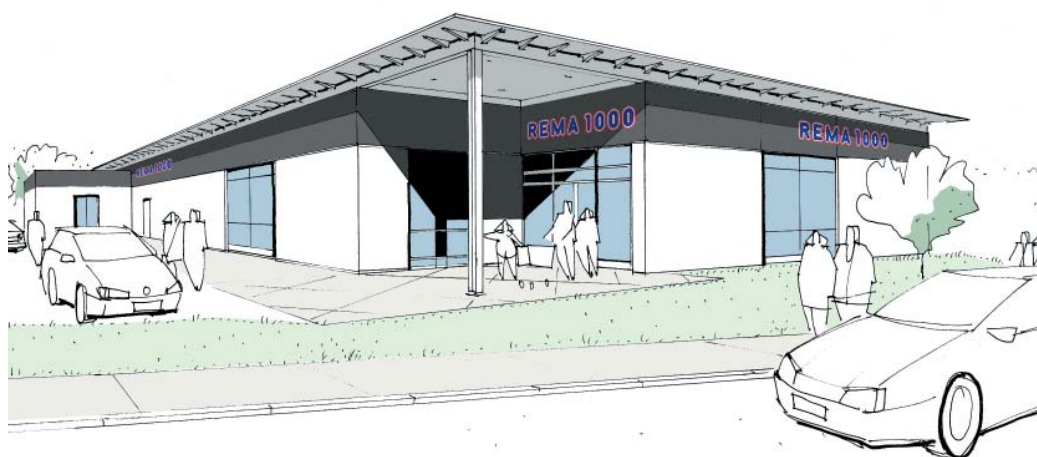




Lokalplan nr. 147



Nyborg Kommune
Teknisk Afdeling, marts 2007



Dagligvarebutik
ved Frisengårdsvej

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens indhold	4
Forhold til anden planlægning	5

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, placering og udre fremtræden	10
8.0 Ubebyggede arealer	11
9.0 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	11
10.0 Støjforhold	11
11.0 Servituter.....	11
12.0 Påtaleret	11
13.0 Vedtagelsespåtegning	11

Kortbilag 1, matrikelkort

Kortbilag 2, Byggefelter mv.

Kortbilag 3, Illustrationsplan

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund

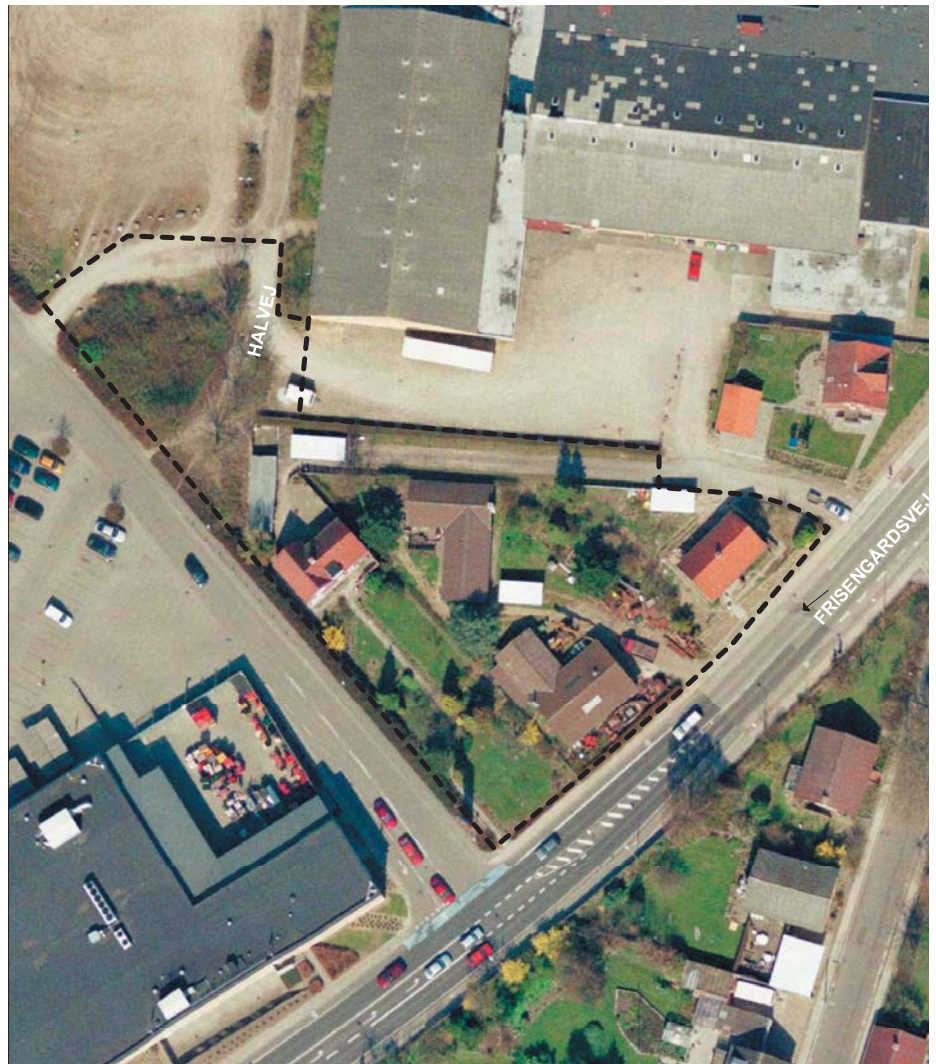
I 2004 vedtog Byrådet en lokalplan for hele centerområdet ved Vestergade/Frisengårdsvej ("Nyborg Jern").

I den mellemliggende periode er der løbende arbejdet med muligheden for at inddrage det tilgrænsende areal mellem lokalplanområdet og Nyborg Hallerne til centerformål. Arealet består i dag af 3 mindre ejendomme, der anvendes til beboelse og erhverv.

På baggrund af en konkret interesse fra en dagligvarekæde ("Rema 1000") er der indgået aftaler med de nuværende ejere om at afstå grundene til centerformål.

Byrådet har besluttet at åbne mulighed for en ny dagligvarebutik, under forudsætning af, at der etableres en lysregulering af t-krydset ved indkørslen til centerområdet fra Frisengårdsvej.

Den omtalte dagligvarekæde har indvilliget i at bekoste lysreguleringen. Byrådet har derfor besluttet at udarbejde denne lokalplan, så projektet kan realiseres.



Luftfoto af lokalplanområdet

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet består i dag af 3 selvstændige ejendomme med boliger og erhverv. Lokalplanen åbner mulighed for, at den eksisterende bebyggelse kan nedrives og erstattes af en ny dagligvarebutik.

Lokalplanen udlægger et byggefelt mod Frisengårdsvej, hvor der kan opføres en dagligvarebutik med et bruttoetageareal på max. 900 m².

Butikken får vejadgang fra den eksisterende parkeringsplads ved

det tilgrænsende centerområde ved "Nyborg Jern" via det kommunale vejareal ved Nyborghallerne.

Dagligvarebutikken skal opføres med indgangsparti og varegård, der orienteres mod det udlagte parkeringsareal, som vist på illustrationsplanen. Der skal anlægges min. 1 p-plads pr. 20 m² bruttoetageareal.

Butikken skal gives en arkitektonisk bearbejdning med vinduespartier, markant udhæng og vari-

erende materialevalg samt enkel skiltning i princippet som vist på lokalplanens illustrationer.

Ved adgangsvejen fra centerområdet kan der opstilles en pylon med en højde på max. 4 m. med butikkens logo.

Al skiltning skal godkendes af Byrådet.

Ikke befæstede arealer skal gives et grønt helhedspræg, og der må ikke ske nogen form for oplag mod Frisengårdsvej.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Området er omfattet af rammebestemmelserne i Kommuneplan 2001, rammeområde 1.C.4.

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål i form af dagligvare- og udvalgswarebutikker, liberale erhverv, kultur- og idrætsformål samt boligformål. Der kan dog ikke etableres flere dagligvarebutikker end de 2 der i dag findes i centerområdet (Føtex og Fakta)

Herudover fastslår rammebestemmelserne bl.a. i relation til lokalplanområdet:

at der skal tilvejebringes et bygningsmæssigt sammenhængende facadeforløb langs Frisengårdsvej.

at området skal indrettes med et grønt helhedspræg.

at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige 50,

at bebyggelse ikke må opføres i mere end 2 etager med en højde der ikke overstiger 12 m.

at området er omfattet af lokalplan nr. 82.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, da der ikke åbnes mulighed for flere dagligvarebutikker i området.

Det har derfor været nødvendigt at udarbejde et kommuneplantillæg, så lokalplanens intentioner om opførelse af en dagligvarebutik (Rema 1000) kan realiseres som ønsket af Byrådet.

Kommuneplantillæg nr. 17 er offentliggjort sideløbende med denne lokalplan.

Lokalplan nr. 82

Lokalplanområdet er omfattet af

lokalplan nr. 82, der udlægger området til boligformål og mindre fremstillingsvirksomhed i tilknytning til den enkelte bolig.

Med lokalplanens endelige vedtagelse ophæves lokalplan nr. 82 og erstattes af nærværende lokalplan nr. 147, der udlægger området til centerformål.

Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Trafikale forhold

Trafikredegørelse:

I oktober 2005 blev der udarbejdet en trafikredegørelse for området ved Nyborg Jern med udgangspunkt i en fuld udbygning af centerområdet samt muligheden for en ekstra dagligvarebutik (Rema 1000).

Trafikredegørelsen konkluderer, at den bedste løsning vil være etablering af en signalregulering af T-krydset ved centerområdets udmunding i Frisengårdsvej. Det vil løse det eksisterende problem med at komme ud fra centret til venstre og vil ikke føre til forsinkelser for den øvrige trafik.

En signalregulering kan afvikle trafikken med et højt serviceniveau. - Anlægget kan synkroniseres med signalanlægget på Vestergade med henblik på en optimering af trafikafviklingen.

En signalregulering kan gennemføres relativt enkelt, da der i forvejen er en venstresvingbane på Frisengårdsvej.

Signalregulering vil ligeledes medføre forbedrede forhold for lette trafikanter ved krydsning af Frisengårdsvej

I redegørelsen vurderes det, at Hyrdegyden ikke bør inddrages

som adgangsvej til centerområdet.

Redegørelsen fastslår, at det er mest hensigtsmæssigt, at der kun er én overordnet vejadgang til centerområdet. Herved sikres entydige og klare trafikstrømme.

Byrådet har derfor besluttet, at adgangen til centerområdet skal lysreguleres som forudsætning for realisering af lokalplanen.

Godkendelse af vejprojekt:

Al ind- og udkørsel til lokalplanområdet skal ske fra eksisterende overkørsel til centerområdet fra Nyborg Kommunes vejareal ved Nyborghallerne, som vist på kortbilag 2.

Inden vej- og parkeringsarealer, herunder adgangsforholdene over kommunens vejareal anlægges, skal projekt godkendes af vejmyndigheden.

Der kræves ligeledes særlig tilladelse fra vejmyndighed og politi i forbindelse med færdselsregulering og afmærkning i området, jf. færdselslovens kapitel 15.

Fortidsminder

Hvis der ved jord- og anlægsarbejde påtræffes jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejder omgående indstilles og Odense Bys Museer kontaktes.

Støjforhold

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål med følgende vejledende støjgrænser for støjbelastninger fra virksomheder målt udendørs: 55/45/40 dB(A).

De tilgrænsende naboejendomme i centerområdet (lokalplan nr. 137) og ved Nyborghallerne (lokalplan nr. 82) er underlagt de samme støjkrav, hvorfor det vurderes, at

de vejledende støjgrænser kan overholdes.

Den planlagte dagligvarebutik og varegård vil være beliggende ca. 30 m fra eksisterende bolig. Særligt støjende aktiviteter, som f.eks. varelevering uden for normal arbejdstid, skal styres inden for acceptable tidsrum i overensstemmelse med miljølovens gældende regler. Der er mulighed for eventuelt at etablere støjafskærmning mod nabo i form af fast hegn, hvis gældende støjkrav mod forventning overskrides.

Miljøvurdering

Der er foretaget en miljøscreening af lokalplanen jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer. Resultatet af screeningen giver efter kommunens vurdering ikke anledning til udarbejdelse af en miljøvurdering, da planen kun med hensyn til støjforhold eventuelt vil kunne have en negativ virkning på miljøet. Med en lysregulering af indkør-

selsforholdene til centerområdet samt bestemmelser i lokalplanen om overholdelse af gældende støjkrav med mulighed for etablering af støjdæmpende foranstaltninger, vurderes den fremtidige situation ikke at medføre forringede miljøforhold i forhold til i dag.

Nyborg Kommunes afgørelse er offentligt bekendtgjort den 28. november 2007, jf. lovens § 4 stk. 4.

Jordforurening

Ejendommen Frisengårdsvej 17 F har tidligere været anvendt til industriformål, hvorfor Nyborg Kommune anbefaler, at der forinden igangsætning af byggearbejder foretages en undersøgelse, der afklarer, om der er jordforurening på ejendommen.

Såfremt der konstateres forurening i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder, skal Nyborg Kommune kontaktes og arbejderne standses.

Forsyningsforhold

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Nyborg Kommunes varmeplan og fastlagt til fjernvarmeforsyning.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Nyborg Kommunes spildevandsplan som separat kloakeret område.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende inden for Nyborg Forsyning & Services forsyningsområde.

Elforsyning

Lokalplanområdet er beliggende inden for Nyborg Forsyning & Services forsyningsområde.



Butikkens indgangsparti set fra centerområdet

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.

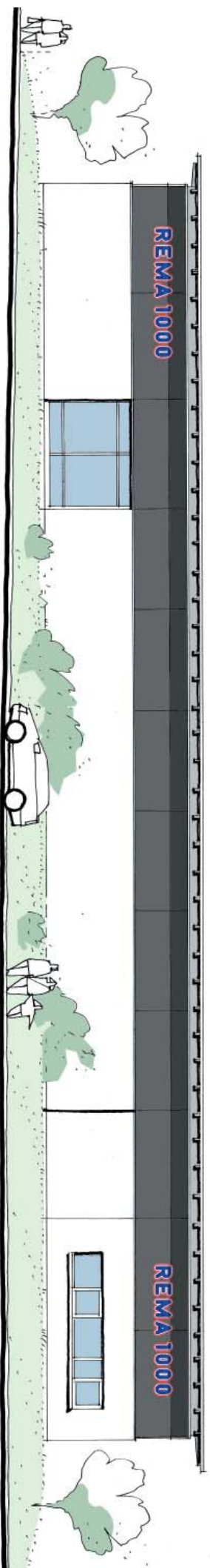
Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af Lov om planlægning kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages Naturklagenævnet.

Klager indgives til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K eller på email

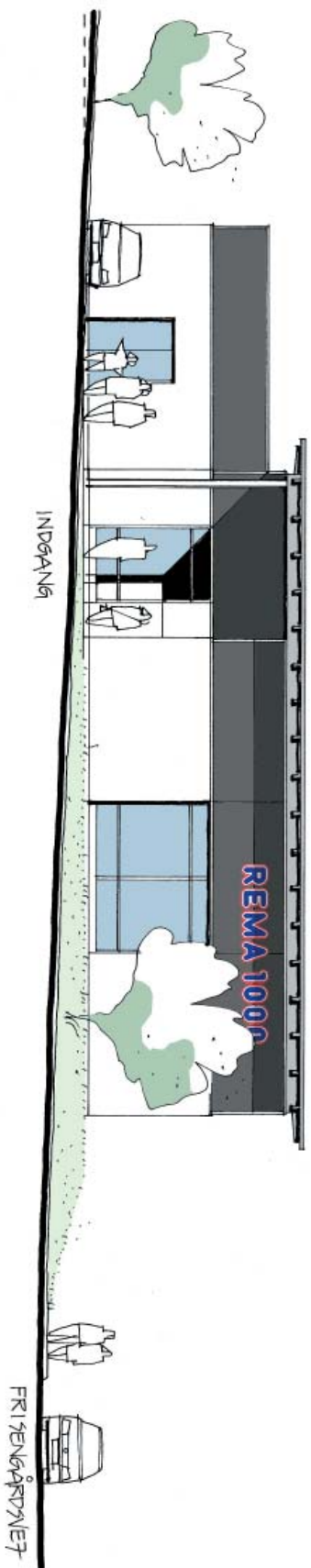
til nkn@nkn.dk. Klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet inden 4 uger efter afgørelser er meddelt.

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af klagen, at der indbetales et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende en opkrævning på gebyret. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandling af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk.

Gebyret tilbagebetales, hvis klager får helt eller delvist medhold i klagen.



Facademod Frisengårdzvej



Facademod mod centerområdet

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1.0 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

at muliggøre opførelse af en dagligvarebutik i området.

at sikre hensigtsmæssige trafikale forhold i forbindelse med dagligvarebutikken og Nyborg Hallerne samt i forhold til det tilgrænsende centerområde,

at fastlægge de bygningsmæssige- og anvendelsesmæssige rammer i området, herunder sikrer at bebyggelsen ikke virker skæmmende i forhold til omgivelserne,

at sikre en fornuftig indretning af de ubebyggede arealer og sammenhængen med området ved Nyborghallerne og det tilgrænsende centerområde.

2.0 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 405a, 405c, 405d samt del af matr. nr. 676c og del af det kommunale vejareal "bh", alle Nyborg Bygrunde, samt alle parceller der efter 1. november 2006 udstykkes fra de nævnte ejendomme, og som er beliggende inden for lokalplanens område.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

3.0 Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun

anvendes til center- og erhvervsformål i form af én dagligvarebutik eller service-, forretnings-, lager- og værkstedsvirksomheder, der kan indrettes uden genevirkninger for omgivelserne.

4.0 Udstykning

4.1 Udstykning kan ske i overensstemmelse med lokalplanens intentioner. Udstykning må ikke finde sted uden særlig tilladelse fra Byrådet.

5.0 Vej- og parkeringsforhold

5.1 Der kan etableres vejadgang til lokalplanområdet som vist på kortbilag 2.

5.2 Der kan ikke etableres udkørsel for kørende trafik fra lokalplanområdet til Frisen-gårdsvej.

5.3 Nyborg Hallerne skal have adgang fra lokalplanområdet gennem port, som vist på kortbilag 3. Porten skal være aflåst.

5.4 Der skal etableres en fast hegning mellem lokalplanområdet og Nyborg Hallerne.

5.5 Der skal anlægges min. 1 parkeringsplads pr. 20 m² bruttoetageareal til dagligvarebutik, i princippet som vist på kortbilag 3.

5.6 Der skal anlægges min. 2 handicap parkeringspladser i nærheden af indgangen til butikken.

5.7 Inden vej- og parkeringspladser, ind- og udkørsler anlægges, skal projekt, der angiver vejenes retning, bredde og længdeprofil og detaljerede udformning samt deres tilslutning til andre veje godkendes af kommunens vejmyndighed.

6.0 Ledningsanlæg

6.1 Belysning af veje, pladser, stier og andre færdselsarealer må kun udføres som parkbelysning efter kommunens nærmere godkendelse.

6.3 Spildevand skal tilledes Nyborg centrale renseanlæg. Afløbssystemet skal etableres til separatsystem.

7.0 Bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden

7.1 Bebyggelse skal placeres indenfor det på kortbilag 2 viste byggefelt.

7.2 Det samlede bruttoetageareale må ikke overstige 900 m²

7.3 Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage i princippet som vist på lokalplanens illustrationer.

7.4 Bebyggelsen skal opføres med et materialevalg og en arkitektonisk udformning i princippet som beskrevet i redegørelsens tekst og illustrationer.

7.6 Mindre bygninger som f.eks. skure til indkøbsvogne og lign. skal udføres i lødige materialer i harmoni med den øvrige bebyggelse.

7.7 Skiltning på bebyggelsen må kun omhandle butikkens navn/logo. Skiltning skal udføres med løse bogstaver direkte på facade, som vist på lokalplanens illustrationer.

7.8 Ved indkørslen fra centerområdet kan der opstilles en pylon med en max. højde på 4 m. Pylonen skal være indirekte belyst og have en placering i princippet som vist på kortbilag 3.

7.9 Al skiltning og belysning heraf skal godkendes af Byrådet i hvert enkelt tilfælde.

7.10 Der skal etableres handicapvenlige adgangsforhold til butikken.

8.0 Ubebyggede arealer

8.1 Ubebyggede arealer, herunder p-pladser skal ved beplantning, befæstelse og belysning gives et ordentligt udseende og være pænt vedligeholdte.

8.2 Udendørs oplag, herunder varegårde og lign. skal omgives af tætte hegn evt. suppleret med afskærmende beplantning.

8.3 Arealet mellem bebyggelsen og Frisengårdsvej skal fremstå med et grønt helhedspræg, og det må ikke

anvendes til nogen form for oplag.

9.0 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

9.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet fjernvarmenettet og spildevandet tilsluttet Nyborgs offentlige kloaksystem.

9.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret lysregulering af T-krydset ved centerområdets udmunding i Frisengårdsvej.

10.0 Støjforhold

10.1 Der skal sikres mulighed for, at der inden for lokalplanområdet kan etableres støjdæmpende foranstaltninger mod tilgrænsende beboelse til overholdelse af gældende støjkrav.

11.0 Servitutter

11.1 Med lokalplanens endelige vedtagelse ophæves lokalplan nr. 82 (lyst 3. marts 1995) for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan nr. 147.

12.0 Påtaleret

12.1 Påtaleret overfor nærværende lokalplan har alene Nyborg Byråd.

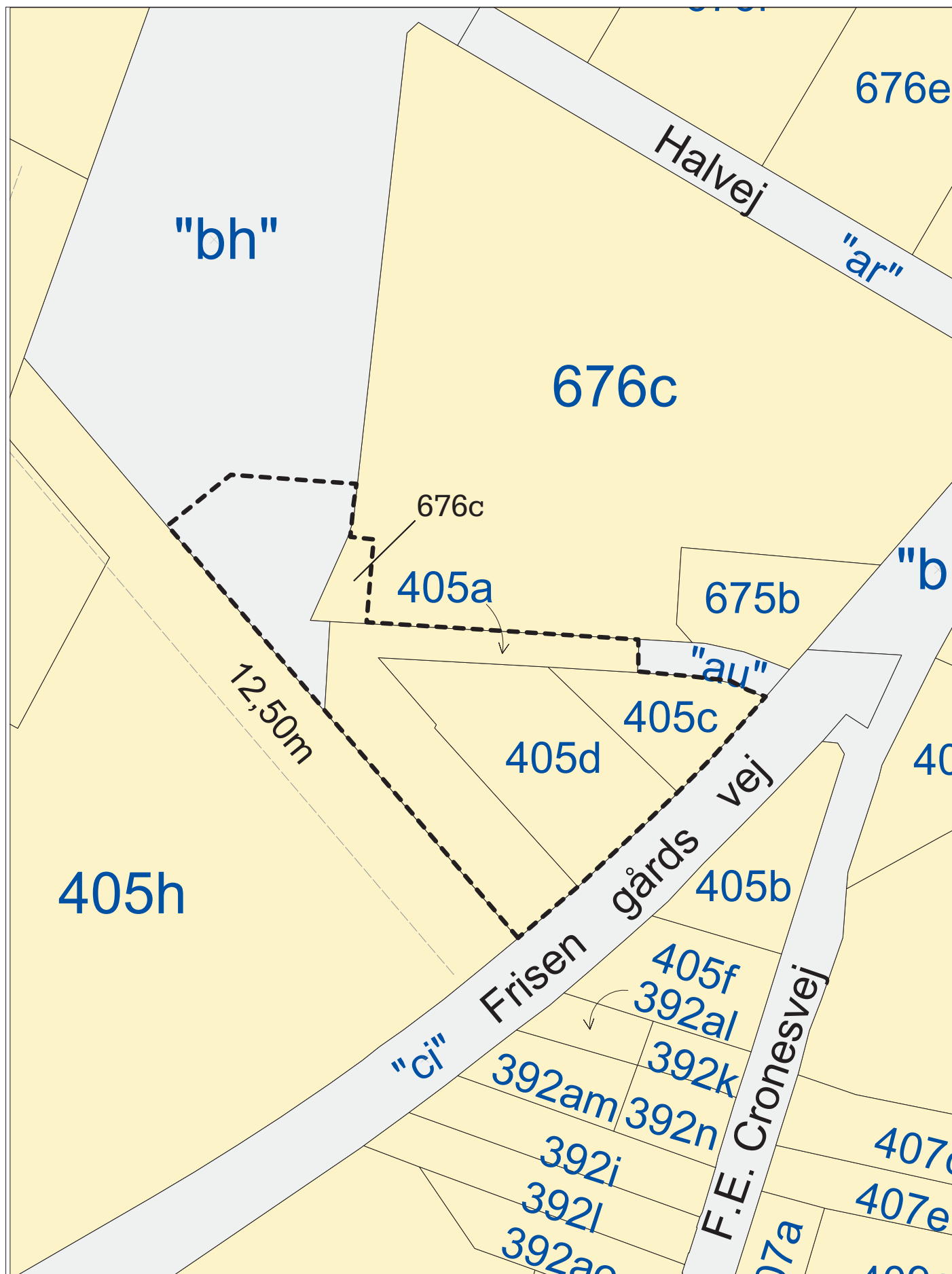
13.0 Vedtagelsespåtegning

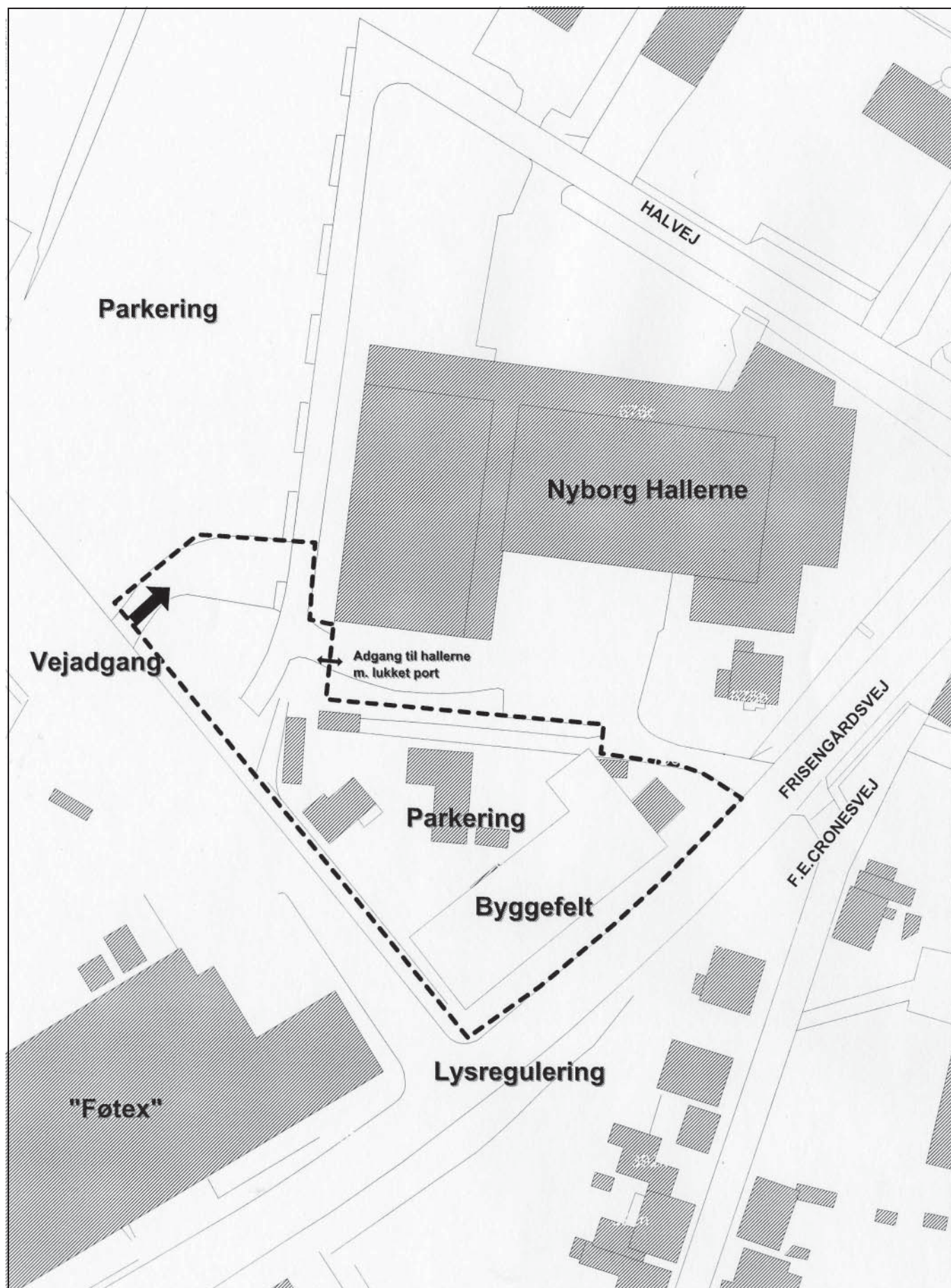
13.1 Således vedtaget endeligt af Nyborg Byråd den 27. marts 2007

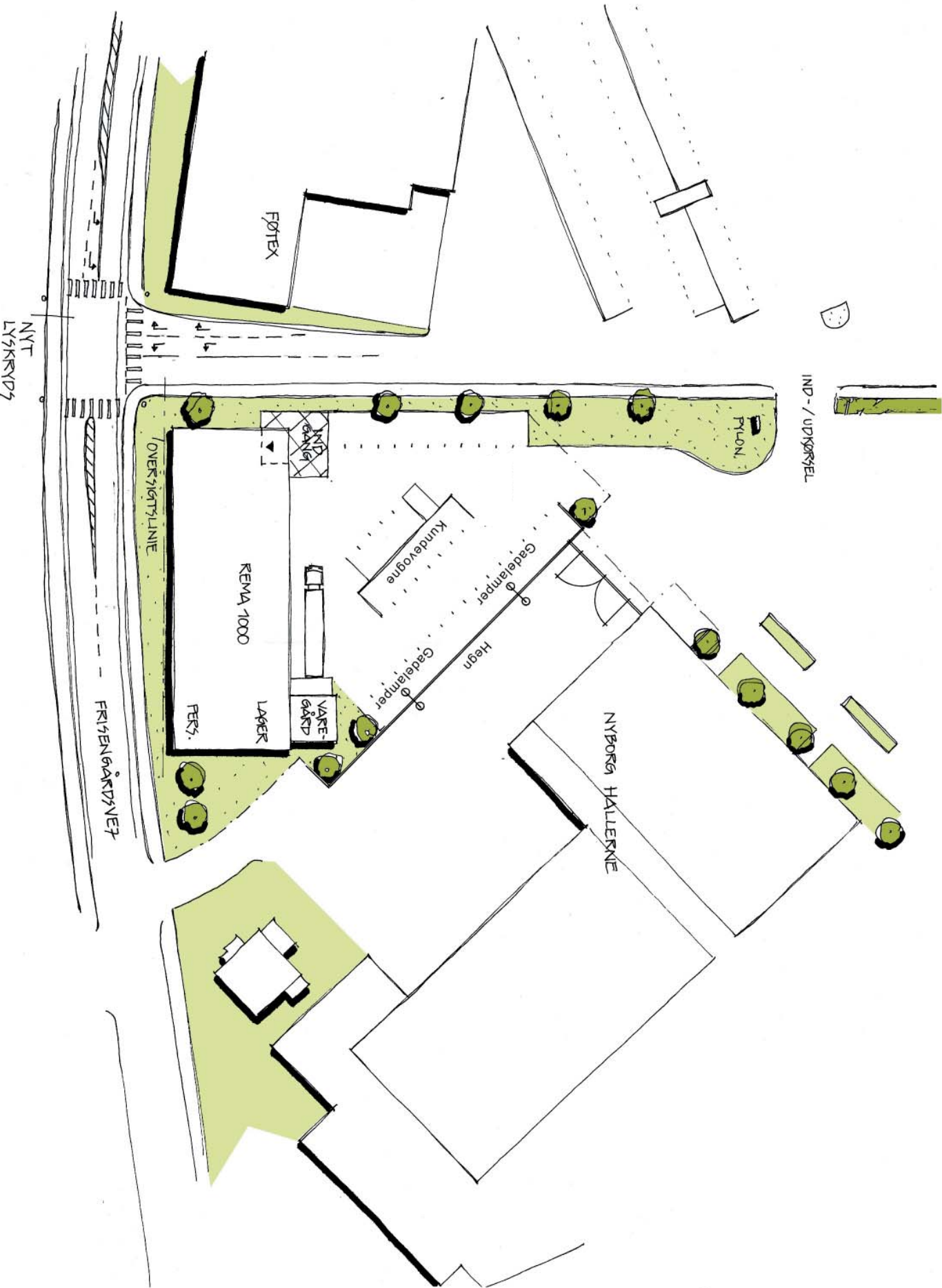
P. b. v.

Jørn Terndrup
Borgmester

/ Lars Svenningsen
Kommunaldirektør







Kortbilag 3 - Illustrationsplan