

# NORDRE HAVNEKAJ

KOMMUNEPLANTILLÆG  
NORDRE HAVNEKAJ



Kerteminde  
Kommune

# KOMMUNEPLANTILLÆG 56

## Havnebyen



Offentlig høring fra 03.02.2020 til 29.03.2020

Vedtaget af Kerteminde Byråd den 30.04.2020

Offentliggjort den 13.05.2020





## Indholdsfortegnelse

Baggrund .....	3
Eksisterende forhold .....	5
Ramme 3.C.02 - Havnebyen .....	5
Eksisterende forhold .....	6
Ramme 3.F.10 – Fritidsområde Kerteminde Marina .....	6
Fremtidige forhold .....	7
Ramme 3.C.02 - Havnebyen .....	7
Fremtidige forhold .....	8
Ramme 3.F.10 – Fritidsområde Kerteminde Marina .....	8
Vedtagelsespåtegning og offentlighedsperiode .....	9
Bilag 1 – Miljøscreening konklusion .....	10
Afgørelse .....	10
Bilag 2 – Natura 2000 og Bilag IV .....	11



# Baggrund

## Baggrund og formål

I december 2018 vedtog Kerteminde Byråd 'Havneudvikling Kerteminde', som er en masterplan for udvikling og omdannelse af de bynære havnearealer i Kerteminde. Området har tidligere været anvendt til havnerelaterede industrier i forbindelse med erhvervshavnen i Kerteminde. Disse aktiviteter er i dag ophørt.

Masterplanen indeholder bebyggelsesplaner og overordnede retningslinjer for omdannelse området til et bynært boligområde med centerfunktioner.

Området skal udformes med boliger op til 2 etager med udnyttet tagetage og opført i karrestrukturer, der minder om det eksisterende byggemønster i Kerteminde midtby. Ligeledes skal den overvejende byggeskik i midtbyen videreføres med mange byhuse og variation i arkitekturen. Der skal etableres nye gadeforløb og stiforbindelser samt attraktive gårdrum og pladser, som grobund for en attraktiv bydel. Masterplanen er dertil fulgt af en arkitektur- og designmanual for området.

Hovedparten af området er i dag udlagt til centerområde i Kerteminde Kommuneplan inden for ram-

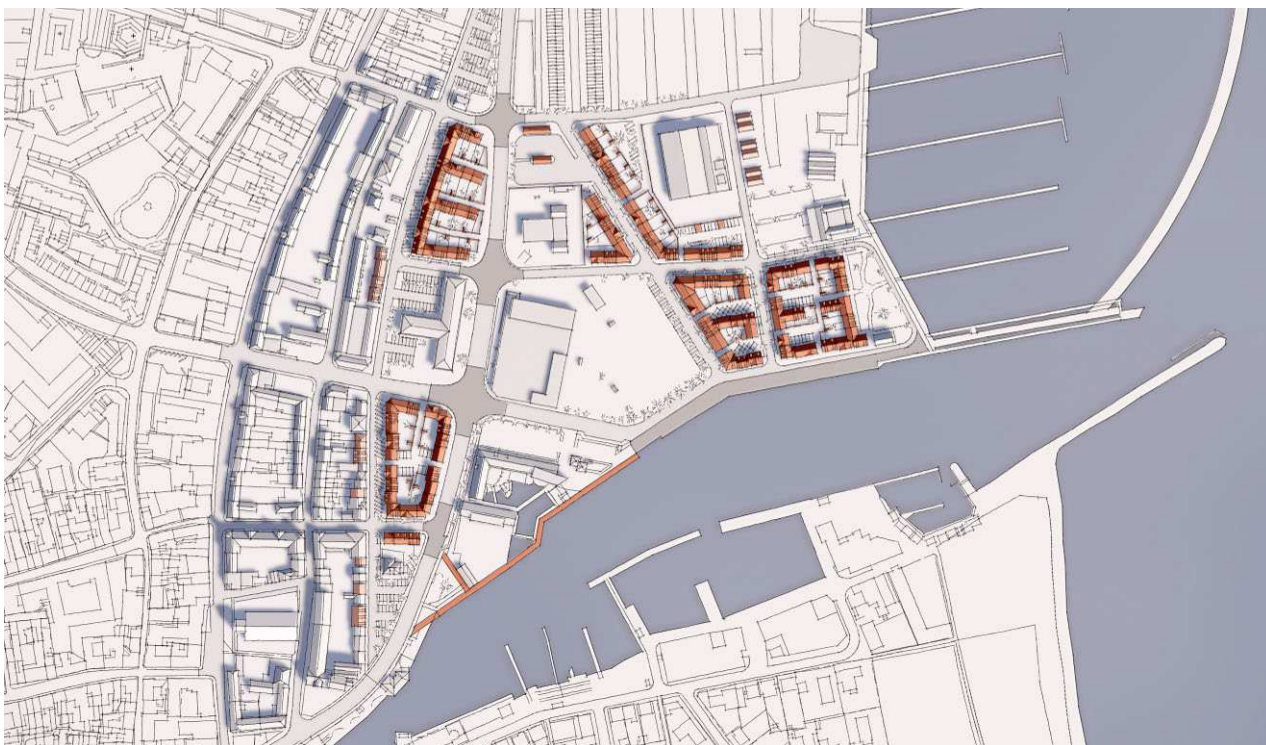
meområde 3.C.02 – 'Havnebyen'. Dertil er et mindre område omfattet af rammeområde 3.F.10 – 'Fritidsområde Kerteminde Marina'.

## Indhold

Kommuneplantillæg 56 skal muliggøre realisering af masterplanen 'Havneudvikling Kerteminde'. Derfor er der behov for at ændre kommuneplanens rammeområde 3.C.02 – 'Havnebyen' med følgende:

- Områdets udstrækning ændres således at en del af rammeområde 3.F.10 – 'Fritidsområde Kerteminde Marina' udlagt til fritidsformål indtages til rammeområde 3.C.02 – 'Havnebyen' udlagt til centerformål.
- Bebyggelsesprocenten ændres fra 50 til 80 for området som helhed.
- Det fastsættes, at der skal etableres opholdsarealer svarende til min. 25 % af boligbebyggelsens areal.

Kommuneplantillægget understøtter kommunens visioner og målsætninger om at udvikle Kerteminde Havn til et levende og moderne byområde i sammenhæng med den eksisterende bykerne samt at skabe et levende byområde med en aktiv havn



Bebyggelsesplan fra 'Havneudvikling Kerteminde' ved masterplanens vedtagelse.



samt en bedre visuel og funktionel sammenhæng til købstaden.

#### Fri- og opholdsarealer

Kommuneplanens generelle rammebestemmelser for fri- og opholdsarealer fastlægger, at der ved etablering af mere end 4 tæt-lav og 8 åben-lav hel-årsboliger skal der anlægges fælles friarealer svarende til min. 100 m<sup>2</sup> (tæt-lav) 50 m<sup>2</sup> (åben-lav) pr. bolig.

Retningslinjen tager udgangspunkt i nye boligbyggesler i forstadsområder og parcelhuskvarterer.

Ved etablering af etagebyggeri skal der anlægges fælles friarealer svarende til 110 m<sup>2</sup> pr. bolig. I nye boligområder med mere end 50 boliger, skal der derudover bidrages til større sammenhængende natur- og parkområder i det pågældende bysamfund.

Med masterplanen 'Havneudvikling Kerteminde' skabes et område med sammenbyggede huse i karréstruktur med karakter af midtbyområde. Det ønskes at skabe et område med en højere tæthed end et traditionelt forstadsområde, hvormed der er mindre plads til fri- og opholdsarealer. Området har samtidig en beliggenhed med mange gode rekreative muligheder og arealer nært ved såsom havnepromenade, marina mv. Derfor muliggøres en reduktion af fri- og opholdsarealer med nærværende kommuneplantillæg.



# Eksisterende forhold

## Ramme 3.C.02 - Havnebyen

### Anvendelse generelt

Centerområde

### Fremtidig zonestatus

Byzone

### Zonestatus

Byzone

### Plandistrikt

Kerteminde

### Bebyggelsesprocent

Maks. bebyggelsesprocent for området 50. Der vil kunne tillades en højere bebyggelsesprocent ved udnyttelse af højsiloen.

### Arealanvendelse

Centerområde med offentlig og privat service, erhverv, faciliteter til offentlig trafik, samt helårsboliger.

### Byggeforhold

Der kan indrettes 10.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butiksformål inden for området. Mulighed for indretning af dagligvarebutikker med et bruttoetageareal på maks. 3.500 m<sup>2</sup> og for udvalgsvarer maks. 2.000 m<sup>2</sup> i området. Én dagligvarebutik inden for rammeområdet må indrettes med et bruttoetageareal på maks. 5.000 m<sup>2</sup>. Den maksimale størrelse på dagligvarebutikker kan tillægges op til 200 m<sup>2</sup> til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum i tilknytning til dagligvarebutikken.

### Bebyggelsens udformning

Bebyggelse må ikke opføres højere end 15 m.

### Lokalplaner

Lokalplan 299 for dagligvarebutik på Hans Schacksvej i Kerteminde. Rammelokalplan 226, Havnearealerne Kerteminde fra 2011. Lokalplan 226-2 Nordre Havnekaj mv. - område 2 fra 2012. Bevarende Lokalplan nr. 80, Kerteminde Bymidte fra 2003. Lokalplan nr. 87, Hotelformål og parkering ved Strandvejen i Kerteminde fra 2006. Byplanvedtægt nr. 4 fra 1966.



Det indtegnede areal viser rammeområde 3.C.02



# Eksisterende forhold

## Ramme 3.F.10 – Fritidsområde Kerteminde Marina

**Anvendelse generelt**

Rekreativt område

**Fremtidig zonestatus**

Byzone

**Zonestatus**

Byzone

**Plandistrikt**

Kerteminde

**Bebyggelsesprocent**

Maks. bebyggelsesprocent for området 20.

**Arealanvendelse**

Offentligt område til maritime fritidsaktiviteter, bådopbevaring og parkering. Det skal være muligt at etablere yderligere infrastruktur.

**Byggeforhold**

Området må ikke bebygges ud over mindre bygninger med tilknytning til områdets anvendelse. Bebyggelsen skal gives en ydre udformning, så der opnås en god helhedsvirkning med omgivelserne. Bygninger skal primært placeres langs med havnepromenaden.

**Bebyggelsens udformning**

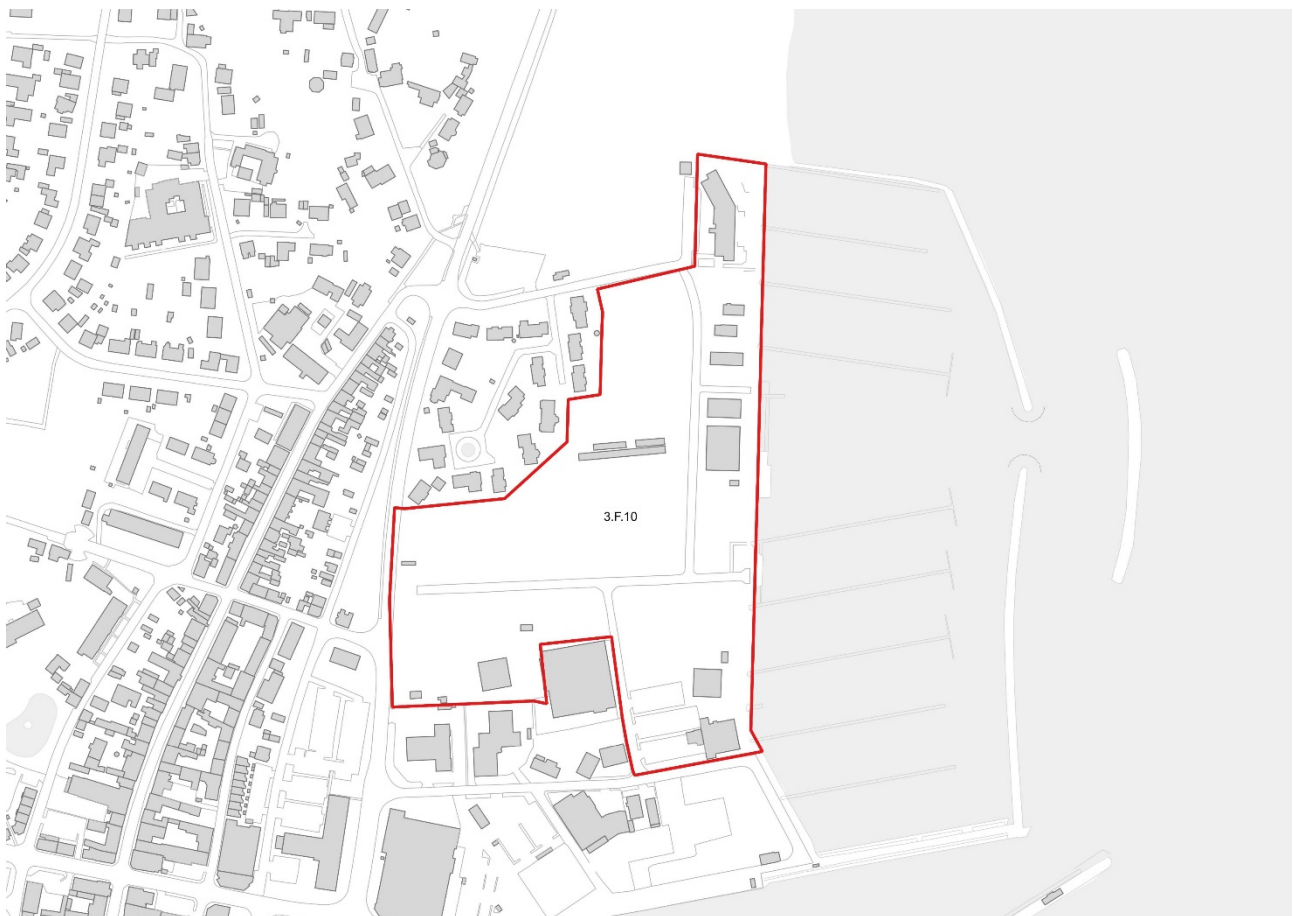
Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage og ikke højere end 8,5 m.

**Lokalplaner**

Rammelokalplan 226, Havnearealer Kerteminde fra 2011. Lokalplan nr. 42, Boliger, Fritidsformål og Erhverv ved Kerteminde Marina fra 1991.

**Notat**

Vejbyggelinie Hindsholmvej.



Det indtegnede areal viser rammeområde 3.F.10



# Fremtidige forhold

## Ramme 3.C.02 - Havnebyen

**Anvendelse generelt**  
Centerområde

**Fremtidig zonestatus**  
Byzone

**Zonestatus**  
Byzone

**Plandistrikt**  
Kerteminde

**Bebyggelsesprocent**  
Maksimal bebyggelsesprocent for området er 80 som helhed.

**Arealanvendelse**  
Centerområde med offentlig og privat service, erhverv, faciliteter til offentlig trafik samt helårsboliger.

**Byggeforhold**  
Der kan indrettes 10.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butiksformål inden for området. Mulighed for indretning af dagligvarebutikker med et bruttoetageareal på maksimalt 3.500 m<sup>2</sup> og for udvalgsvarer

maksimalt 2.000 m<sup>2</sup> i området. Én dagligvarebutik inden for rammeområdet må indrettes med et bruttoetageareal på maksimalt 5.000 m<sup>2</sup>. Den maksimale størrelse på dagligvarebutikker kan tillægges op til 200 m<sup>2</sup> til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum i tilknytning til dagligvarebutikken.

**Opholdsarealer**  
Der skal etableres opholdsarealer svarende til mindst 25 % af boligbebyggelsens areal.

**Bebyggelsens udformning**  
Bebyggelse må ikke opføres højere end 15 m.

**Lokalplaner**  
Rammelokalplan 226, Havnearealerne Kerteminde fra 2011. Lokalplan 226-1, SuperBrugsen, område 1 fra 2012. Lokalplan 226-2 Nordre Havnekaj mv. - område 2 fra 2012. Bevarende Lokalplan 80, Kerteminde Bymidte fra 2003. Lokalplan 87, Hotelformål og parkering ved Strandvejen i Kerteminde fra 2006. Byplanvedtægt 4 fra 1966.



Det indtegnede areal viser rammeområde 3.C.02





# Fremtidige forhold

## Ramme 3.F.10 – Fritidsområde Kerteminde Marina

### Anvendelse generelt

Rekreativt område

### Fremtidig zonestatus

Byzone

### Zonestatus

Byzone

### Plandistrikt

Kerteminde

### Bebyggelsesprocent

Maksimal bebyggelsesprocent for området er 20 som helhed.

### Arealanvendelse

Offentligt område til maritime fritidsaktiviteter, bådopbevaring og parkering. Det skal være muligt at etablere yderligere infrastruktur.

### Byggeforhold

Området må ikke bebygges ud over mindre bygninger med tilknytning til områdets anvendelse. Bebyggelsen skal gives en ydre udformning, så der opnås en god helhedsvirkning med omgivelserne. Bygninger skal primært placeres langs med havnepromenaden.

### Bebyggelsens udformning

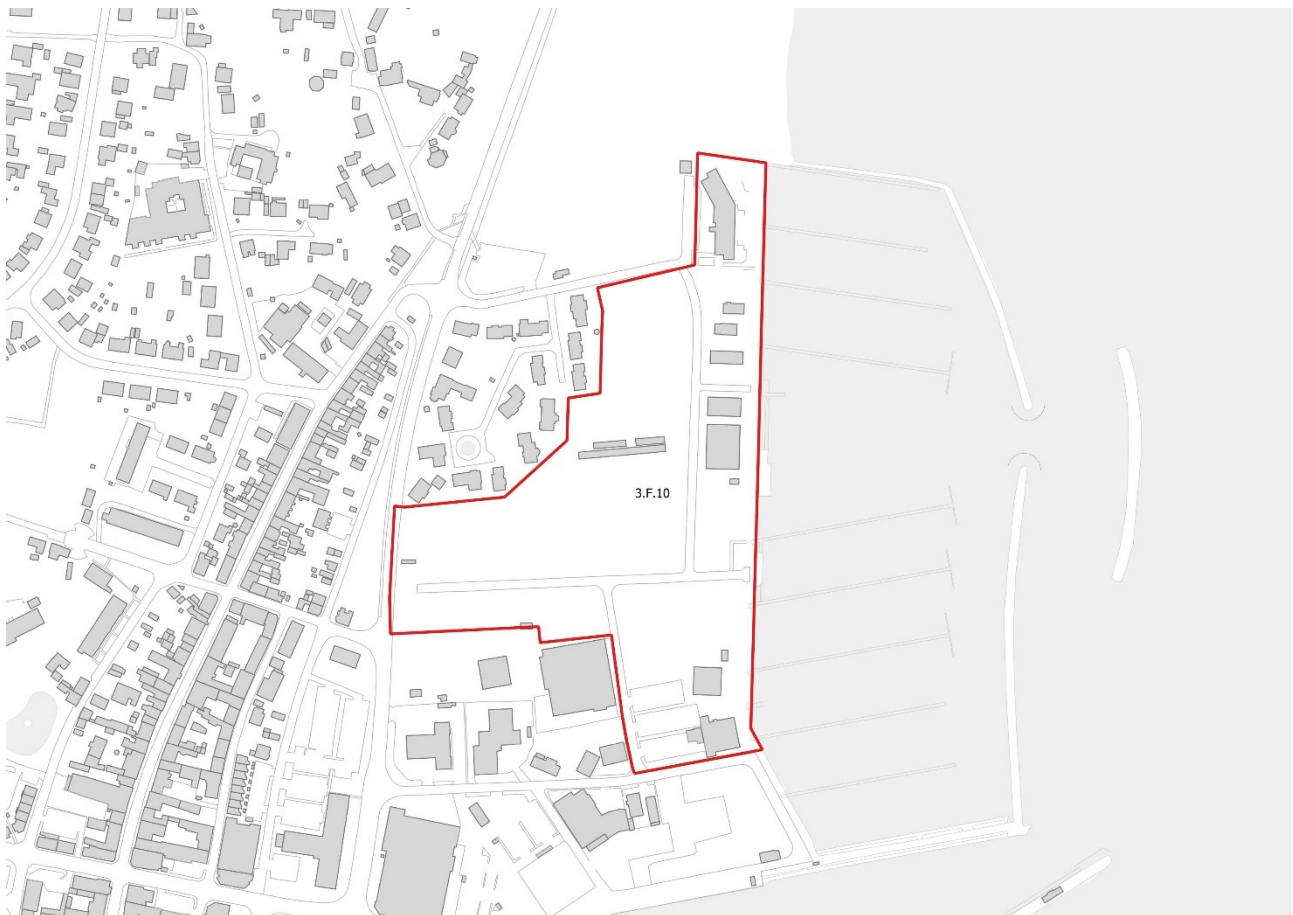
Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage og ikke højere end 8,5 m.

### Lokalplaner

Rammelokalplan 226, Havnearealer Kerteminde fra 2011. Lokalplan nr. 42, Boliger, Fritidsformål og Erhverv ved Kerteminde Marina fra 1991.

### Notat

Vejbyggelinie Hindsholmvej.



Det indtegnede areal viser rammeområde 3.F.10



# Vedtagelsespåtegning og offentligheds- periode

Godkendt til offentliggørelse af Miljø-, Natur- og Teknikudvalget den 24.01.2020

Forslag til kommuneplantillæg er offentligt fremlagt fra den 03.02.2020 – 29.03.2020.

Kommuneplantillæg er endeligt vedtaget af Kerteminde Byråd den 30.04.2020.

Kommuneplantillæg er offentliggjort den 13.05.2020.



## Bilag 1 – Miljøscreening konklusion

### Hvad er en miljøscreening?

Ifølge bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lbk.nr. 1225 af 25. oktober 2018, skal der foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis de kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Udarbejdelse af miljørapport kan undlades ved planer og programmer, som fastlægger anvendelse af mindre områder på lokalt plan og som ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

For større planer gælder, at det skal undersøges, om planen er omfattet af lovens bilag 1 og 2, og om området, omfattet af planen, er beliggende indenfor eller i nærheden af et internationalt naturbeskyttelsesområde. Er en af disse to betingelser opfyldt skal der gennemføres en miljøvurdering.

Er disse to betingelser ikke opfyldt, vurderes det gennem en screening af miljøparametre, om planen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Miljøscreeningen skal præcisere, om der er brug for en nærmere vurdering af miljøkonsekvenserne.

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer skal vurderingen kun indeholde de oplysninger, som med rimelighed kan forlanges med hensyn til aktuelle og gængse metoder, og til planens detaljeringsgrad.

### Sammendrag og konklusion

Planen vedrører ændring af kommuneplanramme 3.C.02 – 'Havnebyen', der er udlagt som centerområde. Rammeområdet ændres for så vidt angår den geografiske udstrækning, så en del af rammeområde 3.F.10 – 'Fritidsområde Kerteminde Marina' inddrages i området. Dertil ændres den nuværende bebyggelsesprocent for området på maksimal 50 til 80 for området som helhed og tilføjelse af, at der skal etableres opholdsarealer svarende til mindst 25% af boligbebyggelsens areal.

Der er tale om en mindre ændring af kommuneplanrammerne, hvor et område, der avendes til bådoplag fremadrettet vil kunne benyttes til centerformål. Dette giver ikke anledning til påvirkninger, der vil kunne påvirke miljøet væsentligt.

Det vurderes på den baggrund, at der ikke er væsentlige miljømæssige påvirkninger ved gennemførelse af planen, hvorfor der ikke gennemføres en miljøvurdering af planen.

### Afgørelse

Kerteminde Kommune har truffet afgørelse om, at nærværende kommuneplantillæg ikke er omfattet af krav om udarbejdelse af miljøvurdering i medfør af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Afgørelsen er truffet i medfør af lovens §§ 8-10.

Afgørelsen meddeles i forbindelse med offentliggørelsen af forslag til kommuneplantillæg.



## Bilag 2 – Natura 2000 og Bilag IV

### Sammendrag og konklusion

Jævnfør bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, bek.nr. 1383 af 26/11/2016, har Kerteminde Kommune vurderet, at planen ikke i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter kan påvirke internationale naturbeskyttelsesområder (Natura 2000-områder) væsentligt.

#### **Natura 2000-områder**

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen kan skade et Natura 2000-område.

Det nærmeste Natura 2000-område er Natura 2000-område nr. 109: Havet mellem Romsø og Hindsholm samt Romsø, der er beliggende ca. 4 km nordvest for rammeområdet. Natura 2000-området består af habitatområde 93, og området er blandt andet udpeget på grund af forekomst af sandbanker med lavvandet vedvarende dække af havvand samt større lavvandede bugter og vige, men der er også et mindre omfang af andre naturtyper i mindre omfang.

På baggrund af afstanden mellem Natura 2000-området og rammeområdet, samt det forhold, at der er tale om et etableret byområde, vurderes det, at planen ikke vil medføre væsentlige påvirkninger af udpegningsgrundlaget for Natura 2000-område nr. 109.

#### **Bilag IV-arter**

Det europæiske habitatdirektiv forpligter medlemslandene til at sikre en streng beskyttelsesordning for en række dyr og planter overalt, hvor de findes. De arter, der er omfattet af beskyttelsesordningen, fremgår af habitatdirektivets bilag IV, som er implementeret i den danske habitatbekendtgørelse. Arterne betegnes ofte som bilag IV-arter.

Ifølge Håndbog om arter på habitatdirektivets bilag IV (Søgaard & Asferg, 2007) er der registreret bilag IV-arter i det 10 x 10 km UTM kvadrat, som kommuneplantillægget ligger inden for, herunder marsvin. Det kan derfor ikke udelukkes, at der kan forekomme bilag IV-arter i nærheden af rammeområdet. Området består af etableret byområde med bebyggelse, veje og parkeringsarealer mv. Det vurderes derfor ikke at være egnet som yngle- eller rasteområde for arter på habitatdirektivets bilag IV.

På baggrund heraf vurderes det, at planen ikke vil påvirke den økologiske funktionalitet af yngle- og rasteområder for arter omfattet af habitatdirektivets bilag IV.