

Lokalplan nr. 189 for Overførsel af sommerhusområde til byzone i Strøby Egede

FORSLAG



Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Redegørelse	2
Baggrund og formål	3
Området	4
Lokalplanens indhold	5
Anden planlægning	6
Anden lovgivning	9
Bestemmelser	12
1. Formål	13
2. Område- og zonestatus	14
3. Arealanvendelse	15
4. Udstykning	17
5. Bebyggelsens omfang og placering	18
6. Bebyggelsens udseende	19
7. Ubebyggede arealer	21
8. Veje, stier og parkering	22
9. Tekniske anlæg	23
10. Terrænregulering	24
11. Grundejerforening	25
12. Lokalplan	26
13. Servitutter	27
15. Retsvirkninger	28
Kort og bilag	30
Bilag 1 - Lokalplanens område	31
Bilag 3+4 Matr. nr., beskyttet natur, dige og strandbeskyttelseslinje	32
Bilag 2 - Delområder	33
Bilag 5 - Vejprofiler	34
Bilag 6 - Tagformer, taghældning og etageantal	35
Bilag 7 - Den klassiske pigmentfarveskala	36

Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område, og give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastlægger byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

Hvad består lokalplanen af?

- Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold.
- Bestemmelserne, der omfatter de bebyggelsesregulerende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse
- Kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og den fremtidige disponering af området.

Hvornår laves der en lokalplan?

Planloven bestemmer, at Kommunalbestyrelsen har pligt til at lave en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Kommunalbestyrelsen har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

Lokalplanforslaget

Når Kommunalbestyrelsen har udarbejdet et forslag til lokalplan offentliggøres det i en høringsperiode på 2 - 8 uger, alt efter omfanget af planforslaget. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer Kommunalbestyrelsen, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter godkendes planen endeligt.

Hvis Kommunalbestyrelsen, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Den endelige lokalplan

Når Kommunalbestyrelsen har godkendt lokalplanen endeligt, og den er bekendtgjort på kommunens hjemmeside, er planen bindende for de ejendomme, der ligger inden for planens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse, eller lovlig anvendelse, som er etableret, før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i bestemmelsernes afsnit 15 Retsvirkninger.

Redegørelse

I redegørelsen beskrives baggrunden for lokalplanen og hensigten med lokalplanens hovedindhold. I redegørelsen beskrives desuden en række forhold, der har betydning for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse. Det gælder bl.a. lokalplanens forhold til kommuneplanen og til anden lovgivning, som fx naturbeskyttelsesloven eller miljølovgivningen.

Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende og beskriver de forhold, der er gældende ved lokalplanens udarbejdelse.

Lokalplanens formål og baggrund

Stevns Kommune har i en årrække ønsket at omdanne dette sommerhusområde i Strøby Egede til helårsbeboelse bl.a. på grund af ønsker fra sommerhusejere. Der er stor efterspørgsel på boligområder i Strøby Egede, og de eksisterende rammeområder er så godt som udbygget. Med Fingerplanen 2017 blev der givet mulighed for, at overføre dette område til byzone.

Efterfølgende er der ved Landsplandirektiv fra 3. juli 2018 givet mulighed for at overføre området til byzone. Derudover har der været et ønske om, at ejendommen matr. nr. 9h Strøby By, Strøby, Lendrumvej 8, også bliver omfattet af lokalplanen og som dermed overgår fra landzone til byzone.

Der blev i 2017 og 2018 afholdt to afstemninger om overførsel til helårsbeboelse. I begge tilfælde ønskede mere end $\frac{3}{4}$ af ejerne, at området overgik til helårsbeboelse.'

Formålet med lokalplanen er, at lokalplanområdet overgår fra sommerhusområde til byzone, helårsbeboelse samt at området bevarer sine nuværende kvaliteter. Bestemmelserne i lokalplanen sikrer, at der fortsat bygges lavt, at den grønne beplantning består, og at der fortsat kan bygges huse i varierende farver og materialer. Eksisterende lovlig bebyggelse på vandsiden kan bibeholdes.

I lokalplanen er det ligeledes formålet at fastholde de landskabelige kvaliteter, og at bebyggelsen tilpasses disse. Strandengene med gamle, enkeltstående træer og kysten langs Køge Bugt samt skråningen landværts Kystvejen har stor landskabelig værdi og er stærke karaktertræk for området.

Lokalplanens område

Lokalplanforslaget omfatter et sommerhusområde ved Strøby Egede på ca. 30,8 ha og består af 255 ejendomme. Området ligger mod nordøst ud til Køge Bugt og grænser mod sydøst op til eksisterende sommerhusområde. Mod sydvest grænser lokalplanområdet op til åbne marker - der senere omdannes til en fælles, grøn kile. Mod nord-vest grænser lokalplanområdet op til bymæssig bebyggelse.

Området omfatter 255 ejendomme, hvoraf 12 er eksisterende helårshuse. Af de 255 ejendomme anvendes over 50 % i dag som helårsboliger. Beboelsesejendommen som ligger i direkte tilknytning til sommerhusområdet, og som er medtaget i lokalplanen, er på 2.600 m².

Størstedelen af grundene er udover et sommer-/helårshus bebygget med 1-2 udhuse samt carport eller garage. De fleste ejendomme i baglandet er træbeklædte i mørke, afdæmpede farver og med eternit-, tegl eller paptag. Bebyggelsen syner af sommerhusbebyggelse på grund af materialevalget, de varierende grundstørrelser langs Kystvejen, og en lav bebyggelsesprocent. Specielt er bebyggelsen langs Kystvejen på landsiden af nyere dato opført i en større skala og med andre materialer.

Det samlede indtryk af området er grønt. Haverne fremstår i dag som både plejede naturgrunde og som prydhaver. De fleste "hegn" mod vej og naboskel består af fritvoksende buske, stendiger, store og små træer og klippede hække. På grundene findes en del høje nåle- og løvtræer. Træerne er karaktergivende for området. Træerne på strandparcellerne er karakteristiske for kystlandskabet og trætoppene er synlige fra den højere liggende bebyggelse i området.

Landskabet er særlig karakteristisk på grund af samspillet mellem bebyggelsen landværts Kystvejen og de åbne strandparceller vandværts Kystvejen, strandkanten og bugten.

Vejadgangen til ejendommene foregår fra Kystvejen (offentlig vej) og de private fællesveje - Brinken, Skrænten, Brinkholmvej, Lendrumvej, Hybenvej, Violvej, Stolpegårdsvej, Dunhammervej, og Nimgåardsvej.

De private fællesveje er asfaltveje uden fortov men med brede grønne græsrabatter.

Lokalplanområdets jorder har oprindeligt tilhørt Nimgård, Stolpegård og Lemgården i baglandet. Området blev udstykket i 1920-erne og 1930-erne, og udstykningen fortsatte i 1960-erne. Hver udstykning har egen grundejerforening.

Lokalplanområdet har store landskabelige kvaliteter, da området ligger ud til stranden ved Køge Bugt.

Terrænet i sommerhusområdet er svagt bølget og relativt højtliggende, som de bagvedliggende marker, men har en markant skråning landværts Kystvejen, hvor terrænet falder til samme niveau som vejen.

Området har i dag en særlig karakter og oplevelsesmæssig værdi, fordi det er sommerhusområde. Det rummer andre sanseindtryk end almindelige byområder.

Trafikbetjeningen af området sker via Kystveje, som er kommunevej samt de private fællesveje. Der er kollektiv trafik med flere busstoppesteder på Kystvejen. Fra området er der ca. 16 km til Store Heddinge og under 1 km til centerområdet i Strøby Egede med bager, apotek, supermarked og bibliotek.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet er inddelt i tre delområder. Hvert af delområderne har en særegen landskabelig karakter med muligheder og begrænsninger for byggeri bestemt af lovgivningen og/eller lokalplanens bestemmelser.

Delområde A omfatter strandparcellerne beliggende mellem Kystvejen landværts og strandlinjen, samt 10 ejendomme. En stor del af området er omfattet af strandbeskyttelseslinjen. Delområde B omfatter ejendommene landværts og langs Kystvejen og til ejendommenes bagskel. Delområde C omfatter sommerhusene på toppen af skrænter langs blandt andet Brinken og Skrænten.

I delområde A (udenfor strandbeskyttelseslinjen) er Stevns Kommune myndighed. Her kan der opføres helårsboliger i form af åben – lav bebyggelse i 1 etage. Bygningshøjden må maksimalt være 5,5 meter. For arealer omfattet af strandbeskyttelseslinjen gælder, at der ikke må foretages ændring i tilstanden uden forudgående dispensation.

I delområde B med grunde liggende med facade ud til Kystvejen kan der opføres åben – lav helårsboliger i 1, 1 ½ og 2 etager. De særlige landskabelige forhold, med mulighed for byggeri ind i den gamle kystskrænt, gør det muligt at udnytte denne beliggenhed uden væsentlige gener for de bagvedliggende boliger i delområde C.

I delområde C kan der opføres helårsboliger i 1 og 1 ½ etage.

I delområde B og C må bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel ikke overstige 30. Boligbebyggelsen skal holde en afstand på 3,5 meter til naboskel, og der skal være levende beplantning i skel. Afstand til skel og levende beplantning i skel skal medvirke til at områderne fortsat kan opleves som grønne og åbne selv efter færdig udbygning med helårsboliger. I Delområde A er bebyggelsesprocenter 20 % og bebyggelse skal holdes 3,5 meter fra verjskel.

Lokalplanen åbner mulighed for, at der kan installeres solceller / solfangere som bidrag til en mere bæredygtig energiforsyning lokalt.

Langs de private fællesveje opretholdes de grønne rabatter og dermed områdets grønne karakter.

Til alle boliger skal der på egen grund udlægges 2 parkeringspladser, der skal anlægges, når der er behov for det.

Belysning langs veje i form af f.eks. parklamper på maks. 3,5 meter med nedadrettet lys for at begrænse lysforurening. Der kan etableres trærækker som synlig markeringer i området der fortæller hvor tilkørselsvejene fra Kystvejen er. Træerne skal fuldt udvokset være af begrænset højde / holdes klippede i en bestemt højde f.eks. søjletræer således at der ikke bliver for store skyggegener på naboarealer.

Græsrabatter og evt. træerækker bliver det fælles grønne udtryk langs vejene.

Forhold til anden planlægning

Fingerplan 2017

Lokalplanområdet er beliggende indenfor "det øvrige storbyområde" i Fingerplan 2017. Der kan i det øvrige hovedstadsområde udlægges ny byzone og udbygges med nye boliger, når udbygningen har lokal karakter og følger rækkefølgeplanlægningen i den enkelte kommune. Ny byudvikling skal bidrage til, at der skabes sammenhæng i de eksisterende byområder, samt bidrage til at fastholde en skarp grænse mellem land og by.

Der planlægges for overførsel af et eksisterende sommerhusområde til byzone i sammenhæng med et eksisterende boligområde. Dele af området er udlagt ved § 22 stk. 6 i Fingerplan 2017, der giver det eksisterende sommerhusområde, der ligger i kystnærhedszonen og i umiddelbar tilknytning til eksisterende byzone, mulighed for ved lokalplan at overføre områderne til byzone. Landsplandirektiv nr. 1017 af 03/07/2018 giver mulighed for at overføre den sidste del af området til byzone. Lokalplanen er derfor i overensstemmelse med fingerplan 2017 og landsplanlægningen i øvrigt.

Kystnærhedszonen

Kystnærhedszonen dækker som udgangspunkt kyststrækningen fra strandkanten og ca. 3 km ind i landet, dog med lokale variationer. Den dækker de dele af kysten, der ligger i sommerhusområder og i landzone, dvs. ikke områder, der er udlagt som byzone, hvor der gælder andre regler.

Det er en national interesse, at kystnærhedszonen uden for udviklingsområder skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af nærhed til kysten. Hovedsigtet er, at de åbne kyster fortsat kan udgøre en væsentlig naturværdi og landskabelig værdi.

Området overgår fra fuldt udbygget sommerhusområde til boligområde og ændringen af kystlinjen er derfor begrænset i forhold til i dag. Det er overvejende bebyggelsen i første række mod vandet som markerer sig i kystlinjen. Bebyggelsen må opføres i henholdsvis 1 etage på maks. 5 meter og op til to etager, på maks. 8,5 m. Strandbeskyttelseslinjen, som er reduceret medfører, at byggeri er placeret lidt tilbagetrukket fra selve kysten.

Strøby Egede er i kommuneplanen udpeget som udviklingsområde, da det ligger tæt på Køge og Københavnsområdet. Hele Strøby Egede er beliggende indenfor kystnærhedszonen og det er derfor ikke muligt at byudvikle udenfor zonen. Strøby Egede er mod syd også begrænset af Tryggevejle ådal, som ikke muliggør byudvikling mod syd.

Kommuneplan 2017

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme 3 S2 og 3 S1, som udlægger området til sommerhusområde samt restauranter og dagligvarebutik til områdets forsyning.

Kommuneplanen giver i dag mulighed for, at der kan bygges i 1 etage med en maks. højde på 5,5 m og en bebyggelsesprocent på 15 gældende for sommerhuse. For eksisterende helårshuse kan der bygges i 1 ½ plan i en højde på maks. 8,5 m og med en bebyggelsesprocent på 30. For hele området gælder, at grunde skal være minimum 800 m² ved en evt. udstykning.

Bestemmelserne i kommuneplanen giver i dag ikke mulighed for at anvende området til helårsbeboelse. Der skal derfor ud over en ny lokalplan også udarbejdes et kommuneplantillæg for området, som muliggør at området kan overføres til byzone ved lokalplanlægningen.

Kommuneplantillæg nr. 2

Der udarbejdes et kommuneplantillæg nr. 2, som udlægger området til boligformål. Der er lavet en forudgående høring efter planlovens § 23c.

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 5-03 aflyses for den del der er omfattet af 189 – Byområde ved Strøby Egede.

Zoneforhold

Området er udlagt til sommerhusområde og overføres til byzone. Ejendommen Lendrumvej 8 overgår fra landzone til byzone.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Stevns Kommunes Strategisk Energi og Varmeplan 2016-20, hvor området er udlagt til individuel opvarmning (varmepumper og jordvarme).

Almindeligvis skal der udarbejdes et varmforsyningsprojekt, når et område udlægges til byzone. Med denne lokalplan vurderes det, at det ikke er samfundsøkonomisk rentabelt at lave kollektiv forsyning. Det skyldes, at kun få af beboerne i dag har centralvarme, at der ikke er fjernvarme i området, samt at der ikke må etableres gasforsyning. Et varmforsyningsprojekt kan derfor undlades og udarbejdes ikke for lokalplanområdet.

Grundvandsinteresser

Lokalplanområdet er udpeget til område med drikkevandsinteresser.

Spildevandsplan

Området er omfattet af Stevns Kommunes spildevandsplan. Området er udlagt som spildevandskloakering. Spildevand bortledes til offentlig spildevandskloak. Overfladevand skal som udgangspunkt håndteres på egen grund.. Der må ikke ledes overfladevand til spildevandskloakken.

På grund af et højt grundvandsspejl i området og en lerholdig jord forventes det, at mulighederne for at effektiv nedslivning på egen grund kan være begrænset. Der opfordres derfor til, at der inden for området laves fælles løsninger til at bortlede overfladevandet.

Det vil af samme grund ikke været muligt, at etablere kældre i området. I forbindelse med vejarealer stilles der kun krav om den nødvendige kørebanebredde mv., således at det befæstede areal på vejene begrænses. Lokalplanen giver også mulighed for at etablere grønne tage, hvor der årligt fordamper op til 50 procent af den nedbør der falder på selve tagfladen. I området gives der også mulighed for at bygge i op til 2 etager, hvilket giver en mindre tagflade og dermed mindsker andelen af regnvand, som ledes væk via faskiner mv.

Affaldsplan

Affald håndteres i overensstemmelse med gældende affaldsregulativ, se Stevns Kommunes hjemmeside.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Strøby Egede vandværk.

Klimatilpasningsplan

Stevns Kommune fastsætter et serviceniveau for områder, der er separatkloakerede. Serviceniveauet er 5 år. Der kan anlægges større vandveje, afledningsmuligheder, bassiner svarende til 20 års hændelser, hvis mulighed eller samfundsøkonomi taler for det.

Inden for de risikoprioriterede områder kan der stilles krav om beplantning, som kan tåle periodevis oversvømmelse.

Kommunalbestyrelsen henstiller at befæstede arealer holdes på et minimum, således at man mindsker behovet for organiseret afledning af overfladevand. Ved udarbejdelse af lokalplaner er det muligt at stille krav om maksimalt befæstet areal eller brug af f.eks. græsarmering.

Indretning af grønne områder skal gøres således, at der åbnes mulighed for, at de kan fungere som bufferzone til vandopstuvning ved ekstrem regn.

Overfladevand skal ved etablering af nye eller omdannelse af eksisterende byområder, stier,

Lokalplan 189 - Overførsel af sommerhusområde til byzone i Strøby Egede

veje, tekniske anlæg mv. vurderes og hvis muligt indtænkes som et synligt rekreativt element.

Rekreativ politik

Ifølge Rekreativ Politik, Stevns Kommune, 2013, er der bl.a. følgende udviklingspotentialer i Strøby Egede:

- Adgangen til strand, ådal og parkområder, er træk som bør bevares og styrkes
- De åbne kig til kysten er vigtige og bør fastholdes (som det også fremgår af visionsplanen for Strøby Egede).
- Den offentlige adgang til kysten og stranden bør beskyttes og forbedres – for eksempel med en langsgående sti ved kysten (f.eks. samtidig med gennemførelse af en helhedskystplan)
- Der bør sikres bedre forhold for gående og cyklister langs Kystvejen.

Cykelruten Berlin-København (nationalrute 9) følger Kystvejen i lokalplanområdet.

Lokalplanområdet ligger ud til Køge Bugt og har almen rekreativ interesse for beboere, besøgende og turister. Kystvejen giver adgang til stranden og skovområdet længere mod sydøst. Der er i dag mulighed for at gå og cykle gennem lokalplanområdet parallelt med kysten.

Forhold til anden lovgivning

Habitatdirektivet

Nærmeste Habitatområder er Tryggevælde ådal, Stevns Rev og Vallø Dyrehave. Lokalplanen medfører ingen aktiviteter, som direkte eller indirekte kan have indflydelse på områderne eller deres udpegningsgrundlag. Stevns rev mindre påvirkning.

Stevns Kommune har ikke viden om yngle- eller rasteområder for arter som er opført på Habitatdirektivets bilag IV arter indenfor lokalplanområdet. De fremtidige aktiviteter forventes ikke, at have en negativ indflydelse på dyrelivet.

Jordforureningsloven

Region Sjælland har ingen oplysninger om kortlægning af forurening på vidensniveau 1 eller 2 i henhold til Lov om forurenet jord eller oplysninger omfattet af den indledende kortlægning. Hvis der efterfølgende ved grave- og anlægsarbejder konstateres jordforurening, skal arbejdet indstilles og kan først genoptages, når Stevns Kommunes Miljøafdeling giver tilladelse hertil.

Støj

Stevns Kommune har ikke kendskab til støjforhold, der gør, at Miljøstyrelsens grænseværdier ikke kan overholdes. Lokalplanen indeholder derfor ikke bestemmelser om støjdæmpende foranstaltninger.

Museumsloven

Lokalplanområdet ligger på en kystskrænt og har i oldtiden været et populært sted for både beboelse og gravpladser. Det er derfor vigtigt, at Museum Sydøstdanmark kontaktes forud for ethvert anlægsarbejde i området.

Området er rigt på fortidsminder fra alle oldtidens perioder: stenalder, bronzealder og jernalder. Hvis der i forbindelse med jord- og anlægsarbejder findes spor af fortidsminder eller gøres arkæologiske fund, så som grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet ifølge Museumslovens § 27 standses og straks anmeldes til Museum Sydøstdanmark.

Dige

Der findes indenfor lokalplanområdet et sten- og jorrdige som er beskyttet af museumslovens § 29a, jf. kortbilag 4. Diget må ikke gennembrydes, fjernes eller ændres uden dispensation fra Stevns Kommune. Ved lokalplanens vedtagelse er diget ikke længere beskyttet i henhold til museumslovens § 29a. Der optages i stedet for bestemmelser i lokalplanen som sikrer diget.

Naturbeskyttelsesloven

Strandbeskyttelseslinjen

Strandbeskyttede arealer er forbudszoner, hvor der som hovedregel ikke må foretages ændringer af den eksisterende tilstand. Det betyder, at man ikke må bygge eller indrette sig ligeså frit, som andre steder i landet. Der må f.eks. ikke uden forudgående dispensation fra Kystdirektoratet placeres bebyggelse, anlæg og faciliteter, ske beplantning eller terrænregulering eller etableres hegn, og der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel.

Strandbeskyttelseslinjen administreres restriktivt, og Kystdirektoratet er myndighed.

Formålet med beskyttelsen er at bevare de åbne kyster og de landskabelige, naturmæssige og rekreative værdier, der er knyttet til kysterne. Strandbeskyttelseslinjen omfatter generelt strandbredden og arealet op til 300 meter bag strandbredden, men den er i området reduceret.

På kyststrækningen følger strandbeskyttelseslinjen i vidt omfang Kystvejen vandværts, der ligger tættere på kysten end de 300 m. Hvor der er bebyggelse mellem vejen og kysten, er strandbeskyttelseslinjen fastlagt således, at den respekterer bebyggelsen. Dette medførte, at strandbeskyttelseslinjen har et meget uregelmæssigt forløb.

Strandeng

En del af matr. nr. 50h er beskyttet strandeng i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3. Strandengen må ikke omlægges, inddæmmes, fyldes op, afvandes, dyrkes op, plantes til eller drænes. Der må ikke etableres søer og vandhuller på strandengen uden dispensation. Ligesom gødskning og sprøjtning ikke er tilladt.

Klima og kystplanlægning

Inspektionsrapporten Stevns Helhedskystplan for Stevns Kommune, 2018, belyser den aktuelle tilstand langs kysten i kommunen. Der arbejdes inden for kystbeskyttelse med erosionstruede kyster, hvor havet langsomt eroderer kysten væk, og oversvømmelsestruede kyster, som oversvømmes ved højvandshændelser.

Inden for lokalplanområdet er kysten primært erosionstruet, og der vil være behov for erosionsbeskyttelse, som skal overholde gældende lovgivning (Kystbeskyttelsesloven).

Strækningen består af små matrikler, der mange gange er adskilt af en form for høfde. Nogle matrikler har bebyggelse. De fleste bygninger ligger i kote +2,8 m DVR90. Dog ligger bebyggelserne vandværts Kystvejen i kote +2,5 m DVR90.

På første del af strækningen ligger Kystvejen mellem kote +2,0 til +2,6 m. Terrænet stiger dog landværts for Kystvejen, og bebyggelserne landværts for Kystvejen ligger derfor over kote +2,8 m DVR90.

Generelt har lokalplanen ingen påvirkning på oversvømmelse eller erosion af kysten, da faren for oversvømmelse eller erosion vil være den samme, før og efter området er overgået til byzone. En ændring vil nok blive en øget værdisætning i området ved overgang til helårsbeboelse. Men størstedelen af de områder der er erosionstruet ligger inden for strandbeskyttelseslinjen, så det er begrænset, hvad der må opføres her af materielværdi.

Da erosionen ikke vurderes til at være meget stor, jf. kystatlas.dk og på baggrund heraf vurderes det, at der ikke vil være behov for egentlig krav om afværgeforanstaltninger. Kysten holdes under observation for evt. øget erosion. Stevns Kommune arbejder for at inddrage grundejere i en proces for en samlet helhedsplan, som kan mindske både erosion og oversvømmelser i området.

Skybruds- og oversvømmelsesrisikoen vurderes ikke at være stor, da eksisterende bebyggelse ligger i en forholdsvis høj kote. Der vurderes derfor ikke, at der er behov for egentlige afværgeforanstaltninger.

DMI's seneste vejledning <https://beta.dmi.dk/vejledning-i-udledningsscenarier/>, står der "Når det kommer til infrastruktur med lang levetid som f.eks. kloakker, broer eller højden af sokler på bygninger, kan det være bedst at gå med livrem og seler og tilpasse konstruktionerne klimascenarier med de højeste udledninger og dermed de største klimaforandringer".

Ud fra Niras beregninger vil en 1872-storm (+2,8 DVR90) i 2070 inkl. havvandsstigninger og 10 % øget vind være på + 3,01 m DVR90. Det er medregnet landhævning, men uden bølgetillæg som skal beregnes særskilt afhængig af hvor tæt på kysten bygningen ligger.

På grund af større hyppighed af voldsomme regnskyl med oversvømmelser i fremtiden, anbefales det derfor, at det koten ved nybyggeri vurderes i forhold til risikoen for skybrud- og oversvømmelser.

Servitutter

Servitutter der ikke er i overensstemmelse med lokalplanen aflyses.

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering og programmer og konkrete anlæg (VVM) skal kommunen gennemføre en miljøvurdering, hvis en given plan må antages at få væsentlig indflydelse på miljøet. Lokalplanen omfatter et mindre område på lokalt plan som indeholder mindre ændringer af et delvist bebygget område. I forbindelse med det indledende arbejde med lokalplanen er der foretaget en screening af planens forventede miljøpåvirkninger i forhold til omgivelserne. På grundlag af denne screening har Stevns Kommune vurderet, at det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, ikke vil bevirke en så væsentlig påvirkning af miljøet, at der skal udarbejdes en miljøvurdering.

Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er den juridiske del af lokalplanen, der bl.a. fastlægger rammerne for områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse. Bestemmelserne fastlægges i henhold til Lov om planlægning.

Bestemmelserne er juridisk bindende overfor områdets ejere og brugere. Der må derfor ikke etableres forhold, der er i strid med lokalplanen.

Der kan i nogle tilfælde meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med de grundlæggende principper i lokalplanen.

Tekst i kursiv har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne. Tekst skrevet i kursiv er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

I henhold til Lov om planlægning, jf. Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

1. Formål

§1.1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er::

- at overføre lokalplanområdet fra sommerhusområde til byzone, helårsbeboelse
- at sikre at bebyggelsen i omfang og placering tilpasses de landskabelige forhold så området fortsat bevarer et grønt præg
- at sikre, at området fastholder sine landskabsmæssige og rekreative kvaliteter til glæde for beboerne, besøgende og turister

2. Område- og zonestatus

§2.1 Lokalplanens område

Lokalplanen afgrænses somt vist på bilag 1 og omfatter matr. nr. 5an, 5kg, 5ki, 5lc, 5ae, 5au, 5ay, 5ke, 5ly, 5lo, 5og, 5oh, 5oh, 5os, 5os, 5az, 5ax, 5aæ, 5b, 5ou, 5ou, 5at, 5lb, 5lk, 5ll, 5ma, 5ol, 5ol, 5ox, 5ox, 5ap, 5ac, 5cz, 5cæ, 5kf, 5ls, 5or, 5or, 8cø, 8ec, 8ez, 8ez, 8fd, 8fd, 9bu, 5ad, 5aø, 5bc, 5ao, 5ar, 5kl, 5lr, 5bb, 5kc, 5lf, 5om, 5om, 5op, 5op, 5v, 5ø, 8bi, 8bp, 8cæ, 8dy, 8ee, 8fg, 9ax, 9bk, 9bn, 9bt, 5mc, 5of, 5on, 5on, 5ot, 5ot, 5le, 5lh, 5lu, 5ok, 5ok, 5x, 5ov, 5ov, 5lp, 5lz, 5oq, 5oq, 5kh, 5kk, 5la, 5oz, 5ab, 5av, 5li, 9m, 9m, 5l, 5ld, 5ln, 5lt, 5md, 5nm, 5oy, 5oy, 5as, 5oo, 5oo, 5lm, 5lx, 5læ, 5al, 5ba, 5kd, 5lg, 5lv, 5q, 5aa, 8ak, 8aq, 8bf, 8bs, 8cp, 8l, 9ac, 9ah, 9ao, 9bp, 9dd, 8br, 8cs, 8ek, 8t, 8y, 9dg, 8g, 8p, 8r, 8s, 9au, 9bd, 9bh, 9bo, 8am, 8am, 8an, 8an, 8ap, 8ch, 8di, 8dp, 8ef, 8eø, 8eø, 8fa, 8fa, 8v, 9at, 8ax, 8aæ, 8bd, 8bt, 8by, 8dm, 8f, 8ae, 8ar, 8co, 8eg, 8at, 8at, 8cd, 8cf, 8cx, 8dt, 8bh, 8ck, 8df, 8dg, 8cl, 8cy, 8cz, 8dd, 8do, 8ab, 8au, 8bl, 8bu, 8dv, 8ah, 8ah, 8ba, 8ci, 8bn, 8cb, 8cv, 8ø, 8ø, 8dn, 8af, 8af, 8ag, 8as, 8cn, 8da, 8dk, 8dl, 8fc, 8fc, 8u, 8u, 9am, 9cy, 9k, 9k, 9æ, 9o, 9o, 9v, 9cz, 9cz, 9bb, 9bi, 9bl, 9bx, 9by, 9ce, 9cn, 9u, 9z, 9da, 9da, 8ei, 8h, 9bq, 9co, 9l, 9l, 9ai, 9al, 9bc, 9bg, 9bæ, 9cb, 9cp, 9n, 9n, 8æ, 9ay, 9cc, 9cg, 9p, 9p, 9r, 9y, 9de, 9q, 9q, 9aa, 8dr, 8es, 8es, 8aa, 8aa, 9bz, 9ch, 8bv, 8du, 8en, 9aq, 9cm, 9cx, 9db, 8eo, 8i, 8i, 9ae, 9ak, 9as, 9ca, 9d, 9ø, 8cm, 8dh, 8dq, 8ed, 8et, 8et, 8ev, 8ev, 8fe, 8fe, 9av, 9aø, 9cæ, 8aø, 8bq, 8cu, 8de, 8dz, 8ea, 8ey, 8ey, 8be, 8bo, 8bo, 8bz, 8cq, 8dø, 8ff, 8ff, 8m, 8q, 9af, 9cd, 8eb, 8ex, 8ex, 9ap, 9cl, 8bm, 8ca, 8ct, 8dc, 8ds, 8dæ, 8ep, 8eu, 8eu, 8o, 8o, 9ab, 9ba, 9be, 9bs, 8db, 8eæ, 8eæ, 8z, 9ad, 9ar, 9aæ, 9bm, 9cf, 9ct, 9dh, 9bf, 9br, 9cq, 9cq, 9dc, 9t, 5km, 5æ, 8ad, 8ce, 8dx, 8eq, 8eq, 8fb, 8fb, 8k, 8k, 8n, 8n, 9az, 9bv, 9bø, 9x, Strøby By, Strøby samt alle parceller som efter den 19. februar 2019 udstykkes fra ovennævnte ejendomme.

§2.2 Zoneforhold

Lokalplanområdet overføres fra sommerhusområde til byzone. Matr. nr. 9h Strøby By, Strøby, Lendrumvej 8, bliver omfattet af lokalplanen og overgår fra landzone til byzone.

§2.3 Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde A, B og C, som vist på Kortbilag 2

3. Arealanvendelse

§3.1 Området

Området må kun anvendes til helårsboliger – åben/lav boligbebyggelse med tilhørende veje, stier, friarealer. Der kan kun opføres en bolig pr. ejendom.

Note til Området

Der kan som hovedregel altid etableres tekniske anlæg til lokalplanområdets egen forsyning, og mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til hovedanvendelsen.

§3.2 Delområde A

Delområde A udlægges til åbne strandparceller med offentlig adgang langs kystlinjen og helårsboliger.

Note til Delområde A

Note til Delområde A.

Reglerne for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen gælder for alle, der ejer arealer langs kysten. Her er tale om en forbudszone. Klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen er reguleret i naturbeskyttelsesloven.

§3.3 Delområde B og C

Delområde B og C udlægges til helårsbeboelse i form af åben/lav bebyggelse.

Note til Delområde B og C

Note til Delområde B og C

Åben/lav boligbebyggelse er et fritliggende hus med omkringliggende have.

§3.4 Liberalt erhverv

I forbindelse med boligen kan der drives liberalt erhverv, som sædvanligvis udøves i forbindelse med en bolig, såfremt det er foreneligt med lokalplanens formål og under forudsætning af:

- At virksomheden drives af den, der beboer den pågældende ejendom og uden ansatte
- At ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, ligesom områdets grønne karakter ikke må brydes
- At virksomheden ikke medfører væsentlig ulempe for de omboende, herunder en øget trafikmængde
- At virksomhedens parkeringsbehov kan holdes på egen grund
- At der ikke placeres større trailere, maskiner, materialer på eller ved ejendommen som relaterer sig til virksomheden.

Note til Liberalt erhverv

Note til Liberalt erhverv

Erhverv som sædvanligvis udøves i forbindelse med en bolig er f.eks. frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og cykelværksted.

4. Udstykning

§4.1 Udstykning

§ 4.1.1 Indenfor Delområde A kan der ikke foretages yderligere udstykning.

§ 4.1.2 Indenfor Delområderne B og C må der ikke udstykkes grunde der er mindre end 800 m².

5. Bebyggelsens omfang og placering

§5.1 Delområde A

§ 5.1.1 Bebyggelsesprocenter for den enkelte grund må ikke overstige 20. (Udenfor strandbeskyttelseslinje)

§ 5.1.2 Bebyggelse kan opføres i maksimalt 1 etage.

§ 5.1.3 Bygningshøjden fastsættes til maksimalt 5,5 meter målt fra et niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden.

§ 5.1.4 Der pålægges en byggelinje på 3,5 meter fra Kystvejen.

§5.2 Delområde B

§ 5.2.1 Bebyggelsesprocenter for den enkelte parcel må ikke overstige 30. Der kan maks. opføres en bolig på 350 m².

§ 5.2.2 Bebyggelsen må opføres i op til 2 etager med en maks. bygningshøjde på 5,5 / 8,5 meter over naturligt terræn (skråning med afgravning af og påfyldning på terræn ud til Kystvejen). Bygningshøjden måles fra et niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden, jf. bilag 6.

§ 5.2.3 Bebyggelse der opføres i 1 etage må gives en højde på op til 5,5 meter over naturligt terræn. Bebyggelse der opføres i 1 ½ etage må gives en højde på 8,5 meter, jf. bilag 6.

§ 5.2.4 Boligbebyggelsen skal holde en afstand på 3,5 meter til naboskel.

§ 5.2.5 Udhuse må maksimalt være 2,5 meter høje og må ikke placeres tættere end 0,75 meter til skel mod nabobebyggelse.

§5.3 Delområde C

§ 5.3.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 30. Der kan maks. opføres en bolig på 350 m².

§ 5.3.2 Bebyggelsen må opføres i op til 1 ½ etage med maksimal bygningshøjde på 8,5 meter målt fra et niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden, jf. bilag 6. Bebyggelse der opføres i 1 etage må gives en højde på op til 5,5 meter over naturligt terræn, jf. bilag 6.

§ 5.3.3 Boligbebyggelsen skal holde en afstand på 3,5 meter til naboskel.

§ 5.3.4 Udhuse må maksimalt være 2,5 meter høje og må ikke placeres tættere end 0,75 meter til skel mod nabobebyggelse.

§5.4 Hele området

§ 5.4.1. Der må ikke etableres kældere.

6. Bebyggelsens udseende

§6.1 Facader

§ 6.1.1 Facader skal udføres, så de fremstår i enten træ, tegl (blankt murværk, pudset, vandskuret eller filset), eternit eller glas med et glanstal mindre end 15. Overflader kan males med en glasgrad mellem 0 og 5.

§ 6.1.2 Mindre bygningsdele (maksimalt 10 % af den samlede bygningsfacade) kan udføres i et andet materiale med en glansgrad under 15.

§ 6.1.3 Der må ikke bruges selvlysende eller flourocerende farver eller materialer.

§ 6.1.4 Tagrender og nedløbsrør skal udføres i patineret zink, stål eller aluminium.

§ 6.1.5 Ved tilbygninger til eksisterende bebyggelse skal tilbygninger udføres i materialer og former svarende til det eksisterende, så det endelige byggeri fortsat fremstår som en helhed.

§6.2 Tage

§ 6.2.1 I Delområde A skal tage skal udføres som symmetriske saddeltage uden afvalmning, jf. bilag 6. Udhuse, garager mv. kan dog opføres med fladt tag.

§ 6.2.2 I delområde B og C skal udføres som symmetriske sadeltage uden afvalmning eller som tage med énsidig hældning. Jf. bilag 6. Udhuse, garager mv. kan dog opføres med fladt tag.

§ 6.2.3 Saddeltage med udnyttet tagetage må gives en hældning mellem 10 og 25 grader. Tage med énsidig taghældning må gives en taghældning på mellem 5 og 15 grader. Tage med udnyttet tagetage må gives en taghældning på mellem 30 og 45 grader, jf. bilag 6.

§ 6.2.4 Saddeltage på bygninger med udnyttet tagetage må forsynes med trempel på op til 1 meter.

§ 6.2.5 Tage må dækkes med tagpap, sedum, spån, tegl, betontegl, skifer, metalplader eller eternit.

§ 6.2.6 Tagmaterialer må ikke være lysreflekterende dette gælder også ovenlysvinduer, solceller og solfangere. Glanstal under 15.

§ 6.2.7 Flade tage på udhusbygninger må desuden beklædes med tagplader af plastik.

§ 6.2.8 Ved tilbygninger til eksisterende bebyggelse skal tilbygninger udføres i materialer og former svarende til det eksisterende, så det endelige byggeri fortsat fremstår som en helhed.

§6.3 Farver

§ 6.3.1 Alle bygningsdele, bortset fra tage, skal fremstå i afdæmpede jordfarver, jf. bilag 7. med den klassiske pigmentfarveskala fra Center for Bygningsbevaring.

§ 6.3.2 Vinduer og døre skal fremstå hvide, i mørke farver eller i naturtræ.

§ 6.3.3 Taghætter skal have samme farve som taget.

§ 6.3.4 Der må ikke anvendes flurocerende eller selvlysende farver.

§6.4 Solceller og solfangere

§ 6.4.1 Solcelle/solfangeranlæg må ikke udgøre mere end 75 % af den tagflade, de ligger på.

§ 6.4.2 Solceller/solfangeranlæg skal opsættes i en samlet geometrisk form som rektangel eller et kvadrat.

§ 6.4.3 Solceller/solfangere skal placeres med samme hældning som tagfladen og skal ved nybyggeri integreres i klimaskærmen.

§ 6.4.4 Solcelle/solfangeranlæggets overflade må ikke overstige en lysrefleksionsværdi på 7 %.

§ 6.4.5 Solceller og andre miljøtekniske anlæg skal integreres i arkitekturen.

§6.5 Antenner og paraboler

§ 6.5.1 Individuelle antenner og paraboler må ikke være synlige fra nabobebyggelser, offentlige veje og stier.

§6.6 Skiltning

§ 6.6.1 Skiltning og reklamering udover almindeligt navne- og nummerskiltning og lignende er kun tilladt i forbindelse med de erhverv, der i henhold til byggelovgivningen kan drives fra egen bolig.

§ 6.6.2 Såfremt der drives liberalt erhverv fra boligen, kan der opsættes oplysnings- og orienteringsskilte på postkasser. Dette må maks. fylde 0,15 m².

§ 6.6.3 Der må ikke sættes skilte op, der lyser, og der må ikke sættes skilte op, der bliver belyst, blinker eller bevæger sig

7. Ubebyggede arealer

§7.1 Belysning

§ 7.1.1 Vejbelysning skal udformes som lav belysning i en højde på op til 3,5 m f.eks. som parklamper med et nedadrettet lys.

§7.2 Hegn

§ 7.2.1 I delområde A kan på ubebyggede grunde opsættes hegn med en højde på max. 1 meter. I områder med beboelse kan der ud mod vej opsættes hegn med en højde på max 1,8 meter. Alle hegn skal udadtil fremstå som grønne hegn med beplantning.

§ 7.2.2 I delområde A, B og C skal hegn i naboskel, mod vej og sti udføres som levende hegn. Plantehegnet må suppleres med vildt- eller trådhegn med en største højde på 120 cm. Trådhegn skal placeres i midten eller på indersiden. Det levende hegn skal fuldt udvokset være minimum af samme højde som trådhegnet.

§ 7.2.3 Der kan i umiddelbar nærhed af beboelsesbygning opsættes hegn. Hegning omkring opsamlingsøer / affaldsstationer for containere til affald på de private fællesveje er tilladt.

§7.3 Dige

§ 7.3.1 Diget som vist på kortbilag 3 må ikke sløjfes, gennembrydes eller ændres uden Stevns

Note til Dige

Note:

Afgørelse om hvorvidt, der kan meddeles dispensation fra lokalplanens § 7.5.1. og § 7.5.2 skal foretages på baggrund af en vurdering af digets kulturhistoriske, biologiske og landskabelige værdi.

§7.4 Oplag

§ 7.4.1 I hele lokalplanområdet må der ikke udendørs placeres:

- Både større end 6 meter
- Uindregistrerede køretøjer som biler, motorcykler, lastbiler, busser, større trailere, campingvogne, pølsevogne eller lignende
- Køretøjer over 3.500 kg.

§ 7.4.2 Delområde A

- Strandparceller skal holdes ryddelige og må ikke anvendes til lager, for eksempel af byggematerialer, genbrug eller uindregistrerede campingvogne og biler.
- Motor- og sejlbåde må opbevares på strandparcellerne, men må ikke begrænse offentlighedens færdsel på stranden.
- I sommerhalvåret må der på strandparcellerne ikke opbevares køl- og motorbåde, der rager højere op end 180 cm?
- Udstyr til lovlige badebroer må kun opbevares på strandparcellerne uden for badesæsonen.
- Lovlige badebroer må ikke opstilles, så de begrænser offentlighedens færdsel på stranden.

8. Veje, stier og parkering

§8.1 Veje

§ 8.1.1 Vejadgang til området foregår fra Kystvejen og de private fællesvej som vist på kortbilag 3-4.

§ 8.1.2 Boligvejenes profil med grønne rabatter på begge sider af vejen skal bevares. Det eksisterende vejudlæg på omkring 10 meter gældende for Brinkholmvej, Brinken og Skrænten skal bibeholdes med en kørebanebredde på 4 meter. Boligvejen anlægges med fast belægning. Ved overkørsel fra vej til grund kan anvendes anden belægning.

§ 8.1.3 Der må kun etableres én overkørsel for biler til hver parcel med en max. bredde på 5 meter.

Note til Veje

Note: Stevns Kommune er vejmyndighed for alle veje. Nye overkørsler og placering af udstyr, beplantning mv. indenfor vejudlægget skal godkendes af Stevns Kommune.

§8.2 Parkering

§ 8.2.1 Der skal udlægges 2 parkeringspladser pr. bolig på den enkelte ejendom. P-pladserne skal anlægges efter behov.

9. Tekniske anlæg

§9.1 Tekniske anlæg

§ 9.1.1 Der kan etableres tekniske anlæg til områdets forsyning.

§ 9.1.2 Affaldsstativer skal placeres eller afskærmes så de ikke er synlige fra vej.

§ 9.1.3 Alle ledninger, herunder ledninger til orienterende vejbelysning og fremføring af telefon, IT eller anden kommunikation, skal fremføres som jordkabler.

§ 9.1.4 Der må ikke opstilles vindmøller.

10. Terrænregulering

§10.1 Terrænregulering

§ 10.1.1 I delområde A må der ikke foretages terrænregulering.

§ 10.1.2 I delområde B og C må der ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til naturligt terræn.

11. Grundejerforening

§11.1 Opgaver

§ 11.1.1 Eksisterende grundejerforeninger skal opretholdes som selvstændige foreninger eller sammenlægges til én grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor lokalplanområdet.

§ 11.1.2 Grundejerforeningen skal efter krav fra Kommunalbestyrelsen optage medlemmer fra tilgrænsende områder, eller sammenslutte sig med en eller flere grundejerforeninger for tilgrænsende områder.

Oprettelse

§ 11.1.3 Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer, fællesanlæg og veje inden for lokalplanområdet. Herunder eventuelle LAR-løsninger (Lokal afledning af regnvand)

§ 11.1.4 Grundejerforeningen har ret til, ved opkrævning hos medlemmerne, at fremskaffe midler til at gennemføre foreningens opgaver.

§ 11.1.5 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

12. Lokalplan

§12.1 Ophævelse af lokalplan

12.1.1 Med offentliggørelse af den vedtagne lokalplan ophæves lokalplan 5-03 for den del der ligger indenfor området.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

§13.1 Ophævelse af servitutter

§ 13.1.1 Servitutter der ikke er i overensstemmelse med lokalplanen ophæves.

15. Retsvirkninger

Lokalplanforslaget (midlertidige retsvirkninger)

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den endeligt godkendte lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan kommunen tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

§14.1 Endelig godkendelse og bekendtgørelse

Når lokalplanen er endeligt godkendt og offentligt bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.

§14.2 Eksisterende lovlige forhold

Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

§14.3 Handlepligt

Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg mv., som er indeholdt i planen, skal etableres.

§14.4 Dispensationer

Kommunen kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper. Kommunen har pligt til at dispensere fra bestemmelser om tilslutning til kollektiv varmemforsyning, når en bygning opføres som lavenergibyggeri.

§14.5 Naboorientering

Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.

§14.6 Ny lokalplan

Nyt byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

§14.7 Ekspropriation

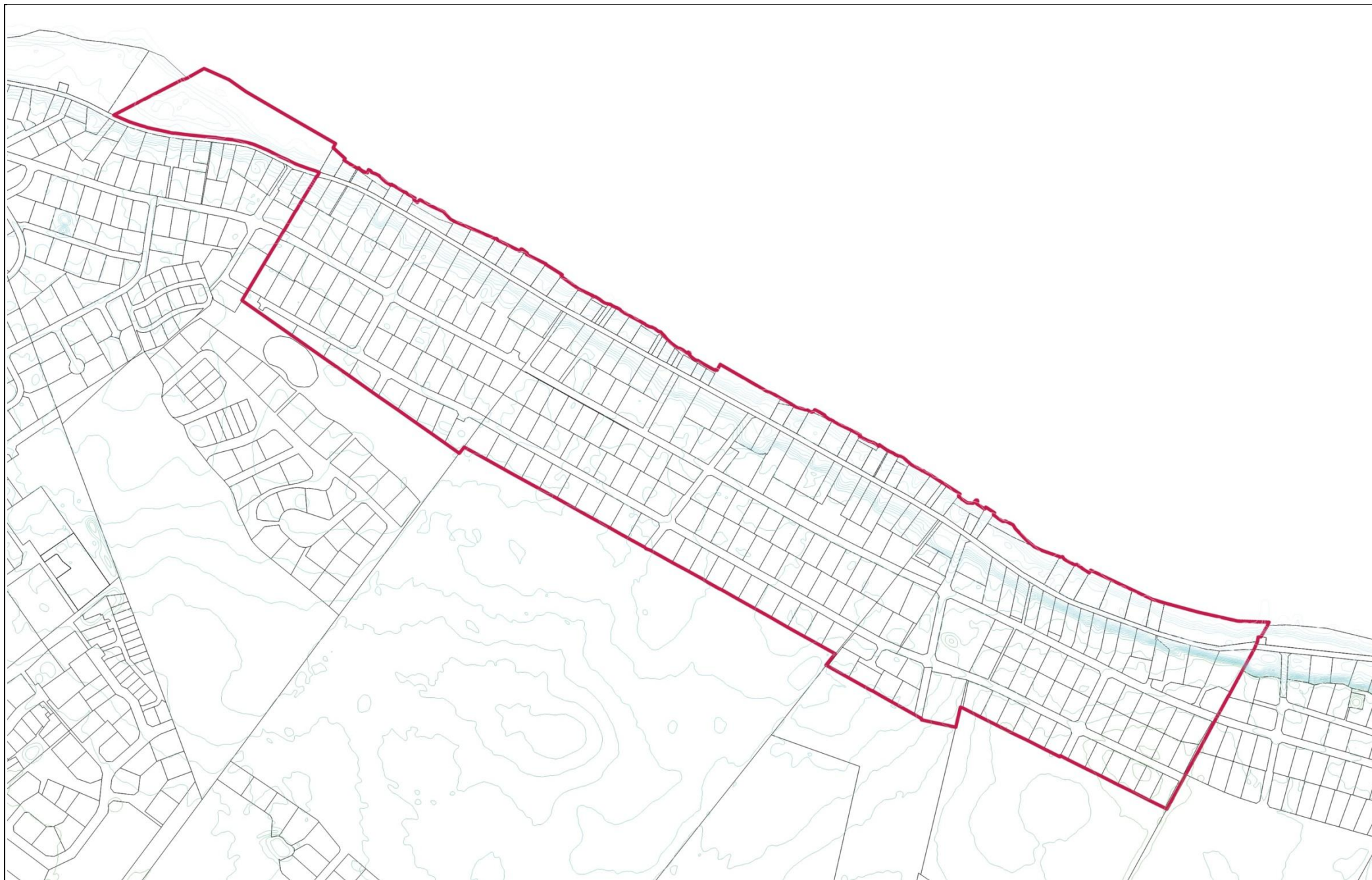
Når det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen, kan kommunen ekspropriere.

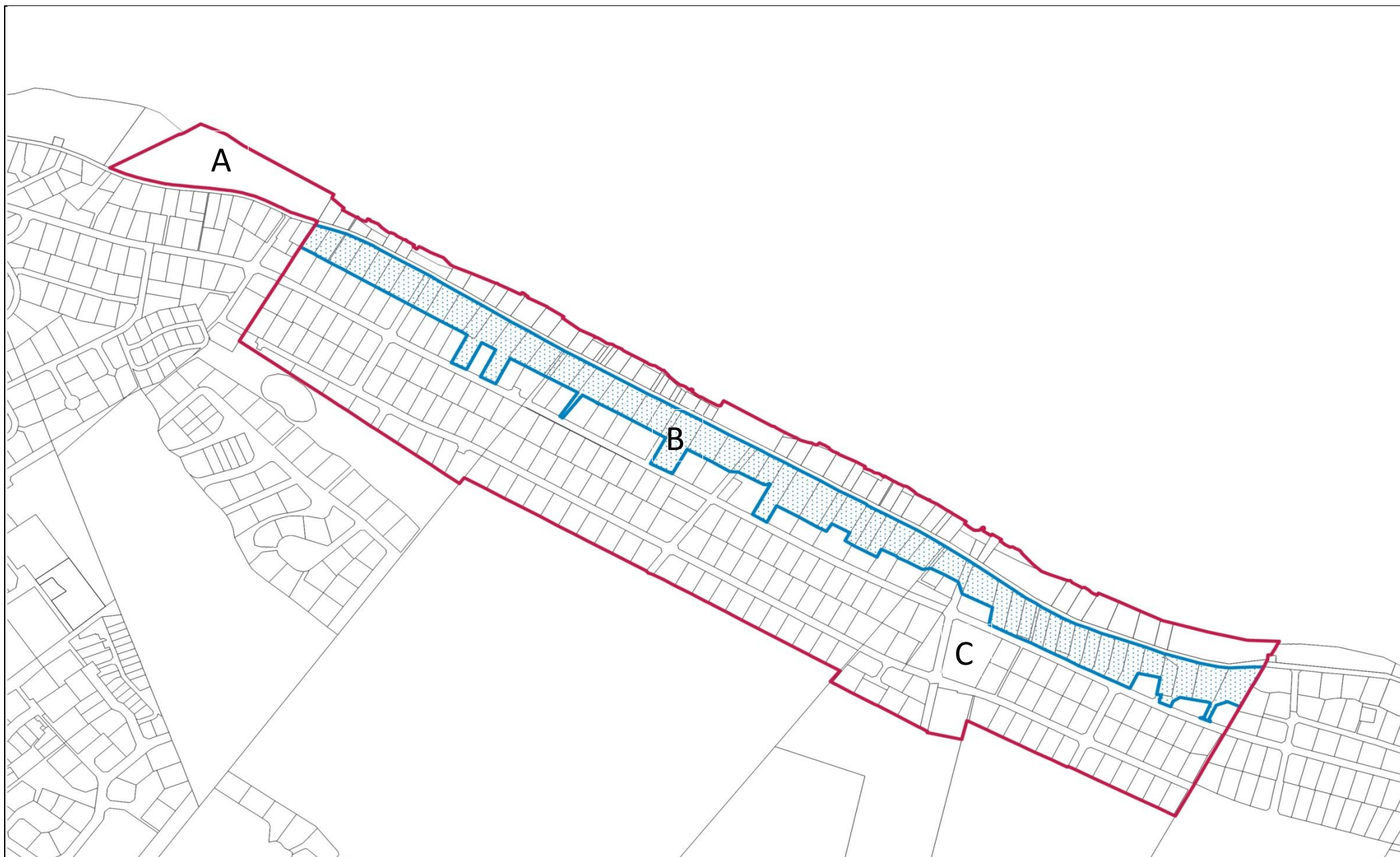
§14.8 Overtagelsespligt

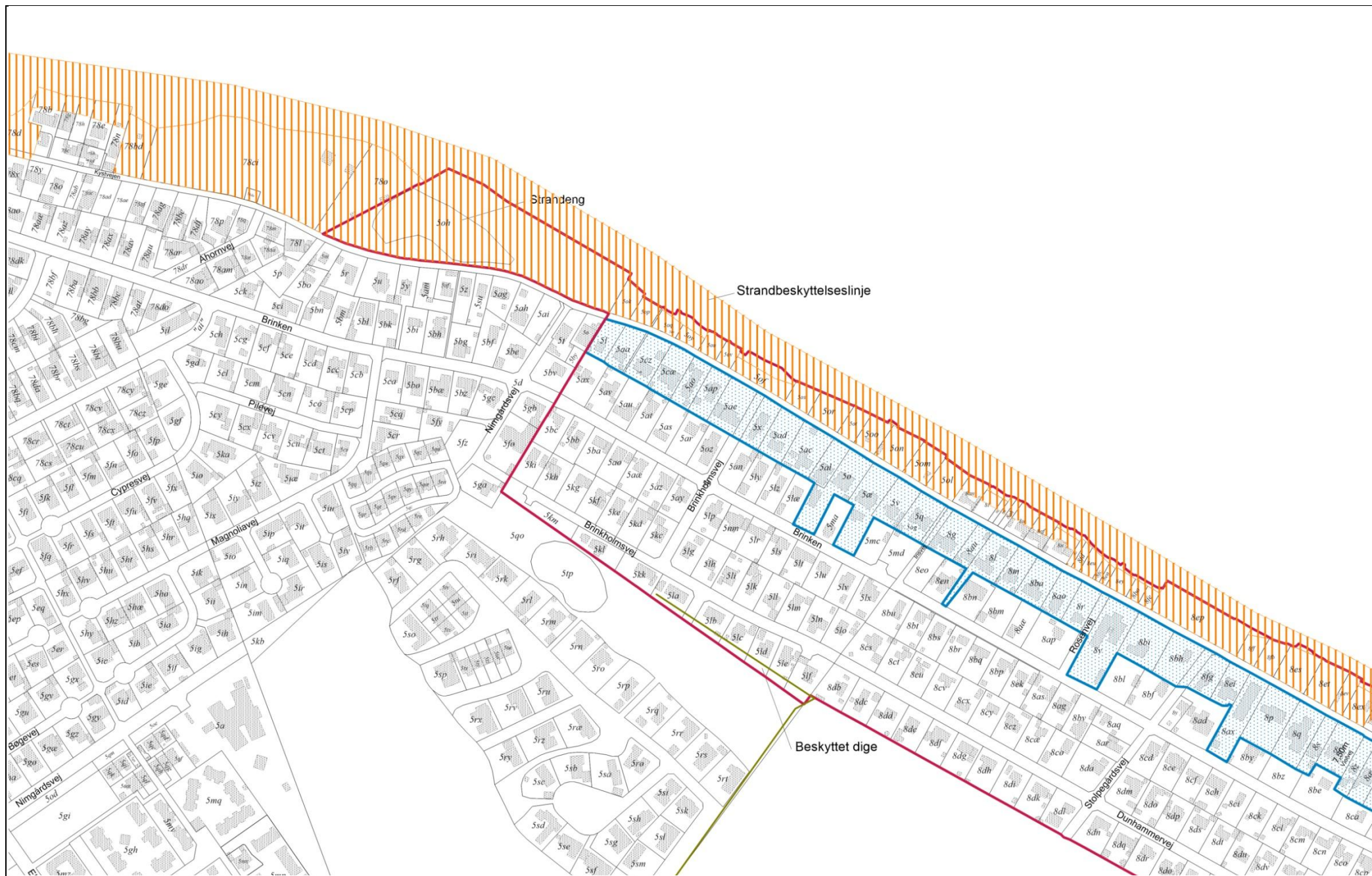
Hvis en ejendom, der er udlagt til offentlige formål eller omfattet af bestemmelser om bevaring af bebyggelse, indebærer, at ejeren ikke kan bruge ejendommen på en økonomisk rimelig måde, kan ejeren under visse omstændigheder kræve, at kommunen overtager den.

Kort og bilag

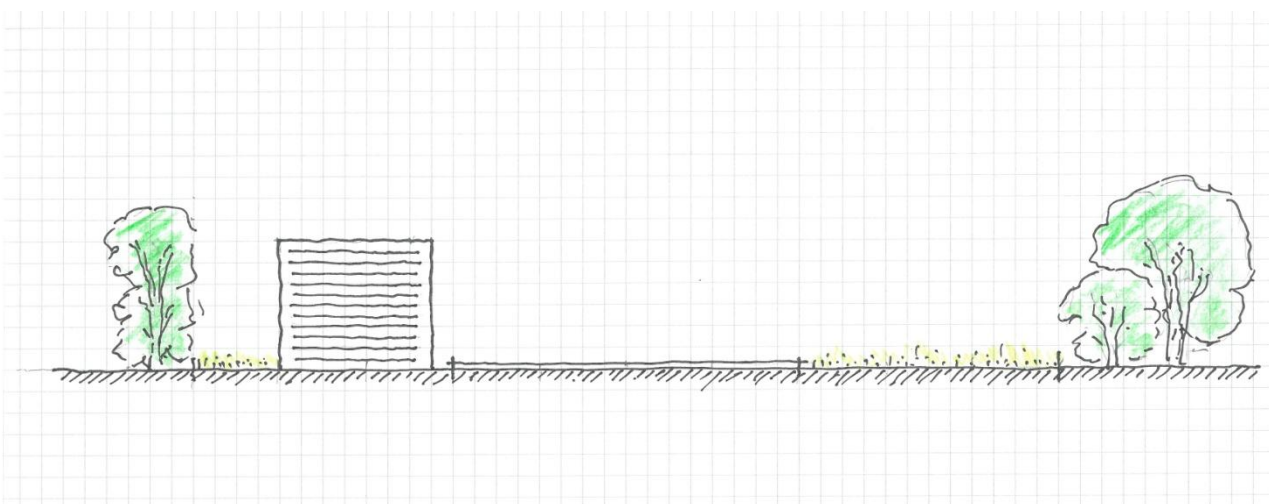
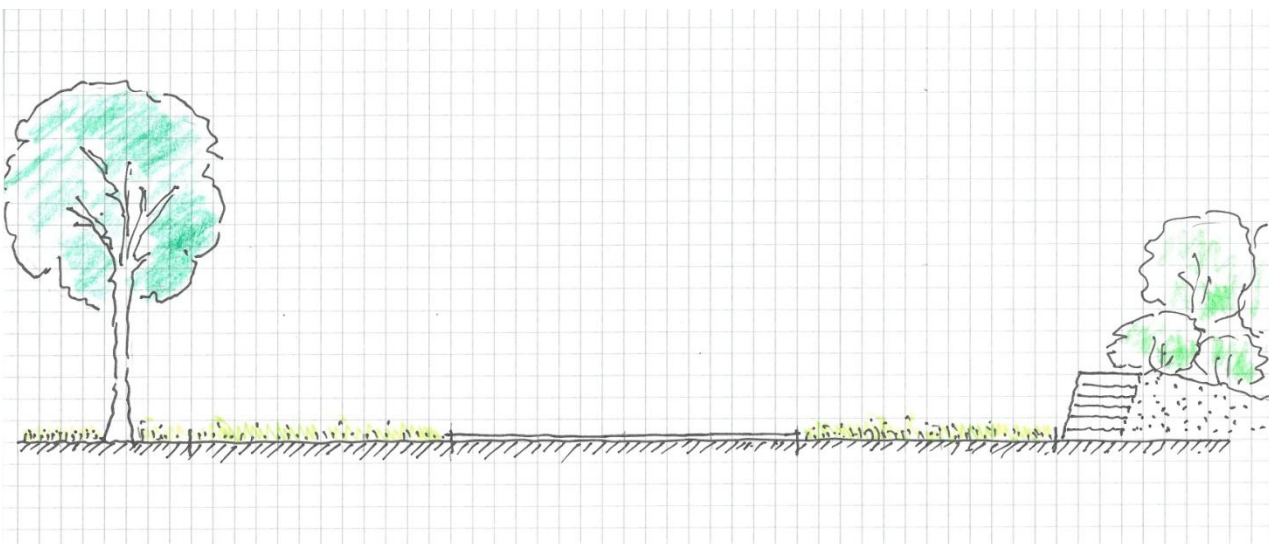
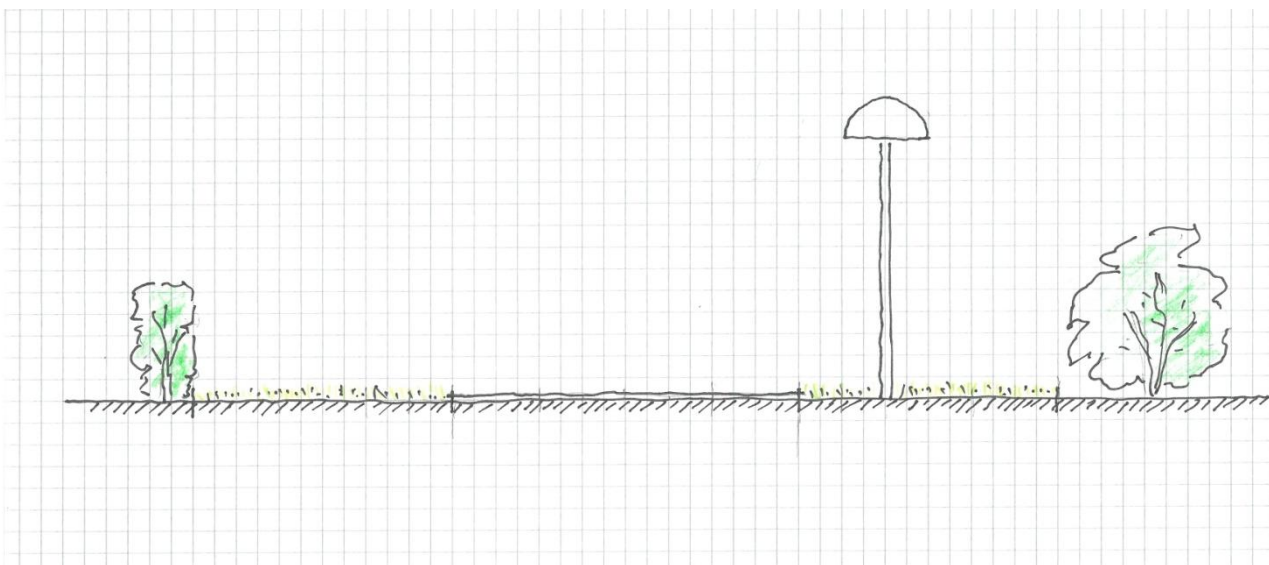
Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponering af området.

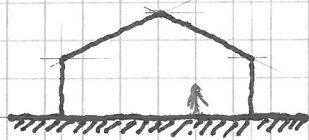
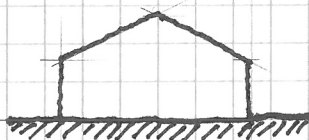
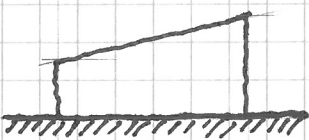
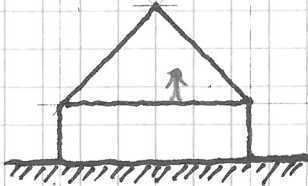
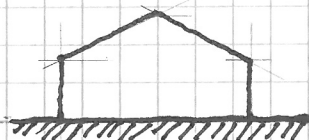
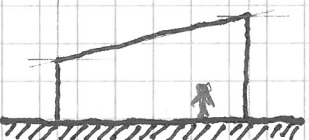
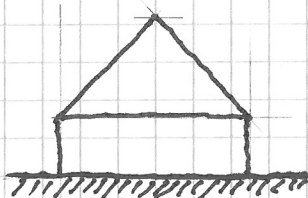
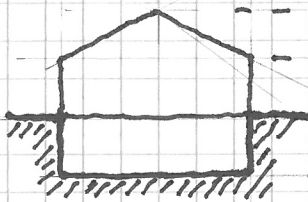
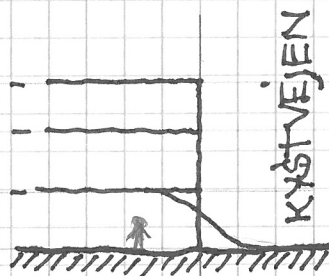










	1 ETAGE		1 1/2 ETAGE	2 ETAGER	
	SYM. SÆDDELTAG UDNYT. TAGETAGE HÆLDNING 10-25°	ENSIDIG HÆLDNING UDNYT. TAGETAGE HÆLDNING 5-15°	SYM. SÆDDELTAG UDNYT. TAGETAGE HÆLDNING 30-45°	SYM. SÆDDELTAG UDNYT. TAGETAGE HÆLDNING 10-25°	GÆLDER BYGGERI LANGS KYSTVEJEN
DELOMRÅDE A					
DELOMRÅDE C					
DELOMRÅDE B					

ANTAL ETAGER, TAG FORM OG -HÆLDNING I DELOMR. A, B OG C (SNIT CA. 1:400) BILAG 6

Tilbage har vi en "klassisk farveskala" bestående af 25 pigmenter, der stadig produceres og som også, med enkelte undtagelser, lever op til moderne krav om giftfrihed m.v.

DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter

		
<i>Ultramarinblå</i>	<i>Lys ultramarin</i>	<i>Lys berlinerblå</i>
		
<i>Brændt umbra</i>	<i>Lys brændt umbra</i>	<i>Berliner/Pariserblå</i>
		
<i>Dødenkopf</i>	<i>Lys dødenkopf</i>	<i>Oxydsort (varm)</i>
		
<i>Engelskrød</i>	<i>Lys engelskrød</i>	<i>Varm grå</i>
		
<i>Røddokker</i>	<i>Lys røddokker</i>	<i>Køntæg (kold)</i>
		
<i>Terra di Siena, rå</i>	<i>Lys rå siena</i>	<i>Kold grå</i>
		
<i>Gulddokker</i>	<i>Lys gulddokker</i>	<i>Kridt</i>
		
<i>Grøn jord</i>	<i>Lys grøn jord</i>	<i>Kromoxydgrøn</i>

*Anvendes til facadefarver i Kalk eller Kalk vand
 (* ultramarin og Berlinerblå) eller til indendørs limfarver.
 Endvidere som farver på træ i linolie, slamfarve eller
 Kaseinfarve.*