



Lokalplan nr. 112 G

Bebyggelse i den nordlige del af Vesterhavnen



Nyborg
KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund	4
Helhedsplan for Vesterhavnen.....	5
Lokalplanens formål og indhold	7
Forhold til anden planlægning	8

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	10
Lokalplanens retsvirkninger	10

Lokalplanens bestemmelser

1.0 Lokalplanens formål	12
2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus	12
3.0 Områdets anvendelse	12
4.0 Udstykning	12
5.0 Trafikale forhold	13
6.0 Ledningsanlæg	13
7.0 Bebyggelsens omfang og placering	13
8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	13
9.0 Ubebyggede arealer	14
10.0 Støjforhold	14
11.0 Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse	14
12.0 Grundejerforening	14
13.0 Servitutter	14
14.0 Påtaleret	14
15.0 Vedtagelsespåtegning	14
Kortbilag 1, Matrikulære forhold	15
Kortbilag 2, Delområder, byggefelter mv.	16
Kortbilag 3, Illustrationsplan	17
Kortbilag 4, Rejst plan	

Lokalplanens baggrund

I løbet af 90'erne forsvandt størstedelen af den erhvervsaktivitet, der foregik på Vesterhavnen.

Denne situation har åbnet nye muligheder for byen.

Byrådet er indstillet på, at der i stedet for de traditionelle havneerhverv skal ske en boligorienteret byomdannelse på de overflødiggjorte havnearealer.

En byomdannelse, hvor det kvalitative ved at bo tæt på vandet sættes i højsæde.

I sommeren 1999 udsendte Byrådet et debatoplæg, der mundede ud i en helhedsplan som ramme for det videre arbejde.

Helhedsplanen fastlægger de overordnede retningslinier for en byudvikling bestående af varierende boligbebyggelser, der sammen med mere blandede bolig/center områder skal udgøre en ny

sammenhængende bydel med en maritim karakter og med respekt for- og naturlig kontakt med den eksisterende by.

Helhedsplanen er indarbejdet i *Kommuneplan 2001* for Nyborg Kommune - samt i Kommuneplantillæg nr. 5 for Vesterhavnen.

Byrådet har principgodkendt et projekt til blandet bolig og erhverv langs Strandvejen som afgrænsning mod Vesterhavnen. Bebyggelsen kan indeholde flere erhvervslejemål og/ eller boliger.

Projektet er ikke i overensstemmelse med den eksisterende lokalplan nr. 112 E, der viser en hjørnebebyggelse, der integreres med den eksisterende pumpestation i området. Denne løsning har vist sig vanskelig at realisere.

Bebyggelsen ønskes i stedet opført i 3½ etager med en bygningshøjde

på op til 15 m, hvor lokalplan nr. 112 E kun fastlægger en bygningshøjde på 12,5 m.

Bygningshøjden på op til 15 m kan genfindes i området omkring Strandvejen, og Byrådet har vurderet, at dette forhold ikke vil medføre væsentlige gener for de omkringboende eller forringe kontakten mellem den eksisterende by og havnen.

På grund af de ovennævnte afvigelser har Byrådet besluttet at udarbejde denne lokalplan, der skal muliggøre opførelsen af den ovennævnte bebyggelse, samt fastlægge retningslinier for Vesterhavns nordlige afslutning mod Strandvejen.



Illustrationsplanen viser, hvordan lokalplanområdet kan udnyttes

Helhedsplan for Vesterhavnen

Udviklingen af Vesterhavnen skal ske inden for rammerne af den overordnede helhedsplan, der er vist og beskrevet nedenfor.

Helhedsplanen er opdelt i 7 rammeområder. Der er foretaget nogle mindre justeringer i forhold til Kommuneplan 2001, hvilket er sket på baggrund af kommuneplantillæg nr. 5 og 7.

Nyt byområde

Vesterhavnen skal ændre karakter fra erhvervshavn til bynært center- og boligområde.

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

Adgangen til området skal primært ske via en ny vejadgang fra krydset Strandvejen/Korsgade.

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

Der kan på Vesterhavnen opføres et etageareal på 34.500 m².

Område 1.C.8 „Svansøkar-réen“

Der åbnes mulighed for en karrébebyggelse med facade i gadelinie i harmoni med den eksisterende bebyggelse i bykernen.

Anvendelsen fastlægges til centerformål i form af etageboliger med mulighed for indpasning af butikker i stueetagen.

Der anlægges et småbådsbassin i områdets sydlige del.

Inden for rammeområdet kan der

opføres et etageareal på max. 8.350 m²

Der er for området udarbejdet lokalplan nr. 112 E.

Område 1.C.9 - „Fiskerbyen“

Området er beliggende centralt i området mod lystbådehavnen. Det er hensigten at skabe et maritimt erhvervs- og bomiljø med fiskeriaktiviteter og mulighed for caféer, restauranter og lign., der kan integreres med boliger.

Bebyggelsen skal være intim med maritime motiver og med mulighed for tværgående passager.

Inden for rammeområdet kan der opføres et etageareal på max. 8.000 m².

Der er for området udarbejdet lokalplan nr. 112 B og 112 F.

Område 1.C.10 „Havnefronten Nord“

Ny bebyggelse skal opføres som punkthuse i max. 3 etager, der kan anvendes til centerformål i form af etageboliger med mulighed for liberale erhverv, restauranter og lign. i stueetagen.

Hele kajstrækningen skal indgå som en del af det sammenhængende promenadeareal.

Inden for rammeområdet kan der opføres et etageareal på max. 4.000 m².

Der er for området udarbejdet lokalplan nr. 112 C.

Område 1.C.11 „Havnefronten Syd“

Bebyggelsen skal opføres som boligblokke med gavl mod kajkanten med mulighed for at bygge ud

i havnebassinet, hvis der etableres offentlig passage under bygningerne langs kajkanten, som en del af det sammenhængende promenadeareal.

Der er tale om en boligbebyggelse, der kan opføres i op til 5 etager i en nutidig arkitektur af høj kvalitet. Der åbnes mulighed for etablering af liberale erhverv, restauranter og lign. i stueetagen.

Inden for rammeområdet kan der opføres et etageareal på max. 7.700 m².

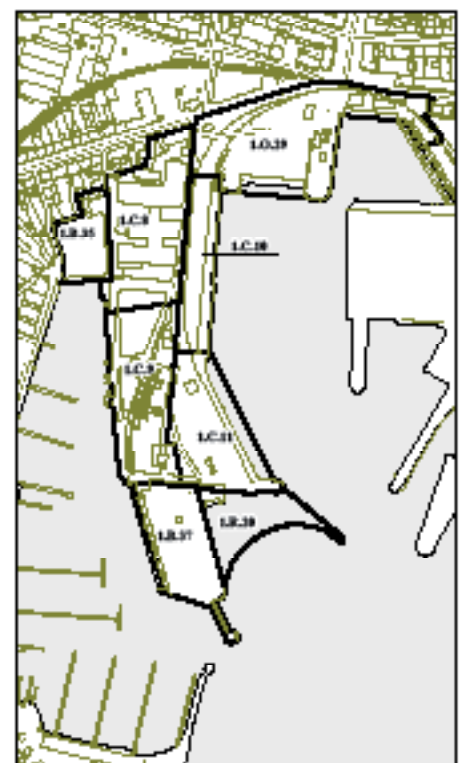
Der er for området udarbejdet lokalplan nr. 112 D.

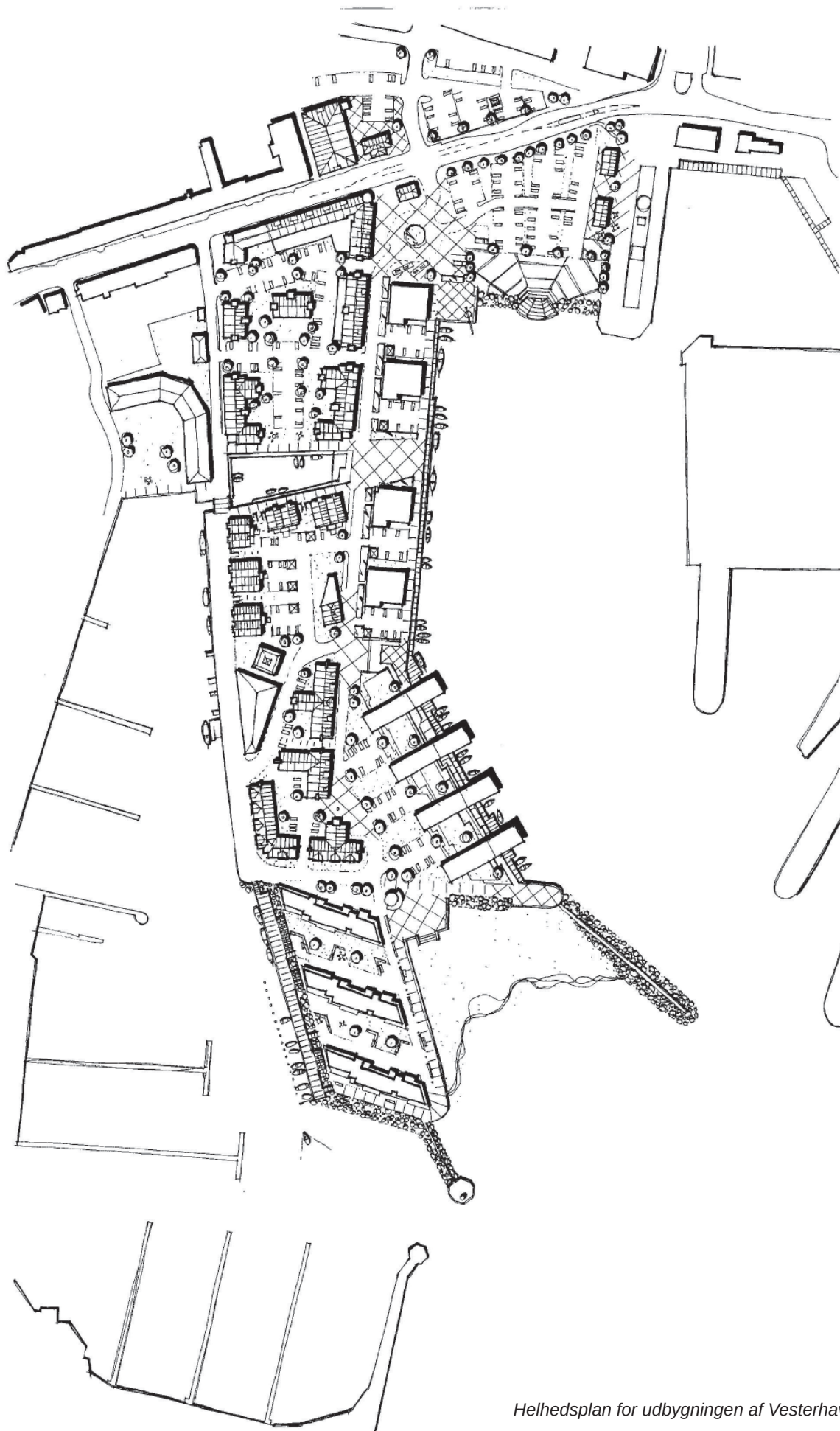
Område 1.B.37 - „Sydkajen“

Bebyggelsen skal opføres som tre fritliggende boligblokke i et nutidigt og maritimt formsprog.

Inden for området kan der opføres et etageareal på max. 6.600 m².

Der er for området udarbejdet lokalplan nr. 112 A.





Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanområdet er beliggende mellem Strandvejen og „Svan-søparken“ i den nordlige ende af Vesterhavnen og beslaglægger et areal på ca. 0,25 ha.

Det er Byrådets hensigt, at der inden for området opføres en spændende bebyggelse af høj arkitektonisk værdi.

Da lokalplanområdet er beliggende i den nordlige del af Vesterhavnen, er der lagt vægt på, at sammenhængen med den eksisterende by respekteres med hensyn til materialer og proportioner i udformningen af bebyggelsen mod Strandvejen.

Byrådet vurderer, at dette er tilgodeset i den bebyggelse, der ønskes realiseret inden for lokalplanens Delområde I og II.

Delområde I:

Delområdet er beliggende i lokalplanens nordvestlige hjørne. Der må her opføres en facadebebyggelse med et maksimalt bruttoetageareal på 1.400 m².

Delområdet er afgrænset af Fiske-rivej og den sammenhængende nabobebyggelse i Delområde II mod Vesterhavnen.

Lokalplanen åbner mulighed for, at der kan etableres enkelte liberale erhverv, mindre caféer, restau-

renter, udvalgsbutikker, banker og lignende. Bygningen kan indeholde enten erhverv eller boliger, eller en kombination heraf. Erhverv kan kun placeres i de to nederste etager.

Bebyggelsen kan opføres i 3½ etage med et udseende i harmoni med det tilgrænsende byområde, med symmetrisk sadeltag og rød tegl. Der kan etableres kviste, frontespicer og pudsealtaner.

Delområde II:

Delområdet er beliggende i lokalplanens nordøstlige hjørne. Her kan der opføres en facadebebyggelse langs Strandvejen med et etageareal på max. 3.000 m².

Lokalplanen åbner mulighed for, at der kan etableres enkelte liberale erhverv, mindre caféer, restauranter, udvalgsbutikker, banker og lignende. Bygningen kan indeholde enten erhverv eller boliger, eller en kombination heraf. Erhverv kan kun placeres i de to nederste etager.

I delområdet åbnes der mulighed for opførelse af en sammenhængende facadebebyggelse mod Strandvejen, afgrænset af Delområde I og Vesterhavnen. Bebyggelsen opføres i op til 3 etager med udnyttelig tagetage. Bebyggelsen skal opføres med symmetrisk sadeltag og rød tegl i harmoni

med det tilgrænsende byområde og med en arkitektonisk udtryk i princippet som vist på lokalplanens illustrationer.

Da nødvendige opholdsarealer vanskeligt kan placeres på terræn, hvis parkeringskravet skal kunne opfyldes, etableres disse i forbindelse med altangange i lette materialer på sydsiden af bebyggelsen.

Bebyggelsen vil med sine rene linier i murværk, sadeltag og variable formsprog medvirke til en glidende overgang mellem eksisterende ældre bebyggelser på Strandvejen og det maritime/forskelligartede byggeri på Vesterhavnen.

Den eksisterende spildevandspumpestation i delområdet søges integreret i et skurmiljø for bebyggelsen for Delområde I & II.

Nødvendige p-pladser kan etableres dels på terræn inden for Delområderne I og II og ved parkeringsareal i den nordlige del af Vesterhavnen, - i princippet som vist på illustrationsplanen og kortbilag 3. I forbindelse med udregning af parkeringsbehov er der reserveret 7 p-pladser inden for naboområdet (lokalplan nr. 112 E).



Bebyggelsen inden for Delområde II set fra Strandvejen med et eksempel på en mulig facadeløsning for Delområde I

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Området er omfattet af rammebestemmelserne i Kommuneplan 2001, område 1.C.8 - „Svansø-karréen“, område 1.B.29 samt kommuneplantillæg nr. 5 for Vesterhavnen

Lokalplanen er i overensstemmelse med intentionerne i kommuneplanens helhedsplan for Vesterhavnen samt rammebestemmelserne, bortset fra kravet om:

- * Max. bygningshøjde på 12 m for Delområde I, og max. bygningshøjde på 12,5 m for Delområde II.
- * Max. 3 etager for Delområde II.
- * Max. bebyggelsesprocent på 50 for Delområde I
- * Udlæg af opholdsarealer på terræn svarende til min. 50 % af etagearealet.

I forbindelse med forhandlingsplanlægning om det endelige plangrundlag har Byrådet vurderet, at bebyggelsen kan opføres i op til 3½ etager og med en højde på 14,5 m for Delområde I og op til 3½ etager og bygningshøjde på max. 15 m i Delområde II.

Byrådet har vurderet, at en bygningshøjde på 14,5-15 m vil kunne accepteres det pågældende sted i relation til karakteren og skalaen af den øvrige bebyggelse på begge sider af Strandvejen (se kortbilag 4)

Bygningshøjden aftrappes mod Fiskerivej (Delområde I), hvilket skaber variation i gadebilledet og tilpasning til den lavere bebyggelse umiddelbart vest for Fiskerivej (2½ etager), der efterfølges af en over 15 m høj boligblok længere nede af Strandvejen.

Begge bebyggelser inden for lokalplanområdet opføres som muret byggeri i rød tegl og med traditionel rød vingetegl på taget.

Byrådet har vurderet, at beliggenheden umiddelbart mod de rekreative arealer ved havnen kan kompensere for kommuneplanens krav til opholdsarealer på terræn, der ikke kan realiseres i fuldt omfang, hvis de nødvendige p-pladser til boligerne skal etableres på egen grund. En del af opholdsarealet udlægges i forbindelse med atangange på sydsiden af bebyggelsen.

En bebyggelsesprocent på 50 ville i dette tilfælde svare til en betydelig lavere bebyggelse, hvilket ville være en forkert byplanmæssig løsning i et område karakteriseret ved relativt høje boligblokke i et meget urbant miljø.

Byrådet vurderer ikke, at bebyggelserne vil medføre væsentlige gener for de omkringboende.

De nævnte afvigelser har nødvendiggjort et tillæg til kommuneplanen.

Kommuneplantillæg nr. 29 offentliggøres sammen med denne lokalplan nr. 112 G.

liggøres sammen med denne lokalplan nr. 112 G.

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 3½ etager med en bygningshøjde på op til 15 m.

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

Bebyggelsen forudsættes opført som en sammenhængende facadebebyggelse i arkitektur som binder Strandvejen og Vesterhavnen sammen. Byrådet har vurderet, at den ønskede bebyggelse er i god overensstemmelse med intentionerne i kommuneplanens helhedsplan.

Lokalplanens illustrationer viser, hvordan bebyggelsen vil tage sig ud. - De viser en bebyggelse, der ligger i anden række i forhold til havnefronten

Byrådet skønner på baggrund af ovenstående, at bebyggelsen kan opføres som en integreret del af



Facadeudtryk mod Vesterhavnen, der viser trappetårne og altangange med opholdsmuligheder.

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, ressourcebesparende 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 boligbyggeri på Vesterhavnen. Byrådet har vedtaget at max. 20 % af boligerne i hvert enkelt område kan sælges uden bopælspligt ved førstegangssalg.

Trafikstøj

Strandvejen 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.

Det skal dokumenteres, at det maksimale tilladte støjniveau i forhold til trafikstøj fra Strandvejen kan overholdes.

Jf. regionplanretningslinierne må der ikke planlægges for boliger

med en støjbelastning på L_{aeq} 55 dB(A) på udendørs opholdsarealer i overensstemmelse med Miljøstyrelsens vejledning om trafikstøj i boligområder fra 1984. - Det er justeret med Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 2007 om Støj fra veje, der foreskriver en max. støjbelastning på L_{den} 58 dB på udendørs opholdsarealer og L_{den} 33 dB i indendørs opholdsrum.

En sammenhængende facadebebyggelse mod Strandvejen, som lokalplanen foreskriver, vil fungere som støjskærm for de bagvedliggende boliger og friarealer, således at de udendørs støjkrav skønnes at kunne overholdes.

Med hensyn til overholdelse af de indendørs støjkrav kan dette ske ved nødvendig isolering og brug af støjdæmpende bygningsmaterialer.

Miljøvurdering

Ved en indledende miljø-screening af lokalplanen er det vurderet, at det ikke er sandsynligt, at planen vil have væsentlig indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv samt arkitektonisk og arkæologiske arv og det indbyrdes forhold mellem samtlige disse forhold.

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004) § 3 er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af lokalplan nr. 112 G. Dette er annonceret og offentligt bekendtgjort den 18. november 2008.

I henhold til lov om miljøvurdering § 16 kan afgørelsen påklages efter regler fastsat i lovgivningen. Klagefristen er 4 uger regnet fra planens offentliggørelse. Klagen skal sendes til:

Naturklagenævnet
Frederiksborggade 15
1360 København K

Jordforurening

Lokalplanområdet omfatter havnearealer, der er opfyldt til nuværende niveau. Erfaringer viser, at havnearealerne er delvist forurenet, hvorfor der skal foretages en forureningsundersøgelse, inden der kan udstedes byggetilladelser.

Viser undersøgelsen, at der er tale om jordforurening, skal de pågældende arealer frigives til boligbebyggelse af Region Syddanmark..

Stormflod

I forbindelse med projektering og opførelse af bebyggelse anbefaler Kystdirektoratet, at nybyggeri ikke etableres med sokkelkote under 1,40 m DVR90. 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 DNN.

Pumpestation

På matr. nr. 456a Nyborg bygrunde er der beliggende en pumpestation i egen bygning, og der er tinglyst deklaration om pumpestationen. Af deklarationen fremgår, at pumpestationen skal henligge uforstyrret, og at NFS A/S skal have den nødvendige adgang til pumpestationen.

For at minimere muligheden for eventuelle lugtgener i forbindelse med pumpestationen, bør dette løses ved at udlufte over tag på den nye bebyggelse via en føringsvej integreret i bebyggelsen.

Forsyningsforhold

Varmedforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Nyborg kommunes varmeplan og skal fjernvarmeforsynes.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Nyborg Kommunes Spildevands-

plan 1997-2004 som fælleskloakeret område.

Med Kommuneplantillæg nr. 5 ændres dette til, at Vesterhavnen skal planlægges som separatkloakeret område.

Lokalplanerne inden for Vesterhavnsområdet fastlægger derfor krav om separat afløbssystem.

Tagvand udledes uden renseforanstaltninger til havnebassinet, hvorimod overfladevand fra vej og parkeringspladser udledes til havnebassinet via sandfang og olieudskillere.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende inden for Nyborg kommunale vandforsyning.

Affald

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

Lokalplanens endelige 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, jfr. § 60.



Delområde I - Gavl mod Vesterhavnen

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 muliggøre opførelsen af en etagehusbebyggelse bolig og erhverv af høj arkitektonisk kvalitet i harmoni med den eksisterende bebyggelse mod Strandvejen og bebyggelserne på Vesterhavnen.

at sikre offentlig adgang igennem området, samt sikre at de ubebyggede arealer indrettes i harmoni med de øvrige områder på Vesterhavnen.

Byrådet har vedtaget, at max. 20% af boligerne (ligeligt fordelt i bebyggelsen) kan sælges uden bopælspligt ved førstegangssalg. Dette kan kun ske efter ansøgning til kommunen.

4.0 Udstykning

4.1 Udstykning og matrikulære ændringer kan ske som en funktionsbestemt opdeling af området, dog således at området stadig fremstår som en sammenhængende helhed.

ge gennem lokalplanområdet fra Fiskerivej til Vesterhavnen i forbindelse med et sammenhængende fælles gårdanlæg som vist på illustrationsplanen.

6.0 Ledningsanlæg

6.1 Spildevand skal tilledes Nyborg centrale renseanlæg. Afløbssystemet skal etableres til separat system. Projekt for bortledning af spildevand skal særskilt godkendes af Nyborg Kommune.

2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 456a, 579, 580 og 916m samt del af matr. nr. 456c og vejmatr. "ed" Nyborg Bygrunde, samt alle matrikler, der efter den 1. august 2007 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

2.3 Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder, som vist på Kortbilag 2.

3.0 Områdets anvendelse

3.1 Delområde I & II må kun anvendes til centerformål i form af enkelte liberale erhverv, mindre caféer, restauranter, udvalgsbutikker, banker og lignende. Bygningen kan indeholde enten erhverv eller boliger, eller en kombination heraf. Alle erhverv skal places i de to nederste etager

5.0 Trafikale forhold

5.1 Lokalplanområdet skal trafikbetjenes fra den centralt beliggende stamvej Vesterhavnen, som vist på kortbilag 2, - via privat fællesvej over ejendom matr. nr. 456 b, Nyborg bygrunde, hvorpå der tinglyses vejret til lokalplanområdet. Lokalplanen kan ligeledes trafikbetjenes fra Fiskerivej i forbindelse med udnyttelse af Delområde I.

5.2 Der skal inden for lokalplanområdet etableres min. 1 parkeringsplads pr. bolig samt min. 2 handicapparkeringspladser.

5.3 Der skal etableres min. 1 plads pr. 50 m² erhvervsetageareal.

5.4 Interne veje, stier og p-pladser skal anlægges i harmoni med de tilstødende offentlige arealer og p-pladser, i princippet som vist på kortbilag 3.

5.5 Der skal være offentlig passa-

6.2 Belysning af veje og andre udearealer indenfor området skal udføres efter Byrådets anvisning. Der forbeholdes i den forbindelse kommunen ret til at montere dele af belysningen på bygningsfacaderne langs veje og pladser.

6.3 Der må ikke opstilles nogen form for individuelle antenner.

7.0 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde I:

7.1 Inden for delområdet kan der opføres et etageareal på max. 1.400 m².

7.2 Bebyggelsen skal placeres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt, bortset fra mindre selvstændige bygningsdele som trappetårne og lign.

7.3 Hovedhusets dybde må ikke overstige 11,5 m.

7.4 Bebyggelsen kan opføres i max. 3 etage med udnyttelig

tagetage, hvor højden over naturligt terræn ikke overstiger 14,5 m.

- 7.5 Der kan efter særlig tilladelse etableres et mindre antal småbygninger i form af nødvendige affaldsøer, skure og lignende i princippet som vist på kortbilag 3.

Delområde II:

- 7.6 Inden for delområdet kan der opføres et etageareal på max. 3.000 m²

- 7.7 Bebyggelsen skal placeres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt, bortset fra mindre selvstændige bygningsdele som trappetårne og lign.

- 7.8 Hovedhusets dybde må ikke overstige 11,5 m.

- 7.9 Bebyggelsen kan opføres i max. 3 etager med udnyttelig tagetage med en trimpelhøjde, der ikke overstiger 1,25 m. Højden over naturligt terræn må ikke overstige 15 m.

- 7.10 Eksisterende spildevandspumpestation opretholdes og søges integreret i en samlet bebyggelsen af skure og renovation.

8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Bebyggelsens ydre fremtræden skal være i overensstemmelse med det arkitektoniske udtryk, der fremgår af lokalplanens illustrationer.

- 8.2 Bebyggelsen skal opføres i høj materialemæssig og arki-

tektisk kvalitet og fremstå i et ensartet udtryk med hensyn til arkitektur, farver, detaljering og materialevalg.

- 8.3 Bebyggelsen skal fremstå i en blødsrøget rød teglsten med spring i facaden og med enkelte gesimser og bånd i hvid overflade - i princippet som vist på lokalplanens illustrationer.

- 8.4 Tage skal udføres som symmetriske sadeltage. Tagbeklædning skal være rød vingetegl og med kviste i princippet som vist på lokalplanens illustrationer. Farver og materialer skal godkendes af Byrådet.

- 8.5 Større partier af facaden kan udføres i glas og metal med den begrænsning, at overfladerne skal være refleksfri.

- 8.6 På gårdfacader mod syd udføres fritstående trappetårne. Altaner og svalegange udføres i transparent konstruktion med værn i glas og med depotrum herunder beklædt med espalier, - i princippet som vist på lokalplanens illustrationer.

- 8.7 Der kan etableres pudsealtaner mod gade med værn i glas, - i princippet som vist på lokalplanens illustrationer.

- 8.8 Mindre bygninger som skure, affaldsøer og lign. skal opføres i lødige materialer og fremstå i en tilpasset farve, og tage skal dækkes med sort listedækket tagpap.

- 8.9 Omfang, placering og udformning af ovennævnte mindre

bygninger skal fastlægges i en samlet plan, der skal godkendes af Byrådet.

9.0 Ubebyggede arealer

- 9.1 Ubebyggede arealer skal ved befæstelse, beplantning, indretning og belysning bidrage til, at området fremstår som en attraktiv helhed og en naturlig del af den øvrige bebyggelse på Vesterhavnen.

- 9.2 De ubebyggede arealer skal disponeres og anlægges i overensstemmelse med principperne vist på kortbilag 3. Der skal i forbindelse hermed sikres en tilpasset sammenhæng mellem lokalplanens delområder og tilgrænsende bebyggelser og offentlige arealer.

- 9.3 Der kan udføres udvendig trappe/ ophold ud over matrikelstel mod øst ved Vesterhavnen, som vist på kortbilag. Før udførelse skal der foretages en ændring af stel ved arealoverførsel, så anlægget i sin helhed vil være beliggende på egen grund.

- 9.4 Alle ubebyggede arealer skal anlægges og beplantes med henblik på en giftfri drift og vedligeholdelse.

- 9.5 Udendørs oplagring må ikke finde sted, og der må ikke henstilles både, uindregistrerede køretøjer og campingvogne samt lastvogne

- 9.6 Udearealernes tilgængelighed skal sikres mest muligt for alle

ved niveaufri overgange, faste belægninger m.m.

10.0 Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse

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

10.2 Bebyggelsen må ikke tages i brug, før de til området hørende friarealer, veje og p-pladser er anlagt.

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

11.0 Grundejerforening

11.1 Senest når halvdelen af Vesterhavnen er udbygget skal der etableres en grundejerforening med medlemspligt for alle grundejere/boligforeninger/ejerforeninger på Vesterhavnen

11.2 Inden for lokalplanområdet skal der etableres en grundejerforening, som skal forestå drift og vedligeholdelse af interne veje, stier og fællesarealer.
Foreningen skal tilsluttes den i punkt 12.1 nævnte fælles grundejerforening for Vesterhavnen.

11.3 Grundejerforeningernes vedtægter skal godkendes af Byrådet.

12.0 Servitutter

12.1 Med lokalplanens endelige vedtagelse ophæves lokalplan nr. 112 E for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan nr. 112 G.

13.0 Påtaleret

13.1 Påtaleretten overfor nærværende lokalplan har alene Nyborg Byråd.

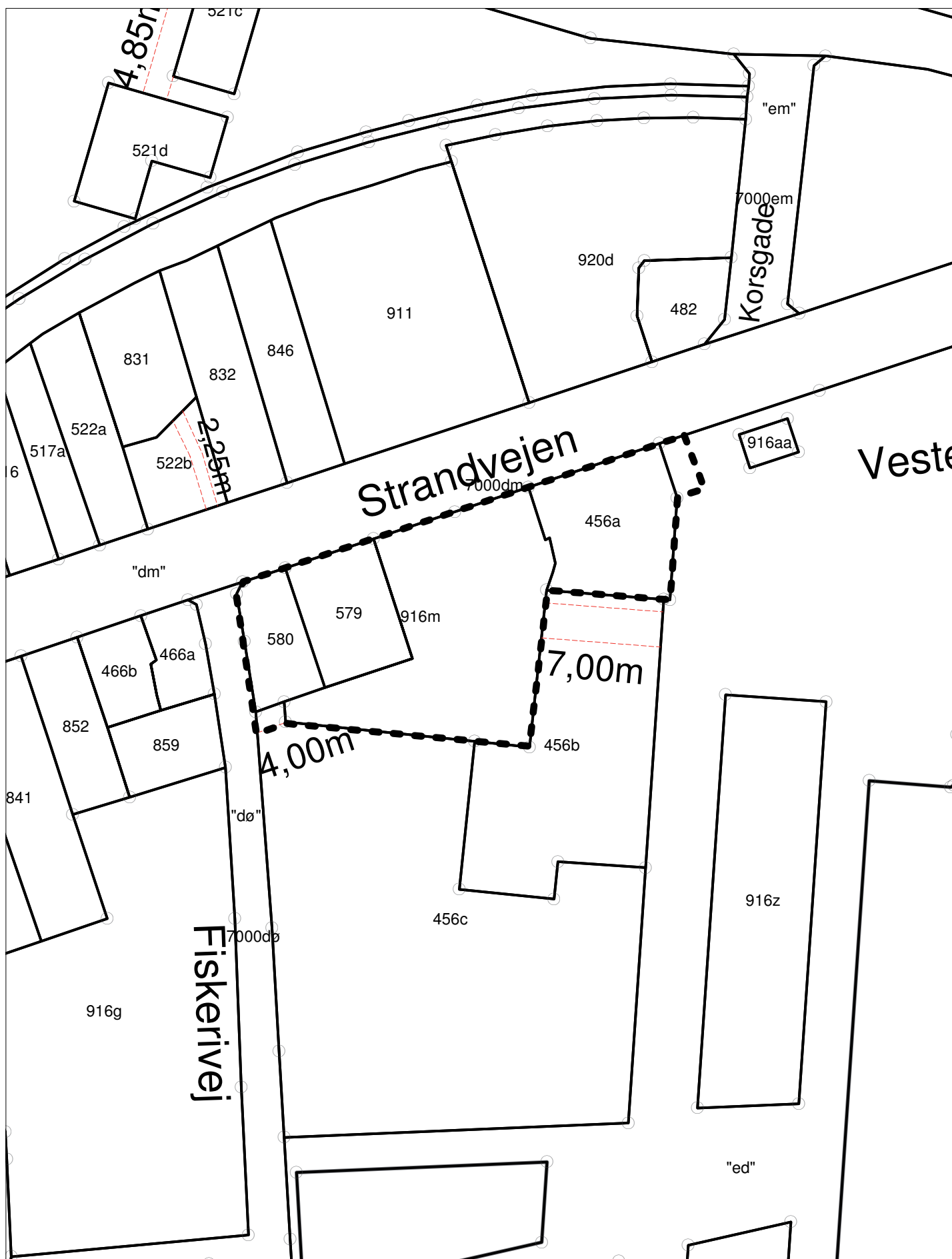
14.0 Vedtagelsespåtegning

14.1 Således vedtaget endeligt af Nyborg Byråd den 28. april 2009

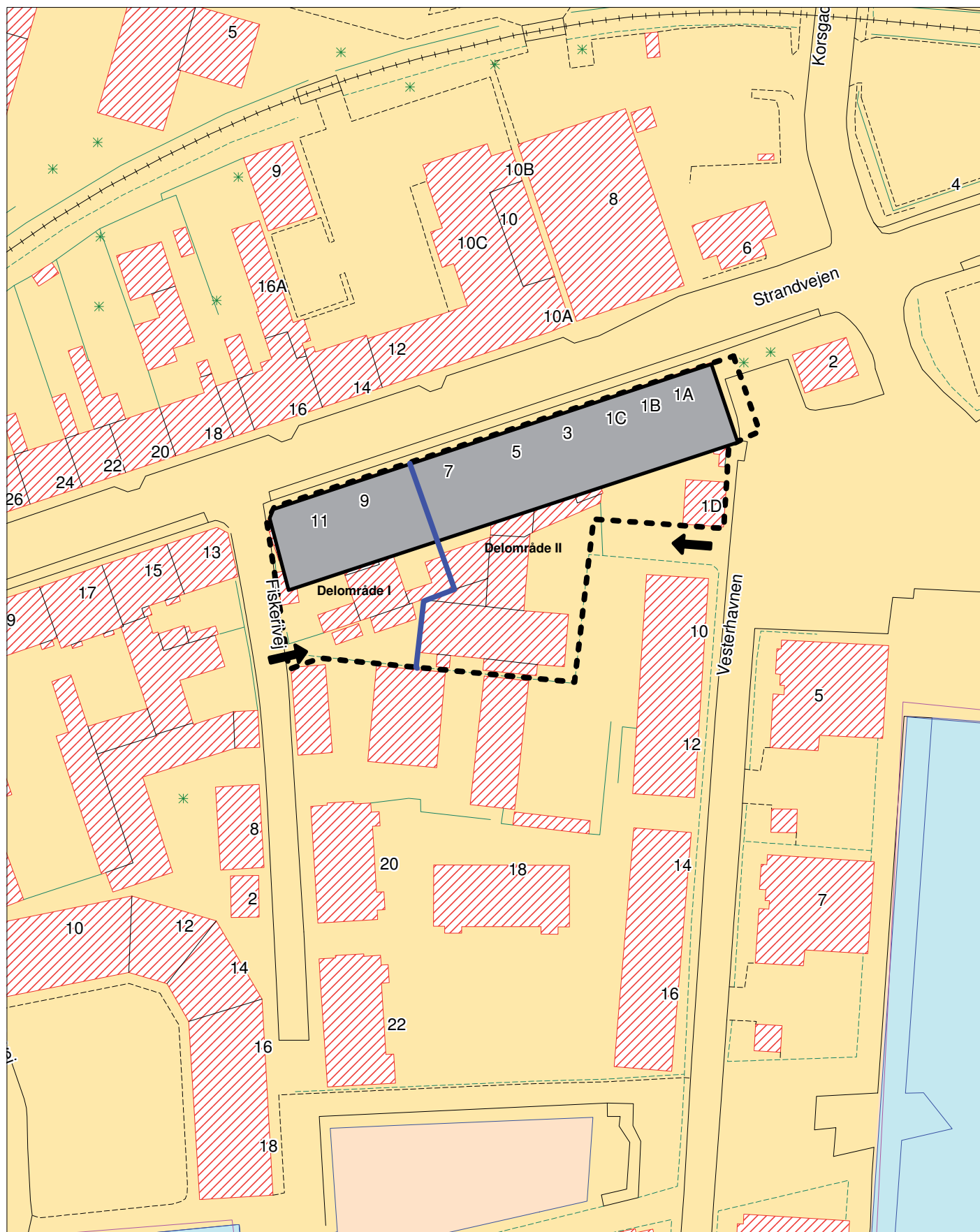
P. b. v.

Jørn Terndrup
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør



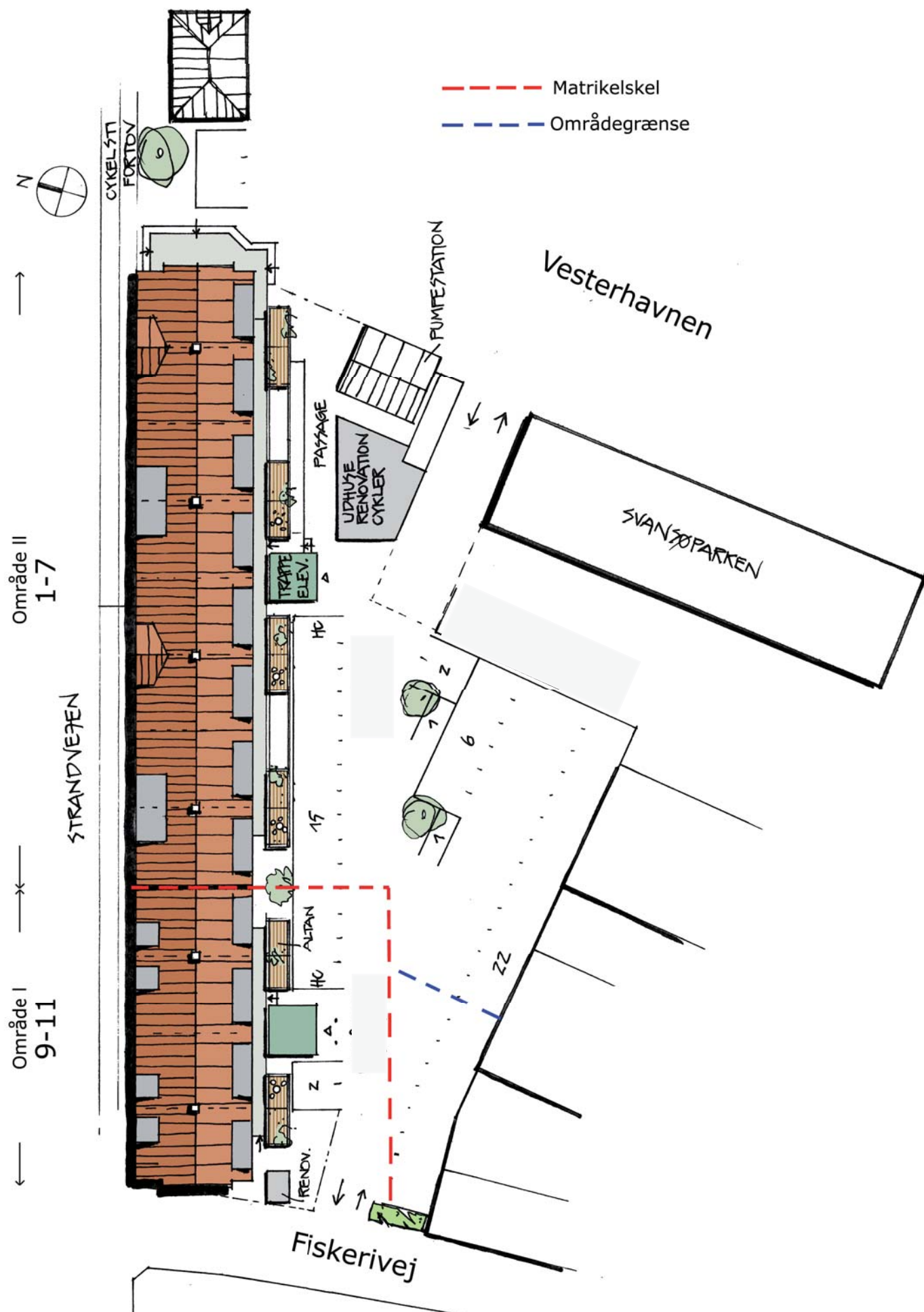
Kortbilag 1 - Matrikulære forhold mål 1 : 1.000



--- Lokalplangrænse
 — Delområdegrænse

■ Byggefelter
 ➔ Vejadgang

Kortbilag 2 - Delområder, Byggefelter mv. mål 1 : 1.000



Kortbilag 3 - Illustrationsplan

