



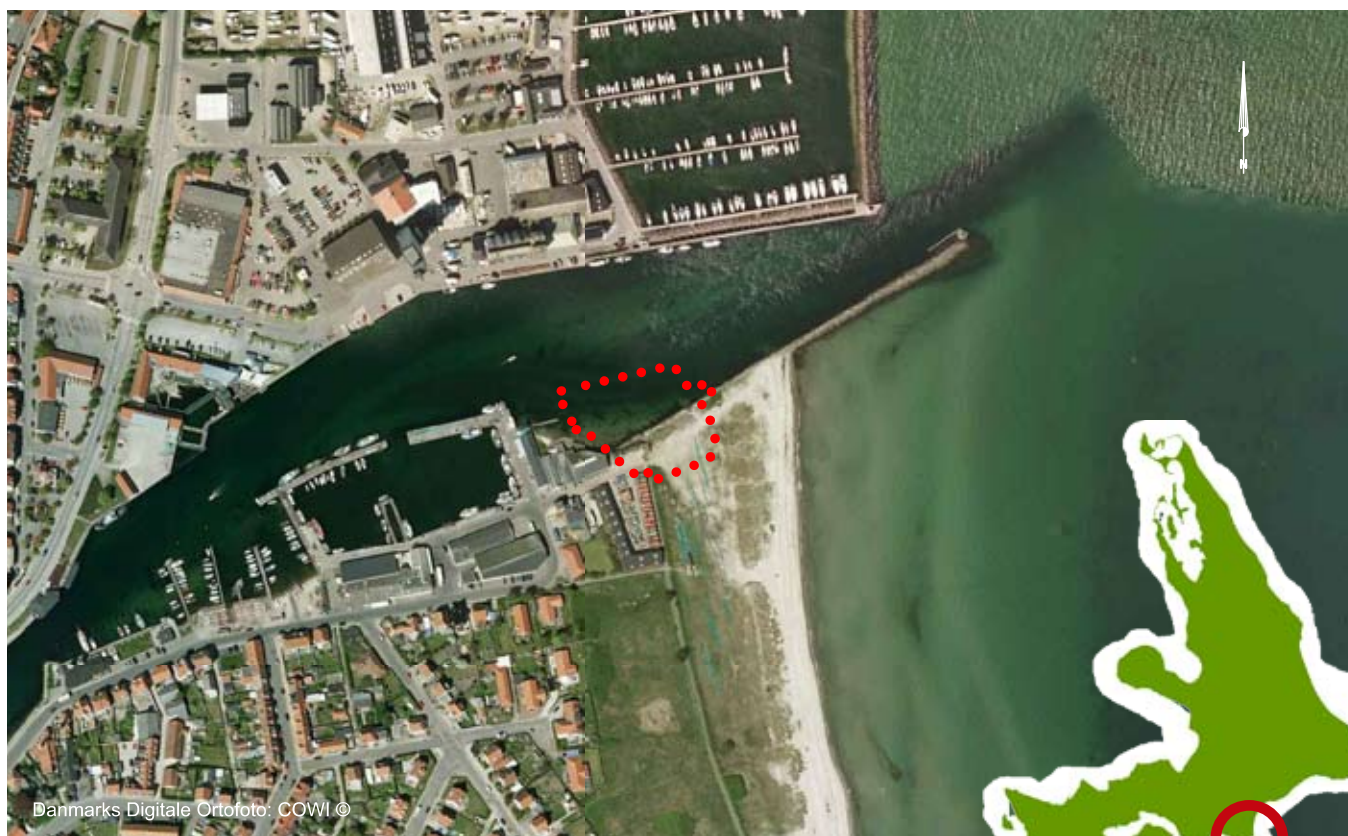
Kerteminde  
Kommune



# Lokalplanforslag 212

## Jollehavn i Kerteminde

Januar 2010



Danmarks Digitale Ortofoto: COWI ©

Kerteminde Kommune  
Hans Schacksvej 4  
5300 Kerteminde

Tlf. 65 15 15 15  
[www.kerteminde.dk](http://www.kerteminde.dk)  
[miljo-og-kultur@kerteminde.dk](mailto:miljo-og-kultur@kerteminde.dk)



# Læsevejledning

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. 212

Nærværende lokalplan fastlægger rammerne for etableringen af en jollehavn, herunder rammer for opførelse af anlæg og bebyggelse med hensyn til omfang, placering, udformning samt farve- og materialevalg.

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 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 er desuden et bilag, der har til formål at give 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.

*Lokalplanen er udarbejdet af Kerteminde Kommune i samarbejde med LIFA Plan·Agraf.*



# Indholdsfortegnelse



Læsevejledning .....	2
Lokalplanens baggrund og formål .....	4
Vedtagelse og fremlæggelse .....	4
Beskrivelse af området .....	5
Lokalplanens indhold .....	7
Lokalplanens bestemmelser .....	9
§1 Lokalplanens formål .....	9
§2 Område og zonestatus .....	10
§3 Områdets anvendelse .....	10
§4 Udstykning .....	11
§5 Veje, stier og parkering .....	12
§6 Tekniske anlæg .....	12
§7 Bebyggelsens omfang og placering .....	13
§8 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	14
§9 Ubebyggede arealer .....	15
§10 Miljøforhold .....	15
§11 Betingelser for ibrugtagning .....	16
§12 Lokalplanens retsvirkninger .....	17
§13 Fremlæggelsespåtegning .....	18
Kortbilag 1 - Matrikelkort .....	19
Kortbilag 2 - Arealanvendelse .....	21
Kortbilag 3 - Illustrationsplan, løsningsforslag 1 .....	23
Kortbilag 2 - Illustrationsplan, løsningsforslag 2 .....	25
Bilag 1 - Redegørelse .....	26
Bilag 2 - Visualiseringer .....	30
Bilag 3 - Hvad er en lokalplan og en kommuneplan? .....	32
Bilag 4 - Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger .....	33



# Lokalplanens baggrund og formål

## Baggrund

Havneområderne i Kerteminde har i en årrække været genstand for stor opmærksomhed og indgik ved kommuneplanlægningen for 2004 - 2016 med et særligt fokus bl.a. gennem udarbejdelse af en havnemasterplan som en del af planstrategien for kommunen.

I masterplanen er det beskrevet, at der ønskes etableret en jollehavn øst for fiskerihavnen, som ligger på sydsiden af indløbet til Kerteminde Fjord.

I 2008 vedtog Kerteminde Byråd lokalplan nr. 202 - Isværk og bolværk. Lokalplanen giver mulighed for at indvinde et areal på søterritoriet og opføre et isværk herpå til betjening af byens erhvervsfiskere. Herudover giver lokalplanen mulighed for etablering af en jollehavn øst for isværket.

Lokalplan nr. 202 har imidlertid vist sig ikke at udgøre tilstrækkeligt plangrundlag for etableringen af jollehavnen, idet der ønskes mulighed for at opføre fiskerhuse i tilknytning til jollehavnen. På baggrund heraf har Kerteminde Byråd besluttet at udarbejde en ny lokalplan for jollehavnen.

## Lokalplanens formål

Lokalplanen skal give mulighed for anvendelse af området til erhvervsformål i form af havneformål. Anvendelsen til havneformål er nærmere begrænset til, at der kan etableres en jollehavn og fiskerhuse, der kan anvendes af havnens brugere.

Lokalplanen har til formål at sikre tilkørselsforholdene til jollehavnen og sikre, at der etableres de nødvendige parkeringspladser indenfor området.

Lokalplanen skal desuden sikre, at der kan etableres f en kombineret jordvold og sti. Jordvolden skal etableres i forlængelse af en eksisterende jordvold,

## Vedtagelse og fremlæggelse

Forslaget er annonceret fremlagt til offentlig gennemsyn i 8 uger fra den **XX til den XX** og kan ses i borgerservicecentre i Langeskov, Munkebo og Kerteminde samt på bibliotekerne. Forslaget kan også ses på Kerteminde Kommunes hjemmeside: [www.kerteminde.dk](http://www.kerteminde.dk)

Hvis du har spørgsmål, indsigelser eller bemærkninger til forslaget, skal du sende dem til Miljø- og Kulturforvaltningen, Hans Schacksvej 4, 5300 Kerteminde, eller på mail til [miljo-og-kultur@kerteminde.dk](mailto:miljo-og-kultur@kerteminde.dk) senest **den XX**. Indsigelser og bemærkninger mv. vil herefter blive forelagt Miljø- og Teknikudvalget, som indstiller til Byrådet, om lokalplanen skal vedtages endeligt. Dagsordener til møderne kan ses på [www.kerteminde.dk](http://www.kerteminde.dk).

Der kan ske ændringer i tidsplanen, f.eks. hvis der kommer bemærkninger og indsigelser, som giver anledning til undersøgelse, supplerende høring eller forhandling mv.

De, som sender bemærkninger og indsigelser mv., vil modtage kvittering for modtagelse, og når lokalplanen er endeligt vedtaget, vil de blive orienteret om vedtagelsen og om Byrådets behandling af indsigelserne.



# Beskrivelse af området

## Mellem fjord og bælt

Kertemindes beliggenhed mellem fjord og bælt giver ideelle havnebetingelser, som har været afgørende for områdets udvikling og givet byen status som købstad i 1413. I dag er der bevaret tre meget forskellige havnemiljøer: Lillestranden, Industrihavnen og Fiskerihavnen. Det ældste havnemiljø findes langs Lillestranden inde i fjorden.

Efterkrigstidens industrihavn er anlagt med en bred havnekaj flankeret af monumentale siloer langs havneløbet overfor fiskerihavnen. Ligesom i andre mindre havne har havnefunktionerne gennem de seneste år mistet betydning. I sejløbet er der en vanddybde på knap 5 m, som ikke muliggør anløb af større skibe. Industrihavnens udviklingsmuligheder mod nord blev allerede opgivet ved anlæg af en stor marina omkring 1970. I dag rummer industrihavnen siloer og pakhuse, som enten er tomme eller udlejet til lager eller funktioner, som henvender sig til marinaens brugere.

## Fiskerihavnen

Da fiskeriet omkring det forrige århundredskifte krævede en dybere havn for større motordrevne kuttere, flyttede fiskerihavnen ud i havneløbet på den modstå-

ende side - sydsiden af fjorden. Fyns eneste fiskerflåde er i dag indregistreret her, hvor der også findes en større fiskeeksportør og et røgeri. De driftige skippere opførte huse langs havnen. I dag udgør boligerne sammen med bedding, røgeri og fiskeriaktiviteter et autentisk fiskerimiljø.

## Lokalplanens område

### *Områdets beliggenhed, afgrænsning og størrelse*

Lokalplanområdet ligger i den sydlige side af indløbet til Kerteminde Fjord ved Søndre Havnekaj i forlængelse af fiskerihavnen og det nyopførte isværk ved den østlige mole.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af søterritoriet, og på den anden side af havnen ligger industrihavnen med kajanlæg ved Nordre Havnekaj og erhvervsbebyggelse, bl.a. siloer. Mod vest afgrænses området af et kajanlæg, erhvervsbebyggelse samt isværket, og mod syd afgrænses området af et areal med redskabsskure tilhørende fiskerne samt et rekreativt område bestående af strandeng. Mod øst afgrænses området ligeledes af det rekreative område samt en stenmole. Det rekreative område består af et større ubebygget areal langs Sydstranden. Området har



Lokalplanområdet set fra øst mod vest.



## LOKALPLAN 212

gennem længere tid været brugt til tørring og reparation af fiskeredskaber.

Områdets størrelse er ca. 4.600 m<sup>2</sup>, hvoraf ca. 2.100 m<sup>2</sup> ligger på søterritoriet.

### *Områdets zonestatus*

En del af lokalplanområdet ligger på søterritoriet. Den del af området, der er landareal, ligger i byzone.

### *Områdets nuværende anvendelse*

En del af området anvendes til erhvervsformål i form fiskerierhverv og havnevirksomhed. En stenmole skiller land- og vandareal indenfor området.

Den resterende del af lokalplanområdet henligger som et ubebygget areal med strandeng.

### *Trafikale forhold*

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Dosseringen og Sdr. Havnevej



Lokalplanområdet set fra indsejlingen til Kerteminde Fjord. Isværket ses til højre i billedet.



# Lokalplanens indhold

## Anvendelse og bebyggelse

Området skal ligesom omgivelserne anvendes til erhvervsformål i form af fiskerierhverv og havnevirksomhed. Anvendelsen er nærmere afgrænset til jollehavn og bådoplag.

Lokalplanen muliggør opførelse af små fiskerhuse, som kan anvendes til havnerelaterede formål som f.eks. opbevaring af fiskeudstyr, badehus til vinterbadere eller salg af fisk, is eller lignende.

For at sikre, at fiskerhusene passer ind i havnemiljøet og vil blive opfattet som en helhed, er der i lokalplanen opstillet bestemmelser, der regulerer husenes størrelse, placering, udseende, materiale- og farvevalg mv.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af kajlægg, stenmole og fiskerhuse efter to forskellige løsningsforslag, som er skitseret på illustrationsplanerne - kortbilag 3 og 4. De to løsningsforslag kan ikke kombineres.

Kajlæggene har ikke kun til formål af betjene jollehavnens brugere, men skal også kunne anvendes af erhvervsfiskerne, når de skal betjenes af isværket.

## Vejadgang og parkering

Vejadgang til området skal ske fra Dosseringen og Sdr. Havnevej. Der forventes en mindre stigning i trafikken til og fra området primært i sommerhalvåret. For at sikre, at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser til brugere og besøgende til jollehavnen og for at sikre området mod uhensigtsmæssigt parkerede biler på områdets veje, stiller lokalplanen krav om etablering af parkeringspladser.

## Ubebyggede arealer

De ubebyggede arealer, herunder kajlægg skal fremtræde med overflader i asfalt, sten/flisebelægning eller træ, så der bliver en sammenhæng med de tilstødende arealer.

Lokalplanens indhold er i øvrigt beskrevet i højre spalte ved lokalplanbestemmelserne.

## Visualisering

Nedenstående visualiseringer viser et eksempel på, hvordan den nye bebyggelse og kajlæggene vil påvirke kysten og indsejlingen til Kerteminde Fjord visuelt. De to skitser kan ses i et større format i bilag 2.



Visualisering der viser et eksempel på, hvordan en realisering af lokalplanen kan påvirke indsejlingen til fjorden.



Visualisering der viser et eksempel på, hvordan det havnemiljø, som tilstræbes med lokalplanen, kan komme til at se ud. Området er set fra øst mod vest.





# 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 udlægge lokalplanens område til erhvervsformål, herunder jollehavn, bådoplag, fiskerhuse og parkering,
- 1.2 at sikre byggeri og anlægs indpasning i havnemiljøet,
- 1.3 at sikre funktionelle og sikre tilkørselsforhold til området samt

### Jollehavn

Formålet med lokalplanen er at skabe bedre forhold for joller og andre småbåde. Desuden skal lokalplanen give mulighed for, at erhvervsfiskerne kan lægge til ved kajen, for at få lastet deres skibe med is fra isværket.

Lokalplanen har til formål at muliggøre opførelse af små fiskerhuse, som kan anvendes til oplag af fiskeudstyr, toilethus, badehus til f.eks. vinterbadere, salg af fisk, iskiosk eller lignende funktioner.

Jollehavnen og fiskerhusene skal tilpasses havnemiljøet, der er i området omkring fiskerihavnen. Derfor er der i lokalplanens § 8 fastlagt bestemmelser for bygningers udseende i form af bestemmelser om materiale- og farvevalg, tagkonstruktion m.m.

Lokalplanen har til formål at sikre, at tilkørselsforholdene til området fungerer hensigtsmæssigt.



## §2 Område og zonestatus

- 2.1 *Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikelnumre: del af 26rf, del af 75 Kerteminde Markjorder, et areal på søterritoriet samt alle parceller, der efter den 1. september 2009 udstykkes indenfor lokalplanens område.*
- 2.2 *Lokalplanområdet består dels af et areal på søterritoriet, dels et landareal i byzone. Den del af søterritoriet, som indvindes og opfyldes ved etableringen af havnebassinet, overføres til byzone, når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort samt arealet er indvundet og opfyldt.*

### **Søterritoriet**

Den del af lokalplanområdet, der ligger på søterritoriet er umatrikuleret. Den del af arealet, der i forbindelse med etableringen af jollehavnen skal indvindes og opfyldes vil efterfølgende blive matrikuleret og overført til byzone.

## §3 Områdets anvendelse

- 3.1 *Området skal anvendes til erhvervsformål i form af havneformål herunder til jollehavn, bådoplag, parkering, bebyggelse i form af fiskerhuse.*
- 3.2 *Fiskerhuse indenfor området må anvendes til f.eks. oplag af fiskeudstyr, toilethus, badehus til f.eks. vinterbadere, fiskeudsalg, iskiosk eller lignende funktioner, som er forenelige med områdets karakter af havneområde.*
- 3.3 *Området må ikke anvendes til detailhandel udover sæsonbetonet eller lejlighedsvis salg af fisk, is eller lignende.  
Der må indenfor området maksimalt indrettes 60 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til salg af fisk, is eller lignende.*
- 3.4 *Der må ikke etableres nogen form for boliger.*
- 3.5 *De arealer, som på kortbilag 2 er markeret som vandflade, skal anvendes til havnebassin. Der kan etableres broer, pæle og lignende indenfor arealet.*

### **Disponering**

Lokalplanområdet skal anvendes til havneformål i form af en jollehavn med kaj anlæg, stenmole og havnebassin. Indenfor området kan der opføres fiskerhuse, som må anvendes til havnerelaterede funktioner som f.eks. opbevaring af fiskeudstyr, toilethus, badehus, fiskeudsalg, iskiosk eller lignende funktioner.

Der er to løsningsforslag til udformning af jollehavnen, forslagene kan ses på illustrationsplanerne - kortbilag 3 og 4.

Idet de to løsningsforslag ikke har sammenfaldende vandarealer, er vandarealet udlagt med størst muligt areal. Hvis hele det udlagte vandareal ikke skal anvendes til havnebassin, kan arealet opfyldes og anvendes til bebyggelse, jf. § 7.1.

Der må ikke etableres detailhandel indenfor området, så fiskeudsalg vil fortrinsvis være lejlighedsvis eller sæsonbetonet salg af lokale fiskeres fangst. Herudover kan f.eks. etableres en iskiosk, der ligeledes betjener området indenfor sæsonen.



*Den del af vandarealet, der ikke anvendes til havnebassin, kan opfyldes og bebygges, jf. § 7.1.*

- 3.6 *På kortbilag 2 er det markeret, hvor der kan etableres kajanlæg og stenmole.*
- 3.7 *Der skal etableres voldanlæg i princippet som vist på kortbilag 2. Arealerne, der er markeret som kystsikring, må ikke bebygges.*
- 3.8 *Der kan indenfor lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, kloakpumpestation mv.*



**Et eksempel på hvordan fiskerhusene kan udformes.**

## §4 Udstykning

- 4.1 *Ingen bestemmelser.*

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.)



## §5 Veje, stier og parkering

- 5.1 *Der udlægges areal til vej- og parkeringsareal samt en sti i princippet som vist på kortbilag 2.*
- 5.2 *Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Dosseringen som vist på kortbilag 2.*
- 5.3 *Der skal indenfor lokalplanområdet etableres det antal parkeringspladser, som til enhver tid opfylder behovet for brugere og besøgende til jollehavnen.  
Der skal dog mindst etableres 1 p-plads pr. 4 bådpladser og mindst 1 handicap p-plads.*
- 5.4 *Vej- og parkeringsareal indenfor lokalplanområdet skal udføres med fast belægning.*
- 5.5 *Der udlægges en sti indenfor lokalplanområdet med en bredde på mindst 2 m.*
- 5.6 *Belysning af vej- og parkeringsareal samt stier skal ske med ensartede parkarmaturer med lyspunktshøjde på maks. 3,5 m.*

### **Parkeringsarealer**

Parkeringsarealerne indenfor lokalplanområdet kan anvendes til vinteropbevaring af joller.

Volden indenfor området skal udformes således, at der kan etableres en sti på toppen af volden med tilslutning til en eksisterende sti.

Volden kan gennembrydes for at skabe adgang til strandarealerne.

## §6 Tekniske anlæg

- 6.1 *Alle forsyningsledninger skal så vidt muligt udføres som jordkabler.*
- 6.2 *Synlige anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.7 skal placeres samlet og skal samme diskrete udformning og farve.*
- 6.3 *Ny bebyggelse, der indeholder toilet og/eller afløb, skal tilsluttes det offentlige kloaksystem. Kloakeringen skal udføres som separat-*

### **Tilslutning til kloaksystemet**

Størstedelen af de huse, der opføres indenfor lokalplanområdet, vil få en anvendelse, der ikke kræver installation af toilet og afløb. Derfor er der ikke krav om, at al ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaksystem.



*kloakering.*

- 6.4 *Indenfor lokalplanområdet må der ikke opsættes belysning, der virker generende ved besejling af havnen.*

## §7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 *Bebyggelse skal placeres indenfor byggefeltet, der er angivet på kortbilag 2.*
- 7.2 *Bebyggelse skal enten placeres i princippet som vist i løsningsforslag 1 - kortbilag 3 eller som vist i løsningsforslag 2 - kortbilag 4. De to løsningsforslag kan ikke kombineres.*
- 7.3 *Hver enkelt bygning må højst have et etageareal på 30 m<sup>2</sup>.*
- 7.4 *Bebyggelse må kun opføres i en etage.*
- 7.5 *Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 4,5 m over terræn eller et af kommunen fastlagt niveauplan. Skorstene, ventilationsafkast og lignende kan dog have en større højde.*
- 7.6 *Bebyggelse skal forsynes med et ligesidet saddeltag med en hældning på 20 - 45 grader. Alle huse indenfor området skal have samme taghældning.*
- 7.7 *Indenfor lokalplanområdet kan der etableres kaj anlæg, stenmole og bådebroer som vist på kortbilag 2 samt på de to alternative løsningsforslag som vist på kortbilag 3 og 4.*

### En samlet bebyggelse

Fiskerhusene, der kan etableres indenfor lokalplanområdet, skal opføres som en samlet bebyggelse. Husene skal derfor placeres som vist på en af de to illustrationsplaner - kortbilag 3 eller 4. Husene kan opføres som sammenbyggede huse, hvor de er sammenbygget langs den længste bygningside.

Havnebassinets omfang er forskelligt på de to illustrationsplaner, såfremt den illustrationsplan med det mindste havnebassin bliver realiseret, kan en del af vandarealet opfyldes og bygges indenfor byggefeltet.



Stenmole øst for lokalplanområdet.



# §8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 *Hele bebyggelsen indenfor området skal fremtræde samlet i form, farver og materialer.*
- 8.2 *Bygninger indenfor lokalplanområdet skal have ydervægge, der fremtræder med træbeklædning.*
- 8.3 *Bygningers ydervægge skal fremstå i sort.*
- 8.4 *Tage skal udføres med sort tagpap.*
- 8.5 *Udover almindelig navne- og nummerskiltning må der opsættes ét skilt pr. bygning på facaden, som må have en maksimal størrelse på 20 x 30 cm.*
- 8.6 *Der må ikke opsættes flagstænger med reklameflag samt permanent skiltning udover skilte som nævnt i § 8.5.*
- 8.7 *Lysende skilte samt blinkende eller animeret skiltning må ikke finde sted.*

## **Materiale- og farvevalg**

Bebyggelsen indenfor lokalplanområdet skal opføres som en samlet bebyggelse, og for at opnå et helhedsindtryk er der opstillet restriktive bestemmelser for materiale- og farvevalget.



Eksempler på fiskerhuse ved Lillestranden i Kerteminde til inspiration for ny bebyggelse i lokalplanområdet.



## §9 Ubebyggede arealer

9.1 Ubebyggede arealer skal befæstes, så de fremtræder i harmoni med de omgivende havnearealer. Flader, herunder flader på kaj-anlæg, skal fremtræde i asfalt, stenbelægning eller træ.



## §10 Miljøforhold

10.1 Det skal sikres, at aktiviteter indenfor lokalplanområdet højst belaster boligområdet og det rekreative område syd og sydøst for lokalplanområdet med Miljøstyrelsens til enhver tid vejledende grænseværdier. Om nødvendigt skal der etableres afværgeforanstaltninger.

10.2 Veje og pladser for kørsel med eller parkering af motorkøretøjer eller håndtering af miljøfarlige stoffer skal udføres med en fast belægning, som muliggør opsamling af afstrømmende vand.

**Kystsikring og sti syd for lokalplanområdet.**



# §11 Betingelser for ibrugtagning

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

*11.1 der er etableret voldanlæg jf. § 3.7*

*11.2 den i §§ 5.1 og 5.5 nævnte sti er etableret og*

*11.3 de i § 5.3 nævnte parkeringsarealer er etableret.*





# §12 Lokalplanens retsvirkninger

*12.1 Ejendomme, der er omfattet af planen, må kun udstykkedes, 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.*

*12.2 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.*

*12.3 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.



# §13 Fremlæggelsespåtegning

*Således vedtaget fremlagt af Kerteminde Miljø- og Teknikudvalg den XX.*

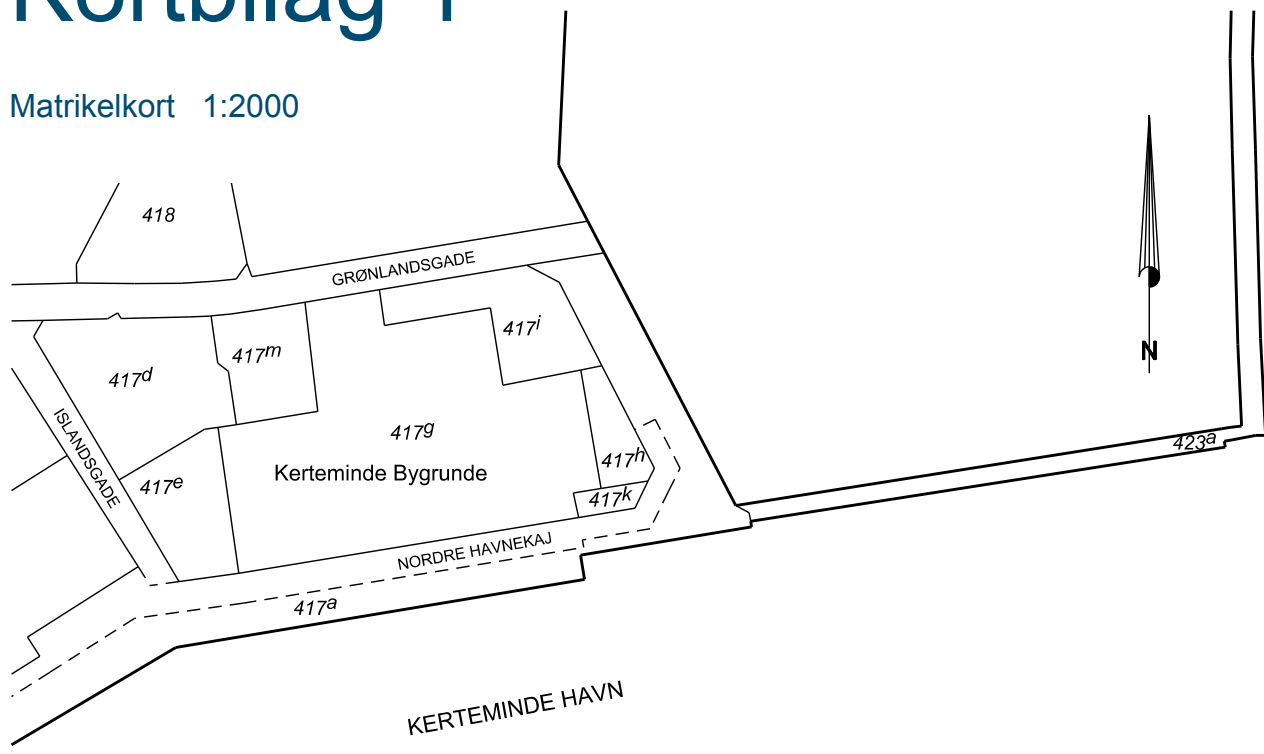
*På Byrådets vegne*

*Sonja Rasmussen /  
Borgmester*

*Ronald Stelmer  
Kommunaldirektør*

# Kortbilag 1

Matrikelkort 1:2000



Signaturforklaring  
●●●● Lokalplangrænse

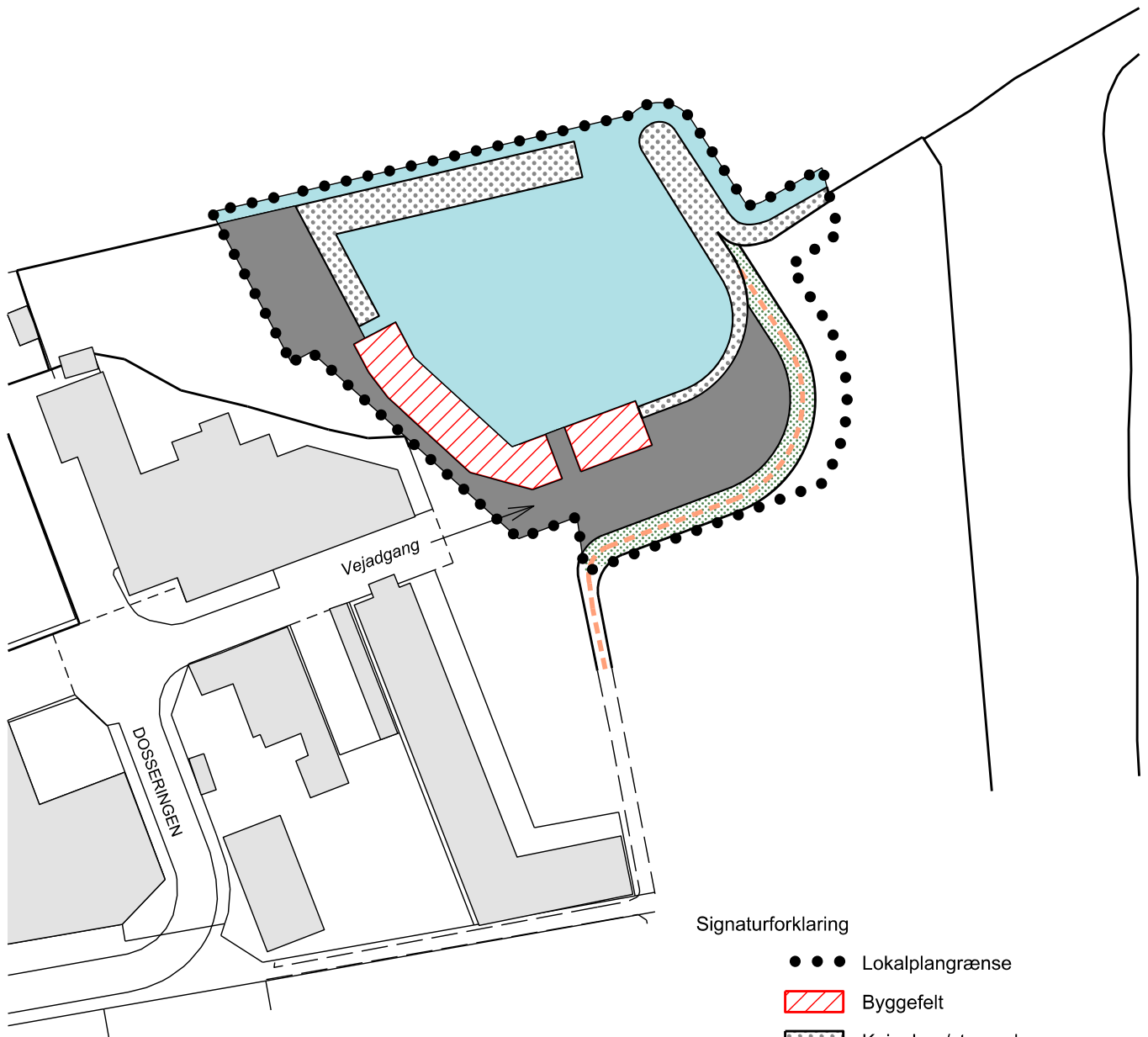


# Kortbilag 2

Arealanvendelse 1:1000



KERTEMINDE HAVN

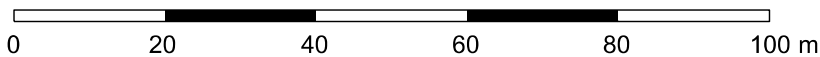


## Signaturforklaring

- ● ● Lokalplangrænse
-  Byggefelt
-  Kajanlæg/stenmole
-  Vandflade
-  Vej- og parkeringsareal
-  Vold
-  Sti
-  Eksisterende bebyggelse



KORTET ER UDARBEJDET AF LIFA PLAN · AGRAF  
I SAMARBEJDE MED KERTEMINDE KOMMUNE



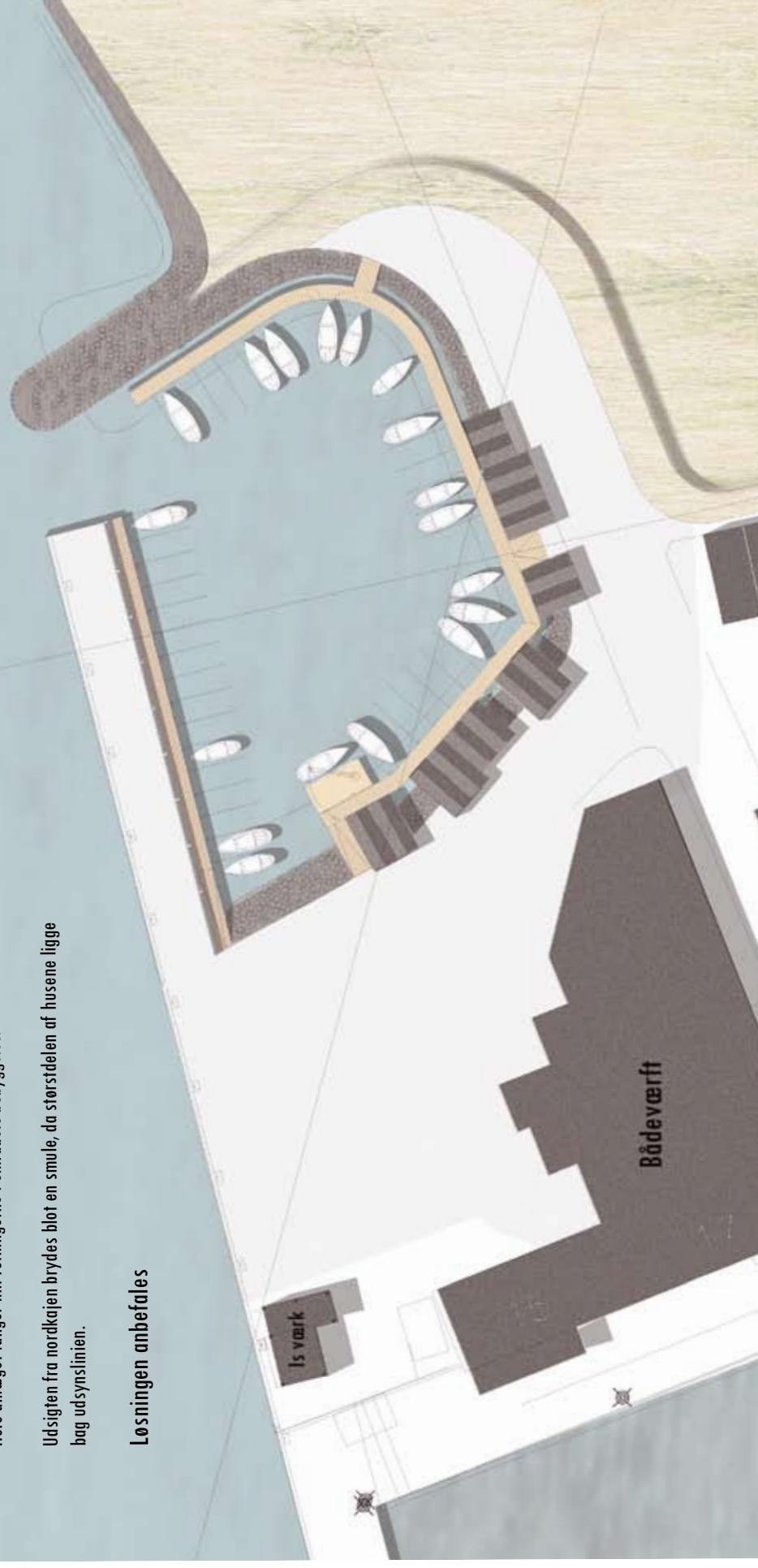


# Forslag 1

Forslag 1 skaber en fin organisering af fiskerhuse omkring jollebassinnet. Hele anlæget fanger fint retningerne i områdets bebyggelse.

Udsigten fra nordkajen brydes blot en smule, da størstedelen af husene ligger bag udsynslinien.

**Løsningen anbefales**



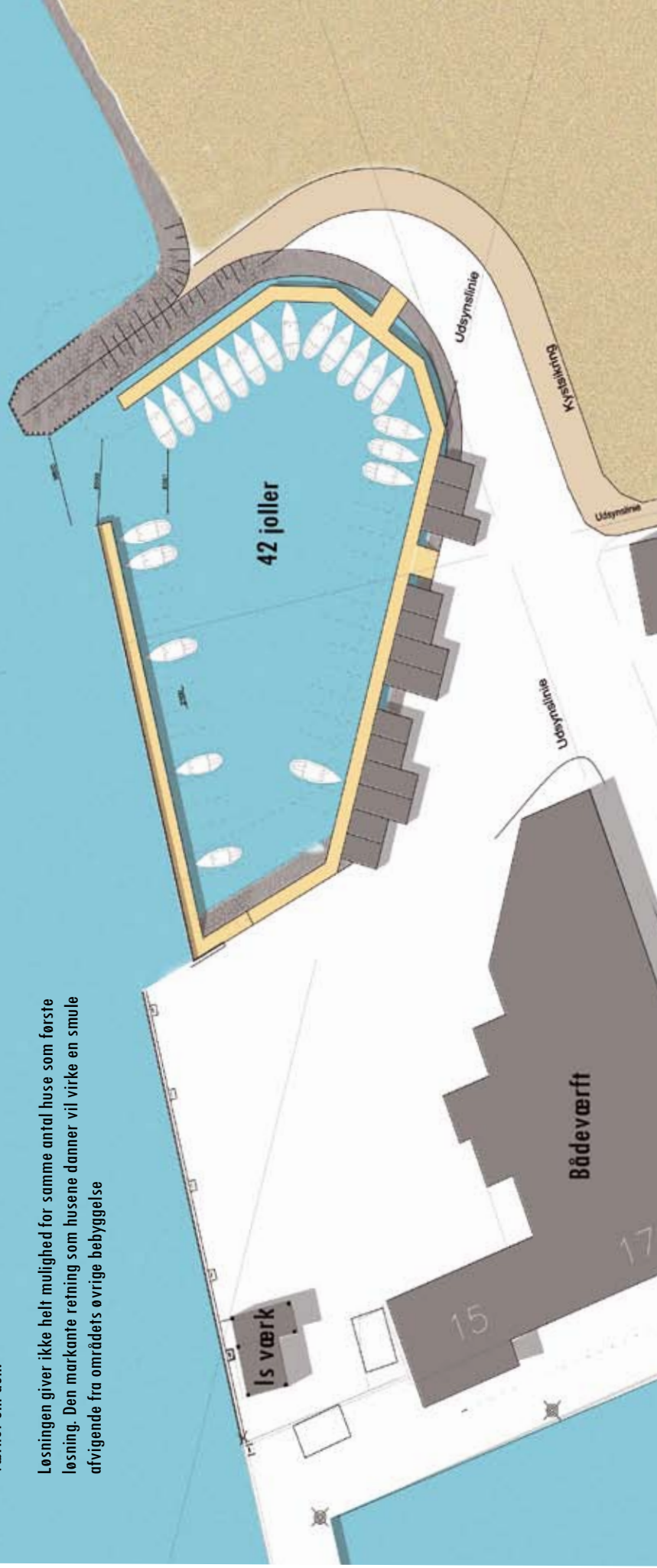




## Forslag 2

Forslag 2 tager udgangspunkt i sigtelinien fra nordkajen, hvor alle huse lægges bag sigtelinien og derved ikke forstyrre horisonten, men værner om den.

Løsningen giver ikke helt mulighed for samme antal huse som første løsning. Den markante reining som husene danner vil virke en smule afvigende fra områdets øvrige bebyggelse





# 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 lokalplanforslag nr. 212 er der foretaget en vurdering af, hvorvidt lokalplanen har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder (bl.a. kultur, trafik, befolkning og naturbeskyttelsesinteresser).

Lokalplanen skønnes af have en uvæsentlig påvirkning af miljøet. Vurderingen er derfor, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering. Dette begrundes med:

- at planen omfatter et mindre område på lokalt plan,
- at planen ikke antages af få væsentlig indvirkning på miljøet,
- at størstedelen af planområdet er omfattet af en eksisterende lokalplan nr. 202, der udlægger området til samme anvendelse som nærværende lokalplan.

**Kommunens afgørelse i forhold til § 3 stk. 2 i lovbekendtgørelse om miljøvurdering af planer og programmer offentliggøres sammen med forslaget til lokalplanen den XX 2009.**

### Baggrund for afgørelsen

Det er kommunens vurdering, at lokalplanen vil have en uvæsentlig indvirkning på miljø og natur, bl.a. fordi den ændrede arealanvendelse sker som en udvidelse af et eksisterende havneområde.



## Forhold til anden planlægning

### Kommuneplanen 2009-2021

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

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 3.E.4 - Fiskerbyen. Kommuneplanramme 3.E.4 udlægger området til erhvervsområde for fiskerierhverv og havnevirksomhed samt jollehavn og bådoplag, mindre fiskerhuse og parkering i forbindelse med jollehavnen.

### Eksisterende lokalplaner og byplanvedtægter

En del af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 202 - Isværk og bolværk, Kerteminde, som er vedtaget den 15. maj 2008. Lokalplan nr. 202 ophæves for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan med dennes endelige vedtagelse og offentliggørelse.

### Den kystnære del af byzonen

Lokalplanområdet ligger indenfor den kystnære del af byzonen, hvilket medfører, at lokalplanen skal indeholde en redegørelse for bebyggelser og anlægs visuelle påvirkning af omgivelserne. Hvis den planlagte bebyggelse bliver over 8,5 m i højden skal den større højde begrundes. Hvis den planlagte bebyggelse afviger væsentligt i højde og omfang fra eksisterende bebyggelse i området, skal dette ligeledes begrundes.

På side 7-8 er der vist et eksempel på, hvordan den nye bebyggelse og jollehavnen vil komme til at påvirke kysten visuelt.

Visuelt vil fiskerhusene ikke adskille sig væsentligt fra den eksisterende bebyggelse ved Fiskerihavnen. Fiskerhusene bliver lavere (maks. 4,5 m i højden) og mindre end hovedparten af den eksisterende bebyggelse i området. Fiskerhusene tilpasses det eksisterende havnemiljø, der er og fortsat vil være i området. På den baggrund er det Byrådets vurdering, at lokalplanens realisering ikke vil få en negativ indvirkning på kystlandskabet.

### Anlæg på søterritoriet

Der har sideløbende med lokalplanens udarbejdelse været en dialog med Kystdirektoratet om etablering af kajanlægget og stenmolen, som skal være en del af jollehavnen. Idet kajanlægget og stenmolen etableres indenfor havnens dækkende værker som en udvidelse

af en eksisterende havn, kræver dette ikke tilladelse i henhold til havnelovens § 2, stk. 2 (lovbendtgørelse nr. 266 af 11. marts 2009 om havne). Kystdirektoratet vurderer, at der ikke umiddelbart er behov for udarbejdelse af en VVM-redegørelse.

På baggrund heraf kan anlægsarbejdet igangsættes uden tilladelse fra Kystdirektoratet.

### Teknisk forsyning

#### Spildevandsplanen

Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplanen for Kerteminde Kommune. Ny bebyggelse, der indeholder toilet og/eller afløb skal tilsluttes offentlig kloak. Kloakeringen skal udføres som separat kloakering. Spildevandet skal afledes til renseanlæg, regnvand skal afledes til havnebassinet.

#### Varmeforsyning

Der er mulighed for at anvende alternative, vedvarende energikilder som f.eks. solceller til opvarmning af bebyggelse indenfor lokalplanområdet, hvis anvendelse kræver opvarmning. Der er ikke tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

#### Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes med vand fra Kerteminde Kommunale Vandforsyning.

#### Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el.

#### Affaldshåndtering

Affald skal kildesorteres og bortskaffes i overensstemmelse med kommunens gældende regulativer for affaldshåndtering af bl.a. dagrenovation, erhvervsaffald og bygningsaffald.

Renovationsbeholdere skal placeres efter gældende regulativ.

#### Støj fra trafik og havneaktiviteter

Området skal vejbetjenes fra Dosseringen. Etableringen af jollehavnen forventes at medføre en mindre stigning i trafikken til og fra området - hovedsageligt i sommerhalvåret.

Det skal sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger den til enhver tid gældende vejledning fra Miljøstyrelsen



om ekstern støj fra virksomheder. De støjfølsomme omgivelser består af boligområdet ved Dosseringen, Kystvej og Kystvænget.

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder er følgende:

Mandag - fredag 7.00 - 18.00, lørdag 7.00 - 14.00:  
45 dB

Mandag - fredag 18.00 - 22.00, lørdag 14.00 - 22.00,  
søn- og helligdage 7.00 - 22.00: 40 dB

Alle dage 22.00 - 7.00. 35 dB (maks. værdi 50 dB)

### 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.

### Jordforurening

Der er registreret jordforurening på vidensniveau 1 (V1 - måske forurenet) på en del af lokalplanområdet, se kortet nedenfor.

Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 1, hvis der er registreret aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have forårsaget jordforurening af det pågældende areal.

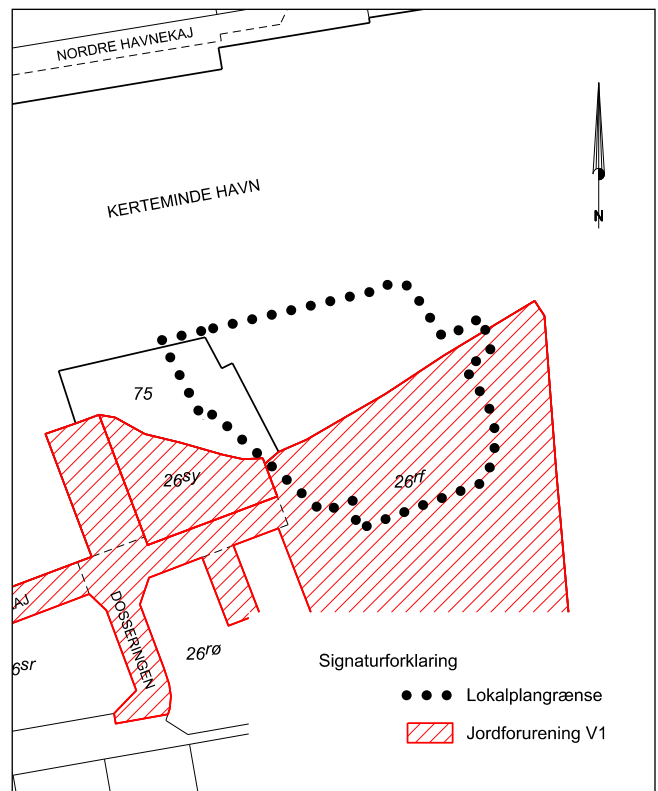
Den registrerede jordforurening omfatter hele matr. nr. 26rf Kerteminde Markjorder. Det er kommunens vurdering, at lokalplanen kan realiseres, selvom der er registreret jordforurening indenfor lokalplanområdet. Det er ikke undersøgt nærmere, om forureningen omfatter den del af matr.nr. 26rf, der er omfattet af lokalplanen.

Bygherren skal efter jordforureningsloven (lovbekendtgørelse nr. 282 af 22. marts 2007 om forurenet jord) ansøge Kerteminde Kommune om tilladelse, inden bygge- og anlægsarbejde påbegyndes på et kortlagt

areal, hvis arealet skal anvendes til miljøfølsom arealanvendelse eller er fastlagt som offentligt indsatsområde. I begge tilfælde kan Kerteminde Kommune stille krav om nødvendige forureningsundersøgelser, inden de kan træffe afgørelse om en tilladelse.

Hvis der uden for det område, der er registreret som jordforurenet, konstateres jordforurening, skal arbejdet straks standses, og Miljø- og Kulturforvaltningen skal underrettes. Arbejdet kan genoptages, når området er frigivet efter jordforureningsloven.

En mindre del af lokalplanområdets sydvestlige hjørne er områdeklassificeret i henhold til jordforureningslovens § 50a. Områdeklassificeringen dækker områder, der betegnes som lettere forurenede. Som udgangspunkt er alle byzonearealer områdeklassificerede pr. 1. januar 2008, hvilket medfører, at flytning af jord fra området er omfattet af anmeldeligt, og skal ske i henhold til den til enhver tid gældende jordflytningsbekendtgørelse.



**Kort der viser jordforurening - V1 indenfor og i nærheden af lokalplanområdet.**



## Naturbeskyttelsesloven

En del af lokalplanområdet er udpeget som beskyttet naturtype i form af en strandeng i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3, se kortet nedenfor.

Denne udpegning udgøres af det tidligere Fyns Amts vejledende registrering af § 3-områder. Det er kommunens vurdering, at kun en mindre del af det registrerede § 3-område indenfor lokalplanens afgrænsning består af strandeng, som er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3.

Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af arealer, der er omfattet af § 3. Lokalplanens realisering kræver derfor en dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3, som beskrevet i afsnittet Myndighedstilladelser.

En del af lokalplanområdet er omfattet af strandbeskyttelseslinjen i henhold til naturbeskyttelseslovens § 15, se kortet nedenfor.

På arealer, der er omfattet af strandbeskyttelseslinjen, må der ikke foretages ændringer i tilstanden af area-

let. Der må ikke etableres hegn, placeres campingvogne og lignende, og der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel.

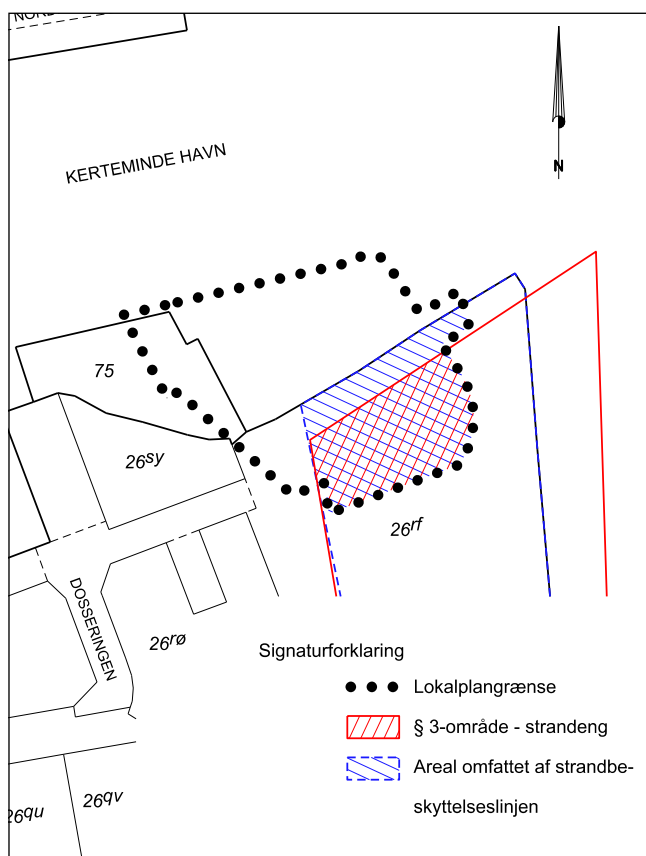
Dette gælder ikke for havneanlæg og arealer, der ved lokalplan er udlagt til havneformål, jf. naturbeskyttelseslovens § 15, stk. 4 nr. 5.

## Myndighedstilladelser

### Miljøcenter Odense

Der må, uanset lokalplanens bestemmelser, ikke ske ændringer i tilstanden af det areal, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, før Kerteminde Kommune har givet dispensation hertil.

Der må, uanset lokalplanens bestemmelser, ikke ske ændringer i tilstanden af det areal, der er omfattet af strandbeskyttelseslinjen i henhold til naturbeskyttelseslovens § 15, før Miljøcenter Odense har givet dispensation hertil, jf. dog § 15, stk. 4 nr. 5.



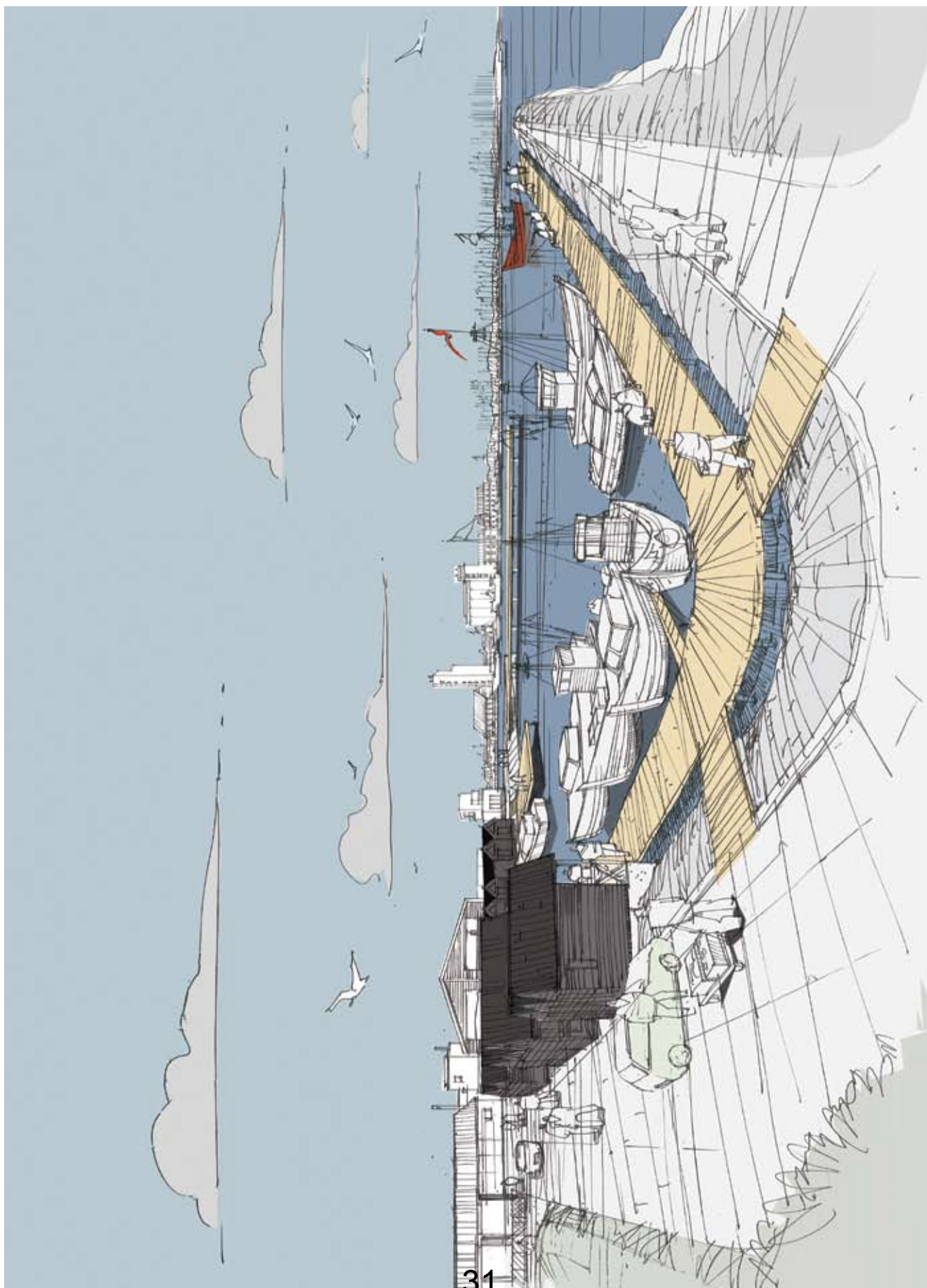
**Kort der viser areal udpeget som § 3-område samt areal omfattet af strandbeskyttelseslinjen.**



# Bilag 2

## Visualiseringer







# Bilag 3

## 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 ramedelen, 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.





# Bilag 4

## Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, jf. planlovens § 17, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Endvidere gælder efter planloven et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse indenfor lokalplanområdet. Den eksisterende, lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget, dog under forudsætning af, at en berettiget myndighed efter planloven ikke opretholder indsigelse til planen.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder indtil forslaget er endelig vedtaget, dog højst et år fra offentliggørelsen af forslaget.

Lokalplanforslaget bortfalder, såfremt det ikke er endelig vedtaget inden et år fra offentliggørelsen af forslaget.





**KONTAKT:**

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

[kommune@kerteminde.dk](mailto:kommune@kerteminde.dk)  
[www.kerteminde.dk](http://www.kerteminde.dk)