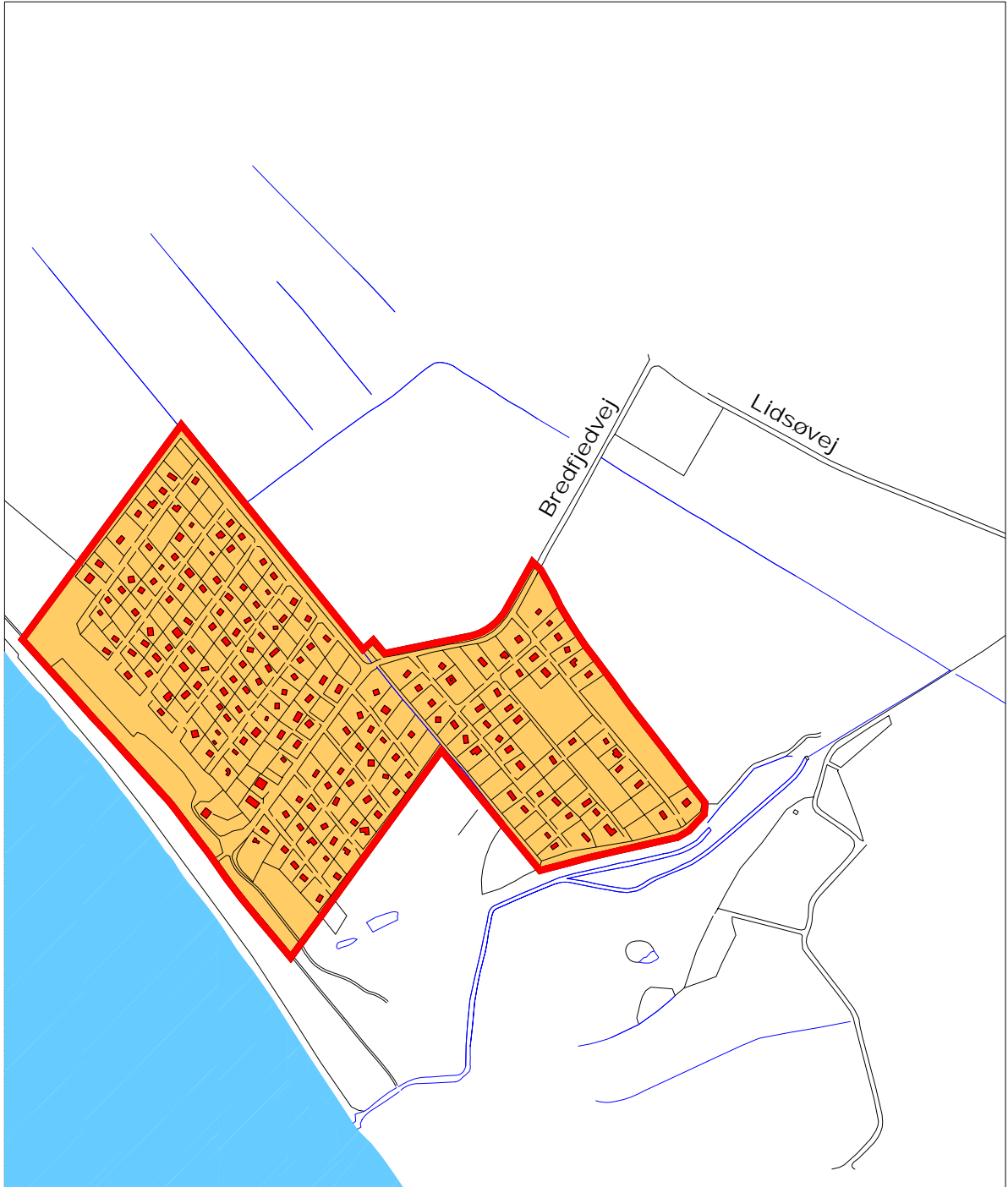


Lokalplan 221

Lokalplan for sommerhusområdet Bredfjed



3. december 2003

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens formål.....	2
Afgrænsning.....	2
Anvendelse	3
Udstykning.....	3
Vej-, sti- og parkeringsforhold.....	3
Bebyggelsens omfang og placering	4
Bebyggelsens ydre fremtræden	4
Grundejerforening	4
Ophævelse af tidligere lokalplan	4
Vedtagelsespåtegning	5

Redegørelse

Lokalplanens formål.....	6
Forhold til kystcirkulæret.....	6
Forhold til den nye strandbeskyttelseslinie	6
Forhold til regionplanen for Storstrøms Amt	6
Forhold til kommuneplanen.....	6
Andre kommunale planer	6

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger	7
-----------------------------------	---

Bilag

Kortbilag 1. Lokalplanområdets beliggenhed og afgrænsning

Kortbilag 2. Lokalplanens område

Farvebilag

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 388 af 6. juni 1991 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det under punkt 2 nævnte område:

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at fastholde området som sommerhusområde.
- at fastholde fællesarealer som varierede og velplejede naturområder.
- at fastholde udformningen af områdets interne vej- og stianlæg.
- at sikre, at offentlighedens adgang til stranden tilgodeses ved bevarelse af offentligt tilgængelige parkeringspladser og stiforbindelser.

Lokalplanens
formål

2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 2 og omfatter matr. numrene 245 ag, 245 ai, 245 ak, 245 al, 245 am, 245 an, 245 ao, 245 ap, 245 aq, 245 ar, 245 as, 245 at, 245 au, 245 av, 245 ax, 245 ay, 245 az, 245 aæ, 245 aø af Rødby Markjorder,

Afgrænsning

245 ba, 245 bb, 245 bc, 245 bd, 245 be, 245 bf, 245 bg, 245 bh, 245 bi, 245 bk, 245 bl, 245 bm, 245 bn, 245 bo, 245 bp, 245 bq, 245 br, 245 bs, 245 bt, 245 bu, 245 bv, 245 bx, 245 by, 245 bz, 245 bæ, 245 bø af Rødby Markjorder,

245 ca, 245 cb, 245 cc, 245 cd, 245 ce, 245 cf, 245 cg, 245 ch, 245 ci, 245 ck, 245 cl, 245 cm, 245 cn, 245 co, 245 cp, 245 cq, 245 cr, 245 cs, 245 ct, 245 cu, 245 cv, 245 cx, 245 cy, 245 cz, 245 cæ, 245 cø af Rødby Markjorder,

245 da, 245 db, 245 dc, 245 dd, 245 de, 245 df, 245 dg, 245 dh, 245 di, 245 dk, 245 dp, 245 dq, 245 dr, 245 ds, 245 dt, 245 du, 245 dv, 245 dx, 245 dy, 245 dz, 245 dæ, 245 dø af Rødby Markjorder,

245 ea, 245 eb, 245 ec, 245 ed, 245 ee, 245 ef, 245 eg, 245 eh, 245 ei, 245 ek, 245 el, 245 em, 245 en, 245 eo, 245 ep, 245 eq, 245 er, 245 es, 245 et, 245 eu, 245 ev, 245 ex, 245 ey, 245 ez, 245 eæ, 245 eø af Rødby Markjorder,

245 fa, 245 fb, 245 fc, 245 fd, 245 fe, 245 ff, 245 fg, 245 fh, 245 fi, 245 fk, 245 fl, 245 fm, 245 fn, 245 fo, 245 fp, 245 fq, 245 fr, 245 fs, 245 ft, 245 fu, 245 fv, 245 fx, 245 fy, 245 fz, 245 fæ, 245 fø af Rødby Markjorder,

245ga, 245 gb, 245 gc, 245 gd, 245 ge, 245 gf, 245 gg, 245 gh, 245 gi, 245 gk, 245 gl, 245 gm, 245 gn, 245 go, 245 gp, 245 gq, 245 gr, 245 gs, 245 gt, 245 gu, 245 gv, 245 gx, 245 gy, 245 gz, 245 gæ, 245 gø af Rødby Markjorder,

245 ha, 245 hb, 245 hc, 245 hd, 245 he, 245 hf, 245 hg, 245 hh, 245 hi, 245 hk, 245 hl, 245 hm, 245 hn, 245 ho, 245 hp, 245 hq, 245 hr, 245 hs, 245 ht, 245 hu, 245 hv, 245 hx, 245 hy, 245 hz, 245 hæ, 245 hø af Rødby Markjorder,

245 ia, 245 ib, 245 ic, 245 id, 245 ie, 245 if, 245 ig, 245 ih, 245 ii, 245 ik, 245 il, 245 im, 245 in, 245 io, 245 ip, 245 iq, 245 ir, 245 is, 245 it af Rødby Markjorder,

245 kc, 245 kd, 245 ke, 245 kf, 245 kg, 245 kh, 245 ki, 245 kk, 245 kl, 245 km, 245 kn, 245 ko, 245 kp, 245 kq, 245 kr, 245 ks, 245 kt, 245 ku, 245 kv, 245 kx, 245 ky, 245 kz, 245 kæ, 245 kø af Rødby Markjorder,

245 la, 245 lb, 245 lc, 245 ld, 245 le, 245 lf, 245 lg, 245 lh, 245 li, 245 lk, 245 ll, 245 lm af Rødby Markjorder,

245 m, 245 q, 245 u af Rødby Markjorder, samt alle parceller, der efter 1. november 2002 udstykkes herfra.

- | | | |
|-----|--|------------------|
| 3.1 | Området må kun anvendes til ferie- og fritidsformål. | Anvendelse |
| 3.2 | Områdets zonestatus er sommerhusområde. | |
| 3.3 | Bebyggelsen må kun bestå af sommerhuse med tilhørende udhuse og garager. | |
| 3.4 | Sommerhusene må bortset fra kortvarige ferieophold ikke anvendes til overnatning i perioden fra 1. oktober til 31. marts. Sommerhusene må således ikke anvendes til helårsbeboelse. | |
| 3.5 | Der må etableres butikker for betjening af sommerhusområdet i område C. Det maksimale bruttoetageareal er fastsat til 200 m ² . Eksisterende helårsbeboelse på matr. nr. 245 fa i samme område må bibeholdes. | |
| 4.1 | Udstykninger kræver byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde. | Udstykning |
| 5.1 | Veje, stier og parkeringsarealer er vist på kortbilag 2. | Vejforhold m. v. |
| 5.2 | Bredfjedvej er offentlig vej. Øvrige veje, og stier er private fællesveje. | |
| 5.3 | Det private fællesareal mrk. A må anvendes til offentlig parkering. | |
| 5.4 | Det 15 meter brede private fællesareal mrk. B med vejadgang fra Bredfjedvej må anvendes til offentlig parkering. | |
| 5.5 | Udlagte veje, stier, vendepladser og parkeringsarealer skal bibeholdes. | |

- 6.1 På hver ejendom må kun indrettes én bolig.
- 6.2 Sommerhusenes størrelse skal være mindst 35 m².
- 6.3 Bygninger må højst opføres i 1 etage uden mulighed for indretning af tagetage.
- 6.4 Sommerhusets ydervægge må højst være 3,0 m over det omgivende terræn.
- 6.5 Sommerhuse skal holdes mindst 5 m fra skel mod nabo, vej og sti.
- 6.6 På det udlagte område for servicefunktioner er den maximale bebyggelsesprocent 15.
- 6.7 Læbælter, beplantningsområder, fællesarealer og parkeringsarealer må ikke bebygges.
- 7.1 Med mindre andet godkendes af byrådet må udvendige bygningssider kun femtræde i farver som fremgår af farvebilag til lokalplanen. Farvebilaget indeholder enkelte firmaers farvenavne og numre med angivelse af nummeret i den internationale farveskala (NCS - Nature Colour System), men alle fabrikater kan anvendes, når blot farven opfyldes af NCS nummeret. Farvebilaget er opdelt i farver til træværk og facademalinger.
- 7.2 Farvebilaget vil blive ajourført, af byrådet, når navne og numre ændres betydende eller udgår.
- 7.3 Skiltning og reklamering må ikke finde sted.
- 8.1 Den afskærmende beplantning mod vest skal opretholdes efter indlemmelse i sommerhusparcellerne. Beplantningen skal sikre, at sommerhusområdet fremtræder som en harmonisk afgrænsning af det tilstødende regionale naturområde.
- 9.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanens område.
- 9.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af samtlige fællesarealer i lokalplanområdet inkl. veje og stier.
- 9.3 Ved endelig godkendelse af nærværende lokalplan ophæves byplanvedtægt nr. S 1 vedtaget af Rødby Byråd den 22. maj 1963, byplanvedtægt nr. S 2 vedtaget af Rødby Byråd den 30. marts 1966, samt byplanvedtægt nr. S 3 vedtaget af Rødby Byråd den 25. juli 1973.

Bebyggelsens
omfang og
placering

Bebyggelsens ydre
fremtræden

Afskærmende
beplantning

Grundejerforening

Ophævelse af
tidligere
byplanvedtægter

10.1 Således vedtaget den 17. november 2003

Vedtagelses-
påtegning

På Byrådets vegne

Hans Ole Sørensen
Borgmester

Peter Bechlund Nielsen
Kommunaldirektør

Redegørelse

Området består af 3 sammenhængende sommerhusudstyknings fra tredserne og halvfjerserne med hver sin byplanvedtægt.

Eksisterende forhold

Den ene af områdets 2 grundejerforeninger ønsker at nedlægge 2 plejekrævende fællesejede grønne bæltter og og frasælge disse til de tilstødende sommerhusparceller.

Nedlæggelse af grønne bæltter

Udstykningerne er beliggende i det åbne land, og sommerhusparcellerne er i dag så tilgroede, at de nævnte grønne bæltter forekommer overflødige.

Forhold til kystcirkulæret

Miljøministeriets cirkulære nr 215 af 19. december 1991 stiller krav om, at der i lokalplaner indenfor kystnærhedszonen skal redegøres for bebyggelsens visuelle påvirkning af omgivelserne. Da der ikke herved lokalplanlægges for ny bebyggelse, men for eksisterende, vil den visuelle påvirkning af omgivelserne være uforandret. Lokalplanen strider således ikke mod cirkulæret.

Kystnærhedszonen

Forhold til naturbeskyttelsesloven

Naturbeskyttelseslovens § 15 stiller krav om, at der ikke foretages ændring af kyststrækninger, der ligger indenfor strandbeskyttelseslinien. Denne linie forløber syd for de eksisterende sommerhusparceller, med undtagelse af del af matr. nr. 245 ag og 245 ey.

Strandbeskyttelseslinie

Indenfor strandbeskyttelseslinien må der ikke opføres ny bebyggelse, ske ændringer i terrænet, foretages beplantning o. lign. uden amtets dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15.

En del af fællesarealerne er engarealer, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Der må ikke foretages ændringer i tilstanden uden amtets tilladelse.

Engarealer

Det på kortbilag 2 viste vandløb er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Der må ikke foretages ændringer i tilstanden uden tilladelse fra amtet.

Beskyttet vandløb

Forhold til kommuneplanen

Den fremtidige anvendelsesform ligger indenfor kommuneplanens rammer.

Kommuneplan

Andre kommunale planer

Ifølge kommunens spildevandsplan skal toiletspildevand tilsluttes d et offentlige vacuumanlæg, mens det øvrige spildevand via trixtank skal bortledes ved hjælp af sivedræn placeret på egen grund. Regn- og drænvand bortledes via private fællesanlæg.

Spildevandsplan

Området er ikke omfattet af kommunens varmforsyningsplan.

Varmeforsyningsplan

Lokalplanens retsvirkninger

Når en lokalplan er endeligt vedtaget og offentliggjort må der på ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 hverken retligt eller faktisk etableres forhold i strid med bestemmelserne i lokalplanen.

Nye forhold

Den hidtige lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte. Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg der er indeholdt i planen.

Hidtidig anvendelse

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

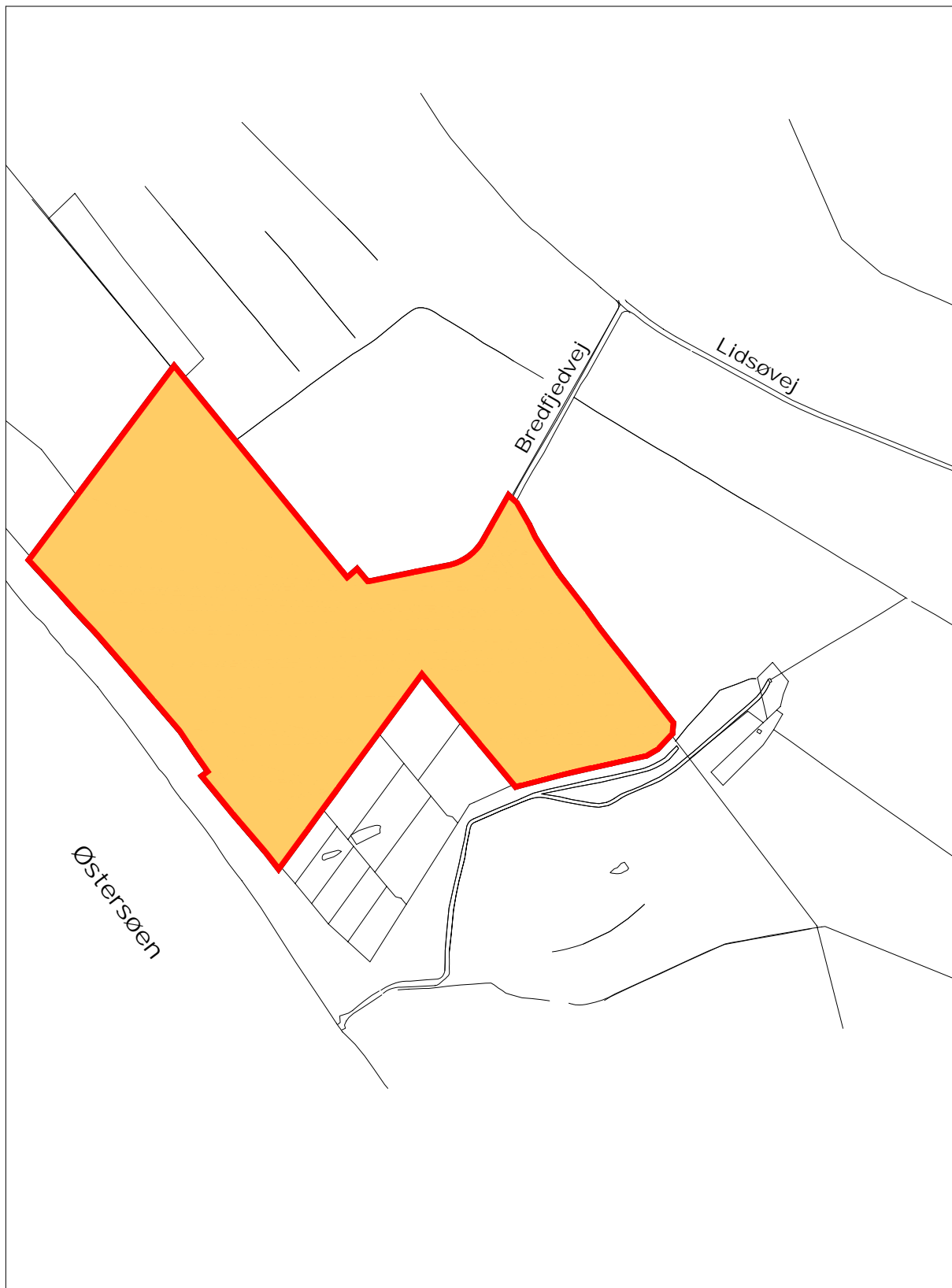
Dispensationer

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven.

Byggeloven

Kortbilag 1

Lokalplanområdets beliggenhed og afgrænsning



Kortbilag 2

Oversigt

