



NYBORG KOMMUNE
Teknik- og Miljøafdelingen

LOKALPLAN NR. 144 C



DSB-arealerne

Midterpieren 1. etape

august 2008

Indhold

Hvad er en lokalplan ?.....	03
Lokalplanens baggrund	04
Lokalplanens formål og indhold.....	05
Helhedsplan for DSB-arealerne.....	07
Lokalplanens forhold til anden planlægning	11
 Lokalplanens retsvirkninger.....	 15
 Lokalplanens bestemmelser.....	 16
1.0 Lokalplanens formål	16
2.0 Område og zonestatus.....	16
3.0 Områdets anvendelse	16
4.0 Udstykning	17
5.0 Vej- og parkeringsforhold	17
6.0 Ledningsanlæg	18
7.0 Bebyggelsens, omfang og placering	18
8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	18
9.0 Ubebyggede arealer	19
10.0 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse .	19
11.0 Grundejerforening	20
12.0 Servitutter	20
13.0 Påtaleret.....	20
Vedtagelsespåtegning	20
 Kortbilag 1 - Matrikelkort, lokalplanområdet	 21
Kortbilag 2 - Byggefelter mv.	22
Kortbilag 3 - Illustrationsplan	23

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 planlægningen 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.



Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanens baggrund

I forbindelse med afviklingen af DSBs aktiviteter i Nyborg Havn har Byrådet i oktober 2005 vedtaget en helhedsplan for udviklingen af området.

Det er Byrådets intention med helhedsplanen at sikre en udvikling, der skaber sammenhæng i byen, og hvor kontakten mellem byen og vandet sættes i højsæde.

Helhedsplanen fastlægger de overordnede retningslinjer 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 bygningsafsnit 1-4 i område 1.B.32, Midterpier. Derfor har Byrådet besluttet at udarbejde denne lokalplan.

Lokalplanen skal fastlægge rammerne for dette bygningsafsnit samt fastlægge, hvordan de ubebyggede arealer kan indrettes, så der sikres en sammenhæng mellem friarealer, parkering, promenader og offentlige arealer.



Nærområdet, fotograferet mod hhv. nord, syd og øst

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanområdet er beliggende i Byudviklingsområde 1.B.32, Midterpiere - i den nordlige del, nærmest centrum. Det samlede areal af lokalplanområdet er ca. 8.700 m².

Det er Byrådets hensigt, at der inden for området opføres bebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet som følger intentionerne i helhedsplanen for det tidligere færgeområde i Nyborg Havn.

Lokalplanens byggefelt udgør første etape af byudviklingen på Midterpiere. Bebyggelsen skal i overensstemmelse med helhedsplanen udformes som en U-form, der åbner sig mod syd-vest. Mod kanalen skal bebyggelsen fremstå som sluttet bebyggelse.

Fælles udearealer anlægges i bebyggelsens indre. På det åbne areal mod syd-vest sikres mulighed for anlæg af offentlige opholdsarealer og servicefunktioner (fx. café, offentlige toiletter og lign.) i sammenhæng med den kommende lystbådehavn langs kajstrækningen mod Tømmergraven.

Bebyggelsen skal opføres som sammensatte volumener med varierende højder. Bygningshøjden varierer mellem 3 og 4 etager. Ved de offentlige arealer mod vest afsluttes bygge-



Bebyggelsen set fra Dampskibsmolen med den højeste bygning i forgrunden (5 etager)

riet tårnagtigt i 5 etager. Det arkitektoniske udtryk præges af lethed og transparens med hvide vægge og glas som de primære elementer. I forbindelse med boligerne på øverste etage kan der etableres tagterrasser.

Der skal sikres en stor variation i det bygningsmæssige udtryk.

Det samlede etageareal inden for lokalplanområdet må ikke overstige 5.754 m².

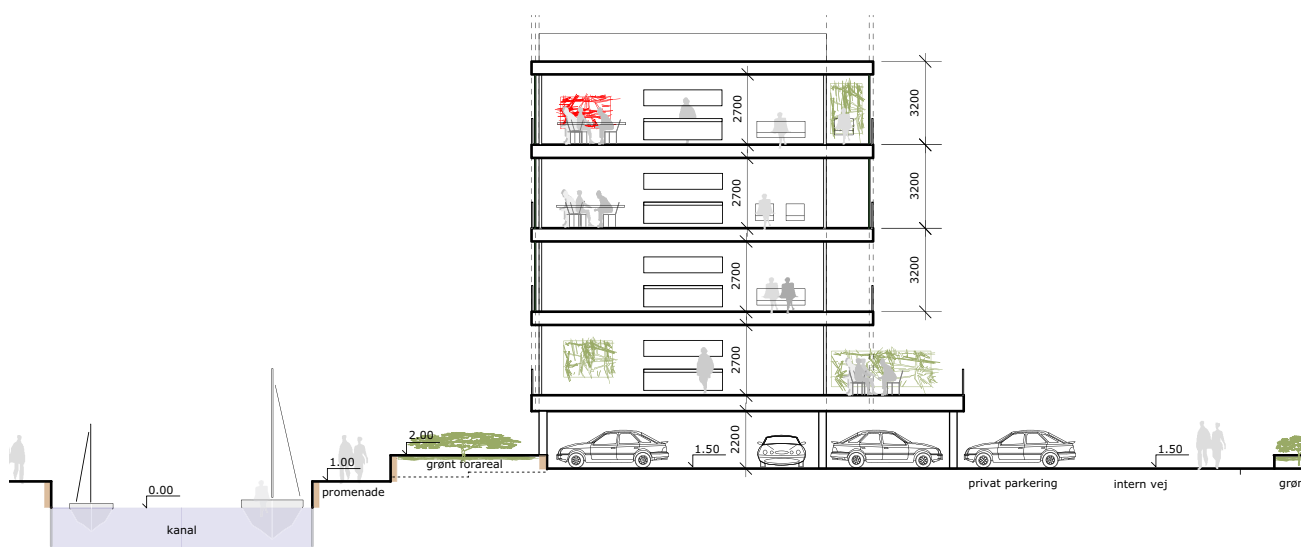
Arealerne mellem husene skal gives et grønt og åbent helhedspræg, og der skal sikres offentlige stipassager gennem bebyggelsen og med kontakt til de offentlige promenadearealer langs vandet - i princippet som vist på lokalplanens illustrationer på kortbilag 3.

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

Den nødvendige parkering for bebyggelsens beboere etableres centralt på terrænen og under bygningerne, som vist på nedenstående principsnit. Det anlagte antal parkeringspladser skal svare til min. 1 plads pr. bolig.

Bebyggelsen trafikbetjenes fra stamvejen til Dampskibsmolen.

Parkering for brugere af de offentlige faciliteter kan etableres langs vejen og i forbindelse med de offentlige arealer mod Tømmergraven.



Principssnit gennem bebyggelsen langs kanalen

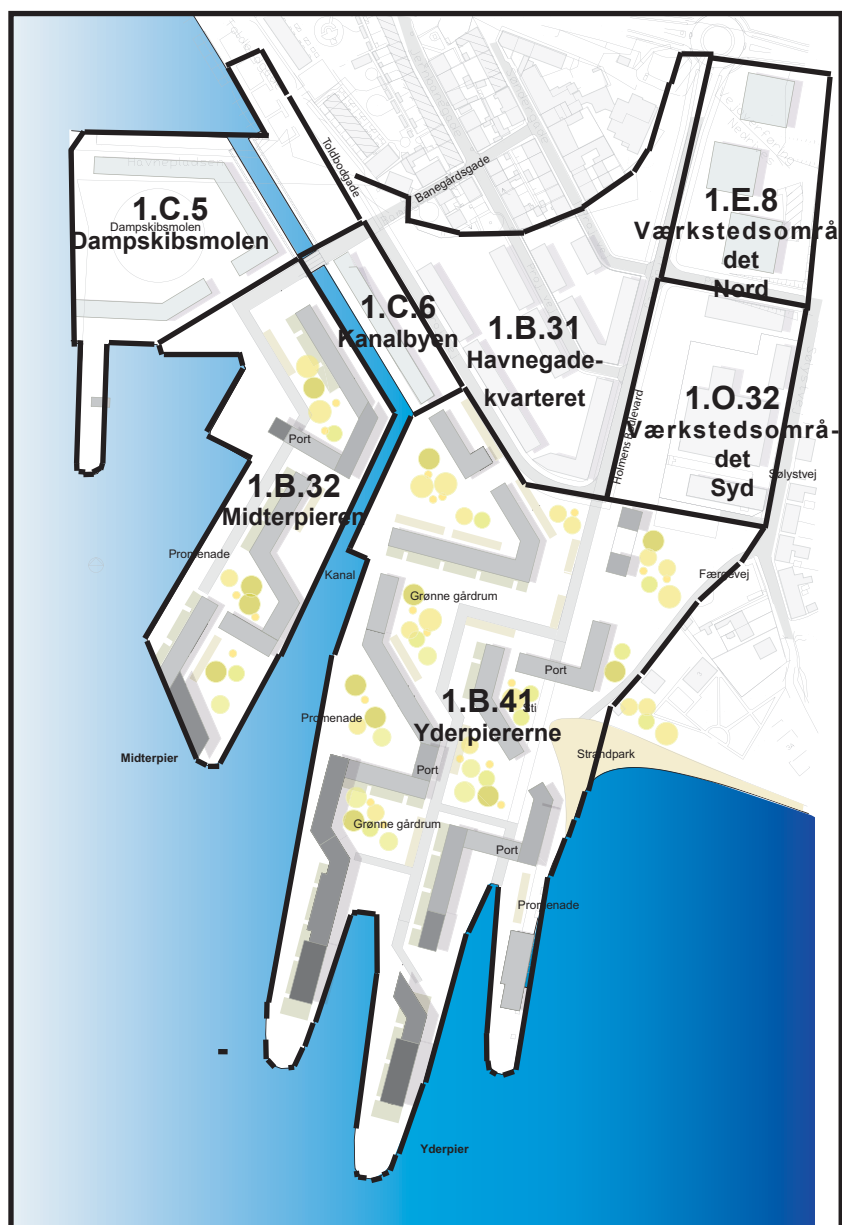
Helhedsplan for DSB- arealerne i Nyborg Havn

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, som vist på nedenstående figur.

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



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

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 max. 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 2008.

Område 1.B.31 - „Havnegadekvarteret“

Der åbnes mulighed for en karrébebyggelse 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.

Lokalplan nr. 144 B fastlægger detaljerede bestemmelser for områdets udbygning.

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 udtryk, 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 færgelejerne 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.



Facade mod kanalen, der viser transparens, variation og lethed i det arkitektoniske udtryk

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplantillæg nr. 12 - Helhedsplan for udviklingen af DSB-arealerne i Nyborg Havn - rammeområde 1.B.32 Midterpiererne. 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.

Nyborg Kommune har besluttet, at der ikke skal foretages miljøvurdering af lokalplanen, da der er tale om en etape af en samlet byudvikling, der ikke indeholder elementer med væsentlig negativ indflydelse på miljøet.

Kommunens afgørelse er offentligt bekendtgjort den 1. april 2008, jf. lovens § 4 stk. 4.

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 etager med mulighed for en delvis udnyttelse af 4. etage. Der kan dog som et enkeltstående element opføres en mindre del i 5 etager.

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

Bebyggelsen forudsættes opført i en let, lys og transparent arkitektur i overensstemmelse med helhedsplanen.

Lokalplanens illustrationer viser, hvordan bebyggelsen indpasses i området.

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 bykologiske principper, resourcebesparende 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 Midterpien.

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

Veje og stier

Vejadgang til området skal ske via Dampskibsmolen.

Trafikken skal ledes frem til overskuelige og lettilgængelige



Gårdrummet set fra vest

parkeringsarealer, så områdets rekreative karakter fastholdes uden unødigt cirkulerende trafik.

Stamvejen igennem lokalplanområdet skal have status som offentlig vej.

Der åbnes mulighed for etablering af offentlige parkeringspladser i forbindelse med stamvejen, hvortil der ikke må ske direkte udbakning.

Der skal etableres offentlige stipesager og promenader i princippet som vist på kortbilag 3.

Virksomhedsstøj

Virksomheden Koppers Denmark A/S, der ligger syd for havneområdet, påvirker lokalplanområdet støjmæssigt. 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. 250 m fra Havnegade/Storebæltsvej, vurderes det, at gældende krav til trafikstøj kan overholdes for de udendørs arealer i lokalplanområdet.

Jordforurening

Lokalplanområdet omfatter opfyldte havnearealer, der er forurenede og kortlagt på vidensniveau II. Ved ændring af arealanvendelsen til f.eks. boliger, vil Nyborg Kommune kræve en nærmere forureningsundersøgelse af bygherren, forinden kommunen kan vurdere vilkårene for en tilladelse til byggeri på de forurenede arealer. Som myndighed på jordforureningsområdet, skal Region Syddanmark endvidere udtale sig om tilladelsens vilkår. - Inden kommunen kan udstede en egentlig byggetilladelse, skal den endelige tilladelse til den ændrede arealanvendelse foreligge.

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 lokalområdet end det øvrige samfund.

Museumsloven

Hvis der under anlægsarbejder påtræffes jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg (jf. museumslovens § 27), skal anlægsarbejder 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 DVR90. 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.

Det anbefales at anvende en sokkelkote på min. 2,25.

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 og overfladevand fra vej og parkeringspladser skal afledes til dette afløbssystem via sandfang og olieudskillere.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende inden for Nyborg kommunale vandforsyning.

Affald

Der skal inden for området 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, jfr. § 58.

Klager skal være indgivet skriftligt inden 4 uger, efter afgørelsen er meddelt, jf. § 60.

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 udnyttes i overensstemmelse med principperne i helhedsplanen for DSB-arealerne i Nyborg Havn

at muliggøre opførelse af en spændende og varieret bebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet, præget af variation og lethed

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, 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 dele af matr. nr. 927m og 927t Nyborg Bygrunde samt alle parceller, der efter 1. januar 2008 udstykkes fra disse ejendomme, 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 og liberale erhverv, kulturelle formål, caféer, restauranter og lign. i stueplan.

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

3.2 Byrådet kan tillade, at der drives en sådan form for virksomhed, som almindeligvis udføres i boligområder under

forudsætning af, at virksomhedens karakter ikke påfører de omkringboende ulemper, herunder et forøget parkeringsbehov i området.

- 3.3 De offentlige arealer mod Tømmergraven vest for stamvejen skal anvendes til lystbådehavn, offentlig parkering, promenade og ophold med mulighed for etablering af café, kiosk, offentlige toiletter og lign.

4.0 Udstykning

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

5.0 Vej- og parkeringsforhold

- 5.1 Lokalplanområdet trafikbetjenes via Dampskibsmolen fra ny stamvej til Midterpieren.
- 5.2 Stamvejen etableres som offentlig vej og udlægges i en bredde på 8 m med en kørebanebredde på min. 5,0 m.
- 5.3 Stamvejen skal føres igennem bebyggelsen via et portmotiv i en bredde på min. 8 m, som vist på kortbilag 2 og 3.
- 5.4 Vejadgang til boligbebyggelsen skal ske via overkørsel fra stamvejen til integrerede garager under bebyggelsen, som vist på kortbilag 2 og 3.
- 5.5 Inden veje, parkeringspladser, overkørsler, pladser, promenader og lign. anlægges, skal projekt, der angiver vejenes retning, bredde og længdeprofil og detaljerede udformning samt deres tilslutninger godkendes af kommunens vejmyndighed.
- 5.6 Der skal anlægges min. 1 p-plads pr. bolig med en beliggenhed i princippet som vist på kortbilag 3, heraf 2 handicapparkeringspladser.
- 5.7 Der skal anlægges min. 1 parkeringsplads pr. 50 m² erhvervsetageareal.
- 5.8 Der skal anlægges min. 12 gæsteparkeringspladser, der ikke må etableres som stikparkering direkte fra offentlig vej, heraf 1 handicapparkeringsplads.
- 5.10 I området skal der etableres offentlige stipassager og promenader i princippet som vist på kortbilag 2 og 3.

6.0 Ledningsanlæg

- 6.1 Spildevand skal tilledes Nyborg centrale renseanlæg. Afløbssystemet skal etableres som separatsystem. Projekt til bortledning af spildevand skal særskilt godkendes af Nyborg Kommune.
- 6.2 Belysning af veje og stier og andre udearealer skal udføres efter Byrådets anvisning.
- 6.2 Der må ikke opstilles nogen form for individuelle antenner.

7.0 Bebyggelsens omfang og placering

Byggefelt til boliger:

- 7.1 Inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt til boliger kan der opføres et etageareal på max. 5.754 m².

Parkeringsarealerne under bebyggelsen medregnes ikke i etagearealet.

- 7.2 Bebyggelsen skal opføres med et etageantal på mellem 3 og 5, med en fordeling som vist på kortbilag 2.
- 7.3 Bygningshøjden må ikke overstige 15 m, bortset fra det yderste bygningsafsnit i 5 etager, der kan opføres med en bygningshøjde på max. 18 m.
- 7.4 Bebyggelsen må ikke overstige de på kortbilag 2 viste dimensioner.
- 7.5 Nødvendige skure, affaldsøer og lign. skal som udgangspunkt integreres i bebyggelsen.

Byggefelt til offentligt formål:

- 7.6 Inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt til offentlige formål kan der opføres et etageareal på max. 120 m² i 1 etage.

8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Bebyggelsens ydre fremtræden skal være i overensstemmelse med det arkitektoniske udtryk, der fremgår af de i lokalplanen viste illustrationer.
- 8.2 Bebyggelsen skal udføres med et varierende facadeudtryk af høj arkitektonisk kvalitet. Det skal sikres ved hjælp af markante detaljer - indrykninger, fremspring og variationer i bygningshøjden og lignende.

- 8.3 Det arkitektoniske udtryk skal præges af lethed og transparens med hvide vægge og glas som de primære elementer med den begrænsning, at overfladerne skal være refleksfri. - Farver og materialer skal godkendes af Nyborg Kommune.
- 8.4 Sekundære bygninger på terræn skal fremstå i en kvalitet, der harmonerer med bebyggelsen som helhed med hensyn til materialer og farveholdning.
- 8.5 Bebyggelse inden for byggefeltet til offentligt formål mv. skal udføres i lette materialer med et maritimt udtryk og nutidigt formsprog, der harmonerer med miljøet i en lystbådehavn.

9.0 Ubebyggede arealer

- 9.1 Ubebyggede arealer skal ved befæstelse, beplantning, indretning og belysning bidrage til, at området fremstår som en spændende og attraktiv helhed.
- 9.2 De ubebyggede arealer skal disponeres og anlægges i princippet som vist på lokalplanens illustrationer og 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 lastbiler.
- 9.5 Udearealernes tilgængelighed skal sikres for alle ved niveaufri overgange, faste belægninger, ramper mv.
- 9.6 Mod kanalen skal der etableres en træbeklædt væg i azobe-træ til optagelse af terrænspring mellem promenade og bebyggelsens friarealer.

10.0 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

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

10.2 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.

11.0 Grundejerforening

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

11.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af interne veje, stier og fællesarealer.

11.3 Grundejerforeningernes vedtægter skal godkendes af Byrådet.

12.0 Servitutter - Ophævelse af tidligere lokalplan

12.1 Med lokalplanens endelige vedtagelse ophæves lokalplan nr. 108 (Bebyggelse på de tidligere færgelejearealer i Nyborg) for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan nr. 144 C.

13.0 Påtaleret

13.1 Påtaleret overfor nærværende lokalplan har alene Nyborg Byråd.

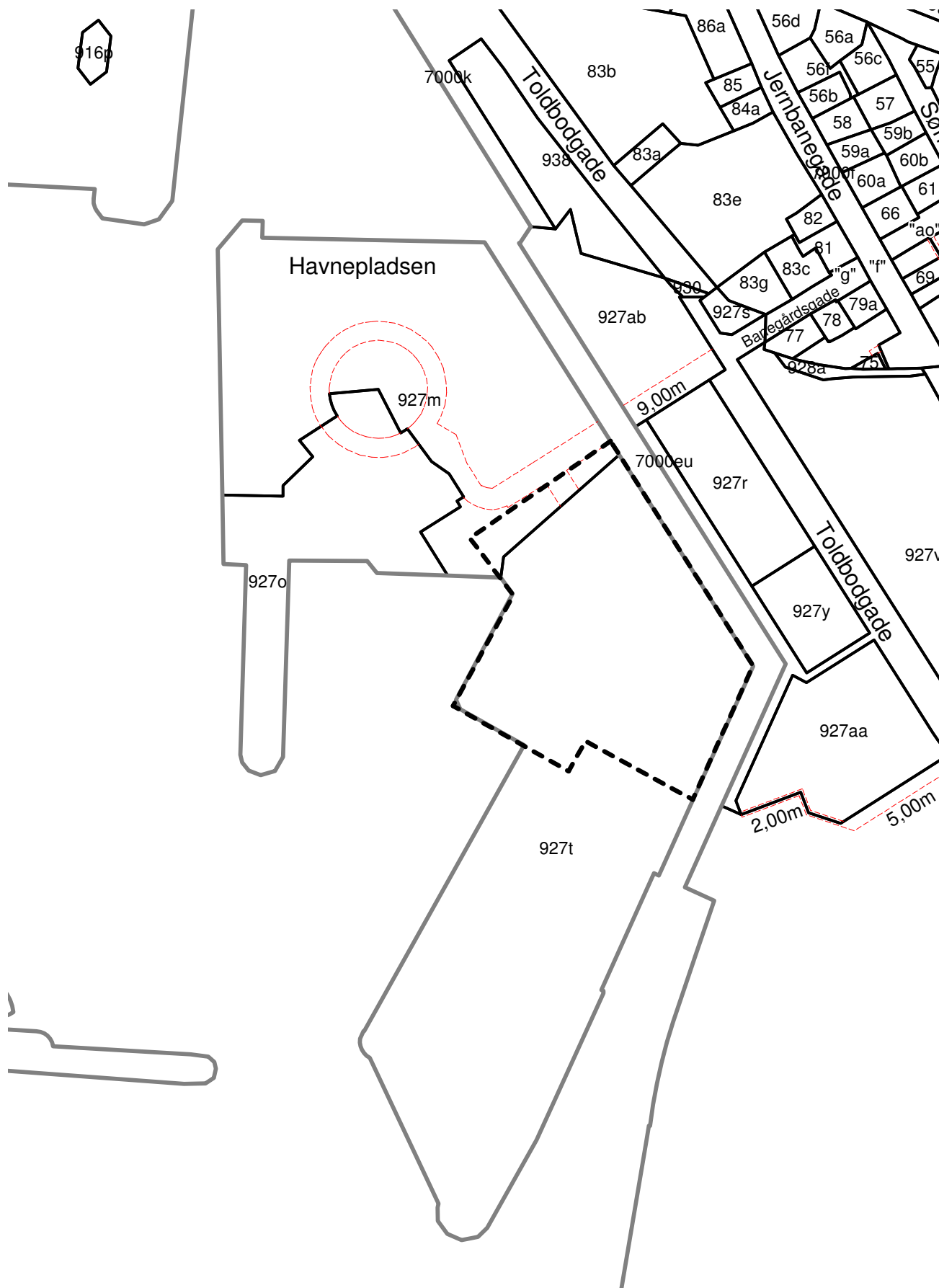
14.0 Vedtagelsespåtegning

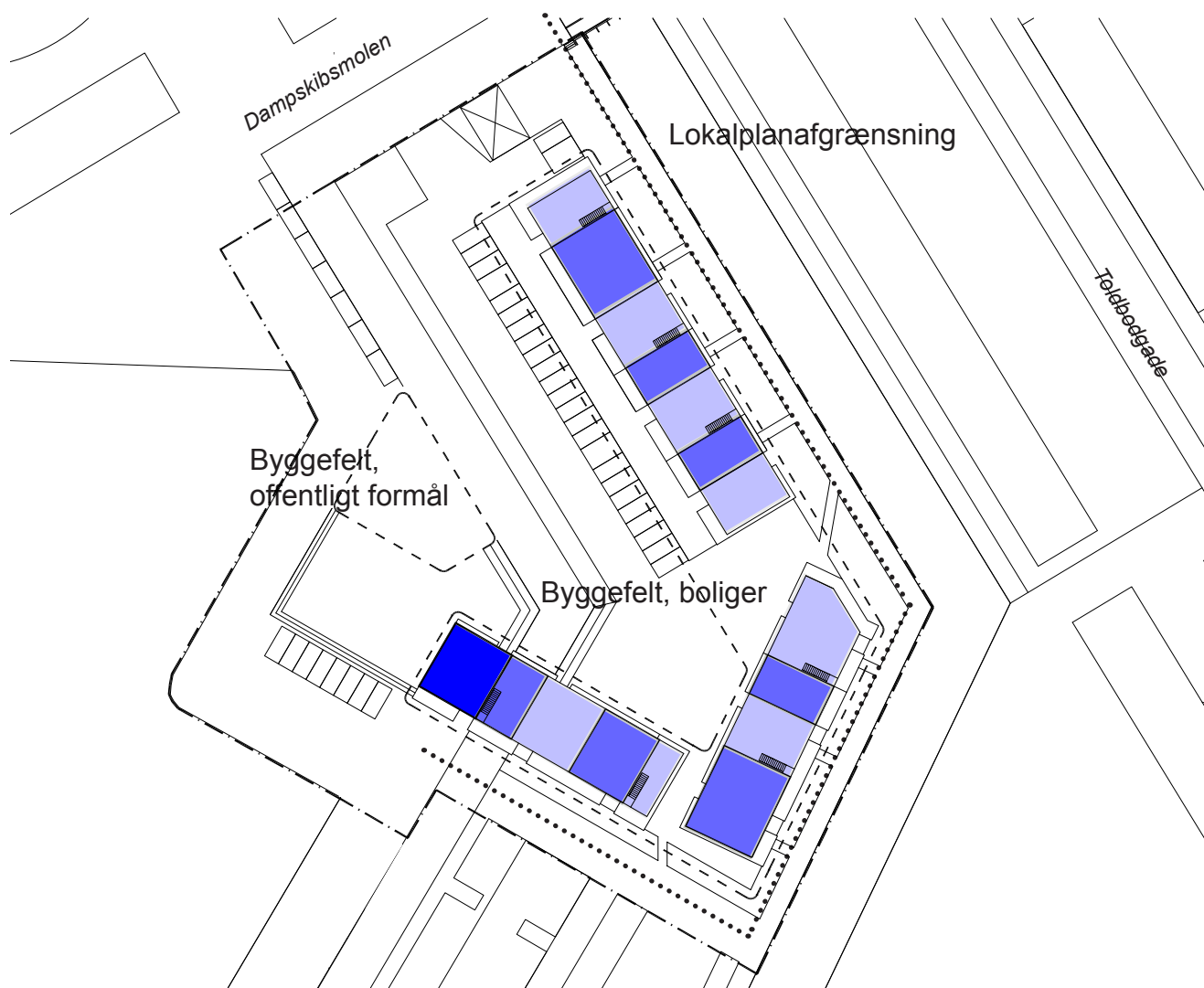
14.1 Således vedtaget endeligt af Nyborg Byråd den 26. august 2008.

P. b. v.

Jørn Terndrup
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør





 5 etager

 4 etager

 3 etager

 Byggefelt

..... Offentlig stiforbindelse / promenade

Kortbilag 2 - Byggefelter m.v. mål 1: 1.000

