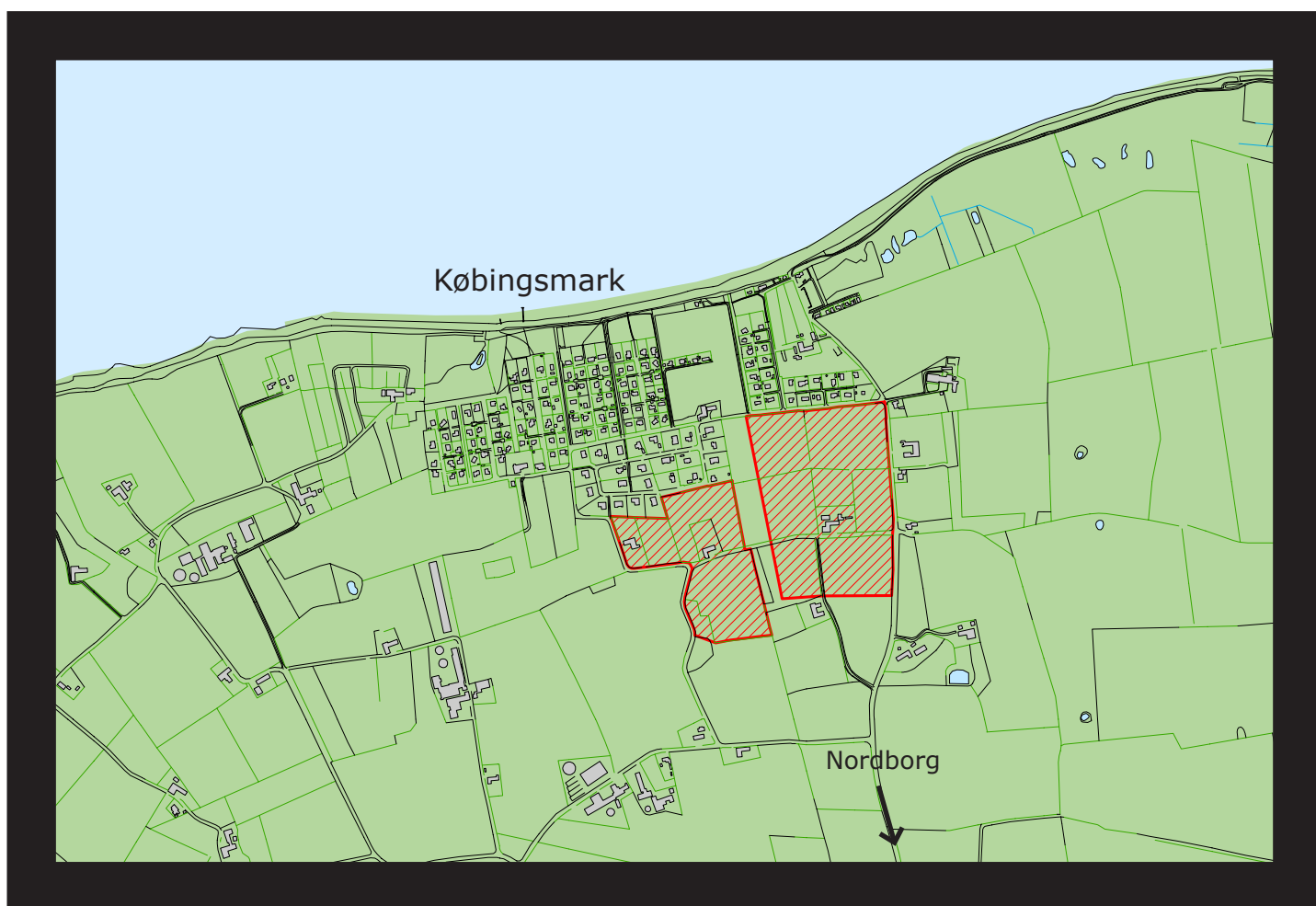


Lokalplan 203

Kommuneplantillæg nr. 63

For en udvidelse af sommerhusområdet
ved Købingsmark




Sønderborg

Juli 2007

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 det 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 bygninger 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.

Kommuneplanen

Kommuneplanen for Nordborg Kommune indeholder rammer, som lokalplanen skal udarbejdes indenfor. En lokalplan er desuden Byrådets redskab til at sikre gennemførelse af kommuneplanen.

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 offentliggøres og dermed får bindende virkning for grundejere og brugere i området.

Derefter tinglyses lokalplanen.

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 en lokalplan efter planens godkendelse. Større ændringer eller ændringer der strider mod lokalplanens formål og anvendelsesbestemmelser, kræver en ny lokalplan.

Fremlæggelse

Lokalplanforslaget fremlægges i perioden 27. september til 22. november 2006.

Vedtagelse

Forslag til lokalplan er vedtaget af Byrådet den 13. september 2006.

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Byrådet den 21. juni 2007.

Lokalplanen offentliggøres i Sønderborg Ugeavis den 11. juli 2007.

Spørgsmål vedrørende lokalplanen kan rettes til:

Sønderborg Kommune
Planafdelingen
Rådhusvej 10
6400 Sønderborg

Tlf.: 8872 5461

post@sonderborg.dk
www.sonderborg.dk

INDHOLD

BESKRIVELSE

Lokalplanens baggrund	3
Lokalplanens formål	3
Lokalplanområdets beliggenhed	3
Lokalplanområdets eksisterende forhold	4
Lokalplanens indhold	5

REDEGØRELSE

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Landsplandirektiv/regionplanlægning	6
Zoneforhold	6
Forsyning	6
Adgangsforhold	6
Tilgængelighed	6

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Kystnære arealer	7
Bevaringsværdige bygninger	7
Museumsloven	7
Servitutter	7
Landbrugspligt	7
Miljøvurdering	8

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1 Lokalplanens formål	9
§ 2 Område og zonestatus	9
§ 3 Områdets anvendelse	9
§ 4 Udstykning	9
§ 5 Veje, stier og parkering	10
§ 6 Ledningsanlæg	10
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	10
§ 8 Bevaring af bebyggelse	10
§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden	11
§ 10 Ubebyggede arealer	11
§ 11 Grundejerforening	12
§ 12 Forudsætninger for ibrugtagen	12
§ 13 Tilladelse fra andre myndigheder .	12
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger	12
§ 15 Vedtagelse	13

Kommuneplantillæg nr. 63	14
---------------------------------------	-----------

Kortbilag.....16

Områdets afgrænsning	Bilag A
Områdets grønninger	Bilag B
Områdets hegn	Bilag C
Naturbeskyttelse	Bilag D
Udstykningsprincip	Bilag E
Visualisering	Bilag F

Beskrivelse

Lokalplanens baggrund

Miljøministeriet har åbent op for flere sommerhuse i kystnærhedszonen. På den baggrund har miljøministeriet udpeget areal til maksimalt 115 sommerhusgrunde ved Købingsmark i et landsplandirektiv vedtaget april 2007.

Landsplandirektivet er udarbejdet efter at Folketinget i juni 2004 vedtog en ændring af Planloven, som bemyndigede Miljøministeren til at udvide eksisterende sommerhusområder med op til 8.000 nye sommerhusgrunde indenfor kystnærhedszonen. I loven fastsættes at udlægget af nye sommerhusgrunde skal overholde en række bestemmelser.

Arealet, der er udlagt i denne lokalplan, overholder de krav, der er stillet i loven og landsplandirektivet.

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at fastlægge bestemmelser til udformning af lokalplanområdet, der sikrer, at området får en karakter således, at der tages hensyn til områdets topografi og natur.

Lokalplanområdets beliggenhed

Planområdet er beliggende på Nordals ca. 2 km nord for Nordborg, og omfatter samlet et areal på ca. 16 ha og opdelt som vist på nedenstående kort.

Lokalplanområdet er inddelt i otte delområder syd for og landværts de eksisterende sommerhusområder i Købingsmark. De otte delområder kaldes A1, A2, A3, B, C, D, E og F og ses på kortbilag A.



Lokalplanområdets afgrænsning illustreret på oversigtskort.

Område B afgrænses mod nord af eksisterende sommerhusbebyggelse, mod øst af landbrugsjord, mod syd af Møllebækvej og mod vest af eksisterende helårsbeboelse. Område B anvendes i dag som dyrket landbrugsjord.

Område C afgrænses mod nord af eksisterende sommerhusbebyggelse, mod øst og vest af landbrugsjord og mod syd af Møllebækvej. Området anvendes i dag både til eksisterende helårsbeboelse og landbrugsjord.



Område C set fra Møllebækvej mod eksisterende sommerhuse.

Område D afgrænses mod nord og vest af henholdsvis Møllebækvej og Dyrbækvej, mod øst og syd af landbrugsjord. Området anvendes i dag som dyrket landbrugsjord.



Område D: Krydset Møllebækvej - Dyrbækvej

Område E afgrænses mod nord og øst af Møllebækvej og Købingmarksvej, mod syd og øst af dyrket landbrugsjord. Området anvendes i dag som dyrket landbrugsjord.

Område F afgrænses mod nord og syd af Møllebækvej, mod øst af Købingmarksvej og mod vest af dyrket landbrugsjord. Området anvendes i dag som dyrket landbrugsjord.

Områderne A1, A2 og A3 er de eksisterende bygningsparceller, der bevares i landzone.

Lokalplanområdets eksisterende forhold
Planområdet omfatter matr.nre. 51, 52, 710, 724, 758 og 776 samt del af matr.nre. 46 og 658 Pøl, Nordborg.

Lokalplanområdet ligger i landzone. Store dele af arealet dyrkes i dag landbrugsmæssigt. Der ligger tre beboelsesejendomme i lokalplanområdet, som alle skal forblive i landzone.

Lokalplanområdet er ikke videre synligt for omgivelserne. Det skyldes ikke mindst de mange naturhegn, som både i højde og drøjde opdeler landskabet i flere mindre, veldefinerede dyrkningsfelter. Terrænet er svagt bølget i koteintervallet 2-12 meter.

Der er ikke væsentlige kulturmiljøer i området, men de levende hegn, skabt af landbruget, er et karakteristisk element i kulturlandskabet, hvilket kendetegner egnen som helhed.

I Købingsmarkområdet er der foruden et eksisterende sommerhusområde, to campingpladser og en offentlig badestrand.

Det eksisterende sommerhusområde består af en ældre udstykning fra 1960'erne, beliggende tættest på kysten med varierende grundstørrelser fra 600 m² til 1.000 m². Sommerhuse er generelt små og opført i forskellige materialer og stilarter. I husrækken nærmest

kysten er der foretaget mange moderniseringer og enkelte er erstattet af nye.

Området er senere udvidet mod syd med udstykning af nye grunde med grundstørrelser mellem 1.500 m² og 1.900 m². Disse grunde er bebygget med større ferieboliger, som typisk anvendes til udlejning. Der er i alt 170 sommerhusgrunde i det samlede område i dag, og alle er bebyggede.

Ved sommerhusområdet beliggende nærmest stranden findes et areal, der i lokalplan er udlagt til friareal, men som er omfattet af landbrugspligt. Arealet dyrkes og er således utilgængeligt for områdets beboere. Centralt på dette areal ligger en enkelt husrække med fire sommerhuse, som visuelt opdeler arealet i to områder – et søvært og et landvært.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen opdeler området i 103 nye sommerhusgrunde, hvoraf:

- 7 ligger i område B
- 14 ligger i område C
- 20 ligger i område D
- 20 ligger i område E og
- 42 ligger i område F

Hegning

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

De mange levende hegn i lokalplanområdet anses som bevaringsværdige og bør bevares i videst muligt omfang. Endvidere skal der etableres yderligere hegn for at sløre sommerhusene i forhold til det omgivende landskab.

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 må derfor ikke være i stærkt reflekterende materialer.

Bebyggelsesgrad

Bebyggelsesprocenten på hver enkelt grund er 11 %.

Vejforhold

De eksisterende veje og stier i planområdet fastholdes.

Endvidere udlægges vej i både område A, B, C, D, E og F. Adgangsveje i disse områder udlægges i 7 meters bredde, mens boligveje i områderne udlægges i 6 meters bredde.

Grundejerforening

Der etableres grundejerforeninger.

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Landsplandirektiv/regionplanlægning

Planlægningen udføres med hjemmel i ”Landsplandirektiv for 11 sommerhusområder i kystnærhedszonen i Sønderjylland”, vedtaget i april 2007. Bestemmelserne og retningslinierne i landsplandirektivet erstatter regionplanen som ramme for kommunens kommune- og lokalplanarbejde.

Denne lokalplan har været i høring parallelt med høring af landsplandirektivet.

Drikkevand

En del af området ligger indenfor indvindingsoplandet til Nordborg Kommunale Vandværk. Det fremgår af Regionplan 2005, at kommunen inden arealudlæg af arealer indenfor disse indvindingsoplande skal foretage en konkret vurdering af om det er forsvarligt at udlægge området til en ny anvendelse.

Det er kommunens vurdering at udlæg til sommerhusformål ikke vil øge risikoen for grundvandsforurening i forhold til den nuværende anvendelse med dyrkning af landbrugsafgrøder.

Det opfordres til at lodsejerne i området tinglyser en servitut på sommerhusene, der forbyder brug af kemiske sprøjte- og ukrudtsmidler på sommerhusgrundene.

Jordforurening

Der er i november 2006 foretaget en forureningsundersøgelse af ejendommen Møllebækvej 10, hvor der har været mistanke om forurening. Undersøgelsen viser, at der ikke er forhøjede koncentrationer af de undersøgte stoffer. På den baggrund har ejendommen fået status ”ikke kortlagt” i regionens database.

Landskab og kystnærhed

I Regionplan 2005 er området udlagt som værdifulde kystlandskaber i kystnærhedszonen. Endvidere er området et særlig værdifuldt landbrugsområde. Hovedparten af area-

let, som ønskes anvendt til sommerhusområde tilhører to mindre ejendomme på henholdsvis 8,5 ha og 4,5 ha. En del på 3,4 ha tilhører en landbrugsejendom med husdyrproduktion på 39 ha.

Zoneforhold

Områderne B-F er beliggende i landzone og bliver med lokalplanen overført til sommerhusområde. De tre eksisterende ejendomme i område A1, A2 og A3 forbliver i landzone.

Forsyning

Området vandforsynes fra Nordborg Kommunale vandværk.

Spildevand ledes til pumpestation ved Rugkobbøl enten i ny eller eksisterende ledning. Overfladevand nedsives eller ledes til havet gennem privat dræn.

Adgangsforhold

Området vejforsynes fra den øverste del af Møllebækvej og Købingsmarkvej, således at den nye trafik ikke ledes ind gennem det eksisterende sommerhusområde.

Tilgængelighed

Området er let tilgængeligt ad Købingsmarkvej. Der forventes ingen udvidelser af vejen.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Kystnære arealer

Udvidelsen vil ikke på noget sted langs stranden og det friholdte areal mellem stranden og det eksisterende sommerhusområde være synligt. For det første er udvidelsen på grund af havskrænten langs kysten ikke synlig fra den lavtliggende forstrand. For det andet placeres udvidelsen i hele sin udstrækning bag et eksisterende sommerhusområde, som danner en fuldstændig afskærmning, da området stort set er fuldt udbygget, og da den ældre del er tæt tilgroet med beplantning på de enkelte sommerhusgrunde og i en række hegn vinkelret på kysten.

Påvirkningen af det bagvedliggende kystlandskab vil blive at et areal inden for den karakteristiske struktur med tætte levende hegn udfyldes med sommerhuse til erstatning af landbrugsdrift. Det hører endvidere med til vurderingen af påvirkningen, at det bagvedliggende kystnære landskab ikke har karakter af kystlandskab men har samme karakter som indlandets landbrugslandskab.

I bilag F kan ses visualiseringer af det nye sommerhusområde.

Bevaringsværdige bygninger

En bygning er bevaringsværdig, når den er optaget som bevaringsværdig i en kommuneplan eller omfattet af et forbud med nedrivning i en lokalplan eller byplanvedtægt.

Inden for lokalplanområdet findes to ejendomme med bevaringsværdige bygninger optaget i kommuneplanen. Bygningerne er udpeget på kortbilag B.

Når en bygning er optaget som bevaringsværdig i en lokalplan, er den omfattet af et nedrivningsforbud, ligesom ombygning eller større ændringer ikke må foretages uden kommunalbestyrelsens tilladelse. En tilladelse til ned-

rivning, ombygning eller en større ændring vil kræve en dispensation fra lokalplanen.

Hvis kommunen giver afslag på nedrivning af en bevaringsværdig bygning, har kommunen til en vis grad pligt til at overtage bygningen, hvis ejeren ønsker det. Nærmere regler herom findes i planlovens § 49.

Museumsloven

Inden for lokalplanområdet vil der være risiko for at støde på jordfaste fortidsminder under anlægsarbejderne.

Omkring områderne er der registreret adskillige bopladser fra stenalderen, ligesom selve placeringen er klassisk for bopladser fra jernalderen. Der vil derfor være en hvis risiko for, at der findes fortidsminder fra disse perioder på de aktuelle arealer.

Sådanne fortidsminder vil være omfattet af museumslovens § 27 (lov nr. 473 af 7. juni 2001). I det omfang fortidsmindet berøres af anlægsarbejde, skal arbejdet straks indstilles, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført. En sådan udgravning skal i henhold til loven betales af bygherren. For at undgå en sådan uheldig situation for en bygherre, vil museet anbefale, at der foretages en prøvegravning på arealet forud for anlægsarbejdets opstart med henblik på at vurdere bevaring og udstrækning af eventuelle jordfaste fortidsminder på arealet.

Haderslev Museum udarbejder gerne på bygherres opfordring budget og tidsplan for en sådan prøvegravning.

Henvendelse: Haderslev Museum
Dalgade 7
6100 Haderslev
Tlf.: 74 52 75 66

Servitutter

Der er inden for lokalplanområdet ingen servitutter, der er i uoverensstemmelse med lokalplanen.

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på matriklerne 51, 46, 658, 724,710 og 776 Pøl, Nordborg – se bilag

A. Det betyder, at der ikke må foretages ændringer af eksisterende forhold, før Jordbrugskommissionen har godkendt, at landbrugspligten ophæves for arealerne jf. landbrugslovens § 7.

Miljøvurdering

Nordborg Kommune har besluttet, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering af lokalplanen, da det er vurderet, at der ikke er væsentlig indvirkning på miljøet.

Der er foretaget en forudgående høring af lokalplanforslaget og der er ikke kommet bemærkninger til forslaget fra andre myndigheder. Til brug for vurderingen har kommunen udfyldt et screeningskema med vurdering af området. Skemaet kan rekvireres ved kommunen.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 203, sommerhusområde i Købingsmark.

I henhold til lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved bestemmelser for det område, som er nævnt i § 2:

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Formålet med lokalplanen er

- at fastlægge områdets anvendelse til sommerhusbebyggelse ved udlæg af maksimalt 103 nye sommerhusgrunde i tilknytning til det eksisterende sommerhusområde
- at fastlægge adgangs- og parkeringsforhold,
- at sikre hegn og beplantning,
- at sikre fælles- og friarealer.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag A.

2.2 Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 51, 52, 710, 724, 758 og 776 samt del af matr.nre. 46 og 658 Pøl, Nordborg samt alle parceller, som efter den 04.07.2006 udstykkes fra en af de ovennævnte ejendomme.

2.3 Lokalplanen opdeles i delområderne A1, A2, A3, B, C, D, E og F. Afgrænsningen af de enkelte delområder fremgår af kortbilag A.

2.4 Området er beliggende i landzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overfø-

res delområderne B, C, D, E og F til sommerhusområde. Bygningsparcellerne i delområde A1, A2 og A3 forbliver i landzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Delområde B, C, D, E og F må kun anvendes til sommerhusbeboelse.
- 3.2 Delområde A1, A2 og A3 må kun anvendes til helårsbeboelse.

§ 4 Udstykning

4.1 Inden for området må maksimalt udstykkes 103 sommerhusgrunde efter en samlet plan, i princippet som vist på kortbilag E.

4.2 Delområderne må maksimalt indeholde nedenstående antal grunde:

B:	7 grunde
C:	14 grunde
D:	20 grunde
E:	20 grunde og
F:	42 grunde.

4.3 Grundene i delområderne skal udstykkes med en minimumsgrundstørrelse efter nedenstående liste:

B:	1.100 m ²
C:	1.000 m ²
D:	1.000 m ²
E:	1.100 m ²
F:	1.100 m ²

4.4 Grundene bør udformes, så der kan indskrives en kvadrant på 25x25 meter.

4.5 Friarealer må ikke videreudstykkedes.

§ 5 Veje, stier og parkering

- 5.1 Lokalplanområdets delområder skal vejbetjenes som vist på kortbilag E.
- 5.2 Der må kun etableres en udkørsel fra hver ejendom.
- 5.3 Der udlægges veje i 7,00 meters bredde, som vist på kortbilag E. Øvrige veje udlægges i 6,00 meters bredde. Vejene befæstes i 4,00 m bredde.
- 5.4 Ved vejtilslutningen til Købingsmarkvej skal etableres hjørneafskæring på 3x3 m.
- 5.5 Der skal udlægges areal til stier i en mindste bredde af 3 meter, som illustreret på kortbilag E.
- 5.6 Stier og veje skal udføres og vedligeholdes med materialer, der ikke virker fremmede for området som f.eks. græs, flis og grus.
- 5.7 Al parkering skal foregå på egen grund.
- 5.8 På hver grund skal der indrettes parkeringsplads til mindst 2 biler.

§ 6 Ledningsanlæg

- 6.1 Alle ledninger må kun føres frem i form af jordkabler.
- 6.2 Parabolantennener må kun opsættes på terræn eller på bygninger/pæle, så parabolantennens overkant ikke overstiger en højde på 1,80 m fra terræn.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom i delområde B, C, D, E og F må ikke være større end 11 %.

På hver selvstændig matrikuleret ejendom må kun opføres en sommerhusbeboelse med maksimalt 2 fritliggende *småbygninger* efter bygningsreglementet.

- 7.2 Bygninger må ikke opføres med mere end én etage uden mulighed for udnyttelse af tagetage. Der må maksimalt etableres 2 hemse i henhold til bygningsreglementets regler.
- 7.3 Bygningens samlede højde må ikke overstige 5,5 meter i forhold til naturligt terræn, og facadehøjde må ikke overstige 3 m regnet fra terræn til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes (bortset fra gavltrekanter).

Gulvkote må maksimalt være 0,5 m over terræn.

- 7.4 Beboelsesbygninger skal holdes mindst 5 meter fra naboskel og stiskel samt 2,5 meter fra vejskel. Garager, udhuse, skure og lignende småbygninger må ikke placeres nærmere naboskel end 2,5 meter

- 7.5 Taghældning må ikke overstige 30°.

- 7.6 Inden for hele lokalplanområdet må der opsættes transformatorstationer og fælles postkaseanlæg mv.

- 7.7 Delområderne A1, A2 og A3 er ikke omfattet af bestemmelserne i § 7, men reguleres alene efter de bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet.

§ 8 Bevaring af bebyggelse

- 8.1 Bevaringsværdige bygninger – markeret på kortbilag B – må kun nedrives eller ombygges med kommunalbestyrelsens tilladelse.

§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 9.1 Bygningers facader skal opføres i træ eller som muret byggeri i blank mur, vandskuret eller pudset.
- 9.2 Bygninger skal dækkes med tegl, cementsten, fibercement, tagpap, stålprofiler eller græstørv. Tage må ikke have en reflekterende overflade.
- 9.3 Bygningssider og tagflader skal farvemæssigt holdes inden for de organiske jordfarver eller disses blanding med hvidt, gråt eller sort.
- 9.4 Konstruktioner, der er nødvendige for at forsyne boligheden med alternativ energiform, kan udføres på eller i forbindelse med bebyggelsen, når dette tydeligt underordner sig bygningen og ikke virker dominerende.
- 9.5 Ingen form for skiltning eller reklamering må finde sted. Undtagelsesvis er dog tidsbegrænset annoncering af ejendommens salg.

§ 10 Ubebyggede arealer

- 10.1 Hegning må kun etableres som hække og levende hegn.
- 10.2 Eksisterende beplantning, markhegn og diger skal bevares og vedligeholdes, jf. kortbilag C.
- 10.3 Plantning af hække, hegn og markhegn skal ske med stedtypiske arter som: almindelig hvidtjørn, almindelig hassel, gyvel, æblerose, hunderose, fuglekirsebær, almindelig syren, almindelig røn, seljerøn, akselrøn, rød-el, birk, slåen, hylde, eg og ask.

10.4 Markhegn beliggende indenfor de enkelte delområder vedligeholdes af grundejerforeningerne.

10.5 Udendørs oplagring må ikke finde sted, og inden for lokalplanens område, må der ikke henstilles uindregistrerede køretøjer, lastvogne, kølbåde, campingvogne eller lignende. Det er dog tilladt at have mindre joller under 18 fod oplagt på den enkelte grund.

10.6 Det eksisterende terræn skal i videst muligt omfang bevares. Terrænreguleringer på mere end +/- 1 meter i forhold til naturligt terræn, må kun foretages med kommunens særlige tilladelse. Der må ikke foretages terrænregulering nærmere skel end 2,5 m.

Tidligere grusgrav på matr.nr. 51 Pøl, Nordborg kan jævnes til naturligt terræn.

10.7 Der udlægges fælles friareal i et omfang og med en placering i princippet som vist med grøn farve på kortbilag B.

Det fælles friareal må ikke bebygges og skal stedse fungere som fælles friareal. Der må anlægges grusstier gennem friarealerne.

10.8 I delområdernes grænse mod det åbne land skal eksisterende bevoksning vedligeholdes, og udgåede buske samt træer erstattes af nye, således at sommerhusområdet stedse er omkranset af et levende og uklippet naturhegn mod det åbne land.

Hegnenes vedligeholdelse forestås af grundejerforeningen.

10.9 Levende hegn mod vej og sti må ikke plantes nærmere skel end 0,4 meter og skal holdes klippet, så beplantningen ikke breder sig over skel.

10.10 Der skal etableres nye hegn i en mindste bredde af 5 meter, som vist på kortbilag C.

10.11 Inden for lokalplanområdet er beskyttede diger beliggende, som vist på kortbilag D. Digerne skal bevares og der må ikke ske terrænreguleringer nærmere digefoden end 0,5 meter.

§ 11 Grundejerforening

11.1 Der skal oprettes en grundejerforening for lokalplanområdet med medlemspligt for områdets grundejere. Grundejerforeningen kan sammenlægges med Grundejerforeningen Købingsmark. Grundejerforeningen skal dannes, når der er solgt mere end 10 grunde.

11.2 Det er grundejerforeningens formål at løse de for sommerhusejerne fælles opgaver som vedligeholdelse af veje, stier, fællesarealer, central postkasseanlæg og at afholde alle omkostninger i forbindelse hermed.

11.3 Grundejerforeningernes vedtægter og eventuelle ændringer heraf skal godkendes af byrådet.

§ 12 Forudsætninger for ibrugtagen

Der må ikke ske ibrugtagning af ny bebyggelse før der sket tilslutning til el, vand og kloak.

§ 13 Tilladelse fra andre myndigheder

13.1 Lokalplanområdet skal afsøges for forudsminder, før der udstedes byggetilladelse.

13.2 Uanset foranstående bestemmelse, kan der ikke ske byggeri før der er opnået byggetilladelse fra kommunen.

13.3 Landbrugspligten skal ophæves for delområderne B, C, D, E, F, A1, A2 og A3 fra Jordbrugskommissionen for Region Syddanmark.

§ 14a Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

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

Indtil forslaget er fremlagt og offentliggjort af byrådet, må ingen ejendom i området udstykes, 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.

§ 14b Lokalplanens endelige retsvirkninger

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må der ifølge § 18 i planloven ikke retsligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens 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 at tilvejebringe en ny lokalplan.

§ 15 Vedtagelse

Forslag til lokalplan nr. 203 er vedtaget af Byrådet den 13. september 2006.

Lokalplan nr. 203 er endeligt vedtaget af Byrådet den 21. juni 2007.

Jan Prokopek Jensen
Borgmester

Søren Lund Hansen
Kommunaldirektør

Kommuneplantillæg nr. 63

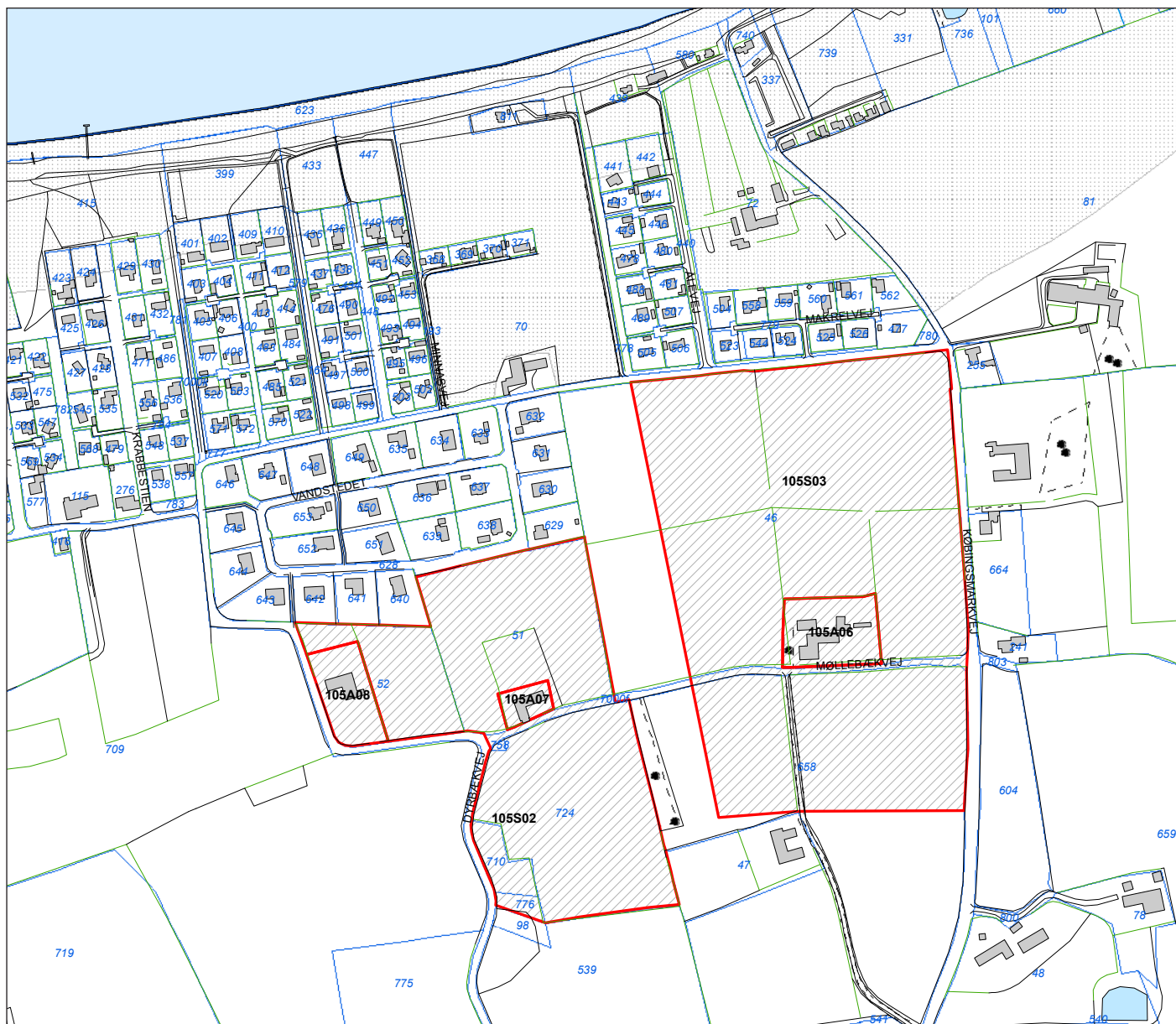
Tillæg til Kommuneplan 2005-2017, rammer Nordborg.

Der udlægges et nye rammeområder 105S02 og 105S03 til sommerhusområde ved Købingsmark

Anvendelse:	Sommerhusbebyggelse i sommerhusområde.
Bebyggelsesprocent:	Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 11.
Etageantal:	Bebyggelse må kun opføres i 1 etage.
Bygningshøjde:	Ingen bygningshøjde må overstige 5,5 m.
Zoneforhold:	Området skal overføres til sommerhusområde.

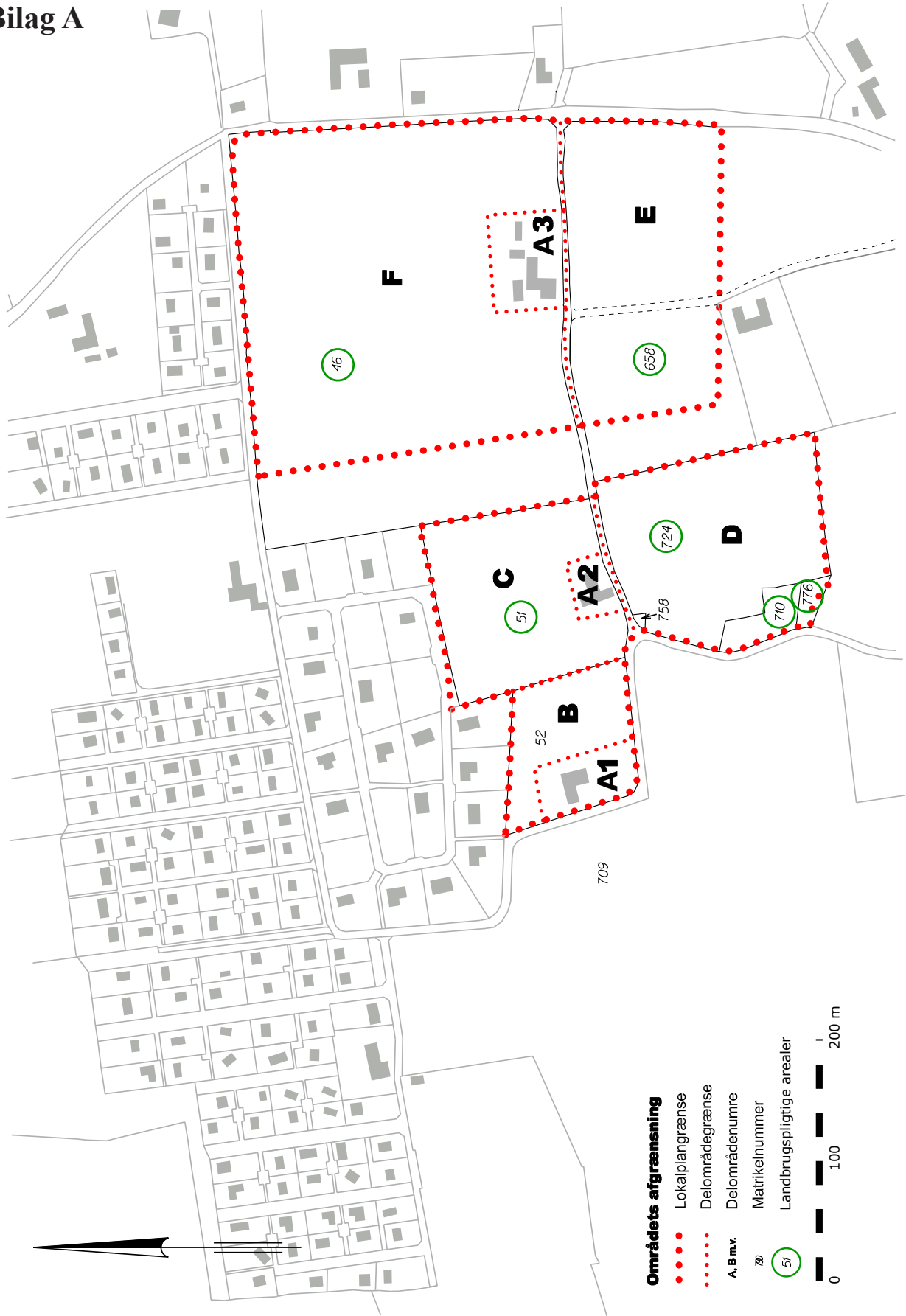
Der udlægges nyt rammeområder 105A06, 105A07 og 105A08 til beboelse i landzone

Anvendelse:	Helårsbeboelse.
Bebyggelsesprocent:	Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25.
Etageantal:	Bebyggelse må kun opføres i 1 etage med udnyttet tagetage.
Bygningshøjde:	Ingen bygningshøjde må overstige 8,5 m.
Zoneforhold:	Området skal forblive i landzone.

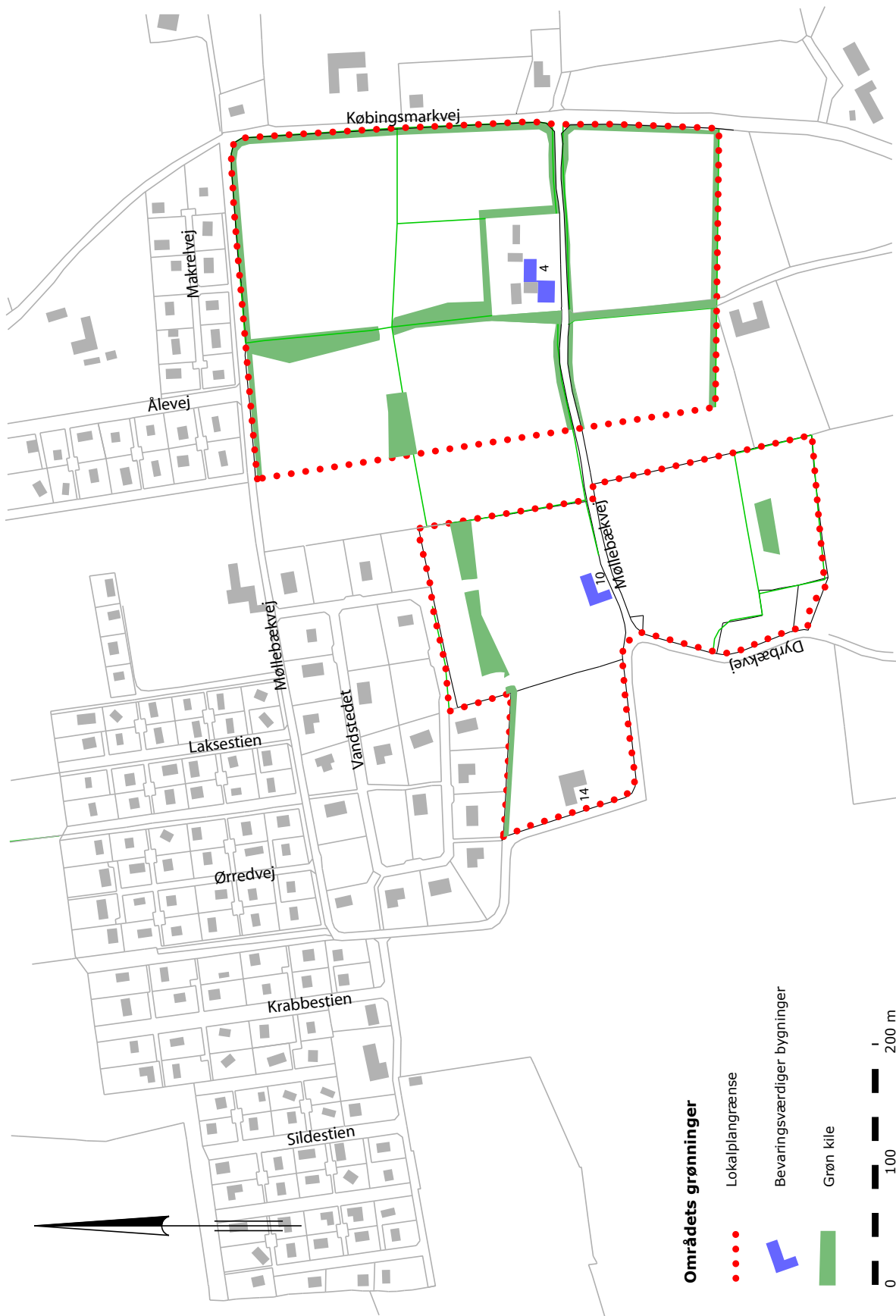


Nye rammeområder; 105S02, 105S03, 105A06, 105A07 og 105A08.

Bilag A



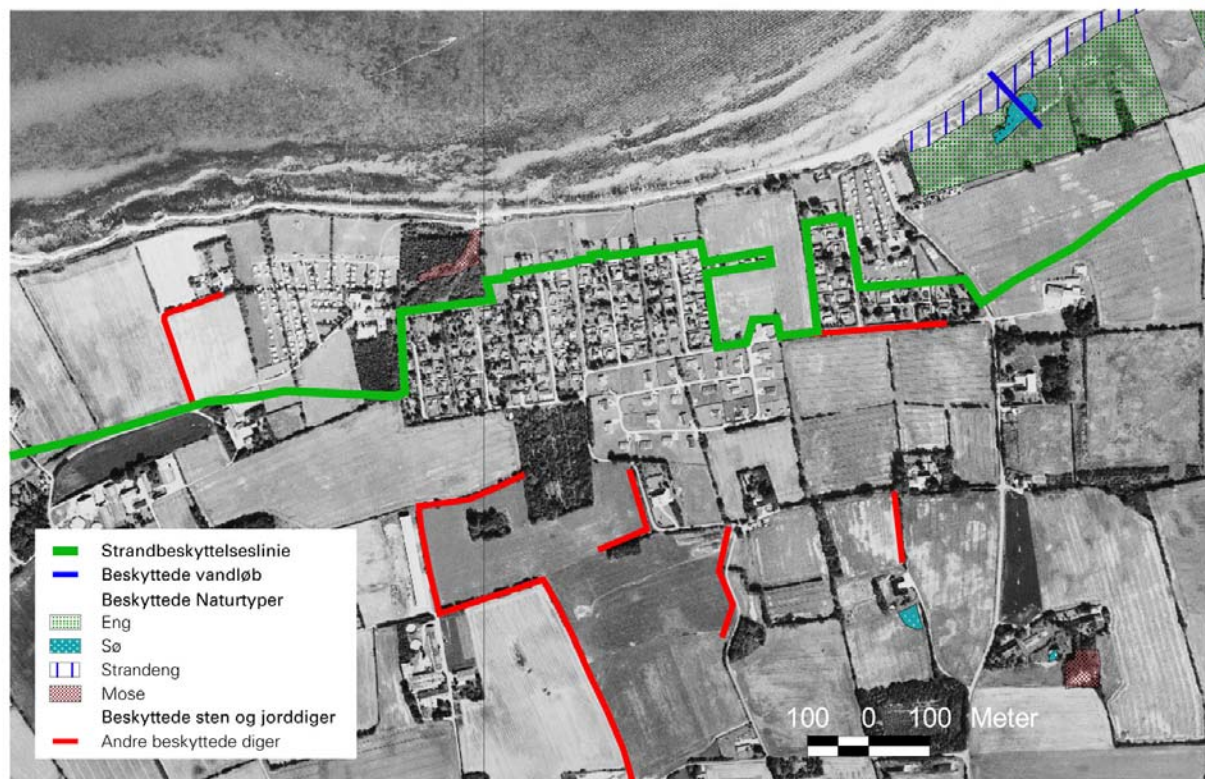
Bilag B



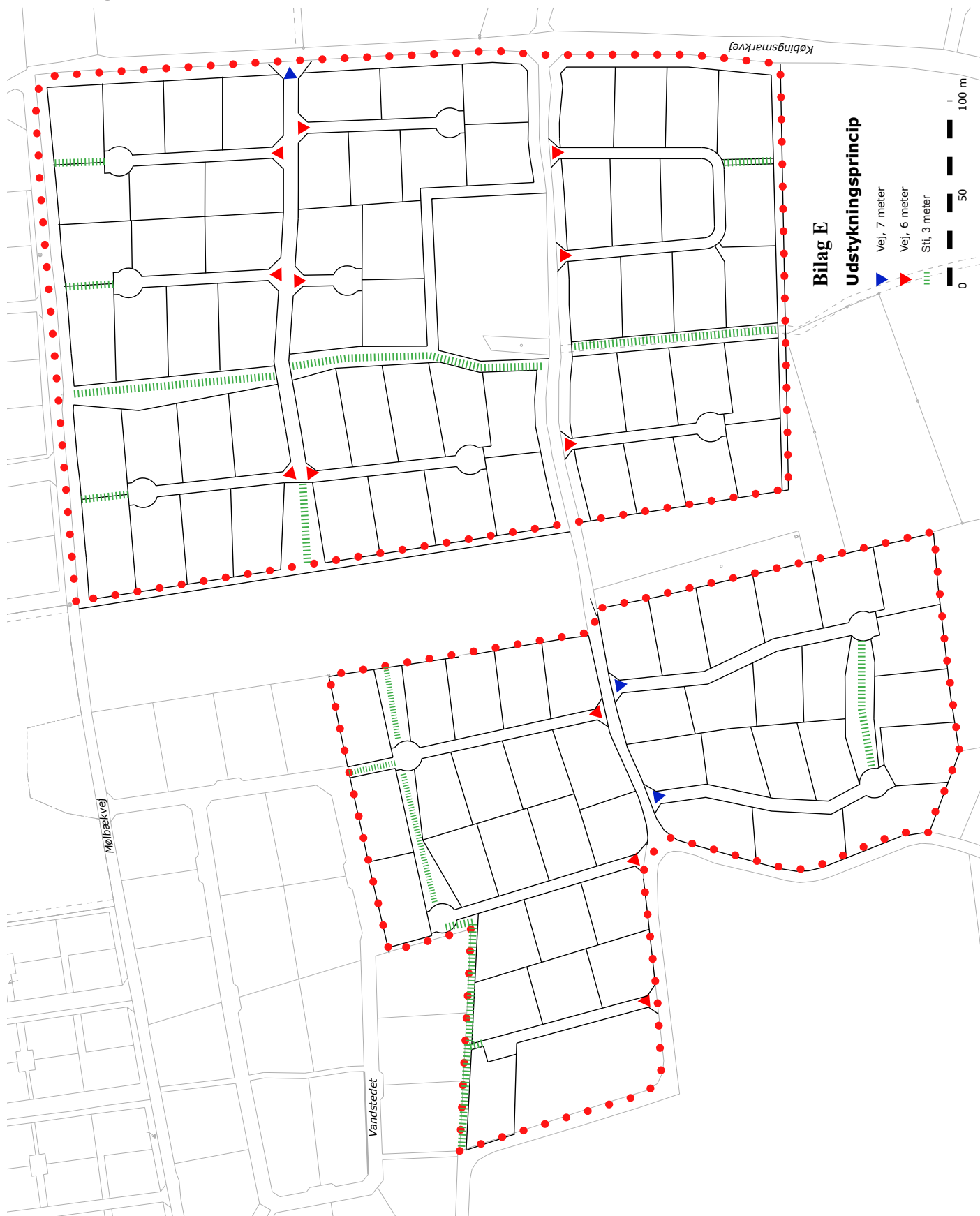
Bilag C



Bilag D



Bilag E



Bilag F Visualisering



Området i dag set fra adgangsvejen til strand, campingpladser og eksisterende sommerhuse
Visualiseringspunkt B



Området i dag set fra Købingsmarksvej, som er et karakteristisk sted i området, og det sted hvor fra flest mennesker vil se området. Købingsmarksvej fortsætter til den offentlige badestrand. Langs den første strækning af Købingsmarksvej er der indsigts til udvidelsen, da den karakteristiske hegnsbeplantning mangler

Området i dag set længere fremme ad adgangsvejen
Visualiseringspunkt C



Området i dag set fra Købingsmarksvej ved hjørnet af Møllebækvej, hvor der er indsigts til udvidelsen ved hjørnet af Købingsmarksvej og Møllebækvej.

*Udvidelsen er ikke synlig fra stranden
Visualiseringspunkt A*



Det nye sommerhusområde er ikke synligt på noget sted fra kysten på grund af havskrænten og det eksisterende sommerhusområde, der er fuldt udbygget og har tilvoksede friarealer.

*Området vist med ny sommerhusbebyggelse og ny afskærmende beplantning
Visualiseringspunkt B*



Området set med ny sommerhusbebyggelse og ny afskærmende beplantning, som efterhånden vil vokse til og danne en tæt afskærmning og forlænge den karakteristiske vejbeplantning, som anes længere fremme ad vejen.

*Området i dag set længere fremme ad adgangsvejen
Visualiseringspunkt C*



Området set med ny sommerhusbebyggelse men uden ny hegnbeplantning langs Købingsmarkvej, som efterhånden vil skjule sommerhusene.