



Lokalplan nr. 278

Et sommerhusområde ved Brændeskov

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 8 uger.

Indsigelser og ændringsforslag

Lokalplanforslaget er offentliggjort fra den 14. marts til den 9. maj 2017. Indsigelser og ændringsforslag skal være kommunen i hænde senest den 9. maj 2017.

Nyborg Kommune
Rådhuset
5800 Nyborg

e-mail: teknik-miljoeafdelingen@nyborg.dk

Herefter vil Byrådet tage endelig stilling til planen.

INDHOLD

REDEGØRELSE	4
BAGGRUND	4
LOKALPLANOMRÅDET	4
FORMÅL OG INDHOLD	6
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	8
TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER	11
TILLADELSE EFTER ANDEN LOVGIVNING	12
MILJØVURDERING	12
RETSVIRKNINGER	13
KLAGEVEJLEDNING	14
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	15
§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	18
§8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN	19
§9 GRUNDEJERFORENING	20
§10 AFLYSNING AF LOKALPLAN	20
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	21
VEDTAGELSESPÅTEGNING	21
Kortbilag 1 - Lokalplanområdets afgrænsning	22
Kortbilag 2 - Arealdisp. og bevaringsværdig bygning	23
Kortbilag 3 - Strandbeskyttelseslinje - nord	24
Kortbilag 4 - Strandbeskyttelseslinje - syd	25
Kortbilag 5 - Oversvømmelsesrisikokort	26
Kortbilag 6 - Sommerhusområde og landzone	27
Bilag 7 - Den klassiske jordfarvaskala	28

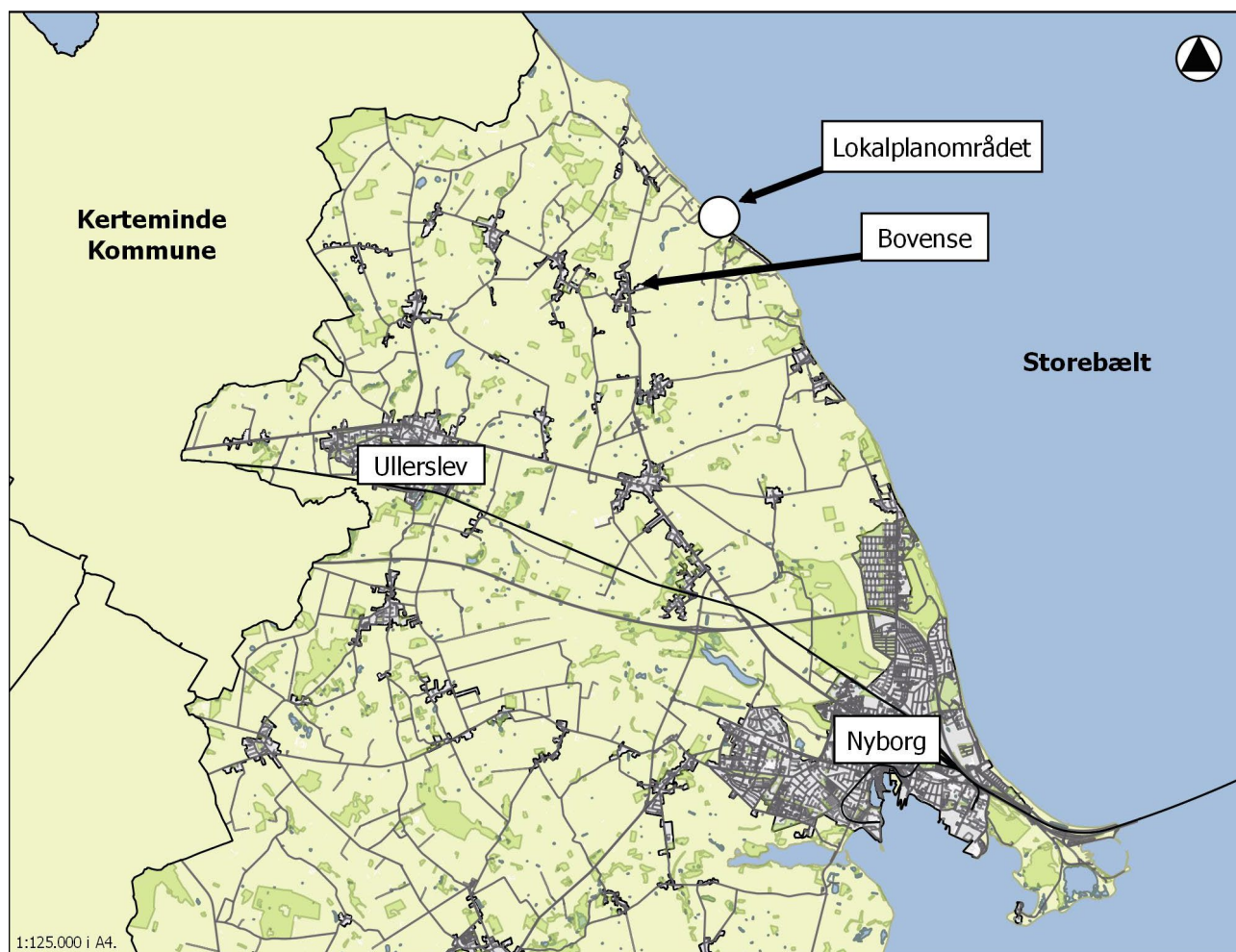
Redegørelse

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 2015.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet er et ca. 31.500 m² stort sommerhusområde beliggende ud til Storebælt i den nordlige del af Nyborg Kommune (se Figur 1). Området, kendt som "Brændeskovvej", ligger med få meter til vandkanten på en strækning med flere sommerhusområder: Umiddelbart sydøst for området ligger sommerhusområdet "Kabinettet" og umiddelbart til nordvest ligger sommerhusområdet "Sølyst Strand".



Figur 1: Lokalplanområdet i Nyborg Kommune. Brændeskovvej ligger ud til Storebælt tæt ved Bovense.

Lokalplanområdet (se Figur 2) består af 19 sommerhusparceller på mellem 420 og 1.600 m² arrangeret langs to tværgående vejforløb. De ældste sommerhuse i området er fra 1930'erne. Det sidst tilkomne blev bygget i 2012. Den tidsmæssige spændvidde giver sig til udtryk i den arkitektoniske og materialemæssige variation sommerboligerne imellem (se Figur 3-7).

Den nordvestlige del af området er præget af større grunde mens den sydøstlige del er præget af smalle og relativt små grunde på 400-600 m². Den sydøstlige del fremstår med en højere bebyggelsesmæssig tæthed.

Undtaget herfor er dog de to sydøstligste grunde, der ligger umiddelbart sydøst for et areal reserveret til fælles friarealer, som i dag er dækket af tæt beplantning. Den sydøstligste grund er den største parcel i lokalplanområdet på 1.600 m² og sommerboligen skiller sig ud arkitektonisk ved at fremstå i røde tegl og bindingsværk. Denne bygning er desuden registreret i Kommuneplan 2013 som bevaringsværdig.

Nærheden til kysten betyder, at store dele af området er omfattet af strandbeskyttelseslinjen, hvor der derfor ikke må ske tilstandsændringer eller oplagring.



Figur 2: Lokalplanområdets afgrænsning. Lokalplanområdet omfatter 19 parceller til sommerhusbebyggelse samt fælles friarealer og vejarealer. Sommerhusområdet "Sølyst Strand" ligger umiddelbart til nordvest.

FORMÅL OG INDHOLD



Figur 3: Et villalignende sommerhus i 1½ etage.



Figur 4: Lys sommerbolig med tagpap.



Figur 5: Klassisk sommerbolig med lav taghældning og beklædt med træ.



Figur 6: Sommerbolig beklædt med træ.



Figur 7: En nytænkning af sommerboligen fra 2012.

Nærværende lokalplan har til formål, at:

1. fastlægge områdets anvendelse til sommerhusbebyggelse;
2. sikre offentlig adgang til strandarealerne;
3. give øgede bebyggelsesmuligheder;
4. sikre bevaring af bevaringsværdige bygninger;
5. sikre områdets karakter som sommerhusområde, herunder den forskelligartede arkitektur.

Ad 1: Lokalplanen sikrer, at området kun kan benyttes som sommerboligområde. Det indskræpes, at der maksimalt kan etableres én sommerbolig per parcel.

Ad 2: Det er et vigtigt planlægningsmæssigt formål, at sikre offentlighedens adgang til kysterne. Sommerhusene ved Brændeskovvej 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: Baggrunden for denne lokalplan er, som ovenfor nævnt, at Byrådet ønsker at give mere tidssvarende bebyggelsesmuligheder i mange af kommunens sommerhusområder. Her henvises først og fremmest til, at de hidtil gældende lokalplaner opsætter strammere bebyggelsesregulerende bestemmelser end det nugældende bygningsreglement, Bygningsreglement 2015. Derfor lempes bestemmelser for bygningshøjde fra 4,5 til 5 meter for lokalplanområdet og bebyggelsesprocenten hæves fra 10 til 15, inkl. arealet af alle bygninger og overdækkede terrasser. Herudover kan der etableres ét udhus/småbygning på op til 10 m². Der gælder særlige regler for grunde på under 433 m², hvilket sikrer en minimums byggeret på 65 m², inkl. arealet af alle bygninger og overdækkede terrasser, for områdets mindre grunde. Herudover kan der ligeledes etableres ét udhus/småbygning på op til 10 m².

Ad 4: Lokalplanområdet rummer én bevaringsværdig bygning, Brændeskovvej 48 (matr. nr. 51), fra 1934. Bygningen, der har høj bevaringsværdi, sikres mod nedrivninger og ændringer uden Byrådets tilladelse ved nærværende lokalplan.

Ad 5: 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 som-

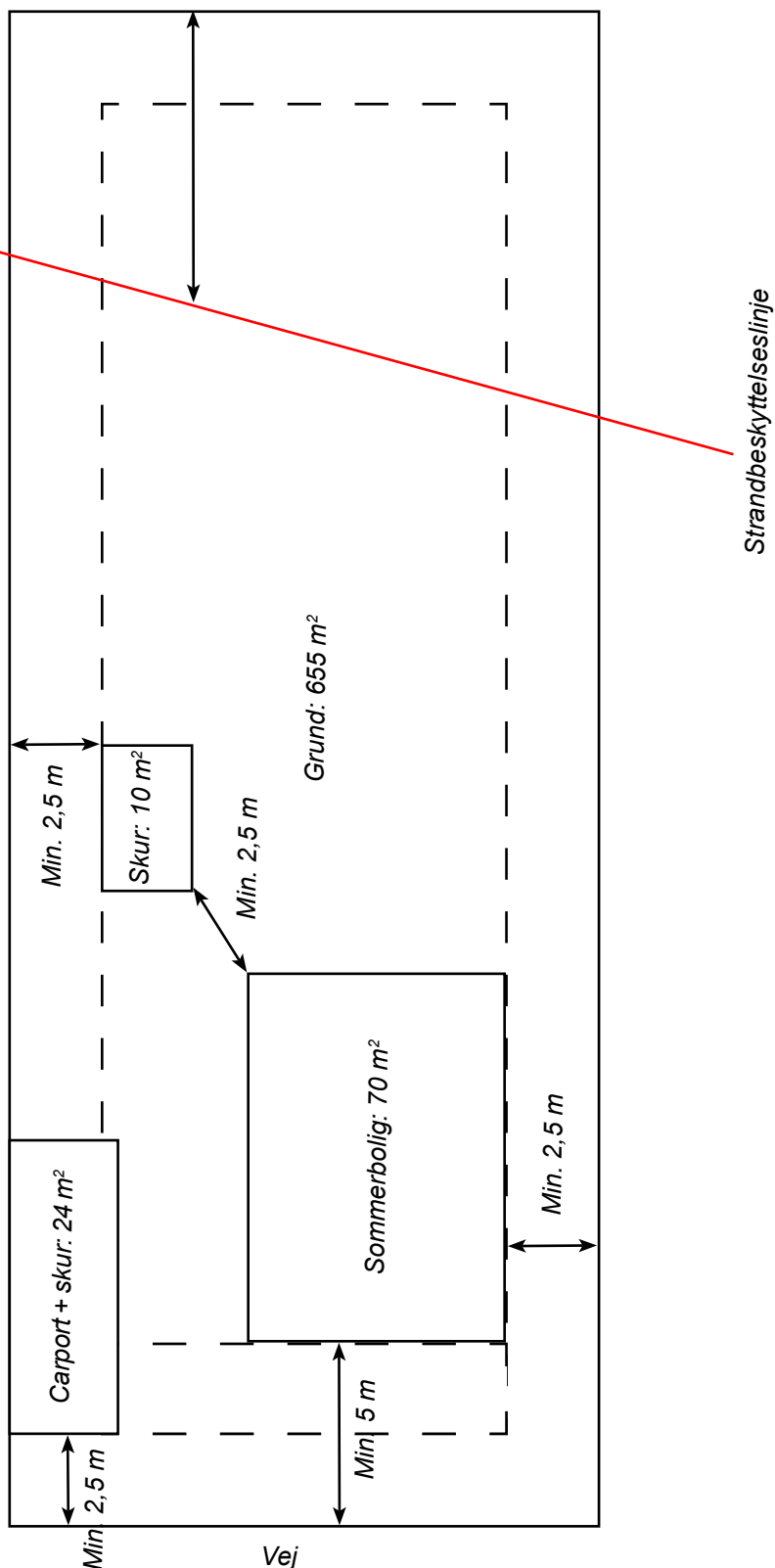
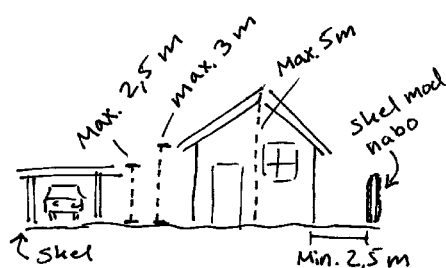
merboliger af varierende alder og stilistisk udtryk. Derfor gives der i lokalplanen vidde rammer for arkitektonisk udtryk, herunder farvevalg.

Områdets karakter som sommerboligområde sikres bl.a. ved at fastsætte det maksimale tilladte etageantal til 1. Endvidere opsættes begrænsninger for valget af tagmaterialer og -farver, ligesom glaserede tagsten, og reflekterende materialer, ikke tillades.

Figur 8 (til venstre): Eksempel på indretning af en sommerhusgrund på 655 m². Bebyggelsesprocenten muliggør op til 98 m² bebyggelse (15% af 655 m²). I eksemplet er der etableret en sommerbolig på 70 m² og en kombineret carport og skur på 24 m², i alt 94 m². Dermed er bebyggelsesprocenten næsten udnyttet. Lokalplanen muliggør derudover etableringen af én småbygning/udhus på op til 10 m². Dette er også udnyttet i eksemplet.

De stiplede linjer illustrerer byggelinjerne mod skel. Den røde illustrerer strandbeskyttelseslinjen inden for hvilken, der ikke må placeres bebyggelse eller ske oplagring.

Figur 9 (nedenfor): Skitse af krav til maksimale højder og afstand til skel.



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Statslige interesser i planlægningen

Det er idag 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. 1529 af 23/11/2015) § 5b, stk. 1, nr. 3. Nærværende lokalplan understøtter dette ved at fastholde sommerhusområdet "Brændeskovvej" til sommerboligbebyggelse.

Kommuneplan 2013

I Kommuneplan 2013 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 Kommuneplan 2013 er lokalplanområdet beliggende inden for rammeområde 30.S.5. Område 30.S.5 er udlagt til sommerhusområde. For rammeområdet er fastlagt en maksimal bebyggelsesprocent på 10, en maksimal bygningshøjde på 4,5 meter og et maksimalt etageantal på 1. Der fastsættes en maksimal afstand til vej, sti og skel på 5 meter og en maksimal afstand til anden bebyggelse på 2,5 meter.

Det fremgår endvidere, at stiforbindelser til strand skal opretholdes.

Bestemmelsen for bebyggelsens omfang giver differentierede bebyggelsesmuligheder for forskellige grundstørrelser efter et trinsystem. Denne bestemmelse bygger på bestemmelserne i den generelle ramme for sommerhusbebyggelse i Kommuneplan 2013.

På baggrund af Byrådets ønske om at skabe et tidssvarende administrationsgrundlag for kommunens sommerhusområder, herunder at give øgede bebyggelsesmuligheder i tråd med Bygningsreglement 2015, udarbejdes sideløbende med nærværende lokalplan kommuneplantillæg 17 til Kommuneplan 2013, for størstedelen af kommunens sommerhusområder.

Kommuneplantillægget fastsætter en maksimal bebyggelsesprocent på 15 og giver derudover mulighed for etablering af én småbygning/udhus på op til 10 m² (dog gælder for grunde under 433 m², at der altid kan opføres 65 m², samt 10 m² småbygning/udhus herudover). Endvidere fastsættes bebyggelsens minimumsafstand til skel til vej til 2,5 meter. Afstanden til skel til sti og nabo fastsættes til 2,5 meter for al bebyggelse. Der gives dog mulighed for én carport med udhus i skel mod sti eller nabo under en række betingelser.

Klimatilpasning - Kommuneplantillæg 4 til Kommuneplan 2013

I tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2013 fastsættes bl.a. 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 Brændeskovs 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 14 for en skitsering af bestemmelsen af sokkelkoten samt relationen til DVR90.

På Kortbilag 5 fremgår det, at en 100 års hændelse i 2050 med en havvandsstigning på 2,4 meter over DVR90 vil oversvømme flere parceller i den sydlige del af lokalplanområdet. 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. 57 for sommerhusområde ved Brændeskov inkl. tillæg til lokalplan nr. 57.

Zonestatus

Området ligger delvis i sommerhuszone (matrikelnumre med sommerhusbebyggelse) og delvis i landzone (fælles fri- og opholdsarealer og vejarealer).

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 2015'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.

Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer

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 og 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.

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 2013 er de bygninger, som er registreret med en værdi fra 1-4, optaget som bevaringsværdige.



Figur 10: Brændeskovvej 48. Bygningen har en høj bevaringsværdi.



Figur 11: En af to offentlige stier fra Brændeskovvej til kysten: Her mellem Brændeskovvej 31 og 30.

Bevaringsværdige bygninger

Inden for lokalplanområdet er udpeget 1 bevaringsværdig bygning. Bygningen omfattes af et nedrivningsforbud i lokalplanen og der laves bevarende bestemmelser for vedligehold, om- og tilbygninger.

Bygningen (se Figur 10), der er opført i 1934, er registreret med en SAVE værdi på 3, hvilket giver en høj bevaringsværdi. Den er udført i rød tegl og bindingsværk. Bygningen ligger afskærmet fra resten af sommerhusområdet i den sydøstligste del af lokalplanområdet.

Kortbilag 2 viser den bevaringsværdige bygning.

Beskyttede diger

Lokalplanområdet indeholder dele af to diger, der er beskyttet efter museumslovens § 29a, stk. 1. Jf. museumsloven må der ikke foretages ændring i tilstanden af sten- og jorddiger. Digerne placering fremgår af Kortbilag 2.

Vej- og stiplanlægning

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Brændeskovvej. Vejarealerne inden for lokalplanområdet er udlagt som private fællesveje.

Der er offentlig adgang til strandarealerne via to stier (se Figur 11) fra Brændeskovvej fra hhv. den nordvestlige og den sydøstlige del af lokalplanområdet. Disse stiforbindelser skal opretholdes og må kun benyttes til stiforbindelser og dermed sikre offentlighedens adgang kysten.

Forsyning

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

Der er etableret hovedledning til spildevandskloakering ved Brændeskovvej. Det er pt. ikke alle ejendomme, der er tilkoblet. Regnvand skal håndteres lokalt.

Vandforsyningen sker fra Bovense Strand Vandværk.

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. (naturbeskyt-

telseslovens § 15). Der kan dog opnås dispensation til visse arbejder ved ansøgning til Kystdirektoratet, der er myndighed på området. Der kan formentlig opnås dispensation til arbejder såsom etablering af mindre terrasser i tilknytning til beboelse, etablering af én garage på op til 20 m² i tilknytning til helårsbeboelse, mm. 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.

TILLADELSE EFTER ANDEN LOVGIVNING

Lokalplanområdet indeholder dele af to diger, der er beskyttet jf. museumslovens § 29a, stk. 1. Jf. museumsloven må der ikke foretages ændring i tilstanden af sten- og jorddiger og lignende. Jf. § 29 j, stk. 2 kan Byrådet i særlige tilfælde dispensere fra bestemmelserne i museumslovens § 29 a, stk. 1.

MILJØVURDERING

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 1533 af 10/12/2015) 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 efter nugældende bygningsreglements (Bygningsreglement 2015) bestemmelser.

Endvidere er det vurderet, at den muliggjorte fortætning af sommerboligområdet ved en forøgelse af bebyggelsesprocenten og en lempelse af afstandskravene til skel ikke vil have væsentlige miljømæssige konsekvenser. Vurderingen bygger bl.a. på, at området allerede fremstår som relativ tæt bebygget. Ændringen vurderes derfor ikke til at være væsentlig.

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 1533 af 10/12/2015) § 3 er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af lokalplan nr. 278. Dette er annonceret og offentlig bekendtgjort den 14. marts 2017.

Klager over ikke gennemført miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer § 16 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

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter lov om planlægning, § 17, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst et år.

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. 1529 af 23. november 2015) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

§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 give øgede bebyggelsesmuligheder.
 - at sikre bevaring af bevaringsværdige bygninger.
 - at sikre områdets karakter som sommerhusområde, herunder den forskelligartede arkitektur.

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 4l, 4m, 4n, 4o, 4p, 4q, 4r, 4s, 4t, 4u, 5e, 5f, 5g, 5h, 5i, 5k, 5l, 5m og 5p af Bovense by, Bovense samt de dele af matr. nr. 4b, 5c, og 10d af Bovense by, Bovense, der benyttes til vejarealer, samt alle matrikler, der udstykkes herfra.
- 2.2 Lokalplanområdet omfatter arealer, der er zoneret til sommerhusområde (matr. nr. 4l, 4m, 4n, 4o, 4p, 4q, 4r, 4s, 4t, 4u, 5e, 5f, 5g, 5h, 5i, 5k, 5l, 5m og 5p af Bovense by, Bovense) og arealer, der er zoneret til landzoneområde (dele af matr. nr. 4b, 5c og 10d af Bovense by, Bovense som afgrænset på Kortbilag 6).

Lokalplanen ændrer ikke på zonestatus for lokalplanområdets omfattede matrikelnumre.

§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 også at anekser ikke tillades.

§4 UDSTYKNING

- 4.1 Der må kun ske udstykning af de på Kortbilag 2 afgrænsede vejarealer.

- 4.2 Der må ikke ske udstykning af arealer inden for den på Kortbilag 3 og 4 gengivne strandbeskyttelseslinje.

§5 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 De på Kortbilag 2 afgrænsede vejarealer må kun benyttes som veje.
- 5.2 Arealer reserveret til offentlig sti på Kortbilag 2 må kun benyttes til offentlige stiforbindelser.
- 5.3 Der skal til hver sommerbolig indrettes plads til 2 parkeringspladser på eget matrikelnummer.

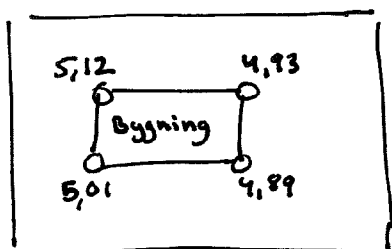
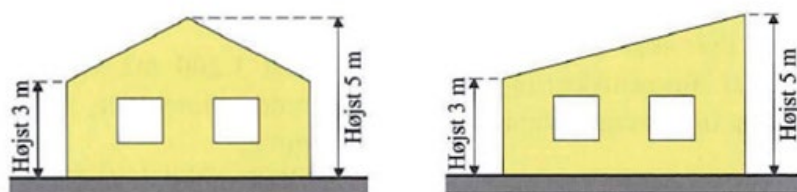
Ad §6: Se figur 8 og 9 i redegørelsen for skitser, der illustrerer de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Ad §6.2: Ved bebyggelsesprocent forstås etagearealets procentvis andel af grundstykkets areal, inkl. evt. andel i fællesareal.

- 6.1 Der må ikke etableres mere end én sommerbolig på en parcel.
- 6.2 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 15 inkl. arealet af alle bygninger, herunder arealet af overdækkede terrasser, carporte, udestuer, udhuse, og lignende mindre bygninger. Derudover må der etableres én småbygning/udhus på op til 10 m².
- 6.3 Uanset §6.2 må der på grunde med en grundstørrelse på under 433 m² opføres op til 65 m² bebyggelse inkl. arealet af alle bygninger, herunder arealet af overdækkede terrasser, carporte, udestuer, udhuse, og lignende mindre bygninger. Derudover må der etableres én småbygning/udhus på op til 10 m².

Figur 12: Maksimale højder for sommerhuse i lokalplanområdet. Skitsen stammer fra Bygningsreglement 2015 (2.2.3.3, stk. 1, nr. 2).



Figur 13: Niveauplanet udregnes som gennemsnittet af terrænkoterne ved bygningshjørnerne. I ovenfor illustrerede eksempel er niveauplanet derfor $4,99 = (5,12 + 5,01 + 4,93 + 4,89) / 4$.

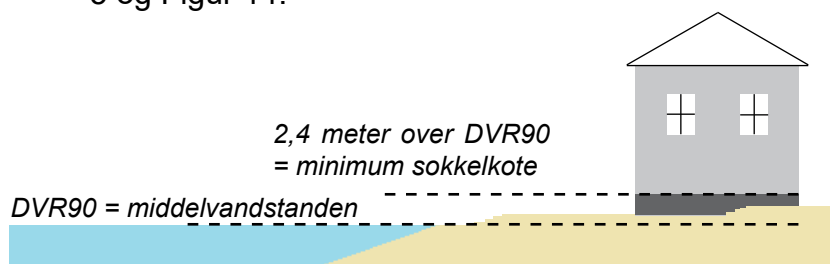
- 6.4 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 5 meter over grundens niveauplan, fastlagt som den gennemsnitlige terrænkote til naturligt terræn målt ved bygningens hovedhjørner, jf. Figur 12 og 13.
- 6.5 Én langside på hver bygning må ikke have en facadehøjde på over 3 meter over grundens niveauplan, fastlagt som den gennemsnitlige terrænkote til naturligt terræn målt ved bygningens hovedhjørner, jf. Figur 12 og 13.

- 6.6 Bebyggelse må kun etableres i 1 etage.
- 6.7 Småbygning/udhus på op til 10 m² må ikke placeres i en afstand til andre bygninger på mindre end 2,5 meter og må ikke have en højde på over 2,5 meter over terræn.
- 6.8 Bebyggelse må ikke placeres med en afstand på mindre end 5 meter til skel mod vej og en afstand på mindre end 2,5 meter til skel mod nabo og sti.
- 6.9 Uanset §6.8 må der placeres op til én bygning bestående af én carport eller én carport sammenbygget med ét udhus tættere på skel end 2,5 meter når bygningen placeres mindst 2,5 meter fra vej, bygningens areal ikke overstiger 25 m², bygningens længde mod skel ikke overstiger 8 meter, bygningens højde ikke overstiger 2,5 meter og der ikke isættes vinduer mod naboskel og sti.
- 6.10 Der må ikke etableres bebyggelse inden for strandbeskyttelseslinjen som afgrænset på Kortbilag 3 og 4.
- 6.11 Der må ikke opføres garager inden for lokalplanområdet.
- 6.12 Der må ikke etableres kælder inden for lokalplanområdet.

Klimatilpasning

Ad §6.13: 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.

- 6.13 Der må ikke etableres bygninger til beboelse med en sokkelkote under 2,4 meter over DVR90, jf. Kortbilag 5 og Figur 14.



Figur 14: 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 § 6.14: Af paragraffen følger, at klimasikringen, i form af den i § 6.13 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.

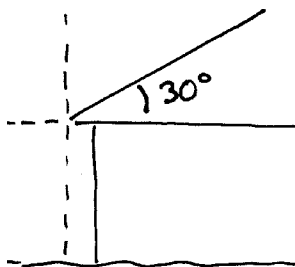
- 6.14 Klimasikringen må kun etableres som forhøjet sokkel, der optages i bygningen.

§7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Facader må kun fremstå i farver efter den klassiske



Figur 15: Jf. §7.3 må tage etableres som "grønne tage", beklædt med græs, stenurt (sedum) eller mos.



Figur 16: Skitse af den maksimale tilladte taghældning, jf. §7.6.

Ad § 7.9: Se også kommuneplanens retningslinjer for solcelleanlæg.

jordfarveskala som illustreret på Bilag 7, og disses farvers blanding med hvid og sort.

- 7.2 Tagflader må kun fremstå i sorte, grå eller røde nuancer efter den klassiske jordfarveskala som illustreret på Bilag 7, og disses farvers blanding med hvid og sort.
- 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 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, hvis ingen dele af disse er mere end 1,8 m over terræn.
- 7.8 Der må kun opsættes parabler på terræn.
- 7.9 Der må kun opsættes anlæg til indvinding af solenergi på tagflader. Anlægget må kun etableres plant på tagfladen.

Bevaring

- 7.10 Den bevaringsværdige bygning på matr. nr. 5 I, som markeret på Kortbilag 2, 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 den bevaringsværdige bygning, der er markeret på Kortbilag 2.

Skiltning

- 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.
- 8.2 Der må ikke ske terrænregulering inden for lokalplanområdet.

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

- 8.3 Lastbiler, containere, campingvogne, uindregistrerede biler samt både må ikke opbevares på fælles parkeringspladser, veje eller på andre fælles ubebyggede arealer.
- 8.4 Inden for den på Kortbilag 3 og 4 afgrænsede strandbeskyttelseslinje må der ikke etableres hegn eller ske oplagring.

§9 GRUNDEJERFORENING

Ad §9.1: Bestemmelsen viderefører grundejerforeningernes forpligtigelser som de blev defineret i lokalplan nr. 57 for sommerhusområde ved Brændeskov (1989) i hvilken der blev stillet krav om oprettelse af de nævnte grundejerforeninger.

- 9.1 Grundejerforeningerne Sommerhusejere ved Carlsminde af 1992 og Foreningen af sommerhusejere Brændeskovvej 30-48 af 1996 skal forestå drift og vedligeholdelse af de i lokalplanen nævnte friarealer, stier og veje.

§10 AFLYSNING AF LOKALPLAN

- 10.1 Lokalplan nr. 57 for sommerhusområde ved Brændeskov og tillæg til lokalplan nr. 57 aflyses 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

Forslag godkendt af Nyborg Byråd den 28. februar 2017 og fremlagt i offentlig høring fra den 14. marts til den 9. maj 2017 vedtages således endeligt af Nyborg Byråd den 20. juni 2017.

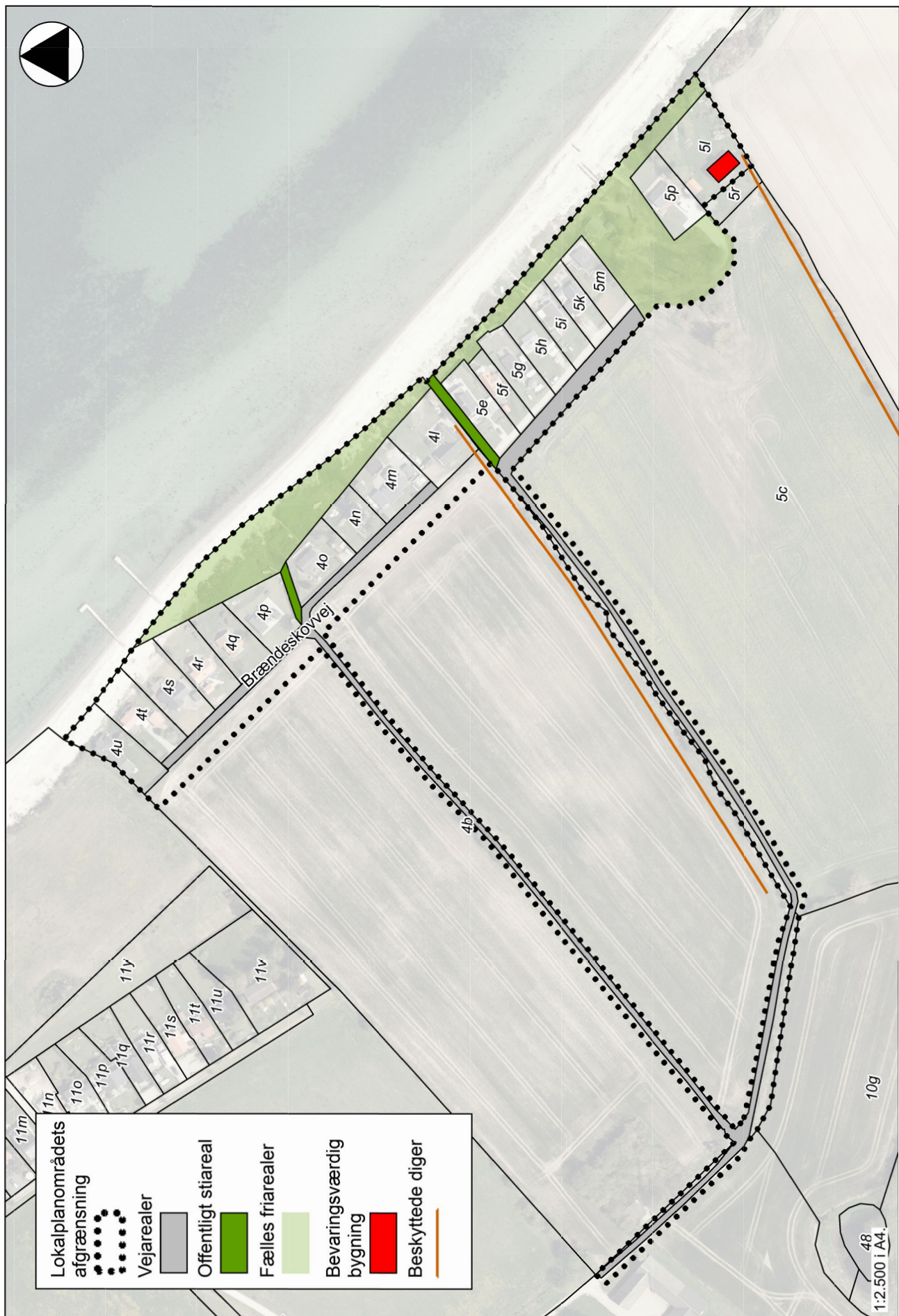
P. b. v.

Kenneth Muhs
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør

Lokalplanen er offentliggjort den 27. juni 2017.

**Kortbilag 1 - Lokalplanrådets afgrænsning og matrikulære forhold.**



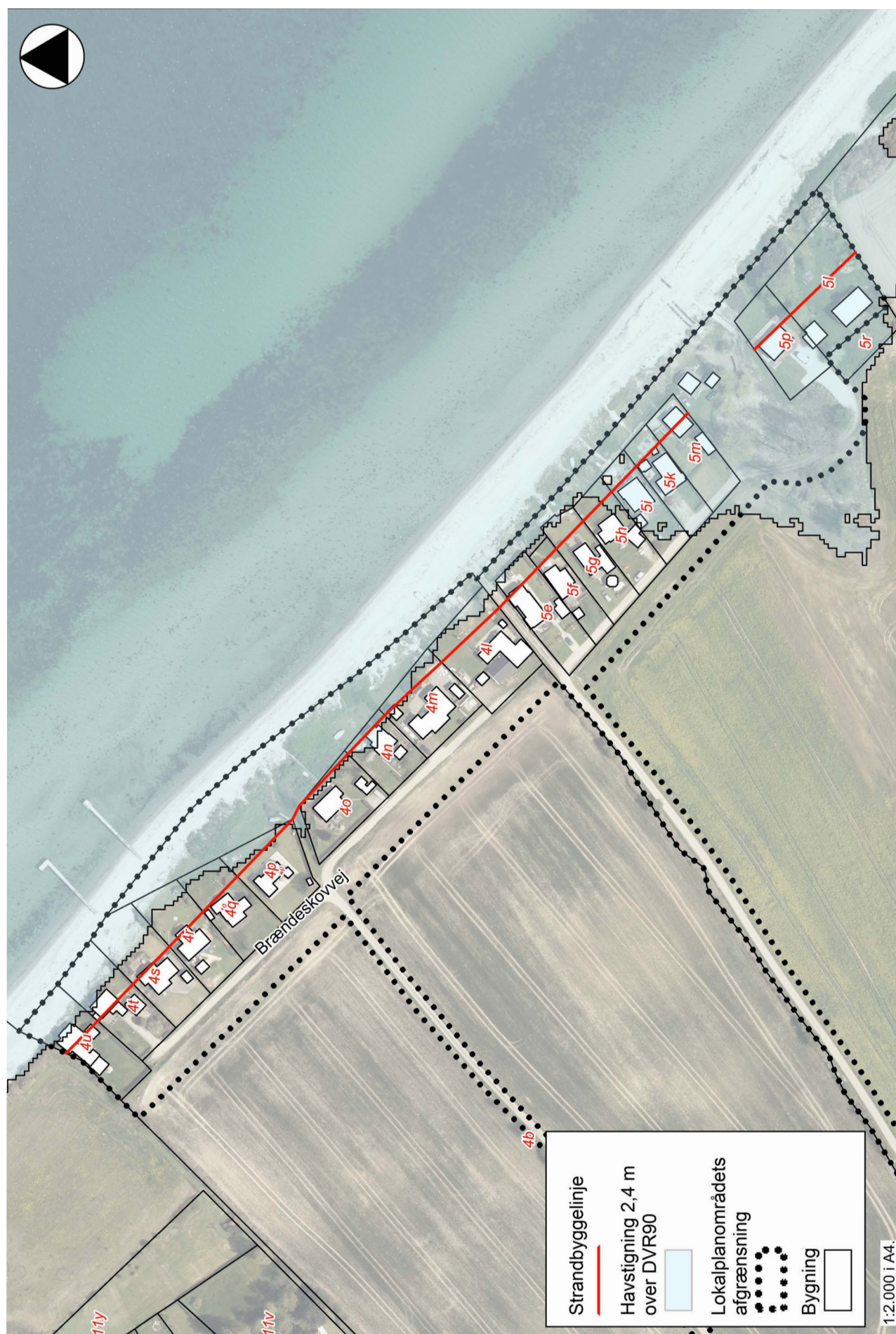
Kortbilag 2 - Arealdisponering, beskyttede diger og bevaringsværdig bygning.



Kortbilag 3 - Strandbeskyttelseslinje - nordlige del af lokalplanområdet.



Kortbilag 4 - Strandbeskyttelseslinje - sydlige del af lokalplanområdet.



Kortbilag 5 - Oversvømmelsesrisiko ved havvandsstigning og stormflod.



Kortbilag 6 - Sommerhusområde (grøn) og landzone (resterende).

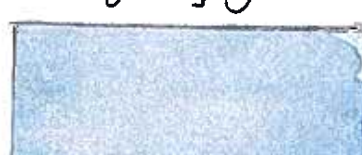
DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter



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



Gulddokker



Lys gulddokker



Kridt



Grøn jord



Lys grøn jord

Kromoxydgørn
Silen Vadsby 04

Bilag 7 - Den klassiske jordfarveskala.



Nyborg
KOMMUNE

Torvet 1
5800 Nyborg
www.nyborg.dk

Til modtagere af
Nyborg Kommunes
lokal- og kommuneplaner

Offentliggørelse af lokalplan nr. 278 for sommerhusområde ved Brændeskov og kommuneplantillæg nr. 17 til Kommuneplan 2013

Byrådet har 20. juni 2017 vedtaget lokalplan nr. 278 for sommerhusområde ved Brændeskov og kommuneplantillæg nr. 17 til Kommuneplan 2013 for sommerhusområder i Nyborg Kommune endeligt. Den endelige vedtagelse er offentliggjort på kommunens hjemmeside 27. juni 2017.

Planernes indhold

Kommuneplantillægget er udarbejdet for at give øgede og ensrettede byggemuligheder for en stor dels af kommunens sommerhusområder.

Kommuneplantillægget ændrer derfor rammerne for 12 af kommunens sommerhusområder mht. bebyggelsesprocent, bygningshøjde og minimums afstand til skel.

Lokalplan nr. 278 udmønter disse muligheder i et sommerhusområde ved Brændeskov og sikrer samtidig, at ny bebyggelse sikres mod stigende vandstande.

Ved lokalplanens vedtagelse aflyses lokalplan nr. 57, der hidtil har været gældende for området.

Ændringer i forhold til forslaget

Planforslagene har været i høring til og med 9. maj 2017. I forbindelse med høringsperioden har vi modtaget 7 indsigelser. Planerne er på baggrund af indsigelserne ændret i forhold til de forslag, der har været fremlagt i høringsperioden. Ændringerne for kommuneplantillægget omfatter:

- Redegørelsesdelen udvides med et afsnit om tillæggets manglende påvirkning af udpegede naturområder (indsat på side 6-8).
- "Eksisterende zonestatus" og "Fremtidig zonestatus" er rettet i rammebestemmelserne, så de stemmer overens med gældende status, der er tilføjet et notat om "Zonestatus" i rammebestemmelserne der lyder: "Sommerhusområdet må ikke udvides" og der tilføjes zonekort for alle rammeområder, som viser gældende zonestatus.
- Bebyggelsesprocenten for rammeområde 30.S.14 hæves til 15 og afstandskravene til skel mod vej fastsættes til 5 meter.

Ændringerne for lokalplanen omfatter:

- Der er tilføjet et kortbilag 6, der viser sommerhusområdernes udstrækning, og der henvises hertil i planens § 2 (område og zonestatus).
- Kravet om 'nedsivning' på side 11 er ændret til 'lokal håndtering' af regnvand.
- Bestemmelserne om facade- og tagfarver (§§ 7.1 og 7.2) er præciseret, så nuancer tillades.
- Antenner muliggøres opsat, så ingen dele er mere end 1,8 meter over terræn (§ 7.7).

- Der er tilføjet en vejledende redegørelsestekst til § 8.2, der uddyber, at forbuddet mod terrænregulering generelt omfatter regulering af ubebygget terræn.

Retsvirkninger

Lokalplanen og kommuneplantillægget er vedtaget iht. § 27 i LBK nr. 1529 af 23/11/2015 (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.

Kommuneplanen er ikke direkte bindende for ejere og brugere af ejendomme. Byrådet kan dog efter planlovens § 12 udstede forbud mod udstykning og bebyggelse i strid med rækkefølgebestemmelserne (stk. 2) og forbud mod bebyggelse eller ændret anvendelse i strid med rammebestemmelserne (stk. 3).

Kommuneplantillæggets retsvirkninger træder i kraft ved byrådets endelige vedtagelse. Forbudskompetencen efter § 12 træder dog først i kraft ved kommuneplantillæggets offentlige bekendtgørelse.

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

Per Jespersen
udvalgsformand

Søren Møllegård
vicekommunaldirektør

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