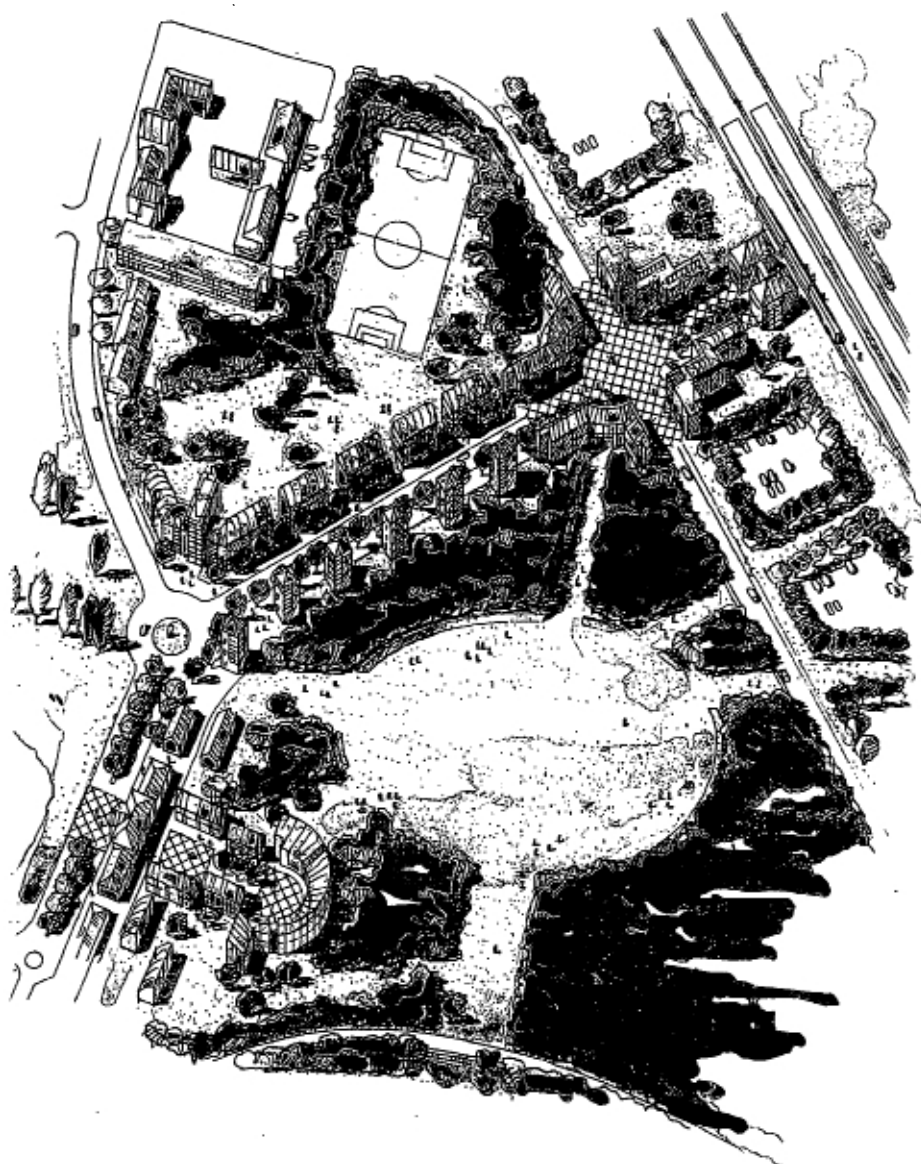




Lokalplan nr. 100



Nyborg Kommune
Teknisk Forvaltning, oktober 1999
2. oplag, nov. 2001



Svandedammen

Lokalplanen er udarbejdet af Nyborg Kommunes Tekniske Forvaltning i samarbejde med Nøllemann Konsulenterne, NNR A/S, Århus.

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens formål	4
Lokalplanområdet i dag	5
Lokalplanens indhold	6
Forhold til anden planlægning	10
Forsyningsplanlægning	12
Miljøplanlægning	12
Lokalplanens retsvirkninger	13

Lokalplanens bestemmelser

Generelle bestemmelser	16
Bestemmelser for delområde 1	20
Bestemmelser for delområde 2	21
Bestemmelser for delområde 3	22
Bestemmelser for delområde 4	24
Bestemmelser for delområde 5	25
Bestemmelser for delområde 6	26

Kortbilag 1:	Matrikelkort
Kortbilag 2:	Lokalplanområdets afgrænsning
Kortbilag 3:	Lokalplanområdets byggefelter
Kortbilag 4:	Lokalplanområdets vej- og stiforhold
Kortbilag 5:	Illustrationsplan
Bilag 6:	Servitutter, der skal ophæves

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund

Den faste forbindelse over Storebælt har resulteret i en nødvendig omdannelse af store bynære sporarealer i Nyborg. Endnu er situationen ny, men med Kommuneplan 1997 for Nyborg Kommune er der skabt mulighed for at opføre en lang række nye bygninger og anlæg bl.a. på byens centralt beliggende sporarealer.

De nye muligheder i kommuneplanen er resultatet af et omfangsrigt planlægningsarbejde, der er gennemført inden for de seneste år. De „nye“ arealers beliggenhed i tilknytning til den historiske bykerne betyder bl.a., at der stilles store krav til en udbygning, som harmonerer med de karaktertræk og den arkitektur, der kendetegner Nyborg i dag.

Kommuneplanen alene skaber imidlertid ikke det fornødne grundlag for at igangsætte og realisere den planlagte udbygning. I henhold til planloven skal der på grund af udbygningens størrelse og omfang gennemføres en lokalplanlægning, før det nye byggeri kan igangsættes.

Lokalplanens formål

Lokalplanens overordnede formål er at skabe mulighed for en sammenhængende byudvikling til bolig-, center- og offentlige formål i områderne, der under ét i kommuneplanen benævnes „Sporarealerne ved Svanedammen“. De to erhvervsområder Storebæltssvej Øst og Vest, der også udgør en del af sporarealerne, er ikke omfattet af nærværende lokalplan.

Lokalplanens formål er endvidere:

- * at sikre en byudvikling, der sker under udstrakt hensyntagen til de byarkitektoniske karaktertræk, der kendetegner Nyborg i dag;
- * at fastholde den åbne, grønne karakter, der især præger hovedparten af Nyborgs centrale byområder;
- * at integrere de eksisterende kulturhistoriske bygninger som den gamle Banegård og Posthus med den nye bebyggelse på sporarealerne;
- * at sikre en god og velfungerende trafikstruktur (veje, stier osv.), der på en enkel og direkte måde forbinder den nye bydel med den gamle;
- * at indrette det nye byområde således at der ikke opstår miljøkonflikter mellem de forskellige områder.



Kortbilag 2 - lokalplanområdet

Oversigtskort lokalplanområdet

Lokalplanområdet i dag

Areal og afgrænsning

Lokalplanområdet, der fremgår af oversigtskort side 6, omfatter i alt et areal på ca. 187.000 m².

Området afgrænses mod vest af Svanedamsgade, mod nord af Wørishøffersgade, mod øst af det nye baneareal og mod syd af en kommende forbindelsesvej mellem den nye Banegårdsalleen og den gamle Banegårdsplads (nu Enghavevej).

Områdets anvendelse og karakter

Bortset fra Birkhovedskolen bærer hovedparten af området i høj grad præg af den hidtidige anvendelse til sporarealer, banegård og faciliteter med tilknytning til bane- og færgedriften.

Der er således tale om et meget plant område, hvoraf en del - hovedsageligt omkring det tidligere vådområde Svanedammen - ligger forholdsvis lavt. De tidligere vådområder har bl.a. betydning for områdets funderingsforhold.

Landskab og terrænforhold

Beplantningen i området er sparsom. Det er således primært omkring Birkhovedskolen, der findes karakterfulde beplantninger.

I forbindelse med en byarkitektonisk vurdering af Nyborg blev området landskabeligt beskrevet som „Den store landskabsskile“, der strækker sig fra Ladegårds Åens ådal i vest til Storebælt i øst.

„Karakteren af landskabsskilen er forskelligartet fra vest til øst, men det er grønt og domineret af be-

plantning, enten det er vildt og uplejet som ved Ladegårds Åen eller friseret som ved voldgravene.

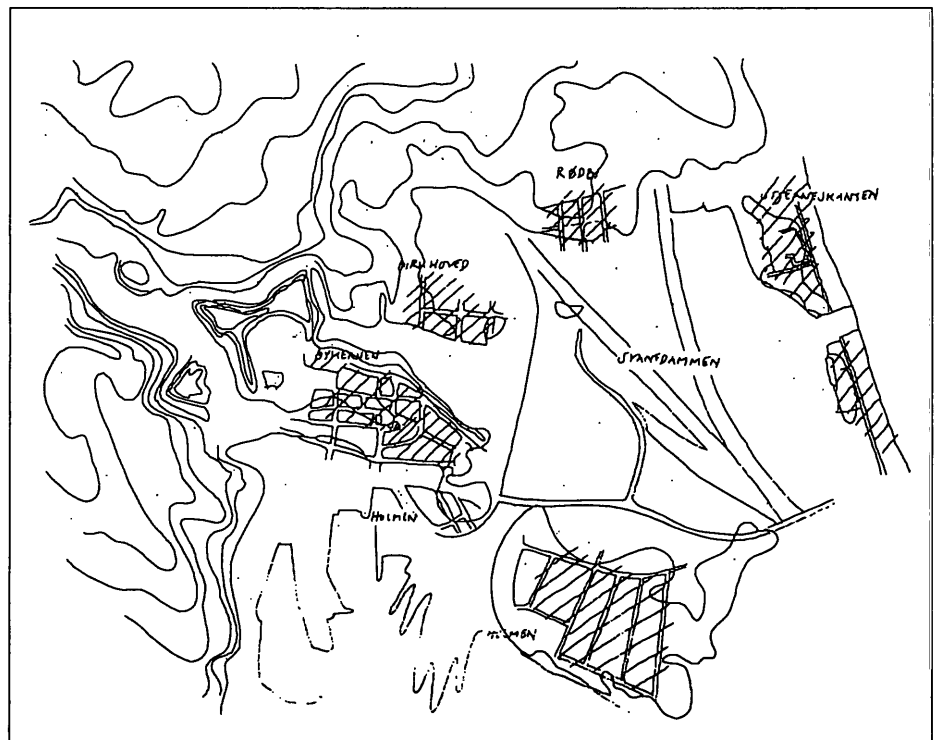
Både Bykernen og den nyeste del af byen, der ligger i det lave område i landskabsskilen, er bygget på højereliggende øer eller holme. Bebyggelsen ved Svanedammen ligger som fremskudte holme omkring det lave område. Holmene har således en fornem beliggenhed lige ud til det store landskabstræk.

Områdets bebyggelse

Det er karakteristisk, at bebyggelsen i lokalplanområdet er opført i områdets „kanter“. Bebyggelsen er overvejende placeret i 3

grupper hhv. omkring den gamle banegård og posthuset, ved Birkhovedskolen og ved den nye banegård.

Der er relativ stor forskel på de 3 bebyggelser. Den gamle banegård svarer således i hovedtrækene overens med den karakteriske bygningsarkitektur i Nyborg, mens Birkhovedskolen fremtræder som en arkitektonisk og teknisk set sammensat bebyggelse, der er opført successivt. Den nye banegård svarer i dimensioner overens med den traditionelle Nyborg-arkitektur, men afviger stærkt, når det gælder facadetræk og materialeholdning.



Nyborg, en by på holme

De trafikale forhold

Før rundkørslen og Banegårdsalleen blev anlagt med forbindelse til den nye banegård, var der kun få adgangsmuligheder til lokalplanområdet. Ved Birkhovedskolen var der ganske vist adgang fra både Svanedamsgade og Wørshøffersgade, men til det store sporområde var der ingen offentlig adgangsmulighed.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der skal sikre, at sporarealerne og arealerne ved Birkhovedskolen kan udvikle sig til en velfungerende og attraktiv ny bydel.

Endvidere åbner lokalplanen mulighed for, at der kan etableres en bypark i det store Svanedamsområde. Parken skal fungere til gavn for hele byen og som et nærrekreativt område til den omkransende boligbebyggelse mod vest og nordvest.

Omkring den nye banegård skaber lokalplanen mulighed for en udbygning og arealanvendelse, der kan sikre et levende og trafikalt velfungerende knudepunkt for tog-, bus- og privat biltrafik. Hensigten er at tilvejebringe optimale forhold for omstigningsformerne mellem de forskellige trafikformer. Gode, nære og rigelige parkeringsmuligheder skal være med til at sikre dette.

Lokalplanområdets trafikale ny anlæg begrænser sig stort set til Banegårdsalleen. Alleén, der forbinder Svanedamsgade og Storebæltsvej, skaber forbindelse til den nye banegård og områdets fremtidige boligbebyggelse.



Områdets overordnede veje

Lokalplanområdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til center- og stationsformål, erhvervs- og boligformål samt offentlige og rekreative formål.

Lokalplanområdet inddeles i 6 delområder ud fra de nuværende og fremtidige anvendelsesmuligheder. Områdeopdelingen og de forskellige anvendelsestyper fremgår af omstående kortillustration.

I det følgende er der i korte træk gjort rede for indholdet og anvendelsesmulighederne i de forskellige delområder.



**Delområde 1:
Banegårds-
alleen**

I området omkring den nye Banegårdsalleen (vest) kan der opføres boligbebyggelse fortrinsvis som punkthuse i maksimalt 3 etager. Hvis det ikke er til gene for boligerne, vil det desuden være muligt at indrette en mindre del af bebyggelsen til liberale erhverv samt offentlig og privat service.



**Delområde 2:
Gl. Banegårds-
og
Posthus-
område**

Områdets bebyggelse - både den nye og gamle - kan indrettes til f.eks. postvæsen, liberale erhverv, kontorvirksomhed og til boliger. I lokalplanen lægges der

vægt på, at udbygningen af delområdet sker som en harmonisk helhed, hvor den gamle banegårdsbygning og posthusbebyggelsen indgår som naturlige dele af den nye erhvervs- og boligbebyggelse. Ny bebyggelse må maksimalt opføres i 3 etager.



**Delområde 3:
Ny banegård**

I bebyggelsen ved den nye banegård skaber lokalplanen mulighed for i stueetagen at indrette dagligvare- og udvalgswarebutikker samt caféer og restauranter. Hensigten er at sikre et godt og aktivt ankomstmiljø omkring banegården. De øvrige etager må kun indrettes til offentlig og privat service. Det kan f.eks. være kontorer, klinikker eller lign. Inden for området vil der desuden være mulighed for at opføre et parkeringshus på en del af det udlagte parkeringsareal.



**Delområde 5:
Svane-
dammen**

I Svanedammen vil det være muligt at anlægge og indrette et stort areal til natur- og fritidsformål f.eks. som en bypark for den nye bydel. Området skal udformes med fælledkarakter og så vidt muligt være multianvendeligt. Endvidere kan der anlægges en mindre sø.



**Delområde 6:
Birkhoved**

Området, der allerede i dag rummer Birkhovedskolen, reserveres som helhed til offentlige formål som skole og som f.eks. vuggestue, børnehave og SFO (skolefritidsordning). Birkhovedskolen har imidlertid stort behov for udvidelsesmuligheder især inden for idrætsområdet. Derfor åbner lokalplanen mulighed for, at der kan opføres f.eks. atletikstadion, idrætshal eller lignende i tilknytning til skolen. Arealmulighederne nødvendiggør dog en prioritering mellem anlæggene.



Lokalplanens delområder

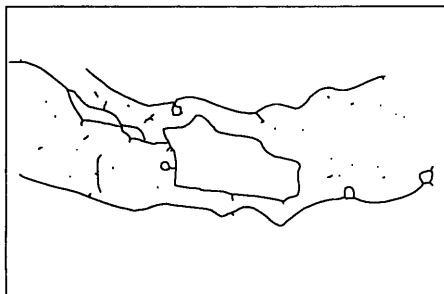


**Delområde 4:
Trafik- og
parkerings-
arealer**

I delområdet, der ligger nordvest for den nye banegård, kan der udføres parkeringsanlæg og lignende for at løse trafikale forhold i området. Området som helhed udlægges til offentlige formål.

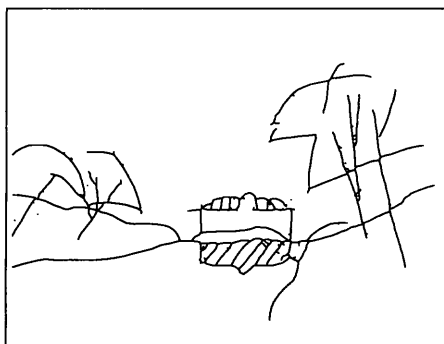
Bebyggelsens placering og udformning

Den fremtidige bebyggelse inden for lokalplanområdet skal placeres og udformes i overensstemmelse med de byarkitektoniske principper, der foreskrives i kommuneplanen. Herved sikres det bl.a., at de åbne, grønne træk i byen og de karakteristiske udsigtskiler og åbninger i byen fastholdes.

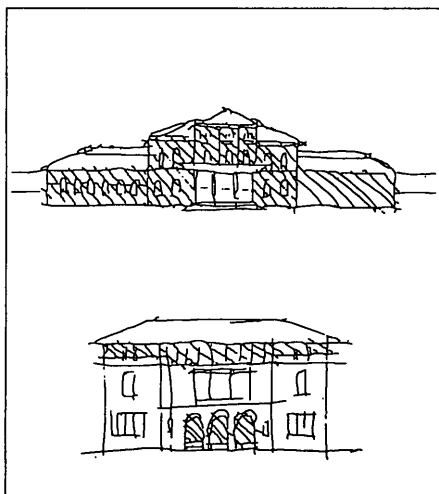


Det grønne træk i byen

Ligeledes fastlægges det, at ny bebyggelse skal opføres i en størrelse og udformning, der svarer til Nyborgs nuværende bygnings typer og karaktertræk. Det betyder bl.a., at ny bebyggelse så vidt muligt skal tilføres nogle af de stedlige bygningsmæssige karakteristika som de røde farver, stilbilledet af rolig klassicisme, tårne, portmotiver, udnyttelse af spejlninger i vand m.v.



Bygningerne ved voldgraven spejler sig i vandet f.eks. Borger og Håndværkerforeningen



Portmotiv i mange af bygningerne omkring sporarealerne

Trafikale forhold

I lokalplanen indgår der 2 nye adgangsveje til den nye banegård, henholdsvis den del af Banegårdsalleen, der forbinder den nye stationssplads med Storebæltsvej, og den del, der har forbindelse til Enghaveplads ved Svanedams-gade. På dette sted er der tillige anlagt en rundkørsel.

Principperne for fremtidige vejadgange fremgår af kortbilag 4.

Banegårdsalleen udlægges som en allé med fortov, cykelsti og allétræer.

Der bliver etableret en stiforbindelse fra Banegårdsalleen nordøst om Birkhovedskolen til Wørishøffersgade.

Lokalplanen skaber mulighed for, at der kan indrettes en ny „Banegårdsplads“ med en rumdannende bebyggelse omkring pladsen.

Fra banegården er det enten muligt at gå langs Banegårdsalleen eller benytte de „grønne“ stiforbindelser gennem byparken (Svanedammen) til Bykernen og mod syd til de tidligere færgelejer, hvor der bl.a. imødeses store turistattraktioner.

Parkering

Det er usikkert, om det store pres på parkeringspladserne ved den nye banegård vedbliver efter åbningen af den faste forbindelse for biltrafik. Lokalplanen sikrer dog mulighed for en udvidelse af parkeringskapaciteten, hvis presset fortsætter eller øges. Der åbnes således mulighed for at opføre parkeringshuse i tilknytning til baneanlægget i delområde 4 samt i tilknytning til de eksisterende og udlagte parkeringsarealer sydøst for banegården.

I følge lokalplanens parkeringsnormer skal de enkelte ejendomme kunne dække eget parkeringsbehov inden for egen grund.

Ved butikker og kontorer kræves 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal og i boligområderne 1 parkeringsplads pr. bolig.

Er der ikke fysisk mulighed for at opfylde disse krav, kan byrådet ifølge lokalplanen dispensere herfra, mod at der indbetales et beløb til kommunal parkeringsfond.

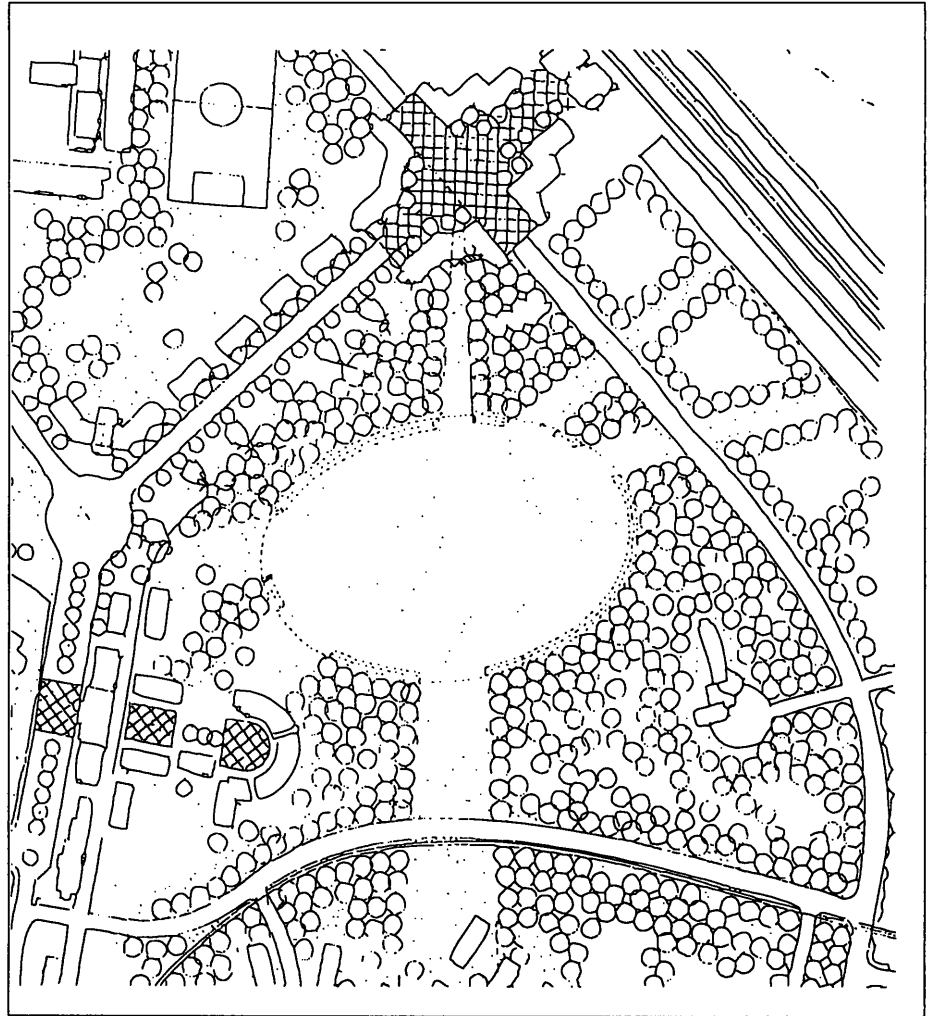


Illustration af ny bypark

Bepantning

Der lægges op til en omfangsrig bepantning inden for lokalplanområdet. Det gælder ikke alene byparken, men også allébepantningerne samt bepantningerne i området mellem Banegårdsalleen og Birkhovedskolen samt ved Gl. Banegård. Med andre ord bliver der tale om et meget grønt byområde.

Byområdets etapemæssige udbygning

Lokalplanen fastlægger ikke en bestemt etapaudbygning imellem de 6 delområder. Det skal dog sikres, at udbygningen sker på en sådan måde, at den kan foregå i afsluttede enheder. Hensigten er, at det nye byområde løbende kan fremstå som et „færdigt“ område og ikke et område, der er under konstant ombygning.

Forhold til anden planlægning

Regionplanen for Fyns Amt

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinierne i Regionplan 1997 - 2009.

Nye arealer til butiksformål

Inden for lokalplanområdet er der reserveret arealer til butiksformål ved den nye banegård samt i begrænset omfang inden for det nye boligbyggeri. Arealerne omfatter både dagligvare- og udvalgsvarerhandel.

I alt vil det inden for det samlede lokalplanområde være muligt at etablere et bruttoetageareal til butiksformål på 5.000 m².

I henhold til planloven overstiger de enkelte butikker ikke et bruttoetageareal for:

Dagligvarehandel på: 3.000 m².

Udvalgsvarerhandel på:
1.000 m².

Da de nye butikker vil fungere som servicefaciliteter primært for de rejsende, forventes de ikke at påvirke den eksisterende butiksstruktur og bymiljøet i Nyborg nævneværdigt (jfr. Planlovens § 16, stk. 7).

Kommuneplanen for Nyborg Kommune 1997

I kommuneplanen udlægges sporarealerne ved Svanedammen til ny bymæssig bebyggelse, der supplerer byens øvrige tilbud af arbejdspladser, service, boliger og rekreative områder. Den nye banegård udgør et væsentligt element i den nye bydel.

Det vil være muligt at opføre ca.

250 etageboliger inden for lokalplanområdet.

Byarkitektoniske principper

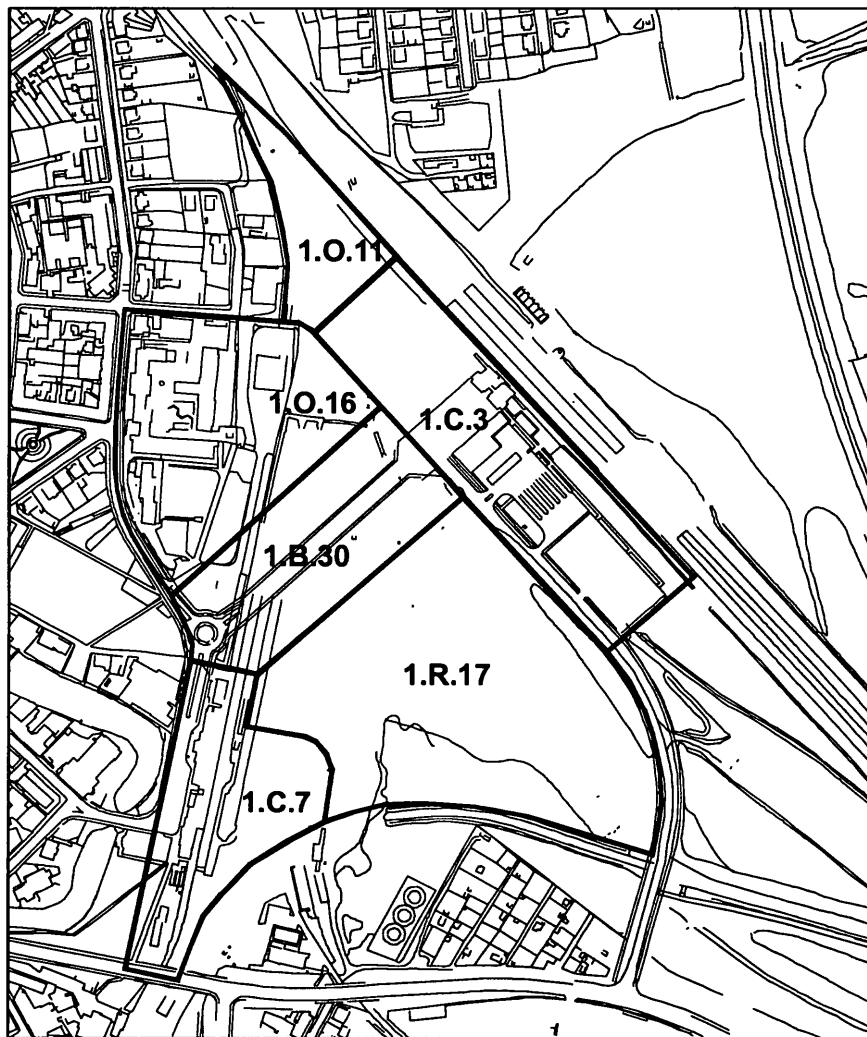
I kommuneplanens rammebestemmelser er der fastlagt nogle principper for den fremtidige udbygning af lokalplanområdet:

- * Den åbne karakter af byens store, grønne træer og den sammenhængende grønne ramme, det skaber om ådalen, bykernen og Svanedammen bør fastholdes.
- * Udsigtskiler mod kirken og fæstningsringen især ud

over Svanedammen bør friholdes.

- * Ny bebyggelse, der ligger i sammenhæng med de eksisterende bydele, skal bygge videre på de bygnings typer, der findes i byen.

- * Ny bebyggelse skal tilføjes nogle af de stedlige bygningsmæssige karakteristika som de røde farver, stilbilledet af rolig klassicisme, tårne, portmotiver, udnyttelse af spejlinger i vand m.v.



Kommuneplanens rammeområder

Det nye byområde

Den fremtidige anvendelse og udbygning af det nye byområde er beskrevet i kommuneplanens rammebestemmelser for det enkelte rammeområde. Lokalplanen omfatter rammeområderne:

- 1.B.30: Banegårdsalleen (delområde 1 i lokalplanen);
- 1.C.3: Ny banegård (delområde 3 i lokalplanen);
- 1.C.7: Gl. Banegård (delområde 2 i lokalplanen);
- 1.O.11: Trafik- og p-arealer (delområde 4 i lokalplanen);
- 1.O.16: Birkhoved (delområde 6 i lokalplanen);
- 1.R.17: Svanedammen (delområde 5 i lokalplanen).

Udsnit af kommuneplanens rammeområder samt ændring af område 1.B.30

Rammebestemmelserne for lokalplanlægningen fastlægger følgende:

Banegårdsalleen (1.B.30)

reserveres til boligformål. Bebyggelsen må max. opføres i 3 etager med uudnyttet tagetage og må ikke overstige 12,5 m. Bebyggelsesprocenten for det samlede område må højst være 50, hvilket giver en byggemulighed på i alt 9.000 m².

Ny banegård (1.C.3) reserveres til stations- og centerformål. Bebyggelsen må maksimalt opføres i 2 etager og med en højde

på 12 m. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må højst være 50, hvilket svarer til et etageareal på ca. 13.000 m².

Gl. Banegård og Posthusområde (1.C.7) reserveres til erhvervsformål som postvæsen, liberale erhverv, kontorvirksomhed og boligformål. Bebyggelsen må opføres i op til 3 etager og den samlede bebyggelsesprocent for området må højst være 60, hvilket svarer til et samlet etageareal på ca. 11.500 m².

Busgarageanlæg (1.O.11) reserveres til busterminal med tilhørende vasketerminal. Bebyggelsen må ikke overstige 12 m. Bebyggelsesprocenten for det samlede område må højst være 50, hvilket giver en byggemulighed på 4.500 m².

Birkhoved (1.O.16) reserveres til offentlige formål som skole, SFO og evt. børneinstitution. Bebyggelsen må opføres i max. 3 etager, og bygningshøjden må ikke overstige 15 m. For området som helhed må bebyggelsesprocenten ikke overstige 50, hvilket svarer til et etageareal på ca. 7.000 m².

Svanedammen (1.R.17) reserveres til rekreative formål som bypark med mindre naturlige vådområder. I princippet må der ikke bebygges i parken. Det kan dog opføres mindre bygninger som naturskole og bygninger, der er nødvendige for områdets drift.

Lokalplanens bestemmelser er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for så vidt angår afgrænsningen af område 1.B.30 (delområde 1) og anvendelsesbestemmelserne for område 1.O.11 (delområde 4), der udlægger området til busgarageanlæg.

På grund af disse ændringer er det nødvendigt at udarbejde et tillæg til kommuneplanen.

Tillæg nr. 5 til Kommuneplan 1997 omfatter således en ændret afgrænsning af område 1.B.30 (jfr. rammekortet på foregående side) samt en ændring af anvendelsesbestemmelserne for rammeområde 1.O.11, der herefter udlægges til offentlige formål som trafik- og parkeringsarealer.

Nyborg Kommuneatlas 1994

I kommuneatlasset for Nyborg Kommune er Posthuset og den Gl. Banegård registreret med *høj bevaringsværdi*, mens Birkhovedskolens hovedbygning er registreret med *middelt bevaringsværdi*. Bygningernes placering fremgår af kortbilag 3.

Bygningerne kan ikke nedrives, tilbygges eller på anden måde ændres uden nærmere tilladelse fra Nyborg Kommune.

Beskyttelse af kystområderne

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen. Lokalplanen tillader bebyggelse i en højde af 15 m. Udbygningen af området vurderes dog ikke at påvirke kysten visuelt, idet større industri- og havnelageranlæg, skorstene m.v. allerede præger foranliggende og mere kystnære

områder. Der er således ikke foretaget en særskilt visuel vurdering af områdets udbygning i forhold til kysten.

Ophævelse af lokalplan nr. 16 og nr. 68

Med vedtagelsen af lokalplan nr. 100 for Sporarealerne ved Svane-dammen ophæves lokalplan nr. 16 for den del, der vedrører nærværende lokalplan samt lokalplan nr. 68 for Ny banegård i Nyborg. Bestemmelserne i lokalplan nr. 68 er indarbejdet i lokalplan nr. 100.

Zonestatus

Kun en begrænset del af lokalplanområdet ligger i dag i byzone. Alle landzonearealer vil blive overført til byzone i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse (jfr. kortbilag 1).

Forsyningsplanlægning

Spildevandsforhold

Området er delvist kloakeret og omfattet af Nyborg Kommunes spildevandsplan; byparken er dog undtaget herfra. Ved renovering af eksisterende afløbssystem og etablering af ny bebyggelse skal der forberedes for tilslutning til separat afløbssystem. Spildevandet tilledes Nyborg Renseanlæg.

Vand-, varme og elforsyning

Området skal vand-, varme og elforsynes fra Nyborg Kommunale Forsyningsvirksomheder.

Affaldsplanlægning

Fremtidige bebyggelser på sporarealerne vil være omfattet af Nyborg Kommunes affaldsplan, hvor kildesortering indgår som et vigtigt led i affaldssorteringen. Til brug for kildesorteringen skal der i alle bolig- og centerområder indrettes mindre containerpladser eller „affaldsøer“ til indsamling af genanvendeligt affald.

Miljøplanlægning

Trafikstøj

Lokalplanområdet ligger i umiddelbar nærhed af både jernbane og motorvej, hvorfor området er påvirket af trafikstøj. Trafikstøjen kommer fra henholdsvis Banegårdsalleen, motorvejen og fra jernbanen.

Jernbanestøj

Der er udarbejdet en rapport med beregninger over jernbanestøjniveauet, der på udendørs opholdsarealer er bestemt til 46-56 dB og med en maksimalværdi bestemt til 68-74 dB. Regionplanen for Fyns Amt angiver kravene på henholdsvis 60 dB for udendørs opholdsarealer og 85 dB(A) som maksimalværdi. Regionplanens krav kan således overholdes i forhold til udlæg af nye boligområder o.lign. støjfølsomme formål.

Motorvejsstøj

Beregninger på baggrund af årsdøgnstrafiktal (1996) for motorvejen viser et støjniveau på ca. 40 dB(A) på fremtidige, udendørs opholdsarealer.

Af støjbestemmelserne i lokalplanen fremgår det, at bebyggelse til støjfølsomme formål som boliger ikke må påføres et støjniveau, der overstiger 55 dB(A) på døgnbasis. Motorvejsstøjen repræsenterer således ikke umiddelbart nogen hindring i udviklingen af boligområderne.

Vejtrafikstøj Banegårdsalleen
Det skal tilstræbes, at eksisterende eller planlagt støjfølsom arealanvendelse ikke påføres et støjniveau på mere end 55 dB(A) fra nye veje. Inden for lokalplanens delområde 1 kan opføres ca. 9000 m² etageareal til boligformål, svarende til ca. 120 boliger. Årsdøgntrafikken på Banegårdsalleen er ved tælling målt til 1699biler, ÅRD skønnes til 2000 incl. trafikken til/fra de nye boliger. Ved en hastighed på 50 km/t, med en andel af tunge køretøjer på 10% og korrektion for 20 meters afstand til vejmidte skønnes støjbelastningen fra vejtrafikken maksimalt at udgøre 58 dB(A) på facaden.

Banegårdsalleen er anlagt med støjsvag vejbelægning og kommunen skal ved vedligeholdelse og reparationer sikre at belægningen fastholdes som støjsvag. Fri- og opholdsarealer skal etableres på bebyggelsens bagside, således at det sikres, at et max. støjniveau på 55 dB(A) kan overholdes.

Ved indretning af boligbebyggelsen bør sove- og opholdsrum i videst muligt omfang orienteres væk fra vejen, således at det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A) i sove- og opholdsrum.

For ny bebyggelse ved Enghavevej gælder, at hvis kravet på max. 55 dB(A) for ny bebyggelse ikke

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 afgrænsede område.

Generelle bestemmelser for alle lokalplanens delområder

0.1.0 Lokalplanens formål	* at overføre områdets landzonearealer til byzone.	0.4.0 Udstykning
0.1.1 Lokalplanens formål er:	0.2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus	0.4.1 Der må kun foretages udstykninger i overensstemmelse med områdeopdelingen som vist på kortbilag 2 og med Nyborg Kommunes tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
* at skabe grundlag for en god, samlet byudvikling og byomdannelse af de centrale områder, der benævnes „Sporarealerne ved Svanedammen“;	0.2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr. nr.: 417a, 587, 591z, 592, 593 og 594 samt del af 2 og 927 Nyborg Bygrunde og matr.nr. 2rø og 36 samt del af 2bb og 40 Nyborg Markjorder, samt alle parceller, der efter 1. juni 1998 udstykkes fra nævnte ejendomme.	0.5.0 Vej- og parkeringsforhold
* at sikre hensigtsmæssige, velbeliggende og attraktive arealer til bolig-, center- og offentlige formål;	0.2.2 Området ligger henholdsvis i by- og landzone. Med lokalplanens vedtagelse overføres de på kortbilag 1 viste arealer til byzone.	0.5.1 Inden for lokalplanområdet kan der etableres veje med hovedadgange i princippet som vist på kortbilag 4.
* at fastlægge en byudvikling, der sker under udstrakt hensyntagen til de byarkitektoniske karaktertræk, der kendetegner Nyborg i dag;	0.3.0 Områdets anvendelse	Der udlægges areal til følgende veje med beliggenhed, som vist på kortbilag 4:
* at fastholde den åbne, grønne karakter, der præger hovedparten af Nyborgs centrale byområder;	0.3.1 Lokalplanområdet opdeles i 6 delområder (som vist på kortbilag 2), der fastlægges til følgende formål og primære anvendelse:	Vej (A-B) i en bredde af 20 m Vej (C-D) i en bredde af 21 m
* at integrere de eksisterende kulturhistoriske bygninger som den gamle banegård og posthuset med den nye bebyggelse på Sporarealerne;	1 Banegårdsalleen: Boligformål 2 Gl. Banegård, Posthus: Erhvervs- og boligformål 3 Ny Banegård: Stations- og centerformål 4 Trafik- og p-arealer: Offentlige formål 5 Svandedammen: Rekreative formål 6 Birkhoved: Offentlige formål	0.5.2 Der skal etableres stiforbindelser for gående og cyklende i et omfang og i princippet som vist på kortbilag 4 henholdsvis:
* at sikre en god og velfungerende trafikstruktur (veje, stier osv.), der på en enkel og direkte måde forbinder den nye bydel med den gamle;		* fra jernbanestationen langs banen mod nord til Christianlundsvej, * fra Birkhovedskolen (Wørishøffersgade) mod nord samt * i delområde 5 i princippet som vist på kortbilag 5. * I delområde 2 skal sikres mulighed for at en stiforbindelse fra Knudshovedvejskvarteret kan passere mellem posthus, gl. banegård og ny bebyggelse
* at disponere det nye byområde således, at der ikke opstår miljøkonflikter mellem de forskellige områder;		

Stiforbindelserne skal etableres med forbindelse til og i udsigtskilerne som vist på illustrationsplanen.

Herudover kan der etableres stier i de grønne områder i udsigtskilerne i overensstemmelse med principperne, der er angivet i illustrationsplanen, kortbilag 5.

Parkering

0.5.4 Der skal reserveres arealer til parkeringspladser, der svarer til:

- * 1 p-plads pr. bolig
- * 1 p-plads pr. 25 m² butiksareal
- * 1 p-plads pr. 50 m²

kontor- og erhvervsareal
Parkeringskravene skal kunne opfyldes indenfor den enkelte ejendom'.

Se iøvrigt 0.9.0 (Ubebyggede arealer)

Parkeringskravene kan reduceres til 2/3 p-plads pr. bolig ved opførelse af flere mindre boliger (minimum 3 boliger) med et boligareal på op til 70 m² og med max. 2 værelser pr. bolig.

**Såfremt parkeringsareal ikke kan fremkaffes på grund af bestående bebyggelse, grundens størrelse eller form, kan byrådet i særlige tilfælde tillade, at antallet af pladser nedsættes mod, at ejendommens ejer indbetaler til en kommunal parkeringsfond, hvis midler anvendes til anlæg af offentlige parkeringspladser.*

0.6.0 Ledningsanlæg

0.6.1 Lokalplanområdet skal separatkloakeres og spildevandet skal ledes til Nyborg Centralrenseanlæg.

0.6.2 Elledninger herunder ledninger til vejbelysning skal udføres som jordkabler.

0.7.0 Bebyggelsens omfang og placering

0.7.1 Den fremtidige bebyggelse inden for lokalplanområdet skal placeres i overensstemmelse med de byarkitektoniske principper, der foreskrives i kommuneplanen.

Indenfor de enkelte delområder må ny bebyggelse kun opføres på baggrund af en godkendt bebyggelsesplan, der redegør for:

- * placering og udformning af ny bebyggelse (i de på kortbilag 3 viste byggefelter);
- * tilpasning til eventuelle eksisterende bygninger;
- * mulighed for etapedelt udbygning;
- * bygningsprofiler, facader, materialer og farvevalg samt evt. skiltning;
- * indretning af friarealer, beplantning, terrænreguleringer og placering af parkeringsanlæg.

0.8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

0.8.1 Ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal med hensyn til proportioner, tag- og facadeudformning, materiale- og farvevalg udformes på en sådan måde, at der opnås en arkitektonisk sammenhængende og miljømæssig tilfredsstillende helhedsvirkning indenfor det enkelte delområde.

Den fremtidige bebyggelse inden for lokalplanområdet skal udformes i overensstemmelse med de byarkitektoniske principper, der dels foreskrives i kommuneplanen og dels fremgår af de vejledende principper i lokalplanens redegørelse samt ved overholdelse af nedenstående bestemmelser.

0.8.2 Ny bebyggelse skal gives en karakter af bymæssighed indadtil i de enkelte delområder samtidig med en landskabelig tilpasning af de ydre kanter.

0.8.3 Ny bebyggelse skal tilføres stedlige bygningsmæssige karakteristika som f.eks. de røde farver, stilbillede af rolig klassicisme, tårne, portmotiver og lignende.

0.8.4 Ny bebyggelse skal gennem materialevalg, konstruktionsmetoder og detaljering udtrykke et højt kvalitetsniveau.

0.8.5 Skiltning og reklamering må kun foretages med tilladelse fra Nyborg Kommune i hvert enkelt tilfælde (jfr. dog § 0.7.1).

0.9.0 Ubebyggede arealer

0.9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse, indretning og belysning bidrage til, at området fremstår som en attraktiv helhed, således at et grønt helhedspræg bevares.

Arealerne skal anlægges efter en samlet belægnings- og beplantningsplan, der rede-

gør for sammenhængen mellem bebyggelse, adgangs- og parkeringsarealer samt placering og indretning af „affaldsøer“ til indsamling af genanvendeligt affald. Planen skal godkendes af byrådet.

0.9.2 Langs Banegårdsalleen skal der etableres allébeplantning.

0.9.3 For hver 3. parkeringsplads, der etableres på terræn, skal der plantes og vedligeholdes mindst 1 opstammet løvtræ indenfor parkeringsarealet.

0.9.4 Ny beplantning skal generelt være træarter i overensstemmelse og slægtskab med den øvrige beplantning i bymidten.

0.9.5 Udendørs oplagring må ikke finde sted.

0.9.6 På ubebyggede arealer må der ikke henstilles campingvogne, både, uindregistrerede motorkøretøjer samt lastvogne.

0.10.0 Støj og vibrationer

0.10.1 Jernbanestøj og -vibrationer
Ny bebyggelse skal godkendes i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav og skal udføres og indrettes således, at brugerne i fornødent omfang afskærmes mod vibrationsgener fra jernbane.

0.10.2 Trafikstøj

Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau,

som påføres erhvervsbebyggelse som kontorer og lignende, ikke overstiger 60 dB(A) på døgnbasis.

0.10.3 Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som påføres boligbebyggelse og støjfølsomme institutioner samt opholdsarealer fra nye og planlagte veje, ikke overstiger 55 dB(A) på døgnbasis.

Hvis ovennævnte støjgrænser undtagelsesvis ikke kan overholdes, målt udendørs, skal bebyggelsen udformes, indrettes og støjisoleres således, at der kan overholdes et indendørs støjniveau på max 30 dB(A) i sove- og opholdsrum. Og at støjniveauet ved mindst en af facaderne på boligbebyggelsen og ved primære opholdsarealer ikke overstiger støjgrænsen.

0.10.4 Ekstern støj fra virksomheder

Ved etablering af virksomheder skal det sikres, at virksomhederne ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er gældende i henhold til lovgivningen.

0.10.5 Byparken Svanedammen skal kunne anvendes til offentlige arrangementer. Omfanget heraf og støjniveauet fastlægges med baggrund i ordensvedtægterne.

0.11.0 Grundejerforening

0.11.1 Såfremt der kræves oprettet grundejerforeninger i de enkelte delområder er det nævnt i bestemmelserne for delområderne.

Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af evt. fælles arealer og anlæg.

0.12.0 Forudsætninger for ibrugtagningen af ny bebyggelse

0.12.1 Ny bebyggelse og nye anlæg må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet Nyborg Renseanlæg og fjernvarmeforsyningen.

0.12.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug førend det er eftervist, at grænserne for trafikstøj kan overholdes, eller der er foretaget afhjælpende foranstaltninger.

0.13.0 Ophævelse af lokalplaner og servitutter

0.13.1 Med offentliggørelsen af den vedtagne lokalplan nr. 100 ophæves lokalplan nr. 68 samt del af lokalplan nr. 16 for så vidt angår det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

0.13.2 Privatretslige tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af lokalplanen. Derudover ophæves de i bilag 6 nævnte servitutter.

Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 27 i planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt, idet Byrådet har foretaget mindre væsentlige ændringer i forhold til det den 15. februar 1999 vedtagne lokalplanforslag.

Nyborg Byråd, den 8. november 1999.

P.b.v.

Borgmester
Niels V. Andersen

/Kai P. Larsen

Bestemmelser for lokalplanens delområde 1

Banegårdsalleen



1.3.0 Områdets anvendelse

1.3.1 Delområde 1 udlægges til boligformål og må kun anvendes til boligbebyggelse. Inden for området kan der etableres erhverv som almindeligvis kan indrettes i boligområder, når det ikke ændrer områdets karakter af boligbebyggelse og ikke er til gene for de omboende.

1.7.0 Bebyggelsens omfang og placering

1.7.1 Ny bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag 3 viste byggefeltet og ved overholdelse af nedenævnte supplerende bestemmelser.

1.7.2 Bygninger kan opføres i max. 3 etager med udnyttet tagetage og med en max. bygningshøjde på 12,5 m over terræn.

1.7.3 Ny bebyggelse skal opføres som punkthuse, der fastholder den åbne park- og landskabskarakter mellem den nye allé og henholdsvis idrætsarealerne ved Birkhovedskolen og byparken Svandammen.

1.7.4 Bebyggelsesprocenten for det samlede delområde 1 må højst være 50.

1.8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

1.8.1 Udvendige bygningsider skal fremstå som muret byggeri og kan udføres med pudse overflader eller facader i vandskuret murværk i kalkfaver. Andre - ikke reflekterende - facadematerialer og nye konstruktionsmetoder kan anvendes i mindre omfang under forudsætning af en høj detaljeringsgrad og et højt kvalitetsniveau.

1.8.2 Tage kan udføres med metalpladebeklædning af høj kvalitet, tagpap eller tegl.

1.8.3 Ny bebyggelse langs Banegårdsalleen skal udføres med facadevirkning mod stationsforpladsen, alleen og parken.

1.9.0 Ubebyggede arealer

1.9.1 Ubebyggede arealer bag den nye bebyggelse langs Banegårdsallé skal planlægges i sammenhæng med parken og eventuelt skoleområdet. Eventuel brugsmæssig afgrænsning af områderne skal ske med afskærmende beplantning.

1.9.2 Ved boligbebyggelse skal etableres et friareal til leg og ophold på min. 25 % af boligarealet.

1.11.0 Grundejerforening

1.11.1 Der skal oprettes en

grundejerforening for delområdet med medlemspligt for samtlige ejere inden for området.

1.11.2 Grundejerforeningens vedtægter og geografiske afgrænsning skal godkendes af byrådet.

1.12.0 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.12.1 Ny bebyggelse og nye anlæg må ikke tages i brug, før de nødvendige parkeringspladser, friarealer m.v. er etableret i henhold til lokalplanens bestemmelser. Og/eller etableret i et omfang som fastlagt i en til den pågældende byggetape hørende bebyggelsesplan*.

** Såfremt anlæg af friarealer, beplantning, veje og stier m.v. ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres, forinden ibrugtagning af bebyggelse, vil der efter en konkret vurdering være mulighed for at give dispensation fra bestemmelserne, dog kun mod en sikkerhedsstillelse for anlæg af arealerne inden for en rimelig tid.*

Bestemmelser for lokalplanens delområde 2

Gl. banegård og posthus



2.3.0 Områdets anvendelse

2.3.1 Delområde 2 udlægges til erhvervs- og boligformål og må kun anvendes til postvæsen, liberale erhverv, kontorvirksomhed, samt boligbebyggelse.

2.5.0 Vej- og parkeringsforhold

2.5.1 Enghavevej skal etableres som boulevard med allébeplantning.

2.7.0 Bebyggelsens omfang og placering

2.7.1 Ny bebyggelse må kun opføres indenfor de på kortbilag 3 viste byggefelter og ved overholdelse af nedenævnte supplerende bestemmelser.

2.7.2 Bygninger kan opføres i max. 3 etager med mulighed for udnyttelig tagetage og med en max. bygningshøjde på 12,5 m over terræn.

2.7.3 Ny bebyggelse skal placeres med udgangspunkt i den gl. banegård og posthuset, så der skabes en harmonisk og rumdannende bymæssig

helhed henholdsvis langs nye vejudlæg samt omkring banegårdens midterakse i princippet som vist på illustrationsplanen, kortbilag 5.

2.7.4 Bebyggelsesprocenten for det samlede delområde 2 må højst være 60.

2.8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

2.8.1 Ny bebyggelse omkring Gl. Banegård skal udføres med facadevirkning både mod plads/vej og park.

2.8.2 Den eksisterende ældre bebyggelse, Gl. Banegård og Posthuset i delområdet, må ikke nedrives, tilbygges eller på anden måde ændres, herunder ændring af vinduer og tagbeklædning, opsætning af skilte og reklamer, maling af facader og lignende, eller gives et ændret ydre uden nærmere tilladelse fra Nyborg Kommune.

2.8.3 Ny bebyggelse skal tilpasses i proportioner og bygningstyper til den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse.

2.8.4 Udvendige bygningsider skal fremstå som muret byggeri i blank mur eller med pudsede overflader eller facader i vandskuret murværk i kalkfarver. Andre - ikke reflekterende - facadematerialer og nye konstruktionsmetoder kan anvendes i mindre omfang under forudsætning af en høj detaljeringsgrad og et højt kvalitetsniveau.

2.8.5 Tage skal udføres med ski-

fer eller tegl.

2.9.0 Ubebyggede arealer

2.9.1 Ubebyggede arealer bag den Gl. Banegård og Posthuset skal planlægges i sammenhæng med parken. Evt. brugsmæssig afgrænsning af områderne skal ske med afskærmende beplantning.

2.9.2 Ved boligbebyggelse skal etableres et friareal til leg og ophold på min. 25 % af boligarealet.

2.11.0 Grundejerforening

2.11.1 Der skal oprettes en grundejerforening for delområdet med medlemspligt for samtlige ejere inden for området.

2.11.2 Grundejerforeningens vedtægter og geografiske afgrænsning skal godkendes af byrådet.

2.12.0 Forudsætninger for ibrug tagen af ny bebyggelse

2.12.1 Ny bebyggelse og nye anlæg må ikke tages i brug, før de nødvendige parkeringspladser, friarealer m.v. er etableret i henhold til lokalplanens bestemmelser. Og/eller etableret i et omfang som fastlagt i en til den pågældende byggetape hørende bebyggelsesplan*.

** Såfremt anlæg af friarealer, beplantning, veje og stier m.v. ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres, forinden ibrugtagen af bebyggelse, vil der efter en konkret vurdering være mulighed for at give dispensation fra bestemmelserne, dog kun mod en sikkerhedsstillelse for anlæg af arealerne inden for en rimelig tid.*

Bestemmelser for lokalplanens delområde 3

Ny Station



3.3.0 Områdets anvendelse

3.3.1 Delområde 3 udlægges til offentlige formål, stations- og centerformål som butikker, kontorer samt restaurations- og cafévirksomhed, til parkeringsanlæg herunder parkeringshus samt til faciliteter for den kollektive trafik.

Delområdet kan ikke anvendes til boligformål udover personaleboliger til midlertidigt ophold.

3.3.2 Bebyggelsens stueetager må kun anvendes til offentlige formål, butiksformål (daglig- og udvalgsvarer-butikker) samt restaurations- og cafévirksomhed.

3.3.3 Bebyggelsens øvrige etager må kun anvendes til offentlig og privat service som kontorer, klinikker o.lign.

3.3.4 Det samlede dagligvarer-butiksareal for een eller flere dagligvarerforretninger inden for delområdet må ikke overstige 2.000 m² excl. lagerfaciliteter.

3.3.5 Butikker udover evt. dagligvarerforretning/-er må for

den enkelte butik ikke overstige 200 m² ialt for salgslokale, personale rum og lager.

3.3.6 Det samlede udvalgsvarer-butiksareal for een eller flere udvalgsvarerforretninger inden for delområde III må ikke overstige 1.000 m² incl. lagerfaciliteter m.v.

3.3.7 Det på kortbilag 3 viste byggefelt til særligt byggeri skal primært anvendes til opførelse af parkeringshus- og anlæg, cykelskure, læskure, servicebygninger for f.eks. chauffører, transformerstation, kolonnehuse til jernbanedriften og lignende tekniske bygninger.

3.3.8 For aktiviteter som parkeringshuse gælder, at det ikke må påføre omgivelserne og de nærliggende boligområder et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er gældende i henhold til kommuneplanens støjbestemmelser (jfr. § 0.10.4).

3.5.0 Vej- og parkeringsforhold

3.5.1 Stiforbindelsen (perrontunnelen) under sporene skal være offentlig tilgængelig i tidsrummet fra kl. 05.00 til 24.00. Perrontunnelen forbinder stationspladsen og stationsbygningen med stiforbindelsen til bebyggelsen mod nordøst.

3.5.2 I delområde 3 skal der reserveres areal til parkeringsanlæg for DSB-langtidsparkering, egenparkering samt evt. city- og centerpar-

kering i et omfang af 400 p-pladser.

3.5.3 Stationsforpladsen skal udformes under hensyntagen til de svage trafikanter, med begrænset trafik, af- og påsætning af passagerer samt taxaholdeplads.

3.6.0 Ledningsanlæg

3.6.1 I delområde 3 kan der inden for det på kortbilag 3 med særlig signatur viste område placeres eet stk. 46 meter høj radiomast til bane-teknisk brug.

3.7.0 Bebyggelsens omfang og placering

3.7.1 Ny bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag 3 viste byggefelter og ved overholdelse af nedenævnte supplerende bestemmelser.

3.7.2 Inden for de på kortbilag 3 anviste byggefelter kan ny bebyggelse opføres i 2 etager med mulighed for udnyttelig tagetage og med en max. bygningshøjde på 15 m over terræn.

3.7.3 Inden for de på kortbilag 3 anviste byggefelter må ny bebyggelse kun opføres i 2 etager uden udnyttelig tagetage. Bebyggelsen kan opføres med fladt tag med eventuel uoverdækket tagterrace i en max. bygningshøjde af 8,5 m over terræn.

Bebyggelsen må ikke opføres som selvstændige bygninger, men kun som tilbyg-

ninger til bebyggelsen inden for byggefeltet for 2 ½ etage bebyggelse.

- 3.7.4 I bebyggelsen nordlige og østlige side skal der i forlængelse af stationsbygningen friholdes en (port-)gennemgang på minimum 8 m som vist på kortbilag 3.

Der skal sikres en visuel kontakt mellem udgangen fra stationsbygningen og gennemgangene til henholdsvis parkeringsanlæg og busholdeplads.

- 3.7.5 Inden for byggefelterne til særligt byggeri, jfr. § 3.3.7, kan ny bebyggelse - dog undtaget bebyggelse til parkeringsformål - opføres med en bygningshøjde på max. 5 m over terræn og med et bebygget areal for den enkelte bygning, der ikke overstiger 100 m².

- 3.7.6 Bebyggelse til parkeringsformål kan inden for byggefelterne opføres med en max. bygningshøjde på 15 m over terræn.

- 3.7.7 Bebyggelsesprocenten for det samlede delområde 3 må højst være 50 excl. bebyggelse til parkeringsformål.

3.8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 3.8.1 Ny bebyggelse omkring den nye stationsforplads skal udføres med facadevirkning både mod plads, allé, park samt mod sporanlæg.

- 3.8.2 Udvendige bygningssider

skal fremstå som muret byggeri i blank mur eller med pudsede eller vandskurede murflader, hvor vinduer og døre fremtræder med murpiller og murhuller.

- 3.8.4 Længere facadeforløb i ny bebyggelse skal opdeles i mindre enheder, så der opnås en lodret fremfor en vandret virkning og opdeling.

- 3.8.5 Tage skal udføres med en hældning på mellem 30° og 50°; dog kan tage på lavere bygninger opført i tilknytning til randbebyggelsen udføres med anden og lavere taghældning.

- 3.8.6 Til tage kan anvendes røde vingetegl, kobber eller en anden af byrådet godkendt tagbeklædning.

- 3.8.7 Udvendige bygningssider, herunder tage, døre, vinduer og lignende mindre bygningsdele, må kun fremtræde i materialernes naturfarve eller farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne okker, tierra de sienna, umbra, engelsk rød, italiensk bjergrød, dodenkop eller disse farvers blanding.

- 3.8.8 Parkeringshuse skal udformes i overensstemmelse med de genrelle bestemmelserne (0.8.1 - 0.8.6) således, at der sker en tilpasning af bygningsvolumen, bygningsprofil og materialevalg til den omkringliggende bebyggelse.

3.11.0 Grundejerforening

- 3.11.1 Der skal oprettes en grundejerforening for delområdet med medlemspligt for samtlige ejere inden for området.

- 3.11.2 Grundejerforeningens vedtægter og geografiske afgrænsning skal godkendes af byrådet.

3.12.0 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 3.12.1 Ny bebyggelse og nye anlæg må ikke tages i brug, før de nødvendige parkeringspladser, friarealer m.v. er etableret i henhold til lokalplanens bestemmelser. Og/eller etableret i et omfang som fastlagt i en til den pågældende byggetape hørende bebyggelsesplan*.

** Såfremt anlæg af friarealer, beplantning, veje og stier m.v. ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres, forinden ibrugtagen af bebyggelse, vil der efter en konkret vurdering være mulighed for at give dispensation fra bestemmelserne, dog kun mod en sikkerhedsstillelse for anlæg af arealerne inden for en rimelig tid.*

Bestemmelser for lokalplanens delområde 4

Trafik og parkering



4.3.0 Områdets anvendelse

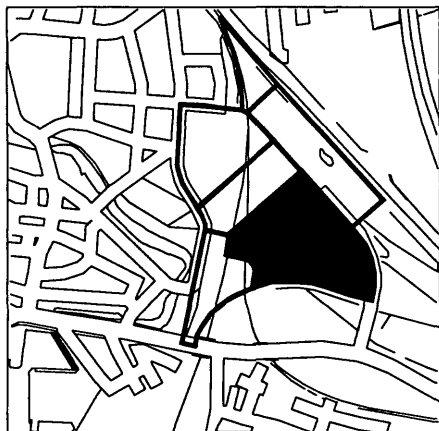
- 4.3.1 Delområde 4 udlægges til offentlige formål fortrinsvis som trafik- og parkeringsarealer.

4.7.0 Bebyggelsens omfang og placering

- 4.7.1 Ny bebyggelse må kun opføres indenfor det på kortbilag 3 viste byggefelt til særligt byggeri som f.eks. parkeringshus .
- 4.7.2 Særligt byggeri i form af parkeringshus kan opføres inden for byggefeltet med en max. bygningshøjde på 15 m over terræn.
- 4.7.3 Andre bygninger som f. eks cykel- og redskabsskure kan opføres med en max. bygningshøjde på 5 m over terræn.
- 4.7.4 Bebyggelsesprocenten for det samlede delområde 4 må højst være 50.

Bestemmelser for lokalplanens delområde 5

Svanedammen



5.3.0 Områdets anvendelse

5.3.1 Delområde 5 udlægges til rekreative formål og må kun anvendes til bypark samt til fritidsaktiviteter, -arrangementer o.lign.

Inden for delområdet kan der anlægges sø, støjvolde, amfiteater, cirkusplads m.m.

Delområdet må ikke bebygges bortset fra mindre bygninger med tilknytning til byparkens funktion og drift.

4.4.0 Udstykning

4.4.1 Udstykning i delområdet kan ikke tillades.

4.7.0 Bebyggelsens omfang og placering

4.7.1 Der må i princippet ikke opføres nogen form for bebyggelse inden for delområdet; dog vil der være mulighed for at placere mindre bygninger i tilknytning til parkens funktion og drift.

Placering af eventuel bebyggelse foretages i overensstemmelse med den samlede plan for parkens beplant-

ning, indretning m.v. og skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af Nyborg Kommune.

4.9.0 Ubebyggede arealer

4.9.1 Svanedammen skal udformes med fælledkarakter, det vil sige med centralt placerede åbne græsarealer, der er multianvendelige til både ophold, leg, fritidsaktiviteter samt større arrangementer med optræden.

De lavtliggende blødbundsområder kan anvendes til anlæg af f.eks. en mindre sø.

Den eksisterende beplantning i områdets sydlige del skal i videst muligt omfang bevares.

Indretning og beplantning af arealerne skal udformes, så der sikres indsigtskiler eller åbne sigtelinier på tværs af parken mod bykernen og kirketårnet fra såvel tog som fra banegårdens perron- og parkeringsarealer.

De åbne sigtelinier skal i princippet som angivet på illustrationsplanen (kortbilag 5) danne det naturlige grundlag for direkte tværgående stiforbindelser for gående/cyklende fra banen til bykernen (se iøvrigt § 0.5.0 vedr. vejadgang).

Parken skal yderligere udformes, så der skabes en naturlig stiforbindelse fra banen gennem parken mod syd til de tidligere færgelejer.

5.5.0 Vej- og stiforhold

5.5.1 Vejadgang til Svanedammens fælledområde må kun anvendes til transport i forbindelse med vedligeholdelse og drift samt f.eks. offentlige arrangementer i byparken.

Bestemmelser for lokalplanens delområde 6

Birkhoved



6.7.3 Placering af ny bebyggelse som idrætshal samt anlæg af atletikstadion skal ske i sammenhæng med udbygningen af boliger langs Banegårdsallé, så der skabes en arkitektonisk, funktionel og landskabelig helhed mellem delområderne 1 og 6.

6.7.4 Bebyggelsesprocenten for det samlede delområde 6 må højst være 50.

6.3.0 Områdets anvendelse

6.3.1 Delområde 6 udlægges til offentlige formål og må kun anvendes til skole, vuggestue, børnehave og SFO (SkoleFritidspasningsOrdning), idrætshal og -anlæg samt boldbaner o.lign.

6.9.0 Ubebyggede arealer

6.9.1 Birkhoved (delområde 6) skal afgrænses mod boligområdet (delområde 1) med beplantning. Afgrænsningen fastlægges på baggrund af en landskabsplan. Omkring idrætsarealer, SFO og lignende kan der opsættes faste, åbne (tråd)hegn i en max. højde af 2,00 m.

6.7.0 Bebyggelsens omfang og placering

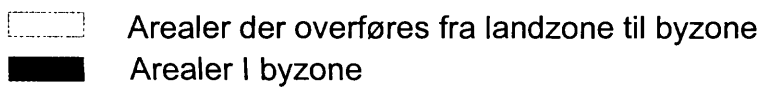
6.7.1 Ny bebyggelse må kun opføres indenfor det på kortbilag 3 viste byggefelt til særligt byggeri og ved overholdelse af nedennævnte supplerende bestemmelser.

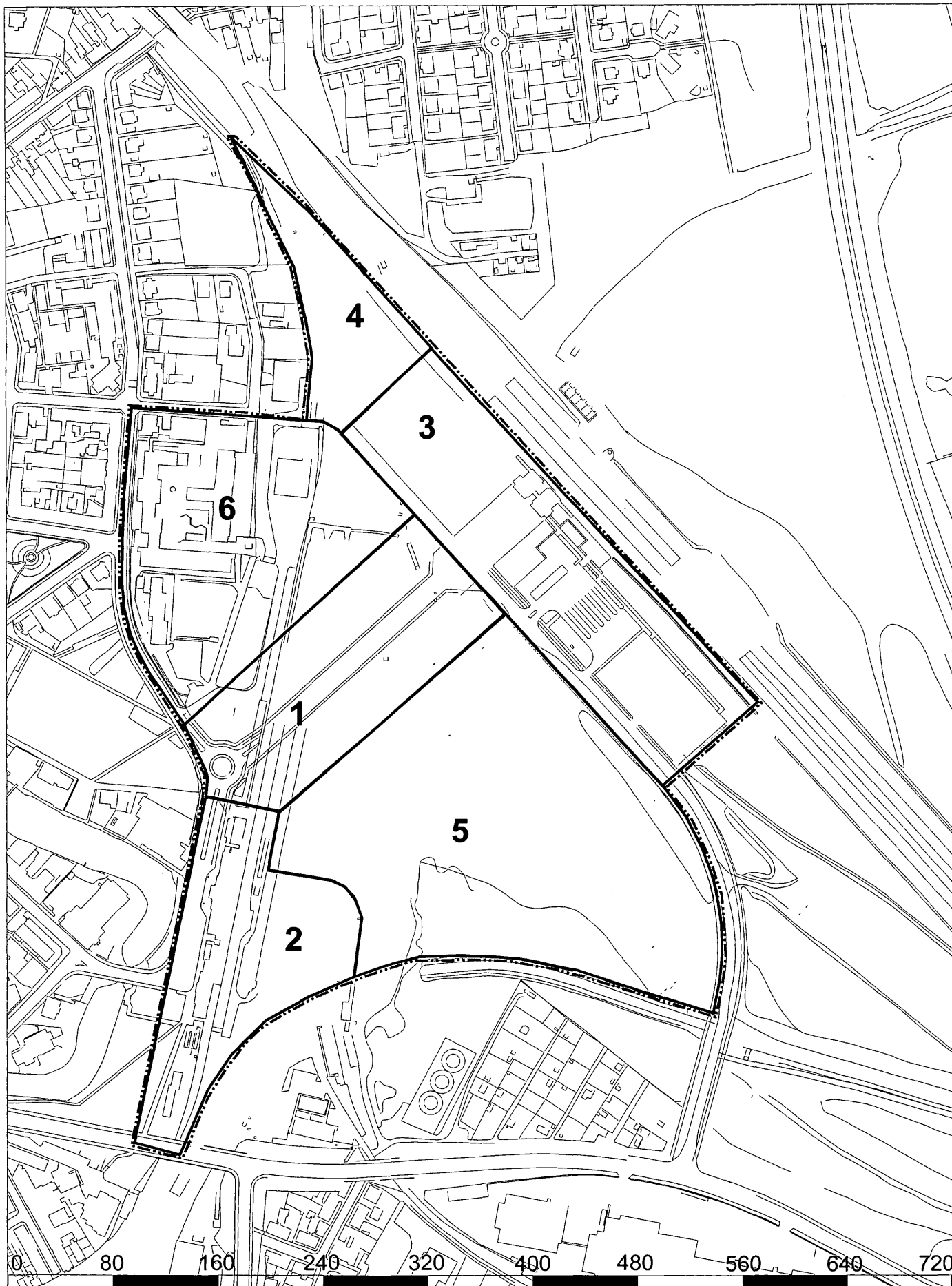
6.7.2 Bygninger kan opføres i max. 3 etager og med en max. bygningshøjde på 15 m over terræn.

Faste hegn skal til enhver tid afskærmes med beplantning.

En evt. idrætshal eller lignende kan kræves delvist nedgravet i terræn.

Mindre bebyggelser til institutionsformål som børnehave og vuggestue samt til drift af idrætsanlæg m.v. kan opføres i max. 1 etage og med en max. bygningshøjde på 5 m over terræn.

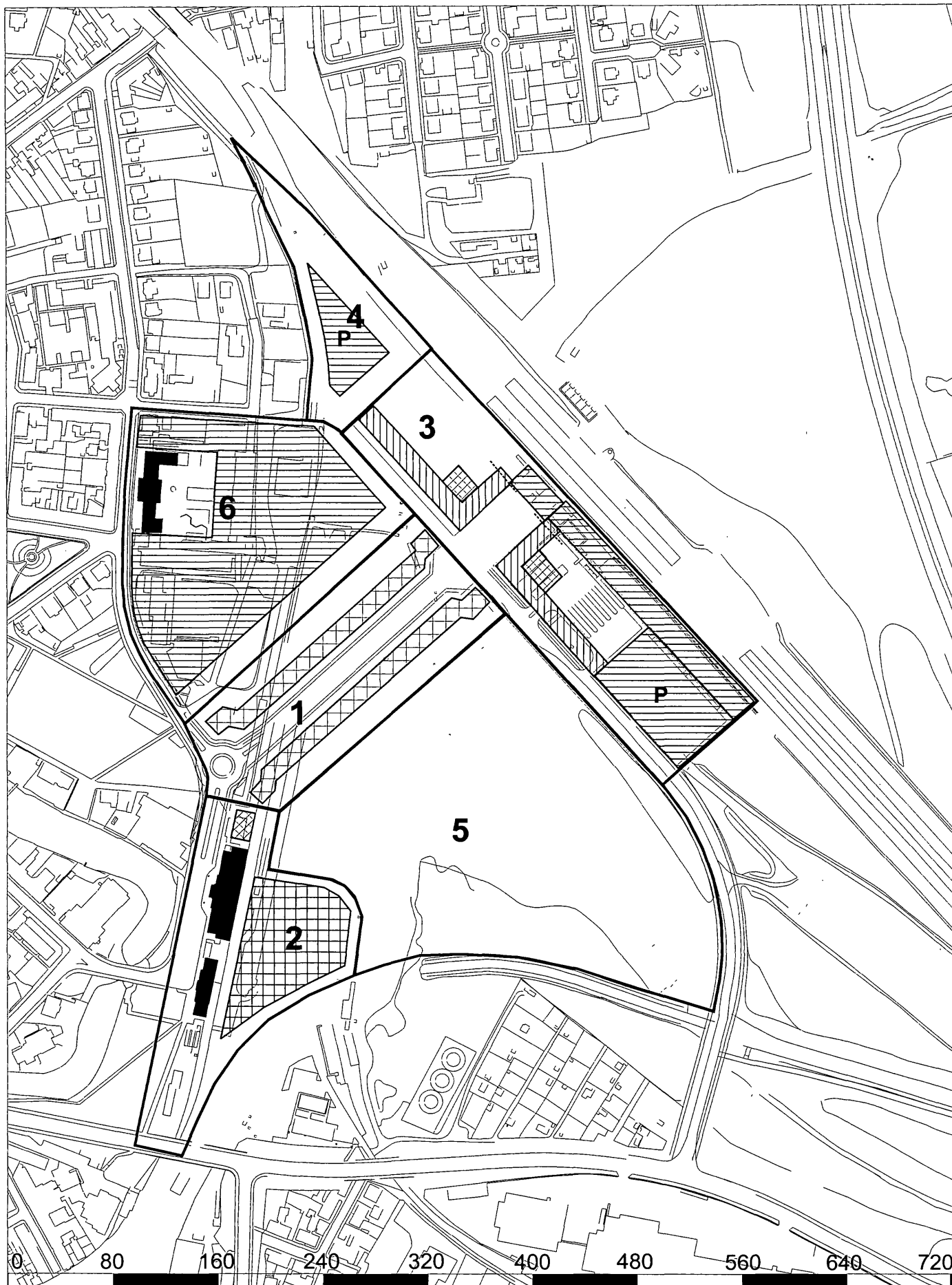




Kortbilag 2 - lokalplanområdet

Mål 1 : 4000

- Lokalplanområdets afgrænsning
- ▭ delområde



Kortbilag 3 - byggefelter

Mål 1 : 4000

— områdegrænser

■ Bevaringsværdige bygninger



3 etager max. 12,5 m



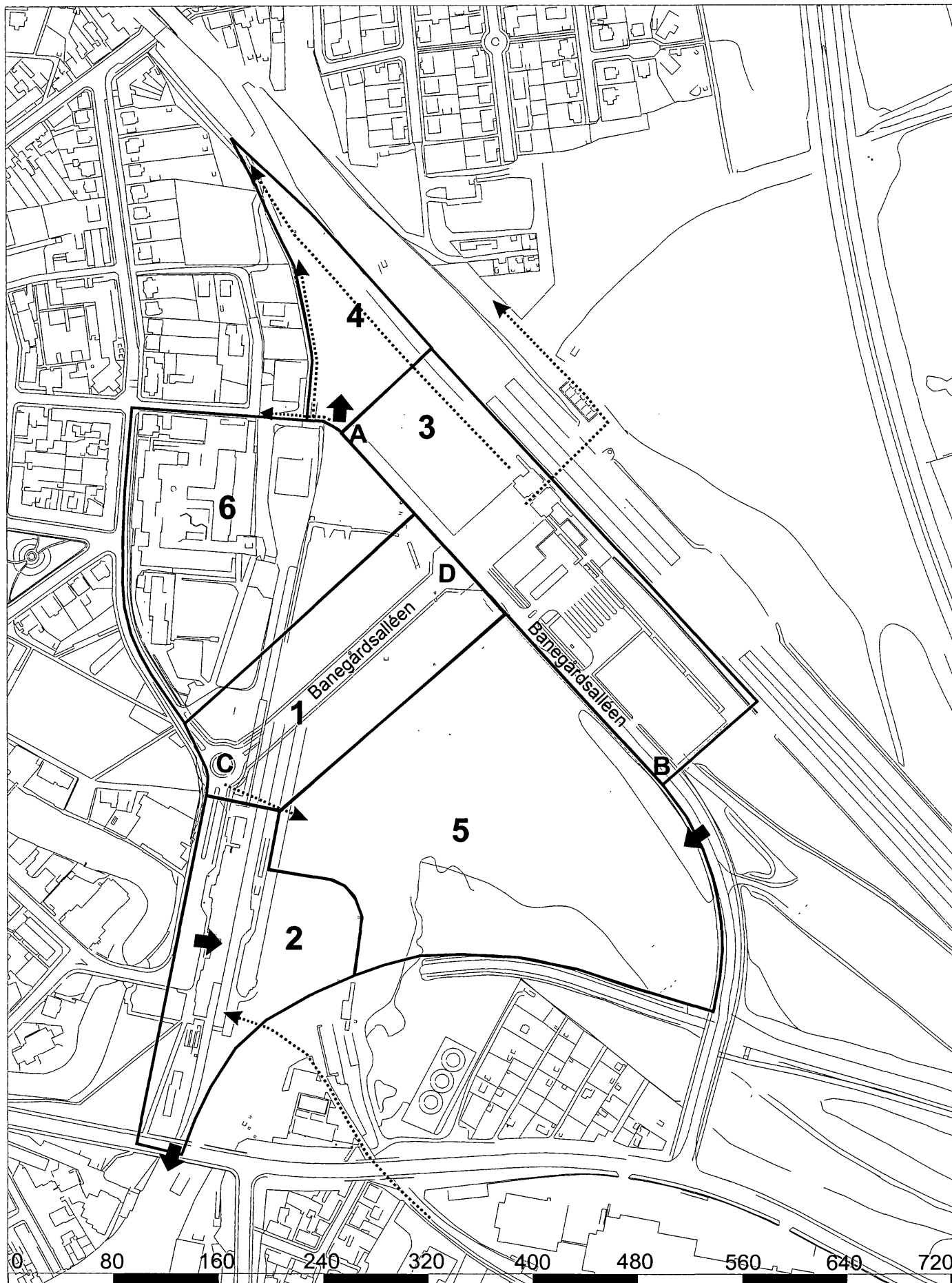
2½ etage max. 15 m



2 etager max. 8,5 m

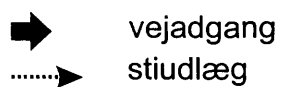


Byggefelter til særligt byggeri



Kortbilag 4 - vej- og stiforhold

Mål 1 : 4000





Kortbilag 5 - principskitse byparken

Mål 1 : 4000

BILAG NR. 6

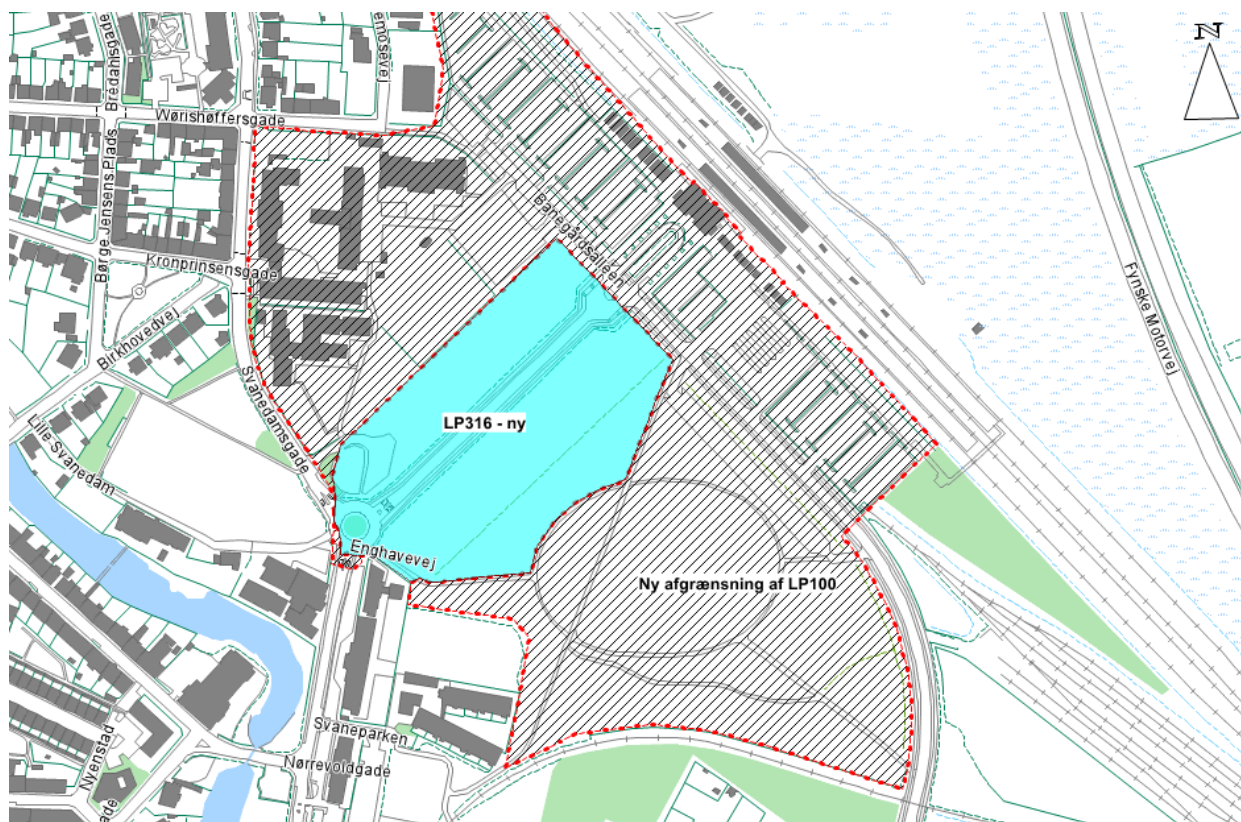
OVERSIGT OVER SERVITUTTER INDEN FOR LOKALPLANENS OMRÅDE, DER OPHÆVES:

		matr.nr.
1.1897.11.06	If. adk. hegnspligt	593
2.1910.11.14	Vedr. hegnspligt samt pligt til bygningstegningers forelæggelse.	594
3.1933.06.29	Vedr. forbud mod udstykning m.v.	417a, 587

**Offentlig bekendtgørelse af lokalplan nr. 316 og kommuneplantillæg nr. 24 til
Kommuneplan 2017**

Byrådet har 23. februar 2021 vedtaget lokalplan nr. 316 for boliger og park langs Banegårdsalléen i Nyborg og kommuneplantillæg nr. 24 til Kommuneplan 2017 endeligt. Den endelige vedtagelse offentliggøres på kommunens hjemmeside 3. marts 2021. Planerne kan ses på www.nyborg.dk fra denne dato.

Lokalplan nr. 316 aflyser en del af den gældende lokalplan nr. 100 for Svanedammen: Hele delområde 1 og del af delområde 5. Se afgrænsninger herunder.

**Planernes indhold**

Lokalplanen og kommuneplantillægget har til formål at fastlægge lokalplanområdets anvendelse til henholdsvis boligformål, rekreativt område, parkering og mindre serviceerhverv.

Lokalplanen muliggør et boligbyggeri langs Banegårdsalléen, der samler byggemuligheden på den ene side af vejen mod Svanedammen/Cirkuspladsen. Lokalplanen muliggør karrélignende bebyggelse, forstået som bebyggelse på minimum tre sider af en boligblok rundt om et gårdrum

med mulighed for enkelte gennembrud i bebyggelsen. Bebyggelsen skal have variation i etager og facadeudtryk, der bidrager til at skabe et attraktivt byrum langs Banegårdsalléen. Lokalplanen sikrer et sammenhængende arkitektonisk udtryk for bebyggelsen gennem materialevalg, form, struktur og skala i respekt for den historiske bykerne og tilknytningen til det moderne stationsområde.

Lokalplanen sikrer desuden at bebyggelsen klimasikres.

Lokalplanen muliggør en grøn forbindelse i form af et parkstrøg fra stationen mod Lille Svandedam, der skal knytte sig på voldanlægget og Nyborg by. Parkstrøget må etableres med fokus på hjemmehørende arter og robust beplantning.

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