



LOKALPLAN NR. 205



Sommerhusområde ved Slude Strand

Indholdsfortegnelse

Hvad er er lokalplan.....?	side 3
Frister for indsigelser og ændringsforslag	side 3

Redegørelse

Lokalplanens indhold	side 4
Visualiseringer	side 6
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side 9
Miljøvurdering	side10
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	side11

Bestemmelser

1 Lokalplanens formål	side 13
2 Områdeafgrænsning og zonestatus	side 13
3 Områdets anvendelse	side 13
4 Udstykning	side 13
5 Veje, stier og parkering	side 14
6 Ledningsanlæg	side 14
7 Bebyggelsens omfang og placering	side 14
8 Bebyggelsens udformning	side 15
9 Ubebyggede arealer og fælles friarealer	side 15
10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	side 16
11 Grundejerforening	side 16
12 Ophævelse af byplanvedtægt	side 16
13 Aflysning af deklaration	side 16
14 Påtaleret	side 17
15 Vedtagelsespåtegning	side 17
Lokalplanens endelige retsvirkning	side 17

Kortbilag	side 18-21
------------------	------------

Hvad er en lokalplan ?

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.

Offentlighedsperiode

Lokalplanforslaget har været offentliggjort fra den 11.3.2008 til den 6.5.2008.



Lokalplanområdet afgrænses af eksisterende sommerhuse mod øst og syd, samt af plantehegn mod nord og vest

Lokalplanens indhold

Afsnittet redegør kort for lokalplanens baggrund og formål, samt dens indhold.

Lokalplanens baggrund

Ejeren af arealet har ønsket at udstykke til sommerhuse i overensstemmelse med den gældende kommuneplanramme, der udlægger områdets anvendelse til sommerhusområde. Arealet der nu lokalplanlægges for, er endvidere omfattet af *Byplanvedtægt for sommerhusområdet ved Tårup Strand fra 1966*. For at afskære enhver tvivl om, hvorvidt byplanvedtægten for området ikke er fyldestgørende, udarbejdes denne lokalplan, for at fastlægge sådanne retningslinier, som muliggør at der kan udstykes op til 10 nye sommerhusgrunde indenfor lokalplanområdet.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er velafgrænset af det eksisterende sommerhusområde og levende hegn. Arealet er svagt skrånende mod nordøst.



Eksisterende sommerhuse i første række. Billedet er taget fra lokalplanområdets nordvestlige hjørne

Ny bebyggelse

Lokalplanen muliggør opførelse af op til 10 nye sommerhuse på maks. 130 m², placeret på forholdsvis store grunde på ca. 1.300 m². Bebyggelsen skal placeres i den vestlige ende af grundene, således at der bliver en betydelig afstand til de eksisterende sommerhuse mod øst. Desuden sikrer lokalplanen et offentligt tilgængeligt, grønt areal mellem den nye og den eksisterende bebyggelse.

Lokalplanen indeholder endvidere en række bestemmelser for bebyggelsens højde og materialevalg, for at sikre, at bebyggelsen opføres efter ensartede retningslinier, som skal medvirke til, at der skabes et arkitektonisk helhedsindtryk.

Beplantning og friarealer

Lokalplanen sikrer, at der både på bebyggelsens øst- og vestside udlægges friarealer for områdets beboere. For at sikre området et grønt præg, fastlægger lokalplanen en række bestemmelser for hvordan og i hvilke højder, der må hegnes og beplantes, samt hvad der må plantes. Der er tinglyst en færdselsret-adgang til stranden for områdets beboere.



Lokalplanområdet i dag - fra områdets sydøstligste hjørne - se fotovinkel næste side



Visualisering 1, af den nye bebyggelse fra samme vinkel som ovenstående billede - se fotovinkel på næste side

Visualisering

De nye sommerhuse ligger tæt på kysten. Jf. planlovens § 16, stk. 3 skal der for ny bebyggelse i kystzonen redegøres for den visuelle påvirkning af omgivelserne.

Visualisering 1 er udført set fra områdets syd-østlige hjørne og visualisering 2 set fra vandet. Bebyggelsen er tilført beplantning svarende til karakteren af omgivelsernes eksisterende beplantning.

Det er karakteristisk, at den beplantning og det terræn, som ligger vest for bebyggelsen 'dækker af' for, eller danner 'bagtæppe' for den nye bebyggelse. Bebyggelsen ligger ikke så højt eller så markant, at den vil dominere eller væsentligt ændre områdets samlede karakter af sommerhusbebyggelse.

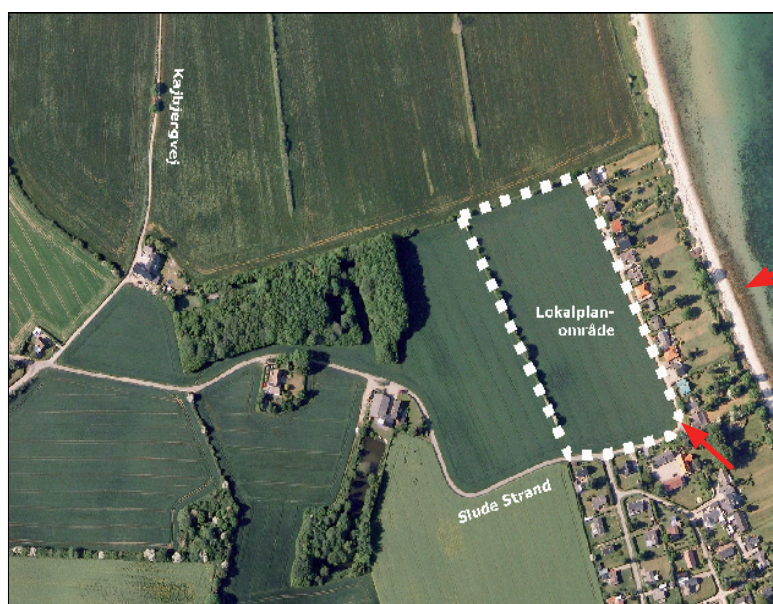


Lokalplanområdet i dag set fra vandet - se fotovinkel nedenfor



Visualisering 2:

Indkig til ny bebyggelse. Indkigget er kun muligt, fordi der på tidspunktet for fotografering var fjernet et hus. I praksis dækker eksisterende beplantning og bebyggelse for de nye sommerhuse (før-billedet ses på side 5)



Visualisering 2

Visualisering 1

Lokalplanområdet med visualiserings-fotovinkler

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Forholdet til Regionplan 2005

Lokalplanens areal er medtaget i regionplanen som sommerhusområde.

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanområdet er omfattet af gældende kommuneplan for gl. Ørbæk Kommune med følgende rammebestemmelser for 'Sommerhusområde ved Slude Strand, S 13.01':

- Områdets anvendelse fastlægges til sommerhusbebyggelse.
- Området er sommerhusområde og forbliver sommerhusområde.
- Bebyggelsesprocenten for hver enkelt parcel må ikke overstige 10.
- Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1,5 etager, 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.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Byplanvedtægt

Lokalplanområdet er omfattet af 'Byplanvedtægt for sommerhusområdet ved Tårup Strand, 1966'. Byplanvedtægten aflyses med den offentlige bekendtgørelse for den del der omfattes af lokalplanen.

Vejadgang

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Slude Strand.

Strandret

De nye sommerhuse er vejberettigede til strandarealet via en tinglyst deklaration, og har opholdsret som vist på vedstående deklara-tionsrids.



Arkæologiske interesser

I områdets grænse mod nord og vest ligger et beskyttet dige, som er beskyttet efter Museumslovens § 29a. Diget må ikke ændres eller gennembrydes.

Inden for lokalplanområdet kan forekomme fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, som kan medføre behov for en arkæologisk undersøgelse/registrering i henhold til museumsloven § 27 stk. 2. Bygherrer og entreprenører skal derfor være opmærksomme på eventuelle fortidsminder og advisere Odense Bys Museer i god tid forud for igangsættelse af byggemodning/anlægsarbejde på lokalplanområdet.

Zoneforhold

Området er i kommuneplanrammen udlagt som sommerhusområde.

Strandbeskyttelse

Området er ikke omfattet af strandbeskyttelse i henhold til Naturbeskyttelsesloven.

Tekniske anlæg

Spilde- og regnvandsafledning. Området spildevandskloakeres og spildevandet skal tilsluttes det offentlige spildevandsanlæg. Regnvand fra tage og befæstede arealer skal bortledes på egen grund til faskine.

Vandforsyning. Vandforsyning til området sker fra Maemosens Vandværk.

Varmeforsyning. Der er ikke kollektiv varmforsyning. Den primære del af varmebehovet, skal dækkes af vedvarende energikilde (mere end 50% af årsbehov med fx solvarmeanlæg).

Landbrugspligt

Areal er omfattet af landbrugspligt, som ophæves i forbindelse med områdets udstykning.

Støj i sommerhusområder

Det maksimalt tilladte støjniveau er ifølge Regionplan 2005, bilag B fastsat til 40 db(A), 35 db(A), 35 db(A) for sommerhusområder.

Miljøvurdering

Lokalplanen skal i henhold til lov nr. 316 af 5. maj 2004 om miljøvurdering af planer og programmer vurdere, om lokalplanen har sådanne miljømæssige konsekvenser, at den skal gennemgå en nærmere miljøvurdering.

Miljøvurderingen omfatter vurderingen af planers sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet, herunder "den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv m.m., arkitektonisk arv, arkæologisk arv og det indbyrdes forhold mellem ovenstående faktorer".

Trafik og vejforhold

Området vejbetjenes fra Slude Strand. Lokalplanen forøger det eksisterende sommerhusområde med 10 boliger, hvilket ikke skønnes at være af væsentlig betydning i det samlede trafikbillede.

Støjforhold

Regionplan 2005(nu landsplandirektiv) fastlægger, at lokalplanlægningen skal sikre, at de regler der generelt gælder for nye boligområder også opfyldes i de nye sommerhusområder. Den planlagte anvendelse af lokalplanområdet vurderes ikke at ville medføre støjbelastning på de udendørs opholdsarealer ud over de vejledende støjgrænser på 40db(A), 35db(A), 35db(A).

Biologisk mangfoldighed

Planen vurderes ikke at have negativ indflydelse på områdets biologiske forhold.

Drikkevandsinteresser

Sommerhusområdet er beliggende i område med særlig drikkevandsinteresser. Lokalplanområdet vil blive spildevandskloakeret. Regnvand bortskaffes ved nedsivning, hvorfor miljøbelastningen vil være neutral.

Kulturarv

Der er i lokalplanområdet registreret beskyttede diger mod vest og nord. Lokalplanen indeholder bestemmelser, som tydeliggør dette forhold og dets konsekvenser.

Konklusion: Lokalplanforslaget er screenet efter Lov om Miljøvurdering, og Nyborg Byråd vurderer, at der ikke er behov for miljøvurdering af det nye sommerhusområde.

Klagevejledning: Afgørelsen om at der ikke foretages miljøvurdering kan skriftlig påklages til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 4 , 1360 København K eller via mail: nkn@nkn.dk inden 4 uger fra den annoncerede dato.

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan for sommerhusområde ved Slude strand

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i punkt 2.

1§. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at sikre områdets anvendelse til åben/lav sommerhusbebyggelse ved udstykning af grunde i lokalplanområdet,
- at skabe et sommerhusområde med sommerhuse opført efter retningslinier, som skal sikre et homogent arkitektonisk udtryk,
- at sikre udlæg af fælles stier og veje til bebyggelsen,
- at fastlægge en vejledende udstykningsplan suppleret med retningslinjer for bebyggelsens omfang, placering mv.
- at udlægges grønne fællesarealer.

2§. Områdeafgrænsning og zonestatus

- a. Lokalplanen afgrænses som vist på kort 1 og omfatter matr. nr. 4-bø Slude by, Frørup, samt alle parceller, der efter den 11.3.2008 udstykkes fra den ovennævnte ejendom.
- b. Hele lokalplanens område ligger i og forbliver sommerhusområde.

3§. Områdets anvendelse

- a. Lokalplanområdet må kun anvendes til sommerhusbebyggelse samt til fælles friarealer. Der udlægges fælles friarealer, områderne A og B, som vist på kort 2.
- b. På hver grund må der kun opføres og indrettes 1 sommerhus.

Note: Sommerhusområde med åben/lav bebyggelse, må kun benyttes i overensstemmelse med til enhver tid gældende lovgivning.

4§. Udstykning

- a. Udstykninger må kun foretages i overensstemmelse med den på kort 2 viste, vejledende udstykningsplan for området.
- b. De enkelte sommerhusgrunde skal mindst have en grundstørrelse på 1.200 m².

5§. Veje, stier og parkering

- a. Der udlægges ny vej som vist på kortbilag 2.
- b. Vejen udlægges som privat fællesvej i en bredde på 5,0 m, grusbefæstet i en bredde på 4,0 m. Vejen skal etableres med vendeplads for lastbiler (d=16m) og skal være tilgængelig for gående, offentlig færdsel. Vejtilslutning til Slude Strand aftales med vejmyndigheden, Nyborg Kommune.
- c. I lokalplanområdet skal der på den enkelte grund etableres 2 parkeringsmuligheder samt fælles udlæg af gæsteparkering langs vej, således der er fri vejpassage for beredskab, renovation mv..

6§. Ledningsanlæg

- a. Der ikke må etableres vejbelysning indenfor lokalplanområdet. Udendørs belysning af private adgangsarealer på grunden må kun ske i form af ikke blændende, nedadrettet belysning
- b. Der må ikke etableres tagantennener eller antennemaster indenfor området, men der må opsættes paraboler med en største diameter på en meter, og således at parabolens midte ikke placeres højere end en meter over terræn.
- c. Hydrant (brandhaner) anlægges på forlangende og efter aftale med Beredskabet, Nyborg Kommune.
- e. Spilde- og regnvandsafledning. Området spildevandskloakeres og spildevandet skal tilsluttes det offentlige spildevandsanlæg. Regnvand fra tage og befæstede arealer skal bortledes på egen grund til faskine.

7§. Bebyggelsens omfang og placering

- a. Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 10 (fællesarealer medregnes ikke).
Foruden må der maks. bygges i alt 35m² til garager/carporte, udhuse og overdækninger mv., der skal sammenbygges som en del af "hovedbygningen".
- b. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end ét plan.
- c. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 5,5 meter over grundens niveauplan, som fastlægges som den gennemsnitlige terrænkote af naturligt terræn målt ved bygningens hovedhjørner.
- d. Bygningens taghældning må ikke overstige 30 grader.
- e. Bygningens facadehøjde må ikke overstige 3 meter målt fra niveauplan til skæring mellem facade- og tagplan (gavltrekanter undtaget).

-
- f. Bebyggelsens gulvkote må ikke være beliggende mere end 30 cm over middelkoten og laveste sokkelkote fastsættes til +1,39 m DVR90. Ingen bygning, herunder overdækninger, garager, carport og udhus m.v., må placeres udenfor det 35 meter dybe byggefelt, målt fra skel mod adgangsvej og som vist på kortbilag 2.
 - h. Inden for byggefeltet skal alt bebyggelse placeres mindst 2,5 meter fra skel.
 - i. Fælles friarealer må ikke bebygges eller etableres med nogen form for unaturlige indretninger, men der kan dog placeres legeredskaber og mindre skabe til teknisk nødvendige formål for området.

8§. Bebyggelsens udformning

- a. En bygnings facade skal hovedsagelig opføres som vandret eller lodret klinkerbeklædning (ikke træplader). Carporte, udhuse, skure mv. udføres i samme materialer som "hovedbygning".
- b. Udvendige bygningssider herunder sokler må kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort, jordfarver eller de sidstnævnte farvers blanding med hvidt eller sort. Farvevalg skal godkendes af bygningsmyndigheden, Nyborg Kommune.
- c. Tagbeklædningen skal udføres i enten sort listedækket tagpap eller sorte, ikke-reflekterende vingetegl.
- d. En del af tagfladen kan anvendes til solenergianlæg, såfremt disse udføres med ikke-reflekterende materialer.

9§. Ubebyggede arealer og fælles friarealer

- a. Der udlægges friarealer som vist på kort 2. Område A som et offentligt tilgængeligt areal, og område B alene for lokalplanområdets sommerhusebeboere. Såvel område A som område B inkl. vej med gæsteparkering, skal være anlagt og beplantet forinden der kan udstedes byggetilladelse på området.
- b. Friarealet nævnt som område A på kort 2 skal friholdes for træbeplantning og fremtræde som naturområde med græs.
- c. Der må ikke placeres faste hegn mod fællesareal, sti, veje og nabogrunde. Trådhegn kan kun etableres som en integreret del af et levende hegn.
- d. Hække mod veje og sti skal plantes mindst 1 meter indenfor skel, og hække må i almindelighed ikke være højere end to meter.
- e. Mellem parceludstyknings og område A skal etableres en samlet hegnsplantning i en blanding af hvidtjørn, hassel, slåen, mirabelle og/eller klitrose. Hegnet skal være plantet forinden der kan udstedes byggetilladelse i området.

-
- f. Faste hegn må kun etableres i umiddelbar forbindelse med bebyggelsen som lægiver for terrasse- og opholdsarealer.
 - g. Der må ikke ændres i tilstanden jord- og stendigerne, da de er beskyttet ifølge museumsloven § 29a (lov nr. 473 af 7. juni 2001 med senere ændringer).

10§. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

- a. Det gælder for den enkelte grund, at sommerhuset skal tilsluttes fælles vandforsyning. Området spildevandskloakeres og regnvand skal bortledes på egen grund til faskine. Bebyggelsen må ikke tages i brug, før disse tilslutninger/faskiner er etableret og tilsluttet.
- b. Det er en forudsætning for områdets udstykning, at landbrugspligten er ophævet.

11§. Grundejerforening

- a. Der skal oprettes en grundejerforening for lokalplanområdet, med medlemspligt for alle grundejere indenfor området.
- b. Grundejerforeningen stiftes senest når 50 % af grundene er solgt, eller når Byrådet kræver det. Byrådet skal godkende foreningens vedtægter.
- c. Det skal af vedtægterne fremgå, at grundejerforeningen skal varetage driften og vedligeholdelsen af de i lokalplanen udpegede, beskyttede diger efter retningslinjer udarbejdet af Nyborg kommune, fælles grønne friarealer, veje og stier samt i øvrigt varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningernes område.
- d. Grundejerforeningen kan opkræve bidrag hos medlemmerne til at løse foreningens opgaver. Bestemmelserne herom fastsættes i foreningens vedtægter.
- e. Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på fællesarealer samt private veje og stier i udstykningsområdet, såfremt dette kræves af Byrådet.

12§. Ophævelse af byplanvedtægt

- a. Med den offentlig bekendtgørelse af lokalplanen **aflyses** den del af 'Byplanvedtægt for sommerhusområdet ved Taarup Strand, 1966', som omfattes af lokalplanen.

13§. Aflysning af deklaration

- a. Med lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen **ophæves** følgende servitut lyst på matrikel nummer 4bø, Slude by, Frørup: Dokument om udstykning, tinglyst den 5. august 1960, idet deklarationens indhold anses for at være i strid med lokalplanens bestemmelser.

14§. Påtaleret

Påtaleret overfor denne lokalplan har alene Nyborg Byråd.

15§. Vedtagelsespåtegning

Således endelig vedtaget af Nyborg Byråd den 26.august 2008

på byrådets vegne:

Jørn Terndrup
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør

16§. Offentlig bekendtgørelse

Den endelig vedtagne lokalplan er offentlig bekendtgjort den 9. september 2008.

Lokalplanens endelige 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 planen, fortrænges af planen.

Byrådets afgørelse om forhold der er omfattet af Lov om planlægning, kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages til Naturklagenævnet.

Klager indgives til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K eller på mail nkn@nkn.dk. Klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet inden 4 uger efter afgørelsen er meddelt.

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af klagen, at der indbetales et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende en opkrævning på gebyret.

Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandling af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk,

Gebyret tilbagebetales, hvis klager får helt eller delvist medhold i klagen.





- Lokalplangrænse
-  Byggefelt
-  Friareal
-  Privat fællesvej - offentlig adgang for gående
-  Hegn



