

RUDBJERG KOMMUNE

LOKALPLAN 45 og kommuneplantillæg 27

FOR VIBELUNDEN I KRAMNITSE Udstykning af matr. 12 I, Tjørnebjerg, Gloslunde

marts 2006

**Rudbjerg kommune
Teknisk Team**

LOKALPLAN 45 og KOMMUNEPLANTILLÆG 27

**FOR DEL AF SOMMERHUSOMRÅDET KRAMNITSE
(Udstykning af matr. 12 l Tjørnebjerg, Gloslunde til 8 sommerhusgrunde)**

Indholdsfortegnelse

A Redegørelse for lokalplanen og kommuneplantillægget	s 1
B Lokalplanområdets afgrænsning	s 2
C Lokalplanens forhold til anden planlægning	s 2
D Redegørelse for de visuelle forhold	s 2
E Afgørelse efter Lov om Miljøvurdering af planer og programmer	s 2
F De midlertidige retsvirkninger af forslaget	s 3
G Lokalplanens retsvirkninger	s 3
H Lokalplanens bestemmelser	s 3
I Lokalplanens bilag	s 6
J Vedtagelsespåtegninger	s 6

A. REDEGØRELSE FOR PLANERNE

Lokalplanområdet er matr. 12 l Tjørnebjerg, Gloslunde og dele af matr. 1 d og 59 b Rødby Fjord, Gloslunde og del af matr. 14 gf Tjørnebjerg, Gloslunde.

Matr. 1d og matr. 59 b Rødby Fjord er vejareal, som er udlagt som privat fællesvej i udstykningen af Rødby Fjord efter dennes tørlægning. Matr. 14 gf Tjørnebjerg, Gloslunde er fællesareal i sommerhusområdet Kramnitse.

Lokalplan 45 giver mulighed for at udstykke matr. 12 l Tjørnebjerg, Gloslunde i 8 sommerhusgrunde. Disse sommerhusgrunde vil være en del af sommerhusområdet Kramnitse, og de er med bestemmelse i denne lokalplan pålagt pligt til medlemskab af Grundejerforeningen Kramnitze.

Området har vejadgang til den offentlige vej Kramnitsevej ad privat fællesvej Vibelunden i udstykningen og videre ad vej på del af matr. 1 d og 59 b Rødby fjord, Gloslunde. Sidstnævnte strækning optages, når den er anlagt af udstykningsforetagendet, som unavngiven offentlig vej.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om udvendig belysning. Der er ikke noget forbud mod udendørs belysning – men meningen er, at der kun må belyses på egen grund og med mindst mulig virkning på omgivelserne, og at belysningen kun må anvendes ved ophold udendørs på grunden. Formålet er, at nattehimlen og mørke skal kunne opleves af omkringboende med mindst mulig gene fra udendørs lys. Dog tillades af tryghedshensyn permanent belysning, der begrænses til selve

indgangen til beboelsen, når den indrettes, så den så lidt som muligt påvirker oplevelsen af nattehimmel og mørke. Det må dog foretrækkes, at lyset ved indgangen styres af en føler, der tænder lyset automatisk ved bevægelse i området.

Formålet med bestemmelserne om hegn og beplantning er, at hver enkelt grundejer etablerer et levende hegn hele vejen rundt på egen grund. Ved beplantning mod vej er fastsat bestemmelse om, at beplantningen skal have afstand fra skellet og tilsvarende skal eget hegn mod nabogrund etableres i passende afstand fra skel. Der er givet mulighed for at etablere eget hegn mod nabogrund som andet end levende hegn, men det er kun fordi denne bestemmelse gælder i den øvrige del af sommerhusområdet.

Kommuneplantillæg nr. 27, **bilag 2**, er tilvejebragt for at give mulighed for at fastsætte en bebyggelsesprocent på 15 i sommerhusområdet Kramnitse.

B. LOKALPLANENS AFGRÆNSNING

Lokalplanområdet er vist på **kortbilag 1**.

C. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplanområdet er en del af kommuneplanens sommerhusområde S 8 Kramnitse.

For området er sammen med lokalplanen vedtaget kommuneplantillæg 27 som fastsætter rammebestemmelserne for området er vedlagt som **bilag 2**.

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammerne.

Området er omfattet af spildevandsplan, som fastsætter, at grundene skal tilsluttes offentligt spildevandsanlæg.

D. PLANLÆGNING I KYSTNÆRHEDSZONEN – REDEGØRELSE FOR DE VISUELLE FORHOLD.

Det følger af Planloven, at der skal tages særligt hensyn ved planlægningen i kystnærhedszonen – herunder redegøres for visuelle virkninger. Området er beliggende landværts den eksisterende sommerhusbebyggelse og indgår som en naturlig del af det samlede område og bebyggelse med sommerhuse, der vil blive omgivet af beplantning, vil således ikke ændre områdets visuelle karakter.

E. AFGØRELSE EFTER LOV 316 AF 05.05.2004 OM MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER.

Det følger af lovens § 3 stk. 1, at en lokalplan for et sommerhusområde er en fysisk planlægning, som er omfattet af lovens bestemmelser. Men § 3 stk. 2 fastsætter, at når en plan kun omfatter et mindre, lokalt område og ikke medfører væsentlig påvirkning af miljøet, så skal der ikke udarbejdes nogen miljøvurdering.

Lokalplanen omfatter kun mulighed for bebyggelse med 8 sommerhus, som er naturligt tilknyttet den eksisterende bebyggelse, og planen er derfor uden væsentlig virkning på det omgivende miljø.

Rudbjerg kommune har derfor med hjemmel i lovens § 4 stk. 1 afgjort, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering af denne lokalplan efter Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer.

Denne afgørelse bekendtgøres sammen med bekendtgørelsen af lokalplanforslaget. Bekendtgørelsen fremgår af vedtagelsespåtegningen. Afgørelsen kan påklages til Naturklagenævnet, som det fremgår af bekendtgørelsen.

F. DE MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER AF LOKALPLANFORSLAGET.

De midlertidige retsvirkninger af forslaget er fastsat i § 17 i lov om Planlægning. Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18.08.2004.

Heraf fremgår, at når et lokalplanforslag er offentliggjort, må ejendomme, som er omfattet af lokalplanforslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endeligt plans formål.

G. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Retsvirkningerne af en endeligt vedtagen lokalplan er fastsat i § 18 i lov om Planlægning. Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18.08.2004, der lyder således:

Når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af en lokalplan efter lovens § 30, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre dispensation er givet efter reglerne i §§ 19 eller 40.

H. LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Med hjemmel i Planlovens kapitel 5 fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 Lokalplanens formål

Lokalplanen skal sikre mulighed for, at området kan udstykkes i 8 sommerhusgrunde og fastsætte bestemmelser for bebyggelse og vejforhold mv. i overensstemmelse med tilsvarende bestemmelser for det øvrige sommerhusområde Kramnitse.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

Lokalplanens område er afgrænset som vist på **kortbilag 1.** og omfatter ejendommen matr. 12 l og ejendomme, som senere udstykkes herfra og dele af matr. 1d og 59 b Rødby Fjord, Gloslunde og del af 14 gf Tjørnebjerg, Gloslunde.

Lokalplanområdet ligger i et udlagt sommerhusområde.

§ 3 Udstykning

Området udstykkes i 8 sommerhusgrunde som vist på **kortbilag 1**.
Der må ikke ske sammenlægning af to eller flere sommerhusgrunde til én grund.

§ 4 Områdets anvendelse

Området er udlagt til sommerhusbebyggelse.

Anvendelse af sommerhuse er reguleret af bestemmelserne i Planloven, som blandt andet fastsætter, at sommerhuse ikke må anvendes som helårsboliger, på nær de undtagelser som fremgår af Planloven, og at et sommerhus bortset fra kortvarige ferieophold ikke må anvendes til overnatning i perioden fra 1. oktober til 31. marts.

På en sommerhusgrund (hver selvstændig matrikuleret ejendom) må der kun opføres og indrettes én enkelt bolig for en familie. Eventuelt anneks / gæstehus må ikke udlejes særskilt.

Der må ikke hensættes eller benyttes skur, beboelseskøkken, herunder campingvogn, selvom den ombygges, indrettes teltlejr eller i det hele taget være anden beboelsesmulighed end i et egentligt sommerhus.

Sommerhusgrunde må ikke anvendes som oplagsplads eller til erhverv eller næringsvirksomhed af nogen art.

Der må ikke opstilles nogen form for skur eller lignende på ubebygget sommerhusgrund.

Der må ikke opsættes nogen form for reklamering eller skiltning eller lignende.

På beboet sommerhusgrund skal der være plads til parkering for mindst 2 biler.

§ 5 Friarealer

Friarealer skal opretholdes i en naturlig beplantning i græsser, urter, buske og spredt trævækst.

§ 6 Veje, stier og oversigtsarealer.

Adgang til ejendommen sker ad den private fællesvej i udstykningen og over vejarealet på matr. 1d og 59 b Rødby Fjord, Gloslunde til den offentlige vej Kramnitsevej, som fremgår af **kortbilag 1**. Kørebansens bredde skal være mindst 4,0 meter i udstykningen og 5,0 m over matr. 1d og 59 b.

Der udlægges stiforbindelse i området og over fællesarealet matr. 14 og Tjørnebjerg, Gloslunde. Som vist på **kortbilag 1**.

Der udlægges oversigtsarealer som er vist på **kortbilag 1**

I oversigtsareal må der ikke være bevoksning eller genstande, som når mere end 0,8 m over terrænet.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.

Størst tilladt bebyggelsesprocent og bebyggelse, mindst tilladte afstande til skel mod vej og mod naboejendomme og størst tilladte bygningshøjde er fastsat som det fremgår af **bilag 3**.

Beboelse skal have et bebygget areal på mindst 25 m².

Terrænet på en sommerhusgrund må ved bygningen højst reguleres med plus og minus 0,5 meter.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Bygningerne må ikke opføres i mere end én etage. Størst tilladte højde over terræn er fastsat i **bilag 3**. Terrænet defineres som middelkoten af terrænkoten ved bygningens hjørner. Bygninger kan opføres med hems; men hemsen må ikke være indrettet eller anvendes som beboelsesrum.

Tagets vinkel med vandret plan må ikke være større end 45 grader (stigning 1 : 1).

Saddeltage tillades udført med kvist til lysindfald beboelsen.

Ydre bygningsflader skal fremtræde i matte farver, og ikke i ”selvlysende” nuancer (”Neonfarver”). Til døre, vinduer og andre mindre bygningsdele må anvendes blanke farver.

Udvendige flader må ikke være reflekterende materialer, bortset fra glas i vinduer.

§ 9 Udvendig belysning

Udvendig belysning må ikke være konstant lysende – bortset fra en oplysning af indgangen til beboelsen. Udvendige lyskilder, bortset fra en lampe ved indgangsdøren til beboelsen, må ikke placeres højere end 1,5 m over terræn.

Ingen lyskilde må blænde og ej heller belyse omgivelser uden for ejendommen.

§ 10 Hegn og beplantning

Mod vejarealer og mod friarealer må kun etableres levende hegn. Mod Kramnitsevej og vejarealet nord for området skal planterne rodfæstes i en afstand på mindst 2,5 meter. Mod øvrige vejarealer og mod friarealer og mod afgrænsning af oversigtsarealer skal afstanden være mindst 1,0 meter.

Beplantningen skal fortrinsvis bestå af buske og lavt voksende træer. Der må ikke findes beplantninger, som ved uhæmmet vækst kan blive til væsentlig ulempe for naboerne.

Ved beplantning af grunden er den enkelte grundejer forpligtet til at iagttage de forskrifter, den til en hver tid værende bestyrelse for grundejerforeningen måtte give til bevarelse af af sommerhusområdet som et pænt grønt område. Grundejerforeningen kan påbyde træfældning eller beskæring, hvor det er nødvendigt til sikring af én eller flere grundejeres udsigtsforhold, og friholdelse af vejarealer for udvoksende beplantning.

Hegn mod nabogrund må ikke være over 1,8 m for så vidt angår levende hegn. Andre hegn end levende hegn mod nabogrund skal være mellem 1,00 og 1,25 m høje og må kun bestå af glat hegnstråd på stolper eller af rafter eller af tilsvarende ikke-skæmmende materialer.

§ 11 Grundejerforening

Områdets ejendomme er pligtige til at være medlemmer af grundejerforeningen Kramnitze.

§ 12 Servitutter

Med denne lokalplan ophæves tidligere tinglyste servitutter i det omfang, disse servitutter indeholder bestemmelser om forhold, som er reguleret af denne lokalplan eller i øvrigt falder under forhold, som kan reguleres gennem Planloven.

§ 13 Ibrugtagning

Området må ikke tages i brug før end veje er anlagt og forsyningskabler og ledninger er ført frem til tilslutning af hver enkelt grund.

§ 14 Ekspropriation

Lokalplanen er grundlag for eventuel ekspropriation af de vejadgange og stiforbindelser som etableres i henhold til lokalplanens bestemmelser.

I. LOKALPLANENS BILAG

Kortbilag 1	lokalplanens område udstykning mv.
Bilag 2	Rammebestemmelser for sommerhusområde 8. Kramnitze.
Bilag 3	Bebyggelsens omfang og placering.

J. VEDTAGELSESPÅTEGNINGER

Rudbjerg Byråd har den 14. december 2005 vedtaget forslag til lokalplan 45 og kommuneplantillæg 27 således, og vedtagelsen er bekendtgjort i Extraposten den 2. januar 2006 således:

Lokalplan 45 muliggør udstykningen af matr. 12 l Tjørnebjerg, Gloslunde i 8 sommerhusgrunde og fastsætter vejadgang fra udstykningen til den offentlige vej Kramnitsevej ad privat fællesvej beliggende nord for arealet.

Forslaget offentliggøres hermed med en frist for indsigelser eller bemærkninger indtil den 28. februar 2006 som er seneste dag for rettidig indgivelse.

Forslaget ses på Rudbjerg kommunes hjemmeside www.rudbjerg.dk under Teknik og Miljø og er fremlagt i KVIKKEN på kommunekontoret.

Eventuelle bemærkninger eller indsigelser skal sendes skriftligt til Rudbjerg Kommune, Teknisk Team, Rudbjergvej 21, 4983 Dannemare.

De midlertidige retsvirkninger af forslaget medfører, at ejendomme der er omfattet af forslaget ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, som kan foregribe den endelige plans formål.

Afgørelse efter Lov 316 af 05.05.2004 om Miljøvurdering af Planer og programmer

I henhold til lovens § 4 stk 4 bekendtgøres hermed, at Byrådet har afgjort, at der ikke skal udarbejdes nogen miljørapport og senere miljøreddegørelse for planens virkning på miljøet.

Denne afgørelse kan påklages til Naturklagenævnet. Klagefristen er 4 uger fra denne bekendtgørelse og en klage skal sendes til skriftligt til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K.

Endelig vedtagelse:

Byrådet har den 8. marts 2006 endeligt vedtaget lokalplan 45 og kommuneplantillæg 27. Vedtagelsen er bekendtgjort i Extraposten den 27.03.2006 således:

Planforslagene blev bekendtgjort den 2. januar 2006. Vedtagelsen er sket uden ændring af forslagene.

Lokalplanen med kommuneplantillægget kan ses på Rudbjerg Kommunes hjemmeside www.rudbjerg.dk og er fremlagt i Kvikken på kommunekontoret, Rudbjergvej 21, 4983 Dannemare.

Byrådets afgørelse kan i henhold til Planlovens kapitel 14 påklages til Naturklagenævnet, dog kun for så vidt angår retlige forhold. En klage skal sendes skriftligt til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15 4. , 1360 København K eller på e mail nkn@nkn.dk . Sidste frist for klage er 4 uger fra denne bekendtgørelse. Klageberettiget er enhver med retlig interesse i afgørelsen og landsdækkende organisationer i henhold til lovens § 59 stk 2.

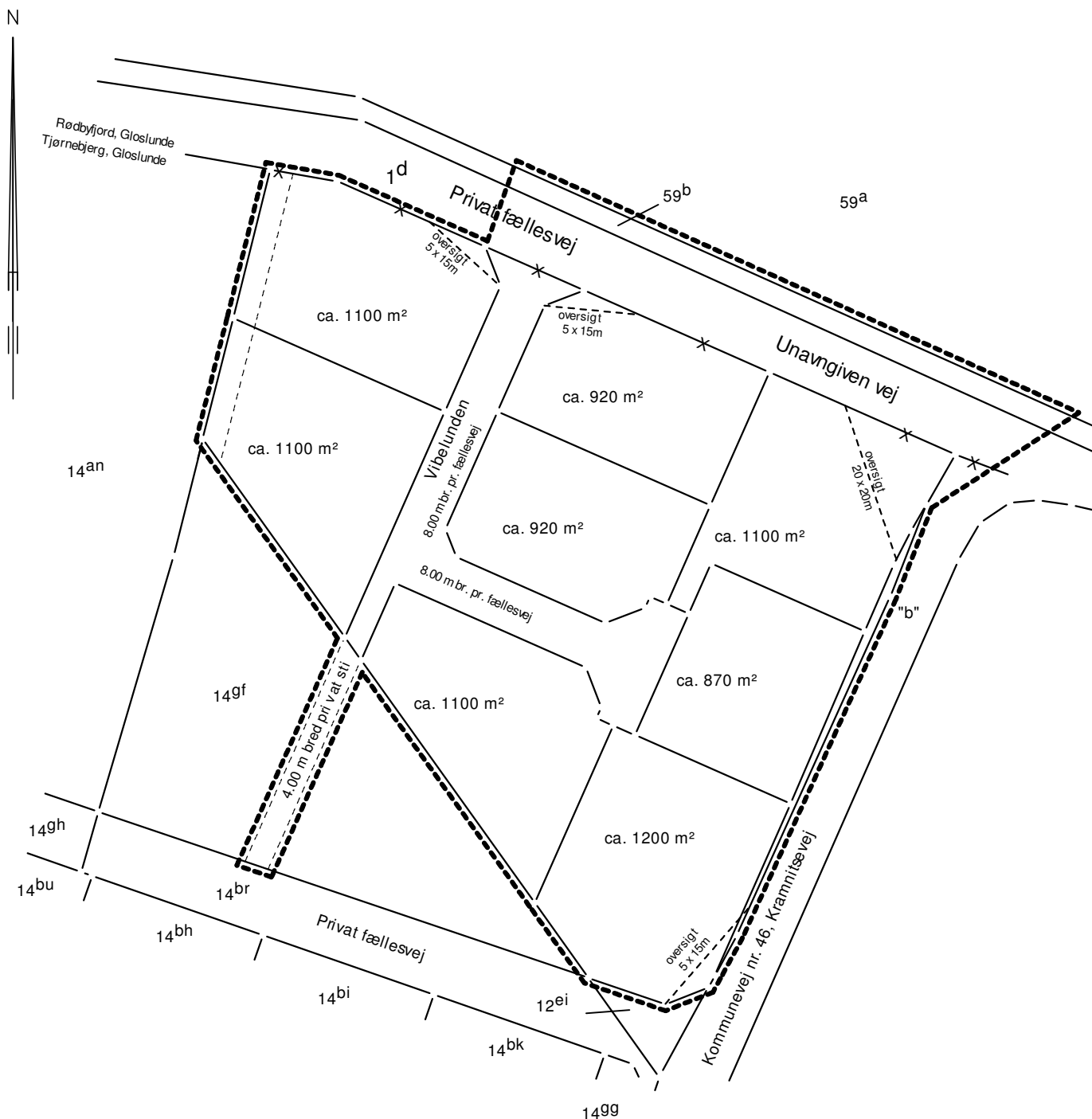
Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af en klage, at der indbetales et gebyr på 500 kr. Nævnet sender klageren en opkrævning og påbegynder ikke behandlingen før beløbet er modtaget. Gebyret tilbagebetales, hvis klageren får helt eller delvist medhold i sin klage. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk

Et søgsmål med indbringelse for en domstol skal være anlagt senest 6 måneder efter afgørelsen er meddelt.

Efter denne bekendtgørelse må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, medmindre der meddeles dispensation i henhold til Planlovens § 19 eller 40.

Tom Larsen
Borgmester

Lars Erik Larsen
Kommunaldirektør



Signaturforklaring

----- : Lokalplansgrænse

Kortbilag 1

til Lokalplan 45
For matr.nr. 12^l, Tjørnebjerg,
Gloslunde.
Vibelunden



LANDINSPEKTØR ERIK JUHL CHRISTENSEN
Vestergade 35. 4930 Maribo. Tlf. 54 78 38 33 E-mail: ejc@ejc.dk

Tegn.nr.		Målforhold	
1		1:1000	
Version			
nr.	Dato	Tegn.	Godk.
1	28.11.05	DK	EJC
2	30.11.05	DK	EJC
3			
4			
Jr. nr. :		50-04-54-166-05	
Dataområde :		5004/16605/kort	
Filnavn :		16605LOK2	

736733/731173

RUDBJERG KOMMUNE

Kommuneplantillæg 27 til kommuneplan 93 december 2005.

Rammer for lokalplanlægning af sommerhusområdet S 8 Kramnitse.

Området er udstykket og næsten udbygget.

Disse rammer erstatter rammerne i kommuneplan 93 og har den virkning, at højst tilladte bebyggelsesprocent øges fra en varierende størrelse, højst, 12,5 til 15 på alle sommerhusgrunde i området.

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

At områdets anvendelse fastlægges til fritidsområde, hvor der opføres sommerhusbebyggelse og bebyggelse til offentligt formål.

At sommerhusgrunde ikke må sammenlægges

At bebyggelsesprocenten på sommerhusgrunde højst er 15

At bebyggelsen ikke opføres med mere end 1 etage og at bygningshøjden ikke overstiger 5 m

At mindst 10 pct af områdets areal anvendes til sammenhængende friarealer fælles for området.

At der kan etableres offentlige parkeringspladser i området.

At de generelle rammer for lokalplanlægning overholdes.

*

For det meste af området er der gældende udstykningsdeklarationer, som fremgår af rammerne i kommunplan 93, som fastsætter bestemmelser for områdets udstykning, veje og stier og bebyggelsesbestemmelser mv.

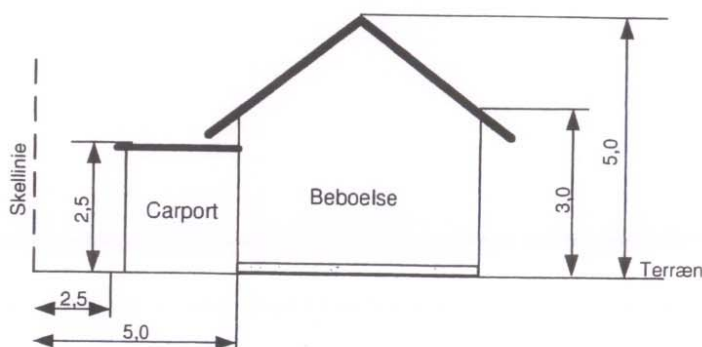
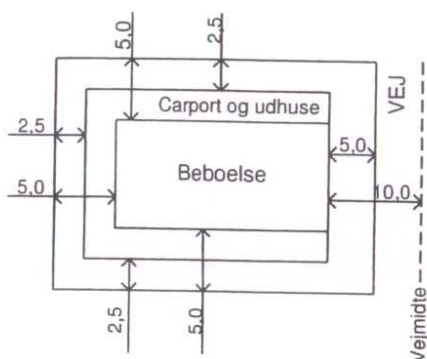
Hvis der skal gives mulighed for erhvervsvirksomhed eller andet privat formål end anvendelse som sommerhusbebyggelse i området forudsætter det, at der tilvejebringes særskilt kommuneplantillæg for dette.

LOCALPLAN 45

Udstykning af matr. 121 Tårnbjerg, Gladsbunde

BILAG 3

Bebyggelsens Omfang og Placering



Bebyggelsesprocent højst 15