

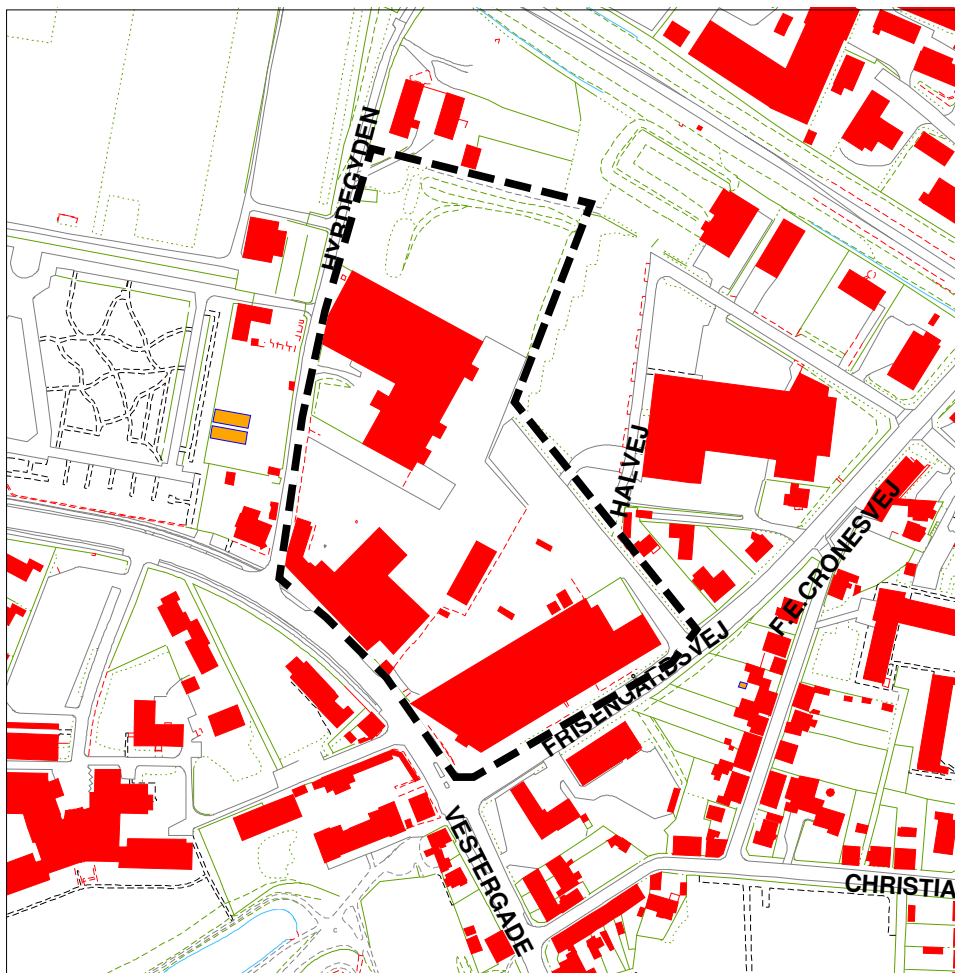


Lokalplan nr. 137



Nyborg Kommune
Teknisk Afdeling

maj 2004



Område til centerformål ved
Vestergade/Frisengårdsvej
(„Nyborg Jern“)

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens indhold	4
Forhold til anden planlægning	5
Lokalplanens retsvirkninger.....	8

Lokalplanens bestemmelser

1.0 Lokalplanens formål	10
2.0 Område og zonestatus	10
3.0 Områdets anvendelse	10
4.0 Trafikale forhold	10
5.0 Ledningsanlæg	11
6.0 Bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden	11
7.0 Ubebyggede arealer	12
8.0 Støjforhold	12
9.0 Servitutter	12
10.0 Forudsætninge for ibrugtagen af bebyggelse	12
11.0 Påtaleret	12
12.0 Vedtagelsespåtegning	12
Kortbilag 1, matrikelkort.....	13
Kortbilag 2, delområder m.m.....	14
Kortbilag 3, byggefelter.....	15
Kortbilag 4, Illustrationsplan.....	16

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanen baggrund

I februar 1995 vedtog Byrådet lokalplan nr. 82 for et nyt centerområde på arealet, hvor den tidligere industrivirksomhed „Nyborg Jernstøberi“ var beliggende.

Føtex blev efterfølgende opført, og der blev indrettet butik, erhverv og bowling i den ombyggede industribygning mod Vestergade.

Lokalplan nr. 82 åbnede ikke mulighed for yderligere dagligvarebutikker i området ud over Føtex-butikken.

I forbindelse med udarbejdelse af den nugældende Kommuneplan 2001 besluttede Byrådet dog at

give mulighed for yderligere én dagligvarebutik i området.

Denne ændring skal ses i lyset af kommunens samlede detailhandelsstruktur, hvor området ved „Nyborg Jern“ er udlagt som en del af den såkaldte „bymidte-afgrænsning“ for detailhandel.

På grund af de begrænsede muligheder i bykernen har Byrådet besluttet at give mulighed for yderligere én dagligvarebutik i området ved Nyborg Jern.

En udnyttelse af denne mulighed kræver udarbejdelse af en ny lokalplan.

Der er nu fremkommet et konkret ønske om at placere en dagligva-

rebutik i området, hvilket har dannet baggrund for denne lokalplan.

De interne trafikale forhold i området er ikke optimale på grund af en manglende færdiggørelse af de ubebyggede arealer. Byrådet har derfor, som forudsætning for lokalplanen, ønsket udarbejdet en helhedsplan, der viser en samlet logisk disponering af centerområdets fremtidige anvendelse og tilgængelighed.

Denne helhedsplan har Byrådet godkendt som grundlag for denne lokalplan - se kortbilag 4.

Lokalplanens indhold

Lokalplanens formål er at fastlægge rammerne for et sammenhængende og velfungerende centerområde.

Lokalplanen opdeler området i 5 delområder, som vist på kortbilag 2. - For hvert enkelt delområde fastlægges anvendelsen samt de bygningsmæssige muligheder.

Delområde I afgrænses af det eksisterende Føtex. Den eksisterende anvendelse fastholdes og der åbnes ikke op for nyt butiksbggeri.

Delområde II består af den eksisterende bebyggelse mod Vestergade, der er en delvist bevareret fabriksbygning fra det tidligere jernstøberi.

I bygningen åbnes der mulighed for etablering af én dagligvarebu-

tik med et bruttoetageareal på max. 1.000 m².

Herudover kan der etableres større udvalgsvarebutikker på 500 - 1.000 m² bruttoetageareal, liberale erhverv, kontorformål samt café, restaurationer og lign. i ejendommen.

Ved udlæg af byggefelt muliggøres der en mindre udvidelse af den eksisterende bygning.

Inden for Delområde III fastlægges anvendelsen til større udvalgsvarebutikker på 500 - 1.000 m² bruttoetageareal samt til liberale erhverv og kontorformål.

Delområde IV er beliggende i den nordøstlige del af lokalplanområdet. Her kan der, på baggrund af en samlet plan for hele delområdet, opføres max. 1000

m² bruttoetageareal til større udvalgsvarebutikker, liberale erhverv og kontorer og lign.

Lokalplanen regulerer det resterende ubebyggede areal mellem de øvrige delområder - Delområde V.

Området skal indrette i overensstemmelse med den viste helhedsplan på kortbilag 4, hvor principperne for anlæg af p-pladser, trafikafvikling samt anlæg af gennemgående stiforbindelse er vist.

Der kan endvidere etableres et benzinanlæg indenfor delområdet. - Benzinanlægget er etableret.

Endelig fastlægger lokalplanen, at al ind- og udkørsel til området skal ske fra Frisengårdsvej.



Den påtænkte udformning af bebyggelsen inden for Delområde III

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Området er omfattet af rammebestemmelserne i den nugældende *Kommuneplan 2001*. Rammeområde 1.C.4, der er udlagt til centerformål.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området.

Lokalplanen afviger dog fra kommuneplanens overordnede detailhandelsstruktur, hvor det maksimale etageareal til detailhandel er fastlagt for kommunens centerområder, herunder „bymidteafgrænsningen“, der omfatter Bykernen, området ved den nye banegård og Nyborg Jern.

Byrådet har derfor revurderet de-

tailhandelsstrukturen og bl.a. besluttet, at den samlede ramme til detailhandel ved Nyborg Jern hensigtsmæssigt kan hæves fra ca. 10.000 m² til 12.000 m².

Ændringen af detailhandelsstrukturen for „Bymidteafgrænsningen“ offentliggøres sideløbende med denne lokalplan i form af *Kommuneplantillæg nr. 8*.

Lokalplaner

Hele lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 82 for et centerområde i Nyborg (Nyborg Jern) vedtaget af Nyborg Byråd den 13. februar 1995.

Med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan nr. 137 aflyses lokalplan nr. 82 på de ejendomme der er omfattet af den nye lokalplan.

Zonestatus

Området er beliggende i byzone.

Trafikale forhold

Oversigtsforhold:

Al ind- og udkørsel til området skal ske via den eksisterende overkørsel til Frisengårdsvej.

Oversigtsforholdene mod nord af Frisengårdsvej er problematiske ved udkørsel fra området.

Byrådet har derfor besluttet, at der skal tinglyses en oversigts-servitut på de tre tilstødende ejendomme mod Frisengårdsvej (matrikel 405a, 405c og 405d Nyborg Bygrunde).

Servitutten skal sikre, at oversigtsarealet friholdes for beplantning og oplag over en højde på 50 cm.,

Arealet er vist på omstående skitse.



Nødvendigt oversigtsareal, der skal pålægges servitut

Godkendelse af vejprojekt:

Inden vej- og parkeringsarealer anlægges, skal skitseprojekt, der angiver vejenes retning, bredde og længdeprofil samt deres tilslutning til andre veje, godkendes af vejmyndigheden.

Der kræves ligeledes særlig tilladelse fra vejmyndighed og politi i forbindelse med færdselsregulering og afmærkning i området, jf. færdselslovens kapitel 15.

Jordforurening

Delområde III og IV er i henhold til jordforureningsloven kortlagt under „vidensniveau 2“.

Støbesand:

Der kræves ikke særlig tilladelse til håndtering af støbesand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder. Der er dog krav om, at der ikke må være direkte kontakt

med støbesandet, hvilket betyder, at sandet som minimum skal afdækkes med min. 25 cm muld, der græssås eller lign.

Trichlorethylen:

Ved nybygninger, tilbygninger eller byggearbejder under eksisterende gulve, vil der i områder, hvor der er registreret trichlorethylen kræve en frigivelse fra Fyns Amt efter jordforureningslovens § 8.

Såfremt der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder konstateres forurening, skal byggearbejderne straks standses og kommunen kontaktes.

Støjforhold

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål med følgende vejledende støjgrænser for støj-

belastninger fra virksomheder målt udendørs: 55/45/40 dB(A). De tilgrænsende områder er i lokalplan nr. 82 udlagt til henholdsvis idræts- og fritidsformål samt boligformål og mindre fremstillingsvirksomheder i tilknytning til den enkelte bolig med følgende vejledende grænseværdier for støjbelastninger fra virksomheder målt udendørs: 55/45/40 dB(A).

I forbindelse med dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker inden for lokalplanområdet vil der forekomme varelevering og kundeparkering. Støjen fra denne trafik anses som virksomhedsstøj.

Da lokalplanområdet og de tilgrænsende ejendomme er underlagt de samme støjkrav, og der ikke er tale om væsentlige ændringer i udnyttelsen af området i forhold til mulighederne i den tidligere lokalplan nr. 82, vurderer Byrådet, at de vejledende støjgrænser fortsat vil kunne overholdes som beskrevet i lokalplan nr. 82. Den planlagte dagligvarebutik vil således være beliggende i den eksisterende ejendom mod Vestergade, og varegården vil være beliggende 140 m fra den nærmeste bolig. Varegården er beliggende langs bygningens nordfacade, således at bygningen vil fungere som støjskærm i forhold til de nævnte boliger.

Den gensidige støjpåvirkning områderne imellem forventes ikke at give anledning til afskærmende foranstaltninger. Dette skal ligeledes ses i lyset af, at der er tale om et område med en begrænset trafik uden for normale åbningstider, og at områdets indretning vil medføre en hastighed under 30 km/t. Særligt

støjende aktiviteter som f.eks. varelevering i nattetimerne skal styres inden for acceptable tidsrum i overensstemmelse med miljølovens gældende regler. Der er mulighed for evt. at etablere støjafskærmning i skel i form af fast hegn, hvis gældende støjkrav mod forventning overskrides.

Fortidsminder

Delområderne I, II og III formodes ikke at rumme jordfaste fortidsminder, men det kan ikke udelukkes, at Delområde IV rummer fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der vil være omfattet af Museumslovens §27.

Hvis der påtræffes jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejder omgående indstilles, og Odense Bys Museer kontaktes.

Forsyningsforhold

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Nyborg Kommunes varmeplan og fastlagt til fjernvarmeforsyning. Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmenettet i Nyborg By.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Nyborg Kommunes spildevandsplan som fælleskloakeret område. I forbindelse med ny bebyggelse skal der etableres separat afløbssystem med henblik på forberedelse til separat tilslutning til kloaknettet.

Vandforsyning

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

Elforsyning

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



Eksempel på skiltepylon ved indkørslen til centerområdet. - Pylonen har en max. højde på 8,1 m - og en max. bredde på 1,8 m. - Pylonen er konstrueret således, at det udelukkende er lys i logonavne.

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, 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. 763 af 11. september 2002) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1.0 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

at fastlægge rammerne for et sammenhængende og vel-fungerende centerområde.

at muliggøre opførelsen af en ny dagligvarebutik i området.

at fastlægge de bygnings-mæssige- og anvendelses-mæssige rammer i området.

at sikre en hensigtsmæssig indretning og udformning af de ubebyggede arealer.

at sikre en god afvikling af kørende, gående og cyklende trafik i området.

2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter følgende matr. nr. 400a, 400b, 405h og 676b Nyborg bygrunde, samt alle parceller inden for lokalplanområdet, der efter den 1. januar 2004 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

3.0 Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet opdeles i 5 delområder, som vist på kortbilag 2.

Delområde I:

3.2 Delområdet må kun anvendes til centerområde i form af én dagligvarebutik, større udvalgsvarebutikker samt andre udstillings- og salgsformål.

Delområde II:

3.3 Delområdet må kun anvendes til centerformål i form af én dagligvarebutik, større udvalgsvarebutikker, liberale erhverv og kontorformål, udstillingsformål samt underholdningsformål så som café, restaurant, diskotek og lign.

Delområde III:

3.4 Delområdet må kun anvendes til centerformål i form af større udvalgsvarebutikker, udstillings- og salgsformål samt liberale erhverv og kontorformål.

Der kan ikke etableres dagligvarebutik i delområdet.

Delområde IV:

3.5 Delområdet må kun anvendes til centerformål i form af større udvalgsvarebutikker, liberale erhverv og kontorformål samt udstillings- og salgsformål. *Der kan ikke etableres dagligvarebutik i delområdet.*

Delområde V:

3.6 Delområdet skal anvendes til centerformål i form af parkeringsplads, stiforbindelse samt opholdsarealer.

3.7 Inden for delområdet kan der etableres et benzinanlæg,

der integreres i parkeringsarealet.

4.0 Trafikale forhold

4.1 Lokalplanområdet skal trafikbetjenes fra eksisterende overkørsel ved Frisengårdsvej, som vist på kortbilag 2.

4.2 Interne veje, stier og parkeringspladser skal etableres som vist på kortbilag 4.

4.3 Antallet af parkeringspladser i forbindelse med de enkelte funktioner skal beregnes efter følgende nøgle:

- 1 p-plads pr. 20 m² brutto-butiksareal** til dagligvare.
- 1 p-plads pr. 30 m² brutto-butiksareal** til udvalgsvarer.
- 1 p-plads pr. 50 m² erhvervsetageareal for kontor- og liberale erhverv.

4.4 Der skal etableres en stiforbindelse på tværs af området fra Vestergade til Nyborg Hallen, som vist på kortbilag 2 og 4,

4.5 Der skal etableres mulighed for „sivning“ mellem parkeringsområderne. Krydsning af stiforbindelsen skal markeres som fodgængerfelt.

4.6 Inden vej- og parkeringsarealer anlægges, skal skitseprojekt, der angiver vejenes retning, bredde og længdeprofil samt deres tilslutning til andre veje, godkendes af kommunens vejmyndighed.

5.0 Ledningsanlæg

- 5.1 El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordledninger.
- 5.2 Belysning af veje, pladser, stier skal udføres som parkarmaturer.
- 5.3 Der må ikke opstilles nogen form for udvendige individuelle antenner.
- 5.4 Spildevand skal tilledes Nyborg centrale renseanlæg. Afløbssystemet skal etableres til separatsystem. Projekt for bortledning af spildevand skal særskilt godkendes af Nyborg Kommune.

6.0 Bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden

Delområde I:

- 6.1 Bebyggelse må kun opføres inden for det på Kortbilag 3 viste byggefelt.
- 6.2 Det samlede bruttoetageareal* til detailhandel i forbindelse med den eksisterende butik (Føtex) må ikke overstige 5.000 m². Alternativt kan der inden for byggefeltet etableres dagligvarebutik med et bruttoetageareal på max. 3.000 m² samt udvalgsvarebutikker med et bruttoetageareal på 500- 1.000 m².
- 6.3 Bebyggelse kan opføres med

indtil 2 etager og/eller med en max. højde på 10 m over færdigt terræn.

- 6.4 Byrådet kan dog tillade, at der opføres enkelte bygningsdele (skorstene, antenner eller lign.) i større højde, når det er nødvendigt for virksomhedens drift.

- 6.5 Skiltning må kun finde sted med Byrådets godkendelse.

Delområde II:

- 6.6 Bebyggelse må kun opføres inden for det på Kortbilag 3 viste byggefelt.
- 6.7 Inden for byggefeltet kan der i stueetagen etableres et bruttoetageareal* på max. 2.000 m² til detailhandel, - i form af én dagligvarebutik med et bruttoetageareal der ikke overstiger 1.000 m² samt udvalgsvarebutikker med et bruttoetageareal på 500-1.000 m².

- 6.8 Karakteren af den tidligere industribygning skal så vidt muligt bevares i forbindelse med om- og tilbygninger i området.

- 6.9 Skiltning må kun finde sted med Byrådets godkendelse.

Delområde III:

- 6.10 Bebyggelse må kun opføres inden for det på Kortbilag 3 viste byggefelt.
- 6.11 Inden for byggefeltet kan der etableres et bruttoetageareal* på max. 4.000 m² til detailhandel i form af ud-

valgsvarebutikker med et bruttoetageareal på 500-1.000 m² samt én udvalgsvarebutik med et bruttoetageareal på max. 1.500 m².

- 6.12 Den oprindelige bebyggelsesstruktur, der består af sammenstillede længebygninger med gavl mod sydøst skal opretholdes.

- 6.13 Bebyggelsens facade mod sydøst skal udgøre en harmonisk helhed med hensyn til arkitektonisk udtryk, opdeling, farvevalg, adgangsforhold og skiltning

- 6.14 Ny bebyggelse kan opføres i 1 etage med en bygningshøjde, der ikke overstiger højden af den genanvendte erhvervsbygning (Jem & Fix)

- 6.15 Byrådet kan dog tillade, at der opføres enkelte bygningsdele (skorstene, antenner eller lign.) i større højde, når det er nødvendigt for virksomhedens drift.

- 6.16 Skiltning må kun finde sted med Byrådets godkendelse.

Delområde IV

- 6.17 Inden for delområdet kan der opføres et bruttoetageareal* på 1.000 m² på baggrund af en samlet plan godkendt af Byrådet.

- 6.18 Der kan etableres udvalgsvarebutikker inden for delområdet med et bruttoetageareal på 500-1.000 m².

- 6.19 Skiltning må kun finde sted med Byrådets godkendelse.

Delområde V:

- 6.20 Inden for delområdet kan der ikke opføres yderligere bebyggelse bortset fra mindre bygninger så som offentligt toilet, kundevognsoverdækninger og lignende.

- 6.21 Der kan, med den på kortbilag 3 viste placering, opstilles en pylon til fællesskiltning med en max. højde på 8,1 m og en max. bredde på 1,8 m.
Pylonen skal være indirekte belyst, så kun logo/tekst fremstår belyst.

- 6.22 Skiltning må kun finde sted med Byrådets godkendelse.

7.0 Ubebyggede arealer

- 7.1 Alle parkeringsarealer skal i princippet indrettes som vist på kortbilag 4.
- 7.2 Etablering af belægninger, belysning og beplantning i området skal ske ud fra en samlet vurdering og med særlig godkendelse hos Nyborg Kommune.

8.0 Støjforhold

- 8.1 Der gives mulighed for, at der indenfor lokalplanområdet kan etableres støjdæpende foranstaltninger.

9.0 Servitutter

- 9.1 Med endeligt vedtagne af denne lokalplan nr. 137 ophæves lokalplan nr. 82, for så

vidt angår det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

10.0 Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet fjernvarmenettet og spildevandet tilsluttet Nyborgs offentlige kloaksystem.

11.0 Påtaleret

- 11.1 Påtaleret overfor nærværende lokalplan har alene Nyborg Byråd.

12.0 Vedtagelsespåtegning

- 12.1 Således vedtaget endeligt af Nyborg Byråd den 17. maj 2004.

P. b. v.

Jørn Terndrup
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør

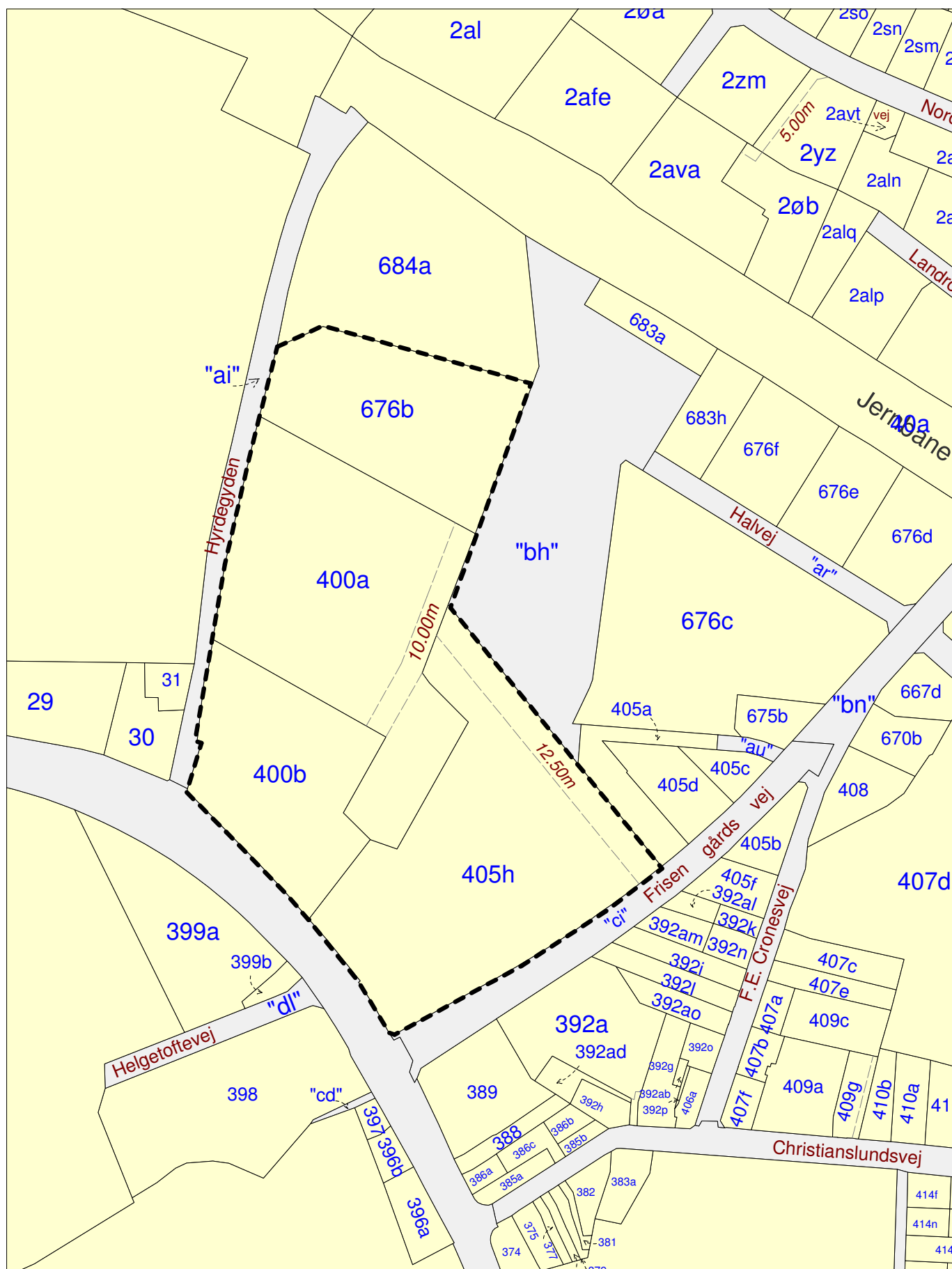
Ordforklaring

*** Bruttoetageareal:**

Det samlede areal, der hører til butikken. Det vil sige salgsareal, kontorer, personalerum, lagerrum og lign. samt lokaler i kælderetager.

**** Bruttobutikareal:**

Det samlede salgsareal, hvor der kommer kunder.



Kortbilag 1 - Matrikelkort



— Delområdegrænser ● ● Stiforbindelse

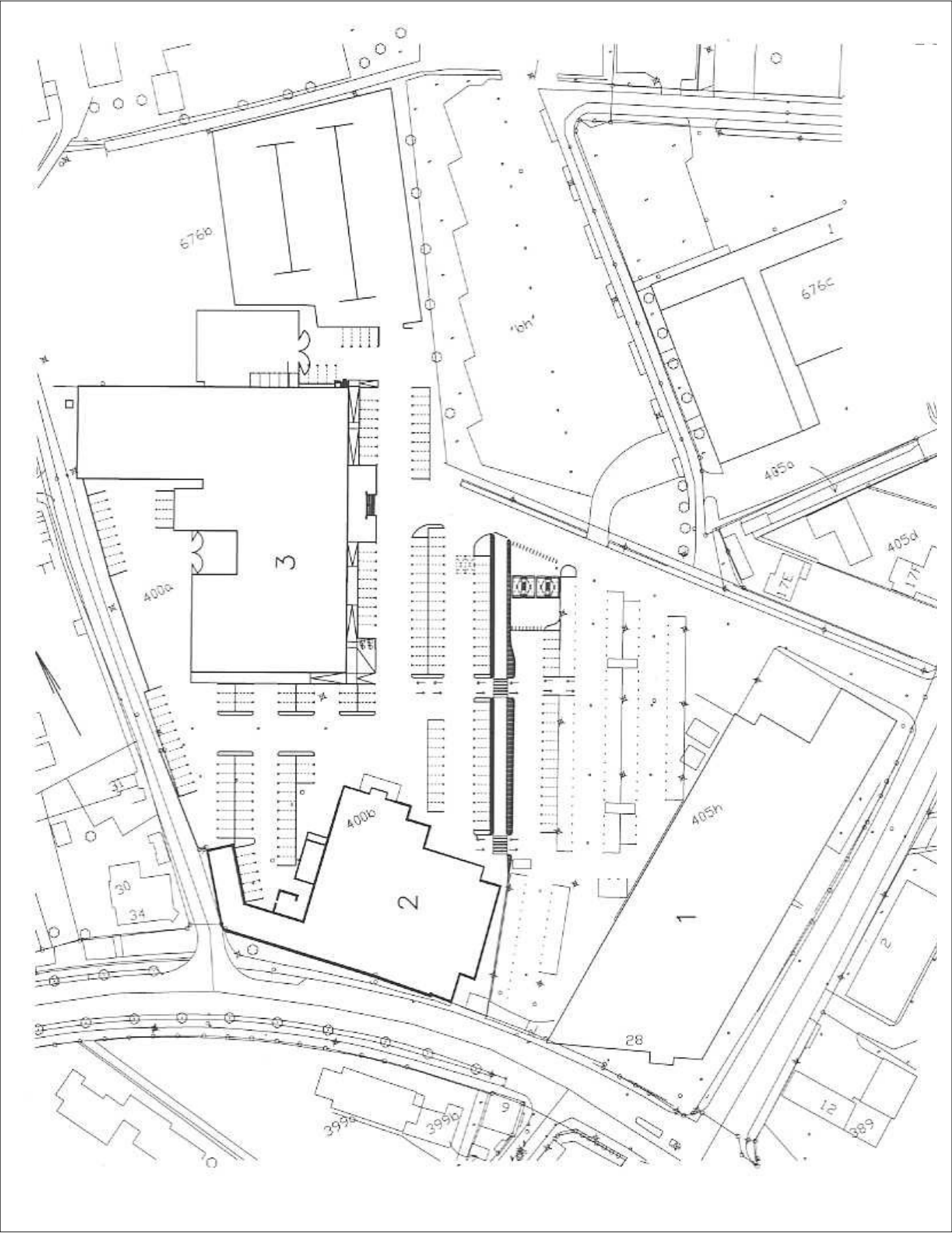
Kortbilag 2 - Delområder m.m. mål 1 : 2.000



Byggefelt



Placering af pylon



Kortbilag 4 - Illustrationsplan