

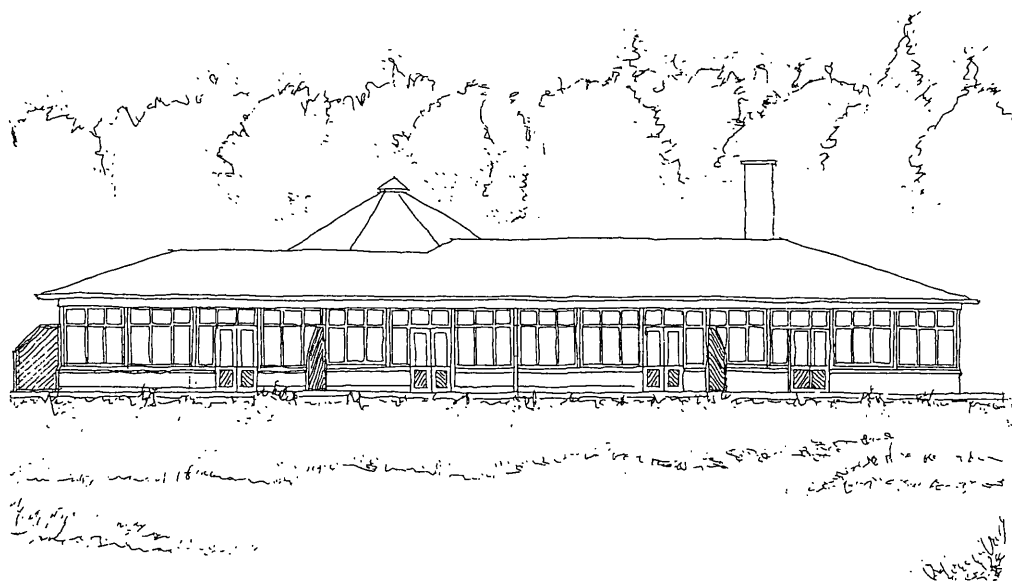


Lokalplan nr. 105



Nyborg Kommune

Teknisk Forvaltning, marts 1999



Skærven

Indhold

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund	6
Forhold til anden planlægning	6
Forsyningsforhold	8

Lokalplanens retsvirkninger

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

Lokalplanens bestemmelser

1.0 Lokalplanens formål	11
2.0 Område og zonestatus	11
3.0 Områdets anvendelse	11
4.0 Udstykninger	11
5.0 Vej- og stiforhold	11
6.0 Bebyggelsens omfang og placering	11
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	11
8.0 Ubebyggede arealer	11
9.0 Støjforhold	11
10.0 Servitutter	12
11.0 Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse	12
12.0 Dispensationer	12
13.0 Påtaleret	12
14.0 Vedtagelsespåtegning	12
Kortbilag 1	13

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund

Diabetesforeningen - den tidligere ejer af ejendommen „Skærven“ - drev gennem mange år feriekoloni fra adressen Hjejlevej 101, der er beliggende ud til Storebælt ved Fyns Badestrand tæt på motorvejen og jernbanen.

Pr. 01.09.98 solgtes ejendommen, der fremover ønskes anvendt til strandcafe/restaurant og ferielejligheder mv. Derved vil der ske en vis tilbagevenden til det oprindelige formål med ejendommen, der i sin tid blev bebygget som en strandrestauration mv.

Af hensyn til at en samlet vurdering af forholdene fremover har Nyborg Kommune ønsket at udarbejde en lokalplan.

bare konsekvensområde, hvilket i princippet indebar en pligt for Nyborg Byråd til senest den 01.01.92 at offentliggøre et lokalplanforslag til nærmere regulering af området med henblik på vedtagelse senest den 01.01.93.

I landsplandirektivet nævnes, at det for denne lokalplanlægning skal lægges til grund, som en bindende forudsætning, at den fremtidige anvendelse af området skal ske under varetagelse af støj-hensyn, og der nævnes herefter nærmere grænser afhængig af anvendelse. Endvidere nævnes, at ny bebyggelse skal sikres mod vibrationsgener.

Da lokalplanen alene giver adgang til en fortsat anvendelse inden for de eksisterende bygningsmæssige rammer, er lokalplanen ikke i strid med landsplandirektivet.

Regionplanen

I regionplan 1997-2009 for Fyns Amt er Nyborg udpeget som et blandt ialt 14 turistcentre på Fyn. Turistcentrene omfatter disse byers nuværende og planlagte byzonearealer i kystnærhedszonen, og dermed også Skærven.

Da den påtænkte udnyttelse af Skærven ikke er egentlig ny og

Lokalplanens indhold

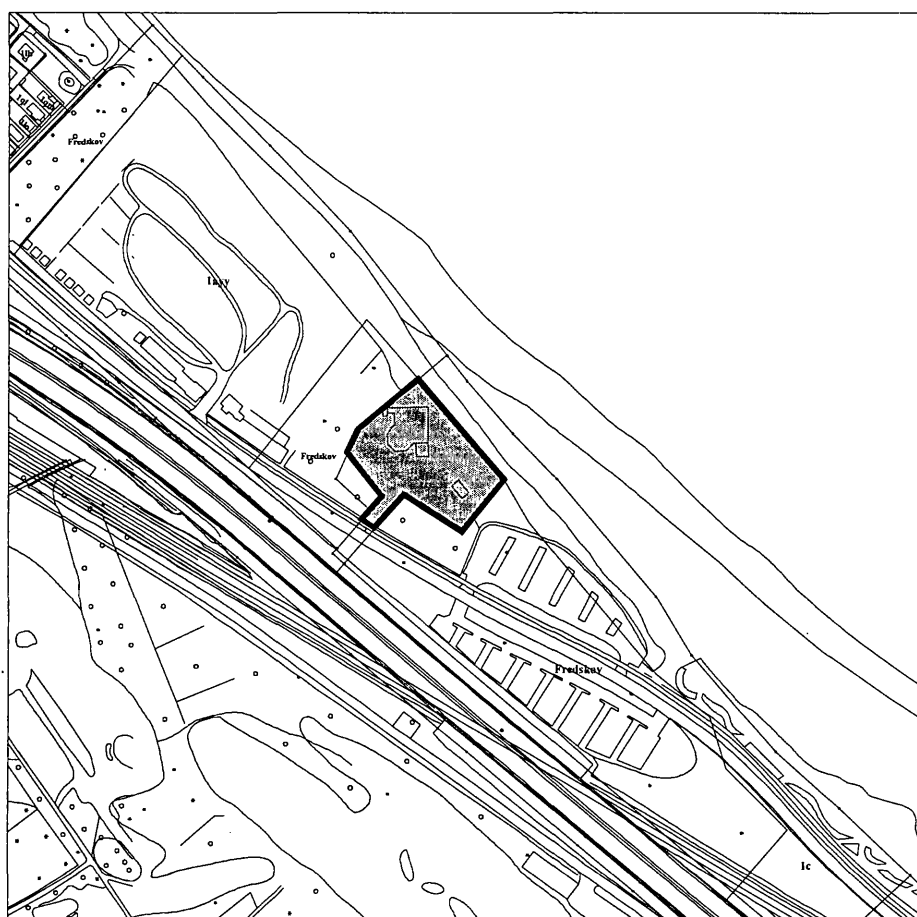
Lokalplanen fastlægger bestemmelser for den påtænkte anvendelse, idet der tages klart udgangspunkt i de eksisterende bygningsmæssige rammer.

Der kan ikke foretages udstykninger eller opføres nye bygninger inden for lokalplanområdet.

Forhold til anden planlægning

Skærven er omfattet af Miljøministeriets landsplandirektiv vedrørende Storebæltforbindelsen (Miljøministeriets cirkulære af 13.10.88).

Det fremgår af landsplandirektivet, at Skærven er beliggende i den faste forbindelses umiddel-



Lokalplanområdets placering
Målestok 1:5000

 Lokalplanområde

ej heller omfattet af regionplanens begreb „bestående større ferie- og fritidsanlæg“, da der ligeledes ikke er tale om ferie- og fritidsformål i øvrigt af regional betydning, da Skærven ej heller kan siges at ligge i „det åbne land“, og da Skærven endelig ikke vil være et støjende rekreativt anlæg, er Skærven ikke omfattet af de særlige retningslinier for ferie og fritid, men skal behandles efter regionplanens almindelige bestemmelser.

Af særlig interesse er her regionplanens bestemmelser om støj, der dog skal tolkes i lyset af landsplandirektivets bestemmelser om samme forhold.

Da lokalplanen alene giver adgang til en fortsat anvendelse inden for de eksisterende bygningsmæssige rammer, er lokalplanen som nævnt ovenfor ikke i strid med landsplandirektivet og som følge heraf heller ikke på dette punkt (støj) i strid med regionplanen.

Kommuneplanen

I hovedstrukturen til kommuneplan 1997 for Nyborg kommune nævnes bl.a., at byrådet særligt vil arbejde for at sikre et varieret og tilstrækkeligt udbud af overnatningsfaciliteter for individuelle turister, samt at udvikle stranden ved Knudshoved til Fyns Badestrand.

I de rammer, der gælder for lokalplanlægningen, er Skærven beliggende i en del af område 1.R.16, for hvilket område der er fastsat en række nærmere bestemmelser.

Det fremgår bl.a. heraf, at områ-

dets anvendelse fastlægges til friluftsmål såsom campingplads, badestrand m.v., at der er en række bebyggelsesregulerende bestemmelser, der især er relevante i forbindelse med ny bebyggelse, samt at der er visse bestemmelser om stier og beplantning.

Endelig kan det bemærkes, at der for hele kommunen gælder en række generelle bestemmelser, herunder vedrørende støj, der dog skal tolkes i lyset af landsplandirektivets og regionplanens bestemmelser om samme forhold.

Da lokalplanen alene giver adgang til en fortsat anvendelse inden for de eksisterende bygningsmæssige rammer, er lokalplanen som nævnt ovenfor ikke i strid med landsplandirektivet og som følge heraf heller ikke på dette punkt (støj) i strid med kommuneplanen.

Lokalplaner

Skærven er endvidere beliggende i det af lokalplan 36 berørte område. Nærværende lokalplan ophæver lokalplan 36 for så vidt angår det område nærværende plan omfatter.

Støj

Der er lavet støjberegninger, der viser, at der ikke er problemer med støj i området som følge af områdets beliggenhed tæt på motorvejen.

Det vil sige, at det ikke er nødvendigt, at fastsætte bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger i henhold til samlebekendtgørelsen (be-

kendtgørelse nr. 847 af 30 september 1994) i lokalplanen.

Kystbeskyttelse

Om hensynet til beskyttelsen af kystområderne, jfr. planlovens § 16, stk. 3, kan det bemærkes, at lokalplanens byggemuligheder ikke afviger i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området.

Der henvises endvidere til den visualisering af eksisterende og fremtidige forhold, der er vist på kortbilag1.

Strandbeskyttelseslinien

Det kan i den forbindelse oplyses, at ejendommen er omfattet af strandbeskyttelseslinien, jfr. naturbeskyttelseslovens § 15. Dette indebærer et generelt forbud mod tilstandsændringer, idet der kun i helt specielle tilfælde gives dispensation.

Det betyder at strandarealet skal henligge uændret og at eksisterende befæstede eller tilplantede arealer kun kan ændres efter forudgående vurdering af Fyns Amtskommune. Der kan ligeledes ikke ske hegning af parkeringsarealer eller ubebyggede arealer i øvrigt.

Kommuneatlas

I Kommuneatlas Nyborg, der omfatter en registrering af bygninger opført før 1940 i Nyborg Kommune, er Skærven registreret som havende middel bevaringsværdi.

Det kan endvidere oplyses, at der ikke er registreret særskilte fredningsmæssige interesser i området, at der intet foreligger oplyst

om tidligere affaldsdeponering i området, samt at der ikke er særlige drikkevandsinteresser i området.

Forsyningsforhold

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Nyborg kommunes spildevand-

plan som separatkloakeret område. Tagvand fra området skal nedsives.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende inden for Nyborg kommunale vandforsyning.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Nyborg kommunes varmeplan.

Elforsyning

Lokalplanområdet er beliggende inden for Nyborg kommunale

Lokalplanens retsvirkninger

elforsyningsområde..

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

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

Mere væsentlige afvigelser fra

lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af Lov om planlægning kan påklages Naturklagenævnet, Vermundsgade 38 B, 2100 København K under Miljø- og Energiministeriet, for så vidt angår retlige spørgsmål, jfr. § 58.

Klager skal være indgivet skrift-

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

ligt inden 4 uger, efter afgørelsen er meddelt, jf. § 60.

1.0 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er: at fastlægge sådanne bestemmelser for udnyttelsen af ejendommen betegnet Skærven, at den under hensyntagen til beliggenhed og baggrund året rundt kan udnyttes til ferielejligheder og restaurant/strandcafe mv.

2.0 Område og zonestatus

2.1. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på vedhæftede kortbilag 1 - og omfatter følgende matrikelnumre:

Del af 1 er og del af 1 c Nyborg markjorder samt alle parceller, som efter den 1. november 1998 måtte blive udstykket fra ovennævnte.

2.2 De ovenfor nævnte dele af matr. nre. 1 er og 1 c Nyborg Markjorder overføres til byzone ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.

3.0 Områdets anvendelse

3.1 Området må anvendes til fritidsformål, såsom ferielejligheder, restaurant/strandcafe m.v.

4.0 Udstykninger

4.1 Der må ikke foretages yderligere udstykning inden for lokalplanområdet.

5.0 Vej- sti- og parkering

5.1 I området må der ikke anlægges yderligere veje eller stier med fast belægning.

5.2 Under forudsætning af dispensation fra strandbeskyttelseslinien kan parkeringspladsen dog udvides landværts bygningerne, herunder med fast belægning, således som vist på kortbilag 1.

5.3 Områdets stiforbindelser til stranden skal opretholdes.

6.0 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 I området kan der ikke opføres ny bebyggelse.

6.2 Bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 1 viste byggefeltet.

7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Den eksisterende bebyggelse skal bevares med sin nuværende arkitektur og materialer. Farvevalg skal tilpasses den omgivende natur, så der opnås en god helhedsvirkning.

8.0 Ubebyggede arealer

8.1 De ubebyggede arealer herunder strandarealet skal henligge uændret, indtil der i henhold til naturbeskyttelsesloven er opnået tilladelse eller ved eventuel dispensation er fastlagt i hvilket om-

fang tidligere tilplantede og befæstede arealer kan ændres.

Der må ikke etableres hegning af parkeringsarealer og ubebyggede arealer i øvrigt.

8.2 Offentlighedens adgang til strandarealet eller udyrkede arealer må ikke hindres.

9.0 Støjforhold

9.1 Det skal som udgangspunkt sikres, at det beregnede konstante udendørs støjniveau, som støjen fra motorvejsanlægget påfører bebyggelsen og dennes udendørs opholdsarealer, ikke overstiger 55 dB(A) på døgnbasis.

Der kan dog accepteres en overskridelse af denne grænse, såfremt det sikres:

- at generne fra støjen minimeres mest muligt, herunder, at det indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum ikke overstiger 30 dB(A).

- at støjniveauet ved mindst én af facaderne på bebyggelsen og ved primære opholdsarealer ikke overstiger grænsen på 55 dB(A).

Det skal som udgangspunkt ligeledes sikres, at det beregnede konstante uden-
dørs støjniveau, som støjen fra jernbaneanlægget påfører bebyggelsen og dennes udendørs opholdsarealer, ikke overstiger 60 dB(A) på døgnbasis.

10.0 Servitutter

10.1 Lokalplan nr. 36 ophæves inden for denne lokalplans område ved lokalplanens endelige vedtagelse.

11.0 Forudsætninger for ibrugtagelse af bebyggelse

11.1 Inden bebyggelsen tages i brug skal det være tilsluttet Nyborg Renseanlæg.

11.2 Bebyggelsen må ikke tages i brug før det er eftervist, at det maksimale støjniveau fra trafikstøjen ikke overstiger de i pkt. 9 nævnte støjgrænser.

12.0 Dispensationer

12.1 Byrådet kan dispensere fra mindre væsentlige bestemmelser og forhold i lokalplanen, hvis det ikke strider imod planens intentioner.

13.0 Påtaleret

13.1 Påtaleret overfor nærværende lokalplan har alene Nyborg Byråd.

14.0 Vedtagelsespåtegning

14.1 I henhold til § 27 i planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt, idet byrådet har foretaget mindre væsentlige ændringer i forhold til det den 14. december 1998 vedtagne lokalplanforslag.

Nyborg Byråd, den 12. april 1999

Pb.v.

Borgmester
N. V. Andersen

/Kai P. Larsen

Lokalplanen er tinglyst den 16. april 1999 og offentligt bekendtgjort den 27. april 1999.

Matr.kort 1:2000
Nyborg Markjorder

Originaltegning i mål 1:2000

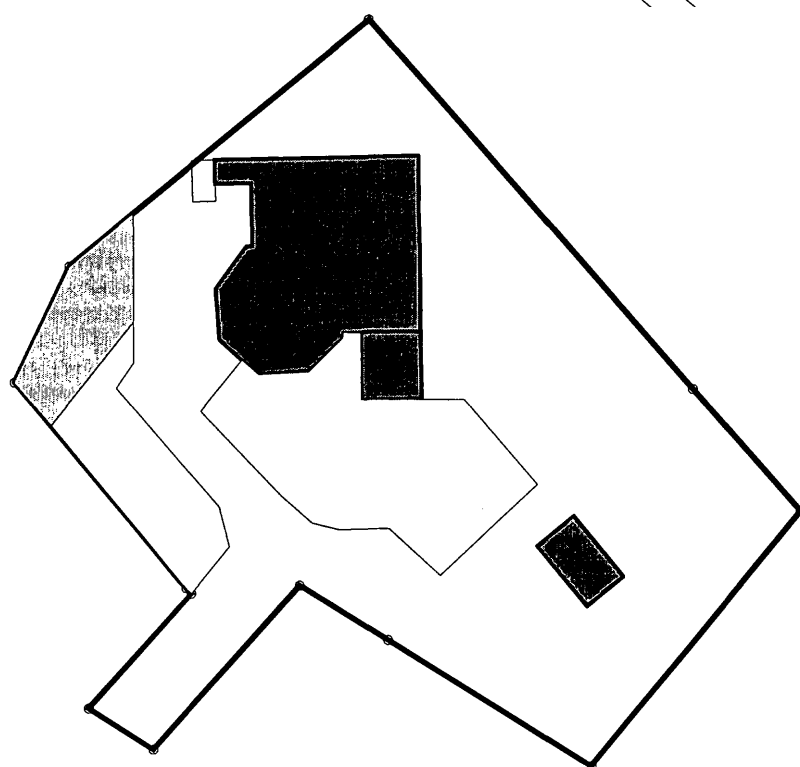
0 50 100 meter

Fredskov

1er

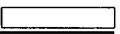
1c

Hjejlevej



Originaltegning i mål 1:1000

0 25 50 meter

-  Lokalplanområdets afgrænsning
-  Byggefelt
-  Eksist. Parkering
-  Fremtidig parkering

Mål 1 : 1000

Kortbilag 1
Områdefafgrænsning