



Lokalplan nr. 134



Nyborg Kommune
Teknisk Afdeling, januar 2003



Børnehaven Østerøvej,
Kystgården og
Storebæltscentret

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund	4
Forhold til anden planlægning	5
Miljøforhold	5
Forsyningsforhold	6

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger	6
-----------------------------------	---

Lokalplanens bestemmelser

1.0 Lokalplanens formål	8
2.0 Område og zonestatus	8
3.0 Områdets anvendelse	8
4.0 Udstykning	8
5.0 Vej, sti og parkering	8
6.0 Ledningsanlæg	8
7.0 Bebyggelsens omfang og placering	8
8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	9
9.0 Ubebyggede arealer	9
10.0 Servitutter	9
Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse	9
12.0 Påtaleret	9
13.0 Vedtagelsespåtegning	10

Kortbilag 1, matrikelkort

Kortbilag 2, grundkort, byggelinier m.m.

Kortbilag 3, grundkort med byggefelt

Kortbilag 4, illustrationsplan, Kystgården

Lokalplanens redegørelse

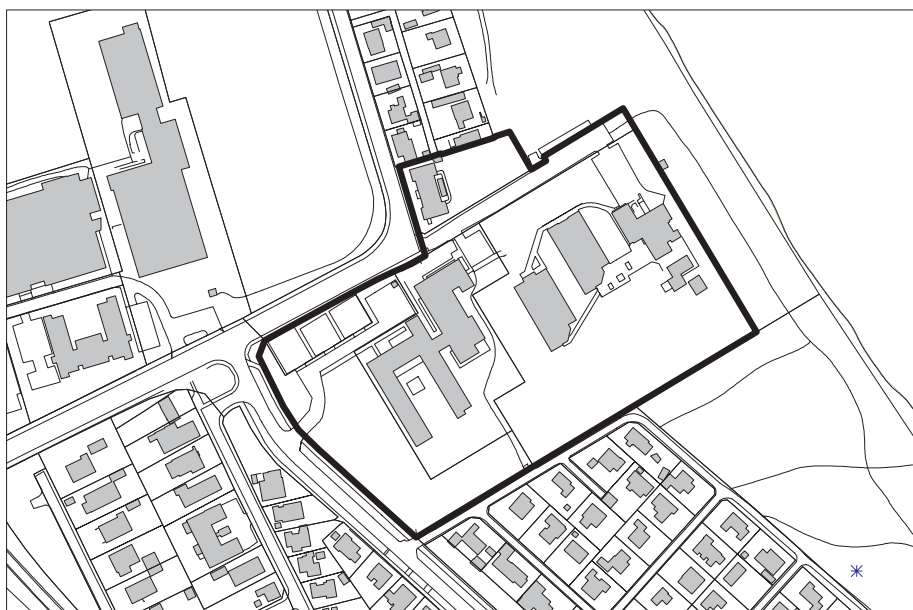
Lokalplanens baggrund

Landsforeningen Ungdomsringen ønsker at samle deres administration og kursusvirksomhed på *Kystgården*. Byrådet ønsker, at imødekomme Landsforeningens behov for en udvidelse, således at deres aktiviteter kan samles i Nyborg.

Samtidig har Lærerforeningens kursusejendom *Storebæltscentret* ligeledes udtrykt ønsker og behov for om- og tilbygninger i forbindelse med mindre udvidelser. I området ligger tillige *Børnehaven Østerøvej*.

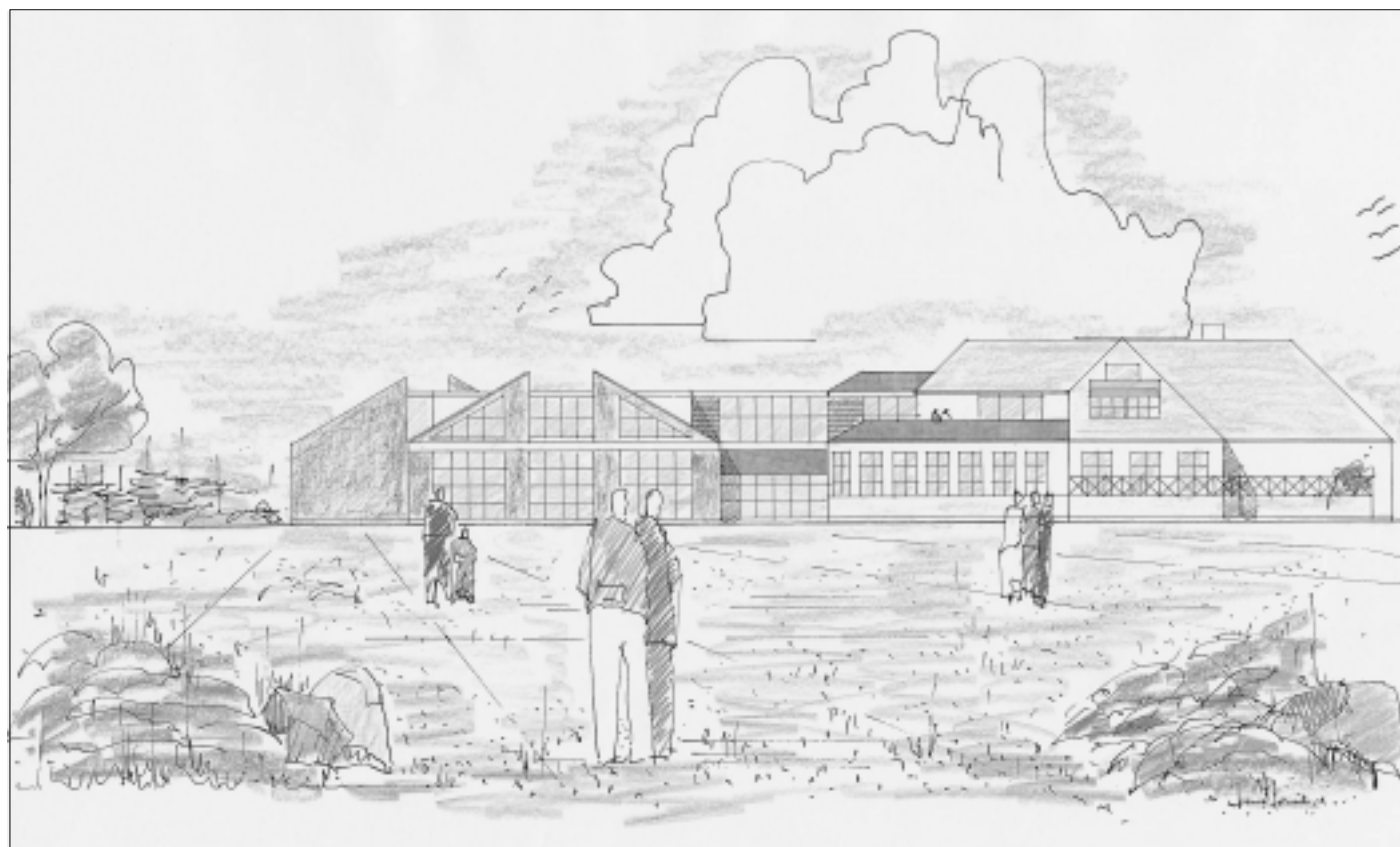
Det hidtidige plangrundlag har givet mulighed for bebyggelse i en etage med en max. bygningshøjde på 8,5 m. På begge ejendomme ønskes mulighed for bebyggelse i 2 etager med overholdelse af den maximale bygningshøjde på 8,5 m.

Generelt medfører områdets be-



Lokalplanområde

liggenhed ved Storebælt, at der skal tages hensyn til kystlandskabet.



Kystgården, skitseforslag facade mod Storebælt

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanområdet er beliggende ved Storebæltskysten og afgrænset af sommerhusområderne Østerøvej mod nord og Sommerbyen mod syd.

Umiddelbart ud for Kystgården ligger sandstranden der forbinder strandengen foran de to sommerhusområder. Kyststrækningen er en del af byens offentlige badestrand.

Lokalplanområdet har hidtil været omfattet af lokalplan nr. 35. Bestemmelserne fra lokalplan nr. 35 overføres næsten uden ændringer bortset fra at etageantallet ændres.

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål, herunder institutioner, kursusvirksomhed, hotel og lignende privat service.

Forhold til anden planlægning

Regionplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinierne i Regionplan 2001-2013.

Kommuneplanen

Området er omfattet af bestemmelserne i Kommuneplan 2001 for rammeområde 1.O.8 og 1.O.8.a.

Rammebestemmelserne fastlægger at der ikke må opføres mere end 1 etage med max. bygningshøjde 8,5 m.

Med Forslag til Kommuneplantillæg nr. 3 ændres dette til, at der kan opføres max. 2 etager med max. bygningshøjde 8,5 m. Kommuneplantillægget fremlægges sideløbende med lokalplanen. Kommuneplantillæggets godkendelse er en forudsætning for den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

Planlægning i kystzonen

Strandbeskyttelseslinien forløber i områdegrensen mod Storebælt, hvorfor området ikke er omfattet af strandbeskyttelseslinjen fastlagt jfr. naturbeskyttelsesloven. Lokalplanområdet er beliggende inden for den kystnære del af by-

zonen, og der skal redegøres for bebyggelsens påvirkning af kystzonen.

Maximal bygningshøjde 8,5 fastholdes i forhold til tidligere gældende lokalplan, der ændres kun på antallet af etager fra 1 til 2 etager. Der stilles større krav til harmoni i materialer og arkitektur i forhold til den eksisterende bebyggelse og kystlandskabet. Det vil således ikke længere være muligt at opføre barakker/pavilloner som det er set hidtil.

Nybyggeri må ikke placeres kysten nærmere end den eksisterende hovedbygning. Facadeskitse mod Storebælt er vist på foranstående side.

Kommuneatlas

Hovedbygningen på Kystgården er registreret med middel bevaringsværdi. Den for bygningen forholdsvis lave bevaringsværdi er begrundet i uheldige ombygninger f.eks. altanen mod Storebælt.

Ved om og tilbygninger bør bygningens originalitet ikke beskædiges yderligere, men udbedres ved respekt for bygningen.

Zonestatus

Området er beliggende i byzone.

Miljøforhold

Lokalplanområdet er beliggende inden for regionplanens støjkonsekvensområde i forhold til jernbanen og delvist i forhold til motorvejen. Inden for konsekvensområdet må der kun udlægges arealer til støjfølsom arealanvendelse, såfremt det kan dokumenteres, at der kan overholdes en max. støjbelastning på 60 dB(A) fra eksisterende eller planlagt jernbanetrafik og et vibrationsniveau på 75 dB (KB-vægtet accelerationsniveau) og en støjbelastning på max 55 dB(A) fra vejtrafikken.

Der er foretaget støjmålinger i 2002 i naboområdet Sommerbyen, det fremgår af målingerne at støjgrænseværdierne for vej- og jernbanetrafik ligger under de tilladte grænseværdier.

Fra jernbanen til lokalplangrænsen er mere end 200 m, hvilket betyder at regionplanens vejledende afstand på 50 m i forhold til vibrationsniveauet også kan overholdes. Det vurderes på baggrund af foranstående at grænseværdierne for vej- og jernbanestøj samt vibrationsniveauet kan over-

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger

holdes og ikke giver anledning til gener i lokalplanområdet.

Forsyningsforhold

Vejforsyning

Der ændres ikke på adgangsforholdene.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Nyborg Kommunes varmeplan og fastlagt til fjernvarmeforsyning.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Nyborg Kommunes spildevandsplan som separat kloakeret område.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende inden for Nyborg Forsyning & service A/S forsyningsområde.

Elforsyning

Lokalplanområdet er beliggende inden for Nyborg Elnet A/S forsyningsområde.

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.

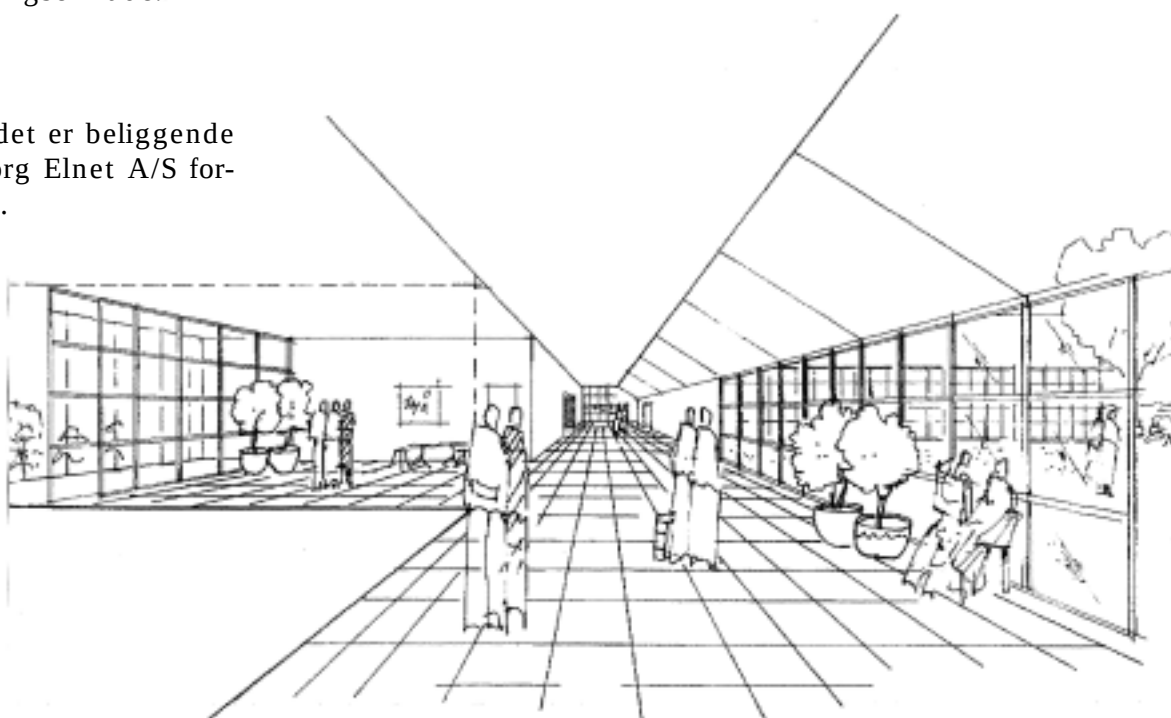
Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt af lokalplanen.

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 påklages Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K under Miljøministeriet, for så vidt angår retlige spørgsmål, jf. § 58.

Klager skal være indgivet skriftligt inden 4 uger, efter afgørelsen er meddelt, jf. § 60.



Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1.0 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:
at fastlægge områdets anvendelse til offentlige formål, herunder børnehave, kursusvirksomhed, hotel og lignende privat service.

at sikre området en karakter og struktur der er tilpasset beliggenheden ved strandområdet.

at veje, stier og parkeringsarealer disponeres og udformes således, at områdets infrastruktur løses bedst muligt med mindst mulig belastning på det eksterne system.

at sikre at beplantningen i området til stadighed er tilpasset strandområdet og de på stedet naturligt hjemmehørende vækster.

2.0 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 1bz, 1sa, 1ayæ, 1axæ, og del af 1fr alle Nyborg Markjorder, samt alle parceller der efter juli 2002 udstykkes fra denne ejendom.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

3.0 Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til institutioner, undervisning, kursus- og hotelvirksomhed eller lignende offentlig og privat service.

3.2 Inden for området kan opføres en transformerstation eller lignende bygning til tekniske installationer til områdets forsyning, når den udformes i overensstemmelse med områdets øvrige bebyggelse.

4.0 Udstykning

4.1 Der må ikke foretages yderligere udstykning inden for området.

5.0 Vej, sti og parkering

5.1 Vejes udformning og indretning skal godkendes af Nyborg Kommune.

5.2 På Hjejlevej må der ikke etableres overkørsler nærmere end 50 m fra Storebæltsvej.

5.3 Eksisterende stiforbindelse mellem matr. nr. 1bz og 1axæ skal bevares og være offentlig tilgængelig.

5.4 Der skal anlægges et antal parkeringspladser mindst svarende til antal personale og antal sengepladser eller lignende afhængig af virksomhedens/institutionens art plus p-pladser til handicapparkering.

5.5 Langs Hjejlevej er pålagt en byggelinie på 35 m målt fra vejmidte, som angivet på kortbilag 2. Arealet mellem byggelinie og vejskel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse og beplantning skal holdes under 1 m i højden.

6.0 Ledningsanlæg

6.1 El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordledninger.

6.2 Belysning af veje, pladser, stier og andre færdselsarealer må kun udføres som parkbelysning efter Nyborg Kommunes nærmere godkendelse.

6.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes fællesantenneanlæg.

6.4 Der må ikke opstilles nogen form for individuelle antenner. Parabolantennener kan opstilles, under forudsætning af at de placeres i terræn.

6.5 Spildevand skal tilledes Nyborg centrale renseanlæg. Afløbssystemet skal etableres til separatsystem. Projekt for bortledning af spildevand skal særskilt godkendes af Nyborg Kommune.

7.0 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25, dog må bebyggelsesprocenten på matr. nr. 1 bz udgøre 40%.

7.2 Bebyggelse må opføres med max. 2 etager.

7.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter over terræn, målt i forhold til eksisterende terræn. Dog max. 3,5 m for gara-

ger, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger.

7.4 Ny bebyggelse på matr. nr. 1bz skal placeres inden for byggefelt vist på kortbilag 3. Dog kan mindre bygninger som garage, carporte og lignende placeres på den i forhold til kysten bagerste halvdel af grunden.

7.5 Ny bebyggelse og sammenbygning med eksisterende bebyggelse skal udføres med varieret etageantal, facade-spring eller lignende, således at en ensformig lukket facade mod kysten undgås.

7.6 I forbindelse med bebyggelse og udformning af haveanlæg, vej- og parkeringsarealer må der ikke foretages terrænændringer på mere end +/- 0,50 m i forhold til eksisterende terræn. Det naturlige terræn skal bibeholdes i forhold til naboskel.

7.7 Tagenes vinkel med vandret skal ligge i intervallet 20°-30°. Dog skal taghældningen vurderes i forhold til taghældningen på eksisterende bebyggelses hovedbygninger.

7.8 Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere kysten end eksisterende bebyggelse.

Generelt skal der ved placering af bebyggelse tages hensyn til strandområdets rekreative værdi.

8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Ny bebyggelse på matr. nr. bz

skal opføres i overensstemmelse med principperne vist på illustrationsskitse på side 16.

8.2 Udvendige bygningssider skal fremstå som muret byggeri pudset eller vandskuret i lyse farver, der er tilpasset kystlandskabet.

For at opnå et transparent og let udtryk kan mellembygninger og dele af bebyggelsen opføres i glas. Ved brug af glas som facademateriale, skal glasset være refleksfrit.

8.3 Tage skal dækkes med røde tegl, sort tagpap eller eternitskifer.

8.4 Eksisterende bebyggelses originale arkitektur og materialer skal respekteres ved mindre ombygninger.

8.5 Skiltning må kun finde sted med Nyborg Kommuns godkendelse af udformning og placering i hvert enkelt tilfælde.

9.0 Ubebyggede arealer

9.1 På ubebyggede arealer må der ikke ske oplag ud over f.eks. brændestabler eller lignende som kan betragtes som naturligt forekomne.

9.2 Ubefæstede arealer skal udlægges med græs og beplanter med løvfældende træer og buske, der tilpasses den eksisterende beplantning, der i videst muligt omfang skal bevares, og i nødvendigt omfang forynges og suppleres.

9.3 Hegn mod skel må kun etableres som levende hegn, eventuelt suppleret med trådhegn.

9.4 Hegn mod strandarealet må max. være 1 m i højden.

9.5 Der må ikke ske henstilling af campingvogne, både, ikke registrerede køretøjer og lastvogne i området.

10.0 Servitutter

10.1 Med lokalplanens endelige vedtagelse ophæves følgende servitutter:

Lyst 29.07.1985 Lokalplan nr. 35.

11.0 Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse

11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet fjernvarmen og spildevandet tilledes Nyborg Renseanlæg.

11.2 Bebyggelse må ikke tages i brug før de til ejendommen hørende friarealer, veje og parkeringspladser er anlagt.

12.0 Påtaleret

12.1 Påtaleret overfor nærværende lokalplan har alene Nyborg Byråd.

13.0 Vedtagelsespåtegning

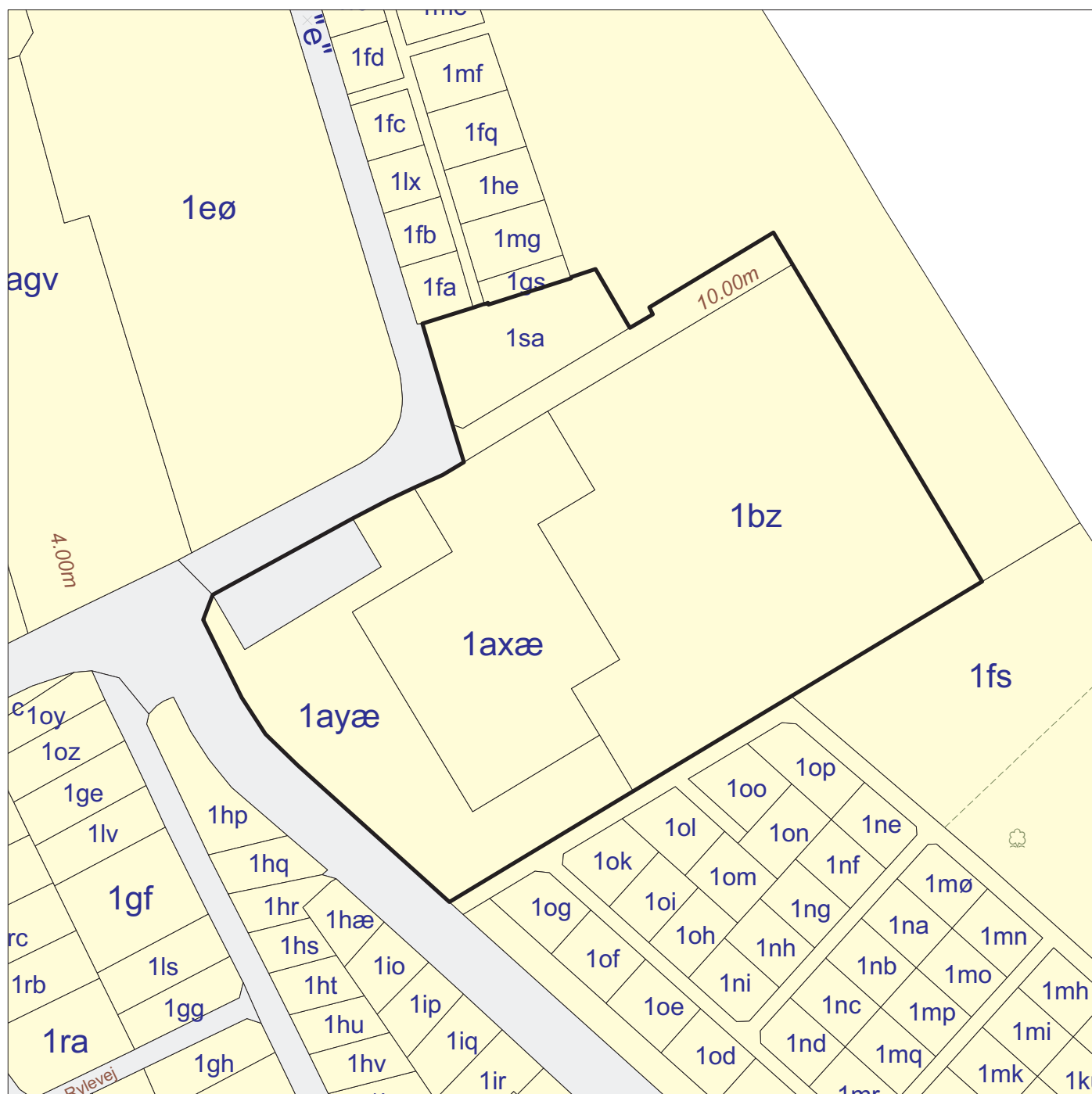
13.1 Således vedtaget endeligt af
Nyborg Byråd den 10. februar
2003.

P. b. v.

Borgmester
Jørn Terndrup

/Lars Svenningsen
kommunaldirektør

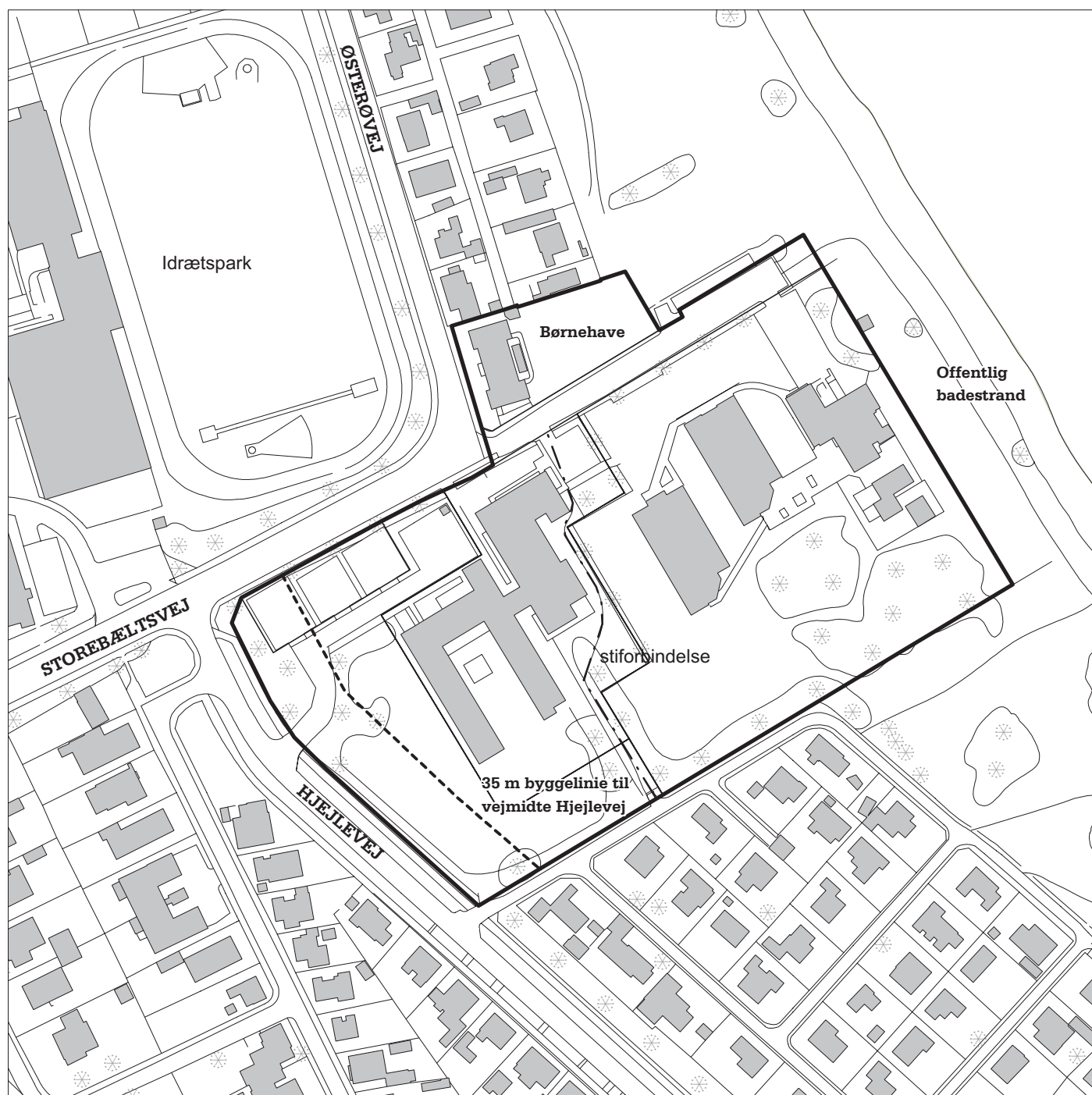
Lokalplanen er annonceret den
18. februar 2003 og tinglyst den
25. februar 2003.



Mål 1:2.000

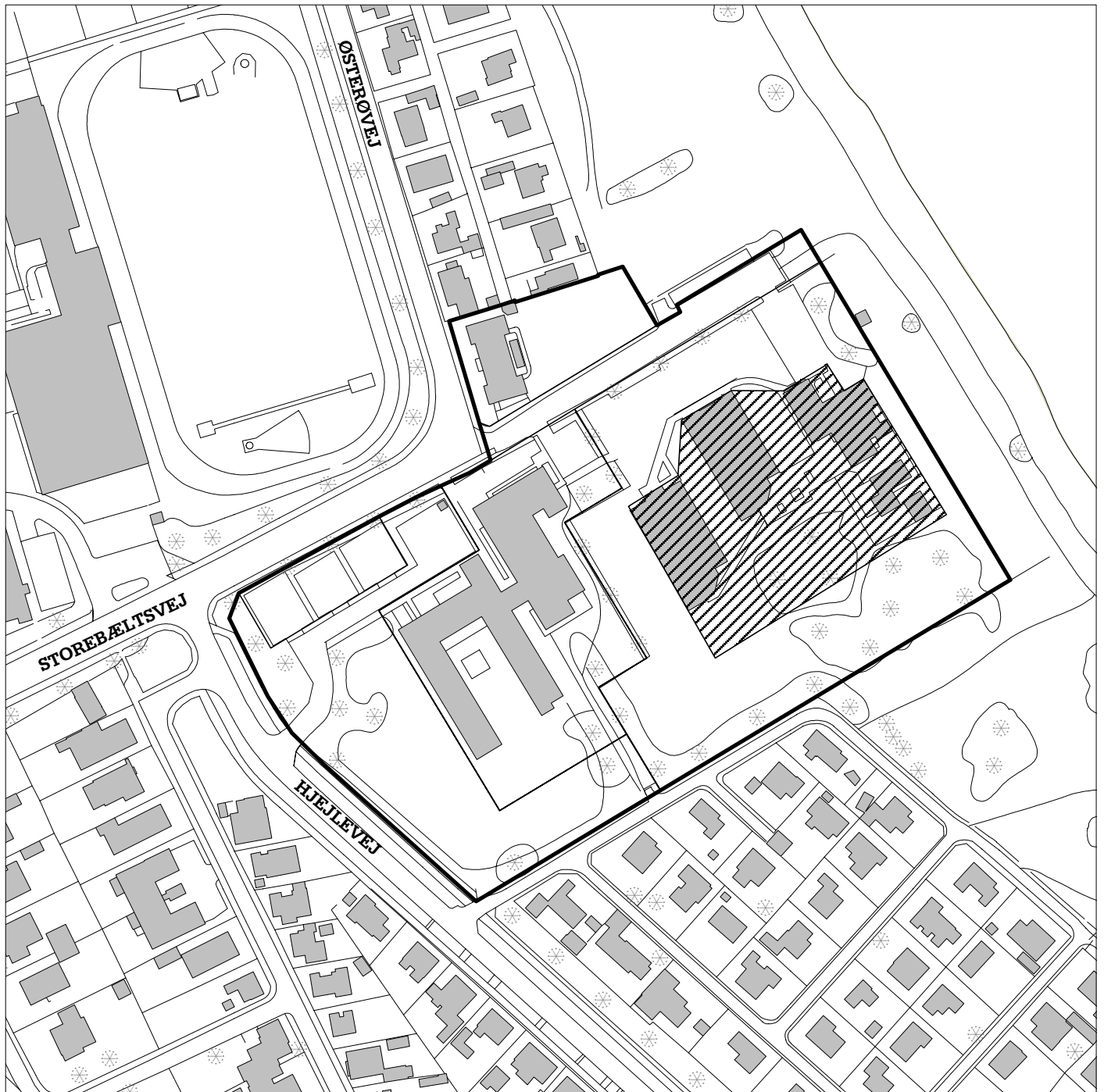
Matrikelkort, Nyborg Markjorde

 Lokalplanområde

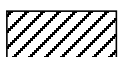


Mål 1:2.000

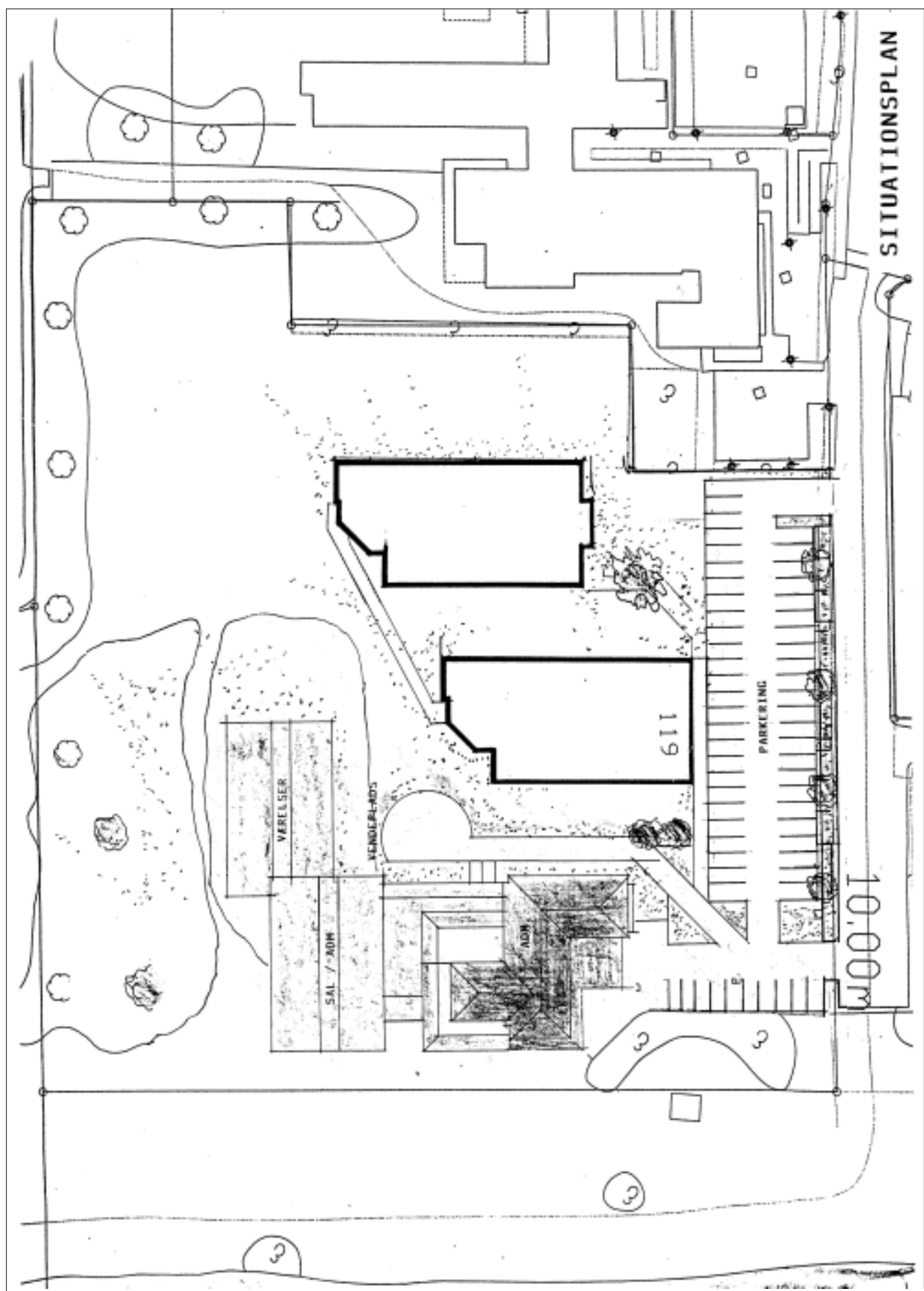
Kortbilag 2 - Grundkort, byggelinier m.m.



Mål 1:2.000



Byggefelt for matr. nr. 1bz



Kortbilag 4 - illustrationsplan, Kystgården