



LOKALPLAN NR. 9

Sommerbyen



NYBORG KOMMUNE
Teknisk forvaltning 1992
2. oplag, august 1994

INDHOLDSFORTEGNELSE

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund og indhold
Forholdet til andet 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. Støjforhold
11. Grundejerforeningen
12. Servitutter
13. Tilladelser fra andre myndigheder
14. Dispensationer
15. Påtaleret
16. Vedtagelsespåtegning

Bilag

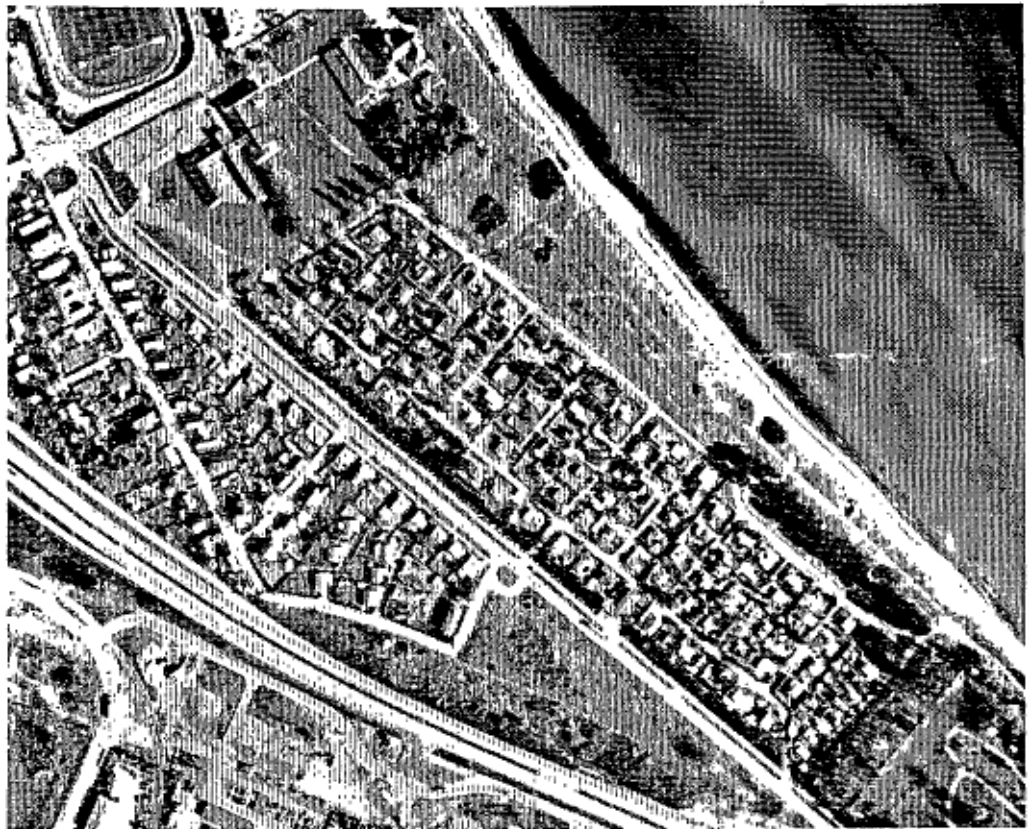
- Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning
kortbilag 2 - Lokalplanens områder til butik og be-
plantning
Bilag 3 - Servitutter, der ophæves

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund og indhold

Lokalplanen omfatter det eksisterende sommerhusområde Sommerbyen beliggende ved Hjejlevej, som vist på kortbilag 1. Arealet er i dag fuldt udbygget.

Lokalplanen er udarbejdet dels på foranledning af et ønske fra grundejerforeningen, dels fordi landsplandirektivet for den faste forbindelse over Storebælt fastlægger, at der skal udarbejdes lokalplaner for konsekvensområderne.



Lokalplanen har til formål at fastholde området som sommerhusområde og fastlægge bestemmelser for bygnings udformning og placering. Ligeledes indeholder lokalplanen bestemmelser om veje, stier, hegn, beplantning m.m.

Forholdet til anden planlægning

Landsplanlægning

Området er medtaget som konsekvensområde i landsplandirektivet for den faste forbindelse over Storebælt. (Miljøministeriets cirkulære af 13. oktober 1988 med justering af 22. november 1989). Landsplandirektivet fastsætter, at der skal offentliggøres lokalplanforslag for området senest 1. januar 1992 med henblik på endelig vedtagelse senest 1. januar 1993.

På grund af forsinkelsen i anlægsarbejderne på den faste forbindelse er tidshorisonten forrykket, men Nyborg kommune ønsker at overholde fristen for endelig vedtagelse inden 1. januar 1993.

Regionplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 89.

Kommuneplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 91.

Fredningsplanlægning

Skov- og Naturstyrelsen har ophævet Naturfredningslovens bestemmelser for den del af området, der var omfattet 100 m-strandbeskyttelseslinien inden for lokalplanens område.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i sommerhusområde.

Vejforhold

De eksisterende veje i området er private fællesveje, som i henhold til vej- og færdselslovgivningen er åbne for den færdsel, som almindeligvis må forventes i tilsvarende områder. Vejene kan ikke nedlægges eller afspærres uden tilladelse fra politiet og Nyborg kommune.

Støjforhold

Landsplandirektivet fastsætter følgende bestemmelser vedrørende støj:

Der må ikke udlægges arealer til ny boligbebyggelse og sommerhuse i områder, hvor den udendørs døgnækvivalente støjbelastning overstiger henholdsvis 60 dB(A) fra jernbanen og 55 dB(A) fra vejen for boliger, samt 55 dB(A) fra jernbanen og 50 dB(A) fra vejen for sommerhusområder. For at sikre ny bebyggelse mod vibrationsgener skal der være mindst 50 m mellem jernbane og ny boligbebyggelse, eller det skal på anden måde ved lokalplanlægning sikres, at vibrationsniveauet i boligerne ikke overstiger 75 dB.

Der er ikke i lokalplanen udlagt arealer til ny bebyggelse, som disse krav omhandler. Kravene gælder ikke erstatningsbyggeri, tilbygninger og ombygninger.

A/S Storebæltsforbindelsen har i samarbejde med DSB, Vejdirektoratet og Miljøstyrelsen udarbejdet en støjprognose for 1996 omfattende Sommerbyen og Øhavekvarteret. På baggrund af denne prognose er der langs motorvejen udarbejdet et projekt for støjskærm, som giver en støjreduktion til 55 dB(A) eller derunder i de 2 eksisterende områder. Støjafskærmningen opstilles i 1992-94.

Afløbsforhold

Området er omfattet af Nyborg kommunes godkendte spildevandsplan og beliggende i område, hvor der skal være separatkloakeret.

Affaldsplanlægning

I Nyborg kommunes affaldsplan indgår kildesortering som et vigtigt led i affaldshåndteringen. Til brug for kildesorteringen skal der i alle områder indrettes mindre containerpladser til indsamling af genanvendelige materialer. Indpasning af containerplads i beplantningsbælter på friarealer eller lignende aftales mellem Nyborg kommune og grundejerforeningen.

Vandforsyning

Området er beliggende i Nyborg kommunale vandforsyningsområde.

Varmeplanlægning

Området er omfattet af Nyborg kommunes godkendte varmeplan. Området er medtaget som fjernvarmeforsyningsområde.

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 36, der ophæves for området ved byrådets endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog 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 det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt af planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan. Private byggeservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lov nr. 388 af 6. juni 1991) fastlægges 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 sikre fortsat mulighed for en butik til områdets daglige forsyning
 - at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser
 - at sikre, at der ikke sker en fortætning af området
 - at bevare områdets nuværende karakter under hensyntagen til naboområderne og strandarealerne

2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr. nre., alle Nyborg markjorder:
- del af 1 c, 1 ft, 1 fu, 1 fv, 1 fx, 1 fy, 1 fz, 1 fæ, 1 fø, 1 ga, 1 gb, 1 gc, 1 gd, 1 gi, 1 gl, 1 gy, 1 gz, 1 gø, 1 ha, 1 hb, 1 hc, 1 hf, 1 hh, 1 iz, 1 kb, 1 kc, 1 kd, 1 ke, 1 kf, 1 kg, 1 kh, 1 ki, 1 kk, 1 kn, 1 ko, 1 kp, 1 kq, 1 kr, 1 ks, 1 kt, 1 ku, 1 kv, 1 kx, 1 ky, 1 kæ, 1 la, 1 lb, 1 lc, 1 ld, 1 le, 1 lh, 1 li, 1 lk, 1 ll, 1 lm, 1 ln, 1 lo, 1 lp, 1 mh, 1 mi, 1 mk, 1 ml, 1 mm, 1 mn, 1 mo, 1 mp, 1 mq, 1 mr, 1 mx, 1 mø, 1 na, 1 nb, 1 nc, 1 nd, 1 ne, 1 nf, 1 ng, 1 nh, 1 ni, 1 oa, 1 ob, 1 oc, 1 od, 1 oe, 1 of, 1 og, 1 oh, 1 oi, 1 ok, 1 ol, 1 om, 1 on, 1 oo, 1 op, 1 pa, 1 pb, 1 pc, 1 qh, 1 qi, 1 qk, 1 ql, 1 qm, 1 qn, 1 go, 1 qp, 1 qq, 1 qr, 1 gs, 1 qt, 1 qu, 1 qv, 39, samt alle parceller, der efter den 1. november 1991 udstykkes fra nævnte ejendom.

- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i sommerhusområde.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Området må kun anvendes til sommerhusbebyggelse, det vil sige 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 ejendom må kun opføres en enkelt sommerbeboelse efter reglerne i punkt 7.
- 3.3 Inden for område A, vist på kortbilag 2, kan opføres og indrettes bebyggelse til butik til områdets daglige forsyning. Det samlede butiksareal må max. andrage 100 m² incl. lager, personalerum, køkken for mindre cafévirksomhed og lignende.
- 3.4 Der må inden for 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.
- 3.5 Område B, vist på kortbilag 2, må kun anvendes til beplantning.

4. UDSTYKNING

- 4.1 Generelt må der ikke foretages yderligere udstykninger i området. Kun udstykninger, der har til formål at udskille friarealer og vejarealer, må foretages.

5. VEJ- OG STIFORHOLD

- 5.1 Eksisterende veje og stier i området skal opretholdes i samme udstrækning som vist på kortbilag 1.

- 5.2 Der må ikke anlægges yderligere veje eller stier med fast belægning.
- 5.3 Veje og stiers udformning og indretning skal godkendes af Nyborg kommune.
- 5.4 Der skal på hver parcel indrettes parkeringsplads til mindst 2 biler.
- 5.5 Alle veje skal være offentligt tilgængelige.

6. LEDNINGSANLÆG

- 6.1 Elledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.
- 6.2 Spildevand skal tilledes Nyborg centralrenseanlæg, og området skal separatkloakeres.
- 6.3 Eksisterende forsynings- og ledningsanlæg inden for lokalplanområdet skal respekteres og om fornødent forskriftsmæssigt omlægges.

7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Det bebyggede areal på den enkelte ejendom må ikke overstige 20% af grundarealet incl. overdækkede terrasser, carporte, udestuer og lignende mindre bygninger.
Dog kan der på ejendomme med en grundstørrelse mindre end 375 m² tillades et bebygget areal på 75 m² incl. overdækkede terrasser, carporte og lignende mindre bygninger.
- 7.2 Der tillades ikke opført garager.
- 7.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 4,50 m.
- 7.4 Tagudhæng må maksimalt udføres på 0,50 m.

- 7.5 Bygninger må kun opføres med én etage uden mulighed for indretning af udnyttelig tagetage, herunder hemse.
Der må ikke etableres tagterrasser.
- 7.6 Skorstene skal opføres efter reglerne i bygningsreglementet for småhuse.
- 7.7 Antenner kan tillades i en højde på indtil 6,0 m over terræn. Fritstående antenner kan ikke tillades. (For parabolantener gælder særlige bestemmelser).
Parabolantener kan placeres på bygning eller fritstående, såfremt højden ikke overstiger 1,0 m over terræn.
- 7.8 Bebyggelsen skal holdes mindst 2,50 m fra skel mod nabo.
- 7.9 Bebyggelsen skal holdes mindst 5,00 m fra vejskel.
- 7.10 For carporte alene og carporte med sammenbygget udhus gælder:
- at disse kan placeres i skel mod vej eller nabo eller nærmere skel end afstandskravene fastsat i punkterne 7.8 og 7.9, dog således at den samlede længde mod skel og nabo højst må være 7,50 m. Der må på samme ejendom kun opføres en carport i skel.
- Endvidere gælder, at afstanden til anden bebyggelse på samme grund, herunder overdækkede terrasser eller lignende, mindst skal være 2,50 m.
- For udhus alene gælder bestemmelserne i punkterne 7.8 og 7.9.

8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.

- 8.2 Inden for område A til butik må skiltning og reklamering kun ske som følgende: Henvisningsskilte må opstilles som skiltning i terræn. Øvrig skiltning og reklamering må kun ske på bygningen. Al skiltning skal godkendes af Nyborg kommune.
- 8.3 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
- 8.4 Til udvendige bygningssider samt tagplader må ikke anvendes materialer, som efter Nyborg kommunes skøn virker skæmmende.
- 8.5 Ydre bygningsdele som tag og sokkel, som ønskes malet, skal fremtræde i afdæmpede jordfarver som gult, brunt, rødt, okker o.s.v. Til døre, vinduer, skodder og lignende mindre bygningsdele er også andre farver tilladt, når de er vel afstemt med de ovennævnte.
- 8.6 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 Såfremt nogen del af arealet beplantes, skal denne beplantning nedskæres, således at den frie udsigt ikke hindres.
- 9.3 Hegn i naboskel og vejskel må kun etableres som levende hegn. I vejskel kan dog tillades stakitter i en højde af max. 0,75 m over naturligt terræn.
- 9.4 Terrænregulering inden for området må ikke finde sted.
- 9.5 Oplagring uden for bygninger, bortset fra joller og lignende må ikke finde sted.

- 9.6 Der må inden for området ikke henstilles campingvogne og uindregistrerede motorkøretøjer eller udføres oplagringsplads for både.
- 9.7 Beplantningen i det på kortbilag 2 viste område B skal vedligeholdes og i nødvendigt omfang forynges, således at beplantningen opretholdes.
- 9.8 Der skal sikres mulighed for etablering af containerplads til genanvendeligt affald. Eventuel containerplads skal indpasses i plantebælte eller lignende, således at det ikke virker skæmmende for området.

10. STØJFORHOLD

- 10.1 På baggrund af trafikomlægninger i forbindelse med Storebæltsbroens ilandføring i Nyborg vil der være trafikstøj inden for lokalplanområdet.

Ved opførelse af bebyggelse inden for området skal det tilstræbes, at der udføres støjbeskyttelse i bygningernes facader og tag, ligesom der ved rumindretning tages hensyn til støjfølsomme rums placering.

11. GRUNDEJERFORENINGEN

- 11.1 Samtlige ejere inden for lokalplanens område har medlemspligt af "Sommerbyens Grundejerforening".
- 11.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, fællesarealer og anlæg.
- 11.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Nyborg kommune.

12. SERVITUTTER

- 12.1 Servitutter, som er angivet på bilag 3, ophæves.

13. TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

- 13.1 Skov- og Naturstyrelsen har godkendt, at den ved tidligere tinglyste deklaration fastlagte strandbeskyttelseslinie ophæves inden for lokalplanens område.

14. DISPENSATIONER

- 14.1 Byrådet kan dispensere fra mindre væsentlige bestemmelser og forhold i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

15. PÅTALERET

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

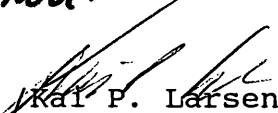
16. VEDTAGELSESPÅTEGNING

I henhold til § 27 i planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt, idet byrådet har foretaget enkelte ændringer i forhold til det den 9. marts 1992 vedtagne lokalplanforslag.

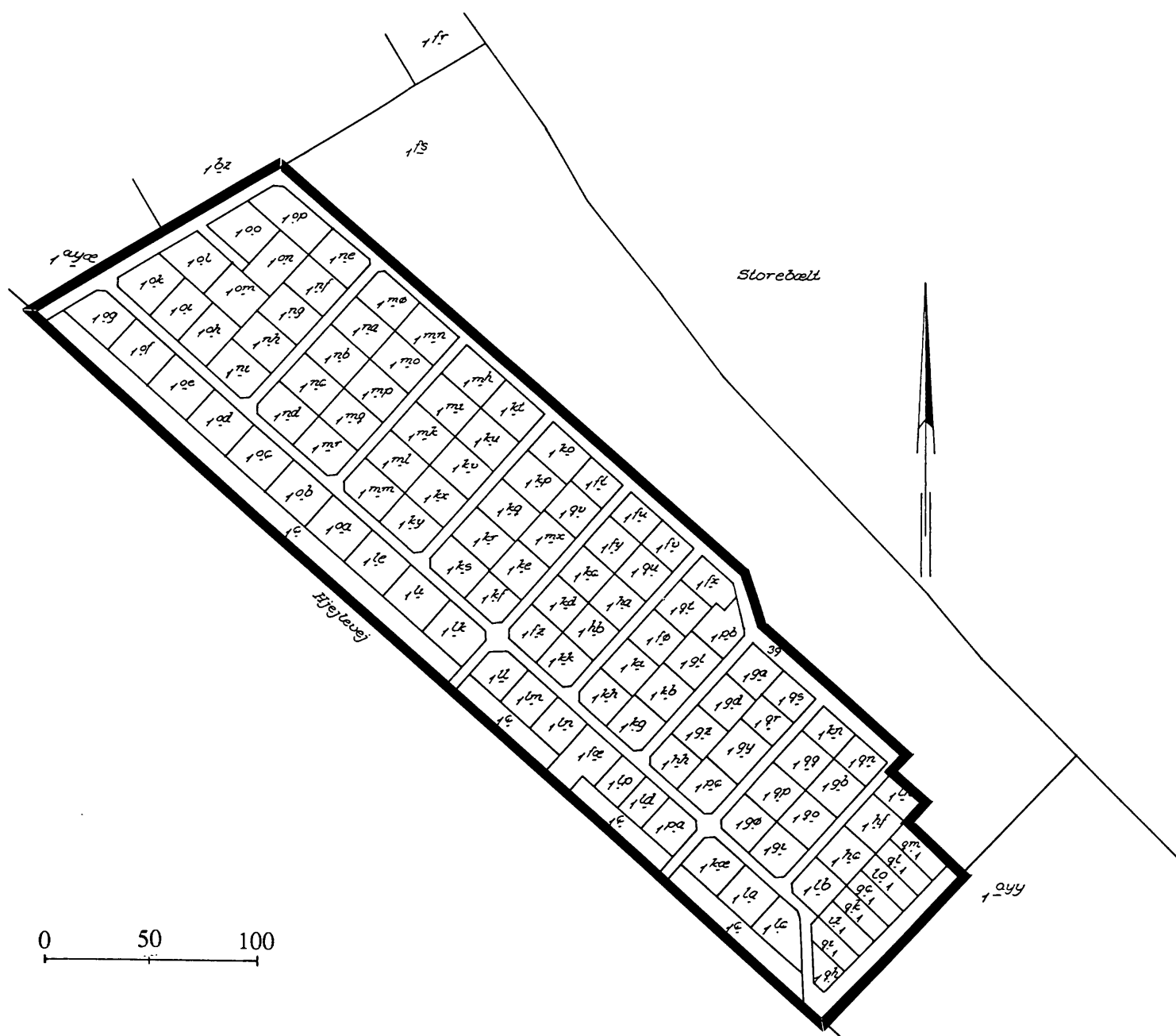
NYBORG BYRÅD, den 9. november 1992.

P.p.v.


Niels V. Andersen

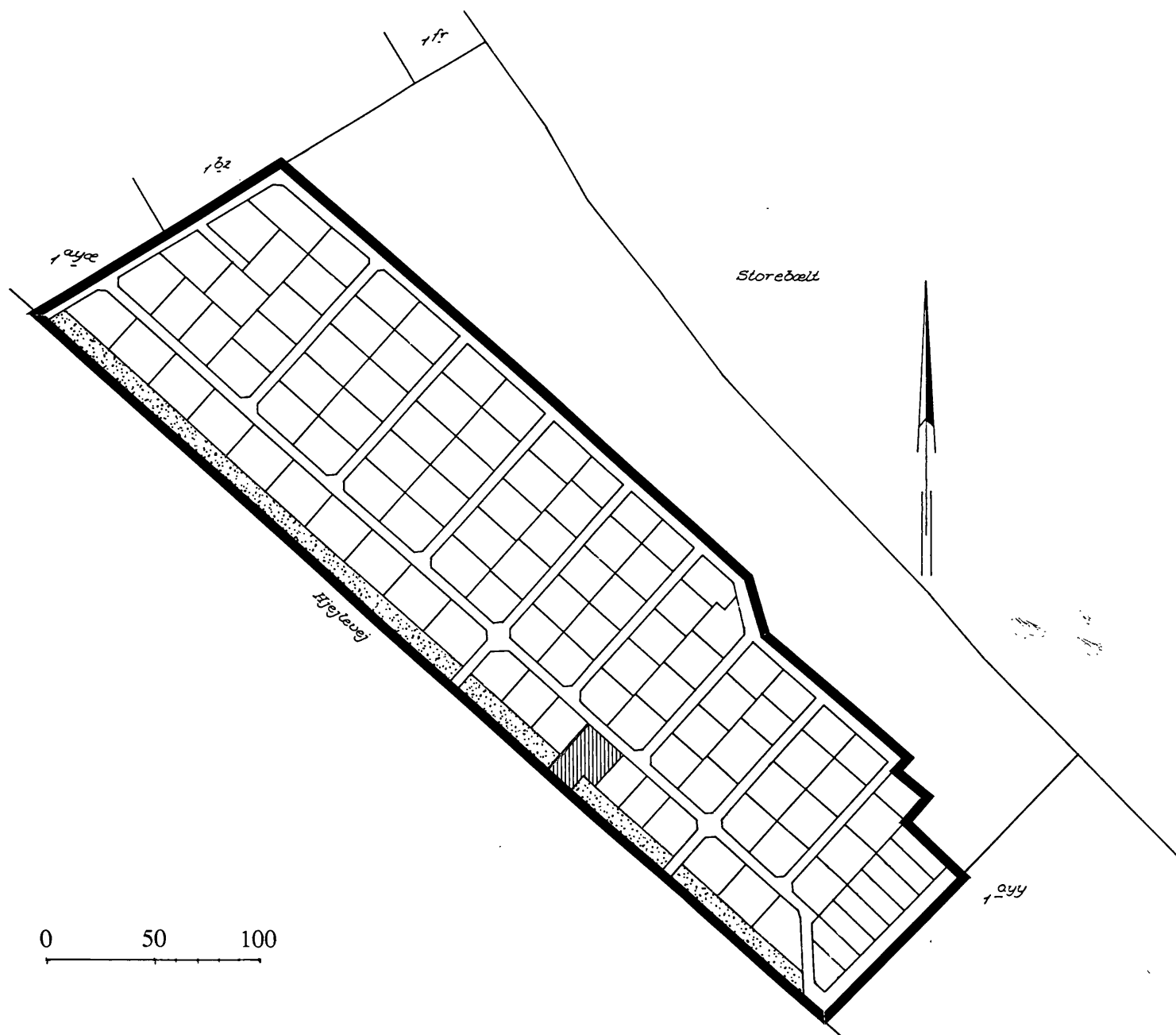

Kai P. Larsen

Lokalplanen er offentliggjort og tinglyst den 16. december 1992.



Kortbilag 1

— Lokalplanens afgrænsning



Kortbilag 2

 Lokalplanens afgrænsning

 A - område til butik

 B - område til beplantning

Servitutter, der ophæves.

1. Servitut af 15. september 1980 lyst på matr. nr. 1 gv. Nyborg markjorder. "Ifølge lejekontrakt med Nyborg kommune særlige betingelser for optagelse af lån i forenede Kreditforeninger m.v."
2. Servitut af 20. april 1983 lyst på matr. nr. 1 gø, Nyborg markjorder. "Ifølge lejekontrakt: Godkendelse af den af Dora Pedersen, Ejner Larsen, Annette og Mogens Lund til Forenede Kreditforeninger skete pantsætning af samtlige rettigheder og forpligtelser i henhold til lejekontrakt af 29. marts 1983. Endvidere særlige bestemmelser m.m."
3. Servitut af 7. december 1983 lyst på matr. nr. gs, Nyborg markjorder. "Ifølge skøde: Bestemmelser om dræn, om skader på elskabe og lignende, ved bebyggelse, respekt af elforsyningsanlæg og vandforsyningsanlæg m.m. samt pligt til at være medlem af Sommerbyens Grundejerforening."
4. Som ovenstående pkt. 3 lyst 14. december 1983 på følgende matrikler, alle Nyborg markjorder:
1 ft, 1 fu, 1 fv, 1 fx, 1 fy, 1 fz, 1 fø, 1 ga, 1 gb, 1 gc, 1 gd, 1 gl, 1 gy, 1 gz, 1 gø, 1 ha, 1 hb, 1 hc, 1 hf, 1 iz, 1 kb, 1 kc, 1 kd, 1 ke, 1 kf, 1 kg, 1 kh, 1 ki, 1 kk, 1 kn, 1 ko, 1 kp, 1 ks, 1 ku, 1 kv, 1 kx, 1 ky, 1 la, 1 lb, 1 lc, 1 ld, 1 le, 1 lh, 1 li, 1 lk, 1 ll, 1 lm, 1 ln, 1 lo, 1 mh, 1 mk, 1 mm, 1 mn, 1 mo, 1 mq, 1 mr, 1 mx, 1 na, 1 nb, 1 nc, 1 nd, 1 nf, 1 ng, 1 nh, 1 ni, 1 ob, 1 oc, 1 od, 1 oe, 1 oh, 1 oi, 1 ol, 1 om, 1 pb, 1 pc, 1 qh, 1 qi, 1 qk, 1 ql, 1 qm, 1 qo, 1 qp, 1 qq, 1 qt, 1 qu.

5. Som foranstående pkt. 3. Lyst 5. januar 1984 på matr. nr. 1 mi, 1 mø, 1 ne, 1 og, 1 on og 1 oo, alle Nyborg markjorder.
6. Som foranstående pkt. 3. Lyst 16. januar 1984 på matr. nr. 1 ml og 1 of, Nyborg markjorder.
7. Som foranstående pkt. 3. Lyst 18. januar 1984 på matr. nr. 1 ok, 1 gn og 1 qr, Nyborg markjorder.
8. Som foranstående pkt. 3. Lyst 23. januar 1984 på matr. nr. 1 qv, Nyborg markjorder.
9. Som foranstående pkt. 3. Lyst 31. januar 1984 på matr. nr. 1 kæ, Nyborg markjorder.
10. Som foranstående pkt. 3. Lyst 7. februar 1984 på matr. nr. 1 oa, Nyborg markjorder.
11. Som foranstående pkt. 3. Lyst 14. marts 1984 på matr. nr. 1 mp, Nyborg markjorder.
12. Som foranstående pkt. 3. Lyst 23. marts 1984 på matr. nr. 1 kq, 1 kr og 1 kt, Nyborg markjorder.
13. Som foranstående pkt. 3. Lyst 17. maj 1984 på matr. nr. 1 fæ og 1 lp, Nyborg markjorder.
14. Som foranstående pkt. 3. Lyst 26. juni 1984 på matr. nr. 1 op, Nyborg markjorder.
15. Som foranstående pkt. 3. Lyst 8. oktober 1984 på matr. nr. 1 pa, Nyborg markjorder.
16. Som foranstående pkt. 3. Lyst 26. november 1984 på matr. nr. 1 qi og 1 hh, Nyborg markjorder.
17. Lokalplan nr. 36. Lyst 29. oktober 1985 på samtlige matrikler inden for lokalplanens område.