

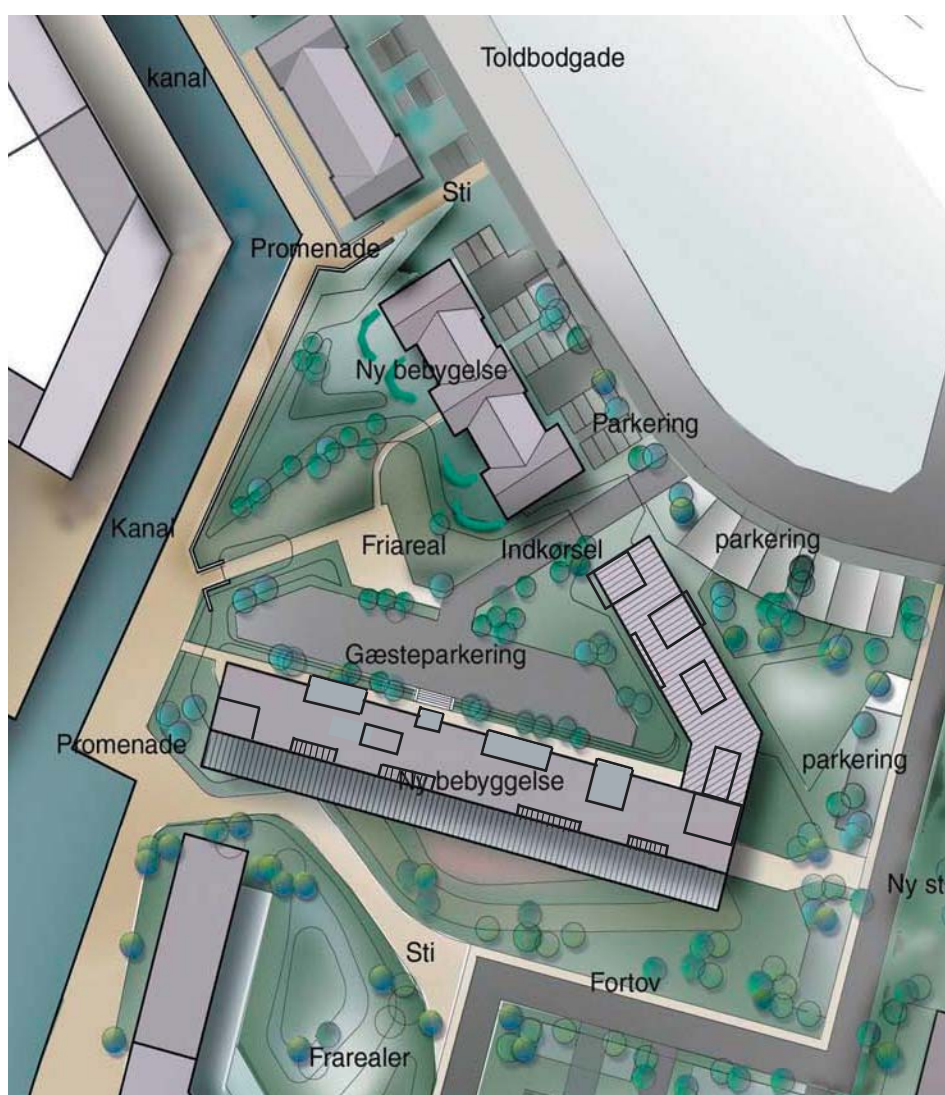


Lokalplan nr. 144 A



Nyborg Kommune
Teknisk Afdeling

oktober 2006



**DSB-arealerne
Bebyggelse på
Yderpiererne - Afsnit 1 og 2**

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund	4
Helhedsplan for Vesterhavnen.....	5
Lokalplanens formål og indhold	7
Forhold til anden planlægning	9

Lokalplanens retsvirkninger	12
-----------------------------------	----

Lokalplanens bestemmelser

1.0 Lokalplanens formål.....	14
2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus	14
3.0 Områdets anvendelse	14
4.0 Udstykning.....	14
5.0 Trafikale forhold	14
6.0 Ledningsanlæg	14
7.0 Bebyggelsens omfang og placering	15
8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	16
9.0 Ubebyggede arealer.....	16
10.0 Støjforhold	16
11.0 Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse	16
12.0 Grundejerforening	17
13.0 Påtaleret	17
14.0 Vedtagelsespåtegning.....	17

Kortbilag 1, Matrikulære forhold.....	18
Kortbilag 2, Byggefelter mv.....	19
Kortbilag 3, Illustrationsplan	20

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund

I forbindelse med åbningen af den faste forbindelse over Storebælt blev hele togfærge drift i Nyborg overflødiggjort.

De tidligere sporarealer syd for Storebæltvej ned til færgelejerne er nu ryddet og udgør Nyborg bys primære byvækstpotentiale.

Byrådet har i oktober 2005 vedtaget en helhedsplan for udviklingen af området.

Det er Byrådets intention med helhedsplanen at skabe en byomdannelse, der skaber sammenhæng i byen, og hvor kvalitetene ved at bo tæt på vandet sættes i højsæde.

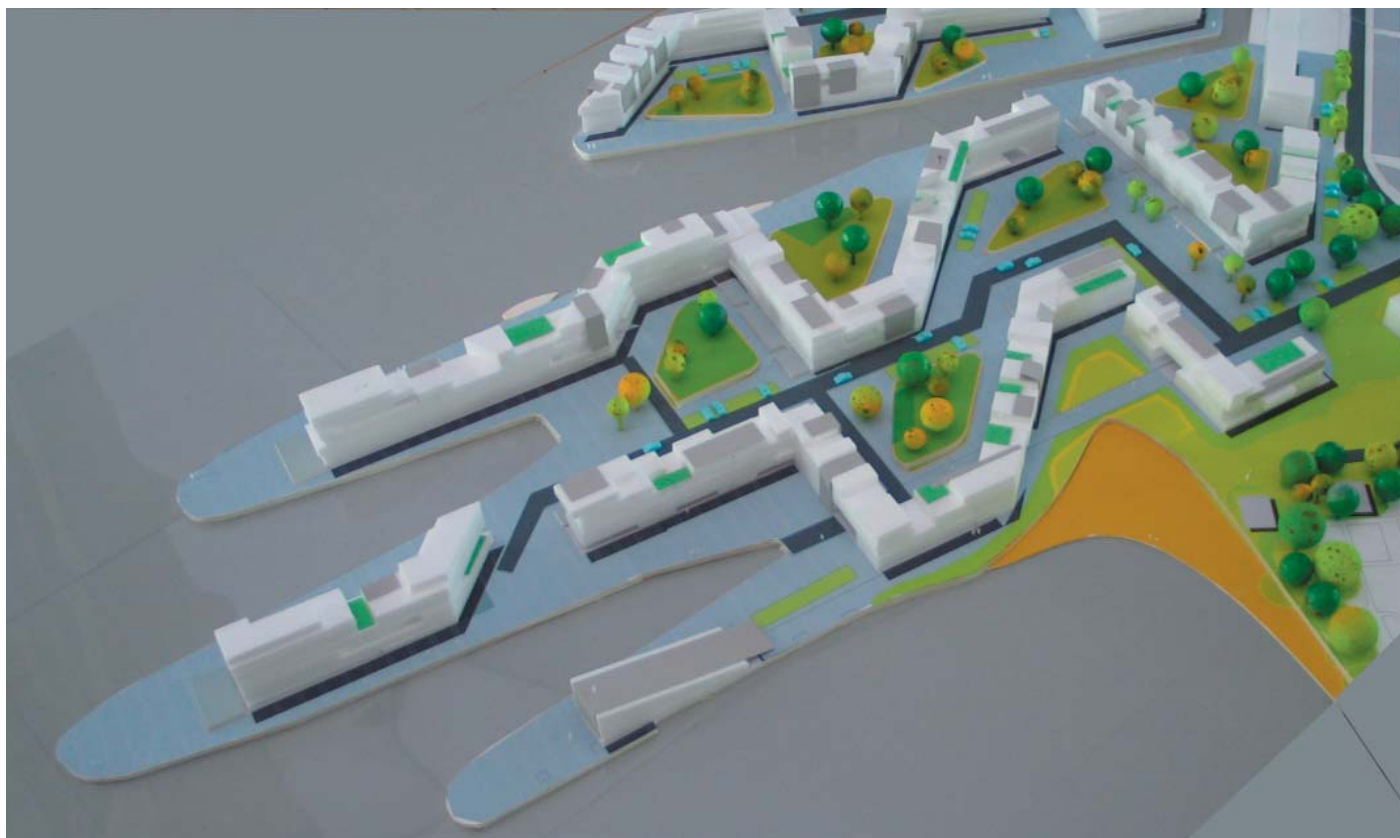
Helhedsplanen fastlægger de overordnede retningslinier for en byudvikling bestående af varierende bebyggelser af høj arkitektonisk kvalitet, der sammen med mere blandede bolig-, kultur- og centerformål samt liberale erhverv skal udgøre en ny sammenhængende bydel med en maritim karakter.

Helhedsplanen er indarbejdet i Kommuneplantillæg nr. 12, der udgør det bindende plangrundlag for den mere detaljerede udformning af området og for de efterfølgende lokalplaner

Der foreligger nu et konkret projektønske for det første bygnings-

afsnit på Yderpiererne. Derfor har Byrådet besluttet af udarbejde denne lokalplan.

Lokalplanen skal fastlægge rammerne for de to første bygningsafsnit samt fastlægge, hvordan de ubebyggede arealer kan indrettes, så der sikres en sammenhæng i planen med hensyn til friarealer, parkering, promenader og offentlig tilgængelighed.



Modelfoto af helhedsplanen med Yderpiererne i forgrunden. Lokalplanområdet er beliggende i øverste højre hjørne

Helhedsplan for DSB- arealerne i Nyborg

Udviklingen af de tidligere DSB-arealer skal ske inden for rammerne af den overordnede helhedsplan, der er vist og beskrevet nedenfor.

Helhedsplanen er opdelt i 7 rammeområder i relation til Kommuneplantillæg nr. 12. (Se kort på næste side).

Nyt byområde

De tidligere DSB-arealer skal omdannes på en måde, der både byplanmæssigt, trafikalt og visuelt medvirker til at binde byen sammen. - Der skal skabes en ny spændende bydel med bebyggelser af høj arkitektonisk kvalitet og med stor offentlig tilgængelighed langs vandet og på tværs af bebyggelserne.

Målet er at skabe et attraktivt byområde, hvor kontakten til vandet spiller en afgørende rolle i forbindelse med bebyggelsens udformning, materialevalg og arkitektur.

Adgangen til området skal primært ske via to overordnede vejadgange fra Storebæltsvej/Havnegade (Holmens Boulevard og Toldbodgade).

Hele kajstrækningen skal gøres offentlig tilgængelig ved anlæg af promenader, anlægsbroer, pladser til ophold og rekreativ brug.

Der kan i området opføres et etageareal på 92.600 m².

I det følgende er de enkelte rammeområder med byggemulighed beskrevet nærmere.

Rammeområderne 1.C.5 - "Dampskibsmolen" og 1.C.6 - "Kanalbyen

reguleres efter gældende lokalplan nr. 108. Der er godkendt konkrete projekter for begge områder, der forventes fuldt udbygget med udgangen af 2007.

Område 1.B.31 - „Havnegade-kvarteret“

Der åbnes mulighed for en karébebyggelse med facade i gadelinie i forlængelse af og i harmoni med den eksisterende bebyggelse i de tilgrænsende gader.

Anvendelsen fastlægges til boligformål med mulighed for ikke-generende erhverv i stueplan samt liberale erhverv.

Inden for rammeområdet kan der opføres et etageareal på max. 11.000 m².

Område 1.B.32 - „Midterpiererne“

Midterpiererne ligger som en del af en ø, der er landfast med Dampskibsmolen.

Anvendelsen fastlægges til boligformål med mulighed for ikke-generende erhverv i stueplan samt liberale erhverv.

Kajstrækningen mod Tømmergraven skal anvendes til maritime formål, lystbådehavn med mulighed for etablering af mindre café, kiosk, offentlige toiletter og lign.

Bebyggelsen skal fremstå som sammenhængende bygninger med varierende facadeudtryk af høj arkitektonisk værdi. Dette skal sikres ved hjælp af markante detaljer, fremspring, karnapper, terrasser og lign.

Området opdeles i 8 bygningsafsnit. Hvert bygningsafsnit skal have sit eget arkitektoniske ud-

tryk, så der skabes variation og rytme inden for den enkelte bygningskrop og imellem de enkelte afsnit. Bygningshøjden skal være varierende (3-5 etager).

Inden for rammeområdet kan der opføres et etageareal på max. 15.300 m².

Område 1.B.41 - „Yderpiererne“

Den markante beliggenhed og den karakteristiske udformning af færgelærerne skal være grundlaget for udviklingen af et attraktivt byområde med bebyggelser af høj arkitektonisk kvalitet.

Anvendelsen fastlægges til boligformål med mulighed for ikke-generende erhverv i stueplan samt liberale erhverv, kulturelle- og turistmæssige formål, caféer og restauranter i stueplan.

I områdets nordøstlige område kan der etableres institutioner eller butikker i stueplan.

Bebyggelsen skal fremstå som sammenhængende bygninger med varierende facadeudtryk af høj arkitektonisk værdi. Dette skal sikres ved hjælp af markante detaljer, fremspring, karnapper, terrasser og lign.

Området opdeles i 19 bygningsafsnit. Hvert bygningsafsnit skal have sit eget arkitektoniske udtryk, så der skabes variation og rytme inden for den enkelte bygningskrop og imellem de enkelte afsnit.

Bygningshøjden skal være varierende (fra 3 op til 6 etager på de yderste pierspidser).

Inden for rammeområdet kan der opføres et etageareal på max. 43.500 m².

Område 1.E.8 „Værkstedsområdet Nord“

Udbygningen af området skal medvirke til at binde Knudshovedvejskvarteret sammen med den øvrige by.

Anvendelsen fastlægges til lette erhvervsformål i form af service-

og kontorvirksomheder, liberale erhverv og andre ikke generende virksomheder samt offentlige og kulturelle formål.

Der kan opføres 3 punkthuse i 3-4 etager parallelt med Holmens Boulevard med høj arkitektonisk kvalitet, og området skal gives et grønt helhedspræg.

Inden for rammeområdet kan der opføres et etageareal på max. 5.100 m².

Område 1.O.32

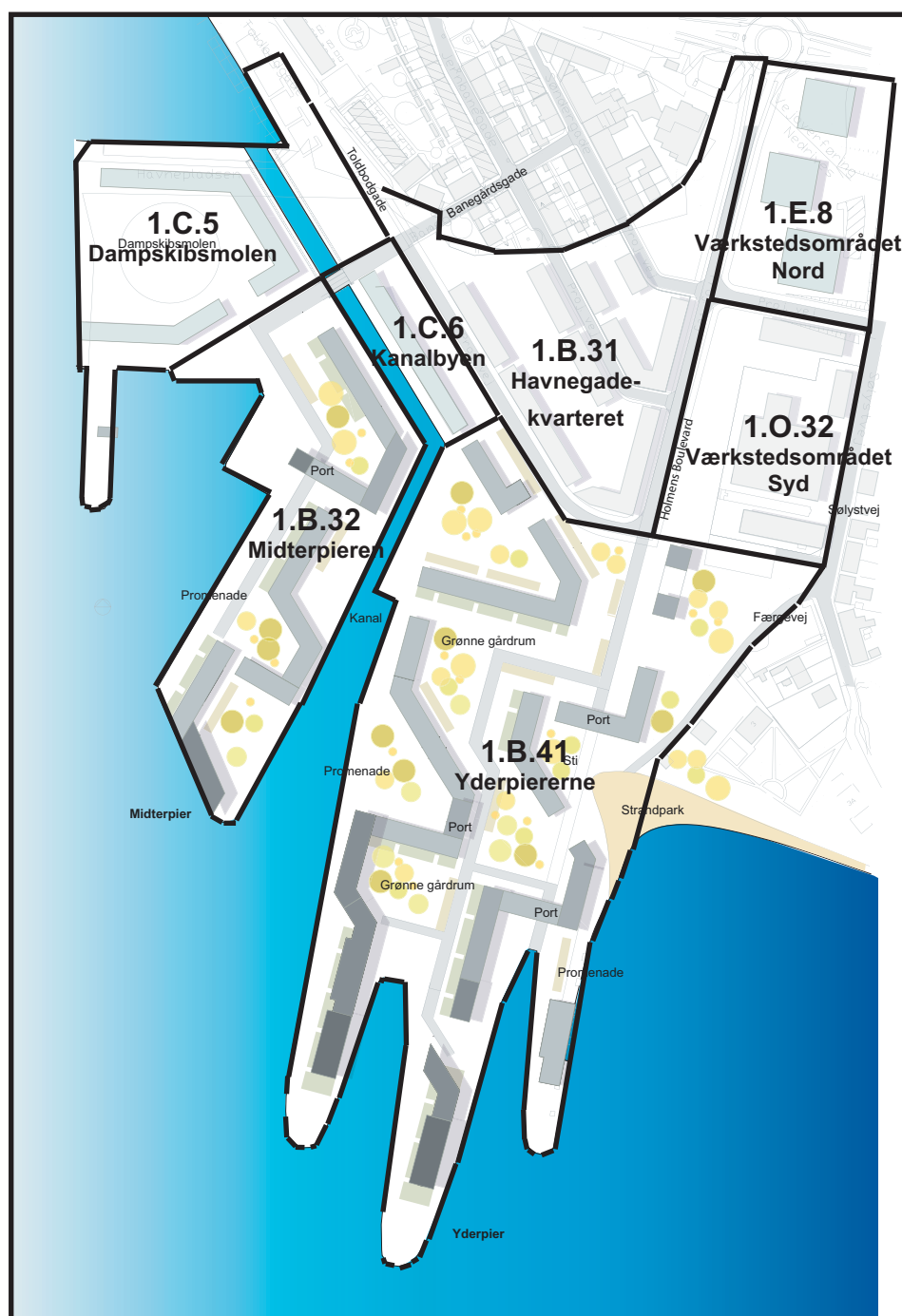
„Værkstedsområdet Syd“

De eksisterende erhvervsbygninger i området ("DSB's værksteder") skal bevares og fremstå som et vigtigt erhvervs- og kulturhistorisk minde om områdets tidligere anvendelse.

Anvendelsen fastlægges til offentlige og kulturelle formål i bred forstand - samt butikker til bydelens daglige forsyning, caféer og restauranter, lette erhvervsformål og andre ikke genegivende virksomheder.

Ny bebyggelse kan opføres i max. 3 etager i områdets nordlige del mod Knudshovedvej.

Inden for området kan der opføres et etageareal på max. 4.900 m².



Helhedsplan for udbygningen af de tidligere DSB-arealer i Nyborg Havn

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanområdet er beliggende i den nordlige del af byudviklingsområdet ved Yderpierne. Lokalplanområdet beslaglægger et areal på ca. 10.500 m².

Det er Byrådets hensigt, at der inden for området opføres en spændende bebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet, der opfylder intentionerne i helhedsplan for DSB-arealerne i Nyborg Havn.

Lokalplanens byggefelter udgør de to første afsnit af en "slangeformet", dynamisk karrébebyggelse.

Hvert afsnit skal have sit eget arkitektoniske udtryk, så der skabes variation og rytme inden for den enkelte bygningskrop og imellem de enkelte afsnit.

Afsnit 1 skal som det eneste opføres med traditionelt sadeltag som afslutning på Kanalbyen. Bebyg-

gelsen opføres i 3-4 etager med et arkitektonisk udtryk som vist på nedenstående illustrationer.

Med Afsnit 2 begynder den nye bebyggelse på Yderpierne. Bebyggelsen skal opføres i 3-4 etager med et varieret facadeudtryk med springende taghøjder, tagterrasser, porte, karnapper. Øverste etage kan kun udnyttes med et etageareal svarende til 50 % af bebyggelsens grundplan



Bebyggelse inden for Afsnit 1 - Facade mod Toldbodgade



Bebyggelsen inden for Afsnit 1 - Facade mod Toldbodgade

Arkitekturen skal være let og transparent og holdes i overvejende lyse farver med et maritimt udtryk.

Der skal sikres en stor variation i det bygningsmæssige udtryk

Det samlede etageareal inden for lokalplanområdet må ikke overstige 7.000 m².

Arealerne mellem husene skal gives et grønt og åbent helhedspræg, og der skal sikres offentlige stiplassager gennem bebyggelsen og med kontakt til promenadearealerne langs vandet. - i princippet som vist på illustrationsplanen på kortbilag 3.

Mod kanalen skal der etableres en træbeklædt væg i azobe til optagelse af terrænspring mellem promenade og bebyggelsens friarealer.

Til Afsnit 1 etableres nødvendig parkering på terræn som vist på illustrationsplanen. I den øst-vest gående del af Afsnit 2 skal der etableres parkering under bebyggelsen med indkørsel fra gavl.

Inden for området skal der anlægges 40 gæsteparkeringspladser på terræn til forsyning af området ved Yderpiererne, - i princippet som vist på illustrationsplanen.



Afsnit 2 - Eksempel på en transparent arkitektonisk løsning med stor variation - (kilde: Havneplan for Haderslev)

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplantillæg nr. 12 - Helhedsplan for udviklingen af DSB-arealerne i Nyborg Havn - rammeområde 1.B.41 Yderpiererne. Helhedsplanen er beskrevet nærmere andet steds i lokalplanen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med intentionerne i kommuneplantillæg nr. 12.

Miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelse af denne lokalplan er der foretaget miljøscreening i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Det er vurderet, at der ikke skal foretages miljøvurdering af projektet, da der er tale om en etape af en samlet byudvikling på de tidligere DSB-arealer i overensstemmelse med gældende helhedsplan.

Planlægning i kystzonen

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

Bebyggelsen ønskes opført i 3-4 etager.

Byrådet finder, at de valgte volumener og højder kan opføres på det pågældende sted (tidligere erhvervsområde/færgehavn) uden at virke skæmmende i kystzonen.

Bebyggelsen forudsættes opført i en let, lys og transparent arkitektur

Lokalplanens illustrationer viser, hvordan bebyggelsen kunne tage sig ud.

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

Zonestatus

Området er beliggende i byzone

Agenda 21

Der skal tilstræbes at etablere et attraktivt boligområde, der giver gode muligheder for udfoldelse og oplevelser samt uformel kontakt mellem beboerne.

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

Byrådet vil lægge vægt på, at byøkologiske principper, ressourcebesparende foranstaltninger og handicapvenlige løsninger indgår som vigtige forudsætninger for udformning og indretning af lokalplanområdets bebyggelse og friarealer.

Boligreguleringsloven

Jf. lov om midlertidig regulering af boligforholdene har Byrådet besluttet, at bestemmelserne om bopælspligt ikke skal gælde for boligbyggeri på Yderpiererne.

Byrådet har vedtaget at max. 20 % af boligerne i hvert enkelt område kan sælges uden bopælspligt ved førstegangssalg.

Virksomhedsstøj

Virksomheden Koppers Denmark A/S, der ligger syd for havneområdet, påvirker lokalplanområdet støjmessigt. Jf. Miljøstyrelsens vejledning må boligområdet påvirkes med 50/45/40 dB(A) henholdsvis dag/aften/nat, - jf. de vejledende støjgrænser.

Der er foretaget en undersøgelse af støjforholdene på Midterpiererne og Yderpiererne i forhold til virksomheden.

Undersøgelsen viser, at de vejledende støjkrav kan overholdes inden for lokalplanområdet i forhold til virksomhedsstøj fra Koppers Denmark A/S.

Trafikstøj

Havnegade/Storebæltsvej er i dag relativt hårdt trafikalt belastet. På årsbasis er trafikken i gennemsnit ca. 10.000 biler pr. døgn. Heraf anslås det, at 20% er tung trafik. Hastigheden på strækningen er 50 km/t, hvilket medfører en støjbelastning på 66 dB(A) i en afstand af 10 m fra vejmidte.

Da lokalplanområdet er beliggende ca. 300 m fra Havnegade/Storebæltsvej, vurderes det, at gældende krav til trafikstøj kan overholdes for de udendørs arealer i lokalplanområdet.

Risikovirksomhed

Lokalplanområdet er beliggende indenfor 500 m's afstand til virksomheden Koppers Denmark A/S. Risikoforholdene skal derfor overvejes, jf. miljøministeriets cirkulære nr. 37 af 20.4.2006.

Nyborg Ørbæk Beredskab har undersøgt forholdene og fastslår,

at virksomheden i princippet ikke udgør en større risiko for lokalplanområdet end det øvrige samfund.

Jordforurening

Lokalplanområdet omfatter havnearealer, der er opfyldt til nuværende niveau. Arealerne er forurenede og kortlagt på vidensniveau II, hvorfor der skal foretages en forureningsundersøgelse, inden der kan udstedes byggetilladelser.

Arealerne skal frigives af Fyns Amt, inden der udstedes byggetilladelse.

Museumsloven

Hvis der under anlægsarbejder påtræffes jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg (jf. museumslovens § 27), skal anlægsarbejdet omgående indstilles i det omfang det berører fortidsmindet, og Odense Bys Museer adviseres.

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.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Nyborg kommunes varmeplan og skal fjernvarmeforsynes.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Nyborg Kommunes Spildevandsplan. Spildevand fra ny bebyggelse skal tilledes Nyborg renseanlæg.

I forbindelse med opførelse af ny bebyggelse skal der etableres

separat afløbssystem til overfladevand.

Tagvand kan udledes uden renseforanstaltninger til havnebassinet, hvorimod overfladevand fra vej og parkeringspladser udledes til havnebassinet via sandfang og olieudskiller.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende inden for Nyborg kommunale vandforsyning.

Fælles antenne

Lokalplanområdet skal tilsluttes et fællesantennesystem.

Affald

Der skal inden for området indrettes affaldsøer til sortering og indsamling af genanvendeligt affald.



Et modelfoto, - der symboliserer, hvad der principielt menes med en stor variation i facadeudtrykket både lodret og vandret



De tidligere DSB-arealer med Yderpiererne i forgrunden og lokalplanområdets placering i området



Eksempel på en boligbebyggelse i en varieret og spændende arkitektur

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 lokal-

plan. 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. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1.0 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

at sikre, at lokalplanområdet udnyttes i overensstemmelse med principperne i helhedsplanen for DSB-arealerne i Nyborg Havn

at muliggøre opførelse af en spændende bebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet og med stor variation, lethed og elegance.

at sikre offentlig adgang igennem området og langs med kanalen,

at sikre, at de ubebyggede arealer indrettes efter en samlet plan, der sikrer en harmonisk sammenhæng mellem de enkelte bebyggelser og mellem befæstede og grønne områder og mellem private og offentlige arealer.

2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter del af matr. nr. 927u Nyborg Bygrunde, samt alle matrikler, der efter den 1. maj 2006 udstykkes fra den nævnte ejendom, og som er beliggende inden for lokalplanområdet.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

3.0 Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål med mulighed for ikke-generende erhverv i stueplan så som liberale erhverv, kulturelle formål, caféer, restauranter og lignende.

Byrådet har vedtaget, at max. 20% af boligerne (ligeligt fordelt i bebyggelsen) kan sælges uden bopælspligt ved førstegangssalg. Dette kan kun ske efter ansøgning til kommunen.

4.0 Udstykning

4.1 Udstykning og matrikulære ændringer kan ske som en funktionsbestemt opdeling af området, dog således at området stadig fremstår som en helhed.

5.0 Trafikale forhold

5.1 Lokalplanområdet skal trafikbetjenes fra Toldbodgade og fra ny stamvej, i princippet som vist på kortbilag 2 og 3.

5.2 Der skal etableres min. 1 parkeringsplads pr. bolig. I forbindelse med Afsnit 1 anlægges p-pladser på terræn. I forbindelse med Afsnit 2 anlægges p-pladser som kælderparkering med adgang som vist på kortbilag 2 og 3.

5.3 I forbindelse med kælderparkering i det sydlige byggefelt - Afsnit 2 - skal der etableres yderligere 20 p-pladser til

dækning af p-behov i det sydfor beliggende bygningsafsnit.

5.4 Der skal etableres 40 p-pladser på terræn som gæsteparkering for Yderpier-området, i princippet som vist på kortbilag 3.

5.5 Der skal etableres min. 1 p-plads pr. 50 m² erhvervsetageareal.

5.6 Igennem området skal der etableres offentlige stipsager og promenader i princippet som vist på kortbilag 2 og 3.

5.7 Stipassager og p-pladser skal anlægges i harmoni med de tilstødende friarealer, i princippet som vist på kortbilag 3.

6.0 Ledningsanlæg

6.1 Spildevand skal tilledes Nyborg centrale renseanlæg. Afløbssystemet skal etableres som separatsystem. Projekt for bortledning af spildevand skal særskilt godkendes af Nyborg Kommune.

6.2 Belysning af veje, stier og andre udearealer skal udføres efter Byrådets anvisning.

6.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes et fællesantenneanlæg.

6.4 Der må ikke opstilles nogen form for individuelle antenner.

7.0 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Inden for lokalplanområdet kan der opføres et etageareal på max. 7.000 m².

7.2 Bebyggelsen skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelt - Afsnit 1 og Afsnit 2.

Afsnit 1:

7.3 Inden for Afsnit 1 kan der opføres et etageareal på max. 1.870 m²

7.4 Bebyggelsen kan opføres i 3-4 etager.

7.5 Husdybden må ikke overstige 11 m bortset fra gavlmotiver, karnapper og lign.

7.6 Bygningshøjden må ikke overstige 15 m.

7.7 Nødvendige skure og lign. skal som udgangspunkt integreres i bebyggelsen. Alternativt kan skure og affaldsøer opføres i harmoni med bebyggelsen.

Afsnit 2:

7.8 Inden for Afsnit 2 kan der opføres et etageareal på max. 5.130 m².

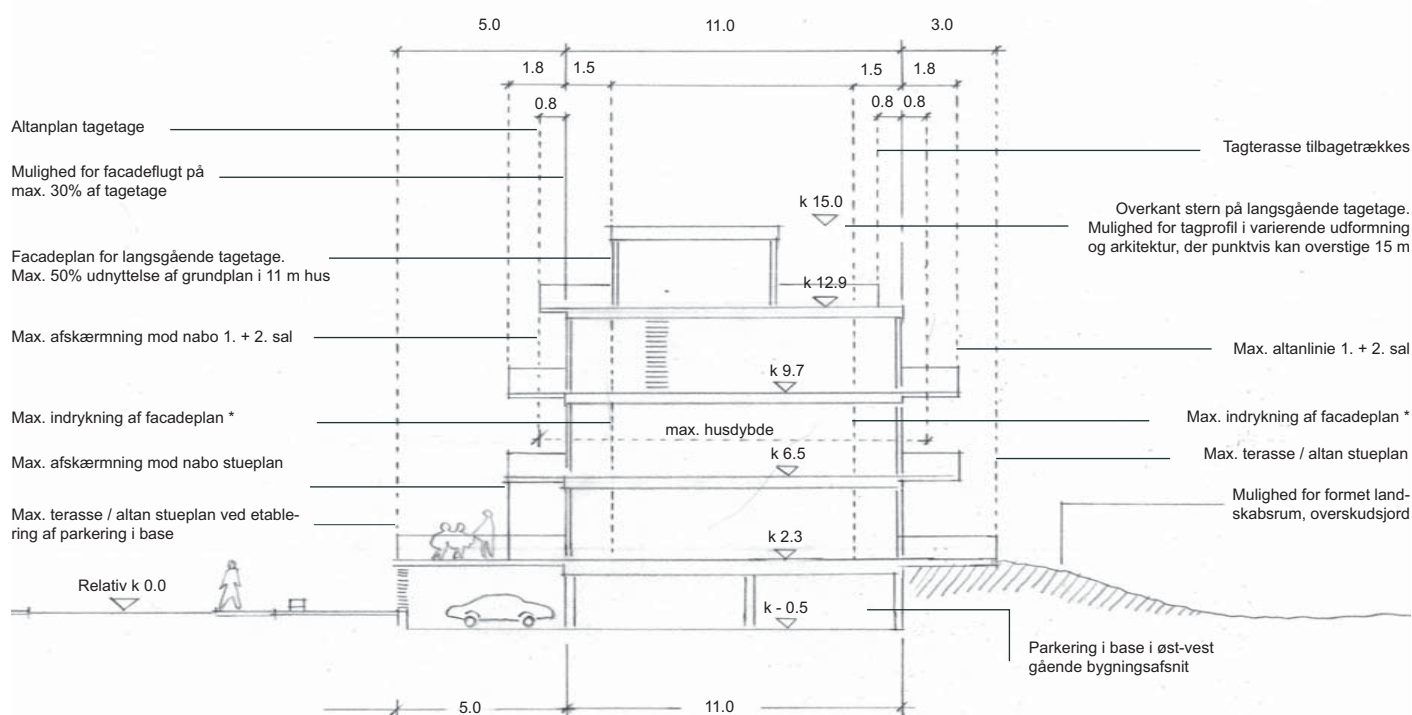
Parkeringskælder opført efter lokalplanens bestemmelser medregnes ikke i etagearealet.

7.9 Bebyggelsen skal opføres i 3-4 etager, hvor max. 50% af grundplanen kan opføres som 4. etage.

7.10 Bebyggelsen skal respektere de i nedenstående figur viste principper for bebyggelsens omfang og udformning.

7.11 Bebyggelsen skal gives et facadeudtryk, der indeholder en stor grad af variation både lodret og vandret, - i form af karnapper, fremspring og indrykninger i overensstemmelse med nedenstående figur og lokalplanens illustrationer.

7.12 Hovedhusets gennemsnitlige husdybde må ikke overstige 11 m. Husdybden skal varieres i overensstemmelse med punkt 7.12 og principperne i nedenstående figur.



* Ved indrykning kan øvrig bygningskrop øges i dybde svarende til gennemsnitsareal for 11 m husdybde. Intentionen er at sikre størst mulig variation i facadeudtrykket

7.13 Bygningshøjden må ikke overstige 15 m. Dette kan dog i helt særlige tilfælde tillades fraveget i forbindelse med udformning af særligt arkitektonisk begrundede tagprofiler og lignende.

7.14 Nødvendige skure og lign. skal som udgangspunkt integreres i den enkelte boligblok. Alternativt kan skure og affaldsøer opføres i harmoni med bebyggelsen.

7.15 Der kan ikke opføres carporte og selvstændige garager i området.

8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

Afsnit 1:

8.1 Bebyggelsens ydre fremtræden skal i princippet være i overensstemmelse med det arkitektoniske udtryk, der fremgår af de i lokalplanen viste facadeskitser.

8.2 Tag skal udføres som sadeltag

8.3 Farver og materialer skal godkendes af Nyborg Kommune.

8.4 Udhuse, skure og affaldsøer skal fremstå i en kvalitet, der harmonerer med resten af bebyggelsen med hensyn til materialer, farver og udførelse.

Afsnit 2:

8.5 Bebyggelsen skal udføres

med et varierende facadeudtryk af høj arkitektonisk kvalitet. Det skal sikres ved hjælp af markante detaljer karnapper, fremspring, indrykninger, terrasser, tagprofiler og lign.

8.6 Bebyggelsen skal fremstå transparent og i overvejende lyse farver. Farver og materialer skal godkendes af Nyborg Kommune.

8.7 Udhuse, skure og affaldsøer skal fremstå i en kvalitet, der harmonerer med resten af bebyggelsen med hensyn til materialer, farver og udførelse.

9.0 Ubebyggede arealer

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

9.2 De ubebyggede arealer skal disponeres og anlægges i overensstemmelse med principperne i illustrationsplanen på Kortbilag 3. Der skal i forbindelse hermed sikres en tilpasset sammenhæng mellem bebyggelsens friarealer og de tilgrænsende offentlige arealer.

9.3 De ubebyggede arealer skal gives et grønt helhedspræg og anlægges og beplantes med henblik på en giftfri drift og vedligeholdelse.

9.4 Udendørs oplagring må ikke finde sted, og der må ikke henstilles både, uindregistrerede køretøjer og campingvogne samt lastvogne

9.5 Udearealernes tilgængelighed skal sikres mest muligt for alle ved niveaufri overgange, faste belægningsramper m.m.

9.6 Niveauspring mellem områdets friarealer og tilgrænsende promenadearealer skal etableres som azobébeklædning.

10.0 Støjforhold

10.1 Boligbebyggelse må ikke påføres en støjbelastning fra virksomheder, der målt udendørs overstiger 50/45/40 dB(A) for henholdsvis dag/afte/nat.

11.0 Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse

11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet fjernvarmenettet og et fællesantenneanlæg, samt at spildevandet er tilsluttet Nyborgs offentlige kloaksystem.

11.2 Bebyggelsen må ikke tages i brug, før de til området hørende friarealer og p-pladser er anlagt.

Dispensation kan opnås på betingelse af, at der stilles sikkerhed for en forholdsmæssig del af

de forventede omkostninger til etablering og færdiggørelse af de ovennævnte anlæg.

12.0 Grundejerforening

12.1 Senest når halvdelen af Yderpiererne er bebygget skal der etableres en grundejerforening med medlemspligt for alle nye grundejere/boligforeninger/ejerforeninger i området.

12.2 Inden for lokalplanområdet skal der etableres en grundejerforening, som skal forestå drift og vedligeholdelse af interne veje, stier og fællesarealer.
Foreningen skal tilsluttes den i punkt 12.1 nævnte fælles grundejerforening for Yderpiererne.

12.3 Grundejerforeningernes vedtægter skal godkendes af Byrådet.

13.0 Påtaleret

13.1 Påtaleretten overfor nærværende lokalplan har alene Nyborg Byråd.

14.0 Vedtagelsespåtegning

14.1 Således vedtaget endeligt af Nyborg Byråd den 9. oktober 2006

P. b. v.

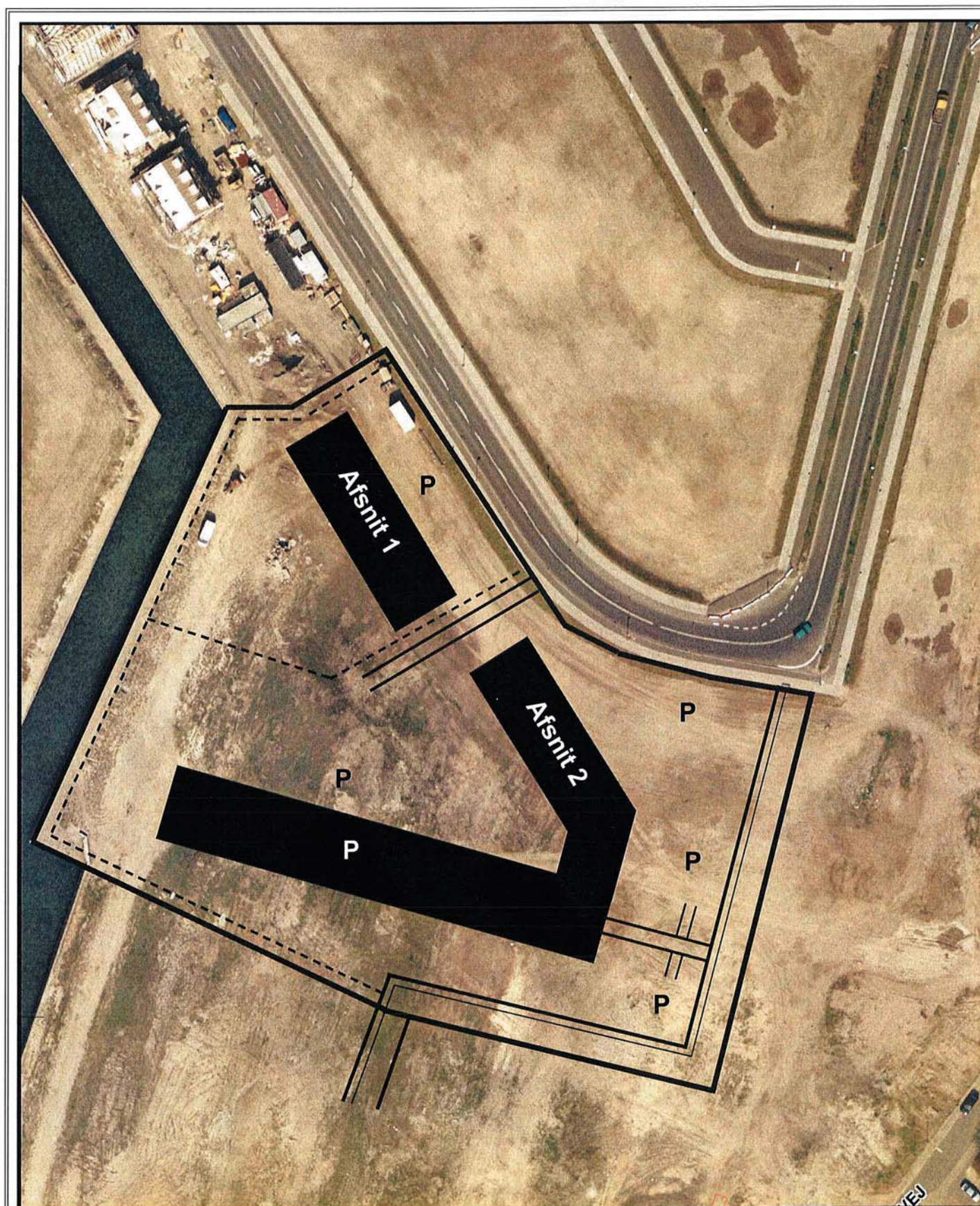
Jørn Terndrup
Borgmester

/Flemming Eriksen
Kommunaldirektør



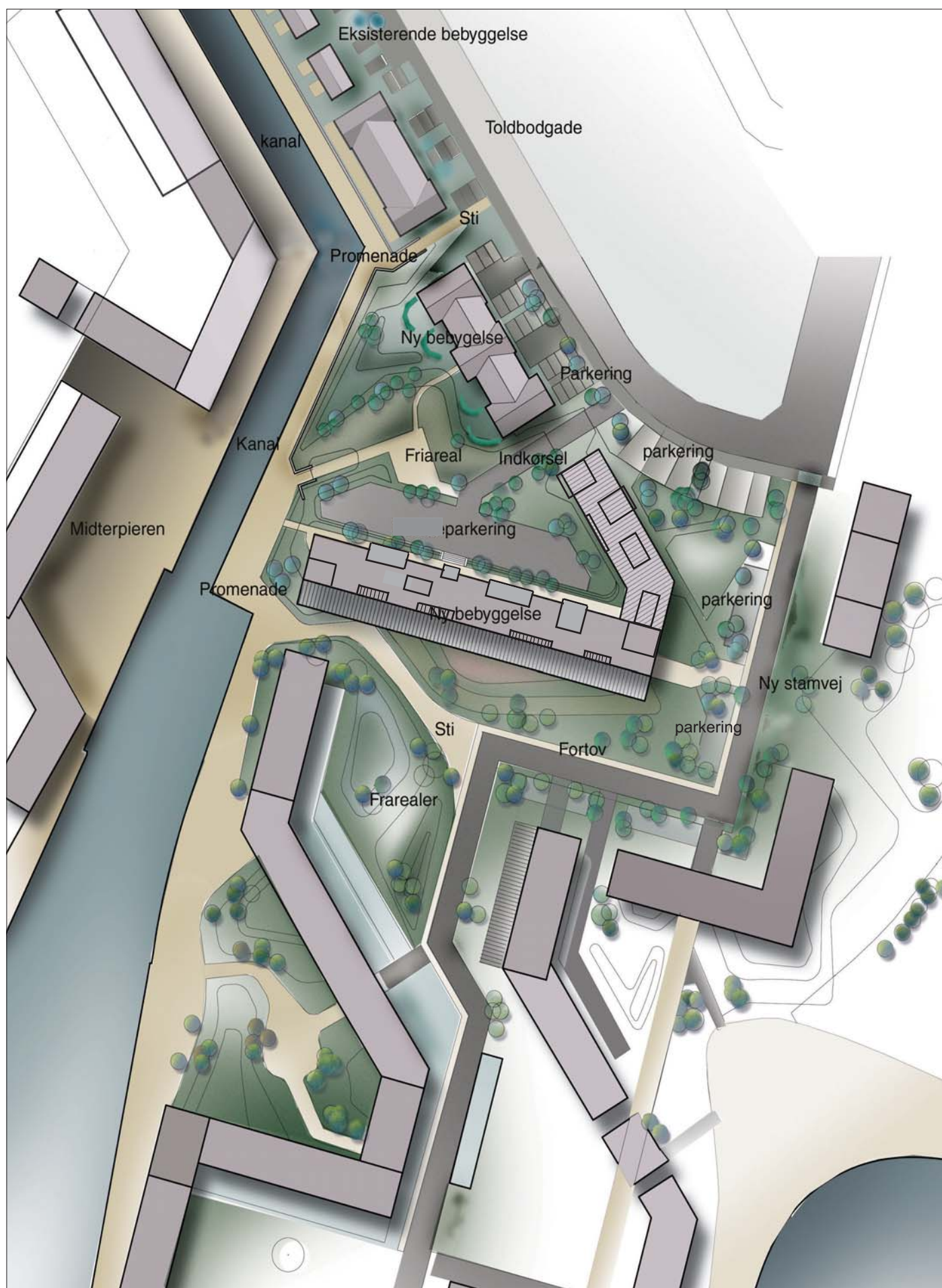
 Lokalplangrænse - del af matr. nr. 927 u Nyborg Bygrunde

Kortbilag 1 - Matrikulære forhold



----- Promenade og offentlig stipassage
P Parkering

■ Byggefelter
== Vejadgang



Kortbilag 3 - Illustrationsplan