



Lokalplan nr. 244

Centerområde ved Enghavevej

Om lokalplaner

En lokalplan fastlægger, hvordan udviklingen skal være i et bestemt område. Lokalplanen kan bl.a. bestemme:

- hvad området og bygningerne skal bruges til
- hvor og hvordan, der skal bygges nyt
- hvilke bygninger, der skal bevares
- hvordan de ubebyggede arealer skal indrettes

Lokalplanen forholder sig udelukkende til fremtidige forhold. Den er altså ikke til hinder for, at nuværende lovlig bebyggelse kan blive liggende. Den hindrer heller ikke, at den hidtidige lovlige anvendelse af bygninger og ubebyggede arealer kan fortsætte. Etablering af nyt samt ændringer af eksisterende forhold skal til gengæld ske i overensstemmelse med lokalplanen.

Planloven bestemmer, at der skal vedtages en lokalplan, inden et større byggeri, anlægsarbejde eller en omfattende nedrivning sættes i gang, eller hvis et område skal overføres fra landzone til byzone.

Lokalplanen medvirker til at sikre en kontinuitet i kommunens planlægningen og giver samtidig offentligheden og Byrådet mulighed for at vurdere konkrete projekter i sammenhæng med planlægningen som helhed.

Inden en lokalplan vedtages endeligt i Byrådet, har alle mulighed for at komme med indsigelser, ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget.

Før et lokalplanforslag kan vedtages endeligt af Byrådet, skal det fremlægges til offentlig høring i mindst 8 uger.

Indhold

Om lokalplaner	2
Lokalplanens redegørelse	
Baggrund	4
Lokalplanområdet	4
Formål og indhold	5
Forhold til anden planlægning	9
Miljøvurdering	17
Lokalplanens retsvirkninger	18
Lokalplanens bestemmelser	
1.0 Formål	20
2.0 Område og zonestatus	20
3.0 Anvendelse	20
4.0 Udstykning	21
5.0 Vej-, sti- og parkeringsforhold	21
6.0 Bebyggelsesn placering og omfang	26
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	23
8.0 Ubebyggede arealer og terræn	24
9.0 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	25
10.0 Aflysning af lokalplan/servitutter	26
Vedtagelsespåtegning	26
Kortbilag 1 - Matrikelkort	27
Kortbilag 2 - Lokalplankort	28
Kortbilag 3 - Illustrationsplan	29

BAGGRUND

I december 2008 vedtog Byrådet lokalplan nr. 203 for området. Lokalplanen åbnede mulighed for at opføre en bebyggelse til liberale erhverv (bank) og boliger. Projektet blev efterfølgende opgivet.

I forbindelse med udarbejdelse af Kommuneplan 2009 blev detailhandelsplanlægningen i Nyborg revurderet, og Byrådet arbejdede målrettet for en østlig udvikling af bykernen, hvor lokalplanområdet indgår som et centralt delområde.

Disse ændringer af kommuneplanen har nødvendiggjort en anden disponering af området, der samlet giver mulighed for en etapevis udvikling af detailhandelsplanlægningen, - efter princippet "indefra og ud".

For at opfylde betingelserne for detailhandelsudvikling i planloven skal lokalplanen indeholde mulighed for etablering af et antal centerfunktioner, herunder en dagligvarebutik.

Det har derfor været nødvendigt at udarbejde en ny lokalplan for området.

Lokalplan nr. 203 opretholdes dog for arealerne omkring den gamle banegård.

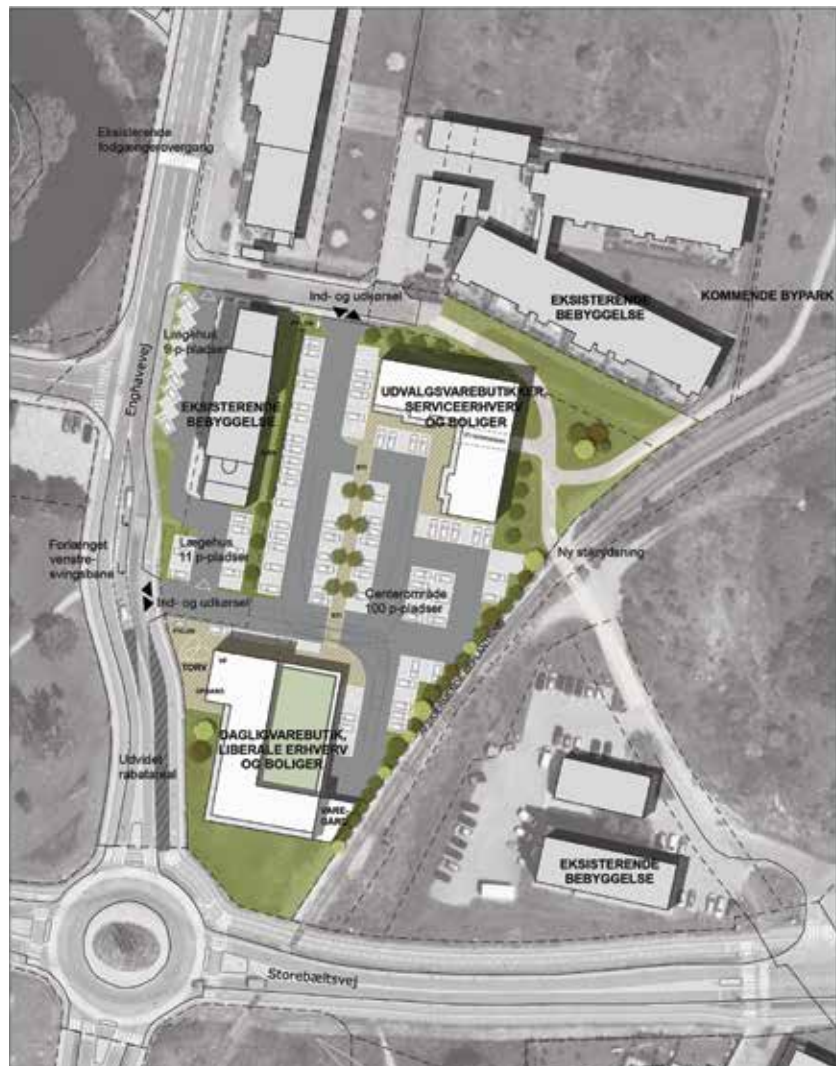
LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet er på ca. 1 ha og afgrænses som vist på Kortbilag 1.

Området er en del af de tidligere DSB-arealer, der blev nedlagt i forbindelse med Storebæltsbroens ibrugtagning. Ejendommen ved det gamle posthus, Enghavevej 2, er ligeledes en del af lokalplanområdet, hvor bygningen er udpeget som bevaringsværdig. Det gamle posthus fungerer i dag som lægehus.

Det eksisterende parkeringsareal foran det gamle posthus er ligeledes en del af lokalplanens område.

Lokalplanområdets østlige afgrænsning udgøres af jernbanesporet gennem byen.



Illustrationsplan

FORMÅL OG INDHOLD

Trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Enghavevej via en ny vejadgang syd for det gamle posthus. Den eksisterende overkørsel fra Enghavevej, umiddelbart syd for Det gamle Posthus, nedlægges og flyttes længere mod syd. Samtidig med denne flytning ændres en del af udformningen af Enghavevej med helleanlæg og ny svingbane ind til området. Der vil ligeledes være adgang til og fra lokalplanområdet fra Svaneparken.

Ny bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for at etablere 2 nye bebyggelser. Mod rundkørslen kan der opføres en bygning i op til 3 etager, - bestående af dagligvarebutik i stueetagen og 2 overliggende etager til service- og liberale erhverv, boliger og lignende.

I den nordlige del af lokalplanområdet åbnes mulighed for at opføre en vinkelbygning i op til 3 etager. Bygningen skal anvendes til detailhandel, serviceerhverv eller lignende i

stueetagen, og de overliggende 2 etager til service- og liberale erhverv samt boliger.

Illustrationsplanen på Kortbilag 3 viser, hvordan området planlægges disponeret.

Vej- og parkeringsforhold

Bebyggelsen placeres omkring et samlet adgangs- og parkeringsareal, hvor der etableres fællesparkering for virksomheder og beboere inden for området.

Arealet mellem lægehuset og den nye vejadgang udlægges som særskilt parkeringsareal for lægehuset.

Omkring bebyggelsernes indgange vil der blive etableret færdselsarealer for gående, og i forbindelse med indgangen til dagligvarebutikken etableres et lille torv mod Enghavevej, som kan anvendes til adgangs- og opholdsareal samt udstilling af butikkens varer. Færdselsarealerne foran bebyggelserne forbindes via et gangareal på tværs af parkeringsarealet, så det er sikkert for bløde trafikanter at færdes i området.

Stiforbindelse

Der reserveres areal til offentlig stiforbindelse gennem lokalplanområdet i forlængelse af Svaneparken. Stien indgår som en del af kommunens sammenhængende stinet og kan forbindes til Svaneparken, nord for området, ligesom der er krydsning af banesporet for bløde trafikanter. Stien for-



Illustrationen viser, hvordan området kunne se ud fra vest. Lokalplanen åbner også mulighed for, at der kan anvendes røde tegl som facademateriale.

bindes desuden til de interne færdselsarealer foran de nye bygninger via en gennemgang i den nye nordlige bygning. Færdselsarealerne skal visuelt adskille sig fra adgangs- og parkeringsarealerne, i form af skift i farver og/eller materialer.

Arkitektur

Bebyggelsen placeres, så hjørnet af Storebæltsvej og Enghavevej markeres og giver området en klar afgrænsning mod syd. På samme måde vil opførelsen af vinkelbebyggelsen i den nordlige del af området afrunde centerområdet og markere områdets kant mod de åbne grønne områder.

Facaderne opføres i blødstrøgne tegl i rødlige eller grålige farver. Tilbagetrukne tagetager og mindre facadedele opføres i andre materialer, så som lette træ- og metalpartier, så der skabes en kontrast i forhold til de tungere teglpartier.

Dagligvarebutikkens indgangsparti placeres ud mod det lille torv mod Enghavevej, og bebyggelsens facade vil her åbne sig med glaspartier, der markerer indgangen.

Stueetagen i vinkelbygningen skal, mod de interne færdselsarealer, udføres, så den virker åben og transparent, og afspejler anvendelsen til butiks- eller serviceformål.

Den øverste etage på bebyggelsen trækkes tilbage fra den øvrige facadelinje, så der skabes variation og gives mulighed for altaner og tagterrasser. De tilbagetrukne tagetager kan opføres i andre materialer end den øvrige bebyggelse, eksempelvis som ren metal- eller træbeklædning.



Illustrationen viser, hvordan området kunne se ud fra Storebæltsvej. Lokalplanen åbner også mulighed for, at der kan anvendes røde tegl som facademateriale.

Friarealer og beplantning

Grønne områder og opholdsarealer til områdets beboere og ansatte må placeres både på terrænen og på tage/altaner. Der åbnes mulighed for at indrette tagfladen af dagligvarebutikken til en fælles tagterrasse med opholdsmuligheder. Der etableres desuden grønne arealer øst for bebyggelsen, samt et grønt forareal mellem bebyggelsen og Storebæltsvej. Disse arealer etableres i græs med enkelte træer og buske, i princippet som vist på Kortbilag 3 og lokalplanens illustrationer.

Internt i området sikres et grønt præg ved at etablere beplantning, som understreger områdets disponering.

I skellet mellem lægehuset og adgangs- og parkeringsarealet til den nye bebyggelse, etableres en hækbeplantning, der markerer overgangen mellem de to ejendomme. Syd for lægehuset erstattes hækken af en træække, som videreføres som motiv på hver side af den interne gangforbindelse mellem de to bebyggelser.

Langs jernbanen etableres en træække som skal fungere som en visuel afgrænsning af området mod øst.



Illustrationen viser, hvordan området kunne se ud fra sydvest. Lokalplanen åbner også mulighed for, at der kan anvendes røde tegl som facademateriale.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan

I Kommuneplan 2013 er lokalplanområdet beliggende indenfor rammeområde 1.C.7 - et centerområde med mulighed for bebyggelse i 3 etager og en bygningshøjde på 12 m. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens intentioner for detailhandelsudviklingen i Nyborg by og rammebestemmelserne for det pågældende område.

Planlægning for områder med detailhandel

I Kommuneplan 2013 er der redegjort for de byplanmæssige intentioner for detailhandelsudviklingen i bymidten og udpeget konkrete arealer til formålet:

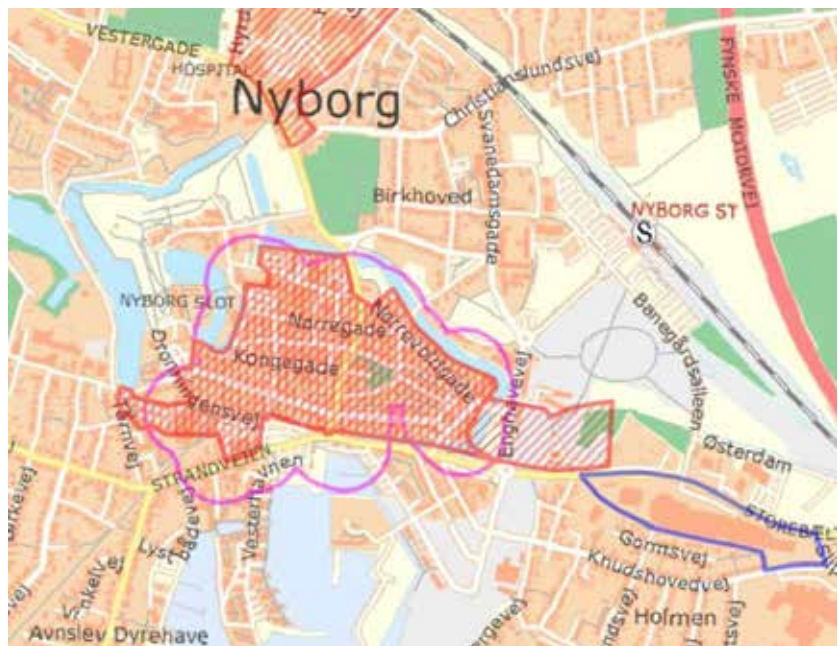
"Nyborg bymidte skal udvikles i overensstemmelse med principperne for statistisk afgrænsning af bymidter, dog således at vækstretningen forudsættes at ske mod øst (indefra og ud), så der skabes sammenhæng med de nye områder på færgelejerne og byomdannelsesområderne ved Storebæltsvej. Den statistiske bymidteafgrænsning udvides med ca. 28.000 m² til etablering af butikker og centerfunktioner. Udvidelsen forudsættes at ske gennem en længere årrække. Udvidelsen skal fortrinsvis anvendes til etablering af butiksstørrelser over 500 m² bruttobutiksareal.

Bruttobutiksarealet for den enkelte butik må være max 3.500 m² for dagligvarebutikker og max 2.000 m² for udvalgsvarebutikker

Bykernen i Nyborg indenfor voldene udgør en fuldt udbygget bevaringsværdig helhed, der ikke åbner mulighed for udvidelser af detailhandelen. Af historiske og byplanmæssige årsager skal udvidelsen af bymidteafgrænsningen derfor ske udenfor voldene i tæt sammenhæng med bykernen. Byplanmæssigt kan dette naturligt ske i østlig retning i direkte sammenhæng med udviklingen af de tidligere DSB-arealer. Her kan der planlægges for centerfunktioner i området øst for Enghavevej, hvor stueetagerne forbeholdes detailhandel med udgangspunkt i planlovens bestemmelser om afgrænsning af bymidter.

Kommuneplan 2013:
Detailhandelsstruktur

Rød skravering: Bymidteafgrænsning
Lilla: Statistisk afgrænsning
Blå: Pladskrævende varegrupper



Indenfor den udvidede bymidte skal stueetagerne anvendes til detailhandel og med service-, kontor- og administrative erhverv i øvrige etager. Ibrugtagning af området til detailhandel kan ske i overensstemmelse med en etapevis udvidelse af den statistiske bymidteafgrænsning. Den udvidede bymidteafgrænsning mod øst skal planlægges på baggrund af den ovennævnte urbane byudviklingsplan, der tillige skal danne grundlag for en rækkefølgeplanlægning (indefra og ud).

Den urbane byudviklingsplan skal sikre, at byudviklingen kan udføres etapevis, -indefra og ud, inden for en bymæssig bygningsstruktur med detailhandel i stueplan kombineret med andre centerfunktioner på de øvrige etager (i rammedelen fastlægges bebyggelse i 3 etager), så der skabes varierede byrum med mulighed for byliv og oplevelser”.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens mål, retningslinjer og redegørelse for detailhandelsudviklingen i Nyborg by.

Påvirkning af bymiljø

Ifølge Lov om planlægning § 16, stk. 6, skal der i lokalplaner, der muliggør etablering af butikker, redegøres for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Lokalplanområdet er, som beskrevet, planlagt som en udvidelse af den eksisterende bymidte i Nyborg, og lokalplanen giver mulighed for at opføre op til 2.500 m² bruttoetageareal til butiksformål inden for området.

Området er i dag ubebygget, bortset fra det gamle posthus, men grænser mod nord op til eksisterende boligbebyggelse. For at integrere den nye butiks- og boligbebyggelse i området, er der i lokalplanen fastlagt byggefeltter, der bestemmer hvor bebyggelsen må placeres i forhold til omgivelserne. Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser, der beskriver, at ny bebyggelse i 3 etager, skal have en tilbagetrækket tagetage for at reducere bygningernes volumen mod naboområderne.

Lokalplanområdet er optimalt og centralt placeret i forhold til det overordnede vejnet og samtidig tæt på både stationen og den øvrige bymidte, hvilket betyder at etablering af butikker ikke forventes at medføre trafikale problemer i området omkring butikken.

Realiseringen af lokalplanens muligheder medfører behov for en ændring af tilkørselsforholdene til området med etablering af bl.a. svingbane, flytning af cykelsti mv. Herudover etableres der interne stiforbindelser i området, samt en stiovergang af det eksisterende baneterræn. Disse tiltag medfører store forbedringer for trafiksikkerheden for bløde trafikanter og sikrer samtidig en hensigtsmæssig afvikling af trafikken til og fra området.

Internt i området etableres de nødvendige parkeringspladser til butikkerne. Det vurderes, at vejbetjening og parkering

ikke vil give anledning til væsentlige påvirkninger af det omgivende bymiljø.
Det vurderes desuden, at den nye butiksbebyggelse ikke vil påvirke byens friarealer negativt.

Lokalplaner

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende lokalplan nr. 203 for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

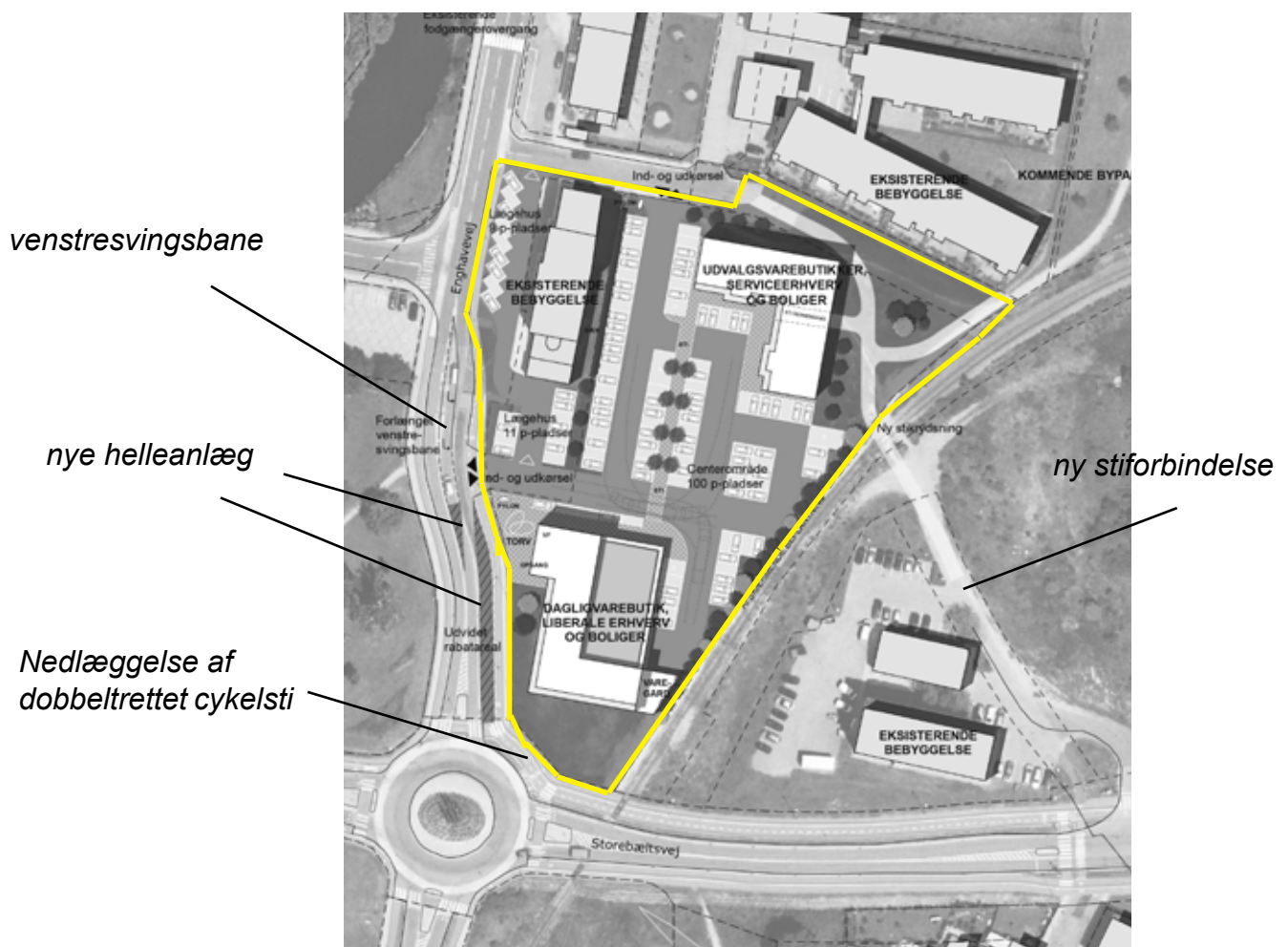
Zonestatus

Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

Planlægning i kystnærhedszonen

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 3 etager. Byrådet finder, at de



Elementer i udbygningsaftalen

valgte volumener, højder og arkitektur er tilpasset den tilgrænsende bymæssige bebyggelse, og derfor kan opføres på det pågældende sted (tidligere erhvervsområde/jernbaneareal) uden at virke skæmmende i kystzonen.

Bebyggelsen forudsættes opført i en let, og transparent arkitektur. Lokalplanens illustrationer viser, hvordan bebyggelsen indpasses i området.

Byrådet skønner på baggrund af ovenstående, at bebyggelsen kan opføres som en integreret del af den samlede byudvikling på de tidligere banearaler, uden at skæmme kystzonen i nævneværdig grad.

Bevaringsværdige bygninger

Området rummer det gamle posthus, Enghavevej 2, der er udpeget som bevaringsværdig i kommunens planlægning.

Lokalplanen sikrer, at bygningen ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden særlig tilladelse fra Nyborg Byråd.

Bygge- og beskyttelseslinjer

Byggeri og anlæg inden for 150 m fra voldgraven kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16.

Byggeri og anlæg inden for 100 fra det fredede voldanlæg kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18.

Nyborg Kommune er indstillet på at meddele den nødvendige dispensation, da lokalplanområdet er beliggende i byzone som en naturlig del af det bebyggede miljø uden direkte berøring med voldgraven og det tilgrænsende voldterræn.

Vej, sti og parkering

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra den offentlige vej Svanedammen samt via tinglyst vejadgang fra Enghavevej over matr. nr. 927c Nyborg Bygrunde, som vist på Kortbilag 3. Den sydlige adgangsvej får status som private fællesvej.

Eksisterende dobbeltrettet cykelsti langs nordsiden af Storebæltsvej og østsiden af Enghavevej ændres til enkeltrettet. Der etableres en alternativ stiforbindelse for bløde trafikanter fra fodgængerovergangen ved Storebæltsvej ad Bryggerivej over jernbanesporet med forbindelse til Svaneparken, som vist på Kortbilag 3.

Udbygningsaftale

I henhold til planlovens § 21b indgås udbygningsaftale om projektering og anlæg af:

- En stiforbindelse med fast belægning og lys fra fodgængerovergangen på Storebæltsvej ad Bryggerivej, over

- jernbanesporet med forbindelse til Svaneparken.
- Den dobbeltrettede cykelsti langs nordsiden af Storebæltsvej og langs østsiden af Enghavevej ændres til enkeltrettet.
- Ombygning af Enghavevej med svingbane og ændrede helleanlæg, jf. lokalplanens Kortbilag 3.

Miljø

Trafikstøj

På Storebæltsvej kører der i gennemsnit ca. 10.000 biler pr. døgn. Heraf anslås det, at 6% er tung trafik.

For Enghavevej er gennemsnit ca. 3.000 biler pr. døgn. Heraf anslås det, at 5% er tung trafik.

Hastigheden på begge strækningen skønnes grundet rundkørslen at være 30-40 km/t.

Ifølge Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 2007 om "Støj fra veje", bør støjfølsom bebyggelse placeres, så vejstøj ikke overstiger de vejledende støjgrænseværdier.

Støjgrænserne er angivet som Lden, der er støjens døgnvægtede middelværdi. Støjen fra aftenperioden (kl. 19 - 22) tillægges et genetillæg på 5 dB, og støjen i natperioden (kl. 22 - 07) får et genetillæg på 10 dB, inden middelværdien regnes ud. For boligområder er fastsat en vejledende værdi på Lden 58 dB og for liberalt erhverv, hvor der ikke er boliger, en værdi på Lden 63 dB.

En overslagsberegning viser at værdien Lden 58 dB er overholdt i en afstand på 40 meter fra vejmidte på Storebæltsvej og 20 meter fra vejmidte på Enghavevej. Trafikstøj fra de omliggende veje til lokalplanområdet, skønnes derfor ikke at give anledning til væsentlig støj ved de planlagte boliger og opholdsarealer.

Jernbanestøj

Det kan forventes at jernbanen, beliggende ca. 500 meter øst for lokalplanområdet, vil give anledning til støj i området. Ifølge Miljøstyrelsens tillæg til vejledning nr. 1 1997 om "støj og vibrationer fra jernbaner", er der for boliger fastsat en vejledende støjgrænseværdi på Lden 64 dB for forbiørende tog. Som følge af de skærmende forhold fra de omliggende bygninger samt afstanden til jernbanen, kan det forventes at den vejledende støjgrænseværdi er overholdt.

Virksomhedsstøj

Den planlagte anvendelse af lokalplanområdet må ikke medføre støj, der kan genere de nærliggende boliger ved den gamle banegård og Svaneparken.

I Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 1984 "Ekstern støj fra virksomheder" er der for centerområder (Blandet bolig og er-

hvert) fastsat en vejledende støjgrænseværdi på 55, 45 og 40 dB(A) for henholdsvis dag-, aften- og natperioden. Før etablering af dagligvarebutik, skal kommunen have modtaget en støjredegørelse, der sandsynliggør at varelevering, affaldsafhentning og drift af hjælpeaggregater (f.eks. køleanlæg) ikke giver anledning til overskridelse af de vejledende støjgrænseværdier ved omliggende boliger.

Forsyning

Varme

Lokalplanområdet ligger i fjernvarmeområde. Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmenettet. Der kan suppleres med alternativ opvarmning fx solceller efter regler fastsat af Nyborg Kommune.

Spildevand

Området er separatkloakeret, og derfor skal spildevand og regnvand separeres før tilslutning til det offentlige spildevandsanlæg. Af ressourcemæssige hensyn er det ønskeligt at nedsive regnvand. Miljømyndigheden kan, på nærmere givne vilkår, give tilladelse til nedsivning af regnvand fra tage og overfladevand fra befæstede arealer. Tilladelsen kan som hovedregel kun gives, hvis nedsivningen kan ske uden risiko for grundvandet, hvis det er geoteknisk muligt og hvis det kan ske uden ulemper for naboer. I henhold til spildevandsplan er der en max. afløbskoefficient på 0,15 på overfladevand/regnvand.

Vand

Lokalplanområdet ligger i et område der forsynes med vand fra Nyborg Forsyning og Service A/S.

El

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages af Energi Fyn.

Bæredygtighed og Klimatilpasning

Området er beliggende optimalt i forhold til det overordnede infrastrukturnet, da stationen er beliggende ca. 400 meter nord for området. Dette bidrager til at områdets brugere og beboere har optimale muligheder for at anvende offentlig transport.

I området kan etableres en blanding af funktioner, som f.eks. boliger, butikker og kontorer, hvilket ligeledes kan bidrage til at nedbringe behovet for transport i egen bil.

På bebyggelsens facader og tagflader kan der etableres anlæg til indvinding af solenergi i form af eksempelvis solceller

og solfangere. Anlæggene skal integreres i bebyggelsens arkitektur, og indgå som en del af det samlede helhedsindtryk.

Endelig åbner lokalplanen mulighed for, at taget på dagligvarebutikken, samt øvrige tagflader, kan etableres som grønne tage, hvilket kan medvirke til at forsinke og fordampe regnvand til aflasning af kloaksystemet.

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.

Det anbefales at anvende en sokkelkote på min. 2,25.

Ved fastsættelsen af koten for vandstandssikring er der ikke taget hensyn til den lokale relative havspejlsstigning som følge af land- og vandstandsændringer. det må forventes, at grænsen for laveste sokkelkote vil stige jævnt mellem 20-50 cm de næste 100 år på grund af forventede havstigninger.



Illustrationen viser, hvordan området kunne se ud fra sydvest ved rundkørslen. Lokalplanen åbner også mulighed for, at der kan anvendes røde tegl som facademateriale.

Museumslovens § 27

Det kan ikke udelukkes, at lokalplanområdet rummer jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der vil være omfattet af Museumslovens § 27. I det omfang et fortidsminde berøres af et anlægsarbejde, kan dette af Kulturstyrelsen kræves standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført.

På opfordring af bygherren kan Østfyns Museer fremsende en tidsplan for og et budget over de udgifter, som er forbundet med en forundersøgelse (jf. Museumslovens § 25). Da forundersøgelsens resultater kan få indflydelse på planlægning og byggemodning i lokalplanområdet, anbefales det bygherren at kontakte Østfyns Museer på et tidligt tidspunkt i projekteringen.

Jernbanespor

Umiddelbart øst for lokalplanområdet er beliggende et jernbanespor på ejendommen matr. nr. 934 Nyborg bygrunde, ejet af Banedanmark:

I henhold til § 21c i Lov om Jernbaner må der ikke uden tilladelse fra Banedanmark:

- foretages udgravninger eller opfyldninger eller anbringes materiel eller materialer i en sådan nærhed, at der kan opstå fare for driften.
- føres ledninger over, under eller langs med banen.
- ledes vand til banen eller dennes grøfter.
- foretages arbejder i overkørsler eller overgange.

Eventuelle nødvendige foranstaltninger til afhjælpning af ulovlig trafik over sporet (typisk hegning) påhviler grundejer/bygherre.

Gasledning

Lokalplanområdet er beliggende en gasledning i plast (dim Ø160). Ledningens beliggenhed er vist på skitsen til venstre. Inden der graves skal NGF Nature Energy Distribution A/S, Odense, kontaktes.

International naturbeskyttelse, bilag IV arter

Nogle dyr og planter er beskyttet af habitatsbekendtgørelsen, de såkaldte bilag IV arter. Gennemførelse af planen er ikke mulig, hvis det kan beskadige eller ødelægge yngle eller rasteområder for de dyrearter eller voksesteder for de planter, der er nævnt.

Lokalplanen vurderes ikke at være til skade for arter opført på bilag IV.

Forurening/Jordforureningslov

Lokalplanområdet omfatter tidligere banearealer, der er forurenede og kortlagt på vidensniveau II. Ved ændring af arealanvendelsen til f.eks. boliger, vil Nyborg Kommune kræve en nærmere forureningsundersøgelse af bygherren, forinden kommunen kan vurdere vilkårene for en tilladelse til byggeri på de forurenede arealer. Som myndighed på jordforureningsområdet, skal Region Syddanmark endvidere udtale sig om tilladelsens vilkår. - Inden kommunen kan udstede en egentlig byggetilladelse, skal den endelige tilladelse til den ændrede arealanvendelse foreligge.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er beliggende i et område med begrænsede drikkevandsinteresser. Der er således ikke modstående interesser mellem de muligheder lokalplanen giver for anvendelsen og grundvandsbeskyttelsen.

Affald

Der skal for erhvervsdrivende inden for området foretages sortering og indsamling af genanvendeligt affald efter gældende regler.

Beboere skal anvende eksisterende genbrugsø på hjørnet af Enghavevej og Nørrevoldgade ca. 70 m fra lokalplanområdet.

MILJØVURDERING

Den indledende miljø-screening af lokalplanen viser, at det ikke er sandsynligt, at planen vil have væsentlig indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser samt arkitektonisk og arkæologisk arv og det indbyrdes forhold mellem samtlige disse faktorer.

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 936 af 24. september 2009) § 3 er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af lokalplan nr. 245. Dette er annonceret og offentlig bekendtgjort den 23. september 2014.

RETSVIRKNINGER

En lokalplan fastlægger udviklingen af et område, og der må når planen er vedtaget, ikke etableres byggeri eller anlæg i modstrid med planen.

Lokalplanen regulerer kun fremtidige forhold. Byggeri og anlæg som er lovligt etableret før lokalplanen, kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke pligt til at etablere de byggerier og anlæg som lokalplanen beskriver, men når de etableres skal det ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af Lov om planlægning kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages Natur- og Miljøklagenævnet.

Eventuel klage over retlige spørgsmål skal indgives skriftligt til:

Nyborg Kommune, sekretariatet, Torvet 1, 5800 Nyborg. Eller på mail: kommune@nyborg.dk, Nyborg Kommune videresender klagen til Naturklagenævnet.

Klagen skal være Nyborg Kommune i hænde inden 4 uger efter lokalplanens offentliggørelse eller modtagelse af afgørelse om planens endelige vedtagelse. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske indenfor 6 måneder.

Vejledning til klageformular og gebyrordning findes på www.nmkn.dk. Gebyret er p.t. 500 kr. Gebyret tilbagebetales hvis du får helt eller delvis medhold i din klage.

Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende dig en opkrævning på gebyret. Natur- og Miljøklagenævnet påbegynder behandlingen af klagen, når gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke på den anviste måde og inden for den fastsatte frist på 14 dage, afvises klagen fra behandling.

Dispensation fra lokalplanen

Planlovens §§ 19 og 20

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 27. maj 2013) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1 FORMÅL

Lokalplanens formål er:

at muliggøre opførelse af bebyggelse til centerformål i overensstemmelse med kommuneplanens intentioner for detailhandelsudviklingen i Nyborg bymidte.

at opnå et markant og helstøbt bybillede/gadebillede imod Enghavevej og Storebæltsvej i en høj materialemæssig og arkitektonisk kvalitet.

at det gamle posthus bevares og ikke må nedrives.

at etablere en ny vejadgang fra Enghavevej og sikre offentlig stiforbindelse igennem området.

at sikre en bymæssig disponering af de ubebyggede arealer til parkering og ophold med et grønt helhedspræg og et kvalitetspræget materialevalg.

2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 927c, 927ø og del af matr. nr. 927p og vejmatrikel 7000cg Nyborg Bygrunde, samt alle parceller der udstykkes herfra og er beliggende inden for lokalplanområdet.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til centerformål i form af detailhandel, kontorvirksomhed, private- og offentlige serviceerhverv, liberale erhverv og lignende brancher, der indgår i den statistiske afgrænsning af bymidter samt boliger.
- 3.2 Inden for lokalplanområdet må der etableres maks. 2.500 m² bruttoetageareal til butiksformål.
- 3.3 Den enkelte butik må have et bruttoetageareal til butiksformål på maks. 1.500 m² for handel med dagligvarer, og 1.000 m² for handel med udvalgsvarer.

Hertil må lægges et areal på op til 200 m² til personalefaciliteter til den enkelte butik, jf. Planlovens bestemmelser.

3.4 Boliger må ikke placeres i stueplan.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning må kun finde sted i overensstemmelse med den på kortbilag 3 viste disponering.

4.2 Der må ske udstykning af grunde på min. 500 m². Derudover må der ske sokkeludstyknings.

5 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD

5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Enghavevej og Svaneparken, som vist på Kortbilag 2 og 3.

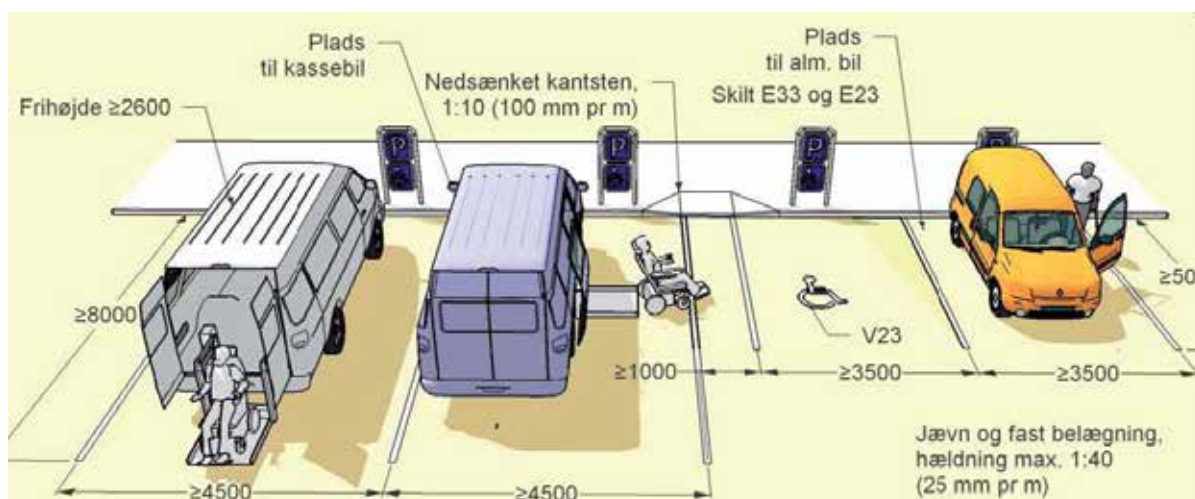
5.2 Der udlægges offentligt tilgængeligt areal til adgang, parkering og varelevering med en beliggenhed som vist på Kortbilag 2 og 3.

5.3 Areal til adgangsvej fra Enghavevej udlægges i 7 m's bredde og skal udlægges som privat fællevej.

5.4 Der skal anlægges et parkeringsareal med en udformning i princippet som vist på Kortbilag 3.

5.5 Såfremt en del af et byggefelt ikke anvendes til bebyggelse må dette areal anvendes til adgang, parkering, varelevering eller grønt område.

5.6 Der skal anlægges min. 1 p-plads pr. 25 m² butiksareal



Principskitse handikaparkeringspladser

Der skal anlægges 1 p-plads pr. 50 m² erhvervsetageareal til andet erhverv.

Der skal anlægges 1½ p- plads br. bolig

Heraf etableres mindst 3 handicapparkeringspladser og 3 pladser til kassevogne (for hele lokalplanområdet).

Handicapparkering skal placeres så tæt på indgange som muligt.

- 5.7 Al varelevering til lokalplanområdet skal ske fra adgangsvejen syd for Det gamle Posthus.
- 5.8 Der skal sikres fri passage for kundeparkering ved varelevering til dagligvarebutik.
- 5.9 Der skal etableres ny offentlig stiforbindelse a-b, i princippet som angivet på Kortbilag 2. Stien skal udlægges i 3 meters bredde og anlægges med fast belægning i min. 2 meters bredde.
- 5.10 Der skal etableres en intern gangforbindelse c-d, i princippet som angivet på Kortbilag 2. Gangforbindelsen skal udlægges og etableres med fast belægning i en bredde på min. 3 m.
- 5.11 Forinden anlægelse af veje, stier, ind- og udkørsler og parkeringspladser, skal projekt, der angiver veje og stiers retning, bredde og længdeprofil og detaljerede udformning samt deres tilslutning til andre veje og stier godkendes af kommunens vejmyndighed.

6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Bebyggelse skal placeres indenfor de på Kortbilag 2 viste byggefelt, bortset fra mindre bygninger til kundevoget, affald, udhuse, genbrug og lign.
- 6.2 Det samlede bruttoetageareal inden for lokalplanområdet må ikke overstige 5.400 m².
- 6.3 Inden for Byggefelt 1 kan der opføres et bruttoetageareal på max. 2.400 m².
- 6.4 Inden for Byggefelt 2 kan der opføres et bruttoetageareal på max. 1.950 m².
- 6.5 Inden for Byggefelt bevaringsværdig bygning fastlægges et etageareal på max. 1.050 m².



Den bevaringsværdige bygning Det gamle Posthus har et etageareal på 1.040 m²

- 6.6 Ny bebyggelse kan opføres i op til 3 etager med en bygningshøjde på max. 12 m.
- 6.7 Indenfor Byggefelt 1 og 2 skal 3. etage udføres som en tilbagetrukket tagetage i princippet som vist på lokalplanens illustrationer.
- 6.8 Mindre bygninger som nævnt i 6.1 må placeres inden for arealet til adgang, parkering og vareindlevering, dog min. 2,5 m fra lokalplanafgrænsningen.

7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Den på Kortbilag 2 viste bevaringsværdige bygning (Det Gl. Posthus) må ikke nedrives, om- og tilbygges eller på anden måde ændres, herunder ved opsætning af skilte, maling af facader og lignende, uden særskilt tilladelse fra Nyborg Kommune.

Bygningen skal fremstå i blank mur.

Ved omlægning af tage skal det nye tag have samme udformning som det originale, med hensyn til materiale, taghældning og valm.

Gesimser og andre bygningsdetaljer skal bevares.

Nye vinduer skal udformes i overensstemmelse med de originale vinduer med hensyn til størrelse, materialer, udformning.

- 7.2 Facaderne på ny bebyggelse skal opføres i blødstrøgne tegl i rødlige eller grålige farver.
- 7.3 Tilbagetrukne tagetager og mindre facadedele kan opføres i andre materialer som træ, metal (stål, zink, kobber eller aluminium), lette pladematerialer (fx kompositmaterialer) samt pudsede eller vandskurede teglflader.
- 7.4 Butiksfacader i stueplan skal mod interne færdsels- og parkeringsarealer fremstå med vinduespartier, profileringer, udstillingsnicher eller lign., så disse facader i hovedtræk fremstår åbne og lette.

Butiksfacader i stueplan mod Storebæltsvej og Enghavevej skal visuelt opdeles i mindre i afsnit. Facadeopdelingen skal eksempelvis ske med skift i materialer, ugenomsigtige glas, ved en tilbagetrækning af facadeelementer eller lign.

- 7.5 Sekundære bygninger på terræn skal fremstå i en kvalitet, der harmonerer med bebyggelsen som helhed med hensyn til materialer og farveholdning.
- 7.6 Der må ikke opsættes udvendige antenner, stålskorstene og lignende på bygninger. Paraboler må kun placeres på terræn.
- 7.7 Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende skal de dele af anlægget som anbringes udvendigt på bygningen integreres i bygningens arkitektur og ikke som selvstændige elementer.
- 7.8 Ventilationsanlæg skal etableres indvendigt i bebyggelsen eller integreres naturligt i arkitekturen.
- 7.9 Der kan opstilles 2 pyloner til fællesskiltning som vist på Kortbilag 2 med en max højde på 8,5 m og en bredde på max. 1,25 mod Enghavevej, og max højde 5 m mod Svaneparken.
- 7.10 Skiltning skal tilpasses arkitekturen og facadernes udformning.
Facadeskiltning skal udføres som løse bogstaver, symboler og logoer, og må ikke få karakter af facadebeklædning. Skiltningen skal placeres i forbindelse med stueetagen.
- 7.11 Der må anvendes gennemlyste eller silhuetbelyste skiltebogstaver på facaden i princippet som vist på lokalplanens illustrationer. Der ud over må der ikke opsættes lysskilte.
- 7.12 Der må opsættes én flagborg bestående af 3 flag. Højden på flagstængerne må maksimalt være 12 m, og størrelsen på flagene må maksimalt være 3x4 meter.

8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN

- 8.1 De ubebyggede arealer skal disponeres og anlægges i overensstemmelse med principperne i illustrationsplanen på Kortbilag 3.
- 8.2 Der skal etableres opholdsareal på terræn eller i form af terrasser svarende til 10 % af etagearealer til erhverv og boliger.
- 8.3 Der udlægges grønne arealer i princippet som angivet på Kortbilag 2. Grønne arealer skal etableres som

græsarealer, evt. med enkelte buske og træer. Træer må opstammes.

- 8.4 Der udlægges areal til torv i princippet som angivet på Kortbilag 2. Torveareal skal etableres i samme materialer som øvrige gangarealer inden for området så der opnås en god helhedsvirkning.
- 8.5 I forbindelse med indgange til butikker må der etableres udstillingsareal for varer.
- 8.6 Der skal etableres hæk langs skel mod matrikel nr. 927c Nyborg Bygrunde, i princippet som angivet med grønt på Kortbilag 2.
- 8.7 Langs sti c-d samt i forlængelse af den i § 8.6 nævnte hæk, skal der etableres enkeltstående træer, i princippet som angivet på Kortbilag 2 og 3. Træer må opstammes.
- 8.8 Langs bygninger skal der etableres gang- og færdselsarealer for fodgængere i princippet som vist på Kortbilag 3.
Gangarealer skal visuelt adskille sig fra køre- og manøvrearealer, eksempelvis ved hjælp af farve- eller materialeskift.
- 8.9 De ubebyggede arealer skal gives et grønt helhedspræg og anlægges og beplantes med henblik på en giftfri drift og vedligeholdelse.
- 8.10 Terrænreguleringer skal begrænses mest muligt, så terræn og bebyggelse er beliggende naturligt i forhold til tilgrænsende veje og nabobebyggelser.
- 8.11 Udendørs oplagring må ikke finde sted. Oplagring må kun finde sted i bygninger eller på visuelt tæt hegnede arealer.
- 8.12 Der må ikke henstilles både, uindregistrerede køretøjer, og campingvogne samt lastbiler på fælles parkeringspladser eller andre fælles ubebyggede arealer.
- 8.13 Udearealernes tilgængelighed skal sikres for alle ved niveaufri overgange, faste belægnings, ramper mv.

9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE

- 9.1 Inden ibrugtagning af bebyggelse skal den til bebyggelsen hørende andel af parkeringspladser samt den til bebyggelsen hørende andel af ubebyggede arealer med beplantning jf. § 8 være etableret.

Beplantningen på ubebyggede arealer skal senest være etableret førstkommende vækstsæson efter byggeriets opførelse.

- 9.2 Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal denne være tilsluttet kollektiv varmforsyning og offentligt spildevandsanlæg.

- 9.3 Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal den på side 11 beskrevne udbygningsaftale være realiseret.

10 AFLYSNING AF BYPLANVEDTÆGT/LOKALPLAN

- 10.1 Lokalplan nr. 203 aflyses for så vidt angår denne lokalplans område, som nævnt i § 2.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Endeligt godkendt af Nyborg Byråd den 24. februar 2015

Kenneth Muhs
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør



Kortbilag 1 - Matrikulære forhold Mål 1 : 1.000

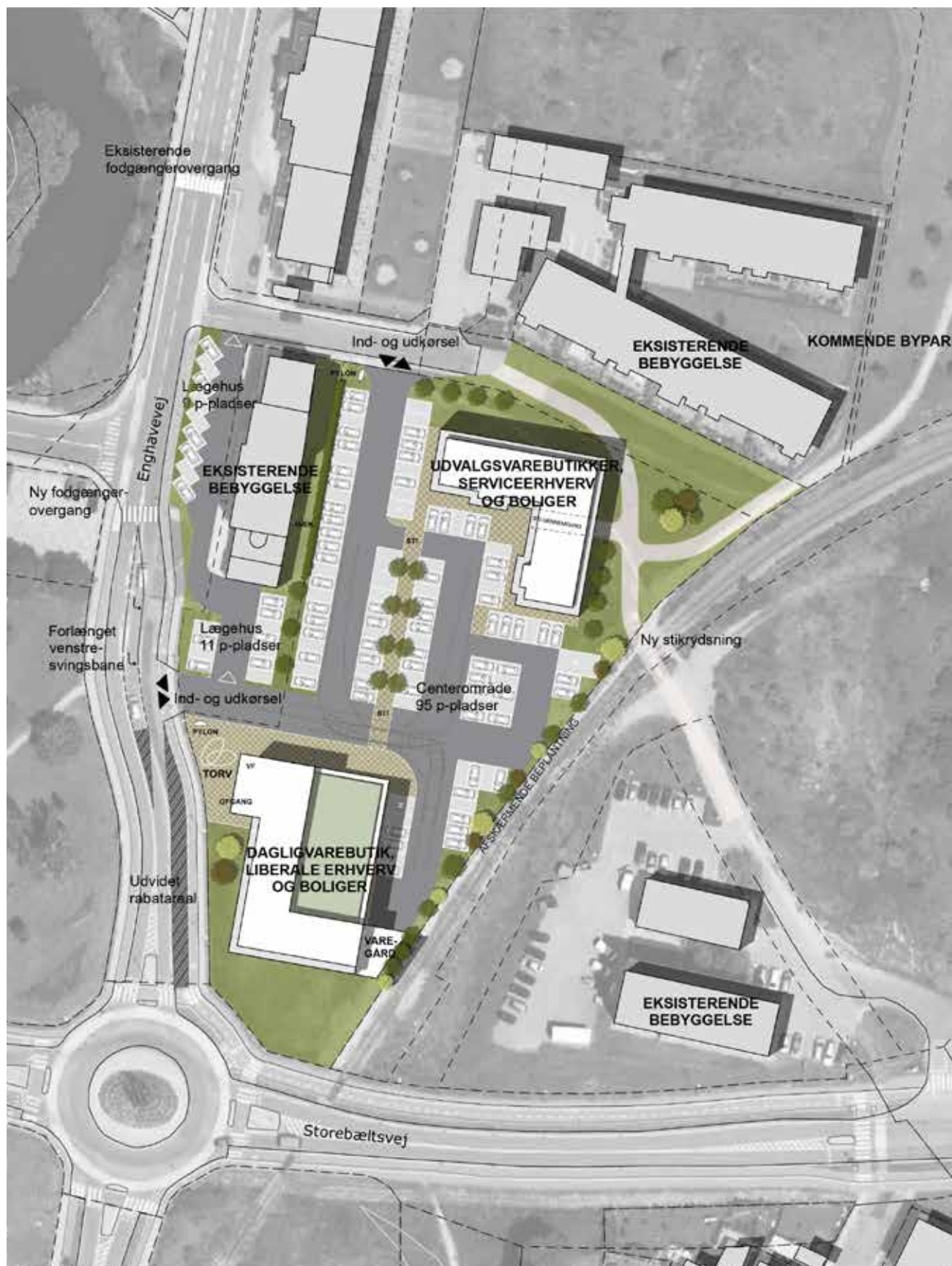


SIGNATURFORKLARING

1:1.000

● ● ●	Lokalplangrænse		Torveareal
	Byggefelt med betegnelse	a—d	Principiel placering af stiforbindelse
	Byggefelt bevaringsværdig bygning		Principiel placering af beplantning
	Areal til adgang, parkering og varelevering	○	Principiel placering af træer
	Areal til adgangsvej	■	Principiel placering af pylon
	Grønt areal	▼▲	Vejadgang
		△	Overkørsel - alene udkørsel

Kortbilag 2 - Lokalplan mål 1 : 1.000



Kortbilag 3 - Illustrationsplan

