



LOKALPLAN NR. 98

SØLYST



NYBORG KOMMUNE
Teknisk forvaltning 1998

Indholdsfortegnelse

LOKALPLANENS REDEGØRELSE	3
INDLEDNING:	4
REGIONPLANLÆGNING	4
KOMMUNEPLANLÆGNING	4
BESKYTTELSE AF KYSTOMRÅDERNE	4
TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER	5
KOMMUNEATLAS NYBORG	5
FORSYNINGSFORHOLD	5
SPILDEVANDSFORHOLD	5
VANDFORSYNING	5
VARMEFORSYNING	5
ELFORSYNING	5
MILJØFORHOLD	6
TRAFIKSTØJ	6
VIRKSOMHEDSSTØJ	6
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	7
MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	7

LOKALPLANENS BESTEMMELSER	9
1.0 LOKALPLANENS FORMÅL	10
2.0 OMRÅDE OG ZONESTATUS	10
3.0 OMRÅDETS ANVENDELSE	11
4.0 UDSTYKNING	11
5.0 VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD	11
6.0 LEDNINGSANLÆG	11
7.0 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	11
8.0 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	12
9.0 UBEBYGGEDE AREALER	12
10.0 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF BEBYGGELSE	13
11.0 SERVITUTTER	13
12.0 DISPENSATION	13
13.0 PÅTALERET	13
14.0 VEDTAGELSESPÅTEGNING	13

BILAG

NR.1 MATRIKELKORT
NR.2 LOKALPLANKORT

Lokalplanens redegørelse

Indledning

Foranlediget af ønsket fra Fyns Amt om at etablere et behandlingshjem for tidligt skadede børn og unge med tilhørende undervisning i den tidligere DSB-ejendom Sølyst, har byrådet besluttet at lade udarbejde en ny lokalplan. Bygningerne har tidligere været anvendt af DSB til administrations- og personalefunktioner.

Lokalplanområdet består af en sammenlægning af matriklerne 31b (Sølyst) samt del af 927-a (Færgevej 1). Området har et samlet areal (inkl. opskyllet strand på 746 m²) på 8.976 m², se kortbilag 1, side 10.

Sølyst er beliggende i et ældre parkanlæg, der har direkte adgang til kysten/Nyborg Fjord.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger principper for områdets anvendelse, udvidelsesmuligheder, offentlige opholdsarealer, parkering og trafikforhold.

Regionplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 1993-2005 og forslag til regionplan 1997-2009.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er medtaget i Kommuneplan 1997 som rammeområde 1.O.30. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål: Overnatning, kursusvirksomhed o.lign. eller kultur- og turistmæssigt indhold i tilknytning til aktiviteterne på færgelejerne. Kommuneplanen fastlægger følgende bestemmelser for lokalplanlægning.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser:

Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 40.

Ingen del af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 12 m over terræn.

Ny bebyggelse skal harmonere med eksisterende bebyggelses arkitektur, materialer og farvevalg, så der opnås en god helhedsvirkning.

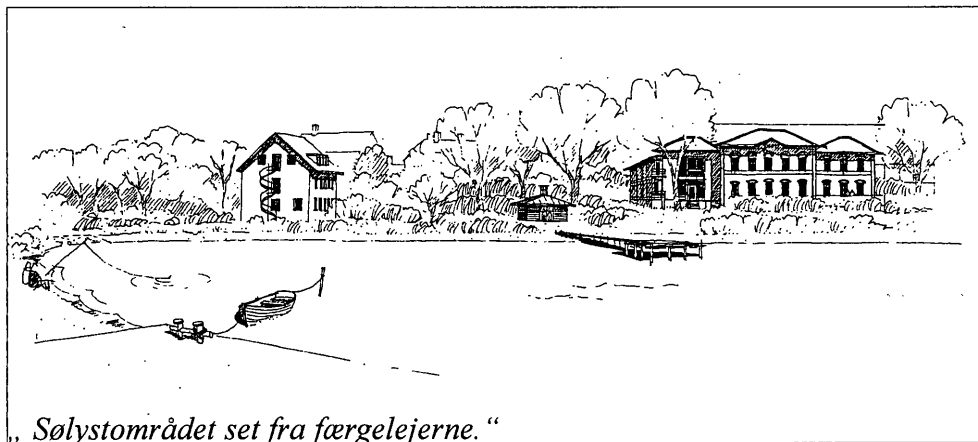
Andre bestemmelser:

Beplantningen i områdets parkanlæg skal fornyes og vedligeholdes så parkanlægget bevares.

Området er delvist beliggende i byzone.

Beskyttelse af kystområderne

I henhold til planlovens § 16, stk. 4 skal der, i redegørelsen for lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonen, redegøres for påvirkningen af kysten. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.



Lokalplanens byggemuligheder afviger ikke væsentligt fra den eks. bebyggelse i området.

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Lokalplanområdet er omfattet af kystbeskyttelseslovens § 16.

Gennemførelse af terrænændringer m.v. på strandbredder og andre kyststrækninger samt opstilling af bådebroer o. lign. inden for lokalplanområdet må kun gennemføres efter tilladelse fra Kystinspektoratet, jf. lovbekendtgørelse nr. 243 af 5. april 1994 om kystbeskyttelse.

Kommuneatlas Nyborg

Kommuneatlas Nyborg omfatter en registrering af bygninger i Nyborg Kommune, der er opført før 1940. I registreringen fastlægges der en bevaringsværdi - høj, middel eller lav for den enkelte bygning på baggrund af en sammenfattende vurdering af bl. a. bygningernes arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter samt betydning for omgivelserne.

Sølyst er registreret med bevaringsværdien middel, Færgevej 1 er ikke registreret som bevaringsværdig, men fremtræder som en homogen og gedigen bygning.

Spildevandsforhold

Området er omfattet af Nyborg Kommunes godkendte spildevandsplan og er beliggende i fælleskloakeret område. Ved renovering af eksisterende afløbssystem og etablering af ny bebyggelse skal der forberedes for tilslutning til separatsystem.

Vandforsyning

Området er beliggende inden for Nyborg kommunale vandforsyning.

Varmeforsyning

Området er omfattet af Nyborg Kommunes godkendte varmeplan og fastlagt som fjernvarmeområde.

Elforsyning

Området er beliggende inden for Nyborg kommunale elforsyningsområde.

Trafikstøj

Området grænser op til Færgevej. Med DSB-færgernes afvikling medio 1997 vil trafikken på Færgevej blive markant reduceret. Området vil således ikke blive generet af trafikstøj.

Virksomhedsstøj

DSB's værksted vil fortsat fungere også efter ibrugtagningen af den faste forbindelse over Storebælt. Værkstedet er beliggende langs Sølystvej vest for Sølyst, ca. 80 m fra Færgevej 1 og ca. 130 m fra Sølyst.

Den sydlige del af værkstedsområdet ligger 10 m fra Færgevej. Det drejer sig om den del af værkstedsområdet, der indeholder remisen og drejeskiveanlægget. Aktiviteterne i forbindelse med disse anlæg er indstillet og påvirker således ikke naboområderne støjmæssigt

I henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1994 „Ekstern støj fra virksomheder“ er der krav om overholdelse af støjgrænseværdier mod naboområder, som det fremgår af nedenstående skema.

Tidsrum Områdetype (faktisk anvendelse)	Mandag - fredag kl. 07.00 - 18.00 lørdag kl. 07.00 - 14.00	Mandag - fredag kl. 18.00 - 22.00	Alle dage kl. 22.00 - 7.00
Erhvervs- og industriområder	70	70	70
Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder	60	60	60
Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne)	55	45	40
Etageboligområder	50	45	40
Boligområder for åben-lav boligbebyggelse	45	40	35
Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder. Særlige naturområder	40	35	35

Vejledende grænseværdier for støjbelastningen fra virksomheder målt udendørs (dB(A)).

DSB's værksted fastlægges som områdetype „erhvervs- og industriområde med forbud mod generende virksomhed“, det vil sige at støjgrænseværdierne i virksomhedens skel ikke må overstige 60 dB(A), dette krav suppleres med overholdelse af støjgrænseværdierne.

De planlagte aktiviteter på Sølyst/Færgevej 1 er forenelige med det forventede støjniveau.

Den fremtidige anvendelse af naboarealerne i øvrigt er fastlagt til centerformål, boligformål og turismefunktioner, og giver ikke anledning til støjproblemer.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser, jvf. § 18 i lov om planlægning.

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

Midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter lov om planlægning § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område.

1.0 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er

at fastlægge områdets anvendelse til offentlige formål: behandlingsinstitution, undervisning m.v.,

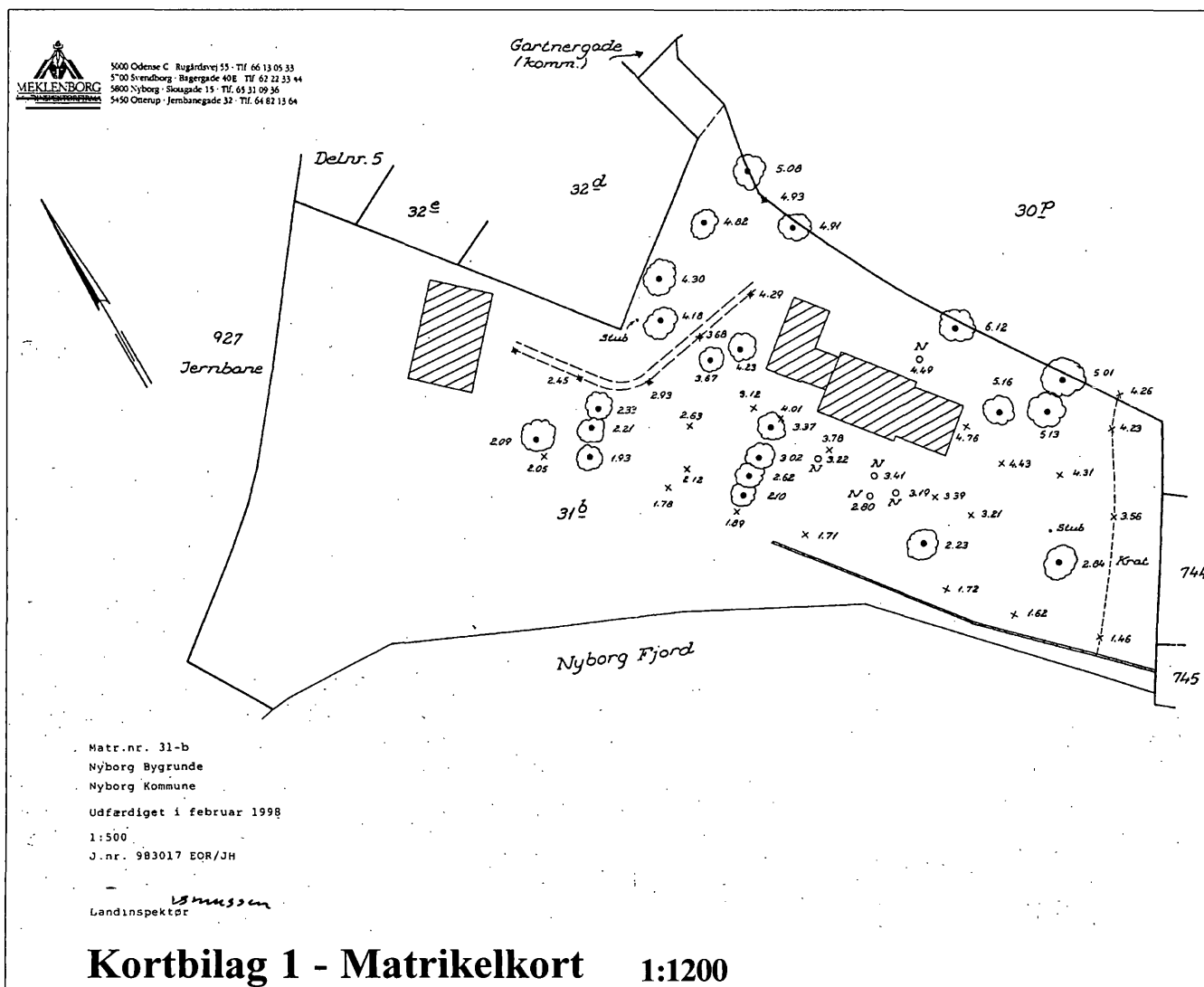
at fastlægge byggefelter for områdets udbygning,

at sikre fortsat offentlig adgang til kysten,

at sikre, at ny bebyggelse harmonerer med eksisterende bebyggelses arkitektur, materialer og farvevalg, så der opnås en god helhedsvirkning.

2.0 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 31-b på 8.976 m², heraf vej 97 m², jvf. kortbilag 1.



- 2.2 Området overføres til byzone i sin helhed ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.

3.0 Områdets anvendelse

- 3.1 Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål: behandlingsinstitution, undervisning m.v.

4.0 Udstykning

- 4.1 Matrikulære ændringer inden for lokalplanens område kan ikke finde sted.

5.0 Vej- og parkeringsforhold

- 5.1 Adgang til området skal ske fra Færgevej og Sølystvej.
- 5.2 Der skal inden for området sikres arealer til parkering i tilstrækkeligt omfang til ansatte, besøgende samt af- og påstigning af personer, der transporteres til skolen.
- 5.3 Der skal indrettes cykelparkering for skolens elever i et omfang, der svarer til det reelle antal elever.

6.0 Ledningsanlæg

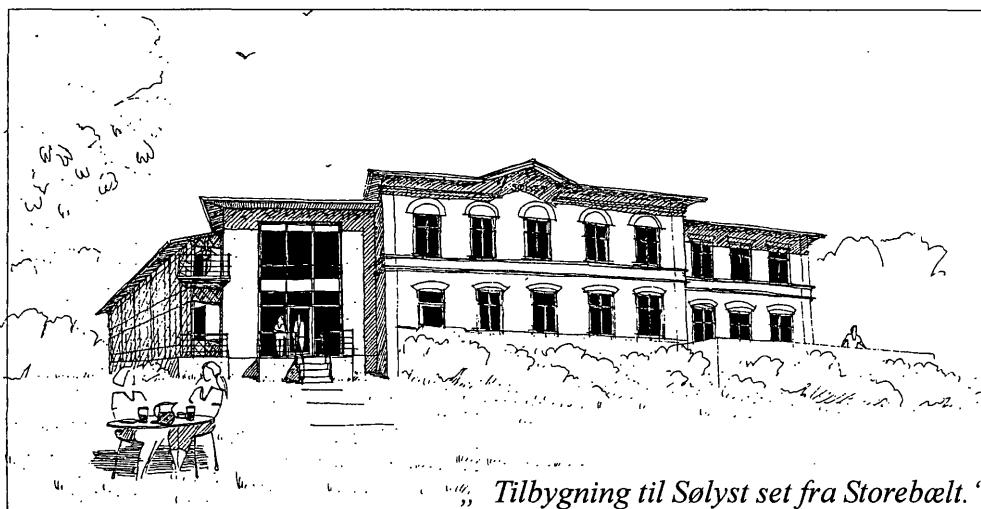
- 6.1 Området er fælleskloakeret i henhold til spildevandsplanen. Spildevandet skal ledes til Nyborg Renseanlæg.

Ved renovering af eksisterende afløbssystem og etablering af ny bebyggelse skal forberedes for tilslutning til separatsystem.

- 6.2 Ledninger, herunder til vejbelysning skal udføres som jordkabler.
- 6.3 Belysning af veje og andre udearealer skal udføres som parkbelysning.

7.0 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 40.



7.2 Ingen del af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 12 m over terræn. Ny bebyggelse må ikke opføres med en sokkelkote, der er lavere end 1,40 m. DNN.

7.3 Bebyggelsen fastlægges i byggefelter som vist på kortbilag 2. Inden for de enkelte byggefelter fastsættes følgende:

A: Eksisterende bygning (Sølyst) i 2 etager, bruttoareal ca. 430 m²
Taghældning 25°, helvalmet.

B: Eksisterende bygning i et plan på ca. 95 m² nedrives.
Planlagt udvidelse til ca. 380m² i 2 plan.
Taghældning fra 5-30°.

C: Eksisterende bygning (Færgevej) i 3 etager, bruttoareal ca 500m².
Taghældning 40°, saddeltag.

D: Fremtidig udvidelsesmulighed, max. 1.000m².
Taghældning 10-45°, max. 3 etager/12 m.

D₁: Halvtag med skærmvægge over rampe.

E: Byggefelt for let bygning - carport, redskabsrum m.v. Afstand til skel:
2,5 m.

F: Pavillonagtig let bygning til redskaber m.v.
Taghældning 5-30°.

G: Badebro.

8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Om- og tilbygninger samt ny bebyggelse, der opføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse, skal med hensyn til arkitektur, materialer og farvevalg opføres i harmoni med eksisterende bebyggelse.

8.2 Bygningers tag, facade, vinduer, døre, materialer og farver skal fremtræde så bebyggelsen respekterer omgivelserne.

8.3 Der må ikke anvendes materialer eller farver, der efter byrådets skøn virker skæmmende.

9.0 Ubebyggede arealer

9.1 Den del af de ubebyggede arealer, der ikke anvendes til trafik og parkering, skal anlægges som opholdsarealer for skolens elever.

9.2 Opholdsarealerne skal udformes som park, legeplads, boldbane, m.m. og skal anlægges med græs, belægningssten o.s.v. under hensyn til anvendelsen.

- 9.3 De ubebyggede arealer skal beplantes og befæstes efter en samlet plan. Eksisterende parklignende beplantning skal fastholdes (løbende fornyes).
- 9.4 Der skal ved sti eller lignende sikres offentlig adgang til kysten fra Færgevej.
- 9.5 Eventuelle hegn skal udføres som levende hegn som kan suppleres med trådhegn, dog er der mulighed for at opsætte plankeværk mod matr. nr. 32e og 32d i ejendommenes skel mod sydvest.
- 9.6 Den eksisterende låge i skellet til matr. nr. 32 d og stiadgangen langs skellet herfra til Færgevej skal bevares

10.0 Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, førend der er sket tilslutning til fjernvarmenettet og spildevandet tilledes Nyborg Renseanlæg.

11.0 Servitutter

- 11.1 Med lokalplanens endelige vedtagelse ophæves servitut lyst d. 19.08.1844: Dokument om hæk.

12.0 Dispensation

- 12.1 Byrådet kan dispensere fra mindre væsentlige bestemmelser og forhold i lokalplanen, hvis det ikke strider mod planens intentioner.

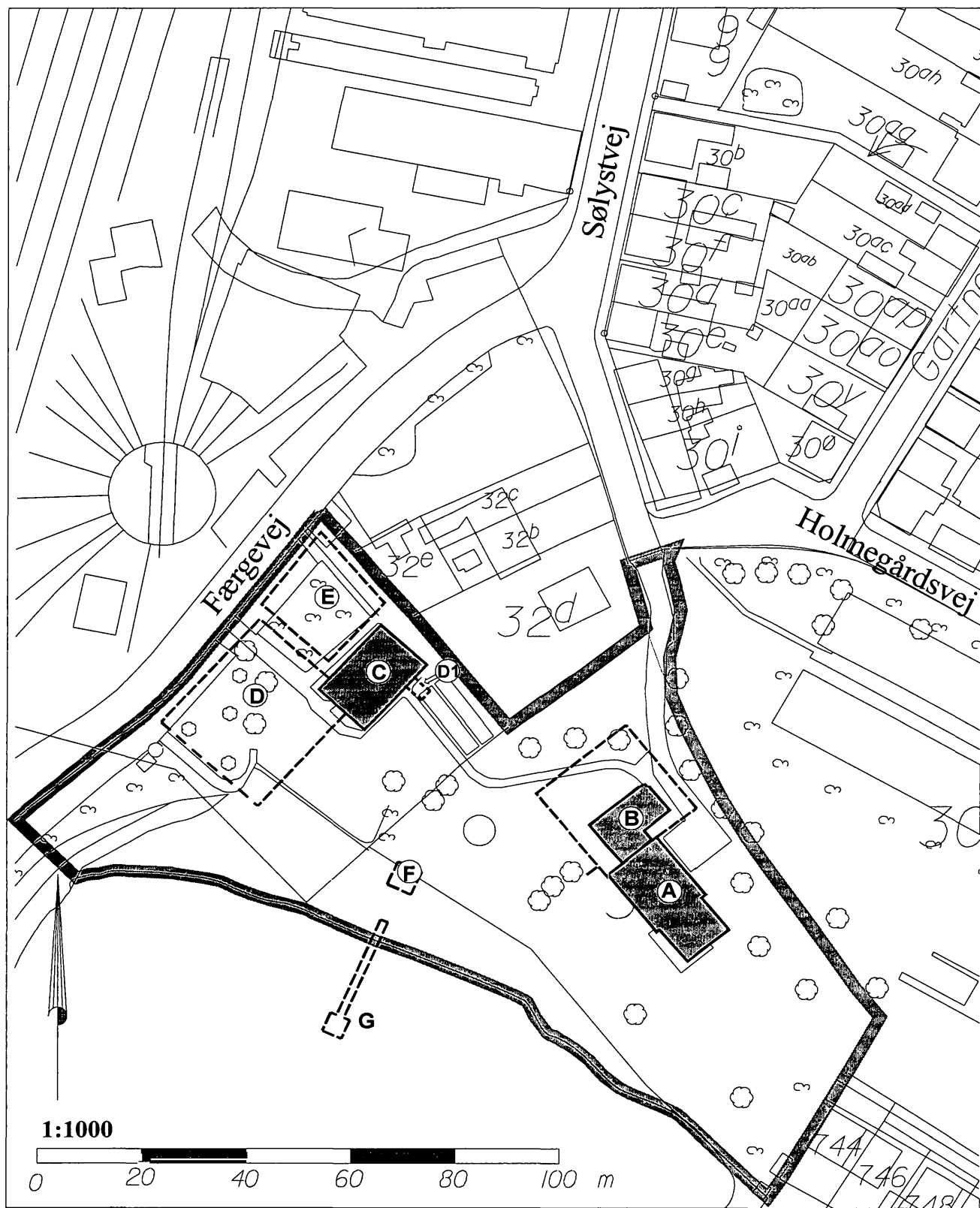
13.0 Vedtagelsespåtegning

- 13.1 Således vedtaget af Nyborg Byråd den 14. september 1998

P.b.v.

Niels V. Andersen

/Kai P. Larsen



Kortbilag 2 - Lokalplankort

-  Eks. Bygning
-  Byggefelt
-  Lokalplanområdets afgrænsning