



Lokalplan nr. 112 F



Nyborg Kommune
Teknisk Afdeling

juni 2006



**Vesterhavnen
Bebyggelse på
"Fiskerigrunden - Etape III"**

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund	4
Helhedsplan for Vesterhavnen.....	5
Lokalplanens formål og indhold	7
Forhold til anden planlægning	9

Lokalplanens retsvirkninger	12
-----------------------------------	----

Lokalplanens bestemmelser

1.0 Lokalplanens formål.....	14
2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus	14
3.0 Områdets anvendelse	14
4.0 Udstykning.....	14
5.0 Trafikale forhold	14
6.0 Ledningsanlæg	14
7.0 Bebyggelsens omfang og placering	14
8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	15
9.0 Ubebyggede arealer.....	15
10.0 Støjforhold	15
11.0 Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse	16
12.0 Grundejerforening	16
13.0 Påtaleret	16
14.0 Vedtagelsespåtegning.....	16

Kortbilag 1, Matrikulære forhold.....	17
Kortbilag 2, Byggefelter mv.....	18
Kortbilag 3, Illustrationsplan	19

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 besluttede, at der i stedet for de traditionelle havneerhverv skulle gennemføres en boligorienteret byomdannelse på de overflødiggjorte havnearealer.

En byomdannelse, hvor kvaliteterne 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-/centerområder 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 - samt i Kommuneplantillæg nr. 5 for Vesterhavnen.

Byrådet har i januar 2006 godkendt et projekt til en boligbebyggelse bestående af 32 boliger

samt en bygning til café og en særskilt bade- og toiletbygning, inden for et område, der har fået betegnelsen "Fiskerigrunden, Etape III".

Byrådet har besluttet at udarbejde denne lokalplan, der skal muliggøre opførelsen af den ovennævnte bebyggelse.



Bebyggelsen set fra nordøst med bade- og toiletbygningen i forgrunden

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 og 7.

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 vejadgang fra krydset Strandvejen/Korsgade. Den eksisterende vej Vesterhavnen 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 karrebebyggelse 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 småbådsbassin i områdets sydlige del.

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

Område 1.C.9 - „Fiskerigrunden I, II og III“

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.C.11 „Havnefronten Syd“

Bebyggelsen skal opføres som

boligblokke med gavl mod kajkanten med mulighed for at bygge ud i havnebassinet, hvis der etableres offentlig passage under bygningerne langs kajkanten, som en del af det sammenhængende promenadeareal.

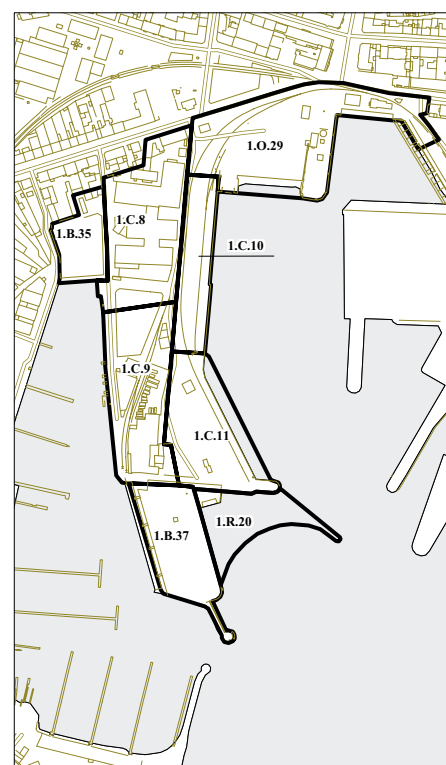
Der er tale om en boligbebyggelse, der kan opføres i op til 5 etager i en nutidig arkitektur af høj kvalitet. Der åbnes mulighed for etablering af liberale erhverv, restauranter og lign. i stueetagen.

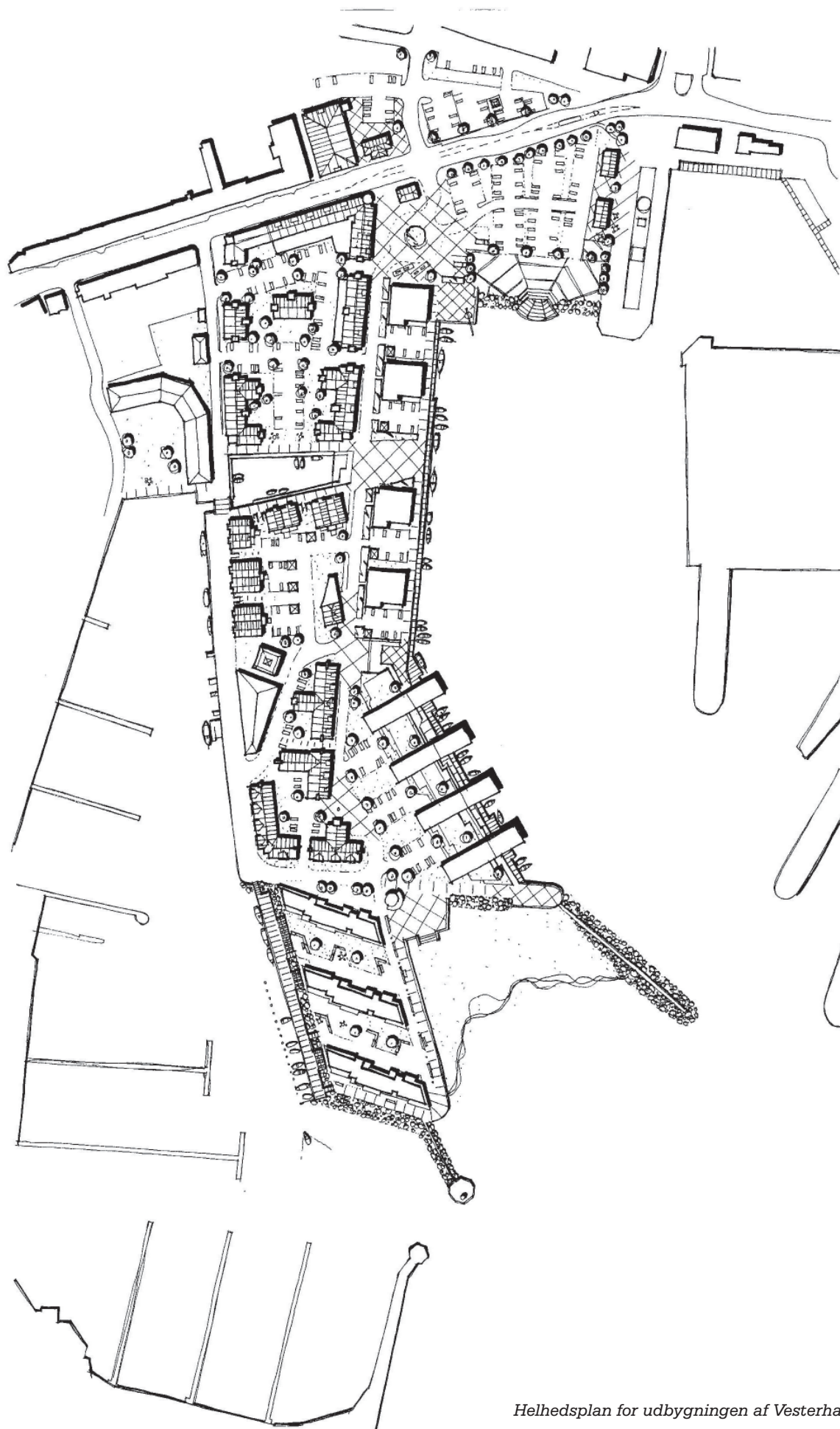
Inden for rammeområdet kan der opføres et etageareal på max. 7.700 m².

Område 1.B.37 - „Sydkajen“

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

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





Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanområdet er beliggende i den sydlige del af Vesterhavnen mod Fiskerikajen. Lokalplanområdet beslaglægger et areal på ca. 4.000 m².

Det er Byrådets hensigt, at der inden for området opføres en spændende bebyggelse af høj arkitektonisk værdi, der harmonerer med eksisterende og nyopførte bebyggelser mod Fiskerivej.

Lokalplanområdet grænser direkte op til fiskerikajen. Da bibeholdelse af fiskeriaktiviteterne er et væsentligt aktiv for miljøet på Vesterhavnen, har Byrådet besluttet, at der mod Fiskerivej fastlægges en byggelinie i en afstand af

20 m fra bolværket til forebyggelse af eventuelle miljøkonflikter.

Lokalplanen åbner mulighed for en bebyggelse bestående af fire selvstændige boligblokke i 2½ etager med en indbyrdes placering som vist på illustrationsplanen på kortbilag 3. Det samlede etageareal inden for lokalplanområdet må ikke overstige 3.500 m².

Bygningshøjden må ikke overstige 11 m.

Blokkene opføres i lette materialer med et maritimt udtryk. Lodrette, vandskurede og hvidmalede murfelter og felter af sortmalet bræddebeklædning på klink. - Al-

taner udføres som galvaniserede stålkonstruktioner med rækværk af stål eller hærdet glas.

Tage udføres med sort listedækket tagpap.

For at sikre en åben og transparent bebyggelse med udsigtskig på tværs af planen kan der ikke opføres carporte eller garager i området

I lokalplanområdets nordlige ende placeres en fritliggende offentlig bade- og toiletbygning, der isoleres fra boligbebyggelsen af et parkeringsareal.



Bebyggelsen set fra lystbådehavnen med "Fiskeribyen Etape I" til venstre og "Sydkajen" til højre i billedet

Bade- og toiletbygningen skal primært anvendes til servicering af de gæstesejlere, der ligger på østsiden af Vesterhavnen.

I områdets sydvestlige hjørne mod Fiskerikajen udlægges et byggefelt til opførelse af en café/restaurant i 1 plan med en udformning og et materialevalg som vist på lokalplanens illustrationer.

Mod fiskerikajen skal der etableres mulighed for udeservering, og der

skal reserveres areal til et antal offentlige parkeringspladser mellem bebyggelsen og Fiskerivej.

I tilknytning til caféen kan der opføres 2 mindre udhuse i træ i princippet som vist på kortbilag 3.

Udhuse skal primært integreres i bebyggelsen. Der kan dog om nødvendigt opføres et antal skure samt affaldsøer i forbindelse med den nordligste og sydligste p-plads.

Arealerne mellem husene skal gives et grønt helhedspræg, og der skal sikres to offentlige stipassager gennem bebyggelsen til caféen, - i princippet som vist på illustrationsplanen på kortbilag 3.



Perspektiv af offentlig passage med cafébygningen til venstre

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.C.9 - Fiskerbyen, samt kommuneplantillæg nr. 5 for Vesterhavnen

Rammebestemmelserne for 1.C.9 fastlægger bl.a.:

- at området kan anvendes til centerformål i form af boliger, maritime butikker, restauranter og mindre erhverv.
- at promenadearealet langs kajkanten skal forbeholdes fiskerierhvervet, men være offentligt tilgængeligt og udformes som en del af det sammenhængende promenadeforløb på Vesterhavnen.
- at bebyggelsen placeres med facade eller gavl i gadelinie mellem snævre gader og smøger for at understrege karakteren af havnemiljø.
- at bebyggelsen tilføres nogle stedlige karakteristika og maritime motiver.
- at bebyggelsen skal opføres i max 2½ etager med en max. højde på 10 m.

Lokalplanen er i overensstemmelse med intentionerne i kommuneplanens helhedsplan for Vesterhavnen samt rammebestemmelserne, bortset fra kravet om maksimal bygningshøjde.

I forbindelse med godkendelse af projekt har Byrådet besluttet at tillade en bygningshøjde på 11 m, da det har vist sig vanskeligt at skabe en tilpasset bygning i 2½ etager med en bygningshøjde på 10 m.

Denne mindre afvigelser har nødvendiggjort et tillæg til kommuneplanen.

Kommuneplantillæg nr. 13 offentliggøres sammen med lokalplan nr. 112 F.

Miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelse af denne lokalplan er der foretaget miljøscreening i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Det er vurderet, at der ikke skal foretages miljøvurdering af projektet, da der er tale om sidste etape af en samlet byudvikling på Vesterhavnen i overensstemmelse med gældende helhedsplan.

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 ønskes opført i 2½ etager.

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, lys og transparent arkitektur

Lokalplanens illustrationer viser, hvordan bebyggelsen vil tage sig ud. Der er tale om en bebyggelse, der højdemæssigt underlægger sig de tilgrænsende bebyggelser på Sydkajen og Havnefronten Syd (Langelinie).

Byrådet skønner på baggrund

af ovenstående, at bebyggelsen kan opføres som en integreret del af den samlede byudvikling på de bynære havnearealer, uden at skæmme kystzonen i nævneværdig grad.

Zonestatus

Området er beliggende i 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.

Virksomhedsstøj

Det eksisterende fiskerierhverv med tilhørende aktiviteter 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.

Trafikstøj

Strandvejen er i dag relativt hårdt trafikalt belastet. På årsbasis er trafikken i gennemsnit ca. 10.000 biler pr. døgn. Heraf anslås det, at

20% er tung trafik. Hastigheden på strækningen er 50 kmt, hvilket medfører en støjbelastning på 66 dB(A) i en afstand af 10 m fra vejmidte.

Da lokalplanområdet er beliggende ca. 300 m fra Strandvejen, vurderes det, at gældende krav til trafikstøj kan overholdes for de udendørs arealer i lokalplanområdet.

Jordforurening

Lokalplanområdet omfatter havnearealer, der er opfyldt til nuværende niveau. Arealerne er forurenede og kortlagt på vidensniveau II, hvorfor der skal foretages en forureningsundersøgelse, inden der kan udstedes byggetilladelse.

Arealerne skal frigives af Fyns Amt, inden der udstedes byggetilladelse.

Arkæologiske interesser

Odense Bys Museer oplyser, at lokalplanområdet ikke formodes at rumme jordfaste fortidsminder.

Bygherre skal dog være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejde på området påtræffes jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg (jf. Museumslovens § 27), skal anlægsarbejdet omgående indstilles i det omfang det berører fortidsmindet, og Odense Bys Museer adviseres.

Stormflod

I forbindelse med projektering og opførelse af bebyggelse anbefaler Kystdirektoratet, 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.



Facadeskitse af boligblok og cafébygning set fra lystbådehavnen

Varmedeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Nyborg kommunes varmeplan og skal fjernvarmedeforsynes.

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 separatkloakeret 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 olieudskiller.

Vandforsyning

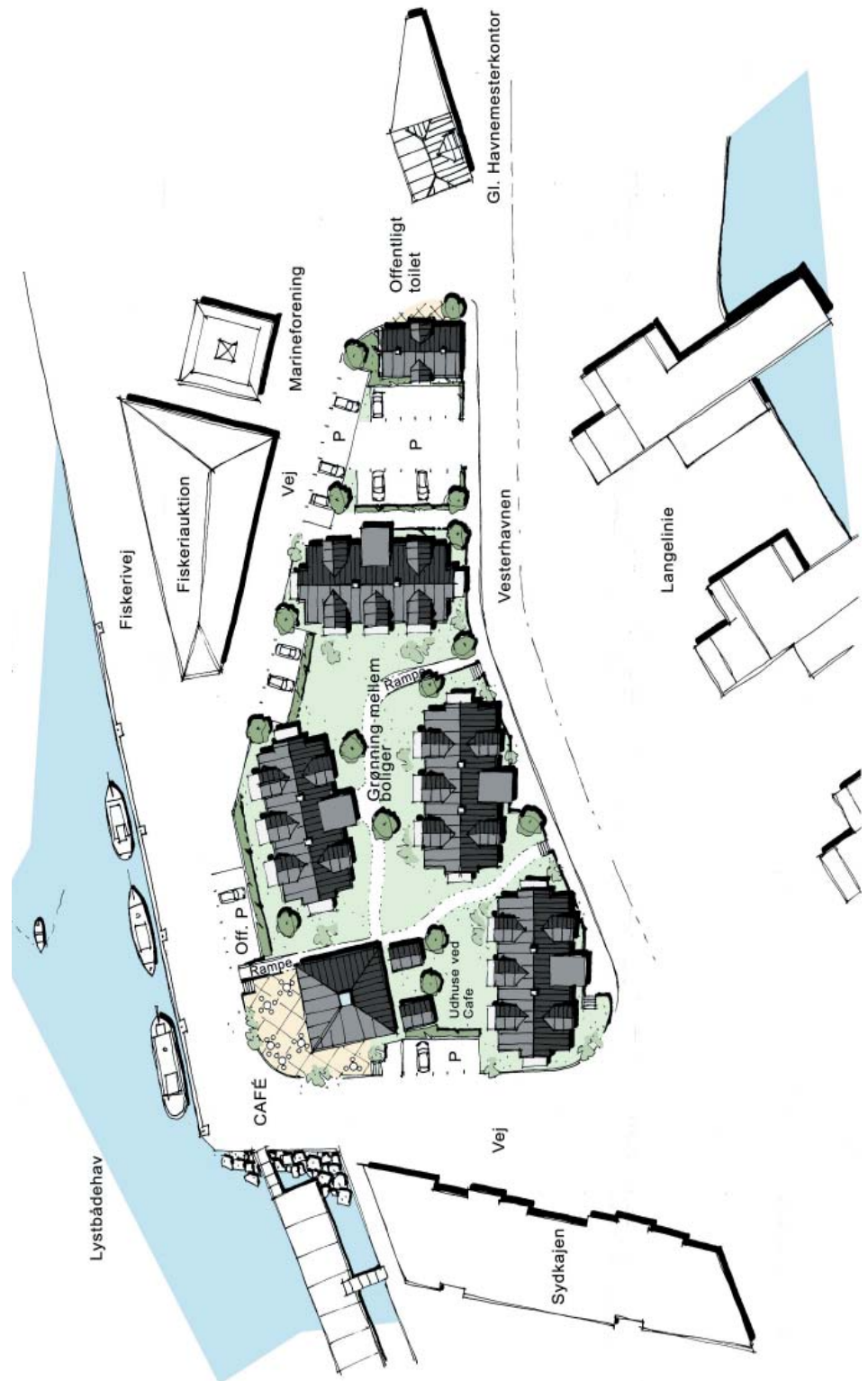
Lokalplanområdet er beliggende inden for Nyborg kommunale vandforsyning.

Fælles antenne

Lokalplanområdet skal tilsluttes et fællesantennesystem.

Affald

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



Situationsplan - Bebyggelsens beliggenhed i området

Lokalplanens retsvirkninger

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

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

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokal-

plan. 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, jfr. § 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. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1.0 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

at sikre, at lokalplanområdet udnyttes i overensstemmelse med principperne i helhedsplanen for Vesterhavnen.

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

at åbne mulighed for etablering af en café / restaurant i områdets sydvestlige hjørne mod fiskerikajen.

at sikre offentlig adgang igennem området, samt sikre at de ubebyggede arealer indrettes i harmoni med de øvrige områder på Vesterhavnen med hensyn til belægnings, belysning, inventar og beplantning.

2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 916d Nyborg Bygrunde, samt alle matrikler, der efter den 1. april 2006 udstykkes fra den nævnte ejendom.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

3.0 Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til centerformål i form

af boliger, liberale erhverv, caféer, restauranter og lignende. Alle former for erhverv skal placeres i stueetage.

Byrådet har vedtaget, at max. 20% af boligerne (ligeligt fordelt i bebyggelsen) kan sælges uden bopælspligt ved førstegangssalg. Dette kan kun ske efter ansøgning til kommunen.

4.0 Udstykning

4.1 Udstykning og matrikulære ændringer kan ske som en funktionsbestemt opdeling af området, dog således at området stadig fremstår som en helhed.

5.0 Trafikale forhold

5.1 Lokalplanområdet skal trafikbetjenes fra de omkransende gader til parkeringsarealer med en beliggenhed som vist på kortbilag 3.

5.2 Der skal etableres min. 1 parkeringsplads pr. bolig.

5.3 Der skal etableres min. 1 p-plads pr. 50 m² erhvervsetageareal.

5.4 Igennem området skal der etableres to offentlige stipsager i princippet som vist på kortbilag 2 og 3.

5.5 Stipassager og p-pladser skal anlægges i harmoni med de tilstødende offentlige arealer

og p-pladser, i overensstemmelse med en samlet plan godkendt af Byrådet.

6.0 Ledningsanlæg

6.1 Spildevand skal tilledes Nyborg centrale renseanlæg. Afløbssystemet skal etableres til separat system. 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 Der skal udarbejdes en samlet belysningsplan for promenader, pladser og veje. Der forbeholdes i den forbindelse kommunen ret til at montere dele af belysningen på bygningsfacaderne langs veje, promenader og pladser.

6.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes et fælles antenneanlæg.

6.5 Der må ikke opstilles nogen form for individuelle antenner.

7.0 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Inden for lokalplanområdet kan der opføres et etageareal på max. 3.500 m².

7.2 Bebyggelsen skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefeltter.

- | | | |
|---|---|--|
| <p>7.3 Der fastlægges en byggelinie med en beliggenhed 20 m fra yderside af hammer på fiskerikajen som vist på Kortbilag 1 og 2.</p> <p>7.4 Bebyggelsen kan opføres i max. 2½ etager, og bygningshøjden må ikke overstige 11 m.</p> <p>7.5 Inden for det særlige byggefelt til café kan bebyggelsen kun opføres i 1 etage.</p> <p>7.6 Inden for det særlige byggefelt til off. toiletbygning kan bebyggelsen kun opføres i 1 etage.</p> <p>7.7 Nødvendige skure og lign. skal som udgangspunkt integreres i den enkelte boligblok. Alternativt kan skure og affaldsøer opføres i harmoni med bebyggelsen og i forbindelse med den nordligste og den sydligste parkeringsplads.</p> <p>7.8 Til Cafébygningen kan der opføres 2 mindre skure i princippet som vist på kortbilag 3.</p> <p>7.9 Der kan ikke opføres carporte og garager i området.</p> | <p>detaljering og materialevalg.</p> <p>8.2 Bebyggelsens ydre fremtræden skal i princippet være i overensstemmelse med det arkitektoniske udtryk, der fremgår af lokalplanens illustrationer.</p> <p>8.3 Bebyggelsen skal fremstå transparent og i sort/hvide farver som vist på lokalplanens illustrationer.</p> <p>8.4 Ydervægge skal fremstå som en kombination af vandskurede murfelter og bræddebeklædning på klink.</p> <p>8.5 Alle tage skal udføres med sort listedækket tagpap.</p> <p>8.6 Farver og materialer skal godkendes af Nyborg Kommune.</p> <p>8.7 Partier af facaden kan udføres i glas, og til altaner kan anvendes metal med den begrænsning, at overfladerne skal være refleksfri.</p> <p>8.8 Udhuse, skure og affaldsøer skal fremstå i en kvalitet, der harmonerer med resten af bebyggelsen med hensyn til materialer, farver og udførelse.</p> | <p>til, at området fremstår som en attraktiv helhed.</p> <p>9.2 De ubebyggede arealer skal disponeres og anlægges i overensstemmelse med en samlet plan, der skal godkendes i Byrådet. Der skal i forbindelse hermed sikres en tilpasset sammenhæng mellem lokalplanens ubebyggede arealer og de tilgrænsende offentlige arealer.</p> <p>9.3 De ubebyggede arealer skal gives et grønt helhedspræg og anlægges og beplantes med henblik på en giftfri drift og vedligeholdelse.</p> <p>9.4 Udendørs oplagring må ikke finde sted, og der må ikke henstilles både, uindregistrerede køretøjer og campingvogne samt lastvogne</p> <p>9.5 Udearealernes tilgængelighed skal sikres mest muligt for alle ved niveaufri overgange, faste belægnings m.m. Der skal etableres min. 2 ramper til området i princippet som vist på Kortbilag 3.</p> <p>9.6 Niveauspring mellem området og tilgrænsende gadearealer skal etableres med azobebeklædning, som vist på lokalplanens illustrationer.</p> |
|---|---|--|
-
- | | | |
|---|--|---|
| <p>8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden</p> <p>8.1 Bebyggelsen, herunder café og toiletbygning, skal fremstå i et ensartet udtryk med hensyn til arkitektur, farver,</p> | <p>9.0 Ubebyggede arealer</p> <p>9.1 Ubebyggede arealer skal ved befæstelse, beplantning, indretning og belysning bidrage</p> | <p>10.0 Støjforhold</p> <p><u>Virksomhedsstøj:</u></p> <p>10.1 Boligbebyggelse må ikke</p> |
|---|--|---|

påføres en støjbelastning fra virksomheder, der målt udendørs overstiger 50/45/40 dB(A) for henholdsvis dag/aften/nat.

10.2 Ved miljøgodkendelse har virksomheden Kobbens Danmark A/S fået godkendt et tillæg på 4 dB(A) for det natlige støjniveau.

Den maximale tilladte støjbelastning fra denne virksomhed må ikke overstige 50/45/44 dB(A) for henholdsvis dag/aften/nat.

11.0 Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse

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.

11.2 Bebyggelsen må ikke tages i brug, før de til området hørende friarealer, stipassager og p-pladser er anlagt.

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 grundejerforening, 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 Påtaleretten overfor nærværende lokalplan har alene Nyborg Byråd.

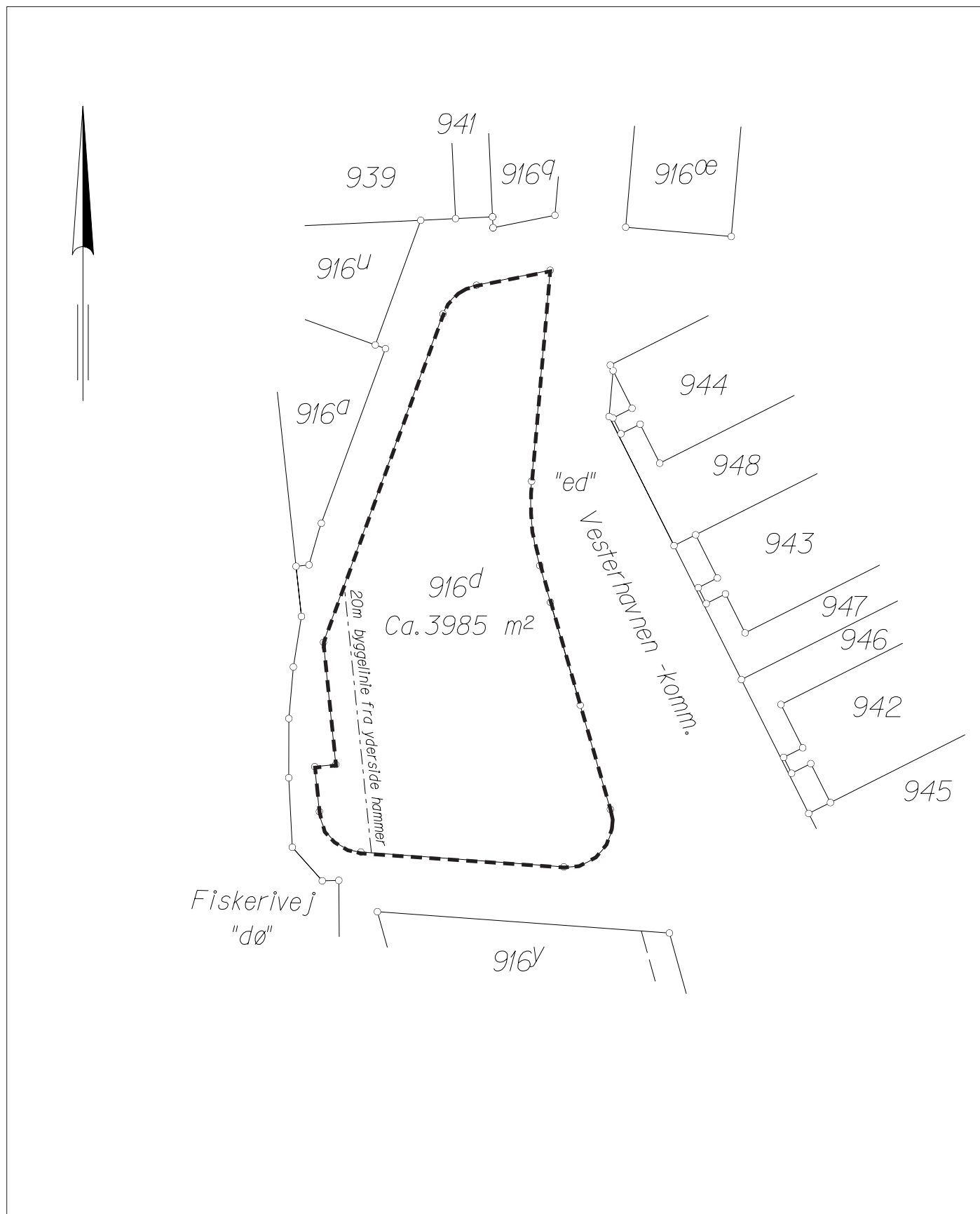
14.0 Vedtagelsespåtegning

14.1 Således vedtaget endeligt af Nyborg Byråd den 19. juni 2006

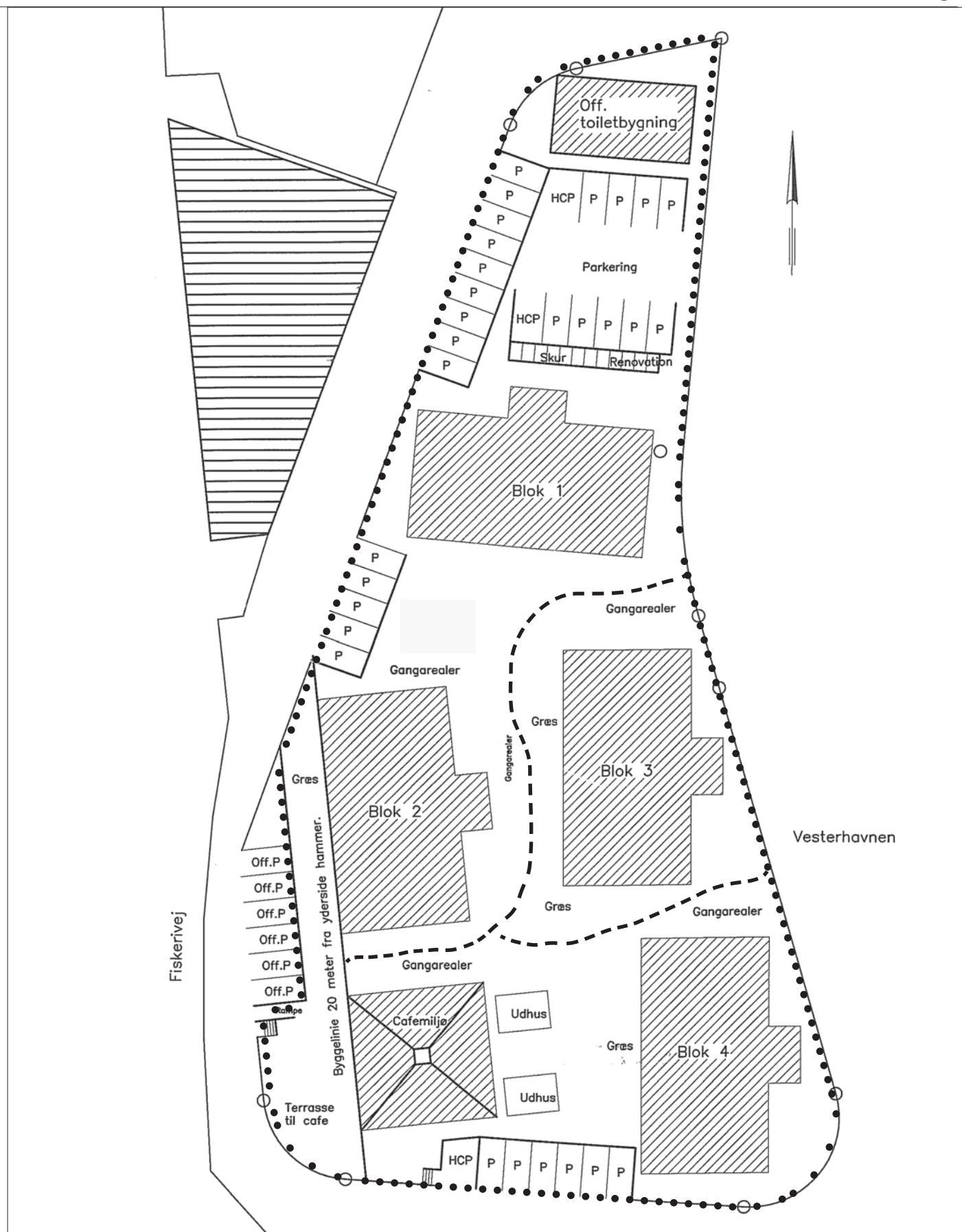
P. b. v.

Jørn Terndrup
Borgmester

/Flemming Eriksen
Kommunaldirektør



— — — — Lokalplangrænse



----- Offentlig stipassage

/////// Byggefelter

P Parkering

Kortbilag 2 - Delområder, byggefelter m.v. mål 1: 500

