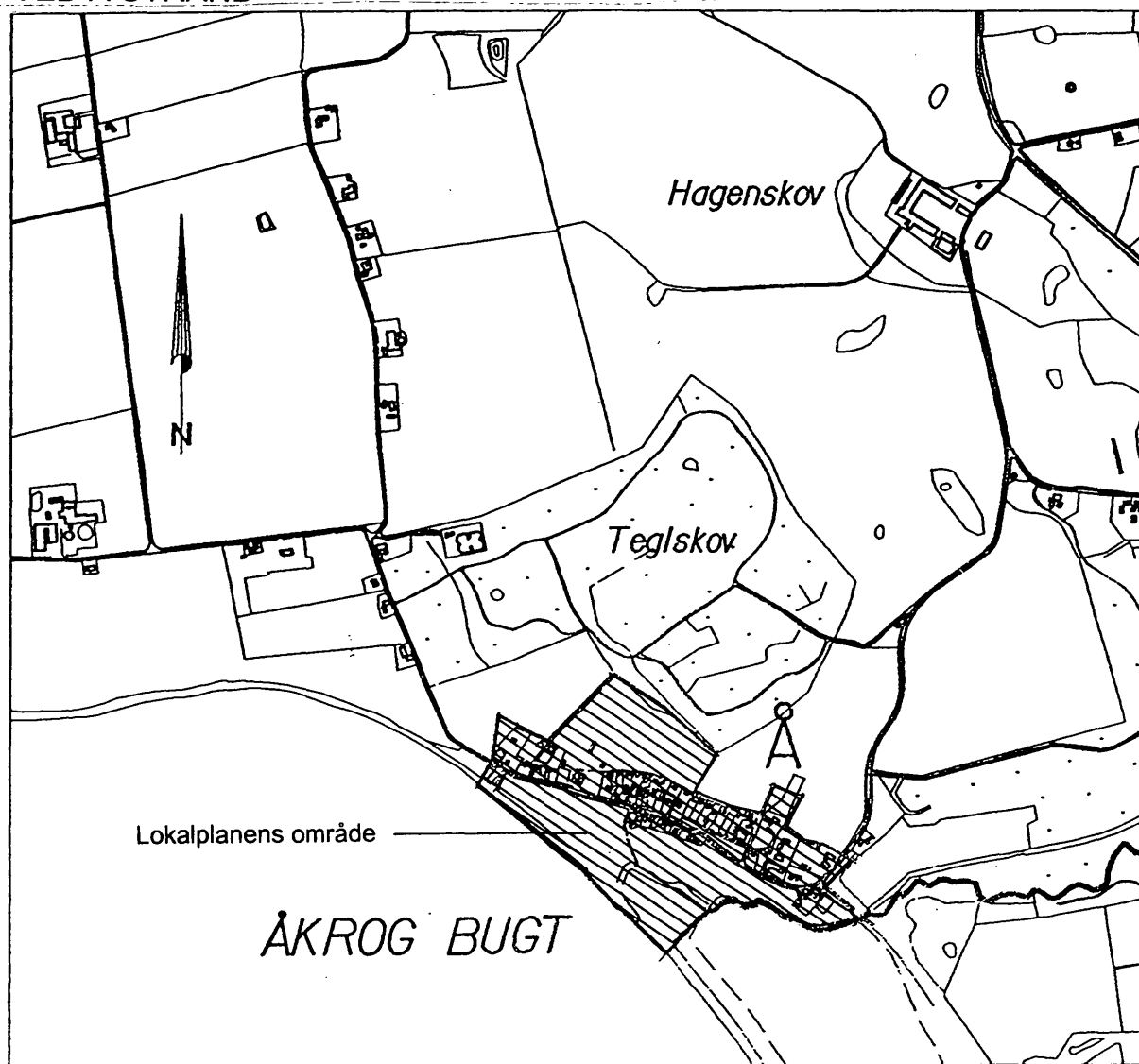




ASSENS KOMMUNE

LOKALPLAN NR II – F401

FOR ET SOMMERHUSOMRÅDE, ET OMRÅDE I LANDZONE TIL SOMMERHUSE OG HELÅRSHUSE, CAMPINGPLADS OG STRANDOMRÅDE VED Å STRAND



Forslag af 31.05.1999
Fremlagt i perioden 09.06.1999 - 04.08.1999
Endelig vedtaget 27.03.2000

HVORFOR EN LOKALPLAN

En lokalplan er en kommunal plan, som har til hensigt at regulere anvendelsen og udformningen af det område, som lokalplanen omfatter.

En lokalplan er således en detaljeret fysisk plan, der i dette tilfælde fastlægger bestemmelser for anvendelsen til sommerhusområde, campingplads og strandområde.

Lokalplanområdet ligger ved Å Strand.

Lokalplanens lovgrundlag er lov om planlægning, lov nr. 563 af 30. juni 1997, i det følgende benævnt planloven.

Intentionerne med planloven er bl.a. at give borgerne mulighed for indflydelse på og kendskab til den lokale planlægning. Derfor skal kommunen udarbejde lokalplaner, før større bygge- og anlægsarbejder igangsættes og i øvrigt, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.

Kommunen er forpligtet til at offentliggøre lokalplanforslag i mindst 8 uger, før de vedtages endeligt. På den måde får borgerne lejlighed til at gøre indsigelser eller komme med ændringsforslag til lokalplanen.

En lokalplan må ikke stride mod kommuneplanen (og dens tillæg), mod regionplanen eller mod de såkaldte landsplandirektiver.

Ifølge planloven er der udarbejdet en kommuneplan for hele kommunen. Denne skal tjene som grundlag for udarbejdelse af lokalplaner. Kommuneplanen 1984-95 for Assens Kommune blev vedtaget i august 1985. Ifølge planloven skal kommuneplanlægningen ske løbende, men da næste kommuneplanforslag først forventes offentliggjort i 1999, har denne lokalplan nødvendiggjort et tillæg til kommuneplanen. Der er i lokalplanen redegjort for tillæggets indhold.

Dette hæfte består af to dele, lokalplanens redegørelse og lokalplanens bestemmelser.

1. Redegørelsen er en beskrivelse af de eksisterende forhold og af planerne for den fremtidige udvikling i området - samt de virkninger, planerne ventes at få. Den har alene til formål at orientere nuværende og fremtidige beboere samt de interesserede parter.
2. Bestemmelserne består af tekst og kort og er 'et juridisk dokument', der er bindende for grundejere og panthavere m.fl. Lokalplanen tinglyses på ejendommene i lokalplanområdet.

LOKALPLAN NR. II – F 401 FOR ET SOMMERHUSOMRÅDE, ET OMRÅDE I LANDZONE TIL SOMMERHUSE OG HELÅRSHUSE, CAMPINGPLADS OG STRANDOMRÅDE VED Å STRAND

INDHOLDSFORTEGNELSE

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed	R1
Lokalplanområdets karakter og indhold	R1
Grundejerforening	R5
Lokalplanens baggrund, formål og idé	R5
Lokalplanens forhold til anden planlægning	R6
Lokalplanens retsvirkninger	R11

Lokalplanens bestemmelser

§ 1	Lokalplanens formål	Side 1
§ 2	Lokalplanens område og zonestatus	Side 1
§ 3	Områdets anvendelse	Side 2
§ 4	Udstykning	Side 3
§ 5	Veje, stier og parkering	Side 3
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	Side 4
§ 7	Ubebyggede arealer	Side 6
§ 8	Bebyggelsens ydre fremtræden	Side 6
§ 9	Tekniske anlæg m.v.	Side 8
§ 10	Servitutter	Side 8
§ 11	Lokalplanens overholdelse	Side 8
§ 12	Påtaleret - og høringsret	Side 9
§ 13	Klageadgang	Side 9
§ 14	Lokalplanens forhold til anden lovgivning	Side 9

Vedtagelsespåtegning	Side 10
----------------------	---------

Kortbilag

- Kortbilag 1: Lokalplanområdet. Eksisterende forhold
- Kortbilag 2: Matrikelkort
- Kortbilag 3: Lokalplankort. Områdets afgrænsning og delområder



Lokalplanområdet ved Å Strand set fra syd - øst

ASSENS KOMMUNE

LOKALPLAN NR. II – F 401

FOR ET SOMMERHUSOMRÅDE, ET OMRÅDE I LANDZONE TIL SOMMERHUSE OG HELÅRSHUSE, CAMPINGPLADS OG STRANDOMRÅDE VED Å STRAND.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

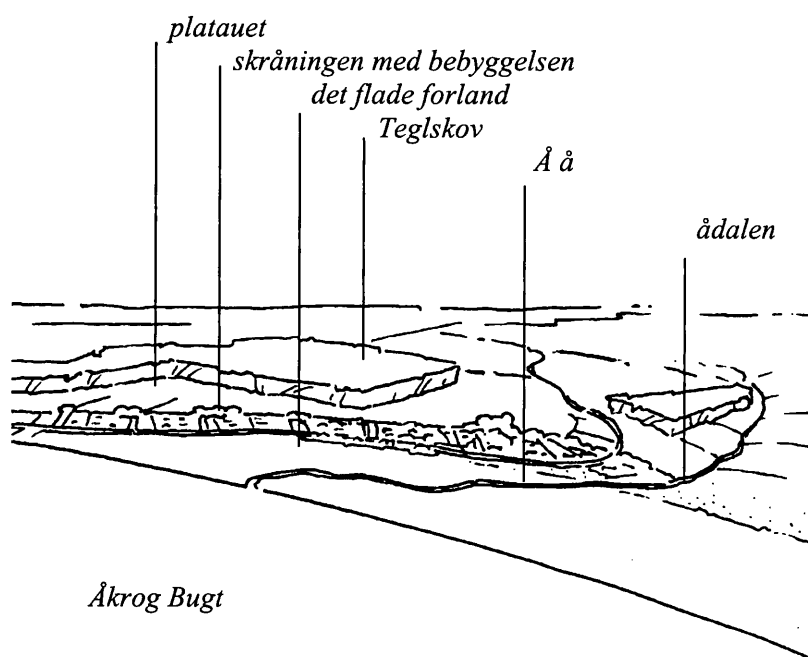
LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet omfatter et sommerhusområde, et område i landzone til sommerhuse og helårshuse, en campingplads og et strandområde ved Å Strand, som ligger i den sydlige del af Assens Kommune ved Lillebælts kyst.

LOKALPLANOMRÅDETS KARAKTER OG INDHOLD

Landskab

Åkrog Bugts kystlandskab strækker sig i en stor bue fra de frem-springende morænebakker med den stejle Sønderby Klint i nord til de markante bakkeformationer på Agernæs og Helnæs i syd. Mellem disse knudepunkter danner det flade forland bugtens lange krumme strandlinie. Bag forlandet skrâner kystlinien op mod morænemasivets plateau med Teglskov mod nord. Ådalen omkring Åå skærer sig ned igennem plateauet. Herfra løber åen hen over det flade forland, Feddet ved Å.



Lokalplanområdets set fra vest

Lokalplanområdet omfatter morænekystens skråning nord for å-udløbet, det flade forland og partier af plateauet ovenfor.

Umiddelbart vest for området er Å-Strandvej ført ned fra plateauet over skråningen og videre henad det flade forland indtil den mod øst igen er ført op ad ådalens nordlige side.

Mod nord afgrænses området af Teglskov.

Den eksisterende bebyggelse er med få undtagelser placeret langs vejen og henad skråningen.

Vejen og bebyggelsen med dens omgivende beplantning knytter sig til skråningen og forlandet og underordner sig på den måde landskabets store træk.

Lokalplanområdets bebyggelse.

Lokalplanområdet omfatter foruden de bebyggede områder en campingplads og strandområdet.

De bebyggede områder omfatter 39 sommerhuse, campingpladsens bebyggelse, 10 helårsboliger, 2 landbrug og en feriekoloni. Feriekolonien, der er opført til brug i sommerperioden for børn og unge benyttes af de nuværende ejere som feriehjem for psykisk og fysisk handicappede.



Sommerhusbebyggelsen nord for Å Strandvej. Flere har udsyn til vandet.

Den overvejende del af bebyggelsen er placeret på skråningen og på det flade forland mod Å Strandvej, mens en mindre del er placeret på den modsatte side af Å Strandvej i to enklaver i forreste række mod stranden. Det giver mulighed for udsyn til strand og bugt fra en stor del af områdets huse.

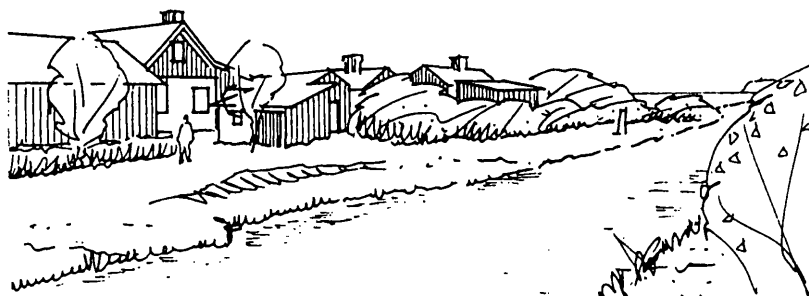
Campingpladsen omfatter et areal på ca. 5 ha, hvoraf godt halvdel er anlagt med græsklædte opstillingspladser. På campingpladsen findes en bad- og toiletbygning, en bestyrerbolig (medregnet som helårsbolig) og 6 campinghytter.

Strandområdet, som er en del af bugtens store sammenhængende strandareal, er ubebygget og omfatter ca. 8 ha inden for lokalplanområdet.

Det uhindrede udsyn fra Å-strandvej mod stranden og bugten afbrydes kun af bebyggelsen på to korte strækninger. Denne vekslen mellem et åbent og et lukket landskabsbillede er værdifuld for oplevelsen af stedet.

Bebyggelsens karakter

Områdets bebyggelse er meget varieret. Her findes oprindelig bebyggelse i form af fiskerhuse og landbrug, få enfamiliehuse repræsenterende hver sin byggeepoke, foruden sommerhusene som er af varierende art og type.



Del af den oprindelige bebyggelse syd for Å Strandvej

Landbrugsbebyggelsen og fiskerhusene har det fællestræk, at de med få undtagelser er murede, pudsede, malede eller kalkede og har saddeltag og høj rejsning. Alle er opført i én etage, flere med udnyttet tagetage.

Helårshusene består overvejende af murede huse i blankt eller pudset murværk.



Sommerhusene i varierende farver, sort, brunt, gult og grønt ofte med hvide vinduer og detaljer.

Sommerhusbebyggelsen består overvejende af malede træhuse i én etage med varierende udseende og alder. De fleste med lave taghældninger. Nogle huse er udvidet med tilbygninger og enkelte er blevet forsynet med udnyttet 1. sal. Gennemgående er bebyggelsens skala lille og husene beskedne i udtryk og størrelse.

Grundstørrelser

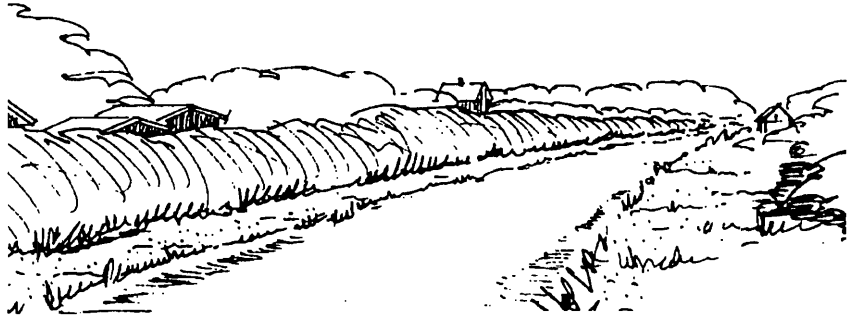
I sommerhusbebyggelsen er grundene med få undtagelser meget smalle, og de fleste er små. Bebyggelsen er derfor i flere tilfælde bygget nærmere skel, end de minimumsafstande byggelovens regulering for småhuse angiver.

Lokalplanområdets beplantning og diger.

På strandområdets sydøstlige del findes et stendige. Stendiget er omfattet af naturbeskyttelseslovens bestemmelser og skal bevares.

Beplantningen i området er tæt og varieret. Træer og buske på de enkelte grunde med høje hække og buske i skel og mod vej giver sammen med de smalle adgangsveje stedet en intim og frodig karakter. Få større træer findes i området nord for strandvejen, hvoraf nogle markerer bebyggelsens nordskel langs toppen af skråningen. Dette træk understreger det landskabelige rum, som bebyggelsen ligger i.

Generelt er beplantningen af stor betydning for indtrykket af den bebyggede del af området og bidrager til, at stedet markerer sig klart i forhold til det omgivende landskab.



En sammenhængende buskbeplantning langs Å Strandvejs nordside danner en markant afgrænsning af bebyggelsen mod vejen.

Strandområdet er dækket af strandens-vegetation med enkelte partier af lave buske. Strandområdet gennemskæres af Å-å og af en del trådte stier, der flere steder er ført over åen. I strandområdets vestlige del findes en ophalerplads med tilkørsel direkte fra Å Strandvej. Den ubevoksede del af stranden er smal og stenet og benyttes mest af badegæster fra sommerhusene og campingpladsen.

GRUNDEJERFORENING

Der er en grundejerforening i området.

LOKALPLANENS BAGGRUND, FORMÅL OG IDÉ

Baggrund

Baggrunden for udarbejdelse af denne lokalplan er behovet for at tilvejebringe retningslinier for fortsat udvikling i området, herunder administrativt grundlag for udstykninger, om- og tilbygninger mv.

Formål

Det er lokalplanens formål at overføre sommerhus- og helårsbebyggelsen fra landzone til sommerhusområde, mens campingplads og strandareal samt enkelte sommerhuse og helårshuse forbliver i landzone. Det er samtidig lokalplanens formål at fastholde de arkitektoniske og miljømæssige kvaliteter i området samt at sikre strandarealets anvendelse til offentlige formål.

Idé

Lokalplanens arkitektoniske idé tilsigter at

- fastholde det bebyggede områdes karakteristiske afgrænsning i forhold til det åbne landskab
- fastholde områdets helhed og karakter af samlet bebyggelse
- fastholde bebyggelsens særlige miljø, hvilket bl.a. omfatter sommerhusbebyggelsens lille skala, dens mangfoldighed i udformning, den tætte og frodige beplantning i området samt husenes beskedne størrelse.
- fastholde muligheden for udsyn mod bugten fra flest mulige af områdets ejendomme
- fastholde strandområdets åbne karakter og dets vegetation
- fastholde bebyggelsens nuværende beskedne højde for at mindske indbliksgener

FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kystnært område

Lokalplanområdet er beliggende inden for Planlovens 3 km kystnærhedszone. Inden for denne zone skal der i redegørelsen til et lokalplanforslag oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelser på kystlandskabet ved nyanlæg og bebyggelse m.v..

Et af lokalplanens formål er at fastholde den nuværende situation, og kun i begrænset omfang åbne mulighed for nybygning. Det vurderes således, at der ikke vil ske ændringer af kystlandskabet, som har visuel betydning.

En visualisering heraf er derfor ikke påkrævet.

Regionplanen for Fyns Amt

I Å fastlægger Regionplanen hvilke område, der via lokalplan kan overføres til sommerhusområde.

Områder til sommerhusområder er fastlagt på baggrund af aftaleområder, som er en registrering af sommerhusområder i landzone fra 1981.

I Regionplanen for Fyns Amt 1997-2009 er lokalplanområdet berørt af følgende registreringer:

Byvækst, ferie og fritid:

Lokalplanområdet omfatter eksisterende sommerhusområde og eksisterende campingplads.

Natur, kulturhistorie og råstof:

Lokalplanområdet er beliggende i særligt beskyttelsesområde og sammenhængende naturområde.

Skovrejsning:

Lokalplanområdet ligger i område, hvor skovrejsning er uønsket.

Vindmøller:

Lokalplanområdet ligger i område, der er negativt afgrænset for opstilling af vindmøller.

Recipientkvalitetsplan:

Vedr. bugtens vandområde, som afgrænser lokalplanområdet er følgende angivet. "Recipienten skal være referenceområde for naturvidenskabelige studier."

Vedr. Å-å, som dels afgrænser og dels gennemløber en del af lokalplanområdet: "Recipienten skal være egnet som gyde og/eller opvækstområde for laksefisk."

Spildevandsplan:

Lokalplanområdet omfatter et område, som er betjent med en afskærende spildevandsledning, der er tilsluttet spildevandsanlæg med biologisk rensning og nitrifikation.

Grundvand:

Lokalplanområdet ligger i område med almindelige drikkevandsinteresser.

Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplan 1997-2009 for Fyns Amt.

Zoneforhold

Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Område II-F4, sommerhusområdet overføres ved lokalplanens vedtagelse til sommerhusområde. Resten af lokalplanområdet forbliver i landzone.

Naturbeskyttelse

Lokalplanområdet berøres af følgende bestemmelser jvf. gældende Lov om Naturbeskyttelse (lov nr. 9 af 3. januar 1992 jvf. lovbeholdning af 1. november 1997):

§ 3 om strandenge (vedrører strandområdet)

§ 4 om sten- og jorddiger (vedrører dige ved vej til Fedet syd for lokalplanområdet)

§ 15 om strandbeskyttelse (vedrører strandområdet og campingpladsen)

§ 16 om å-beskyttelse (vedrører Å å)

§ 17 om skovbyggelinie (vedrører sommerhusområdet, campingpladsen og strandområdet)

§ 22 om offentlighedens adgang til strandbredder og andre kyststrækninger.

Ifølge §3 må der ikke foretages ændringer i tilstanden af strandene.

Lokalplanen åbner mulighed for, at der i strandområdet ved Å Strandvej kan etableres en parkeringsplads og en kiosk-/toiletbygning.

Fyns Amt som myndighed, der i særlige tilfælde kan gøre undtagelse fra naturbeskyttelseslovens strand-, å- og skovbeskyttelseslinie samt beskyttet natur - strandeng, skal ansøges om dispensation, før der i strandområdet kan etableres parkering og kiosk-toiletbygning.

Skov- og Naturstyrelsen som ejer skal ligeledes, give tilladelse før der kan etableres parkering og kiosk-toiletbygning.

Ifølge §4 må der ikke foretages ændring af tilstanden af sten- og jorddiger og lignende.

Ifølge lokalplanen skal diget ved vejen til Fedet bevares.

Ifølge §15 må der bl.a. ikke foretages ændringer i tilstanden af strandbredder og kyststrækninger, der ligger indenfor en afstand af 100 m fra begyndelsen af den sammenhængende landvegetation, ligesom der ikke må etableres hegn, placeres campingvogne og lignende, foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel.

Når miljøministeren fastsætter tidspunktet for ikrafttrædelse ændres afstanden til 300 m.

For områder, som er fastlagt som sommerhusområder, er den ovennævnte strandbeskyttelseslinie 100 m.

På særligt udpegede områder, der er berørt af bebyggelse eller lignende bestemmer miljøministeren, at strandbeskyttelseslinien forløber nærmere kysten end fastsat som ovenfor, eller at strandbeskyttelseslinien ikke gælder.

Jvf. kort udfærdiget af Direktoratet for Matrikelsvæsenet i juli 1955 og suppleret i februar 1964 er 100 m strandbeskyttelseslinien reduceret, så linien følger den strandværts side af den offentlige vej Å Strandvej, og skellet mellem bebyggelsen og strandområdet. Således at den 100 m strandbeskyttelseslinie kun vedrører strandområdet.

Lokalplanen åbner mulighed for, at der i strandområdet ved Å Strandvej kan etableres en parkeringsplads og en toilet- / kioskbygning, udenfor den gældende 100 m strandbeskyttelseslinie.

Ifølge §16 må der ikke placeres bebyggelse eller foretages beplantning eller ændring i terrænet indenfor en afstand af 150 m fra de vandløb, der er registreret i henhold til den tidligere planlægning.

Å å er på strækningen ved Å omfattet af den 150 m å-beskyttelseslinie.

Skov- og Naturstyrelsen ansøges derfor, som myndighed om ophævelse af å-beskyttelseslinien indenfor lokalplanens område til sommerhusbebyggelse og indenfor området i landzone til sommerhuse og helårshuse.

Ifølge §17 må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne o.l. indenfor en afstand af 300 m fra skove. For privatejede skove gælder dette kun, hvis arealet udgør mindst 20 ha. sammenhængende skov.

Teglskoven er en privat skov på over 20 ha., og størstedelen af lokalplanen er omfattet af den 300 m skovbeskyttelseslinie.

Skov- og Naturstyrelsen ansøges derfor, som myndighed om ophævelse af skovbeskyttelseslinien indenfor lokalplanens område til sommerhusbebyggelse indenfor området i landzone til sommerhuse og helårshuse.

Ifølge §22 om offentlighedens adgang skal strandbredder og andre kyststrækninger mellem daglig lavvandslinie og den sammenhængende landvegetation være åbne for færdsel til fods, kortvarigt ophold og badning. Det er tilladt kortvarigt at have en båd uden motor liggende på strandbredden.

Lokalplanen vil ikke være til hindring herfor.

Vandforsyning og spildevandsafledning

Lokalplanområdet er tilsluttet privat fælles vandværk (Brydegård) og kommunalt spildevandssystem tilsluttet Å Renseanlæg.

Kommuneplan 1984-1995 for Assens Kommune

Lokalplanområdet omfatter rammeområde II-F4 (sommerhusområdet), rammeområde II-F5 (campingpladsen) samt et nyt rammeområde II-D2 (strandområdet syd for bebyggelsen) og et nyt rammeområde II-F7 (område i landzone til sommerhuse og helårshuse).

Denne lokalplan omfatter således 2 nye rammeområder, som ikke tidligere har været omfattet af kommuneplanen. Bl.a. derfor har Byrådet tilvejebragt et tillæg nr. 28 til kommuneplanen.

I tillæg nr. 28 til kommuneplanen er følgende bestemmelser ændret i forhold til Kommuneplan 1984-1995:

For område II-F4, sommerhusbebyggelsen og område II-F7 Sommerhuse og helårshuse i landzone:

Bygningshøjden for sommerhuse reduceres fra max 8,5 m til max. 5 m.

Sommerhuse må kun opføres i 1 etage uden udnyttet tagetage.

Ændringen foretages for at bevare sommerhusområdets særegne karakter herunder dets relation til det omgivende landskab og bebyggelsens beskedne skala, for at mindske indbliksgener samt for at bevare eksisterende udsigtsmuligheder.

For område II-F5, campingpladsen:

Bestemmelser vedr. etageantal (1 etage med udnyttelig tagetage) og bygningshøjde (8,5 m) fastlægges til kun at gælde indenfor et angivet byggefelt. Indenfor byggefeltet gælder endvidere, at den maksimale bebyggelsesprocent fastlægges til 25%.

Udenfor byggefelt kan der tillades opført campinghytter og servicebygning i maksimalt 1 etage uden udnyttet tagetage indenfor en samlet bebyggelsesprocent på 10%.

Ændringen foretages for at sikre, at bebyggelse hvortil der gives tilladelse til større bebyggelsesprocent end forudsat i kommuneplanen, og som overstiger 1 etage placeres indenfor et afgrænset område i sammenhæng med eks. bebyggelse på campingpladsen samt øvrig bebyggelse langs Å Strandvej.

For område II-D2, strandområdet gælder:

Området er et nyt rammeområde.

Der kan indenfor angivet byggefelt opføres kiosk-/ toiletbygning i maks. 1 etage samt anlægges parkeringsplads.

Ændringen foretages for at sikre mulighed for placering af en bygning med den angivne funktion samt en mindre offentlig parkeringsplads indenfor strandområdet.

Tillægget skal være endelig godkendt før lokalplanen kan vedtages endeligt.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme der er omfattet af planen i følge planlægningslovens § 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 krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at de ikke ændrer områdets særlige karakter, der søges fastholdt.

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

I henhold til § 47 i Planlægningsloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

ASSENS KOMMUNE

LOKALPLAN NR. II – F 401 FOR ET SOMMERHUSOMRÅDE, ET OMRÅDE I LANDZONE TIL SOMMERHUSE OG HELÅRSHUSE, CAMPINGPLADS OG STRANDOMRÅDE VED Å STRAND

I henhold til Lov om Planlægning (lov nr. 563 af 30. juni 1997) fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 at overføre størstedelen af sommerhusbebyggelsen og helårshuse fra landzone til sommerhusområde,
- 1.2 at fastholde områdets karakter som sommerhusbebyggelse,
- 1.3 at sikre at nybyggeri, om- og tilbygninger indpasses i den eksisterende sommerhusbebyggelses miljø,
- 1.4 at sikre retningslinier for campingpladsens mulighed for at udvikle sig, herunder sikre at nybyggeri, om - og tilbygninger indpasses i den eksisterende sommerhusbebyggelses miljø,
- 1.5 at fastholde strandområdet karakter, samt sikre retningslinier for etablering af kiosk-/toiletbygning o.l. indenfor strandområdet, herunder placering af byggefelt, samt sikre at bygningen indpasses i den eksisterende sommerhusbebyggelses miljø,

§ 2. LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 2 og omfatter følgende matrikelnumre, alle af Hagenskov Hovedgård, Sønderby:
1æ, 1ak, 1aæ, 1aø, 1bm, 1br, 1bs, 1bt, 1bx, 1by, 1bz, 1ca, 1 dg, 1dh, 1 di, 1 dk, 1 dl, 1dm, 1dn, 1 do, 1 dp, 1 dq, 1 dr, 1 ds, 1 dt, 1du, 1 dv, 1 dx, 1 dy, 1 dz, 1dæ, 1ea, 1eb, 1ee, 1ef, 1eg, 1 eh, 1ei, 1 ek, 1 el, 1 em, 1 en, 1eo, 1et, 1eu, 1ev, 1ex, 1 ey, 1ez, 1eæ, 1eø, 1fa, 1fb, 1fd, 1 ff, 1gn, 1h, 1i, 1k, 1m, 1n, del af 1o, 1p, 1r, 1v og del af 1bo, del af 1bæ og del af 1cb, samt eventuelle grunde/matrikler, der udstykkes herfra.

Endvidere omfattes vejarealerne indenfor lokalplanområdet af denne lokalplan.
- 2.2 Lokalplanområdet ændrer status til sommerhusområde for den del som omfattes af område II-F4. Det øvrige lokalplanområde forbliver i landzone.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanens område består af delområderne II-F4, II-F7, II-F5 og II-D2 som vist på kortbilag 3.
- 3.2 Bortset fra de matrikelnumre som nedenfor i pkt. 3.5 er nævnt som helårsbeboelse må området kun anvendes til sommerhusformål, campingplads og strandområde.
- 3.3 Opstilling og anvendelse af busser, jernbanevogne, skurvogne o.l. er ikke tilladt, ligesom anvendelse af campingvogne som sommerbolig udenfor område II-F5 ikke er tilladt.
- 3.4 Der må indenfor området ikke udøves nogen art af virksomhed som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter byrådets skøn er til gene for de omkringboende.
- 3.5 **Delområde II-F4 (sommerhusbebyggelse)**
- Området må alene anvendes til beboelse (natophold) i tidsrummet 1. april - 30. september og uden for dette tidsrum kun til kortvarige ferieophold, weekends o.l. i overensstemmelse med Miljøministeriets bestemmelser. Bortset herfra er matriklerne 1ae, 1aø, 1bs, 1bx, 1bz, 1ca, 1dk, 1di, 1dæ, 1fd, del af 1h, del af 1k, 1m, og 1r. For disse gælder, at de er helårsbeboelse og fortsat vil kunne fungere som sådan. Disse helårsboliger kan dog også ændre status til sommerhusbebyggelse.
- På hver selvstændig ejendom må kun opføres eller indrettes én beboelsesbygning.
- Det beplantede område mellem Å Strandvej og sommerhusområdet nord herfor (matr. nr. 1bm samt del af 1v) skal bevares og vedligeholdes i sin nuværende udformning og afgrænsning.
- 3.6 **Delområde II-F7 (sommerhuse og helårshuse i landzone)**
- Området må anvendes til beboelse. Sommerhuse må kun anvendes til (natophold) i tidsrummet 1. april - 30. september og uden for dette tidsrum kun til kortvarige ferieophold, weekends o.l. i overensstemmelse med Miljøministeriets bestemmelser.
- På hver selvstændig ejendom må kun opføres eller indrettes én beboelsesbygning.
- Der må i området ikke opføres ny sommerhusbebyggelse.

3.7

Delområde II-F5 (campingplads)

Området må, bortset fra den til pladsen hørende helårsbolig, alene anvendes til campingformål. Udover den til pladsen hørende helårsbolig, kan der på grunden opføres eller indrettes bygning for servicefaciliteter, toiletter, kiosk m.v. for pladsens gæster samt campinghytter.

3.8

Delområde II-D2 (strandområde)

Strandområdets nuværende karakter og brug skal fastholdes, således at området anvendes til offentlige formål, badestrand og grønt område.

Strandområdet må benyttes til badning og dagophold samt bådophaling iht. naturbeskyttelseslovens bestemmelser herom.

Der kan indenfor området etableres offentlig parkeringsplads og kiosk-/toiletbygning som beskrevet under § 5.9 og § 6.17.

§ 4. UDSTYKNING

4.1

Sommerhusgrunde må ikke udstykkes med mindre areal end 500 m².

4.2

For sommerhusområdet, område II-F4 gælder endvidere, at udstykninger fra de enkelte ejendomme kun må anvendes til sommerhusformål.

4.3

For området i landzone til sommerhuse og helårshuse, område II-F7 gælder endvidere, at der fra de enkelte ejendomme ikke må udstykkes grunde til sommerhuse.

4.4

For strandområdet, område II-D2 og for campingpladsen, område II-F5 gælder, at der ikke må foretages udstykning.

§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING

5.1

Der er udlagt følgende veje, stier og parkeringsplads som vist på vedhæftede kortbilag 3.

5.2

Å Strandvej, asfalteret offentlig vej med græsabat.

5.3

Ågyden, asfalteret og grusbelagt, privat fællesvej med græsabat.

5.4

Åvangen, grusbelagt privat fællesvej med græsabat, som vejadgang til matrikel nr. 1eæ, 1eø, 1eu, 1ev, 1ex, 1ey, 1fa, 1fb, 1fd og 1gn.

- 5.5 Åhaven, grusbelagt privat fællesvej med græsribat, som vejadgang frem til matrikel nr. 1dz, 1 ee, 1 ez, 1et, 1k og 1m.
- 5.6 Eksisterende veje og stier skal opretholdes med deres nuværende dimensioner, tværprofiler og forløb.
- 5.7 Parkering skal foregå på egen grund, og der skal til sommerhuse og helårsbeboelse indrettes mindst 2 parkeringspladser.
- 5.8 Hvor der som følge af bygningers funktion (feriekoloni, forretning o.l.) opstår større parkeringsbehov end udlæg krævet under pkt. 5.7, gælder, at der skal indrettes parkeringspladser i et antal svarende til 1 plads pr. 25 m² bruttoetageareal.
- 5.9 Der kan indenfor strandområdet, område II-D2 indrettes offentlig parkeringsplads for 12 – 15 biler indenfor det på bilag 3 angivne felt. Parkeringspladsen skal ved sin udformning tilpasses det omgivende landskab, og der skal etableres afskærmende lavere beplantning omkring parkeringsarealet.
- 5.10 Eksist. parkeringsplads i områdets vestlige del ved ophalerpladsen bevares i sin nuværende størrelse og udformning.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Nybyggeri i lokalplanområdet skal opføres med en laveste sokkel kote på + 1,80 DNN.
- For sommerhusbebyggelsen gælder (også sommerhuse, der benyttes helårs):**
- 6.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25%.
- 6.3 Det enkelte sommerhus skal være min. 35 m² ekskl. evt. udestue, carport mv.
- 6.4 Bygninger må kun opføres i 1 etage. Bygningshøjden må ikke overstige 5,0 m målt fra terræn til bygningens højeste punkt (tagryg), og husets ydervægge må højst være 3,0 m over terræn.
- 6.5 Bygninger kan placeres i en afstand på min. 2,5 m til naboskel og 5 m fra vejskel.
- 6.6 Der kan til sommerhuset opføres garage, carport, redskabsrum o.l. Disse bygninger samt øvrige småbygninger må tilsammen ikke udgøre mere end 50% af beboelsens areal.

- 6.7 Der må på hver grund kun opføres én garage eller carport og et redskabsrum.
- 6.8 Carporte, garager og redskabsrum kan placeres i en afstand på min. 2,5 m til naboskel og skal placeres mindst 5 m fra vejskel.
- 6.9 Legehuse, drivhuse og andre småbygninger kan opføres på grunden. Størrelsen af sådanne småbygninger må ikke overstige 10 m², og de må ikke placeres nærmere naboskel end 2,5 m. Bygningernes højde må ikke overstige 2,5 m.
- 6.10 Udestuer og overdækkede terrasser må kun placeres i tilknytning til hovedhuset og ikke tættere på naboskel end 2,5 m.
- For helårsboligerne gælder (dog ikke sommerhuse, der benyttes helårs):**
- 6.11 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- 6.12 Bygninger må max. opføres i 1 etage med mulighed for udnyttelig tagetage. Bygningshøjden må ikke overstige 8,50 m.
- 6.13 Garager, carporte og redskabsrum kan placeres i en afstand på min. 2,5 m til naboskel og skal placeres mindst 5 m fra vejskel.
- For campingpladsen gælder:**
- 6.14 Bebyggelsesprocenten må for området som helhed ikke overstige 10%.
- Indenfor det på campingpladsen markerede byggefelt gælder:**
- 6.15 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25%.
- 6.16 Bygninger kan opføres i 1 etage med mulighed for udnyttelig tagetage. Bygningshøjden må ikke overstige 8,50 m.
- 6.17 Der kan til hhv. beboelsesbygning og servicebygning opføres garage/carport og redskabsrum.
- 6.18 Garage/ carport og redskabsrum kan placeres i en afstand på min. 2,5 m til naboskel og skal placeres mindst 5 m fra vejskel.
- På den øvrige del af campingpladsen gælder:**
- 6.19 Der kan opføres campinghytter i størrelse og omfang iht. Campingreglementet, Bekendtgørelse nr. 593 af 4. september 1986. (Op til max. 15% af campingenhederne kan efter amtsrådets tilladelse anvendes til opstilling af campinghytter. Størrelsen for disse må maksimalt være 15 m²).
- 6.20 Der kan tillige opføres servicebygning (toiletter/bad ol.).

6.21 Campinghytter og servicebygning må max. opføres i 1 etage uden udnyttelig tagetage.

Før strandområdet gælder:

6.22 Bebyggelse må kun opføres indenfor det på bilag 3 angivne byggefelt. Bebyggelsen skal opføres som én bygning, og den må max. andrage 30 m².

6.23 Bygningen må max. opføres i 1 etage. Bygningshøjden må ikke overstige 3,5 m (tagryg) og facadehøjde må ikke overstige 2,5 m ved skæring med tag.

6.24 Bebyggelsens afstand til vejskel skal være min. 5 m.

§ 7. UBEBYGGEDE AREALER

7.1 Enhver oplagring på grundene er ikke tilladt, bortset fra brænde til eget forbrug og egen mindre jolle eller lignende.

7.2 Eksisterende hegn, der danner skel, skal bevares. Andre hegn i naboskel og vejskel må kun etableres som levende hegn og beplantningen må kun opnå en højde på 1,80 m. Hække og levende hegn må ikke plantes nærmere skel til vej og sti end 0,6 m.

7.3 De levende hegn mod vej og sti skal ved nyanlæg være syringa vulgaris (Alm. Syren), crataegus lavallei (Hvid Tjørn eller tilsvarende lavere tjørnart), rosa rugosa eller tilsvarende rosenarter. Eksisterende hegn må kun efterplantes med disse typer.

7.4 Bevoksningen på de enkelte grunde skal af grundejerne holdes i passende højde så den ikke generer omkringliggende og deres udsyn til kysten.

§ 8. BEBYGGELENS YDRE FRETRÆDEN

Sommerhusbebyggelsen (sommerhuse og helårshuse)

8.1 Til udvendig bygningsbeklædning må kun anvendes træ og tegl samt tegl med pudsede/vandskurede overflader. På udestuer kan tillige anvendes glas.

8.2 Tagdækning skal foretages med tagpap, grå eller blåsorte bølgede tagplader eller røde tegltagsten og strå og skifer. Der må ikke anvendes blanke tagmaterialer. Undtaget herfra er solfangere.

8.3 Andre bygninger end ejendommens hovedhus kan udføres med anden tagdækning og tagmateriale end hovedhuset.

- 8.4 På udestue, garage/carport og udhus skal tagmaterialet være som på hovedhuset. Dog kan det udføres af PVC, tagpap eller lignende, hvis tagets vinkel med vandret er 5° eller derunder. På udestuer med taghældning kan tagmaterialet tillige udføres i glas.
- 8.5 Alle bygninger med træfacader skal holdes i farverne grå til sort, gul, svensk rød samt blå, brune og grønne nuancer.
- 8.6 Murede huse skal fremtræde i blank mur eller være pudsede eller vandskurede i lys farve: hvid, lys grå og lys gul.
- 8.7 Døre, vinduer, sternbrædder og vindskeder holdes i hvid farve eller i samme farve som er gældende for facaderne.
- 8.8 Betonsokler og betonpiller må kun fremtræde cementgrå eller sorte.
- 8.9 Ingen form for skiltning eller reklamering må finde sted, medmindre Byrådet i hvert enkelt tilfælde giver særlig tilladelse.

Campingpladsen

- 8.10 Campinghytter:
- Til udvendig bygningsbeklædning må kun anvendes træ.
Tagdækning skal foretages med skifergrå eller sort tagpap eller grå eller blåsorte bølgede tagplader.
- Træfacader skal holdes i farver nævnt i § 8.4.
- Døre, vinduer, sternbrædder og vindskeder holdes i hvid farve eller i samme farve som er gældende for facaderne.
- Betonsokler og betonpiller må kun fremtræde cementgrå eller sorte.
- 8.11 For øvrig bebyggelse indenfor delområdet (bestyrerbolig, servicebygning mv.) gælder bestemmelser som anført for sommerhusbebyggelsen pkt. 8.1 – 8.7.
- 8.12 Ingen form for skiltning eller reklamering må finde sted, medmindre Byrådet i hvert enkelt tilfælde giver særlig tilladelse.

Strandområdet

- 8.13 Til udvendig bygningsbeklædning må kun anvendes træ.
- Tag skal udføres med hældning, max. 25 grader.
- Tagdækning skal udføres med tegltagsten eller sort tagpap.

Huset skal holdes i farve som nævnt under pkt. 8.4 og 8.6.

Betonsokler og betonpiller må kun fremtræde cementgrå eller sorte.

Skiltning eller reklamering i forbindelse med evt. kioskdrift må kun finde sted med byrådets godkendelse.

§ 9. TEKNISKE ANLÆG M.V.

- 9.1 Elledninger skal fremføres som jordkabler.
- 9.2 Der må ikke opsættes elmastere eller standere.

§ 10 SERVITUTTER

- 10.1 Om servitutter, der hviler på lokalplanområdet, henvises til ejendommens blade i tingbogen.
- 10.2 Med offentliggørelse af lokalplanens endelige vedtagelse (jvnf. Planlægningslovens § 30) fortrænges de tilstandsservitutter m.v. der er uforenelige med lokalplanen. - Servitutter, der ikke fortrænges af lokalplanen, vil fortsat være gældende i henhold til oplysningerne i tingbogen.

§ 11 LOKALPLANENS OVERHOLDELSE

- 11.1 Før byggeri påbegyndes eller en ejendoms hidtidige anvendelse ændres, skal der forelægges byggemyndigheden tegninger til godkendelse. Tegningerne skal vise grunden og dens omgivelser, bygningens beliggenhed på grunden samt bygningens størrelse, form, indretning og facader.

§ 12. PÅTALE- OG HØRINGSRET

- 12.1 Påtaleret ifølge nærværende lokalplan har alene Assens Byråd.
- 12.2 Der sker høring hos grundejerforeningen i dispensationssager, hvor kommunen har vurderet at dispensationsansøgningen ikke er af underordnet betydning for berørte inden for lokalplanområdet.

§ 13. KLAGEADGANG

- 13.1 Klager over byrådets afgørelser i medfør af nærværende lokalplan behandles efter reglerne i kapitel 14 i lov om planlægning §§ 59 og 60, hvortil der henvises.

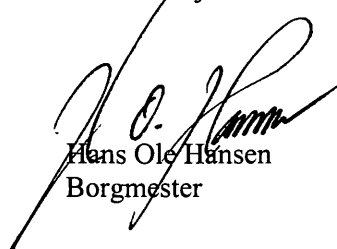
§ 14. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

- 14.1 Indenfor lokalplanområdet er bestemmelser vedr. strandeng og 100 m strandbeskyttelseslinien gældende jvf. Lov om Naturbeskyttelse, ifølge hvilken der ikke må foretages ændringer af strandeng og af områderne indenfor strandbeskyttelseslinien og uden tilladelse fra Fyns Amt.
- 14.2 Indenfor lokalplanområdet vil bestemmelser om 300 m strandbeskyttelseslinien være gældende når Miljøministeren fastsætter datoen.
- 14.2 Terrænændringer m.v. på strandbredder og andre kyststrækninger kræver tilladelse fra Kystinspektoratet, jvf. Lov om Kystbeskyttelse, § 16.
- 14.3 Der må ikke foretages ændringer af sten- og jorddiger o.l. jvnf. Lov om Naturbeskyttelse §4.(Vedr. dige ved vej til Fedet øst for lokalplanområdet).
- 14.4 Indenfor lokalplanens delområde II-F 5 Campingplads og II-D 2 Strandområdet er Naturbeskyttelseslovens skovbyggelinie fortsat gældende.

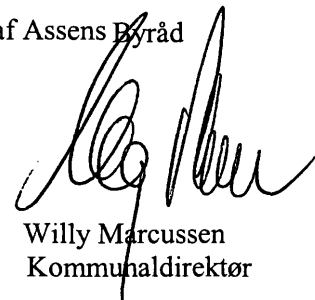
VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag til lokalplan nr. II – F 401 for et sommerhusområde ved Å Strand.

Således vedtaget til offentlig fremlæggelse af Assens Byråd den 31. maj 1999



Hans Ole Hansen
Borgmester

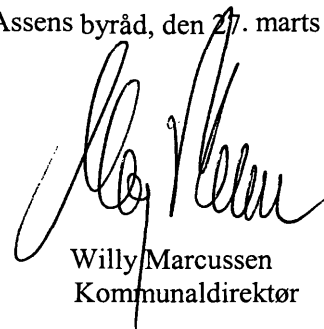


Willy Marcussen
Kommunaldirektør

Lokalplanen blev endeligt vedtaget af Assens byråd, den 27. marts 2000.



Hans Ole Hansen
Borgmester

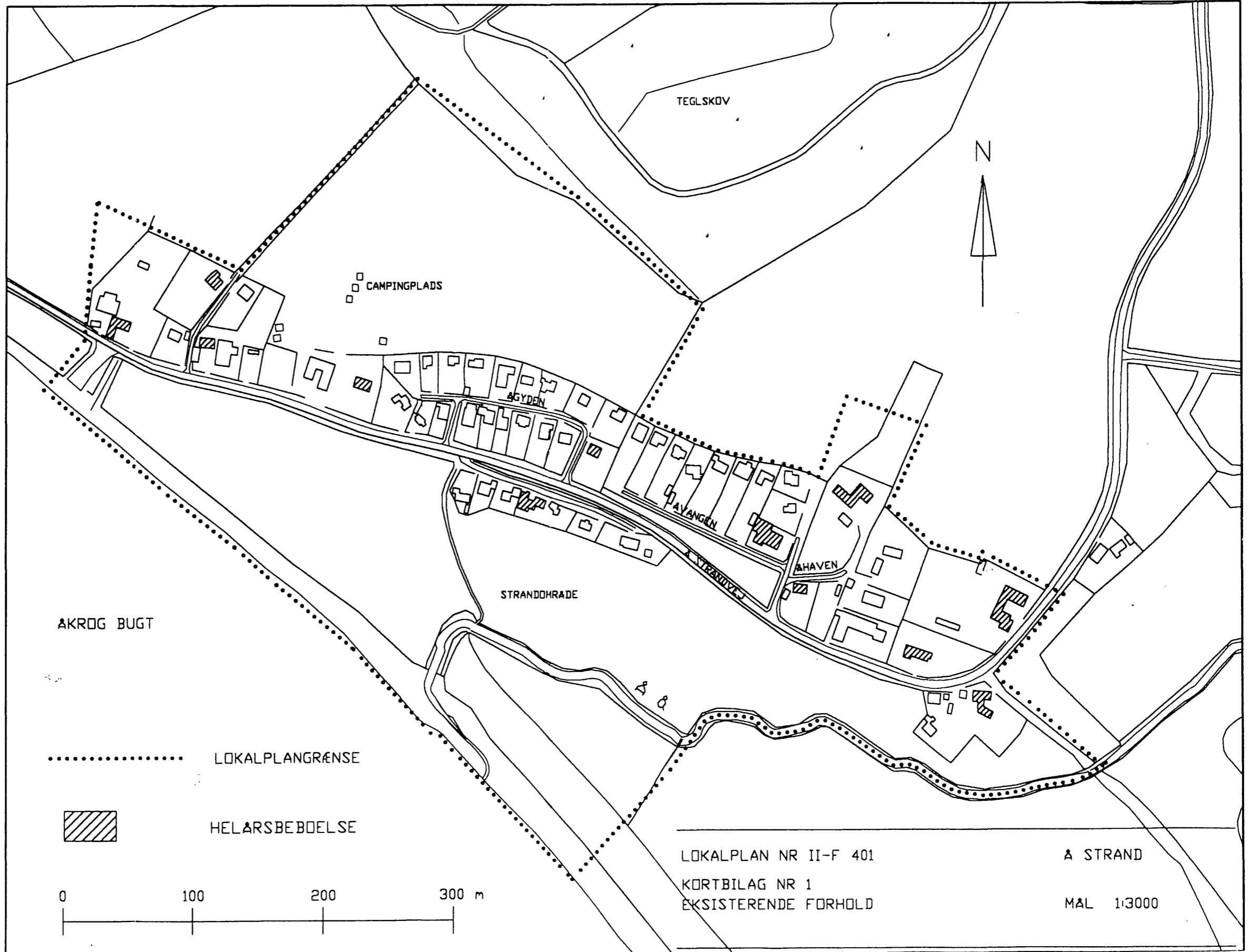


Willy Marcussen
Kommunaldirektør

Den endelige vedtagelse af lokalplan nr. II-F401 er offentligt bekendtgjort onsdag den 17. maj 2000 i Lokal-Avisen.

Skov- og Naturstyrelsen har den 15. november 2000 ophævet Naturbeskyttelseslovens skovbyggelinie og åbeskyttelseslinie indenfor lokalplanens delområde II-F 4 og II-F 7.

Ophævelsen har været offentlig bekendtgjort i Fyns Stiftstidende og Lokal-Avisen den 29. november 2000.



TEGLSKOV



CAMPINGPLADS

ØGYDEN

HAVANGEN

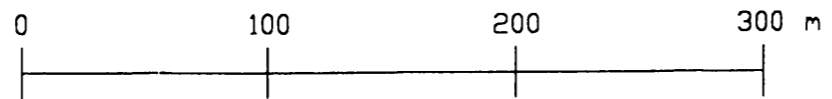
HAVEN

STRANDOMRADE

AKROG BUGT

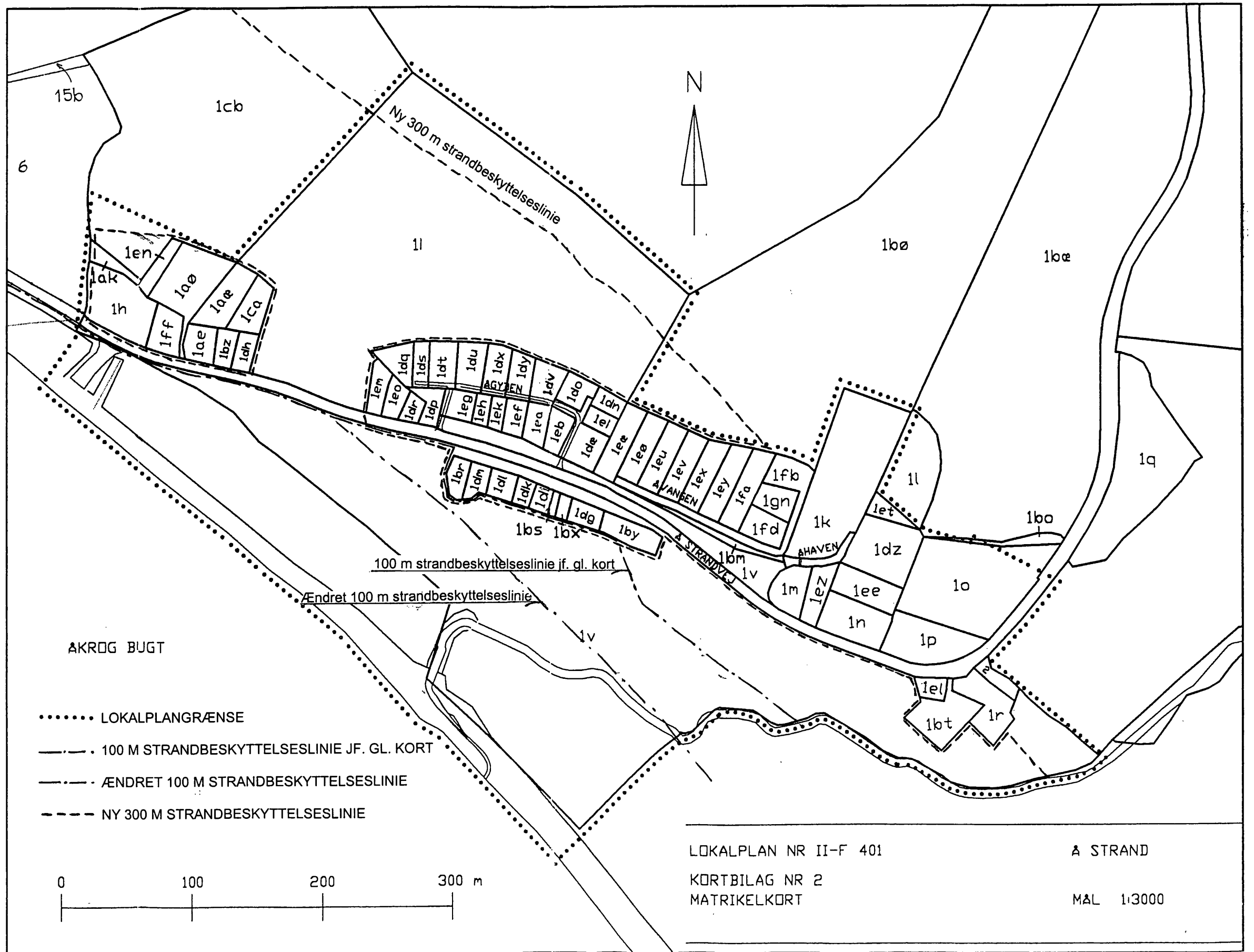
..... LOKALPLANGRÆNSE

▨ HELARSBEBOELSE



LOKALPLAN NR II-F 401
KORTBILAG NR 1
EKSISTERENDE FORHOLD

A STRAND
MÅL 1:3000



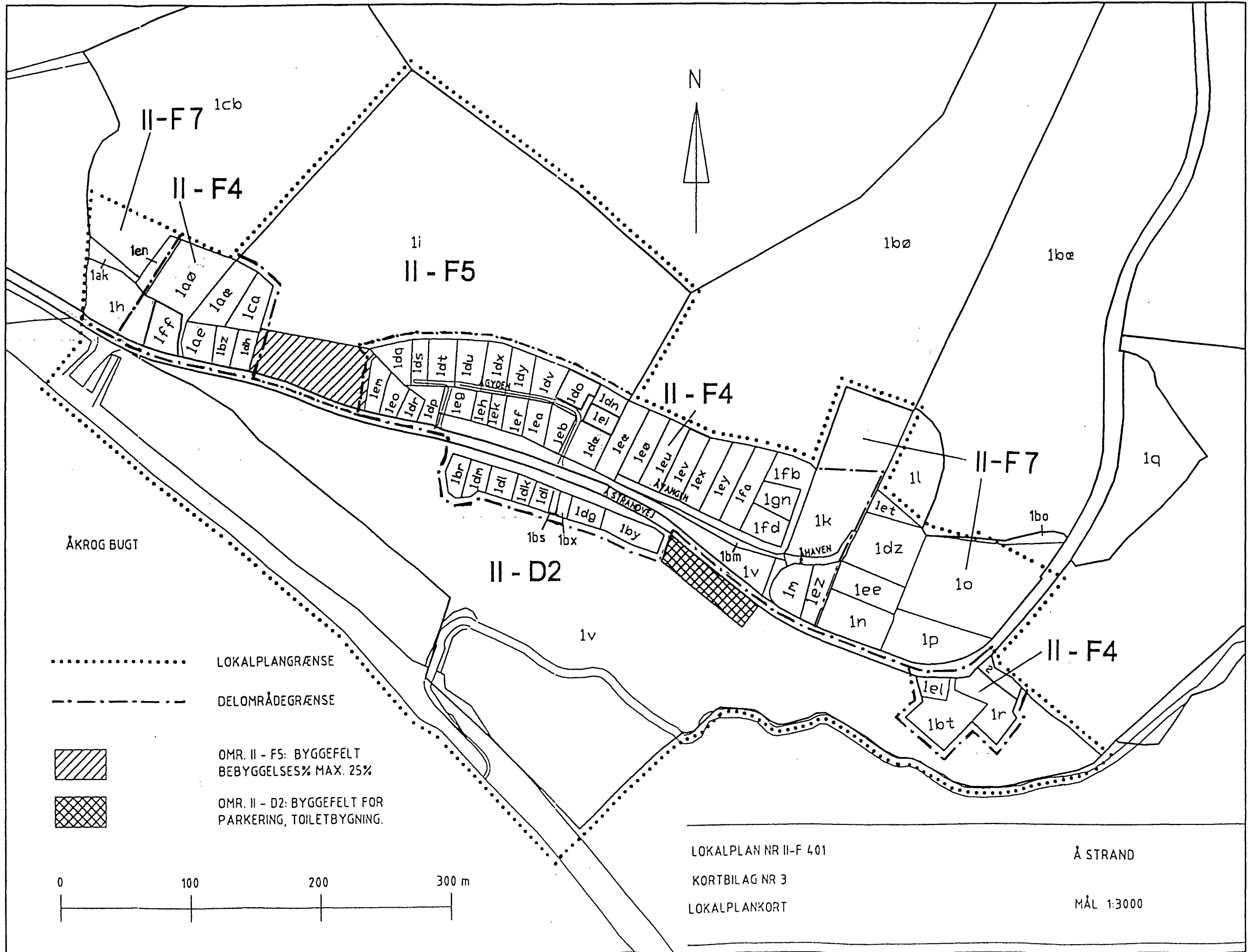
ÅKROG BUGT

- LOKALPLANGRÆNSE
- · — · 100 M STRANDBESKYTTELSESLINIE JF. GL. KORT
- · — · ÆNDRET 100 M STRANDBESKYTTELSESLINIE
- - - - NY 300 M STRANDBESKYTTELSESLINIE



LOKALPLAN NR II-F 401
 KORTBILAG NR 2
 MATRIKELKORT

Å STRAND
 MÅL 1:3000



II-F7 1cb

II-F4

1i
II-F5

II-F4

II-F7


II-D2


II-F4

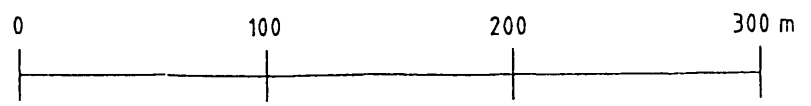
ÅKROG BUGT

..... LOKALPLANGRÆNSE

- - - - - DELOMRÅDEGRÆNSE

 OMR. II - F5: BYGGEFELT
BEBYGGELSE% MAX. 25%

 OMR. II - D2: BYGGEFELT FOR
PARKERING, TOILETBYGNING.



LOKALPLAN NR II-F 401

KORTBILAG NR 3

LOKALPLANKORT

Å STRAND

MÅL 1:3000