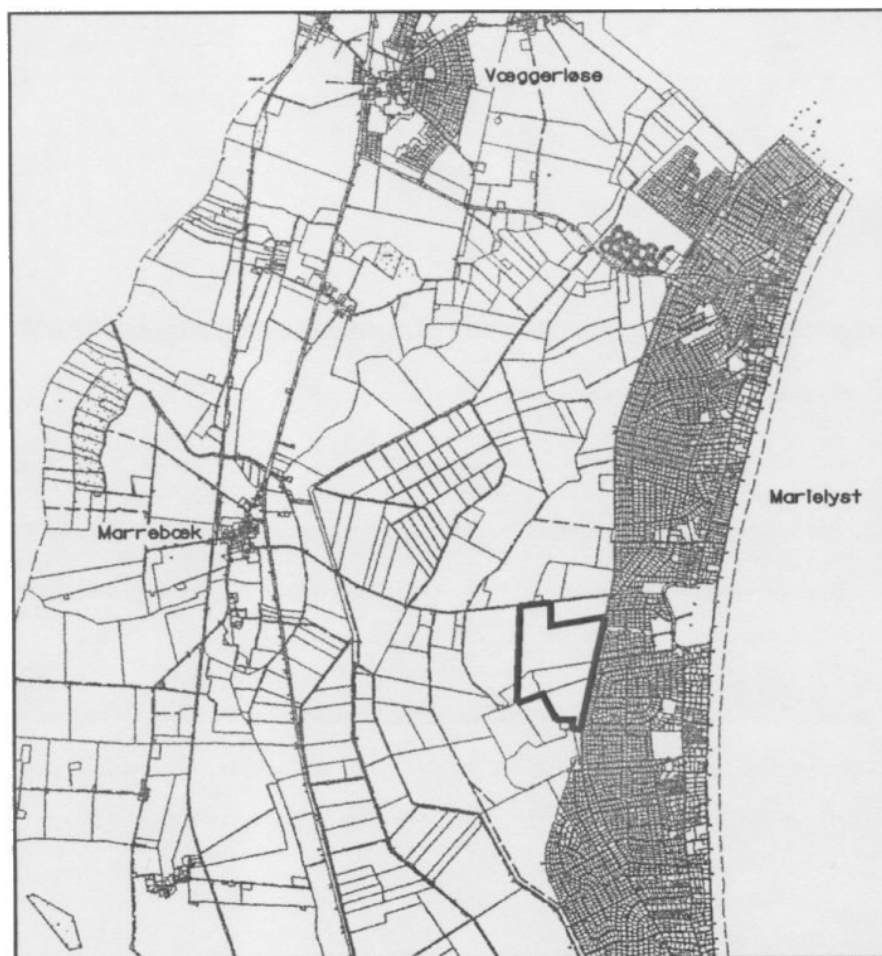


Lokalplan nr. 69 samt kommuneplantillæg nr. 3

**For sommerhusområde ved Godthåbs Alle og Bøtø Ringvej
på Marielyst**





Indledning.....	3
Lokalplanens indhold.....	3
Forholdet til den øvrige planlægning.....	4
Forholdet til landsplandirektivet.....	4
Forholdet til regionplanen.....	5
Forholdet til kystområdet.....	6
Forholdet til lov om miljøvurdering af planer og programmer.....	6
Angående spildevand.....	6
Retsvirkninger.....	6
Kommuneplantillæg nr. 3 (kommuneplan 2004-2016).....	7
Lokalplanens bestemmelser.....	8
Kortbilag 1.....	12

Lokalplan nr. 69

Og Kommuneplantillæg nr. 3

Nyt sommerhusområde ved Godthåbs Allé / Bøtø Ringvej

Sommerhusområde Marielyst 5.

Jvf. landsplandirektiv for udvidelse af sommerhusområder i kystnærhedszonen.

1. Indledning

Denne lokalplan er udarbejdet af Sydfalster Kommune i samarbejde med Landinspektørfirmaet Bo Rasmussen & H.E. Kragh og Landinspektørfirmaet Jørgen Hansen.

Lokalplanen omhandler etablering af et sommerhusområde ved Marielyst. Arealet har indtil nu været anvendt til landbrugsformål. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres det af lokalplanen omfattede areal fra landzone til sommerhusområde.

Formålet med lokalplanen er dels at etablere et nyt sommerhusområde og dels af fastsætte nærmere bestemmelser for områdets udnyttelse og bebyggelse samt beplantning m.v.

Lokalplanområdet er afgrænset mod nord af Godthåbs Allé og af et areal udlagt til campingplads, mod øst af Bøtø Ringvej, mod syd af grænsen til et internationalt naturbeskyttelsesområde og mod vest af det åbne land med landbrugsarealer.

2. Lokalplanens indhold

Lokalplanens område udlægges til sommerhusbebyggelse.

Der foretages restriktioner om bebyggelsens udformning og farver og om andre forhold om bygningernes og grundenes anvendelse og indretning.

3. Forholdet til den øvrige planlægning

Kommuneplanen/rammedelen

I efterfølgende tillæg nr. 3 til kommuneplanen (kommuneplanen 2004-2016) er fastlagt rammerne for lokalplanlægning i det af lokalplan nr. 69 berørte område til sommerhusbebyggelse.

Ved godkendelse af kommuneplantillægget vil lokalplanen være i overensstemmelse med kommuneplanen.

Forholdet til landsplandirektivet for udvidelse af sommerhusområder i kystnærhedszonen

Der er i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse gennemført en biologisk undersøgelse af lokalplanens område ved biolog Kåre Fog. Denne rapport ligger til grund for lokalplanens redegørelse i h.t. landsplandirektivets § 2.1 og § 2.2.

Internationale naturbeskyttelsesområder

Landsplandirektivets § 2.1: I forbindelse med den konkrete lokalplanlægning for de områder, som kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, skal der indgå en vurdering af lokalplanforslagets virkning på internationale naturbeskyttelsesområder, herunder på områdernes naturtyper og levesteder, samt de arter området er udpeget for at bevare.

Området er tilgrænsende EF-fuglebeskyttelses-, Ramsar- og EF-habitatområde. Det således sydvest for det nye sommerhusområde beliggende internationale naturbeskyttelsesområde er i h.t. NATURA 2000 udlagt som fuglebeskyttelsesområdet F82, Bøtø Nor, som Ramsarområde R25, Farvandet mellem Lolland og Falster med Rødsand, Guldborgsund og Bøtø Nor, samt som habitatområde H152, Smålandsfarvandet nord for Lolland, Guldborg Sund, Bøtø Nor og Hyllekrog-Rødsand.

Da naturbeskyttelsesområdet er registreret som yngleplads for trækfugle, er der i lokalplanen udlagt arealer til afskærmende beplantning mod det internationale naturbeskyttelsesområde.

Det vurderes med baggrund i rapporten, at der ikke vil ske væsentlig påvirkning af det internationale beskyttelsesområde.

Habitatdirektivets artsbeskyttelse

Landsplandirektivets § 2.2: I forbindelse med lokalplanlægningen skal det undersøges, hvorvidt der forekommer arter omfattet af habitatdirektivets bilag IV inden for det pågældende område. Hvis sådanne arter findes i området, skal der foretages en konsekvensvurdering af om de bliver påvirket af arealanvendelsen.

Der forefindes ikke ynglende arter, omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Det vurderes dog, at der i perioder kan ske vandring til området af enkelte arter, hvorfor der indføres forbud mod byggemodning i perioden 15.4 til 15.6. Det vurderes herefter, at der ikke vil være betydende påvirkning af arterne.

Områder med jord- og stendiger beskyttet efter museumslovens § 29a

Landsplandirektivets § 2.5: *Det skal fremgå af lokalplanens bestemmelser, at der indenfor de nye sommerhusområder ikke må ske ændringer i tilstanden af de jorddiger, stendiger og lignende, der er omfattet af museumslovens § 29a.*

Der forefindes beskyttede jorddiger indenfor lokalplanens område. På steder, hvor disse forefindes på sommerhusgrunde, skal der tinglyses en bestemmelse om, at jorddigets tilstand ikke må ændres. Hvor jorddiger krydses af veje og stier, skal der, inden arbejdet udføres, søges om tilladelse hertil i henhold til museumsloven.

Vandindvindings- og drikkevandsinteresser i områderne

Landsplandirektivets § 2.7: *Ved lokalplanlægningen skal man være opmærksom på hensynet til vandindvindings- og drikkevandsinteresser.*

Vandforsyning af området kan ske fra Marielyst Vandværk indenfor den eksisterende indvindingstilladelse. Vandværket har i dag en indvindingstilladelse til 350.000 m³ og brugte i 2003 ca. 280.000 m³. Der er allerede udbygget siden 2003 for et forventet forbrug på 25.000 m³, og de nye sommerhusområder indenfor vandværkets forsyningsområde forventes at have et forbrug på ca. 20.000 m³. Da der er konstateret stigende saltindhold i vandværkets indvindinger, må der indenfor en overskuelig fremtid foretages en a'jourføring af kommunens vandforsyningsplan, hvori den fremtidige vandforsyning af hele det nordlige sommerhusområde sikres ved bl.a. at flytte indvindingsområderne til mere sikre områder. En revision af vandforsyningsplanen vil med fordel kunne opstartes efter 1/1 2007, idet en planrevision vil berøre arealer udenfor den nuværende Sydfalster Kommune.

Der startes op i 2006 med indledende forhandlinger med de involverede vandværker.

Indenfor lokalplanens område må der ikke anvendes materialer eller materiel, som kan udgøre en risiko i forhold til grundvandsbeskyttelsen.

Forholdet til regionplanen

Arealets anvendelse til sommerhusområde er i overensstemmelse med godkendt landsplandirektiv og dermed regionplanen.

Med baggrund i landsplandirektivets § 1.5 forudsættes det, at den arealmæssige anvendelse som sommerhusområde er i overensstemmelse med regionplanens bestemmelser.

Der etableres et 10 m bredt beplantningsbælte langs afgrænsningen mod Ramsarområdet. Langs lokalplanområdets vestlige skel mod det åbne land etableres et 10 m bredt beplantningsbælte, hvori der etableres en mindst 1,5 m høj vold, som skal tjene som støjdæmpning mod det i kommuneplanen udlagte aktivitetsområde nord for Godhåbs Allé.

Forholdet til kystområdet

Da der er tale om udlæg af nyt sommerhusområde i tilknytning til og bagved eksisterende sommerhusområde, vil forholdet til kystzonen være uforandret.

Forholdet til lov om miljøvurdering af planer og programmer

Med baggrund i det under landsplandirektivet beskrevne vurderes, at lokalplanen er omfattet af lovens § 3 stk. 2, hvorfor der ikke er udarbejdet egentlig miljøvurdering.

Angående spildevand

Spildevand fra sommerhusområdet tilsluttes offentligt spildevandsanlæg, der ledes til kommunens renseanlæg (CT) indenfor dette anlægs kapacitet. CT har i dag en kapacitet på 29.000 p.e. og er belastet med ca. 19.000 p.e. i den mest belastende sommerperiode. De 5 nye sommerhusområder forventes at belaste med ca. 2.000 p.e. Centralt i området etableres der 2 pumpestationer, der tilsluttes eksisterende trykledning fra Ødegård til CT.

Regn- og andet overfladevand nedsives på den enkelte ejendom, idet der kan gives mulighed for dræning af grundene, når dette blot sker med en afstand til nedsivningsanlæggene på mindst 3 m.

4. Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens forudsætninger.

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

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

Kommuneplantillæg nr. 3 (kommuneplan 2004-2016)

Lokalplan nr. 69 medfører en ændring af kommuneplanen, idet der udlægges et nyt sommerhusområde, hvilket ikke umiddelbart kan henføres under de gældende rammer for lokalplanlægningen.

Lokalplanområdet er i kommuneplanens rammer for område 4.9.1 udlagt til landbrugsområde.

Med baggrund i ovenstående foretages følgende ændring af kommuneplanen, idet lokalplanområdet overføres til sommerhusområde 5.7.1:

For område 5.7.1 er fastlagt følgende rammer:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til sommerhusbebyggelse.
- b. at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger 10, eller at bebyggelsesprocenten ved bebyggelse af et ubebygget areal ikke overstiger 10 for det pågældende areal under et, bortset fra område 5.7.2, hvor der fastsættes en nærmere angivet bebyggelsesprocent for hver enkelt ejendom i overensstemmelse med byplanvedtægt nr. 1.
- c. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1 etage, og at bygningshøjden ikke overstiger 5 m, bortset fra det i Bygge og boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 496 af 29. juni 1990 nævnte undtagelsestilfælde, hvor bebyggelsen kan opføres med 1½ etage og med en bygningshøjde på 6,5.

Vedtagelsespåtegning

Kommuneplantillæg nr. 3 således vedtaget af Sydfalster byråd.

Væggerløse d. 20/6 2006

På byrådets vegne

Hans Aage Pedersen
borgmester

5. Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan nr. 69 for et sommerhusområde ved Godthåbs Allé og Bøtø Ringvej (jvf. Marielyst 5 området i Landsplandirektivet for nye sommerhusområder).

I henhold til "Lov om planlægning" (Lov nr. 388 af 6.6.1991 med senere ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for området.

5.1. Lokalplanens formål

1. Lokalplanens formål er, at der indenfor lokalplanens område kan opføres sommerhuse og etableres de på kortbilag nr. 1 viste veje, stier og grønne områder.
2. Lokalplanens formål er endvidere at udlægge afskærmende beplantning mod det åbne land og mod fuglebeskyttelses-, Ramsar- og habitatområdet (Det internationale naturbeskyttelsesområde) samt at etablere en støjdæmpende vold mod det i kommuneplanen udlagte aktivitetsområde nord for Godthåbs Allé.

5.2. Området og zonestatus

1. Lokalplanens område afgrænses, som vist på kortbilag nr. 1 og omhandler hele matr.nr. 10-e samt del af matr.nr. 8-fl, 10-qd Bøtø By, Væggerløse, 47 og 49 Bøtø Nor, Væggerløse, på samlet ca. 47.5 ha.
2. Marielyst 5 området overføres fra landzone til sommerhusområde.

5.3. Områdets anvendelse

1. Området må kun anvendes til boligformål, og der må kun opføres sommerhusbebyggelse. På hver enkelt matrikuleret ejendom må kun opføres en enkelt beboelse.

Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 10 (jvf. bestemmelserne i afsnit 8.2.).

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage - eventuelt med hems-, og bygningshøjden må ikke overstige 5 m.

2. De på kortbilaget med grå skygge angivne arealer udlægges som fælles friarealer – eventuelt med legepladser. Bortset fra friarealernes mulige anvendelse som legepladser må disse arealer ikke bebygges uden særskilt tilladelse fra byrådet.

De med krydsskravering angivne arealer langs Godthåbs Allé og Bøtø Ringvej og langs sommerhusområdets ydergrænser mod det internationale naturbeskyttelsesområde og det åbne land er udlagt til beplantningsbælter, hvori der kan etableres stier for området.

Beplantningsbælternes minimumsbredde fastlægges til 20 m mod Godthåbs Allé, 10 m mod Bøtø Ringvej, 10 m mod det internationale fuglebeskyttelsesområde og 10 m mod det åbne land langs områdets vestskel.

I det 10 m brede beplantningsbælte langs vestskelet mod det åbne land skal der etableres en mindst 1,5 m høj vold, som skal tjene som støjdemper mod det i kommuneplanen udlagte aktivitetsområde nord for Godthåbs Allé.

Hvis der etableres stier i beplantningsbælterne, skal der tages hensyn til arealernes særlige status som afskærmende beplantning.

3. Tilstanden af de beskyttede jorddiger på sommerhusgrundene må ikke ændres. Disse fredede jordvolde er vist på kortbilaget.

6. Vejforhold

1. Der udlægges areal til udvidelse af vejen Bøtø Ringvej, således at vejen kan få en bredde af op til 17 meter. Udvidelsen er placeret i vejens vestside i lokalplanområdet.
2. Vejadgang til området foregår fra både Godthåbs Allé og fra Bøtø Ringvej, således som vist på kortbilaget.
3. Ved vejadgangene til henholdsvis Godthåbs Allé og Bøtø Ringvej skal der sikres oversigtsarealer på 5 x 15 meter.

I oversigtsarealerne må hverken varigt eller midlertidigt anbringes genstande eller forefindes bevoksning af større højde end 0,8 meter over kørebanernes niveauplan.

4. Sommerhusområdets vejadgang fra henholdsvis Godthåbs Allé og Bøtø Ringvej udlægges som en fælles stamvej, vej A-B, med retning og beliggenhed, som vist på kortbilag 1, og med en bredde på minimum 10 meter.
5. Øvrige veje, således boligvejene med vendepladser, må i princippet kun udlægges efter de retningslinier, der er angivet på kortbilaget, idet boligvejene udlægges i en bredde af mindst 8 meter. Mindre stikveje for op til kun 4 sommergrunde kan udlægges i en bredde af mindst 6 meter, ligesom andre forløb af stikvejene efter byrådets særskilte tilladelse kan udlægges i en bredde af 6 meter.
6. De på kortbilaget angivne stier udlægges i bredde af 2-3 meter.
7. Til de i 6.2 og 6.4 nævnte veje må der ikke være direkte adgang for kørende, gående eller anden færdsel fra de tilgrænsende sommerhusgrunde.
8. Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres, således som vist på kortbilaget.
9. Hvor de på kortbilaget viste fredede jordvolde krydses af veje og stier, skal der, inden arbejdet udføres, søges om tilladelse hertil i henhold til museumsloven, jf. 11.1.

7. Udstykninger

1. Udstykning af området må kun ske, således som anført retningsgivende på kortbilag 1.
2. Udstykning må ikke ske med mindre grundstørrelser end 1200 m².
3. Der kan for området i sin helhed højst udstykkes 259 sommerhusgrunde.

8. Bebyggelse, hegn og beplantning

1. I området må sommerhuse ikke opføres i mere end 1 etage – evt. med hems – og ikke med mindre størrelse end 35 m². Bygningshøjden må ikke overstige 5 m.
2. Den maximale bebyggelsesprocent er 10 for den enkelte sommerhusgrund.
3. Der må ikke ske bebyggelse over de fredede jordvolde, som nævnt i 5.3.3.
4. Hegn i naboskel samt vej- og stiskel må kun etableres som levende hegn. Hegn i faste materialer må kun anvendes i umiddelbar tilknytning til bebyggelsen.
5. Dog må levende hegn suppleres med et diskret trådhegn i højst 1 meter højde i galvaniseret eller grøn plastbelagt udførelse eller et markeringshegn i højst 0,6 meter højde med galvaniserede stålrør (grå) eller træ som stolper, og kun med træ som beklædning og malet i jord- eller kystfarver. Begge hegn skal placeres bag det levende hegn og være fast forankret i jorden, så hegnet står lige og fremtræder pænt og nydeligt.

9. Bebyggelsens ydre fremtræden

1. Der må ikke ske nogen form for skiltning og reklamering.
2. Medmindre andet godkendes af byrådet, må udvendige bygningssider, herunder tage, kun fremtræde i farverne hvid, sort, blå eller jordfarverne (okker, terra de sienna, umbra, engelskrødt, dodenkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt eller sort. Til døre, vinduesrammer, skodder og lignende mindre bygningsdele kan dog anvendes andre farver. Til tagfladerne må der ikke anvendes glaserede tegl eller andre tagmaterialer, der er reflekterende.
3. På den enkelte sommerhusgrund må ikke opsættes udvendige radio- og TV-antenner. Dog kan parabolantenners opsættes, såfremt disse anbringes med højeste punkt ikke over 1 meter over terræn og således, at de ikke kan ses fra vejene.

10. Grundejerforening

1. Tidligst i forbindelse med områdets udstykning i sommerhusparceller og senest når 25 % af områdets parceller er bebyggede, skal der etableres en grundejerforening, med medlemspligt for alle grundejere i området. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

Ifald der opnås aftale med en tilgrænsende grundejerforening for et sommerhusområde, kan der i stedet ske tilslutning til denne tilgrænsende grundejerforening.

2. Grundejerforeningen skal påtage sig vedligeholdelse af veje, stier og andre fællesarealer og friarealer samt beplantningsbælter og støjvolde.
3. Hvis der etableres særskilt eget fællesantenneanlæg og eventuel anlæg af bredbånd i området, forestår grundejerforeningen ligeledes drift af sådanne anlæg.

11. Anden lovgivning

1. De i lokalplanområdet beliggende jorddiger er beskyttede i henhold til museumsloven og skal bevares. Hvor de fredede jordvolde forefindes på sommerhusgrunde, skal der tinglyses en bestemmelse om, at jorddigets tilstand ikke må ændres. Hvor jorddiger krydses af veje og stier, skal der, inden arbejdet udføres, søges om tilladelse hertil i henhold til museumsloven.
2. Landbrugspligten ophæves ved erklæring fra landinspektør i forbindelse med udstykning i henhold til Lov om landbrugsejendomme § 6, stk. 1, 1).

12. Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen således vedtaget af Sydfalster byråd.

Væggerløse d. 20/6 2006

På byrådets vegne

Hans Aage Pedersen
borgmester

