

Lokalplan nr. 300

Et sommerhusområde ved Sølyst Strand

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 (lovbek. nr. 287 af 16/04/2018) 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 er offentliggjort fra den **12. februar. til den 12. marts. 2019**. Indsigelser og ændringsforslag skal være kommunen i hænde senest **den 12. marts. 2019**.

Nyborg Kommune
Rådhuset
5800 Nyborg

e-mail: teknik-miljoeafdelingen@nyborg.dk

Herefter vil Byrådet tage endelig stilling til planen.

INDHOLD

BAGGRUND.....	4
LOKALPLANOMRÅDET.....	4
FORMÅL OG INDHOLD.....	6
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING.....	8
TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER.....	11
MILJØVURDERING	12
RETSVIRKNINGER.....	13
KLAGEVEJLEDNING	14
1 FORMÅL	16
2 OMRÅDE OG ZONESTATUS	16
3 ANVENDELSE	16
4 Udstykning	16
5 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD	17
6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.....	17
7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	18
8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN.....	19
9 GRUNDEJERFORENING.....	20
10 AFLYSNING AF LOKALPLAN	20
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.....	21
VEDTAGELSESPÅTEGNING.....	21
Kortbilag 1 - Lokalplanområdets afgrænsning.....	22
Kortbilag 2 - Arealdisponering	23
Kortbilag 3 - Zoneforhold	24
Kortbilag 4 - Strandbeskyttelseslinje	25
bilag 5 - Den klasiske jordfarveskala	26

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 øget ønske om at øge bebyggelsesmulighederne så de i højere grad følger de bygningsregulerende bestemmelser i det nu gældende bygningsreglement BR 18.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet er et ca. 17.500 m² stort sommerhusområde beliggende ud til Storebælt nord for Nyborg (se figur 1). Området, kendt som Sølyst Strand, ligger tilbagetrukket fra vandkanten, med en placering lidt syd for området kaldet Dinestrup.



Figur 1: Lokalplanområdet i Nyborg Kommune. Sølyst Strand ligger ud til Storebælt tæt ved Bovense.

Lokalplanområdet (se figur 2) består af 15 sommerhusparceller på mellem 600 og 1900 m² beliggende langs et tværgående vejforløb. Der er en stor tidsmæssig spændvidde i sommerboligernes udtryk. De ældste sommerhuse i området er fra 40'erne - som bl.a. giver sig til udtryk i den arkitektoniske og materialemæssige variation sommerboligerne i mellem (se figur 3-6).

Sommerboligerne ligger tilbagetrukket fra kysten således at afstanden mellem sommerhusbebyggelse og strandbred er over 50 m. Dette muliggøre ophold for offentligheden på strandbredden.

Sommerboligerne fremstår hovedsageligt i træ med tage beklædt med tagpap og med lav taghældning. Tagsten og bølgeplader er imidlertid også udbredte tagbeklædningsmaterialer i området.

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



Figur 2: Lokalplanområdets afgrænsning: Lokalplanområdet omfatter 15 parceller til sommerhusbebyggelse samt vejareal.

FORMÅL OG INDHOLD



Figur 3: Moderne sommerbolig med tagpap og lav taghældning.



Figur 4: Klasiske mindre sommerhuse i træ er dominerende i området.



Figur 5: Nogle af sommerhusene i området er opført med pudsede facader og tegltag.

Nærværende lokalplan har til formål at;

1. fastlægge områdets anvendelse til sommerhusbebyggelse,
2. sikre offentlig adgang til strandarealerne,
3. 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 anneks 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 Sølyst Strand er placeret tilbagetrukket fra kysten, foran sommerhusbebyggelsen er der henlagt et stort grasareal, hvorigennem der løber 2 stier og et vejforløb, der muliggør bådudsætning fra stranden. Lokalplanen sikrer, at disse bevares som offentligt tilgængelige stier.

Ad 3: 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 den maksimale tilladte etageantal til 1. endvidere opsættes begrænsninger for udformning 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 landsiden.

Slutteligt fastsættes det, at al bebyggelse til overnatning skal sammenbygges med sommerboligen for at modvirke en spredning af bebyggelse til beboelse.

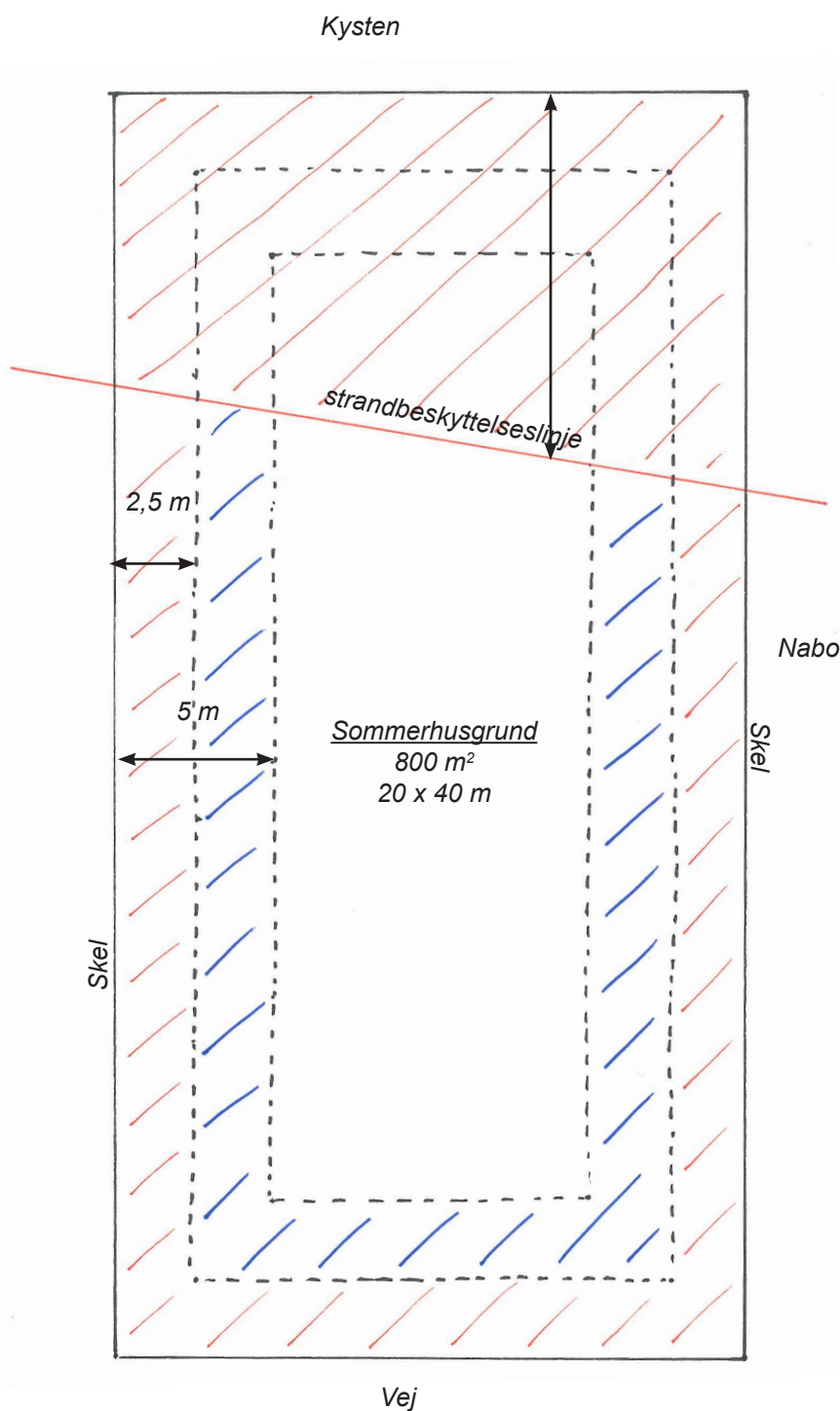
Figur 6: Illustration af byggelinjer på en eksempelgrund på 800 m² (20 x 40 meter).

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

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

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

Nationale interesser i planlægningen

Det er i dag ikke muligt at udlægge nye sommerboligområder. Det er derfor også en national interesse, at de nuværende sommerboligområder fastholdes som sådan, jf. de nationale interesser i kommuneplanlægningen 2017. Dette er ligeledes et krav jf. planlovens (LBK nr. 287 af 19/04/2018) § 5b, stk. 1, nr. 3. Nærværende lokalplan understøtter dette ved at fastholde sommerhusområdet Sølyst Strand til sommerboligbebyggelse.

Kommuneplan

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.1. Område 30.S.1 er udlagt til sommerhusområde.

For rammeområde 30.S.1 fastlægges:

- en bebyggelsesprocent på 15., dog kan der altid opføres 65 m² sommerbolig og 50 m² sekundær bebyggelse.
- en maksimal bygningshøjde på 6 meter og et maksimalt etageantal på 1½.
- en minimumsafstand til vejskel på 5 meter og en minimumsafstand til skel mod nabo og sti på 2,5 meter.

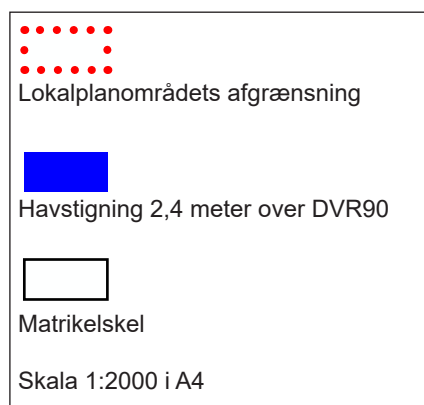
Klimatilpasning

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.

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.



Figur 7: Illustrerer en 100 års hændelse i 2050 med en havvandsstigning på 2,4 meter over DVR90. Ingen af sommerboligerne er med deres nuværende placering truet af en stigende vandstand.

På baggrund af en vurdering af sommerhusområdet ved **Sølyst Strands** karakter, vurderes det, at det ikke er nødvendigt at fastsætte krav om mininumssokkelkote, da der ved en 100 års hændelse i 2050, jf. Nyborg Kommunes Klimatilpasningsplan, ikke vil forekomme vandstigninger, der vil påvirke grundene. Grundet strandbeskyttelseslinje vil det ikke være muligt at opføre nye sommerboliger på de arealer, der er truet af vandstigning ved en 100 års hændelse i 2050.

Gældende lokalplan

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende lokalplan nr. 56 for sommerhus området ved Sølyst strand for hvad angår denne lokalplansområde, som er afgrænset i §2.

Zonestatus

Området ligger i sommerhuszone (matrikelnumre med sommerhusbebyggelse) og delvis i landzone (vejarealer). Se kortbilag 2. 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 2018'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 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 4.

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.

International naturbeskyttelse, Bilag IV arter

Der er ikke konstateret tilstedeværelse af beskyttede arter inden for lokalplanområdet og det er vurderet at planen ikke vil medføre en påvirkning af bilag IV arter.

Ved nedrivning og indgreb i eksisterende bygninger skal bygningerne undersøges for flagermus. Såfremt der konstateres flagermus i bygningen bør indgrebet ske uden for yngle- og dvaleperioden, dvs. at indgrebet skal ske fra ultimo august til primo november. Såfremt indgrebet kun kan ske udenfor denne periode, skal bygningen vurderes af en flagermusekspert som bl.a. ud fra artsbestemmelse vurderer, om indgrebet kan gennemføres.



Figur 8: Nedgang til stranden nord om Sølyst Strand 11.



Figur 9: Nedgang til stranden syd om Sølyst Strand 18.

Vej- og stiplanlægning

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Sølyst Strand. Vejarealerne inden for lokalplanområdet er udlagt som private fællesveje.

Der er stiadgang til standen via stiudlæg langs matr. nr. 11g samt langs matr. nr. 11v af Bovense by, Bovense (se figur 8 og 9)(jf. kortbilag 2). Stiforbindelserne skal opretholdes og må kun benyttes til stiforbindelse og dermed sikres offentlighedens adgang til kysten.

Påvirkning af produktionsvirksomheder

Lokalplanområdet er ikke indenfor 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 varmforsyningsplanen er udlagt til kollektiv varmforsyning (fjernvarme og naturgas).

Området er spillevandskloakeret. Regnvand skal håndteres lokalt.

Lokalplanområdet ligger i et område der forsynes med vand 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 ændringer i tilstand, mv. (naturbeskyttelseslovens §15). Der kan dog opnåes 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. 1225 af 25. oktober 2018) 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 på kystnærhedszonen, da de blot muliggør bebyggelse i en højde i tråd med bestemmelserne i bygningsreglementet 2018.

Endvidere er det vurderet, at den muliggjorte fortætning af sommerhusområdet ved en forøgelse af bygningsgraden ikke vil have væsentlige miljømæssige konsekvenser. Vurderingen bygger bl.a. på, at området allerede fremstår som relativt tæt bebygget. Ændringen vurderes derfor ikke 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. 1225 af 25. oktober 2018) er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af lokalplan nr. 300 efter § 8 stk. 1. Afgørelsen, der er truffet efter § 10 i loven, er annonceret og offentlig bekendtgjort den 12. februar 2019.

Klager over ikke gennemført miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018) § 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 afsnit 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 (lovbek. nr. 287 af 16/04/2018) 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 (lovbek. nr. 287 af 16/04/2018) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

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

2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr. nr. 11g, 11h, 11i, 11k, 11l, 11m, 11n, 11o, 11p, 11q, 11r, 11s, 11t, 11u, 11v, 11y, 11ag af Bovense by, bovensen og vejlitra 11z af Bovense by, Bovense samt alle parceller, der udstykkes herfra.

2.2 Lokalplanområdet er omfattet af arealer, der er zoneret til sommerhusområde og arealer, der er zoneret til landzoneområde som afgrænset på kortbilag 3.

Lokalplanen ændrer ikke zonestatus for lokalplanområdets omfattede matrikelnumre.

3 ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet må kun benyttes til sommerhusbebyggelse.

3.2 Der må kun opføres én sommerbolig på hver parcel.

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

4 Udstykning

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

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: Udstykning skal ske efter principperne for afgrænsningen af de viste vej- og fælles friarealer som vist på illustrationsplanen.

- 4.2 Udstykning må kun ske i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste illustrationsplan.

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

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

- 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 8 meter i bredden, hvoraf kørebanen ikke må være under 6 meter i bredden.

- 5.2 Arealer reserveret til sti på kortbilag 2 må kun benyttes til sti med offentlig adgang.

- 5.3 Der skal til hver sommerbolig indrettes plads til 2 parkeringspladser på egen matrikel.

6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Ad §6.1: Ved bebyggelsesprocent forstås etagearealets procentvise andel af grundstykkets areal. Reglerne for beregning af bebyggelsesprocent fremgår af bygningsreglementerne og kan ikke fraviges ved lokalplan.

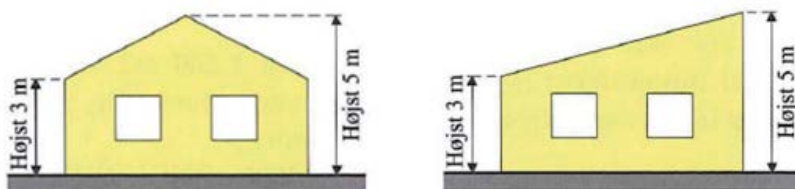
- 6.1 Bebyggelsesprocenten for hver enkelte ejendom må ikke overstige 15.

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

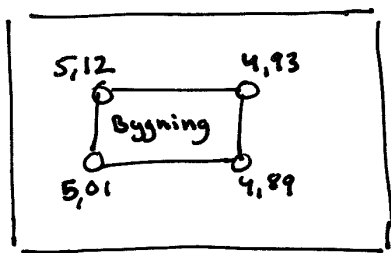
Ad §6.1, sidste afsnit: I praksis betyder det, at grunde med et grundareal på under 434 m² i stedet for at udnytte den af bebyggelsesprocenten givne byggemulighed altid vil kunne opføre 65 m² sommerbolig og 50 m² sekundær bebyggelse. Dog skal bygningsreglementets afstandskrav til skel overholdes.

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).

- 6.2 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 10 og 11.



Figur 10: Maksimale højder for sommerhuse i lokalplanområdet. Skitsen stammer fra Bygningsreglement 2015 (2.2.3.3, stk. 1, nr. 2).



Figur 11: 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 § 6.7: 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.

6.3 En langside på bygningen må ikke have en facadehøjde på over 3 meter over grundens niveauplan, fastlagt som den gennemsnitlige terrænkote til naturlig terræn målt ved bygnings hovedhjørne, jf. figur 10 og 11

6.4 Bebyggelse må kun etableres i 1 etage.

6.5 Bebyggelse til beboelse/overnatning/bad og lignende må kun ske som tilbygning til sommerboligen.

6.6 Bebyggelse må ikke placeres med en afstand til skel på mindre end 5 meter.

6.7 På særligt 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 sket, for at muliggøre en sommerbolig på op til 8 meter i bredden.

6.8 Uanset §6.6 må sekundære bebyggelse såsom overdækkede terrasser, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger (ikke bygninger til beboelse) opføres inden for en afstand af 2,5 m, og 5 m fra skel mod nabo, vej eller sti, hvis følgende er opfyldt:

1) Ingen dele af bygningens ydervægge eller tag, inklusiv eventuel brandkam, må være højere end 2,5 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 m. Kun bygningens længste side mod skel medregnes.

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

6.9 Der må ikke uden Kystdirektoratets tilladelse etableres bebyggelse inden for strandbeskyttelseslinjen som illustreret på kortbilag 4.

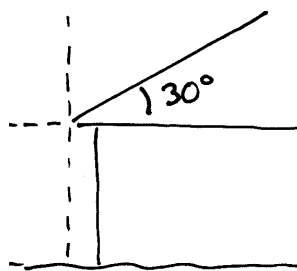
6.10 Der må ikke opføres garager inden for lokalplanområdet.

7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1 Facader må kun fremstå i farver efter den klassiske jordfarveskala som illustreret på bilag 5, og disse farvers blanding.

- 7.2 Tagflader må kun fremstå i sorte, grå eller røde nuancer efter den klassiske jordfarveskala som illustreret på bilag 5, og disse farvers blanding.
- 7.3 Uanset §7.2 må tage beklædes med græs, stenurt (sedum) og mos.
- 7.4 Beklædes taget 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.

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.



Figur 12: Skitse af den maksimale tilladte taghældning, jf. §7.6.

- 7.6 Tage må kun etableres med en vinkel med vandret plan på op til 30°.
- 7.7 Der må kun opsættes udvendige antenner på bygninger, hvor ingen dele 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.

Skiltning

- 7.10 Der må ikke foretages skiltning inden for lokalplanområdet.

8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN

- 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- og vejskel med en højde på mere end 1 meter fra terræn må kun etableres som levende hegn.
- 8.4 Inden for den på kortbilag 4 illustrerede strandbeskyttelseslinje må der ikke etableres hegn, herunder hæk, eller placeres campingvogne eller lignende.
- 8.5 Lastbiler, containere, campingvogne, uindregistrerede biler samt både må ikke opbevares på fælles parkeringspladser, veje eller på andre ubebyggede fællesarealer.

9 GRUNDEJERFORENING

- 9.1 Grundejerforening for Sølyst strand skal forstå drift og vedligeholdelse af de i lokalplanen nævnte friarealer og veje.

Der er medlemspligt til grundejerforeningerne for samtlige ejere og lejere inden for lokalplanområdet.

10 AFLYSNING AF BYPLANVEDTÆGT/LOKALPLAN

- 10.1 Lokalplan nr. 56 for sommerhusområde ved Sølyst Strand aflyses for så vidt angår denne lokalplans område, jf. §2, ved vedtagelse 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.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

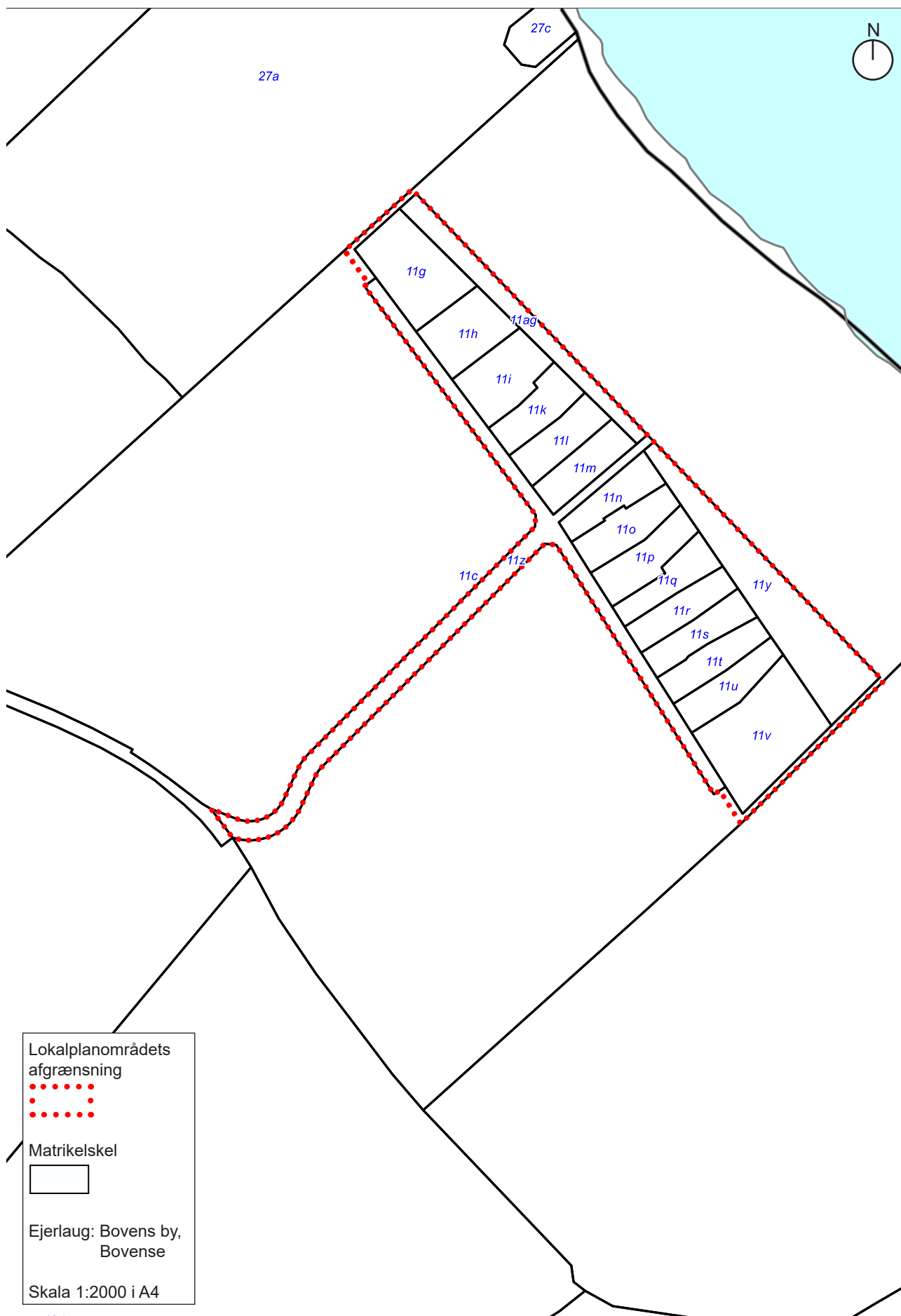
Forslag godkendt af Teknik og Miljøudvalget, på vegne af Nyborg Byråd, den 4. februar. 2019 og fremlagt i offentlig høring fra den 12. februar til den 12. marts 2019 vedtages således endeligt af Nyborg Byråd den 30. april. 2019.

P. b. v.

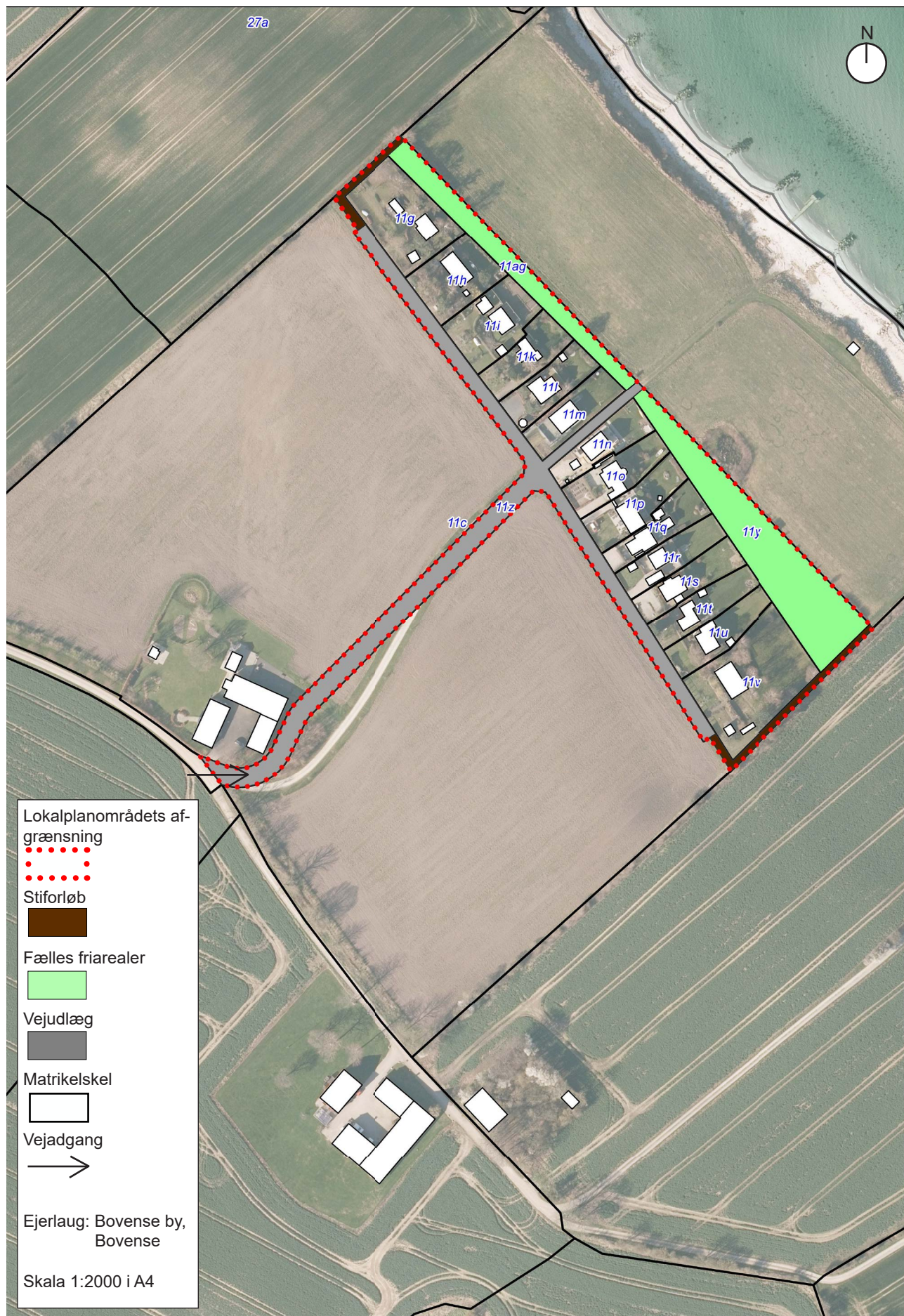
Kenneth Muhs
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør

Vedtagelsen af lokalplanen er offentlig bekendtgjort den 7. maj. 2019.



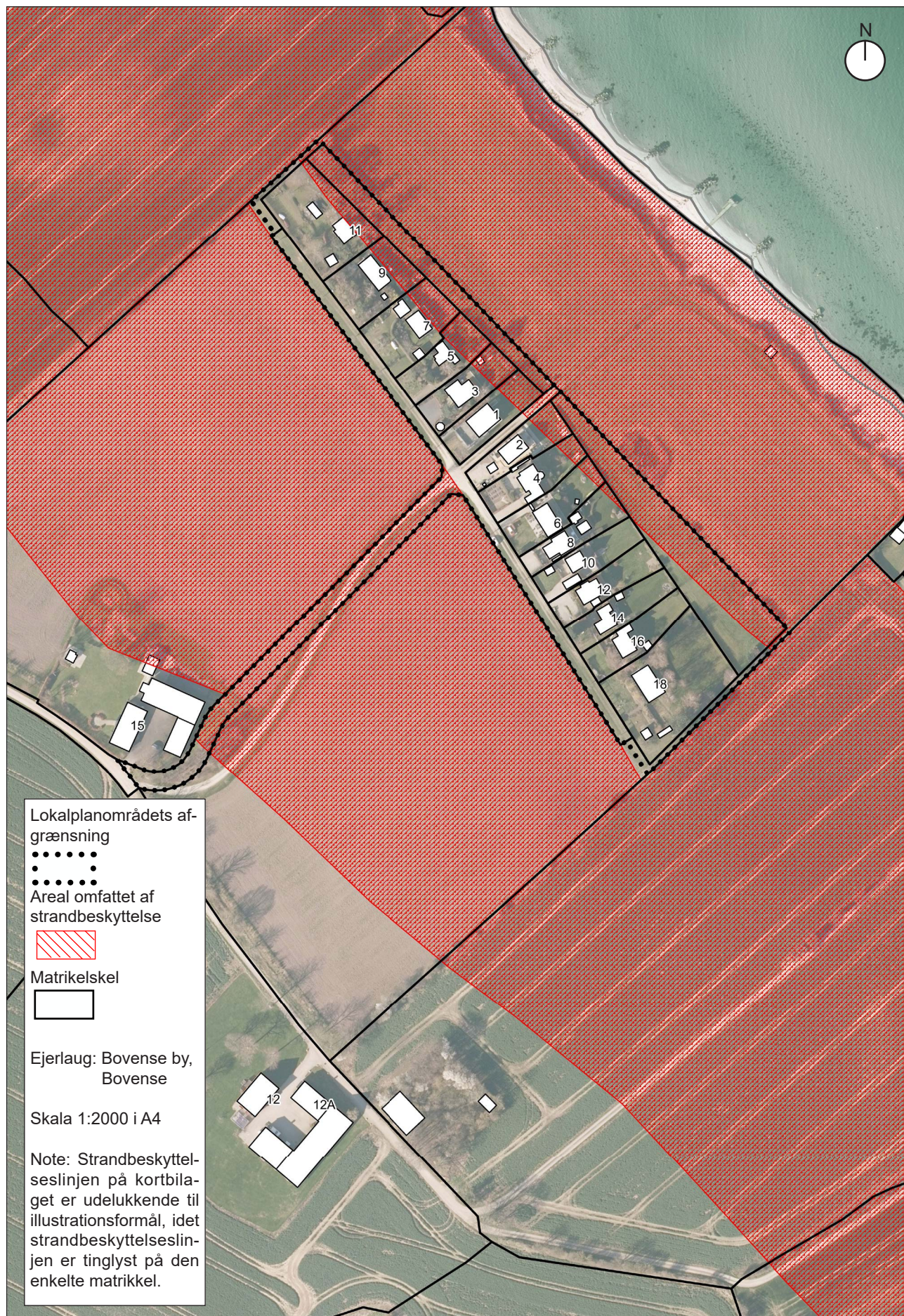
Kortbilag 1 - Lokalplanområdets afgrænsning og matrikulære forhold



Kortbilag 2 - Arealdisponering



Kortbilag 3 - Zoneforhold



Kortbilag 4 - Strandbeskyttelseslinje. Kun vejledende

DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter

		
Ultramarinblå	Lys ultramarin	Lys berliner blå
		
Brændt umbra	Lys brændt umbra	Berliner/Pariserblå
		
Dødenkopf	Lys dødenkopf	Oxydsort (varm)
		
Engelsk rød	Lys engelsk rød	Varm grå
		
Røddokker	Lys røddokker	Køntæg (kold)
		
Terra di Siena, rød	Lys rød siena	Kold grå
		
Gulddokker	Lys gulddokker	Kridt
		
Grøn jord	Lys grøn jord	Kromoxydgørn Siam Vedsbæg 04

Bilag 5 - Den klasiske jordfarveskala



Nyborg
KOMMUNE

Torvet 1
5800 Nyborg
www.nyborg.dk