

SYDLANGELAND KOMMUNE



Lokalplan 3.07

Tillæg 18 til Sydlangeland Kommuneplan 1998

for et sommerhusområde i Bukkemose

Hvad er en lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan for et område i en kommune. Den fastlægger en række retningslinier for, hvordan et område skal afgrænses, anvendes og indrettes med bebyggelse, veje, friarealer mm.

En lokalplan er bindende for grundejerne inden for området, og den gælder til en ny lokalplan udarbejdes.

Planloven fastlægger en række retningslinier for, hvornår kommunalbestyrelsen skal udarbejde en lokalplan. Det skal den blandt andet, før der gennemføres større udstykninger, byggerier og anlægsarbejder eller nedrives markant bebyggelse, men der skal altid laves en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre, at kommuneplanen kan gennemføres.

Åbenhed i lokalplanlægningen

Loven sikrer, at borgerne har ret til at blive orienteret om indholdet af en lokalplan. Inden en kommunalbestyrelse endeligt kan vedtage en lokalplan, skal den derfor være i offentlig høring i mindst 8 uger. I denne periode kan enhver kommentere lokalplanen.

Når høringen er slut, behandler kommunalbestyrelsen kommentarerne og vurderer, om nogle af kommentarerne giver anledning til at ændre lokalplanen, inden den vedtages endeligt.

I høringsperioden har Fyns Amt og en række overordnede myndigheder mulighed for at kontrollere, om forslaget er i overensstemmelse med regionplan og kommuneplan og at komme med deres kommentarer til planen.

En lokalplan må ikke være i uoverensstemmelse med overordnede planer. Er det tilfældet kan overordnede myndigheder nedlægge veto overfor en lokalplan, så den ikke kan vedtages, før myndigheder og kommune har forhandlet lokalplanens indhold på plads.

Henvendelser til Sydlangeland kommune om nærværende lokalplan kan ske til Teknisk Forvaltning på telefon 6257 1100.

Sydlangeland Kommune - Lokalplan 3.07

Sommerhusområde i Bukkemose

Indhold

Lokalplanens redegørelse

| | |
|--|---|
| Lokalplanens baggrund | 4 |
| Lokalplanens formål | 4 |
| Lokalplanområdets eksisterende forhold | 4 |
| Lokalplanens indhold | 5 |
| Lokalplanens forhold til anden planlægning | 6 |
| Lokalplanens midlertidige retsvirkninger | 8 |

Bestemmelser for lokalplan 3.07

| | |
|--|----|
| 1. Lokalplanens formål | 9 |
| 2. Område- og zonestatus | 9 |
| 3. Lokalplanområdets anvendelse | 9 |
| 4. Udstykning | 9 |
| 5. Vej-, sti- og parkeringsforhold | 10 |
| 6. Bebyggelsens omfang og placering | 10 |
| 7. Bebyggelsens ydre fremtræden | 10 |
| 8. Ubebyggede arealer | 11 |
| 9. Tekniske anlæg | 11 |
| 10. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse | 11 |
| 11. Grundejerforening | 12 |
| 12. Lokalplanens retsvirkninger | 12 |
| Vedtagelsespåtegning | 13 |

| | |
|--|----|
| Kort 1: Lokalplanområdets afgrænsning | 14 |
|--|----|

| | |
|--------------------------------|----|
| Kort 2: Udstykningsplan | 15 |
|--------------------------------|----|

| | |
|---|----|
| Tillæg nr. 18 til Kommuneplan 1998 | 16 |
|---|----|

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund

Miljøministeriet har den 23. juni 2005 offentliggjort "Landplandirektiv for udvidelse af sommerhusområder i Kystnærhedszonen, juni 2005".

Landplandirektivet er udarbejdet efter at Folketinget i juni 2004 vedtog en ændring af planloven, som bemyndigede miljøministeren til at udvide eksisterende sommerhusområder med op til 8000 nye sommerhusgrunde indenfor kystnærhedszonen. I loven er det fastsat, at udlægget af nye sommerhusgrunde skal overholde en række bestemmelser.

På denne baggrund er der i landplandirektivet udpeget to områder i Sydlangeland kommune, hvor udvidelse af sommerhusområderne kan finde sted. Det drejer sig om arealer i Bukkemose med 53 grunde og i Ristinge med 47 grunde.

I landsplandirektivet er fastsat efter hvilke retningslinier, planlægningen skal finde sted.

Denne lokalplan er udarbejdet for området "Bukkemose" på baggrund af disse retningslinier.

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at fastlægge bestemmelser til udformning af lokalplanområdet, der sikrer, at området får en karakter, der ligner det eksisterende sommerhusområde under hensyntagen til områdets topografi og natur.

Lokalplanområdets eksisterende forhold

Planområdet omfatter matr. nr. 3-dh Lykkesholm Hgd., Fodslette på i alt 10.0486 m² undergivet landbrugspligt jf. § 2 i lov om landbrugsejendomme. Området ligger vest for og landværts det eksisterende sommerhusområde Bukkemose. Planområdet gennemskæres i øst-vestlig retning af den offentlige vej Slåvænget og grænser mod øst op til de offentlige veje Østerskovvej og Bukkemosevej.

Hovedparten af arealet dyrkes i dag landbrugsmæssigt, men indeholder desuden et mindre vandhul og et eng-/overdrevsareal, registreret som §3 områder efter Naturbeskyttelsesloven. Arealet omkranses ud mod det åbne land af bevoksede, beskyttede diger. En realisering af lokalplanen forudsætter, at landbrugspligten ophæves efter §§ 6 eller 7 i lov om landbrugsejendomme.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen opdeler området i 53 grunde, som alle er mindst 1.200 m² store. Retningslinierne for grundenes bebyggelse med sommerhuse følger i store træk de retningslinier, som gælder for de eksisterende sommerhusudstyknings i området.

Veje og stier

Den sydlige del af lokalplanområdet vejbetjenes fra Slåvænget, medens den nordlige del vejbetjenes fra Bukkemosevej. Vejene er blinde og afsluttes med vendepladser.

De blinde veje sammenknyttes af mindre stykker sti, så veje og stier til sammen danner sammenhængende gangforbindelser, der fører til stranden.

Beskyttede områder

Området indeholder naturområder, der er omfattet af bestemmelser i Naturbeskyttelsesloven. Således er en sø mod sydvest og ligeledes et eng- og overdrevarsareal mod øst omfattet af lovens § 3.

Arealerne udlægges efter lokalplanen som §3 - arealer, hvis tilstand ikke må ændres uden tilladelse efter naturbeskyttelsesloven.

Områdets grænse mod det åbne land består af jord og stendiger, der er omfattet af Museumslovens § 29 a., hvilket betyder, at der ikke må ske ændringer i tilstanden heraf.

Det fastlægges i lokalplanbestemmelserne, at beplantningen skal opretholdes som et hegn, hvis formål er at danne en grøn grænse mellem det åbne land og sommerhusområdet. Beplantningen skal af hensyn til helhedsindtrykket ikke vedligeholdes af den enkelte grundejer, men af området's grundejerforening efter retningslinier, som i hvert enkelt tilfælde godkendes af kommunen.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Landsplandirektiv/regionplanlægning

Planlægningen udføres med hjemmel i 'Landsplandirektiv for udvidelse af sommerhusområder i kystnærhedszonen, juni 2005'. Bestemmelserne og retningslinierne i landsplandirektivet erstatter regionplanen som ramme for kommunens kommune- og lokalplanarbejde.

Kystnærhedszone

Området ligger inden for kystnærhedszonen, som med landsplandirektivet er neutraliseret for så vidt angår planlægningen for et sommerhusområde med op til 53 sommerhuse i Bukkemose. I forbindelse med udpegningen til Landsplandirektivet er der foretaget visualisering af sommerhusbebyggelsen. Visualiseringen viste, at den kommende bebyggelse næppe vil kunne ses fra kysten/vandet.

Støj

Der er ingen virksomheder i områdets nærhed, som støjmæssigt vil belaste området ud over de tilladte grænseværdier. Området udlægges til sommerhusområde, områdetype 6 i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5, hvor grænseværdierne er 40, 35 og 35 d(B)A i dag, aften og aftentimer.

De tilgrænsende veje er kommuneveje, som udelukkende anvendes af lokal trafik med en skønnet årsdøgntrafik på under 500 biler, hvilket sikrer, at vejtrafikstøjbelastningen af området ikke overstiger 50 d(B)A som anført i vejledningen.

Kommuneplan 1998

Området er ikke omfattet af kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen, men da formålet med lokalplanen ikke ændrer den overordnede struktur i kommunen, udarbejdes der et tillæg til kommuneplanen, som ledsager lokalplanforslaget og offentliggøres sammen med denne.

Kommuneplantillæg 18

Kommuneplantillægget har nummer 18 og gengives bagest i lokalplanforslaget.

Beskyttelse

Beskyttelse af kulturmiljøer

Området afgrænses mod syd, vest og nord af diger, som efter museumsloven skal beskyttes. Lokalplanen indeholder retningslinier for digernes bevarelse og opretholdelse af beplantningen, som anses for vigtig som afgrænsning mod det åbne land.

Naturbeskyttelse

Planområdet indeholder naturelementer, som efter naturbeskyttelseslovens §3 er fredet. Det drejer sig om et vådområde i lokalplanområdets sydvestlige hjørne samt et eng- og overdrevsareal mod øst. Lokalplanen indeholder bestemmelser for områdernes bevarelse.

Teknisk forsyning

Spildevandsplan

Kommunen har udarbejdet et tillæg nr. 7 til kommunens spildevandsplan, der ved dets endelige godkendelse vil udlægge lokalplanområdet som offentligt kloakeret område for så vidt angår gråt spildevand. Regn- og overfladevand nedsives eller bortledes via eksisterende dræn.

Vandforsyning

Ny bebyggelse inden for lokalplanens område skal forsynes med drikkevand fra den offentlige vandforsyning.

Arealet ligger i et område, der i regionplanen er karakteriseret 'Område med særlige drikkevandsinteresser'. Der indvindes ikke drikkevand i områdets nærhed.

Antenneanlæg

Der er planlagt fællesantenneanlæg i området.

Elforsyning

Langelands Elforsyning forsyner området.

Arkæologiske forhold

Inden byggemodnings- og anlægsarbejde på området påbegyndes, skal Langelands Museum underrettes med henblik på afklaring af eventuelle arkæologiske forundersøgelser.

Findes der i forbindelse med disse arbejder spor af fortidsminder, er det bygherrens pligt straks at standse den del af arbejdet, der berører fortidsmindet, og kontakte Langelands Museum for at afklare behovet for en arkæologisk undersøgelse.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Indtil lokalplanen er endelig vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af planen 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 pligt til at udføre de anlæg, der er beskrevet i planen.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslaget offentliggørelse og indtil den endelig vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst i et år.

Lokalplanforslaget er offentliggjort den 13.9. 2005.

Bestemmelser for lokalplan 3.07

Sommerhusområde i Bukkemose

I henhold til lov om planlægning (bekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastlægges herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er

- at fastlægge, at områdets anvendelse til sommerhusbebyggelse, ved opførelse af maksimalt 53 sommerhuse i tilknytning til eksisterende sommerhusområde, sker efter en samlet plan,
- at fastlægge adgangs- og parkeringsforhold.

2. Område- og zonestatus

- a. Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 3-dh Lykkesholm Hgd., Fodslette samt alle parceller, som efter den 1. juli 2005 udstykkes fra den nævnte matrikel.
- b. Området er beliggende i landzone, som ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres til sommerhusområde.

3. Lokalplanområdets anvendelse

- a. Lokalplanens område må kun anvendes til sommerhusbebyggelse.

Note:

Boligerne må bortset fra kortvarige ferieophold ikke anvendes til overnatning i perioden fra 1. oktober til 31. marts.

Ved kortvarige ferieophold i vinterhalvåret forstås sammenlagt højst 3-4 uger. Dertil kommer weekends og helligdage.

Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde meddele en personlig dispensation fra forbudet mod længerevarende ophold i vinterhalvåret, jf. planlovens § 40, stk. 2.

I henhold til planlovens § 41 har pensionister en ret til at bo hele året på en ejendom i et sommerhusområde, når visse betingelser er opfyldt.

4. Udstykning

- a. Indenfor området må højst udstykkes 53 grunde efter en samlet plan som angivet på kort 2.
- b. Der må ikke udstykkes parceller med et mindre grundareal end 1.200 m² og hver grund skal udformes, så der kan indskrives et kvadrat på 25x25 meter.
- c. Friarealet må ikke videreudstykes.

5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

- a. Lokalplanområde må kun vejbetjenes fra Bukkemosevej og Slåvænget, som vist på kort 2.
- b. Der må kun etableres én udkørsel fra hver ejendom.
- c. Der udlægges adgangsveje i en bredde af hhv. 10 og 8 meter som vist på kort 2.
- d. Der skal udlægges stier i en mindste bredde af 2 m som vist på kort 2.
- e. Al parkering skal foregå på egen grund.
- f. På hver grund skal der indrettes parkeringsplads til mindst 2 biler.

6. Bebyggelsens omfang og placering

- a. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom indenfor lokalplanens område må ikke være større end 10 - dog maksimalt 150 m² boligareal.
- b. På hver selvstændig matrikuleret ejendom må kun opføres en enkelt beboelse. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at der opføres en gæstehytte på højst 15 m² bebygget areal, når denne ikke forsynes med køkken eller sanitære installationer og ikke gøres til genstand for selvstændig udlejning.
- c. Bygninger må ikke opføres med mere end én etage, og taget skal udformes som sadeltag. Hems (indskudt etage) på indtil 4,5 m² kan etableres i henhold til Bygningsreglementets regler.
- d. Bygningers samlede højde må ikke overstige 5 meter og facadehøjde ikke overstige 3 m, regnet fra terræn til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes (bortset fra gavltrekanter).
- e. Alle bygninger skal holdes mindst 10 meter fra vejmidte. Beboelse skal desuden holdes mindst 5 m fra naboskel, medens garager, udhuse, skure og lignende mindre bygninger ikke må placeres nærmere naboskel end 2,5 m. Bebyggelse skal holdes mindst 10 m fra skel mod matr nr. 9 g Tryggelev by, Tryggelev (Golfbanen).

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- a. Bygningers facader skal opføres af træ eller som muret byggeri i blank mur, vandskuret eller pudset. Gasbeton må ikke anvendes udvendigt, medmindre det pudses.
- b. Bygninger skal dækkes med tegl, cementsten, fibercement, tagpap, stålprofiler eller græstørv. Tage må ikke have en reflekterende overflade.
- c. Bygningssider og tagflader skal farvemæssigt holdes inden for de organiske jordfarver, el. disses blanding med hvidt, gråt eller sort.
- d. Ingen form for skiltning eller reklamering må finde sted med undtagelse tidsbegrænset annoncering af ejendommens salg.

8. Ubebyggede arealer

- a. Udendørs oplagring må ikke finde sted, og inden for lokalplanens område må der ikke henstilles uindregistrerede køretøjer, lastvogne, kølbåde, campingvogne eller lignende. Det er dog tilladt at have én jolle oplagt på den enkelte grund.
- b. Det eksisterende terræn skal i videst muligt omfang bevares. Terrænreguleringer på mere end +/-0,5 meter i forhold til eksisterende terræn, må kun foretages med kommunens særlige tilladelse.
- c. Der må ikke ske ændringer i tilstanden af de arealer, der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttelse af naturtyper og en omkringliggende bræmme på mindst 5 m.
- d. De indenfor lokalplanområdet værende diger er beskyttet efter Museumsloven og må ikke bearbejdes eller ændres, lige som rødder fra eksisterende eller tidligere bevoksning ikke må fjernes.
- e. I områdets grænse mod det åbne land skal eksisterende bevoksning vedligeholdes og udgåede buske og træer erstattes af nye, således at sommerhusområdet stedse er omkranset af et levende og uklippet naturhegn mod det åbne land.
Hegnets vedligeholdelse skal forestås af grundejerforeningen efter retningslinier, som aftales i hvert enkelt tilfælde med kommunalbestyrelsen.
- f. Grunde må alene hegnes med levende hegn, eventuelt suppleret med trådhegn med maskestørrelse som vildthejn – i øvrigt efter Hegnslovens bestemmelser. Øvrig beplantning på grundene, herunder træer og busketter må maksimalt have en højde på 2,5 m.
- g. Levende hegn mod vej og sti må ikke plantes nærmere skel end 0,4 m og skal holdes klippet, så beplantningen ikke breder sig ud over skel.
- h. Eksisterende hegn langs Bukkemosevej skal bevares, idet der dog ved Slåvænget skal være et oversigtareal på 20x20 m målt langs vejmidte. Beplantning i oversigtsarealet må maksimalt have en højde på 1,0 m.
- i. Ved udkørslen fra sommerhusområdet til Bukkemosevej (parcel 4 og 5) pålægges oversigtsareal på 20x20 m målt langs vejmidte. Beplantning i oversigtsarealet må maksimalt have en højde på 1,0 m.
- j. Nye hegn langs Bukkemosevej må ikke plantes tættere vejskel end 1 m og skal stedse holdes helt på egen grund.
- k. I en 10 m skelbræmme langs matr. nr. 9 g Tryggelev by, Tryggelev (Golfbanen) kan der tillades beplantning i samme højde, som hegnet i skellet mod matr nr. 9 g Tryggelev by, Tryggelev har.
- l. Ubebyggede grunde skal holdes fri for ukrudt, således at der ikke opstår genevirkning for de omliggende grunde.

9. Tekniske anlæg

- a. El-ledninger må kun føres frem i form af jordkabler.
- b. Parabolantenner må kun opsættes på terræn eller på bygninger pæle, så parabolens centerhøjde højst bliver 1 m over terræn.
- c. I grundejerforeningsregi kan der etableres fællesantenneanlæg. Ved etablering af fællesantenneanlæg indtræder tilslutningspligt hertil, og allerede opsatte parabolantenner skal nedtages.

10. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

- a. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før det samlede vej- og stisystem er anlagt.

11. Grundejerforening

- a. Der er pligt til at stå som medlem af en grundejerforening.
- b. En grundejerforening skal senest dannes, når halvdelen af grundene er solgt, eller når kommunalbestyrelsen kræver det.
- c. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen, og vedtægterne skal indeholde retningslinier for vedligeholdelse af såvel fællesarealer som friarealer, veje og stier, samt for vedligeholdelse af området hegn mod det åbne land.

12. Lokalplanens retsvirkninger


- a. Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen kan ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om planlægning § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- b. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.
- c. Privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.
- d. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen.
- e. 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 fastholdt ved lokalplanen.
- f. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kræver tilvejebringelse af en ny lokalplan.

- g. Såfremt forhold ikke er regulerede i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven.


Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslag 3.07 er vedtaget af Sydlangeland Kommunalbestyrelse på mødet den 6. september 2005.

p.b.v.



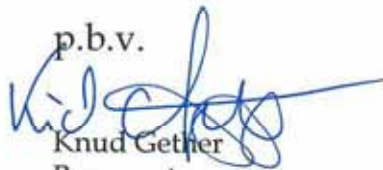
Knud Gether
Borgmester



Peter B. Andreasen
Kommuneingeniør

Lokalplan 3.07 er vedtaget endeligt med mindre ændringer angående beplantning, hegn og naturområder mm. af Sydlangeland Kommunalbestyrelse på mødet den 6. december 2005.

p.b.v.



Knud Gether
Borgmester



Peter B. Andreasen
Kommuneingeniør



 = § 3 bræmme

Kortbilag 2

Matr. nr. 3-dh Lykkesholm Hgd., Fodslette
Udstykningsforslag

J.nr.: 049064

Dato : 22. aug. 2005

Målf.: 1: 2500



**LANDINSPEKTØRERNE
HVENEGAARD A/S**

Torvet 1, 5300 Rudkøbing, St. 82 51 11 41 - fax 82 51 10 44

Landinspektør

Tillæg nr. 18 til Kommuneplan 1998 for Sydlangeland Kommune

Baggrund

Tillægget til kommuneplan udarbejdes inden for de retningslinier, som er fastlagt i 'Landsplandirektiv for udvidelse af sommerhusområder i kystnærhedszonen, juni 2005':



Retningslinjer

§ 1 Der udlægges et areal på ca. 10,0 ha til sommerhusformål vest for det eksisterende sommerhusområde ved Bukkemose.

§ 2 Arealet skal afgrænses som vist på kortskitsen og der må maksimalt udstykkes 53 grunde indenfor området.

§ 3 Ved kommune- og lokalplanlægning for arealet skal det sikres, at myndighedskrav efter anden lovgivning respekteres, herunder tilladelser fra berørte myndigheder.

Tillæg nr. 18 til Kommuneplan 1998

Kommuneplantillægget supplerer de eksisterende rammeområder for lokalplanlægningen med yderligere et rammeområde, der benævnes område 10.S.3.

Rammer for lokalplanlægning

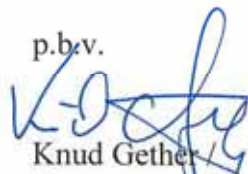
Område 10.S.3.

For en lokalplan for det på kortet viste område 10.S.3 fastlægges følgende rammer for lokalplanlægningen:


1. Områdets anvendelse fastlægges til sommerhusbebyggelse, og der må inden for området ikke opføres mere end 53 sommerhuse.
2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 10.
3. Bebyggelsens højde må ikke overstige én etage og 5 m.
4. Bebyggelse må ikke placeres nærmere skel end 5 m, medmindre andet fremgår af byggeloven og bestemmelser udarbejdet i henhold til denne.
5. Den enkelte grund må ikke være mindre end 1200 m².
6. Det skal i en lokalplan sikres, at naturelementer, der er beskyttet efter anden lovgivning, skal respekteres.

Således vedtaget af Sydlangeland kommunes kommunalbestyrelse den 6. september 2005.

p.b.v.



Knud Gether
Borgmester



Peter B. Andreasen
Kommuneingeniør