



Lokalplan nr. 232

Helhedsplan for Nyborg Strand Hotel

Om lokalplaner

En lokalplan fastlægger, hvordan udviklingen skal være i et bestemt område. Lokalplanen kan bl.a. bestemme:

- hvad området og bygningerne skal bruges til
- hvor og hvordan, der skal bygges nyt
- hvilke bygninger, der skal bevares
- hvordan de ubebyggede arealer skal indrettes

Lokalplanen forholder sig udelukkende til fremtidige forhold. Den er altså ikke til hinder for, at nuværende lovlig bebyggelse kan blive liggende. Den hindrer heller ikke, at den hidtidige lovlige anvendelse af bygninger og ubebyggede arealer kan fortsætte. Etablering af nyt samt ændringer af eksisterende forhold skal til gengæld ske i overensstemmelse med lokalplanen.

Planloven bestemmer, at der skal vedtages en lokalplan, inden et større byggeri, anlægsarbejde eller en omfattende nedrivning sættes i gang, eller hvis et område skal overføres fra landzone til byzone.

Lokalplanen medvirker til at sikre en kontinuitet i kommunens planlægning og giver samtidig offentligheden og Byrådet mulighed for at vurdere konkrete projekter i sammenhæng med planlægningen som helhed.

Inden en lokalplan vedtages endeligt i Byrådet, har alle mulighed for at komme med indsigelser, ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget.

Før et lokalplanforslag kan vedtages endeligt af Byrådet, skal det fremlægges til offentlig høring i mindst 8 uger.

Indsigelser og ændringsforslag

Lokalplanforslaget har været offentliggjort fra den 04. 09.2012 til den 30. 10. 2012. Der er indkommet 6 indsigelser og ændringsforslag som for en del er indarbejdet i planen

Nyborg Kommune
Rådhuset
5800 Nyborg

e-mail: teknik-miljoeafdelingen@nyborg.dk

Indhold

Om lokalplaner	2
Lokalplanens redegørelse	
Baggrund	4
Lokalplanområdet	4
Formål og indhold	5
Forhold til anden planlægning	5
Tilladelse fra andre myndigheder	12
Miljøvurdering	13
Retsvirkninger	14
Lokalplanens bestemmelser	
1 Formål	17
2 Område og zonestatus	17
3 Anvendelse	17
4 Udstykning	17
5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	18
6 Bebyggelsesn placering og omfang	19
7 Bebyggelsens ydre fremtræden	20
8 Ubebyggede arealer og terræn	22
9 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	22
10 Aflysning af lokalplan/servitutter	22
Vedtagelsespåtegning	23
Kortbilag 1 - Matrikelkort, lokalplanafrænsning	25
Kortbilag 2 - Delområder	26
Kortbilag 3 - Forventet udbygningsplan	27
Kortbilag 4 - Udkørselsforhold ved fuld udbygning	28
Bilagshæfte	29 - 72



Lokalplanområdet

BAGGRUND

Hotel Nyborg Strand er en væsentlig del af Nyborgs image som konferenceby og hele Danmarks mødested, og det er en stor arbejdsplads, der på mange måder har stor betydning for Nyborg by og befolkningen.

Hotel Nyborg Strand er en virksomhed, der hele tiden er i udvikling. Hvis hotellet skal forblive konkurrencedygtigt i branchen, er det absolut nødvendigt at udvide antallet af værelser og til stadighed holde faciliteterne tidssvarende. Hotellet har både behov for udvidelser og moderniseringer og det ønsker Byrådet at bakke op om med den nødvendige planlægning.

LOKALPLANOMRÅDET

Hotel Nyborg Strand var oprindeligt badehotel, men er med flere knopskydninger, vokset til et stort moderne hotel- og konferencekompleks. Beliggende direkte ved stranden og Christianslundsskoven og et større § 3 naturområde i Svandedammen, sommerhusene ved Vagtstien samt et mindre antal parcelhuse som nærmeste nabo.

FORMÅL OG INDHOLD

For at hotellet kontinuerligt kan udvide, i takt med de krav der stilles til moderne hotelvirksomhed skal denne plan skabe mulighed for nybyggeri og parkeringsarealer samt grønne-områder til ophold for gæsterne.

Lokalplanen skal være åben med hensyn til byggefelter for at give frihed til at placere bygningerne mest hensigtsmæssigt på grunden i forhold til trafikstøj, udkig til natur og hensynet til naboerne.

Hotellet har opkøbt de fleste grunde på Parkvej. Derfor medtages hele Parkvej i helhedsplanen for at åbne mulighed for hotellets udvidelse.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplan

Jvf. statslige interesser i kommuneplanlægningen 2013, pkt. 3.1. planlægges der, for at sikre eksisterende erhverv i byzone, gode udviklingsmuligheder.

Det er endvidere i overensstemmelse med de statslige interesser pkt. 3.1.12 at udvide og optimere det eksisterende hotel i kystzonen, fremfor at lave nye arealudlæg og -inddragelse af naturområder i kystzonen.

Kommuneplan

Det er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer samt de turist- og erhvervspolitiske redegørelser, at udvide hotellets kapacitet til gavn for turisme- og konferenceerhvervene.

I Kommuneplan 09 er lokalplanområdet beliggende indenfor rammeområde 1.R.6. , 1.O.5 og 1.S.3.

Område 1.R.6 Hotel Nyborg Strand, er udlagt til rekreativt område med Feriecenter og hotelvirksomhed med en bebyggelsesprocent på 50 og bebyggelse i max 4 etager i 16 meters højde.

Område 1.O.5 Christianslundsskolen/ASV er udlagt til offentlige formål som uddannelsescenter med en bebyggelsesprocent på 45 med bebyggelse i max 1 etage i 8,5 meters højde.

Område 1.S.3 er udlagt til sommerhusområde med en bebyggelsesprocent på 15 i en etage og max 4,5 meter højt.

Kommuneplanens rammer er ikke i overensstemmelse med lokalplanens intentioner om at give hotellet udvidelsesmuligheder. Derfor udarbejdes der sideløbende med nærværende lokalplan, kommuneplantillæg nr. 6.

Gældende byplanvedtægt eller lokalplan

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den nordlige del af byplanvedtægt nr. 3 og hele 12, hele lokalplan nr. 97 og 143 for området - eller for de dele af området, som er omfattet af denne lokalplan.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende f.eks. områdets anvendelse/for bebyggelsesprocent af området/bygningshøjder. Derfor er forslag til kommuneplantillæg nr. 6 fremlagt sideløbende med lokalplanforslaget til offentlig høring.

Zonestatus

Området er henholdsvis beliggende i byzone og sommerhusområde. Der ændres ikke ved zoneforholdene.

Planlægning i kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er beliggende ved Storebælt og er derfor omfattet af bestemmelserne i Planlovens kapitel 2a, § 5a, stk. 4 om planlægning i den kystnære del af byzonen.

I henhold til Planlovens kapitel 5 om lokalplanlægning, skal der redegøres for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonen, der vil påvirke kysten visuelt.

Det vurderes, at det byggeri, der muliggøres med lokalplanen, visuelt vil påvirke kysten. Der er på denne baggrund udarbejdet en visualisering af byggeriets påvirkning af kystlandskabet. Se bilag K. Det er kommunens vurdering, at byggeriets påvirkning af kyst- og skovlandskab er positivt, idet det fremstår markant og bliver midtpunkt for bygningsmassen langs kysten i god harmoni med landskabstyperne.

Byrådets beslutning om at sikre mulighed for opførelse af høj bebyggelse i forbindelse med Hotel Nyborg Strand er begrundet i følgende forhold:

Det er en væsentlig del af byrådets erhvervspolitiske strategi at styrke Nyborgs profil som uddannelses- og conferenceby. Virksomheden Hotel Nyborg Strand og sikring af virksomhedens udviklingsmuligheder er af afgørende betydning for, strategiens gennemførelse.

Det er endvidere byrådets opfattelse, at beskyttelsen af det pågældende kystområdes landskabelige og rekreative interesser bedst varetages ved at bygge med forøget bygningshøjde i de områder, hvor der må bygges. Alternativt vil lavere byggeri kræve et betydeligt arealforbrug, der vil indskrænke mulighederne for at bevare parkanlæg og grønne områder indenfor lokalplanområdet.

En begrænsning af bygningshøjden til 6 etager betyder, at hotellets bygningsprofil mod Storebælt fortsat vil være lavere end den bagved voksende skov. Derved vil det nuværende landskabsbillede kun påvirkes i ringe grad. Det er således byrådets opfattelse, at bygningerne på en god måde vil afslutte hotelbebyggelsen mod Storebæltskysten i harmoni med hotellets nuværende arkitektoniske og landskabelige fremtræden.

Bevaringsværdige bygninger

For at værne om kommunens ældre bygninger af arkitektonisk, kulturhistorisk og miljømæssig værdi, er alle bygninger fra før 1940 registreret i Kommuneatlas Nyborg.

Bygningerne er registreret ud fra SAVE og er givet en værdi fra 1-9, hvor 1 repræsenterer den højeste værdi.

En bygning er bevaringsværdig, når den er optaget som bevaringsværdig i en kommuneplan eller omfattet af et nedrivningsforbud i en lokalplan, jf. § 17 i lov om bygningsfredning.

I kommuneplanen er de bygninger, som er registreret med en værdi fra 1-4 optaget som bevaringsværdige.

Indenfor lokalplanområdet ligger Missionens Kurhotel, kendt som Hotel Nyborg Strand, der rummer den ældre bygning som nu er helt omsluttet af yngre tilbygninger. Den har derfor fået SAVE værdi 5 og er ikke optaget som bevaringsværdig.

Naturbeskyttelse, bygge- og beskyttelseslinjer

Naturbeskyttelse:

Hotellet er beliggende op til naturområdet Svanedammen. En del af den nordlige Svanedam tilhører hotellet og er en del af helhedsplanen. Arealet er beskyttet mose jf. naturbeskyttelseslovens § 3. Beskyttelsen betyder, at der ikke må ske ændringer i arealernes tilstand uden forudgående tilladelse fra Nyborg Kommune.

Flagermus:

EUs-habitatdirektiv bilag IV freder en lang række plante- og dyrearter og disse yngle og rasteområder. Alle flagermusarter i Danmark er omfattet af beskyttelsen. Beskyttelsen betyder også, at flagermusene ikke må forstyrres i dvalen og yngletiden. Hotellets omgivelser (Christianslund Skov), bygninger og træer på hotellets ejendom er potentielt yngle-, fouragerings- og dvaleområde for flagermus. I forbindelse med udarbejdelse af planen er der i 2011 gennemført en

undersøgelse af forekomsten af flagermus indenfor planområdet.

Undersøgelsen konkluderer, at planens gennemførelse ikke vil påvirke områdets økologiske funktion for flagermus. Rapporten anbefaler, at rækken af træer langs motorvejen bevares, da træerne kan være en vigtig buffer og korridor for flagermusene.

Ved nedrivning og indgreb i eksisterende bygninger skal bygningerne undersøges for flagermus. Såfremt der konstateres flagermus i bygningen bør indgrebet ske udenfor yngle- og dvaleperioden, dvs. at indgrebet skal ske fra ultimo august til primo november. Såfremt indgrebet kun kan ske udenfor denne periode, skal bygningen vurderes af en flagermusekspert som bl.a. ud fra artsbestemmelse vurderer, om indgrebet kan gennemføres.



Skovbyggelinje ikke gældende.

Skovbyggelinje:

Skovbyggelinjen er ikke gældende for områder der var udbygget i 1968. Skovbyggelinjen inden for lokalplanområdets bebyggelige del søges ophævet i forbindelse med vedtagelse af denne lokalplan. Se bilag H i bilagshæftet.

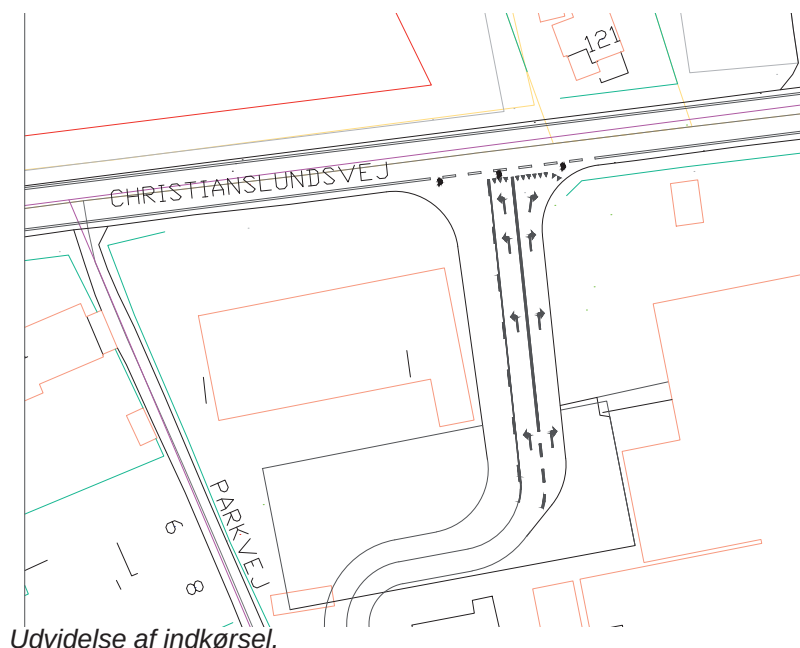
Trafikplan

Kollektiv trafikplanlægning

Der er pt. ikke adgang til lokalplanområdet ved kollektiv trafik men via regionale stier fra Nyborg Banegård.

Vej- og stiplanlægning

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Christianslundsvej, som i den overordnede vejplan har status som lokalvej med bus. I forbindelse med etablering af den 6 etagers bygning i område 2, udvides udkørslen fra hotelområdet med en højresvingsbane. Se kortbilag 4.



Udvidelse af indkørsel.

Stien kaldet "Vagtstien" løber i skel mellem engarealet og boligområdet Vagtstien, skal til en hver tid have fri passage over parkeringsarealet, via Skovbrynet til Christianslundsvej.

De planlagte og anlagte adgangsveje og forbindelsesveje indenfor lokalplanområdet har status som private fællesveje.

Parkvej må ikke anvendes som tilkørselsvej til hotellet og skal nedlægges som privat fælles vej, såfremt hotellet opkøber alle ejendomme på vejen og inddrager dem til hotel og kursusvirksomhed. Det vil ske efter procedure beskrevet i lov om private fællesveje. Vand-, fjernvarme- og kloakledninger der ligger i Parkvej skal sikres ved ny deklaration.

Parkering

Hotellets max. kapacitet i dag er 1100 gæster/ 426 værelser og ved fuld udbygning vil den være 1700 gæster/ 850 værelser. Der er beregnet et parkeringspladsbehov svarende til at 55 % af gæsterne 935 ankommer i egen bil. P.t. ankommer 60 % i egen bil, men det forventes at flere i fremtiden vil anvende offentlig transport. Forskellige faktorer kan spille ind og behovet skal til stadighed vurderes i forhold til dokumenteret behov.

Parkeringspladsbehovet ved fuld udbygning vil skulle opfyldes ved etablering af p-hus eller p-kælder.

Miljø

Trafikstøj

For trafikstøj er der i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 2007 "Støj fra veje" fastsat en vejledende støjgrænseværdi på Lden 63 dB for hotelområde og Lden 58 dB for boligområde. I bygningsreglementet er der for hoteller fastsat krav om at støjniveauet fra trafik, indendørs for lukkede vinduer, ikke må overskride en grænseværdi på Lden 33 dB. Trafikstøj fremkommer fra motorvejen og fra Christianslundsvej.

Ved etablering af en støjvæg på østsiden af motorvejen mellem Christianslundsvej og den eksisterende støjvold, må støjvæggen have en højde på maksimalt 4 meter over terræn. Bygherre har udarbejdet en støjredegørelse, Bilag M, der viser, at der ved foranstående forudsætninger, skal udføres støjdæmpende konstruktioner på den fremtidige bebyggelse på Skovbrynet 17 samt udpegnings af specifikke områder for udendørs opholdsarealer, for sikring af overholdelse af støjgrænseværdierne.

Trafikstøj fra Christianslundsvej fremkommer fra en årsdøgnstrafik på ca. 1.300 ÅRD, hvoraf 7% består af tunge

køretøjer (trafiktal fra 2011). Hastigheden på Christianslundsvej er 50 km/t. En overslagsmæssig beregning viser, at i en afstand på 10 meter fra vejen, kan den største værdi beregnes til Lden 59 dB, uafhængig af højden over terræn.

Støjforhold

Den planlagte anvendelse af lokalplanområdet må ikke medføre støj, der kan genere de nærliggende boliger på Skovbrynet og Parkvej. I Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 1984 "Ekstern støj fra virksomheder" er der for boligområder fastsat en vejledende støjgrænseværdi på 45, 40 og 35 dB(A) for henholdsvis dag-, aften- og natperioden.



Skyggeforhold

For at påvise den fremtidige hotelbebyggelses skyggepåvirkning af nabogrunde, er der udarbejdet en række skyggediagrammer. Skyggediagrammerne viser hvordan skyggepåvirkningen er på boligerne i Skovbrynet, hen over året. Illustrationerne viser både den eksisterende påvirkning fra skoven og de forhold der vil blive, hvis der opføres den illustrerede bygning i 6 etager på grunden ved motorvejen. Se Bilag J i bilagshæftet.

Jordforurening

Skal der flyttes jord væk fra grunden, skal flytningen anmeldes til kommunen, så vi undgår at få forureningen spredt mere.

På kortudsnittet er vist, at området er områdeklassificeret, og der er registreret to depoter V2 med diffust forurenede jord (støjvold og opfyldningen på p-plads). Bilag E og F.



Højvande 0 til 1 m

Højvande og stormflod

Som forudsætning for at kunne opnå stormflodsskadeerstatning skal nyt byggeri vandstandsikres til minimum kote 1,39 m DVR90. Vandstanden i havet vil nå eller overskride denne kote i gennemsnit en gang pr. 50 år.

Ved fastsættelsen af koten for vandstandssikring er der ikke taget hensyn til den lokale relative havspejlsstigning som følge af land- og vandstandsændringer. Det må forventes, at grænsen for laveste sokkelkote vil stige jævnt mellem 20 - 50 cm de næste 100 år på grund af forventede havstigninger.

Lavbundsområde

I henhold til Kommuneplan '09 skal lavbundsarealer såvidt muligt friholdes for byggeri og anlæg. Planlægning på lavbundsarealer og tilladelser til anlæg m.m. bør ske under hensyntagen til risikoen for forhøjet vandstand. De lavtliggende arealer vil blive særligt påvirkede af eventuel vandstandsstigning ved ekstreme skybrud og lignende følger af klimaændringer. Bilag G.



Lavbundsarealer



Eksempel på regnvandsbassin



Eksempler på afvandingskanaler



Størstedelen af p-pladsarealerne er og har altid været beliggende på lavbundsareal, og der skal træffes foranstaltninger, i form af forsinkelsesbassin eller lign., der kan afbøde problemerne som følge af vandstandsstigninger.

Høj grundvandsstand

Grundvandsstanden er høj i området, og det kan i bygge- og anlægsperioder blive nødvendigt at sænke grundvandsstanden. Der kan ikke forventes tilladelse til en permanent sænkning af grundvandsstanden.

Tilladelser til ændring af grundvandsstanden administreres af Nyborg Kommune.

Forsyning

Lokalplanområdet ligger i fjernvarmeområde, så ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmenettet. Der kan suppleres med alternativ opvarmning f. eks solvarme efter regler fastsat af Nyborg Kommune.

Kloakering:

Området er/er planlagt separatkloakeret, og derfor skal spildevand og regnvand separeres før tilslutning til det offentlige spildevandsanlæg. Af ressourcemæssige hensyn er det ønskeligt at nedsive regnvand. Miljømyndigheden kan, på nærmere givne vilkår, give tilladelse til nedsivning af regnvand fra tage og overfladevand fra befæstede arealer. Tilladelsen kan som hovedregel kun gives, hvis nedsivningen kan ske uden risiko for grundvandet, hvis det er geoteknisk muligt og hvis det kan ske uden ulemper for naboer.

Afvanding og dræning af lokalplanområdets arealer skal foregå på egen grund. Da der er tale om et lavbundsområde hvor grundvandet står højt, kan det bliver nødvendigt med etablering af vandreservoir i form af kanaler eller en sø.

Kontakt evt. Nyborg Forsyning og Service A/S.

Vandforsyning:

Lokalplanområdet ligger i et område der forsynes med vand fra Nyborg Forsyning og Service A/S, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra ovennævnte.

Elforsyning:

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages af Energi Fyn

Bæredygtighed/klimapolitik

I overensstemmelse med planstrategien arbejder Nyborg Kommune for at få en strategi for, hvordan byen som helhed kan reducere CO₂-udledningerne – dels ved at fokusere på vedvarende energi og ved massive energibesparelser og

dels gennem bæredygtig planlægning mm. Planloven giver mulighed for at stille krav om, at bygninger skal være opført som lavenergihuse.

Det er vigtigt at sørge, for at der mellem de befæstede arealer er større arealer, hvor regnvand kan nedsive. På lavbundsområder kan det være nødvendigt med dræning eller forsinkelse af vandet enten ved brede kanaler eller vandreservoir.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Det er Nyborg Kommunes vurdering, at den planlagte udbygning, som er omfattet af denne lokalplan, ikke vil have en påvirkning på vores nabokommuner.

Der kan ikke dispenseres fra lokalplanens bestemmelser: 6.1, 6.8, 6.9, 7.1, 7.4, 7.5, 7.8, 7.10 eller 7.11 uden Vejdirektoratets tilladelse.

TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Vejdirektoratet

Der skal ved byggeri i nærheden af motorvejen tages højde for en evt. udvidelse til 6 spor. Der må på støjskærm eller bygninger ikke benyttes reflekterende materialer. Alt byggeri, skiltning, belysning og støjafskæmning, langs motorvejen, skal godkendes ved Vejdirektoratet.

Museumslovens § 27

Det kan ikke udelukkes, at lokalplanområdet 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 Kulturarvsstyrelsen kræves standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført.

På opfordring af bygherren kan Odense Bys Museer fremsende en tidsplan for og et budget over de udgifter, som er forbundet med en forundersøgelse (jf. Museumslovens § 25). Da forundersøgelsens resultater kan få indflydelse på planlægning og byggemodning i lokalplanområdet, anbefales det bygherren at kontakte Odense Bys Museer på et tidligt tidspunkt i projekteringen.

Naturbeskyttelsesloven

For en stor del af området er skovbyggelinjen ophævet idet området var væsentlig udbygget inden 1. maj 1968. Se kortbilag nr. H.

Med denne plan søges skovbyggelinjen ophævet til lokalplangrænsen, dog ikke for §3 engområdet..

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er beliggende i område med begrænsede drikkevandsinteresser.

MILJØVURDERING

Ved en indledende miljø-screening af lokalplanen er det vurderet, at det ikke er sandsynligt, at planen vil have væsentlig indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser samt arkitektonisk og arkæologisk arv og det indbyrdes forhold mellem samtlige disse faktorer.

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 936 af 24. september 2009) § 3 er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af lokalplan nr. 232. Dette er annonceret og offentlig bekendtgjort den 04. 09. 2012.

Klager over Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering § 16 kan afgørelsen påklages efter de regler herom, der er fastsat i den lovgivning, som planen eller programmet udarbejdes i henhold til.

Klagefristen er 4 uger regnet fra planens offentliggørelse. Eventuel klage over retlige spørgsmål skal indgives skriftligt til:

Nyborg Kommune, sekretariatet, Torvet 1, 5800 Nyborg.
Eller på mail: kommune@nyborg.dk

Klagen skal være Nyborg Kommune i hænde inden 4 uger efter modtagelse af afgørelsen. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter modtagelsen af afgørelsen.

Vejledning til klageformular og gebyrordningen findes på www.nmkn.dk. Gebyret er p.t. 500 kr. Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage.

Nævnet vil efter modtagelse af klagen sende dig en opkrævning på gebyret. Natur- og Miljøklagenævnet påbegynder behandlingen af klagen, når gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke på den anviste måde og inden for den fastsatte frist på 14 dage, afvises klagen fra behandling.

Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden for 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen fra Naturklagenævnet.

RETSVIRKNINGER

Lokalplanens retsvirkninger

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt af lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af Lov om planlægning kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages Natur- og Miljøklagenævnet.

Eventuel klage over retlige spørgsmål skal indgives skriftligt til:

Nyborg Kommune, sekretariatet, Torvet 1, 5800 Nyborg. Eller på mail: kommune@nyborg.dk, Nyborg Kommune videresender klagen til Naturklagenævnet.

Klagen skal være Nyborg Kommune i hænde inden 4 uger efter modtagelse af afgørelsen. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter modtagelsen af afgørelsen.

Vejledning til klageformular og gebyrordningen findes på www.nmkn.dk. Gebyret er p.t. 500 kr. Gebyret tilbagebetales hvis du får helt eller delvis medhold i din klage.

Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende dig en opkrævning på gebyret. Natur- og Miljøklagenævnet påbegynder behandlingen af klagen, når gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke på den anviste måde og inden for den fastsatte frist på 14 dage, afvises klagen fra behandling.

Dispensation fra lokalplanen Planlovens §§ 19 og 20

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1 FORMÅL

- at sikre, områdets anvendelse til hotel-, kongres- og kursusvirksomhed
- at sikre, bygningerne udformes og placeres under hensyntagen til hotellets beliggenhed i kystnært område
- at sikre, begrønning af hotel og parkeringsområdet
- at sikre, bevaring af engområdet
- at sikre, offentlighedens adgang ad Vagtstien igennem området.



Zonekort, rød skrevering er byzone og grøn er sommerhuszone

2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses af Fynske Motorvej, Christianslundsvej, Skovbrynet, Østerøvej og Vagtstien, som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr. nr. 722a, 722b, 722f, 722i, 721a, 721c, 721b, 719 og 717c Nyborg Bygrunde samt 1acu, 1aøæ og del af 1acv Nyborg Markjorder samt alle parceller, der udstykkes herfra.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger h.h.v. i sommerhus- og byzone. Der ændres ikke ved zoneforholdene.

3 ANVENDELSE

- 3.1 Området udlægges til hotel-, conference- og kursusvirksomhed.
- 3.2 Lokalplanområdet opdeles i 6 delområder, som vist på kortbilag 2.
- 3.3 Delområde 1, 1a og 2. Området må kun anvendes til hotel-, conference- og kursusvirksomhed.
- 3.4 Delområde 3 og 3a. Området må kun anvendes til parkeringsformål.
- 3.5 Delområde 4. Området må kun anvendes til naturområde med offentlig sti.

4 Udstykning

- 4.1 De indenfor planen omfattende matrikulære ejendomme skal enten være noteret som én fast ejendom eller sammatrikuleres, med henvisning til byggelovgivningens beregningsregler om bebyggelsesprocenter. Endvidere gælder at opføres der bygninger, herunder

overdækninger o.l., henover et matrikulært skel, skal der ske en sammatrikulering af berørte matrikelskel.

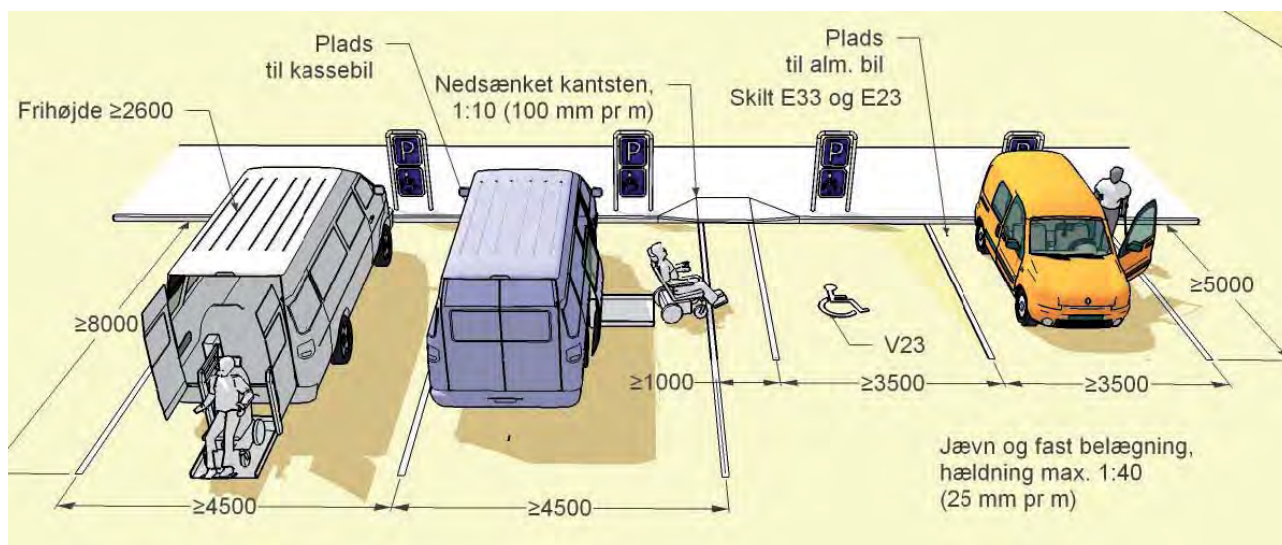
5 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD

Veje

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet kan kun ske af den eksisterende adgangsvej fra Christianslundsvej. Den eksisterende vejadgang til Skovbrynet 17 må kun benyttes i begrænset nødvendigt, omfang.
- 5.2 Adgangsvejen skal udvides i henhold til den på kortbilag 4, viste plan med højre og venstre svingsbaner, før den kan gives tilladelse til byggeri i område 2.
- 5.3 Interne veje skal udlægges i 5,5 meters bredde med gode oversigtsforhold især i forbindelse med Vagtstien der krydser p-området.
- 5.4 Langs interne veje skal der begrønnes med planter, der ikke generer oversigtsforholdene.

Stier

- 5.5 Vagtstien, som er en fællessti/ cykelsti/ gangsti, skal opretholdes og adgang hertil må ikke hindres.



Principskitse handicapparkeringspladser

Parkerings

- 5.6 Der skal som minimum etableres parkeringspladser som følgende:
 Hotelværelse - 1 plads pr. værelse
 Øvrige formål (herunder konference og restauration) - 1 plads pr. påbegyndt 50m² etageareal.
 Der etableres min. 3 handicapparkeringspladser af størrelsen 3,5mx5m samt 4 handicapparkeringspladser af størrelsen 4,5x8m gældende for op til 500 par-

*Der må ikke dispenseres fra bestemmelser mærket med * uden Vejdirektoratets godkendelse.*



4-etagers punkthuse set fra engen



6-etager mod Storebælt



6-etager ved motorvej



Glasoverdækning.

keringspladser. Der øges med 1 handicapparkeringsplads for hver påbegyndt 200 parkeringspladser udover 500. Handicapparkeringspladser indregnes under det samlede antal parkeringspladser.

Handicapparkeringspladserne skal etableres så nær indgange som muligt samt have fast jævn belægning. Endelig placering aftales særskilt.

6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1* Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 70.

6.2 Delområde 1.

Området må bebygges i maksimalt 4 etager incl. udnyttelig tagetage, med en maksimal bygningshøjde på 16 meter.

Der må maksimalt opføres 40.600 etagemeter i område 1 og 1a tilsammen. Af hensyn til oversigtsforhold og evt. vejudvidelsesmuligheder må der ikke bygges tættere på Christianslundsvej end 10 meter fra vejskel, dog hvor eksisterende lovlig hotelbebyggelse udskiftes med nyt, må der bygges på sokkel.

Der må ikke bygges i den del af området der er markeret som have.

6.3 Delområde 1a.

Området må bebygges i maksimalt 6 etager i op til 24 meters højde.

Af hensyn til oversigtsforhold og evt. vejudvidelsesmuligheder må der ikke bygges tættere på Christianslundsvej end 10 meter, eller på eksisterende sokkel.

Antal etagemeter skal ses i sammenhæng med område 1.

6.4 Delområde 2. Området må maksimalt bebygges i 6 etager, med en maksimal højde på 24 meter. Der må maksimalt bebygges 11.500 etagemeter.

Der skal ved byggeri i nærheden af motorvejen tages højde for en evt. senere udvidelse af motorvejen til 6 spor. En støjskærm vil ikke kunne forventes etableret indenfor motorvejens byggelinje. Bilag M tegn. 1.

6.5 Delområde 3. Den eksisterende bebyggelse må ombygges og renoveres, men ikke udvides eller genopføres.

Der må ikke bygges i området, dog kan der opsættes transperante overdækninger til gangarealer, skure og eller halvtag til cykelparkering.

6.6 Delområde 3a. I området må der opføres et p-hus i

maks 3 etager. Der kan maksimalt opføres 3.000 etagemeter. Bygningens højde må maksimalt være 8,5 meter. Der skal ved byggeri i nærheden af motorvejen tages højde for en evt. senere udvidelse af motorvejen til 6 spor. En støjskærm vil ikke kunne forventes etableret indenfor motorvejens byggelinje. Bilag M tegn. 1.

- 6.7 Støjafskærmning mod motorvej er en forudsætning for bebyggelsens realisering. Trafikstøjdæmpningen af lokalplanområdet skal sikre overholdelse af de vejledende grænseværdier fastsat i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 2007 "Støj fra veje".
- 6.8* Den eksisterende støjvold må ikke fjernes eller reduceres, med mindre der er etableret ny støjskærm, der som minimum har samme støjreducerende effekt som den fjernede støjvold. I videst muligt omfang også i fassen for oplægning af støjafskærmning.
- 6.9* P-huset kan være en del af støjafskærmningen. Støjskærm og eller p-hus skal godkendes ved Vejdirektoratet.
- 6.10 Der skal minimum vandstandsikres til kote 1,39 m.
- 6.11 Tekniske anlæg/installationer, skal indarbejdes i arkitekturen.

7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Området skal bebygges med lavenergibygninger.

- 7.1* Facaders fremtræden, skal harmonere med omgivelserne, skov og strand. Der må ikke bruges blanke og skinnende materialer og heller ikke stærke farver. Naturfarver/materialer som træ, kalk el. lign. materiale, i hvide og gule nuancer samt røde og brunlige teglsten skal være bærende elementer, der kan tilføjes andre materialer som supplement. Der må ikke anvendes materialer med en glans- og reflektionsværdi over 30 o/oo.
- 7.2 De to 4-etagers punkthuse der er beliggende ved engarealet må ikke forsynes med altaner, af hensyn til indblikgener.
- 7.3 Såfremt bygningen på matr. nr. 717c, Skovbrynet 17, opføres i 6 etager, skal den arkitektonisk adskille sig fra det øvrige byggeri, dette kan både være i materialevalg og form. Bygningen må ikke opføres som en

klods, der er 6 etager over det hele. Af hensyn til indblikgene i den nærmest liggende beboelsesbebyggelse må der ikke være vinduer og altaner i østligste gavl. Se foto side 19 pkt. 6.4.

- 7.4* Tagbeklædning, skal på tage, med rejsning være mørk. Der må ikke anvendes glaserede tegl eller andre materialer der reflekterer sollys, så det giver genskind, der kan virke generende for omgivelserne. Der må ikke anvendes materialer med en glans- og refleksionsværdi over 30 o/oo.
- 7.5* Vinduer skal harmonere med husets arkitektur og skal være gennemsigtige fra begge sider. Der må ikke opsættes spejlglas.
- 7.6 Udvendige antenner, stålskorstene, klimaanlæg og paraboler skal integreres i arkitekturen. Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal de dele af anlægget, som anbringes udvendigt på bygningen, integreres i bygningens arkitektur og ikke som selvstændige elementer.
- 7.7 Småbygninger som rygepavillioner, cykelskure og lign. må ikke være for kompakte, men udføres i let konstruktion i glas eller glaslignende materialer og stål.
- 7.8* **Skiltning og Belysning**
Udvendig belysning skal udføres under hensyntagen til, at byggeriet er beliggende nær et bolig- og skovområde.
Belysning på bygningerne skal udføres således, det ikke generer boliger eller trafikken på vejene omkring bygningerne. Belysning på den 6 etagers bygning ved motorvejen skal godkendes af Vejdirektoratet.
- 7.9 I område 1 kan der opstilles én skilte pylon på max. 7 meters højde, ved indkørslen. Den skal placeres, så den ikke generer oversigtsforholdene.
I område 3, hvor der allerede er tilladt skiltning, må der opstilles en pylon op til 250 x 450 x 50 cm.
- 7.10* Øvrige skilte må kun placeres på bygningernes facader ved indgange. Skiltningen her skal være som løse bogstaver, der maksimalt er 40 cm høje og siluetbelyst. Samlet maxhøjde på skilte er 1 m.
- 7.11* Bygningerne ved motorvejen må kun bære skilte med hotellets navn. Skiltene skal tilpasses bygningernes arkitektur og må ikke fremstå som reklamering.

7.12 Flagstænger i området:

Område 1: 12 stk. flagstænger á 8 meter samt 1 á 16 meter

Område 3A: 3 flagstænger á 18 meter

Område 2: 3 flagstænger á 18 meter
og flagdugens højde må max være 1/5 af flagstangens højde. Flagstængerne må ikke belyses.

8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN

8.1 Parkeringsarealerne skal, uden for båsene, beplantes med træer og buske for at give området et grønt og behageligt præg. For at klare overfladevandsproblemerne kan der etableres åbne render langs bede og p-pladser for at give et behageligt miljø.

8.2 Mod boliger skal der etableres levende hegn som afskærmning mod lys og indblik fra hotel- og parkeringsareal.

8.3 Arealer udlagt til parkering, kan gerne beplantes, men beplantningen er ikke permanent og skal fjernes, når arealer skal inddrages til parkering.

9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE

9.1 Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal parkeringsarealerne svarende til den nye bebyggelse være anlagt. Bebyggelsen skal ligeledes være tilsluttet kollektiv varmemforsyning og offentligt spildevandsanlæg.

10 AFLYSNING AF BYPLANVEDTÆGT/LOKALPLAN

10.1 Byplanvedtægt nr . 3 og 12 samt lokalplan nr. 97 og 143 aflyses for så vidt angår denne lokalplans område, som nævnt på side 6.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

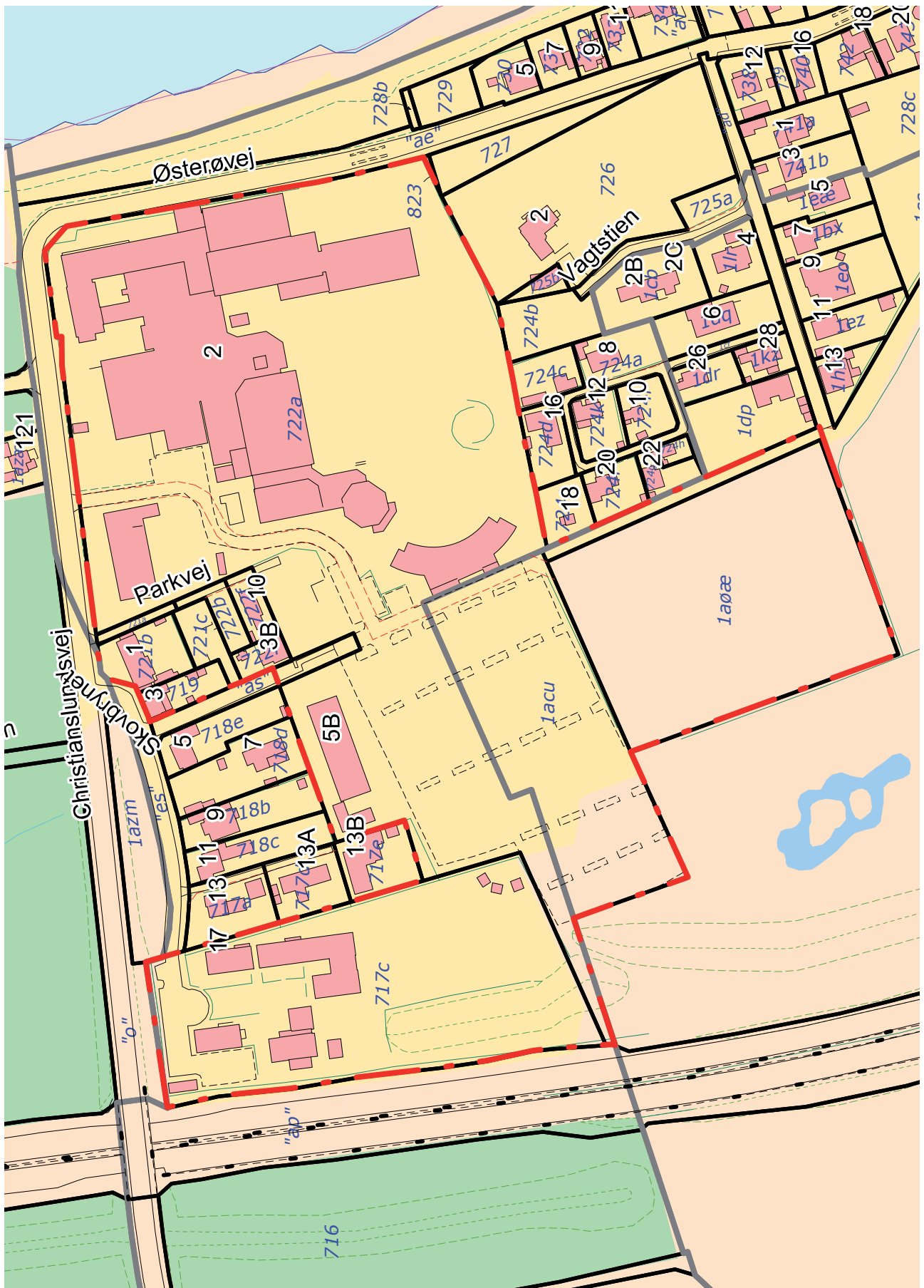
Forslag godkendt af Nyborg Byråd den 28. 08. 2012 og fremlagt i offentlig høring fra den 04. 09. til den 30. 10. 2012 vedtages således endeligt af Byrådet den 18. 12. 2012.

P. b. v.

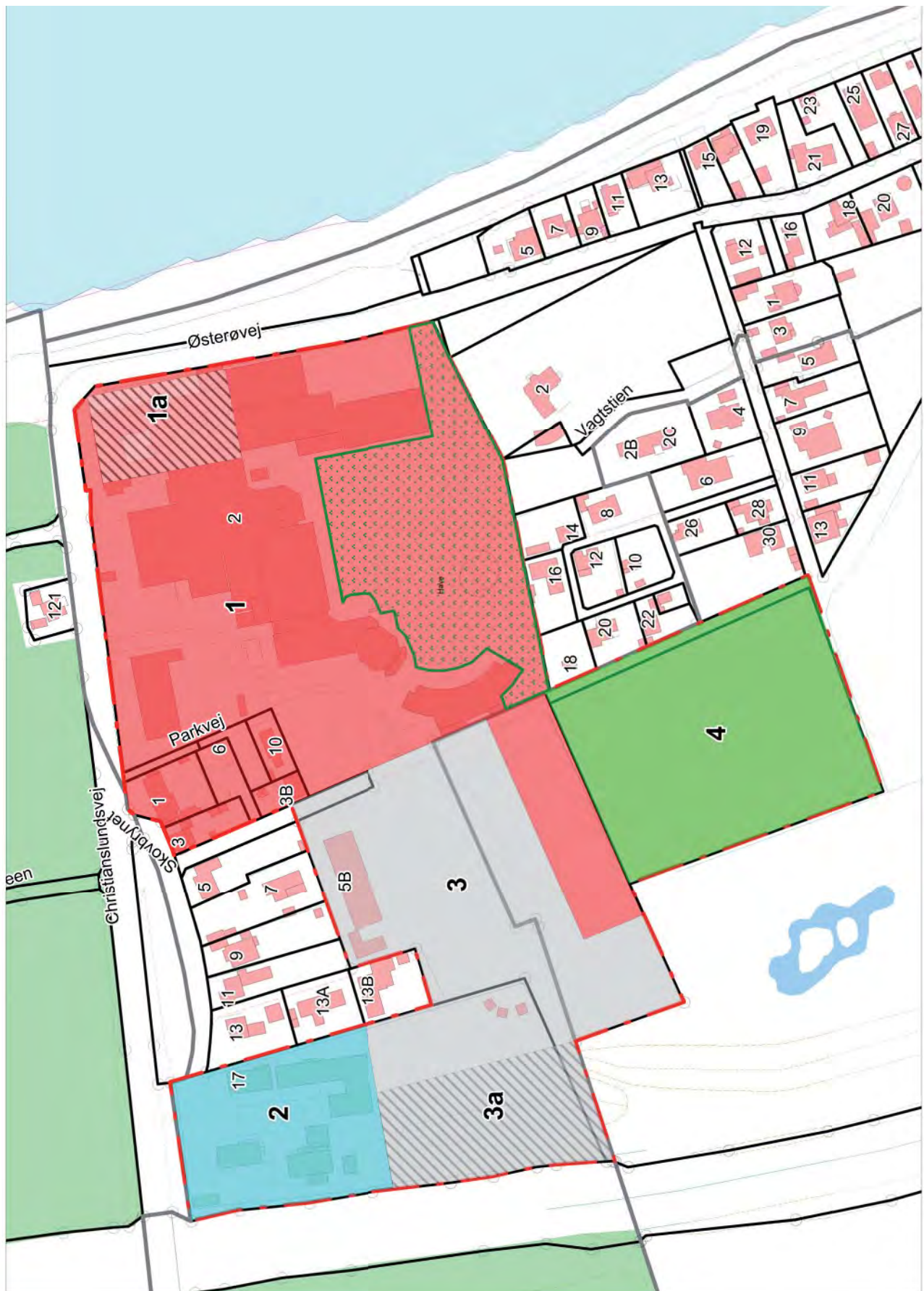
Erik Christensen
borgmester

/Lars Svenningsen
kommunaldirektør

Lokalplanen er offentliggjort den 08. 01. 2013 og registreret i Plansystem DK den 19. 12. 2012.



Kortbilag 1 - Matrikelkort med lokalplanafgrensning



Kortbilag 2 - Delområder



Kortbilag 3 - Forventet udbygningsplan

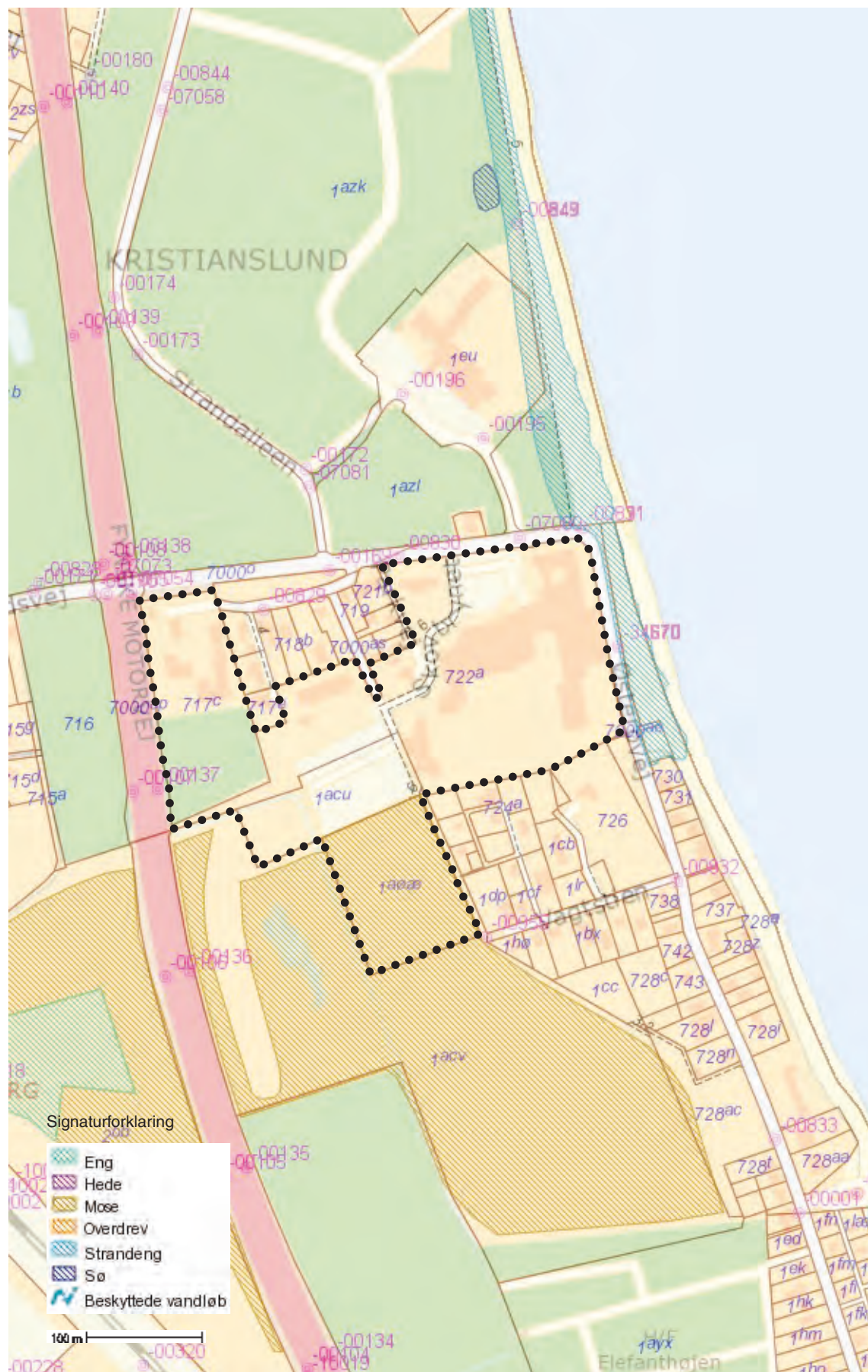


Kortbilag 4 - Udkørselsforhold ved fuld udbygning

BILAGSHÆFTE

Miljøscreening af lokalplan nr. 232 - Helhedsplan for Hotel Nyborg Strand

BILAG A BESKYTTEDE NATURTYPER



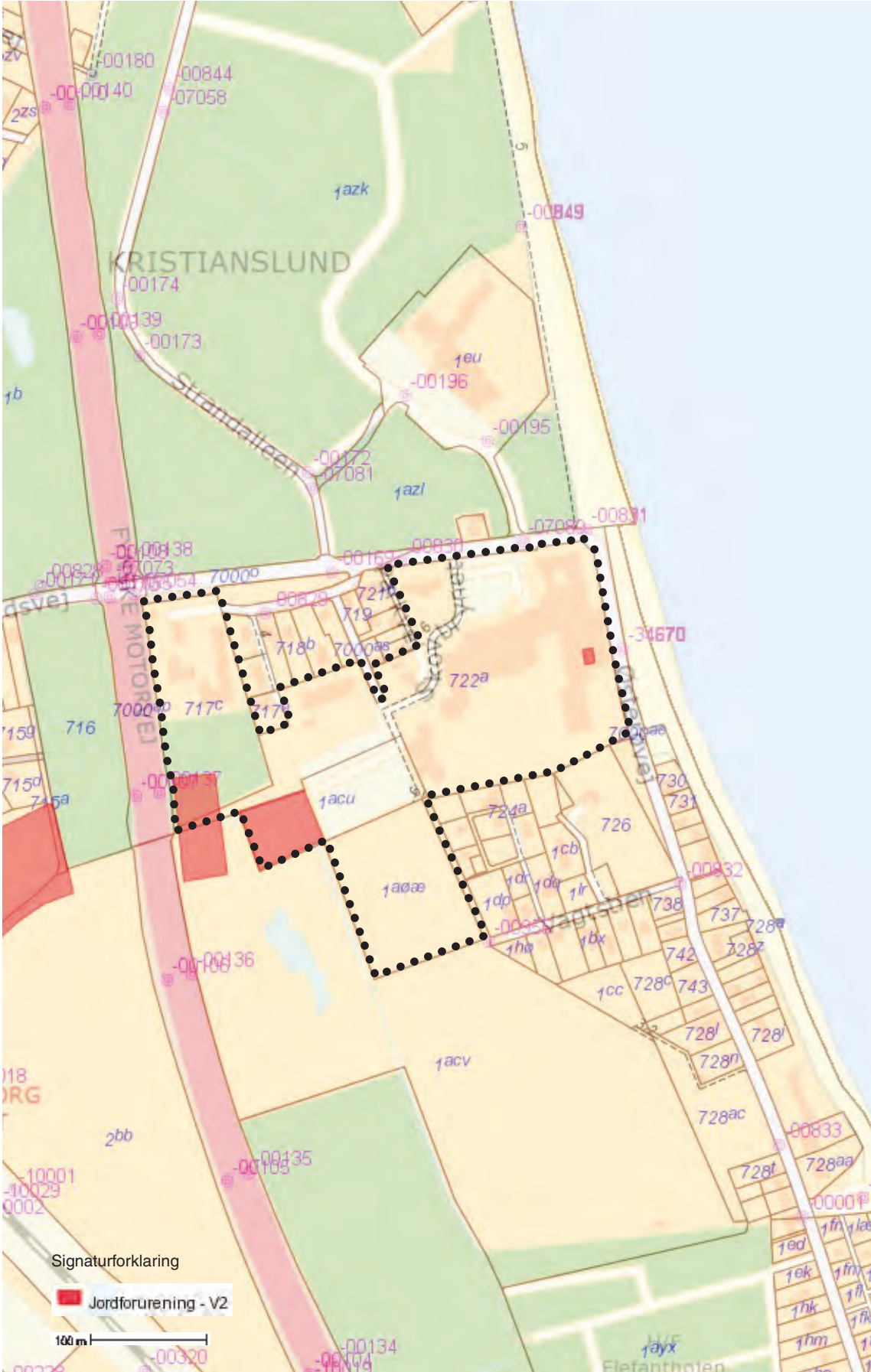
BILAG C FREDSKOV



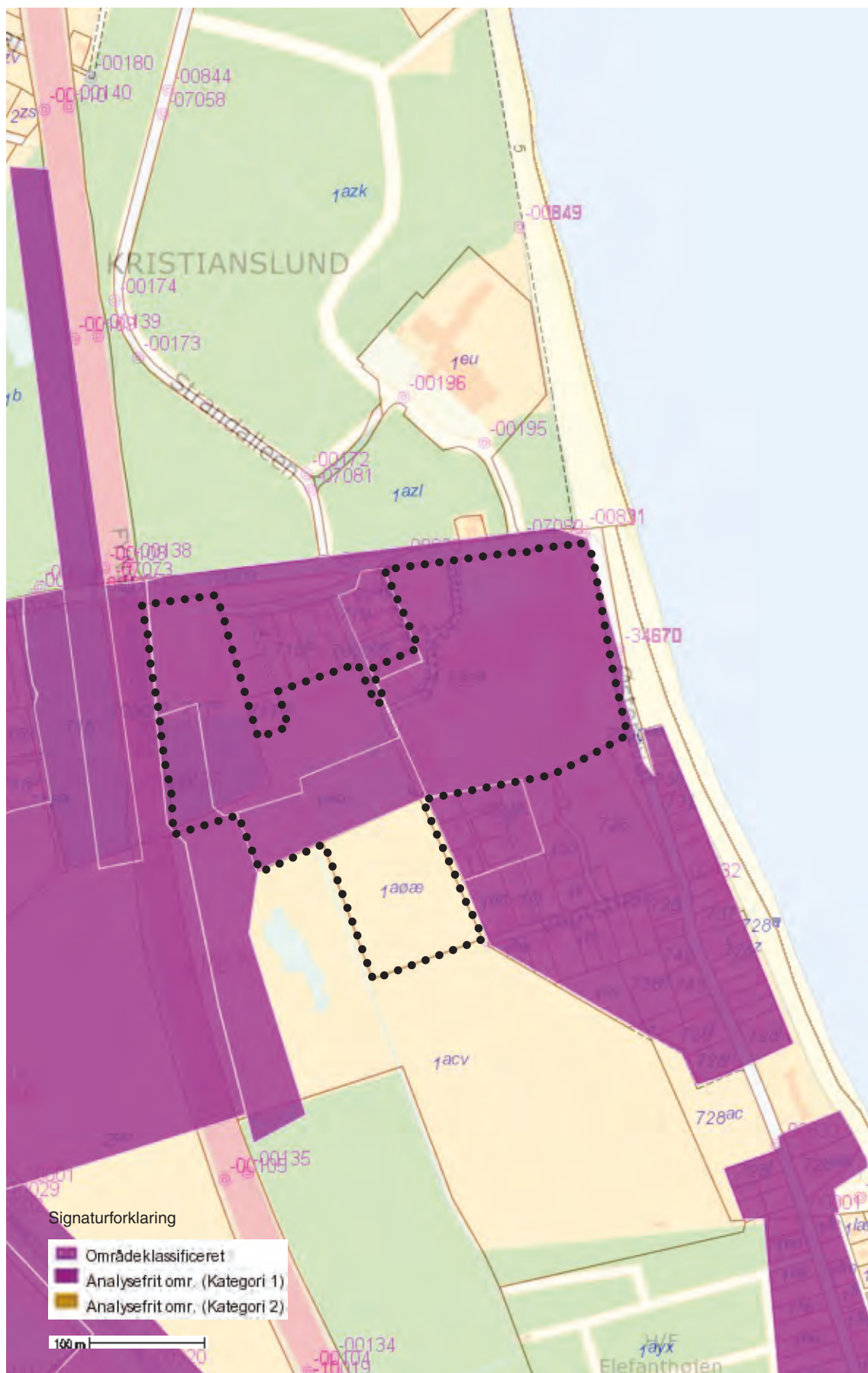
BILAG D HABITATOMRÅDE



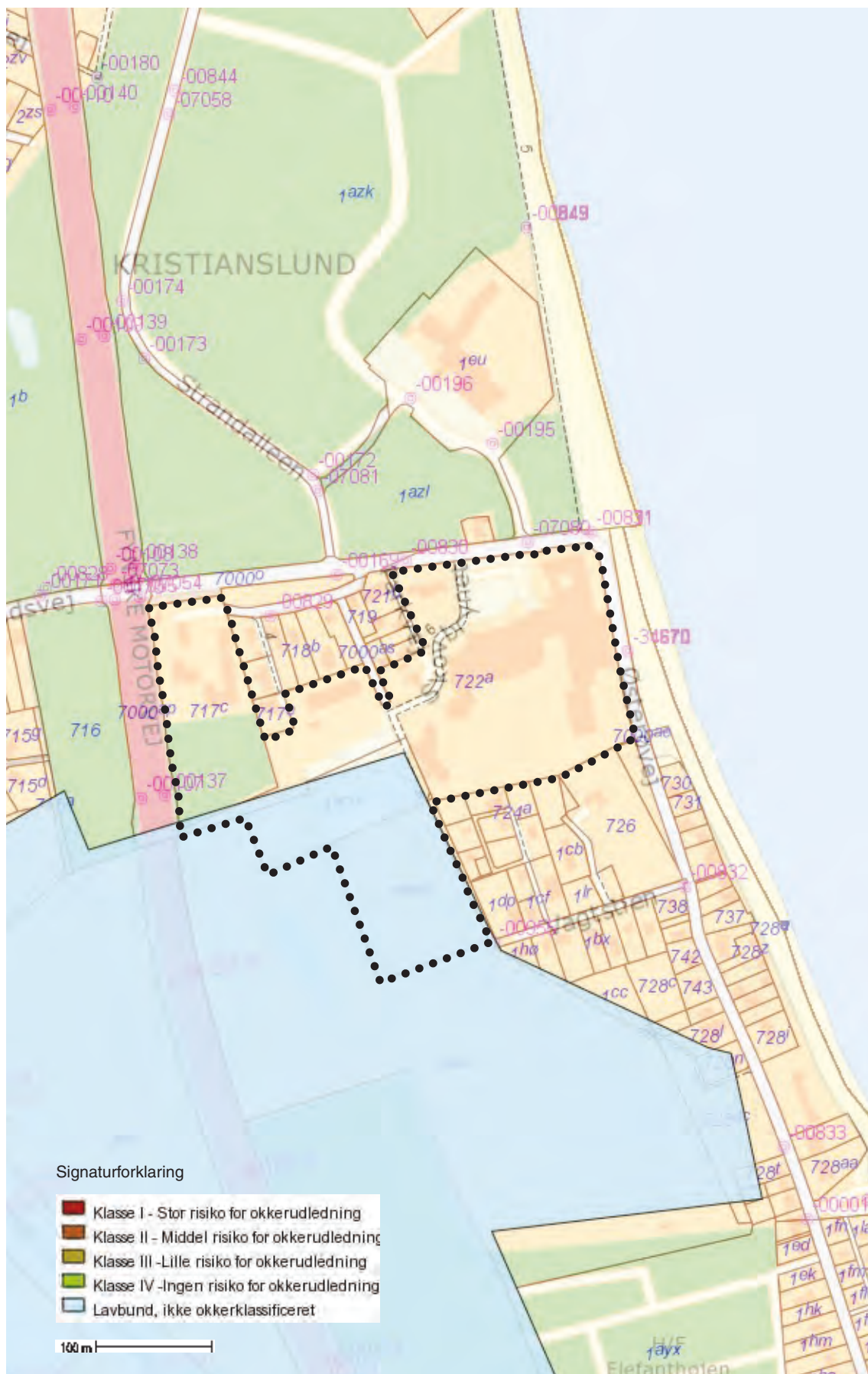
BILAG E JORDFORURENING



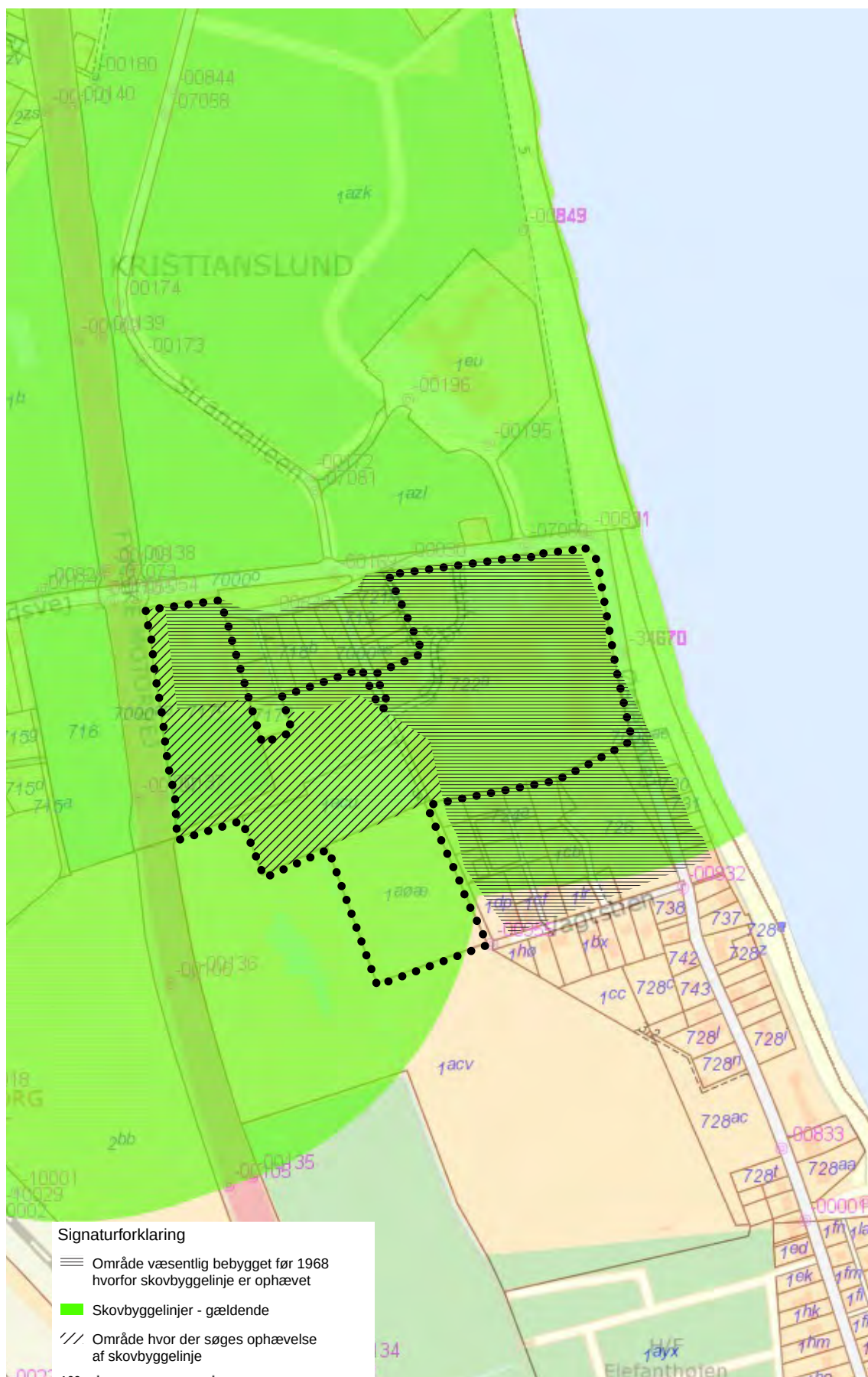
BILAG F OMRÅDEKLASSIFICERET AREAL



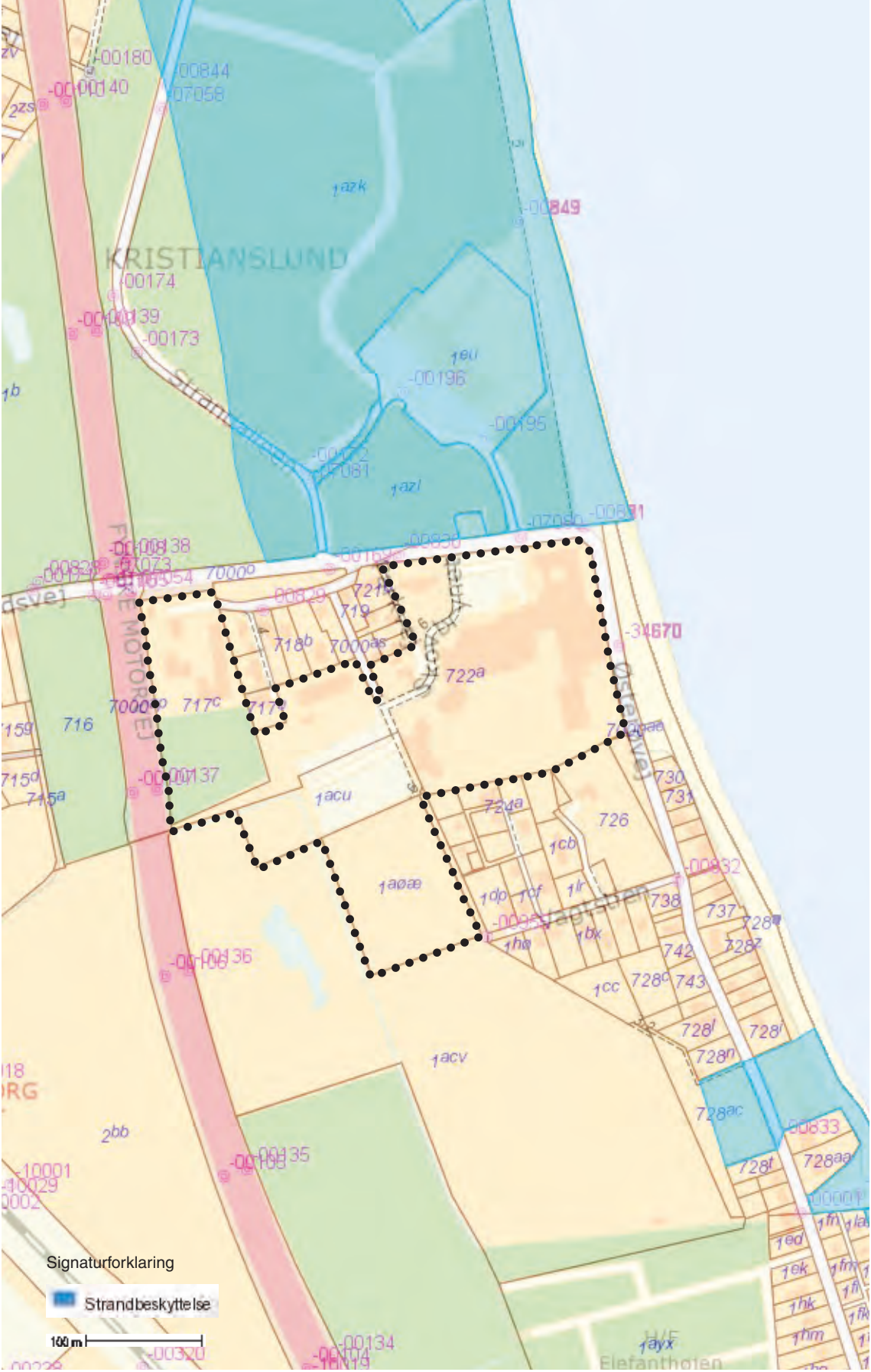
BILAG G LAVBUNDSOMRÅDE



BILAG H SKOVBYGGELINJE + VÆSENTLIGT BEBYGGET AREAL 1968



BILAG I STRANDBESKYTTELSE



BILAG J SKYGGEDIAGRAMMER

Hotel på Skovbrynet 17' s skyggepåvirkning af nabobebyggelser

Der er udarbejdet en model-fil (sketch-up) til belysning af kommende hotel-byggeri på Skovbrynet 17's skyggepåvirkning af nabobebyggelserne.

Der er udvalgt en række views, som repræsenterer skyggepåvirkningen på forskellige tider af døgnet, såvel som året.

Forudsætninger

Terrænet er modelleret med udgangspunkt i et fra Nyborg Kommune udleveret kurve-kort. Kurveintervallet er 0,5 meter.

Omkringliggende bebyggelser (som ikke er hotellets ejendom) er modelleret med en højde på 5 meter. Carporte og udhuse med en højde på 3 meter. Eksisterende skolebygning på adressen er sat til højde hhv. 8 og 5 m.

Skovbeplantning mod vest og nord er modelleret med en højde på 15 meter. Levende hegn og solitærtræer er ikke medregnet, da de er af mindre eller uden betydning.

Hotellet er modelleret i henhold til skitseprojekt af 08.11.2011 udarbejdet af Arkitektfirmaet Friis & Moltke. Hotellets højde er i skitseprojektet angivet til 23,5 meter.

Udvalgte views

Der er udvalgt views fra 3 tidspunkter på året, henholdsvis vintersolhverv (22. december), jævndøgn (22. marts / 22. sept.) og sommersolhverv (22. juni).

Til sammenligning er angivet views fra sommersolhverv for den nuværende situation dvs. før opførelse af et hotel-byggeri.

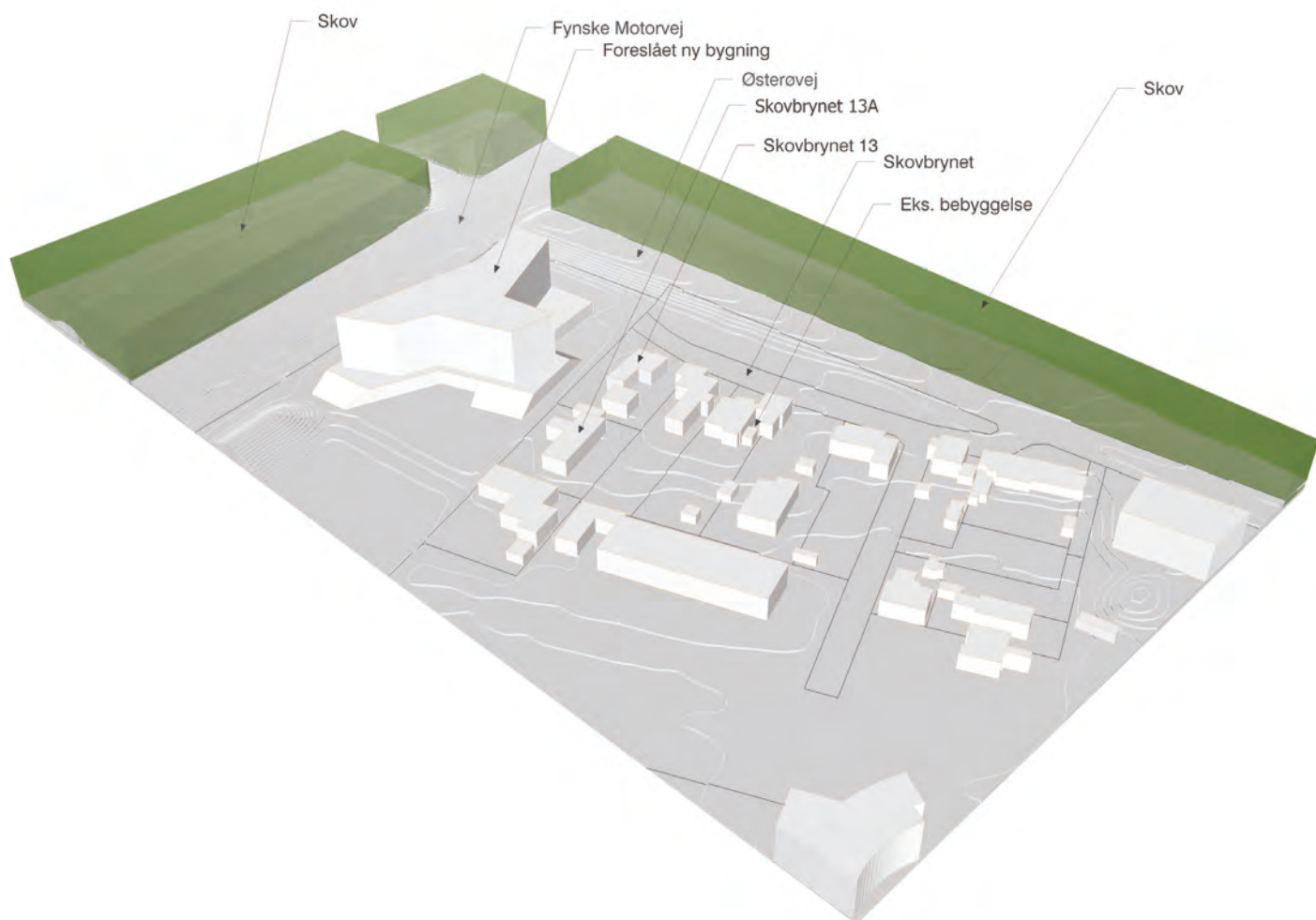
Konklusion

Det er uundgåeligt at et hotelbyggeri med en højde på 23,5 meter vil skyggepåvirke de nære naboer i nogen grad.

Imidlertid viser de udarbejdede skyggediagrammer, at skyggepåvirkning overvejende begrænser sig til 2 matrikler (Skovbrynet 13 og 13A), hvoraf Skovbrynet 13A kun påvirkes ved solhverv.

Den væsentligste skyggepåvirkning af Skovbrynet 13 kan henledes til jævndøgn, hvor ejendommen skyggepåvirkes fra kl. ca. 14 frem mod solnedgang, ligesom påvirkningen er væsentlig ved sommersolhverv fra kl. ca. 17 frem til solnedgang.

Ingen af de nære naboer vil være skyggepåvirket frem til kl. ca. 15 – dvs. morgen- og middagssol er upåvirket af hotel-byggeriet på alle tider af året og døgnet.



Skyggediagrammer

Lodrette kolonner viser diagrammer for hhv. vinter- og sommersolhverv og for efterårs- og forårsjævn-døgn. De tre kolonner til højre viser forhold ved etablering af foreslået ny bygning. Kolonnen til venstre viser til sammenligning nuværende forhold ved sommersolhverv. Kolonnerne er opdelt i vandrette rækker, der viser forskellige tidspunkter på dagen.

Sommersolhverv (22. jun.)
nuværende forhold

Kl. 9.00



Sommersolhverv (22. jun.)



Kl. 12.00



Kl. 15.00



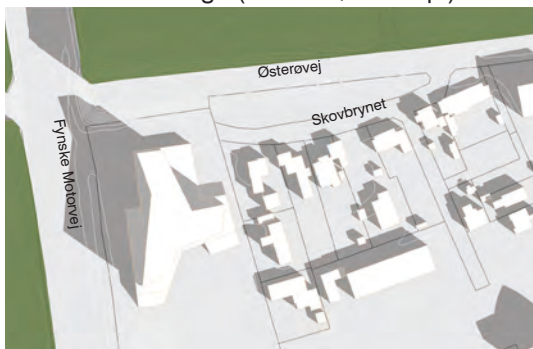
Kl. 18.00



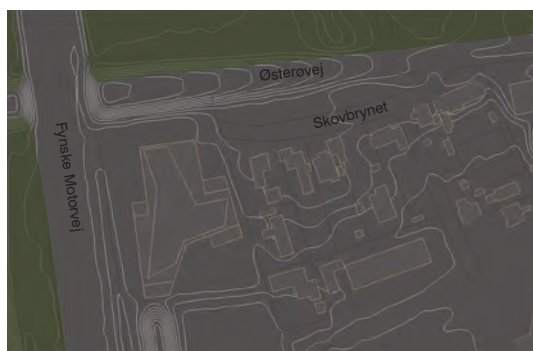
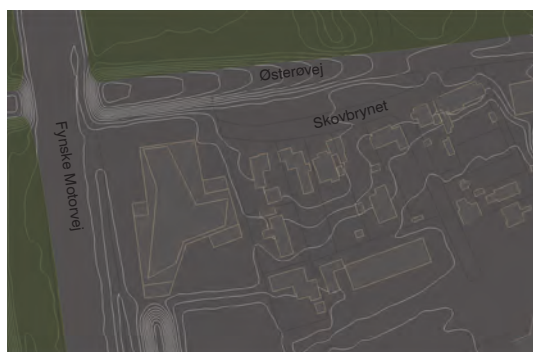
Kl. 20.00



Jævn døgn (22. mar. / 22. Sep.)



Vintersolhverv (22. dec.)



BILAG K VISUALISERINGER

Der er udarbejdet visualiseringer til påvisning af den planlagte bebyggelses visuelle påvirkning af omgivelserne herunder skovbyggelinie, kystnærhedszone samt motorvej.

Der er visualiseret fra følgende positioner:

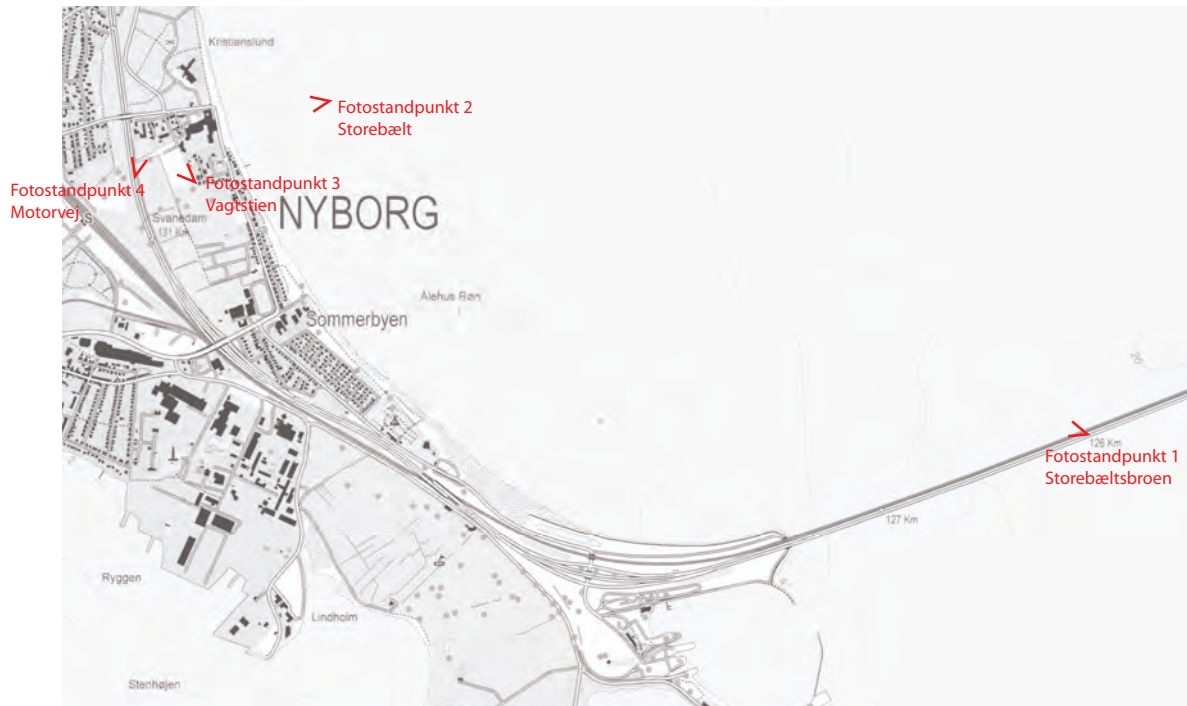
Fotostandpunkt 1: Storebæltsbroen

Fotostandpunkt 2: Storebælt

Fotostandpunkt 3: Vagtstien

Fotostandpunkt 4: Motorvej

Visualiseringerne er udført som kamera match af en digital 3d-model af det fremtidige byggeri sat ind på gps-opmålte fotos.



Dokumentation for kameraposition og -sigte

Fotostandpunkt 1

På Storebæltsbroen:

Foto: _DSC0011

Kamera (X,Y,Z): (619048,8 , 6130225,0 , 20,0)

Target (X,Y,Z): (615014,4 , 6131672,0 , 37,2)

Brændvidde: 52,5 MM

Fotostandpunkt 2

Storebælt:

Foto: _DSC0025

Kamera (X,Y,Z): (615560,8 , 6131760,0 , 2,0)

Target (X,Y,Z): (614972,7 , 6131664,0 , 14,4)

Brændvidde: 52,5 MM

Fotostandpunkt 3

Vagtstien:

Foto: _DSC0041

Kamera (X,Y,Z): (614909,0 , 6131387,0 , 2,2)

Target (X,Y,Z): (614848,6 , 6131464,0 , 2,2)

Brændvidde: 51,0 MM

Fotostandpunkt 4

Motorvej:

Foto: _DSC0048

Kamera (X,Y,Z): (614665,3 , 6131314,5 , 3,7)

Target (X,Y,Z): (614675,6 , 6131399,0 , 5,7)

Brændvidde: 54,0 MM

Alle koordinater er i ETRS89 UTM 32

Fotostandpunkt 1: Storebæltsbroen, visualisering



Visualiseringen viser den fremtidige hotelbebyggelse set fra Vestbroens nordligste kørebane i en afstand på ca. 4,3 km. Visualiseringen repræsenterer således trafikantoplevelsen for bilister og togrejsende som kører fra Sjælland mod Fyn.

Til højre ses den ny bebyggelse mod stranden, mens hotelbyggeriet ved motorvejen ses i baggrunden. Til venstre anes de fire punkthuse bag en eksisterende bebyggelse.

Trods varierende udtryk fremstår bebyggelsen samlet. Hele bebyggelsen indføjers sig i landskabet ved på intet tidspunkt at bryde horisontlinien.

Fotostandpunkt 1: Storebæltsbroen, originalfoto



Fotostandpunkt 2: Storebælt, visualisering



Visualiseringen viser den fremtidige hotelbebyggelse set fra Storebælt i en afstand på ca. 560 m.

Forrest til højre ses den nye strandbebyggelse mens motorvejsbebyggelsen anes mellem strandbebyggelsen og det eksisterende hotel. Umiddelbart til venstre for den eksisterende bebyggelse ses punktbebyggelsen, som ligger mellem hotellets p-arealer og den §3-beskyttede eng syd for Hotel Nyborg Strand.

Bebyggelsen fremstår fra dette fotostandpunkt samlet i både horisontal og vertikal udstrækning. Synligheden af de bagvedliggende bebyggelser ved motorvej og eng er afhængige af beplantningens årstidsafhængige fremtræden.

Fotostandpunkt 2: Storebælt, originalfoto



Fotostandpunkt 3: Vagtstien, visualisering



Visualiseringen viser den fremtidige punktbebyggelse set fra Vagtstiens møde med engarealet i en afstand på 150 m. Til højre i billedet ses det eksisterende hotel og mellem den eksisterende bebyggelse og punkthusene ses den overdækkede stiforbindelse.

Bebyggelsen fremstår harmonisk i udtryk og højde set i relation til det eksisterende hotel, men slører den visuelle forbindelse til det bagvedliggende skovbryn. Dog fritholdes udsynet til skovbrynet i ganglinjen mellem Vagtstien og hotellet (til højre i billedet).

Fotostandpunkt 3: Vagstien, originalfoto



Fotostandpunkt 4: Motorvej, visualisering



Visualiseringen viser den fremtidige hotelbebyggelse set fra Fynske motorvej i vestgående retning. Til venstre i billedet ses den foreslåede 6-etagers hotelbebyggelse mens eksisterende p-arealer og bebyggelse er skjult bag støjvolden. Til højre i billedet ses tre af hotellets flagstænger (18 m).

Bebyggelsen fremstår markant i en enkel, let opfattelig form uden synlig sammenhæng med det eksisterende hotel. Bebyggelsens synlighed vil i høj grad være påvirket af beplantningens årstidsafhængige fremtræden ligesom beplantningens drift og plejeniveau vil have indvirkning på synligheden.

Fotostandpunkt 4: Motorvej, originalfoto





14. Oktober 2011

Hotel Nyborg Strand
Østerøvej 2
5800 Nyborg
Att: Direktør Poul Jacobsen

Feltarbejde og tekst: Leif Gjerde

KS: Martin Hesselsøe

Dato: 1. udgave 14. oktober 2011

Vurdering af konsekvenser for flagermus ved udvidelse af Hotel i Nyborg Strand

Indhold

1.	BAGGRUND	2
2.	METODE OG RESULTAT	2
3.	KONKLUSION	3
3.1	Eksisterende bygninger/parkering	3
3.2	Grønt areal	3
3.3	Anbefalinger	3

AMPHI Consult er et landsdækkende konsulentfirma der arbejder med rådgivning og planlægning indenfor biologi, miljø og natur. Firmaet har siden opstart i 1992 beskæftiget 10-15 forskellige eksperter indenfor flere fagområder (biologer, agronomer, ingeniører m.fl.). Læs mere om vores arbejde på www.amphi-consult.dk

Amphi Consult v/Martin Hesselsøe Aps, Fruebjergvej 3, 2100 Kbh Ø, mh@amphi.dk, 70266500
□ **Amphi Consult v/Martin Hesselsøe Aps, Forskerparken NOVI, 9220 Aalborg Ø, mh@amphi.dk, Tel: 70266500**
Amphi Consult v/Lars Briggs, Forskerparken 10, 5230 Odense M lb@amphi.dk, 22927859
Amphi Consult v/Per Klit Christensen, Vistelhøjvej 5, Skarrild, 6933 Kibæk, pkc@amphi.dk, 20322173
Amphi Consult v/Lars Christian Adrados, Årupvej 44, Årup, 7752 Snedsted, lca@amphi.dk, 22482664

1. BAGGRUND

Hotel Nyborg Strand ønsker at gennemføre udvidelse og ændring af bygninger. De planlagte ændringer er fremlagt for Amphi Consult i september 2011 (Fig 1), med henblik på en vurdering af projektets betydning for flagermus.



Figur 1. Fremsendt plan over nye byggeprojekter og P-arealer modtaget i september 2011.

Alle danske flagermusarter er omfattet af Habitatdirektivets artsbeskyttelse. Det er ved tidligere undersøgelser af golfanlægget i Nyborg i 2009 blevet påvist, at områder nær hotellet er meget vigtige for dværgflagermus om efteråret, når arten har sin parringstid.

Nyborg kommune har bl.a. på den baggrund stillet krav om, at der skal gennemføres en konsekvens vurdering af de aktuelle planer for udvidelse af Hotel Nyborg Strand.

Der blev gennemført en forundersøgelse for flagermus af arealerne den 23. og 24. september 2011.

2. METODE OG RESULTAT

Området blev undersøgt for flagermus natten til 24. september 2011. Få individer af arterne sydflagermus og dværgflagermus blev observeret jagende i området.

Arealerne blev fotograferet og projektplanerne blev vurderet for mulige konsekvenser i forhold til flagermus.

Besigtigelsen blev gennemført for sent på året til at vurdere forekomsten af eventuelle ynglekolonier i området. Alle konklusioner som fremgår af det følgende inddrager denne begrænsning.

3. KONKLUSION

3.1 Eksisterende bygninger/parkering

De fysiske tiltag som planlægges i området berører hovedsagelig de eksisterende bygninger og parkeringspladser.

Det blev ikke undersøgt om nogen af de eksisterende huse har flagermuskolonier. Det er ikke muligt at fastslå dette ved undersøgelse i september.

Hvis der findes kolonier i de eksisterende huse, så vil de sandsynlig blive brugt om sommeren. Derfor anbefales det at de huse som skal fjernes, rives ned udenfor yngleperioden (maj til august). Det vurderes af de husboende arter som måtte findes i området relativt nemt kan finde alternative lignende ynglesteder i nærheden.

Ændring af eksisterende parkeringsarealer har ikke betydning for flagermus.

Placering af nye bygninger fx på P-arealerne vil ikke medføre væsentlig påvirkning af spredningsmulighederne for flagermus mellem skoven (Kristianslund) og de åbne naturarealer mod syd.

I det omfang de fremlagte planer (Fig. 1) omfatter indgreb i eksisterende bygninger, så vurderes det, at projektet ikke vil påvirke områdets økologiske funktion for flagermus.

3.2 Grønt areal

Der planlægges inddraget et grønt areal mellem motorvejen og det eksisterende parkerings område. Dette er et parklignende areal, og virker måske interessant for flagermus som fourageringsområde. Det har ikke ved besigtigelsen været muligt at fastslå betydningen af arealet præcist. Dette skyldes årstiden for besigtigelsen.

Hvis området bruges af flagermus, så vil der være tale om få individer. Det vurderes at indgreb i dette areal ingen effekt har på populationen i området. Der findes desuden mange alternative steder for flagermus i området rundt om hotellet.

I det omfang de fremlagte planer (Fig. 1) omfatter indgreb i grønne arealer, så vurderes det at projektet ikke vil påvirke områdets økologiske funktion for flagermus.

3.3 Anbefalinger

Det anbefales, er at den eksisterende vegetation og træer langs motorvejen bevares urørt. Denne beplantning kan være en vigtig bufferzone og korridor for flagermus som allerede findes i området ved Nyborg.

Notat

N4.024.12

Hotel Nyborg Strand – Lokalplan for nyt hotelområde Redegørelse for trafikstøjforhold

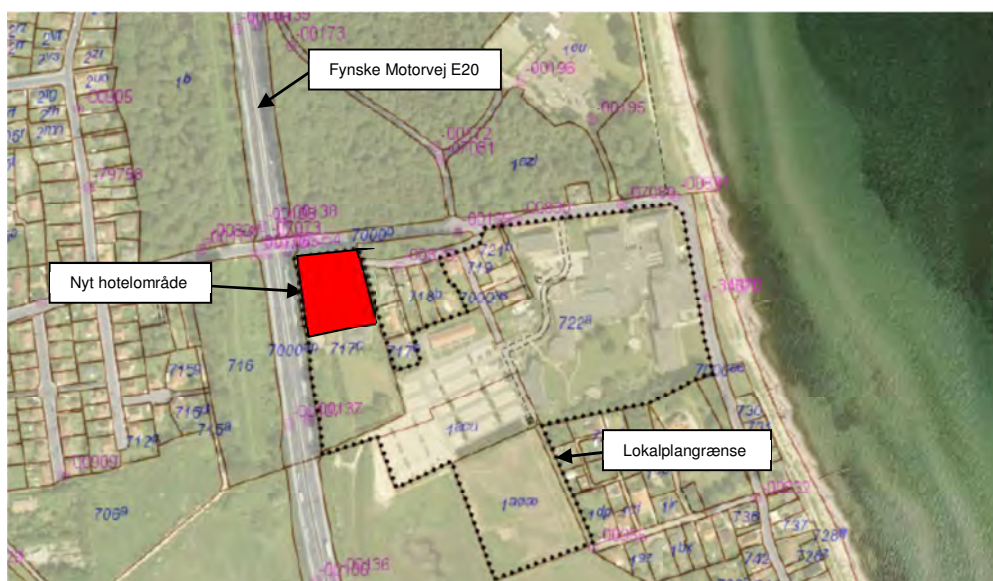
22. marts 2012
 Projekt: 35.4786.01

Til : Møller & Grønborg, att, Kisa Lindgaard
 Fra : Hans-Henrik Skaaning
 Vedlagt : Tegning 1 – Støjkonturer og facadestøjbelastning uden afskærmning
 Tegning 2 – Støjkonturer og facadestøjbelastning med afskærmning

1 INDLEDNING

Grontmij A/S afdeling Acoustica har for Hotel Nyborg Strand foretaget beregninger af trafikstøjbelastningen på et areal beliggende umiddelbart øst for Fynske Motorvej – E20 ved Nyborg.

Det på nedestående kortudsnit viste areal tænkes anvendt til et nyt hotelbyggeri indeholdende mødecenter m.v. i stueplan og herover 5 etager med hotelværelser.



Nærværende notat udgør en del af grundlaget for udarbejdelse af lokalplan for det viste område.

2 BEREGNING AF UDENDØRS TRAFIKSTØJBELASTNING

2.1 Anvendte metoder

Støjbelastningen fra vejtrafikken er beregnet efter Nord2000 beregningsmetoden og udført i overensstemmelse med Miljøstyrelsens Vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje".

Beregningerne er udført med beregningsprogrammet "SoundPLAN" version 7.0, opdatering af den 12.03.2010. I nærværende projekt er der fremstillet en tredimensionel støjberegningsmodel og udført fladeberegninger og beregninger af støjbelastninger ved de fremtidige facader til hotelbyggeriet.

2.2 Definitioner

I dette notat anvendes følgende symboler for lydtekniske begreber:

- L_{day} : Det energiekvivalente, A-vægtede lydtrykniveau i dB bestemt for dagperioden på samtlige dage i et meteorologisk referenceår.
- $L_{evening}$: Det energiekvivalente, A-vægtede lydtrykniveau i dB bestemt for aftenperioden på samtlige dage i et meteorologisk referenceår
- L_{night} : Det energiekvivalente, A-vægtede lydtrykniveau i dB bestemt for natperioden på samtlige dage i et meteorologisk referenceår
- L_{den} : Det energiekvivalente, A-vægtede lydtrykniveau i dB beregnet efter følgende formel:

$$L_{DEN} = 10 * \log \frac{1}{24} \left(12 * 10^{\frac{L_{day}}{10}} + 3 * 10^{\frac{L_{evening} + 5}{10}} + 9 * 10^{\frac{L_{night} + 10}{10}} \right)$$

Ved vægtning i forbindelse med bestemmelse af L_{den} er der tillagt ekstra bidrag på henholdsvis + 5 dB og + 10 dB for de respektive aften- og natperioder.

Følgende referencetidsrum indgår endvidere i formlen:

- Dag: kl. 07 - 19 - varighed 12 timer
- Aften: kl. 19 - 22 - varighed 3 timer
- Nat: kl. 22 - 07 - varighed 9 timer

3 BEREGNINGSFORUDSÆTNINGER

3.1 Terræn og topografi

Det er forudsat, at befæstede arealer såsom parkeringspladser og vejbane-overflader er akustisk reflekterende, mens resterende overflader er regnet akustisk bløde (absorberende).

Terrænet er overvejende fladt. Ud for hotelområdet ligger motorvejen ca. 0,5 m højere end terrænet og syd for området er der en ca. 5 m høj jordvold på motorvejens østside.

3.2 Trafiktal

De ved beregningerne anvendte trafikale forudsætninger er taget fra Vejdirektoratets hjemmeside og er fra 2010. Her oplyses 30.100 køretøjer, hvoraf 2.500 er tunge. Trafiktallene er fremskrevet til 2022 vha. retningslinierne angivet i rapport 240 fra 2002 "Beregning af trafikstøj – en manual".

Beregningsmetoden Nord2000 kræver, at trafikken karakteriseres ved en døgnperiode- og køretøjsfordeling. I sager, hvor sådanne detaljerede oplysninger ikke foreligger, anvendes de fordelingsnøgler for diverse vejtyper, som er beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning 4/2006 "Støjkortlægning og støjhandlingsplaner".

E20 er forudsat at være karakteriseret som type A: *Motorvej 110-130 km/t*. Trafikmængderne angivet som antal køretøjer er anført i følgende tabel:

Køretøjskategori	Døgnperiode		
	Dag	Aften	Nat
Kategori 1	27.121	3.417	3.632
Kategori 2	724	97	145
Kategori 3	1.404	195	401

Tabel 1 - Trafikfordeling for E20 - ÅDT = 37.136 køretøjer

Køretøjskategorierne er karakteriseret ved følgende opdeling:

- Kategori 1: Lette køretøjer (person- og varebiler under 5,5 meter)
- Kategori 2: Medium, toakslede lastbiler (5,6 - 12,5 meter)
- Kategori 3: Tunge, flerakslede lastbiler (over 12,5 meter)

Beregningerne forudsætter en gennemsnitshastighed for lette køretøjer på 110 km/t og 90 km/t for tunge køretøjer.

4

GRÆNSEVÆRDIER

Relevante bestemmelser og grænseværdier i forbindelse med trafikstøj og hotelbyggeri fremgår af Miljøstyrelsens vejledning 4/2007 "Støj fra veje" og af bygningsreglementet fra 2010, herefter benævnt BR2010.

I Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 er grænseværdien for trafikstøjbelastning ved hoteller fastsat til $L_{DEN} = 63$ dB. Dette gælder såvel ved facader som på udendørs opholdsarealer. Ved udendørs opholdsarealer forstås samtlige områder, der anvendes til ophold og færdsel til fods; eksempelvis gangstier, men ikke fortove og parkeringsarealer.

I BR2010 afsnit 6.4 om akustisk indeklime er fastsat en grænseværdi på $L_{DEN} = 33$ dB for det indendørs trafikstøjniveau i beboelsesrum med lukkede vinduer. Dette krav gælder kun, såfremt den udendørs støjbelastning på facaden overstiger $L_{DEN} = 58$ dB.

Det i Miljøstyrelsens vejledning 4/2007 formulerede krav til maksimalt tilladeligt indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum med åbne vinduer er ikke relevant i den aktuelle sammenhæng, da det forudsættes, at der installeres fuld ventilation, og at vinduerne derfor i normalsituationen ikke skal vil være oplukkelige.

Alle anførte grænseværdier for udendørs støjbelastning gælder den såkaldte fritfeltsværdi, altså støjbelastningen uden bidrag fra den i facaden reflekterede støj. Derfor er beregnede udendørs støjniveauer også fritfeltsværdier.

5

RESULTATER OG VURDERINGER

5.1

Udgangssituation (uden supplerende støjreducerende tiltag)

Resultaterne af de udførte beregninger er vist grafisk på vedlagte tegning 1 i form af støjkonturer repræsenterende $L_{DEN} = 70$ dB og 75 dB i en højde på $1,5$ m over terræn.

Desuden er støjbelastningen i 4 udvalgte positioner ved hotelbygningens kommende facader anført i dels i stueplan, dels ved de 5 etager i værelsestårnet.

I udgangssituation ses støjbelastningen at ligge markant over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på $L_{DEN} = 63$ dB både ved terræn og ved bygningens facader.

I værelsestårnet vil facaden mod motorvejen blive belastet med støjniveauer på $L_{DEN} = 75 - 78$ dB, altså betragteligt over det niveau på $L_{DEN} = 58$ dB, som i henhold til BR2010 udløser krav om sikring af et indendørs støjniveau på maksimalt $L_{DEN} = 33$ dB.

5.2 Støjafskærmning

Støjbelastningen i lav højde over terræn kan reduceres ved hjælp af en skærm placeret mellem motorvejen og hotelbygningen. En sådan skærm kan af forskellige ikke støjbetingede årsager kun placeres ca. 22 m fra motorvejens midte og dermed ca. 8 m fra den skitserede hotelfacade (stueplan). Mod syd vil det være naturligt at bygge skærmen sammen med den eksisterende jordvold, og mod nord kan skærmen bygges sammen med skråningen op mod Christianslundsvej. På denne måde undgås væsentlig transmission af støj omkring skærmens endepunkter.

Der er gennemført beregning af den skærmhøjde, der er nødvendig for overholdelse af grænseværdien på $L_{DEN} = 63$ dB i en højde på 1,5 m over terræn på arealet mellem hotel og skærm samt ved hotelfacaden. Resultaterne fremgår af tegning 2, hvoraf også ses, at den nødvendige skærmhøjde er mindst 8 m. Skærmen vil reducere støjbelastningen, også ved facaderne til værelsestårnet, men i større højde end 1,5 m over terræn er skærmvirkningen ikke tilstrækkelig til at Miljøstyrelsens grænseværdi på $L_{DEN} = 63$ dB kan overholdes.

5.3 Facadeisolation i værelsestårnet

Det vil blive nødvendigt at anvende særligt lydisolerende konstruktioner i værelsestårnets facader mod nord, vest og syd. Det nødvendige omfang og den nødvendige lydmæssige kvalitet kan først fastlægges i forbindelse med projekteringen af hotellet, idet der hertil kræves kendskab til både vinduesstørrelser og rumstørrelser. Mest kritisk er kombinationen af store vinduesarealer og små rum.

En orienterende beregning for et "worst-case" hotelværelse på 3×5 m² og et glas/vinduesareal på $3 \times 2,5$ m² giver følgende omtrentlige kravværdier til vinduets lydmæssige egenskaber.

Facadestøjbelastning, L_{DEN} i dB	Krav til trafikstøjdæmpning, $R'_w + C_{tr}$	Eksempler på mulige konstruktionsprincipper
78	46	To vinduer i selvstændige karme. Glasafstand mindst 250 mm
73	41	Termolydrude – 100 mm afstand – lamineret rude i forsatsramme
68	36	Lamineret termolydrude 8 – 16 – 4/0,8/4
63	31	Lamineret termolydrude 4 – 16 – 4/0,8/4
58	26	Termolydrude f.eks. 8 – 16 – 4

De anførte krav til vinduernes trafikstøjdæmpning gælder kun med den beskrevne geometri og er i øvrigt omtrentlige. Kravværdien $R'_w + C_{tr}$ gælder i den færdige bygning. Laboratiemålte værdier bør ligge 3 dB højere.

Selv om værelsestårnets facader vil blive belastet af relativt høje trafikstøjniveauer, vil det være muligt med de rette konstruktioner at overholde kravet om maksimalt $L_{DEN} = 33$ dB, som det er formuleret i BR2010.

5.4 Facadeisolation i stueplan

Hotelllets stueetage tænkes indrettet til mødecenter. Der er ikke formuleret egentlige krav i BR2010 til det indendørs trafikstøjniveau i lokaler af denne type, men i SBI-anvisning 230 anbefales en projekteringsværdi på $L_{DEN} = 33$ dB.

Denne anbefaling kan stort set imødekommes, hvis den omtalte 8 m høje afskærmning etableres. Det kan da i forbindelse med projekteringen vise sig nødvendigt at anvende termolydruder i den vestvendte facade, men det kan også vise sig, at der ikke vil være behov for særlige støjdæpende tiltag.

Såfremt skærmen ikke etableres vil støjbelastningen på facaden mod motorvejen blive $L_{DEN} = 73 - 77$ dB, hvilket vil medføre, at facaden/vinduespartierne skal udføres som dobbeltkonstruktion, jf. tabellen i afsnit 5.3.

6 KONKLUSION

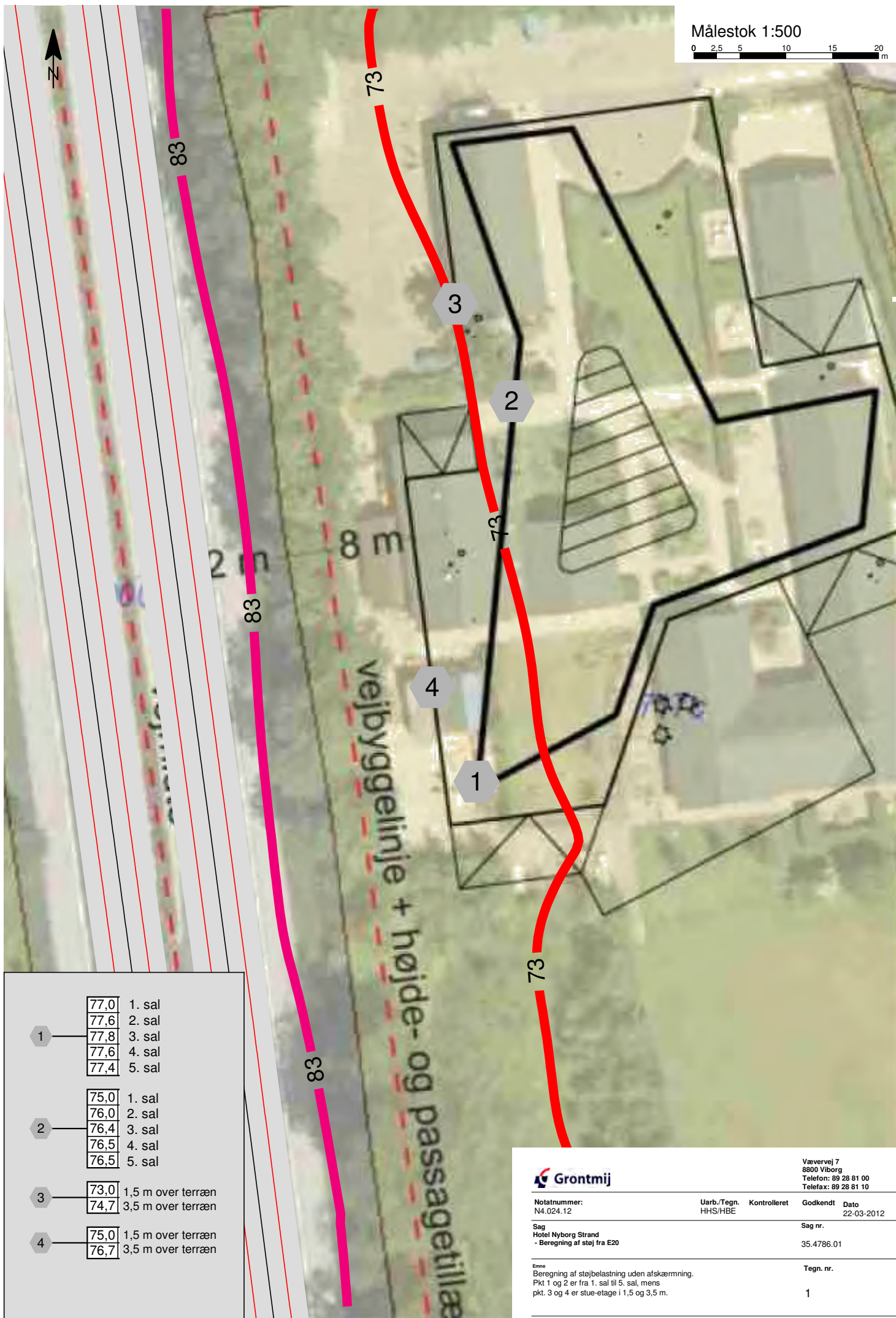
Som det ses af resultaterne, overholdes Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for vejtrafikstøj på opholdsarealer ikke på det område, hvor det nye hotel tænkes opført.

Overholdelse af grænseværdien på $L_{DEN} = 63$ dB i en højde på 1,5 m på området som helhed kræver, at der etableres en støjafskærmning med en højde på ca. 8 m mod motorvejen.

Denne skærm vil ikke sikre overholdelse af grænseværdien i større højde end ca. 1,5 m over terræn. En planlægningsmæssig accept af en højere støjbelastning af hotellets facader vil derfor være nødvendig.

Bygningsreglementets bestemmelser om indendørs trafikstøjbelastning kan sikres overholdt ved anvendelse af særligt lydisolerende vindueskonstruktioner.

Undlades den 8 m høje skærm mod motorvejen, vil det være nødvendigt at placere egentlige udendørs opholdsarealer på den østlige del af området af skærmet enten af hotelbygningerne eller af lokale mindre støjskærme. Denne løsning forudsætter, at det planlægningsmæssigt accepteres, at store dele af hotelområdet ikke karakteriseres som opholdsareal. Dette gælder i særlig grad arealet på vestsiden af hotelbygningerne.



Målestok 1:500

0 2.5 5 10 15 20 m

2 m 8 m

vejbyggeelinje + højde- og passagetillæ

1

77,0
77,6
77,8
77,6
77,4

1. sal
2. sal
3. sal
4. sal
5. sal

2

75,0
76,0
76,4
76,5
76,5

1. sal
2. sal
3. sal
4. sal
5. sal

3

73,0
74,7

1,5 m over terræn
3,5 m over terræn

4

75,0
76,7

1,5 m over terræn
3,5 m over terræn

 Grontmij

Vævervej 7
8800 Viborg
Telefon: 89 28 81 00
Telefax: 89 28 81 10

Notatnummer:
N4.024.12

Uarb./Tegn.
HHS/HBE

Kontrolleret

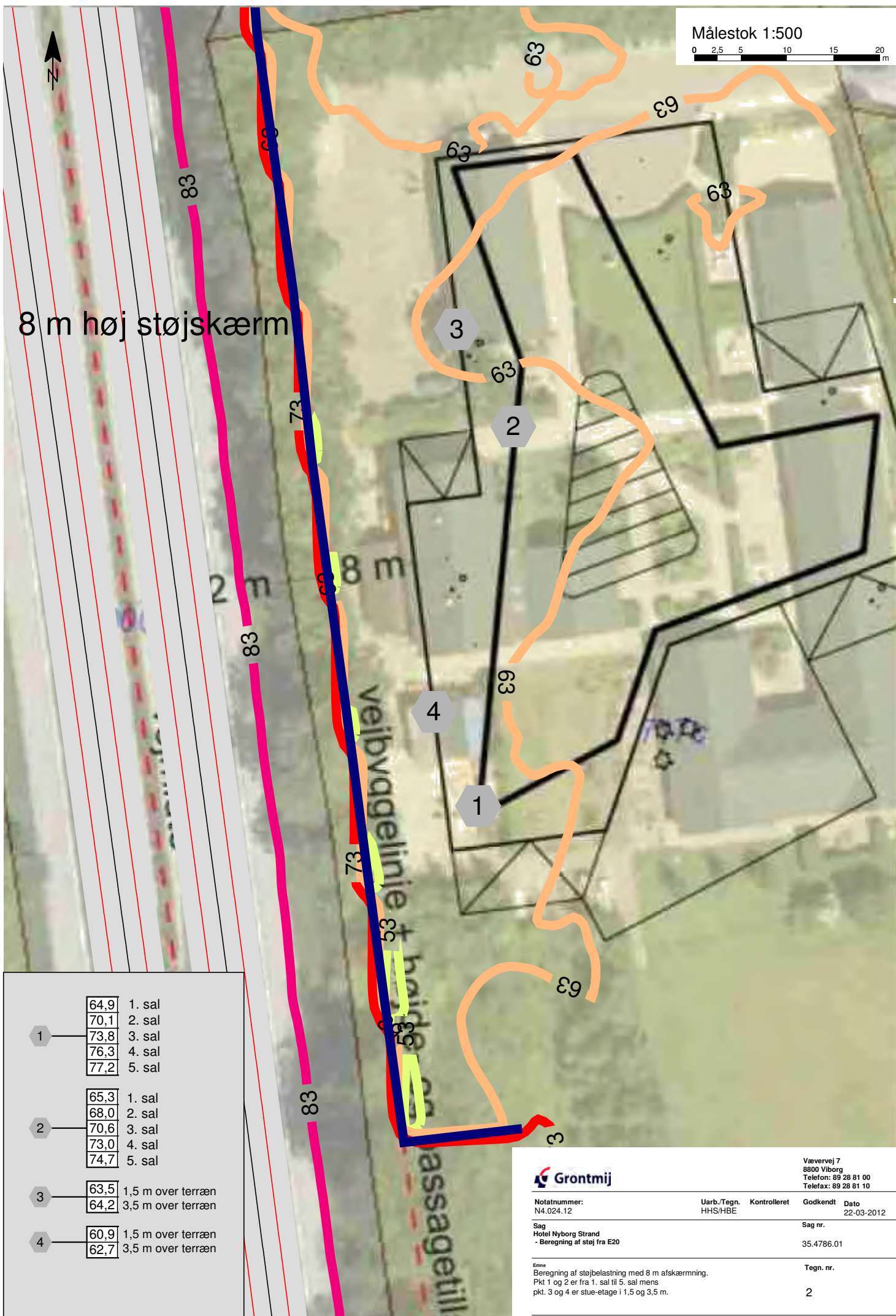
Godkendt Dato
22-03-2012

Sag
Hotel Nyborg Strand
- Beregning af støj fra E20

Sag nr.
35.4786.01

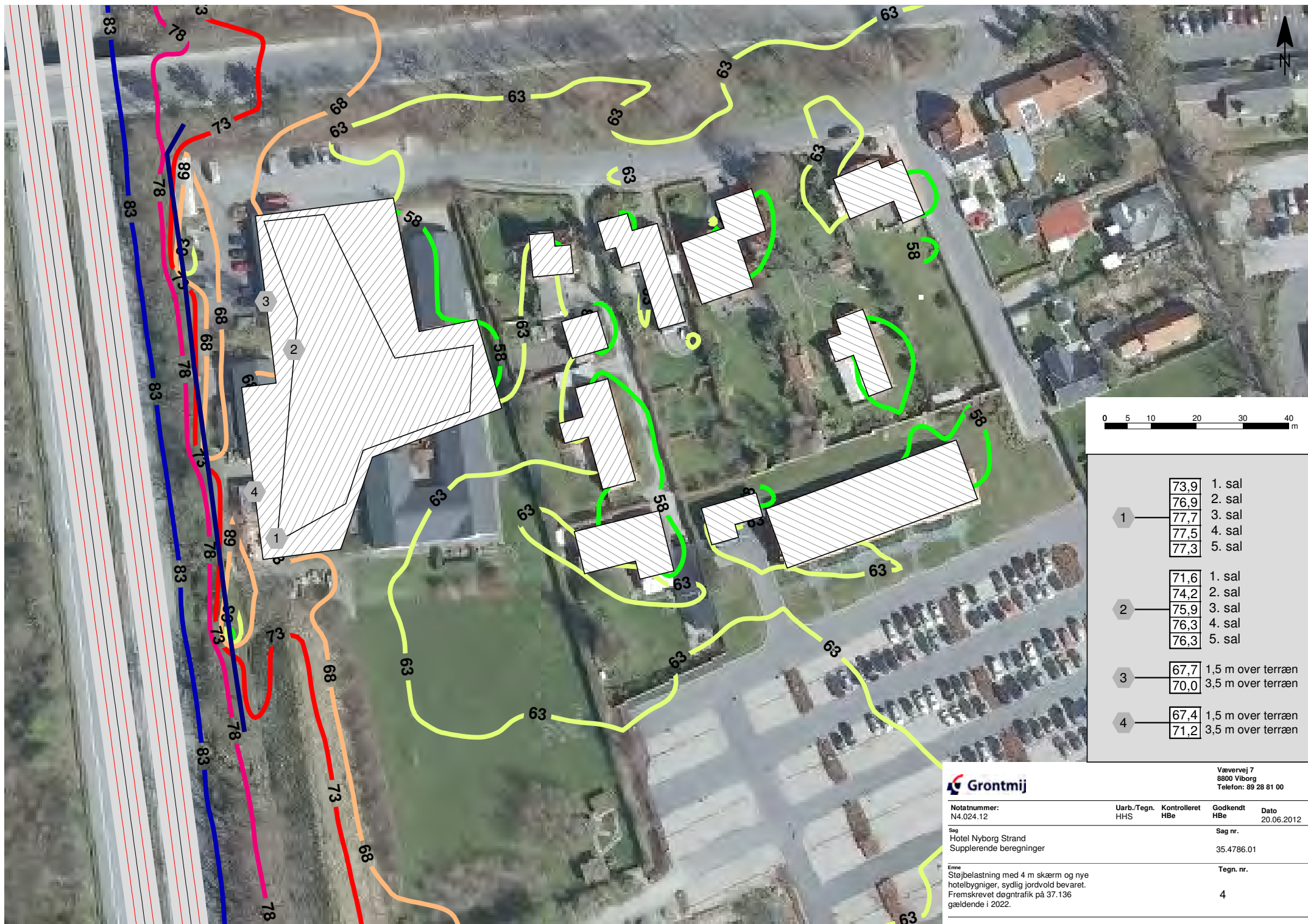
Emne
Beregning af støjbelastning uden afskærmning.
Pkt 1 og 2 er fra 1. sal til 5. sal, mens
pkt. 3 og 4 er stue-etage i 1,5 og 3,5 m.

Tegn. nr.
1





					Vævervej 7 8800 Viborg Telefon: 89 28 81 00
Notatnummer: N4.024.12	Uarb./Tegn. HHS	Kontrolleret HBe	Godkendt HBe	Dato 20.06.2012	
Sag Hotel Nyborg Strand Supplerende beregninger				Sag nr. 35.4786.01	
Emne Støjbelastning uden afskærmning, men med eksisterende bygningsmasse. Fremskrevet døgntrafik på 37.136 gældende i 2022.				Tegn. nr. 3	



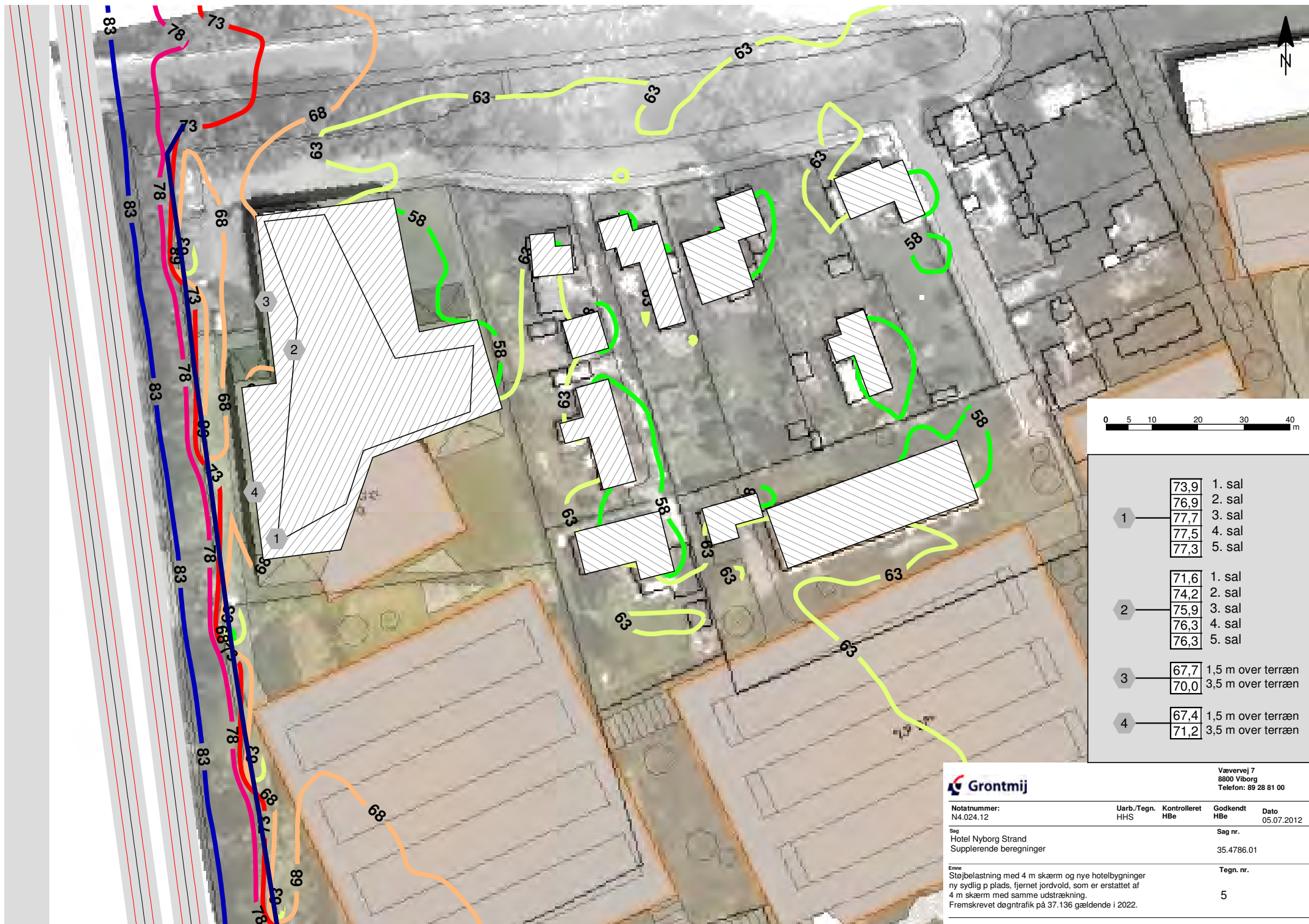
0 5 10 20 30 40 m

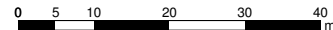
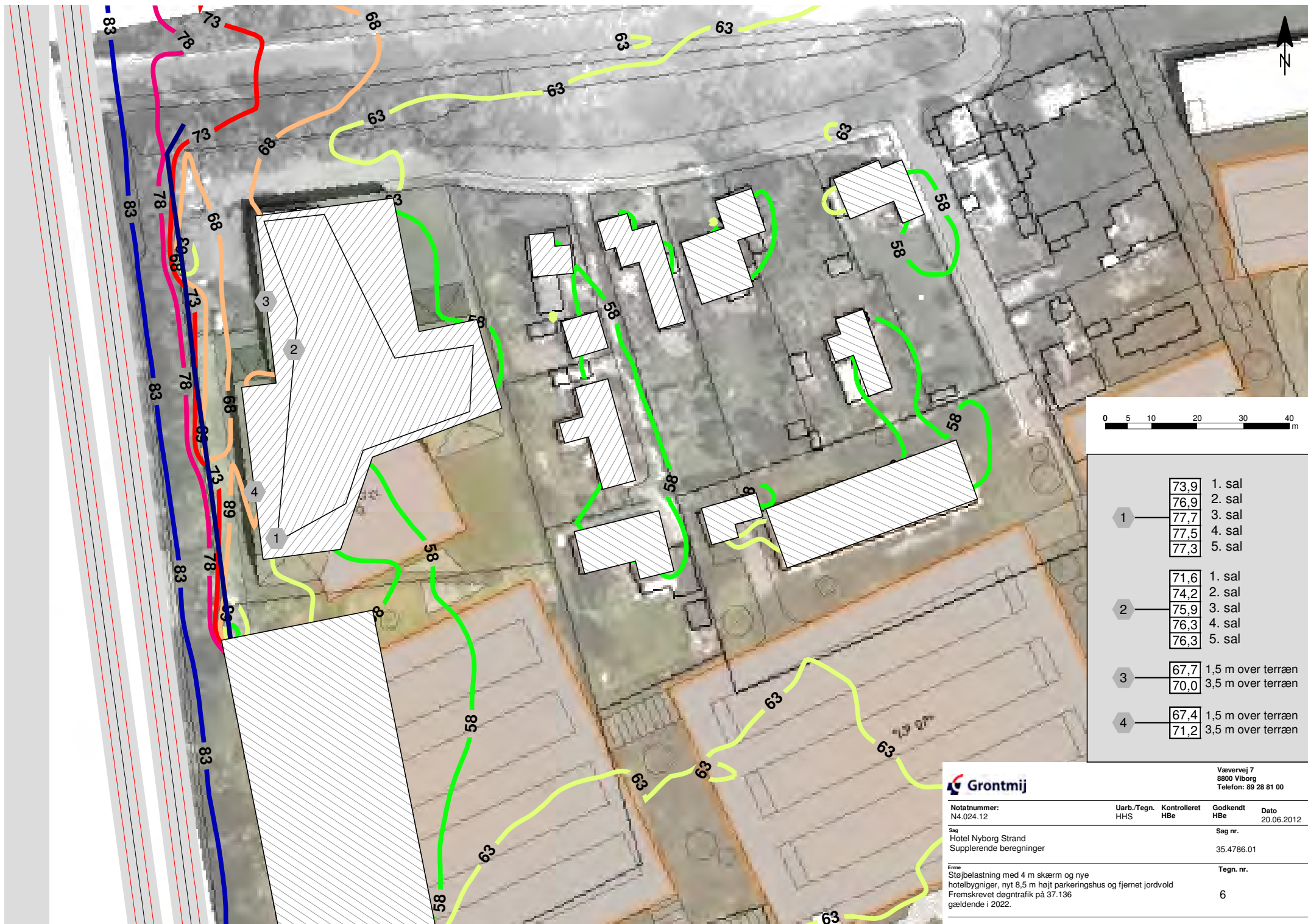
1	73,9	1. sal
	76,9	2. sal
	77,7	3. sal
	77,5	4. sal
	77,3	5. sal
2	71,6	1. sal
	74,2	2. sal
	75,9	3. sal
	76,3	4. sal
	76,3	5. sal
3	67,7	1,5 m over terræn
	70,0	3,5 m over terræn
4	67,4	1,5 m over terræn
	71,2	3,5 m over terræn



Notatnummer: N4.024.12	Uarb./Tegn. HHS	Kontrolleret HBe	Godkendt HBe	Dato 20.06.2012
Sag Hotel Nyborg Strand Supplerende beregninger				Sag nr. 35.4786.01
Emne Støjbelastning med 4 m skærm og nye hotelbygninger, sydlig jordvold bevaret. Fremskrevet dagtrafik på 37.136 gældende i 2022.				Tegn. nr. 4

Vævervej 7
8800 Viborg
Telefon: 89 28 81 00





1	73,9	1. sal
	76,9	2. sal
	77,7	3. sal
	77,5	4. sal
	77,3	5. sal
2	71,6	1. sal
	74,2	2. sal
	75,9	3. sal
	76,3	4. sal
	76,3	5. sal
3	67,7	1,5 m over terræn
	70,0	3,5 m over terræn
4	67,4	1,5 m over terræn
	71,2	3,5 m over terræn



Vævervej 7
8800 Viborg
Telefon: 89 28 81 00

Notatnummer: N4.024.12	Uarb./Tegn. HHS	Kontrolleret HBe	Godkendt HBe	Dato 20.06.2012
Sag Hotel Nyborg Strand Supplerende beregninger			Sag nr. 35.4786.01	
Emne Støjbelastning med 4 m skærm og nye hotelbygninger, nyt 8,5 m højt parkeringshus og fjernet jordvold Fremskrevet dagstrafik på 37.136 gældende i 2022.			Tegn. nr. 6	

POLITIKKER FOR NYBORG STRAND

02.02.2010/ch

Miljøpolitik

Best Western NYBORG STRAND er et konferencehotel, hvis formål er at give de besøgende en god og tryk oplevelse. Vor vision er, at udvikle NYBORG STRAND – Hele Danmarks mødested, så vi til enhver tid kan tilbyde vore gæster et tidssvarende konferencehotel af god standard og med charme og ånd og samtidig skabe rammer og tilbud, der giver NYBORG STRAND tiltrækningskraft. Under disse forudsætninger vil vi arbejde for at styrke NYBORG STRANDS image som et af landets allerbedste konferencehoteller, ved at NYBORG STRAND drives under størst mulig hensyntagen til miljøet.

Vi vil arbejde for, at miljøhensyn er en naturlig del af den daglige drift og service.

Dette vil vi sikre ved at:

Arbejde systematisk på at forebygge forurening, nedbringe forbrug af energi og vand, mindske affaldsmængderne og fremme genbrug / recycling.

Etablere og udbygge samarbejde og dialog med vores leverandører og entreprenører med henblik på at anvende mindre miljøbelastende produkter og ydelser

Overholde gældende lovgivning

Være åbne og informative omkring vores miljøpræstationer (på vores web-site og ved synlig profilering på trykt materiale)

Målsætninger

NYBORG STRANDS overordnede miljøpolitik er uddybet i en række målsætninger, som beskriver mere detaljeret hvordan vi vil arbejde for at efterleve miljøpolitikken.

NYBORG STRAND vil i sit daglige virke arbejde systematisk på at forebygge forurening, minimere ressourceforbrug og fremme genbrug

NYBORG STRAND vil gøre alt hvad der ligger indenfor rimelige planlægningsmæssige, tekniske og økonomiske rammer for at reducere støjemissioner fra hotellet så meget som muligt

NYBORG STRAND vil ved en helhedsorienteret tankegang sikre en fortsat forbedring af miljøindsatsen ved regelmæssigt at gennemgå de miljømæssige påvirkninger af NYBORG STRANDS aktiviteter og fastsætte målsætninger og mål for indsatsen

NYBORG STRAND vil gennem kontrakter og aftaler med vore leverandører så, at de også efterlever NYBORG STRANDS miljøpolitik og de målsætninger og mål de er omfattet af

NYBORG STRAND vil lægge vægt på miljø kombineret med sikkerhed, pris og kvalitet ved indkøb, og søge samarbejdspartnere med samme holdning

NYBORG STRAND vil påvirke og motivere sine leverandører til at levere miljøforsvarlige produkter og serviceydelser og sine entreprenører og andre samarbejdspartnere til at opføre sig miljømæssigt ansvarligt

NYBORG STRAND vil gennem information og uddannelse sikre, at de enkelte medarbejder samt personer der arbejder i og for NYBORG STRAND, virker for NYBORG STRANDS miljøpolitik og erkender sit ansvar for såvel det ydre miljø som for arbejdsmiljøet

NYBORG STRAND vil arbejde på at bevare hotellets parklignende præg, dens store træer og mange blomster og tilstræbe at forholdene for NYBORG STRANDS flora og fauna forbedres, så vi er med til at bevare det naturskønne miljø vi er en del af

Indsatsområder

For at kunne opfylde målsætningerne er der udvalgt en række indsatsområder.

P.t. arbejdes der inden for: affald, el, varme, miljørigtig projektering, grønne indkøb, genbrug, havebrug, kølemidler, rengøring, vand og kemikalier.

NYBORG STRAND A/S

Poul Jacobsen

Direktør



Nyborg
KOMMUNE

Torvet 1
5800 Nyborg
www.nyborg.dk