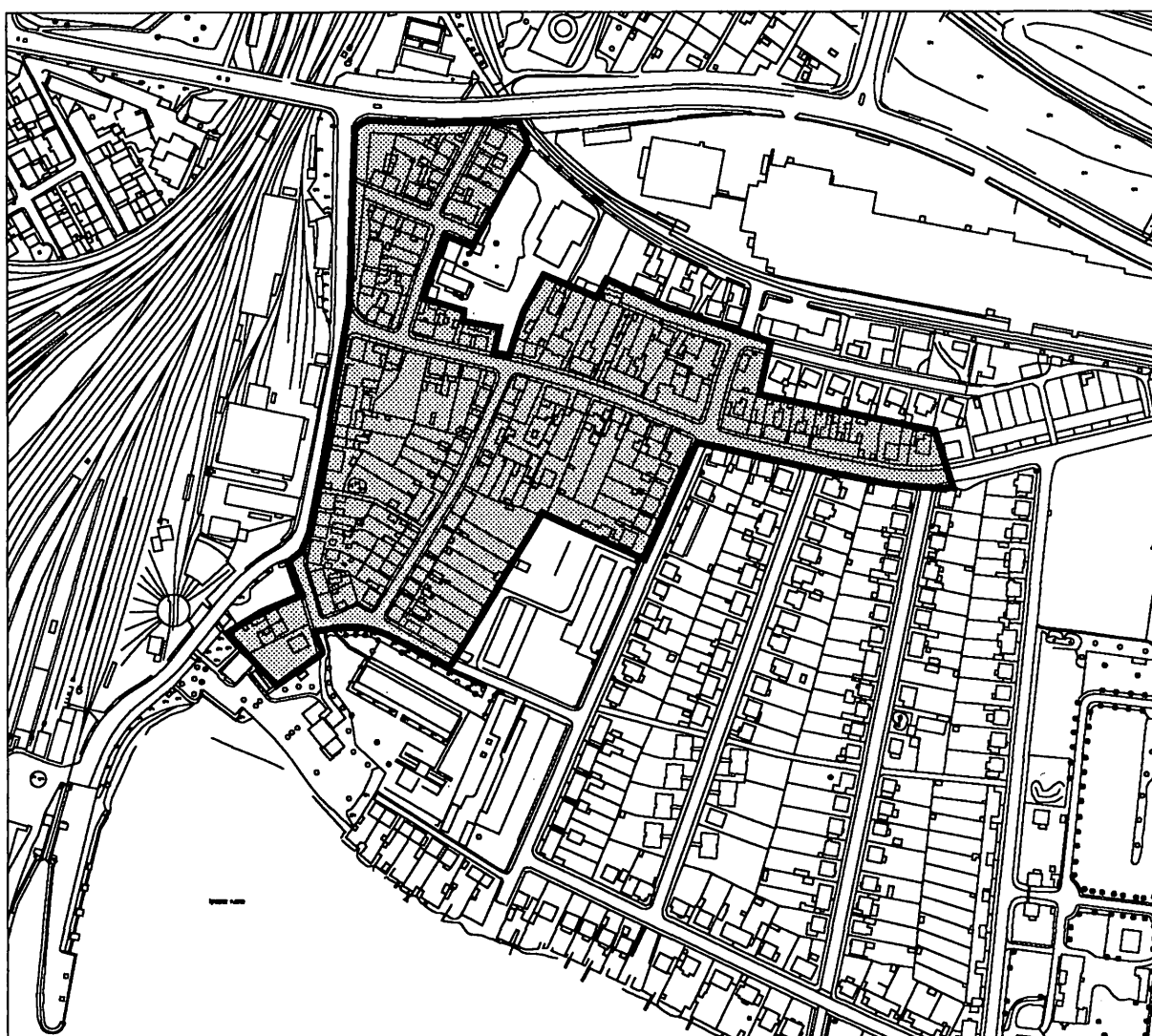




LOKALPLAN NR. 87

Knudshovedvejskvarteret



NYBORG KOMMUNE
Teknisk forvaltning 1996

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund 4

Lokalplanens indhold 4

Forholdet til anden planlægning

Regionplanlægning 4

Beskyttelse af kystområderne 4

Kommuneplanlægning 4

Kommuneatlas Nyborg 5

Lokalplanlægning 5

Zonestatus 5

Trafikbetjening 5

Forsyningsforhold

Afløbsforhold 6

Vandforsyning 6

Varmeforsyning 6

Elforsyning 6

Miljøforhold

Trafikstøj 6

Virksomhedsstøj 8

Jernbanestøj og -vibrationer 8

Lokalplanens retsvirkninger 9

Lokalplanens bestemmelser

1.0 Lokalplanens formål 10

2.0 Område og zonestatus 10

3.0 Områdets anvendelse 10

4.0 Udstykning 11

5.0 Veje og stier 11

6.0 Ledningsanlæg 11

7.0 Bebyggelsens omfang og placering 11

8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden 12

9.0 Ubebyggede arealer 13

10.0 Bestemmelser om støj 13

11.0 Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse 14

12.0 Servitutter 14

13.0 Dispensation 14

14.0 Påtaleret 14

15.0 Vedtagelsespåtegning 14

Kortbilag 1, matrikelkort

Kortbilag 2, byggefelter

Kortbilag 3, veje og stier

Kortbilag 4, bygninger der skal nedrives

Bilag 5, servitutter der skal ophæves

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund

Byrådet ønsker med denne lokalplan at skabe grundlag for at gennemføre byfornyelse og boligforbedring i Knudshovedvejskvarteret. I Nyborg Kommunes Strategiplan for Byfornyelse er området udpeget som ét af de områder, der har en koncentration af bebyggelsesmæssige problemer: Ejendommenes vedligeholdelsesstandard og manglende installationer, manglende eller dårlige friarealer og brudte facadeforløb med "huller" der gør gaderummene triste.

Byrådet har valgt at lade Byfornyselselskabet Danmark s.m.b.a. forestå arbejdet med byfornyelsesprojektet. Der er udarbejdet forslag til byfornyelsesprojekt for området ved Knudshovedvej "Byfornyelse i Nyborg, Etape IV", forslaget har været fremlagt fra den 11. september 1995, jfr. byfornyelseslovens §7.

Lokalplanens indhold

Det er byrådets intention generelt at fremme områdets kvaliteter for at genskabe et attraktivt boligkvarter ved gennemførelse af boligforbedringer, friarealforbedringer, trafiksanering og bearbejdelse af gaderummene.

Lokalplanens bestemmelser skal sikre mulighed for, at der kan ske de nødvendige nedlæggelser og sammenlægninger af lejligheder til forbedring af boligstandarden, renovering af bygninger, påbygning af køkken- og toilet-kerner og nybyggeri i form af huludfyldning. Desuden fastlægges anvendelsen af området mellem Fredensgade og Gormsvej til boligformål.

Forholdet til anden planlægning

Regionplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 1993-2005.

Beskyttelse af kystområderne

Lokalplanområdet er et eksisterende boligområde beliggende i den kystnære del af byzonen.

Lokalplanen giver mulighed for en maximal bygningshøjde på 10 m i dele af området, hvor den eksisterende bebyggelse varierer fra 1½ til 4 etager. Lokalplanens byggemuligheder vurderes ikke at påvirke kystlandskabet udover det positive i, at området forskønnes med renovering af bebyggelse og etablering af beplantning på gader og friarealer.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er en del af rammeområde 1.B.8 til boligformål. Lokalplanen omfatter endvidere tre boligbebyggelser, der ligger i rammeområde 1.O.17 til offentlige formål (færgelejerne og baneterrænet). Det medfører, at afgrænsningen mellem de to rammeområder justeres ved udarbejdelse af kommuneplantillæg nr. 7 til Kommuneplan 1991, hvorved boligområdet udvides med de tre eksisterende boligbebyggelser.

Endvidere ændres rammebestemmelserne for boligområdet, så det ved huludfyldningsbyggeri langs Sølystvej og Knudshovedvej bliver muligt at bygge i indtil 2½ etage.

Det er en forudsætning for lokalplanens endelige vedtagelse, at byrådet ligeledes vedtager Kommuneplantillæg nr. 7 endeligt.

Kommuneatlas Nyborg

Områdets bebyggelse er stort set af middel bevaringsværdi. I bevaringsværdien indgår bl.a. en vurdering af bygningens stand, originalitet og arkitektur. Byfornyelsesindsatsen i området vil betyde en forbedring af kvarterets miljømæssige værdier, der også indgår i bevaringsværdien.

Det er ikke meningen at tilbageføre området til et givet historisk udgangspunkt, men at give kvarteret noget af sin oprindelige stil tilbage og fjerne det kedelige udtryk, området signalerer i dag.

Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af partielbyplanvedtægt nr. 16, der ophæves inden for denne lokalplans område ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Zonestatus

Området er beliggende i byzone.

Trafikbetjening

Områdets vejbetjening ændres ikke væsentligt. Sølystvej fungerer i dag som adgangsvej til jernbanefærgerne. Når Storebæltsbroen tages i brug, og færgelejerne overgår til andre anvendelser, vil Sølystvej stadig have stor betydning for den trafikale adgang til færgearealerne.

En påtænkt trafiksanering af området skal samtidig indgå som en forskønnelse af gaderummene.

I området findes enkelte korte stiforbindelser af lokal betydning, de er en kvalitet for området og skal bevares og udbygges.

Forsyningsforhold

Afløbsforhold

Området er fælleskloakeret og omfattet af Nyborg Kommunes godkendte spildevandsplan. Ved renovering af eksisterende afløbssystem og etablering af ny bebyggelse skal der forberedes for tilslutning til separatsystem.

Vandforsyning

Området er beliggende inden for Nyborg kommunale vandforsyningsområde.

Varmeforsyning

Området er omfattet af Nyborg Kommunes godkendte varmeplan og fastlagt som fjernvarmeområde.

Elforsyning

Området er beliggende inden for Nyborg kommunale elforsyningsområde.

Miljøforhold

Trafikstøj

Sølystvej er i dag forholdsvis hårdt belastet med en skønnet årsdøgntrafik på 3200, hvor hovedparten er trafik til og fra færgehavnen.

Når DSB ophører med færgedriften, udlægges arealerne til andre bymæssige anvendelser. Der er bl.a. forslag om etablering af et færgemuseum, liberale erhverv, boliger m.m., ialt ca. 30.000 m² etageareal. Den endelige trafikstruktur i og omkring færgearealerne er endnu ikke fastlagt, men den nuværende trafikmængde på Sølystvej forventes ikke at stige.

Trafikstøjen beregnet på en skønnet årsdøgntrafik på 3200 heraf 10 % som tung trafik og hastigheden bibeholdt på 50 km/t vil betyde en trafikstøjbelastning på 62 dB(A) i en afstand af 10 m fra vejmidte.

Storebæltsvej er meget belastet med en skønnet årsdøgntrafik på 5000, det har især betydning for boligerne på Ingolfsgade og Fredensgade. Storebæltsvej forløber på denne strækning på en dæmning og passerer området ca. 4 m over normal terrænhøjde.

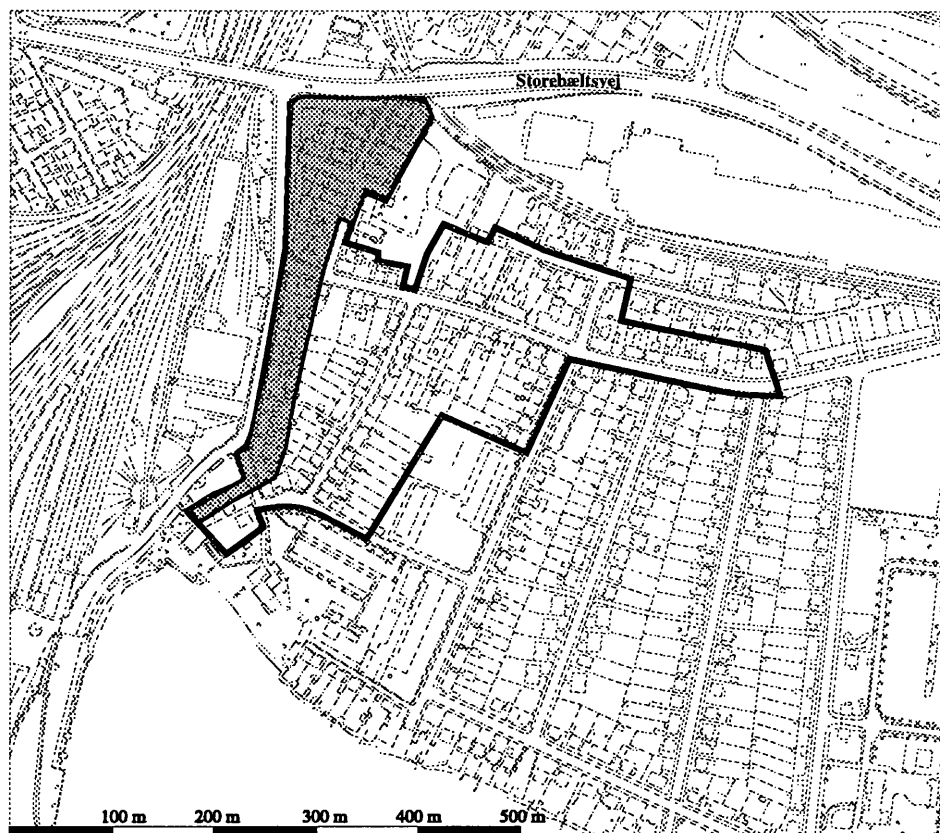
Trafikstøjen beregnet på en skønnet årsdøgntrafik på 5000 heraf 25 % som tung trafik og hastigheden bibeholdt på 50 km/t vil betyde en trafikstøjbelastning på 66 dB(A) i en afstand af 10 m fra vejmidte. Da Storebæltsvej

forløber på en dæmning betyder det, at støjen spredes, og at afstanden ikke er en væsentlig reducerende faktor. I en afstand af 100 m fra vejmidte er støjen reduceret til 55 dB(A).

Støjafskærmning af Storebæltsvej kan ske ved etablering af afskærmning placeret umiddelbart ved vejbanen.

Etablering af nye boliger kan kun gennemføres, hvis det er muligt at efterleve Miljøstyrelsens vejledning, at der maksimalt må være et støjniveau på 55 dB(A) på mindst en af boligens facader, at støjniveauet på de primære udendørsopholdsarealer ikke overstiger 55 dB(A) og at det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A) i beboelsesrum. Kommunen vil som en del af byggeansøgningsmaterialet foranledige eftervist, at støjgrænserne overholdes på baggrund af konkrete støjmålinger.

Ved opførelse af nye boliger i form af huludfyldning, hvor det ikke er muligt at sikre det almindelige støjkrav på 55 dB(A) overholdt, skal der redegøres for behovet for at afvige støjkravet, og hvilke foranstaltninger, der skal sikre det indendørs støjniveau i beboelsesrum og det udendørsstøjniveau på opholdsarealer.



Område belastet af trafikstøj hvor der skal tages særlige hensyn.

Virksomhedsstøj

DSB's værksted

DSB's værksted vil fortsat fungere også efter ibrugtagningen af den faste forbindelse over Storebælt. Værkstedet er beliggende langs Sølystvej vest for boligerne, der er ca. 20 m fra værkstedsarealerne til boligernes facade.

I henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" er der krav om overholdelse af støjgrænseværdier mod naboområder, som det fremgår af nedenstående skema.

DSB's værksted fastlægges som områdetype "erhvervs- og industriområde med forbud mod generende virksomhed", det vil sige at støjgrænseværdierne i virksomhedens skel ikke må overstige 60 dB(A), dette krav suppleres med overholdelse af støjgrænseværdierne for boligområdet.

Vejledende grænseværdier for støjbelastningen fra virksomheder målt udendørs.

Tidsrum Områdetype (faktisk anvendelse)	Mandag - fredag kl. 07.00 - 18.00 lørdag kl. 07.00 - 14.00	Mandag - fredag kl. 18.00 - 22.00	Alle dage kl. 22.00 - 7.00
Erhvervs- og industriområder	70	70	70
Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder	60	60	60
Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne)	55	45	40
Etageboligområder	50	45	40
Boligområder for åben-lav boligbebyggelse	45	40	35
Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder. Særlige naturområder	40	35	35

Tallene er angivet som det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A) som funktion af tidsrum og områdetype.

Jernbanestøj og -vibrationer

Når Storebæltsbroen tages i brug, ophører den nuværende jernbanetrafik ved den eksisterende banegård og på færgelejerne. Den nye jernbanestrækning er forlagt til den østlige del af Svanedammen, svarende til en afstand på ca. 400-500 m fra lokalplanområdet.

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støjniveauet fra eksisterende eller planlagt jernbanetrafik på 60 dB(A) og for vibrationer 75 dB (KB-vægtet accelerationsniveau) for boligområder skal overholdes.

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 tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 746 af 14. august 1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 afgrænsede område.

1.0 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

- at sikre områdets anvendelse til boligformål
- at fastholde områdets karakteristiske træk - bebyggelse i gadelinie, det regulære gadenet, præget af haveboliger blandet med etagebebyggelse.
- at bevare og genskabe bebyggelsens originale udtryk bedst muligt
- at skabe mulighed for modernisering af boligerne ved nedlæggelse og sammenlægning af lejligheder samt tilbygning af toilet- og køkkenkerner
- at skabe mulighed for friarealforbedringer
- at skabe grundlag for gennemførsel af trafiksaneringer

2.0 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 3h, 3m, 3n, 3o, 3p, 3q, 3r, 3s, 3t, 3u, 4b, 4c, 4e, 4f, 4g, 4h, 4l, 4m, 4n, 4o, 4r, 4s, 4t, 4u, 4v, 4x, 4æ, 4ø, 4ad, 4ae, 4af, 6, 7c, 7d, 7e, 7g, 7h, 7m, 7n, 7q, 7t, 7y, 7æ, 8b, 8c, 8d, 8e, 8f, 8g, 8h, 8i, 8k, 8o, 8p, 8q, 8r, 8x, 8y, 8z, 8æ, 8ø, 8ab, 9a, 9b, 9c, 9d, 9e, 9f, 9g, 10a, 10b, 11a, 11b, 11c, 12a, 12b, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22a, 22b, 22c, 22d, 23, 24a, 24b, 27, 28a, 28b, 29, 30a, 30b, 30c, 30d, 30e, 30f, 30g, 30h, 30i, 30l, 30m, 30n, 30o, 30r, 30y, 30z, 30æ, 30ø, 30aa, 30ab, 30ac, 30ad, 30ae, 30af, 30ag, 30ah, 30ai, 30ak, 30al, 30am, 30an, 30ao, 30ap, 32b, 32c, 32d, 32e, 761ay, og 761el Nyborg Bygrunde samt alle parceller, der efter 1. august 1995 udstykkes fra nævnte ejendomme inden for området.

2.2 Området er i sin helhed beliggende i byzone.

3.0 Områdets anvendelse

3.1 Indenfor lokalplanområdet må bebyggelsen kun anvendes til boligformål, dog kan der indrettes butikker i stueetagen til områdets daglige forsyning.

- 3.2 Udover de i pkt. 3.1 nævnte butikker kan byrådet tillade, at der drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder uden genevirkninger for de omkringboende under forudsætning af, at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom.

De i området eksisterende mindre håndværksvirksomheder kan fortsætte som hidtil, hvis de miljømæssigt kan forenes med boligbebyggelse.

4.0 Udstykning

- 4.1 Der må ikke foretages udstykninger, hvorved der fremkommer grunde mindre end 500 m².

5.0 Veje og stier

- 5.1 Inden for lokalplanområdet kan der efter byrådets anvisning etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger i henhold til færdselslovens § 40, som vist på kortbilag 3.
- 5.2 De på kortbilag 3 viste stier skal opretholdes med deres nuværende bredde og forløb, og de skal være offentligt tilgængelige. Det lokale stisystem skal så vidt muligt udbygges.
- 5.3 På hver ejendom skal som minimum udlægges 1 p-plads pr. bolig.

Kvarteret er præget af brede vejudlæg. Ved en fremtidig trafiksanering skal det vurderes, om vejarealet skal udnyttes til kantstensparkering med beplantede helleanlæg eller tillægges ejendommene som forhaver.

6.0 Ledningsanlæg

- 6.1 Området er fælleskloakeret i henhold til spildevandsplanen. Spildevandet skal ledes til Nyborg Renseanlæg.

Ved renovering af eksisterende afløbssystem og tilslutning af ny bebyggelse skal der forberedes for tilslutning til separatsystem.

- 6.2 Ledninger, herunder elledninger til vejbelysning, skal udføres som jordkabler.
- 6.3 Belysning af veje, stier og andre færdselsarealer skal udføres efter byrådets anvisning.

7.0 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelse skal placeres med facaden parallelt med gadelinie.

Hvor eksisterende bebyggelse er opført som sluttet bebyggelse, skal ny bebyggelse indpasses efter samme princip.

Den eksisterende blanding af sluttet bebyggelse, dobbelthuse og fritliggende enfamilie huse skal bevares som et af områdets særlige karaktertræk.

- 7.2 Bebyggelse må kun opføres indenfor de på kortbilag 2 viste byggefeltter.

Byggefelterne er udlagt 8 m dybe, byggefeltet kan forskubbes 2 m, hvis der udlægges forhave.

Der udlægges følgende byggefeltter:

Byggefeltter til bebyggelse med 1 etage med udnyttelig tagetage, hvor bygningshøjden ikke må overstige 8,5 m og bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige 30.

Byggefeltter til bebyggelse med 2 etager med udnyttelig tagetage, hvor bygningshøjden ikke må overstige 10 m og bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige 50. På hjørnegrunde kan byrådet i særlige tilfælde tillade at bebyggelsesprocenten sættes til 80, såfremt friarealkravet kan overholdes.

Der kan opføres toilet- og køkkentårne uden for byggefeltet i forbindelse med boligforbedringsprojekter for eksisterende ejendomme.

Mindre udhuse, skure og lignende kan opføres uden for byggefelterne, såfremt bygningshøjden ikke overstiger 3 m over terræn.

8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Bebyggelsens originale udtryk skal bevares i videst muligt omfang. Det vil sige, at bygningers tag, facade, vinduer, døre, materialer, farver m.m. skal fremtræde som tilhørende husets tidsalder og arkitektur.

Det betyder i den ældre bygningsmasse, at f.eks. ved udskiftning af vinduer, at der udskiftes til vinduer i træ med den oprindelige fagopdeling, at tage ikke kan udskiftes til metalpladetage eller cementstens-tage.

- 8.2 Ny bebyggelse skal tilpasses omkringliggende bygningers udtryk, således at der opnåes en visuel harmoni i gadebilledet.
- 8.3 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

- 8.4 Eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden godkendelse fra kommunen. Ligeledes må ny bebyggelse kun opføres med kommunens tilladelse.

9.0 Ubebyggede arealer

- 9.1 På ejendomme med mere end 1 bolig skal der indrettes fælles effektive lege- og opholdarealer svarende henholdsvis til mindst 50 eller 100 % af det samlede boligareal. Område med henholdsvis 50 og 100 % er vist på kortbilag 2.

10.0 Bestemmelser om støj

10.1 Erhvervsstøj

Miljøstyrelsens til enhver tid gældende krav om støjbelastning skal overholdes. Det betyder jfr. den gældende vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder", at det ækvivalente støjniveau ikke må overstige 50/45/40 dB(A) i området afhængig af tidspunktet henholdsvis dag, aften og nat.

10.2 Trafikstøj

Ved opførelse af ny bebyggelse skal det sikres, at det udendørs støjniveau ikke overstiger 55 dB(A) på bygningens facade og udendørs-opholdsarealer.

Ved opførelse af ny bebyggelse og renovering af eksisterende bebyggelse skal det sikres, at det maximale indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A) i beboelsesrum.

Isolering af facader, isætning af lydvinduer o.lign. kan overvejes for at reducere støjgenerne i eksisterende bebyggelse.

Ved nybyggeri i form af huludfyldning, hvor det ikke er muligt at sikre det almindelige støjkrav på 55 dB(A), skal der redegøres for behovet for at afvige støjkravet.

10.3 Jernbanestøj

Ved opførelse af ny bebyggelse skal det sikres, at det udendørs støjniveau ikke overstiger 60 dB(A). Ligeledes skal det sikres, at det maximale indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A) i beboelsesrum.

Vibrationer fra jernbanetrafik må ikke overstige 75 dB (KB-vægtet accelerationsniveau).

11.0 Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, førend der er sket tilslutning til fjernvarmenettet og spildevandet tilledes Nybrog Renseanlæg.
- 11.2 Før ibrugtagen af ny bebyggelse skal det eftervises, at det maximale støjniveau fra trafik- og jernbanestøjen ikke overstiger de i pkt. 10.2 og 10.3 nævnte støjgrænser.
- 11.3 Før ibrugtagen af ny bebyggelse skal der være etableret fri- og opholdsarealer.

12.0 Servitutter

- 12.1 Partiel byplanvedtægt nr. 16 ophæves inden for denne lokalplans område ved lokalplanens endelige vedtagelse.
- 12.2 Servitutter angivet på bilag 5 ophæves ved lokalplanens endelige vedtagelse.

13.0 Dispensation

- 13.1 Byrådet kan dispensere fra mindre væsentlige bestemmelser og forhold i lokalplanen, hvis det ikke strider mod planens intentioner.

14.0 Påtaleret

- 14.1 Påtaleretten overfor nærværende lokalplan har alene Nyborg byråd.

15.0 Vedtagelsespåtegning

- 15.1 I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt, idet byrådet har foretaget enkelte ændringer i forhold til det den 11. december 1995 vedtagne lokalplanforslag.

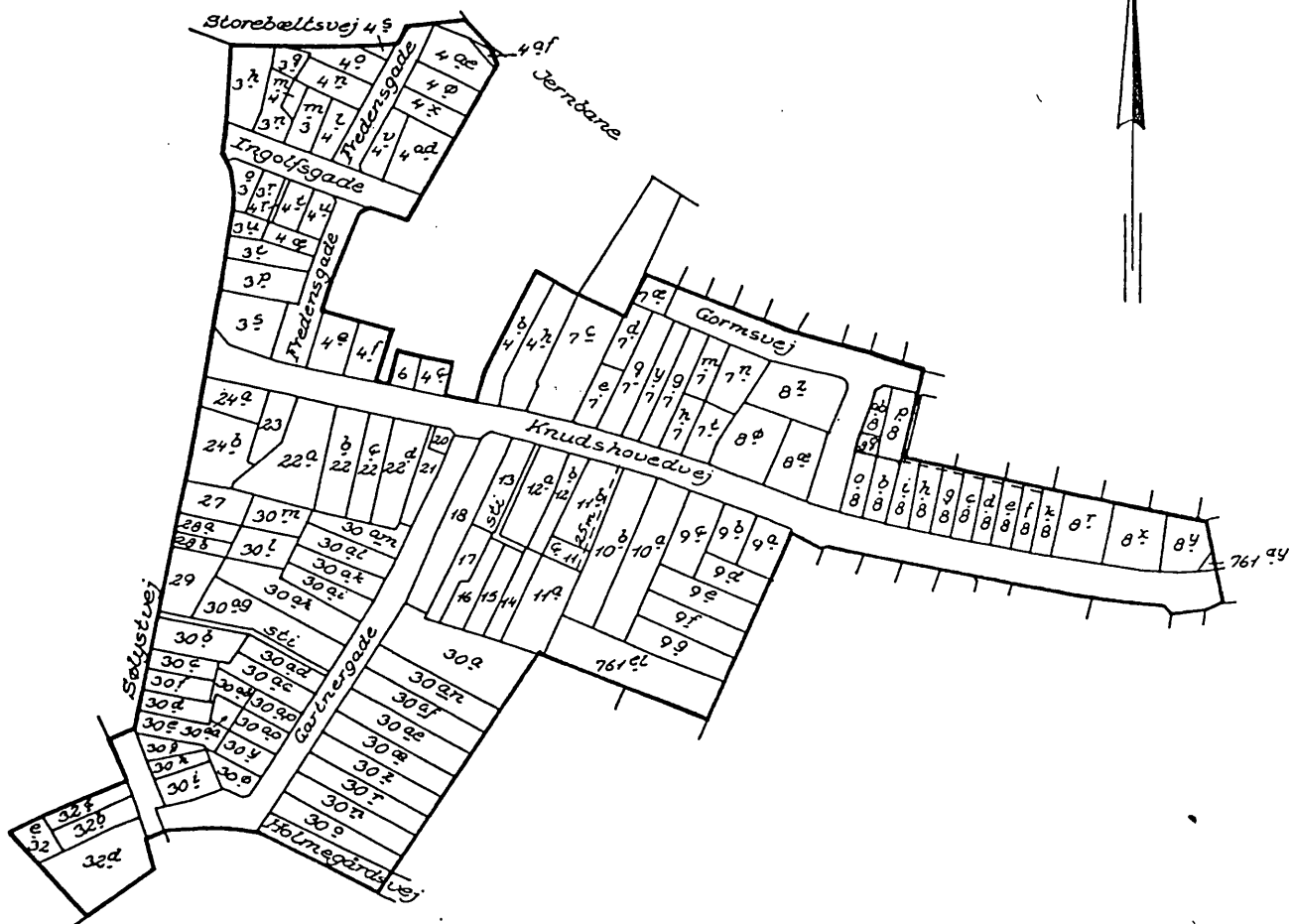
Nyborg byråd, den 12. august 1996.

P. b. v.

Niels V. Andersen

/Kai P. Larsen

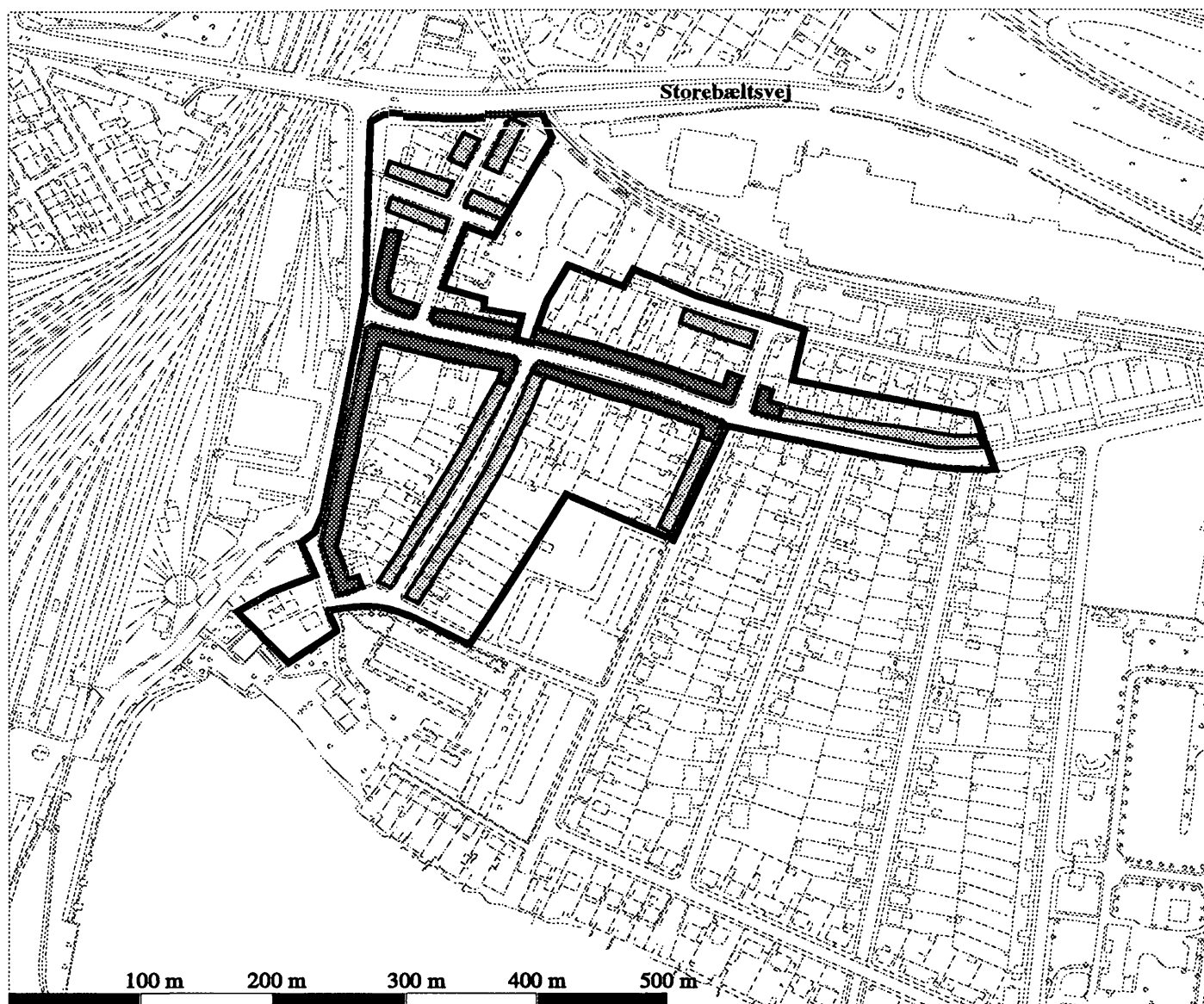
Lokalplanen er offentliggjort den 27. august 1996 og tinglyst den 2. september 1996.



Kortbilag 1

Matrikelkort
Nyborg Bygrunde

Udfærdiget i juni 1995
af landinspektør E. O. Rasmussen

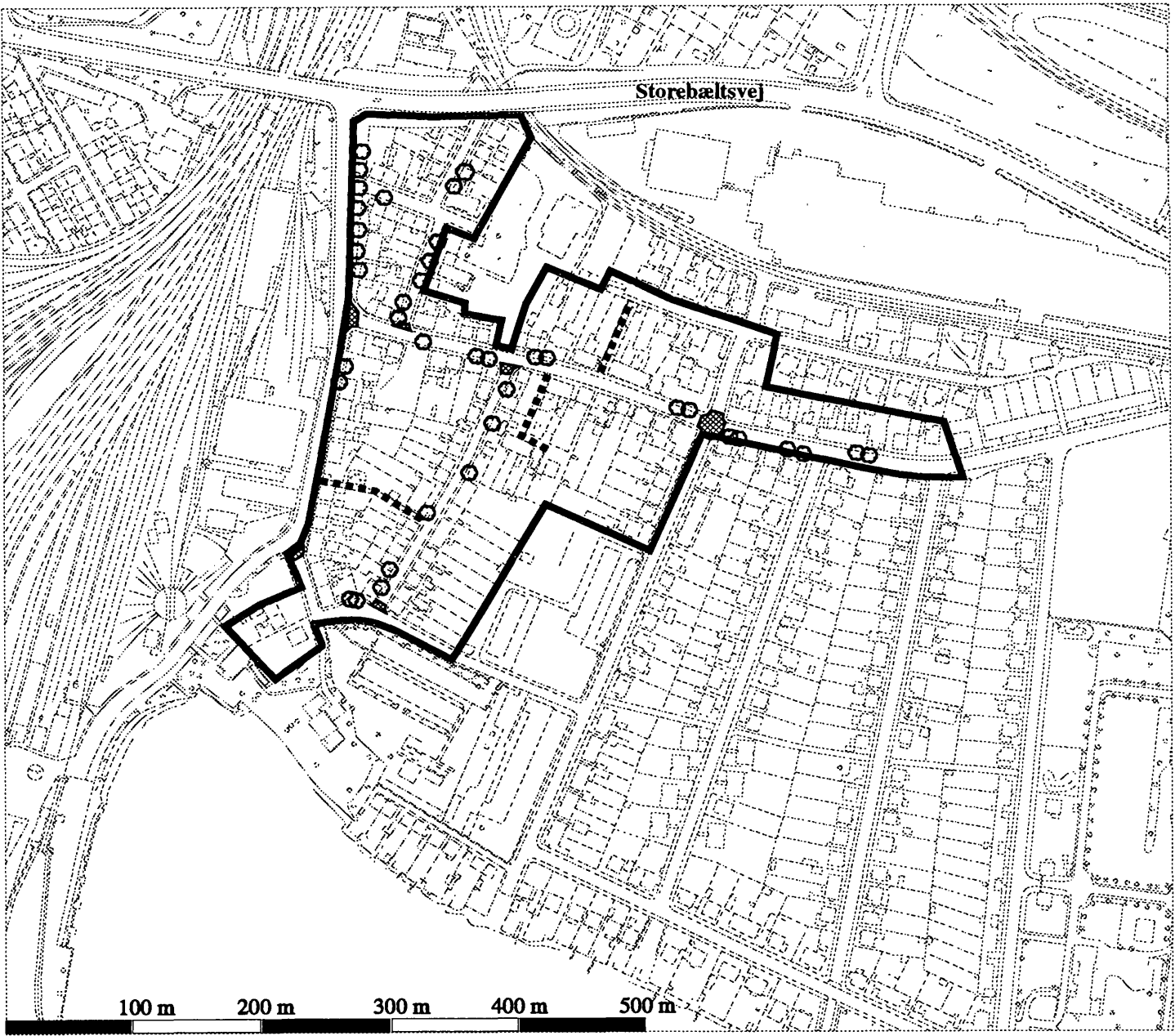


Byggefelt til bebyggelse i 2½ etage, højde max. 10 m, bebyggelsesprocent 50, friarealudlæg svarende til mindst 50 % af boligarealet.



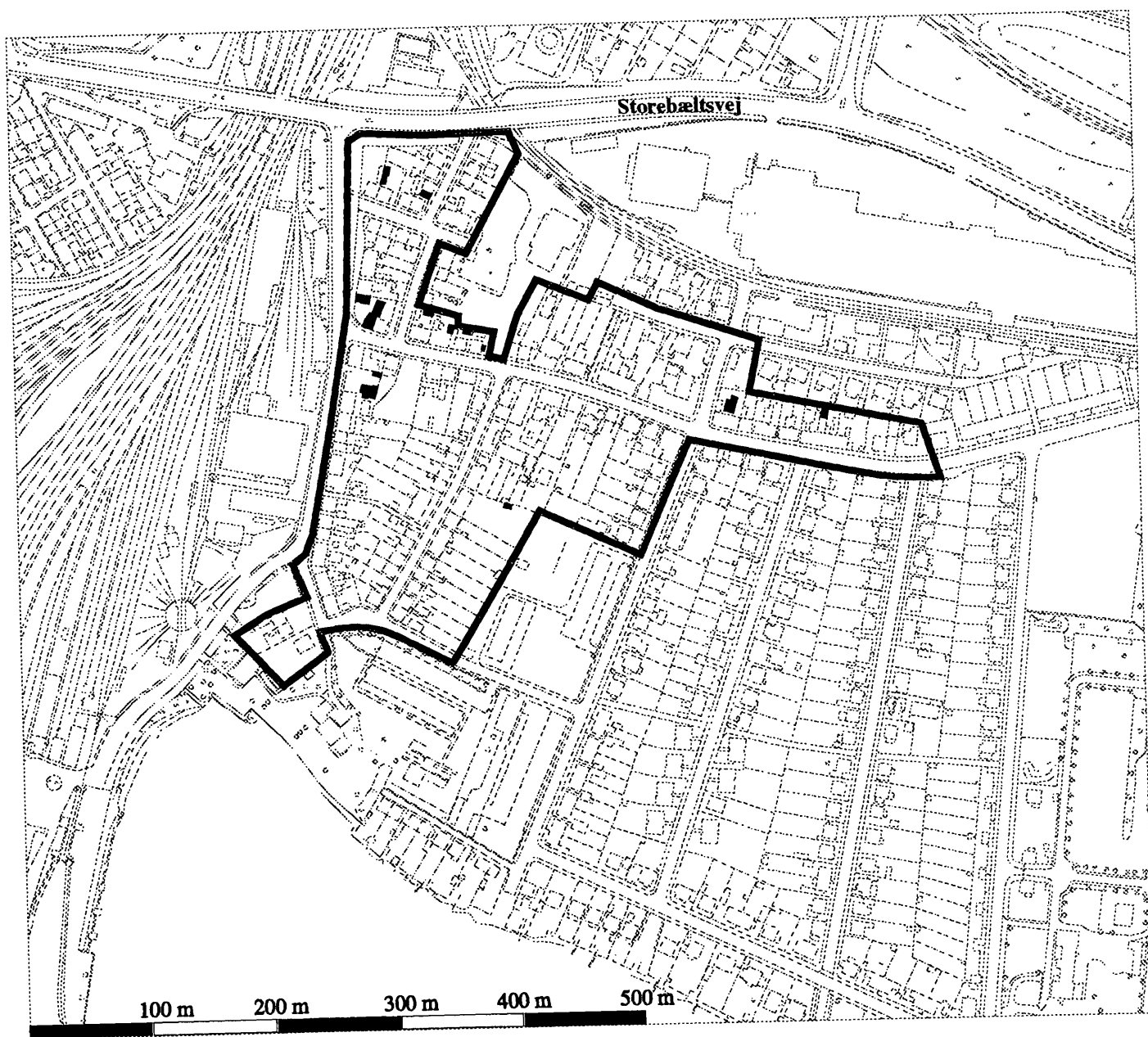
Byggefelt til bebyggelse i 1½ etage, højde max. 8,5 m, bebyggelsesprocent 30, friarealudlæg svarende til mindst 100 % af boligarealet.

Kortbilag 3, veje og stier



-  stiforbindelse
 træer
 etablering af overkørsler

Kortbilag 4, bygninger der skal nedrives



■ Bygninger der skal nedrives

Servitutter der ophæves ved lokalplanens endelige vedtagelse:

Lyst	Servitut	Matr. nr.
1866.01.08	Dok. om ret for det tidl. no. 17.A.2 af Havnepladsskiftet til evt. at bygge ind på no. 15,14.	11a, 12a, 12b, 13, 14, 15, 16, 17
1866.06.25	Dok. om fælles vandpost.	24b, 27, 30m
1895.01.28	Dok. om rendesten og overkørsel over grøft.	4b, 4g, 4h
1895.06.10	Dok. om afgivelse af jord til en vej fra 7a og 8.	4h, 7h, 7m, 7n, 7t
1902.01.13	Dok. om forbud mod bageri el. brødudsalg, om renholdelse af gaden, hegnspligt.	4l
1902.04.14	Dok. om forbud mod bageri el. brødudsalg. Forpligtigelse m.h.t. renholdelse af gaden, hegnspligt.	3m
1902.04.21	Forbud mod bageri el. brødudsalg, om renholdelse af gade og hegnspligt.	4n, 4o, 4s
1902.07.07	Dok. om 1) forbud mod bageri el. brødudsalg 2) renholdelse af gaden 3) hegnspligt.	3o
1902.12.15	Dok. om forbud mod bageri el. brødudsalg.	3r, 3t, 3u, 4r, 4s, 4u, 4æ, 4aa, 4ad, 4ae, 4af
1903.01.12	Forbud mod bageri el. brødudsalg, om renholdelse af gade og hegnspligt.	3q
1903.12.21	Dok. om forbud mod bageri el. brødudsalg, om renholdelse af gade, og om hegnspligt.	4v
1905.12.18	Dok. om forbud mod bageri el. brødudsalg, om renholdelse af gaden og om hegnspligt mod 4a.	4ø
1925.10.31	Dok. om anvendelse som have el. lign. Forbud mod bebyggelse og losseplads.	7æ
1941.02.04	Dok. om en spetiktank.	30ak, 30al
1941.08.11	Dok. om vedligeholdelse mv. og en fælles septiktank.	8c, 8g
1941.11.08	Dok. om septiktank på matr. nr. 6.	4b
1941.11.08	Dok. om forpligtigelse i anledning af septiktanks anbringelse på 4b.	6
1945.10.27	Dok. om bebyggelse, forbud mod generende virksomhed overfor matr. nr. 31.	32d

Til modtagere af Nyborg
Kommunes planer

Teknik- og Miljøafdelingen
Plan og Byg

Rådhuset, Torvet 1
5800 Nyborg

Betjen dig selv på
www.nyborg.dk

25. november 2021

Sagsnr.:
S2020-2255

Sagsbehandler:
Mikkel Elkær Ibsen

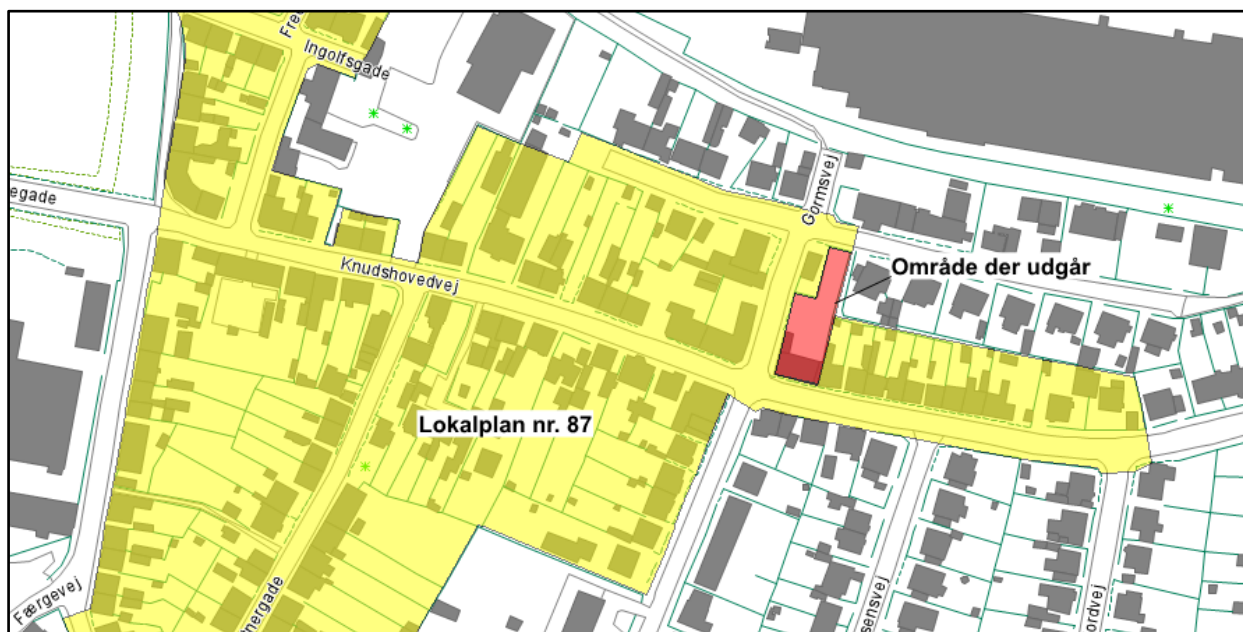
Telefon: 6333 6822

Email:
teknik-miljoeafdelingen@nyborg.dk
Send altid personfølsomme oplysninger via din digitale postkasse på [borger.dk](mailto:borger@nyborg.dk)

Offentlig bekendtgørelse af lokalplan nr. 318.1 og kommuneplantillæg nr. 33 for mindre boliger ved Knudshovedvej 57-59 i Nyborg

Byrådet har 14. september 2021 efter offentlig høring vedtaget lokalplan nr. 318.1 og kommuneplantillæg nr. 33 for mindre boliger ved Knudshovedvej 57-59 i Nyborg endeligt. Den endelige vedtagelse er offentliggjort på kommunens hjemmeside 22. september 2021. Planerne kan ses på www.nyborg.dk/afgørelser fra denne dato.

Planerne ændrer i en allerede gældende lokalplan nr. 87 for Knudshovedvejskvarteret. Ved vedtagelsen af lokalplan nr. 318.1 aflyses den del af lokalplan nr. 87, der overlapper med lokalplan nr. 318.1, som vist på nedenstående kortudsnit.



Planernes indhold

Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre en huludfyldning med seks boliger (ca. 210 m²) på ejendommen Knudshovedvej 57-59 i Nyborg. Ejendommen rummer i forvejen seks etageboliger i en etageejendom fra slutningen af det 19. århundrede. Nybyggeriets omfang begrænses til to etager og maksimalt 8,5 m i højden.

Lokalplanen skal sikre, at boligerne indpasses på grunden på en sådan måde, at alle beboere fortsat har adgang til fri- og opholdsarealer, parkeringspladser mv., og sådan, at den nye bebyggelse indpasses fornuftigt i det eksisterende byområde. Slutteligt skal planen sikre, at naboer ikke påvirkes i væsentlig grad af den nye bygning.

Kommuneplantillægget nr. 33 præciserer parkeringskravet og friarealkravet for Knudshovedvej 57-59, 5800 Nyborg (lokalplanområdet), så lokalplanen og kommuneplanen er i overensstemmelse. Tillægget præciserer endvidere friarealkravet for grunden på baggrund af en konkret vurdering.

Retsvirkninger

Lokalplanen og kommuneplantillægget er vedtaget iht. § 27 i LBK nr. 1157 af 01/07/2020 (planloven).

Planlovens § 27: "Efter udløbet af fristen efter § 24, stk. 3, kan kommunalbestyrelsen vedtage forslaget endeligt, jf. dog § 3, stk. 5, og §§ 28, 29, 29 a og 29 b. Hvis der rettidigt er fremsat indsigelser m.v. mod et lokalplanforslag, kan vedtagelsen af lokalplanen tidligst ske 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen".

I henhold til planlovens § 18 må der ikke, når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af en lokalplan efter § 30, retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre dispensation meddeles efter reglerne i §§ 5 u, 19 eller 40.

Kommuneplanen er ikke direkte bindende for ejere og brugere af ejendomme. Byrådet kan dog efter planlovens § 12 udstede forbud mod udstykning og bebyggelse i strid med rækkefølgebestemmelserne (stk. 2) og forbud mod bebyggelse eller ændret anvendelse i strid med rammebestemmelserne (stk. 3).

Kommuneplantillæggets retsvirkninger træder i kraft ved byrådets endelige vedtagelse. Forbudskompetencen efter § 12 træder dog først i kraft ved kommuneplantillæggets offentlige bekendtgørelse.

Venlig hilsen

Mikkel Elkær Ibsen
byplanlægger