



Lokalplan nr. 250

”Sølyst” - Færgevej 3 i Nyborg

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 planlægningen 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.

Indhold

Om lokalplaner	2
Lokalplanens redegørelse	
Baggrund	4
Lokalplanområdet	4
Formål og indhold	5
Forhold til anden planlægning	7
Tilladelse fra andre myndigheder	12
Miljøvurdering	15
Lokalplanens retsvirkninger	15
Lokalplanens bestemmelser	
1.0 Formål	18
2.0 Område og zonestatus	18
3.0 Anvendelse	18
4.0 Udstykning	18
5.0 Vej-, sti- og parkeringsforhold	18
6.0 Bebyggelsesn placering og omfang	20
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	20
8.0 Ubebyggede arealer og terræn	22
9.0 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	23
10.0 Aflysning af lokalplan	23
Vedtagelsespåtegning	23
Kortbilag 1 - Matrikulære forhold	25
Kortbilag 2 - Lokalplankort	26
Kortbilag 3 - Illustrationsplan	27

Illustrationerne side 12,13,14 og 16: R Arkitekter, Odense



Lokalplanområdet

BAGGRUND

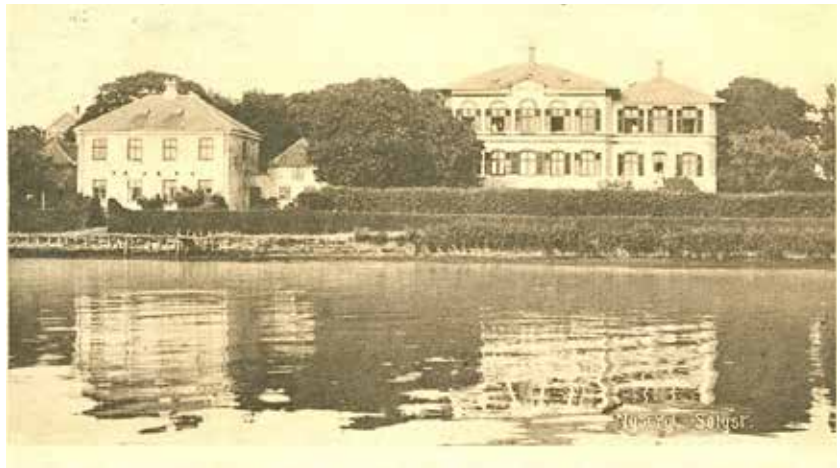
Nyborg byråd har solgt ejendommen Sølyst på Færgevej 3. For at åbne mulighed for anden anvendelse og ny bebyggelse er denne lokalplan udarbejdet.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet er beliggende i nær tilknytning til den gamle færgehavn med direkte adgang til vandet.

Lokalplanområdets grundareal er ca. 9.000 m² og bebygget med 4 bygninger, hvoraf kun den gamle hovedbygning er bevaringsværdig. Området er en del af et større gammelt parkanlæg med en del karaktergivende træer.

Bygningen "Sølyst" er opført i 1895 som rekreationshjem for nødstedte kvinder. Fra 1957 anvendes ejendommen som alderdomshjem for døve til 1977, hvor DSB køber ejendom-



Sølyst - 1930

men, og anvender den til administration. I 1997 overtages Sølyst af det tidligere Fyns Amt til døgninstitution for vanskelige børn.

Nyborg Kommune får ejendommen i forbindelse med kommunalreformen i 2007. Da der ikke længere er behov for bygningen til institutionsformål, afhændes den i 2013 til det kinesiske firma Changchun Guoxin Investment Group-Danmark.

FORMÅL OG INDHOLD

Lokalplanen skal muliggøre, at ejendommen Sølyst kan anvendes til hotel- og mødeaktivitet samt administrative formål i forbindelse med den nye ejers planlagte aktiviteter i Danmark.

De nye ejere, Changchun Guoxin Investment Group-Danmark, ønsker at anvende ejendommen som mødecenter, hvor kinesiske investorer og andre interessenter kan have base, mens de opholder sig i Danmark. Der skal ligeledes etableres bebyggelse til kontorer og administration i forbindelse med firmaets aktiviteter i Danmark.

Den bevaringsværdige hovedbygning "Sølyst" skal genanvendes, og lokalplanen stiller krav til hvordan bevaringsværdierne sikres.

Sølyst består af flere forskellige bygningsstilarter. Hovedbygningen "Sølyst" skal fremstå som den centrale bygning omgivet af hvide selvstændige bygninger i 2 etager.

Ny bebyggelse består af en tilbagetrukket VIP-bygning til hotelformål på østsiden af Sølyst, - og på vestsiden tre bygningsenheder til kontor og administration, som vist på illustrationsplanen (Kortbilag 3).

Den eksisterende røde bygning i 2½ etager vil herved blive

omkranset af nye hvide bygninger, der forbindes med glasoverdækkede fællesarealer.

Ny bebyggelse skal opføres i en nutidig arkitektur, der højdemæssigt underlægger sig den bevaringsværdige hovedbygning. Den nye bebyggelse skal have en arkitektonisk fremtræden i overensstemmelse med principperne vist på lokalplanens illustrationer.

Der sikres offentlig adgang gennem området og langs stranden i princippet som vist på illustrationsplanen (Kortbilag 3).

De eksisterende markante træer skal så vidt muligt bevares, så områdets grønne helhedspræg opretholdes.

De nødvendige p-arealer anlægges i forbindelse med hovedbygningen, og parkering til kontor og administrationsdelen etableres mod Færgevej.



Sølyst i forhold til Nyborg by



Den bevaringsværdige hovedbygning - Sølyst

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan

I Kommuneplan 2009 er lokalplanområdet beliggende indenfor rammeområde 1.O.7. Området er udlagt til offentlige formål, sundhedsinstitutioner med en bebyggelsesprocent på 40.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser med hensyn til anvendelsen.

Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg, der offentliggøres sammen med lokalplanen. Kommuneplantillægget ændrer anvendelsen fra offentlige formål til erhvervsformål i form af administration, møde- og hotelvirksomhed.

Gældende lokalplan

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende lokalplan nr. 98. for området.

Zonestatus

Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

Planlægning i kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er beliggende umiddelbart mod Storebælt og er derfor omfattet af bestemmelserne i Planlovens kapitel

2a om planlægning i kystområdet, hvor der skal redegøres for den visuelle påvirkning af kysten.

Lokalplanområdet er beliggende i et eksisterende tætbebygget byområde og grænsende op til de tidligere færgelejearealer i Nyborg Havn, der skal udvikles med urban bebyggelse i op til 5 etager jf. gældende masterplan.



Bevaringsværdige detaljer på hovedhuset

For at begrænse den visuelle påvirkning af kystzonen skal al ny bebyggelse have en bygningshøjde, der ikke overstiger 8,5 m og underlægge sig den eksisterende bevaringsværdige hovedbygning og områdets grønne helhedspræg, der består af høje karakteristiske solitære træer.

Lokalplanens visualiseringer viser påvirkningen af kysten. Det vurderes, at den nye bebyggelse kan opføres uden at påvirke kysten negativt i forhold til i dag.

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-princippet 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 er en bygning udpeget som bevaringsværdig med en SAVE-værdi på 4. Bygningen omfattes af et nedrivningsforbud i lokalplanen, og der er fastlagt bestemmelser for vedligeholdelse samt om- og tilbygning af ejendommen.

Beliggenheden af den bevaringsværdige bygning er vist på Kortbilag 2.

Naturbeskyttelse, bygge- og beskyttelseslinjer

Der er ikke tinglyst strandbeskyttelseslinje eller andre beskyttelseslinjer inden for lokalplanområdet.

Vej- og stiplanlægning

Der er vejadgang til lokalplanområdet via Sølystvej (Delområde A) og Færgevej (Delområde B).

Der etableres vendeplads for busser i forbindelse med vej-



Karakteren i området - hvide flader i grønne omgivelser

adgang via Sølystvej, da hovedparten af de besøgende til stedet ankommer i bus.

Der sikres stiforbindelse med offentlig adgang gennem lokalplanområdet fra Færgevej til Sølystvej via de interne stier (se Kortbilag 3) samt stipassage til stranden med offentlig adgang.

Miljø

Trafikstøj:

Det forventes at adgangen med køretøjer til lokalplanområdet vil ske via strækningen Storebæltsvej, Holmens Boulevard, Holmegade, Sølystvej og Færgevej.

Der foreligger ingen trafiktællinger på de mindre veje. Kommunen har udført en orienterende beregning for trafikstøjen ved lokalplanområdet, som følge af den øgede mængde trafik til området. Der antages en årsdøgnstrafik på 250 køretøjer, hvilket vurderes at være overestimeret. Ved denne fordeling beregnes trafikstøjen til 54 dB Lden i en afstand på 10 meter fra vejmidten.

Ifølge Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 af 2007 "Støj fra veje", bør der ved planlægning sikres overholdelse af en støjgrænseværdi på 58 dB Lden ved boligområder og 63 dB Lden ved hoteller og kontorer. På baggrund af resultatet af den orienterende støjberregning, skønnes de vejledende støjgrænseværdier at være overholdt.

Støjforhold

Lokalplanområdet grænser mod nord op til et etageboligområde. Idet planområdet kun må anvendes til kontor, møde- og hotelvirksomhed, forventes støj fra lokalplanområdet ikke at give anledning til støj-mæssige problemer for naboområderne.



Figur 1
Kort med registrering af jordforurening på videnskabsniveau V1 (rødt) og V2 (skraveret).

For planområdet gælder ifølge Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 af 1984 "Ekstern støj fra virksomheder", de vejledende støjgrænseværdier på 55 dB(A) for dagperioden, 45 dB(A) for natperioden og 40 dB(A) for natperioden.

Forurening/Jordforureningslov

Der er ikke konstateret jordforurening på området. Dog er et mindre område ved Færgevej registreret som forurenede på videnskabsniveau V1, - jf Figur 1.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er i kommuneplanen udpeget som et område med begrænsede drikkevandsinteresser. Lokalplanens bestemmelser for områdets anvendelse er ikke i strid med grundvandsbeskyttelsen i området.

Stormflod

I forbindelse med projektering og opførelse af bebyggelse anbefaler Kystdirektoratet, at nybyggeri ikke tableres med sokkelkote under 1,40 m DVR90. Vandstanden vil nå eller overstige denne kote i gennemsnit én gang pr. 50 år. Dermed vil en af forudsætningerne for at kunne få erstattet skader som følge af stormflod være opfyldt.

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.

Bæredygtighed

Der arbejdes med en strategi for, hvordan kommunen kan udvikle sig på et bæredygtigt grundlag. Dels ved at fokusere på sundhed og dels gennem bæredygtig planlægning mm.

Lokalplanen fastlægger, at ny bebyggelse skal opføres som lavenergibygninger bygningsklasse 2020.

Ny bebyggelse skal placeres, så de ikke bliver påvirket af forventede fremtidige havvandsstigninger, jf. det viste kote-kort over arealet med oversvømmelsesrisiko (Figur 2).



Figur 2: Oversvømmet areal ved en vandstigning på 2 m

Planlægning i forhold til nabokommuner

Det er Nyborg Kommunes vurdering, at anvendelsen og det planlagte byggeri i lokalplanområdet ikke vil have en negativ påvirkning på nabokommunerne.

Forsyning

Varme

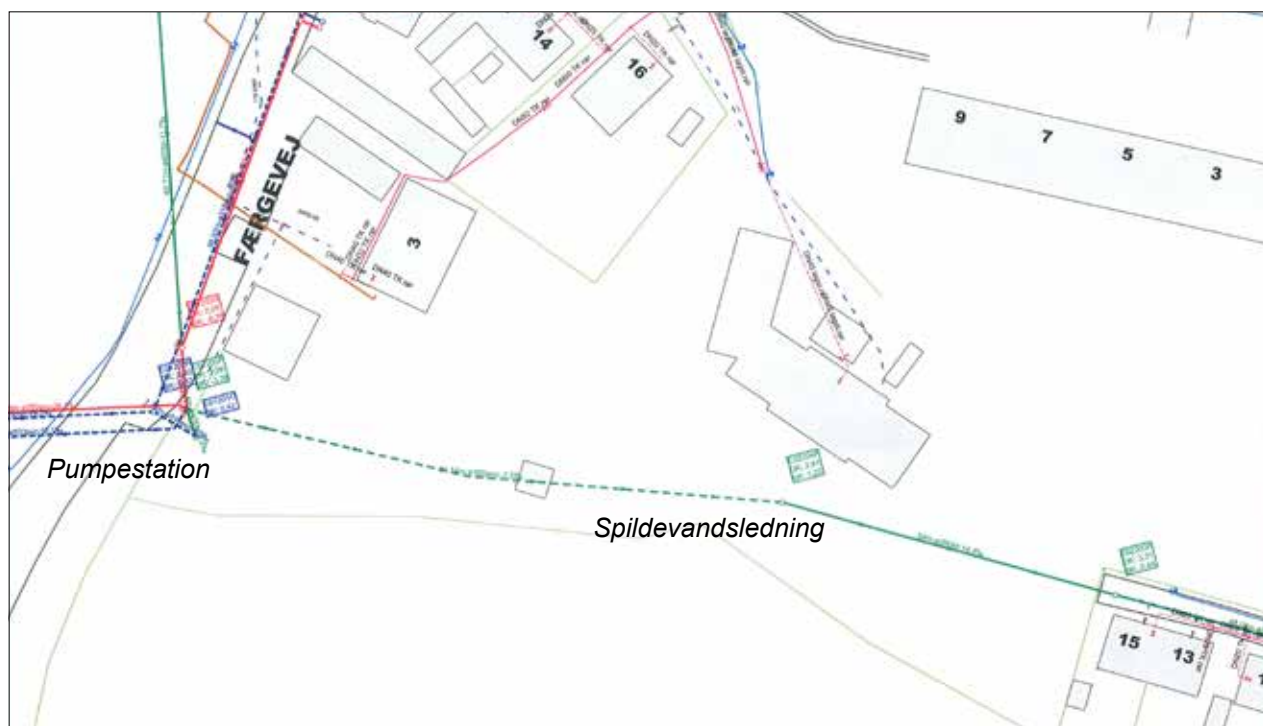
Lokalplanområdet ligger i fjernvarmeområde. Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmenettet. Der kan suppleres med alternativ opvarmning, fx solvarme efter regler fastsat af Nyborg Kommune.

Spildevand

Området er separatkloakeret, og spildevand og regnvand skal 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.

Eksisterende anlæg:

På tværs af lokalplanområdet er der beliggende en spildevandsledning med tilhørende brønde samt et overløbsbyg-



Figur 3. - Offentlige spildevandsanlæg inden for lokalplanområdet

værk med udledning af regnvand til hav.

I den vestlige del er der inden for lokalplanområdet beliggende en pumpestation. Anlæggene ejes af Nyborg Forsyning og Service A/S (NFS A/S). - Se Figur 3.

Anlæggene skal bevares, og NFS A/S skal have fri adgang til at servicere og vedligeholde anlæggene efter behov. Udgifter til en evt. omlægning af ledninger som følge af nybyggeri er NFS A/S uvedkommende

Vand

Lokalplanområdet ligger i et område, der forsynes med vand fra offentligt vandværk.

Ei

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages af Energi Fyn.

TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER

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.



Lokalplanområdet set fra nord - fuldt udbygget



Eksisterende forhold - set fra kysten



Fremtidige forhold - set fra kysten

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.

Naturbeskyttelse

Der er ikke fundet sjældne plante- eller dyrearter eller spor af samme indenfor lokalplanområdet. Lokalplanen vurderes ikke at skade yngle- og rasteområder for arter opført på habitatdirektivets bilag IV-liste.

Der er iagttaget et antal svalereder på den eksisterende røde bygning mod Færgevej, og det anbefales, at eventuel om- og tilbygning planlægges udført uden for svalernes yngletid.

Kystbeskyttelse

Gennemførelse af terrænændringer mv. på strandbredder og andre kyststrækninger samt opstilling af bådebroer og lign. inden for lokalplanområdet må kun gennemføres efter tilladelse fra Kystdirektoratet.



Luftperspektiv af lokalplanområdet fuldt udbygget



Bygning der genanvendes

MILJØVURDERING

Der er i screeningen vurderet, at lokalplanen ikke vil give anledning til væsentlige miljøproblemer i forhold til den tidligere anvendelse af området (offentlig institution). Den forøgede trafikbelastning i forbindelse med den ændrede anvendelse til administrative erhverv og møde- og hotelvirksomhed vurderes at være begrænset, da gæster overvejende ankommer med bus, og ansatte ankommer til området via Færgevej. I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 587 af 24. september 2009) § 3 er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af lokalplan nr. 250. Dette er annonceret og offentlig bekendtgjort den 3. december 2013.

RETSVIRKNINGER

En lokalplan fastlægger udviklingen af et område, og der må når planen er vedtaget, ikke etableres byggeri eller anlæg i modstrid med planen.

Lokalplanen regulerer kun fremtidige forhold. Byggeri og anlæg som er lovligt etableret før lokalplanen, kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke pligt til at etablere de byggerier og anlæg som lokalplanen beskriver, men når de etableres skal det ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

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 lokalplanens offentliggørelse eller modtagelse af afgørelse om planens endelige vedtagelse. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske indenfor 6 måneder.



Referencer til arkitekturen på nye bygninger

Vejledning til klageformular og gebyrordning 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.



Lokalplanområdet set fra stranden mod vest

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 27. maj 2013) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1 FORMÅL

Lokalplanen har til formål:

- at sikre at området kan anvendes til erhvervsformål i form af hotel- og mødevirksomhed, kontor og administration.
- at sikre at den eksisterende bevaringsværdige hovedbygning ikke nedrives, og at om- og tilbygning samt vedligeholdelse sker med respekt for bygningens bevaringsværdi.
- at muliggøre opførelse af ny bebyggelse i 2 etager i tilknytning til den eksisterende bebyggelse i området.
- at sikre offentlig adgang gennem området og opretholde det eksisterende grønne helhedspræg.

2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 31 b Nyborg Bygrunde.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone. Der ændres ikke på zoneforholdene.

3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til erhvervsformål, i form af kontor, administration, service og wellness, møde- og hotelvirksomhed samt mulighed for etablering af én bolig i forbindelse med ejendommens drift.

4 Udstykning

- 4.1 Lokalplanområdet kan udstykkes i overensstemmelse med principperne vist på nedenstående retningsgivende udstykningsplan.

5 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD

Veje og stier

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Færgevej og Sølystvej, som vist på kortbilag 2.



Retningsgivende udstykningsplan

5.2 Interne stier i området skal etableres i princippet som vist på Kortbilag 3.

5.3 Der skal opretholdes en stipassage til stranden med offentlig adgang, som vist på Kortbilag 2.

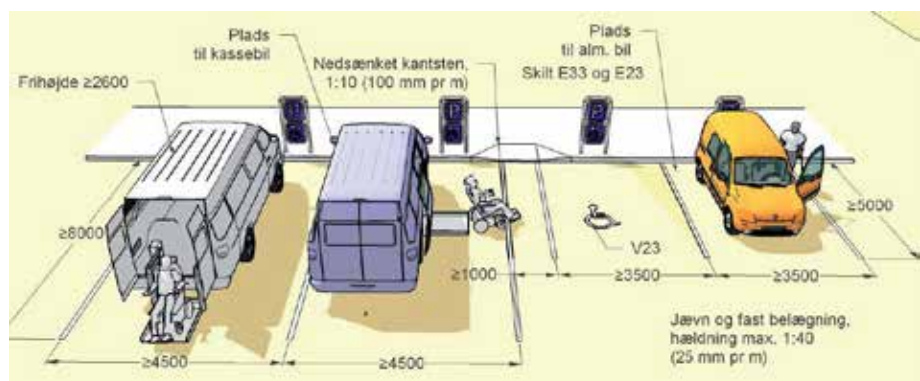
Brandveje kan etableres som en del af stiforløbet kombineret med nødvendig befæstet græsarmering.

5.4 Der skal etableres brandvej på de på Kortbilag 2 viste strækninger. Bredde og indretning skal ske efter gældende regler.

Parkering

5.5 I forbindelse med hovedbygningen skal der etableres min. 12 p-pladser, heraf 1 handicap p-plads, i princippet som vist på Kortbilag 3. De med grønt viste p-pladser skal etableres med græsarmering.

Mod Færgevej skal der etableres min 22 p-pladser, heraf 1 handicap p-plads, i princippet som vist på Kortbilag 3.



Principskitse handicapparkeringspladser

Antallet af parkeringspladser fastsættes, i henhold til, det til en hver tid gældende, bygningsreglementet.

6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Det samlede etageareal inden for lokalplanområdet må ikke overstige 2.800 m².
- 6.2 I Delområde A må det samlede etageareal ikke overstige 1.300 m², jf. Kortbilag 2.
- 6.3 I Delområde B må det samlede etageareal ikke overstige 1.500 m², jf. Kortbilag 2.
- 6.4 Ny bebyggelse skal placeres som vist på kortbilag 2 og 3.
- 6.5 Ny bebyggelse kan opføres i max 2 etager, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m over naturligt terræn.
- 6.6 Der skal etableres mindre bygninger i hvert delområde til renovation mv., i princippet som vist på Kortbilag 2.
- 6.7 Ny bebyggelse skal placeres i det naturlige terræn, og terrænreguleringer skal minimeres mest muligt.
- 6.8 Der må ikke etableres bebyggelse med gulvkoter under 1,40 i forhold til DNN, medmindre der tages de nødvendige forholdsregler til forhindring af vandindtrængen.

7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Ny bebyggelse skal opføres som lavenergibygninger i lavenergiramme for bygningsklasse 2020.
- 7.2 Ny bebyggelse skal gives et arkitektonisk udtryk, i princippet som vist på lokalplanens illustrationer.
- 7.3 Ny bebyggelse skal opføres som muret byggeri med vandskurede facader og fremstå i en hvid farve, der harmonerer med den eksisterende hovedbygning "Sølyst".
- 7.4 Tage på ny bebyggelse skal udføres med lys tagpap, zink eller som "grønne tage". Tagmaterialer må ikke være reflekterende.

- 7.5 Alle inddækninger, skotrender, nedløb og lign. skal udføres i zink.
- 7.6 Tekniske anlæg/installationer skal indarbejdes i arkitekturen
- 7.7 Såfremt der etableres anlæg til ventilation, indvinding af solenergi eller lignende, skal de dele af anlægget som anbringes udvendigt på bygningen integreres i bygningens arkitektur og ikke fremstå som selvstændige elementer.



Hovedbygningen med mørkmaledede vinduer og skodder -

- 7.8 Mindre bygninger som affaldsskure, lysthus og lign kan opføres i træ.

Bevaring

- 7.9 Der gælder følgende særlige bestemmelser for den på kortbilag 2 markerede bevaringsværdige bygning:

Bygningen må kun med tilladelse fra byrådet nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.

Bygningen skal fremstå i hvidpudset murværk med muredetaljer i røde sten.

Ved omlægning af naturskiffertaget skal det nye tag have samme udformning som det originale, med hensyn til materiale, taghældning og valm.

Nye vinduer skal udformes i overensstemmelse med de originale vinduer med hensyn til størrelse, materialer, udformning. Vinduer skal udføres som traditionelle opsprossede trævinduer med plant klart glas. Vinduerne skal være sidehængte.

Vinduerne skal males med en dækkende hvid eller teglrød maling. Ved evt. retablering af de oprindelige



Den bevaringsværdige hovedbygning Sølyst - 2013

skodder ved vinduerne skal disse males teglrød, og vinduerne gives samme farve.

Der må ikke etableres altaner og markiser på bygningens facade mod vandet, bortset fra en træterasse i stueplan, i princippet som vist på illustrationen side 14.

Der må som udgangspunkt ikke ændres på murhuller i facade mod vandet. Der kan dog etableres udgang til haven, hvis ny dør placeres i eksisterende vindueshul og udformes i harmoni med vinduerne i facaden.

- 7.10 Belysning af veje, stier, p-pladser mv. inden for lokalplanområdet skal ske med ikke blændende armaturer i et ensartet design og på baggrund af en samlet belysningsplan for hele lokalplanområdet.

Skiltning

- 7.11 Ved indkørsel fra Sølystvej og Færgevej kan der opstilles galgeskilt, max. 150 cm høj x 100 cm bred.
- 7.12 Øvrige skilte må kun placeres på bygningernes facader ved indgange. Skiltningen skal udformes i et samlet koncept og indpasses, så der opnås en god helhedsvirkning set i forhold til det samlede arkitektoniske udtryk.

8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN

- 8.1 Områdets grønne helhedspræg skal fastholdes, og det parklignende præg med solitære træer og grønne sammenhængende forløb på tværs af ejendomsskel skal opretholdes.
- 8.2 Eksisterende træer skal så vidt muligt bevares i forbindelse med opførelse af ny bebyggelse (se Kortbilag 2).
- 8.3 Det eksisterende skrånende terræn mod vandet skal fastholdes, og der må ikke foretages terrænreguleringer i forbindelse med indretning af friarealerne mod vandet.
- 8.4 Alle ude- og opholdsarealer skal så vidt muligt indrettes under hensyn til bevægelseshæmmede.
- 8.5 Lastbiler, campingvogne, uindregistrerede biler samt både må ikke opbevares på fælles parkeringspladser, veje eller på andre fælles ubebyggede arealer.

- 8.6 Den eksisterende låge til matr. nr. 32d Nyborg Bygrunde og stiadgang langs skellet til Færgevej skal bevares.

9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE

- 9.1 Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal nødvendige parkeringspladser være anlagt. Bebyggelsen skal ligeledes være tilsluttet kollektiv varmforsyning og offentligt spildevandsanlæg.

10 AFLYSNING AF LOKALPLAN

- 10.1 Lokalplan nr. 98 aflyses i sin helhed og erstattes af nærværende lokalplan nr. 250
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget endeligt af Nyborg Byråd den 24. juni 2014

P. b. v.

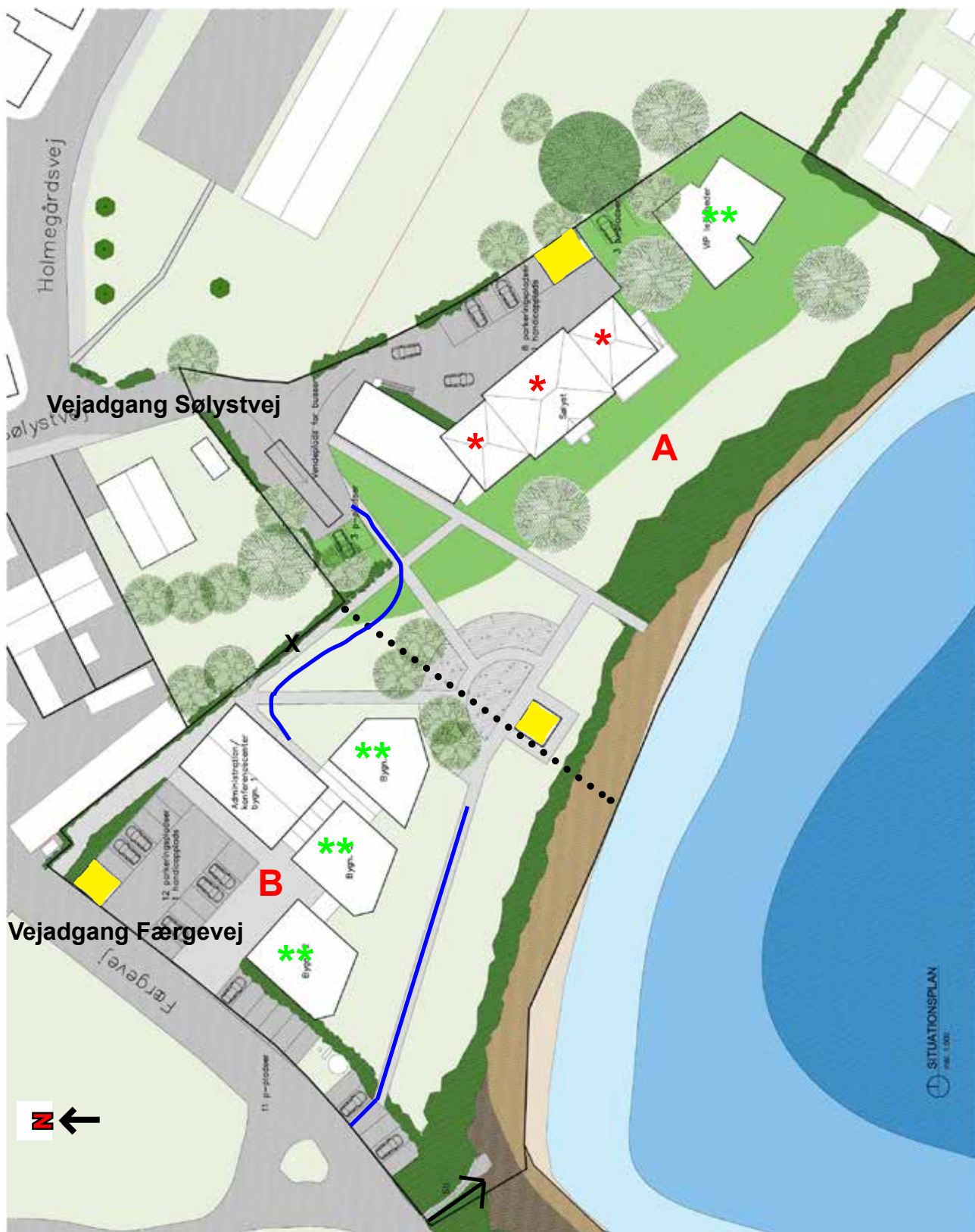
Kenneth Muhs
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør



KORTBILAG 1 - Matrikulære forhold

mål 1 : 1.000



A B	Delområder		Brandveje (principiel beliggenhed)
*	Bevaringsværdig bygning	**	Ny bygning
			Mindre bygninger, skure mv.
		X	Eks. låge til naboejendom, jf. 8.6
			Stipassage til strand med offentlig adgang

KORTBILAG 2 - Lokalplankort



KORTBILAG 3 - Illustrationsplan

