

Særtryk fra
FRITIDSOMRÅDER OG SOMMERHUSBEBYGGELSE
SBI-byplanlægning 13, udgivet af:
Statens Byggeforskningsinstitut (1970)

4. BAARING SOMMERLAND

Baaring Sommerland er navnet på en privat sommerhusudstykningsplan på nordsiden af Fyn ved Baaring vig mellem Middelfart og Bogense. Området er et typisk eksempel på en sommerhusudstykningsplan på tidligere landbrugsarealer i en kystzone, idet et udstykningssselskab har opkøbt jorder fra 2 gårde, Jensbjerg og Ørredbækgård, af hvilke stuehuset til den førstnævnte indgår i udstykningsplanen som et lille indkøbs- og servicecenter.

Planen er udarbejdet af arkitekt Aksel Henriksen i 1966, og den er medtaget i denne rapport som et meget bemærkelsesværdigt eksempel på et privat initiativ, der gennemføres med usædvanlig forståelse og omsorg for kvaliteten af det fremtidige sommerhusområdes bebyggelse og milieu.

Grundene udstykes langs en række lukkede boligveje, der peger ned mod stranden, således at bebyggelsen kommer til at kante dybe "lommer" af grønt friareal, der fører helt ned til stranden. Beboerne kan således gå ned og bade uden at skulle benytte kørevejen. Et større areal i forbindelse med stranden er helt friholdt i områdets midte med tilknytning til det nævnte servicecenter, der også har cafeteria. I vestsiden er udlagt et betydeligt offentligt areal med parkeringsmuligheder og direkte tilslutning til stranden. Det er beregnet for folk på udflugt, således at det egentlige sommerhusområde såvidt gørligt værnes mod uvedkommende invasion. Det offentlige areal har udstykningssselskabet stillet til rådighed for kommunen, der varetager drift og vedligeholdelse og har ret til evt. opkrævning af parkeringsafgift.

Iøvrigt er bestemmelserne for områdets bebyggelse og sommerhusejernes rettigheder og forpligtelser overordentlig detaljerede, men af stor vejledende værdi, hvorfor de væsentligste punkter gengives i det følgende. Det skal indskydes, at området er eksklusivt i den forstand, at grundene er relativt store og kravene til beplantningen og bebyggelsen vidtgående, og som udtryk for sine ambitioner har selskabet ladet opføre et prøvehus, som man forventer vil kunne virke vejledende og inspirerende for de fremtidige beboere. Det er tegnet af arkitekterne Halldor Gunnlögsson og Jørn Nielsen.

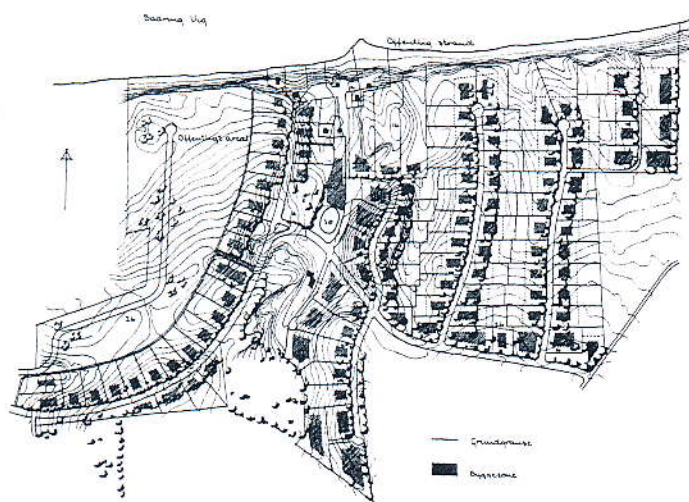
Parcelernes størrelse er ca. 2000 - 3000 m². Enkelte parceller er dog væsentlig større. Parcellerne må ikke yderligere udstykkes.

Benyttelse. På grundene må kun opføres bygninger til sommerhusbeboelse. På hver grund må kun opføres eller indrettes en enkelt beboelse med de dertil sædvanligt hørende udhuse og garager. Der må ikke opføres sommerhuse på under 50 m². På hver parcel skal der være mulighed for at parkere mindst 2 biler. Bebyggelsen skal holdes indenfor det på den tinglyste plan angivne byggeområde.

Bygningernes udformning. Ingen bygning må udføres med mere end 3 m bygningshøjde, hvorved forstås højden fra terræn til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes (der ses bort fra gavltrekanter). Amtsrådet, der er bygningsmyndighed, kan godkende overskridelser, hvis terrænforskydning berettiger det.

Tage skal udføres af strå eller tegl og gives hældning mellem 40 og 55°. Garager og udhuse skal have samme tag og taghældning som hovedbygningen. Træhuse skal behandles med klar, sort, brun eller grå imprægneringsvædske, til skodder o.lign. kan anvendes farver dannet af jordfarverne okker, terra de sienna, umbra, engelskrødt, dodenkop eller hvidt og sort. Grundmurede huse skal fremstå med hvide ydermure og/eller farver i øvrigt som træhusene.

Beplantning og hegn. Til indhegning af grunden må kun anvendes plantehegn, som er angivet på den tinglyste udstyknings- og beplantningsplan. Højden må maksimalt være 110 cm. Arealerne skal af grundejerne beplantes med eg og lærk som angivet på den tinglyste plan. Vejene vil blive anlagt og parcellerne i øvrigt tilsået med græs. Helhedskarakteren af disse anlæg må ikke ændres, ligesom vedligeholdelse skal udføres som angivet på planen. Grundejerne må hegne i skel mod vej og nabo ved plantning med buskroser, indtil den på den tinglyste plan angivne punk-



Sommerhusområdet Baring Sommerland, plan 1:10.000.

Planen er et meget omhyggeligt gennemarbejdet eksempel på et område, der vil sikre beboerne part i en feriebebyggelses afgørende goder. Husenes placering er bundet til de skraverede arealer langs de blinde boligveje. Beboerne råder kun frit over den del af grunden, der knytter sig direkte til huset - angivet ved tinglyste grænselinier - mens resten indgår som del af de store fællesarealer, der samtidig giver adgang til stranden. For at beskytte området er der længst mod vest udlagt et areal for offentligheden med parkering og adgang til strand.

terede linie. Kun plantning af denne type må tillige udføres ved den punkterede linie som afgrænsning for opholdsarealet. Hvor ingen punkteret linie er angivet, må der hegnes i hele skellet. Beplantning og tilsåning sker efterhånden som grundsølget finder sted, idet grundejeren er forpligtet til at tilplante og tilså i henhold til den tinglyste udstyknings- og beplantningsplan, senest 12 måneder efter overtagelsesdagen.

Private fællesarealer. Arealet udenfor den punkterede linie er frit tilgængeligt for andre grundejere eller gæster hos disse, for gående færdsel, boldspil, leg o.lign. som grundejerforeningen måtte godkende. De for grundejerne frit tilgængelige private arealer må ikke tjene til campingplads om natten for andre end grundejerne, eller anvendes til parkering af campingvogne, motorkøretøjer eller lignende. De for grundejerne frit tilgængelige private arealer skal almindeligvis ikke vedligeholdes med græsslåning, men grundejerforeningen kan vedtage fælles vedligehold, der i så fald afholdes af grundejerforeningen for dennes regning.

Vejene. i området udlægges i indtil 12 m bredde med 6 m befæstelse og brede græsrabatter. Når vejene er færdigt etablerede tilskødes de grundejerforeningen, der vil have ansvaret for vejenes vedligeholdelse, idet det

dog påhviler enhver parcedejer at vedligeholde vejene, der støder op til hans grund. Samtlige veje skal være frie og offentlig tilgængelige.

Vand. Der er indgået kontrakt med Baaring-Asperup vandværk vedrørende vandforsyningen, og der er afsagt offentlig kendelse vedrørende vandindvindingsret. Medlemskab af nævnte vandværk eller et nyetableret vandforsyningsselskab er obligatorisk. Brønde og vandboringer må ikke etableres på parcellerne.

Elforsyningen og telefonforsyningen i området sker gennem jordkabler.

Spildevand. Myndighederne har tilladt anvendelsen af sivebrønde, men hvis det senere forlanges, at området skal kloakeres, er grundejerne pligtige til at tilsluttes den fælles ledning, der evt. måtte oprettes.

Grundejerforening. Grundejerne er pligtige til at indtræde som medlemmer af en grundejerforening, der etableres, og hvis styrelse vil varetage og administrere alle fællesanliggender.

Byggemodningsbidrag. I grundprisen vil være inkluderet arealudlæg til veje, samt vejenes anlæg og hovedledninger for elektricitet.