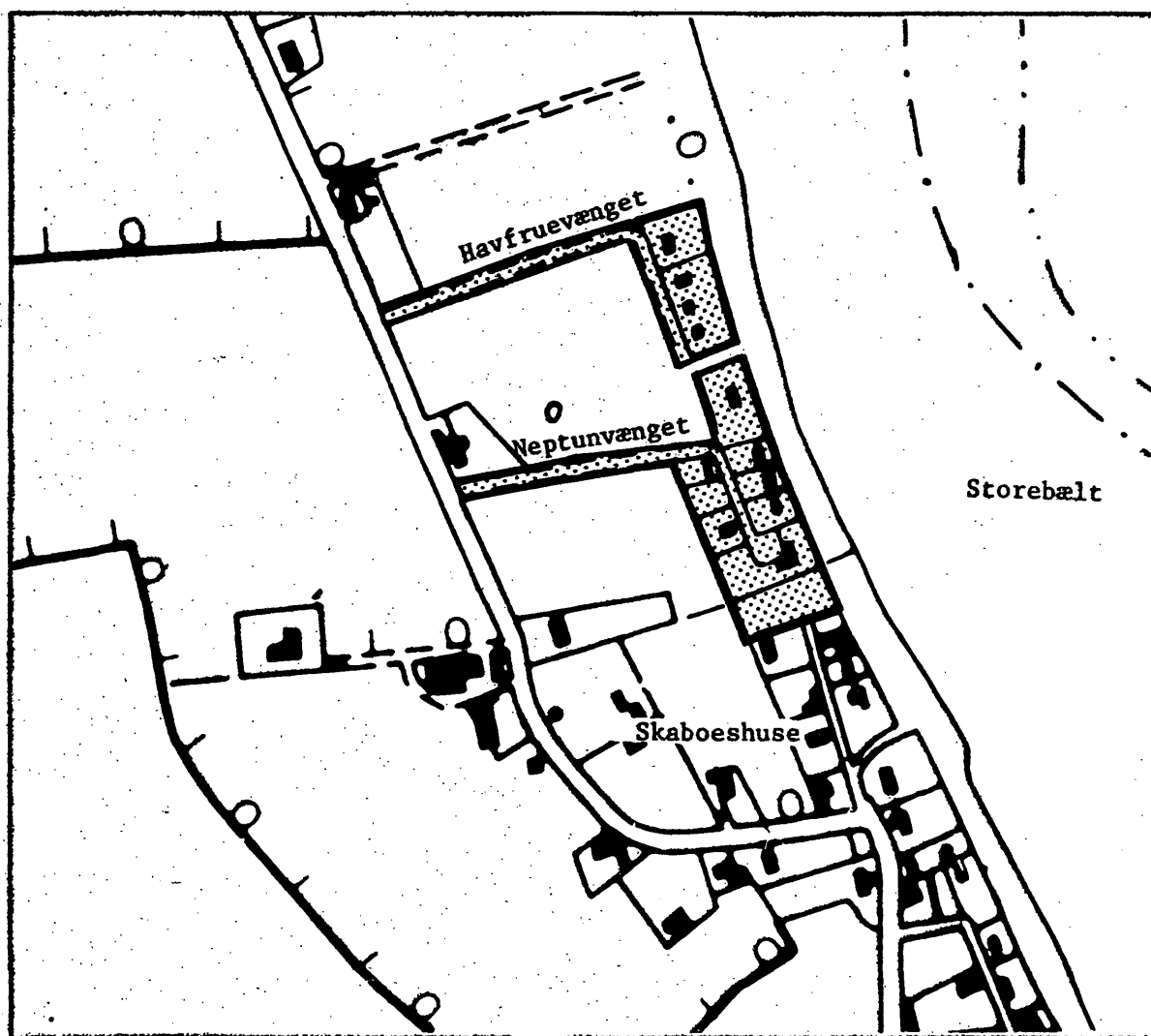




# LOKALPLAN NR. 62

## FOR NEPTUNVÆNGET OG HAVFRUE- VÆNGET I SKABOESHUSE



**NYBORG KOMMUNE**  
**Teknisk forvaltning 1988**

## 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. Påtaleret
15. Vedtagelsespåtegning m.m.

### Bilag

Kortbilag 1 - eksisterende forhold, afgrænsning  
Kortbilag 2 - udstykningsplan, ny strandbeskyttelseslinie

## INDLEDNING

Foranlediget af ansøgninger fra sommerhusejere på Neptunvænget om at kunne benytte deres huse til helårsbeboelse har byrådet besluttet at lade udarbejde en lokalplan for området, der tilgodeser dette ønske.

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 Neptunvænget og Havfruevænget. Zonemæssigt overføres ejendommene på Neptunvænget (delområde I) til byzone, endvidere er Skaboeshusevænget 9 medtaget i planen under delområde I, så den får samme status som de øvrige ejendomme på Skaboeshusevænget. Ejendommene på Havfruevænget (delområde II) overføres til sommerhusområde. Begge områder er i dag i landzone.

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

### Regionplanlægning

Områdets anvendelse som henholdsvis bolig- og sommerhusområde er i overensstemmelse med Regionplan 85.

### Kommuneplanlægning

Området er ikke omfattet af kommuneplanen, derfor er der sideløbende med lokalplanen udarbejdet Kommuneplantillæg nr. 8.

Kommuneplantillægget fastlægger områdets overordnede struktur, områdernes karakter, herunder overgangen til strandområdet og den omgivende natur. Ligeledes indeholder kommuneplantillægget nogle bebyggelsesregulerende rammebestemmelser, der er indarbejdet i lokalplanen.

### Fredningsplanlægning

Området er berørt af strandbeskyttelseslinie, der er pålagt i medfør af naturfredningsloven. Denne li-

nie 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 bebyggelse, beplantning m.m. som naturfredningslovens strandbeskyttelseslinie. På kortbilaget er den nye byggelinie derfor også benævnt strandbeskyttelseslinie. Da ændringer af strandbeskyttelseslinien kræver Skov- og naturstyrelsens godkendelse, ansøges denne om tilladelse til ændringen.

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

#### Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende indenfor Nyborg kommunale vandforsyningsområde.

#### Spildevandsplanlægning

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

#### Varmeplanlægning

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Nyborg kommunes godkendte varmeplan.

#### 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.

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 området opdeles i 2 delområder, delområde I til boligformål, delområde II til sommerhusbebyggelse
- at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser.
- at fastlægge ny strandbeskyttelseslinie.
- at sikre ny bebyggelse tilpasses omkringliggende eksisterende bebyggelser med hensyn til placering, arkitektur, materialer og farvevalg, så der opnås en god helhedsvirkning i forhold til den omgivende natur.

## 2. OMRADE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr. nr.:  
8 g, 8 i, 8 h, 17 b, 17 c, 17 d, 17 e, 17 f, 17 g, 17 h, 17 k, 17 l, alle Regstrup by, Avnslev, samt 11 s, 11 ø 11 ab alle Regstrup by, Nyborg, samt alle parceller, der efter den 1. marts 1988 udstykkes fra nævnte ejendomme.
- 2.2 Med byrådets offentliggørelse af den vedtagne lokalplan overføres delområde I til byzone, del af matr. nr. 17 f (vejarealet) forbliver i landzone. Delområde II overføres til sommerhusområde, del af matr. nr. 8 h (vejarealet) forbliver i landzone.

## 3. OMRADETS ANVENDELSE

- 3.1 Delområde I må kun anvendes til boligformål. Bebyggelser må kun bestå af åben, lav boligbebyggelse.
- 3.2 Delområde II 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 ferier, weekender og lignende.
- 3.3 I delområde I kan byrådet tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder un-

der forudsætning af, at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom.

- 3.4 Der må indenfor området ikke udøves nogen art af virksomhed, som ved støj, 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 Delområde I, ingen grund må udstykkes mindre end 1500 m<sup>2</sup>, der kan dog kun tillades udstykning/sammenlægning som vist på kortbilag 2. Når vejarealet frastykkes ejendommene, og disse matrikulært sammenlægges vil, der fremkomme grunde mindre end 1.500 m<sup>2</sup>, hvilket accepteres på grund af de eksisterende forhold.
- 4.2 Delområde II, ingen grund må udstykkes mindre end 1000 m<sup>2</sup>.
- 4.3 Udstykning med nye skel søværts strandbeskyttelseslinien 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 kortbilag 2.
- 5.2 Ved anlæg af veje og stier skal projektet godkendes af Nyborg byråd jfr. lov om private fællesveje.
- 5.3 Forinden der anlægges stier på eller langs ejendomme inden for lokalplanområde, skal der opnås enighed med lodsejerne.
- 5.4 Veje skal være etableret, forinden udstykning eller sammenlægning af ejendomme kan finde sted.
- 5.5 Der skal på hver parcel indrettes parkeringsplads til mindst 2 biler.
- 5.6 Alle veje og stier skal være offentlige tilgængelige for gående og kørende færdsel.
- 5.7 Grundejerforeningen er pligtig til at vedligeholde de i området værende veje og stier.

#### 6. LEDNINGSANLÆG

- 6.1 Der kan tillades opført en transformerstation

på en parcel med indtil 20 m<sup>2</sup> 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.
- 6.4 El-ledninger, herunder vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger men alene udføres som jordkabler.
- 6.5 Belysning af veje og stier må kun udføres som parkbelysning efter byrådets nærmere godkendelse.

## 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### 7.1 Delområde I

Bebyggelsen må kun opføres i én etage med udnyttelig tagetage.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,50 m over terræn.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 20.

### 7.2 Delområde II

Bebyggelse må kun opføres i én etage uden mulighed for indretning af udnyttelig tagetage, herunder hemse.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 4,50 m.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 10 incl. arealet af overdækkede terrasser, carporte, udestuer, udhuse og lignende mindre bygninger.

Der tillades ikke opført garager.

Tagudhæng må maksimalt udføres på 0,50 m.

Antenner kan tillades en højde på 6,0 m over terræn.

### 7.3 Fælles for delområde I og II

Skorstene skal opføres efter reglerne i bygningsreglementet for småhuse.

Fritstående antenner samt parabolantenner kan ikke godkendes.

## 8. BEBYGGELENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.
- 8.2 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
- 8.3 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, 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. Desuden skal der tages hensyn til udsigten udover havet, som ikke må forringes yderligere.
- 9.3 Som beplantning skal fortrinsvis anvendes buske, som er naturligt hjemmehørende på stedet.
- 9.4 Hegn må i både skel mod nabo og sti samt vejskel kun etableres som levende hegn. Mellem strandbeskyttelseslinien og strandarealet må hegn ikke gives en højde på mere end 1,20 m.
- 9.5 Arealet søværts strandbeskyttelseslinien skal henligge som naturgrund.
- 9.6 Terrænregulering indenfor området må ikke finde sted.
- 9.7 Oplagring udenfor bygninger, bortset fra joller eller lignende, må ikke finde sted.
- 9.8 Der må ikke henstilles campingvogne eller udføres oplagringsplads for både.

## 10. GRUNDEJERFORENING

- 10.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere og lejere indenfor lokalplanens område.  
Foreningen kan eventuelt deles i to vejlav, Neptunvænget og Havfruevænget. Ejendommen Skaboeshusevænget 9 undtages for denne bestemmelse men skal, hvis der oprettes grundejerforening på Skaboeshusevænget, tilsluttes denne.
- 10.2 Grundejerforeningen/vejlavene skal forestå drift og vedligeholdelse af de i lokalplanen nævnte stier og veje.
- 10.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Nyborg byråd.

## 11. SERVITUTTER

- 11.1 Privatretslige servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

## 12. EVENTUELLE TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

- 12.1 Den ved tidligere tinglyst deklaration fastlagte strandbeskyttelseslinie ændres, således som vist på lokalplanens kortbilag, dog under forudsætning af Skov- og naturstyrelsens godkendelse.
- 12.2 De i den tidligere tinglyste deklaration om strandbeskyttelseslinie indeholdte bestemmelser om fredningsnævnets indseende med bygningers placering, materialer, farver m.v. på arealet landværts den på lokalplanens kortbilag viste strandbeskyttelseslinie bortfalder, mens deklarationens bestemmelser og bestemmelserne i naturfredningslovens § 46, stk. 1 for arealet søværts nævnte strandsbeskyttelseslinie 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. PÅTALERET

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

15. VEDTAGELSESPÅTEGNING

- 15.1 I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt, idet byrådet har foretaget enkelte ændringer i forhold til det den 5. december 1988 vedtagne lokalplanforslag.

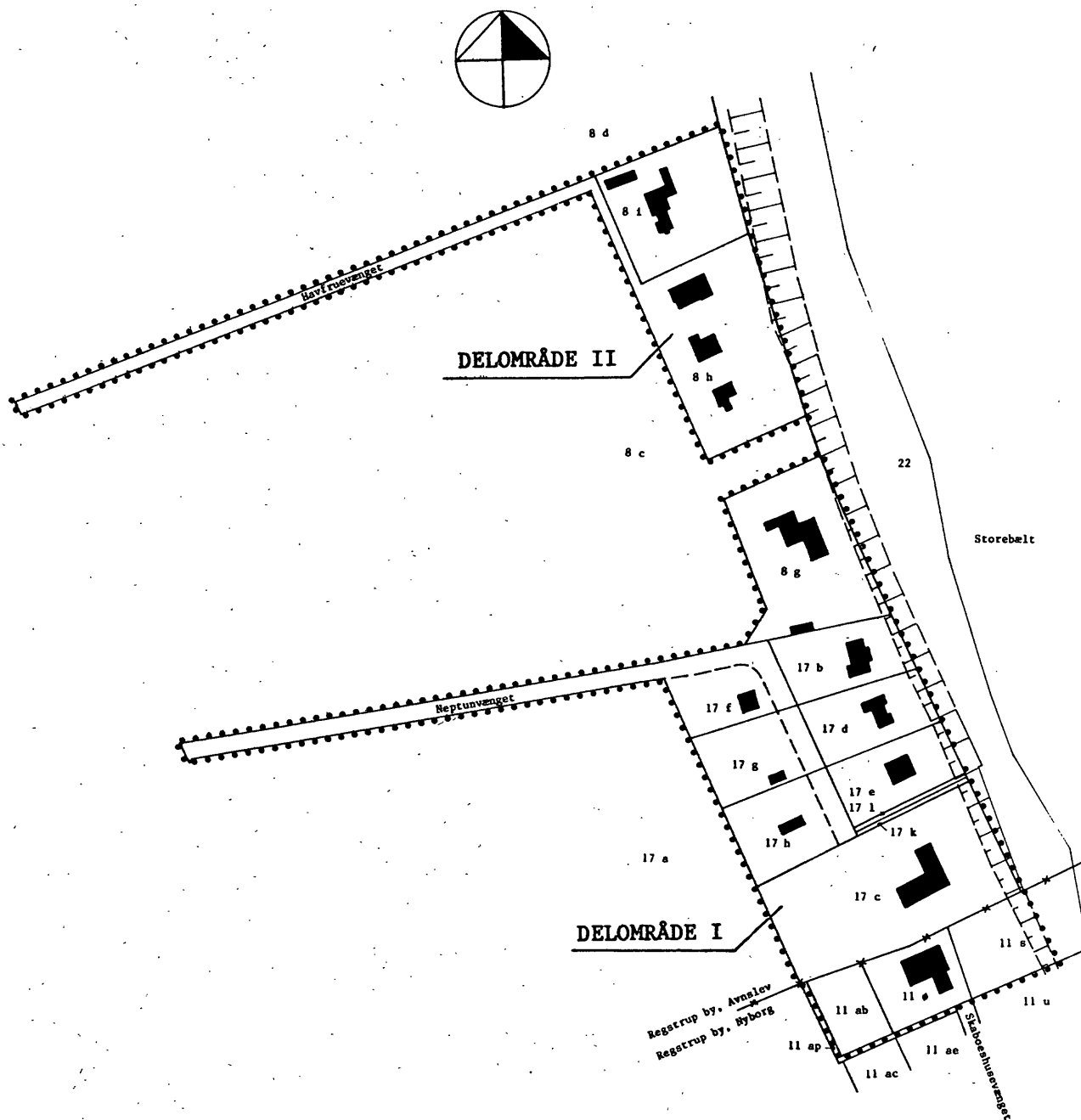
Nyborg byråd, den 2. maj 1989.

P.b.v.

Aage Koch

/Kai P. Larsen

Lokalplanen er tinglyst den 29. maj 1989 og offentliggjort den 13. juni 1989.

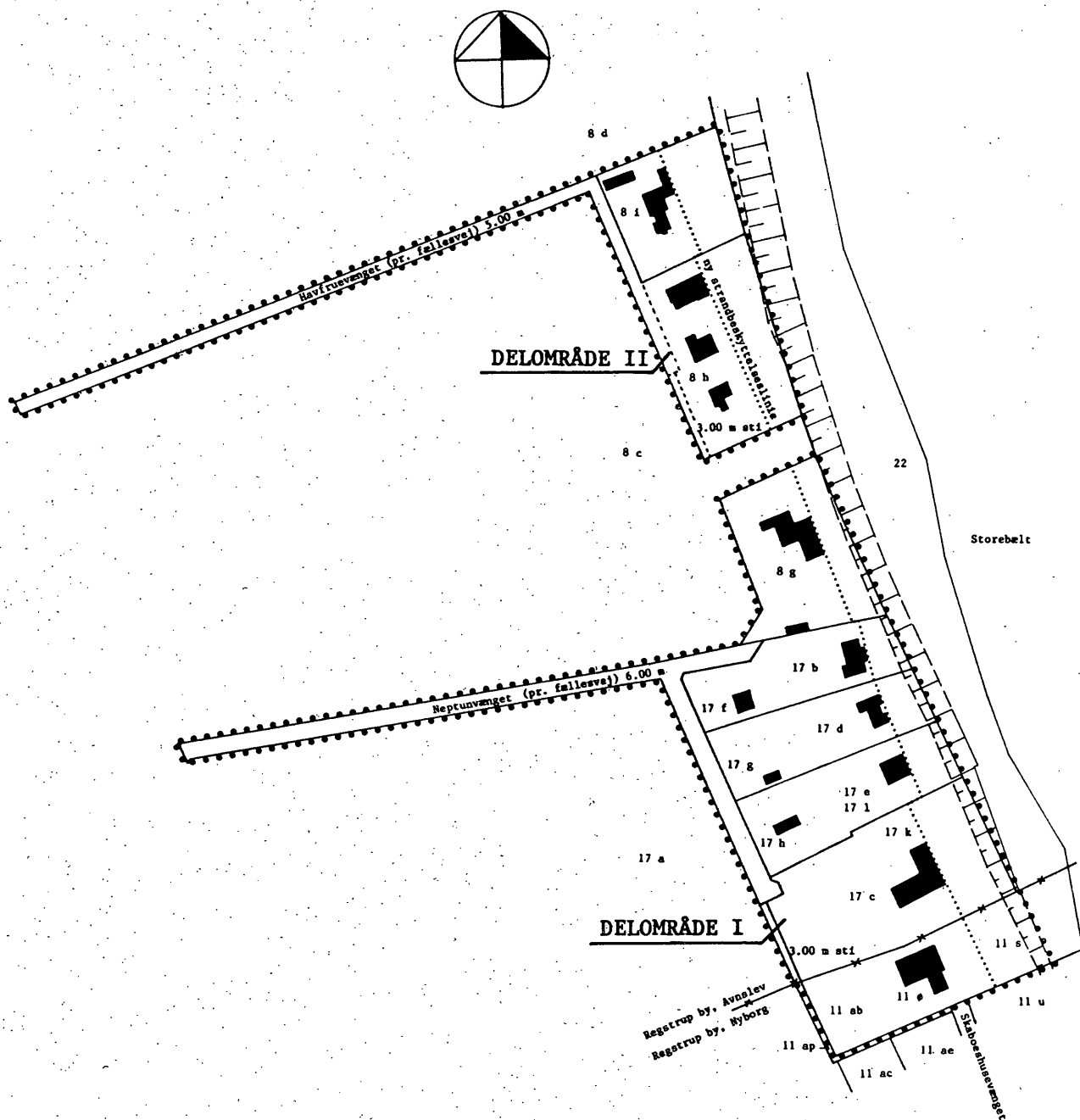


LOKALPLAN NR. 62

KORTBILAG 1 - eksisterende forhold

..... Lokalplangrænse

mål 1:2000



LOKALPLAN NR. 62

KORTBILAG 2 - udstykningsplan,  
ny strandbeskyttelseslinie

mål 1:2000

Originaltegning i mål 1:2000

0 50 100 meter