

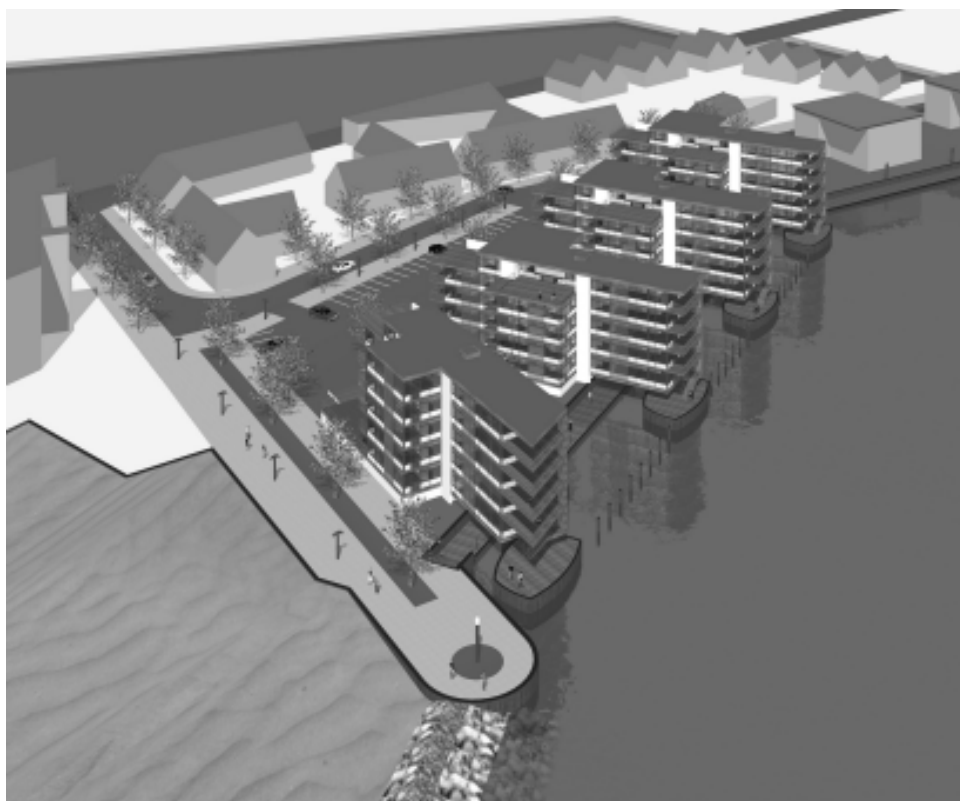


Lokalplan nr. 112 D



Nyborg Kommune
Teknisk Afdeling

marts 2004



**Vesterhavnen
Boligbebyggelse på
„Havnefronten Syd“**

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens redegørelse

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

Lokalplanens retsvirkninger

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	13
8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	13
9.0 Ubebyggede arealer	13
10.0 Støjforhold	14
11.0 Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse	14
12.0 Grundejerforening	14
13.0 Påtaleret	14
14.0 Tilladelse fra andre myndigheder.....	14
15.0 Vedtagelsespåtegning	14
 Kortbilag 1, Matrikulære forhold	16
Kortbilag 2, Delområder	17
Kortbilag 3, Byggefelter og trafik	18
Kortbilag 4, 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 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 - samt i Kommuneplantillæg nr. 5 for Vesterhavnen.

Nyborg Kommune har aftalt at sælge ca. 4.000 m² af området kaldet „Havnefronten Syd“, til en

investor, der ønsker at opføre en bebyggelse på arealet i overensstemmelse med intentionerne i helhedsplanen.

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



Gadeperspektiv set fra syd mellem bebyggelsen og den påtænkte bebyggelse „Fiskeribyen Syd“

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 vejafgang fra krydset Strandvejen/Korsgade. Den eksisterende vej Havnepladsen skal etableres som områdets hovedadgangsvej og fordelelsesvej.

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.C.11 „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 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.

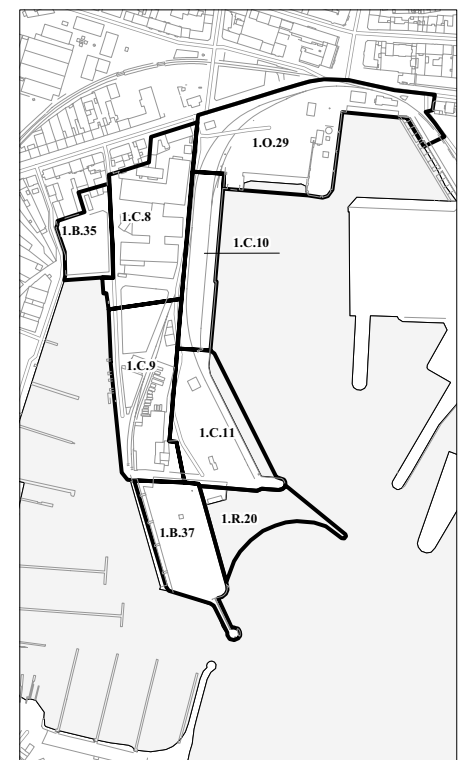
Inden for rammeområdet kan der opføres et etageareal på max. 7.700 m².

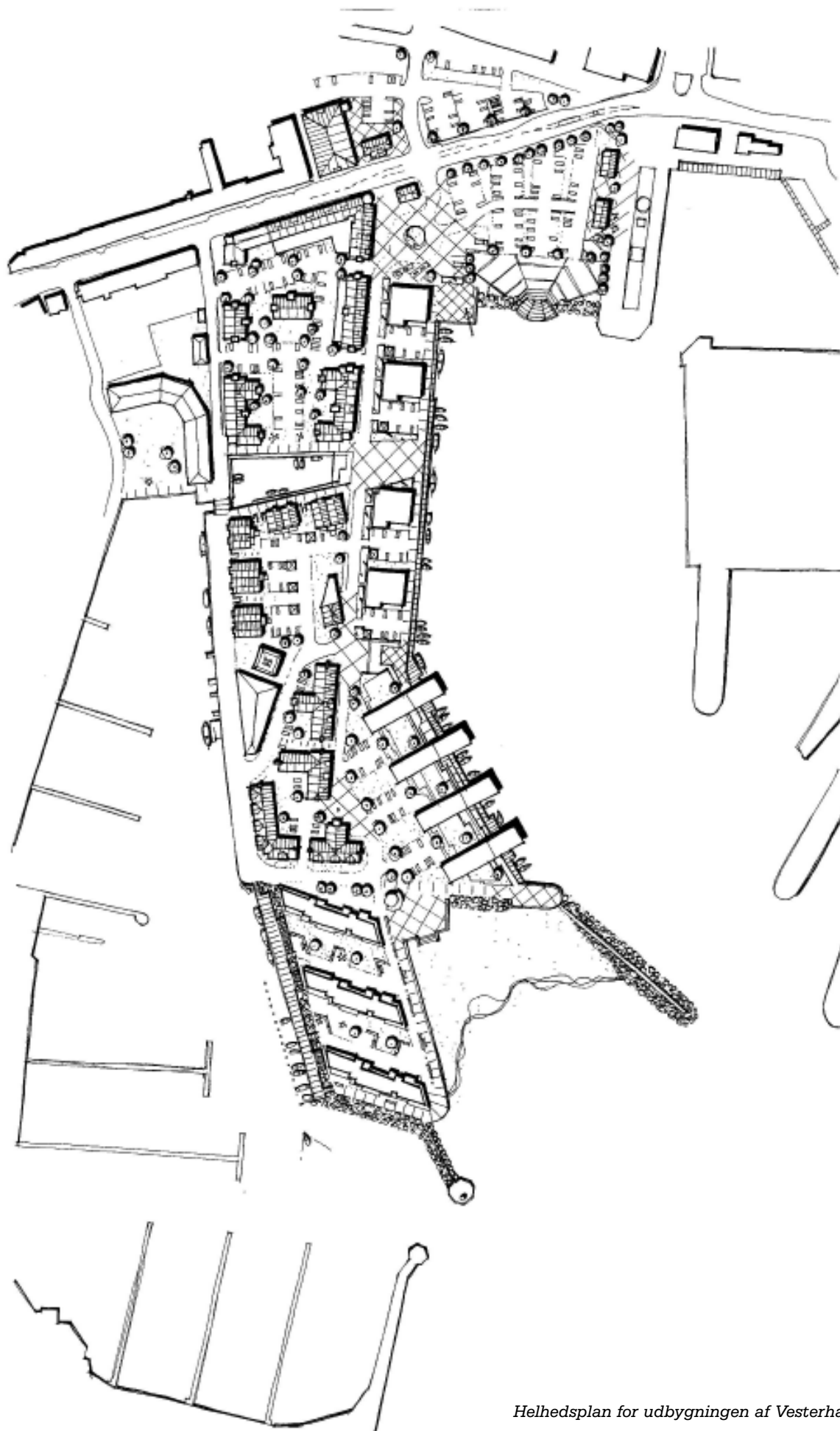
Denne lokalplan beskriver mere detaljeret det ønskede boligprojekt på Havnefronten Syd.

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.





Helhedsplan for udbygningen af Vesterhavnen

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanområdet er beliggende i den sydlige ende af Vesterhavnen mod kajkanten 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 er beliggende i den sydlige del af Vesterhavnen, er der lagt vægt på, at der opføres en 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 4 boligblokke med et maksimalt bruttoetageareal på 7.700 m². Lokalplanen åbner dog mulighed for, at der i stueetagen kan etableres enkelte liberale erhverv samt mindre caféer, restauranter og lignende.

Blokkene placeres med gavl mod kajen, så der sikres en visuel kon-

takt mellem de bagvedliggende områder og havnebassinet.

Bebyggelsen vil med sit „fodfæste“ på kunstige øer i havnebassinet, - store altan- og glaspartier samt materiale- og farvevalg give bebyggelsen en let, lys og maritim karakter.

Blokkene opføres i henholdsvis 4 og 5 etager, hvor bebyggelsens laveste partier er beliggende mod adgangsvejen, og de højeste partier placeres omkring kajkanten.

Størsteparten af de nødvendige parkeringspladser placeres i kælderplan under bebyggelsen. Herfra er der ligeledes adgang til boligerne via trappe/elevatortårn.

Vejadgangen til området sker fra Vesterhavnen, der afsluttes i en større trekantet pladsdannelse med offentlig parkering. Bebyggelsens nødvendige p-pladser i terræn skal integreres ved indret-

ning og udformning af denne plads.

De fælles opholdsarealer for bebyggelsen indrettes mellem boligblokkene, hvor der ligeledes sikres mulighed for offentlig gennemgang til promenaden.

Der åbnes mulighed for bådforøjning langs lokalplanområdets kajstrækning.

Der etableres en offentlig promenade langs hele lokalplanområdets kajstrækning. Promenaden forløber under de 4 blokke og indgår som en del af det sammenhængende promenadeforløb på Vesterhavnen.

Den nordligste blok skal integreres i udformningen af den nordfor beliggende offentlige plads, da bebyggelsen grænser umiddelbart op hertil.



Snit gennem Vesterhavnen med de påtænkte bebyggelser

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.36 - Havnefronten Syd samt Kommuneplantillæg nr. 5 for Vesterhavnen.

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 henholdsvis 4 og 5 etager og skal placeres med gavl mod kajkanten.
- at etagearealet ikke overstiger 7.400 m².

Lokalplanen er i overensstemmelse med intentionerne i kommuneplanens helhedsplan for Vesterhavnen samt rammebestemmelserne, bortset fra kravet om det maksimale etageareal samt anvendelsen.

I forbindelse med forhandlingsplanlægning om det endelige plangrundlag for „Havnefronten Syd“ har Byrådet besluttet at hæve det maksimale etageareal fra 7.400 m² til 7.700 m² samt muliggøre, at stuetaen ligeledes kan anvendes til enkelte liberale erhverv samt caféer, restauranter og lignende.

Der sikres herved en bedre lejlighedsindretning i den øverste etage, samt bedre forudsætninger for et levende byliv i.f.m. erhverv i stueetagen.

Disse mindre afvigelser har nødvendiggjort et tillæg til kommuneplanen.

Kommuneplantillæg nr. 7 er vedtaget endeligt sammen med lokalplan nr. 112 D.

Planlægning i kystzonen

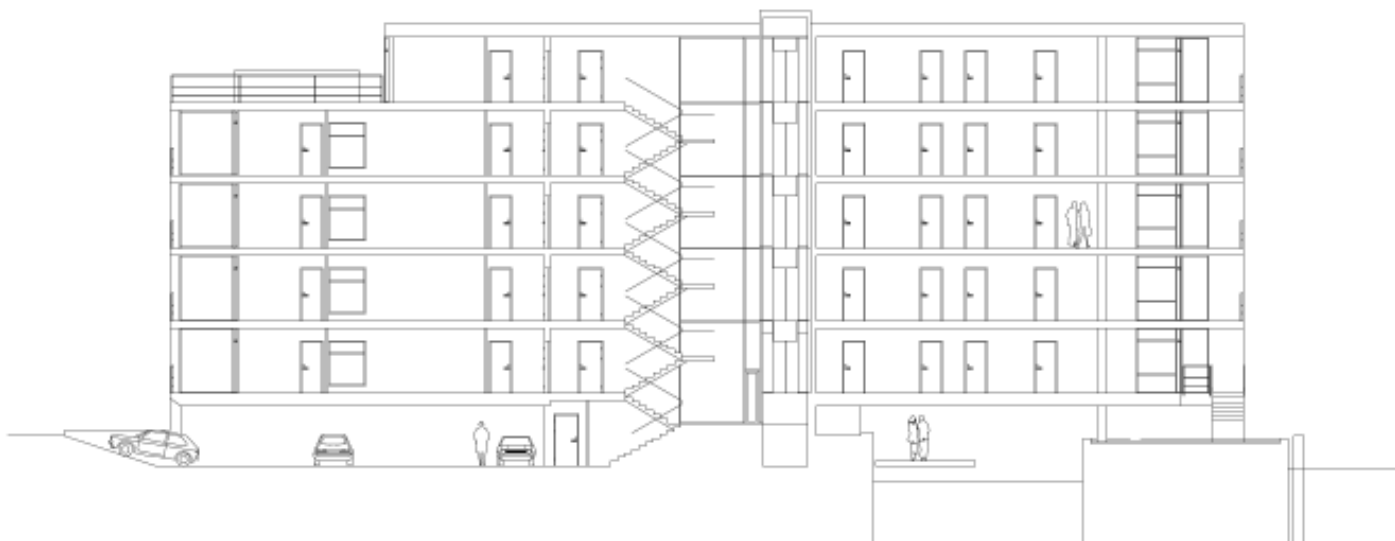
Lokalplanområdet er beliggende inden for kystnærhedszonen. Der skal jf. planlovens § 16 redegøres for bebyggelsens påvirkning af kystzonen. Såfremt bebyggelsen i højde og volumen afviger væsentligt fra den eksisterende bebyggelse, skal der gives begrundelse herfor.

Bebyggelsen, der består af fire fritliggende boligblokke, ønskes opført i 4 og 5 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, og placeringen med gavl mod kajkanten åbner mulighed for kig mellem de enkelte boligblokke til vandet.

Byrådet har vurderet, at den ønskede bebyggelse er i god overensstemmelse med intentionerne i kommuneplanens helhedsplan



Principsnit af boligblok, der bl.a. illustrerer parkeringskælder samt offentlig promenade under bebyggelsen langs kajkanten.

(side 8). - Det på side 9 viste snit illustrerer bebyggelsens højde i forhold til de øvrige bebyggelser på Vesterhavnen, der er under opførelse. - Lokalplanens øvrige illustrationer viser, hvordan bebyggelsen vil tage sig ud sammen med den øvrige bebyggelse på Vesterhavnen. - De viser en bebyggelse, hvor de højeste dele opføres mod vandet og de lavere dele mod områdets indre. 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.

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 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 forudsætnin-

gerne for at kunne få erstattet skader som følge af stormflod være opfyldt.

Anlæg på søterritoriet

Foranstaltninger og anlæg på søterritoriet kræver tilladelse fra Kystdirektoratet.

Pilotering

Generelt er kajanlæggene forankret med ankerplader i en given afstand fra bolværkskanten, der varierer i området. I forbindelse med pilotering m.m. skal der tages behørigt hensyn til ankerpladerne, alternativt skal de re-etableres eventuelt med forankring i bebyggelsen.

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 havnebassinnet, hvorimod overfladevand fra vej og parkeringspladser udledes til havnebassinnet via sandfang og olieudskiller.

Lokalplanens retsvirkninger

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.

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.



Bebyggelsen set fra Sydkajen

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 udnyttes i overensstemmelse med principperne i helhedsplanen for Vesterhavnen (se side 7).

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 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 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 på de 4 boligblokke) 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 ophold, parkering og lignende.

4.0 Udstykning

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

5.0 Trafikale forhold

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

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

5.3 Der skal etableres min. 1 parkeringsplads pr. bolig, der dels placeres i kælderplan samt på terræn inden for Delområde I.

5.4 Der skal etableres 1 p-plads

pr. 50 m² erhvervsetageareal.

5.5 Interne veje, stier og p-pladser skal anlægges i harmoni med de tilstødende offentlige arealer og p-pladser, i overensstemmelse med en samlet plan godkendt af Byrådet.

5.6 Der skal etableres en forsænk et offentligt tilgængeligt promenade langs hele lokalplanområdets kajstrækning.

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 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.

6.3 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 ikke er synlige.

7.0 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde I:

- 7.1 Inden for delområdet kan der opføres et etageareal på max. 7.700 m²
- 7.2 Der kan inden for delområdet opføres 4 boligblokke, der placeres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt.
- 7.3 Den nordligste og den sydligste blok skal placeres med facade i byggefeltets afgrænsning mod nord og syd, og der skal sikres en ensartet indbyrdes afstand mellem blokkene.
- 7.4 Den enkelte boligblok kan opføres i henholdsvis 4 og 5 etager, hvor højden over naturligt terræn for bebyggelse i 4 etager ikke overstiger 13,5 m, og bebyggelse i 5 etager ikke overstiger 16,5 m.
- 7.5 Bebyggelsens højeste dele skal orienteres mod vandet.
- 7.6 Der kan efter særlig tilladelse etableres et mindre antal småbygninger i form af nødvendige affaldsøer, skure og lignende.

Delområde II:

- 7.7 Området må ikke bebygges, bortset fra mindre bebyggelse såsom offentlige toiletter, transformerstationer og lign. - Disse bygninger skal integreres i en samlet plan for området, jf. punkt 5.4

8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde I:

- 8.1 De fire boligblokke skal fremstå i et ensartet udtryk med hensyn til arkitektur, farver, detaljering og materialevalg.
- 8.2 Bebyggelsens ydre fremtræden skal i princippet være i overensstemmelse med det arkitektoniske udtryk, der fremgår af lokalplanens illustrationer.
- 8.3 Bebyggelsen skal fremstå transparent og i lyse farver. Farver og materialer skal godkendes af Nyborg Kommune.
- 8.4 Større partier af facaden kan udføres i glas og metal med den begrænsning, at overfladerne skal være refleksfri.
- 8.5 Mindre bygninger som affaldsøer, skure og lign. skal opføres i lødige materialer og fremstå i en tilpasset farve, og tage skal dækkes med sort tagpap.
- 8.6 Placering og udformning af ovennævnte mindre bygninger skal fastlægges i en samlet plan, der skal godkendes af Byrådet.

Delområde II:

- 8.7 Bebyggelsen skal opføres i høj materialemæssig og arkitektonisk kvalitet, og den skal særskilt godkendes af Byrådet.

9.0 Ubebyggede arealer

Delområde I:

- 9.1 Ubebyggede arealer skal ved befæstelse, beplantning, indretning og belysning bidrage til, at området fremstår som en attraktiv helhed.
- 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 den nordligste boligblok og den umiddelbart tilstødende offentlige pladsdannelse.
- 9.3 Alle ubebyggede arealer skal anlægges og beplantes med henblik på en giftfri drift og vedligeholdelse.
- 9.4 Udendørs oplagring må ikke finde sted, og der må ikke henstilles både, uindregistrerede køretøjer og campingvogne samt lastvogne
- 9.5 Udearealernes tilgængelighed skal sikres mest muligt for alle ved niveaufri overgange, faste belægninger m.m.
- 9.6 Alle offentlige promenadearealer skal med hensyn til belægninger, belysning og inventar etableres på baggrund af en af Byrådet godkendt samlet plan for hele Vesterhavnen.

9.7 Langs med kajen og under bebyggelsen kan der etableres en nedsænket træpromenade/-bro, der tillige kan benyttes til maritime formål som fortøjning af op til 15 lystbåde.

10.0 Støjforhold

10.1 Boligbebyggelse må ikke påføres en støjbelastning fra virksomheder, der målt uænders 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 naturlige støjniveau. Den maksimale tilladte støjbelastning fra denne virksomhed må ikke overstige 50/45/44 dB(A) for henholdsvis dag/aften/nat.

11.0 Forudsætninger for ibrugtagning 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, veje og stier 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 Påtaleret overfor nærværende lokalplan har alene Nyborg Byråd.

14.0 Tilladelse fra andre myndigheder

14.1 Uanset ovenstående bestemmelser må der ikke foretages

ændringer af eksisterende forhold på søterritoriet, før der er meddelt tilladelse fra Kystdirektoratet.

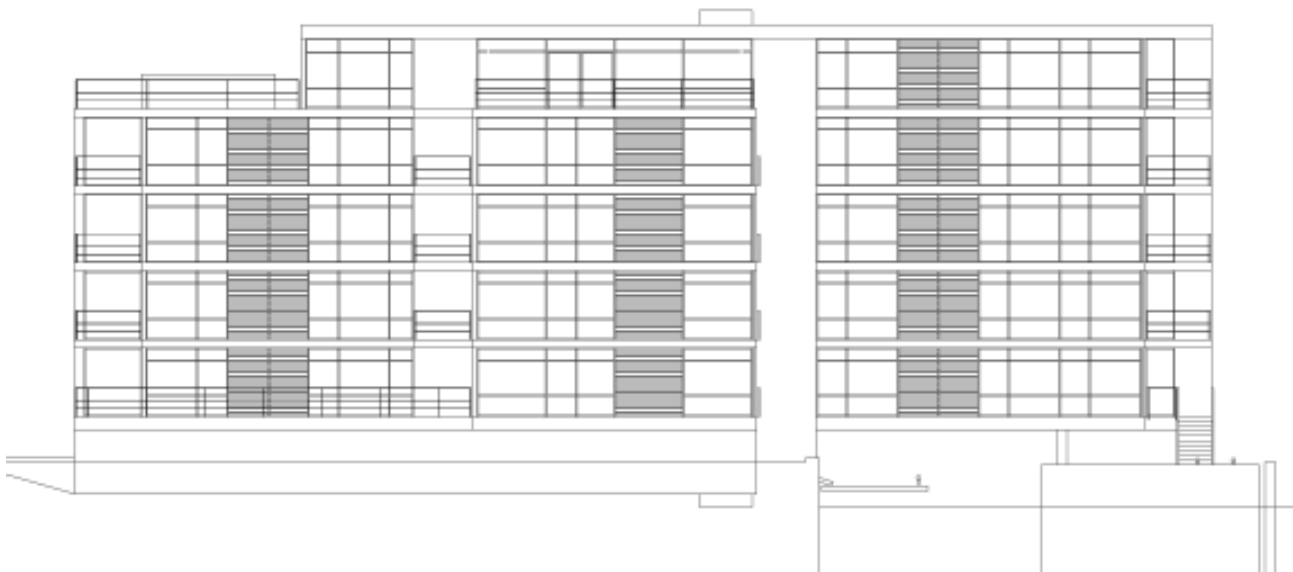
15.0 Vedtagelsespåtegning

15.1 Således vedtaget endeligt af Nyborg Byråd den 8. marts 2004.

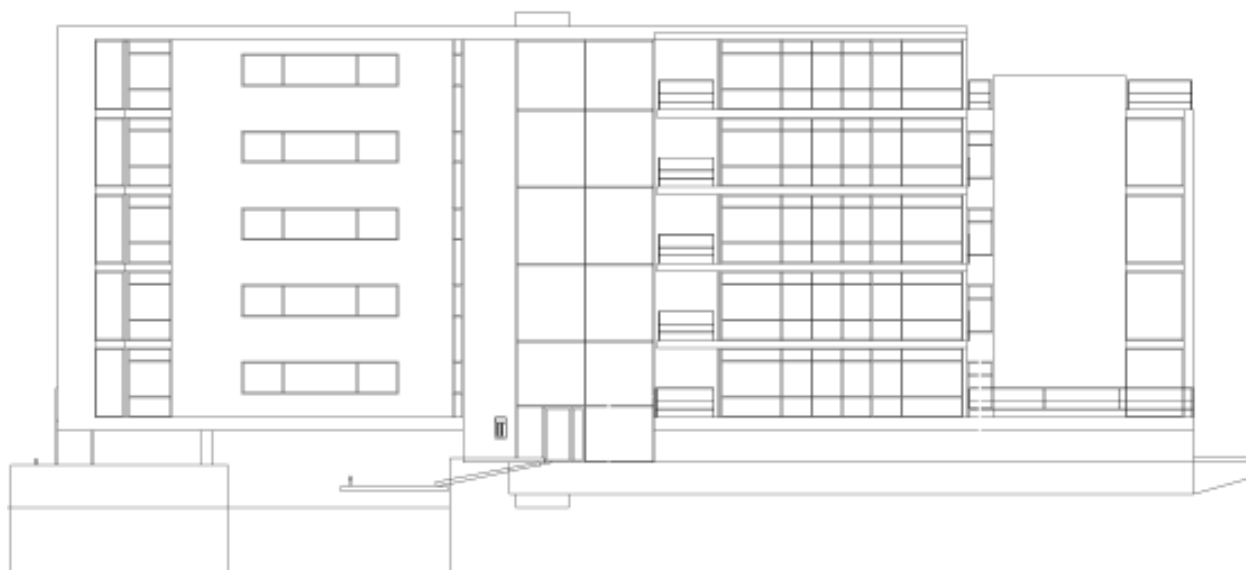
P. b. v.

Jørn Terndrup
Borgmester

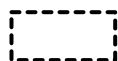
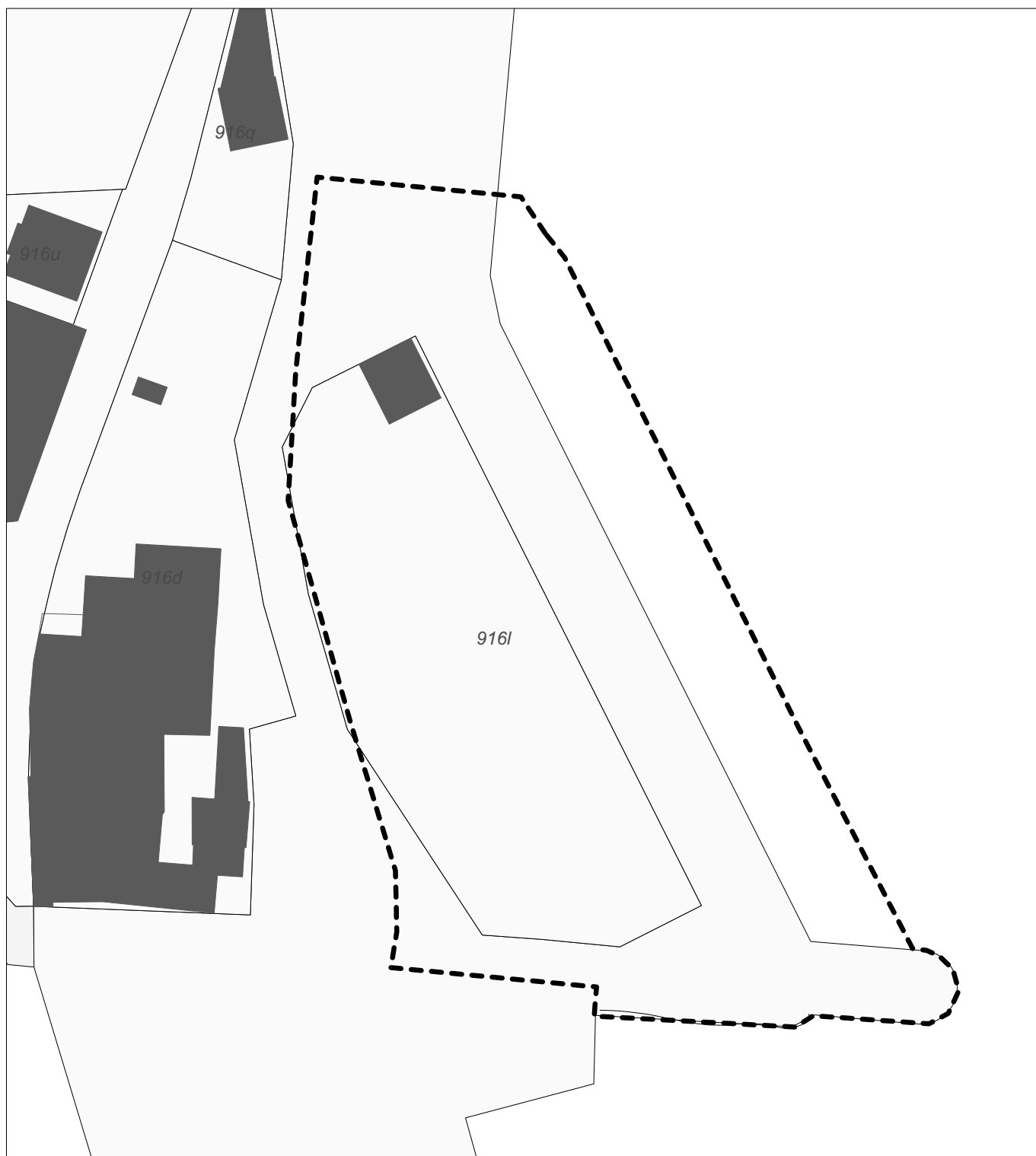
/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør



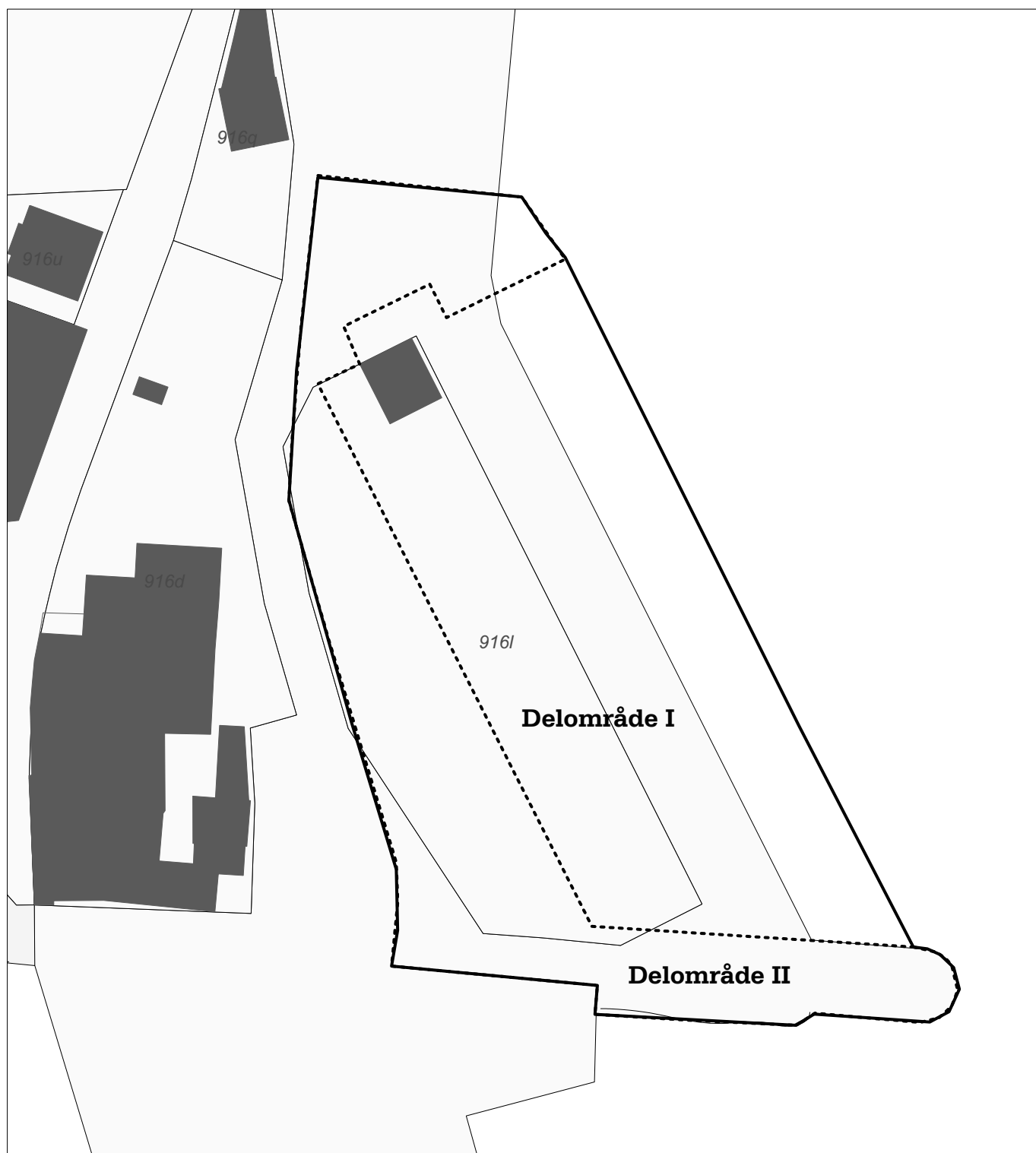
Facade mod syd

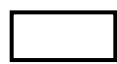
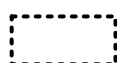


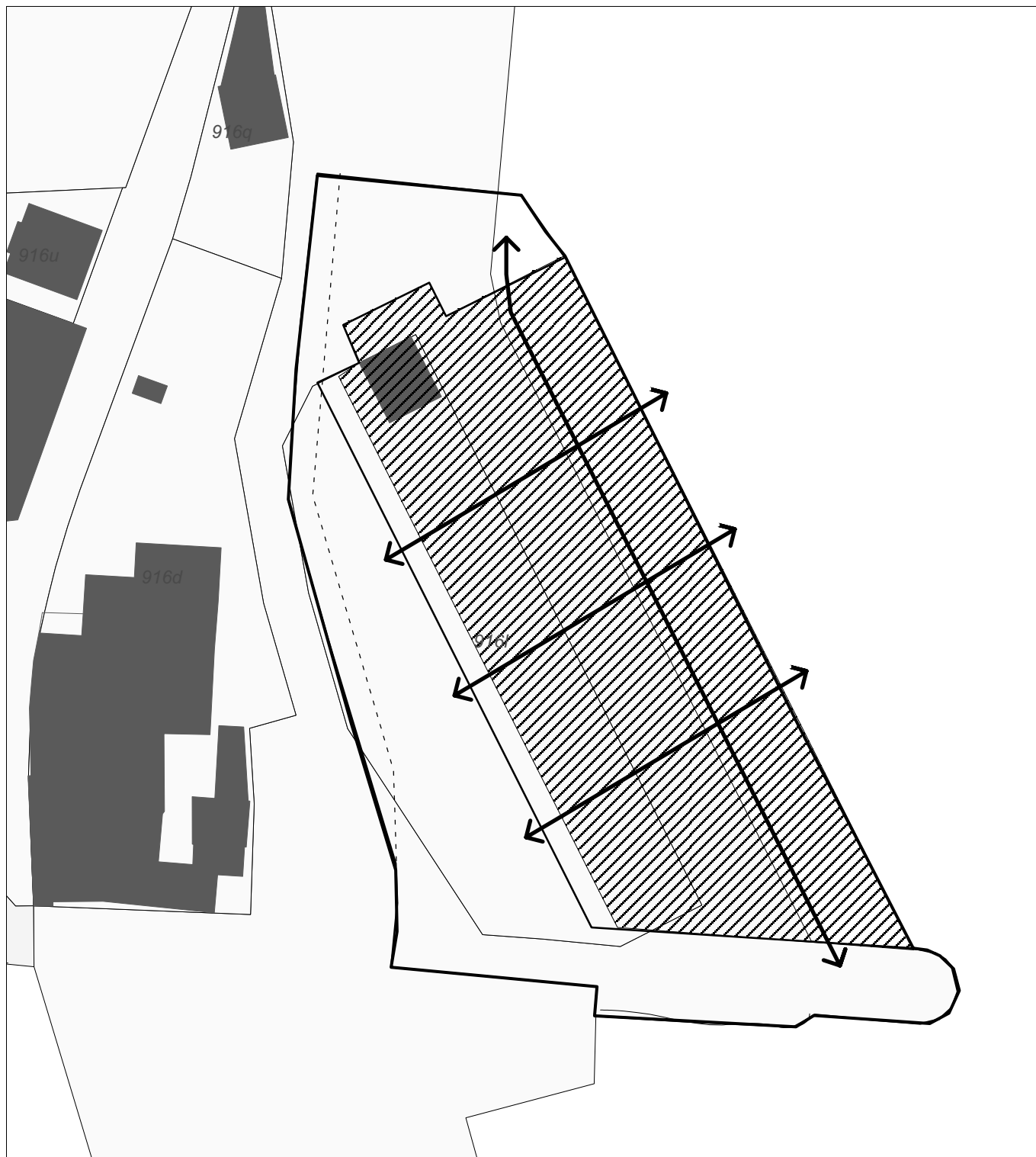
Facade mod nord



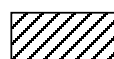
Lokalplanens afgrænsning



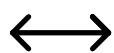
-  Lokalplanens afgrænsning
-  Delområdegrænse



Lokalplanens afgrænsning



Byggefelt



Offentligt tilgængelig promenade/sti

