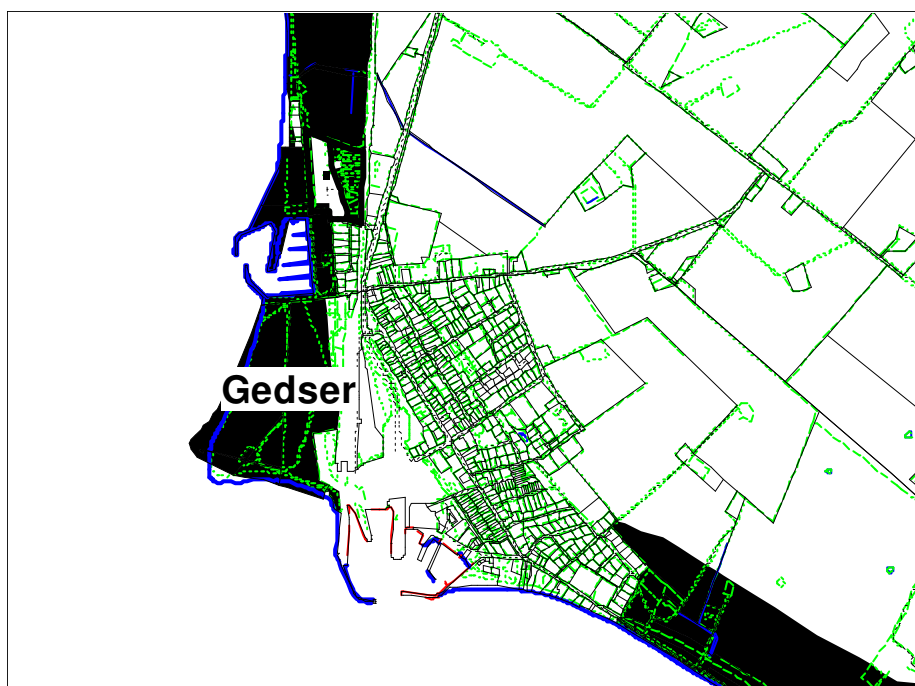


# Lokalplan nr. 70 og kommuneplantillæg nr. 4

for en campingplads og ferielejligheder i Gedser





Indledning.....	3
Beskrivelse af lokalplanområdet .....	3
Baggrunden for lokalplanens tilvejebringelse .....	3
Lokalplanens indhold .....	3
Forholdet til den øvrige planlægning for området.....	4
Retsvirkninger .....	5
Midlertidige retsvirkninger:.....	5
Tillæg nr. 4 til kommuneplan 2004-16 for Sydfalster kommune .....	7
Lokalplanens bestemmelser.....	8
Vedtagelsespåtegning .....	10
Kortbilag .....	11

## **Indledning**

Sydfalster kommune har udarbejdet nærværende lokalplan nr. 70 for en campingplads og ferielejligheder i Gedser.

Lokalplanen betyder, at der indenfor lokalplanens område kan etableres såvel en campingplads som et område med ferielejligheder i et nærmere fastsat omfang (henholdsvis 100 campingenheder, restaurant og 57 ferieboliger).

## **Beskrivelse af lokalplanområdet**

Lokalplanområdet er beliggende på del af matr. nr. 21 1 Gedesby by, Gedesby, og omfatter et areal området. på ca. 4 ha.

Lokalplanområdet er beliggende umiddelbart nord for lystbådehavnen, og afgrænses mod øst af jernbanen, mod syd af vejen Vestre Strand, mod vest af den private fællesvej Vesterhave og mod nord af skellet mellem ejendommene matr. nr. 21 1 og 15 a.

Lokalplanområdet er i dag omfattet af lokalplan 23 samt tillæg nr. 1 til lokalplan 23.

Vejen Vestre Strand giver adgang fra hovedvejen til området vest for jernbanen, herunder lystbådehavnen og nærværende lokalplanområde.

## **Baggrunden for lokalplanens tilvejebringelse**

Baggrunden for lokalplanens tilvejebringelse er at ændre områdets zonestatus fra landzone til byzone og samtidig fjerne bestemmelserne om hoteldrift, således at de 57 ferieboliger ændres til ferielejligheder i byzone. Bestemmelserne om campingpladsen (område B) vil være uforandret i forhold til den fra 1986 gældende lokalplan for området. Den senere vedtagne 300 m. strandbeskyttelseslinie betyder, at gennemførelse af byggeri i område B kræver dispensation i forhold til denne beskyttelse.

## **Lokalplanens indhold**

### **Resume af lokalplanens indhold.**

#### **Anvendelse**

Lokalplanens område udlægges til ferieformål i form af en campingplads og ferielejligheder.

Campingpladsen og ferielejlighederne må kun etableres i et nærmere fastsat omfang, henholdsvis 100 campingenheder og 57 ferieboliger.

Campingpladsen placeres i områdets østlige del og ferielejlighederne i den vestlige del.

Adgangen til området sker fra vejen Vestre Strand. Fra Vestre Strand ad en intern fordelingsvej, der dels giver adgang til campingpladsområdet og dels ferielejlighederne. Stikveje afsluttes med en parkeringsplads i forbindelse med den enkelte ferieboligruppe.

## **Bebyggelse**

De 57 Ferielejlighederne udføres i 1 1/2 etage lokaliseret i 7 grupper med hver 8 ferieboliger, samt en større lejlighed med vandland.

## **Beplantning**

Området omkranses af et beplantningsbælte/beplantning.

Beplantningen vil dels bestå af den eksisterende beplantning og dels af nyplantninger.

Den omkransende beplantning kan udføres med åbninger, så der bliver adgang for gående dels til vandet og dels til lystbådehavnen.

## **Forholdet til den øvrige planlægning for området**

### **Kommuneplanen**

I kommuneplanens (Kommuneplan 2004-16) afsnit "Rammer for lokalplanlægningen" er fastlagt rammerne for lokalplanlægning i det berørte område 4.8.4.

For område 4.8.4 er der fastlagt følgende rammebestemmelser for lokalplanlægningen:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til campingplads samt feriehotel eller lignende.
- b. at området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse.
- c. at antallet af campingenheder indenfor området fastsættes i overensstemmelse med regionplanen.
- d. at der udlægges et beplantningsbælte langs de sider af området der vender ud mod det åbne land.

Lokalplanens bestemmelser om anvendelse til ferielejligheder er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne. Der udarbejdes kommuneplantillæg til vedtagelse samtidig med denne lokalplans vedtagelse.

### **Regionplanen**

Med amtsrådets vedtagelse af regionplantillæg nr. 11, til regionplan 2001-2013, for 9 nye byvækstarealer, er nærværende lokalplanforslag i overensstemmelse med regionplanen.

### **Forholdet til kystområdet.**

Da der er tale om en ændring af en eksisterende lokalplan, hvor ændringen består af en mindre justering af anvendelsen, vil forholdet til kystzonen være uforandret.

Området er delvist omfattet af strandbeskyttelseslinie, men alle bebyggelser er beliggende udenfor kystbeskyttelseslinie, Planerne om at opføre ny bebyggelse til campingpladsen indenfor det beskyttede areal kræver dispensation i forhold til strandbeskyttelseslinien.

### **Forholdet til EF-fuglebeskyttelses- og Ramsarområde.**

Området er vurderet i forhold til sin placering til EF-fuglebeskyttelsesområde og Ramsarområde. Områdets anvendelse vil ikke have betydning i forhold til disse områder idet der er tale om eksisterende bebyggelse.

### **Forholdet til lov om miljøvurdering af planer og programmer.**

Planen giver ikke anledning til betydende påvirkning af miljøet og er derfor omfattet af lovens § 3 stk. 2, hvorfor der ikke udarbejdes en egentlig miljøvurdering.

Der vil ikke indenfor lokalplanens område være aktiviteter som kan have betydning for områdets drikkevandsinteresser.

## **Retsvirkninger**

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens forudsætninger.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er omtalt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

### **Midlertidige retsvirkninger:**

Indtil forslaget til lokalplan er endeligt vedtaget af byrådet, må ejendomme omfattet af lokalplanforslaget ikke udnyttes på en måde der foregriber indholdet af den endeligt vedtagne lokalplan.

De midlertidige retsvirkninger gælder fra den dag forslaget bliver offentliggjort og indtil den endelige lokalplan er offentliggjort, dog højst i 1 år.

Byrådet kan dog efter indsigelsesfristens udløb tillade udnyttelse i overensstemmelse med forslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med kommuneplanen.

## **Tillæg nr. 4 til kommuneplan 2004-16 for Sydfalster kommune**

For område 4.8.4 fastlægges følgende ændring i forhold til kommuneplan 2004-16.

I rammebestemmelserne for område 4.8.4 foretages følgende ændring:

Rammebestemmelse a. ændres til:

**at områdets anvendelse fastlægges til campingplads samt ferielejligheder.**

**På kommuneplanens rammekort forsynes det areal, der i lokalplanen er benævnt A, med skravering for overførsel til byzone i henhold til de generelle rammebestemmelser's pkt. a.**

Tillægget vedtaget af Sydfalster byråd.

Væggerløse den 20 juni. 2006.

Hans Aage Pedersen

Borgmester

## Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan nr. 70 for en campingplads og et ferieejligheder i Gedser.

I henhold til Lov om planlægning (lov nr. 388 af 6. juni 1991, med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for området.

### § 1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanen har til formål, at der indenfor lokalplanens område kan etableres campingplads, restaurant og ferieejligheder, således:

- at det sikres, at campingpladsen og ferieejlighederne har et omfang på 100 campingenheder og 57 ferieboliger.
- at det sikres, at området får karakter af et afsluttet, grønt område ved etablering af beplantningsbælter/beplantning langs områdets afgrænsning.

### § 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag og omfatter del af matr. nr. 21 i Gedesby by, Gedesby.

2.2 Lokalplanens område vedrørende ferieejligheder (lokalplanens område A) overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

### § 3 Områdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til campingplads, restaurant samt ferieejligheder. Ferieejlighederne må ikke anvendes til helårsbeboelse.

Campingpladsen er vist på kortbilag som område B og ferieejligheder og restaurant som område A.

3.2 Indenfor området må kun opføres eller indrettes:

- Bebyggelse der er nødvendig for campingpladsen, herunder fællesfacilitetsbebyggelse.
- Bebyggelse til ferieejligheder og restaurant.

3.3 Der må i eksisterende bebyggelse indrettes indtil 2 helårsboliger ( for indehaver eller bestyrer for campingplads og restaurant).

3.4 På campingpladsen skal evt. opstilling af hytter, campingvogne eller telte med henblik på udlån eller udlejning godkendes i henhold til campingregulativet. (Der henvises desuden til § 10 stk. 1).

3.5 På campingpladsen skal evt. vintercampering og - opbevaring af campingvogne godkendes i henhold til campingregulativet. (Der henvises desuden til § 10 stk. 1).

### § 4 Udstykninger

4.1 Matrikulære udstykninger må kun foretages i overensstemmelse med områdets hoveddisponering, d. v. s. områderne til campingplads og ferieejligheder.

Yderligere matrikulære udstykninger indenfor campingpladsområdet og feriehotelområdet må ikke finde sted.



## **§ 5 Vej- og parkeringsforhold**

5.1 Vejadgang til området sker fra vejen Vestre Strand (områdets sydlige afgrænsning) i skellet mellem de 2 delområder.

5.2 Vejbetjeningen indenfor området sker fra en intern vej i områdeskellet.

5.3 Ved vejadgangen (vejoverkørslen) til området fra vejen Vestre Strand skal der sikres oversigtsarealer på 10 x 20 m.

I oversigtsarealerne må hverken varigt eller midlertidigt anbringes genstande eller forefindes bevoksning af større højde end 0,80 m.

5.4 Til ferielejlighederne skal der indrettes parkeringspladser svarende til mindst 1 bilplads pr. ferielejlighed.

## **§ 6 Ledningsanlæg**

6.1 El-ledninger må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

6.2 Bebyggelse skal tilsluttes det vandværk der har forsyningspligt i området. Bebyggelse skal desuden tilsluttes offentligt kloaknet.

## **§ 7 Bebyggelsens omfang og placering**

7.1 Bebyggelse indenfor campingpladsområdet må ikke opføres med mere end 1½ etage (1 etage med udnyttelig tagetage), og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

7.2 Placeringen og størrelsen (etagearealet) af bebyggelse indenfor campingpladsområdet skal godkendes af byrådet.

Fællesfacilitetsbebyggelse indenfor campingpladsområdet placeres retningsgivende som vist på kortbilag.

7.3 Bebyggelsesprocenten for ferielejlighedsområdet må ikke overstige 15 for ferielejlighedsområdet som helhed.

7.4 Antallet af ferieboliger indenfor ferielejlighedsområdet må ikke overstige 57.

7.5 Bebyggelse indenfor ferielejlighedsområdet må ikke opføres med mere end 1½ etage (1 etage med udnyttelig tagetage), og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m., bortset fra de sammenbyggede ferielejligheder hvor bygningshøjden ikke må overstige 6,5 m.

7.6 Ferielejlighederne skal udføres som tæt - lav bebyggelse.

7.7 Placeringen af ferielejlighedsbebyggelse skal godkendes af byrådet.

Ferielejlighederne og fællesfacilitetsbebyggelse placeres retningsgivende som vist på kortbilag.

7.8 Bebyggelse indenfor området (campingpladsområdet og feriehotelområdet) må ikke opføres med fladt tag.

## **§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden**

8.1 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer som efter byrådets skøn virker skæmmende.

8.2 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

8.3 Uanset bestemmelsen i § 8 stk. 2 kan tag over svømmebassin udføres med glasoverdækning eller andet transparent materiale.

8.4 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

## **§ 9 Ubebyggede arealer**

9.1 Langs områdets østlige afgrænsning (langs jernbanen) skal der etableres støjafskærmning til dæmpning af støj fra jernbanen, således at de i miljøstyrelsens vejledning "Støj og vibrationer fra jernbaner" fastsatte støjgrænser overholdes.

9.2 Langs områdets østlige afgrænsning (langs jernbanen) skal det etablerede beplantningsbælte bevares.

9.3 Langs områdets vestlige afgrænsning (langs den private fællesvej Vesterhave) skal det etablerede beplantningsbælte med en bredde på 8 m bevares.

9.4 Udendørs oplagring må kun finde sted indenfor tæt hegnede arealer. Ved oplagring skal en passende orden overholdes.

9.5 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

9.6 Anlæggelse af rekreative faciliteter skal godkendes af byrådet i hvert enkelt tilfælde.

## **§ 10 Tilladelser fra andre myndigheder**

10.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold med hensyn til campingpladsområdet, før der er opnået tilladelse hertil i henhold til campingreglementet. Byggeri i område B kan kun ske efter forudgående dispensation i forhold til strandbeskyttelseslinien.

## **Vedtagelsespåtegning**

I forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse aflyses lokalplan 23 samt tillæg nr. 1 til lokalplan 23.

Forslag til Lokalplanen vedtaget.

Sydfalster byråd, den 20 juni 2006.

På byrådets vegne

**Hans Aage Pedersen**

**Borgmester**

