



LOKALPLAN NR. 204



Udvidelse af Erhvervsområde Vest, Nyborg,

Indhold

Lokaplanens redegørelse	
Hvad er en lokalplaner.....	03
Lokalplanens baggrund	04
Lokalplanens område og zonestatus.....	04
Lokalplanens formål og indhold.....	05
Lokalplanens forhold til anden planlægning	07
Miljøvurdering	10
Lokalplanens retsvirkninger.....	12
 Lokalplanens bestemmelser	
1.0 Lokalplanens formål.....	13
2.0 Område og zonestatus.....	13
3.0 Områdets anvendelse.....	13
4.0 Udstykning	14
5.0 Vej- og parkeringsforhold	15
6.0 Ledningsanlæg	16
7.0 Bebyggelsens, omfang og placering.....	16
8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	17
9.0 Ubebyggede arealer	18
10.0 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	19
11.0 Servitutter.....	19
12.0 Påtaleret.....	19
Vedtagelsespåtegning	19
 Kortbilag 1 - Matrikelkort, lokalplanområdet	20
Kortbilag 2 - Delområder	21
Kortbilag 3 - Veje, hegn og byggelinier	22

Hvad er en lokalplan

En lokalplan fastlægger, hvordan udviklingen skal være i et bestemt område. Lokalplanen kan bl.a. bestemme:

- hvad området og bygningerne skal bruges til
- hvor og hvordan, der skal bygges nyt
- hvilke bygninger, der skal bevares
- hvordan de ubebyggede arealer skal indrettes

Lokalplanen forholder sig udelukkende til fremtidige forhold. Den er altså ikke til hinder for, at nuværende lovlig bebyggelse kan blive liggende. Den hindrer heller ikke, at den hidtidige lovlige anvendelse af bygninger og ubebyggede arealer kan fortsætte. Etablering af nyt samt ændringer af eksisterende forhold skal til gengæld ske i overensstemmelse med lokalplanen.

Planloven bestemmer, at der skal vedtages en lokalplan, inden et større byggeri, anlægsarbejde eller en omfattende nedrivning sættes i gang, eller hvis et område skal overføres fra landzone til byzone.

Lokalplanen medvirker til at sikre en kontinuitet i kommunens planlægning og giver samtidig offentligheden og Byrådet mulighed for at vurdere konkrete projekter i sammenhæng med planlægningen som helhed.

Inden en lokalplan vedtages endeligt i Byrådet, har alle mulighed for at komme med indsigelser, ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget.

Før et lokalplanforslag kan vedtages endeligt af Byrådet, skal det fremlægges til offentlig høring i mindst 8 uger.

Lokalplanens baggrund

Baggrunden for udarbejdelsen af denne lokalplan er et behov for at udvide erhvervsområdet, da det eksisterende område er ved at være udbygget. Byrådet ønsker som udgangspunkt at have et alsidigt udbud af erhvervsgrunde, således at der er mulighed for etablering af flere forskellige virksomhedstyper under hensyn til afstandszonering og virksomhedsklassifikation.

Det eksisterende erhvervsområde omfatter 93 ha og den potentielle udbygningsmulighed er på 28 ha heraf omfatter denne lokalplan 18 ha. Ud over udvidelsen af området lokalplanlægges for en del af det eksisterende erhvervsområde, hvor anvendelsen endnu ikke har været detaljeret fastlagt.

Erhvervsområdet ønskes etableret efter de samme principper omkring afstandszonering og virksomhedsklassificering som er anvendt i det eksisterende Erhvervsområde Vest.

Lokalplanområdets afgrænsning og beliggenhed.



Lokalplanens område og zonestatus

Erhvervsområde Vest ligger mellem Fynsvej og Bøjdenvej, og udbygges mod vest i retning mod Hjulbyvej, mod syd ligger landsbyen Vindinge. Lokalplanområdet udgør en del af udvidelsen mod vest, som vist på kortudsnit.

Arealet hvormed området udvides overføres til byzone.

Lokalplanens formål og indhold

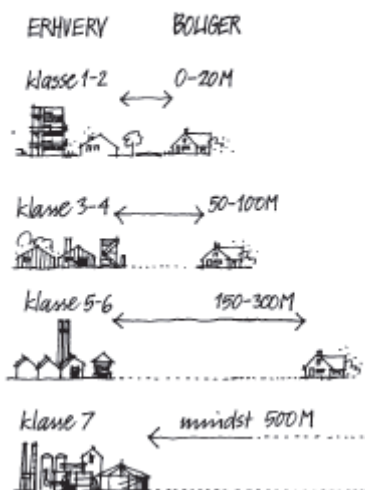
Erhvervsområdet skal etableres efter principperne om afstandszonering og virksomhedsklassificering.

Afstandszoneringen skal medvirke til at adskille forurenende og mindre forurenende aktiviteter og sikre erhvervsområdet mod nabokonflikter med tilstødende områder med miljøfølsomme anvendelser.

Virksomhedsklassifikationen er udarbejdet af Miljøstyrelsen og er en samlet vurdering af den enkelte virksomheds miljøbelastning. Klassificeringen angives for virksomheder i den pågældende branche, men der er stor variation indenfor samme virksomhedstyper. Den enkelte virksomhed kan etablere forureningsbekæmpende foranstaltninger og opnå en lavere klassificering. Klassificeringen (afstanden til miljøfølsomme anvendelser) er anslåede minimums afstande mellem boliger og arealer planlagt til de respektive virksomhedstyper, hvilket vil give en rimelig sikkerhed mod fremtidige ulemper i omgivelserne.

Neden for er vist Miljøstyrelsens anbefalede afstande til boliger og afstandsklasserne. Klassifikationen indgår i opdelingen af lokalplanområdet i delområder.

Klassificeringen og de respektive afstande til bolig-anvendelse.



Miljøstyrelsens vejledende anbefalede afstande på de 7 virksomhedsklassifikationer

Klasse 1	0 meter	forretninger, liberale erhverv, kontorer og småværksteder med butik.
Klasse 2	20 meter	bogbinderier, elektronikværksteder og f.eks. laboratorier.
Klasse 3	50 meter	håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder.
Klasse 4	100 meter	levnedsmiddelfabrikker og indre, overfladebehandlende virksomheder, herunder autolakkerier.
Klasse 5	150 meter	maskinfabrikker, betonfabrikker og farve- og lakindustri virksomheder.
Klasse 6	300 meter	asfaltfabrikker, slagterier, større maskin- og betonfabrikker samt jernstøberier
Klasse 7	500 meter	medicinal- og pesticidproduktion og kraft- og stålvalseværker.

Ud fra foranstående principper er lokalplanområdet opdelt i 4 delområder.

Delområde A: Klasse 1-3, facadeerhverv - salg, udstilling, begrænset fremstilling, lettere reparation, administration og lignende.

Delområde B: Klasse 3-5, fremstillings- og produktionserhverv, entreprenør-, lager- og transportvirksomheder.

Delområde C: Klasse 1-3, håndværk, lettere erhverv, begrænset fremstilling, en gros handel, service- og lagervirksomhed.

Delområde D: Offentlige formål, beplantning og/eller tekniske anlæg.

Indenfor lokalplanområdet må der ikke placeres boliger eller virksomheder højere end klasse 5, eller virksomheder med særlige beliggenhedskrav. Der må ikke drives handel med dagligvarer indenfor lokalplanområdet.

Af hensyn til grundvandsinteresserne i området kan der f.eks. ikke lokaliseres virksomheder der anvender chlorede opløsningsmidler, MTBE (Methyl-tertiær-butyl-ether) eller pesticider i et omfang der kan udgøre en forureningsrisiko.

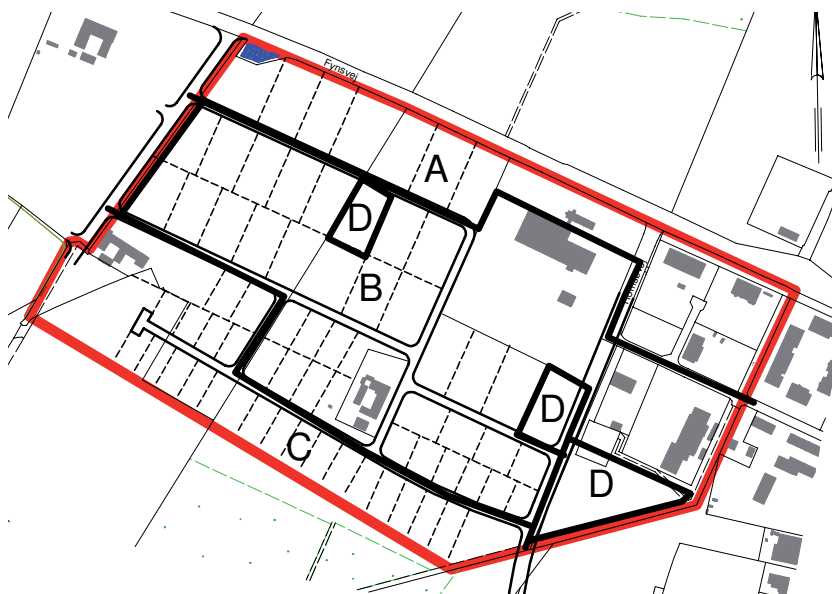


Fig. 4. Kort over lokalplanområdet med opdeling i delområder

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplanlægning

Vækstretning for udvidelse af erhvervsområdet er indarbejdet i Regionplan 2005, som blev godkendt i december 2005.

Af de generelle retningslinier fremgår, at der ved erhvervslokalisering skal sikres passende afstand til eksisterende eller planlagt støjfølsom anvendelse, og der skal fastlægges hvilke virksomhedstyper, der kan placeres i området under hensyn til omgivelsernes følsomhed.

Erhvervsområdet er jf. regionplanens hovedkort 6, grundvandsbeskyttelse beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser og i et nitratfølsomt indvindingsområde. Erhvervsområdet berører ikke indvindingsoplande eller 300 m beskyttelsesområder omkring vandværksboringer.

Lokalplanens anvendelsesbestemmelser, zonerings- og virksomhedstyper m.m. betyder at lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanen.

Kommuneplanlægning

Lokalplanens område er omfattet af Kommuneplan 2001 for Nyborg, rammeområde 1.E.7.

Med tillæg nr. 23 til Nyborgs Kommuneplan 2001 udvides erhvervsområdet arealmæssigt mod vest i udbygningsretningen. Lokalplanen er indholdsmæssigt i overensstemmelse med rammerne der fastlægger, at der skal ske en erhvervs-typebestemt opdeling af området.

Kommuneplantillæg nr. 23 fremlægges sideløbende med denne lokalplan.

Lokalplaner

Der er en eksisterende lokalplan indenfor området, lokalplan nr. 86. Lokalplan nr. 86 vil blive ophævet og erstattet af denne lokalplan ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Endvidere omfatter lokalplanen en mindre del af delområde IV og VIII i lokalplanområde 53, der medtages for at ændre afgrænsningen af delområderne. Lokalplan nr. 53 vil blive ophævet og erstattet af denne lokalplan for de pågældende arealer.

Lokalplanen omhandler en udvidelse af erhvervsområdet mod vest. Hele den øvrige del af det eksisterende erhvervs-

området er omfattet af lokalplan nr. 53 for Erhvervsområde Vest.

Zonestatus

En del af lokalplanområdet er beliggende i byzone. Den del som omhandler udvidelsen af området er beliggende i landzone, men overføres til byzone med denne lokalplans vedtagelse.

Servitutter

Servitutter der er i strid med lokalplanen fortrænges af lokalplanen.



Kystnærhedszonen omkring Nyborg

Planlægning i kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger indenfor 3 km kystnærhedszonen jf. Planlovens § 5 a stk. 3, jr. § 16 stk. 3 skal der redegøres for bygningshøjder over 8,5 m.

Lokalplanen giver mulighed for bygningshøjder indtil 12 m i den centrale del af området og 8,5 m bygningshøjder i yderkanten af området. Det vurderes at være uden betydning for kystlandskabet, da området er beliggende uden for visuel kontakt med kysten.

Naturbeskyttelse

Ved fortsat udvidelse af området mod vest inddrages flere jorddiger beskyttet jf. Museumslovens § 29 samt 1 vandhul beskyttet jf. Naturbeskyttelseslovens § 3.

Kommunen har vurderet i marken, at jorddigerne, der stammer fra udskiftningen af Nyholm i 1788, er værd at søge bevaret, hvorfor de indgår i planen. For dige, der kan indgå i planløsningen, søges om dispensation til gennembrydning med veje. For dige der ikke kan indgå i planløsningen søges om dispensation til fjernelse, se kortudsnit side 9 og kortbilag 3.

Vandhullet er et anlagt regnvandsbassin i forbindelse med afvandingen af Fynsvej og skal kunne oprenses og vedligeholdes som regnvandsbassin.

Jordbrugsforhold

Arealer til udvidelse af erhvervsområdet er pålagt landbrugspligt. Jordbrugskommissionen søges om ophævelse af landbrugspligten evt. etapevis i takt med byggemodningen.

Grundvandsinteresser

Erhvervsområdet er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser. For at beskytte drikkevandsinteresserne vil det bl.a. ikke blive tilladt at etablere virksomheder der håndterer produkter med chlorede opløsningsmidler, MTBE (Methyl-tertiær-butyl-ether) eller pesticider.

Endvidere vil der blive stillet krav om, at virksomheders oplag af flydende råvarer (undtaget brændselsolie) skal ske på samme måde som farligt affald, jf. gældende regulativ for erhvervsaffald.

Forurenet jord

Der er et jordoplag ved Romsøvej, som senere har vist sig at være iblandet forurenet jord. Jordoplaget ryddes ikke, det formes landskabeligt, dækkes med ren jord og beplantes. Arealet ligger i delområde D og kan ikke bebygges.

I området er kortlagt en forurening på vidensniveau 1 på matrikel nr. 10 f Vindinge By, Vindinge. Arealer, hvor der er viden om, at der er eller har været aktiviteter, som kan være forurenet kortlægges på vidensniveau 1. På vidensniveau 1 ved man altså ikke, om arealet virkelig er forurenet. Når et areal bliver kortlagt på vidensniveau 1 gælder det for hele den berørte matrikel (eventuelt flere matrikler).

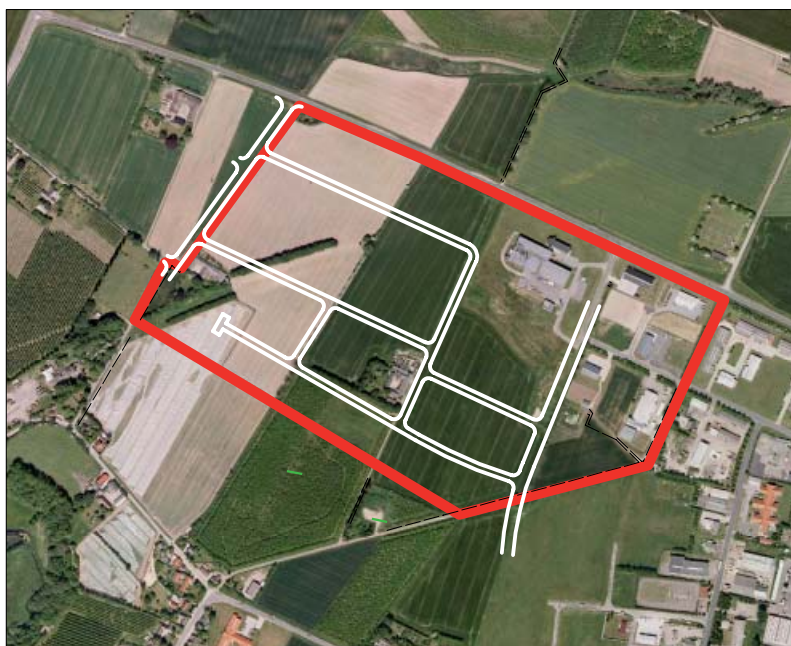


Regnvandsbassiner registreret som søer og beskyttet jf. Naturbeskyttelseslovens § 3 og jorddiger jr. Museumslovens § 29.

Trafikale forhold

Adgangen til lokalplanområdet sker fra Romsøvej. Den fremtidige vejstruktur i området fremgår af nedenstående kortudsnit. Ny vejtilslutning til Fynsvej vil først blive etableret ved den fortsatte udvidelse af erhvervsområdet.

Der har tidligere været planlagt en rekreativ sti gennem erhvervsområdet. Den sti opgives med nærværende lokalplan på baggrund af en trafiksikkerhedsvurdering. I stedet etableres en cykelsti langs Romsøvej.



Princip for fremtidig vejstruktur

Museumslovens § 27

Det kan ikke udelukkes, at lokalplanområdet rummer jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der vil være omfattet af Museumslovens § 27. I det omfang et fortidsminde berøres af et anlægsarbejde, kan dette af Kulturarvsstyrelsen kræves standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført.

Nyborg Kommune har besluttet at lade foretage en forundersøgelse af området forinden anlægsarbejde og udstykning iværksættes.

Miljøvurdering

Ved en indledende miljø-screening af lokalplanen er det vurderet, at det ikke er sandsynligt, at planen vil have væsentlig indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jord-

bund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser samt arkitektonisk og arkæologisk arv og det indbyrdes forhold mellem samtlige disse faktorer.

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004) § 3 er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af lokalplan nr. 204. Dette er annonceret og offentlig bekendtgjort sammen med lokalplanen.

Klager over Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering § 16 kan afgørelsen påklages efter de regler herom, der er fastsat i den lovgivning, som planen eller programmet udarbejdes i henhold til. Klagefristen er 4 uger regnet fra planens offentliggørelse. Klagen skal sendes til:

Naturklagenævnet
Frederiksborggade 15
1360 København K

Pr. 1. marts 2004 er der indført et klagegebyr på kr. 500,-. På Naturklagenævnets hjemmeside (www.nkn.dk) kan De læse mere om en eventuel tilbagebetaling af klagegebyret.

Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden for 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen fra Naturklagenævnet.

Forsyningsforhold

Varmeplanlægning

Nærværende lokalplanområde er omfattet af gældende varmeplan og fastlagt til naturgasforsyning.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra den almene vandforsyning i Nyborg, Nyborg Forsyning & Service.

Elforsyning

Området elforsynes af Energi Fyn.

Spildevandsplanlægning

Udvidelsen af erhvervsområdet er ikke omfattet af Spildevandsplan 1997-2004 for Nyborg.

Med denne lokalplan udvides spildevandsplanens område B12, som er fastlagt som separatkloakeret område.

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens endelige 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 så vidt angår retlige spørgsmål påklages til Naturklagenævnet.

Klager indgives til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K eller på email nkn@nkn.dk. Klager skal være modtaget af Naturklagenævnet inden 4 uger, efter afgørelsen er meddelt.

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af Deres klage, at De indbetaler et gebyr på 500 kr. til Naturklagenævnet. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk.

Gebyret tilbagebetales hvis De får helt eller delvis medhold i Deres klage.

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. lov nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1.0 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

at sikre arealudlæg til erhvervsformål.

at sikre områdets anvendelse til erhvervsformål uden mulighed for indretning af boliger.

at sikre en zonerings af erhvervsområdet, således at der fastholdes en miljømæssig stødpudezone i yderkanten af erhvervsområdet.

at skabe et erhvervsområde hvor der lægges vægt på miljømæssig forenelighed mellem virksomhederne.

at sikre en fleksibel udstykning, der kan imødekomme virksomhedernes behov for varierende grundstørrelser.

at skabe et trafikalt velfungerende og sikkert erhvervsområde.

at fastlægge bestemmelser for bebyggelser, anlæg og udenomsarealer så området får et attraktivt udseende.

2.0 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 8a, 8g, 9a, 10f, 10g, 11q, 11r, 11s, 11u, 11v, 11x, 11y, 11z, 11æ, 25d samt del af 8d og 10a alle Vindinge By, Vindinge, samt alle parceller der efter 1. august 2007 udstykkes fra denne ejendom.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i både by- og landzone. Matrikel nr. 8a, 8g, 9a samt del af 8d og 10a er beliggende i landzone men overføres til byzone ved lokalplanens vedtagelse.

3.0 Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til erhvervsformål uden mulighed for indretning af boliger. Zoneringen af erhvervsområdet baseres på en opdeling i zoner/delområder, som vist på kort bilag 2.

Delområde A

Klasse 1-3, facadeerhverv - salg, udstilling, begrænset fremstilling, lettere reparation, administration og lignende.

Delområde B

Klasse 3-5, fremstillings- og produktionserhverv, entreprenør-, lager- og transportvirksomhed.

Delområde C

Klasse 1-3, håndværk, lettere erhverv, begrænset fremstilling, en gros handel, service- og lagervirksomhed.

Delområde D

Offentlige formål, tekniske anlæg og beplantning.

3.2 For alle områder gælder, at der ikke må drives handel med dagligvarer.

3.3 Der må ikke lokaliseres virksomheder, der anvender produkter, der kan udgøre en risiko for grundvandsinteresserne.

Ved lokaliseringen skal der tages hensyn til produkt, mængde og foranstaltninger for reducere af risiko for forurening.

3.4 For alle områder gælder, at uanset virksomhedsklassifikationen, skal der lægges vægt på at erhvervsvirksomhederne miljø- og støj-mæssigt skal kunne indgå i konfliktfri sameksistens.

Det betyder, at der ved lokalisering af virksomheder skal undgås en uetisk sammenblanding af erhvervstyper f.eks. håndtering af fødevarer ved siden af virksomheder der støver eller lignende u hensigtsmæssige naboskaber.

4.0 Udstykning

4.1 Delområde A

Der må ikke udstykkes grunde mindre end 5000 m².

Delområde B

Der må ikke udstykkes grunde mindre end 2500 m².

Delområde C

Der må ikke udstykkes grunde mindre end 1500 m².

Delområde D

Der kan ske udstykning til afgrænsning af de teknisk anlæg.

- 4.2 På kortbilag 2 er vist principskitse for udstykning af området.

I delområde A kan udstykning kun ske med skel cirka vinkelret på Fynsvej, som skitseret på kortbilag 2.

5.0 Vej- og parkeringsforhold

- 5.1 Romsøvej udlægges i 20 m bredde som facadeløs, uden mulighed for direkte adgang.

Dog tillades adgang til tekniske anlæg som transformere og regnvandsbassin.

De øvrige veje i området udlægges i 15 m bredde i princippet som vist på kortbilag 3. Den viste placering er ikke endelig, da der vil blive taget hensyn ved lokalisering af større virksomheder og deres arealbehov.

- 5.2 Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres med 5 m.

Den endelige fastlæggelse af hjørneafskæringer og oversigtsarealer vil ske efter vejlovgivningens bestemmelser.

- 5.3 I henhold til vejlovgivningen er udlagt byggelinjer og fastsat adgangsbestemmelser langs Fynsvej.

Langs landevej 527, Ferritslev - Nyborg, Fynsvej er byggelinjen fastlagt til 25 m + højdetillæg til hver side af den fremtidige vejmidte, der ligger 7 m nord for den eksisterende vejs midtlinje.

Der kan ikke etableres nogen form for adgang til Fynsvej fra de enkelte ejendomme.

- 5.4 Der skal for den enkelte ejendom sikres parkeringsarealer svarende til mindst én p-plads pr. 50 m² etageareal. Antallet af p-pladser kan vurderes i forhold til antal ansatte og besøgende til den enkelte virksomhed.

- 5.5 Parkeringspladserne skal placeres inden for de på kortbilag 3 viste byggefelt.

- 5.6 Inden vej- og parkeringspladser, ind- og udkørsler anlægges, skal projekt herfor godkendes af kommunens vejmyndighed.

6.0 Ledningsanlæg

- 6.1 El til belysning af interne færdselsarealer og pladser, må alene udføres som jordledninger.
- 6.2 Spildevand skal tilledes Nyborg Centrale Renseanlæg. Afløbssystemet skal etableres til separatsystem.
- 6.3 De eksisterende højspændingsledninger i området ændres til jordkabler som placeres langs veje. Indtil det sker skal de respekteres og de nødvendige sikkerhedsforanstaltninger iagttages.
- 6.4 Eksisterende naturgasstålledning på matr. nr. 8a pålagt et 10 m bredt bælte skal respekteres eller i fornødent omfang omlægges.

7.0 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelse skal placeres indenfor de på kortbilag 3 viste byggefeltter.
Pålagte byggelinjer på henholdsvis 30, 20 og 15 m langs veje i området, måles i forhold til vejmidte.
Ved regnvandsbassiner pålægges en byggelinje på 5 m fra skel.
- 7.2 Delområde A
Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m over terræn. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50.

Regnvandsbassiner vil blive udmatruleret og pålagt en byggelinje på 5 m fra skel (svarende til ca. 5 m fra kronekant og 10 m fra bassinkant)



Delområde B

Bygningshøjden må ikke overstige 12 m over terræn. Bebyggelsens rumfang må ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal og en bebyggelsesprocent på 50.

Delområde C

Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m over terræn. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50.



- 7.3 Bygninger skal placeres med gavl eller facade parallelt med byggelinjer mod vej. Der må ikke placeres bebyggelse nærmere skel mod nabogrund end 5 m. Langs de bevarede jorddiger måles de 5 m fra digets skråningsfod.
Ved søen må bebyggelse eller anlæg ikke placeres tættere end 5 m fra søbredden.

Eksempler på erhvervsbyggeri som kan placeres i område A.



Eksempel på erhvervsbyggeri i zone B og C

7.4 Det kan tillades, at begrænsede dele som skorstene eller lignende enkeltdele af en bygning kan gives en større højde end den fastsatte, såfremt det er nødvendigt af hensyn til produktion, miljø eller lignende.

8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Udformning af bygninger og anlæg på de enkelte virksomheder skal ske under hensyn til den samlede virksomheds helhedsindtryk.

8.2 I delområde A skal der ligges særlig vægt på arkitektur og materialevalg, der signalerer og understreger anvendelsen som facadeerhverv.

I delområde B og C gælder at store bygningskroppe skal udformes, så der proportionsmæssigt opnås et godt arkitektonisk helhedsindtryk.

8.3 Til udvendige bygningssider og tagflader skal anvendes dæmpede/støvede farver - atypiske eller skrigende farver accepteres ikke.

8.4 Til udvendige bygningssider og tagflader skal anvendes materialer, som er i overensstemmelse med virksomhedens karakter. F.eks. stålprofilhaller eller lignende til håndværksvirksomheder, mere bearbejdede facader i stål og glas til udstillingsvirksomheder, og administrationsbygninger med f.eks. murede/pudsede facader osv.

Jo synligere en virksomhed placeres i forhold til erhvervsområdets naboområder, jo mere vægt skal der lægges på facadeudformning og materialer af hensyn til områdets visuelle indvirkning på omgivelserne.

8.5 Skiltning og reklamering må kun findes sted efter følgende retningslinier:

Skiltning ved adgangen til en ejendom skal ske på egen grund og må kun udføres med firmanavn og logo evt. åbningstider. Skiltet må ikke overstige 1½ m² og højden må ikke overstige 1,2 m.

Herudover må der på bygningsfacaden skiltes med firmanavn og evt. produktnavn, såfremt skiltning udføres som en integreret del af facaden.

Der kan tillades max. 3 stk. 10m høje flagstænger pr. ejendom, som skal placeres samlet.

Yderligere skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Belysning af skiltning skal integreres i skiltet/standeren og skal godkendes som en samlet løsning.

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

9.0 Ubebyggede arealer

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

- 9.2 I delområde A må der ikke ske udendørs oplag, bortset fra udstillinger i forbindelse med salgsvirksomhed f.eks. udstilling af biler og lignende.

- 9.3 I delområde B og C må udendørsoplag ske, såfremt der holdes en passende orden, og der med beplantning afskærmes for skæmmende oplag. Der må ikke ske oplag højere end facadehøjden på bebyggelse eller max. 3 m.

- 9.4 De på kortbilag 3 viste arealer, der er pålagt byggelinjer må ikke anvendes til oplagring, gårdsplads eller parkeringsplads. Arealerne skal udlægges i græs og evt. beplantes med solitære træer eller buske.

- 9.5 Der skal i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse for hver enkelt ejendom foreligge en samlet plan for indretning af de ubebyggede arealer - vej og parkeringsarealer, opholdsarealer samt beplantning.

- 9.6 De på kortbilag 3 jf. Museumslovens § 29 beskyttede jorddiger og jf. Naturbeskyttelseslovens § 3 beskyttede sø/regnvandsbassin skal bevares.

- 9.7 Hegn mod vej og naboskel skal etableres efter hegnslovens bestemmelser som levende hegn. Alle levende hegn må på indvendig side suppleres med trådhegn, der dog ikke må være højere end det levende hegn, når dette har nået den ønskede højde.

Mod Fynsvej skal etableres et fast ubrudt hegn på egen grund, for at forhindre direkte adgang til Fynsvej, af hensyn til trafiksikkerheden.

10.0 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varmforsyning og spildevandet tilsluttet Nyborgs offentlige kloaksystem.

11.0 Servitutter

11.1 Med lokalplanens endelige vedtagelse ophæves lokalplan nr. 86 (lyst 2/10-1995) og lokalplan nr. 53 (lyst 24/11-1988 for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan nr. 204.

12.0 Påtaleret

12.1 Påtaleret overfor nærværende lokalplan har alene Nyborg Byråd.

Vedtagelsespåtegning

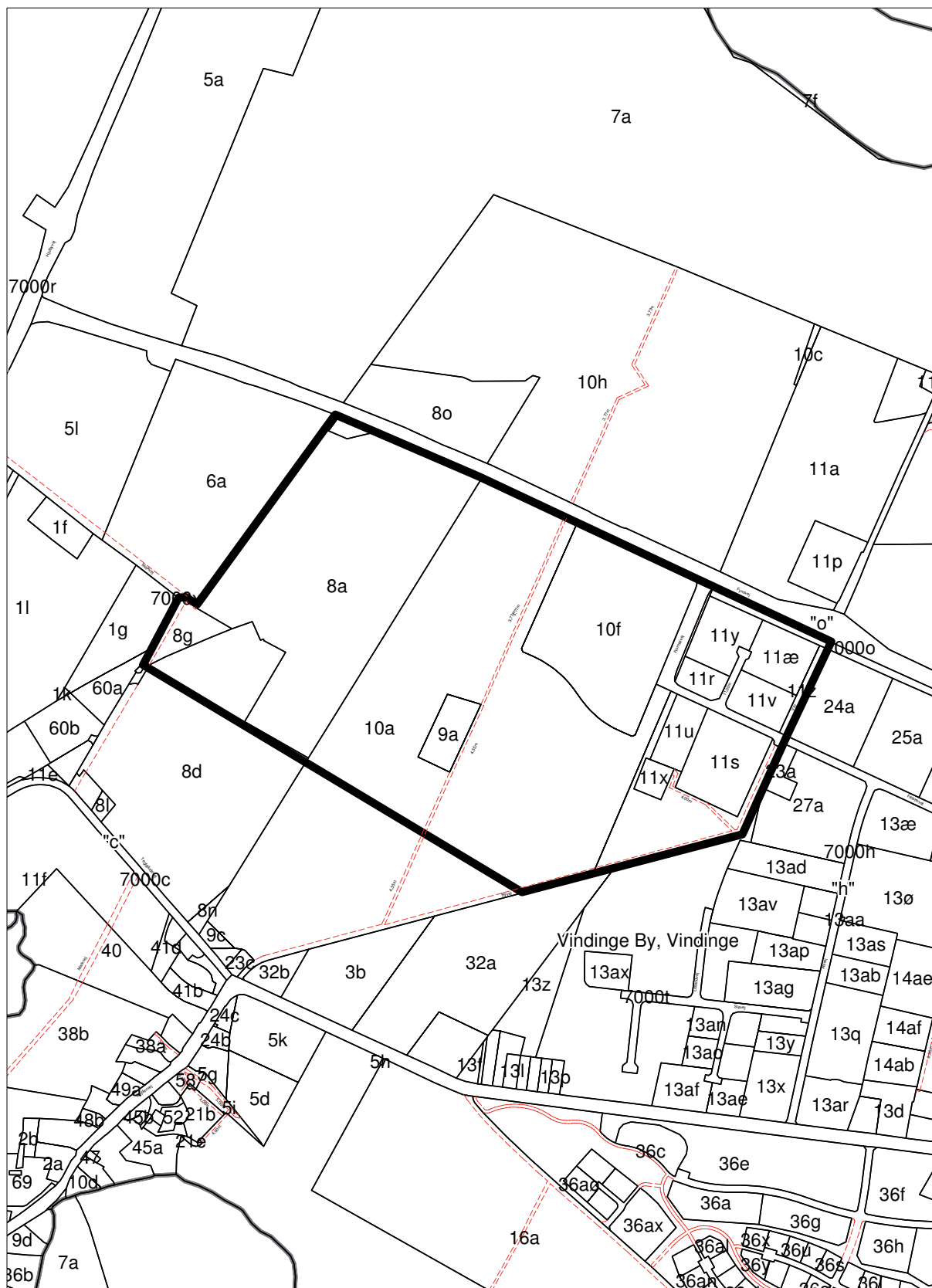
Forslag godkendt af Nyborg Byråd den 29. april 2008 og fremlagt i offentlig høring fra 13. maj til 13. juli 2008 vedtages således endeligt af Nyborg Byråd den 26. august 2008.

P. b. v.

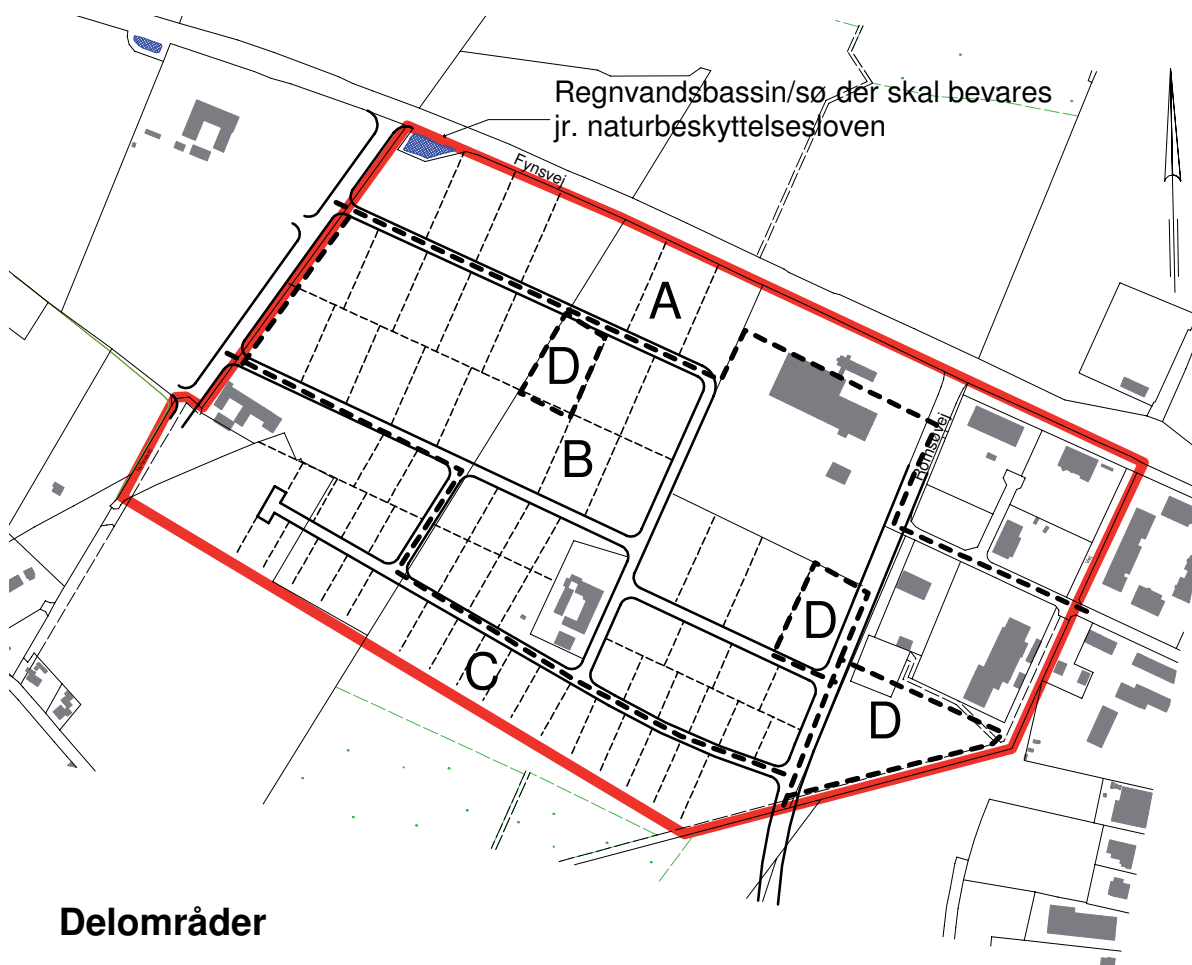
Jørn Terndrup
Borgmester

/Lars Svernigsen
kommunaldirektør

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 9.9.2008 og tinglyst 19.9.2008.

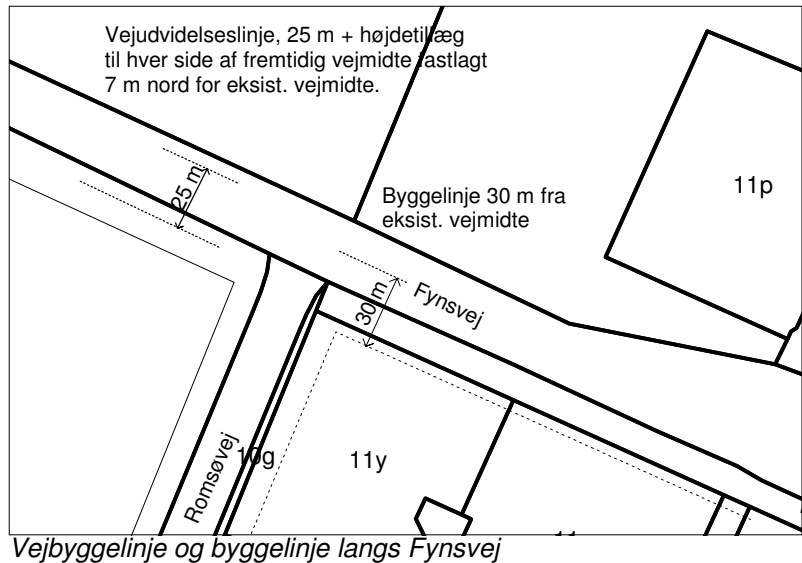


Kortbilag 1 - Matrikelkort, lokalplanområdet



Delområder

- A** Facadeerhverv, miljøklasse 1-3
- B** Fremstillings- og produktionserhverv, miljøklasse 3-5
- C** Håndværks- og servicevirksomhed, miljøklasse 1-3
- D** Offentlige formål, beplantning og/eller tekniske anlæg



Notat

Orientering om ændring som følge af vedtagelse af lokalplan nr. 324 for en lagerhal ved Lollandsvej i Nyborg

Nyborg Byråd har 25. maj 2021 vedtaget lokalplan nr. 324 for en lagerhal ved Lollandsvej i Nyborg endeligt.

Lokalplan nr. 324 har til formål at muliggøre opførelsen af en lagerhal på op til 260 m². Lokalplanen er udarbejdet som et tillæg til Lokalplan nr. 204 – Udvidelse af erhvervsområde vest.

Lokalplanen udvider delområde B i lokalplan nr. 204 og indskrænker tilsvarende delområde D samt en mindre del af lokalplan nr. 53 (en mindre del af delområde VI). Se nedenstående kort.

