



Sydals kommune

Lokalplan LY 25

for et sommerhusområde ved Mommark

Kommuneplantillæg nr. 13

Sommerhusområde ved Mommark (LY -S6 og LY - S7)

LOKALPLAN NR. LY 25

for et nyt sommerhusområde i Mommark.

Indholdsfortegnelse:

Redegørelse for lokalplanen

Lokalplanens indhold
De lokale forudsætninger
Landsplandirektiv
Lokalplanområdet
Lokalplanens struktur
Forhold til anden planlægning
Miljøvurdering / miljøscreening
Visualisering af den ny bebyggelse i landskabet

Lokalplanens tekst

Bilag

Kortbilag 1 Matrikelkort mål 1:5.000
Kortbilag 2 Udstykningsplan mål 1:2.000
Bilag 3 Snit i veje
Bilag 4 Retningsgivende beplantningsprincip

Lokalplanen er udarbejdet af Sven Allan Jensen A/S i samarbejde med Sydals kommune, Teknisk Forvaltning, Skovsholm 1 Hørup, 6470 Sydals

Offentliggørelse

Efter at lokalplanforslaget har været fremlagt til offentlig høring fra d. 15. juni til d. 10. august 2005, har kommunalbestyrelsen d. 14. september 2005 endeligt vedtaget planen, med enkelte redaktionelle ændringer som følge af de kommentarer der er fremkommet til forslaget i offentlighedsperioden.

Lokalplanen er gældende for området fra den 28. september 2005, hvor den vedtagne plan blev offentliggjort.

Yderligere oplysninger

Såfremt denne lokalplan måtte give anledning til spørgsmål, kan De rette henvendelse til Teknisk Forvaltning, telefon 7311 5020.

Lokalplanens indhold

Kommunen ønsker med denne lokalplan at give mulighed for at udvide det nuværende sommerhusområde ved Mommark med yderligere 68 sommerhusgrunde, for dermed at forbedre befolkningens adgang til badestranden og for at styrke turismen og forbedre erhvervsgrundlaget for lokalbefolkningen.

Anledningen er, at regeringen i 2004 åbnede mulighed for udlægning af nye sommerhusgrunde indenfor kystnærhedszonen. Kommunerne blev opfordret til at ansøge om en andel i kvoten. Der var følgende betingelser knyttet til eventuel godkendelse af projekterne:

*-De nye sommerhuse skulle anlægges i forbindelse med allerede eksisterende sommerhusområder.

*-Sommerhusområderne skulle indpasses i miljøet, således at den nye bebyggelse ikke ses fra kysten og at den afsluttes harmonisk mod det åbne land.

*-De nye sommerhusområder skulle give et aktivt tilskud til det lokale erhvervsliv i form af øget omsætning og forbedret beskæftigelse.

De lokale forudsætninger

Sydals kommune rummer idag 1020 sommerhusgrunde, hvoraf næsten alle er bebygget med sommerhuse. I forbindelse med etablering af nye turistfaciliteter i området forventes et øget behov for overnatningsmuligheder i nærområderne. Kommunen har derfor ansøgt Miljøministeriet om tilladelse til at anlægge to nye sommerhusområder, ét ved Skovmose med ca. 149 grunde og et mindre område ved Mommark med ca. 68 grunde.

Eksisterende lokalplanlægning

Det eksisterende sommerhusområde ved Mommark er omfattet dels af Lokalplan nr. LY 11, vedtaget i 1997, dels af lokalplan nr. LY 19 vedtaget i 2004. Det nye lokalplanområde er beliggende bag de eksisterende sommerhuse, vest for Fiskervej. Der er således tale om en kontinuer udvidelse i baglandet af et eksisterende sommerhusområde indenfor ét af regionplanens turismeområder. Lokalplanforslaget med tilhørende kommuneplantillæg var fremlagt til offentlig høring i 8 uger, og blev endeligt vedtaget 14. september 2005.

Landsplandirektiv vedr. nye sommerhusområder

I april 2005 kom et forslag til landsplandirektiv, der åbnede mulighed for opførelse af ca. 5.000 sommerhuse indenfor kystnærhedszonen, bl.a. på de af kommunen foreslåede områder ved Skovmose og Mommark. Landsplandirektivet var fremlagt til offentlig høring frem til 20. maj 2005, og det blev endeligt vedtaget 9. juni 2005. Direktivet udstak følgende retningslinier for den ny bebyggelse:

Generelle retningslinier

§ 2.1 Ang. særlige hensyn til internationale naturbeskyttelsesområder. (Ikke relevant i lokalplanområdet)

§ 2.2 Ang. arter omfattet af Habitatdirektivets bilag IV. (Ikke relevant i lokalplanområdet)

§ 2.3 Ang. fravigelse af bygge- eller beskyttelseslinier. (Ikke relevant i lokalplanområdet)

§ 2.4 Ang. naturtyper omfattet af naturbeskyttelseslovens §3, herunder vandløb. (Der forefindes to beskyttede vandløb, ét mellem lokalplanens to delområder, og ét lige syd for lokalplanområdet. Lokalplanen respekterer 5 meters afstandskravet til disse vandløb).

§ 2.5 Ang. naturbeskyttelse af jord- og stendiger

§ 2.6 Fredskovpligtige arealer skal beskyttes i overensstemmelse med skovlovens bestemmelser. (Der forefindes ingen fredskov inden for lokalplanområdet)

§ 2.7 Beskyttelse af drikkevandsinteresser. (Ved den ændrede arealanvendelse forventes en reduktion af nitrat- og fosfatnedsivning).

§ 2.8 Støjbeskyttelse. (Lokalplanen indeholder bestemmelser vedr. den maksimale støjbelastning i området).

§ 2.9 De nye lokalplanforslag og kommuneplantillæg skal forholde sig til Lov om Miljøvurdering af planer og programmer. (Lov nr. 316 af 5. maj 2004)

Lokale retningslinier

§1 Der udlægges et areal på ca. 12,0 ha til sommerhusformål vest for det eksisterende sommerhusområde i Mommark.

§2 Arealet skal afgrænses som vist på kortskitsen og der må maksimalt udstykkes 86 sommerhusgrunde indenfor området. (Lokalplanens område)

§3 Det skal gennem lokalplanlægningen sikres, at det på kortskitsen med signatur viste areal ikke kan bebygges. (Et mindre område nord for Dalmose, som nu er udtaget af lokalplanområdet)

§4 Ved kommune- og lokalplanlægning for arealet skal det sikres, at myndighedskrav efter anden lovgivning respekteres, herunder tilladelser fra berørte myndigheder.

Landskabet

Landskabet ved Mommark er meget kuperet og skråner fra kote 40-45 ved Sarupvej ned mod kysten.

Stranden ved Mommark er stenet og ikke specielt attraktiv til badning, men den udmærker sig ved flotte udsigter mod Sydfyn og Ærø. Det bagvedliggende landskab er ikke synligt fra stranden på grund af den markante havskrænt og beplantningen. Lokalplanområdet er højt beliggende, og der er hen over bevoksningen på skråningen mod kysten en storslået udsigt over farvandet mellem Als, Ærø og Sydfyn. Det betyder samtidig, at området kan ses på lang afstand fra vandet.

Landskabet er opdyrket i store markfelter, som er afgrænset af karakteristiske levende hegn. Lokalplanrådets to dele er adskilt af et mindre vandløb med udløb i Lillebælt. Vandløbet har eroderet sig ned i landskabet og skråningerne er bevoksede med store skovlignende bevoksninger, der er udlagt som fredskov. Det sydlige område er beliggende i et kuperet og lukket landskabsrum omkranset af kraftige hegn og skovplantninger, mod vest åbner det sig med udsigt op mod Sarupvej.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der afgrænser sommerhusområdet fra det åbne land ved et kraftigt 6 meter bredt løvtræshegn, således at bevoksninger i fremtiden vil afskærme grænsen mellem sommerhusområdet og landskabet.

Lokalplanområdet

Strandbeskyttelse

Strandbeskyttelseslinien blev fastlagt ved et landsplandirektiv i år 2000. Den er generelt placeret 300 meter fra kystlinien, ud for sommerhusområdet i Mommark er den dog trukket ind til ca. 150 meter fra kystlinien. Det nye sommerhusområde anlægges således at der er mindst 400 meter til vandet. Placeringen er derfor ikke i konflikt med strandbeskyttelseslinien.

Kystnærhed

Hele området ligger kystnært, og her skal der ifølge Lov om planlægning vises særlig opmærksomhed overfor områdets udseende, set fra kysten. Dette spørgsmål skal dokumenteres igennem lokalplanlægningen. Lokalplanen indeholder derfor visualiseringer af den nye sommerhusbebyggelse, set fra forskellige standpunkter, der godtgør, at den nye bebyggelse ikke kan ses fra kysten p.g.a. den foranliggende beplantning og bebyggelse, og at den set fra landsiden skjules af eksisterende og nye levende hegn, der plantes i forbindelse med byggemodning af arealet.

Naturbeskyttelse

Vandløbet som adskiller det nordlige og det sydlige område er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3. Vandløbet og de nærmeste omgivelser 5 meter fra vandløbets skråninger må ikke ændres således at de nuværende biologiske forhold påvirkes. Skråningerne på begge sider af vandløbet er bevoksede med træer og buske og hele området er pålagt fredskovpligt. Sommerhusudstyknngen holdes i en afstand fra vandløbet der overstiger 5 meter, og skovens uberørthed er lovfæstet. Den nye sommerhusbebyggelse vil derfor ikke påvirke vandløbet, eller dets næromgivelser.

Lokalplanrådets sydlige afgrænsning markeres af et andet mindre skovbevokset vandløb, som ligeledes er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 og skoven er underlagt fredskovpligt.

Området er ud fra de foreliggende oplysninger ikke et vigtigt levested for truede plante- fugle- eller dyrearter, og det er følgelig hverken internationalt fuglebeskyttelsesområde eller Habitatområde.

Haderslev Museum

I lokalplanforslagets fremlæggelsesperiode har museet foretaget arkivalisk kontrol af området:

“Indenfor lokalplanområdet vil der være en vis risiko for at støde på jordfaste fortidsminder under anlægsarbejdet. Der er ikke registreret kendte fortidsminder på det aktuelle område, men umiddelbart øst for området er der registreret en større boplads og en gravhøj fra stenalderen. Der vil derfor være en risiko for under anlægsarbejder indenfor lokalplanområdet at støde på hidtil ukendte gravhøje eller boplads med tilknytning hertil.

Museet vil derfor anbefale, at der foretages en prøvegravning på området, med henblik på at konstatere, om der findes jordfaste fortidsminder, og om de i så fald har en karakter og bevaringsgrad, der nødvendiggør en

egentlig udgravning. I henhold til museumsloven skal bygherre financiere en sådan prøvegravning samt en eventuel efterfølgende udgravning.

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

Lokalplanens struktur

Planen for udvidelse af sommerhusområdet bygger videre på den eksisterende struktur. Sommerhusene anlægges bag det eksisterende område og grundstørrelserne svarer til de tidligere udlagte sommerhusgrunde. Lokalplanen er udarbejdet således at de fleste bestemmelser for det eksisterende sommerhusområde er identiske med bestemmelserne i lokalplanen og således, at begge områder får samme karakter af åbent grønt område med en lav bebyggelse. Dog tillades der kun bygninger i én etage, op til 6 meters højde ud fra landskabelige hensyn. Gennem lokalplanen sikres en sammenhæng mellem de åbne friarealer i det gamle og det nye område. Adgangen til stranden forudsættes at kunne ske ad de eksisterende grønne kiler.

Vejadgang

Sommerhusområdet vejbetjenes fra de kommunale veje Fiskervej og Dalmose. Der anlægges 3 nye vej-udmundinger hvor den ene mod Fiskervej anlægges hvor der idag er en privat indkørsel til et parcelhus i det nordlige lokalplanområde (Fiskervej 20).

Fordelingsveje og adgangsvejene anlægges som grusveje. Langs alle veje og stier etableres græsrabatter mod de enkelte ejendomme. Vejene afsluttes med vendepladser og et stisystem fører herfra til de fælles friarealer. Det nordlige og sydlige område afsluttes mod fredskoven af mindre fælles friarealer. Stier herfra mødes ved Fiskervej, hvor der etableres en trafiksikker overgang til stisystemet øst for vejen. I områdets sydskel mod fredskoven anlægges ligeledes en trafiksikker fodgængerpassage til forbindelse med den offentlige sti, der følger vandløbet ned til stranden. Herfra kan sommerhusbeboerne gå sikkert til stranden uden yderligere vejkrydsninger.

Områdets åbne og grønne karakter understreges af bestemmelsen om at hegning omkring de enkelte grunde kun må finde sted ved levende hegn, og at bebyggelse skal holdes mindst 4 meter fra skel mod nabo, vej og sti.

Visualisering

Ifølge Lov om planlægning skal lokalplaner indenfor kystnærhedszonen dokumentere, at de påtænkte anlæg ikke medfører en visuel forringelse af de eksisterende forhold.

Lokalplanen indeholder derfor visualiseringer af den nye sommerhusbebyggelse, set fra forskellige standpunkter, der godtgør, at den nye bebyggelse ikke kan ses fra kysten p.g.a. den foranliggende beplantning, og at den set fra landsiden skjules af eksisterende og nye levende hegn, der plantes i forbindelse med byggemodning af arealet.

Forhold til anden planlægning

Regionplanen

Regionplanen forudsætter, at der i hele Sønderborg-området inklusiv Sydals kommune i fremtiden skal satses kraftigt på en øget turisme. Områdets erhvervsgrundlag ændres i disse år, beskæftigelsen i de traditionelle erhverv landbrug, fiskeri og industri er stadigt faldende og en udbygning af turismen i området vil derfor være et væsentligt tilskud til et nyt erhvervsgrundlag. Sydals kommune er langt fremme med udviklingen af et feriecenter ved Skovmose. I maj måned 2005 åbnede Danfoss Universe, en oplevelsespark beregnet for turister med 135 spændende aktiviteter.

Regionplanen udpeger området som særlig værdifuldt landbrugsområde, det er desuden udpeget som særlig værdifuldt naturområde, hvor skovrejsning er uønsket, som følge af udsigtsforholdene.

Kommuneplanen

I kommuneplanen er der ikke udlagt nye arealer til sommerhusområder. Men med regeringens Landsplandirektiv er der åbnet mulighed for opførelse af nye sommerhuse indenfor kystnærhedszonen, efter forudgående ansøgning fra interesserede kommuner.

På den baggrund har Sydals kommune fået tilladelse til at anlægge nye sommerhusområder i Skovmose og i Mommark.

Lokalplanområdet er i kommuneplanen beliggende i landzone og udlagt til landbrugsformål (rammeområde LY-L1). Med lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse ændres lokalplanområdet status fra landbrugsområde til sommerhusområde. Det forudsætter imidlertid, at kommuneplanens rammebestemmelser for området også ændres. Kommunen har derfor udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, der blev endeligt vedtaget samtidig med lokalplanen. (Kommuneplantillæg nr. 13 for to områder ved Mommark LY – S6 og LY – S7).

Landsplandirektiv

Med den endelige vedtagelse af direktivet er regionplanens bestemmelser for lokalplanområdet af de nye erstattet af bestemmelserne i direktivet.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Før lokalplanområdet kan tages i brug i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, skal Jordbrugskommissionen tillade, at landbrugspligten på ovennævnte arealer bortfalder.

Miljøvurdering

Ifølge Landsplandirektiv for udvidelse af sommerhusområder i kystnærhedszonen, skal kommunen foretage en vurdering (screening) af lokalplanforslagene, som udlægger nye sommerhusområder i henhold til reglerne i *Lov om miljøvurdering af planer og programmer* af 5. maj 2004,. Vurderingen skal godtgøre om planen er omfattet af loven, og i bekræftende fald hvilke indvirkninger en realisering af planerne forventes at få på miljøet. Miljøvurderingen omfatter vurderingen af planers sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet, herunder *“den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv mm. og det indbyrdes forhold mellem ovenstående faktorer.”*

Det er kommunens vurdering at planen ikke umiddelbart er omfattet af lovens § 3 stk. 1, hvoraf det fremgår, at visse arealer der inddrages til turismeformål skal miljøvurderes (feriebyer, hotelkomplekser, lystbådehavne o.l.). Derimod er sommerhusområder ikke er medtaget i lovtjekstens bilag 4. Som følge af nyanlæggets store udstrækning, skønnes det dog hensigtsmæssigt at gennemgå (screene) området forhold til lovens relevante krav.

Planens indhold, hovedformål og forbindelser med andre relevante planer.

Kommunen ønsker med dette lokalplanforslag at give mulighed for at udvide det nuværende sommerhusområde ved Mommark med yderligere sommerhusgrunde, for dermed at forbedre befolkningens adgang til badestranden, og for herigennem at styrke turismen og forbedre erhvervsgrundlaget for lokalbefolkningen.

Anledningen er, at regeringen i 2004 åbnede mulighed for udlægning af nye sommerhusgrunde indenfor kystnærhedszonen. Kommunerne blev opfordret til at ansøge om en andel i denne kvote. Der var dog betingelser knyttet til eventuel godkendelse af projekterne:

- *-De nye sommerhuse skulle anlægges i forbindelse med allerede eksisterende sommerhusområder.
- *-Sommerhusområderne skulle indpasses i miljøet, således at den nye bebyggelse ikke ses fra kysten og at den afsluttes harmonisk mod det åbne land.
- *-De nye sommerhusområder skulle give et aktivt tilskud til det lokale erhvervsliv i form af øget omsætning og forbedret beskæftigelse.

I regionplanen og kommuneplanen er området udlagt til landbrugsformål. Ved Landsplandirektivets endelige vedtagelse ændres arealanvendelsen for lokalplanområdet status fra landbrugsområde til sommerhusområde, hvilket vil medføre at regionplan og kommuneplan ændres i overensstemmelse hermed.

Områdets nuværende miljøstatus og den sandsynlige udvikling, hvis planen ikke gennemføres.

Lokalplanområdet henligger idag i landzone og anvendes til dyrkningsformål. Jorden i området er af god bonitet, og er følgelig udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde. Med den nuværende anvendelse påvirkes miljøet ved at jorden gødskes og sprøjtes i forbindelse med landbrugsbedriften. Såfremt lokalplanen ikke realiseres, forventes denne landbrugsdrift at fortsætte uændret.

Miljøforholdene i områder, der kan blive væsentligt berørt.

Fiskervej er hovedadgang til det eksisterende sommerhusområde. Trafikalt betjener det lokale vej-net dels det eksisterende sommerhusområde og badestranden, dels den nødvendige arbejdskørsel til og fra landbrugsområderne. Det nye sommerhusområde vil naturligt nok øge trafikbelastningen på det lokale vejnet i ferisesæsonen.

Sommerhusområdet vejbetjenes fra de kommunale veje Fiskervej og Dalmose. Der anlægges 3 nye vejmundinger hvor den ene mod Fiskervej anlægges hvor der idag er en privat indkørsel til et parcelhus i det nordlige lokalplanområde. Fordelingsvejene til det nye sommerhusområde anlægges med forsætninger i udkørslerne til Fiskervej, således at alle vejmundinger anlægges som T-kryds.

De interne veje afsluttes med vendepladser og et stisystem fører herfra til de fælles friarealer.

Det nordlige og sydlige område afsluttes mod fredskoven af mindre fælles friarealer. Stier herfra mødes ved Fiskervej, hvor der etableres en trafiksikker overgang til stisystemet øst for vejen. I områdets sydskel mod fredskoven anlægges ligeledes en trafiksikker fodgængerpassage til forbindelse med den offentlige sti, der følger vandløbet ned til stranden. Herfra kan sommerhusbeboerne gå sikkert til stranden uden yderligere vejkrydsninger.

Det lokale vejnet skønnes at have tilstrækkelig kapacitet til at bære udbygningen med et nyt sommerhusområde, det må dog overvejes at supplere Fiskervej med cykelstier til Mømarkvej, såfremt udviklingen skulle tale derfor.

I lokalplanens nordlige delområde forefindes et enkelt parcelhus (ejendommen Fiskervej 20). Ejendommen forventes ikke at blive væsentlig anfægtet af planen, eftersom at den i forvejen har boliger og sommerhuse tæt på.

Eventuelle miljøproblemer, som er relevant for planen

Fiskervej adskiller det nye sommerhusområde fra stranden. Badegæster skal således krydse vejen for at nå stranden. Sommerhusområdet er opdelt således at grundene samles omkring mindre, grønne fælles friarealer, hvorfra der laves sikre stiovergange med hastighedsdæmpning for den kørende trafik. Badegæsterne ledes herfra ad de etablerede grønne stier i det gamle sommerhusområde til stranden. Beboerne i det eksisterende sommerhusområde må således forvente en øget trafik af badegæster på områdets stier.

Der er mere end 300 meter fra det nye sommerhusområde til landbrug med husdyrhold. Der er herudover en korn- og foderstofforretning, som ligger mere end 300 meter fra det nye sommerhusområde. Mømarkvej ligger ligeledes mere end 300 meter fra området. Det vurderes, at der er tilstrækkelige afstande til at sikre området mod gener.

Støjgener i lokalområdet søges imødegået af lokalplanens bestemmelser om at den udendørs støjbelastning ikke må overstige 50db(A) samt at den indendørs støjbelastning fra ekstern støj ikke må overskride 30db(A).

Nationale og internationale beskyttelsesbestemmelser

Området er ikke omfattet af internationale miljøbeskyttelsesregler, (Fuglebeskyttelsesområde, Habitat-område o.l.). Midt imellem de to delområder forefindes et beskyttet vandløb, som er omfattet af Lov om Naturbeskyttelse §3. Vandløbet er omgivet af fredskov på begge sider og er derfor beskyttet mod ændringer der vil kunne påvirke vandløbets biokultur.

Planens sandsynlige indvirkning på miljøet

Helt grundlæggende forventes det nye sommerhusområde at være til gavn for menneskers sundhed, det er netop formålet med området: Det vil give befolkningen udvidet adgang til lys og luft, samt rekreation og badning på den nærliggende strand.

Ved etablering af et nyt læhegn og tilplantning langs de eksisterende hegn i området vil nærmiljøet tilgodese fugle, smådyr og insekter og dermed forøge diversiteten i området.

Overfladevand i form af regn og sne skal som nu bortledes ved nedsivning, spildevand bortledes gennem det kommunale kloaknet i området. Affald bortskaffes gennem den kommunale affaldsordning.

Resumé

Med lokalplanens indretning og bestemmelser er det kommunalbestyrelsen forventning at det nye sommerhusområde vil være til gavn for lokalmiljøet i bred forstand og for befolkningens sundhed i særdeleshed.

LOKALPLAN NR. LY 25 FOR ET SOMMERHUSOMRÅDE VED MOMMARK

I henhold til lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for de i §2 nævnte områder.

§1 Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål:

- at sikre mulighed for at opføre en ny sommerhusbebyggelse i tilknytning til det eksisterende sommerhusområde ved Mommark
- at indpasse den ny bebyggelse på en harmonisk måde i forhold til landskabet og det nærliggende sommerhusområde.
- at udlægge areal til fælles friarealer med mulighed for opholds- og legepladser mv. for beboerne.
- at anlægge et trafiksystem, der tilgodeser at fodgængere kan færdes trygt i og udenfor området.
- at muliggøre en etapevis udbygning af det nye sommerhusområde.
- at overføre lokalplanområdet fra landzone til sommerhusområde.

§2 Lokalplanens område

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter følgende matrikel numre: 32, 275, 292, 308, samt del af 286 og 309 og del af off. Vej Litra E, alle af Mommark.
- 2.2 Området er beliggende i landzone. Med lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse overgår de på kortbilag 1 viste områder til sommerhusområde.

§3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til sommerhusbebyggelse efter planlovens bestemmelser herfor. Det vil p.t. sige bebyggelse, der kun må bebos i tidsrummet 1. april - 30. september og uden for dette tidsrum kun i kortvarige ferier, weekends og lignende.
- 3.2 På hver ejendom må kun opføres én enkelt beboelse. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på hver ejendom udover den nævnte beboelse opføres en gæstehytte eller lignende, når hyttens bebyggede areal ikke overstiger 15m², og når den ikke indeholder køkkenfaciliteter eller lignende og ikke gøres til genstand for særskilt udlejning.
- 3.3 Området må ikke anvendes på en sådan måde, at det medfører en støjbelastning på de udendørs opholdsarealer der overstiger 50dbA, mens den eksterne støj ikke må overskride 30dbA indendørs jvf. de generelle retningslinier for støjniveau i sommerhusområder.

§4 Udstykning

- 4.1 Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med vedhæftede kortbilag 2. Yderligere udstykning må ikke finde sted.
- 4.2 De på kortbilag 2 med priksignatur viste arealer skal udlægges som fælles friareal for beboerne i området og må ikke bebygges, bortset fra mindre læskure eller legehuse, der tjener til områdets anvendelse som fællesareal.

§5 Vej- og stiforhold

- 5.1 Veje og stier udlægges med en retning og beliggenhed i princippet som vist på kortbilag nr. 2.
- 5.2 Der udlægges areal til fordelingsveje i 10 meters bredde på strækningerne A-A og B-B med et vejprofil som vist på bilag 3.
- 5.3 Vej C-C samt adgangsveje der udgår fra fordelingsvejene udlægges i en bredde på 8 meter, med et vejprofil som vist på bilag 3. Der etableres en vendeplads á 12 meters længde og bredde med en retning og beliggenhed som vist på kortbilag 2 .
- 5.4 Ved hjørnegrunde mellem fordelingsveje og adgangsveje skal det mellem skellene fremkomne hjørne afskæres med en linie, der danner lige store vinkler med de to skel. Hjørneafskæringen skal have en længde på 5 meter.
- 5.5 Ved vejene A-A, B-B og C-Cs udmunding i Dallose og Fiskervej skal det mellem skellene fremkomne hjørne afskæres med en linie, der danner lige store vinkler med de to skel. Hjørneafskæringen skal have en længde på 8 meter.
- 5.6 Stier udlægges i 3 meters bredde og anlægges ubefæstede.
- 5.7 Der skal udlægges parkeringsareal til mindst to biler på hver ejendom.

5.8 Der må kun etableres én overkørsel til vej for hver grund, med en bredde af max. 4 meter.

5.9 I punkterne E og F på kortbilag 2 anlægges hastighedsdæmpende foranstaltninger til sikring af gåendes passage over Fiskervej.

§6 Tekniske anlæg

6.1 El-forsyning.

Samtlige ejendomme indenfor lokalplanområdet er forpligtet til at være tilsluttet et kollektivt el-forsyningsanlæg på de til enhver tid gældende betingelser.

6.2 Vandforsyning.

Samtlige ejendomme indenfor lokalplanområdet er forpligtet til at være tilsluttet et kollektivt vandforsyningsanlæg på de til enhver tid gældende betingelser.

6.3 Spildevand

Samtlige ejendomme indenfor området er forpligtet til at være tilsluttet kommunens spildevandsnet på de til enhver tid gældende betingelser. Overfladevand skal bortskaffes ved nedsivningsanlæg, faskiner o.l.

6.4 Affald

Samtlige ejendomme indenfor lokalplanområdet er forpligtet til at være tilsluttet den i kommunen gældende affaldsordning.

6.5 Transformerstationer

til områdets forsyning kan opføres, når de udformes i harmoni med den øvrige bebyggelse.

§7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 10%, incl. ejendommens andel af de fælles friarealer.

7.2 Bygninger må ikke opføres i mere end én etage, uden mulighed for udnyttelig tagetage. Den maximale bygningshøjde må ikke overstige 6 meter, målt fra terræn / niveauplan. Gulvet må ikke anlægges højere end 50 cm over terræn / niveauplan. Niveauplan fastlægges som middelkote af det areal huset er beliggende på.

7.3 Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 3 meter målt fra terræn / niveauplan til skæring mellem facade og tagflade (bortset fra gavltrekanter).

7.4 Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 30° .

7.5 Der pålægges byggelinier på hver ejendom, således at bebyggelse skal holdes mindst 4 meter fra skel mod vej, sti, nabo- og fællesareal.

7.6 Eventuel mindre bebyggelse på fællesarealerne må ikke gives en bygningshøjde der overstiger 4 meter. Bebyggelse skal holdes mindst 4 meter fra skel.

7.7 Garager, carporte, udhuse, drivhuse og overdækkede terrasser må ikke opføres nærmere skel end 1 meter. Opføres bygningen nærmere skel end 4 meter må det samlede areal ikke overstige 50m² og den samlede længde mod skel højst være 12 meter (tagflade max. 13 meter). For den del af bygningen der ligger nærmere skel end 4 meter, må højden ikke overstige 2,5 meter.

§8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Skiltning udover almindelig navne- og nummerskiltning må ikke finde sted uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

8.2 Beboelsesbygningers facader skal overvejende fremtræde som murede facader i blank /pudset eller skuret murværk, eller træ. Glaserede, blanke og reflekterende tag- og facadematerialer må ikke anvendes, se dog 8.3.

8.3 Såfremt der opsættes solfangere eller solpaneler skal disse integreres i bygningens konstruktion.

8.4 Faste hegn må indenfor sommerhusområdet kun anvendes som læhegn i umiddelbar forbindelse med bebyggelsen.

8.5 Antenner herunder parabolantener til modtagelse af radio- og tv-signaler må ikke opsættes på bygninger. Der må opstilles antenne på de enkelte ejendom, hvis den placeres med overkant under 2 meter over terræn og parabolens diameter ikke overstiger 1 meter. Afstanden fra parabolantenne til nabo-, sti- og vejskel skal være mindst 2,5 meter.

§9 Ubebyggede arealer

9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstigelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

9.2 De med priksignatur viste arealer på kortbilag 2, udlægges til friareal, fælles for beboerne i området. Friarealerne skal anlægges med græs, grus eller lignende efter en plan vedtaget af grundejerforeningen i området, -se §10.

9.3 Det levende hegn G-G i kanten af området beplantes med løvtræer og buske, i princippet som angivet på bilag 4. Øvrige hegn som omslutter området bevares og der foretages supplerende plantninger således at det tilstræbes at disse gives en bredde på 6 meter, i princippet som vist på det retningsgivende beplantningsprincip bilag 4. Løvtræshegnene indgår som en del af de fælles friarealer og skal vedligeholdes af grundejerforeningen.

9.4 Hegn må i både nabo- og stiskel og langs vejskel kun etableres som levende hegn. Hegn langs vejskel skal plantes min. 30 cm inden for skel.

§10 Grundejerforening

10.1 Der skal oprettes en grundejerforening for hele området, med medlemspligt for alle ejendomsindehavere. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 25% af grundene er solgt, eller når kommunalbestyrelsen kræver det.

10.2 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at grundejerforeningen sammenlægges med de eksisterende grundejerforeninger øst for Fiskervej.

10.3 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

10.4 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligehold af de til lokalplanområdet hørende fælles friarealer, levende hegn, samt veje, stier og evt. fællesanlæg.

§11 Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

11.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold før Jordbrugskommissionen har meddelt ophævelse af landbrugspligten på de af lokalplanen omfattede ejendomme.

11.2 Hvis der under bygge- og anlægsarbejde konstateres jordforurening, skal arbejdet standses og kommunen skal underrettes herom, jvf. § 71 i Lov om forurennet jord. Efter de fornødne foranstaltninger er udført, kan kommunen give tilladelse til at arbejdet genoptages.

11.3 Såfremt der under anlægsarbejdet skulle findes spor af jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses og Haderslev Museum underrettes, jvf. Museumslovens § 27. Arbejdet kan først genoptages efter at museet har foretaget en vurdering af, hvorvidt fundet giver anledning til en arkæologisk undersøgelse.

§12 Lokalplanens retsvirkninger

12.1 Lokalplanens endelige retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge §18 i Lov om Planlægning kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt 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 som er indeholdt i planen.


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

I henhold til §47 i Lov om Planlægning kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse 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 virkeliggørelse af planen j.v.f. ovenfor.

Således endeligt vedtaget af Sydals kommunalbestyrelse den 14. september 2005

p.k.v.



 Jens Peter Kock
 borgmester

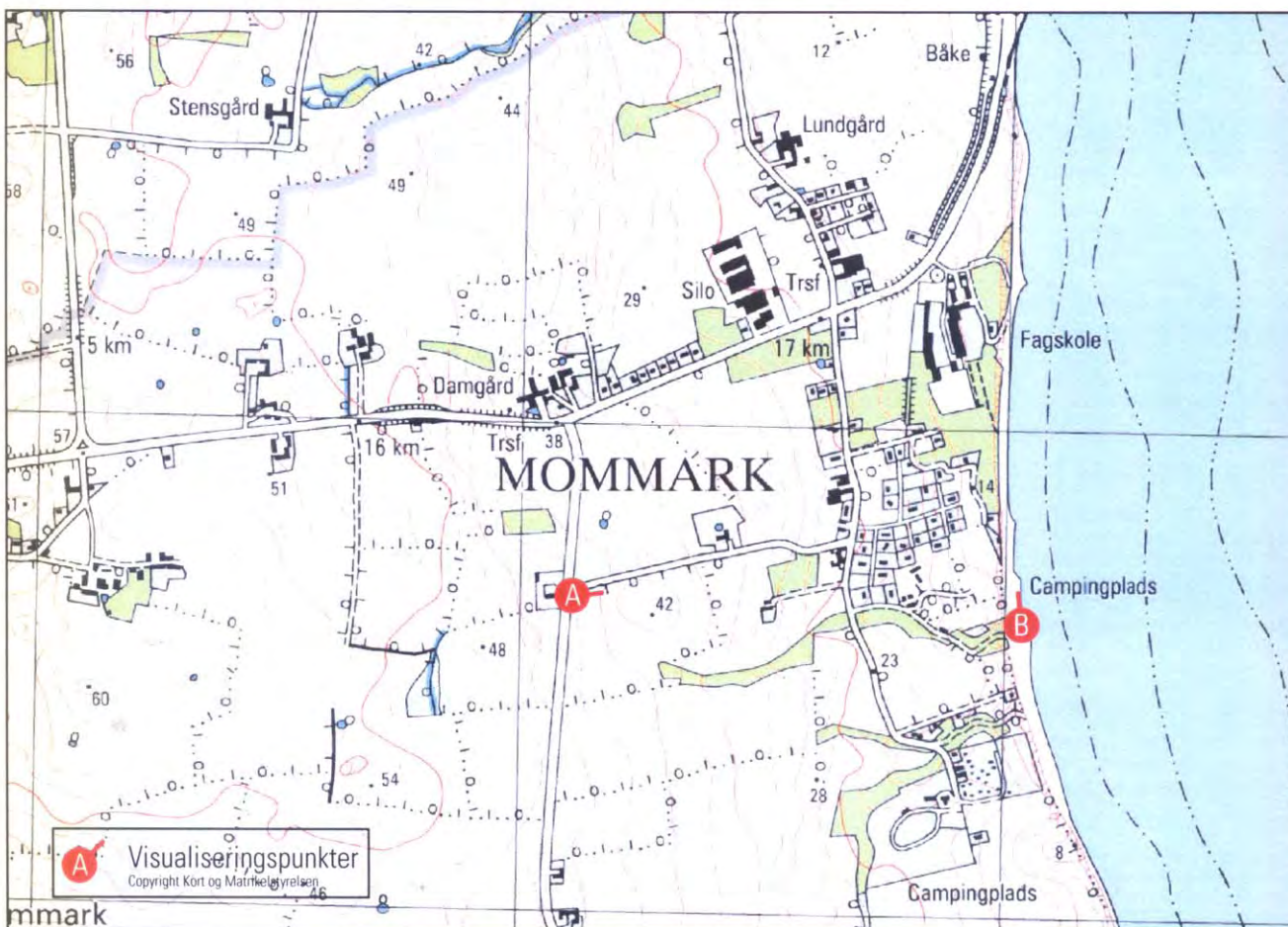


 Henning P. Popp
 kommunaldirektør

Visualisering af ny bebyggelse ved Mommark

Udvidelsen vil ikke på noget sted langs stranden være synligt på grund af den høje og stejle havskrænt og dens beplantning. Området vil blive synligt fra havet men kun på lang afstand på grund af terrænforholdene og beplantningen. Det nye område vil set fra havet være, at Mommark synes lidt større, hvis udvidelsen overhovedet på grund af afstandene kan bemærkes fra havet.

Påvirkningen af det bagvedliggende kystlandskab begrænses af, at området indpasses i den eksisterende hegnsstruktur omkring de enkelte marker, at der plantes nye hegn, hvor der ikke er hegn i dag, og at området ligger lavt set fra baglandet og skjules mere og mere med stigende afstand til området.



*Stranden set mod nord ud for den eksisterende sommerhusbebyggelse og den ønskede udvidelse
Visualiseringspunkt B*



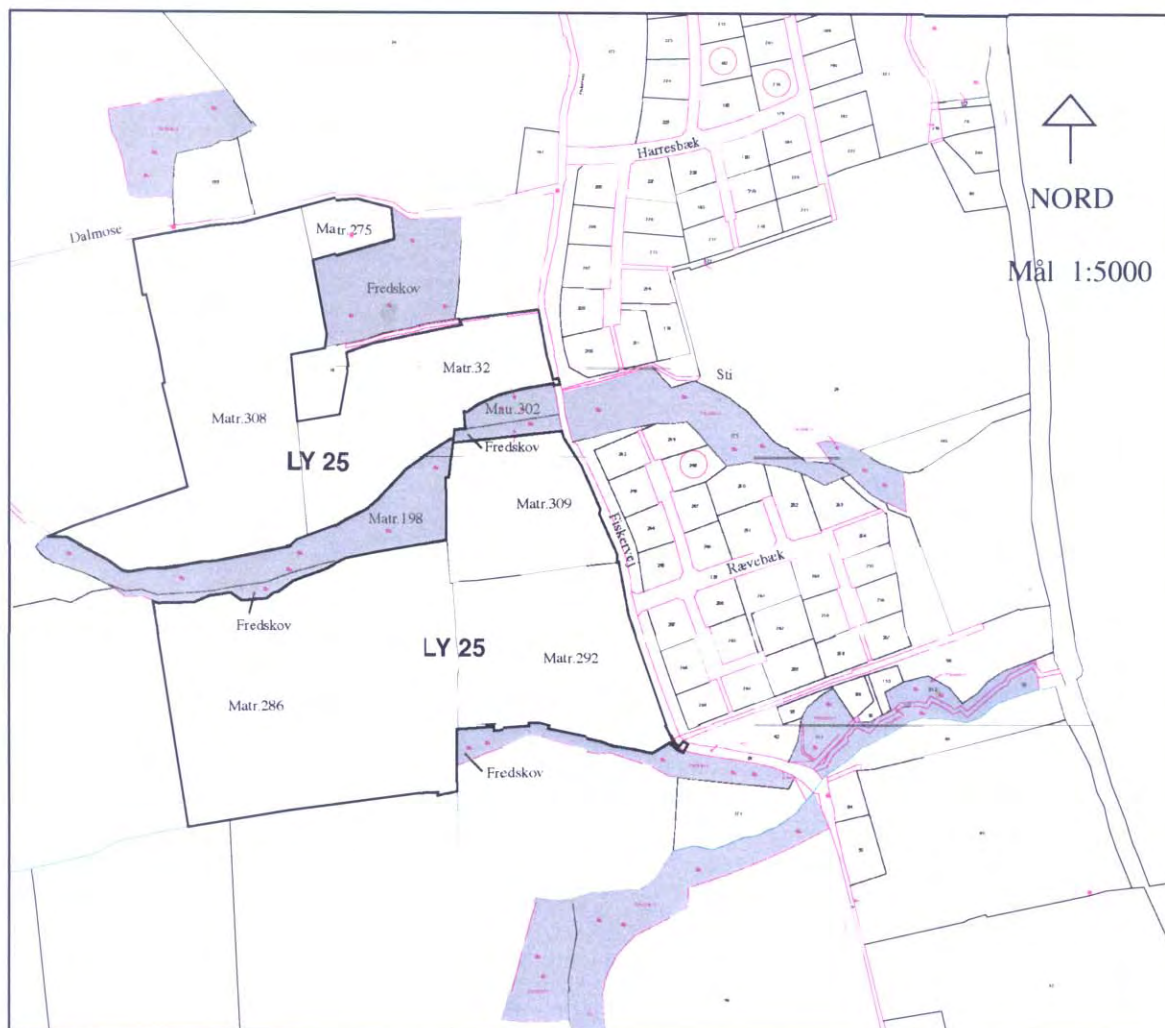
Det nye sommerhusområde er ikke synligt fra stranden eller på andre strækninger af stranden på grund af den høje kystskrænt og beplantningen.

*Området vist med den nye bebyggelse
Visualiseringspunkt A*



Den nye bebyggelse med foranliggende beplantning syner kun lidt i det skrånende landskab.

Kortbilag 1



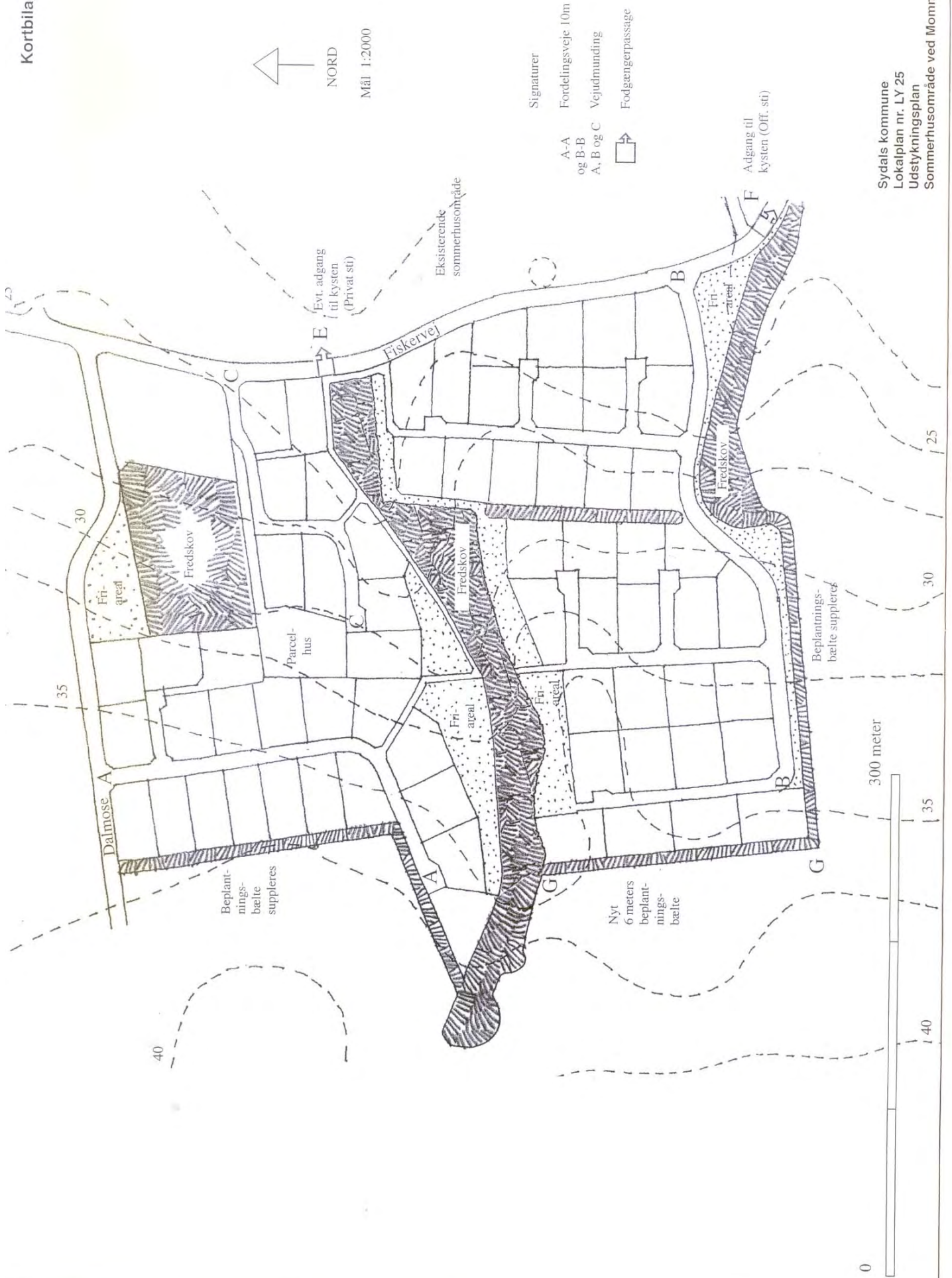
LY 25 Nyt sommerhusområde

 Fredskov

Sydals kommune

Lokalplan nr. LY 25, matrikelkort
Sommerhusområde ved Mommark

Kortbilag 2



NORD

Mål 1:2000

Signaturer

A-A
og B-B

A, B og C

Fordelingsveje 10m

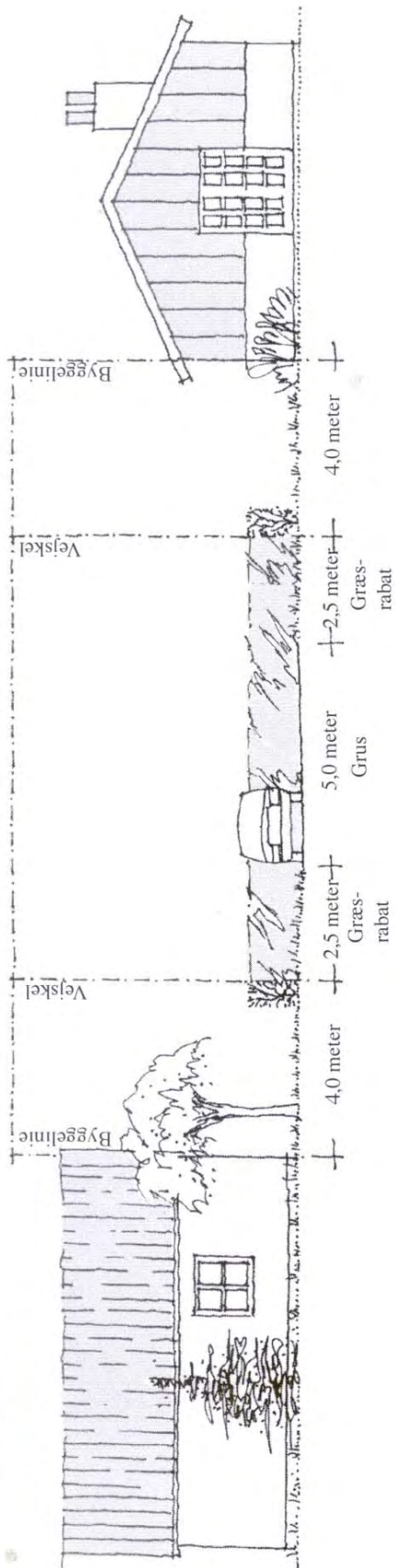
Vejudmunding

Fodgængerpassage

Sydals kommune
Lokalplan nr. LY 25
Udstykningsplan
Sommerhusområde ved Mommark

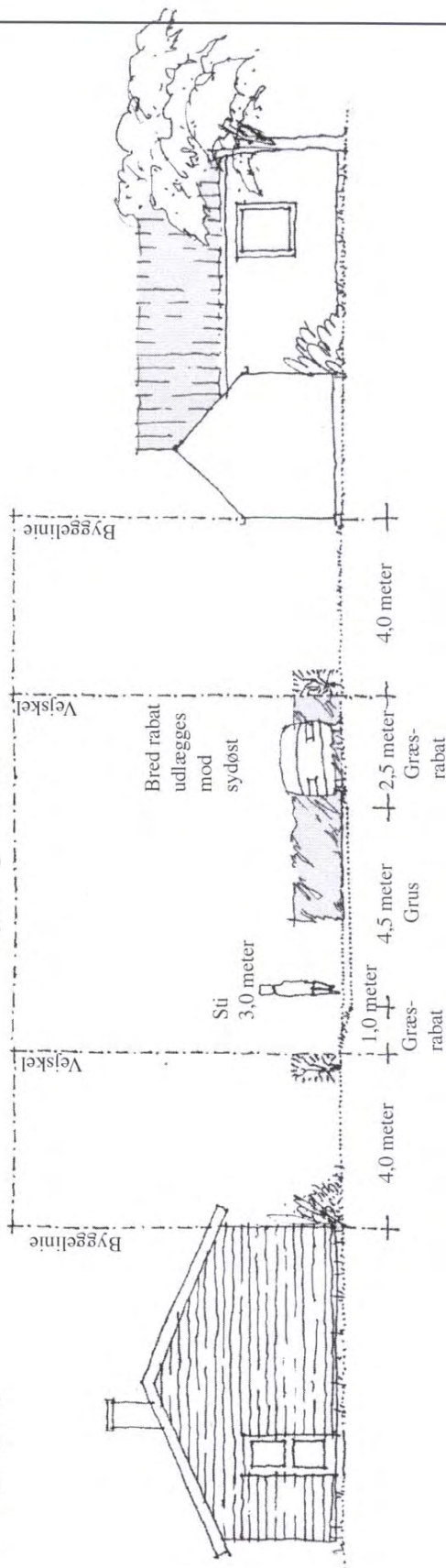
Snit i fordelingsvej

Vejudlæg 10 meter



Snit i adgangsvej

Vejudlæg 8 meter



6 meters løvtræshegn med underbeplantning



Oversigt over plantearter:

Store træer

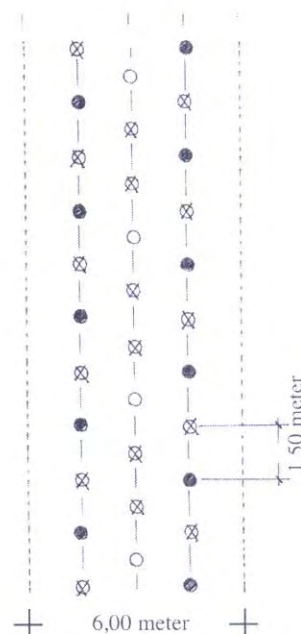
- Eg
- Ask
- Spidsløn
- Fuglekirsebær

Små træer / store buske

- Røn
- Tjørn
- Paradisæble
- Hylde
- Hassel
- Hæg
- Mirabel

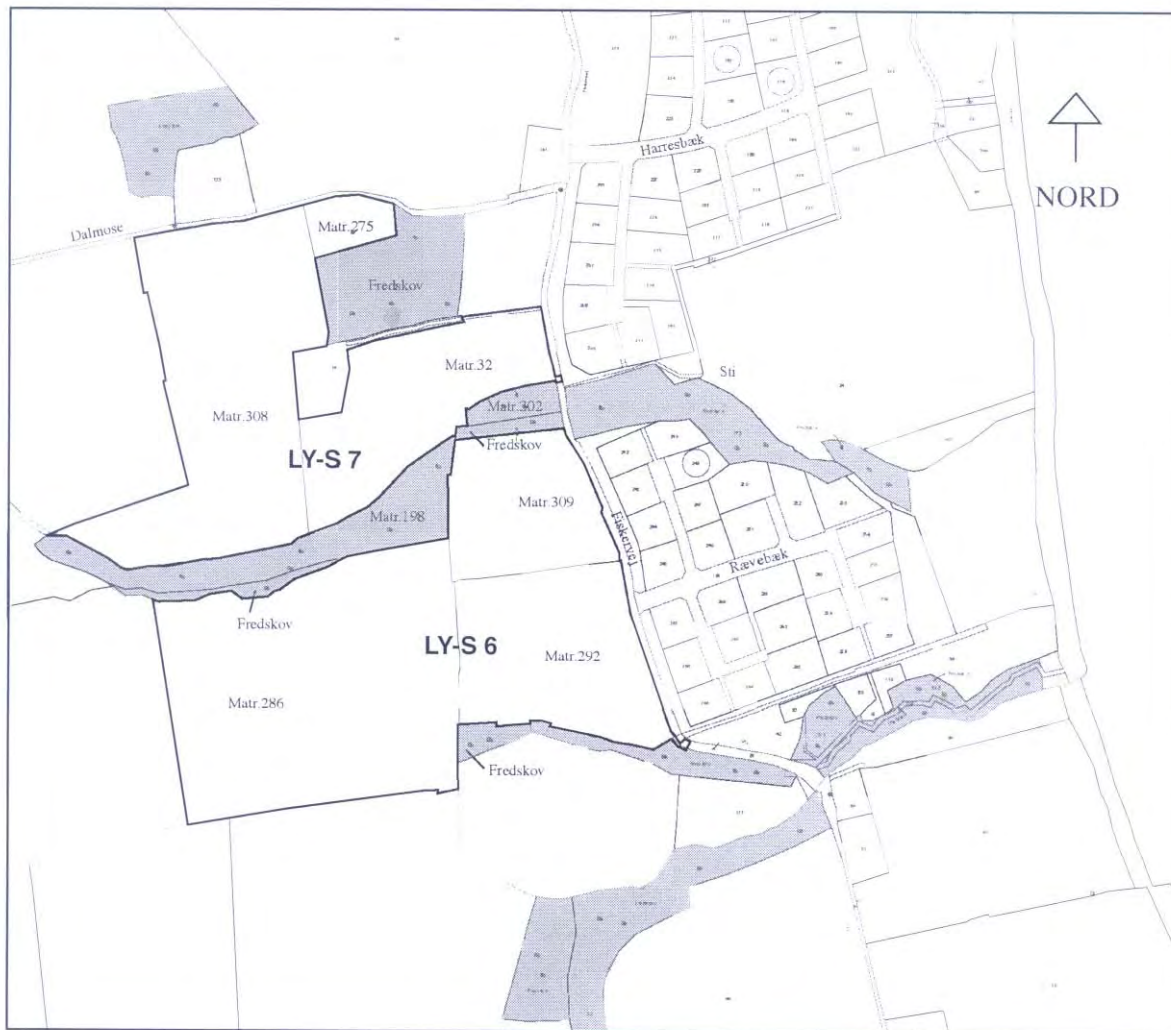
Underbeplantning

- Slåen
- Syren
- Gedeblad
- Hunderose
- Fjeldribs
- Stikkelsbær



- 15% store træer
- ⊗ 50% små træer/store buske
- 35% underplantning

Sydals kommune
 Lokalplan nr. LY 25
 Retningsgivende beplantningsprincip
 Sommerhusområde ved Mommark



Sydals kommune

Kommuneplantillæg nr. 13

Nyt sommerhusområde ved Mommark (LY-S6 og LY-S7)

Sydals kommuneplan 1999 - 2008

Tillæg nr. 13 til kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen

Redegørelse:

Regeringen har jvf. lov nr. 455 af 9. juni 2004 åbnet mulighed for at kommunerne kan ansøge om tilladelse til at udlægge nye områder til opførelse af sommerhusbebyggelse i de kystnære områder. For at tilladelse kan gives skal en række betingelser være opfyldt:

- *-De nye sommerhuse skal anlægges i forbindelse med allerede eksisterende sommerhusområder.
- *-Sommerhusområderne skal tage hensyn til naturbeskyttede områder og iøvrigt indpasses i nærmiljøet, således at den nye bebyggelse ikke ses fra kysten og at den afsluttes harmonisk mod det åbne land.
- *-De nye sommerhusområder skal give et aktivt tilskud til det lokale erhvervsliv i form af øget omsætning og forbedret beskæftigelse.

Forudsætninger:

Regionplanen forudsætter at der i hele Sønderborg-området inklusiv Sydals kommune i fremtiden skal satses kraftigt på en øget turisme. Områdets erhvervsgrundlag ændres i disse år, beskæftigelsen i de traditionelle erhverv landbrug, fiskeri og industri er stadigt faldende og en udbygning af turismen i området vil derfor være et vigtigt tilskud til et nyt erhvervsgrundlag. Sydals kommune er langt fremme med udviklingen af et feriecenter ved Skovmose, og i maj måned 2005 åbnede Danfoss Universe, en oplevelsespark beregnet for turister med 135 spændende aktiviteter.

Sydals kommune rummer idag 1020 sommerhusgrunde, hvoraf næsten alle er bebygget med sommerhuse. I forbindelse med etablering af de nye faciliteter for turismeudviklingen i området forventes et øget behov for overnatningsmuligheder i nærområderne. Kommunen har derfor ansøgt Miljøministeriet om tilladelse til at anlægge to nye sommerhusområder, et ved Skovmose og et mindre område ved Mommark. De to områder forventes samlet at kunne rumme ca. 220 nye sommerhuse.

Eksisterende lokalplanlægning

Det eksisterende sommerhusområde ved Mommark er omfattet dels af Lokalplan nr. LY 11, vedtaget i 1997, dels af lokalplan nr. LY 19 vedtaget i 2004. Det nye lokalplanområde er beliggende bag disse områder, vest for Fiskervej.

Lokalplanen er udarbejdet således at de fleste bestemmelser for det eksisterende sommerhusområde er identiske med bestemmelserne i lokalplanforslaget, og således at begge områder får samme karakter af åbent grønt område med en lav bebyggelse. Gennem den nye lokalplan sikres en sammenhæng mellem de åbne friarealer i det gamle og det nye område, således at adgangen til stranden kan ske ad de eksisterende grønne stier.

Strandbeskyttelse

Strandbeskyttelseslinien blev fastlagt ved et landsplandirektiv i år 2000. Den er placeret 300 meter fra kystlinien, udfor sommerhusområdet er den dog trukket ind til ca. 150 meter fra kystlinien. Det nye sommerhusområde anlægges således at der er mindst 400 meter til vandet. Placeringen er derfor ikke i konflikt med strandbeskyttelseslinien.

Kystnærhed

Hele området ligger kystnært, og her skal der ifølge Lov om planlægning vises særlig opmærksomhed overfor områdets udseende, set fra kysten. Dette spørgsmål skal dokumenteres igennem lokalplanlægningen. Lokalplanen indeholder derfor visualiseringer af den nye sommerhusbebyggelse, set fra forskellige standpunkter, der godtgør, at den nye bebyggelse ikke kan ses fra kysten p.g.a. den foran liggende beplantning, og at den set fra landsiden skjules af de nye levende hegn, der plantes i forbindelse med byggemodning af arealet.

Naturbeskyttelse

Et vandløb som adskiller lokalplanområdets nordlige og det sydlige område er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3. Vandløbet og de nærmeste omgivelser 5 meter fra vandløbets skråninger må ikke ændres således at de nuværende biologiske forhold påvirkes. Skråningerne på begge sider af vandløbet er bevoksede med træer og buske og hele området er pålagt fredskovpligt. Sommerhusudstyknngen holdes i en afstand fra vandløbet der overstiger 5 meter, og skovens uberørthed er lovfæstet. Den nye sommerhusbebyggelse vil derfor ikke påvirke vandløbet, eller dets næromgivelser.

Lokalplanområdets sydlige afgrænsning markeres af et andet mindre skovbevokset vandløb, som ligeledes er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 og skoven er underlagt fredskovpligt. Området er således på alle sider mod det åbne landskab afgrænset af levende hegn.

Området er ud fra de foreliggende oplysninger ikke et vigtigt levested for truede plante- fugle- eller dyrearter, og det er følgelig hverken internationalt fuglebeskyttelsesområde eller Habitatområde.

Kulturværdier

Haderslev Museum vurderer, at der i den sydlige del af området kan være fortidsminder. Der anbefales derfor prøvegravninger, før en egentlig byggemodning igangsættes.

Vejadgang

Etablering af det nye sommerhusområde sker med vejadgang fra de kommunale veje Fiskervej og Dallose. Der anlægges 3 nye vejudmundinger til vejen. Fiskervej forsynes med hastighedsdæmpende foranstaltninger til sikring af tværgående fodgængeres adgang til stranden. Vejudmundinger anlægges forskudt, således, at alle fordelingsveje til sommerhusområderne udføres som T-kryds.

Rammeområde

Med vedtagelsen af kommuneplantillæg nr. 13 oprettes to nye rammeområder i kommuneplanen (LY-S6 og LY-S7) til sommerhusformål. Området er beliggende i landzone. Med lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse overgår området fra landzone til sommerhusområde, jvf. kortbilag:

LY-S6 og LY-S7 Sommerhusområder

Område ved Mømmark

Området er omfattet af Lokalplan LY 25

Områderne skal anvendes til sommerhusområder. I områderne skal der sikres velbeliggende nærrecreative arealer.

Bebyggelsesprocent:

Maks. 10 for den enkelte ejendom incl. andel af fælles friarealer.

Etageantal:

Maks. én etage.

Bygningshøjde:

Maks. 6 meter.

Zoneforhold:

Området ligger i sommerhusområde.

Der forefindes muligvis fortidsminder indenfor sommerhusområde LY-S6. Der må ikke ske ændring af de eksisterende forhold før Haderslev Museum har vurderet området og evt. foretaget prøvegravninger på stedet.

Offentligørelse

Efter at lokalplanforslaget og forslaget til kommuneplantillæg har været fremlagt til offentlig høring fra d. 15. juni til d. 10. august 2005 har kommunalbestyrelsen d. 14. September endeligt vedtaget planerne, med enkelte redaktionelle ændringer som følge af de kommentarer der er fremkommet i offentlighedsperioden.

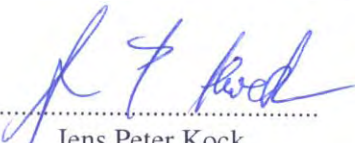
Lokalplanen og kommuneplantillægget er gældende for området fra d. 28. September, hvor de vedtagne planer blev offentliggjort.


Yderligere oplysninger

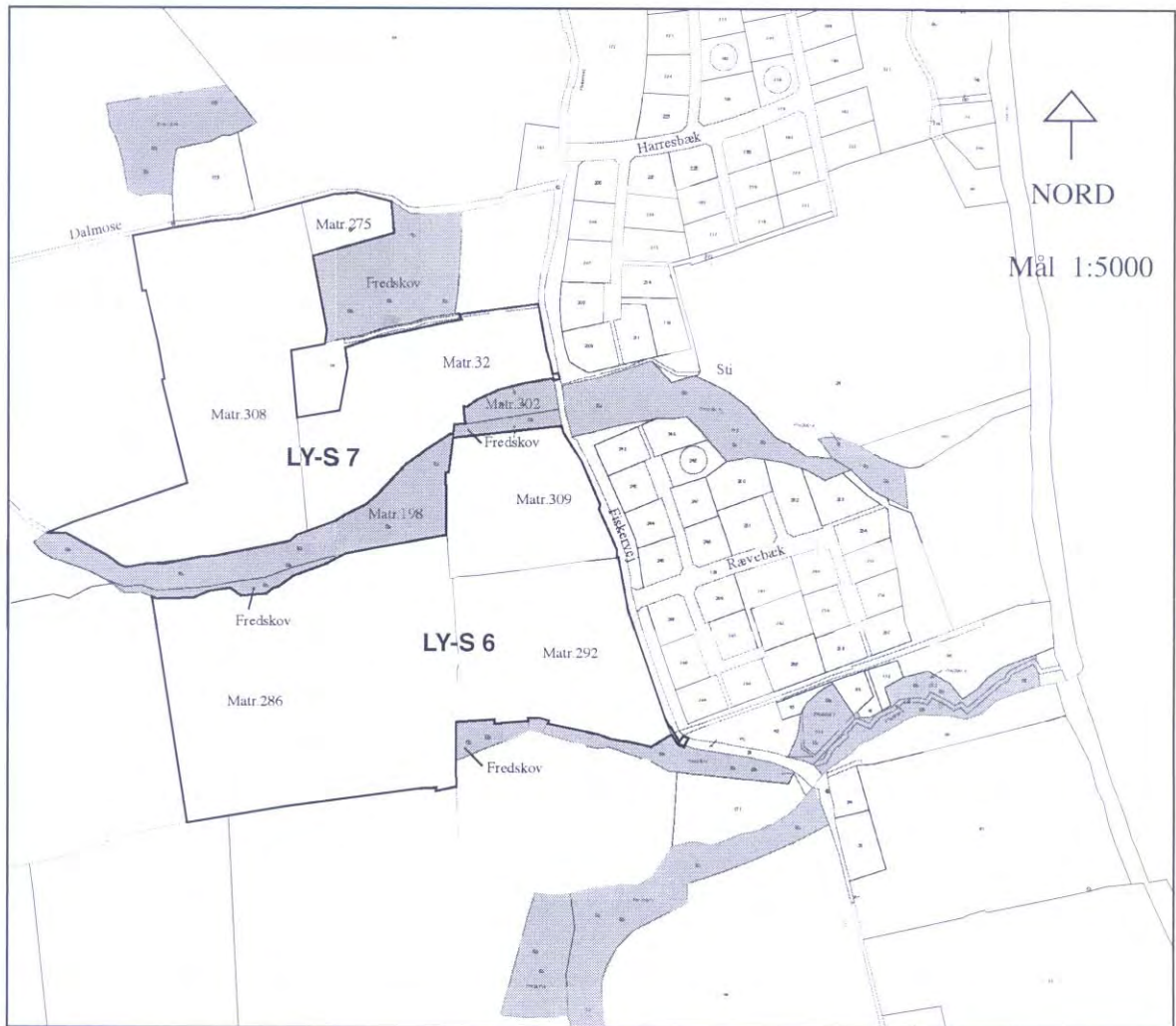
Såfremt dette kommuneplantillæg måtte give anledning til spørgsmål, kan De rette henvendelse til Teknisk Forvaltning, telefon 7311 5020.

Således endeligt vedtaget af Sydals kommunalbestyrelse den 14. september 2005

p.k.v.


.....
Jens Peter Kock
borgmester


.....
Henning P. Popp
kommunaldirektør



LY-S 6 Nyt sommerhusområde

 Fredskov

Sydals kommune

Kommuneplantillæg nr. 13 matrikelkort
Sommerhusområde ved Mommark