



Matr. nre.:

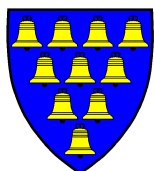
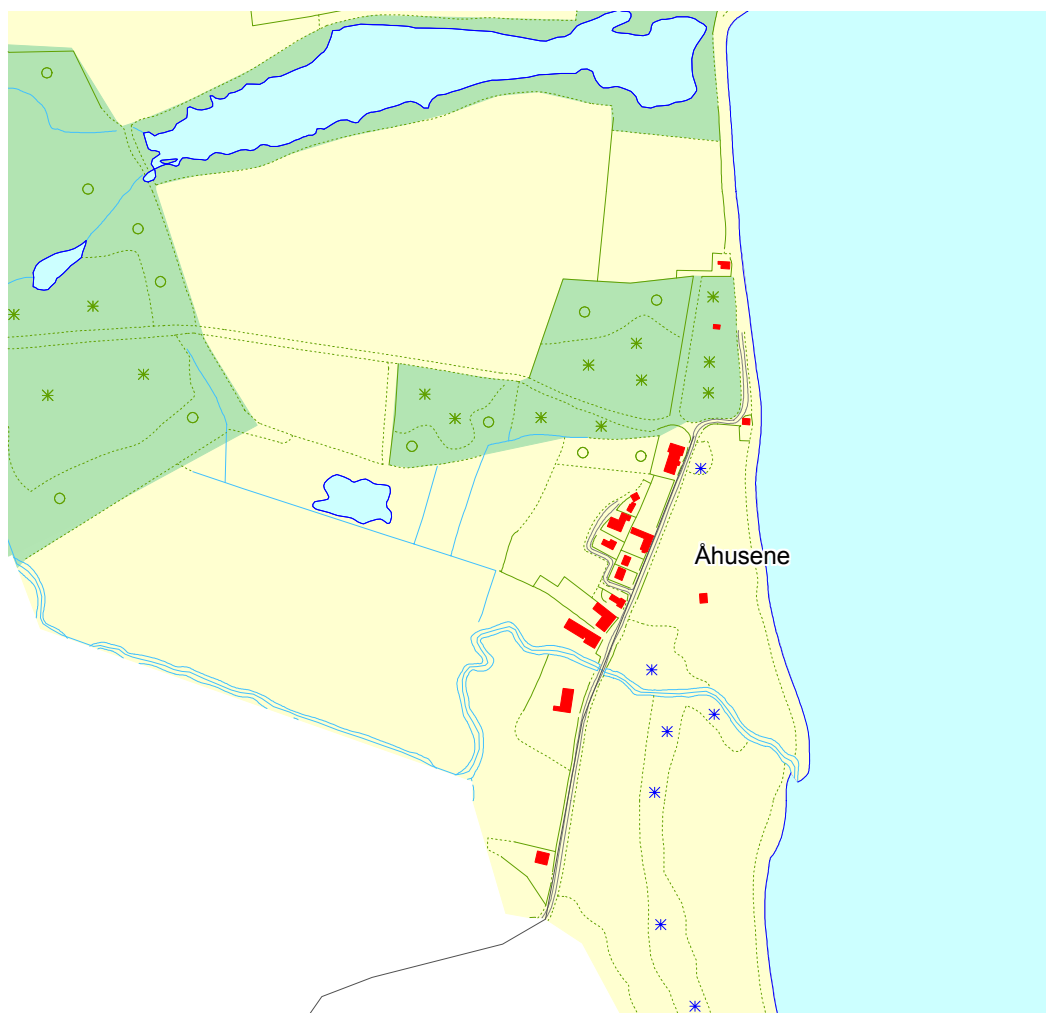
1-h, 1-p, 1-e, 1-f, 1-g, 1-t,
1-t, 1-q, 1-x, 1-v, 1-u, 1-o,
1-s, alle Lundsgård, Frørup

Anmelder:

Ørbæk Kommune
Stationsvej 15
5853 Ørbæk

LOKALPLAN NR. S 20.01.01 - EKSISTERENDE SOMMERHUSOMRÅDE ÅHUSENE

Sommerhuse og eksisterende helårshuse



Ørbæk Kommune

Forord

Ørbæk Kommunalbestyrelse har i henhold til Planlovens § 13 vedtaget en lokalplan for Åhusene, Frørup.

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, der i dette tilfælde fastlægger bestemmelsen for anvendelse til sommerhusområde med strandområde.

Lokalplanen tilkendegiver Kommunalbestyrelsens overordnede planlægning af hele lokalplanens område, herunder vej- og stiforhold samt arealer til fælles friarealer.

Lokalplanen består af:

- En *redegørelse* der beskriver baggrund, forholdet til omgivelserne mv. Her finder man også en oversigt over tilladelser fra andre myndigheder end Kommunalbestyrelsen, der kan være nødvendige for at gennemføre det byggeri/anlæg, som lokalplanen regulerer.
- Bindende *lokalplanbestemmelser* med tilhørende kortbilag 1, 2 og 3 der sammen med blandt andet byggelovens bestemmelser – regulerer områdets udformning, anvendelse mv. De bindende lokalplanbestemmelser er fremhævet med ramme.
- Ved siden af de bindende lokalplanbestemmelser finder man Kommunalbestyrelsens forklaringer, og illustrationer der skal lette forståelsen af bestemmelserne.

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanen har som forslag været offentlig bekendtgjort i 8 uger fra den 20. maj 2003 til den 15. juli 2003. Planen kan ses på kommunens hjemmeside www.orbek.dk

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

- Lokalplanområdets beliggenhed
- Lokalplanområdets karakter og indhold
- Grundejerforening
- Lokalplanens baggrund, formål og idé
- Forhold til anden planlægning

Bestemmelser

- Indledning
- Lokalplanens formål
- Afgrænsning
- Zonestatus
- Områdets anvendelse
- Udstykning
- Veje, stier og parkering
- Parkering
- Ledningsanlæg
- Bebyggelsens omfang, placering og udformning
- Bebyggelsens ydre fremtræden
- Ubebyggede arealer
- Grundejerforening
- Servitutter
- Lokalplanens forhold til anden lovgivning
- Lokalplanens retsvirkninger
- Påtegning om vedtagelse
- Offentlig bekendtgørelse
- Kortbilag 1: Lokalplanområdets opdeling i delområder og afgrænsning
- Kortbilag 2: Matrikelkort
- Kortbilag 3: Tilladte byggefelter
- Bilag A – Maksimale bruttoetagearealer efter evt. tilbygninger/ombygninger.

Lokalplanen er udarbejdet i juli 2003 af Ørbæk Kommune, Teknisk Forvaltning, Stationsvej 15, 5853 Ørbæk..

Redegørelse

Lokalplan for eksisterende sommerhusområde - Åhusene



Oversigtskort, der viser lokalplanområdets beliggenhed

1. Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet – Åhusene, omfatter et eksisterende sommerhusområde, - et område i landzone til sommerhuse og helårshuse, beliggende ved et strandområde ud til Storebælts kyst i den sydøstlige del af Ørbæk Kommune.

Åhusene er oprindelig en af de fynske kystfiskerpladser langs den østfynske kyst, hvor fiskere drev garnfiskeri fra kysten. Fiskerne havde redskabsskure og tørreplads (stejleplads) på det åbne strandareal.

Åhusene er registreret i: *Fynske kystmiljøer, Ole Mortensen – for Fyns Amt.*

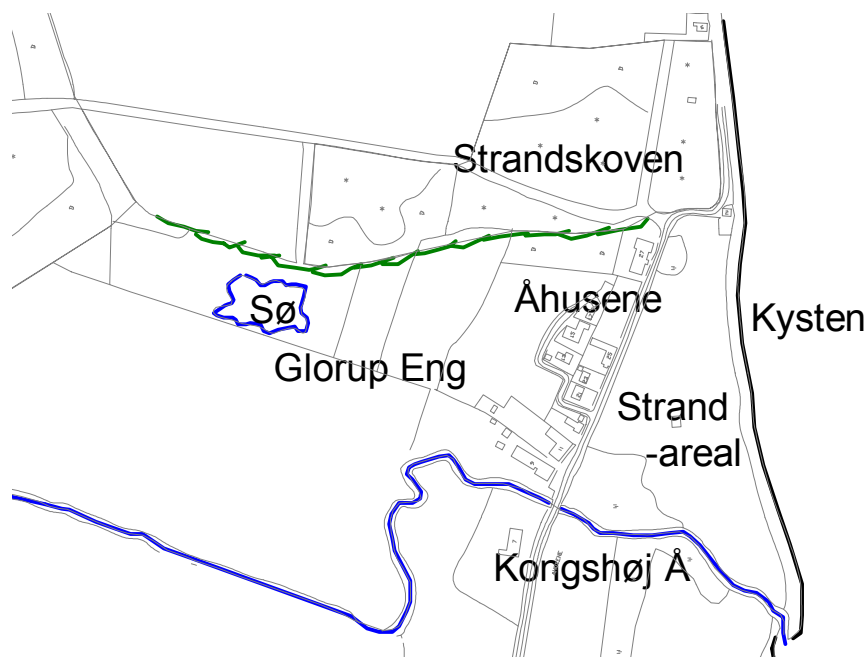


Strandarealet ved Åhusene, hvor fiskerne tidligere havde stejleplads, med bådhus og tørreplads.

2. Lokalplanområdets karakter og indhold

Landskab

Åhusene ligger omgivet af Strandskoven mod nord, - et åbent strandareal mod øst til Storebælt, Glorup Eng med mose mod øst og afgrænset mod syd af Kongshøj Å, der løber gennem det flade strandareal ud i Storebælt. Området opleves landskabsmæssigt afgrænset mellem skov, mose, å og strandareal.



Lokalplanområdets bebyggelse

Lokalplanområdet omfatter en bebyggelse af 10 sommerhuse og 2 helårshuse. Den overvejende del af bebyggelsen ligger sammenhængende orienteret mod det åbne strandareal langs en privat fællesvej.



*Eksisterende helårshuse ved
Åhusene*

Bebyggelsens karakter

Områdets bebyggelse er meget varieret i stil, med de oprindelige fiskerhuse fra begyndelsen af 1900-tallet, foruden sommerhusene som er af varierende art og type. Helårshusene er grundmurede med blankt eller pudset murværk i et eller to plan. De fleste af sommerhusene er opført i malet træ og i ét plan, med varierende udseende og alder. Gennemgående er skalaen for sommerhusene lille og husene beskedne i udtryk.



Fælles adgangsvej

Lokalplanområdets kvalitet

Lokalplanområdets kvalitet ligger i det samlede områdes nærhed til kyst, strandareal og skov, med Kongshøj Å slyngende gennem området, og med den specielle atmosfære af stilhed og ro, der kendetegner beliggenheden i et naturområde. Ligeledes er den private fællesvej med piletræer langs vejen med til at give området karakter og stemning, der søges fastholdt med denne lokalplan.



Bådskur på strandarealet

3. Grundejerforening

Der er ingen grundejerforening i Åhusene.

4. Lokalplanens baggrund, formål og idé

Baggrunden for udarbejdelse af denne lokalplan er behovet for at tilvejebringe fælles retningslinjer for at give mulighed for begrænset udvikling i området, under hensyn til områdets beliggenhed i et naturbeskyttet område (300 m strandbeskyttelseslinje). Åhusene er omfattet af regionplanen som et aftaleområde, jf. regionplanens retningslinje 4.3.1.

Lokalplanen skal være administrativt grundlag for begrænsede udstykninger, om- og tilbygninger mv.

Det er lokalplanens formål at overføre sommer- og helårshuse fra landzone til sommerhusområde.

Det er samtidig lokalplanens formål at fastholde de arkitektoniske og miljømæssige kvaliteter i området, samt sikre den optimale naturoplevelse af området.

Lokalplanens arkitektoniske idé tilsigter således at:

- fastholde det bebyggede områdes karakteristiske afgrænsning i forhold til det åbne landskab,
- fastholde områdets helhed og karakter,
- fastholde bebyggelsens særlige miljø, - sommerhusbebyggelsens lille skala og husenes beskedne størrelse - den frodige beplantning i området,
- fastholde muligheden for udsyn mod Storebælt fra flest mulige af områdets ejendomme,
- fastholde atmosfæren på de private grusbelagte fællesveje i området, (fx pilealléen)
- medvirke til at værne den omgivne natur,
- værne miljøet omkring Kongshøj Å.



Kongshøj Å ved Strandarealet

5. Forhold til anden planlægning

Kystnært område

Lokalplanen er beliggende indenfor kystnærhedszonen. I kystnærhedszonen gælder at lokalplaner skal redegøre for, hvorledes den visuelle påvirkning er på omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,5 m anføres en begrundelse for den større højde. Desuden skal redegørelser omfatte eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelsen af natur- og friluftsmæssige interesser, Jf. *Planlovens § 16*. De særlige krav til redegørelser omfatter efter lov-bemærkningerne både planforslag, der fastlægger generelle byggemuligheder og lokalplaner der beskriver et konkret projekt.

En af denne lokalplans formål er at fastholde bebyggelsens på nuværende niveau, og kun i begrænset omfang åbne mulighed for tilbygning. Det vurderes således, at der ikke vil ske ændringer af kystlandskabet, som har visuel betydning. En visualisering heraf er derfor ikke påkrævet.

Regionplanen

Planlovens § 5b stk. 1.3 fastlægger at nye sommerhusområder ikke må udlægges, og at eksisterende sommerhusområder skal fastholdes til ferieformål.

Dog kan der indenfor de på *hovedkort 1* i regionplanen for Fyns Amt viste aftaleområder, der blev aftalt mellem den daværende Planstyrelse og amterne i forbindelse med ferie- og fritidscirkulæret fra 1981, i begrænset omfang udlægges nye områder, såfremt dette ikke strider mod regionale interesser eller naturbeskyttelseslovens bestemmelser i øvrigt.

I Regionplan 2001 – 2013 for Fyns Amt er lokalplanområdet registreret som følgende:

Byvækst, ferie og fritid:

Lokalplanområdet er omfattet af aftaleområde for eksisterende sommerhusområde.

Skovrejsning, vådområder og råstoffer:

Lokalplanområdet ligger i et område, hvor skovrejsning er uønsket.

Landskab og geologi, kulturhistorie og fredede områder:

Lokalplanområdet er beliggende i særlig landskabelig/geologisk beskyttelsesområde.

Særlig biologiske interesseområder, naturkvalitetsplan:

Lokalplanområdet ligger i særlig biologisk interesseområde.

Naturkvalitetsmålet for beskyttede naturtyper omkring lokalplanområdet for: mose, fersk eng, strandenge, overdrev er af national eller regional betydning.

Vindmøller:

Lokalplanområdet ligger i område der er negativt afgrænset for opstilling af vindmøller.

Grundvandsbeskyttelse:

Lokalplanområdet ligger i område med almindelige drikkevandsinteresser.

Recipientkvalitetsplan:

Ved Storebælt kysten ud for området ved Åhusene er følgende angivet: ”Udpegede badeområder jf. bekendtgørelse om badevand og badestrand”. For Kongshøj Å gennem området gælder: ”Recipienten skal være egnet som gyde- og/eller opvækstområde for laksefisk”.

Spildevandsplan:

Lokalplanområdet er registreret som godkendt kloakopland, jf. regionplan 2001 - 2013 bilag D med 30 PE ved Kongshøj Å.

Lokalplanen er i overensstemmelse med *Regionplan 2001 – 2013* for Fyns Amt.

Zoneforhold

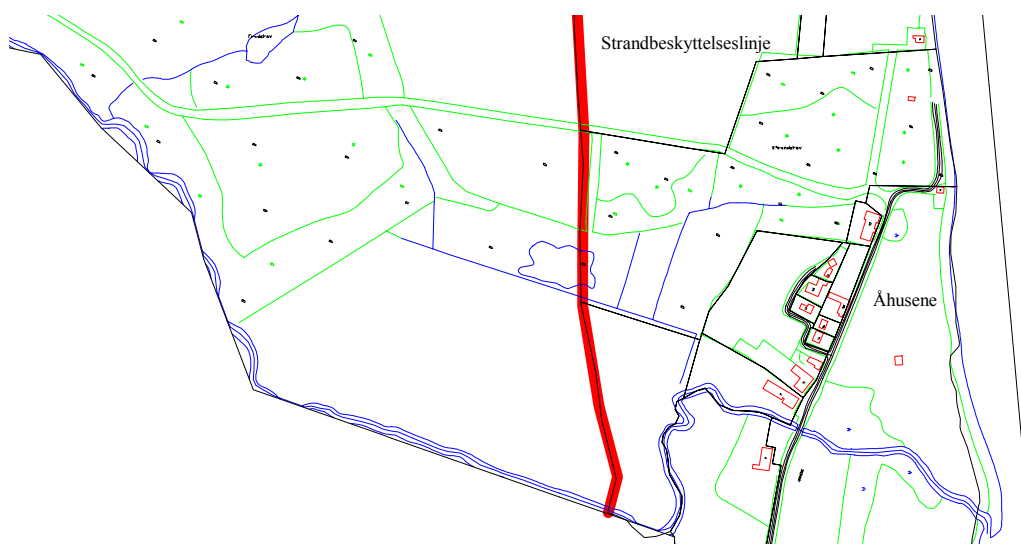
Lokalplanområdet er beliggende i *landzone*. Lokalplanområdet overføres ved lokalplanens vedtagelse til *sommerhusområde*.

Naturbeskyttelse

Lokalplanområdet berøres af følgende bestemmelse jf. gældende *Lov om Naturbeskyttelse* (lov nr. 9 af 3. januar 1992 jf. lovbekendtgørelse nr. 941 af 22. oktober 2001):

§ 3 om strandenge - vedrører strandområdet, Glorup Eng og sø.

§ 15 om strandbeskyttelse – Åhusene ligger indenfor den 300 m strandbeskyttelseslinje



§ 16 om å-beskyttelseslinje – (vedrører Kongshøj Å)

§ 22 om offentlighedens adgang til strandbredder og andre kyststrækninger

§ 23 om offentlighedens adgang til skove

Naturbeskyttelsesloven fastlægger følgende:

ifølge § 3 må der ikke foretages ændringer i tilstanden af strandenge.

Lokalplanområdet ligger udenfor strandarealet mod Storebælt, karakteren og benyttelse ændres ikke med lokalplanens gennemførelse.

ifølge § 15 må der bl.a. ikke foretages ændringer i tilstanden af strandbredder og kyststrækninger, der ligger indenfor strandbeskyttelseslinjen, ligesom der ikke må etableres hegn, placeres campingvogne og lignende, foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel.

Lokalplanområdet ligger indenfor strandbeskyttelseslinjen og er således omfattet af ovennævnte bestemmelse. Åhusene er imidlertid omfattet af de såkaldte aftaleområder, der blev aftalt med den daværende Planstyrelse og amterne i forbindelse med ferie- og fritidscirkulæret fra 1981.

Lokalplanen giver ikke mulighed for udlæg af arealer til nyopførelse af sommerhuse, men lokalplanen vil alene sikre eksisterende sommerhuse, mulighed for en begrænset til- og ombygning, samtidig med en sikring af Naturbeskyttelseslovens hensigt for beskyttelse af det omgivende areal.

Ifølge § 16 må der ikke placeres bebyggelse eller foretages beplantning eller ændring i terrænet indenfor en afstand af 150 m fra de vandløb, der er registreret med åbeskyttelse

Kongshøj Å er omfattet af 150 m å-beskyttelseslinje. Skov- og Naturstyrelsen ansøges i forbindelse med lokalplanens gennemførelse om ophævelse af å-beskyttelse i lokalplanområdet.

Ifølge § 22 om offentlighedens adgang skal strandbredder og andre kyststrækninger mellem daglig lavvandslinje og den sammenhængende landvegetation være åbne for færdsel til fods, kortvarigt ophold og badning. Det er tilladt kortvarigt at have en båd uden motor liggende på strandbredden.

Lokalplanen ligger udenfor strandområdet og vil ikke være til hindring for offentlighedens adgang. Den fælles adgangsvej kan benyttes af offentligheden.

Ifølge § 23 er skove åbne for færdsel til fods og på cykel samt for ophold, hvis der er lovlig adgang dertil. Ejere af privatejede skove under 5 ha kan ved skiltning begrænse adgangen.

Strandskoven er fredskov over 5 ha med offentlig adgang. Der er ikke pålagt skovbyggelinje. Den fælles adgangsvej gennem lokalplanområdet til Strandskoven kan benyttes af offentligheden.

Vandforsyning og spildevandsafledning

Lokalplanområdet er tilsluttet Bøsøre Vandværk og ejendommene er omfattet af kommunens spildevandsplan, der foreskriver at der senest 2004 skal være etableret forbedret spildevandsrensning. Fælles nedsivningsanlæg er etableret for en stor del af ejendommene.

Støj

Der er ikke i området veje med en så stor trafik, at gældende bestemmelse i *Kommuneplan 2000 – 2012*, der foreskriver en grænseværdi på 50 db (A) fra eksisterende eller planlagt vejtrafik, ikke kan overholdes. Ligeledes er der ikke virksomheder eller anden støjmæssig belastende forhold i nærheden af lokalplanområdet.

Forholdet til Kommuneplanen

Lokalplanområdet er ikke omfattet af kommuneplanens rammeplan, hvorfor der udarbejdes et nyt kommuneplantillæg nr. 7 til *Kommuneplan 2000 – 2012*, omfattende et rammeområde S 20.01 - *Eksisterende sommerhusområde*. Kommuneplantillægget følger denne lokalplan og skal være endelig godkendt før lokalplanen kan vedtages.

Rammer for lokalplanlægningen:

S 20.01 – Eksisterende sommerhusområde

Områdernes anvendelse fastlægges til eksisterende sommerhusområde.

Området er sommerhusområde og forbliver sommerhusområde.

Bebyggelsesprocenten for området under et må ikke overstige 10.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage, og bygningshøjden må ikke overstige 6,5 meter.

Ingen taghældning må være over 45° målt med vandret plan.

Bestemmelser

Lokalplan for eksisterende sommerhusområde – Åhusene, Frørup

(sommerhuse og godkendte eksisterende helårshuse)

1. Indledning

Ørbæk Kommune

Lokalplan for et eksisterende sommerhusområde – Åhusene, Frørup.

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. sep. 2002) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 3:

2. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at overføre eksisterende godkendte helårshuse og sommerhusbebyggelse fra landzone til godkendt sommerhusområde,
- at sikre at området ved beplantning mv. tilpasses beliggenheden i et naturbeskyttet område,
- at sikre at fremtidig bebyggelse reguleres ved placering og udformning,
- at fastlægge retningslinjer for en begrænset udvikling i området (mindre til- og ombygninger),
- at fastholde bebyggelsens miljø med sommerhuse i beskedne størrelse og skala,
- at fastholde beplantning på de fælles adgangsvej i området,
- at værne miljøet omkring Kongshøj Å.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

Ved overførsel af området fra landzone til sommerhusområde, og med udarbejdelsen af denne lokalplan, får beboerne i området vished for, og overblik over de fremtidige muligheder/begrænsninger for Åhusene.

Området reguleres under hensyn til den nære beliggenhed ved strand, skov, å og enge. Hele lokalplanområdet ligger i naturbeskyttet område.

Med endelig offentliggjort vedtagelse af denne lokalplan, skal der ikke søges om landzonetilladelse efter *Planlovens* bestemmelser (§ 35).

Lokalplanen kan ikke tilsidesætte landbrugspligten efter landbrugsloven eller bygge- og beskyttelseslinjer efter Naturbeskyttelsesloven.

Ørbæk Kommune vil efter vedtagelse af lokalplanen ansøge Skov- og Naturstyrelsen om ophævelse af strandbeskyttelseslinjen og åbeskyttelsesafstand fra Kongshøj Å, for lokalplanens område, med henvisning til at området er omfattet af regionplanens særlige bestemmelser for et aftaleområde.

3. Afgrænsning

3.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1, og omfatter matrikelnumre, alle ejerlav **Lundsgård, Frørup:**
del af **1h**, del af **1p**, del af **1e**, del af **1f**, del af **1g**, **1x**, **1v**, **1u**, **1t**, **1q**, **1o**, **1s**.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller der efter den 01.01.2003 udstykkes fra ovennævnte ejendomme.

4. Zonestatus

4.1 Lokalplanområdet ændrer status fra landzone til sommerhusområde.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

De fælles vejarealer indenfor lokalplanområdet er ligeledes omfattet af lokalplanen.

Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder (se kortbilag 1):

Delområde 1 omfatter eksisterende sommerhusbebyggelse i 1 plan.

Delområde 2 omfatter sommerhusbebyggelse og godkendte eksisterende helårshuse i op til 1½ plan.

Delområde 3 omfatter alene eksisterende sommerhusbebyggelse i op til 1½ plan.

5. Områdets anvendelse

5.1 Bortset fra de matrikelnumre som nedenfor i pkt. **5.3** er nævnt som helårsbeboelse, må lokalplanområdet kun anvendes til sommerhusformål.

Lokalplanområdet er opdelt i *delområde 1, 2 og 3*. (fremgår af kortbilag nr. 1).

5.2 Delområde 1 – Sommerhusbebyggelse
Området må alene anvendes til sommerhusformål i 1 plan.

Området må alene anvendes til beboelse i tidsrummet 1. april – 30. september og udenfor dette tidsrum kun til kortvarige ferieophold, weekends o.l. i overensstemmelse med Miljøministeriets til enhver tid gældende bestemmelser.

På hver selvstændig ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig til sommerhusformål.

Delområde 1 omfatter matrikelnumrene:
del af **1g**, del af **1h, 1o, 1s, 1x, 1v, 1u, 1t, 1q, 1o, 1s** - alle **Lundsgård, Frørup**.

5.3 Delområde 2 – Sommerhuse og helårshuse i landzone

Området må alene anvendes til sommerhusformål og helårsbeboelse i op til 1½ plan.

Hvis boligen skifter status fra helårsbolig til sommerhus må boligen alene bebos i tidsrummet fra 1. april – 30 september og udenfor dette tidsrum kun til kortvarige ferieophold, weekends o.l. i overensstemmelse med Miljøministeriets til enhver tid gældende bestemmelser.

Delområde 2 omfatter matrikelnumrene:
del af **1h**, del af **1f**, del af **1g**, - alle **Lundsgård, Frørup**.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

I henhold til *Planlovens § 19* kan kommunalbestyrelsen dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen (formål- og anvendelsesbestemmelser). Videregående afvigelser kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny plan.

Anvendelse til sommerhusområde fastlægges i henhold til Planlovens bestemmelser, således at det sikres, at området ikke overgår til helårsbeboelse med de uheldige konsekvenser dette kan medføre. Der er dog undtagelser nemlig pensionister, der har ejet sommerhuset i mindst 8 år og enkelte andre, der har opnået personlig dispensation til helårsbeboelse.

Ejendommene med status som helårshuse i lokalplanen er de oprindelige fiskerhuse, og har altid haft status som helårsboliger.

Erhverv i delområde 2

Selv om anvendelsen fastlægges til boligformål, kan der drives visse former for erhverv i boligerne (fx hjemmekontor, frisørvirksomhed, dagpleje), når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Den type erhvervsvirksomhed er umiddelbart tilladt. Erhvervsvirksomhed – bortset fra det, der er nævnt ovenfor – er ikke tilladt.

5.4 Delområde 3 – Sommerhusbebyggelse

Området må alene anvendes til sommerhusformål i op til 1½ plan.

Området må alene anvendes til beboelse i tidsrummet 1. april – 30. september og udenfor dette tidsrum kun til kortvarige ferieophold, weekends o.l. i overensstemmelse med Miljøministeriets til enhver tid gældende bestemmelser.

På hver selvstændig ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig til sommerhusformål.

Delområde 1 omfatter matrikelnumrene: del af **1h**, del af **1p**, del af **1e** – alle **Lundsgård, Frørup**.

6. Udstykning

6.1 Der må ikke foretages udstykninger til nye beboelser/sommerhuse indenfor lokalplanområdet. Dog kan ejendommen matr. nr. **1-g Lundsgård, Frørup** tillades udstykket i 2 ejendomme, hver med sin eksisterende bygning. En evt. ny udstykning vil kun kunne ske til sommerhusformål.

Der kan endvidere foretages mindre skelreguleringer i lokalplanområdet.

7. Veje, stier og parkering

7.1 Udlagt grusbelagt *privat fællesvej* med græsrabat, som del af matr. nre. **1h og 1g** begge **Lundsgård, Frørup**.

7.2 Eksisterende veje og stier skal opretholdes med deres nuværende dimensioner, tværprofiler og forløb.

7.3 Den eksisterende pileallé langs den private fællesvej skal bevares.

8. Parkering

8.1 Parkering skal fortrinsvis ske på egen grund.

Kortvarig parkering kan tillades på den private fællesvej.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

Lokalplanens bestemmelser sikrer at den intimitet, der er i området med små sommerboliger der ligger tæt, bevares uden at området udstykkes yderligere.

Lokalplanen suppleres af vejlovgivningens regler om udlæg, anlæg og ibrugtagning af veje. De fælles adgangsveje i lokalplanområdet betegnes som *privat fællesvej*.

En privat fællesvej der er fastlagt endeligt (dvs. præcist) i en lokalplan, udlægges ikke efter vejlovgivningen.

Denne lokalplan angiver ikke en præcis arealdisponering til den private fællesvej og er derfor omfattet af vejlovgivningen.

Ifølge *Kommuneplan 2000 – 2012* skal der indrettes 2 parkeringspladser pr. bolig i åben/lav boligbebyggelse (helårshuse)

9. Ledningsanlæg

9.1 - For hele lokalplanområdet gælder:

- at el-ledninger herunder til vejbelysning fremføres som jordkabler,
- at der ikke må opsættes elmastere eller standere,
- at der gennemføres spildevandsrensning i henhold til *Spildevandsplan for Ørbæk Kommune*

10. Bebyggelsens omfang, placering og udformning

10.1 - For delområderne 1, 2 og 3 gælder:

- at der i lokalplanområdet ikke må placeres bebyggelse udenfor de på kortbilag nr. 3 viste byggefeltter.
Udhuse og lignende småbygninger, som lukkede terrasser, skal som den øvrige bebyggelse opføres inden for byggefeltterne,
- at ingen bygninger må opføres nærmere skel end 2,5 m, herunder overdækkede udestuer, terrasser mv.
- at bygningers bebyggede areal ikke må overstige de på *bilag A* for hver enkelt ejendom angivne maksimale m²,
- at tage udføres som symmetriske sadeltage med en hældning mellem 15 og 45 grader.

10.2 – For delområde 1 til sommerhusformål gælder udover bestemmelserne i § 10.1:

- at bygninger kun må opføres i 1 etage. Den samlede højde over terræn eller niveauplan må ikke overstige 5,0 m og facadehøjden mod vandsiden må ikke overstige 3,0 m over terræn.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

Generelle bestemmelser

Efter *Planlovens* § 15, stk. 3 vil *Byggelovens* og *Bygningsreglementets* almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser om bebyggelsens højde, etageareal, bebyggelsesprocent, placering i forhold til vej, naboskel og anden bebyggelse på samme grund, fortrænges i det omfang der i en lokalplan er optaget konkrete bestemmelser om det pågældende forhold.

Konkrete bestemmelser der fortrænger *Byggelovens* regler, er fx:

- Fastsættelse af en bebyggelsesprocent for ejendomme i lokalplanområdet
- Mindste og største grundstørrelser

Generelle regler som ovennævnte kan ligeledes være fastsat i *Kommuneplanens – Rammedel* for området.

Byggefelter

I hele området er der pålagt byggefeltter. Se kortbilag nr. 3. Byggefelternes omfang- og placering er under hensyn til at placering af ny bebyggelse, herunder til- og ombygninger, sker med optimal afstand til nabobebyggelse. Endvidere skal placering af byggefeltter sikre at ny bebyggelse placeres således, at disse ikke virker dominerende på omgivelserne, hvad enten det er naboer eller for indpasning i et naturbeskyttet område.

Når lokalplanen er virkeliggjort vil området som helhed være udbygget med en bebyggelsesgrad under 10%.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

10.3 – For *delområde 2* til sommerhusformål og helårsbeboelse gælder udover bestemmelserne i §10.1:

- at bygninger kun må opføres i op til 1½ etage. Den samlede højde over terræn eller niveauplan må ikke overstige 6,5 m og facadehøjden mod vandsiden må ikke overstige 3,0 m over terræn. Visse mindre bygningsdele kan føres op over den maksimale højde.

10.4 – For *delområde 3* til sommerhusformål gælder udover bestemmelserne i §10.1:

- at bygninger kun må opføres i op til 1½ etage. Den samlede højde over terræn eller niveauplan må ikke overstige 6,5 m og facadehøjden mod vandsiden må ikke overstige 3,0 m over terræn. Visse mindre bygningsdele kan føres op over den maksimale højde.

11. Bebyggelsens ydre fremtræden

11.1 – Til udvendig bygningsbeklædning må kun anvendes træ og tegl samt tegl med pudsede/vandskurede overflader. Mindre partier i glas kan dog tillades.

11.2 – Malede ydervægge skal fremstå i farverne sort, svenskrød eller farver indenfor jordfarveskalaen.

11.3 – Tagbeklædning må ikke være reflekterende og skal fremstå i mørke nuancer fx tagpap, sort eternit, strå, skifer eller røde teglsten. Der må ikke anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer. Mindre skure, udhuse mv. kan fremtræde i anden tagdækning og tagmaterialer end hovedhuset.

11.4 – Skiltning og reklamering på ejendommene må ikke findes sted bortset fra mindre skilte som fx husnumre mv.

11.5 – Større tagantennor på master og lignende i lokalplanområdet er ikke tilladt

12. Ubebyggede arealer

For hele lokalplanområdet gælder:

12.1 - Eksisterende beplantning i området skal, så vidt muligt bevares.

12.2 – Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentlig udseende, ligesom en passende orden ved placering af materialer, affald eller lignende skal overholdes.

12.3 – Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- ½ meter.

13. Grundejerforening

13.1 - Der kan oprettes en grundejerforening for området. Grundejerforeningen skal især varetage fælles vejvedligeholdelse mv.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

Bebyggelsens udseende

På længere sigt kan der opnås en mere ensartet bebyggelse således at denne fremtræder mere harmonisk.

Således lægges der op til en bebyggelse, der er ydmyg i form og farve, og ikke virker dominerende i et naturskønt område.

Parabolantennor kan i henhold til radiospredningsloven opsættes. Det henstilles dog at disse anbringes diskret på ydervægge.

Campingvogne, skure og lignende

Det er vigtigt, at området friholdes for campingvogne, skure og lignende, som meget hurtigt vil umuliggøre fremkommeligheden og skæmme området. Ligeledes må ovennævnte ikke anvendes som sommerbolig.

I henhold til *Planloven* kan der kun gennem en lokalplan pålægges et nyt ubebygget område tilslutningspligt til en grundejerforening. Da området er fuldt udbygget er det frivilligt om beboerne indenfor området opretter en grundejerforening. En grundejerforening kan påse væsentlige spørgsmål indenfor lokalplanområdet, samt forestå drift og vedligeholdelse af områdets fælles anlæg. For en detaljeret redegørelse om udarbejdelsen af vedtægter, rettigheder mv, henvises til skriftet: ”Vejledning i kommuneplanlægning nr. 7 – Grundejerforeninger og lokalplanlægning, Planstyrelsen 1983”

14. Servitutter

14.1 – Om servitutter der hviler på lokalplanområdet, henvises til ejendommens blade i tingbogen.

14.2 – Med offentliggørelse af lokalplanen fortrænges de tilstandsservitutter mv. der er uforenelige med lokalplanen. Servitutter der ikke fortrænges af lokalplanen, vil fortsat være gældende i henhold til oplysningerne i tingbogen. (jf. *Planlovens* § 18)

15. Lokalplanens forhold til anden lovgivning

15.1 – Indenfor lokalplanområdet er bestemmelser i *Lov om Naturbeskyttelse* (Lov nr. 9 af 3. januar 1992) gældende.

Opstilling af campingvogne, etablering af hegn samt etablering af skel indenfor planområdet vil forudsætte dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 15 om 300 m strandbeskyttelseszone.

15.2 – Lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af Jordbrugskommissionens ophævelse af evt. landbrugspligt i lokalplanområdet.

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

Lov om Naturbeskyttelse

§ 3 om strandenge – vedrører strandområdet, Glorup Eng og sø – og er beliggende udenfor lokalplanområdet.

§15 om strandbeskyttelse – Åhusene ligger i strandbeskyttelsesområdet.

§16 om å-beskyttelseslinje – Kongshøj Å går gennem lokalplanområdet.

§22 om offentlighedens adgang til strandbreder og andre kyststrækninger – udenfor lokalplanområdet.

§23 om offentlighedens adgang til skove – udenfor lokalplanområdet.

Naturbeskyttelse

Evt. ansøgning om dispensation fra *Lov om Naturbeskyttelse*, § 15, (300 m strandbeskyttelse) ansøges til Fyns Amt. Ansøgningen fremsendes gennem Ørbæk Kommune.

Ørbæk Kommune vil efter endelig godkendelse af lokalplanen, ansøge Skov- og Naturstyrelsen om ophævelse af:

a) 300 m strandbeskyttelseslinjen, for den del der berøres af lokalplanområdet. § 15 i *Lov om Naturbeskyttelse*.

b) åbeskyttelseslinjen for den del af Kongshøj Å der berøres i lokalplanområdet. § 16 i *Lov om Naturbeskyttelse*.

16. Lokalplanens retsvirkninger

Forslagets midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme der er omfattet af forslaget ikke udnyttes på en måde der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter planlovens §17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt efter planlovens §17, stk. 2, opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra 20. maj 2003 (dato for forslagets offentliggørelse) og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil 20. maj 2004 (dato er et år efter offentliggørelsen).

Lokalplanens retsvirkninger

1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. 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.

2. Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan. Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer mfl., medmindre kommunalbestyrelsen skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens §§ 19 og 20).

Kommunalbestyrelsens bemærkninger

Planlovens § 14, stk. 1: "En lokalplan skal indeholde oplysninger om planens retsvirkninger."

Oplysning om lokalplanens retsvirkning skal efter planloven stå i lokalplanen.

Lokalplanforslaget skal indeholde både en beskrivelse af forslagets midlertidige retsvirkninger og af de blivende retsvirkninger af den endeligt vedtagne lokalplan. Beskrivelsen af de midlertidige retsvirkninger kan slettes efter at den endeligt vedtagne plan er offentlig bekendtgjort.

Lokalplanen gælder også for forhold der ikke kræver byggetilladelse, fx opførelse af carporte skure og lign. og hegn og beplantning. Hvis du er i tvivl om lokalplanen kan overholdes, er du velkommen til at rette henvendelse til Teknisk Forvaltning.

Principperne i planen er anvendelsesbestemmelser der er fastsat ud fra formålet med planen.

Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang.

Derimod har kommunalbestyrelsen som hovedregel mulighed for at dispensere fra de bestemmelser der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, medmindre de detaljerede regler netop er udformet for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen.

Ved ansøgninger om dispensation foretager kommunalbestyrelsen en konkret vurdering i lyset af lokalplanens formål og anvendelse.

17. Påtegning om vedtagelse

Lokalplanforslaget er vedtaget af Ørbæk
Kommunalbestyrelse den 13. maj 2003.
På kommunalbestyrelsens vegne:



Kaj Refslund
borgmester



Hans Henning Knudsen
kommunaldirektør

18. Offentlig bekendtgørelse

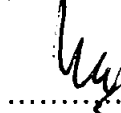
Den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt
bekendtgjort den 16. september 2003.

Tinglysning

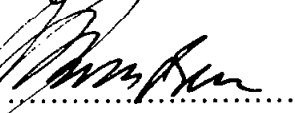
*Lokalplan Nr. S 20.01.01 – Eksisterende
sommerhusområde - Åhusene* begæres for
Ørbæk Kommune tinglyst servitutstiftende på
de i matrikelfortegnelsen (§ 3) anførte
matrikelnumre.

Med hensyn til de på ejendommene hvilende
servitutter, pantehæftelser og grundbyrder
henvises til ejendommenes blade i tingbogen.
Påtaleret vedrørende overholdelse af denne
lokalplan har alene Ørbæk
Kommunalbestyrelse.

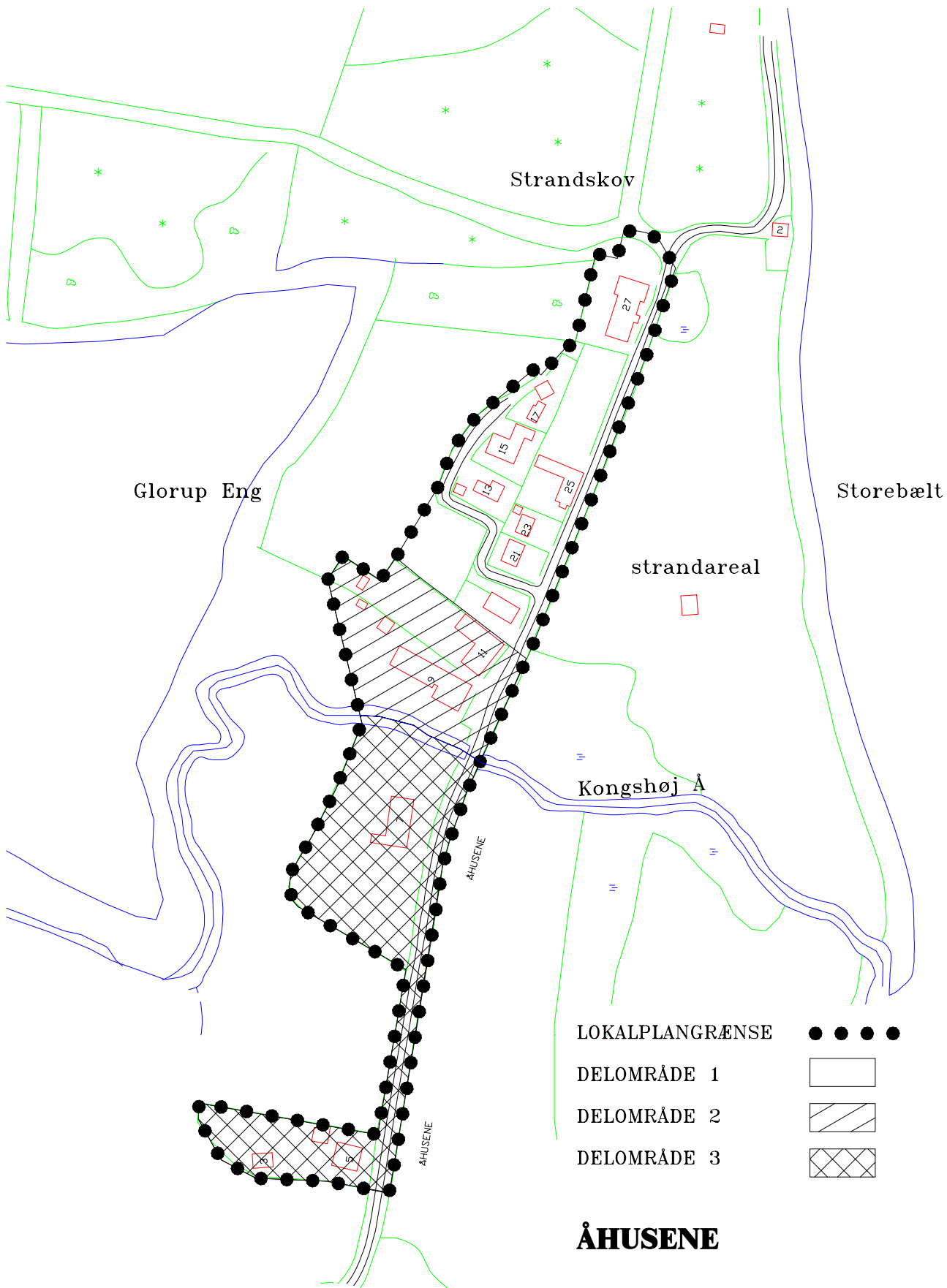
Ørbæk den 9. september 2003



Kaj Refslund
borgmester



Hans Henning Knudsen
kommunaldirektør



LOKALPLANGRÆNSE



DELOMRÅDE 1



DELOMRÅDE 2



DELOMRÅDE 3

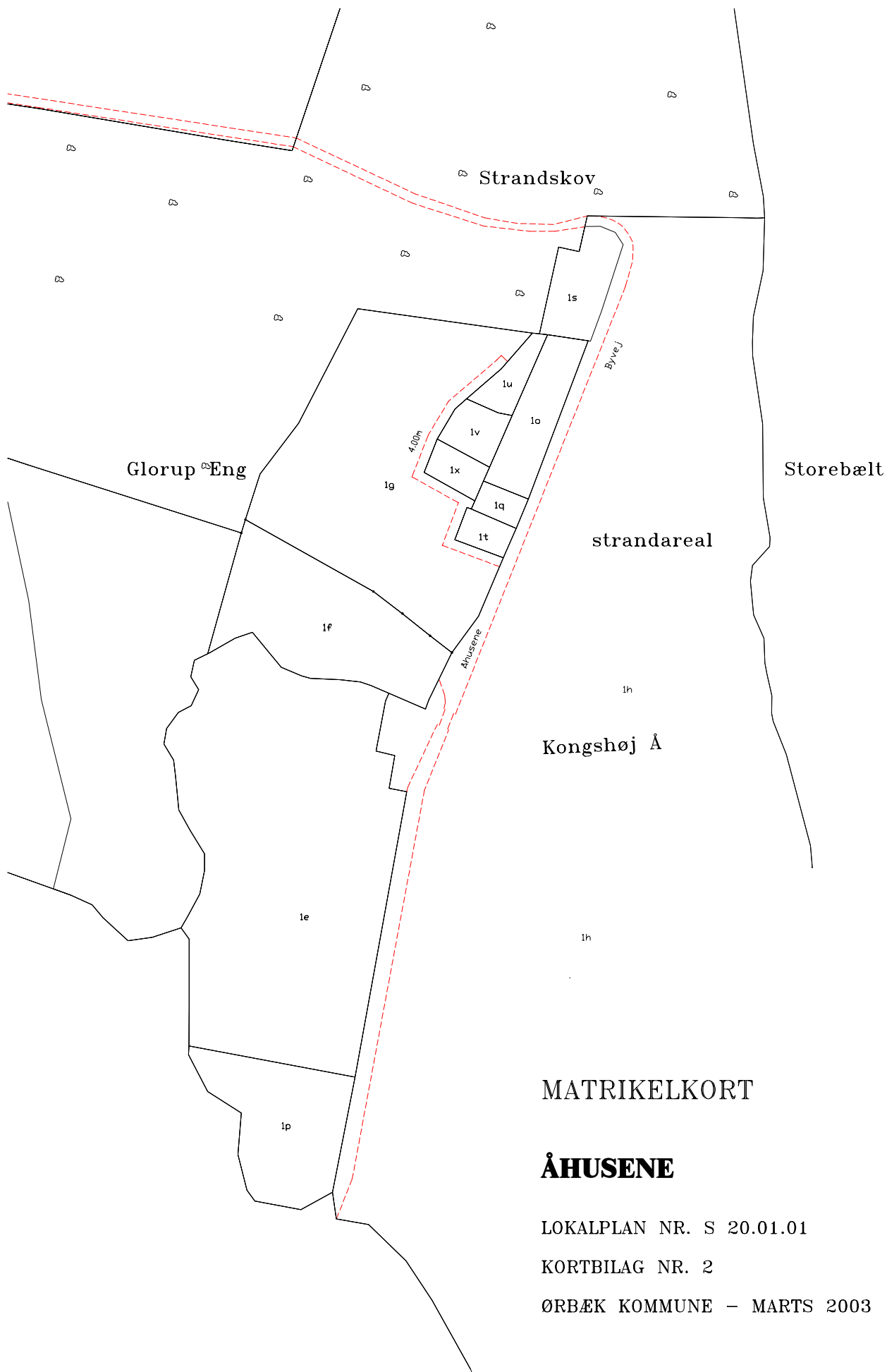


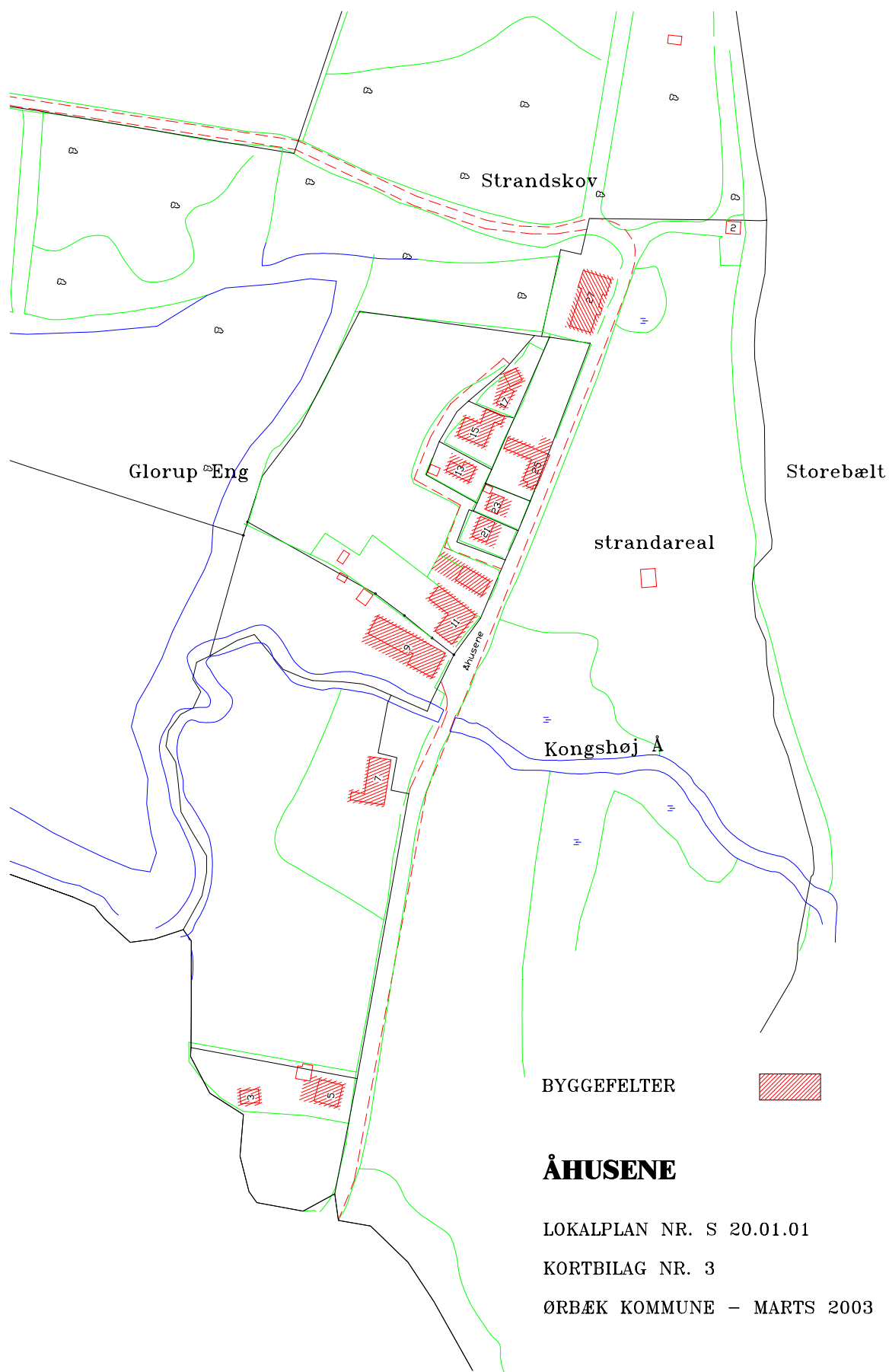
ÅHUSENE

LOKALPLAN NR. S 20.01.01

KORTBILAG NR. 1

ØRBÆK KOMMUNE – MARTS 2003





Bilag A – Maksimale bruttoetagearealer efter evt. tilbygninger

Matr. nr. (alle Lundsgård)	Beliggenhed	Anvendelse	Bruttoetageareal pr. 1.1.2003	Maksimal tilladte Bruttoetageareal i følge lokalplan S 20.01.01
1-p	Åhusene 3	Sommerhus	071 m ²	121 m ²
1-p	Åhusene 5	Sommerhus	020 m ²	045 m ²
1-e	Åhusene 7	Sommerhus	103 m ²	103 m ²
1-f	Åhusene 9	Helårsbeboelse/sommerhus	232 m ²	250 m ²
1-g	Åhusene 11	Helårsbeboelse/sommerhus	190 m ²	250 m ² *)
1-x	Åhusene 13	Sommerhus	049 m ²	074 m ²
1-v	Åhusene 15	Sommerhus	098 m ²	100 m ²
1-u	Åhusene 17	Sommerhus	029 m ²	054 m ²
1-t	Åhusene 21	Sommerhus	041 m ²	066 m ²
1-q	Åhusene 23	Sommerhus	039 m ²	064 m ²
1-o	Åhusene 25	Sommerhus	115 m ²	140 m ²
1-s	Åhusene 27	Sommerhus	170 m ²	185 m ²

*) Ejendommen kan evt. frastykke det fritliggende anneks. Den evt. nye frastykkede ejendom vil kun kunne anvendes til sommerhusformål, og det maksimale bruttoetageareal for ejendommen kan højest udgøre 79 m² ifølge lokalplanen.

Tinglysning

Denne lokalplan begæres tinglyst på matrikel numre:

1-h, Lundsgård, Frørup
1-e, Lundsgård, Frørup
1-p, Lundsgård, Frørup
1-f, Lundsgård, Frørup
1-g, Lundsgård, Frørup
1-t, Lundsgård, Frørup
1-q, Lundsgård, Frørup
1-x, Lundsgård, Frørup
1-v, Lundsgård, Frørup
1-u, Lundsgård, Frørup
1-s, Lundsgård, Frørup
1-o, Lundsgård, Frørup

Med hensyn til de på ejendommene hvilende servitutter, pantehæftelser og grundbyrder henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

Påtaleret vedrørende overholdelse af denne lokalplan har alene Ørbæk kommunalbestyrelse.

Ørbæk kommunalbestyrelse den 9. september 2003.

Kaj Refslund
borgmester

Hans Henning Knudsen
kommunaldirektør