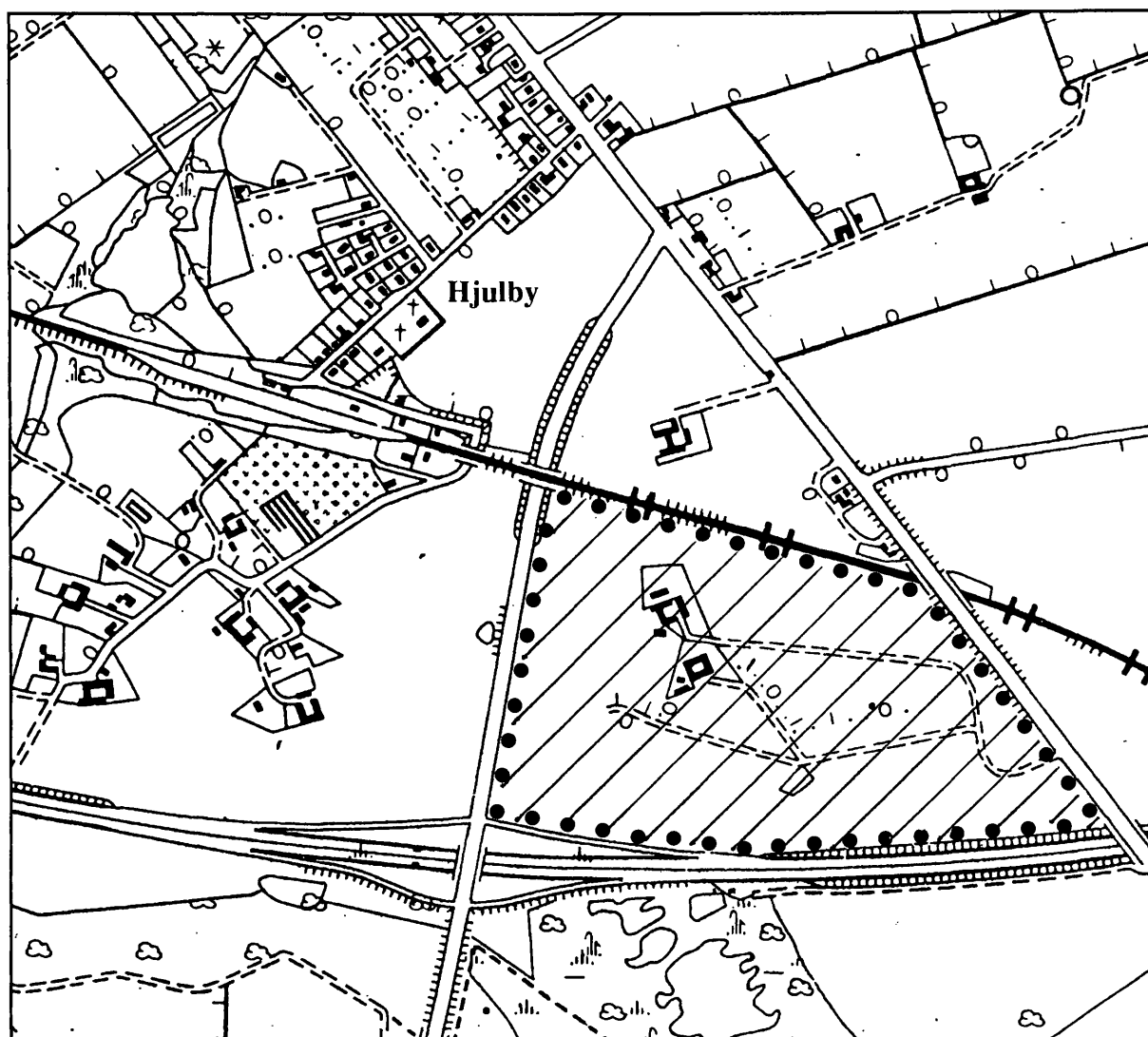




LOKALPLAN NR. 75

Erhvervsområde ved Hjulby



NYBORG KOMMUNE
Teknisk forvaltning 2001

INDHOLDSFORTEGNELSE

Redegørelse

Lokalplanens indhold
Forholdet til anden planlægning
Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens bestemmelser

1. Lokalplanens formål
2. Område og zonestatus
3. Områdets anvendelse
4. Udstykning
5. Vej- og stiforhold
6. Ledningsanlæg
7. Bebyggelsens omfang og placering
8. Bebyggelsens ydre fremtræden
9. Ubebyggede arealer
10. Forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse
11. Grundejerforeninger
12. Servitutter
13. Tilladelse fra andre myndigheder
14. Dispensationer
15. Påtaleret
16. Vedtagelsespåtegning

Bilag

- Kortbilag 1 - områdeafgrænsning
Kortbilag 2 - områdeopdeling - bebyggelsesplan
Kortbilag 3 - illustrationsplan
Kortbilag 4 - servitutophævelse

Lokalplanens redegørelse

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

Lokalplanen omfatter et ca. 27 ha stort areal beliggende ved Hjulby som vist på vedlagte bilag I. Arealet anvendes i dag til landbrugsformål.

Lokalplanen er udarbejdet på foranledning af ansøgning om tilladelse til at anvende området til erhvervsformål, primært transportorienterede erhverv.

I området kan opføres bebyggelse til transportorienterede formål, industri-, lager-, kontor- og værkstedsvirksomheder. Endvidere kan der opføres bebyggelse for forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de enkelte virksomheder, eller som naturligt hører hjemme i et erhvervsområde.

I områdets sydvestlige hjørne kan tillades opført et hotel.

I den anledning har Nyborg byråd vedtaget at udarbejde nærværende lokalplan samt kommuneplantillæg nr. 21, der udlægger arealet til erhvervsformål.

Lokalplanen har til formål at skabe mulighed for erhvervsbebyggelse og fastlægge bestemmelser for bygnings udformning og placering. Ligeledes fastlægger lokalplanen bestemmelser for afskærmende beplantning mod naboområderne.

FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplan 89.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er ikke medtaget i kommuneplan 84 for Nyborg kommune.

Nyborg byråd har i den anledning vedtaget at udarbejde tillæg nr. 21 til kommuneplan 84, hvor rammebestemmelserne for det ny erhvervsområde 1.E.9 fastlægges. Forslag til kommuneplantillægget fremlægges sideløbende med nærværende lokalplan.

Vedtagelse af tillægget til kommuneplanen er en forudsætning for lokalplanens endelige vedtagelse.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i landzone, men overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Landbrugsplanlægning

Lokalplanen omfatter arealer, der er pålagt landbrugspligt.

Landbrugsministeriet ansøges om principiel ophævelse af landbrugspligten.

Trafikforhold

Trafikalt er området beliggende umiddelbart op til motorvej og 2 amtsveje, nemlig Hjulbyvej og Odensevej. Endvidere er der mulighed for jernbanespor til området.

I regionplan 89 er anført, at byvækst kan give trafikale problemer, hvorfor vejbetjeningen skal indrettes, så vejsektorinteresserne skades mindst muligt.

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Hjulbyvej (landevej 734) med tilslutning ca. 230 m nord for motorvejen. Ligeledes skal der etableres stiforbindelse fra området til cykelsti ved Odensevej (landevej 703) med tilslutning i km 25,600.

Fyns Amt har i den anledning meddelt Nyborg kommune følgende:

at der efter omstændighederne kan gives den efter vejlovens § 80 fornødne dispensation fra adgangsbestemmelserne samt, at der i medfør af vejlovens § 70 meddeles principiel godkendelse til den ny vejtilslutning til landevej 734 i dennes højre side i km 0,230,

at der efter omstændighederne kan gives den efter vejlovens § 80 fornødne dispensation fra adgangsbestemmelserne samt, at der i medfør af vejlovens § 70 meddeles principiel godkendelse til den ny stitilslutning til landevej 703 i dennes højre side i km 25,600 på vilkår,

at den eksisterende vejtilslutning af den private fællesvej "Toftegårdsvej" til landevej 703 i dennes højre side i km 25,665, lukkes senest samtidig med ibrugtagningen af den nye vejtilslutning,

at samtlige udgifter i forbindelse med arbejderne gennemførelse, herunder udgifter til arealerhvervelse, matrikulær berigtigelse samt berigtigelse af landevejsplan ved landinspektør samt til eventuel tinglysning af servitut m.v. er landevejsbestyrelsen uvedkommende.
Udgifter til vej- og stitilslutning er ligeledes Nyborg kommune uvedkommende.

Vilkårene for tilslutningerne er angivet i nærværende lokalplans bestemmelser.

For at undersøgte områdets anvendelse til transport-orienteret erhverv, bør området sporbetjenes.

Spildevandsforhold

Området er beliggende uden for godkendt kloakopland jfr. kommunens spildevandsplan, hvorfor der skal udarbejdes tillæg til spildevandsplanen. Spildevand skal afledes til Nyborg Centralrenseanlæg.

Vandforsyning

Området skal vandforsynes af Nyborg kommunale vandforsyning. Nærmeste tilslutning er Hjulbybro vandværk, der er beliggende ca. 1.200 m fra området.

Varmeforsyning

Området er beliggende i umiddelbar nærhed af naturgasnettet og skal varmforsynes herfra.

Fredningsforhold

I henhold til oplysninger fra Nyborg Museum forefindes muligvis en "Kongsgård" på arealet. Den nøjagtige placering er ikke fastslået eller tinglyst. Bygge- og anlægsopgaver skal stoppes, og Nyborg Museum underrettes, hvis der konstateres fund, der kunne stadfæste en placering.

På arealet er tinglyst fredning af et areal på 60 x 60 m, hvorpå en kirketomt er beliggende, arealet må ikke udnyttes, og i henhold til lov om naturfredning må der ikke inden for en afstand af 100 m foretages anlægsarbejde uden fredningsnævnets særlige godkendelse. Placering og cencurområde er vist på bilag 1.

Da en del af lokalplanområdet er omfattet af naturfredningslovens skovbyggelinie, ansøges Skov- og Naturstyrelsen om at reducere skovbyggelinien, således at de forløber i skellet mellem lokalplanområdet og motor-vejen.

Jordbrugsforhold

Med baggrund i områdets beliggenhed i forhold til overordnet vejnet og mulighed for sporbetjening og den ønskede anvendelse til virksomheder med stort transportbehov har byrådet skønnet området velegnet til formålet. Ligeledes er byrådet af den opfattelse, at kommunen ikke råder over arealer med lignende anvendelseskvaliteter.

Nyborg byråd mener derfor, at den erhvervsmæssige udnyttelse er vigtig for kommunen som helhed. Endvidere vil det efter byrådets opfattelse være muligt at drive den ca. 30 ha store restejendom driftsmæssigt forsvarligt, selv om den er dårligere arronderet.

REDEGØRELSE FOR STØJFORHOLD.

Virksomhedsstøj.

I støjmæssig henseende kan lokalplanområdet beskrives som "Erhvervs- og industriområde med forbud mod generende virksomheder" svarende til område type 2 i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 i "Ekstern støj fra virksomheder".

Heraf følger, at der til hver enkelt virksomhed inden for lokalplanområdet stilles krav om, at støjbelastningen (L_r) ved virksomhedsskel skal overholde de vejledende grænseværdier, afhængigt af ugedag og tidspunkt på døgnet: 60/60/60 dB(A).

Der stilles desuden krav om, at støjbelastningen (L_r) skal overholde grænseværdier 55/45/40 dB(A) ved bo-^r liger i det åbne land og grænseværdier 45/40/35 dB(A) ved boligområder (bl.a. Hjulby).

For virksomheder i zone III og V kræves endvidere, at støjbelastningen ved skel til et eventuelt hotel i område III skal overholde grænseværdier 55/45/40 dB(A).

I konsekvens heraf vil etablering af virksomheder i området forudsætte, at virksomhederne har så lavt eksternt støjafgivelse, at de vejledende grænseværdier overholdes.

Trafikstøj.

For et eventuelt hotel i område III stilles der ud over kravene til omkringliggende virksomheder også krav til trafikstøj.

Bygningen skal ved udnyttelse af afstandsdæmpning, skærmvirkning eller facadeisolation udformes således, at støjniveauet $L_{Aeq(24)}$ ikke overstiger 30 dB(A) i hotelværelser.

Udendørs opholdsarealer udformes således, at støjniveauet $L_{Aeq(24)}$ ikke overstiger 55 dB(A).

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

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

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Lokalplanen indeholder under afsnit 2.2 bestemmelser om, at lokalplanområdet overføres til byzone. Dette medfører, at ejere af ejendomme, der udnyttes landbrugsmæssigt skal betale frigørelsesafgift af jordens værdistigning ved inddragelse i byzone. Frigørelsesafgiften forfalder til betaling månedsdagen efter, at den afgiftspligtige har modtaget meddelelse om afgiftens beregning. De nærmere retsvirkninger fremgår bl.a. af lov om frigørelsesafgift.

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 918 af 22. december 1989) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område.

1. LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål

- at sikre områdets anvendelse til erhvervsformål
- at sikre en fleksibel udstykning, der kan imødekomme forskellige ønsker til grundstørrelser og anvendelse
- at sikre, at der ikke indrettes beboelse i området
- at fastlægge bestemmelser for opførelse af hotel i områdets sydvestlige hjørne
- at minimere de miljømæssige gener for naboområderne mest muligt
- at sikre etablering af afskærmende beplantning mod naboområderne
- at sikre, at området ikke anvendes til særligt støj- og luftforurenende virksomheder
- at udlægge arealer til veje og stier
- at der åbnes mulighed for bebyggelse i højder på 8, 12, 17, 25 og 50 meter

2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 9 b, 9 d, 10 a, 26 e og del af 9 a, alle Hjulby by, Nyborg, samt alle parceller, der efter den 1. september 1990 udstykkes fra nævnte del af ejendommen.
- 2.2 Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres det under pkt. 2.1 nævnte område fra landzone til byzone.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet opdeles i områderne I til V som vist på kortbilag 2 og må kun anvendes til erhvervsformål.
- 3.2 Område I.
Der må kun opføres bebyggelse til værksteds-, lager- og fremstillingsvirksomhed med tilhørende

de administration. Det er inden for området tilladt at indrette forretningsvirksomhed, som naturligt hører hjemme i et erhvervsområde.

3.3 Område II.

Der må kun opføres bebyggelse til større industri-, lager-, transport- og værkstedsvirksomhed med tilhørende administration.

Det er inden for området tilladt at indrette forretningsvirksomhed, når de har tilknytning til de enkelte virksomheder.

3.4 Område III.

Der må inden for området kun opføres bebyggelse til lettere lager-, transport-, service-, fremstillings-, værksteds-, administrations- og udstillingsvirksomhed. Det er inden for området tilladt at indrette forretningsvirksomhed, når de har tilknytning til de enkelte virksomheder. Alternativt til ovenstående kan området anvendes til hotel- og restaurationsvirksomhed. Hotellet må ikke indrettes til permanent beboelse.

Ved hotelbebyggelsen skal der etableres støjafskærmning, som sikrer, at det indendørs støjniveau ikke overstiger det i lovgivningen fastsatte krav.

3.5 Område IV.

Der må kun opføres bebyggelse til fremstillings-, lager-, administration-, service- og speditionsvirksomhed med tilhørende administration. Det er inden for området tilladt at indrette forretningsvirksomhed, som naturligt hører hjemme i et erhvervsområde.

3.6 Område V.

Der må kun opføres bebyggelse til lettere fremstillings-, værksteds-, udstillings-, service-, lager-, transport- og administrationsvirksomhed. Det er inden for området tilladt at indrette forretningsvirksomhed, når de har tilknytning til de enkelte virksomheder.

Inden for området skal der reserveres plads til regnvandsbassin.

3.7 Der må ikke inden for lokalplanområdet drives handel med dagligvarer.

3.8 Uanset bestemmelsen i pkt. 3.7 kan byrådet tillade, at der i område III og V etableres mindre butikker til områdets interne forsyning, såsom døgnkiosk samt forretninger, der har naturlig tilknytning til området, som f.eks. tilbehørsforretninger.

3.9 Der må ikke inden for lokalplanområdet etableres boliger.

- 3.10 Der må ikke inden for lokalplanområdet udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles betydelige afstandskrav eller andre særlige beliggenhedskrav, jfr. miljøbeskyttelseslovens kap. 9, herunder virksomhed, som giver anledning til væsentlig støj, luftforurenings- eller lugtgener.
- 3.11 Der må ikke inden for området etableres virksomheder, som producerer, oplagrer/distribuerer eller i større omfang anvender kemikalier, olieprodukter eller andre stoffer, der kan forurene grundvandet. Desuden skal afstandskravene i Dansk Ingeniørforenings norm for almene vandforsyningsanlæg (DS 442) overholdes.
- 3.12 Inden for lokalplanområdet kan opføres transformerstationer til områdets forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 meter over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

4. UDSTYKNING

- 4.1 Grunde må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 3.500 m².
- 4.2 Den i pkt. 4.1 angivne grundstørrelse er incl. beplantningsarealer.

5. VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Hjulbyvej. Lokalplanområdet skal stibetjenes fra Odensevej.
- 5.2 Der udlægges de på kortbilag 2 veje og stier. Veje udlægges i en bredde af 13 m, stier i en bredde af 3-5 m.
- 5.3 Som det fremgår af kortbilag 2 må der fra området kun etableres een vejtilslutning og een stitilslutning.
- 5.4. Tilladelse til den nye vejtilslutning til landevej 734 (Hjulbyvej) i dennes højre side km 0,230 og den nye stitilslutning til landevej 703 (Odensevej) i dennes højre side km 25,600 gives på følgende vilkår:

at detailprojekter for såvel udformning af vejtilslutningen til landevej 734 som ud-

formningen af stitilslutningen til landevej 703 forelægges amtsvejvæsent til endelig godkendelse,

at vejtilslutningen udformes som et T3-kryds med primælheller og en lille sidevejshelle, og der udlægges fri oversigt på 3 x 240 m til begge sider,

at der, såfremt nogen del af den overfor nævnte frie oversigt berører areal uden for det nuværende landevejsskel, tinglyses deklaration om den frie oversigt med vejbestyrelsen ved Fyns Amt, teknisk- og miljøforvaltningen, vejvæsenet, som påtaleberettiget. Deklarationudkast med rids vedrørende oversigten skal i givet fald, forinden tinglysningen fremsendes til vejvæsenet til godkendelse, og det tinglyste dokument skal tilstilles vejvæsenet,

at stitilslutningen udformes med bomanlæg af A21-tavler med undertavler,

at den eksisterende vejtilslutning af den private fællesvej "Toftegårdsvej" lukkes, og den eksisterende oversigtsdeklaration aflyses senest samtidigt med ibrugtagningen af den nye vejtilslutning, og

at samtlige udgifter i forbindelse med arbejderne gennemførelse, herunder udgifter til arealerhvervelse, matrikulær berigtigelse samt berigtigelse af landevejsplan ved landinspektør samt eventuel tinglysning af servitut m.v. er landevejsbestyrelsen uvedkommende.

- 5.5 Samtlige udgifter skal afholdes af vej- og stitilslutningen.
- 5.6 Der skal sikres stiadgang fra lokalplanområdet til eksisterende sti langs Odensevej. Tilslutningen til sti langs Odensevej skal godkendes af Fyns Amt.
- 5.7 Der skal udlægges mindst 1 P-plads pr. 50 m² etageareal ved bebyggelse til administrationsformål og mindst 1 P-plads pr. 100 m² etageareal ved bebyggelse til produktionsformål.
- 5.8 I forbindelse med sidevejstilslutning til Hjulbyvej gælder særlige adgangsbestemmelser. Tilslutningen skal godkendes af amtskommunen. 1)

Note 1)

Der er i medfør af lovgivningen om offentlige veje fastlagt byggelinier langs motorvejen og de 2 landeveje.
Arealet mellem byggelinien og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse eller oplag.

I forbindelse med bebyggelse langs byggelinier vil Nyborg kommune om nødvendigt kræve byggepladseattest.

6. LEDNINGSANLÆG

- 6.1 Området skal separatkloakeres og tilsluttes Nyborg kommunale centralrenseanlæg.
- 6.2 Elledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men alene udføres som jordkabler.
- 6.3 Belysning af veje, stier og andre færdselsarealer må kun udføres efter byrådets anvisninger.

7. BEBYGGESENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Inden for lokalplanområdet må det bebyggede areal for byggerier i 1-2 etager ikke overstige halvdelen af grundarealet. For byggerier i 3 etager eller mere må det bebyggede areal ikke overstige en trediedel af grundarealet.
 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 100.
 Bebyggelsens rumfang må ikke overstige 3 m^3 pr. m^2 grundareal. I område II og IV kan tillades, at bebyggelsens rumfang når op til 4 m^3 pr. m^2 grundareal.
 Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder eventuelle kviste, fremspring og skorstene.
- 7.2 I område I må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade være hævet mere end 12 m over terræn (niveauplan).
- 7.3 I område II må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade være hævet mere end 17 m over terræn (niveauplan).
 Enkelte bygningsdele, der er nødvendige for virksomhedens drift, kan byrådet tillade opført i en højde af 25 m over terræn.
- 7.4 I område III må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade være hævet mere end 8 m over terræn (niveauplan).
 I område III kan byrådet give speciel tilladelse til, at der opføres en hotelbygning i 6 etager og med en bygningshøjde på 25 m over terræn.
- 7.5 I område IV må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade være hævet mere end 12 m over terræn (niveauplan). Byrådet kan give speciel tilladelse til, at der opføres en bygning med en højde på 50 m over terræn.

- 7.6 I område V må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade være hævet mere end 8 m over terræn (niveauplan). Området beliggende mellem område I og II kan tillades en bygningshøjde på 12 m over terræn.
- 7.7 Bestemmelser om bygningshøjder inden for lokalplanområdet gælder ikke antenner og skorstenshøjder, der er nødvendige for virksomhedens drift.
- 7.8 Bebyggelse langs de interne veje skal i princippet følge de på bilag 3 viste facadelinier.
- 7.9 Uanset gældende bestemmelser i bygningsreglementet om bebyggelsens højde i forhold til naboskel og modstående vejlinie kan bebyggelse opføres i de angivne højder inden for område IV. Bestemmelsen gælder kun, såfremt der opføres en bygning med en højde på 50 m.
- 7.10 Der må ikke opføres eller indrettes virksomheder, der udsender støj, som målt ved ejendommens skel overstiger de til enhver tid gældende af Miljøministeriet fastsatte vejledende bestemmelser om ekstern støj fra virksomheder 2).
- 7.11 Såfremt der opføres et hotel i område III, skal der ved støjdæmpning sikres, at det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A).

Note 2:

Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser, som erhvervsvirksomheder skal kunne overholde afhængig af ugedag og tidspunkt på døgnet er:
 I erhvervsområder: 60/60/60 dB(A) (zone I, II, IV og V samt zone III såfremt der ikke etableres hotel).
 I zone III (ved hotel): 55/45/40 dB(A).
 Ved boliger i det åbne land: 55/45/40 dB(A).
 Ved boligormåder (bl.a. Hjulby): 45/40/35 dB(A).

8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1 Til udvendige bygningssider og tagflader må ikke anvendes materialer, der efter byrådets skøn virker skæmmende.
- 8.2 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hver enkelt tilfælde.

9. UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Der skal på hver ejendom anlægges effektive opholdsarealer for de på virksomheden beskæftigede svarende til mindst 5% af etagearealet. Desuden skal der udlægges og anlægges friarealer i overensstemmelse med reglerne i byggelovgivningen.
- 9.2 Langs motorvejen og Hjulbyvej som angivet på bilag 2 udlægges et 20 m bredt areal til beplantningsbælte.
- 9.3 Langs jernbanen Nyborg - Odense og langs Oden-sevej som angivet på bilag 2 udlægges et 15 m bredt areal til beplantningsbælte. Såfremt der etableres jernbanespor til arealet, må sporene gennemskære beplantningsbæltet.
- 9.4 Langs de interne veje og stier på ejendommene skal der etableres et 5 m bredt bælte, der skal beplantes eller tilsås med græs og spredt beplantes.
- 9.5 Langs hotelgrundens nord- og østside skal der etableres et 5 m bredt beplantningsbælte. Ved hotellets udendørs opholdsareal skal der eventuelt ved støjafskærmning sikres, at støjniveauet ikke overstiger 55 dB (A).
- 9.6 I skel mellem de forskellige virksomheder beplantes et 5 m bredt bælte med lave buske og opstammede træer.
- 9.7 Der må ikke etableres nogen form for oplagsplads mellem bebyggelse og områdets interne veje.
- 9.8 Oplagring uden for bygninger eller uden for dertil indrettede tæt hegnede gårdarealer må ikke finde sted.
- 9.9 Beplantning af beplantningsbælter og fælles friarealer må kun ske på grundlag af en af byrådet godkendt samlet beplantningsplan for hele lokalplanområdet.
- 9.10 Beplantningsbælter tilhører forholdsvis den enkelte ejendom og skal vedlige- og renholdes af samme.
- 9.11 Samtlige plantninger skal overvejende være løvfældende træer og buske.

10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet naturgasnettet og tilsluttet Nyborg centralrenseanlæg.

- 10.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de i afsnit 9.2 til 9.6 nævnte beplantninger er etableret på den pågældende ejendom, samt at eksisterende beboelse på lokalplanområdet er nedlagt.
- 10.3 Hotelbebyggelsen må ikke tages i brug, før de i afsnit 3.4 og 9.5 nævnte beplantninger og støjafskærmninger er etableret.

11. GRUNDEJERFORENING

- 11.1 Inden for lokalplanområdet skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for området.
- 11.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når 25% af de udstykkede grunde i lokalplanområdet er solgt, eller når byrådet stiller krav herom. Det påhviler grundejerne at indkalde og vedtage de for denne forening nødvendige vedtægter.
- 11.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de fælles adgangsarealer m.v. i det omfang disse ikke optages som offentlige arealer, eller i det omfang byrådet pålægger grundejerforeningen vedligeholdelsespligten.
- 11.4 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på de i afsnit 5.2 og 5.3 angivne fælles adgangsarealer, senest når byrådet stiller krav herom.
- 11.5 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

12. SERVITUTTER

- 12.1 Servitutter, som er angivet på bilag 4, ophæves.

13. TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER

- 13.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse fra Landbrugsministeriet til ophævelse af landbrugspligten for arealet omfattet af lokalplanen.
- 13.2 I henhold til oplysninger fra Nyborg Museum forefindes muligvis en "Kongsgård" på arealet. Den nøjagtige placering er ikke fastslået eller tinglyst. Bygge- og anlægsarbejder skal stoppes, og Nyborg Museum underrettes i til-

fælde, der konstateres fund, der kunne stadfæste en placering. På arealet er tinglyst fredning af et areal på 60 x 60 m, hvorpå en kirketomt er beliggende, arealet må ikke udnyttes, og i henhold til lov om naturfredning må der ikke inden for en afstand af 100 m foretages anlægsarbejde uden fredningsnævnets særlige godkendelse. Placering og cencurområde er vist på bilag 1 i lokalplanen.

Forholdet er noteret på ejendommens blad i tingbogen.

- 13.3 Uanset foranstående bestemmelser er planens virkeliggørelse afhængig af tilladelse fra landevejsbestyrelsen i Fyns Amt, idet området ønskes vejbetjent med tilslutning til Hjulbyvej, landevej 734.
- 13.4 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før Skov- og Naturstyrelsen har ophævet skovbyggelinien inden for lokalplanområdet. Skov- og Naturstyrelsen har ved skrivelse af 12. april 1991 meddelt, at styrelsen er indstillet på at ophæve skovbyggelinien inden for lokalplanområdet.

14. DISPENSATIONER

- 14.1 Byrådet kan dispensere fra mindre væsentlige bestemmelser og forhold i lokalplanen.

15. PÅTALERET

- 15.1 Påtaleretten tillægges Nyborg byråd.

16. VEDTAGELSESPÅTEGNING

- 16.1 I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt, idet byrådet har foretaget enkelte redaktionelle ændringer i forhold til det den 19. november 1990 vedtagne lokalplanforslag.

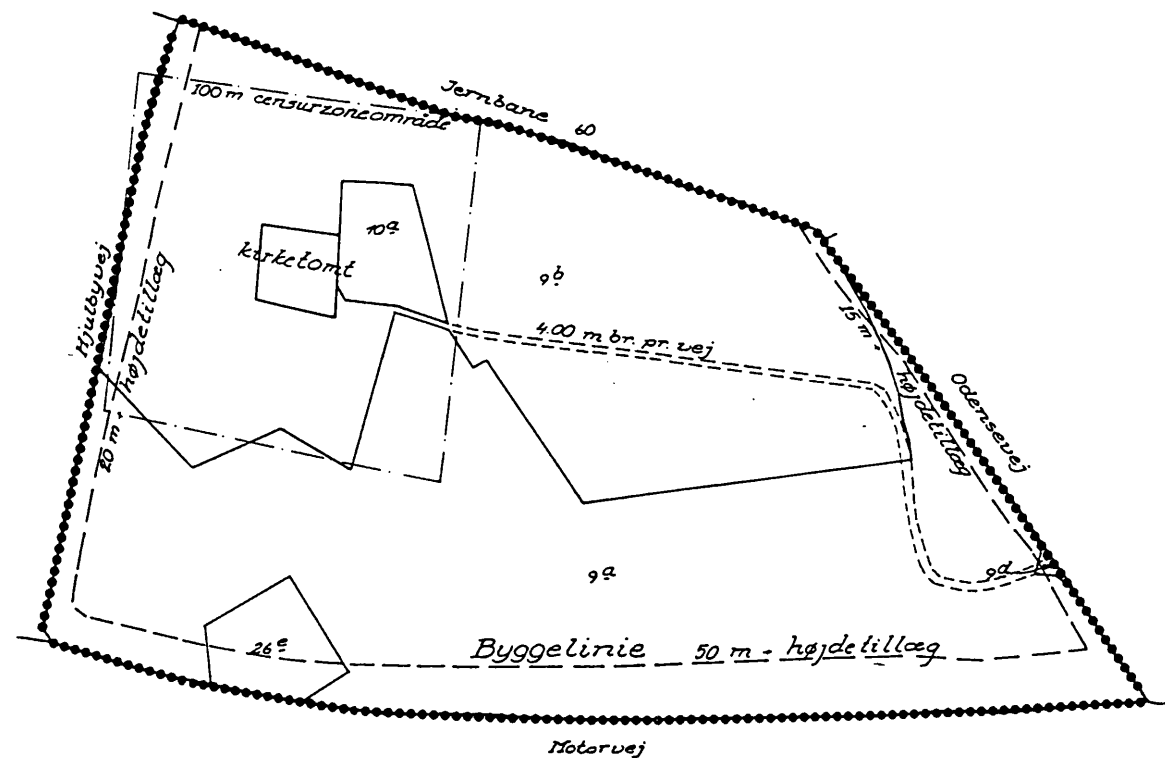
NYBORG BYRÅD, den 30. september 1991.

P.b.v.

Niels V. Andersen

/Kai P. Larsen

Lokalplanen er tinglyst den 18. oktober 1991 og offentliggjort den 6. november 1991.



Nyborg kommune
Hjulby by, Nyborg

J.nr. 383889.eor.hk
Aug. 1990

E.O. Rasmussen
Landinspektør.

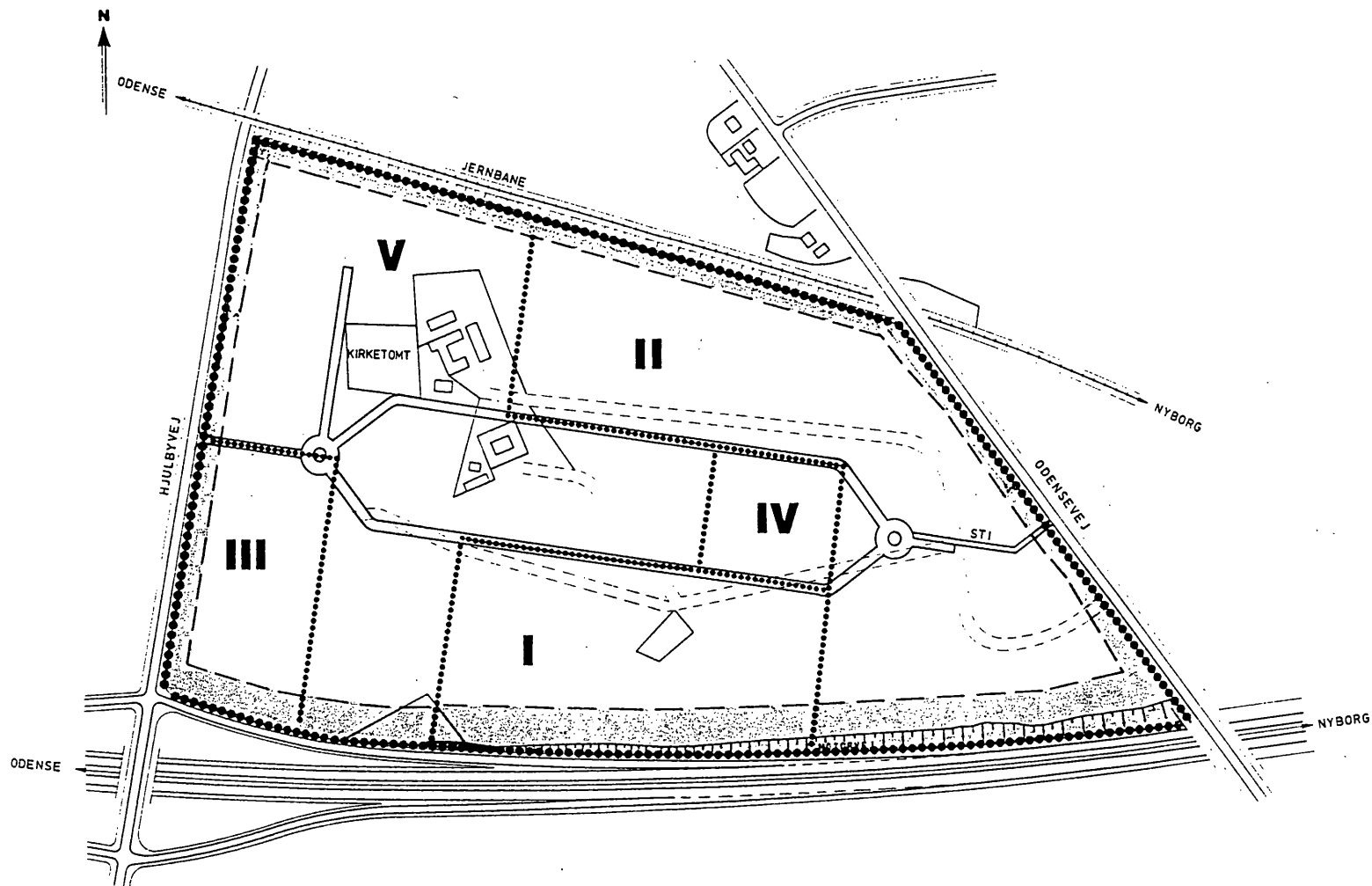
NYBORG KOMMUNE

Lokalplan nr. 75

Kortbilag nr. 1

MATRIKELKORT UDFÆRDIGET, AUG. 1990.

..... LOKALPLANGRÆNSE



NYBORG KOMMUNE

Lokalplan nr. 75

Kortbilag nr. 2

OMRÅDEGRÆNSER UDFÆRDIGET, AUG. 1991

- LOKALPLANGRÆNSE
- DELOMRÅDEGRÆNSE
- BYGGELINIE
- BEPLANTNINGSBÆLTE

Servitutter der ophæves.

1. Servitut af 27. januar 1877 lyst på matr. nr. 9 b, 10 a og 26 e, Hjulby by. "Ifølge skøde. Indskrænkning m.h.t. fiskeri, reservation af ret for stamhuset til optræk, bankhæftelsen indfriet, aktieretten ejeren uvedkommende."
2. Servitut af 25. juni 1910 lyst på matr. nr. 9 a og 9 d, Hjulby by. "Ifølge skøde: Forbehold m.h.t. hævdservitutter, bankhæftelser, veje og stier, ejeren af matr. nr. 10 a, Hjulby, har ret til vej, indskrænkninger med hensyn til fiskeri i åløbet, og ejeren af fiskeriet i Hjulby sø har ret til optræk og passage, forpligtelse til årensning."