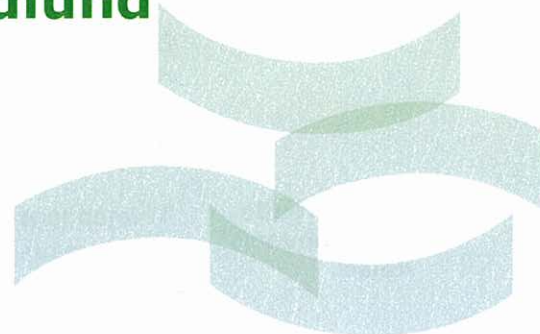




# Lokalplan LK 13

## for sommerhusområdet Strandlund



## Om lokalplaner

### Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en samling detaljerede bestemmelser, der gælder for et lokalområde i kommunen. Det kan typisk være en bydel, et lokalt afgrænset område og i nogle tilfælde blot en enkelt ejendom.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastsætter forskellige bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere af området. Det drejer sig hovedsageligt om regulering af den fremtidige arealanvendelse og regulering af den fremtidige bebyggelse på de enkelte ejendomme. Det vil sige, om der må bygges boliger, erhverv, offentlige institutioner, hvor der må bygges, hvordan bebyggelsen skal se ud, og om der eventuelt slet ikke må bygges.

En lokalplan kan tillige indeholde bestemmelser om vej-, sti- og parkeringsforhold og eventuelle forudsætninger for at tage ny bebyggelse i brug. Det kan eksempelvis dreje sig om udført kloakering, tilslutning til fællesanlæg eller etablering af fælles opholds- og parkeringsarealer.

### Eksisterende lovlig anvendelse

Tilvejebringelse af en lokalplan medfører ikke forbud mod fortsættelse af eksisterende lovlig anvendelse af ejendommen. Men hvis en ejer, lejer eller bruger af en ejendom ønsker at ændre i de eksisterende forhold, må dette ikke ske i strid med lokalplanen.

En lokalplan er således ikke en handlingsplan, der medfører handlepligt for grundejerne. Af samme grund kan man ikke se af planen, hvornår en given foranstaltning gennemføres.

### Lokalplanpligt

Kommunalbestyrelsen har pligt til at udarbejde en lokalplan inden et større byggeri, anlægsarbejde eller udstykning sættes i gang. Hensigten med denne pligt er at sikre, at kommunalbestyrelsen foretager en planlægningsmæssig vurdering af projektet og samtidig sikre offentlighedens kendskab til den kommunale planlægning. Overførsel af arealer fra landzone til byzone sker også ved en lokalplan.

Derudover kan kommunalbestyrelsen skønne, at der er behov for at udarbejde en lokalplan for et givent område, f.eks. for at løse nogle konkrete problemer.

### Forholdet til anden planlægning

En lokalplan må naturligvis ikke være i strid med kommune- og regionplanlægningen.

Hvis en lokalplan ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen, kræver lokalplanens vedtagelse en ændring af kommuneplanen. Dette kan ske ved at udarbejde et tillæg til kommuneplanen. Kommuneplantillæg er også omfattet af en lovbestemt procedure.

### Dispensation

En lokalplan kan kun ændres ved, at der udarbejdes en ny lokalplan. Man har dog mulighed for at søge en dispensation fra lokalplanens bestemmelser. En dispensation forudsætter, at der er tale om mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, og at det ansøgte ikke strider mod hovedprincipperne i planen.

# Indholdsfortegnelse

Side

|                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Redegørelse.....</b>                                   | <b>5</b>  |
| <i>Lokalplanens område og</i> .....                       | 5         |
| <i>zonestatus</i> .....                                   | 5         |
| <i>Baggrund og formål for</i> .....                       | 6         |
| <i>lokalplanen</i> .....                                  | 6         |
| <i>Lokalplanens indhold</i> .....                         | 7         |
| <b>Forholdet til anden planlægning og lovgivning.....</b> | <b>9</b>  |
| <i>Regionplan 2005</i> .....                              | 9         |
| <i>Bramsnæs Kommuneplan 2005-2017</i> .....               | 9         |
| <i>Rammebestemmelser</i> .....                            | 9         |
| <i>Zoneforhold</i> .....                                  | 9         |
| <i>Museumsloven</i> .....                                 | 9         |
| <i>Grundvand</i> .....                                    | 9         |
| <i>Spildevand og regnvand</i> .....                       | 9         |
| <i>Vandforsyning</i> .....                                | 9         |
| <i>Deklarationer/ servitutter</i> .....                   | 10        |
| <i>Kystnærhedszonen</i> .....                             | 10        |
| <i>Miljøbeskyttelsesloven</i> .....                       | 10        |
| <i>Natura 2000</i> .....                                  | 10        |
| <i>Miljøvurdering af planer og programmer</i> .....       | 11        |
| <b>Lokalplanens bestemmelser.....</b>                     | <b>12</b> |
| <i>Formål med lokalplanen</i> .....                       | 12        |
| <i>§ 2</i> .....                                          | 12        |
| <i>Lokalplanens område og zonestatus</i> .....            | 12        |
| <i>§ 3</i> .....                                          | 12        |
| <i>Lokalplanområdets anvendelse</i> .....                 | 12        |
| <i>§ 4</i> .....                                          | 12        |
| <i>Udstykning</i> .....                                   | 12        |
| <i>§ 5</i> .....                                          | 12        |
| <i>Veje, stier og parkering</i> .....                     | 12        |
| <i>§ 6</i> .....                                          | 12        |
| <i>Anlæg</i> .....                                        | 12        |
| <i>§ 7</i> .....                                          | 13        |
| <i>Antenneanlæg</i> .....                                 | 13        |
| <i>§ 8</i> .....                                          | 13        |
| <i>Bebyggelsens omfang og placering</i> .....             | 13        |
| <i>§ 9</i> .....                                          | 13        |
| <i>Bebyggelsens ydre fremtræden</i> .....                 | 13        |
| <i>§ 10</i> .....                                         | 14        |
| <i>Ubebyggede arealer</i> .....                           | 14        |
| <i>§ 11</i> .....                                         | 14        |
| <i>Grundejerforening</i> .....                            | 14        |
| <i>§ 12</i> .....                                         | 14        |
| <i>Deklarationer</i> .....                                | 14        |
| <i>§ 13</i> .....                                         | 14        |
| <i>Lokalplanens midlertidige retsvirkninger</i> .....     | 14        |
| <i>§ 14</i> .....                                         | 15        |
| <i>Lokalplanens retsvirkninger</i> .....                  | 15        |
| <i>Vedtagelsespåtegning</i> .....                         | 15        |

## Kortbilag:

Kortbilag nr. 1. Områdets afgrænsning

# Lokalplan LK 13

## for sommerhusområdet Strandlund

### Endeligt vedtaget lokalplan sendt til:

|                                                     |  |
|-----------------------------------------------------|--|
| Skov- og Naturstyrelsen, Miljøcenter Roskilde m.fl. |  |
| Foreninger                                          |  |
| Ejere, lejere, brugere                              |  |
| Borgere m.fl., der har fremsat indsigelser          |  |

|                                                                    |                          |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Godkendt af Kommunalbestyrelsen til udsendelse i offentlig høring: | 25. maj 2009             |
| Offentlig høring:                                                  | 9. juni - 4. august 2009 |
| Endelig godkendelse Kommunalbestyrelsen                            | 26. oktober 2009         |
| Offentlig bekendtgjort                                             | 10. november 2009        |

**Lokalplanens  
område og  
zonestatus**

## Redegørelse

Området er på 3,4 ha og har zonestatus som sommerhusområde. Området er beliggende ud mod Roskilde Fjord øst for Sæby. Fra Hornsherredvej er der adgang til området via Strandlundgårdsvej.

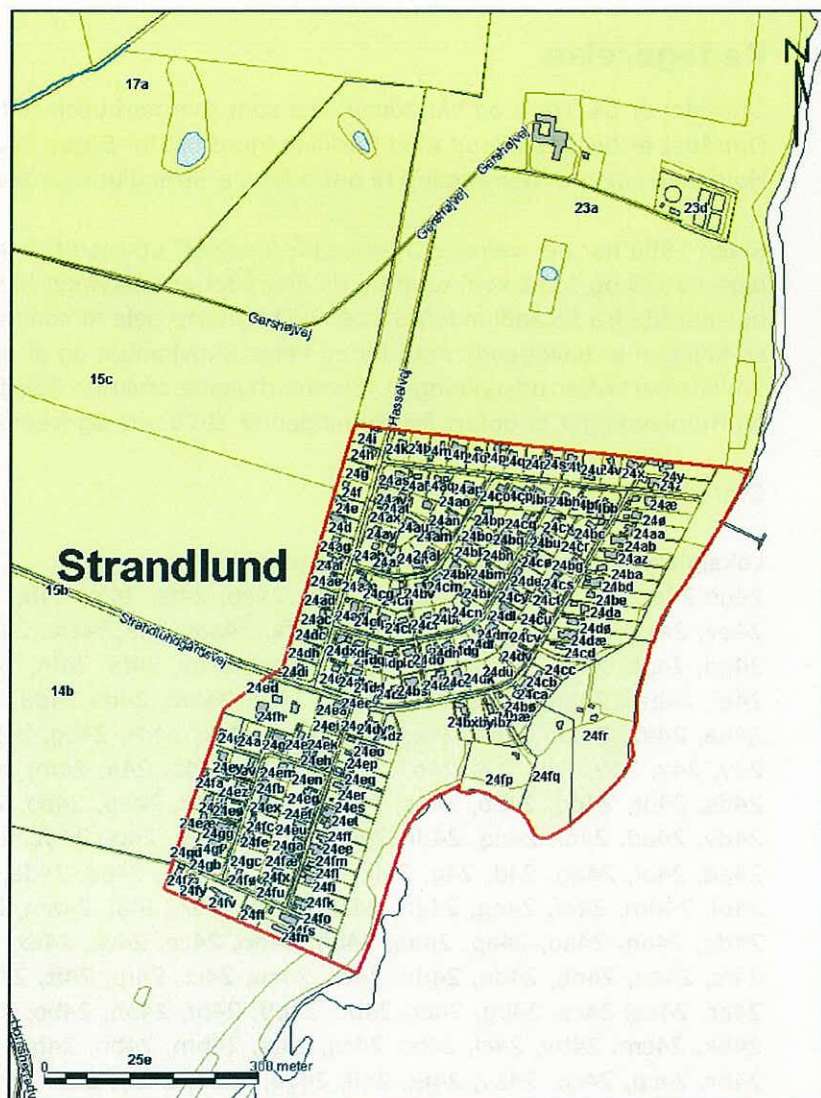
Siden 1890 har der været et lysthus på "næsset" ud mod fjorden og senere i 1930 og 1931 kom to mere til. Området er udstykket til sommerhusområde fra Strandlundgård i 1962. De ældste dele af sommerhusudstykningsen er beliggende nord for og langs Skovkanten og er opført umiddelbart efter udstykningen. Sommerhusene omkring Rødtjørnevej og Humlevænget er opført fra slutningen af 1970'erne og frem til i dag.

Området består af 185 parceller.

Lokalplanområdet omfatter følgende matrikler:

24ge, 24el, 24f, 24fz, 24fy, 24fv, 24ea, 24eb, 24fs, 24fo, 24fe, 24er, 24ev, 24eq, 24e, 24gc, 24fø, 24fæ, 24fx, 24aæ, 24a, 24eæ, 24gg, 24gf, 24gd, 24gb, 24gh, 24ey, 24fh, 24fd, 24eø, 24ez, 24fa, 24fn, 24eh, 24ek, 24ei, 24bæ, 24bø, 24ca, 24cb, 24cc, 24cd, 24dæ, 24dø, 24da, 24be, 24ba, 24az, 24ab, 24aa, 24ø, 24æ, 24ci, 24ck, 24ch, 24cg, 24bd, 24z, 24y, 24x, 24v, 24u, 24t, 24s, 24r, 24q, 24p, 24o, 24n, 24m, 24l, 24e, m 24ds, 24dt, 24dd, 24db, 24bs, 24cæ, 24dp, 24k, 24ep, 24eo, 24dz, 24dy, 24ed, 24di, 24dq, 24dr, 24dh, 24dx, 24aø, 24cf, 24dc, 24ac, 24ad, 24ae, 24af, 24ag, 24d, 24g, 24h, 24i, 24cx, 24bu, 24cø, 24de, 24cy, 24dl, 24dm, 24ef, 24eg, 24en, 24ah, 24ai, 24ak, 24al, 24am, 24df, 24dg, 24an, 24ao, 24ap, 24aq, 24dn, 24do, 24ce, 24cz, 24ex, 24fb, 24fc, 24eu, 24dk, 24du, 24dv, 24cv, 24cu, 24ct, 24fu, 24ft, 24fq, 24fp, 24ar, 24as, 24cs, 24bg, 24cr, 24bc, 24bb, 24bf, 24bh, 24bp, 24bo, 24bl, 24bk, 24cm, 24bv, 24cl, 24bt, 24cn, 24bi, 24bm, 24bn, 24bq, 24cq, 24br, 24cp, 24co, 24av, 24fk, 24fi, 24ga, 24bz, 24by, 24bx, 24fl, 24fm, 24ee, 24ff, 24et, 24es, 4at, 24au, 24ax, 24ay, 24fr, 24ec alle Sæby By, Sæby.





### **Baggrund og formål for lokalplanen**

Formålet med lokalplanen er at bevare Strandlund som et sommerhusområde med bebyggelse i én etage.

Udarbejdelsen af lokalplanen er foranlediget af en sag, hvor der ønskedes opført et sommerhus med en højde over 5 meter og med tagterrasse. Området er i dag karakteriseret ved byggeri i ét plan.

Sommerhusområdet Strandlund er reguleret ved Deklaration for Strandlundgård af 20. april 1964. Naturklagenævnet har den 22. december 2005 afgjort, at der på baggrund af deklARATIONEN ikke kan gives afslag på byggeri over 5 m eller på udnyttelse af tagetagen til tagterrasse. Sagen har været forelagt Udvalget for Teknik & Miljø den 7. februar 2008 og Kommunalbestyrelsen den 31. marts 2008. I henhold til planlovens § 14 kan Kommunalbestyrelsen nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet

kan højest gælde for et år. Lejre Kommune har med gyldighed fra 17. juli 2008 nedlagt § 14 forbud mod opførelsen af et sommerhus med tagterrasse og en højde over 5 meter.

## **Lokalplanens indhold**

Lokalplanen erstatter deklarationen for Strandlundgård og indarbejder indholdet af § 14 forbuddet.

Området har status som sommerhusområde, og må ikke anvendes til helårsbeboelse med undtagelse af matr. nr. 24-fh, som er den oprindelige ejendom, Strandlundgård, hvorfra området er udstykket. Der må ikke drives erhvervsvirksomhed fra lokalplanområdet. Undtaget herfra er matr. 24-fh, hvor der må etableres dagligvarebutik på maksimalt 1000 m<sup>2</sup> til forsyning af lokalområdet. Deklarationen fastsatte muligheden for etablering af butik til områdets forsyning, og da formålet er at indarbejde deklarationens bestemmelser er dette forhold indarbejdet. En dagligvarebutik vurderes at være i overensstemmelse med planlovens § 5 n, som muliggør udlæg af areal til butiksformål, der betjener et begrænset område.

Området er beliggende indenfor kystnærhedszonen, og der skal sikres offentlig adgang for gående langs veje og stier til kystområdet.

Udstykning og arealoverførsel er kun tilladt såfremt grundstørrelsen er mindst 1200 m<sup>2</sup>.

På hver ejendom skal der være 2 parkeringspladser. I deklarationen er 1 parkeringsplads minimum, men det fastsatte antal på 2 er vurderet at være tidssvarende. Dette gælder kun ved nybyggeri og ved tilbygning, da de aktuelle forhold kan fortsættes lovligt. Inden for lokalplanområdet er oplag ikke tilladt. Med oplag menes opbevaring og oplagring af alle former for større genstande så som containere, uindregistrerede køretøjer, fritidsbåde over 20 fod, affald, byggematerialer og -redskaber. Langtidsparkering af lastvogne, fragtbiler eller køretøjer over 3500 kg. er ligeledes forbudt. Eneste undtagelse herfra er parkering af campingvogne eller fritidsbåde under 20 fod, som kan placeres på de enkelte ejendomme, såfremt de er indregistreret af ejendommens ejer, og placeres mindst 5 meter fra vejskel og 2,5 meter fra naboskel. Indarbejdelsen af dette forhold sker efter ønske fra grundejerforeningen.

Lokalplanen præciserer, at byggeri inden for lokalplanområdet kun er tilladt i ét plan med en maksimal højde på 5 meter med henblik på at bevare områdets karakter som traditionelt sommerhusområde. Det er ikke tilladt at opføre tagterrasser.

De bebyggelsesregulerende bestemmelser er overført fra deklarationen i det omfang de forekommer. Deklarationen foreskriver dog intet vedrørende bebyggelsens ydre fremtræden. Udgangspunktet har derfor været at udarbejde bestemmelser, der kan understøtte bevarelsen af områdets karakter som traditionelt sommerhusområde. Lokalplanens bestemmelser i denne henseende er udarbejdet dels i samarbejde med grundejerforeningen og deres ønsker og dels efter de eksisterende forhold angående farver, materialer og udformning. Efter ønske fra grundejerforeningen er der indarbejdet tilladelse til opsætning af TV-antennener og parabol samt et forbud mod reflekterende eller glaserede tagmaterialer.

Den maksimale bebyggelsesprocent er 15% af den enkelte ejendoms grundstørrelse. Bramsnæs Kommuneplan 2005-2017 fastsatte bebyggelsesprocenten til 10%, men denne var beregnet efter BR95. Den ny grænse er fastsat efter BR08, hvor udhuse, garager, carporte m.v. indregnes i bebyggelsesprocenten. Der er dermed ikke tale om en intensivring af udnyttelsen. Der er i forbindelse med denne lokalplan udarbejdet et kommuneplantillæg, hvori bebyggelsesprocenten fastsættes til 15%.



## Forholdet til anden planlægning og lovgivning

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Regionplan 2005</b>                | Lokalplanområdet er i Regionplan 2005 udlagt som sommerhusområde.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Bramsnæs Kommuneplan 2005-2017</b> | Lokalplanområdet er omfattet af Bramsnæs Kommuneplan 2005-2017.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Rammebestemmelser</b>              | <p>Lokalplanområdet er omfattet af rammebestemmelse S 12 Strandlund, som fastlægger områdets anvendelse til sommerhusområde. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 10% af den enkelte ejendom og den maksimale byggehøjde er 5 meter.</p> <p>Der er i forbindelse med denne lokalplan udarbejdet et kommuneplantillæg, kommuneplantillæg nr. 7, hvori bebyggelsesprocenten fastsættes til 15%. Bebyggelsesprocenten på 10% var beregnet efter BR95. Den ny grænse er fastsat efter BR08, hvor udhuse, garager, carporte m.v. indregnes i bebyggelsesprocenten. Der er dermed ikke tale om en intensivring af udnyttelsen.</p> <p>I de generelle rammebestemmelser for sommerhusområder i Bramsnæs Kommuneplan 2005-2017 fastsættes grundstørrelsen ved udstykning til at være mindst 1200 m<sup>2</sup>.</p> |
| <b>Zoneforhold</b>                    | Lokalplanområdet er sommerhusområde, og forbliver sommerhusområde ved lokalplanens vedtagelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Museumsloven</b>                   | Roskilde Museum bør høres i tilfælde af nedrivning eller ombygning af bevaringsværdige bygninger. Hvis der under bygge- og anlægsarbejder findes spor af fortidsminder eller oldtidsfund, skal arbejdet jf. museumslovens § 26 standses og anmeldes til Roskilde Museum.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Grundvand</b>                      | <p>Lokalplanområdet er beliggende i et område med drikkevandsinteresser og dele af heraf, vest for Humlevænget og Hasselvej, er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser.</p> <p>Da der ikke må drives erhvervsvirksomhed inden for lokalplanområdet, vurderes lokalplanen ikke at have nogle konsekvenser for de hensyn, som udpegningen varetager.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Spildevand og regnvand</b>         | Lokalplanområdet er omfattet af Bramsnæs Kommunes spildevandsplan, område D5 og D9. Kloakeringsformen er separat spildevandskloakering, hvilket betyder, at spildevand fra køkkenfaciliteter og sanitære installationer fra alle områdets ejendomme skal afledes til spildevandssystemet. Der er ikke regnvandskloakeret i området. Regnvand og drænvand må ikke ledes til ovennævnte spildevandssystem. Regnvand skal holdes på egen grund eller evt. nedsives. Ved regnvand forstås alt regnvand fra veje, tage samt befæstede arealer i øvrigt. Ved drænvand forstås vand fra evt. omfangsdræn samt andre dræneledninger eller private rørlagte vandløb indenfor området.                                                                                                                               |
| <b>Vandforsyning</b>                  | Lokalplanområdet forsynes af Strandlund Vandværk a.m.b.a.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Deklarationer/<br/>servitutter</b> | <p>Deklaration for "Strandlundgård" af 20. april 1964 akt. nr. H-53 ophæves ved lokalplanens vedtagelse.</p> <p>Adgangen til Sæby Renseanlæg via Strandlundgårdsvej, Hasselvej og Gershøjvej, samt adgangen til sommerhusområdet via Strandlundgårdsvej er reguleret ved "Ekstraudskrift af forhandlingsprotokol for landvæsenkommissionen for Roskilde amtskreds" af 9. januar 1970 akt. nr. B-567.</p>                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Kystnærheds-<br/>zonen</b>         | <p>Lokalplanområdet er i sin helhed beliggende inden for et område, der er udpeget som kystnærhedszone (kystnærhedszonen omfatter samtlige landzoneområder og sommerhusområder inden for en afstand af 3 km fra kysten). I kystnærhedszonen skal bebyggelse og anlæg begrænses. Der må ikke udlægges nye sommerhusområder, og eksisterende sommerhusområder skal fastholdes til ferieformål. Offentlighedens adgang til kysten skal sikres og udbygges, medmindre den rekreative færdsel og anvendelse truer plante- og dyreliv i værdifulde naturområder.</p> <p>Lokalplanen fastholder området som sommerhusområde og sikrer offentlighedens adgang.</p> |
| <b>Kystbeskyttelsesloven</b>          | <p>I forbindelse med den offentlige høring er der indkommet en bemærkning fra Kystdirektoratet, som anbefaler, at der for nybyggeri i området fastsættes en laveste sokkelkote på +1,44 DVR90. I § 8.8 er denne anbefaling indarbejdet. Baggrunden er, at vandstanden vil nå eller overskride denne kote i gennemsnit en gang pr. 50 år. Dermed vil en af forudsætningerne for at kunne få erstattet oversvømmelseskader i henhold til "Lov om stormflod og stormfald" være opfyldt. Den endelige afgørelse herom henhører under Stormrådet, jf. lov nr. 349 af 17. maj 2000 om stormflod og stormfald.</p>                                                |
| <b>Miljøbeskyttelsesloven</b>         | <p>De helt kystnære strækninger er desuden omfattet af strandbeskyttelseslinjen, som har til formål at friholde strandområderne for bebyggelse.</p> <p>Med lovændring af 1994 blev den eksisterende beskyttelseszone udvidet fra 100 meter til 300 meter. Indenfor godkendte sommerhusområder udvidedes beskyttelseszonen dog ikke. Lokalplanområdet er derfor omfattet af en 100 meter strandbeskyttelseslinje.</p> <p>Inden for lokalplanområdet er det kun de tre sommerhuse fra 1890, 1930 og 1931 som ligger inden for strandbeskyttelseslinjen.</p>                                                                                                  |
| <b>Natura 2000</b>                    | <p>Dele af arealet er registreret som omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Naturtilstanden må derfor ikke ændres uden særlig tilladelse.</p> <p>Arealet er beliggende i et af regionplanens kerneområde for dyre- og plantelivet. Lejre Kommune vurderer, at lokalplanen ikke vil påvirke området hverken som levested eller som spredningskorridor.</p> <p>Arealet er beliggende i NATURA 2000-område nr. 136 Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov, der er både EF-fuglebeskyttelsesområde og EF-habitatområde. Lejre Kommune vurderer, at lokalplanen ikke vil påvirke</p>                                                                          |

---

hverken de naturtyper eller de arter, der udgør udpegningsgrundlaget.

Der er ikke i forbindelse med udarbejdelse af basisanalysen for NATURA 2000-området registreret forekomst af arter fra habitatdirektivets bilag IV i området, og Lejre Kommune har heller ikke i anden forbindelse fået kendskab hertil.

---

**Miljøvurdering  
af planer og  
programmer**

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, skal kommunen gennemføre en miljøvurdering, hvis en given plan må antages at få væsentlig virkning på miljøet. Som hovedregel er planer, der fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, omfattet af lov om miljøvurdering, og disse planer skal derfor "screenes", dvs. at der skal gennemføres en kort indledende vurdering af, om der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering. Ud fra "screeningen" besluttet det, om en plans virkning på miljøet har en karakter og et omfang, der kræver, at der gennemføres en egentlig miljøvurdering.

Der er foretaget en screening af lokalplanen. Deklarationen for Strandlund blev sat som 0-alternativet og i forhold til denne, er der ikke foretaget nogle væsentlige ændringer. Det er derfor ikke vurderet nødvendigt at foretage en miljøvurdering.

## Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning - lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008 - fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

---

### § 1 Formål med lokalplanen

Lokalplanens formål er:

- § 1.1 at bevare området som sommerhusområde
- § 1.2 at bevare områdets karakter som traditionelt sommerhusområde med bebyggelse i ét plan uden tagterrasser og med en maksimal højde på 5 meter.
- § 1.3 Sikre offentlig adgang til kysten.

---

### § 2 Lokalplanens område og zonestatus

- § 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på **kortbilag 1**.
- § 2.2 Lokalplanområdet har status som sommerhusområde.

---

### § 3 Lokalplanområdets anvendelse

- § 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til sommerhusbebyggelse, det vil sige bebyggelse, der kun må bebos i tidsrummet fra 1. april til 30. september og uden for dette tidsrum kun i kortvarige ferier, weekends og lignende som fastlagt i planlovens § 40.
- § 3.2 Ejendommene må ikke anvendes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

Undtaget er dog matr. nr. 24-fh, som må anvendes til helårsbeboelse og hvor der må etableres 1000 m<sup>2</sup> detailhandelsbutik til forsyning af lokalområdet.

---

### § 4 Udstykning

- § 4.1 Udstykning og arealoverførsel må kun ske med Kommunalbestyrelsens tilladelse og under forudsætning af, at grundstørrelsen ikke bliver under 1200 m<sup>2</sup>

---

### § 5 Veje, stier og parkering

- § 5.1 Hver ejendom skal være forsynet med mindst to parkeringspladser.
- § 5.2 Adgangen til områdets pumpestationer og Sæby Renseanlæg via Hasselvej skal fastholdes.

---

### § 6 Anlæg

- § 6.1 Spildevand skal afledes til spildevandssystemet.
-

---

§ 6.2 Regnvand og drænvand må ikke afledes til spildevandssystemet, men skal opbevares på den enkelte ejendom eller nedsives.

§ 6.3 Der må ikke etableres gadebelysning.

---

**§ 7                    Antenneanlæg**

§ 7.1 Der må højst opsættes én parabol og én TV-antenne på hver ejendom.

Paraboler skal placeres diskret i bygningsprofilen og må ikke placeres så overkanten er højere end 1,5 meter over terræn, og de må ikke placeres mod vej og ikke have en diameter større end 90 cm.

---

**§ 8                    Bebyggelsens omfang og placering**

§ 8.1 Der må kun opføres én bolig på hver matrikel.

§ 8.2 Bebyggelsesprocenten må højest være 15% på den enkelte ejendom.

§ 8.3 Bygningshøjden må ikke overstige 5 meter.

§ 8.4 Boliger må kun opføres i én etage.

§ 8.5 Det er ikke tilladt at etablere tagterrasser.

§ 8.6 Bebyggelse må ikke placeres nærmere end 5 meter fra vejskel og øvrige skel. Garager, carporte og udhuse under 50 m<sup>2</sup> kan dog placeres indtil 2,5 meter fra naboskel.

§ 8.7 Garager, carporte og udhuse kan i skelbræmmen opføres med saddeltag og med en kiphøjde på maksimalt 3,5 meter. Facadehøjden må ikke overstige 2,0 meter.

§ 8.8 Mindste sokkelkote på alt byggeri skal være +1,44 meter DVR90.

---

**§ 9                    Bebyggelsens ydre fremtræden**

§ 9.1 Ydervægge skal opføres i træ.

§ 9.2 Som tagmateriale må anvendes cementtagsten, fibercementplader, sort tagpap og røde lertegl, som ikke må være engoberede eller glaserede. Der må ikke anvendes reflekterende materialer som tagbeklædning. Ved udestuer og drivhuse er plast- og glastag tilladt.

§ 9.3 Tilbygninger og ombygninger kan, efter kommunalbestyrelsens særlige tilladelse, foretages i andre materialer end de i §§ 9.1 og 9.2 nævnte såfremt der på den enkelte ejendom er registreret bygninger i andre materialer.

§ 9.4 Opsætning af teknisk udstyr, udover det i §§ 7.1 og 9.5 nævnte, er ikke tilladt.

§ 9.5 Eventuelle solvarmeanlæg/solceller skal indpasses i bygningens arkitektur efter Kommunalbestyrelsens særlige godkendelse.

---

- 
- § 9.6 Ingen form for skiltning, udover trafikskilte, vejnavn, husnummer og navneskilt, er tilladt på ejendommene.
- 

**§ 10 Ubebyggede arealer**

- § 10.1 Ejendommene må ikke benyttes til oplagsplads udover de i § 10.2 nævnte undtagelser. Langtidsparkering eller opbevaring af alle typer lastvogne, fragtbiler eller køretøjer over 3500 kg., uindregistrerede køretøjer, større fritidsbåde over 20 fod, containere m.v. er ikke tilladt inden for lokalplanområdet.
- § 10.2 På hver ejendom må der opbevares én båd under 20 fod og én indregistreret campingvogn tilhørende ejeren under forudsætning af, at de placeres 5 meter fra vejskel og 2,5 meter fra naboskel. Campingvogne og både må ikke anvendes til beboelse eller overnatning.
- § 10.3 Hegn i naboskel må kun udføres som levende hegn og skal placeres i skel. Stensætning ud mod vejarealer er dog tilladt. Disse skal placeres mindst 0,5 meter inde på egen grund. Støttemure er ikke tilladt. Uenigheder om hegnes art forelægges grundejerforeningen.
- § 10.4 Stier og grønne områder langs kysten skal være offentligt tilgængelige for gående.
- 

**§ 11 Grundejerforening**

- § 11.1 Alle grundejere har pligt til medlemskab af grundejerforeningen Strandlund.
- § 11.2 Foreningens love og ændringer heraf skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- § 11.3 Anlæg og vedligeholdelsen af grønne områder påhviler grundejerforeningen.
- § 11.4 Anlæg og vedligeholdelse af veje og stier påhviler grundejerforeningen.
- 

**§ 12 Deklarationer**

- § 12.1 Deklaration nr. 353 for Strandlundgård af 10. april 1964 ophæves ved vedtagelsen af nærværende lokalplan.
- 

**§ 13 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger**

- § 13.1 Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke benyttes på en måde, der kan foregribe den endelige lokalplan. Der gælder efter § 17 i lov om planlægning et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse.
- § 13.2 Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.
-



- 
- § 13.3 Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag til lokalplanforslaget er udløbet, kan kommunalbestyrelsen på visse betingelser give tilladelse til anvendelse af en ejendom i overensstemmelse med lokalplanforslaget.
- § 13.4 Disse midlertidige retsvirkninger gælder, indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget. Dog højst et år efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget.
- 

#### **§ 14 Lokalplanens retsvirkninger**

- § 14.1 Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme der er omfattet af planen, jf. Planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.
- § 14.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af anlæg mv., der er indeholdt i lokalplanen.
- § 14.3 Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, under forudsætning af, at det ikke er i strid med hovedprincipperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan med offentliggørelse og mulighed for indsigelser og ændringsforslag.
- § 14.4 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.
- 

#### **Vedtagelsespåtegning**

Lokalplan LK 13 for sommerhusområdet Strandlund er vedtaget som forslag den 25. maj 2009.

I henhold til § 27 i planloven er foranstående Lokalplan LK 13 for sommerhusområdet Strandlund vedtaget endeligt den 26. oktober 2009.

Lyndby den 9. november 2009.



Flemming Jensen  
borgmester

/



Torben Gaarskær  
kommunaldirektør

## Bilag 1: Områdets afgrænsning

