



Lokalplan nr. 125



Nyborg Kommune
Teknisk Afdeling, januar 2002



Grønnehave Strand Camping

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund	4
Forhold til anden planlægning	5
Forsyningsforhold	6

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger	6
-----------------------------------	---

Lokalplanens bestemmelser

1.0 Lokalplanens formål	8
2.0 Område og zonestatus	8
3.0 Områdets anvendelse	8
4.0 Udstykning	8
5.0 Vej- og stiforhold	8
6.0 Ledningsanlæg	8
7.0 Bebyggelsens omfang og placering	8
8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	9
9.0 Ubebyggede arealer	9
10.0 Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse	9
11.0 Servitutter	9
12.0 Tilladelser fra andre myndigheder	10
13.0 Påtaleret	10
14.0 Vedtagelsespåtegning	10

Kortbilag 1, matrikelkort

Kortbilag 2, bebyggelsesplan

Kortbilag 3, illustrationsplan

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanen baggrund og indhold

Lokalplanen er foranlediget af ønsket om at opgradere Grønehave Strand Camping fra en 3-stjernet til en 4-stjernet plads som et led i en naturlig udvikling af campingpladsen som virksomhed.

Byrådet ønsker af hensyn til kommunens turistpolitik at bakke initiativet op for også på dette felt at styrke turismen.

For at opgradere pladsen fra 3 til 4 stjerner skal afstande til toiletbygninger m.m. overholde bestemte afstandskrav, og hytter skal have en bestemt standard o.s.v. for at leve op til campingreglementet. Lokalplanens bestemmelser er udarbejdet med henblik på, at det skal være muligt at opfylde kravene til en 4-stjernet campingplads.

Endvidere ønskes der mulighed for en helårsbolig til lejrchefen. Det er i forvejen jr. gældende regler muligt at bo på pladsen i campingsæsonen samt 1 måned før og efter til klargøring og oprydning, hvorfor det i princippet kun er 2 måneder mere i forhold til tidligere. Samtidig vil en fast bolig på pladsen betyde en mindre risiko for indbrud, hærværk og tyveri.



Luftfoto over området med Grønehave Strand Camping og amtets dagcamping.

Lokalplanens indhold

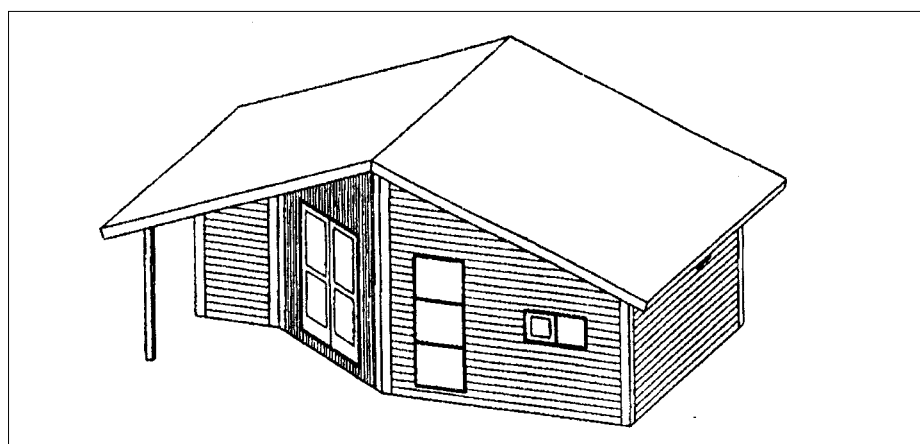
Lokalplanen giver mulighed for en udvidelse af kapaciteten på campingpladsen fra 180 til 225 campingenheder, svarende til en belastning på i alt 685 personer.

Af de 225 campingenheder kan de max. 15% udnyttes til hytter. Det betyder, at der kan opføres max. 33 hytter. Lokalplanen åbner op for at hytterne kan opføres på ind til 25 m² med bad og toilet i hytterne.

Endvidere gives der mulighed for en ny sanitetsbygning for campisterne placeret i den nordlige del af pladsen.

Endelig gives mulighed for en udvidelse af lejrchefboligen samtidig med ændringen til helårsbolig.

Samlet betyder det en mulighed for bebyggelse på pladsen på max. 700 m² eksklusive campinghytterne.



Eksempel på 25 m² campinghytte.

Forhold til anden planlægning

Regionplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinierne i Regionplan 2001 - 2013.

Kommuneplanen

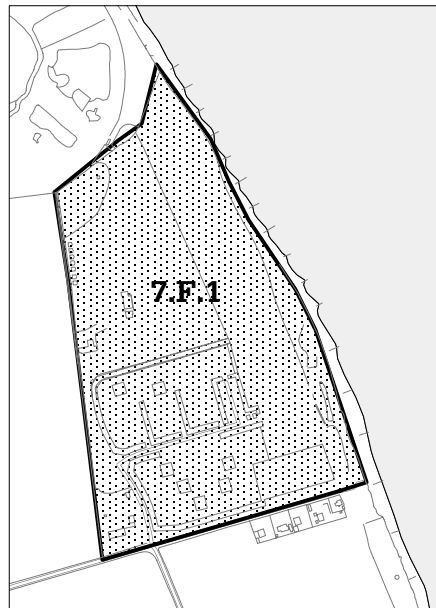
Området er omfattet af rammebestemmelserne i Kommuneplan 2001.

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne for område 7.F.1.

Rammebestemmelserne fastlægger områdets anvendelse til friluftsformål, og at bebyggelse i form af serviebygninger, hytter og lejrcheffaciliteter skal fastlægges ved lokalplanlægning.

Lokalplanlægning

Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophæves lokalplan nr. 54, der erstattes af nærværende lokalplan.



Mål 1:10.000

— områdegrænse 7.F.1

Planlægning i kystzonen

Lokalplanområdet er beliggende inden for den kystnære zone. Der skal jr. planlovens § 16. stk. 3 redegøres for bebyggelsens påvirkning af kystzonen. Lokalplanen giver ikke mulighed for større bygningshøjde end 4,5 m.

Jr. vejledningen om 300 m strandbeskyttelses- og klitfredningszonen kan campingpladser over 75 enheder normalt opnå dispensation til udvidelser, nybyggeri m.v. som er nødvendige for at campingpladsen kan gennemføre en sædvanlig produktudvikling. Ligeledes kan opnås dispensation til øget kapacitet, såfremt den arealmæssige udvidelse foretages landværts og ikke står i urimeligt forhold til kapaciteten for den eksisterende campingplads eller størrelsen af allerede afholdte investeringer i virksomheden.

Det er byrådets vurdering, at de muligheder der gives med lokalplanen, alle er indeholdt i ovenstående. Og at de udvidede muligheder for bebyggelse ikke vil påvirke kystzonen i nævneværdig grad.

Zonestatus

Området ligger i landzone, zonekompetencen er overført til byrådet.

Campingreglementet

Bekendtgørelse nr. 68 af 26. januar 2000 om tilladelse til udlejning af arealer til campering og om indretning og benyttelse af campingpladser eller senere skal overholdes. Der er bl.a. fastsat bestemmelser om benyttelse og indretning af pladsen.

Kapacitetsudvidelse, opførelse af nye hytter m.m. skal godkendes af Fyns Amt jr. campingreglementet.



En af de eksisterende bygninger på campingpladsen

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger

Forsyningsforhold

Varmedforsyning

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Nyborg kommunes varmeplan. er etableres således ikke kollektiv varmedforsyning.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Nyborg kommunes spildevandsplan som separat kloakeret område. Spildevand skal ledes Nyborg Rensningsanlæg.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende inden for Nyborg Forsyning og Service A/S vandforsyning.

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 påklages Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K under Miljø- og Energi ministeriet, for så vidt angår retlige spørgsmål, jfr. § 58.

Klager skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter afgørelsen er meddelt, jf. § 60.

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1.0 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

at fastlægge områdets anvendelse til campingplads med korttidscampering.

at sikre mulighed for en helårsbolig til lejrchefen af kriminalpræventive hensyn.

at sikre at campingpladsen indpasses i arealet, så de landskabelige værdige bevarer bedst muligt.

at der ved nyplantning laves en beplantning som er naturligt hjemmehørende i området.

at fastlægge omfanget og udseendet af de tilladte bygninger, således at de tilpasses omgivelserne bedst muligt.

2.0 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 1m Regstrup by, Aunslev samt alle parceller der efter 1. juli 2001 udstykkes fra denne ejendom.

2.2 Lokalplanområdet forbliver i landzone.

3.0 Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til friluftsmål i form af campingplads med korttidscampering.

3.2 Campingpladsens kapacitet må max. være 225 camping-

enheder, hvoraf max. 15% må udnyttes til hytter.

3.3 Inden for området må kun opføres bebyggelse til campinghytter, kontor, kiosk/butik, toiletter og andre sanitære installationer samt øvrige fællesfaciliteter til brug for campister. Desuden må der indrettes en helårsbolig til lejrchefen.

3.4 Campingpladsen skal i øvrigt indrettes i overensstemmelse med bekendtgørelse om indretning og benyttelse af campingpladser (campingreglement) samt tilhørende cirkulærer.

3.5 Såfremt anvendelse til camping ophører, skal anvendelsen tilbageføres til landbrugsformål.

4.0 Udstykning

4.1 Yderligere udstykning må ikke finde sted.

5.0 Vej- og stiforhold

5.1 Vejadgang til området må kun ske fra Rejstrupvej som vist på kortbilag 2.

5.2 Umiddelbart inden for campingpladsen udlægges et parkeringsareal til min. 12 biler.

5.3 Stiadgang til stranden skal ske ad de på kortbilag 2 viste stier.

5.4 Materialevalget for veje, stier og p-pladser skal være grus, træ eller lignende.

6.0 Ledningsanlæg

6.1 Elledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordledninger.

6.2 Belysning af veje, pladser, stier og andre færdselsarealer må kun udføres som parkbelysning efter kommunens nærmere godkendelse. Parkbelysningen må ikke overstige 1 m i højden.

6.3 Spildevand skal tilledes Nyborg Renseanlæg. Afløbssystemet skal etableres til separat system. Projekt for bortledning af spildevand skal særskilt godkendes af Nyborg Kommune.

6.4 Antenner kan kun opsættes efter særlig godkendelse.

7.0 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelt A, B, C og D.

7.2 Bebyggelsen må ikke opføres med et større bebygget areal end 700 m² (eksklusive campinghytter).

7.3 Bygninger må kun opføres med en etage uden mulighed for indretning af udnyttelig tagetage.

7.4 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 4,5 meter over terræn, målt i forhold til eksisterende terræn.

7.5 I forbindelse med pladsens indretning må der ikke foretages terrænændringer. Dog må der i byggefelter foretages terrænrulinger på max. +/- 0,5 m, hvis det ikke ændre områdets karakter og udseende.

7.5 På byggefelt A må kun opføres bebyggelse til administration, kiosk/butik, fælles faciliteter til campister og lejrchefbolig.

7.6 På byggefelt B må kun opføres bebyggelse til sanitære installationer og fælles faciliteter til campister.

7.7 På byggefelt C må kun opføres campinghytter med en max. størrelse på 25 m². Antallet af campinghytter må max. udgøre 15% af det tilladte antal campingenheder.

Hytterne skal opstilles samlet eventuelt i klynger med en indbyrdes afstand på min. 5 m og max. 6 m.

7.8 På byggefelt D må kun opføres bebyggelse til sanitære installationer og lignende fælles faciliteter til campister.

7.9 Der kan endvidere efter kommunens godkendelse opføres enkelte mindre bygninger som f.eks. udhuse, samling af genanvendeligt affald og renovation, brandmateriel og lignende.

8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Al skiltning og reklamering inden for området må kun

finde sted efter en samlet skilteplan, der skal godkendes af kommunen.

8.2 Til udvendige bygningssider må kun anvendes træ og til tagflader tagpap eller sort eternit.

8.3 Ydre bygningsdele samt tag og sokkel, skal fremtræde i afdæmpede jordfarver som gult, brunt, rødt, okker o.s.v. eller hvidt, sort eller ved de nævnte farvers blanding.

8.4 Solfangere kan kun opsættes efter særlig godkendelse.

9.0 Ubebyggede arealer

9.1 Bepantninger skal tilrettelægges, således at campingpladsen indpasses bedst muligt i området. Som beplantning skal fortrinsvis anvendes buske og træer, som er naturligt hjemmehørende på stedet. Der må ikke anvendes gran eller fyr i beplantningen. Træplantningen må ikke dække for væsentlige udsigtsforhold.

9.2 Der skal etableres et uigennemtrængeligt hegn i pladsens vest- og nordskel. (om fornødent suppleret med trådhegn i max. 1,5 m's højde.

9.3 Hegn må kun have udseende af at være levende hegn. Trådhegn skal således tilsløres med buske eller lignende.

9.4 Inden for campingpladsens område skal der sikres arealer til leg- og ophold. Disse

arealer skal min. udgøre 10% af campingpladsens samlede arealer. Indretningen skal godkendes af Nyborg kommune.

9.5 Arealet søværts det nord-sydgående hegn (den tidligere 100 m strandbeskyttelseslinie) skal vedligeholdes således, at det ikke springer i krat. eksisterende hegn og kratbevoksning skal bevares. Almindeligt dagophold på arealet er tilladt.

9.6 Ved ejendommens adgang til stranden opslås og vedligeholdes på campingpladsens foranledning stedse den til enhver tid gældende afsagte fredningskendelse på matr. nr. 22 Regstrup by, Aunslev sogn samt ordensreglement for området.

9.7 Svarende til det omfang campingpladsens gæster bruger stranden skal der medvirkes til at strandarealet renholdes og ryddes for papir og ligende affald.

10.0 Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse

10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet Nyborg Renseanlæg.

11.0 Servitutter

11.1 Med lokalplanens endelige vedtagelse ophæves følgende servitutter på matr. 1m Regstrup by, Aunslev:

Lyst 14.08.1875, dok. om for-

behold m.h.t. bankhæftelse mv.

Lyst 16.04.1921, dok. med Statsbanerne om overføring, vandafledning mv.

Lyst 26.01.1977, dok. om parkeringsplads, dagcamping mv.

Lyst 12.09.1989, lokalplan nr. 54.

14.0 Vedtagelsespåtegning

14.1 Således vedtaget endeligt af Nyborg Byråd den 11. februar 2002.

P. b. v.

Borgmester
Jørn Terndrup

12.0 Tilladelser fra andre myndigheder

/Kommunaldirektør
Lars Svenningsen

12.1 Området er berørt af 300 m strandbeskyttelseslinie. Fyns Amt er dispensationsmyndighed, jfr. naturbeskyttelseslovens bestemmelser om strandbeskyttelseslinier.

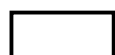
12.2 Med byrådets endelige vedtagelse af nærværende lokalplan er der samtidig givet tilladelse efter Planlovens § 35, stk. 1 til ændret anvendelse og ny bebyggelse, der opfylder lokalplanens bestemmelser.

13.0 Påtaleret

13.1 Påtaleret overfor nærværende lokalplan har alene Nyborg Byråd.

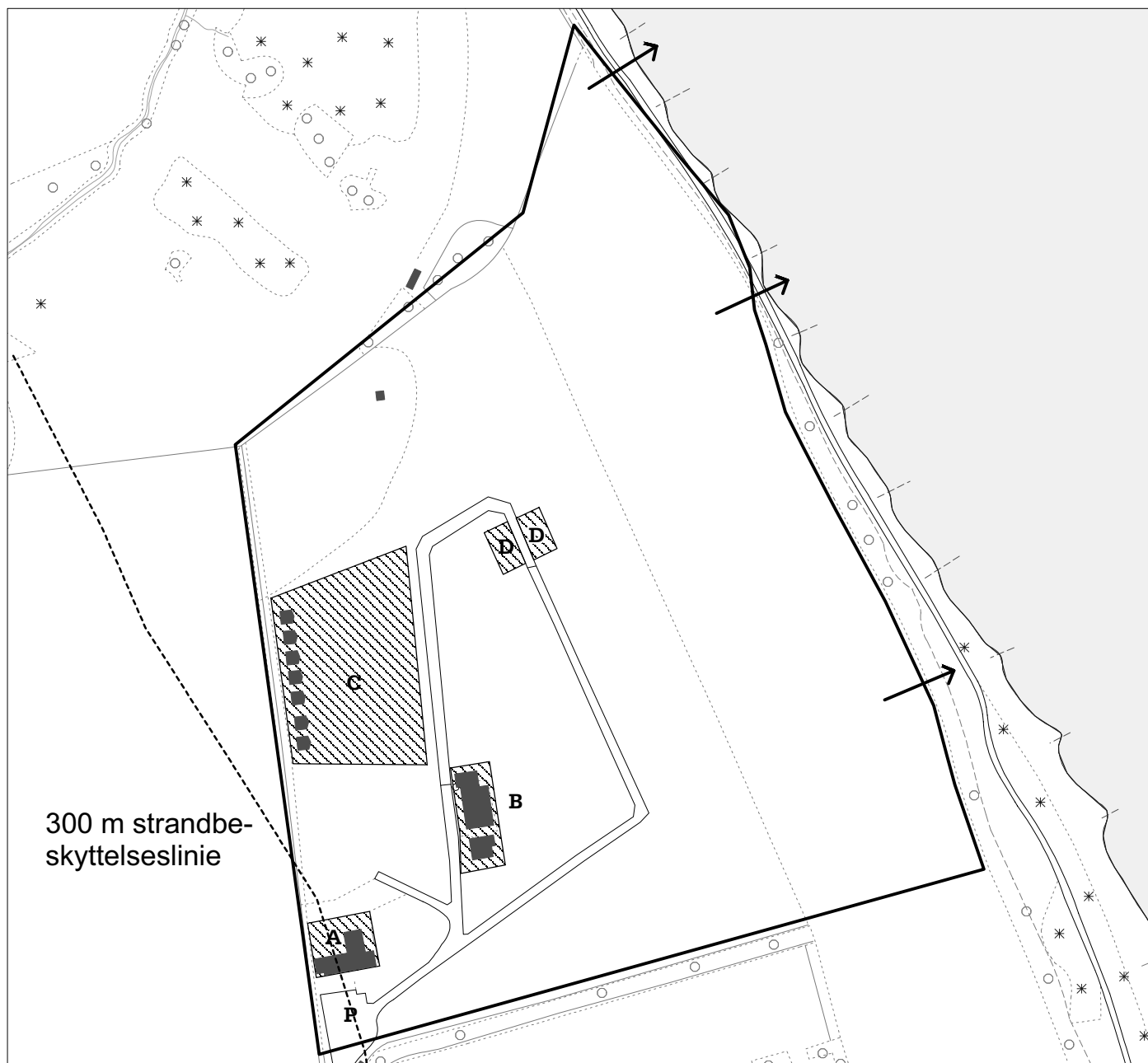


Mål 1:4.000

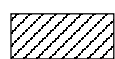


Lokalplanområde

Matr. nr. 1 m, Regstrup by, Aun-
slev.



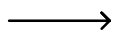
Mål 1:2.500



Byggefelt

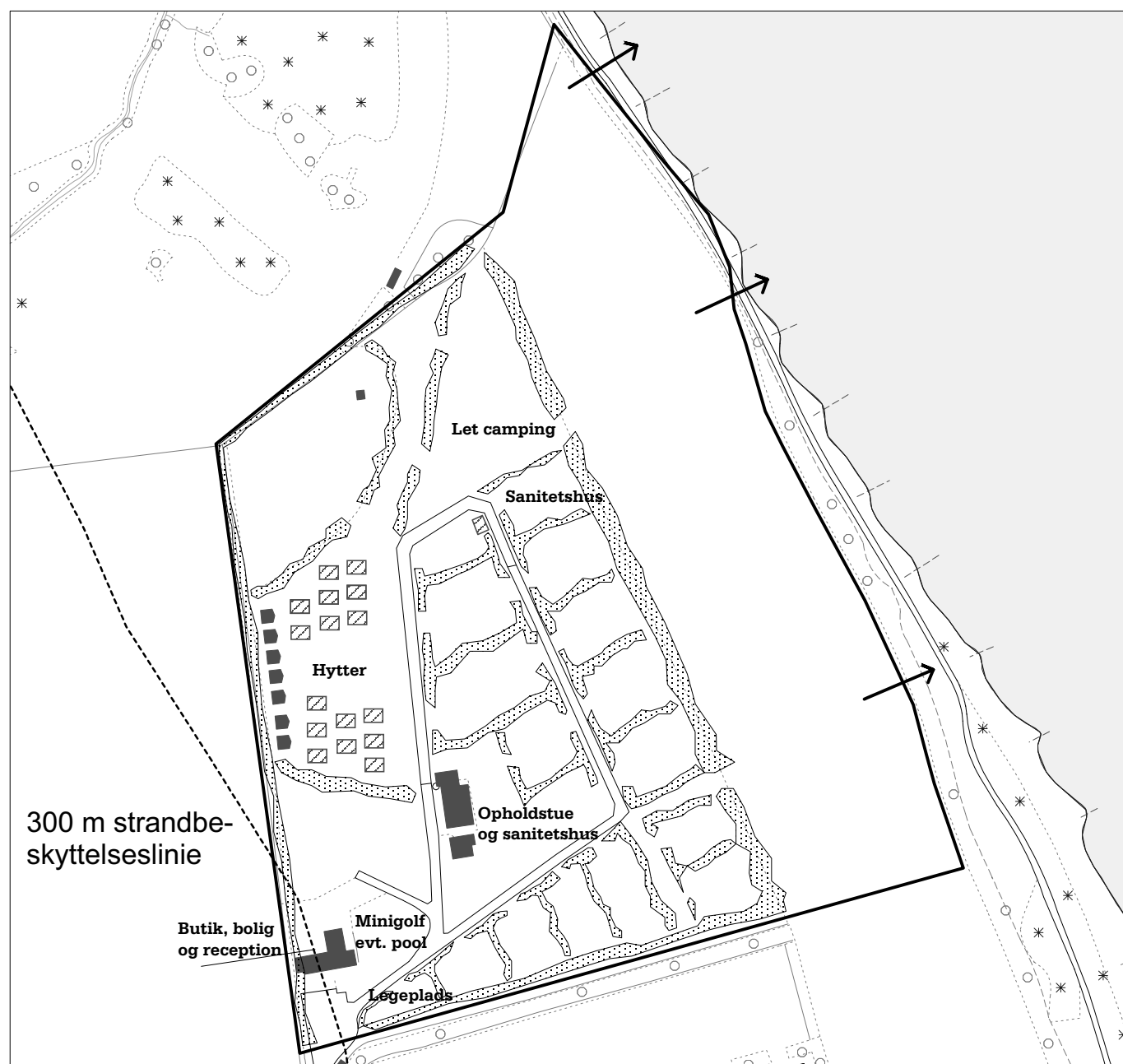


300 m strandbeskyttelseslinie



Stiforbindelser til stranden

Kortbilag 2 - Bebyggelsesplan



Mål 1:2.500