

Sydals Kommune

Lokalplan LY 27

For et sommerhusområde ved Mommark

Kommuneplantillæg nr. 1 Sommerhusområde

ved

Mommark

(LY –S6)

LOKALPLAN NR. LY 27

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 Landinspektørgården I/S, Nordre Boulevard 93, 6800 Varde på vegne af REKA Gruppen A/S, Reesens Vej 2, 6800 Varde i samarbejde med Sydals kommune, Teknisk Forvaltning, Skovsholm 1 Hørup, 6470 Sydals

Offentliggørelse

For at give kommunens borgere og andre interesserede lejlighed til at sætte sig ind i forslaget, har det været fremlagt i 8 uger fra den 11. november 2006 til den 6. januar 2007.

Yderligere oplysninger

Såfremt denne lokalplan måtte give anledning til spørgsmål, kan De rette henvendelse til Planafdelingen, telefon 88725459.

Lokalplanens indhold

Kommunen ønsker med denne lokalplan at give mulighed for at udvide det nuværende sommerhusområde ved Mommark med yderligere ca. 55 sommerhusgrunde, for dermed at forbedre befolkningens adgang til badestranden og for at styrke turismen og forbedre erhvervsgrundlaget for lokalbefolkningen.

Regeringen åbnede mulighed for udlæg af nye sommerhusgrunde inden for kystnærhedszonen ved Landsplandirektiv af 23. juni 2005. Der er følgende betingelser knyttet til eventuel godkendelse af projekterne:

- De nye sommerhuse skal anlægges i forbindelse med allerede eksisterende sommerhusområder.
- Sommerhusområderne skal indpasses i miljøet, 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.

Sydals Kommune fik i den forbindelse mulighed for ved Skovmose og Mommark at udlægge ca. 215 sommerhusgrunde.

Af Landsplandirektivet fremgår endvidere, at der i region Nordjylland, region Sjælland og i Sønderjyllands Amt kan udlægges yderligere 500 sommerhusgrunde hvert sted efter en nærmere drøftelse heraf. Skov- og Naturstyrelsen, Sønderjyllands Amt og de interesserede kommuner i Sønderjylland har drøftet hvilke områder, der evt. kunne komme på tale.

Sydals Kommune har derfor søgt om udlæg af yderligere 115 sommerhusgrunde i Mommark, Sønderby og Østerby og har ved forslag til Landsplandirektiv af 16. oktober 2006 fået mulighed for 115 nye sommerhusgrunde med 55 ved Mommark, 35 ved Sønderby og 25 ved Østerby.

De lokale forudsætninger

Sydals kommune rummer i dag 1.190 sommerhusgrunde, hvoraf de 243 er udlagt ved lokalplanerne LY-23, LY-24 og LY-25, der er vedtaget i 2005. De nye områder er byggemodnet eller er under byggemodning og bygning af sommerhuse er i fuld gang. Over halvdelen af de nye sommerhusgrunde er solgt.

I forbindelse med etablering af nye turistfaciliteter i området forventes et øget behov for overnatningsmuligheder, hvorfor kommunen har søgt Miljøministeriet om udvidelse af sommerhusområderne. Lokalplanforslaget med tilhørende kommuneplantillæg var sideløbende med landsplandirektivet fremlagt til offentlig høring i 8 uger fra den. 11. november 2006.

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, lokalplan LY 23 vedtaget i 2005 og lokalplan LY 25 ligeledes vedtaget i 2005. Det nye lokalplanområde er beliggende vest for Fiskervej, bag de sommerhuse der er under opførelse på den tidligere campingplads, Solskrænten. Der er således tale om en kontinuerlig udvidelse i baglandet af et eksisterende sommerhusområde indenfor ét af regionplanens turismeområder.

Landsplandirektiv vedr. nye sommerhusområder

Den 16. oktober 2006 er et forslag til landsplandirektiv offentliggjort, der åbner mulighed for udlæg af 12 nye sommerhusområder inden for kystnærhedszonen i det Sønderjyske, heraf 11 området i det nuværende Sønderjyllands Amt og 1 område i det nuværende Ribe Amt. Landsplandirektivet åbner mulighed for i alt 493 nye sommerhusgrunde, bl.a. 55 nye grunde inden for det af kommunen foreslåede område ved Mommark. Landsplandirektivet er fremlagt til offentlig høring frem til 11. december 2006. Direktivet udstikker 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 uden for lokalplanområdets afgrænsning, ét nordøst for lokalplanområdet, og ét sydøst for lokalplanområdet. Lokalplanen respekterer 5 meters afstandskravet til disse vandløb).

§ 2.5 Ang. naturbeskyttelse af jord- og stendiger (Ikke relevant i lokalplanområdet).

§ 2.6 Fredskovpligtige arealer skal beskyttes i overensstemmelse med skovlovens bestemmelser. (Der er optaget bestemmelser i lokalplanen, som sikre arealer med fredskov bevares, så der ikke sker ændringer i strid med skovlovens bestemmelser om fredskovspligt).

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

§ 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) (En screening af lokalplanen har resulteret i, at der ikke foretages miljøvurdering.).

Der er foretaget en miljøvurdering af Forslaget til Landsplandirektiv med uddarbejdelse af en miljørapport, som er gengivet i Landsplandirektivet.

Lokale retningslinier

§1 Der udlægges et areal på ca. 8,5 ha til sommerhusformål ved Mommark bagved det nyligt udlagte sommerhusområde.

§2 Arealet skal afgrænses som vist på kortskitsen, og der må maksimalt udlægges 55 sommerhusgrunde indenfor området. (Lokalplanens område).

§3 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 skrånere 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. Lokalplanområdets to dele er adskilt af et øst-nordvestgående alsisk læhegn, som fortsætter i vestlig retning langs den nordlige afgrænsning af lokalplanområdet. Mod nordøst og sydøst grænser lokalplanområdet op til arealer med store skovlignende bevoksninger ”Stævningsskove”, hvoraf den største del er udlagt som fredskov. Arealerne med skovbevoksningen er uden for lokalplanområdet stærkt kuperet og skrånere henholdsvis mod nord og sydøst mod vandløb, som har eroderet sig ned i landskabet.

Den nordlige del af lokalplanområdet er beliggende i et skrånende og *lukket* landskabsrum omkranset af det alsiske læhegn og skovplantningerne, mod nordvest åbner det sig op over en kort strækning med udsigt mod et sommerhusområde, der er under opførelse nord for området. Det er på det sted, der etableres vejadgang til området.

Den sydlige del af lokalplanområde er beliggende i et skrånende *åbent* landskabsrum afgrænset af alsiske læhegn mod nord og skovplantninger mod øst. Mod syd og vest er området åben med udsigt over landskabet og 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 300 - 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 og i samspil med kystlandskabet. 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

Vandløbene som løber uden for den nordlige og sydøstlige afgrænsning af lokalplanområdet er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3. Vandløbene og de nærmeste omgivelser 5 meter fra vandløbenes skrånninger må ikke ændres, således at de nuværende biologiske forhold påvirkes. Skrånningerne på begge sider af vandløbene er bevoksede med træer og buske og arealerne er pålagt fredskovpligt. Sommerhusudstyknngen holdes i en afstand fra vandløbene der overstiger 5 meter, og skovens uberørtthed er lovfæstet. Den nye sommerhusbebyggelse vil derfor ikke påvirke vandløbene, eller deres næromgivelser.

I Lokalplanområdets sydlige del løber over en kort strækning en frilagt dræningskanal, som optager vand fra de tilstødende marker. Dræningskanalen er ikke omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, og vil i forbindelse med byggemodningen af området kunne fjernes/opfyldes.

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.

De alsiske hegn er levende hegn af stor biologisk værdi som levested og sprednings korridor for dyr og planter. Hegnene står på historiske jorddiger der i landzone på offentligt ejet jord er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 4. Digerne med den eksisterende bevoksning

Haderslev Museum

Inden lokalplanforslagets fremlæggelsesperiode har museet foretaget arkivalsk kontrol af området og udtaler, at museet har samme bemærkninger til denne lokalplan, som til forslaget til Lokalplan LY-23 bla.:

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

Haderslev Museum anbefaler, at der foretages en prøvegravning af 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.

Skulle der træffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg under udførelsen af byggeri eller andet anlægsarbejde, skal arbejdet jf. museumslovens § 27 omgående indstilles i det omfang det berører fortidsmindet og Haderslev Museum adviseres.”

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 hele området får samme karakter af åbent grønt område med en lav bebyggelse. Dog tillades 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 den kommunale vej Fiskervej via vejnettet gennem det område, der omfattes af lokalplan LY25. Der etableres én ny vejudmunding til den del af Fiskervej, der etableres inden for lokalplan LY25.

Fordelingsvejen og adgangsvejene anlægges som grusveje. Langs alle veje og stier etableres græsrabatter mod de enkelte ejendomme. Vejene afsluttes med vendepladser og et stisystem fører fra vejene til de fælles friarealer.

I den nordlige del af lokalplanområdet afsluttes området mod den sydøstforliggende fredskov af mindre fælles friarealer, der omfatter skråningen mod fredskoven.

Via en spang fra en tidligere jernbane, der i nord-sydvest gående retning løb gennem området, etableres hen over det nord for liggende vandløb med skovbeklædte skråninger, der er underlagt fredskovspligt, stiforbindelse til sommerhusområdet nord for.

Der etableres også stiforbindelse ud af området mod øst med forbindelse hen over et offentligt areal, som påtænkes anvendt til en offentlig parkeringsplads, og videre til Fiskervej øst for lokalplanområdet. Her etableres en fodgængerpassage til stisystemet øst for Fiskervej. Via den offentlige sti øst for Fiskervej, der følger vandløbet ned til stranden, 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.

Spildevand

I det tidligere jernbanetrace, som løber nord – sydvest gennem området ligger en offentlig spildevandsledning. Længst mod syd forlægges ledningen over en strækning, så den kommer til at løbe gennem et fælles friareal. Videre mod nord vil ledningens forløb forblive i adgangsvejen og fortsætte videre i skel mellem to grunde og videre af en sti mod nord og ud af lokalplanområde – via det tidligere jernbanespang til Fiskervej. Det skal sikres, at der ikke tilledes urensset overfladevand til de § 3 beskyttede vandløb i de træbevoksede slugter. I slugterne er der flere steder områder med skovmose, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

Først når den nøjagtige placering af kloakledningstraceet (ved gravning) er fastlagt af forsyningsmyndigheden kan den endelige placering af stier, grundskel, vejforløb og fællesarealer finde sted.

Udstykningsplanen, som lokalplanen indeholder, er derfor alene retningsgivende.

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.



Området i dag set fra Sarupvej mod øst. Det eksisterende sommerhusområde er beliggende i baggrunden bag det skrånende terræn. Området er set fra et sted på vejen hvor flest har udsyn over området.



Området set fra Sarupvej – mod øst, med den nye sommerhusbebyggelse. Den nye bebyggelse med foranliggende beplantning syner kun lidt i det skrånende landskab.

Udvidelsen af sommerhusområdet 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 terrænforskellene og beplantningen. Det nye område vil set fra havet betyde, at Mommark opleves lidt større, hvis udvidelsen pga. afstanden overhovedet vil blive bemærket fra havet.

Påvirkningen af det bagvedliggende kystlandskab begrænses af, at området indpasses i den eksisterende beplantning omkring de enkelte marker, at der etableres nye beplantningsbælter, hvor de ikke findes i dag, og at området ligger lavt set fra baglandet og skjules mere og mere jo større afstanden til området bliver.



Stranden set mod syd ud for de eksisterende sommerhusbebyggelse og den ønskede udvidelse. Det nye sommerhusområde er ikke synligt fra stranden. Heller ikke fra andre strækninger af stranden på grund af den høje kystskrænt og beplantningen.



Arealet i forgrunden er sommerhusområdet "Solskrænten", som er under byggemodning. Området, hvor det eksisterende sommerhusområde ønskes udvidet ligger delvist på marken bagved fredskoven i baggrunden og vest for området i forgrunden (uden for billedet i venstre side).

Forhold til anden planlægning

Regionplanen

Regionplanen forudsætter, at der i hele Sønderborg-området inklusiv Sydals kommune i fremtiden skal sættes 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 har planer om udviklingen af et feriecenter ved Skovmose. I maj måned 2005 åbnede Danfoss Universe, en oplevelsespark beregnet for turister med 135 spændende aktiviteter.

Regionplanen udpeger lokalplanområdet som særligt værdifulde landskabsområder, uforstyrrede og værdifulde landskaber. Området ligger i kystnærhedszonen, men der er ingen naturinteresser i området og området udgør ikke et værdifuldt kystlandskab. Området ligger endvidere ikke indenfor et område hvor skovtilplantning er uønsket og der er ikke særlige grundvandsinteresser i området.

Kommuneplanen

I kommuneplan 2005 -2017 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 anlægge nye sommerhusområder i Mommark.

Lokalplanområdet er i kommuneplanen beliggende i landzone og udlagt til landbrugsformål (rammeområde LY-L1). Ved lokalplanens endelige vedtagelse ændres lokalplanområdets status fra landbrugsområde til sommerhusområde. Det forudsætter imidlertid, at kommuneplanens rammebestemmelser for området også ændres. Kommunen har derfor udarbejdet et tillæg til kommuneplan 2005-2017, der offentliggøres samtidig med forslaget til lokalplan. (Kommuneplantillæg nr. 1 for udvidelse af sommerhusområde ved Mommark, rammeområde LY-S6).

Landsplandirektiv

Med den endelige vedtagelse af direktivet er regionplanens bestemmelser for lokalplanområdet erstattet af de nye bestemmelser 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 / miljøscreening

Ifølge Landsplandirektivet 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 (screeningen) skal godtgøre om planen er omfattet af loven, og i bekræftende fald skal en miljøvurdering beskrive hvilke indvirkninger en realisering af planerne forventes at få på miljøet. En Miljøvurdering skal omfatte en vurdering af planens 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.*"

Der er foretaget miljøvurdering af landsplandirektivet, dog fremgår det, at forhold i områder, der ikke indgår i forslaget til landsplandirektiv, men som kan blive miljømæssigt berørt af udvidelsen af sommerhusområder, vil blive vurderet i forbindelse med den videre kommunale planlægning.

Det er kommunalbestyrelsens vurdering iht. § 4, stk. 1, at lokalplanen ikke er omfattet af lovens § 3 stk. 1, hvoraf det fremgår, at visse arealer der inddrages til turismeformål skal miljøvurderes (feriebyer, hoteltkomplekser, lystbådehavne o.l.). Sommerhusområder er ikke specifikt medtaget i lovttekstens bilag 4. Som følge af nyanlæggets udstrækning har kommunalbestyrelsen på baggrund af nedenstående screening iht. § 3 stk. 1 og 2 samlet vurderet, at de påtænkte aktiviteter ikke vil medføre væsentlige ændringer for miljøet, hvorfor der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering. I forlængelse heraf er også vurderet, at beslutningen herom ikke berører andre myndigheder på en sådan måde, at beslutningen forudsætter en myndighedshøring inden offentliggørelsen af planforslaget.

Kommunens beslutning kan påklages til Naturklagenævnet. For så vidt angår klagefrist og Naturklagenævnets adresse mv. henvises til kommunens offentlige bekendtgørelse af ovenstående beslutning.

Planens indhold, hovedformål og forbindelser med andre relevante planer.

Kommunen ønsker med denne lokalplan 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 og senere igen i 2006 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 lokalplanområdets 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 i dag 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 berørt.

Fiskervej er hovedadgang til det eksisterende sommerhusområde. Trafikalt betjener det lokale vejnet 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 ferietiden.

Sommerhusområdet vejbetjenes fra den kommunale vej Fiskervej. Der anlægges én ny vejudmunding, som et T-kryds til en ny del af Fiskervej, der etableres i sommerhusområdet, der er under anlæggelse lige nord for lokalplanområdet.

De interne veje afsluttes med vendepladser og et stisystem fører til de fælles friarealer og mod øst og nord etableres stiadgang til Fiskervej. Øst for lokalplanområdet etableres en fodgængerpassage på Fiskervej til stisystemet øst for vejen, hvor en offentlig sti, der følger vandløbet fører 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 kan dog overvejes at supplere Fiskervej med cykelstier til Mommarkvej, såfremt udviklingen skulle tale derfor.

Eventuelle miljøproblemer, som er relevante for planen

Sommerhusområdet er indrettet med hovedvægt på at bevare det tidligere jernbanetrace, for at undgå en større omlægning af kloakledningen, men derved genskabes også en historisk oplevelse af det tidligere jernbanetrace. Grundende fordeler sig således omkring mindre veje med adgang til fordelingsvejen og spredt i området er etableret større fælles friarealer, hvortil der er adgang via de kort vejeforløb og stisystemet. For at højne trafikikkerheden er vejnettet udformet med buede og knækkede forløb, som giver en hastighedsnedsættende effekt. Der skønnes derfor ikke at være behov for andre hastighedsregulerende tiltag inden for lokalplanområdet. Fiskervej adskiller det nye sommerhusområde fra stranden. Badegæster skal således krydse Fiskervej for at nå stranden. Inden for området ledes badegæsterne af interne veje og stier mod nordøst og ud af lokalplanområdet mod Fiskervej. Beboerne i det eksisterende sommerhusområde øst for Fiskervej 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. Sarupvej

ligger ligeledes mere end 300 meter fra området. Det vurderes, at der er tilstrækkelige afstande til at sikre områderne indbyrdes mod gener. At det eksisterende sommerhusområde udvides vil kun i beskedent omfang påvirke landbruges mulighed for udbringning af husdyrgødning.

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, Habitatområde o.l.).

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 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 samlet set vil være til gavn for lokalmiljøet i bred forstand og for befolkningens sundhed i særdeleshed.

KONKLUSIONSSKEMA			
Punkt	Emne	Miljøpåvirkning (1, 2 eller 3)	Væsentlig betydning (A, B eller C)
1	Visuel påvirkning	2	A (-)
2	Landskab	3	A (-)
3	Naturbeskyttelse	2	A (-)
4	Biologisk mangfoldighed	1	A (-)
5	Jord og undergrund	1	A (+)
6	Vand	1	A (+)
7	Luft	2	A (-)
8	Klimapåvirkning	1	A ...
9	Kulturarv	1	A (+)
10	Befolkning	3	A (+)
11	Menneskers sundhed	3	A (+)
12	Trafik	3	A (-)
13	Materielle goder	1	A (+)
14	Naboområder	2	A (-)
15	Alternativer, 0-løsning	3	A (-)

Definition:

1 - betyder at det er usandsynligt at der vil ske en miljøpåvirkning

2 - betyder at der er mulighed for en miljøpåvirkning

3 - betyder at der sandsynligvis vil ske en miljøpåvirkning

A - betyder at miljøpåvirkningen vurderes at være uvæsentlig

B - betyder at miljøpåvirkningen vurderes måske at være væsentlig

C - betyder at miljøpåvirkningen vurderes at være væsentlig

(-) betyder negative konsekvenser

(+) betyder positive konsekvenser

LOKALPLAN NR. LY 27 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: del af matr. nre. 8 og 97 Sarup, Lysabild og del af matr.nr. 309au Mommark, Lysabild.

2.2 Området er beliggende i landzone. Med lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse overgår de på kortbilag 1 viste område 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 50 dBA, mens den eksterne støj ikke må overskride 30dBA indendørs jvf. de generelle retningslinier for støjniveau i sommerhusområder.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning skal foretages i overensstemmelse med den retningsgivende udstykningsplan på vedhæftede kortbilag 2. Yderligere udstykning må ikke finde sted.

4.2 De på kortbilag 2 med grå farve viste arealer skal udlægges som fælles friareal for beboerne i området og må ikke bebygges. På de fælles opholdsarealer, må der opføres mindre læskure eller legehuse og indrettes legeplads mv., der tjener til områdets anvendelse som fælles opholdsareal.

§ 5 Vej- og stiforhold

5.1 Veje og stier udlægges med retning og beliggenhed i princippet som vist på kortbilag nr. 2.

5.2 Der udlægges areal til én fordelingsvej i 10 meters bredde med et vejprofil som vist på bilag 3.

5.3 Adgangsveje, der udgår fra fordelingsvejen, udlægges i en bredde på 8 meter, med et vej-profil som vist på bilag 3. Der etableres vendepladser med 12 meters længde og bredde med retning og beliggenhed som vist på kortbilag 2.

5.4 Ved hjørnegrunde mellem fordelingsvejen 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 fordelingsvejens udmunding i 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.

§ 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. El-ledninger må ikke føres som luftledninger, men alene udføres som jordkabler.

6.2 Vandforsyning.

Samtlige ejendomme indenfor lokalplanområdet er forpligtet til at være tilsluttet et kollektivt vand-forsyningsanlæg 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 maksimale 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. Ved stærkt skrånende terræn kan bygningsmyndigheden fastsætte andet niveauplan.

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 må 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 i en afstand af 1 m fra skel, stigende til 3 m i en afstand af 4,0 m fra skel.

7.8 Terrænregulering på mere end +/- 0,50 m i forhold til eksisterende terræn må kun foretages med kommunalbestyrelsens godkendelse.

Ved terrænregulering, afgravning/påfyldning, skal skråningens top/fod holdes i en afstand af mindst 0,50 m fra skel mod nabo, vej, plads, sti, fællesarealer og Alsisk Hegn. Det samme er gældende ved stensætninger og lignende.

§ 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 opstilles/opsættes på bygninger o. lign på den enkelte ejendom, hvis antennen/parabolen 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 grå farve viste arealer på kortbilag 2, udlægges til fælles fri og opholdsarealer fælles for beboerne i området. Fælles opholdsarealer skal anlægges med græs, grus eller lignende efter en plan vedtaget af grundejerforeningen i området, -se §10.

9.3 De levende hegn i kanten af området mod syd og vest (beplantningsbælte) og et mindre areal midt i lokalplanområdet, som vist på kortbilag 2, beplantes med løvtræer og buske, i princippet som angivet på bilag 4. Løvtræshegnene, skovbeplantning og fredskov skal bevares og vedligeholdes af grundejerforeningen. Spørgsmål vedrørende bevoksningspleje og eventuelle tyndingsindgreb kan rettes til Gråsten Statsskovdistrikt.

9.4 Det eksisterende levende alsiske hegn, der over en strækning løber øst for fordelingsvejen og langs den nordlige afgrænsning af lokalplanområdet, som vist på kortbilag 2 med træsignaturer, bevares og må ikke nedklippes som hæk. Det alsiske hegn løber hen over en række private grunde og skal vedligeholdes af grundejerforeningen mod vej- og fællesarealer og af den enkelte grundejer mod grundens retning.

9.5 Hegn må i både nabo- og stikel 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 ejendomsindhavere. 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 og vest 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, jf. § 71 i Lov om forurennet jord. Efter de fornødne foranstaltninger er udført, kan kommunen give tilladelser til at arbejdet genoptages.

11.3

Hvis der under bygge- og anlægsarbejdet skulle findes spor af jordfast fortidsminder, skal arbejdet standses og Haderslev museum underrettes, jf. 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 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge §18 i Lov om Planlægning 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 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.

Forslag til lokalplan LY-27 er vedtaget af Sydals kommunalbestyrelse den 13. september 2006

p.k.v.

.....
Jens Peter Kock
borgmester

.....
Henning P. Popp
kommunaldirektør

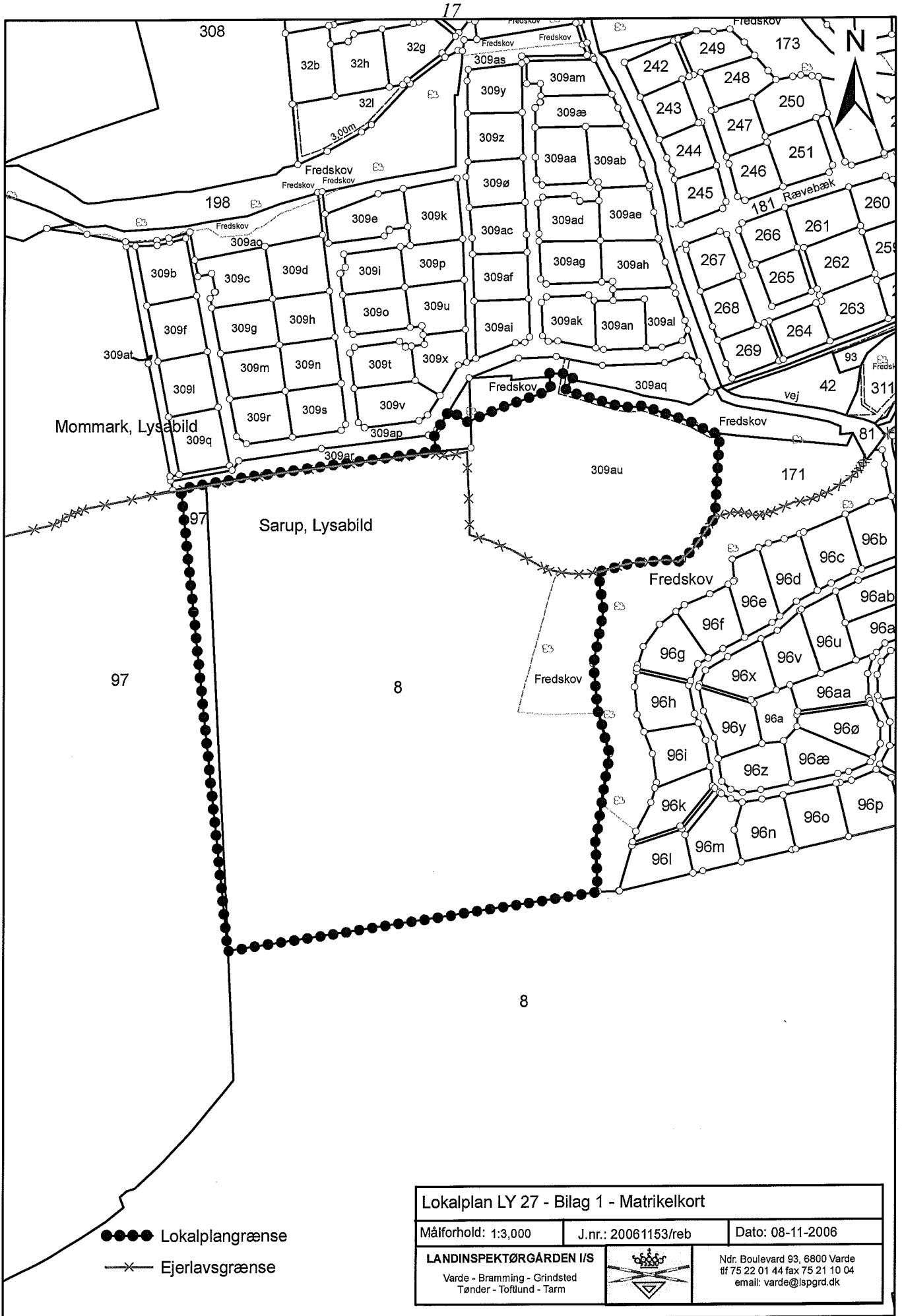
Forslag til lokalplan LY-27 er offentligt bekendtgjort den 11. november 2006

Lokalplan LY-27 er vedtaget af Sønderborg kommune den 21. juni 2007

p.k.v.

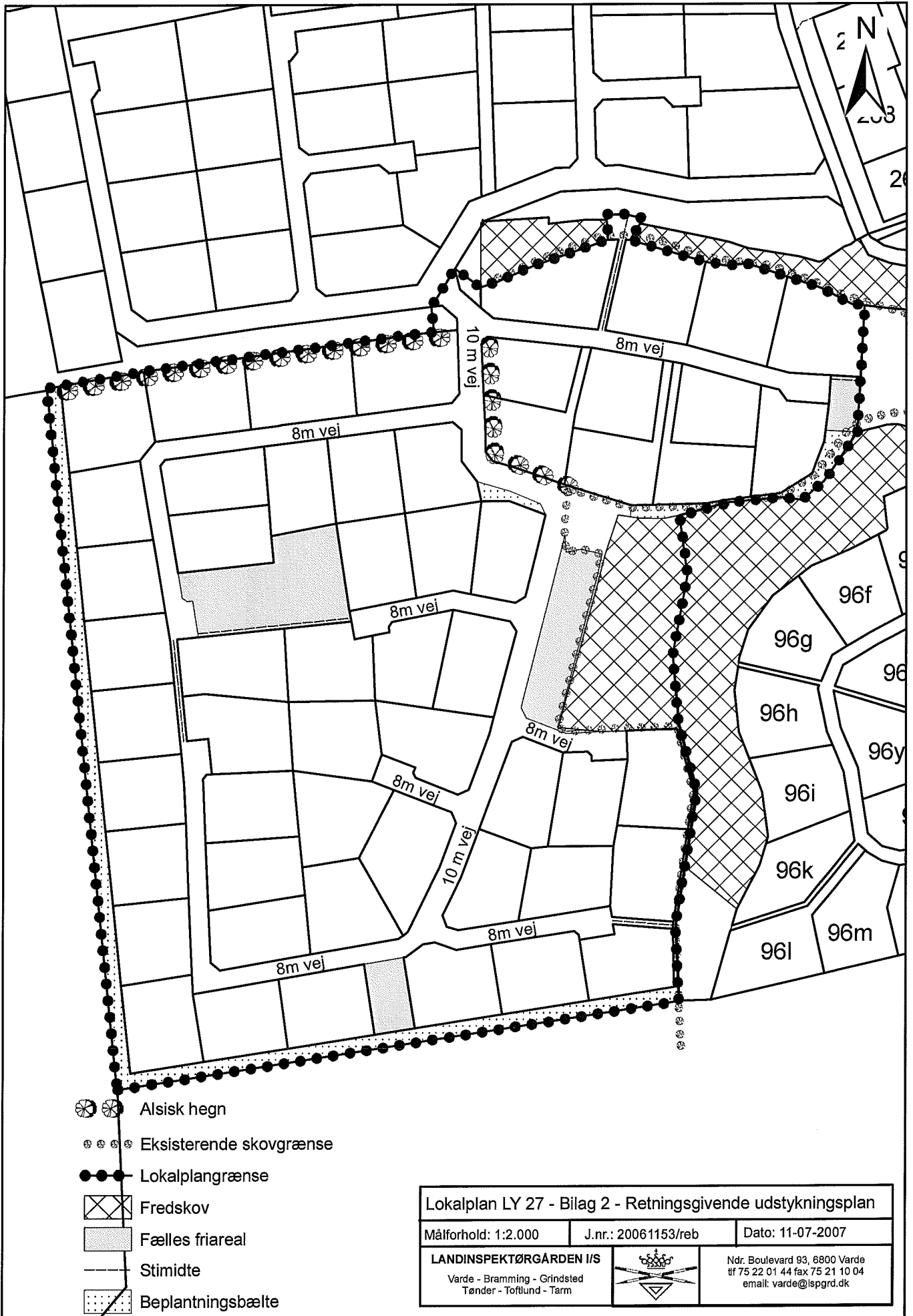
Jan Prokopek Jensen
borgmester








Frank G. Larsson
kommunaldirektør




●●●●● Lokalplangrænse
 —x— Ejerlavsgrænse

Lokalplan LY 27 - Bilag 1 - Matrikelkort		
Målforhold: 1:3,000	J.nr.: 20061153/reb	Dato: 08-11-2006
LANDINSPEKTØRGÅRDEN I/S Varde - Bramming - Grindsted Tønder - Toflund - Tarm		Ndr. Boulevard 93, 6800 Varde tlf 75 22 01 44 fax 75 21 10 04 email: varde@lspgrd.dk

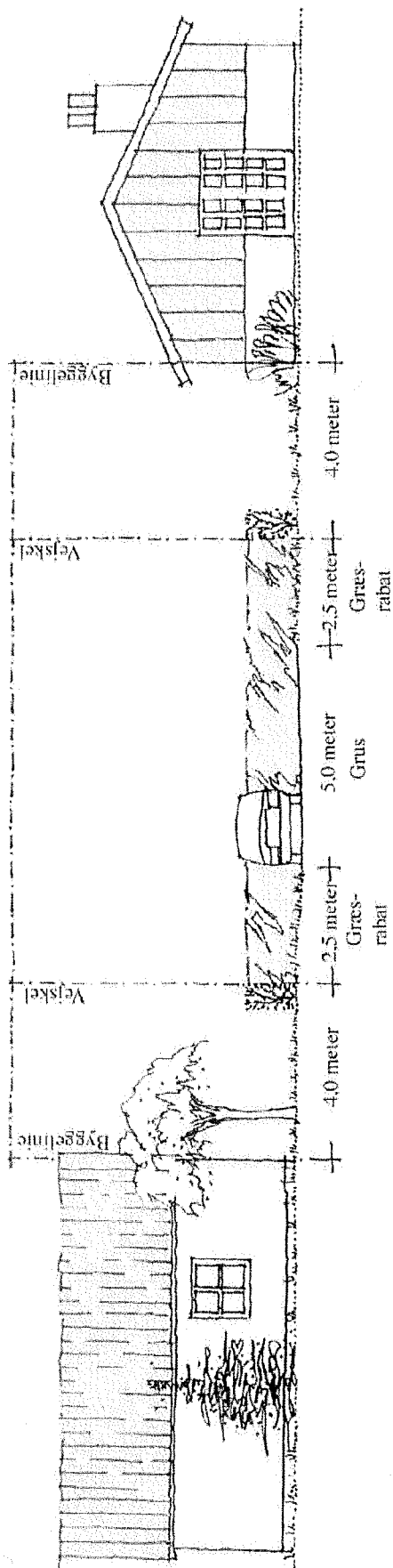


-  Alsisk hegn
-  Eksisterende skovgrænse
-  Lokalplangrænse
-  Fredskov
-  Fælles friareal
-  Stimidte
-  Beplantningsbælte

Lokalplan LY 27 - Bilag 2 - Retningsgivende udstykningsplan		
Målførhold: 1:2.000	J.nr.: 20061153/reb	Dato: 11-07-2007
LANDINSPEKTØRGÅRDEN I/S Varde - Bramming - Grindsted Tønder - Toftlund - Tarm		Ndr. Boulevard 93, 6800 Varde tlf 75 22 01 44 fax 75 21 10 04 email: varde@ispgrd.dk

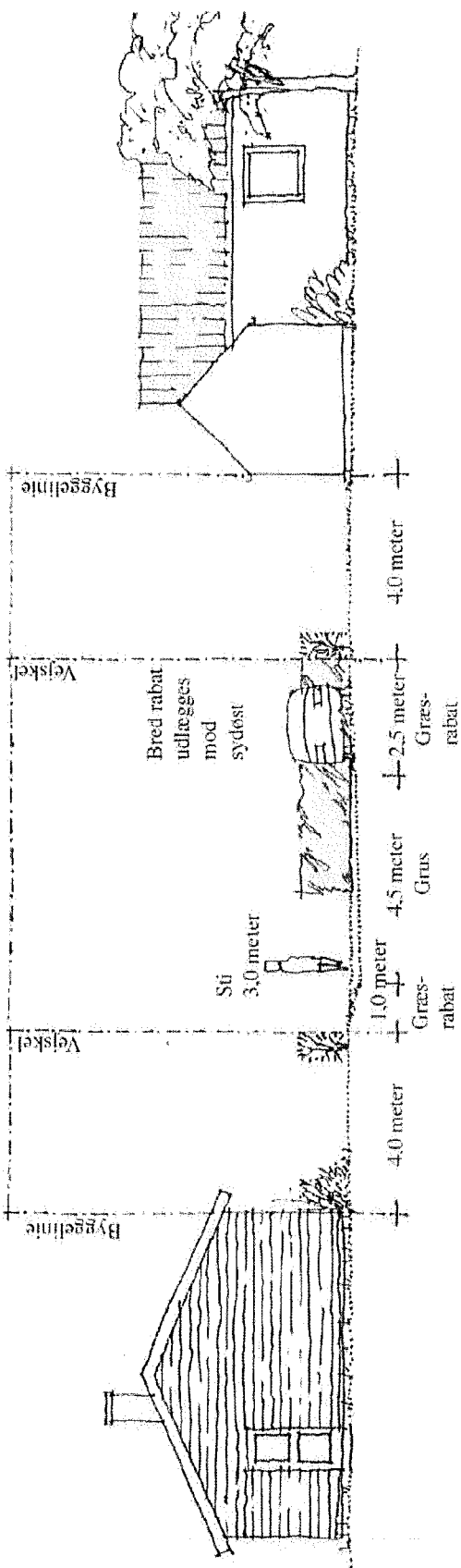
Snit i fordelingsvej

Vejudlæg 10 meter



Snit i adgangsvej

Vejudlæg 8 meter



Sydals Kommune
 Lokalplan nr. LY 27
 Snit i veje
 Sommerhusområde ved Mommark

6 meters løvtræshegn med underbeplantning



Oversigt over plantearter:

Store træer

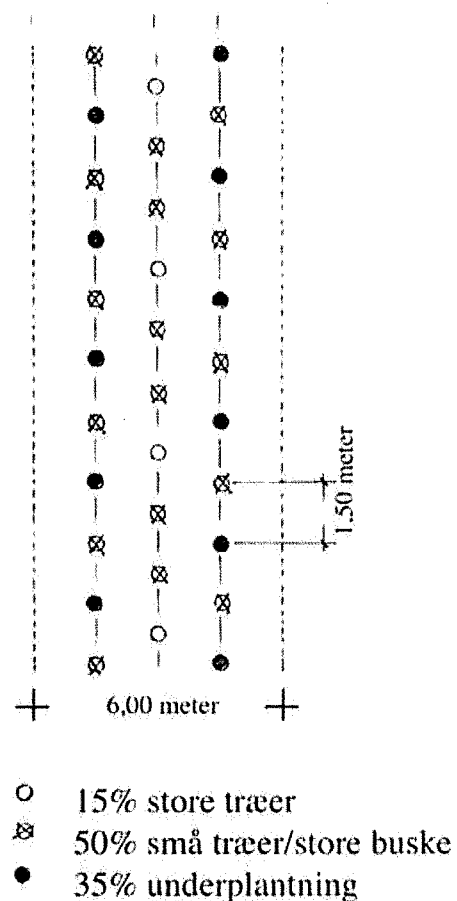
Eg
Ask
Spidsløn
Fuglekirsebær

Små træer / store buske

Røn
Tjørn
Paradisæble
Hyld
Hassel
Hæg
Mirabel

Underbeplantning

Slåen
Syren
Gedeblad
Hunderose
Fjeldribs
Stikkelsbær



Sydals Kommune
Lokalplan nr. LY 27
Retningsgivende beplantningsprincip
Sommerhusområde ved Mommark