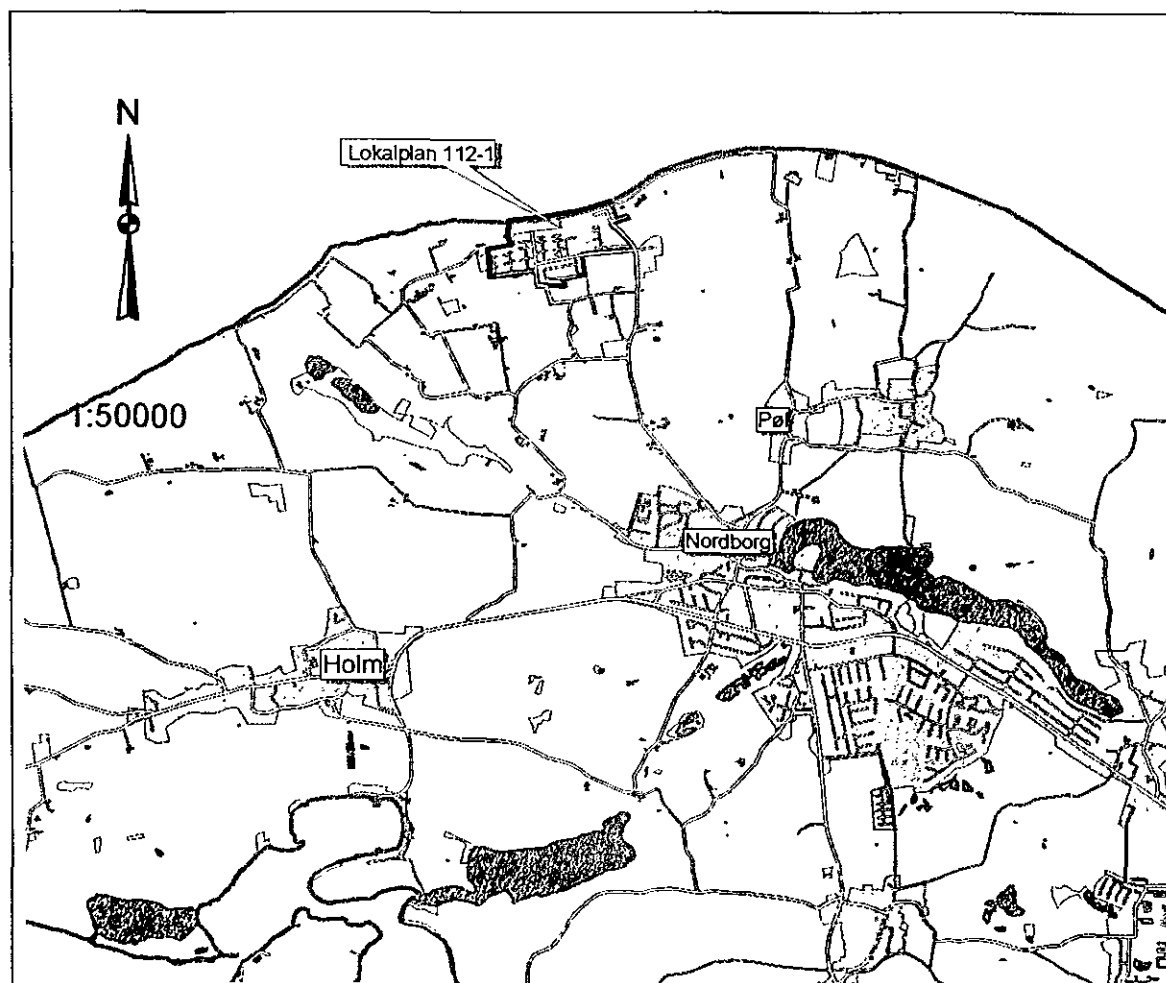


Kommuneplantillæg nr. 36 og lokalplan nr. 112-1
for et sommerhusområde ved Købingsmark



Nordborg Kommune

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er den eneste plantype, som byrådet kan anvende til at fastlægge bindende bestemmelser om anvendelse og bebyggelse på de enkelte arealer i kommunen.

Der skal ifølge planloven udarbejdes en lokalplan, inden der udføres et større bygge- eller anlægsarbejde, foretages væsentlige nedrivninger eller ændringer i anvendelsen af en ejendom.

Der kan altid udarbejdes en lokalplan, når byrådet skønner, at det er nødvendigt.

I en lokalplan kan byrådet fastlægge nærmere retningslinier for placering og udformning af et areals anvendelse, bygninger, friarealer, veje og stier, samt for bevaring af bevaringsværdige huse og bymiljøer. Bestemmelserne skal medvirke til, at et område anvendes og udformes under hensyntagen til de eksisterende omgivelser og i overensstemmelse med den øvrige planlægning i kommunen.

Offentliggørelse

Inden byrådet vedtager en lokalplan endeligt, offentliggøres et forslag til lokalplan i 8 uger, således at borgerne kan sætte sig ind i forslaget og få mulighed for at kommentere det og fremsætte ændringsforslag.

Når byrådet har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt, hvorefter den tinglyses og får bindende virkning for grundejere og brugere i området.

Ændringer af eksisterende forhold, f.eks. om- og nybyggeri eller ændret anvendelse af bestående ejendomme, skal være i overensstemmelse med lokalplanens intentioner.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre betydende ændringer i forhold til lokalplanens bestemmelser efter planens godkendelse.

Kommuneplanen

Kommuneplanen for Nordborg Kommune indeholder rammer, som lokalplanen skal udarbejdes inden for. En lokalplan er desuden byrådets redskab til at sikre gennemførelsen af kommuneplanen.

Fremkælgelse

Dette lokalplanforslag er offentligt fremlagt i perioden fra den 3. december 1998 til den 3. februar 1999. Lokalplanen kan desuden ses på Nordborg Kommunes hjemmeside på internettet, www.nordborg.dk.

Eventuelle ændringsforslag, bemærkninger eller indsigelser til lokalplanforslaget skal indsendes skriftligt til:

Nordborg Kommune
Teknik og Miljø
Mads Clausens Vej 13
6430 Nordborg

Yderligere oplysninger eller eksemplarer af lokalplanen kan indhentes hos Peter Mølgaard, Teknik og Miljø på tlf. 74 15 16 67 eller molgaard@nordborg.dk.

Lokalplan nr. 112-1 for et sommerhusområde ved Købingsmark

Lokalplanen er udarbejdet af Teknik og Miljø i efteråret 1998. Kortmaterialet er udarbejdet i ArcView, og tegninger side 6-7 er udarbejdet af arkitektstuderende Randi Hjorth Jensen.

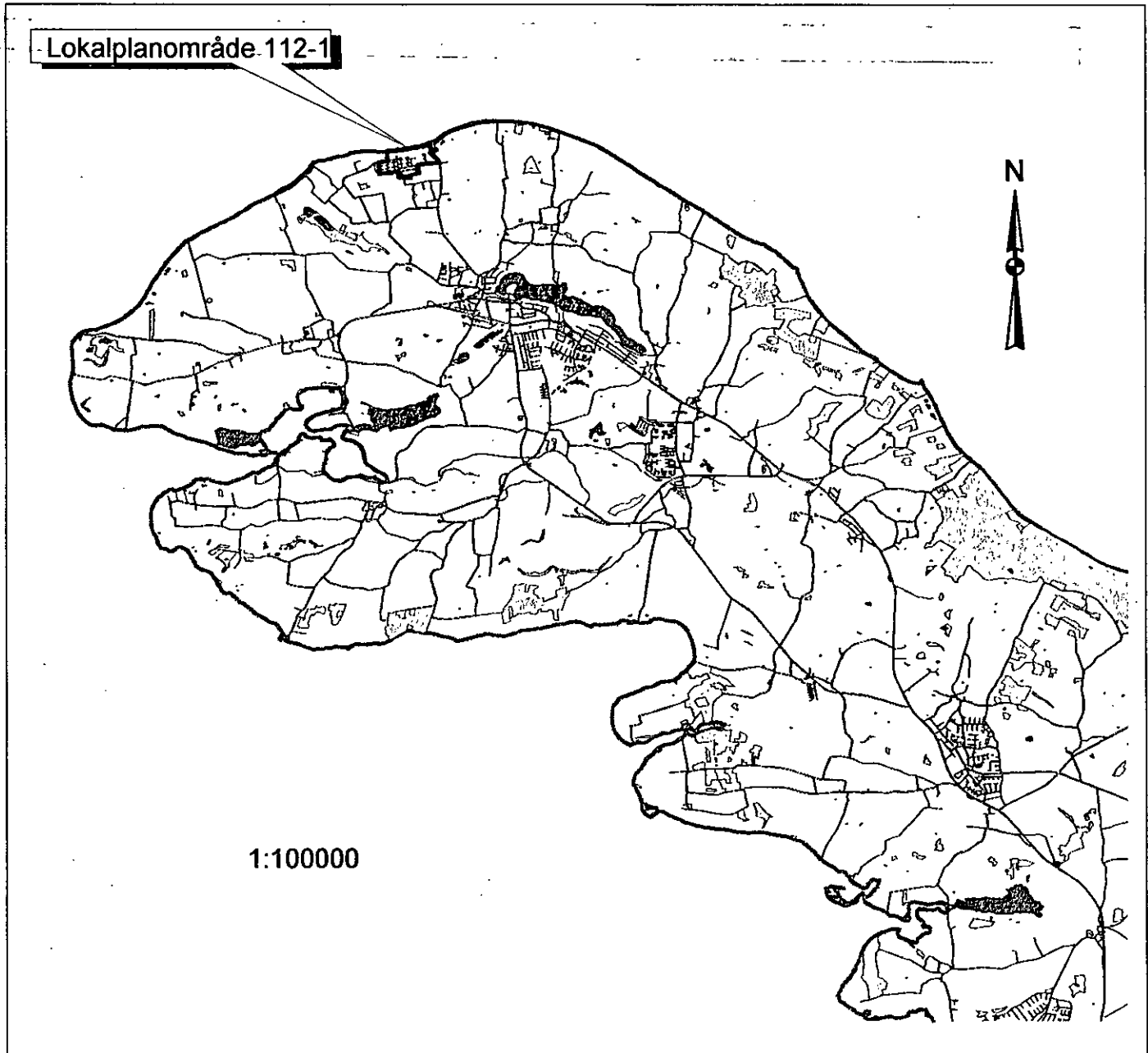
Indholdsfortegnelse

Baggrund.....	5
Beliggenhed	5
Eksisterende forhold	6
Sommerhuse fra 30' – 50'erne	6
Sommerhusudstyknig fra 1966.....	7
Vandstedet.....	7
Lokalplanens indhold.....	9
Hegning	9
Bebyggelsens ydre fremtræden	9
Bebyggelsesgraden.....	9
Udstykning	9
Vandstedet.....	9
Vejforhold	10
Grundejerforening	10
Tidligere planer	11
Planlægning.....	11
Regionplan.....	11
Kommuneplan	12
Zonestatus	12
Tinglysning.....	12
Forsyningsforhold	13
Kloakering	13
Vandforsyning	13
Energiforsyning	13
Vejforsyning	13
Renovation.....	13
Anden lovgivning.....	13
Planloven	13
Landzonetilladelse	13
Campingreglementet.....	13
Naturbeskyttelsesloven	14
Affaldsdepotloven.....	14
Landbrugsloven	14

Lokalplan nr. 112-1 - for et sommerhusområde ved Købingsmark

§ 1	Lokalplanens formål.....	16
§ 2	Område og zonestatus	16
§ 3	Områdets anvendelse.....	17
§ 4	Udstykning	17
§ 5	Bebyggelsens placering og omfang	17
§ 6	Ydre fremtræden	18
§ 7	Ubebyggede arealer og hegn.....	18
§ 8	Veje og parkering	19
§ 9	Ledningsanlæg og antenner.....	19
§ 10	Ibrugtagning	19
§ 11	Grundejerforening	19
§ 12	Servitutter	19
§ 13	Tilladelser.....	19
§ 14	Midlertidige retsvirkninger	20
§ 15	Endelige retsvirkninger	20
§ 16	Vedtagelsespåtegning.....	20

Kortbilag I.....	Lokalplanområdets afgrænsning
Kortbilag II.....	Bindingskort
Kortbilag III	Delområder
Kortbilag IV	Sommerhuse i landzone



Lokalplanområdets placering nordøst for Nordborg Målforhold 1:100.000.

Baggrund

Ved behandling af byggesager i sommerhusområdet ved Købingsmark har der været uklarheder om områdets zonestatus og om beliggenheden af strandbeskyttelseslinien. Byrådet ønsker på denne baggrund at etablere et samlet plangrundlag for hele sommerhusområdet ved Købingsmark for fremover at have et entydigt administrationsgrundlag i området.

Lokalplan nr. 112-1 overfører et eksisterende og udbygget sommerhusområde fra landzone til sommerhusområde og reducerer strandbeskyttelseslinien i området.

Beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende ca. 3 km nordvest for Nordborg, og det omfatter et areal på 30 ha med i alt 165 sommerhuse og 5 ubebyggede sommerhusgrunde. Sommerhusene er beliggende ved vejene Ålevej, Ørredvej, Krabbestien, Laksestien, Makrelvej, Sildestien, Torskekrogen, Minnasvej, Svanereden, Købingsmark Strand og Jacob Jepsens Vej samt Vandstedet, se nedenstående skitse.



Lokalplanområdets afgrænsning. Målforshold 1:6.000

Eksisterende forhold

Købingsmark Strand vender ud mod Lillebælt. Stranden og sommerhusbebyggelsen adskilles naturligt af en skrænt og et græs-bælte på 60-80 m. På skrænten er der anlagt nedgange og trapper til at forbinde græsare-let og selve stranden.

Nordals Campingplads på ca. 2 ha er belig-gende vest for Købingsmarkvej, tæt ved of-fentlig parkeringsplads og strand. På cam-pingpladsen er der en kiosk, der yder en vis forsyning af dagligvarer til sommerhusom-rådets beboere.

Ved siden af Campingpladsen er et offentligt parkeringsareal i forlængelse af Kø-bingsmarkvej. Parkeringspladsen er skjult bag en beplantning, således at den ikke er synlig fra stranden.

Sommerhuse fra 30' – 50'erne

Langs Svanereden og Købingsmark Strand ligger enkelte ældre sommerhuse fra midten af 30'erne. Husene er på ca. 30-50 m², og de er opført på lejet grund.

Langs Jacob Jepsens Vej ligger 7 sommer-huse, der er opført i perioden 1952-65, lige-ledes på lejet grund. Disse sommerhuse har oprindeligt været placeret langs stranden ved Svanereden, men efter en ødelæggende oversvømmelse er sommerhusene genopført ca. 100 m længere inde i landet.

På illustrationen nedenfor ses hvorledes om-rådet Jacob Jepsens Vej fremtræder fra ky-sten. Mellem sommerhusene og standen er et åbent areal med strandeng.



Sommerhuse langs Jacob Jepsens Vej, set fra stranden, juli 1998.

Sommerhuse ved Minnasvej (1961)

De første egentlige sommerhuse i Købings-markområdet blev opført ved Minnasvej. Det skete efter en fredningskendelse på baggrund af, at nogle strandhuse ved kysten var oversvømmede. Der er alene ét strand-hus/sommerhus tilbage ved kysten i dette område.

På side 8 ses hele sommerhusområdet, som det frem-træder fra luften. Tegningen er lavet i 1994 forud for realisering af sommerhusområdet Vandstedet.

Sommerhusudstyknig fra 1966

Sommerhusene på vejene Ålevej, Ørredvej, Krabbestien, Laksestien, Makrelvej, Sildestien og Torskekrogen er opført i perioden 1966 – 1972. Sommerhusene i dette område er typisk på 30-80 m². De fleste grunde er små; 500-700 m², mens der er større grunde på over 1.000 m² langs stranden.

Vejene er adskilt med 30 m brede bæltter, der oprindeligt blev udlagt til plantning af læhegn. "Bælterne" fremstår i dag som

grønne græskiler, der fungerer som stier gennem området.

Siden sommerhusene blev opført er området vokset til, og det er nu rigt beplantet. Grundene afgrænses af naturlige hegn, og området fremtræder som helhed meget grønt. På nedenstående skitse ses området, som det fremtræder fra én af badebroerne.

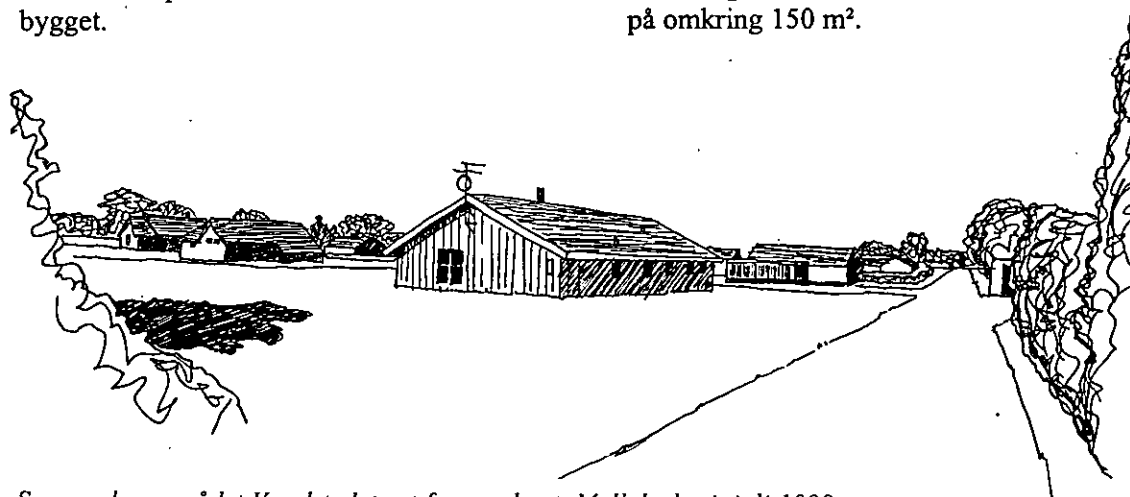


Sommerhusområdet fra 1966 set fra en badebro, juli 1998.

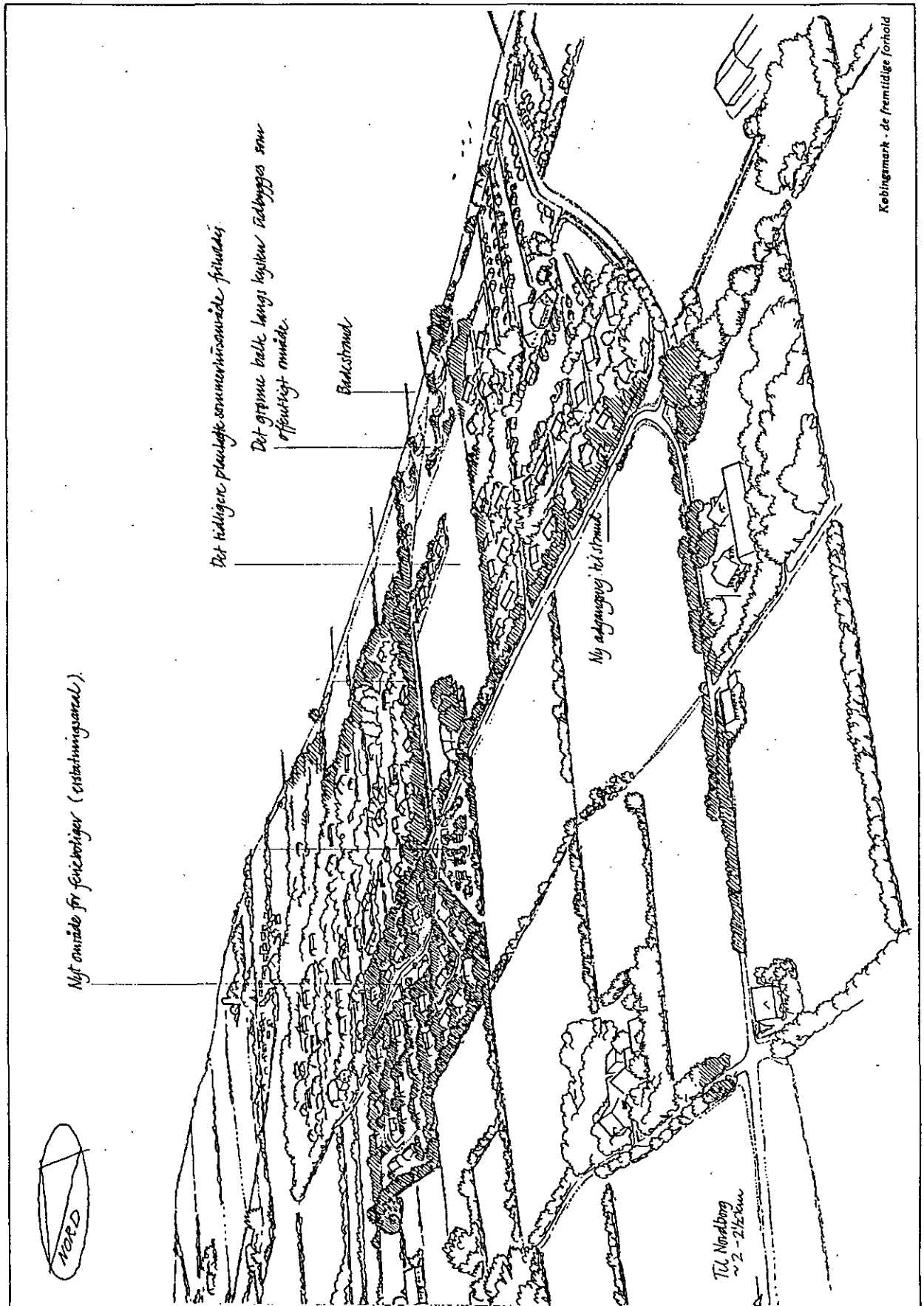
Vandstedet

Ved Vandstedet er der i 1995-96 udstykket 25 sommerhusgrunde med en grundstørrelse på 1.500-1.900 m². Dette område er ved denne lokalplan's fremsættelse næsten udbygget.

Bebyggelsen afviger væsentligt fra den eksisterende sommerhusbebyggelse fra 60'erne og 70'erne. Blandt andet er sommerhusene væsentlig større, ofte med et bebygget areal på omkring 150 m².



Sommerhusområdet Vandstedet set fra nord-øst, Møllebækvej, juli 1998.



Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet er et kystnært sommerhusområde, der som helhed fremtræder som et harmonisk sommerhusområde fra 60'erne. Et af målene med lokalplanen er, at den nuværende bebyggelsesgrad bevares, og at der ved fremtidige ombygninger og genopførelse af sommerhuse anvendes materialer og farver, der er i overensstemmelse med det nuværende udseende og stil. Dette skal medvirke til, at området bibeholder sit harmoniske udtryk.

Lokalplanens bestemmelser fremgår af side 17-21 med tilhørende kortbilag I - IV. Lokalplanområdet er opdelt i delområderne:

- A Sommerhusområderne fra 1961 og 1966
- B Sommerhusområdet Vandstedet
- C Ældre sommerhusbebyggelse mv.
- D Campingplads
- E Helårsbeboelse

Hegning

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at hegning kun må ske med levende hegn. Det betyder, at der ikke må opsættes stakit, plankeværk, mur eller lignende som hegning mod naboskel, vejskel eller stiskel.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Lokalplanen stiller krav om, at bebyggelsen skal fremstå i jordfarver.

Tagmaterialet er i særlig grad synligt i området, idet beplantningen i overvejende grad når op i 1,5 - 2,5 m højde. Tagene er derfor i særlig grad synlige og karakteristiske for området.

For tagmaterialers vedkommende anbefaler Nordborg Kommune, at der anvendes følgende materialer: Tegl, græstørv, sort tagpap, grå/sort eternit bølgeplader eller grå/sort eternitskifer/diagonalskifer.

Bebyggelsesgraden

Det er i lokalplanen valgt at ændre lidt på de hidtidige regler om afstande til skel, stramme reglerne om afstande til naboskel og lempe på reglerne om afstand til vejskel. Samtidig er reglerne om bebyggelsesprocent

lempet. Dette sker primært af hensyn til brandsikkerheden i området.

Der er i lokalplanen anført mindsteafstande for placering af sommerhusbeboelser og småhusbygninger i forhold til skel. Der kan dispenseres fra disse afstande, hvis særlige forhold taler herfor, f.eks. hvis der er stor afstand til bebyggelse på nabogunden. En dispensation vil kræve, at der tinglyses et "imaginært" skel.

Bebyggelsesprocenten på hver enkelt grund har hidtil været fastlagt til 10, der er det normale i et sommerhusområde.

Grundene i den ældre sommerhusbebyggelse er små, og der er gennem de sidste år givet dispensation til bygningsudvidelser på op til 12-15% af bygningsarealet. Lokalplanen fastsætter forskellige byggelsesprocenter fra 10 til 25 afhængigt af sommerhusgrundens størrelse. Det betyder, at der på hver sommerhusgrund vil kunne opføres en tidssvarende bebyggelse på ca. 100-120 m², uden at områdets karakter dermed brydes. For Vandstedets vedkommende fastholdes bebyggelsesprocenten på 10, da grundene i dette område er på 1.500 - 1.900 m².

Udstykning

Alle sommerhuse i området er udstykket, med undtagelse af sommerhuse langs Jacob Jepsens Vej, Svanereden og Købingsmark Strand. Lokalplanen giver ikke mulighed for oprettelse af nye ejendomme til beboelse eller sommerhuse.

Vandstedet

Lokalplanen viderefører stort set de bestemmelser, der har været i lokalplan 156. Der er dog sket enkelte rettelser med baggrund i de seneste års administration i området. Bestemmelserne er præciseret, og der er lidt strammere krav til opførelse af bebyggelse i skel, mens der er lempet på reglerne om afstande indbyrdes mellem bebyggelse på grunden.

Vejforhold

De eksisterende veje og stier inden for planområdet fastholdes, og der er ikke behov for yderligere udlæg af vej- og stiarealer, da der er god forbindelse mellem sommerhusområdet og strandarealerne.

Efter sommerhusdeklarationen for Torskrokrogen, Sildestien, Krabbestien, Ørredvej, Laksestien, Ålevej og Makrelvej skal vejene i delområde A udlægges i 7 m bredde, hvoraf de 3,5 m udgør kørebane, og de resterende 3,5 m udlægges som befæstede græsholdebaner.

Vejene til forsyning af sommerhusene ved Minnasvej i delområde A2 er udlagt i 4 m bredde.

Efter lokalplan 156 for Vandstedet skal veje i delområde B udlægges i en bredde af 8 m, hvoraf de 4 m skal udgøre kørebane, mens de resterende 4 m udlægges som befæstede græsholdebaner.

Vejene i delområde C er private fællesveje, der skal udlægges i mindst 4 m bredde.

Ejendommene i delområde D og E er vejforsynet af offentlige veje, hhv. Købingsmarkvej og Møllebækvej/Sildestien.

De eksisterende veje og stier fremgår af kortbilag IV bagerst i lokalplanen.

Grundejerforening

For det deklaraationsbelagte sommerhusområde (Torskrokrogen, sildestien, Krabbestien, Ørredvej, Laksestien, Ålevej og Makrelvej) er der i slutningen af 1960'erne oprettet en grundejerforening – "Grundejerforeningen Købingsmark". Grundejerforeningen ejer fællesarealer, og den forestår vedligeholdelse af de interne vejarealer og de grønne områder.

De øvrige grundejere inden for delområde A2 og B skal senest inden år 2001 være medlem af en grundejerforening. Det kan enten ske ved, at de selv opretter en grundejerforening, eller ved at grundejerne søger optagelse i Grundejerforeningen Købingsmark.

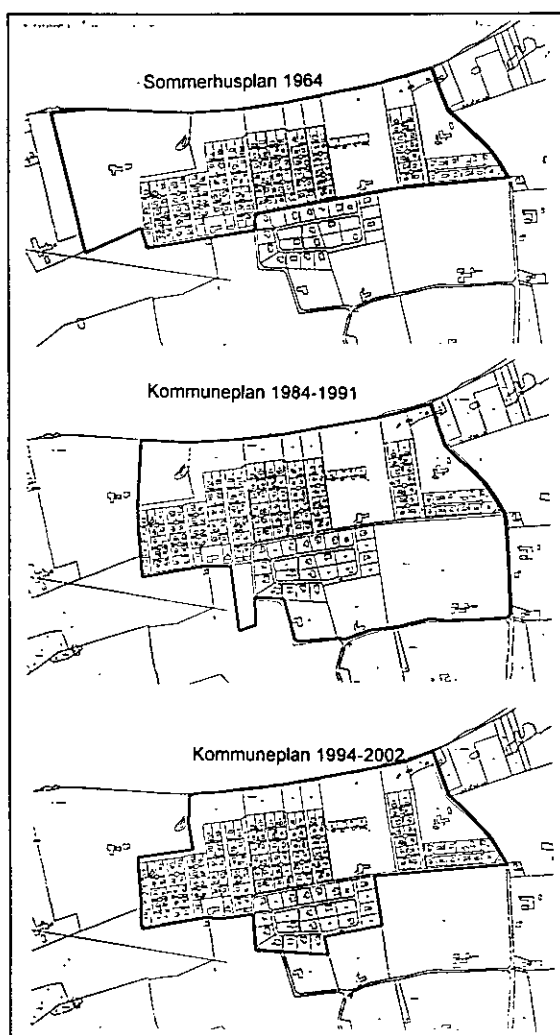
Grundejerforeningen/-erne skal varetage fælles opgaver f.eks. vedligeholdelse og drift af fælles grønne arealer, pasning af beplantning, vedligeholdelse af veje, dræn, postkasseanlæg, affaldshåndtering, eventuel fællesantenne mv.

Grundejerforeningernes vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af byrådet.

Grundejerforeningen kan underrette Nordborg Kommune om eventuelle ændrede anvendelser eller tilbygninger mv., der ikke er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Tidligere planer

Siden starten af 60'erne har der i Nordborg Kommune været en planlægning for sommerhuse. Byudviklingsudvalget for Sønderborg-egnen godkendte i 1964 en sommerhusplan for Als. Sommerhusplanen blev udarbejdet på grund af stigende pres på arealer til sommerhuse langs kysterne og som et led i en landskabsplan for Als.



Sommerhusområdet i perioden 1964 – 1994.

I Købingsmark blev et areal på 30 ha udlagt til sommerhuse. Der blev foreslået en grundstørrelse på 800 m², og dermed givet mulighed for opførelse af 350 sommerhuse. På daværende tidspunkt var der allerede opført 25 sommerhuse ved Købingsmark Strand.

I 1979 blev lokalplanforslag nr. 112 for et sommerhusområde ved Købingsmark fremsat. Lokalplan 112 skulle på daværende tidspunkt overføre området fra landzone til sommerhusområde. Lokalplan 112 blev dog aldrig vedtaget, og det har derfor ingen retsvirkninger i dag.

Ved Nordborg Kommunes første kommuneplan fra 1984 er et område på ca. 44 ha udlagt til sommerhuse i Købingsmark. Ved den næste kommuneplanrevision i 1994 blev sommerhusområdet ændret til sin nuværende størrelse på ca. 30 ha.

I 1994 blev lokalplan 156 for et nyt sommerhusområde ved Købingsmark fremsat. Lokalplanen blev endeligt vedtaget i 1995, og den har dannet baggrund for udstykning og opførelse af bebyggelse i området Vandstedet. Som forudsætning for udlæg af dette område, var der indgået aftaler om at friholde det grønne areal omkring Minnasvej for bebyggelse, idet området skulle fungere som et friareal for hele sommerhusbebyggelsen.

Sommerhusområdet ved Købingsmark er desuden optaget på Planstyrelsens kort over eksisterende fastlagte sommerhusområder.¹

Planlægning

I de følgende afsnit redegøres for lokalplanens forhold til de gældende planer ved lokalplanens fremsættelse.

Regionplan

I kortdelen til forslag til regionplan 1997-2008 er sommerhusområdet ved Købingsmark og dets omgivelser registreret på følgende måde:

- eksisterende sommerhusområde
- naturområde og biologisk korridor beliggende øst for lokalplanområdet
- omgivet af "værdifulde kystlandskaber" mod vest, syd og øst og
- kystzone

¹Jf. cirkulære nr. 124 af 16. juni 1977 om planlægning af sommerhusområder, afsnit IV.

Planforslagene er i overensstemmelse med regionplanens areal udlæg.

Kommuneplan

Området ved Købingsmark betegnes i Kommuneplanen for Nordborg Kommune 1996-2008 som områderne

- 05-S1 Sommerhuse
- 05-S3 Campingplads
- Det åbne land

Lokalplan 112-1 er udarbejdet med udgangspunkt i rammebestemmelserne i kommuneplanen for planområde 05-S1 og S3.

Kommuneplanens rammebestemmelser er ændret ved udarbejdelse af kommuneplantillæg nr. 36. Rammebestemmelserne er ændret, således at kommuneplanen er i overensstemmelse med de i sommerhusområdet foretagne udstykninger og områdets nuværende bebyggelsesgrad. Kommuneplantillægget inddrager endvidere sommerhusene langs Jacob Jepsens Vej i den kommunale planlægning.

Kommuneplantillæg nr. 36 med tilhørende kortbilag ses bagerst i hæftet. Kommuneplantillæg nr. 36 sikrer, at der er overensstemmelse mellem lokalplan 112-1 og Kommuneplanen for Nordborg Kommune.

Zonestatus

Område A overføres fra landzone til sommerhusområde.

Område B bibeholdes som et sommerhusområde. Område B er ved lokalplan 156 overført til sommerhusområde.

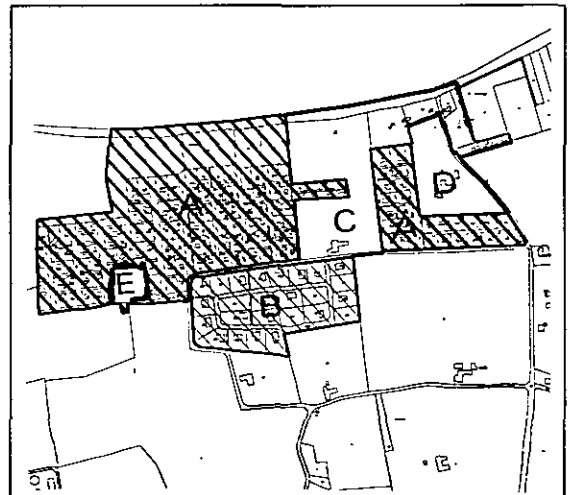
Område C, D og E bibeholdes i landzone. Der er i henhold til cirkulære om planlægning af ferie- og fritidsbebyggelse af 28. august 1981 er stop for udlæg af nye sommerhusområder i de kystnære områder, hvilket er baggrunden for, at sommerhusene i delområde C forbliver i landzone.

Tinglysning

I en lokalplan kan der optages bestemmelser om ophævelse af privatretlige deklarationer eller lokalplaner.

Lokalplanen omfatter over 180 matrikler og ejendomme, hvor der kan være tinglyst bestemmelser af både privatretlig og offentligretlig karakter. Det kan være åremålsbestemte lejeaftaler, bevarings- eller fredningsdeklarationer, ledningsdeklarationer, bebyggelsesregulerende bestemmelser mv. Kommunen har ikke undersøgt alle tinglyste bindinger for området ved planernes udarbejdelse.

Lokalplanens § 12 indeholder bestemmelser om ophævelse af deklaration om sommerhuse fra 1966 og om ophævelse af lokalplan 156 for Vandstedet. Dette sker, for at der ikke skal opstå problemstillinger i tilfælde af modstrid mellem lokalplan 112-1 og den hidtidige gældende sommerhusdeklaration og lokalplan 156. Det sker endvidere for at få et entydigt administrationsgrundlag i området.



Arealer, der efter lokalplanens endelige vedtagelse er overført til sommerhusområde. Målforshold 1:15.000.

Forsyningsforhold

Kloakering

Behandling af regn- og spildevand i området sker i henhold til kommunens spildevandsplan. Hovedparten af området er kloakeret i forbindelse med byggemodning af området i slutningen af 1960'erne. Strandhusene ved Købingsmark Strand, Svanereden og Jacob Jepsens Vej er samtidig tilsluttet kloak. Vandstedet er kloakeret i 1996 ved byggemodning af dette område.

Det bemærkes, at der i området har været problemer med ødelagte dræn i forbindelse med byggemodning af området Vandstedet.

Muligheder for etablering af faskine, opsamling og genanvendelse af regnvand kan overvejes ved ændringer af kloak- og afløbsforhold.

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger i et vandforsyning område, og ejendommene skal vandforsynes fra Nordborg Vandforsyning.

Energiforsyning

Lokalplanområdet er uden for den kommunale varmeplans forsyningsområde. Området har status som det øvrige åbne land, og opvarmning sker ved individuel varmforsyning. Der kan anvendes alternative opvarmningsformer som solvarme, jordvarme og andet.

Vejforsyning

Interne veje og stier inden for lokalplanens område er efter vejloven registreret som private fællesveje. Undtaget er dog Købingsmarksvej og Møllebækvej, der er offentlige kommuneveje.

Renovation

Mulighederne for at foretage en miljørigtig affaldssortering samt muligheden for at foretage kompostering af organisk affald skal til stadighed forbedres.

Anden lovgivning

I de følgende afsnit redegøres for lokalplanens forhold til anden lovgivning, herunder tilladelser fra andre myndigheder.

Planloven

Planområdet er beliggende umiddelbart ud mod Lillebælt, og det er derfor omfattet af planlovens bestemmelser om kystzone. Planlovens § 16, stk. 3 indeholder bestemmelse om, at lokalplanforslag for nye anlæg og bebyggelse i kystzone skal indeholde en redegørelse for bebyggelsens påvirkning af omgivelserne.

Lokalplanen overfører en del af området fra landzone til sommerhusområde, og ændrer på de bebyggelsesregulerende bestemmelser. Der gives ikke mulighed for opførelse af flere sommerhuse end de allerede opførte. På den baggrund vil en realisering af lokalplanen ikke have nogen indflydelse på kystlandskabet.

Landzonetilladelse

Delområde C i lokalplanen bibeholdes i landzone. I landzoner må der ikke uden tilladelse fra landzonemyndigheden foretages udstykning, opføres ny bebyggelse, eller ske ændring i anvendelsen af den bestående bebyggelse og ubebyggede arealer. Det er Nordborg Kommune, der meddeler tilladelse i områder, der er omfattet af en endeligt vedtaget lokalplan.

Campingreglementet

Sønderjyllands Amt giver udlejningstilladelse til camping i henhold til campingreglementet.

Nordals Camping er i campingregistreret registreret med 138 pladsenheder, med 2 hytter og 2 vogne til udlejning. Der er 30 pladser til vinteropbevaring. Campingpladsen har sidst fået sin udlejningstilladelse revideret den 27. februar 1995, hvorfra ovennævnte oplysninger om pladsenheder mv. stammer.

Udlejningstilladelsen skal revideres ved hvert ejerskifte, da en udlejningstilladelse er personlig. Spørgsmål i henhold til Campingreglementet kan rettes til Sønderjyllands Amt.

Naturbeskyttelsesloven

Strandbeskyttelseslinie - § 15

Den nordlige del af lokalplanområdet er omfattet af en strandbeskyttelseslinie på 100 m fra sammenhængende landvegetation jf. naturbeskyttelseslovens § 15.

Sommerhusene er lovligt opført i henhold til en sommerhusdeklaration, tinglyst i 1966 og ved lokalplan 156 for Vandstedet. Enkelte af bebyggelserne på de kystnære grunde har hidtil været placeret inden for strandbeskyttelseslinien på 100 m.

For at lette den fremtidige administration af området, er der i lokalplanen fastlagt et nyt forløb af strandbeskyttelseslinien på 100 m. Strandbeskyttelseslinien reduceres i henhold til naturbeskyttelseslovens § 69, hvorefter Skov- og Naturstyrelsen kan ophæve beskyttelseslinier. Strandbeskyttelseslinien er dog kun reduceret inden for delområde A1 og A2, svarende til de områder, der overføres fra landzone til sommerhusområde. Se kortbilag II.

Det skal bemærkes, at forløbet af strandbeskyttelseslinien kan ændres i forbindelse med ændring af strandbeskyttelseslinien fra 100 m til 300 m.

Uanset at sommerhusene nu bliver omfattet af en lokalplan skal bestemmelserne om strandbeskyttelseslinien respekteres. Bestemmelsen indeholder et generelt forbud mod at foretage ændringer i tilstanden af kyststrækninger. Der må ikke placeres bebyggelse (lysthuse, småbygninger, hævede terrasser mv.), foretages ændringer i terrænet, beplantning eller hegning. Endvidere må der ikke fastlægges nye skel inden for de arealer, der er omfattet af strandbeskyttelseslinien.

Naturtyper - § 3

Naturbeskyttelseslovens § 3 indeholder bestemmelser om beskyttelse af særlige na-

turtyper. Et engareal, vandhul og strandengareal på i alt 19 ha er beliggende øst for lokalplanområdet og en mose på ca. 3.000 m² er beliggende vest for lokalplanområdet. De er beskyttede som naturtyper, jf. amtets vejledende registrering af naturtyper.

Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af de naturbeskyttede arealer uden forudgående tilladelse fra Sønderjyllands Amt, jf. naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 3.

Affaldsdepotloven

Der er ikke tinglyst affaldsdepoter inden for lokalplanområdet ved lokalplanforslagets fremsættelse. Såfremt der under bygge- og anlægsarbejder opdages et depot eller en forurening af jorden, skal kommunen straks underrettes. Eventuelle igangværende bygge- eller jordarbejder skal samtidig standses, jf. affaldsdepotloven §§ 19 og 20.

Landbrugsloven

Ca. 4,5 ha af delområde C er omfattet af landbrugspligt, idet ejendommene matr.nr. 70 og 77, Pøl er noteret som landbrugsejendomme i matriklen.

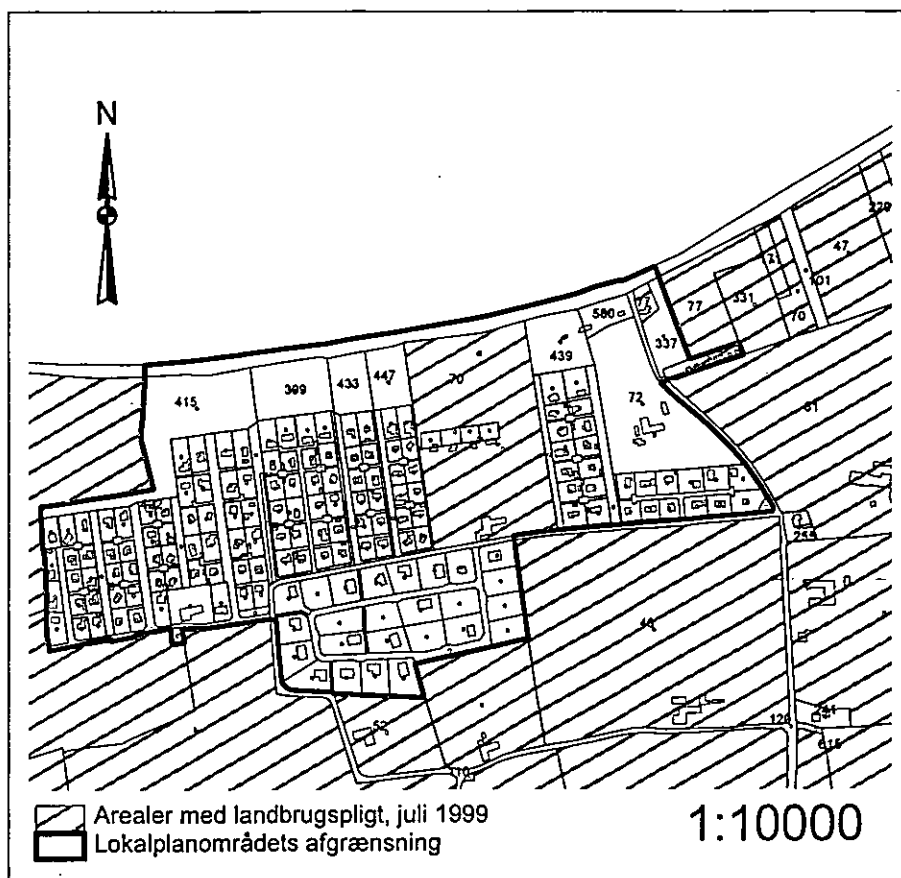
Af figuren på næste side fremgår det, hvilke arealer der er omfattet af landbrugspligt ved lokalplanens fremsættelse. Det ses bl.a., at i alt 9 sommerhuse inden for delområde C1 er beliggende på lejet grund på en del af en landbrugsejendom.

Ubebyggede landbrugspligtige arealer skal fortsat drives efter landbrugslovens regler. Den eksisterende lovlige anvendelse af de landbrugspligtige arealer kan derfor fortsætte som hidtil efter lokalplanens ikrafttræden.

Tilladelse til ændret anvendelse af de landbrugspligtige arealer kræver tilladelse efter landbrugsloven. Dette gælder eksempelvis til ændret anvendelse af C2 fra landbrugsjord til offentligt grønt område.

Spørgsmål i forhold til landbrugslovens bestemmelser kan rettes til Jordbrugsbrugskommissionen for Sønderjyllands Amt.

De landbrugspligtige arealer ved lokalplanens fremsættelse er vist med skravering.



Lokalplan nr. 112-1

- for et sommerhusområde ved Købingsmark

I henhold til planloven, lov nr. 388 af 6. juni 1991 med senere ændringer fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Det bemærkes, at der i teksten er henvisning til fodnoter nederst på siden.

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Formålet med lokalplanen er:

- at overføre en del af lokalplanområdet fra landzone til sommerhusområde,
- at forenkle administrationsgrundlaget i sommerhusområdet,
- at fastlægge et nyt forløb af strandbeskyttelseslinien i området, og
- at sikre, at bebyggelsen får et udseende og en udformning, der tilpasses kystlandskabet.

§ 2 Område og zonestatus mv.

2.1 Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag I.

2.2 Lokalplanen omfatter matr. nr. 70, 72, 77, 115, 164, 165, 193, 276, 368, 369, 370, 371, 337, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 483, 484, 485, 486, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 566, 567, 568,

569, 570, 571, 572, 577, 579, 580, 581, 602, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652 og 653 alle Pøl Ejerlav.

2.3 Lokalplanen opdeles i delområderne A, B, C, D og E. Delområde A og C er underopdelt i områderne A1, A2, A3, C1, C2, C3 og C4. Afgrænsningen af de enkelte delområder fremgår af kortbilag III.

2.4 Område A overføres til sommerhusområde med byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan.

2.5 Område B bibeholdes som et sommerhusområde og område C, D og E bibeholdes i landzone.

2.6 Definitioner:

Ved småbygninger forstås overdækkede terrasse, garage, carport, redskabsskur og andre udhuse på højst 50 m², jf. BRs 98, afsnit 11.

Til beregning af bebyggelsesprocenten medregnes for småbygninger kun den del af det samlede areal, der overstiger 20 m².

Ved sommerhusbeboelse forstås sommerhuset med beboelsesrum.

Ved sommerhusgrund forstås det matrikulære grundareal i matrikelregistret eller for sommerhuse, der ikke er udstykket, det naturlige grundareal omgivet af naturlige hegn og veje, som vist på kortbilag IV.

Veje og stier defineres som det i matriklen angivne vej- og stiareal eller det vejareal, der er angivet som vejadgang til den pågældende sommerhusgrund på Kortbilag IV.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Delområde A1, A2, B og C1 må kun anvendes til sommerhusbebyggelse.

3.2 Ved sommerhusbebyggelse forstås bebyggelse, der kun må bebos i tidsrummet fra 1. april - 30. september og uden for dette tidsrum kun i kortvarige ferier, weekends og lignende.² Der må ikke fra sommerhusgrundene drives nogen form for erhverv, handel eller lignende.

3.3 Delområde C2 udlægges til offentligt formål, herunder grønt rekreativt område til brug for sommerhusejere og gæster ved stranden.

Den hidtidige landbrugsmæssige udnyttelse af matr.nr. 70, Pøl, der udgør en del af delområde C2, kan fortsætte uændret. Ændret anvendelse til offentligt formål af matr.nr. 70, Pøl kan først ske, når landbrugspligten for delområde C2 er ophævet.

3.4 Delområde C3 udlægges til offentligt formål, herunder offentlig parkeringsplads, vejareal og offentligt strandareal.

I umiddelbar tilknytning til det offentlige parkeringsareal inden for delområde C3 må der opstilles transportable salgsvogne, f.eks. pølse- og isvogne. Tilladelse hertil skal gives af byrådet i hvert enkelt tilfælde.

3.5 Område D må kun anvendes til campingplads for campingvogne, hytter, telte og fællesanlæg for campingpladsen i henhold til det til enhver tid gældende campingsreglement.

3.6 Delområde E må anvendes i overensstemmelse med de generelle regler for ejendomme beliggende i landzone.

§ 4 Udstykning

4.1 Der må ikke ske udstykning eller andre matrikulære ændringer, hvorved der oprettes nye ejendomme. Undtaget herfor er matrikulære ændringer som led i en landbrugs-ejendoms drift.

Ved matrikulære ændringer forstås udstykning, arealoverførsel, sammenlægning og ejendomsberigtigelse.

§ 5 Bebyggelsens placering og omfang

Pkt. 5.1 – 5.10 er gældende for delområde A1, A2, B og C1 (*Sommerhusgrunde*)

5.1 På hver sommerhusgrund må kun opføres og indrettes ét sommerhus med en fritliggende småbygning.

5.2 Der må ikke opføres flere sommerhuse inden for delområde C1, men eksisterende sommerhuse kan genopføres med eksisterende placering og grundareal, under forudsætning af at bestemmelserne i § 5.3 og 5.4 kan overholdes.

5.3 Bebyggelsesprocenten for den enkelte sommerhusgrund må ikke overstige følgende procentsatser, set i forhold til sommerhusgrundens størrelse:

Grundstørrelse	Maksimal bebyggelsesprocent
100-349 m ²	25
350-499 m ²	15
500-599 m ²	14
600-699 m ²	13
700-799 m ²	12
800-899 m ²	11
900 og derover	10

5.4 Ved om-, til- og nybygning af sommerhusbeboelse skal nedenstående mindsteafstande til skel overholdes, fordelt på delområderne A, B og C:

Område	Naboskel	Vejskel	Stiskel
A	5,0 m	2,5 m	5,0 m
B	5,0 m	5,0 m	5,0 m
C	2,5 m	0 m	0 m

² Ved kortvarige ophold forstås jf. Skov- og Naturstyrelsens skrivelse af 20. 3. 1996 sammenlagt højst 3-4 uger samt weekender og helligdage.

- 5.5 Ved om-, til- og nybygning af småbygninger skal nedenstående mindsteafstande til skel overholdes, fordelt på delområderne A, B og C.

Område	Naboskel	Vejskel	Stiskel
A	2,5 m	0 m	2,5 m
B	5,0 m	5,0 m	5,0 m
C	2,5 m	0 m	0 m

Småbygninger i delområde B skal i hovedreglen være bygningsmæssigt forbundet med sommerhusbeboelsen. En fritliggende småbygning må opføres, hvis det samlede areal af den fritliggende bygning maksimalt er 30 m².

- 5.6 Sommerhusbeboelser og småbygninger må kun opføres i én etage uden mulighed for indretning af tagetage. Undtaget herfor er etablering af én hems på indtil 4,5 m² pr. sommerhusgrund.
- 5.7 Bygningshøjden for sommerhusbeboelser og småbygninger må ikke overstige 5,0 m.
- 5.8 Sommerhusbeboelsers og småbygningers facadevæg må ikke overstige:
2,6 m inden for delområde A og C
2,8 m inden for delområde B
- 5.9 Tages taghældning med det vandrette plan må ikke overstige 30°.
- 5.10 Der må ikke etableres en udendørs pool på sommerhusgrundene.

Del af delområde C2, delområde D og E
(Anden bebyggelse)

- 5.11 Omfang og placering af helårsbeboelser, driftsbygninger, udhuse mv. inden for delområderne C2, D og E er omfattet af den generelle regulering i landzone.

§ 6 Ydre fremtræden

- 6.1 Bebyggelsernes tag- og yderbeklædning skal fremstå i neutrale jordfarver og materialer i forhold til det omgivende terræn.

- 6.2 Sommerhusbeboelser og småbygninger inden for delområde B skal endvidere opfylde følgende bestemmelser:

Taget skal dækkes med græstørv, sort tagpap, grå/sort/rødbrun tegl eller eternitbølgeplader eller grå/sort eternitskifer/diagonalskifer.

En mindre del af taget kan erstattes af glas, når dette tydeligt underordner sig hovedhuset og ikke virker dominerende.

Ydre bygnings sider skal være bræddebeklædte. Der kan i hvert enkelt tilfælde gives tilladelse til, at en bygning beklædes med vandfaste træfinerplader, træfiberplader eller anden træbeklædning.

- 6.3 Konstruktioner, der er nødvendige for at forsyne boligenheden med alternativ energiform, kan udføres på eller i forbindelse med bebyggelsen, når dette tydeligt underordner sig bygningen og ikke virker dominerende.
- 6.4 Skilte må ikke virke generende eller skæmmende på kvarterets udseende som et sommerhusområde. Skilte må ikke opsættes på sti- eller vejarealer uden forudgående tilladelse fra byrådet.

§ 7 Ubebyggede arealer og hegn

- 7.1 Hegn må kun etableres som hække og levende hegn.
- 7.2 Eksisterende beplantning, markhegn og diger skal bevares og vedligeholdes.
- 7.3 Delområde D skal være hegnet med levende hegn.
- 7.4 Plantning af hække, hegn og markhegn skal ske med stedtypiske arter som: almindelig hvidtjørn, engriflet hvidtjørn, almindelig hassel, gyvel, æblerose, hunderose, fuglekirsebær, almindelig syren, almindelig røn, seljerøn, akselrøn, rød-el, birk, slåen, hyld, eg og ask.
- Markhegn beliggende indenfor delområde A vedligeholdes af grundejerforeningen.
- 7.5 Inden for delområde A3 er udlagt et areal til bålplads, i princippet som vist på kortbilag II.
- 7.6 Delområde C2 og C4 er grønt rekreativt område. Arealet udlægges i græs.

- 7.7 Delområde C2 dyrkes efter landbrugslovens regler indtil landbrugspligten ophæves og arealet ændrer anvendelse til grønt område.
- 7.8 Der må ikke opbevares eller henstilles campingvogne og større både inden for delområde A og C. Det er dog tilladt at have mindre joller under 18 fod henlagt på sommerhusgrunden eller ved stranden.
- § 8 Veje og parkering**
- 8.1 Eksisterende veje og stier udlægges som hhv. private veje, private fællesveje og offentlige veje, som vist på kortbilag IV.
- 8.2 Stier og veje skal vedligeholdes med materialer, som ikke virker fremmede for stedet, såsom græs, flis og grus.
- 8.3 Eksisterende trapper på skrænten eller nedgange til stranden bevares og kan genetableres med en placering i princippet som vist på kortbilag II.
- 8.4 Der skal være anlagt mindst tre parkeringspladser på hver sommerhusgrund i delområde B.
- 8.5 Det på kortbilag II viste areal inden for delområde C3, er offentlig parkeringsareal.
- § 9 Ledningsanlæg og antenner**
- 9.1 Alle ledningsanlæg skal fremføres i jorden.
- § 10 Ibrugtagning**
- 10.1 Der må ikke ske ibrugtagning af ny bebyggelse, før der er sket tilslutning til el, vand og kloak.
- § 11 Grundejerforening**
- 11.1 Der skal oprettes en eller flere grundejerforeninger for delområde A2 og B med medlemspligt for samtlige grundejere inden for disse delområder. Grundejerforeninger inden for delområde A2 og B kan sammenlægges med Grundejerforeningen Købingsmark.
- 11.2 Alle grundejere i delområde A og B skal senest pr. 1.1.2001 være medlem af en grundejerforening.
- Sommerhusejere inden for delområde C1 kan søge optagelse i de etablerede grundejerforeninger eller oprette selvstændige grundejerforeninger.
- 11.3 Det er grundejerforeningernes formål at løse de for sommerhusejerne fælles opgaver, såsom vedligeholdelse af veje, stier, fællesarealer, central postkasse anlæg, og at afholde alle omkostninger i forbindelse hermed.
- 11.4 Grundejerforeningernes vedtægter og eventuelle ændringer heraf skal godkendes af byrådet.
- § 12 Servitutter, lokalplaner mv.**
- 12.1 Følgende servitutbestemmelse ophæves for det område, som lokalplanen omfatter: Tinglyst den 18.11. 1966 af Hans Thomsen, Jørgen Jensen, Egon Junk, Jørgen Høi og Peter Jørgensen som ejere af ejendommene nr. 72, 170, 193, 164, 52, 115 og 162, Pøl ejerlav vedrørende sommerhusområdets grænser, veje, udstykning, bebyggelse mv.
- 12.2 Lokalplan nr. 156 ophæves. Lokalplan 156 er offentligt bekendtgjort den 14.6.1994, og den er tinglyst den 17.11.1995 af Nordborg Kommune.
- § 13 Tilladelser**
- 13.1 Den endelige offentliggørelse af denne lokalplan 112-1 erstatter tilladelse fra Skov- og Naturstyrelsen til ophævelse af strandbeskyttelseslinien i delområde A1 og C, således at strandbeskyttelseslinien fremover får et forløb, som vist på kortbilag II.
- 13.2 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse eller dispensation hertil fra anden lovgivning, f.eks.
- Sønderjyllands Amt om naturbeskyttelsesloven
 - Jordbrugskommissionen for Sønderjyllands Amt om landbrugsloven og
 - Nordborg Kommune om bygge-loven.
- 13.3 Byrådet har kompetencen til at meddele landzonetilladelser inden for delområde C,

idet byrådet er landzonemyndighed i landzonerområder, der er omfattet af en offentlig bekendtgjort lokalplan, jf. planlovens § 35, stk. 1.

- 13.4 Ved den endelige godkendelse og offentliggørelse af lokalplan 112-1 er det bestående byggeri inden for lokalplanområdet lovliggjort efter plan- og byggeloven.

§ 14 Midlertidige retsvirkninger

Så længe lokalplanforslaget er offentligt fremlagt, kan borgere komme med indsigelser og ændringsforslag.

Lokalplanforslaget er fremlagt til offentlig debat i perioden fra den 3. december 1998 til den 3. februar 1999.

Indtil forslaget er fremlagt og offentliggjort af byrådet, må ingen ejendom i området udstykkes, bebygges eller på anden måde udnyttes, så der er risiko for, at den endelige plans indhold vil blive foregrebet, jf. planlovens § 17, stk. 1.

En eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom må fortsættes.

De midlertidige retsvirkninger gælder indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst et år efter offentliggørelse af forslaget, jf. planlovens § 17, stk. 4.

§ 15 Endelige retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger indtræder ved planens offentliggørelse.

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 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 pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, jf. planlovens § 19, stk. 1.

Dispensation kan kun meddeles efter forudgående naboorientering, medmindre byrådet skønner, at en forudgående orientering er af underordnet betydning for de personer og foreninger, der efter bestemmelsen normalt skal orienteres, jf. planlovens § 20.

Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan. En ny lokalplan skal ligeledes fremlægges til offentlig debat i 8 uger.

§ 16 Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan nr. 112-1 er vedtaget af Nordborg Byråd, den 18. november 1998.



Jan Prokopek Jensen
Borgmester



Alfred Holm-Petersen
Kommunaldirektør

Lokalplan nr. 112-1 er vedtaget endeligt af Nordborg Byråd, den 17. november 1999.



Jan Prokopek Jensen
Borgmester



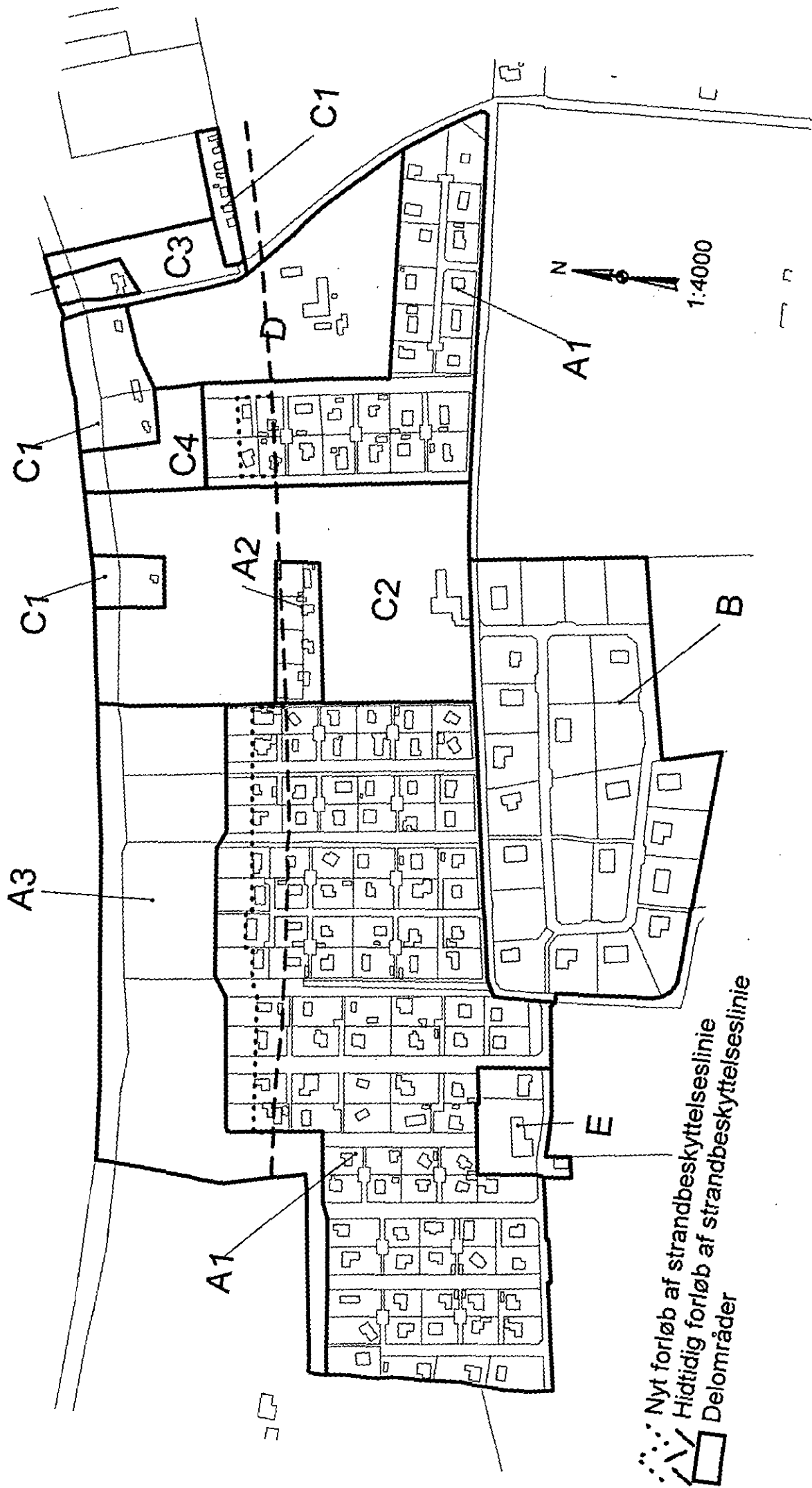
Alfred Holm-Petersen



Kortbilag I
Lokalplanrådets afgrænsning
Lokalplan 112-1
Målforhold 1:4000
Nordborg Kommune Teknik og Miljø Mads Clausens Vej 13 6430 Nordborg

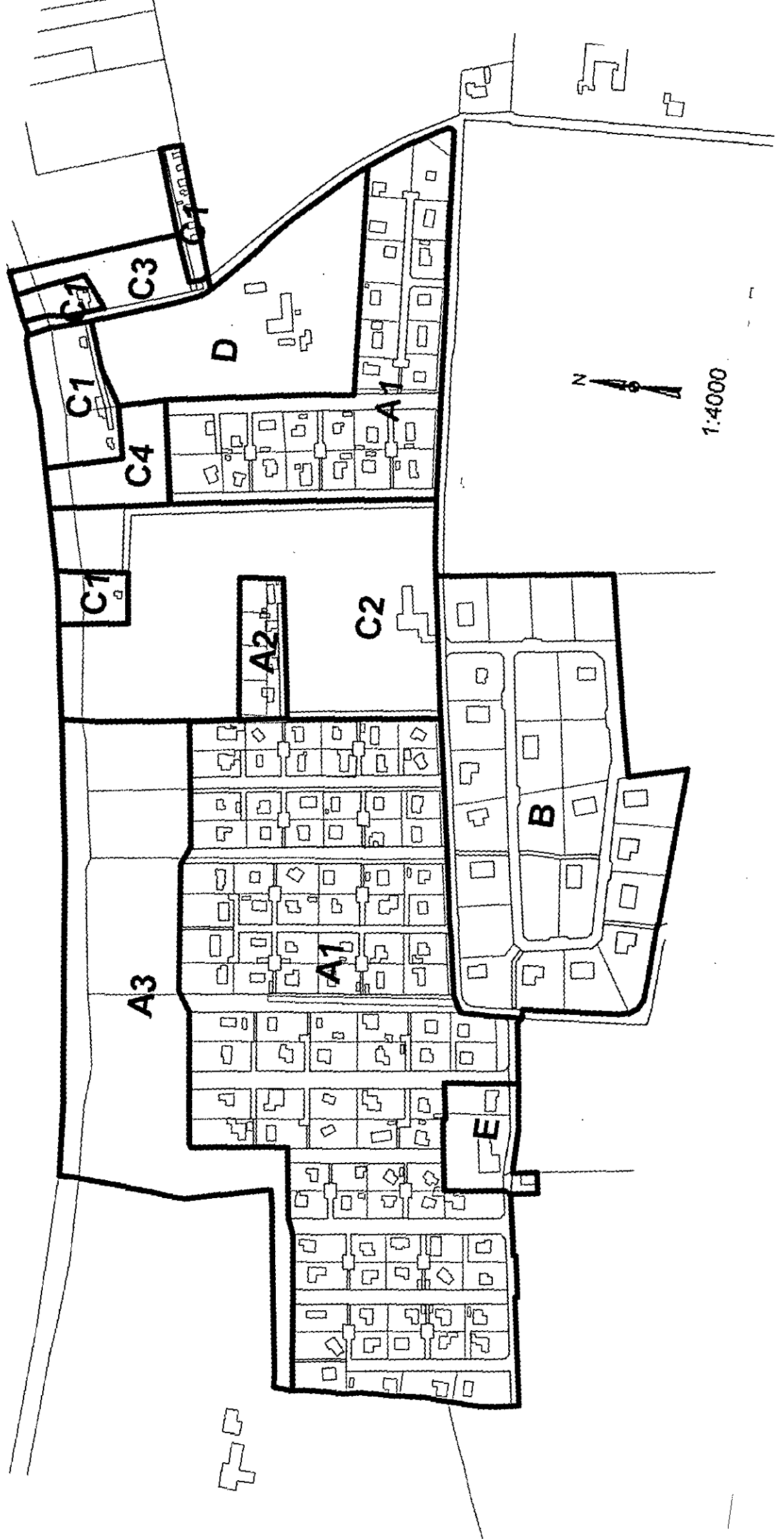
 Lokalplanrådets afgrænsning
 Skel jf. matrikelkortet

Kortbilag II



- Nyt forløb af strandbeskyttelseslinie
- Hidtidig forløb af strandbeskyttelseslinie
- Delområder

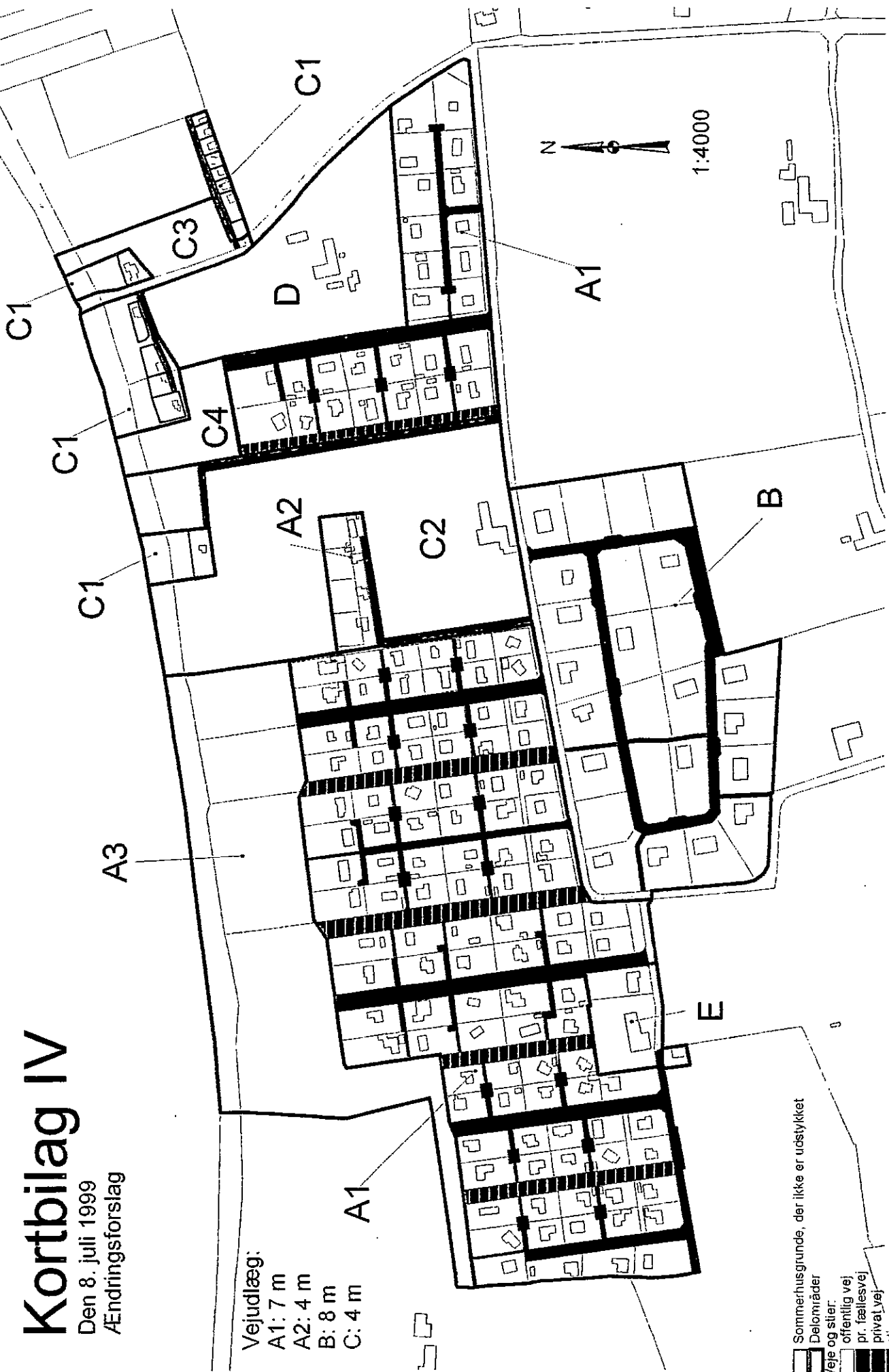
Kortbilag III











Kortbilag IV

Den 8. juli 1999
Ændringsforslag

Vejudlæg:
A1: 7 m
A2: 4 m
B: 8 m
C: 4 m



-  Sommerhusgrunde, der ikke er udstykket
-  Delområder
-  Veje og stier.
-  offentlig vej
-  pr. fællesvej
-  privatvej
-  sti
-  sti/brandbælte

Kommuneplantillæg nr. 36

Kommuneplantillæg nr. 36 for et område til sommerhuse og campingplads ved Købingsmark er udarbejdet i forbindelse med fremsættelse af lokalplan nr. 112-1 for et eksisterende sommerhusområde og en campingplads ved Købingsmark.

Kommuneplantillæg nr. 36 ændrer på rammebestemmelserne for områderne 05-10-S1 og 05-10-S3, ligesom områdefgrænsningen af disse områder ændres. Et område på ca. 1800 m² med 7 sommerhuse langs Jacob Jepsensvej inddrages i kommunens planlægning. Området ændrer ikke anvendelse, og det vil forblive i landzone efter endelig vedtagelse af lokalplan 112-1.

Med hensyn til de nærmere forhold omkring ændringerne henvises til redegørelsen til lokalplan 112-1, herunder særligt afsnittet om Planlægning, side 11-12.

På de næste sider ses de hidtidige bestemmelser og de fremtidige bestemmelser jf. kommuneplantillægget, samt den hidtidige og den fremtidige områdefgrænsning af planområderne 05-10-S1 og 05-10-S3.

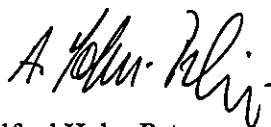
Vedtagelsespåtegning

Nordborg Byråd har den 18. november 1998 vedtaget forslag til kommuneplantillæg nr. 36.



Jan Prokopek Jensen /

Borgmester



Alfred Holm-Petersen
Kommunaldirektør

Nordborg Byråd har den 17. november 1999 vedtaget kommuneplantillæg nr. 36 endeligt.



Jan Prokopek Jensen /

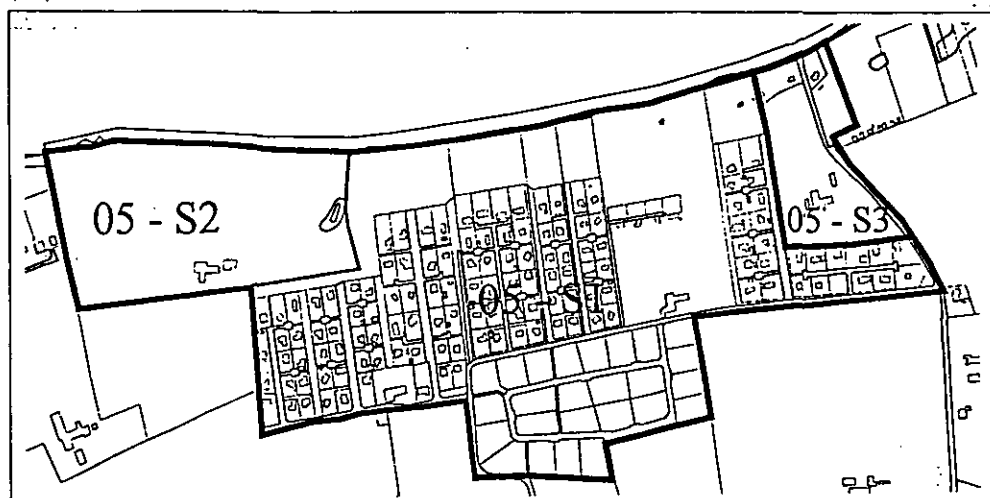
Borgmester



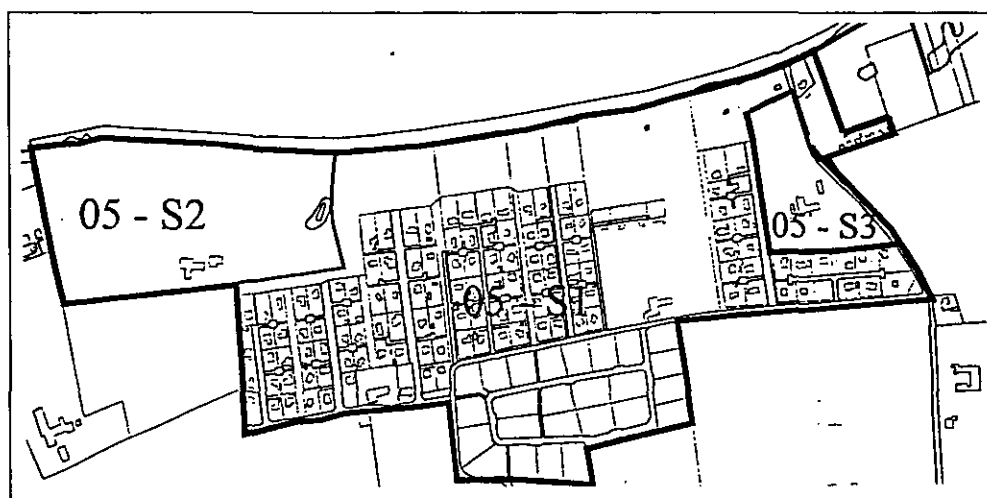
Alfred Holm-Petersen
Kommunaldirektør

Kommuneplantillæg nr. 36

Kortbilag



Hidtidig områdeafgrænsning



Fremtidig områdeafgrænsning jf. kommuneplantillæg nr. 36.