



Lokalplan nr. 287

Et sommerhusområde ved Drejet (sydlige del)

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 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 har været offentliggjort i 10 uger fra den 5. juni til 14. august 2018.

Nyborg Kommune
Rådhuset
5800 Nyborg

e-mail: teknik-miljoeafdelingen@nyborg.dk

INDHOLD

REDEGØRELSE	4
BAGGRUND	4
LOKALPLANOMRÅDET	4
FORMÅL OG INDHOLD	7
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	9
TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER	16
MILJØVURDERING	16
RETSVIRKNINGER	17
KLAGEVEJLEDNING	18
 LOKALPLANENS BESTEMMELSER	 19
§1 FORMÅL	20
§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS	20
§3 ANVENDELSE	20
§4 Udstykning	20
§5 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD	21
§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	21
§7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	23
§8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN	24
§9 GRUNDEJERFORENING	24
§10 AFLYSNING AF LOKALPLAN	25
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	26
VEDTAGELSESPÅTEGNING	26
 Kortbilag 1 - Lokalplanområdets afgrænsning	 27
Kortbilag 2 - Arealdisponering, bevaringsværd. bygn.	28
Kortbilag 3 - Strandbeskyttelseslinje	29
Kortbilag 4 - Oversvømmelsesrisikokort	30
Bilag 5 - Den klassiske jordfarvaskala	31

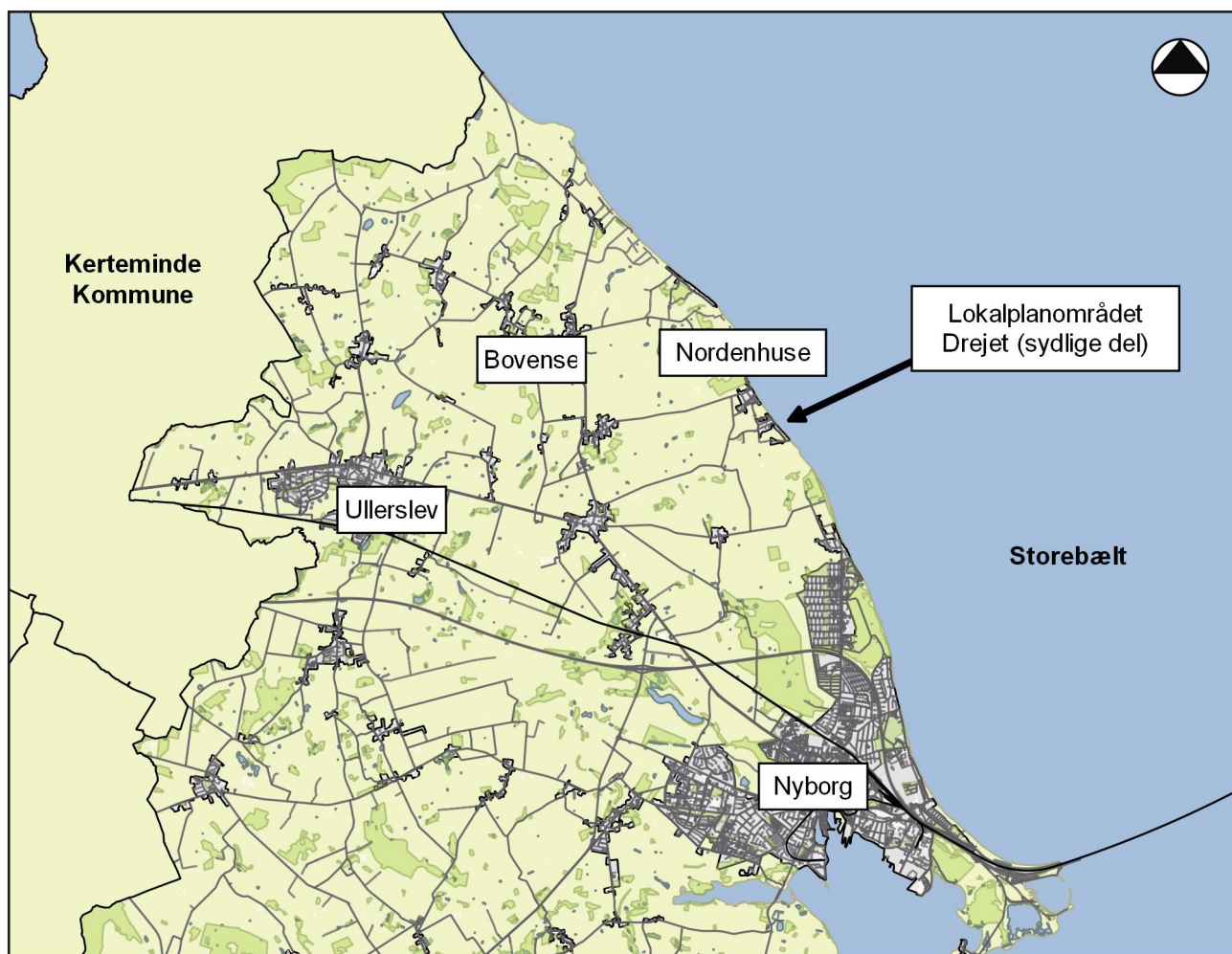
Redegørelse

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 ønske om at øge bebyggelsesmulighederne så de i højere grad følger de bebyggelsesregulerende bestemmelser i det nugældende bygningsreglement, Bygningsreglement 2018.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet er et ca. 3.400 m² stort sommerhusområde beliggende ud til Storebælt umiddelbart nord for Nyborg (se Figur 1). Området, kendt som "Drejet" (sydlige del), ligger med få meter til vandkanten som en del af et større sommerhusområde syd for Nordenhuse.



Figur 1: Lokalplanområdet i Nyborg Kommune. "Drejet" ligger ud til Storebælt få kilometer nord for Nyborg.

Lokalplanområdet (se Figur 2) består af 32 sommerhusparceller på mellem 300 og 1.700 m² placeret langs vejen "Drejet".

Sommerboligerne ligger relativt højt ift. det omgivende terræn og omkranser delvist et lavbundsområde. Umiddelbart syd for lokalplanområdet ligger et vandløb og syd herfor en større strandeng.

Området opfattes umiddelbart som bestående af to delområder; en række af sommerboliger mellem vejen "Drejet" og strandkanten, og en samling af sommerboliger omkring vejen, der går ind i landet. Rækken af boliger langs stranden ligger på forholdsvis små, aflange grunde på mellem 300 og 600 m², dog med enkelte undtagelser på op til 1.500 m². Samlingen af boliger inde i landet ligger på større grunde på mellem 600 og 1.700 m².

Af de 32 sommerboliger er halvdelen bygget før 1960 og heraf størstedelen, 13, i 1930'erne. Otte sommerboliger er opført mellem 1960 og 1975. Kun 5 sommerboliger er bygget efter år 2000.



Figur 2: Lokalplanområdets afgrænsning. Lokalplanområdet omfatter 32 parceller til sommerhusbebyggelse samt fælles friarealer og vejarealer.

Der er altså en stor tidsmæssig spændvidde i sommerboligerne som bl.a. giver sig til udtryk i den arkitektoniske og materialemæssige variation sommerboligerne imellem (se Figur 3-7).

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 derfor ikke må ske tilstandsændringer eller oplagring.



Figur 3: Ældre sommerbolig med stråtag - fra 1879.



Figur 4: Sommerbolig med høj rejsning.



Figur 5: Klassisk sommerhus i træ med lav taghældning.



Figur 6: Sommerboliger med varierende arkitektonisk udtryk.



Figur 7: Sommerboliger med varierende arkitektonisk udtryk.

FORMÅL OG INDHOLD

Nærværende lokalplan har til formål, at:

1. fastlægge områdets anvendelse til sommerhusbebyggelse.
2. sikre offentlig adgang til strandarealerne.
3. sikre bevaring af bevaringsværdige bygninger.
4. 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 annexer 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 Drejet er placeret tæt på kysten, hvilket betyder, at der er et relativt lille areal mellem havet og husene, der er tilgængeligt for offentligheden. Dette indskræper 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: Lokalplanområdet rummer 7 bevaringsværdige bygninger: Drejet 46, 56, 70, 72, 80, 84 og 90. Bygningerne, der har høj bevaringsværdi, sikres mod nedrivninger og ændringer uden byrådets tilladelse ved nærværende lokalplan.

Ad 4: 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 både hav/kyst og fra landsiden.

Figur 8: Illustration af byggelinjer på en eksempelgrund på 800 m² (20 x 40 meter).

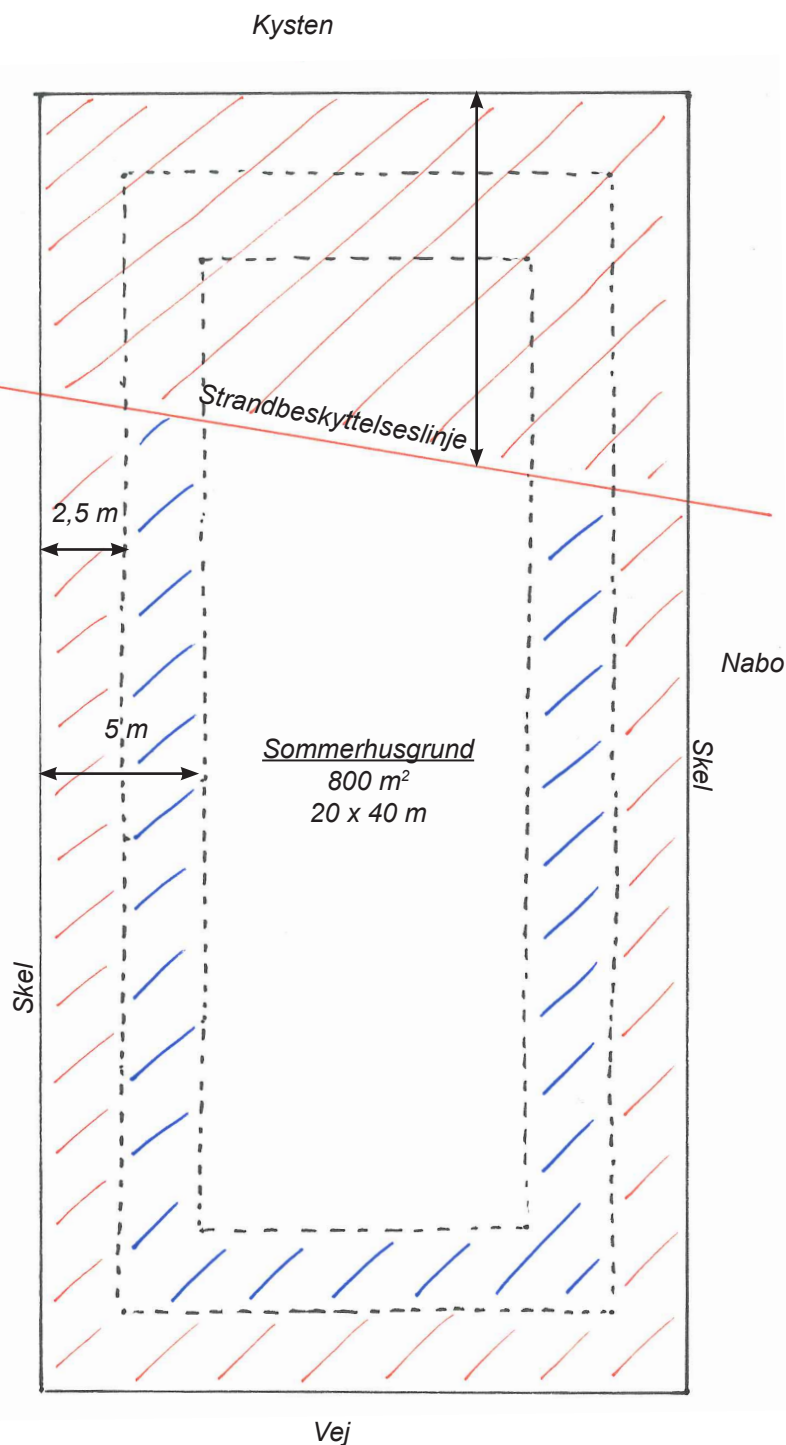
Alle bygninger skal som udgangspunkt placeres 5 meter fra skel og der må endvidere ikke placeres bebyggelse søværts strandbeskyttelseslinjen.

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

Ingen bebyggelse søværts strandbeskyttelseslinjen.

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

Statslige interesser i planlægningen

Det er i dag ikke muligt at udlægge nye sommerboligområder. Det er derfor også en statslig interesse, at de nuværende sommerboligområder fastholdes som sådan, jf. de statslige interesser i kommuneplanlægningen 2017. Dette er ligeledes et krav jf. planlovens (LBK nr. 50 af 19/01/2018) § 5b, stk. 1, nr. 3. Nærværende lokalplan understøtter dette ved at fastholde sommerhusområdet "Drejet" (sydlige del) til sommerboligbebyggelse.

Kommuneplanen

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.8. Område 30.S.8 er udlagt til sommerhusområde. For rammeområdet er fastlagt en maksimal bebyggelsesprocent på 15 (og herudover mulighed for én småbygning på op til 10 m²), en maksimal bygningshøjde på 5 meter og et maksimalt etageantal på 1. Der fastsættes en minimumsafstand til vejskel på 5 meter og en minimumsafstand til skel mod nabo og sti på 2,5 meter.

Sideløbende med lokalplanforslaget fremlægges forslag til kommuneplantillæg nr. 5, der skal øge bebyggelsesmulighederne til i alt 15% samt herudover 50 m² sekundær bebyggelse og hæve afstandskravene til skel til 5 meter, dog med visse undtagelser for smalle grunde og under visse forudsætninger. Tillægget omfatter størstedelen af kommunens sommerhusområder.

Det fastsættes endvidere, at stiforbindelser til strand skal opretholdes og at sommerhusområdet ikke må udvides.

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 Drejets 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.

Se figur 23 for en skitsering af bestemmelsen af sokkelkoten samt relationen til DVR90.

På Kortbilag 4 fremgår det, at en 100 års hændelse i 2050 med en havvandsstigning på 2,4 meter over DVR90 vil oversvømme det meste af parcellerne, der ligger langs kysten, samt enkelte andre parceller. Nybygninger på disse parceller skal derfor ske i den fastsatte sokkelkote.

Gældende lokalplan

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende lokalplan nr. 61.1 for sommerhusområde ved Drejet (sydlige del) for hvad angår denne lokalplans område, som det afgrænses i § 2.

Zonestatus

Området ligger i sommerhuszone. Der ændres ikke på zonerforholdene.

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.

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 3.

Jf. § 15 i naturbeskyttelsesloven må der ikke foretages ændring i tilstanden af strandbredden 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

En mindre del af lokalplanområdet er udlagt som en del af en økologisk forbindelse i Kommuneplan 2017 (se figur 11). Inden for de udpegede økologiske forbindelser kan der kun bygges eller etableres anlæg i ganske ubetydeligt omfang. Tilladelse kan kun meddeles, hvis beskyttelsen og spredningsmulighederne for det vilde plante- og dyreliv ikke forringes, herunder at muligheden for i fremtiden at gennemføre naturudviklingsprojekter ikke forringes.

Da det drejer sig om et mindre område i periferien af både lokalplanområdet og den økologiske forbindelse, vurderes det, at denne lokalplan ikke vil have en negativ indvirkning på funktionen som økologisk forbindelse. Området er i forvejen udbygget og lokalplanen giver kun i mindre grad mulighed for forøgelse af bebyggelsesgraden. Lokalplanens bestemmelser forhindrer derfor ikke at området kan udvikle sig til et nyt naturområde eller en biologisk spredningskorridor.

Lokalplanområdet grænser op til, og en mindre del overlapper med, et udpeget lavbundsområde (se figur 9). 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. Lokalplanen fjerner desuden muligheden for at udstykke de fælles friarealer til den enkelte sommerhusgrunde, idet friarealet ligger indenfor det område, der er udpeget som lavbundsareal. 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 idag fremstår bebyggede.

Lokalplanområdet grænser op til, og en mindre del overlapper med, et område der er udpeget til potentielt naturområde i Kommuneplan 2017 (se figur 9). 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.

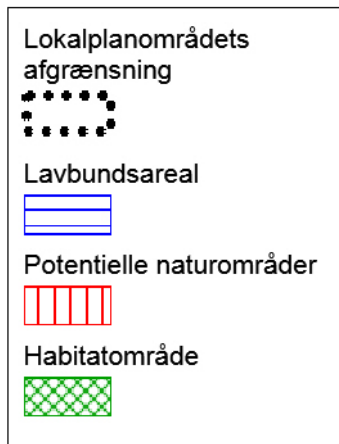
Lokalplanen inddrager ikke nye arealer til bebyggelse, men fastholder sommerhusområdet som i den hidtidige planlægning. Lokalplanen fjerner desuden muligheden for at udstykke de fælles friarealer til den enkelte sommerhusgrunde, idet friarealet ligger indenfor det område, der er udpeget som potentielt naturområde. 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 naturudvikling, da arealerne allerede idag fremstår bebyggede.

Internationale naturbeskyttelsesområder

Den sydligste del af lokalplanområdet grænser op til et Natura2000 område i form af habitatområdet Storebælt og Vresen (se figur 9). Lokalplanen må ikke påvirke udpegningsgrundlaget for habitatområdet, der i Storebælt og Vresen udgøres af marsvin og revet.

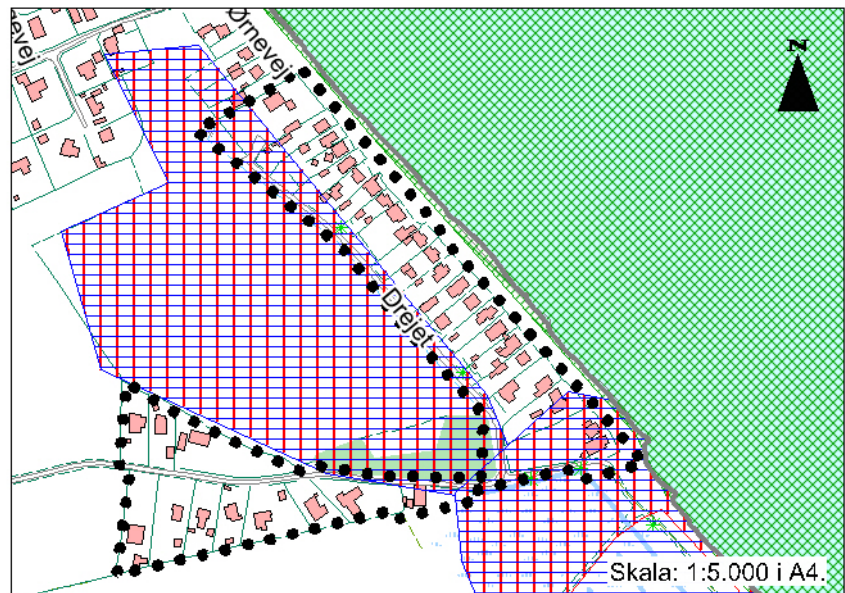
Da lokalplanen ikke omfatter arealer, der er omfattet af Natura2000 området, og i øvrigt ikke vurderes at medføre en påvirkning af udpegningsgrundlaget, vurderes lokalplanen ikke at påvirke habitatområdet Storebælt og Vresen.

Figur 9: Afgrænsning af lavbundsareal og potentielle naturområder fra Kommuneplan 2017, samt af habitatområdet Storebælt og Vresen. Bemærk at afgrænsningen af lavbundsarealet og det potentielle naturområde er sammenfaldende.

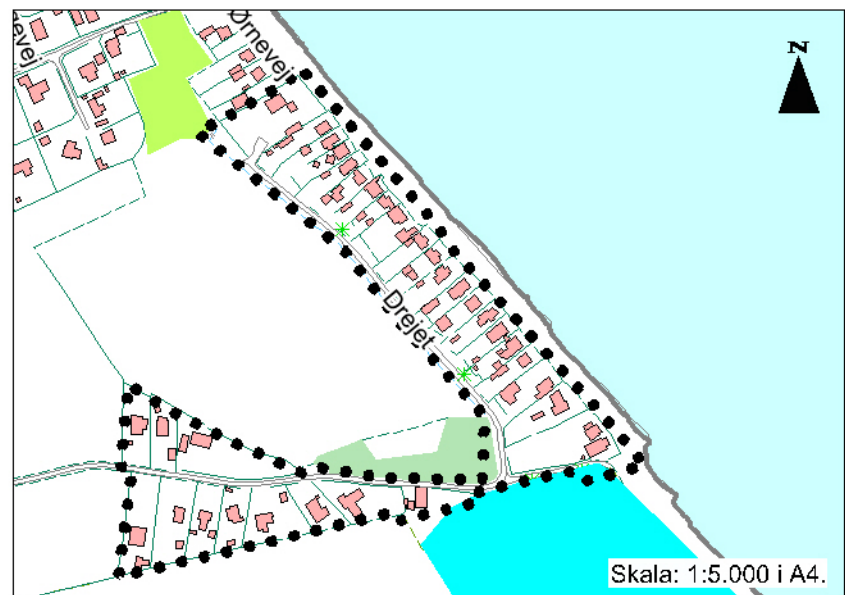


International naturbeskyttelse, bilag IV arter

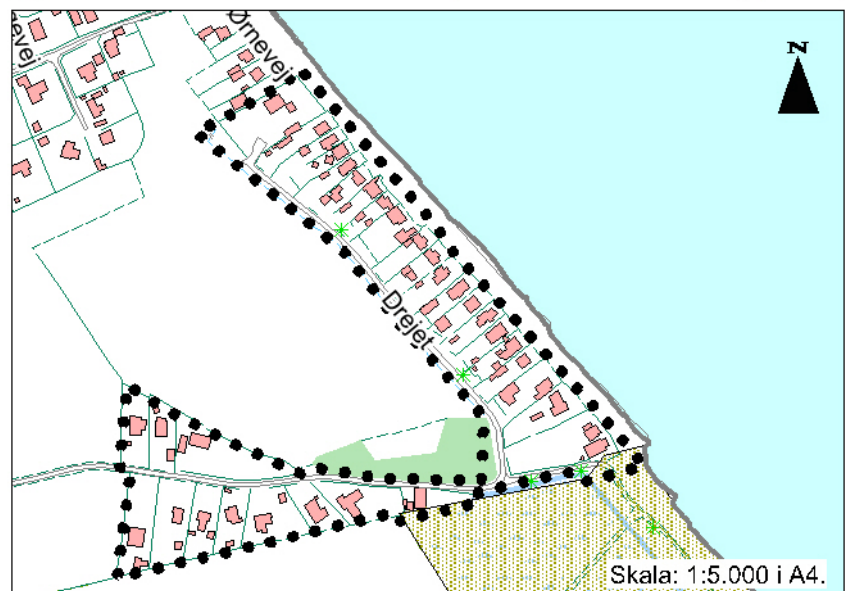
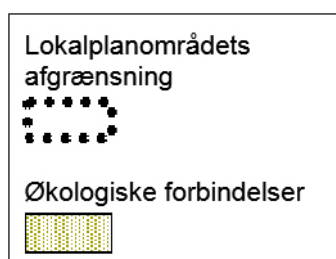
Der er ikke konstateret tilstedeværelse af beskyttede arter inden for lokalplanområdet og det er vurderet at planen ikke vil medføre en påvirkning af bilag IV arter.



Figur 10: Lokalplanområdet grænser op til arealer der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3.



Figur 11: En mindre del af lokalplanområdet overlapper med en udpeget økologisk forbindelse.



Bevaringsværdige bygninger registreres med en metode, der hedder SAVE. Bygningerne er givet en værdi fra 1-9, hvor 1 repræsenterer størst bevaringsværdi på baggrund af en konkret vurdering.

*Du kan læse mere på:
www.kulturarv.dk/fbb*

I Nyborgs Kommuneplan 2017 er de bygninger, som er registreret med en værdi fra 1-4, optaget som bevaringsværdige.

Bevaringsværdige bygninger

Inden for lokalplanområdet er der i kommuneplanen udpeget 7 bevaringsværdige bygninger. Bygningerne omfattes af et nedrivningsforbud i lokalplanen og der laves bevarende bestemmelser for vedligehold, om- og tilbygninger.

Bygningerne (se Figur 12-18) er registreret med SAVE værdier på hhv. 3 (høj bevaringsværdi) og 4 (middel bevaringsværdi).

Kortbilag 2 viser beliggenheden af de bevaringsværdige bygninger.

Figur 12: Drejet 70 fra 1932 har en bevaringsværdi på 4.



Figur 13: Drejet 46 fra 1887 har en bevaringsværdi på 3.



Figur 14: Drejet 56 fra 1930 har en bevaringsværdi på 3.





Figur 15: Drejet 72 fra 1935 har en bevaringsværdi på 4.



Figur 16: Drejet 80 fra 1930 har en bevaringsværdi på 4.



Figur 17: Drejet 84 fra 1934 har en bevaringsværdi på 3.



Figur 18: Drejet 90 fra 1875 har en bevaringsværdi på 3.



Figur 19: Eksisterende stiforbindelse fra lokalplanområdet og mod nord.



Figur 20: Vejadgang til stranden i den sydlige ende af lokalplanområdet.

Vej- og stiplanlægning

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Drejet. Vejarealerne inden for lokalplanområdet er udlagt som privat fællesvej. Der er stiadgang til stranden via stiudlæg på matr. nr. 11h af Aunslev by, Aunslev (se figur 20), og der er stiadgang til sommerhusområdet ved Ørnevej nord for lokalplanområdet via sti på matr. nr. 11bo af Aunslev by, Aunslev (se figur 19).

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 varmesforsyningsplanen er udlagt til kollektiv varmesforsyning (fjernvarme og naturgas).

Området er spildevandskloakeret. Regnvand skal håndteres lokalt.

Vandforsyningen varetages af Nyborg Forsyning & Service A/S.

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages af Energi Fyn A/S.

TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Naturbeskyttelsesloven

Som beskrevet ovenfor må der ikke inden for strandbeskyttelseslinjen foretages ændring i tilstanden, mv. (naturbeskyttelseslovens § 15). Der kan dog opnås 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. 448 af 10.

maj 2017) 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 af kystnærhedszonen, da de blot muliggør bebyggelse i en højde i tråd med Bygningsreglement 2018's bestemmelser.

Endvidere er det vurderet, at den muliggjorte fortætning af sommerboligområdet ved en forøgelse af bebyggelsesgraden ikke vil have væsentlige miljømæssige konsekvenser. Vurderingen bygger bl.a. på, at området allerede fremstår som relativt tæt bebygget. Ændringen vurderes derfor ikke til 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. 448 af 10. maj 2017) er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af lokalplan nr. 286 efter § 8 stk. 1. Afgørelsen, der er truffet efter § 10 i loven, er annonceret og offentlig bekendtgjort den 5. juni 2018.

Klager over ikke gennemført miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017) § 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 afsnittet 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, 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 (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16/04/2018) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 afgrænsede område.

§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 bevaring af bevaringsværdige bygninger.
 - at sikre områdets karakter som sommerhusområde, ved at sikre den forskelligartede arkitektur og integrationen i kystlandskabet samt ved at modvirke spredt bebyggelse.

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 11aa, 11ab, 11ac, 11ad, 11ae, 11af, 11ag, 11ah, 11ai, 11al, 11am, 11an, 11ao, 11ap, 11aq, 11ar, 11as, 11at, 11au, 11ay, 11az, 11ba, 11bb, 11bc, 11bd, 11be, 11bh, 11bi, 11bk, 11bo, 11g, 11h, 11o, 11æ og 12f af Aunslev by, Aunslev og dele af matrikel nr. 11bp og 11f af Aunslev by, Aunslev samt alle matrikler, der udstykkes herfra.
- 2.2 Lokalplanområdet er zoneret som sommerhusområde. Lokalplanen ændrer ikke på zonestatus.

§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.

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 UDSTYKNING

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

Ad §4.2: Udstykning skal ske efter principperne for afgrænsningen af de viste vej- og fælles friarealer som vist på illustrationsplanen.

Som det fremgår af illustrationsplanen må det fælles friareal ikke udstykkes og tillægges de enkelte sommerhusparceller.

Det følger af Bygningsreglement 2018's § 454, stk. 2, at en grund's andel i et selvstændigt matrikuleret areal, sikret som fælles friareal for flere ejendomme, kan medregnes i en grund's størrelse. Andelene i det selvstændigt matrikulerede friareal fordeles ligefremt proportionalt efter de enkelte grundens størrelse. Fordelingen skal tinglyses på de pågældende ejendomme.

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

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.

Figur 21: Maksimale højder for sommerhuse i lokalplanområdet. Skitsen stammer fra Bygningsreglement 2015 (2.2.3.3, stk. 1, nr. 2).

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

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

§5 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 De på Kortbilag 2 afgrænsede vejarealer må kun benyttes som veje. Vejudlægget må ikke være mindre end 7 meter i bredden, hvoraf kørebanen ikke må være under 5 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 eget matrikelnummer.

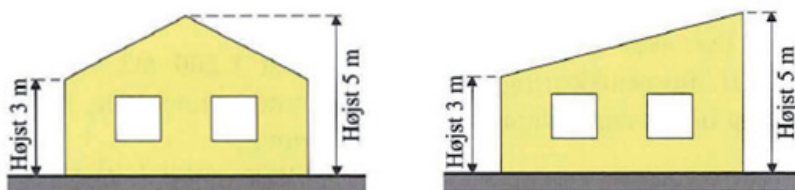
§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

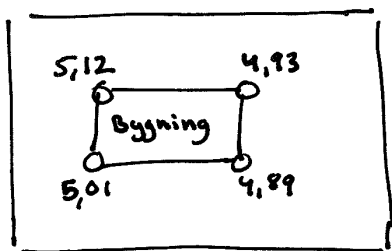
- 6.1 Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 15.

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

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 21 og 22.





Figur 22: 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 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, jf. Figur 21 og 22.

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 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.

6.8 Uanset §6.6 må sekundær bebyggelse såsom overdækkede terrasser, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger (ikke bygninger til beboelse), opføres inden for en afstand af 2,50 m og 5,0 m fra skel mod nabo, vej eller sti, hvis følgende er opfyldt:

1) Ingen del af bygningens ydervægge eller tag, inklusiv eventuel brandkam, må være højere end 2,50 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.

6.9 Der må ikke uden Kystdirektoratets tilladelse etableres bebyggelse inden for strandbeskyttelseslinjen som illustreret på Kortbilag 3.

6.10 Der må ikke opføres garager inden for lokalplanområdet.

6.11 Der må ikke etableres kælder inden for lokalplanområdet.

Ad §6.11: Forbuddet mod kælder er en del af klimasikringsindsatsen. Formålet er at mindske de samfundsøkonomiske omkostninger ved oversvømmelser.

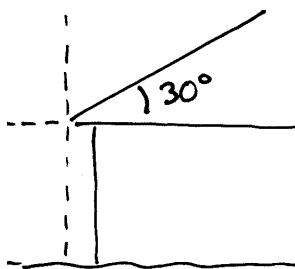
Ad §6.12: DVR90 er standardsystemet, der benyttes til at måle højdekoter i Danmark. DVR90 (Dansk Vertikal Reference 1990) fastsætter højdefikspunkter ud fra middelvandstanden i 1990. Læs evt. mere på Styrelsen for Dataforsyning og Effektiviserings hjemmeside.

Ad § 6.13: 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.



Figur 24: Jf. §7.3 må tage etableres som "grønne tage", beklædt med græs, stenurt (sedum) eller mos.

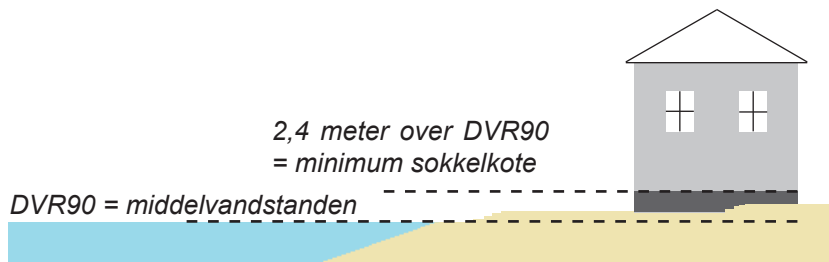
Ad § 7.6: Bestemmelsen om den maksimale tilladte taghældning har til formål at sikre, at sommerboligerne ikke skaber markante visuelle ændringer i kystlandskabet, herunder ved spidse tagkonstruktioner.



Figur 25: Skitse af den maksimale tilladte taghældning, jf. §7.6.

Klimatilpasning

- 6.12 Der må ikke etableres bygninger til beboelse med en sokkelkote under 2,4 meter over DVR90, jf. Kortbilag 4 og Figur 23.



Figur 23: 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).

- 6.13 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 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 tage 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 det vandrette plan på op til 30°.
- 7.7 Der må kun opsættes udvendige antenner på bygninger, hvor ingen dele af disse er mere end 1,8 m over terræn.
- 7.8 Der må kun opsættes parabler på terræn.

Ad § 7.9: Se også kommuneplanens retningslinjer for solcelleanlæg.

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

Bevaring

- 7.10 De bevaringsværdige bygninger på matr. nr. 11ab, 11ah, 11an, 11ao, 11ar, 11g og 11o af Aunslev by, Aunslev som markeret på Kortbilag 3, må ikke uden tilladelse fra byrådet nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.

- 7.11 Der må ikke opsættes anlæg til indvinding af solenergi på de bevaringsværdige bygninger, der er markeret på Kortbilag 2.

Skiltning

Ad § 7.12: Bestemmelsen tilsidesætter ikke postlovens krav til navneskilt eller BBR-lovens krav til opsætning af tydeligt husnummer.

- 7.12 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.

Ad § 8.2: Forbuddet mod terrænregulering gælder som hovedregel regulering af terræn på ubebyggede dele af en grund. Nødvendig terrænregulering ifm. byggeri er mulig.

- 8.2 Der må ikke ske terrænregulering inden for lokalplanområdet.

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

Ad §8.4: Bestemmelsen følger af naturbeskyttelseslovens regulering af områderne mellem strandbredderne og strandbeskyttelseslinjen.

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

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

§9 GRUNDEJERFORENING

Ad §9.1: Bestemmelsen viderefører grundejerforeningernes forpligtigelser som de blev defineret i lokalplan nr. 61.1 for Drejet (syd) fra 1991 i hvilken der blev stillet krav om oprettelse af den nævnte grundejerforening.

- 9.1 Grundejerforeningen for Drejet skal forestå drift og vedligeholdelse af de i lokalplanen nævnte friarealer, stier og veje.

Der er medlemspligt for samtlige grundejere og ejere af sommerboliger på lejet grund indenfor lokalplanområdet.

§10 AFLYSNING AF LOKALPLAN

- 10.1 Lokalplan nr. 61.1 for sommerhusområde ved Drejet (syd) aflyses for hvad angår denne lokalplans område, jf. § 2, ved vedtagelsen 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.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

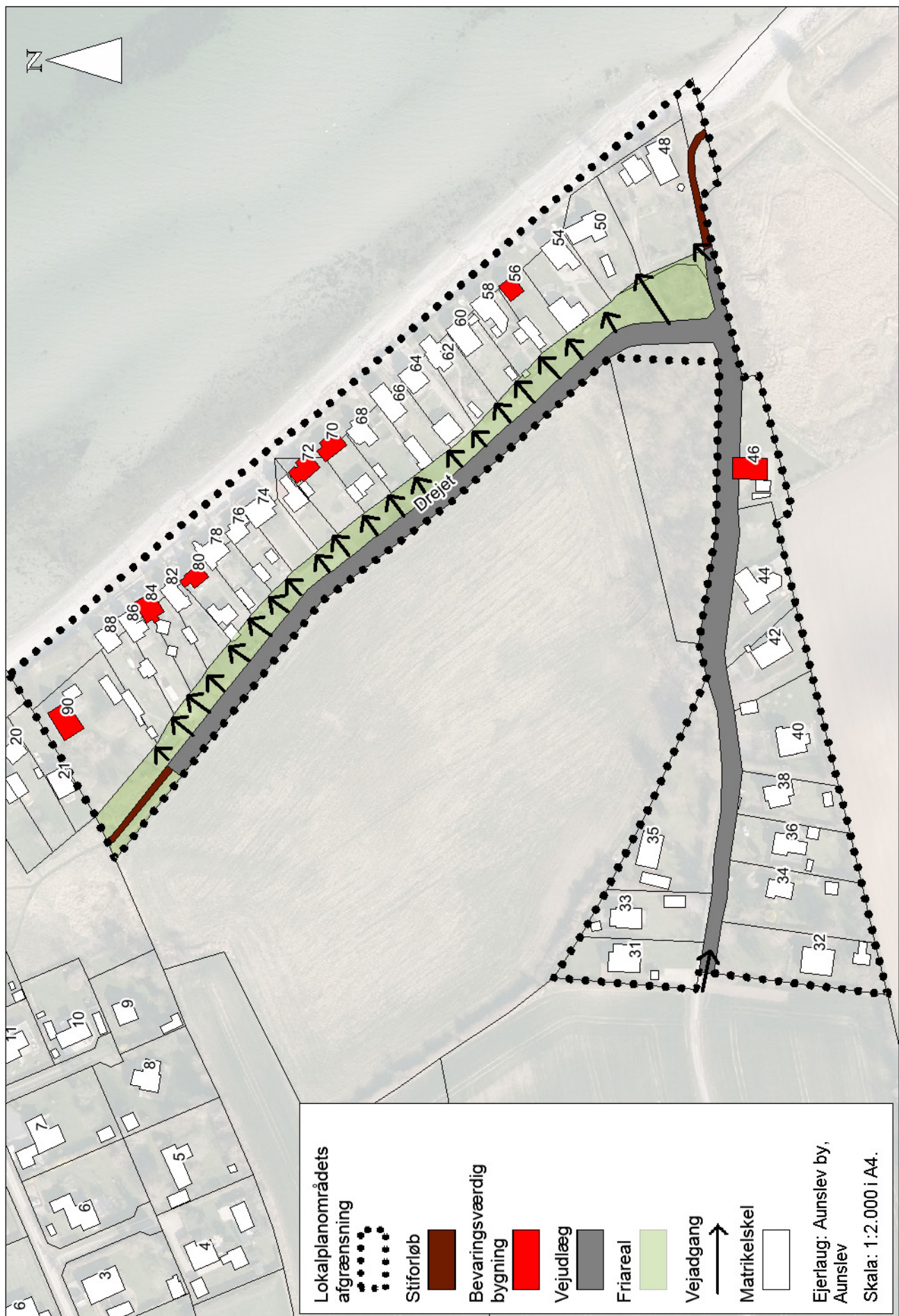
Godkendt til offentlig fremlæggelse af Nyborg Byråd den 29. maj 2018 i perioden 5. juni til 14. august 2018. Således endelig vedtaget af Nyborg Byråd 9. oktober 2018.

P. b. v.

Kenneth Muhs
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør

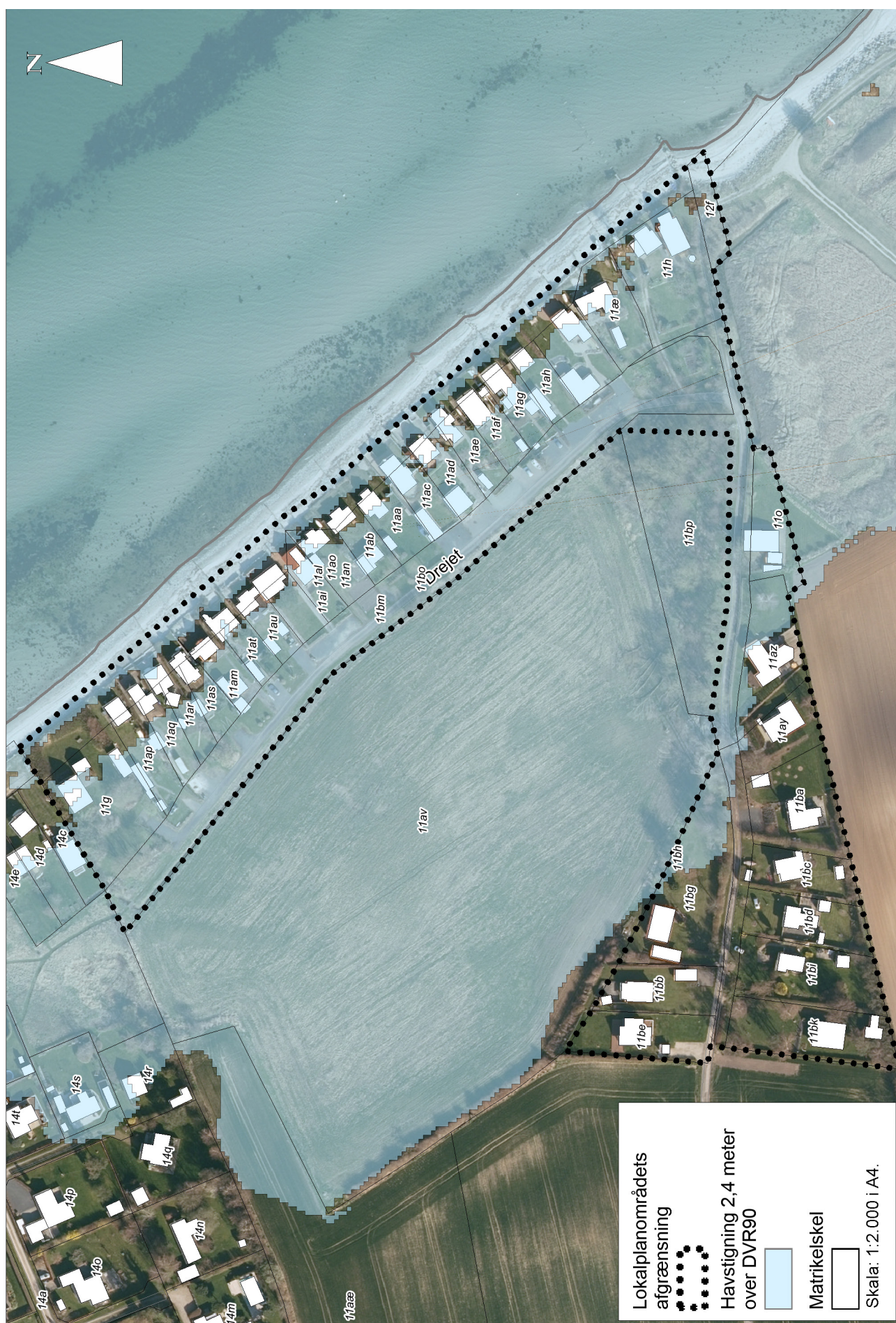
Offentlig bekendtgjort 16. oktober 2018.



Kortbilag 2 - Arealdisponering og bevaringsværdige bygninger.



Kortbilag 3 - Strandbeskyttelseslinje. Kun vejledende.



Kortbilag 4 - Oversvømmelsesrisiko ved havvandsstigning og stormflod.

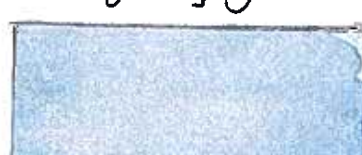
DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter



Ultramarinblå



Lys ultramarin



Lys berlinerblå



Brændt umbra



Lys brændt umbra



Berliner/Pariserblå



Dødenkopf



Lys dødenkopf



Oxydsort (varm)



Engelskrød



Lys engelskrød



Varm grå



Røddokker



Lys røddokker



Kønrøg (kold)



Terra di Siena, rå



Lys rå siena



Kold grå



Guldokker



Lys guldokker



Kridt



Grøn jord



Lys grøn jord

Kromoxydgørn
Sien. Vadsbryn 04

Bilag 5 - Den klassiske jordfarveskala.



Nyborg
KOMMUNE

Torvet 1
5800 Nyborg
www.nyborg.dk

Til modtagere af
Nyborg Kommunes
lokal- og kommuneplaner

Teknik- og Miljøafdelingen
Plan og Byg

Rådhuset, Torvet 1
5800 Nyborg

Betjen dig selv på
www.nyborg.dk

29. januar 2020

Sagsnr.:
S2019-24503

Sagsbehandler:
Mikkel Elkær Ibsen

Telefon: 6333 6822

Email:
teknik-miljoeafdelingen@nyborg.dk
Send altid personfølsomme oplysninger via din digitale postkasse på borger.dk

Offentlig bekendtgørelse af lokalplan nr. 310

Byrådet har 28. januar 2020 vedtaget lokalplan nr. 310 - Tillæg til lokalplan nr. 278, 286, 287, 292 og 293 - ændring af formålsparagraf - endeligt. Den endelige vedtagelse er offentliggjort på kommunens hjemmeside 4. februar 2020.

Planens indhold

Lokalplanen har udelukkende til formål at ændre formålsparagraffen i gældende lokalplaner nr. 278 (Brændeskovvej), 286 (Kabinettet), 287 (Drejet – sydlige del), 292 (Nordenhuse) og 298 (Andkær Strand). Derved åbnes der mulighed for at dispensere fra planernes krav om at bevare bevaringsværdige bygninger i de enkelte områder. Formålet med denne ændring er at give kommunen mulighed for at meddele dispensation til nedrivning af et bevaringsværdigt hus, hvis det byggeteknisk vurderes, at huset er i en sådan stand, at det ikke er til at redde.

Lokalplanen præciserer herudover bestemmelser for om- og tilbygning til bevaringsværdige bygninger, så det sikres, at disse udføres i samme stil, arkitektur og i samme materialer som de bevaringsværdige bygninger.

Planen er altså et tillæg til de lokalplaner, der gælder for de enkelte sommerhusområder. Disse planer vil fortsat være gældende efter vedtagelsen af lokalplan nr. 310.

Ændringer i gældende planer

Lokalplanen medfører følgende ændringer i gældende lokalplaner:

Lokalplan nr. 278, 286, 287, 292 og 293 ændres sådan, at følgende særskilte formål udgår fra § 1 i hver af de nævnte planer: [Det er lokalplanens formål] "at sikre bevaring af bevaringsværdige bygninger."

Lokalplan nr. 278, § 7 stk. 10, 286, § 7 stk. 10, 287, § 7 stk. 10 og 292, § 10 stk. 3 ændres sådan, at følgende passus tilføjes efter nuværende bestemmelsestekst: "Om- og tilbygning skal ske med respekt for den eller de bevaringsværdig(e) bygning(er) ved opførelse i tilsvarende arkitektur, udformning, detaljer, fremtræden, materialer og farver som den eller de bevaringsværdige bygninger."

Retsvirkninger

Lokalplanen er vedtaget iht. § 27 i lovbek. nr. 287 af 16/04/2018 (planloven).

Planlovens § 27: "Efter udløbet af fristen efter § 24, stk. 3, kan kommunalbestyrelsen vedtage forslaget endeligt, jf. dog § 3, stk. 5, og §§ 28, 29, 29 a og 29 b. Hvis der rettidigt er fremsat indsigelser m.v. mod et lokalplanforslag, kan vedtagelsen af lokalplanen tidligst ske 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen".

I henhold til planlovens § 18 må der ikke, når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af en lokalplan efter § 30, retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre dispensation meddeles efter reglerne i §§ 5 u, 19 eller 40.

Klagevejledning

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af lov om planlægning kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages til 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.

Venlig hilsen

Kenneth Muhs
borgmester

Lars Svenningsen
kommunaldirektør