

Lokalplan nr. 286

Et sommerhusområde ved Kabinettet

Om lokalplaner

En lokalplan fastlægger, hvordan udviklingen skal være i et bestemt område. Lokalplanen kan bl.a. bestemme:

- hvad området og bygningerne skal bruges til
- hvor og hvordan, der skal bygges nyt
- hvilke bygninger, der skal bevares
- hvordan de ubebyggede arealer skal indrettes.

Lokalplanen forholder sig udelukkende til fremtidige forhold. Den er altså ikke til hinder for, at nuværende lovlig bebyggelse kan blive liggende. Den hindrer heller ikke, at den hidtidige lovlige anvendelse af bygninger og ubebyggede arealer kan fortsætte. Etablering af nyt samt ændringer af eksisterende forhold skal til gengæld ske i overensstemmelse med lokalplanen.

Planloven bestemmer, at der skal vedtages en lokalplan, inden et større byggeri, anlægsarbejde eller en omfattende nedrivning sættes i gang, eller hvis et område skal overføres fra landzone til byzone.

Lokalplanen medvirker til at sikre en kontinuitet i kommunens planlægning og giver samtidig offentligheden og Byrådet mulighed for at vurdere konkrete projekter i sammenhæng med planlægningen som helhed.

Inden en lokalplan vedtages endeligt i Byrådet, har alle mulighed for at komme med indsigelser, ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget.

Før et lokalplanforslag kan vedtages endeligt af Byrådet, skal det fremlægges til offentlig høring i mindst 4 uger.

Indsigelser og ændringsforslag

Lokalplanforslaget har været offentliggjort i 10 uger fra den 5. juni til 14. august 2018.

Nyborg Kommune
Rådhuset
5800 Nyborg

e-mail: teknik-miljoeafdelingen@nyborg.dk

INDHOLD

REDEGØRELSE	4
BAGGRUND	4
LOKALPLANOMRÅDET	4
FORMÅL OG INDHOLD	6
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	8
TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER	13
MILJØVURDERING	13
RETSVIRKNINGER	14
KLAGEVEJLEDNING	15
 LOKALPLANENS BESTEMMELSER	16
§1 FORMÅL	17
§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS	17
§3 ANVENDELSE	17
§4 Udstykning	18
§5 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD	18
§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.....	18
§7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	20
§8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN	21
§9 GRUNDEJERFORENING	22
§10 AFLYSNING AF LOKALPLAN	22
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	23
VEDTAGELSESPÅTEGNING	23
 KORTBILAG	24
Kortbilag 1 - Lokalplanområdets afgrænsing	24
Kortbilag 2 - Arealdisponering og udstykningsplan	25
Kortbilag 3 - Zoneforhold og bevaringsværdig bygn.	26
Kortbilag 4a - Strandbeskyttelseslinje - nord	27
Kortbilag 4b - Strandbeskyttelseslinje - syd	28
Kortbilag 5a - Oversvømmelsesrisikokort	29
Kortbilag 5b - Oversvømmelsesrisikokort - nord	30
Kortbilag 5c - Oversvømmelsesrisikokort - syd	31
Bilag 6 - Den klassiske jordfarvaskala	32

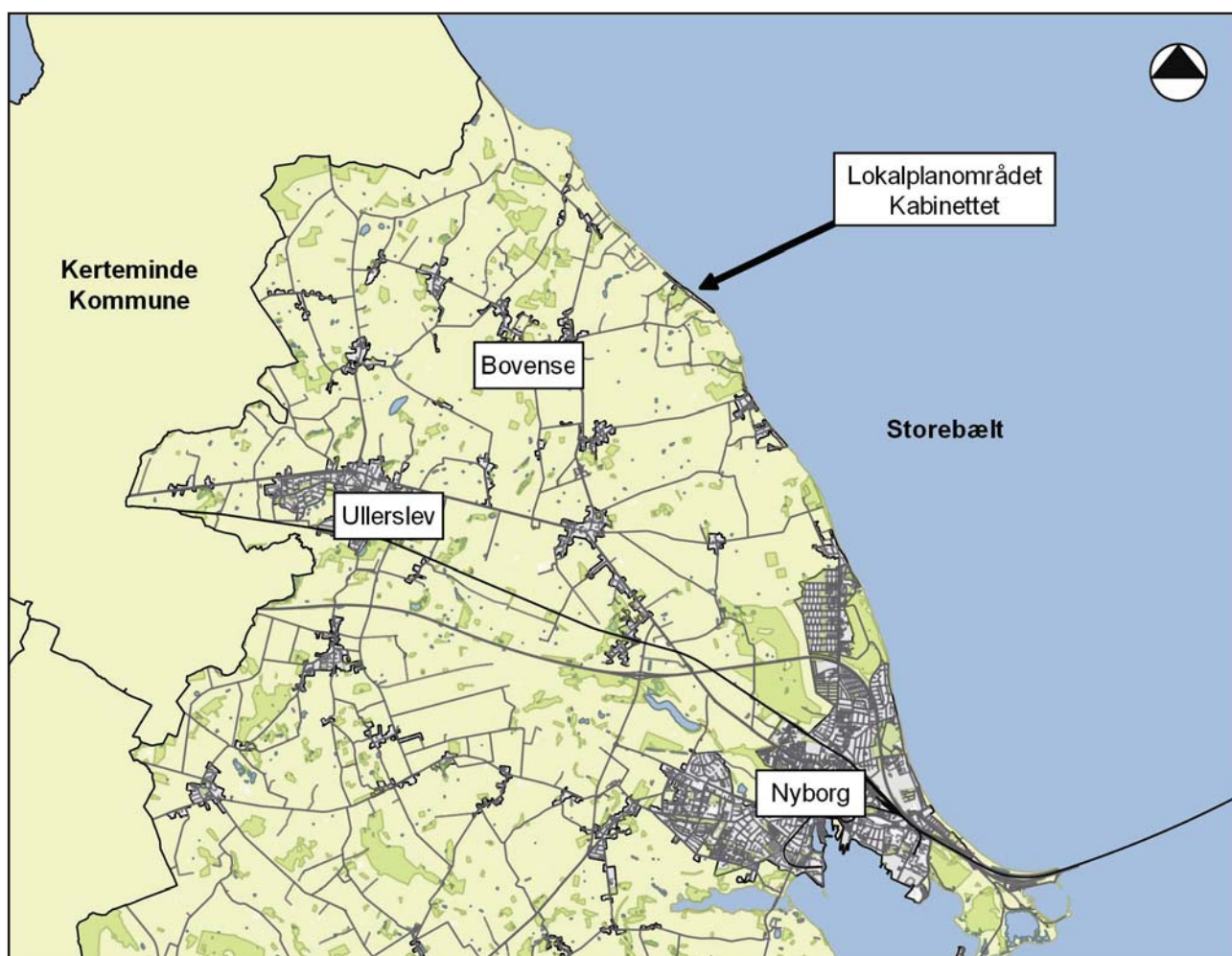
Redegørelse

BAGGRUND

Nyborg Byråd har truffet beslutning om udarbejdelse af nærværende lokalplan på baggrund af et ønske om at skabe et tidssvarende administrationsgrundlag for kommunens sommerhusområder. Med tidssvarende refereres bl.a. til et ønske om at øge bebyggelsesmulighederne så de i højere grad følger de bebyggelsesregulerende bestemmelser i det nugældende bygningsreglement, Bygningsreglement 2018.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet er et ca. 84.000 m² stort sommerhusområde beliggende ud til Storebælt i den nordlige del af Nyborg Kommune (se Figur 1). Området, kendt som "Kabinettet", ligger med få meter til vandkanten og omfatter flere sommerhusområder: "Strandhavevej", "Kabinettet", "Strandløkkevej" og "Kokhaven".



Figur 1: Lokalplanområdet i Nyborg Kommune. "Kabinettet" ligger ud til Storebælt tæt ved Bovense.

Lokalplanområdet (se Figur 2) består af ca. 60 sommerhusparceller på mellem 350 og 2.700 m² arrangeret langs tværgående vejforløb. Der er en stor tidsmæssig spændvidde i sommerboligernes udtryk - de ældste sommerhuse i området er fra 1930'erne - som bl.a. giver sig til udtryk i den arkitektoniske og materialemæssige variation sommerboligerne imellem (se Figur 3-7).

Området er præget af aflange grunde på mellem 600 og 1.000 m². Især den nordvestlige del fremstår med en høj bebyggelsesmæssig tæthed.

Sommerboligerne i den nordligste del af området fremstår først og fremmest i træ, mens den sydlige del af området ved Strandløkkevej i højere grad fremstår som et parcelhuskvarter. I den midterste del af området, samt ved Kokhaven, er grundene generelt større og sommerboligerne varierede: Fra stråtag til mere modernistiske former.

Nærheden til kysten betyder, at store dele af området er omfattet af strandbeskyttelseslinjen, hvor der derfor ikke må ske tilstandsændringer eller oplagring.



Figur 2: Lokalplanområdets afgrænsning. Lokalplanområdet omfatter ca. 60 parceller til sommerhusbebyggelse samt fælles friarealer og vejarealer.



Figur 3: I den nordlige del er der klassiske mindre sommerhuse i træ.



Figur 4: Funkisvilla.



Figur 5: I den sydlige del af området er der præg af parcelhuskvarter.



Figur 6: Ved Kokhaven er grundene større og husene relativt nye.



Figur 7: Der er også en blanding af klassiske stråttækte huse og modernistiske villaer, side om side.

FORMÅL OG INDHOLD

Nærværende lokalplan har til formål, at:

1. fastlægge områdets anvendelse til sommerhusbebyggelse;
2. sikre offentlig adgang til strandarealerne;
3. sikre bevaring af bevaringsværdige bygninger;
4. sikre områdets karakter som sommerhusområde, ved at sikre den forskelligartede arkitektur og integrationen i kystlandskabet samt ved at modvirke spredt bebyggelse.

Ad 1: Lokalplanen sikrer, at området kun kan benyttes som sommerboligområde. Det indskræpes, at der maksimalt kan etableres én sommerbolig per parcel, hvilket også betyder, at der ikke må etableres annexer i området. Baggrunden er, at det er ønskeligt at samle bebyggelsen til beboelse for at mindske indkigsgener på de tæt beliggende og små sommerhusgrunde.

Byrådet ønsker at give mere tidssvarende bebyggelsesmuligheder i mange af kommunens sommerhusområder. Derfor lempes bestemmelser for bygningshøjde fra 4,5 til 5 meter for lokalplanområdet og den maksimale bebyggelsesmulighed hæves. Byggeretten er fastsat efter Bygningsreglement 2018 til 15% af hver ejendom samt et fradrag på 50 m² til sekundære bygninger (carporte, skure, mv.)

Ad 2: Det er et vigtigt planlægningsmæssigt formål at sikre offentlighedens adgang til kysterne. Sommerhusene ved Kabinettet er placeret tæt på kysten, hvilket betyder, at der er et relativt lille areal mellem havet og husene, der er tilgængeligt for offentligheden. Dette indskræper nødvendigheden af at sikre adgangen til dette areal. Der er etableret to stier til strandarealet i lokalplanområdet. Lokalplanen sikrer, at disse bevares som offentligt tilgængelige stier.

Ad 3: Lokalplanområdet rummer 5 bevaringsværdige bygninger: Strandhavevej 19, Kabinettet 17 og 22 og Strandløkkevej 3 og 5. Bygningerne, der har høj bevaringsværdi, sikres mod nedrivninger og ændringer uden byrådets tilladelse ved nærværende lokalplan.

Ad 4: Det er slutteligt lokalplanens formål at sikre, at området bevarer sit præg som sommerhusområde samt at der gives mulighed for varierede arkitektoniske udtryk. Området fremstår således allerede arkitektonisk varieret med sommerboliger af varierende alder og stilistisk udtryk. Derfor gives der i lokalplanen vide rammer for arkitektonisk udtryk, herunder farvevalg.

Områdets karakter som sommerboligområde sikres bl.a. ved at fastsætte det maksimale tilladte etageantal til 1. Endvidere opsættes begrænsninger for udformningen af tage i form af en maksimal taghældning på 30 grader. Formålet er at sikre, at sommerboligerne fremstår mindst muligt dominerende set fra både hav/kyst og fra landsiden.

Figur 8: Illustration af byggelinjer på en eksempelgrund på 800 m² (20 x 40 meter).

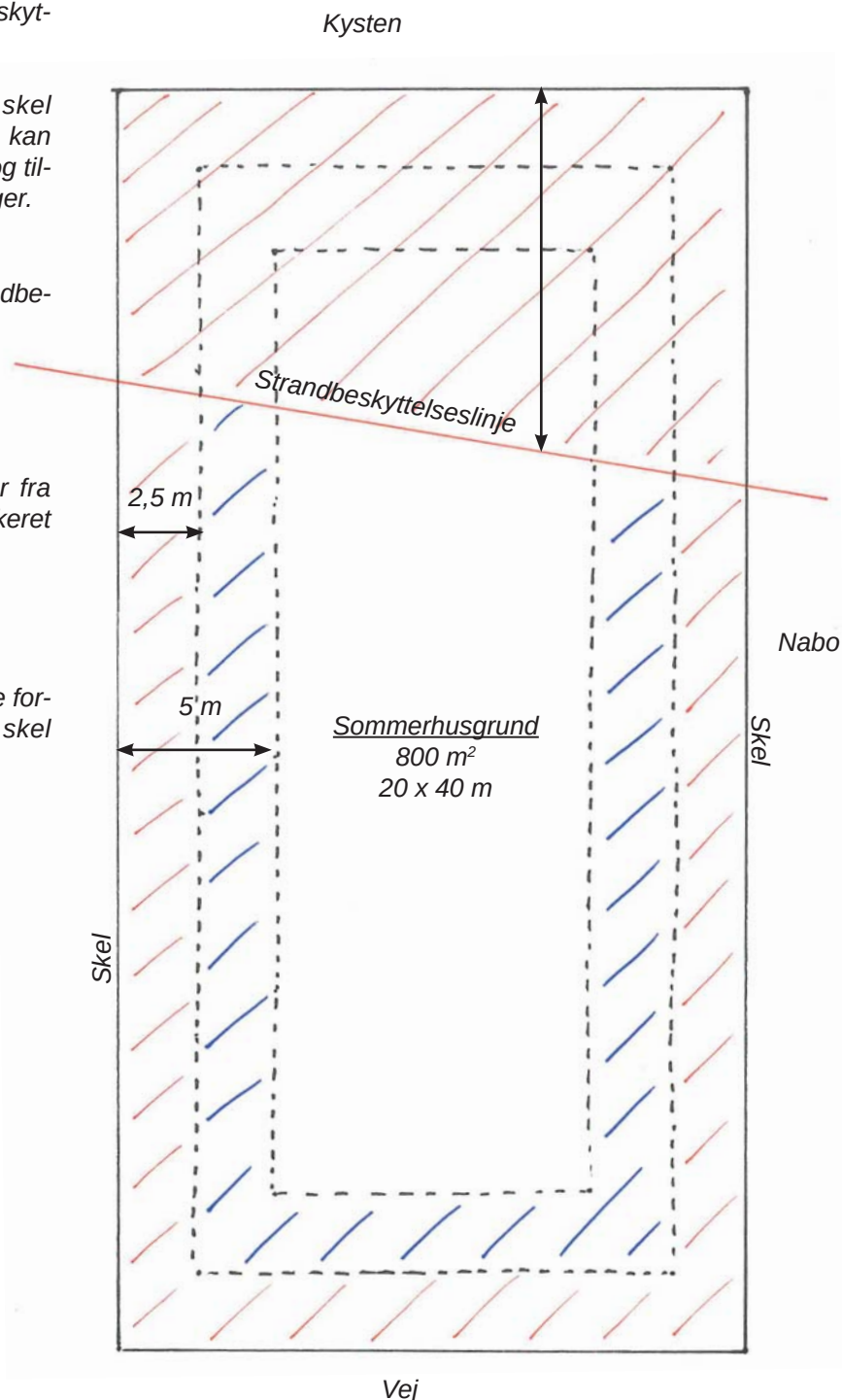
Alle bygninger skal som udgangspunkt placeres 5 meter fra skel og der må endvidere ikke placeres bebyggelse søværts strandbeskyttelseslinjen.

I bræmmen 2,5-5 meter fra skel (markeret med blå skravering) kan nogle former for bebyggelse dog tillades under visse forudsætninger.

Ingen bebyggelse søværts strandbeskyttelseslinjen.

Ingen bebyggelse 0-2,5 meter fra skel mod nabo, sti og vej (markeret med rød skravering).

Bebyggelse tillades under visse forudsætninger 2,5-5 meter fra skel mod nabo, sti og vej.



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Statslige interesser i planlægningen

Det er i dag ikke muligt at udlægge nye sommerboligområder. Det er derfor også en statslig interesse, at de nuværende sommerboligområder fastholdes som sådan, jf. de statslige interesser i kommuneplanlægningen 2017. Dette er ligeledes et krav jf. planlovens (LBK nr. 50 af 19/01/2018) § 5b, stk. 1, nr. 3. Nærværende lokalplan understøtter dette ved at fastholde sommerhusområdet "Kabinettet" til sommerboligbebyggelse.

Kommuneplanen

I kommuneplanen opstilles bl.a. følgende mål for kommunens sommerhusområder:

- Sommerhusområderne skal bevare deres særlige præg af sommerhusområde og ikke udvikle sig i retning af traditionelle parcelhusområder.
- De eksisterende sommerhusområder skal bevares og styrkes med bedre fællesanlæg, grønne stier og -områder, naturgenopretning og cykelstier.

Kommuneplanen fastsætter endvidere bl.a. følgende retningslinjer:

- Eksisterende sommerhusområder skal fastholdes som sommerhusområder (...).
- Sommerhusområder forbeholdes til ferieboliger og anden rekreativ anvendelse og bebyggelse. Undtaget herfra er boliger der allerede har status som helårsboliger.
- Der kan ikke etableres nye erhvervsvirksomheder i sommerhusområder. (...).

I kommuneplanen er lokalplanområdet beliggende inden for rammeområde 30.S.6. Område 30.S.6 er udlagt til sommerhusområde. For rammeområdet er fastlagt en maksimal bebyggelsesprocent på 15 (og herudover mulighed for én småbygning på op til 10 m²), en maksimal bygningshøjde på 5 meter og et maksimalt etageantal på 1. Der fastsættes en minimumsafstand til vejskel på 5 meter og en minimumsafstand til skel mod nabo og sti på 2,5 meter.

Sideløbende med lokalplanforslaget fremlægges forslag til kommuneplantillæg nr. 5, der skal øge bebyggelsesmulighederne til i alt 15% samt herudover 50 m² sekundær bebyggelse og hæve afstandskravene til skel til 5 meter, dog med visse undtagelser for smalle grunde og under visse forudsætninger. Tillægget omfatter størstedelen af kommunens sommerhusområder.

Figur 9: Klassisk sommerhusbebyggelse (nederst) vs. klassisk parcelhusbebyggelse (øverst).



Klimatilpasning

I kommuneplanen fastsættes generelle rammer for klimatilpasning i Nyborg Kommune.

Her fremgår det, at der skal tages forskellige forbehold ved planlægning inden for "kystplanlægningslinjen", som den fremgår af tillægget. Denne linje omfatter alle områder, der forventes at blive oversvømmet ved en 100 års hændelse i 2100, svarende til en vandstandsstigning på 3 meter ift. normalvandstand i 2012. Lokalplanområdet indgår delvist i dette område.



Figur 10: Kystsikring ud for Strandløkkevej 5 og 7.

Særlige forbehold kan være forbud mod byudvikling eller krav til sokkelhøjden. Der skal, jf. rammen, foretages en konkret vurdering i forbindelse med lokalplanlægningen for sommerhusområder, der bl.a. skal tage højde for risikoen for oversvømmelse i området, det potentielle værditab samt bebyggelsens levetid.

På baggrund af en vurdering af sommerhusområdet ved Kabinettets karakter, hvad angår sommerboligernes værdi og levetid, fastsættes i denne lokalplan et krav om minimums sokkelkoter, der sikrer området ved en 100 års hændelse i 2050, jf. Nyborg Kommunes Klimatilpasningsplan. Konkret betyder det, at der ikke må etableres bebyggelse til beboelse med en sokkelkote under 2,4 meter over DVR90.

Se figur 21 for en skitsering af bestemmelsen af sokkelkoten samt relationen til DVR90.

På Kortbilag 5a fremgår det, at en 100 års hændelse i 2050 med en havvandsstigning på 2,4 meter over DVR90 vil oversvømme flere parceller i den nordvestlige (Kortbilag 5b) og sydøstlige (Kortbilag 5c) del af lokalplanområdet. Nybygninger på disse parceller skal derfor ske i den fastsatte sokkelkote.

Gældende lokalplan

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende lokalplan nr. 58 for sommerhusområde ved Kabinettet samt lokalplan nr. 74 - Supplement til sommerhuslokalplanerne nr. 58, 59 og 60 for hvad angår denne lokalplans område, som det afgrænses i § 2.

Zonestatus

Området ligger delvis i sommerhuszone (matrikelnumre med sommerhusbebyggelse) og delvis i landzone (fælles fri- og opholdsarealer og vejarealer). Se Kortbilag 3. Der ændres ikke på zoneforholdene.

Planlægning i kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er beliggende mindre end 3 km fra Storebælt og er derfor omfattet af bestemmelserne i planlovens kapitel 2a om planlægning i kystområdet (§ 5a, stk. 3). Jf.

§ 16, stk. 3 skal der i redegørelsen for lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne.

Nærværende lokalplan giver mulighed for bebyggelse i op til 5 meters højde, jf. Bygningsreglement 2015's bestemmelser for sommerboliger. Den hidtil gældende lokalplan har givet mulighed for bygningshøjder op til 4,5 meter hvorfor nærværende lokalplan indebærer en lempelse. Lempelsen vurderes dog at være af underordnet karakter set i lyset af, at den vil betyde overensstemmelse med de generelle krav som opstillet i bygningsreglementet.

Alle parceller til sommerboliger i lokalplanområdet er i dag bebygget. Bebyggelsesmulighederne i denne lokalplan vil derfor ikke give anledning til en væsentlig ændring af den visuelle påvirkning af kysten.

Strandbeskyttelse

De kystnære arealer, mindre end 300 meter fra kysten, er som hovedregel omfattet af et forbud mod tilstandsændringer. Forbuddet gælder mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen, som det er tinglyst på hver enkelt matrikelnummer. Enkelte områder kan være fritaget, herunder dele af parcellerne til sommerhusbebyggelse. Se den nærmere angivelse på Kortbilag 4a og 4b.

Jf. § 15 i naturbeskyttelsesloven må der ikke foretages ændring i tilstanden af strandbredder eller af andre arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen. Der må ikke etableres hegn, placeres campingvogne og lignende, og der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel.

Naturbeskyttelse

En mindre del af lokalplanområdet er udlagt til et område for en potentiel økologisk forbindelse. Området er i forvejen udbygget og lokalplanen giver kun i mindre grad mulighed for forøgelse af bebyggelsesgraden. Lokalplanens bestemmelser forhindrer derfor ikke at området kan udvikle sig til et naturområde eller en biologisk spredningskorridor.

Internationale naturbeskyttelsesområder

Den sydligste del af lokalplanområdet grænser op til et Natura2000 område i form af habitatområdet Storebælt og Vresen. Lokalplanen må ikke påvirke udpegningsgrundlaget for habitatområdet, der i Storebælt og Vresen udgøres af marsvin og revet.

Da lokalplanen ikke omfatter arealer, der er omfattet af Natura2000 området, og i øvrigt ikke vurderes at medføre en

påvirkning af udpegningsgrundlaget, vurderes lokalplanen ikke at påvirke habitatområdet Storebælt og Vresen.

International naturbeskyttelse, bilag IV arter

Der er ikke konstateret tilstedeværelse af beskyttede arter inden for lokalplanområdet.

Bevaringsværdige bygninger

Inden for lokalplanområdet er der i kommuneplanen udpeget 5 bevaringsværdige bygninger. Bygningerne omfattes af et nedrivningsforbud i lokalplanen og der laves bevarende bestemmelser for vedligehold, om- og tilbygninger.

Bygningerne (se Figur 11-15) er alle registreret med en SAVE værdi på 4, hvilket indikerer en middel bevaringsværdi.

Kortbilag 3 viser beliggenheden af de bevaringsværdige bygninger.

Bevaringsværdige bygninger registreres med en metode, der hedder SAVE. Bygningerne er givet en værdi fra 1-9, hvor 1 repræsenterer størst bevaringsværdi på baggrund af en konkret vurdering.

*Du kan læse mere på:
www.kulturarv.dk/fbb*

I Nyborgs Kommuneplan 2017 er de bygninger, som er registreret med en værdi fra 1-4, optaget som bevaringsværdige.

Figur 11: Kabinettet 17, "Bovense Badehus" fra 1934 har en bevaringsværdi på 4.



Figur 12: Kabinettet 22 fra 1932 har en bevaringsværdi på 4. Foto fra FBB.dk.



Figur 13: Strandløkkevej 5 fra 1949 har en bevaringsværdi på 4. Foto fra FBB.dk.



Figur 14: Strandlækkevej 3 fra 1958 har en bevaringsværdi på 4. Foto fra FBB.dk.



Figur 15: Strandhavevej 19 fra 1934 har en bevaringsværdi på 4.



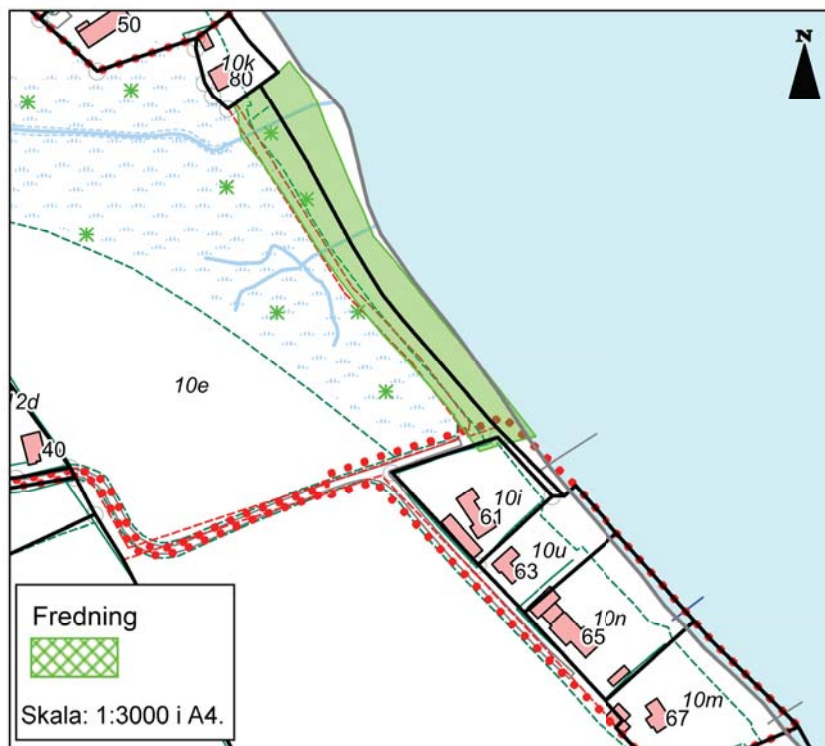
Fredninger

Se nærmere i deklaration lyst på matr. nr. 10e af Bovense by, Boven-
se: Dato/løbenummer: 11.04.1939-930558-35.

En mindre del af lokalplanområdets sydligste del er omfattet af en fredning. Fredningen dækker over en tinglyst ret for offentligheden til ophold og badning fra strandbredden ved matr. nr. 10e Bovense by, Bovense samt ret til færdsel til fods ad vejen, der fører over matr. nr. 10e til stranden.

Lokalplanen påvirker ikke muligheden for adgang til strandarealet.

Figur 16: Udstrækningen af fredningen efter deklaration med dato/løbenummer: 11.04.1939-930558-35 i den sydlige del af lokalplanområdet, nord for Kokhaven.





Figur 17: Nedgang til stranden mellem Kabinettet 6 og 7.



Figur 18: Nedgang til stranden mellem Kabinettet 6 og 7 set fra stranden.

Vej- og stiplanlægning

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Lysemosevej, Højhavevej og Baunemosevej. Vejarealerne inden for lokalplanområdet er udlagt som private fællesveje: Strandhavevej, Kabinettet, Lysemosevej, Strandløkkevej og Kokhaven.

Der er offentlig adgang til strandarealerne via 2 stier fra hhv. Kabinettet og Strandløkkevej. Disse stiforbindelser skal opretholdes og må kun benyttes til stiforbindelser og dermed sikre offentlighedens adgang kysten.

Påvirkning af produktionsvirksomheder

Lokalplanområdet er ikke inden for 500 meter fra en produktionsvirksomhed og vurderes i øvrigt ikke at blive påvirket af røg, støj, lugt, støv eller anden luftforurening fra en produktionsvirksomhed. Lokalplanen vil derfor ikke medføre skærpede miljøkrav til en produktionsvirksomhed.

Forsyning

Lokalplanområdet ligger uden for de områder, der i varmesforsyningsplanen er udlagt til kollektiv varmesforsyning (fjernvarme og naturgas).

Området er spildevandskloakeret. Regnvand skal håndteres lokalt.

Vandforsyningen sker fra Bovense Strand Vandværk.

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages af Ravdex A/S.

TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Naturbeskyttelsesloven

Som beskrevet ovenfor må der ikke inden for strandbeskyttelseslinjen foretages ændring i tilstanden, mv. (naturbeskyttelseslovens § 15). Der kan dog opnås dispensation til visse arbejder ved ansøgning til Kystdirektoratet, der er myndighed på området. Se nærmere på Kystdirektoratets hjemmeside.

Museumsloven

Det kan ikke udelukkes, at lokalplanområdet rummer jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der vil være omfattet af museumslovens § 27. I det omfang et fortidsminde berøres af et anlægsarbejde, kan dette af Slots- og Kulturstyrelsen kræves standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført.

MILJØVURDERING

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 448 af 10.

maj 2017) skal planer, der tilvejebringes inden for fysisk planlægning, miljøvurderes. Såfremt planen kun omfatter et mindre område på lokalt plan skal planen imidlertid screenes, for at afgøre, hvorvidt planen kan forventes at medføre væsentlige miljømæssige påvirkninger. Hvis planen ikke forventes at medføre væsentlige miljømæssige påvirkninger skal planen ikke miljøvurderes.

Det er i screeningen vurderet, at lokalplanen ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljøvurdering. Det vurderes bl.a. at de bebyggelsesmuligheder, der muliggøres i lokalplanen, ikke vil have en væsentlig påvirkning af kystnærhedszonen, da de blot muliggør bebyggelse i en højde i tråd med Bygningsreglement 2018's bestemmelser.

Endvidere er det vurderet, at den muliggjorte fortætning af sommerboligområdet ved en forøgelse af bebyggelsesgraden ikke vil have væsentlige miljømæssige konsekvenser. Vurderingen bygger bl.a. på, at området allerede fremstår som relativ tæt bebygget. Ændringen vurderes derfor ikke til at være væsentlig.

Efter en vurdering efter § 8 stk. 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017) er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af lokalplan nr. 286 efter § 8 stk. 1. Afgørelsen, der er truffet efter § 10 i loven, er annonceret og offentlig bekendtgjort den 5. juni 2018.

Klager over ikke gennemført miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017) § 48 stk. 1 kan afgørelsen påklages efter de regler herom, der er fastsat i den lovgivning, som planen eller programmet udarbejdes i henhold til, i dette tilfælde planloven. Afgørelsen kan derfor påklages til Planklagenævnet.

Se afsnittet Klagevejledning.

RETSVIRKNINGER

Lokalplanens retsvirkninger

En lokalplan fastlægger udviklingen af et område, og der må når planen er vedtaget, ikke etableres byggeri eller anlæg i modstrid med planen.

Lokalplanen regulerer kun fremtidige forhold. Byggeri og anlæg som er lovligt etableret før lokalplanen, kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke pligt til at etablere de

byggerier og anlæg som lokalplanen beskriver, men når de etableres skal det ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Dispensation fra lokalplanen (planlovens §§ 19 og 20)

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

KLAGEVEJLEDNING

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af lov om planlægning, kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages Planklagenævnet.

Eventuel klage over retlige spørgsmål skal indgives ved brug af Klageportalen via borger.dk eller virk.dk.

Klagen skal være indgivet inden 4 uger efter modtagelse af afgørelsen. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter modtagelsen af afgørelsen.

Vejledning til Klageportal og gebyrordning findes på www.naevneneshus.dk. Gebyret er p.t. 900 kr. for private og 1.800 kr. for virksomheder. Gebyret tilbagebetales hvis klagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage, eller hvis klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse, eller fordi klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence.

Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden for 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen fra Planklagenævnet.

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16/04/2018) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 afgrænsede område.

§1 FORMÅL

Ad §1: Formålsbestemmelsen kan karakteriseres som de politiske mål, der udmøntes i de enkelte mere detaljerede regler om anvendelse, udformning osv.

Formålsparagraffen har væsentlig betydning ved behandling af ansøgning om dispensation, idet der ikke kan dispenseres fra lokalplanens principper, som navnlig kommer til udtryk i formåls- og anvendelsesbestemmelserne.

1.1 Det er lokalplanens formål

at fastlægge områdets anvendelse til sommerhusbebyggelse.

at sikre offentlig adgang til strandarealerne.

at sikre bevaring af bevaringsværdige bygninger.

at sikre områdets karakter som sommerhusområde, ved at sikre den forskelligartede arkitektur og integrationen i kystlandskabet samt ved at modvirke spredt bebyggelse.

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 8aa, 8d, 8p, 8q, 8r, 8s, 8t, 8u, 8v, 8x, 10c, 10i, 10m, 10n, 10q, 10r, 10s, 10t, 10u, 41e, 42l, 42m, 42n, 42o, 42p, 42q og 49 af Bovense by, Bovense og 1aa, 1ab, 1ac, 1ae, 1ak, 1g, 1h, 1l, 1m, 1n, 1o, 1p, 1q, 1s, 1v, 1x, 1ø, 2a, 2al, 2an, 2c, 2d, 2e, 2f, 2h, 2i, 2k, 2l, 2m, 2n, 2o, 2p, 2q, 2r, 2s, 2t, 2u og 2v af Lysemose, Bovense, samt de dele af matr. nr. 7d, 8c, 8y, 8æ, 10e, 12i, 12k, 41b, 42a, 42d, 42e af Bovense by, Bovense, og matr. nr. 1b, 1d, 1u og 1ai af Lysemose, Bovense, der er udlagt til vej- eller friarealer i lokalplanen, samt alle matrikler, der udstykkes herfra.

2.2 Lokalplanområdet omfatter arealer, der er zoneret til sommerhusområde og arealer, der er zoneret til landzoneområde som afgrænset på Kortbilag 3.

Lokalplanen ændrer ikke på zonestatus for lokalplanområdets omfattede matrikelnumre.

2.3 Lokalplanområdet opdeles i to delområder som vist på Kortbilag 2.

§3 ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet må kun benyttes til sommerhusbebyggelse.

Ad § 3.2: Dette medfører, at annekser eller andre hytter til overnatning, udover sommerboligen, ikke tillades.

Ad §4: Udstykning inden for strandbeskyttelseslinjen må kun ske såfremt der gives dispensation fra Kystdirektoratet eller den til enhver tid ansvarlige myndighed.

I sommerhusområder kan der søges om dispensation til at udstykke arealer med henblik på selvstændig matrikulering af eksisterende sommerhuse/fritidshuse på lejet grund.

Ad §4.2: Udstykningsplanen kommer til udtryk både som de viste matrikel-skil og som afgrænsningen af de viste vej- og fælles friarealer.

Ad §4.3: Forbuddet skyldes et ønske om at undgå en for stor fortætning af de enkelte grunde, hvorpå lokalplanen i forvejen tillader en høj bebyggelsesgrad.

Ad §6.2: Ved bebyggelsesprocent forstås etagearealets procentvise andel af grundstykkets areal, inkl. evt. andel i fællesareal. Reglerne for beregning af bebyggelsesprocent fremgår af bygningsreglementerne og kan ikke fraviges ved lokalplan.

Ad §6.3: I praksis betyder det, at grunde med et grundareal på under 434 m² i stedet for at udnytte den af bebyggelsesprocenten givne byggemulighed altid vil kunne opføre 65 m² sommerbolig og 50 m² sekundær bebyggelse.

3.2 Der må kun opføres én sommerbolig på hver parcel.

§4 UDSYKNING

4.1 Der må ikke udstykkes parceller til sommerhusbebyggelse på mindre end 1.200 m².

4.2 Udstykning må kun ske i overensstemmelse med den på Kortbilag 2 viste udstykningsplan.

Der kan herudover tillades sammatrikulering af tilstødende matrikelnumre til sommerboliger, hvor de enkelte matrikelnumre har en grundstørrelse på under 1.200 m².

4.3 Andele af de fælles friarealer må ikke medregnes i sommerhusgrundens størrelse.

§5 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD

5.1 De på Kortbilag 2 afgrænsede vejarealer må kun benyttes som veje. Vejudlægget må ikke være mindre end 7 meter i bredden, hvoraf kørebanen ikke må være under 5 meter i bredden.

5.2 Arealer reserveret til offentlig tilgængelig sti på Kortbilag 2 må kun benyttes til stiforbindelser.

5.3 Der skal til hver sommerbolig indrettes plads til 2 parkeringspladser på eget matrikelnummer.

§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 For delområde 1 gælder bestemmelserne §§6.2-6.3, §§ 6.5-6.11 og §§6.13-6.17. For delområde 2 gælder bestemmelserne §§6.4-6.8 og §§6.12-6.17

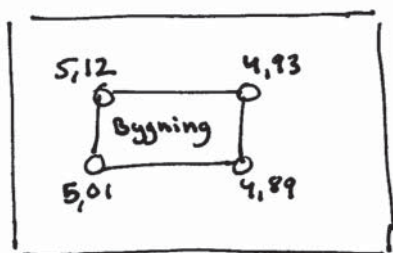
6.2 Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 15.

For carporte, udhuse, drivhuse, skure, åbne overdækninger, herunder åbne overdækkede terrasser og lignende bygninger, medregnes til bebyggelsesprocenten kun den del af arealet, der overstiger 50 m².

6.3 Uanset grundens størrelse må der dog opføres en sommerbolig på 65 m² samt herudover 50 m² sekundær bebyggelse såsom overdækkede terrasser, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger (ikke bygninger til beboelse).

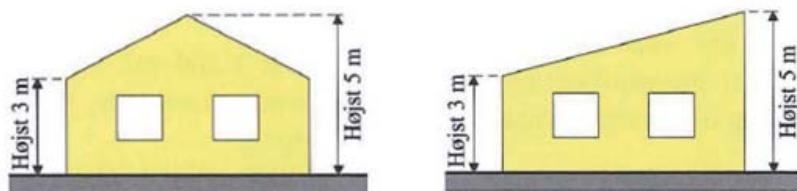
- 6.4 Indenfor delområde 2 må der på hvert lod ikke etableres mere end 65 m² sommerbolig og 10 m² sekundær bebyggelse. For parceller med én sommerbolig og en grundstørrelse på minimum 1.200 m² gælder dog bestemmelserne for delområde 1.
- 6.5 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 5 meter over grundens niveauplan, fastlagt som den gennemsnitlige terrænkote til naturligt terræn målt ved bygningens hovedhjørner, jf. Figur 19 og 20.
- 6.6 Én langside på hver bygning må ikke have en facadehøjde på over 3 meter over grundens niveauplan, fastlagt som den gennemsnitlige terrænkote til naturligt terræn målt ved bygningens hovedhjørner, jf. Figur 19 og 20.

Figur 19: Maksimale højder for sommerhuse i lokalplanområdet. Skitsen stammer fra Bygningsreglement 2015 (2.2.3.3, stk. 1, nr. 2).



Figur 20: Niveauplanet udregnes som gennemsnittet af terrænkoterne ved bygningshjørnerne. I ovenfor illustrerede eksempel er niveauplanet derfor $4,99 = (5,12 + 5,01 + 4,93 + 4,89) / 4$.

Ad § 6.10: Det følger af formuleringen af bestemmelsen, at skelafstanden kan nedsættes til ned til 2,5 meter for at muliggøre en sommerbolig på 8 meter i bredden (den korteste led). Nedsættelsen af skelafstanden skal ske med en tilsvarende størrelse til begge sider. Den bredeste del af en sommerbolig skal altså placeres med sin midte præcis lige langt fra begge naboskel.



- 6.7 Bebyggelse må kun etableres i 1 etage.
- 6.8 Bebyggelse til beboelse/overnatning/bad og lignende må kun ske som tilbygning til sommerboligen.
- 6.9 Bebyggelse må ikke placeres med en afstand til skel på mindre end 5 meter.
- 6.10 På særlig smalle grunde – defineret som værende under 18 meter på den korteste led – må afstanden til skel mod sti eller nabo reduceres, dog ikke til under 2,5 meter til skel, for at muliggøre en sommerbolig på op til 8 meter i bredden.
- 6.11 Uanset §6.9 må sekundær bebyggelse såsom overdækkede terrasser, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger (ikke bygninger til beboelse) opføres inden for en afstand af 2,50 m og 5,0 m fra skel mod nabo, vej eller sti, hvis følgende er opfyldt:

1) Ingen del af bygningens ydervægge eller tag, inklusiv eventuel brandkam, må være højere end 2,50 m over terræn eller det for bygningen fastsatte niveauplan.

2) De sider, der vender mod skel, må ikke udgøre en større samlet længde end 12,0 m. Kun bygningernes længste side mod skel medregnes.

3) Der må ikke udføres vinduer, døre eller lignende åbninger imod skel.

6.12 Bebyggelse indenfor delområde 2 må ikke etableres nærmere skel end 2,5 meter. For parceller med én sommerbolig og en grundstørrelse på minimum 1.200 m² gælder dog bestemmelserne for delområde 1.

6.13 Der må ikke uden Kystdirektoratets tilladelse etableres bebyggelse inden for strandbeskyttelseslinjen som illustreret på Kortbilag 4a og 4b.

6.14 Der må ikke opføres garager inden for lokalplanområdet.

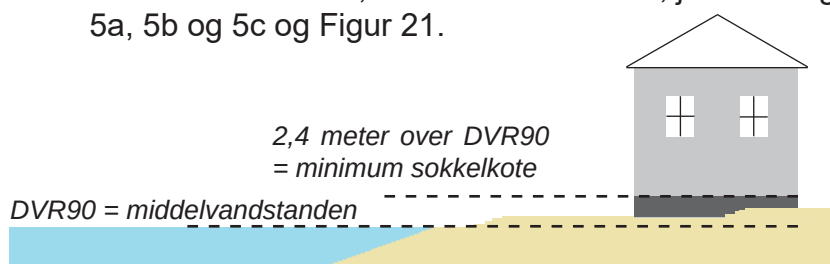
6.15 Der må ikke etableres kælder inden for lokalplanområdet.

Ad §6.15: Forbuddet mod kælder er en del af klimasikringsindsatsen. Formålet er at mindske de samfundsøkonomiske omkostninger ved oversvømmelser.

Ad §6.16: DVR90 er standardsystemet, der benyttes til at måle højdekoter i Danmark. DVR90 (Dansk Vertikal Reference 1990) fastsætter højdefikspunkter ud fra middelvandstanden i 1990. Læs evt. mere på Styrelsen for Dataforsyning og Effektiviserings hjemmeside.

Klimatilpasning

6.16 Der må ikke etableres bygninger til beboelse med en sokkelkote under 2,4 meter over DVR90, jf. Kortbilag 5a, 5b og 5c og Figur 21.



Figur 21: Skitse af bestemmelsen af sokkelkoten ift. DVR90 (middelvandstanden). Minimum sokkelkoten på 2,4 meter over DVR90 svarer til, at soklen skal gå fra terrænniveau og op til 2,4 meter over den fastsatte normale middelvandstand (DVR90).

6.17 Klimasikringen må kun etableres som forhøjet sokkel, der optages i bygningen.

§7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

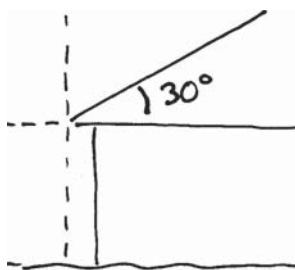
7.1 Facader må kun fremstå i farver efter den klassiske jordfarveskala som illustreret på Bilag 6, og disse farvers blanding.

7.2 Tagflader må kun fremstå i sorte, grå eller røde nuancer efter den klassiske jordfarveskala som illustreret på Bilag 6, og disse farvers blanding.

7.3 Uanset §7.2 må tage beklædes med græs, stenurt (sedum) og mos.



Figur 22: Jf. §7.3 må tage etableres som "grønne tage", beklædt med græs, stenurt (sedum) eller mos, som f.eks. Kokhaven 67.



Figur 23: Skitse af den maksimale tilladte taghældning, jf. §7.6.

Ad § 7.6: Bestemmelsen om den maksimale tilladte taghældning har til formål at sikre, at sommerboligerne ikke skaber markante visuelle ændringer i kystlandskabet, herunder ved spidse tagkonstruktioner.

Ad § 7.9: Se også kommuneplanens retningslinjer for solcelleanlæg.

- 7.4 Beklædes tage med tagpap må taget kun fremstå i sorte eller grå nuancer.
- 7.5 Tage må ikke beklædes med reflekterende materialer med en glansværdi over 10, og der må ikke benyttes glaserede teglsten.
- 7.6 Tage må kun etableres med en vinkel med det vandrette plan på op til 30°.
- 7.7 Der må kun opsættes udvendige antenner på bygninger, hvor ingen dele af disse er mere end 1,8 m over terræn.
- 7.8 Der må kun opsættes paraboler på terræn.
- 7.9 Der må kun opsættes anlæg til indvinding af solenergi på tagflader. Anlægget må kun etableres plant på tagfladen.

Bevaring

- 7.10 De bevaringsværdige bygninger på matr. nr. 42m og 8t af Bovense by, Bovense, og matr. nr. 1o, 1x og 1ø af Lysemose, Bovense, som markeret på Kortbilag 3, må ikke uden tilladelse fra byrådet nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.
- 7.11 Der må ikke opsættes anlæg til indvinding af solenergi på de bevaringsværdige bygninger, der er markeret på Kortbilag 3.

Ad § 7.12: Bestemmelsen tilsidesætter ikke postlovens krav til navneskilt eller BBR-lovens krav til opsætning af tydeligt husnummer.

Skiltning

- 7.12 Der må ikke foretages skiltning inden for lokalplanområdet.

§8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN

Ad § 8.2: Forbuddet mod terrænregulering gælder som hovedregel regulering af terræn på ubebyggede dele af en grund. Nødvendig terrænregulering ifm. byggeri er mulig.

Ad §8.4: Bestemmelsen følger af naturbeskyttelseslovens regulering af områderne mellem strandbredderne og strandbeskyttelseslinjen.

- 8.1 De på Kortbilag 2 afgrænsede fælles friarealer må ikke bebygges og må kun benyttes til fælles fri- og opholdsarealer.
- 8.2 Der må ikke ske terrænregulering inden for lokalplanområdet.
- 8.3 Hegn mod nabo-, sti- samt vejskel må kun etableres som levende hegn.
- 8.4 Inden for den på Kortbilag 4a og 4b illustrerede strandbeskyttelseslinje må der ikke etableres hegn, herunder hæk, eller placeres campingvogne og lignende.

- 8.5 Lastbiler, containere, campingvogne, uindregistrerede biler samt både må ikke opbevares på fælles parkeringspladser, veje eller på andre fælles ubebyggede arealer.

§9 GRUNDEJERFORENING

Ad §9.1: Bestemmelsen viderefører grundejerforeningernes forpligtigelser som de blev defineret i lokalplan nr. 58 for sommerhusområde ved Kabinettet (1989) i hvilken der blev stillet krav om oprettelse af de nævnte grundejerforeninger.

- 9.1 Grundejerforeningerne for Kabinettet, Strandløkkevej og Kokhaven skal forestå drift og vedligeholdelse af de i lokalplanen nævnte friarealer, stier og veje.

Der er medlemspligt for samtlige grundejere og ejere af sommerboliger på lejet grund indenfor lokalplanområdet.

§10 AFLYSNING AF LOKALPLAN

- 10.1 Lokalplan nr. 58 for sommerhusområde ved Kabinettet aflyses og lokalplan nr. 74 - Supplement til lokalplanerne nr. 58, 59 og 60 aflyses for hvad angår denne lokalplans område, jf. § 2, ved vedtagelsen af nærværende lokalplan.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i byggetilladelser givne forbehold og i øvrigt er lovlig.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Godkendt til offentlig fremlæggelse af Nyborg Byråd den 29. maj 2018 i perioden 5. juni til 14. august 2018. Således endelig vedtaget af Nyborg Byråd 9. oktober 2018.

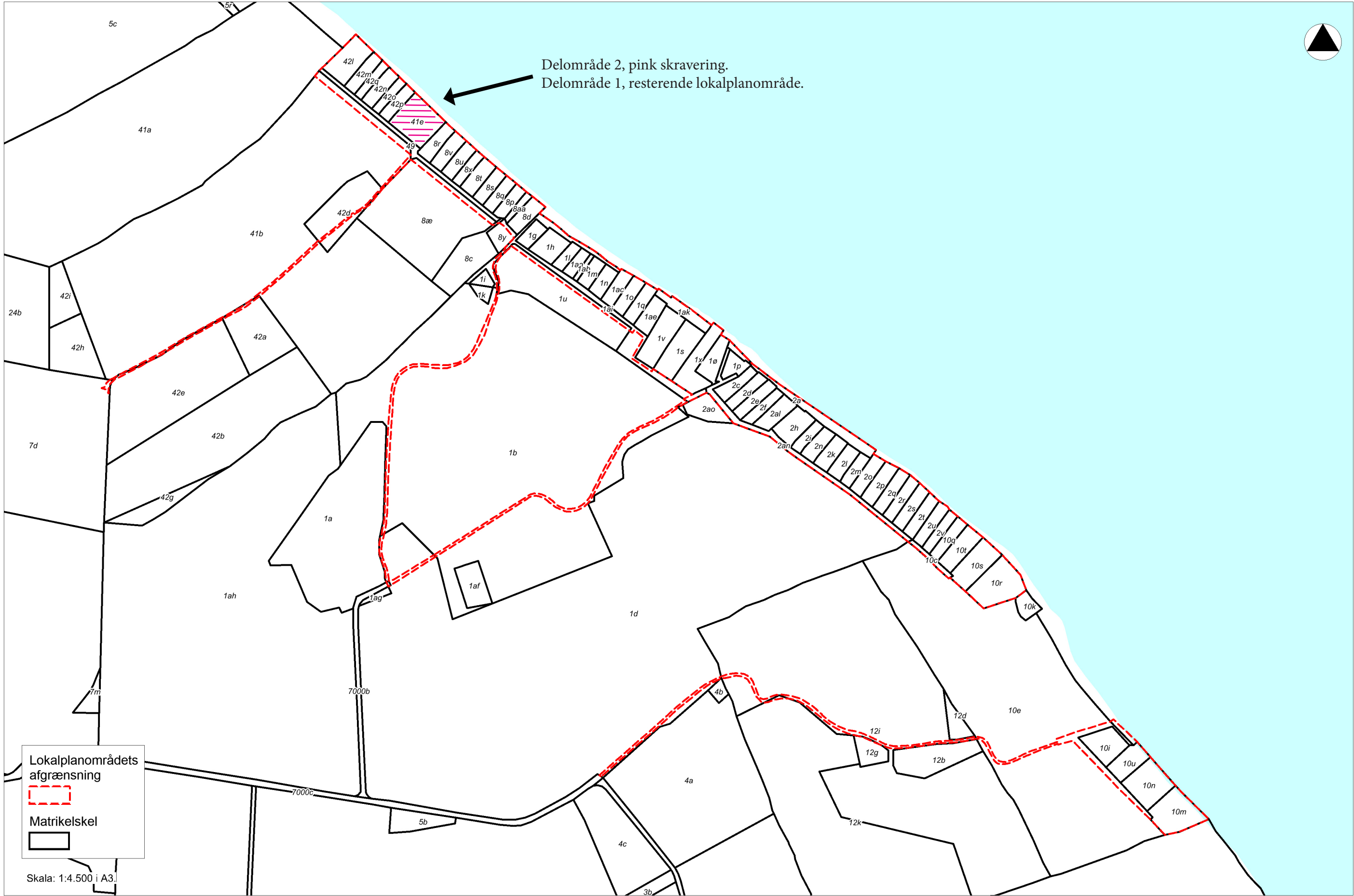
P. b. v.

Kenneth Muhs
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør

Offentlig bekendtgjort 16. oktober 2018.

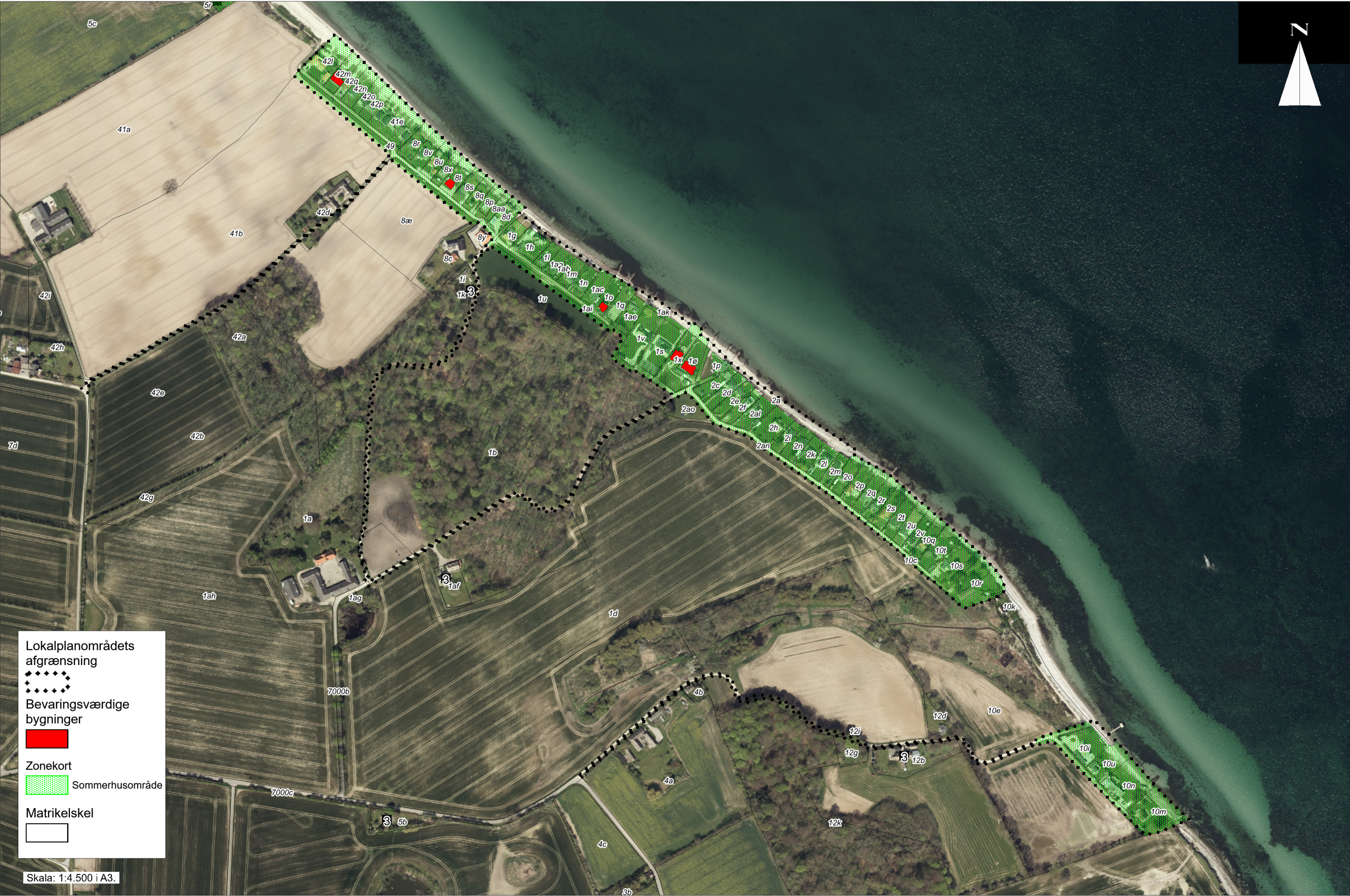
Kortbilag 1 - Lokalplanområdets afgrænsning og matrikulære forhold.



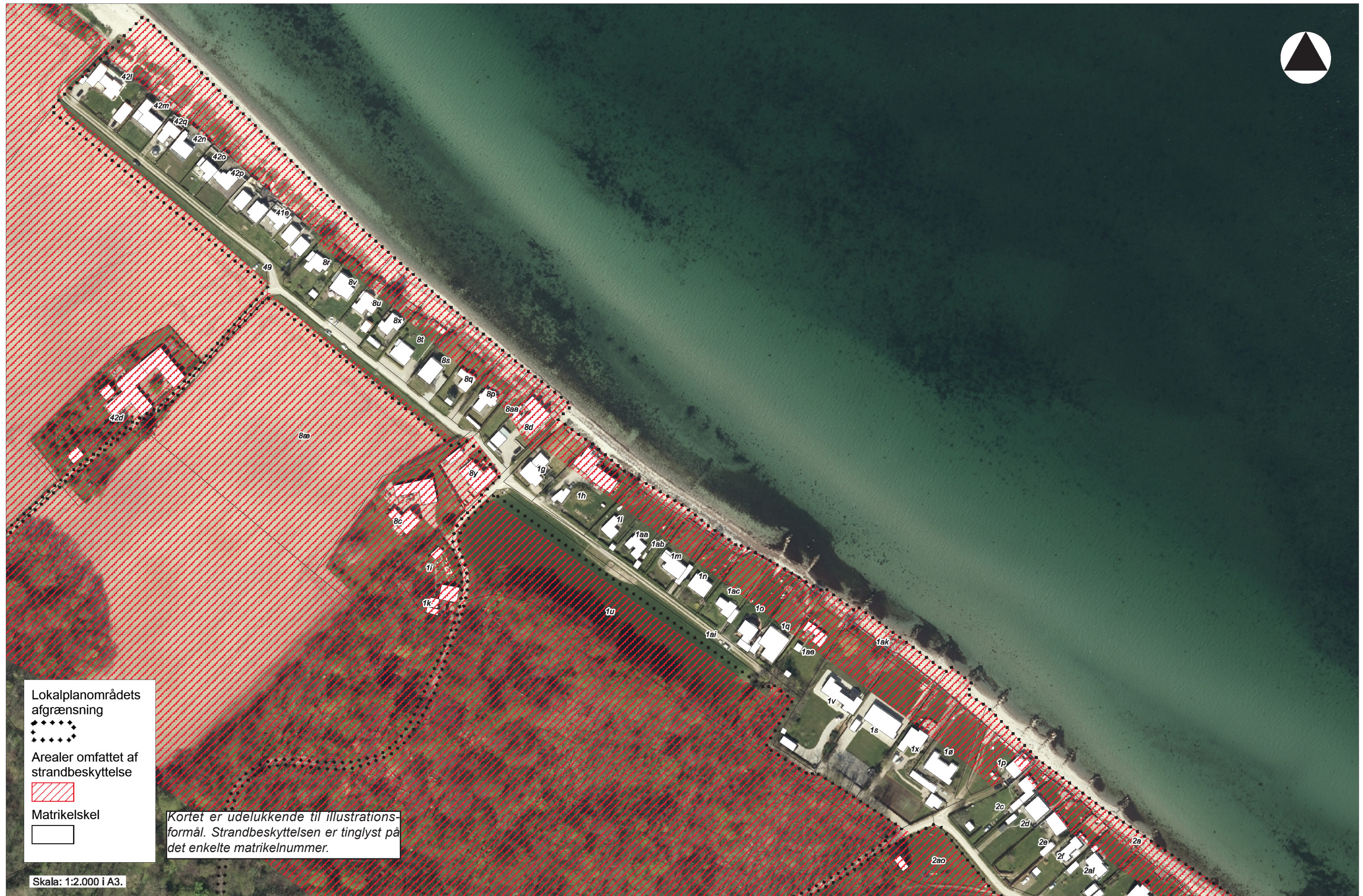
Kortbilag 2 - Arealdisponering og udstykningsplan.



Kortbilag 3 - Zoneforhold og bevaringsværdige bygninger.



Kortbilag 4a - Strandbeskyttelse - nord.



Kortbilag 4b - Strandbeskyttelse - syd.



Kortbilag 5a - Oversvømmelsesrisiko.



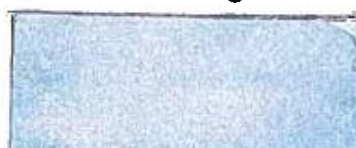
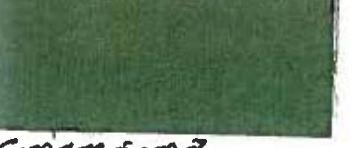
Kortbilag 5b - Oversvømmelsesrisiko - nord.



Kortbilag 5c - Oversvømmelsesrisiko - syd.



DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter

		
Ultramarinblå	Lys ultramarin	Lys berlinerblå
		
Brændt umbra	Lys brændt umbra	Berliner/Pariserblå
		
Dødenkopf	Lys dødenkopf	Oxydsort (varm)
		
Engelskrød	Lys engelskrød	Varm grå
		
Røddokker	Lys røddokker	Kønrøg (kold)
		
Terra di Siena, rå	Lys rå siena	Kold grå
		
Gulddokker	Lys gulddokker	Kridt
		
Grøn jord	Lys grøn jord	Kromoxydgørn Sjovt Vadsfarv 04



Nyborg
KOMMUNE

Torvet 1
5800 Nyborg
www.nyborg.dk

Til modtagere af
Nyborg Kommunes
lokal- og kommuneplaner

Teknik- og Miljøafdelingen
Plan og Byg

Rådhuset, Torvet 1
5800 Nyborg

Betjen dig selv på
www.nyborg.dk

29. januar 2020

Sagsnr.:
S2019-24503

Sagsbehandler:
Mikkel Elkær Ibsen

Telefon: 6333 6822

Email:
teknik-miljoeafdelingen@nyborg.dk
Send altid personfølsomme oplysninger via din digitale postkasse på borger.dk

Offentlig bekendtgørelse af lokalplan nr. 310

Byrådet har 28. januar 2020 vedtaget lokalplan nr. 310 - Tillæg til lokalplan nr. 278, 286, 287, 292 og 293 - ændring af formålsparagraf - endeligt. Den endelige vedtagelse er offentliggjort på kommunens hjemmeside 4. februar 2020.

Planens indhold

Lokalplanen har udelukkende til formål at ændre formålsparagraffen i gældende lokalplaner nr. 278 (Brændeskovvej), 286 (Kabinettet), 287 (Drejet – sydlige del), 292 (Nordenhuse) og 298 (Andkær Strand). Derved åbnes der mulighed for at dispensere fra planernes krav om at bevare bevaringsværdige bygninger i de enkelte områder. Formålet med denne ændring er at give kommunen mulighed for at meddele dispensation til nedrivning af et bevaringsværdigt hus, hvis det byggeteknisk vurderes, at huset er i en sådan stand, at det ikke er til at redde.

Lokalplanen præciserer herudover bestemmelser for om- og tilbygning til bevaringsværdige bygninger, så det sikres, at disse udføres i samme stil, arkitektur og i samme materialer som de bevaringsværdige bygninger.

Planen er altså et tillæg til de lokalplaner, der gælder for de enkelte sommerhusområder. Disse planer vil fortsat være gældende efter vedtagelsen af lokalplan nr. 310.

Ændringer i gældende planer

Lokalplanen medfører følgende ændringer i gældende lokalplaner:

Lokalplan nr. 278, 286, 287, 292 og 293 ændres sådan, at følgende særskilte formål udgår fra § 1 i hver af de nævnte planer: [Det er lokalplanens formål] "at sikre bevaring af bevaringsværdige bygninger."

Lokalplan nr. 278, § 7 stk. 10, 286, § 7 stk. 10, 287, § 7 stk. 10 og 292, § 10 stk. 3 ændres sådan, at følgende passus tilføjes efter nuværende bestemmelsestekst: "Om- og tilbygning skal ske med respekt for den eller de bevaringsværdig(e) bygning(er) ved opførelse i tilsvarende arkitektur, udformning, detaljer, fremtræden, materialer og farver som den eller de bevaringsværdige bygninger."

Retsvirkninger

Lokalplanen er vedtaget iht. § 27 i lovbek. nr. 287 af 16/04/2018 (planloven).

Planlovens § 27: "Efter udløbet af fristen efter § 24, stk. 3, kan kommunalbestyrelsen vedtage forslaget endeligt, jf. dog § 3, stk. 5, og §§ 28, 29, 29 a og 29 b. Hvis der rettidigt er fremsat indsigelser m.v. mod et lokalplanforslag, kan vedtagelsen af lokalplanen tidligst ske 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen".

I henhold til planlovens § 18 må der ikke, når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af en lokalplan efter § 30, retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre dispensation meddeles efter reglerne i §§ 5 u, 19 eller 40.

Klagevejledning

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af lov om planlægning kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages til Planklagenævnet.

Eventuel klage over retlige spørgsmål skal indgives ved brug af Klageportalen via borger.dk eller virk.dk.

Klagen skal være indgivet inden 4 uger efter modtagelse af afgørelsen. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter modtagelsen af afgørelsen.

Vejledning til Klageportal og gebyrordning findes på www.naevneneshus.dk. Gebyret er p.t. 900 kr. for private og 1.800 kr. for virksomheder. Gebyret tilbagebetales hvis klagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage, eller hvis klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse, eller fordi klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence.

Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden for 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen fra Planklagenævnet.

Venlig hilsen

Kenneth Muhs
borgmester

Lars Svenningsen
kommunaldirektør