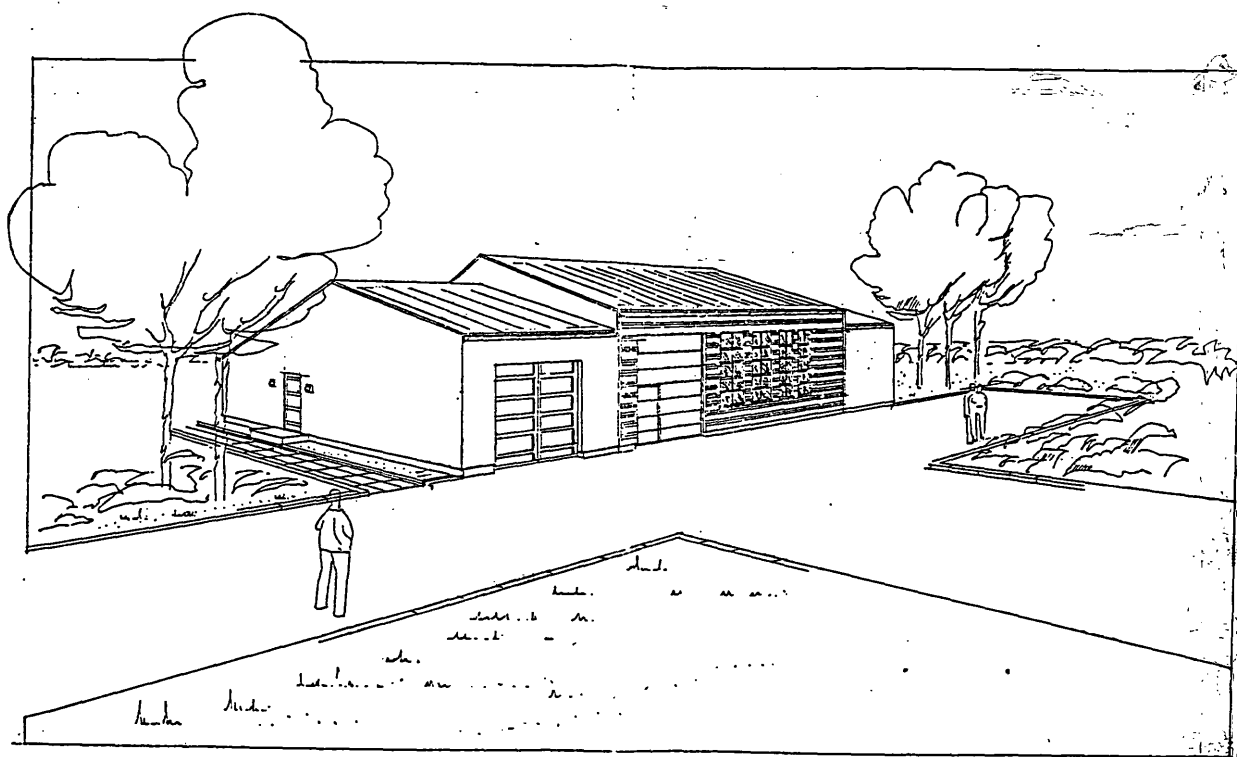




# LOKALPLAN NR. 80

**Område til fælles tekniske anlæg  
ved Skaboeshusevej**



SKOV-PARKEN VANDVÆRK



**NYBORG KOMMUNE**  
**Teknisk forvaltning 1992**

# INDHOLDSFORTEGNELSE

## Redegørelse

Lokalplanens formål og indhold  
Forholdet til anden planlægning  
Lokalplanens retsvirkninger

## Lokalplanens bestemmelser

1. Lokalplanens formål
2. Område og zonestatus
3. Områdets anvendelse
4. Udstykning
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold
6. Ledningsanlæg
7. Bebyggelsens omfang og placering
8. Bebyggelsens ydre fremtræden
9. Ubebyggede arealer
10. Forudsætning for ibrugtagen af bebyggelsen
11. Ophævelse af lokalplan/byplanvedtægt
12. Servitutter
13. Dispensationer
14. Påtaleret
15. Vedtagelsespåtegning

## Bilag

Kortbilag 1 - områdeafgrænsning, matrikelkort  
Kortbilag 2 - delområde - byggelinie m.v.  
Kortbilag 3 - retningsgivende bebyggelsesplan

# Lokalplanens redegørelse

---

## Lokalplanens formål og indhold.

Lokalplanen omfatter et ca. 20.000 m<sup>2</sup> stort areal i Nordbyen beliggende ved Skaboeshusevej nord for motorvejen som vist på bilag 1. Arealet ejes i dag af Nyborg kommune.

Lokalplanen er udarbejdet på foranledning af ansøgning fra Udvalget for De Kommunale Værker om tilladelse til opførelse af vandværk på et ca. 3.600 m<sup>2</sup> stort areal beliggende umiddelbart op til eksisterende fjernvarmeværk.

Området er omfattet af partiel byplanvedtægt nr. 4, der udlægger et areal til fælles tekniske anlæg som f.eks. renseanlæg og varmecentral samt friareal. Arealet, der i den partielle byplanvedtægt nr. 4, er udlagt til fælles tekniske anlæg, er for lille til også at rumme opførelse af et vandværk, hvorfor udvalget for teknik og miljø, efter afholdt naboorientering, meddelte dispensation fra partiel byplanvedtægt nr. 4 til inddragelse af ca. 3.600 m<sup>2</sup> af friarealet til opførelse af vandværket.

Denne dispensation blev påklaget til Planstyrelsen, der ved skrivelse af 24. januar 1992 meddelte Nyborg kommune, at en forudsætning for at inddrage en del af friarealet til nævnte formål er, at der forinden tilvejebringes en lokalplan.

Derfor har Nyborg byråd vedtaget at udvide det i den partielle byplanvedtægt nr. 4 udlagte areal til fælles tekniske anlæg med ca. 3.600 m<sup>2</sup>, således at det er muligt at placere vandværket i umiddelbar tilknytning til fjernvarmecentralen.

Det nye vandværk skal tjene til at styrke Nyborg kommunes almene vandforsyning. Vandindvinding i Nyborg kommune sker efter den af Miljøministeriet godkendte vandindvindingsplan for Fyns Amt.

Lokalplanen har til formål at fastlægge bestemmelser for bygningers udformning og placering

samt friholde den rekreative del for bebyggelse og fastlægge bestemmelser for områdets beplantning og udnyttelse.

Lokalplanen opdeler området i et område til rekreative formål og i et område til almene forsynings-tekniske anlæg som eks. fjernvarmecentral, vandværk, pumpestation og fællesantenneanlæg m.m.

I den anledning har Nyborg byråd vedtaget at udarbejde nærværende lokalplan til afløsning af byplanvedtægt nr. 4 inden for nærværende lokalplans område.

Nyborg byråd er af den opfattelse, at inddragelse af nævnte areal til opførelse af vandværk er af mindre betydning set i forhold til det samlede friareal, der er til rådighed i området og alene har visuel betydning.

#### **FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING**

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 89-2001.

#### **Kommuneplanlægning**

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 91.

#### **Lokalplanlægning**

Lokalplanområdet er omfattet af partiel byplanvedtægt nr. 4, der fastlægger områdets anvendelse til fælles tekniske anlæg og friareal.

Friarealet er i dag tilplantet med løvfældende træer og buske, og arealet, der i den partielle byplanvedtægt er udlagt til fælles tekniske anlæg, er i dag delvis bebygget med oliefyret fjernvarmecentral og kloakpumpestation.

Partiel byplanvedtægt nr. 4 ophæves inden for området ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan. Partiel byplanvedtægt nr. 4 er fortsat gældende inden

for vedtægtens øvrige område, d.v.s. resten af boligområdet Skovparken.

### **Fredningsplanlægning**

I forbindelse med udstykningen af matr. nr. 1 azf har Fyns Statsskovdistrikt ved skrivelse af 30. juli 1991 ophævet fredsskovpligten for denne. Dette betyder, at der ikke er fredsskovpligt for dette areal, der i lokalplanen kan udnyttes til bebyggelse (delområde I), men at fredsskovpligten bevares for beplantningen (delområde II).

I forhold til Miljøministeriets cirkulære nr. 215 af 19. december 1991 (cirkulære om planlægning og administration af kystområderne), vurderer byrådet, lokalplanens bestemmelser taget i betragtning, at en udnyttelse af området til tekniske fællesanlæg ikke er i strid med cirkulærets intentioner. Den visuelle påvirkning af omgivelserne ændres ikke, da skovplantningen i området styrkes væsentligt.

Det skal bemærkes, at området mod øst afgrænses af den større kommunale fordelingsvej, Skaboeshusevej, mod syd af motorvejen Knudshoved-Kolding.

Området er beliggende i afstand på ca. 900 m fra Storebælts kyst og ca. 50 m fra Teglværksskoven.

### **Zonestatus**

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

### **Afløbsforhold**

Området er omfattet af Nyborg kommunes godkendte spildevandsplan og beliggende i separat kloakeret område.

### **Vandforsyning**

Området er beliggende i Nyborg kommunes vandforsyningsområde.

### Varmeplanlægning

Området er omfattet af Nyborg kommunes godkendte varmeplan, og ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmenettet.

### Redegørelse for støjforhold

Vandværket incl. de nødvendige installationer vil blive udformet således, at det ikke vil medføre en forøgelse af støjbelastning af boligområdet "Skovparken".

Til varetagelse af visuelle hensyn fastlægger lokalplanen, at der skal etableres tæt skovplantning på arealet mellem eksisterende varmecentral og eksisterende plantebælte som vist på bilag 2. Arealet er i dag græsareal. Ligeledes fastlægger lokalplanen, at det beplantede areal syd for eksisterende fjernvarmecentral og fremtidigt vandværk skal suppleres, så der opnås en tæt træplantning på hele arealet.

Endvidere fastlægges i lokalplanen bestemmelser for beplantning af arealer, der inden for området er udlagt til opførelse af vandværk.

I lokalplanen fastlægges ligeledes, at i arealet mellem tinglyste vejudvidelseslinie/byggelinie langs motorvejen og bygningsmassen skal forbeholdes areal til etablering af eventuel støjafskærmning, såfremt der viser sig behov herfor. Indtil eventuel etablering af støjskærm, skal arealet forblive beplantet.

Det skal bemærkes, at Nyborg kommune har haft et konsulentfirma (M.L.K) til at vurdere den støjdæmpende effekt af plantebæltet beliggende ved motorvejen. Vurderingen er, at det nuværende beplantningsbælte stort set ikke har nogen støjdæmpende effekt, og at en fældning af træer midt i plantebæltet til vandværk ikke vil være registrerbar.

## LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt af planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan, private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

# Lokalplanens bestemmelser

---

I henhold til lov nr. 388 af 6. juni 1991 fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

## 1. LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 at give mulighed for etablering af fælles tekniske anlæg, herunder vandværk.

at fastlægge bestemmelser for opførelse af byggeri til fælles tekniske anlæg samt sikre disse anlæg omgivet af afskærmende beplantning.

at sikre, at området udlagt til rekreative formål, friholdes for byggeri.

at sikre mulighed for etablering af støjafskærmning for trafikstøj.

at sikre etablering af afskærmende beplantning mod naboområderne.

## 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr. nr.: 1 azf, 1 aye samt del af 1 aa, Nyborg markjorder, samt alle parceller, der efter den 1. juni 1992 udstykkes fra nævnte ejendom.

2.2 Området er beliggende i byzone.

2.3 Lokalplanområdet er opdelt i delområderne I og II som vist på bilag 2.

## 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Delområde I må kun anvendes til opførelse af almene fælles tekniske anlæg, og der må kun

opføres bebyggelse til vandværk, transformerstation, varmegærk, antenneanlæg, pumpestationer m.v.

- 3.2 Delområde II må kun anvendes til rekreative formål og skal gives en massiv skærmende beplantning.

#### 4. UDSKYKNING

- 4.1 Yderligere udstykning må ikke finde sted uden forudgående samtykke fra Nyborg kommune.

#### 5. VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Ska-boeshusevej. 1).
- 5.2 Inden for delområde I skal reserveres og anlægges parkeringsareal efter reglerne i bygningsreglementet.
- 5.3 Inden for delområde II må ikke etableres vej eller parkeringsareal.

#### 6. LEDNINGSANLÆG

- 6.1 El-ledninger, herunder elledninger til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.
- 6.2 Belysning af veje, pladser, stier og andre færdselsarealer må kun udføres som parkbelysning efter byrådets nærmere godkendelse. Belysningskilder må ikke være beliggende højere end 5 m over terræn.

Note 1. "Der er i medfør af loven om offentlige veje fastsat særlige adgangsbestemmelser (facadeløshed) langs hovedlandevej 40, Knudshoved-Kolding, motorvejen over Fyn",

- 6.3 Området skal separatkloakeres og tilsluttes Nyborg kommunale centralrenseanlæg.

## **7. BEBYGGELSE, OMFANG OG PLACERING**

- 7.1 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 7.2 Bebyggelsesprocenten for delområde I under eet må ikke overstige 30.
- 7.3 I delområde II må der ikke opføres nogen form for bebyggelse.
- 7.4 Bestemmelserne om bygningshøjde inden for lokalplanområdets delområde I gælder ikke for antenner til fællesantenneanlæg, samt for skorstene og luftindtag/afkast m.v., der er nødvendige for driften af de fælles tekniske anlæg.
- 7.5 Bebyggelsen skal principielt placeres som angivet på retningsgivende bebyggelsesplan - bilag 3.

## **8. BEBYGGESENS YDRE FREMTRÆDEN**

- 8.1 Til udvendige bygningssider og tagflader må ikke anvendes materialer, der efter byrådets skøn virker skæmmende.
- 8.2 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

## **9. UBEBYGGEDE AREALER**

- 9.1 Delområde II må kun anvendes til beplantning.

- 9.2 Den eksisterende skovplantning i delområde II skal bevares og suppleres. Området, der skal nyplantes med skovbeplantning, er vist på bilag 2.
- 9.3 Som vist på bilag 3 skal der i delområde II, mellem den tinglyste vejudvidelseslinie (byggelinie) og delområde I reserveres areal til etablering af støjafskærmning. Indtil eventuel etablering af støjafskærmning, skal arealet forblive beplantet som øvrigt areal i delområde II.
- 9.4 Som vist på bilag 3 skal arealer i delområde I, der ikke er byggefelt, i videst muligt omfang beplantes.
- 9.5 Udendørs oplagring må ikke finde sted.

## **10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE**

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, forinden den i pkt. 9.2 anførte ny beplantning er etableret.

## **11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN/BYPLANVEDTÆGT**

- 11.1 Ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves partiel byplanvedtægt nr. 4 inden for lokalplanens område.

## **12. SERVITUTTER**

- 12.1 Opmærksomheden henledes på, at der gennem lokalplanområdet løber rørlagt spildevandsledning, og at dette forhold er tinglyst på området.
- 12.2 Der er i medfør af lov om offentlige veje tinglyst byggelinie langs hovedlandevej 40 (Knudshoved-Kolding).  
Byggelinie er vist på kortbilag 2.

### 13. DISPENSATIONER

- 13.1 Byrådet kan dispensere fra mindre væsentlige bestemmelser i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

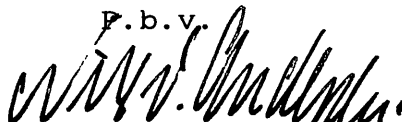
### 14. PÅTALERET

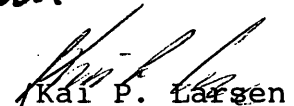
- 14.1 Påtaleret vedrørende overholdelse af nærværende lokalplan har alene Nyborg byråd.

### 15. VEDTAGELSESPÅTEGNING

- 15.1 I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt, idet byrådet har foretaget ændringer i forhold til det den 14. september 1992 vedtagne lokalplanforslag.

NYBORG BYRÅD den 8. februar 1993.

P.b.v.  
  
Niels V. Andersen

  
Kai P. Larsen

Lokalplanen er tinglyst den 10. marts 1993 og offentliggjort den 17. marts 1993.

