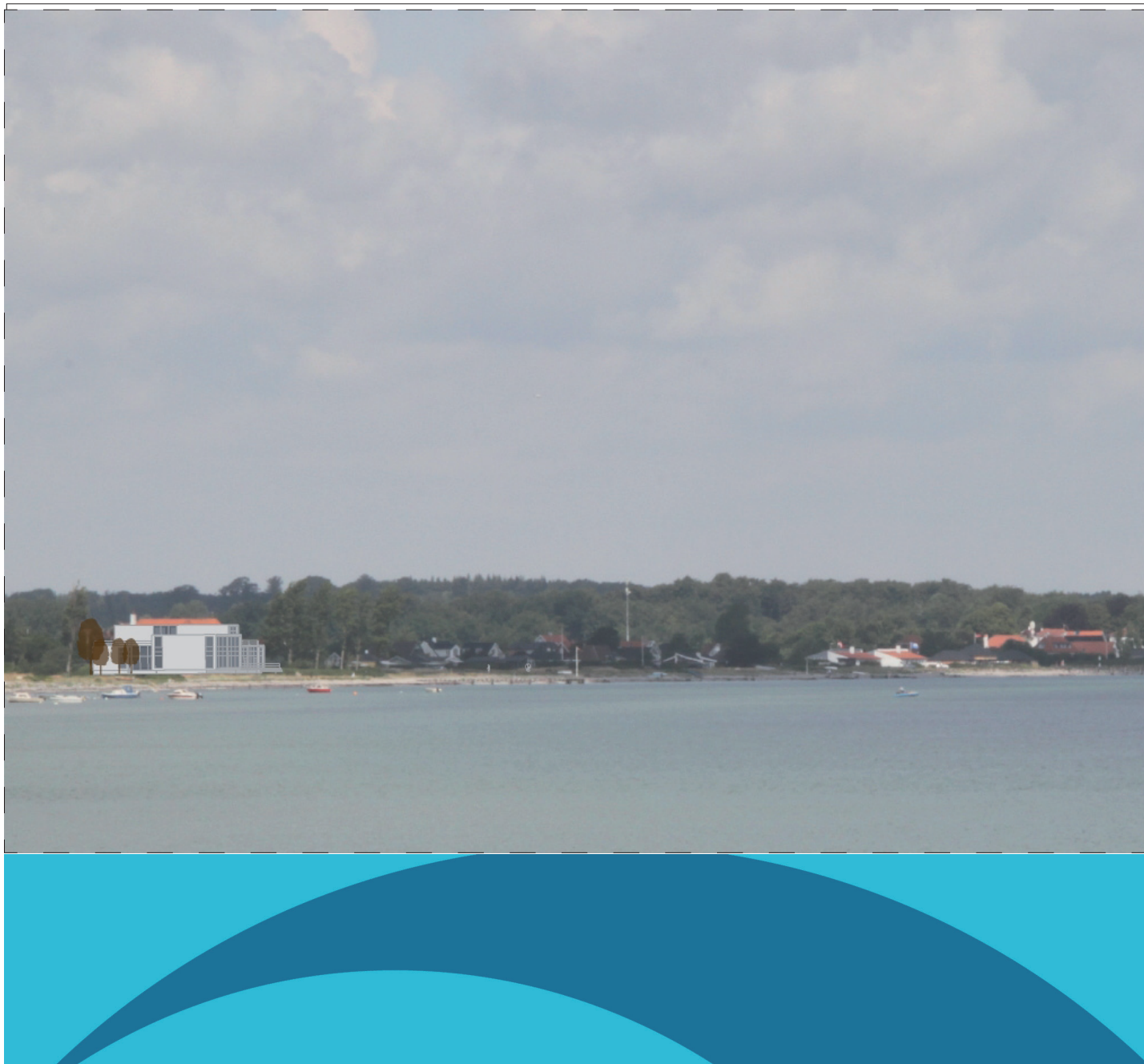




Lokalplan nr. 220

Konferencehotel Sinatur Hotel Storebælt, Østerøvej
119-121. Nyborg.



Nyborg
KOMMUNE

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.

Lokalplanforslaget har været offentliggjort i perioden 8/6 til 3/8-2010.

Indhold

Om lokalplaner	2
Lokalplanens redegørelse	
Baggrund	4
Lokalplanområdet	5
Formål og indhold.....	5
Forhold til anden planlægning	6
Tilladelse fra andre myndigheder	10
Miljøvurdering	11
Lokalplanens retsvirkninger.....	12
Lokalplanens bestemmelser	
1.0 Formål.....	14
2.0 Område og zonestatus.....	14
3.0 Anvendelse.....	14
4.0 Udstykning.....	14
5.0 Vej-, sti- og parkeringsforhold.....	15
6.0 Bebyggelsesn omfang og placering.....	15
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	17
7.7 Skiltning og belysning.....	18
8.0 Ubebyggede arealer og terræn.....	19
9.0 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	19
10.0 Aflysning af lokalplan/servitutter.....	19
Vedtagelsespåtegning.....	20
Kortbilag 1 - Matrikelkort, lokalplanområdet	21
Kortbilag 2 - Etapeopdeling	22
Kortbilag 3 - Bygningshøjder.....	23
Kortbilag 4 - Parkeringsforhold - brandvej.....	24
Kortbilag 5 - Skilte og flagstænger.....	25



Lokalplanområde

BAGGRUND

Kystgården og Hotel Storebælt, beliggende henholdsvis på Østerøvej 119 og 121, drives som ét conferencehotel under navnet Sinatur Hotel Storebælt. Kursuscentret er en årrække blevet drevet af Danmarks Lærerforening.

Lærerforeningen er nået til den erkendelse at hovedbygningen på det tidligere hotel Kystgården, det gamle børnehjem nede ved vandet er utidsvarende og alt for småt til moderne kursusvirksomhed.

Derfor ønsker lærerforeningen tilladelse til at nedrive den gamle hovedbygning og erstatte den med en ny og moderne bygning med fladt tag, der kan honorere de krav der nu og i fremtiden stilles til arkitektur, fysisk indretning og af-midler, fra konferenc kunder. Den nye bygning bliver ikke højere end den eksisterende bygning.

I det hidtidige plangrundlag er der givet mulighed for bebyggelse i 2 etager med en maksimal bygningshøjde på 8,5, m. Til det fremtidige byggeri ønskes mulighed for at variere bebyggelsen med enkelte bygningselementer der har en højde på op til 11.00 m. over terræn. Dette skal ses i forhold til at tagryggen på den eksisterende hovedbygning er 11,60 m over terræn.

Af hensyn til de formodede, kommende vandstandsstigninger, har bygherre fundet det nødvendigt at hæve huset med 1,20 m fra terræn med en vandtæt kælder.

Byrådet har et ønske om at styrke området ved Østerøvej som hotel- og conferencevirksomhedsområde og har principgodkendt den skitserede udvidelse.

LOKALPLANOMRÅDET

Eksisterende forhold

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 er indtil vedtagelse af nærværende lokalplan omfattet af lokalplan 134.

FORMÅL OG INDHOLD

For at optimere udnyttelsen af det allerede fungerende kursus- og konferencehotel, skal der gives mulighed for sammenbygning af lokaliteterne med en glasgang samt en udvidelse af hovedbygningen som er beliggende mod vandet. For at bygningen kan fungere optimalt kræves der store bygningshøjder eksempelvis til køkkenfunktion samt foredragssal. Dette gør at lokalplan 134, delvis skal erstattes af nærværende lokalplan. Bestemmelserne fra lokalplan 134 overføres stort set uden ændringer bortset fra, at den maksimale bygningehøjde ændres fra 8,5 meter til den maksimale bygningshøjde øges til 8,5 meter med enkelte bygningselementer der må være op til 11,0 m på præcist angivne steder. Samt bebyggelsesprocenten for hotelbyggeriet ændres til at der maksimalt må opføres 8600 etagemeter.



Det nye byggeri set fra lavbroen. Bag nybygningen ses taget af den eksisterende hovedbygning, som nedrives. Længere mod nord ses Hotel Nyborg strand.



Nybyggeri set fra Hotel Nyborg Strand, bagved den nye bygning, vises taghøjden på den eksisterende hovedbygning, som nedrives.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan

Området er omfattet af bestemmelserne i Kommuneplan 2001 for rammeområde 1.O.8 og 1.O.8.a. med tillæg nr. 3. Rammebestemmelserne fastlægger, at der må opføres byggeri i 2 etager med max bygningshøjde 8,5 m. Samt en bebyggelsesprocent på h.h.v. 25 og 40. Lokalplanområdet er beliggende i det område som Nyborg kommune har udlagt til hotel- og konferenceområde.

Med forslag til kommuneplantillæg 30 ændres dette til at der kan opføres bygninger med max bygningshøjde 11 m og bebyggelsesprocent på 25 fastholdes kun på matrikel 2 sa. For den øvrige del af rammeområdet fastsættes, at der maksimalt på bygges 8600 etagemeter.

Kommuneplantillægget fremlægges sideløbende med nærværende lokalplan. Kommuneplantillæggets godkendelse er forudsætning for den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan og det fremlagte forslag til kommuneplan 09 konsekvensrettes i overensstemmelse hermed.

Gældende lokalplan

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den del af gældende lokalplan nr. 134 der omfatter området. Resten af lokalplan 134 vil stadig være gældende for Matr. 1 sa ved børnehaven.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende bygningshøjder. Derfor er forslag til kommuneplantillæg nr. 30 fremlagt sideløbende med lokalplanforslaget til offentlig høring.

Zonestatus og bonusvirkning

Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

Planlægning i kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er beliggende mindre end 3 km fra Storebælt og er derfor omfattet af bestemmelserne i Planlovens kapitel 2a om planlægning i kystområdet.(§ 5a, stk. 4(byzone)).

Strandbeskyttelseslinjen forløber i områdegrensen mod Storebælt, hvorfor området ikke er omfattet heraf.

Topografien og byområdet imellem kysten og lokalplanområdet bevirker, at byggeri med de højder, der er fastsat i lokalplanen, ikke vil medføre en uheldig visuel påvirkning af

kystlandskabet. Idet byggeriet opføres i varierende højder med store glaspartier og ydermure i hvid farve.

Dog vurderes det, at det byggeri, der muliggøres med lokalplanen, visuelt vil påvirke kysten. Der er derfor udarbejdet en visualisering af byggeriets påvirkning af kystlandskabet.

Begrundelsen for at lade byggeriet opføre med max bygningshøjde på 11 m er bl. andet for at kunne leve op til nyere arkitektoniske krav og funktionalitet.

Af hensyn til de varslede vandstandsstigninger er der arbejdet med større sokkelhøjder end normalt. Samtidig med at byggeriets udnyttelse til køkkenfaciliteter og konferencerum med mange mennesker tilstede på samme tid kræver indeklimaet store lofthøjder i visse rum. Derfor findes det nødvendigt at størstedelen af byggeriet har en makshøjde på 8,5 meter med mulighed for at enkelte bygningselementer på de beskrevne steder opføres til en maksimal bygningshøjde på 11,0 meter over terræn.

Bevaringsværdige bygninger

Den gamle hovedbygning på Østerøvej 119, er i gældende kommuneplan udpeget som middel bevaringsværdig, i kommuneplanforslag er den ikke medtaget som bevaringsværdig her er kun bygninger med SAVE 1 til 4 medtaget. Bygningen er meget ombygget bl.a. med veranda og uheldig altan mod vandet. Den betragtes derfor ikke mere som bevaringsværdig og kan med vedtagelse af denne lokalplan nedrives.

Trafikplan

Kollektiv trafikplanlægning

FynBus betjener i øjeblikket området via Østerøvej

Vej- og stiplanlægning

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Østerøvej og Hjejlevej.

Ved vejadgangen fra Hjejlevej skal der etableres brandvej langs bygningernes sydvendte side, evt. som armeret græs, så brandslukningskøretøjer kan nå om bag bygningerne.

Området er rigt forsynet med stiforbindelser langs kysten med flere adgangsmuligheder til og fra lokalplanområdet.

Miljø

Støjforhold

Den planlagte anvendelse af lokalplanområdet vil ikke medføre støj, der kan genere eksisterende eller mulig anvendelse.

Lokalplanområdet er beliggende indenfor regionplanens støjkonsekvensområde i forhold til jernbanen og delvist i forhold til motorvejen. Indenfor området må der kun udlægges arealer til støjfølsom arealanvendelse, såfremt det dokumenteres, at der 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.

Jernbanestøj:

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

Fra jernbanen til lokalplangrænsen er der mere end 200 m, hvilket betyder at regionplanens vejledende afstand på 50 m i forhold til vibrationsniveauet også kan overholdes.

Det vurderes derfor at jernbanen ikke giver gener i lokalplanområdet.

Trafikstøj:

Det skal dokumenteres, at det maximale tilladte støjniveau i forhold til trafikstøj fra Storebæltsvej og Hjejlevej kan overholdes i overensstemmelse med Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 2007 "Støj fra veje", der foreskriver en max. støjbelastning på L_{den} 58 dB på udendørsopholdsarealer og L_{den} 33 dB i indendørs opholdsrum.

Trafiktal fra 2009 viser en årsdøgntrafik på ca. 2700 ÅRD heraf 10% tunge køretøjer, hastigheden på strækningen er 50 km/t.

Risikovurdering

Kommune Kemi A/S er omfattet af risikobekendtgørelsen. Konsekvenser for udvikling af områder berørt af sikkerhedsafstande eller skadesafstande fra virksomheder omfattet af Miljøministeriets bekendtgørelse 1666 af 14. december 2006 om kontrol med risikoen for uheld med farlige stoffer (risikobekendtgørelsen).

Etablering af nye aktiviteter og ændret anvendelse af bebyggelse og områder indenfor skadesafstande (500m eller den konkret gældende konsekvensafstand) fra virksomheden, til f.eks. offentlige bygninger og arealer, rekreative områder, områder, som på grund af deres karakter er af særlig inte-

resse eller særligt følsomme, ligeledes boligområder, veje og andre transportanlæg, samt bygninger med lokaliteter, der er omfattet af Beredskabsstyrelsens driftsmæssige foreskrifter, og bygninger og områder, som er svært evakuerbare (jf. risikobekendtgørelsen § 2), vil kræve at det i h.t. risikobekendtgørelsens bestemmelser kan eftervises at være sikkerhedsmæssigt forsvarligt.

Udnyttelse af lokalplanens muligheder, der endnu ikke er fysisk udnyttet, indenfor en afstand af ca. 500 m til Kommune Kemi A/S, vil kræve at det i h.t. risikobekendtgørelsens bestemmelser kan eftervises at være sikkerhedsmæssigt forsvarligt.

Der er foretaget konkret risikovurdering af virksomheden og lokalplanområdet er ikke berørt af den konkrete gældende risikoafstand.

Stormflod

Som forudsætning for at kunne opnå stormflodsskadeerstatning fastsættes der en laveste sokkelkote på 1,39 m DVR90. Vandstanden i havet vil nå eller overskride denne kote i gennemsnit en gang pr. 50 år.

Det må forventes at vandstandsstigningen vil accelerere frem til 2100. Forudsætninger for erstatning ved oversvømmelsesskader ses i "Lov om stormflod og stormfald". Den endelige afgørelse herom henhører under stormrådet, jvf. lov 348 af 17/5 2000 om stormflod og stormfald.

Forsyningsforhold

Fjernvarme:

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

Spildevand:

Området er omfattet af Nyborg kommunes spildevandsplan og 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. Spørg Nyborg Forsyning & Service.

Vandforsyning:

Lokalplanområdet ligger i et område der forsynes med vand fra Nyborg Forsyning & Service, ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra ovennævnte vandværk.

Elforsyning:

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages af Nyborg El-net A/S.

Bæredygtighed/klimapolitik

I kommuneplanstrategien for Nyborg Kommune fremgår, at der skal arbejdes for, at byen som helhed kan reducere CO₂-udledningerne – dels ved at fokusere på vedvarende energi og ved massive energibesparelser og dels gennem bæredygtig planlægning mm.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Det er Nyborg Kommunes vurdering, at det planlagte byggeri og udbygning som er omfattet af denne lokalplan ikke vil påvirke nabokommunerne.

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.

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

Området er beliggende indenfor skovbyggelinie. Det fredskovspligtige areal mod syd består af strandeng med meget spredt forekomst af buske og træer. Arealet har ikke karakter af skov.

Arealerne nord og syd for lokalplanområdet strækker sig ca. 100 meter ind i land fra kysten. Lokalplanområdet strækker sig ca. 50 meter ind i det sammenhængende strandengsområde. Derfor må der kun bygges bag skel- og strandbeskyttelseslinjen.

Miljøloven

Forurening/Jordforureningslov

Der er ingen registreringer af jordforurening i området.

I medfør af Miljøbeskyttelsesloven og Jordforureningsloven skal, såfremt der i forbindelse med bygge- og jordarbejder konstateres ny forurening (ikke tidligere registreret), arbejdet straks standses, og ejeren eller brugeren af ejendommen skal straks underrette kommunen herom.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanens bestemmelser for områdets anvendelse er ikke i strid med grundvandsbeskyttelsen i området.

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. 316 af 5. maj 2004) § 3 er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af lokalplan nr. 220. Dette er annonceret og offentlig bekendtgjort den 08. juni. 2010.

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.

Klagen skal sendes til:

Naturklagenævnet

Rentemestervej 8

2400 København NV.

Der er et klagegebyr p.t. på kr. 500,-. På Naturklagenævnets hjemmeside (www.nkn.dk) kan De læse mere om en eventuel tilbagebetaling af klagegebyret.

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 Naturklagenævnet.

Klager indgives til:
Naturklagenævnet
Rentemestervej 8
2400 København NV
eller på email til nkn@nkn.dk.

Klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet inden 4 uger efter afgørelsen er meddelt.

Der er et klagegebyr p.t. på 500 kr. På Naturklagenævnets hjemmeside (www.nkn.dk.) kan du læse mere om en eventuel tilbagebetaling af klagegebyret.

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.



Perspektiv af nyt hotelbyggeri set fra vandet.



Nyt hotelbyggeri set fra vandet. Foto er taget med Hotel Nyborg Strand i forgrunden.

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 20. oktober 2008) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1 FORMÅL

Lokalplanen har til formål:

- at sikre at området anvendes til rekreativt formål, herunder børnehave, kursusvirksomhed, hotel, og lignende privat eller offentlig service.
- at muliggøre nedrivning af den gamle hovedbygning Østerøvej 119, helt nede ved vandet.
- at muliggøre opførelse af ny bebyggelse hvor den gamle hovedbygning var. Samt skabe sammenhæng mellem bygningerne med forbindelsesgang mod Østerøvej
- at sikre området en karakter og struktur, der er tilpasset beliggenheden i strandområdet.
- at veje, stier og parkeringsarealer disponeres bedst muligt med mindst mulig belastning af det eksterne system.
- sikre offentlig adgang til og igennem området.
- at sikre beplantningen i området til stadighed er tilpasset strandområdets naturligt hjemmehørende vækster.

2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr. nr. 1bz, 1ayæ, 1axæ og del af 1fr alle Nyborg Markjorder, samt alle parceller, der udstykes herfra.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone. Der ændres ikke på zoneforholdene.

3 ANVENDELSE

- 3.1 Området må kun anvendes til reaktive område (offentlig administration, tekniske forsyningsanlæg, daginstitutioner, uddannelsesformål, plejehjem, sportsanlæg) restaurationer, hoteller, teatre, biografer og lignende.

§ 4 UDSKYKNING

- 4.1 Der må ikke foretages yderligere udstykning inden for området. Af hensyn til brandgodkendelse af forbindelsesgang skal som et minimum matr. 1axæ og 1bz sammatrikuleres.

5 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 Vejadgang skal ske ad eksisterende overkørsel til Hjejlevej, samt ad de 2 eksisterende overkørsler til den "blinde del" af Østerøvej fra Storebæltsvej til enden af vejen, som vist på kortbilag 4.
- 5.2. Der skal etableres brandvej syd om bebyggelsen, denne må ikke have mere end 40 meters afstand til udgangsdøre. Herudover må der ikke etableres yderligere veje på området. Der kan dog blive tale om at forbinde allerede eksisterende veje med hinanden ved mindre anlæg. Brandvej skal godkendes af bered-skabsmyndigheden i Nyborg. Princip for anlæg af brandvej er vist på kortbilag 4.
- 5.3. Den grønne beplantning omkring centret skal fastholdes, men skal ved vejkryds og overkørsler, beskæres eller være af en art, der ikke bliver højere, end at der er gode oversigtsforhold.

Stier

- 5.5. Den eksisterende stiforbindelse, med offentlig adgang over området, forlægges øst om området, som vist på kortbilag 1.

Parkering

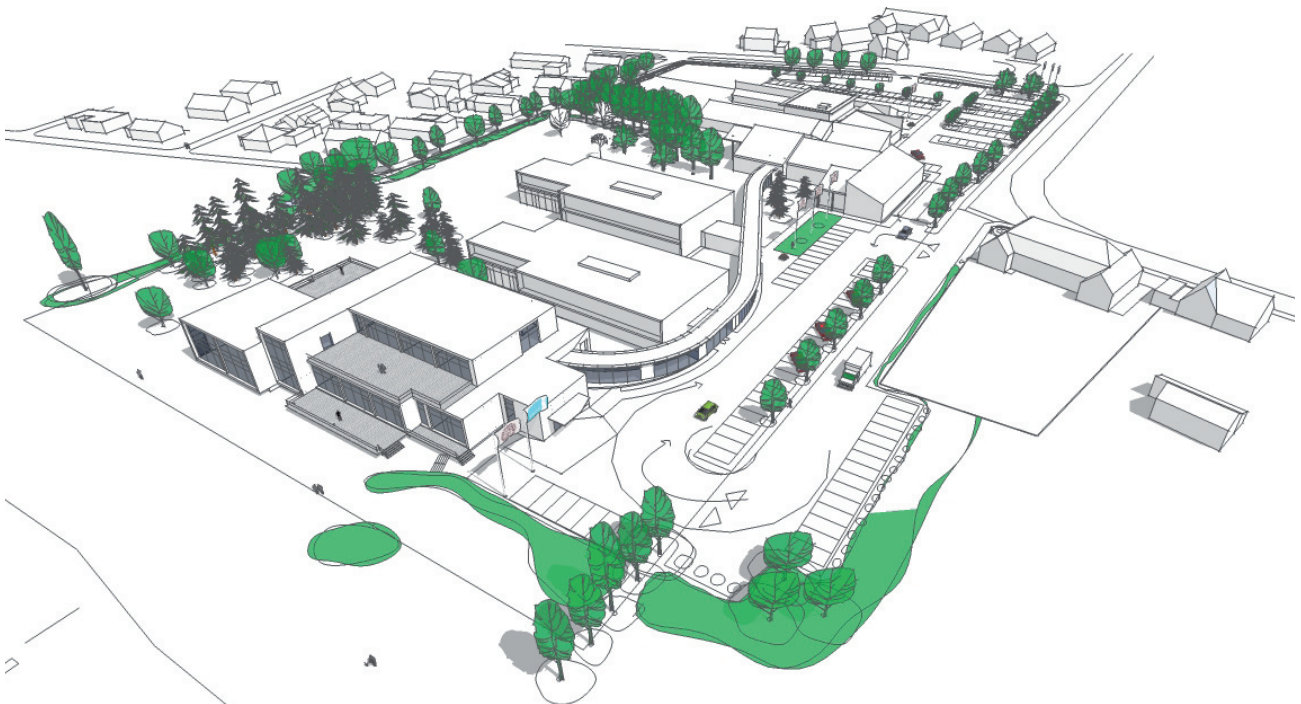
- 5.6. Der skal minimum anlægges parkeringspladser som følger:
- | | |
|----------------------------|--------------------------------|
| Hotel/kursusvirksomhed | 1 p-plads pr. værelse |
| Restaurant | 1 p-plads pr. 4 gæster |
| Øvrigeformål jvf. pkt. 3.1 | 1 p-plads pr. 25m ² |
- 5.7. Etablering af p-pladser skal ske som vist på kortbilag 4. P-pladser ved Hjejlevej bag de eksisterende, skal anlægges som armeret græs for at fastholde den grønne karakter.

6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 På ejendommen beliggende på matr. 1ayæ, 1axæ og 1bz må maksimalt bygges 8600 etagemeter tekniske anlæg m.m. indgår i det samlede areal, som er vist på kortbilag 2.
- 6.2 Byggeri skal placeres som vist på kortbilag 2. Bebyggelsens skal placeres med gavle mod Storebæltsvej og med længderetning langs stranden og Hjejlevej som den eksisterende bebyggelse.
- 6.3 Bebyggelsen må maksimalt opføres i 2 etager.

Bygningers ydervægge eller tagflader må som hovedregel ikke overstige 8,5 meter. Dog kan der tillades enkelt elementer på op til 11 som vist på kortbilag 3.

- 6.5 Ny bebyggelse og sammenbygning med eksisterende bebyggelse skal udføres med varieret etageantal, facadespring, eller lignende, så en lukket facade mod kysten undgås. Se kortbilag 3.
- 6.5 I forbindelse med bebyggelse og udformning af haveanlæg, vej- og parkeringsarealer må der ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,50 m i forhold til eksisterende terræn. Det naturlige terræn skal bibeholdes i forhold til naboskel og strand. Dog kan der lavede undtagelser i forbindelse med handicapvenlige adgangsforhold.
- 6.6 Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere kysten end den eksisterende bebyggelse.
Generelt skal der ved placering af bebyggelse tages hensyn til strandområdets rekreative værdi.
- 6.7 Der må kun opføres byggeri i området som vist på kortbilag 2. Dog kan mindre bygninger som garager, carporte, mindre udhuse og lign. placeres på den i forhold til kysten bageste del af grunden.



Lokalplanområdet set i fugleperspektiv fra nordøst.

7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Den nye bebyggelse skal udføres i princippet som vist lokalplanens illustrationer, med hvide bygninger med flade tage og store glaspartier.
- 7.2 Udvendige bygningssider skal fremstå som muret byggeri pudset eller vandskuret i lyse farver, der er tilpasset kystlandskabet. Udvendige bygningssider kan også beklædes med hvide facadesten i et ikke reflekterende materiale, som skal godkendes af kommunen, inden opsætning.
- 7.3 For at opnå et transparent udtryk kan mellembygninger og dele af bebyggelsen opføres i glas. Ved brug af glas som facademateriale skal glasset være refleksfrit.
- 7.4 Tage med hældning, skal dækkes med røde tegl, tagpap eller eternitskifer. Der må ikke bruges reflekterende materialer. Det nye byggeri mod vand udføres med flade tage med tagterrasser. Ved etablering af tagterrasser skal der tages hensyn til indblikgener.
- 7.5 Eksisterende bebyggelses originale arkitektur og materialer skal respekteres ved mindre ombygninger.
- 7.6 Der må ikke opsættes udvendige antenner, stålskorstene og lignende på bygningerne. Paraboler må kun placeres på terræn.
- 7.7 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.
- 7.8 Materialer og farver for småbygninger – herunder carporte, garager skal underordnes og tilpasses den øvrige bebyggelse.



Illustrations skitse af byggeriets ydre fremtræden.



Illustration med skiltepylon.

Skiltning og Belysning

- 7.7 Der må opstilles én skilte pylon på max højde 7 m. Samt 3 små skilte ved indkørsler. Som vist på kortbilag 5.
- 7.8 Øvrige skilte må kun placeres på bygningens facader ved indgange. Skiltningen skal være som løse bogstaver som maksimalt er 40 cm høje og siluetbelyst. Samlet max. højde på skilte er 1m.
- 7.9 Der kan opstilles 3 flagstænger, i tre grupper, som vist på kortbilag 5. Flagstængerne må ikke være højere end 11 m og flagdugens højde må max være 1/5 af flagstangens højde. Flagstængerne må ikke belyses
- 7.10 Belysning af veje, pladser, stier og andre færdselsarealer må kun udføres som parkbelysning efter Nyborg Kommunes nærmere godkendelse.
- 7.11 Belysning af skilte m.v. må ikke være til gene for naboer eller trafikken.

8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN

8. 1 På ubebyggede arealer må der ikke ske oplag ud over brændestabler eller lign. som kan betragtes som naturligt forekommende.
8. 2 Ubefæstede arealer skal belægges med græs og beplantes med løvfældende træer og buske, der tilpasses den eksisterende beplantning og naturligt forekommende planter i kystlandskabet. Den eksisterende beplantning skal i videst muligt omfang bevares og i nødvendigt omfang forynges og suppleres.
8. 3 Hegn mod skel må kun etableres som levende hegn, evt. suppleret med trådhegn. Der må ikke hegnes så offentlig adgang forhindres.
8. 4 Hegn mod strandarealet må max være 1 m højt og ikke så tæt at det lukker for adgang fra stranden.
8. 5 Lastbiler, campingvogne, uindregistrerede biler samt både må ikke opbevares på fælles parkeringspladser, veje eller på andre fælles ubebyggede arealer.

9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE

Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal parkeringsarealer og friarealer være anlagt eller retableret. Bebyggelsen skal ligeledes være tilsluttet fælles antenneanlæg, kollektiv varmforsyning og offentligt spildevandsanlæg.

10 AFLYSNING AF LOKALPLAN

Ved vedtagelsen af denne lokalplan aflyses lokalplan nr. 134 delvist, for den del af lokalplanen der er omfattet af denne lokalplan.

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

11 Påtaleret

- 11.1 Påtaleret overfor nærværende lokalplan har alene Nyborg Byråd.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

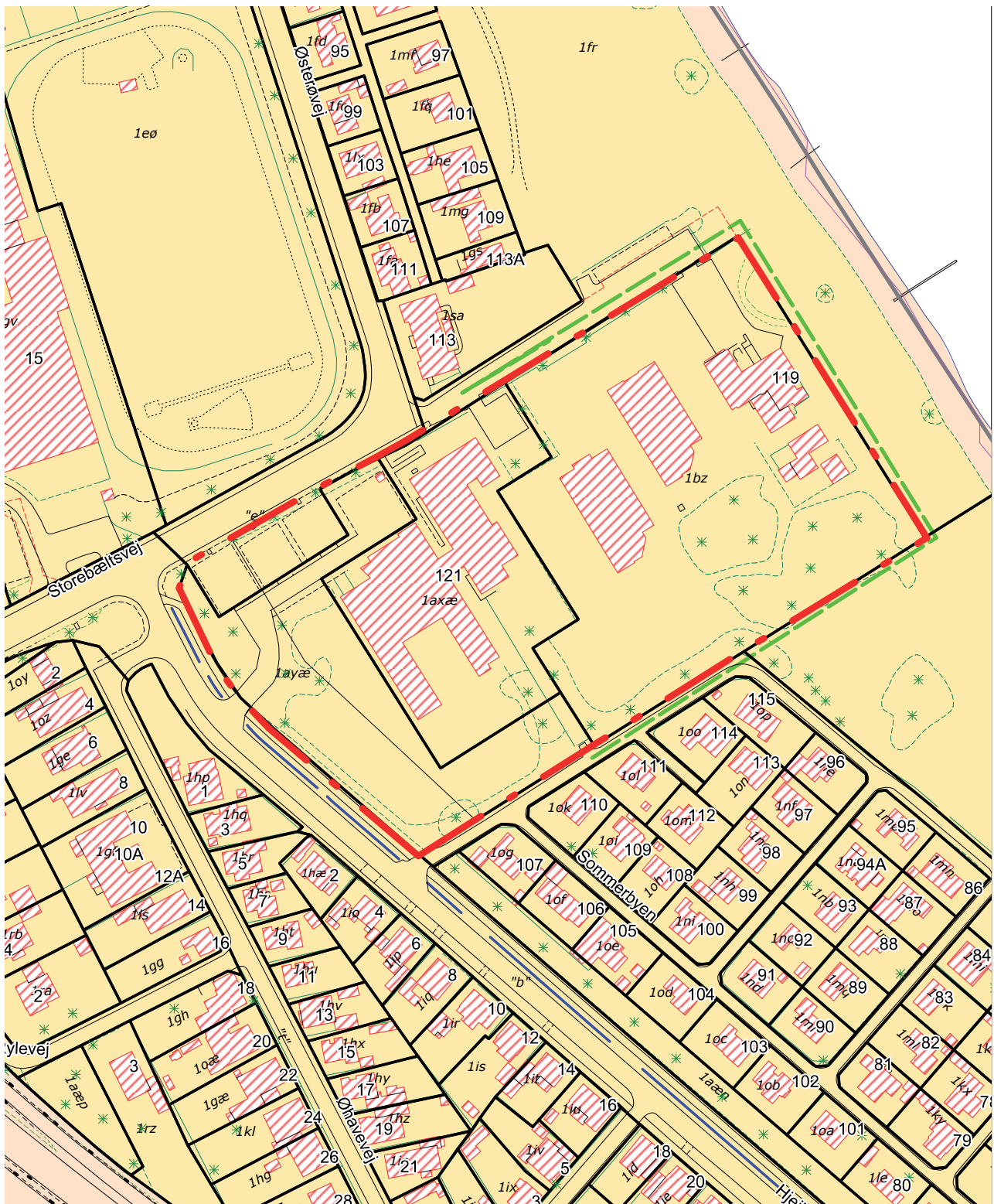
Forslag godkendt af Nyborg Byråd den 25. maj. 2010 og fremlagt i offentlig høring fra den 08. 06. til den 03. 08. 2010 vedtages således endeligt af Nyborg Byråd den 07. 09. 2010.

P. b. v.

Erik Christensen
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør

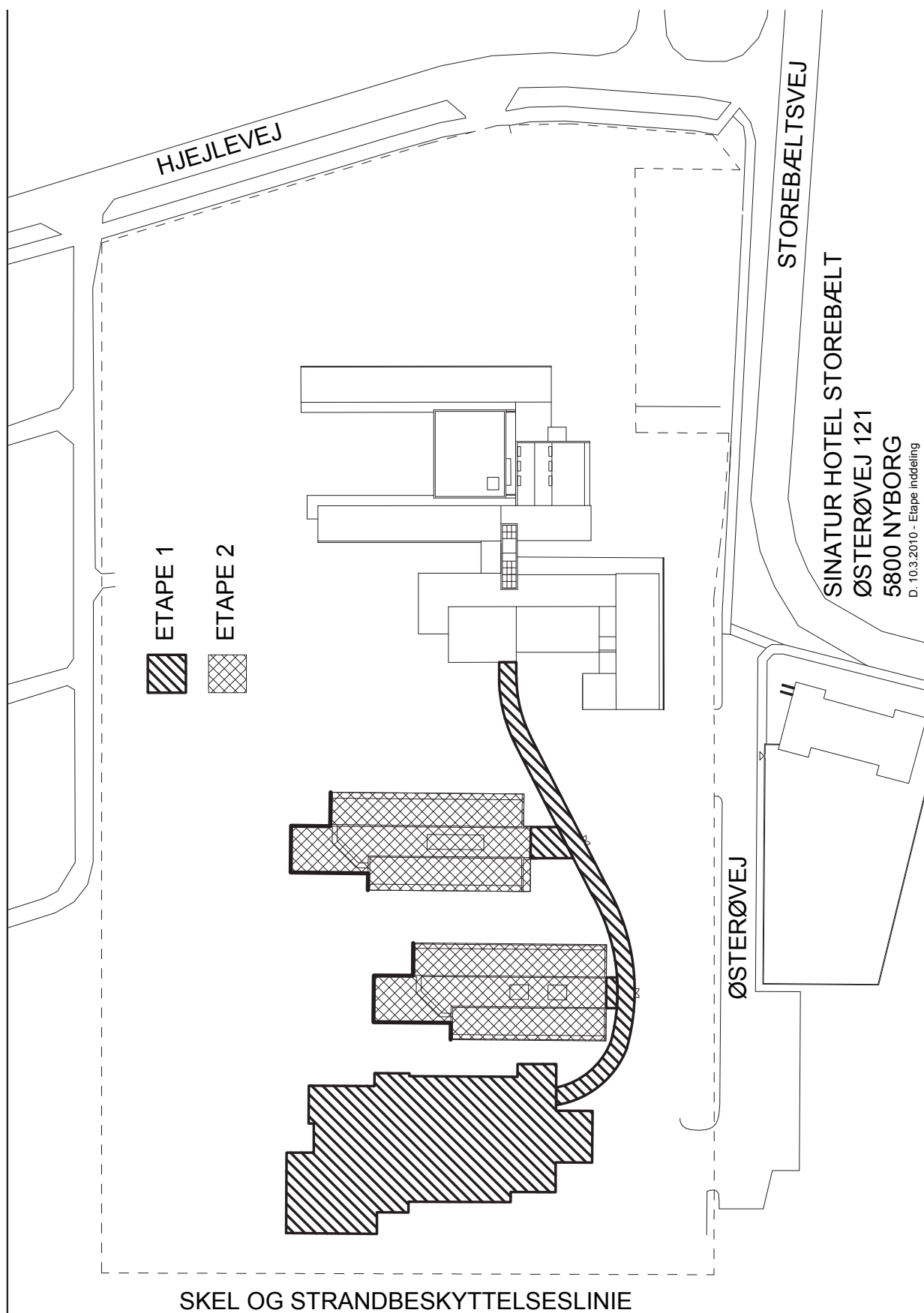
Lokalplanen er offentliggjort den 21. 09. 2010.



Kortbilag 1.

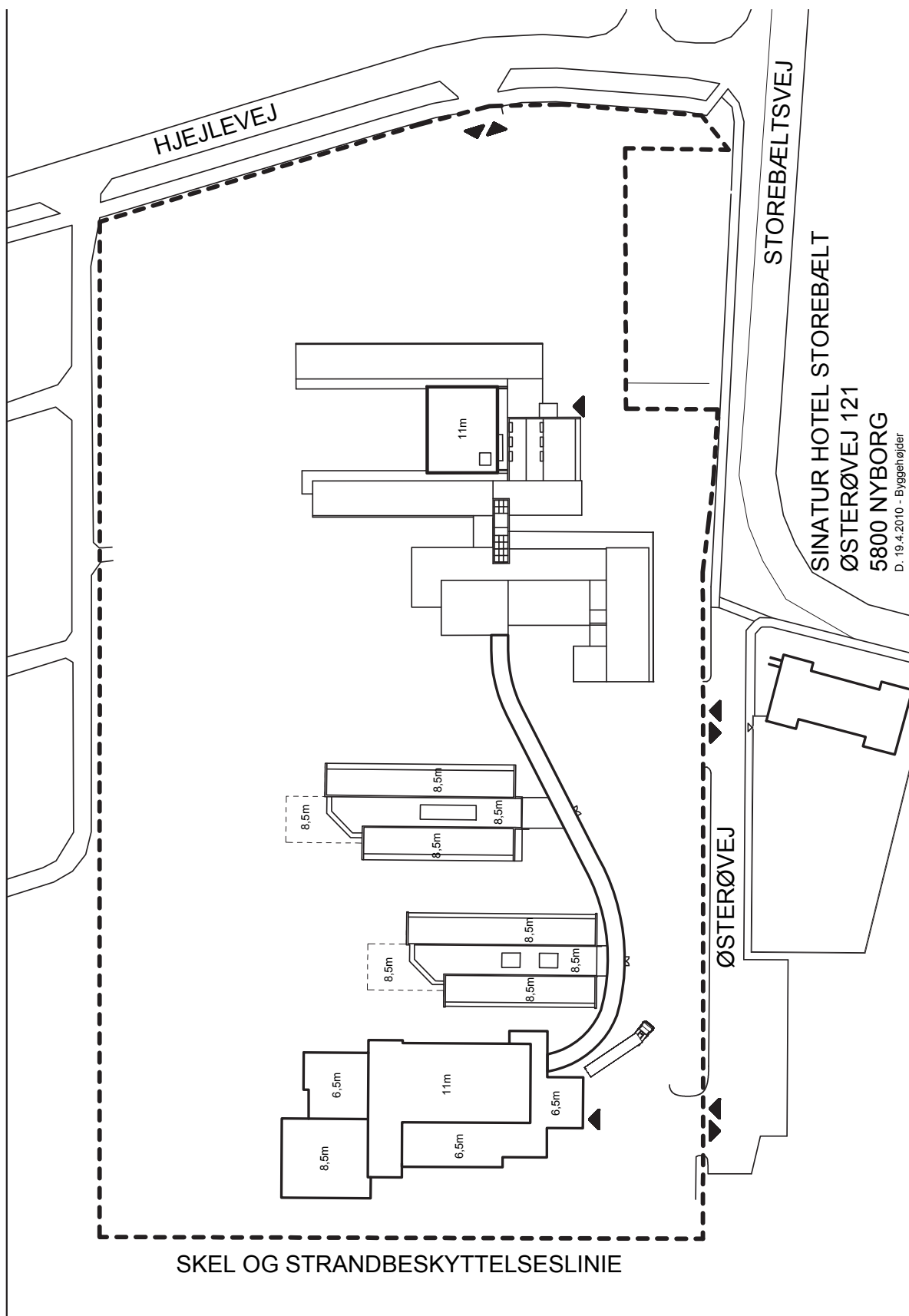
Matrikelkort, Nyborg Markjorde

Afgrænsning af lokalplanområde



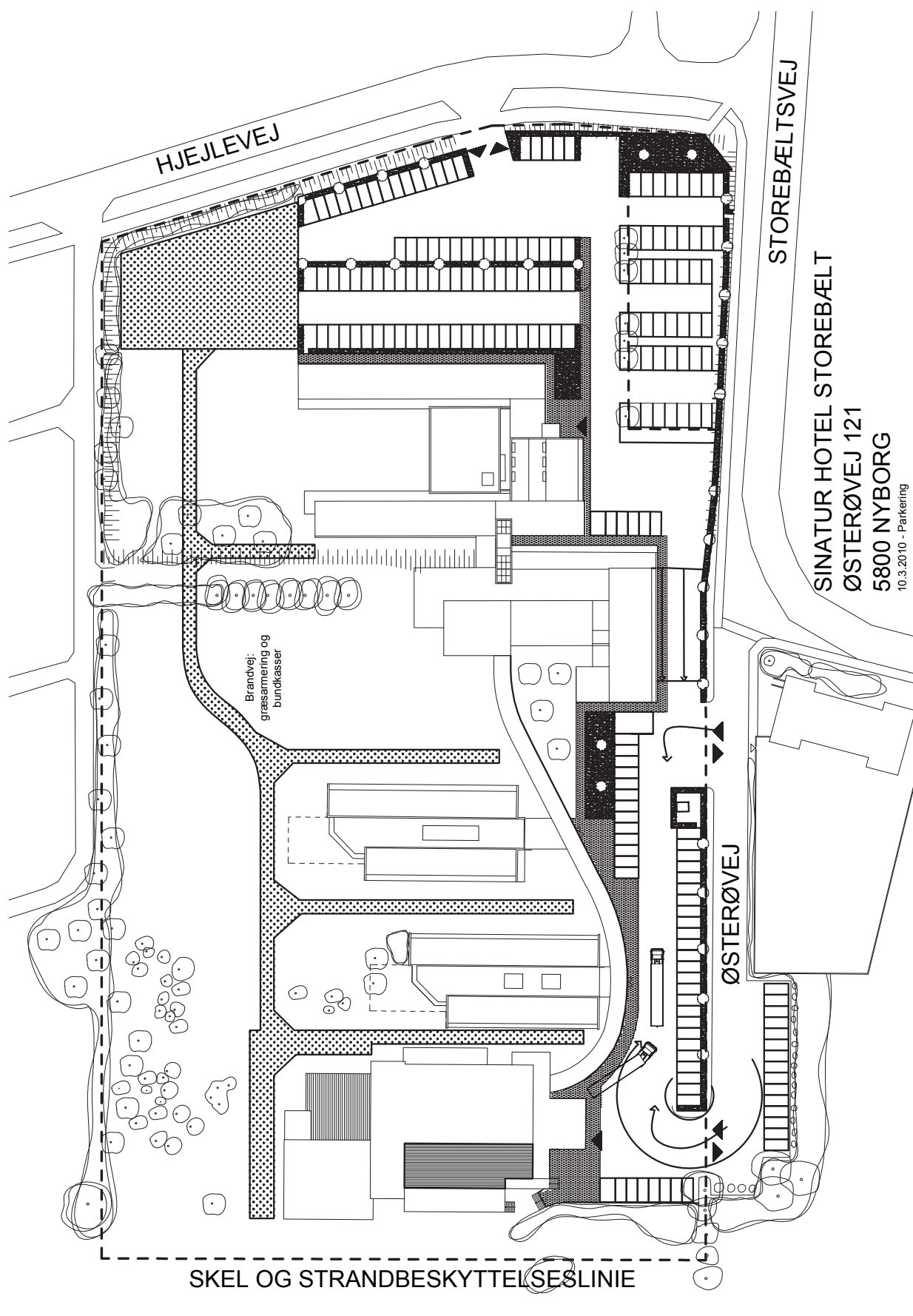
Kortbilag 2

Etapeopdeling af den maksimale byggemulighed.



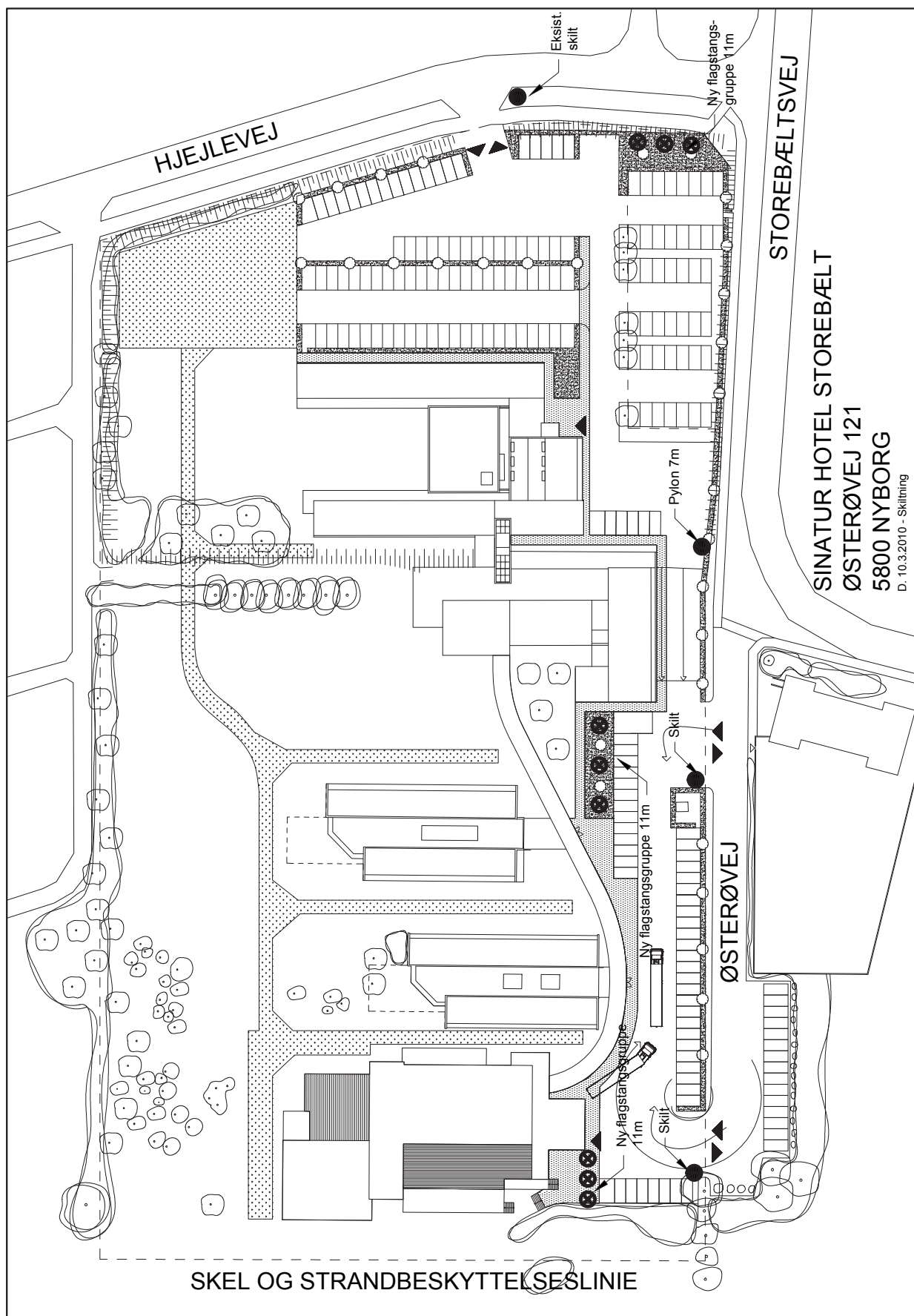
Kortbilag 3

Angivelse af de maksimale bygningehøjder og hvor de placeres.
Ved taghøjder på 6,5 m er det muligt at etablere tagterasser.



Kortbilag 4

Parkeringsforhold



Kortbilag 5

Skilte og flagstænger



Nyborg
KOMMUNE

Torvet 1
5800 Nyborg
www.nyborg.dk