

# Lokalplan nr. 69 for sommerhusområde ved Spodsbjergvej

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

## § 1 Lokalplanens formål

### 1.1 Det er lokalplanens formål,

at overføre område 1 til sommerhusområde med op til 60 nye sommerhuse,

at fastlægge bestemmelser for ny bebyggelse, der sikrer en harmonisk helhed,

at fastlægge en vej- og stiplan for området,

at fastlægge placering og omfang af fælles friarealer for området, og

at sikre bevaring af landskabet med jorddiger, vådområde, vandhuller og levende hegn.

## § 2 Område og zonestatus

### 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikler:

Ejerlav: Spodsbjerg By, Longelse  
Matr. nr. 3a, 11a og 22.

Samt umatrikerede vejarealer.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 2. december 2005 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

### 2.2 Lokalplanområdet er som vist på kortbilag 1 opdelt i tre delområder 1, 2 og 3.

### 2.3 Området er beliggende i landzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres område 1 til sommerhusområde. Område 2 og 3 forbliver i landzone.

## § 3 Lokalplanområdets anvendelse

### 3.1 Område 1 må kun anvendes til sommerhusformål.

### 3.2 Område 2 må kun anvendes som fælles opholds- og naturområde for lokalplanområdet.

3.3 *Område 3* må kun anvendes til vej- og stianlæg.

#### **§ 4 Udstykning**

4.1 Udstykning må kun foretages efter en samlet plan, der er i overensstemmelse med principperne i udstykningsplanen på kortbilag 3.

Der må ikke udstykkes mere end 60 sommerhusgrunde, og de må ikke udstykkes med et mindre grundareal end 800 m<sup>2</sup>.

#### **§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold**

5.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Spodsbjergvej af de på kortbilag 2 viste planlagte veje.

Der må etableres to udkørsler til Spodsbjergvej, som vist på kortbilag 2.

I forbindelse med udkørslerne må der etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger på Spodsbjergvej

5.2 Der udlægges arealer til planlagte veje i en bredde af 7 m, som vist på kortbilag 2.

Vejen anlægges med 5,00 m kørebane og 1,00 m rabat i hver side. Kørebanelen må kun anlægges med grusbelægning, og rabatterne må kun anlægges med græs.

Der må kun etableres 1 udkørsel fra hver ejendom til de planlagte veje.

5.3 Der udlægges arealer i en bredde af 3 m til de på kortbilag 2 viste offentlige gangsti.

Der udlægges endvidere arealer til offentlige naturstier med en principiel placering som vist på kortbilag 2.

Stierne må kun anlægges som trampestier.

5.4 Der skal udlægges arealer til 2 parkeringspladser på hver ejendom.

5.5 Inden for lokalplanområdet må der ikke ske parkering af lastbiler og større varevogne (totalvægt over 3.500 kg). Bestemmelsen gælder for hele området, dvs. også for kommuneveje og private fællesveje.

5.6 Campingvogne må i sommerhalvåret fra 1. april til 30. september parkeres kortvarigt på egen grund og kun i en afstand af min. 2,5 m fra naboskel. I vinterhalvåret fra 1. oktober til 31. marts må der ikke parkeres campingvogne.

Campingvogne må ikke parkeres på vej- og fællesarealer.

5.7 Ved projektering af adgangs- og fællesarealer skal der tages hensyn til Dansk Ingeniørforenings anvisning for planlægning af udendørs områder med henblik på handi-cappedes færden, DS/R 450.

## § 6 Bebyggelsens placering og omfang

6.1 Der må kun opføres bebyggelse inden for område 1. Der må ikke opføres mere end 60 sommerhuse, og bebyggelsen må kun opføres som åben-lav bebyggelse.

6.2 Bygninger må kun opføres med hovedretning parallelt med eller vinkelret på skel mod vej.

Sommerhuse må ikke placeres nærmere skel mod nabo, sti og vej end 5,00 m.

Garager, carporte og udhuse må ikke placeres nærmere skel mod nabo og sti end 2,50 m og ikke nærmere skel mod vej end 5,00 m.

6.3 Bebyggelsesprocenten må for den enkelte ejendom ikke overstige 12.

Det bebyggede areal må ikke overstige 150 m<sup>2</sup>.

Garager, carporte og udhuse må ikke opføres med et større bebygget areal end 35 m<sup>2</sup>.

6.4 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage.

Bygningshøjden må ikke overstige 5 m.

Facadehøjden må ikke være mindre end 2,20 m, og den må ikke overstige 3,00 m.

Højderne måles fra terræn eller fra et af bygningsmyndigheden fastlagt niveauplan for den enkelte ejendom.

6.5 Tage må kun udføres med taghældning mellem 10° og 30°.

Tage må udføres som symmetriske saddeltage, som tage med forskudte og evt. asymmetriske tagflader eller som tage med ensidig hældning.

## § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 På den enkelte ejendom må bebyggelsen kun udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning.

Ved renovering og udskiftning af udvendige bygningsdele på eksisterende bygninger må kun anvendes materialer og konstruktioner, der er i harmoni med bygningsens karakter.

7.2 Udvendige bygnings sider må kun udføres med træbeklædning, og udvendige døre og vinduer må kun udføres af træ.

Udvendige bygnings sider og bygningsdele må kun måles i

traditionelle træværksfarver, herunder sort, dodenkop, rød okker, svensk rød, lys okker, grå, perlegrå, hvid, gråhvid, grøn umbra, kromoxidgrøn, grøn jord, vogngrøn og brændt umbra.

Hvid og gråhvid må kun anvendes til døre, vinduer, sternkant og andre bygningsdetaljer.

7.3 Tage må kun beklædes med uglaseret rød vingetegl eller sorte og grå ureflektende tagmaterialer som engoberede teglsten, bølgeeternit og tagpap.

7.4 Reklamering med reklame- og firmaskilte samt reklame- og firmaflag må ikke finde sted.

## **§ 8 Ubebyggede arealer**

8.1 Lokalplanområdets landskab skal bevares med de eksisterende terrænforhold.

Der må kun foretages de terrænreguleringer, der er nødvendige i forbindelse med anlæg af veje og stier og i forbindelse med opførelse af bebyggelse, og kun med kommunens tilladelse.

8.2 De på kortbilag 2 viste jorddiger skal bevares, men der kan gives tilladelse til at etablere det på kortbilag 2 viste genembrud i det ene dige i forbindelse med anlæg af den planlagte vej.

8.3 De på kortbilag 2 viste fælles friarealer i område 1 og 2 må ikke udstykkes til bebyggelse eller andet, men udlægges som fælles opholds- og naturområder for lokalplanområdet.

Friarealerne langs jorddigerne må kun tilsås eller tilplantes med græs og andre lavt voksende planter.

Friarealet i område 2 må ikke tilplantes med tæt bevoksning af træer eller høje buske, men der må plantes enkelt træer og enkelt buske.

Pleje af friarealerne må kun foretages efter en af kommunen godkendt plejeplan.

8.4 Det på kortbilag 2 viste vådområde i område 1 udlægges som fælles naturområde for lokalplanområdet. Områdets naturtilstand som randområde til mosen syd for lokalplanområdet skal fastholdes, og det må ikke tilplantes med træer og buske.

8.5 De på kortbilag 2 viste vandhuller skal bevares og må ikke fyldes op. Oprensning og udvidelse af vandhullerne må kun foretages med kommunens tilladelse.

8.6 De på kortbilag 2 viste levende hegn og træer skal bevares

og må ikke fældes eller skæres ned uden kommunens tilladelse. Bestemmelsen er ikke til hinder for almindelig pleje og beskæring.

8.7 Hegn i skel omkring og på de enkelte sommerhusgrunde må kun etableres som levende hegn, og de skal holdes i en højde på maks. 1,20 m.

Levende hegn mod vej og sti må ikke plantes nærmere skel end 0,40 m og skal holdes klippet, således at beplantning over skellinie fjernes.

I forbindelse med sommerhusenes terrasser må der etableres faste hegn med en højde på maks. 1,80 m.

8.8 Beplantning må kun udføres med egnytypiske arter.

Til levende hegn i skel og på jorddiger m. v. anbefales tjørn, nav, hassel, wild æble og syren,

Til hegn på de enkelte sommerhusgrunde anbefales endvidere spiræa og fjældribs.

Som enkelt træer anbefales ask, birk, eg, fuglekirsebær, poppel og rødel.

8.9 Udendørs oplagring må ikke finde sted. Der må ikke henstilles både, lastvogne, uindregistrerede biler og uindregistrerede campingvogne. Dog er det tilladt at have oplagt mindre både som kanoer, kajaker og små joller på maks. 14 fod.

## **§ 9 Tekniske anlæg**

9.1 Elledninger må kun etableres eller omlægges i form af jordkabler.

9.2 Der må ikke etableres udendørs belysning af veje, stier og fælles arealer, men det er tilladt at opsætte udendørs armaturer ved sommerhusenes indgangsdøre.

9.3 Der må etableres et fælles antenneanlæg, der er godkendt af kommunen med hensyn til højde, placering og ydre fremtræden, til forsyning af lokalplanområdet med radio- og tv-signaler m.m.

9.4 Der må med undtagelse af parabolantennener ikke opsættes udvendige antenner til radio og tv m.v. på de enkelte ejendomme.

9.5 Parabolantennener må ikke opsættes på tage og gavle eller således, at de efter kommunens skøn virker skæmmende i forhold til den bygning, som antennen evt. opsættes på.

Parabolantennener må så vidt muligt heller ikke opsættes således, at de er iøjnefaldende fra offentlige veje og stier

eller fra fælles friarealer.

## **§ 10 Landzonetilladelse**

- 10.1 I henhold til planlovens § 15, stk. 4 er der med lokalplanens endelige vedtagelse samtidig meddelt landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til anlæg af stier i områderne 2 og 3 i henhold til § 5.3.

## **§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse**

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret hastighedsdæmpende foranstaltninger på Spodsbjergvej ved den vestlige udkørsel fra lokalplanområdet, jf. § 5.1.

## **§ 12 Grundejerforening**

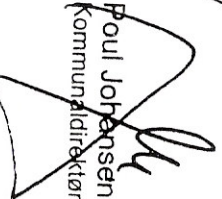
- 12.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.
- 12.2 Grundejerforeningen skal senest oprettes når kommunen kræver det, og vedtægterne skal godkendes af kommunen.
- 12.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 5.2 nævnte veje, de i § 5.3 nævnte naturstier, de i § 8.3 nævnte fælles friarealer samt øvrige fælles anlæg, som eventuelt etableres inden for grundejerforeningens område.

Grundejerforeningen skal herunder tilvejebringe en plejeplan for fællesarealerne, jf. § 8.3.

## **Vedtagelsespåtegning**

Således vedtaget af Rudekøbing Byråd den 10. maj 2006.

  
P.B.V.  
Johan Norden  
Borgmester

  
Poul Johansen  
Kommunaldirektør



**KORTBILAG 1: LOKALPLANOMRÅDE**






Lokalplanområde






Mål 1: 4.000

Rudkøbing Kommune / Teknisk forvaltning / 30.12.2005

## KORTBILAG 2: DISPOSITIONSPLAN

Mål 1 : 3.000

	Lokalanområde
	Område til bebyggelse
	Planlagt vej, jf. § 5.2
	Offentlig gangsti, jf. § 5.3
	Offentlig natursti, jf. § 5.3

	Jorddige, jf. § 8.2
	Fælles friareal, jf. § 8.3
	Våd område, jf. § 8.4
	Vandhul, jf. § 8.5
	Levende hegn og træer der skal bevares, jf. § 8.7

Rudkøbing Kommune / Teknisk forvaltning / 30.12.2005



