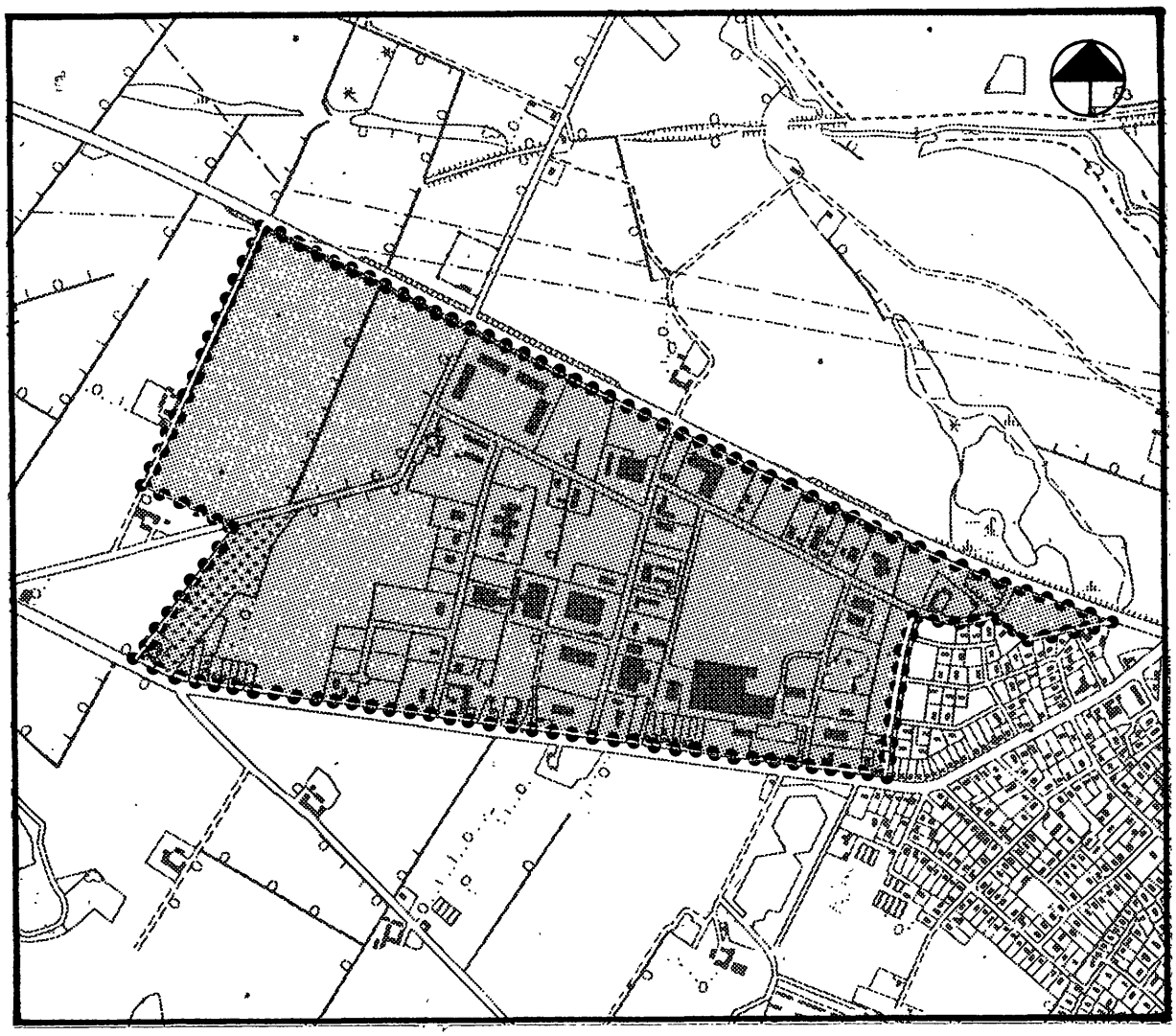
LOKALPLAN NR. 53

Erhvervsområde Vest



NYBORG KOMMUNE
Teknisk forvaltning 2000

6. oplag august 2000

Denne lokalplan er udarbejdet af teknisk forvaltning i Nyborg kommune i samarbejde med Nellemann A/S i Århus.

Udsnit af Geodætisk Instituts kort er trykt med instituttets tilladelse.
(A 83) Copyright.

INDHOLDSFORTEGNELSE

	SIDE
LOKALPLANENS REDEGØRELSER	
Lokalplanens baggrund	3
Lokalplanens indhold	7
Forhold til anden planlægning	15
Lokalplanens retsvirkninger	23
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	
1.0. Lokalplanens formål	25
2.0. Områdets afgrænsning og zonestatus	27
3.0. Områdets anvendelse	29
4.0. Udstykninger	33
5.0. Vej- og stiforhold	35
6.0. Bebyggelsens omfang og placering	37
7.0. Bebyggelsens ydre fremtræden	43
8.0. Ubebyggede arealer	45
9.0. Beplantning og hegn	47
10.0. Tilladelser fra andre myndigheder	49
11.0. Dispensationer	49
12.0. Ophævelse af byplanvedtægter og lokalplaner	49
Vedtagelsespåtegninger	51
Påtaleberettigede	51

Kortbilag nr. 1: Områdets afgrænsning
Kortbilag nr. 2: Områdets udformning
Kortbilag nr. 3: Illustrationsplan
Kortbilag nr. 4: Vejprofiler
Bilag nr. 5: Anvendelsesopdeling

BAGGRUNDEN FOR LOKALPLAN "ERHVERVSOMRÅDE VEST"

Nyborg byråd tog sidst i 1987 fat på at ajourføre og accelerere kommunens erhvervspolitik.

Den vigtigste årsag til dette er udsigterne til de mange nye problemer, som en fast forbindelse over Storebælt vil medføre.

Lokalplanen for erhvervsområde vest er et led i dette arbejde.

Erhvervsområder, ny viden

Planstyrelsen, under miljøministeriet, udfører løbende undersøgelser af sammenhængen mellem kommunernes planlægning og erhvervslivets udviklingsmuligheder.

Fra dette arbejde vides det

- at virksomheder i stadigt stigende omfang har problemer med deres naboer - røg, støj, udseende o.l.,
- at virksomhederne i stigende omfang "sælger" på deres image, og at udseende, beliggenhed, omgivelser er vigtige størrelser i dette spil,
- at virksomhederne yderst sjældent klager til naboer eller kommenterer over de nævnte problemer - men de er der,
- at den øgede bevidsthed omkring miljøområder kan give problemer for virksomheden, hvis miljølovgivningen ikke inddrages ved planlægningen,
- at byens/områdets muligheder for at tiltrække virksomheder hænger sammen med virksomhedernes vurdering af investeringsikkerhed,
- at klare erhvervspolitiske signaler som grundlag for en koordineret erhvervspolitik i stadig stigende grad efterspørges af virksomhederne.

Virksomhederne i Nyborg

Nyborg kommunes tekniske forvaltning har omkring årsskiftet 1987/88 fået forelagt planstyrelsens erfaringer for en række virksomheder i erhvervsområde vest. Virksomhederne blev samtidig præsenteret for et oplæg til zonering, det vil sige en opdeling af området i delområder forbeholdt forskellige virksomhedstyper for at undgå/forebygge nabokonflikter. Så godt som alle de udvalgte virksomheder tilsluttede sig hovedsynspunkterne i dette.

På denne baggrund iværksatte teknisk udvalg arbejdet med at færdiggøre lokalplanen, således at der samtidig med områdets udvidelse sker en opstramning og zonering af arealanvendelsen.

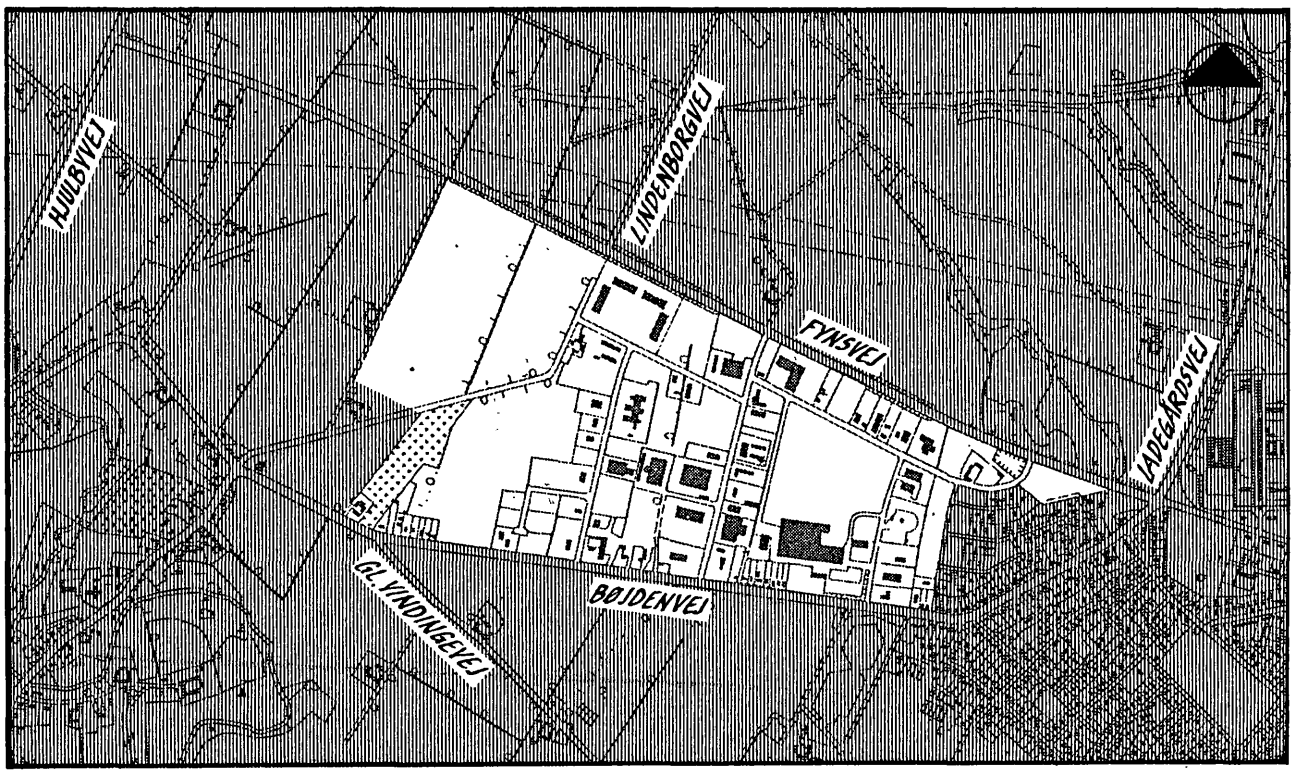
Fra Industri Vest til Erhvervsområde Vest

Fra at ligge yderligt på Fyn kommer Nyborg, når den faste forbindelse er etableret, til at ligge midt i Danmark.

Denne ændrede placering påvirker allerede erhvervspolitik og investeringslyst i Nyborg.

Byen markerer sig for fremtiden ikke først og fremmest ved at ligge ud til Storebælt, som kan tage røg og spildevand, byen bliver <u>også</u> attraktiv for virksomheder med tilknytning til distribution, salg og service.

Disse "nye" udviklingsområder skal der skabes gode forhold for i den kommende planlægning, ikke mindst fordi de har stor betydning for produktionserhvervenes udviklingsmuligheder.



Lokalplanområdet idag

EN KORT BESKRIVELSE AF LOKALPLANENS INDHOLD

Et af de væsentlige formål med lokalplanen er, at skabe et velfungerende erhvervsområde, hvor de miljømæssige gener såvel indadtil som udadtil minimeres mest muligt.

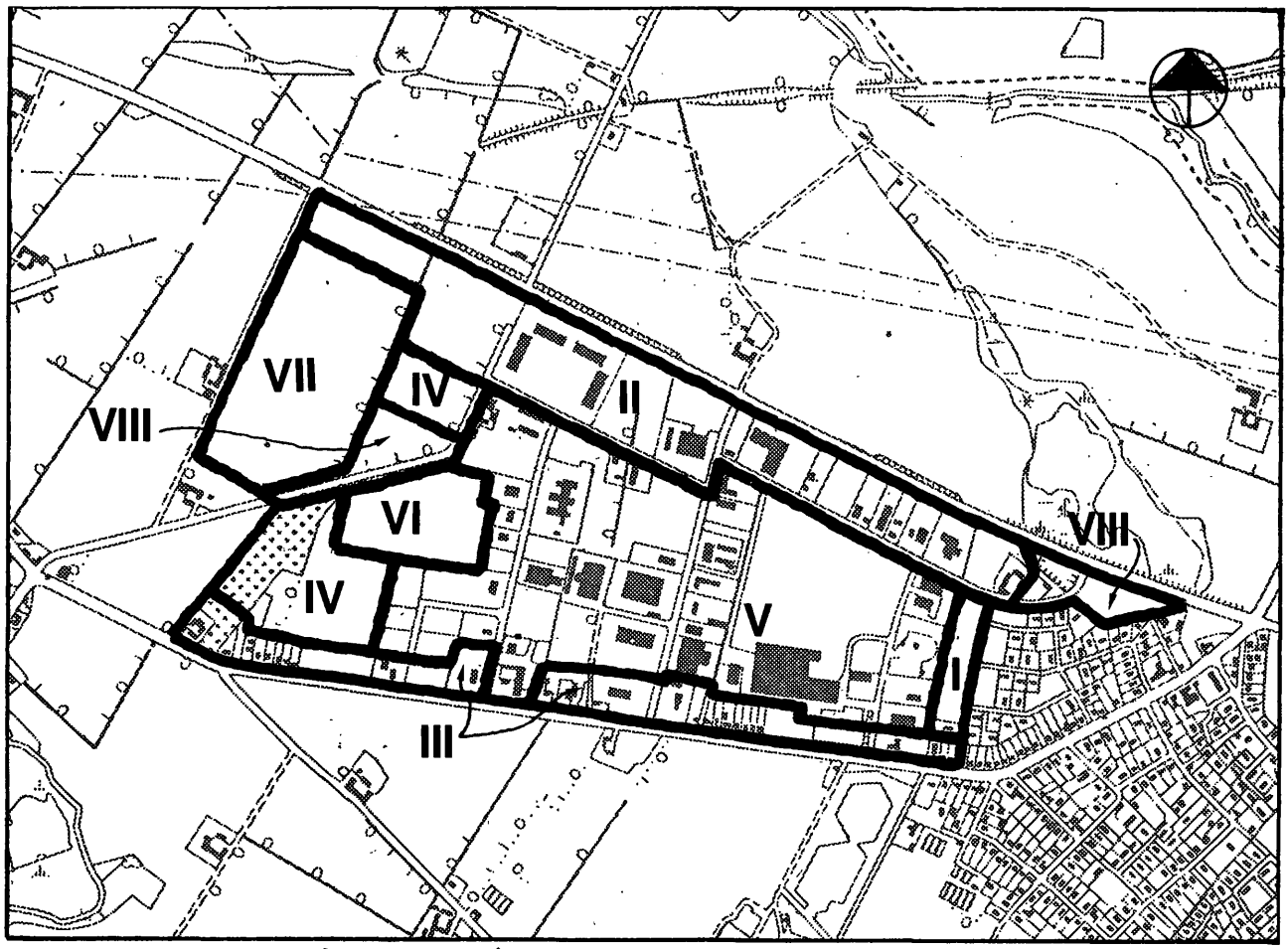
Et andet væsentligt sigte er at forøge rummeligheden til regionale erhvervsformål, idet arealreserverne hertil i Erhvervsområde Vest er ved at være opbrugte.

Områdeopdelingen tilpasses de forskellige erhvervstyper

For at imødekomme de nævnte formål, indeholder lokalplanen en opdeling af både det "gamle" og det nye erhvervsområde i forskellige anvendelsesområder. Herved er det bl.a. muligt at adskille de mere miljøbelastende virksomheder fra de mindre miljøbelastende.

Opdelingen er dog ikke alene bestemt i forhold til miljøet, - også forhold som facadebeliggenhed, krav til udendørs oplag, tilgængelighed m.v. indgår i opdelingen.

Lokalplanen opdeles således i 8 forskellige områder, der afhængig af beliggenheden er fastlagt til bestemte formål. Et resumé af bestemmelserne for de enkelte områder fremgår af lokalplanens bilag nr. 5.



Lokalplanens område-opdeling

Stødpude- og overgangsområder

Mod de eksisterende og fremtidige boligområder udlægges områder til håndværk, lettere fremstillingsvirksomhed og lignende. Dette harmonerer bl.a. med kommuneplanens krav om såkaldte "stødpudeområder" mod følsomme arealanvendelser som f.eks. beboelse.

Lokalplanens område I og III udgør sådanne områder.

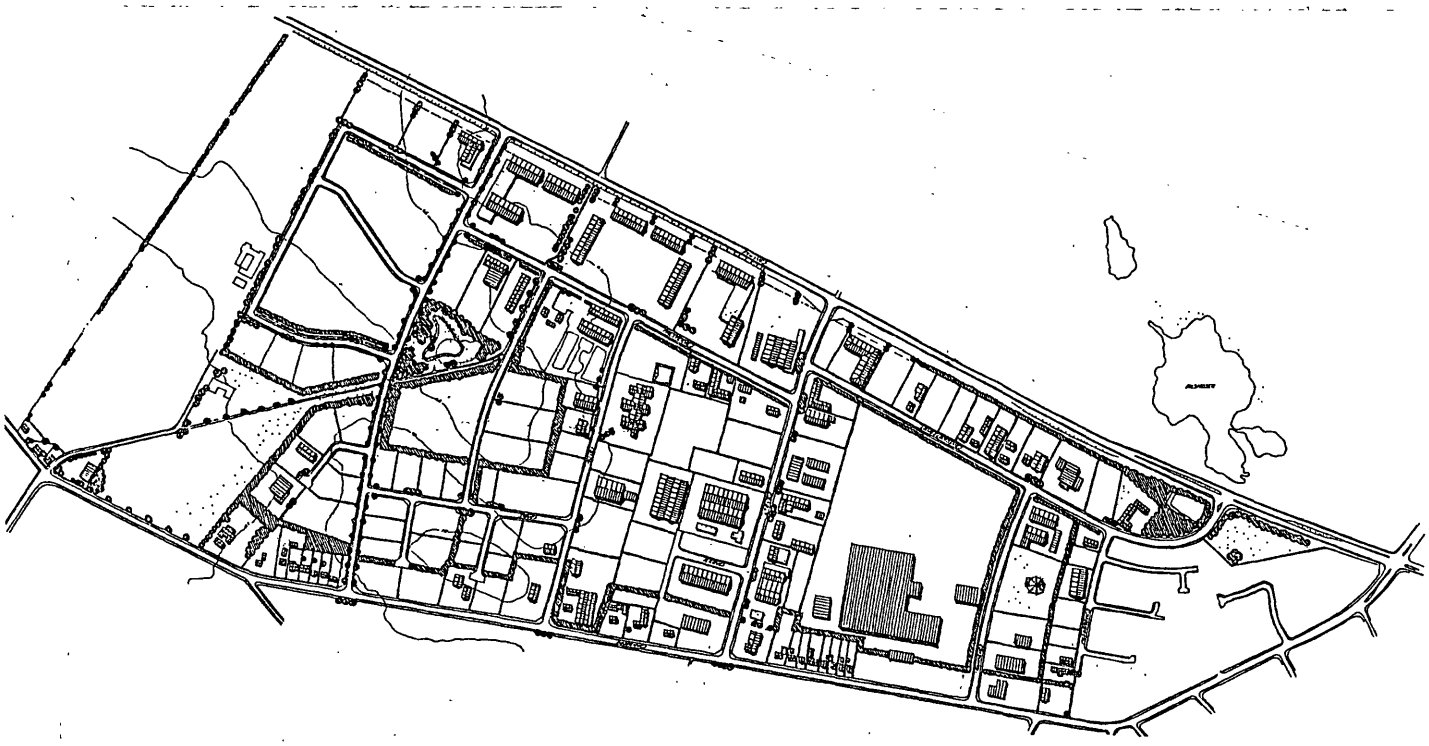
Fremover vil det kun (i begrænset omfang) være muligt at opføre boliger i område I ved Pilsgårdsvej, hvilket hænger snævert sammen med kravene til den miljømæssige opdeling.

Som et værn mellem stødpudeområdet og de egentlige industriområder foreskrives beplantningsbælter i skel, - et princip der iøvrigt går igen imellem de forskellige områdetyper inden for hele erhvervsområdet.

Udstillingsområde til facadeerhverv

Langs Fynsvej reserveres et område til såkaldte facadeerhverv (område II), hvilket i første række udspringer af vejens karakter som overordnet adgangsvej til Nyborg by fra vest.

Det forventes, at fremtidige virksomheder i dette område i høj grad stiller krav til bl.a. udseende- og forarealer, hvilket vil være til gavn ikke alene for Erhvervsområde Vest, men som "byport" for hele Nyborg by.



En illustration af de fremtidige forhold

Lettere industri og håndværk

I disse områder (IV) er det muligt at placere mindre og traditionelle virksomheder, der i begrænset omfang støjer, støver og kan give visse lugtgener. Egentlige forurenende virksomheder må dog ikke placeres her.

Industri og større erhvervsvirksomhed

Centralt i erhvervsområdet placeres industri og større erhvervsvirksomhed (V). Det er i disse områder, der tillades de højeste støjniveauer, samt lugt- og støvgener. Særligt forurenende virksomhed tillades dog ikke.

Bebyggelsesmæssigt er det endvidere muligt at opføre de største bygninger her.

Udendørs oplagspladser m.v.

Behovet for udendørs oplag søges ligeledes tilfredsstillet centralt i området (VI).

Her er det muligt at "gemme" oplaget lidt af vejen, og samtidig betyder en markant randbeplantning, at der kan stilles lempeligere krav til oplagningsorden og -udseende.

Emneorienteret erhverv

Ved emneorienteret erhverv forstås erhvervstyper af samme karakter, der ikke er til gene for hinanden.

Hensigten med at udlægge et sådant omårde (VII) er således at skabe miljømæssig harmoni mellem områdets forskellige virksomheder.

Det kan derfor forventes, at de første virksomheder i området vil fastlægge rammerne for den videre udvikling her.

Grønne områder til tekniske anlæg og natur

Der udlægges endvidere grønne områder i den østlige del og centralt i erhvervsområdet. Her kan der bl.a. placeres regnvandsbassin og lignende tekniske anlæg.

Områderne er desuden forbundet med grønne forbindelsesområder og stianlæg, hvorved de kan tjene som en form for rekreative anlæg og opholdssted for evt. dyrevildt.

Ny forbindelsesvej og vejnedlæggelse

Til forbindelse mellem Fynsvej og Bøjdenvej og som overordnet adgangsvej til erhvervsområdet, udlægges der en ny vej, hvortil der ikke er direkte adgang fra de tilstødende ejendomme. Adgangen sker til disse fra en række nye, mindre adgangsveje.

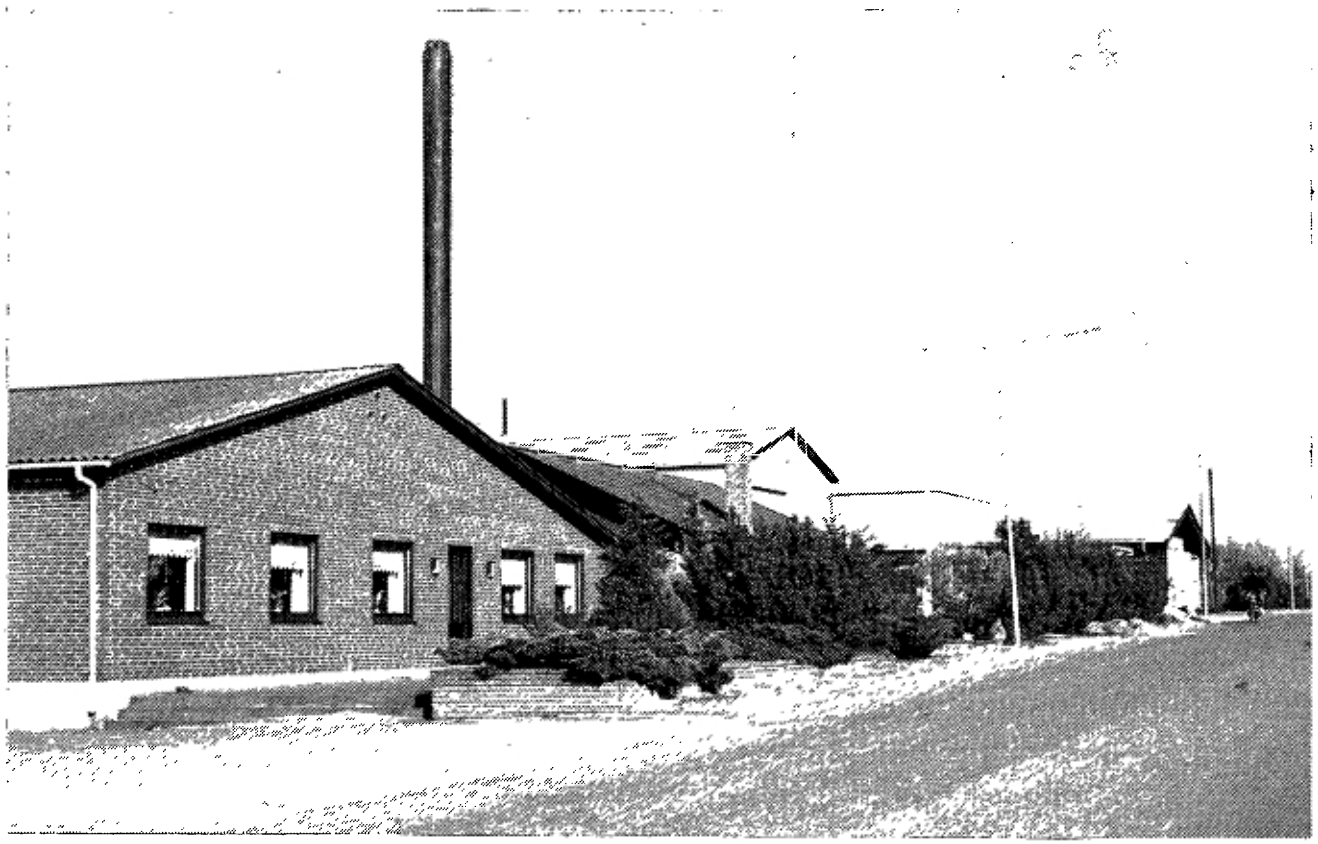
Vejanlægget til den nye forbindelsesvej er fastlagt med henblik på etablering af cykelstier og allébeplantning.

En del af den tidligere Hjulbyvej nedlægges og omdannes til stianlæg. Der skabes herved stiforbindelse fra Vindinge til de grønne områder nord for Fynsvej.

Et erhvervsområde med et grønt præg

Som nævnt fastlægger lokalplanen en række skærmende beplantningsbælter mellem de forskellige områdetyper.

Herudover stilles der krav til placeringen af virksomhedernes bebyggelse, således at der friholdes randarealer mod vejene. Disse kan enten henligge med græs eller tilplantes, f.eks. med allé træer.



LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Regionplan 85 for Fyns amtskommune

Lokalplanområdet, herunder den nyudlagte del, ligger inden for regionplanens såkaldte "analyseområde", på arealer der er klassificeret som velegnede til regionale erhvervsformål, og hvor der kan foregå byvækst.

Lokalplanen er som helhed i overensstemmelse med regionplanens retningslinier.

Kommuneplan 1984 for Nyborg kommune

I kommuneplanen for Nyborg kommune er lokalplanområdet alene omfattet af bestemmelserne indenfor område 1.E.7., idet der ikke er vedtaget rammebestemmelser for den nye del af erhvervsområdet.

Det fremgår dog i kommuneplanen at byrådet, med henblik på en fremtidig erhvervsudbygning, skal undersøge mulighederne for en udbygning nord og vest for "Industri Vest". (Se nedenfor).

Der er i forlængelse heraf udarbejdet et tillæg (nr. 5) til kommuneplanen, hvor rammebestemmelserne for det nye erhvervsområde, vest for område 1.E.7., fastlægges.

Endvidere er der foretaget følgende ændringer i gældende rammebestemmelser for område 1 E7:

1. Der tillades kun boliger indenfor et meget begrænset område (område I).

2. Den maximale bygningshøjde øges til henholdsvis 12 og 20 m over terræn.

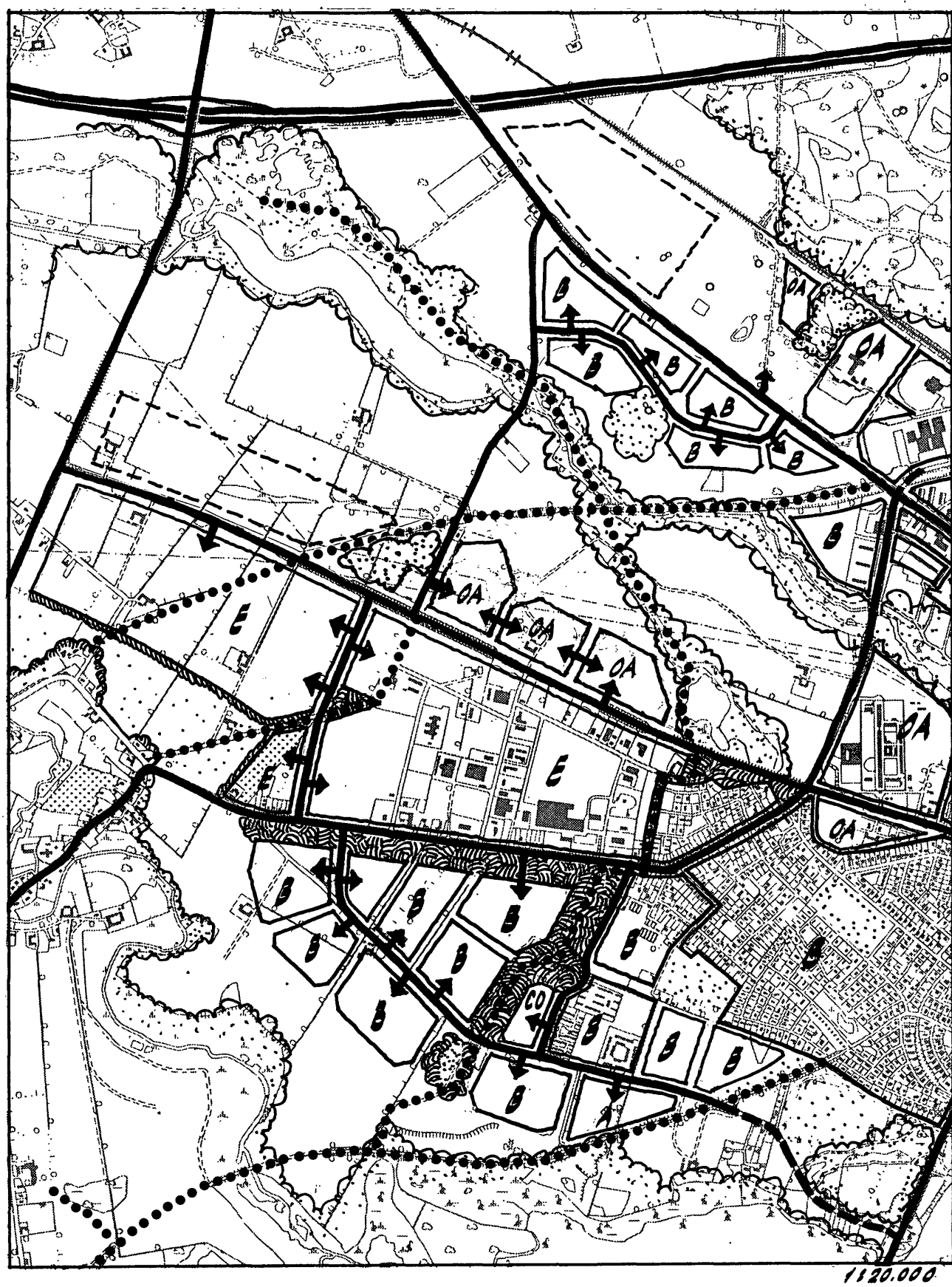
Kommuneplantillægget fremlægges sideløbende med nærværende lokalplan.

Strukturplanlægning for Nyborg Vest

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen for Erhvervsområde Vest er der påbegyndt et sturkturplanarbejde, der dels omfatter erhvervsområdet, og dels de tilstødende arealer nord, vest og syd herfor.

I strukturplanarbejdet indgår bl.a. overvejelser om, hvorvidt de nævnte arealer skal bebygges, og i så fald, hvordan og med hvilke funktioner, det skal ske.

Set i forhold til revisionen af kommuneplanen udgør strukturplanlægningen et helt nødvendigt led i fastlæggelsen af den langsigtede udvikling for Nyborg by.



B BOLIGFORMÅL
E ERHVERVSFORMÅL
OA OFFENTLIGE OG ADMINISTRATIVE FORMÅL

REKREATIVE FORMÅL
STI
CO CENTER OG OFFENTLIGE FORMÅL
EVENTUELLE AREALRESERVER

Udkast til strukturplanskitse

Skitsen på side 17 viser et første udkast til strukturplanen. Set alene i relation til Erhvervsområde Vest fremgår det:

- at der åbnes mulighed for større administrativ virksomhed nord for Fynsvej, - dog under hensyntagen til de nordfor liggende naturarealer,

- at Erhvervsområde Vest forlænges ud til Hjulbyvej,

- at den fremtidige boligbebyggelse syd for Bøjdenvej "rykkes" mod syd, således at mindsteafstanden til den mest miljøbelastende del af erhvervsområdet er ca. 200 m og,

- at der etableres "grønne" forbindelsesmuligheder fra det sydlige til den nordlige del af området.

Det skal understreges, at planen kun foreligger som ide-oplæg på nuværende tidspunkt.

Landbrugsplanlægning

Da en del af lokalplanområdet er pålagt landbrugspligt, skal landbrugsministeriet ansøges om ophævelse af pligten.

Zoneforhold

En del af lokalplanområdet er beliggende i landzone. Med lokalplanens endelige vedtagelse vil dette blive overført til byzone.

Miljøplanlægning

Som nævnt har et væsentligt udgangspunkt for denne lokalplan været at imødegå de miljømæssige problemer, der er forbundet med et erhvervsområde, både indenfor området og i forhold til naboområderne.

Vedtagelsen af en lokalplan betyder imidlertid ikke, at planen uden videre kan gennemføres. Det er ofte nødvendigt at indhente tilladelser fra en række myndigheder, f.eks. bygnings-, zone- og miljømyndigheder.

I bilaget til miljøbeskyttelsesloven er anført en liste over virksomheder, anlæg og indretninger, der er omfattet af lovens kapitel 5 om særligt forurenende virksomhed. Ifølge lovens §35 må disse virksomheder ikke anlægges eller påbegyndes, før godkendelse hertil er meddelt.

De pågældende virksomheder må heller ikke udvides eller ændres bygningsmæssigt eller driftsmæssigt på en måde, som indebærer forøget forurening, før udvidelsen eller ændringen er godkendt.

I forhold til omgivelserne reguleres virksomhederne gennem de til enhver tid gældende bestemmelser i miljølovgivningen.

På bilag 5 til lokalplanen fremgår nogle af de vejledende retningslinier for en regulering af miljøet.

Trafikplanlægning

For at undgå en øget belastning på Bøjdenvej, overvejes det at etablere visse foranstaltninger, der er hastighedsdæmpende og begrænser den tunge trafik (særlige overkørsler m.v.).

I forlængelse heraf tilstræbes det at fastlægge den primære adgang til Erhvervsområde Vest fra Fynsvej, idet ikke alene boligområderne i Nyborg Vest, men også Vindinge, tilgodeses herved.

Endelig er det hensigten at nedlægge en mindre strækning af den tidligere Hjulbyvej, og omdanne vejen til sti.

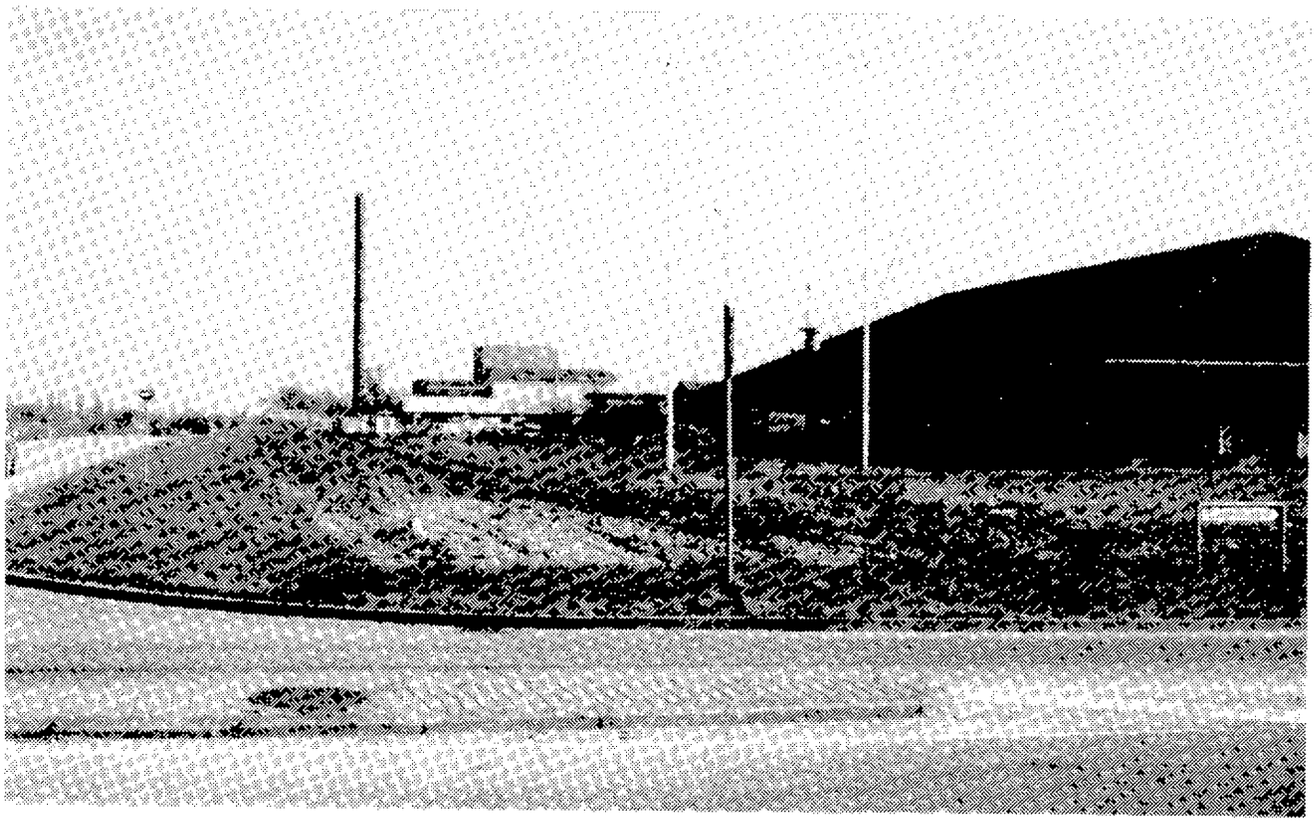
Spildevandsplanlægning og varmeplanlægning

Lokalplanområdet er og skal separat kloakeres og naturgasforsynes.

Lokalplanlægning

Lokalplanområdet er delvist omfattet af byplanvedtægt nr. 7 for et område nord for Bøjdenvej og nr. 11 for et område ved Pilsgårdsvej.

Disse planer ophæves inden for området.



LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31, kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt 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.

Med henblik på at sikre planens gennemførelse kan byrådet ifølge kommuneplanlovens § 34 ekspropriere fast ejendom.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at de ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Lokalplanen indeholder under afsnit 2.2. bestemmelser om, at en del af lokalområdet overføres fra landzone til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af lov om frigørelsesafgift.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenlige med lokalplanen, fortrænges af planen.

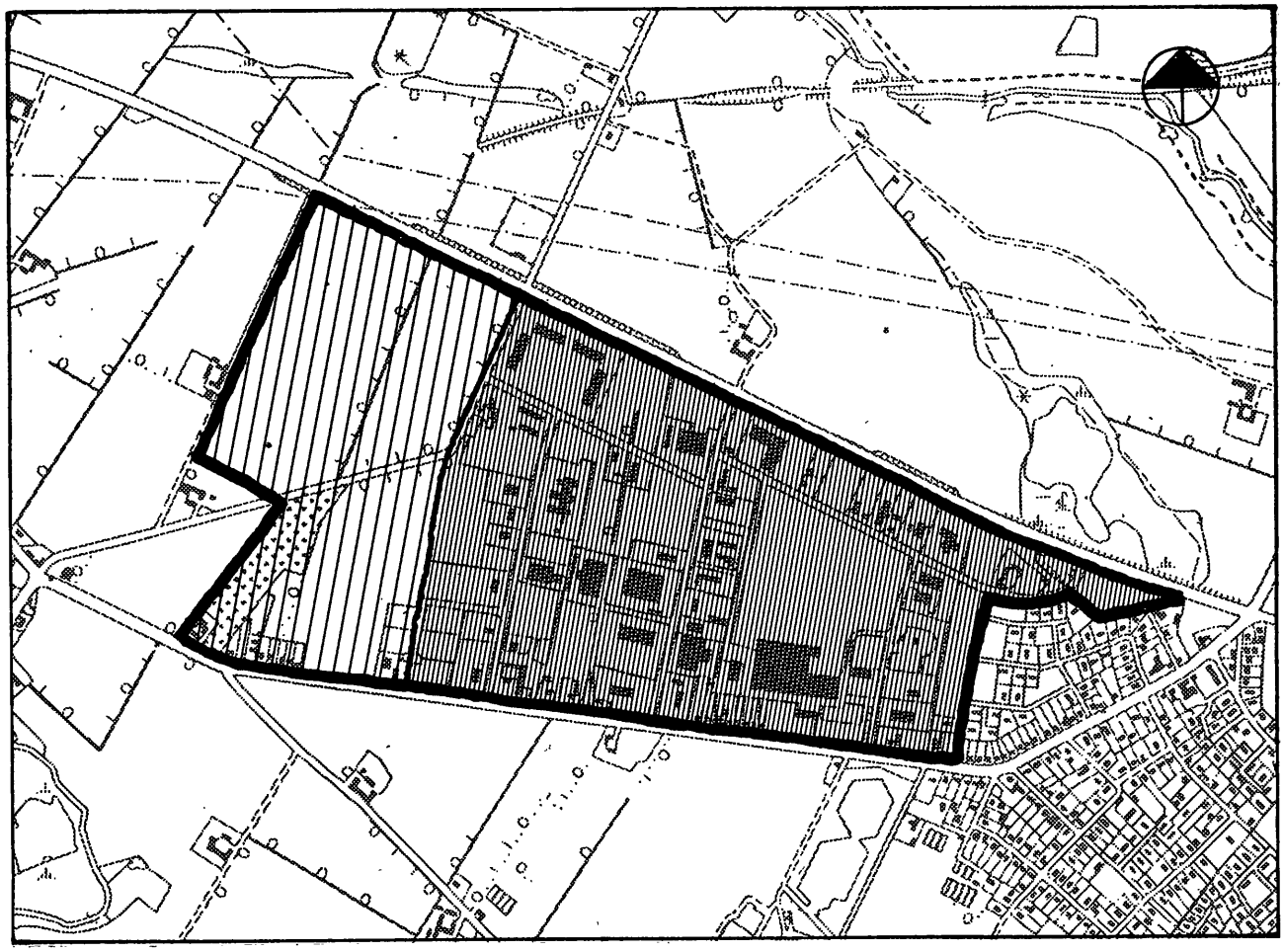
Lokalplan for et område til erhvervsformål mellem Fynsvej og Bøjdenvej.

I henhold til lov om kommuneplanlægning - lov nr. 391 af 22. juli 1985 - fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område:

1.0. LOKALPLANENS FORMÅL

1.1. Formålet med denne lokalplan er:

- at sikre nye arealer til erhvervsformål,
- at minimere de miljømæssige gener for naboområderne mest muligt,
- at forhindre en yderligere boligudbygning i erhvervsområdet,
- at skabe et velfungerende erhvervsområde, hvor virksomhederne kan fungere uden at være til gensidig gene for hinanden,
- at sikre en fleksibel udstykning, der kan imødekomme forskellige ønsker til grundstørrelse og anvendelse,
- at skabe et erhvervsområde med god trafikal sammenhæng og -sikkerhed,
- at tilvejebringe et attraktivt erhvervsområde i et "grønt" miljø,



LOKALPLANENS AFGRÆNSNING OG ZONEFORHOLD

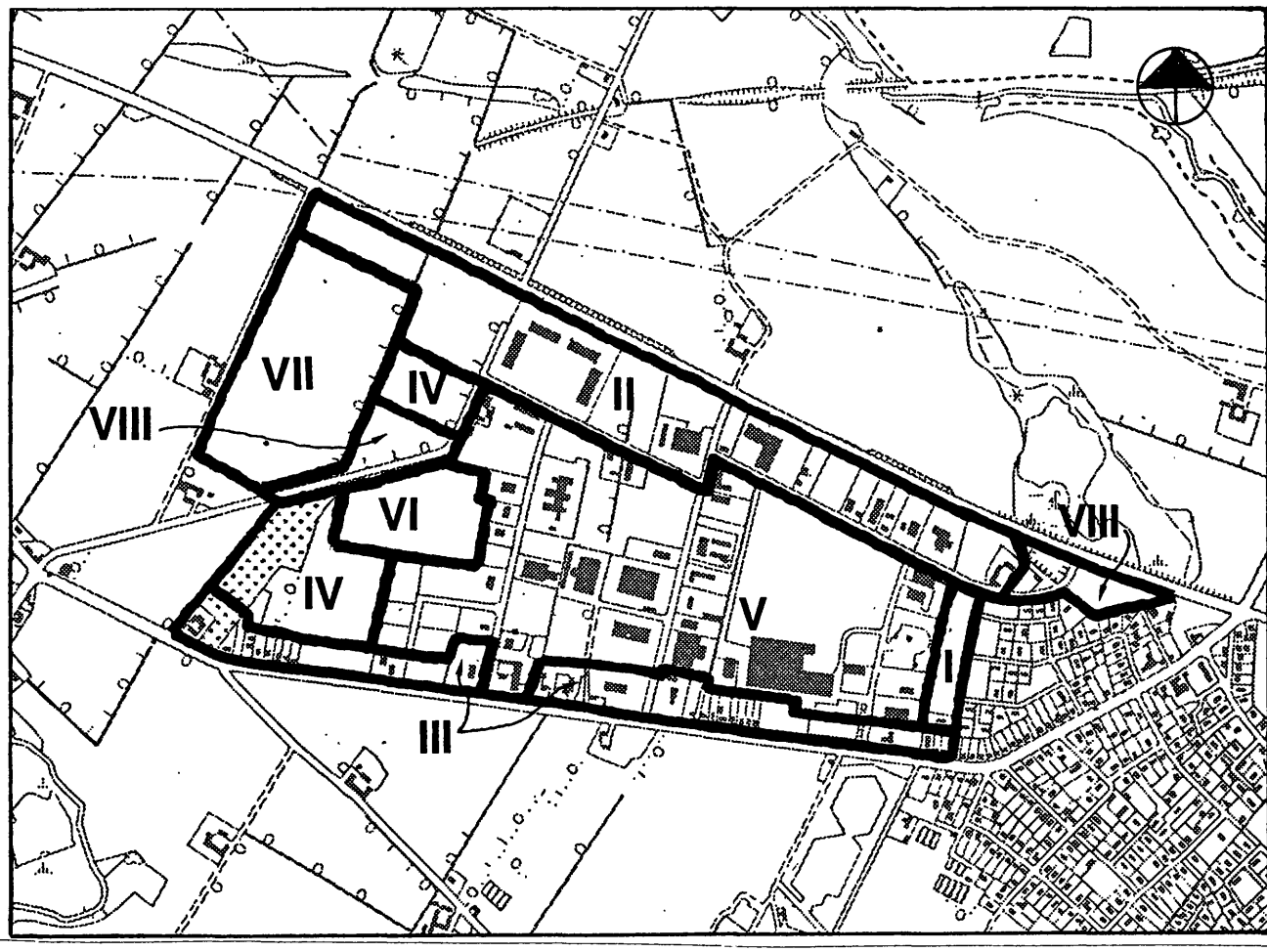
BYZONE
OVERFØRES TIL BYZONE
LOKALPLANGRÆNSE

2.0. LOKALPLANENS OMRÅDE- OG ZONESTATUS

2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matrikelnumre:

11^{a}, 12^{a}, 13^{a}, 13^{d}, 13^{e}, 13^{f}, 13^{g}, 13^{h}, 13^{i}, 13^{l}, 13^{m}, 13^{n}, 13^{o}, 13^{p}, 13^{q}, 13^{t}, 13^{u}, 13^{x}, 13^{y}, 13^{z}, $13^{æ}$, $13^{ø}$, 13^{aa}, 13^{ab}, 13^{ac}, 13^{ad}, 13^{ae}, 13^{af}, 13^{ag}, 13^{ah}, 13^{ai}, 13^{ak}, 13^{al}, 13^{am}, 13^{an}, 13^{ao}, 14^{c}, 14^{f}, 14^{g}, 14^{h}, 14^{i}, 14^{k}, 14^{l}, 14^{m}, 14^{n}, 14^{p}, 14^{q}, 14^{r}, 14^{v}, 14^{x}, 14^{y}, 14^{z}, $14^{æ}$, $14^{ø}$, 14^{aa}, 14^{ab}, 14^{ac}, 14^{ad}, 14^{ae}, 14^{af}, 14^{ag}, 14^{ah}, 14^{ak}, 15^{a}, 15^{f}, 15^{h}, 15^{y}, $15^{ø}$, 15^{ac}, 15^{ad}, 15^{ae}, 15^{ah}, 15^{al}, 15^{an}, 15^{ao}, 15^{ap}, 15^{aq}, 15^{ar}, 15as, 15^{at}, 15^{au}, 15^{ay}, $15^{aø}$, 15^{ba}, 15^{bb}, 15^{bc}, 15^{cm}, 15^{co}, 15^{cp}, 15^{cr}, 15^{ct}, 15^{cv}, 15^{cx}, 15^{dg}, 15^{dh}, 15^{di}, 15^{dk}, 15^{dl}, 15^{dm}, 15^{dn}, 23^{a}, 24^{a}, 25^{a}, 25^{c}, 25^{d}, 27^{a}, 28^{a}, 39^{a}, 63, 64 samt del af 10^{a} og 32^{a} af Vindinge by, Vindinge samt alle parceller, der efter den 25. marts 1988 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2. Med byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen overføres det på kortbilag nr. 1 viste område fra landzone til byzone.



LOKALPLANENS OMRÅDEINDDELING

3.0. OMRÅDETS ANVENDELSE

Lokalplanen opdeles i 8 områdetyper, som vist på kortbilag nr. 2.[note]

3.1. Områderne I til VII må kun anvendes til erhvervsformål.

Der må ikke opføres eller indrettes boliger og lignende støjfølsomme formål i områderne II, III, IV, V, VI, VII, VIII.

Inden for hvert område må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til, eller udøves erhverv som følger:

3.2. Område I: Lettere fremstillings- og værkstedsvirksomhed, lager- og servicevirksomhed samt engroshandel og lignende.

Herudover må der for hver virksomhed indrettes en bolig for en enkelt familie med tilknytning til virksomheden.

3.3. Område II: Udstillings- og salgsvirksomhed ("facade-erhverv"), begrænset fremstilling, lettere reparation, administration og tilsvarende erhverv.
Dog må der ikke drives handel med dagligvarer inden for området.

3.4. Område III: Håndværk og lettere erhvervsvirksomhed, en gros handel, servicevirksomhed samt tilhørende administration og forretningsvirksomhed.

3.5. Område IV: Lettere industri, værksteds- og håndværksvirksomhed samt lager-, transport- og oplagsvirksomhed.

Note) *Se endvidere bilag 5 vedrørende anvendelseskategorier i forhold til bl.a. områdeanvendelse.*

3.6. Inden for områderne I, II, III og IV må der ikke udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles betydelige afstandskrav eller andre særlige beliggenhedskrav i henhold til miljøbeskyttelseslovens kapitel 9.

3.7. Område V: Industri og større virksomhed, en gros-, lager-, fragtmandsvirksomhed og lignende.

Inden for området må der udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forurening må stilles særlige afstands- og beliggenhedskrav til forureningsfølsomme arealanvendelser, jfr. miljøbeskyttelseslovens kapitel 9.

Virksomhederne skal dog opfylde kravene til en godkendelse i henhold til miljøbeskyttelseslovens kapitel 5 om etablering af tidssvarende forureningsbekæmpende foranstaltninger.

3.8. Område VI: Industri og værkstedsvirksomhed samt lager-, entreprenør-, oplagsvirksomhed og lignende.

Området kan bl.a. indrettes med henblik på udendørs oplagring.

3.9. Område VII: Emneorienteret erhverv. Produktions- og industrivirksomheder, lager-, en groshandel, servicevirksomhed og lignende.

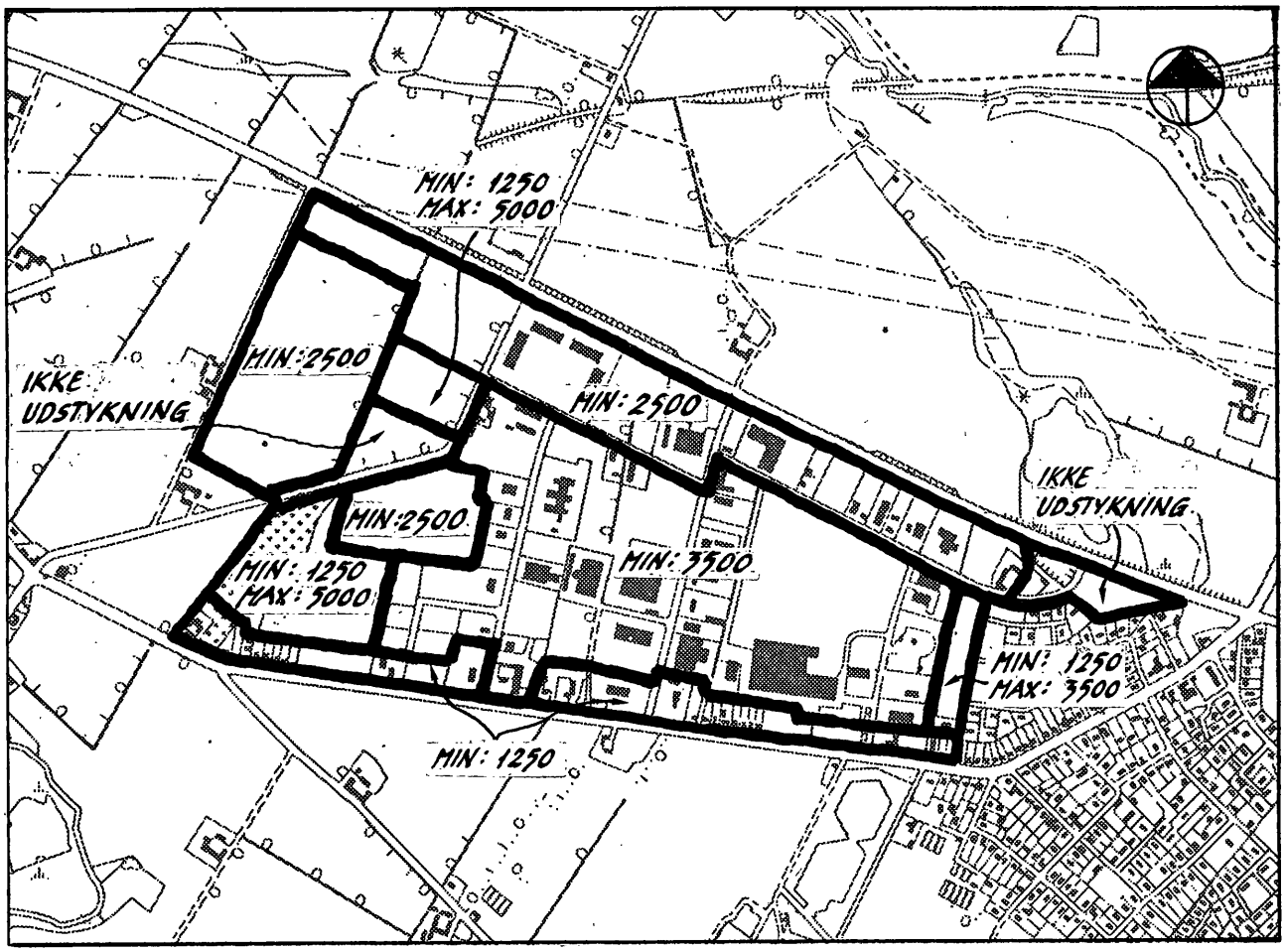
Anvendelsen til emneorienteret erhverv betyder bl.a., at der skal være miljømæssig harmoni mellem områdets forskellige virksomheder.

Inden området tages i brug, skal det emneorienterede erhverv fastlægges af byrådet.

Byrådet skal godkende anvendelsen til emneorienteret erhverv indenfor hver enkelt ejendom.

3.10. Område VIII: Offentlige formål, fritids- og naturområde, beplantet eller parklignende område og tilsvarende formål.

Inden for området kan der etableres regnvandsbassiner og lignende tekniske anlæg.



OMRÅDERNES GRUNDSTØRRELSES-BESTEMMELSER

4.0. UDSTYKNINGER

De følgende grundstørrelser er incl. beplantningsbælter, men excl. eksisterende og udlagt vej- og stiareal.

4.1. I område I må der ikke udstykkes grunde, der er mindre end 1.250 m² og større end 3.500 m².

4.2. I område II må der ikke udstykkes grunde, der er mindre end 2.500 m², og grundens facadelængde må ikke være mindre end 35 m.

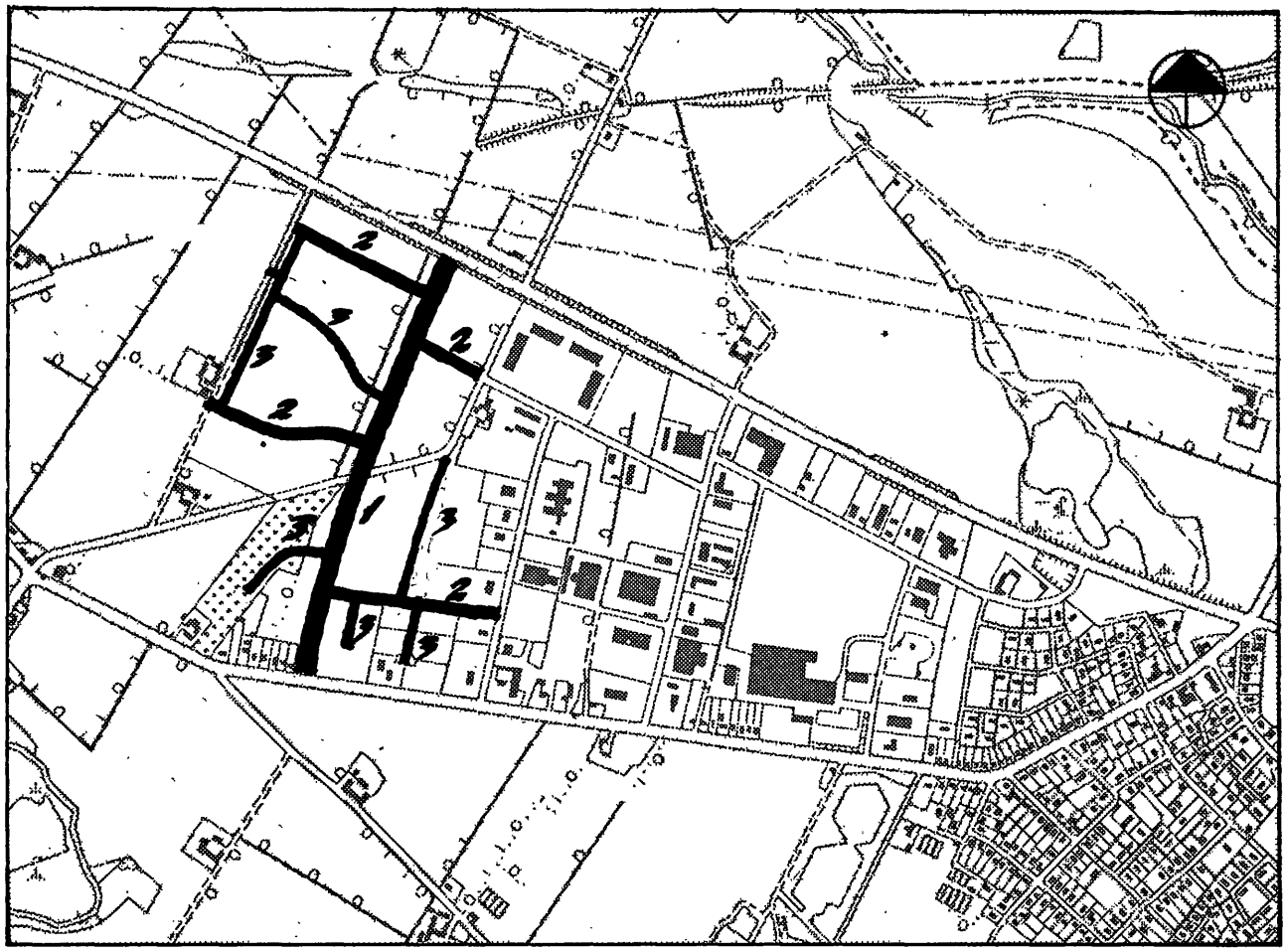
4.3. I område III må der ikke udstykkes grunde, der er mindre end 1.250 m².

4.4. I område IV må der ikke udstykkes grunde, der er mindre end 1.250 m² og større end 5.000 m².

4.5. I område V må der ikke udstykkes grunde, der er mindre end 3.500 m².

4.6. I område VI og VII må der ikke udstykkes grunde, der er mindre end 2.500 m².

4.7. I område VIII må der ikke finde yderligere udstykning sted.



VEJE OG STIER

KATEGORI 1 - VEJE
KATEGORI 2 - VEJE
KATEGORI 3 - VEJE

5.0. VEJE OG STIER

5.1. Der udlægges areal til følgende 3 kategorier af veje, som vist på kortbilag nr. 2, med en udformning i princippet som angivet på kortbilag 3 og 4.

Kategori 1-veje i en bredde af 20 m.
Kategori 2-veje i en bredde af 15 m.
Kategori 3-veje i en bredde af 11,5 m.

5.2. Der udlægges areal til stien a-b i en bredde af 5 m, som vist på kortbilag nr. 2.

5.3. Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres med 5 m, som vist på kortbilag nr. 2.[note]

5.4. Til "kategori 1-veje" må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme.

5.5. Bøjdenvej (den tidligere Hjulbyvej) vil blive nedlagt fra svinget 150 m syd for Falstervej til den vestlige lokalplanafgrænsning, som vist på kortbilag nr. 1. Nedlæggelsen vil finde sted efter reglerne herom i vejlovgivningen.

5.6. Der skal indrettes parkeringspladser svarende til mindst én bilplads for hver 50 m² bruttoetageareal.

I område II skal der etableres en bilplads pr. 25 m² bruttobutiksareal.

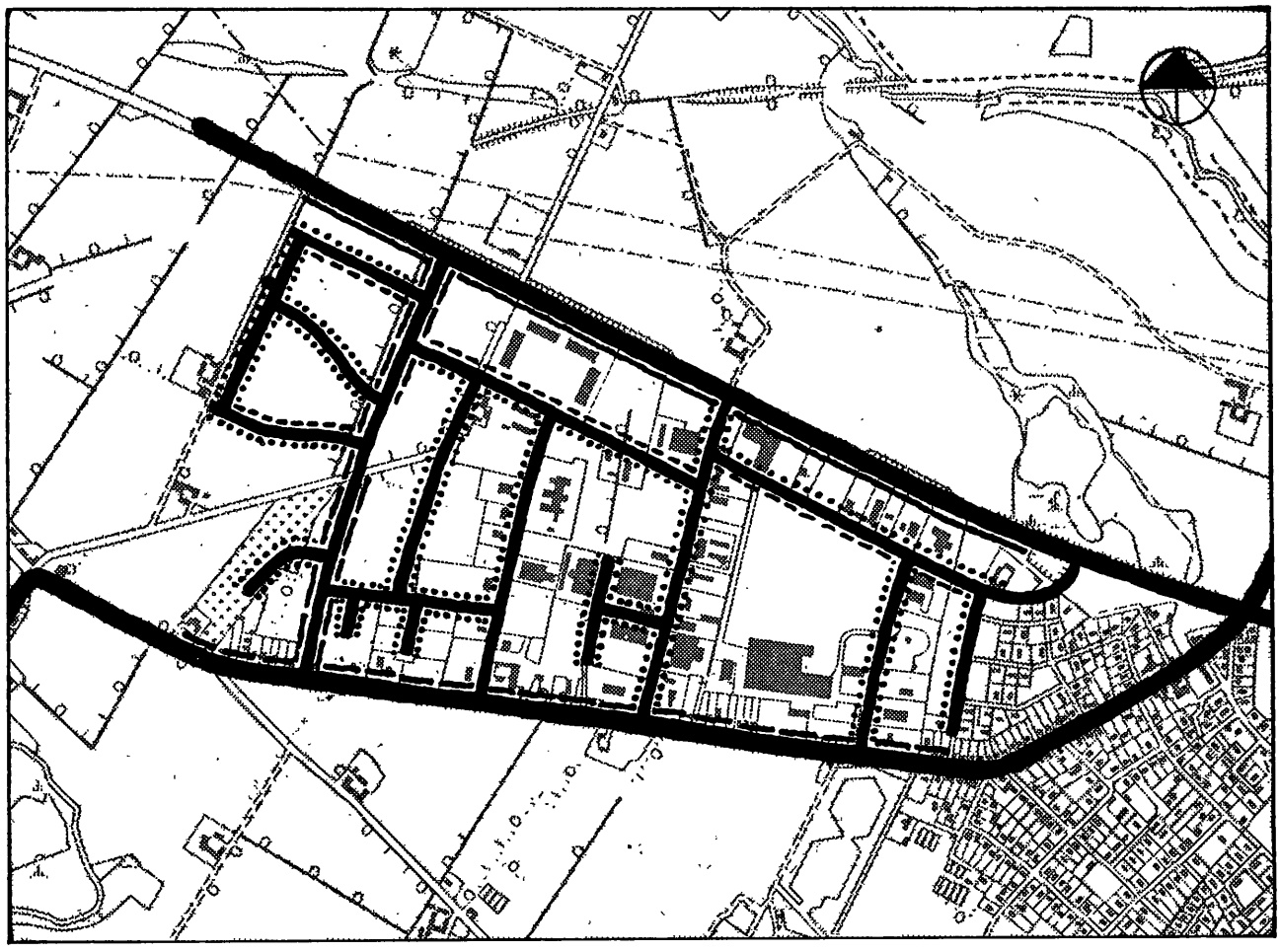
Parkeringspladserne skal placeres indenfor de på kortbilag 2 viste byggefelter (se endvidere punkt 8.3).

Bemærkning: Set i forhold til de 3 vejkategorier er der forskel på fastlæggelsen af de endelige og detaljerede linieføringer.

Kategori 1-vejen er således angivet ud fra dens endelige detaljerede placering. Ligeledes er kategori 2-vejene bundet (omend i mindre grad) til den viste placering, hvorimod kategori 3-vejene må anses for mere eller mindre "usikre" og afhænge af aktuelle erhvervsprojekter.

Note) *Den endelige fastlæggelse af hjørneafskæringer og oversigtsarealer vil ske efter vejlovgivningens bestemmelser herom.*

Det skal endvidere bemærkes, at der i henhold til vejlovgivningen er udlagt byggelinier og fastsat adgangsbestemmelser langs landevej nr. 527, Ferritslev - Nyborg (Fynsvej).



BYGGELINIER:

—— 70 M FRA VEJMIDTE
- - - - 25 M " "
—— 20 M " "
..... 15 M ELLER 12,5 M FRA VEJMIDTE

6.0. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1. Bestemmelser for område I:

I område I må bebyggelsens rumfang ikke overstige 3 m^3 pr. m^2 grundareal, og bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.[note 1]

6.2. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m over terræn.

6.3. Erhvervsbebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag nr. 2 viste byggefelter.[note 2]

6.4. Bestemmelser for område II:

I område II må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 50.

6.5. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m over terræn.

6.6. Bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag nr. 2 viste byggefelter, og skal placeres med gavl eller facade parallelt med byggefeltets afgrænsning.

6.7. Bestemmelser for område III:

I område III må bebyggelsens rumfang ikke overstige 3 m^3 pr. m^2 grundareal, og bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.

6.8. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 12 m over terræn.

6.9. Bebyggelsen må kun opføres inden for de på kortbilag nr. 2 viste byggefelter, og skal placeres med gavl eller facade parallelt med Bøjdenvej.

Note 1) *Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder evt. kviste, fremspring, skorstene og lignende.*

Note 2) *Den på kortbilag 2 angivne afstand er målt fra byggefeltets afgrænsning til vejmidte eller fra byggefelt til haveskel.*

6.10. Bestemmelser for område IV:

I område IV må bebyggelsens rumfang ikke overstige 3 m^3 pr. m^2 grundareal, og bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.

6.11. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager, og bygningshøjden må ikke overstige 12 m over terræn.

6.12. Bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag nr. 2 viste byggefelter, og skal placeres med gavl eller facade parallelt med adgangsvej.

6.13. Der må ikke placeres bebyggelse nærmere skel mod nabogrund end 5 m.

6.14. Bestemmelser for område V og VI:

I område V og VI må bebyggelsens rumfang ikke overstige 3 m^3 pr. m^2 grundareal, og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50.

6.15. Bygningshøjden må ikke overstige 20 m over terræn.

6.16. Bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag nr. 2 viste byggefelter.

6.17. Bestemmelser for område VII:

I område VII må bebyggelsens rumfang ikke overstige 3 m^3 pr. m^2 grundareal, og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50.

6.18. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m over terræn.

6.19. Bebyggelse må ikke opføres nærmere skel mod nabogrund end 5 m.

6.20. Bestemmelser for område VIII:

I område VIII må der ikke uden byrådets særlige godkendelse opføres bebyggelse.

6.21. Fællesbestemmelser

I områderne I til VII kan det tillades, at begrænsede dele som skorstene eller lignende enkeltdele af en bygning opføres i en større højde end den fastsatte, såfremt det er nødvendigt for produktion, miljø eller lignende.

7.0. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1. Skiltning og reklamering må kun finde sted efter følgende retningslinier:

Skiltning ved hovedindgangen til en ejendom fastlægges og udføres på kommunens foranstaltning.

Herudover må der på bygningsfacaden skiltes med firmanavn og evt. produktnavne, såfremt disse oplysninger indgår som en integreret del af facaden.

Yderligere skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

7.2. Til udvendige bygningssider må der ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

7.3. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes, med mindre byrådet tillader det.

8.0. UBEBYGGEDE AREALER

8.1. Mindst 25% af hver erhvervsejendom skal udlægges til opholdsareal.

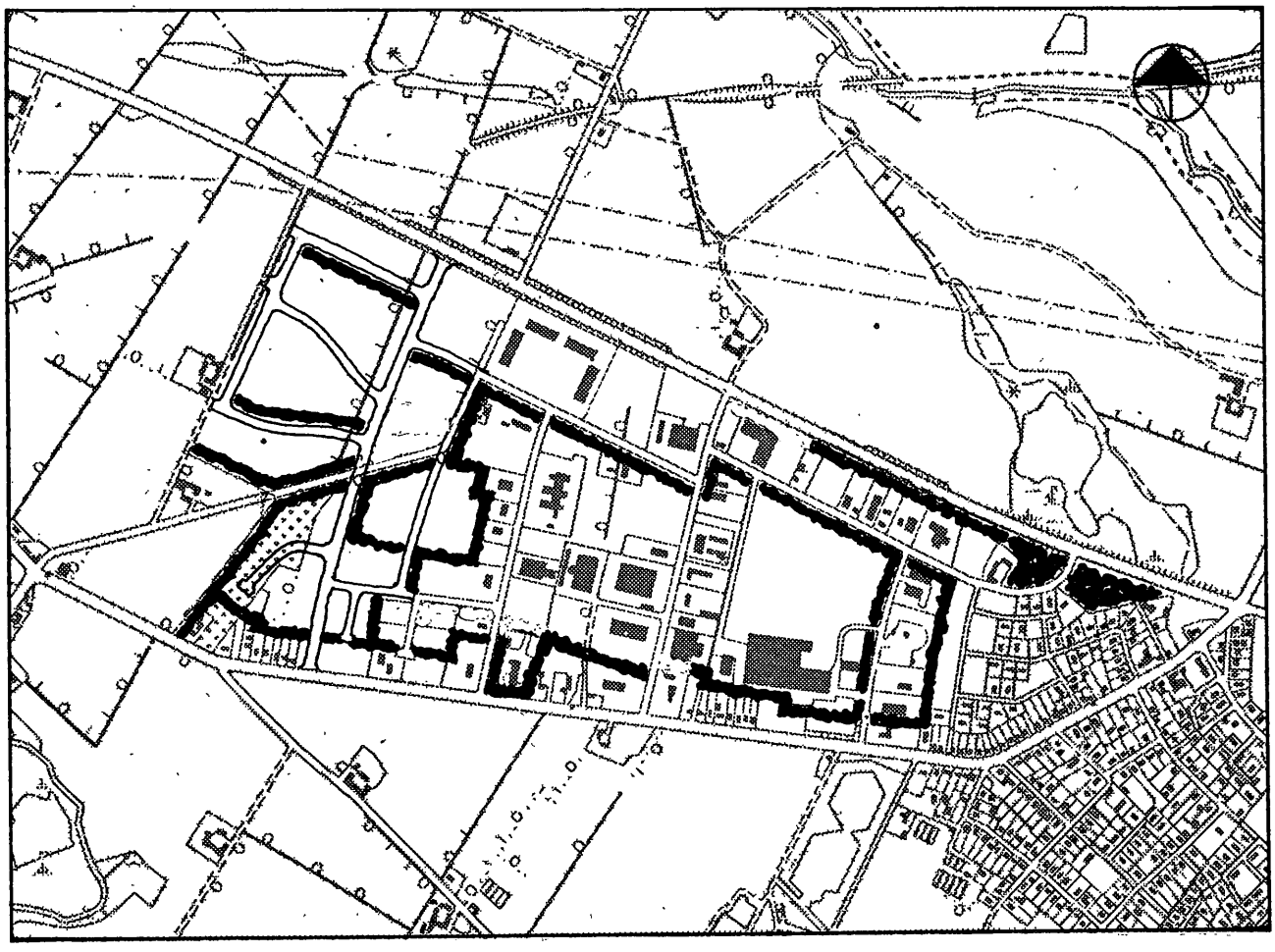
8.2. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

I områderne I, II og III må der dog kun ske udendørs oplag, såfremt dette sker med indhegning og evt. overdækning.[note]

8.3. Arealer mellem vejskel og byggefelt må ikke anvendes til oplagring, gårdsplads eller parkeringsplads. Arealerne skal beplantes og vedligeholdes i overensstemmelse med retningslinier fastlagt af byrådet.

8.4. Belysning af veje og andre færdselsarealer herunder udendørs oplagspladser og ubebyggede arealer må kun udføres efter byrådets anvisninger.

Note *Inden for område VI stilles der, sammenlignet med de øvrige områder, lempeligere krav til den udendørs oplagring jvf. de fastlagte bestemmelser for områdets anvendelse.*



BEPLANTNINGER

9.0. BEPLANTNING OG HEGN

9.1. De på kortbilag nr. 2 viste beplantninger etableres og vedligeholdes i overensstemmelse med en af byrådet godkendt beplantnings- og plejeplan.[note]

9.2. Hegn mod vej og naboskel skal etableres som levende hegn.

På arealerne mellem byggelinie og vej må der kun beplantes efter byrådets anvisninger i hvert enkelt tilfælde.

9.3. Alle levende hegn må suppleres med trådhegn, der dog ikke må være højere end det levende hegn, når dette har nået den ønskede højde.

9.4. Beplantningsbælter hører til den enkelte ejendom, og skal ren- og vedligeholdes af denne.

Note) *De nye beplantninger etableres og vedligeholdes af Nyborg kommune i de første 2 år efter plantning. Herefter overdrages beplantningerne til grundejerne, der står for den fremtidige vedligeholdelse.*

10.0. TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

10.1. Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold:

- før der er opnået tilladelse fra Landbrugsministeriet til ophævelse af landbrugspligten på de af lokalplanen omfattede ejendomme matrikelnumre 11a, 13z samt del af 10a, 13a og 32a Vindinge by, Vindinge.

11.0 DISPENSATIONER

11.1. Byrådet kan dispensere fra mindre væsentlige bestemmelser og forhold i lokalplanen, - dog kan der ikke dispenseres fra anvendelses- og udstykningsbestemmelserne.

12.0. OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGTER OG LOKALPLANER

12.1. Den under 30.12.1969 med tillæg nr. 1 af 21.10.1971 af Boligministeriet godkendte byplanvedtægt nr. 7 for et område nord for Bøjdenvej ophæves.

12.2. Den under 17.10.1975 af Miljøministeriet godkendte byplanvedtægt nr. 11 for et område ved Pilsgårdsvej, ophæves i det af nærværende lokalplan omfattede område.

13.0. PÅTALEBERETTIGEDE

13.1. Påtaleretten tillægges Nyborg byråd.

14.0. VEDTAGELSESPÅTEGNING

14.1. I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtaget foranstående lokalplan endeligt, idet byrådet har foretaget enkelte ændringer i forhold til det den 2. maj 1988 vedtagne lokalplanforslag.

NYBORG BYRÅD, den 17. oktober 1988.

P.b.v.

Aage Koch/Kai P. Larsen

Lokalplanen er tinglyst den 24. november 1988 og offentliggjort den 14. december 1988.

NYBORG KOMMUNE

MÅL 1:4.000

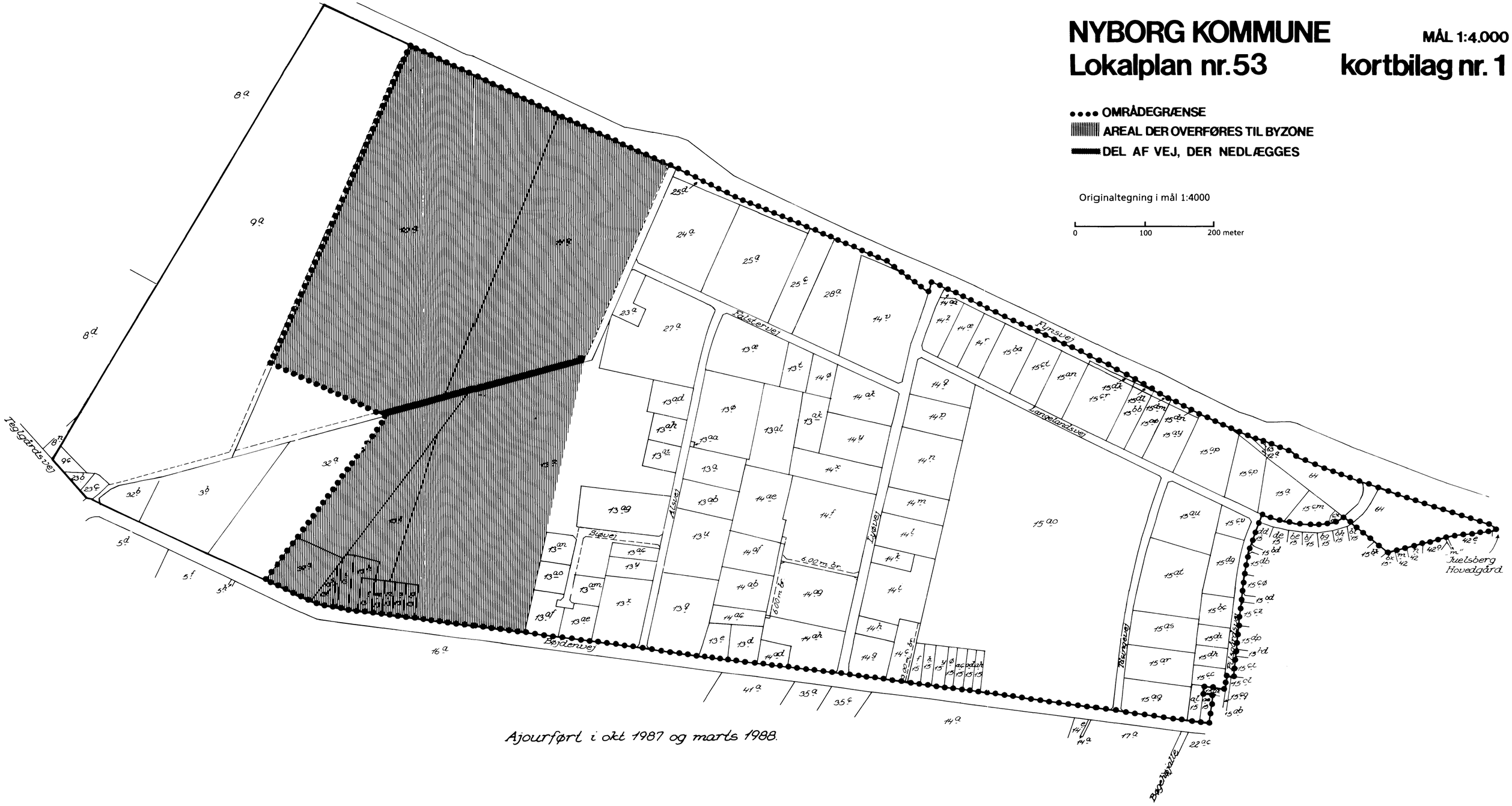
Lokalplan nr.53

kortbilag nr. 1

- OMRÅDEGRÆNSE
- AREAL DER OVERFØRES TIL BYZONE
- DEL AF VEJ, DER NEDLÆGGES

Originaltegning i mål 1:4000

0 100 200 meter



NYBORG KOMMUNE

MÅL 1:4.000

Lokalplan nr. 53

kortbilag nr. 2

•••• DELOMRÅDEGRÆNSE

VII DELOMRÅDENUMMER

------ BYGGELINIE

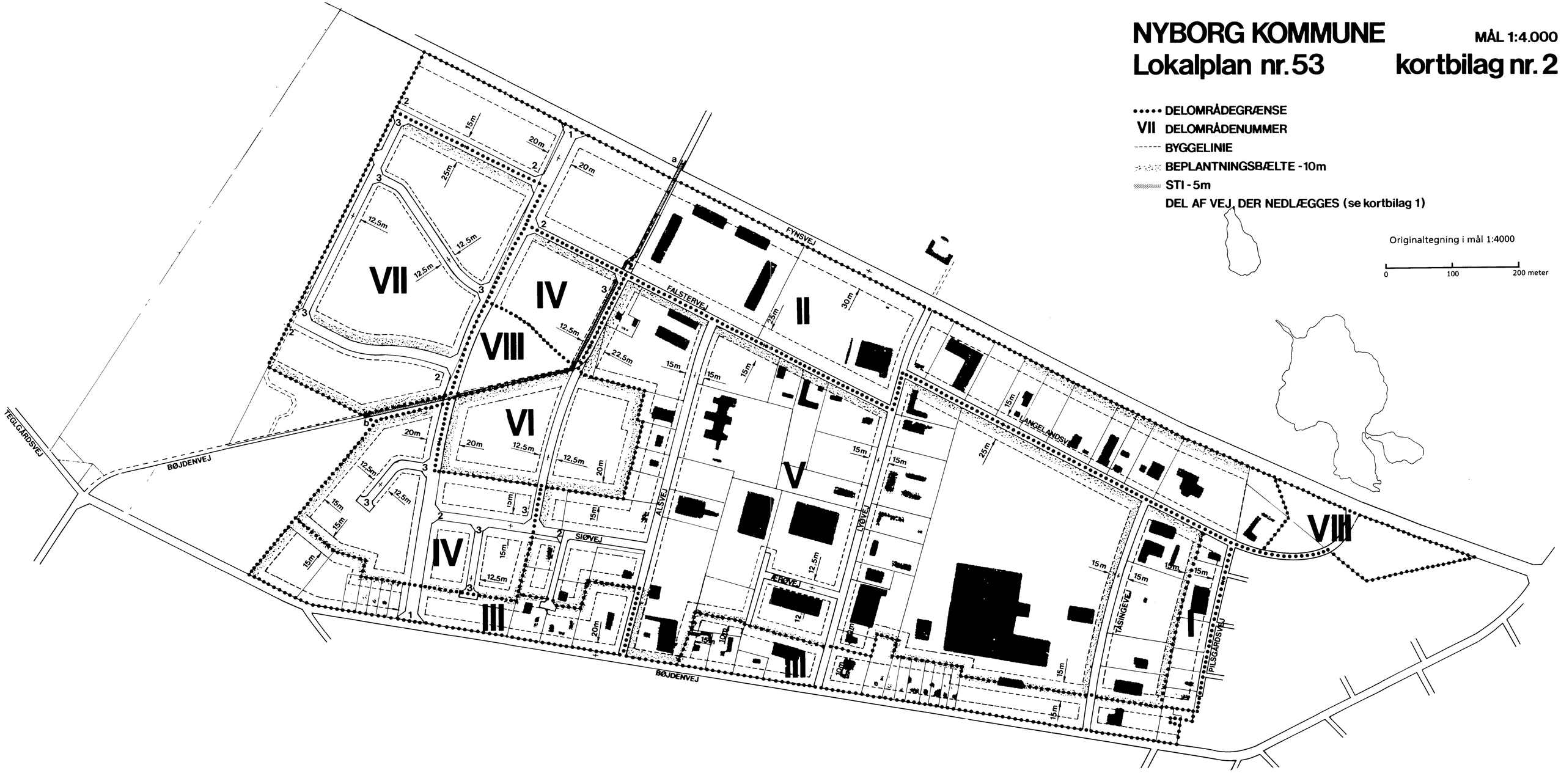
BEPLANTNINGSBÆLTE - 10m

STI - 5m

DEL AF VEJ, DER NEDLÆGGES (se kortbilag 1)

Originaltegning i mål 1:4000

0 100 200 meter



NYBORG KOMMUNE

MÅL 1:4.000

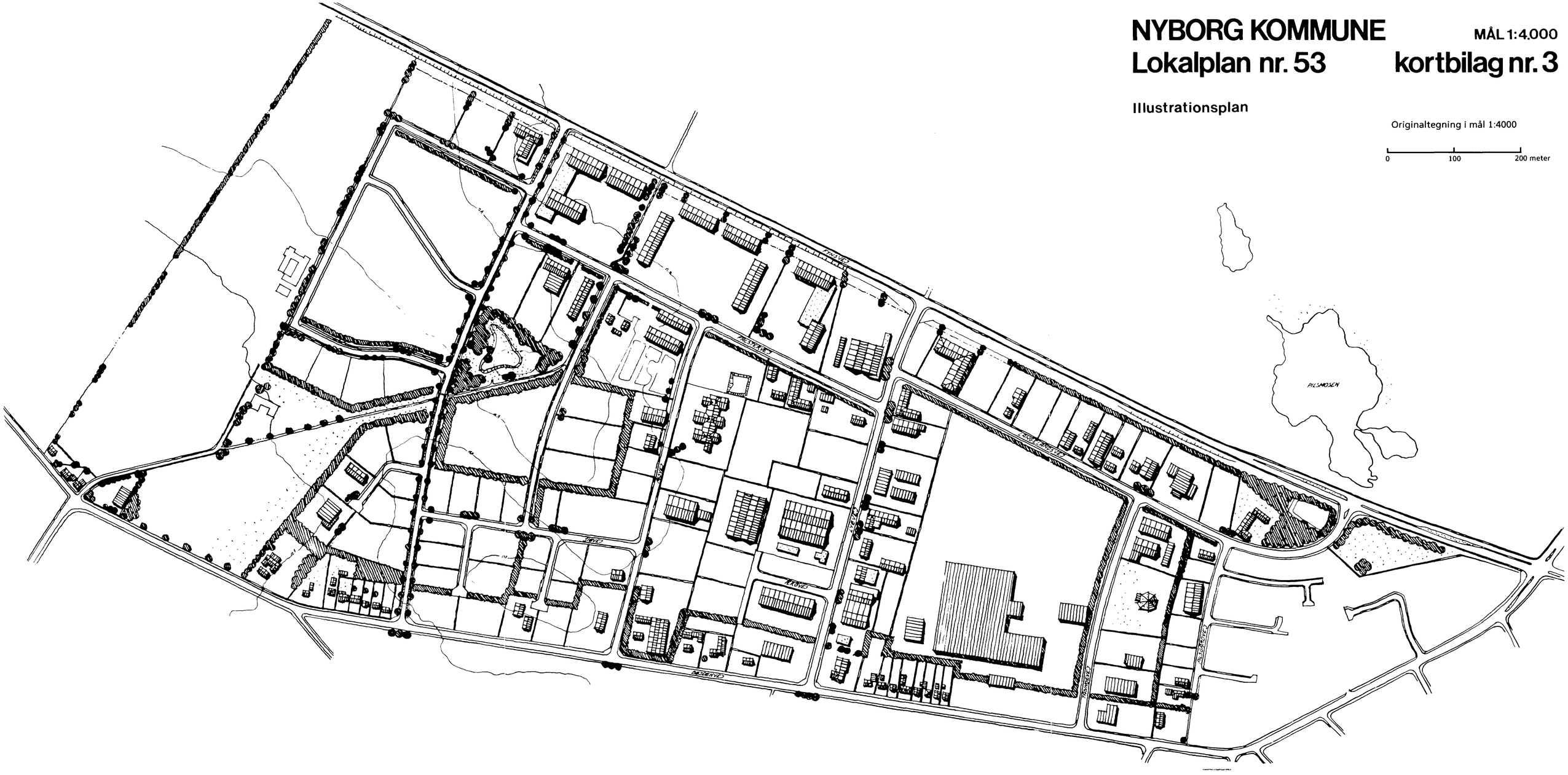
Lokalplan nr. 53

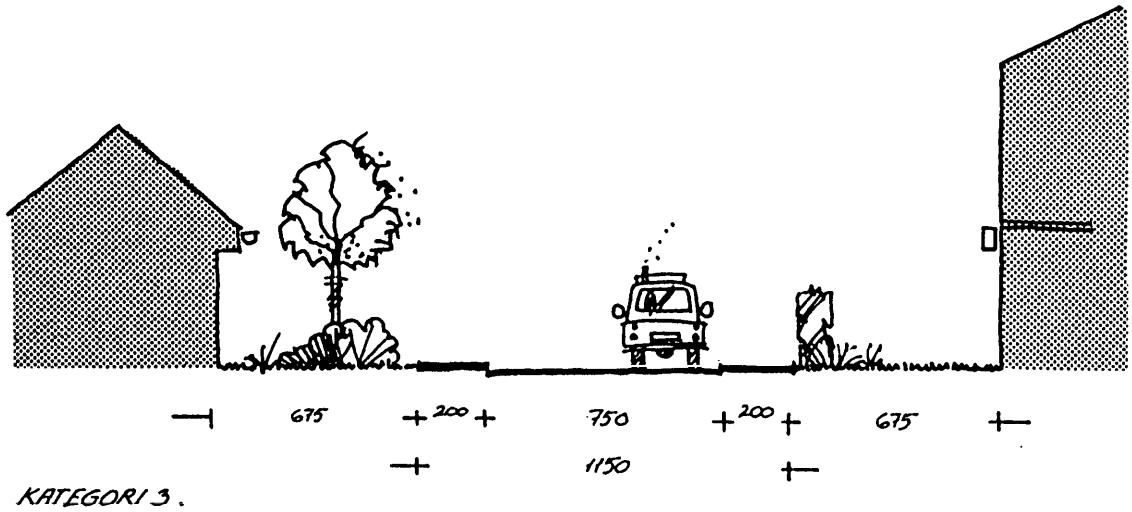
kortbilag nr. 3

Illustrationsplan

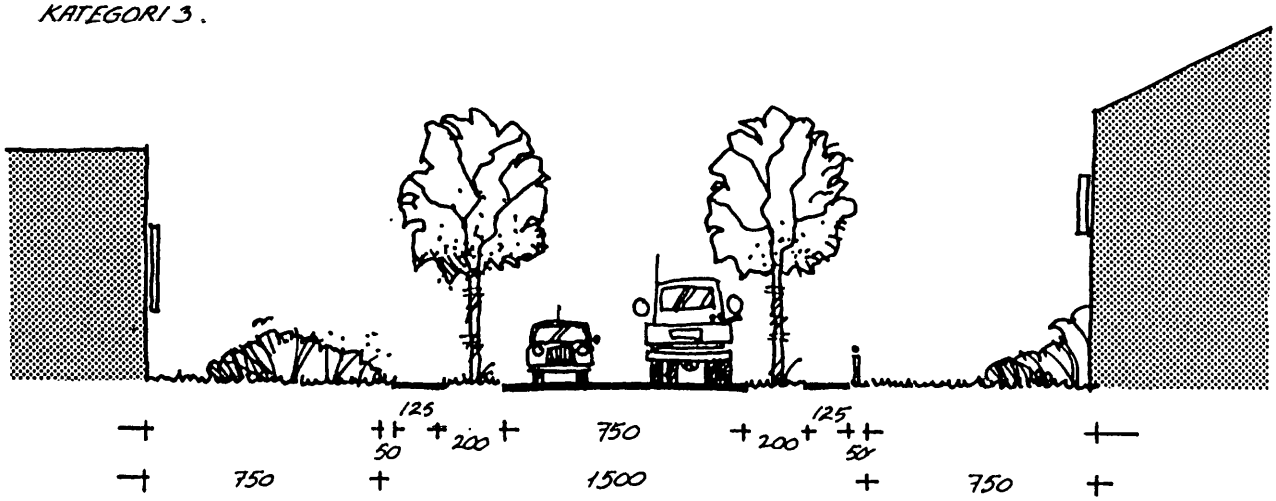
Originaltegning i mål 1:4000

0 100 200 meter

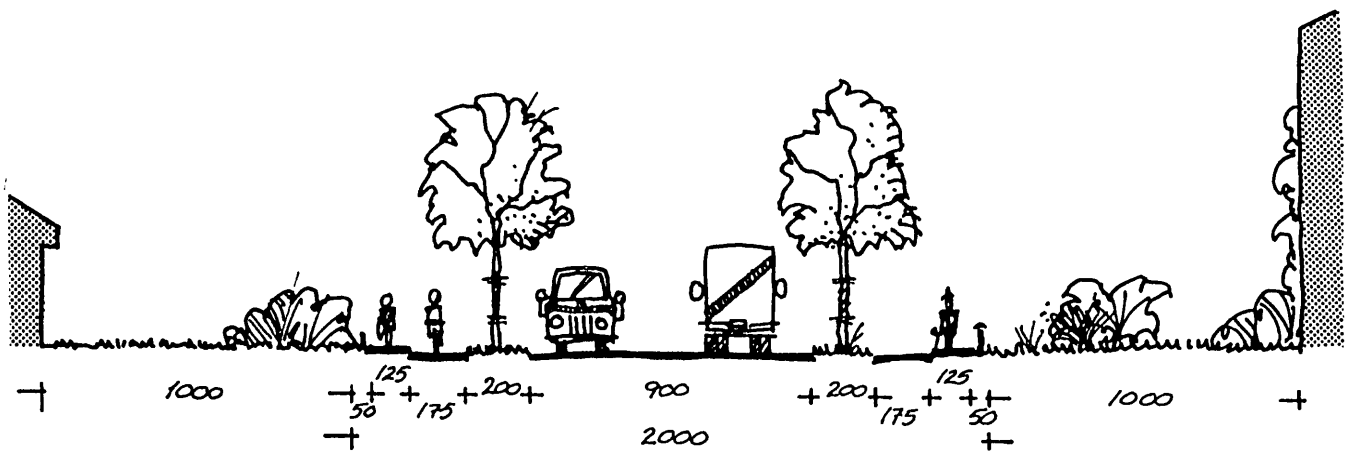




KATEGORI 3.



KATEGORI 2.



KATEGORI 1.

NYBORG KOMMUNE

Lokalplan nr. 53

kortbilag nr. 4

Vejprofiler

OMRÅDEKATEGORIER

BILAG 5

	ANVENDELSE	UDSEENDE	LOKALE STØJGENER	LOKALE STØVGENER	LOKALE RØG/LUGTGENER	BOLIG	KONSEKVENSER
I	BOLIGNÆRT ERHVERVSOMRÅDE, SERVICE LAGER OG LETTERE INDUSTRI	KRAV TIL BYGNINGERS UDSEENDE KRAV TIL ORDEN PÅ UDEAREALER	DAG 55 dB(A) AFTEN 45 " NAT 40 "	÷	÷	+	IKKE YDERLIGERE KAP. 5-GODKENDELSER OPSTRAMNING AF DE EKSISTERENDE KAP. 5-GODKENDELSER BEGRÆNSNING I EKSISTERENDE VIRKSOMHED ⊕
II	"FACADE"-ERHVERV, ISÆR UDSTILLINGS- OG SALGSVIRKSOMHED BEGRÆNSET FREMSTILLING, LETTERE REPARATION OG ADMINISTRATION	HØJE KRAV TIL BYGNINGSPLACERING OG UDSEENDE, FRIAREALERS BEPLANTNING OG BRUG TIL UDSTILLING	DAG 55 dB(A) AFTEN 45 " NAT 40 "	÷	÷	÷	TILSVARENDE KRAV TIL DEN ANDEN SIDE AF FYNSVEJ BEGRÆNSNING I EKSISTERENDE VIRKSOMHED ⊕
III	HÅNDVÆRK OG LETTERE ERHVERVSVIRKSOMHED STØDPUDEZONE MELLEM ERHVERV OG NYT BOLIGOMRÅDE	"GADE-FACADE" REGULERING "BEBOELSESLIGNENDE" BYGNINGER FORAN/ERHVERVSLIGNENDE TILBAGE. HÆKBEPLANTNING MOD BAGSKEL	DAG 60 dB(A) AFTEN 50 " NAT 45 "	+	+	÷	MILJØKONSEKVENSOMRÅDE, DER ER SÅ SMALT, AT BOLIGER PÅ DEN ANDEN SIDE AF BØJDENVEJ SKAL TRÆKKES TILBAGE FRA VEJ. FREMTIDIG KOMMUNEPLANSPØRGSMÅL ⊕
IV	ERHVERV OG LETTERE INDUSTRI, HÅNDVÆRK OG VÆRKSTEDSVIRKSOMHED	KRAV TIL BYGNINGERS UDSEENDE. HEGNING MOD OMGIVENDE OMRÅDER	DAG 60 dB(A) AFTEN 60 " NAT 60 "	+	+	÷	MERE TRADITIONELT ERHVERVSOMRÅDE MED SMÅ OG MELLEMSTORE VIRKSOMHEDER.
V	ERHVERV OG INDUSTRI KAPITEL 5-VIRKSOMHEDER MED NABOGENER	ALMINDELIGE BESTEMMELSER FOR ERHVERVSOMRÅDER	DAG 60 dB(A) AFTEN 60 " NAT 60 "	+	+	÷	KAP. 5-VIRKSOMHEDER PLACERES HER, MEN DET ER VIGTIGT AT HUSKE, AT 2 KAP. 5-VIRKSOMHEDER KAN VÆRE I INDBYRDES NABOKONFLIKT. IKKE LOKALPLANSPØRGSMÅL
				DOG MED SÆRLIGE KRAV OVERFOR NABOOMRÅDERNE (I, II, III OG IV)*			
VI	ERHVERV OG INDUSTRI SAMT LAGER-, ENTREPRENØR- OG OPLAGSVIRKSOMHED	LEMPEDE KRAV TIL UDSEENDE OG UDENDØRS OPLAG HEGNING MOD OMGIVENDE OMRÅDER	DAG 70 dB(A) AFTEN 70 " NAT 70 "	+	+	÷	BELIGGENHED OG AFGRÆNSNING AF OMRÅDET MULIGGØR INDPLACERING AF VISSE KAP. 5-VIRKSOMHEDER HER.
VII	EMNE-OMRÅDER I OVERENSSTEMMELSE MED ERHVERVSPOLITIK: FØDEVAREPRODUCENTER, MILJØTEKNOLOGIER OSV.	FORHOLDSVIS STORE KRAV TIL BYGNINGERS PLACERING OG UDSEENDE. AFKLARES I KONKRET SITUATION, DOG UDEN YDERLIGERE LOKALPLANLÆGNING	DAG 60 dB(A) AFTEN 60 " NAT 60 "	FASTLÆGGES ENDELIGT SAMMEN MED EN AFKLARING AF OMRÅDERNES ANVENDELSE		÷	AFVENTER OMRÅDERNES ANVENDELSE STØV, RØG ELLER LUGT GENERENDE VIRKSOMHEDER SKAL HENVISES TIL NYBORG ØST
VIII	OFFENTLIGE FORMÅL, GRØNNE OMRÅDER TIL TEKNISKE ANLÆG, REGNVANDSBASSINER OG LIGNENDE	BEPLANTES OG ANLÆGGES EFTER BYRÅDETS RETNINGSLINIER		VEST: UANSET OMRÅDET KAN ANVENDES TIL FRITIDSFORMÅL, MÅ DER TÅLES VISSE STØV-, RØG-, OG LUGTGENER		÷	OFFENTLIG ADGANG TIL OMRÅDERNE
				ØST: ÷	÷		

* ENTEN UDNYTTELSE AF DE GENERELLE KAP. 5-GODKENDELSER (FORURENINGSTILLADELSER) ELLER SAMLET "EMISSIONSTILLADELSE" FOR HELE OMRÅDET

⊕ KAP. 5-VIRKSOMHEDER MED NABOGENER UNDGÅS, IKKE SPILDVAND OG LIGNENDE

Teknik- og Miljøafdelingen
Plan

Rådhuset, Torvet 1
5800 Nyborg

Betjen dig selv på
www.nyborg.dk

25. november 2021

Sagsnr.:
S2020-14847

Sagsbehandler:
Mikkel Elkær Ibsen

Telefon:6333 6822

Email:
teknik-miljoeafdelingen@nyborg.dk
Send altid personfølsomme oplysninger via din digitale postkasse på borger.dk

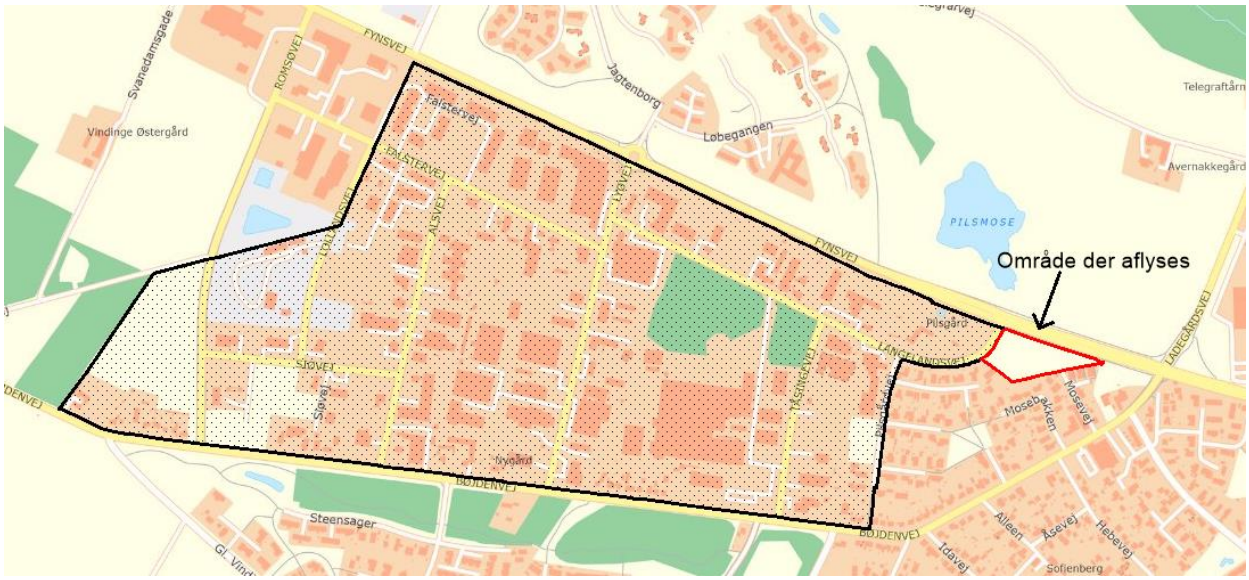
Til modtagere af Nyborg Kommunes planer efter Planloven

Brevorientering om delvis aflysning af lokalplan nr. 53

Byrådet har 22. juni 2021 vedtaget lokalplan nr. 321 for boliger mellem Mosebakken og Fynsvej i Nyborg endeligt. Den endelige vedtagelse er offentliggjort på kommunens hjemmeside 30. juni 2021. Planen kan ses på www.nyborg.dk fra denne dato.

Forslag til lokalplan nr. 321 er udarbejdet på baggrund af et konkret boligprojekt for 24 etplans boliger arrangeret i dobbelthuse. Planen muliggør tæt-lav boliger i op til to etager med en maksimal bebyggelsesprocent på 40.

Lokalplan nr. 321 aflyser en mindre del af lokalplan nr. 53 i den østlige ende af planområdet, som vist på kortet nedenfor. Denne del aflyses derfor ved den offentlige bekendtgørelse af lokalplan nr. 321 d. 30. juni 2021.



Retsvirkninger

Lokalplanen 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 retti-

digt er fremsat indsigelser m.v. mod et lokal-planforslag, 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.

Venlig hilsen

Mikkel Elkær Ibsen
byplanlægger

Nyborg
KOMMUNE

Teknik- og Miljøafdelingen
Plan

Rådhuset, Torvet 1
5800 Nyborg

Betjen dig selv på
www.nyborg.dk

Notat

19. august 2022

Sagsnr.:
S2020-57063

Sagsbehandler:
Mikkel Elkær Ibsen

Telefon:6333 6822

Email:
teknik-miljoeafdelingen@nyborg.dk
Send altid personfølsomme oplysninger via din digitale postkasse på borger.dk

Orientering om ændring som følge af vedtagelse af lokalplan nr. 324 for en lagerhal ved Lollandsvej i Nyborg

Nyborg Byråd har 25. maj 2021 vedtaget lokalplan nr. 324 for en lagerhal ved Lollandsvej i Nyborg endeligt.

Lokalplan nr. 324 har til formål at muliggøre opførelsen af en lagerhal på op til 260 m2. Lokalplanen er udarbejdet som et tillæg til Lokalplan nr. 204 – Udvidelse af erhvervsområde vest.

Lokalplanen udvider delområde B i lokalplan nr. 204 og indskrænker tilsvarende delområde D samt en mindre del af lokalplan nr. 53 (en mindre del af delområde VI). Se nedenstående kort.