

# Lokalplan

## 633

Lokalplan for Skarø



Svendborg  
Kommune



# Forslag

Offentlig høring: 27.03.2019 - 27.05.2019



Lokalplanlægning for lokal udvikling

### **Det gode liv**

*Svendborg har som første danske kommune tilsluttet sig den internationale Cittaslow-bevægelse, der arbejder for at forbedre livskvaliteten for deres indbyggere. Byplanlægning, byliv og bykvalitet indgår som centrale temaer.*



## **FORSLAG TIL LOKALPLAN 633**

Svendborg Byråd fremlægger hermed et forslag til lokalplan for Skarø, Svendborg

## **OFFENTLIG HØRING**

Svendborg Byråd har den 26.03.2019 vedtaget at dette lokalplanforslag skal fremlægges i offentlig høring i 8 uger.

Den offentlige høring gennemføres samtidig, som en partshøring af det konkrete projekt i henhold til forvaltningslovens principper. Eventuelle indkomne bemærkninger vil i det omfang det er relevant indgå i kommunens vurdering af, om det anmeldte projekt er omfattet af VVM-pligt.

## **INDSIGELSER OG ÆNDRINGSFORSLAG**

Har du indsigelser, ændringsforslag, ideer og bemærkninger skal du sende dem til kommunen senest den 27.05.2019 og mrkt. "lokalplanforslag 633".

Kommunen ser gerne, at du benytter muligheden for at sende indsigelse via mail – **plan@svendborg.dk**.

Endvidere kan du sende brev til:  
Svendborg Kommune, Plan og Erhverv  
Frederikshøj 4A 1. sal, 5700 Svendborg

## **KONTAKT**

Har du spørgsmål til planen kan du kontakte Plan og Erhverv på tlf. 62 23 33 33.

eller  
Zacharias Baden, Planlægger  
Tlf. 30175064  
Zacharias.baden@svendborg.dk

## **Indhold**

### **Hvad er en lokalplan**

### **Lokalplanens redegørelse**

#### **Baggrund**

#### **Lokalplanområdet**

#### **Formål og indhold**

#### **Forhold til anden planlægning og lovgivning**

#### **Tekniske forsyning**

#### **Miljøforhold**

#### **Tilladelse/dispensationer fra anden lovgivning**

#### **Beplantningsliste**

### **Lokalplanens bestemmelser**

- §1 Lokalplanens formål
- §2 Område og status
- §3 Anvendelse
- §4 Udstykninger
- §5 Klima
- §6 Vej -, sti og parkeringsforhold
- §7 Bebyggelsens placering og omfang
- §8 Bebyggelsens ydre fremtræden
- §9 Ubebyggede arealer
- §10 Teknik, skiltning og belysning
- §11 Bevaringsværdige bygninger
- §12 Servitutter
- §13 Forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse
- §14 Lokalplanens midlertidige retsvirkning
- §15 Lokalplanens varige retsvirkning

### **Kortbilag**

- Kort 1: Matrikelkort med lokalplanafgrænsning
- Kort 2: Område A: Rekreative formål i form af ferieområde
- Kort 3: Område B: Boligformål i form af fritliggende énbolighuse
- Kort 4: Område C: Antennemast til mobil og tårdløs service
- Kort 5: Område D: Tilbygning til kulturfunktion
- Kort 6: Område E: Rekreative formål i form af campingplads
- Kort 7: Område A: Forslag til situations - og illustrationsplan
- Kort 8: Område B: Udstykningsforslag
- Kort 9: Område C: Visualisering af antennemast

## Hvad er en lokalplan ?

Lokalplaner har til formål at styre den fremtidige udvikling i et område og give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med kommuneplanens øvrige mål.

En lokalplan er desuden byrådets redskab til at sikre gennemførelse af kommuneplanen.

Ifølge Lov om planlægning skal der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri eller anlægsarbejde eller en større nedrivning sættes i gang. I øvrigt kan der altid udarbejdes lokalplan, når byrådet skønner, at det er nødvendigt.

Lokalplaner er en plan, hvori byrådet kan fastsætte bindende bestemmelser for et område, f.eks. om

- anvendelse,
- udstykning,
- vej-, sti- og parkeringsforhold,
- placering, udformning af bebyggelse samt materialer
- bevaring af bygninger og landskabstræk,
- sikring af friarealer,
- fællesanlæg

En lokalplan omfatter to hoveddele. Først en "Redegørelse" og dernæst "Lokalplanbestemmelser".

**I Redegørelsen** er der gjort rede for lokalplanens indhold samt en kort præsentation af lokalplanområdet og baggrunden og formålet med lokalplanen.

**Lokalplanbestemmelserne** omfatter de egentlige bebyggelsesregulerende bestemmelser. Lokalplanbestemmelserne understøttes af et kortbilag.

For at give alle mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag skal Byrådet offentliggøre et forslag til lokalplan, inden planen kan vedtages endeligt. Således skal lokalplanforslaget annonceres og fremlægges offentligt i mindst 8 uger.

Når byrådet har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt. Lokalplanens bestemmelser får herefter bindende virkning for grundejere og brugere i området.

### Hvad regulerer lokalplanen?

Lokalplanen regulerer kun fremtidige handlinger som kræver en tilladelse, mens eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil.

### Kan der dispenseres ?

Byrådet kan meddele dispensation til mindre betydende ændringer i en lokalplan efter planens vedtagelse. Mere væsentlige ændringer kan kun gennemføres med tilvejebringelse af en ny lokalplan.

## Lokalplanens redegørelse



Lokalplanområderne vist på luftfoto

### Lokalplanens baggrund

Lokalplanen er udarbejdet for at skabe bedre muligheder for øget bosætning og turismeerhverv på Skarø.

Der skabes mulighed for, at der kan etableres flere overnatningsmuligheder på øen, både til helårsbeboere og for turister.

For at sikre en optimal internet og mobildækning på Skarø og resten af øhavet, giver lokalplanen mulighed for, at der kan opføres en antennemast på øen. Optimal dækning er afgørende for at styrke hjemmearbejdspladser og turismen på Skarø og de øvrige småøer.

Lokalplanen understøtter den fortsatte udvikling af Skarø, og tager afsæt i Visions - og handlingsplan for Hjortø, Skarø og Drejø, der er udarbejdet i samarbejde med de lokale borgere.

### Lokalplanområdet

Lokalplanen omfatter fem områder på Skarø. Lokalplanområderne er placeret centralt på øen, i tilknytning til den øvrige landsbybebyggelse. En stor del af lokalplanområderne er idag henlagt til permanent græs, og bliver ikke dyrket til landbrugsformål.



## Lokalplanens formål og indhold

Formålet er at styrke udviklingsmulighederne indenfor erhverv, turisme og bosætning på Skarø, og sikre at projekterne indpasses med respekt for den eksisterende landsbykarakter, natur og landskab.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en forudgående offentlig høringsproces, hvor der var mulighed for at komme med ideer og projektønsker for øen. Heraf blev fem projekter vurderet lokalplanpligtige.

Lokalplanen indeholder fem lokalplanområder, med individuelle afgrænsninger og anvendelsesbestemmelser.

- **Rekreative formål**

Projektansøger har et ønske om at skabe nye overnatningsmuligheder for turister på Skarø. Konceptet er at skabe overnatning i hytter, med tilhørende fælles spafaciliteter. Udover primitive hytter til overnatning, skal området også kunne rumme konferencer, bryllupper og lignende arrangementer. Der lægges vægt på, at feriehytterne får en primitiv karakter, så området ikke får karakter af et sommerhusområde. Området skal udvikles til rekreative formål, med fokus på naturturisme.

- **Boligformål**

Projektansøger har et ønske om at skabe mulighed for nye helårsboliger på Skarø. Formålet er at skabe et alternativ til de eksisterende boliger på øen, og fremme bosætningsmulighederne, ved at skabe et mere varieret boligudbud. Der gives mulighed for en udstykning med 4 nye grunde. Området tilpasses den øvrige bebyggelsesstruktur på Skarø, for at sikre en arkitektonisk helhedsvirkning og en tilpasning til landskabet og det eksisterende landsbymiljø.

- **Teknisk anlæg**

Antennemasten har til formål at skabe optimal mobil og internetdækning på Skarø og det øvrige øhav. Skarø er en strategisk placering dækningsmæssigt, for at skabe bedre dækning for de fastboende på Skarø, Drejø, Hjortø, Tåsinge Vest, Ballen, Lehnskov Huse, Det Sydfynske Øhav, Færgetrafikken, sejlerne og turisterne.

- **Blandet bolig - og erhvervsformål**

Projektansøger har et ønske om at opføre en tilbygning til det eksisterende stuehus, som skal kunne anvendes til café, yoga, bed and breakfast, kurser og lignende kulturfunktioner.

- **Rekreative formål**

Projektansøger ønsker at fremtidssikre den eksisterende primitive campingplads på Skarø. Den primitive karakter fastholdes, og campingpladsen vil ikke optage mere areal. Der gives mulighed for udvidelse af café, hytter til udlejning, fællesfaciliteter og servicefunktioner i tilknytning til campingpladsen.

## Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

### Kommuneplan

Kommuneplan 2017 - 2029 understøtter en balanceret udvikling i hele kommunen, på baggrund af områdernes særlige karakterer, kvaliteter og potentialer.

Lokalplan 633 er udarbejdet for at fremme bosætning, turisme og erhvervsudvikling på Skarø og de øvrige småøer, og understøtter dermed ønsket om at fremme bosætning og erhvervsudvikling i hele kommunen.

### Kommuneplanens rammebestemmelser

Der er ingen eksisterende kommuneplanrammer for de pågældende lokalplanområder.

### Tillæg til kommuneplanens rammer

Der er udarbejdet et kommuneplantillæg, der danner plangrundlag for lokalplan 633.

Lokalplanens vedtagelse forudsætter at kommuneplantillæg 2017.08 vedtages.

Kommuneplantillæg 2017.08 og lokalplan 633 omfattes af følgende kommuneplanrammer for lokalplanlægningen:

- 13.02.R6.024, Rekreative formål
- 13.02.B.025, Boligområde
- 13.02.T2.026, Teknisk anlæg
- 13.02.C1.027, Blandet bolig - og erhvervsformål
- 13.02.R7.037, Rekreative formål

Der udlægges fem individuelle kommuneplanrammer, for at sikre den nødvendige detailplanlægning i lokalplanen.



**Rammebestemmelser for 13.02.R6.024****Anvendelse generelt:** Rekreativt område**Fremtidig zonestatus:** Landzone**Zonestatus:** Landzone**Plandistrikt:** Småøerne**Områdets anvendelse:** Rekreative formål i form af ferieområde til feriehytter og tilhørende konference - og spafaciliteter.**Rammebestemmelser for 13.02.B.025****Anvendelse generelt:** Boligområde**Fremtidig zonestatus:** Landzone**Zonestatus:** Landzone**Plandistrikt:** Småøerne**Bebyggelsesprocent:** 15%**Max. antal etager:** 1 ½**Max. bygningshøjde:** 8,5 m**Områdets anvendelse:** Boligformål i form af fritliggende énbolig-huse.**Rammebestemmelser for 13.02.T2.026****Anvendelse generelt:** Teknisk anlæg**Fremtidig zonestatus:** Landzone**Zonestatus:** Landzone**Plandistrikt:** Småøerne**Områdets anvendelse:** Antennemast til mobil og trådløs service.**Rammebestemmelser for 13.02.C1.027****Anvendelse generelt:** Blandet bolig - og erhvervsformål**Fremtidig zonestatus:** Landzone**Zonestatus:** Landzone**Plandistrikt:** Småøerne**Bebyggelsesprocent:** 30%**Max. antal etager:** 1 ½**Max. bygningshøjde:** 8,5 m**Områdets anvendelse:** Kulturfunktion i form af café, galleri eller lignende.**Rammebestemmelser for 13.02.R7.037****Anvendelse generelt:** Rekreative formål**Fremtidig zonestatus:** Landzone**Zonestatus:** Landzone**Plandistrikt:** Småøerne**Områdets anvendelse:** Rekreativt formål i form af campingplads med tilhørende café, fællesfaciliteter og servicefunktioner.

### **Gældende lokalplaner**

Der er ingen eksisterende lokalplaner indenfor lokalplanområderne. Der er en eksisterende lokalplan for Skarø havn, der udlægger området til havneformål med tilhørende faciliteter.

### **Visions - og handlingsplan for Hjortø, Skarø og Drejøl**

I 2016 blev der udarbejdet en Visions- og handlingsplan for Hjortø, Skarø og Drejøl. Planen beskriver de aktuelle udfordringer, samt hvilke handlinger, der skal til, for at udvikle øerne fremadrettet. Planen er blevet til i tæt dialog med de lokale øboere.

Lokalplanen er i overensstemmelse med visions - og handlingsplanen, og underbygger temaerne mobil og internet, bosætning, erhverv og turisme.

### **Cittaslow**

Svendborg har som første danske kommune tilsluttet sig den internationale Cittaslow-bevægelse, der bl.a. har byliv og bykvalitet som centrale temaer. Lokalplanen er med til at underbygge udviklingen af Cittaslow og det gode liv på øerne.

### **Klimaplan**

I henhold til retningslinjerne for vand- og klimatilpasning i gældende kommuneplan er området ikke udpeget som fokusområde for hverken havvand eller regnvand. Der er dog behov for, at den nye bebyggelse klimatilpasses i forhold til fremtidige skybrud og havvandsstigninger.

Lokalplanen optager bestemmelser om lav befæstelsesgrad og krav om lokal afledning af regnvand, for at sikre dette.

### **Regn- og spildevandsforhold**

I overensstemmelse med Spildevandsplanen for regn- og spildevand, udarbejdes og vedtages sideløbende et spildevandstillæg, inden vedtagelsen af nærværende lokalplan. Der skal spildevandsplanlægges for område A og B. Området til campingplads er spildevandskloakeret. Regnvand skal håndteres på egen grund, og må ikke ledes til kloak. Det kan f.eks. gøres ved hjælp af faskiner eller andre LAR-løsninger (Lokal Afledning af Regnvand).

### **Kystnærhedszonen**

Hele Skarø er omfattet af kystnærhedszonen, og en placering uden for kystnærhedszonen, er derfor ikke mulig.

I retningslinjerne for Kommuneplan 2017-2029 ligger der særligt vægt på, at der tages hensyn til udviklingsmulighederne på de små øer, i forhold til planlægning i kystnærhedszonen. Projekterne tilpasses sådan, at de tager særligt hensyn til det landskabelige og den visuelle påvirkning i forhold til kystforlandet. Dette sikres ved at lokalplanområderne placeres i tilknytning til den eksisterende landsbystruktur og i bebyggelsens ydre fremtoning.

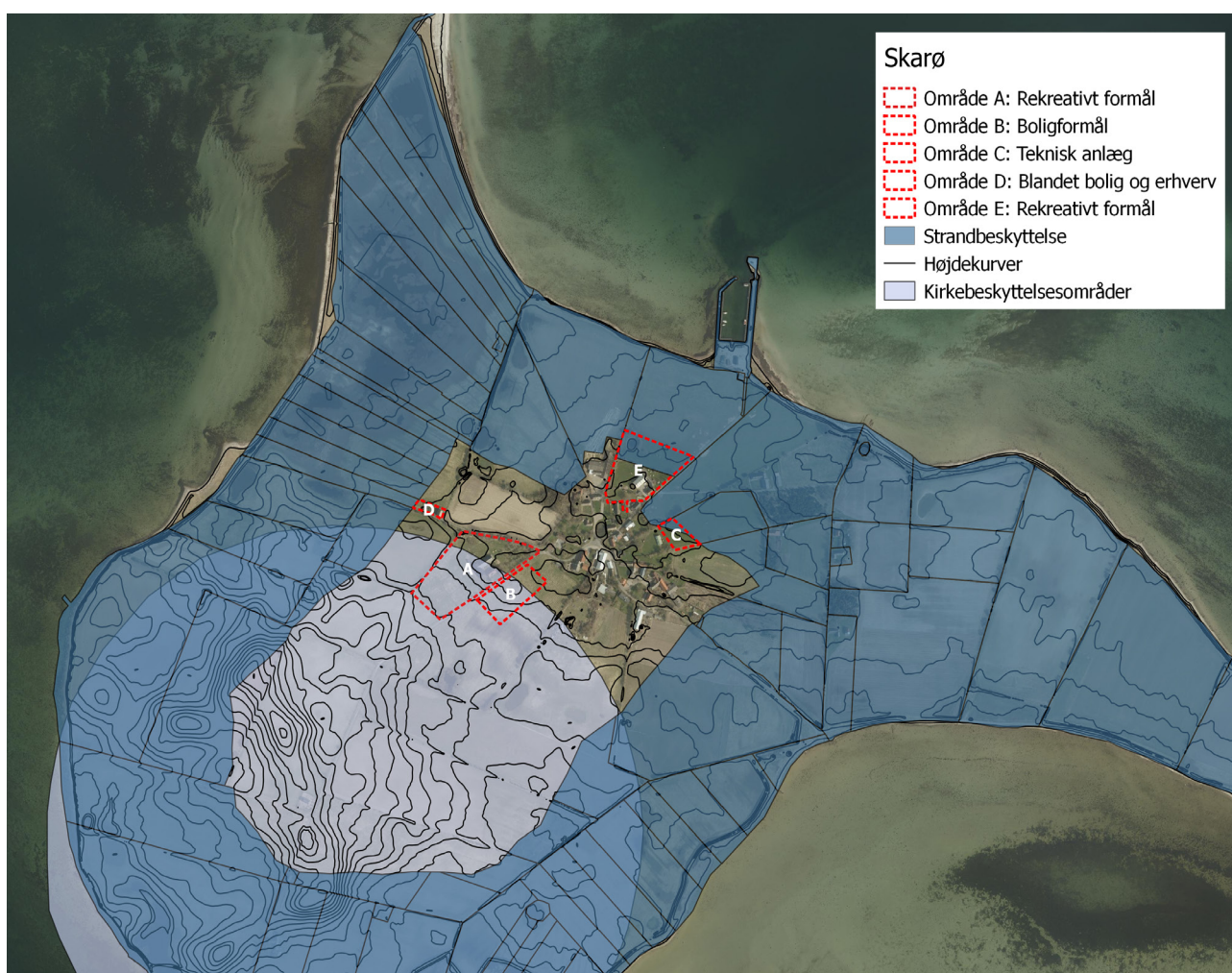
Antennemaster må opstilles i kystnærhedszonen, hvis der er et dokumenteret behov. Alternative placeringer er undersøgt, og der ses ikke at være andre brugbare strukturer i nærområdet, hvorfra der vil kunne opnås en rimelig dækningsgrad.

### Visuelle påvirkning

Skarø ligger i den kystnære del af landzonen og er derfor omfattet af Planlovens §5b.

Efter denne bestemmelse skal lokalplanen indeholde en planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Lokalplanen er med til at sikre, at der sker en mindst mulig visuel påvirkning af kystlandskabet. Derfor stilles der krav om bebyggelsens placering, højde og omfang, sådan at der tages højde for landskabets



Højdekurver, strand - og kirkebeskyttelse på Skarø



*Antennemasten placeres bag levende hegn, der mindsker den visuelle påvirkning fra nord, ved ankomst til Skarø.*

terræn. Hele Skarø har et fladt terræn, hvor højeste kote er ca. 9 meter. Hvor det er muligt, er ny bebyggelse placeret, sådan, at det er omkranset af højereliggende arealer, hvilket er med til at mindske den visuelle påvirkning fra kysten.

Der er yderligere stillet krav til afskærmende beplantning og ikke-reflekterende materialer, for at mindske den visuelle påvirkning.

Antennemasten vil, med en højde på 42 meter, have en visuel påvirkning i området. Placeringen er hensigtsmæssig i forhold til dækningsbehovet, og er udpeget på baggrund af en analyse foretaget af Telcon, der udbygger og finder optimale placeringer til antennemaster for teleselskaber i Danmark. Antennemasten placeres i tilknytning i tilknytning til den eksisterende landsbybebyggelse og levende hegn, for at mindske den visuelle påvirkning. Placeringen er en afvejning i forhold til de visuelle påvirkninger og de samfundsmæssige interesser.



*Skarø set fra vest. Terrænets udformning gør, at der ikke vil være en visuel påvirkning af det kystnære.*

### **Fælleskommunale retningslinjer for masteopstilling**

Antennemaster skal placeres således, at der kan skabes den ønskede tilfredsstillende dækning fra den ansøgte antenneposition.

Antennemaster skal placeres hensigtsmæssigt i forhold til dækningsbehovet og således at antallet af nødvendige master bliver begrænset mest muligt. Af hensyn til landskabet og naturen skal antallet af master i det åbne land begrænses. Eksisterende og nye master skal så vidt muligt kunne udnyttes af flere operatører og til flere sendesystemer.

Lokalplanen sikrer, at antennemasten med sin placering på Skarø og med en højde på 42 meter opnår den ønskede tilfredsstillende dækning. Beredskabet tilslutter sig den aktuelle placering, i forhold til flysikkerheden ved ind- og udflyvning med redningshelikopteren.

### **Strandbeskyttelse**

Dele af Område E er placeret indenfor strandbeskyttelse. Området omfattet af strandbeskyttelsen friholdes for bebyggelse, skilte og udendørsbelysning. Kystdirektoratet er indstillet på at meddele dispensation til camping med telt indenfor området, såfremt at der ikke placeres faste konstruktioner indenfor strandbeskyttelsen.

### **Kirkebeskyttelse**

Kirken på Skarø afkaster en kirkebeskyttelseslinje, der omfatter flere af lokalplanområderne.

Indenfor kirkebeskyttelsesområder kan der kun etableres bebyggelse, anlæg m.v., såfremt dette ikke påvirker udsigten til og fra kirkerne i væsentlig grad.

Det vurderes at mulighederne med lokalplanen ikke vil påvirke udsigten til og fra kirken i væsentlig grad, da kirken ligger i kote 6,75,



*Skarø kirke er placeret på øens højeste punkt, uden tilknytning til den øvrige bebyggelse.*

og er placeret væsentligt højere i landskabet, end de lokalplanlagte områder.

Byggeri, anlæg og beplantning placeres og udformes, så kirken og dens nære omgivelser ikke skæmmes.

### **Landskabsområder**

I kommuneplanen er Skarø, Drejø og Hjortø omfattet af samme strategi, målsætning og retningslinjer, som for landskaber der skal beskyttes.

Skarø betragtes som et sårbart kystlandskab, hvor der skal tages særlige hensyn til de visuelle landskabsoplevelser mellem øerne og det omgivende øhav.

Ved etablering, udvidelser eller ændringer af byggeri og tekniske anlæg eller ændret arealanvendelse, skal der ske en tilpasning i forhold til landskabets skala, visuelle sammenhæng, terræn, eksisterende bevoksning og karaktergivende strukturer. Det vurderes, at de muligheder lokalplanen skaber på Skarø, er af sådan en karakter, at de ikke påvirker øernes landskabelige værdier. Derfor vurderes det ikke, at være aktuelt at udarbejde en ny landskabskarakteranalyse for Skarø.

For landskaber der skal beskyttes, kan der alene ske ændret arealanvendelse, som ikke nedtoner området landskabelige værdier. Der kan i mindre omfang tages særligt hensyn til udviklingsmulighederne på de små øer. Lokalplanen sikrer at ny bebyggelse respekterer de karaktergivende landskabstræk, kystforland og særlige visuelle oplevelsesmuligheder på Skarø.

Antennemaster må, som beskrevet i de Fælleskommunale retningslinjer for masteopstilling i Byregion Fyn, opstilles indenfor landskabsbeskyttede områder, hvis der er et dokumenteret behov. Alternative placeringer er undersøgt, og der ses ikke at være andre brugbare muligheder i nærområdet, hvorfra der vil kunne opnås en rimelig dækningsgrad inden for områderne. Den aktuelle placering på Skarø er uden for strandbeskyttelse, i tilknytning til eksisterende by og på et areal, der idag anvendes til helikopterlandningsplads for Beredskabet.

### **Vej, sti og parkering**

Der er ingen eksisterende offentlige veje- og stiforbindelser indenfor lokalplanområderne. Der stilles i lokalplanen krav om, at der ikke må etableres interne køreveje indenfor lokalområderne, for at fastholde den grønne karakter.

Lokalplanen følger ikke Svendborg Kommunes parkeringsnormer, idet kommende brugere af de nye faciliteter, i vid udstrækning, vil være gående og cyklende, som kommer til øen med færgen. Derfor er antallet af parkeringspladser tilpasset i forhold til det enkelte projekt.

### **Bevaringsværdige bygninger**

Der er en bevaringsværdig boligbebyggelse i kategori 4 indenfor område A. Bygninger med bevaringsværdi fra 1 til og med 4 i SAVE-registreringen er udpeget som bevaringsværdige bygninger i kommuneplanen. Bygninger med bevaringsværdi 1-4 må ikke nedrives uden Byrådets godkendelse. Lokalplanen fastholder denne bestemmelse.

### **Teknisk forsyning**

#### **Vand og renovation**

Lokalplanområderne ligger i et område hvor vandforsyning og renovation varetages af Vand og Affald, Ryttermarken 21, 5700 Svendborg.

Der henvises til gældende vandforsyningsplan, affaldsplan, regulativer og vedtægter.

#### **Elforsyning**

Elforsyningen varetages af Sydfyns Elforsyning Net A/S. Der henvises i øvrigt til det liberale elmarked.

#### **Varmeforsyning**

Der er ingen godkendt fælles varmforsyning i området.

#### **Kollektiv trafik**

M/F Højstene sejler mellem Svendborg, Drejø og Skarø.

Der kan være 100 personer ombord i perioden 1. maj – 30. september og 60 personer resten af året. Kapaciteten på vogndækket kan indeholde 11 biler.

Overfart fra Svendborg til Skarø tager ca. 30 minutter. Der er fire afgang fra Svendborg alle ugens dage og fem afgang om dagen i perioden 29. juni – 11. august 2019. Der sejles 30 ekstra ture i skolerens sommerferie.

Efter sæsonen vil færgegruppen drøfte fordele og ulemper ved de nye tiltag.

## Miljøforhold

### Miljøvurdering af planer og programmer



Skarø Odde er et vildtreservat, og der er ikke adgang i fuglenes yngletid fra 1. marts til 15. juli

Lokalplanen er screenet i henhold til Lov om miljø af planer og programmer samt af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018).

På baggrund af screeningen har Svendborg Kommune truffet afgørelse om, at lokalplanen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, idet lokalplanen fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan, ikke påvirker internationale naturbeskyttelsesområder væsentligt og ikke vurderes at medføre en væsentlig indvirkning på miljøet.

Konklusionen på miljøscreeningen er, at lokalplanen ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet i forhold til de kriterier, som fremgår af lovens bilag 3, samt i forhold til lovens brede miljøbegreb, jævnfør LBK nr. 1225 af 25.10.2018.

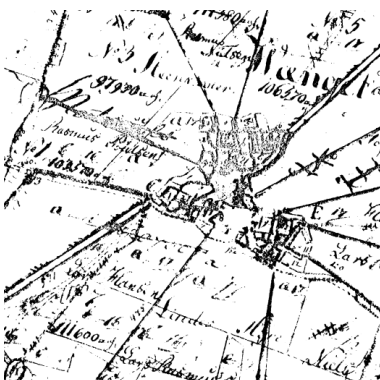


Alhoved 10 set fra Skarø Odde

Svendborg Kommune har været i forhåndsdialog med Miljøstyrelsen, Erhvervsstyrelsen, Beredskabet og Kystdirektoratet omkring den aktuelle planlægning. Svendborg Kommunes afgørelse om, at planen ikke skal miljøvurderes, kan påklages til Planklagenævnet, hvilket fremgår af annonceringen på kommunens hjemmeside.

### Habitatbekendtgørelsen

Habitatbekendtgørelsen fastsætter krav om foreløbig vurdering af planer og projekter. Den foreløbige vurdering udføres for at vurdere, om en plan eller projekt kan have en væsentlig påvirkning på et Natura 2000-område. Formålet med den foreløbige vurdering er at tage stilling til, om planen eller projektet har en karakter, så en nærmere konsekvensvurdering er påkrævet.



De fleste udskiftningshegn er bevaret på Skarø

Det er Svendborg Kommunes samlede vurdering at lokalplanen ikke vil påvirke arter eller naturtyper på udpegningsgrundlaget for Natura 2000 området Sydfynske Øhav. Lokalplanen vil derfor ikke påvirke Natura 2000 væsentligt. Der er ikke krav om at udarbejde en Natura 2000 konsekvensvurdering, da det på baggrund af kommunens væsentlighedsvurdering kan afvises at Natura 2000 området påvirkes. Der er ikke naturtyper fra udpegningsgrundlaget for Habitatområdet Sydfynske Øhav indenfor lokalplanområderne, og der er ikke egnede levesteder for arter fra udpegningsgrundlaget for Fuglebeskyttelsesområdet eller Habitatområdet, der påvirkes af lokalplanens bestemmelser.

Det vurderes at lokalplanen ikke vil påvirke egnede levesteder for Bilag IV-arter. Det er derfor Svendborg Kommunes vurdering at lokalplanen ikke vil betyde negativ påvirkning af Bilag IV-arter.

Skarø Odde og Kalveodde er vigtige ynglelokaliteter for fugle (herunder arter af terne og arter af vadefugle) på udpegningsgrundlaget



*M/F Højestene sejler til Drejø og Skarø.*

for Fuglebeskyttelsesområdet. Der er adgangsbegrænsning i fuglenes yngletid. Der er adgangsforsbud på Skarø Odde fra 1. marts til 15. juli og henstilling om at undgå færdsel på strandeng syd for Skarø Odde samt på Kalveodde i perioden 1. marts til 15. juli. Svendborg Kommune har mulighed for at regulere adgangen i yngletiden og undersøger løbende behov for yderligere begrænsning af færdsel på Skarø i fuglenes yngletid.

### Beskyttede diger

Der er flere beskyttede sten- og jorddiger på Skarø.

Ændring af tilstanden i i sten- og jorddiger, som er omfattet af museumslovens § 29 a, må som udgangspunkt ikke finde sted.

Det er tilladt at plante hegn op til et beskyttet sten- og jorddige. Det anbefales dog at udbedre eksisterende levende hegn på diget ved skånsom nyplantning.



*Skarø Is er en af de produktionsvirksomheder, der findes på øen.*

### Jordforurening

Svendborg Kommune har ikke kendskab til jordforurening i de pågældende lokalplanområder.

Lokalplanområderne er ikke omfattet af jordforureningslovens § 50 a om anmeldepligt ved bortskaffelse af jord.

Ejeren eller brugeren skal sikre, at de øverste 50 cm jord af det ubebyggede areal ikke er forurenet eller, at der er etableret varig belægning på arealet jf. Lov om forurenet jord § 72b. Ejeren eller brugeren skal ud fra de oplysninger, de kender, selv tage stilling til, om kravet er opfyldt eller, om der skal foretages nærmere undersøgelser.

For yderligere oplysninger kontaktes Svendborg Kommune.

### Vandindvindingsinteresser

Der er ingen almene grundvandsinteresser på Skarø. Der er to aktive private indvindinger, der er placeret på den sydlige del af øen og vil ikke blive påvirket af de lokalplanlagte aktiviteter.

### Produktionserhverv

Der er to produktionsvirksomheder på Skarø, der er registreret som mindre virksomheder uden miljøgodkendelse. Begge virksomheder er placeret centralt i den eksisterende landsbybebyggelse.

Lokalplanen vil ikke begrænse virksomhedernes drift eller produktion.



*Landsbybebyggelse omkring gadekær.*





Beskyttede naturområder, sten og jorddiger og Bilag IV arter på Skarø

## Lokalplanens forhold til anden lovgivning

### Byggeloven

Opførelse af ny bebyggelse kræver byggetilladelse i henhold til gældende bygningsreglement. Campinghytter/feriehytter betragtes, ifølge bygningsreglementet, som permanente bygninger, og er derfor omfattet af byggeloven og kræver byggetilladelse.

### Museumsloven

Det vides ikke, om der er grundlag for en arkæologisk forundersøgelse, der skal afklare, om der er fortidsminder på grunden. I god tid forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder, der medfører udgravning i lokalplanområdet, skal bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde udføres, i henhold til Museumslovens §25 anmode Svendborg Museum om at tage stilling til, hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder.

Museet skal herpå indenfor en frist på 4 uger komme med en udtalelse om dette. Udgiften til arkivalisk kontrol og en eventuel større forundersøgelse afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet skal udføres, jf. Museumslovens §26, stk. 1-2

### Vejloven

Etablering af nye adgange fra privat ejendom til offentlig vej og/eller privat fællesvej kræver tilladelse fra vejmyndigheden (Svendborg Kommune), jf. vejlovens § 49 og privatvejslovens § 62.

### Sommerhusloven

Lokalplanen indeholder et område til selvstændige feriehytter til erhvervmæssig udlejning. Erhvervmæssig eller længerevarende udlejning kræver Erhvervsstyrelsens tilladelse i henhold til sommerhuslovens § 2.

For selvstændig erhvervsvirksomhed, der modtager overnattende gæster med mulighed for servering eller virksomhed med uddannelsesmæssigt, kulturelt eller forskningsmæssigt formål, er det kun relevant at søge erhvervmæssig tilladelse til udlejning, hvis der til virksomheden er knyttet huse eller hytter, der udlejes for mere end 5 nætter ad gangen, eller areal til camping. jf. sommerhuslovens § 1, stk. 4.

Praksis vedrørende tilladelse til erhvervmæssig udlejning er restriktiv, og der ligger vægt på at feriehytterne et væsentligt mindre arealkrævende end traditionelle sommerhusudstykninger. Området udlægges til primitive feriehytter, der følger bestemmelserne for campinghytter jf. campingreglementet. Det betyder at feriehytterne ikke kan udstykkes, skal ligge samlet og kun må have et bruttoareal på maksimalt 35 m<sup>2</sup>.

### **Campingreglementet**

En campingplads forudsætter udlejningstilladelse efter sommerhuslovens § 1, stk. 1. Kommunalbestyrelsen er i medfør af sommerhuslovens § 2, stk. 2, bemyndiget til at meddele sådanne udlejningstilladelser, jf. herved reglementets § 2, stk. 1.

Campingpladsen skal drives i overensstemmelse med i bestemmelserne i "Bekendtgørelse om tilladelse til udlejning af arealer til camping og om indretning og benyttelse af campingpladser" nr 844 af 30/06/2010. Den enkelte kommune fastlægger udlejningskvoten af campinghytter, under hensyntagen til planlægningsmæssige forhold mv. Der gives mulighed for maksimalt 5 campinghytter på campingpladsen i nærværende lokalplan.

### **Landbrugsloven**

Der er landbrugspligt på matr. nr. 2d og 7a, Skarø, Svendborg Jorde. Realisering af lokalplanen forudsætter at landbrugspligten søges ophevet af grundejer efter Landbrugslovens § 6, stk. 1, nr. 1.

### **Miljøvurderingsloven**

Bygherren skal før etablering, udvidelse eller ændring af projekter omfattet af bilag 1 og 2 indgive en skriftlig ansøgning om projektet til Svendborg Kommune.

Svendborg Kommune træffer på grundlag af bygherrens ansøgning, afgørelse om, hvorvidt projektet omfattet af bilag 2 er omfattet af krav om miljøvurdering og tilladelse.

Område A og E er omfattet af bilag 2 under afsnittet Turisme og Fritid.

### **Servitutter**

En lokalplan kan ophæve tilstandsservitutter eller danne grundlag for ekspropriation af rådighedservitutter.

Der er ved gennemgang af tinglyste servitutter for lokalplanens område ikke fundet tilstandsservitutter som lokalplanens gennemførelse er i strid med. Lokalplanens realisering er således ikke fundet i strid med gældende servitutter.

Ejere og bygherrer skal selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler og ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres inden jordarbejder påbegyndes.

Svendborg Kommune påtager sig ikke fejl og mangler.

Der er en tinglyst kloakledning på matrikel 7f, der har betydning for hvor bebyggelsen må placeres indenfor for området, som vist på kortbilag 3.

### **Foreløbige retsvirkninger**

Ifølge Lov om Planlægning § 17 må ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde,

der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet tillade, at ejendommen bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med forslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med kommuneplanen og ikke er lokalplanpligtigt. De foreløbige retsvirkninger gælder, indtil den endeligt vedtagne eller godkendte lokalplan er offentligt bekendtgjort, dog længst i ét år efter offentliggørelse af lokalplanforslaget. Lokalplanforslaget bortfalder, hvis det ikke er endeligt vedtaget inden tre år fra offentliggørelsen.

## Bepantningsliste

### Afskærmende beplantning:

- Hassel – *Corylus avellana*
- Alm. Hæg – *Prunus padus*
- Slåen – *Prunus spinosa*
- Sargentæble - *Malus sargentii*
- Syren – *Syringa vulgaris*
- Hylde – *Sambucus nigra*
- Dunet gedeblad- *Lonicera xylosteum*
- Hvidtjørn – *Crataegus monogyna*
- Vintereg – *Quercus petraea*
- Alm. Røn – *Sorbus aucuparia*
- Navr – *Acer campestre*
- Rødel – *Alnus glutinosa*
- Vild skovæble – *Malus sylvestris*

### Øvrig beplantning:

- Spirea – *Spirea vanhouttie*
- Purpurpil – *Salix purpurea gracilis*
- Surbær – *Aronia melanocarpa*
- Bærmispel – *Amelanchier canadensis*
- Æblerose – *Rosa rubiginosa* (ikke hybenrose)

## Lokalplanens bestemmelser

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 50 af 19. januar 2018) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### §1 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

- at give nye muligheder for bosætning
- at skabe bedre vilkår for turismen på øerne
- at skabe optimal internet og mobildækning
- at understøtte erhvervs - og kulturudviklingen
- at sikre ny bebyggelse ved sin placering, omfang, udformning og ydre fremtræden tilpasses det eksisterende landsbymiljø, natur og landskab

### §2 Område og status

#### 2.1 Lokalplanområdet

Lokalplanområdets afgrænsning er vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre: 2a og del af 2d, 5a, 9a, 7f, 23a og 23p Skarø, Svendborg Jorder.

#### 2.2 Områder

Lokalplanen opdeles i 5 lokalplanområder, som vist på kortbilag 1.

- **Område A: Rekreative formål**
- **Område B: Boligformål**
- **Område C: Tekniske anlæg**
- **Område D: Blandet bolig og erhverv**
- **Område E: Rekreative formål**

Områderne ligger i landzone, og forbliver i landzone.

#### 2.3 Bonusvirkning

I henhold til planlovens §15 stk. 4, har denne lokalplan bonusvirkning. Det vil sige, at den erstatter de landzonetilladelser jf. planlovens §35 stk. 1, som er nødvendig for projekteternes realisering. Bonusvirkningen omfatter ændret anvendelse og anlægsarbejder, som er angivet i nærliggende lokalplan.

## §3 Anvendelse

### 3.1 Område A

3.1.1 Område A inddeles i 3 delområder: A1, A2 og A3 som vist på kortbilag 2.

3.1.2 Området må kun anvendes til rekreative formål i form af hotelvirksomhed med feriehytter og tilhørende konference - og spafaciliteter, samt til festival og andre midlertidige arrangementer.

3.1.3 Eksisterende boligbebyggelse reguleres efter bestemmelserne i gældende bygningsreglement og landzoneadministration.

#### Delområde A1

3.1.4 Delområdet må kun anvendes til opstilling af fritliggende feriehytter, samt tilhørende opholdsarealer.

#### Delområde A2

3.1.5 Delområdet må kun anvendes til opstilling af fritliggende feriehytter, samt til faciliteter i tilknytning til de rekreative formål. Der må opføres reception, modtagefaciliteter, konferencerum, spafaciliteter, udendørsarealer til rekreation, restauration og lignende funktioner i tilknytning til det rekreative formål.

#### Delområde A3

3.1.6 Delområdet må anvendes til boligformål, samt funktioner i tilknytning til det rekreative formål.

3.1.7 Overflødiggjorte bygninger, indenfor området, kan anvendes til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, udlejningsferieboliger, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig, samt funktioner i tilknytning til de rekreative formål.

3.1.8 Det er en betingelse at der er tale om en overflødiggjort bygning, der svarer til betingelserne i planlovens § 37.

### 3.2 Område B

3.2.1 Området må kun anvendes til boligformål, i form af åben-lav boligbebyggelse.

3.2.2 Området må kun anvendes til helårsbeboelse.

### 3.3 Område C

3.3.1 Området må kun anvendes til opstilling af én antennemast til trådløst og mobilt bredbånd, og telefoni med tilhørende teknikkabiner.

3.3.2 Antennemasten skal kunne udnyttes af flere operatører og til

flere sendesystemer.

3.3.3 Antennemasten skal nedtages senest 1 år efter endt brug til det formål, der er givet tilladelse til.

### **3.4 Område D**

3.4.1 Området må kun anvendes til blandet bolig - og erhvervsformål i form af bolig og kulturfunktioner som galleri, café eller lignende.

3.4.2 Boligbebyggelse indenfor området reguleres efter bestemmelserne i gældende bygningsreglement og landzoneadministration.

### **3.5 Område E**

3.5.1 Område E inddeles i 3 delområder: E1, E2 og E3 som vist på kortbilag 6.

3.5.2 Området må kun anvendes til rekreative formål i form af campingplads med tilhørende café, fællesfaciliteter og servicefunktioner.

3.5.3 Boligbebyggelse indenfor området reguleres efter bestemmelserne i gældende bygningsreglement og landzoneadministration.

#### Delområde E1

3.5.4 Delområdet må kun anvendes til camping med telt.

#### Delområde E2

3.5.5 Delområdet må anvendes til boligformål og restauration, samt funktioner i tilknytning til de rekreative formål.

3.5.6 Overflødiggjorte bygninger kan anvendes til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål, café og restaurationsvirksomhed og bolig, samt fællesfaciliteter og servicefunktioner i tilknytning til de rekreative formål.

3.5.7 Det er en betingelse, at der er tale om en overflødiggjort bygning, der svarer til betingelserne i planlovens §37.

#### Delområde E3

3.5.8 Delområdet må kun anvendes til camping med telt, campinghytter, samt funktioner i tilknytning til de rekreative formål.

## §4 Udstykninger

### 4.1 Område A

4.1.1 Der kan ikke ske udstykning af feriehytterne.

### 4.2 Område B

4.2.1 Der kan maksimalt udstykkes 4 grunde indenfor området.

4.2.2 Området kan eksempelvis udstykkes som vist på udstykningsforslag på kortbilag 8.

### 4.3 Område C

4.3.1 Der kan ske én udstykning af lokalplanområdet, til én selvstændig ejendom.

### 4.4 Område D

4.4.1 Der kan ske udstykning efter bestemmelserne i bygningsreglementet.

### 4.5 Område E

4.5.1 Der kan ske én udstykning, for at sikre en driftsmæssig adskillelse af de rekreative formål og boligenheden.

4.5.2 Der kan ikke ske udstykning af campinghytterne.

## §5 Klima

5.1 Regnvand skal håndteres på egen grund og må ikke ledes i kloakken.

5.2 Veje, stier og parkeringsforhold skal etableres med permeable belægning som f.eks. belægningssten med afvanding via fuger, græs-armeringssten, grus eller lignende, eller etableres med grøfter eller wadi'er hvor overfladevandet kan nedsives.

5.3 Tage kan etableres som grønne tage til forsinkelse af regnvand.

## §6 Vej-, sti- og parkeringsforhold

### 6.2 Område A

6.2.1 Området skal vejbetjenes fra Søndre Stænge, som illustreret på kortbilag 2.

6.2.2 Der skal etableres minimum 3 parkeringspladser indenfor delområdet A2.

6.2.3 Der må ikke etableres interne køreveje indenfor området.



### 6.3 Område B

6.3.1 Overkørsler skal etableres med direkte adgang fra Søndre Stænge til den enkelte grund.

6.3.2 Der skal etableres 1 parkeringsplads pr. bolig på egen grund.

### 6.4 Område C

6.4.1 Adgang til området skal ske via direkte adgang fra Skovkær, som illustreret op kortbilag 4.

6.4.2 Der må ikke etableres interne køreveje indenfor området.

### 6.5 Område D

6.5.1 Der skal etableres minimum 1 parkeringsplads indenfor området.

### 6.6 Område E

6.6.1 Der skal etableres minimum 3 parkeringspladser indenfor delområde E2.

6.6.2 Der må ikke etableres interne køreveje indenfor området.

## §7 Bebyggelsens placering og omfang

### 7.1 Område A

#### Delområde A1

7.1.1 Der må maksimalt opføres 16 feriehytter indenfor delområdet.

7.1.2 Bebyggelsens højde må ikke overstige 3,5 meter.

7.1.3 Bruttoarealet for den enkelte feriehytte må ikke overstige 35m<sup>2</sup>.

7.1.4 Den indbyrdes afstand mellem hytterne skal være minimum 5 meter, og må ikke overstige 6 meter.

#### Delområde A2

7.1.5 Bebyggelsesprocenten for delområdet må maksimalt være 15 procent.

7.1.6 Bebyggelsens højde må ikke overstige 5,5 meter.

#### Delområde A3

7.1.7 Eksisterende bebyggelse må opretholdes, nedrives og genopføres med omtrent samme bellighed og størrelse.

### 7.2 Område B

7.2.1 Grunde må ikke udstykkes i mindre størrelser end 700 m<sup>2</sup>, og ikke større end 1399m<sup>2</sup>.

7.2.2 Der må maksimalt udstykkes 4 grunde indenfor området.

7.2.3 Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må maksimalt være 15 procent.

7.2.4 Boligbebyggelse må maksimalt opføres i 1½ etage, med en maksimal højde på 8,5 meter.

7.2.5 Bebyggelse skal placeres minimum 6,5 meter fra vejkant som vist på kortbilag 3.

7.2.6 Sekundære bygninger (garager, udhuse, carporte, skure, overdækninger, drivhuse, legehuse og lignende) må maksimalt opføres med en højde på 3 meter.

### 7.3 Område C

7.3.1 Der kan opføres én antennemast, der skal placeres indenfor det på kortbilag 4 viste byggefelt.

7.3.2 Antennemasten må maksimalt have et grundareal på 10x10 meter.

7.3.3 Antennemasten må højst være 42 meter høj målt fra eksisterende terræn.

7.3.4 I tilknytning til antennemasten kan der etableres de nødvendige teknikkabiner. Teknikkabinerne skal placeres ved foden af masten.

7.3.5 Teknikkabinerne må bestå af et eller flere kabinetter.

7.3.6 Teknikkabinerne må maksimalt have en højde på 3 meter og maksimalt have et grundareal på 15 m<sup>2</sup>.

### 7.4 Område D

7.4.1 Ny bebyggelse skal opføres indenfor det på kortbilag 5 viste byggefelt.

7.4.2 Bebyggelsesprocenten for den samlede faste ejendom (matrikel 23p og 23a) må maksimalt være 30 procent.

7.4.2 Bebyggelse må maksimalt opføres i 1½ etage, med en maksimal højde på 8,5 meter.

7.4.3 Ny bebyggelse skal opføres i direkte tilknytning til det eksisterende stuehus.

7.4.4 Sekundære bygninger, under 50m<sup>2</sup>, kan placeres udenfor byggefelt.

### 7.5 Område E

7.5.1 Området må maksimalt omfatte 100 campingenheder.

7.5.2 Der kan ske midlertidig udvidelse af kapaciteten i forbindelse

med arrangementer og lignende.

#### Delområde E1

7.5.3 Der må ikke opføres faste konstruktioner indenfor området.

7.5.4 Den indbyrdes afstand mellem campingenheder skal være minimum 3 meter.

#### Delområde E2

7.5.5 Eksisterende bebyggelse må opretholdes, nedrives og genopføres med omtrent samme belligenhed og størrelse.

7.5.6 Der må maksimalt opføres én sekundær bygning til fællesfaciliteter og servicefunktioner.

7.5.7 Sekundære bygninger må ikke overstige en højde på 3,5 meter.

7.5.8 Bruttoarealet for sekundære bygninger må ikke overstige 35m<sup>2</sup>.

7.5.9 Sekundære bygninger skal placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

#### Delområde E3

7.5.10 Der må maksimalt opføres 5 campinghytter.

7.5.11 Der må maksimalt opføres én bygning til fællesfaciliteter og servicefunktioner.

7.5.12 Bebyggelsens højde må ikke overstige 3,5 meter.

7.5.13 Bruttoarealet for den enkelte bebyggelse må ikke overstige 35m<sup>2</sup>.

7.5.14 Den indbyrdes afstand mellem campinghytter skal være minimum 5 meter, og må ikke overstige 6 meter.

7.5.15 Den indbyrdes afstand mellem campingenheder skal være minimum 3 meter.

## **§8 Bebyggelsens ydre fremtræden**

### **8.1 Område A**

#### Delområde A1 og A2

8.1.1 Bebyggelsen skal fremstå med gennemgående træk i udtryk og materialer, så der skabes en visuel helhedsvirkning.

8.1.2 Udvendige bygningsfacader skal fremstå i træ.

8.1.3 Tagdækning skal udføres i træ, tagpap med listedækning, skifer eller grønne tage som f.eks. sedum.

8.1.4 Udvendige facader og tage må kun fremtræde i sort og i farver indenfor jordfarveskalaens farvekode (S6020- Y30R, S7510-Y80R,

S8505-R20B, S8005- R20B,S4550-Y80R, S4050-Y80R, S5040-Y80R, S2070-Y70R, S2570-Y40R, S4040-Y40R, S2540-Y20R eller S8010-B70G jf. Natural Color System , NCS) eller en blanding af de ovenstående farvers indbyrdes blanding.

8.1.5 Glasfacader må maksimalt udgøre en 1/4 del samlet for facade og tag.

8.1.6 Der må ikke anvendes reflekterende materialer til facader og tagbeklædning med en glansværdi over 30 (NSC systemet).

## **8.2 Område B**

8.2.1 Udvendige bygningsfacader skal fremstå i træ, muret byggeri eller bindingsværk udfyldt med tegl.

8.2.2 Træhuse må ikke opføres som bjælkehuse.

8.2.3 Udvendige facader må kun fremtræde sort, hvid og i farver indenfor jordfarveskalaens farvekode (S6020- Y30R, S7510-Y80R, S8505-R20B, S8005- R20B,S4550-Y80R, S4050-Y80R, S5040-Y80R, S2070-Y70R, S2570-Y40R, S4040-Y40R, S2540-Y20R eller S8010-B70G jf. Natural Color System , NCS) eller en blanding af de ovenstående farvers indbyrdes blanding.

8.2.4 Muret byggeri og bindingsværk udfyldt med tegl, skal fremstå pudset eller tyndpudsbehandlet, herunder vandskuring, malede eller kalkede.

8.2.5 Tage skal udføres som saddeltag, med en hældning på minimum 40 grader. Tage kan udføres med halvvalmede gavle.

8.2.6 Tagdækning skal udføres i tegl, tagsten, stråtag, tagpap med listedækning, natur/eternitskifer eller grønne tage som f.eks. sedum.

8.2.7 Der må ikke anvendes reflekterende materialer til facader og tagbeklædning med en glansværdi over 30 (NSC systemet).

8.2.8 Sekundære bygninger skal opføres med saddeltag, fladt eller tag med ensidigt fald.

8.2.9 Solfangere, solceller og andre energiproducerende anlæg må kun etableres i tage eller facader og skal indarbejdes som en integreret del af facaden eller tagfladen og ikke som selvstændige elementer.

## **8.3 Område C**

8.3.1 Antennemasten skal opføres som gittermast eller rørmast. Den skal fremtræde grå, uden reflekterende overflade. Der kan på masten opføres det nødvendige antal panelantenner.

8.3.2 Kabel-/ledningsfremføringer skal monteres indvendigt i masten. Mindre ledningsføringer mellem antennemast og de enkelte panelantenner er tilladt.

#### **8.4 Område D**

8.4.1 Udvendige bygningsfacader skal fremstå i træ, muret byggeri, bindingsværk udfyldt med tegl eller skifer.

8.4.2 Udvendige facader må kun fremtræde i hvid, sort og i farver indenfor jordfarveskalaens farvekode (S6020- Y30R, S7510-Y80R, S8505-R20B, S8005- R20B,S4550-Y80R, S4050-Y80R, S5040-Y80R, S2070-Y70R, S2570-Y40R, S4040-Y40R, S2540-Y20R eller S8010-B70G jf. Natural Color System , NCS) eller en blanding af de ovenstående farvers indbyrdes blanding.

8.4.3 Muret byggeri og bindingsværk udfyldt med tegl, skal fremstå pudset eller tyndpudsbehandlet, herunder vandskuring, malede eller kalkede.

8.4.4 Der må ikke anvendes reflekterende materialer til facader og tagbeklædning med en glansværdi over 30 (NSC systemet).

8.4.5 Tage skal udføres som saddeltag, med en hældning på minimum 40 grader.

8.4.6 Tagdækning skal udføres i tagpap med listedækning, natur/eternitskifer eller grønne tage som f.eks. sedum.

8.4.7 Sekundære bygninger skal opføres med saddeltag, fladt eller tag med ensidigt fald.

#### **8.5 Område E**

##### Delområde E1

8.5.1 Telte må ikke have bygningsmæssig karakter.

##### Delområde E2

8.5.2 Udvendige bygningsfacader skal fremstå i træ, muret byggeri, eller bindingsværk udfyldt med tegl.

8.5.3 Udvendige facader må kun fremtræde i hvid, sort og i farver indenfor jordfarveskalaens farvekode (S6020- Y30R, S7510-Y80R, S8505-R20B, S8005- R20B,S4550-Y80R, S4050-Y80R, S5040-Y80R, S2070-Y70R, S2570-Y40R, S4040-Y40R, S2540-Y20R eller S8010-B70G jf. Natural Color System , NCS) eller en blanding af de ovenstående farvers indbyrdes blanding.

8.5.4 Muret byggeri og bindingsværk udfyldt med tegl, skal fremstå

pudset eller tyndpudsbehandlet, herunder vandskuring, malede eller kalkede.

8.5.5 Der må ikke anvendes reflekterende materialer til facader og tagbeklædning med en glansværdi over 30 (NSC systemet).

8.5.6 Tage skal udføres som saddeltag, med en hældning på minimum 40 grader. Tage kan udføres med halvvalmede gavle.

8.5.7 Tagdækning skal udføres i tegl, tagsten, stråtag, tagpap med listedækning, natur/eternitskifer eller grønne tage som f.eks. sedum

8.5.8 Sekundære bygninger kan opføres med fladt eller tag med ensidigt fald.

#### Delområde E3

8.5.9 Bebyggelsen skal fremstå med gennemgående træk i udtryk og materialer, så der skabes en visuel helhedsvirkning.

8.5.10 Udvendige bygningsfacader skal fremstå i træ.

8.5.11 Tagdækning skal udføres i træ, tagpap med listedækning, skifer eller grønne tage som f.eks. sedum.

8.5.12 Udvendige facader og tage må kun fremtræde i sort og i farver indenfor jordfarveskalaens farvekode (S6020- Y30R, S7510-Y80R, S8505-R20B, S8005- R20B,S4550-Y80R, S4050-Y80R, S5040-Y80R, S2070-Y70R, S2570-Y40R, S4040-Y40R, S2540-Y20R eller S8010-B70G jf. Natural Color System , NCS) eller en blanding af de ovenstående farvers indbyrdes blanding.

## **§9 Ubebyggede arealer**

9.1 I forbindelse med byggemodning må der ikke ske terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter over naturligt terræn og ikke nærmere skel end 1,5 meter.

9.2 Alle hegn i skel, mod vej og det åbne land, skal etableres som beplantede levende hegn.

9.3 Beplantningen skal være egnskarakteristisk i overensstemmelse med beplantningslisten i redegørelsen.

### **9.4 Område A**

9.4.1 Ubebyggede arealer, der ikke anvendes til færdsel eller parkering, skal fremstå med en grøn karakter i form af grønt bunddække, lave buske, græs eller lignende.

9.4.2 Der må etableres en gangbro indenfor delområde A1 og A2. Gangbroen skal etableres i træ og må maksimalt være hævet 30 cm over reguleret terræn.

9.4.3 Der kan placeres opholdsarealer i tilknytning til den enkelte bebyggelse. Opholdsarealer kan udformes som trædæk og må maksimalt være hævet 30 cm over reguleret terræn.

9.4.4 Der skal etableres beplantning, i form af buske og træer, imellem de enkelte hytter.

9.4.5 De eksisterende levende hegn skal opretholdes og suppleres med øvrige buske og træer, for at opretholde den afskærmende effekt. Beplantningsprincippet er illustreret på kortbilag 2.

### **9.5 Område B**

9.5.1 Befæstelsesgraden må maksimalt være 30% for den enkelte grund.

9.5.2 Overkørsler og parkeringspladser skal etableres med permeable belægning som græsamering, grus eller lignende.

### **9.6 Område C**

9.6.1 De eksisterende levende hegn skal opretholdes og suppleres med øvrige buske og træer, for at opretholde den afskærmende effekt. Beplantningsprincippet er illustreret på kortbilag 4.

### **9.7 Område D**

9.7.1 Befæstelsesgraden må maksimalt være 30% for ejendommen.

### **9.8 Område E**

9.8.1 Ubebyggede arealer, der ikke anvendes til færdsel eller parkering, skal fremstå med en grøn karakter i form af grønt bunddække, lave buske, græs eller lignende.

9.8.2 De eksisterende levende hegn skal opretholdes og suppleres med øvrige buske og træer, for at opretholde den afskærmende effekt mellem campingplads og kysten. Beplantningsprincippet er illustreret på kortbilag 6.

## §10 Teknik, skiltning og belysning

10.1 Tekniske installationer som ventilationsanlæg, solfangere, solceller og lignende skal udformes som en integreret del af bygningen.

### 10.2 Område A

10.2.1 Der må etableres udendørsbelysning langs stier, parkeringspladser, opholdsarealer og indgangspartier til den enkelte bygning.

10.2.2 Udendørsbelysning må ikke have en lyspunkthøjde på mere end 1,5 meter over terræn. Belysningen skal nedadrettes.

10.2.3 Der må opstilles fritstående skilte på egen grund. Skiltene må have en maksimal højde på 1 meter og maksimalt være 0,7 m<sup>2</sup>.

### 10.3 Område B

10.3.1 Ved erhvervsdrift fra egen bolig må der, ud over almindeligt navne - og nummerskilt, monteres et skilt på højst 1 m<sup>2</sup> eller et skilt i form af løse bogstaver med en bogstavshøjde på højst 25 cm på facaden.

10.3.2 Der kan opsættes ét fristående skilt på terræn, på egen grund. Skiltet må højst være 1 meter over terræn og må maksimalt have en skilteflade på 0,7 m<sup>2</sup>.

10.3.3 Skilte må ikke oplyses.

### 10.4 Område C

10.4.1 Der må ikke opsættes reklamer eller lignende på mast eller paneler.

### 10.5 Område D

10.5.1 Der kan opsættes ét fristående skilt på terræn, på egen grund. Skiltet må højst være 1 meter over terræn, og må maksimalt have en skilteflade på 0,7 m<sup>2</sup>.

10.5.2 Der må opsættes ét facadeskilt/udhængsskilt på maksimalt 1 m<sup>2</sup>.

10.5.3 Skilte må ikke oplyses.

### 10.6 Område E

10.6.1 Der må etableres udendørsbelysning langs stier, parkeringspladser, opholdsarealer og indgangspartier til den enkelte bygning.

10.6.2 Udendørsbelysning må ikke have en lyspunkthøjde på mere end 1,5 meter over terræn. Belysningen skal nedadrettes.



10.6.3 Der må opstilles fritstående skilte på egen grund. Skiltene må have en maksimal højde på 1 meter.

10.6.4 Der må ikke etableres skilte og udendørsbelysning indenfor delområde E1.

## **§11 Bevaringsværdige bygninger**

11.1 Bygninger med bevaringsværdi 1-4 må ikke nedrives uden Byrådets godkendelse.

## **§12 Servitutter**

12.1 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges indenfor lokalplanens område af lokalplanen. Der er ikke konstateret servitutter i strid med lokalplanens indhold.

## **§13 Forudsætning for ibrugtagning**

### **13.1 Område B**

13.1.1 Overkørsler til de enkelte grunde skal være etableret, før ny anvendelse kan tages i brug.

## **§14 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger**

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den af byrådet endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

## **§15 Lokalplanens varige retsvirkninger**

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udnyttes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

For forhold, som ikke er reguleret i lokalplanen gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven. Lokalplanen indeholder ingen handlepligt, hvilket betyder, at den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil og at lokalplanen ikke medfører krav om etablering af de bygninger og anlæg, som er indeholdt i planen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforene-

lige med lokalplanen, fortrænges af planen, ifølge planlovens § 13. Lokalplanens bestemmelser med tilhørende kortbilag udgør planens juridiske grundlag. Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udnyttes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

For forhold, som ikke er reguleret i lokalplanen gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven. Lokalplanen indeholder ingen handlepligt, hvilket betyder, at den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil og at lokalplanen ikke medfører krav om etablering af de bygninger og anlæg, som er indeholdt i planen.

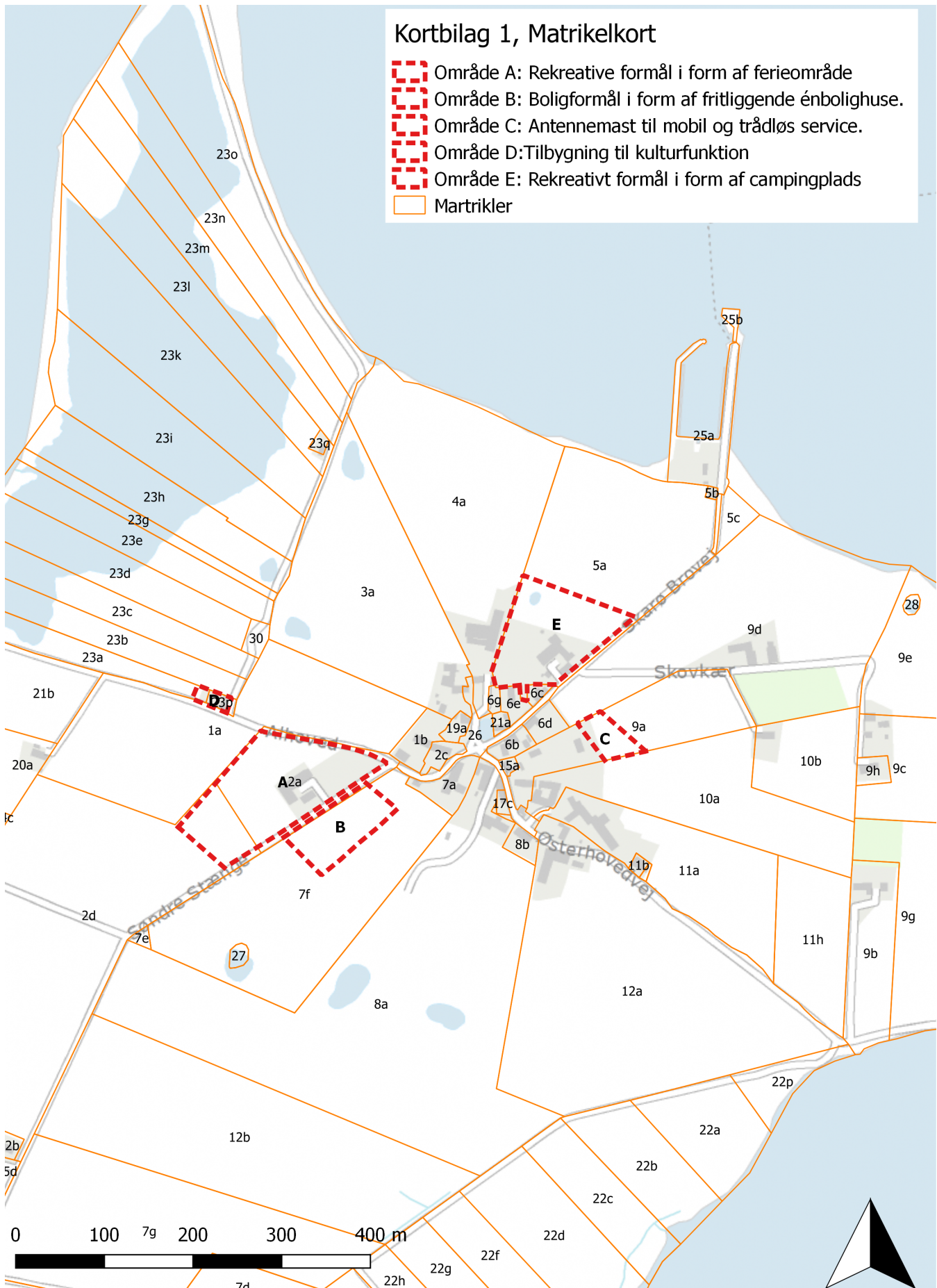
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, ifølge planlovens § 13.

Lokalplanens bestemmelser med tilhørende kortbilag udgør planens juridiske grundlag.

## Kortbilag

- Kort 1: Matrikelkort med lokalplanafgrænsning
- Kort 2: Område A: Rekreative formål i form af ferieområde
- Kort 3: Område B: Boligformål i form af fritliggende énbolighuse
- Kort 4: Område C: Antennemast til mobil og tårdløs service
- Kort 5: Område D: Tilbygning til kulturfunktion
- Kort 6: Område E: Rekreative formål i form af campingplads
- Kort 7: Område A: Forslag til situations - og illustrationsplan
- Kort 8: Område B: Udstykningsforslag
- Kort 9: Område C: Visualisering af antennemast







**Kortbilag 1, Matrikelkort med lokalplanafrænsning**

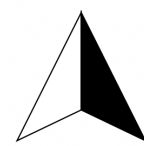
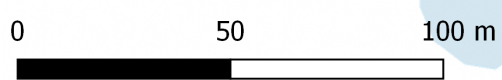


**Kortbilag 2, Område A: Rekreative formål i form af ferieområde**

**Kortbilag 2, Område A**



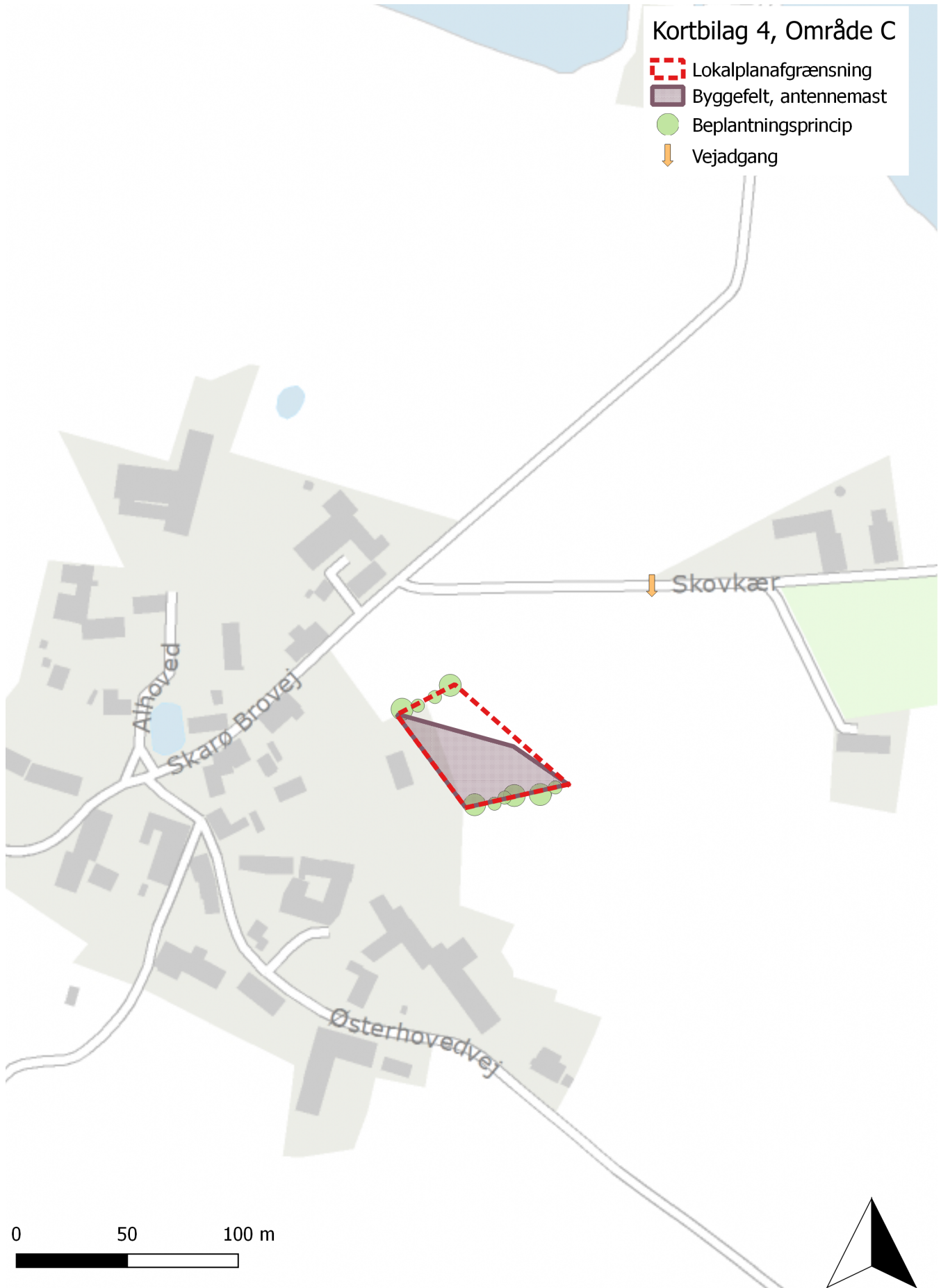
-  Lokalplanafgrensning
-  Delområde A1, feriehytter
-  Delområde A2, fællesfaciliteter
-  Delområde A3, eksisterende bebyggelse
-  Beplantningsprincip
-  Vejadgang



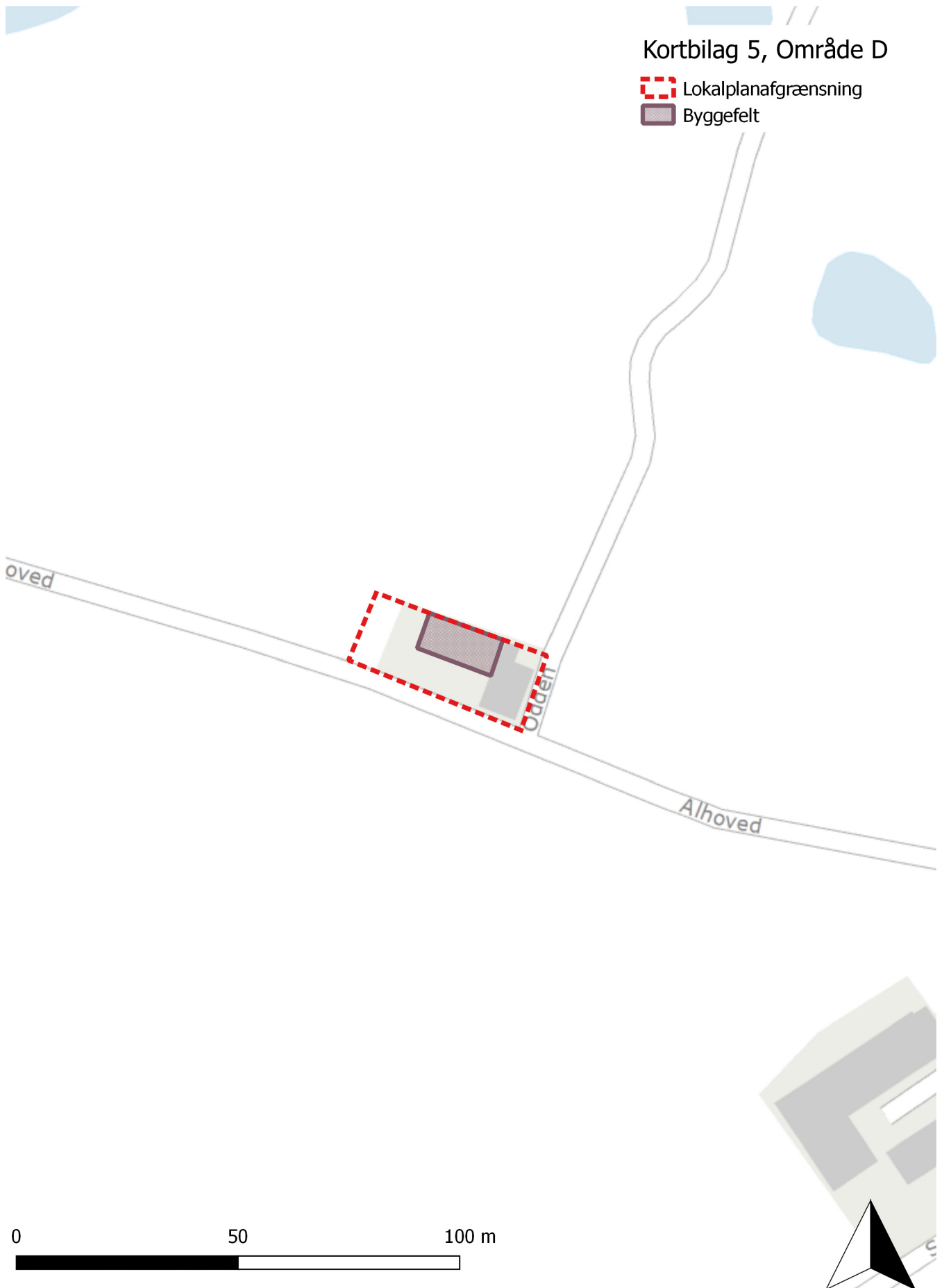
**Kortbilag 3, Område B: Boligformål i form af fritliggende énbolighuse**



**Kortbilag 4, Område C: Antennemast til mobil og trådløs service**









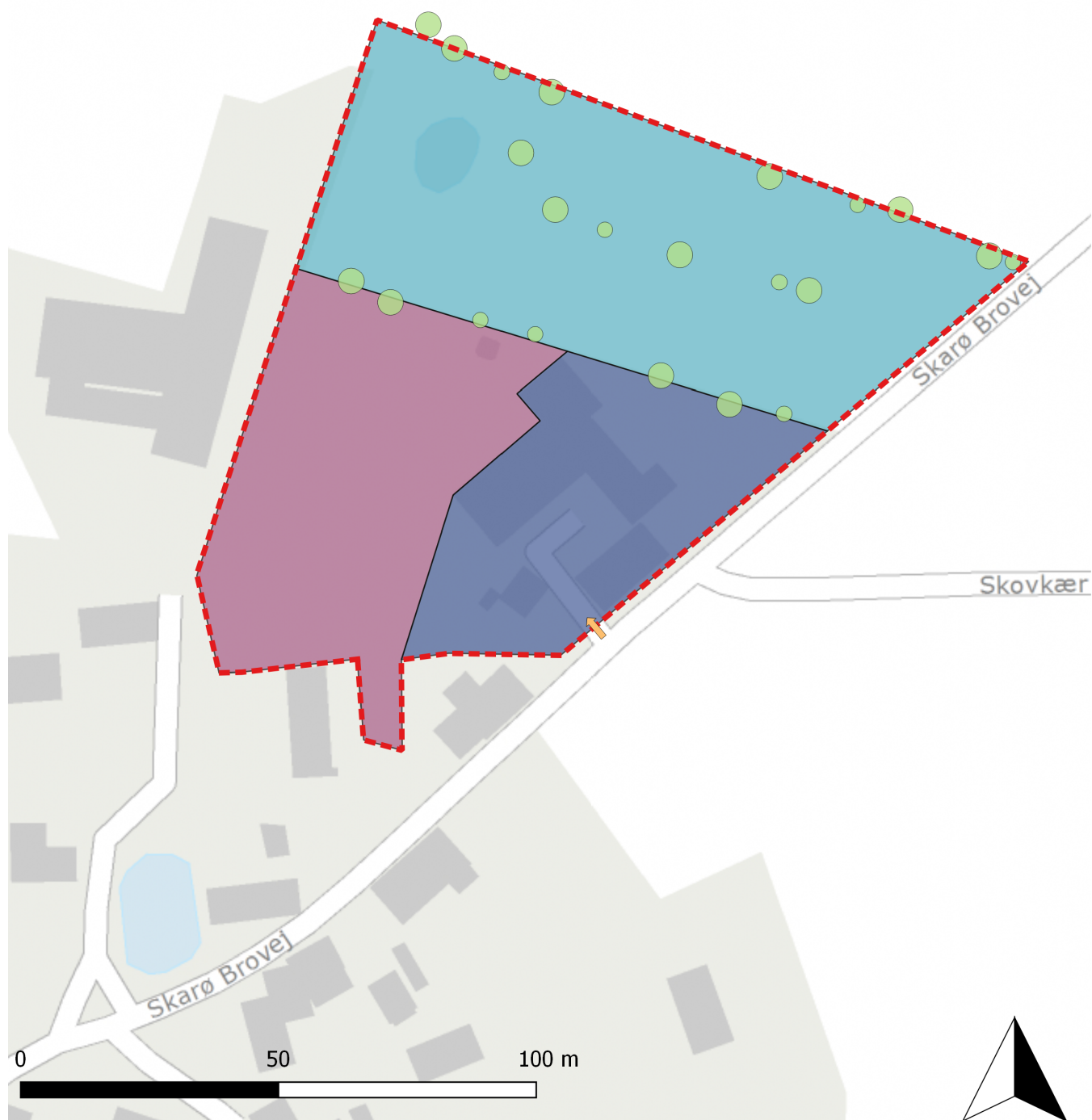
**Kortbilag 5, Område D: Tilbygning til kulturfunktion**



## Kortbilag 6, Område E: Rekreative formål i form af campingplads

## Kortbilag 6, Område E

-  Lokalplanafgrensning
-  Delområde E1, camping med telt
-  Delområde E2, fællesfaciliteter
-  Delområde E3, campinghytter
-  Beplantningsprincip
-  Vejadgang





**Kortbilag 7, Område A: Forslag til situations - og illustrationsplan**



Kortbilag 8, Område B - Udstykningsforslag



# Skarø illustrationer

Mast højde, 42 meter

# Foto placeringer

- Foto 1 fra Skarø Brovej 9
- Foto 2 fra Søndre Stænge 2
- Foto 3 fra Østerhovedvej 11
- Foto 4 fra Skovkær 3 mod Skovkær 2
- Foto 5 fra Skarø Brovej 9





Foto 1 fra Skarø Brovej 9 venstre side  
cirka 325 meter fra mast





Foto 2 fra Søndre Stænge 2 mod Alhoved 3  
cirka 328 meter fra mast







Foto 3 fra Østerhovedvej 11  
cirka 181 meter fra mast





Foto 4 fra Skovkær 3 mod Skovkær 2  
cirka 280 meter fra mast





Foto 5 fra Skarø Brovej 9 højre side  
cirka 323 meter fra mast

