



NYBORG KOMMUNE
Teknik- og Miljøafdelingen 2007

LOKALPLAN NR. 144 B



DSB-arealerne

Havnegadekvarteret

august 2007

Indhold

Hvad er en lokalplan ?.....	03
Indsigelser og ændringsforslag	03
Lokalplanens baggrund	04
Lokalplanens formål og indhold.....	05
Helhedsplan for DSB-arealerne	09
Lokalplanens forhold til anden planlægning	13
 Lokalplanens retsvirkninger.....	 17
 Lokalplanens bestemmelser.....	 18
1.0 Lokalplanens formål	18
2.0 Område og zonestatus.....	18
3.0 Områdets anvendelse	18
4.0 Udstykning	18
5.0 Vej- og parkeringsforhold	19
6.0 Ledningsanlæg	19
7.0 Bebyggelsens, omfang og placering	19
8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	20
9.0 Ubebyggede arealer	21
10.0 Støjforhold.....	21
11.0 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse ..	22
12.0 Grundejerforening	22
13.0 Servitutter	22
14.0 Påtaleret.....	22
Vedtagelsespåtegning	22
 Kortbilag 1 - Matrikelkort, lokalplanområdet	 23
Kortbilag 2 - Byggefelter mv.	24
Kortbilag 3 - Illustrationsplan	25

Hvad er en lokalplan ?

En lokalplan fastlægger, hvordan udviklingen skal være i et bestemt område. Lokalplanen kan bl.a bestemme:

- hvad området og bygningerne skal bruges til
- hvor og hvordan, der skal bygges nyt
- hvilke bygninger, der skal bevares
- hvordan de ubebyggede arealer skal indrettes

Lokalplanen forholder sig udelukkende til fremtidige forhold. Den er altså ikke til hinder for, at nuværende lovlig bebyggelse kan blive liggende. Den hindrer heller ikke, at den hidtidige lovlige anvendelse af bygninger og ubebyggede arealer kan fortsætte.

Etablering af nyt samt ændringer af eksisterende forhold skal til gengæld ske i overensstemmelse med lokalplanen.

Planloven bestemmer, at der skal vedtages en lokalplan, inden et større byggeri, anlægsarbejde eller en omfattende nedrivning sættes i gang, eller hvis et område skal overføres fra landzone til byzone.

Lokalplanen medvirker til at sikre en kontinuitet i kommunens planlægningen og giver samtidig offentligheden og Byrådet mulighed for at vurdere konkrete projekter i sammenhæng med planlægningen som helhed.

Inden en lokalplan vedtages endeligt i Byrådet, har alle mulighed for at komme med indsigelser, ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget.

Før et lokalplanforslag kan vedtages endeligt af Byrådet, skal det fremlægges til offentlig høring i mindst 8 uger.

Lokalplanens baggrund

I forbindelse med åbningen af den faste forbindelse over Storebælt blev hele togfærgedriften i Nyborg overflødiggjort.

De tidligere sporarealer syd for Storebæltsvøj ned til færgelejerne er nu ryddet og udgør Nyborg bys primære byvækstpotentiale.

Byrådet har i oktober 2005 vedtaget en helhedsplan for udviklingen af området.

Det er Byrådets intention med helhedsplanen at skabe en byomdannelse, der skaber sammenhæng i byen, og hvor kvaliteterne ved at bo tæt på vandet sættes i højsæde.

Helhedsplanen fastlægger de overordnede retningslinier for en byudvikling bestående af varierende bebyggelser af høj arkitektonisk kvalitet, der sammen med mere blandede boligkultur- og centerformål samt liberale erhverv skal udgøre en ny sammenhængende bydel med en maritim karakter.

Helhedsplanen er indarbejdet i Kommuneplantillæg nr. 12, der udgør det bindende plangrundlag for den mere detaljerede udformning af området og for de efterfølgende lokalplaner

Med udgangspunkt i helhedsplanen er der nu udarbejdet et forslag til, hvordan Havnegadekvarteret kan udbygges med en facadebebyggelse langs de tilstødende gader Toldbodgade, Banegade og Remisegade.

Byrådet har besluttet at udarbejde denne lokalplan, så udbygningen af området kan igangsættes.



Havnegadekvarterets beliggenhed på de tidligere DSB-arealer

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanområdet er beliggende i den nordlige del af byudviklingsområdet på de tidligere DSB-arealer i Nyborg.

Lokalplanområdet beslaglægger et areal på ca. 1,2 ha.

Området skal udbygges i overensstemmelse med intentionerne i "Helhedsplan for DSB-arealerne i Nyborg Havn", der fastlægger en facadebebyggelse langs områdets gader som en videreførelse og afslutning af den eksisterende facadebebyggelse i Jernbanegade og Søndergade.

Inden for området kan der opføres et samlet etageareal på max. 9.700 m², der fordeles på de enkelte bygningsenheder, som vist på kortbilag 2.

Karréstruktur

Bebyggelsen ønskes opført som to karréer, der afgrænses i gadelinie mod Holmens Boulevard, Remisegade, Banegade og Toldbodgade.

Bebyggelsen skal opføres i 2½ etager med mulighed for at markere hjørnet Toldbodgade/Holmens Boulevard arkitektonisk i op til 3½ etager, hvilket ligeledes kan ske ved bebyggelsens afslutning mod Banegårdsgade, som vist på illustrationsplanen - kortbilag 3.

Variation

Bebyggelsen skal opføres i et nyt og moderne formsprog med stor variation, men med enkelte traditionelle karaktertræk, der kendetegner området i dag, som f.eks. den begrænsede husdybde og sadeltag.

Til sikring af stor variation i facadeudtrykket inddeles byggefeltene i mindre enheder, der hver især skal fremstå som selvstændige med hensyn til facadeudformning, arkitektoniske detaljer og farvevalg.

Husdybde, tagform og taghældning fastlægges i lokalplanen, så der opnås helhed i den samlede bebyggelse.

Facadeskitserne på side 7 viser et eksempel på udformning af 2 enheder med variation i facadeudtrykket og harmoni i helheden.

I de særlige hjørne- og endebyggefelter med mulighed for højere bebyggelse kan også alternative tagformer anvendes til sikring af et spændende og varieret arkitektonisk udtryk.

Byggefelter

Der udlægges byggefelter med en husdybde på max. 8 m samt en særlig zone i forbindelse med bagfacaden, der kan anvendes til karnapper, altaner og udkragninger.

Vejadgang og parkering

De nødvendige parkeringspladser anlægges på terræn og som integrerede garager i stueplan i Banegade og Remisegade, med en principiel beliggenhed som vist på illustrationsplanen/kortbilag 3 og principsnittene.

I forbindelse med bebyggelsen mod Toldbodgade åbnes der mulighed for etablering af carportterrasser som vist på principsnittene og med en principiel beliggenhed som vist på illustrationsplanen.



Eksempel på facade mod Remisegade og Banegade med transparente garageporte



Eksempel på facade internt mod grønne gårdum

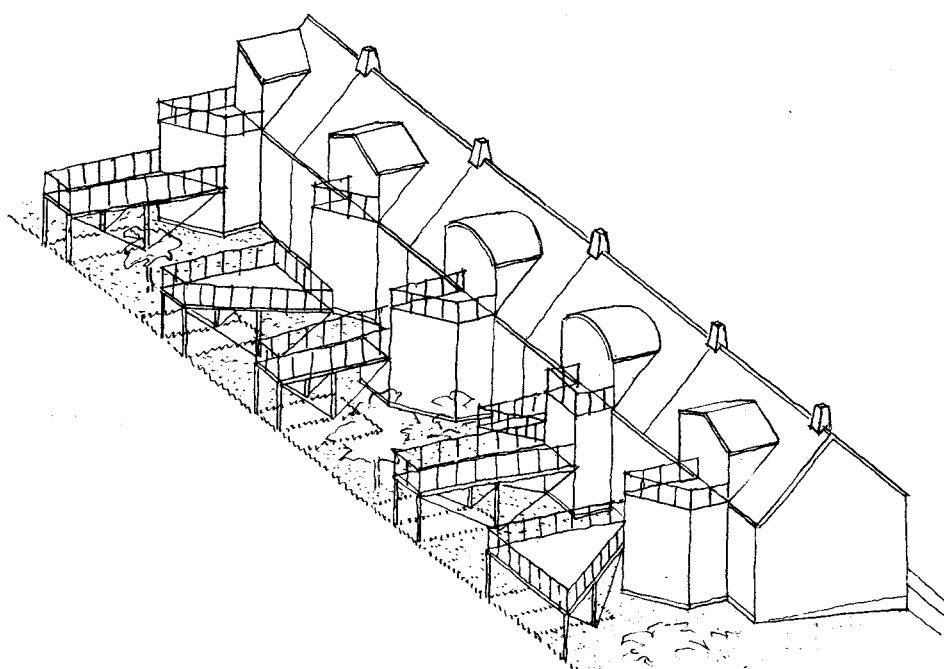
Al vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Remisegade og Banegade via de på illustrationsplanen viste interne veje og integrerede garager med direkte adgang fra vej.

Friarealer

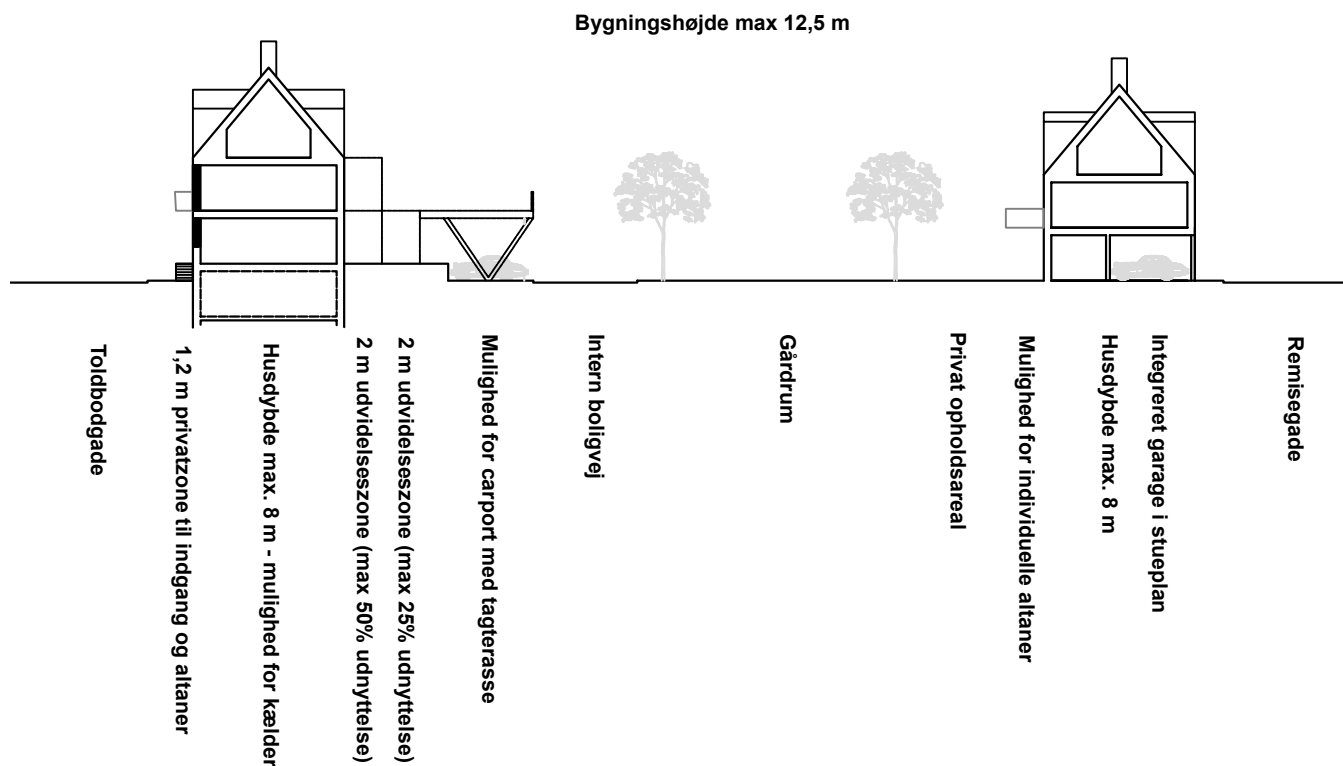
Opholdsarealer anlægges som en kombination af mindre private terrasser/haver og fælles friarealer med et grønt helhedspræg på baggrund af en samlet plan for den enkelte karré.



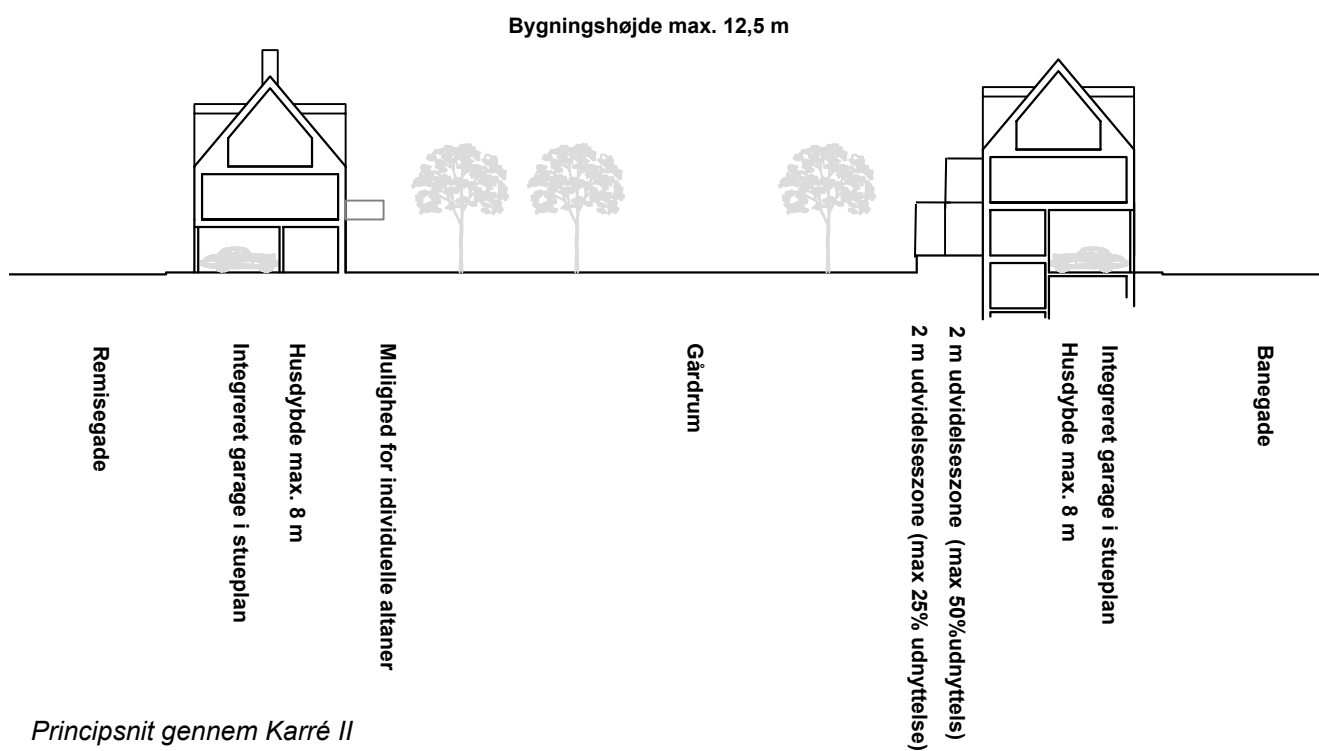
Eksempel på facade mod vej opdelt i mindre selvstændige enheder



Eksempel på hvordan der kan skabes en varieret bagfacade på bebyggelsen langs Toldbodgade



Principssnit gennem Karré I



Principssnit gennem Karré II

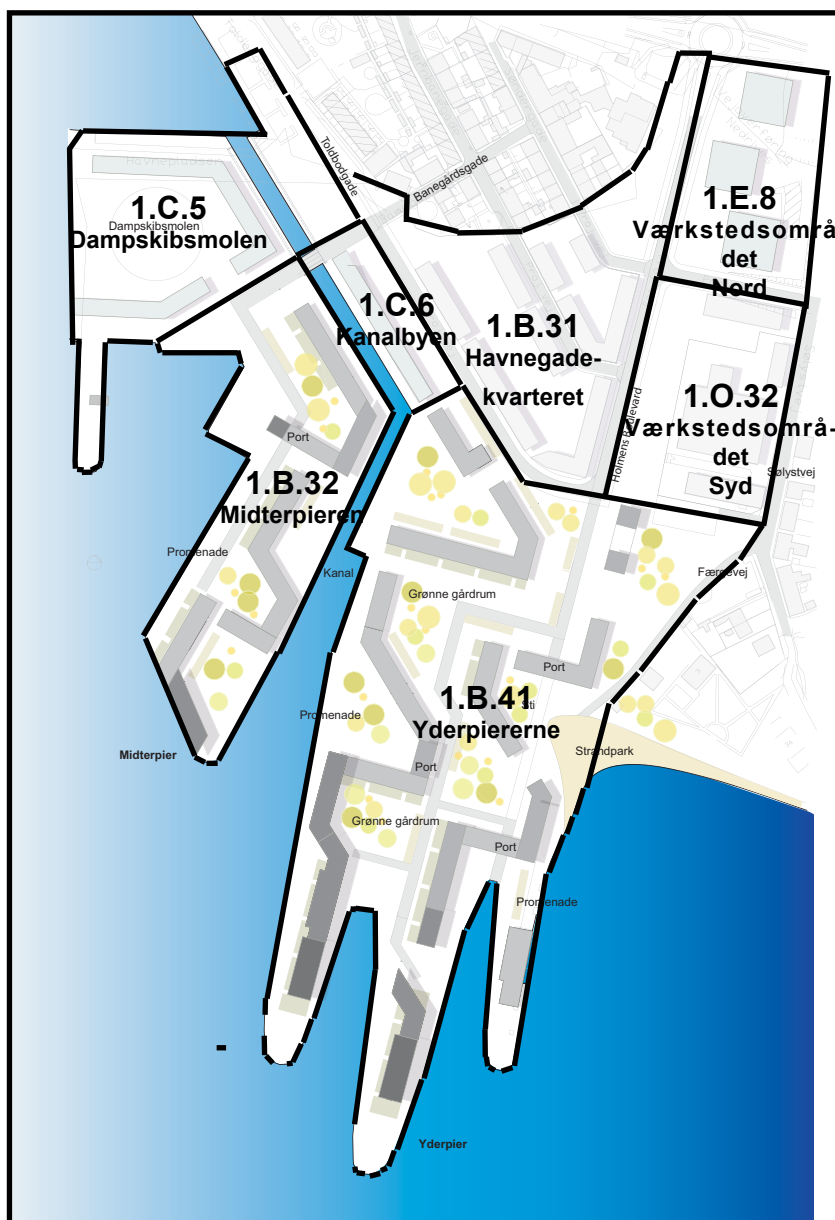
Helhedsplan for DSB- arealerne i Nyborg Havn

Udviklingen af de tidligere DSB-arealer skal ske inden for rammerne af den overordnede helhedsplan, der er vist og beskrevet nedenfor.

Helhedsplanen er opdelt i 7 rammeområder i relation til Kommuneplantillæg nr. 12, som vist på nedenstående figur.

Nyt byområde

De tidligere DSB-arealer skal omdannes på en måde, der både byplanmæssigt, trafikalt og visuelt medvirker til at binde byen sammen. - Der skal skabes en ny spændende bydel



Helhedsplanen er opdelt i 7 rammeområder

med bebyggelser af høj arkitektonisk kvalitet og med stor offentlig tilgængelighed langs vandet og på tværs af bebyggelserne.

Målet er at skabe et attraktivt byområde, hvor kontakten til vandet spiller en afgørende rolle i forbindelse med bebyggelsens udformning, materialevalg og arkitektur.

Adgangen til området skal primært ske via to overordnede vejadgange fra Storebæltsvej/Havnegade (Holmens Boulevard og Toldbodgade).

Hele kajstrækningen skal gøres offentlig tilgængelig ved anlæg af promenader, anlægsbroer, pladser til ophold og rekreativ brug.

Der kan i området opføres et etageareal på max. 92.600 m².

I det følgende er de enkelte rammeområder med byggemulighed beskrevet nærmere.

Rammeområderne 1.C.5 - "Dampskibsmolen" og 1.C.6 - "Kanalbyen" reguleres efter gældende lokalplan nr. 108. Der er godkendt konkrete projekter for begge områder, der forventes fuldt udbygget med udgangen af 2007.

Område 1.B.31 - „Havnegadekvarteret“

Der åbnes mulighed for en karrébebyggelse med facade i gadelinie i forlængelse af og i harmoni med den eksisterende bebyggelse i de tilgrænsende gader.

Anvendelsen fastlægges til boligformål med mulighed for ikke-generende erhverv i stueplan samt liberale erhverv.

Nærværende lokalplan nr. 144 B fastlægger detaljerede bestemmelser for områdets udbygning.

Område 1.B.32 - „Midterpiererne“

Midterpiererne ligger som en del af en ø, der er landfast med Dampskibsmolen.

Anvendelsen fastlægges til boligformål med mulighed for ikke-generende erhverv i stueplan samt liberale erhverv.

Kajstrækningen mod Tømmergraven skal anvendes til maritime formål, lystbådehavn med mulighed for etablering af mindre café, kiosk, offentlige toiletter og lign.

Bebyggelsen skal fremstå som sammenhængende bygninger med varierende facadeudtryk af høj arkitektonisk værdi.

Dette skal sikres ved hjælp af markante detaljer, fremspring, karnapper, terrasser og lign.

Området opdeles i 8 bygningsafsnit. Hvert bygningsafsnit skal have sit eget arkitektoniske udtryk, så der skabes variation og rytme inden for den enkelte bygningskrop og imellem de enkelte afsnit. Bygningshøjden skal være varierende (3-5 etager).

Inden for rammeområdet kan der opføres et etageareal på max. 15.300 m².

Område 1.B.41 - „Yderpiererne“

Den markante beliggenhed og den karakteristiske udformning af færgelejerne skal være grundlaget for udviklingen af et attraktivt byområde med bebyggelser af høj arkitektonisk kvalitet.

Anvendelsen fastlægges til boligformål med mulighed for ikke-generende erhverv i stueplan samt liberale erhverv, kulturelle- og turistmæssige formål, caféer og restauranter i stueplan.

I områdets nordøstlige område kan der etableres institutioner eller butikker i stueplan.

Bebyggelsen skal fremstå som sammenhængende bygninger med varierende facadeudtryk af høj arkitektonisk værdi. Dette skal sikres ved hjælp af markante detaljer, fremspring, karnapper, terrasser og lign.

Området opdeles i 19 bygningsafsnit. Hvert bygningsafsnit skal have sit eget arkitektoniske udtryk, så der skabes variation og rytme inden for den enkelte bygningskrop og imellem de enkelte afsnit.

Bygningshøjden skal være varierende (fra 3 op til 6 etager på de yderste pierspidser).

Inden for rammeområdet kan der opføres et etageareal på max. 43.500 m².

Område 1.E.8

„Værkstedsområdet Nord“

Udbygningen af området skal medvirke til at binde Knudshovedvejskvarteret sammen med den øvrige by.

Anvendelsen fastlægges til lette erhvervsformål i form af service- og kontorvirksomheder, liberale erhverv og andre ikke-generende virksomheder samt offentlige og kulturelle formål.

Der kan opføres 3 punkthuse i 3-4 etager parallelt med Holmens Boulevard med høj arkitektonisk kvalitet, og området skal gives et grønt helhedspræg.

Inden for rammeområdet kan der opføres et etageareal på max. 5.100 m².

Område 1.O.32

„Værkstedsområdet Syd”

De eksisterende erhvervsbygninger i området (”DSB’s værksteder”) skal bevares og fremstå som et vigtigt erhvervs- og kulturhistorisk minde om områdets tidligere anvendelse.

Anvendelsen fastlægges til offentlige og kulturelle formål i bred forstand - samt butikker til bydelens daglige forsyning, caféer og restauranter, lette erhvervsformål og andre ikke genegivende virksomheder.

Ny bebyggelse kan opføres i max. 3 etager i områdets nordlige del mod Knudshovedvej.

Inden for området kan der opføres et etageareal på max. 4.900 m².

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplantillæg nr. 12 - Helhedsplan for udviklingen af DSB-arealerne i Nyborg Havn - rammeområde 1.B.31 Havnegadekvarteret.

Helhedsplanen er beskrevet nærmere andet steds i lokalplanen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med intentionerne i kommuneplantillæg nr. 12.

Miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelse af denne lokalplan er der foretaget miljøscreening i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Nyborg Kommune har besluttet, at der ikke skal foretages miljøvurdering af lokalplanen, da der er tale om en etape af en samlet byudvikling, der ikke indeholder elementer med væsentlig negativ indflydelse på miljøet.

Kommunens afgørelse er offentligt bekendtgjort den 17. april 2007, jf. lovens § 4 stk. 4.

Planlægning i kystzonen

Lokalplanområdet er beliggende inden for kystnærhedszonen. Der skal jf. planlovens § 16 redegøres for bebyggelsens påvirkning af kystzonen. Såfremt bebyggelsen i højde og volumen afviger væsentligt fra den eksisterende bebyggelse, skal der gives begrundelse herfor.

Bebyggelsen ønskes opført i overvejende 2½ etager med mulighed for punktvis op til 3½ etager.

Byrådet finder, at de valgte volumener og højder kan opføres på det pågældende sted (tidligere erhvervsområde/færgenhavn) uden at virke skæmmende i kystzonen.

Bebyggelsen forudsættes opført som en videreførelse af de eksisterende bebyggelse i Jernbanegade og Søndergade med hensyn til husdybde, højde og bygningsvolumen.

Byrådet skønner, at bebyggelsen kan opføres som en integreret del af den samlede byudvikling på de bynære havnearealer, uden at skæmme kystzonen i nævneværdig grad.

Zonestatus

Området er beliggende i byzone

Agenda 21

Der skal tilstræbes at etablere et attraktivt boligområde, der giver gode muligheder for udfoldelse og oplevelser samt uformel kontakt mellem beboerne.

Drift og vedligeholdelse af grønne arealer inden for lokalplanområdet skal ske uden brug af pesticider.

Byrådet vil lægge vægt på, at byøkologiske principper, resourcebesparende foranstaltninger og handicapvenlige løsninger indgår som vigtige forudsætninger for udformning og indretning af lokalplanområdets bebyggelse og friarealer.

Boligreguleringsloven

Jf. lov om midlertidig regulering af boligforholdene har Byrådet besluttet, at bestemmelserne om bopælspligt ikke skal gælde for DSB-arealerne i Nyborg Havn. Byrådet har vedtaget, at max. 20 % af boligerne i hver karré kan sælges uden bopælspligt ved førstegangssalg.

Veje og stier

Interne veje i lokalplanens to karréer skal have status som private fællesveje, da området påtænkes udstykket i mindre selvstændige bygningsafsnit/ejendomme.

Der åbnes mulighed for etablering af enkelte gæsteparkeeringspladeser i forbindelse med interne veje på baggrund af en samlet plan.

Virksomhedsstøj

Virksomheden Koppers Denmark A/S, der ligger syd for havneområdet, påvirker lokalplanområdet støjmæssigt. Jf. Miljøstyrelsens vejledning må boligområdet påvirkes med 50/45/40 dB(A) henholdsvis dag/aften/nat, - jf. de vejledende støjgrænser.

Der er foretaget en undersøgelse af støjforholdene på Midterpiererne og Yderpiererne i forhold til virksomheden. Undersøgelsen viser, at de vejledende støjkrav kan overholdes inden for lokalplanområdet i forhold til virksomhedsstøj fra Koppers Denmark A/S.

Trafikstøj

Havnegade/Storebæltsvej er i dag relativt hårdt trafikalt belastet. På årsbasis er trafikken i gennemsnit ca. 10.000 biler pr. døgn. Heraf anslås det, at 20% er tung trafik. Hastigheden på strækningen er 50 km/t, hvilket medfører en støjbelastning på 66 dB(A) i en afstand af 10 m fra vejmidte.

Da lokalplanområdet er beliggende ca. 300 m fra Havnegade/Storebæltsvej, vurderes det, at gældende krav til trafikstøj kan overholdes for de udendørs arealer i lokalplanområdet.

Det eksisterende jernbanespor til Koppers Denmark A/S, der skærer igennem DSB-arealerne, anvendes max. en gang om dagen af et langsomtkørende tog med 1-2 tankvogne. Det vurderes, at denne trafik ikke vil medføre støjgener i forbindelse med de nye boligbebyggelser i lokalplanområdet.

Jordforurening

Lokalplanområdet omfatter opfyldte havnearealer, der er forurenede og kortlagt på vidensniveau II. Ved ændring af arealanvendelsen til f.eks. boliger, vil Nyborg Kommune kræve en nærmere forureningsundersøgelse af bygherren, forinden kommunen kan vurdere vilkårene for en tilladelse til byggeri på de forurenede arealer. Som myndighed på jordforureningsområdet, skal Region Syddanmark endvidere udtale sig om tilladelsens vilkår. - Inden kommunen kan udstede en egentlig byggetilladelse, skal den endelige tilladelse til den ændrede arealanvendelse foreligge.

Stormflod

I forbindelse med projektering og opførelse af bebyggelse anbefaler Kystdirektoratet, at nybyggeri ikke etableres med sokkelkote under 1,40 m DNN. Vandstanden vil nå eller overstige denne kote i gennemsnit én gang pr. 50 år. Dermed vil en af forudsætningerne for at kunne få erstattet skader som følge af stormflod være opfyldt.

Det anbefales at anvende en sokkelkote på min. 2,25.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Nyborg kommunes varmeplan og skal fjernvarmeforsynes.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Nyborg Kommunes Spildevandsplan. Spildevand fra ny bebyggelse skal tilledes Nyborg renseanlæg.

I forbindelse med opførelse af ny bebyggelse skal der etableres separat afløbssystem til overfladevand.

Tagvand og overfladevand fra vej og parkeringspladser skal afledes til dette afløbssystem via sandfang og olieudskiller.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende inden for Nyborg kommunale vandforsyning.

Affald

Der skal inden for området indrettes affaldsøer til sortering og indsamling af genanvendeligt affald.

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 Naturklagenævnet, 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.

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 sikre at lokalplanområdet udnyttes i overensstemmelse med principperne i helhedsplanen for DSB-arealerne i Nyborg Havn.

at muliggøre opførelse af en varieret facadebebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet,

at sikre hensigtsmæssige parkeringsforhold og friarealforhold i området.

at fastlægge de bygningsmæssige- og anvendelsesmæssige rammer, så der opnås en god helhedsløsning for området.

2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 927v og 927x Nyborg Bygrunde samt alle parceller der efter 1. januar 2007 udstykkes fra disse ejendomme.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

3.0 Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål med mulighed for ikke-generende erhverv i stueplan samt liberale erhverv.

3.2 Byrådet kan tillade, at der drives en sådan form for virksomhed, som almindeligvis udføres i boligområder under forudsætning af, at virksomhedens karakter ikke påfører de omkringboende ulemper, herunder et forøget parkeringsbehov i området.

4.0 Udstykning

4.1 Udstykning kan kun finde sted i overensstemmelse med lokalplanens disponering og med særlig tilladelse fra Byrådet.

5.0 Vej- og parkeringsforhold

5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske via den interne vej og til integrerede garager i stueplan, som vist på kortbilag 2 og 3.

5.2 Der kan ikke etableres udkørsel for kørende trafik til Holmens Boulevard og Toldbodgade.

5.3 Inden vej- og parkeringspladser, ind- og udkørsler anlægges, skal projekt, der angiver vejenes retning, bredde og længdeprofil og detaljerede udformning samt deres tilslutning til andre veje godkendes af kommunens vejmyndighed.

Inden området kan udstykkes i mindre selvstændige ejendomme skal de på kortbilag 2 og 3 viste interne veje og tilstødende p-pladser være anlagt.

5.3 Der skal anlægges min. 1 p-plads pr. bolig med en beliggenhed i princippet som vist på kortbilag 3.

5.4 Der skal anlægges min. 1 parkeringsplads pr. 50 m² erhvervsetageareal.

6.0 Ledningsanlæg

6.1 Spildevand skal tilledes Nyborg centrale renseanlæg. Afløbssystemet skal etableres som separatesystem. Projekt til bortledning af spildevand skal særskilt godkendes af Nyborg Kommune.

6.2 Der må ikke opstilles nogen form for individuelle antenner.

7.0 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Bebyggelse skal opføres som facadebebyggelse og placeres indenfor de på kortbilag 2 viste byggefeltet på baggrund af et projekt godkendt af Byrådet.

7.2 Det samlede bruttoetageareale inden for lokalplanområdet må ikke overstige 9.700 m².
Det maksimale etageareal for de enkelte byggefeltet fremgår af kortbilag 2.

7.3 Boligbyggelsen skal opføres med et etageantal, der er vist i byggefeltet på kortbilag 2 (2½ og max. 3½ etager). - Bygningshøjden må ikke overstige 12,5 m over naturligt terræn.

- 7.4 Indenfor byggefelterne skal tage etableres som symmetrisk sadeltag med en taghældning på 40-45 grader. I forbindelse med hjørne- og endebyggefelterne i 3½ etager kan også andre tagformer og taghældninger anvendes, såfremt der opnås en god helhedsvirkning.
- 7.5 Bebyggelse i 2½ etager må ikke opføres med trimpel, men i princippet som vist snit side 8.
- 7.6 Husdybden på hovedhuset må ikke overstige 8 m svarende til byggefeltet.
- 7.7 Bebyggelsen inden for byggefelterne skal opdeles i mindre enheder med en facadelængde på 12-15 m i princippet som vist på facadeskitserne på side 7 samt kortbilag 2 og 3. Det skal dog være muligt at opføre enkeltboliger med en mindre facadelængde i overensstemmelse med lokalplanens principper.
- 7.8 Mod bagfacade udlægges en udvidelseszone til de enkelte enheder på max. 4 m, som vist på kortbilag 2. De inderste 2 m af udvidelseszonen kan udnyttes med max. 50 % i 2 etager, og de yderste 2 m kan udnyttes med max. 25 % i 1 etage.
- 7.9 Mod Toldbodgade og Holmens Boulevard udlægges en privatzone på 1,2 m til indgang og individuelle altaner i princippet som vist på snit side 8.
- 7.10 I forbindelse med privat parkering på terræn åbnes der mulighed for etablering af carportterasser i princippet som vist på snit side 8 og med en placering i princippet som vist på kortbilag 2.
- 7.11 Bortset fra nødvendige "affaldsøer" samt eventuelle skure godkendt i forbindelse med et konkret projekt kan der ikke opføres yderligere bebyggelse udenfor de fastlagte byggefelter og udvidelseszoner.

8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Bebyggelsen skal udføres med et varierende facadeudtryk af høj arkitektonisk kvalitet. Det skal sikres ved hjælp af markante detaljer, karnapper, fremspring, indrykninger, frontkviste, altaner, indgangspartier, farvesætning og lign.

- 8.2 Bebyggelsen skal fremstå i en let og transparent arkitektur i varierende farver, der udgør en harmonisk helhed.
- 8.3 De udvendige bygningssider skal fremstå i teglsten som blank mur eller med pudsede eller vandskurede facader.
Til mindre bygningsdele som kviste, karnapper, indgangspartier kan dog anvendes andre materialer, under forudsætning af, at der opnås en god helhedsvirkning.
- 8.4 Tagdækning på hovedhus må kun udføres med rød vingetegl, planeternitskifer eller sort listedækket tagpap. På mindre bygningsdele som kviste og lign. samt i forbindelse med alternative tagløsninger i hjørne- og endebebyggelsen kan også andre materialer anvendes med Byrådets særlige tilladelse.
- 8.5 De integrerede garager skal være åbne eller forsynes med transparente porte eller en let gitterkonstruktion.

9.0 Ubebyggede arealer

- 9.1 Ubebyggede arealer skal ved befæstelse, beplantning, indretning og belysning bidrage til, at området fremstår som en spændende og attraktiv helhed.
- 9.2 De ubebyggede arealer skal disponeres og anlægges i overensstemmelse med principperne i illustrationsplanen på kortbilag 3.
- 9.3 De ubebyggede arealer skal gives et grønt helhedspræg og anlægges og beplantes med henblik på en giftfri drift og vedligeholdelse.
- 9.4 Udendørs oplagring må ikke finde sted, og der må ikke henstilles både, uindregistrerede køretøjer og campingvogne samt lastbiler.
- 9.5 Udearealernes tilgængelighed skal sikres for alle ved niveaufri overgange, faste belægninger, ramper mv.

10.0 Støjforhold

- 10.1 Boligbebyggelse må ikke påføres en støjbelastning fra virksomheder, der målt udendørs overstiger 50/45/40 dB(A) for henholdsvis dag/aften/nat.

11.0 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

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

12.0 Grundejerforening

- 12.1 Senest når halvdelen af lokalplanområdet er bebygget skal der etableres en grundejerforening med medlemspligt for alle nye grundejere/boligforeninger/ejerforeninger i området.
- 12.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af interne veje, stier og fællesarealer.
- 12.3 Grundejerforeningernes vedtægter skal godkendes af Byrådet.

13.0 Servitutter

- 13.1 Med lokalplanens endelige vedtagelse ophæves lokalplan nr. 108 (lyst 5/10-1982) for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan nr. 144 B.

14.0 Påtaleret

- 14.1 Påtaleret overfor nærværende lokalplan har alene Nyborg Byråd.

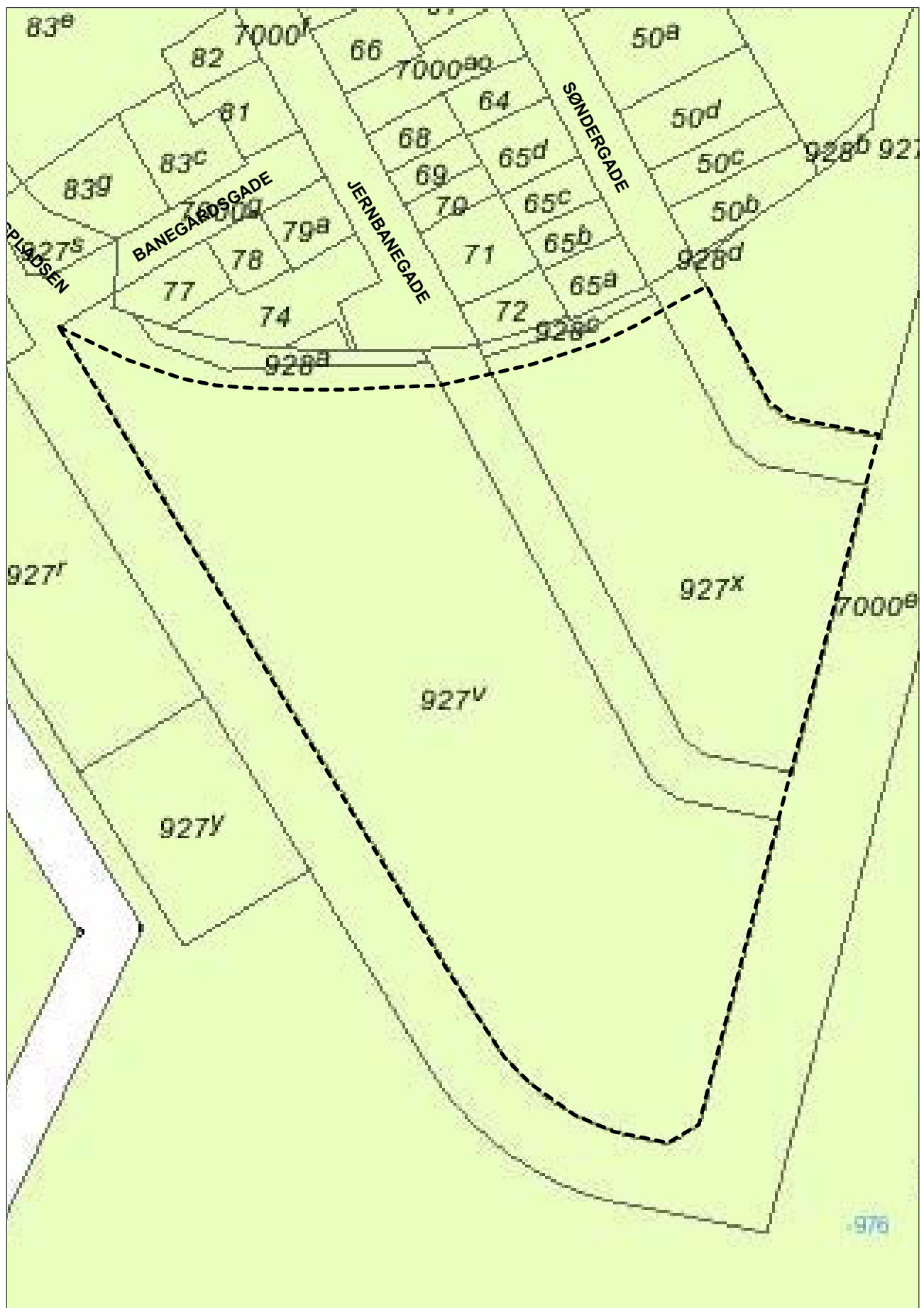
15.0 Vedtagelsespåtegning

- 15.1 Således vedtaget endeligt af Nyborg Byråd den 28. august 2007

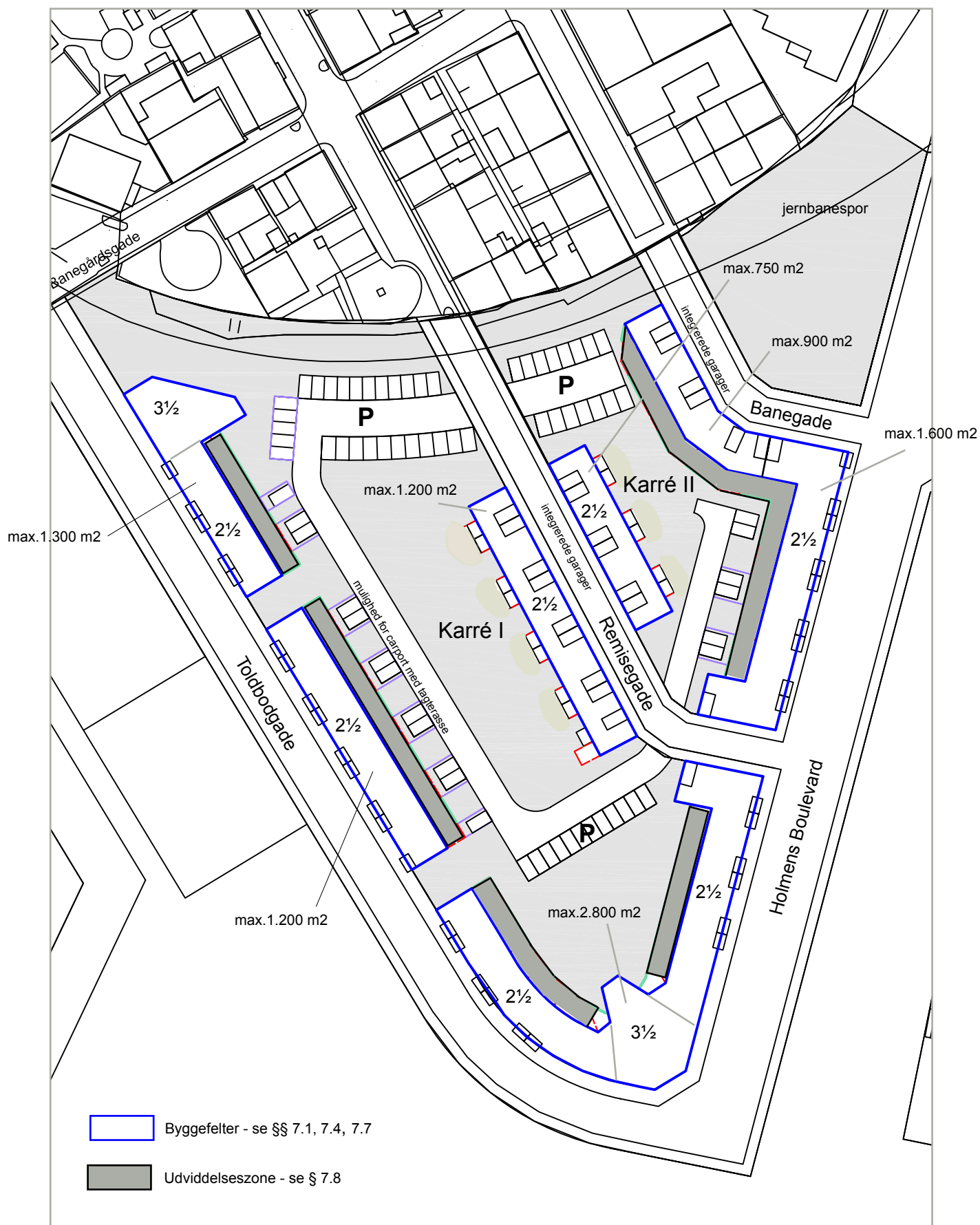
P. b. v.

Jørn Terndrup
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør



Kortbilag 1 - Matrikelkort, lokalplanområdet mål 1 : 1.000



Kortbilag 2 - Byggefelter mv. mål 1 : 1.000