



LOKALPLAN NR. 94

**Sommerhus- og strandområde
ved Østerøvej**



NYBORG KOMMUNE
Teknisk forvaltning 1998
2. udgave 1999

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund og indhold	4
Forholdet til anden planlægning	5
Regionplanlægning	5
Beskyttelse i kystområderne	5
Kommuneplanlægning	5
Kommuneatlas Nyborg	5
Zonestatus	5
Pensionistreglen	5
Forsyningsforhold	6
Spildevandsforhold	6
Vandforsyning	6
Varmeforsyning	6
Elforsyning	6
Lokalplanens retsvirkninger	6

Lokalplanens bestemmelser

1.0 Lokalplanens formål	7
2.0 Område og zonestatus	7
3.0 Områdets anvendelse	8
4.0 Udstykning	9
5.0 Vej- og parkeringsforhold	9
6.0 Ledningsanlæg	9
7.0 Bebyggelsens omfang og placering	9
8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	10
9.0 Ubebyggede arealer	11
10.0 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	11
11.0 Servitutter	11
12.0 Tilladelser fra andre myndigheder	11
13.0 Dispensation	12
14.0 Påtaleret	12
Vedtagelsespåtegning	12

Kortbilag 1, matrikelkort

Kortbilag 2, byggelinier

Bilag 3, servitutter der ophæves

Lokalplanens redegørelse

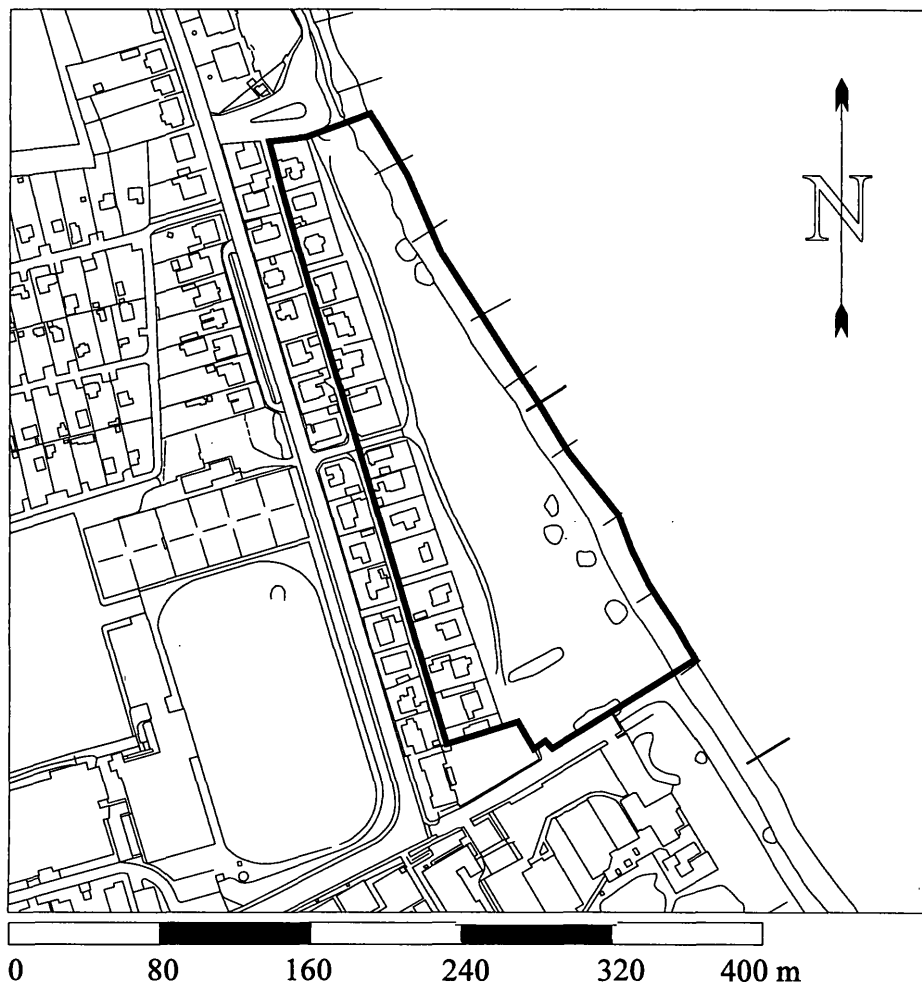
Lokalplanens baggrund og indhold

Byrådet ønsker med denne lokalplan at sikre og bevare områdets karakter som bynært sommerhusområde. Endvidere ønskes strandarealet bibeholdt som offentligt strandareal til badegæster.

Lokalplanen fastsætter de bebyggelsesregulerende bestemmelser, således at det bagved liggende boligområde via fastlæggelse af byggelinier sikres udsigtskiler ud over Storebælt. Ligeledes er den gamle deklarationsbestemmelser vedrørende begrænsning af hegn og beplantning er indarbejdet i lokalplanen for at sikre udsynet gennem området. Lokalplanen varetager således de intentioner der oprindeligt lå til grund for området.

Endvidere ønsker byrådet at sikre mulighed for, at sommerhusområdet kan trafikbetjenes ad det eksisterende kørespor på det offentlige strandareal.

Strandarealet ønskes friholdt for private både- og badebroer, ligesom oplag af mindre joller skal samles for at friholde mest muligt af stranden til ophold og badegæster.



Forholdet til anden planlægning

Regionplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 1993-2005.

Beskyttelse i kystområderne

Området er en del af et eksisterende sommerhus- og strandområde inden for Nyborg by, og ligger i den kystnære del af byzonen.

Den eksisterende bebyggelse varierer mellem 1 og 1½ etager, lokalplanen giver kun mulighed for bebyggelse i 1 etage og max. 4,5 m i højden.

Strandområdet bevares i lokalplanen som offentlig badestrand uden mulighed for bebyggelse eller andre faste anlæg end de af kommunen godkendte og etablerede badebroer og høfder.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 1997 fastlagt som henholdsvis sommerhusområde og strandområde. Lokalplanen er i overensstemmelse med de fastlagte rammer for lokalplanlægningen for den del af område 1.R.6 - strandarealet, og for sommerhusområde 1.S.1.

Kommuneatlas Nyborg

Kommuneatlas Nyborg omfatter en registrering af bygninger i Nyborg kommune, der er opført før 1940. I registreringen fastlægges der en bevaringsværdi - høj, middel eller lav - for den enkelte bygning på baggrund af en sammenfattende vurdering af bl.a. bygningernes arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter samt betydning for omgivelserne.

Der er i området 16 ejendomme, hvor af de 9 er registreret med middelbevaringsværdi.

Zonestatus

Området er beliggende i sommerhusområde.

Pensionistreglen

Ifølge Planloven må en bolig i et sommerhusområde bortset fra kortvarige ferieophold m.v. ikke anvendes til overnatning i perioden fra 1. oktober til 31. marts.

En pensionist, der ejer en bolig i et sommerhusområde, har en personlig ret til at benytte boligen til helårsbeboelse, når pensionisten har ejet ejendommen i mindst 8 år.

Forsyningsforhold

Spildevandsforhold

Området er omfattet af Nyborg Kommunes godkendte spildevandsplan og fastlagt som separat kloakeret område.

Vandforsyning

Området er beliggende inden for Nyborg kommunale vandforsyningsområde.

Varmeforsyning

Området er omfattet af Nyborg Kommunes godkendte varmeplan og fastlagt som fjernvarmeområde.

Elforsyning

Området er beliggende inden for Nyborg kommunale elforsyningsområde.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser, jf. § 18 i lov om planlægning.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., 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 en ny lokalplan. Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 746 af 14. august 1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område.

1.0 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er

at fastlægge områdets anvendelse til henholdsvis sommerhusområde og offentligt strandareal

at fastlægge regulerende bestemmelser for bebyggelse og hegning i sommerhusområdet

at bevare områdets karakter af sommerhusområde under hensyntagen til strandarealerne

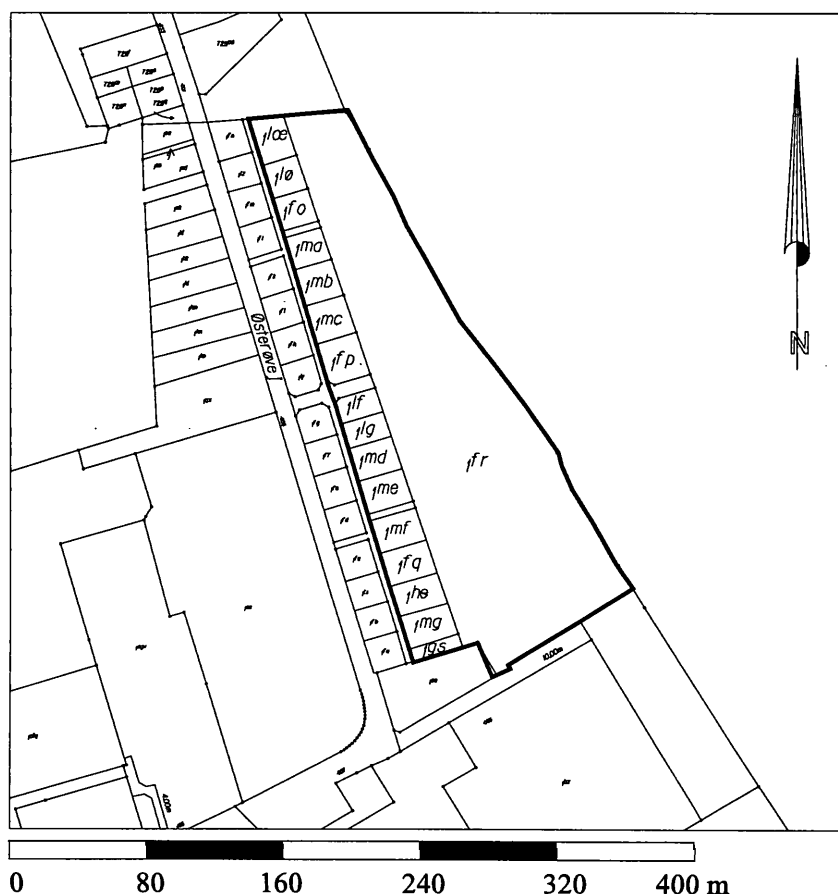
at sikre offentlighedens adgang til og benyttelse af strandarealerne

2.0 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr.nre.:

1fo, 1fp, 1fq, 1gs, 1he, 1lf, 1lg, 1læ, 1lø, 1ma, 1mb, 1mc, 1md, 1me, 1mf, 1mg samt del af 1fr alle Nyborg Markjorder.

2.2 Området er beliggende i sommerhusområde.



3.0 Områdets anvendelse

3.1 Området opdeles i følgende 2 områder:

Område I til sommerhusområde

Område II til rekreativt område som offentligt strandareal

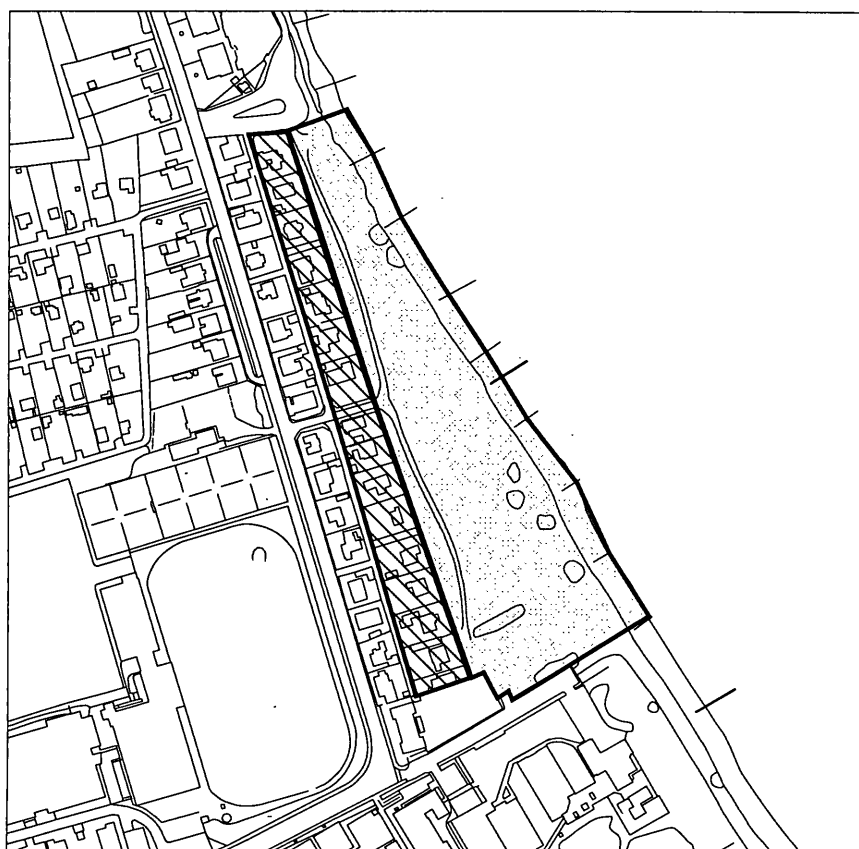
3.2 Område I må kun anvendes til sommerhusbebyggelse, dvs.. bebyggelse, der kun må bebos i tidsrummet 1. april - 30. september og uden for dette tidsrum kun kortvarige ferier, weekender og lignende, jf. gældende lovgivning.

På hver selvstændig matrikel må kun opføres en enkelt sommerbeboelse efter reglerne i pkt. 7.

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.

3.3 Område II må kun anvendes som offentligt tilgængeligt strandareal.

Ud over de af kommunen godkendte og opsatte badebroer og høfder samt det eksisterende kørespor må der ikke etableres nogen former for faste anlæg på strandarealet.



-  Område I - sommerhusområde
 Område II - strandområde

4.0 Udstykning

- 4.1 Matrikulære ændringer inden for lokalplanens område må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 4.2 Matrikulære sammenlægninger af grunde kan ikke tillades.

5.0 Vej- og parkeringsforhold

5.1 Område I

Ejendommene vejbetjenes af det eksisterende kørespor på det offentlige strandareal, jf. kortbilag 2.

Vejen må ikke anlægges med fast belægning (asfalt, beton, eller lignende).

Der skal på hver ejendom indrettes parkeringsmuligheder til mindst 2 biler.

Alle veje og stier i området skal være offentligt tilgængelige for gående.

5.2 Område II

Udover det eksisterende kørespor må strandarealet ikke benyttes til trafik, parkering, henstilling af campingvogne og lignende.

6.0 Ledningsanlæg

- 6.1 Elledninger, herunder til vejbelysning, skal udføres som jordkabler.
- 6.2 Belysning af vej- og stiarealer må kun etableres som lav parkbelysning og skal udføres efter Nyborg Kommunes anvisning.
- 6.3 Spildevand skal ledes til Nyborg Renseanlæg, og området skal separat kloakeres.
- 6.4 Eksisterende forsynings- og ledningsanlæg inden for lokalplanområdet skal respekteres og om fornødent forskriftsmæssigt omlægges.

7.0 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Inden for Område II må ikke opføres nogen former for bebyggelse.
- 7.2 Inden for Område I gælder bestemmelserne i pkt. 7.3 - 7.9.
- 7.3 Det samlede etageareal på den enkelte ejendom må ikke overstige 20 % af grundarealet incl. overdækkede terrasser, carporte, udestuer og lignende mindre bygninger, herunder medregnes også bygninger mindre end 10 m².

Dog kan der på ejendomme mindre end 375 m² grundareal tillades et etageareal på 75 m² incl. overdækkede terrasser, carporte, udestuer og lignende mindre bygninger, herunder medregnes også bygninger mindre end 10 m².

- 7.4 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 4,50 m.
- 7.5 Tagudhæng må maksimalt udføres på 0,50 m.
- 7.6 Bygninger må kun opføres med én etage uden mulighed for indretning af udnyttelig tagetage herunder hemse. Der må ikke etableres tagterrasser.
- 7.7 Bebyggelse skal holdes mindst 2,50 m fra nordligt skel mod nabo samt 5,00 m fra skel mod strandareal og sydligt skel, således at udsigtslinerne til Storebælt for den bagved liggende bebyggelse bevares. Princippet er vist på kortbilag 2.
- 7.8 For carporte alene og carporte med sammenbygget udhus gælder:

At disse kan placeres i skel mod vestlig vej eller nordligt skel nærmere end afstandskravet i pkt. 7.7, dog således at den samlede længde mod skel og nabo højst må være 7,5 m. Der må på samme ejendom kun opføres en carport i skel.
- 7.9 For udhus alene gælder bestemmelserne i pkt. 7.7, dog således at udhuse mindre end 10 m² kan opføres nærmere skel end 2,50 m mod vestligt skel og nordligt skel.

8.0 Bebyggelsens 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 tagplader må der 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 jord- og kystfarver som gult, brunt, rødt, okker osv.

Til døre, vinduer, skodder og lignende mindre bygningsdele er også andre farver tilladt, når de er vel afstemte med ovennævnte.
- 8.5 Der må ikke foretages bebyggelse uden forud indhentet tilladelse fra Nyborg Kommune.

9.0 Ubebyggede arealer

- 9.1 For Område I gælder bestemmelserne i pkt. 9.2 - 9.8.
- 9.2 Alle ubebyggede arealer skal bibringes et for området ryddeligt og ordenligt udseende.
- 9.3 Såfremt nogen del af arealet beplantes, skal denne beplantning nedskæres, således at den frie udsigt til Storebælt ikke hindres.
- 9.4 Nord- og sydgående hegn kan etableres som levende hegn eller stakit og maksimalt tillades i en højde af 1,00 m over naturligt terræn.
- 9.5 Øst- og vestgående hegn må kun etableres som levende hegn og kan maksimalt tillades i en højde af 1,80 m over naturligt terræn.
- 9.6 Terrænregulering inden for området må ikke finde sted.
- 9.7 Oplagring uden for bygninger, bortset fra mindre brændestakke, joller og lignende må ikke finde sted.
- 9.8 Der må inden for området ikke henstilles campingvogne og uindregistrerede motorkøretøjer eller udføres oplagringsplads for både.
- 9.9 For Område II gælder at området skal bevares som offentlig badestrand med arealer til ophold for badegæster. I mindre omfang kan fastlægges arealer til oplag af joller i den nordlige og/eller sydlige del af strandarealet.

10.0 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 10.1 Før ny bebyggelse tages i brug skal der være tilslutning, således at spildevandet tilledes Nyborg Renseanlæg.

11.0 Servitutter

- 11.1 Servitutter angivet på bilag 3 ophæves med lokalplanens endelige vedtagelse.

12.0 Tilladelser fra andre myndigheder

- 12.1 Inden for Område II skal ændringer vedrørende ejendomsforhold, etablering af kystbeskyttelsesforanstaltninger og lignende godkendes af henholdsvis Skov- og Naturstyrelsen og Kystinspektoret.

13.0 Dispensation

- 13.1 Byrådet kan dispensere fra mindre væsentlige bestemmelser og forhold i lokalplanen, hvis det ikke strider mod planens intentioner, dog kan der ikke dispenseres fra anvendelsesbestemmelserne i afsnit 3.0.

14.0 Påtaleret

- 14.1 Påtaleretten overfor nærværende lokalplan har alene Nyborg Byråd.

Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 27 i planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt, idet byrådet har foretaget enkelte mindre væsentlige ændringer i forhold til det den 11. august 1997 vedtagne forslag.

Nyborg Byråd den 9. februar 1998.

P.b.v.

Niels V. Andersen

/Kai P. Larsen

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 17. februar 1998 og tinglyst den 18. februar 1998.

Originaltegning i mål 1:1500



Nyborg Markjorder

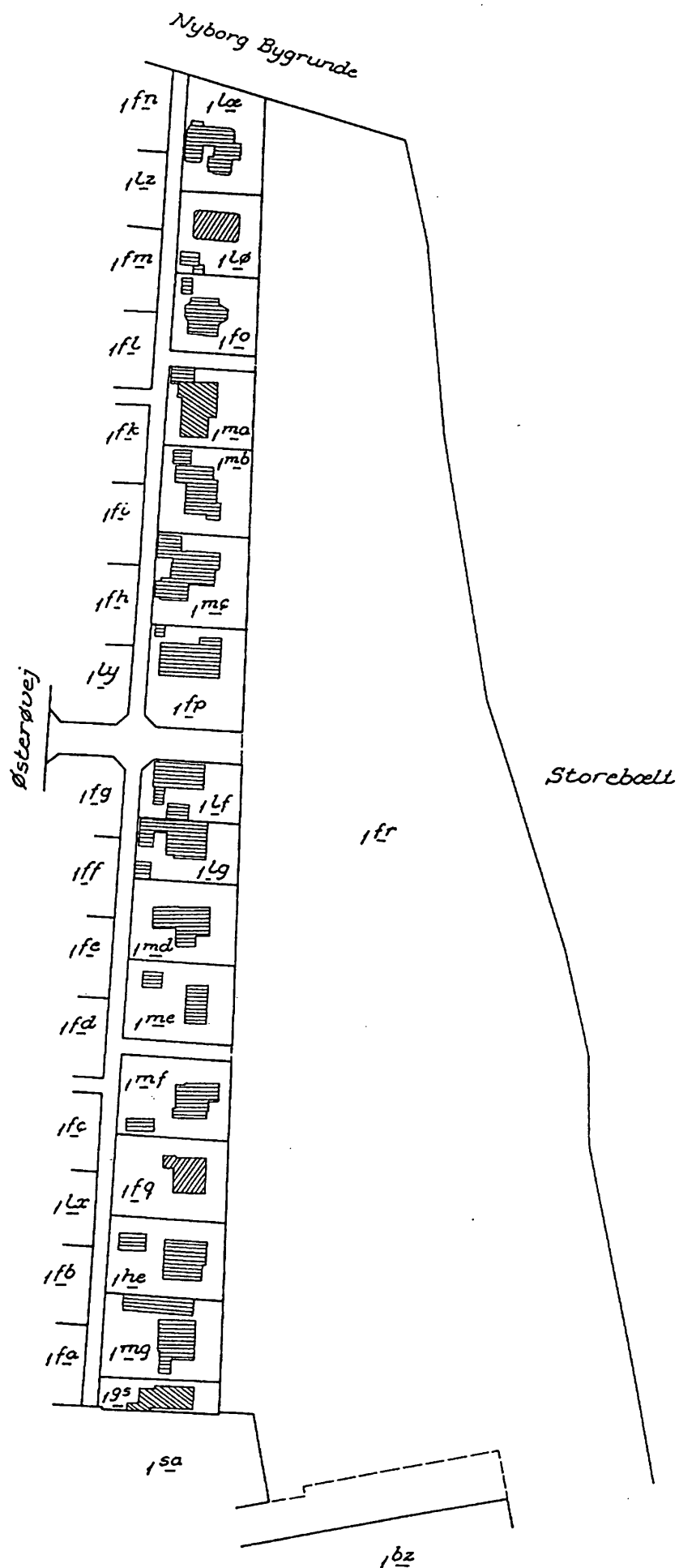
1:1500

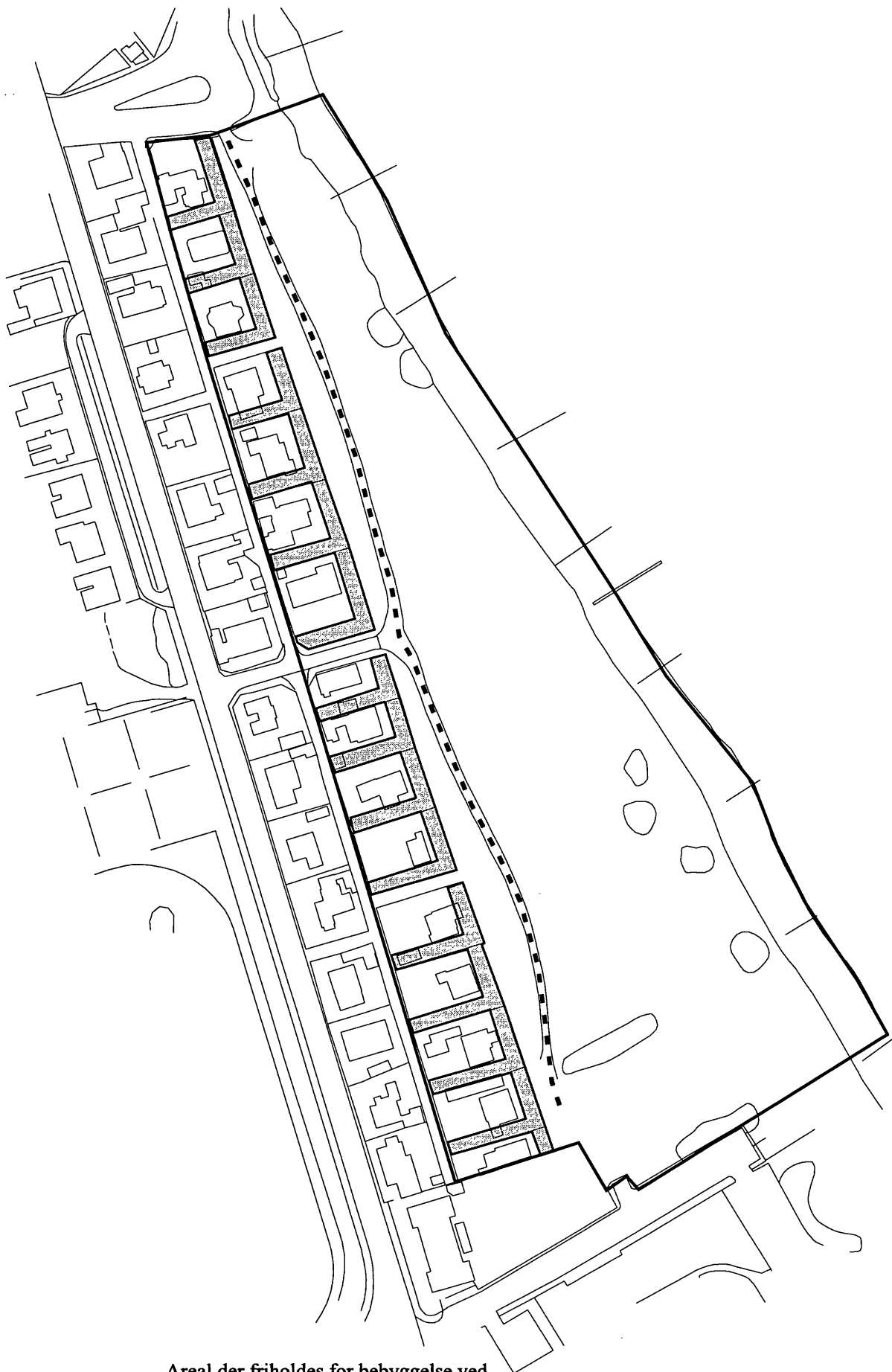
Udfærdiget i maj 1997

J.nr. 370196 EOR/JH

E.O. Rasmussen
Landinspektør

Kortbilag 1





Areal der friholdes for bebyggelse ved
fastlæggelse af 5 m byggelinier målt fra skel



Kørespor

Kortbilag 2

Bilag 3

Servitutter der ophæves

Tinglyst	Indhold	Matr.nr.
1966.08.25	Dok. om forbud mod udlejning af værelse i tagetagen i bygningen på lejet grund af 1 mb Markjorderne.	1 mb
1985.01.03	Dok. ang. vej, kloakledning, hegn, evt. i grunden værende dræn samt skader på vejanlæg, el-skabe og lign. ved bebyggelse m.m.	1 fo, 1 fp, 1 fq, 1 gs, 1 he, 1 lf, 1 lg, 1 læ, 1 lø, 1 ma, 1 mc, 1 md, 1 me, 1 mf, 1 mg
1985.02.04	Ifl. skøde: Best. om at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 10% m.m. Bygning må kun opføres i en etage, best. om skel, hegn m.m.	1 fo, 1 fp, 1 fq, 1 lg, 1 lø, 1 ma, 1 mc, 1 md, 1 me, 1 mf,
1985.02.19	Ifl. skøde: - Do-	1gs, 1 læ
1985.02.20	Ifl. skøde: - Do-	1 lf
1985.02.21	Ifl. skøde: - Do-	1 he
1985.03.07	Ifl. skøde: - Do-	1 mg
1985.04.02	Dok. ang. vej, kloakledning, hegn, evt. i grunden værende dræn samt skader på vejanlæg, el-skabe og lign. ved bebyggelse m.m.	1 mb
1985.04.17	Ifl. skøde: Best. om at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 10% m.m. Bygning må kun opføres i en etage, best. om skel, hegn m.m.	1 mb