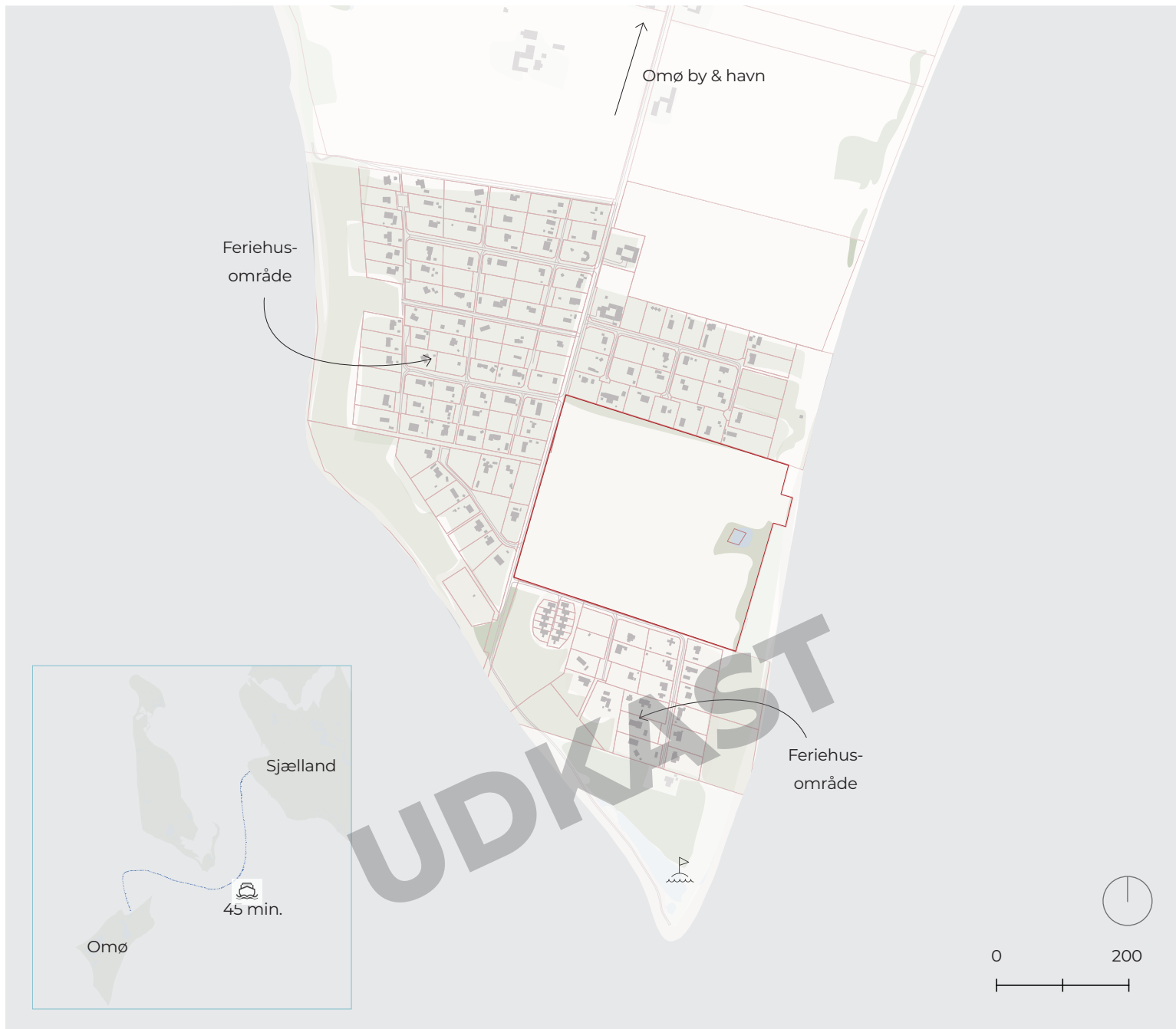


OMØ

SLAGELSE KOMMUNE

Ikke ibrugtagne feriehusområder i
kystnærhedszonen

UDKAST



BESKRIVELSE AF OMRÅDET

Omø er en mindre ø ud for Sjællands sydvestkyst med et lille lokalsamfund med bl.a. en købmand, en skole, to mindre byer, men som mange andre småøer er Omø udfordret af et faldende befolkningsstal.

Man ankommer til øen med båd eller færge, hvor færgesejladser tager ca. 45 min fra Stignæs Havn og afgår hver anden time. Omø er udpeget til at være en del af en ny naturpark i Slagelse Kommune. Det er begrænset med biltrafik på øen, da øen ikke er så stor.

Sommerhusområdet er placeret på den sydlige del af øen i forlængelse af et eksisterende sommerhusområde som blev etableret i 1970'erne.



FÆLLESSKABET I OG OMKRING DEN VILDE NATUR

UDVIKLINGSRUM

Til trods for en attraktive placering direkte ud til kysten, så har det udlagte sommerhusområde ikke fundet anvendelse, og området bruges i dag til marker. Det giver anledning til at genbesøge de klassiske rammer for sommerhusbebyggelse, som er udstykket i Kommuneplanrammen, hvor der bl.a. stilles krav til minimumsareal for grundudstyknings.

Området er ikke lokalplanlagt, men en lokalplan kan være med til at sætte rammerne for at skabe et særligt sted på Omø, som tilbyder noget andet end det man ellers finder i mere traditionelle sommerhusområder. Der er et særligt potentiale ved at området er placeret på en lille ø, hvor man har alle fornødenheder i nærheden og kysten er aldrig langt væk.

VISION

Når man tager rejsen til Omø lægger man daglig dagens travlhed bag sig og lader roen indfinde sig. Et nyt sommerhusområde skal understøtte oplevelsen af det særlige ø-liv, hvor tiden går lidt langsommere og giver plads til nærværet med naturen og fællesskabet. Her kommer man helt tæt på naturen, der binder området sammen og skaber grobund for et fællesskab mellem sommerhusejere.

Området bebygges med mindre sommerhuse, hvor den vilde natur løber mellem husene. Dermed bliver området ikke domineret af private haver og hække, men der sikres et sammenhængende landskabstræk. I dag anvendes området til marker, og derfor skal landskabet modnes, så det bliver til en oplevelsesrig natur der danner ramme om sommerhusene.

UDVALGTE BÆREDYGTIGHEDSPOTENTIALER OG -UDFORDRINGER

Landskab



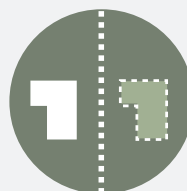
Fælles om den vilde natur

Biodiversitet



Fra marker og kulturlandskab til oplevelsesrig natur

Arealressourcer



Sikre plads til naturen og landskabet

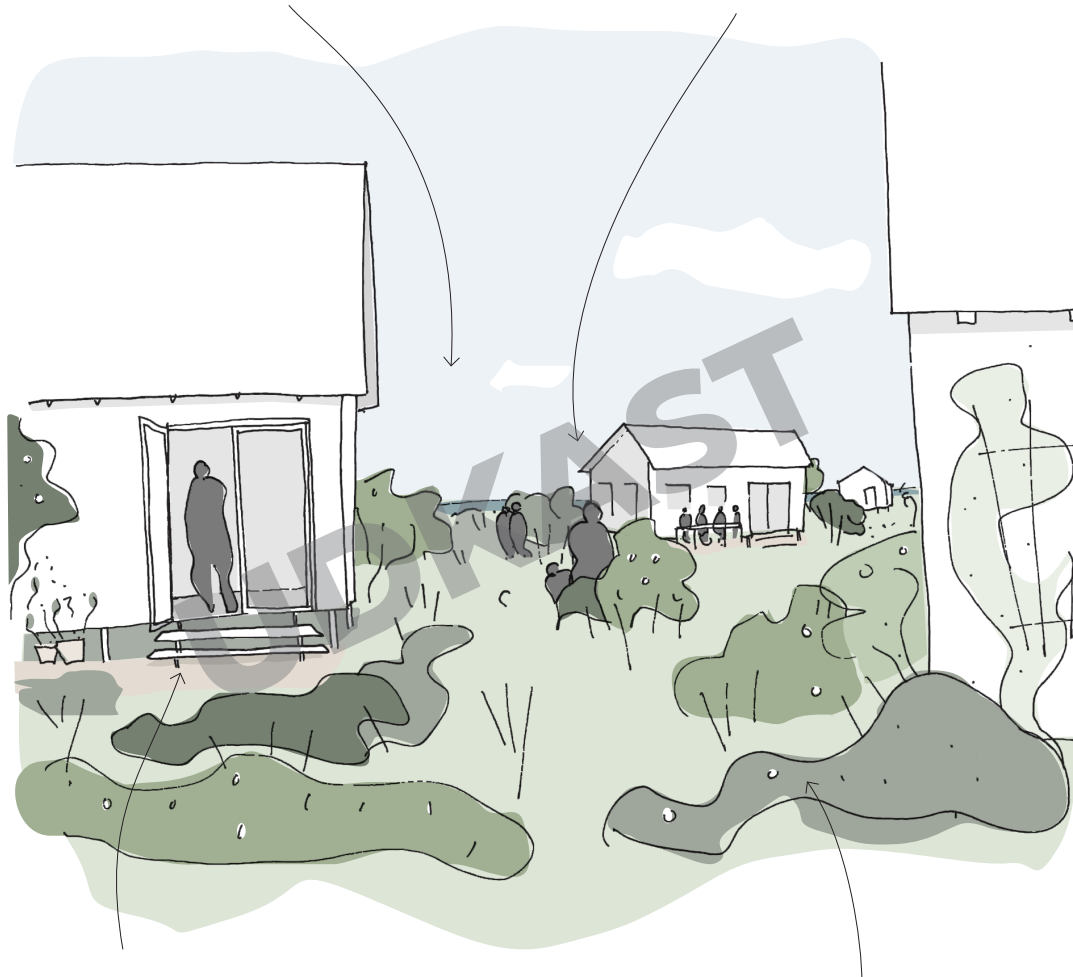
Transport



Begrænse biltrafik på området

Den vilde natur udfolder sig frit mellem husene

Naturen danner ramme fælles oplevelser og dyrkning af fællesskabet



Private opholdszoner langs husene, som en slags kantzoner mellem de private huse og den fælles natur

Området kan med fordel beplantes med hjemmehørende bær- og frugtplanter, hvor folk kan sanke



'LANDSKABSMODNE' FREMFOR BYGGEMODNE

For at skabe et helt særligt sted bør området udvikles i faser, hvor naturen kommer først, dernæst mennesker og til sidst flytter sommerhusene ind. Sommerhusene skal tilpasse sig det landskab og den aktivitet som har fundet sted på området.



Etapeplan for 'landskabsmodning':



Etape 1: Landskab

Området beplantes med afsæt i de nærliggende naturtyper og desuden tilføjes hjemmehørende arter i form af slåen, havtorn, mirabel og andre spiselige vækster



Etape 2: Mennesker

Der skabes rekreative stiforløb på området, som giver folk adgang til kysten og mulighed for at sanke fra den vilde naturgrund samt små opholdspladser og evt. bålpladser.



Etape 3: Sommerhuse

På baggrund af fase 1 og 2 udpeges områder, hvor det virker egnet at bygge mindre klynger af huse uden at skabe for store indgreb i det nye landskab.

REGULERE

Det skal med lokalplanen sikres, at der etableres afskærmende beplantning som en betingelse for ibrugtagning, jf. planlovens § 15, stk. 2 nr. 13.

Beplantningen skal være begrundet i æstetiske hensyn, og om at tilpasse området til landskabet.

REDEGØRE

Der skal angives en planlægningsmæssig begrundelse for hvorfor den afskærmende beplantning er nødvendig. Bestemmelser og redegørelse bør følges af en forholdsvis detaljeret beplantningsplan, hvor både områder og plantetyper er gengivet. Dette har også betydning for efterfølgende vedligeholdelse fra grundejerforeningen.

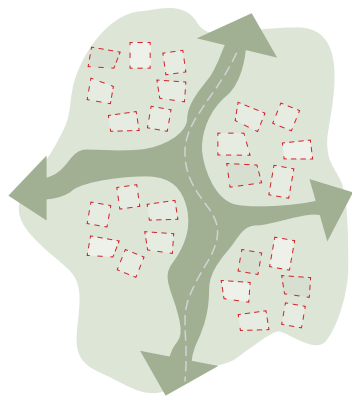
VEJLEDE

Såfremt der ikke er en offentlig interesse i at regulere beplantning og beplantningens vedligeholdelse, kan forholdet reguleres privatretligt ved at udstykker pålægger servitutforpligtigelser på området, herunder binder grundejerforeningen til vedligeholdelse.



SMÅ MATRIKLER OG STORT FÆLLES LANDSKAB

Mange sommerhusområder bærer præg af en tid, hvor man udlagde sommerhusområder som parcelhuskvarterer med hække og nyslåede græsplæner. I et nyt sommerhusområde bør man i højere grad invitere den vilde natur ind i området mellem husene.



Til plads til fælles natur

Området udlægges med små matrikler som sikrer større, sammenhængende grønne arealer med vild natur. På hver matrikel kan man have sit private hus og en lille opholds-/kantzone mod den fælles natur



Forhold mellem natur og huse

Antallet af sommerhuse i området vil naturligvis påvirke mængde af fælles natur, hvor der skal findes det rette niveau. Minimumskrav til sommerhusgrunde er 1200m² jf. BR18, men kan fraviges i lokalplaner. Det kan bruges som pejlemærke for antal sommerhuse i forhold til områdets areal og til sammenligning er grundene 2500m² i et naturskønt område som Grærup.

REGULERE

Ved valg af regulering bør det overvejes hvilke konsekvenser reguleringen har i forhold til fleksibilitet og den efterfølgende regulering. Sokkeludstykninger er hensigtsmæssige i forhold til at regulere ejerskabskonstruktionen men kan besværliggøre byggesagsbehandlingen. Byggefelter er hensigtsmæssige i forhold til at definere bebyggelsesstrukturen, men efterlader spørgsmål ang. bebyggelsesprocenter, ejerskab mv.

Det er også muligt at udlægge større udstykninger, hvor bebyggelses- og beplantningsstrukturen udgør en mere indirekte regulering. Her kan man stille skærpede krav til beplantningen og udpege mindre byggefelter for hver grund. Det er muligt at stille krav til offentlige stiforløb på private grunde, men det er ikke muligt at sikre opholdszoner.

Det anbefales derfor, at der i hvert enkelt tilfælde foretages en afvejning af hvilke forhold der skal reguleres og hvilke værktøjer der finder bedst anvendelse.

REDEGØRE

Redegøre for sammenhængen mellem de små private arealer og øget areal til et samlende landskabstræk, større sammenhængende naturarealer og mere fælles natur.

For at skabe mest mulig plads til naturen, herunder en sammenhængende natur uden opbrud, skal de største arealer prioriteres til fællesskabet, mens mindre dele af arealet skal reserveres til sommerhusene, private opholdsarealer parkering mv.

Reguleringen skal således sigte på fremme denne struktur. Strukturen bør reguleres igennem fastsættelse grundstørrelser, anvendelse af delområder samt byggefelter.

VEJLEDE

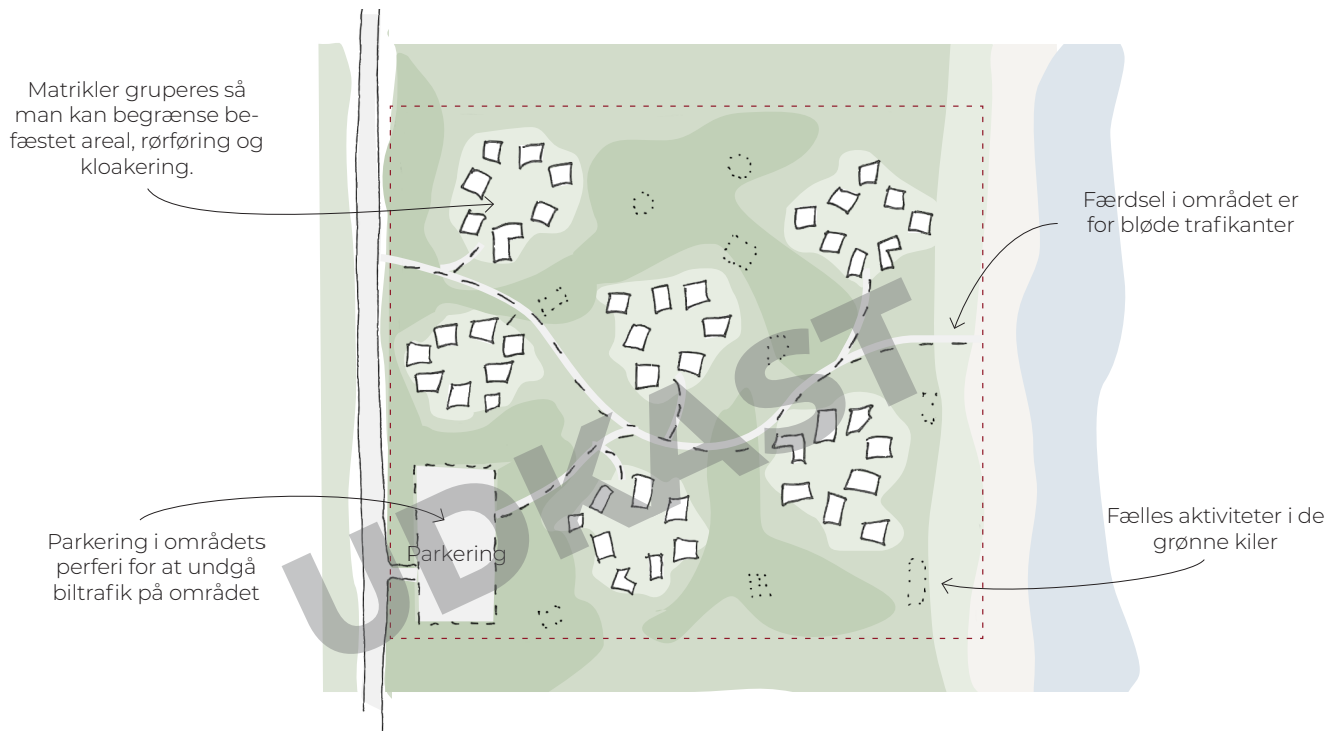
Der kan udarbejdes vejledning til pleje af naturen samt kataloger over hjemmehørende arter.

Vejledning til adfærd i området for at sikre det gode naboskab blandt grundejere.



KUN BLØDE TRAFIKANTER I OMRÅDET

Parkering placeres i grundens periferi, hvor der sikres gode stforbindelser for bløde trafikanter. Der er få bilister på Omø, og derfor bør en parkeringsnormen og arealet til parkering være tilsvarende lille. Matriklerne bør grupperes for at begrænse mængden af brandveje og rørføring på området.



REGULERE

Lokalplanen skal fastlægge placering af veje og stier, således parkering begrænses, herunder at vejene er smalle.

Lokalplanen kan fastsætte bredder og funktioner af de enkelte veje og optage dem på kortbilag, for herved at vise intentionerne. Der skal som min. sikres gående adgang til det enkelte sommerhus samt adgang til beredskabet, forventeligt med en afstand på mindre end 30m, af hensyn til udrulning af slanger.

Parkeringsareal bør begrænses, men der skal samtidig sikres tilstrækkelig med parkeringspladser, så naboområdet ikke bliver generet af parkering i deres områder.

Etablering af fælles parkeringsplads betingelse for ibrugtagning.

Fastsættelse af beplantningplan.

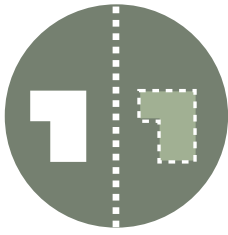
REDEGØRE

Det er vigtigt, men besværligt, at lave en entydig regulering, der forhindrer at de enkelte grundejere etablerer en parkeringsløsning på egen grund, når der samtidig skal være mulighed for adgang til beredskabet, flyttebiler mv. skal kunne komme til de enkelte grunde. En redegørelse kan beskrive intentionen for området, hvor biltrafik begrænses.

VEJLEDE

Inspirationskatalog til fællesaktiviteter som relaterer sig til naturen.

Inspirationskatalog til forskellige udformninger af naturstier (trædæk, trampede stier)



NATUREN SOM RAMME FOR FÆLLESSKAB

Sommerhusene bør begrænses i omfang for at skabe plads til naturen, hvilket giver anledning til at skabe fællesfaciliteter i naturen, hvor naboer kan mødes og fællesskaber kan opstå.



Fællesskabet i naturen

I de grønne arealer finder man fælles faciliteter som relaterer sig til naturen. Husenes størrelse begrænses, så derfor findes der også plads til praktiske deleløsninger som f.eks. vaskefaciliteter. Naturen skaber grobund for et fællesskab mellem sommerhusejerne, og derfor etableres der ikke et fælleshus, da det sandsynligvis vil stå tomt i perioder og i stedet bør folk søge til byerne på Omø, hvis der er behov for større samlingsrum, ekstra gæstempladser el. lign. og dermed bidrage til øens lokalmiljø.

En del af øens fællesskab

Omø har et hyggeligt lokalmiljø, hvor man finder alle fornødenheder og et særligt ø-fællesskab. Et nyt sommerhusområde skal ikke lukke sig om sig selv, men integreres med det eksisterende fællesskab. Derfor skal fællesfaciliteter i området ikke konkurrere med udbudet på øen, men i stedet være et supplement som kan skabe en synergi. Derfor er fællesskabet i sommerhuset centreret omkring naturen, så man søger til byerne for f.eks. kulturelle tilbud, spisning, ekstra overnatning, forsamlingslokaler mm.

En del af naturpark

Sommerhusområdet udvikles med et stort fokus på den fælles natur og sammenhængende grønne arealer. Den strategi ligger i forlængelse af, at Omø er udpeget til at være en del af en ny naturpark i Slagelse. På Omø er der en række naturområder som er nemme at komme til på cykel eller til fods, og det nye sommerhusområde bliver en ny tilføjelse til den række af naturoplevelser som findes på øen.

REGULERE

Det skal i lokalplanen optages bestemmelser om grundejerforening, herunder på kortbilag og i tekst redegøres for hvilke områder og anlæg grundejerforeningen har pligt til at etablere, drifte og vedligeholde.

Bestemmelser for bygningernes størrelse, hvor omfanget begrænses. Til orientering er gennemsnitsarealet for nybyggede sommerhuse 110m² og gennemsnitsareal for sommerhuse generelt er 80m².

REDEGØRE

Redegøre for strategien om at minimere det enkelte sommerhus for at give plads til den vilde natur og gode rammer om fællesskabet

VEJLEDE

Retningslinjer for anvendelse samt drift og vedligehold af de forskellige fællesaktiviteter.

Vejledning til organisering omkring fællesaktiviteter

Inspiration til fællesaktiviteter.