

Lokalplan 360-116

Sommerhusområdet Askø Strandvig



Marts 2020

Offentlig bekendtgørelsesdato 11. marts 2020.

Endelig vedtagelse af Lokalplan 360-116 og Kommuneplantillæg 13 for sommerhusområdet Askø Strandvig, Askø.

Lolland Kommune har den 4. marts 2020 endeligt vedtaget Lokalplan 360-116 og Kommuneplantillæg 13 for sommerhusområdet Askø Strandvig, Askø.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen moderniserer det gældende plangrundlag, så der skabes nogle mere tidssvarende, og attraktive rammer for områdets sommerhusejere, og potentielle købere. Lokalplanen giver mulighed for at bygge mere nutidigt, at klimasikre og energirenovere sommerhuse, uden at det forringer komforten.

2/3 af sommerhusområdet er beliggende inden for lavbundsarealer, og kan være udfordret ved kraftige skybrud. Der er således givet mulighed, for at kunne bygge og renovere under hensyntagen hertil, som der ikke har været tilstrækkelig mulighed for i det tidligere plangrundlag. Flere ejendomme der er beliggende inden for lavbundsarealer og som samtidig er omfattet af strandbeskyttelse, kunne med det tidligere plangrundlag ikke udnytte byggeretten. Det gives der nu mulighed for med Lokalplan 360-116.

Lokalplanen er inddelt i delområder der er afgrænset ud fra områdernes udfordringer i forhold til skybrud og strandbeskyttelse, for at give de pågældende sommerhusejere mulighed, for at kunne bygge og renovere, under hensyntagen til disse udfordringer.

Kommuneplantillæggets indhold

For at realisere Lokalplan 360-116 er kommuneplanrammens bestemmelse om bebyggelsesprocent ændret fra 10 til 15, så det stemmer overens med det gældende bygningsreglement BR18. Samtidig er den maksimale byggehøjde og etageantal blevet ændret. Den geografiske afgrænsning, af kommuneplanramme 360-S16 er fastholdt i Kommuneplantillæg 13.

Behandling af indsigelser m.m.

I høringsperioden er der indkommet 11 indsigelser - dels fra Askø Grundejerforening og dels fra grundejere inden for sommerhusområdet.

Der er indkommet mange konstruktive kommentarer og ændringsforslag til lokalplanen. Flere anerkender, at der er behov for at kunne bygge mere nutidigt og tage højde for klimaudfordringerne, samtidig med der også er bekymringer ift. skybrudskortet.

Generelt er de indkomne bemærkninger meget forskellige og vedrører samlet set bemærkninger til lokalplanens bestemmelser ift. bebyggelsens omfang og placering, materialevalg, beplantning i skel mv.

Lolland Kommune har forsøgt at imødekomme de forskellige ændringsforslag i det endelige kommuneplantillæg og i den endelige lokalplan, i det omfang det har været muligt - under hensyntagen til den gældende lovgivning, og de overordnede principper med lokalplanen.

Høringssvarene har ført til mindre redaktionelle ændringer i planerne samt præciseringer i lokalplanens redegørelse og bestemmelser, samt ophævelse af en bestemmelse om afskærmning af skraldespande på egen grund. Der er ikke gennemført ændringer af så væsentlig karakter, at det har givet anledning til yderligere høring.

Retsvirkninger - lokalplan

Når lokalplanen er offentlig bekendtgjort, må der ikke - retligt eller faktisk - etableres forhold inden for lokalplanområdet, der er i strid med lokalplanens bestemmelser, jf. Planlovens § 18. Ejendomme, der er omfattet af planen, må kun udnyttes i overensstemmelse med planens bestemmelser, med mindre der gives en dispensation. Lovlig udnyttelse af ek-

sisterende ejendomme kan dog fortsætte uændret. For forhold, som ikke er reguleret i lokalplanen gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i Byggeloven og Planloven.

En lokalplan fastlægger, hvordan et område må bruges fremover. Lokalplanen medfører ikke handlepligt, og byrådet og grundejere i området er således ikke forpligtet til at realisere lokalplanen.

Retsvirkninger - kommuneplantillæg

Kommuneplantillægget er blevet endeligt godkendt og er dermed en del af den samlede kommuneplan for Lolland Kommune.

Byrådet kan modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med kommuneplanens rammer, jf. Planlovens § 12, stk. 2 og 3. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til sommerhusområde, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Klagevejledning

Denne afgørelse kan påklages til Planklagenævnet ifølge planlovens § 58, nr. 3.

Klagefrist

Klagen skal indgives inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Hvis afgørelsen offentliggøres, regnes klagefristen dog altid fra offentliggørelsesdatoen. Udløber fristen på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

Hvem er klageberettigede

Klageberettigede er enhver med retlig interesse i sagens udfald samt foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelse af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen.

Sådan klager man

Man klager via klageportalen, som man finder via [Nævnenes Hus](#). Man logger på klageportalen med Nem-ID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Lolland Kommune via klageportalen.

Når man klager, skal man betale et klagegebyr. Gebyret er på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

I klageportalen sendes din klage automatisk først til Lolland Kommune. Hvis kommunen fastholder afgørelsen, sendes klagen videre til behandling i nævnet. Man får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis man sender den uden om klageportalen, medmindre man forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis man ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal man sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet, som afgør, om man kan fritages for at bruge klageportalen.

Opsættende virkning

Ifølge Bek. nr. 130 af 28. januar 2017 § 5 har en klage over denne afgørelse ikke opsættende virkning. Planklagenævnet kan træffe afgørelse om at fravige lovgivningens udgangspunkt i særlige tilfælde.

Civilt søgsmål

Hvis afgørelsen ønskes prøvet ved domstolen, skal søgsmål være anlagt senest 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt.

HVAD ER EN LOKALPLAN?

Indhold

En lokalplan er en plan, hvori Lolland Kommune kan fastsætte bindende bestemmelser for et områdes fremtidige anvendelse, udstykning, placering og udformning af bebyggelse, materialer, beplantning, vej- og stiforhold mv.

Lokalplanen er bindende for den enkelte grundejer, men omhandler kun fremtidige forhold og giver ikke grundejerne handlepligt.

Tilvejebringelse

Lolland Kommune kan til enhver tid lave lokalplaner, men der skal altid være en lokalplan, inden et større byggeri, anlægsarbejde eller nedrivning kan sættes i gang. Lokalplanen må ikke stride mod kommuneplanen. Er der modstrid, skal kommuneplanen ændres med et tilæg først.

Offentlig høring

Et forslag til lokalplan, skal lægges frem til offentlig høring, hvor borgere og myndigheder kan komme med ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget.

Lolland Kommune behandler de modtagne bemærkninger og indsigelser og beslutter, i hvilket omfang de skal imødekommes. Lolland Kommune vedtager forslaget endeligt og bekendtgør herefter planen på kommunens hjemmeside.

Midlertidige retsvirkninger

Når et lokalplanforslag er offentliggjort, må ejendomme ikke bebygges eller udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige lokalplans indhold. Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for at komme med indsigelser mod eller ændringsforslag til lokalplanforslaget er udløbet, kan Lolland Kommune give tilladelse til, at en ejendom bebygges eller udnyttes efter forslaget, såfremt det er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der er tale om et byggearbejde mv., der ikke er lokalplanpligtig efter planlovens § 13, stk. 2. Det er endvidere en forudsætning, at ingen statslig myndighed har modsat sig, at lokalplanen vedtages endeligt. Dette gælder i tiden, indtil den endeligt vedtagne og godkendte lokalplan er offentliggjort - dog højst et år efter lokalplanforslagets offentliggørelse.

Endelige retsvirkninger

Efter Lolland Kommunes endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.

Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af anlæg mv., der er indeholdt i planen.

Dispensationer

Lolland Kommune kan dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke strider mod principperne i lokalplanen – som f.eks. anvendelses- og formålsbestemmelserne. Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kræver tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Lokalplanen er udarbejdet af Lolland Kommune.

INDHOLDSFORTEGNELSE

REDEGØRELSE	1
Baggrund	1
Eksisterende forhold	1
Lokalplanens formål	2
Lokalplanens indhold	2
Lokalplanområdets anvendelse	2
Udstykning	3
Vej- og adgangsforhold	3
Bebyggelsens omfang og placering	4
Bebyggelsens ydre fremtræden	5
Skiltning	6
Ubebyggede arealer	7
Ledningsanlæg	9
Grundejerforening	9
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	9
Statslig planlægning	10
Naturbeskyttelse	10
Museumslovgivning	12
Kommuneplan	12
Temalokalplan	14
Servitutter	14
Miljøforhold og klima	17
Miljøvurdering	20
LOKALPLAN 360-116	21
§ 1 Lokalplanens formål	21
§ 2 Område og zonestatus	21
§ 3 Områdets anvendelse	22
§ 4 Udstykning	22
§ 5 Vej- og adgangsforhold	22
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	22
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	24
§ 8 Skiltning	25
§ 9 Ubebyggede arealer og hegning	26
§ 10 Ledningsanlæg	27
§ 11 Miljøforhold	27
§ 12 Grundejerforening	28
§ 13 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse	28
§ 14 Ophævelse af servitutter / hidtil gældende lokalplan	28
§ 15 Tilladelser efter anden lovgivning	29
§ 16 Lokalplanens retsvirkninger	29
§ 17 Vedtagelsespåtegning	30
Kortbilag 1 - Eksisterende forhold	
Kortbilag 2 - Fremtidige forhold	
Kortbilag 3 – Beplantning og oversigt	

REDEGØRELSE

Baggrund

Lolland Kommune ønsker med lokalplanen, at styrke udviklingspotentialerne for det eksisterende sommerhusområde Askø Strandvig. Lokalplanen moderniserer det gældende plangrundlag, så der skabes nogle tidssvarende, og attraktive rammer for områdets sommerhusejere, og potentielle købere, ved at tilpasse det eksisterende plangrundlag til nutidens byggemåde, og de stigende klimaudfordringer.

Sommerhusområdet er reguleret af en ældre bygningsregulerende deklaration fra 1967, der ikke giver mulighed for, at realisere det, der generelt efterspørges af potentielle købere, og sommerhusområdets grundejere. Muligheden for at bygge mere nutidigt, at klimasikre og energirenovere sommerhusene, uden det forringer komforten.

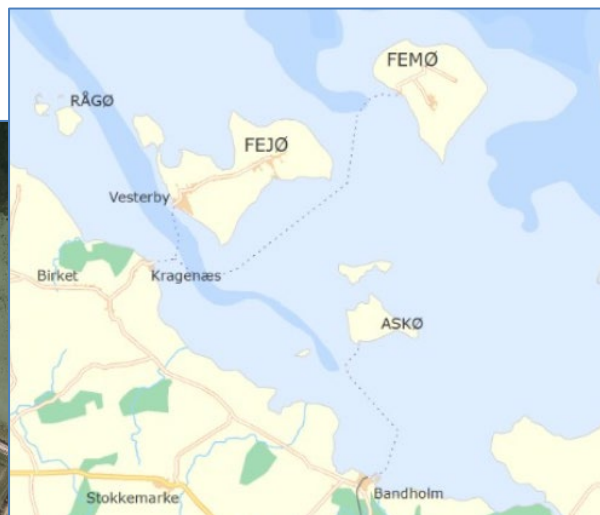
2/3 del af sommerhusområdet er beliggende inden for lavbundsarealer, og kan være udfordret ved kraftige skybrud i fremtiden. Dette skaber et behov, for at kunne bygge og renovere under hensyntagen hertil. Derfor giver lokalplanen mulighed, for at bygge og renovere op til 2,5 meter højere, end den gældende deklaration fra 1967, giver mulighed for. Lokalplanen ændrer således plangrundlaget, i beskedent omfang, af respekt for det bebyggede miljø, og sommerhusområdets grundejere.

Eksisterende forhold

Sommerhusområdet er beliggende på øen Askø, i Smålandshavet, ud for Bandholm, som det fremgår af kortene neden for. Lokalplanområdet er beliggende i den østlige del af øen, og omfatter hele det eksisterende sommerhusområde Askø Strandvig, der udgør et areal på 37 ha., med 336 sommerhusudstyknings, der næsten er fuldt udnyttet.



Afgrænsning af lokalplanområdet.



Beliggenhed i Smålandshavet.

Sommerhusområdet afgrænses mod nord og syd af Smålandshavet, og mod øst og vest af åbne marker. Sommerhusområdet udgør en væsentlig del af øens aktivitet, hvor sommerhusbebyggelsen udgør mere end 75 % af øens samlede bebyggelse.

Grundstørrelserne på de 336 sommerhusudstyknings er mellem ca. 1000-1500 m², og et mindre antal, sammenlagte grunde, er på 2000-3500 m². Matriklerne, der er omfattet af lokalplanen, fremgår af bestemmelserne i § 2.1, og af kortbilag 1.

Bebyggelsen inden for området er domineret af traditionelt sommerhusbyggeri i et plan, opført i træ og med saddeltag, samt enkelte helårsboliger.

Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er;

- at give mulighed for en hensigtsmæssig klimasikring af sommerhusbebyggelsen,
- at skabe mulighed for, at sommerhusområdet kan udvikle sig til et attraktivt og spændende sommerhusområde, med en bebyggelsesmæssig harmonisk udvikling, ved fremtidige renoveringer, og nye sommerhusbebyggelser.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen omfatter regulerende bestemmelser for fremtidig disponering af arealet, bebyggelsens omfang, placering og rammer for ydre fremtræden.

Lokalplanområdets anvendelse

Lokalplanområdets anvendelse fastholdes til sommerhusformål. Anvendelsen af eksisterende helårsboliger kan fortsætte uændret.

Sommerhuse i sommerhusområder må, som hovedregel, kun benyttes i sommerhalvåret, og til kortvarige ferieophold, i vinterhalvåret.

Der er dog undtagelser, såfremt man opfylder planlovens pensionistregel, hvor det er muligt, at anvende sit sommerhus til helårsbeboelse. Reglerne skal sikre, at sommerhusområder anvendes til rekreative formål, og har til hensigt, at hindre, at sommerhusområderne udvikler sig til parcelhuskvarterer. Der er tale om en personlig ret, som ikke ændrer sommerhusets status til helårsboliger.

Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder. Delområde A, B og C, er alle med sommerhusformål, og delområde D omfatter sommerhusområdets fælles friarealer. Lokalplanens delområder fremgår af kortbilag 2.

Planlovens anvendelsesbestemmelser for sommerhusområder:

"En bolig i et sommerhusområde må bortset fra kortvarige ferieophold m.v. ikke anvendes til overnatning i perioden fra 1. november til udgangen af februar, med mindre boligen blev anvendt til helårsbeboelse, da området blev udlagt til sommerhusområde, og retten til helårsbeboelse ikke senere er bortfaldet, jvf. planlovens § 40."

"I henhold til planlovens § 41 (pensionist-regel) har en pensionist, der har ejet sit sommerhus i mere end et år, en personlig ret til at benytte sit sommerhus til helårsbeboelse."

Ved pensionist forstås en person på 67 år og derover, en person over 60 år, der oppebærer pension eller efterløn, samt en førtidspensionist, i henhold til lov om socialpension."

En pensionists ægtefælle, samlever eller nært beslægtede kan sammen med pensionisten benytte boligen til helårsbeboelse. Men også andre kan bo sammen med pensionisten, hvis de hører til husstanden. Det fremgår af § 41, stk. 4. Bestemmelserne giver derimod ikke ret til at udleje eller udlåne en del af boligen til helårsbeboelse."

Inden for lokalplanområdet er der mulighed for at etablere en mindre dagligvarebutik og udvalgswarebutik, til områdets forsyning, inden for de eksisterende sommerhusgrunde, eksempelvis som en isbod. Dagligvarebutikken må maksimum være 500 m², og udvalgswarebutikken, må maksimum være 250 m². Pladskrævende butikker, er ikke tilladt.

For boliger i området, med helårsstatus, gælder desuden, at der kan drives visse former for erhverv i boligerne som f.eks. ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed eller lign., når erhvervet udføres af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvarterets præg af sommerhusområde, i øvrigt fastholdes. Denne type erhverv er umiddelbart tilladt.

Dagligvarer er varer, der forbruges samtidig med at de bruges (dvs. kortvarige forbrugsgoder). Dagligvarer er f.eks. madvarer, drikkevarer, artikler til personlig pleje og diverse husholdningsartikler. Dagligvarebutikker defineres i planlægningsmæssig sammenhæng som butikker, der forhandler dagligvarer. Større dagligvarebutikker har ofte et væsentligt sortiment af udvalgsvarer, men betragtes uanset omfanget af udvalgsvarsortimentet som dagligvarebutikker.

Udvalgsvarer er varer, der bliver ved med at eksistere samtidig med brugen, og som først går til grunde efter nedslidning over en længere periode (dvs. langvarige forbrugsgoder). Udvalgsvarer til et sommerhusområdes forsyning er f.eks. beklædning, som badetøj, udlæjningscykler, smykker osv. Udvalgswarebutikker defineres i planlægningsmæssig sammenhæng som butikker, der forhandler udvalgsvarer, og som ikke falder under definitionen af dagligvarebutikker.

Inden for hele lokalplanområdet kan der placeres mindre transformerstationer til kvarterets forsyning.

Udstykning

Lokalplanområdet er allerede udstykket. Matrikelafgrænsningen af lokalplanområdets 336 sommerhusgrunde, interne veje og stier mv. fremgår af kortbilag 1.

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan ske sammenlægning af flere matrikler til én ejendom, dog må ejendommen, ved sammenlægning, maksimum være 4500 m².

Lokalplanen giver derimod ikke mulighed for, at der kan ske udstykning af eksisterende og fremtidige matrikler, til mindre grundstørrelser end 1200 m².

Vej- og adgangsforhold

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske via Østerhovedvej mod nord. Interne fordelingsveje og -stier, sker via vejene Askø Strandvig.

Adgangsvej, interne veje og stier, vendepladser, samt fælles friarealer, som fastholdes med lokalplanen, fremgår af kortbilag 1 og 2.

Der udlægges ikke nye veje og stier. Eksisterende private fællesveje, og stier skal fastholdes i deres enkle karakter, og med en permeabel belægning, der tillader regnvandet at sive igennem, såsom stabilgrus, græsarmring eller lign. Der må derfor ikke anvendes asfalt, fliser og lign. på veje og stier.

I den eksisterende deklaration af 1967 er der fastsat bestemmelser om, at der skal være fri oversigt ved hjørnegrunde. Disse oversigtsarealer fastholdes. Inden for oversigtsarealerne må der ikke opføres midlertidig eller permanent bebyggelse, anbringes genstande eller bevoksning og lignende, hvis højde er mere end 1 meter fra vejkantshøjden. Oversigtsarealer, hvis størrelse bestemmes ved, langs skellinjerne, og fra disses skæringspunkt, at afsætte mål, som angivet nedenfor, idet der ikke tages hensyn til de 5 meter hjørneafskæringer:

- Ved udmunding til 6,00 meter interne fordelingsveje: 5 x 60 meter.
- Ved udmunding til 10,00 meter ekstern adgangsvej: 12 x 60 meter.

Ovennævnte oversigtsarealer fremgår af kortbilag 3.

Bebyggelsens omfang og placering

Bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering, skal sikre, at ny bebyggelse, og renowinger af eksisterende, er i overensstemmelse med sommerhusområdets øvrige bebyggelse, og ikke giver anledning til indbliksgener til naboer.

Bebyggelsesprocent og etager

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 15 %, dog højst 200 m² for beboelse. Der kan maksimum opføres én sommerhusbolig på hver matrikel. Ud over sommerhusbebyggelse, kan der, inden for hver ejendom, opføres tilhørende småhuse som carporte, udhuse, mv. på op til 50 m².

Da der er store terrænmæssige forskelle inden for sommerhusområdet, som helhed, inddeles lokalplanen i delområde A, B, og C, af hensyn til de forskellige bebyggelsesmæssige udfordringer og muligheder, der kendetegner de tre delområder. Yderligere er der delområde D, som omfatter hele sommerhusområdets fælles rekreative friarealer. Inden for delområde D kan der ikke opføres bebyggelse. Delområderne kan ses på kortbilag 2.

Sommerhuse inden for delområde A og B må opføres i én etage, og uden udnyttet tagetage. Inden for delområde C kan der bygges i 1½ etage, såfremt større facadevinduer vender ud mod Smålandhavet. Tagterrasser tillades ikke i nogen af delområderne.

Ude-opholdsarealer, i og uden direkte tilknytning, til sommerhuset, tillades såfremt der ved placering og udformning af ude-opholdsarealerne sikres mod væsentlige indbliksgener til naboer. Udkigstårne/fuglekikertårne tillades ikke.

Byggehøjde

Bygningshøjden beregnes over naturligt terræn.

Som det fremgår af skybruds- og højvandskortene neden for, vil 2/3 af lokalplanområdet, der er beliggende inden for delområde A, og i kote 0 og derunder, være udfordret ved kraftige skybrud. Lokalplanen giver derfor mulighed for, at der inden for delområde A, kan bygges i 6,5 meter højde.

Da lokalplanområdet er beskyttet af et kystsikringsdige på ca. 1,6 meter højt mod syd, og et tilsvarende dige mod nord og nordøst, vil det først være ved højvandstigninger på over 1,65 meter, at der kan være risiko, for at sommerhusbebyggelsen kan blive oversvømmet.



Sommerhusgrunde beliggende inden for den lyseblå afgrænsning, omfatter matrikler i kote 0, og derunder. Lilla afgrænsning illustrerer oversvømmelse ved havvandsstigning på over 1,65 m.

Inden for delområde B kan der bygges i op til 6 meters højde.

Inden for delområde C, er de sommerhusgrunde, der er beliggende i forreste række ud til Smålandshavet, mod syd og mod øst, og disse er alle omfattet af strandbeskyttelsen. Inden for flere af disse ejendomme, udgør strandbeskyttelsen helt op til 2/3 af grundene. Dertil kommer, at størstedelen af disse ejendomme, er beliggende i kote 0, eller derunder. Der er derfor adskillige ejendomme som har vanskeligt ved at udnytte byggeretten, hvis de øvrige bygningsregulerende bestemmelser også skal overholdes.

Sidst, men ikke mindst vender disse ejendomme ud mod Smålandshavet, og har således en unik mulighed for at udnytte byggeretten, ved en højere bebyggelse, uden at det vil kunne give anledning til indbliksgener til naboer, såfremt vinduesfacaderne vendes mod havet. Inden for disse ejendomme, gives der derfor mulighed for at bygge i 7,5 meters højde, og som før nævnt, i 1½ etage.

For hele området gælder det, at småhuse, som garager, carporte, udhuse, skure, overdækkede opholdsarealer og lign. må maks. gives en højde på 3 meter, inden for delområde A, B og C. Overdækkede opholdsarealer er eksempelvis verandaer, overdækkede terrasser mv.

Annekser, kan ligeledes bygges i en maksimum højde på 3 meter, inden for delområde A, B og C, og skal placeres efter de bygningsregulerende bestemmelser for sommerhuse, da annekser beregnes som en del af boligen, i henhold til bygningsreglementet.

Afstandskrav til nabo- og vejskel

Sommerhusbebyggelsen, herunder annekser, i delområde A og B, må ikke opføres nærmere skel til nabo, vej og sti end 5 meter.

Ude-opholdsarealer skal opføres mindst 5 meter fra skel mod anden grund, og mindst 10 meter fra vejmidte. Afstandskravet gælder for verandaer, udestuer, hævede terrasser, og lignende opholdsarealer i det fri (hævet mere end 30 cm over naturligt terræn). Altaner tillades ikke inden for delområde A og B.

Udhuse, skure og lignende mindre bygninger, samt garager og carporte, kan dog opføres indtil 2,5 meters afstand fra naboskel.

For delområde C, gælder der ikke specifikke afstandskrav. Her vil der kunne bygges tættere på naboskel for de ejendomme, der på grund af beliggenhed, er særligt udfordret ift. kote-forhold og strandbeskyttelse, og som ikke kan udnytte byggeretten med de samme afstandskrav til naboskel, som der gælder inden for delområde A og B.

Afstandskrav for ejendomme inden for delområde C er derfor individuelle, og fastsættes for hver enkelt matrikel, konkret og individuelt, i forbindelse med byggesagsbehandlingen, hvor der samtidig skal tages hensyn til potentielle indbliksgener.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Materialevalg og udformning

Bestemmelserne om bebyggelsens materialer og ydre fremtræden, skal sikre, at ny bebyggelse, og renoveringer af eksisterende, arkitektonisk, respekterer områdets karakter.

Bebyggelsen skal opføres med facader i træ eller kunstmateriale med træstruktur. Mindre dele af facader kan dog opføres i teglsten, pudset eller vandskuret tegl. Tage skal belægges med sort listetækket tagpap, grønne tage (græs, sedum o.lign.), skifer, eller tagsten.

Solceller og solfangere

Der fastsættes bestemmelser, der skal sikre, at opsætning af solenergianlæg som solceller (til el-produktion) og solfangere (til varmeproduktion) tager hensyn til husets arkitektur og generelle fremtræden, og dermed virker så lidt skæmmende som muligt.

Der må opsættes solfangere, solceller og lignende energibesparende elementer, når de placeres med samme vinkel som taget eller facaden.

Der må ikke opsættes solenergianlæg på terræn. Solpaneler skal have samme farve / nuance som den flade de placeres på.

I nyt byggeri, ved renoveringer eller tilbygning til eksisterende bør energianlæggene integreres i byggeriet fra starten, således at de kan indarbejdes helt i facaden eller i taget.

På mindre bygninger som garager, carporte, skure mv. med flade tage kan der opsættes solfangere og solceller på stativ, således at de får en anden vinkel end tagfladen. I lokalplanen gives der mulighed for at øge maksimum højde med 0,5 meter på de småhuse hvor der er monteret energianlæg. Den samlede højde for garager, carporte, skure mv., hvor der er monteret energianlæg er således maksimum 3,5 meter. Småhuse uden energianlæg må maksimum være 3 meter høje.

For at mindske blændingsgener fra ovennævnte energianlæg, skal disse have en ikke-reflekterende overflade. Opsættes anlægget med synlige rammer, skal disse fremstå sorte og matte.

Øvrige energianlæg

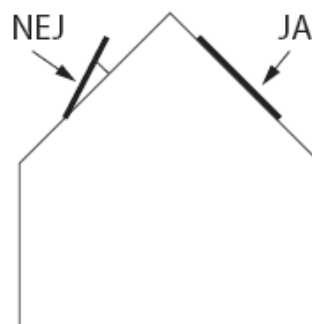
Varmepumper, ventilationsanlæg, køleanlæg o.lign. skal ligeledes placeres, indbygges eller inddækkes under hensyntagen til bygningens arkitektur og generelle fremtræden, så anlægget virker så lidt skæmmende som muligt.

Tekniske installationer, affaldspande mv.

For at området ikke skal fremstå rodet, og for at fastholde den arkitektoniske kvalitet i byggeriet, skal tekniske installationer, som udsugning fra ventilationsanlæg, køleanlæg, varmepumper mv. inddækkes så de integreres i bebyggelsen, eller placeres således, at de ikke er synlige.

Antenner og paraboler

Der må ikke opsættes udendørs antenner eller tilsvarende, som er synlig fra de omkringliggende veje. Paraboler med en diameter på maks. 1 meter kan dog opstilles på ubebyggede arealer, såfremt de opstilles i maks. 1,5 meter højde og på en måde, der ikke virker skæmmende i forhold til den arkitektoniske helhed i bebyggelsen, og området som helhed.



Solceller o.lign. skal placeres i samme vinkel som den flade de placeres på.



Solpaneler i farve som taget.

Skiltning

Som udgangspunkt tillades ikke reklame-skiltning i sommerhusområder.

Forbuddet er reguleret af Naturbeskyttelseslovens § 21, der indeholder et generelt forbud i det åbne land, herunder også sommerhusområder, mod reklameskilte, plakater, lysreklamer og andre indretninger, f.eks. fastforankrede balloner, flag, køretøjer, når de er opstillet i reklame eller propagandaøjemed.

Forbuddet er absolut og gælder uanset om reklameskiltet er konkret skæmmende i området eller ej, f.eks. fordi der i forvejen er skæmmende tekniske indretninger. Det er således et forbud, som det ikke er muligt at dispensere fra.

Der er dog undtagelser fra reglen, som fremgår nedenfor:

- Vej- og stihenvisninger, samt oversigtsskilte.
- Skilte der regulerer færdslen på privat vej.
- Skilte der begrænser færdslen ved sommerhusgrunde.
- Servicehenvielse på private fællesveje.

Derudover kan der skiltes på følgende ejendomme/virksomheder, såfremt de ikke er synlige i de åbne land, og opfylder lokalplanens skiltebestemmelser.

- Skiltning vedrørende udlejning af sommerhuse.
- Skiltning ved og på daglig- og udvalgswarebutik.

Ubebyggede arealer og hegning

Befæstede arealer

For at mindske risikoen for oversvømmelser ved voldsomme skybrud fastlægger lokalplanen en befæstningsgrad af områdets friarealer på maks. 15 %. Det betyder, at maksimalt 15 % af de ubebyggede arealer må befæstes med en tæt belægning, som f.eks. asfalt eller fliser og at man i stedet skal benytte f.eks. skærver, grus eller armeringssten, som tillader nedsivning af regnvand. Med ubebyggede arealer forstås hele ejendommens areal undtaget det areal, der er under tag, dvs. det ubebyggede areal er inkl. parkerings- og tilkørselsarealer.

På de ubebyggede arealer kan der efter Lolland Kommunes nærmere godkendelse etableres regnvandsbassiner, jordvarmeanlæg o.lign.

Interne veje, indkørsler mv.

Interne veje, indkørsler og stier bør anlægges så enkelt som muligt, og principielt blot være en del af grundens friarealer som stabilgrus, græsarmering eller stenmel.

Omkring husene kan der eksempelvis anvendes strandsten, pigsten, fliser, græsarmering eller brædder til gang- og terrassebelægning. Belægningen bør begrænses, og være i direkte tilknytning til huset.

Parkeringspladser

Antallet af parkeringspladser fastlægges i lokalplanen til minimum 2 for hver enkelt ejendom. Før ny bebyggelse tages i brug skal parkeringspladserne være etableret i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Hegn og beplantning i skel

I alle skel må der kun etableres og opretholdes levende hegn. De levende hegn må maksimum være 1,8 meter høje, og skal bestå af buske og lavt voksende træer. Der kan dog tillades trådhegn, som dyrehegn, i en maksimum højde på 1,25 m, såfremt det skjules med

beplantning ud mod offentlig vej og sti, og såfremt det er uden pigtråd, af hensyn til områdets dyrevildt.

Inden for ejendommen Askø Strandvig 186, er der meget store højdemæssige udfordringer, sammenlignet med sommerhusområdet som helhed. De sommerhusgrunde, der ligeledes er beliggende på en skrånende grund, har ikke den samme stejle stigning, som inden for Askø Strandvig 186. Højdeforskellen varierer fra kote 2 mod nord og til kote 0 mod syd, og med en drejning øst til vest. De store interne højdeforskelle, gør det derfor særligt udfordrende ift. placering af bebyggelse, og forebyggelse af indbliksgener til nabo mod syd.

Med de markante forskelle i terræn er der fastsat skærpede krav til beplantningen inden for denne ejendom. Inden for ejendommens sydlige skel, ud mod Askø Strandvig 195, skal der derfor fastholdes et levende hegn, som ikke må fjernes eller skæres ned til en højde under 3 meter over terræn, medmindre der etableres et nyt levende hegn. Såfremt der etableres et nyt levende hegn, skal det etableres i minimum 1,8 meters højde, og senest 5 år efter etablering have nået en højde på minimum 3 meter.

Endvidere skal hegnet hvis det går ud, genplantes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Beplantningen skal bestå af træer og buske i varieret højde der sikrer en tæt beplantning forneden.

Plantebælter

Inden for sommerhusområdets grænse mod vest og syd, er der etableret plantebælter i en bredde af 5 meter, og som består af træer og buske af hjemmehørende arter. Disse plantebælter skal bevares, og må, ved udskiftning, udelukkende bestå af træer og buske af hjemmehørende arter.

I midten af sommerhusområdet er der etableret to plantebælter, begge i en bredde af 5 meter hver, og som begge løber fra sommerhusområdets ydre grænse mod syd, og helt igennem sommerhusområdet til den nordlige grænse.

Disse plantebælter skal ligeledes bevares, og må ligeledes udelukkende bestå af hjemmehørende arter af træer og buske.

I det nordlige skel af sommerhusområdet, ud mod Østerhovedvej er der etableret buske i én række, som skal bevares.

Yderligere er der langs sommerhusområdets østlige grænse etableret en række (8-10) solitære træer, bestående af piletræer, som ligeledes skal bevares.

For de solitære piletræer, gælder, at såfremt det bliver nødvendigt, at erstatte et eller flere træer pga. sygdom, alder, skade (natur- eller menneskeskabt), eller anden årsag, skal disse træer erstattes med et af samme art, eller andet hjemmehørende træ.

Som udgangspunkt er der for alle ovennævnte træer og buske ikke tale om en bevaringsudpegning af hvert enkelt træ, men at rækken af solitære træer og plantebælter, som helhed skal bevares. Der kan derfor godt ske udskiftning af træerne, såfremt de udskiftes med nye hjemmehørende træer og buske.

Plantebælter, buskene i en række, og rækken af solitære træer fremgår af kortbilag 3.

Ledningsanlæg

Der er medtaget bestemmelse om, at der skal tinglyses fornødne deklarationer vedrørende sikring af forsyningskabler og ledninger mv. Eksisterende tinglyste servitutter vedrørende ledninger er oplistet under afsnittet servitutter.

Grundejerforening

Samtlige grundejere inden for sommerhusområdet har pligt til at være medlem af den eksisterende grundejerforening.

Grundejerforeningen har vedligeholdelsespligt af de to interne stamveje, stier, fællesarealer mv., inden for lokalplanområdet.

Grundejerforeningens vedtægter, og ændringer heri, skal godkendes af Lolland Kommune.

Grundejerne har vedligeholdelsespligt af de private fællesveje, i henhold til gældende lovgivning. Vedligeholdelsespligten gælder, for hver enkelt grundejer, for det vejareal der løber langs den pågældende grundejers grund, og indtil vejens midterlinje.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Statslig planlægning

Kystnærhedszonen

Der er i planloven fastsat særlige regler for planlægning af kystnærhedszonen, som er en ca. 3 km bred planlægningszone langs kysten.

Lokalplanområdet er beliggende inden for kystnærhedszonen, og er et eksisterende, næsten udbygget helt sommerhusområde. Det vurderes, at kystlandskabet ikke vil blive påvirket i en negativ retning med de nye bestemmelser, der er fastlagt i lokalplanen.

Det begrundes med, at der ikke gives mulighed for udstykning af nye sommerhusgrunde med lokalplanen. Inden for lokalplanens eksisterende sommerhusgrunde gives der fremadrettet kun mulighed for mindre justeringer i de bebyggelsesmæssige muligheder, ift. den eksisterende bebyggelse i dag. Dertil kommer, at disse ændringer grundlæggende har til formål, at øge mulighederne for klimasikring af sommerhusområdets bebyggelse, hvor 2/3 af bebyggelsen er beliggende i kote 0, og stærkt udfordret ved kraftige skybrud.

Inden for lokalplanområdet gives der mulighed for bebyggelse på op til 7,5 meter i dele af området, hvilket er 2,5 meter højere end det nuværende plangrundlag, men stadig under de 8,5 meter, der fra staten tillades i nye sommerhusområder.

Områder med særlige drikkevandsinteresser

I bekendtgørelse nr. 1697 af 21. december 2016, om særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger, og uden for disse, fremgår det, at der i den kommunale planlægning skal tages særlige hensyn til beskyttelse af såvel udnyttede, som ikke udnyttede grundvandsressourcer, i områder med særlige drikkevandsinteresser samt inden for indvindingsoplande, til den almene vandforsyning.

Hele lokalplanområdet er beliggende uden for områder med særlige drikkevandsinteresser, og uden for indvindingsoplande til den almene vandforsyning.

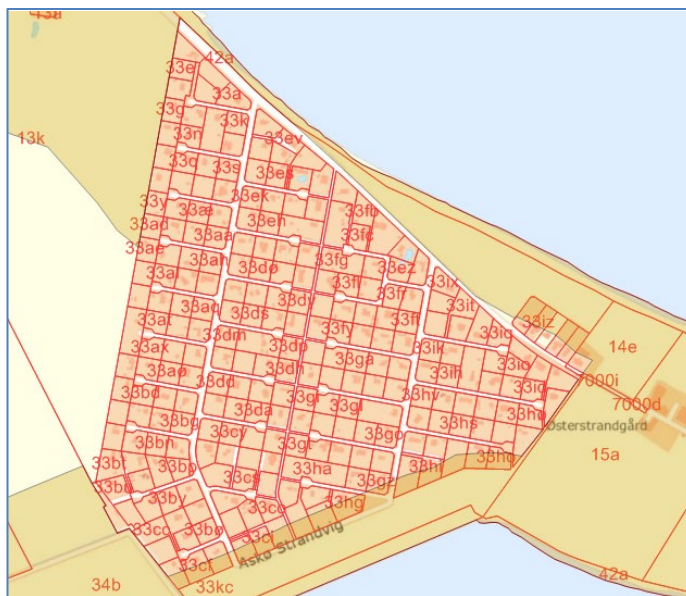
Planen vurderes derfor ikke til at have indvirkninger på grundvandet.

Naturbeskyttelse

Strandbeskyttelseslinje

Hele lokalplanområdet grænser op til strandbeskyttelsen, med undtagelse af en mindre strækning mod vest. De sommerhusgrunde, der er beliggende i forreste række, mod syd og mod øst, er omfattet af strandbeskyttelsen. For flere af disse ejendomme udgør strandbeskyttelsen helt op til 2/3 af grundene.

Det betyder, at der ikke må placeres bebyggelse eller foretages beplantning eller ændringer i terrænet inden for denne afgrænsning, der er i en afstand af 100 meter fra kystlinjen. Enhver ændring af tilstanden inden for området forudsætter, at miljøministeren ved Naturstyrelsen giver dispensation efter reglerne i naturbeskyttelseslovens § 65.



Afgrænsning af strandbeskyttelse ift. matrikelafgrænsning.

Natura 2000, samt beskyttede dyre- og plantearter

Jævnfør habitatbekendtgørelsen nr. 926 af 27. juni 2016, om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, skal der foretages en vurdering af, om planen i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke et Natura 2000 område væsentligt. Planen må desuden ikke kunne beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyre- og plantearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Hele lokalplanområdet er beliggende inden for Natura 2000 område nr. 173. Lolland Kommune har ikke specifik viden om beskyttede dyre- og plantearter inden for lokalplanområdet. Lokalplanen medfører ikke ændringer i forhold til den eksisterende anvendelse til sommerhusformål, og der udstykes ikke nye sommerhusgrunde, men der gives udelukkende mulighed for mindre ændringer i forhold til bebyggelsesmulighederne for den eksisterende bebyggelse.

Det er kommunens vurdering, at planen ikke i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil påvirke Natura 2000 området væsentligt, eller medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller på yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Museumslovgivning

Forud for igangsættelse af jordarbejder, f.eks. i forbindelse med opførelsen af nyt byggeri, skal det lokale kulturhistoriske museum inddrages efter reglerne i museumslovens kapitel 8, således at området kan undersøges for eventuelle fortidsminder i jorden.

Sten og jorddiger

Sommerhusområdet grænser op til beskyttede sten- og jorddiger mod nord og mod øst, som det fremgår af kortet til højre. En mindre del af lokalplanområdet mod nord er beliggende inden for et beskyttet sten- og jorddige.

Der er gjort enkelte stenalder fund inden for lokalplanområdet.

Sten- og jorddiger er ældre tiders hegn, som er opført af materialer som sten, jord og græstørv, og som repræsenterer en kulturhistorisk værdi, og en værdi for landskabet og for plante- og dyreliv.

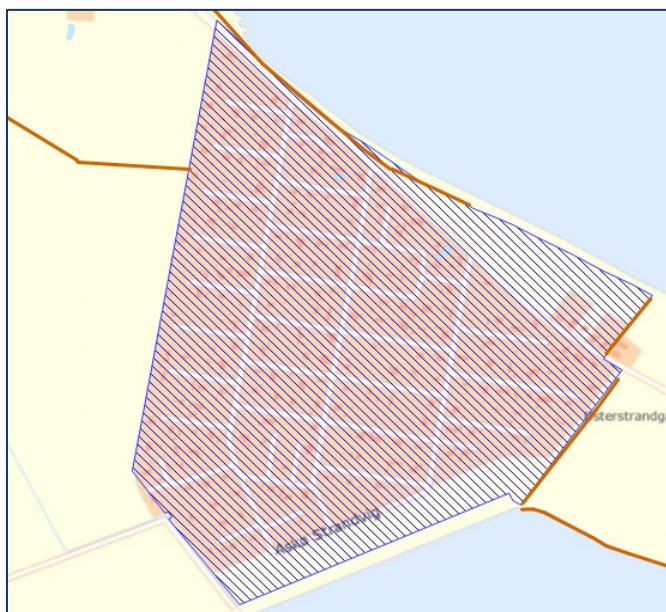
Lodsejere, der ønsker at ændre beskyttede sten- eller jorddiger, skal søge kommunen om dispensation. Det kræver også dispensation, hvis et dige er blevet beskadiget. Som udgangspunkt giver kommunen ikke dispensation til at nedlægge eller gennembryde et dige. Nedsækning af træer og anden beplantning på diget kræver ikke dispensation, men der må ikke fjernes rødder, idet dette skader diget. Sten- og jorddiger må ikke sprøjtes eller gødskes.

Kommuneplan

Med lokalplanen gives der mulighed for at bygge i 1½ etage, med en bebyggelsesprocent på 15, og en byggehøjde på op til 7,5 meter.

Dette er ikke i overensstemmelse med kommuneplanramme 363.3.S.1 der er gældende for hele sommerhusområdet Askø Strandvig. Derfor kræver vedtagelsen af nærværende lokalplan, at der vedtages et tillæg til Kommuneplan 2017-2029.

Tillæg 13 til Kommuneplan 2017-2029 er udarbejdet sideløbende med nærværende lokalplan. Ændringerne i kommuneplanens rammer fremgår af næste side.



Beskyttede sten- og jorddiger markeret med brunlig streg.

Nuværende kommuneplanramme:

Rammenummer: 363-3.S.1

Rammenavn: Sommerhusområde Askø.

Generelle anvendelsesbestemmelser: Sommerhusområde og enkeltstående butikker til områdets forsyning. Dagligvarebutikker maks. 1.000 m² og udvalgswarebutikker maks. 250 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgswarebutikker: maks. 1.500 m².

Bebyggelsens omfang og udformning: Maks. 10 for den enkelte ejendom.

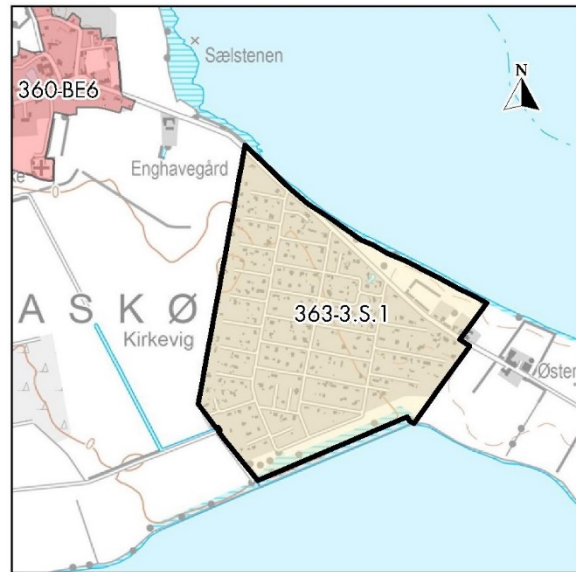
Maks. etager: 1.

Maks. bebyggelseshøjde: 5 meter.

Zone: Sommerhusområde.

Lokalplaner og byplanvedtægter: Temalokalplan 360-50.

Særlige bestemmelser: Deklaration af 11. marts 1967.



Kommuneplanramme 363-3.S.1

Ny kommuneplanramme:**Rammenummer: 360-S16**

Rammenavn: Sommerhusområde Askø.

Generelle anvendelsesbestemmelser: Sommerhusområde og enkeltstående butikker til områdets forsyning. Dagligvarebutikker maks. 500 m² og udvalgswarebutikker maks. 250 m². Pladskrævende butikker er ikke tilladt. Samlet ramme til dagligvare- og udvalgswarebutikker: maks. 750 m².

Bebyggelsens omfang og udformning: Bebyggelsesprocent: Maks. 15 for den enkelte ejendom, dog maksimum 200 m² beboelse.

Maks. etager: 1,5.

Maks. bebyggelseshøjde: 7,5 meter.

Zone: Sommerhusområde.

Lokalplaner og byplanvedtægter: Lokalplan 360-116.

Note: 2/3 af sommerhusområdet er beliggende i kote 0, og særligt udsat ved skybrud og stormflod. Inden for området er der risiko 20-100 oversvømmelser i løbet af en tidshorisont på 100 år.

Desuden vil størstedelen af sommerhusområdet være udsat for oversvømmelse ved en havvandsstigning på over 1,65 meter.

Ved fremtidig planlægning for området skal risici vurderes, og der skal redegøres for afværgeforanstaltninger.



*Ny kommuneplanramme 360-S16.
Afgrensning uændret.*

Temalokalplan

Det aktuelle lokalplanområde indgår i et område, der er omfattet af "Temalokalplan 360-50 – Helårsbeboelse i sommerhuse for pensionister" vedtaget af Lolland Kommune den 17. januar 2013.

Lokalplan 360-50 aflyses for det aktuelle lokalplanområde, når lokalplanen er endeligt vedtaget af Lolland Kommune, idet det er reguleret af planlovens pensionistregel.

Servitutter

Gældende privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter ophæves, hvis de er uforenelige med lokalplanen. Det samme gælder tilstandsservitutter, der er i strid med lokalplanens formål. Dette fremgår af planlovens § 18 og § 15, stk. 2, nr. 16.

Fastholdes

I lokalplanen er følgende servitutter tinglyst, som ikke fortrænges af lokalplanen, og derfor fortsat er gældende:

Servitut af 18.06.1960-903529-31

Dokumentet omhandler landvindingssagen Kirkevigen på Askø. Dokumentet har ikke betydning for lokalplanen. Kendelse og vedtægter for Kirkevigen mv. Indeholder økonomiske forpligtelser.

Servitut er tinglyst på følgende matr.nr:

33a, 33b, 33c, 33d, 33e, 33f, 33g, 33h, 33i, 33k, 33o, 33n, 33l, 33p, 33q, 33r, 33s, 33x, 33v, 33u, 33t, 33y, 33z, 33æ, 33ø, 33ad, 33ac, 33ab, 33aa, 33ae, 33af, 33ag 33ah, 33am, 33al, 33ak, 33ai, 33an, 33ao, 33ap, 33aq, 33au, 33at, 33as, 33ar, 33ax, 33ay, 33az, 33aæ, 33aø, 33ba, 33bb, 33bc, 33bd, 33be, 33bf, 33bk, 33bi, 33bh, 33bg, 33bl, 33bm, 33bn, 33bo, 33bt, 33bp, 33bq, 33br, 33bs, 33bt, 33bu, 33bv, 33bx, 33by, 33bz, 33bæ, 33bø, 33ca, 33cb, 33cc, 33cd, 33ce, 33cf, 33cg, 33ch, 33ci, 33ck, 33cl, 33cm, 33cn, 33co, 33cp, 33cq, 33cr, 33cs, 33ct, 33cu, 33cv, 33cx, 33cy, 33cz, 33cæ, 33cø, 33da, 33db, 33dc, 33dd, 33de, 33df, 33dg, 33h, 33di, 33dk, 33dl, 33dm, 33do, 33dp, 33dr, 33ds, 33dt, 33du, 33dv, 33dx, 33dy, 33dz, 33dæ, 33dø, 33ea, 33eb, 33ec, 33ed, 33ee, 33ef, 33eh, 33ei, 33ek, 33el, 33em, 33en, 33eo, 33ep, 33eq, 33er, 33es, 33et, 33eu, 33ex, 33fd, 33fe, 33fg, 33fl, 33fm, 33fn, 33fo, 33fp, 33fx, 33fy, 33fz, 33fæ, 33fø, 33ga, 33gb, 33gd, 33ge, 33gf, 33gg, 33gh, 33gi, 33gk, 33gl, 33gn, 33go, 33gp, 33gq, 33gr, 33gs, 33gt, 33gu, 33gv, 33gx, 33gy, 33gz, 33gæ, 33ha, 33hc, 33hd, 33he, 33hf, 33hg, 33hh, 33hi, 33hk, 33hl, 33hm, 33hn, 33ho, 33hp, 33ht, 33hu, 33hv, 33ib, 33iy, 33iz, 33iæ, 33ka, 33kc, Askø By, Askø.

Servitut 10.12.1968-5984-31 - Dokument om skel mod offentlig vej.

Dokumentet indeholder bestemmelser om, at der reserveres et areal på ejendommen til udvidelse af den offentlige vej, Østerhoved-vej. Dokumentet har ikke betydning i forhold til lokalplanen.

Servitut er tinglyst på matr.nr: 33iø Askø By, Askø.

Servitut 05.08.1974-6585-31 - Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv.

Dokumentet indeholder bestemmelser om kloakering af sommerhusområdet Askø Strandvig. Dokumentet har ikke betydning for lokalplanen.

Servitut er tinglyst på følgende matr.nr:

33a, 33b, 33c, 33d, 33e, 33f, 33g, 33h, 33i, 33k, 33o, 33n, 33l, 33p, 33q, 33r, 33s, 33x, 33v, 33u, 33t, 33y, 33z, 33æ, 33ø, 33ad, 33ac, 33ab, 33aa, 33ae, 33af, 33ag 33ah, 33am, 33al, 33ak, 33ai, 33an, 33ao, 33ap, 33aq, 33au, 33at, 33as, 33ar, 33ax, 33ay, 33az, 33aæ, 33aø, 33ba, 33bb, 33bc, 33bd, 33be, 33bf, 33bk, 33bi, 33bh, 33bg, 33bl, 33bm, 33bn, 33bo, 33bt, 33bp, 33bq, 33br, 33bs, 33bt, 33bu, 33bv, 33bx, 33by, 33bz, 33bæ, 33bø, 33ca, 33cb, 33cc, 33cd, 33ce, 33cf, 33cg, 33ch, 33ci, 33ck, 33cl, 33cm, 33cn, 33co, 33cp, 33cq, 33cr, 33cs, 33ct, 33cu, 33cv, 33cx, 33cy, 33cz, 33cæ, 33cø, 33da, 33db, 33dc, 33dd, 33de, 33df, 33dg, 33h, 33di, 33dk, 33dl, 33dm, 33do, 33dp, 33dr, 33ds, 33dt, 33du, 33dv, 33dx, 33dy, 33dz, 33dæ, 33dø, 33ea, 33eb, 33ec, 33ed, 33ee, 33ef, 33eh, 33ei, 33ek, 33el, 33em, 33en, 33eo, 33ep, 33eq, 33er, 33es, 33et, 33eu, 33ex, 33ey, 33ez, 33eæ, 33fa, 33fb, 33fc, 33fd, 33fe, 33fg, 33fi, 33fk, 33fl, 33fm, 33fn, 33fo, 33fp, 33fq, 33fr, 33fs, 33ft, 33fu, 33fv, 33fx, 33fy, 33fz, 33fæ, 33fø, 33ga, 33gb, 33gc, 33gd, 33ge, 33gf, 33gg,

33gh, 33gi, 33gk, 33gl, 33gn, 33go, 33gp, 33gq, 33gr, 33gs, 33gt, 33gu, 33gv, 33gx, 33gy, 33gz, 33gæ, 33ha, 33hc, 33hd, 33he, 33hf, 33hg, 33hh, 33hi, 33hk, 33hl, 33hm, 33hn, 33ho, 33hp, 33hq, 33hr, 33hs, 33ht, 33hu, 33hv, 33hx, 33hy, 33hz, 33hæ, 33hø, 33ia, 33ib, 33ic, 33id, 33ie, 33if, 33ig, 33ih, 33ii, 33ik, 33il, 33in, 33io, 33ip, 33iq, 33ir, 33is, 33it, 33iu, 33iv, 33ix, 33iy, 33iz, 33iæ, 33iø, 33ka og 33kc, Askø By, Askø.

Servitut 05.08.1974-906585-31 - Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv.

Dokumentet er identisk med dokument tinglyst under dato/løbenummer 05.08.1974-6585-31. Dokumentet indeholder bestemmelser om kloakering af sommerhusområdet Askø Strandvig. Dokumentet har ikke betydning for lokalplanen.

Servitut er tinglyst på følgende matr.nr:

33bs, 33bt, 33bu, 33cq, 33cr, 33ct, 33cu 33eq, 33er, 33ev, 33fb, 33fe, 33hd, 33hf, 33hg, 33iq, Askø By, Askø.

Servitut 19.03.1984-3199-31 - Dokument om helårsbeboelse mv.

Dokumentet indeholder bestemmelser om ret til helårsbeboelse for en tidligere ejer. Dokumentet er ikke længere gældende fordi ejendommen efterfølgende er solgt.

Servitut er tinglyst på matr.nr: 33fc Askø By, Askø.

Servitut 28.06.1985-8017-31 - Dokument om helårsbeboelse mv.

Dokumentet indeholder bestemmelser om ret til helårsbeboelse for en tidligere ejer. Dokumentet er ikke længere gældende fordi ejendommen efterfølgende er solgt.

Servitut er tinglyst på matr.nr: 33ed Askø By, Askø.

Servitut 22.08.1988- 7709-31 - Dokument om helårsbeboelse mv.

Dokumentet indeholder bestemmelser om ret til helårsbeboelse for en tidligere ejer. Dokumentet er ikke længere gældende fordi ejendommen efterfølgende er solgt.

Servitut er tinglyst på matr.nr: 33ip Askø By, Askø.

Servitut 03.02.1997-903693-31- Dokument om livsvarig brugsret for navngivne personer.

Dokumentet eksisterer ikke, men det vurderes, at det ikke har betydning for lokalplanen.

Servitut er tinglyst på matr.nr: 33fg Askø By, Askø

Servitut 27.07.2009-7401-31 – Dokument om salg og pantsætning mv.

Dokumentet har ikke betydning for lokalplanen.

Servitut er tinglyst på matr.nr: 33l Askø By, Askø

Ophæves

I lokalplanen er følgende servitutter tinglyst, som ophæves med vedtagelsen af lokalplanen:

Servitut 27.09.1940-903611-31 – Dokument og fredning.

Dokumentet omhandler den tidligere strandfredningslinje. Dokumentet er ikke længere gældende. Dokumentet aflyses i henhold til § 4, stk. 3 i bekendtgørelse nr.

631 om ikrafttræden strandbeskyttelseslinjen for Storstrøm Amt, og af forskellige bestemmelser i naturbeskyttelsesloven af 23.06.2001.

Servitut er tinglyst på følgende matr.nr:

33ce, 33cf, 33cg, 33ch, 33ci, 33ck, 33gz, 33hd, 33hf, 33hg, 33hh, 33hi, 33hm, 33hn, 33ho, 33hp, 33iy, 33iz, 33iæ, 33iø, 33ka, 33kc, Askø By, Askø.

Servitut 11.03.1967-1315-31 – Deklaration af 11. marts 1967.

Dokumentet vedrører bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv. Dokumentet vil blive reguleret af lokalplanen.

Servitut er tinglyst på følgende matr.nr:

33a, 33b, 33c, 33d, 33e, 33f, 33g, 33h, 33i, 33k, 33o, 33n, 33l, 33p, 33q, 33r, 33s, 33x, 33v, 33u, 33t, 33y, 33z, 33æ, 33ø, 33ad, 33ac, 33ab, 33aa, 33ae, 33af, 33ag, 33ah, 33am, 33al, 33ak, 33ai, 33an, 33ao, 33ap, 33aq, 33au, 33at, 33as, 33ar, 33ax, 33ay, 33az, 33aæ, 33aø, 33ba, 33bb, 33bc, 33bd, 33be, 33bf, 33bk, 33bi, 33bh, 33bg, 33bl, 33bm, 33bn, 33bo, 33bt, 33bp, 33bq, 33br, 33bs, 33bt, 33bu, 33bv, 33bx, 33by, 33bz, 33bæ, 33bø, 33ca, 33cb, 33cc, 33cd, 33ce, 33cf, 33cg, 33ch, 33ci, 33ck, 33cl, 33cm, 33cn, 33co, 33cp, 33cq, 33cr, 33cs, 33ct, 33cu, 33cv, 33cx, 33cy, 33cz, 33cæ, 33cø, 33da, 33db, 33dc, 33dd, 33de, 33df, 33dg, 33dh, 33di, 33dk, 33dl, 33dm, 33do, 33dp, 33dr, 33ds, 33dt, 33du, 33dv, 33dx, 33dy, 33dz, 33dæ, 33dø, 33ea, 33eb, 33ec, 33ed, 33ee, 33ef, 33eh, 33ei, 33ek, 33el, 33em, 33en, 33eo, 33ep, 33eq, 33er, 33es, 33et, 33eu, 33ex, 33ey, 33ez, 33eæ, 33fa, 33fb, 33fc, 33fd, 33fe, 33fg, 33fi, 33fk, 33fl, 33fm, 33fn, 33fo, 33fp, 33fq, 33fr, 33fs, 33ft, 33fu, 33fv, 33fx, 33fy, 33fz, 33fæ, 33fø, 33ga, 33gb, 33gc, 33gd, 33ge, 33gf, 33gg, 33gh, 33gi, 33gk, 33gl, 33gn, 33go, 33gp, 33gq, 33gr, 33gs, 33gt, 33gu, 33gv, 33gx, 33gy, 33gz, 33gæ, 33ha, 33hc, 33hd, 33he, 33hf, 33hg, 33hh, 33hi, 33hk, 33hl, 33hm, 33hn, 33ho, 33hp, 33hq, 33hr, 33hs, 33ht, 33hu, 33hv, 33hx, 33hy, 33hz, 33hæ, 33hø, 33ia, 33ib, 33ic, 33id, 33ie, 33if, 33ig, 33ih, 33ii, 33ik, 33il, 33in, 33io, 33ip, 33iq, 33ir, 33is, 33it, 33iu, 33iv, 33ix, 33iy, 33iz, 33iæ, 33iø, 33ka, 33kc, Askø By, Askø.

Servitut 13.05.1968-2222-31 - Dokument om salgskonto mv.

Dokumentet indeholder bestemmelser om et salgskonto på ejendommen. Dokumentet er ikke længere gældende, fordi det iht. dokumentets ordlyd automatisk bortfalder den 01.01.1970.

Miljøforhold og klimaRegnvand

Regn- og overfladevand skal håndteres på egen ejendom, da der ikke er et fællesanlæg, f.eks. ved nedsivning, udnyttelse til vandingsformål, rekreative vandanlæg, regnvandsbassin, faskiner eller lignende.

Lolland Kommune skal ansøges i forbindelse med etablering af regnvandsanlæg på egen grund eller ved etablering af fælles regnvandsanlæg.

Spildevand

I sommerhusområdet Askø Strandvig er der privat spildevandskloakering. I spildevandsplanen er der ikke planlagt ændringer for området. Spildevand fra sommerhusene skal ledes til det private renseanlæg, som Grundejerforeningen for området driver.

Der må ikke afledes regnvand eller drænvand til spildevandsledningen. Regnvand fra de enkelte grunde skal nedsives på egen grund. Jf. vedtægterne for kloakeringen af Askø Strandvig (servitut nr. 05.08.1974-6585-31) gælder der, at "Almindeligt husspildevand og WC afløb fra bygninger inden for oplandet skal bortledes så direkte som muligt til kloakken" og "Al bebyggelse inden for oplandet skal tilsluttes anlægget".

Derudover gælder, at "Regnvand må ikke tilsluttes kloakken, men skal afledes gennem si-vedræn til afgrunden".

Ifølge kommunes oplysninger har der tidligere været problemer med, at regnvand eller drænvand er blevet ledt til spildevandsledningen. Regn- eller drænvand der ledes til spildevandsledningen medfører overbelastning af renseanlægget, og er i modstrid med servitutten fra 1974.

Denne lokalplan ændrer således ikke på tidligere fastsatte vedtægter om at "Regnvand må ikke tilsluttes kloakken, men skal afledes gennem sivedræn til afgrunden".

For at lette nedsivningen bør grundene ikke befæstes med tætte belægninger, som f.eks. asfalt eller fliser, i stedet bør benyttes permeable belægninger, som f.eks. skærver, grus eller armeringssten som tillader direkte nedsivning af regnvand.

Varme

Lokalplanområdet er ikke omfattet af den af Lolland Kommune godkendte varmeplan. Der er ingen planer om fjernvarme inden for området.

Der kan efter Lolland Kommunes nærmere godkendelse etableres energiforsyning i form af solenergianlæg som solfangere eller solceller, jordvarmeanlæg mv., og byggeri som lav-energi-byggeri, i henhold til det, til enhver tid, gældende bygningsreglement.

El

Elforsyning sker (som kabelnet og) leveres af SEAS NVE.

Vand

Vandforsyning til lokalplanområdet sker fra fælles vandforsyningsnet.

Affald

Affaldshåndteringen i lokalplanområdet skal ske efter affaldsbekendtgørelsen, og de i Lolland Kommune gældende regulativer.

Klimatilpasning og afværgeforanstaltninger

Kommuneplanramme 360-S16 fastsætter bestemmelse omkring afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse inden for lokalplanområdet, idet der ved skybrud og stormflod er risiko for oversvømmelse på mellem 20-100 gange, i løbet af de næste 100 år (100 års hændelse). Desuden er lokalplanområdet udsat for oversvømmelse ved havvandsstigninger på over 1,65 m.

Lolland Kommunes skybrudskort viser risikoen for opstuvning af regnvand, inden for sommerhusområdet, ved en 100 årshændelse i 2014, svarende til 58 mm nedbør. Heraf fremgår det, at store dele (ca. 1/3) af lokalplanområdet kan blive udsat for oversvømmelse. Ved en 100 årshændelse i 2100, der er svarende til 95 mm nedbør, er det en væsentlig større andel (ca. 2/3) af sommerhusområdets grundejere, der kan blive berørt af oversvømmelse, ved kraftige skybrud, som det fremgår af skybrudskortet nedenfor. Lokalplanområdet er dog veldrænet, og vandet pumpes ud i Smålandsfarvandet via en kanal, umiddelbart vest for sommerhusområdet. Lolland Kommune er ikke bekendt med at området her været udsat for store oversvømmelser på grund af ekstremregn. Tallene i kommunens skybrudskort tager ikke hensyn til at området drænes.



Oversvømmede af ejendomme 20-100 gange ved 100-årshændelse.

Sommerhusområdet er i dag sikret mod oversvømmelser ved havvandsstigninger under 1,65 meter, ved et dige nord og syd for lokalplanområdet. Området er derfor først udfordret ved havvandsstigninger på over 1,65 meter, dog mindre hvis det sker i kombination med stormflod.



Oversvømmede ejendomme ved højvandsstigninger på over 1,65 meter.

På baggrund af potentielle risici, for oversvømmelse af sommerhusområdets ejendomme, ved skybrud og højvandsstigninger, er der foretaget en vurdering i forhold til etablering af afværgeforanstaltninger inden for lokalplanområdet. De eksisterende diger ligger uden for lokalplanområdet, men lokalplanen er ikke til hinder for, at digerne kan forhøjes, ligeledes er lokalplanen ikke til hinder for en kapacitetsudvidelse af den eksisterende dræningspumpe.

Yderligere giver lokalplanen mulighed for, at ny bebyggelse kan klimasikres, ved eksempelvis en øget sokkelhøjde eller andre bebyggelsesmæssige klimatiltag, såfremt det vil blive nødvendigt.

Miljøvurdering

Ifølge lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018 om lov om miljøvurdering af planer og programmer, og konkrete projekter (VVM), skal der foretages en miljøvurdering af de planer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Der er foretaget en screening af lokalplanen, og på den baggrund har Lolland Kommune besluttet følgende jf. § 10:

Der foretages ikke en miljøvurdering af lokalplanen, idet planen omhandler ændringer af en eksisterende plan, og vurderes ikke at danne grundlag for byggeri eller anlæg, der medfører en væsentlig påvirkning af miljøet jf. § 10 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM).

LOKALPLAN 360-116

SOMMERHUSOMRÅDET ASKØ STRANDVIG**For et område til sommerhusformål**

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer) fastlægges herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanen har til formål:

- at fastholde området til sommerhusområde,
- fastlægge bygningsregulerende bestemmelser for området som helhed,
- at muliggøre sammenlægning af sommerhusgrunde.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1, og omfatter matrikelnumrene nedenstående matrikelnumre, samt alle parceller der efter lokalplanens endelige vedtagelse udstykkes fra de nævnte ejendomme:

33a, 33b, 33c, 33d, 33e, 33f, 33g, 33h, 33i, 33k, 33o, 33n, 33l, 33p, 33q, 33r, 33s, 33x, 33v, 33u, 33t, 33y, 33z, 33æ, 33ø, 33ad, 33ac, 33ab, 33aa, 33ae, 33af, 33ag, 33ah, 33am, 33al, 33ak, 33ai, 33an, 33ao, 33ap, 33aq, 33au, 33at, 33as, 33ar, 33ax, 33ay, 33az, 33aæ, 33aø, 33ba, 33bb, 33bc, 33bd, 33be, 33bf, 33bk, 33bi, 33bh, 33bg, 33bl, 33bm, 33bn, 33bo, 33bt, 33bp, 33bq, 33br, 33bs, 33bt, 33bu, 33bv, 33bx, 33by, 33bz, 33bæ, 33bø, 33ca, 33cb, 33cc, 33cd, 33ce, 33cf, 33cg, 33ch, 33ci, 33ck, 33cl, 33cm, 33cn, 33co, 33cp, 33cq, 33cr, 33cs, 33ct, 33cu, 33cv, 33cx, 33cy, 33cz, 33cæ, 33cø, 33da, 33db, 33dc, 33dd, 33de, 33df, 33dg, 33dh, 33di, 33dk, 33dl, 33dm, 33do, 33dp, 33dr, 33ds, 33dt, 33du, 33dv, 33dx, 33dy, 33dz, 33dæ, 33dø, 33ea, 33eb, 33ec, 33ed, 33ee, 33ef, 33eh, 33ei, 33ek, 33el, 33em, 33en, 33eo, 33ep, 33eq, 33er, 33es, 33et, 33eu, 33ex, 33ey, 33ez, 33eæ, 33fa, 33fb, 33fc, 33fd, 33fe, 33fg, 33fi, 33fk, 33fl, 33fm, 33fn, 33fo, 33fp, 33fq, 33fr, 33fs, 33ft, 33fu, 33fv, 33fx, 33fy, 33fz, 33fæ, 33fø, 33ga, 33gb, 33gc, 33gd, 33ge, 33gf, 33gg, 33gh, 33gi, 33gk, 33gl, 33gn, 33go, 33gp, 33gq, 33gr, 33gs, 33gt, 33gu, 33gv, 33gx, 33gy, 33gz, 33gæ, 33ha, 33hc, 33hd, 33he, 33hf, 33hg, 33hh, 33hi, 33hk, 33hl, 33hm, 33hn, 33ho, 33hp, 33hq, 33hr, 33hs, 33ht, 33hu, 33hv, 33hx, 33hy, 33hz, 33hæ, 33hø, 33ia, 33ib, 33ic, 33id, 33ie, 33if, 33ig, 33ih, 33ii, 33ik, 33il, 33in, 33io, 33ip, 33iq, 33ir, 33is, 33it, 33iu, 33iv, 33ix, 33iy, 33iz, 33iæ, 33iø, 33ka, 33kc, Askø By, Askø.

2.2 Lokalplanområdet opdeles, som vist på kortbilag 2, i følgende delområder: A, B, C. Øvrige områder, inden for lokalplanen, er fælles friarealer, inden for delområde D.

2.3 Det samlede lokalplanområde er beliggende i sommerhusområde.

§ 3 Områdets anvendelseDelområderne A, B og C:

- 3.1 Inden for området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til sommerhusformål. Anvendelsen af eksisterende helårsboliger kan fortsætte uændret.
- 3.2 Bruttoetagearealet til butiksformål beregnes i henhold til bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal.
- 3.3 Der må ikke etableres eller drives erhverv inden for lokalplanområdet, med undtagelse af en dagligvarebutik på maksimum 500 m², og en mindre udvalgsvarerbutik på maksimum 250 m², til områdets daglige forsyning.

Dagligvare- og udvalgsvarerbutik kan kun tillades, såfremt følgende forudsætninger er opfyldt:

- at virksomhedens udformning respektere drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af sommerhusbeboelse ikke ændres,
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende sommerhusbeboere,
- at virksomheden ikke medfører særlig trafikbelastning eller parkeringsbehov.

- 3.4 Inden for hele lokalplanområdet kan der placeres mindre transformerstationer til kvarterets forsyning.

Delområde D

- 3.5 Inden for delområde D kan der ikke opføres bebyggelse, men området kan anvendes til fælles friarealer.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Inden for lokalplanområdet kan der ikke ske udstykning til mindre grunde end 1200 m².
- 4.2 Inden for lokalplanområdet kan der ske sammenlægning af flere sommerhusgrunde på op til maksimum 4500 m², efter reglerne i bygningsreglementet.

§ 5 Vej- og adgangsforhold

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske via Østerhovedvej, som vist på kortbilag 1 og 2.
- 5.2 Vejadgang til de enkelte matrikler skal ske via de interne veje, der alle er navngivet Askø Strandvig.
- 5.3 Der må ikke etableres direkte vejadgang til den enkelte matrikel via Østerhovedvej. Dispensation til direkte vejadgang via Østerhovedvej, som er givet før lokalplanens endelige vedtagelse, er fortsat lovlig.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placeringDelområde A

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 15, dog maksimum 200 m² for beboelse. Der kan maksimum opføres én sommerhusbolig på hver matrikel.

Ud over sommerhusbebyggelse, kan der, inden for hver ejendom, opføres tilhørende småhuse som carporte, udhuse mv. på op til 50 m².

- 6.2 Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage. Bygningshøjden må ikke overstige 6,5 meter.

Delområde B:

- 6.3 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 15, dog maksimum 200 m² for beboelse. Der kan maksimum opføres én sommerhusbolig på hver matrikel.

Ud over sommerhusbebyggelse, kan der, inden for hver ejendom, opføres tilhørende småhuse som carporte, udhuse mv. på op til 50 m².

- 6.4 Bebyggelse må ikke opføres i mere end 1 etage. Bygningshøjden må ikke overstige 6 meter.

Delområde C:

- 6.5 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 15, dog maksimum 200 m² for beboelse. Der kan maksimum opføres én sommerhusbolig på hver matrikel.

Ud over sommerhusbebyggelse, kan der, inden for hver ejendom, opføres tilhørende småhuse som carporte, udhuse mv. på op til 50 m².

- 6.6 Bebyggelse må ikke opføres i mere end 1½ etage. Bygningshøjden må ikke overstige 7,5 meter.

Delområde A og B:

- 6.7 Sommerhusbebyggelsen, herunder annekser, må ikke opføres nærmere skel til nabo, vej og sti, end 5 m.

- 6.8 Opholdsarealer skal opføres mindst 5 meter fra skel mod anden grund, og mindst 10 meter fra vejmidte. Afstandskravet gælder for verandaer, hævede terrasser, og lignende opholdsarealer i det fri (hævet mere end 30 cm over naturligt terræn), udestuer, solcelleanlæg, solfanger og lignende. Altaner tillades ikke.

- 6.9 Udhuse, skure og lignende mindre bygninger, samt garager og carporte, kan dog opføres indtil 2,5 meters afstand fra naboskel.

Delområde A, B, og C:

- 6.10 Hævede terrasser og andre opholdsarealer, som udestuer, må ikke give anledning til indbliksgener.

- 6.11 Transformerstationer, der kan forlanges placeret inden for hele lokalplanområdet i umiddelbar tilknytning til offentlig vej, skal indpasses i forhold til den øvrige bebyggelse.

Delområde C:

- 6.12 For delområde C forligger der individuelle afstandskrav, for de enkelte matrikler.

Her vil der kunne bygges tættere på naboskel for de ejendomme, der på grund af beliggenhed, er særligt udfordret ift. kote-forhold og strandbeskyttelse, og som ikke kan udnytte byggeretten med de samme afstandskrav til naboskel, som inden for sommerhusområdet, som helhed. Disse ejendommers afstandskrav er individuelle, og fastsættes for hver enkelt matrikel, konkret og individuelt, i

forbindelse med byggesagsbehandlingen, hvor der samtidig skal tages hensyn til potentielle indbliksgener.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Al bebyggelse i lokalplanens område skal gives en ydre fremtræden i høj arkitektonisk kvalitet, så der skabes en smuk sammenhæng i området. Det betyder bl.a. at der til udvendige facader og gavle kan anvendes materialer, eller kombinationer af disse, som det fremgår af § 7.2 til 7.13.
- 7.2 Træbeklædning, naturskifer eller kunstmaterialer med træstruktur. Mindre dele af facader kan dog opføres i teglsten, der fremstår som blank mur, pudset mur eller vandskuret. Til dele af facader og gavle kan der endvidere anvendes større sammenhængende glaspartier.
- Mindre dele af facaderne samt mindre bygninger, som f.eks. udhuse, kan tillades udført i et andet materiale.
- 7.3 Tage skal beklædes med tagsten (tegl eller beton), skifer (natur og kunstskefer) tagpap, fibercement (eternit), ståltage (decra, pandeplader og lign.) eller grønne tage med græstørv, stenurt, herunder sedum eller lignende.
- 7.4 Alle udvendige bygningssider samt sokler skal fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarver eller en blanding af disse nævnte farver. Til døre, vinduesrammer, skodder og mindre bygningsdele er andre farver også tilladt.
- 7.5 Såfremt bebyggelserne opføres af forskellige bygherrer, skal de enkelte bebyggelser tilsammen danne en arkitektonisk helhed.
- 7.6 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer, bortset fra vinduer, med et glanstal på over 26 efter Dansk Standard (DS/EN ISO 2813).
- 7.7 Der må opsættes solfangere, solceller o.lign. energibesparende elementer på såvel tagflader og facader, når dette sker på en måde, der er indpasset med arkitekturen som helhed.
- 7.8 Solfangere og solceller skal integreres i facaden eller tagfladen eller monteres på facaden eller tagfladen i samme vinkel som den flade de placeres på (de må ikke hæves op fra fladen i en anden vinkel).
- 7.9 Ved opsætning af solfangere og solceller på tage skal de placeres under hensyn til kviste, tagvinduer, skorstene mv. og på tage med tagsten af tegl og beton, skal der friholdes mindst 2 rækker tagsten øverst, nederst og i siderne.
- 7.10 Det skal sikres, at solfanger- og solcelleanlægget er anti-refleksbehandlet så det ikke medfører blændingsgener for naboer og forbipasserende. Opsættes anlægget i synlige rammer, skal disse være matte og sorte.
- 7.11 På mindre bygninger som garager, carporte, skure mv. med flade tage kan der opsættes solfangere og solceller på stativ, således at de får en anden vinkel end tagfladen.
- 7.12 Tekniske installationer som udsugning fra ventilationsanlæg, køleanlæg, varmepumper o.lign. skal inddækkes så de integreres i bebyggelsen eller placeres således, at de ikke er synlige fra gaderne.

- 7.13 Der må ikke opsættes udendørs antenner, paraboler eller tilsvarende, som er synlige fra de omkringliggende veje. Paraboler med en diameter på maks. 1 meter kan dog opstilles på ubebyggede arealer, såfremt de opstilles i maks. 1,5 meter højde og på en måde, der ikke virker skæmmende i forhold til den arkitektoniske helhed i bebyggelsen, og området som helhed.

§ 8 Skiltning

Generelt

Skiltning i sommerhusområder, der er synlige fra det åbne land reguleres efter naturbeskyttelsesloven § 21. Øvrig skiltning inden for sommerhusområdet fremgår af følgende bestemmelser i § 8.

- 8.1 Skiltning tillades, som udgangspunkt, ikke inden for lokalplanområdet, dog tillades følgende skiltning:
- Skiltning på og i tilknytning til lokalplanområdets ene tilladte dagligvarebutik, og ene tilladte udvalgswarebutik, såfremt skiltningen er i overensstemmelse i § 8.2-8.12.
 - Skilte, der regulerer færdslen på de interne private veje.
 - Servicehenvisning på private fællesveje.
 - Skiltning ved udlejning af sommerhuse tillades, hvis det er opsat på postkasse, og/eller i vindue med facade til ankomstvej.
- Skiltning ift. områdets dagligvare- og udvalgswarebutik.
- 8.2 Der må kun skiltes med butikkens navn, logo o.lign. Reklamering/skiltning for enkeltprodukter tillades ikke.
- 8.3 Skilte skal tilpasses omgivelsernes karakter og bygningernes arkitektur og skala.
- 8.4 Der må ikke være skiltning over bygningers tagfod. Skilte på gavle er dog tilladt.
- 8.5 Skilte skal følge opdelingen af vinduer, døre og porte og må ikke dække bygningsdetaljer, gesimser o.lign.
- 8.6 Skilte over vinduer skal tilpasses vinduesbredden. Skilte, der spænder over flere fag, skal tilpasses facadens lodrette delinger.
- 8.7 Lodrette skilte skal respektere facadens vandrette linjer. De må ikke stikke op over vinduesoverkanter.
- 8.8 Skilte må ikke være reflekterende eller bevægelige. Kun skrift og logo må være gennemlyst, skiltet kan belyses med spots eller skiltet kan belyses bagfra. Lyskilden må ikke være blinkende eller virke blændende for omgivelserne eller trafikanter.
- 8.9 Skæmmende og dominerende reklamer, som billboards, rullereklamer, bannere o.lign., tillades ikke.
- 8.10 Skiltning på vinduer, ét facadeskilt på maks. 1 m², og ét fritstående skilt med en flade på maks. 0,7 m², og en højde op til 1 meter kan opsættes uden tilladelse, hvis de etableres i overensstemmelse med lokalplanen, alt andet kræver tilladelse.

- 8.11 Opsætning af markiser, vinduesgitre, flag og andet facadeudstyr må kun finde sted med Lolland Kommunes tilladelse, i hvert enkelt tilfælde.
- 8.12 Al skiltning og reklamering skal fjernes senest 4 uger efter butikkens ophør.

§ 9 Ubebyggede arealer og hegning

- 9.1 Der skal etableres parkeringspladser på egen grund inden for lokalplanområdet svarende til mindst 2 for hver enkelt ejendom.
- Før ny bebyggelse tages i brug skal parkeringspladserne være etableret i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.
- 9.2 Parkeringspladser skal etableres som grus-parkering, i græsarmeringssten eller lignende, der tillader nedsivning af regnvand.
- 9.3 Faste belægninger, som f.eks. fliser eller asfalt, der ikke giver mulighed for nedsivning af regnvand, må kun etableres, hvor det er nødvendigt af hensyn til parkering, færdsel, transport, oplag o.lign.
- 9.4 Det ubebyggede areal må ikke have en befæstningsgrad over 15%. Det vil sige maksimalt 15% af det ubebyggede areal må være belagt med en fast belægning som f.eks. fliser eller asfalt, som ikke tillader nedsivning af regnvand.
- 9.5 På de ubebyggede arealer kan der efter Lolland Kommunes nærmere godkendelse etableres byøkologiske foranstaltninger som f.eks. regnvandsbassiner, solfangere, solceller, jordvarmeanlæg o.lign. til brug for beboere inden for området.
- 9.6 Ubebyggede arealer, herunder også parkeringsarealer, skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden skal overholdes, i overensstemmelse §§ 9.7-9.10 og §§ 9.12-9.14.
- 9.7 Belysning af parkeringsarealer, veje, sti- og friarealer må kun udføres som parkbelysning på lave standere, maks. 4 meter.
- 9.8 Parkering af last-, flytte-, fragtbiler, busser og lignende samt henstilling af campingvogne, skurvogne, både og lignende er ikke tilladt inden for lokalplanområdet. Kajakker, robåde, joller under 6 meter og lignende, kan dog tillades.
- 9.9 Der skal bevares fri oversigt ved vejhjørnerne, som det er skitseret på kortbilag 3. Inden for oversigtsarealerne må der ikke opføres midlertidig eller permanent bebyggelse, anbringes genstande, bevoksning og lignende, hvis højde er mere end 1 meter fra vejkantshøjden. Oversigtsarealer, hvis størrelse bestemmes ved, langs skellinjerne, og fra disses skæringspunkt, at afsætte mål, som angivet neden for, idet der ikke tages hensyn til de 5 meter hjørneafskæringer:
- Ved udmunding til 6,00 meter interne fordelingsveje: 5 x 60 meter.
 - Ved udmunding til 10,00 meter eksterne adgangsveje: 12 x 60 meter.
- 9.10 I alle skel må der kun etableres og opretholdes levende hegn. De levende hegn må maksimum være 1,8 meter høje, og skal bestå af buske og lavt voksende træer. Der kan dog tillades trådhegn, som dyrehegn, i en maksimum højde på 1,25 m, såfremt det skjules med beplantning ud mod offentlig vej og sti, og såfremt det er uden pigtråd, af hensyn til områdets dyrevildt.

- 9.11 Inden for ejendommen på Askø Strandvig 186, i det sydlige skel, ud mod Askø Strandvig 195, gælder følgende bestemmelser for det levende hegn:

Beplantningen må ikke fjernes eller skæres ned til en højde under 3 meter over terræn.

Såfremt det bliver nødvendigt, at erstatte det levende hegn pga. sygdom, eller anden skade (natur- eller menneskeskabt), skal det levende hegn erstattes med et nyt, i minimum 1,8 meters højde, og som senest 5 år efter etablering har nået en højde på minimum 3 meter (det gælder også enkeltstående planter). Det levende hegn skal bestå af træer og buske, i varieret højde, der sikrer en tæt beplantning, fornedet.

- 9.12 Inden for sommerhusområdets vestlige og sydlige grænse er der etableret plantebælter i en bredde af 5 meter, og som består af træer og buske af hjemmehørende arter. Disse plantebælter skal fastholdes, og må ved udskiftning, udelukkende bestå af træer og buske af hjemmehørende arter.

I midten af sommerhusområdet er der etableret to plantebælter, begge i en bredde af 5 meter hver, og som begge løber fra sommerhusområdets ydre grænse mod syd, og helt igennem sommerhusområdet til den nordlige grænse.

Disse plantebælter skal ligeledes fastholdes, og må ved udskiftning, udelukkende bestå af hjemmehørende arter af træer og buske. Se kortbilag 3.

- 9.13 I det nordlige skel af sommerhusområdet, ud mod Østerhovedvej er der etableret buske i én række. Denne række af buske skal ligeledes fastholdes, og må ved udskiftning, udelukkende bestå af hjemmehørende arter. Se kortbilag 3.

- 9.14 Langs sommerhusområdets østlige grænse er der etableret en række med solitære træer (8-10), bestående af piletræer, som skal bevares.

For de solitære piletræer, gælder, at såfremt det bliver nødvendigt, at erstatte et eller flere træer pga. sygdom, eller anden skade (natur- eller menneskeskabt), skal disse træer erstattes med et af samme art, eller andet hjemmehørende træ. Se kortbilag 3.

§ 10 Ledningsanlæg

- 10.1 Der forudsættes tinglyst fornødne deklarationer vedrørende sikring mv. af forsyningskabler og -ledninger.

- 10.2 Ledninger skal fremføres som jordkabler.

§ 11 Miljøforhold

- 11.1 Ingen form for virksomhed i lokalplanområdet må give anledning til væsentlige støjgener. De af Miljø- og Fødevareministeriet til enhver tid fastsatte vejledende grænseværdier for støjbelastning skal overholdes.

- 11.2 Opdages der jordforurening i forbindelse med byggeri og anlæg, skal arbejdet standses og kommunen underrettes i henhold til lov om forurennet jord, § 71.

§ 12 Grundejerforening

- 12.1 Samtlige grundejere inden for sommerhusområdet har pligt til at være medlem af den eksisterende grundejerforening.
- 12.2 Grundejerne har vedligeholdelsespligt af de private fællesveje, i henhold til gældende lovgivning, vejvedtægt, grundejervedtægt mv.
- Såfremt ikke andet er gældende i henhold til foranstående, har grundejerne den fremtidige vedligeholdelsespligt over for de tilstødende vejarealer indtil vejens midterlinje.
- 12.3 Det er grundejerforeningens formål, at administrere og vedligeholde interne stamveje, stier og fællesarealer mv., inden for lokalplanens område.
- 12.4 Grundejerforeningens vedtægter, og ændringer heri, skal godkendes af Lolland Kommune.

§ 13 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 13.1 Før ny bebyggelse tages i brug, herunder også ved tilbygninger, skal de, for den pågældende bebyggelse, nødvendige parkeringsarealer og friarealer være etableret i overensstemmelse med §§ 9.1-9.4 samt § 9.6.

§ 14 Ophævelse af servitutter / hidtil gældende lokalplan

- 14.1 I henhold til lov om planlægning § 18 ophæves de privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen.
- 14.2 I henhold til lov om planlægning § 15, stk. 2 nr. 17 ophæves nedenstående servitutter på ejendommen:

Servitut 27.09.1940-903611-31 – Dokument og fredning.

Dokumentet omhandler den tidligere strandfredningslinje. Dokumentet er ikke længere gældende. Dokumentet aflyses i henhold til § 4, stk. 3 i bekendtgørelse nr. 631 om ikrafttræden strandbeskyttelseslinjen for Storstrøm Amt, og af forskellige bestemmelser i naturbeskyttelsesloven af 23.06.2001.

Servitut er tinglyst på følgende matr.nr:

33ce, 33cf, 33cg, 33ch, 33ci, 33ck, 33gz, 33hd, 33hf, 33hg, 33hh, 33hi, 33hm, 33hn, 33ho, 33hp, 33iy, 33iz, 33iæ, 33iø, 33ka, 33kc, Askø By, Askø.

Servitut 11.03.1967-1315-31 – Deklaration af 11. marts 1967.

Dokumentet vedrører bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv. Dokumentet vil blive reguleret af lokalplanen.

Servitut er tinglyst på følgende matr.nr:

33a, 33b, 33c, 33d, 33e, 33f, 33g, 33h, 33i, 33k, 33o, 33n, 33l, 33p, 33q, 33r, 33s, 33x, 33v, 33u, 33t, 33y, 33z, 33æ, 33ø, 33ad, 33ac, 33ab, 33aa, 33ae, 33af, 33ag, 33ah, 33am, 33al, 33ak, 33ai, 33an, 33ao, 33ap, 33aq, 33au, 33at, 33as, 33ar, 33ax, 33ay, 33az, 33aæ, 33aø, 33ba, 33bb, 33bc, 33bd, 33be, 33bf, 33bk, 33bi, 33bh, 33bg, 33bl, 33bm, 33bn, 33bo, 33bt, 33bp, 33bq, 33br, 33bs, 33bt, 33bu, 33bv, 33bx, 33by, 33bz, 33bæ, 33bø, 33ca, 33cb, 33cc, 33cd, 33ce, 33cf, 33cg, 33ch, 33ci, 33ck, 33cl, 33cm, 33cn, 33co, 33cp, 33cq, 33cr, 33cs, 33ct, 33cu, 33cv, 33cx, 33cy, 33cz, 33cæ, 33cø, 33da, 33db, 33dc, 33dd, 33de, 33df, 33dg, 33dh, 33di, 33dk, 33dl, 33dm, 33do, 33dp, 33dr, 33ds, 33dt, 33du, 33dv, 33dx, 33dy, 33dz, 33dæ, 33dø, 33ea, 33eb, 33ec, 33ed, 33ee,

33ef, 33eh, 33ei, 33ek, 33el, 33em, 33en, 33eo, 33ep, 33eq, 33er, 33es, 33et, 33eu, 33ex, 33ey, 33ez, 33eæ, 33fa, 33fb, 33fc, 33fd, 33fe, 33fg, 33fi, 33fk, 33fl, 33fm, 33fn, 33fo, 33fp, 33fq, 33fr, 33fs, 33ft, 33fu, 33fv, 33fx, 33fy, 33fz, 33fæ, 33fø, 33ga, 33gb, 33gc, 33gd, 33ge, 33gf, 33gg, 33gh, 33gi, 33gk, 33gl, 33gn, 33go, 33gp, 33gq, 33gr, 33gs, 33gt, 33gu, 33gv, 33gx, 33gy, 33gz, 33gæ, 33ha, 33hc, 33hd, 33he, 33hf, 33hg, 33hh, 33hi, 33hk, 33hl, 33hm, 33hn, 33ho, 33hp, 33hq, 33hr, 33hs, 33ht, 33hu, 33hv, 33hx, 33hy, 33hz, 33hæ, 33hø, 33ia, 33ib, 33ic, 33id, 33ie, 33if, 33ig, 33ih, 33ii, 33ik, 33il, 33in, 33io, 33ip, 33iq, 33ir, 33is, 33it, 33iu, 33iv, 33ix, 33iy, 33iz, 33iæ, 33iø, 33ka, 33kc, Askø By, Askø.

Servitut 13.05.1968-2222-31 - Dokument om salgskonto mv.

Dokumentet indeholder bestemmelser om et salgskonto på ejendommen. Dokumentet er ikke længere gældende, fordi det iht. dokumentets ordlyd automatisk bortfalder den 01.01.1970.

Servitut er tinglyst på matr.nr: 33e Askø By, Askø.

Servitut 01.06.2001-6125-31- Dok om hegn, hegnsmur mv.

Dokumentet indeholder bestemmelser om, at hegn omkring matr.nr. 33gd Askø By, Askø ikke må fjernes eller skæres ned til en højde mindre end 5,0 m. Dokumentet ophæves med vedtagelsen af lokalplanen, da lokalplanen fastsætter nye bestemmelser om hegn i skel for denne ejendom.

Servitut er tinglyst på matr.nr: 33gd Askø By, Askø.

- 14.3 Temalokalplan 360-50, vedtaget af Lolland Kommune den 12. februar 2013 ophæves for den del af temalokalplanens afgrænsning, der omfatter nærværende lokalplan.

§ 15 Tilladelser efter anden lovgivning

- 15.1 Forud for igangsættelse af jordarbejder, f.eks. i forbindelse med opførelse af nyt byggeri, skal det lokale kulturhistoriske museum inddrages efter reglerne i museumslovens kapitel 8.
- 15.2 Enhver ændring af tilstanden inden for området omfattet af naturbeskyttelseslovens strandbeskyttelseslinje, som vist på kortbilag 1, forudsætter, at Naturstyrelsen giver dispensation efter reglerne i naturbeskyttelseslovens § 65.
- 15.3 Enhver ændring af tilstanden, herunder beplantning mv. på og omkring det på kortbilag 1 viste sten- og jorddige, forudsætter en dispensation fra Lolland Kommune efter reglerne i museumslovens § 29j.
- 15.4 Afledning af overfladevand til et vandløb forudsætter at Lolland Kommune giver en udledningstilladelse efter miljøbeskyttelseslovens § 28, stk. 1.

§ 16 Lokalplanens retsvirkninger

- 16.1 Efter Lolland Kommunes endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, kan ejendomme, der omfattes af planen, ifølge lov om planlægning § 18, udstykes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.

Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg mv., der er indeholdt i planen.

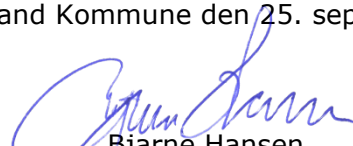
Lolland Kommune kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges fastholdt ved lokalplanen.

§ 17 Vedtagelsespåtegning

17.1 Forslag til Lokalplan 360-116 er vedtaget af Lolland Kommune den 25. september 2019, i henhold til lov om planlægning § 24.


Gert Mortensen
Fmd. Teknisk Udvalg

/

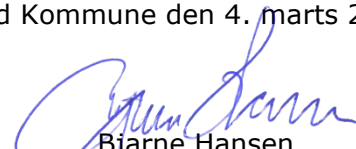

Bjarne Hansen
Direktør

Forslag til Lokalplan 360-116 er fremlagt i offentlig høring fra den 1. oktober 2019 til den 2. december 2019.

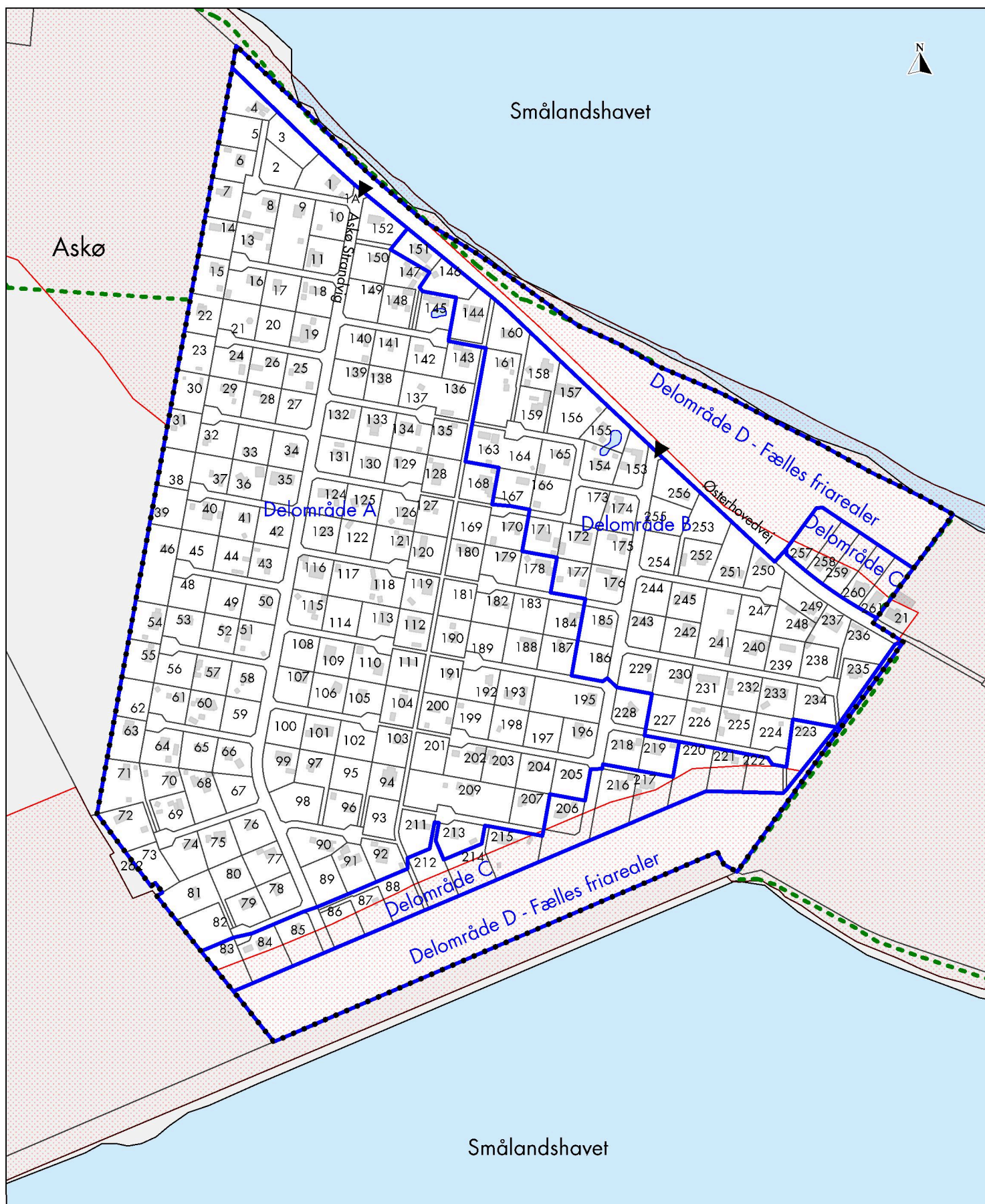
17.2 Lokalplan 360-116 er endeligt vedtaget af Lolland Kommune den 4. marts 2020 i henhold til lov om planlægning § 27.


Gert Mortensen
Fmd. Teknisk Udvalg

/


Bjarne Hansen
Direktør

Lokalplanens retsvirkninger træder i kraft ved offentlig bekendtgørelse af den endelig vedtagne plan den 11. marts 2020.



Jernbanegade 7
4930 Maribo
Tlf.: 54 67 67 67

Planteamet, Fruegade 7, 4970 Rødby
E-mail: imm@lolland.dk
Telefon nr: 54 67 67 67

Lokalplan 360-116 Sommerhusområdet Askø Strandvig
Kortbilag 2 Fremtidige forhold

Dato: 19.09.2019

Mål: 1 : 4.500

Sags nr.: 359261

Copyright KMS, COWI & Lolland Kommune

Tegnforklaring

••••• Lokalplanområde

◀ Vejadgang

119 Husnummer

Bygning

Strandbeskyttelseslinje

Sten- og jorddiger

Delområder A, B, C og D



Tegnforklaring

-  Lokalplanområde
-  Oversigtsarealer
-  Eksisterende 5 meter brede beplantningsbælter, der fastholdes
-  Eksisterende bevaringsværdige træer
-  Eksisterende buske i én række, der fastholdes
-  Grusparkering