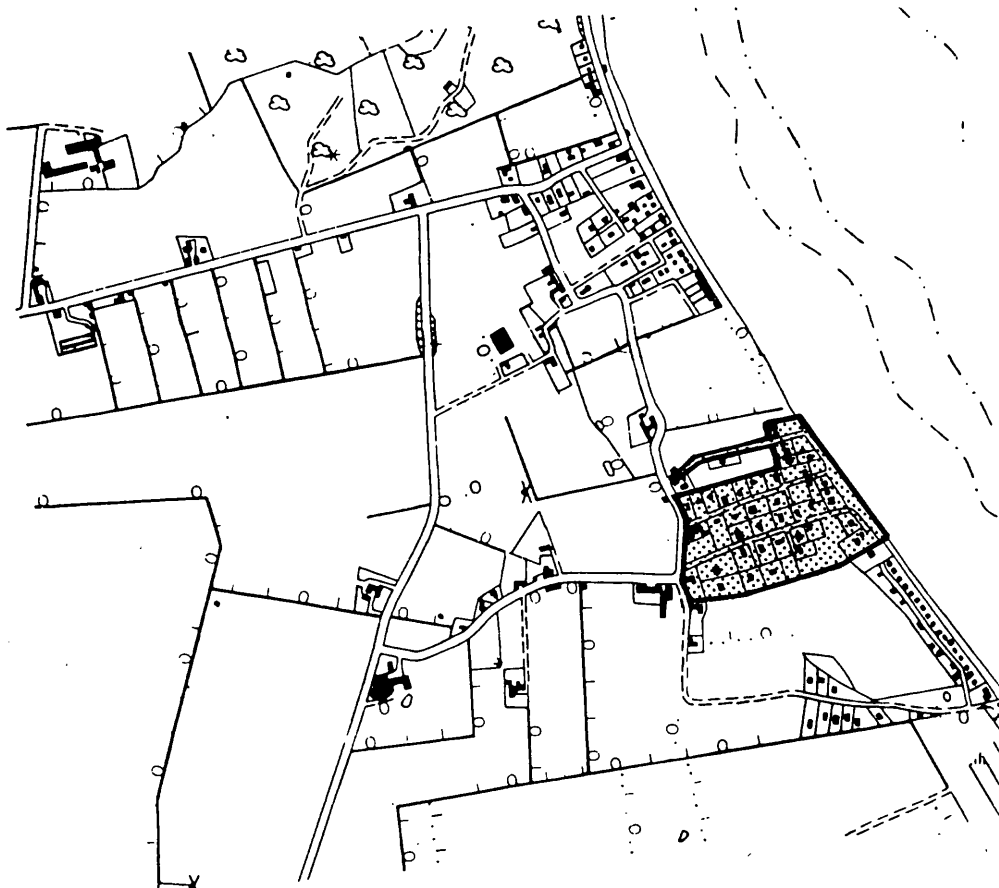




Lokalplan nr. 60



**Nyborg Kommune
Teknisk Forvaltning
September 2000**



**For sommerhusområde ved
Drejet (nord)**

INDHOLDSFORTEGNELSE

Redegørelse

Indledning

Lokalplanens indhold

Forholdet til anden planlægning

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens bestemmelser

1. Lokalplanens formål
2. Område og zonestatus
3. Områdets anvendelse
4. Udstykning
5. Vej- og stiforhold
6. Ledningsanlæg
7. Bebyggelsens omfang og placering
8. Bebyggelsens ydre fremtræden
9. Ubebyggede arealer
10. Grundejerforening
11. Servitutter
12. Eventuelle tilladelser fra andre myndigheder
13. Dispensationer
14. Ophævelse af partiel byplanvedtægt
15. Påtaleret.
- 16 Vedtagelsespåtegning m.m.

Bilag

Kortbilag 1 - eksisterende forhold, afgrænsning

Kortbilag 2 - zonestatus

Kortbilag 3 - udstykningsplan, ny strandbeskyttelseslinie

INDLEDNING

Foranlediget af mange ønsker om udstykning m.m., opførelse af fritidshuse og ombygning/ændring af eksisterende huse i kystområdet i Nyborg kommune har byrådet besluttet at udfærdige lokalplaner for dette område.

Det er hensigten med lokalplanen at afklare de muligheder, beboerne i planområdet har med hensyn til udstykning, opførelse af bebyggelse og udnyttelse i det hele taget. Der er tilstræbt at bevare den nuværende karakter under hensyntagen til strandarealerne og øvrige naturområder.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanens område er vist på kortbilag 1 og omfatter hovedsageligt det nuværende sommerhusområde.

Zonemæssigt overføres en del af matr. nr. 12 b fra landzone til sommerhusområde

Lokalplanen indeholder en række bestemmelser om, dels hvorledes området kan udnyttes, dels hvorledes bebyggelse skal udformes. Ligeledes indeholder lokalplanen bestemmelser om veje og stier og om hegn, beplantning m.m.

FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING

Regionalplanlægning

Områdets anvendelse som sommerhusområde er i overensstemmelse med regionplan 85.

Kommuneplanlægning

Kommuneplanen udpeger området som sommerhusområde.

Kommuneplanen indeholder bestemmelser, der siger, at karakteren af sommerhusområderne, herunder overgangen til strandområder og øvrige naturområder, skal fastholdes. Ligeledes indeholder kommuneplanen nogle bebyggelsesregulerende rammebestemmelser, der er indarbejdet i lokalplanen.

Fredningsplanlægning

Området er berørt af strandbeskyttelseslinie, der er pålagt i medfør af naturfredningsloven. Denne linie er fastlagt ud fra skræntoverkant, daglig højvandslinie eller lignende og vil derfor i tidens løb flytte sig. I lokalplanen fastlægges en ny byggelinie, der vil blive fastlagt ud fra faste målsatte punkter. Denne nye byggelinie vil regulere bebygg-

gelse, beplantning m.m. som naturfredningslovens strandbeskyttelseslinie. Ændringen er godkendt af Skov- og Naturstyrelsen.

Naturfredningslovens censurbestemmelser for området mellem 100 m-linien og en nærmere kysten fastlagt strandbeskyttelseslinie ophæves indenfor lokalplanens område.

Lokalplanen omfatter tillige strandarealet, og i den forbindelse skal gøres opmærksom på Naturfredningslovens § 54 i.flg. hvilken strandbredde og andre kyststrækninger, hvor der ikke findes sammenhængende grænsvær eller landvegetation, er åbne for almenheden. På disse for almenheden åbne arealer må der ikke iværksættes foranstaltninger, der er til gene eller hinder for den frie færdsel og ophold på stranden.

På private ejendomme må ophold og badning dog ikke finde sted inden for 50 m fra beboelsesbygninger.

Vandforsyning

Der er tilslutningspligt til den fælles vandforsyning.

Spildevandsplanlægning

Ifølge spildevandsplan 1988-1992 skal der gennemføres kloakering for spildevand. Detailkloakeringen påregnes afsluttet i 1990.

Lokalplanlægningen

En stor del af lokalplanens område er omfattet af Nyborg kommunes partielle byplanvedtægt nr. 15. Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophæves partiel byplanvedtægt nr. 15 indenfor lokalplanens område.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen. Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at de ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Lokalplanens bestämmelser

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

1. LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Lokalplanen har til formål
- at fastlægge områdets anvendelse til sommerhusområde
 - at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser
 - at fastlægge ny strandbyggelinie
 - at bevare områdets nuværende karakter under hensyntagen til strandarealerne og øvrige naturområder
 - at der sikres almenheden adgangsmuligheder til stranden

2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr. nre.:
- 12 c, 12 d, 12 e, 12 f, 12 g, 12 h, 12 i, 12 k, 12 l, 12 m, 13 a, 13 b, 13 c, 13 d, 13 e, 13 f, 13 i, 13 k, 13 l, 13 m, 13 n, 13 o, 13 p, 13 q, 13 r, 13 s, 13 t, 13 u, 13 v, 13 x, 13 y, 13 z, 14 a, 14 b, 14 c, 14 d, 14 e, 14 f, 14 g, 14 i, 14 k, 14 l, 14 m, 14 n, 14 o, 14 p, 14 q, 14 r, 14 s, 14 t, 14 u og del af matr. nr. 12 b, alle Nordenhuse, Aunslev, samt alle parceller, der efter den 1. oktober 1987 udstykkes fra nævnte ejendomme.
- 2.2 Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det under punkt 2.1 nævnte areal, del af matr. nr. 12 b, Nordenhuse, Aunslev, fra landzone til sommerhusområde med undtagelse af adgangsvejen, der forbliver i landzone.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Området må kun anvendes til sommerhusbebyggelse, d.v.s. bebyggelse, der kun må beboes i tidsrummet 1. april - 30. september og uden for dette tidsrum kun kortvarige ferie, weekender og lignende.
- 3.2 På hver selvstændig parcel må kun opføres en enkelt sommerbeboelse efter reglerne i punkt 7. De enkelte parcellers afgrænsning er vist på kortbilag 3.
- 3.3 Der må indenfor området ikke udøves nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter byrådets skøn er til ulempe for de omboende.

4. Udstykning

- 4.1 Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste udstykningsplan.
- 4.2 Yderligere udstykning må ikke finde sted.
- 4.3 Udstykning med nye skel søværts strandbygge-
linien kræver Skov- og Naturstyrelsens godkendelse.

5 VEJ- OG STIFORHOLD

- 5.1 Der udlægges areal til veje og stier med beliggenhed og bredde som vist på vedhæftede kortbilag.
- 5.2 Ved anlæg af veje og stier skal projektet godkendes af Nyborg byråd jfr. lov om private fællesveje.
- 5.3 Veje skal være etableret, forinden udstykningen kan finde sted.
- 5.4 Der skal på hver parcel indrettes parkeringsplads til mindst 2 biler, alternativt kan byrådet give tilladelse til etablering af parkeringsplads på særskilt parcel.
- 5.5 Alle veje og stier skal være offentlig tilgængelige.
- 5.6 Redningskøretøjer skal kunne passere ad sti-
adgangen til stranden.
- 5.7 Grundejerforeningen er pligtig til at vedligeholde de i området værende veje, stier og grønne områder.

6. LEDNINGSANLÆG

- 6.1 Der kan tillades opført en transformers-
station på en parcel med indtil 20 m² grundareal.
- 6.2 Med hensyn til vand og el er ejerne og lejerne pligtige til at tilslutte sig de fælles ledninger.
- 6.3 Kloakering skal ske i henhold til godkendt spildevandsplan.

7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Der tillades opført en sommerbolig med et bebygget areal på op til 65 m² incl. arealet af overdækkede terrasser, carporte, udestuer, udhuse og lignende mindre bygninger.

- 7.2 Dog kan ejendomme med en grundstørrelse på mere end 650 m² bebygges med max. 10% af grundarealet incl. arealet af overdækkede terrasser, carporte, udestuer, udhuse og lignende bygninger.
- 7.3 Der tillades ikke opført garager.
- 7.4 Tagudhæng må maksimalt udføres på 0,50 m.
- 7.5 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 4,50 m.
- 7.6 Bygninger må kun opføres med én etage uden mulighed for indretning af udnyttelig tageta-ge, herunder hemse.
- 7.7 Skorstene skal opføres efter reglerne i byg-ningsreglementet for småhuse.
- 7.8 Antenner kan tillades en højde på 6,0 m over terræn.
- 7.9 Fristående antenner samt parabolantenner kan ikke godkendes.
- 7.10 Bebyggelsen skal holdes mindst 2,50 m fra skel nabo og sti.
- 7.11 Bebyggelsen skal holdes mindst 5,00 m fra vejskel.
- 7.12 For carporte alene og carporte med sammenbyg-get udhus gælder, at disse kan placeres i skel mod vej, sti eller nabo eller nærmere skel end afstandskravene fastsat i pkt.erne 7.10 og 7.11, dog således at den samlede længde mod skel, mod nabo og sti højst må være 7,50 m. Der må på samme ejendom kun opføres en carport i skel.
- Endvidere gælder, at afstanden til anden bebyg-gelse på samme grund, herunder overdækkede ter-rasser eller lignende, mindst skal være 2,50 m.
- For udhus alene gælder bestemmelserne i pkt.erne 7.10 og 7.11.

8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.
- 8.2 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ik-ke anvendes.
- 8.3 Til udvendige bygningssider samt tagplader må ikke anvendes materiale, som efter Nyborg kommunes skøn virker skæmmende.

- 8.4 Ydre bygningsdele samt tag og sokkel, som ønskes malet skal fremtræde i afdæmpede jordfarver som gult, brunt, rødt, okker o.s.v. eller hvidt, sort eller ved de nævnte farvers blanding. Til døre, vinduer, skodder og lignende mindre bygningsdele er også andre farver tilladt, når de er vel afstemt med de ovennævnte.
- 8.5 Der må ikke foretages bebyggelse uden forud indhentet tilladelse fra Nyborg kommune.

9. UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Alle ubebyggede arealer skal bibringes et for området ryddeligt og ordentligt udseende.
- 9.2 Af hensyn til nabogrunde skal beplantning tilrettelægges, således at der ikke opstår gener.
- 9.3 Fælles opholdsarealer udlægges med græs og spredt beplantning.
- 9.4 Som beplantning skal fortrinsvis anvendes buske, som er naturligt hjemmehørende på stedet.
- 9.5 Hegn må i både skel mod nabo og sti samt vejsskel kun etableres som levende hegn. Mellem strandbyggelinien og strandarealet må hegn ikke gives en højde på mere end 1,20 m.
- 9.6 Arealet søværts strandbyggelinie skal henligge som naturgrund.
- 9.7 Terrænregulering indenfor området må ikke finde sted.
- 9.8 Oplagring udenfor bygninger, bortset fra joller og lignende, må ikke finde sted.
- 9.9 Der må ikke henstilles campingvogne og uindregistrerede køretøjer eller udføres oplagringsplads for både.

10. GRUNDEJERFORENING

- 10.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere og lejere indenfor lokalplanens område. Grundejerforeningen kan bestå af flere mindre foreninger, f.eks. vejlaug.
- 10.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i lokalplanen nævnte friarealer, stier og veje.

- 10.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Nyborg byråd.

11. SERVITUTTER

- 11.1 Privatretslige servitutter og andre tilstands-servitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.
- 11.2 Den under 30. august 1966 og senere tinglyste bestemmelse på matr. nr. 12 b om fjernelse af 3 sommerhuse fortrænges ikke af lokalplanen.

12. EVENTUELLE TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

- 12.1 Skov- og Naturstyrelsen har godkendt, at den ved tidligere tinglyst deklaration fastlagte strandbeskyttelseslinie ændres, således som vist på lokalplanens kortbilag nr. 3 og benævnes strandbyggelinie.
- 12.2 De i den tidligere tinglyste deklaration om strandbeskyttelseslinie indeholdte bestemmelser om fredningsnævnets indseende med bygnings placering, materialer, farver m.v. på arealet landværts den på lokalplanens kortbilag viste strandbyggelinie bortfalder, mens deklarationens bestemmelser og bestemmelserne i naturfredningslovens § 46, stk. 1 for arealet søværts nævnte strandbyggelinie opretholdes.

13. DISPENSATIONER

- 13.1 Byrådet kan dispensere fra mindre væsentlige bestemmelser og forhold i lokalplanen, - dog kan der ikke dispenseres fra anvendelses- og udstykningsbestemmelserne.

14. OPHÆVELSE AF PARTIEL BYPLANVEDTÆGT

- 14.1 Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan ophæves partiel byplanvedtægt nr. 15 indenfor lokalplanens område.

15. PÅTALERET

- 15.1 Påtaleret vedrørende overholdelse af nærværende lokalplan har alene Nyborg byråd.

16. VEDTAGELSESPÅTEGNING

- 16.1 I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt, idet byrådet har foretaget enkelte ændringer i forhold til det, den 20. juni 1988 vedtagne lokalplanforslag.

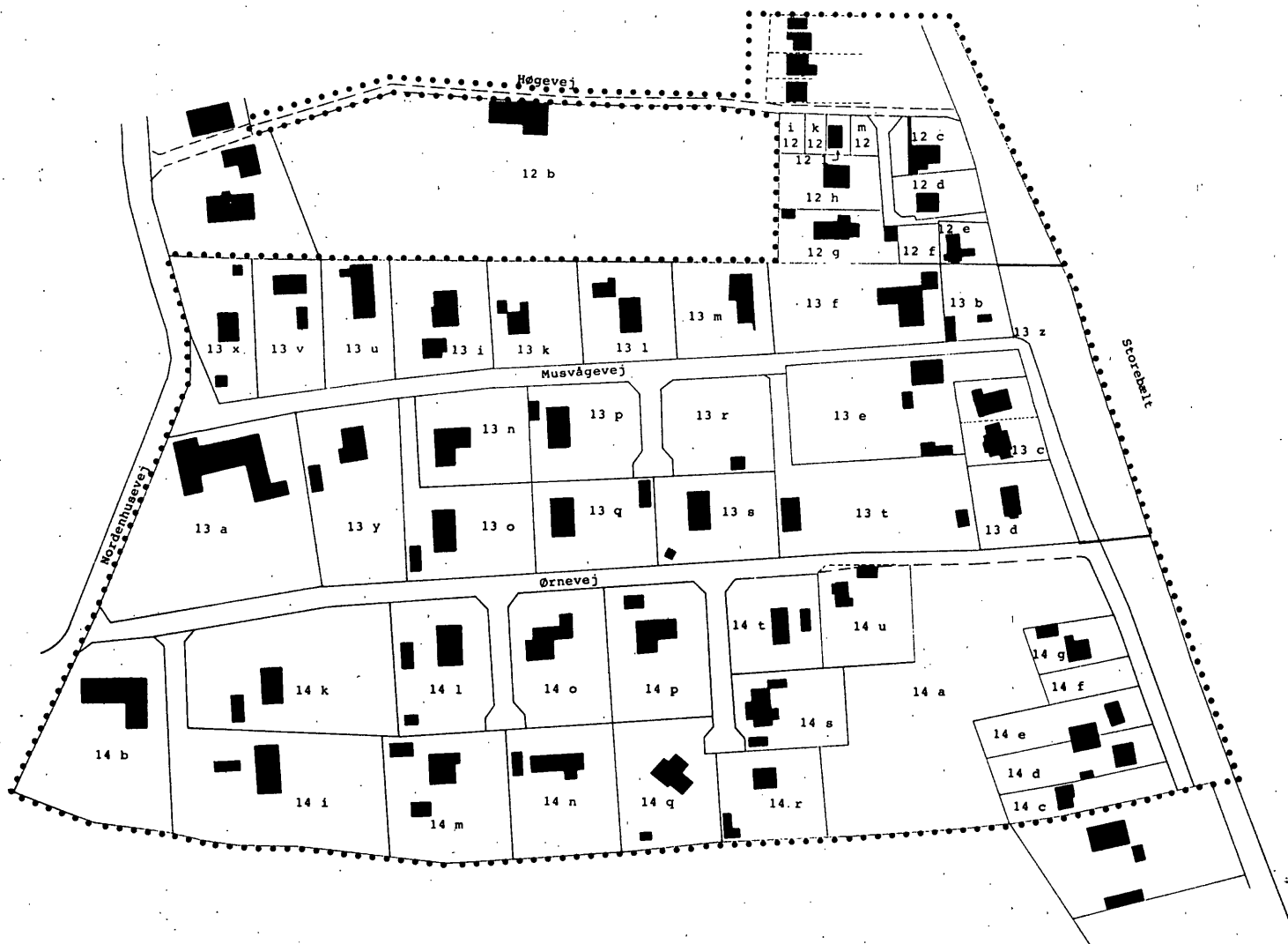
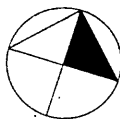
NYBORG BYRÅD, den 6. juni 1989.

P.b.v.

Aage Koch

/Kai P. Larsen

Lokalplanen er offentliggjort den 21. juni 1989 og tinglyst den 15. september 1989.

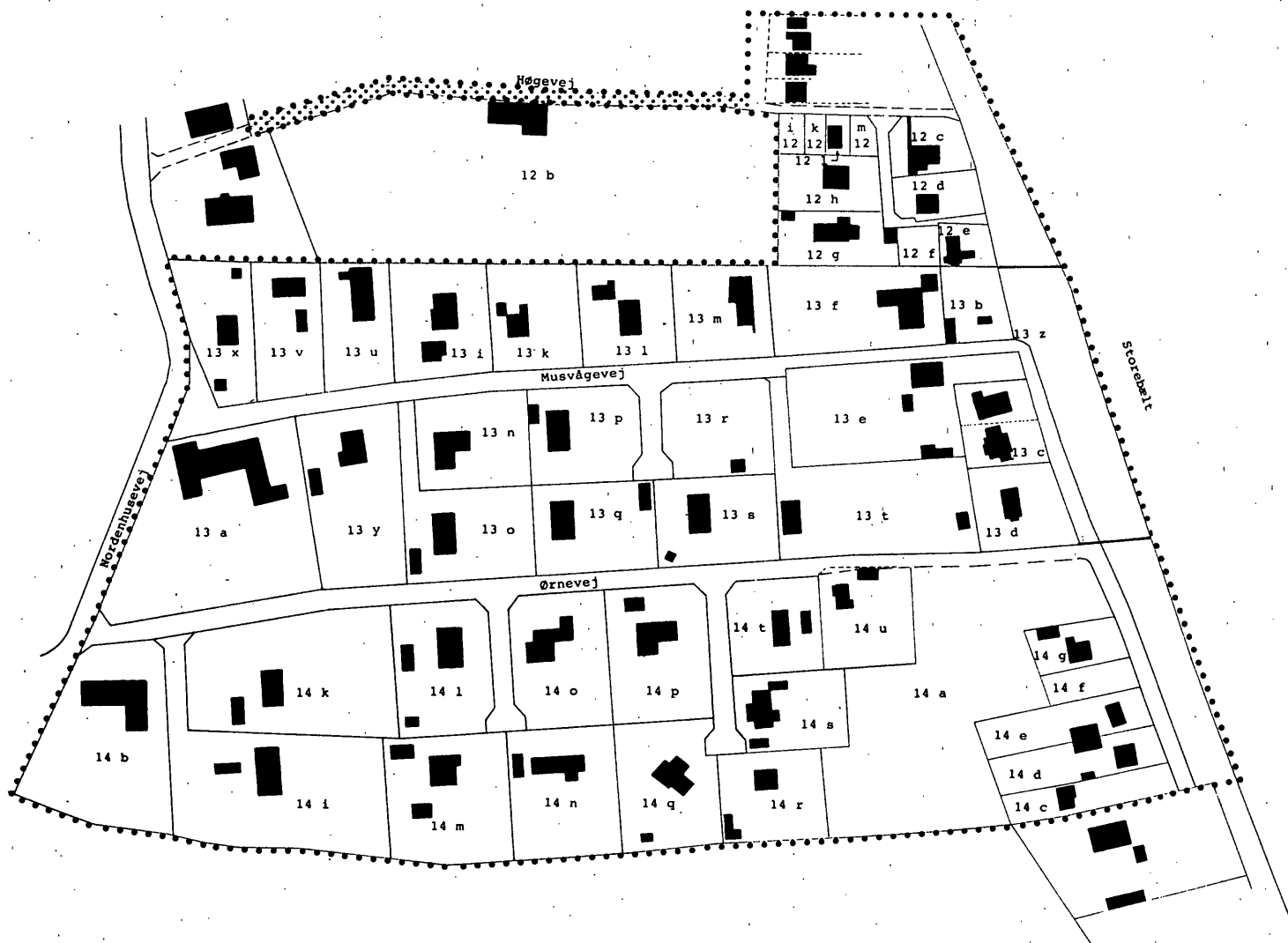
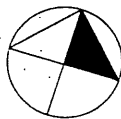


Lokalplan nr. 60

Kortbilag nr. 1 - eksisterende forhold
lokalplangrænse

Mål 1:2000

rev. marts 1989

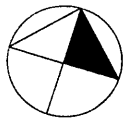


Lokalplan nr. 60

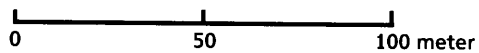
Kortbilag nr. 2.- zonestatus

Mål 1:2000

udarb. juni 1989



Originaltegning i mål 1:2000



Lokalplan nr. 60

Kortbilag nr. 3 - udstykningsplan, ny strandbyggegrænse
 lokalplangrænse

Mål 1:2000

rev. marts 1989