

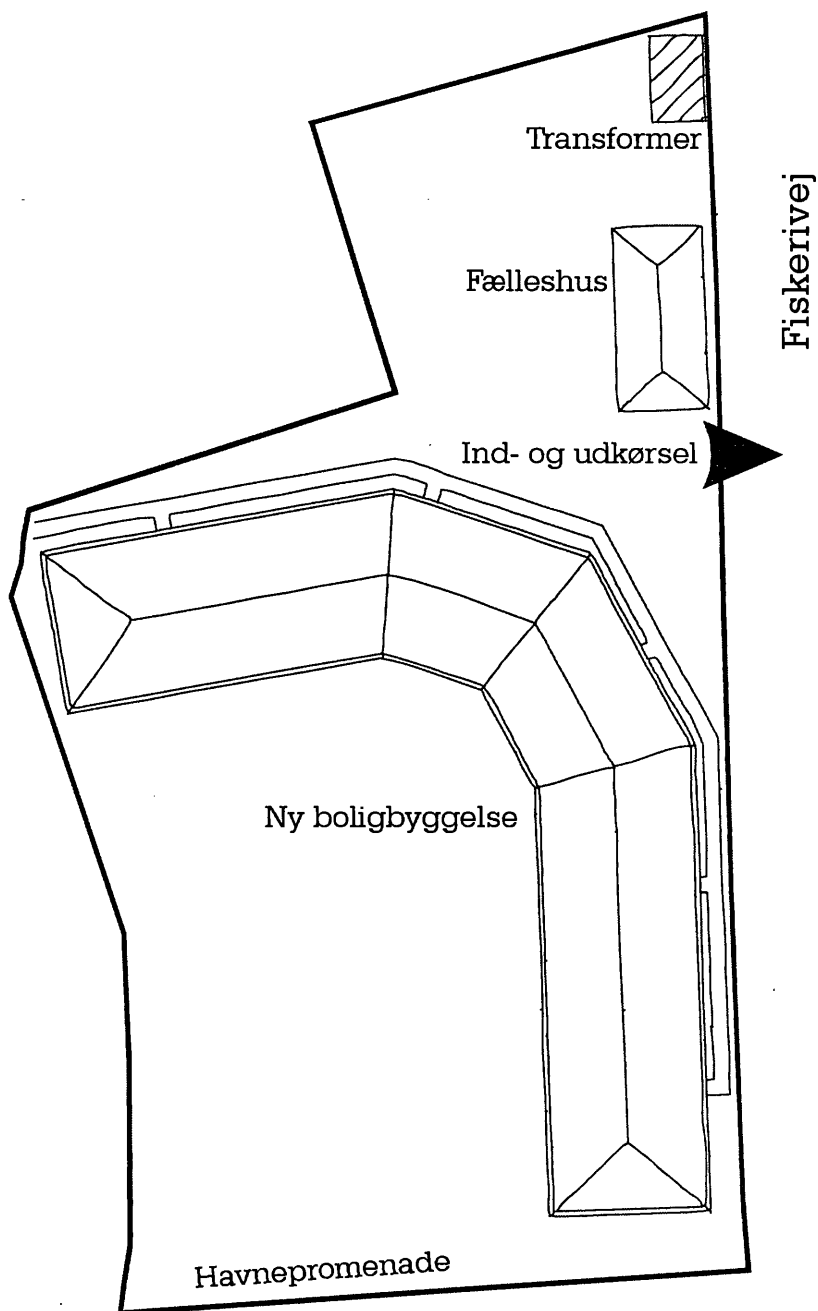


Lokalplan nr. 111



Nyborg Kommune

Teknisk Forvaltning, januar 2001



Nyt boligområde på den gamle skibsværftsgrund

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund	4
Forhold til anden planlægning	4
Forsyningsforhold	6

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger	7
-----------------------------------	---

Lokalplanens bestemmelser

1.0 Lokalplanens formål	10
2.0 Område og zonestatus	10
3.0 Områdets anvendelse	10
4.0 Udstykninger	10
5.0 Vej- og stiforhold	10
6.0 Ledningsanlæg	10
7.0 Bebyggelsens omfang og placering	10
8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	11
9.0 Ubebyggede arealer	11
10.0 Støjforhold	11
11.0 Grundejerforening	12
12.0 Servitutter	12
13.0 Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse	12
14.0 Påtaleret	12
15.0 Vedtagelsespåtegning	12

Kortbilag 1, matrikelkort

Kortbilag 2, principskitse

Kortbilag 3, illustrationsplan

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund

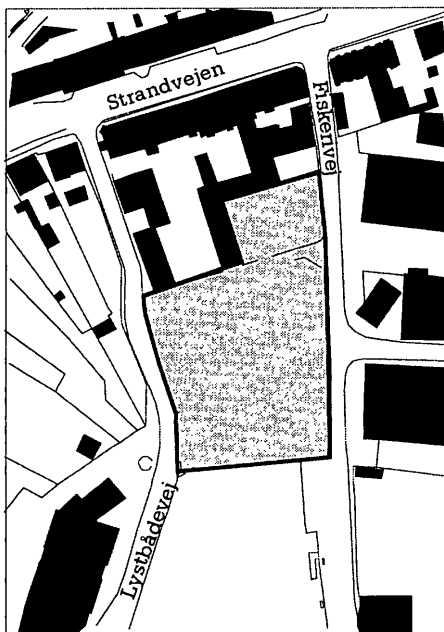
Byrådet ønsker en omdannelse af Vesterhavnen fra erhvervsrelaterede havneformål til by- og boligformål.

Som en del af byomdannelsen giver denne lokalplan mulighed for opførelse af boligbyggeri på den gamle skibsværftsgrund.

Byrådet lægger vægt på, at byggeriet får en arkitektonisk udformning, der understøtter det maritime miljø i området.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet omfatter ca. 3.800 m² samt et mindre vej- og havnepromenadeareal. Området er vist på nedenstående kortudsnit.



 Lokalplanområde

Lokalplanen fastlægger lokalplanområdets anvendelse til boligformål og fastsætter bestemmelser til sikring af det maritime miljø, der søges skabt i området.

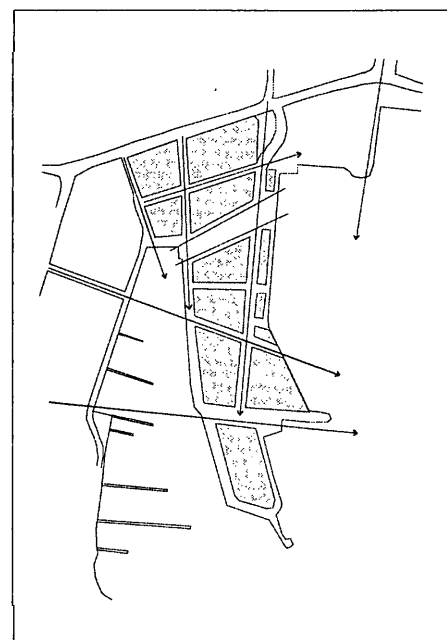
Intentionerne med lokalplanens bestemmelser er sikre at ny bebyggelse får en arkitektonisk udformning, der kan markere afslutningen på den eksisterende boligkarré og samtidig er i harmoni med lystbådehavnen maritime bygninger.

Desuden skal ny bebyggelse placeres og området udformes under hensyn til beliggenheden ved promenaden ud mod lystbådehavnen.

Byarkitektoniske principper

Med baggrund i tidligere gennemførte byarkitektoniske analyser ønsker Byrådet, at lokalplanen skal medvirke til at fastholde en række principper, som anses for væsentlige ved byomdannelsen på havnearealerne.

- Kontakten mellem fjordens vandspejl og byen skal bevares og forbedres.
- Byens kant mod fjordlandskabet skal bevares og forbedres.
- Udsigter over fjorden fra byen skal friholdes.
- Bebyggelsens karakter af bymæssighed indadtil i kvarterene samt den landskabelige tilpasning af de ydre kanter søges bevaret og videreført i ny bebyggelse.
- Ny bebyggelse, der ligger i sammenhæng med de eksisterende bydele, skal bygge videre på de bygningstyper, der findes i byen.
- Ny bebyggelse skal tilføjes nogle af de stedlige karakteristika som de røde farver, stilbilledet af rolig klassicisme, tårne, portmotiver, udnyttelse af spejlinger i vand m.v.



I overensstemmelse med den byarkitektoniske analyse er byggefeltene på Vesterhavnen indarbejdet så udsigtslinierne friholdes og respekteres.

Forhold til anden planlægning

Regionplanen

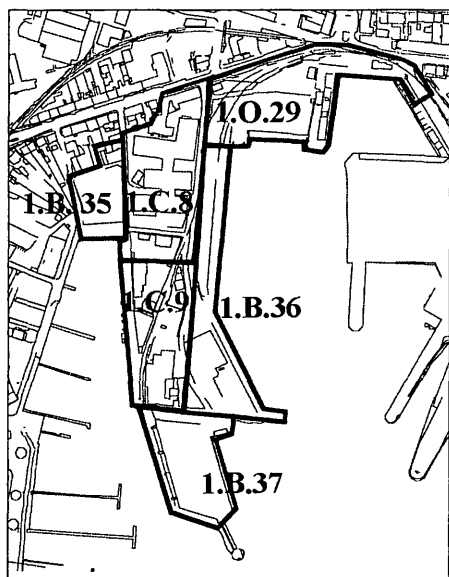
Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinierne i Regionplan 1997-2009.

Kommuneplanen

Området er omfattet af rammebestemmelserne i Kommuneplan 1997 for rammeområde 1.H.2, der fastlægger områdets anvendelse til havneformål. Byrådets beslutning om byomdannelse på havnearealerne er således ikke indeholdt i Kommuneplan 1997.

I sommeren 1999 udsendte Byrådet debatoplæg til foroffentlighed om byomdannelsen på Vesterhavnen. Sideløbende med denne lokalplan er udarbejdet Kommuneplantillæg nr. 9, for Skibsværftsgrunden, der også er omfattet af byomdannelse. Kommuneplantillægget fremlægges sideløbende med denne lokalplan.

Kommuneplantillægget fastlægger skibsværftsgrunden som rammeområde 1.B.35 til boligformål i form af etageboliger. Byggemuligheden fastsættes til max. 2000 m², 2 etager og max. bygningshøjde 8,5 m.



Trafikstøj

De interne veje i området Lystbådevej og Fiskerivej skønnes ikke at være eller blive belastet med en årsdøgntrafik der overstiger 800 køretøjer, og der skønnes derfor ikke at være en trafikstøjbelastning fra disse veje.

På Strandvejen, der ligger ca. 80 m fra lokalplanområdet, er ÅRD målt til 11.000 hvor af den tunge trafik udgør 8%. Mellem Strandvejen og lokalplanområdet ligger

en ældre boligkarré med 3-4 etager og en bygningshøjde ikke under 12 m, der afskærmer området for trafikstøjbelastningen.

Ved beregning af trafikstøjbelastningen vil trafikstøjen i grænsen til lokalplanområdet intet sted overstige 53 dB(A).

Ekstern støj fra virksomheder

Miljøstyrelsens gældende vejledende støjgrænser skal overholdes. For boligområder er der i vejledning nr. 5 fra 1993 fra Miljøstyrelsen for en etageboligbebyggelse sat følgende vejledende grænseværdier for støjbelastning fra virksomheder målt udendørs 50/45/40 dB(A) for henholdsvis dag, aften og nat.

Området er beliggende ca. 500 m fra virksomheden Koppers (tidligere Tarco nord). Virksomhedens aktiviteter betyder, at den påfører omgivelserne en hvis støjbelastning. I følge støjmålinger og beregninger udgør belastningen på lokalplanområdet 40/38/38 dB(A).

De øvrige virksomheder på havneområdet er af en karakter, der ikke har støjende aktiviteter. Endvidere planlægges der for en total byomdannelse på havnearealerne, der alle skal overgå til by- og boligformål, hvilket betyder en udflytning af de egentlige erhvervsaktiviteter på Vesterhavnen. Der er således ikke grundlag for, at fastsætte særlige bestemmelser vedrørende virksomhedsstøj.

Risikovurdering

Der er udarbejdet en risikoanalyse til vurdering af i hvilken af-

stand fra ammoniakfabrikken, det er sikkerhedsmæssigt forsvarligt at opføre nye boliger. På baggrund af analysen kan det ikke anbefales at etablere boliger inden for en afstand af ca. 250 m fra ammoniakfabrikken. Der vil derfor ikke blive meddelt tilladelse til ibrugtagningen af boligbyggeri før end ammoniakfabrikkens aktiviteter er ophørt, alternativt at det ved fornyet risikovurdering er eftervist, at der uden betænkning kan meddeles tilladelse til beboelse.

Forureningsundersøgelser

Den tidligere skibsværftsgrund er forurenet som følge af de tidligere aktiviteter på grunden. Forureningen hidrører fra afrensning og bundbehandling af skibe m.v. Der er i værksat forureningsundersøgelser, til kortlægning af forureningen forinden oprensningen påbegyndes. Grunden skal oprenses og frigives til anvendelsen til boligformål forinden der kan udstedes byggetilladelse.

Fyns Amt skal på grund af en tidligere tinglyst deklaration om forurening godkende, at arealet skifter anvendelse til boligformål.

Beredskabsplanen

På ejendommen forefindes en gammel betonbunker (dækningsgrav) som offentligt beskyttelsesrum. Bunkeren kan eventuelt nedlægges efter godkendelse i Beredskabskommissionen. Forlods har Beredskabskommissionen meddelt, at tilladelse til nedlæggelse vil blive betinget af at der indrettes offentligt beskyttelsesrum i kælder ved ny bebyggelse på skibsværftsgrunden eller naboområdet Vesterhavnen.

Kystbeskyttelse

Jr. planlovens § 16, stk. 3, om beskyttelse af kystområderne kan det bemærkes, at lokalplanens byggemulighed ikke afviger i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området.

Den ny bebyggelses visuelle påvirkning vil blive en forbedring af indblikket fra lystbådehavnen set i forhold til den eksisterende forladte grund eller det tidligere skibsværft.

For ud for godkendelse af ny bebyggelse skal der foreligge en visualisering af projektet til kommunens godkendelse.

Stormflod

Kystinspektoratet anbefaler, at nybyggeri ikke etableres med sokkelkote under 1,40 m DNN. Vandstanden vil nå eller overskride 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.

Pilotering

I forbindelse med projektering og ved bebyggelse skal man være opmærksom på at kajanlægget er forankret med ankerplader i en afstand af ca. 8 m fra bolværkskant med en indbyrdes afstand på ca. 3,5 m.

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 64 Maritimt center ved Nyborg Havn, der aflyses med endelig vedtagelse af nærværende lokalplan.

Zonestatus

Området er beliggende byzone.

Forsyningsforhold

Vejforsyning

Inden for lokalplanområdet skal etableres ny vejadgang i den nordlige del af området, som vist på kortbilag 2 og 3.

På nedenstående skitse er vist den fremtidige trafikstruktur på havneområdet hvor det forudsættes, at hovedadgangsvejen til havneområdet bliver adgangen ved Vejerboden.

Fiskerivej lukkes for gennemkørsel. Den nordligste del af Fiskerivej skal betjene boligområdet og muligvis en del af centerområdet omkring Svansø. Den sydligste del forbeholdes erhvervsfiskernes aktiviteter.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er delvist omfattet af Nyborg kommunes var-

meplan og fastlagt til fjernvarme. Hele området fastlægges til fjernvarmeforsyning med vedtagelsen af denne lokalplan.

Spildevand

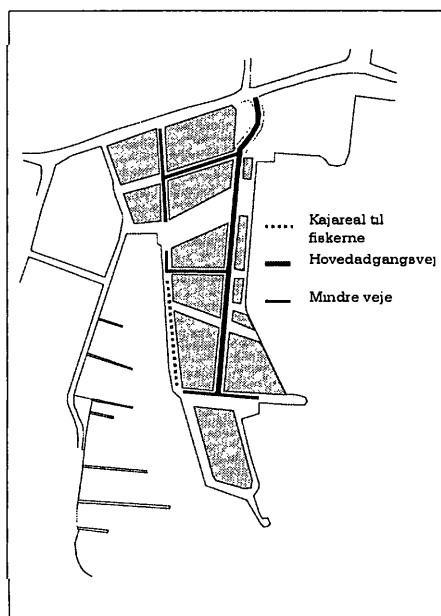
Lokalplanområdet er omfattet af Nyborg kommunes spildevandsplan som fælleskloakeret område. I forbindelse med ny bebyggelse skal etableres separat afløbssystem med henblik på forberedelse til separat tilslutning til kloaknettet.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende inden for Nyborg kommunale vandforsyning.

Elforsyning

Lokalplanområdet er beliggende inden for Nyborg kommunale elforsyningsområde.



Lokalplanens retsvirkninger

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

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt af lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres

ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af Lov om planlægning kan påklages Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K under Miljø- og Energiministeriet, for så vidt angår retlige spørgsmål, jfr. § 58.

Klager skal være indgivet skriftligt inden 4 uger, efter afgørelsen er meddelt, jf. § 60.

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1.0 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

at fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af etageboliger.

at ny bebyggelse arkitektonisk udformes i harmoni med de eksisterende boligkarréer og lystbådehavns maritime bygninger.

at sikre bebyggelsen places og området udformes under hensyn til beliggenheden ved promenaden ud mod lystbådehavnen.

at sikre ny bebyggelse en hensigtsmæssig vejadgang, p-pladsforhold og anlæg af fælles friarealer med mulighed for adgang til havnepromenaden.

at sikre bebyggelse ikke forhindrer de frie kig i udsigtslinierne, der er fastlagt på kortbilag 2.

at sikre havnepromenaden bliver offentlig tilgængelig og udformes i sammenhæng med promenaderne på Vesterhavnen.

2.0 Område og zonestatus

2.1. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på vedhæftede kortbilag 1 - og omfatter følgende matrikelnumre: Matr. nr. 916g, og del af 916s Nyborg Bygrunde.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

3.0 Områdets anvendelse

3.1 Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af etageboliger til helårsbeboelse.

Byrådet kan tillade, at der inden for området drives en sådan form for virksomhed, som almindeligvis udføres i boligområder under forudsætning af, at virksomheden drives af den, der bebor ejendommen og at virksomhedens karakter ikke påfører de omboende ulemper, herunder et øget parkeringsbehov i området.

4.0 Udstykninger

4.1 Der må ikke foretages yderligere udstykning af grundarealet bortset fra matrikulær fraskillelse af vej- og promenadeareal.

5.0 Vej- sti- og parkering

5.1 Der anlægges ny vejadgang i den nordlige del af området, som vist på kortbilag 2.

5.2 Parkeringsplads skal anlægges som fælles parkeringsareal for hele bebyggelsen, som vist på kortbilag 2.

Der skal anlægges et antal p-pladser svarende til 1½ p-plads pr. bolig.

5.3 Vej og gangarealer skal etableres med fast belægning. Parkeringsplads kan etableres med anden belægning.

5.4 Fiskerivej skal anlægges med

et vejudlæg på 9 m med fortov i begge sider.

5.5 Promenadearealet skal anlægges i en bredde af min. 5 m.

6.0 Ledningsanlæg

6.1 El-ledninger herunder til vejbelysning, må alene fremføres som jordkabler.

6.2 Belysning af veje, pladser, stier og fællesarealer må kun udføres som parkbelysning efter Byrådets nærmere godkendelse.

Belysningsarmaturer og lignende byinventar skal fastlægges i et fælles koncept for hele havneområdet.

6.3 Der må ikke opstilles nogen form for individuelle antenner. Parabolantennener kan opstilles, under forudsætning af at de placeres i terræn.

7.0 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Ny bebyggelse skal opføres i 2 etager uden mulighed for udnyttelig tagetage. Der kan etableres kælder, såfremt det sker med henblik på indretning af offentligt beskyttelsesrum.

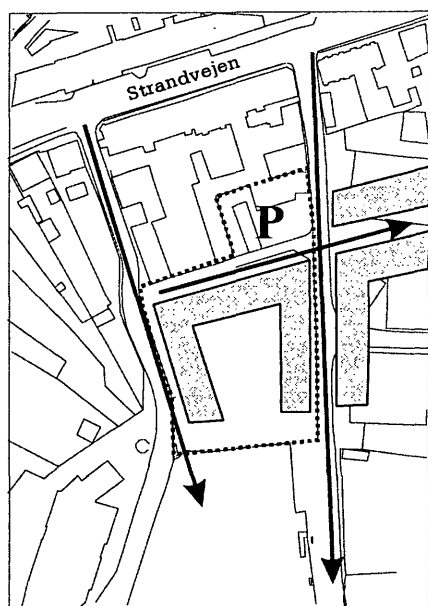
Etablering af kælder må ikke medføre at der ikke kan skabes niveaufri adgang til ejendommen.

7.2 Der må opføres 2170 m² etageareal inden for det på

kortbilag 2 viste byggefelt. De 2170 m² er eksklusiv eventuelt kælderareal.

Der ud over kan opføres 160 m² i form af mindre bygninger til fællesfaciliteter og lignende.

- 7.3 Bebyggelse skal respektere de på skitsen og kortbilag 2 viste sigtelinier, der er fastlagt omkring området.



→ Udsigtslinier

■ Byggefelter

Bebyggelsen skal placeres 2 m fra vejskel mod Fiskerivej og 1 m fra skel mod promenadearealet. Mod Lystbådevej skal bebyggelse placeres tilbagetrukket fra vejskel for at sikre udsigtslinien fra Strandvejen ud over havnen.

- 7.3 Husdybden må ikke overstige 12,6 m, her i er medregnet karnapper, altaner og lignende.

- 7.4 Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tagflade må overstige 8,5 m over terræn.

- 7.5 Der må ikke foretages terrænændringer. Der skal fortsat være niveaufri adgang til vej- og promenadeareal fra ejendommen og dens udenomsarealer.

8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Ny bebyggelse 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 i forhold til de maritime omgivelser.

- 8.2 Bebyggelse skal udføres med tagkonstruktion som saddeltag med mellem 25° og 45° taghældning.

- 8.3 Udvendige bygningssider skal fremstå som muret byggeri udført med pudsede overflader eller facader i vandskuret 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.

- 8.4 Tage kan udføres med listedækket tagpap, tegl, skifer eller eventuelt metalpladebeklædning af høj kvalitet.

- 8.5 Der skal ved udformningen af bebyggelsen lægges vægt på en åbenhed med promenadearealet til understøttelse af områdets maritime miljø.

9.0 Ubebyggede arealer

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

- 9.2 De ubebyggede arealer skal anlægges efter en samlet belægnings- og beplantningsplan, der redegør for sammenhængen mellem bebyggelse, adgangs- og parkeringsarealer samt placering og indretning af „affaldsø“. Planen skal godkendes af Byrådet.

- 9.3 Hegning af parkeringsarealer og/eller ubebyggede arealer i øvrigt må max. etableres i en højde af 1,0 m i form af løvfældende hæk eller stakit.

10.0 Støjforhold

10.1 Trafikstøj:

Det skal som udgangspunkt sikres, at det beregnede konstante udendørs støjniveau, som påføres bebyggelsen og dennes udendørs opholdsarealer, ikke overstiger 55 dB(A) på døgnbasis.

10.2 Ekstern støj fra virksomheder:

Boligbebyggelse må ikke påføres en støjbelastning fra virksomheder der overstiger 50/45/40 dB(A) henholdsvis dag, aften og nat.

11.0 Grundejerforening

11.1 Der skal oprettes en ejerforening med medlemspligt for samtlige ejere inden for området.

10.2 Ejerforeningen kan indgå fællesskab med andre ejer- og grundejerforeninger i området.

10.3 Ejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet. Vedtægterne skal indeholde bestemmelser for drift og vedligeholdelse af områdets fælles vej-, parkerings- og friarealer.

12.0 Servitutter

12.1 Lokalplan nr. 64 ophæves i sin helhed ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

12.2 Deklaration lyst 27.07.1989 om Fyns Amtsråds godkendelse, hvis arealet skal overgå til anden anvendelse, aflyses ved denne lokalplan.

13.0 Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse

13.1 Inden bebyggelsen tages i brug skal den være tilsluttet Nyborg Renseanlæg og fjernvarmeforsyningen.

13.2 Bebyggelsen må ikke tages i brug før det ved risikovurdering er eftervist, at der kan tillades beboelse i forhold til ammoniakfabrikkens aktiviteter, alternativt at disse aktiviteter er ophørt.

14.0 Påtaleret

14.1 Påtaleret overfor nærværende lokalplan har alene Nyborg Byråd.

15.0 Vedtagelsespåtegning

15.1 I henhold til § 27 i planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt, idet byrådet har foretaget mindre væsentlige ændringer i forhold til det den 20. marts 2000 vedtagne lokalplanforslag.

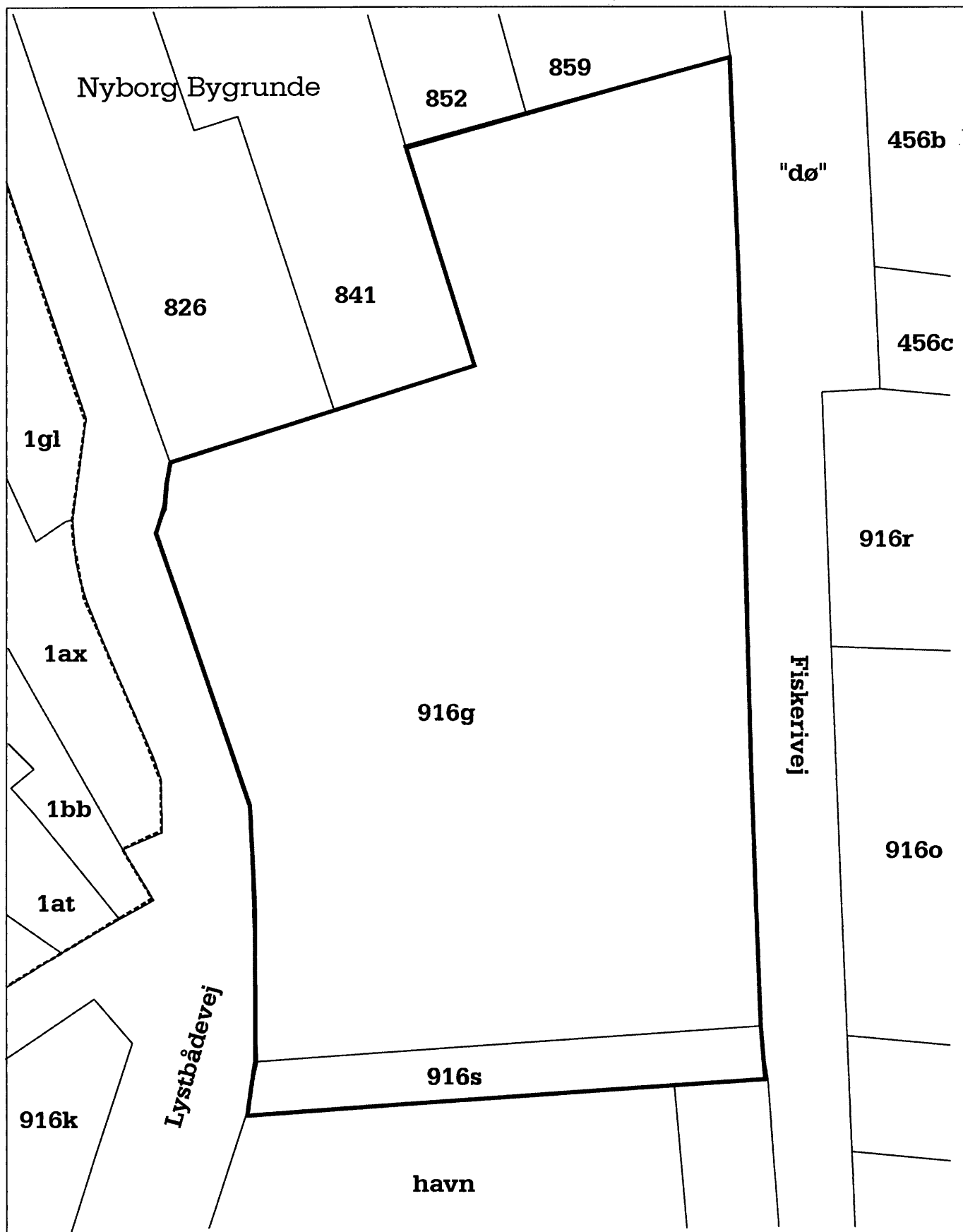
Nyborg, den 12. februar 2001.

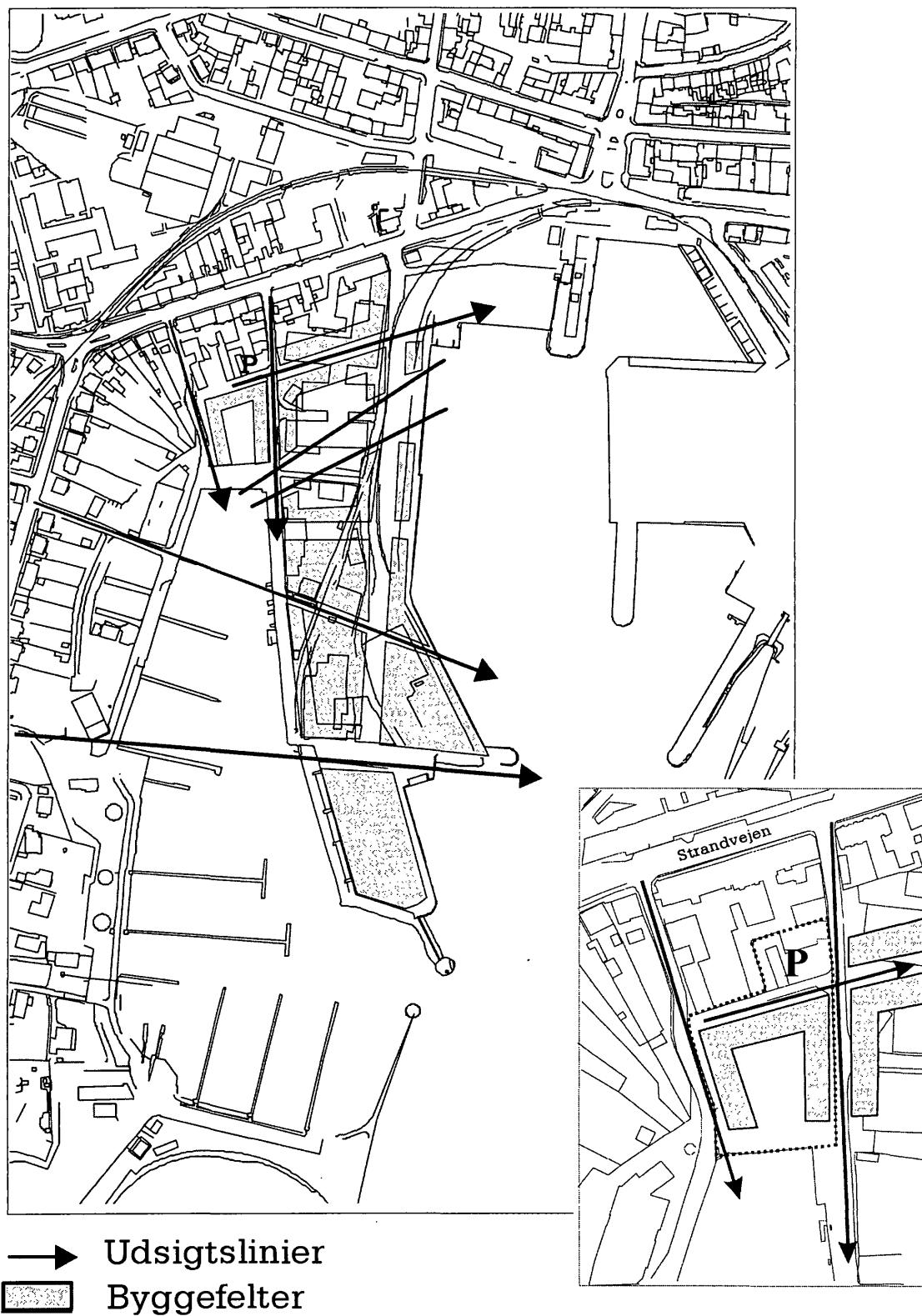
P. b. v.

Borgmester
N. V. Andersen

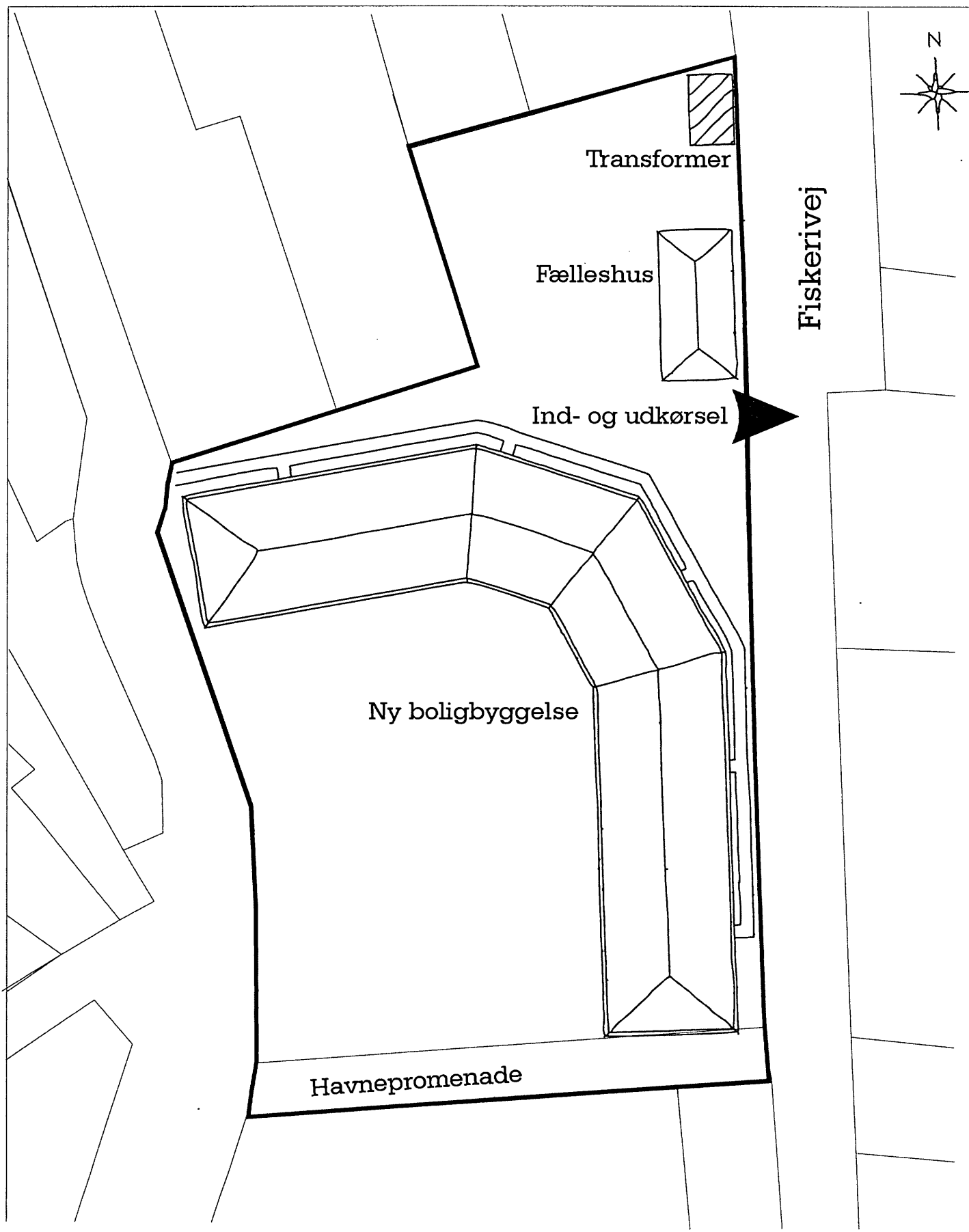
/Kai P. Larsen

Lokalplanen er tinglyst den 20.02.2001 og offentligt bekendtgjort den 27.02.2001.





Kortbilag 2 - Principskitse for bebyggelse på Vesterhavnen



Originaltegning i mål 1:500

Kortbilag 3 - Illustrationsplan, mål 1: 500

0 10 20 meter