



NYBORG KOMMUNE
Teknik- og Miljøafdelingen

LOKALPLAN NR. 202



Hotel Hesselet

Nyborg

April 2008

Indhold

Hvad er en lokalplan ?.....	03
Indsigelser og ændringsforslag	03
Lokalplanens baggrund	04
Lokalplanens formål og indhold.....	05
Lokalplanens forhold til anden planlægning	07
 Lokalplanens retsvirkninger.....	 11
 Lokalplanens bestemmelser.....	 12
1.0 Lokalplanens formål	12
2.0 Område og zonestatus.....	12
3.0 Områdets anvendelse	12
4.0 Udstykning	12
5.0 Vej- og parkeringsforhold	12
6.0 Ledningsanlæg	12
7.0 Bebyggelsens, omfang og placering	13
8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	13
9.0 Ubebyggede arealer	13
10.0 Støjforhold.....	14
11.0 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse .	14
12.0 Servitutter	14
13.0 Påtaleret.....	14
Vedtagelsespåtegning	15
 Kortbilag 1 - Matrikelkort, lokalplanområdet	 16
Kortbilag 2 - Byggefelter mv.	17

Hvad er en lokalplan ?

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.

Lokalplanens baggrund

Baggrunden for lokalplanen er et ønske fra ejeren af Hotel Hesselet om at udvide hotelbebyggelsen. Det er konference- og wellnessfaciliteterne, som ønskes udvidet og moderniseret for at kunne leve op til nutidens standarder og krav fra gæster.

Tilbygningen vil betyde, at hotellets muligheder for at fastholde og udvikle sin position på markedet vil blive væsentligt forbedret, idet hotellet vil kunne tilbyde sine kunder et bedre produkt hvad angår konference- og wellnessfaciliteter.

Hotellet, som er opført i 60'erne, har 43 dobbeltværelser og må betegnes som et eksklusivt hotel med en meget god beliggenhed lige ved kysten og omgivet af skov.

Byrådet har besluttet at åbne mulighed for tilbygningen, under forudsætning af, at områdets naturværdier ikke forringes.

Lokalplanområdets beliggenhed

Området ligger i den østlige del af Nyborg ud mod kysten. Mod vest, nord og syd er området afgrænset af skov og mod øst af stranden. Længs den vestlige afgrænsning ligger Christianslundsvej, som giver området vejadgang. Ca. 225 meter mod øst ligger motorvejen. Syd for området, på den anden side af Christianslundsvej, ligger hotellet Nyborg Strand.



Lokalplanområdets beliggenhed i Nyborg.

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanområdet består i dag af én selvstændige ejendom med hotelvirksomhed. Lokalplanen åbner mulighed for, at den eksisterende bebyggelses bruttoetageareal kan udvides med ca. 900 m². Lokalplanen udlægger byggefeltet, som omfatter den eksisterende bebyggelse og en planlagt tilbygning i to etager mod nordvest.

Tilbygningen består i, at den eksisterende fløj med wellness- og konferencefaciliteter udvides mod vest, øst og nord samt i højden fra 5,3 meter til 10 meter. Der er kun den nye tilbygning, som kan opføres i en højde på 10 meter, idet højden på den eksisterende bebyggelse ikke må forøges. Grunden til at opføre tilbygningen i en højde på 10 meter er, at det vil være teknisk meget vanskeligt at opføre de to ønskede etager i en lavere højde på grund af den nuværende bygnings konstruktion.

Tilbygningen skal opføres med respekt for den nuværende arkitektur, dvs. at, bygningsfacader kun må fremtræde i blank mur og glas, dog kan dele af facaden eller mindre bygningsdele udføres med partier i andre materialer som fx beton og træ.

På grund af områdets placering tæt på stranden er det vigtigt, at tilbygningen ikke i væsentlig grad kommer til at påvirke den visuelle oplevelse af området. Da udvidelsen ligger på den nordvestlige side af den eksisterende bebyggelse og derved væk fra stranden, bliver hotellet ikke væsentlig mere dominerende efter udvidelsen, end det er i dag. Tilbygningen vil få én ny facade vendt mod stranden, men den vil udgøre en ubetydelig del af det samlede byggeri, som både er større og placeret tættere på stranden.

Området bibeholder den eksisterende vejadgang fra Christianslundsvej.

Lokalplanen fastlægger et areal, som kan anvendes til parkering på den vestlige side af den eksisterende bebyggelse. Arealet dækker den eksisterende parkeringsplads og tennisbaner, så der er mulighed for at anvende banerne til parkering, hvis der skulle blive behov for det. Fastlæggelsen af parkeringsarealet skal sikre, at parkering holdes på vestsiden af bebyggelsen og derved væk fra stranden.



Før udvidelsen.



Efter udvidelsen.

Fotomontage, som viser forskellen mellem eksisterende byggeri og byggeriet efter udvidelsen. Fotoet er taget fra stien langs stranden. Den nye tilbygning vil ikke virke højere end den eksisterende set fra stranden.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 1.O.5 Hotel Hesselet. Områdets anvendelse er fastsat til offentlige formål.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med gældende kommuneplan, da lokalplanen fastsætter en maksimal bygningshøjde på 10 meter. Den maksimale bygningshøjde i rammeområde 1.O.5 er fastsat til 8,5 meter.

Der udarbejdes derfor sideløbende med denne lokalplan et kommuneplantillæg nr. 22, som ændrer den maksimale bygningshøjde i rammeområde 1.O.5.

Lokalplan nr. 136

Området er i dag omfattet af lokalplan nr. 136 "Overførsel af otte områder i Nyborg fra landzone til byzone", vedtaget 29. marts 2004. Med vedtagelsen af nærværende lokalplan ophæves lokalplan nr. 136 for dette område.

Miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelse af denne lokalplan er der foretaget miljøscreening i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Nyborg Kommune har besluttet, at der ikke skal foretages miljøvurdering af lokalplanen. Området er i dag bebygget og lokalplanen åbner ikke mulighed for en anden anvendelse end den der allerede er i dag - hvilket er hotelvirksomhed. Den planlagte tilbygning udgør en mindre del af den eksisterende bebyggelse og virkeliggørelsen af planen vil ikke få væsentlig negativ indflydelse på miljøet.

Kommunens afgørelse er offentligt bekendtgjort den 4. december 2007, jf. lovens § 4 stk. 4.

Planlægning i kystzonen

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen. Der skal jf. planlovens § 16 redegøres for bebyggelsens påvirkning af kystzonen. Såfremt bebyggelsen i højde og volumen afviger væsentligt fra den eksisterende bebyggelse, skal der gives begrundelse herfor.

Den nye tilbygning ønskes opført i 2 etager og med en bygningshøjde på 10 meter, som er en afvigelse fra den eksisterende højde. På grund af den eksisterende bygningskonstruktion vil det være meget vanskelig at opføre den ønskede tilbygning i højden 8,5 meter, som er den gældende maksimale bygningshøjde fastsat i Kommuneplan 2001 og lokalplan nr. 136.

Byrådet finder, at de planlagte volumener og højder kan opføres på det pågældende sted uden at virke skæmmende i kystzonen, da det ønskede byggeri placeres landværts og ikke vil synes væsentligt højere end den eksisterende bebyggelse set fra stranden. Se fotomontage på side 6.

Zonestatus

Området ligger i byzone

Strandebeskyttelseslinie

Byggeri og anlæg inden for 300 meter fra strandkanten kræver Miljøministeriets (Miljøcenter Odense) dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 15 om strandbeskyttelseslinie.

Lokalplanen giver mulighed for en mindre forøgelse af den eksisterende bygningsvolumen, som placeres landværts, således oplevelsen fra kysten ikke ændres væsentligt. Endvidere vil den nye facade mod stranden udgøre en ubetydelig del af det samlede byggeri, som både er større og placeret tættere på stranden. Den nye tilbygning vil afvige fra det eksisterende i højden, da lokalplanen fastsætter en max højde på 10 meter for tilbygningen, men Byrådet vurderer, at dette forhold ikke vil påvirke oplevelsen af kysten, da tilbygningen udgør en mindre del af den eksisterende bebyggelse og vil ikke synes højere end den øvrige bebyggelse set fra stranden. Se fotomontage på side 6.

Tilbygningen vil blive opført i samme stil som det eksisterende og vil derved ikke skille sig ud fra resten af bebyggelsen.

Miljøcenter Odense har meddelt dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 15 til den planlagte hoteludvidelse.

Skovbyggelinie

Byggeri inden for 300 meter fra Christianslund Skov kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17. Nyborg Kommune har meddelt dispensation til den planlagte anvendelse.

Beskyttelseslinie ved fortidsminder

Byggeri og anlæg inden for 100 meter fra fortidsminder kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18. Nyborg Kommune har meddelt dispensation til den planlagte anvendelse, da fortidsmindet, som ligger ca. 80 meter væk, er omgivet af skov, og det vurderes, at den planlagte udvidelse ikke vil ændre oplevelsen af fortidsmindet

Fortidsminder i jorden

Bygherre kan ifølge museumslovens § 25 kontakte Odense Bys Museer i god tid før bygge- og anlægsarbejder sættes i gang, så museet eventuelt kan lave prøvegravninger. Hvis bygherre i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder finder spor af fortidsminder, skal arbejdet ifølge museumslovens § 27 standses hvis det berører fortidsmindet, og fortidsmindet skal straks anmeldes til museet.

Virksomhedsstøj

Virksomheder, der etablerer sig i området må i ikke påføre omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier der er angivet i gældende Vejledning fra Miljøstyrelsen om støj fra virksomheder. Grænseværdierne fastsættes i forhold til selve lokalplanområdet og i forhold til naboområder, afhængigt af disse områders nuværende og planlagte anvendelse. Værdierne angiver det maksimale støjniveau, som virksomheden skal overholde såvel inden for lokal planområdet som i skel til naboområder.

Trafikstøj

Det skal sikres, at støjniveauet ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for "Støj fra vejtrafik". Støjniveauet på facader og udendørs opholdsarealer ved hotelvirksomhed må således ikke overstige L_{den} 63 dB.

Jordforurening

Nyborg Kommune er ikke bekendt med, at der er sket forurening i lokalplanområdet. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejdet inden for lokalplanområdet konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens miljøafdeling kontaktes.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Nyborg kommunes varmeplan og skal fjernvarmeforsynes.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Nyborg Kommunes Spildevandsplan. Spildevand fra ny bebyggelse skal tilledes Nyborg renseanlæg.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende inden for Nyborg kommunale vandforsyning.

Affald

Der skal inden for området indrettes affaldsøer til sortering og indsamling af genanvendeligt affald.

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, Frederiksborggade 15, 1360 København K eller på email til nkn@nkn.dk. Klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet inden 4 uger efter afgørelsen er meddelt.

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af klagen, at der indbetales et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende en opkrævning på gebyret. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandling af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk.

Gebyret tilbagebetales, hvis klager får helt eller delvist medhold i klagen.

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1.0 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

at fastlægge områdets anvendelse til offentlige formål i form af hotel-, kongres- og kursusvirksomhed, samt

at sikre, at bygningerne udformes og placeres under hensyntagen til hotellets beliggenhed i et kystnært område.

2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 1eu, Nyborg Markjorder, samt alle parceller der efter 1. oktober 2007 udstykkes fra denne ejendom.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

3.0 Områdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til hotel-, kursus- og kongresvirksomhed samt trafik-, parkerings-, have- og parkanlæg i tilknytning hertil.

4.0 Udstykning

4.1 Der må ikke ske yderligere udstykning inden for lokalplanområdet.

5.0 Vej- og parkeringsforhold

5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske via Christianslundsvej som vist i princippet på kortbilag 2.

5.2 Inden for lokalplanområdet skal der udlægges et tilstrækkeligt antal parkeringspladser til ansatte og besøgende mv., herunder min. 2 handicap-parkeringspladser.

5.3 Parkeringpladser skal placeres inden for det på kortbilag 2 viste område med mulighed for parkering.

6.0 Ledningsanlæg

- 6.1 Spildevand skal tilledes Nyborg centrale renseanlæg. Afløbssystemet skal etableres som separatsystem. Projekt til bortledning af spildevand skal særskilt godkendes af Nyborg Kommune.
- 6.2 Der må ikke opstilles nogen form for individuelle antenner.

7.0 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelse skal placeres indenfor de på kortbilag 2 viste byggefelt, bortset fra en flugtvejstrappe og 2 mindre skure i forbindelse med det tilstødende terrasseområde.
- 7.2 Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 meter jf. dog 7.3. Højden på eksisterende bygninger må ikke forøges.
- 7.3 I ét byggefelt, vist på kortbilag 2, kan bebyggelsen opføres med en bygningshøjde på max. 10 meter, bortset fra mindre bygningsdele som solvarmepaneller, elevatorårn og lignende, der er nødvendige for bygningens drift.
- 7.4 Det maksimale etageantal for de enkelte byggefelt fremgår af kortbilag 2.
- 7.5 Bebyggelse må ikke placeres nærmere det nordøstlige skel end 2,5 meter som vist på kortbilag 2.

8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Bygningsfacader må kun fremtræde i blank mur og glas i harmoni med den eksisterende bebyggelses arkitektur, opdeling, farver- og materialevalg.
- 8.2 Tage skal udføres så de syner flade i harmoni med den eksisterende bygnings arkitektoniske udtryk. Der kan opsættes solcelleanlæg, såfremt det indpasses i harmoni med bygningens arkitektur.

9.0 Ubebyggede arealer

- 9.1 Ubebyggede arealer skal ved befæstelse, beplantning, indretning og belysning bidrage til, at området fremstår som en spændende og attraktiv helhed.

9.2 De ubebyggede arealer skal gives et grønt helhedspræg og skal hovedsagligt fremstå med slået græs.

9.3 Udendørs oplagring må ikke finde sted, og der må ikke henstilles både, uindregistrerede køretøjer og campingvogne samt lastbiler.

9.4 Udearealernes tilgængelighed skal sikres for alle ved niveaufri overgange, faste belægninger, ramper mv.

10.0 Støjforhold

10.1 Det skal sikres, at støjniveauet ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for "Støj fra vejtrafik". Støjniveauet på facader og udendørs opholdsarealer ved hotelvirksomhed må således ikke overstige L_{den} 63 dB.

10.2 Virksomheder, der etablerer sig i området, må ikke påføre omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier der er angivet i gældende Vejledning fra Miljøstyrelsen om støj fra virksomheder.

11.0 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet fjernvarmenettet og spildevandet tilsluttet Nyborgs offentlige kloaksystem.

12.0 Servitutter

12.1 Med lokalplanens endelige vedtagelse ophæves lokalplan nr. 136 (lyst 11/5-2004) for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

13.0 Påtaleret

13.1 Påtaleret over for nærværende lokalplan har alene Nyborg Byråd.

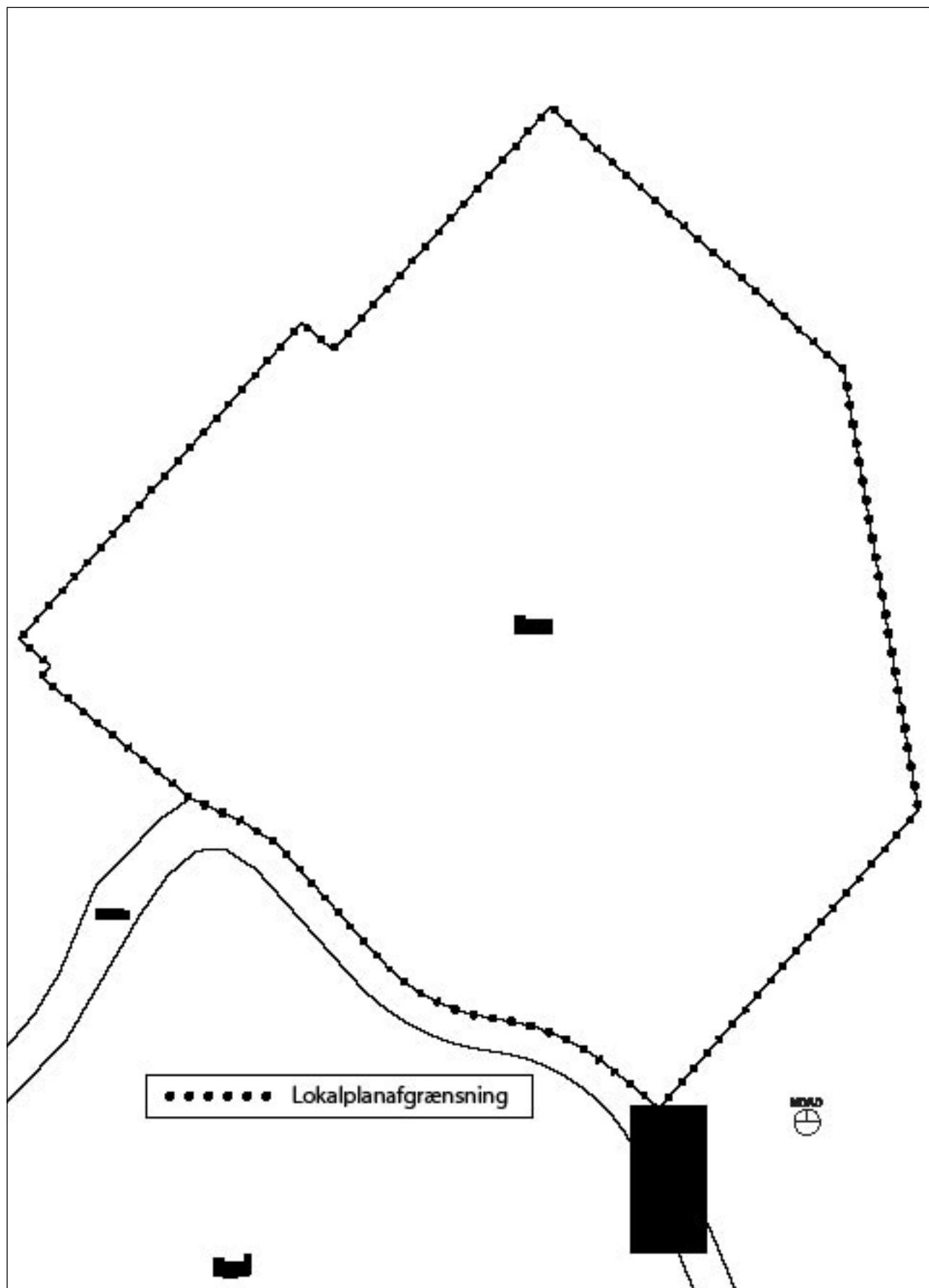
14.0 Vedtagelsespåtegning

14.1 Således vedtaget endeligt af Nyborg Byråd den 29. april 2008

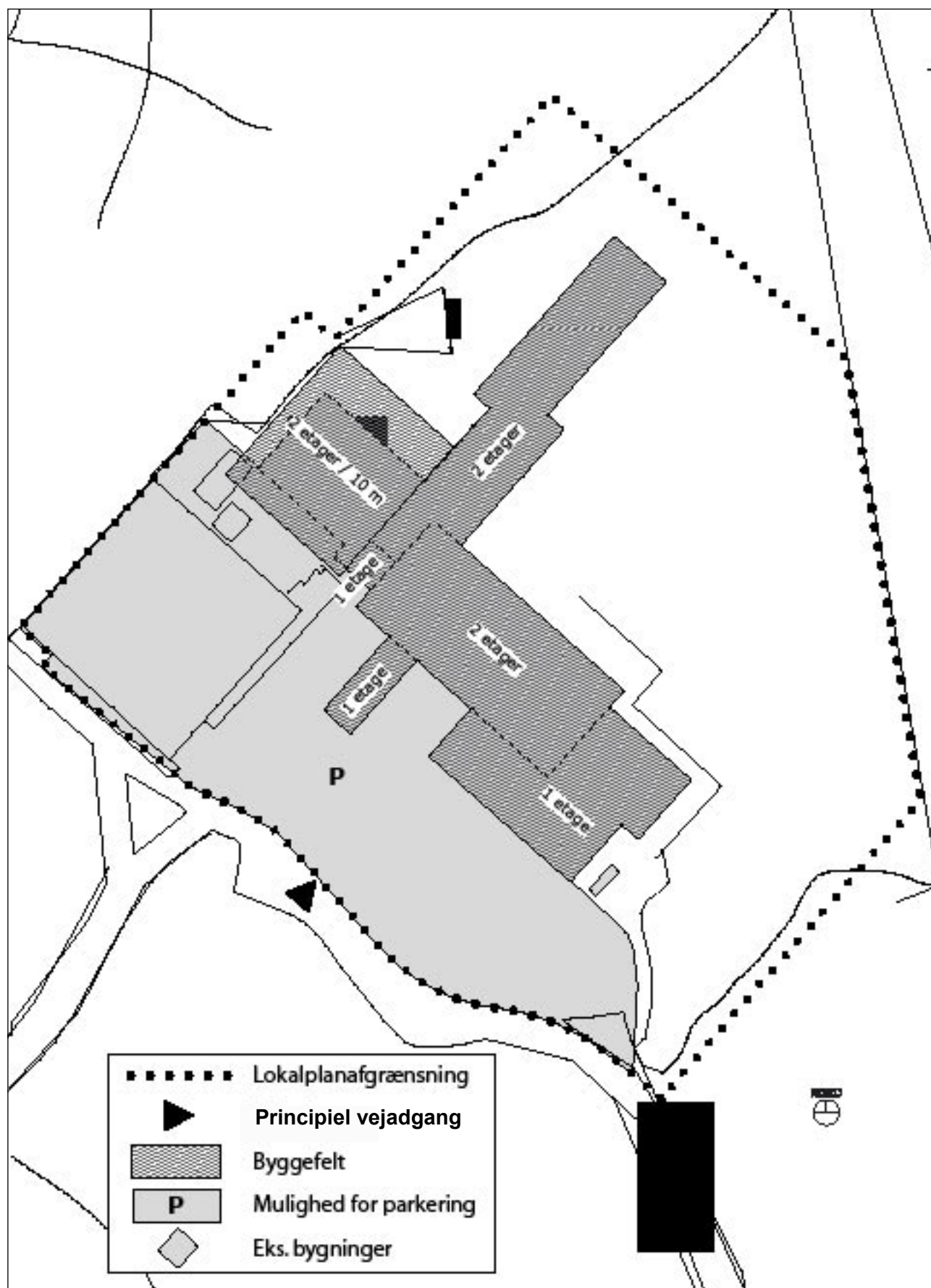
P. b. v.

Jørn Terndrup
Borgmester

Lars Svenningsen
Kommunaldirektør



Kortbilag 1 - Matrikelkort, lokalplanområdet mål 1 : 1.000



Kortbilag 2 - Byggefelter mv. mål 1 : 1.000