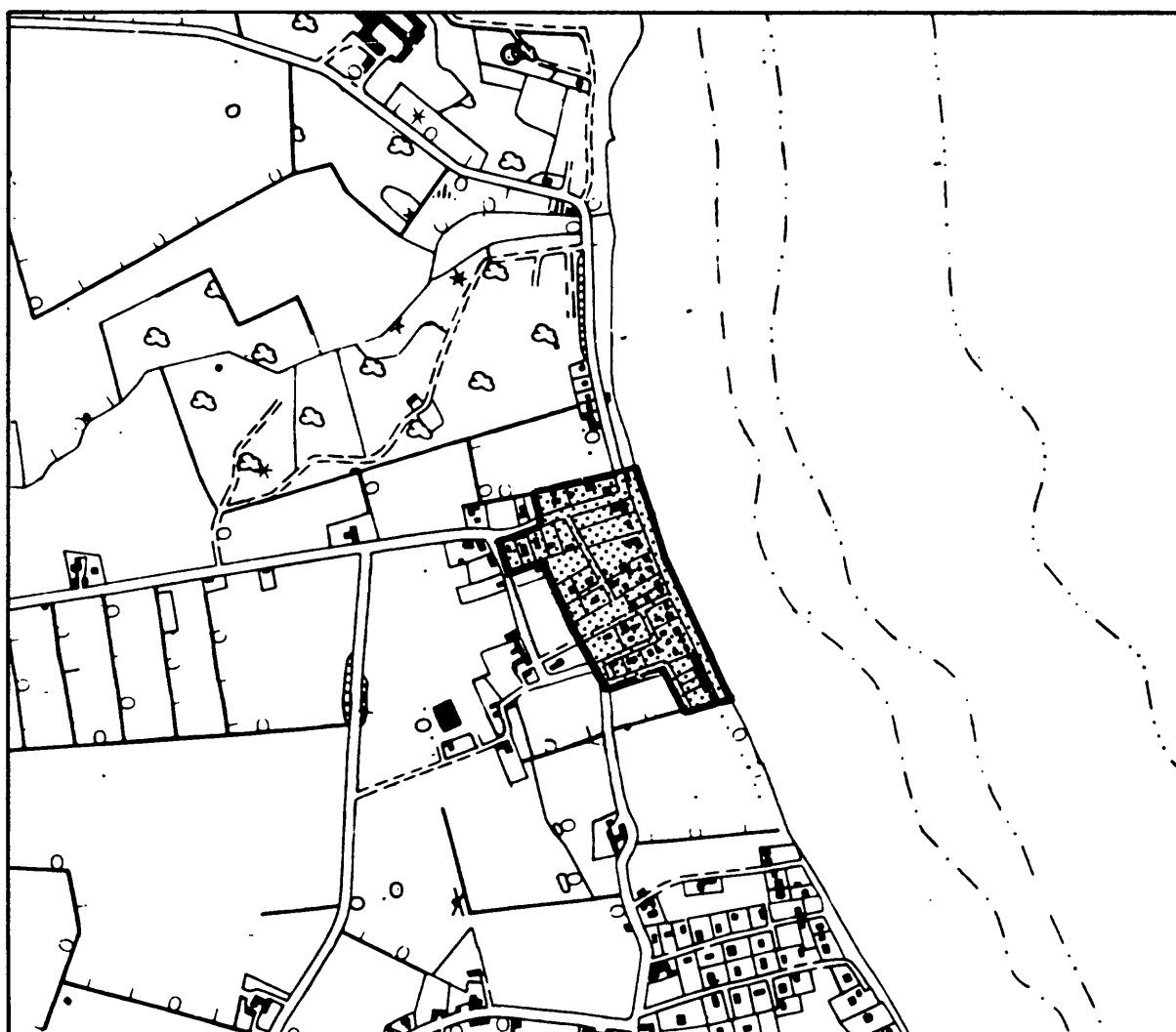




LOKALPLAN NR. 59

FOR SOMMERHUSOMRÅDE VED
NORDENHUSE



NYBORG KOMMUNE
Teknisk forvaltning 1988

2. oplag maj 2001

INDHOLDSFORTEGNELSE

Redegørelse

Indledning

Lokalplanens indhold

Forholdet til anden planlægning

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens bestemmelser

1. Lokalplanens formål
2. Område og zonestatus
3. Områdets anvendelse
4. Udstykning
5. Vej- og stiforhold
6. Ledningsanlæg
7. Bebyggelsens omfang og placering
8. Bebyggelsens ydre fremtræden
9. Ubebyggede arealer
10. Grundejerforening
11. Servitutter
12. Eventuelle tilladelser fra andre myndigheder
13. Dispensationer
14. Påtaleret
15. Vedtagelsespåtegning m.m.

Bilag

Kortbilag 1 - eksisterende forhold, afgrænsning

Kortbilag 2 - zonestatus

Kortbilag 3 - udstykningsplan, ny strandbeskyttelseslinie

INDLEDNING

Foranlediget af mange ønsker om udstykning m.m., opførelse af fritidshuse og ombygning/ændring af eksisterende huse i kystområdet i Nyborg kommune har byrådet besluttet at udfærdige lokalplaner for dette område.

Det er hensigten med lokalplanen at afklare de muligheder, beboerne i planområdet har med hensyn til udstykning, opførelse af bebyggelse og udnyttelse i det hele taget. Der er tilstræbt at bevare den nuværende karakter under hensyntagen til strandarealerne og øvrige naturområder.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanens område er vist på kortbilag 1 og omfatter hovedsageligt det nuværende sommerhusområde.

Zonemæssigt overføres arealet fra landzone til sommerhusområde, undtagen vejarealet ved Gøgevej.

Lokalplanen indeholder en række bestemmelser om, dels hvorledes området kan udnyttes, dels hvorledes bebyggelse skal udformes. Ligeledes indeholder lokalplanen bestemmelser om veje og stier og om hegn, beplantning m.m.

FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING

Regionalplanlægning

Områdets anvendelse som sommerhusområde er i overensstemmelse med regionplan 85.

Kommuneplanlægning

Kommuneplanen udpeger ikke de enkelte områder som sommerhusområder, idet disse først udpeges ved revisionen af kommuneplanen. Denne revision har afventet regionplan 85.

Kommuneplanen indeholder dog bestemmelser, der siger, at karakteren af sommerhusområderne, herunder overgangen til strandområder og øvrige naturområder, skal fastholdes. Ligeledes indeholder kommuneplanen nogle bebyggelsesregulerende rammebestemmelser, der er indarbejdet i lokalplanen.

Der er i forlængelse heraf udarbejdet et tillæg (nr. 6) til kommuneplan 84, hvor rammebestemmelserne for sommerhusområderne fastlægges.

Fredningsplanlægning

Området er berørt af strandbeskyttelseslinie, der er pålagt i medfør af naturfredningsloven. Denne linie er fastlagt ud fra skråntoverkant, daglig højvandslinie eller lignende og vil derfor i tidens løb flytte sig. I lokalplanen fastlægges en ny byggelinie, der vil blive fastlagt ud fra faste målsatte punkter. Denne nye byggelinie vil regulere bebyggelse, beplantning m.m. som naturfredningslovens strandbeskyttelseslinie.

Ændringen er godkendt af Skov- og Naturstyrelsen.

Naturfredningslovens censurbestemmelser for området mellem 100 m-linien og en nærmere kysten fastlagt strandbeskyttelseslinie ophæves indenfor lokalplanens område.

Lokalplanen omfatter tillige strandarealet, og i den forbindelse skal gøres opmærksom på Naturfredningslovens § 54 i.flg. hvilken strandbredde og andre kyststrækninger, hvor der ikke findes sammenhængende grønsvær eller landvegetation, er åbne for almenheden. På disse for almenheden åbne arealer må der ikke iværksættes foranstaltninger, der er til gene eller hinder for den frie færdsel og ophold på stranden.

På private ejendomme må ophold og badning dog ikke finde sted inden for 50 m fra beboelsesbygninger.

Landbrugsplanlægningen

Lokalplanen omfatter kun i meget begrænset omfang areal, der er pålagt landbrugspligt. Inddragelse af sådanne arealer i sommerhusområdet sker af hensyn til afgrænsningen af området. Landbrugsministeriet har for det pågældende areal principielt ophevet landbrugspligten for det pågældende areal.

Vandforsyning

Der er tilslutningspligt til den fælles vandforsyning.

Spildevandsplanlægning

Ifølge spildevandsplan 1988-1992 skal der gennemføres kloakering for spildevand. Detailkloakeringen påregnes afsluttet i 1990.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at de ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Lokalplanen indeholder afsnit 2.2 bestemmelse om, at lokalplanområdet overføres til sommerhusområde, hvilket medfører, at ejere af landbrugsejendomme skal svare frigørelsesafgift. Afgiften skal kun betales for den del af ejendommen, der udnyttes til landbrugsformål og som inddrages under sommerhusområdet. De nærmere retsvirkninger fremgår bl.a. af lov om frigørelsesafgift.

Lokalplanens bestämmelser

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2. nævnte område.

1. LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Lokalplanen har til formål
- at fastlægge områdets anvendelse til sommerhusområde
 - at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser
 - at fastlægge ny strandbyggelinie
 - at bevare områdets nuværende karakter under hensyntagen til strandarealerne og øvrige naturområder.
 - at der sikres almenheden adgangsmuligheder til stranden.

2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr. nre. alle af Nordenhuse, Avnslev: 1 c, 1 d, 1 e, 2 a, 2 c, 5 a, 5 b, 5 c, 5 d, 7 c, 7 d, 9 a, 9 c, 9 e, 9 f, 9 g, 11 c, 11 d, 11 e, 11 f, 11 g, 11 h samt dele af matr. nrne. 7 a og 11 a. samt alle parceller, der efter den 1. oktober 1987 udstykkes fra nævnte ejendomme.
- 2.2 Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det under punkt 2.1 nævnte område fra landzone til sommerhusområde, undtagen vejarealet på matr. nr.ne 7 a og 11 a.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Området må kun anvendes til sommerhusbebyggelse, d.v.s. bebyggelse, der kun må beboes i tidsrummet 1. april - 30. september og uden for dette tidsrum kun kortvarige ferie, weekender og lignende.
- 3.2 På hver selvstændig parcel må kun opføres en enkelt sommerbeboelse efter reglerne i punkt 7. De enkelte parcellers afgrænsning er vist på kortbilag 2.
- 3.3 Der må indenfor området ikke udøves nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter byrådets skøn er til ulempe for de omboende.

4. UDSTYKKNING

- 4.1 Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste udstykningsplan.

- 4.2 Yderligere udstykning må ikke finde sted.
- 4.3 Udstykning med nye skel søværts strandbygge-
linien kræver Skov- og Naturstyrelsens god-
kendelse.

5 VEJ- OG STIFORHOLD

- 5.1 Der udlægges areal til veje og stier med be-
liggenhed og bredde som vist på vedhæftede
kortbilag.
- 5.2 Ved anlæg af veje og stier skal projektet
godkendes af Nyborg byråd jfr. lov om pri-
vate fællesveje.
- 5.3 Veje skal være etableret, forinden udstyk-
ningen kan finde sted.
- 5.4 Der skal på hver parcel indrettes parke-
ringsplads til mindst 2 biler.
- 5.5 Alle veje og stier skal være offentlig til-
gængelige.
- 5.6 Redningskøretøjer skal kunne passere ad sti-
adgangene til stranden.
- 5.7 Grundejerforeningen er pligtig til at vedli-
geholde de i området værende veje, stier og
grønne områder.

6. LEDNINGSANLÆG

- 6.1 Der kan tillades opført en transformers-
station på en parcel med indtil 20 m² grundareal.
- 6.2 Med hensyn til vand og el er ejerne og lejer-
ne pligtige til at tilslutte sig de fælles
ledninger.
- 6.3 Kloakering skal ske i henhold til godkendt
spildevandsplan.

7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Der tillades opført en sommerbolig med et
bebygget areal på op til 65 m² incl. arealet
af overdækkede terrasser, carporte, udestuer,
udhuse og lignende mindre bygninger.
- 7.2 Dog kan ejendomme med en grundstørrelse på
mere end 650 m² bebygges med max. 10% af
grundarealet incl. arealet af overdækkede
terrasser, carporte, udestuer, udhuse og lig-
nende bygninger.

- 7.3 Der tillades ikke opført garager.
- 7.4 Tagudhæng må maximalt udføres på 0,50 m.
- 7.5 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 4,50 m.
- 7.6 Bygninger må kun opføres med én etage uden mulighed for indretning af udnyttelig tageta-ge, herunder hemse.
- 7.7 Skorstene skal opføres efter reglerne i byg-ningsreglementet for småhuse.
- 7.8 Antenner kan tillades en højde på 6,0 m over terræn.
- 7.9 Fristående antenner samt parabolantenners kan ikke godkendes.
- 7.10 Bebyggelsen skal holdes mindst 2,50 m fra skel nabo og sti.
- 7.11 Bebyggelsen skal holdes mindst 5,00 m fra vejskel.
- 7.12 For carporte alene og carporte med sammenbyg-get udhus gælder, at disse kan placeres i skel mod vej, sti eller nabo eller nærmere skel end afstandskravene fastsat i pkt.erne 7.10 og 7.11, dog således at den samlede læng-de mod skel, mod nabo og sti højst må være 7,50 m. Der må på samme ejendom kun opføres en carport i skel.

Endvidere gælder, at afstanden til anden be-byggelse på samme grund, herunder overdækkede terrasser eller lignende, mindst skal være 2,50 m.

For udhus alene gælder bestemmelserne pkt.erne 7.10 og 7.11.

8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.
- 8.2 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ik-ke anvendes.
- 8.3 Til udvendige bygningssider samt tagplader må ikke anvendes materiale, som efter Nyborg kommunes skøn virker skæmmende.
- 8.4 Ydre bygningsdele samt tag og sokkel, som ønskes malet skal fremtræde i afdæmpede jord-farver som gult, brunt, rødt, okker o.s.v. el-ler hvidt, sort eller ved de nævnte farvers blanding. Til døre, vinduer, skodder og lignen-

de mindre bygningsdele er også andre farver tilladt, når de er vel afstemt med de ovennævnte.

- 8.5 Der må ikke foretages bebyggelse uden forud indhentet tilladelse fra Nyborg kommune.

9. UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Alle ubebyggede arealer skal bibringes et for området ryddeligt og ordentligt udseende.
- 9.2 Af hensyn til nabogrunde skal beplantning tilrettelægges, således at der ikke opstår gener.
- 9.3 Fælles opholdsarealer udlægges med græs og spredt beplantning.
- 9.4 Som beplantning skal fortrinsvis anvendes buske, som er naturligt hjemmehørende på stedet.
- 9.5 Hegn må i både skel mod nabo og sti samt vejskel kun etableres som levende hegn. Mellem strandbyggelinien og strandarealet må hegn ikke gives en højde på mere end 1,20 m.
- 9.6 Arealet søværts strandbyggelinien skal henligge som naturgrund.
- 9.7 Terrænregulering indenfor området må ikke finde sted.
- 9.8 Oplagring udenfor bygninger, bortset fra joller og lignende, må ikke finde sted.
- 9.9 Der må ikke henstilles campingvogne og uindregistrerede motorkøretøjer eller udføres oplagringsplads for både.

10. GRUNDEJERFORENING

- 10.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere og lejere indenfor lokalplanens område. Grundejerforeningen kan bestå af flere mindre foreninger f.eks. vejlaug.
- 10.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i lokalplanen nævnte friarealer, stier og veje.
- 10.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Nyborg byråd.

11. SERVITUTTER

- 11.1 Privatretslige servitutter og andre tilstands-servitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

12. EVENTUELLE TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

- 12.1 Skov- og Naturstyrelsen har godkendt, at den ved tidligere tinglyst deklaration fastlagte strandbeskyttelseslinie ændres, således som vist på lokalplanens kortbilag nr. 2 og benævnes strandbyggelinie.
- 12.2 De i den tidligere tinglyste deklaration om strandbeskyttelseslinie indeholdte bestemmelser om fredningsnævnets indseende med bygnings placering, materialer, farver m.v. på arealet landværts den på lokalplanens kortbilag viste strandbyggelinie bortfalder, mens deklarationens bestemmelser og bestemmelserne i naturfredningslovens § 46, stk. 1 for arealet søværts nævnte strandbyggelinie opretholdes.
- 12.3 Uanset foranstående bestemmelse må der ikke foretages ændring af eksisterende lovlige forhold på arealer, der er omfattet af landbrugspligt, før landbrugsministeriet har ophævet pligten.

13. DISPENSATIONER

- 13.1 Byrådet kan dispensere fra mindre væsentlige bestemmelser og forhold i lokalplanen, - dog kan der ikke dispenseres fra anvendelses- og udstykningsbestemmelserne.

14. PÅTALERET

- 14.1 Påtaleret vedrørende overholdelse af nærværende lokalplan har alene Nyborg byråd.

15. VEDTAGELSESPÅTEGNING

- 15.1 I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages (under forbehold af Planstyrelsens godkendelse) foranstående lokalplan endeligt, idet byrådet har foretaget enkelte ændringer i forhold til det, den 20. juni 1988 vedtagne lokalplanforslag.

NYBORG BYRÅD, den 6. juni 1989.

P.b.v.

Aage Koch

/Kai P. Larsen

Fyns Amtskommune har med skrivelse af 14. juni 1989 meddelt Planstyrelsen godkendelse.

Lokalplanen er offentliggjort den 21. juni 1989 og tinglyst den 15. september 1989.



Lokalplan nr. 59

Kortbilag nr. 1 - eksisterende forhold

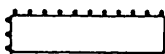
lokalplangrænse

Mål 1:2000

rev. marts 1989



areal der forbliver i landzone



areal der overføres til sommerhusområde

Lokalplan nr. 59

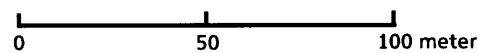
Kortbilag nr. 2 - zonestatus

Mål 1:2000

udarb. juni 1989



Originaltegning i mål 1:2000



Lokalplan nr. 59

Kortbilag nr. 3 - udstykningsplan, ny strandbyggelinie
lokalplangrænse

Mål 1:2000

rev. marts 1989