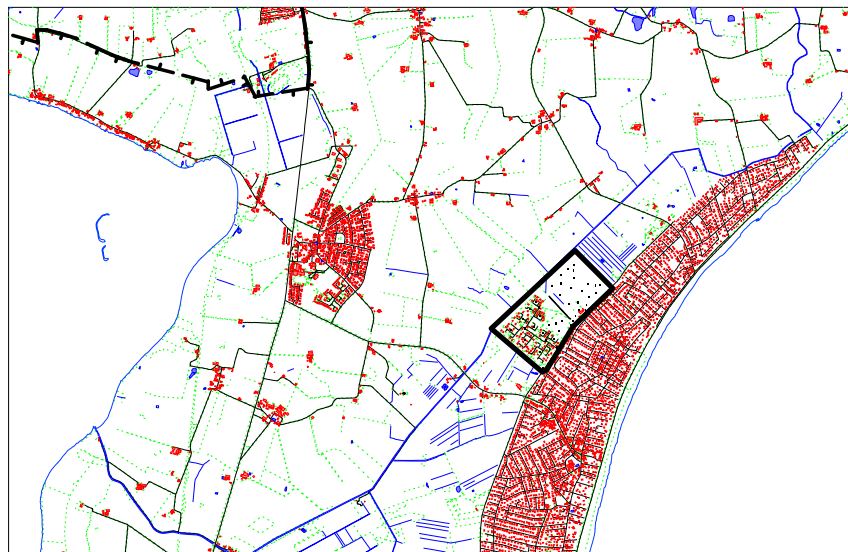


# Lokalplan nr. 56

for et sommerhusområde vest for Stovby Ringvej ved Marielyst





1. Indledning: .....	3
2. Lokalplanens indhold .....	3
3. forholdet til den øvrige planlægning .....	3
4. Retsvirkninger .....	5
Lokalplanens retsvirkninger .....	5
5. Lokalplanens bestemmelser .....	6
1. Lokalplanens formål. ....	6
2. Området og zonestatus. ....	6
3. Områdets anvendelse .....	6
4. Vejforhold. ....	6
5. Udstykninger .....	7
6. Bebyggelse, hegn og beplantning - omfang og placering .....	7
7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	8
8. Vedtagelsespåtegning .....	8

## 1. Indledning:

Denne lokalplan er udarbejdet af Sydfalster kommune.

Lokalplanen omhandler et sommerhusområde ved Marielyst i Sydfalster kommune, som indtil nu har været reguleret ved lokalplan 48.

Formålet med lokalplanen er at ændre bestemmelser om grundstørrelser og bebyggelsesprocenter i forhold til lokalplan 48.

Lokalplanområdet er i dag delvis udstykket og bebygget.

Lokalplanområdet er begrænset mod øst af Stovby Ringvej, mod vest af afvandingskanal, mod syd af lokalplan 43 og mod nord af marker.

## 2. Lokalplanens indhold

Lokalplanens område udlægges til sommerhusbebyggelse, idet der for området er den særlige karakter, at grundene er forholdsvis små i forhold til normale sommerhusgrunde, derimod udlægges store fælles grønne områder.

Der foretages restriktioner om bebyggelsens placering på grundene og om bebyggelsens udformning og farver, samt andre forhold om bygningernes og grundenes anvendelse og indretning.

## 3. forholdet til den øvrige planlægning

I kommuneplanens (kommuneplan 1996 - 2008) afsnit om "Lokalplanrammer" er fastlagt rammerne for lokalplanlægningen i de berørte område 5.2.2, 5.5.10, 5.5.20, 5.5.21, 5.5.22 og 5.7.2.

Lokalplanområdet er beliggende i sommerhusområde og forbliver i sommerhusområde.

### **For område 5.2.2 er fastlagt følgende rammer:**

a. at områdets anvendelse fastlægges til centerformål (detailhandel, liberale erhverv og lignende serviceerhverv der passer til områdets karakter) og offentlige formål. Dagligvarebutikker må højst være 800 m<sup>2</sup> og udvalgswarebutikker højst på 200 m<sup>2</sup>. I alt i området må der højst være 800 m<sup>2</sup> dagligvarebutikker og 1600 m<sup>2</sup> udvalgswarebutikker, heraf 1000 m<sup>2</sup> til større pladskrævende varer.

- b. at bebyggelsesprocenten for området under et ikke overstiger 20.
- c. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1 etage, og bygningshøjden ikke overstiger 6,5 m.
- d. at mindst 20 % af området anvendes til større samlede friarealer (fodgængerområder, fælles friarealer m.v.)

**For område 5.5.10 er fastlagt følgende rammer:**

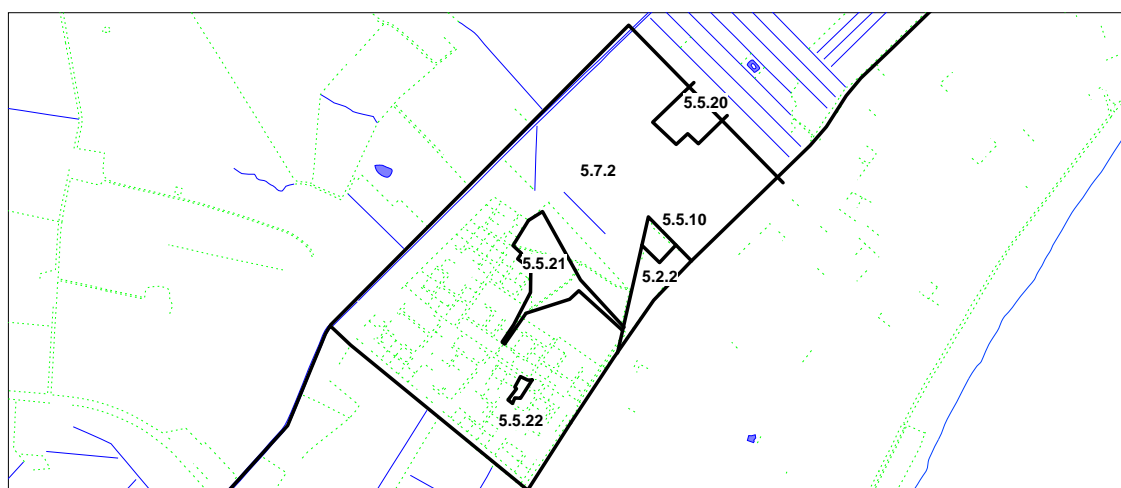
- a. at områdets formål fastlægges til offentlige formål (parkeringsplads)
- b. at området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse (f.eks. toiletbygninger).

**For områderne 5.5.20, 5.5.21, 5.5.22 er fastlagt følgende rammer:**

- a. at områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål (grønt område / fælles friareal).

**For område 5.7.2 er fastlagt følgende rammer:**

- a. at områdets anvendelse fastlægges til sommerhusbebyggelse.
- b. at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger 10, eller at bebyggelsesprocenten ved bebyggelse af et ubebygget areal ikke overstiger 10 for det pågældende areal under et, bortset fra område 5.7.2, hvor der fastsættes en nærmere angivet bebyggelsesprocent for hver enkelt ejendom i overensstemmelse med byplanvedtægt nr. 1.
- c. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1 etage, og at bygningshøjden ikke overstiger 5 m, bortset fra det i bygge og boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 496 af 29. juni 1980 nævnte undtagelsestilfælde, hvor bebyggelsen kan opføres med 1 1/2 etage og med en bygningshøjde på 6,5 m.



**Forholdet til regionplanen:**

Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanens bestemmelser om sommerhusområder.

## **4. Retsvirkninger**

### **Lokalplanens 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.

## 5. Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan nr. 56 for et sommerhusområde vest for Stovby Ringvej ved Marielyst.

I henhold til "Lov om planlægning" (Lov nr. 388 af 6.6.1991 ændret ved lovbek. nr. 763 af 11.3.2002) fastsættes hermed følgende bestemmelser for området.

### 1. Lokalplanens formål.

1. Lokalplanens formål er, at der indenfor lokalplanens område kan opføres sommerhuse og etableres de på kortbilag viste veje, stier og grønne områder.

### 2. Området og zonestatus.

1. Lokalplanens område afgrænses som vist på bilag nr. 1 og omhandler de på samme bilag viste matrikelnumre.
2. Lokalplanens område forbliver i sommerhusområde.

### 3. Områdets anvendelse

1. Delområderne A 1-7, B 1-6, C 1-6 og D 1-7 må kun anvendes til boligformål, og der må kun opføres sommerhusbebyggelse. På hver enkelt matrikuleret ejendom må kun opføres en enkelt beboelse. Bebyggelsen må kun anvendes til beboelse (natophold) i tidsrummet 1. april - 30. september og uden for dette tidsrum kun til kortvarige ferieophold, weekends og lignende.
2. Delområde E 2 udlægges til offentlig formål, busholdeplads med kiosk.
3. Delområderne G 1 og G 2 udlægges til centerformål, d.v.s. mindre udsalgssteder og reparationsværksteder - til opfyldelse af beboernes daglige fornødenheder - cafeteria, restaurant, underholdning og lignende virksomhed, der efter byrådets skøn naturligt kan finde sted i området. Dagligvarebutikker max 800 m<sup>2</sup> og i alt max 800 m<sup>2</sup>, udvalgsvarebutikker max 200 m<sup>2</sup> og i alt max 1600 m<sup>2</sup>, heraf max 1000 m<sup>2</sup> til større pladskrævende varer.
4. Delområde F udlægges til parkering.
5. De på kortbilag 2 med priksignatur angivne arealer udlægges som fælles friarealer, der ikke må bebygges. Den tætte priksignatur viser beplantningsbælter, der udlægges med bredder som angivet.

### 4. Vejforhold.

1. Der udlægges areal til udvidelse af vejen k-a-f-1 (Stovby Ringvej), således at vejen får en bredde af 17 m. Udvidelsen er placeret i vejens nordside.

2. Der udlægges areal til eksisterende vej a-b-c og ny vej f-g-h med retning og beliggenhed som vist på kortbilag 2 og med en bredde på 12 meter, samt til de eksisterende veje b-d, c-e og de nye veje g-i, h-j med retning og beliggenhed som vist på kortbilag 2 og med en bredde på 8 meter.
3. De på kortbilag 2 med stiplede linie angivne stier udlægges i bredde af 8 meter (den fede stipling) og 2 meter (den tynde stipling).
4. Øvrige veje og stier samt vendepladser må i princippet kun udlægges efter de retningslinier, der er angivet på kortbilag 3 (illustrationsplanen), idet boligveje udlægges i en bredde af 8 meter.
5. Til de i 4.1 og 4.2 nævnte veje må der ikke være direkte adgang for kørende, gående eller anden færdsel fra de tilgrænsende ejendomme, med undtagelse af ejendomme i områderne E2, G1, G2, P og F.
6. Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres som vist på kortbilag 3.

## **5. Udstykninger**

1. Udstykninger i delområderne A 1-7, B 1-6, C 1-6 og D 1-7 må i princippet kun ske efter de retningslinier, der er angivet på kortbilag 3 (illustrationsplanen).
2. Udstykninger i delområderne a 1-7, c 1-6 og D 1-7 må ikke ske med mindre grundstørrelser end 900 m<sup>2</sup> og i delområde B 1-6 ikke med mindre grundstørrelser end 600 m<sup>2</sup>.
3. Udstykninger i delområderne G1 og G2 må kun ske på grundlag af den i 6.3 nævnte bebyggelsesplan.
4. I lokalplanområdet, hvor der foreligger godkendte udstykningsplaner, må der ikke ske sammenlægning af ejendomme.

## **6. Bebyggelse, hegn og beplantning - omfang og placering**

1. I delområderne A 1-7, B 1-6, C 1-6 og D 1-7 må sommerhuse ikke opføres i mere end én etage og ikke med mindre størrelse end 35 m<sup>2</sup>.
2. I delområderne A 1-7, C 1-6 og D 1-7 må udnyttelsesgraden ikke overstige 0,15 og i delområderne B 1-6 og ikke overstige 0,25.
3. Bebyggelse i delområde G1 og G2 må kun ske på grundlag af en samlet af byrådet godkendt bebyggelsesplan, der om fornødent indarbejdes i lokalplanen. Parkeringsarealet (P) til området placeres som vist på kortbilag 2.
4. Bygninger må kun opføres med facade eller gavl parallelt med adgangsvejen.

5. Eksisterende beplantning må kun fældes med byrådets godkendelse.
6. Hegn i naboskel, vej- og stiskel må kun etableres som levende hegn. Hegn i faste materialer må kun anvendes i umiddelbar tilknytning til bebyggelsen.
7. Dog må levende hegn suppleres med et diskret trådhegn i højst 1 m. højde i galvaniseret eller grøn plastbelagt udførelse eller et markeringshegn i højst 0,6 m. højde med galvaniserede stålrør (grå) eller træ som stolper, kun træ som beklædning og malet i jord- eller kystfarver. Begge hegn skal placeres bag det levende hegn og være fast forankret i jorden, så hegnet står lige og fremtræder pænt og nydeligt.

## **7. Bebyggelsens ydre fremtræden**

1. I delområderne A 1-7, B 1-6, C 1-6 og D 1-7 må ikke ske nogen form for skiltning og reklamering.
2. Medmindre andet godkendes af byrådet må udvendige bygningsider, herunder tage, kun fremtræde i farverne hvid, sort, blå eller jordfarverne (okker, terra de sierra, umbra, engelsk-rødt, dodenkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt eller sort. Til døre, vinduesrammer, skodder og lignende mindre bygningsdele kan dog anvendes andre farver.
3. På den enkelte sommerhusgrund må ikke opsættes udvendige radio- og TV-antennener. Dog kan parabolantennener opsættes, såfremt disse anbringes med højeste punkt ikke over 1 m over terræn og således at de ikke kan ses fra vejene, samt under forudsætning af at ejendommen er tilsluttet antenneforeningen.

## **8. Vedtagelsespåtegning**

1. Således vedtaget af Sydfalster byråd, Væggerløse d. 9. sep. 2003.
2. Samtidig med lokalplanens endelige vedtagelse aflyses lokalplan 48, der omhandler det samme område.

På byrådets vegne

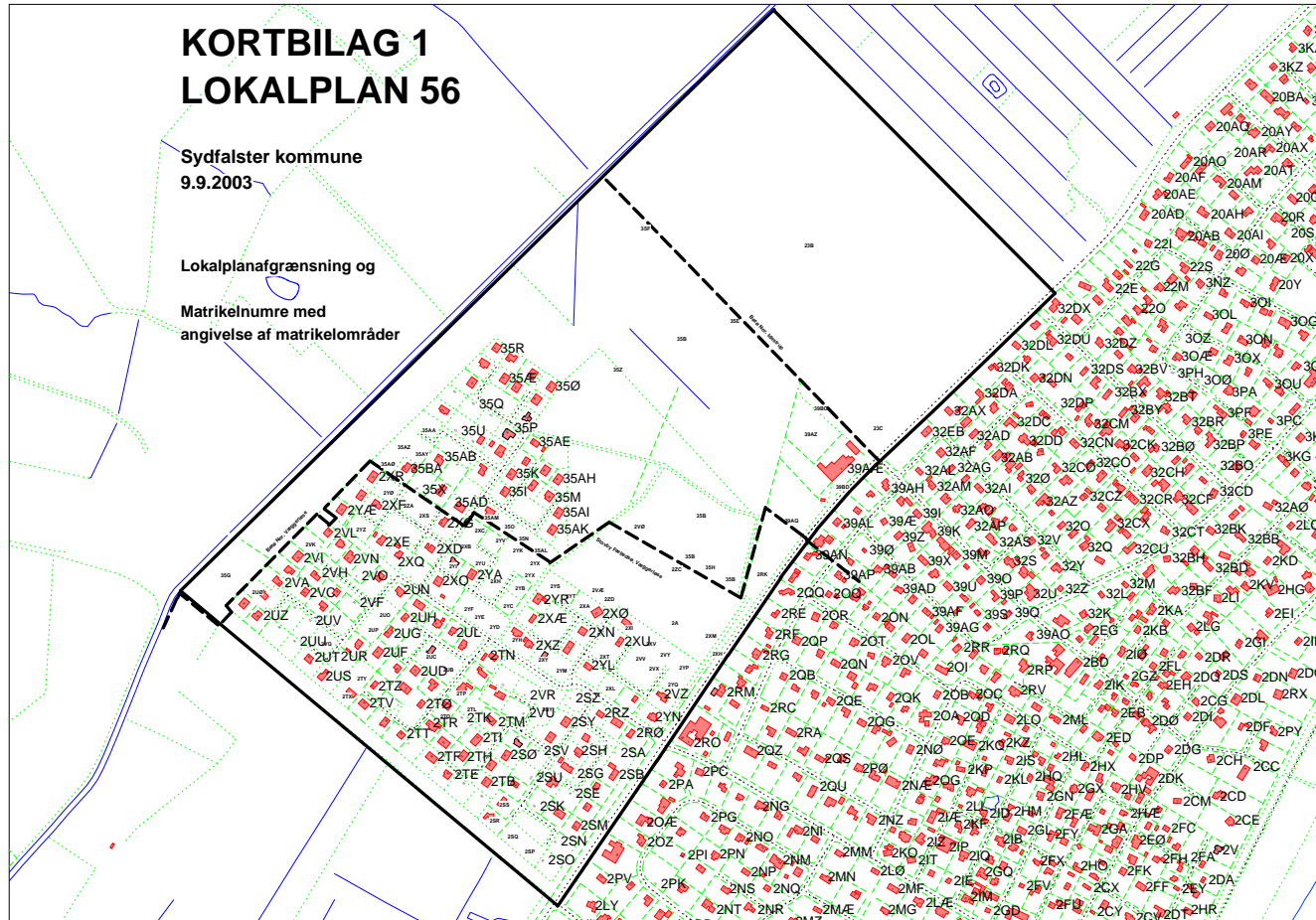
Hans Aage Pedersen  
borgmester

# KORTBILAG 1 LOKALPLAN 56

Sydfalster kommune  
9.9.2003

Lokalplanafgrænsning og

Matrikelnumre med  
angivelse af matrikelområder



# KORTBILAG 2 LOKALPLAN 56

Sydfalster kommune  
9.9.2003 - rs

- OMRÅDEAFGRÆNSNINGER
- FÆLLES FRIAREALER
- BEPLANTNINGSBÆLTE
- - - 2 M STIER
- - - 8 M STIER

