



LOKALPLAN NR. 292 -

Sommerhusområde ved
Nordenhuse



Nyborg
KOMMUNE

Om lokalplanen

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 (lovbek. nr. 50 af 19. januar 2018) 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.

Høringsmuligheder og planens status

Således fremlagt til endelig vedtagelse efter offentlig høring.

Lokalplanforslaget har været i høring fra den 4. juni til 2. juli 2019.

Nyborg Kommune
Rådhuset
5800 Nyborg

e-mail: teknik-miljoeafdelingen@nyborg.dk

Herefter vil Byrådet tage endelig stilling til planen.

Klagevejledning

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af lov om planlægning (LBK nr 287 af 16/04/2018) kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages Planklagenævnet.

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 Planklagenavnets kompetence. Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden for 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen fra Planklagenævnet.

Du kan læse mere her: [klagevejledning](#).

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 lokalplan 292 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 bebyggelses-graden 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.

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. 292 efter § 8 stk. 1. Afgørelsen, der er truffet efter § 10 i loven, er annonceret og offentlig bekendtgjort den 4. juni 2019.

Der kan indgives klage over at der ikke er gennemført en miljøvurdering. Se klagevejledning ovenfor.

Baggrund og formål

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.

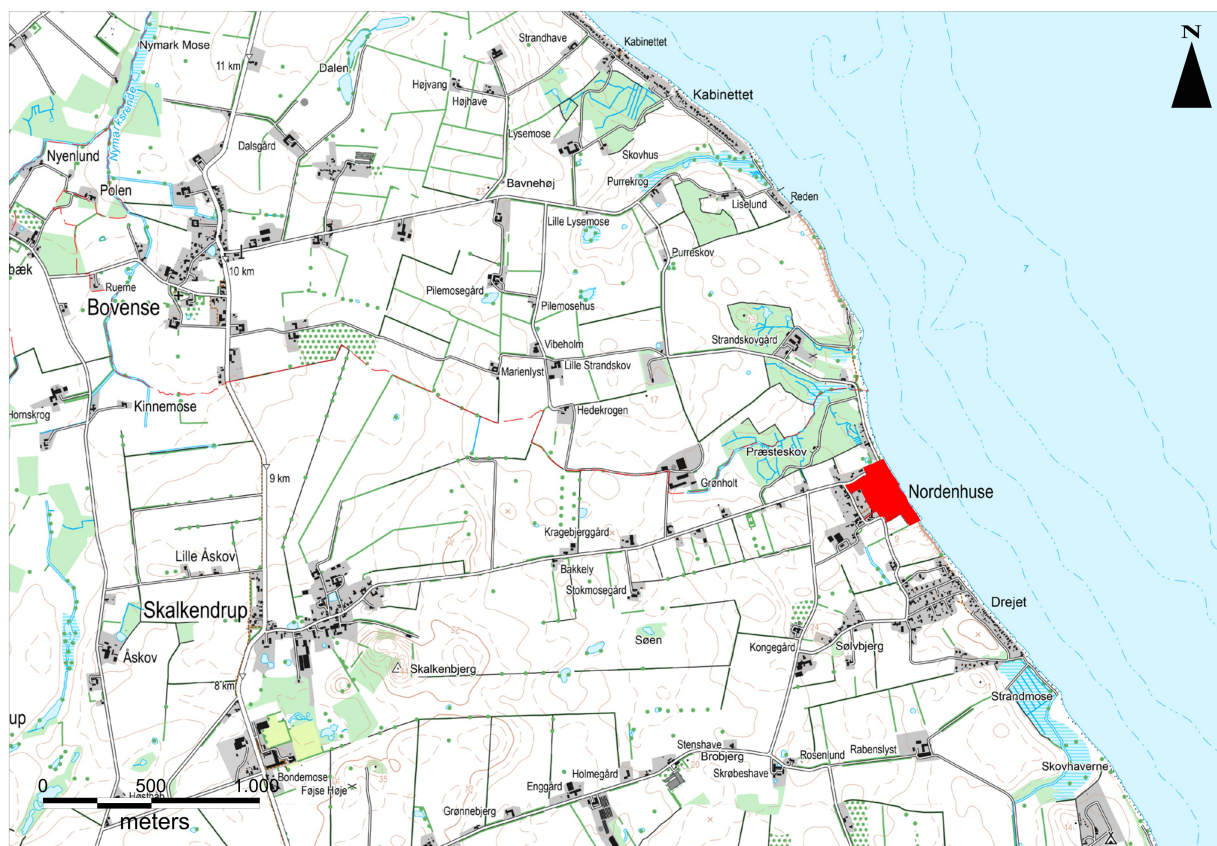
Formål

Nærværende lokalplan har til formål, at: fastlægge områdets anvendelse til sommerhusbebyggelse; sikre offentlig adgang til strandarealerne; sikre bevaring af bevaringsværdige bygninger; sikre områdets karakter som sommerhusområde, ved at sikre den forskelligartede arkitektur og integrationen i kystlandskabet samt ved at modvirke spredt bebyggelse.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er et ca. 47.000 m² stort sommerhusområde beliggende ud til Storebælt i den nordlige del af Nyborg Kommune (se kortet herunder). Området, kendt som Nordenhuse, ligger med få meter til vandkanten og omfatter mindre enklaver af sommerhusområder ved Uglevej, Glentevej, Gøgevej, Svalevej og Skalkendrupvej. Sommerhusområdet er sammenhængende med landsbyen Nordenhuse, der ligger umiddelbart vest for sommerhusområdet.

Sommerhusområdet ligger nord for sommerhusområderne ved Drejet.



Lokalplanområdet (se nedenstående kort) består af ca. 50 sommerboliger samt herudover 3 parceller, hvorpå der kan bygges en sommerbolig. Af de ca. 50 sommerboliger ligger ca. halvdelen på lodder på tre storparceller ved hhv. Svalevej, Glentevej og Uglevej.



Områdets udtryk varierer fra sommerhusklynge til sommerhusklynge. Mange sommerboliger på storparcellerne ved Svalevej og Glentevej ligger på små lodder i tætte klynger tæt på stranden mens boligerne længst væk fra stranden ligger på større og mere regulære lodder. De 5 sommerboliger ved Uglevej er arrangeret langs et tværgående vejforløb og henvendt mod Storebælt. Langs Skalkendrupvej og Gøgevej er sommerboligerne udstykket på regulære grunde.

Langt størstedelen af sommerboligerne i området fremstår med facader i træ, og en mindre del fremstår i teglsten eller pudset facade, især langs Skalkendrupvej. Tagmaterialerne varierer fra tagpap til tagsten, mm., og fremstår hovedsageligt i sorte eller røde nuancer.

En mindre del af områdets sommerboliger er fra første halvdel af det 20. århundrede, hovedsageligt boligerne nærmest havet. Størstedelen af sommerhusområdet blev imidlertid udbygget i slutningen af 1960'erne og igennem 1970'erne. I 1990'erne, efter vedtagelsen af den hidtil gældende lokalplan nr. 59 for området, blev området udbygget til dets nuværende omfang.





Planens indhold

Lokalplanen sikrer, at området kun kan benyttes som sommerboligområde. Det indskræpes, at der maksimalt kan etableres én sommerbolig pr. parcel/lod, hvilket også betyder, at der ikke må etableres annekser 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 for området fastsættes efter Bygningsreglement 2018 til 15% af hver ejendom. For udmatrikulerede sommerboligparceller (delområde I) gælder endvidere et fradrag på 50 m² til sekundære bygninger (carporte, skure, mv.).

For sommerboliger på lejet grund og fælles lodder (delområde II) sættes denne byggeret som et fast kvadratmeterantal pr. lod. Dermed har hver enkel sommerboligejer en klart defineret byggeret i stedet for en samlet, fælles byggeret inden for den fællesejede matrikel, som tilfældet har været for nogle med den hidtidige regulering. For sommerboliger på lejet grund og fælles lodder gælder et fradrag på 10 m² til sekundære bygninger (carporte, skure, mv.). På fælles matrikler må der herudover etableres fælles sekundære bygninger på fælles arealer på den fællesejede matrikel.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for klimasikring af bebyggelse på oversvømmelsestruede arealer. På baggrund af en vurdering af sommerhusområdet ved Nordenhuses karakter, hvad angår sommerboligernes værdi og levetid, fastsættes i denne lokalplan et krav om minimums sokkelkote, der sikrer området ved en 100 års hændelse i 2050, jf. Nyborg Kommune Klimatilpasningsplan. Konkret betyder det, at der ikke må etableres bebyggelse til beboelse med en sokkelkote under 2,4 meter over DVR90.



Det er et vigtigt planlægningsmæssigt formål at sikre offentlighedens adgang til kysterne. Mange af sommerhusene ved Nordenhuse 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.

Lokalplanområdet rummer en bevaringsværdig bygning: Svalevej 1, 5800 Nyborg. Bygningen, der har mellem bevaringsværdi, sikres mod nedrivninger og ændringer uden byrådets tilladelse ved nærværende lokalplan.

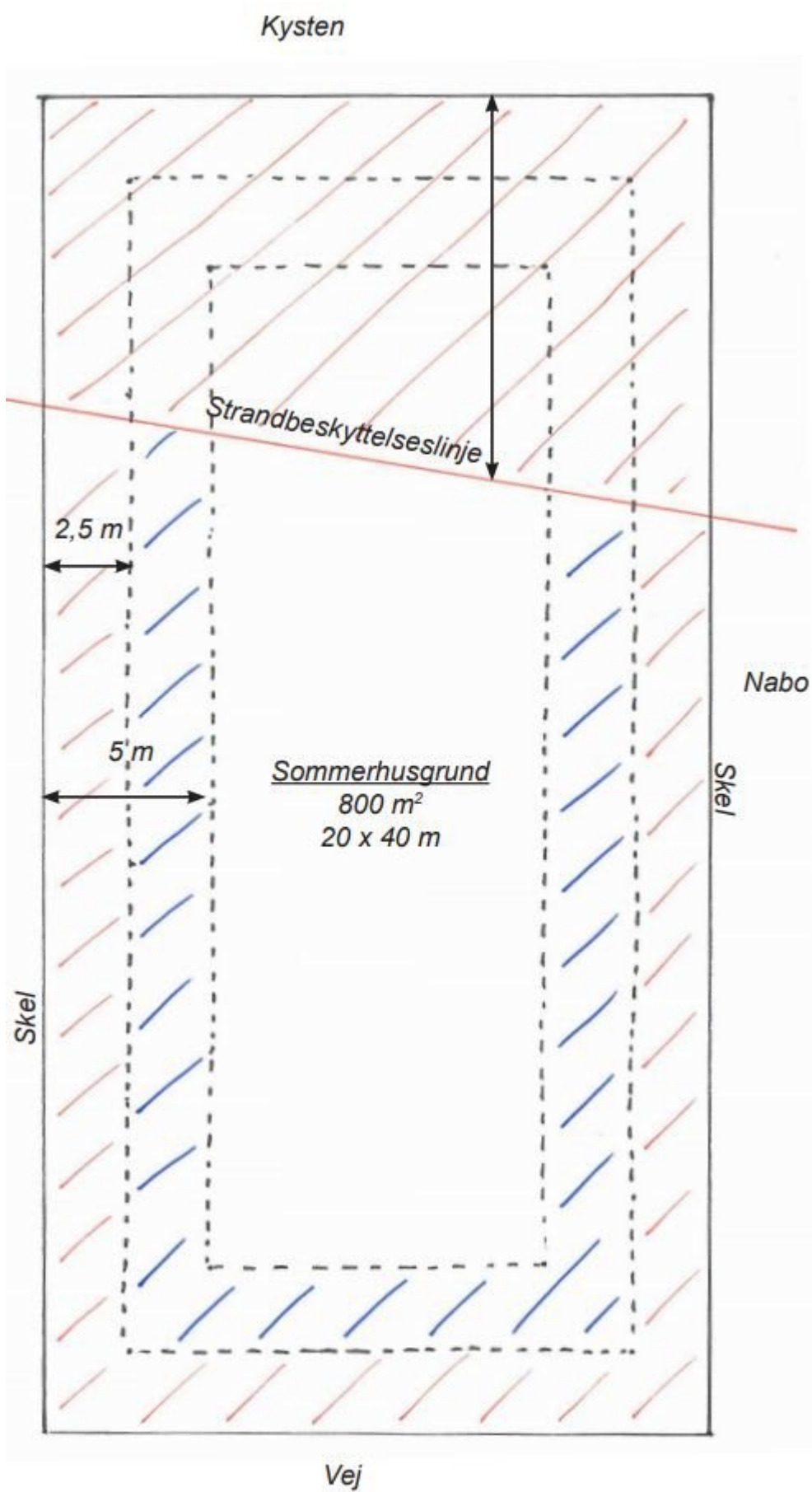
Det er slutteligt lokalplanens formål at sikre, at området bevarer sit præg som sommerhusområde samt at der gives mulighed for varierede arkitektoniske udtryk. Området fremstår således allerede arkitektonisk varieret med sommerboliger af varierende alder og stilistisk udtryk. Derfor gives der i lokalplanen vide rammer for arkitektonisk udtryk, herunder farvevalg.

En stor del af områdets sommerboliger ligger på fællesejede matrikler, og flere af sommerboligerne ligger meget tæt, hvilket giver områderne et særligt udtryk. Lokalplanens bestemmelser giver mulighed for, at dette præg fastholdes. Der sættes dog krav til afstand til lodgrænserne for at begrænse risiko for brandspredning.

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 hav/kyst.

Slutteligt fastsættes det, at al bebyggelse til overnatning skal sammenbygges med sommerboligen for at modvirke en spredning af bebyggelse til beboelse.

Figur, næste side: 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. Bebyggelse tillades under visse forudsætninger 2,5-5 meter fra skel mod nabo, sti og vej.



Bestemmelser

Planstatus

Forslag

§ 1 Hjemmel

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbek. nr. 287 af 16/04/2018) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

§ 2 Formål

2.1

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.

Redegørelse - Formål

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.

§ 3 Område og zonestatus

3.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr. nr. 1c, 1d, 1e, 1f, 2a, 2c, 5a, 5b, 5c, 5d, 5e, 5f, 5g, 7c, 7d, 7e, 7f, 7g, 7h, 7i, 7k, 7l, 9a, 9c, 9e, 9f, 9g, 11a, 11c, 11d, 11e, 11f, 11g og 11h af Nordenhuse, Aunslev og dele af matrikel nr. 7m, 7n, 8b og vejlitra 7000b af Nordenhuse, Aunslev, samt dele af matr. nr. 13a af Skalkendrup by, Aunslev, samt alle parceller, der udstykkes herfra.

3.2

Lokalplanområdet omfatter arealer, der er zoneret til sommerhusområde og arealer, der er zoneret til landzoneområde som afgrænset på Kortbilag 7.

Lokalplanen ændrer ikke på zonestatus.

3.3

Lokalplanområdet opdeles i fire delområder, som afgrænset på Kortbilag 2.

Redegørelse - Område og zonestatus

Lokalplanområdet omfatter udelukkende mindre dele af matrikel nr. 7m, 7n, 8b af Nordenhuse, Aunslev, og matr. nr. 13a af Skalkendrup by, Aunslev.

§ 4 Anvendelse

4.1

Lokalplanområdet må kun benyttes til sommerhusområde.

4.2

Delområde I-II må kun anvendes til sommerhusbebyggelse. Der må kun opføres én sommerbolig på hver parcel og på hvert lod. Lodgrænserne er afgrænset på kortbilag 3.

4.3

Delområde III må kun anvendes til fælles friarealer.

4.4

Delområde VI må kun anvendes til vejareal.

Redegørelse - Anvendelse

Bestemmelserne medfører bl.a., at annekser eller andre hytter til overnatning, udover sommerboligen, ikke tillades.

§ 5 Udstykning

5.1

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

5.2

Udstykning må kun ske i overensstemmelse med principperne på Kortbilag 3, herunder lodgrænser, delområdeafgrænsninger samt vej- og stiudlæg.

5.3

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

Redegørelse - Udstykning

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.

Udstykningsplanen kommer til udtryk både som de viste matrikelskel og som afgrænsningen af de viste vejarealer.

§ 6 Vej-, sti- og trafikforhold

6.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Skalkendrupvej og Nordenhusevej, som vist på Kortbilag 2.

6.2

De på Kortbilag 3 afgrænsede vejarealer må kun benyttes som veje. Nye vejudlæg må ikke være mindre end 7 meter i bredden, hvoraf kørebanen ikke må være under 5 meter i bredden.

6.3

Arealer reserveret til offentlig tilgængelig sti på Kortbilag 3 må kun benyttes til stiforbindelser med offentlighedens adgang.

§ 7 Parkeringsforhold

7.1

Der skal til hver sommerbolig indrettes plads til 2 parkeringspladser. Pladserne må kun indrettes på eget matrikelnummer.

7.2

I delområde II må parkeringspladser tillige indrettes på fælles arealer på fælles matrikler.

Redegørelse - Parkeringsforhold

På matrikel nr. 5d ved Svalevej (delområde II) er der i skrivende stund indrettet fælles parkeringspladser på fælles arealerne, og på matr. nr. 5c ved Glentevej (delområde II) er der etableret fælles garageanlæg (markeret på kortbilag 3). Ved eventuel udstykning af lodder til sommerhusbebyggelse, hvor parkeringskravet ikke kan overholdes på egen grund, skal retten til parkering på områdets fællesarealer tinglyses.

§ 8 Bebyggelsens omfang og placering

8.1

For delområde I gælder bestemmelserne § 8 stk. 2-10 .

8.2

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 15.

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

8.3

Uanset grundens størrelse må der dog opføres en sommerbolig på 65 m² samt herudover 50 m² sekundær bebyggelse såsom carporte, udhuse, drivhuse, skure, åbne overdækninger, herunder åbne overdækkede terrasser og lignende bygninger.

8.4

Bebyggelse må ikke opføres i mere end 1 etage.

8.5

Bebyggelse må ikke opføres i en højde på mere end 5 meter over grundens niveauplan, fastlagt som den gennemsnitlige terrænkote til naturligt terræn målt ved bygningens hovedhjørner.

8.6

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.

8.7

Bebyggelse til beboelse/overnatning/bad og lignende må kun ske som tilbygning til sommerboligen.

8.8

Bebyggelse må ikke placeres med en afstand til skel på mindre end 5 meter.

8.9

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.

8.10

Uanset ovenstående bestemmelser må sekundær bebyggelse såsom carporte, udhuse, drivhuse, skure, åbne overdækninger, herunder åbne overdækkede terrasser og lignende bygninger opføres inden for en afstand af 2,5 m og 5,0 m fra skel mod nabo, vej og sti, hvis følgende er opfyldt:

- 1) Ingen del af bygningens ydervægge eller tag, inklusiv eventuel brandkam, må være højere end 2,5 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.

8.11

For delområde II gælder bestemmelserne § 8 stk. 12-18.

8.12

På hvert lod må der maksimalt etableres bebyggelse i et omfang svarende til det på bilag 5 fastsatte byggemulighed. Herudover må der etableres 10 m² sekundær bebyggelse såsom carporte, udhuse, drivhuse, skure, åbne overdækninger, herunder åbne overdækkede terrasser og lignende bygninger.

8.13

Bebyggelse må ikke opføres i mere end 1 etager.

8.14

Bebyggelse må ikke opføres i en højde på mere end 5 meter over grundens niveauplan, fastlagt som

den gennemsnitlige terrænkote til naturligt terræn målt ved bygningens hovedhjørner.

8.15

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.

8.16

Bebyggelse til beboelse/overnatning/bad og lignende må kun ske som tilbygning til sommerboligen.

8.17

Bebyggelse må ikke placeres nærmere skel eller de på kortbilag 3 fastlagte lodgrænser end 2,5 meter.

8.18

Uanset ovenstående bestemmelser må der inden for delområde II placeres 50 m² sekundær bebyggelse til fælles brug for de enkelte delområdets lodejere, såsom carporte, udhuse, drivhuse, skure, åbne overdækninger, herunder åbne overdækkede terrasser og lignende bygninger, på de på Kortbilag 3 afgrænsede fælles arealer til sti, vej og parkering - Svalevej, hvis bebyggelsen ikke placeres nærmere skel end 2,5 m, og hvis følgende i øvrigt er opfyldt:

- 1) Ingen del af bygningens ydervægge eller tag, inklusiv eventuel brandkam, må være højere end 2,5 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.

8.19

For delområde III gælder bestemmelserne § 8 stk. 20.

8.20

Der må ikke etableres bebyggelse inden for området.

8.21

For lokalplanområdet som helhed gælder bestemmelserne § 8 stk. 22-24

8.22

Der må ikke uden Kystdirektoratets tilladelse etableres bebyggelse indenfor strandbeskyttelseslinjen som tinglyst på den enkelte ejendom og som illustreret på Kortbilag 7.

8.23

Der må ikke opføres garager indenfor lokalplanområdet.

8.24

Der må ikke etableres kælder indenfor lokalplanområdet.

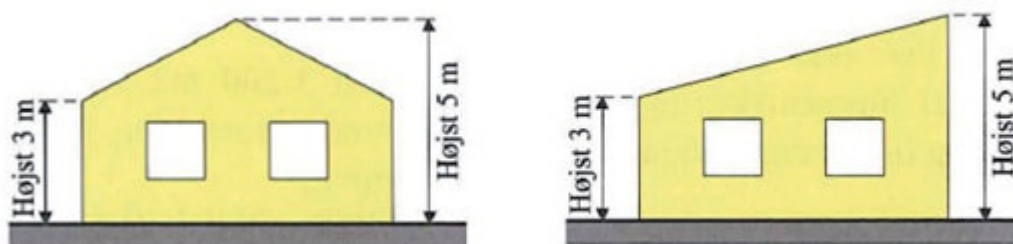
Redegørelse - Bebyggelsens omfang og placering

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.

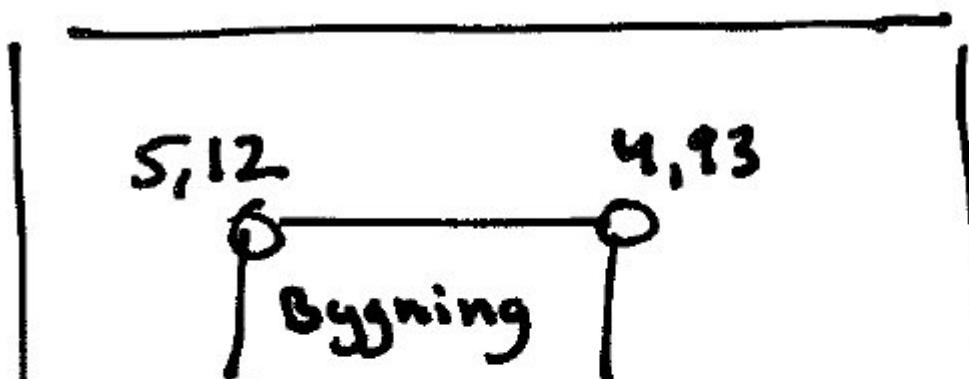
Det følger af formuleringen af undtagelsesbestemmelsen for skelafstand for særlig smalle grunde, at skelafstanden kan nedsættes til 2,5 meter for at muliggøre en sommerbolig på 8 meter i bredden (den korteste led). Nedsættelsen af skelafstanden skal ske med en tilsvarende størrelse til begge sider. Den bredeste del af en sommerbolig skal altså placeres med sin midte præcis lige langt fra begge naboskel.

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

Figuren nedenfor illustrerer de maksimale højder for sommerhuse i lokalplanområdet. Skitsen stammer fra Bygningsreglement 2015 (2.2.3.3, stk. 1, nr. 2).



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





§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden

9.1

Facader må kun fremstå i farver efter den klassiske jordfarveskala som illustreret på Bilag 6, og disse farvers blanding.

9.2

Tagflader må kun fremstå i sorte, grå eller røde nuancer efter den klassiske jordfarveskala som illustreret på Bilag 6, og disse farvers blanding.

9.3

Uanset ovenstående bestemmelse må tage beklædes med græs, stenurt (sedum) og mos.

9.4

Beklædes tage med tagpap må taget kun fremstå i sorte eller grå nuancer.

9.5

Tage må ikke beklædes med reflekterende materialer med en glansværdi over 10, og der må ikke benyttes glaserede teglsten.

9.6

Tage må kun etableres med en vinkel med det vandrette plan på op til 30 grader.

9.7

Der må kun opsættes udvendige antenner på bygninger, hvor ingen dele af disse er mere end 1,8 m over terræn.

9.8

Der må kun opsættes parabler på terræn.

9.9

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

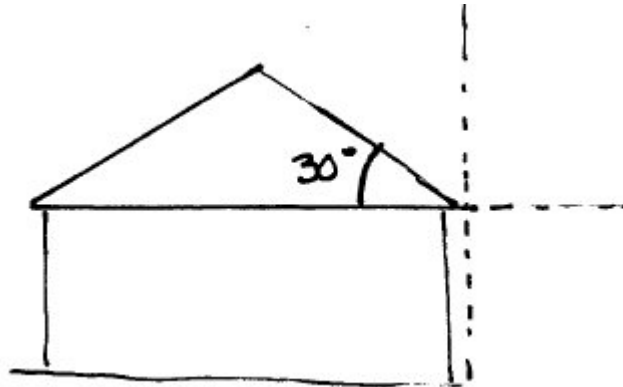
9.10

Der må ikke foretages skiltning inden for lokalplanområdet.

Redegørelse - Bebyggelsens ydre fremtræden

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

Et tags hældning beregnes som vist på nedenstående skitse:



Se også kommuneplanens retningslinjer for solcelleanlæg.

Bestemmelsen om skiltning tilsidesætter ikke postlovens krav til navneskilt eller BBR-lovens krav til opsætning af tydeligt husnummer.

§ 10 Bevaring af bebyggelse og anlæg

10.1

For den på kortbilag 3 markerede bevaringsværdige bygning gælder følgende særlige bestemmelser:

10.2

Bygningen må kun med tilladelse fra byrådet nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.

10.3

Bygningen må kun restaureres og ombygges ud fra dens bevaringsværdige fremtræden, herunder stråtag i form af saddeltag med taghældning over 30 grader, b indingsværk med mur i røde nuancer og med udvendigt synligt træværk i sort og gavl kombineret som grundmuret (rød) og træbeklædt (sort). Eventuelle tilbygninger skal overholde samme krav til bygningens fremtræden.

10.4

Der må ikke opsættes anlæg til indvinding af solenergi på den bevaringsværdige bygning.

Redegørelse - Bevaring af bebyggelse og anlæg

Når det i en lokalplan er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra byrådet, og tilladelsen nægtes, kan ejeren efter planlovens § 49 forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden af ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et forbud mod nedrivning.

Det er taksationsmyndighederne efter lov om offentlige veje, der afgør, om et krav om kommunal overtagelse er berettiget (Planlovens § 50).

§ 11 Ubebyggede arealer og terræn

11.1

De på Kortbilag 2 afgrænsede fælles friarealer (delområde III) må kun benyttes til fælles fri- og opholdsarealer.

11.2

Der må ikke ske terrænregulering inden for lokalplanområdet.

11.3

Hegn mod nabo-, sti- samt vejskel må kun etableres som levende hegn.

11.4

Inden for den på Kortbilag 7 illustrerede strandbeskyttelseslinje må der ikke etableres hegn, herunder hæk, eller placeres campingvogne og lignende.

11.5

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

11.6

Containere må ikke opsættes inden for lokalplanområdet.

Redegørelse - Ubebyggede arealer og terræn

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

Bestemmelsen om, at hegning skal etableres som levende hegn gælder såvel for matrikelskel som for de på Kortbilag 3 fastlagte lodskel.

Forbuddet mod hegning indenfor strandbeskyttelseslinjen følger af naturbeskyttelseslovens regulering af områderne mellem strandbredderne og strandbeskyttelseslinjen.

§ 12 Klimatilpasning

12.1

Der må ikke etableres bygninger til beboelse med en sokkelkote under 2,4 meter over DVR90.

12.2

Klimasikringen må kun etableres som forhøjet sokkel, der optages i bygningen, efter principperne på nedenstående figur.

**Redegørelse - Klimatilpasning**

Kortbilag 4 viser, hvilke parceller der vil blive oversvømmet ved en forhøjet vandstand på 2,4 meter over DVR90, og som derfor er omfattet af planens bestemmelser vedrørende klimatilpasning.

§ 13 Grundejerforening**13.1**

Grundejerforeningerne der oprettedes efter hidtil gældende lokalplan nr. 59 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.

§ 14 Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan**14.1**

Lokalplan nr. 59 for et sommerhusområde ved Nordenhuse aflyses i sin helhed og lokalplan nr. 74 Supplement til sommerhuslokalplanerne nre. 58, 59 og 60 aflyses for så vidt angår denne lokalplans område, som afgrænset i § 2 og på Kortbilag 1, ved vedtagelsen af nærværende lokalplan nr. 292.

§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens 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.

Ophævelse af tilstandsservitutter

Efter § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med planen.

Overtagelsespligt efter § 49

Når det i en lokalplan er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen, og tilladelsen nægtes, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden af ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et forbud mod nedrivning.

Redegørelse - Lokalplanens retsvirkninger

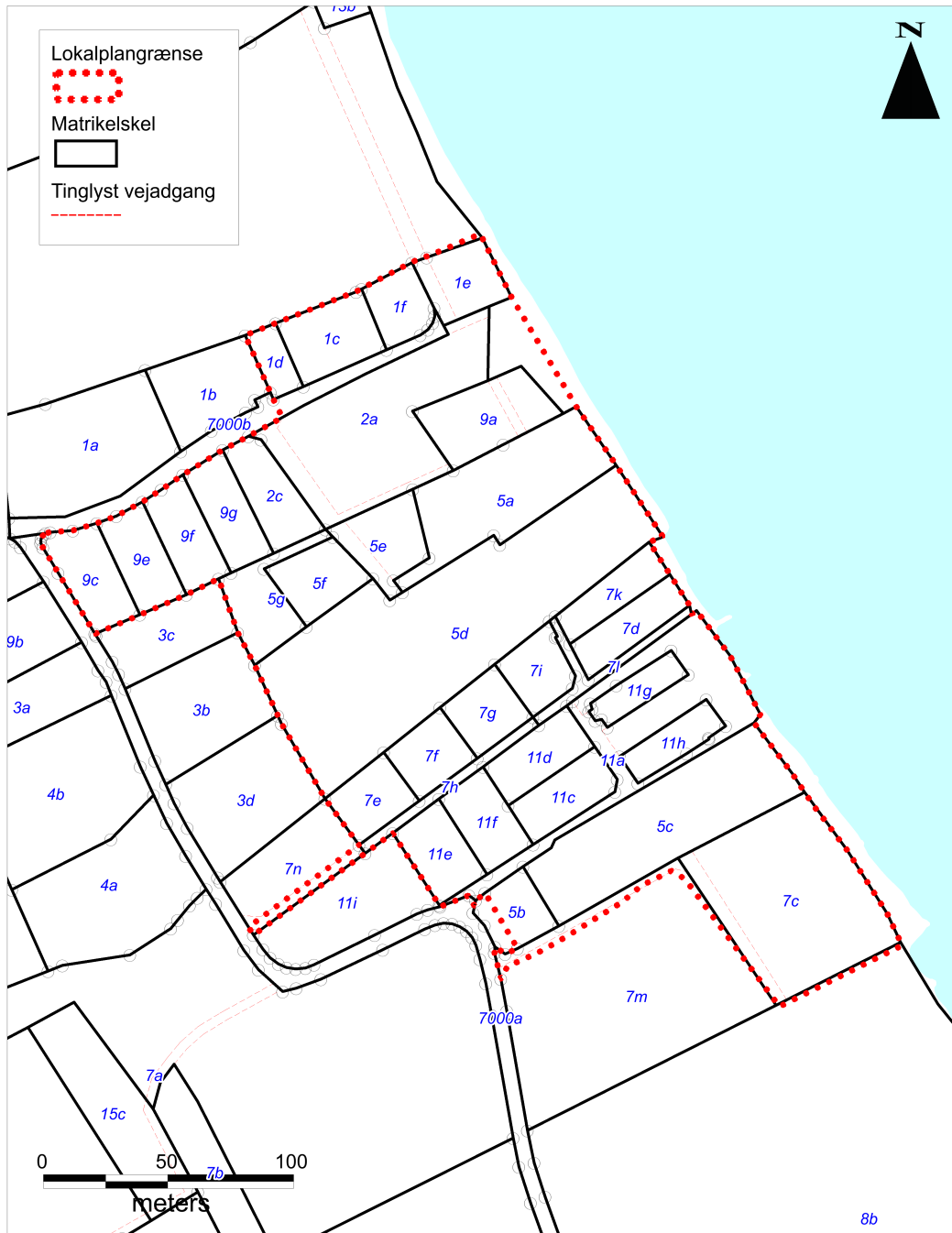
De midlertidige retsvirkninger erstattes ved den endelige vedtagelse af planen med lokalplanens varige retsvirkninger.

Bilag

Se planens bindende bilag under dette afsnit. Bilagene danner sammen med planens bestemmelser den juridisk bindende plan.

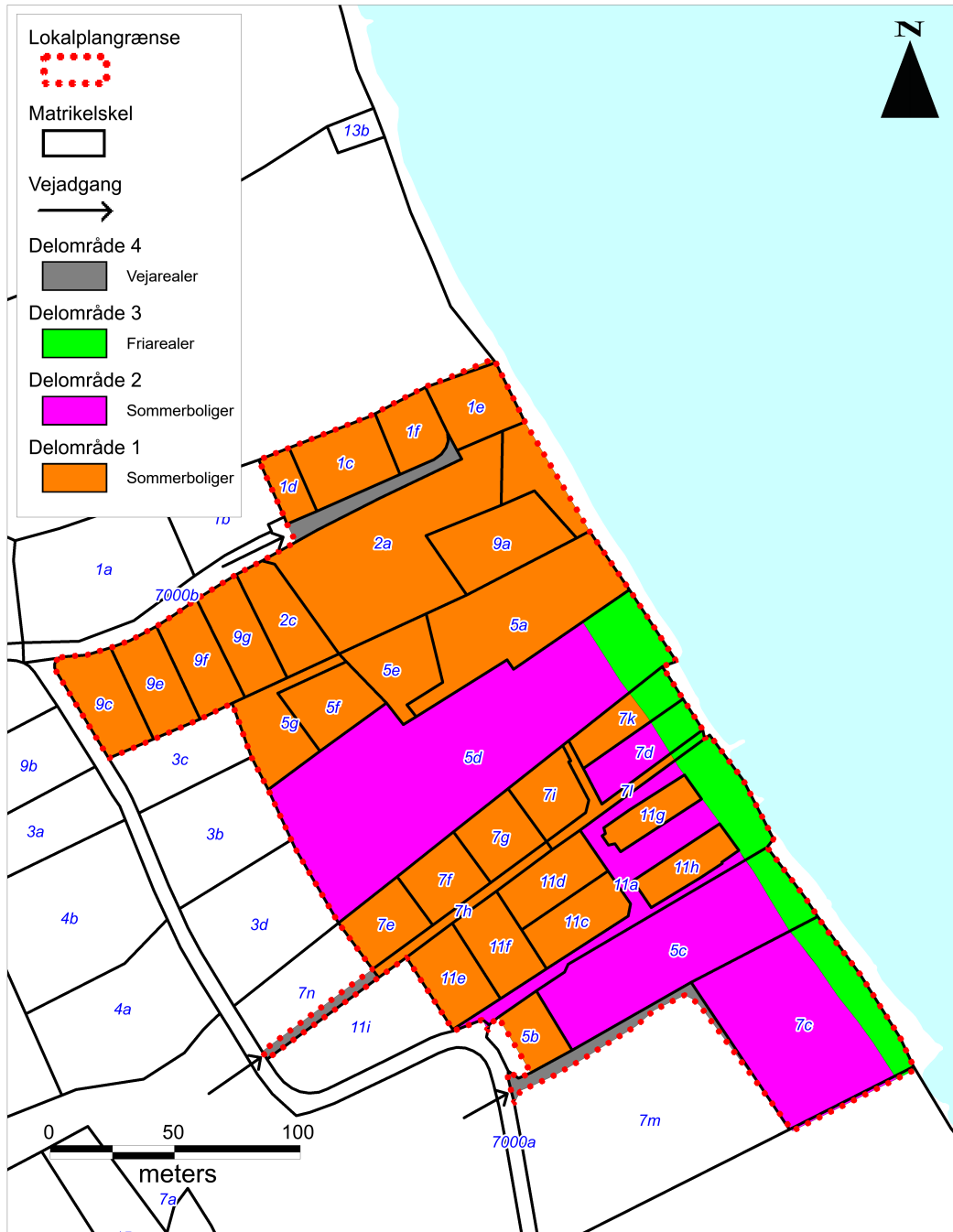
Bilag 1

Lokalplanafgrænsning og matrikulære forhold



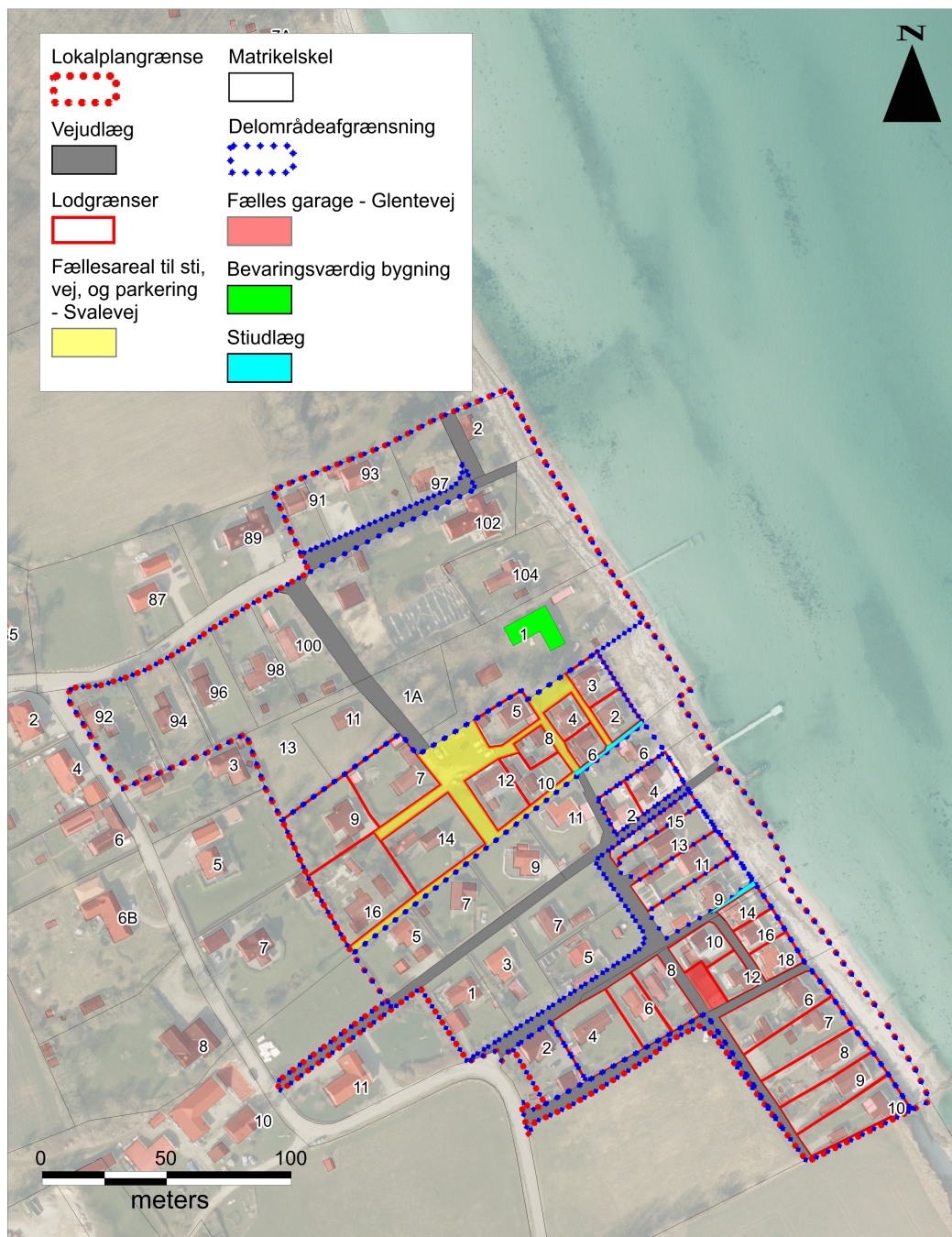
Bilag 2

Delområdeafgrænsning



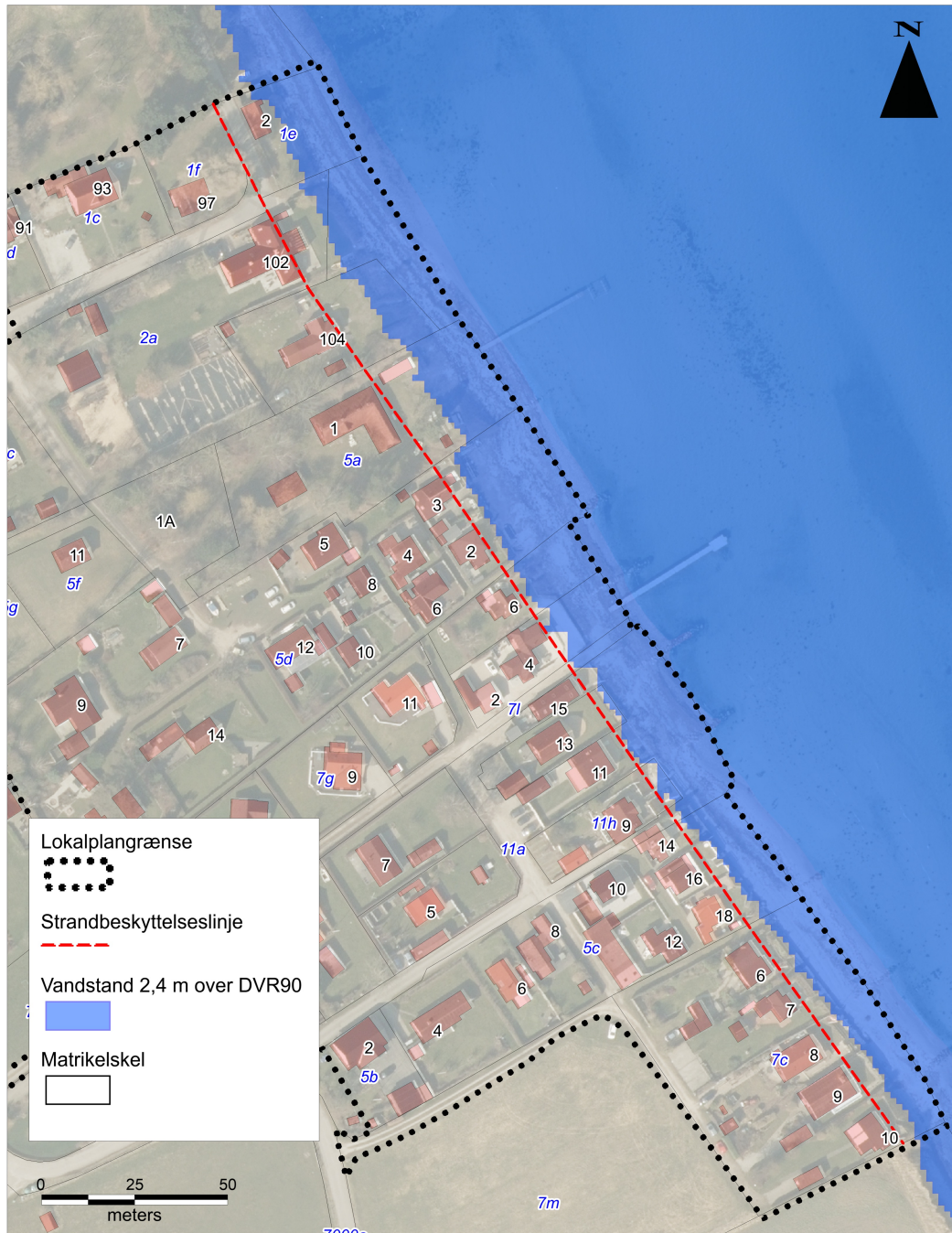
Bilag 3

Arealanvendelse, lodgrænser, mm.



Bilag 4

Oversvømmelsestruede arealer



Bilag 5

Byggeret - delområde II

Matr. nr.	Lod nr.	Lod / grundareal (m2)	Byggemulighed (m2)	Adresse pr maj 2019
7c	47	734	110	Uglevej 6
7c	48	619	93	Uglevej 7
7c	49	604	91	Uglevej 8
7c	50	576	86	Uglevej 9
7c	51	628	94	Uglevej 10
7d	1	Under 433	65	Gøgevej 2
7d	2	Under 433	65	Gøgevej 4
11a	1	512	77	Glentevej 11
11a	2	Under 433	65	Glentevej 15
5c	1	783	117	Glentevej 4
5c	2	Under 433	65	Glentevej 6
5c	3	Under 433	65	Glentevej 8
5c	4	Under 433	65	Glentevej 10
5c	5	Under 433	65	Glentevej 12
5c	6	Under 433	65	Glentevej 18
5c	7	Under 433	65	Glentevej 16
5c	8	Under 433	65	Glentevej 14
5d	19	Under 433	65	Svalevej 3
5d	20	Under 433	65	Svalevej 2
5d	21	Under 433	65	Svalevej 4
5d	22	Under 433	65	Svalevej 6
5d	23	Under 433	65	Svalevej 5
5d	24	Under 433	65	Svalevej 8
5d	25	Under 433	65	Svalevej 10
5d	26	Under 433	65	Svalevej 12
5d	27	772	115,8	Svalevej 7
5d	28	810	121,5	Svalevej 14
5d	29	935	140,25	Svalevej 9
5d	30	1003	150,45	Svalevej 16

Bilag 6

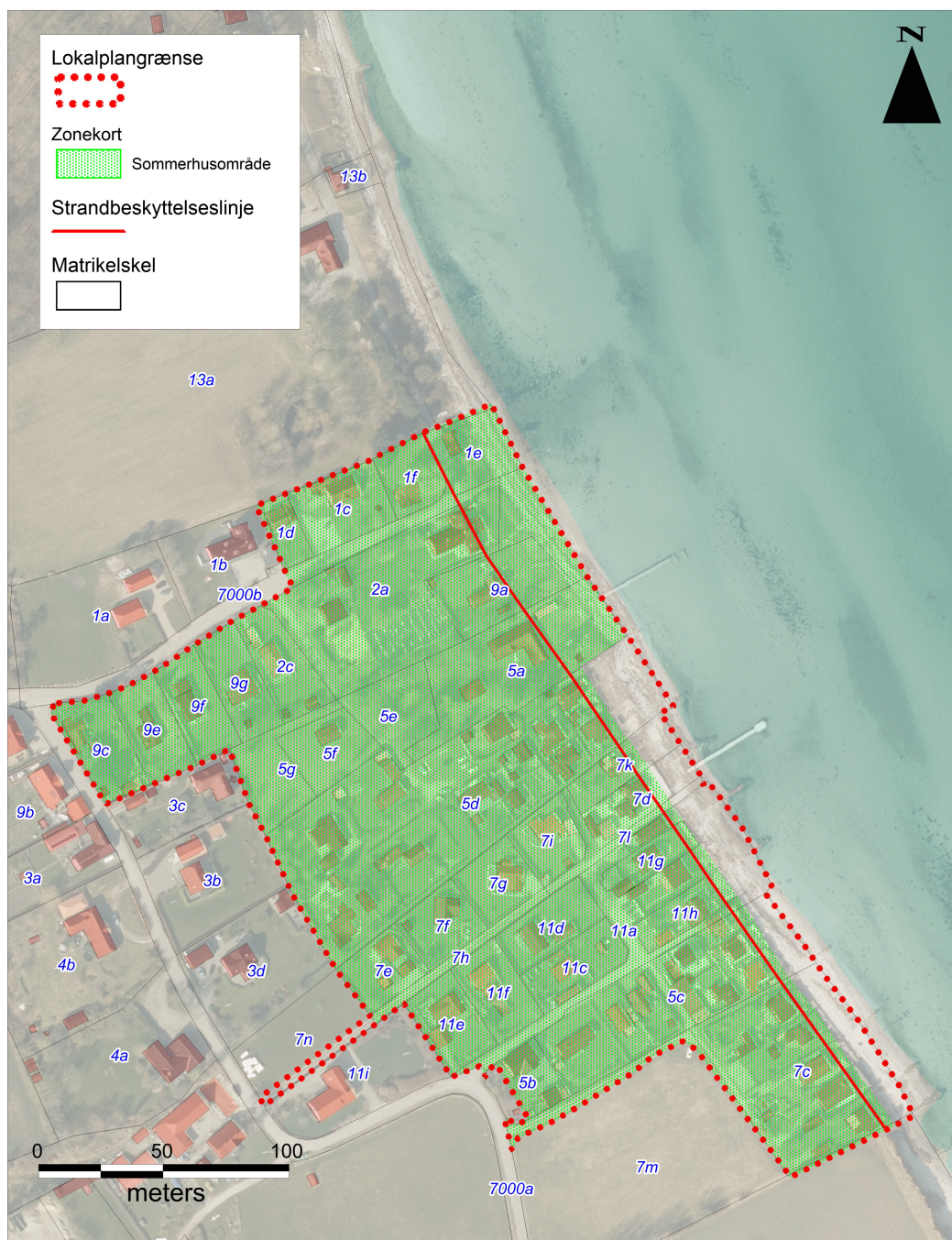
Den klassiske jordfarveskala

DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter



Bilag 7

Zonestatus og strandbeskyttelseslinje



Tilladelse efter anden lovgivning og fra andre myndigheder

Under dette afsnit beskrives, hvordan lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen, f.eks. Kystdirektoratet eller regionen, samt hvordan lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning, f.eks. naturbeskyttelsesloven eller museumsloven.

Naturbeskyttelsesloven

En del af lokalplanområdet er omfattet af strandbeskyttelseslinjen (§15) hvor indenfor, der ikke må foretages ændring i tilstanden, mv. Der kan dog opnås dispensation til visse arbejder ved ansøgning til Kystdirektoratet, der er myndighed på området.

Lokalplanområdet er omfattet af 300 meter skovbeskyttelseslinje (§17) - markeret med grøn skravering nedenfor - og det forudsættes, at der meddeles dispensation fra denne i forbindelse med placering af bebyggelse, campingvogne og lignende eller i fald der foretages beplantning eller ændringer i terrænet. Nyborg Kommune har dispensationskompetencen.



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.

På opfordring af bygherren kan Østfyns 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 Østfyns Museer på et tidligt tidspunkt i projekteringen.

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 (lovbek. nr. 50 af 19. januar 2018), § 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.

Forhold til anden planlægning

Under dette afsnit beskrives, hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, dvs. både lokalplanens relation til den overordnede planlægning, men også til kommunens øvrige planlægning.

Nationale interesser

Det er i dag ikke muligt at udlægge nye sommerboligområder. Det er derfor også en national interesse, at de nuværende sommerboligområder fastholdes som sådan, jf. de nationale interesser i kommuneplanlægningen 2017. Dette er ligeledes et krav jf. planlovens (LBK nr. 287 af 16/04/2018) § 5b, stk. 1, nr. 3. Nærværende lokalplan understøtter dette ved at fastholde sommerhusområdet "Nordenhuse" til sommerboligbebyggelse.

Kommuneplan

Mål og retningslinjer

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. (...).

Kommuneplanrammer

I Kommuneplan 2017 er lokalplanområdet beliggende indenfor rammeområde 30.S.7. Område 30.S.7 er udlagt til sommerhusområde.

For rammeområdet er fastlagt en maksimal bebyggelsesprocent på 15, men også at der uanset den fastsatte bebyggelsesprocent kan opføres 65 m² sommerbolig og 50 m² sekundær bebyggelse.

Rammen fastsætter endvidere en max. bygningshøjde på 5 meter, et max. etageantal på 1, at der kun må etableres én sommerbolig pr. parcel, at stiforbindelser til stranden skal opretholdes, og at der gælder særlige afstandskrav til skel til særlig smalle grunde på under 18 meter i bredden.

Sidstnævnte undtagelse for afstandskrav til skel relaterer til kommuneplanens generelle ramme for sommerhusområder, der fastsætter at der for sommerhusbebyggelse gælder et afstandskrav til skel på 5 meter.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området.

Gældende lokalplan og zonestatus

Gældende byplanvedtægt eller lokalplan

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende lokalplan nr. 59 for sommerhusområde ved Nordenhuse samt de dele af lokalplan nr. 74 - Supplement til lokalplaner nre. 58, 59 og 60, som er omfattet af denne lokalplans område.

Zonestatus

Området ligger delvis i sommerhuszone og delvis i landzone. Zoneforholdene fastholdes med denne lokalplan.

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.

Størstedelen af parcellerne 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.

Bevaringsværdige bygninger

Indenfor lokalplanområdet er udpeget en bevaringsværdig bygning, Svalevej 1, 5800 Nyborg, der registreret i Kommuneplan 2017 med en bevaringsværdi på 4 efter SAVE, hvilket betyder, at den har en middel bevaringsværdi. Bygningen omfattes af et nedrivningsforbud i lokalplanen og der laves bevarende bestemmelser for vedligehold, om- og tilbygninger.

Bygningen er opført 1877 og fremstår i dag i rødpuksede bindingsværksmure med sort træ og stråtækt tag. Bygningen kan ses på billedet herunder.

Kortbilag 3 viser beliggenheden af den bevaringsværdige bygning.



Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer

Naturbeskyttelsesloven

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 X.

Efter § 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.

Lokalplanområdet er delvis omfattet af en skovbyggelinje på 300 meter. Efter § 17 i naturbeskyttelsesloven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for en afstand af 300 m fra skove.

Vej og trafik

Vej- og stiplanlægning

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Skalkendrupvej og Nordenhusevej, der er offentlige veje.

Der er adgang til stranden og kysten via sti- og vejforløb i lokalplanområdet. Disse forbindelser sikres med denne lokalplan, herunder, at de skal være offentligt tilgængelige.



Figur ovenfor: Stiadgang til strandvejen mellem Svalevej 2 og Gøgevej 6.



Figur ovenfor: Trappe fra stranden til sommerhusområdet mellem Svalevej 2 og Gøgevej 6.



Figur ovenfor: Stiadgang til stranden mellem Glentevej 18 og Uglevej 6.

Påvirkning af produktionsvirksomheder

Lokalplanområdet ligger inden for 500 meter grænsen fra en produktionsvirksomhed. Virksomheden er Avnslev Maskinstation, der ligger ca. 150 meter vest for lokalplanområdet. Idet lokalplanområdet er et ældre eksisterende sommerhusområde, vurderes at lokalplanen ikke medfører skærpede krav til virksomheden.

Forsyning

Varmeplan

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

Spildevandsplan

Området er spildevandskloakeret.

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger i et område der forsynes med vand fra Nyborg Forsyning og Services A/S, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra ovennævnte vandværk.

Elforsyning

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages af Vores Elnet A/S.

Bæredygtighed

Planstrategien for Nyborg Kommune arbejder for at kommunen kan udvikle sig på et bæredygtigt grundlag. Dels ved at fokusere på sundhed og dels gennem bæredygtig planlægning mm.

Denne lokalplan understøtter en bæredygtig udvikling i kommunen ved at fastsætte bestemmelser om klimatilpasning for sommerhusområdet ved Nordenhuse. På den måde undgås forøgede samfundsøkonomiske omkostninger ifm. fremtidens klimaforandringer i form af oversvømmelse af sommerboliger i området.

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 Nordenhuses 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.

På Kortbilag 4 fremgår det, at en 100 års hændelse i 2050 med en havvandsstigning på 2,4 meter over DVR90 kun vil oversvømme enkelte parceller og kun indenfor strandbeskyttelseslinjen, hvor der som udgangspunkt ikke må foretages tilstandsændringer. Da der muligvis vil kunne opnås dispensation til byggeri indenfor strandbeskyttelseslinjen fastsætter denne lokalplan bestemmelser for klimatilpasning på de omfattede parceller. Nybygninger på disse parceller skal derfor ske i den fastsatte sokkelkote.

International naturbeskyttelse, bilag IV arter

International naturbeskyttelse

Lokalplanområdet grænser op til et Natura2000 område i form af habitatområdet Storebælt og Vresen. 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.

Bilag IV arter

Der er ikke konstateret tilstedeværelse af beskyttede arter, herunder efter habitatdirektivet, inden for lokalplanområdet.

Alle flagermusearter i Danmark er omfattet af EU's habitatdirektivs bilag IV. Beskyttelsen betyder også, at flagermusene ikke må forstyrres i dvalen og yngletiden. Bygninger og træer i lokalplanområdet er potentielt yngle-, fouragerings- og dvaleområde for flagermus.

Ved nedrivning og indgreb i eksisterende bygninger skal bygningerne undersøges for flagermus. Såfremt der konstateres flagermus i bygningen bør indgrebet ske udenfor yngle- og dvaleperioden, dvs. at indgrebet skal ske fra ultimo august til primo november. Såfremt indgrebet kun kan ske udenfor denne periode, skal bygningen vurderes af en flagermusekspert som bl.a. ud fra artsbestemmelse vurderer, om indgrebet kan gennemføres.

