



Nyborg

KOMMUNE

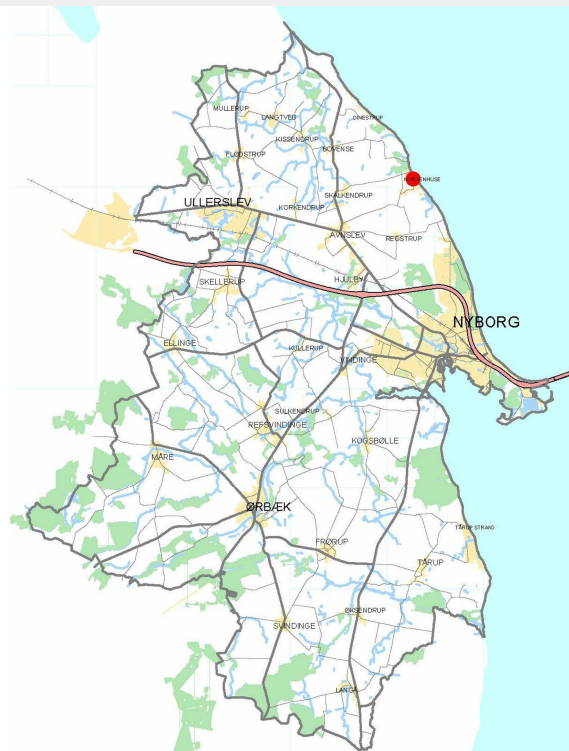


Lokalplan nr. 311

Et sommerhusområde ved Drejet (nord)

Planen har været i høring i perioden 20. januar til 17. februar 2021

Planen er endelig vedtaget d. 23. marts 2021



Indhold

Sommerhusområde ved Drejet (nord)	3
Om lokalplaner	3
Høringsmuligheder og planens status	4
Formål, område og indhold	5
Baggrund og formål	5
Lokalplanområdet	5
Planens indhold	10
Bestemmelser	13
Bilag	22
Kortbilag 1: Lokalplanafgrænsning og matrikulæreforhold	23
Kortbilag 2: Delområdeafgrænsning og bevaringsværdier	24
Kortbilag 3: Strandbeskyttelse	25
Kortbilag 4: Oversvømmelsestruede arealer	26
Bilag 5: Den Klassiske jordfarveskala	27
Tilladelse efter anden lovgivning og fra andre myndigheder	28
Naturbeskyttelsesloven	29
Museumsloven	31
Retsvirkninger	31
Forhold til anden planlægning	32
Nationale interesser	32
Kommuneplanen	32
Gældende lokalplan og zonestatus	33
Planlægning i kystnærhedszonen	33
Bevaringsværdige bygninger	34
Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer	35
Vej og trafik	35
Påvirkning af produktionsvirksomheder	37
Forsyning	37
Bæredygtighed	38
Klimatilpasning	38
International naturbeskyttelse	39

Sommerhusområde ved Drejet (nord)



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. 1157 af 1. juli 2020) 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.

Høringsmuligheder og planens status

Således godkendt til offentlig høring af Teknik- og Miljøudvalget i Nyborg Kommune 11. januar 2021.

Lokalplanforslaget er offentliggjort fra den 20. januar til 17. februar 2021. Indsigelser og ændringsforslag skal være kommunen i hænde senest den 17. februar 2021.

Nyborg Kommune

Rådhuset

5800 Nyborg

e-mail: teknik-miljoeafdelingen@nyborg.dk

Herefter vil Byrådet tage endelig stilling til planen.

Klagevejledning

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af lov om planlægning (LBK nr 1157 af 01/07/2020) kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages Planklagenævnet.

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.

Du kan læse mere her: [klagevejledning](#).

Miljøvurdering

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 646 af 19/05/2020) 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 lokalplan 311 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 tideliger lokalplan nr. 60 for lokalplanområdet

Efter en vurdering efter § 8 stk. 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 646 af 19/05/2020) er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af lokalplan nr. 311 efter § 8 stk. 1. Afgørelsen, der er truffet efter § 10 i loven, er annonceret og offentlig bekendtgjort den 20. januar 2020.

Der kan indgives klage over at der ikke er gennemført en miljøvurdering. Du kan se klagevejledningen ovenfor.

Formål, område og indhold

Baggrund og formål

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.

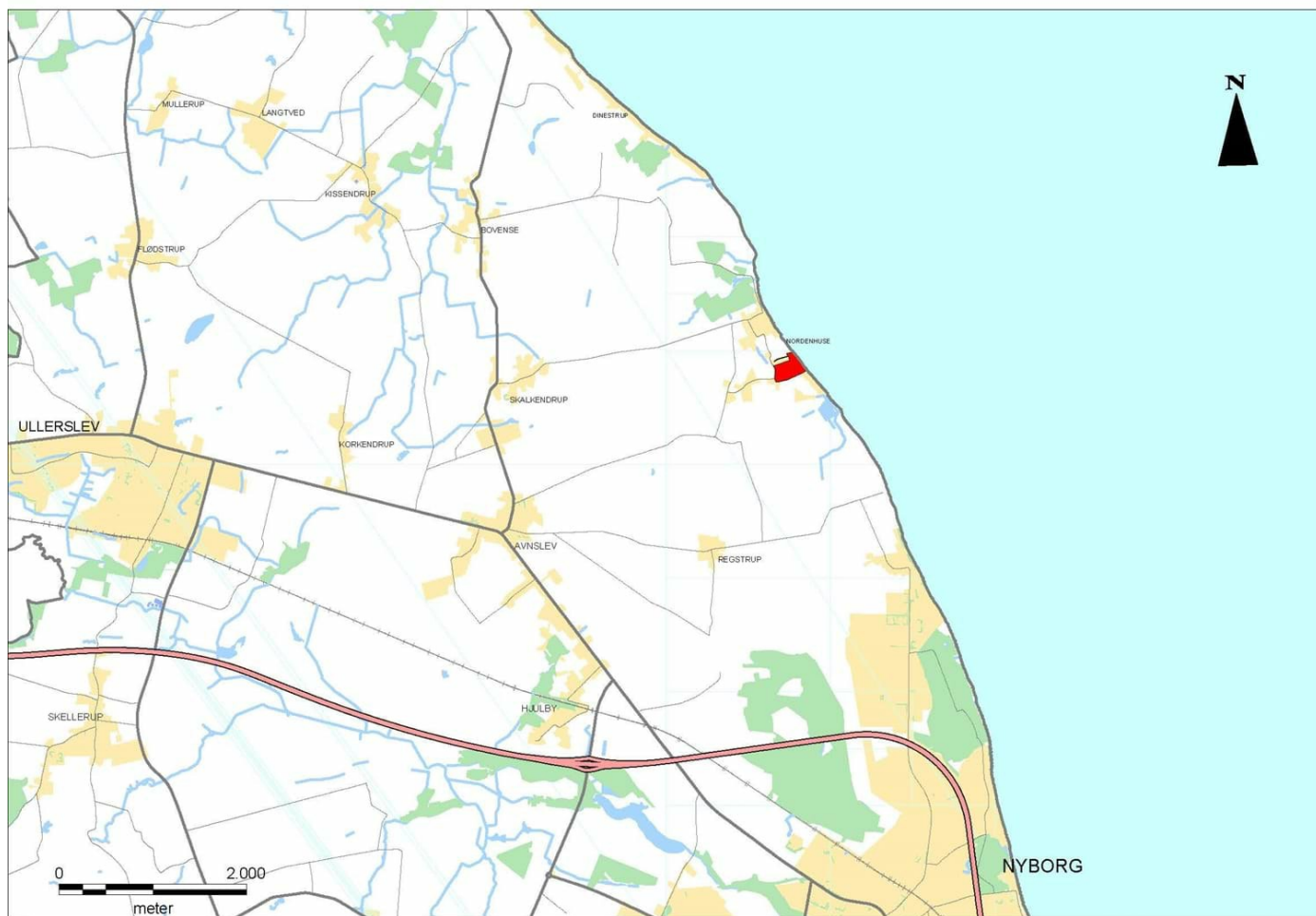
Formål

Nærværende lokalplan har til formål, at: fastlægge områdets anvendelse til sommerhusbebyggelse; sikre offentlig adgang til strandarealerne; sikre områdets karakter som sommerhusområde, ved at sikre den forskelligartede arkitektur og integrationen i kystlandskabet samt ved at modvirke spredt bebyggelse.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er et ca. 5 ha stort sommerhusområde beliggende ud til Storebælt umiddelbart nord for Nyborg (se kortet herunder). Området, kendt som "Drejet" (nord), ligger

med få meter til vandkanten som en del af et større sommerhusområde syd for Nordenhuse.



Lokalplanområdet (se nedenstående kort) består af ca. 40 sommerhusparceller på mellem 300 og 1700m² liggende langs vejene Høgevej, Musvågevej og Ørnevej



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

En mindre del af områdets sommerboliger er fra første halvdel af det 20. århundrede, hovedsageligt boligerne nærmest havet. Størstedelen af sommerhusområdet blev imidlertid udbygget i slutningen af 1960'erne og igennem 1970'erne. I 1990'erne, efter vedtagelsen af den hidtil gældende lokalplan nr. 60 for området, blev området udbygget til dets nuværende omfang.



Figur: En af de ældre sommerhuse i området. Fremstår i bindingsværk og med stråtag



Et af de nyere sommerhuse, hoved huset er lavet med stråtag, og sidebygningen som kan skimtes i baggrunden med grønt tag.



I området er der ligeledes sommerhuse med fladt tag.

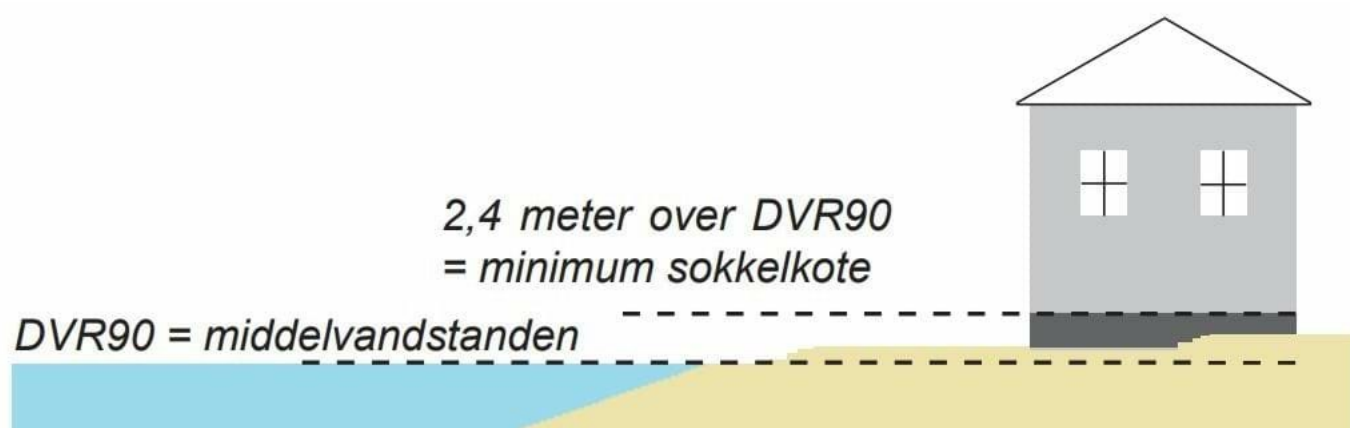
Planens indhold

Lokalplanen sikrer, at området kun kan benyttes som sommerhusområde. Det indskræpes, at der maksimalt kan etableres én sommerbolig pr. parcel, hvilket også betyder, at der ikke må etableres annekser 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 for området fastsættes efter Bygningsreglement 2018 til 15% af hver ejendom. For udmatrikulerede sommerboligparceller (delområde I) gælder endvidere et fradrag på 50 m² til sekundære bygninger (carporte, skure, mv.).

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for klimasikring af bebyggelse på oversvømmelsestruede arealer. På baggrund af en vurdering af sommerhusområdet ved Nordenhuses karakter, hvad angår sommerboligernes værdi og levetid, fastsættes i denne lokalplan et krav om minimums sokkelkote, der sikrer området ved en 100 års hændelse i

2050, jf. Nyborg Kommune Klimatilpasningsplan. Konkret betyder det, at der ikke må etableres bebyggelse til beboelse med en sokkelkote under 2,4 meter over DVR90.



Det er et vigtigt planlægningsmæssigt formål at sikre offentlighedens adgang til kysterne. Mange af sommerhusene ved Nordenhuse er placeret tæt på kysten, hvilket betyder, at der er et relativt lille areal mellem havet og husene, der er tilgængeligt for offentligheden. Dette indskærper 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.

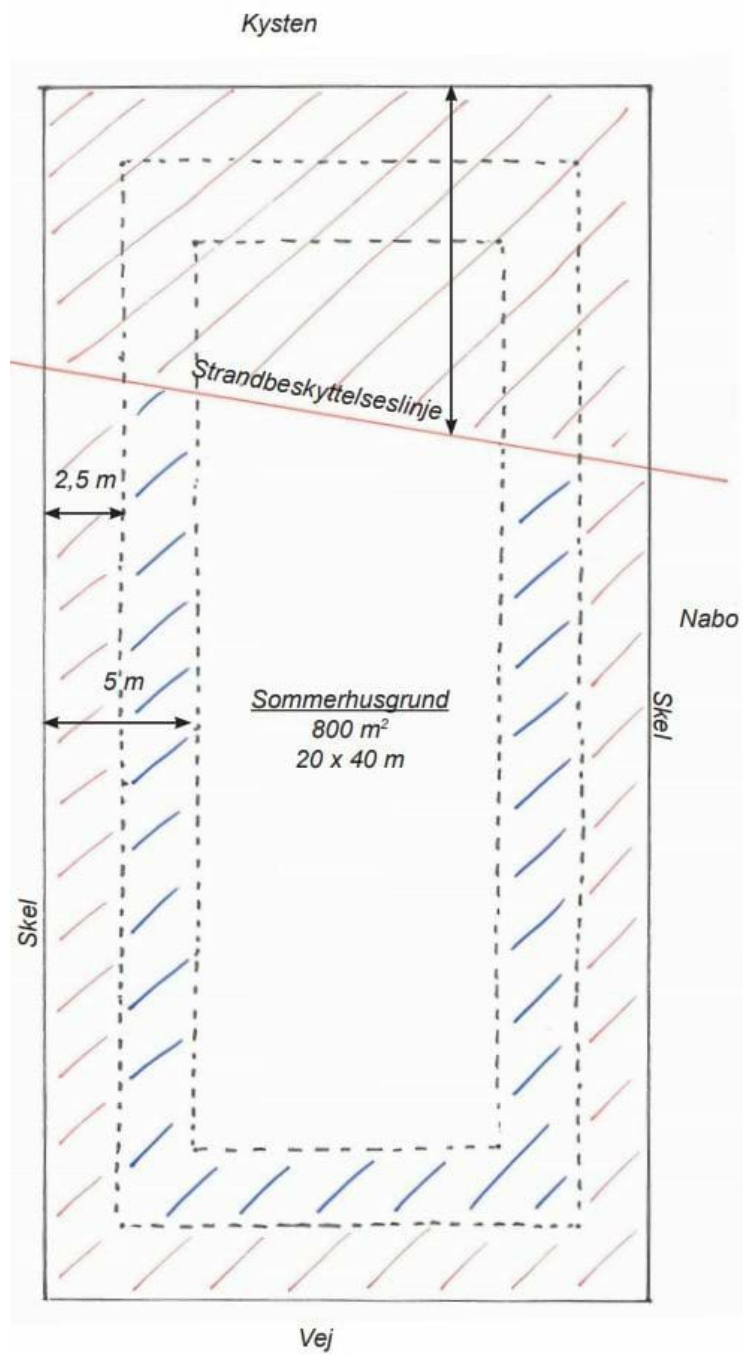
Lokalplanområdet rummer to bevaringsværdige bygninger: Nordenhusevej 23 og 25, 5800 Nyborg. Bygningerne, der har middel bevaringsværdi, sikres mod nedrivninger og ændringer uden byrådets tilladelse ved nærværende lokalplan.

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 hav/kyst.

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

Figur, nedenstående: 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.



Bestemmelser

Hjemmel

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbek. nr. 1157 af 01/07/2020) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

§1 Formål

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 integrationen i kystlandskabet samt ved at modvirke spredt bebyggelse.

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.

§2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr. nr. 12c, 12d, 12g, 12h, 12i, 12k, 12q, 12r, 13a, 13b, 13c, 13d, 13e, 13f, 13i, 13k, 13l, 13m, 13n, 13o, 13p, 13q, 13r, 13s, 13t, 13u, 13v, 13x, 13y, 13z, 14a, 14b, 14c, 14d, 14e, 14f, 14g, 14i, 14k, 14l, 14m, 14n, 14o, 14p, 14q, 14r, 14s, 14t, 14u af Aunslev by, Aunslev og dele af matrikel nr. 12b af Aunslev by, Aunslev, samt alle parceller, der udstykkes herfra.

2.2

Lokalplanområdet omfatter arealer, der er zoneret til sommerhusområde og arealer, der er zoneret til landzoneområde.

Lokalplanen ændrer ikke på zonestatus.

2.3

Lokalplanområdet opdeles i tre delområder, jf Kortbilag 2

- Delområde I - Sommerhusparcellerne
- Delområde II - Fælles friarealer
- Delområde III - Vejudlæg i landzone

Markerede matrikler har ikke været nævnt i den oprindelige vedtaget lokalplan. Vedtaget d. 23. marts 2021.
Fejlrettelse er sket 14. juli 2021

§3 Anvendelse

3.1

Lokalplanområdet må kun benyttes til sommerhusbebyggelse.

3.2

Delområde I må kun anvendes til sommerhusbebyggelse. Der må kun opføres én sommerbolig på hver parcel. matrikel grænserne er afgrænset på kortbilag 2.

3.3

Delområde II må kun anvendes til fælles friarealer.

3.4

Delområde III må kun anvendes til vejareal.

Ad. § 3.2: Bestemmelserne medfører bl.a., 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

4.2

Udstykning må kun ske i overensstemmelse med principperne på Kortbilag 2, delområdeafgrænsninger samt vej- og stiudlæg.

4.3

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

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.

Udstykningsplanen kommer til udtryk både som de viste matrikelskel og som afgrænsningen af de viste vejarealer.

§5 Vej-, sti- og trafikforhold

5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Nordenhusevej, som vist på Kortbilag 2.

5.2

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

5.3

Arealer reserveret til offentlig tilgængelig sti må kun benyttes til stiforbindelser med offentlighedens adgang.

5.4

Redningskøretøjer skal kunne passere ad stiadgangen til stranden.

§6 Parkeringsforhold

6.1

Der skal til hver sommerbolig indrettes 2 parkeringspladser. Pladserne må kun indrettes på eget matrikelnummer.

§7 Bebyggelsens omfang og placering

For delområde I gælder bestemmelserne §7 stk 1-9

7.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 15.

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

7.2

Uanset grundens størrelse må der dog opføres en sommerbolig på 65 m² samt herudover 50 m² sekundær

bebyggelse såsom carporte, udhuse, drivhuse, åbne overdækninger, herunder åbne overdækkede terrasser og lignende bygninger.

7.3

Bebyggelse må ikke opføres i mere end 1 etage.

7.4

Bebyggelse må ikke opføres i en højde på mere end 5 meter over grundens niveauplan, fastlagt som den gennemsnitlige terrænkote til naturligt terræn målt ved bygningens hovedhjørner.

7.5

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.

7.6

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

7.7

Ny bebyggelse må ikke opføres nærmere skel end 5 meter.

7.8

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.

7.9

Uanset ovenstående bestemmelser må sekundær bebyggelse såsom carporte, udhuse, drivhuse, skure, åbne overdækninger og lignende bygninger opføres inden for en afstand af 2,5 m og 5,0 m fra skel mod nabo, vej og sti, hvis følgende er opfyldt:

- 1) Ingen del 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 12,0 m. Kun bygningernes længste side mod skel medregnes.
- 3) Der må ikke udføres vinduer, døre eller lignende åbninger imod skel.

For delområde II gælder bestemmelserne § 7 stk. 10.

7.10

Der må ikke etableres bebyggelse inden for området.

For lokalplanområdet som helhed gælder bestemmelserne § 7 stk. 11-13

7.11

Der må ikke uden Kystdirektoratets tilladelse etableres bebyggelse indenfor strandbeskyttelseslinjen som tinglyst på den enkelte ejendom og som illustreret på Kortbilag 3.

7.12

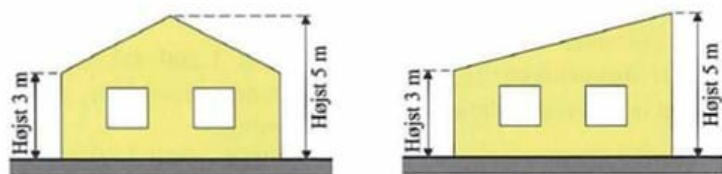
Der må ikke etableres kælder indenfor lokalplanområdet.

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

Det følger af formuleringen af undtagelsesbestemmelsen for skelafstand for særlig smalle grunde, at skelafstanden kan nedsættes 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 afstand til begge sider. Den bredeste del af en sommerbolig skal altså placeres med sin midte præcis lige langt fra begge naboskel.

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

Figuren nedenfor illustrerer de maksimale højder for sommerhuse i lokalplanområdet. Skitsen stammer fra Bygningsreglement 2015 (2.2.3.3, stk. 1, nr. 2).



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

§8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1

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

8.2

Tagflader må kun fremstå i sorte, grå eller røde nuancer efter den klassiske jordfarveskala som illustreret på Bilag 5, og disse farvers blanding.

8.3

Uanset ovenstående bestemmelse må tage beklædes med græs, stenurt (sedum) og mos.

8.4

Beklædes tage med tagpap må taget kun fremstå i sorte eller grå nuancer.

8.5

Tage må ikke beklædes med reflekterende materialer med en glansværdi over 10, og der må ikke benyttes glaserede teglsten.

8.6

Tage må kun etableres med en vinkel med det vandrette plan på op til 30 grader.

8.7

Der må kun opsættes udvendige antenner på bygninger, hvor ingen dele af disse er mere end 1,8 m over terræn.

8.8

Der må kun opsættes paraboler på terræn.

8.9

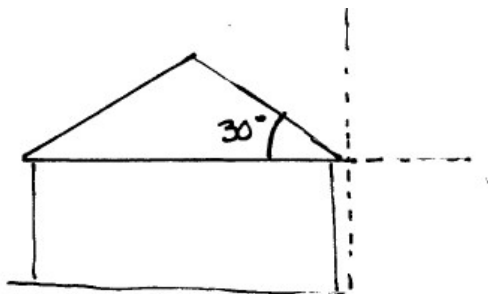
Der må kun opsættes anlæg til indvinding af solenergi på tagflader. Anlægget må kun etableres plant på tagfladen.

8.10

Der må ikke foretages skiltning inden for lokalplanområdet.

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

Et tags hældning beregnes som vist på nedenstående skitse:



§9 Bevaring af bebyggelse og anlæg

9.1

For de på kortbilag 2 markerede bevaringsværdige bygninger gælder følgende særlige bestemmelser:

9.2

Bygningerne må kun med tilladelse fra byrådet nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.

9.3

Der må ikke opsættes anlæg til indvinding af solenergi på de bevaringsværdige bygninger.

Når det i en lokalplan er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra byrådet, og tilladelsen nægtes, kan ejeren efter planlovens § 49 forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden af ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et forbud mod nedrivning.

Det er taksationsmyndighederne efter lov om offentlige veje, der afgør, om et krav om kommunal overtagelse er berettiget (Planlovens § 50).

§10 Ubebyggede arealer og terræn

10.1

De på Kortbilag 2 afgrænsede fælles friarealer (delområde II) må kun benyttes til fælles fri- og opholdsarealer.

10.2

Der må ikke ske terrænregulering inden for lokalplanområdet.

10.3

Hegn mod nabo-, sti- samt vejskel må kun etableres som levende hegn.

10.4

Inden for den på Kortbilag 3 illustrerede strandbeskyttelseslinje må der ikke etableres hegn, herunder hæk, eller placeres campingvogne og lignende.

10.5

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

10.6

Containere må ikke opsættes inden for lokalplanområdet.

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

Forbuddet mod hegning indenfor strandbeskyttelseslinjen følger af naturbeskyttelseslovens regulering af områderne mellem strandbredderne og strandbeskyttelseslinjen.

§11 Klimatilpasning

11.1

Der må ikke etableres bygninger til beboelse med en sokkelkote under 2,4 meter over DVR90.

11.2

Klimasikringen må kun etableres som forhøjet sokkel, der optages i bygningen, efter principperne på nedenstående figur.



Kortbilag 4 viser, hvilke parceller der vil blive oversvømmet ved en forhøjet vandstand på 2,4 meter over DVR90, og som derfor er omfattet af planens bestemmelser vedrørende klimatilpasning.

§12 Grundejerforening

12.1

Grundejerforeningen for Drejet skal forestå drift og vedligeholdelse af de i lokalplanen nævnte friarealer, stier og veje som er beliggende inden for grundejerforeningens afgrænsning henholdsvis Musvågevej og Ørnevej.

Der er medlemspligt for samtlige grundejere indenfor den eksisterende grundejerforenings afgrænsning.

§13 Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

13.1

Lokalplan nr. 60 for et sommerhusområde ved Drejet (nord) aflyses i sin helhed og lokalplan nr. 74 Supplement til sommerhuslokalplanerne nre. 58, 59 og 60 aflyses i sin helhed, ved vedtagelsen af nærværende lokalplan nr. 311.

Lokalplanens 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.

Ophævelse af tilstandsservitutter

Efter § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med planen.

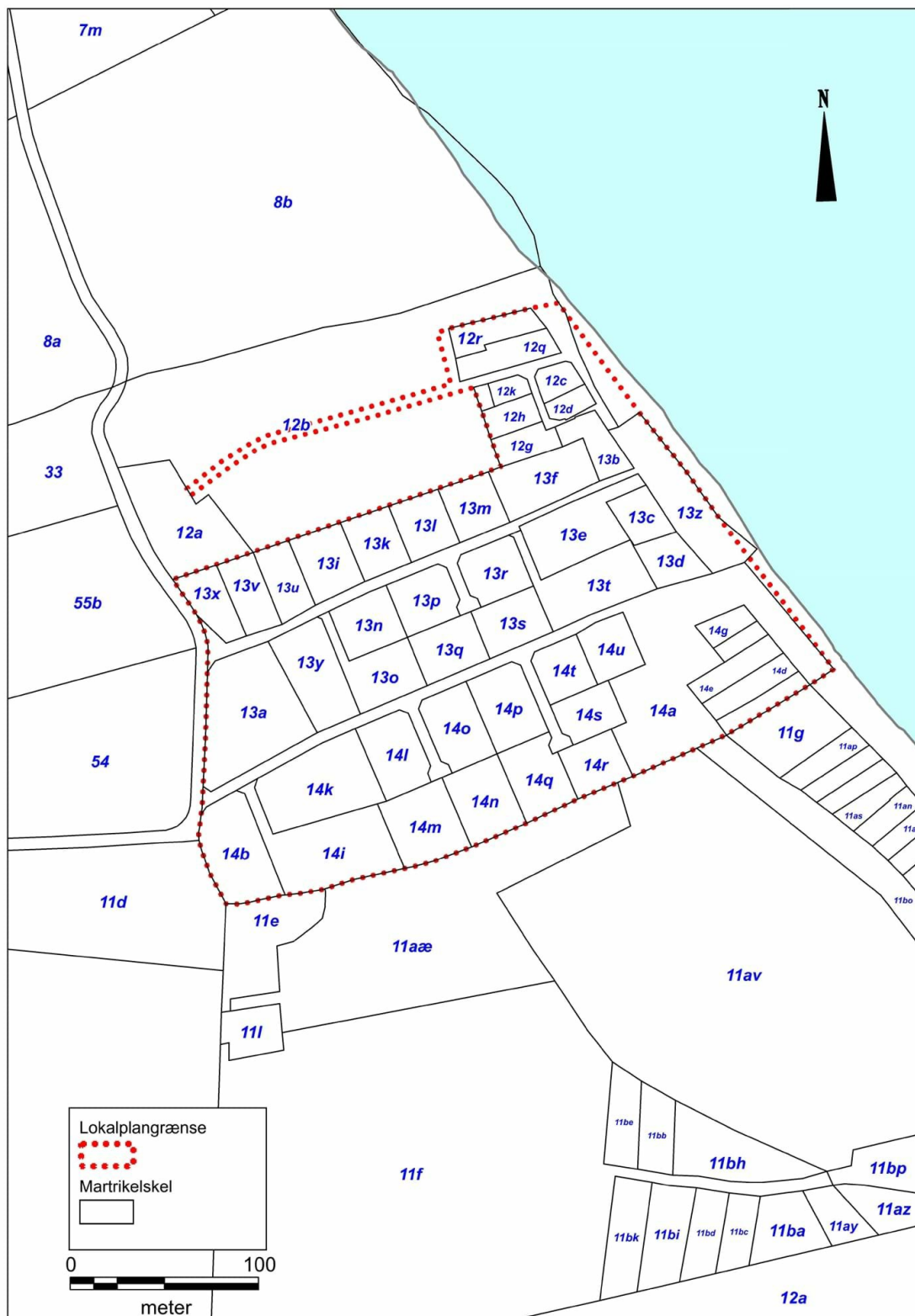
Overtagelsespligt efter § 49

Når det i en lokalplan er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen, og tilladelsen nægtes, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden af ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et forbud mod nedrivning.

Bilag

Se planens bindende bilag under dette afsnit. Bilagene danner sammen med planens bestemmelser den juridisk bindende plan.

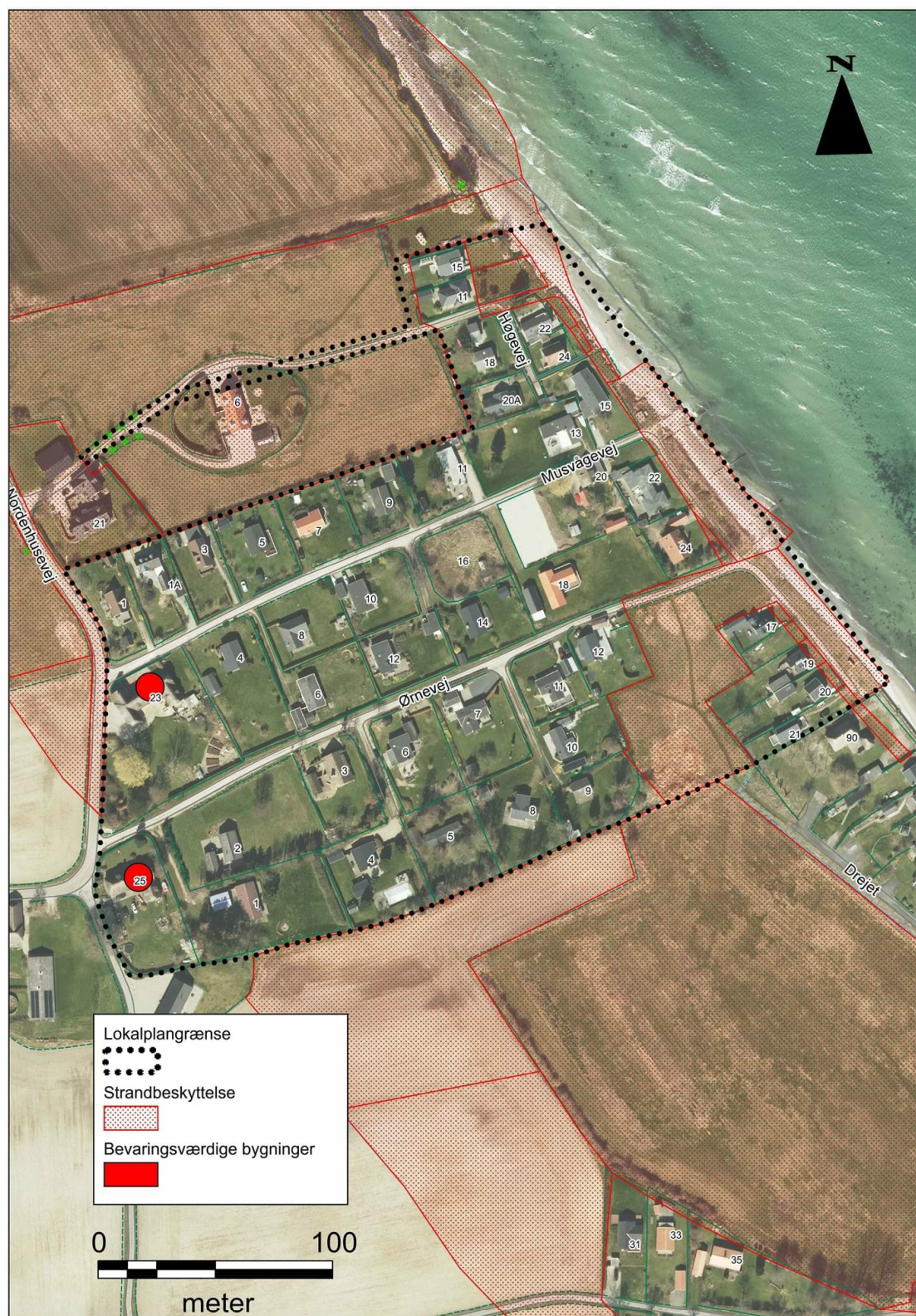
Kortbilag 1: Lokalplanafgrensning og matrikulæreforhold



Kortbilag 2: Delområdeafgrænsning og bevaringsværdier



Kortbilag 3: Strandbeskyttelse

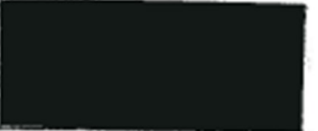


Kortbilag 4: Oversvømmelsestruede arealer



Bilag 5: Den Klassiske jordfarveskala

DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter

		
Ultramarinblå	Lys ultramarin	Lys berliner blå
		
Brændt umbra	Lys brændt umbra	Berliner/Pariser blå
		
Dødenkopf	Lys dødenkopf	Oxydsort (varm)
		
Engelsk rød	Lys engelsk rød	Varm grå
		
Røddokker	Lys røddokker	Køntæg (kold)
		
Terra di Siena, rå	Lys rå Siena	Kold grå
		
Gulddokker	Lys gulddokker	Kridt
		
Grøn jord	Lys grøn jord	Kromoxydgriøn Shou Vadsby 04

Tilladelse efter anden lovgivning og fra andre myndigheder

Under dette afsnit beskrives, hvordan lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen, f.eks. Kystdirektoratet eller regionen, samt hvordan lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning, f.eks. naturbeskyttelsesloven eller museumsloven.

Naturbeskyttelsesloven

Strandbeskyttelse

En del af lokalplanområdet er omfattet af strandbeskyttelseslinjen (§15) hvor indenfor, der ikke må foretages ændring i tilstanden, mv. Der kan dog opnås dispensation til visse arbejder ved ansøgning til Kystdirektoratet, der er myndighed på området.

Naturbeskyttelse

Lokalplanområdet grænser op til, og en mindre del overlapper med, et udpeget lavbundsområde (se nedestående figur). De udpegede lavbundsarealer skal friholdes for byggeri og anlæg mv. Eventuelle anlæg på lavbundsarealer bør udformes, så en fremtidig vandstandshævning og naturudvikling på arealerne er mulig. Lokalplanen inddrager ikke nye arealer til bebyggelse, men fastholder sommerhusområdet som i den hidtidige planlægning. Bebyggelse her indenfor er ikke hensigtsmæssig, da området er i risiko for at stå under vand. Muligheden for at bebygge et større areal af de enkelte sommerhusgrunde vurderes ikke at give anledning til en forringelse af mulighederne for en fremtidig vandstandshævning og naturudvikling, da arealerne allerede i dag fremstår bebyggede.

Lokalplanområdet grænser op til, og en mindre del overlapper med, et område der er udpeget til potentielt naturområde i Kommuneplan 2017 (se nedestående figur). Indenfor de udpegede potentielle naturområder kan der som udgangspunkt ikke bebygges eller etableres anlæg. Tilladelse kan kun meddeles, hvis der udlægges et tilsvarende areal, der har lige så stort potentiale som naturområde, som dét areal, der tages ud.

Internationale naturbeskyttelsesområder

Lokalplanområdet grænser op til et Natura2000 område i form af habitatområdet Storebælt og Vresen (se nedenstående figur). 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.

Figur: Lavbundsarealer og potentielle naturområder



Figur: Lavbundsarealer og potentielle naturområder

Inden for lokalplanområdet er der et mindre areal der er udpeget til §3 natur, i form af eng (se nedenstående figur). De udpegede naturområder skal friholdes for byggeri og anlæg mv. Arealet er udlagt til fælles friareal og kan ikke bebygges, det vurderes derfor at denne lokalplan ikke vil have negativ indvirkning på naturområdet.



Figur: Beskyttede naturtyper.

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.

På opfordring af bygherren kan Østfyns Museer fremsende en tidsplan for og et budget over de udgifter, som er forbundet med en forundersøgelse (jf. Museumslovens § 25). Da forundersøgelsens resultater kan få indflydelse på planlægning og byggemodning i lokalplanområdet, anbefales det bygherren at kontakte Østfyns Museer på et tidligt tidspunkt i projekteringen.

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.

Ekspropriation efter lokalplanen

Byrådet kan i medfør af § 47, stk. 1, i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelse af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

Forhold til anden planlægning

Under dette afsnit beskrives, hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, dvs. både lokalplanens relation til den overordnede planlægning, men også til kommunens øvrige planlægning.

Nationale interesser

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 16/04/2018) § 5b, stk. 1, nr. 3. Nærværende lokalplan understøtter dette ved at fastholde sommerhusområdet "Drejet (nord)" til sommerboligbebyggelse.

Kommuneplanen

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. (...).

Kommuneplanrammer

I Kommuneplan 2017 er lokalplanområdet beliggende indenfor rammeområde 30.S.8. Område 30.S.8 er udlagt til sommerhusområde.

For rammeområdet er fastlagt en maksimal bebyggelsesprocent på 15, men også at der uanset den fastsatte bebyggelsesprocent kan opføres 65 m² sommerbolig og 50 m² sekundær bebyggelse.

Rammen fastsætter endvidere en max. bygningshøjde på 5 meter, et max. etageantal på 1, at der kun må etableres én sommerbolig pr. parcel, at stiforbindelser til stranden skal opretholdes, og at der gælder særlige afstandskrav til skel til særlig smalle grunde på under 18 meter i bredden.

Sidstnævnte undtagelse for afstandskrav til skel relaterer til kommuneplanens generelle ramme for sommerhusområder, der fastsætter at der for sommerhusbebyggelse gælder et afstandskrav til skel på 5 meter.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området.

Gældende lokalplan og zonestatus

Gældende byplanvedtægt eller lokalplan

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende lokalplan nr. 60 for sommerhusområde ved Nordenhuse samt lokalplan nr. 74 - Supplement til lokalplaner nre. 58, 59 og 60.

Zonestatus

Området ligger delvis i sommerhuszone og delvis i landzone. Zoneforholdene fastholdes med denne lokalplan.

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 som opstillet i bygningsreglementet.

Størstedelen af parcellerne 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.

Bevaringsværdige bygninger

Inden for lokalplanområdet er der i kommuneplanen udpeget 2 bevaringsværdige bygninger. Bygningerne omfattes af et nedrivningsforbud i lokalplanen og der laves bevarende bestemmelser for vedligehold, om- og tilbygninger.

Bygninger (se figur nedenfor) er alle registreret med en SAVE værdi på 4, hvilket indikerer en middel bevaringsværdi

Kortbilag 3 viser beliggenheden af de bevaringsværdige bygninger.



Figur ovenstående: Nordenhusevej 25, fra 1870 har en bevaringsværdi på 4



Figur ovenstående: Nordenhusevej 23, fra 1900 har en bevaringsværdi på 4

Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer

Naturbeskyttelsesloven

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 3.

Efter § 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.

Vej og trafik

Vej- og stiplanlægning

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Nordenhusevej, der er offentlige vej.

Der er adgang til stranden og kysten via sti- og vejforløb i lokalplanområdet. Disse forbindelser sikres med denne lokalplan, herunder, at de skal være offentligt tilgængelige.



Figur ovenfor: Nedgang til kysten mellem Høgevej 11 og Høgevej 22



Figur ovenfor: Nedgang til kysten i forlængelse af Musvågevej

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

Varmeplan

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

Spildevandsplan

Området er spildevandskloakeret. Regnvand skal håndteres lokalt.

Vandforsyning

Vandforsyningen varetages af Nyborg Forsyning & Service A/S.

Elforsyning

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages af Vores Elnet A/S.

Bæredygtighed

Planstrategien for Nyborg Kommune arbejder for at kommunen kan udvikle sig på et bæredygtigt grundlag. Dels ved at fokusere på sundhed og dels gennem bæredygtig planlægning mm.

Denne lokalplan understøtter en bæredygtig udvikling i kommunen ved at fastsætte bestemmelser om klimatilpasning for sommerhusområdet ved Drejet (nord). På den måde undgås forøgede samfundsøkonomiske omkostninger ifm. fremtidens klimaforandringer i form af oversvømmelse af sommerboliger i området.

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.

På baggrund af en vurdering af sommerhusområdet ved Drejet (nord) 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.

På Kortbilag 4 fremgår det, at en 100 års hændelse i 2050 med en havvandsstigning på 2,4 meter over DVR90 kun vil oversvømme enkelte parceller og kun indenfor strandbeskyttelseslinjen, hvor der som udgangspunkt ikke må foretages tilstandsændringer. Da der muligvis vil kunne opnås dispensation til byggeri indenfor strandbeskyttelseslinjen fastsætter denne lokalplan bestemmelser for klimatilpasning på de omfattede parceller. Nybygninger på disse parceller skal derfor ske i den fastsatte sokkelkote.

International naturbeskyttelse

International naturbeskyttelse

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.

Bilag IV arter

Der er ikke konstateret tilstedeværelse af beskyttede arter, herunder efter habitatdirektivet, inden for lokalplanområdet.

Alle flagermusearter i Danmark er omfattet af EU's habitatdirektivs bilag IV. Beskyttelsen betyder også, at flagermusene ikke må forstyrres i dvalen og yngletiden. Bygninger og træer i lokalplanområdet er potentielt yngle-, fouragerings- og dvaleområde for flagermus.

Ved nedrivning og indgreb i eksisterende bygninger skal bygningerne undersøges for flagermus. Såfremt der konstateres flagermus i bygningen bør indgrebet ske udenfor 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.