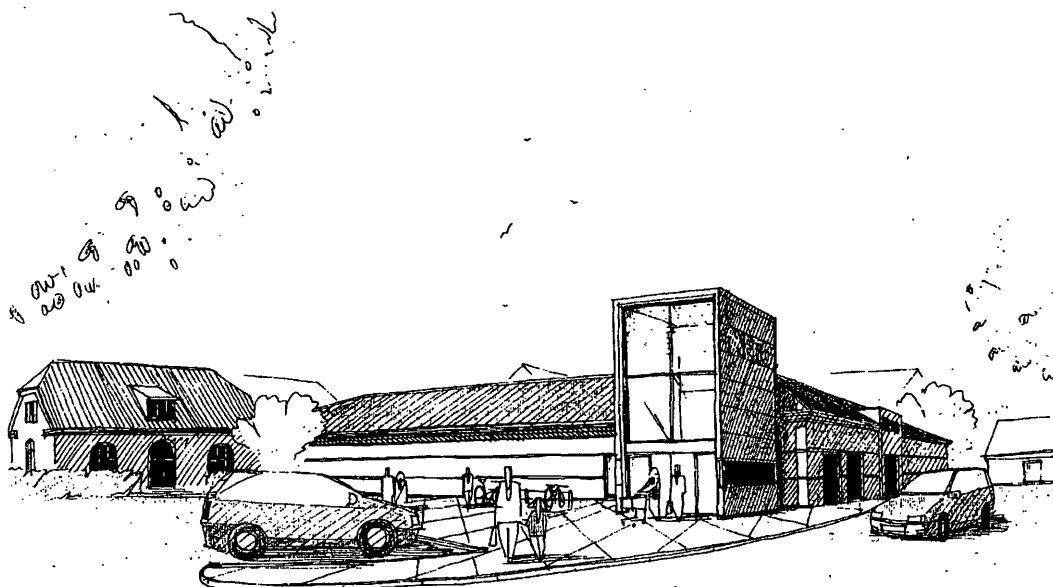




Lokalplan nr. 126



Nyborg Kommune
Teknisk Afdeling, december 2001



**For et område til centerformål
ved Korsgade og Strandvejen.**

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund og indhold	4
Forhold til anden planlægning	5
Miljøforhold	6
Forsyningsforhold	6

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger	7
-----------------------------------	---

Lokalplanens bestemmelser

1.0 Lokalplanens formål	10
2.0 Område og zonestatus	10
3.0 Områdets anvendelse	10
4.0 Udstykning	10
5.0 Vej- og parkeringsforhold	10
6.0 Ledningsanlæg	10
7.0 Bebyggelsens omfang og placering	10
8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	11
9.0 Ubebyggede arealer	11
10.0 Servitutter	11
11.0 Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse	12
12.0 Påtaleret	12
13.0 Vedtagelsespåtegning	12

Kortbilag 1, matrikelkort

Kortbilag 2, delområder og byggefelt

Kortbilag 3, principskitse

Lokalplanens skitsemateriale er udarbejdet af Uffe Harrebeks Tegnastue.

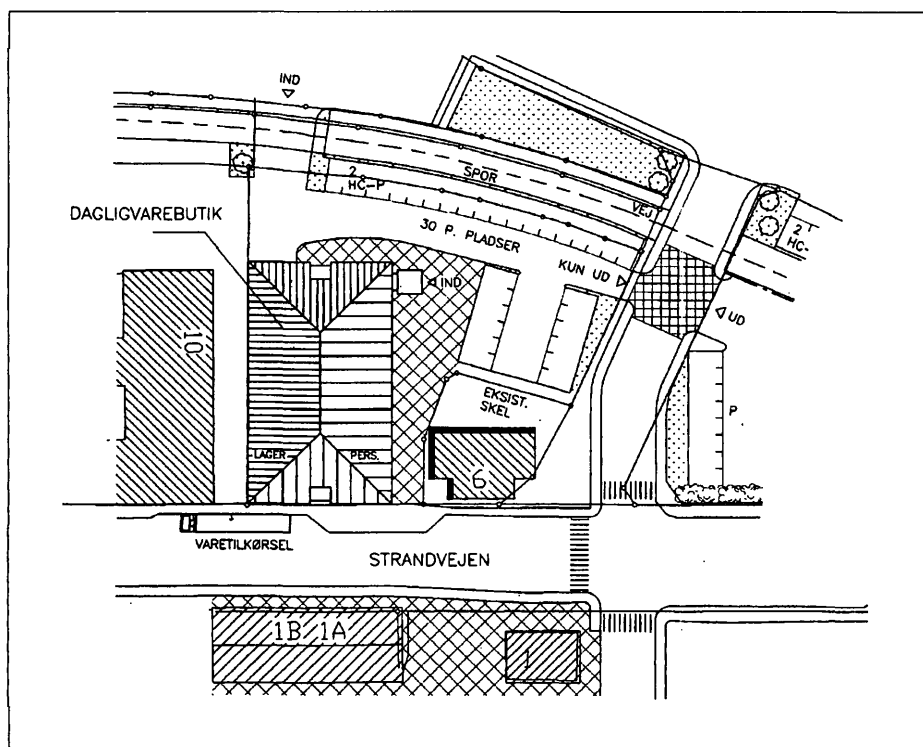
Lokalplanens redegørelse

Lokalplanen baggrund og indhold

Lokalplanen omfatter den syd-østligste del af centerområdet ved Dronningensvej samt den tidligere „Statoil-grund“.

Lokalplanen giver mulighed for en udvidelse af byggemulighederne inden for det eksisterende centerområde ved Dronningensvej. Endvidere sikres den tidligere „Statoil-grund“ til parkeringsplads for bykernen, der har behov for parkeringspladser i periferien i takt med, at handelsstrøgene fredeliggøres for trafik.

Med lokalplanen sikres samtidig det nødvendige areal til en omlægning af krydset Korsgade/Strandvejen/Havnepladsen, der ombygges til et firbenet kryds med en bedre trafikafvikling end i dag. Ombygningen af krydset skal ses i sammenhæng med den



Plan for delområde I

planlagte byomdannelse på Vesterhavnen.

Lokalplanens indhold

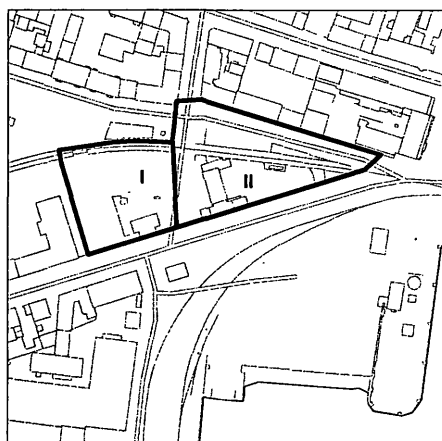
Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder, som det fremgår af kortbilag 2:

Delområde I

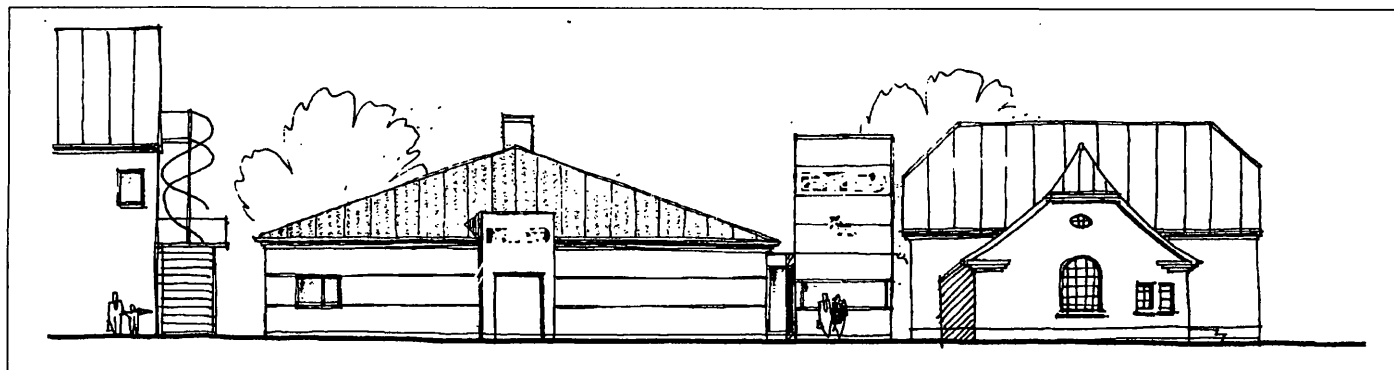
Området vest for Korsgade fastlægges til centerformål med mulighed for etablering af 1000 m² detailhandel til dagligvarer.

Delområde II

Området øst for Korsgade fastlægges til centerformål - torve- og parkeringsplads uden mulighed for egentlig bebyggelse. Der kan dog etableres mindre kundevognshuse, buskure og lignende anlæg.



Mål 1: 4.000



Facade mod Strandvejen

Forhold til anden planlægning

Regionplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinierne i Regionplan 2001-2013.

Jr. regionplanens retningslinier kan der lokalplanlægges for detailhandelsbutikker (dagligvarer/udvalgsvarer) inden for bymidteafgrænsningen af Nyborg by. Der kan planlægges for detailhandelsbutikker i et omfang svarende til en arealramme på 8.000 m² bruttoetageareal inkl. rummeligheden i eksisterende lokalplaner. Den nævnte arealramme tager udgangspunkt i de eksisterende forhold pr. 1. juli 2001.

Lokalplanen giver mulighed for udnyttelse af max. 1000 m² af arealrammens bruttoetageareal til detailhandel.

Kommuneplanen

Området er omfattet af rammebestemmelserne for område 1.C.2 og 1.O.29 i Kommuneplan 1997 samt tillæg nr. 4 til Kommuneplan 1991 for Bykernen i Nyborg.

Rammebestemmelserne fastlægger områdets anvendelse til center- og offentlige formål, for området henholdsvis vest og øst for Korsgade.

Med Kommuneplan 2001 ændres

hele området til centerformål område 1.C.2, dog således at området øst for Korsgade ikke kan bebygges, men alene må anvendes til trafik, parkering og ophold.

Planlægning i kystzonen

Lokalplanområdet er beliggende inden for den kystnære zone. Der skal jr. planlovens § 16. stk. 3 redegøres for bebyggelsens påvirkning af kystzonen.

Den østlige del af lokalplanområdet friholdes for bebyggelse og bebyggelsesmuligheden i den vestlige del af området kan betegnes som karréudfyldning. Det betyder, at det med lokalplanen muliggjorte byggeri i max. 8,5 m bygningshøjde ikke påvirker byens profil mod havnen i negativ retning. Parkeringstorvet med visuel kontakt til havnefronten vil have positiv indflydelse på byens sammenhæng med haven.

Lokalplanlægning

Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophæves lokalplan nr. 16 og 23 for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Kommuneatlas Nyborg

Ejendommen Strandvejen 6 er registreret med høj bevarings-

værdi. Ved om-, tilbygninger og lignende skal husets bevaringsværdi respekteres og ikke forringes.

Zonestatus

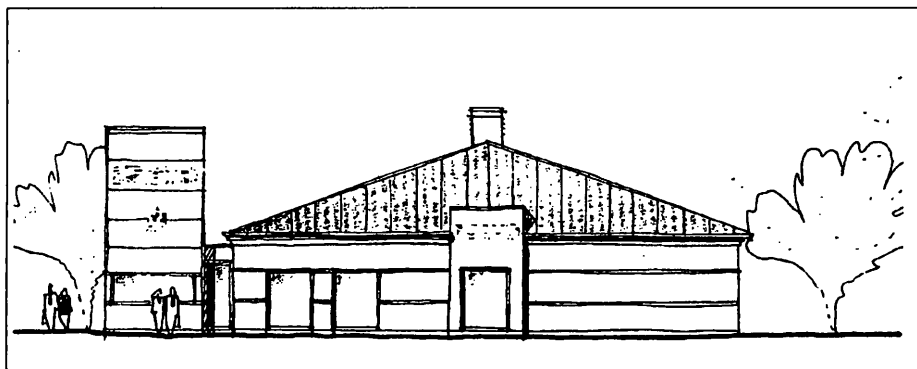
Området er beliggende i byzone.

Trafikbetjening

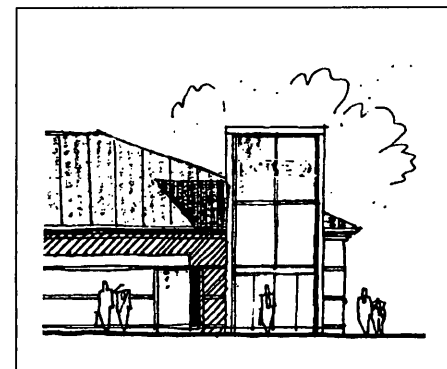
I forbindelse med byomdannelsen på Vesterhavnen skal trafikbetjeningen af området forbedres. Der skal gennemføres en omlægning af krydset Strandvejen/Havnepladsen/Korsgade til et firbenet kryds.

Ombygningen af krydset indgår som en del af trafikforbedringen på strækningen Strandvejen - Havnegade, hvor hovedvægten vil blive lagt på trafiksikkerheden.

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra henholdsvis Korsgade og Dronningensvej. Varelevering skal ske fra holdeplads på Strandvejen. Adgangsforholdene til centerområdet og parkeringspladsen samt opretningen af krydset fremgår af kortbilag 3.



Facade mod Kvicklys parkeringsplads



Facade mod Korsgade

Miljøforhold

Jordforurening

Arealerne øst for Korsgade er forurenede og kortlagt på vidensniveau 2, som følge af, at der tidligere har været tankstation på området. Arealerne må ikke bebygges, men alene anvendes til torv- og parkeringsplads.

I forbindelse med forureningsundersøgelserne vil eventuelle krav til afværgeforanstaltninger og befæstelser af arealerne blive fastlagt.

Arealerne må ikke tages i brug før der foreligger en godkendelse fra Fyns Amt.

Arealet vest for Korsgade kan forventes kortlagt på vidensniveau 1, da der tidligere har været oplag af kul, koks og olie. Arealet er som vejareal (p-plads) undtaget jfr. jordforureningsloven, men ved ændring af arealets anvendelse til byggeri forventes arealet kortlagt.

Trafikstøj

Strandvejen har en trafikbelastning med en årsdøgntrafik på 11.000, hvoraf den tunge trafik udgør 8 %. Hastigheden på strækningen er 50 km/t. Trafikstøjen er på det grundlag beregnet til 69 dB(A) i en afstand af 10 m fra vejmidte.

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål uden mulighed for boliger, men alene til butikks- og erhvervsformål, som ikke er støjfølsomme funktioner.

Den nye bebyggelse er at betegne som huludfyldning i karrébebyggelsen langs Strandvejen. Såfremt der indrettes opholds-

arealer, skal disse indrettes ved bagsiden af bebyggelsen.

Det er byrådets vurdering, at trafikstøjbelastningen ikke vil få betydning i forhold til den fastlagte anvendelse.

Jernbanestøj

Der går et jernbanespor gennem den nordlige del af lokalplanområdet. Jernbanesporet anvendes p.t. max. én gang dagligt på hverdage til godsvognstransport, der kører med meget langsom hastighed. Der er derfor ikke tale om nogen væsentlig støj- og vibrationsbelastning af området. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støjniveauet på jernbaner 60 dB(A) og vibrationer 75 dB(A) er gældende.

Virksomhedsstøj

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål med et højest tilladt støjniveau på 55/45/40 dB(A) afhængig af tid på døgnet og ugedag.

Det maksimale støjniveau fra virksomheder eller med disse forbundne aktiviteter må ikke overstige nedenstående værdier:

Mandag-fredag kl. 7.00-18.00 og Lørdag kl. 7.00-14.00	55 dB(A)
Mandag-fredag kl. 18.00-22.00 Lørdag kl. 14.00-22.00 Søn- og helligdage kl. 7.00-22.00	45 dB(A)
Alle dage kl. 22.00-7.00	40 dB(A)

Forsyningsforhold

Varmedeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Nyborg Kommunes varmeplan og skal fjernvarmedeforsynes.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Nyborg Kommunes spildevandsplan som fælleskloakeret område. Ny bebyggelse skal udføres som og forberedes til separatsystem.

Vandforsyning

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

Elforsyning

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

Lokalplanens retsvirkninger

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 bestämmelser

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1.0 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

at fastlægge områdets anvendelse til centerformål i form af butikker til detailhandel, mindre ikke generende fremstillings- og serviceerhverv eventuelt i kombination med førstnævnte, samt torve- og parkeringsplads.

at fastlægge bebyggelsens arkitektoniske fremtræden i harmoni med områdets beliggenhed i randzonen til den gamle bykerne.

at fastlægge en hensigtsmæssig trafikbetjening af centerområdet.

2.0 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 482, 920b, og del af 920a, samt litra „bi“ „cl“ og „cæ“ alle Nyborg Bygrunde, samt alle parceller, der efter 1. juli 2001 udstykkes fra disse ejendomme.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

3.0 Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder:

Delområde I

Delområde I må kun anvendes til centerformål i form af detailhandel, dagligvarebutik, liberale erhverv, fremstillings- og servicevirksomhed. Der skal principielt være

„aktive“ facader med butiks-/udstillingsvinduer, da området indgår i byens handelsstrøg.

Delområde II

Delområde II må kun anvendes til torve- og parkeringsplads.

4.0 Udstykning

4.1 Der kan principielt ikke ske yderligere udstykning, men alene fortages de nødvendige reguleringer af skel i forbindelse med reguleringen af gadeforløbet m.m.

5.0 Vej- og parkeringsforhold

5.1 Området vejbetjenes som vist på kortbilag 3.

Delområde I

Der må kun etableres indkørsel fra Dronningensvej over Kvicklys p-plads og udkørsel til Korsgade.

Der skal indrettes mindst 1 p-plads pr. 25 m² butiksareal, heraf skal 3 pr. 25 p-pladser være indrettet til handicap-parkering.

Varelevering, af- og pålæsning skal ske fra Strandvejen fra et hertil anvist areal, som vist på kortbilag 3.

Delområde II

Der kan etableres en ind- og udkørsel til Dronningensvej samt en udkørsel til Korsgade.

Parkeringspladsen skal være tilgængelig for alle bykerens beboere og brugere.

5.2 Ved forlægning af Korsgade skal sikres min. 9,5-11 m kørebanebredde i en afstand af min. 15-25 m fra krydset.

5.3 Mellem centeret og parkeringspladsen skal der over Korsgade etableres en niveaufri overgang.

6.0 Ledningsanlæg

6.1 Kommunikations- og elledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordledninger.

6.2 Belysning af pladser, stier og andre færdselsarealer må kun udføres som parkbelysning efter Byrådets nærmere godkendelse.

6.3 Der må ikke opstilles nogen form for individuelle antenner.

6.4 Spildevand skal tilledes Nyborg centrale Renseanlæg. Afløbssystemet skal etableres som og forberedes til separat system. Projekt for bortledning af spildevand skal særskilt godkendes af Nyborg Kommune.

7.0 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde I

7.1 Bebyggelse kan opføres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt.

Ud over den eksisterende ejendom Strandvejen 6 kan der max. etableres 1000 m²

butiksbrottoetageareal.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter over terræn målt i forhold til eksisterende terræn. Der kan tillades højere enkelte bygningsdele til markering af hjørner, indgangspartier eller lignende indtil max. 12 m.

Tage skal udføres med en vinkel på 20° - 50° i forhold til det vandrette plan, vurderet i forhold til den eksisterende bebyggelse omkring området. Tagrygge skal være parallelle med eller vinkelret på vejskel mod Strandvejen.

- 7.2 Ejendommen Strandvejen 6 skal bevares. Ved om- og tilbygninger skal ejendommens bevaringsværdi og originalitet respekteres, således at det arkitektoniske udtryk ikke forringes.

- 7.3 Lokalplanens bestemmelser og kortbilag afløser Bygningsreglementets regler om afstande til skel og det skrå højdegrænseplan.

Delområde II

- 7.4 Der må ikke opføres egentlig bebyggelse, dog kan tillades et kundevoognshus, buskur eller lignende mindre overdækninger, der ikke overstiger 10 m².

8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde I

- 8.1 Ydervægge og hegnsmure

skal fremstå som muret byggeri i massive røde sten.

Længere facadeforløb skal ved markering i murværk eller lignende opdeles i mindre enheder.

Tage skal dækkes med rød tegl, sort eternitskifer lagt diagonalt eller falset zink.

Dør- og vinduespartier skal udføres i træ og opdeles i overensstemmelse med de generelle principper i bykeren. Andre materialer kan eventuelt anvendes efter særskilt godkendelse fra Nyborg Kommune.

Bygningsdele som f.eks. tårne kan opføres i lette materialer som stålpladebeklædning, glas og lignende efter godkendelse af Nyborg Kommune.

Delområde II

- 8.2 Bebyggelse skal fremstå åbne og transparente i lette materialer som stål, falset zink, og glas. Bebyggelse skal afstemmes med områdets øvrige udstyr, beplantning og belægninger.

Delområde I og II

- 8.3 Belysning, skiltning og farver på facader skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af Nyborg Kommune jr. retningslinier for skiltning og udformning af facader fra marts 1982.

9.0 Ubebyggede arealer

- 9.1 Al udendørs oplag er forbudt. Varegård og evt. oplag skal integreres i bebyggelsen.

- 9.2 Hegn kan etableres som hegnsmure eller levende hegn eventuelt suppleret med støttehegn i tilvækstperioden.

- 9.3 Belysning, beplantning og befæstelse af torve, pladser og parkeringsarealer skal godkendes af Nyborg Kommune.

- 9.4 Skiltning må kun finde sted efter godkendelse fra Nyborg Kommune jr. pkt. 8.3.

- 9.5 Jernbanesporet gennem området skal opretholdes. Hvis sporet ikke længere benyttes, skal arealet integreres i torve- og parkeringspladsarealerne.

10.0 Servitutter

- 10.1 Med lokalplanens endelige vedtagelse ophæves følgende servitutter:

Matr.nr. 482 Nyborg Bygrunde, lyst 15.01.1894 Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.

Matr.nr. 920b Nyborg Bygrunde, lyst 02.05.1966 Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.

Matr.nr. 482, 920a og 920b, lyst 24.11.1980 Lokalplan nr. 16.

Matr.nr. 482 og 920 a Nyborg Bygrunde, lyst 13.10.1981 Lokalplan nr. 23.

11.0 Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse

11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet fjernvarmen og spildevandet tilledes Nyborg Renseanlæg.

11.2 Bebyggelse må ikke tages i brug før de til området hørende friarealer, veje, stier og parkeringspladser er anlagt.

Dispensation for udsættelse af de nævnte anlæg kan opnås på betingelse af, at der stilles sikkerhed for en forholdsmæssig del af de forventede omkostninger til etablering og færdiggørelse af anlæggene.

12.0 Påtaleret

12.1 Påtaleret overfor nærværende lokalplan har alene Nyborg Byråd.

13.0 Vedtagelsespåtegning

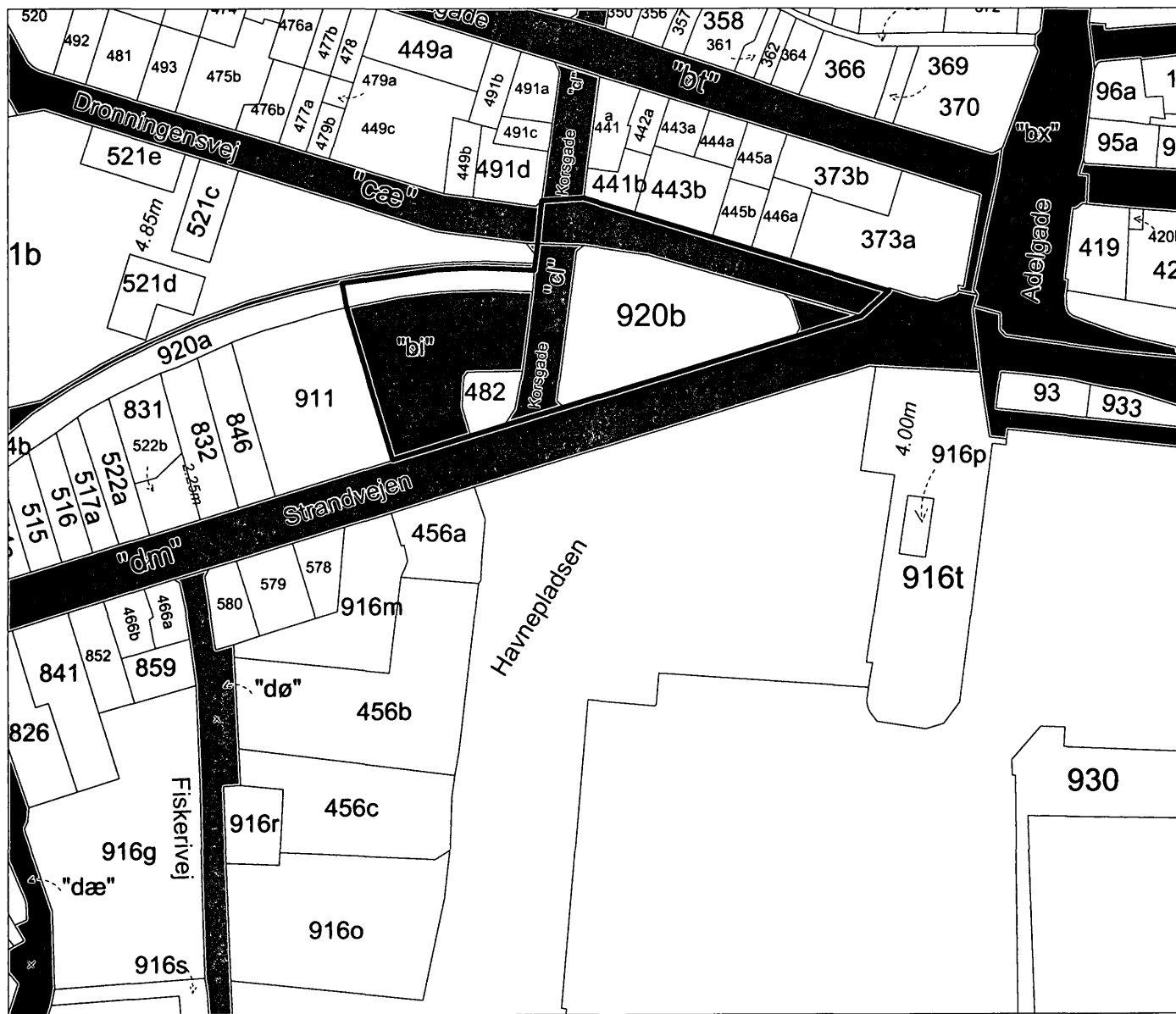
16.1 Således vedtaget af Nyborg Byråd den 17. december 2001.

P. b. v.

Borgmester
Niels V. Andersen

Kommunaldirektør
/Lars Svenningsen

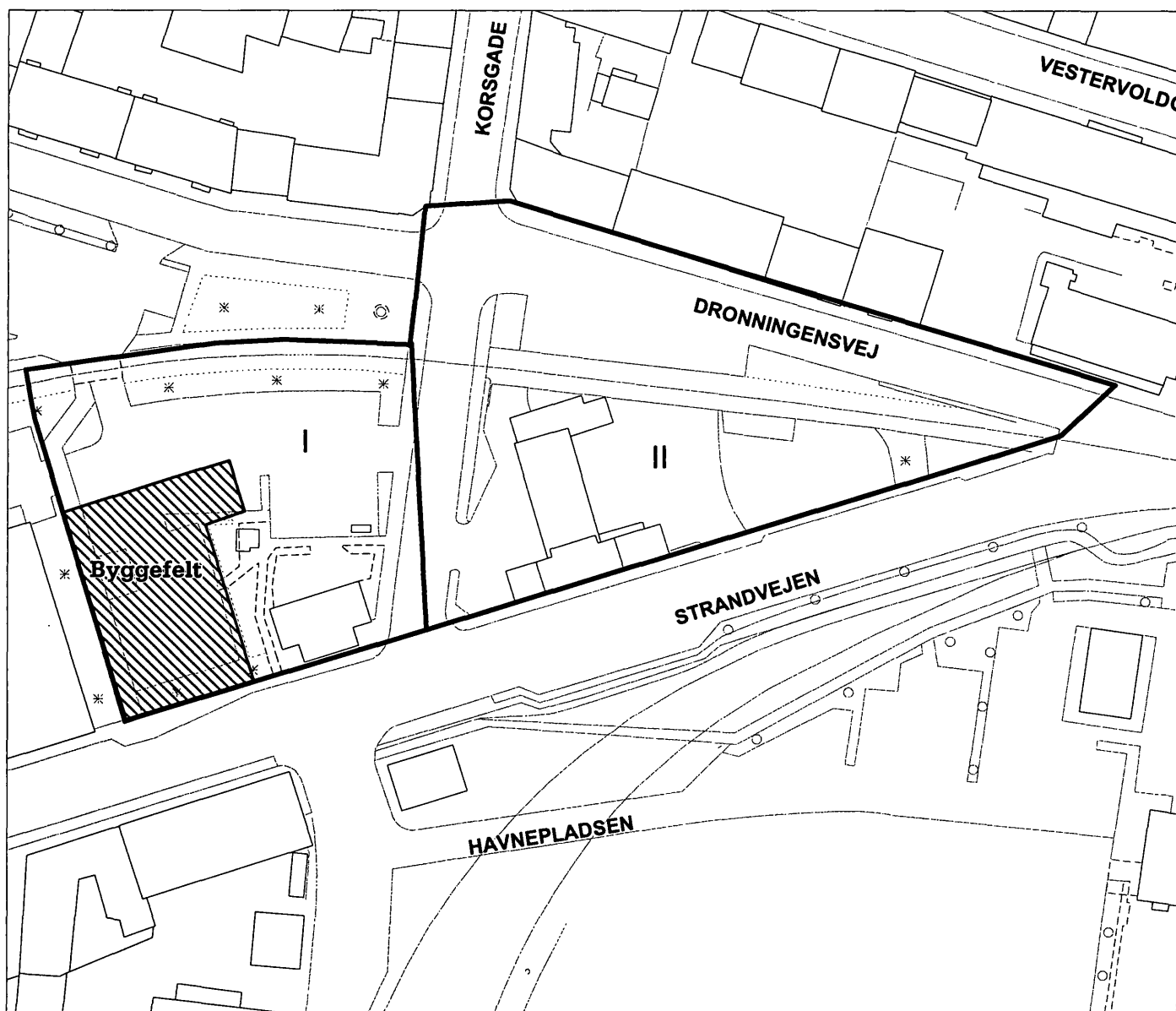
Lokalplanen er tinglyst den 3. januar 2002 og offentligt bekendtgjort den 8. januar 2002.



Mål 1:2.000

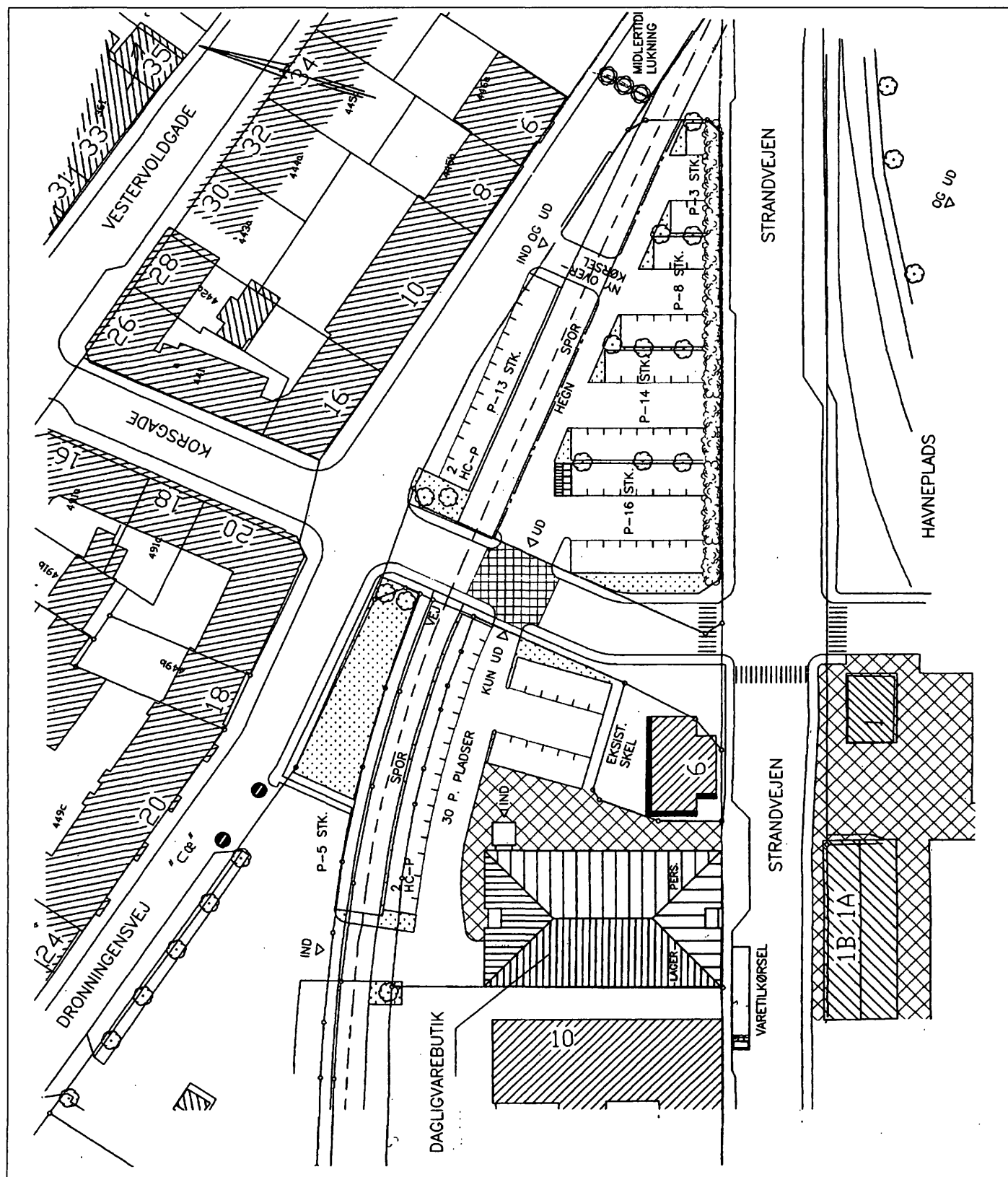


Lokalplanområde



Originaltegning i mål 1:1000

0 25 50 meter



Kortbilag 3 - principskitse for belægning, beplantning og trafik