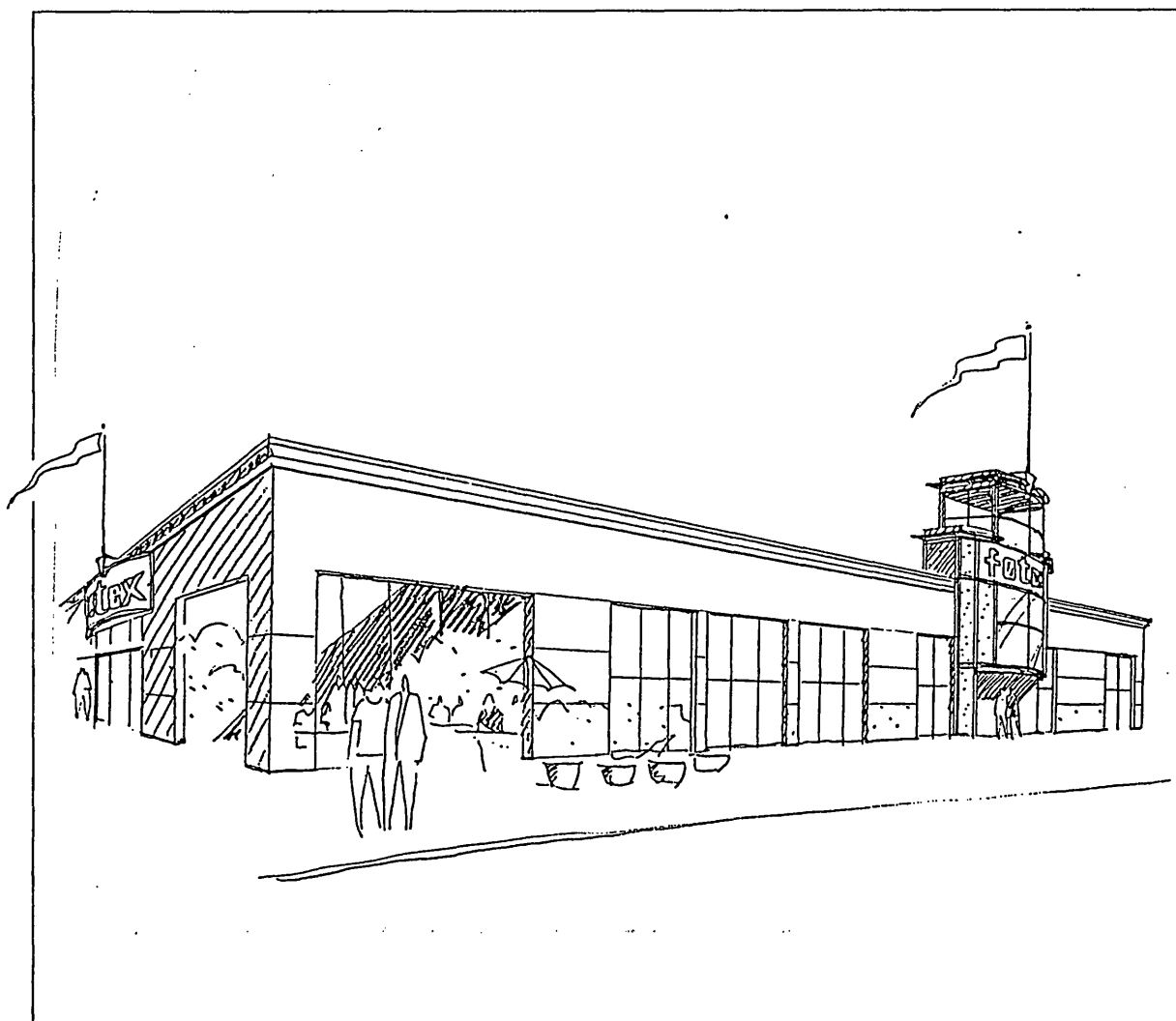




Lokalplan nr. 82

For et centerområde i Nyborg

(Nyborg Jern)



NYBORG KOMMUNE

Teknisk Forvaltning 1995

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	3
Lokalplanens formål	3
Forholdet til anden planlægning	4
Regionplanlægning	4
Kommuneplan 1991	4
Tillæg til kommuneplanen	4
Afløbsforhold	4
Vandforsyning	4
Varmeforsyning	5
Miljøforhold	5
Lokalplanens retsvirkninger	6
Midlertidige retsvirkninger	6
Endelige retsvirkninger	6
Lokalplanens bestemmelser	7
Lokalplanens formål	7
Områdets afgrænsning	7
Områdets anvendelse	7
Vej-, sti- og parkeringsforhold.	9
Bebyggelsens beliggenhed og højde	11
Bebyggelsens udformning	11
Ubebyggede arealer	12
Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse	12
Servitutter	12
Vedtagelsespåtegning	14

Redegørelse

Lokalplanens formål

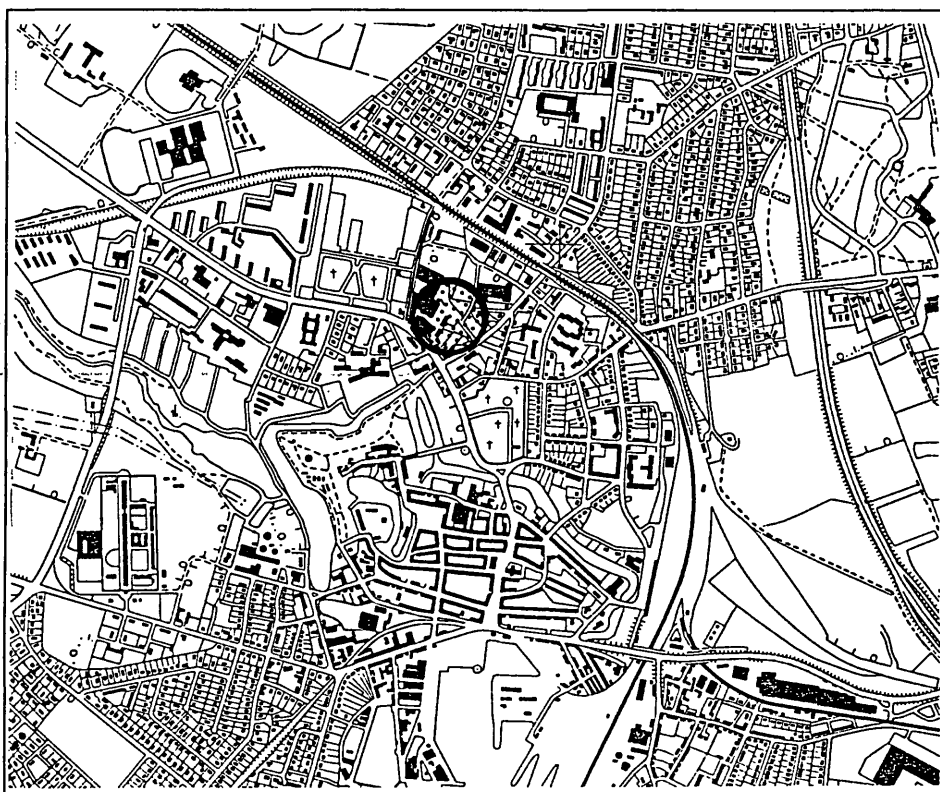
Lokalplanen omfatter området mellem Hyrdegyden, Vestergade, Frisengårdsvej og Halvej. Området indeholder tidligere erhvervsarealer i form af Nyborg Jernstøberi m.v, samt Nyborghallen og et mindre blandet bolig og erhvervsområde.

Lokalplanen har til formål at sikre mulighed for, at de tidligere erhvervsarealer kan anvendes til butiksformål.

Planen sikrer mulighed for, at de eksisterende overflødiggjorte industribygninger kan ombygges og indrettes til varehus for større udvalgswarebutikker, samt at der kan opføres ny bebyggelse på arealerne i form af randbebyggelse på hjørnet af Vestergade og Frisengårdsvej med dagligvarebutik og salgs- og udstillingslokaler.

Planen fastlægger bestemmelser for områdets trafikforsyning og indretning samt for den fremtidige bebyggelses udformning med henblik på at sikre, at området får en arkitektonisk fremtræden, der harmonerer med omgivelserne og områdets bymæssige beliggenhed.

Herudover er der i planen fastlagt minimumsstørrelser for udvalgswarebutikker med det formål at sikre, at mindre, specialiserede udvalgswarebutikker fortsat lokaliseres i bymidten.



Forholdet til anden planlægning

Regionplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanen.

Kommuneplan 1991

Området er beliggende i byzone og er i kommuneplanen udlagt til erhvervsformål med mulighed for opretholdelse/etablering af bygninger og anlæg til offentlige formål.

Af kommuneplanens beskrivelse af formål og intentioner fremgår:

"Det skal på længere sigt tilstræbes at afvikle de større produktionsvirksomheder i området og lade arealet/området overgå til liberale erhverv, administration, offentlige formål, udvalgsvarerforretninger og boliger.

Bebyggelsen langs Vestergade samt hjørnet Vestergade/Frisengårdsvej bør facadeforbedres. Alternativt kan der etableres randbebyggelse langs Vestergade og en del af Frisengårdsvej i 2 - 2½ etage med mulighed for udvalgsvarerforretninger i stuetagen og boliger/liberalt erhverv i de øvrige etager.

Bevaringsværdige industribygninger skal bevares".

Tillæg til kommuneplanen

For at sikre mulighed for at realisere kommuneplanens mål og intentioner for området er der sammen med denne lokalplan udarbejdet et tillæg til kommuneplanen.

Kommuneplantillægget sikrer mulighed for, at området kan anvendes til centerformål og fastlægger bestemmelser for områdets arkitektoniske fremtræden, indretning og trafikforsyning.

Der henvises til Tillæg nr. 2 til kommuneplan 1991.

Afløbsforhold

Området er tilsluttet eksisterende fælleskloak og omfattet af Nyborg kommunes godkendte spildevandsplan. Området har afløb til Vestergade og Frisengårdsvej. I området findes et rørlagt vandløb "Tivolirenden", der afvander banearealer m.v. nord for området.

Vandforsyning

Området er beliggende indenfor Nyborg kommunale vandforsyningsområde.

Varmeforsyning

Området er omfattet af Nyborg Kommunes godkendte varmeplan, og området skal tilsluttes fjernvarmenettet.

Miljøforhold

Der er gennemført en orienterende jordforureningsundersøgelse af de tidligere støberiarealer. På grundlag af undersøgelsens resultater har Fyns Amt pålagt følgende midlertidige rådighedsindskrænkninger på de tidligere støberiarealer, matr. nre.: 400 og 676-b:

"Arealet må ikke uden Fyns Amts godkendelse overgå til anden anvendelse, bebygges eller terrænreguleres.

Påtaleretten tilkommer alene Fyns Amtsråd".

Ejendommen Vestergade 24 har tidligere været anvendt som mekanikerværksted og tankstation. Inden ejendommen overgår til anden anvendelse, skal det overfor Nyborg Kommune dokumenteres, at området ikke er forurenet.

Støjforhold

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål med et højest tilladt støjniveau på 55/45/40 dB(A).

De omgivende områder er i kommuneplanen udlagt og anvendes idag til henholdsvis boligformål (mod øst), kirkegård (mod vest), offentlige formål (mod sydvest) samt skydebane og blandet erhverv (mod nord). Den gensidige støjpåvirkning områderne imellem forventes ikke at give anledning til afskærmende foranstaltninger.

I henhold til Regionplan 1993-2005 bør der normalt ikke placeres nye liberale erhverv m. v. i eksisterende byområder på arealer, hvor støjniveauet fra veje og jernbaner overstiger 65 dB(A) eller på arealer hvor det maksimale støjniveau fra jernbanetrafik overstiger 85 dB(A).

Støjniveauet for de arealer, hvor der placeres nye byggefeltet indenfor lokalplanområdet, er beregnet til højest 62,5 dB(A) fra vejstøj og højest 64 dB(A) fra jernbanestøj. Det er ikke muligt på det foreliggende grundlag at foretage en konkret beregning af det maksimale støjniveau (spidsbelastningen) fra jernbanen. Under hensyn til afstand til jernbanen og togenes fart det pågældende sted, må det imidlertid anses for sandsynligt, at støjniveauet ligger under 85dB(A).

De beregnede støjniveauer ligger således under regionplanens støjgrænser og skønnes ikke at give anledning til etablering af afskærmende foranstaltninger, jvf. dog bestemmelsen 10.5 om ibrugtagning.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser, jvf. § 18 i lov om planlægning.

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 planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Private byggeservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til § 15 lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 388 af 14. juni 1993) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 afgrænsede område.

1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til centerformål i form af butikker, liberale erhverv, kultur- og idrætsformål samt boligformål og mindre ikke generende fremstillingserhverv.
- 1.2 at fastlægge en bebyggelsesstruktur og sikre en arkitektonisk fremtræden der harmonerer med områdets markante bymæssige beliggenhed. Herunder især, at der tilvejebringes et sammenhængende facadeforløb langs Frisengårdsvej og Vestergade hvori den bevaringsværdige industribygning på hjørnet af Vestergade og Hyrdegden indgår.
- 1.3 at fastlægge en hensigtsmæssig trafikbetjening af centerområdet baseret på ind- og udkørsel til Frisengårdsvej.
- 1.4 at fastlægge en intern struktur i området, der sikrer områdets grønne miljø og en hensigtsmæssig afvikling af kørende, gående og cyklende trafik.

2. Områdets afgrænsning

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag I og omfatter matr. nr.e: 392-c, 392-e, 392-r, 392-ae, 392-af, 392-ag, 395-f, 400, 405-a, 405-c, 405-d, 405-h, 405-k, 675-b, 676-b, 676-c alle Nyborg Bygrunde.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I - IV som det fremgår af kortbilag I.

3. Områdets anvendelse

- 3.1 Delområde I må kun anvendes til centerformål i form af dagligvarebutik, liberale erhvervs- og kontorformål samt udstillings- og salgsformål.
- 3.2 Delområde II må kun anvendes til centerformål i form af større udvalgswarebutikker, liberale erhvervs- og kontorformål, udstillingsformål, værksteder for kunsthåndværk, café, samt idræts- og fritidsformål i form af bowlingcenter og squashbaner.

Der kan ikke indrettes udvalgswarebutikker med et samlet salgsareal under 500 m² ekskl. servicerum (lager, kontor, personalerum o. lign.).

3.3 Delområde III må kun anvendes til idræts- og fritidsformål i form af idrætshaller.

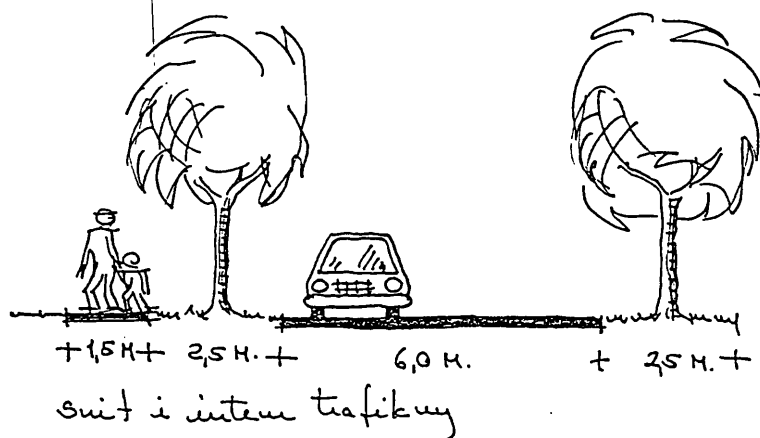
3.4 Område IV må kun anvendes til boligformål og mindre fremstillingsvirksomheder i tilknytning til den enkelte bolig.

4. Vej-, sti- og parkeringsforhold.

Området vejbetjenes fra Frisengårdsvej, dels ad den eksisterende Halvej, dels ad en nyanlagt indkørsel til delområde I, og dels ad eksisterende indkørsler til boligerne i delområde IV.

4.1 Der reserveres areal til vejene a-b og c-d i en bredde af 12,5 m. Vejprofilet udføres i overensstemmelse med nedenstående skitse.

4.2 Der reserveres areal til cykel-/gangstien e-f i en bredde af 3 m. Stiprofilet udføres i overensstemmelse med nedenstående skitse.



- 4.3** Tilslutning af vejen **a-b** til Frisengårdsvej skal ske i forbindelse med et nyanlagt t-kryds med venstresvingsbane

Tilslutningsvejen skal udføres med midterhelle.

- 4.4** Skæringen mellem vejene **a-b**, **c-d** og stien **e-f** skal udføres med cykelsluse og fodgængerovergang.

- 4.5** I punkterne **g** og **h** skal der etableres mulighed for "sivning" mellem parkeringsområderne. Siveovergangene skal udformes med bump og fodgængerovergang.

- 4.6** I forbindelse med bebyggelse langs Vestergade og Frisengårdsvej skal eksisterende skråningsarealer og vejrabatter respekteres.

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der kan ske opfyldning med henblik på at hæve rabatter til fortovsniveau.

5 Parkeringspladser

- 5.1** Indenfor delområderne skal p-pladser indrettes på de på kortbilag II med **P** viste arealer.

- 5.2** Antallet af parkeringspladser i forbindelse med de enkelte funktioner skal beregnes efter følgende nøgle:

- 1 p-plads pr. 20 m² dagligvareudsalgsareal.
- 1 p-plads pr. 30 m² udvalgsvaresalgsareal.
- 1 p-plads pr. 50 m² udstillings-, og idrætsformål.

- 5.3** Der skal sikres adgang til parkeringsområderne fra vejene **a-b** og **c-d**, som vist på kortbilag II.

- 5.4** Indenfor delområderne I og II kan der indføres tidsbegrænset parkering i forretningernes åbningstid.

- 5.5** Ved opgørelsen og fastlæggelsen af antallet af p-pladser i forbindelse med de enkelte funktioner, kan antallet reduceres, hvis det kan godtgøres, at parkeringsbehovet kan imødekommes gennem dobbeltanvendelse af en del af parkeringspladserne indenfor lokalplanområdet som helhed (fritids- og idrætsfunktionerne kan anvende butiksparkeringspladserne og omvendt).

6 Ledninger m.m.

- 6.1** Eksisterende forsynings- og afløbsledninger indenfor området, herunder den rørlagte "Tivolirenden" skal respekteres.

7. Bebyggelsens beliggenhed og højde

7.1 Ny bebyggelse i området skal opføres indenfor de på kortbilag II viste byggefelter.

7.2 Indenfor de enkelte byggefelter kan bebyggelsen opføres med følgende højder:

Felt A: Ny bebyggelse kan opføres med indtil 2 etager og/eller med en max. højde på 10 m. over færdigt terræn.

Felt B: Ny bebyggelse kan opføres i een etage og med en max. højde på 10 m. over færdigt terræn.

Felt C: Ny bebyggelse kan opføres med samme højde som eksisterende bebyggelse.

7.3 For alle områderne gælder, at uanset foranstående bestemmelser om bygningshøjder kan byrådet tillade, at der opføres enkelte bygningsdele (skorstene, antenner eller lignende anlæg) i større højde, når det er nødvendigt for virksomhedens drift.

8. Bebyggelsens udformning

8.1 Delområde I: Bebyggelsen langs Vestergade/Frisengårdsvej skal udformes som en arkitektonisk sammenhængende facadebebyggelse, hvori den eksisterende bevaringsværdige industribygning på hjørnet af Vestergade/Hyrdegyden indgår.

Bebyggelsen langs Vestergade/Frisengårdsvej skal udføres med gule teglstensfacader med mindst 10% lysåbninger/udstillingsvinduer.

Lysåbninger/udstillingsvinduer skal udformes som lodret stillede rektangulære åbninger.

Lysåbninger/udstillingsvinduer skal fordeles jævnt over hele facadeforløbet.

Bygningshjørnet Vestergade/Frisengårdsvej skal udformes med frontispicie eller lignende markant byarkitektonisk udtryk.

I facaden langs Vestergade skal der indpasses en indgang (port) til området i forbindelse med cykel-/gangstien e-f.

8.2 Delområde II: Den eksisterende industribygning på hjørnet Vestergade/Frisengårdsvej skal bevares med sin oprindelige arkitektoniske fremtræden.

I forbindelse med til- og ombygning af de eksisterende produktionsbygninger (byggefelt B) skal den oprindelige bebyggelsesstruktur, der består af sammenstillede, forskudte længebygninger opretholdes.

8.3 Delområde III og IV: I forbindelse med om- og tilbygninger skal den nuværende bygningsmæssige udformning respekteres.

9. Ubebyggede arealer

9.1. Ubebyggede arealer der er udlagt til parkering, gårdanlæg og forpladser, jvf. kortbilag II kan befæstes.

9.2 Udendørs oplag og opstilling af containere må kun finde sted indenfor afgrænsede og indhegnede gårdum, der er indrettet indenfor de på kortbilag II viste byggefelter.

9.3 Øvrige ubebyggede arealer skal udlægges som grønne områder. Udformningen af områderne skal ske efter en af byrådet godkendt plan.

9.4 Den eksisterende Piletræsbeplantning langs Nyborghallens parkeringsplads skal bevares og videreføres som allébeplantning langs cykel-/gangstien e-f.

10 Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse

10.1 Bygninger skal tilsluttes fjernvarmen.

10.2 Bebyggelse og parkeringsanlæg indenfor delområde I må ikke tages i brug før det overfor Nyborg kommune er dokumenteret, at eventuel forurening fra den tidligere tankstation (Vestergade 24) er fjernet.

10.3 Bygninger og parkeringsanlæg indenfor delområde II må ikke tages i brug, før der foreligger en godkendelse fra Fyns Amt i henhold til den tinglyste deklaration.

10.4 Bygninger og parkeringsanlæg indenfor delområderne I og II må først tages i brug, når den i nr. 4.2 nævnte cykel-/gangsti og de i nr. 9.3 og nr. 9.4 nævnte grønne områder og beplantninger er etableret.

10.5 Før ibrugtagning af ny bebyggelse skal det eftervises, at det maksimale støjniveau fra jernbanetrafik ikke overstiger 85 dB(A).

11 Servitutter

I forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse i byrådet ophører gyldigheden af følgende servitutter indenfor lokalplanområdet:

nr.	lyst	tekst	matr. nre.
1	09.01.1860	Forpligtigelse m. h. t. plankeværk	392-c, 392-r

2.	Forpligtigelse m. h. t. plankeværk	392-e, 392-ae 392-ag, 405-h,
3.	02.04.1894 Dok. til Svendb. amts vejvæsen ang. overkørsel til landevejen med påtegning om forlængelse af til fyldn. af vejgrøft.	392-e, 392-r
4.	04.08.1902 Dok. om ret for 1-cn Juelsberg til spildevandsledning.	400
5.	14.07.1919 Dok. om betingelser for opfyldning af vejgrøft.	400
6.	25.10.1919 Dok. om at ejeren på forlangende skal fjerne to trapper og to lyskasser.	400
7.	17.03.1931 Dok. om anbringelse af rørledning i vejgrøften og betingelser herfor.	392-r, 392-ae 395-f
8.	24.01.1934 Dok. om betingelser for opfyldning af landevejsgrøften.	392-c
9.	22.03.1939 Dok. om forpligtigelse m.h.t. kloakledning m.v.	392-r
10.	28.03.1939 Dok. om forpligtigelse m.h.t. kloakledning m.v.	392-ae, 395-f
11.	26.07.1944 Dekl. ang. pligt til at tåle skråningsarealer og 0.5 m. bred rabat samt til i h.t. gade- og vejvedtægter for Nyborg kommune at pålignes bidrag til vejanlæg, der anlægges af Nyborg kommune.	405-a, 405-c, 405-d, 405-h 675-b, 676-c
12.	03.05.1946 Iflg.adk. pligt til at tåle skråninger af forbindelsesvejen Vestergade-Frisengårdsvej forløb på parcellens areal.	392-af, 392-ag
13.	30.10.1947 Iflg. adk. forpl. m.h.t. skråning i fortovets plan på ejend. og forpl. m.h.t. hovedkloak og anlæg af dens forlængelse.	405-h, 405-k
14.	25.03.1950 Dok. om ret for ejere af 302-c til færdsel til gårdspladsen på 392-c gennem indkørsel på 392-e og til at tåle kloakledning fra 392-c samt give adgang til denne af hensyn til vedligeholdelse.	392-e
14.	24.07.1961 Iflg. adkomst: Indskr. i bebyggelse og benyttelse samt pligt til i videst muligt omfang at forhindre støj, røg og ilde lugt. Godkendelse såvel af bygningernes tegninger som beliggenhed, særlig hegnspligt, selvomsorg for spildevandsafløb, forpl. såfremt vejanlæg nødvendiggør anlæg af skråninger, pligt til at respektere evt. i grunden værende dræn m.v. og vedligeholdelse af samme.	405-k, 676-b 676-c
15.	20.11.1962 Som servitut nr. 14	676-c

16. 28.06.1974 Dok. om vejadgang til Frisengårdsvej 392-af, 392-ag
for ejeren af 392-ag samt bestemmelser
om vedligeholdelse.
17. 09.11.1977 Dok. om passage for ejeren af 392-r 392-r, 392-ae
over 392-ae m. fl. på særlige betingelser. 392-af, 395-f
18. 02.11.1984 Iflg. skøde: Best. om dræn, skader på 405-h, 405-k
vejanlæg, el-skabe og lign. ved bebyg-
gelse og vejadgang.

12 Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

I forbindelse med den endelige vedtagelse har byrådet foretaget ændringer i forhold til det offentliggjorte lokalplanforslag.

Nyborg Byråd, den 13. februar 1995.

p.b.v.

Niels V. Andersen

/Kai P. Larsen

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 7. marts 1995 og tinglyst den 3. marts 1995.

0 50 100 meter

