



Lokalplan nr. 269

Seniorbofællesskab på Yderpiererne i Nyborg Havn

Om lokalplaner

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.

Indhold

Om lokalplaner	2
Lokalplanens redegørelse	
Baggrund	4
Lokalplanområdet	4
Formål og indhold	4
Forhold til anden planlægning	6
Tilladelse fra andre myndigheder	12
Miljøvurdering	13
Lokalplanens retsvirkninger	13
Lokalplanens bestemmelser	
1.0 Formål	15
2.0 Område og zonestatus	15
3.0 Anvendelse	15
4.0 Udstykning	15
5.0 Vej-, sti- og parkeringsforhold	16
6.0 Bebyggelsesn placering og omfang	17
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	17
8.0 Ubebyggede arealer og terræn	18
9.0 Grundejerforening	19
10.0 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	19
11.0 Aflysning af lokalplan/servitutter	19
Vedtagelsespåtegning	20
Kortbilag 1 - Matrikulære forhold	21
Kortbilag 2 - Lokalplankort	22
Kortbilag 3 - Illustrationsplan	23

BAGGRUND

Nyborg Byråd har besluttet at udarbejde denne lokalplan for at muliggøre opførelse af et seniorbofællesskab bestående af ca. 40 almene boliger.



Lokalplanområdets beliggenhed

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet er beliggende på de tidligere DSB-færgelejearealer mod Tolbodgade.

Området beslaglægger et areal på ca. 7.300 m² med en afgrænsning som vist på lokalplanens Kortbilag 1.

FORMÅL OG INDHOLD

Det er lokalplanens formål at muliggøre, at der i området opføres en spændende og varieret bebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet, der opfylder intentionerne i *"Helhedsplan 2016 for DSB-arealerne i Nyborg Havn"*.

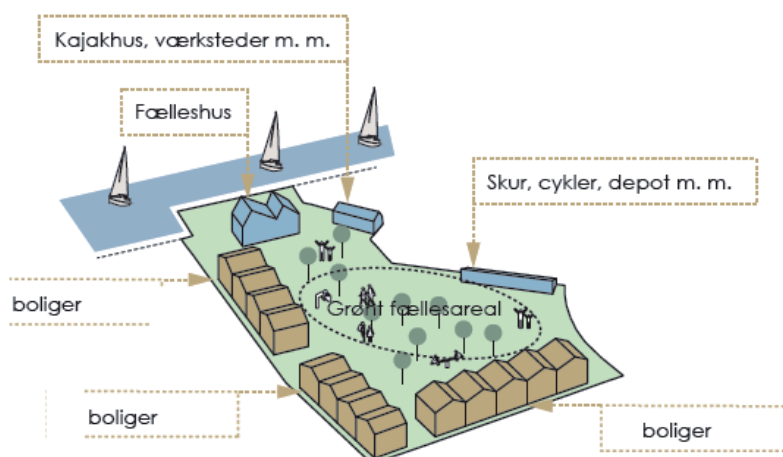
Bebyggelsen bliver 1. etape af udviklingen af Yderpiererne i overensstemmelse med helhedsplanen, der fastlægger en udbygning "indefra og ud". Principperne i helhedsplanen er beskrevet under afsnit 'Forhold til anden planlægning'.

Der kan opføres ca. 40 boliger, hvor bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet ikke må overstige 60.

De overordnede principper for disponeringen af lokalplanområdet fremgår af Figur 1.

Bebyggelsen opføres som en sammenhængende facadebebyggelse mod den kommende stamvej på Yderpiererne. Sammen med et fælleshus mod kanalen lukker bebyggelsen sig om et centralt beliggende grønt fællesareal. Boligdelen opføres i 3 etager og fælleshuset i 2 etager.

Illustrationsplanen på Figur 2 viser, hvordan bebyggelsen kan placeres og friarealerne indrettes.



Figur 1: Principper for disponeringen af lokalplanområdet.

Arkitekturen tager afsæt i bådhus typologien med referencer til det maritime.

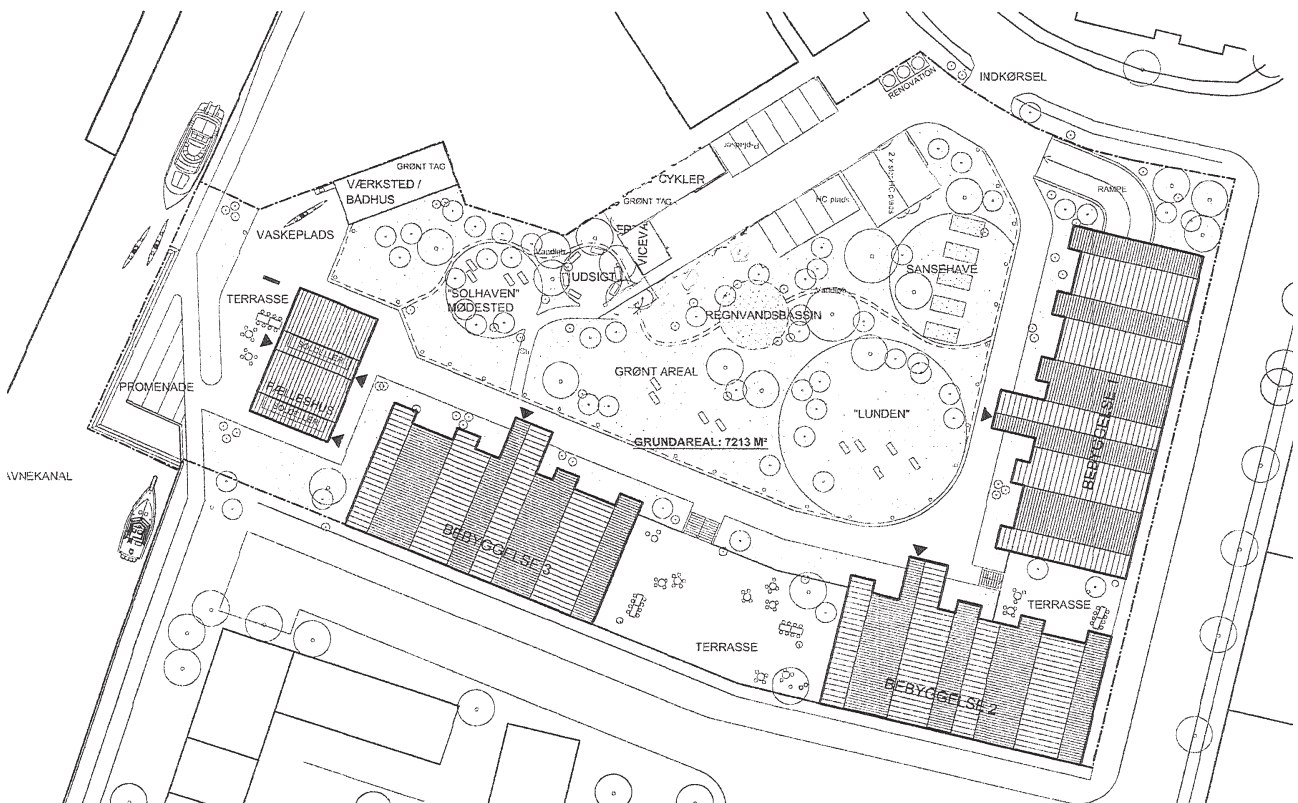
De ydre facader på boligdelen beklædes med trælameller i varmebehandlet træ, der naturpatineres. Beklædningen monteres lodret med synlige profiler/dimensioner, i overensstemmelse med udtrykket vist på lokalplanens forside. Facaderne fremstår udadtil med store tilbagetrukne glaspartier og terasseværn i glas, i princippet som vist på Figur 3 og Figur 8.

Indadtil mod haverummet fremstår facaderne i glas kombineret med let beklædning/malet træ, i princippet som vist på Figur 4.

Facader på fælleshuset beklædes med zink eller lignende materiale i tilsvarende kvalitet, patineret i grå eller sort farve. Huset skal fremstå med markante glaspartier mod kanalen i overensstemmelse med udtrykket vist på lokalplanens forside og principsnit på Figur 7.

Vejadgang sker fra Toldbodgade, og den nødvendige parkering placeres under bebyggelsen, så boliger i stueetagen er beliggende ca. 1,6 m over terræn, hvorved indbliksgener begrænses, og beboerne får mulighed for at køre helt frem til bolig/elevator, i princippet som vist på Figur 6.

De to steder, hvor bebyggelsen er opdelt, etableres hævede fællesterasser for beboerne.



Figur 2: Illustrationsplan

Der skal anlægges offentlig promenade langs kanalen som en naturlig videreførelse af den eksisterende promenade.

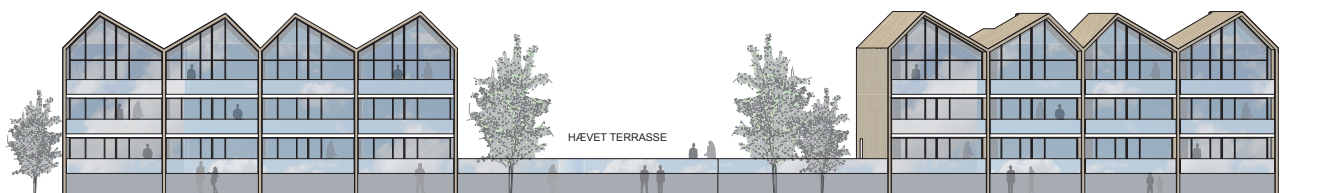
Arealet omkring fælleshuset skal åbnes mod promenaden, så der skabes sammenhæng mellem bebyggelsen og de offentlige arealer, hvor der etableres adgang til vandfladen ved anlæg af trappe, - i princippet som vist på Figur 2 og lokalplanens forside.

Promenadearealet skal etableres med nødvendige ramper og træbeklædt væg i azobe til optagelse af eventuelle terrænforskelle mellem promenade og bebyggelsens friarealer.

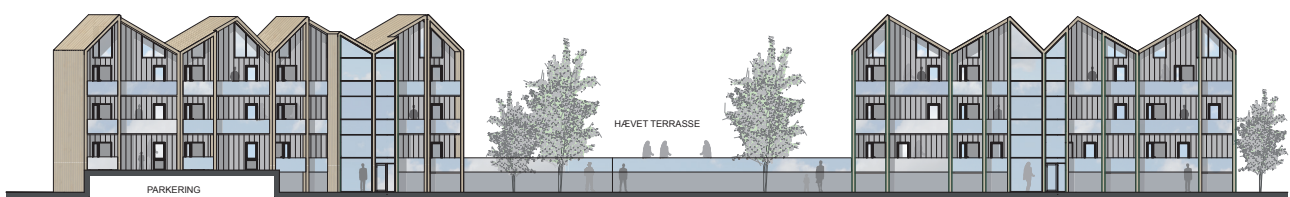
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan

I Kommuneplan 2013 er lokalplanområdet beliggende indenfor rammeområde 1.BL.1 - Nyborg, Yderpiererne med mulighed for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området.



Figur 3:
Principiel udformning af facader og hævede terrasser mod syd og øst



Figur 4:
Principiel udformning af facader og hævede terrasser mod havesiden

Byrådet har derfor besluttet, at udbygningen af Yderpiererne skal ske i overensstemmelse med principperne i den reviderede helhedsplan - *"Helhedsplan 2016 for DSB-arealerne i Nyborg Havn"*. (se nedenstående afsnit).

Der er derfor udarbejdet Kommuneplantillæg nr. 13, der fastlægger de fremtidige rammer for udviklingen af de tidligere færgejeje-arealer.

Kommuneplantillægget offentliggøres sideløbende med denne lokalplan.

Gældende lokalplan

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende lokalplan nr. 144 A for de dele af området, som er omfattet af denne lokalplan.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Helhedsplan 2016 for DSB-arealerne i Nyborg Havn

Der er udarbejdet en revideret helhedsplan for DSB-arealerne i Nyborg havn, der skal afløse den eksisterende helhedsplan fra 2005.



Figur 5: Helhedsplan 2016 for DSB-arealerne

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med principperne i den nye helhedsplan, der er mere fleksibel og fastlægger en mindre bygningsmæssig udnyttelse af arealerne. Bebyggelsesprocenten sænkes fra ca. 80 til ca. 60 for området som helhed, og bygningshøjde og etageantal nedsættes, så den i højere grad er tilpasset skalaen i Nyborg.

Helhedsplan 2016 opererer med selvstændige karréstrukturer som princip. Hovedstrukturen i helhedsplanen fremgår af Figur 5.

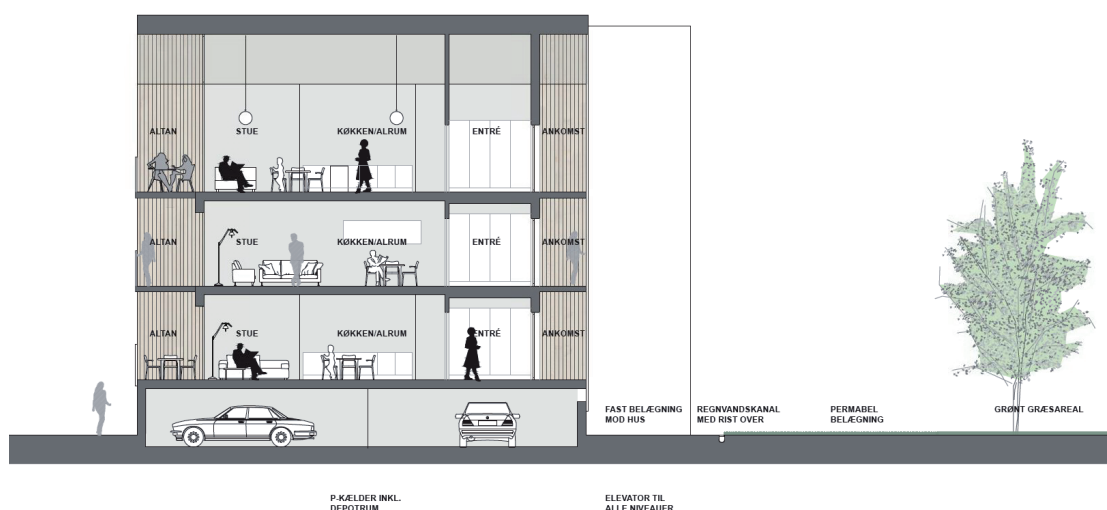
Planlægning i kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne i Planlovens kapitel 2a om planlægning i kystområdet. I henhold til loven skal der i redegørelsen for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonen, der vil påvirke kysten visuelt, gøres rede for påvirkningen.

De tidligere DSB-arealer er beliggende som en naturlig del af Nyborg bys primære byudviklingsområder, hvor der er planlagt bebyggelse. Lokalplanen fastlægger, at der kan opføres bebyggelse i 2-4 etager, hvilket vurderes at være i overensstemmelse med den bygningsmæssige skala, der kendetegner Nyborgs historiske bykerne. Den planlagte bebyggelses påvirkningen af kystzonen og Nyborgs byprofil fra søsiden vurderes derfor at være begrænset. Bebyggelsen vil være betydelig mindre massiv end den tidligere helhedsplans muligheder i området.

Kystkulturområde

Lokalplanområdet er udlagt som Kystkulturområde på grund af den tidligere anvendelse som jernbanefærgestation.



Figur 6: Principsnit i boligbebyggelsen

De tidligere store sporanlæg er fjernet, og området fremstår som et planeret jordareal. Helhedsplanen sikrer, at det karakteristiske pier-delta bevares med offentlig tilgængelighed. I forbindelse med det yderste færgeløje og i den planlagte bypark skal der arbejdes med at formidle områdets tidligere anvendelse.

Som beskrevet i kommuneplanen skal kulturmiljøerne i byerne have en mere kompleks og sammensat karakter end kulturmiljøer i det åbne land, da der løbende er blevet bygget om og - til gennem tiderne, og der fortsat skal bygges nyt. Området er et vitalt byudviklingsområde i Nyborg by, og planen skal ses i dette lys.

Vej- og stiplanlægning

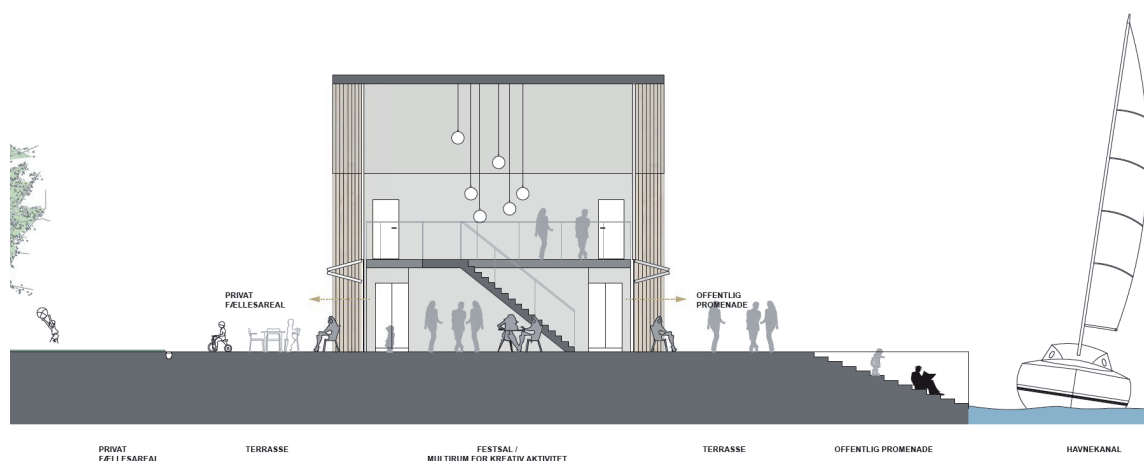
Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Tolbodgade, som vist på Kortbilag 2. I den overordnede vejplan har Tolbodgade status som offentlig vej.

Eksisterende privat fællesvej i lokalplanområdet nedlægges, og eksisterende vejadgang til 3 carporte beliggende på matr. nr. 927aa Nyborg Bygrunde opretholdes, jf. Kortbilag 2.

Eksisterende stiudlæg langs naboskel nedlægges, og de fremtidige offentlige promenader og passager etableres i overensstemmelse med intentionerne i Helhedsplan for DSB-arealerne i Nyborg Havn 2016.

Langs kanalen skal der etableres et offentligt promenadeareal kombineret med en siddetrappe i princippet som vist på Kortbilag 2.

Arealet skal efter udførelse udstykkes og tilskødes Nyborg Kommune til efterfølgende drift og vedligeholdelse.



Figur 7: Principsnit i fælleshus og kajkant

Miljø

Trafikstøj i boligområder

Trafikstøj i lokalplanområdet kommer fra Toldbodgade og Holmens Boulevard samt den fra områdets kommende stamvej. Det skønnes at årsdøgntrafikken på disse veje, er på ca. 500 ÅDT. En orienterende støjberegning viser at 10 meter fra vejmidte vil trafikstøjen være ca. Lden 54 dB.

I Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 2007 "Støj fra veje", er anført en vejledende støjgrænseværdi på Lden 58 dB for udendørs opholdsarealer og Lden 33 dB i indendørs opholdsrum. Beregningen viser at vejledningens grænseværdi vil være overholdt, uden at der skal gennemføres særlige støjdæmpende foranstaltninger.

Støjforhold

Den planlagte anvendelse af lokalplanområdet vil ikke medføre støj, der kan genere eksisterende eller mulig anvendelse af naboområdet.

Forsyning

Varmeplanlægning:

Lokalplanområdet ligger i fjernvarmeområde, så ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarme. Der kan suppleres med alternativ opvarmning, fx solvarme efter regler fastsat af Nyborg Kommune.

Spildevand:

Området er planlagt separatkloakeret, og derfor skal spildevand og regnvand separeres før tilslutning til det offentlige spildevandsanlæg.

Tagvand kan udledes uden renseforanstaltninger til havnebassinet. Etablering og anlæg heraf er privat.

Overfladevand fra vej og parkeringspladser udledes til havnebassinet via sandfang og olieudskillere.

Vandforsyning:

Lokalplanområdet ligger i et område, der forsynes med vand fra Nyborg Vandværk, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra ovennævnte vandværk.

Elforsyningen:

Elforsyning til lokalplanområdet varetages af Energi Fyn.

Bæredygtighed

Der skal lægges vægt på lavenergibyggeri med samfundsøkonomisk fokus.

Anvendelse af vedvarende energi samt klimatilpassede løsninger skal indgå, herunder håndtering af vandstigninger og kraftige regnskyl.

Ved valg af materialer skal der lægges vægt på lang levetid og mindst mulige vedligeholdelsesudgifter.

I projektet arbejdes der med følgende konkrete tiltag:

- Lavenergikonstruktioner - optimering af bebyggelsens energiforbrug.
- Brug af solceller.
- Grønne tage på skure og grønne befæstede arealer.
- Optimere vandforbrug samt afledning af regn- og spildevand.
- Undgå kemiske stoffer i byggematerialer.
- I muligt omfang indarbejdelse af genbrugsmaterialer.
- Optimere byggeprocessen.
- Sikre sundt indeklima.
- Høj byggeteknisk kvalitet
- Smarte affalds- og genbrugsløsninger (nedsænkede affaldsmolokker).
- Etablering af et antal p-pladser med mulighed for opladning af el-biler/cykler.
- Regnvand som rekreativt element i det grønne fællesareal.



Figur 8:
Principielt facadeudtryk mod syd

Stormflod

I forbindelse med projektering og opførelse af bebyggelse anbefales, 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.

Lokalplanområdet er beliggende i min. kote 2,0. Boligbebyggelsen etableres med parkering under bebyggelsen. Gulvkoten i boligerne vil således være beliggende i ca. kote 3,5. I forbindelse med fælleshus kan eventuelle stormflodsskader forebygges ved skot eller hensigtsmæssig placering af installationer mv.

I forbindelse med byggesagsbehandlingen skal der foretages en vurdering af risikoen for at nybyggeri bliver påvirket af oversvømmelser, så værditab kan undgås.

TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER

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.

På opfordring af bygherren kan Østfyns Museer fremsende en tidsplan for og et budget over de udgifter, som er forbundet med en forundersøgelse (jf. Museumslovens § 25). Da forundersøgelsens resultater kan få indflydelse på planlægning og byggemodning i lokalplanområdet, anbefales det bygherren at kontakte Østfyns Museer på et tidligt tidspunkt i projekteringen.

Naturbeskyttelse, bygge- og beskyttelseslinjer

Lokalplanområdet er ikke omfattet af bygge- eller beskyttelseslinjer iht. Naturbeskyttelsesloven.

International naturbeskyttelse, bilag IV arter

Nogle dyr og planter er beskyttet af habitatsbekendtgørelsen, de såkaldte bilag IV arter. Gennemførelse af planen er ikke mulig, hvis det kan beskadige eller ødelægge yngle eller rasteområder for de dyrearter eller voksesteder for de planter, der er nævnt.

Lokalplanen vurderes ikke at være til skade for arter opført på bilag IV.

Forurening/Jordforureningslov

Lokalplanområdet omfatter tidligere banearealer, der er forurenede og kortlagt på vidensniveau II.

Ved ændring af arealanvendelsen vil Nyborg Kommune kræve en nærmere undersøgelse, forinden kommunen kan vurdere vilkårene for en tilladelse til byggeri på de forurenede arealer.

Region Syddanmark skal som myndighed på jordforureningsområdet udtale sig om tilladelsens vilkår.

På fremtidige ubefæstede arealer, skal der foreligge dokumentation på, at øverste ½ m jord er ren.

Affald

Der skal foretages sortering og indsamling af genanvendeligt affald efter gældende regler.

Der skal vælges et affaldssystem i form af nedsænkede affaldsmolokker, så affaldshåndteringen skjules, og der skabes et mere harmonisk gårdmiljø.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er beliggende i et område med begrænsede drikkevandsinteresser. Der er således ikke modstridende interesser mellem de muligheder lokalplanen giver for anvendelsen og grundvandsbeskyttelsen.

MILJØVURDERING

Der er gennemført en screening af lokalplanens påvirkning af miljøet. Screeningen viser, at en realisering af lokalplan nr. 269 ikke vurderes at ville medføre væsentlige gener for lokalbefolkningen eller natur og miljø.

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 939 af 3. juli 2013) § 3 er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af lokalplan nr. 269. Dette er annonceret og offentligt bekendtgjort den 3. maj 2016.

Klager over ikke gennemført 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.

Eventuel klage skal indgives ved brug af Klageportalen via borger.dk eller virk.dk.

Klagen skal være indgivet inden 4 uger efter modtagelse af afgørelsen. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter modtagelsen af afgørelsen.

Vejledning til Klageportal og gebyrordning findes på www.nmkn.dk. Gebyret er p.t. 500 kr. Gebyret tilbagebetales hvis du får helt eller delvis medhold i din klage.

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

RETSVIRKNINGER

En lokalplan fastlægger udviklingen af et område, og der må når planen er vedtaget, ikke etableres byggeri eller anlæg i modstrid med planen.

Lokalplanen regulerer kun fremtidige forhold. Byggeri og anlæg som er lovligt etableret før lokalplanen, kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke pligt til at etablere de byggerier og anlæg som lokalplanen beskriver, men når de etableres skal det ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

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

Eventuel klage over retlige spørgsmål skal indgives ved brug af Klageportalen via borger.dk eller virk.dk.

Klagen skal være indgivet inden 4 uger efter modtagelse af afgørelsen. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter modtagelsen af afgørelsen.

Vejledning til Klageportal og gebyrordning findes på www.nmkn.dk. Gebyret er p.t. 500 kr. Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage.

Dispensation fra lokalplanen Planlovens §§ 19 og 20

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 27. maj 2013) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1 FORMÅL

Lokalplanens formål er:

- 1.1 at muliggøre opførelsen af en boligbebyggelse med tilhørende fælleshus med fokus på maritim arkitektur og bæredygtige materialer af høj kvalitet.
- 1.2 at sikre at bebyggelsen fremstår som en integreret del af den fremtidige bebyggelse på de tidligere færgeleje-arealer.
- 1.3 at sikre et offentligt promenadeareal langs vandet/kanalen og skabe en æstetisk og funktionel sammenhæng mellem bebyggelsen og promenaden.
- 1.4 at sikre at lokalplanområdets friarealer gives et grønt helhedspræg.
- 1.5 at bæredygtige og miljøvenlige løsninger vægtes højt.

2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr. nr. 927u Nyborg Bygrunde, samt alle parceller der udstykkes fra den nævnte ejendom, og som er beliggende indenfor lokalplanområdet.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

3 ANVENDELSE

3. 1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af etagebyggeri med tilhørende fællesfaciliteter - samt mulighed for ikke generende erhverv så som liberale erhverv, kulturelle formål og lignende.

§ 4 UDSTYKNING

4. 1 Langs kanalen skal der frastykkes et offentligt promenadeareal i princippet som vist på Kortbilag 2. Udstykning og matrikulære ændringer kan herudover kun ske som en funktionsbestemt opdeling af området, dog således at området stadig fremstår som en helhed.

5 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD

5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Toldbodgade, som vist på Kortbilag 2.

5.2 Vejadgangen etableres fra Toldbodgade som fortovs-overkørsel i en bredde af max. 7 m.

Eksisterende vejadgang til naboejendommen matr. nr. 927aa Nyborg Bygrunde opretholdes som selvstændig overkørsel.

5.3 Der udlægges areal til offentlig promenade i princippet som vist på Kortbilag 2.

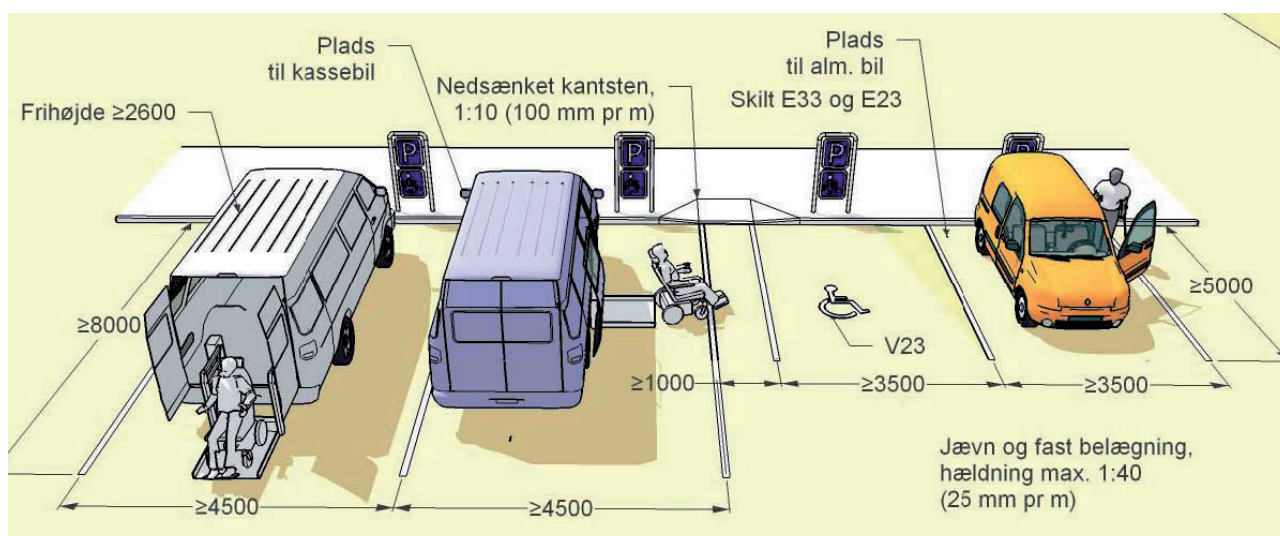
5.4 Promenadearealet skal kombineres med en sidde-trappe med handicaprampe, så der skabes adgang til vandet, i princippet som vist på Kortbilag 2.

5.5 Promenadearealet skal anlægges med modulsten i beton (30/10 cm) som tilstødende promenade, - forsynet med min. 10% granit i forbindelse med siddetrappen.

5.6 Til arealet mellem promenade og fælleshus skal vælges et belægningsmateriale i harmoni med promenadearealet.

Parkering

5.7 Antallet af parkeringspladser fastsættes i henhold til, det til en hver tid gældende, bygningsreglement. Der skal anlægges min. 1½ p-plads pr. bolig. P-pladserne skal overvejende anlægges under boligbebyggelsen, i princippet som vist på Figur 6.



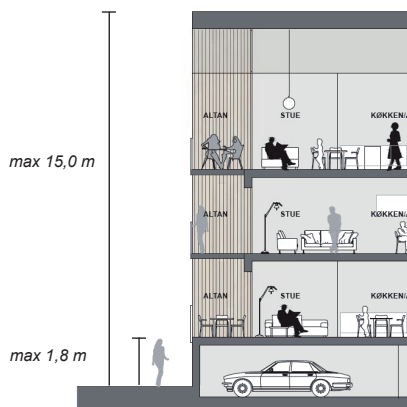
Figur 9: Principskitse handicapparkeringspladser

- 5.8 Den nødvendige handicap-parkering, etableres i overensstemmelse med Figur 9.

6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Bebyggelseprocenten for lokalplanområdet må ikke overstige 60.
- 6.2 Bebyggelse skal placeres inden for det på Kortbilag 2 viste byggefelt, bortset fra mindre bygninger som værksted, bådhus, cykelskure, affaldsøer og lign.

Byggefeltet er beliggende 1,5 m fra lokalplanområdets sydlige afgrænsning. Denne bræmme udlægges som grønt bælte, jf. Kortbilag 2, og skal indgå i disponeringen af de efterfølgende bebyggelsesplaner.



Figur 10:
Bygningshøjde og plinthøjde

- 6.3 Inden for byggefeltet skal bebyggelsen gves en placering og udformning i princippet som vist på Kortbilag 2 og 3.
- 6.4 Bebyggelsen kan opføres i 3 etager med mulighed for etablering af parkering under bebyggelsen.

Bygningshøjden må ikke overstige 15 m målt fra naturligt terræn. Dette kan i helt særlige tilfælde tillades fraveget i forbindelse med særligt arkitektonisk begrundede tagprofiler og lignende.

- 6.5 Plint: Afstanden fra naturligt terræn til gulvkote i stueplan må ikke overstige 1,8 m, jf. Figur 10.
- 6.6 Placering af mindre bygninger som værksted, bådhus, skure, drivhuse og lign. skal placeres i overensstemmelse med principperne i illustrationsplanen på Kortbilag 3.
- 6.7 Tekniske anlæg/installationer skal indarbejdes i arkitekturen.

7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Bebyggelsens ydre fremtræden skal i princippet være i overensstemmelse med det arkitektoniske udtryk, der fremgår af lokalplanens illustrationer.
- 7.2 Yderfacader på boligbebyggelsen skal i udtryk svare til lokalplanens illustrationer og skal beklædes med naturpatinerede trælameller eller lignende, der giver

det ønskede udtryk med synlige profiler/dimensioner.

- 7.3 Syd- og østvendte boligfacader skal fremstå transparente i glas og let beklædning i malerbehandlet træ, i princippet som vist på Figur 8.
Altanværn skal udføres i glas.
- 7.4 Boligfacader mod have skal fremstå i glas kombineret med let beklædning i malerbehandlet træ, i princippet som vist på Figur 4.
Altanværn skal overvejende udføres i glas.
- 7.5 Yderfacade på fælleshus skal beklædes med zink patineret i grå eller sort farve eller lignende materiale i tilsvarende kvalitet.
- 7.6 Facade på fælleshus mod kanal skal fremstå i opdelte glaspartier. - i princippet som vist på illustrationen på forsiden af lokalplanen.
- 7.7 Der må ikke anvendes blanke, reflekterende materialer.
- 7.8 Mindre bygninger som værksted, bådhus, skure, affaldsøer og lignende skal fremstå i en kvalitet, der harmonerer med resten af bebyggelsen med hensyn til materialer, farver og udførelse.
Tage kan udføres som grønne tage.
- 7.9 Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende skal de dele af anlægget som anbringes udvendigt på bygningen integreres i bygningens arkitektur og ikke som selvstændige elementer.

8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN

- 8.1 De ubebyggede arealer skal disponeres og anlægges i overensstemmelse med principperne i illustrationsplanen på Kortbilag 3.
- 8.2 Det interne gårdrum skal gives et grønt helhedspræg og beplantes med henblik på en giftfri drift og vedligeholdelse, og der skal indgå rekreative og æstetiske løsninger til håndtering af regnvand.
- 8.3 Der skal reserveres areal til håndtering af renovation og genbrug, hvor der anvendes et affaldssystem i form af nedsænkede affaldsmolokker.

- 8.4 Arealer til interne veje, parkering, stier, promenader skal anlægges med fast belægning skal være handi-capvenlige og følge reglerne for tilgængelighed.
- 8.5 Promenadeareal med tilhørende siddetrappe, vist på Kortbilag 2, skal anlægges i overensstemmelse med bestemmelserne i punkt 5.2 til 5.5, og eventuelle niveauspring mellem interne friarealer og promenadearealer skal etableres med azobébeklædning som eksisterende promenade langs kanalen.
- 8.6 Lastbiler, campingvogne, uindregistrerede biler samt både må ikke opbevares på fælles parkeringspladser, veje eller på andre fælles ubebyggede arealer.

9 GRUNDEJERFORENING

- 9.1 Der skal oprettes en fælles grundejerforening med medlemspligt for alle grundejerforeninger, herunder eventuelle andelsboligforeninger og almene boligselskaber, med det formål at drive og vedligeholde øvrige fælles anlæg, veje og stier på Yderpiererne.

Den fælles grundejerforening skal oprettes senest, når halvdelen af Yderpiererne er taget i brug, eller når Byrådet kræver det.

10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE

- 10.1 Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal parkeringsarealer og fælles friarealer være anlagt. Arealerne skal seneste være beplantet førstkommende vækstsæson efter byggeriets opførelse. Bebyggelsen skal ligeledes være tilsluttet kollektiv varmforsyning og offentligt spildevandsanlæg.

11 AFLYSNING AF BYPLANVEDTÆGT/LOKALPLAN

- 11.1 Lokalplan nr. 144A aflyses for så vidt angår denne lokalplans område, som nævnt i § 2.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget endeligt af Nyborg Byråd den 30. august 2016.

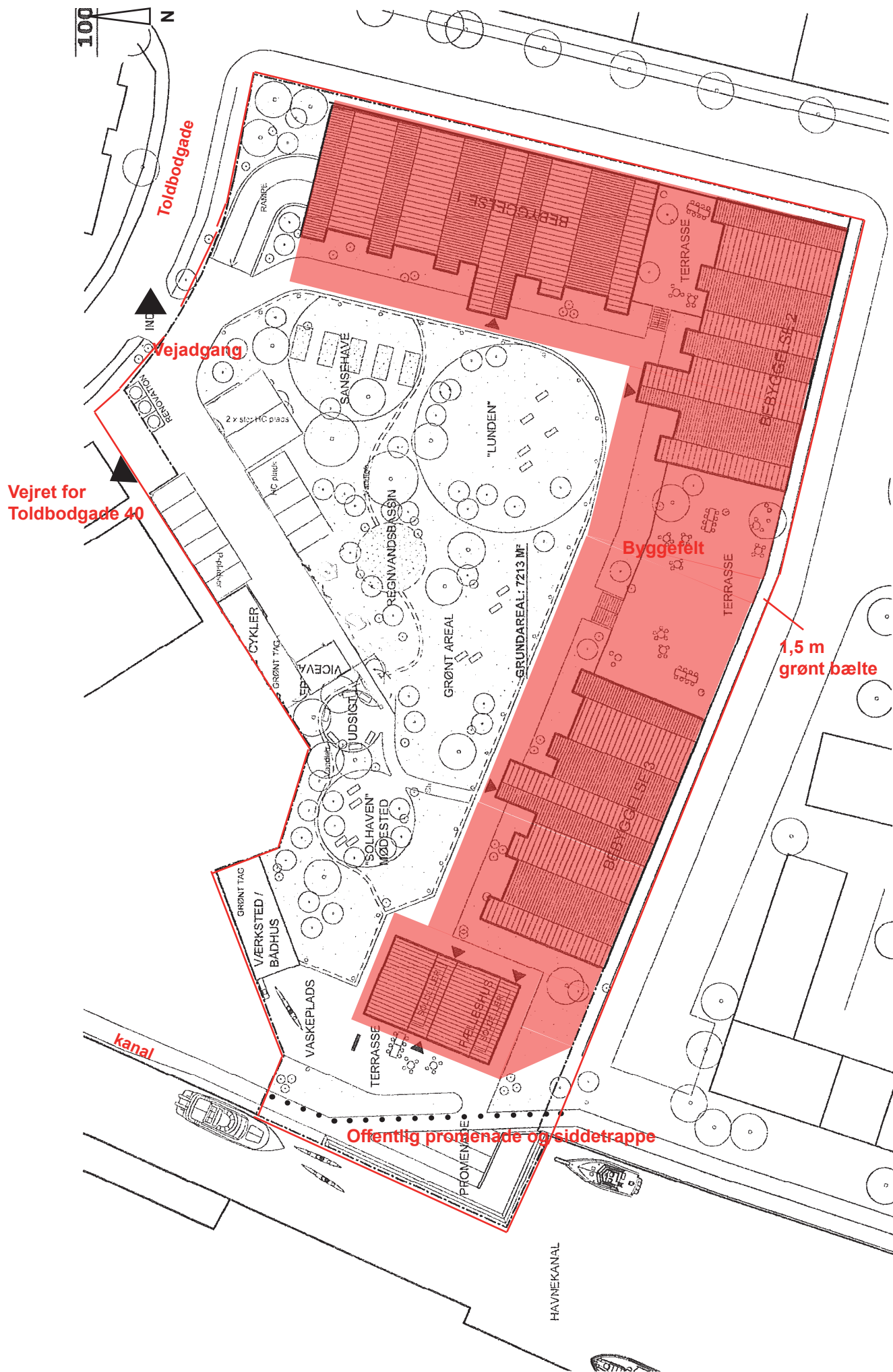
P. b. v.

Kenneth Muhs
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør



Kortbilag 1 - Matrikulære forhold

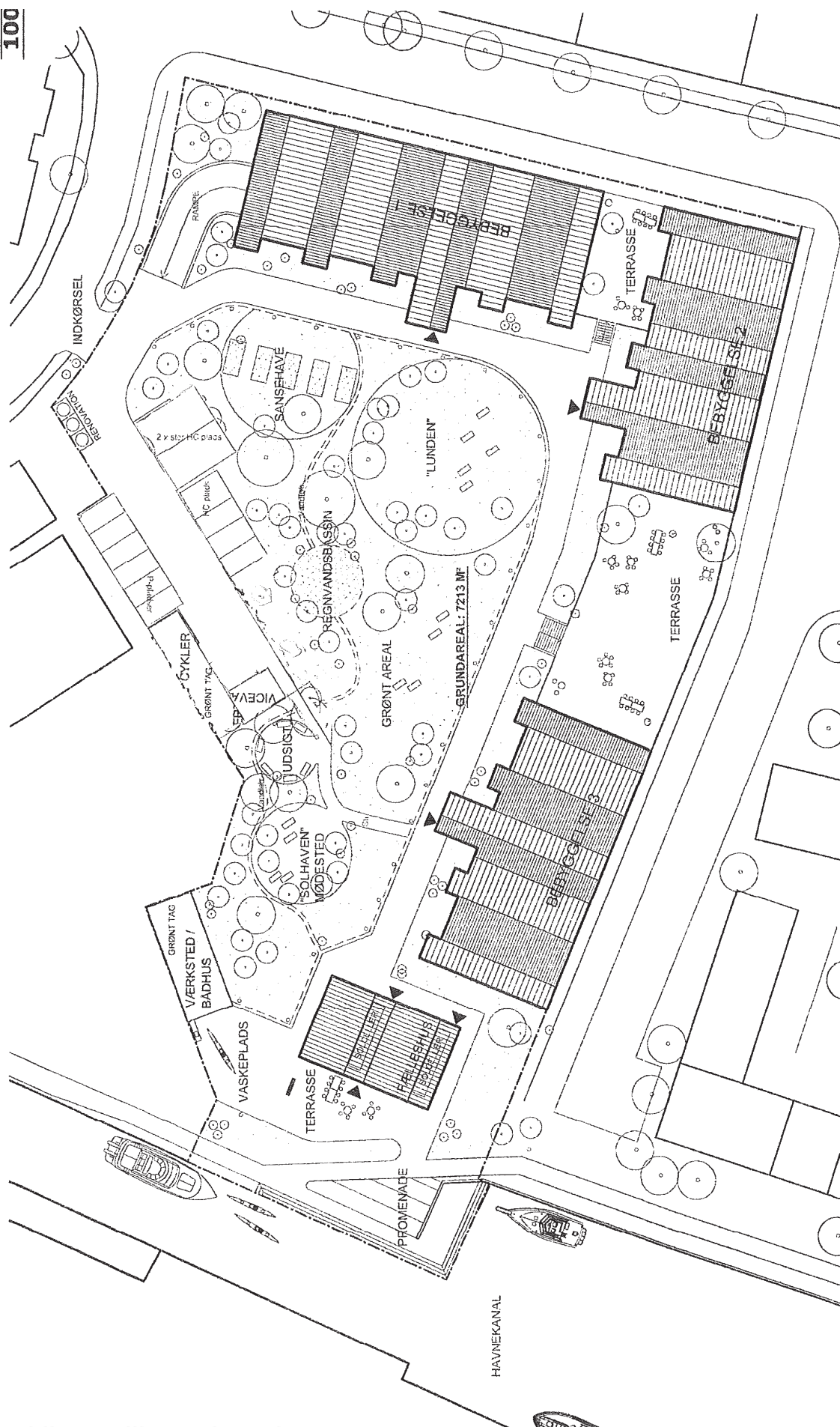


SENIORBOLIGER I NYBORG

EMNE: SITUATIONSPLAN

SAG NR. 15.064

SIGN. AJ



SENIORBOLIGER I NYBORG

DISPOSITIONSFORSLAG

DATE: 18.04.2016

MÅL: 1:100

TEGN.NR:

EMNE: SITUATIONSPLAN

SAG NR. 15.064

SIGN. AJ

Kortbilag 3 - Illustrationsplan



Nyborg
KOMMUNE

Torvet 1
5800 Nyborg
www.nyborg.dk