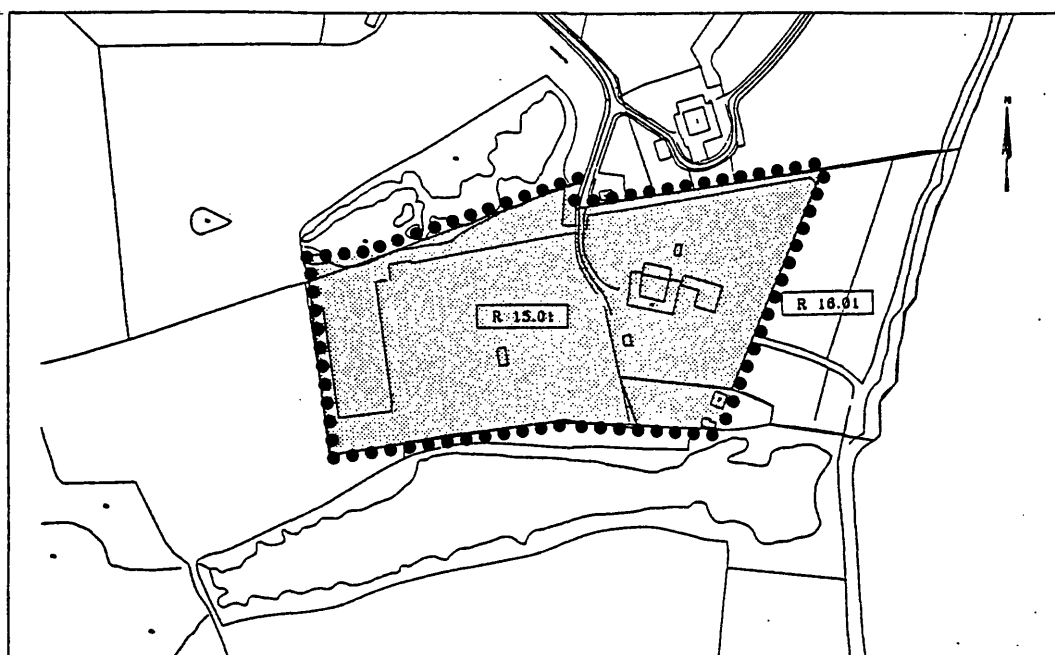
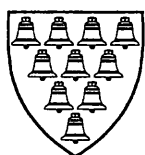




LOKALPLAN NR. R 15.01



KONGSHØJ STRAND CAMPING



ØRBÆK KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING 1997

HVAD ER EN LOKALPLAN?

Ifølge lov om planlægning skal der udarbejdes og offentliggøres et lokalplanforslag, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge-/anlægsarbejder, herunder nedrivning af bebyggelse og ved væsentlige ændringer i anvendelse af bygninger og arealer.

Der kan i øvrigt udarbejdes lokalplan, når byrådet skønner det nødvendigt.

I en lokalplan kan byrådet fastsætte nærmere bestemmelser for et områdes anvendelse, der kan fastlægges retningslinier for hvordan nye bygninger, grønne områder samt veje og stier skal placeres og udformes, ligesom der kan optages regler for bevaring af gamle huse, hele bymiljøer o.l.

Lokalplanen er tillige det værktøj, som skal anvendes til at sikre kommuneplanens gennemførelse.

Der er flere grunde til at lave en lokalplan: Dels skal planen sikre, at et område får en udformning, der tager tilstrækkeligt hensyn til de bestående omgivelser samt til den øvrige planlægning i kommunen, dels skal offentliggørelsen af lokalplanforslaget give borgerne kendskab til forslaget og derigennem give mulighed for at øve indflydelse på lokalplanen, inden byrådet vedtager den endeligt.

For at sikre borgerne en rimelig tid til at vurdere lokalplanforslaget skal det fremlægges offentligt i mindst 8 uger.

Inden for den periode, hvori byrådet har valgt at fremlægge lokalplanforslaget, har borgerne mulighed for skriftligt at fremsende eventuelle bemærkninger og ændringsforslag til lokalplanforslaget.

KOMMUNEPLANEN

Lov om planlægning pålægger desuden byrådet at udarbejde en samlet, overordnet plan for hele kommunen.

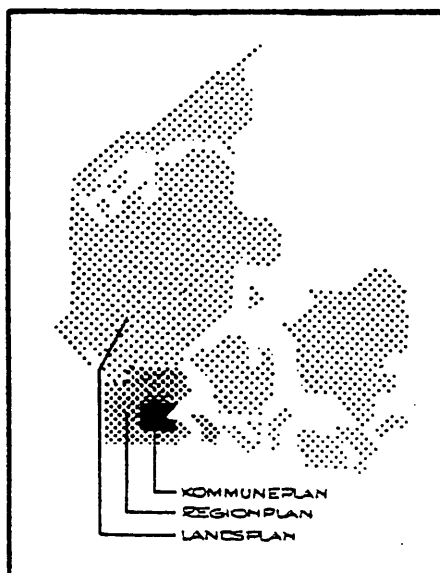
Kommuneplanen skal indeholde de overordnede linier for udviklingen i hele kommunen ("hovedstrukturen") og mere detaljerede bestemmelser for anvendelsen af de enkelte arealer i form af rammer for lokalplanlægningen ("rammedelen").

Lokalplaner skal i hovedtræk virkeliggøre kommuneplanens intentioner.

I nogle tilfælde er det nødvendigt, at en lokalplans indhold er forskellig fra kommuneplanen. Hvis dette er tilfældet, skal kommuneplanen ændres ved udarbejdelse af tillæg til kommuneplanen. Et kommuneplantillæg skal fremlægges offentligt i mindst 8 uger.

Afhængig af ændringens omfang, skal der fremlægges et tillæg til kommuneplanen i 8 eller 16 uger.

I de fleste situationer vil der være tidsmæssigt sammenfald mellem frelæggelse af lokalplanforslag og kommuneplanændring. Hvis dette ikke er muligt, kan byrådet dog vedtage lokalplanen endeligt under den forudsætning, at planen først kan træde i kraft, når der foreligger en godkendelse af det nødvendige kommuneplantillæg.



INDHOLDSFORTEGNELSE LOKALPLAN R 15.01 ØRBÆK KOMMUNE

LOKALPLANENS REDEGØRELSE	Side
Lokalplanens baggrund	3
Lokalplanområdets beliggenhed	3
Lokalplanens indhold	4
Forhold til anden planlægning	5
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	7
Lokalplanens retsvirkninger	7

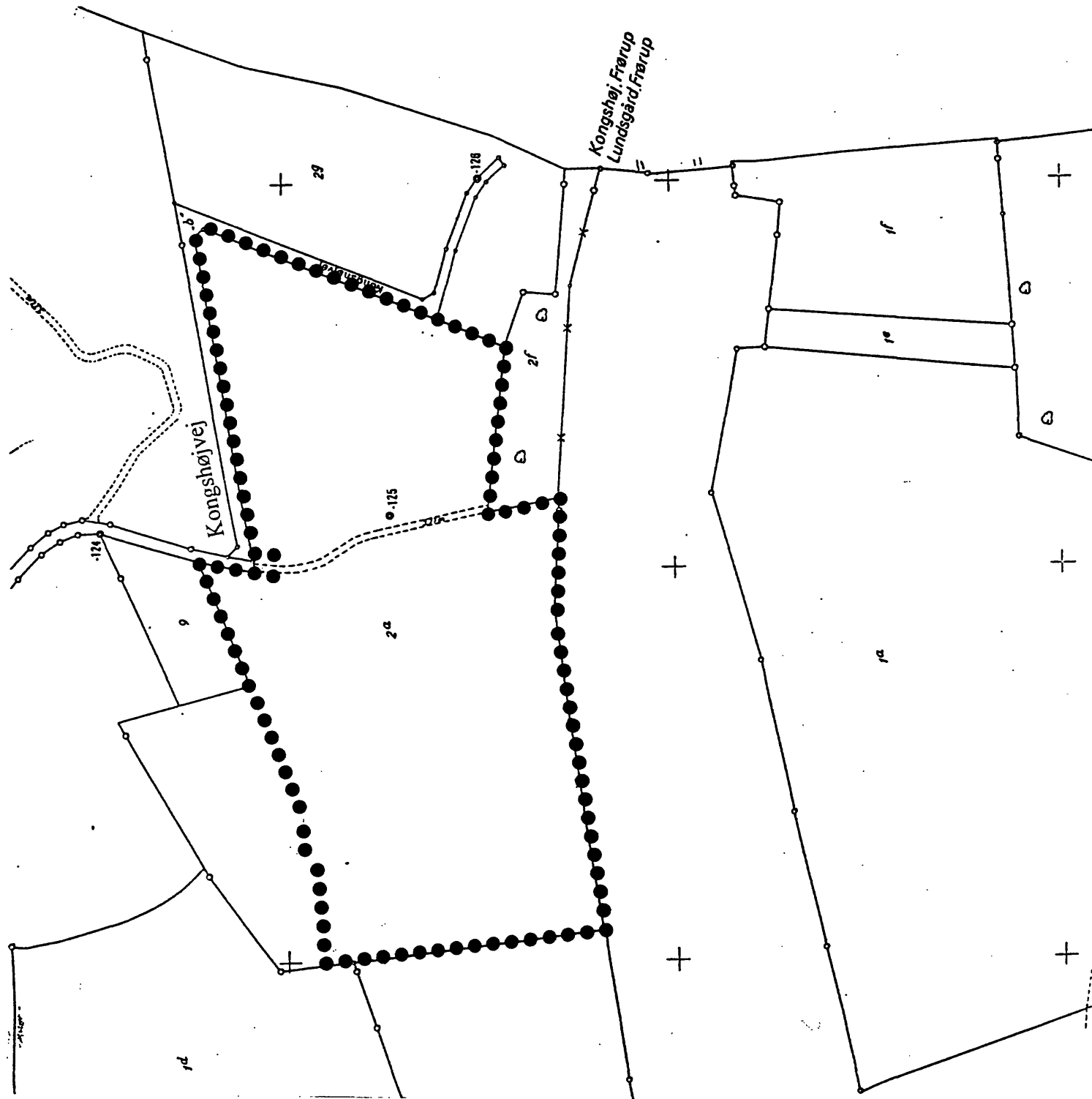
LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1	Lokalplanens formål	8
§ 2	Lokalplanens område- og zonestatus	8
§ 3	Områdets anvendelse	9
§ 4	Udstykning	11
§ 5	Vej og stiforhold	11
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	12
§ 7	Bebyggelsens ydre fremtræden	12
§ 8	Ubebyggede arealer	13
§ 9	Støjforhold	14
§ 10	Ledningsanlæg	14
§ 11	Tilladelse og dispensationer fra andre myndigheder	14
§ 12	Vedtagelsespåtegning	15

KORTBILAG:

Kortbilag nr. 1:	Matr.kort
Kortbilag nr. 2:	Oversigtskort - områdets udformning og afgrænsning
Kortbilag nr. 3:	Illustrationsplan

NORD



KONGSHØJ STRAND CAMPING

LOKALPLAN NR. R 15.01

MATR. KORT

KORTBILAG NR. 1

●●● OMRÅDEGRÆNSE

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS BAGGRUND

Nærværende lokalplan skal sikre, at der fortsat udlægges et område til campingplads på maksimalt 250 enheder, ved Kongshøj Strand, Frørup.

Lokalplanen er udarbejdet, fordi ejeren har et aktuelt ønske om at udvide antallet af enheder med 40, til i alt 250 enheder og dermed inddrage et nyt areal til campingpladsen.

En af kommunalbestyrelsens målsætninger er at forholdene for turister skal forbedres ved at etablere nye faciliteter. En udvidelse af den nuværende campingplads ved Kongshøj Strand vil således understøtte denne målsætning.

Områdets beliggenhed.

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og har et samlet areal på ca. 5,2 ha., hvoraf de 4,3 ha i dag anvendes til campingplads. Lokalplanområdet ligger ned til Storebælt og et rekreativt offentligt strandområde. De ca. 0,9 ha, der tænkes sammenlagt med den eksisterende campingplads, ligger i den vestlige del af området og har et kuperet fald mod nord.

Lokalplanområdet støder op til naturområder, landbrugsarealer og et offentligt strandareal. Lokalplanens afgrænsning er påtegnet kortbilag nr. 1.

Landbrugspligt

Lokalplanområdet er en del af landbrugsejendommen, matr. nr. 2a Kongshøj, Frørup. Lokalplanområdet ønskes ikke frastykket landbrugsejendommen, hvorfor lokalplanområdet fortsat vil være undergivet landbrugspligt.

Gennemførelsen af lokalplanen vil forudsætte Jordbrugskommissionen for Fyns Amts tilladelse efter landbrugslovens § 7a, stk. 4. Kommissionen kan ved tilladelsen stille betingelser i medfør af loven.

BESKRIVELSE AF LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen omfatter hele campingpladsen. En campingplads der efter udvidelsen rummer plads til i alt 250 enheder.

I lokalplanområdet må der maksimalt opstilles campingvogne, hytter og telte svarende til i alt 250 enheder.

I områderne som er markeret på kortbilag nr. 2 må der ske vinteropbevaring og vintercampering.

Vintercamperingens omfang må ikke overskride 50 enheder.

Vinteropbevaringens omfang må ikke overskride 102 enheder

I lokalplanområdet kan der opføres et antal hytter, svarende til 15 % af de anlagte enheder, med henblik på udlejning, samt en ny toiletbygning.

Der tillades ikke opstilling af flere store vogne på campingpladsen.

Der er på området fælles faciliteter som kiosk/butik, information, lejrchefbygning, badmintonbane, spillehal, fælles opholdsrum og bad/toiletbygninger.

I det nærliggende offentlige strandområde er der adgang til boldbane og legeplads.

Campingpladsen skal leve op til campingreglementets krav.

Den eksisterende bevoksning i området skal bevares i videst muligt omfang, og suppleres med beplantning omkring campingpladsen. Nærværende lokalplan skal sikre, at vinteropbevaringen sker i et område der skal være omkranset af beplantning. Opbevaringen må derfor kun i begrænset omfang kunne ses fra de omkringliggende gårde, offentlige veje og kystområde.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplanen for Ørbæk Kommune 1995 - 2006

Lokalplanområdet er medtaget i kommuneplanen med følgende ramme bestemmelser :

R 15.01 Rekreativt formål (Kongshøj Strand Camping)

Områdets anvendelse fastlægges til rekreativ formål - campingplads..

Området er landzone og forbliver landzone.

Området skal friholdes for anden bebyggelse end de for driften af campingpladsen nødvendige bygninger.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage, og højden til det punkt, hvor ydervæg og tagflade mødes, må ikke overstige 3 meter.

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

Spildevandsplanlægning

Lokalplanområdet er tilsluttet det mekanisk - biologiske rensningsanlæg ved Kløvehage.

Lokalplanområdet vil blive medtaget i kommunens reviderede spildevandsplan, når denne i løbet af 1997 er udarbejdet færdig.

Zoneforhold

Hele lokalplanområdet vil med lokalplanens endelige vedtagelse forblive i landzone.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet opvarmes med eget centralvarmeanlæg.

Støjforhold

Den planlagte anvendelse for lokalplanområdet vil ikke medføre øget støj, da det nye inddragne areal har samme anvendelse til camping.

Der er således tale om videreførelse af eksisterende anvendelse i området (campingplads), og der er ingen væsentlige støjklender, der gør at de vejledende støjgrænser ikke kan overholdes.

Lokalplanområdet bliver i støjmæssig henseende klassificeret som

"Sommerhusområder og offentlige tilgængelige rekreative områder. Særlige naturområder, campingpladser og ferielejligheder". med vejledende støjgrænser 40, 35 og 35 dB, jvf. kommuneplanen, rammedel skema nr. 1.

Det tilstødende offentlige strandareal har samme støjmæssige grænseværdier som lokalplanområdet, nemlig 40, 35 og 35 dB, og vil derfor ikke være i konflikt med området. Det offentlige strandområde er lukket for adgang mellem kl. 22.30 og 7.00.

Mod nord grænser lokalplanområdet op til et område som iflg.kommuneplanen og regionplanen er udlagt til rekreativt formål og golfbane. Dette rammeområde har også de samme støjmæssige grænseværdier 40, 35 og 35 dB.

Resten af lokalplanområdet grænser op til det åbne land hvor der ikke er nogen støjmæssig konflikt.

Vandforsyning

Vandforsyning til området sker fra eget vandindvindingsanlæg.

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må 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 ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet (dvs. fra 19. marts 1997) kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

En forudsætning herfor er, at Planlovens bestemmelser om mindste grundstørrelse, om maksimal bebyggelsesprocent og om maksimal bebyggelseshøjde og etageareal overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 22. Januar 1997 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 22. Januar 1998.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen ifølge Planlovens §18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

Kommunalbestyrelsen 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) ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Lokalplan for Kongshøj Strand Camping, Frørup.

I henhold til planloven - lov nr. 388 af 6. juni 1991 - fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Formålet med denne lokalplan er:

- at sikre områdets fortsatte anvendelse til campingplads med dertil hørende bygninger.
- at området disponeres i overensstemmelse med de i nærværende lokalplan og på medfølgende kortbilag angivne retningslinier.
- at sikre en afskærmning med beplantning i forhold til nærliggende ejendomme.
- at campingpladsen indpasses med behørigt hensyn til områdets landskabelige kvaliteter.

§ 2 LOKALPLANENS OMRÅDE- OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede matr. kort nr. 1 og omfatter følgende matrikel nr.:

del af 2 a Kongshøj, Frørup

- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone, og zonestatus ændres ikke.

- 3.1 Området må kun anvendes til campingplads, efter de i lov om campering og campingreglementets gældende regler. Beboelsesbygningen på området skal fortsat kunne tjene som bolig for driften af landbrugsejendommen matr. nr. 2a Kongshøj, Frørup.
- 3.2 Campingpladsens kapacitet må maksimalt være 250 enheder. Det vil sige, campingvogne, telte og campinghytter svarende til 250 enheder.
- 3.3 På campingpladsen må kun opføres bygninger til campingpladsens drift, som kontor/reception, en lejrchefbolig, dagligvarebutik/ kiosk, bad/ toiletter, fælles opholdsrum m.m.
- 3.4 Campingpladsen må benyttet til vintercampering indenfor de på kortbilag nr. 2 viste arealer. Vintercamperingens omfang må ikke overstige 50 enheder.
Uden for det areal, der er angivet som areal til vintercampering på vedlagte kortbilag nr. 2, må der ikke camperes i perioden 1. november til 1. marts, og inden for arealet må der ikke opbevares vogne for vinteren. Vintercampering, d.v.s. campering i perioden 1. november til 1. marts, må kun foregå som kortvarige ophold i week-ends og lignende.
- 3.5 Campingpladsen må benyttet til vinteropbevaring indenfor de på kortbilag nr. 2 viste arealer.
Vinteropbevaringens omfang må ikke overstige 102 enheder. Uden for det areal, der er angivet som areal til vinteropbevaring på vedlagte kortbilag nr. 2, må der ikke vinteropbevares campingvogne, i perioden 1. november til 1. marts.
- 3.6 Vognene til vintercampering og vinteropbevaring må ikke opstilles permanent på pladsen. Ingen vogne må således stå mere end 12 måneder på samme sted, jf. campingreglementets § 5 stk. 1.

- 3.7 Der må på lokalplanområdet opføres campinghytter svarende til 15% af de anlagte enheder.

Der gives kun tilladelse til hytter med vand og afløb, hvis spildevandsforholdene kan løses forsvarligt.

Campinghytter må ikke udlejes til samme bruger i mere end 4 uger, og hytter må højst forudbestilles for et år af gangen.

Hytterne må være op til 20m² store. De må have en overdækket terrasse på op til 7,5 m². Hytterne må ikke indeholde toiletter og bad.

Hytterne skal opstilles så der min. er 3 meters indbyrdes afstand.

Opstilling af den enkelte hytte på en godkendt campingplads kræver normalt ikke tilladelse efter planlovens landzonebestemmelser.

- 3.8 Hovedreglen i campingreglementet er at der ikke må være store vogne eller permanent vogne på en campingplads.

Ved besigtigelsen i september 1996 var der 3 store vogne på campingpladsen.

De pågældende vogne kan lovligt blive på campingpladsen, indtil 1. januar 2002, men de må ikke stå permanent.

Efter det nævnte tidspunkt skal de pågældende vogne være fjernet fra campingpladsen.

§ 4

UDSTYKNINGER

- 4.1 Yderligere udstykning af området må ikke finde sted.

§ 5

VEJE OG STIFORHOLD

- 5.1 Adgang til campingpladsen skal ske fra Kongshøjvej. Der må kun etableres én adgangsvej til pladsen.
- 5.2 Veje og stier skal have en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2.
- 5.3 Der skal friholdes græsarealer til veje og stier for betjening af de enkelte båse.
- 5.4 Vej- og stirummene skal anlægges og indrettes som principielt angivet på kortbilag nr.3.
- 5.5 Ved ind- og udkørslen skal der friholdes oversigtsareal.
- 5.6 Der etableres gæsteparkering på det angivne areal på kortbilag nr. 2, ved indkørsel til campingpladsen fra Kongshøjvej og ved information.

§ 6

BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Bebyggelsen til fællesfaciliteter som information/kiosk, lejrchefbygning, badmintonbane, spillebane, fælles opholdsrum og bad/toiletter er vist på kortbilag nr. 2
- 6.2 Herudover må der indenfor lokalplanens område opføres enkelte, mindre fællesbygninger til toiletter, bad m.m. Området skal friholdes for anden bebyggelse end de for driften af campingpladsen nødvendige bygninger.
- 6.3 Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1½ etage, og højden til det punkt, hvor ydervæg og tagflade mødes, må ikke overstige 3 meter.
- 6.4 Ingen taghældning må være over 45° , målt med vandret plan.
- 6.5 Laveste sokkelkote ved nybyggeri fastsættes til: +1,40 m DNN.

§ 7

BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Ingen form for skiltning må finde sted, ud over det omfang, der er naturligt for en campingplads. Lysreklamer må ikke anvendes.
- 7.2 Bebyggelsen indenfor området skal fremtræde ensartet med hensyn til bygningskrop, materialer og farveholdning.
- 7.3 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes. Undtaget fra denne bestemmelse er dog materialer, som indgår i et solfangersystem.

§ 8

UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Den eksisterende bevoksning på området skal i videst muligt omfang bevares og suppleres.
- 8.2 Der skal udføres afskærmende beplantning omkring hele campingpladsen.
Uden om de arealer, der på kortbilag nr. 2 er udpeget til speciel vintercampering og vinteropbevaring, skal yderligere udføres en afskærmende beplantning.
- 8.3 Belysning på pladsen må kun være lav parkbelysning.
- 8.4 De enkelte båse skal være indhegnet med levende hegn.
- 8.5 Terrænregulering må ikke finde sted uden kommunalbestyrelsens godkendelse. Mindre reguleringer på +/- 0,25 m må finde sted, hvis det ikke ændrer områdets karakter og udseende.
- 8.6 Indenfor de på kortbilag nr. 2 viste områder kan vinteropbevaring og vintercampering finde sted.
- 8.7 Udendørs oplagring må kun indrettes og finde sted i forbindelse med servicebygningerne.

§ 9**STØJFORHOLD**

- 9.1 I området må ikke anvendes højtaleranlæg m.m, som er til gene for de omkringboende.
- 9.2 I lokalplanområdet skal de vejledende grænseværdier for området 40, 35, 35 dB overholdes.

§ 10**LEDNINGSANLÆG**

- 10.1 Alle bygninger på området skal være tilsluttet kloaknettet til det mekanisk - biologiske rensningsanlæg ved Kløverhage.
- 10.2 El-forsyning skal fremføres som jordkabler.

§ 11**TILLADELSE OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER**

- 11.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse/dispensation hertil:
- fra Ørbæk Kommune vedr. godkendelse i henhold til lov om by- og landzoner (landzonetilladelse).
 - fra Ørbæk Kommune og Fyns Amt vedrørende godkendelser i henhold til lov om sommerhuse og camping (campingreglementet).

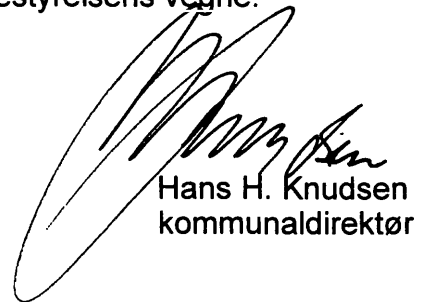
§ 12

VEDTAGELSESPÅTEGNING

- 12.1 Således vedtaget af Ørbæk Kommunalbestyrelse den 14. Januar 1997. På kommunalbestyrelsens vegne:



Jens Jørgen Pedersen
borgmester



Hans H. Knudsen
kommunaldirektør

- 12.2 Endelig vedtagelse af lokalplan nr. R 15.01. den 13. maj 1997. På kommunalbestyrelsens vegne:

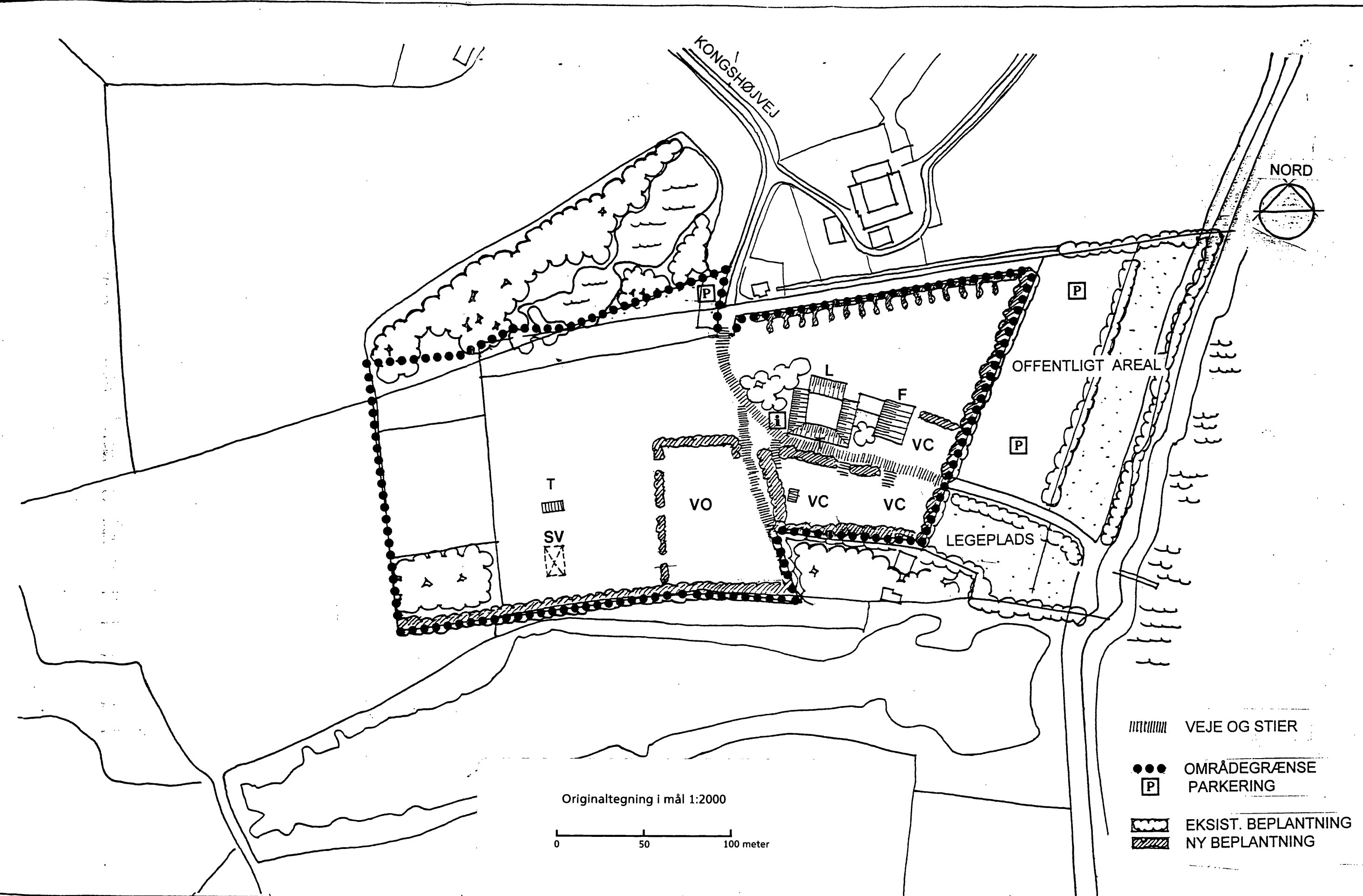


Jens Jørgen Pedersen
borgmester



Hans H. Knudsen
kommunaldirektør

- 12.3 Dato for kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan nr. R 15.01, er 21.maj 1997.



SIGNATURFORKLARING:

VO VINTEROPBEVARING
VC VINTERCAMPERING
SV STORE VOGNE

L LEJRCHEFBOLIG
T BAD/TOILET
i INFORMATION, KONTOR, RECEPTION,
F FÆLLES OPHOLDSRUM, SPORTSHAL

ØRBÆK KOMMUNE - TEKNISK FORVALTNING

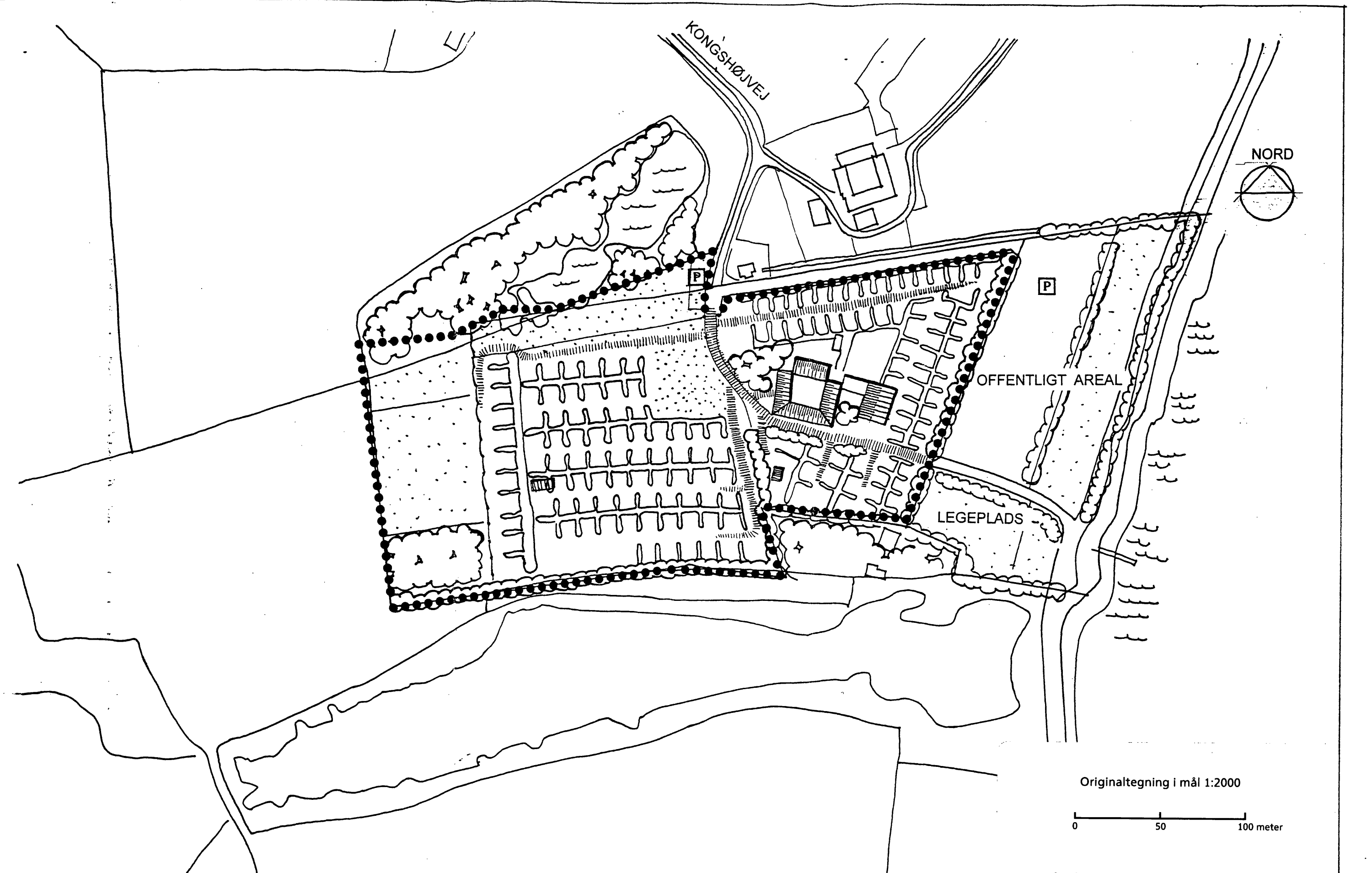
LOKALPLAN NR. R 15.01
OMRÅDETS UDFORMNING
KORTBILAG NR. 2

DATO:

SIGN.1:

MÅL: 1: 2 000

SIGN.2:



SIGNATURFORKLARING:

●●● OMRÅDEGRÆNSE
[P] PARKERING

ØRBAEK KOMMUNE - TEKNISK FORVALTNING		
LOKALPLAN NR. R 15.01 ILLUSTRATIONSPLAN KORTBILAG NR. 3	DATO:	SIGN.1:
	MÅL 1: 2 000	SIGN.2: