



Lokalplan nr. 112 C



Nyborg Kommune
Teknisk Afdeling, Juni 2003



Vesterhavnen
Havnefronten nord

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund	4
Helhedsplan for vesterhavnen	5
Lokalplanens formål og indhold	7
Forhold til anden planlægning	8
Forsyningsforhold	9

Lokalplanens retsvirkninger	10
-----------------------------------	----

Lokalplanens bestemmelser

1.0 Lokalplanens formål	12
2.0 Område og zonestatus	12
3.0 Områdets anvendelse	12
4.0 Udstykninger	12
5.0 Vej- og stiforhold	12
6.0 Ledningsanlæg	12
7.0 Bebyggelsens omfang og placering	13
8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	13
9.0 Ubebyggede arealer	13
10.0 Støjforhold	13
11.0 Grundejerforening	14
12.0 Servitutter	14
13.0 Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse	14
14.0 Påtaleret	14
15.0 Vedtagelsespåtegning	14

Kortbilag 1, matrikelkort

Kortbilag 2, grundplan over byggefeltet

Kortbilag 3, illustrationsplan

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund

I løbet af 90'erne forsvandt størstedelen af den erhvervsaktivitet, der foregik på Vesterhavnen.

Denne situation åbnede nye muligheder for byen.

Byrådet var indstillet på, at der i stedet for de traditionelle havnerhverv skulle ske en boligorienteret byomdannelse på de overflødiggjorte havnearealer.

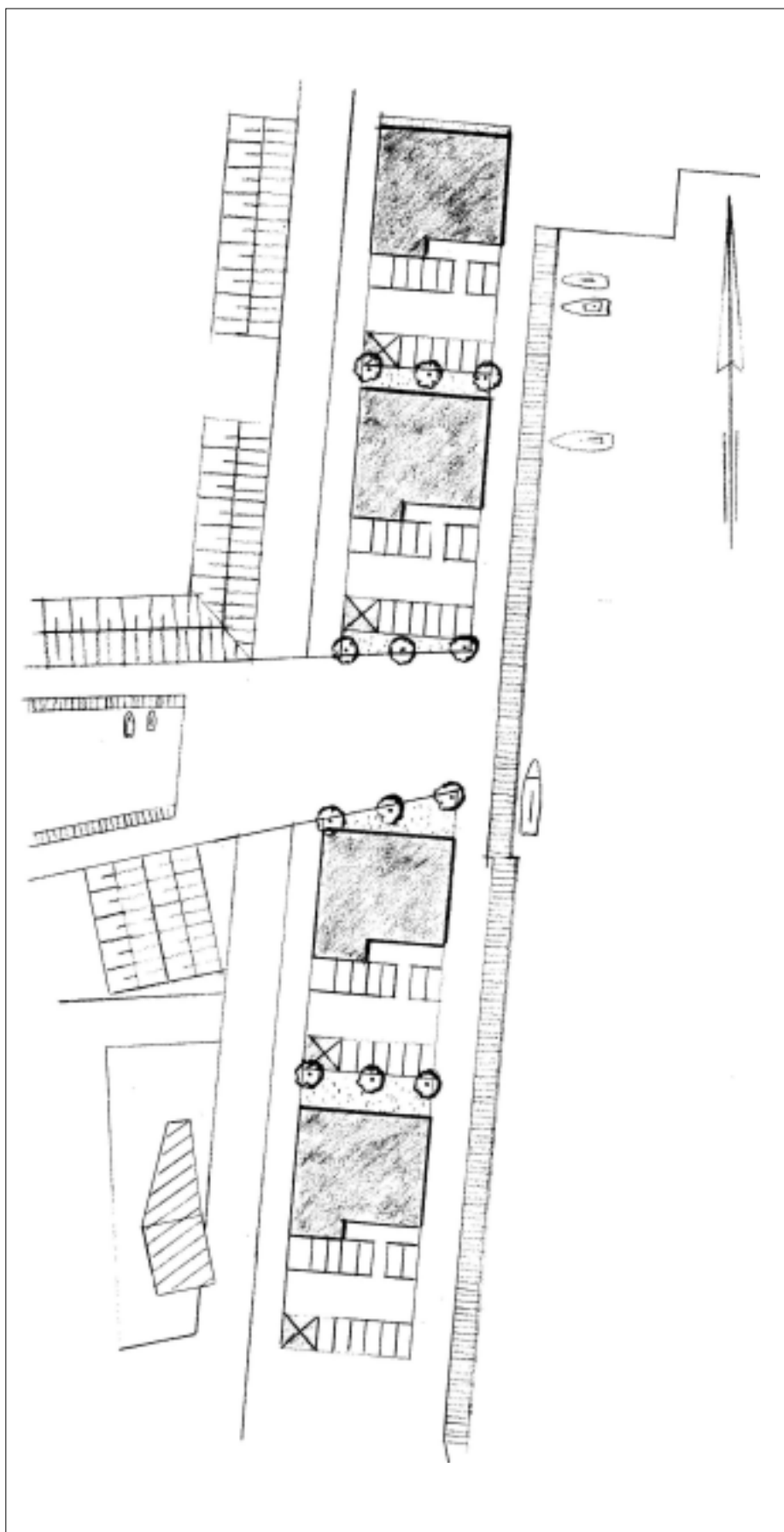
En byomdannelse, hvor det kvalitative ved at bo tæt på vandet skulle sættes i højsædet.

I sommeren 1999 udsendte Byrådet et debatoplæg, der mundede ud i en helhedsplan som ramme for det videre arbejde.

Helhedsplanen fastlagde de overordnede retningslinier for en byudvikling bestående af varierende boligbebyggelser, der sammen med mere blandede bolig/center områder skulle udgøre en ny sammenhængende bydel med en maritim karakter og med respekt for- og naturlig kontakt med den eksisterende by.

Helhedsplanen er indarbejdet i *Kommuneplan 2001* for Nyborg Kommune.

Byrådet har derfor besluttet at udarbejde denne lokalplan, der skal muliggøre opførelsen af 4 store punkthuse/boligblokke med 48 boliger i alt.



Plan over den nordlige del af havnefronten

Helhedsplan for Vesterhavnen

Udviklingen af Vesterhavnen skal ske inden for rammerne af den overordnede helhedsplan, der er vist og beskrevet nedenfor.

Helhedsplanen er opdelt i 7 rammeområder i relation til Kommuneplan 2001. - Der er foretaget nogle mindre justeringer i forhold til Kommuneplan 2001, hvilket er sket på baggrund af kommuneplantillæg nr. 5.

Nyt byområde

Vesterhavnen skal ændre karakter fra erhvervshavn til bynært center- og boligområde. Målet med byomdannelsen er at skabe et attraktivt byområde med en maritim karakter, hvor kontakten til vandet spiller en afgørende rolle i forbindelse med bebyggelsens udformning, materialevalg og arkitektur.

Adgangen til området skal primært ske via en ny vejafgang fra krydset Strandvejen/Korsgade. Den eksisterende vej Havnepladsen skal etableres som områdets hovedadgangsvej og fordelingsvej.

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 34.500 m².

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

Område 1.C.8 „Svansøkarréen“

Der åbnes mulighed for en karrébebyggelse med facade i gadelinie i harmoni med den eksisterende bebyggelse i bykernen.

Anvendelsen fastlægges til centerformål i form af etageboliger med mulighed for indpasning af butikker i stueetagen.

Der er reserveret areal til et småbådsbassin i områdets sydlige del.

Inden for rammeområdet kan der opføres et etageareal på max. 8.350 m²

Område 1.C.9 - „Fiskerbyen“

Området er beliggende centralt i området mod lystbådehavnen. Det er hensigten at skabe et maritimt erhvervs- og bomiljø med fiskeriaktiviteter og mulighed for caféer, restauranter og lign., der kan integreres med boliger.

Bebyggelsen skal være intim med maritime motiver og med mulighed for tværgående passager.

Inden for rammeområdet kan der opføres et etageareal på max. 8.000 m².

Område 1.C.10 „Havnefronten Nord“

Ny bebyggelse skal opføres som punkthuse i max. 3 etager, der kan anvendes til centerformål i form af etageboliger med mulighed for liberale erhverv, restauranter og lign. i stueetagen.

Hele kajstrækningen skal indgå som en del af det sammenhængende promenadeareal.

Inden for rammeområdet kan der opføres et etageareal på max. 4.000 m².

Denne lokalplan beskriver mere detaljeret det ønskede projekt på havnefronten.

Område 1.B.36 „Havnefronten Syd“

Bebyggelsen skal opføres som boligblokke med gavl mod kajkanten med mulighed for at bygge ud i havnebassinet, hvis der etableres offentlig passage under bygningerne langs kajkanten, som en del af det sammenhængende promenadeareal.

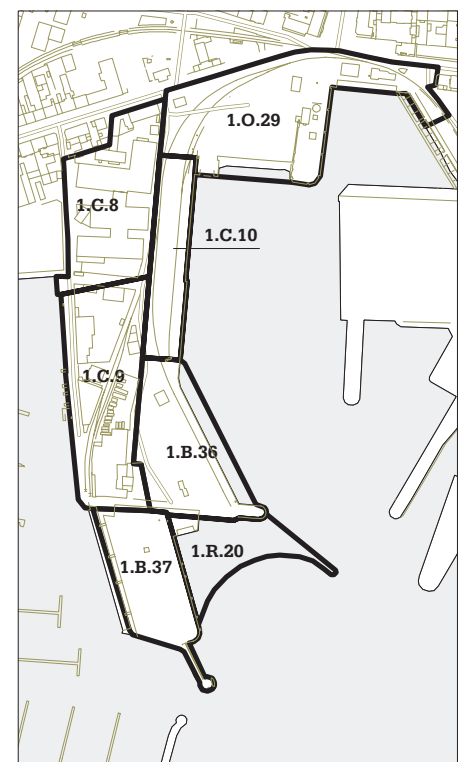
Der er tale om en ren boligbebyggelse, der kan opføres i op til 5 etager i en nutidig arkitektur af høj kvalitet.

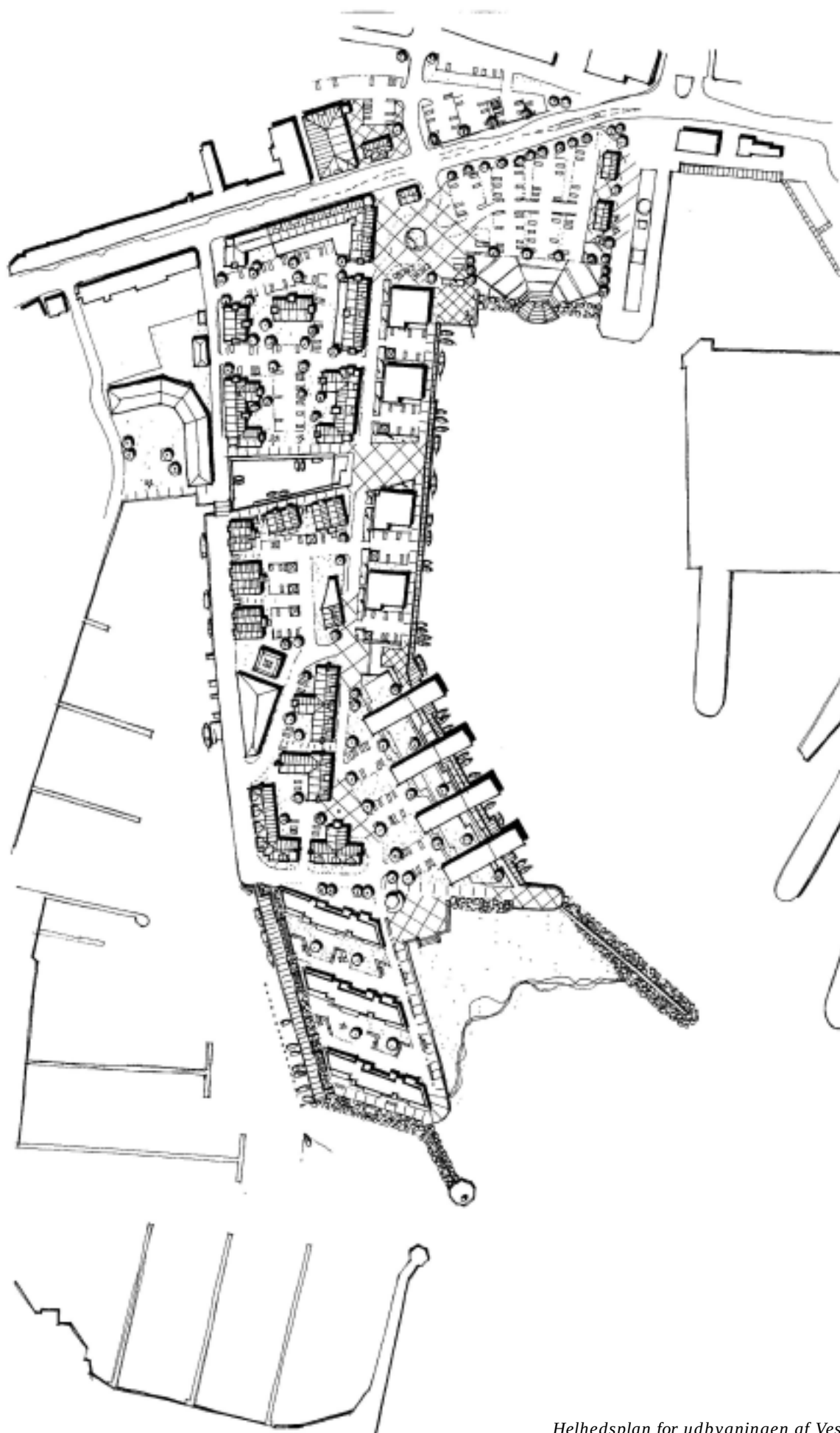
Inden for rammeområdet kan der opføres et etageareal på max. 7.400 m².

Område 1.B.37 - „Sydkajen“

Bebyggelsen skal opføres som tre fritliggende boligblokke i et nutidigt og maritimt formsprog.

Inden for området kan der opføres et etageareal på max. 6.600 m².





Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanen skal skabe mulighed for opførelse af bebyggelse til bolig- og centerformål på havnefronten på Vesterhavnen.

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af 4 punkthusbebyggelser i 3 etager.

Bebyggelsens placering fastlægges i byggefelter symmetrisk omkring en plads forenden af det fremtidige jollebassin.

Bebyggelserne skal udformes med en ensartet arkitektur og med samme hovedtræk, dog kan mindre detaljer varieres.

Der er lagt vægt på, at der sikres området gennemsigtighed, således at der i visse udsigtslinier fra den eksisterende lystbådehavn kan ses fra kaj til kaj gennem området.

Bebyggelsen opføres 5 m på kajkant med Udformningen af promeneraderne i 2 niveauer giver mulighed for at udnytte den nederste træpromenade til fortøjning af lystbåde.



Visualisering på foto set fra nordøst



Computermodelfoto set fra sydøst



Computermodelfoto set fra sydøst

Forhold til anden planlægning

Regionplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinierne i Regionplan 2001-2013.

Kommuneplanen

Området er omfattet af rammebestemmelserne i Kommuneplan 2001, område 1.C.10.

Rammebestemmelserne fastlægger

- at områdets kan anvendes til centerformål i form af boliger, maritime butikker, restauranter og mindre erhverv.
- at bebyggelse skal opføres i max. 3 etager.
- at bygningshøjden ikke må overstige 12,5 m.
- at der max. kan opføres 4000 m² etageareal.

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne.

Tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2001 der justere områdefrænsninger og fordeling af etagearealer er gældende for dette område, men rammebestemmelserne er uændrede i forhold til Kommuneplan 2001.

Planlægning i kystzonen

Lokalplanområdet er beliggende inden for den kystnære del af byzonen. Der skal jfr. planlovens § 16, stk. 4 redegøres for bebyggelsens påvirkning af kystzonen. Såfremt bebyggelsen i højde og volumen afviger væsentligt fra den eksisterende bebyggelse skal der gives begrundelse herfor.

Havnefronten har ikke tidligere været bebygget. Byens havne-

arealer har traditionelt været åbne med spredte bebyggelser. Princippet med de spredte bebyggelser ønskes videreført på havnefronten i form af punkthusbebyggelse. Arkitektonisk udformes bebyggelsen som vist på lokalplanens illustrationer. Bebyggelsen vurderes til at ville påvirke havnefronten positivt.

Anlæg på søterritoriet som f.eks. træpromenade/-bro kræver tilladelse fra Kystdirektoratet.

Zonestatus

Området er beliggende i byzone.

Agenda 21

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

Området skal så vidt muligt etableres ud fra dygtige principper, såvel økonomisk som miljømæssigt, både ved planlægning, opførelse og drift af byggeri og friarealer, idet der så vidt muligt skal vælges bæredygtige løsninger.

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

Boligreguleringsloven

Jfr. lov om midlertidig regulering af boligforholdene har byrådet besluttet at bestemmelserne om bopælspligt ikke skal gælde for boligbyggeri på Vesterhavnen. Byrådet har vedtaget at max. 20 % af boligerne i hvert enkelt område kan sælges uden bopælspligt ved førstegangssalg.

Byomdannelse

Miljøministeriet har fremlagt et lovforslag til ændring af planloven og forslag til vejledning om ekstern støj i byomdannelsesområder, specielt for at muliggøre byomdannelse af ældre erhvervs- og havneområder. Det vil bl.a. betyde, at der i en overgangsperiode på 3-5 år vil kunne arbejdes efter et særligt regelsæt i forhold til de ellers gældende regler omkring miljøforholdene ved sammenblanding af erhverv og boliger.

Miljøforhold

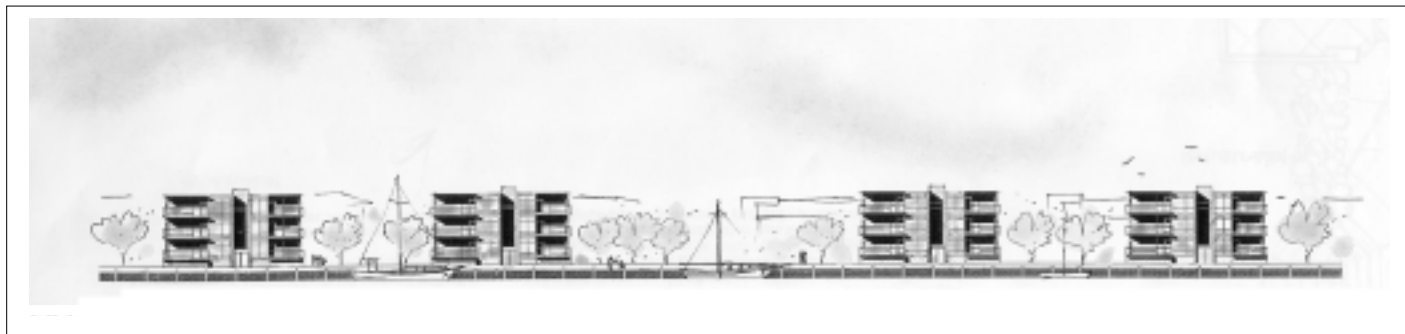
Risikovurdering

Koppers Denmark A/S er udpeget som risikovirksomhed i henhold til Miljø- og Energiministeriets bekendtgørelse nr. 106 af 1. februar 2000, og der er fastlagt et konsekvensområde med en radius på 500 m omkring virksomheden. Inden for konsekvensområdet skal der ved etablering af risikofølsomme anvendelser f.eks. boliger vurderes om miljøforholdene er acceptable.

Der foreligger endnu ikke en sikkerhedsanalyse for Koppers Denmark A/S til vurdering af i hvilken afstand fra Koppers' anlæg, det er sikkerhedsmæssigt forsvarligt at opføre nye boliger. Analyse og vurdering af sikkerhedsforholdene er under udarbejdelse. Den foreløbige vurdering viser, at en sikkerhedsafstand ikke vil berøre arealerne til boligbebyggelse på Vesterhavnen.

Støj

De eksisterende virksomheder på havnen, der påvirker området



Eksempel på den fremtidige havnefront set fra Dampskibsmolen

støjmæssigt, forudsættes udflyttet i takt med at Vesterhavnen omformes til bolig- og centerformål over en periode på 3-5 år. Virksomhederne har dog ikke specielt støjende anlæg og har i forvejen naboskab med boligkarréen i den nordlige del af området. Der skal dog fortsat være erhverv på havnen i form af fiskeri med tilhørende aktiviteter, der forventes at kunne blive i området uden støj- og miljømæssige konflikter. Støjende følgeaktiviteter som f.eks. afhentning af fisk skal styres inden for acceptable tidsrum i overensstemmelse med miljølovens gældende regler.

Virksomheden Koppers Denmark A/S, der ligger syd for havneområdet, påvirker området støjmæssigt. Jr. Miljøstyrelsens vejledning må centerområdet påvirkes med 55/45/40 dB(A) henholdsvis dag/aften/nat jr. de vejledende støjgrænser. Ved miljøgodkendelse har virksomheden fået godkendt et tillæg på 4 dB(A) for det natlige støjniveau. Således at den maximale tilladte støjbelastning ikke må overstige 50/45/44 dB(A) henholdsvis dag/aften/nat. Den fremtidige bebyggelse på Sydkajen forventes at skærme for støjen, således at de vejledende grænser vil kunne overholdes når området på Sydkajen er udbygget.

Stormflod

I forbindelse med projektering og opførelse af bebyggelse anbefaler Kystinspektoratet, 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.

Pilotering

Generelt er kajanlæggene forankret med ankerplader i en given afstand fra bolværkskanter, denne afstand variere i området. I forbindelse med pilotering m.m. skal der tages behørigt hensyn til ankerpladerne, alternativt skal de reetableres eventuelt med forankring i bebyggelsen.

Forsyningsforhold

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Nyborg kommunes varmeplan og skal fjernvarmeforsynes.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Nyborg Kommunes Spildevandsplan 1997-2004 som fælleskloakeret område.

Med Kommuneplantillæg nr. 5 ændres det til at Vesterhavnen skal planlægges som separat-kloakeret område.

Lokalplanerne inden for Vesterhavnsområdet fastlægger derfor krav om separat afløbssystem. Tagvand udledes uden renseforanstaltninger til havnebassinet hvorimod overfladevand fra vej og parkeringspladser udledes til havnebassinet via sandfang og olieudskiller.

Vandforsyning

Lokalplanområdet skal tilsluttes ledningsnettet for vandværer beliggende inden for Nyborg kommunale vandforsyning.

Elforsyning

Lokalplanområdet skal forsynes fra kollektivt el-net.

Signalforsyning

Lokalplanområdet skal tilsluttes et fællesantennesystem.

Affald

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

Lokalplanens retsvirkninger

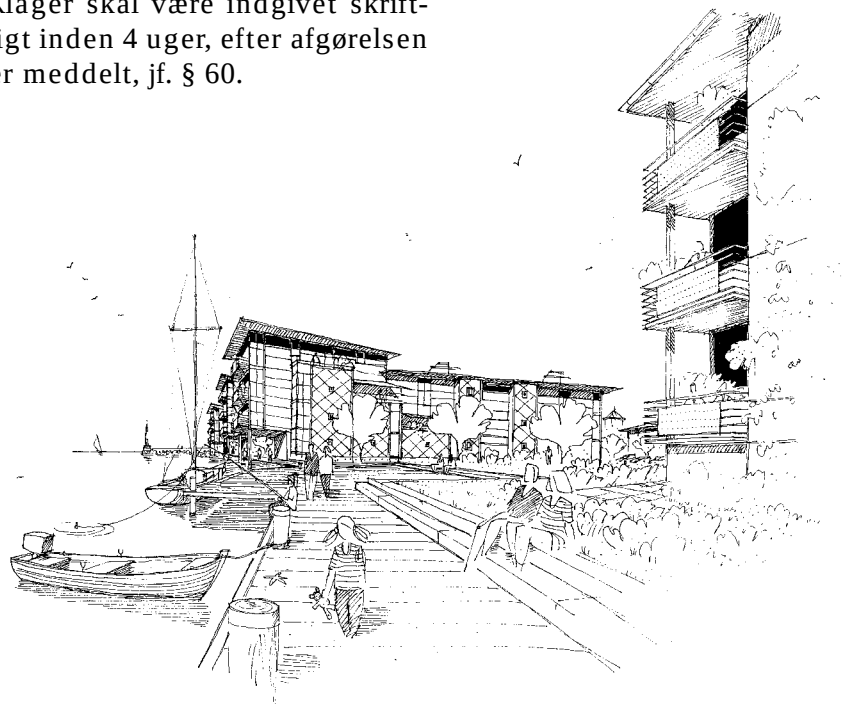
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

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, jf. § 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. 763 af 11. september 2002) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1.0 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

at sikre, at lokalplanområdet anvendes og bebygges i overensstemmelse med helhedsplanen for Vesterhavnen (se side 8).

at skabe mulighed for opførelse af en bebyggelse bestående af 4 punkthuse i 3 etager.

at der opføres en bebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet med associationer til det maritime.

at sikre et offentligt tilgængeligt promenadeareal langs havnekajen.

at sikre, at de ubebyggede arealer indrettes i harmoni med de øvrige områder på Vesterhavnen med hensyn til belægninger, belysning, inventar og beplantning.

2.0 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr. nr. 916a Nyborg Bygrunde, samt alle parceller der efter 1. januar 2003 udstykkes fra denne ejendom, og som er beliggende inden for lokalplanens område.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

2.3 Lokalplanområdet opdeles i Delområde I og Delområde II, som vist på Kortbilag 2.

3.0 Områdets anvendelse

3.1 Delområde I må kun anvendes til centerformål i form af boliger, liberale erhverv, erhverv med tilknytning til det maritime miljø, caféer, kunsthåndværk og lignende der kan integreres med boligerne.

Indretning af erhverv skal ske i stueetagerne i de to punkthuse beliggende i det nordligste byggefelt.

Byrådet har vedtaget at max. 20 % af boligerne inden for området kan sælges uden bopælspligt ved førstegangssalg.

3.2 Delområde II må kun anvendes til offentlige formål i form af promenade- og kajareal, hvor der kan foregå aktiviteter i forbindelse med lystbådesejads.

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.

4.2 Det offentlige promenadeareal skal være beliggende på egen matrikel.

5.0 Vej- og parkeringsforhold

5.1 Lokalplanområdet skal trafikbetjenes fra den centralt beliggende stamvej nord-syd gennem havneområdet, som det er angivet på kortbilag 2.

5.3 Der skal etableres min. 1 parkeringsplads pr. boligenhed og min. 1 p-plads pr. 50 m² etageareal til centerformål inden for lokalplanområdet.

5.4 Interne veje, stier og p-pladser skal anlægges med fast belægning af høj kvalitet.

5.5 Der skal være en offentlig tilgængelig passagemulighed gennem bebyggelse fra Havnepladsen til havnekajen.

6.0 Ledningsanlæg

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

6.2 Belysning af veje og andre udearealer skal udføres som parkbelysning efter Byrådets godkendelse.

6.3 Der skal udarbejdes en samlet belysningsplan for promenader, pladser og veje. Der forbeholdes i den forbindelse kommunen ret til at montere dele af belysningen på bygningsfacaderne langs veje, promenader og pladser.

6.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes fællesantenneanlæg.

Der må ikke opstilles nogen form for individuelle antenner. Parabolanter kan opstilles, under forudsætning af at de placeres i terræn eller på gulv på altaner.

7.0 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde I

7.1 Inden for delområdet kan der opføres et etageareal på max. 4000 m².

7.2 Der kan inden for området opføres 4 punkthuse med grundplan på max. 20 x 20 m, der skal placeres inden for byggefeltet som angivet på kortbilag 2. Altaner og lignende mindre bygningsfremspring kan tillades ud over byggefelt efter tilladelse.

De 4 punkthuse skal indbyrdes placeres og afgrænses præcist som angivet i byggefeltet.

7.3 Hver bebyggelse skal opføres i 3 etager med en max. bygningshøjde på 12,5 m målt fra eksisterende terræn.

7.4 I forbindelse med grundens indretning må der ikke foretages terrænændringer.

7.5 Der kan tillades 1 mindre overdækning/udhus pr. bygning til affaldscontainere. Der ud over tillades ikke opført mindre bygninger som carporte og lignende.

Delområde II

7.6 Inden for delområdet må der ikke opføres nogen form for bebyggelse.

8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Bebyggelse kan opføres med høj sokkel. Facader skal frem-

stå som pudset/vandskuret murværk eller beton med partier med beklædning i metal eller tilsvarende facadebeklædning.

Farvesætningen skal ske med udgangspunkt i det maritime hvide, grå og blå. Farver skal godkendes af Nyborg Kommune.

Større partier af facaden kan udføres i glas og metal med den begrænsning, at overfladerne skal være refleksfri.

8.2 Der skal vælges materialer under hensyn til bebyggelsens beliggenhed på havnefronten, der stiller store krav til materialernes vejrbestandighed.

8.3 Tages skal udføres i sort tagpap eller lignende materiale.

8.4 Tage skal udføres som flade tage eller tage med ensidig hældning, max. taghældning på 0-20°.

8.5 Bebyggelsens ydre fremtræden skal i princippet være i overensstemmelse med det arkitektoniske udtryk, der fremgår af lokalplanens illustrationer.

8.6 Mindre bygninger skal udføres i farver og materialer, der harmonerer med punkthusbebyggelsen.

9.0 Ubebyggede arealer

Delområde I

9.1 Ubebyggede arealer skal ved befæstelse, beplantning, ind-

retning og belysning bidrage til, at området fremstår som en attraktiv helhed.

9.2 De ubebyggede arealer skal disponeres og anlægges i princippet som vist på illustrationsplanen på kortbilag 3.

9.3 Alle ubebyggede arealer skal 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 inden for lokalplanens område.

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

Delområde II

9.6 Alle offentlige promenadearealer skal etableres på baggrund af en af Byrådet godkendt samlet plan for hele Vesterhavnen.

9.7 Langs med kajen kan etableres en nedsænket træpromenade/-bro, der tillige kan benyttes til maritime formål som fortøjning af lystbåde.

9.8 Torvearealet der adskiller de to byggefelt skal udformes med henblik på ophold og direkte adgang til promenadearealerne.

10.0 Støjforhold

Virksomhedsstøj

- 10.1 Boligbebyggelse må ikke påføres en støjbelastning fra virksomheder der overstiger 55/45/40 dB(A) henholdsvis dag, aften og nat.

11.0 Grundejerforening

- 11.1 Senest når halvdelen af Vesterhavnen er udbygget skal der etableres en grundejerforening med medlemspligt for alle grundejere/boligforeninger/ejerforeninger på Vesterhavnen.

- 11.2 Inden for lokalplanområdet skal der etableres en forening som skal forestå drift og vedligeholdelse af interne veje, stier og fællesarealer. Foreningen skal tilsluttes den i pkt. 11.1 nævnte fælles grundejerforening for Vesterhavnen.

- 11.3 Grundejerforeningernes vedtægter skal godkendes af Byrådet.

12.0 Servitutter

- 12.1 Med lokalplanens endelige vedtagelse ophæves den del af lokalplan nr. 16, der ligger inden for denne lokalplans afgrænsning.

13.0 Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse

- 13.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet fjernvarmenettet og et fællesantenneanlæg samt at spildevandet tilledes Nyborg Renseanlæg.

- 13.2 Bebyggelse må ikke tages i brug før de til området hørende friarealer, veje og stier 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 ovennævnte anlæg.

14.0 Påtaleret

- 14.1 Påtaleret overfor nærværende lokalplan har alene Nyborg Byråd.

15.0 Vedtagelsespåtegning

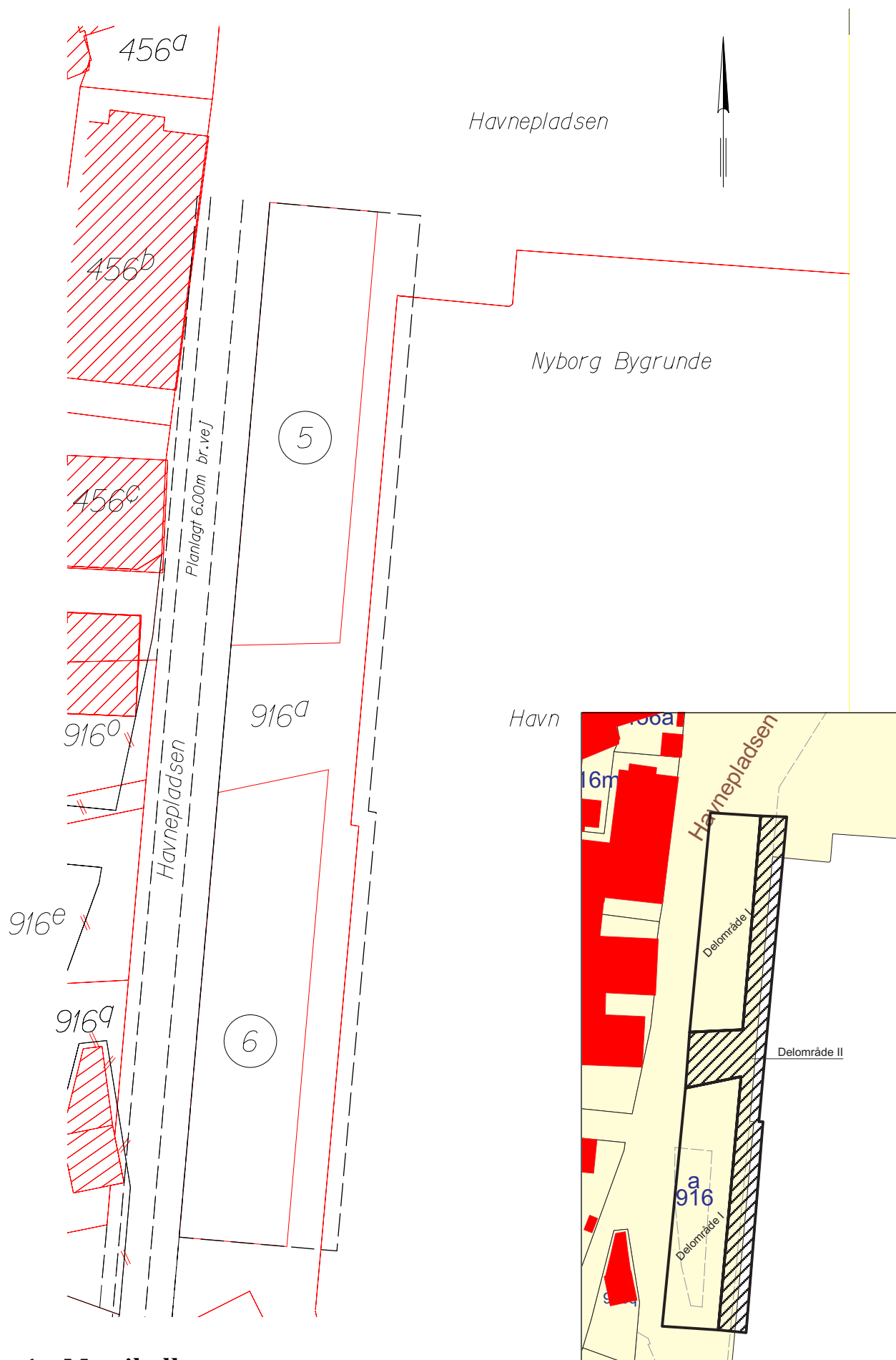
- 15.1 Således vedtaget af Nyborg Byråd den 10. juni 2003.

P. b. v.

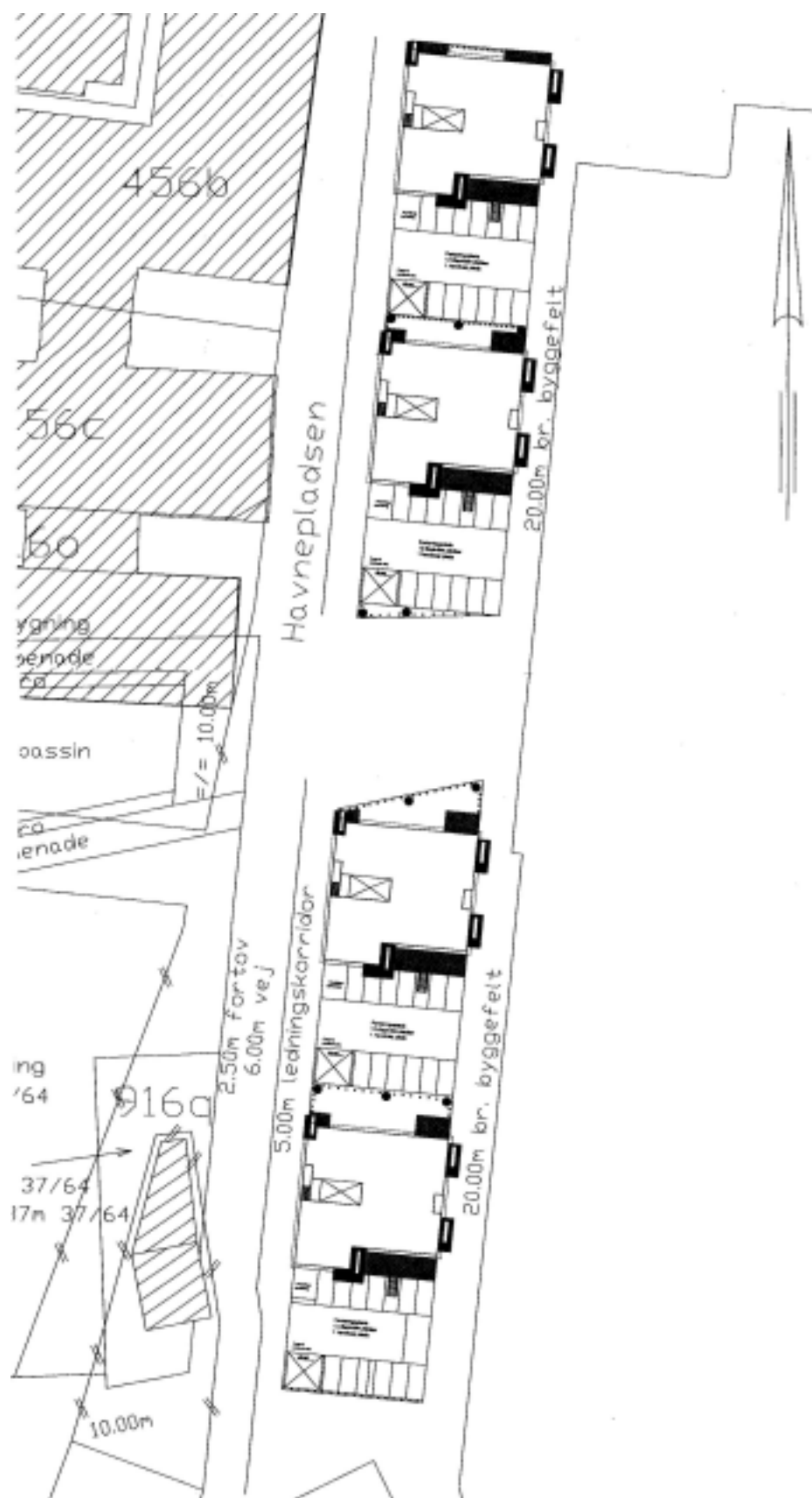
Borgmester
Jørn Terndrup

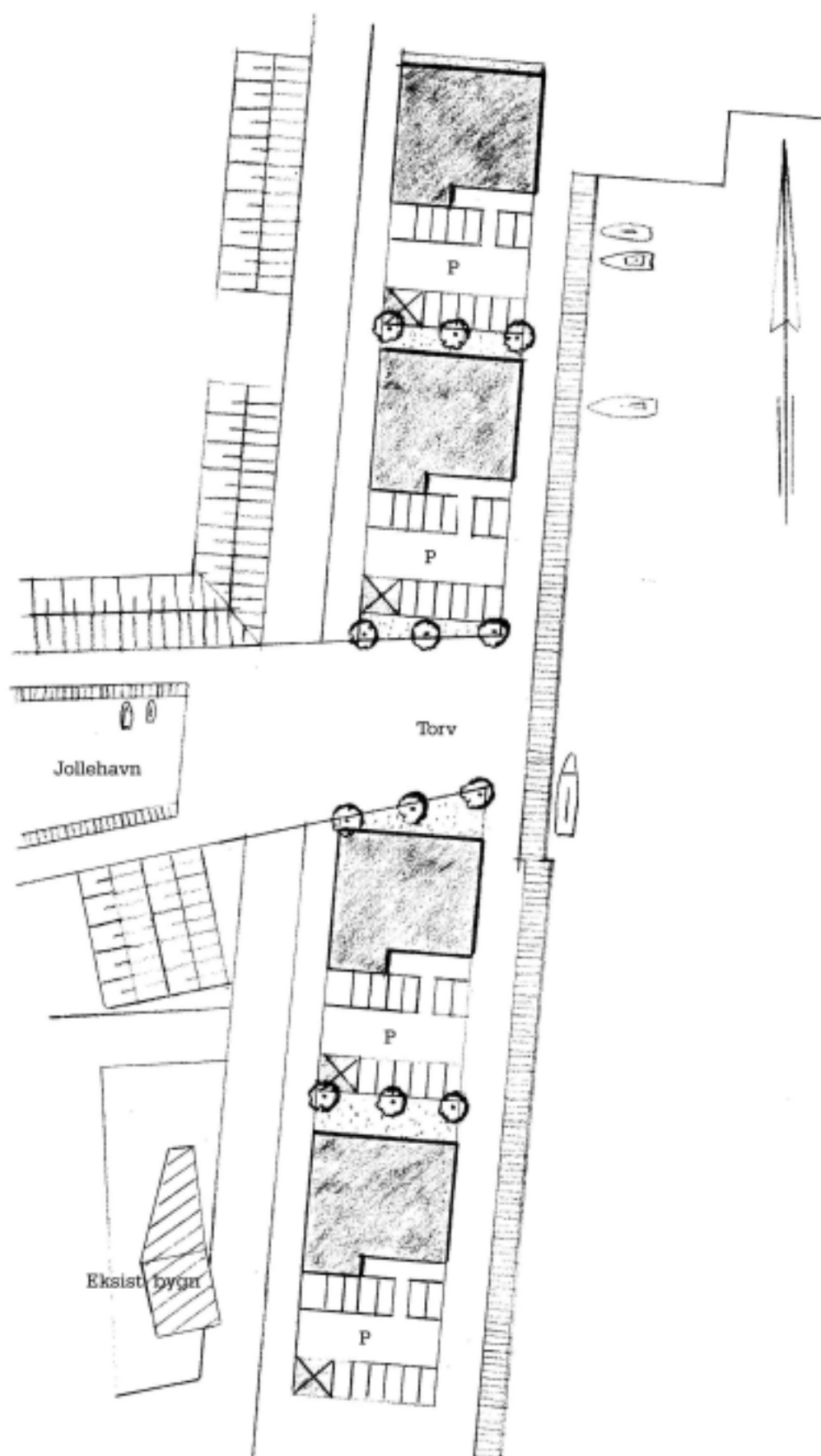
/Lars Svenningsen

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 17. juni 2003 og tinglyst den 27. juni 2003.



Kortbilag 1 - Matrikelkort





Kortbilag 3 - Illustrationsplan