



Lokalplan nr. 92

**For et sommerhusområde ved Skovfogedhusene
Båring Vig.**

April 2007



NØRRE AABY KOMMUNE

INDHOLDSFORTEGNELSE LOKALPLAN NR. 92 NØRRE AABY KOMMUNE

LOKALPLANENS BESTEMMELSER	3
§ 1 Lokalplanens retsvirkninger	3
§ 2 Lokalplanens formål	3
§ 3 Lokalplanens område og zonestatus	4
§ 4 Områdets anvendelse	4
§ 5 Udstykninger	4
§ 6 Vej- og stiforhold	4
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	5
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	5
§ 10 Grundejerforening	6
§ 11 Vedtagelsespåtegning	7
§ 12 Tinglysning	8
 KORTBILAG 1	 9
 LOKALPLANENS REDEGØRELSE	 10
Lokalplanens forhold til anden planlægning	10
Nødvendige tilladelser fra øvrige myndigheder for planens virkeliggørelse	12
Lokalplanens visuelle påvirkning af omgivelserne	12
Miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer	12
 Vedlagt: Kortbilag 2 (udstykningsprincip, vejforhold) nedfotograferet ikke målfast	
Bilag 3: Visualisering af lokalplanen	

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

NØRRE AABY KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 92 for et sommerhusområde ved Skovfogedhusene Båring Vig

I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

§ 1 Lokalplanens retsvirkninger

Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge § 18 i Lov om planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

§ 2 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at fastlægge anvendelsen af område I til åben lav sommerhusbebyggelse.
- At fastlægge beliggenheden af ny adgangsvej i område II.

§ 3 Lokalplanens område og zonestatus

1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.
2. Lokalplanområdet omfatter nuværende matr.nr. 71-b, Båring By, Asperup.
3. Område I er beliggende i sommerhusområde.
4. Område 2 bibeholdes i landzone.

§ 4 Områdets anvendelse

Område I:

1. Området må kun anvendes til sommerhusbebyggelse med veje, haver og privat fællesareal.

Område II:

2. Området må kun anvendes til adgangsvej til sommerhusområdet og til ubebygget haveareal i tilknytning til udstykningsforslagets delnummer 7 og 8, jf. kortbilag 2.

§ 5 Udstykninger

Udstykning skal principielt ske som angivet på kortbilag 2.

§ 6 Vej- og stiferhold

1. Der udlægges nye vej som vist på kortbilag 2. De viste adgangsveje søverts strandbeskyttelseslinien til udstykningsforslagets delnummer 12 og 13 samt eksisterende kloakpumpestation på matr. nr. 111, Båring by, Asperup etableres alternativt på delnummer 2, 11 og 12, såfremt der ikke kan opnås dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15.
2. Veje i området gives status af private fællesveje.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

1. På hver enkelt ejendom må kun opføres én enkelt bolig.
2. Bebyggelse skal opføres inden for de viste byggefelter på kortbilag 2. Bebyggelsen må maksimalt have et grundareal på 130 m². Der må på hver ejendom maksimalt opføres 152 m² etageareal inkl. arealet af hemsetage.
3. Bygninger må ikke opføres med mere end 2 etager.
4. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 6,5 m over terræn, målt efter Bygningsreglementets regler.
5. Facadehøjden må ikke overstige 5,6 m målt fra terræn (niveauplan) til skæring mellem facade og tagflade.
6. Uden for byggefeltet må kun etableres udhuse under terræn med adgang fra udeopholdsareal syd for bygningerne.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

1. Bygninger skal dækkes med tagpap. Der må etableres ovenlysvinduer i tagfladen.
2. Ydre bygningssider skal beklædes med sortmalede brædder. Vinduer skal være hvide.
3. Skiltning og reklamering må kun finde sted med Kommunalbestyrelsens tilladelse.

§ 9 Ubebyggede Arealer

1. Udstykningsforslagets delnummer 1, jf. kortbilag 2, udlægges som fælles opholdsareal for ejendommene i lokalplanområdet. Arealet ligger søverts strandbeskyttelseslinien, og ændring af tilstanden af arealet, herunder beplantningen, kræver dispensation fra naturbeskyttelsesloven § 15.

2. Ubebyggede arealer landværts strandbeskyttelseslinien skal med beplantning, befæstelse eller lignende gives et efter Kommunalbestyrelsens vurdering ordentlig udseende.
3. Belysning inden for lokalplanområdet skal udføres med en lyspunktshøjde over færdigt terræn på maksimalt 1,0 meter (parkbelysning).

§ 10 Grundejerforening

1. Grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde i lokalplanområdet skal oprettes.
2. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles opholdsarealer og veje i lokalplanområdet.
3. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.
4. Grundejerforeningen skal oprettes, når Kommunalbestyrelsen kræver det.
5. Såfremt Kommunalbestyrelsen kræver det, har grundejerforeningen pligt til at optage ejere af grunde udenfor lokalplanområdet eller pligt til sammenslutning med anden grundejerforening.

§ 11 Vedtagelsespåtegning

Forslaget til lokalplan nr. 92 er godkendt af Nørre Aaby Kommunalbestyrelse den 14. december 2006.

Hanne R. Christensen
Borgmester

/ Vibeke Nørby
Forvaltningschef

I henhold til Lov om planlægning har Middelfart Byråd den 10. april 2007 vedtaget lokalplan nr. 92 endeligt.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Søren Andersen
Kommunaldirektør

Dato for Byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan.

Dato: 23. maj 2007



§ 12 Tinglysning

KORTBILAG 1



Afgrænsning af lokalplanområde.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanens forhold til anden planlægning

a. Regionplanen

Lokalplanområdet ligger i kystnærhedszonen inden for et større sammenhængende landskabsområde udpeget i Regionplan 2005.

Området er udpeget som aftaleområde/sommerhusområde.

b. Zonestatus

Den største del af lokalplanområdet benævnt område I ligger i sommerhusområde. Lokalplanforslagets delområde II mellem sommerhusområdet og Kystvejen ligger i landzone og bibeholdes i landzone efter lokalplanens endelige vedtagelse. Området er taget med i forslaget for at skabe det planlægningsmæssige grundlag for etablering af en ny adgangsvej til sommerhusområdet fra Kystvejen.

b. Kommuneplanen

Lokalplanområdets område I er en del af kommuneplanens område F5.4 Sommerhusområde, Skovfogedhusene. Forslagets område II er ikke omfattet af den gældende kommuneplan.

For at skabe overensstemmelse mellem lokalplanforslaget og kommuneplanen er der udarbejdet et tilhørende forslag til tillæg nr. 5 til Kommuneplanrammer for lokalplanlægning 2006, der ændrer på rammebestemmelserne vedrørende det maksimale antal etager for byggeriet samt facadehøjde og taghældning i lokalplanens område I. Desuden udlægger tillæg nr. 5 lokalplanens område II til et bebyggelsesfrit område i landzone, hvor der kan etableres en ny adgangsvej til sommerhusområdet.

c. Byplanvedtægt nr. 6

Lokalplanområdet er omfattet af Partiel byplanvedtægt nr. 6. fra 1976, der fastsætter bestemmelser for områdets anvendelse til sommerhusbebyggelse.

Byplanvedtægt nr. 6 ophæves inden for lokalplanområdet i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

c. Spildevandsplan

Hele området vil blive omfattet af spildevandsplanen med offentlig kloakering. Spildevandet vil blive afledt til Nørre Aaby Renseanlæg.

d. Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for Båring-Asperup Vandværks forsyningsområde.

e. Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger i et område med individuel opvarmning.

Nødvendige tilladelser fra øvrige myndigheder for planens virkeliggørelse

Det forudsættes, at skovbyggelinie efter naturbeskyttelseslovens § 17 kan ophæves inden for lokalplanens område I.

Det kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15 at etablere ny adgangsvej søværts strandbeskyttelseslinien til eksisterende bebyggelse på matr. nr. 71-d, Båring By, Asperup og udstykningsforslagets delnummer 12 og 13 samt eksisterende kloakpumpestation på matr. nr. 111, Båring By, Asperup.

Lokalplanens visuelle påvirkning af omgivelserne

Lokalplanområdet ligger ud til kysten i Båring Vig. Strandbeskyttelseslinien er ca. 100 m fra kysten.

Lokalplanforslagets visuelle påvirkning af kystlandskabet er anskueliggjort i bilag 3, der indeholder 3 dimensionale illustrationer af bebyggelsen og terrænet.

Miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplanen antages ikke at få en væsentlig indvirkning på miljøet. Der er derfor ikke udarbejdet en miljøvurdering af lokalplanforslaget og det tilhørende tillæg nr. 5 til Kommuneplanrammer for lokalplanlægning 2006.







