



Kerteminde
Kommune

Lokalplan 226-2

Nordre Havnekaj mv. - område 2

Marts 2012



Kerteminde Kommune
Hans Schacksvej 4
5300 Kerteminde

Tlf. 65 15 15 15
www.kerteminde.dk
miljo-og-kultur@kerteminde.dk



Læsevejledning

Hvad er en lokalplan

En lokalplan er en fysisk plan, der fastlægger de fremtidige forhold indenfor lokalplanens område.

Lokalplanen består af bindende retningslinjer 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. 226-2

Nærværende lokalplan fastlægger bestemmelser for byggeri og anlæg på Kerteminde Havn - område 2. Herunder rammer for bebyggelsens omfang, placering, udformning og farve- og materialevalg. Herudover vil lokalplanen fastlægge bestemmelser for veje, stier, parkering og friarealer.

Lokalplanens opbygning

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

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, fungerer som en uddybning af lokalplanens bestemmelser og tjener til fortolkning og forståelse af disse.

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

Der findes desuden et bilag, der har til formål at give en mere generel forståelse af lokalplaner og deres retsvirkning samt forholdet mellem lokalplaner og kommuneplan.

§1 Overskrift

1.1 Lokalplanbestemmelse

1.2 Lokalplanbestemmelse

Layouteksempel - bindende bestemmelse.



Indholdsfortegnelse

Læsevejledning	2
Vedtagelse og fremlæggelse	4
Indledning og baggrund	5
Kerteminde havns historie	8
Beskrivelse af området	10
Formål og indhold	11
 Lokalplanens bestemmelser	 12
§1 Lokalplanens formål	12
§2 Område og zonestatus	13
§3 Områdets anvendelse	13
§4 Bebyggelsens omfang og placering	16
§5 Bebyggelsens ydre fremtræden	19
§6 Ubebyggede arealer	21
§7 Veje, stier og parkering	23
§8 Tekniske anlæg	24
§9 Klima	25
§10 Udstykning	25
§11 Vilkår for ibrugtagning	26
§12 Servitutter	26
§13 Ophævelse af lokalplan	27
§14 Lokalplanens retsvirkninger	27
§15 Fremlæggelsespåtegning	28
 Kortbilag 1 - Matrikelkort	 29
Kortbilag 2 - Delområdekort	30
Kortbilag 3 - Principskitse	31
 Bilag 1 - Redegørelse	 32
Bilag 2 - Hvad er en lokalplan og en kommuneplan?	36



Vedtagelse og fremlæggelse

Forslaget har været fremlagt til offentlig gennemsyn i 8 uger fra den 15. november 2011 til den 10. januar 2012. Kerteminde Byråd vedtog lokalplanen endeligt den 1. marts 2012. Godkendelsen blev annonceret i dagspressen den 20 marts 2012. Lokalplanen kan ses på Kerteminde Kommunes hjemmeside: www.Kerteminde.dk.

Hvis du har spørgsmål, kan disse rettes til Miljø-og Kulturforvaltningen, Hans Schacksvej 4, 5300 Kerteminde, eller på mail til miljo-og-kultur@kerteminde.dk.



Indledning og baggrund

Indledning

Med nærværende lokalplan ønsker Kerteminde Byråd, at skabe mulighed for etablering af offentlig og privat service, hotel, kontor og liberale erhverv, butiksformål i form af udvalgsvarer og helårsboliger på Nordre Havnekaj og Grønlandsgade.

Målet er, at omdanne det centrale havneområde til en attraktiv og levende del af byen med udgangspunkt i stedets helt særlige kvaliteter og i tæt sammenhæng med den oprindelige købstad og naturen omkring Kerteminde.

Baggrund

Havnearealerne i Kerteminde har i en årrække været genstand for stor opmærksomhed.

I 2009 vedtog Kerteminde Byråd en ny kommuneplan, hvor havnearealerne blev udlagt som centerområde for hermed at åbne for ny udvikling og anvendelse.

Senest er der vedtaget en rammelokalplan (nr. 226) for det samlede havneområde, se mere side 6 og 7.

Rammelokalplanen skal sikre en sammenhængende planlægning for de forskellige områder på havnen.

Sammenhæng

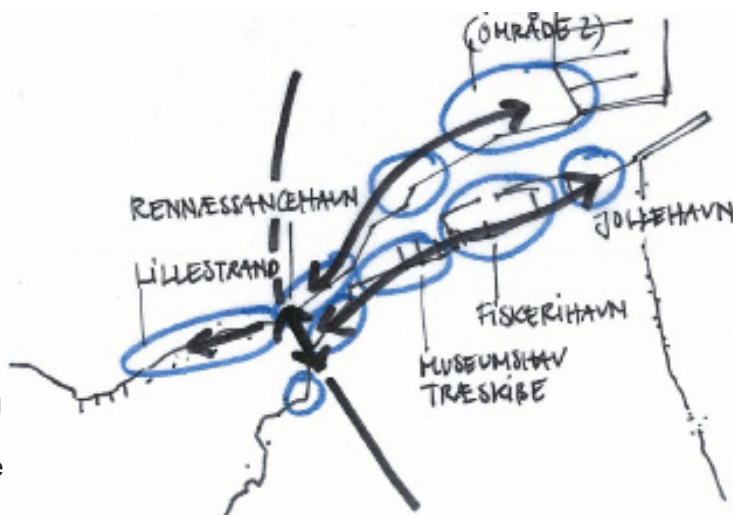
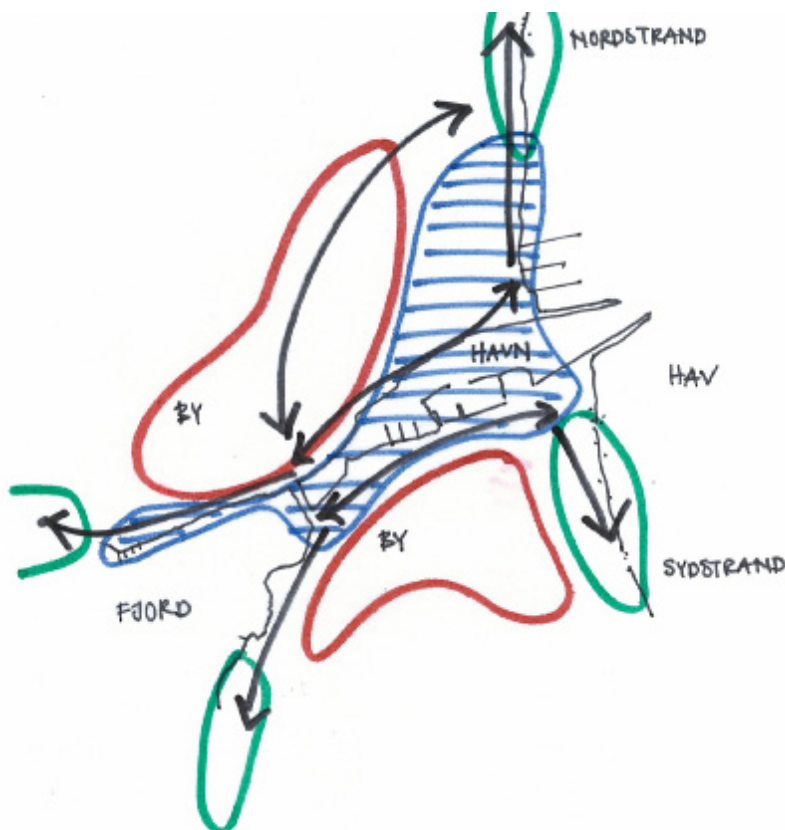
Overordnet set er det vigtigt, at den fremtidige omdannelse af de enkelte havneområder sker i tæt relation til de bygningsmæssige og rekreative kvaliteter i den gamle købstad og den omkringliggende natur.

Derfor skal lokalplaner sikre, at der er funktionel arkitektonisk, visuel forbindelse mellem områderne, ligesom der kan sikres attraktive stiforbindelser og let adgang til byens og havnens offentlige rum.

Kulturhistorie

De forskellige havneområder i Kerteminde har hver deres særlige karakter og historie og udgør tilsammen en unik kulturhistorisk fortælling i 1:1.

Det er målet, at sikre god adgang til og sammenhæng i mellem områderne. Og samtidig at sikre, at hvert områdes særlige historie og identitet fremhæves både arkitektonisk, funktionelt og oplevelsesmæssigt.





Rammelokalplan nr. 226

Med rammelokalplan nr. 226 blev der skabt et overordnet administrationsgrundlag for omdannelsen af Kerteminde Havn.

Rammelokalplanen skal følges op af mere detaljerede lokalplaner for de enkelte delområder, hvoraf nærværende lokalplan 226-2 er den første i rækken.

De detaljerede lokalplaner skal, udover naturligvis at præcisere bestemmelserne for hvert område, bidrage til at sikre de overordnede bymæssige og kulturhistoriske træk, som er beskrevet i rammelokalplanen.

Rammelokalplanen inddeler havnen i 8 delområder.

Delområde 1

SuperBrugsen med tilhørende parkeringsplads og lagerbygning.

Delområde 2

Den gamle trafikhavn.

delområde 2.1, FAF Siloen, matrikel 417e

Delområde 3

Restauranter, klubhuse og øvrige faciliteter i tilknytning til Marinaen.

Delområde 4

Blandede erhverv.

Delområde 5

Primært vinterbådopbevaring.

Delområde 6

Fjord- & Bæltcentret samt forskningsafdelinger fra Syddansk Universitet.

Delområde 7

Rådhus, rutebilstation, offentlig parkering mv.



Oversigtskort med de 8 delområder



Kerteminde havns historie

Industrihavnen

Hvis man for 200 år siden havde stillet sig på Strandvejens østside, ville man stå og soppe i strandkanten. Hele det store areal, der befinder sig øst for Strandvejen, er med andre ord erobret fra havet.

Det begyndte i 1799, da byen fik en havnekommission, som skulle finde løsninger på havnens gamle problem med den konstante tilsanding af indløbet. Et bolværk blev bygget på havnens nordside, og på hver side af havneindløbet blev der anlagt stenmoler. I løbet af de næste 40 år blev molerne gradvis forlænget, og ud for Peder Møllerstræder blev der anlagt en stensætning skråt ud på nordre havnemole.

Den trekant, der herved opstod, blev i årenes løb fyldt op med det sand, som en muddermaskine gravede op i havnen. Ved år 1900 havde byen fået et nyt, stort havneområde, som snart blev det mest attraktive for byens virksomheder. Den nye trafikhavn blev nemlig samlingspunktet for sø- og landtransporten.

Da jernbanen i 1900 kom til byen, kunne banegården placeres på det nyindvundne område. Jernbanelinjen lå på den nuværende Hindsholmvej, men yderligere et spor blev langt fra banegården og ud langs nordre havnekaj. Her skød pakhusene op som perler på en snor.

Yderst lå firmaet E.B. Muus' pakhuse, derefter et maskinværksted, Fyns Kulimports lagerplads, Muus' trælasthandel og fiskekonserverfabrikken "555". Bag havnefronten var store dele af havnearealet optaget af Dansk Frøkulturs store pakhuse samt af Klokkers Savværk. Nord for den oprindeligt inddæmmede trekant fortsatte opfyldningen, og på dette areal blev en af byens største arbejdspladser, Kolds Savværk, anlagt.

Fra midten af 1900-tallet var trafikhavnens betydning for byens erhvervsliv aftagende. Efterhånden flyttede mange virksomheder bort fra havneområdet, bl.a. store, pladskrævende foretagender som Kjerterminde Trælasthandel og sidst Kolds Savværk.



Nordre Havnekaj i første halvdel af 1900-tallet. En stribe af pakhuse lagde sig i løbet af få år langs jernbanespor (Kerteminde Egns- og Byhistoriske Arkiv).



Tilbage blev de store korn- og foderstoffirmaer, der til gengæld satte et kraftigt optisk præg på havnen med de store siloer, som blev rejst i perioden 1950 til 1985.

Ligesom jernbanens anlæggelse grundlæggende ændrede havneområdets udseende, gav dens forsvinden anledning til store forandringer. I stedet for jernbanesporet fik man Hindsholmvej, der forhindrede en organisk forbindelse mellem by og havn. Samtidigt mistede trafikhavnen op mod årtusindskiftet sin erhvervsmæssige betydning.

Med den store udflytning af virksomheder er havneområdet kommet til at udgøre en centralt beliggende arealreserve. Selv om arealet ret beset ikke er ret stort, gør den attraktive beliggenhed det til byens mest ombejlede.



Beskrivelse af området

Områdets beliggenhed, afgrænsning og størrelse

Lokalplanområdets størrelse er i alt 14.405 m².

Områdets zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

Områdets nuværende anvendelse

Området rummer i dag en række forskellige funktioner, både mindre erhvervsvirksomheder, kontorer og lagerfaciliteter. Siloerne, som tidligere blev benyttet af FAF, står nu tomme.

Eksisterende bebyggelse

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der foretaget en tilstandsregistrering af samtlige bygninger i området.

Den eksisterende bebyggelse varierer i kvalitet fra god, mindre god til dårlig stand.

Arkitektur

Ud fra et arkitektonisk og kulturhistorisk perspektiv er de mest interessanter bygninger de to markante siloanlæg på Nordre Havnekaj 23 (den høje silo), Nordre Havnekaj 27 (de runde siloer).

Herudover er det nyrenoverede kontorhus på Nordre Havnekaj 35 af høj kvalitet og kan inspirere til udformningen af nyt byggeri.

Trafikale forhold

Der er foretaget trafiktællinger i området i 2011.

Som området er indrettet i dag er det Super Brugsen, der genererer den største mængde trafik i området. Dette gælder både når der ses på de hårde og de bløde trafikanter.

Tællinger ved Hans Shacksvej viser, at mængden af bløde trafikanter er den samme gennem hele året hvorimod mængden af kørende trafik er 15 % lavere i ferieperioden. Mængden af tung trafik er stabil.

Tællinger ved Nordre Havnekaj 35 viser, at trafikmængden er den samme gennem hele året med ca. 500 biler pr. døgn. Målingen viser ligeledes en 85 percentil = 26 km/t. Der er således en del "sivetrafik", men med meget lav hastighed på den yderste del af havnen.

Tilgrænsende områder

Lokalplanområdet grænser op til følgende områder:

Marinaområdet (nord og øst for lokalplanområdet)

Området består primært af marinaen og faciliteter til denne. Størstedelen af området er til rådighed for sejlklubberne, gæstesejlere og andre besøgende.

Dette bevirker, at der i sommerhalvåret er pres på arealet, også trafikalt. Marinaen er en af Danmarks mest populære og har ca. 700 faste pladser.

Fiskerihavnen (syd for lokalplanområdet)

Området på den sydlige side af havneindløbet omfatter havn til erhvervsfiskere, havn til fritidsfiskere, bedding samt beslægtede erhverv som fiskeeksport og røgeri.

Der blev etableret isværk til fiskerihavnen i 2008.

I 2011 blev en ny jollehavn taget i brug umiddelbart over for lokalplanområdet og i direkte forbindelse med Sydstranden.

SuperBrugsen (vest for lokalplanområdet)

Mod vest ligger SuperBrugsen med tilhørende tankanlæg, lager og parkeringsplads.





Formål og indhold

Formål

Formålet med planen er, at skabe det planmæssige grundlag for udvikling af området til en levende og moderne byområde med udgangspunkt i områdets identitet og rekreative muligheder. Herunder at fastlægge bestemmelser for anvendelse, omfang, placering og udformning af nyt byggeri og de ubebyggede arealer i området.

Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanen muliggør, at området kan anvendes til offentlig og privat service, hotel, kontor og liberale erhverv, butiksformål i form af udvalgsvarer og helårsboliger.

Ny bebyggelse

For at sikre, at området udvikles med udgangspunkt i de eksisterende kvaliteter og den særlige maritime karakter er der i lokalplanen bestemmelser, som regulerer bebyggelses størrelse, placering, omfang og udseende, herunder materiale- og farvevalg for nyt byggeri i området.

Placering af områdets bygninger skal bidrage til skabe en god sammenhæng i området. Bygningshøjderne i området skal variere, så det højeste, mest sammenhængende byggeri placeres op mod den høje silo og mod den offentlige havnefront / Nordre Havnekaj. Herefter aftrappes bebyggelsens højde i en delvist sammenhængende facaderække mod øst, mens der mod Grønlandsgade kan placeres lavere og mere punktvis bebyggelse.

Vejadgang og parkering

Lokalplanen skal sikre en funktionel og sikker afvikling af trafikken i området for alle typer trafikanter.

Vejadgang til området skal ske fra Hans Shacksvej og Nordre Havnekaj (sekundært Grønlandsgade).

Lokalplanforslaget fastlægger et parkeringsområde / gårdum, som skal indrettes fleksibelt, så det også kan rumme andre aktiviteter.

Ubebyggede arealer

I fremtiden skal de ubebyggede arealer indrettes til offentlige, rekreative områder. Der sikres med lokalplanen offentlig adgang til havnefronten og kajarealerne og området indrettes som "shared space". Der kan fortsat være kørende trafik, ensrettet og med lav hastighed. Arealerne indrettes fortrinsvis på de bløde trafikanter præmisser til ophold, bevægelse og aktiviteter. Samtidig sikres det, at arealerne fortsat kan rumme havnerelaterede funktioner og midlertidige aktiviteter, som fx de store sejlstævner.

På den måde understøttes områdets udvikling til en levende bydel,

Samtidig skal der både med denne og fremtidige lokalplaner sikres attraktive, offentlige (sti-)forbindelser, der styrker sammenhængen mellem områderne.





Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

§1 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

- 1.1 at tilvejebringe det planmæssige grundlag for områdets udvikling til et levende og moderne byområde i tæt sammenhæng med de øvrige havneområder og købstaden
- 1.2 at sikre fastholdelse af havnemiljøets særlige identitet med hensyn til funktioner, arkitektur og rekreative muligheder
- 1.3 at fastlægge områdets anvendelse til centerområde med blandede funktioner som offentlig og privat service, café / restaurant, hotel / vandrehjem, liberale erhverv, butikker til udvalgsvarer, helårsboliger i mindre omfang samt tilhørende offentlige og private rekreative arealer.
- 1.4 at fastlægge bestemmelser for omfang, placering og arkitektur for nyt byggeri med det formål, at opnå høj arkitektonisk kvalitet og understøtte havnemiljøets maritime karakter
- 1.5 at sikre attraktive, offentlige forbindelser og sammenhænge både indenfor området og i relation til den omgivende by
- 1.6 at sikre offentlig adgang til havnefront, kajer og offentlige byrum
- 1.7 at fastlægge bestemmelser for udformning og indretning af ubebyggede arealer med det formål, at sikre en høj arkitektonisk kvalitet og understøtte havnens karakter og aktiviteter

- 1.8 at sikre fastholdelse af de væsentligste kig til havet fra havneområdet
- 1.9 at sikre karakteren af de bevaringsværdige bygninger og kulturhistoriske elementer ved ændret anvendelse
- 1.10 At sikre en funktionel og sikker afvikling af trafikken i området for alle typer trafikanter
- 1.11 at sikre, at havnefront og kajarealer fortsat kan anvendes til havnerelaterede formål som sejlads og midlertidige aktiviteter, herunder mulighed for anløb af større skibe samt lystfartøjer.

Lokalplanens formål er formuleret med udgangspunkt i Kommuneplanens rammer og bestemmelserne i Rammelokalplan for havnearealerne nr. 226.

Lokalplanens formål understøtter således de visioner, der er beskrevet og vedtaget undervejs i processen med udvikling af havnen.

Hertil kommer de mere konkrete formål med hensyn til den fremtidige udformningen af delområde 2, som nærværende lokalplan omfatter.



§2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikelnumre: 417a, 417d, 417g, 417h, 417i, 417k, 417m, 7000an Kerteminde Bygrunde, samt alle parceller, der efter den 1. juni 2011 udstykkes indenfor lokalplanens område.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone. Der ændres ikke på zoneforholdet.
- 2.3 Lokalplanområdet opdeles i byggefeltene 1 - 10, område F til offentlige friarealer - havnefront samt område P til parkeringsområde, som vist på kortbilag 2.

§3 Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanens område er opdelt i følgende områder, som vist på kortbilag 2.

Byggefeltene 1 - 10

Område F - offentligt friareal (havnefront)

Område P - parkeringsområde

3.2 **Generelle bestemmelser for området**

Området må anvendes til offentlig og privat service, hotel, kontor og liberale erhverv, butiksformål i form af udvalgsvarer og helårsboliger i mindre omfang.

Der kan etableres parkering helt eller delvist under terræn i forbindelse med ny bebyggelse i byggefeltene. Adgang / nedkørsler mv. skal etableres fra område P og skal udformes som del af en samlet plan for området

Lokalplanens område er med sin meget attraktive placering centralt i havneomdannelsen.

Derfor er der fokus på anvendelse til formål, som kan bidrage til et aktivt og levende havneområde.

Det betyder, at både offentlig og private funktioner skal have en tæt relation til havnens naturlige aktiviteter og en høj grad af åbenhed i forhold til omgivelserne.



3.3 Erhverv må ikke være til gene for omgivelserne.

Der kan alene etableres udvalgswarebutikker i området.

Det samlede bruttoareal til butikker i lokalplan området må ikke overstige 500 m².

Den max. størrelse på en butik kan være 500 m² (eller der kan etableres flere mindre butikker med arealer på i alt 500 m² fx to butikker af 250 m² etc.).

3.4 Byggefelt 1 - 2

kan anvendes til offentlig og privat service, liberale erhverv, helårsboliger, butikker til detailhandel, café / restaurant, hotel / vandrehjem og øvrige offentligt rettede funktioner som fx. møde- og udstillingsfaciliteter, sejlsportscenter, kulturhus og lign.

Mod Nordre Havnekaj (havnefronten) skal bebyggelsens stueetage anvendes til udadvendte aktiviteter så som butik, café, restaurant og lign. Der kan i mindre omfang indpasses service- og liberale erhverv og lign. Der må ikke etableres boliger i stueetagen mod havnefronten.

3.5 Byggefelt 3 - 7

kan anvendes til offentlig og privat service, liberale erhverv, butikker til detailhandel, café / restaurant, hotel / vandrehjem og øvrige offentligt rettede funktioner som fx. møde- og udstillingsfaciliteter, sejlsportscenter, kulturhus og lign.

Mod Nordre Havnekaj og Grønlandsgade (havnefronten) skal bebyggelsens stueetage anvendes til udadvendte aktiviteter så som butik, café, restaurant og lign. Der kan i mindre omfang indpasses service- og liberale erhverv og lign.



Mod Nordre Havnekaj - havnefronten skal stueetagerne anvendes til udadvendte funktioner og udformes på en måde, så de er attraktive at færdes langs med.



"I byggefelterne 4,5 og 6 kan der indrettes mindre røgeri til fremstilling af røgvarer til salg på stedet".

3.6 Byggefelt 8 - 10

kan anvendes til offentlig og privat service, liberale erhverv, butikker til detailhandel, café / restaurant, hotel / vandrehjem og øvrige offentligt rettede funktioner som fx. møde- og udstillingsfaciliteter, sejlsportscener, kulturhus og lign.

Mod Grønlandsgade skal bebyggelsens stueetage så vidt muligt anvendes til udadvendte aktiviteter så som butik, café / restaurant og lign. Der kan i mindre omfang indpasses serviceerhverv og. lign.

3.7 Område P

Område P må anvendes til parkering på terræn og til midlertidige aktiviteter.

3.8 Område F

Område F må kun anvendes til offentligt friareal - havnefront med offentlig adgang. Området skal friholdes for bebyggelse. Der kan etableres mindre anlæg og faciliteter til brug for områdets funktion som friareal.

Kajarealerne skal fortsat være åbne for den almindelige funktion som havn med mulighed for anløb af større skibe samt lystfartøjer.

Arealerne kan desuden anvendes til vej, promenade og havnerelaterede formål som sejlads og midlertidige aktiviteter.

Arealerne i område F må ikke anvendes til parkering, oplag eller lignende.





§4 Bebyggelsens omfang og placering

4.1 Generelle bestemmelser for området

Ny bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag 2 definerede byggefeltet

Inden for det enkelte byggefelt skal den primære del af byggeriet opføres i facadebyggelinien som vist på kortbilag 2.

Ny bebyggelse skal følge principperne, som beskrevet og illustreret i lokalplanen samt på kortbilag 3.

Bygningshøjderne i området skal variere, så det højeste og mest sammenhængende byggeri placeres nærmest højsiloen og mod Nordre Havnekaj / den offentlige havnefront og det laveste og mere punktvis byggeri mod Grønlandsgade.

Der skal ved aftrapning af den enkelte bygningens højde sikres en harmonisk overgang til tilstødende byggerier samt til områderne omkring lokalplanens område.

Nye bygningernes dybde skal ligeledes tilpasses nabobeyggelsen, så der sikres en harmonisk udforming af den samlede bebyggelse i området - også mod område P.

For at give en rimelig sikkerhed mod stormfloder og ekstreme højvandssituationer skal ny bebyggelse opføres med gulvniveau i mindst kote +2,20 meter (DVR 90).

Lokalplanens bestemmelser om højvandsikring tager udgangspunkt i Kystdirektoratets anvisninger.

Der henvises til hjemmesiden www.klimatilpasning.dk



4.2. Nordre Havnekaj mod syd - Byggefelt 1 - 2

Langs Nordre Havnekaj syd skal nyt byggeri opføres som et sammenhængende facadeforløb med variet arkitektonisk udtryk.

Ny bebyggelse skal opføres i min. 12 og max. 15 meters højde.

4.3 Nordre Havnekaj mod øst - byggefelt 3 - 7

Langs Nordre Havnekaj øst skal ny bebyggelse opføres som et delvist sammenhængende facadeforløb, der sikrer en markant facade mod havnefronten, men samtidig giver mulighed for passage gennem området, i princippet som vist på kortbilag 2.

Ny bebyggelse skal opføres i min. 8 meters højde og max. 12 meters højde.

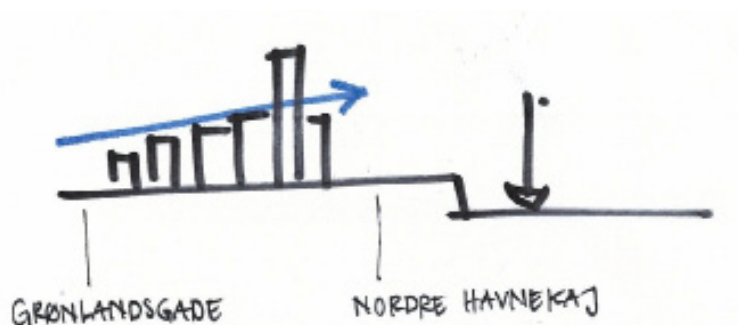
I byggefelt 4 skal ny bebyggelse have volumen og taghældning, der harmonerer med eksisterende bygning. Der kan etableres skorsten til røgeri med en særlig udformning. En skorstenshøjde, som måtte være nødvendig for røgeriets miljømæssigt forsvarlige drift, kan overstige den angivne maksimale bygningshøjde.

4.4 Grønlandsgade - byggefelt 8 - 10

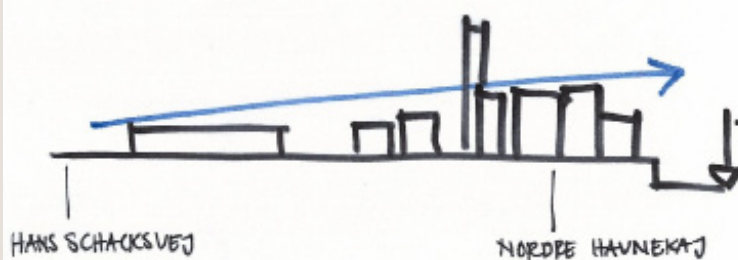
Langs Grønlandsgade kan byggeri opføres som punktvise bebyggelse med mulighed for passage gennem området i princippet som vist på kortbilag 2.

Ny bebyggelse må opføres i max. 8 meters højde.

For at tilpasse ny bebyggelse til omgivelserne og områdets funktioner skal Bygningshøjderne i området varieres.



Det højeste og mest sammenhængende byggeri placeres med den offentlige havnefront / Nordre Havnekaj syd og det laveste og mere punktvise byggeri mod Grønlandsgade.



På havnen gives der mulighed for højere byggeri end i den historiske bymidte. Her refererer nyt byggeri til industriarkitekturens større bygningsvolumener og det åbne rum mod havet. Siloen markerer sig som det eneste byggeri der er højere end 15 meter.



4.5 Område F

I område F må der alene etableres og placeres mindre anlæg og faciliteter til brug for områdets funktion som offentligt friareal.

4.6 Område P

I område P må der alene etableres og placeres mindre anlæg og faciliteter til brug for områdets funktion som parkeringsområde.

Der må ikke etableres anlæg som er til hinder for områdets anvendelse til parkering og midlertidige arrangementer eller aktiviteter.

4.7 Øvrig bebyggelse

Mindre bygninger såsom udhuse, cykelskure og lignende skal placeres efter en samlet plan for de ubebyggede arealer og i overensstemmelse med § 4.5 og 4.6.



§5 Bebyggelsens ydre fremtræden

5.1 Generelle bestemmelser for området

Der skal ved udformning og materialevalg tages udgangspunkt i områdets maritime og industriprægede karakter

Den dominerende materialeholdning i området skal være pudset tegl, lys beton og træ. Mindre dele af den enkelte bygning og enkelte bygningsdele kan udføres i andre materialer fx. glas, metal, eternit og fibercement.

Den dominerende farveholdning i området skal være sort, grå, hvid / lys. Mindre dele af den enkelte bygning og enkelte bygningsdele kan udføres i andre farver efter nærmere godkendelse.

Facader må ikke udføres i reflekterende materialer eller med spejlende effekt.

Ved udformning af facaderne mod Nordre Havnekaj skal byggeriets lodrette linier understreges med reference til det eksisterende silobyggeri.

Tage skal i princippet udformes som flade tage eller med ensidig taghældning (se dog § 5.2) og fremstå i mørkegrå eller sorte nuancer.

Bebyggelsens stueetage skal udformes med en detaljeringsgrad og et materialevalg, der matcher fodgængerskalaen og understøtter anvendelsen til åbne / udadvendte aktiviteter, som beskrevet i § 3.4 og 3.5, og sammenhængen til den offentlige havnepromenade.

Eventuelle butiksvinduer i stueetagen skal fremtræde som aktive udstillingsarealer og må ikke helt eller delvist blændes.

Facader mod område P - parkeringsområdet skal udformes med størst mulig grad af åbenhed og med en detaljeringsgrad og et materialevalg, der matcher fodgængerskalaen og understøtter områdets multifunktionelle anvendelse.

Der kan etableres energibesparende foranstaltninger, herunder anlæg til udnyttelse af solenergi, under forudsætning af, at disse integreres i bygningen og fremstår som en harmonisk del af den arkitektoniske helhed.



5.2 Særlige bestemmelser

Byggefelt 4

I byggefelt 4 skal nyt byggeri udføres i materialer, som er tilpasset eksisterende byggeri i byggefeltet.

Byggefelt 4 - 6

I område 4 - 6 kan byggeri opføres med sadeltage, under forudsætning af, at det udformes som gavlhuse mod havnefronten med volumen og udtryk svarende til eksisterende byggeri i byggefelt 4.

5.3 Område F

Eventuelt nødvendige småbygninger og anlæg i tilknytning til områdets anvendelse til friareal skal udformes i overensstemmelse med den overordnede materiale- og farveholdning, som fastlagt i § 5.1. Samtidig skal disse mindre anlæg i videst muligt omfang tilpasses arkitekturen i området.

5.4 Område P

Eventuelt nødvendige småbygninger og anlæg i tilknytning til områdets anvendelse til friareal skal udformes i overensstemmelse med den overordnede materiale- og farveholdning, som fastlagt i § 5.1. Samtidig skal disse mindre anlæg i videst muligt omfang tilpasses arkitekturen i området.

5.5 Skiltning

Skiltning på bygninger skal relatere sig til bygningens funktion og tilpasses bygningens arkitektur, materiale- og farvevalg.

Belysning af skilte må ikke virke blændende og skal afpasses i styrke efter det generelle belysningsniveau i området.

Der må ikke opsættes skilte med blinkende eller lignende effekter.



Nordre Havnekaj 35 (byggefelt 4) er et godt eksempel på arkitektur, som har referencer til det maritime miljø og samtidig viser et nutidigt udtryk.



§6 Ubebyggede arealer

6.1 Generelle bestemmelser for området

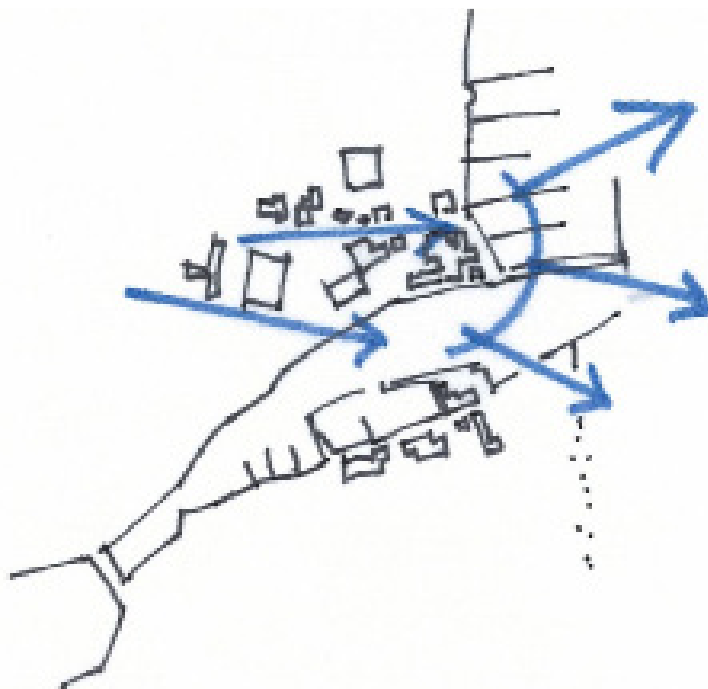
Der må ikke etableres bygninger, anlæg eller faste faciliteter, som hindrer det frie udsyn til havet fra Hans Shacksvej, fra Grønlandsgade og fra havnefronten, som vist på principskitsen.

Der må ikke inden for lokalplanens område foretages udendørs oplagring samt henstilling af uindregistrerede køretøjer, campingvogne, trailere, fritidsbåde og lignende.

Belægning, belysning og byudstyr i område F skal udformes i høj arkitektonisk kvalitet og understøtte områdets maritime identitet og funktion som offentlig havnefront med plads til mange typer aktiviteter.

Der kan etableres beplantning, som passer til områdets industrielle og maritime karakter. Eventuel beplantning skal bidrage til at styrke sammenhængen mellem de bymæssige områder og naturen.

Udformning og indretning af de ubebyggede arealer skal ske i overensstemmelse med Kerteminde Kommunes Designmanual for havnen.



Lokalplanen sikrer, at de væsentligste kig fra by til havn og fra havnen til havet bevares.

Den sydøst-vendte havnefront har stort potentiale som offentligt, rekreativt areal for både borgere og turister. Derfor vil opholds- og aktivitetsmuligheder for de bløde trafikanter blive prioriteret højt ved den fremtidige indretning af arealerne.

Samtidig er den offentlige adgang til arealerne vigtig for at skabe sammenhæng til både de øvrige havneområder og midtbyen.

Offentlige og private friarealer skal indrettes i overensstemmelse med de generelle betingelser, som Bygge-loven foreskriver omkring tilgængelighed.

Færdselstavler må opsættes med godkendelse fra vejmyndighed og politi.



6.2 Område F

Område F, som vist på kortbilag 2 - skal være offentligt tilgængelig i fuldt omfang.

Område F skal indrettes til færdsel for både gående, cyklister og sivetrafik. Herudover skal der skabes mulighed for ophold samt daglige aktiviteter og særlige arrangementer af varierende omfang og karakter.

Der må ikke opsættes hegn eller anden form for fast afskærmning af arealer i område F.

Der kan i forbindelse med indretning af café, restaurant opsættes midlertidig og let af-skærmning efter nærmere godkendelse.

Der skal så vidt muligt etableres anlæg, der giver mulighed for adgang til vandfladen på udvalgte steder.

Udformning af område F - havnefronten må ikke være til hinder for, at der i fremtiden kan etableres fx en sluse til højvandssikring på tværs af havneindløbet.

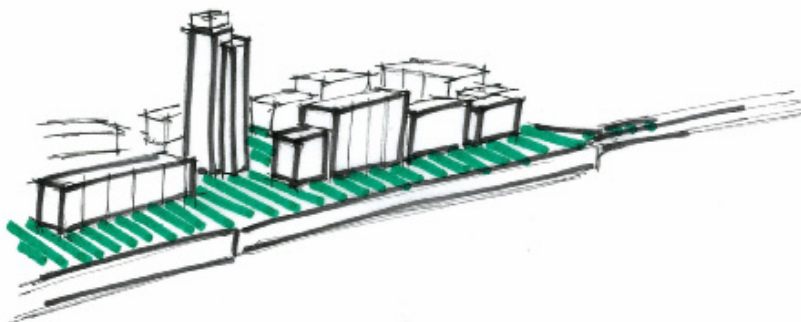
6.3 Område P - parkeringsarealer

Område P skal indrettes til parkering for lokalplanens område som helhed. Herudover skal der skabes mulighed for anvendelse til ophold, bevægelse samt daglige aktiviteter og særlige arrangementer af varierende omfang og karakter.

Der må ikke opsættes hegn eller anden form for fast opdeling af arealer i område P.

Der kan etableres de nødvendige anlæg til områdets funktion som parkeringsareal, herunder fx pullerter.

Der skal søges om tilladelse til udeservering på offentlige areal ved Kerteminde Kommune.



Bygningerne placeres på en fælles flade - det offentlige rum. Herved sikres et harmonisk helhedsindtryk og høj tilgængelighed for alle brugere. For at skabe størst mulig tryghed i området samles parkering i et fælles gårdum - område P.



§7 Veje, stier og parkering

- 7.1 Vejadgang til området skal ske fra Nordre Havnekaj (sekundært Grønlandsgade) som vist på kortbilag 2.

Adgang til gårdrum skal ske som vist på kortbilag 2 og vareindlevering til områdets bygninger skal ske fra område P.

Veje skal udføres i høj kvalitet og understøtte områdets udtryk og funktion som levende byområde med adgang for alle.

Langs vejene i området skal der sikres attraktive og trafiksikre forbindelser for bløde trafikanter til havnefronten.

Der skal sikres offentlige passager for bløde trafikanter gennem området i princippet som vist på kortbilag 2.

7.2 Område F

Område F udlægges til offentligt havnefront med status som "shared space", hvor tilgængeligheden for cyklister og gående prioriteres.

Der er mulighed for sivetrafik med lav hastighed (15 km/t) gennem område F.

Der etableres ensretning for kørende biltrafik i retning som vist på kortbilag 2.

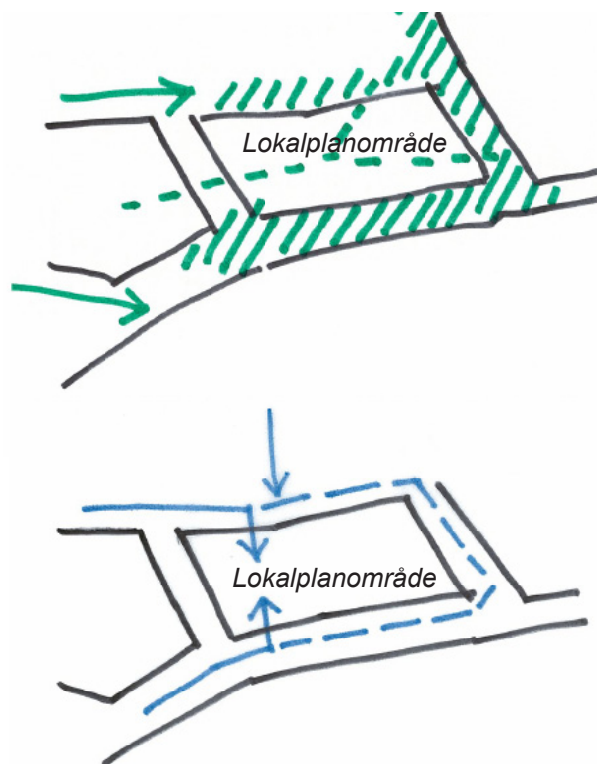
Område F skal udformes i overensstemmelse med bestemmelserne om arealets anvendelse og vejstatus.

Område F skal friholdes for parkeringspladser.

7.3 Område P

Nødvendig cykelparkering til forsyning af området skal primært etableres i område P. Der skal indenfor område P etableres parkeringspladser i henhold til Kerteminde Kommunes Parkeringsbekendtgørelse.

Shared Space betyder, at arealerne indrettes, så alle typer trafikanter kan færdes på arealerne under hensyntagen til hinanden. Erfaringer viser at fremkommeligheden for de bløde trafikanter øges mens bilers fremkommelighed reduceres pga. den større mængde bløde trafikanter. Der skal være en tilstrækkelig mængde trafik for at holde hastigheden nede, og den skal bestå af en passende blanding af biler, cyklister og fodgænger, så ikke en trafikantergruppe kommer til at dominere. Der henvises til Vejdirektoratets Eksempelsamling af 1. marts 2011.



I lokalplanens område F prioriteres indretning til færdsel for bløde trafikanter, ophold og aktivitet (grøn skravering). Der sikres mulighed for sivetrafik gennem området for personbiler.

Samtidig sikres der god adgang for biler og lastbiler fra adgangsvejene til ny bebyggelse (blå linier og pile).

De ubebyggede arealer er omfattet af Kerteminde Kommunes Parkeringsbekendtgørelse.



§8 Tekniske anlæg

- 8.1 Alle forsyningsledninger skal udføres som jordkabler.
- 8.2 Affaldscontainere skal som udgangspunkt placeres under jorden. Alternativt skal disse udformes som en integreret del af den enkelte bygning eller ubebyggede areal og på en måde, så det ikke skæmmer området.
- 8.3 Tekniske bygningsdele som for eksempel elevatorer, ventilation, solfangere, klimaanlæg, med videre skal indgå som en integreret del af bygningens arkitektur.
- 8.4 Tekniske bygningsdele kan placeres på flade tage såfremt der omkring anlægget opsættes afskærmning tilpasset bygningens arkitektur og såfremt den samlede højde af bygningen ikke overstiger det i § 4 fastsatte.
- 8.5 Antenner, paraboler og lignende må alene opsættes på bygningens bagside / mod område P - parkeringsområde. Paraboler må ikke placeres på terræn.
- 8.6 Ventilationssystemer, udluftningskanaler og lignende tekniske anlæg skal integreres som en del af bygningens arkitektur. Alternativt kan de placeres på bygningens tag, under forudsætning af, at der etableres afskærmning som en integreret del af bygningens arkitektur.
- 8.7 Transformerstationer og lignende skal udformes eller afskærmes som en integreret del af områdets bebyggelse.
- 8.8 Mindre, tekniske anlæg, som er nødvendige for funktionen af område F og havnekajerne skal udformes som en integreret del af et samlet designmæssigt koncept for havnefronten.



§9 Klima

9.1 Byggeri

For at give en rimelig sikkerhed mod stormfloder og ekstreme højvandssituationer skal ny bebyggelse opføres med gulvniveau i mindst kote +2,20 meter (DVR 90).

Der kan etableres energibesparende foranstaltninger, herunder anlæg til udnyttelse af solenergi, under forudsætning af, at disse integreres i bygningen og fremstår som en harmonisk del af den arkitektoniske helhed.

9.2 Ubebyggede arealer

Beplantning, regnbede o.lign. som etableres i overensstemmelse med §6.1 kan være med til at sikre, at mængden af befæstede arealer ikke bliver for stor, og dermed aflaste spildevandssystemet.

Udformning af område F - havnefronten må ikke være til hinder for, at der i fremtiden kan etableres fx en sluse til højvandssikring på tværs af havneindløbet.

Der kan ikke placeres vindmøller inden for lokalplanens område.

9.3 Tekniske anlæg

Der kan i område F - havnefronten, etableres højvandssikring mod Storebælt.

Tilladelse til kystbeskyttelse, herunder højvandssikring, skal søges hos Kystdirektoratet eller den til enhver tid ansvarlige myndighed.

Højvandssikring skal udformes som en integreret del af det samlede designmæssige koncept for de offentlige arealer og kajkanter.



Havnepromenaden i Stavanger, hvor højvandssikring er udført som en integreret del af anlægget.

Lokalplanens bestemmelser om højvandsikring tager udgangspunkt i Kystdirektoratets anvisninger.

Der henvises endvidere til Katalog over "Muligheder for at begrænse konsekvenser af oversvømmelser i Kerteminde" udarbejdet af Cowi for Kerteminde Kommune i januar 2009.



§10 Udstykning

10.1 Der må foretages udstykning i overensstemmelse med planens principper. Udstykningen skal godkendes af Kerteminde Kommune.

10.2 Ved udstykning af området må der ikke etableres synlige skel på arealerne mellem de enkelte ejendomme jf. lokalplanens § 6.2.

Ved udstykning og andre matrikulære ændringer er udstykningslovens bestemmelser gældende for lokalplanområdet. (Lovbekendtgørelse nr. 494 af 12. juni 2003 om udstykning og anden registrering i matriklen.)

§11 Vilkår for ibrugtagning

11.1 Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

ny bebyggelse er tilsluttet offentligt kloakanlæg, fjernvarmeforsyning og vandforsyning

det er dokumenteret, at miljøforholdene med hensyn til støj, lugt mv. kan overholdes.

Ved vurdering af miljøforholdene tages udgangspunkt i, at Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier skal overholdes.

§12 Servitutter

12.1 Der er ikke ved gennemgang af tingbogen for de berørte ejendomme fundet nogen private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser.



§13 Ophævelse af lokalplan

- 13.1 Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves rammelokalplan nr. 226 for havnearealerne i Kerteminde, vedtaget den 31. marts 2011, for den del af rammelokalplanens område, som omfattet af nærværende lokalplan.

§14 Lokalplanens retsvirkninger

- 14.1 Ejendomme, der er omfattet af planen, må kun udstykkes, 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 mv., der er indeholdt i planen.
- 14.2 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.
- 14.3 I henhold til § 47 i love om bekendtgørelse 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.



§15 Fremlæggelsespåtegning

I henhold til planlovens § 27 er lokalplan 222 vedtaget endelig af Kerteminde Byråd den 1. marts 2012

På Byrådets vegne

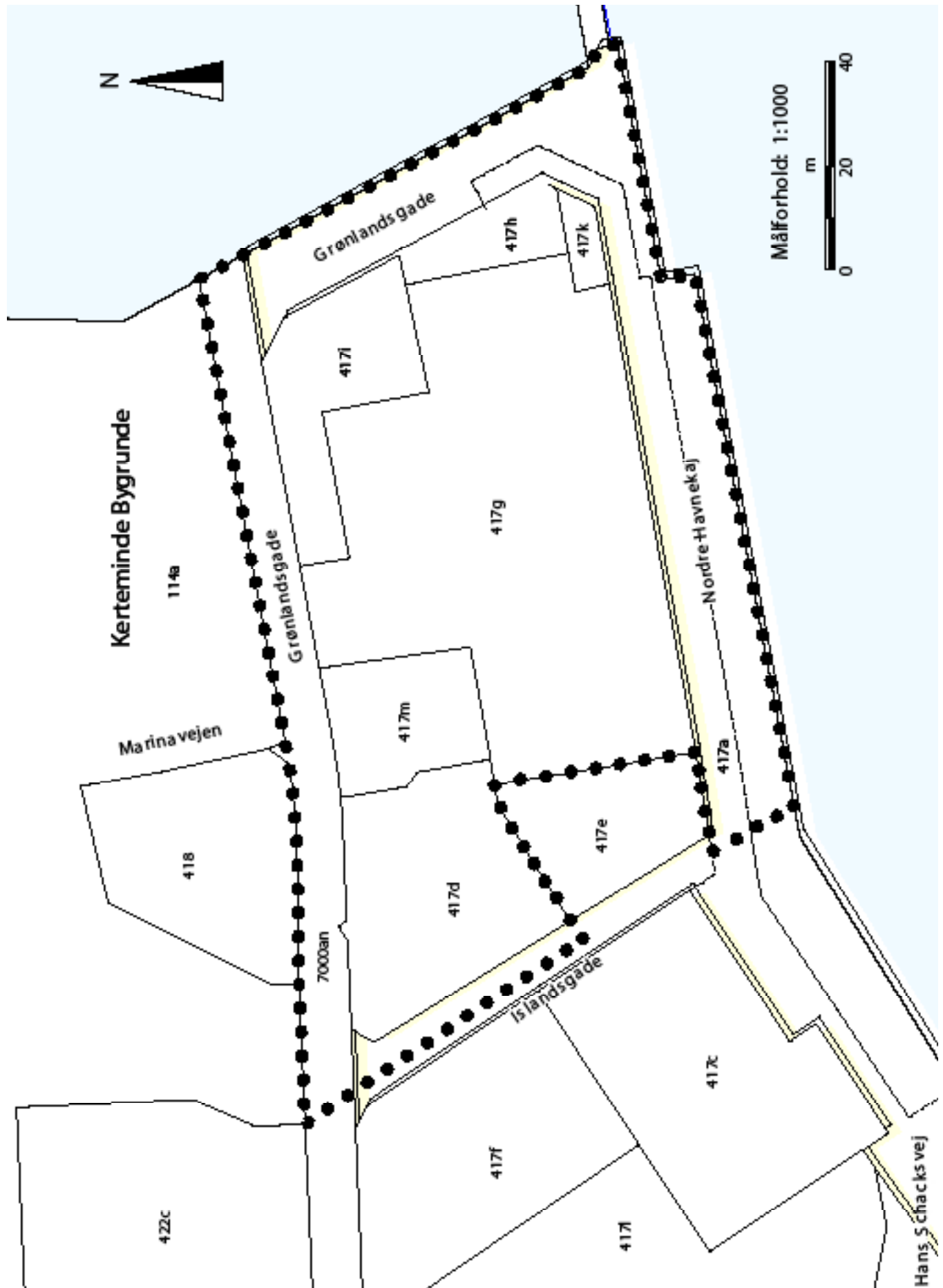
Sonja Rasmussen /
Borgmester

Lone Rossen
Konstitueret kommunaldirektør

Kortbilag 1



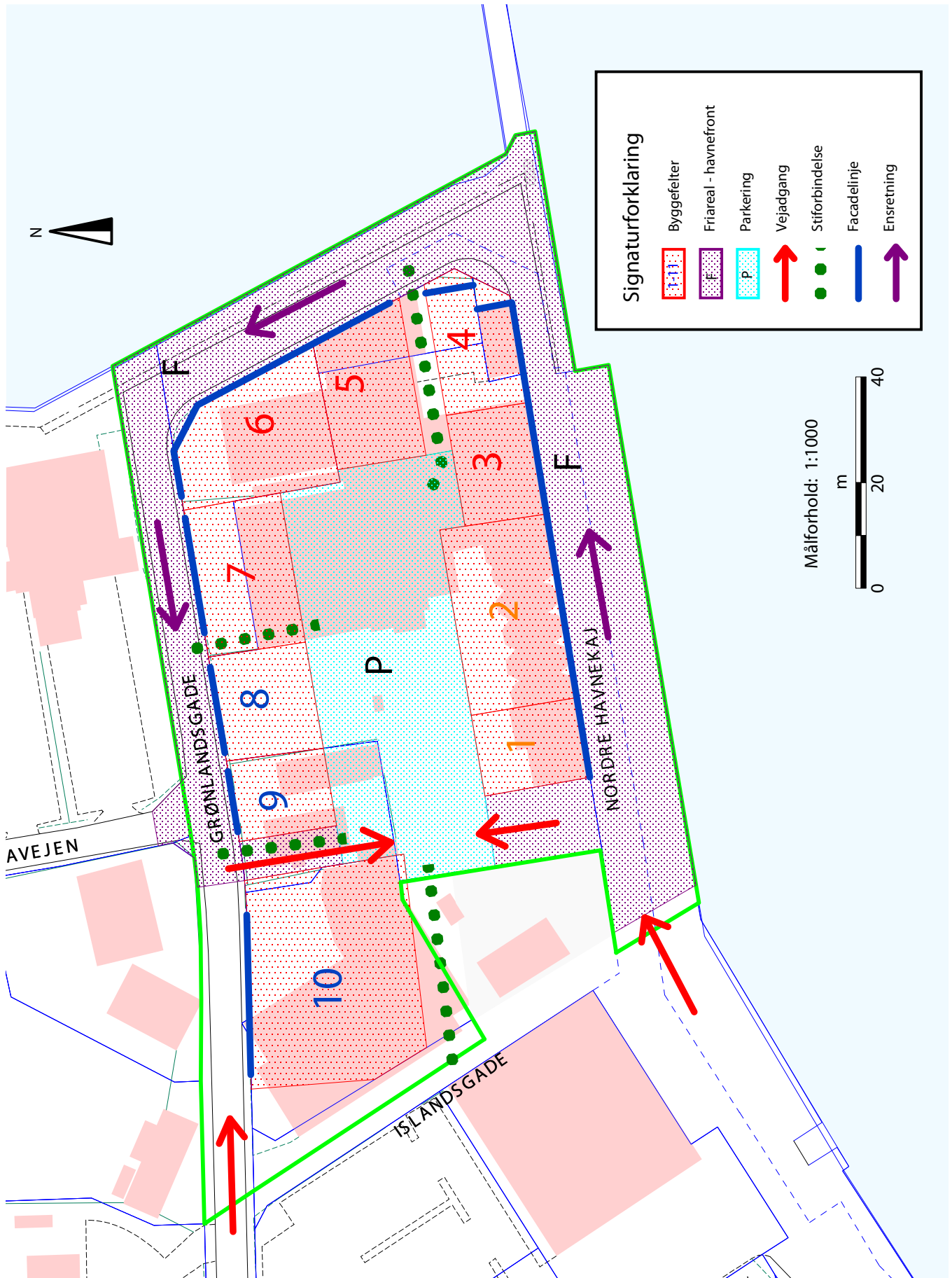
Matrikelkort 1:1000



Kortbilag 2



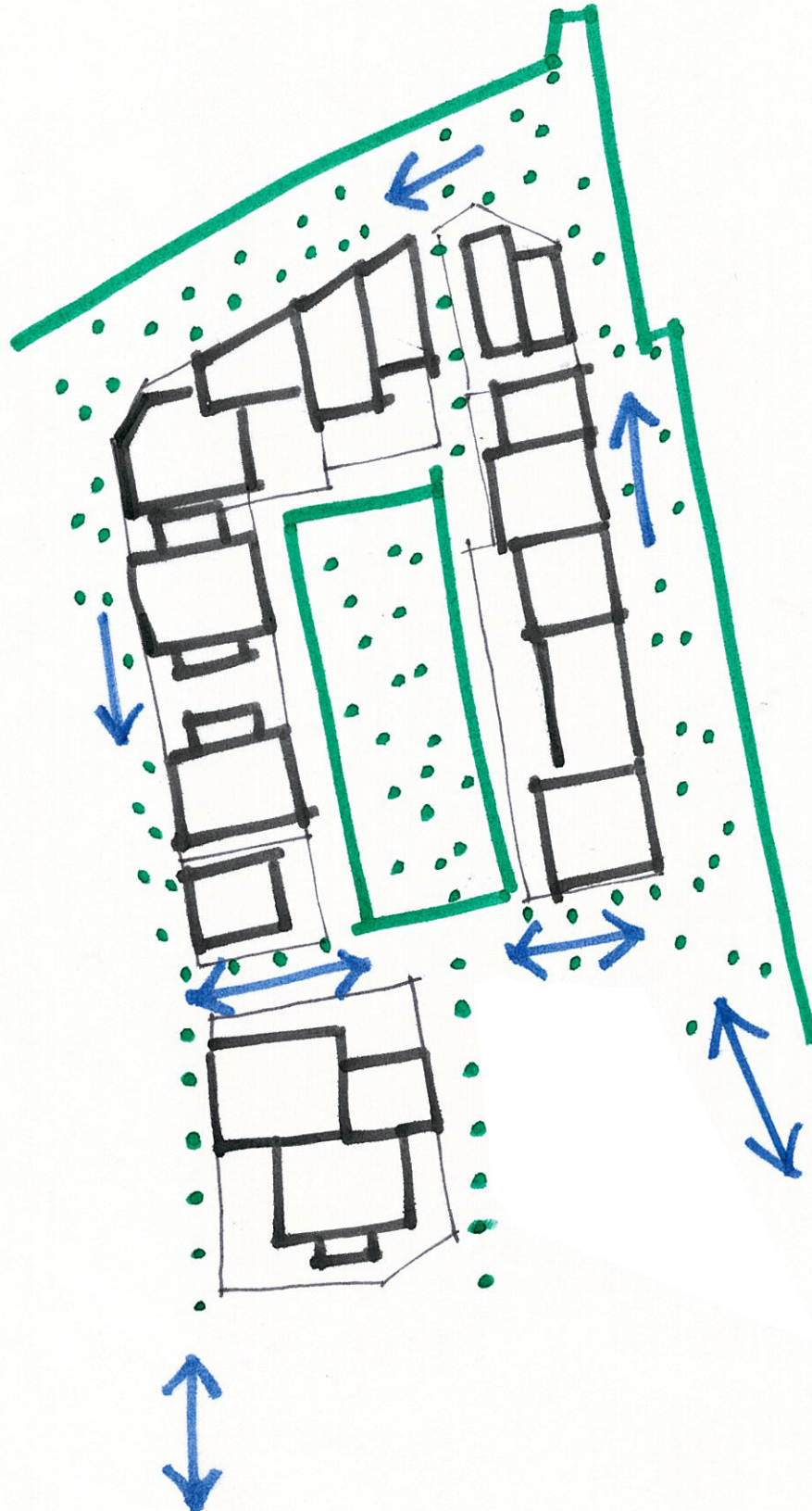
Delområder, byggefelter, vejadgange mv. 1:1000



Kortbilag 3



Principskitse 1:1000





Bilag 1 Redegørelse

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen 2009-2021

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 3.C.02 - Havnebyen.

Kommuneplanramme 3.C.02 udlægger området til Centerområde. Området skal anvendes til offentlig og privat service, erhverv, faciliteter til offentlig trafik samt helårsboliger.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2009-2021 for Kerteminde Kommune.

Eksisterende lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af Rammelokalplan nr. 226 for havnearealerne i Kerteminde. Nærværende lokalplan dækker rammelokalplanens område 2, som må anvendes til offentlig og privat service, hotel, kontor og liberale erhverv, butiksførmål i form af udvalgsvarer og boliger i mindre omfang mod delområde 1 (ved Brugsen) og 4 (vestlige del af Grønlandsgade). Lokalplanen er i overensstemmelse med Rammelokalplan 226.

Teknisk forsyning

Spildevandsplanen

Lokalplanområdet er omfattet af Kerteminde Kommunes Spildevandsplan. Eventuel ny bebyggelse skal tilsluttes offentlig kloak. Spildevand fra området skal føres til Kerteminde Renseanlæg.

Varmedforsyning

Området er udlagt til varmedforsyning med fjernvarme. Jævnfør varmeplanen for Kerteminde Kommune er der tilslutningspligt til fjernvarme.

Vandforsyning

Der er almen vandforsyning i området fra Kerteminde Vandværk.

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter private aftaler.

Affaldsbortskaffelse

Affald håndteres og bortskaffes i overensstemmelse med kommunens affaldsplan og -regulativ.

Forhold til anden lovgivning

Vedtagelsen af lokalplanen forudsætter ikke godkendelse efter anden lovgivning.

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 museumsloven (lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006) 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.

Miljøforhold

Ved vurdering af miljøforholdene tages udgangspunkt i, at Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier skal overholdes.

Støj

Virksomheder er underlagt miljølovens bestemmelser om ekstern støj fra virksomheder og de hertil knyttede grænseværdier.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget er der foretaget miljøscreening, som sandsynliggør, at der ikke forventes virksomhedsstøj som vil påvirke lokalplanens område i væsentlig grad.



Jordforurening

Lokalplanområdet er omfattet af områdeklassificering og er derfor karakteriseret som lettere forurenet. Der er ikke kortlagt forurening inden for lokalplanområdet. Hvis der under bygge- eller anlægsarbejde konstateres jordforurening, skal arbejdet straks standses, og Miljø- og Kulturförvaltningen skal underrettes. Arbejdet kan genoptages, når området er frigivet efter jordforureningsloven. Ved flytning af jord fra området skal dette ske i henhold til Kerteminde Kommunes jordflytningsregulativ.



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 screening af lokalplanforslag nr. 226-2 er der foretaget en vurdering af, hvorvidt lokalplanen har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder (bl.a. kultur, trafik, befolkning og naturbeskyttelsesinteresser).

Det er på baggrund af screeningen vurderet, at det ikke er sandsynligt, at planen vil have væsentlig indvirkning på miljøet.

Planforslaget er således ikke omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering.

Afgørelsen begrundes med:

- at planen omfatter et mindre område på lokalt plan,
- at planen ikke antages af få væsentlig indvirkning på miljøet,
- at planen ikke omfatter projekter, som nævnes i lovens bilag 3 og 4.

Ved udarbejdelse af lokalplan nr. 226-2 er der lagt vægt på, at ny anvendelse tager udgangspunkt i stedets identitet og understøtter denne.

Omfang og højde af nyt byggeri afviger ikke i sin væsentlighed fra det eksisterende.

Havnens rekreative kvaliteter og den eksisterende benyttelse er søgt bevaret og udviklet via lokalplanens intentioner og bestemmelser.

Kommunens afgørelse i forhold til § 3 stk.1 nr. 3 i lovbekendtgørelse om miljøvurdering af planer og programmer offentliggøres sammen med forslaget til lokalplanen den 15. november 2011.



Kystnærhedszone

Ifølge Planlovens §16 stk. 4 skal der i redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, gøres rede for påvirkningen.

Lokalplanens område ligger i den kystnære del af byzonen i Kerteminde.

Siloen på Nordre Havnekaj, er i dag Kertemindes højeste bygning, og fungerer derfor som et karakteristisk pejlemærke. Et vartegn som fortæller om købstadens og havnens historie og som er en væsentlig del af byens profil. Dette udtryk ønskes fastholdt.

Det er lokalplanens intention, at fremtidig bebyggelse skal harmonere med profilen som den ser ud i dag, hvor siloen står alene som den højeste bygning. De øvrige bygninger i området skal underordne sig vartegnet og opleves som en helt eller delvis sammenhængende havnefront med varieret højde og udtryk.

De væsentligste kig fra by til havn samt offentlighedens adgang til arealer langs havnefronten sikres via planen.

Omfanget af ny bebyggelse reguleres via byggefelter, max. højder og facadelinier.

Lokalplanen fastlægger endvidere bestemmelser om, at fremtidigt byggeri skal forholde sig til og rumme elementer fra områdets industriarkitektur, primært er repræsenteret ved de eksisterende siloer. Dette kan ske i form af skala, materialevalg og detaljer.





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, retningslinjer 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.

A decorative red dotted line that starts on the left side of the page, passes through the blue circle, and continues to the right side.

KONTAKT:

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

kommune@kerteminde.dk
www.kerteminde.dk