



Lokalplan nr. 122



Nyborg Kommune

Teknisk Forvaltning, august 2000



**For et boligområde til etagebo-
liger ved hjørnet af Sølystvej/
Færgevej.**

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund	6
Forhold til anden planlægning	7

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 parkeringsforhold	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 Servitutter	11
12.0 Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse	11
13.0 Påtaleret	12
14.0 Vedtagelsespåtegning	12

Kortbilag 1, matrikelkort

Kortbilag 2, grundkort

Kortbilag 3, illustrationsplan

Lokalplanen er udarbejdet i samarbejde med Uffe Harrebeks Tegnstue

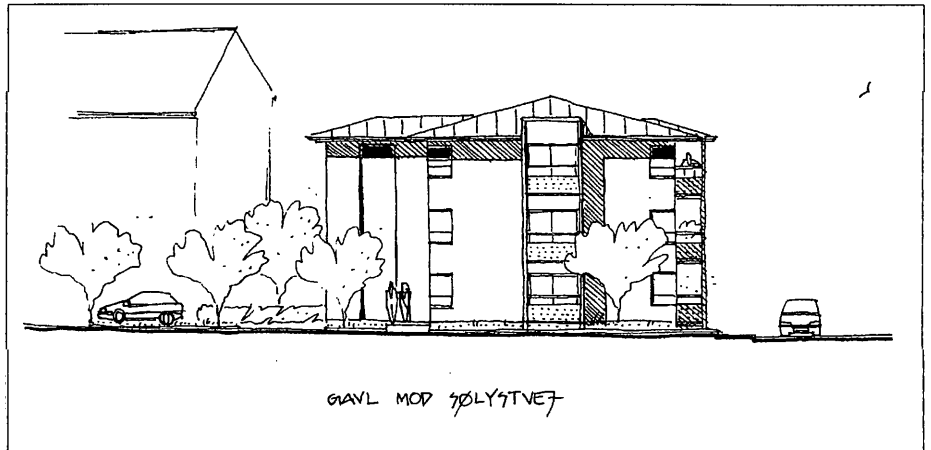
Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund

I forbindelse med byomdannelsen på de gamle DSB arealer, har Byrådet besluttet at give mulighed for en boligbebyggelse på hjørnet af Sølystvej og Færgevej. Bebyggelsen skal medvirke til en afrunding af den eksisterende boligbebyggelse langs Sølystvej.

Bebyggelsen bliver en væsentlig del af facaden langs vejen ud mod den fremtidige bebyggelse på færgelejerne og skal som sådan være repræsentativ for den arkitektoniske stil og kvalitet, der ønskes gennemført på færgelejearealerne. Samtidig bliver bebyggelsen bindeleddet til den eksisterende bebyggelse ved Sølystvej. Det stiller således væsentlige krav til harmoni og tilpasning af bebyggelsen, der skal danne overgang mellem de to områder.

Området fungerer i dag som parkeringsplads og henligger uden bebyggelse. Med Byrådets beslutning om at skabe mulighed for bebyggelse, er endnu en del af de gamle færgelejearealer disponeret for fremtiden.



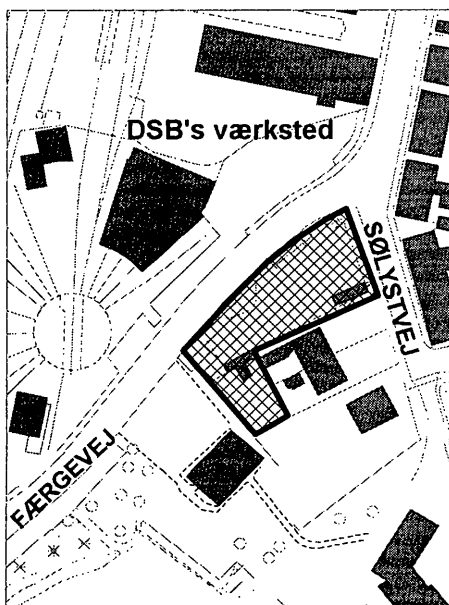
Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanen omfatter et mindre areal på 1300 m². Beliggende på hjørnegrunden ved Sølystvej og Færgevej.

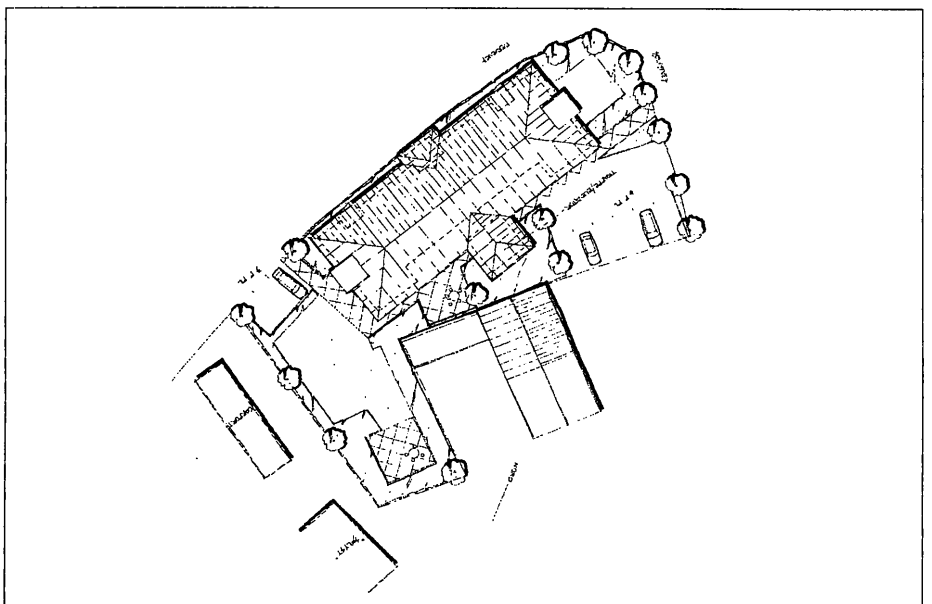
Lokalplanen åbner mulighed for en ny boligbebyggelse i et moderne, enkelt og nutidig arkitektonisk formsprog og materialevalg, der i vid udstrækning tilgodeser det omkringliggende eksisterende boligkvarters særpræg og miljø.

Lokalplanen angiver en bebyggelse der i fremtiden vil skabe sammenhæng mellem eksisterende bebyggelse på henholdsvis Sølystvej og Færgevej.

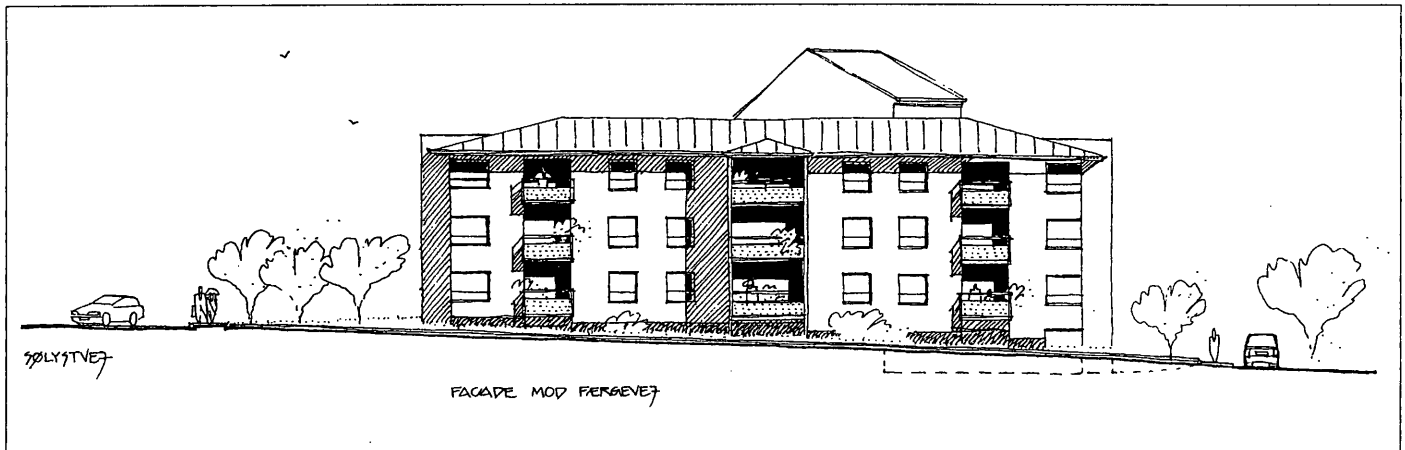
Lokalplanen fastlægger principperne for områdets anvendelse, bebyggelse, opholds- og parkeringsarealer.



Lokalplanområdet, mål



Illustrationsplan



Forhold til anden planlægning

Regionplanen

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

Kommuneplanen

Kommuneplan 1997 fastlægger område 1.O.30 til offentlige formål herunder overnatning-, kursus- og kulturaktiviteter.

Da byrådet med lokalplanen ønsker at give mulighed for boligbebyggelse er det nødvendigt at udarbejde og fremlægge Kommuneplantillæg nr. 14 sideløbende med lokalplanen.

Ejendommen til den nye boligbebyggelse inddrages i rammeområde 1.B.8 som et nyt delområde 1.B.8.c.

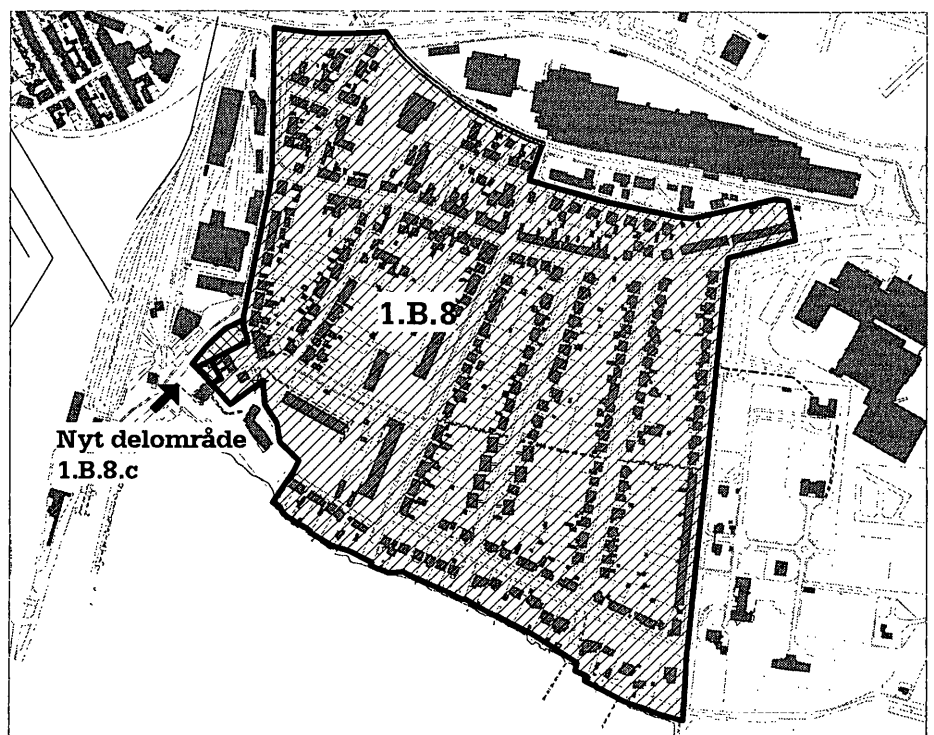
Rammebestemmelserne for delområde 1.B.8.c fastlægger området til boligformål i form af etagebebyggelse med følgende bestemmelser:

- at bebyggelse må opføres med max. 3 etager

- at bebyggelsesprocenten ikke må overskride 80
- at ingen del af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 12,5 m
- at der som minimum udlægges fælles friareal svarende til 25% af boligarealet.

Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af lokalplan nr. 87, der ophæves inden for denne lokalplans afgrænsning med byrådets endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.



Kommuneplanens område 1.B.8

Planlægning i kystzonen

Lokalplanområdet er beliggende inden for den kystnære zone. Der skal jfr. planlovens § 16, stk. 3 redegøres for bebyggelsens påvirkning af kystzonen.

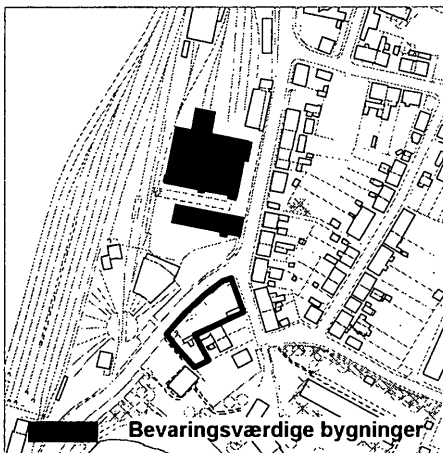
Den nye bebyggelse er af samme højde eller lavere end den eksisterende bebyggelse, der ligger nærmere kysten, hvorfor det ikke vil påvirke indblikket fra fjorden. Byrådet skønner, at den påtænkte boligbebyggelse kan etableres uden at skæmme kystlandskabet.

Zonestatus

Området ligger i landzone, men overføres ved denne lokalplans vedtagelse til byzone.

Komuneatlas

En del bygningerne på DSB's værkstedsområde er registreret med høj bevaringsværdi, og skal i videst muligt omfang bevares og eventuelt anvendes til andre formål hvis DSB flytter fra området.



Miljøforhold

Ekstern støj fra virksomheder

Området er beliggende umiddelbart overfor DSB's værksteds-

område med remise, sporrist m.m. Der er ingen støjende aktiviteter på de nærmest beliggende arealer eller bygninger.

I følge støjmålinger fra 1996 er støjklenderne på værkstedsområdet beliggende mellem 100 og 200 m fra lokalplanområdet. Der er i forbindelse med denne planlægning for ny boligbebyggelse foretaget supplerende støjmålinger, der viser at støjbidraget fra værkstedsområdet maksimalt vil påvirke lokalplanområdet med 42 dB i skel i dagtimerne.

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

På baggrund af foranstående målinger kan det konkluderes, at området kun i et ringe omfang er påvirket støjmæssigt, og at det er uproblematisk at etablere ny boligbebyggelse det pågældende sted i forhold til støjbelastning hidrørende fra virksomheder.

Trafikstøj

Trafikmængden på Sølystvej og Færgevej er ved de seneste tællinger registreret med en trafik på noget mindre end 1000 i ÅRD og uden nævneværdig tung trafik.

Ved en årsdøgntrafik på 1000 køretøjer vil trafikstøjen udgøre 54 dB(A) i en afstand af 10 m fra vejmidte. Med den fremtidige udnyttelse af færgelejearealerne kan forventes en stigning i trafikmængden. Med en beregnet stig-

ning på 25% vil trafikstøjbelastningen udgøre 55 dB(A).

I henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3 Trafikstøj i boligområder, må boliger ikke belastes med mere end 55 dB(A) fra eksisterende eller planlagte veje.

På baggrund af foranstående vurderes, at trafikstøjbelastningen ikke overstiger gældende vejledende krav.

Forsyningsforhold

Vejforsyning

Krydset Sølystvej/Færgevej ændres til et regulært T-kryds, som vist på kortbilag 2. Heraf fremgår ligeledes, at lokalplanområdet skal vejbetjenes fra både Sølystvej og Færgevej.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Nyborg kommunes varmeplan og skal forsynes med fjernvarme.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Nyborg Kommunes Spildevandsplan 1998-2004, som fastlægger området som separat kloakeret område.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende inden for Nyborg kommunale vandforsynings område.

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 Energi ministeriet, 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 etageboligbebyggelse.

at sikre en bebyggelse, som harmonerer med det omgivne kvarter skalamæssigt, men med en nutidig arkitektur og i et nutidigt formsprog.

at sikre ny bebyggelse gennem materialevalg, konstruktionsmetoder og detaljering udtrykker et højt kvalitetsniveau.

at sikre at der udlægges et tilstrækkeligt antal parkeringspladser.

at sikre at der udlægges et tilstrækkeligt og velfungerende friareal.

2.0 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 32 e Nyborg bygrunde, samt alle parceller der efter 1. juli 2000 udstykkes fra denne ejendom.

2.2 Lokalplanområdet er delvist beliggende i landzone. Området overføres til byzone ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.

3.0 Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af etageboligbebyggelse til helårsbeboelse.

4.0 Udstykning

4.1 Der kan ikke foretages yderligere udstykning af området, bebyggelsen kan dog opdeles i ejerlejligheder.

4.2 Forud for bebyggelse af området skal der tilvejebringes en niveauplan, med fastlæggelse af en middelkote for bebyggelsen.

5.0 Vej- og parkeringsforhold

5.1 Der skal etableres vejadgang til bebyggelsen som vist på kortbilag 2.

5.2 Der skal anlægges et antal parkeringspladser svarende til min. 1 plads pr. bolig.

5.3 Parkeringspladser, gangarealer o.lign. skal etableres med fast belægning.

6.0 Ledningsanlæg

6.1 El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordledninger.

6.2 Belysning af pladser, gangarealer og andre færdselsarealer må kun udføres som parkbelysning efter byrådets anvisninger.

6.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes fællesantenneanlæg.

6.4 Der må ikke opstilles nogen form for individuelle antenner.

6.5 Spildevand skal tilledes Nyborg Renseanlæg. Afløbssy-

stemet skal etableres som separatsystem. Projekt for bortledning af spildevand skal særskilt godkendes af Nyborg Kommune.

7.0 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Boligbebyggelsen, herunder carporte, udhuse og lignende mindre bygninger skal placeres i princippet som angivet på illustrationsplanen, kortbilag 3.

7.2 Nyborg Kommune skal godkende den endelige placering af bygningen.

7.3 Bebyggelsen må opføres i max. 3 etager.

7.4 Boligbebyggelsens facader skal placeres parallelt med gadelinien som vist på illustrationsplanen, kortbilag 3.

7.5 Bebyggelsesprocenten for området under et må ikke overstige 80.

7.6 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 12,5 meter over terræn, målt i forhold til fastlagt niveauplan og middelkote som nævnt i pkt. 4.2.

7.7 I forbindelse med grundens indretning må der ikke foretages terræændringer på mere end +/- 0,50 m i forhold til eksisterende terræn. Det naturlige terræn skal bibeholdes i forhold til naboskel.

7.8 Mindre udhuse, skure og lig-

nende kan opføres med max. bygningshøjde 3,5 meter over færdig terræn.

8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Bebyggelsen skal opføres efter de arkitektoniske principper, der er illustreret i lokalplanens redegørelse.

8.2 Ydervægge på bebyggelsen skal fremstå som blank mur i teglsten, eller med pudsede eller vandskurede overflader. Til mindre bygningsdele, såsom carporte, udhuse, altaner, karnapper og lignende kan anvendes andre materialer, under forudsætning af, at der opnås en god helhedsvirkning.

8.3 Bebyggelsen skal opføres med helvalmet tag, så det danner en vinkel mellem 15° og 25° med det vandrette plan. Enkelte bygningsdele og mindre bygninger kan fremstå med ensidig taghældning med mindre end 15°.

8.4 Til tage må ikke anvendes coatede-, profilerede stålplader eller reflekterende materialer.

8.5 Tagudhæng skal udføres med en bredde på mellem 0,8 og 1,0 meter.

8.6 Nyborg Kommune skal i hvert enkelt tilfælde godkende de i pkt. 8.1, 8.2, 8.3, 8.4 og 8.5 anvendte materialer og principper.

8.7 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

9.0 Ubebyggede arealer

9.1 På ejendommen skal der indrettes lege- og opholdarealer, svarende til min. 25% af boligetagearealet.

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

9.3 De ubebyggede arealer skal anlægges efter en samlet belægnings- og beplantningsplan, der viser parkerings- og opholdsarealers indretning med indpasning af „af-falds-ø“ m.m. i overensstemmelse med kortbilag 3. Den endelige plan skal godkendes af Nyborg Kommune før byggestart.

10.0 Støjforhold

Trafikstøj

10.1 Ved opførelse af ny bebyggelse skal det sikres, at det udendørs støjniveau ikke overstiger 55 dB(A) på bygningens facade og udendørs-opholdsarealer.

Ekstern støj fra virksomheder

10.2 Miljøstyrelsens til enhver tid gældende krav om støjbelastning skal overholdes. Det betyder jr. gældende vejledning nr. 5/1993 „Beregning af ekstern støj fra virksomheder“, at det ækvivalente støjniveau ikke må overstige 50/

45/40 dB(A) i området afhængig af tidspunktet henholdsvis dag, aften og nat.

11.0 Servitutter

11.1 Med lokalplanens endelige vedtagelse ophæves følgende servitutter:

Lyst 21.12.1995 Servitut om at bebyggelse, prioritering eller omprioritering kræver byrådets specielle godkendelse, som følge af byfornyelsesbeslutning.

Lyst 02.09.1996 Lokalplan nr. 87, der ophæves, for så vidt angår det af denne lokalplan omfattede område.

12.0 Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse

12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet fjernvarmen og spildevandet tilledt Nyborg Renseanlæg.

12.2 Bebyggelse må ikke tages i brug før de til området hørende fri- og opholdsarealer og parkeringspladser er etableret.

13.0 Påtaleret

13.1 Påtaleret overfor nærværende lokalplan har alene Nyborg Byråd.

14.0 Vedtagelsespåtegning

14.1 I henhold til § 27 i planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt, idet byrådet har foretaget mindre væsentlige ændringer i forhold til det den 11. september 2000 vedtagne lokalplanforslag.

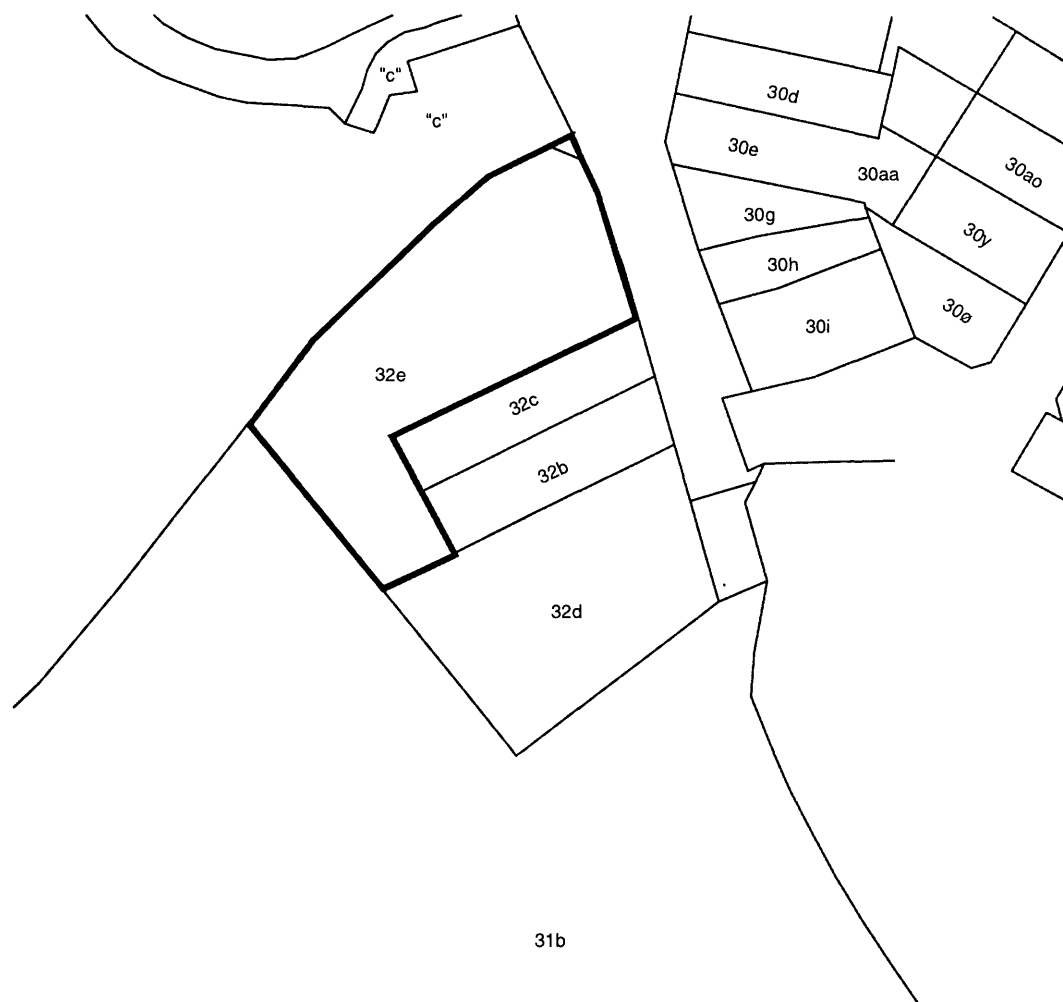
Nyborg, den 8. januar 2001

P. b. v.

Borgmester
N. V. Andersen

/Kai P. Larsen

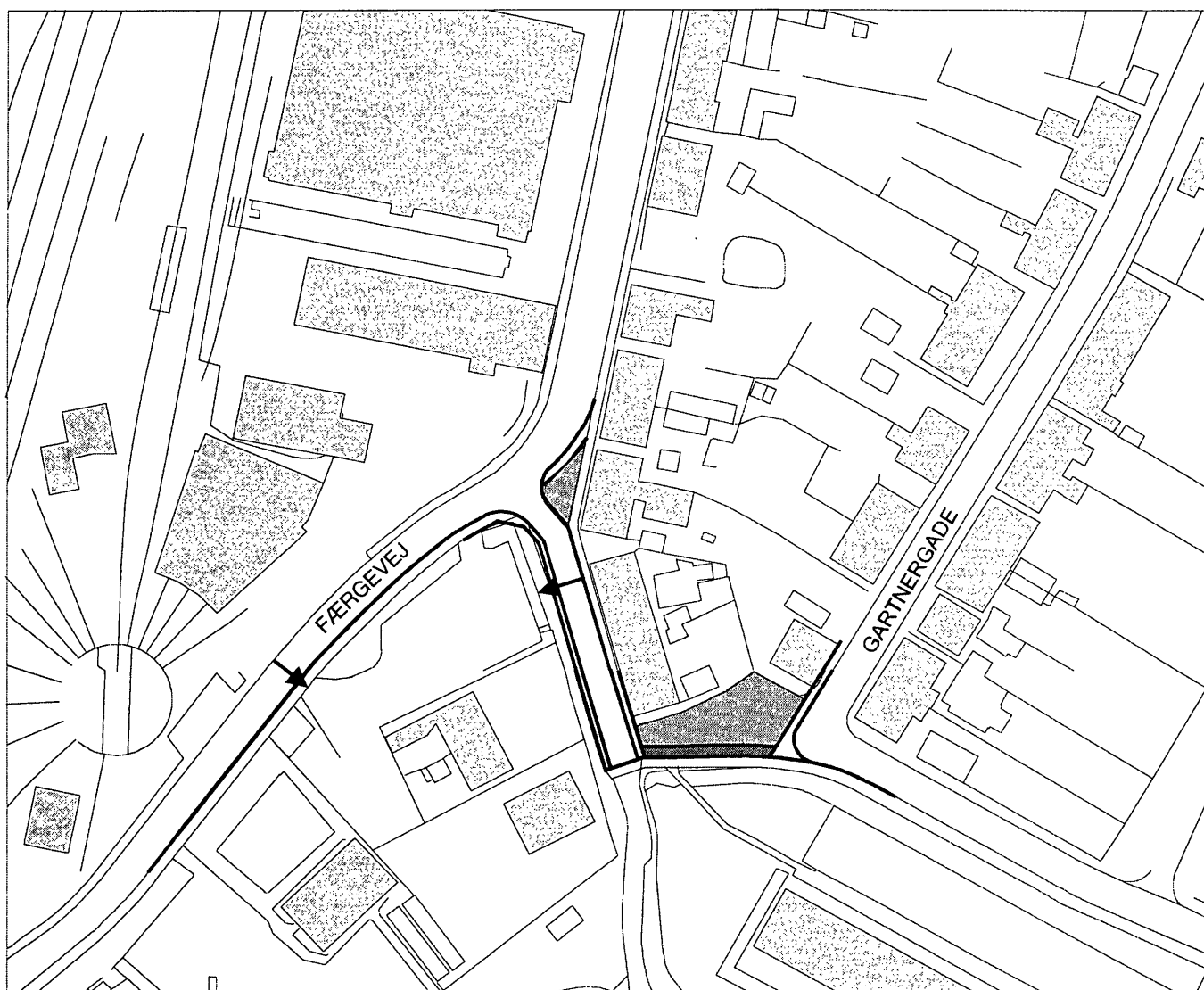
Lokalplanen er tinglyst den 15. januar og offentligt bekendtgjort den 23. januar 2001.



 Lokalplangrænse

Originaltegning i mål 1:1000

0 25 50 meter



- Ændret vejføring
- Vejadgang
- Cykelsti
- Beplantning/friareal

Kortbilag 2

