



Lokalplan nr. 139



Nyborg Kommune
Teknisk Afdeling

marts 2005



**Centerområde ved
Storebæltsvej**

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens indhold	5
Forhold til anden planlægning	5
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 Trafikale forhold	10
6.0 Ledningsanlæg	10
7.0 Bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden	10
8.0 Ubebyggede arealer	11
9.0 Støjforhold	11
10.0 Servitutter	11
11.0 Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse	11
12.0 Påtaleret	11
13.0 Vedtagelsespåtegning	11
Kortbilag 1, matrikelkort	12
Kortbilag 2, delområder m.m.	13
Kortbilag 3, Illustrationsplan	14

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund

Baggrunden for lokalplanen er et ønske om at etablere en dagligvarebutik med et etageareal på ca. 2.000 m² i området mellem Storebæltsvej og Østerdam.

Det er Byrådets hensigt at imødekomme ønsket, hvilket har gjort det nødvendigt at udarbejde en ny lokalplan for området.

Området er i dag omfattet af lokalplan nr. 90, der fastlægger anvendelsen til erhvervsformål uden mulighed for lokalisering af selvstændige dagligvarebutikker.

Lokalplanen udlægger således et nyt område til centerformål, hvilket ligeledes har medført en nødvendig ændring af kommuneplanens detailhandelsstruktur samt ændring af anvendelsesbestemmelserne for det pågældende rammeområde.



Luftfoto af lokalplanområdet

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet beslaglægger et areal på ca. 2,3 ha mellem Storebæltsvej og Østerdam.

Området er udlagt til erhvervsformål i Kommuneplan 2001 i forbindelse med nedlæggelse af togfærgetrafikken.

Området har en central placering i forhold til Lindholm Havn, motorvejen og jernbanen ved en af de primære indfaldsveje til Nyborg.

Lokalplanområdet udlægges til centerformål med mulighed for opførelse af en ny dagligvarebutik på 2.000 m², der sammen med de eksisterende erhverv udgør et sammenhængende centerområde.

Indenfor lokalplanområdet åbnes der mulighed for et samlet bruttoetageareal til detailhandel, der ikke overstiger 2.700 m².

Bebyggelsen kan opføres i max. 2 etager med en bygningshøjde, der ikke overstiger 10 m.

Lokalplanområdet trafikbetjenes fra Østerdam samt via en ny vejadgang fra Storebæltsvej. - Der kan ikke etableres yderligere overkørsler til Storebæltsvej.

Forhold til anden planlægning

Regionplanen

Da det maksimale bruttoetageareal til dagligvarebutikker inden for det nye centerområde ikke overstiger 3.000 m², vil planlægningen ikke nødvendiggøre et regionplantillæg.

Kommuneplanen

Lokalplanområdet er omfattet af rammebestemmelserne i den nu gældende Kommuneplan 2001. Rammeområde 1.E.13, der er udlagt til erhvervsformål.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området. Der er sideløbende med lokalplanen offentliggjort et kommuneplantillæg nr. 11, der udlægger et nyt rammeområde til centerformål og fastholder restarea-

let til erhvervsformål i overensstemmelse med kommuneplanen.

Kommuneplanens detailhandelsstruktur ændres ligeledes med det ovennævnte kommuneplantillæg, således at der udlægges et nyt centerområde, og den samlede detailhandelsramme udvides med 2.700 m², svarende til lokalplanens muligheder.

Der har været afholdt forudgående høring efter planloven.

Lokalplaner

Hele lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 90 - Erhvervsområde Storebæltsvej Øst, vedtaget af Nyborg Byråd den 8. september 1997.

Med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan nr. 139 af-

lyses lokalplan nr. 90 på de ejendomme der er omfattet af den nye lokalplan.

Zonestatus

Området er beliggende i byzone.

Trafikale forhold

I forbindelse med salg af jord til opførelse af dagligvarebutik er der fastlagt krav om etablering af en ny overkørsel fra Storebæltsvej. Overkørslen skal udføres med svingbaner og helleanlæg i overensstemmelse med skitsen på omstående side.

Godkendelse af vejprojekt:

Inden vej- og parkeringsarealer anlægges, skal skitseprojekt, der angiver vejenes retning, bredde og længdeprofil samt deres tilslutning til andre veje, godkendes af vejmyndigheden.

Der kræves ligeledes særlig tilladelse fra vejmyndighed og politi i forbindelse med færdselsregulering og afmærkning i området, jf. færdselslovens kapitel 15.

Kystzonen

Lokalplanområdet er beliggende i bymæssig bebyggelse i den kystnære del af byzonen. Dette medfører, at der skal redegøres for, hvordan fremtidig bebyggelse og anlæg med en højde over 8,5 m vil påvirke kysten visuelt.

Lokalplanen giver - i overensstemmelse med den tidligere lokalplan og gældende lokalplaner i naboområderne - mulighed for bygningshøjder på op til 12 m.

I overensstemmelse med lokalplan nr. 90 er der i naboområdet opstillet et fællesskilt/vartegn med en højde på 30 m.

Lokalplanområdet og dets omgivelser bærer præg af store anlæg så som jernbanedæmningen,

industriområdet syd for Storebæltsvej og Slipshavnsvej med høje skorstene ved bl.a. Kommunekemi.

Byrådet vurderer, at lokalplanens bygningsmuligheder ikke vil påvirke kystlandskabet i negativ retning, da området ligger længere væk fra kysten end de ovennævnte erhvervsområder.

Jordforurening

I 1990 er der udarbejdet et projekt for afværgedræning af Svandedammen, der er påvirket af forurening med phenoler, klorphenoler og MCPA. Dette skyldes Det Danske Tjærekompagni's tidligere aktiviteter i området syd for Storebæltsvej.

Fyns Amt har overtaget ansvaret for drift og vedligeholdelse af afværgedrænet. Eksisterende ejendomme, der er omfattet af ejendommen, og ejendomme, der udstykkes fra disse, skal respektere afværgedrænet.

Indenfor lokalplanområdet er følgende matrikler helt eller delvist kortlagt på „vidensniveau 2“: matr. nr. 2ayo, 40b, 40c, 40f Nyborg Markjorder.

Når den nuværende anvendelse af arealerne ændres eller ophører, skal der foretages supplerende forureningsundersøgelser, der afdækker forureningsforholdene på arealet. Undersøgelsens form og omfang skal godkendes af Nyborg Kommune, der er miljømyndighed på området.

Forinden der udstedes byggetilladelse skal der foreligge et af Nyborg Kommune godkendt projekt, der redegør for forureningsforholdene på arealet, samt en redegørelse for hvilke afværgeforanstaltninger, der skal iværksættes for det pågældende byggeri. - Endelig skal der foreligge en redegørelse for indeklimaet i bygningerne som følge af forureningen i undergrunden.

Bortskaffelse af forurennet jord skal anmeldes til Nyborg Kommune.

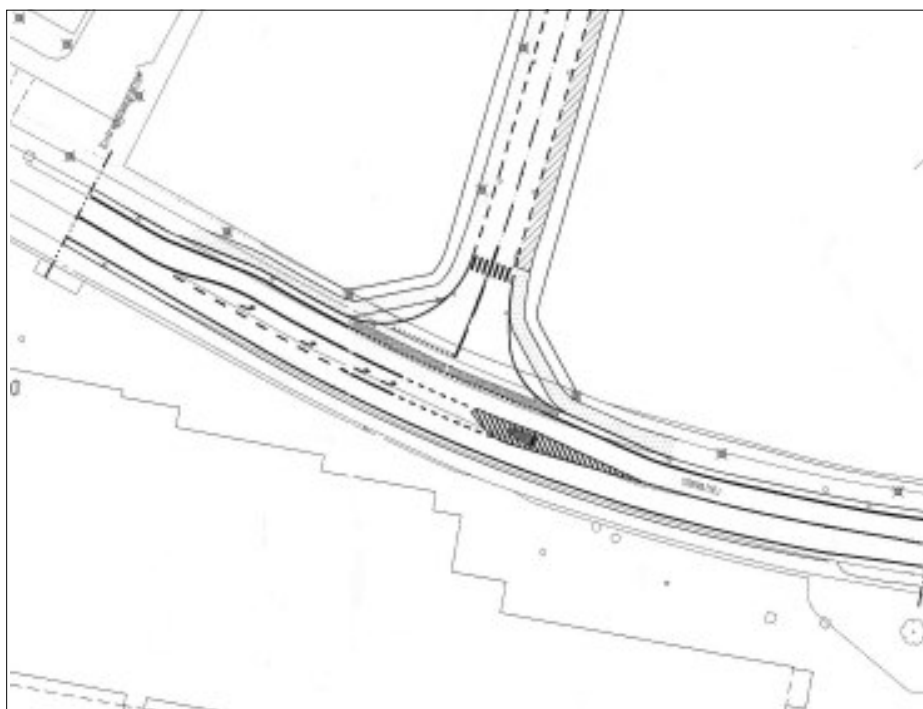
Støjforhold

Trafikstøj:

Lokalplanområdet er beliggende mod Storebæltsvej og med umiddelbar nærhed til jernbane. Dette medfører, at området er påvirket af trafikstøj.

Årsdøgntrafikken på Storebæltsvej er på 8.200, hvilket med en standardforudsætning på 10% tunge køretøjer giver en støjpåvirkning på 65,0 dB(A) i en afstand af 10 m fra vejmidte.

Årsdøgntrafikken på motorvejen er på 20.300, hvilket under de samme forudsætninger som ovenfor giver en støjbelastning på 62,5 dB(A) i en afstand af 100 m fra vejmidte.



Principskitse af ny vejtilslutning ved Storebæltsvej

I lokalplan nr. 90 er støj og vibrationer fra jernbane målt som spidsværdi under passage af det mest støjende tog beregnet til 70 dB(A) i lokalplanområdet.

Lokalplanområdet udlægges til centerområde med forbud mod generende virksomheder. Der er ikke tale om støjfølsom anvendelse, hvorfor det vurderes, at trafikstøjpåvirkningen af området er af mindre betydning.

Virksomhedsstøj:

Støjpåvirkningen fra virksomhederne må ikke overstige 55/45/40 dB(A) mod anden virksomhed. Der er ikke tale om følsom anvendelse, hvorfor det vurderes, at støjpåvirkningen af området er af mindre betydning.

Naturgasledning

I sydsiden af Østerdam er der anlagt en naturgasfordelingsledning. Ledningen skal respekteres jf. deklaration tinglyst den 10. april 2001.

Inden for et 2,5 m bredt bælte på hver side af ledningens midte gælder følgende bestemmelser: Arealet må ikke bebygges eller beplantes med træer med dybtgående rødder eller benyttes på en måde, der kan være til gene for ledningsanlægget.

Der må ikke placeres hegnspæle og lignende i en dybde over 0,6 m. Læhegn kan dog plantes på tværs af arealet, men ikke inden for 2 m's afstand fra ledningsmidten.

Der må ikke nedlægges ledninger direkte over den pågældende naturgasfordelingsledning uden forudgående aftale med Naturgas Fyn I/S. Kommende nye forsyningsledninger i området skal dog tåles generelt, idet der tages udgangspunkt i meddelt

dispensation fra myndighedsbestemte minimumsafstande.

Grøftegravning, såvel uddybning af eksisterende grøfter som anlæg af nye, påfyldning og afgravning af jord eller anlæg af nye veje må ikke finde sted uden særlig tilladelse fra NaturgasFyn I/S. Der må ikke uden ledningsejers særlige tilladelse og uden den tilsyn graves, bores med mekaniske redskaber nærmere end 2 m fra ledningsmidten.

Forsyningsforhold

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Nyborg Kommunes varmeplan og fastlagt til fjernvarmeforsyning. Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmenettet i Nyborg By.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Nyborg Kommunes spildevandsplan som fælleskloakeret område. I forbindelse med ny bebyggelse skal området separatkloakeres. Spildevand skal tilledes Nyborg Renseanlæg.

I området ligger en pumpestation tilhørende Nyborg Kommune. I forbindelse med udnyttelsen af området skal Nyborg Kommune sikres adgang til pumpestationen.

Vandforsyning

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

Elforsyning

Lokalplanområdet er beliggende inden for Nyborg Elnet A/S forsyningsområde.



Eksempel på udformning af en ny dagligvarebutik inden for centerområdet

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 påklages Natur-

klagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K under Miljø- og Energiministeriet, for så vidt angår retlige spørgsmål, jfr. § 58.

Klager skal være indgivet skriftligt inden 4 uger, efter afgørelsen er meddelt, jf. § 60.

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 rammerne for et sammenhængende og vel-fungerende centerområde.

at muliggøre opførelsen af en ny dagligvarebutik i området.

at fastlægge de bygningsmæssige- og anvendelsesmæssige rammer i området.

at sikre en hensigtsmæssig indretning og udformning af de ubebyggede arealer.

at sikre en god afvikling af trafikken i området.

2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter følgende matr. nr. 40b, 40 c og dele af 2ay og 40f Nyborg markjorder, samt alle parceller, der efter den 1. januar 2004 udstykkes fra de nævnte ejendomme og er beliggende inden for lokalplanområdet.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

3.0 Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til centerområde i form af én dagligvarebutik, benzin-/servicestation med tilhørende butikssalg samt andre større salgs- og servicevirksomheder.

4.0 Trafikale forhold

4.1 Lokalplanområdet skal trafikbetjenes fra Østerdam samt fra ny vejtilslutning fra Storebæltsvej med en placering som vist på Kortbilag 2, og med en principiel udformning som vist på kortskitsen side 6.

4.2 Antallet af parkeringspladser i forbindelse med de enkelte funktioner skal opfylde følgende krav:
- min. 1 p-plads pr. 20 m² bruttobutiksareal til dagligvarer.
- min. 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal til andet erhverv.

4.3 Områdets p-arealer skal opdeles, og de befæstede flader skal fremtræde med beplantning i form af opstammede træer. - Der skal udarbejdes en plan for p-arealernes udformning, der skal godkendes af Byrådet.

4.4 Inden vej- og parkeringsarealer anlægges, skal skitseprojekt, der angiver vejenes retning, bredde og længdeprofil samt deres tilslutning til andre veje, godkendes af kommunens vejmyndighed.

5.0 Ledningsanlæg

5.1 El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordledninger.

5.2 Belysning af veje, p-pladser, stier skal udføres efter Byrådets anvisning.

5.3 Belysning af bygninger og arealer på den enkelte virksomhed må ikke efter Byrådets skøn virke skæmmende.

5.4 Spildevand skal tilledes Nyborg centrale renseanlæg. Afløbssystemet skal etableres til separatsystem. Projekt for bortledning af spildevand skal særskilt godkendes af Nyborg Kommune.

5.5 Eksisterende forsyningsledninger, kabler, dræn m.v. på de enkelte ejendomme skal respekteres.

7.0 Bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden

7.1 Bebyggelse skal opføres med en placering i princippet som vist på kortbilag 3.

7.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

7.3 Det samlede bruttoetageareal til detailhandel må ikke overstige 2.700 m².

7.4 Bruttoetageareal for en dagligvarebutik må ikke overstige 2.000 m².

7.5 Bebyggelse kan opføres med indtil 2 etager og/eller med en max. højde på 10 m over færdigt terræn.

7.6 Byrådet kan dog tillade, at der opføres enkelte bygningsdele i større højde, når det er nødvendigt for virksomhedens drift.

7.7 Til facader og tagflader må der ikke anvendes materialer, som efter Byrådets skøn virker skæmmende.

7.8 Mindre bygninger som f.eks. skure til indkøbsvogne og lign. skal udføres i lodige materialer i harmoni med den øvrige bebyggelse.

7.9 På bygninger må der skiltes med firmanavn såfremt skiltningen udføres som en integreret del af bygningen.

7.10 Der kan opsættes bomærkeskiltning for den enkelte virksomhed med en max. højde på 8,5 m, ligesom der for hver virksomhed kan opstilles flagstænger til bomærkeflag med en max. højde på 8,5 m.

7.11 Belysning af skilte må ikke være til gene for naboer eller trafikanter.

7.12 Al skiltning og belysning heraf skal godkendes af Byrådet i hvert enkelt tilfælde.

8.0 Ubebyggede arealer

8.1 Ubebyggede arealer, herunder p-pladser, skal ved beplantning, befæstelse gives et ordentligt udseende og være pænt vedligeholdte.

8.2 Der skal på hver ejendom indrettes opholdsarealer under hensyntagen til antallet af beskæftigede i virksomheden.

8.3 Arealer mellem facade og Storebæltsvej må ikke anvendes til oplag.

8.4 Hegn skal så vidt muligt være levende hegn, evt. som supplement til trådhegn.

8.5 Faste uigenomsigtige hegn må kun etableres internt på virksomheden til afskærmning af oplag, varegård og lign.

8.6 Udendørs oplag, herunder varegårde og lign skal omgives af tætte hegn evt. suppleret med afskærmende beplantning.

9.0 Støjforhold

9.1 Miljøstyrelsens til enhver tid gældende støjkrav skal overholdes.

10.0 Servitutter

10.1 Med endelig vedtagelse af denne lokalplan nr. 139 ophæves lokalplan nr. 90 for den del der er omfattet af nærværende lokalplan.

11.0 Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse

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

11.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før arealet er undersøgt med hensyn til forurening og frigivet til anvendelsen.

12.0 Påtaleret

12.1 Påtaleret overfor nærværende lokalplan har alene Nyborg Byråd.

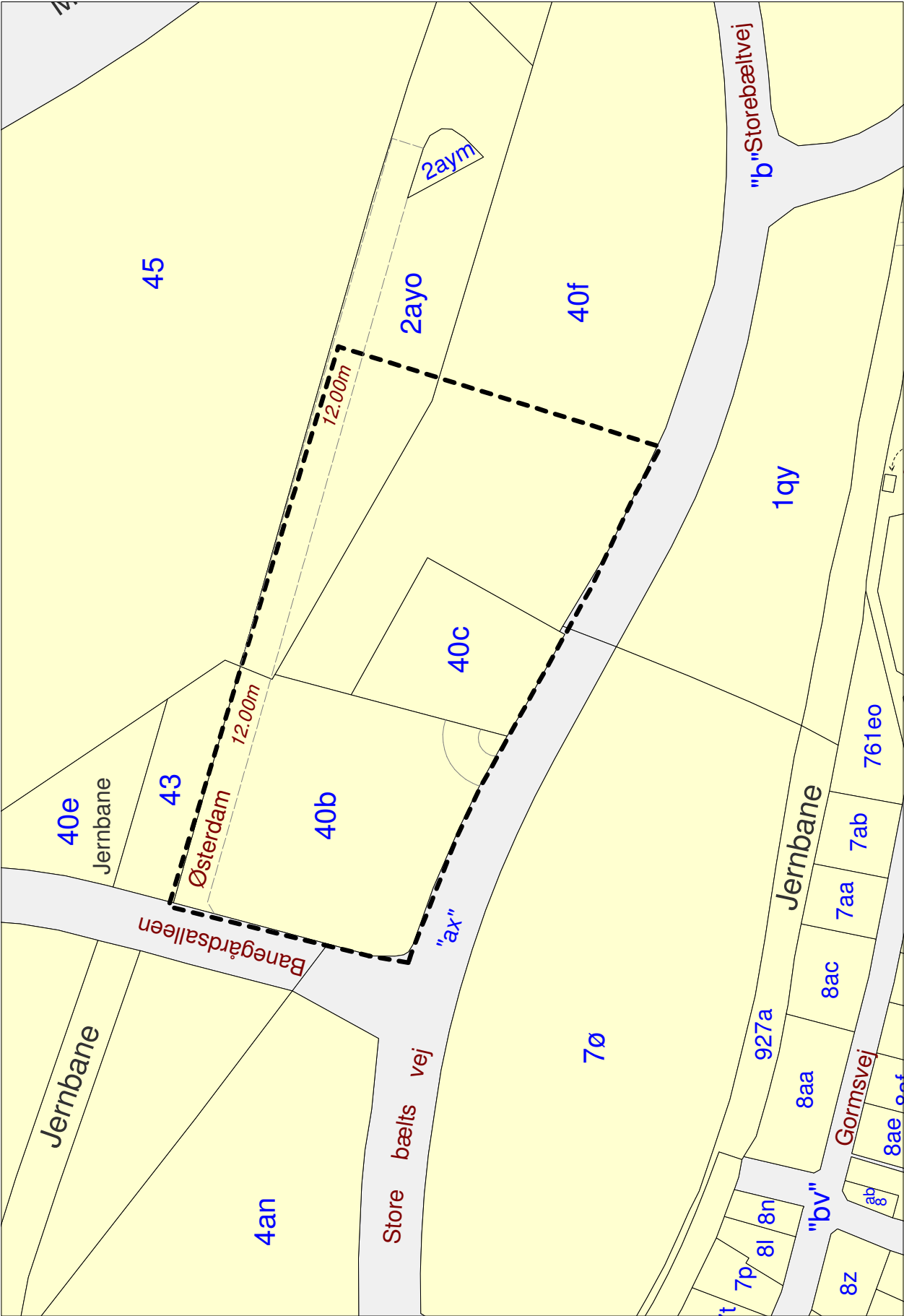
13.0 Vedtagelsespåtegning

13.1 Således vedtaget endeligt af Nyborg Byråd den 17. marts 2005.

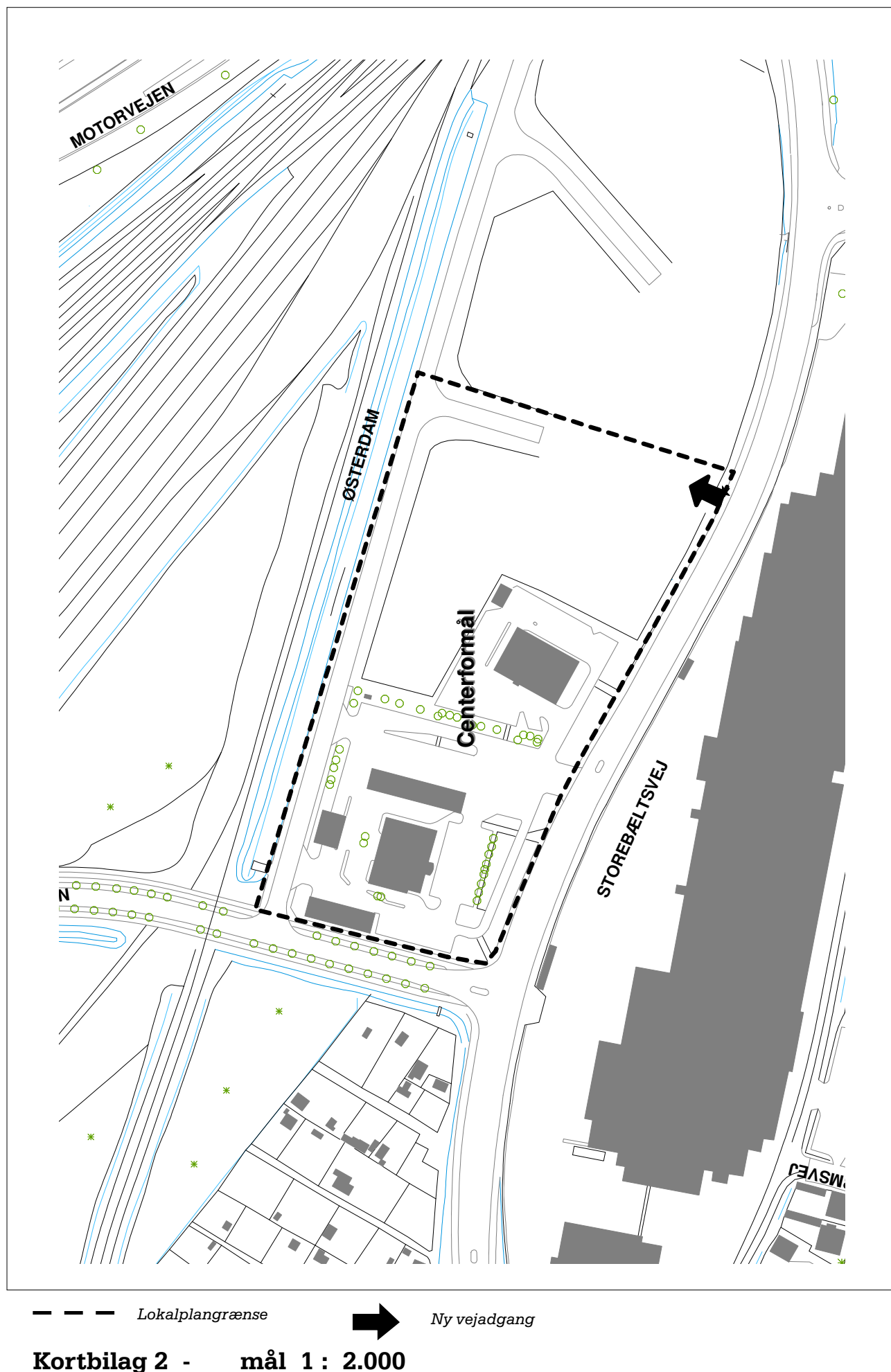
P. b. v.

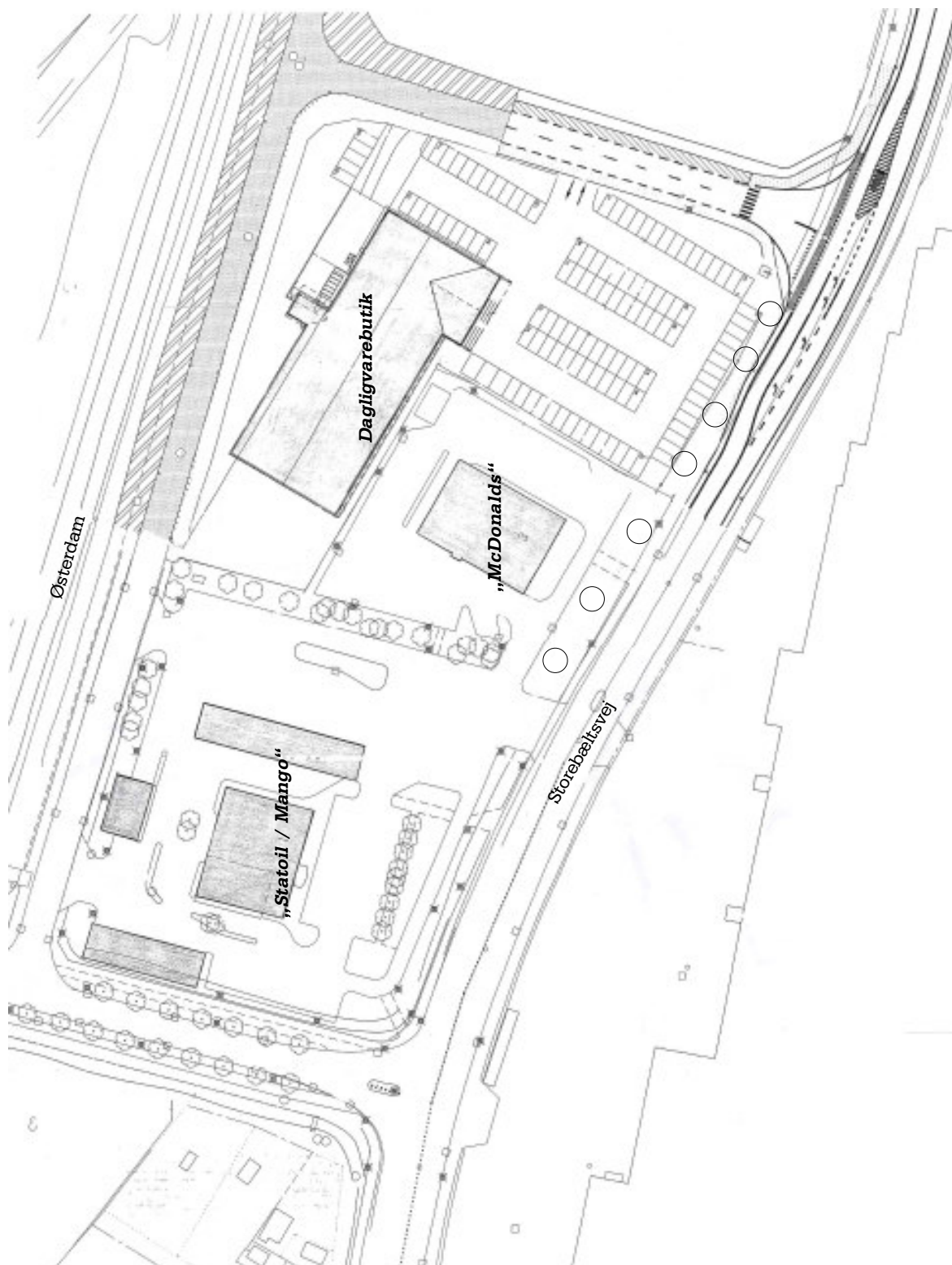
Jørn Terndrup
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør



Kortbilag 1 - Matrikelkort mål 1:2000





Kortbilag 3 - Illustrationsplan for Delområde I