



Indholdsfortegnelse

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund	4
Helhedsplan for Vesterhavnen.....	5
Lokalplanens formål og indhold	7
Forhold til anden planlægning	8
Lokalplanens retsvirkninger	10

Lokalplanens bestemmelser

1.0 Lokalplanens formål	12
2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus	12
3.0 Områdets anvendelse	12
4.0 Udstykning	12
5.0 Trafikale forhold	12
6.0 Ledningsanlæg	12
7.0 Bebyggelsens omfang og placering	12
8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	13
9.0 Ubebyggede arealer	13
10.0 Støjforhold	13
11.0 Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse	13
12.0 Grundejerforening	14
13.0 Påtaleret	14
14.0 Vedtagelsespåtegning	14
Kortbilag 1, Matrikulære forhold	15
Kortbilag 2, Delområder	16
Kortbilag 3, Byggefelter og trafik	17
Kortbilag 4, Illustrationsplan	18

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund

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

Denne situation åbnede nye muligheder for byen.

Byrådet var indstillet på, at der i stedet for de traditionelle havnerhverv skulle ske en boligorienteret byomdannelse på de overflødiggjorte havnearealer.

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

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

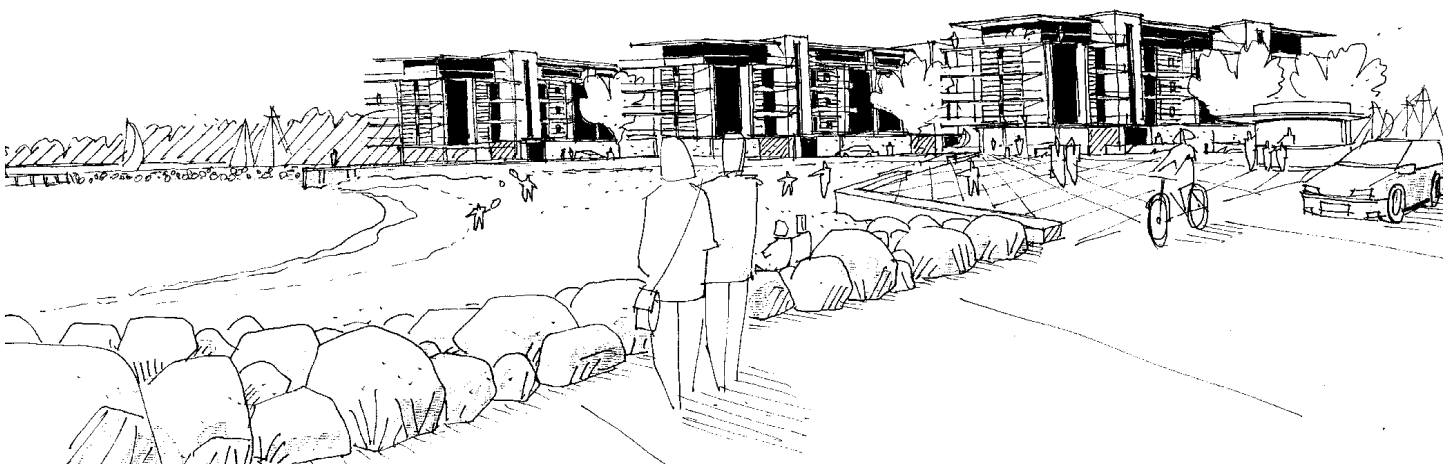
Helhedsplanen fastlagde de overordnede retningslinier for en byudvikling bestående af varierende boligbebyggelser, der sammen med mere blandede bolig/center områder skulle udgøre en ny sammenhængende bydel med en maritim karakter og med respekt for- og naturlig kontakt med den eksisterende by.

Helhedsplanen er indarbejdet i *Kommuneplan 2001* for Nyborg Kommune.

Nyborg Kommune har aftalt at sælge den sydligste del af området, kaldet „Sydkajen“, til en investor, der ønsker at opføre en bo-

ligbebyggelse på arealet i overensstemmelse med intentionerne i helhedsplanen.

Byrådet har derfor besluttet at udarbejde denne lokalplan, der skal muliggøre opførelsen af den ønskede boligbebyggelse.



Bebyggelsen set fra øst

Helhedsplan for Vesterhavnen

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

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

Nyt byområde

Vesterhavnen skal ændre karakter fra erhvervshavn til bynært center- og boligområde. Målet med byomdannelsen er at skabe et attraktivt byområde med en maritim karakter, hvor kontakten til vandet spiller en afgørende rolle i forbindelse med bebyggelsens udformning, materialevalg og arkitektur.

Adgangen til området skal primært ske via en ny vejafgang fra krydset Strandvejen/Korsgade. Den eksisterende vej Havnepladsen skal etableres som områdets hovedadgangsvej og fordelingsvej.

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

Der kan i området opføres et etageareal på 34.500 m².

I det følgende er de enkelte rammeområder med byggemulighed beskrevet nærmere.

Område 1.C.8 „Svansøkarréen“

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

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

Der er reserveret areal til et jollebassin i områdets sydlige del.

Inden for rammeområdet kan der opføres et etageareal på max. 8.350 m²

Område 1.C.9 - „Fiskerbyen“

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

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

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

Område 1.C.10 „Havnefronten Nord“

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

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

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

Område 1.B.36 „Havnefronten Syd“

Bebyggelsen skal opføres som boligblokke med gavl mod kajkanten med mulighed for at byg-

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

Der er tale om en ren boligbebyggelse, der kan opføres i op til 5 etager i en nutidig arkitektur af høj kvalitet.

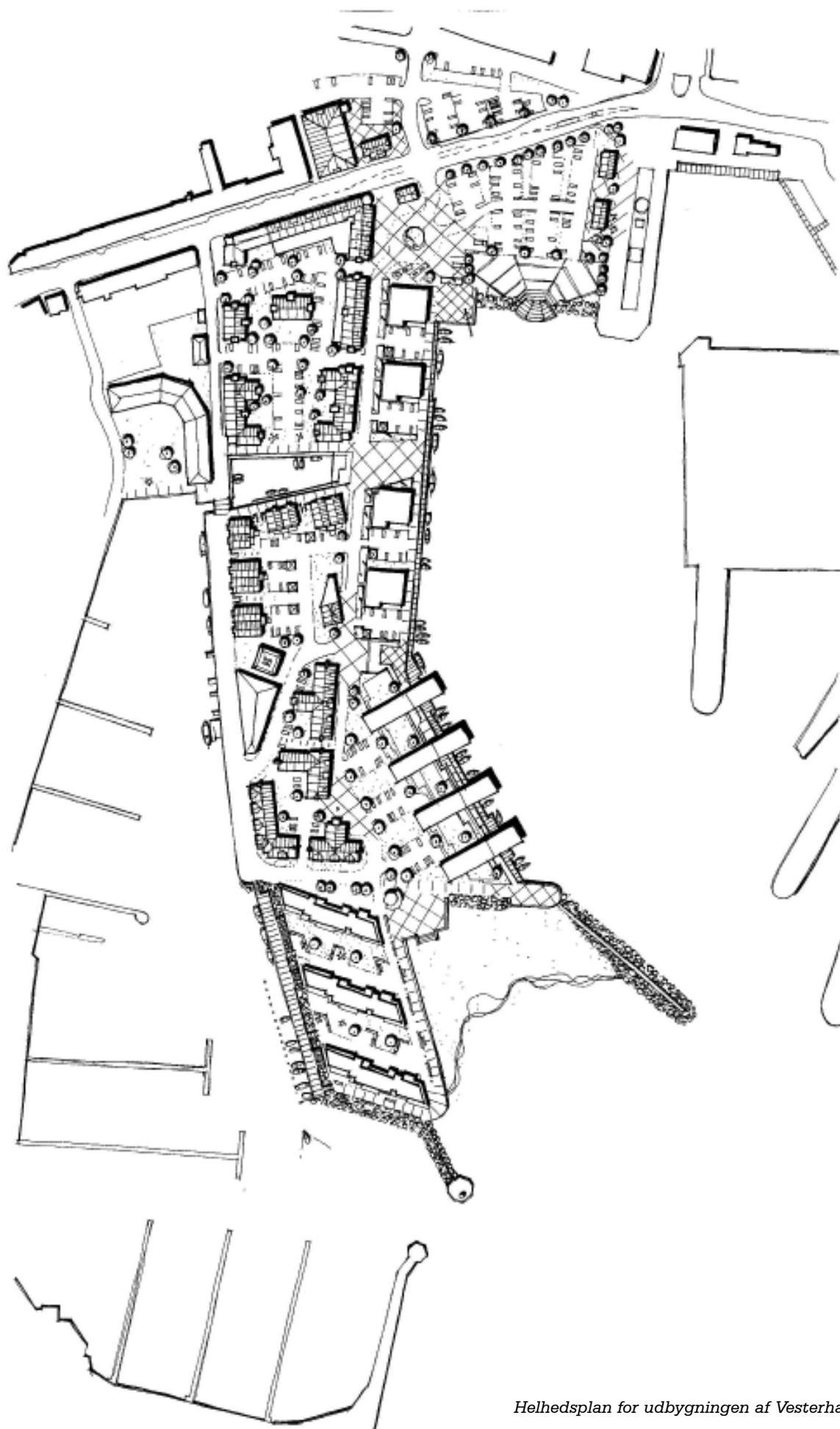
Inden for rammeområdet kan der opføres et etageareal på max. 7.400 m².

Område 1.B.37 - „Sydkajen“

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

Denne lokalplan beskriver mere detaljeret det ønskede boligprojekt på Sydkajen.

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



Helhedsplan for udbygningen af Vesterhavnen

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanområdet er beliggende i den sydlige ende af Vesterhavnen og beslaglægger et areal på ca. 1 ha.

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

Da lokalplanområdet danner den sydlige afslutning på Vesterhavnen's byudvikling, er der lagt vægt på, at der opføres en markant bebyggelse i et nutidigt og maritimt formsprog.

Byrådet mener, at dette er tilgodeset i den bebyggelse, der ønskes realiseret på baggrund af lokalplanen.

Der ønskes opført en bebyggelse bestående af tre lige store boligblokke.

Blokkene placeres parallelt, så der sikres fri gennemsigtighed fra Dyrehavevej og fra kaj til kaj gennem området.

Bebyggelsen vil med sine skrå afskårne gavle og store altan- og glaspartier samt materiale- og farvevalg give bebyggelsen en let, lys og maritim karakter.

Boligblokkene er hævet på søjler, hvor de nødvendige parkeringspladser er placeret. Herfra er der ligeledes adgang til boligerne via trappe/elevatortårn.

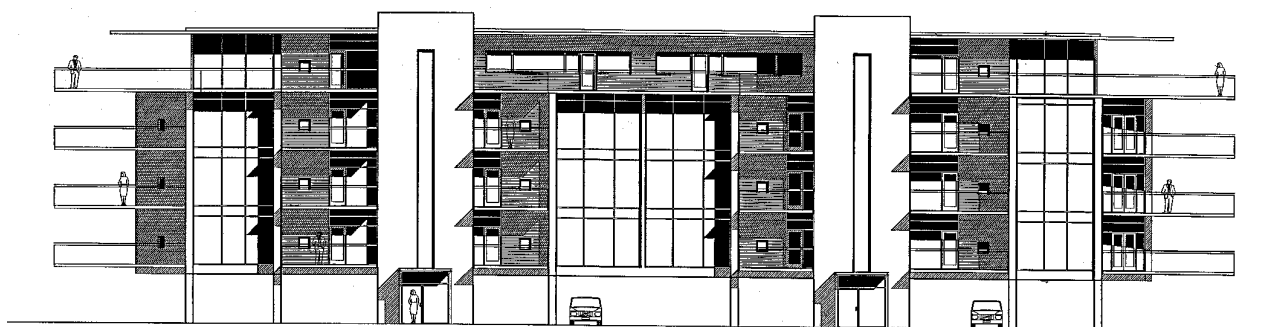
Vejadgangen til området sker via en intern boligvej, der forløber øst for bebyggelsen.

De fælles opholdsarealer indrettes mellem boligblokkene.

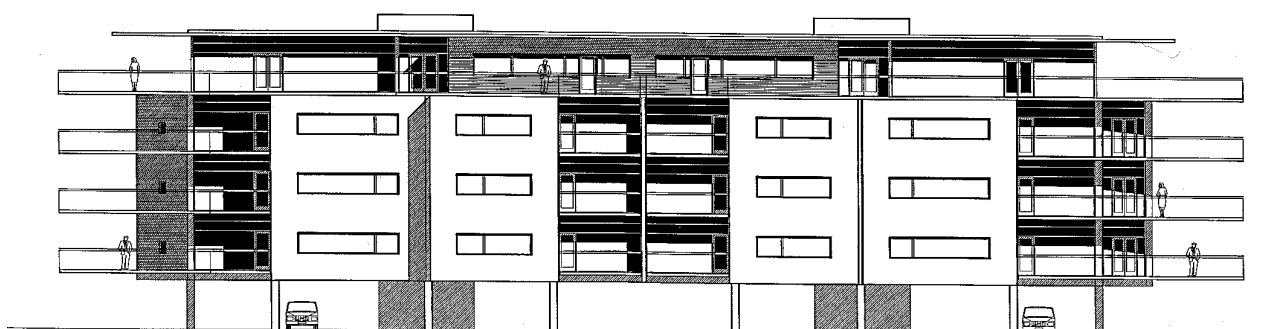
Der etableres en offentlig promenade langs hele kajforløbet, hvor fiskeribroen udgør den vestlige del.

Mod syd og øst etableres promenadearealer langs kajen, der i den nordøstlige ende af området skal integreres i en pladسدannelse med mulighed for opførelse af en kiosk eller lignende.

På fiskeribroen åbnes der mulighed for opførelse af et antal skure til opbevaring af fiskeredskaber. Der skal over den eksisterende stenkastning etableres gangbroer fra fiskeribroen til boligbebyggelsen og promenaden.



Facade mod nord



Facade mod syd

Forhold til anden planlægning

Regionplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinierne i Regionplan 2001-2013.

Kommuneplanen

Området er omfattet af rammebestemmelserne i Kommuneplan 2001, område 1.B.37

Rammebestemmelserne fastlægger bl.a.:

- at områdets kan anvendes til boligformål i form af etageboliger,
- at kajarealerne skal være offentligt tilgængelige som en del af et sammenhængende promenadeareal på hele havnefronten.
- at bebyggelse kan opføres i 3 og 4 etager med en max. bygningshøjde op til 16 m.

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne, bortset fra etageantallet og etagearealet.

Der ønskes opført en bebyggelse med åben stueetage, der reelt fremstår i 5 etager. Da bygningshøjden ikke fraviges, har Byrådet besluttet at udarbejde et tillæg til kommuneplanen, der åbner mulighed for den ønskede bebyggelse.

Det samlede etageareal for bebyggelsen andrager 6.600 m², hvor kommuneplanen opererer med et max. etageareal på 6.000 m². Byrådet har besluttet at indarbejde denne overskridelse i kommuneplantillægget, - dog således, at det samlede etageareal for hele Vesterhavnen ikke fraviges.

Tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2001 er vedtaget sideløbende med denne lokalplan. Tillægget omfatter en omfordeling af etagearealet på Vesterhavnen, herunder en justering af rammeafgrænsningen.

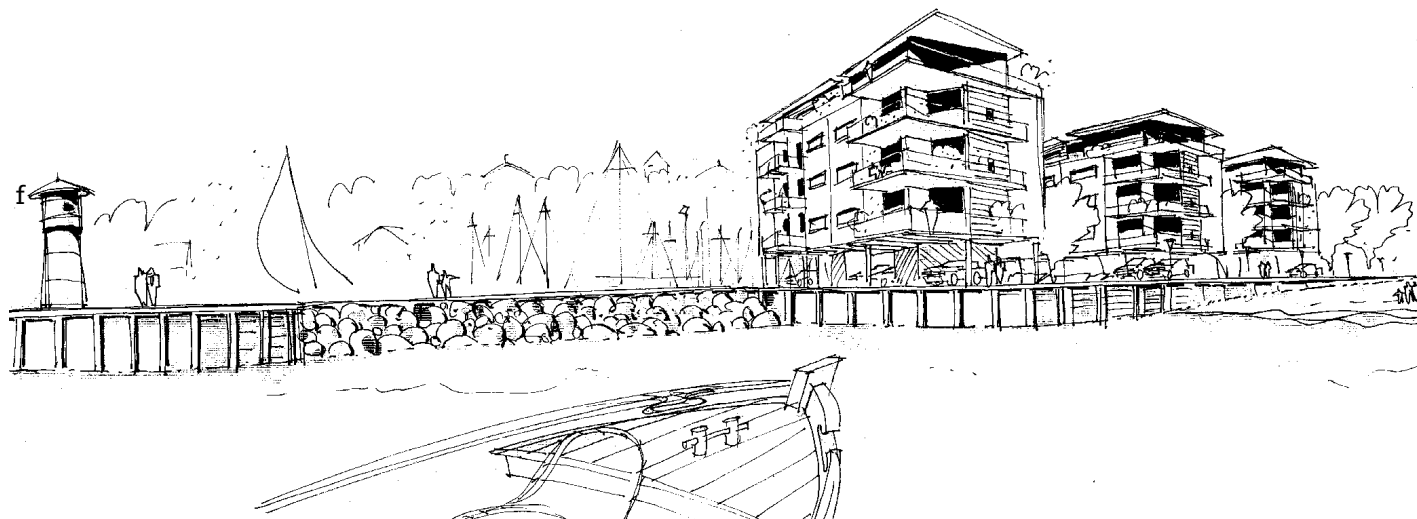
Planlægning i kystzonen

Lokalplanområdet er beliggende inden for kystnærhedszonen. Der skal jf. planlovens § 16 redegøres for bebyggelsens påvirkning af kystzonen. Såfremt bebyggelsen i højde og volumen afviger væsentligt fra den eksisterende bebyggelse, skal der gives begrundelse herfor.

Bebyggelsen, der består af tre fritliggende boligblokke, ønskes opført med en bygningshøjde på max. 16 m. Byrådet finder, at de valgte volumener og højder kan opføres på det pågældende sted (tidligere havneerhvervsområde) uden at virke skæmmende i kystzonen.

Bebyggelsen forudsættes opført i en let og transparent arkitektur, og placeringen på tværs af Sydkajen åbner rig mulighed for kig mellem de enkelte boligblokke til vandet.

Byrådet skønner, at den ønskede bebyggelse vil kunne fremstå som en markant sydlig afslutning



Bebyggelsen set fra havneindsejlingen

på byudviklingen af Vesterhavnen.

Zonestatus

Området er beliggende i landzone, men skal med lokalplanens endelige vedtagelse overføres til byzone.

Agenda 21

Der skal tilstræbes at etablere et attraktivt boligområde, der giver gode muligheder for udfoldelse og oplevelser samt uformel kontakt mellem beboerne.

Drift og vedligeholdelse af grønne arealer inden for lokalplanområdet skal ske uden brug af pesticider.

Byrådet vil lægge vægt på, at byøkologiske principper, ressourcebesparende foranstaltninger og handicapvenlige løsninger indgår som vigtige forudsætninger for udformning og indretning af lokalplanområdets bebyggelse og friarealer.

Boligreguleringsloven

Jf. lov om midlertidig regulering af boligforholdene har Byrådet besluttet at bestemmelserne om bopælspligt ikke skal gælde for boligbyggeri på Vesterhavnen. Byrådet har vedtaget at max. 20 % af boligerne i hvert enkelt område kan sælges uden bopælspligt ved førstegangssalg.

Byomdannelse

Miljøministeriet har fremlagt et lovforslag til ændring af planloven og forslag til vejledning om ekstern støj i byomdannelsesområder, specielt for at muliggøre byomdannelse af ældre erhvervs-

og havneområder. Det vil bl.a. betyde, at der i en overgangsperiode på 3-5 år vil kunne arbejdes efter et særligt regelsæt i forhold til de ellers gældende regler omkring miljøforholdene ved sammenblanding af erhverv og boliger.

Miljøforhold

Risikovurdering

Koppers Denmark A/S er udpeget som risikovirksomhed i henhold til Miljø- og Energiministeriets bekendtgørelse nr. 106 af 1. februar 2000, og der er fastlagt et konsekvensområde med en radius på 500 m omkring virksomheden. Inden for konsekvensområdet skal der ved etablering af risikofølsomme anvendelser f.eks. boliger vurderes om risikoforholdene er acceptable.

Der foreligger endnu ikke en sikkerhedsanalyse for Koppers Denmark A/S til vurdering af i hvilken afstand fra Koppers' anlæg, det er sikkerhedsmæssigt forsvarligt at opføre nye boliger. Analyse og vurdering af sikkerhedsforholdene er under udarbejdelse. Den foreløbige vurdering viser, at en sikkerhedsafstand ikke vil berøre arealerne til boligbebyggelse på Vesterhavnen.

Støj

De eksisterende virksomheder på havnen, der påvirker området støjmæssigt, forudsættes udflyttet i takt med at Vesterhavnen omformes til bolig- og centerformål. Der skal dog fortsat være erhverv på havnen i form af fiskeri med tilhørende aktiviteter, der forventes at kunne blive i området uden

støj- og miljømæssige konflikter. Støjende følgeaktiviteter som f.eks. afhentning af fisk skal styres inden for acceptable tidsrum i overensstemmelse med miljølovens gældende regler.

Virksomheden Koppers Denmark A/S, der ligger syd for havneområdet, påvirker området støjmæssigt. Jf. Miljøstyrelsens vejledning må boligområdet påvirkes med 50/45/40 dB(A) henholdsvis dag/aften/nat, - jf. de vejledende støjgrænser. Ved miljøgodkendelse har virksomheden fået godkendt et tillæg på 4 dB(A) for det natlige støjniveau. Den maximale tilladte støjbelastning må således ikke overstige 50/45/44 dB(A) henholdsvis dag/aften/nat.

Stormflod

I forbindelse med projektering og opførelse af bebyggelse anbefaler Kystinspektoratet, at nybyggeri ikke etableres med sokkelkote under 1,40 m DNN. Vandstanden vil nå eller overstige denne kote i gennemsnit én gang pr. 50 år. Dermed vil en af forudsætningerne for at kunne få erstattet skader som følge af stormflod være opfyldt.

Forsyningsforhold

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Nyborg kommunes varmeplan og skal fjernvarmeforsynes.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Nyborg Kommunes Spildevandsplan 1997-2004 som fælleskloakeret område.

Med Kommuneplantillæg nr. 5 ændres dette til, at Vesterhavnen skal planlægges som separat-kloakeret område.

Lokalplanerne inden for Vesterhavnsområdet fastlægger derfor krav om separat afløbssystem.

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

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende inden for Nyborg kommunale vandforsyning.

Fælles antenne

Lokalplanområdet skal tilsluttes et fællesantennesystem.

Affald

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

Lokalplanens retsvirkninger

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempel-

ser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt af lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af Lov om planlægning kan påklages Naturklagenævnet, Frederiksborggade

15, 1360 København K under Miljø- og Energiministeriet, for så vidt angår retlige spørgsmål, jf. § 58.

Klager skal være indgivet skriftligt inden 4 uger, efter afgørelsen er meddelt, jf. § 60.

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1.0 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

at sikre, at lokalplanområdet anvendes og bebygges i overensstemmelse med helhedsplanen for Vesterhavnen (se side 6).

at muliggøre opførelsen af en etagehusbebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet med associationer til det maritime.

at sikre et offentligt tilgængeligt promenadeareal langs hele kajstrækningen.

at sikre, at de ubebyggede arealer indrettes i harmoni med de øvrige områder på Vesterhavnen med hensyn til belægninger, belysning, inventar og beplantning.

2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter del af matr. nr. 916 a Nyborg Bygrunde, samt alle matrikler, der efter den 1. januar 2003 udstykkes fra den nævnte ejendom, og som er beliggende inden for lokalplanens område.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Med lokalplanens endelige vedtagelse overføres området fra landzone til byzone.

2.3 Lokalplanområdet opdeles i Delområde I og Delområde II, som vist på Kortbilag 2.

3.0 Områdets anvendelse

3.1 Delområde I må kun anvendes til boligformål.

Byrådet har dog vedtaget, at max. 20% af boligerne kan sælges uden bopælspligt ved førstegangssalg. *Dette kan kun ske efter ansøgning til kommunen.*

3.2 Delområde II må kun anvendes til offentlige formål i form af promenade.

Den vestlige del af promenaden etableres som bådebro, hvor der kan foregå aktiviteter i forbindelse med de lokale erhvervsfiskere.

4.0 Udstykning

4.1 Matrikulære ændringer inden for lokalplanens område kan gennemføres, så hver boligblok er beliggende på egen matrikel.

4.2 Det offentlige promenadeareal skal være beliggende på egen matrikel.

5.0 Trafikale forhold

5.1 Lokalplanområdet skal trafikbetjenes fra den centralt beliggende stamvej nord-syd gennem Vesterhavnen.

5.2 Der skal udlægges en privat fællesvej A-B, som vist på kortbilag 3, hvis udformning skal godkendes af Byrådet.

5.3 Den enkelte boligblok skal trafikbetjenes i princippet som vist på illustrationsplanen på kortbilag 4.

5.4 Der skal etableres min. 1 parkeringsplads pr. bolig, der placeres under den enkelte boligblok.

Der skal anlægges gæstepadser svarende til ½ parkeringsplads pr. bolig i forbindelse med den private fællesvej.

5.5 Interne veje og p-pladser skal anlægges med fast belægning.

5.6 Der skal etableres tre gangpassager fra fiskeribroen principielt som vist på kortbilag 3

6.0 Ledningsanlæg

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

6.2 Belysning af veje og andre udearealer skal udføres efter Byrådets anvisning.

6.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes et fællesantenneanlæg.

6.4 Der må ikke opstilles nogen form for individuelle antenner. Parabolantener kan opstilles, under forudsætning af at de placeres på terræn eller på gulv på altaner.

7.0 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde I:

7.1 Inden for delområdet kan der

opføres et boligetageareal på max. 6.600 m ²	arkitektonisk udtryk, detaljering og materialevalg.	strerede køretøjer og campingvogne samt lastvogne
7.2 Der kan inden for delområdet opføres 3 lige store boligblokke.	8.2 Bebyggelsens ydre fremtræden skal i princippet være i overensstemmelse med det arkitektoniske udtryk, der fremgår af lokalplanens illustrationer.	<u>Delområde II:</u> 9.5 Alle offentlige promenadearealer skal med hensyn til belægnings, belysning og inventar etableres på baggrund af en af Byrådet godkendt samlet plan for hele Vesterhavnen.
7.3 Boligblokkene skal placeres inden for de på kortbilag 3 viste byggefelt.	8.3 Bebyggelsen skal fremstå i lyse farver.	10.0 Støjforhold
7.4 Den enkelte boligblok kan opføres i max. 5 etager med en max. bygningshøjde på 16 m.	<u>Delområde II:</u> 8.4 Fiskeskurene skal opføres i træ og fremstå i samme røde farve, og tage skal dækkes med sort tagpap.	10.1 Boligbebyggelse må ikke påføres en støjbelastning fra virksomheder, der målt uendørs overstiger 50/45/40 dB(A) for henholdsvis dag/aften/nat.
7.5 Der kan efter særlig tilladelse etableres et mindre antal småbygninger i form af skure og lignende.	8.5 Den i punkt 7.8 nævnte bebyggelse (kiosk) skal opføres i høj materialemæssig og arkitektonisk kvalitet.	10.2 Ved miljøgodkendelse har virksomheden Kobbers Denmark A/S fået godkendt et tillæg på 4 dB(A) for det naturlige støjniveau. Den maximale tilladte støjbelastning fra denne virksomhed må ikke overstige 50/45/44 dB(A) for henholdsvis dag/aften/nat.
<u>Delområde II:</u> 7.6 Der kan opføres max 16 skure til opbevaring af fiskeredskeer og lignende, inden for de på kortbilag 3 viste byggefelt.	9.0 Ubebyggede arealer <u>Delområde I:</u> 9.1 Belægnings, belysning, beplantning samt disponering af friarealer skal ske i harmoni med den af Byrådet godkendte helhedsplan for Vesterhavnen (jf. punkt 9.5)	11.0 Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse
7.7 Fiskeskurene skal være identiske med hensyn til størrelse og udformning. Højden af skurene må ikke overstige 3,5 m.	9.2 De ubebyggede arealer skal disponeres og anlægges i princippet som vist på illustrationsplanen på kortbilag 4.	11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet fjernvarmenettet og et fællesantenneanlæg, samt at spildevandet er tilsluttet Nyborgs offentlige kloaksystem.
7.8 I forbindelse med den offentlige plads i delområdets nordøstlige hjørne kan der opføres en mindre café, kiosk, ishus eller lignende med et max. etageareal på 50 m ² .	9.3 Alle ubebyggede arealer skal anlægges og beplantes med henblik på en giftfri drift og vedligeholdelse.	11.2 Bebyggelsen må ikke tages i brug, før de til området hørende friarealer, veje og stier er anlagt.
8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden <u>Delområde I:</u> 8.1 De tre boligblokke skal fremstå identiske med hensyn til	9.4 Udendørs oplagring må ikke finde sted, og der må ikke henstilles både, uindregi-	

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

12.0 Grundejerforening

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

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

12.3 Grundejerforeningernes vedtægter skal godkendes af Byrådet.

13.0 Påtaleret

13.1 Påtaleret overfor nærværende lokalplan har alene Nyborg Byråd.

14.0 Vedtagelsespåtegning

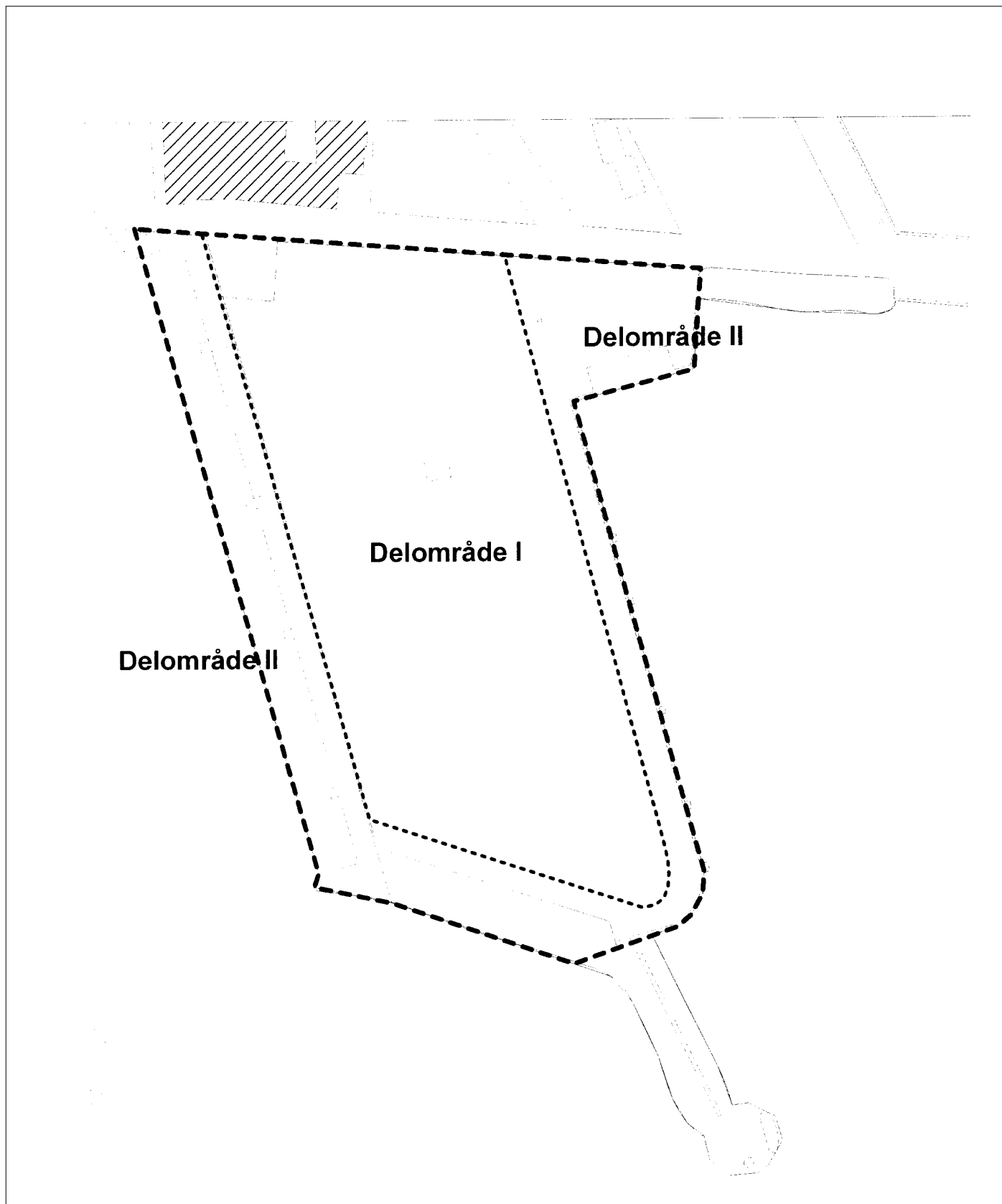
14.1 Således vedtaget endeligt af Nyborg Byråd den 19. maj 2003

P. b. v.

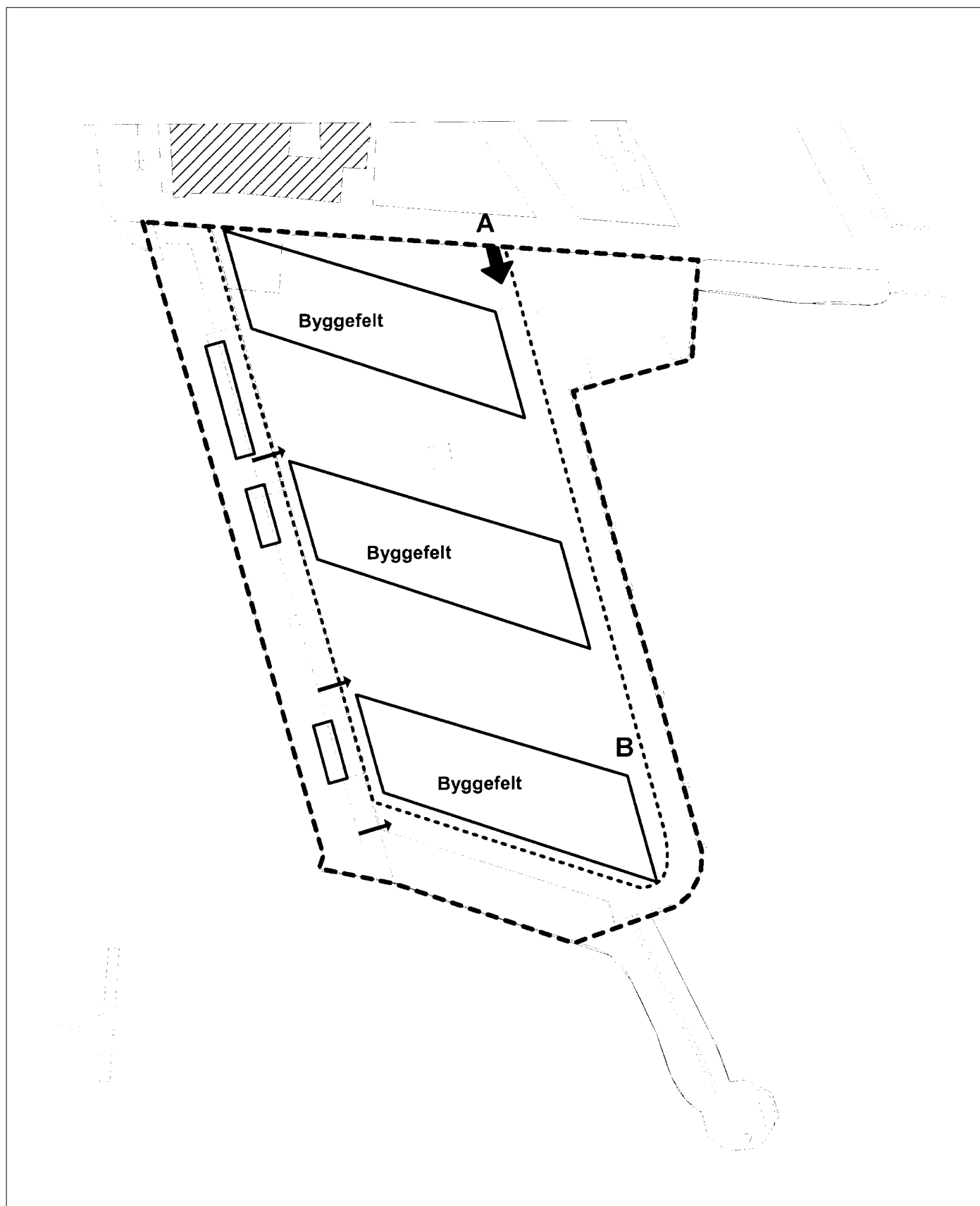
Jørn Terndrup
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør





- — — — Lokalplangrænse
- - - - Delområdegænse



- - - - - Lokalplangeænselse



Byggefelter

A - B

Privat fællesvej

. Delområdegrenselse



Vejadgang/passage

Kortbilag 3 - Byggefelter og trafik mål 1 : 1000

