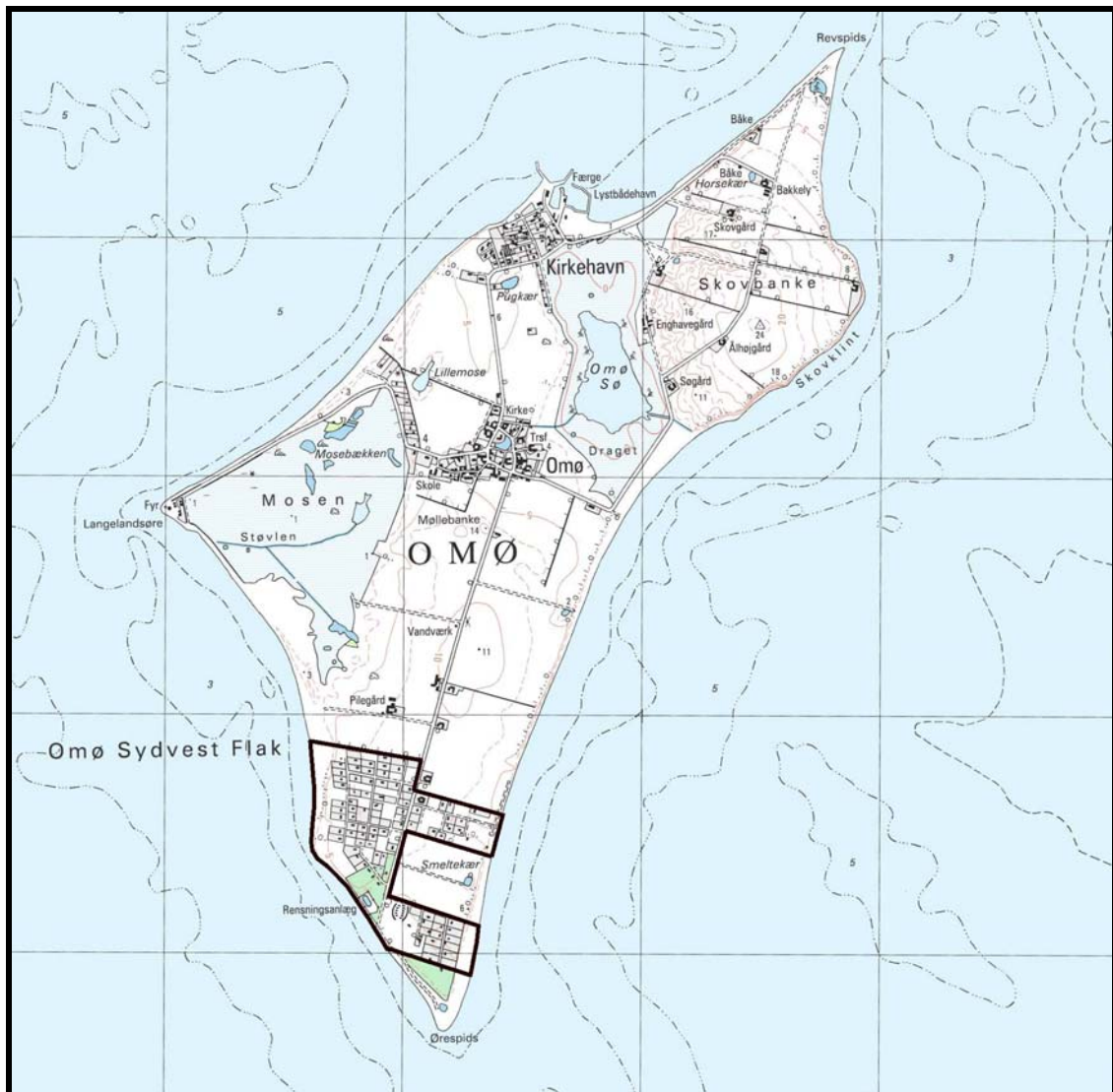


SKÆLSKØR KOMMUNE



Marts 2004

LOKALPLAN NR. 119

For sommerhusområdet på den sydlige
del af Omø.

HVAD ER EN LOKALPLAN?

En lokalplan er en plan, hvori byrådet kan fastsætte bindende bestemmelser for et område, f.eks. om

- anvendelse,
- udstykning,
- vej- og stiforhold,
- placering og udformning af bebyggelse herunder materialer,
- bevaring af bygninger og landskabstræk,
- sikring af friarealer,
- afskærmende beplantninger,
- fællesanlæg,
- overførsel af områder til byzone eller sommerhusområde.

Ifølge lov om planlægning **skal** der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri eller anlægsarbejde eller en større nedrivning sættes igang.

Endvidere **skal** der laves en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens gennemførelse.

Byrådet kan herudover altid fastlægge nærmere bestemmelser for et område i en lokalplan.

Alle har mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag, og byrådet skal tage stilling hertil, inden planen kan vedtages endeligt.

Borgerne har således mulighed for at være med til at påvirke indholdet og kvaliteten af den endelige plan.

Efter byrådets endelige vedtagelse bliver lokalplanen tinglyst på ejendommene indenfor planens område.

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	1
Offentlighed	2
Redegørelse	3
Baggrund for lokalplanen	3
Lokalplanområdet i dag	3
Om lokalplanens indhold	4
Byggeretlige forhold	5
Tilladelse fra andre myndigheder	5
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING.....	5
Kommuneplan 1997 - 2008	5
Kystnærhedszonen	5
Kyst- og arealbeskyttelse	6
Ældre servitutter	6
Teknisk forsyning m.v.	6
Miljøforhold.....	6
Lokalplanens retsvirkninger	7
Matrikeloversigt - Kort nr. 1.....	8
Lokalplan nr. 119	9
For sommerhusområdet på den sydlige del af Omø.....	9
§ 1. Lokalplanens formål	9
§ 2. Lokalplanområdet og zonestatus	9
§ 3. Områdets anvendelse	10
§ 4. Udstykningsforhold	10
§ 5. Veje, stier, oversigter og parkering.....	10
§ 6. Ledninger, belysning og antenner.....	11
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering.....	11
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	12
§ 9. Ubebyggede arealer	13
§ 10. Tilladelse fra andre myndigheder	14
§ 11. Aflysning af servitutter	14
§ 12. Grundejerforeninger.....	14
Vedtagelsespåtegning.	15
Bilag 1.....	16
Kort nr. 2 - Arealplan	17

Offentlighed

Denne lokalplan omfatter de eksisterende sommerhusområder på den sydlige del af Omø.

Lokalplanen har - i overensstemmelse med Planlovens bestemmelser – været fremlagt til offentligt gennemsyn i perioden fra onsdag den 25. juni til onsdag den 20. august 2003.

Der er i offentlighedsperioden indkommet indsigelser og bemærkninger fra Vestsjællands Amt, Skov- og Naturstyrelsen, Sydvestsjællands Museum, Grundejerforeningen Øregården, Ejerlauget Klyngehusene samt 5 breve fra ejere af sommerhuse i området.

Indsigelserne har bevirket, at den endelige lokalplan er tilrettet på en række punkter, bl.a. vedrørende tydeligere angivelser af, hvornår der kræves dispensationer fra Vestsjællands Amt som fredningsmyndighed, bemærkninger om § 3- naturbeskyttelsesområder, tilretning af strandbeskyttelseslinier, mindre omformulering af adgangsmuligheder til grundene, ændrede bestemmelser for antenner, mindre ændring af skelafstandsbe-

stemmelserne, krav om fælles koncept for udskiftning af skorstene på Klyngehusene m.v.

Hovedtrækkene fra lokalplanforslaget er dog uændrede.

Yderligere oplysninger

Lokalplanen kan ses på Skælskør Kommune, Næstvedvej 15, Skælskør Bibliotek, Havnevej 51 eller Omø Bibliotek på Omø Skole.

Endvidere kan planen ses på kommunens hjemmeside : www.skaelskoer.dk

Nærmere oplysninger om planen fås ved henvendelse til Teknisk forvaltning, Rådhuset på tlf. nr. 58 16 44 44.

Evt. breve sendes til Skælskør kommune, Næstvedvej 15, 4230 Skælskør.

Lokalplanen er i samarbejde med Teknisk Forvaltning udarbejdet af Byplankonsulent Claus Lorange Christensen, arkitekt M.A.A., Sorø.

Eksempler fra området



Redegørelse

Baggrund for lokalplanen

Skælskør Byråd har besluttet at lade udarbejde lokalplaner for sommerhusområderne i kommunen, så de alle kan få status som sommerhusområde i planlovens forstand. Herved følges op på planlovgivningen, regionplanlægningen og kommuneplanen. Samtidig giver det anledning til at modernisere områdebestemmelserne og aflyse uaktuelle servitutter i de gamle deklarationer.

I planindholdet er der lagt vægt på at opnå retningslinier tæt på de generelle regler for sommerhuse i Bygningsreglement for Småhuse. Lokalplanens indhold er også påvirket af de tilkendegivelser, der er kommet fra planområdets grundejerforening og ejerlav.

Lokalplanområdet i dag

Lokalplanområdet betjenes af den offentlige vej: Ørevej. Herfra forgrener de private fællesveje: Store Agre, Nakke Agre, Stumpe Agre, Hov Agre og Land Agre sig ind i de udstyknings, som opstod i begyndelsen af 1970-erne.

Området har 143 sommerhusgrunde, hvoraf langt størstedelen nu er bebygget. Siden udstykningsne gennemførtes, er der kommet en ret tæt bevoksning med buske og træer.

Planområdets sommerhuse varierer i størrelse og stil, overvejende præget af former, materialer og farver, som falder godt ind med områdets beplantning. Trods de gældende regler for dæmpede facadefarver viser nye trends sig med mere markante og iøjnefaldende kulører.

Huset, Ørevej 53, er helårsbolig og den eneste gamle gårdbygning i planområdet. For enden



Udsnit af luftfotobillede fra april 2001.

af Ørevej ligger Omøs lille renseanlæg omkranset af beplantning.

Klyngehusbebyggelsen på Land Agre adskiller sig med 11 sammenbyggede sommerhuse markant fra den øvrige udstykningsstruktur og bebyggelse. Da husene blev bygget var det meningen at tilplante fællesarealet, men det er aldrig gennemført. I dag er næsten hele arealet omfattet af strandbeskyttelseslinien og kan således ikke tilplantes.

Fra de strandnære sommerhusgrunde er der udsigter over Storebælt og mod Karrebæksminde Bugt. Kystarealerne er fællesarealer uden bebyggelse og her skal være friholdt for beplantning i større stil.

Naturbeskyttelseslovens strandbeskyttelseslinie ligger tæt på en del af sommerhusene og berører mange steder over halvdelen af de kystnære grundes areal, hvilket betyder, at der ikke må ske ændringer af disse arealer, herunder terrænændringer, nyplantninger, hegning, bebyggelse el.lign. uden dispensation fra Vestsjællands Amt. Sådanne dispensationer kan ikke forventes.

Ligeledes må de beskyttede naturtyper langs kysten ikke ændres, f.eks. tilsås, tilplantes, gødskes, sprøjtes med pesticider eller anvendes som græsplæne.



Nyt sommerhus, der fik Skælskør Kommunes Bygningspris i 2001

Om lokalplanens indhold

Med lokalplanen overføres området fra landzone til sommerhusområde i planlovsretlig forstand. Herudover betyder lokalplanen en ajourføring og fornyelse af retningslinierne for området.

Bebyggelsens status som sommerhusområde begrænser beboelse til en del af året, hvis ikke husets ejer kommer ind under de særlige regler for pensionistbeboelse.

Der må ikke drives erhverv på grundene, bortset fra den eksisterende helårsbolig i området, hvor visse erhverv, der ikke generer omgivelserne vil kunne tillades. Der regnes ikke med flere grundudstyknings.

Lokalplanen aflyser og erstatter en række servitutter i deklarationer tinglyst på ejendommene. Aflysningerne omhandler bl.a. arealanvendelse, udstykning, veje og fællesarealer, beplantning, bygningers skelafstande, højder og farver, oplag samt hegn og plankeværker.

Ændringerne betyder bl.a. at størst tilladte bygningshøjde ændres fra 5,5 m til 5 m for ny bebyggelse. Max. facadehøjde fastholdes på 3 m. Mod hidtil tilladt 1½ etage i størstedelen af området, skal bebyggelse holdes i 1 etage, dog med mulighed for indvendig hems.

Kravene til afstand mellem skel og bygninger reduceres på visse felter. Mindsteafstand for sommerboliger i forhold til vej-, nabo- og stiskel skal være 5 m. Mindsteafstand for udhuse, carporte og lignende til nabo-, vej- og stiskel skal være 2,5 m, dog således at der foran indkørslen til garager/carporte skal være mindst 5 m til vejskel, således at arealet kan udnyttes til p-plads.

Vej- og fællesarealer skal bevares. Der fastlægges regler for oversigter ved vejkryds. Det gøres muligt at etablere fartdæmpere og stilleveje, men der foreligger endnu ikke planer herfor.

En fastlagt strandbeskyttelseslinie skal respekteres på alle grunde nærmest kysten.

Byrådet har i forbindelse med lokalplanforslaget søgt Skov- og Naturstyrelsen om en mindre regulering af strandbeskyttelseslinien

for en række grunde ved østkysten, dels for at tilgodese et mere tilpas byggeareal ved at følge de eksisterende huses facader, dels for at forenkle byggeadministrationen. Ansøgningen er imødekommet, således at den nu fastlagte strandbeskyttelseslinie er indtegnet på kort nr. 2.

På alle almindelige sommerhusgrunde skal en bebyggelsesprocent på 10 respekteres. Klyngehusene på Land Agre 2 - 22 tildeles en byggekvote som det nuværende byggeri. Der fastlægges et fælles koncept for hegning af opholdsgårdene.

På de øvrige sommerhusgrunde i planområdet må der ikke være faste hegn i - eller nær skel, fordi levende, buskede hegn skal være det fremherskende. Lave trådhegn er dog undtaget. Dog må disse hegn ikke - uden dispensation fra Vestsjællands Amt - opsættes i områder, der er omfattet af strandbeskyttelseslinien.

Bestemmelser om pligt til deltagelse i grundejerforeninger bevares i de eksisterende deklamationer.

Byggeretlige forhold

Ud over de retlige forhold, som er fastlagt i lokalplanen, skal grundejere være opmærksom på afsnittet om sommerhuse i *Bygningsreglement for Småhuse*.

Blanket til ansøgning om byggetilladelse kan fås ved henvendelse til Rådhuset i Skælskør. Heraf fremgår de krav, der stilles til fremsendelse af materiale til godkendelse.

Tilladelse fra andre myndigheder

I forbindelse med lokalplanforslaget har Skælskør Kommune søgt Skov- og Naturstyrelsen om ændring af strandbeskyttelseslinien i lokalplanens områder B for matr.nr. 15o, 15p, 15q, 15aa, 15ab og 15ac, samt område C for matr.nr. 27ab, 27aa, 27ø, 29o, 29n og 29m. Styrelsen har til dette tilkendegivet, at man er indstillet på at foretage de mindre ju-

steringer, da det alene beror på unøjagtigheder ved fastlæggelse af beskyttelseslinien.

Vestsjællands Amtskommune er myndighed, såfremt der sker overtrædelser eller søges ændringer på arealer omfattet af strandbeskyttelseslinie og strandoverdrev, jf. naturbeskyttelsesloven. Se kort 2.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan 1997 - 2008

I kommuneplanens afsnit om *Rammer for lokalplanlægning* betegnes lokalplanområdet 06.S1. Det anføres, at området ved lokalplan skal have status som sommerhusområde i planlovens forstand. Rammerne fastlægger, at der ikke må tillades bebyggelsesprocent over 10 og huse højere end 5 meter, at der ikke må bygges over én etage, og at der skal være 2 p-pladser på hver sommerhusgrund. Nye sommerhusgrunde må ikke udstykkes mindre end 1200 m².

Lokalplanforslaget respekterer kommuneplanen således betragtet, at den maksimale bebyggelsesprocent for Klyngehusene ses for denne ejendom som helhed.

Kystnærhedszonen

Planområdet ligger i kystnærhedszonen, hvor lokalplaner skal oplyse om den visuelle påvirkning af omgivelserne, samt indeholde begrundelse for bygninger højere end 8,5 m. Hertil kan oplyses, at nye bygninger ikke må være over 5 meter, og at der skal administreres efter bestemmelser, som ligger tæt op ad de hidtil gældende. På lavt udnyttede grunde kan bygningsmassen øges. De fremtidige forhold på sommerhusgrundene vurderes dog ikke at give nogen markant visuel ændring af kystmiljøet.

Kyst- og arealbeskyttelse

I Region- og Kommuneplan er de kystnære arealer omkring sommerhusområdet udlagt som Beskyttelsesområde og Økologisk forbindelse.

Der er jf. § 15 i *Lov om naturbeskyttelse* fastlagt en strandbeskyttelseslinie, som berører alle områdets sommerhusgrunde langs kysterne.

Store dele af arealerne søværts beskyttelseslinien er overdrev eller strandenge, beskyttet efter § 3 i *Lov om naturbeskyttelse*, se kort nr. 2.

VURDERING af lokalplanens indflydelse på naturbeskyttelsesinteresserne på og omkring Omø.

Omø og omgivende havområder er omfattet af Ramsarområde nr. 19, EF-fuglebeskyttelsesområde nr. 95 og EF-habitatsområde nr. 143.

Sommerhusområdets placering på den sydlige spids af Omø medfører således, at det ligger i et naturmæssigt højtclassificeret område.

I forhold til de gældende bestemmelser for området, der er udlagt til sommerhusområde i h.t. region- og kommuneplan samt ældre deklarerationer, vil lokalplan nr. 119 dog ikke medføre en negativ påvirkning af arter og naturtyper i udpegningsgrundlagene for de internationale beskyttelsesområder, idet der er tale om uændret udnyttelse og bebyggelse af området.

Ældre servitutter

Med lokalplanen aflyses en række af de ældre servitutbestemmelser i tinglyste deklarerationer. Det er nærmere beskrevet i planens § 11.

Visse servitutter fastholdes, da de stadig er aktuelle, men ikke kan indgå i lokalplanen.

Teknisk forsyning m.v.

Vandforsyning til bebyggelsen i planområdet er fra Omø Vandværk.

Spildevandsafledning: Sommerhusområdet er omfattet af Spildevandsplanens opland 01A, 01B og 01C. Spildevand skal via de offentlige ledninger og pumpebrønd ledes til renseanlægget. Overfladevand (regnvand) skal afledes til faskiner.

El-forsyning til området sker fra SEAS's forsyningsnet.

Sommerhusområdet er ikke omfattet af en varmeplan, hvorfor opvarmning kan ske på individuel vis.

Miljøforhold

Området er bebygget med sommerhuse fra starten af 1970-erne. Arealerne har, så vidt kommunen har kunnet konstatere på ældre kort og luftfotos, ikke tidligere været anvendt til andet end marker, enge og bevoksning, hvorfor der ikke er mistanke om forurening eller lignende på ejendommene.



Det prisbelønnede sommerhus set fra sydøst

Lokalplanens retsvirkninger

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

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

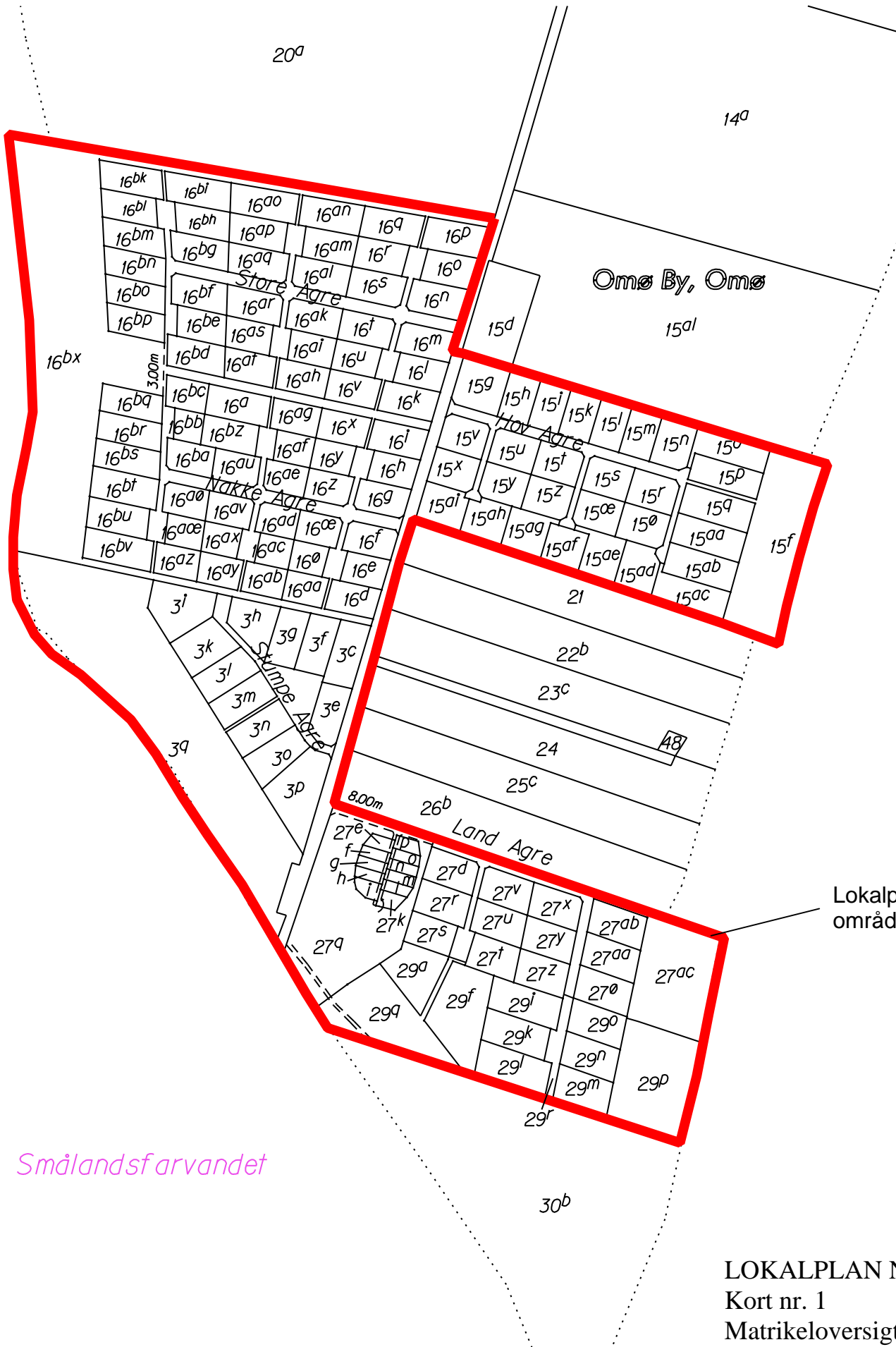
Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, såfremt dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Mere videregående afvigelser kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til § 47 i Lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen. Der er dog ikke i lokalplan nr. 119 lagt op til nogen former for ekspropriation.

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

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.



Oms By, Omø

Lokalplanens område

Smålandsfarvandet

LOKALPLAN NR. 119
 Kort nr. 1
 Matrikeloversigt
 Mål 1:5000

Lokalplan nr. 119

FOR SOMMERHUSOMRÅDET PÅ DEN SYDLIGE DEL AF OMØ

I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes herved følgende bestemmelser for de i § 2 nævnte ejendomme :

§ 1. Lokalplanens formål

Det er formålet med lokalplanen:

- at fastlægge tidssvarende og ensartede retningslinier for udviklingen i området bl.a. ved at afløse ældre servitutter med nye lokalplanbestemmelser,
- at fastholde områdets kvaliteter og muliggøre fornyelser, der vil indgå harmonisk i området og i forhold til omgivelserne, og
- at overføre lokalplanområdet fra landzone til sommerhusområde.

på Nakke Agre: matr. nr. 16d, 16e, 16f, 16g, 16h, 16i, 16x, 16y, 16z, 16æ, 16ø, 16aa, 16ag, 16af, 16ae, 16ad, 16ac, 16ab, 16a, 16bz, 16au, 16av, 16ax, 16ay, 16bc, 16bb, 16ba, 16aø, 16aæ, 16az, 16bq, 16br, 16bs, 16bt, 16bu og 16bv

på Stumpe Agre: matr.nr. 3c, 3e, 3f, 3g, 3h, 3i, 3k, 3l, 3m, 3n, 3o, og 3p

og på Land Agre : 27e, 27f, 27g, 27h, 27i, 27k, 27l, 27m, 27n, 27o, 27p, 27d, 27r, 27s, 27v, 27u, 27t, 27x, 27y, 27z, 27aa, 27ab, 27ø, 29a, 29f, 29i, 29k, 29l, 29o, 29n, og 29m,

samt vej- og fællesarealerne 3q, 15f, 16bx, 27q, 27ac, 29p, 29r og 29q. samt del af umatrikuleret vejareal. alle Omø By, Omø samt parceller, der efter den 01.03.2004 er udstykket fra disse.

Herudover indgår umatrikuleret strandareal

§ 2. Lokalplanområdet og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som det ses på Kort 1 og omfatter ejendomme nævnt herunder.

På Hov Agre: matr.nr. 15g, 15h, 15i, 15k, 15l, 15m, 15n, 15o, 15p, 15q, 15r, 15s, 15t, 15u, 15v, 15x, 15y, 15z, 15æ, 15ø, 15aa, 15ab, 15ac, 15ad, 15ae, 15af, 15ag, 15ah og 15ai.

På Store Agre: matr.nr. 16k, 16l, 16m, 16n, 16o, 16p, 16q, 16r, 16s, 16t, 16u, 16v, 16ah, 16ai, 16ak, 16al, 16am, 16an, 16ao, 16ap, 16aq, 16ar, 16as, 16at, 16bd, 16be, 16bf, 16bg, 16bh, 16bi, 16bk, 16bl, 16bm, 16bn, 16bo og 16bp

- 2.2 Planområdet opdeles jf. kort 2 i delområderne:

- Område A (Store Agre, Nakke Agre og Stumpe Agre).
- Område B (Hov Agre).
- Område C (østlig del af Land Agre).
- Områderne D (vestlig del af Land Agre).
- Område R (Renseanlæg).
- Områderne F1, F2, F3 F4 og F5 (fællesområder m.v.)

- 2.3 Lokalplanområdet overføres fra landzone til ny zonestatus som sommerhusområde ved den endelige bekendtgørelse af denne lokalplan.

§ 3. Områdets anvendelse

3.1. Områderne A, B, C og D må kun anvendes til sommerhuse og beboelse (natophold) i tidsrummet 1. april - 30. september, og uden for dette tidsrum til kortvarige ferieophold, week-ends og lignende.

Dette tilsidesætter ikke gældende regler for pensionisters og andres mulighed for helårsbeboelse i sommerhusområder under visse forudsætninger.

3.2. Der må ikke indrettes eller drives erhvervsvirksomhed på ejendomme.

3.3. **Dog gælder for :**

Matr. nr. 15g i delområde B følgende :

Ejendommen må anvendes til enten helårsbeboelse eller sommerbolig samt til erhvervs- og forretningsformål af en karakter som byrådet anser for hensigtsmæssig i området.

3.4. **Områderne F1 - F5** skal ligge som grønning, strandområde og overdrev, således at F1, F3, F4 og F5 er fællesareal for områderne A, B og C, og område F2 er fællesareal for område D. Arealerne må ikke hegnes, opdeles eller bebygges.

3.5. **Område R** må anvendes til Omøsrenseanlæg.

§ 4. Udstykningsforhold

4.1. Områdets matrikulære opdeling skal fastholdes med den nuværende grundstruktur og grundantal. Dog kan byrådet tillade mindre matrikulære reguleringer, hvis det ikke bryder områdets karakter.

§ 5. Veje, stier, oversigter og parkering.

5.1. Veje og stier fastholdes i omfang og med vejudlæg, som det fremgår af Kort 2.

Ørevej er offentlig vej og hovedtilkørselsvej. De øvrige veje og fordelingsveje er *private fællesveje* med vedligeholdelsespligt for grundejerne.

5.2. Adgang til hver enkelt parcel skal, hvor det er muligt, ske fra fordelingsvejene. Til øvrige vejområder, sti og strandområder/fællesarealer må der herudover være en 1 m bred adgang.

Adgangsforhold til Klyngehusene bibeholdes uændrede.

5.3. Der må anlægges fartdæmpere og etableres stilleveje efter færdselslovens bestemmelser og i følge projekter godkendt af kommunen.

5.4. Ved vejtilslutninger til Ørevej skal der være oversigter på 5 m x 25 m, målt langs de skærende vejes kørebaneanter.

Ved tilslutning af vej fra klyngehusene skal der være oversigtsareal på 5 m x 5 m.

I oversigtsarealer må der ikke være bebyggelse, bevoksning eller andet, som er mere end 1 m over de pågældende vejes midte.

På grunde ved de øvrige vejkryds og vejsving må der ikke være beplantning ud over vejskel eller på vejareal, hvorved oversigtsforholdene forringes.

5.5. For sydenden af Ørevej er udlagt vejareal til offentlig parkering og vendeplads.

5.6. I område A skal fællesareal til stier og brandbælter bevares. Der må opsættes bomme, som hindrer bilfærdsel på disse arealer.

5.7 På hver sommerhusgrund skal der være plads til parkering af mindst 2 biler.

§ 6. Ledninger, belysning og antenner

6.1 Ledninger skal fremføres som jordlagte kabler. Evt. vejbelysning skal være begrænset og nedadrettet og udføres med lyspunktshøjde under 5 m.

6.2 Udendørs antenneanlæg, paraboler, master og lignende må ikke opsættes.

Dog er det tilladt på de individuelle sommerhusgrunde at opsætte 1 stk. antenneanlæg pr. sommerhus, såfremt antennehøjden begrænses til max. 1,5 m over tagryggen på det pågældende hus.
Fritstående master er ikke tilladt.

Endvidere gælder, at parabolantennener, hvis overkant ikke er hævet mere end 1,5 m over jorden, er tilladte.

Specielt for Klyngehusene :

Der må ikke opsættes udvendige antenneanlæg. Der må således alene opsættes skjulte antenner under tagene alternativt én fælles antenne for alle 11 huse.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering.

For områderne A, B og C fastlægges:

7.1 På den enkelte parcel må der kun være 1 sommerhus med tilhørende garage, carport og udhuse, herunder et mindre annek.

7.2 Bebyggelsesprocenten på den enkelte grund må ikke overstige 10.

7.3 Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage. Tagvolumen må udnyttes til hems (d.v.s. til f.eks. et par sovepladser el.lign. uden egentlige vinduer, men måske med et ”køje” el.lign.) i det omfang de fastlagte højder ikke overskrides. Hemse må således ikke udformes og udnyttes som en egentlig tagetage.

7.4 Bygningshøjden må ikke overstige 5 meter målt fra naturligt terræn, eller fra et af kommunen fastlagt/godkendt niveauplan, til tagryg. Mindre tilbygninger til eksisterende huse i 5,5 m's højde, vil dog kunne tillades opført i samme højde.

Byrådet vil være indstillet på dispensation til genopførelse af bygninger, som er lovligt opført inden for (den gamle højdegrænse på) 5,5 meter, såfremt forholdene taler for det.

7.4 Bygninger skal i deres hovedpræg udføres med facader, hvis højde ikke overskrider 3 meter målt fra naturligt terræn eller niveauplan til skæring mellem ydre facadeplan og ydre tagplan.

7.5 Udhuse og garager/carporte, der opføres i zonen 2,5 m – 5,0 m fra skel må højst have en facadehøjde på 2,5 m. For at fremme muligheden for at opføre disse småbygninger med tagrejsning, må gavltrekanter dog opføres med en kiphøjde på op til 4 m.

7.6 Hovedreglerne for bygningsafstande til skel fastlægges således:

At sommerhuse (beboelseshuse) herunder annekser skal holdes mindst 5 meter fra skel.

At udhuse, carporte og andre småhuse skal holdes mindst 2,5 meter fra skel, dog således at der foran indkørslen til garager/carporte skal være mindst 5 m til vejskel, således at arealet kan anvendes til p-plads.

7.7 For sommerhusgrunde langs kysten må ingen bebyggelse eller faste hegn overskride *strandbeskyttelseslinien*, som ses på Kort 2.

7.8 Huse med stråtag eller andet let antændelig tagdækning skal respektere de særlige afstandskrav i *Bygningsreglement for småhuse*.

7.9 **I område B gælder for matr.nr. 15g:**
Bebyggelsesprocenten må være max. 25. Bebyggelse skal være min. 5 meter fra skel, dog min. 2,5 meter for udhuse, carporte og lignende. Der må bygges i 1½ etage med max. højde på 7,5 meter, og max. facadehøjde på 4 meter.

For område D fastlægges:

7.10 I område D skal der være 11 sammenbyggede sommerhuse, der fremstår som en helhed i byggestil og farver.
Det samlede bygningsareal må ikke overskride 750 m² inklusiv udhuseareal.

For område R fastlægges:

7.11 I område R må der kun være de nødvendige anlæg som led i rensaanlægget. Eventuelle ændringer forudsætter amtets godkendelse, da arealet ligger i område omfattet af strandbeskyttelseslinie.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

For områderne A, B og C fastlægges:

8.1 Tage med større taghældning end 5 grader i forhold til vandret plan skal dækkes med materialer i mørke nu-

ancer (sorte, skifergrå, teglrøde, mørkebrune eller andre dæmpede jordfarver), f.eks. eternitplader, mørke betontagsten, tegl eller tagpap. Græstage og mørk grønne tagpaptage kan godkendes. Blanke eller reflekterende tagmaterialer herunder glatte stålplader må ikke anvendes. Solfangere kan tillades.
Stråtag kan tillades med respekt for bygningsreglementets krav til særlige byggeafstande.

8.2 Ved overfladebehandling af ydre bygningsider skal anvendes farver dannet af jordfarverne (okker, terra di siena, umbra, engelsk rød, italiensk rødt, dodenkop), sort, hvid eller ved de nævnte farvers blanding, samt svenskrød og dæmpede mørkeblå farver.

Der må ikke anvendes markante/stærke/dominerende farver og reflekterende materialer.
Bræddebeklædning må stå ubehandlet i de brune træsorter. Teglstensfacader må stå i blank mur, filset eller pudset. Gasbetonfacader o.lign. skal overfladebehandles.
Retningslinierne for farver omfatter ikke døre, vinduer og lignende.

8.3 Sokler skal være alm. pudsede, sorte/mørkegrå eller udføres med beklædning og farve som facaden.

For område D (klyngehusene) fastlægges:

8.5 På sommerhusene må der ikke udvendigt foretages ændringer, tilbygninger, nybygninger eller andet, der ændrer det oprindelige udseende.
Ydre bygningsider skal stå med ca. 1 m høj sort sokkel samt facader og gavle beklædt med ru profilbrædder i svenskrød. Vindskeder og udhæng skal være sortmalet. Vindueskarme og rammer skal i det ydre stå i svenskrødt, mørkebrunt eller sort. Tage skal være belagt med sorte eternitbølgeplader, så de fremstår

som en helhed. Alternativt skal ejerlavet blive enig om en total udskiftning af alle tage på en gang til f.eks. mørkt tagpap el.lign.

Ved udskiftning af skorstene skal kommunen godkende et fælles koncept for alle huse.

Vedrørende faste hegn se § 9.5.

§ 9. Ubebyggede arealer

9.1 Alle friarealer, herunder veje, fællesarealer og haver, skal holdes i en ordentlig, ren og ryddelig stand. Der må ikke være udendørs oplag af nogen art.

9.2 Længerevarende henstilling af campingvogne, kølbåde, større motorbåde og ikke indregistrerede køretøjer må ikke forekomme.
Der må ikke stilles beboelses- og opbevaringscontainere og lignende på grundene.

9.3 Mellem kyst og strandbeskyttelseslinie må der ikke (uden amtets tilladelse) foretages yderligere beplantning, hegning, terrænændring eller anden ændring af området.

Vestsjællands Amt har i forbindelse med lokalplanen tilkendegivet, at anvendelse af Rosa Rugosa –alm. hybenroser - vil være i strid med de internationale naturbeskyttelsesområder, hvorfor nyplantning heraf ikke må finde sted indenfor naturbeskyttelsesområderne.

9.4 Indenfor lokalplanområdet skal terrænreguleringer over +/- 0,5 m godkendes af kommunen. Som hovedregel skal bebyggelses- og anlægsarbejder tilpasses det naturlige terræn.

Specielt for områderne A, B og C:

9.5 I disse områder skal alle skel (*bortset fra skel indenfor strandbeskyttelseslinien*) være tilplantet og stedse vedligeholdes med levende hegn bestående af overvejende løvfældende buske, der skal forblive fritvoksende.

Levende hegn og anden beplantning skal holdes, så den ikke medfører gener for færdsel på veje og stier, eller ved uhæmmet vækst er til væsentlig ulempe for omboende.

Kommunen kan (evt. efter opfordring fra grundejerforening) pålægge beskæring eller fældning for at varetage dette.

Fast hegn i/ved skel må kun være dyrehegn eller glat hegnstråd på stolper. Højden af dette hegn må ikke overstige 1 m.

Anden form for hegn skal være mindst 2,5 m inde på den enkelte grund, evt. i direkte tilknytning til sommerhuset f.eks. som afskærmning om terrasse.

Specielt for område D (klyngehuse):

9.6 Klyngehuseenes ejere er forpligtede til at vedligeholde de anlagte jordvolde. Eventuel tilplantning skal ske med enkelte vilde roser så som Rosa Canina – hunderose el.lign. – ikke med Rosa Rugosa. Haveanlæg må kun udføres inden for disse volde.

Fast hegn må kun opsættes som afskærmning af opholdsterrasserne imellem bygningerne. Der fastlægges et fælles koncept for disse hegn, så de skal udføres, som det fremgår af lokalplanens BILAG 1 bagest.

Der må ikke opsættes flagstænger, telte eller genstande, der kan frembyde ubehageligt skue. Dog er en fælles flagstang til flagning med Dannebrog undtaget.

§ 10. Tilladelse fra andre myndigheder

10.1 Strandværts strandbeskyttelseslinien må der, jf. § 15 i Lov om naturbeskyttelse, ikke uden amtsrådets tilladelse bygges, plantes, terrænreguleres eller på anden måde ændres.

10.2 Indenfor de beskyttede strandenge og overdrev må der endvidere ikke uden amtsrådets tilladelse foretages ændringer, f.eks. tilsås, tilplantes, gødes, sprøjtes med pesticider, anlægges græsplæner el.lign.

§ 11. Afløsning af servitutter

11.1 Følgende servitutter aflyses i deklaration, tinglyst den 23.01.1969, gældende for lokalplanens område D (klyngehusene):

§ 1 Udstykning

§ 2 Veje, stier og fællesarealer

§ 3 Benyttelse

§ 4 Bebyggelsens udformning

§ 5 Vandforsyning og bortledning af spildevand

§ 6 Hegn og beplantning

11.2 Følgende servitutter aflyses i deklaration, tinglyst 04.10.1971, gældende for ejendomme i lokalplanens områder A, C, F1, F3 og F4:

§ 1 Udstykning

§ 2 Veje, stier og fællesarealer

§ 3 Parcellernes anvendelse

§ 4 Hegning, beplantning og adgang

§ 5 Bebyggelsens placering

§ 6 Bebyggelsens omfang

§ 7 Bebyggelsens udformning

§ 9 Almindelige bestemmelser

11.3 Følgende servitutter aflyses i deklaration, tinglyst 11.02.1972, gældende for ejendomme i lokalplanens områder B og F5:

§ 1 Udstykning

§ 2 Veje, stier og fællesarealer

§ 3 Parcellernes anvendelse

§ 4 Hegning, beplantning og adgang

§ 5 Bebyggelsens placering

§ 6 Bebyggelsens omfang

§ 7 Bebyggelsens udformning

§ 9 Almindelige bestemmelser

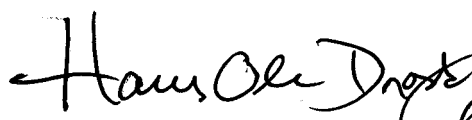
§ 12. Grundejerforeninger.

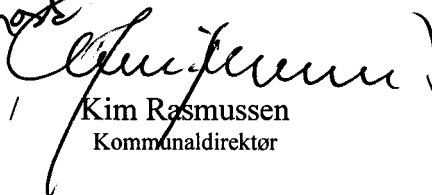
De hidtil gældende bestemmelser om grundejerforeninger indenfor området opretholdes uændrede jf. de tinglyste servitutter herom. Grundejerforeningerne skal som hidtil varetage vedligeholdelse og renholdelse af veje, stier og fællesarealer m.v.

VEDTAGELSESPÅTEGNING.

Således endeligt vedtaget i h.t. Lov om planlægning, § 27.

Skælskør Byråd, d. 11. marts 2004.


Hans Ole Drost
Borgmester


Kim Rasmussen
Kommunaldirektør

I henhold til § 30 i Lov om planlægning er Byrådets endelige vedtagelse af foranstående lokalplan offentligt bekendtgjort den 30. marts 2004.

Lokalplanens retsvirkninger indtræder fra bekendtgørelsens dato.

Bilag 1

Koncept for udførelse af fast hegn til afgrænsning af gårde ved klyngehusene ved Land Agre.

I henhold til lokalplanens § 9.6 fastlægges følgende koncept for udførelse af fast hegn til afgrænsning af opholdsgårde ved klyngehuse i delområde D. Det fremgår herunder.

Hegnet skal placeres op til de tilgrænsende huses betonsokkel og have overkant i flugt med sokkeloverkant.

Låge skal udføres som det øvrige hegn, men kan placeres efter eget ønske.

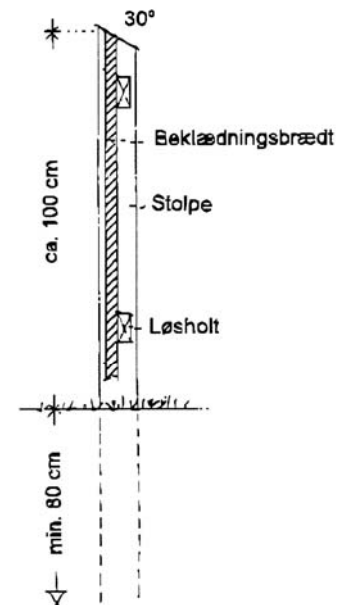
Hegnet skal være sort.

Hegnet skal udføres af stolper, løsholte og beklædning, som nævnt herunder og i princippet som på tegningerne.

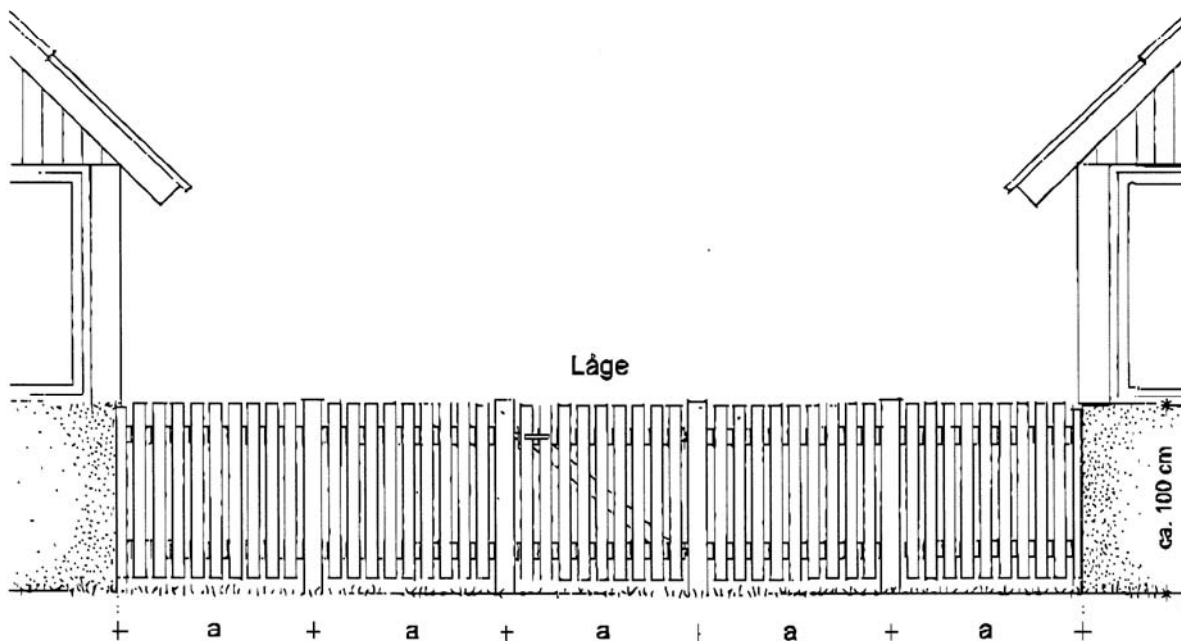
Stolper (trykimp.) i dim. 100 x 100 mm.

Løsholte i dim. 38 x 75 mm (ca.).

Beklædningsbrædder i dim. 32 x 60 mm (ca.).



Snit i hegn, mål 1:20



Hegn ved opholdsgård - principudførelse, mål 1:40



Alle stiudlæg på Store Agre og Nakke Agre er 3m

F1

A

B

F5

storebælt

R

Rensningsanlæg

Off. p-plads

F2

Klyngehusene

D

F3

C

F4

-  Områdegrens
-  Beskyttet strandeng
-  Beskyttet overdrev
-  Delområdegrens
-  Strandbeskyttelseslinie

30 Husnummer

LOKALPLAN NR. 119
Kort nr. 2
Arealplan
Mål 1:3000