

Lokalplan nr. 108

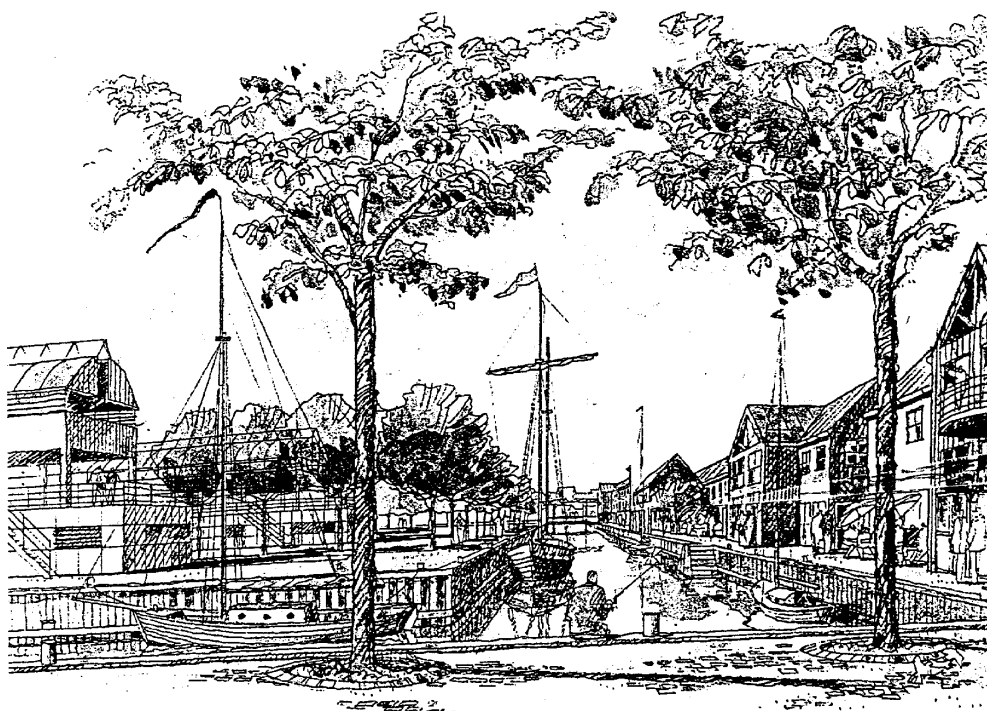


Nyborg Kommune

Teknisk Forvaltning

august 2000

*(revideret januar 2002 på baggrund af afgørelse i
Naturklagenævnet af 19. december 2002)*



**Bebyggelse på de tidligere
færgelejearealer i Nyborg**

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens redegørelse

Baggrund for lokalplanen.....	4
Lokalplanområdet i dag.....	5
Lokalplanens indhold.....	6
Forhold til anden planlægning.....	9
Lokalplanens retsvirkninger.....	14

Lokalplanens bestemmelser

Generelle bestemmelser for alle lokalplanens delområder.....	16
Bestemmelser for <i>Delområde 1</i>	20
Bestemmelser for <i>Delområde 2</i>	23
Bestemmelser for <i>Delområde 3</i>	25
Bestemmelser for <i>Delområde 4</i>	27
Bestemmelser for <i>Delområde 5</i>	28
Kortbilag 1 - Matrikulære forhold.....	29
Kortbilag 2 - Lokalplanområdet og delområder.....	30
Kortbilag 3 - Byggefelter m.m.....	31
Kortbilag 4 - Trafikale forhold.....	32
Kortbilag 5 - Illustrationsplan.....	33

Lokalplanens redegørelse

Baggrund for lokalplanen

Realiseringen af den faste forbindelse over Storebælt har resulteret i en nødvendig omdannelse af de store bynære sporarealer i Nyborg.

Med Kommuneplan 1997 for Nyborg Kommune er der skabt mulighed for at opføre en lang række nye bygninger og anlæg, bl. a. på de bynære og havnerelaterede sporarealer i Nyborg.

Der er tale om Dampskibsmolen ved Grønlandspladsen, Midterpiererne og de tidligere færgelejer ved Yderpiererne mod DSB's værksteder, samt arealerne i umiddelbar forlængelse af Jernbanegade.

Mulighederne i kommuneplanen er resultatet af et omfattende planlægningsarbejde, der er gennemført inden for de seneste år.

Arealernes beliggenhed i tilknytning til byen og havnen betyder, at der stilles store krav til bebyggelsens udformning og placering i harmoni med byens skala og karakter.

Kommuneplanen skaber imidlertid ikke det fornødne grundlag for at igangsætte og realisere den planlagte udbygning. I henhold til planloven skal der på grund af udbygningens størrelse og omfang gennemføres en lokalplanlægning, før nyt byggeri kan sættes igang.

Lokalplanens formål

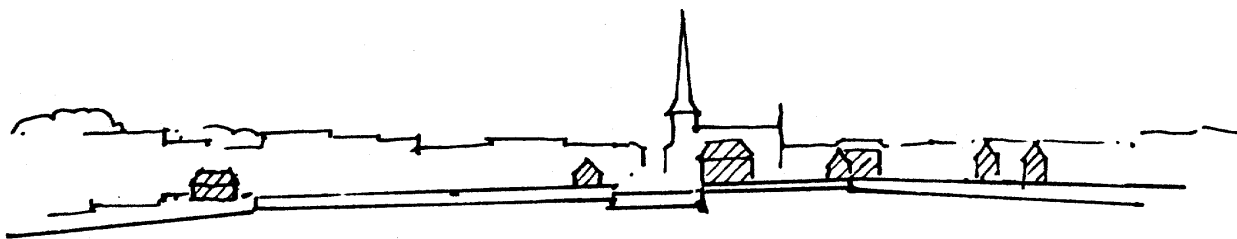
Lokalplanens overordnede formål er at skabe mulighed for en sammenhængende byudvikling af høj kvalitet til bolig-, center- og offentlige formål inden for de berørte områder i lokalplanen.

Den eksisterende bys kontakt med havnefronten skal opretholdes både fysisk og visuelt, og offentlighedens adgang og rekreative brug af kajarealerne skal udbygges og forbedres.

En stor del af de kommende års boligbyggeri i Nyborg Kommune påtænkes opført inden for lokalplanens afgrænsning, hvor der i lokalplanen detailplanlægges for Dampskibsmolen, Kanalbyen og Midterpiererne.

Der fastlægges ikke detaljerede bestemmelser for Havnegadekvarteret og Yderpiererne, da der endnu ikke foreligger en helhedsplan, hvor DSB's værksteder er inddraget til byvækst.

I den nugældende kommuneplan er værkstederne forudsat opretholdt til erhvervsformål.



Nyborg byprofil set fra fjorden. Det tidligere toldkammer ligger foran kirken. Bebyggelsen inden for lokalplanområdet vil markere sig umiddelbart øst herfor.

Lokalplanområdet i dag

Areal og afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på nedenstående oversigtskort.

Lokalplanområdet beslaglægger et areal på ca. 10,5 ha. Heri er medregnet en delvis opfyldning af færgeløje 2 ved midterpierne.

Områdets afgrænsning mod syd og vest følger kajerne langs de tidligere færgeløje. Mod nord følger afgrænsningen det eksisterende jernbanespor og mod øst DSB's værksteder.

Områdets karakter

Lokalplanområdets karakter bærer i høj grad præg af den tidligere anvendelse som færgeløje for togdriften.

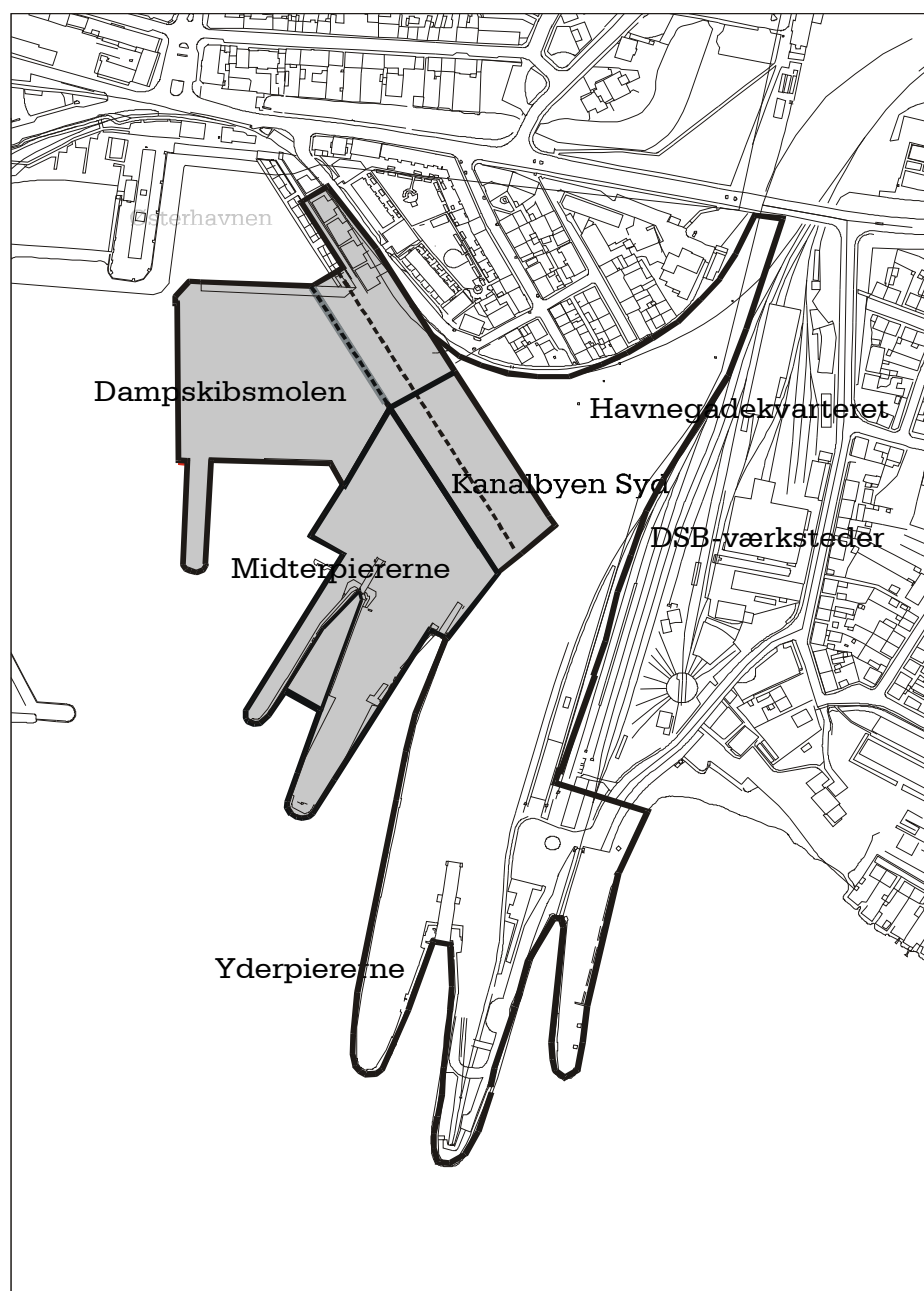
Færgeløjerne ligger som fingre, der med høje betonkanter skyder sig langt ud i havnebassinet.

Dette karakteristiske delta, der markerer færgeløjerne, bibeholdes som en afgørende binding for den fremtidige bebyggelse af området.

De mere bynære kajarealer ved Dampskibsmolen og Tyrmolen danner afgrænsede havnebassiner med et karakteristisk maritimt præg (Tømmergraven og Østerhavnen). Dette præg skal bibeholdes i forbindelse med placering og udformning af ny bebyggelse på arealerne.

De bagvedliggende sporarealer er fjernet, og der er fremkommet et fladt åbent areal til fremføring af ny vej og infrastruktur. Jernbane-gade og Søndergade ender i dag brat og umotiveret mod dette areal.

Disse arealer skal sammen med Yderpiererne (Færgeløje 4 og 5) og DSB-værkstederne tages i anvendelse i forbindelse med den fremtidige byvækst i Nyborg by.



Lokalplanområdets afgrænsning (De grå områder er omfattet af detaljerede bestemmelser. Restarealerne kræver særskilt lokalplan).

Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der skal sikre, at de tidligere sporarealer og færgelejer kan udvikle sig til en velfungerende og attraktiv ny bydel.

Lokalplanen åbner således mulighed for et større byggeri bestående af en blanding af boliger, mindre butikker til områdets daglige forsyning, liberale erhverv samt kultur- og fritidsformål med et samlet etageareal på ca. 59.000 m².

Endvidere fastlægger lokalplanen de fremtidige trafikforhold i området. Den primære vejadgang til området skal ske fra Havnegade via henholdsvis Grønlandspladsen, Sølystvej/Færgevej samt på længere sigt ad en ny vejforbindelse fra Store-bæltsvej.

(Den høje bro vil på længere sigt kunne fjernes, hvis DSB's aktiviteter i området ophører. Dette forhold vil blive behandlet i forbindelse med en detaljeret lokalplanlægning af Havnegadekvarteret, Yderpiererne og værkestederne).

Endelig skal lokalplanen åbne mulighed for, at der kan etableres en 10 m bred kanal igennem området. Kanalen, der markerer den oprindelige kystlinie, medfører at Dampskibsmolen og Midterpiererne bliver omdannet til „øer“, der forbindes med en bro til Grønlandspladsen.

Lokalplanen opdeles i 5 delområder, som vist på oversigtskortet på side 5 og kortbilag 2.

Delområde 1:

„Dampskibsmolen/Kanalbyen Nord“

Delområdet beslaglægger et areal

på ca. 2,2 ha og omfatter primært Dampskibsmolen samt en del af arealerne ved Grønlandspladsen (Kanalbyen Nord).

Der åbnes mulighed for en bebyggelse på begge sider af kanalen med et etageareal på max. 9.700 m² i form af boliger samt med mulighed for indretning af caféer, restauranter, mindre butikker og liberale erhverv i stueetagen.

Lokalplanen skal sikre en bebyggelse, der er i overensstemmelse med de bestående karaktertræk i Nyborg by, hvor der lægges vægt på traditionelle proportioner, taghældninger, materialer m.m.

Bebyggelsen kan således opføres i max. 3 etager (dog max. 2½ etager mod Grønlandspladsen) og med en højde, der ikke overstiger 12 m, bortset fra enkelte markante arkitektoniske detaljer. Hvis der etableres høj kælder i bebyggelsen kan bygningshøjden hæves til max. 12,5 m.

Der skal i forbindelse med den traditionelle bygningskrop sikres en variation i facadeforløbet og facadeudtrykket ved markante detaljer som fremspring, gavle og tårnmotiver, karnapper, terrasser og lignende, i princippet som vist på Figur 1.

Bebyggelsen på Dampskibsmolen skal opføres som en sammenhængende bebyggelse med enkelte slip i facaderækken eller med brede portgennemgange i stueetagen.

Internt i området skal der indrettes privat ophold samt parkering med et grønt helhedspræg.

Den nordlige del af „Kanalbyen Nord“ skal friholdes for bebyggelse og kan anvendes til friarealer

og parkering.

På Tyrmolen kan der ikke opføres bebyggelse bortset fra en mindre pavillonbygning på max. 150 m² til café, maritime formål eller lignende.

Alle kajanlæg skal etableres som bolværk eller stenkastning med fortøjningsbro. Eksisterende granitbolværker skal bevares.

Der skal anlægges en offentlig tilgængelig promenade langs hele kajforløbet og kanalen. Tyrmolen skal indgå som en del af promenadearealet.

Der skal være mulighed for bådforøjning langs hele kaj- og kanalforløbet.

Delområde 2:

„Kanalbyen Syd“

Delområdet beslaglægger et areal på ca. 0,5 ha og omfatter de sydlige arealer mod Grønlandspladsens forlængelse (Kanalbyen Syd).

Lokalplanen åbner mulighed for en sammenhængende facadebebyggelse mod kanalen med et etageareal på max. 3.200 m² i form af primært boliger samt enkelte mindre butikker og liberale erhverv i stueetagen.

Bebyggelsen skal opføres under samme betingelser som beskrevet under Delområde 1.

Bebyggelsen kan videreføres langs Grønlandspladsens forlængelse i forbindelse med den efterfølgende lokalplanlægning for Delområde 5.

Der skal anlægges en offentlig tilgængelig promenade langs kanalen.

Der skal være mulighed for bådfortøjning langs hele kanalforløbet.

Delområde 3:

„Midterpiererne“

Delområdet omfatter de tidligere færgelejer ved Midterpiererne. Delområdet udgør et areal på ca. 1,6 ha. Lokalplanen åbner mulighed for en delvis opfyldning af leje 2 på ca. 1.500 m². Opfyldningen har gjort det nødvendigt at udarbejde et kommuneplantillæg.

Inden for delområdet kan der opføres en bebyggelse med et etageareal på max. 10.000 m² til boliger og liberale erhverv.

Bebyggelsen skal placeres således, at spordeltaets længderetning respekteres. Bebyggelsen kan opføres i en mere fri og nutidig arkitektur, i princippet som vist på illustrationsplanen (kort-

bilag 5).

Højden må ikke overstige 12 m, bortset fra enkelte markante arkitektoniske detaljer. Der skal etableres enkelte slip eller gennemgangsmuligheder i bebyggelsen, så den fremstår let og transparent og sikrer en offentlig tilgængelig promenade langs hele kajforløbet.

Private opholdsarealer og parkering skal etableres mellem bygningerne på piererne, hvor et grønt helhedspræg skal prioriteres.

Kajanlæggene skal etableres som traditionel bolværk eller stenkastning.

Delområde 4:

Havnegadekvarteret

Delområdet beslaglægger et areal

på ca. 1,7 ha og omfatter de tidligere sporarealer mellem færgelejerne og boligområdet ved Jernbanegade/Søndergade.

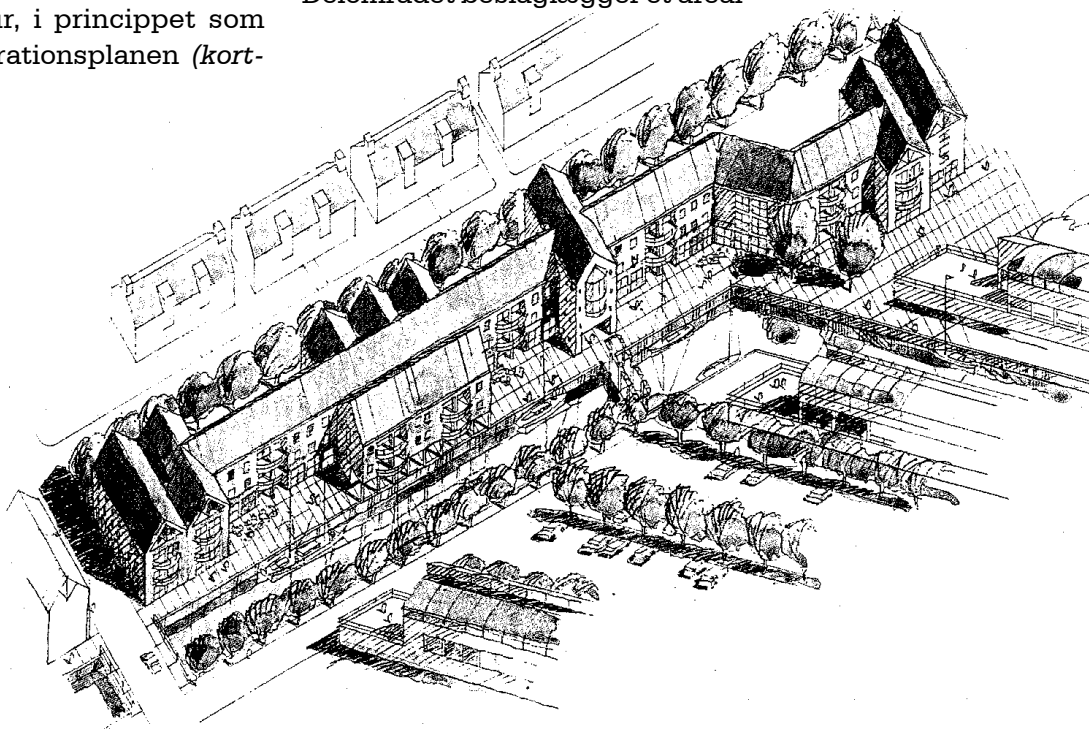
Området skal anvendes til boligformål samt enkelte mindre ikke genegivende erhverv i den østlige del.

Der åbnes mulighed for et byggeri med et etageareal på max. 8.000 m².

Bebyggelsen skal opføres i 2-2½ etager og fremstå som en harmonisk videreførelse af den tilgrænsende traditionelle facadebebyggelse i Søndergade og Jernbanegade.

Lokalplanen fastlægger ikke detaljerede bestemmelser for bebyggelsen inden for delområdet.

Der skal således efterfølgende



Figur 1- „Kanalbyen Syd“, eksempel på bebyggelse mod kanalen

udarbejdes særskilt lokalplan på baggrund af en samlet bebyggelsesplan for hele delområdet (incl. arealerne ved DSB's værksteder) i overensstemmelse med nærværende lokalplans overordnede bestemmelser og kommuneplanens intentioner.

Delområde 5:

Yderpiererne

Delområdet omfatter de tidligere færgeløjer ved Yderpiererne i forlængelse af Færgevej. Der er tale om et areal på ca. 3,9 ha.

Det er hensigten at udnytte områdets markante beliggenhed på de yderste færgeløjer til udadvendte kultur- og turistattraktio-

ner, ferie og fritidsformål og lign. Herudover vil der kunne etableres restauranter, liberale erhverv samt boliger, herunder hotelt lignende ferieboliger („byferie“).

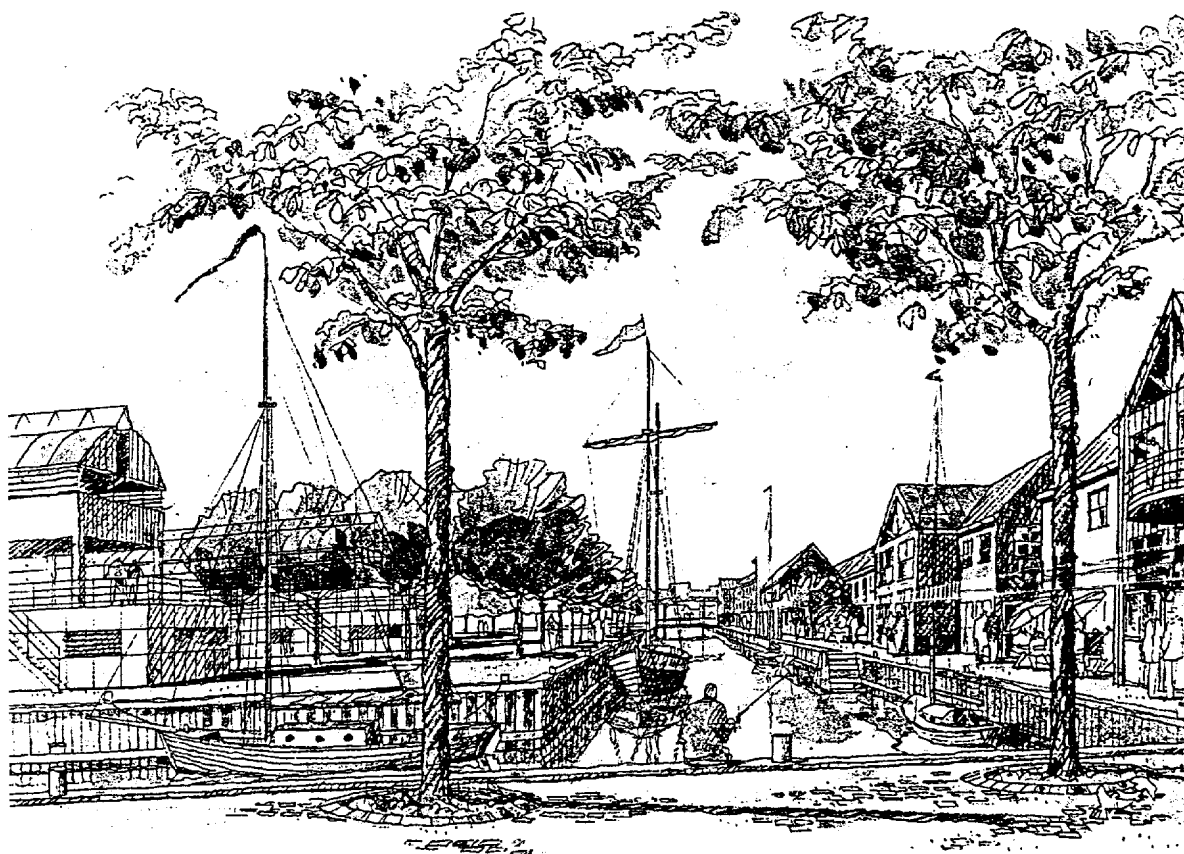
Inden for delområdet åbnes der mulighed for opførelse af et etageareal på max. 28.600 m².

Bebyggelsen skal respektere pierdeltaets længderetning og kan opføres i en fri og nutidig arkitektur. Højden må ikke overstige 12 m, bortset fra enkelte markante bygningsdele i forbindelse med byggerier på pierspidserne.

Der skal langs kajkanterne etableres en offentlig tilgængelig promenade, så den nære vandrelation kan udnyttes rekreativt.

Lokalplanen fastlægger ikke detaljerede bestemmelser for bebyggelsen inden for delområdet.

Der skal således efterfølgende udarbejdes særskilt lokalplan på baggrund af en samlet bebyggelsesplan for hele delområdet (incl. arealerne ved DSB's værksteder) i overensstemmelse med nærværende lokalplans overordnede bestemmelser og kommuneplanens intentioner.



Figur 2 - Kanalen set fra sydøst, - Midterpiererne til venstre og Kanalbyen til højre

Forhold til anden planlægning

Regionplanen for Fyns Amt

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinierne i Regionplan 1997-2009.

Nye arealer til butiksformål.

Inden for lokalplanområdet er der i begrænset omfang åbnet mulighed for etablering af butiksformål i form af mindre butikker til områdets daglige forsyning.

Inden for det samlede lokalplanområde vil bruttoetagearealet blive begrænset til max. 1.000 m², hvor salgsarealet i den enkelte butik ikke må overstige 200 m².

Lokalplanen åbner mulighed for ca. 300 boliger, hertil kommer et større antal eksisterende boliger i de tilstødende områder syd for Havnegade. Bydelen vil således på lang sigt rumme ca. 1.000 beboere.

Den eksisterende dagligvarehandel i kommunen svarer til 1 m² pr. indbygger, hvilket er argument for det opstillede detailhandelskrav.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med planlovens detailhandelsbestemmelser.

Da der vil blive tale om små specialbutikker til områdets daglige forsyning samt servicefaciliteter som caféer og restauranter, forventes de ikke at påvirke den eksisterende butiksstruktur og bymiljøet i Nyborg.

Kommuneplanen for Nyborg Kommune 1997

Den fremtidige anvendelse og bebyggelse af lokalplanområdet er beskrevet i kommuneplanens rammebestemmelser. Lokalplanen omfatter følgende rammeområder:

1.B.31: Havnegadekvarteret

1.B.32: Midterpiererne

1.C.5: Dampskibsmolen

1.C.6: Kanalbyen

1.O.17: Yderpiererne

Kommuneplanens rammebestemmelser for de nævnte områder fastlægger følgende:

Havnegadekvarteret (1.B.31):

- reserveres til boligformål samt mindre ikke genegivende erhverv som bufferzone mod DSB-værkstederne.
- sluttet bebyggelse i gadelinie i 1½-2½ etager, som en videreførelse af den nuværende karakter. Bebyggelsesprocenten for hele rammeområdet må ikke overstige 50.
- eksisterende boligveje videreføres til den nye forbindelsesvej under broen til Enghavevej.

Midterpiererne (1.B.32)

- fastlægges til boligformål og liberale erhverv.
- spordeltaets retning skal respekteres ved udformning og placering af ny bebyggelse.
- bebyggelse må kun opføres i overensstemmelse med en sam-

let bebyggelsesplan for hele området. Lokalplanen skal omfatte en særlig vurdering af bebyggelsens indpasning i kystlandskabet.

- kajerne skal udformes som sten-kastning eller bolværk med mulighed for en rekreativ udnyttelse.
- bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50. Bygningshøjden må ikke overstige 12 m. Der kan dog punktvis tillades højere bebyggelse fastlagt i en samlet bebyggelsesplan for området.

Dampskibsmolen (1.C.5):

- fastlægges til centerformål i form af mindre butikker, restauranter, boliger og liberale erhverv,
- butikker placeres i stueetagen med et salgsareal på max. 200 m²,
- bebyggelse må kun opføres i overensstemmelse med en samlet bebyggelsesplan for hele området. Lokalplanen skal omfatte en særlig vurdering af bebyggelsens indpasning i kystlandskabet,
- kajerne skal udformes som sten-kastning eller bolværk med mulighed for en rekreativ udnyttelse,
- bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50, og bygningshøjden må ikke overstige 12 m.

Kanalbyen (1.C.6):

- fastlægges med principielt samme rammebestemmelser som for Dampskibsmolen, dog med en max. bebyggelsesprocent på 60.

Yderpiererne (1.O.17):

- fastlægges primært til kultur-, fritids- og turismefunktioner. I den nordlige del kan der etableres butikker til områdets daglige forsyning, liberale erhverv, ikke-miljøbelastende erhverv samt boliger, herunder ferieboliger.

Lokalplanen er i altovervejende grad i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser og intentioner.

Der er dog uoverensstemmelse med afgrænsningen af rammeområdet ved Midterpiererne, på grund af muligheden for opfyldning af Færgeleje 2 samt for området ved Dampskibsmolen, hvor der åbnes mulighed for en bygningshøjde på op til 12,5 m.

Dette har nødvendiggjort udarbejdelse af:
- Tillæg nr. 7 til Kommuneplan 1997:

I forbindelse med rammeområde 1.B.32 - Midterpiererne, åbner lokalplanen mulighed for en delvis opfyldning af Færgeleje 2 (ca. 1.500 m²), hvilket har nødvendiggjort et tillæg til kommuneplanen.

Tillægget er begrundet i den meget smalle mole, der ikke åbner mulighed for en hensigtsmæssig bebyggelse med en offentlig tilgængelig promenade langs kajen.

Tillægget fastlægger en ny afgrænsning af rammeområdet, hvor det opfyldte areal er inkluderet. Det pågældende areal er vist på kortbilag 2. Opfyldningen kræver tilladelse fra Kystinspektariatet.

I forbindelse med det udvidede areal åbner kommuneplantillægget ligeledes mulighed for opførelse af et etageareal på max. 10.000 m², hvor Kommuneplan 1997 giver mulighed for max. 8.000 m² etageareal.

Byrådet vurderer, at det forøgede etageareal ikke vil ændre kommuneplanens byplanmæssige intentioner for området, set i lyset af det forøgede areal og de uændrede bygningsregulerende bestemmelser.

I forbindelse med rammeområde 1.C.5 - Dampskibsmolen åbnes der mulighed for etablering af høj kælder i bebyggelsen til parkeringsformål. Hvis der etableres kælder kan bygningshøjden hæves fra max. 12 m til max. 12,5 m. Byrådet skønner, at den relativt lille overskridelse ikke vil have negative konsekvenser i forhold til de byplanmæssige intentioner, der skal sikre overensstemmelse med byens skala samt visuel og fysisk kontakt til vandet (se afsnit om *Planlægning i kystzonen*).

Zoneforhold:

Hele lokalplanområdet er beliggende i landzone. Med lokalplanens endelige vedtagelse overføres lokalplanområdet fra landzone til byzone.

Forsyningsplanlægning:

Spildevandsforhold:

Lokalplanområdet er omfattet af Nyborg Kommunes spildevandsplan. Spildevand fra eksisterende og ny bebyggelse skal tilledes Nyborg Renseanlæg.

I forbindelse med opførelse af ny bebyggelse skal der etableres separat afløbssystem til overfladevand med evt. afledning til havnebassinet.

Vand-, varme og elforsyning:

Lokalplanområdet skal vand-, varme- og elforsynes fra Nyborg Kommunale Forsyningsvirksomheder.

Affaldsplanlægning:

Al ny bebyggelse inden for lokalplanområdet vil være omfattet af Nyborg Kommunes affaldsplan, hvor kildesortering indgår som et vigtigt led i affaldshåndteringen. Til brug for kildesorteringen skal der i alle bolig- og centerområder indrettes mindre containerpladser eller „affaldsøer“ til indsamling af genanvendeligt affald.

Miljøplanlægning

Trafikstøj:

Af støjbestemmelserne i lokalplanen fremgår det, at bebyggelse til støjfølsomme formål ikke må påføres et støjniveau, der overstiger 55 dB(A) på døgnbasis. Årsdøgntrafikken på Havnegade er på ca. 9.000 enheder, hvoraf den tunge trafik udgør ca. 10 %. Hastigheden på strækningen er 50 km/t.

Trafikstøjen fra Havnegade er på baggrund heraf beregnet til ca. 63 dB(A) i en afstand af 10 m fra vejmidte.

Når de planlagte nye bydele på de tidligere DSB-arealer samt på Vesterhavnen er etableret, skønnes årsdøgntrafikken på Havnegade at være på ca. 17.000 enheder, hvoraf den tunge trafik vil udgøre ca. 10 %.

Trafikstøjen på Havnegade er på

baggrund heraf beregnet til ca. 66 dB(A) i en afstand af 10 m fra vejmidte.

De nærmeste boliger inden for lokalplanområdet vil være beliggende ca. 120 m fra vejmidte. Afstanden medfører en dæmpning på ca. 11 dB(A).

Byrådet skønner på baggrund af ovenstående, at den planlagte støjfølsomme anvendelse inden for lokalplanområdet ikke påføres et støjniveau på mere end 55 dB(A).

Da bebyggelsen opføres som sammenhængende facadebebyggelse, vil den fungere som støjskærm, således at støjniveauet ved mindst én af facaderne på boligbebyggelsen ikke overstiger 55 dB(A).

Ovenstående støjkrav skal ligeledes kunne overholdes i forbindelse med etablering af nye veje inden for lokalplanens område.

Støj fra virksomheder:

DSB's værksteder:

Lokalplanområdet grænser mod øst op til DSB's værksteder (Erhvervsområde 1.E.8).

Lokalplanområdet må ikke påføres et støjniveau, der overstiger 55/45/40 dB(A), svarende til almindelig arbejdstid/aften/nat. Ved hjælp af en beplantet støjvold eller lign. afskærmning skal miljømæssige gener fra erhvervsområdet undgås, herunder overholdelse af ovennævnte støjkrav.

Tarconord:

Ca. 400 m sydvest for lokalplanområdet, på den anden side af havnen ved Avernakke, ligger virksomheden Tarconord.

Lokalplanområdet må ikke påføres et støjniveau fra virksomheden, der overstiger de ovennævnte grænseværdier.

Støjberegninger viser, at grænseværdierne kan overholdes, bortset fra natperioderne, hvor der er tale om en overskridelse på 1 dB(A) for Dampskibsmolen (*Delområde 1*) og 3 dB(A) for Midterpiererne (*Delområde 3*).

Byrådet kan acceptere, at Tarconord påfører lokalplanens Delområde 1 et støjniveau i natperioden på max. 41 dB(A) og Delområde 2 et støjniveau i natperioden på max. 43 dB(A).

Disse tillæg kan indarbejdes i en fornyet miljøgodkendelse af Tarconord.

Støj fra jernbane

Det eksisterende jernbanespor til TARCONORD, der forløber gennem området anvendes ca. én gang om dagen af et langsomtkørende tog med 1-2 tankvogne.

Byrådet skønner, at denne trafik ikke vil medføre støjmessige gener i forbindelse med de nye boligbebyggelser.

Jordforurening:

DSB har gennemført en orienterende forureningsundersøgelse af

arealerne. Undersøgelsen giver et overblik over arealernes forureningsniveau.

De forurenede arealer vil herefter blive reguleret/behandlet efter bestemmelserne i Miljøloven og den nye Jordforureningslov.

Agenda 21

Drift og vedligeholdelse af grønne områder inden for lokalplanområdet skal ske uden brug af pesticider.

Der skal i forbindelse med ny bebyggelse inden for lokalplanområdet åbnes mulighed for genanvendelse af regnvand til toilet-skyl, tøjvask m.m.

Trafikplanlægning

I forbindelse med udbygningen af lokalplanområdet skal der gennemføres en ombygning/udvidelse af krydset Havnegade/Grønlandspladsen (evt. med signalregulering). Der skal etableres højre- og venstresvingbane på Havnegade samt cykelstimering.

Ombygningen skal ske i sammenhæng med ombygningen af krydset Havnegade/Adelgade.

På længere sigt skal den høje bro nedlægges, hvis den bliver overflødig, og lokalplanområdet vejbetjenes direkte fra Storebæltsvej. Dette forhold vil blive taget op i forbindelse med en detaljeret lokalplanlægning af de berørte arealer.

Planlægning i kystzonen

I redegørelsen til lokalplaner for bebyggelse og anlæg i de kyst-

nære dele af byzonen, der vil påvirke kysten visuelt, skal der gøres rede for påvirkningen, jfr. planlovens § 16 stk. 4.

Lokalplanen tager udgangspunkt i de intentioner for bebyggelse og anlæg, der er skitseret i kommuneplanens rammebestemmelser.

Bebyggelsen på de mest bynære arealer, Dampskibsmolen, Kanalbyen og Havnegadekvarteret, skal etableres som en videreførelse af bykernens dimensioner med hensyn til højder, husdybder og udtryk, så der sikres en god balance mellem byens skala og fjordens vandspejl.

Bygningshøjden må ikke overstige 12 m, bortset fra enkelte markante arkitektoniske detaljer.

Lokalplanen fastlægger byggefelter, der sikrer mulighed for at opleve vandspejlet fra forskellige positioner og sigtelinier. Bebyggelsen på Midterpiererne har således en langsgående placering, der åbner for kig mod vandet.

Ligeledes vil etablering af kanal-anlægget skabe forbedrede rekreative kvaliteter med offentlig tilgængelige promenadearealer langs hele kajstrækningen.

Byrådet er af den opfattelse, at de planlagte bebyggelser og anlæg vil fremstå som en naturlig videreførelse af byen samt forbedre offentlighedens adgang til havnearealerne og oplevelsen heraf.

De nedenstående visualiseringer viser, hvordan den kommende

bebyggelse på Dampskibsmolen påvirker oplevelsen af kysten/havnefronten i forhold til idag.

Området fremstår idag som ubebygget område efter DSB's rømning af området. Før/nu visualiserer man bør dog betragtes ud fra, at området tidligere bestod af markante bygninger og anlæg i forbindelse med tog- og færge-driften.

Den detaljerede udformning og placering af bebyggelsen på Yderpiererne vil blive fastlagt i en efterfølgende lokalplan, der redegør for påvirkning af kystzonen og sammenhængen med de tilstødende områder og den eksisterende by.



Situationen i dag uden bebyggelse på Dampskibsmolen

VVM-vurdering

Fyns Amt har meddelt, at man ikke vil stille krav om regionplantillæg med VVM-redegørelse (vurdering af virkning på miljøet) i forbindelse med lokalplanlægningen eller det efterfølgende byggeri på landarealerne.

Amtet forventer ikke, at vej- og parkeringsarealerne samt etablering af kanal giver anledning til væsentlige miljømæssige påvirkninger af mennesker, omgivelser eller natur i området.

Bevaring

Ifølge Fyns Amts kystregistreringsrapport er de eksisterende granitbolværker ved Dampskibsmolen og Tyrmolen de eneste af sin art i landet.

Det skal bevares og respekteres i forbindelse med den kommende bebyggelse inden for lokalplanområdet.

Risikovurdering

En del af lokalplanområdet er beliggende inden for en radius af 250-m fra virksomheden *Dansk Ammoniakfabrik A/S*, som vist på omstående skitse.

Der er udarbejdet en risikoanalyse til vurdering af, i hvilken afstand fra virksomheden, det er sikker-

hedsmæssigt forsvarligt at opføre nyt byggeri.

Analysen konkluderer, at der inden for en afstand af ca. 250 m ikke kan anbefales opført beboelsesbygninger, særlig sårbare institutioner som hospitaler, plejehjem, skoler m.v.

Lokalplanen skal derfor sikre, at ny bebyggelse inden for den nævnte afstand ikke kan ibrugtages før ammoniakfabrikken er lukket, alternativt kan der i forbindelse med et konkret byggeprojekt foretages en fornyet vurdering af risikoen på det pågældende tidspunkt i forhold til afviklingen af ammoniakfabrikken



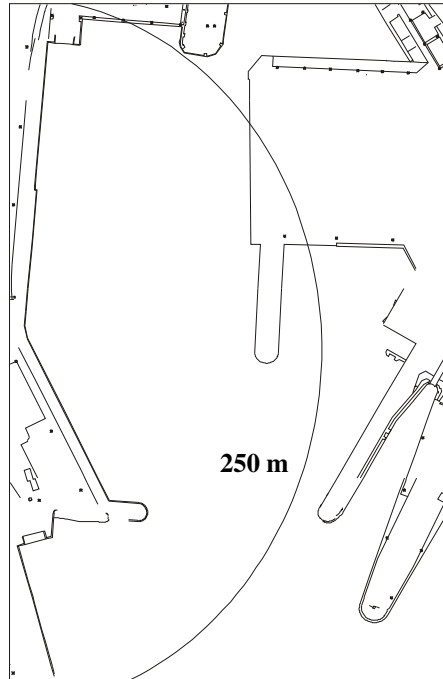
En situation med en ca. 12 m høj bebyggelse i 3 etager på Dampskibsmolen

Detailhandel

Lokalplanen åbner mulighed for at etablere enkelte mindre butikker til områdets daglige forsyning. Der fastlægges et maksimalt bruttoetageareal på 1.000 m² samt et maksimalt bruttoetageareal for den enkelte butik på 200 m².

Inden for lokalplanområdet kan der opføres ca. 300 nye boliger, hertil kommer et større antal eksisterende boliger i de umiddelbart tilstødende boligkvarterer syd for Havnegade. Bydelen vil således fuldt udbygget rumme ca. 1.000 indbyggere.

Det gennemsnitlige bruttoetageareal pr. indbygger i kommunen



Cirkelslag, der viser en afstand på 250 m fra ammoniakfabrikken

til dagligvare er ca. 1 m², hvilket har udløst kravet om max. 1.000 m² til butikker til områdets daglige forsyning.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser, jfr. § 18 i lov om planlægning.

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

tion 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 med 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 til Naturklagenævnet, Frederiksborgsgade 15, 1360 København K, for så vidt angår retslige spørgsmål, jfr. planlovens § 58.

Klager skal være indgivet skriftligt senest 4 uger efter at en afgørelse er meddelt, jfr. planlovens § 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.

Generelle bestemmelser for alle lokalplanens delområder

0.1.0 Lokalplanens formål

0.1.1 Lokalplanens formål er:

- * at skabe grundlag for en harmonisk og sammenhængende byudvikling i overensstemmelse med byens skala;
- * at byudviklingen sker under udstrakt hensyntagen til de byarkitektoniske karaktertræk, der kendetegner Nyborg i dag samt med respekt for den kystnære beliggenhed;
- * at sikre hensigtsmæssige og attraktive arealer til boligformål, center- og liberale erhverv og offentlige- og rekreative formål, samt undgå miljømæssige konflikter mellem de forskellige anvendelser.
- * at sikre etablering af en kanal igennem området, som et afgørende byplanmæssigt og rekreativt element i planlægningen;
- * at skabe en offentlig tilgængelig promenade langs hele kajforløbet;
- * at sikre en velfungerende trafikstruktur, der forbinder den nye bydel med den gamle;
- * at overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone.

0.2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus

0.2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr. nr. 928, del af 927a, 930 Nyborg bygrunde, samt alle parceller inden for lokalplanområdet, der efter den 1. maj 2000 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

0.2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Med lokalplanens endelige vedtagelse overføres hele lokalplanområdet til byzone.

0.3.0 Områdets anvendelse

0.3.1 Lokalplanområdet opdeles i 5 delområder (som vist på kortbilag 2). Der fastlægges følgende formål og primære anvendelse for de enkelte delområder:

1. *Dampskibsmolen/Kanalbyen Nord:*
Centerformål med hovedvægten på boligbebyggelse.
2. *Kanalbyen Syd:*
Centerformål med hovedvægten på boligbebyggelse.
3. *Midterpiererne:*
Boliger og liberale erhverv
4. *Havnegadekvarteret:*
Boliger og ikke genegivende erhverv.

5. Yderpiererne:

Kultur-, turisme, ferie- og fritidsformål samt enkelte boliger og liberale erhverv

0.3.2 Inden for lokalplanområdet må det samlede bruttoetageareal til butikker til områdets daglige forsyning ikke overstige 1.000 m².

0.4.0 Udstykning

0.4.1 Der må kun foretages udstykninger i overensstemmelse med områdeopdelingen som vist på kortbilag 2 og med Nyborg Kommunes tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

0.5.0 Vej-og parkeringsforhold

0.5.1 Inden for lokalplanområdet skal der etableres følgende nye veje, i princippet som vist på kortbilag 4:

Vej (A-B) i en bredde af 13 m.
Vej (C-D) i en bredde af 9 m (bro over kanalen til Dampskibsmolen).

0.5.2 Langs hele lokalplanområdets kajstrækning og kanalforløb skal der etableres et offentligt tilgængeligt promenadeareal med en udstrækning (bredde), som vist på kortbilag 4.

0.5.3 Ved ankomsten til Dampskibsmolen (Delområde 1) skal der etableres en central pladsdannelse/torv (T), hvorfra trafikken skal fordeles til Dam-

skibsmolen og Midterpiererne, i princippet som vist på kortbilag 4.

0.5.4 Der skal anlægges parkeringspladser svarende til:

- * 1 p-plads pr. bolig
- * 1 p-plads pr. 100 m² salgsareal, erhvervsetageareal til liberale erhverv eller andet erhverv.

Parkeringskravene skal som hovedregel kunne opfyldes indenfor den enkelte ejendom.

0.6.0 Ledningsanlæg

0.6.1 Lokalplanområdet skal separatkloakeres, og spildevandet skal ledes til Nyborg Centralrenseanlæg.

0.6.2 Elledninger herunder ledninger til vejbelysning skal udføres som jordkabler.

0.7.0 Bebyggelsens omfang og placering

0.7.1 Indenfor de enkelte delområder må ny bebyggelse kun opføres på baggrund af en af byrådet godkendt bebyggelsesplan, der redegør for:

- * placering og udformning af ny bebyggelse i de på kortbilag 3 viste byggefelter;
- * bygningsprofiler, facader, materialer og farvevalg samt evt. skiltning;
- * mulighed for evt. etapedelt udbygning;
- * tilpasning til eventuelle eksisterende bygninger;

* indretning af friarealer, herunder beplantning, terrænreguleringer og placering af parkeringsanlæg.

Ovenstående er dog ikke gældende for Delområderne 4 og 5, hvor der skal udarbejdes særskilt lokalplan.

0.7.2 Det anbefales, at der i.f.m. byggeri fastsættes en min. sokkelkote på 1,40 m DNN, hvilket er en forudsætning for stormflodserstatning.

0.8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

0.8.1 Ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal med hensyn til proportioner, tag- og facadeudformning, materiale- og farvevalg udformes på en sådan måde, at der opnås en arkitektonisk sammenhængende og miljømæssig tilfredsstillende helhedsvirkning indenfor det enkelte delområde.

0.8.2 Ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal udformes i overensstemmelse med de byarkitektoniske principper, der dels foreskrives i kommuneplanen og dels fremgår af de viste principper og skitser i lokalplanen.

0.8.3 Ny bebyggelse skal gennem materialevalg, konstruktionsmetoder og detaljering udtrykke et højt kvalitetsniveau.

0.8.4 Skiltning og reklamering

må kun foretages med særlig tilladelse fra Nyborg Kommune i hvert enkelt tilfælde.

0.9.0 Ubebyggede arealer

0.9.1 Ubebyggede arealer skal ved befæstelse, beplantning, indretning og belysning bidrage til, at området fremstår som en attraktiv helhed.

0.9.2 Med hensyn til belægnings, belysning, beplantning og gadeinventar m.m skal der godkendes et ensartet koncept, der skal være gældende for hele lokalplanområdet.

Dette kan dog i visse tilfælde fraviges inden for Delområde 4 - Havnegadekvarteret.

0.9.3 I overensstemmelse med ovennævnte koncept skal de ubebyggede arealer indenfor det enkelte delområde anlægges efter en samlet plan, der redegør for sammenhængen mellem bebyggelse, adgangs- og parkeringsarealer samt placering og indretning af „affaldsøer“. Planerne skal godkendes af Byrådet.

0.9.4 Der åbnes mulighed for etablering af en oplukkelig gangbro over kanalen i det sydlige kanalaftsnit.

0.9.5 For hver 4. parkeringsplads, der etableres på terræn, skal der plantes og vedligeholdes mindst 1 opstammet løvtræ indenfor parkeringsarealet.

0.9.6 Ny beplantning skal gene-

relt være træarter i slægtskab med den øvrige beplantning i bymidten.

0.9.7 Belysning i forbindelse med de enkelte bebyggelser skal udføres med parkarmaturer i et nutidigt design.

0.9.8 Udendørs oplagring må ikke finde sted.

0.9.9 På ubebyggede arealer må der ikke henstilles campingvogne, både uindregistrerede motokøretøjer samt lastvogne.

0.10.0 Støjforhold

Trafikstøj:

0.10.1 Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som påføres erhvervsbebyggelse som kontorer og lignende, ikke overstiger 60 dB(A) på døgnbasis.

0.10.2 Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som påføres boligbebyggelse og støjfølsomme institutioner ikke overstiger 55 dB(A) på døgnbasis.

0.10.3 Støjniveauet ved mindst én af boligbebyggelsens facader samt ved primære opholdsarealer må ikke overstige 55 dB(A).

0.10.4 Hvis ovennævnte støjgrænser ikke kan overholdes, målt udendørs, skal bebyggelsen planlægges og støj-

isoleres således, at bygningsreglementets krav til indendørs støjniveau overholdes.
- Kravet er pr. oktober 1999 30 dB(A) for boliger og 35 dB(A) for kontorer.

Virksomhedsstøj:

0.10.5 Ved etablering af virksomheder skal det sikres, at virksomheden ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er gældende i henhold til lovgivningen.

0.10.6 Lokalplanområdet må ikke påføres en støjbelastning fra virksomheder, der overstiger 55/45/40 dB(A).

Kravet kan dog fraviges for Delområde 1 og Delområde 3 til henholdsvis 55/45/41 dB(A) og 55/45/43 dB(A) med hensyn til støj fra „Tarconord“.

0.11.0 Grundejerforening

0.11.1 Såfremt der kræves oprettet grundejerforeninger i de enkelte delområder, er dette nævnt i bestemmelserne for delområderne.

0.11.2 Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fælles anlæg, herunder parkeringsarealer samt sti- og vejanlæg, bortset fra de i punkt 0.5.1 nævnte vejforløb.

0.12.0 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

0.12.1 Ny bebyggelse og nye anlæg må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet Nyborg Renseanlæg og den kommunale fjernvarmeforsyning.

0.12.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før det er dokumenteret, at de i punkt 0.10.6 nævnte støjkrav kan overholdes.

0.12.4 Inden for en afstand af 250 m fra Dansk Ammoniakfabrik A/S må ny bebyggelse ikke tages i brug før ammoniakfabrikken er lukket, eller før en fornyet vurdering af risikoen i forbindelse med et konkret projekt viser, at fabrikken ikke udgør nogen fare på det pågældende tidspunkt .

0.13.0 Servitutter

0.13.1 Med offentliggørelsen af den vedtagne lokalplan nr. 108 ophæves lokalplan nr. 16 for en del af lokalplanområdet.

0.13.2 Privatretslige servitutter

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

0.14.0 Tilladelse fra andre myndigheder

0.14.1 Der må ikke foretages opfyldning af det i punkt 3.3.4 nævnte færgeleje eller foretages udgravning af den på kortbilag 4 viste kanal uden særlig tilladelse fra Kystinspektoratet.

0.14.2 Realisering af lokalplanen forudsætter, at Kystinspektoratet har truffet afgørelse, om hvorvidt der skal gennemføres en vurdering af virkning på miljøet (VVM) i forbindelse med opfyldningen.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget endeligt af Nyborg Byråd, den 14. august 2000

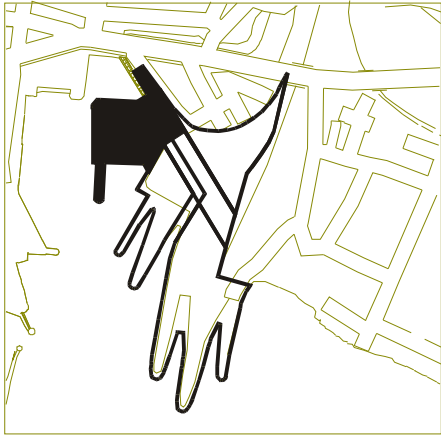
P.b.v.

Niels V. Andersen
Borgmester

/Kai P. Larsen

Bestemmelser for Delområde 1

Dampskibsmolen/ Kanalbyen Nord



1.3.0 Områdets anvendelse

1.3.2 Delområde 1 udlægges til centerformål i form af boliger, mindre butikker til områdets daglige forsyning, restauranter, liberale erhverv og lignende.

1.3.1 Erhvervs- og centerfunktioner skal som hovedregel etableres i stueetagen med direkte adgang fra „gaden“ eller fra kanal- og kajarealerne.

1.3.3 Der skal etableres en 10 m bred kanal gennem delområdet med et forløb som vist på kortbilag 4.

1.7.0 Bebyggelsens omfang og placering

1.7.1 Bebyggelse må kun opføres på baggrund af en samlet bebyggelsesplan for hele delområdet i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.
Planen skal godkendes af byrådet.

1.7.2 Ny bebyggelse skal opføres

res inden for de på kortbilag 3 viste byggefeltet.

Mod kanalen vil byggefeltet dog i enkelte tilfælde kunne overskrides i forbindelse med mindre bygningsdele med gennemgang i stueetagen, i princippet som vist på figur 1 i redegørelsen.

1.7.3 Inden for byggefeltet kan der opføres et etageareal på max. 9.700 m².

1.7.4 Min. 10 % af etagearealet i stueplan bør anvendes til centerformål (mindre butikker til områdets daglige forsyning, restauranter, caféer og lign.).

1.7.5 Det enkelte erhverv må ikke gives et etageareal, der overstiger 200 m².

1.7.6 Bygninger kan opføres i max. 3 etager og med en max. bygningshøjde på 12 m over terræn, bortset fra enkelte markante arkitektoniske detaljer.
Mod *Grønlandspladsen* kan bebyggelsen dog kun opføres i 2½ etager og med en max. højde på 10 m.

Hvis der etableres høj kælder i bebyggelsen til parkeringsformål kan højden forøges til max. 12,5 m (mod *Grønlandspladsen* max. 10,5 m)

1.7.7 Husdybden må ikke overstige 10 m, bortset fra mindre karnapper og lignende.

1.7.8 Bebyggelsen skal opføres som sammenhængende bebyg-

gelse, men med enkelte slip i facaderækken eller portgennemgange i stueetagen.

1.7.9 Bygningsreglementets højdegrænsebestemmelser kan i visse tilfælde tilsidesættes, når hensynet til bebyggelsens harmoni og helhed tilgodeses.

1.7.10 Tage skal udformes som symmetriske sadeltage med en taghældning på min. 35 grader.

1.7.11 På Tyrmolen kan der opføres mindre pavillonbebyggelse i max. 1 etage og med et etageareal på max. 150 m².

1.8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

1.8.1 Udvendige bygningssider skal fremstå som muret byggeri og kan udføres med pudsede overflader eller facader i vand-skuret murværk i kalkfarver.
Andre, - ikke reflekterende, facadematerialer og nye konstruktionsmetoder kan anvendes i mindre omfang under forudsætning af en høj detaljeringsgrad og et højt kvalitetsniveau.

1.8.2 Tage kan udføres med listedækket tagpap, tegl eller eventuelt med metalpladebeklædning af høj kvalitet.

1.8.3 Der skal i forbindelse med bygningskroppen sikres en variation i facadeforløbet og facadeudtrykket ved hjælp af markante detaljer som frem-

spring, gavl- og tårnmotiver, karnapper, terrasser og lignende, - i princippet som vist på redegørelsens illustrationer.

Dampskibsmolen og min. 25% af boligetagearealet i forbindelse med Kanalbyen Nord.

Hvor der etableres erhverv skal der være direkte adgang fra promenadearealet.

1.8.4 Der skal ved udformningen af bebyggelsen lægges vægt på en åbenhed mod promenadearealerne til understøttelse af et maritimt miljø.

1.9.2 Private opholdsarealer skal som hovedprincip være beliggende modsat promenadearealet.

1.9.3 Parkeringsarealer skal placeres i områdets indre rum og bort fra promenadearealet, og der skal tilstræbes et grønt helhedspræg (se bestemmelse 0.9.5).

1.9.0 Ubebyggede arealer

1.9.1 Der skal anlægges private opholdsarealer svarende til min. 1/3 af boligetagearealet på

Der kan dog mod promenadearealet etableres mindre, private opholdsarealer i niveau i en dybde af max. 2,5 m inden for afgrænsningen af byggefeltet og uden hegning.

Den ubebyggede nordlige del af området ved Kanalbyen Nord kan ligeledes anvendes til parkering.



Figur 3 - Et eksempel på en mulig indretning af området ved Dampskibsmolen/Tømmergraven

1.9.4 Alle kajanlæg incl. Tyr-molen skal etableres som traditionel bolværk eller stenkastning med fortøjningsbro. Eksisterende granitbolværker og granitpullerter skal bevares og reableres.

og friarealer er etableret i henhold til lokalplanens bestemmelser eller etableret i et omfang som fastlagt i en godkendt bebyggelsesplan, jfr. bestemmelse 1.7.1 *.

1.9.5 Promenadearealet skal anlægges i en kombination af beton og granit/chaussésten.

1.9.6 Der skal mod kanalen indgå enkelte solitære løvtræer i forbindelse med promenaden, og i øvrigt kun efter særlig godkendelse (se bestemmelse 0.9.2)

** Såfremt anlæg af friarealer, beplantning, veje og stier m.v. ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres, forinden ibrugtagen af bebyggelse, vil der efter en konkret vurdering være mulighed for at give dispensation fra bestemmelserne, dog kun mod en sikkerhedsstillelse for anlæg af arealerne inden for en rimelig tid.*

1.9.7 Der skal være mulighed for bådfortøjning langs hele kaj- og kanalforløbet.

1.11.0 Grundejerforening

1.11.1 Der skal oprettes en grundejerforening for delområdet med medlemspligt for samtlige ejere inden for området.

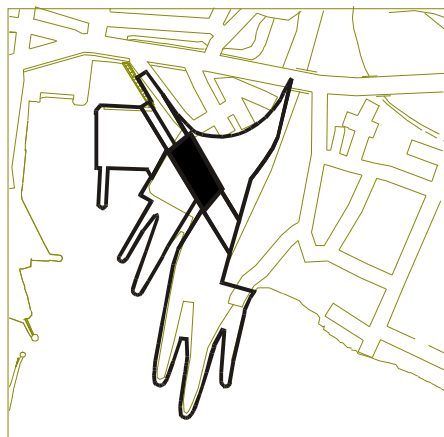
1.11.2 Grundejerforeningens vedtægter og geografiske afgrænsning skal godkendes af byrådet.

1.12.0 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

1.12.1 Ny bebyggelse og nye anlæg må ikke tages i brug, før de nødvendige parkeringspladser

Bestemmelser for Delområde 2

Kanalbyen Syd



2.3.0 Områdets anvendelse

2.3.1 Delområde 2 udlægges til centerformål i form af boliger, mindre butikker til områdets daglige forsyning, restauranter, liberale erhverv og lignende.

2.3.2 Erhvervs- og centerfunktioner skal som hovedregel etableres i stueetagen.

2.3.3 Der skal etableres en 10 m bred kanal gennem delområdet med et forløb som vist på kortbilag 4.

2.7.0 Bebyggelsens omfang og placering

2.7.1 Bebyggelse må kun opføres på baggrund af en samlet bebyggelsesplan for hele delområdet i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Planen skal godkendes af byrådet.

2.7.2 Ny bebyggelse skal opføres inden for det på kortbilag 3

viste byggefelt.

Mod kanalen vil byggefeltet dog i enkelte tilfælde kunne overskrides i forbindelse med mindre bygningsdele med gennemgang i stueetagen, i princippet som vist på figur 1 i redegørelsen.

2.7.3 Inden for byggefelterne kan der opføres et etageareal på max. 3.200 m².

2.7.4 Det enkelte erhverv må ikke gives et etageareal, der overstiger 200 m².

2.7.5 Bygninger kan opføres i max. 3 etager og med en max. bygningshøjde på 12 m over terræn, bortset fra enkelte markante arkitektoniske detaljer.

1.7.6 Husdybden må ikke overstige 10 m, bortset fra mindre karnapper og lignende.

2.7.7 Bebyggelsen skal opføres som sammenhængende bebyggelse, men med enkelte slip i facaderækken eller portgennemgange i stueetagen.

2.7.8 Bygningsreglementets højdegrænsebestemmelser kan i visse tilfælde tilsidesættes, når hensynet til bebyggelsens harmoni og helhed tilgodeses.

2.7.9 Tage skal udformes som symetriske sadeltage med en taghældning på min. 35 grader.

2.8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

2.8.1 Udvendige bygningssider

skal fremstå som muret byggeri og kan udføres med pudsede overflader eller facader i vand-skuret murværk i kalkfarver. Andre, - ikke reflekterende, facadematerialer og nye konstruktionsmetoder kan anvendes i mindre omfang under forudsætning af en høj detaljeringsgrad og et højt kvalitetsniveau.

2.8.2 Tage kan udføres med listedækket tagpap, tegl eller eventuelt med metalpladebeklædning af høj kvalitet.

2.8.3 Der skal i forbindelse med bygningskroppen sikres en variation i facadeforløbet og facadeudtrykket ved hjælp af markante detaljer som frem-spring, gavl- og tårnmotiver, karnapper, terrasser og lignende, - i princippet som vist på redegørelsens illustrationer.

2.8.4 Der skal ved udformningen af bebyggelsen lægges vægt på en åbenhed modpromenadearealet til understøttelse af et maritimt miljø.

2.9.0 Ubebyggede arealer

2.9.1 Der skal udlægges private opholdsarealer svarende til min. 25% af boligetagearealet.

2.9.2 Private opholdsarealer skal som hovedprincip være beliggende modsat promenadearealet.

Der kan dog mod promenadearealet etableres mindre, pri-

vate opholdsarealer i niveau i en dybde af max. 2,5 m inden for afgrænsningen af byggefeltet og uden hegning.

Hvor der etableres erhverv skal der være direkte adgang fra promenadearealet.

2.9.3 Parkeringsarealer skal placeres mod Grønlandspladsen, og der skal tilstræbes et grønt helhedspræg.

2.9.4 Kanalanlægget skal etableres som traditionel bolværk eller stenkastning med for-
tøjningsbro, i samme udførelse som Delområde 1.

2.9.5 Promenadearealet skal anlægges i en kombination af beton og granit/chaussésten.

2.9.6 Der kan mod kanalen indgå enkelte solitære løvtræer i forbindelse med promenaden, og i øvrigt kun efter særlig godkendelse (se bestemmelse 0.9.2)

2.9.7 Der skal være mulighed for bådfortøjning langs hele kanalforløbet.

2.12.0 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

2.12.1 Ny bebyggelse og nye anlæg må ikke tages i brug, før de nødvendige parkeringspladser og friarealer er etableret i henhold til lokalplanens bestemmelser eller etableret i et omfang som fastlagt i en godkendt bebyggelsesplan, jfr. bestemmelse 2.7.1 *.

** Såfremt anlæg af friarealer, beplantning, veje og stier m.v. ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres, forinden ibrugtagen af bebyggelse, vil der efter en konkret vurdering være mulighed for at give dispensation fra bestemmelserne, dog kun mod en sikkerhedsstillelse for anlæg af arealerne inden for en rimelig tid.*

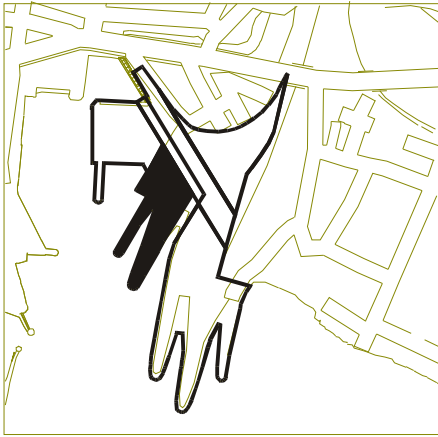
2.11.0 Grundejerforening

2.11.1 Der skal oprettes en grundejerforening for delområdet med medlemspligt for samtlige ejere inden for området.

2.11.2 Grundejerforeningens vedtægter og geografiske afgrænsning skal godkendes af byrådet.

Bestemmelser for Delområde 3

Midterpiererne



3.3.0 Områdets anvendelse

3.3.1 Delområde 3 udlægges til boligformål og ikke genegivende erhvervsformål og må kun anvendes til liberale erhverv, kontorvirksomhed samt boligbebyggelse.

3.3.2 Stueetagen skal fortrinsvis anvendes til liberale erhverv.

3.3.3 Der skal etableres en 10 m bred kanal gennem delområdet med et forløb som vist på kortbilag 4.

3.3.4 Der åbnes mulighed for en delvis opfyldning af „Færgeleje 2“, som vist på kortbilag 2.

3.7.0 Bebyggelsens omfang og placering

3.7.1 Bebyggelse må kun opføres på baggrund af en samlet bebyggelsesplan for hele delområdet i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Planen skal godkendes af byrådet

3.7.2 Ny bebyggelse skal opføres inden for de på kortbilag 3 viste byggefeltet.

3.7.3 Inden for byggefeltet kan der opføres et etageareal på max. 10.000 m², fordelt i forhold til størrelsen af de 3 byggefeltet.

3.7.4 Bebyggelsen skal gives en dybde på ca. 12 m og respektere en udgangsbyggelinie beliggende 8 m fra kajkanten, som vist på kortbilag 3

3.7.5 Bygningshøjden må ikke overstige 12 m, bortset fra enkelte markante arkitektoniske detaljer.

3.8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

3.8.1 Udvendige bygningssider skal som hovedregel fremstå som muret byggeri eller med pudset eller vandskuert overflade.

Andre, - ikke reflekterende, materialer og nye konstruktionsmetoder kan anvendes under forudsætning af et højt kvalitetsniveau.

3.8.2 Bebyggelsens udformning skal respektere spordeltaets (byggefeltets) længderetning og kan opføres i en mere fri, nutidig og transparent arkitektur, i princippet som vist på kortbilag 5.

3.8.3 Der skal i forbindelse med

bygningsskroppen sikres en variation i facadeforløbet ved hjælp af markante detaljer af høj arkitektonisk kvalitet.

3.8.4 Der skal etableres enkelte gennemgangsmuligheder i bebyggelsen, i princippet som vist på Kortbilag 3.

3.8.5 Der skal ved udformningen af bebyggelsen lægges vægt på en åbenhed mod promenadearealet til understøttelse af et maritimt miljø.

3.9.0 Ubebyggede arealer

3.9.1 Der skal udlægges private opholdsarealer svarende til min. 25% af boligetagearealet.

3.9.2 Private opholdsarealer skal være beliggende modsat promenadearealet (mellem bygningerne) i sammenhæng med parkerings- og ankomsttorvet, vist som P/T på kortbilag 4.

Der skal i forbindelse med de ovennævnte arealer sikres et grønt helhedspræg (se bestemmelse 0.9.5).

3.9.3 Kanalanlægget skal etableres som traditionel bolværk eller stenkastning med fortøjningsbro, i samme udførelse som Delområde 1.

3.9.4 Promenadearealet skal anlægges i en kombination af beton og granit/chaussésten.

3.9.5 Der kan mod kanalen ind-

gå enkelte solitære løvtræer i forbindelse med promenaden, og i øvrigt kun efter særlig godkendelse (se bestemmelse 0.9.2).

en sikkerhedsstillelse for anlæg af arealerne inden for en rimelig tid.

3.9.6 Der skal være mulighed for bådfortøjning langs hele kaj- og kanalforløbet.

3.11.0 Grundejerforening

3.11.1 Der skal oprettes en grundejerforening for delområdet med medlemspligt for samtlige ejere inden for området.

3.11.2 Grundejerforeningens vedtægter og geografiske afgrænsning skal godkendes af byrådet.

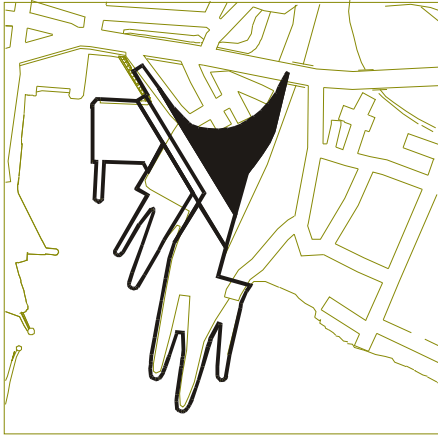
3.12.0 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

3.12.1 Ny bebyggelse og nye anlæg må ikke tages i brug, før de nødvendige parkeringspladser og friarealer er etableret i henhold til lokalplanens bestemmelser eller etableret i et omfang som fastlagt i en godkendt bebyggelsesplan, jfr. bestemmelse 3.7.1 *.

** Såfremt anlæg af friarealer, beplantning, veje og stier m.v. ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres, forinden ibrugtagen af bebyggelse, vil der efter en konkret vurdering være mulighed for at give dispensation fra bestemmelserne, dog kun mod*

Bestemmelser for Delområde 4

Havnegadekvarteret



inden for de øvrige delområder;
 * bygningsprofiler, facader, materialer og farvevalg samt evt. skiltning;

* indretning af friarealer, beplantning, parkeringsarealer samt promenadeforløb.

* trafikale løsninger i forbindelse med adgangsveje til området.

4.3.0 Områdets anvendelse

4.3.1 Delområde 4 udlægges til boligformål og må kun anvendes til boligbebyggelse.

Inden for området kan der etableres erhverv som almindeligvis kan indrettes i et boligområde, når det ikke ændrer områdets karakter af boligbebyggelse og ikke er til gene for de omkringboende.

4.3.2 Der skal udarbejdes særskilt lokalplan på baggrund af en samlet bebyggelsesplan for hele delområdet (incl. arealerne ved DSB's værksteder), i overensstemmelse med nærværende lokalplans rammebestemmelser og kommuneplanens intentioner.

4.3.3 Bebyggelsesplanen skal godkendes af byrådet.

4.3.4 Bebyggelsesplanen skal redegøre for:

- * Placering og udformning af ny bebyggelse;
- * mulighed for en etapedelt udbygning af området;
- * tilpasning til bebyggelse

4.7.0 Bebyggelsens omfang og placering

4.7.1 Der kan inden for delområdet opføres et etageareal på max. 8.000 m².

4.7.2 Bebyggelse skal opføres i 2-2½ etager i harmoni med den tilstødende facadebebyggelse i Søndergade og Jernbanegade, og bygningshøjden må ikke overstige 12 m.

Bestemmelser for Delområde 5

Yderpiererne



5.3.0 Områdets anvendelse

5.3.1 Delområde 5 udlægges til offentlige formål og centerformål med særlig vægt på kultur, fritid og turisme.

Inden for området kan der etableres udstillingscentre, museer (færgemuseum), ferieboliger (byturisme) og lign., samt i begrænset omfang mindre butikker til områdets daglige forsyning og liberale erhverv.

5.3.2 Der kan opføres en boligbebyggelse i forlængelse af den i Delområde 2 fastlagte boligbebyggelse ved Kanalbyen, svarende til max. 2.300 m² etageareal.

5.3.3 Arealerne på pierspidserne skal forbeholdes udstillings- og museumsformål.

5.3.4 Der skal udarbejdes særskilt lokalplan på baggrund af en samlet bebyggelsesplan for hele delområdet (incl. arealerne ved DSB's værksteder), i overensstemmelse med nærværende

lokalplans rammebestemmelser og kommuneplanens intentioner.

5.3.5 Bebyggelsesplanen skal godkendes af byrådet.

5.3.6 Bebyggelsesplanen skal redegøre for:

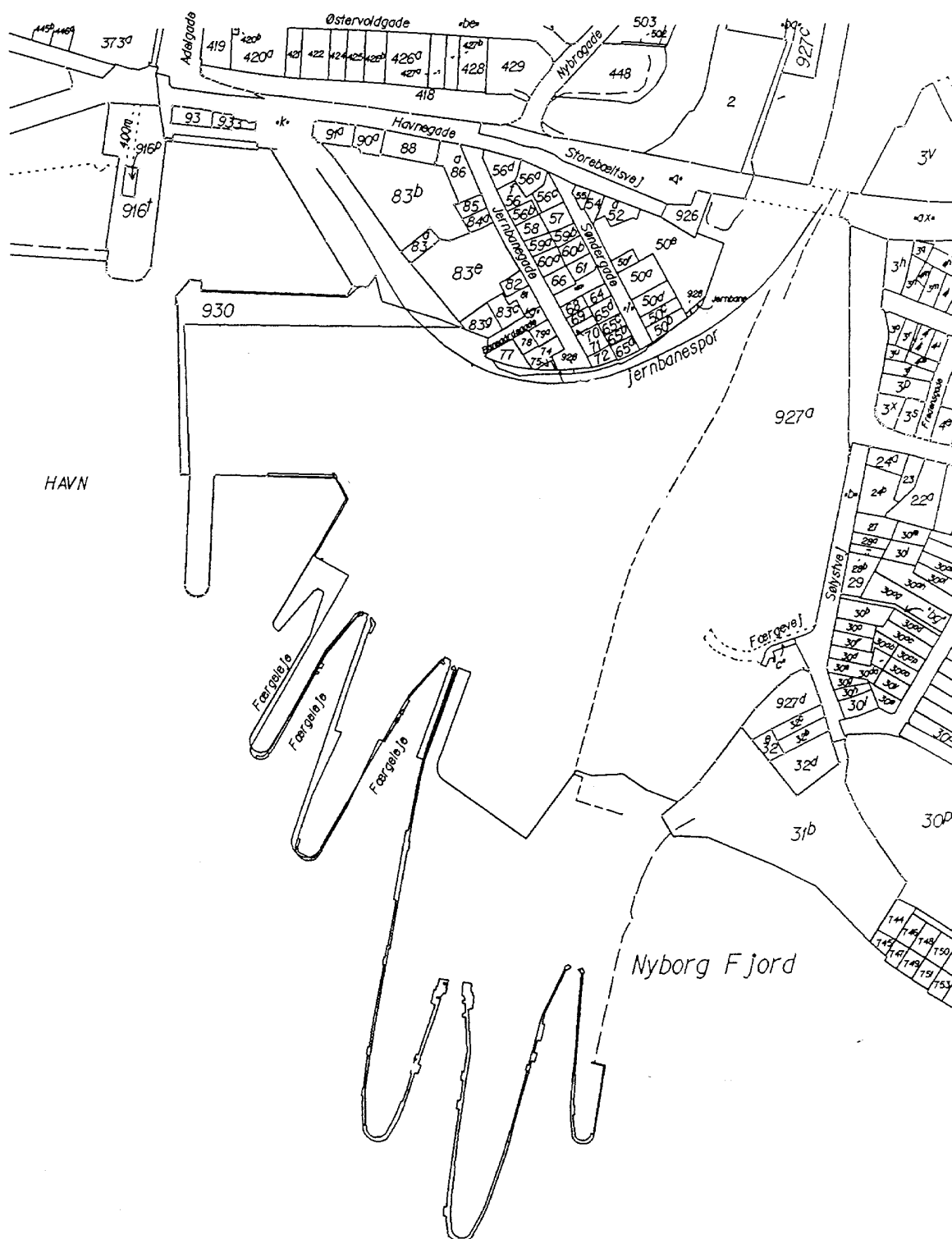
- * Placering og udformning af ny bebyggelse;
- * mulighed for en etapedelt udbygning af området;
- * tilpasning til bebyggelse inden for de øvrige delområder;
- * bygningsprofiler, facader, materialer og farvevalg samt evt. skiltning;
- * indretning af friarealer, beplantning, parkeringsarealer samt promenadeforløb.
- * trafikale løsninger i forbindelse med adgangsveje til området.

5.7.0 Bebyggelsens omfang og placering

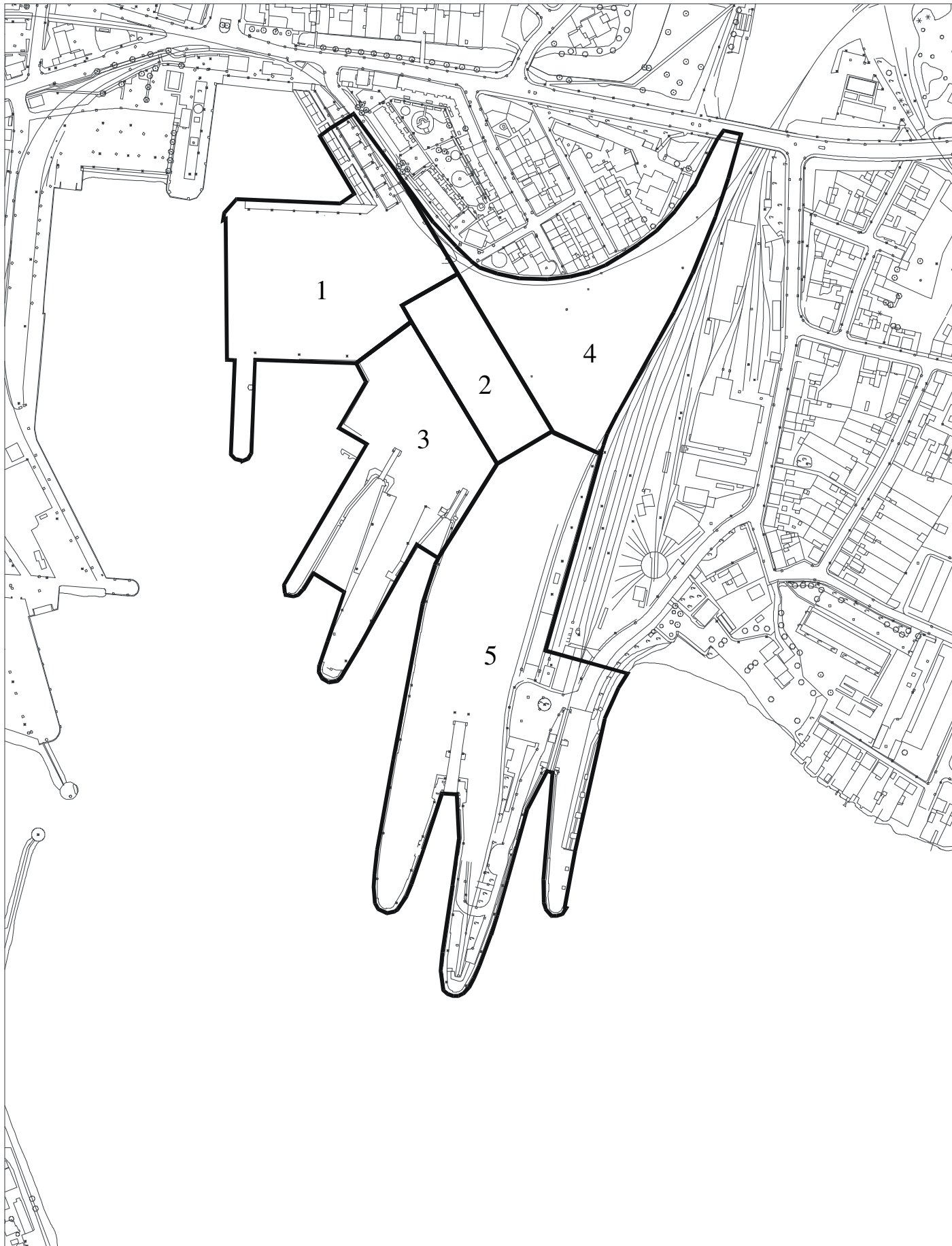
5.7.1 Der kan inden for delområdet opføres et etageareal på max. 28.600 m².

5.7.2 Bebyggelsen skal respektere pierdeltaets længderetning og kan opføres i en fri og nutidig arkitektur af høj kvalitet.

5.7.3 Bygningshøjden må ikke overstige 12 m, bortset fra enkelte markante bygningsdele i forbindelse med byggerier på pierspidserne.



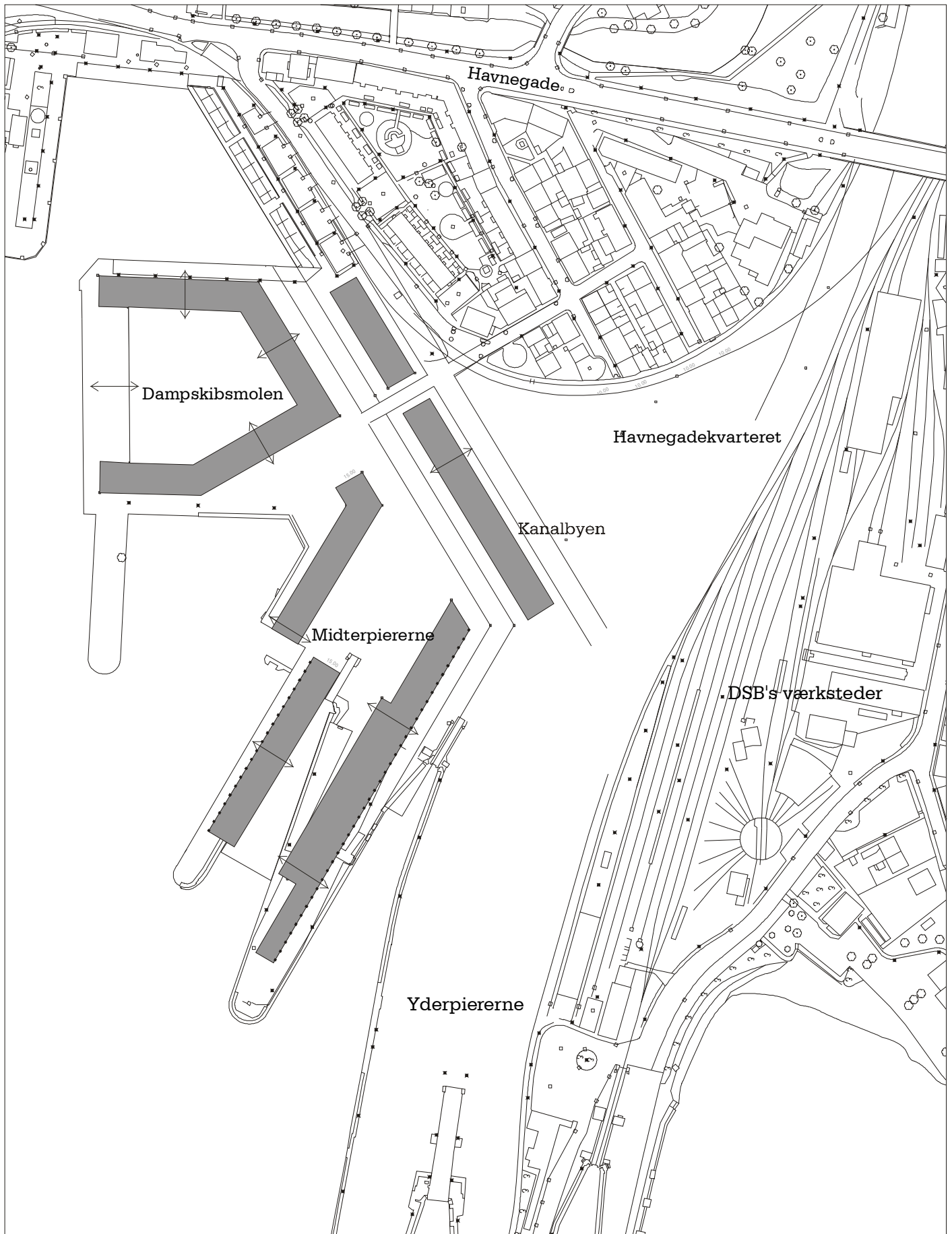
Kortbilag 1 - Matrikulære forhold



Kortbilag 2

mål 1 : 4.000

— Lokalplanens afgrænsning/delområdegrænser



Kortbilag 3

mål 1 : 2.500



Byggefelter



Gennemgang/slip i bebyggelsen
(principiel beliggenhed)



Udgangsbyggelinier