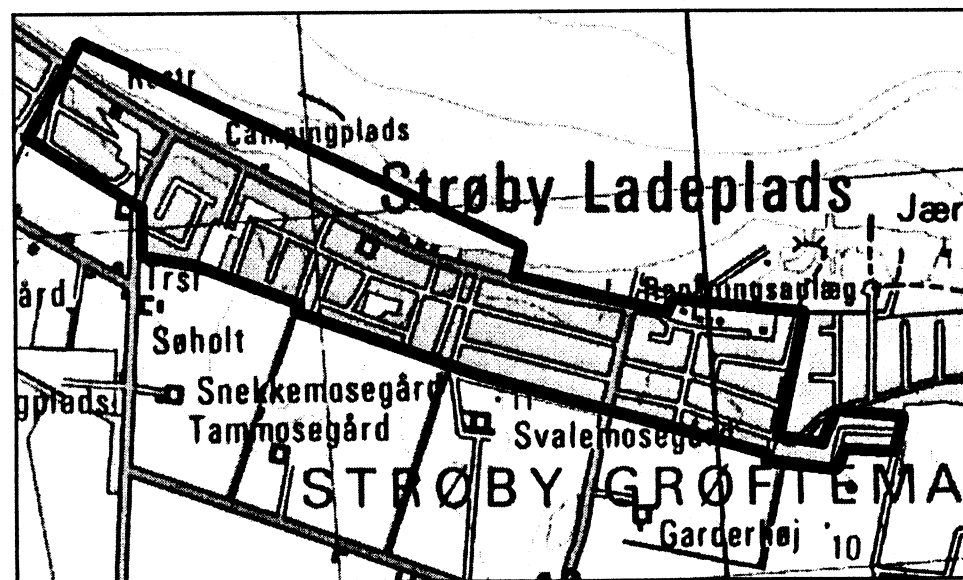


Vallo Kommune

Lokalplan nr. 5-04



Lokalplan for et sommerhusområde ved Strøby Egede.

Lokalplanen er vedtaget af kommunalbestyrelsen den 18. juni 1998

Vallo Kommune, lokalplan 5-04

Indholdsfortegnelse

3 Signalement af sommerhusområdet

3 Samarbejde med grundejerforeninger

Lokalplan og deklarationer
Helårsbeboelser
Ulovlige byggerier
Ændringer af eksisterende sommerhuse
Denne lokalplan

5 Beskrivelse af lokalplanens indhold

Lokalplanområdet
Områdets opdeling
Områdets anvendelse
Områdets udseende
Bebyggelsens udseende
Kystvejen

7 Overordnet planlægning

Kystnærhedszonen
Strandbeskyttelseslinien
Ændring af strandbyggelinien
Kystsikring
Badebroer

9 Kommuneplanlægning

9 Tilladelser fra andre myndigheder Strandbeskyttelseslinie

9 Lokalplanens retsvirkninger

10 Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens formål
2. Lokalplanens område
3. Området anvendelse
4. Udstykning
5. Bebyggelsens omfang og placering
6. Bebyggelsens ydre fremtræden
7. Haver og fælles friarealer
8. Vejforhold
9. Lednings- og antenneanlæg
Vedtagelsespåtegning

Signalement af sommerhusområdet

Langs kysten ved Køge Bugt ligger cirka 1200 sommerhuse i et stort sammenhængende sommerhusområde. Området blev udstykket allerede i 1920-erne og 1930-erne, og udstykningen fortsatte i 1960-erne.

I dag består området af nye og gamle sommerhuse, der er meget forskellige i størrelse, byggestil, materialevalg og vedligeholdelsesstandard. Grundene varierer i størrelse fra 200 m² til 1000 m².

I sommerhusområdet ligger også flere helårshuse. Nogle er gamle fiskerhuse, mens andre er blevet opført som helårsboliger i 1950-erne. I Sommerhusområdet ligger endvidere to dagligvarebutikker og tre restauranter.

De særlige kvaliteter i området er den oplevelsesrige arkitektur, skoven, stranden og landskabet langs Kystvejen. Området er også attraktivt på grund af de mange små og billige sommerhuse og den nære beliggenhed til Køge og København.

Kystvejen som løber gennem området er belastet af meget og hurtigkørende trafik, da vejen anvendes som adgangsvej til hele sommerhusområdet.

Sommerhusområdet er dog præget af at en del af sommerhusene anvendes til helårsbeboelse, selvom det kun er lovligt at anvende sommerhuset til beboelse og udlejning i sommerhalvåret. Pensionister, som har ejet sommerhuset i mere end otte år, har dog en personlig ret til at anvende sommerhuset til helårshus.

Sommerhusområdet er desuden præget af en del ulovligt byggeri og af, at enkelte af grundene anvendes til oplagsplads.

Kystsikringen er udført meget individuelt og er gennem tiden opbygget med meget forskellige materialer, både jernbanesveller, betonmure, stensætning m.m., alt afhængig af de enkelte grundejeres valg.

Samarbejde med grundejerforeninger

Vallø kommune har samarbejdet med områdets grundejerforeninger om i fællesskab at højne kvaliteten i det samlede sommerhusområde.

Lokalplan og deklarationer

Samarbejdet har blandt andet skabt grundlag for at udarbejde denne lokalplan, som erstatter de tinglyste deklarationer og servitutter, der omhandler samme emner som lokalplanen.

Før denne lokalplan blev udarbejdet, behandlede Vallø Kommune byggesager efter byggelovens bestemmelser, medens bygherren selv skulle sikre, at byggeriet var i overensstemmelse med de private, tinglyste deklarationer for området. Derfor har der til tider kunnet konstateres uoverensstemmelser mellem et af kommunen tilladt byggeri og bestemmelserne i den private deklaration.

Efter lokalplanens vedtagelse gives byggetilladelser efter bestemmelserne i denne, men da lokalplanen i vidt omfang er baseret på bestemmelserne fra områdets deklarationer, vil en byggetilladelse normalt sikre bygherren, at tilladelsen er i overensstemmelse med deklarationen.

Der kan dog være situationer, hvor deklarationens bestemmelser er mere restriktive end lokalplanens, eller der er indbyrdes uoverensstemmelser mellem dem. I sådanne tilfælde er et byggeri lovligt, når det følger lokalplanens bestemmelser. Er byggeriet ikke i overensstemmelse med deklarationen, er sagen et civilretligt anliggende mellem områdets grundejere.

Helårsbeboelser

Helårsbeboelse i sommerhus er som udgangspunkt ulovligt, men pensionister, der har ejet deres sommerhus i mere end otte år, har ret til at anvende deres sommerhus til helårsbeboelse.

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra reglerne, men en dispensation kan kun gives i særlige tilfælde. En eventuel dispensation er personlig og bortfalder ved ejerskifte eller hvis huset ikke længere anvendes til helårsbeboelse.

Som hovedregel kan der kun gives dispensation til

- ejere eller forpagtere af dagligvarebutikker, hoteller, restauranter og lignende når det er nødvendigt af hensyn til ejendommens drift,
 - ejere der i forbindelse med erhvervelse af ejendommen fejlagtigt af kommunen har fået oplyst, at sommerhuset lovligt kunne anvendes til helårsbeboelse,
 - personer der i forbindelse med sygdom og invaliditet kun kan opnå en rimelig tilværelse i sommerhuset (medens helbredsmæssige årsager i øvrigt ikke er tilstrækkeligt) og
 - folkepensionister, der har ejet sommerhuset i mindst fem år.
- Ansøgning om dispensation skal indsendes til Vallø Kommune.

Ulovlige byggerier

Endvidere vil kommunalbestyrelsen skabe ensartede retningslinier for, hvordan et ulovligt byggeri inden for grundejerforeningernes område kan lovliggøres. Det kan ske på forskellige måder:

- a. Det ulovlige byggeri fjernes. Det kan typisk komme på tale ved grovere overtrædelser, hvor et ulovligt byggeri er til væsentlig gene for omgivelserne.
- b. Det ulovlige byggeri ændres efter nærmere aftale med Vallø Kommune. Det er en mulighed, når kun en del af et byggeri er ulovligt, eller ulovligheden er mindre betydende i forhold til omgivelserne.
- c. Det ulovlige byggeri godkendes efter nærmere aftale med Vallø Kommune. Denne løsning kan vælges, når et byggeri er opført uden tilladelse men i øvrigt er lovligt eller er mindre betydende.

Det er til brug for afgørelsen af, hvorvidt lovliggørelse skal ske efter a. b. eller c., at kommunalbestyrelsen ønsker udarbejdet ensartede retningslinier.

Ændringer af eksisterende sommerhuse

Endelig vil der blive udarbejdet '10 tommelfingerregler' om, hvordan forandringer af eksisterende sommerhuse kan gøres mest fordelagtigt.

Denne lokalplan

Denne lokalplan 5-04 omfatter grundejerforeningerne Lensgård, Strandvejstrekanten, Strandly, Søvold, Tammoseholm, Svalemosen og Garderhøj, samt en række ejendomme, der ikke er omfattet af en grundejerforening.

Beskrivelse af lokalplanens indhold

Lokalplanområdet

Denne lokalplan 5-04 udgør sammen med lokalplan 5-03 og 5-05 en samlet plan for alle sommerhuse og helårshuse i sommerhusområdet. Dele af området er allerede omfattet af lokalplan 5-01 for en lystbådehavn ved Strøby Ladeplads og lokalplan 5-02 for et strandareal ved Vejs Ende.

Områdets opdeling

Af praktiske grunde opdeles lokalplanområdet i to delområder:

- Delområde 1 - landsiden. Den del af sommerhusområdet, der ligger på landsiden af Kystvejen.
- Delområde 2 - vandsiden. Den del af sommerhusområdet, der ligger på vandsiden af Kystvejen.

Hovedparten af delområde 2 ligger indenfor Naturfredningslovens strandbeskyttelseslinie. Det medfører behov for i lokalplanen at arbejde med et særligt sæt af regler, der afviger fra reglerne for det øvrige sommerhusområde.

Områdets anvendelse

Områdets status som sommerhusområde betyder, at området kun må anvendes til beboelse i sommerhalvåret, fra 1. april til 30. september og i kortere perioder i resten af året.

Områdets karakter af sommerhusområde skal opretholdes, hvilket ikke forhindrer lovlig helårshuse eller lovlig anvendelse af et sommerhus til helårsbeboelse kan fortsætte. I området ligger desuden en lovlig campingplads, der ved eventuel ophør må anvendes til sommerhusbebyggelse.

Erhverv til områdets forsyning (det drejer sig om en købmand og to restauranter i det samlede område) skal indrettes og drives under respekt af områdets karakter af sommerhusområde.

Støjmåssigt betyder det, at virksomhederne skal respektere reglerne for sommerhusområder som angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 af 1988.

Områdets udseende

Ønsket om at opretholde områdets grønne og åbne karakter betyder blandt andet, at lokalplanen indeholder regler for at grunde ikke må udstykkes for små, at sommerhusgrundene ikke må bebygges med end 10%, og at huse skal opføres i god afstand til naboskel.

Det er desuden målet, at området søges præget af naturlig beplantning. Grundejerne må derfor i fremtiden ikke anvende fast hegn i skel mod naboer og vej men skal hegne med beplantning. Er der behov for at hegne tæt, for eksempel af hensyn til dyr, kan det levende hegn eventuelt suppleres med vildthejn, et trådhegn med store masker, eller med glat tråd.

Bestemmelsen gælder etablering af nye hegn. Eksisterende hegn, der var lovligt ved lokalplanens vedtagelse kan lovligt vedligeholdes og udskiftes til samme type hegn.

Lokalplanen præciserer desuden, at sommerhusgrundene i området ikke må anvendes til lagerplads for materialer og uindregistrerede campingvogne eller biler. Grundene skal desuden mest muligt fastholde deres naturlige terræn. Derfor må terrænet i følge lokalplanen ikke reguleres for eksempel ved afgravning. Eventuelle nødvendige arealreguleringer søvæerts Kystvejen kræver tilladelse fra Kystinspektoratet.

Lokalplanen sikrer også området mod at blive for præget af ledningsanlæg og antenner. Nye elledninger skal føres som jordkabler, og nye tagantennener må ikke være for høje, og nye parabolantennener skal placeres på grunden, så de mindst muligt kan ses fra vej.

Bebyggelsens udseende

Bebyggelsernes udseende reguleres af et sæt regler, der skal

fastholde området sommerhuspræg. Reglerne for området på Kystvejens vandside er generelt lidt strammere end landsiden.

Farver

Generelt skal bygninger for eksempel opføres i træ eller tegl i farver, som passer til de naturlige omgivelser. Disse farver omtales ofte som 'jordfarver', der i selve lokalplanens bestemmelse er angivet med deres farvetekniske navne. Jordfarver giver en bred vifte af nuancer, når de blandes med hinanden eller med sort eller hvidt. Med denne farveskala undgår man 'pangfarver', der her betegner de mest kunstige farver, der ikke hører hjemme i naturen.

Husformer

Målsætningen om at opretholde områdets fritidskarakter præger også lokalplanens bestemmelser vedrørende nyt byggeris højder og former.

Lokalplanen regulerer for eksempel bygningers højde i forhold til omgivelserne ved at regulere husets højde på forskellige måder. Kystinspektoratet gør opmærksom på, at eventuel ny bebyggelse søværts Kystvejen bør have en sokkelkote på +1,6 meter over daglig vande for at kunne opnå erstatning efter stormflod. Kommunens tekniske forvaltning vil i forbindelse med byggesagen fastlægge et niveauplan for grunden.

Generelt må sommerhuse kun opføres i én etage, medens helårshuse kan opføres i 1½ etage. Taget skal som hovedregel udføres som saddeltag. Taghældningen på sommerhuse må ikke overstige 30 grader, medens tage på helårshuse i 1½ etage kan have en hældning på op til 45 grader. Tage på annektsbygninger kan opføres med flade tage, der dog i praksis skal have en hældning på mindst 5%.

Kystvejen

Det fremgår af Kommuneplan 2009, at Kystvejen skal gøres trafiksikker for gående og cyklende. Dette skal blandt andet

opnås ved at anlægge en sti langs kystsiden af Kystvejen. Stien kan dog ikke realiseres efter bestemmelserne i denne lokalplan, men skal realiseres efter reglerne i vejlovgivningen.

Desuden kan Brinken anvendes som en sikker cykel- og gangsti gennem sommerhusområdet.

Overordnet planlægning

Kystnærhedszonen

Sommerhusområdet ligger inden for den såkaldte kystnærhedszone, en tre kilometer bred zone langs kysten. Det betyder, at sommerhusområdets areal ikke må øges og at anvendelsen skal fastholdes til ferieformål. Inden for kystnærhedszonen skal offentlighedens adgang til kysten sikres og udbygges.

Lokalplan 5-04 påvirker ikke kystlandskabet, men fastholder de overordnede træk i området og inddrager ikke yderligere arealer.

Strandbeskyttelseslinien

Strandbeskyttelseslinien blev oprindeligt fastlagt i 1937 som en byggelinie inden for hvilken, byggeri ikke måtte finde sted. I princippet skulle den sikre kysten inden for en afstand af 100 meter mod bebyggelse og anlæg.

På størstedelen af kyststrækningen i Vallø Kommune kom strandbeskyttelseslinien i vidt omfang til at følge Kystvejen, der lå tættere på kysten end de 100 meter. Hvor der var bebyggelse mellem vejen og kysten, blev strandbeskyttelseslinien placeret således, at den respekterede bebyggelserne. Dette hensyn medførte, at strandbeskyttelseslinien fik et meget uregelmæssigt forløb.

Overtrædelser af strandbeskyttelseslinien

Inden for strandbeskyttelseslinien må der ikke ændres i tilstanden, dvs opføres bygninger og anlæg eller foretages ændringer i terrænet, uden tilladelse fra Roskilde Amt, der fører tilsyn med at strandbeskyttelseslinien overholdes.

Amtet har konstateret flere overtrædelser af i form af forskellige former for byggeri og anlæg. I 1992 pålagde Roskilde Amt der-

for samtlige grundejere med ulovligt byggeri eller ulovlige terrænreguleringer, at fjerne ulovlighederne inden for nærmere angivne tidsfrister.

Denne lokalplan er udarbejdet i samarbejde med Roskilde Amt og Skov- og Naturstyrelsen, og efter aftale med de to myndigheder sikrer lokalplanen, at nogle enkelte bygninger, der ikke skæmmes helheden i området kan få lov til at blive liggende, selvom der fortsat kommer til at ligge inden for strandbeskyttelseslinien. Andet ulovligt byggeri og anlæg skal fjernes.

Følgende principper ligger til grund for afgørelsen af lovligheden af et byggeri eller et anlæg.

- Byggeri opført før 1937 eller med dispensation er lovligt.
- Haveanlæg etableret før 1968 er lovligt.

Enkelte bygninger indstilles i lokalplanen til lovligt at kunne opretholdes, fordi de skønnes ikke at præge omgivelserne negativt. Bygningerne fremgår af lokalplanens kortbilag.

Ændring af strandbeskyttelseslinien

Visse ulovlige bygninger, især tilbygninger til i øvrigt lovlige bygninger, tillades opretholdt via lokalplanen gennem en regulering af strandbeskyttelseslinien. Denne regulering er foretaget i samarbejde med Skov- og Naturstyrelsen i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse.

Reguleringen af strandbeskyttelseslinien omfatter to typer af situationer:

- En række lovlige bygninger, der i dag ligger inden for den nuværende strandbeskyttelseslinie, kommer efter reguleringen til at ligge uden for, dvs på liniens 'lovlige' side.
- I en visse tilfælde er der konstateret, at lovlige bygninger uden for strandbeskyttelseslinien er blevet udvidet med en ulovlig tilbygning, der har overskredet strandbeskyttelseslinien. En række af de ulovlige tilbygninger, kommer efter

reguleringen til at ligge uden for strandbeskyttelseslinien, hvorefter de vil kunne lovliggøres gennem en byggesag.

Bygninger, der ligger uden for strandbyggelinien får Vallø Kommune som bygningsmyndighed, medens Roskilde Amt fortsat er myndighed inden for linien.

Byggeri, der er lovligt med den nuværende strandbeskyttelseslinies forløb, er også lovligt efter vedtagelsen af denne lokalplan, og ingen ejere får reduceret råderetten over deres ejendom på grund af strandbeskyttelsesliniens regulering.

I lokalplanens kortbilag udpeges med tre signaturer

- lovlige bygninger,
- ulovlige bygninger, der gennem en lovliggørelse kan blive liggende og
- ulovlige bygninger, der skal fjernes.

Kystsikring

Det nu nedlagte hovedstadsråd fik i 1978 udarbejdet en rapport om kyststrækningens beskaffenhed i blandt andet Vallø Kommune.

I følge rapporten var enkelte kyststrækninger, især de offentligt ejede, generelt i god stand, medens der på de privatejede strækninger blev konstateret mange forskellige konstruktionstyper. Selv om nogle af disse i følge rapporten har fungeret relativt godt, fremstod dele af strækningerne som uæstetiske.

Ligesom det er tilfældet i dag var stranden flere steder ikke passabel og en del konstruktioner vedligeholdes ikke længere. Generelt havde mange kystsikringsanlæg formindsket kystkvaliteten på andre strækninger, både sikrede strækninger og ikke sikrede. Der er ingen grund til at antage, at disse forhold er forbedrede siden registreringen blev udført.

Undersøgelsen er en statusrapport uden egentlige anbefalinger til en samlet kystsikringsplan, men der er skitseret eksempler på tekniske løsninger til kystsikring.

I følge regionplan for Roskilde Amt skal kystsikring kunne foretages efter en særlig planlægning med vidtgående hensyn til kystmiljøet og adgangsmuligheder.

Lodsejere, der ønsker at udføre kystsikringsarbejder på deres ejendomme, skal indhente tilladelse til at udføre arbejdet. Det sker ved at indsende en ansøgning til:

Kystinspektoratet, Højbovej 1, 7620 Lemvig
Telefon 9963 6363.

Badebroer

Badebroer, der er etableret før 1975, er lovlige. Er de etableret senere, er de kun lovlige, hvis de har fået en tilladelse enten fra Kystinspektoratet eller fra Roskilde Amt.

Ansøgning om at lovligegøre en eksisterende eller etablere en ny bade- eller badebro skal stiles til Roskilde Amt.

Kommuneplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplan Vallø 2009. Kommuneplanen er blandt andet udarbejdet for at sikre, at sommerhusområdets kvaliteter sikres og udbygges i fremtiden, gerne i samarbejde med grundejerforeningerne i området.

Tilladelser fra andre myndigheder

Strandbeskyttelseslinien

Byggeri, der ikke er lovliggjort ved lokalplanens vedtagelse, skal fjernes indenfor de frister, som Roskilde Amt tidligere har forvarslet. Dog skal det senest ske ved ejerskifte og før opførelse af nyt byggeri inden for rammerne af denne lokalplan.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen 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 ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med lokalplanens principper. 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 denne.

Vallø Kommune

Lokalplan nr. 5-04

Lokalplan nr. 5-04 for et sommerhusområde ved Strøby Egede i Vallø Kommune.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994) fastsættes følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område.

1 Lokalplanens formål

Lokalplanen skal sikre,

- at lokalplanområdet opretholdes og udvikles som grønt fritidsområde til glæde for både beboere og endagsturister,
- at lokalplanområdets bebyggelser og beplantning vedligeholdes og udbygges i overensstemmelse med områdets karakter af fritidsområde,
- at det konkretiseres, hvilke bygninger inden for strandbeskyttelseslinien, der lovligt kan opretholdes. og
- at strandbeskyttelseslinien reguleres.

2 Lokalplanens område

2.1 Lokalplanens område opdeles i to delområder, der for visse bestemmelsers vedkommende vil være indbyrdes forskellige:

- Delområde 1 er den del af sommerhusområdet, som hovedsagelig ligger på landsiden af Kystvejen og som ikke berøres af strandbeskyttelseslinien.
- Delområde 2 er den del af sommerhusområdet, som ligger mellem kysten og Kystvejen, og som delvist er omfattet af særlige regler på grund af strandbeskyttelseslinien.

2.2 Lokalplanens område afgrænses som vist på kort 1 og omfatter følgende matrikelnumre: 14 ab, 14ac, 14ad, 14ae, 14af, 14ak, 14al, 14am, 14ao, 14aq, 14ar, 14at, 14au, 14ba, 14bb, 14bc, 14bv, 14ca, 14cø, 14d, 14da, 14db, 14dc, 14dd, 14de, 14df, 14dg, 14dh, 14di, 14dk, 14dl, 14dm, 14dn, 14do, 14dp, 14dq, 14dr, 14ds, 14dt, 14du, 14dv, 14dx, 14dy, 14dz, 14dæ, 14dø, 14ea, 14eb, 14el, 14eu, 14ev, 14ex, 14v, 14x, 14y, 14z, 14æ, 21ab, 21ac, 21ad, 21ae, 21ag, 21ah, 21ai, 21ak, 21al, 21am, 21an, 21ao, 21ap, 21aq, 21ar, 21as, 21at, 21au, 21av, 21ax, 21ay, 21az, 21aæ, 21aø, 21ba, 21bb, 21bc, 21bd, 21be, 21bf, 21bg, 21bh, 21bi, 21bk, 21bl, 21bm, 21bn, 21bo, 21bp, 21bq, 21br, 21bs, 21bu, 21bv, 21bx, 21by, 21bz, 21bæ, 21bø, 21c, 21cl, 21cm, 21cn, 21co, 21cp, 21cq, 21cr, 21cs, 21ct, 21cu, 21cv, 21cx, 21cy, 21cz, 21cæ, 21cø, 21d, 21da, 21db, 21dc, 21dd, 21de, 21df, 21dg, 21dh, 21di, 21dk, 21dl, 21dm, 21dn, 21do, 21dp, 21dq, 21dr, 21ds, 21dt, 21du, 21dx, 21dy, 21dz, 21dæ, 21dø, 21e, 21ea, 21eb, 21ec, 21ee, 21eg, 21eh, 21ek, 21en, 21eo, 21ep, 21eq, 21eu, 21f, 21h, 21i, 21k, 21m, 21r, 21s, 21t, 21u, 21v, 21y, 21ø, 21aa, 22ab, 22ac, 22ag, 22ah, 22ai, 22ak, 22al, 22am, 22an, 22ao, 22ap, 22aq, 22as, 22at, 22au, 22av, 22ax, 22az, 22aæ, 22aø, 22ba, 22bb, 22bc, 22bd, 22be, 22bf, 22bg, 22bh, 22bi, 22bk, 22bl, 22bm, 22bn, 22bo, 22bp, 22bq, 22br, 22bs, 22bt, 22bu, 22bv, 22bx, 22by, 22bz, 22bæ, 22bø, 22c, 22ca, 22cb, 22cc, 22cd, 22ce, 22cf, 22cg, 22ch, 22ci, 22ck, 22cm, 22cn, 22co, 22cp, 22cq, 22cr, 22cs, 22ct, 22cu, 22cv, 22cx, 22cy, 22cz, 22cæ, 22cø, 22d, 22da, 22db, 22dc, 22dd, 22de, 22df, 22dg, 22dh, 22di, 22dk, 22dn, 22du, 22dv, 22dx, 22dy, 22dz, 22e, 22ea, 22eb, 22ec, 22ed, 22ee, 22ef, 22eg, 22eh, 22em, 22f, 22k, 22l, 22m, 22o, 22p, 22s, 22t, 22u, 22v, 22x, 22y, 22z, 22æ, 22aa, 23ab, 23ac, 23ad, 23ae, 23af, 23ag, 23ah, 23ai, 23ak, 23al, 23am, 23an, 23ao, 23ap, 23ar, 23as, 23at, 23au, 23av, 23ax, 23ay, 23az, 23aæ, 23aø, 23b, 23ba, 23bb, 23bc, 23bd, 23be, 23bf, 23bg, 23bh, 23bi, 23bk, 23bl, 23bm, 23bn, 23bo, 23bp, 23bq, 23br, 23bs, 23bt, 23bu, 23bv, 23bx, 23by, 23bz, 23bæ, 23bø, 23ca, 23cb, 23cc, 23cd, 23ce, 23cf, 23cg, 23ch, 23ci, 23ck, 23cl, 23cm, 23cn, 23co, 23cp, 23cq, 23cr, 23cs, 23ct, 23cu, 23cv, 23cx, 23cy, 23cz, 23cæ, 23cø, 23da, 23db, 23dc, 23dd, 23de, 23df, 23dg, 23dh, 23di, 23dk, 23dl, 23dm, 23dn, 23do, 23e, 23h, 23i, 23k, 23l, 23m, 23n, 23o, 23p, 23q, 23r, 23s, 23t, 23u, 23x, 23y,

23z, 23æ, 23ø, 23aa, 24ab, 24ac, 24ad, 24ae, 24af, 24ag, 24ah, 24ai, 24ak, 24al, 24am, 24an, 24ao, 24ap, 24aq, 24ar, 24as, 24at, 24au, 24av, 24ax, 24ay, 24az, 24aæ, 24aø, 24ba, 24bb, 24bc, 24bd, 24be, 24bf, 24bg, 24bh, 24bi, 24bk, 24bl, 24bm, 24bn, 24bo, 24bp, 24bq, 24br, 24bs, 24bt, 24bu, 24bv, 24bx, 24by, 24bz, 24bø, 24ca, 24cb, 24cc, 24cd, 24ce, 24cf, 24cg, 24ch, 24ci, 24ck, 24cl, 24cm, 24cn, 24co, 24cp, 24cq, 24cr, 24cs, 24ct, 24cv, 24cx, 24cy, 24cz, 24cæ, 24cø, 24da, 24db, 24dc, 24dd, 24de, 24df, 24dg, 24dh, 24di, 24dk, 24dl, 24dm, 24dn, 24do, 24dp, 24dq, 24dr, 24ds, 24dt, 24du, 24dx, 24dy, 24dz, 24dæ, 24dø, 24ea, 24eb, 24ec, 24ed, 24ee, 24ef, 24eg, 24eh, 24ei, 24ek, 24el, 24em, 24en, 24eo, 24eq, 24er, 24es, 24et, 24eu, 24ev, 24ex, 24ey, 24ez, 24cæ, 24fa, 24fb, 24fc, 24fd, 24fe, 24ff, 24fg, 24fh, 24fi, 24fk, 24fl, 24fm, 24fo, 24fp, 24fr, 24fv, 24fx, 24g, 24i, 24k (del af), 24n, 24o, 24q, 24r, 24s, 24v, 24y, 24z, 24æ, 24ø, 24aa, 25gt, 25gu, 25gv, 25gx, 25gy, 25gz, 25gæ, 25gø, 25ha, 25hb, 25hc, 25hd, 25he, 25hf, 25hg, 25hs, 25ht, 25hu, 25hv, 143, Strøby BY, Strøby, samt alle parceller, der udstykkes efter 1. juli 1997.

3 Området anvendelse

3.1 Området er sommerhusområde.

3.2 Ejendomme indenfor området må kun anvendes til sommerbeboelse efter planlovens regler*, med mindre de lovligt blev anvendt til helårsbeboelse, da området blev udlagt til sommerhusområde og retten til helårsbeboelse ikke siden er bortfaldet.

(*Note: I.h.t. lovbekendtgørelse nr. 746 af lov om planlægning må et sommerhus bortset fra kortvarige feriophold ikke anvendes til overnatning fra 1. oktober til 31. marts.)

3.3 Ejendomme med helårsstatus kan anvendes til sådanne erhverv, der tjener til sommerhusområdets daglige forsyning, og til liberale erhverv, som normalt kan tillades i boligområder, når karakteren af sommerhusområde ikke tilsidesættes.

4 Udstykning

4.1 Der må ikke ved udstykning eller frastykning skabes grunde, der er mindre end 800 m².

5 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde 1 - landsiden

- 5.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 10, for helårshuse 25%.
- 5.2 Der må på hver ejendom højst opføres ét hus og én udhusbygning (til garage, carport og redskabsskur).
- 5.3 Sommerhuse og udhusbygninger skal opføres i én etage. På grunde med skrånende terræn må sommerhuse opføres med kælder, der er synlig fra vej. Helårshuse kan opføres med udnyttelig tagetage.
- 5.4 Sommerhuses og udhusbygningers højde må ikke overstige 5 meter over naturligt terræn. Helårshuse med udnyttelig tagetage kan opføre i op til 8,5 meter. Er der tvivl om niveauet for naturligt terræn, fastlægges et niveauplan af kommunens tekniske forvaltning.
- 5.5 Facadens skæring med tagfladen må ikke være ikke højere end 3 meter over terræn, med mindre husets særlige konstruktion kræver det. Gulv i stueetage må ikke ligge mere end 30 cm over naturligt terræn.
- 5.6 Udhusbygningen må højst være 50 m². Der må tillige opføres et fritliggende drivhus på højst 10 m² og en overdækket brændestabel på 10 m², som skal være åben på mindst to sider.
- 5.7 Sommerhuse må ikke placeres nærmere skel mod nabo, vej eller sti end 5 meter. Helårshuse og udhusbygninger

må ikke opføres nærmere end 2.5 meter fra nabo- og stis-
skel og 5 meter fra vejskel.

Delområde 2 - vandsiden

- 5.8 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 10, for helårshuse dog 25%.
- 5.9 Der må på hver ejendom højst opføres ét hus og én udhusbygning (til garage, carport og redskabsskur).
- 5.10 Bebyggelse skal opføres i én etage.
- 5.11 Bygningers højde må ikke overstige 5 meter over et niveauplan, der fastlægges af kommunens tekniske forvaltning. Facadens skæring med tagfladen må ikke ligge mere end 3 meter og gulvkote ikke mere end 30 cm over dette niveauplan.
- 5.12 Udhusbygningen må højst være 50 m². Der må tillige opføres et fritliggende drivhus på højst 10 m² og en overdækket brændestabel på 10 m², som skal være åben på mindst to sider.
- 5.13 Sommerhuse må ikke placeres nærmere skel mod nabo, vej eller sti end 5 meter. Helårshuse og udhusbygninger må ikke placeres nærmere skel mod nabo eller sti end 2,5 meter og ikke nærmere vej end 5 meter.
- 5.14 Ulovlig bebyggelse, der efter denne lokalplan ikke må opretholdes, skal fjernes. De omfattede bebyggelser fremgår af kort 1A-F.

6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Bygningssider kan opføres i træ eller tegl.
- 6.2 Tage skal udføres som symmetriske sadeltage. Udhusbygninger kan dog opføres med fladt tag.

- 6.3 Sadeltages hældning må ikke overstige 30 grader målt fra vandret plan, dog 45 grader, hvis særlige, konstruktive forhold taler for det. Tage på helårshuse med udnyttelig tagetage må opføres med 45 grader. (Flade tage skal i følge BR-95 have en mindste hældning på 2,5 cm/m).
- 6.4 Tage må dækkes med tagpap, strå, græstørv, spåner, tegl, betontegl, metalplader eller eternit. Tagmaterialer må ikke være lysreflekterende med undtagelse af glas, der indgår i solfangeranlæg. Flade tage på udhusbygninger må desuden beklædes med tagplader af plastik.
- 6.5 Ved tilbygning til eksisterende bebyggelse skal tilbygningen udføres i materialer og former svarende til det eksisterende, så det endelige byggeri fortsat fremstår som en helhed.
- 6.6 Ydre bygningssider, tage og sokler skal fremtræde i jordfarverne, engelskrød, okker, terra di sienna, umbra, italienskrød og dodenkop, sort eller disse farvers blanding med hvidt eller sort.

7 Haver og fælles friarealer

Delområde 1 - landsiden

- 7.1 Haver skal ved beplantning eller belægning gives et ordentligt udseende.
- 7.2 Haver må ikke anvendes til lager, som for eksempel af byggematerialer, genbrug eller uindregistrerede campingvogne og biler.
- 7.3 Der må ikke udføres reguleringer i terrænet.
- 7.4 Hegn i skel må kun udføres som levende hegn. Plantehegnet må suppleres med vildt- eller trådhegn med en største højde på 120 centimeter.

7.5 Mod vejskel må beplantning og hegn ikke stå nærmere skellet end 40 centimeter.

7.6 Affaldstativer, der placeres synligt fra vej, skal afskærmes, så de ikke skæmmer omgivelserne og placeres i øvrigt i overensstemmelse med Arbejdstilsynets regler.

Delområde 2 - vandsiden

7.7 Der må ikke udføres reguleringer i terrænet.

7.8 Opholdsarealer må hegnes med naturlig beplantning. Ikke med fast hegn eller klippede hække.

7.9 Hegn i skel må kun udføres som levende hegn bestående af blandet beplantning. Plantehegnet kan suppleres med vildt- eller trådhegn, hvis højde ikke må overstige 120 centimeter. Mod vejskel må beplantning og hegn ikke sættes nærmere skellet end 40 centimeter.

7.10 Strandparceller skal holdes ryddelige og må ikke anvendes til lager, for eksempel af byggematerialer, genbrug eller uindregistrerede campingvogne og biler.

7.11 Motor- og sejljoller må opbevares på strandparcellerne, men må ikke begrænse offentlighedens færdsel på stranden.

7.12 I sommerhalvåret må der på strandparcellerne ikke opbevares køl- og motorbåde, der rager højere op end 180 centimeter.

7.13 Udstyr til lovlige badebroer må kun opbevares på strandparcellerne uden for badesæsonen.

7.14 Lovlige badebroer må ikke opstilles, så de begrænser offentlighedens færdsel på stranden.

7.15 Affaldstativer skal placeres eller afskærmes så de ikke er

synlige fra vej og i øvrigt i overensstemmelse med Arbejdstilsynets regler.

8 Vejforhold

8.1 Fra hver ejendom må der kun være én udkørsel ud til ejendommens adgangsvej, eller én pr. parcel, hvis ejendommen er opdelt i flere parceller.

8.2 Langs Kystvejen skal der kunne indrettes en gangforbindelse langs vejens kystside. Bredde og udformning af gangforbindelsen fastlægges i forbindelse med projektering og gennemførelse.

8.3 Ejere af hjørnegrunde skal respektere de i følge vejlovgivningens retningslinier for etablering af oversigtslinier.

9 Lednings- og antenneanlæg

9.1 Nye elledninger, herunder til belysning, skal udføres som jordkabler.

9.2 Der må ikke opsættes antennemaster, hvis højde overstiger 7 meter over terræn, på helårshuse dog 10,5 meter.

9.3 Parabolantenner skal placeres, så de i videst muligt omfang ikke er synlige fra adgangsvej.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget den 18. juni 1998.


Poul Arne Nielsen
Borgmester

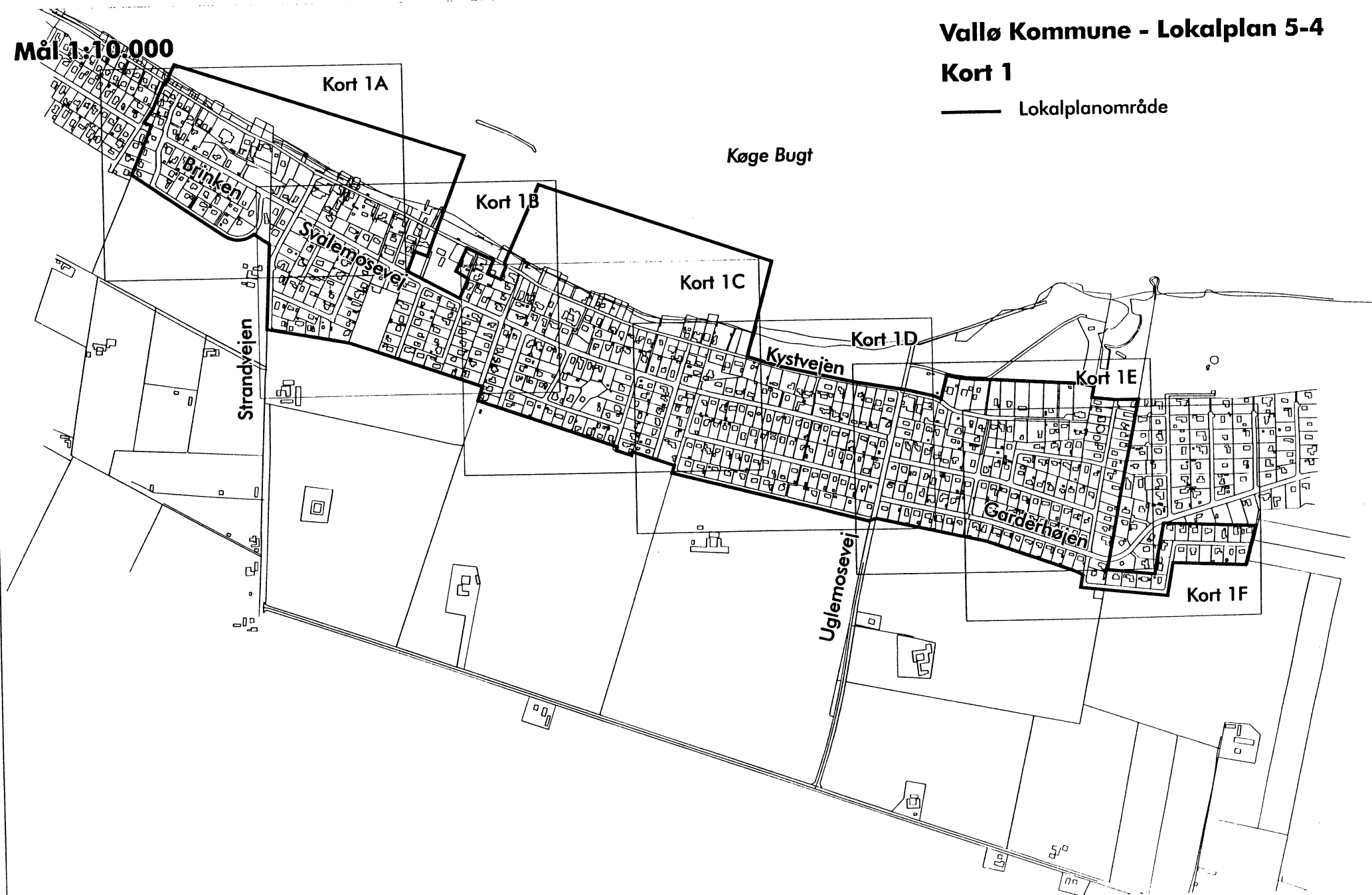

Jan Østerskov
Kommunaldirektør

Mål 1:10 000

Vallø Kommune - Lokalplan 5-4

Kort 1

— Lokalplanområde

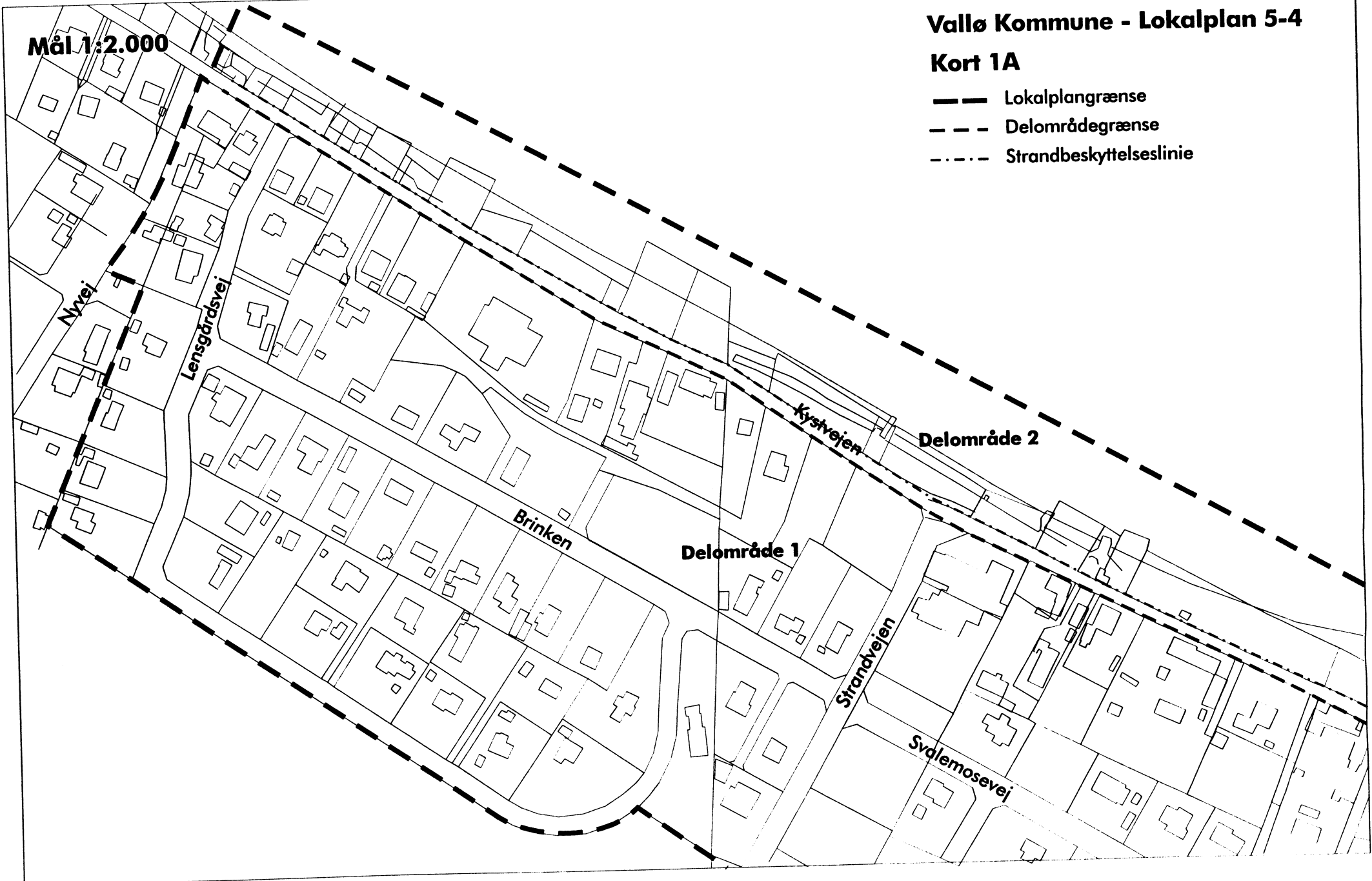


Mål 1:2.000

Vallø Kommune - Lokalplan 5-4

Kort 1A

- Lokalplangrænse
- - - Delområdegrænse
- . . - Strandbeskyttelseslinie

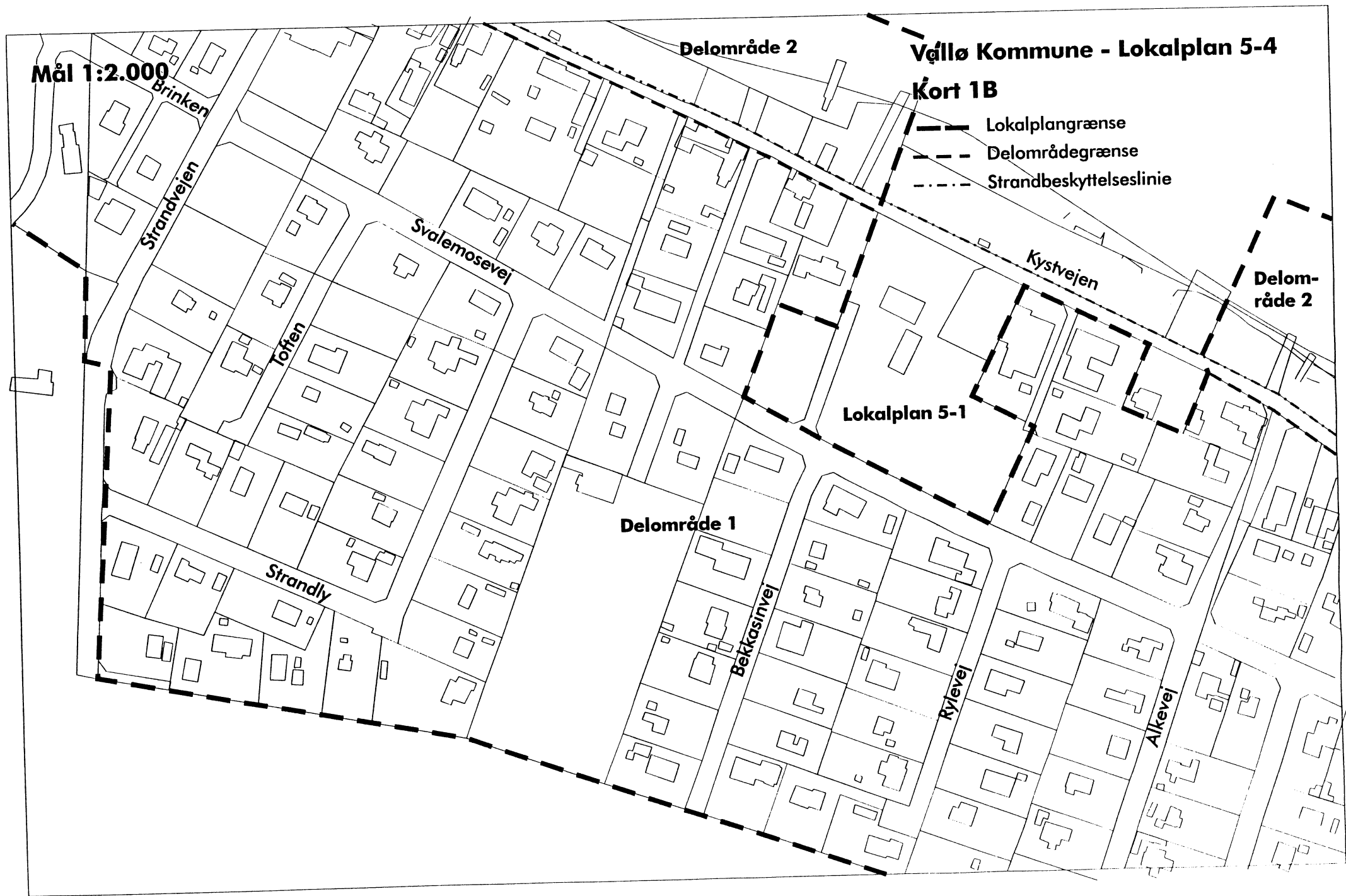


Mål 1:2.000

Vællø Kommune - Lokalplan 5-4

Kort 1B

- Lokalplangrænse
- - - Delområdegrænse
- ... Strandbeskyttelseslinie



Mål 1:2.000

Delområde 2

22am

22c

22ag

22y

22x

22ab

22ag

22y

22x

Kystvejen

20 m

22f

22f

Delområde 1

Vallø Kommune - Lokalplan 5-4

Kort 1C

— Lokalplangrænse

- - - Delområdegrænse

- . - . - Strandbeskyttelseslinie

Bygninger i delområde 2:

■ Bebyggelse, der skal fjernes

Svalemosevej

Ryelvej

Alkevej

Mågevej

Vibevej

Svanevej

Helrevej

Ternevej

Digesvalevej

Mål 1:2.000

Delområde 2

Vallø Kommune - Lokalplan 5-4

Kort 1D

- Lokalplangrænse
- - - Delområdegænse
- · · · · Strandbeskyttelseslinie

Kystvejen

Svalemosevej

Delområde 1

Løvsangervej

Digesvælevej

Ternevej

Hejevej

Bygninger i delområde 2:

■ Bebyggelse, der skal fjernes

Mål 1:2.000

Vejs Ende

Vallø Kommune - Lokalplan 5-4

Kort 1E

- Lokalplangrænse
- - - Delområdegrænse
- · - · - Strandbeskyttelseslinie

Kystvejen

Uglemosevej

Kystvejen

Lærkevej

Nattergalvej

Kærsangervej

Drosselvej

Garderhøjvej

Mål 1:2.000

Kærsangervej

Nattergalevej

Drosselvej

Ganderhøj

Vallø Kommune - Lokalplan 5-4

Kort 1F

- Lokalplangrænse
- - - Delområdegrense
- . - . - Strandbeskyttelseslinie

