



Lokalplan nr. 229

Helårsbeboelse på havnen



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 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.

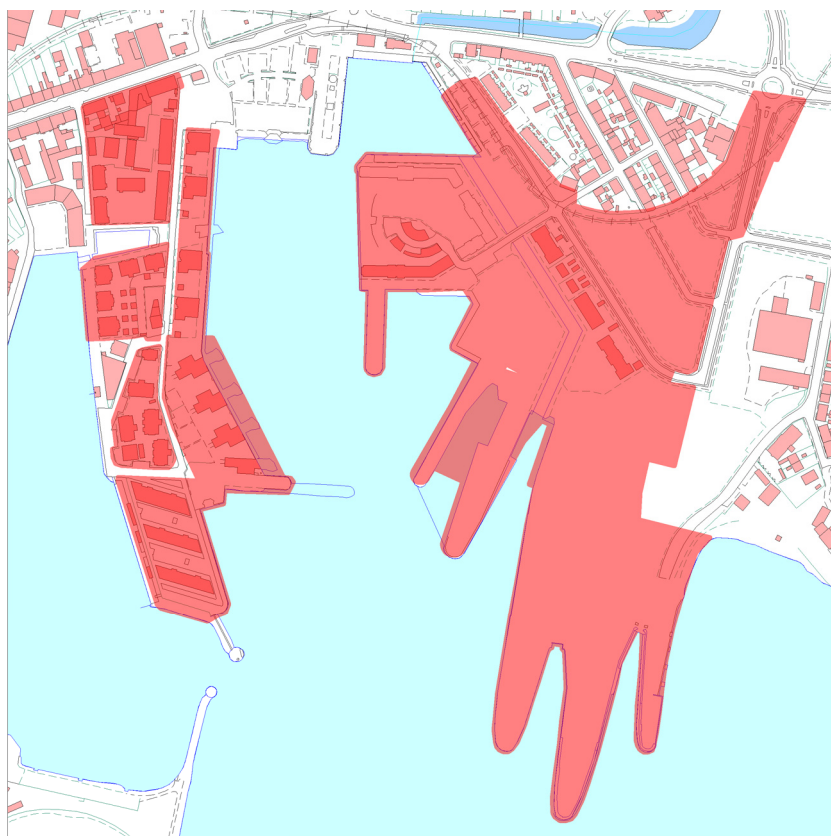
Lokalplanen medvirker til at sikre en kontinuitet i kommunens planlægningen og giver samtidig offentligheden og Byrådet mulighed for at vurdere konkrete projekter i sammenhæng med planlægningen som helhed.

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 8 uger.

Indhold

Om lokalplaner	2
Lokalplanens redegørelse	
Baggrund	4
Lokalplanområdet	4
Formål og indhold	5
Forhold til anden planlægning	5
Tilladelse fra andre myndigheder	7
Miljøvurdering	9
Lokalplanens retsvirkninger	10
Lokalplanens bestemmelser	
1.0 Formål	11
2.0 Område og zonestatus	11
3.0 Anvendelse	11
4.0 Udstykning	11
5.0 Lokalplanen er et supplement til	11
Vedtagelsespåtegning	11
Kortbilag 1 - Matrikelkort, lokalplanområdet ..	12
Kortbilag 2 - Eksisterende lokalplaner	13



Lokalplanområdet

BAGGRUND

Byrådet besluttede i 2002, at boligreguleringslovens regler om helårsbeboelse (kap.7) ikke skulle gælde boligbyggeri på Vesterhavnen, Færgelejerne og Dampskibsmolen. Det blev besluttet, at max. 20% af boligerne skulle være uden bopælspligt ved førstegangssalg. Dette blev indskrevet i lokalplanerne for områderne. Byrådet ændrede i 2008 beslutningen således, at der kan gives fritagelse for bopælspligt for alle salg, dog maksimalt 10% af lejlighederne inden for lokalplanområderne.

Administrationen er efterfølgende blevet opmærksom på, at det ikke kan besluttes, at boligreguleringslovens regler om helårsbeboelse ikke skal være gældende i dele af kommunen. Byrådet ønsker ikke et område med en overvægt af ferieboliger som i dagligdagen vil være affolket. Nyborg byråd har derfor truffet beslutning om udarbejdelse af nærværende lokalplan, som fastlægger områdets anvendelse til helårsbeboelse, for at undgå risikoen for at alle boliger bliver brugt som ferieboliger.

Byrådet ønsker at boligerne på havneområdet er befolket og er en del af byen og ønsker ikke, at området ændrer karakter til ferieområde.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanerne nr. 108, 112A-G, 144A-C, skal ændres, det indskrives i formålsbestemmelsen, at der stilles krav om helårsbeboelse.

Fremtidige forhold

Ændringen betyder, at de boliger, der allerede nu anvendes til ferieboliger, fortsat kan anvendes til ferieboliger. Tre år efter lokalplanens vedtagelse, vil de boliger, der siden vedtagelsen har været anvendt til helårsbeboelse, blive omfattet af nærværende lokalplans bestemmelser om helårsbeboelse, jf. planlovens §56, stk. 2.

FORMÅL OG INDHOLD

Lokalplanen fastsætter at boliger i boligområder samt blandet bolig-og erhvervsområder indenfor lokalplanen fastlægges med pligt til helårsbeboelse.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Nyborgs Kommuneplan 2009 for rammeområderne 1.B.24, 1.B.26, 1.B.27, 1.BL.1, 1.BL.2, 1.BL.3, 1.BL.4, 1.BL.5, 1.BL.6 og 1.BL.7, der fastlægger områdets anvendelse til h.h.v. bolig- samt blandet bolig og erhvervsformål.

Eksisterende lokalplaner

De eksisterende lokalplaner nr. 108, 112A-G, 144A-C er stadig gældende for alle øvrige bestemmelser.

Kommuneatlas

I Nyborgs Kommuneatlas, Bevaringsværdier i byer og bygninger 1994 er Strandvejen 1A (Svansøbygningen) udpeget/registreret med bevaringsværdig 4. Bygningen er optaget som bevaringsværdig i kommuneplanen.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og det ændres ikke.

Miljø

Trafik i boligområder

Der er eksisterende boligbebyggelse som er vejforsynet.

Støjforhold

Udnyttelse af lokalplanområdet vil ikke medføre ændret støjniveau i området.



"Svansøparken" ved jollebassinet



Havnefronten nord, Vesterhavnen



Dampskibsmolen

Forsyning

Varme:

Lokalplanområdet ligger i fjernvarmeområde forsynet af Nyborg Forsyning og Service (NFS). Bebyggelsen skal være tilsluttet fjernvarmenettet. Der kan suppleres med alternativ opvarmning som f. eks solvarme efter regler fastsat af Nyborg Kommune.

Kloak:

Området er fælleskloakeret forsynet af NFS. I spildevandsplan 2009-2016 forventes området separatkloakeret, herefter skal spildevand og regnvand separeres før tilslutning til det offentlige spildevandsanlæg. Af ressourcemæssige hensyn er det ønskeligt at nedsive regnvand. Miljømyndigheden kan, på nærmere givne vilkår, give tilladelse til nedsivning af regnvand fra tage og overfladevand fra befæstede arealer. Tilladelsen kan som hovedregel kun gives, hvis nedsivningen kan ske uden risiko for grundvandet og hvis det er geoteknisk muligt samt hvis det kan ske uden ulemper for naboer. I områderne tæt ved havnen vil det sandsynligvis på grund af de geologiske forhold, ikke kunne lade sig gøre at have nedsivning af overfladevand.

Vand:

Lokalplanområdet ligger i et område der forsynes med drikkevand fra NFS.

Elforsyning:

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages af Energi Fyn. Der kan suppleres med alternativ energiproduktion, som f. eks solceller efter regler fastsat af Nyborg Kommune.

Bæredygtighed/klimapolitik

Nyborg Kommune arbejder for at få en strategi for hvordan byen som helhed kan reducere CO₂-udledningerne – dels ved at fokusere på vedvarende energi og ved massive energibesparelser og dels gennem bæredygtig planlægning mm.

Solvarme

Passiv solvarme er udnyttelse af solvarme til bygningsopvarmning uden brug af tekniske installationer. Princippet er enkelt og baseret på at solstrålingen gennem vinduer og andre glaspartier omdannes til varme som glasset forhindrer i at slippe ud igen.

Anlæg til aktiv udnyttelse af solenergi kan bestå af solvarmeanlæg til opvarmning af bygninger og brugsvand, dels solceller til produktion af strøm. Solceller kan placeres par-

ralelt med tagfladen, så det ikke er synligt, der skal anvendes refleksfrie materialer og overflader.

TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Museumslovens § 27

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 Kulturarvsstyrelsen kræves standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført.

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

Forurening/Jordforureningslov

I byerne er jorden ofte lettere forurenet. Forureningen er ikke værre, end at du kan leve og bo der uden risiko, hvis blot du følger nogle enkle gode råd. Skal du flytte jord væk fra din grund, skal du anmelde flytningen til kommunen, så vi undgår at få forureningen spredt mere.

På kortudsnit næste side er vist registreringen i området:

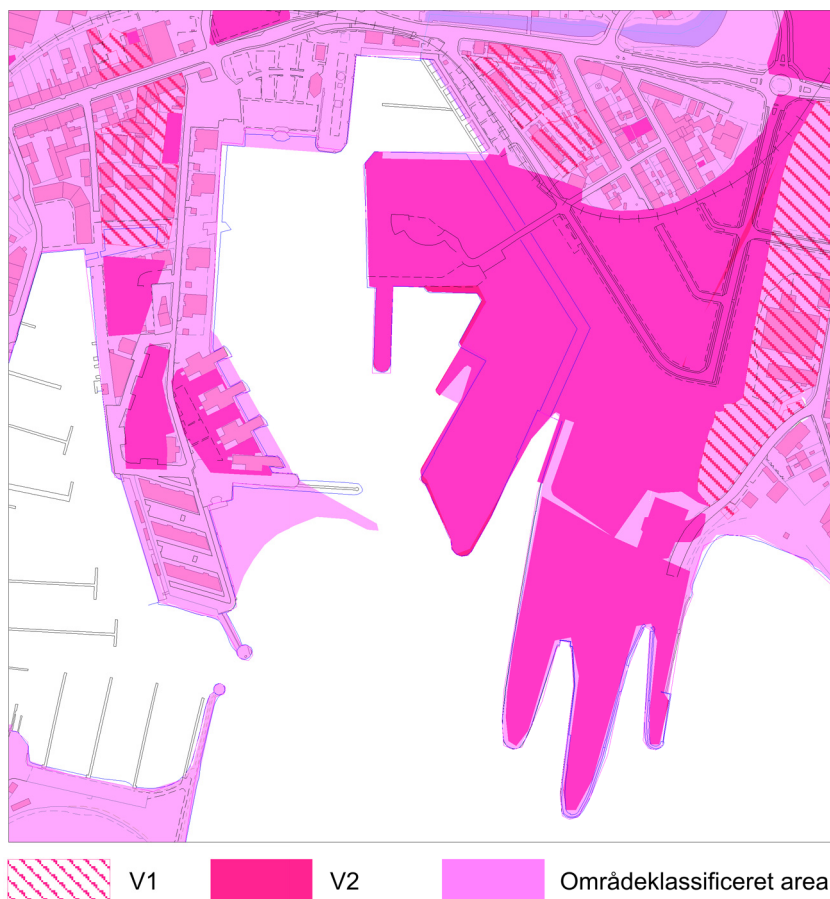
- V1 Betyder at grunden kan være forurenet ifølge de oplysninger som fremgår af gamle arkiver m.m.
- V2 Betyder at grunden med sikkerhed er forurenet.



Områdeklassificeret areal betyder at jorden er udpeget som lettere forurenet og jordflytning skal anmeldes og der skal foretages enkelte foranstaltninger ved byggeri.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanens bestemmelser for områdets anvendelse er ikke i strid med grundvandsbeskyttelsen i området.



MILJØVURDERING

Ved en indledende miljø-screening af lokalplanen er det vurderet, at præcisering af anvendelsen til helårsboliger vurderes ikke at have væsentlig indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser samt arkitektonisk og arkæologisk arv og det indbyrdes forhold mellem samtlige disse faktorer. Til grund for vurderingen ligger, at der ikke foretages fysiske ændringer i planen kun ændring af boligformen.

Ovennævnte afgørelse er truffet med hjemmel i planloven, jr. lovbekendtgørelse nr. 937 af 24.09.2009, og kan i henhold til lovens § 58 stk. 1 påklages til Natur- og Miljøklagenævnet for så vidt angår retlige spørgsmål. Dette er annonceret og offentlig bekendtgjort den 28.2.2012.

Klager over Miljøvurdering

I henhold til planlovens § 58 stk. 2 kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at De f.eks. kan klage, hvis De ikke mener, at byrådet har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. De kan derimod ikke klage over, at byrådet efter Deres opfattelse burde have truffet en anden afgørelse.

Eventuel klage over retlige spørgsmål skal indgives skriftligt til:

Natur- og Miljøklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV eller på mail: nmkn@nmkn.dk

Klagen skal være Natur- og Miljøklagenævnet i hænde inden 4 uger efter modtagelse af afgørelsen. Hvis De vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter modtagelsen af afgørelsen.

Vejledning til klageformular og gebyrordningen findes på www.nmkn.dk. Gebyret er p.t. 500 kr. for privat personer og 3.000 kr. for andre virksomheder, organisationer m.fl. Gebyret tilbagebetales hvis De får helt eller delvis medhold i Deres klage.

Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende Dem en opkrævning på gebyret. Natur- og Miljøklagenævnet påbegynder behandlingen af klagen, når gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke på den anviste måde og inden for den fastsatte frist på 14 dage, afvises klagen fra behandling.

RETSVIRKNINGER

Lokalplanens retsvirkninger

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

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt af lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

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

Klager indgives til Natur- og Miljøklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV eller på email til nmkn@nmkn.dk.

Klagen skal være modtaget af Natur- og Miljøklagenævnet inden 4 uger efter afgørelsen er meddelt.

Vejledning til klageformular og gebyrordningen findes på www.nmkn.dk. Gebyret er p.t. 500 kr. for privat personer og 3.000 kr. for andre virksomheder, organisationer m.fl.

Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende Dem en opkrævning på gebyret. Natur- og Miljøklagenævnet påbegynder behandlingen af klagen, når gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke på den anviste måde og inden for den fastsatte frist på 14 dage, afvises klagen fra behandling.

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 24. september 2009) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1 FORMÅL

- At sikre, at boliger i området anvendes til helårsbeboelse.

2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter de på kortbilag 1 nævnte matrikel numre af Nyborg Bygrunde.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

3 ANVENDELSE

- 3.1 Boliger indenfor lokalplanområdet skal anvendes til helårsbeboelse.
I områder med blandet bolig og erhverv kan der etableres ikke generende erhverv i stueetagerne. Miljøklasse 1.

4 Udstykning

- 4.1 Matrikulære ændringer inden for lokalplanens område kan gennemføres, så hver boligblok er beliggende på egen matrikel.

5 LOKALPLANEN ER ET SUPPLEMENT TIL LOKALPLAN NR. 108, 112A-G, 144A - 144C.

Denne lokalplan erstatter de punkter i ovenstående lokalplaner, der alene fastlægger området til bolig- og centerformål som ikke præciserer, at boliger skal være til helårsbeboelse.

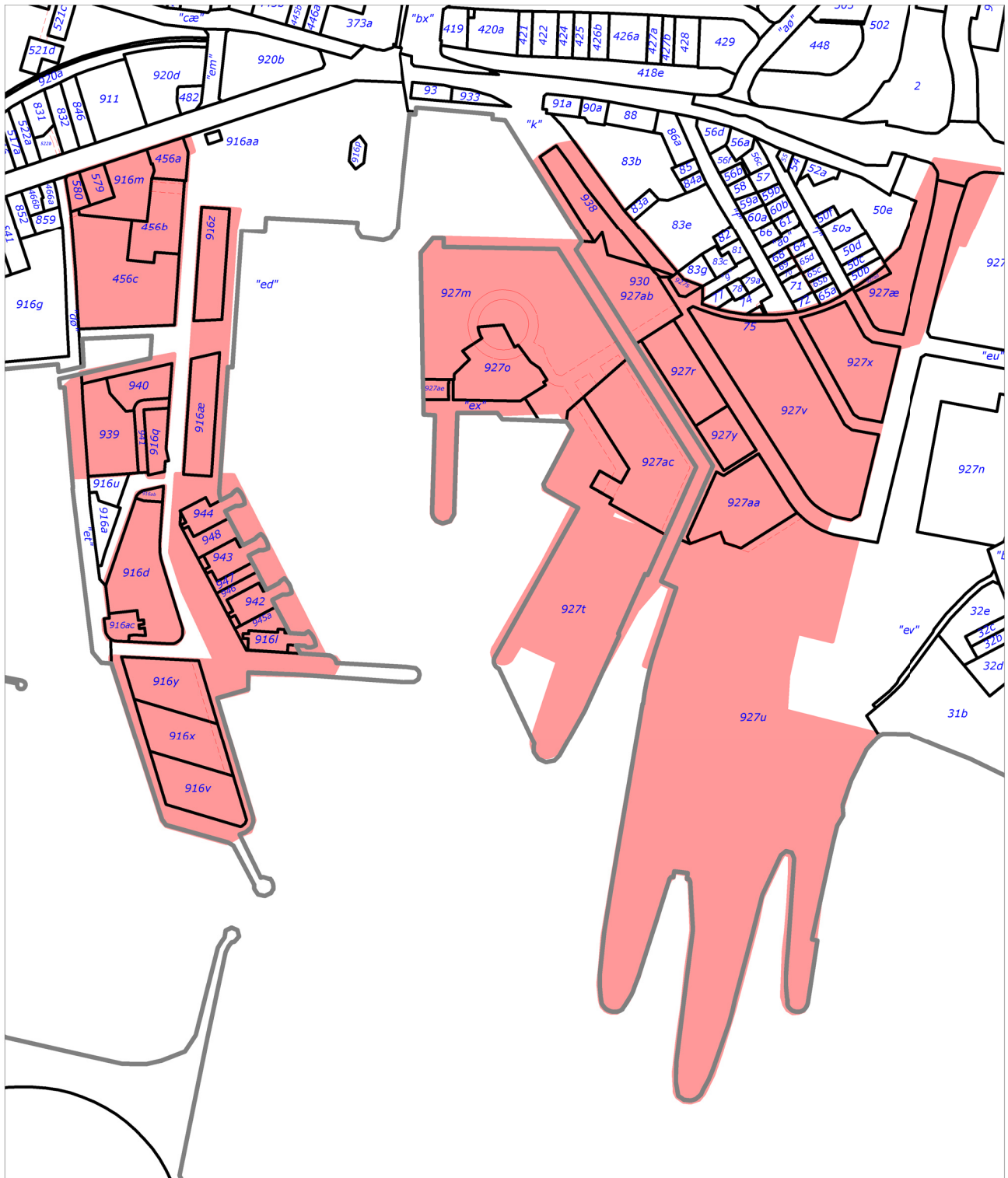
VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag godkendt af byrådet 14. februar 2012 og fremlagt til offentlig høring fra 28. februar til den 28. april 2012 vedtages således endeligt af Nyborg Byråd. Således godkendt til offentlig fremlæggelse af Nyborg Byråd den 19. juni 2012.

P. b. v.

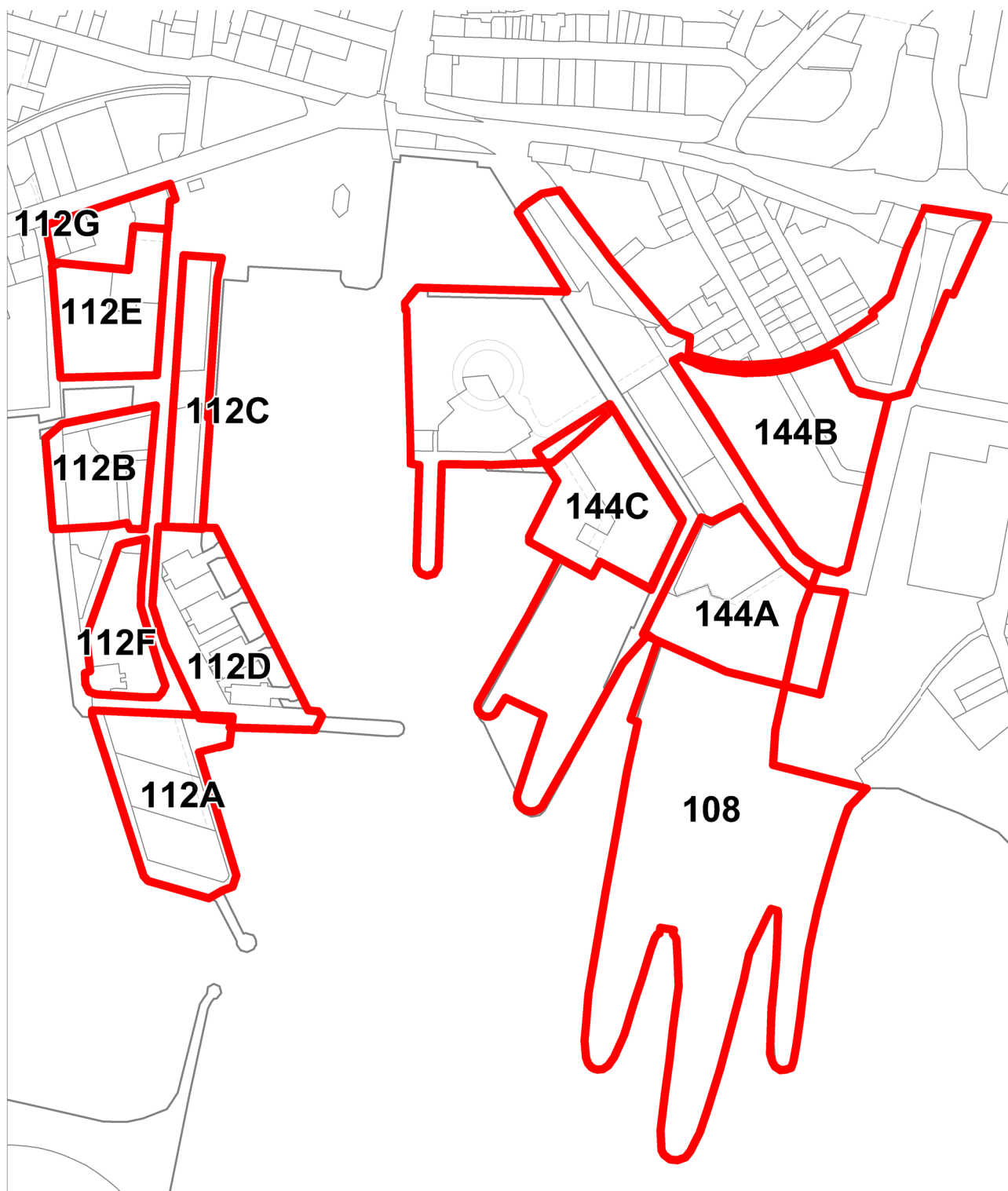
Erik Christensen
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør



Lokalplanen omfatter matr. nr. 2, 83 G, 456 A, 456 B, 456 C, 579, 580, 916 AB, 916 A, 916 C, 916 AA, 916 AC, 916 D, 916 L, 916 M, 916 Q, 916 V, 916 X, 916 Y, 916 Z, 916 Æ, 927, AA, 927 AB, 927 M, 927 AC, 927 AD, 927 AE, 927 O, 927 R, 927 S, 927 T, 927 AF, 927 V, 927 X, 927 Y, 927 Æ, 930, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945 A, 946, 947, 948 samt del af 927 U alle Nyborg bygrunde

Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning



De viste lokalplaner suppleres med denne lokalplans bestemmelser

Kortbilag 2 - Eksisterende lokalplaner



Nyborg
KOMMUNE

Torvet 1
5800 Nyborg
www.nyborg.dk