



Kerteminde
Kommune



Lokalplan 232

Sommerhusområdet Kikkenborg

Juni 2014



Kerteminde Kommune
Hans Schacksvej 4
5300 Kerteminde

Tlf. 65 15 15 15
www.kerteminde.dk
plan-byg@kerteminde.dk



Læsevejledning

En lokalplan er en fysisk plan, der fastlægger de fremtidige forhold indenfor lokalplanens område. Lokalplanen består af bindende retningslinier og kan f.eks. indeholde bestemmelser om, hvad et område skal anvendes til, hvordan vej- og stisystemet skal udformes, hvordan bebyggelsen skal placeres, hvordan friarealerne skal indrettes og en lang række andre forhold.

I lovbekendtgørelse om planlægning er det bestemt, at der skal udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, og når der skal gennemføres større bygge- og anlægsarbejder. Hensigten er, at disse dispositioner får en hensigtsmæssig udformning samt sammenhæng med anden planlægning og eksisterende bebyggelse. En lokalplan kan også have til formål at bevare eksisterende byggeri og beplantning.

Lokalplan nr. 232

Nærværende lokalplan fastlægger bl.a. rammerne for anvendelsen af området og for de byggeaktiviteter, der må foretages.

Tekst placeret i grå kasser i indledningen indeholder vejledende oplysninger om lokalplanen samt dens offentliggørelse og vedtagelse.

Der opstilles bindende bestemmelser, som er gældende for lokalplanområdet. Lokalplanens bestemmelser er angivet med §-tegn i overskriften og opstillet i punktform i grå kasser, jf. eksemplet til højre.

Tekst, som ikke er omgivet af en grå kasse i lokalplanens bestemmelsesdel, er ikke udtryk for bindende bestemmelser, men er en uddybning af disse. En sådan tekst tjener til fortolkning og forståelse af lokalplanens bindende bestemmelser.

Lokalplanens illustrationer er bindende i det omfang, der henvises hertil i lokalplanens bestemmelser. Herudover har lokalplanens illustrationer til hensigt at give

en forståelse af lokalplanens bestemmelser og være til inspiration.

Sidst i lokalplanen findes en række bilag. Disse bilag tjener til en forståelse af og dokumentation for de bagvedliggende undersøgelser, der er gennemført i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse, herunder dokumentation for lokalplanens overholdelse af lovmæssige krav og sammenhæng med anden planlægning. Det er desuden muligt at få en mere generel forståelse af lokalplaner og deres retsvirkning samt forholdet mellem lokalplaner og kommuneplaner.

§ 1 Overskrift

1.1 Lokalplanbestemmelse

1.2 Lokalplanbestemmelse

Layout - bindende bestemmelse.



Indholdsfortegnelse

Indledning	4
Lokalplanens baggrund	4
Fremlæggelse og vedtagelse	4
Beskrivelse af lokalplanområdet.....	5
Anvendelse og bebyggelse	5
Omfang og placering	5
Lokalplanens bestemmelser	
§ 1 Lokalplanens formål	6
§ 2 Område og zonestatus	7
§ 3 Områdets anvendelse	7
§ 4 Bebyggelsens omfang og placering	8
§ 5 Bebyggelsens ydre fremtræden	10
§ 6 Udstykning.....	11
§ 7 Ubebyggede arealer	11
§ 8 Veje, stier og parkering.....	11
§ 9 Skiltning	12
§ 10 Tekniske anlæg.....	12
§ 11 Servitutter	12
§ 12 Ophævelse af lokalplan	13
§ 13 Lokalplanens retsvirkninger.....	13
§ 14 Godkendelsespåtegning.....	14
Kortbilag 1 - Matrikelkort.....	15
Kortbilag 2 - Situationsplan med delområder	16
Kortbilag 3 - Byggefelter og max beboelse.....	17
Kortbilag 4 - Niveauplaner	18
Bilag 1 - Redegørelse	
Miljøvurdering af planer og programmer	19
Miljøredegørelse.....	20
Forhold til anden planlægning	20
Bilag 2 - Hvad er en lokalplan og en kommuneplan.....	21



Lokalplanens baggrund

Baggrund

Kerteminde Kommune har besluttet at udarbejde en ny lokalplan, der omfatter det eksisterende sommerhusområde Kikkenborg. Denne lokalplan afløser lokalplan nr. 33 og omfatter det samme område.

Baggrunden for at udarbejde en ny lokalplan for området er blandt andet, at der i de senere år har vist sig behov for, at regulere bebyggelsen på flere områder. Der er behov for, at få fastlagt byggefelter og niveauplaner for grundene for, at sikre klare regler for bebyggelses placering og højder. Endvidere forhøjes bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel fra 10 til 13%.

Kerteminde Kommune har med tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2013 forhøjet bebyggelsesprocenten fra 10% til 13% og åbnet mulighed for, at der uanset bebyggelsesprocent altid kan opføres et sommerhus på 54 m² hvis det kan ske indenfor byggefeltet. Den maksimale sommerhusstørrelse fastsættes til 81 m².

Det er lokalplanens formål at bevare karakteren af sommerhusmiljø i området. Det sikres blandt andet ved at regulere omfanget, placeringen og udseendet af den fremtidige bebyggelse i området.

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplan 2013-2025 for Kerteminde Kommune rammeområde 3.S.1 Kikkenborg.



Vedtagelse og fremlæggelse

Forslaget har været fremlagt til offentlig gennemsyn i 8 uger fra den 14.01.2014 til den 11.03.2014. Kerteminde Byråd vedtog lokalplanen endeligt onsdag den 28. maj 2014. Planen kan ses i borgerservice i Kerteminde, samt på Kerteminde Kommunes hjemmeside: www.kerteminde.dk

Godekendelse blev annonceret i dagspressen den 17. juni 2014.



Beskrivelse af lokalplanområdet

Anvendelse og bebyggelse

Området er et eksisterende sommerhusområde, som i dag er fuldt udbygget.

Bebyggelsen i området er meget forskelligartet, dog er sommerhusene i overvejende grad opført som træhuse, medens en mindre del består af muret byggeri og gasbeton. Farvevalget er overvejende holdt i afdæmpede farver. Bebyggelse, veje og stier fremstår etableret efter en veldisponeret plan, hvor en stor del af sommerhusene har fine udsigter mod kysten og mod det åbne land.

Lokalplanen sikrer, at de eksisterende veje, stier samt fælles friarealer fastholdes i deres nuværende udstrækning.

Omfang og placering

Lokalplanen omfatter et område på ialt ca. 2,6 ha og er beliggende ud til Kerteminde Bugt. Sommerhusgrundene er af meget varierende størrelse fra 115 m² og op til ca. 1100 m².

Der er i området opført ialt 58 sommerhuse samt ét helårshus inden for området. Der er endvidere et mindre anneks der er opdelt i 6 andele som nogle af sommerhusejerne råder over.

Kikkenborg udgør et særligt- og bevaringsværdigt kystmiljø, udpeget af Fyns Amt i 2002.

Området er fuldt udbygget med beplantninger og levende hegn omkring parcellerne.

Området grænser mod syd og øst op mod Kerteminde Bugt og det åbne land. Mod nord ligger Hindsholmvej og på den anden side af denne sommerhusområdet Lisbeth og Johannesminde. Mod vest ligger Kerteminde Camping.

Terrænet er varierende i højden med de lavest beliggende arealer længst mod syd og mod Nordstranden.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszonen. Der skal derfor redegøres for den visuelle påvirkning af omgivelserne.

Sommerhusområdet er fuldt udbygget, ligesom der omkring de eksisterende parceller er etableret beplantning.

Lokalplanen fastsætter, at der maksimalt må bygges i 1 etage med en maksimal bygningshøjde på 4,2 meter i første række mod stranden og 5 m for øvrige sommerhuse målt fra niveauplan.

Fremtidig bebyggelse i sommerhusområdet er således reguleret af disse højdegrænseplaner, som den eksisterende bebyggelse også er opført efter.

Ny bebyggelse vil således ikke medføre nogen væsentlig yderligere visuel påvirkning af kystnærhedszonen.

Forhold til naturbeskyttelsesloven.

En del af lokalplanområdet er omfattet af strandbeskyttelse og skal derfor friholdes for ny bebyggelse.





Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

§1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

- at fastholde områdets anvendelse som sommerhusområde og sikre, at det eksisterende sommerhusmiljø bevares.

- at sikre, at der kan opføres et sommerhus på mindst 54 m² på hver grund, hvis det er muligt indenfor det enkelte byggefelt.

- at åbne mulighed for dobbelthuse eller lignende tæt bebyggelse indenfor afgrænsede områder.

Inden for området ligger 58 sommerhuse, ét anneks opdelt i 6 andele og ét helårshus.

Helårshuset kan efter ansøgning ændres til sommerhusstatus. Der kan ikke opføres yderligere sommerhuse indenfor området.

Grundene varierer meget i størrelse. Bestemmelsen sikrer, at det på alle grunde - også de små - vil være muligt at bygge et sommerhus på 54 m² uanset bebyggelsesprocenten såfremt huset kan være inden for byggefeltet.

På grund af bl.a. øget krav til isolering, gives der med denne lokalplan mulighed for at kunne opføre lidt større sommerhuse end i den forrige lokalplan, såfremt det kan ske indenfor de enkelte byggefelter.

Indenfor enkelte afgrænsede områder er der små grunde, derfor gives der mulighed for enten at bygge dobbelthuse eller anden tæt bebyggelse, en forudsætning herfor er, at der brandsikres efter gældende regler.





§2 Området og zonestatus

- 2.1 *Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr 1l og 1ø samt del af 1n Broløkke Hdg. Viby.*
- 2.2 *Hele lokalplanområdet er udlagt til sommerhusområde og skal forblive sommerhusområde.*

§3 Områdets anvendelse

Området opdeles i 2 delområder som vist på kortbilag 2.

- 3.1 *Hele området må kun anvendes til sommerhusformål.*

I delområde 1 udlægges der et byggefelt pr. parcel.

I delområde 2 udlægges der fælles byggefelter hvor sommerhusene kan opføres som dobbelthuse/tæt-lav.

- 3.2 *De på kortbilag 2 med grønt viste arealer udlægges til fælles opholds- og friarealer for områdets beboere.*

På det grønne område mærket "A" kan der opføres en bygning til opbevaring af brofag o.l.

Området kan desuden anvendes til ekstra p-pladser for områdets beboere.

Det på kortbilag 2 viste grønne areal mærket "B" kan anvendes af områdets beboere til ophaling og vinteropbevaring af småbåde.

Ad 3.1.

Bortset fra kortvarige ferieophold må sommerhusene ikke anvendes til overnatning i perioden fra 1. oktober til 31. marts. Ved kortvarige ferieophold i vinterhalvåret forstås sammenlagt 3-4 uger. Dertil kommer weekends og helligdage.

I henhold til planlovens bestemmelser kan Kommunalbestyrelsen i særlige tilfælde meddele en personlig dispensation fra forbuddet mod længere ophold i vinterhalvåret.

I delområde 2 hvor bebyggelsen er meget tæt kan sommerhusene opføres som dobbelthuse.

Det eksisterende helårshus i området, Hindsholmvej 102 kan fortsat anvendes til helårsbeboelse. Ejendommen kan endvidere anvendes til sommerhus, efter ansøgning.

Strandarealet er beskyttet af Naturbeskyttelsesloven, jf. §22 vedr. offentlighedens adgang til naturen herunder stk. 4 om, at badning og ophold ikke må finde sted inden for 50 m fra beboelsesbygninger.

Ad 3.2

Bygning til opbevaring af brofag o.l. skal følge lokalplanens bestemmelser mht. omfang og ydre udformning m.v.



§4 Bebyggelsens omfang og placering

- 4.1 *Bebyggelsesprocenten for den enkelte sommerhusparcel må ikke overstige 13%, Der kan maksimalt opføres ét sommerhus på ialt 81 m².*
- 4.2 *Al byggelse skal placeres indenfor de på kortbilag 3 angivne byggefelter.*
- 4.3 *Uanset bebyggelsesprocenten vil der altid kunne opføres et sommerhus på indtil 54 m². Det er en forudsætning, at sommerhusbebyggelsen kan placeres indenfor byggefeltet.*
- På kortbilag 3 er angivet den enkelte parcels maksimale sommerhusstørrelse.*
- 4.4 *Bebyggelsen må kun opføres i 1 etage uden udnyttelig tagetage.*
- 4.5 *Ny bebyggelse skal opføres i de fastsatte niveauplaner (Koter) på hver enkelt grund, jf. kortbilag 4.*
- 4.6 *Mindste sokkelkote anbefales til 2,11 DVR90.*
- 4.7 *Der kan indrettes dobbelthuse i delområde 2, hvor bebyggelsen i forvejen er meget tæt, jf. placering på kortbilag 2.*
- 4.8 *Ved afstand mindre end 2,5 meter fra beboelse til måleskel skal der foretages nødvendig brandsikring. Jf. Bygningsreglementet.*
- 4.9 *Langs Hindsholmvej er der tinglyst en bygge-linie der skal respekteres.*
- 4.10 *Bygningshøjden på sommerhuse i første række mod stranden må ikke overstige 4,2 meter over niveauplan. Øvrige sommerhuse må ikke overstige 5,0 m og småbygninger må ikke overstige 2,5 meter.*

Ad. 4.2.

På kortbilag 3 er skitseret mulig placering af bebyggelsen.

Byggefelterne er fortrinsvis fastlagt således i forhold til de foreliggende måleskel:

- **5,0 m** fra måleskel mod vej.

- **2,0 m** fra måleskel mod nabo, sti, lokalplan-grænse og vej iøvrigt.

En del af byggefelterne er desuden reguleret i forhold til eksisterende forhold og tidligere tilladelser og afviger derfor herfra, jf. kortbilag 3.

På en del af parcellerne er byggefeltets afgrænsning mod vandet sammenfaldende med strandbeskyttelseslinien. Det er den til enhver tid gældende strandbeskyttelseslinie der sætter den yderste grænse for byggefelterne mod vandsiden.

Ad. 4.5.

Niveauplanerne er fastsat ud fra en kote målt midt på det enkelte byggefelt eller som en gennemsnitskote af terrænet ved hjørnerne på det eksisterende sommerhus. Alle højder måles fra koten for niveauplan. Facadehøjden måles fra niveauplanet til ydervæggens udvendige skæring med overkant tagflade.

Ad. 4.6.

Kystdirektoratet oplyser at den anbefalede kote kan beregnes således: Middelvandstand 1,71 + generel stigning på 0,3 meter frem til år 2060 + tillæg for bølger på 0,1 meter hvilket giver den anbefalede sokkelkote på 2,11.

Ad. 4.9.

Byggelinjen langs Hindsholmvej er en tinglyst bygge-linie der er defineret ved: 10 meter + 1 m passage + højdetillæg på 1,5 * højdeforskellen, målt fra vejmidte.

Ad. 4.10.

Ved småbygninger forstås carporte, overdækninger udhuse o.l.



§4 Bebyggelsens omfang og placering

- 4.11 Sommerhusenes facadehøjde må ikke overstige 3 meter målt fra niveauplan til skæring mellem facade og overkant tagflade.
- 4.12 Tage på sommerhusene skal udføres med en taghældning på mellem 10 og 35 grader.
- 4.13 Der kan højst indrettes 2 hemse på indtil 4,5 m² forudsat, at vinduer ikke medfører indbliksgener for naboer og at de brandmæssige afstande er overholdt.
- 4.14 På grunde over 500 m² kan der foruden beboelse opføres åbne carporte, udhuse, overdækkede terrasser o.l. på højst 35 m² i alt. Bygningerne kan placeres uden for byggefelter dog ikke uden for byggefelternes afgrænsning mod vej og sti. Overdækket terrasse skal være placeret inden for byggefeltet.
- 4.15 På grunde under 500 m² kan der foruden beboelse opføres et udhus på max. 6,5 m² samt overdækket terrasse på højst 15 m² når disse kan placeres inden for byggefeltet.
- 4.16 På det grønne friareal "A" vist på kortbilag 2 kan der opføres ét udhus på max. 50 m².
- 4.17 I tilfælde af brand, stormskade o.l. kan eksisterende bebyggelse genopføres, selv om den er beliggende uden for byggefeltet. Dette gælder også annekset Kikkenborg nr 59.

Evt. annekts må ikke indeholde køkken, men er ellers at regne som en del af sommerhuset. Annekser skal være placeret inden for byggefeltet.

Ad. 4.13.
Såfremt der indrettes 2 hemse skal disse være adskilt og have hver sin adgang/trappe.

Ad. 4.14 - 4.15
Overdækkede terrasser kan opføres ved alle sommerhuse men skal være placeret inden for byggefeltet.

Ad. 4.14.
Carporte, og lignende bygninger kan kun opføres på grunde over 500 m².
Carporte og lignende småbygninger kan placeres uden for byggefelterne dog ikke uden for byggefelternes afgrænsning mod vej og sti.

Der må ikke placeres nogen form for bebyggelse indenfor arealet omfattet af strandbeskyttelse.

Ad. 4.16.
På det grønne friareal A, kan der opføres et udhus på op til 50 m² til opbevaring.
Huset er primært tænkt til vinteropbevaring af brofag fra badebroer.



Annekset Kikkenborg nr. 59



§5 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 5.1 Ny bebyggelse samt om- eller tilbygning, skal gives en sådan ydre udformning, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til omgivelserne.
- 5.2 Ydervægge skal beklædes med brædder af træ, fibercement eller andet naturlignede materiale. Mindre bygningsdele (svarende til højst 25% af overfladen) som f. eks. karnapper, udskud eller gavltrekanter kan udføres i andet traditionelt materiale som f. eks. zink, glas eller kobber.
- 5.3 Bygningsdele som ydervægge, vinduer og døre og lignende skal fremstå i farverne dannet af hvid, sort eller en jordfarve (okker, tierra de sienna, umbra, engelsk rød, dodenkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvid, gråt eller sort. Farverne skal være dækkende. Til døre, vinduer, skodder og lignende mindre bygningsdele kan andre farver anvendes.
- 5.4 Synlig sokkel må højst være 0,60 m.
- 5.5 Tage skal i farvevalg afstemmes med de i § 5.3 nævnte farver og må ikke have glansværdier over 10 (DS/EN 2813, 2000). Ved anvendelse af tagpap skal farven være sort eller koksgrå. Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer. Dette betyder at der ikke kan anvendes glaseret teglsten/cementtagsten.
- 5.6 Solfangeranlæg og solpaneler kan opsættes, såfremt de er en integreret del af tagfladen. Solfangeranlæg og solpaneler må ikke have større reflekterende glansværdi end tagfladerne i området.



Den traditionelle franske jordfarveskala



Ad. 5.3

Mindre bygningsdele kan udføres i andet traditionelt materiale som f. eks. zink, glas eller kobber. (Eksempel med zink på gavludhæng)

Ad. 5.6.

Solcelleanlæg og solfangere og lignende må ikke udgøre mere end 50% af tagfladens længde, jf. §10.5



§6 Udstykning

6.1 Området må ikke udstykkes yderligere.

§7 Ubebyggede arealer

7.1 Der kan terrænreguleres svarende til +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn inden for byggefeltet. Yderligere terrænregulering kan kun ske med tilladelse fra kommunalbestyrelsen.

7.2 Der må ikke etableres belysning langs veje og stier.

7.3 Der må ikke forekomme permanent oplagring af materialer eller permanent parkering af campingvogne eller uindregistrerede køretøjer i området.

Ejerforeningens vedtægter regulerer hegn og beplantningers højde og udstrækning i området.

§8 Veje, stier og parkering

8.1 Vejadgang til området skal ske fra Hindsholmvej.

8.2 Eksisterende veje, stier og fællesarealer inden for lokalplanområdet skal bibeholdes i deres nuværende udstrækning. Jf kortbilag 2.

8.3 Der skal være parkeringsplads for mindst 1 bil ved hvert sommerhus.
Gæsteparkering der ikke er plads til på den enkelte grund skal forgå på de udlagte fælles friarealer markeret med grønt på kortbilag 2.

8.4 Udkørsel fra de enkelte grunde skal ske til Kikkenborg. Der må ikke etableres direkte vejadgang til Hindsholmvej fra den enkelte grund.

Ad. 8.8

Området er ejet af en privat ejerforening. Den lovgivning der gælder for private områder og veje skal respekteres af besøgende i området.



Vejadgang fra Hindsholmvej



§9 Skiltning

9.1 Udover almindelig navne - og nummerskiltning må der ikke skiltes eller reklameres inden for lokalplanområdet. Dette gælder også reklameflag og lignende. Færdselstavler godkendt af politi og vejmyndighed kan dog opsættes.

§10 Tekniske anlæg

10.1 Alle kabler skal fremføres under terræn.

10.2 Ny bebyggelse skal separatkloakeres og tilsluttes offentlig kloak. Afledning af regnvand skal ske på egen grund eller til den fælles drænledning i vej.

10.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes vand fra Kerteminde Forsyning A/S.

10.4 Adgangskravene til afhentning af såvel dagrenovation samt evt. kommende fremtidige affaldsfraktion skal overholdes. Adgangskravene skal overholdes jf. gældende Affaldsregulativ.

10.5 Antenner må ikke opsættes på tagene. Solcelleanlæg, solfangere eller lignende må højst udgøre 50 % af tagfladens længde. Energianlæg med bevægelige dele må ikke etableres.

I området er der etableret fælles drænledning i vejene som beboerne kan tilslutte regn- og overfladevand.

Parabolantener og andre antenner må ikke opsættes på tagene af hensynet til områdets overordnede helhedsindtryk.

§11 Servitutter

11.1 Ved gennemgang af tingbogens byrderubrik for så vidt angår de ejendomme, som jf. lokalplanens § 2.1 er omfattet af lokalplan nr. 232, er der ikke fundet tilstandsservitutter, som er uforenelige med lokalplanens bestemmelser.



Sti i området



§12 Ophævelse af lokalplan

12.1 Med endelig vedtagelse af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. 33 i sin helhed.

§13 Lokalplanens retsvirkninger

13.1 Ejendomme, der er omfattet af planen, må kun bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. 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.

13.2 Kerteminde Kommune kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

13.3 I henhold til § 47 i lovbekendtgørelse om planlægning kan der foretages ekspropriation af privat ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

En lokalplan medfører ikke "handlepligt" til at ændre lovlige bestående forhold, men når ejeren/brugeren selv ønsker at ændre en bestående tilstand, skal det gøres i overensstemmelse med lokalplanen.

Dispensation kan kun meddeles efter forudgående naboorientering, medmindre Kerteminde Kommune skønner, at en forudgående orientering er af underordnet betydning for de personer og foreninger, der efter bestemmelsen normalt skal orienteres, jf. § 20 stk. 2 i planloven.



§14 Godkendelsespåtegning

Således vedtaget af Kerteminde Byråd den 28. maj 2014.

På Byrådets vegne

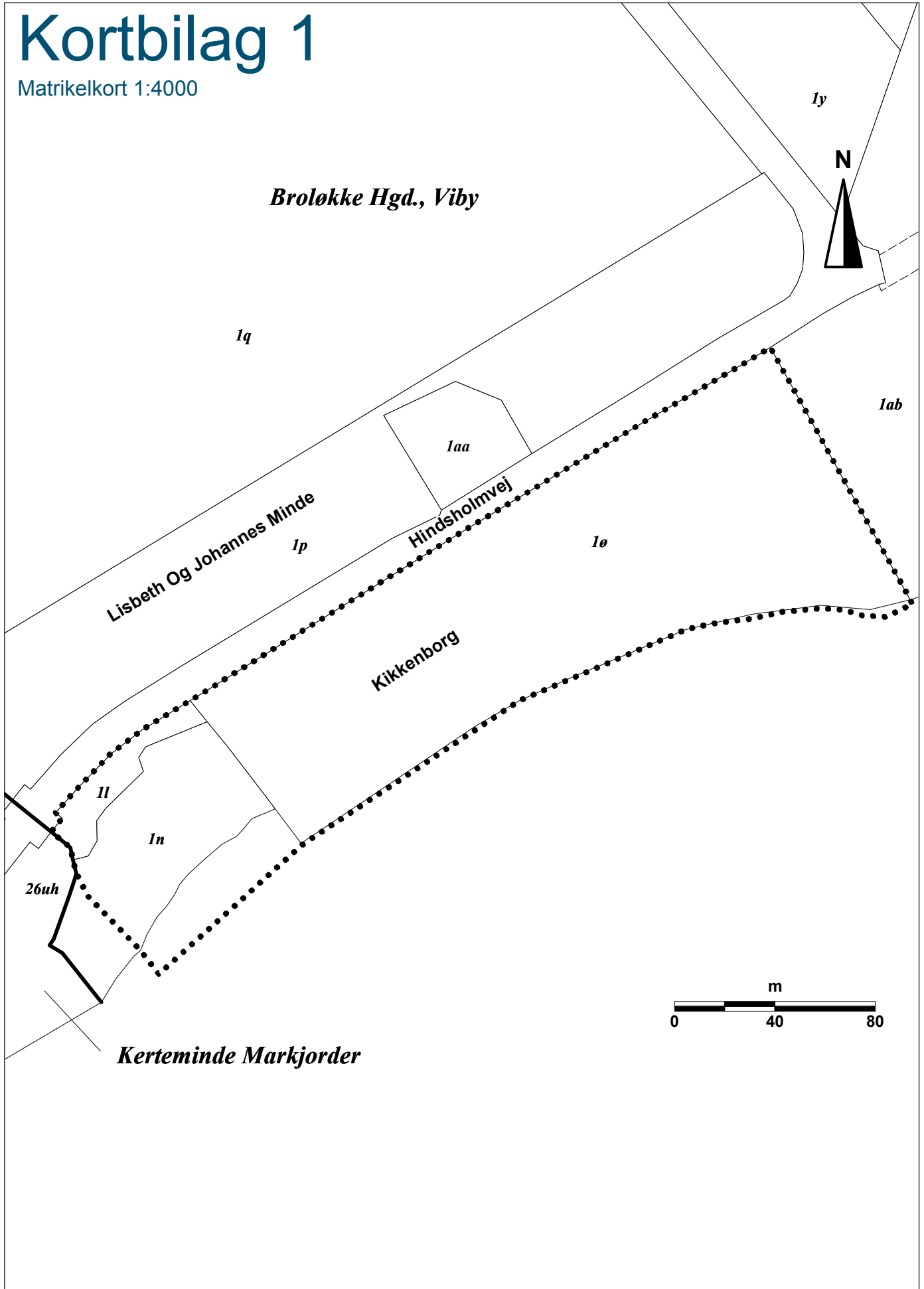

Hans Luunbjerg
Borgmester

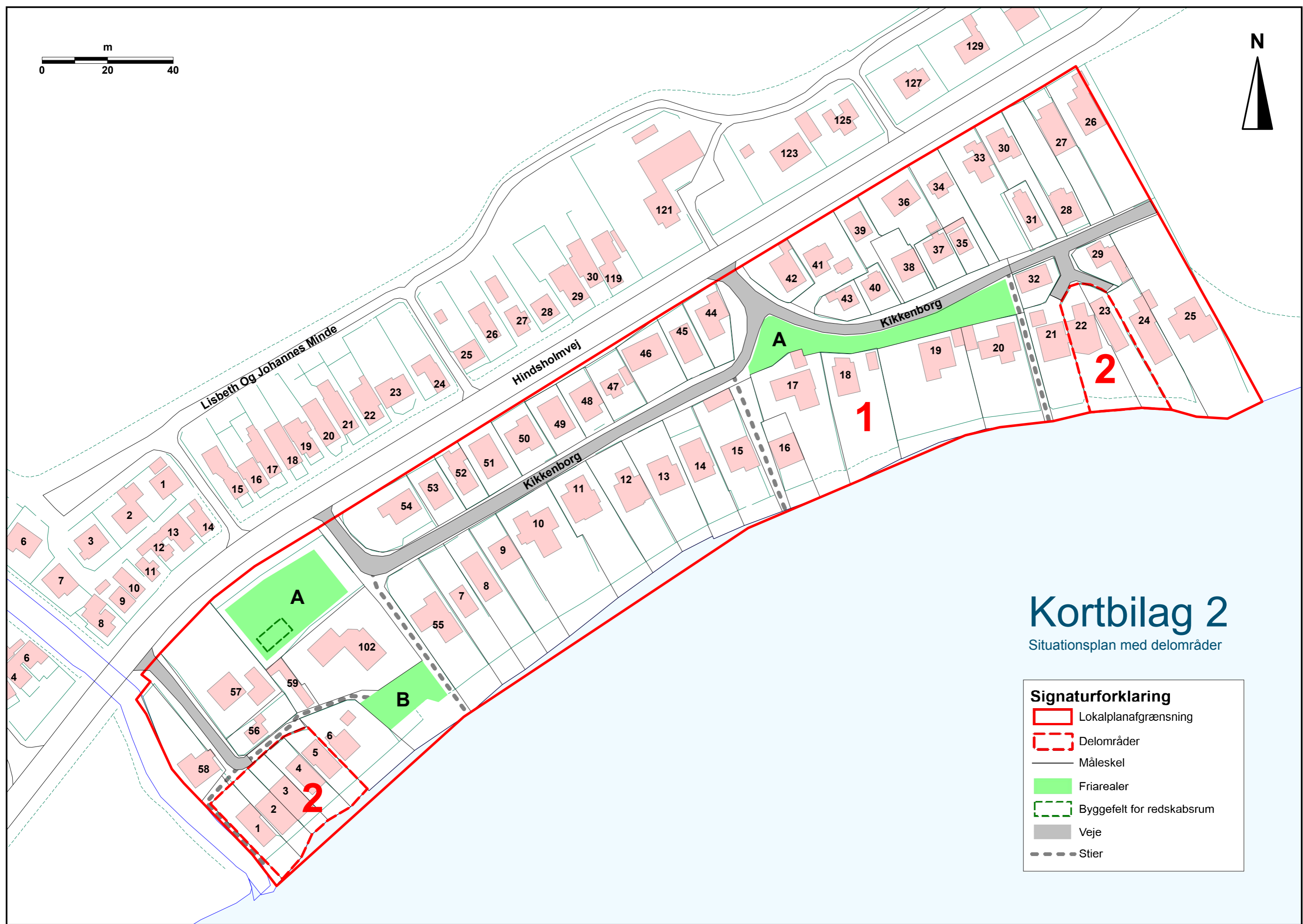
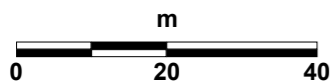

Tim Jeppesen
Kommunaldirektør



Kortbilag 1

Matrikelkort 1:4000

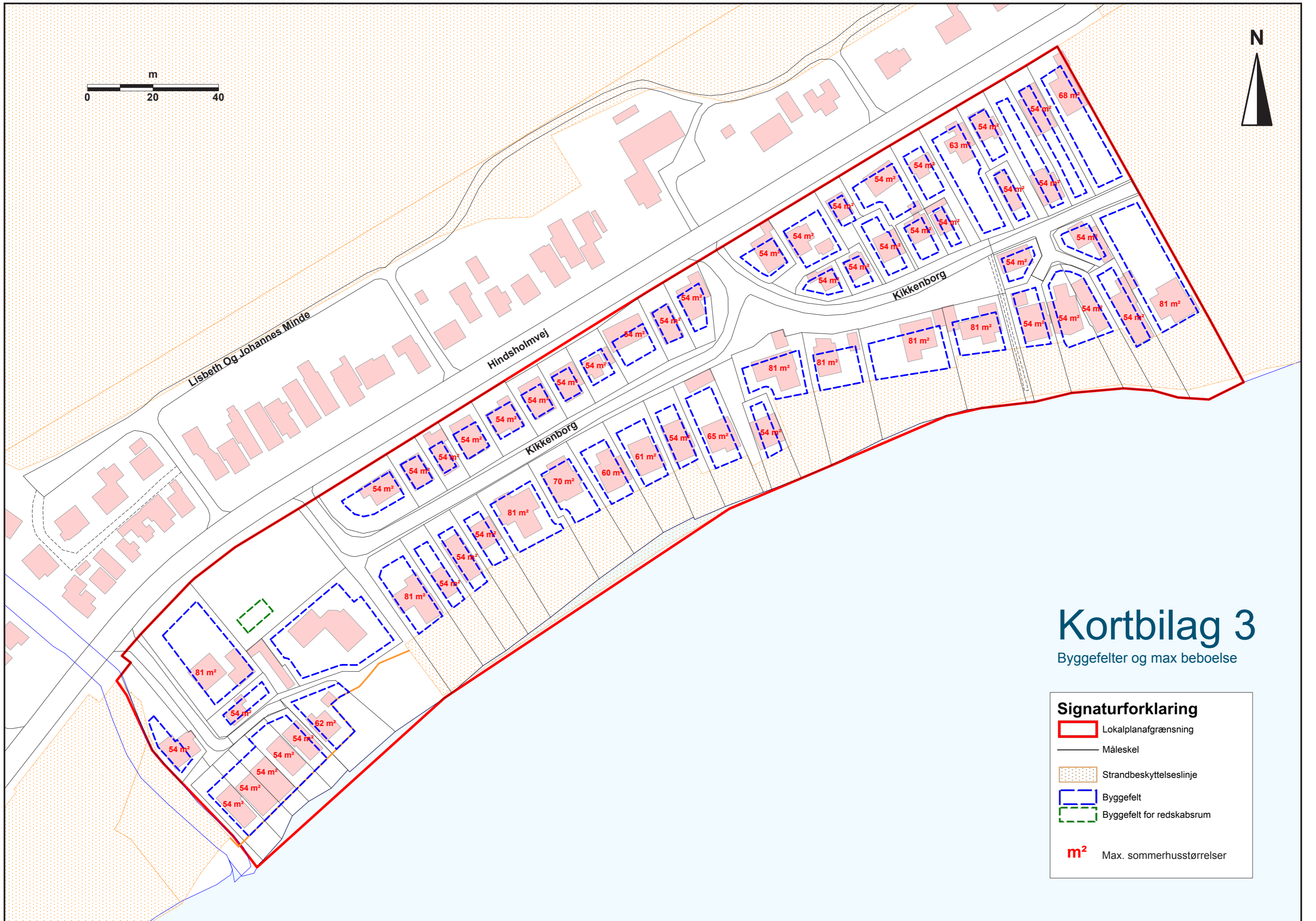
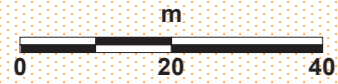




Kortbilag 2

Situationsplan med delområder

Signaturforklaring	
	Lokalplanafgrensning
	Delområder
	Måleskel
	Friarealer
	Byggefelt for redskabsrum
	Veje
	Stier



Kortbilag 3

Byggefelter og max beboelse

Signaturforklaring	
	Lokalplanafgrensning
	Måleskel
	Strandbeskyttelseslinje
	Byggefelt
	Byggefelt for redskabsrum
m²	Max. sommerhusstørrelser



Bilag 1 - Redegørelse

Miljøvurdering af planer og programmer

Ifølge lovbekendtgørelse nr. 936 om miljøvurdering af planer og programmer af 24. september 2009 skal planer, som tilvejebringes af offentlige myndigheder vurderes med henblik på at undersøge behovet for en konkret miljøvurdering af den pågældende plan.

Ved den indledende miljøvurdering - også kaldet en screening - af Forslag til lokalplanforslag nr. 232 er der foretaget en vurdering af, hvorvidt lokalplanen har væsentlig indvirkning på miljøet.

Kerteminde Kommune vurderer på baggrund af screeningen af lokalplanforslag 232, at planen ikke får en væsentlig påvirkning på det omgivende miljø, og derfor er der ikke behov for at foretage en egentlig miljøvurdering af lokalplanforslaget, da der er tale om et allerede eksisterende sommerhusområde.

Kommunens afgørelse i forhold til § 3 stk. 2 i lovbekendtgørelse om miljøvurdering af planer og programmer har været fremlagt i offentlig høring sammen med forslaget til lokalplanen indtil den 11. marts 2014.





Miljøreddegørelse

Støj

Lokalplanen vedrører eksisterende bebyggelse, hvor anvendelsen er den samme som hidtil. Støjpåvirkninger er derfor uændret.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen 2013-2025

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanen for Kerteminde Kommune rammeområde 3.S.01.

Lokalplanen afviger fra den nugældende kommuneplan på 1 punkt, hvorfor der sideløbende med denne lokalplan er udarbejdet Kommuneplantillæg nr. 3. hvor bebyggelsesprocenten ændres fra 10 til 13 %, ligeledes gives der mulighed for kunne opføre et sommerhus på op til 54 m² uanset bebyggelsesprocent.

Nærværende lokalplan vil herefter være i overensstemmelse med kommuneplantillæg nr. 3.

Øvrige lokalplaner

Området er omfattet lokalplan nr. 33, der ophæves i forbindelse med vedtagelse af denne lokalplan.

Planlægning i kystnær byzone

Området er beliggende i den kystnære byzone. Lokalplanområdet er et eksisterende sommerhusområde.

Visuelt vil ny bebyggelse ikke adskille sig fra den nuværende. Området er næsten fuldt udbygget, og der vil kun være tale om små ændringer i forhold til den nuværende bebyggelse. Ca. halvdelen af området er synligt fra kysten, men visuelt vil der være tale om helt uvæsentlige og små forandringer.

Teknisk forsyning

Spildevandsplanen

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen for Gl. Kerteminde Kommune. Ny bebyggelse skal separatkloakeres og tilsluttes offentlig kloak. Spildevandet ledes til Kerteminde Renseanlæg.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er i den kommunale varmeplan udlagt til individuel opvarmning. Boligerne i området er fritidshuse, der ikke er beregnet til at være konstant opvarmet i fyringssæsonen. Etablering af kollektiv varmforsyning vil kræve en stor investering, der umiddelbart ikke vurderes at være

samfundsøkonomisk rentabel. Bygninger, der ikke er beregnet til at være konstant opvarmet i fyringssæsonen kan iht. varmforsyningsloven ikke pålægges tilslutningspligt. Det vurderes derfor at lokalplanen ikke bør udlægge området til kollektiv varmforsyningen.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes med vand fra Kerteminde Vandforsyning.

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el fra Ravdex A/S.

Fællesantenne

Det er i lokalplanområdet adgang til fællesantenne.

Affaldsbortskaffelse

Affald skal kildesorteres og bortskaffes i overensstemmelse med kommunens gældende regulativer for affaldshåndtering.

Renovationsbeholdere skal placeres efter gældende regulativ.

Arkæologiske forhold

Inden for lokalplanområdet kan der ved jordarbejde forekomme fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der kan medføre arkæologiske undersøgelser/registreringer. I henhold til § 25 – 27 i lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006, museumsloven, kan arbejder, der forudsætter udgravning i lokalplanområdet, medføre påbud om midlertidig standsning.

Anlægsarbejder, som kan udgøre en trussel mod fortidsminder, må ikke påbegyndes uden forudgående henvendelse til Østfyns Museer. Opmærksomheden henledes på, at bygherren før igangsætning af anlæg/byggeri, der kræver udgravning, kan indhente en vejledende udtalelse fra museet.

Naturfredningsloven

I henhold til lovens §15 må der ikke foretages ændring i tilstanden af strandbredder eller af andre arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen.

Tilladelser efter anden lovgivning

Lokalplanområdet omhandler et allerede eksisterende sommerhusområde og vedtagelse af nærværende lokalplan kræves ikke tilladelser fra andre myndigheder.



Bilag 2

Hvad er en lokalplan og en kommuneplan?

Lokalplaner og kommuneplaner udarbejdes på grundlag af lovbekendtgørelse om planlægning. Planloven blev vedtaget i 1991 som en sammenfatning af flere love vedr. planlægning. Loven er siden ændret flere gange, og den nyeste lovbekendtgørelse har nr. 937 af 24. september 2009.

Lokalplan

En lokalplan er en plan for, hvordan et område må anvendes og bebygges, og lokalplanen må ikke være i strid med kommuneplanen eller den overordnede planlægning.

Lokalplanen er direkte bindende for ejere og brugere af de ejendomme, som planen omfatter. Eksisterende lovlige forhold kan fortsætte som hidtil, men skal der ændres anvendelse, bygges eller foretages andre dispositioner reguleret i lokalplanen, skal lokalplanen følges.

Ved offentliggørelse af et forslag til ny lokalplan skal der redegøres for planens indhold og sammenhæng med anden planlægning. Kun selve lokalplanens bestemmelsesdel (dvs. den del, der er opdelt i paragraffer), er bindende. Det, der står i redegørelsen, bidrager til fortolkningen af lokalplanens bindende bestemmelser og dermed den efterfølgende administration.

Et forslag til lokalplan skal fremlægges offentligt i mindst 8 uger. I den tid har alle, som er berørt af eller har interesse i lokalplanen, lejlighed til at fremsætte indsigelse mod eller ændringsforslag til planen. Herefter tager byrådet stilling til, om lokalplanen skal vedtages endeligt, og om der skal ske ændringer som led i vedtagelsen. Hvis ændringer berører andre end de, der ved indsigelse eller ændringsforslag har givet anledning til ændringen, skal disse ændringer i høring. Før der evt. dispenseres fra en lokalplan, skal de, der efter byrådets skøn vil blive berørt af dispensationen, have lejlighed til at udtale sig i mindst 2 uger.

Kommuneplan

En kommuneplan er en sammenfattende plan for hele kommunen, og den må ikke være i strid med den overordnede planlægning. Kommuneplanen består af en hovedstruktur, retningslinier for hele kommunen og rammer for lokalplaner for de enkelte geografiske dele af kommunen.

Rammer for lokalplaner skal forstås som ydre rammer, som lokalplaner skal overholde – men ikke behøver at udfylde.

Kommuneplanen er ikke direkte bindende for den enkelte grundejer. Indenfor byzonen kan byrådet dog modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af en ejendom, hvis en ønsket bebyggelse eller anvendelse vil være i strid med kommuneplanens rammer for lokalplaner. Dette gælder ikke for ejendomme, som er omfattet af en lokalplan, eller som i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.

Byrådet skal i første halvdel af hver valgperiode offentliggøre en strategi for kommuneplanlægningen og heri redegøre for revision af kommuneplanen.

Der kan tilvejebringes tillæg til kommuneplanen, f.eks. hvis der i en lokalplan er behov for at åbne mulighed for forhold, som ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen. Før udarbejdelse af sådanne forslag skal byrådet indkalde ideer og forslag mv. med henblik på planlægningsarbejdet. Ved mindre ændringer i rammedelen, der ikke strider mod planens hovedprincipper, samt ved uvæsentlige ændringer i planens hovedstruktur kan en sådan foroffentlighed dog undlades. Forslag til tillæg skal offentliggøres i mindst 8 uger.

Mulighed for klage

Klager over de forskellige plantyper kan kun indbringes for anden administrativ myndighed (Naturklagenævnet), hvis der er tale om "retlige spørgsmål". Dvs. om bestemmelserne har lovhjemmel, og om planlovens bestemmelser om planproceduren er overholdt. Skønsmæssige spørgsmål, f.eks. om planen giver gode eller dårlige løsninger, kan ikke påklages.





KONTAKT:

Kerteminde Kommune
Hans Schacksvej 4
5300 Kerteminde
Tlf. 65 15 15 15

kommune@kerteminde.dk
www.kerteminde.dk