Lokalplan nr. 294

Et sommerhusområde ved Dinestrup Strand

Nyborg
KOMMUNE

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 ***29 januar til den 5 marts 2019.*** Indsigelser og ændringsforslag skal være kommunen i hænde senest ***den 5 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 12
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 19
8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN 20
9 GRUNDEJERFORENING 21
10 AFLYSNING AF LOKALPLAN 21
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER 22
VEDTAGELSESPÅTEGNING 22

Kortbilag 1 - Lokalplanområdets afgrænsning 23
Kortbilag 2 - Arealdisponering og udstrykningsplan 24
Kortbilag 3 - Zoneforhold 25
Kortbilag 4 - Strandbeskyttelseslinje 26
Kortbilag 5a - Oversvømmelsesrisikokort - nord 27
Kortbilag 5b - Oversvømmelsesrisikokort - syd 28
Bilag 6 - Den klassiske jorfarveskala 29

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 nugældende bygningsreglement BR 18.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet er et ca. 37.500 m^2 stort sommerhusområde beliggende ud til Storebælt nord for Nyborg (se figur 1). Området kendt som Dinestrup strand, ligger kun få meter fra vandkanten. Sommerhusbebyggelsen ligger placeret i 3 klynger.

Figur 1: Lokalplanområdet i Nyborg Kommune. Dinestrup strand ligger ud til Storebælt nord for Nyborg.

Lokalplanområdet (på figur 2) består af 35 sommerhuse beliggende på grunde mellem 150 m^2 og 1900 m^2 som er beliggende langs to tværgående vejforløb.
Områdets sydlige del er præget af aflange grunde på mellem 250 og 1.900 m^2. Især den nordlige del fremstår med meget høj bebyggelsesmæssig tæthed.

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 tillstandsændringer eller oplagring.

Figur 2: Lokalplanområdets afgrænsning. Lokalplanområdet omfatter 35 sommerboliger samt fælles friarealer og vejarealer.

Figur 3: Sommerhusområdet er bestående af både nye og gamle sommerboliger. De ligger alle højt i terrænget.

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

Figur 5: Mange sommerboliger har tagpaptage, der er dog enkelte sommerboliger med tegltag.

FORMÅL OG INDHOLD

Nærværende lokalplan har til formål at;

1. fastlægge områdets anvendelse til sommerhusbebyg gelse,
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 indskærpes, 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.

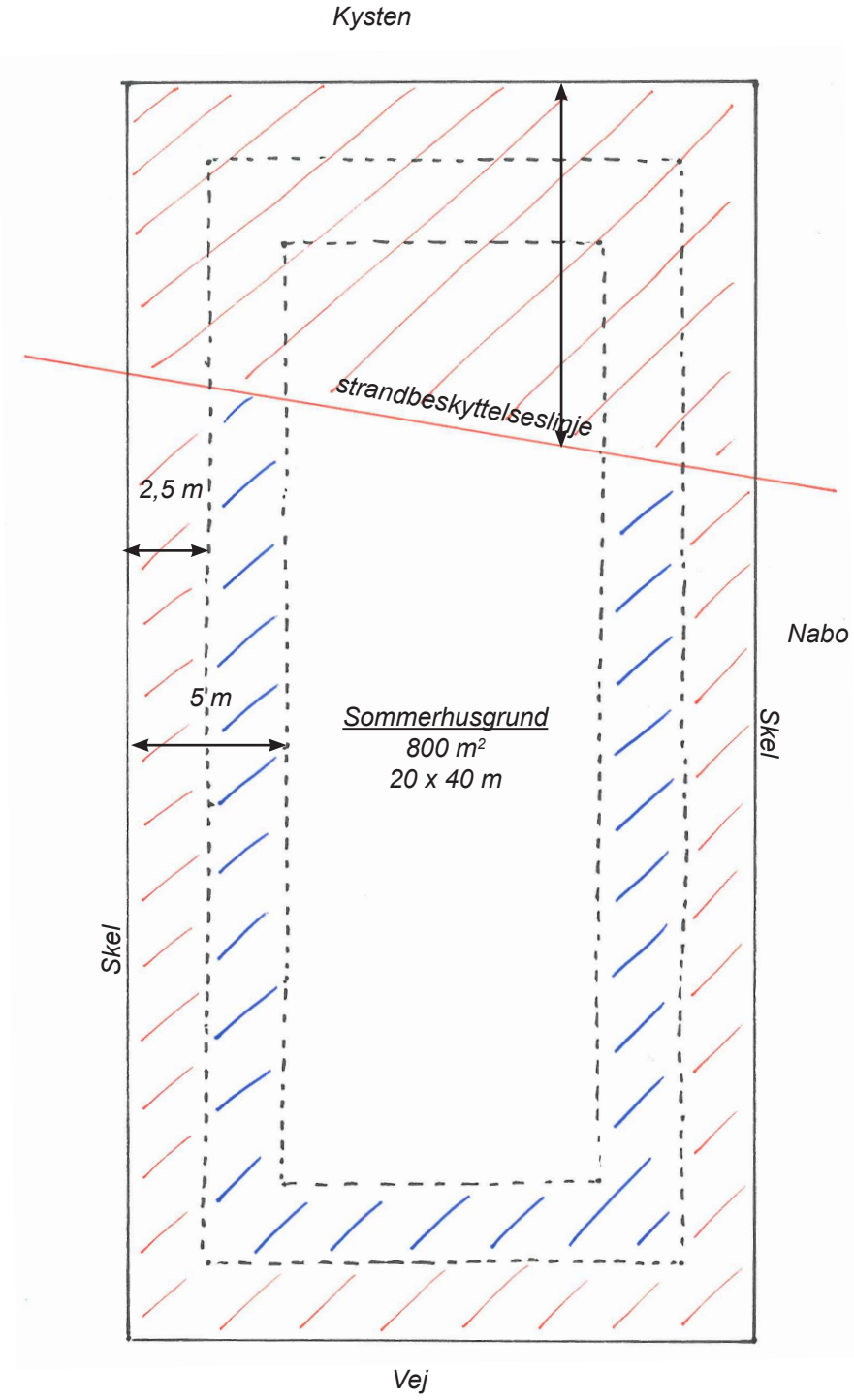
Byrådet ønsker at give mere tidssvarende bebyggelsesmuligheder i mange af kommunens sommerhusområder. Derfor fastholdes bygningshøjden på 6 meter for lokalplanområdet og den maksimale bebyggelsesmulighed hæves. Byggeretten er fastsat efter bygningsreglement 2018 til 15% af hver ejendom samt et fradrag på 50 m^2 til sekundære bygninger (carporte, skure, mv.).

Ad 2: Det er et vigtigt planlægningsmæssigt formål at sikre offentlighedens adgang til kysterne. Sommerhusene ved Dinestrup Strand 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.

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 16/04/2018) § 5b, stk. 1, nr. 3. Nærværende lokalplan understøtter dette ved at fastholde sommerhusområdet Dinestrup 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 m^2 sommerbolig og 50 m^2 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.

Figur 7: Kystsikring ud for Dinestrup strand 20 og 22

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 Dinestrup Strand karakter, hvad angår sommerboligernes værdi og levetid, fastsætter denne lokalplan et krav om minimums sokkelkoter, der sikre området ved en 100 års hændelse i 2050, jf. Nyborg Kommunes Klimatilpasningsplan. Konkret betyder dette, at der ikke på etableres bebyggelse til beboelse med en sokkelkote under 2,4 meter over DVR90.

På kortbilag 5a og 5b fremgår det at en 100 års hændelse i 2100 med en havvandsstigning på 2,4 meter over DVR90 vil oversvømme de fleste parceller i området. Nybygninger på de berørte parceller skal derfor ske i den fastsatte sokkelkote.

Gældende lokalplan

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende lokalplan nr. 18 for et sommerhusområde ved Dinestrup Strand for hvad angår denne lokalplans område, som er afgrænset i §2.

Zonestatus

Området ligger i sommerhuszone (matrikelnumre med sommerhusbebyggelse) og delvis i landzone (Fælles fri- og opholdsarealer og vejarealer). Se kortbilag 2. Der ændres ikke på zoneforholdende.

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 6 meters højde. Den hidtil gældende lokalplan nr. 18 har givet mulighed for bygningshøjder op til 6 meter, hvorved nærværende lokalplan fastholder denne bestemmelse.

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.

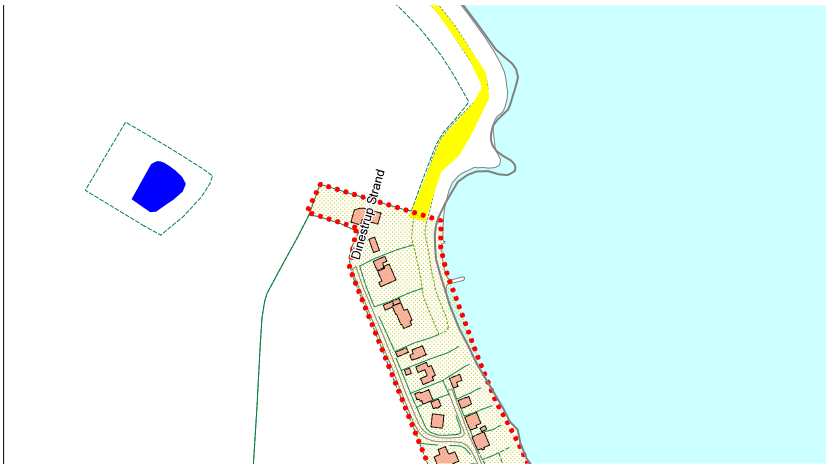
Strandbeskyttelse

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.

Naturbeskyttelse

Lokalplanområdet grænser op til et areal der er udpeget til §3 natur i form af overdrev. Det udpegede naturområde skal friholdes for byggeri og anlæg mv.



Figur 8: en del af lokalpanområdet berører arealer der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3

Lokalplanområdet

§3 Overdrev

Da det drejer sig om et område, der kun i meget lille grad er beliggende inden for lokalplanområdet, samt at der ikke udlægges nye arealer til bebyggelse, vurderes det, at denne lokalplan ikke vil have en negativ indvirkning på naturområdet.

International naturbeskyttelse, Bilag IV arter

Nogle dyr og planter er beskyttet af habitatsbekendtgørelsen, de såkaldte bilag IV arter. Gennemførsel af planen er ikke mulig, hvis det kan beskadige eller ødelægge yngle eller rasteområder for de dyrearter eller voksesteder for de planter, der er nævnt.

Der er fundet harer i området. Haren er på den danske rødliste over udryddelsestruede arter. Nationalt vurderes haren som sårbar. Harens unger har en lav overlevelsesrate, men årsagen til dette er ikke klarlagt. Intensivering af arealanvendelen i landbruget er formodentlig en betydende fak-tor. De planlagte ændringer i sommerhusområdet, vurderes ikke at få væsentlig betydning for haren.

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 9: Nedgang til stranden mellem Dinestrup strand 3 og 18.

Vej- og stiplanlægning

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Dinestrup Strand. Vejarealerne inden for lokalplanområdet er udlagt som privat fællesvej.

Der er stiadgang til standen via stiudlæg mellem Dinestrup strand nr. 3 og nr. 18 (stien ligger uden for lokalplanområdets afgrænsning), samt mellem Dinestrup Strand nr. 2A og 4 (se figur 9 og 10) (jf. kortbilag 2). Stiforbindelsen skal opretholdes og må kun benyttes til stiforbindelse og dermed sikre offentlighedens adgang til kysten.

Figur 10: Nedgang til stranden mellem Dinestrup strand 2A og 4

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

Byrådet skal dispensere fra tilslutningspligten til et kollektivt varmeforsyningsselskab når bebyggelsen opføres som lavenergihus, jf. planlovens § 19 stk. 4 og § 21 A.

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

Jf. Spillevandsplanen er sommerhus parcellerne 1i, 1h, 1g, 1f, 1e, 1d, 1c af Dinestrup Gde, Flødstrup, udlagt til spillevandskloakering, og skal fortsat fastholdes som sådan. Regnvand skal håndteres lokalt

Resterende sommerhus parceller er ikke omfattet af spillevandsplanen 2018, da disse er kloakeret med individuelle løsninger. Parcellerne skal overholde til en hver tid gældende spillevandsplan.
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 opnås dispensation til visse arbejder ved ansøgning til Kystdirektorartet, 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 miljømæssig konsekvenser. Vurderingen bygger bl.a. på, at området allerede fremstår som relativ 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. 294 efter § 8 stk. 1. Afgørelsen, der er truffet efter § 10 i loven, er annonceret og offentlig bekendtgjort den 29 januar 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.nævneneshus.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

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. 2r, 2q, 2t, 2u, 2v, 2p, 2ah, 2ag, 2h, 2g, 2ak, 2c, 2af, 2y, 2x, 2s, 2ai, 2e, 2f, 2i, 2k, 2l, 2m, 2n, 2o, 2ab, 1a, 1l, 1k, 1i, 1h, 1g, 1f, 1e, 1d, 1c af Dinestrup Gde, Flødstrup, samt dele af 2b af Dinestrup Gde. Flødstrup, der er udlagt til vej i lokalplanen, samt alle parceller, der udstykkes herfra.

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

3 ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet må kun benyttes til sommerhusbebyggelse.

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

3.2 Der må kun opføres én sommerbolig på hver parcel. med undtagelse af det på kortbilag 1 skraverede felt.

4 UDSTYKNING

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.

4.1 For delområde 1 gælder (kortbilag 1): Der må ikke udstykkes parceller til sommerhusbebyggelse på mindre end 1.200 m^2

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 udover tillades sammatrikulering af tilstødende matrikelnumre til sommerboliger, hvor de enkelte matrikelnumre har en grundstørrelse på under 1.200 m^2.

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 For delområde 2 gælder (kortbilag 1). Ejendommende Dinestrip strand 2A og 2b må ikke udstykkes på grunde under 750m^2
Dinestrup strand 2D må ikke udstykkes på en grund under 400m^2

4.4 Andelen af 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. Vejudlæg skal bibeholdes i deres nuværende bredde. Dog må ingen kørebane være under 4 meter i breden.

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

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

6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

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

6.2 Bebyggelsesprocenten for hver enkelte ejendom må ikke overstige 15.

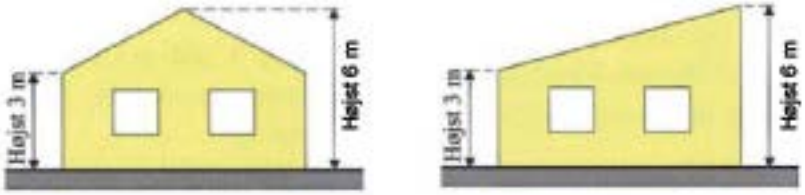
Ad §6.2, sidste afsnit: I praksis betyder det, at grunde med et grundareal på under 434 m^2 i stedet for at udnytte den af bebyggelsesprocenten givne byggemulighed altid vil kunne opføre 65 m^2 sommerbolig og 50 m^2 sekundær bebyggelse. Dog skal bygningsreglementets afstandskrav til skel overholdes.

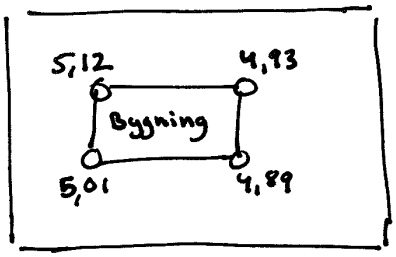
For carporte, udhuse, skur, åbne overdækninger, herunder åbne overdækkede terrasser og lignende bygninger, medregnes til bebyggelsesprocenten kun den del af arealet, der overstiger 50 m^2.

6.3 Uanset grundens størrelse må der dog opføres en sommerbolig på 65 m^2 samt herudover 50 m^2 sekundær bebyggelse såsom overdækkede terrasser, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger (ikke bygninger til beboelse).

6.4 Indenfor delområde 2 må der på hvert lod ikke etableres mere end 65 m^2 sommerbolig og 10 m^2 sekundær bebyggelse. For parceller med én grundstørrelse på minimum 1.200 m^2 gælder dog bestemmelser for delområde 1.

Figur 11: Maksimale højder for sommerhuse i lokalplanområdet.





Figur 12: 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.

6.5 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 6 meter over grundes niveauplan, fastlagt som den gennemsnitlige terrænkote til naturligt terræn målt ved bygningens hovedhjørner, jf. Figur 11 og 12

6.6 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 11 og 12

6.7 Bebyggelse må kun etableres i 1 etage.

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

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

6.10 På 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 skel, for at muliggøre en sommerbolig på op til 8 meter i bredden.

6.11 Uanset §6.10 må sekundære bebyggelse såsom overdækkede terrasser, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger (ikke bygninger til beboelse) opføres inden for 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.

Ad § 6.9 og 6.10: Der kan dispenseres fra bestemmelserne til genopførelse på samme sokkel, i samme stil og omfang hvis bygningen er nedbrændt, haft lynnedslag eller har været udsat for stormflod. Det forudsættes, at bygningen er lovligt opført. Ansøgning om genopbygning skal ske inden 3 år.

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

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

6.12 Der må ikke uden Kystdirektoratets tilladelse etableres bebyggelse indenfor strandbeskyttelseslinjen som illustreret på Kortbilag 4.

6.13 Bebyggesle inden for delområde 2 må ikke etableres nærmere skel end 2,5 meter. For parceller med én sommerbolig og en grundstørrelse på minimum 1.200 m^2 gælder dog bestemmelser for delområde 1.

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

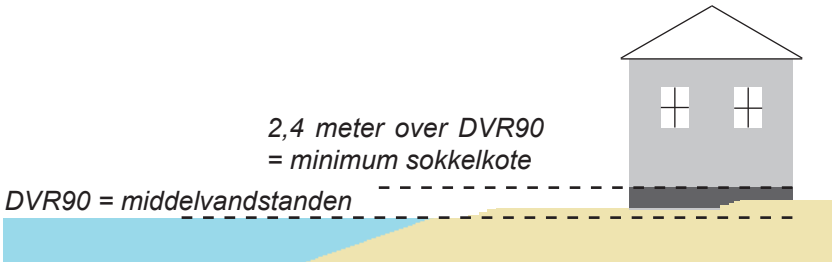
6.14 Der må ikke opføres garager inden for lokalplanområdet.

6.15 Der må ikke etableres kælder inden for lokalplanområdet.

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

Klimatilpasning

6.16 Der må ikke etableres bygninger til beboelse med en sokkelkote under 2,4 meter over DVR90, jf. kortbilag 5a og 5b og figur 13.



Figur 13: Skitse af bestemmelsen af sokkelkoten ift. DVR90 (middelvandstanden). Minimum sokkelkoten på 2,4 meter over DVR90 svarer til, at soklen skal gå fra terrænniveau og op til 2,4 meter over den fastsatte normale middelvandstand (DVR90).

Ad § 6.17: Af paragraffen følger, at klimasikringen, i form af den i § 6.12 foreskrevne forhøjede sokkelkote, kun må etableres ved en forhøjet sokkel, der er integreret i bygningen. Soklen skal altså fremstå som et integreret arkitektonisk element i den pågældende bygning.

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

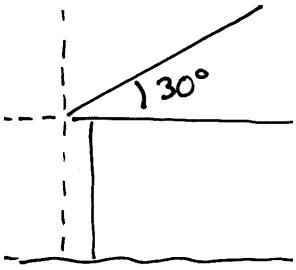
7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

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

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

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

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

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.

7.6 Tage må kun etableres med en vinkel med vandret plan på op til 30^{O}.

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

Ad§ 7.10: bestemmelsen tilsidesætter ikke postlovens krav til navneskilt eller BBR-lovens krav til opsætning af tydeligt husnummer

7.10 Der må ikke fortages 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 gerne etablers toiletbygning på fællesarealerne, Bygninen må max være 15m^2

Ad§ 8.3: Forbuddet mod terrænregulering gælder som hovedregel regulering af terræn på ubebyggede dele af en grund. Nødvendig terræn regulering ifm. byggeri er mulig.

8.3 Der må ikke ske terrænregulering inden for lokalplanområdet.

8.4 Hegn mod nabo-, sti- samt vejskel med en højde på mere end 1 meter fra terræn må kun etableres som levende hegn.

Ad§ 8.5: Bestemmelsen følger af naturbeskyttelseslovens regulering af områderne mellem strandbredderne og strandbeskyttelseslinjen.

8.5 Inden for den på Kortbilag 4 illustrerede strandbeskyttelseslinje må der ikke etableres hegn, herunder hæk, eller placeres campingvogne eller lignende.

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

9 GRUNDEJERFORENING

9.1 Grundejer i Dinestrup Strand skal forstå drift og vedligeholdelse af de i lokalplanen nævnte friarealer, stier og veje.

Det vil til enhver til være muligt at stifte op til 2 Grundejerforeninger for lokalplanområdet. Henholdsvis for den nordlige og den sydlige del.

10 AFLYSNING AF LOKALPLAN

10.1 Lokalplan nr. 18 for et sommerhusområde ved Dinestrup Strand aflyses for så vidt angår denne lokalplans område, jf.§2, ved vedtagelse af nærværende lokalplan.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

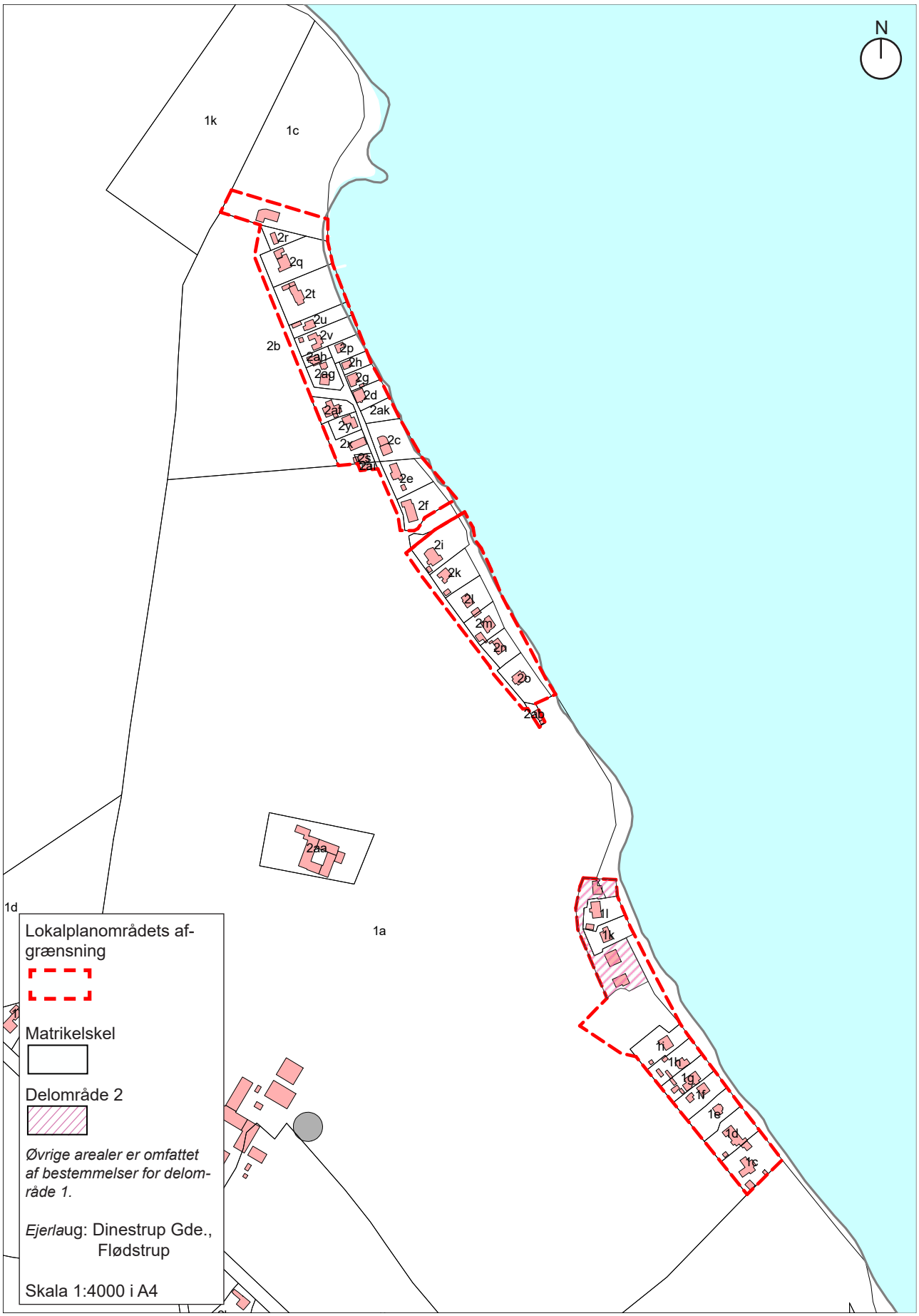
Forslag godkendt af Teknik og Miljøudvalget, på vegne af Nyborg Byråd, den 21. januar. 2019 og fremlagt i offentlig høring fra den 29. januar. til den 5. marts. 2019 vedtages således endeligt af Nyborg Byråd den 30. april. 2019.

P. b. v.

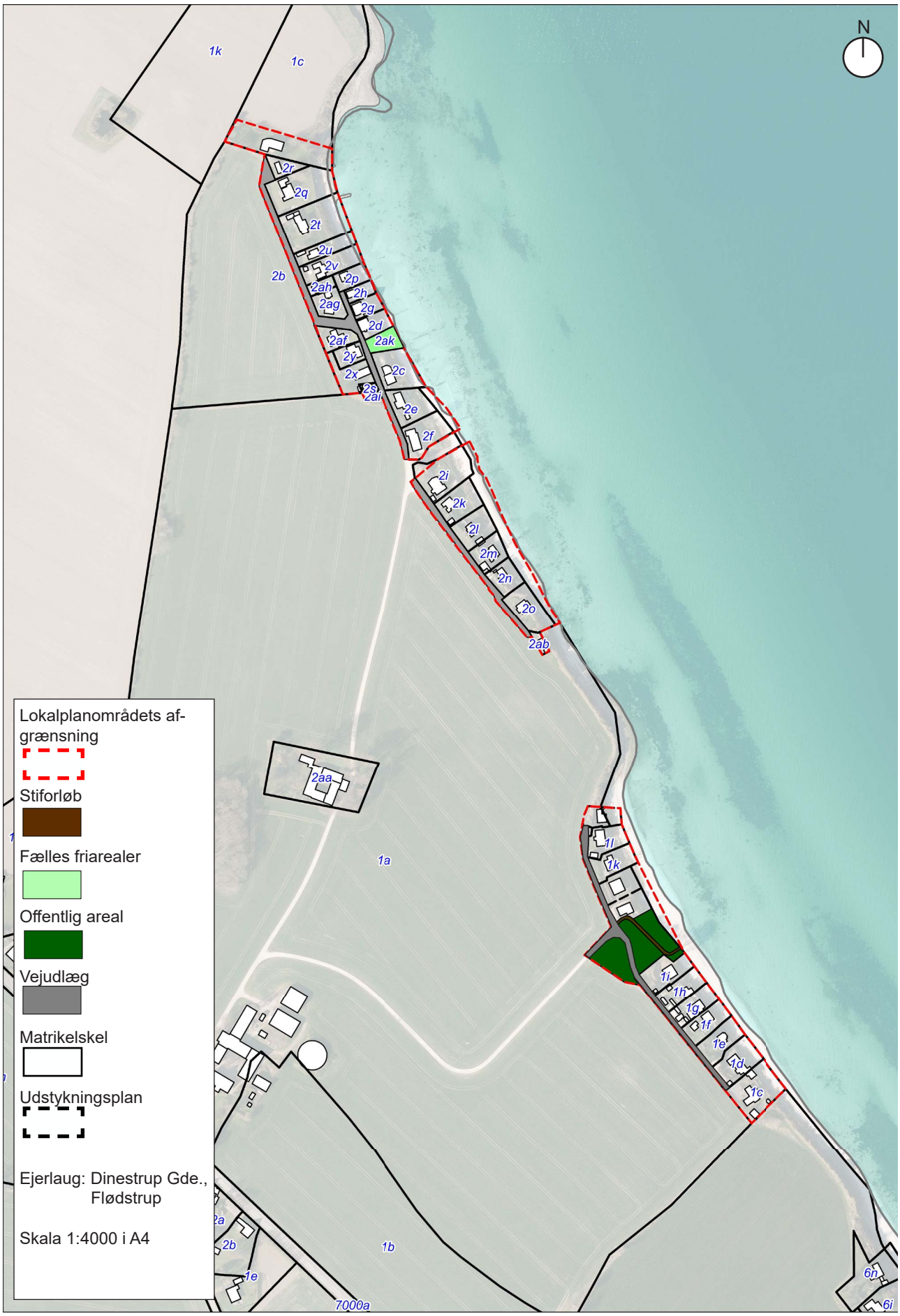
Kenneth Muhs
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør

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

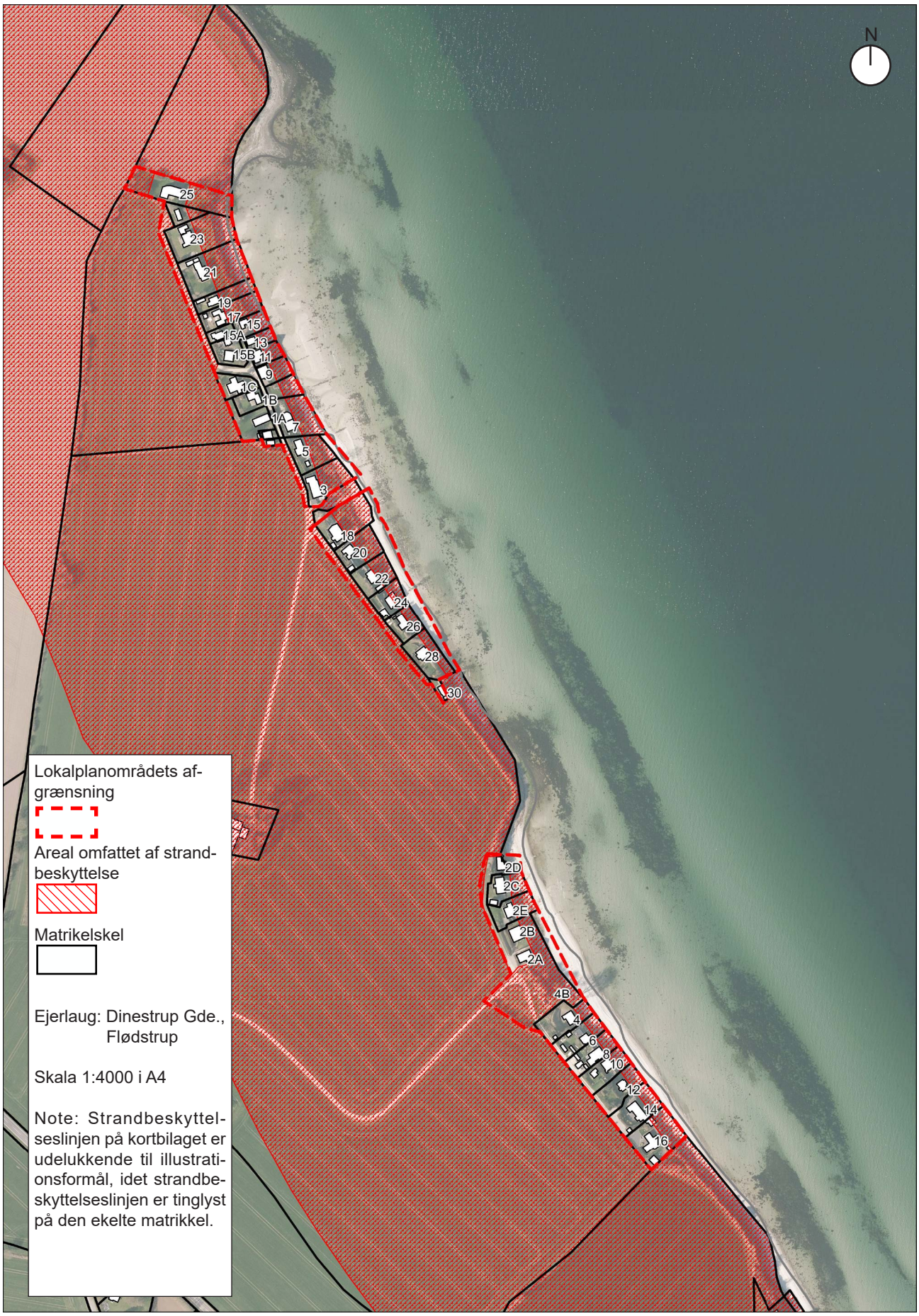


Kortbilag 1 - Lokalplanområdets afgrænsning og matrikulære forhold

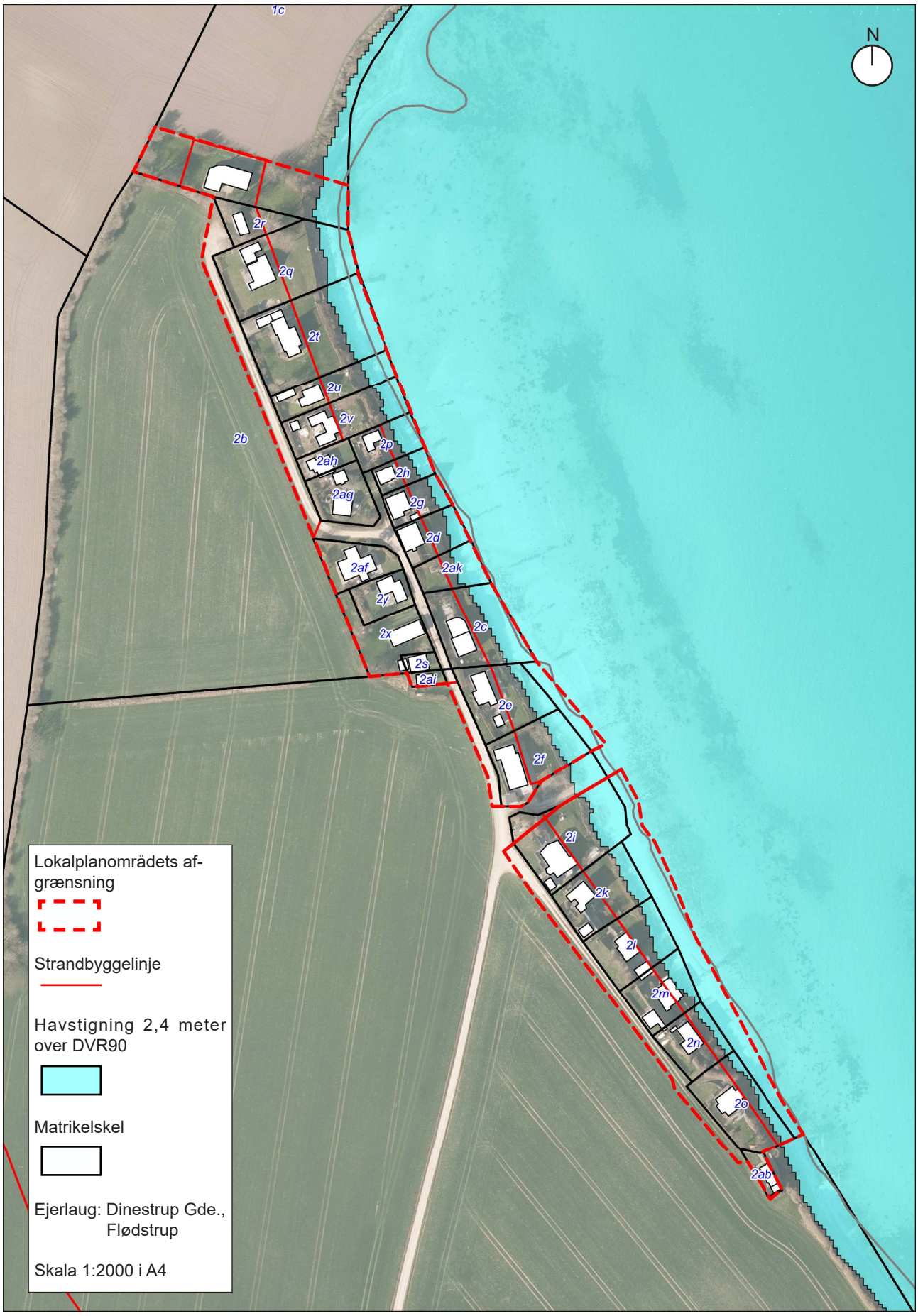


Kortbilag 2 - Arealdisponering og udstykningsplan

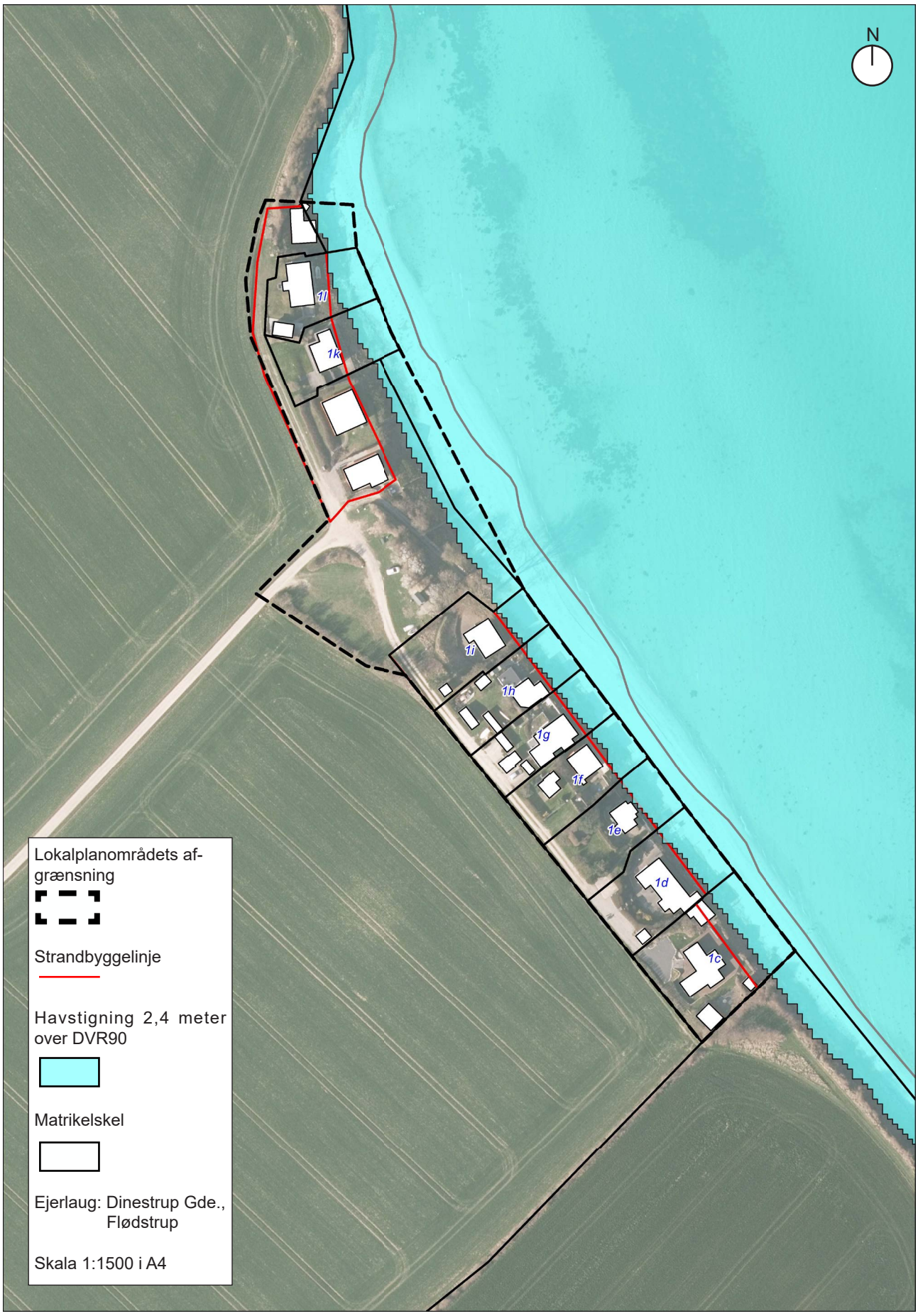
Kortbilag 3 - Zoneforhold



Kortbilag 4 - Strandbeskyttelseslinje. Kun vejledende



Kortbilag 5a - Oversvømmelsesrisiko - nord



Kortbilag 5b - Oversvømmelsesrisiko - syd

Bilag 6 - Den klassiske jordfarveskala

Nyborg
KOMMUNE

Torvet 1
5800 Nyborg
www.nyborg.dk