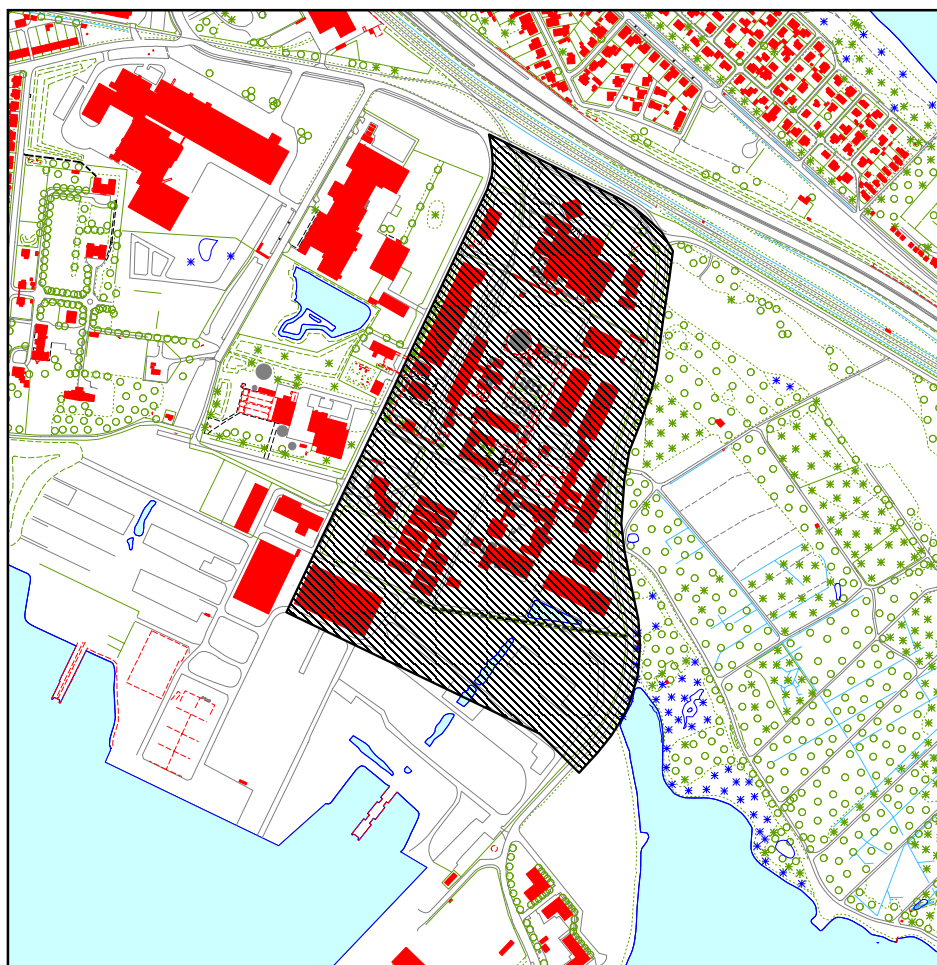




Lokalplan nr. 124



Nyborg Kommune
Teknisk Afdeling, april 2002



**Erhvervsområde ØST - et
område til erhvervsformål,
miljøbelastende
virksomheder**

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens formål og indhold	6
Forhold til anden planlægning	7
Forsyningsforhold	8
Miljøforhold	8

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger	9
-----------------------------------	---

Lokalplanens bestemmelser

1.0 Lokalplanens formål	10
2.0 Område og zonestatus	10
3.0 Områdets anvendelse	10
4.0 Udstykninger	10
5.0 Vej- og stiforhold	10
6.0 Ledningsanlæg	11
7.0 Bebyggelsens omfang og placering	11
8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	11
9.0 Ubebyggede arealer	11
10.0 Støjforhold	12
11.0 Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse	12
12.0 Servitutter	12
13.0 Tilladelser fra andre myndigheder	12
14.0 Påtaleret	12
15.0 Vedtagelsespåtegning	12

Kortbilag 1, matrikelkort

Kortbilag 2, afstandszoner og klassificering

Kortbilag 3

Kortbilag 4, trafikbetjening

Kortbilag 5, grøn struktur

Lokalplanen er udarbejdet i samarbejde med Uffe Harrebeks Tegnestue

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanen formål og indhold

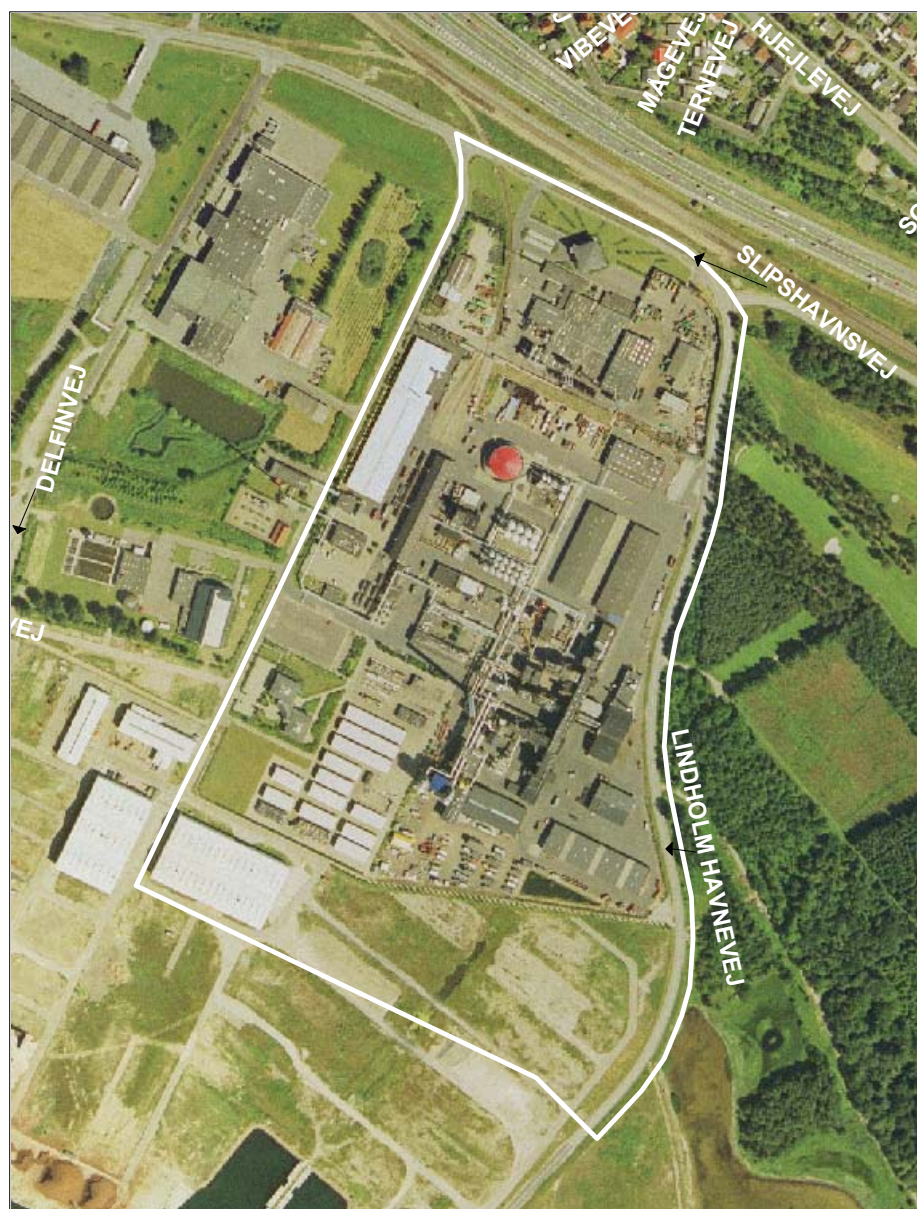
Lokalplanen omfatter en del af det eksisterende Erhvervsområde Øst. Lokalplanområdet er beliggende øst for Lindholmvej og rummer to store virksomheder Tarco og Kommune Kemi A/S.

I forbindelse med udarbejdelse af denne lokalplan er tillagt virksomheden Kommunekemi A/S ca. 44.000 m² havneareal, som ved nærværende lokalplan nr. 124 i stedet fastlægges til erhvervsformål. Arealet er påtænkt anvendt til lager og produktionsformål i henhold til kortbilag 3.

Med den eksisterende lokalplan nr. 85 iværksatte byrådet en modernisering af plangrundlaget for hele Erhvervsområde Øst og Lindholm Havn. Ved udarbejdelse af nærværende lokalplan nr. 124 har byrådet dels ved udarbejdelse af forslag til Kommuneplan nr. 2001 og ved nærværende lokalplan ønsket at viderefører eksisterende lokalplans intentioner for området.

Byrådet ønsker med den nye lokalplan nr. 124, at forholdene omkring miljøet fortsat har en fremtrædende plads i planlægningen, dels under hensyn til de interne forhold mellem virksomhederne, dels under et videre hensyn til de miljøfølsomme naboområder omkring boligområdet Provst Hjortsvej og Øhavekvarteret samt det rekreative område Plantagen.

Udover fortsat at tage højde for miljøpåvirkninger som f.eks. støj m.v., er der i foreliggende lokalplan fortsat lagt vægt på en høj prioritering af det visuelle miljø, der blandt andet giver sig udtryk i en nøje udarbejdet beplantningsplan gældende for hele lokalplanområdet, jf. kortbilag nr. 5.



Lokalplanområdet, mål 1:6.000

Forhold til anden planlægning

Regionplanen

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

VVM - vurdering af virkning på miljøet

I henhold til planlovens regler for VVM skal forslag til regionplanretningslinier for nærmere angivne anlæg (optaget på lovens bilag 1) ledsages af en redegørelse, der indeholder en særlig vurdering af anlæggets virkning på miljøet. Bestemmelsen omfatter nyanlæg samt væsentlige ændringer på bestående anlæg, der kan sidestilles med nyanlæg.

Reglerne omhandler bl. a. anlæg til bortskaffelse af giftigt og farligt affald ved forbrænding, kemisk behandling eller deponering.

Reglerne om tilvejebringelse af en VVM-redegørelse gælder også for en række nærmere angivne anlæg på lovens bilag 2, når anlægget på grund af art, dimensionering eller placering må antages at få væsentlig indvirkning på miljøet. Ved vurdering heraf skal tages hensyn til kriterierne i lovens bilag 3.

Lokalplanen tillægger Kommunekemi et areal på ca. 44.000 m². Ligeledes indeholder denne lokalplan de samme muligheder for opførelse af et vådvaskeanlæg og ombygning af forbrændingsanlæg, som var indeholdt i den hidtil gældende lokalplan.

De nævnte aktiviteter er i overensstemmelse med regionplanen.

Kommuneplanen

Området er omfattet af ramme-

bestemmelserne Kommuneplan 2001.

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne for område 1.E.11 i Kommuneplan 2001

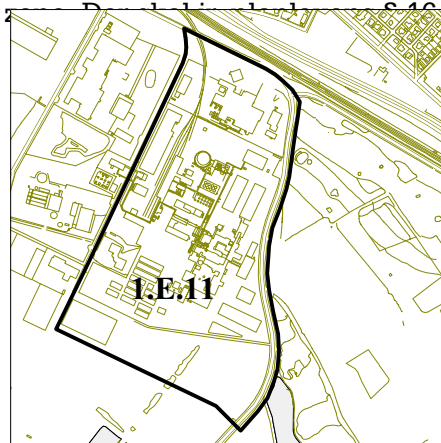
Lokalplanen er i overensstemmelse med forslag til Kommuneplan 2001. Lokalplanens endelige vedtagelse forudsætter at Kommuneplan 2001 ligeledes vedtages endeligt.

Lokalplanlægning

Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophæves lokalplan nr. 85 samt den del af lokalplan nr. 83, der er omfattet af denne lokalplan.

Planlægning i kystzonen

Lokalplanområdet er et eksisterende erhvervsområde beliggende inden for den kystnære



Mål 1: 15.000

stk. 3 redegøres for bebyggelsens påvirkning af kystzonen.

Lokalplanen giver mulighed for en max. bygningshøjde på 12,5 m. Der fastlægges et byggefelt ved Kommunekemi til bebyggelse/anlæg i en højde af max. 25 m. For siloer tankanlæg, forbrændings-

anlæg og lignende dog 40 m, svarende til de hidtil gældende bestemmelser for området.

Lokalplanens muligheder for byggeri vurderes ikke at påvirke kystlandskabet yderligere set i forhold til de eksisterende anlæg. Endvidere er erhvervsområdet beliggende bagved havneområdet, hvor der er tilsvarende muligheder for bebyggelse.

Skovbyggelinie

Jr. lov om naturbeskyttelse er skovbyggelinien reduceret til lokalplanområdets østlige afgrænsning.

Zonestatus

Området er beliggende i byzone.

Museumsloven

Der er ikke registreret jordfaste fortidsminder inden for lokalplanområdet, men tæt på lokalplanområdet. Det kan ikke udelukkes at arealet kan rumme jordfaste fortidsminder. Jr. museumslovens § 27 har bygherren pligt til at indstille arbejdet og kontakte museet, hvis der i forbindelse med jord- og anlægsarbejder fremkommer oldsager, stenlægninger m.v.

Forsyningsforhold

Varmeforsyning

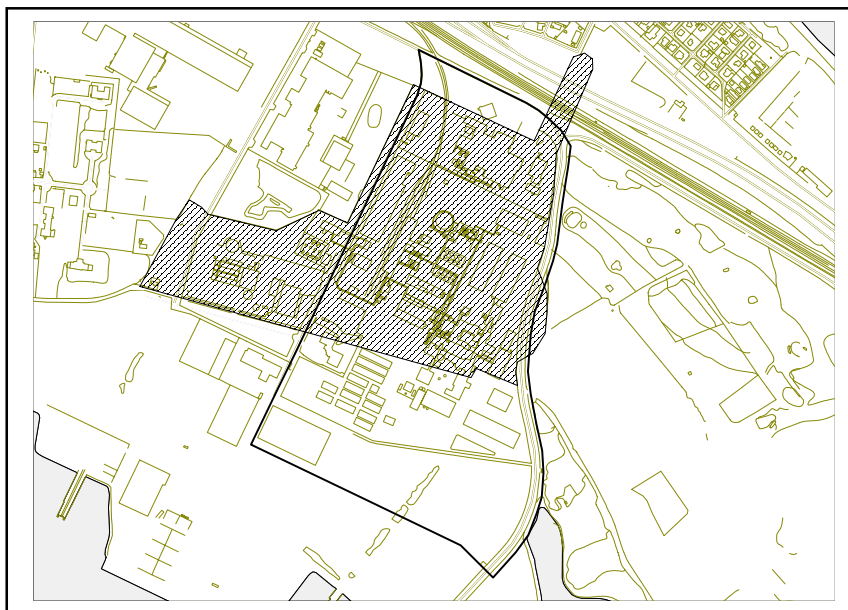
Lokalplanområdet er medtaget i Nyborg Kommunes varmeplan som fjernvarmeområde.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Nyborg Kommunes spildevandsplan som separat kloakeret område.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende inden for Nyborg Forsyning og Service A/S vandforsyning.



Elforsyning

Lokalplanområdet er beliggende inden for Nyborg Elnet A/S forsyningsområde.

Miljøforhold

Forurenede arealer

Der er inden for området forurenede arealer kortlagt på vidensniveau 2. De pågældende arealer må ikke bebygges eller overgå til anden anvendelse, førend arealerne er undersøgt og frigivet. Arealernes udstrækning er vist på ovenstående kortudsnit.

Det er Fyns Amt, der skal godkende bygnings- og anvendelsesmæssige ændringer i forbindelse med eventuel frigivelse af arealer.

Støjforhold

I henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1993 om ekstern støj fra virksomheder er erhvervsområdet svarende til kategorien for erhvervs- og industriområde.

Heraf følger, at der til hver enkelt virksomhed inden for lokalplanområdet stilles krav om overholdelse af støjgrænseværdier mod anden virksomhed 70/70/70 dB(A) afhængig af ugedag og tidspunkt på døgnet. Dette krav suppleres med krav om overholdelse af støjgrænseværdier i de respektive naboområder.

Det er byrådets ønske, at kravene i lokalplanen er identiske med kravene i miljøloven for at fastlægge virksomhedernes vilkår og grund-

laget for vilkårene så entydigt som muligt. Byrådet ønsker ikke at skærpe kravene i forhold til miljølovens krav.

Trafikstøj

Erhvervsområdet ligger i umiddelbar nærhed af jernbane og motorvej, der afgiver en del trafikstøj. Trafikstøjen vurderes ikke at være væsentlig i forhold til områdets interne støj.

Zonering

I Miljøstyrelsens „Håndbog om Miljø og Planlægning“ er der udarbejdet en vejledende klassificering af virksomheder og anbefalede minimums afstande til boliger, der igennem planlægningen skal sikre virksomheder mod fremtidige miljøkrav affødt af miljøkonflikter i forhold til boliger.

På kortbilag 2 er indtegnet afstandszone, der viser be-

grænsningerne for lokalisering af virksomheder i forhold til boliger.

Den vejledende klassificering og de anbefalede afstande, der er nødvendige for at imødegå miljøkonflikter.

Hvis en virksomhed gennem særlige miljøbeskyttelsesforanstaltninger, kan nedbringesine miljøpåvirkninger til en lavere klasse, betyder det, at virksomheden opnår en tilsvarende større frihed i valg af placering.

Området er en del af det eksisterende Erhvervsområde Øst, der er udbygget, hvorfor det ikke umiddelbart kan zoneret med afstandszoner. Lokalplanen er udarbejdet under hensyn til en områdeopdeling baseret på virksomhedstyper, hvor opdelingen skal understreges af beplantning, hvilket vil forbedre det visuelle miljø.

plantningszone, hvor der kan lokaliseres tekniske anlæg og lignende.

Sti

Den hidtidige reservation af areal til sti fra Provst Hjortsvej til Plantagen i lokalplan nr. 83 opretholdes i nærværende lokalplan. Stien flyttes til et tracé ved lokalplanens sydlige afgrænsning i princippet som vist på kortbilag 4.

Områdetyper (faktisk anvendelse)	Tidsrum	Mandag - fredag kl. 07.00 - 18.00 Lørdag kl. 7.00 - 14.00	Mandag - fredag kl. 18.00 - 22.00	Alle dage kl. 22.00 - 7.00
Erhvervs- og industriområder		70	70	70
Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomhed		60	60	60
Områder med bolig- og erhvervsblanding		55	45	40
Boligområder med erhvervsblanding		45	40	35
Sommerhuse og sommerhuseområder		40	35	35

Beregning af virksomhedens bidrag til støjniveauet udenfor virksomhedens areal sker efter retningslinierne i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1993 „Beregning af ekstern støj fra virksomheder“.

Tallene er angivet som det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A) som funktion af tidsrum og områdetyper.

Lokalplanens retsvirkninger

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 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. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1.0 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

at sikre områdets anvendelse til erhvervsformål uden mulighed for indretning af boliger

at området forbeholdes til kemiske virksomheder – eller dermed beslægtede industri- og entreprenørvirksomheder – der kan indgå i den erhvervstypebestemte opdeling af Erhvervsområde Øst med henblik på at undgå miljømæssige konflikter

at skabe et velfungerende erhvervsområde som supplement til den regionale havn på Lindholm

at skabe et erhvervsområde, hvor der lægges vægt på et godt miljø internt i området og overfor naboområderne

at fastlægge bestemmelser for bebyggelse og anlæg, der tager hensyn til virksomhedernes udviklingsbehov

at sikre erhvervsområdets visuelle udtryk mildnes med beplantning, især mod de følgende naboområder golfbanen og Plantagen

at fastlægge en trafikal løsning der tilgodeser virksomhedernes transportbehov herunder sporbetjening.

2.0 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses, som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr. 1rq, 1acx, og

34e, del af matr. nr. 1c, 1-lq, 1ayz og 1azc og 1azz samt alle parceller, der udstykkes fra nævnte matr.nre. efter 1. oktober 2001.

2.2 Området er i sin helhed beliggende i byzone.

3.0 Områdets anvendelse

3.1 Erhvervsområde Øst er opdelt i erhvervstypebestemte områder. Nærværende lokalplan omhandler området til kemiske virksomheder, området er vist på kortbilag 3.

3.2 Lokalisering af virksomheder/anlæg indenfor de enkelte områder skal ske ud fra Miljøstyrelsens klassificering af virksomhedstyper og afstanden til boliger, i princippet som vist på bilag 2.

3.3 Der må kun opføres/indrettes bebyggelse eller udøves industri-, entreprenør- og lignende virksomhed, der kan harmonere med håndtering/destruering af tjære-, kemikalie- og opløsningsmiddelprodukter. (Svarende til klasse 4-7 i klassificeringen med den tungeste belastning sydligste i området længst væk fra boligområderne).

3.4 Jf. bekendtgørelse nr. 428 af 2. juni 1999 om supplerende regler i medfør af lov om planlægning, herunder miljøkonsekvensvurdering – VVM – hvoraf fremgår at større anlægs virkning på miljøet skal vurderes. Såfremt anlægget er optaget på bekendtgørelsens bilag 1

eller 2 og jf. vurderingen omfattet af reglerne om miljøkonsekvensvurdering, skal der udarbejdes VVM-redegørelse /regionplanretningslinier for det pågældende anlæg.

4.0 Udstykning

4.1 Der må ikke foretages udstykninger, hvorved der fremkommer grunde mindre end 2.500 m².

5.0 Vej- og stiforhold

5.1 Veje- og sporbetjening skal principielt ske som angivet på kortbilag 4. Delfinvej og Lindholmvej tilsluttes havneområdets vejforbindelser, således at der kan opnås en trafikal ringforbindelse.

5.2 Der skal reserveres areal langs Lindholm Havnevej til sporbetjening af havneområdet.

5.3 Eksisterende stiforbindelse fra Provst Hjortsvej til Plantagen skal respekteres eller om fornødent o

5.4 Der skal for den enkelte ejendom sikres parkeringsarealer i et omfang, der svarer til min. 1 plads pr. 50 m² erhvervs-etageareal for kontor og 1 plads pr. 100 m² for produktions- og lagervirksomhed. Dette skal dog vurderes i forhold til virksomhedens art, antallet af beskæftigede samt behovet for kundeparkering o.lign.

6.0 Ledningsanlæg

6.1 Området skal separatkloakeres i henhold til spildevandsplanen. Spildevandet skal tilsluttes Nyborg Renseanlæg.

6.2 Elledninger, herunder til vejbelysning, skal udføres som jordkabler.

6.3 Belysning af veje, stier og andre færdselsarealer skal udføres efter byrådets anvisning.

6.4 Belysning på bygninger og af arealer på den enkelte virksomhed må efter byrådets skøn ikke virke skæmmende.

6.5 Eksisterende forsyningsledninger, kabler, dræn m.m. på de enkelte ejendomme skal respekteres, eller i fornødent omfang omlægges.

7.0 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må overstige 12,5 m over terræn.

Særlig bebyggelse, der kan begrundes i produktionsmæssige forhold, kan tillades indtil 25 m over terræn.

Silo-, tank-, forbrændingsanlæg o. lign. kan tillades indtil 40 m over terræn.

7.2 Det bebyggede areal må ikke overstige halvdelen af grundarealet.

7.3 For alle områderne gælder, at uanset foranstående bestemmelser om maksimale bygningshøjder kan byrådet tillade, at der opføres skorstene, antenner el.lign. anlæg af tilsvarende karakter i større højde, når det er nødvendigt for virksomhedens drift.

8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Udformning af bygninger og anlæg på de enkelte virksomheder skal ske under hensyntagen til den samlede virksomheds helhedsindtryk.

8.2 Til udvendige bygningssider og tagflader må ikke anvendes materialer som efter byrådets skøn virker skæmmende.

8.3 Skiltning og reklamering må kun finde sted efter følgende retningslinier:

Skiltning ved indkørselen/hovedindgang til ejendommen kan ske ved en max. skilteskriftstørrelse på 1 m².

Herudover må der på bygningsfacaden skiltes med firmanavn og evt. produktnavn, såfremt skiltningen udføres som en integreret del af facaden.

Der må endvidere etableres

de for virksomheden nødvendige henvisningsskilte på ejendommen.

Skiltning og evt. belysning af denne skal godkendes af byrådet i hvert enkelt tilfælde.

9.0 Ubebyggede arealer

9.1 Der skal på hver ejendom indrettes effektive opholdsarealer under hensyn til antallet af beskæftigede på virksomheden, dog skal arealudlægget svare til mindst 10% af etagearealet.

9.2 Arealer mellem facader og veje må ikke under nogen form anvendes til oplag. Arealer skal udægges som facadearealer, beplantes eller anlægges som sådan.

9.3 Beplantning i området skal i princippet etableres, som vist på kortbilag 5, der viser områdets grønne struktur.

Langs Delfinvej, Lindholmvej og Lindholm Havnevej skal etableres allébeplantning.

9.4 Hegn skal så vidt muligt være levende hegn evt. som supplement til trådhegn.

Brugen af faste uigennemsig

10.0 Støjforhold

- 10.1 Miljøstyrelsens til enhver tid gældende krav om støjbelastning skal overholdes.

Det betyder jf. den gældende vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder", at det ækvivalente støjniveau ikke må overstige 70/70/70 dB(A) afhængig af tidspunkt henholdsvis dag, aften og nat.

For alle områderne gælder endvidere, at kravene suppleres med krav svarende til overholdelse af støjgrænseværdierne i naboområderne i forhold til disse områders anvendelse.

lagt på vidensniveau 2, må der ikke foretages bygge- eller anlægsarbejder, førend der er foretaget undersøgelser og eventuel frigivelse. Fyns Amtskommune er godkendende myndighed.

14.0 Påtaleret

- 14.1 Påtaleret overfor nærværende lokalplan har alene Nyborg Byråd.

15.0 Vedtagelsespåtegning

- 15.1 Således vedtaget endeligt af Nyborg Byråd den 13. maj 2002.

P. b. v.

11.0 Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før spildevandet tilledes Nyborg Renseanlæg.

Borgmester
Jørn Terndrup

12.0 Servitutter

- 12.1 Med lokalplanens endelige vedtagelse ophæves følgende servitutter:

Matr.nr. 1rq, 1acx, 1aza, 1azb samt del af 1c Nyborg Markjorde, lyst 17.10.1995 Lokalplan nr. 85.

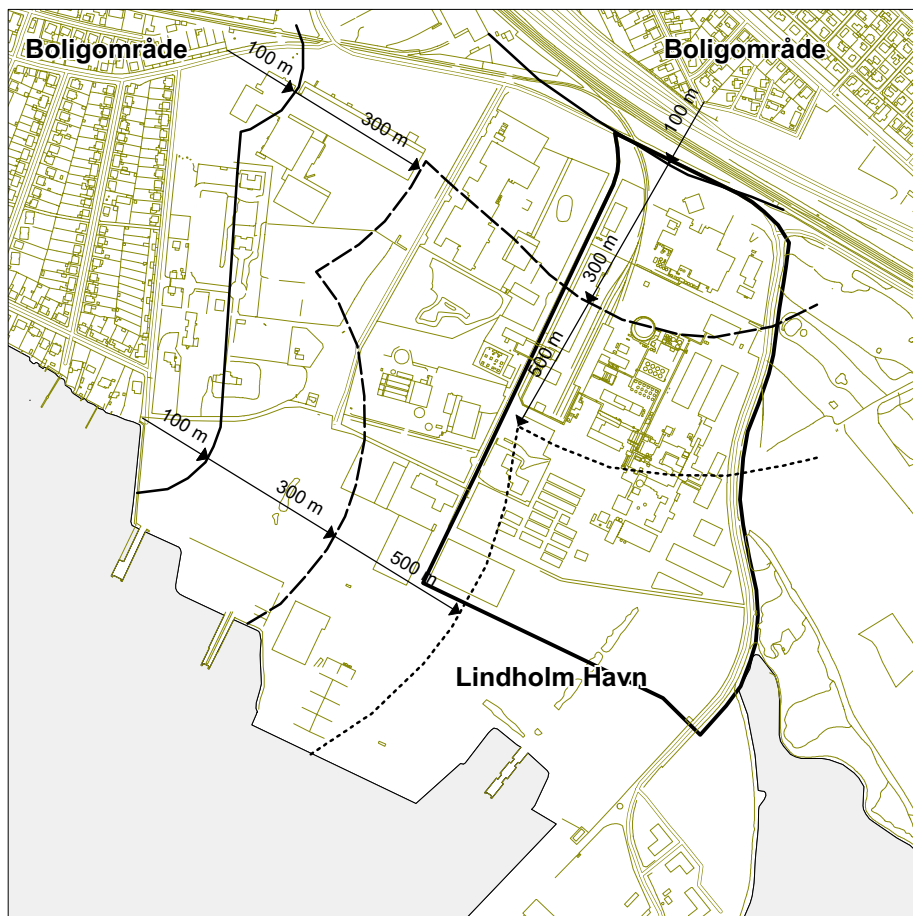
Del af matr.nr. 1acx Nyborg Markjorde, lyst 24.11.1995 Lokalplan nr. 83.

/Kommunaldirektør
Lars Svenningsen

Lokalplanen er tinglyst den 21. maj 2002 og offentligt bekendtgjort den 28. maj 2002.

13.0 Tilladelser fra andre myndigheder

- 13.1 På de forurenede arealer inden for området, der er kort-



Mål 1:10.000

Miljøstyrelsens vejledende klassificering og anbefalede minimumsafstande til boliger.

0 m klasse 1
forretninger, liberale erhverv, kontorer

20 m klasse 2
Bogbinderier, elektronikværksteder, laboratorier

50 m klasse 3
Håndværksprægede virksomheder

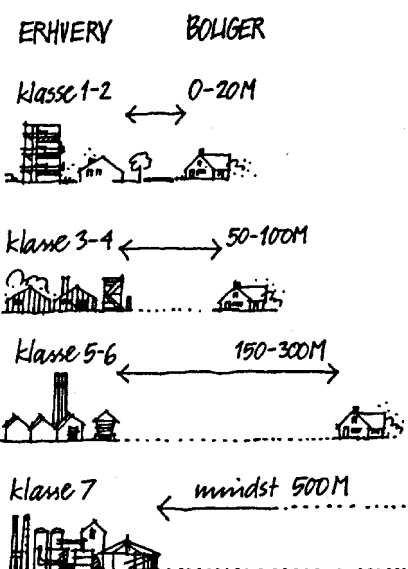
100 m klasse 4
Levnedsmiddelfabrikker, vognmandsvirksomheder, konserverede og dybfrosne skaldyr- og fiskeprodukter, konfektionsfabrikker

150 m klasse 5
Maskinfabrikker, betonfabrikker, farve- og lakindustri, bryggerier, engros bageri, kabelfabrik, mejeri, sæbefabrik, kongrescenter.

300 m klasse 6
Asfalt fabrikker, slagterier, større maskin- og betonfabrikker, fremstilling af kødkonserver, destruktion af kemikalier, opløsningsmidler m.m.

500 m klasse 7
Medicinal og pesticidproduktion, kraftværker, skibsværfter.

Klassificeringen og de respektive afstande til bolig-anvendelse.



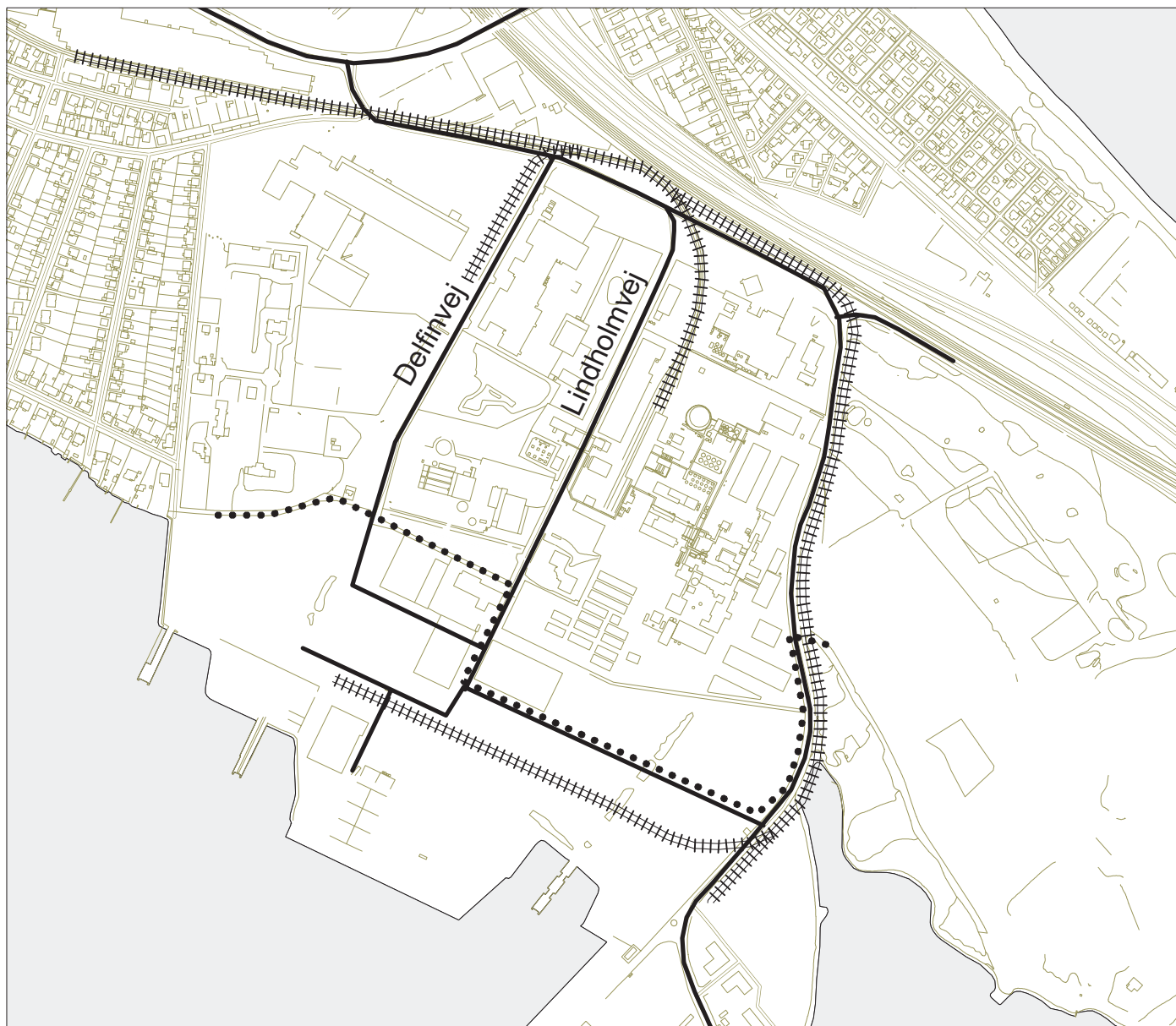
Kortbilag 2 - afstandszoner og klassificering



Mål 1:5.000

— Lokalplanens afgrænsning

 Areal der overføres fra havne- til erhvervsformål



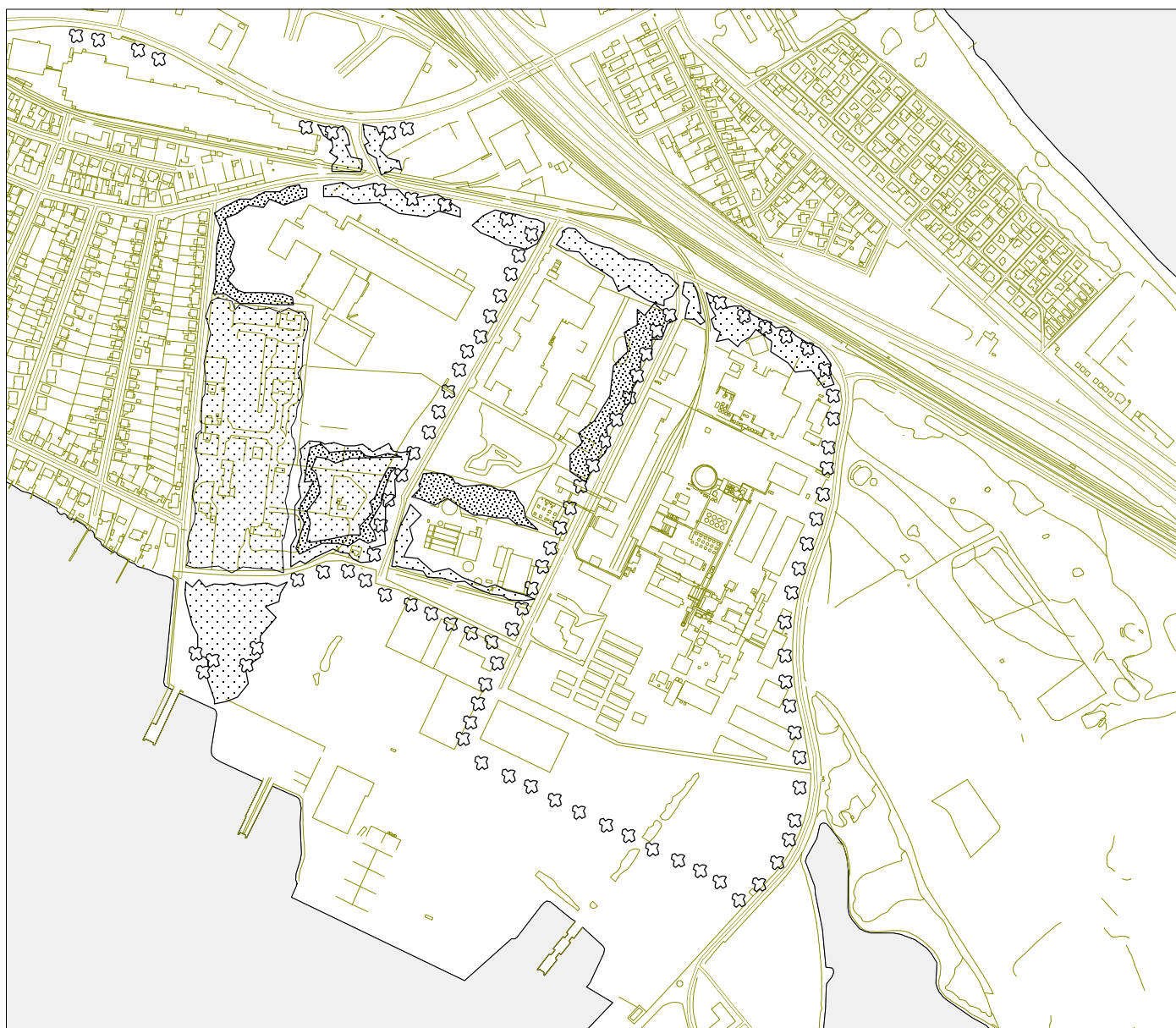
Mål 1:8.000

Trafikbetjening

===== jernbane

— vej

..... sti



Mål 1:8.000

Grøn struktur

✧ ✧ ✧ allébeplantning

▨ græsarealer med solitære træer

▤ tæt beplantning