

NORDRE HAVNEKAJ

LOKALPLAN

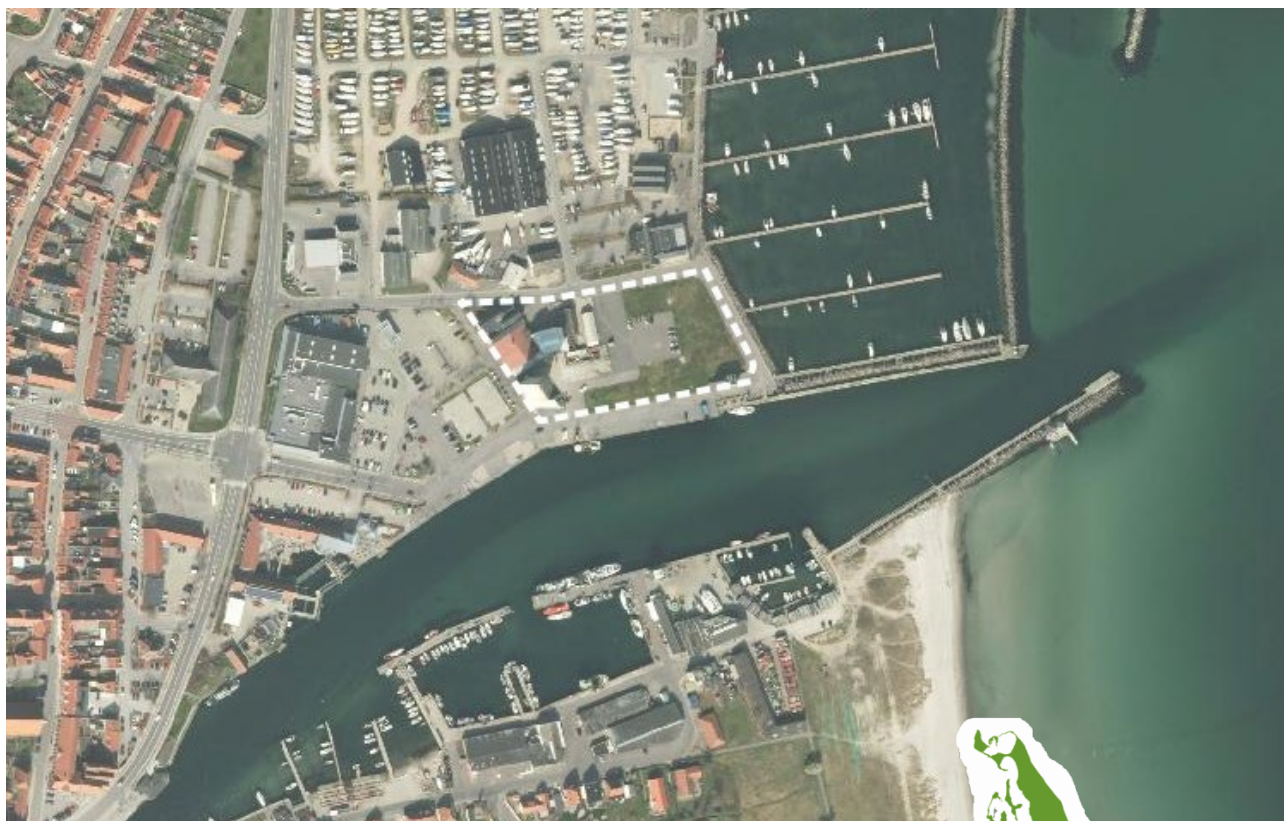
NORDRE HAVNEKAJ



Kerteminde
Kommune

LOKALPLAN 314

Byudvikling på Nordre Havnekaj



Offentlig høring fra den 03.02.2020 til 29.03.2020

Vedtaget af Kerteminde Byråd den 30.04.2020

Offentliggjort den 13.05.2020





Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	3
Redegørelse	5
Baggrund og formål	6
Området	9
Lokalplanens indhold	10
Forhold til anden planlægning	16
Forhold til anden lovgivning	20
Servitutter	21
Lokalplanens bestemmelser	22
§1 Lokalplanens formål	22
§2 Området og zonestatus	22
§3 Områdets anvendelse	23
§4 Udstykning	24
§5 Bebyggelsens omfang og placering	25
§6 Bebyggelsens ydre fremtræden	28
§7 Ubebyggede arealer	32
§8 Veje, parkering og stier	33
§9 Skiltning og belysning	34
§10 Klima	35
§11 Miljø	36
§12 Tekniske anlæg	36
§13 Grundejerforening	37
§14 Ophævelse af ældre lokalplan	37
§15 Servitutter	38
§16 Forudsætning for ibrugtagning	38
§17 Lokalplanens retsvirkninger	39
Vedtagelsespåtegning og offentlighedsperiode	40
Kort og bilag	41
Kortbilag 1 – Matrikelkort	42
Kortbilag 2 – Lokalplanafrænsning, byggefelter, delområder mv.	43
Kortbilag 3 – Klimasikring	44
Bilag 1 – Miljøscreening konklusion	45
Afgørelse	45
Bilag 2 – Vejadgang omkring området, Kortbilag 2 fra lokalplan 226-2	46
Bilag 3 – Principskitser	47
Bilag 4 – Principper for facadedøre	48



Hvad er en lokalplan?

Lokalplan

En lokalplan er juridisk bindende for borgerne og regulerer, hvordan et område må anvendes og indrettes fremover. Igennem lokalplaner styrer byrådet den fremtidige udvikling i et område.

Et af formålene med lokalplaner er at give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med omgivelserne og den øvrige planlægning i kommunen.

Lokalplaner udarbejdes efter regler i planloven, som regulerer arealerne i Danmark på et overordnet niveau. Loven sikrer, at der bliver taget hensyn til alle interesser i samfundet, når arealer bruges og indrettes. Planloven bestemmer også, hvad en lokalplan skal indeholde, og hvordan den skal offentliggøres.

I en lokalplan vil der typisk være bestemmelser om:

- Hvad området og bygningerne må bruges til.
- Hvordan området må udstykkes.
- Hvor store og høje bygninger må være.
- Hvordan bygninger, veje, stier m.m. skal se ud og ligge.
- Hvor og hvilken type beplantning, friarealer og lignende der skal være.

Afhængig af den enkelte lokalplan og stedet kan lokalplanen indeholde øvrige bestemmelser, fx om bevaringsværdige huse og bymiljøer, støjskærme eller grundejerforeninger.

Hvordan er forholdet mellem lokalplan og kommuneplan?

En lokalplan skal altid være i overensstemmelse med kommuneplanen. Kommuneplanen beskriver byrådets overordnede visioner for, hvordan kommunen skal udvikle sig.

Kommuneplanen er ikke direkte bindende for den enkelte grundejer. Men byrådet har pligt til at virke for kommuneplanens gennemførelse, bl.a. gennem udarbejdelse af lokalplaner, som til gengæld er bindende for den enkelte grundejer.

Hvordan er forholdet mellem lokalplan og byggelov?

I byggeloven og særligt i bygningsreglementet er der en lang række generelle krav og bestemmelser til og om byggeri. De skal være opfyldt, for at et byggeri er lovligt, og for at opnå byggetilladelse til byggeriet. En stor del af disse bestemmelser kan i en lokalplan skærpes eller lempes. Det vil sige, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser, der udtrykkeligt er nævnt i lokalplanen, tilsidesætter byggelovens bestemmelser.

Hvis ikke der er særlige bestemmelser i lokalplanen, der tilsidesætter byggelovens regler, er det byggelovens bestemmelser, der er gældende inden for lokalplanens område.

Det er denne koordinering mellem byggelov og planlov, der i lokalplanlagte områder for eksempel gør det muligt at bygge både højere og tættere, end det ellers er tilladt i byggeloven.

Hvornår laves der en lokalplan?

Byrådet skal vedtage en lokalplan, når større bygge- og anlægsarbejder skal gennemføres, når arealer skal overføres til byzone, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.

Kommunen kan altid af egen drift beslutte, at der skal udarbejdes en lokalplan for et givet område eller projekt.



Hvad består lokalplanen af?

- Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold.
- Bestemmelserne, der omfatter de bebyggelsesregulerende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse
- Kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og den fremtidige disponering af området.

I lokalplanen opstilles bindende bestemmelser, som er gældende for lokalplanområdet. Lokalplanens bestemmelser er angivet med §-tegn i overskriften og opstillet i punktform i grå kasser, jf. nedenstående eksempel.

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

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

§1 Overskrift

1.1 Lokalplanbestemmelse

1.2 Lokalplanbestemmelse

Layout – bindende bestemmelse

Offentlig høring

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan offentliggøres det. I offentlighedsperioden har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter godkendes planen endeligt.

Byrådet er forpligtet til at behandle indsigelser og forslag om ændringer inden lokalplanen vedtages

endeligt, men byrådet er ikke forpligtet til at rette sig efter dem.

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Den endelige lokalplan

Når byrådet har godkendt lokalplanen endeligt, og den er bekendtgjort på kommunens hjemmeside og på plandata.dk, er planen bindende for de ejendomme, der ligger inden for planens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse, eller lovlig anvendelse, som er etableret, før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Retsvirkninger

Indtil et lokalplanforslag er endeligt vedtaget af byrådet, 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 inden for 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 endeligt vedtaget, dog højst et år fra offentliggørelsen af forslaget.

Lokalplanforslaget bortfalder, såfremt det ikke er endeligt vedtaget inden 3 år fra offentliggørelsen af forslaget.



Redegørelse

I redegørelsen beskrives baggrunden for lokalplanen og hensigten med lokalplanens hovedindhold.

I redegørelsen beskrives desuden en række forhold, der har betydning for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse. Det gælder bl.a. lokalplanens forhold til kommuneplanen og til anden lovgivning, som fx naturbeskyttelsesloven eller miljølovgivningen.

Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende og beskriver de forhold, der er gældende ved lokalplanens udarbejdelse.



Baggrund og formål

Baggrund

Kerteminde er beliggende i skæringspunktet mellem Storebælt og Kerteminde Fjord, og med en placering tæt ved vandet, har havnen spillet en stor rolle i byens virke. I tiden som erhvervshavn husede området både fiskerirelaterede virksomheder, pakhuse, korn- og foderstoffirmaer og andre havnerelaterede virksomheder. I dag er funktionen som erhvervshavn næsten ophørt og lystbådehavnen samt mindre fiskerierhverv syd for fjordindsejlingen tegner nu havnens identitet.

Afviklingen af erhvervshavnen har efterladt store centrale arealer, der giver en unik mulighed for byudvikling, som kan forbinde Kerteminde by med vandet. Kerteminde Kommune har derfor gennem flere år arbejdet med at skabe en masterplan for området.

I december 2018 vedtog Kerteminde Byråd 'Havneudvikling Kerteminde', som er en masterplan for udvikling og omdannelse af havnen i Kerteminde. Masterplanen danner rammerne for den fremtidige udvikling i området, og nærværende lokalplan er en del af første etape i den udvikling.

Masterplanen er desuden udarbejdet med afsæt i en Kulturarvsmasterplan for området udarbejdet af Østfyns Museer og som supplement til masterplanen er udarbejdet en Arkitektur og Designmanual



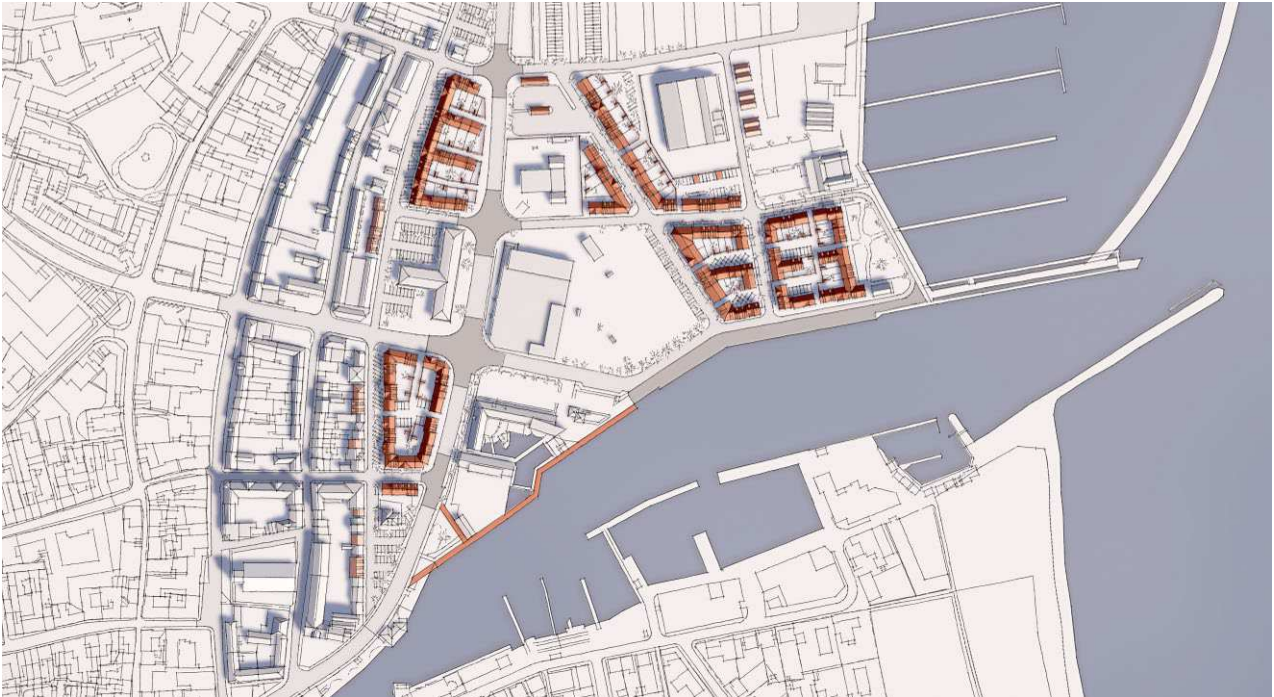
Kolds Savværk i 1960'erne (foto: Østfyns museer).



Tidligere industribygninger på Nordre Havnekaj (foto: Østfyns museer).



Magasinbygninger langs Nordre Havnekaj i 1917 (foto: Østfyns museer).



Bebyggelsesplan fra 'Havneudvikling Kerteminde'.

for Kerteminde Havn med dybdegående anbefalinger til arkitektur, udformning og udearealer i området.

'Havneudvikling Kerteminde'

Kerteminde er en af landets ældste købstæder med en rig kulturarv, der skal værnes om. Byen er særligt kendt for sine røde tegltage, de gamle byhuse og de hyggelige snævre gader. I masterplanen 'Havneudvikling Kerteminde' er der udarbejdet en samlet plan for havnearealerne med udgangspunkt i de arkitektoniske kvaliteter og historiske bystrukturer, der er at finde i Kerteminde midtby.

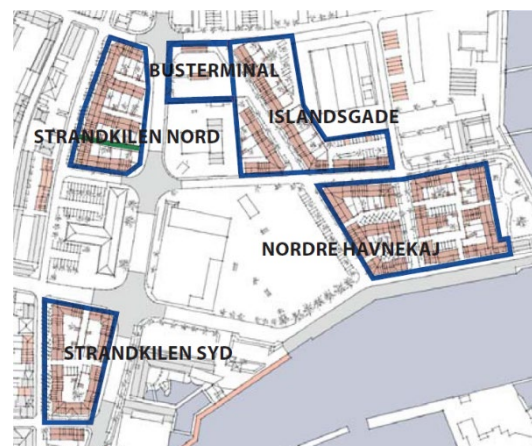
Masterplanen indeholder bebyggelsesplaner og overordnede retningslinjer for omdannelse af havnen, med mulighed for etablering af nye, attraktive boligområder og bynære funktioner såsom caféer, hotel samt en busterminal.

Området er disponeret så vejstrukturen viderefører de eksisterende gadeforløb i området og tilføjer nye gader og passager i en struktur, der minder om det eksisterende byggemønster i Kerteminde midtby.

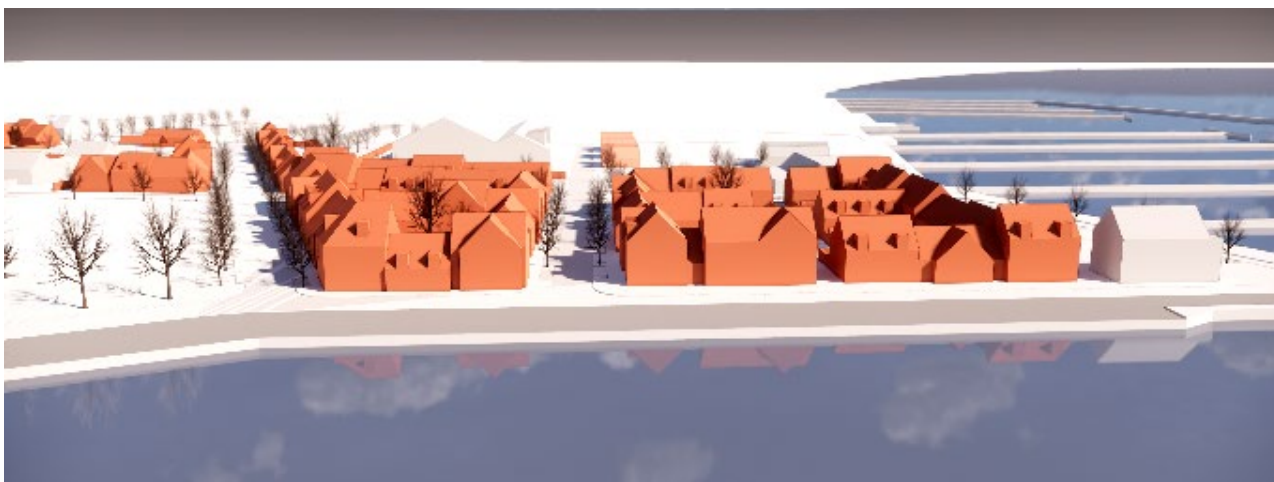
Nye byggerier opføres som sammenhængende rand- og karrébebyggelser langs veje og passager og boligerne opføres i op til 2 etager med udnyttet tagetage. Bebyggelsen udformes som en moderne fortolkning af arkitekturen i den eksisterende by gennem materialer og farvebrug samt i bebyggelsens struktur i skala og rytme. Ligeledes

videreføres den overvejende byggeskik i midtbyen med mange byhuse og variation i arkitekturen.

I masterplanen er havneområdet inddelt i mindre områder, der hver får sin egen karakter, tilpasset stedets næromgivelser, således at områder tæt ved havnen i højere grad har en karakter og funktioner der knytter sig til det rekreative, maritime miljø, mens områder i Strandkilen, tæt ved byen, i højere grad er tilpasset de eksisterende, nærtliggende bygninger gennem udformning og materialebrug. De enkelte områder vil over de kommende år blive lokalplanlagt med henblik på masterplanens realisering.



Delområder inden for masterplanen.



Bebyggelsen vil variere i højder og udformning.

I forbindelse med den efterfølgende detaljering af masterplanens indhold, er der sket en tilpasning af planen.

Ændringerne omfatter primært ændret disponering af området omkring busterminalen og Islandsgade. Ændringerne vil blive indarbejdet i de kommende lokalplaner for de berørte områder.

Lokalplanens formål

Formålet med denne lokalplan er at muliggøre opførelse af ny boligbebyggelse samt bylivsskabende funktioner som café og restauranter, privat- og offentlig service mv. i området omkring Nordre Havnekaj. Til at binde disse anvendelser sammen og skabe byliv for bl.a. rekreative aktiviteter, er der udlagt et offentligt byrum.

Dertil er formålet med lokalplanen at fastlægge bestemmelser for bebyggelsens placering og udformning, der skal videreføre principperne og visionen fra masterplanen: 'Havneudvikling Kerteminde'.



Princip for bebyggelsesstruktur med karrébebyggelse vist på Nordre Havnekaj.



Området

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omhandler en del af Kerteminde Havn omkring Nordre Havnekaj. Området omfatter matr. nr. 417d, 417e, 417g, 417h, 417i, 417k og 417m, en del af matr. nr. 417a alle Kerteminde Bygrunde og en del af vejlitra 7000an og udgør ca. 9.870 m².

I lokalplanområdets vestlige ende er, ved planens udarbejdelse, enkelte erhvervsbygninger og den tidligere FAF-silo. Lokalplanen giver mulighed for opførelse af nyt byggeri på disse steder.

Der er vedtaget en lokalplan, der muliggør nedrivning af siloen.

Mod øst er en eksisterende ejendom med en bygning i 2 etager og udnyttet tagetage, hvor der er restaurant/butik.

Den øvrige del af lokalplanområdet omhandler arealer, hvor der tidligere har ligget erhvervsbygninger

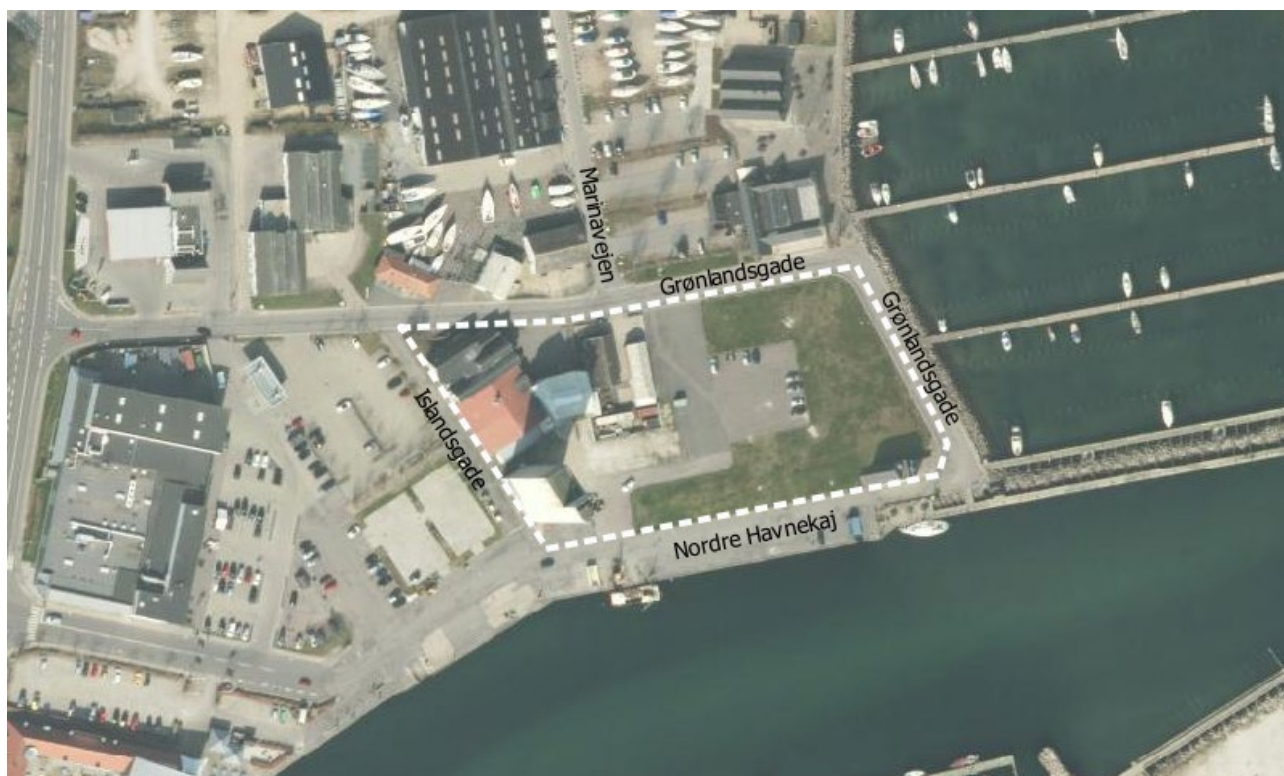
fra industrihavnen. Disse arealer fremstår som byggetomter og er delvist asfalterede eller tilplantede med græs.

Ejendommene er, ved planens udarbejdelse, kommunalt ejede og beliggende i byzone.

Omgivelser

Området er især kendetegnet ved sin placering ved Kerteminde Havn og Marina, med erhverv og bådopslagspladser, der er tilknyttet kysten og lystbådehavnen.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord og øst til Grønlandsgade og mod øst ligger lystbådehavnen. Mod syd afgrænses lokalplanområdet af Nordre Havnekaj og dertil af selve kajkanten og indsejlingen til Kerteminde Fjord. Mod vest afgrænses lokalplanområdet af Islandsgade og vest derfor, er parkeringsarealer til dagligvarebutikken ved Hindsolmvej.



Lokalplanområdet og dets nærmiljø.



Lokalplanens indhold

Anvendelse

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til centerformål i form af boligområde, hvor der i stueetagen må etableres centerfunktioner såsom caféer, restauranter og lignende, samt privat- og offentlig service, der kan understøtte det rekreative liv omkring havnen.

Stiforbindelsen åbner op for mere social kontakt og løser praktiske problemer med transport, affaldshåndtering eller blot parkering. Systemet der kendes fra slipper i det gamle Kerteminde tænkes ind i den nye bystruktur, som en understregning af byens sociale sammenhængskraft og tilgængelighed.

Disponering

Lokalplanområdet er disponeret som sluttede karébebyggelser i tråd med den mest udbredte byggeform i Kerteminde midtby.

Imellem bebyggelsen etableres en ny vej og flere passager, der skaber offentlige forbindelser gennem området og derved knytter byen sammen med havnen.

Lokalplanområdet er inddelt i 3 delområder. Se opdeling på kortbilag 2.

Delområde 1:

Dette delområde omfatter den vestlige del af lokalplanområdet, hvor der er mulighed for opførelse af boliger samt privat- og offentlig service herunder caféer, restauranter og lignende.

Etablering af publikumsorienterede funktioner såsom caféer og restauranter i delområde 1 skal sikre, at funktioner, der understøtter det rekreative miljø omkring lystbådehavnen, placeres i områderne tæt ved kajkanten.

Delområde 2:

Dette delområde omfatter den sydøstlige del af lokalplanområdet, hvor der er mulighed for opførelse af erhverv i form af udvalgsbutikker, hotel, caféer, restauranter og lignende.

Delområde 3:

Dette delområde omfatter den østlige del af lokalplanområdet, hvor der er mulighed for etablering af et offentligt byrum med park karakter.

Inden for delområde 3, kan der etableres funktioner som kan give byliv i form af leg og bevægelse samt andre rekreative aktiviteter.



Udsnit fra masterplanen med området omkring Nordre Havnekaj.



Princip for områdets indretning med de nærliggende havnearealer og vejbetjening



Visualisering af, hvordan den nye facaderække på Nordre Havnekaj kan komme til at se ud, set fra syd.

Bebyggelse

Bebyggelsen i lokalplanområdet skal udformes med udgangspunkt i den eksisterende byggeskik i Kerteminde midtby, men som en moderne fortolkning og med en identitet, der vil være særlig for området omkring Kerteminde Havn.

Dette vil ske ved opførelse af bebyggelse som sammenhængende byhuse med variation med højdeforskel mellem bygningerne. Dertil skal bebyggelsen, ligesom i Kerteminde midtby, fremstå med stor variation i materialer og udformning, med fokus på det karakteristiske, der kendetegner byen.



Bebyggelse langs Lillestranden.

Bygningsstruktur

Området indrettes med slip i facaderækkerne, der danner passager mellem gaderne og karréernes indre arealer, hvilket også er en udbredt byggeform

blandt købstadens bygninger. Dette skaber offentlige forbindelser gennem området.

Tage

På baggrund af den ensartede struktur for tage i Kerteminde stilles i lokalplanen krav til en ensartet taghældning for lokalplanområdet, som svarer til det som opleves i Kerteminde midtby.

Det bliver muligt at vælge mellem historiske røde tage fra Kerteminde midtby eller tagmateriale som er indpasset i en havnerelateret forståelse og kontekst. Der stilles således krav til, at taget i det ny bykvarter udføres i tegl, som vingetegl, vingefalstagsten eller som sort tagpap, med en arkitektonisk bearbejdning.

Som det ses på billede side 6 er det i overensstemmelse med de maritime bygninger, der har ligget der tidligere.

Tagsten må ikke være glaserede, engoberet eller på anden måde reflekterende.

Intentionen er, at skabe et havnerelateret byggeri der har referencer til købstadens skala og variation, men også et byggeri der har sin egen identitet med en nutidig fortolkning.

Døre

Kerteminde midtby er kendetegnet ved mange fine facadedøre. Dørene er i høj grad med til at differentiere de enkelte huse i et ellers meget ens bymiljø og med til at give facaden karakter og varme.



Der er i lokalplanen krav om, at facadedøre skal udformes som en nyfortolkning af de traditionelle døre i købstaden. Dette skal ske ved at facadedøre skal være symmetriske, enten som enkelt- eller dobbeltfløjede og udført som fyldningsdøre opdelt i to eller flere felter.

For at følge den stedlige tradition kan der være vinduesparti over døren, som er opdelt ved sprosser eller lignende. Facadedøre skal udføres i træ og fremstå i klar lakeret træ eller males i farver fra jordfarveskalaen.

Bemaling af fyldninger i flere farver kan være med til at understrege karakteren af fyldningsdøren.

Der må ikke være sidevinduer, cirkel- eller halvcirkelformede vinduer i facadedøre.

Se Bilag 4 – Principper for facadedøre, hvor illustrationer kan bruges til tolkning af bestemmelserne.

Vinduer

I modsætning til dørene er vinduerne traditionelt ret simple i Kertemindes historiske huse. Vægstore vinduespartier virker således som et fremmedelement i Kertemindes maritime DNA.

kan der etableres større vinduesåbninger i stueetagen.

Med udgangspunkt i de traditionelle vinduer er der bestemmelse om, at sprosser skal fremstå som gennemgående og ikke må være af plast.

Klimasikring og sokkelkote

Lokalplanen fastsætter en minimum gulvkote for bebyggelsen på 2,2 DVR90 for at fremtidssikre bebyggelsen mod stormflod og højvande.

Karréernes indre arealer hæves terrænmæssigt til minimum kote 2,1 DVR90. Dette vil medvirke til at klimasikre opholds- og fællesarealer og vil ligeledes give mulighed for handicapvenlige, niveaufri adgange til bebyggelsen. Terrænforskellen optages via ramper på veje og stier mellem bebyggelsen.

Til at optage terrænforskellen mod gadesiden, giver lokalplanen mulighed for at etablere mindre trapper omkring bebyggelsens indgange.



Visualisering af mulig bebyggelsesstruktur set langs Nordre Havnekaj.

Der er derfor bestemmelser om, at større vinduer skal underinddeles med sprosser og bliver derved en nyfortolkning af de traditionelle vinduer.

Der er ligeledes bestemmelse om, at vinduesåbninger maksimalt må udgøre 60 % af facaden, som løber parallelt med vejen. Dette gælder ikke for udnyttet tagetage og tage med trempel.

Hvis der etableres liberale erhverv, privat- og offentlig service samt café, restauranter og lignende



Trafik

Trafiksituationen omkring området beskrives i lokalplan 226-2. I overensstemmelse hermed er der ensrettet trafik rundt om området, se Bilag 2 – Vej-adgang i området, Kortbilag 2 fra lokalplan 226-2.

Bebyggelsen etableres omkring de eksisterende veje: Islandsgade, Nordre Havnekaj og Grønlandsgade. Dertil udlægger lokalplanen en ny vej mellem Grønlandsgade og Nordre Havnekaj.

I lokalplanen sikres det, at der etableres mindst 1 parkeringsplads pr. bolig og mindst 1 parkeringsplads pr. 50 m² erhvervsetageareal. Med områdets nære beliggenhed ved busterminalen og handelsmuligheder i midtbyen, er det forventningen at en del af områdets beboere vil benytte sig af offentlig transport.

Dertil er der flere muligheder for parkering på offentlige arealer i nærområdet, hvor gæster til den nye bebyggelse også kan finde parkeringsmuligheder.

Kommunen har dertil som en del af 'Havneudvikling Kerteminde' tilkendegivet en forventning om etablering af yderligere parkering på arealerne omkring havnen.

Landskab og beplantning

I den østlige del af lokalplanområdet, ud mod lystbådehavnen, er der udlagt et område friholdt for bebyggelse, hvor der etableres en bypark med offentlig adgang.

Lokalplanen sikrer, at byparken kan anvendes til midlertidige aktiviteter og events. Dertil indrettes parken med muligheder for ophold.

Havnepladsen udformes så den vil blive oplevet som et samlet hele. På pladsen kan placeres sidemøbler såsom plinte og græsareal med træer.

I lokalplanområdets delområde 1, kan der etableres private haver og/eller fælles gårdum. Opholdsarealer kan desuden etableres som altaner.



Visualisering af mulig bebyggelsesstruktur set langs Nordre Havnekaj, set mod Kerteminde midtby.



Visualisering af offentligt byrum set fra Grønlandsgade.



Forhold til anden planlægning

Miljøvurdering

Lov om miljøvurdering af planer og programmer opstiller kriterier for, hvilke planer og programmer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering (i form af en miljørapport) med det formål at fremme bæredygtig udvikling.

For at danne et overblik over, om lokalplanen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, er der foretaget en miljøscreening. Det er vurderet, at der ingen berørte myndigheder er.

Screeningen af lokalplan 314 giver efter Kerteminde Kommunes vurdering ikke anledning til, at der skal gennemføres en miljøvurdering.

De primære påvirkninger, der er med planen, er i forhold til trafikstøj og visuel påvirkning.

Der vil være overskridelser af den vejledende grænseværdi for trafikstøj på facader mod omkringliggende veje. Trafikstøjen kan i forhold til støj inde i boligerne håndteres ved valg af lydruder. Dette skal sikres i forbindelse med projektering af byggeriet. De nødvendige afværgeforanstaltninger er sikret med bestemmelser i lokalplanen.

Opførelse af boliger i op til 2 etager med udnyttet tagetage, hvor der i dag er erhverv og ubebyggede arealer, vil medføre en ændring i de visuelle forhold i området. Bebyggelsen udformes som en moderne fortolkning af den eksisterende købstad i Kerteminde og med elementer, der kendetegner Kerteminde bymidte i området tæt ved havnen, hvormed det vurderes at projektet arkitektonisk vil få et udseende og udformning der passer ind i området.

Den samlede miljøpåvirkning vurderes på den baggrund, at være ikke-væsentlig.

VVM

I Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) er det på bilag 1 og bilag 2 defineret, hvilke projekter – dvs. anlægsarbejder mv., der eventuel skal undergå miljøkonsekvensvurdering.

På nuværende tidspunkt omfatter lokalplanen ikke projekter eller anlæg opført på bilag 1 eller bilag 2 i ovennævnte bekendtgørelse. Derfor er der ikke udarbejdet en VVM-screening eller en miljøkonsekvensrapport.

EF-habitatdirektivet

I forbindelse med udarbejdelse af planforslag skal kommunen foretage en vurdering i forhold til bekendtgørelse om udpegnings og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter jf. habitatbekendtgørelsen. Der kan ikke gives tilladelse til et projekt, hvis projektet i sig selv eller sammen med andre projekter kan skade et Natura 2000-område, eller det kan beskadige levesteder for de dyre- eller plantearter, der er optaget på habitatdirektivets bilag IV.

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. 4,3 km nordvest for lokalplanområdet. 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 lokalplanområdet, samt det forhold, at lokalplanen vedrører et allerede bebygget område, vurderes det, at lokalplanen 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 lokalplanen ligger inden for, herunder marsvin. Det kan derfor ikke udelukkes, at der kan forekomme bilag IV-arter i nærheden af lokalplanområdet. Lokalplanen omfatter et område, der allerede er bebygget samt en byggetomt, der er delvist asfalteret og delvist tilplantet med plænegræs, og lokalplanområdet



vurderes derfor ikke at kunne påvirke yngle- eller rasteområde for arter på habitatdirektivets bilag IV.

Den eksisterende FAF-silo i lokalplanområdet er i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan 309, Nedrivning af silo på Kerteminde Havn, blevet undersøgt for forekomsten af flagermus i siloen. Det er på besigtigelsen konstateret, at der ikke er tegn på flagermus i bygningen.

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

Kommuneplan

Kommuneplanen indeholder både en række retningslinjer for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen for så vidt angår bebyggelsesprocent. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.

Kommuneplantillægget omhandler et større område, og skal med ændringen forberede realiseringen af masterplanen 'Havneudvikling Kerteminde'.

I kommuneplantillægget ændres afgrænsningen af rammeområde 3.C.02 – 'Havnebyen' ved at udvide området mod nordøst således at en del af rammeområde 3.F.10 – 'Fritidsområde Kerteminde Marina' inddrages i området.

Dertil ændres den maksimale bebyggelsesprocent fra 50 til 80 for området som helhed. Desuden tilføjes det, at der skal etableres opholdsarealer svarende til mindst 25 % af boligbebyggelsens areal.

Lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af to lokalplaner:

- Rammelokalplan 226 - Rammelokalplan, havnearealerne Kerteminde Lillestranden, *marts 2011*
- Lokalplan 226-2 - Nordre Havnekaj mv. område 2, *marts 2012*

Inden for lokalplanområdet ophæves ovennævnte lokalplaner i forbindelse med byrådets endelige godkendelse af lokalplan 314. Der sker således en delvis ophævelse af lokalplanerne 226 og 226-2.

De kystnære dele af byzonen

Af planlovens § 16 stk. 4 fremgår, at for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, skal der redegøres for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Området har tidligere været bebygget med erhvervsbygninger med havneindustri. Ved lokalplanens tilblivelse er kun få af disse bygninger tilbage i området. De resterende er revet ned, og området fremstår som byggetomter.

Lokalplanen muliggør opførelse af nyt byggeri på 1-2 etager med udnyttet tagetage i det kystnære område. Det er samlet vurderet, at den nye bebyggelse skaber en sammenhængende bykant, hvor området i dag fremstår fragmenteret. Den planlagte bebyggelse er i skala tilpasset den omkringliggende by og lystbådehavnen. Idet bebyggelsen er beliggende bag en eksisterende lystbådehavn og er relativt lav, vurderes det samlet set, at lokalplanens mulige bebyggelse ikke vil have en negativ påvirkning af kystnærhedszonen.

Vurderinger

Øst for lokalplanområdet ligger lystbådehavnen. Set herfra er der i dag en fragmenteret bykant med en blanding af åbne arealer og større og mindre bygninger.



Eksisterende forhold set fra øst.



Visualisering af mulig omfang af bebyggelse set fra øst.

Ved etablering af den nye bebyggelse skabes en sammenhængende bykant tæt ved lystbådehavnen. Den relativt lave byggehøjde på op til 2 etager med udnyttet tagetage gør, at bebyggelsen i skala får en god sammenhæng med bådene i lystbådehavnen. Dertil gør den lave højde, at bebyggelsen set fra vandsiden vil optræde som en naturlig bykant og ikke væsentligt adskille sig fra den øvrige bykant.

Set fra den sydlige kaj ved indsejlingen til Kerteminde Fjord opleves hvordan den eksisterende ejendom i området står isoleret yderst på havnen. Den eksisterende FAF-silo, der er en markant bygning, er muliggjort at blive nedrevet med lokalplan 309. I baggrunden ses erhvervsbygninger og boliger som en del af Kerteminde by.



Eksisterende forhold set fra syd.



Visualisering af mulig omfang af bebyggelse set fra syd.

Ved etablering af den nye bebyggelse kommer bykanten tættere på kajen. Bebyggelsen er i afstand og i skala tilsvarende bykanten på den sydlige side af indsejlingen, hvormed bebyggelsen ikke vil forekomme fremmed i området.

Set fra sydvest fra den sydlige kaj ved indsejlingen til Kerteminde Fjord opleves bebyggelsen langs kajen med stor variation i både karakter og skala. Inderst ligger Fjord og Bælt og videre ud ligger forskellige bebyggelser i den tidligere erhvervshavn, herunder mindre erhvervsbygninger samt FAF-siloen. I baggrunden ses lystbådehavnen ud for kysten.



Eksisterende forhold set fra sydvest.



Visualisering af mulig omfang af bebyggelse set fra sydvest.



Etablering af den nye bebyggelse ud mod indsejlingen til Kerteminde Fjord bevirker, at udsynet til lystbådehavnen set fra denne vinkel vil mindskes. Det vurderes, at bebyggelsen i skala er tilpasset

den eksisterende ejendom yderst på havnen, og med sin tæthed og placering vil bebyggelsen skabe en sammenhængende bykant ud mod indsejlingen.



Forhold til anden lovgivning

Trafikregulering

Der kan ikke, uden samtykke fra politiet, gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling (jf. færdselslovens § 100).

Arkæologiske forhold

Museumslovens § 27

Det kan ikke udelukkes, at planområdet rummer jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der vil være omfattet af museumslovens § 27. I det omfang et fortidsminde berøres af et anlægsarbejde, kan dette af Slots- og Kulturstyrelsen kræves standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført.

Østfyns Museer har foretaget en undersøgelse af området og udtalt at hele området består af nyere opfyld og Østfyns Museer vurderer derfor, at der ikke findes jordfaste fortidsminder omfattet af Museumslovens kap. 8 § 25-27.

Jordforurening

Dansk Miljørådgivning A/S har udarbejdet en miljøteknisk undersøgelse af lokalplanområdet. Der er påvist forurening af jord primært i den øverste meter under terræn. Det vurderes, at der kan træffes lettere forurenede eller forurenede jord i fyldjorden i det undersøgte areal også andre steder end konstateret ved denne undersøgelse. Den påviste forurening af jord med kulbrinter og PAH'er er af begrænset omfang.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og Kerteminde Kommune underrettes. Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår inden arbejdet kan genoptages. Der henvises til miljøbeskyttelseslovens § 21 og jordforureningslovens § 71.

Støj

For at sikre at der ikke er støjpåvirkninger fra virksomheder og trafik, der overstiger de vejledende grænseværdier er der i tilknytning til miljøscreeningen udarbejdet en støjundersøgelse, der beskriver

såvel støj fra virksomheder i området som vejtrafikstøj. Den planlagte bebyggelse på lokalplanområdet betragtes som byudvikling.

Undersøgelsen viser, at der ikke er virksomheder eller aktiviteter i eller nær området der må forventes at give anledning til virksomhedsstøj over de vejledende grænseværdier.

Undersøgelsen viser dertil, at der på facader beliggende ud mod omkringliggende vej kan forventes at ske en mindre overskridelse af de vejledende grænseværdier for trafikstøj ($L_{den} \leq 58$ dB). Ved brug af lydruder i bebyggelsen kan det sikres, at de vejledende grænseværdier for indendørs støj overholdes.

Udendørs opholdsarealer imellem bebyggelsen forventes at kunne overholde den vejledende grænseværdi ($L_{den} \leq 58$ dB).

Teknisk forsyning

Spildevand

Lokalplanområdet er tilsluttet Kerteminde Forsyning - Spildevand A/S. Området skal fortsat være tilsluttet offentlig kloakforsyning, nytilslutninger og ændrede kloaktilslutninger skal følge gældende lovgivning. Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen for Kerteminde Kommune. Spildevandet føres til Kerteminde Renseanlæg.

Varmeforsyning

Området kan i henhold til gældende lovgivning ikke omfattes af tilslutningspligt.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes fra Kerteminde Forsyning - Spildevand A/S.

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el fra Ravdex.

Affaldsbortskaffelse

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



Servitutter

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder.

Inden for lokalplanområdet er der på tidspunktet for udarbejdelsen af lokalplanen tinglyst nedenstående servitutter.

Kerteminde Kommune påtager sig ikke ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten og på eventuelle kortbilag.

Under lokalplanens § 15 "Servitutter" opremses de servitutter, der aflyses i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse.

Matr.nr. 417g, Kerteminde Bygrunde

Tinglyst: 16.06.1988

Titel: Dok om færdselsareal, nødudgang m.m.

Indhold: Servitut om færdselsareal og sikring af flugtvej ved opretholdelse af tilstand ved kælder, samt opførelse af brandvæg.

Matr.nr. 417g og 417k, Kerteminde Bygrunde

Tinglyst: 12.12.2006

Titel: Dok om Byggeretligt skel.

Indhold: Byggeretligt skel 2,50 m fra bygning på matr.nr. 417k.



Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16/04/2018) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

§1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er

- 1.1 *at udlægge lokalplanens områder til boligformål med helårsbeboelse og med mulighed for etablering af centerfunktioner med blandede funktioner til områdets udvikling til et levende og moderne byområde,*
- 1.2 *at fastsætte bestemmelser for bebyggelsens disponering og opholdsarealer samt sikre variation i bebyggelsen og sammenhæng til havneområdets maritime karakter,*
- 1.3 *at fastsætte retningslinjer for klimasikring af bebyggelsen,*
- 1.4 *at sikre etablering af offentligt byrum,*
- 1.5 *at sikre attraktive offentlige stiforløb gennem området.*

§2 Området og zonestatus

- 2.1 *Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 417d, 417e, 417g, 417h, 417i, 417k og 417m, en del af matr. nr. 417a alle Kerteminde Bygrunde samt en del af vejlitra 7000an samt fremtidige ejendomme, dele af ejendomme, ejerlejligheder, umatrikulerede arealer og vejarealer inden for lokalplanens afgrænsning.*
- 2.2 *Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.*
- 2.3 *Lokalplanområdet opdeles i delområde 1, 2, og 3, som vist på kortbilag 2.*



§3 Områdets anvendelse

Delområde 1:

- 3.1 *Delområde 1, er udlagt til center- og boligformål med mulighed for at etablere helårsbeboelse, liberale erhverv, privat- og offentlig service samt café, restauranter og lignende.*

Der må etableres boliger i form af tæt-lave boliger og etageboliger.

Herudover må delområdet anvendes til opholdsarealer, veje samt parkering.

Delområde 2:

- 3.2 *Delområde 2 er udlagt til erhverv i form af udvalgswarebutikker, liberale erhverv, kontorer, hotel, restauranter og lignende lette erhverv.*

Maksimal butikstørrelse på 150 m².

- 3.3 *Der skal i stueetagen placeres publikumsorienterede funktioner såsom butikker, café, restaurant, offentlige formål, gallerier og lignende.*

- 3.4 *Området må desuden anvendes til fritids- og kulturformål, offentlige formål, institutioner og lignende, der med hensyn til miljøfølsomhed og belastning ikke adskiller sig fra anden tilladt erhvervsvirksomhed i området.*

- 3.5 *Området må benyttes til byrum med offentlig adgang og parkering.*

Delområde 3:

- 3.6 *Delområde 3 er udlagt til offentligt friareal – byrum med offentlig adgang.*

Området må ikke anvendes til parkering, oplag eller lignende.



§4 Udstykning

4.1 Der kan ske udstykning af enkelte boliger eller bygninger eller af flere boliger og/eller bygninger i sammenhæng. Desuden af veje.

Udstykningen skal ske efter en godkendt udstykningsplan.

Der stilles ikke krav til mindste grundstørrelser.



§5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 *Bebyggelsen skal opføres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelt A, B og C.*

Delområde 1:

- 5.2 *Der må inden for lokalplanområdets delområde 1 som udgangspunkt opføres 7.000 m² erhvervs- og boligbyggeri. Herudover kan der opføres trapper og adgangsarealer mv. på op til i alt 700 m², således at det maksimalt til-ladte etageareal udgør 7.700 m².*

Der må derudover opføres sekundære bygninger på maksimalt 20 m² til hver adresse. Herunder kan der etableres overdækkede altaner og terrasser.

Herudover kan der etableres delvist nedgravede parkeringskælder.

- 5.3 *Bebyggelsen skal opføres som en sluttet randbebyggelse. Passager til hovedstier/køreveje i mindst 4 m bredde, skal placeres med en afstand på minimum 15 m fra udadgående hjørner i karreen.*

Der kan indpasses slipper ved udadgående hjørner, i en bredde af mindst 3 m, for så vidt, at karakteren af en sluttet randbebyggelse ikke visuelt sløres.

I slipper og passager må der ikke indbygges låger eller hegn.

- 5.4 *For at give variation i facaden skal der etableres forsætninger i facaden. Der skal ske en forsætning på minimum 0,2 m mindst for hver 25 m og mindst 0,5 m for hver 40 m.*

Derudover kan mindre bygningsdele som karnapper, vinduesrammer og lignende tilbage-rykkes eller fremrykkes op til 0,5 m fra facadelinjen inden for matriklen.

- 5.5 *Bebyggelse skal orienteres med enten gavl eller facade mod gaden.*

- 5.6 *Bebyggelse inden for byggefeltene skal af hensyn til højvandsbeskyttelse etableres med en gulvkote i mindst kote 2,2 DVR90.*

Ad. § 5.1: Byggefelt i delområde 1, er som udgangspunkt udlagt med en dybde på 13 m.

Ad. § 5.4: Formålet med bestemmelsen er, at sikre en facaderække med fremspring, indhak og variation, således at bebyggelsen fremstår som individuelle bygningskroppe.



5.7 *Bebyggelsen skal opføres med en variation i etageantal og højde. Variationen skal bestå af en blanding af:*

- *Bebyggelsestype A) 1 etage med udnyttet tagetage og en højde på maksimalt 8,25 m.*
- *Bebyggelsestype B) 2 etager med udnyttet tagetage og trempel og en højde på maksimalt 9,75 m.*
- *Bebyggelsestype C) 2 etager med udnyttet tagetage og en højde på maksimalt 11,5 m.*

Derudover må 4 bygninger, hvor dybden af bygningen er tilnærmelsesvis det udlagte byggefelt og som medfører en højere tagflade, opføres med en maksimal bygningshøjde på 12,0 m.

De 4 bygninger må ikke ligge ud til Nordre Havnekaj eller Marinaen.

Type C kan indrettes uden at udnytte tagetagen.

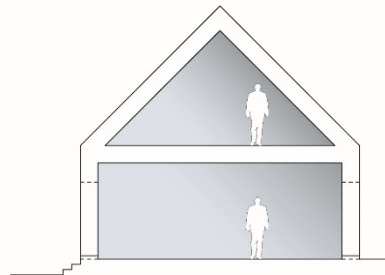
Der må i type C ikke etableres tagterrasse i en større bredde end halvdelen af tagfladen.

- *Niveauplan svarer til sokkelkoten. Sokkelkoten fastlægges til kote 2,2 DVR90, hvorfra højder måles.*

Ad. § 5.7: Bebyggelses etageantal illustreret:

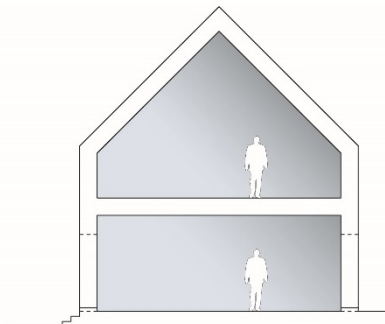
Bebyggelsestype A)

1 etage med udnyttet tagetage:



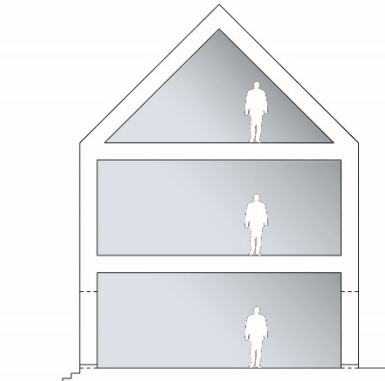
Bebyggelsestype B)

2 etager med udnyttet tagetage i form af trempel:



Bebyggelsestype C)

2 etager med udnyttet tagetage:



Hvor tagetage ikke udnyttes:

For at etagearealet ikke skal medregnes er det en forudsætning, at tagetage indrettes som uudnyttelig. For at sikre dette må tagetagen ikke kunne ændres til udnyttelig uden væsentlige indgreb i de bærende konstruktioner. Det kan fx ske ved, at tagetagen etableres med gitterspær.



5.8 I forbindelse med indgangspartier til bebyggelsen må der etableres en fortrappe uden for byggefeltet og på offentligt område til at optage niveauforskelle. Fortrappen må maksimalt etableres i en afstand af 1,5 m fra facadelinjen.

5.9 På gavle og facader beliggende ud mod veje må alene etableres altaner i form af franske altaner eller indeliggende altaner.

På øvrige facader må der etableres altaner. Altaner må maksimalt udkrage 1,8 m fra facaden samt fra byggefelt og skal etableres i en højde på mindst 2,3 m over terræn.

5.10 I bebyggelsestype A,B og C (jf. § 5.7) må der etableres indeliggende altaner i tagfladen.

Indeliggende tagaltaner kan etableres således, at tagfladen er synlig mellem facade og altan.

5.11 Variationer af altaner som vist i Bilag 3, Principskitser, kan dog godkendes af hensyn til variation i formsproget.

5.12 Parkering kan udføres som delvist nedgravet parkeringskælder, såfremt der etableres opholdsareal ovenpå overdækningen.

Delområde 2:

5.13 Bebyggelsen må opføres i 2 etager med udnyttet tagetage og i en højde på maksimalt 11,5 m.

5.14 Den maksimale bebyggelsesprocent er 80.

5.15 Bebyggelse skal opføres med facade mod Nordre Havnekaj.

5.16 Bebyggelse inden for byggefeltet skal af hensyn til højvandsbeskyttelse etableres med en gulvkote i mindst kote 2,2 DVR90.

5.17 Niveauplan svarer til sokkelkoten. Sokkelkoten fastlægges til kote 2,2 DVR90, hvorfra højder måles.

5.18 På gavle og facader beliggende ud mod veje må der kun etableres altaner i form af franske altaner.

Ad. § 5.9: En fransk altan, er en åbning i dørhøjde og som åbner indad. Der er værn som er i plan med facaden. Der er ingen vandret afsats eller altanplade man kan træde ud på.



Sekundære bygninger:

- 5.19 De sekundære bygninger skal opføres i én etage.
- 5.20 Maksimal bygningshøjde er 3 m.
- 5.21 Niveauplan svarer til sokkelkoten. Sokkelkoten fastlægges til kote 2,2 DVR90, hvorfra højder måles.
- 5.22 Der må inden for delområde 1 etableres sekundære bygninger, på maksimal 75 m² pr. enhed uden for byggefelterne.

§6 Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde 1:

- 6.1 Den enkelte beboelsesejendom må ikke opføres som en repetition af nabobebyggelsen, men skal udformes så de fremstår som individuelle, varierende byhuse i en samlende tematisering.

Den ønskede variation etableres med højdeforskel mellem bygninger, med kviste, facadespring, karnapper, varierende materialer og vinduesudformning og lignende.

Der må ikke etableres udvendige altangange.

Ydervægge og sokler

- 6.2 Ydervægge på bebyggelse skal fremstå som pudsede facader i jordfarveskalaen eller som blank mur af tegl i sort eller grå nuance, eller i gule og røde nuancer.

Mindre partier i facaderne må fremstå i andre materialer såsom træ, zink, aluminium, stål eller kobber.

- 6.3 Sokler på højde udover 80 cm, skal skjules af facademateriale. Sokler skal udføres med mørke farver.

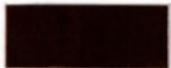
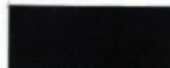
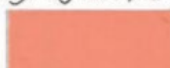
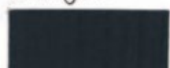
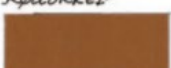
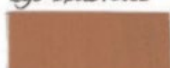
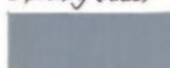
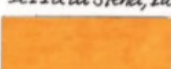
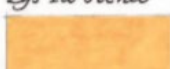
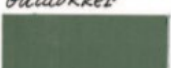
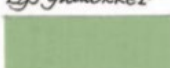
Tage

- 6.4 Bebyggelse skal opføres med sadeltag med en hældning på 45°.

Der kan ske mindre afvigelser på op til 5°.

Jordfarveskala

DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter

		
Ultramarinblå	Lys ultramarin	Lys berlinerblå
		
Brændt umbra	Lys brændt umbra	Berlinerfariserblå
		
Dødenkop	Lys dødenkop	Oxydsort (varm)
		
Engelsk rød	Lys engelsk rød	Varm grå
		
Røddokker	Lys røddokker	Kølneg (kold)
		
Terra di Siena, rd	Lys rd siena	Kold grå
		
Gulldokker	Lys gulldokker	Kridt
		
Grøn jord	Lys grøn jord	Kromoxydgørn

CENTER FOR BYGNINGSBEVARING/SØREN VADSTRUP

Søren Vadstrup 04



- 6.5 Til tagmateriale skal anvendes enten røde tagsten af tegl eller sort tagpap med lister.

Røde tagsten skal være som vingetegl eller vingefalstagsten. Tagsten må ikke være glaserede, engoberet eller på anden måde reflekterende.

- 6.6 Ventilationsafkast og tekniske installationer og lignende skal integreres i skorstenslignende konstruktioner på tagfladen, hvis det er muligt. Skorsten skal etableres i rygningen. Der kan ikke etableres synlige tekniske installationer mod offentlig vej.

Facadedøre

- 6.7 Der skal være facadedøre mod Nordre Havnekaj, Islandsgade og intern privat fællesvej (jf. § 8.2). Der skal minimum etableres facadedør i halvdelen af bebyggelsen mod Nordre Havnekaj og Islandsgade for boliger beliggende i stueplan.

For bebyggelse, der ikke har facader mod omkringliggende veje, skal indgange søges etableret i sammenhæng med interne veje jf. § 8.3.

- 6.8 Facadedøre mod Nordre Havnekaj og Islandsgade skal fremstå i en nyfortolkning af købstadens originale og ældre facadedøre med et moderne udtryk.

I Bilag 4 - Principper for facadedøre, ses illustrationer til brug for tolkning af nedenstående bestemmelser.

Facadedøre skal være symmetriske, enten som enkelt- eller dobbeltføjede og udført som fyldningsdøre opdelt i to eller flere felter.

For at følge den stedlige tradition kan der være vinduesparti over døren, som er opdelt ved sprosser eller lignende.

Facadedøre skal udføres i træ og fremstå i klar lakeret træ eller males i farver fra jordfarveskalaen.

Bemaling af fyldninger i flere farver kan være med til at understrege karakteren af fyldningsdøren.

Der må ikke være sidevinduer, cirkel-, eller halvcirkelformede vinduer i facadedøre.

Ad. § 6.7: Ved intern fælles vej stilles der krav om, at der skal være facadedøre (mere end én) ud mod vejen. Der stilles ikke krav om, at det skal være mindst halvdelen.

Ad. § 6.8: Eksempler på historiske og nyfortolkning af originale og ældre facadedøre, se Bilag 4 – Principper for facadedøre.



- 6.9 *Facadedøre skal understrege variationen i byggeriet og må derfor ikke være en repetition af nabohusets dør. Der skal sikres variation i både farve og type.*

Vinduer

- 6.10 *Vinduer og glasdøre med synligt glasfelt større end 0,35 m², skal underinddeles med sprosser. Sprosser skal fremstå som gennemgående sprosser og må ikke være af plast.*

Vinduesåbningers andel af facade, som løber parallelt med vej, må maksimalt udgøre 60 % af facadearealet pr. etage, for hver bebyggelsesstype hhv. A, B eller C.

For stueetagen opgøres facadearealet, fra nederst synlig sokkel til underkant loft i stueetagen.

For 1. sal opgøres facadearealet, som underkant loft i stueetagen, til underkant loft på 1. salen.

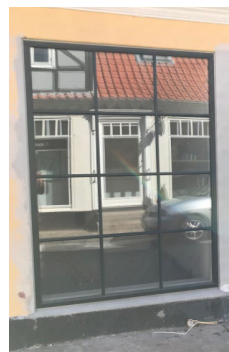
Hvis der etableres liberale erhverv, privat- og offentlig service samt café, restauranter og lignende kan der etableres større vinduesåbninger i stueetagen.

- 6.11 *Farver på vinduer skal fremstå i jordfarver.*

Delområde 2:

- 6.12 *Nyt byggeri skal udføres i materialer, som er tilpasset eksisterende byggeri inden for delområdet.*
- 6.13 *Ydervæg skal udføres som hvid pudset facade nederst eller jordfarveskala og sort bræddebeklædning øverst.*
- 6.14 *Sokler på højde udover 80 cm, skal skjules af facademateriale. Sokler skal udføres med mørke farver.*
- 6.15 *Tage skal udføres som sadeltag med taghældning som eksisterende eller 45° ved nybyggeri for hele ejendommen. Tagbeklædning skal være sort tagpap med lister.*
- 6.16 *Farve på vinduer og døre skal fremstå i jordfarver.*

Ad. § 6.10: Eksempler på underinddelt vindue.



Vestergade 5, Kerteminde

Bestemmelse om maksimalt 60 % af facadearealet, gælder ikke for udnyttet tagetage og etage med trempel.

Gavltrekanter kan medregnes.

**Sekundære bygninger:**

- 6.17 *Sekundære bygninger skal opføres i samme materiale og facadeudtryk som boliger eller erhvervsbyggeri eller fremstå med træbeklædning malet i træets naturlige farve, grå- eller sortmalet.*
- 6.18 *De sekundære bygninger skal opføres med saddeltag eller ensidig taghældning. Taghældning skal være maksimalt 30°.*
- 6.19 *Tage skal udføres med sort tagpap eller som grønt tag, såsom sedum eller lignende.*



§7 Ubebyggede arealer

- 7.1 Inden for lokalplanområdet skal det sikres, at der etableres anlæg til opsamling og forsinkelse af overfladevand på eller under terræn.
- 7.2 Ved ekstreme regnhændelser (hundredårs-hændelse) skal det sikres, at det kan håndteres.
- 7.3 Inden for lokalplanområdet må der ikke foretages udendørs oplagring samt henstilling af uindregistrerede biler, lastvogne, campingvogne samt lystbåde og lignende.

Delområde 1:

- 7.4 Der skal inden for delområde 1 etableres opholdsarealer svarende til mindst 25 % af boligbebyggelsens etageareal.

Opholdsarealer må etableres som private haver, fælles opholdsarealer og som altaner. Hvis altanen har et omfang på minimum 4 m² kan det medregnes til opholdsareal.

- 7.5 Fællesarealer mellem bebyggelsen, der ikke anvendes til parkering, skal fremstå grønne eller indrettes med elementer til ophold, leg og lignende.
- 7.6 Der er i delområde 1 mulighed for at etablere forsænket parkeringsareal, hvis der etableres attraktive opholdsarealer og gode gennemgangsmuligheder for offentligheden gennem delområdet.
- Nedkørsel til eventuel parkeringsplads, skal fremstå som en del af den samlede indretning af gårdrummet.
- 7.7 Der må etableres hegn omkring private haver og til opdeling af gårdrum i form af levende hegn eller espalier på maksimalt højde 1,2 m.
- 7.8 Der skal etableres en passende størrelse legeplads.
- 7.9 Det på kortbilag 3 viste område til terrænregulering skal reguleres således, at der opnås en kote på mindst 2,1 DVR90.
- 7.10 Terrænspring fra omkringliggende terræn til det i § 7.9 regulerede areal skal ske via ramper med en jævn hældning som vist i princippet på kortbilag 3.

Ad. § 7.4: Opholdsarealer skal være regulære arealer, opholdsegnete og have rekreativ karakter, der gør dem anvendelige til ophold, leg og andre rekreative aktiviteter. Opholdsarealer må ikke være støjbelastede.

Parkeringsarealer, tilkørelsesarealer og tekniske anlæg kan ikke regnes med som opholdsarealer. Den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler kan dog medregnes til opholdsarealet.

Ad. § 7.9: Formålet med bestemmelsen er så vidt muligt at sikre arealerne mod oversvømmelse i forbindelse med stormflod og lignende. Dertil er formålet at skabe mulighed for niveaufri adgang til bebyggelsen fra gårdrum. Tilgængelighedskrav skal sikres.



- 7.11 Der kan etableres et byrum med offentlig adgang som kan indrettes med parkkarakter og elementer til ophold.

Delområde 2:

- 7.12 Der kan etableres et byrum med offentlig adgang som kan indrettes med parkkarakter og elementer til ophold.

Delområde 3:

- 7.13 Der skal etableres et byrum med offentlig adgang og med en placering som vist på kortbilag 2.

Byrummet skal indrettes med parkkarakter og elementer til ophold.

Der skal inden for arealet sikres et større sammenhængende område uden beplantning og faste konstruktioner, således at området kan anvendes til midlertidige aktiviteter.

Ad. § 7.13: Inden for delområde 3, det offentlige byrum, skal der være plads til og mulighed for leg og bevægelse samtidig med, at det skal indbyde til at tage ophold.

Plinte og lignende siddemøbler indgår ikke i faste konstruktioner.

§8 Veje, parkering og stier

- 8.1 Vejadgang til lokalplanområdet sker via Grønlandsgade og Nordre Havnekaj.

Ad. § 8.1: Vejadgang øst om området, sker som anvist i lokalplan 226-2, Nordre Havnekaj mv. – område 2, jf. § 7.1, som henviser til Kortbilag 2, som er angivet i Bilag 2 i nærværende lokalplan. Af Kortbilag 2 i lokalplan 226-2, fremgår det, at der er ensretning af trafikken fra Nordre Havnekaj øst om området op mod Grønlandsgade.

- 8.2 Der skal etableres en ny vej, i princippet som angivet på kortbilag 2 med vej A-B. Vej A-B (Marinavejens forlængelse) udlægges som privat fællesvej.

Vejen skal udlægges i en bredde af mindst 12,5 m.

Vejen indrettes med fortove i begge sider af vejen, parallelparkering og eventuel mindre pladser. Vejen kan indrettes som dobbeltrettet eller med ensretning for biltrafik.

Vejprojekt skal godkendes af Kerteminde Kommunes vejmyndighed.

Ad. § 8.2: Der skal ved indretning af vej A-B, sikres en trafiksikker løsning for cykler i begge retninger og, at der kan etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser (37 stk. indenfor delområde 1). Der kan i den forbindelse være behov for at indrette vej-anlæg mv. indenfor områder, hvor der er byggefelt.

- 8.3 Der skal etableres passager, som vist på kortbilag 2, der danner forbindelse mellem omkringliggende gader og indre gårdum i bebyggelsen, i princippet som vist på kortbilag 2.

Ad. § 8.3: Med "i princippet" menes, at placeringen af passagerne må flyttes, såfremt det fortsat sikres, at der skabes en passage mellem den pågældende vej eller sti og bebyggelsens indre gårdum.

Eksempel på passage ved Andresens Købmandsgård, Kerteminde



Slipper skal udlægges i en bredde af mindst 3 m.

Hvis der er facadedør med trappe i slipper, skal bredden på slippen være minimum 4 m.

Passagerne skal etableres som slip i facade-rækken, hvormed de ikke må etableres som portåbninger.



Ved "slipper" forstås mindre passager i husrækken. Disse er tænkt med visuel reference til lignende historiske motiver i byen. Disse kan placeres udenfor de på kortbilaget viste passager.

- 8.4 *Der skal etableres interne veje og stier mellem passager og vejen A-B jf. §§ 8.1-8.2, som vist i princippet på kortbilag 2.*

De interne veje kan være adgangsgivende for køretøjer til parkering i gårdarealer mellem bebyggelsen og skal i så fald udlægges i en bredde af mindst 4 m.

Ad. § 8.4: Formålet med de interne veje og stier er at sikre stiforbindelser med offentlig adgang for gående gennem området.

- 8.5 *Der skal etableres stier i princippet med placering som vist på kortbilag 2.*

Hovedstien a-b og c-d, skal udlægges i en bredde på mindst 3 m, i princippet som vist på kortbilag 2.

Dertil skal de interne veje være adgangsgivende til parkeringsarealer i området.

- 8.6 *Eventuel brandvej inden for området skal indrettes som stiareal eller opholdsareal.*

- 8.7 *Det skal sikres, at der anlægges parkering svarende til:*
- mindst 1 p-plads pr. bolig*
 - mindst 1 p-plads pr. 5 siddepladser for restauranter og lignende*
 - mindst 1 p-plads pr. 50 m² erhvervsetageareal*

- 8.8 *Parkering må anlægges i gårdarealer jf. § 5.12 og 7.6, mellem bebyggelsen samt langs privat fællesvej jf. § 8.2.*

- 8.9 *Det skal sikres, at der kan anlægges 2 cykel-parkeringspladser pr. bolig.*

§9 Skiltning og belysning

- 9.1 *Skilte for erhverv, caféer, restauranter og lignende, må kun opsættes i stueetagen.*



- 9.2 *Der må kun reklameres for den enkelte virksomhed med navn og logo.*
- 9.3 *Facadeskilte må ikke overstige 40 cm i højden.*
- Udhængsskilte må ikke overstige 80 x 80 cm i størrelsen. Fremspring fra facaden må maksimalt være 85 cm og underkanten skal holdes mindst 2,2 m over fortov.*
- 9.4 *Mindre facadeelementer kan bemales med navnetræk eller lignende med en højde på maksimalt 40 cm fremfor opsætning af skilt.*
- 9.5 *Skiltning og reklamering på en boligejendom må kun finde sted i forbindelse med de erhverv, der i henhold til byggelovgivningen kan drives fra egen bolig, og skiltet må alene bestå af ét skilt med firmanavn og bomærke med en størrelse på maksimalt 0,25 m². Skilt må kun opsættes ved adgangsdør.*
- 9.6 *Belysning af skiltning kan ske ved indvendig belysning. Skilte belyst med spotlight, skal lysarmaturet være udformet diskret. Belysningen må ikke ved blænding, reflekser, farver eller ved sit udseende være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledets særlige karakter og den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk.*
- 9.7 *Der må ikke opsættes digitale skilte.*
- 9.8 *Der skal etableres belysning på interne stier.*

§10 Klima

- 10.1 *Der skal sikres mod højvandstigning jf. § 7.9 og kortbilag 3.*



§11 Miljø

- 11.1 *Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som vejtrafikstøj påfører opholdsarealerne, ikke overstiger Lden 58 dB.*
- 11.2 *Det skal sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet hverken påfører omgivelserne eller påvirkes af et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.*
- 11.3 *Ventilationsanlæg og lignende skal støjafskærmes og placeres, så de er til mindst muligt gene for støjfølsomme anvendelser.*

§12 Tekniske anlæg

- 12.1 *Transformere og lignende til områdets tekniske forsyning skal placeret samlet og have samme diskrete udformning og farve som den øvrige bebyggelse.*
- 12.2 *Alle forsyningsledninger og kabler skal fremføres under terræn.*
- 12.3 *Tekniske bygningsdele eksempelvis elevatorer, ventilation, klimaanlæg mv. skal indgå som en integreret del af bygningens arkitektur.*
- 12.4 *Ventilationssystemer, udluftningskanaler og lignende tekniske anlæg skal integreres som en del af bygningens arkitektur. Hvis det placeres på bygningens tag kan det eksempelvis udformes som en skorsten, jf. § 6.6.*
- 12.5 *Antenner, paraboler og lignende må alene opsættes på bygningens bagside mod gårdrum.*
- 12.6 *Lokalplanområdet skal kloakeres iht. kommunens spildevandsplan.*

Delområde 1:

- 12.7 *I delområde 1 skal sikres minimum tre arealer til fælles løsning for dagrenovation for områdets beboere.*



§13 Grundejerforening

- 13.1 *Der skal oprettes en grundejerforening for lokalplanområdet med medlemspligt for samtlige grundejere.*
- 13.2 *Kerteminde Kommune kan desuden forlange at der etableres flere grundejerforeninger inden for området, i form af selvstændige foreninger eller som underafdelinger til samme grundejerforening. Afgrænsningen af den enkelte forening fastsættes af Kerteminde Kommune.*
- 13.3 *Grundejerforeningen har pligt til vederlagsfrit at tage skøde på fællesarealerne, herunder grønne fælles friarealer, vej- og stiarealer, fælles parkeringsarealer mv.*
- 13.4 *Grundejerforeningen skal oprettes, senest når Kerteminde Kommune kræver det. Grundejerforeningen skal, hvis Kerteminde Kommune kræver det, optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.*

§14 Ophævelse af ældre lokalplan

- 14.1 *Inden for lokalplanens afgrænsning ophæves nedenstående lokalplaner delvist ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan:*
- *Rammelokalplan 226 - Rammelokalplan, havnearealerne Kerteminde Lillestranden, marts 2011.*
 - *Lokalplan 226-2 - Nordre Havnekaj mv. område 2, Marts 2012.*



§15 Servitutter

15.1 Følgende servitutter ophæves ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan:

- Servitut om færdselsareal, nødudgang m.m. af 16. juni 1988, løbenummer 942884-35.
- Servitut om byggeretsligt skel af 12. december 2006, løbenummer 19332-35.

15.2 Øvrige privatretlige tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, ophæves ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.

§16 Forudsætning for ibrugtagning

Ny bebyggelse eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer må ikke tages i brug uden Kerteminde Kommunes tilladelse, før:

16.1 Veje, passager og hovedstier er anlagt i overensstemmelse med §§ 8.1-8.5.

16.2 Parkering er anlagt i overensstemmelse med § 8.7. Ved manglende parkering inden for lokalplanområdet skal parkering etableres i nærområdet efter aftale med Kerteminde Kommune.

16.3 Der er anlagt opholdsarealer i overensstemmelse med § 7.4.

16.4 Bebyggelsen er separatkloakeret og tilsluttet kloaksystemet efter Kerteminde Kommunes anvisning.

16.5 Det ved beregning er dokumenteret, at vejledende grænseværdier for støj og krav i bygningsreglementet overholdes. Arealanvendelsen betragtes belastet af støj, hvis de gældende grænseværdier for udendørs eller indendørs støj ikke overholdes.

16.6 Kerteminde Kommune vil kræve, at dokumentation skal foreligge i form af en rapport, der er kvalitetsstempet som en "miljømåling – ekstern støj".



§17 Lokalplanens retsvirkninger

17.1 Når lokalplanen er endeligt godkendt og offentligt bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.

17.2 Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

17.3 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.

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.

Ad. § 17.3: Der kan ikke dispenseres fra lokalplanens formåls- og anvendelsesbestemmelser i § 1 og § 3.



Vedtagelsespåtegning og offentlighedsperiode

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

Lokalplanforslaget er offentligt fremlagt fra den 03.02.2020 – 29.03.2020.

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Kerteminde Byråd den 30.04.2020.

Lokalplanen er offentliggjort den 13.05.2020.



Kort og bilag

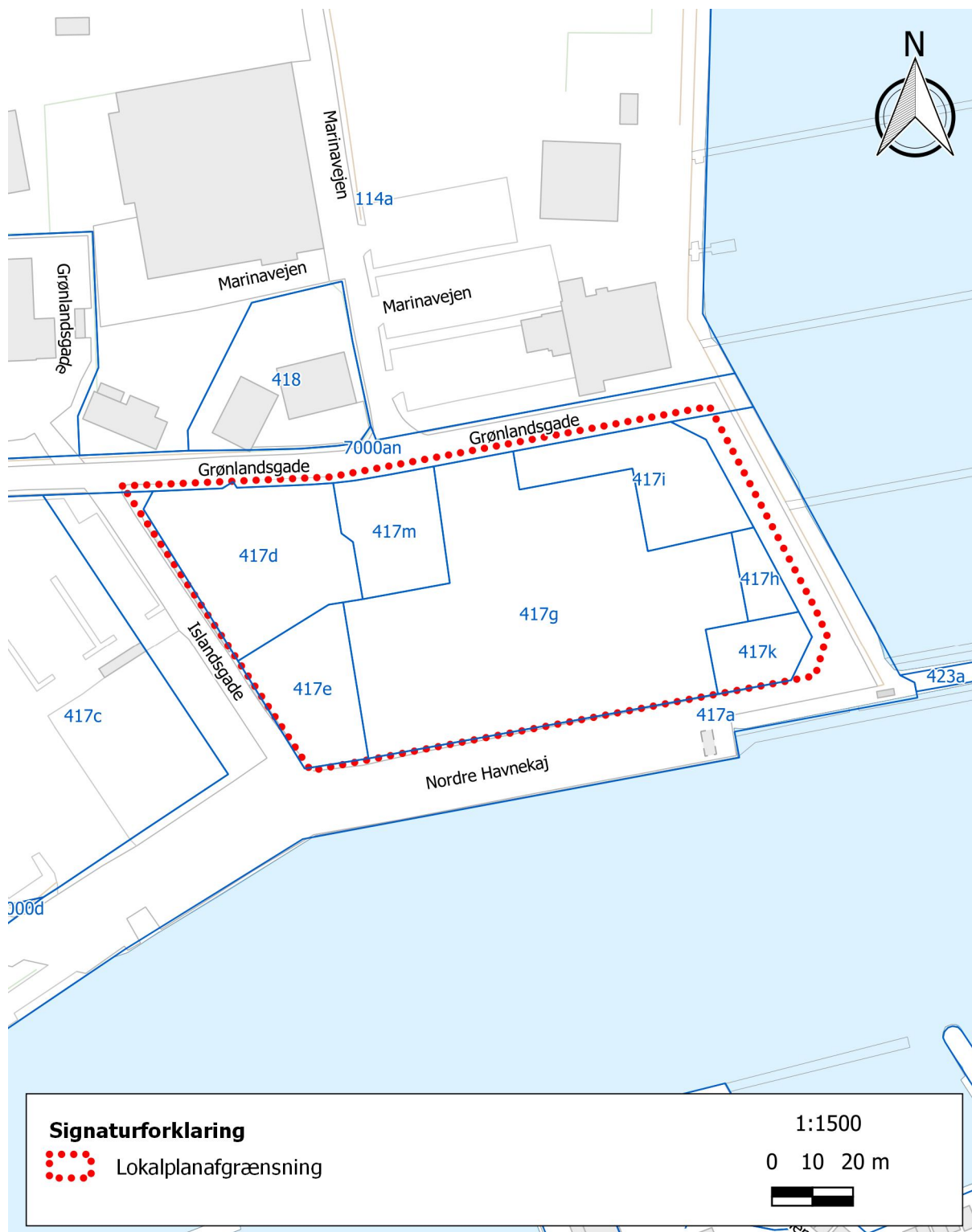
Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponering af området.

Der kan desuden være illustrationsbilag, der viser et eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter planen. Illustrationsskitser er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Afhængig af den enkelte lokalplan, kan der også være andre bilag.



Kortbilag 1 – Matrikelkort





Kortbilag 2 – Lokalplanafrænsning, byggefel-ter, delområder mv.





Kortbilag 3 – Klimasikring





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 antages ikke 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 inden for 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 etablering af ny boligbebyggelse med centerfunktioner på de bynære havnearealer i Kerteminde. Bebyggelsen opføres som karrébebyggelse i 1-2 etager med udnyttet tagetage og vil rumme ca. 70 boliger. I gårdrummene kan der etableres private haver og/eller fælles gårdrum, og parkering. Området disponeres dertil med grønne friarealer, herunder et offentlig byrum mod øst og stier gennem området.

Det vurderes i screeningen at gennemførelse af planen alene vil have mindre påvirkninger af miljøet i form af:

Støj fra vejtrafik

Der er overskridelser af den vejledende grænseværdi for trafikstøj på facader på arealerne imellem det planlagte byggeri, og de omkringliggende veje. Det vil blive sikret, at bygningsreglementets krav til indendørs støjniveau kan overholdes.

Visuel påvirkning

Opførelse af boliger i op til 2 etager med udnyttet tagetage, hvor der i dag er erhverv og ubebyggede arealer, vil medføre en ændring i de visuelle forhold i området. Bebyggelsen udformes som en moderne fortolkning af den eksisterende købstad i Kerteminde og med brug af de særlige arkitektoniske elementer, der kendetegner Kerteminde bymidte i området tæt ved havnen, hvormed det vurderes, at projektet arkitektonisk vil få et udseende og udformning der passer ind i området.

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

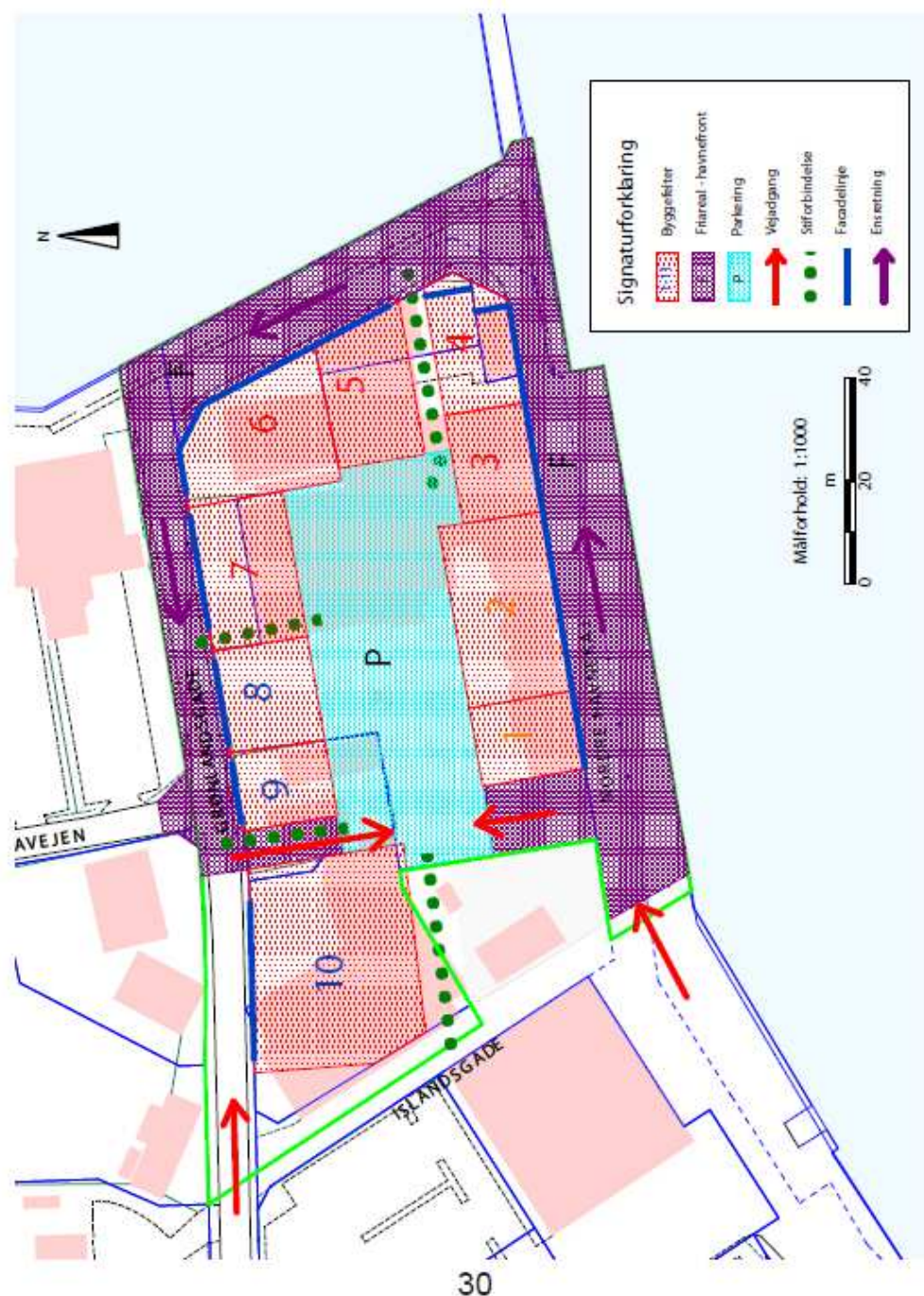
Afgørelse

Kerteminde Kommune har truffet afgørelse om, at nærværende lokalplan ikke er omfattet af krav om udarbejdelse af miljøvurdering i medfør af bekendtgørelse 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 lokalplanforslaget.

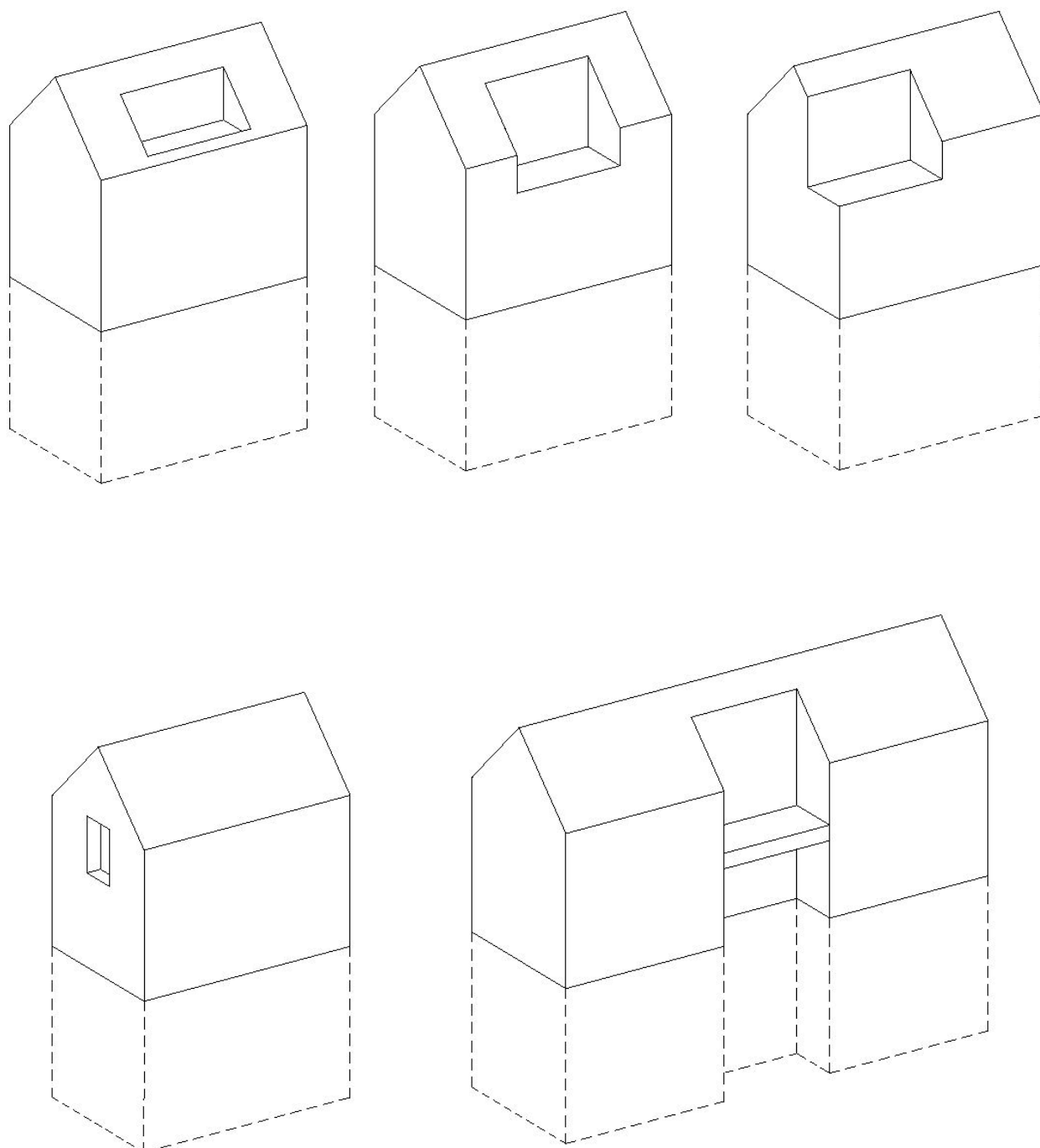
Bilag 2 – Vejadgang omkring området, Kortbilag 2 fra lokalplan 226-2

Delområder, byggefelter, vejadgange mv. 1:1000





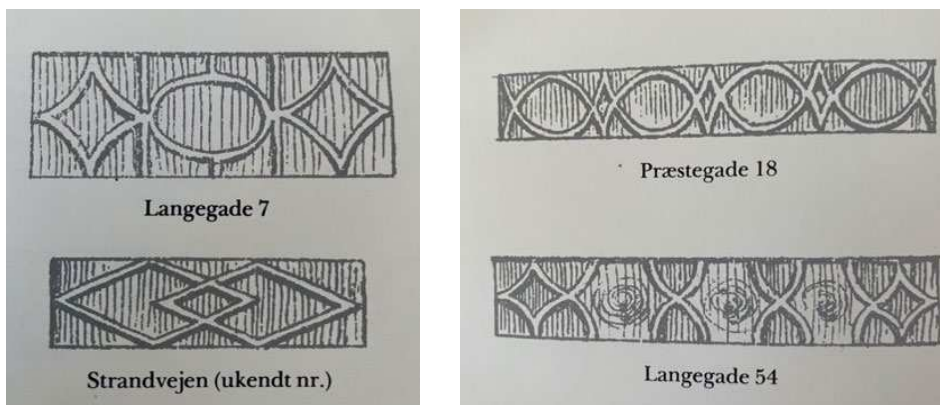
Bilag 3 – Principskitser



Bilag 4 – Principper for facadedøre



Eksempler på symmetriske facadedøre, enkelt- eller dobbeltfløjede, udført som fyldningsdøre, hhv. Vestergade 6, Fiskergade 25 og Langegade 12, Kerteminde.



Eksempler på vinduespartier med sprosseværk, over facadedør, fra bogen "Kik i Kerteminde".



Eksempler på facadedøre, hvor maling af fyldninger i forskellige farver, er med til at understrege facadedørens karakter, hhv. Langegade 62, Fiskergade 10, Fiskergade 59 og Fiskergade 61, Kerteminde.



Nedenstående er eksempler på nyfortolkning af originale og ældre facadedøre, herunder vinduesparti over facadedøre.



Nedenstående eksempler er fra Kerteminde.



Hhv. Peder Møllestr. 1, Langegade 66, Fiskergade 40, Fiskergade 63 og Sønderstræde 12, Kerteminde.