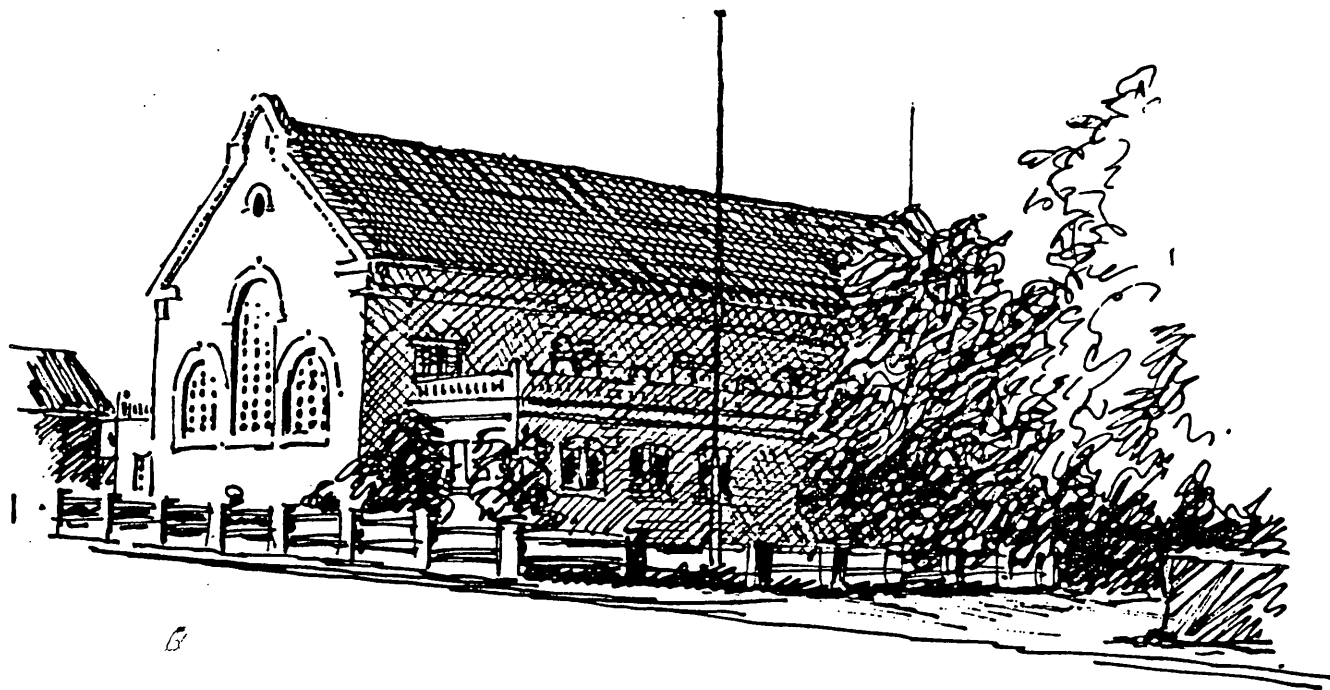




LOKALPLAN NR. 76

DET GAMLE ELVÆRK
- et område til offentlige formål



NYBORG KOMMUNE
Teknisk forvaltning 1992

INDHOLDSFORTEGNELSE

Redegørelse

Lokalplanens formål og indhold
Forholdet til anden planlægning
Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens bestemmelser

1. Lokalplanens formål
2. Område og zonestatus
3. Områdets anvendelse
4. Udstykning
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold
6. Ledningsanlæg
7. Bebyggelsens omfang og placering
8. Bebyggelsens ydre fremtræden
9. Ubebyggede arealer
10. Forudsætning for ibrugtagen af bebyggelsen
11. Tilladelse fra andre myndigheder
12. Servitutter
13. Dispensationer
14. Påtaleret
15. Vedtagelsespåtegning

Bilag

Kortbilag 1 - områdeafgrænsning, matrikelkort
Kortbilag 2 - delområder

Lokalplanens redegørelse

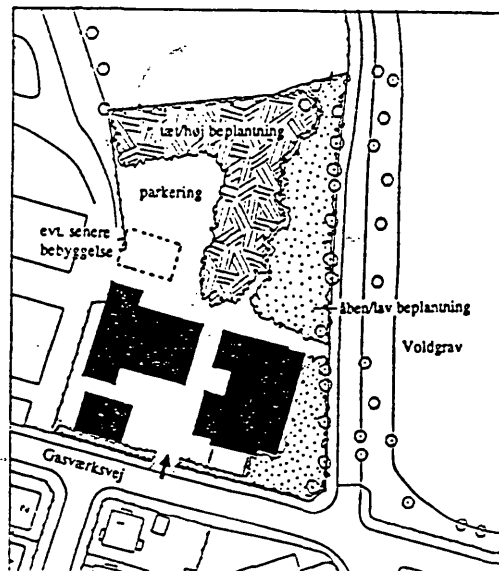
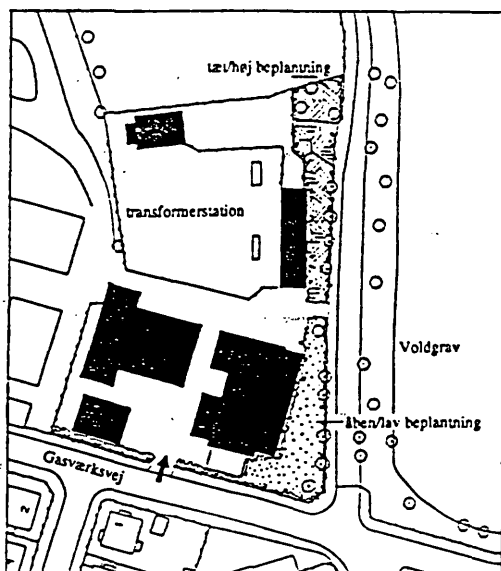
Lokalplanens baggrund og indhold

Lokalplanen omfatter området med det gamle elværk på hjørnet af Gasværksvej og Glacisstien.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af De kommunale Værkers ønske om at flytte administration og driftsbygninger. Det indebærer, at der skal ske en renovering af det tidligere elværk og tilhørende villa samt nybygning af et ca. 670 m² stort lager- og garageanlæg. Dertil kommer de nødvendige ændringer i tilkørsels- og parkeringsforhold.

Det gamle elværk er efter byrådets mening en af de industribygninger, som skal bevares, da den er karakteristisk for den tids byggestil. Lokalplanen fastsætter derfor, at elværksbygningens facader skal bevares. Det vil sige, at der kun kan ske mindre ændringer i facaden, men at der kan ske større ændringer inde i bygningen.

På kortskitserne er forslag til fremtidig anvendelse vist.



For at få en god sammenhæng/overgang til voldterrænet fastlægger lokalplanen, at der skal være beplantning foran elværksbygningen mod volden. Denne beplantning kan bestå af græs eller lave buske med enkeltstående træer, således at elværksbygningen set fra volden bliver beliggende i et grønt område.

De eksisterende allétræer på Glacisstien skal bevares og i nødvendigt omfang suppleres. Ligeledes er der i lokalplanen fastsat, at der skal være beplantning langs Gasværksvej for at markere gadelinien og være en del af det grønne præg i området.

Trafikbetjeningen af området skal fortrinsvis ske direkte fra Gasværksvej. Der er desuden tinglyst vejadgang i skel over ejendommen matr. nr. 922 a umiddelbart vest for lokalplanafgrænsningen. Da Glacisstien er en af de mest benyttede hovedforbindelser i det rekreative stisystem, skal biltrafikken minimeres for at undgå konflikter/uheld med de gående og cyklende. Desuden er trafikken på Glacisstien belastende for allétræerne.

Kravene til parkering reguleres efter bygningsreglementet, og der kan eventuelt etableres de nødvendige parkeringspladser uden for området. Herunder kan der etableres sideparkering ved Gasværksvej og Glacisstien til gæsteparkering (i alt ca. 10 stk.).

Bebyggelse af lokalplanområdet skal koncentreres ved Gasværksvej og arealet mod voldanlægget/sportspladsen skal friholdes for yderligere bebyggelse. Den nuværende udnyttelse til transformerstation kan dog fortsætte, og eventuelle nødvendige reparationer og fornyelser kan foretages. Såfremt transformerstationen nedlægges, skal den nord- og østlige del beplantes i sammenhæng med voldanlægget for at skabe en afstandszone mellem det rekreative naboområde og virksomhederne. Den sydvestlige del kan eventuelt udlægges til parkeringspladser.

For at sikre et godt visuelt indtryk fra voldterrænet må der ikke ske udendørs oplagring i området.

Forholdet til anden planlægning

Regionplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 1989-2001.

Kommuneplanlægning

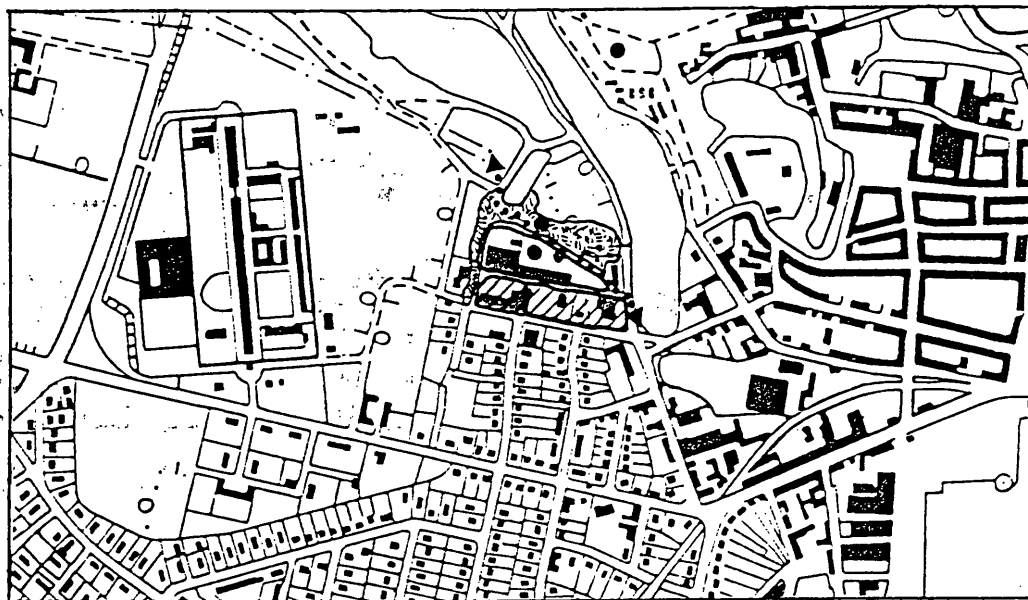
I Kommuneplan 1991 er lokalplanområdet beliggende i rammeområde 1.E.6, hvor anvendelsen er fastlagt til til ikke miljøbelastende og liberale erhvervsformål med mulighed for opretholdelse/etablering af bygninger og anlæg til offentlige formål. Desuden har byrådet lagt vægt på, at bevaringsværdige industribygninger skal bevares, herunder den tidligere elværksbygning.

Bebyggelsens omfang er fastlagt i Kommuneplanen. Bebyggelsesprocenten kan gradueres, således at den tætteste bebyggelse er beliggende mod Gasværksvej og mere åbent ud mod volden, men at samlede bebyggelsesprocent ikke må overstige 35.

Bebyggelsen i lokalplanområdet vil være samlet i en helhed mod Gasværksvej. I lokalplanområdet giver byrådet med baggrund i bebyggelsens sammenhæng med det gamle elværk, der har en bygningshøjde på 15 m, tilladelse til at nybyggeriet må gives en højde på op til 10 m over samme terræn. Ligeledes giver lokalplanen tilladelse til 2 etager. Dette vil ikke få væsentlig betydning for bebyggelsen på resten af Gasværksvej, idet terrænet er stigende, og denne bebyggelse således er beliggende i et ca. 2 m højere niveau.

I Kommuneplanen er bebyggelseshøjden fastsat til max. 8,5 m over terræn.

Kommuneplanen har medtaget følgende illustrationsplan for udnyttelse af hele området.



Zonestatus

Lokalplanen overfører arealet fra landzone til byzone.

Fredninger

Området er beliggende inden for den 100 m's beskyttelseslinien omkring fortidsminder (voldanlægget). Skov- og Naturstyrelsen anmodes om at reducere beskyttelseslinien til at følge lokalplanafgrænsningen.

Området er desuden beliggende inden for den 300 m's beskyttelseslinie omkring fredskov (Ladegårdsskoven). Skov- og Naturstyrelsen anmodes om at reducere beskyttelseslinien til at følge lokalplanafgrænsningen.

Spildevand

Området er omfattet af Nyborg kommunes godkendte spildevandsplan beliggende i fælles kloakeret område.

Vandforsyning

Området er beliggende i Nyborg kommunale vandforsyningsområde.

Varmeplanlægning

Området er omfattet af Nyborg kommunes godkendte varmeplan, og udlagt som fjernvarmeforsyningsområde.

Støjforhold

Lokalplanen giver mulighed for en udnyttelse til administration med dertilhørende driftsbygninger.

Såfremt der indrettes garageanlæg til kørende materiel (over 3 stk.) i forbindelse med entreprenørvirksomhed eller lignende aktiviteter, er det omfattet af "Bekendtgørelse vedrørende anden virksomhed end listevirksomhed", hvilket medfører, at der skal ske anmeldelse til Nyborg kommunes miljømyndighed.

Grænseværdierne for virksomhedens bidrag til støjniveauet i omkringliggende boliger og rekreative områder må ikke overstige de af miljøministeriet fastsatte vejledende grænseværdier.

Forurening

Delområde II, matr. nr. 924 er af Fyns Amt registreret som affaldsdepot, jfr. lov om affaldsdepoter, lov nr. 420 af 13. juni 1990.

Såfremt grundens anvendelse ønskes ændret, skal Fyns Amts tilladelse indhentes, så længe grunden er registreret som affaldsdepot.

Ændret anvendelse af arealet er både jordarbejder, ændring af bygningernes formål fra erhverv til institution, bolig eller rekreative formål og nybyggeri.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt af planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til lov nr. 388 af 6. juni 1991 fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

1. LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål

at fastlægge områdets anvendelse til offentlige formål.

at fastlægge retningslinier for den samlede bebyggelse, således at der ved placering og udformning samt beplantning tages hensyn til områdets beliggenhed tæt på fredet voldanlæg.

at sikre kommuneplanens intentioner om, at bebyggelse i området skal koncentreres i området mod Gasværksvej og åbent mod voldterrænet.

at sikre en bevarelse af den gamle elværksbygning, og at nybyggeri i området tilpasses denne.

at sikre, at areal registreret som kemikalieaffaldsdepot, friholdes for bebyggelse, indtil arealet er frigivet.

2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr.nre.: 922 b, del af 924, begge Nyborg bygrunde, samt alle parcel-
ler, der efter den 1. september 1992 udstyk-
kes fra nævnte ejendom

2.2 Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres det under pkt. 2.1 nævnte område fra landzone til byzone.

- 2.3 Lokalplanområdet er opdelt i delområde I og II som vist på bilag 2.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Området må kun anvendes til offentlig administration med de dertil hørende driftsbygninger, som f.eks. garageanlæg og lagerfaciliteter.
- 3.2 Delområde II, matr. nr. 924, Nyborg bygrunde er af Fyns Amt registreret som affaldsdepot, jfr. lov nr. 420 af 13. juni 1990. Såfremt delområde II's anvendelse ønskes ændret, skal Fyns Amts tilladelse indhentes, så længe grunden er registreret som affaldsdepot. Ændret anvendelse af arealet er både jordarbejder, ændring af eksisterende bygningers formål fra erhverv til institution, bolig eller rekreative formål og nybyggeri.
- 3.3 Den eksisterende anvendelse af delområde II til transformerstation kan fortsætte som hidtil, og nødvendige reparationer kan udføres, dog kan der ikke ske yderligere bebyggelse, jfr. pkt. 3.2 og 3.3.
- 3.4 Såfremt delområde II frigives, og eksisterende anvendelse ændres, skal området beplantes. Der kan dog tillades mindre bebyggelse og etablering af parkeringspladser i delområdets sydvestlige del.

4. Udstykning

- 4.1 Yderligere udstykning må ikke finde sted uden forudgående samtykke fra Nyborg kommune.

5. VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 Området skal fortrinsvis betjenes fra Gasværksvej. Der er sekundære adgange fra Glacisstien samt matr. nr. 922 a.

- 5.2 Inden for området skal reserveres og anlægges parkeringsareal efter reglerne i bygningsreglementet.
- 5.3 Langs Gasværksvej og Glacisstien kan etableres sideparkering (ca. 10 stk. i alt).

6. LEDNINGSANLÆG

- 6.1 Elledninger, herunder elledninger til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler. Dette forhold gælder ikke eksisterende transformerstation.
- 6.2 Belysning på veje, pladser, stier og andre færdselsarealer må kun udføres som parkbelysning efter byrådets nærmere godkendelse. Belysningskilder må ikke være beliggende højere end 5 m over terræn.
- 6.3 Området skal separatkloakeres og tilsluttes Nyborg kommunale centralrenseanlæg.

7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 I delområde I må intet punkt af ny bebyggelses ydervæg eller tagflade gives en højde, der overstiger 10 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 7.2 Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet under ét må ikke overstige 35%.
- 7.3 Bebyggelsen skal principielt placeres som angivet på retningsgivende bebyggelsesplan - se bilag 2.
- 7.4 Der må ikke opføres bebyggelse på arealet mellem den gamle elværksbygning og Glacisstien og på arealet mellem den gamle elværksbygning og Gasværksvej.

- 7.5 Grænseværdierne for virksomhedens bidrag til støjniveauet i omkringliggende boliger og rekreative områder må ikke overstige de af miljøministeriet fastsatte vejledende grænseværdier. 1).

8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1 Facaderne på den gamle elværksbygning skal bevares, og der må kun foretages mindre ændringer, der ikke berører helheden i nuværende facadeudformning.
- 8.2 Til udvendige bygningssider og tagflader må ikke anvendes materialer, der efter byrådets skøn virker skæmmende.
- 8.3 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

9. UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Arealet mellem den gamle elværksbygning og henholdsvis Glacisstien og Gasværksvej skal beplantes med lavtvoksende træer eller buske eller udlægges i græs. Dog kan der, jfr. § 5.3, i beplantningen indpasses sideparkeringer langs Gasværksvej og Glacisstien (i alt ca. 10 stk.). Sideparkeringen langs Glacisstien skal etableres i græsarmeringssten.
- 9.2 Samtlige træer langs Glacisstien skal bevares og i nødvendigt omfang suppleres.

Note 1:

Virksomhedens bidrag til støjniveauet målt i omliggende boligområder og rekreative områder må ikke, afhængig af ugedag og tidspunkt på døgnet som angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984, overstige følgende værdier:

I boligområder	55/45/49 db(A)
I rekreative arealer	40/35/35 db(A)

- 9.3 Arealer, der i øvrigt ikke bebygges eller udlægges til parkerings- eller kørearealer, skal ved beplantning gives et udseende, der passer til de omgivende fredede voldarealer. Beplantningen i området skal tilpasses den plejeplan for Nyborg Volde, der er under udarbejdelse i et samarbejde mellem Nyborg kommune, Fyns amtskommune og Skov- og Naturstyrelsen.
- 9.4 Udendørs oplagring må ikke finde sted.

10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, forinden den i punkterne 9.1, 9.2 og 9.3 anførte ny beplantning er etableret.

11. TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER

- 11.1 Området er beliggende inden for en afstand af 100 m fra Nyborg Voldanlæg, hvilket indebærer, at der ikke må foretages ændring af tilstanden af arealet, herunder byggeri, forinden Fyns amtskommune har godkendt projektet og meddelt dispensation hertil efter Naturbeskyttelseslovens § 18, jfr. lovens § 65.

12. SERVITUTTER

- 12.1 Privatretlige servitutter og andre tilstands-servitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

13. DISPENSATIONER

- 13.1 Byrådet kan dispensere fra mindre væsentlige bestemmelser i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

14. PÅTALERET

- 14.1 Påtaleret vedrørende overholdelse af nærværende lokalplan har alene Nyborg byråd.

15. VEDTAGELSESPÅTEGNING

- 15.1 I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt, idet byrådet har foretaget ændringer i forhold til det den 14. september 1992 vedtagne lokalplanforslag.

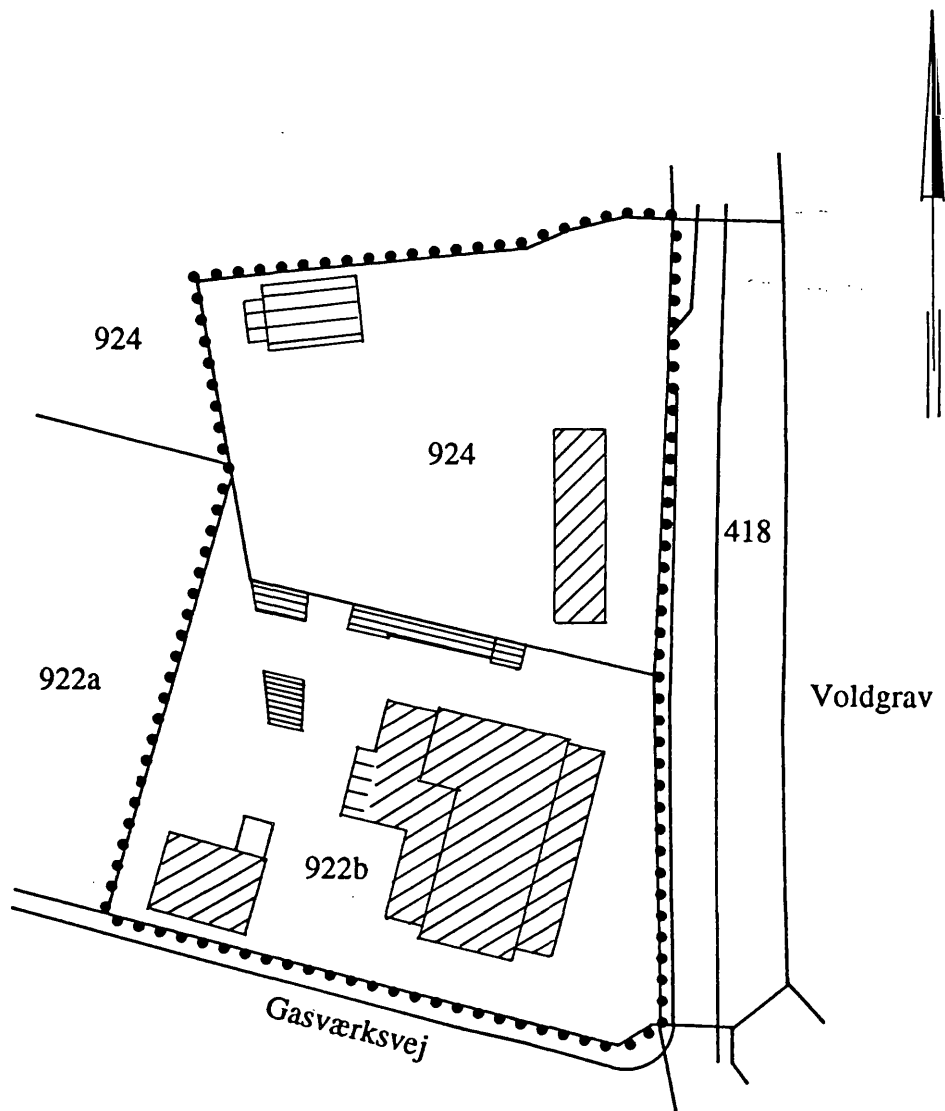
NYBORG BYRÅD den 14. december 1992.

P.b.v.


Niels V. Andersen

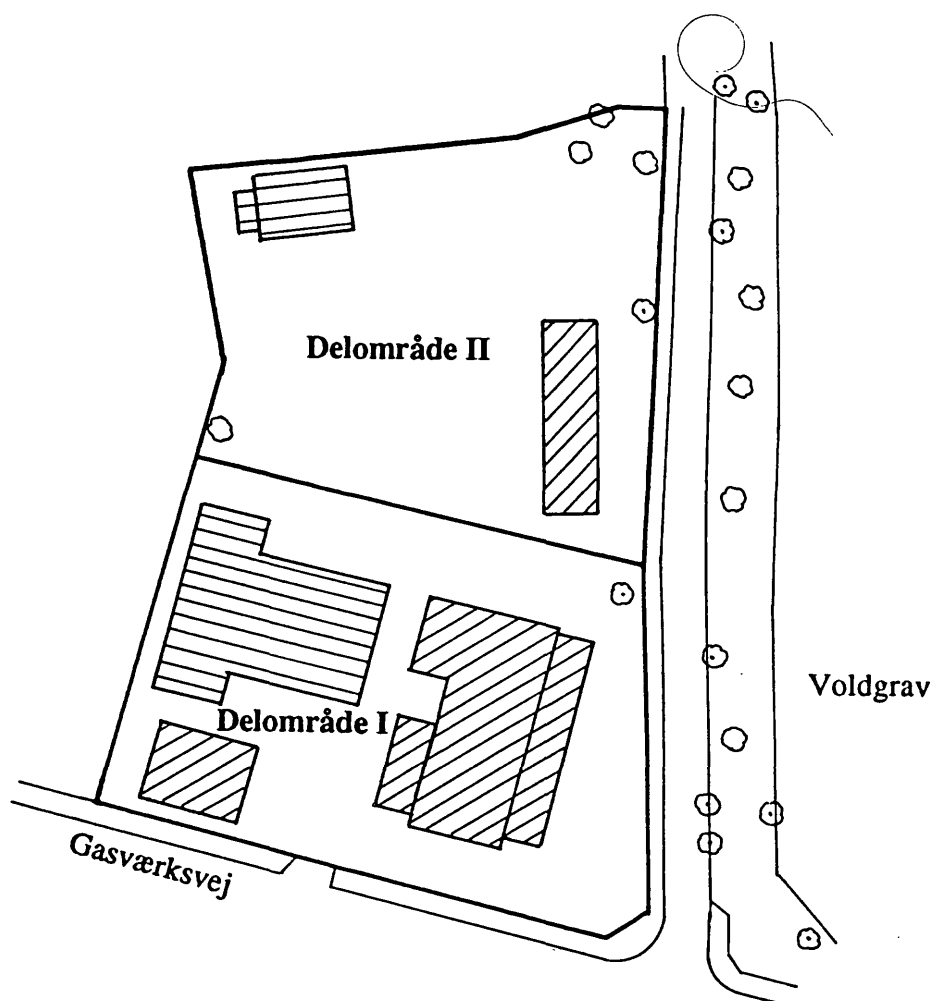

Kai P. Larsen

Lokalplanen er tinglyst den 2. februar 1993
og offentliggjort den 20. januar 1993.



Kortbilag 1

1 : 1000



Kortbilag 2

mål 1 : 1000

— delområdegrænse

Originaltegning i mål 1:1000

0 25 50 meter