



Lokalplan nr. 138



Nyborg Kommune
Teknisk Afdeling, december 2004



Nyborg Strandcamping

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund og indhold	4
Forhold til anden planlægning	6
Forsyningsforhold	8

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger	8
-----------------------------------	---

Lokalplanens bestemmelser

1.0 Lokalplanens formål	10
2.0 Område og zonestatus	10
3.0 Områdets anvendelse	10
4.0 Udstykning	10
5.0 Vej- og stiforhold	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 Støjforhold	12
11.0 Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse	12
12.0 Servitutter	13
13.0 Tilladelser fra andre myndigheder	13
14.0 Påtaleret	13
15.0 Vedtagelsespåtegning	13

Kortbilag 1, matrikelkort

Kortbilag 2, byggefelter og vejadgang

Kortbilag 3, visionsplanen

Kortbilag 4, principskitse, stor servicebygning

Kortbilag 5, principskitse, lille servicebygning

Kortbilag 6, principskitse, strandcafé og toiletbygning

Kortbilag 7, principskitse, autocamperpladsen

Kortbilag 8, visionsplanen indtegnet på luftfoto

Lokalplanen er udarbejdet i samarbejde med Nyborg Strandcamping ved Advokaterne i Sundhuset og Torkild Kristensens Tegnastue A/S.

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund og indhold

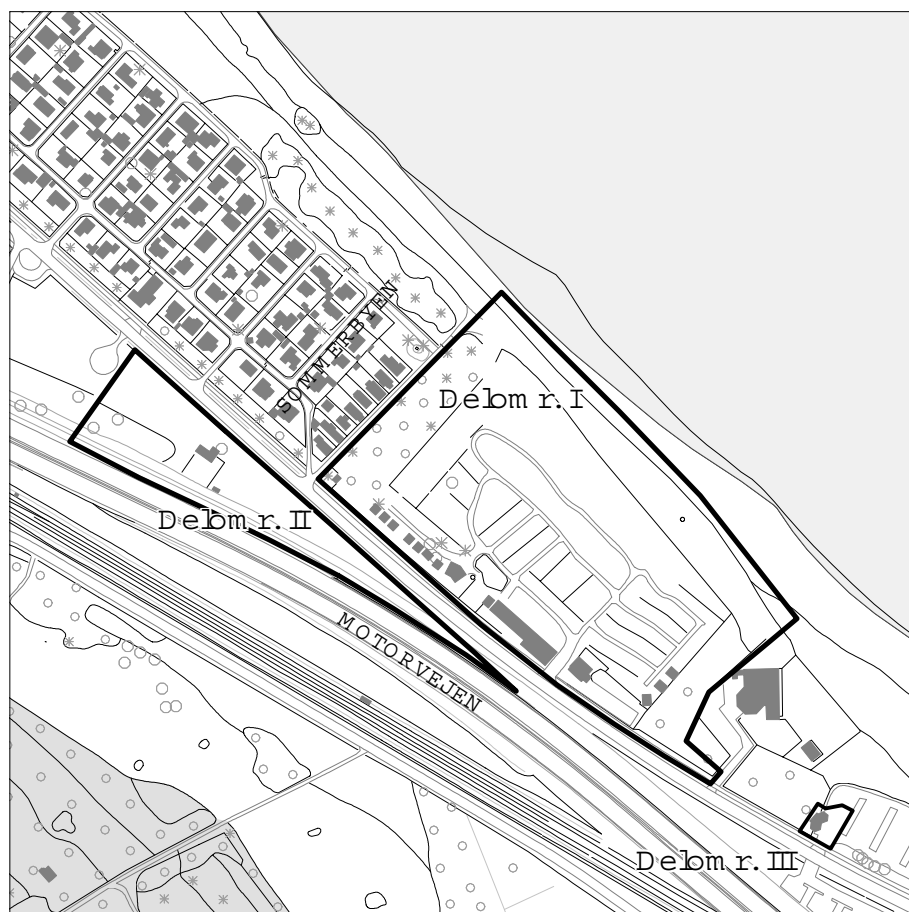
Lokalplanen er foranlediget af Nyborg Strandcampings ønske om at sikre campingpladsens fremtidige udviklingsmuligheder som virksomhed.

Byrådet ønsker af hensyn til kommunens turistpolitik at bakke op om campingpladsen for også på dette felt at styrke turismen.

Campingpladsens ejer har på det seneste arbejdet med flere projekter enkeltvis. Bl.a. en ny helårslejrchefbolig, udvidelse af hytteområdet, ombygning og udvidelse af servicefaciliteter og lignende. For at sikre en sammenhæng i projekterne for udvikling af pladsen har Nyborg Strandcamping fået udarbejdet en visionsplan, som rummer de fremtidige ønsker for virksomheden Nyborg Strandcamping.

Lokalplanens indhold og bestemmelser er fastlagt med henblik på at skabe mulighed for visionsplanens gennemførelse. Det vil samtidig skabe rammer til at campingpladsen kan opgraderes fra 3 til 4 stjerner i henhold til Campingrådets klassifikationskrav..

De arealmæssige rammer for cam-



Oversigtskort, Nyborg Strandcamping

pingpladsen har meget begrænsede udvidelsesmuligheder. På selve campingpladsen udvides mulighederne med vintercamping som udlejning af hytter, værelser og lejligheder. Ved tillæg af den tidligere minigolfbane bli-

ver der mulighed for at forbedre gæsteparkeringspladserne og etablere en plads for autocampere. Kioskområdet ved Fyns Badestrand ønskes udviklet til en egentlig strandcafé med bedre faciliteter for strandgæsterne. Bl.a. ønskes den mobile toilet-vogn, der anvendes om sommeren udskiftet med en permanent toiletbygning.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen inddeles i 3 delområder, som vist på kortudsnit :
Område I campingpladsen
Område II autocamperpladsen
Område III strandcaféen.

Lokalplanen giver mulighed for en udvidelse af den eksisterende kapacitet på 187 campingenheder svarende til 561 personer. Kapa-



Illustration af ny swimmingpool



Illustration af ny lejchefbolig

I sammenhæng med campingpladsens fremtidige status som plads med tilladelse til vintercamping i overensstemmelse med campingreglementet, ønskes hytter og værelser/ferielejligheder anvendt hele året.

Samtidig gives der mulighed for en ny tidssvarende lejrchef-helårs-enfamiliebolig.

Endelig skabes der mulighed for indretning af en ny legeplads og etablering af et lille vandland med swimmingpool.

citeten øges til 205 campingenheder heraf 18 enheder til autocamperpladsen.

Af de 205 campingenheder kan de max. 30% udnyttes til hytter. Det betyder, at der i princippet kan opføres max. 61 hytter. Lokalplanen

åbner op for at der kan opføres 20 nye hytter på indtil 25 m² med bad og toilet i hytterne. Der ud over kan etableres værelser/ferielejligheder, der kan indrettes i forbindelse med om- og tilbygning af servicebygningerne for campisterne.



PERSPEKTIV AF CAMPINGPLADS SET FRA KYSTEN

Forhold til anden planlægning

Regionplanen

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

Kommuneplanen

Området er omfattet af rammebestemmelserne i Kommuneplan 2001.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne for område 1.R.16 for campingpladsen, Skærven og del af Fyns badestrand samt 1.R.19 for den tidligere minigolfbane.

Rammebestemmelserne fastlægger områdernes anvendelse til friluftsformål, dette fastholdes. Med Kommuneplantillæg nr. 10 fastlægges nye rammer for lokalplanlægningen. Rammerne skal skabe mulighed for ny bebyggelse til servicebygninger, hytter og lejrcheffaciliteter m.m.

Lokalplanlægning

Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophæves den del af lokalplan nr. 36 og 78, der er omfattet af denne lokalplan og lokalplan nr. 96, der erstattes af nærværende lokalplan.

Planlægning i kystzonen

Lokalplanområdet er beliggende inden for den kystnære zone. Der skal jfr. planlovens § 16, stk. 3 redegøres for bebyggelsens påvirkning af kystzonen. Lokalplanen giver ikke mulighed for større bygningshøjde end 8,5 m

Jfr. vejledningen om 300 m strandbeskyttelses- og klitfredningszonen kan campingpladser over 75 enheder normalt opnå dispensation til udvidelser, nybyggeri

m.v. som er nødvendige for at campingpladsen kan gennemføre en sædvanlig produktudvikling. Ligeledes kan opnås dispensation til øget kapacitet, såfremt den arealmæssige udvidelse foretages landværts og ikke står i urimeligt forhold til kapaciteten for den eksisterende campingplads eller størrelsen af allerede afholdte investeringer i virksomheden.

Det er byrådets vurdering, at de muligheder der gives med lokalplanen, alle er indeholdt i ovenstående. Og at de udvidede muligheder for bebyggelse ikke vil påvirke kystlandskabet i nævneværdig grad.

Visualiseringerne er vist på side 4 og 8.

Zonestatus

Campingpladsen og området ved Fyns Badestrand ligger i landzone men overføres med denne lokalplan til byzone.

Naturbeskyttelse

Jfr. naturbeskyttelseslovens § 15 må der ikke foretages ændring i tilstanden af strandbredder og andre kyststrækninger, der ligger i en afstand af 300 m fra begyndelsen af den sammenhængende landvegetation. Der må ikke etableres hegn, placeres campingvogne og lignende. Der må heller ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel.

Det betyder at strandarealet skal henligge uændret og at eksisterende befæstede eller beplantede arealer kun kan ændres efter forudgående vurdering af Fyns Amtskommune.

Ferie- og fritidsanlæg herunder campingpladser og lignende virksomheder skal dog kunne tilpasses udviklingen, hvorfor der er indeholdt en dispensationsmulighed, såfremt

- at udvidelser holdes inden for virksomhedens eksisterende samlede bebyggelsesområde
- at der så vidt muligt ikke tilføjes byggeri nærmere kysten end den eksisterende bebyggelse
- at den hidtil gældende beskyttelseslinie ikke overskrides søværts.

Fyns Amt er dispensationsmyndighed. Alle projekter skal konkret vurderes i forbindelse med ansøgning om dispensation fra strandbeskyttelseslinien. Dispensationer til servicebygninger, campinghytter m.v. gives på vilkår af, at bygningerne fjernes, når de ikke længere bruges til campinformål.

På kortbilag 2 er vist mulighederne for placering af ny bebyggelse.

Strandengen foran campingpladsen er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttede naturtyper.

Fredskov

Indenfor lokalplanområdet er der beliggende to fredskovspligtige arealer. Det ene er beliggende i campingpladsens vestlige del og det andet i den østlige del, som vist på kortbilag 1. Den vestlige skov skal bevares som fredskov og kan jfr. afgørelse fra Fyns Statskovdistrikt, ikke anvendes til varige anlæg som campinghytter og egentlige campingpladser, da konsekvensen heraf vil være at skoven forsvinder. – Fredskoven i

lokalplanområdet østlige del kan anvendes til opstilling af små telte i størrelsesordenen op til 10 firepersoners telte i juli og august måneder, og ellers i overensstemmelse med skovlovens bestemmelser.

Campingreglementet

Bekendtgørelse nr. 68 af 26. januar 2000 om tilladelse til udlejning af arealer til camping og om indretning og benyttelse af campingpladser eller senere skal overholdes.

Kapacitetsudvidelse, opførelse af nye hytter m.m. skal godkendes af Fyns Amt j. campingreglementet.

Sommerhusloven

I henhold til lov nr. 267 af 7. juni 1972 om sommerhuse og camping m.v. og senere ændringer skal der som udgangspunkt indhentes tilladelse til erhvervsmæssig udlejning. Udlejningen af værelser/ferielejligheder vil imidlertid finde sted i henhold til Lov om restaurations- og hotelvirksomhed m.v. med tilbud til gæsterne om kvartpension (morgenmad), hvilket fritager for indhentelse af tilladelse ved Skov- og Naturstyrelsen.

Støjforhold

Trafikstøj

Jr. regionplanens retningslinier må der som hovedregel ikke udlægges arealer til støjfølsomme arealanvendelser i områder, der er belastet med et støjniveau (som årsgennemsnit) over 55 dB(A) fra eksisterende eller planlagt vejtrafik. For rekreative områder i det åbne land, herunder fritidsbe-

byggelse, er grænseværdien dog 50 dB(A).

Da campingpladsen ligger i byzone og ikke i det åbne land, accepteres at grænseværdien for beboelse på 55 dB(A) anvendes.

Jernbanestøj

Der må som hovedregel ikke udlægges arealer til støjfølsomme arealanvendelser i områder, der er belastet med et støjniveau (som årsgennemsnit) over 60 dB(A) fra eksisterende eller planlagt jernbanetraffic. For rekreative områder i det åbne land herunder fritidsbebyggelse er grænseværdierne 55 dB(A).

Da området ligger i byzone og ikke i det åbne land, accepteres, at grænseværdien for beboelse på 60 dB(A) anvendes.

Det maksimale støjniveau fra jernbane trafik, målt som spidsværdi under passage af det mest støjende tog må ikke overstige en grænse på 85 dB(A) ved ny støjfølsom arealanvendelse. Vibrationer fra togtrafik må ikke overstige en grænse på 75 dB(A) (KB-vægtet accelerationsniveau) ved ny støjfølsom bebyggelse.

Landsplandirektivet for den faste forbindelse over Storebælt

Lokalplanområdet er omfattet af landsplandirektivet som konsekvensområde. Der må j. de fastsatte bestemmelser ikke udlægges arealer til ny boligbebyggelse og sommerhuse i områder, hvor den udendørs døgnækvivalente støjbelastning overstiger henholdsvis 60 dB(A) fra jernbanen og 55 dB(A) fra vejen for boliger, 65 dB(A) fra jernbanen og 60 dB(A) fra vejen for liberale erhverv samt 55 dB(A) fra jernbanen og 50 dB(A) fra vejen for sommerhusområder. For at sikre ny bebyggelse

mod vibrationsgener skal der være mindst 50 m mellem jernbane og ny bebyggelse.

Støjredegørelse

Storebælt Sund & Bælt Holding A/S har i samarbejde med Cowi udført støjmålinger i juni 1999 og senest i april 2002. Støjmålingerne er udført/beregnet i 4 positioner, hvor af den ene er beliggende på campingpladsen og en anden direkte kan sammenlignes med autocamperpladsen.

Rapportens konklusion for vejtrafikstøjen er at støjniveauet som døgngennemsnit på campingpladsen er 54 dB(A) og ved autocamperpladsen kan anslås til 51 dB(A).

I undersøgelsen fra 1999 er støjniveauet for jernbanetrafficen opgjort til 56 dB(A) ved positionen nær autocamperpladsen, afstanden til jernbanen er det pågældende sted ca. 110 m.

Ved anlægslovens vedtagelse blev det pålagt Sund & Bælt at sikre, at den summerede støjbelastning fra vej- og jernbanetraffic på landanlæggende ikke oversteg 55 dB(A), dette er med rapporten fra 1999 eftervist.

Campingpladsen er beliggende i byområdet - ikke i det åbne land, efter byrådets vurdering sikres campingpladsen udviklingsmulighed som virksomhed ved at støjgrænserne fastlægges som for boligformål i byzone.

Herefter er støjgrænsen for vejsstøj på max. 55 dB(A) og støj fra jernbanetraffic på max. 60 dB(A).

Museumsloven

Der er tidligere fremkommet en

guldning fra germansk jernalder som løsfund indenfor lokalplanområdet. Det kan derfor ikke udelukkes, at der inden for lokalplanområdet findes fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der vil være omfattet af Museumslovens § 27. Da eventuelle forundersøgelser kan få indflydelse på planlægning og byggemodning i lokalplanområdet, anmodes byggherren om at kontakte Odense Bys Museer på et tidligt tidspunkt i projekteringen. I det omfang et eventuelt fortidsminde berøres af et anlægsarbejde, kan dette af Kulturarvsstyrelsen kræves standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført.

Jordforurening

En del af matr. nr. 1 rs Nyborg Markjorder er i henhold til jordforureningsloven kortlagt under vidensniveau 2 (den forurenede del ligger udenfor lokalplanområdet). Såfremt der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder konstateres forurening, skal byggearbejderne straks standses og kommunen kontaktes.

Forsyningsforhold

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Nyborg Kommunes varmeplan. Der er tilslutningspligt til den kollektiv varmforsyning, fjernvarme.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Nyborg kommunes spildevandsplan som separat kloakeret område. Spildevand skal ledes til Nyborg Rensningsanlæg.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende inden for Nyborg Forsyning og Service A/S vandforsyning.

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 afgørelser er meddelt.

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af Deres klage, at De indbetaler et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende Dem 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 De får helt eller delvis medhold i Deres klage.

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 ferie- og fritidsformål herunder campingplads, autocamperplads og serviceområde for strandgæster.

at sikre mulighed for campingpladsens modernisering og produktudvikling.

at sikre mulighed for en helårsbolig til lejrchefen, af kriminalpræventive hensyn til pladsen og familiemæssige hensyn til lejrchefen.

at sikre at campingpladsen indpasses i arealet, så de landskabelige værdier bevares bedst muligt.

at fastlægge omfanget og udseenet af bebyggelsen inden for området.

2.0 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet er opdelt i delområde I, II og III, der afgrænses som vist på kortbilag 1.

Delområde I, matr. nr. 1 ayy Nyborg Markjorder

Delområde II, del af matr. nr. 1 rs Nyborg Markjorder.

Delområde III, del af matr. nr. 1 c Nyborg Markjorder.

samt alle parceller der efter 1. juli 2004 udstykkes fra disse ejendom.

2.2 Delområde II er beliggende i byzone resten af lokalplan-

området overføres fra landzone til byzone med endelig vedtagelse af denne lokalplan.

3.0 Områdets anvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til friluftsmål.

Delområde I

3.1 Delområde I må kun anvendes til campingplads - herunder således at de i området opførte hytter og værelser/ferielejligheder må anvendes til vintercampering.

3.2 Campingpladsens kapacitet må max. være 205 campingenheder, hvor af max. 30% må udnyttes til hytter. Der ud over kan etableres max. 10 værelser eller mindre ferielejligheder.

3.3 Inden for området må kun opføres bebyggelse til campinghytter, værelser/ferielejligheder, kontor, kiosk/butik, toiletter og andre sanitære installationer samt øvrige fællesfaciliteter til brug for campister.

Desuden må der indrettes en helårs enfamiliebolig til lejrchefen.

3.4 Det på kortbilag 1 viste fredskovsareal skal bevares som fredskov og må ikke anvendes til varige anlæg i forbindelse med campingpladsen.

3.5 Den på kortbilag 2 viste strandeng skal bevares uændret og må ikke anvendes til campingformål.

Delområde II

3.5 Delområde II må kun anvendes til parkering, campingplads for autocampere og lager/opbevaringsplads for campingpladsen.

Kapaciteten på autocamperpladsen må max. være 18 campingenheder.

Inden for området må kun opføres bebyggelse til servicering af campinggæsterne samt til lager og opbevaring for lejrchefen f. eks. maskinhus, materialegård og lignende.

3.6 Delområde I og II skal i øvrigt indrettes i overensstemmelse med bekendtgørelse om indretning og benyttelse af campingpladser (campingreglement) samt tilhørende cirkulærer.

Delområde III

3.7 Delområde III må kun anvendes til servicefaciliteter i forbindelse med strandområdet som f.eks. kiosk, café, udlejning af strandudstyr, toilet- og bedefaciliteter for strandgæsterne og lignende.

4.0 Udstykning

4.1 Delområde I, yderligere udstykning må ikke finde sted.

4.2 Delområde II, udstykning må kun finde sted for at afgrænse området. Der må ikke ske yderligere udstykning i området.

4.3 Delområde III, udstykning må kun finde sted for at afgrænse området. Der må ikke

ske yderligere udstykning i området.

5.0 Vej- og stiforhold

5.1 Vejadgang til delområderne må kun ske fra Hjejlevej, som vist på kortbilag 2.

5.2 Der skal etableres en sikker overgang over Hjejlevej, der sikrer campinggæsterne bedst muligt ved krydsende færdsel mellem pladserne.

5.3 Der skal etableres det nødvendige antal p-pladser til gæsteparkering til campingpladsen.

5.4 På Hjejlevej ved campingpladsens indkørsel skal skabes mulighed for etablering af en vigeplads til 1 -2 vogn-tog.

5.5 Offentlighedens adgang til og langs med stranden må ikke begrænses.

5.6 Veje, stier og p-pladser skal udføres med faste belægninger som sten, skærver, grus og lignende.

6.0 Ledningsanlæg

6.1 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 eller som væghængte facadearmaturer efter kommunens nærmere

godkendelse. Parkbelysningen må ikke overstige 1 m i højden.

6.3 Spildevand skal tilledes Nyborg Renseanlæg. Afløbssystemet skal etableres til separat system. Projekt for bortledning af spildevand skal særskilt godkendes af Nyborg Kommune.

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

7.0 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde I

7.1 Bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag 2 viste byggefeltet og med en bygningshøjde der ikke overstiger 8,5 m.

7.2 Den eksisterende lille servicebygning kan udvides med en 1. sal til i alt max. 200 m² etageareal.

7.3 Den eksisterende store servicebygning inkl. kiosk og reception kan udvides med en 1. sal til værelser/ferielejligheder og fælles faciliteter til i alt 800 m² etageareal.

7.4 Den eksisterende lejrchefbolig kan ombygges eller erstattes af en ny lejrchefbolig med en 1. sal og et max. boligetageareal på 250 m² samt max. 50 m² garage/carport.

7.5 Der kan etableres 20 nye luk-

sus campinghytter med bad og toilet med max. etageareal på 25 m² og bygningshøjde 6,5 m.

Hytterne skal opstilles samlet eller i klynger i princippet som vist på kortbilag 3.

7.6 I forbindelse med etablering af vandland/swimmingpool kan etableres en mindre bygning til teknik og omklædning i en etage med et max. etageareal på 60 m².

Delområde II

7.7 Den eksisterende bebyggelse til servicefaciliteter kan om- og tilbygges indtil et max. etageareal på 100 m² i 1 etage med max. bygningshøjde 6,5 m.

7.8 På den nordvestlige del af pladsen kan indenfor de viste byggefeltet etableres indtil 3 opbevaringsbygninger eller afskærmede gårde til opbevaring, lager, maskinhus og lignende i princippet som vist på kortbilag 2. Bygningerne må ikke overstige 6,5 m. i højden og hver i sær ikke overstige 200 m².

Delområde III

7.9 Bebyggelse må i princippet kun opføres som vist på kortbilag 6 i samme form og udtryk som den eksisterende bebyggelse.

7.10 Bebyggelsen kan udvides til i alt max. 120 m² etageareal i en etage med max. bygningshøjde 6 m.

Generelt for delområderne

7.11 I forbindelse med pladsernes indretning må der ikke fore-

- tages terrænændringer. Dog må der i byggefelter foretages terrænruleringer på max. +/- 0,5 m, hvis det ikke ændre områdets karakter og udseende.
- 7.12 Indenfor delområde I og II kan der endvidere efter kommunens godkendelse opføres enkelte mindre bygninger som f.eks. udhuse, samling af genanvendeligt affald og renovation, brandmateriel og lignende.
- 8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden**
- Delområde I**
- 8.1 Bebyggelse skal opføres i lette konstruktioner og med udtryk og form i princippet, som vist i lokalplanens illustrationer, således at der opnås en harmonisk helhedsvirkning på pladsen og i forhold til omgivelserne.
- 8.2 Ydre bygningsdele samt tag og sokkel, skal fremtræde i afdæmpede farver som skal sammensættes i en farveskala/-plan for hele pladsen, der skal godkendes af kommunen.
- 8.3 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes, dog undtaget solfangere.
- Delområde II**
- 8.4 Ydre bygningsdele samt tag og sokkel, skal fremtræde i afdæmpede farver som skal sammensættes i en farveskala/-plan for hele pladsen, der skal godkendes af kommunen.
- 8.5 Bebyggelsen skal opføres som lette konstruktioner og fremstå som ladebygninger. Til bygningssider kan anvendes træ eller andet materiale med et tilsvarende visuelt udtryk. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes, dog undtaget solfangere.
- 8.6 De 3 byggefelter til opbevaring/lager skal som bebyggelse eller afskærmede gårde fremtræde med et ensartet udtryk.
- Delområde III**
- 8.7 Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i farver, form og udtryk, således at bebyggelsen til enhver tid fremstår som en samlet helhed.
- Generelt for delområderne**
- 8.8 Al skiltning og reklamering inden for områderne må kun finde sted efter en samlet skilteplan, der skal godkendes af kommunen.
- 9.0 Ubebyggede arealer**
- Delområde I**
- 9.1 Bepantninger skal tilrettelægges, således at campingpladsen indpasses bedst muligt i området. Som beplantning skal fortrinsvis anvendes buske og træer, som er naturligt hjemmehørende på stedet.
- 9.2 Eventuelle hegn må kun have udseende af at være levende hegn. Trådhegn skal således tilsløres med buske eller lignende.
- 9.4 Inden for campingpladsens område skal der sikres arealer til leg- og ophold. Disse arealer skal min. udgøre 10% af campingpladsens samlede arealer. Indretningen skal godkendes af Nyborg kommune.
- 9.5 Campering må kun ske indenfor det på kortbilag 2 viste område. Areal søværts dette område skal henligge som strandeng/sandstrand og friholdes for anlæg, hegn m.m. bortset fra den eksisterende boldbane/legeplads, der bibeholdes.
- Delområde III**
- 9.6 Den eksisterende skovbeplantning mod nordøst skal stedse bevares som afskærmende beplantning af kiosk- og caféområdet.
- 10.0 Støjforhold**
- 10.1 Det skal som udgangspunkt sikres, at det beregnede konstante udendørs støjniveau, som støjen fra motorvejen påfører bebyggelsen og dennes udendørs opholdsarealer ikke overstiger 55 dB(A) på døgnbasis.
- 10.2 Det skal som udgangspunkt sikres, at det beregnede konstante udendørs støjniveau, som støjen fra jernbanen påfører bebyggelsen og dennes udendørs opholdsarealer, ikke overstiger 60 dB(A) på døgnbasis.

Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse

11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før spildevand er tilsluttet og afledes til Nyborg Renseanlæg.

11.2 Ny bebyggelse med opholdsrum, må ikke tages i brug før den er tilsluttet kollektiv varmforsyning.

11.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før det er eftervist, at det maximale støjniveau fra trafikken ikke overstiger de i pkt. 10 nævnte støjgrænser.

12.0 Servitutter

12.1 Med lokalplanens endelige vedtagelse ophæves følgende servitutter:

Lyst 29.10.1985, lokalplan nr. 36, slettes inden for nærværende lokalplanområde.

Lyst 16.12.1992, lokalplan nr. 78 aflyses indenfor for nærværende lokalplanområde.

Lyst 06.01.1998, lokalplan nr. 96 aflyses i sin helhed.

13.0 Tilladelser fra andre myndigheder

13.1 Der skal foreligge nødvendig tilladelse fra Skov- og Naturstyrelsen til erhvervsmæssig udlejning jr. sommerhusloven forinden der etableres og udlejes værelser/ferielejligheder såfremt disse ikke udlejes i medfør af Lov om restaurations- og hotelvirksomhed m.v.

13.2 Der skal foreligge tilladelse fra Fyns Amt jr. campingreglementet til det planlagte antal campingenheder og hytter, forinden disse ibrugtages.

13.3 I forhold til strandbeskyttelseslinien og strandengen er Fyns Amt dispensationsmyndighed jr. naturbeskyttelsesloven.

14.0 Påtaleret

14.1 Påtaleret overfor nærværende lokalplan har alene Nyborg Byråd.

15.0 Vedtagelsespåtegning

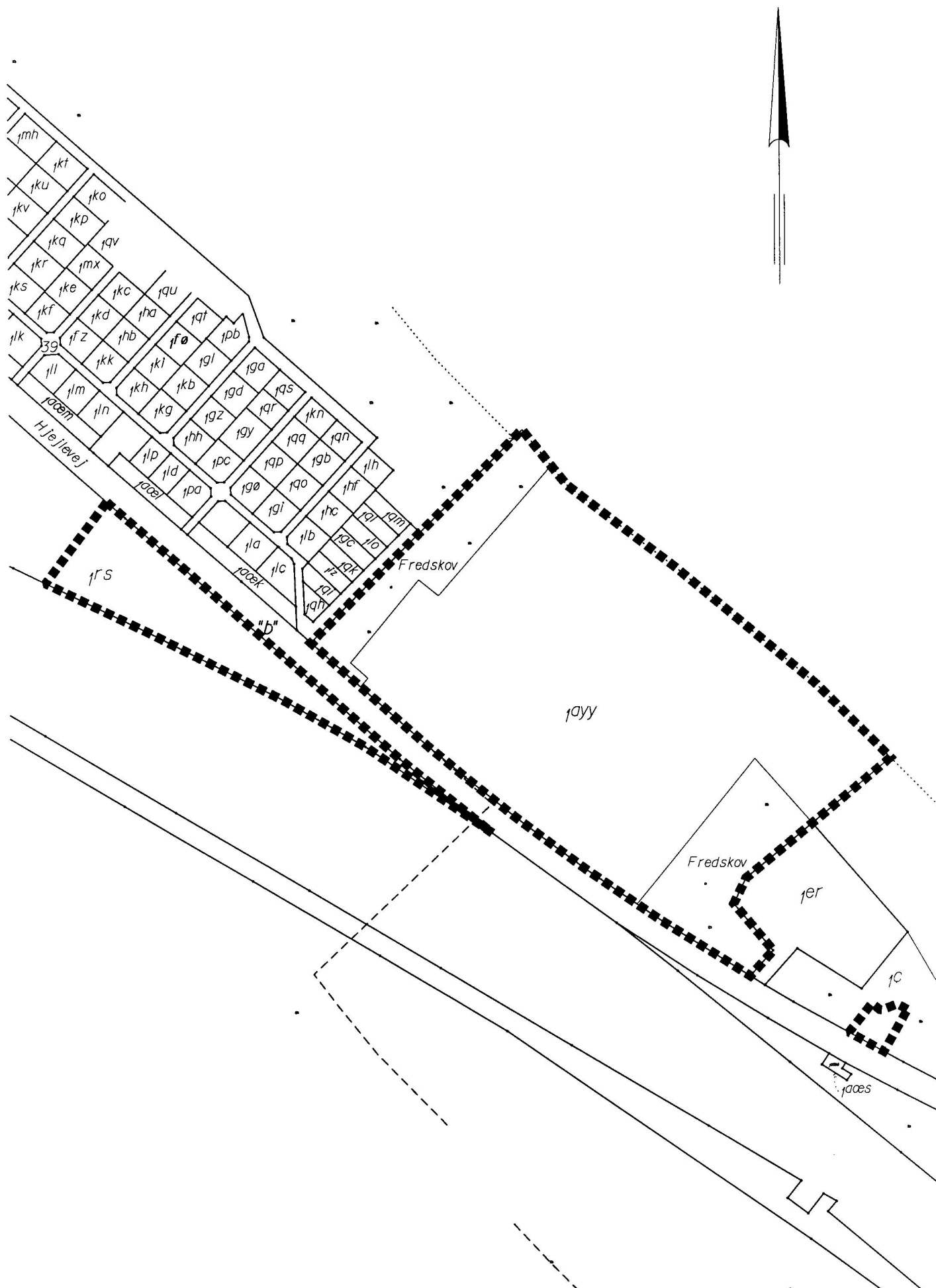
15.1 Således vedtaget endeligt af Nyborg Byråd den 13. december 2004.

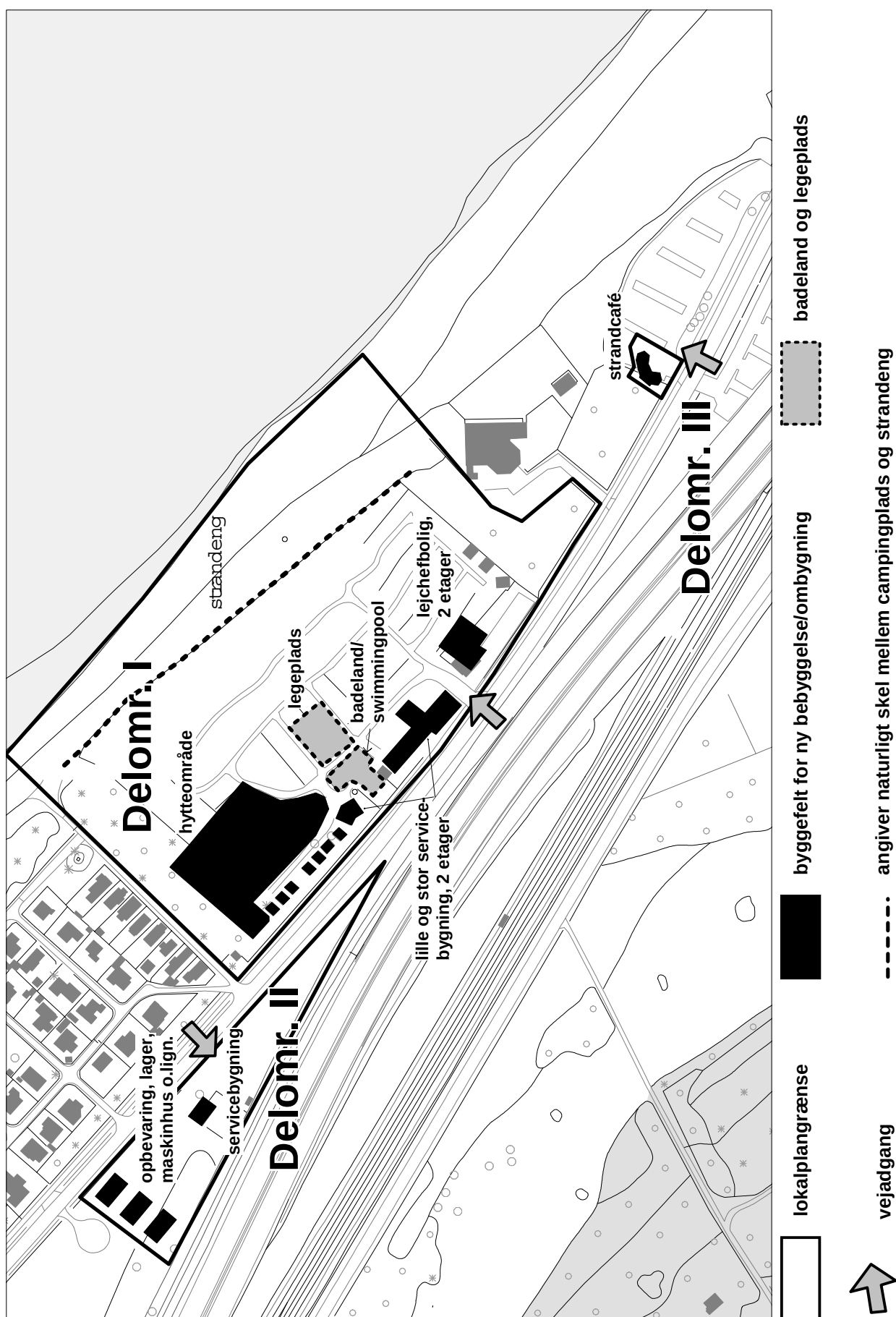
P. b. v.

Borgmester
Jørn Terndrup

/Kommunaldirektør
Lars Svenningsen

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 28. december 2004 og tinglyst 13. januar 2005.

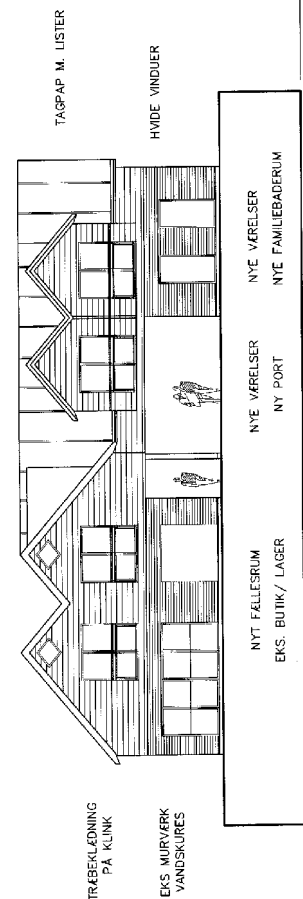
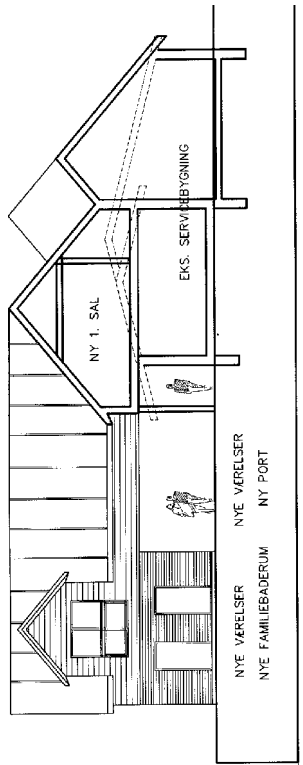
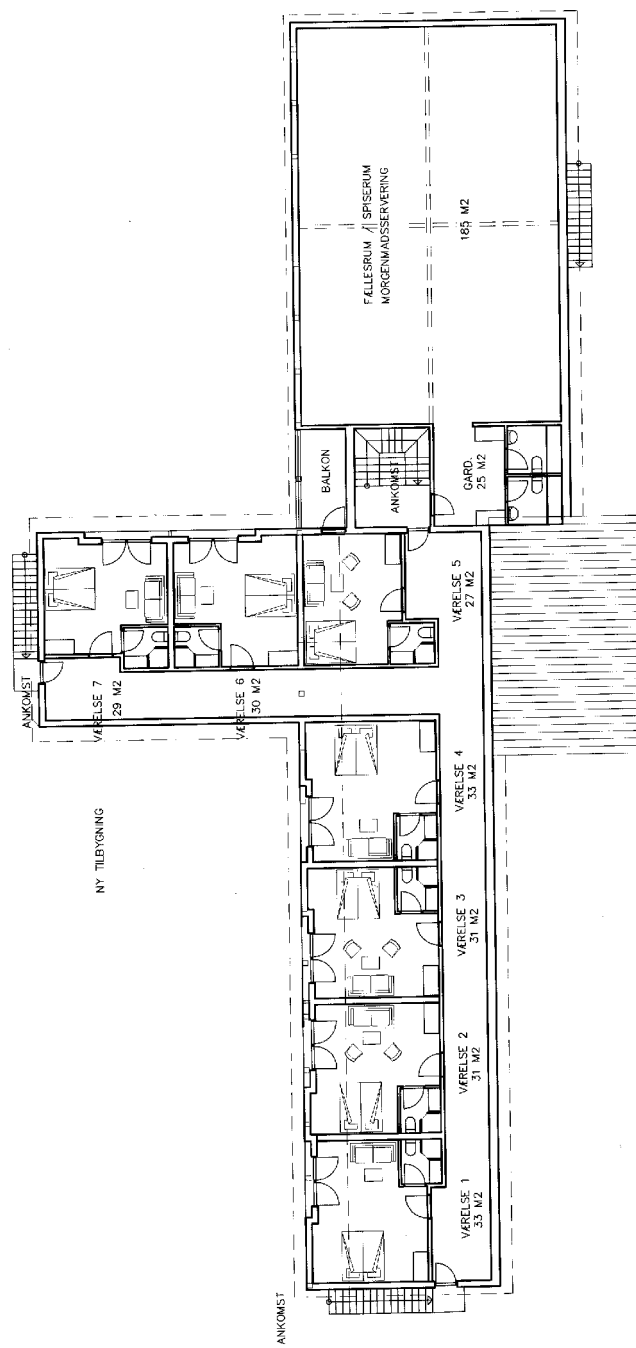




Kortbilag 2 - Byggefelter og vejadgang



Kortbilag 3 - Visionsplanen indtegnet på teknisk kort



Kortbilag 4 - Principskitse, stor servicebygning

