

## LOKALPLAN NR. 61

For et område ved Vemmingbund Strandvej.



Lufffoto af området.

# 1.

<b>INDHOLD :</b>	<b>SIDE</b>
Hvad er en lokalplan og hvorfor udarbejdes en lokalplan	2
Hvilke virkninger har lokalplanen	3
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	3
Lokalplanens retsvirkninger	3
Lokalplanens indhold	4
<b>BESKRIVELSE :</b>	
De nuværende forhold	4
Hvilke ændringer ønskes foretaget	4
Forhold til anden planlægning i kommunen	4
Zonestatus	4
Spildevandsanlæg	4
Vandforsyning	4
Fredning	5
<b>LOKALPLANBESTEMMELSER :</b>	
§1 Lokalplanens formål	5
§2 Områdeafgrænsning	5
§3 Områdets anvendelse	5
§4 Bebyggelsens omfang	5
§5 Tilkørselsforhold	6
§6 Forsyningsledninger	6
§7 Udstykningen	6
<b>VEDTAGELSESPÅTEGNING :</b>	6
Kortbilag	1 stk.
Udarbejdet af	Kalmar-huse A/S Hellesvej 37 6740 Bramming

HVAD ER EN LOKALPLAN OG HVORFOR UDARBEJDE EN LOKALPLAN.

I lov om kommuneplanlægning, lov nr. 287 af 26. juni 1975, er der bestemt i lovens § 16, at kommunalbestyrelsen skal udarbejde en lokalplan, når man ønsker at gennemføre udstyknings af et vist omfang, og når der skal gennemføres større bygge- og anlægsarbejder.

Baggrunden for reglen er ønsket om, at en påtænkt foranstaltning skal ses i større planlægningsmæssig sammenhæng. Desuden er reglen hensigtsmæssig af hensyn til befolkningens mulighed for medindflydelse på planlægningen.

I en lokalplan kan man fastlægge de fremtidige forhold meget detaljeret. I lovens § 18 er der nedfældet en række bestemmelser, der kan optages og beskrives i en lokalplan.

En lokalplan kan f.eks. indeholde bestemmelser om, hvad et område skal benyttes til, hvor store de enkelte parceller skal være, hvordan vej- og stisystemer skal udformes, hvordan bebyggelsen skal udformes, og hvilket omfang den må have, hvorledes friarealer skal tilrettelægges, placering og udformning af tekniske anlæg og en lang række andre forhold.

Man kan således meget nøje fastlægge kvarterets fremtidige benyttelse og udseende.

Lokalplanen skal behandles efter en bestemt fremgangsmåde, der er fastsat i kommuneplanloven. Bl.a. skal offentligheden - ikke mindst ejere og lejere i det område, der berøres af lokalplanen - have adgang til at tage stilling til planen og fremkomme med eventuelle indsigelser og ændringsforslag.

Når lokalplanen er endeligt behandlet af kommunalbestyrelsen, og der eventuelt er foretaget ændringer efter forslag fra befolkningen, fra amtskommunen eller fra andre myndigheder, bliver lokalplanen tinglyst på hver enkelt ejendom i det område, planen omfatter. Man opnår dermed sikkerhed for, at planen ikke blot bliver et stykke papir, men at den fremtidige udvikling i kvarteret også i virkeligheden forløber i overensstemmelse med planen.

Lokalplanen udarbejdes dog ikke blot, fordi det er en fremgangsmåde, kommunen efter loven er forpligtet til at følge.

Man bør være opmærksom på, at planen først og fremmest er et planlægningsredskab, der er af værdi for den enkelte beboer i området. Planen sikrer, at der opstår harmoniske bebyggelsesforhold, og den sikrer på samme tid den enkelte beboer de friest mulige vilkår samtidig med at yde ham beskyttelse med, at naboens udfoldelser udvikler sig til gener.

Dette betyder i praksis, at man, når man udarbejder planen, må søge at finde det balancepunkt, hvor de begrænsninger, der pålægges den enkelte, føles rimelige, fordi de også har karakter af beskyttelsesforanstaltninger mod en uønsket udvikling i kvarteret.

Ligesom en lokalplan er et nødvendigt middel, hvor der skal planlægges helt nye kvarterer, kan den være værdifuld i allerede eksisterende byområder - hvadenten planen skal sikre gennemførelsen af større ændringer, eller den blot skal sikre, at alle de mange småændringer, der til stadighed sker, fore-

HVILKE VIRKNINGER HAR LOKALPLANEN ?

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, gælder nogle midlertidige retsvirkninger, og når lokalplanen er endeligt vedtaget, indtræder lokalplanens varige retsvirkninger.

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan forgrube indholdet af den endelige plan. Der gælder efter kommuneplanlovens § 22 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

En forudsætning herfor er, at kommuneplanlovens bestemmelser om mindre grundstørrelse, om maksimal bebyggelsesprocent og om maksimal bebyggelseshøjde og etageareal overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra tidspunktet for forslagets offentliggørelse, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil 1 år efter offentliggørelsen.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31, kun udstykkes, bebygges eller ibrugtages 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 med videre, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt (eller fastholdt) ved lokalplanen.

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

## 4.

### Lokalplanens indhold.

Lokalplanen består af 2 dele :

1. En beskrivelse af de eksisterende forhold og af planerne for den fremtidige udnyttelse af området.
2. En lokalplan bestående af tekstafsnit og kortbilag.

Lokalplanen har karakter af et "juridisk dokument" der tinglyses på alle ejendomme i planlægningsområdet. Lokalplanen er bindende for grundejere, panthavere m.fl.

### Beskrivelse.

#### **De nuværende forhold :**

Lokalplanen skal muliggøre en udnyttelse af matrikel nr. 104 og en del af 21, Smøl, Broager til sommerhusbebyggelse.

Arealet er i dag bebygget med 3 ældre huse, ligesom der findes 2 campingvogne på grunden.

Arealet er en del af Vemmingbund Strandvej 42 og Vemmingbund Strandvej 44.

#### **Hvilke ændringer ønskes foretaget :**

Lokalplanen åbner mulighed for bebyggelse med sommerhuse, idet der etableres en ny adgangsvej, som det fremgår af kortbilag 1.

### Forhold til den øvrige planlægning i kommunen.

Lokalplanen ligger i område S3 Vemmingbund, som er omfattet af de her gældende bestemmelser angående sommerhusbebyggelse.

### Zonestatus.

Lokalplanområdet er beliggende i sommerhusområde.

### Spildevandsanlæg.

Området er omfattet af kommunens spildevandsplan. Spildevandet føres til septiktank og nedsivningsanlæg som etableres på hver enkelt grund.

Nedsivningsanlæggenes påtænkte placering er markeret på kortbilag 1.

Idet nedsivningsanlægene skal holdes 1 m over grundvandsspejlet, og dette er målt til 1,0 og 0,7 m under terræn, må det påregnes, at nedsivningen skal foregå med en "mile" og dertil hørende pumpebrønd.

Efterfølgende udarbejdes en forundersøgelse og med baggrund heri søges de nødvendige dispensationer og godkendelser til nedsivnings-/udledningstitilladelser.

### Vandforsyning.

Området forsynes fra Vemmingbund Vandforsyning, som får vandet leveret fra Broager Private Vandværk.

## 5.

### **Fredning.**

Området øst for Vemmingbund Strandvej (delområde II, som er beliggende uden for lokalplanområdet) er fredet ved kendelse af 19.07.1933.  
Fredningens formål er at bevare området for almenheden.

### **Strandbeskyttelseslinie.**

Delområde II er omfattet af strandbeskyttelseslinie. Formålet med strandbeskyttelseslinien er at sikre en generel friholdelse af kystområderne imod indgreb, der ændrer den nuværende tilstand og anvendelse.

### **Offentlighedens adgang.**

Jfr. naturbeskyttelsesloven § 22 er strandbredder og andre kyststrækninger mellem den daglige lavvandslinie og den sammenhængende landvegetation åben for færdsel til fods, kortvarige ophold og badning. Jfr. § 24 er udyrkede arealer åbne for færdsel til fods og ophold, hvis der er lovlig adgang dertil.

### **Beskyttede naturtyper.**

Der er registreret et vandløb i den vestlige afgrænsning af lokalplanområdet, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af vandløbet. Eventuelle ønsker om ændringer af tilstanden må kun gennemføres efter at amtsrådet har givet dispensation.

### **Broager kommune.**

Lokalplan nr. 61 for et sommerhusområde ved Vemmingbund Strandvej beliggende midt i et eksisterende sommerhusområde.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

#### **§ 1. Lokalplanens Formål.**

1.1 At sikre, at område I anvendes til sommerhusbebyggelse.

#### **§ 2. Områdeafgrænsning.**

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1.

Den omfatter matr. nr. 104 og en del af nr. 21, begge af Smøl, Broager.

#### **§ 3. Områdets anvendelse.**

3.1 Området må kun anvendes til boligformål, og der må kun opføres sommerhusbebyggelse.

#### **§ 4. Bebyggelsens omfang.**

## 6.

4.2 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage og bygningshøjden må ikke overstige 5 meter.

### § 5. Tilkørselsforhold.

5.1 Tilkørsel til område I sker fra en nyetableret vej i skellet mellem matr.nr. 104 og 21 Smøl, Broager.

5.2 Den nyetablerede vej afsluttes med en vendeplads.

### § 6. Forsyningsledninger.

6.1 Forsyningsledningerne til området placeres i vejen. Grundejerne er forpligtet til uden vederlag at respektere de gener der måtte opstå i forbindelse med anlæg, reparation og rensning af områdets forsyningsledninger.

6.2 Hvis dræn ødelægges i forbindelse med byggeri på grunden, er grundejerne forpligtet til at reetablere disse dræn for egen regning.

### § 7. Udstykningen.

7.1 Grundene udstykkes som det fremgår af kortbilag 1.

I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Broager Kommunalbestyrelse, den

9. oktober 2002



Jørn Lehmann Petersen  
Borgmester

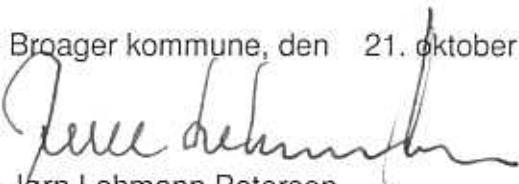


Knud H. Jensen  
Forvaltningschef

7.

Nærværende lokalplan begæres tinglyst på matr. nr.e. 104, 120, 364, 365 og en del af matr. nr. 21 Smøl ejerlav, samt alle parceller der efter lysningsdatoen udstykkes fra nævnte ejendomme.

Broager kommune, den 21. oktober 2002



Jørn Lehmann Petersen  
Børgmester



Erik Breum  
Kommunaldirektør

ORIGINAL 114995 01 0000.0090

25.10.2002 TA  
1.400,00 K

