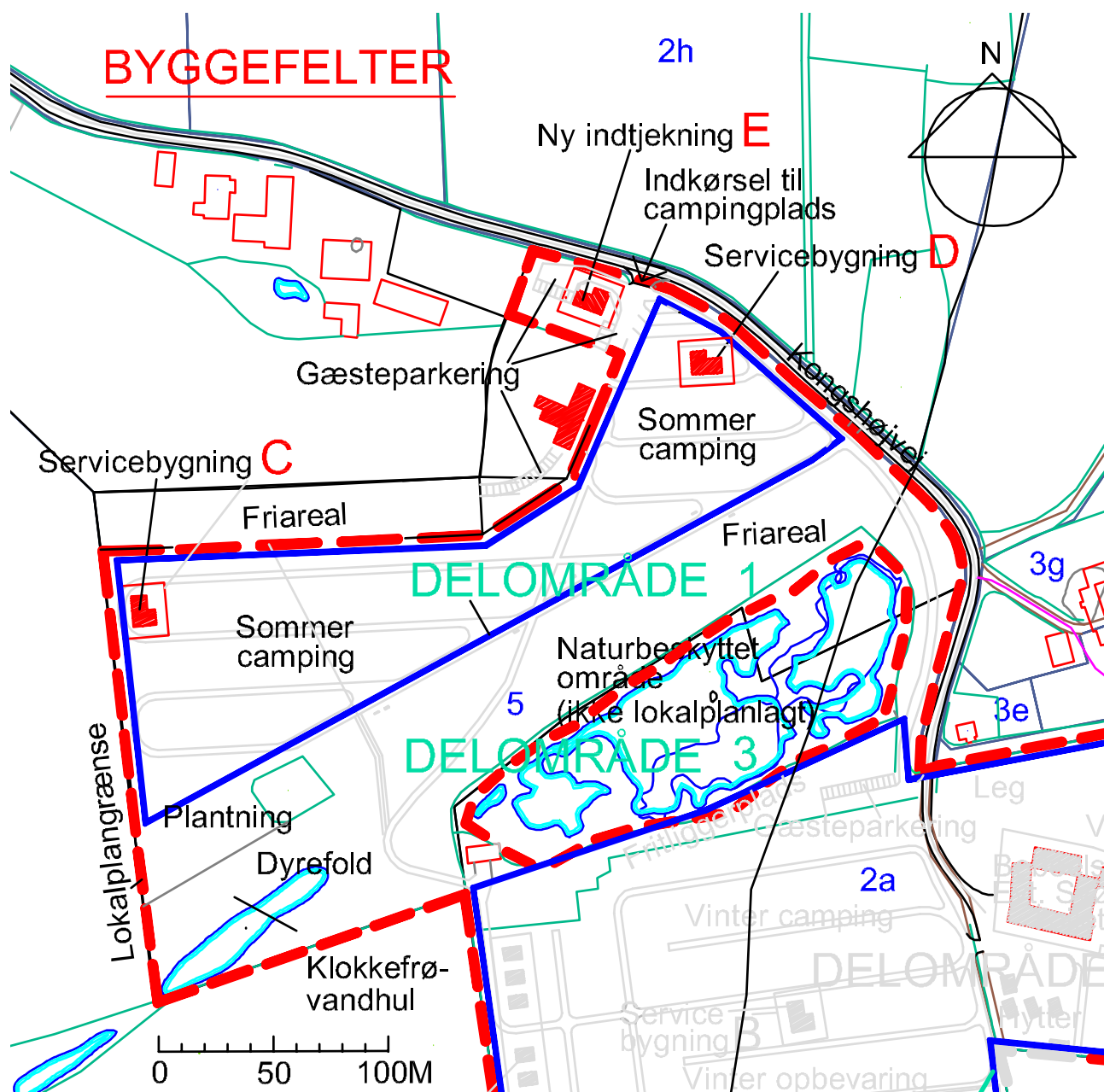
/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør

Lokalplanen er annonceret og offentliggjort på Plansystem DK den 4. December 2012.



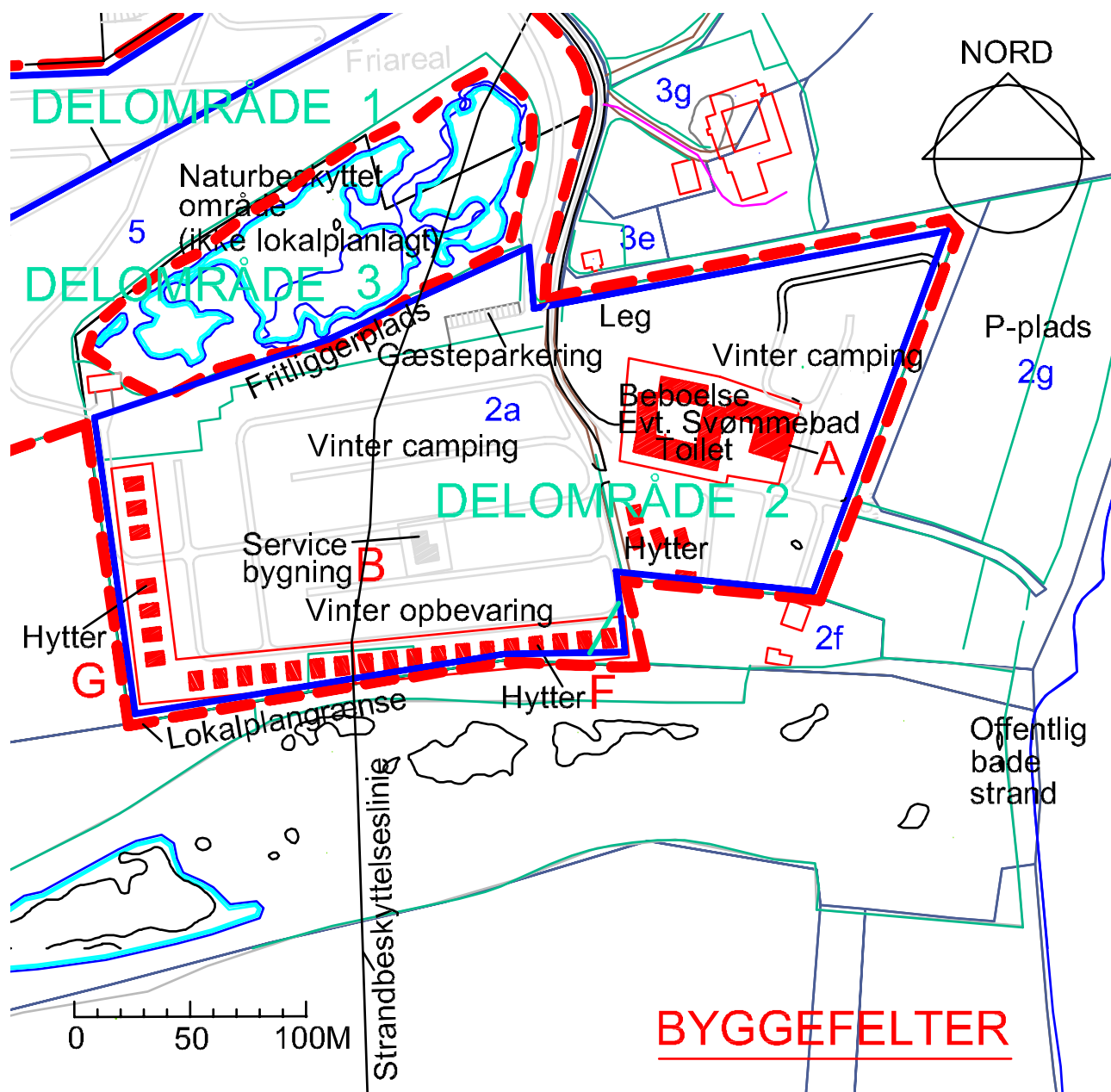
Lokalplanområde ved Kongshøj

Kortbilag 1 - Situationsplan for Kongshøj Strand Camping



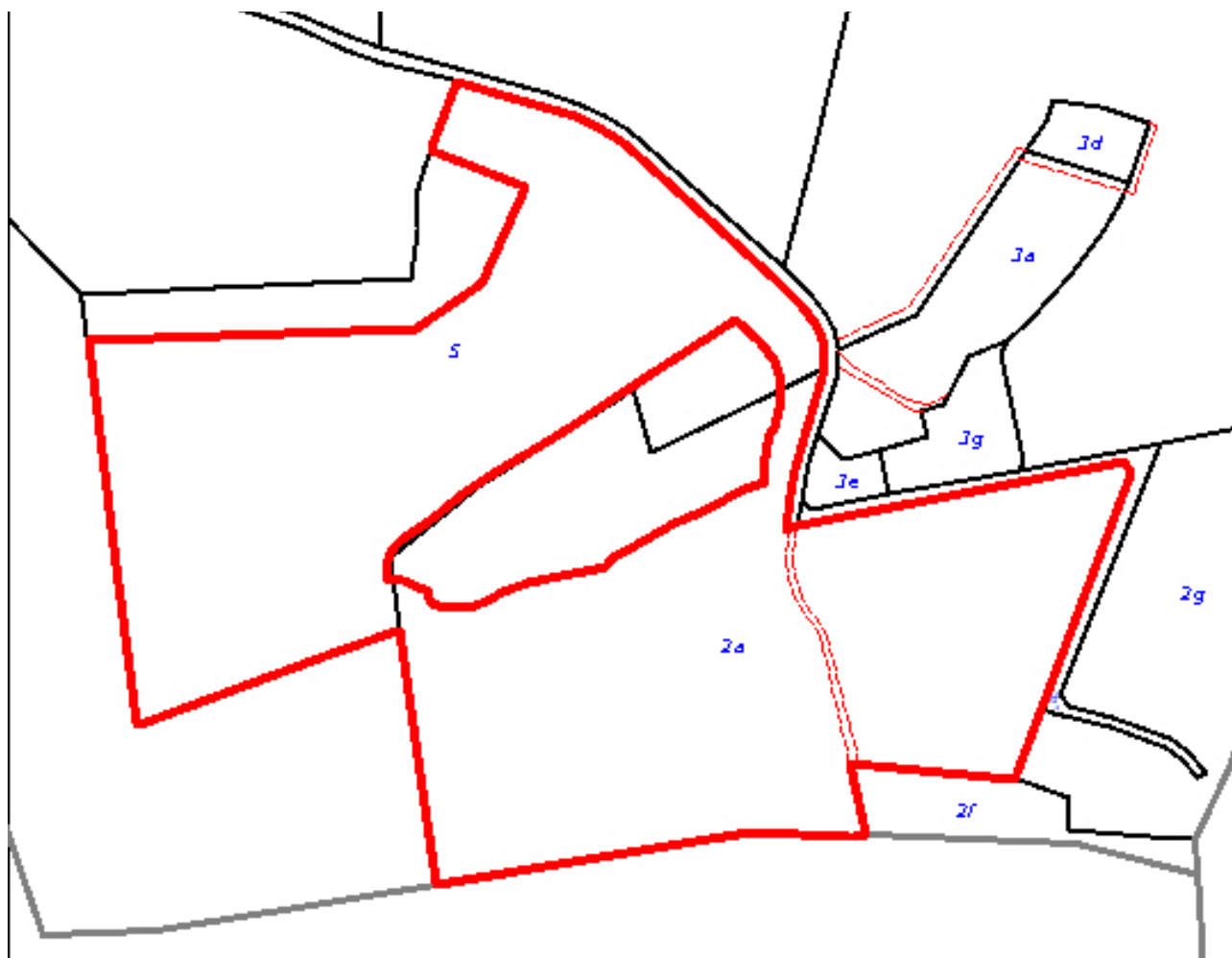
Lokalplanområde ved Kongshøj

Kortbilag 2 - Byggefelter og anvendelse - delområde 1



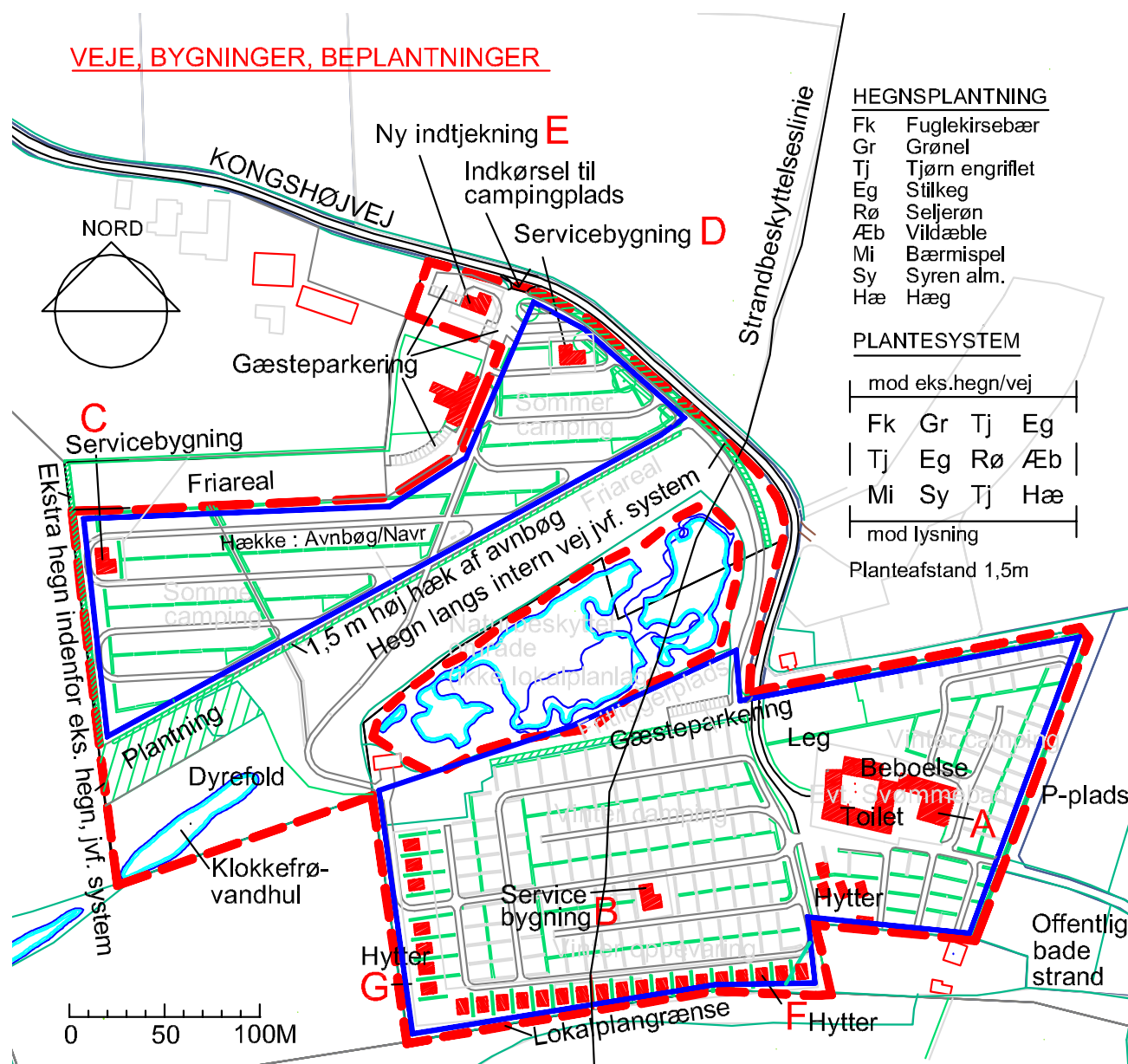
Lokalplanområde ved Kongshøj

Kortbilag 3 - Byggefelter og anvendelse - delområde 2



Lokalplanområde ved Kongshøj

Kortbilag 4 - Matrikelkort - lokalplanområdet



Lokalplanområde ved Kongshøj

Kortbilag 5 - Veje, bygninger, beplantninger

Bilag A – Plejeplan for friareal ved nyt campistområde ved Kongshøj Camping med henblik på at skabe levesteder for Klokkefrøer.

Baggrund

Klokkefrøen er én af de sjældneste paddearter i Danmark. Den findes kun i små isolerede bestande på lokaliteter i det sydfynske øhav og i Storebæltsregionen, bl.a. langs Fyns østkyst i området mellem Tårup Strand og Klintholm. Klokkefrøen er beskyttet af EF-Habitatdirektivets bilag II og IV, hvilket betyder at medlemslandene er forpligtigede til at sikre en gunstig bevaringsstatus for arten. Ved Tårup Strand findes en mindre bestand ynglende klokkefrøer. Området er derfor udpeget som særligt beskyttelsesområde, et såkaldt Habitatområde. Opnåelse af gunstig bevaringsstatus for bestanden ved Tårup Strand kræver en sikring og en udbygning af de eksisterende levesteder - også udenfor Habitatområdet.

Strategi for opnåelse af gunstig bevaringsstatus

Generelt vurderes en overlevelsesdygtig Klokkefrø-bestand at bestå af to dubletbestande på hver omkring 500 voksne individer. Feltundersøgelser foretaget af Amphi Consult i årene 2000-2006 viser at Tårup Strand-bestanden er udbredt i flere vandhuller udenfor Habitatområdet. Samlet set vurderes der at være under 100 voksne individer. Ligeledes findes der en dublet bestand ved Klintholm i Svendborg Kommune (Habitatområde). Denne bestand vurderes at være på under 200 voksne individer.

For at opnå en gunstig bevaringsstatus for den Østfynske Klokkefrø-bestand skal forbindelsen mellem eksisterende ynglevandhuller forbedres, og antallet af ynglevandhuller og adgangen til potentielle raste- og overvintringssteder i nærområdet øges. Lokalplanlægningen er et nyttigt værktøj i denne proces.

Et nyt vandhul samt overvintringssted ved Kongshøj Camping, placeret på et friareal i umiddelbar nærhed af mose- og skovområder, vil kunne understøtte den østfynske bestand af Klokkefrøer som potentielt yngle- og rasteområde, og forbedre forbindelsen mellem ynglevandhuller ved Tårup Strand og Tårup Lunde.

Etablering og plejeindsats

Yngleområderne for Klokkefrøen er typisk naturligt næringsrige vandhuller, beliggende på jorder med rigt kalkindhold. Udenfor ynglesæsonen opholder Klokkefrøen sig i nærtliggende vandhuller og steder som stendiger, kvasbunker, skove, levende hegn, kystskrænter og under bygninger. Den overvintrer på lignende frostfrie steder og steder, der ikke oversvømmes.

Klokkefrøer yngler i udpræget varme vandhuller; de skal helst være 100% solbeskinnede og gerne med lavvandede partier. Høj forårsvandstand med oversvømmet græs virker særligt stimulerende på deres yngleaktivitet. De bedste ynglevandhuller er kun 30-50 cm dybe i slutningen af maj, men tørrer alligevel ikke ud førend allersidst på sommeren. De foretrækker vandhuller med megen vegetation. Klokkefrøer trives bedst i et overdrevsagtigt landskab med ekstensiv græsning.

Det anbefales at der på friarealet ved Kongshøj Camping etableres et ca. 1.000 m² stort vandhul med en maksimal dybde på 1,5-2,0 meter, og med svagt skrånende brinker med hældning på 1:3-1:8 – gerne med et lavvandet parti mod nord. Der må ikke anlægges øer eller volde samt plantes skyggende bevoksning omkring vandhullet, ligesom en udsætning af fisk og ænder ikke må finde sted. Desuden anbefales det at lade friarealet omkring vandhullet afgræsse, eventuelt i sammenhæng med mosen mod øst.

Padder er særdeles sårbare overfor pesticider og kunstgødning. Begge dele optages gennem deres tynde hud, og dræber dem. Desuden kan sprøjtemidler begrænse antallet af fødeemner i området samt ødelægge den økologiske balance i vandhullet. For at Klokkefrøprojektet ved Kongshøj Camping skal lykkes bør friarealet og de omkringliggende arealer med udbygningen af campingpladsen mod nord, friholdes for sprøjtemidler og kunstgødning.

Ligeledes er det vigtigt at vandhullet sikres mod tilgroning. En oprensning med års mellemrum kan være nødvendig.

Referencer:

Lars Briggs, Amphi Consult: Bilag nr. 10 – Plejeplan for fælles friareal ved nyt sommerhusområde ved Tårup Strand med henblik på bevarelse af klokkefrø og stor vandsalamander.

Kåre Fog, Adam Schmedes & Dorthe Rosenørn de Lasson: Nordens padder og krybdyr. Gads Forlag, 2001.

Fyns Amt: Forvaltningsplan for klokkefrø i Danmark 1999-2003, Amphi Consult v/Lars Briggs.



Nyborg
KOMMUNE

Torvet 1
5800 Nyborg
www.nyborg.dk