

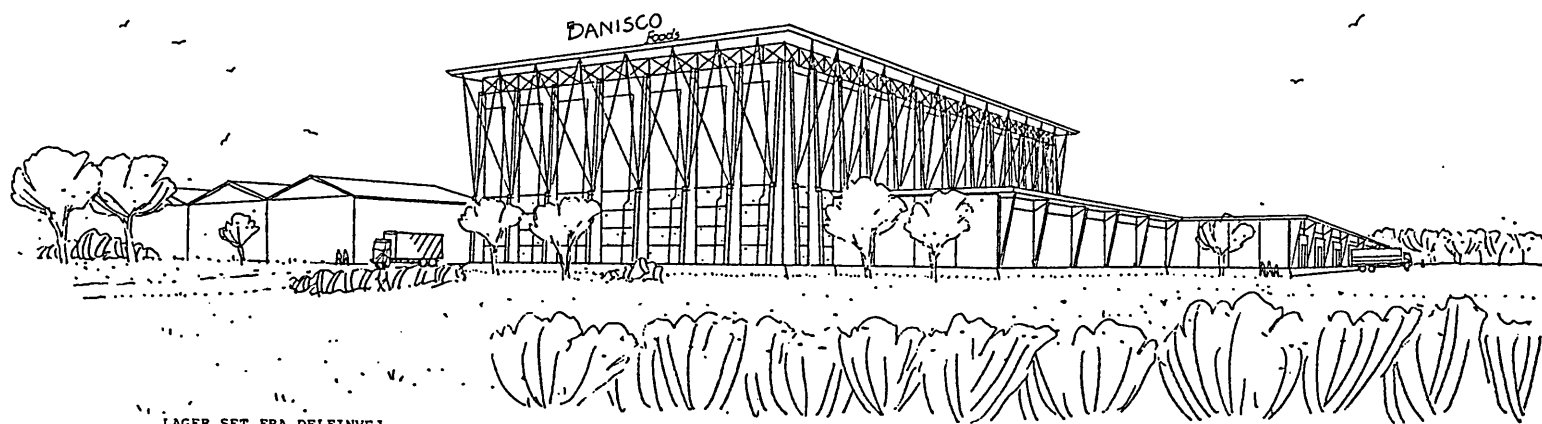


LOKALPLAN NR. 84

ERHVERVSOMRÅDE ØST

- et område til erhvervsformål,
håndværks-, facade-, fødevareerhverv
og tekniske anlæg

SKITSEFORSLAG TIL HØJLAGER, NYBORG



LAGER SET FRA DELFINVEJ



NYBORG KOMMUNE
Teknisk forvaltning 1995

LOKALPLAN FOR ERHVERVSOMRÅDE ØST
- et område til erhvervsformål,
håndværks-, facade- og fødevareerhverv og tekniske anlæg

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanens formål og indhold.....	3
Forholdet til anden planlægning:	
Landsplanlægning.....	3
Regionplanlægning.....	4
VVM (vurdeing af virkning på miljøet).....	4
Beskyttelse af kystområderne.....	5
Kommuneplan 1991.....	5
Lokalplanlægning.....	5
Zonestatus.....	6
Trafikbetjening.....	6
Forsyningsforhold.....	6
Miljøforhold:	
Kemikalieaffaldsdepoter.....	6
Støjforhold.....	7
Trafikstøj.....	7
Zonering.....	8
Lokalplanens retsvirkninger.....	8

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål.....	9
2. Område og zonestatus.....	9
3. Områdets anvendelse.....	10
4. Udstykning.....	11
5. Veje og stier.....	11
6. Ledningsanlæg.....	11
7. Bebyggelsens omfang og placering.....	12
8. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	13
9. Ubebyggede arealer.....	14
10. Bestemmelser om støj.....	14
11. Forudsætninger for ibrugtagen	15
12. Servitutter.....	15
13. Tilladelser fra andre myndigheder.....	15
14. Dispensation.....	15
15. Påtaleret.....	15
16. Vedtagelsespåtegning.....	16

BILAG

Bilag 1, matrikelkort	
Bilag 2, afstandszoner	
Bilag 3, områdeopdeling	
Bilag 4, trafikbetjening	
Bilag 5, angivelse af byggefelt	
Bilag 6, grøn struktur	
Bilag 7, servitutter der ophæves	

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

Lokalplanen omfatter en del af det eksisterende Erhvervsområde Øst; virksomhederne vest for Lindholmvej, håndværksområdet ved Gormsvej samt erhvervsarealerne langs Storebæltsvej.

Området rummer hovedsageligt store virksomheder med stadig stigende behov for udvikling og udbygning. Det eksisterende plangrundlag i form af partielle byplanvedtægter og lokalplaner er forældet, og dækker ikke virksomhedernes behov for afklarede og målrettede rammer.

Derudover har en enkelt af virksomhederne et aktuelt byggeønske, som byrådet ønsker at skabe mulighed for at gennemføre. Danisco Foods Distribution A/S (Nyborg Lynfrost) ønsker at etablere et højlager, et 26 m højt byggeri.

Set under ét er området tilnærmelsesvis fuldt udbygget. Der vil mere blive tale om ændringer på eksisterende anlæg end egentlige nyanlæg. Ligesom der kan ske ændringer på de eksisterende virksomheder ved overgang til anden produktion.

Byrådet ønsker med denne lokalplan at give mulighed og rammer til modernisering af erhvervsområdet og imødekomme virksomhedernes behov for mere rummelighed til nybyggeri m.m. Samtidig ønsker byrådet, at forholdene omkring miljøet inddrages i planlægningen, dels under hensyn til det interne forhold virksomhederne imellem, dels under hensyn til de miljøfølsomme naboområder; boligerne og institutionsområdet ved Provst Hjortsvej og Øhavekvarteret.

Sideløbende med denne lokalplan arbejdes der med planer for en regional dybvandshavn på Lindholm. Der satses på at etablere en fuldt moderne havn for den internationale skibsfart med en beliggenhed tæt på de vigtigste transportveje; jernbane, motorvej og den internationale sejlroute i Storebælt. Denne attraktive beliggenhed har Erhvervsområde Øst fælles med Lindholm Havn. Erhvervs- og havneområdet udgør sammen et væsentligt potentiale i kommunens erhvervsudvikling, hvilket byrådet ønsker at styrke med en tidssvarende planlægning.

FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

En del af lokalplanområdet i form af et mindre areal langs Slipshavnsvej er medtaget som anlægsområde i landsplan-

direktivet af 13. oktober 1988, Cirkulære om placering af landanlæg til en fast Storebæltsforbindelse mellem Halskov og Knudshoved.

Lokalplanens ikrafttræden kan for dette område først ske samtidig med cirkulærets ophævelse.

Regionplanlægning

I Regionplan 1993-2005 er erhvervsområdet medtaget under arealudlæg til særligt vandforurenende erhverv, idet spildevandet herfra skal tilsluttes centralrenseanlægget.

Regionplanen fastlægger retningslinier for spildevandsanlæg (rensningsanlæg) med hensyn til placering m.m.

Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanen, jvf. dog bemærkningen om planens ikrafttræden under afsnittet om landsplanlægning.

VVM (vurdering af virkning på miljøet)

I henhold til bekendtgørelse nr. 847 om planlovens regler for VVM skal forslag til regionplanretningslinier for nærmere angivne anlæg (optaget på lovens bilag 1 og 2) ledsages af en redegørelse, der indeholder en særlig vurdering af anlæggets virkning på miljøet.

Lokalplanen rummer ikke mulighed for etablering af større anlæg i henhold til bekendtgørelsens bilag 1.

Reglerne om tilvejebringelse af en VVM-redegørelse gælder også for en række nærmere angivne anlæg på bekendtgørelsens bilag 2, hvis anlægget enten forudsætter tilvejebringelse af en lokalplan, eller det må forventes:

- at medføre væsentlige støjgener for omgivelserne
- at medføre væsentlig emission af forurenede stoffer til luften
- at blive en hindring for opfyldelse af regionplanens målsætning for vandkvaliteten og anvendelsen af det pågældende vandområde,
- at udgøre en væsentlig risiko for grundvandsforurening.

Lokalplanen indeholder mulighed for etablering af anlæg, der er optaget på bekendtgørelsens bilag 2 indenfor delområde IV. Der er tale om et eksisterende renseanlæg, der er opført på grundlag af lokalplan nr. 18 og i overensstemmelse med de gældende regionplanretningslinier.

Den påtænkte udbygning af anlægget (ny rådnetank) er i

overensstemmelse med Regionplan 1993-2005, og byrådet anser på denne baggrund ikke anlægget for at være omfattet af kravet om VVM-redegørelse.

Beskyttelse af kystområderne

Lokalplanområdet er et eksisterende erhvervsområde beliggende i den kystnære del af byzonen.

Lokalplanen giver mulighed for en maximal bygningshøjde på 12,5 m og et enkelt byggefelt ved Lynfrostens med 26 m maximal bygningshøjde til et højlag.

Det vurderes ikke at påvirke kystlandskabet, da erhvervsområdet ligger bagved havneområdet mod fjorden.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er i kommuneplanens rammedel benævnt henholdsvis 1.E.3 til håndværksformål og 1.E.2 for Erhvervsområde Øst.

Byrådet har vedtaget forslag til kommuneplantillæg nr. 3, der omhandler hele Erhvervsområde Øst og Lindholm Havn. Forslaget til kommuneplantillægget fremlægges sideløbende med nærværende lokalplan.

I kommuneplantillægget er områdernes hovedstruktur behandlet under ét for at sikre sammenhængen mellem områderne og områdernes helhedspræg. Rammerne for lokalplanlægningen er ændret i overensstemmelse med byrådets mål om zoner og integrering af miljøforholdene i planlægningen.

Byrådets endelige vedtagelse af tillægget til kommuneplanen er en forudsætning for lokalplanens endelige vedtagelse.

Lokalplanlægning

Følgende partielle byplanvedtægter og lokalplaner eller dele heraf ophæves indenfor denne lokalplans område ved lokalplanens endelige vedtagelse:

Byplanvedt. nr. 5	for Daloon og Tarco
Byplanvedt. nr. 16	for Nyborg Lynfrost, håndværkerområdet ved Gormsvej m.m.
Lokalplan nr. 1	Lindholm
Lokalplan nr. 18	for rensningsanlægget
Lokalplan nr. 36	anlægsområdet ved motorvejen
Lokalplan nr. 70	for Lynfrostens administrationsbygning

Lokalplan nr. 44 for NMT-masten ved Delfinvej vil fortsat være gældende, den ophæves ikke på grund af de meget specielle bestemmelser for masteanlægget.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Trafikbetjening

Områdets vejbetjening ændres ikke, men der skabes vejforbindelse til og igennem havneområdet ved at forlænge Delfinvej.

Der skal reserveres areal til sporbetjening af højlageret ved Delfinvej.

FORSYNINGSFORHOLD

Området, der hovedsageligt er separatkloakeret, er omfattet af kommunens spildevandsplan. Spildevandet skal ledes til Nyborg kommunes renseanlæg.

Området er vandforsynet af Nyborg kommunale vandforsyning.

Lokalplanområdet er omfattet Nyborg kommunes varmeplan. Området er medtaget som fjernvarmeområde.

Området er elforsynet af Nyborg kommunale elforsyning.

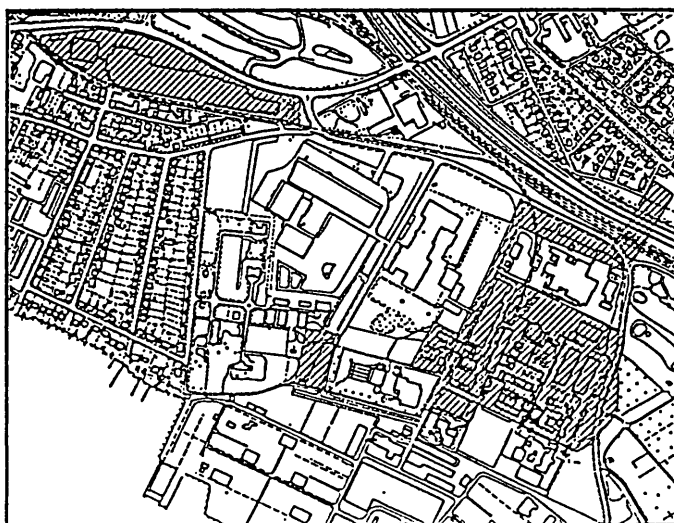
MILJØFORHOLD

Kemikalieaffaldsdepoter

Der er indenfor området registreret depoter indeholdende kemikalieaffald. De pågældende arealer må ikke bebygges eller overgå til anden anvendelse, førend depoterne er undersøgt og frigivet. Arealernes udstrækning er vist på kortudsnittet.



Kemikalie-
affaldsdepoter



Støjforhold

I henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" omhandler lokalplanen følgende områdetyper:

- Område I (langs Storebæltsvej), type 2.
- Område II (håndværkerområdet ved Gormsvej), type 3.
- Område III (fødevarevirksomhederne), type 1.
- Område IV (rensningsanlægget), type 1.

Heraf følger, at der til hver enkelt virksomhed indenfor lokalplanområdet stilles krav om overholdelse af støjgrænseværdierne mod anden virksomhed 70/70/70 dB(A) i erhvervsområdet ved Delfinvej og Lindholmvej, 60/60/60 dB(A) i området langs Storebæltsvej og 55/45/40 dB(A) i håndværkerområdet afhængig af ugedag og tidspunkt på døgnet. Disse krav suppleres med krav om overholdelse af støjgrænseværdierne i de respektive naboområder.

Virksomhedens bidrag til støjniveauet udenfor virksomhedens areal sker efter retningslinierne i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder".

Tidsrum	Mandag - fredag kl. 07.00 - 18.00 lørdag kl. 07.00 - 14.00	Mandag - fredag kl. 18.00 - 22.00	Alle dage kl. 22.00 - 7.00
Områdetype (faktisk anvendelse)			
Erhvervs- og industriområder	70	70	70
Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder	60	60	60
Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne)	55	45	40
Boligområder for åben-lav boligbebyggelse	45	40	35
Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder. Særlige naturområder	40	35	35

Tallene er angivet som det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A) som funktion af tidsrum og områdetype.

Det er byrådets ønske, at kravene i lokalplanen er identiske med kravene i miljøloven for at fastlægge virksomhedernes vilkår og grundlaget for vilkårene så entydigt som muligt. Byrådet ønsker ikke at skærpe kravene i forhold til miljølovens krav.

Trafikstøj

Erhvervsområdet ligger umiddelbart op til jernbane og motorvej, der afgiver en del trafikstøj, det vurderes at være uvæsentligt i forhold til områdets interne støj.

Zonering

I Miljøstyrelsens "Håndbog om Miljø og Planlægning" er udarbejdet en vejledende klassificering af virksomheder og anbefalede minimumsafstande til boliger, der igennem planlægningen skulle sikre virksomheder mod fremtidige miljøkrav affødt af miljøkonflikter i forhold til boliger. På bilag 2 er indtegnet afstandszonerne, der viser begrænsningerne for lokalisering af virksomheder i forhold til klassificeringen og afstanden til boligområderne.

Den vejledende klassificering og de anbefalede afstande er et generelt udtryk for hvilke afstande, der er nødvendige for at imødegå miljøkonflikter.

Hvis en virksomhed gennem særlige miljøbeskyttelsesforanstaltninger kan nedbringe sine miljøpåvirkninger til en lavere klasse, betyder det, at virksomheden opnår en tilsvarende større frihed i valg af placering.

Erhvervsområdet er et eksisterende udbygget område, der ikke umiddelbart kan zoneret med afstandszoner. Lokalplanen er udarbejdet under hensyn til en områdeopdeling baseret på virksomhedstyper, hvor opdelingen skal understreges af beplantning, hvilket også vil forbedre det visuelle miljø.

Nærværende lokalplan omhandler håndværkerområdet, arealerne langs Storebæltsvej og området til fødevareraktiviteter med de tekniske anlæg (bl.a. renseanlægget) i en bufferzone mod havnen og området med de kemiske virksomheder.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge § 18 i lov om planlægning, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke krav om etablering af de anlæg med videre, 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 planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 afgrænsede område.

1.0 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanens formål er:

- at sikre områdets anvendelse til erhvervsformål uden mulighed for indretning af boliger
- at skabe et velfungerende erhvervsområde som pendant til den nye regionale havn på Lindholm
- at fastlægge en erhvervstypebestemt opdeling af området med henblik på at undgå miljømæssige nabokonflikter
- at skabe et erhvervsområde, hvor der lægges vægt på et godt miljø internt i området og overfor naboområderne
- at fastlægge bestemmelser for bebyggelse og anlæg, der kan rumme virksomhedernes fremtidige behov
- at sikre at erhvervsområdets visuelle udtryk mildnes med beplantning, især mod de følsomme naboområder
- at fastlægge en trafikal løsning, der tilgodeser virksomhedernes transportbehov herunder sporbetjening.

2.0 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 7ø, 7aa, 7ab, 8aa, 8ac, 761eo, 761er, 761es, 791, 793b og 927 alle Nyborg Bygrunde og 1d, 1em, 1en, 1gr, 1gy, 1rø, 1yo, 1ada, 1axp, 1axy, 1ayv, 40 og del af 1c alle Nyborg Markjorder, samt alle parceller, der efter 1. oktober 1994 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Området er i sin helhed beliggende i byzone.

3.0 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet opdeles i fire områder, som vist på kortbilag 3. Områderne må kun anvendes til erhvervsformål.

3.2 Lokalisering af virksomheder indenfor de enkelte områder skal ske ud fra Miljøstyrelsens klassificering af virksomhedstyper og afstanden til boliger, i princippet som vist på bilag 2.

3.3 Område I (facadeerhvervene langs Storebæltsvej)

Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til lettere fremstillings-, lager-, service-, administrations-, salgs- og udstillingsvirksomhed, med ingen eller uvæsentlig forurening.
(Svarende til klasse 1-4 i klassificeringen med den højeste klasse i den østlige del.)

Virksomhederne her skal harmonere anvendelses- og produktionsmæssigt med område III, der er forbeholdt fødevarevirksomheder, og samtidig være erhvervsområdets facade mod byen.

3.4 Område II (håndværkerområdet ved Gormsvej)

Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til mindre håndværks- og serviceprægede virksomheder indenfor lettere fremstilling, engroshandel og lager, der ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener for boligområdet.
(Svarende til klasse 1-3 i klassificeringen.)

3.5 Område III (området til fødevareerhverv)

Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til lager-, fremstillings- og administrations virksomhed indenfor levnedsmiddel- og fødevarebranchen.
(Svarende til klasse 2-6 i klassificeringen med de højeste klasser længst væk fra boligområdet.)

Mod den sydlige og østlige afgrænsning af området udlægges et grøn zone. Her kan endvidere placeres tekniske anlæg og virksomheder, som ikke er forureningsfølsomme overfor området med de kemiske virksomheder eller afgiver forurening, der kan genere fødevarevirksomhederne.

3.6 Område IV (renseanlægget)

Der må kun etableres renseanlæg med de bygninger, bassiner, tanke m.m., der hører til et mekanisk-/ biologisk-/ kemisk renseanlæg, samt øvrige tekniske anlæg som f.eks. transformerstation, fordelerstation m.m.

4.0 UDSTYKNING

4.1 Område I, III og IV

Der må ikke foretages udstykninger, hvorved der fremkommer grunde på mindre end 2500 m².

Område II

Der må ikke foretages udstykninger, hvorved der fremkommer grunde mindre end 1000 m² eller større end 2000 m².

5.0 VEJE OG STIER

- 5.1 Vej- og sporbetjening skal i princippet ske som angivet på kortbilag 4. Delfinvej og Lindholmvej tilsluttes havneområdets vejforbindelser, således at der opnås en trafikal ringforbindelse.
- 5.2 Til offentlige veje udlægges areal i en bredde på 12 m og stiforbindelser i min. 5 m.
- 5.3 Der skal reserveres areal til sporbetjening langs Delfinvej til betjening af højlageret.
- 5.4 Der skal for den enkelte ejendom sikres parkeringsarealer i et omfang, der svarer til min. 1 plads pr. 50 m² erhvervsetageareal for kontor og pr. 100 m² for produktions- og lagervirksomhed. Dette skal dog vurderes i forhold til virksomhedens art, antallet af beskæftigede samt behovet for kundeparkering o.lign.

6.0 LEDNINGSANLÆG

- 6.1 Området skal kloakeres i henhold til spildevandsplanen. Spildevandet skal tilsluttes Nyborg Centralrenseanlæg.
- 6.2 Elledninger, herunder til vejbelysning, skal udføres som jordkabler.
- 6.3 Belysning af veje, stier og andre færdselsarealer skal udføres efter byrådets anvisning.
- 6.4 Belysning på bygninger og af arealer på den enkelte virksomhed må efter byrådets skøn ikke virke skæmmende.

- 6.5 Eksisterende forsyningsledninger, kabler, dræn m.m. på de enkelte ejendomme skal respekteres.

7.0 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Lokalplanens områder afgrænses som vist på kortbilag 3.

7.1 Område I

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager.

Det bebyggede areal må ikke overstige halvdelen af grundarealet.

7.2 Område II

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35 på den enkelte ejendom.

7.3 Område III

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 12,5 m over terræn.

I det på kortbilag 5 viste byggefelt kan tillades bebyggelse i en højde på indtil 26 m over terræn.

Bebyggelse skal holdes 8 m fra skel mod Delfinvej og Lindholmvej og mindst 20 m fra skel mod Provst Hjortsvej.

Ligeledes skal bebyggelse holdes mindst 10 m fra skel mod institutionsområdet ved Provst Hjortsvej (matr.nre. 761et og 793a m.fl. smst).

På matr.nr. 761es skal bebyggelse holdes mindst 20 m fra skel mod Knudshovedvej.

Langs øvrige veje skal bebyggelse holdes mindst 5 m fra vejskel.

Det bebyggede areal må ikke overstige halvdelen af grundarealet.

For område III gælder endvidere, at bebyggelse opført i den grønne zone skal acceptere beplantningen, således at beplantningen fremstår forholdsvis tæt og bred, som vist på kortbilag 6.

7.4 Område IV

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 12,5 m over terræn. Rådnetanke, siloanlæg o.lign. kan dog opføres i max. 20 m.

Det bebyggede areal må ikke overstige halvdelen af grundarealet.

Området er beliggende i den grønne zone, afstands-zonen mellem fødevareerhvervene, havnen og de kemiske virksomheder, og anlægget skal indordne sig i beplantningen, således at denne fremstår forholdsvis tæt og bred.

- 7.5 For alle områderne gælder, at uanset foranstående bestemmelser om maximale bygningshøjder kan byrådet tillade, at der opføres skorstene, antenner el.lign. anlæg af tilsvarende karakter i større højde, når det er nødvendigt for virksomhedens drift.

8.0 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1 Meget store bygningskroppe skal opbygges, så der proportionsmæssigt opnåes et godt arkitektonisk udseende. F.eks. ved underopdeling eller forskudte linier i facader.
- 8.2 Udformning af bygninger og anlæg på de enkelte virksomheder skal ske under hensyn til den samlede virksomheds helhedsindtryk.
- 8.3 Til udvendige bygningssider og tagflader må ikke anvendes materialer som efter byrådets skøn virker skæmmende.
- 8.4 Skiltning:

På facader må der skiltes med firmanavn og evt. produkt navn, såfremt skiltningen udføres som en integreret del af facaden.

Der må endvidere etableres den for virksomheden nødvendige henvisningsskiltning.

Skiltning og evt. belysning af denne skal godkendes af byrådet i hvert enkelt tilfælde.

9.0 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Der skal på hver ejendom indrettes effektive opholdsarealer under hensyn til antallet af beskæftigede på virksomheden, dog skal arealudlægget svare til mindst 10 % af etagearealet.
- 9.2 Arealer mellem facader og vej må ikke under nogen form anvendes til oplag. Arealet skal udlægges som facadeareal, beplantes eller anlægges som sådan.
- 9.3 Beplantning i området skal i princippet etableres, som vist på kortbilag 6, der viser områdets grønne struktur.

Facadearealerne mod Storebæltsvej og langs Slips-havnsvej skal udlægges i græs med grupper af buske og/eller solitære træer.

I områdegrænsen mod Provst Hjortsvej skal beplantningen have karakter af afskærmende beplantning.

Langs Delfinvej og Lindholmvej skal etableres allébeplantning.

Den grønne zone ud mod Lindholmvej og havneområdet skal etableres som skovbeplantning el.lign.

- 9.4 Hegn skal så vidt muligt være levende hegn evt. som supplement til trådhegn. Hegn må ikke etableres i skel mod vej, men i byggelinien.

Faste uigennemsigtige hegn må kun etableres internt på virksomheden til afskærmning af oplag m.m.

- 9.5 Ved udendørs oplag skal der etableres afskærmning, og der skal holdes en god orden af hensyn til områdets udseende generelt.

10.0 BESTEMMELSER OM STØJ

- 10.1 Miljøstyrelsens til enhver tid gældende krav om støjbelastning skal overholdes.

Det betyder jfr. den gældende vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder", at det ækvivalente støjniveau ikke må overstige:

Område I	60/60/60 dB(A)
Område II	55/45/40 dB(A)
Område III	70/70/70 dB(A)
Område IV	70/70/70 dB(A)

afhængig af tidspunktet henholdsvis dag, aften og nat.

For alle områderne gælder endvidere, at kravene suppleres med krav svarende til overholdelse af støjgrænseværdierne i naboområderne i forhold til disse områders anvendelse.

11.0 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF BEBYGGELSE

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet Nyborg kommunes renseanlæg.

12.0 SERVITUTTER

- 12.1 Servitutter angivet i bilag 7, ophæves.
- 12.2 Området er delvis omfattet af partiel byplanvedtægt nr. 5 og 16 samt lokalplan nr. 1, 18, 36 og 70, der ophæves indenfor nærværende lokalplans afgrænsning ved den endelige vedtagelse.

13.0 TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

- 13.1 En del af området er registreret som kemikalieaffaldsdepot/losseplads. Der må ikke foretages bygge- eller anlægsarbejder på disse arealer, førend der er foretaget undersøgelser og eventuel frigivelse. Fyns amtskommune er godkendende myndighed.

14.0 DISPENSATIONER

- 14.1 Byrådet kan dispensere fra mindre væsentlige bestemmelser og forhold i lokalplanen, hvis det ikke strider mod planens intentioner.

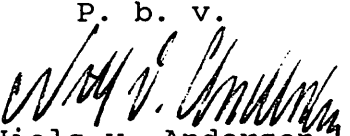
15.0 PÅTALERET

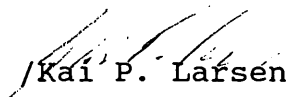
- 15.1 Påtaleretten overfor nærværende lokalplan har alene Nyborg byråd.

16.0 VEDTAGELSESPÅTEGNING

- 16.1 I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt, idet byrådet har foretaget enkelte ændringer i forhold til det den 12. december 1994 vedtagne lokalplanforslag.

Nyborg byråd, den 10. april 1995.

P. b. v.

Niels v. Andersen.


/Kai P. Larsen

Der er efter 1.oktober 1994 ikke sket matrikulære ændringer inden for det af lokalplanen omfattede område. Nærværende lokalplan begæres tinglyst på de afsnit 2.1 anførte matr.nre.

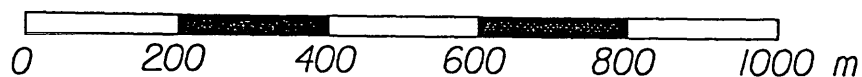
Med hensyn til pantehæftelser, servitutter og grundbyrder henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

De i bilag 7 anførte servitutter begæres slettet på de anførte matrikelnre.

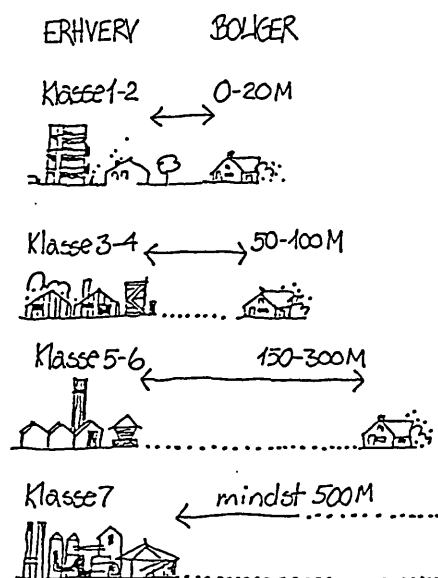
Nyborg, den 26.4.1995


Landinspektør

Lokalplanen er tinglyst den 27. april 1995 og offentliggjort den 2. maj 1995.



Miljøstyrelsens
vejledende
klassificering og
anbefalede minimums
afstande til boliger



0 m klasse 1
Forretninger, liberale erhverv, kontorer.

20 m klasse 2
Bogbinderier, elektronikværksteder, laboratorier.

50 m klasse 3
Håndværksprægede virksomheder,

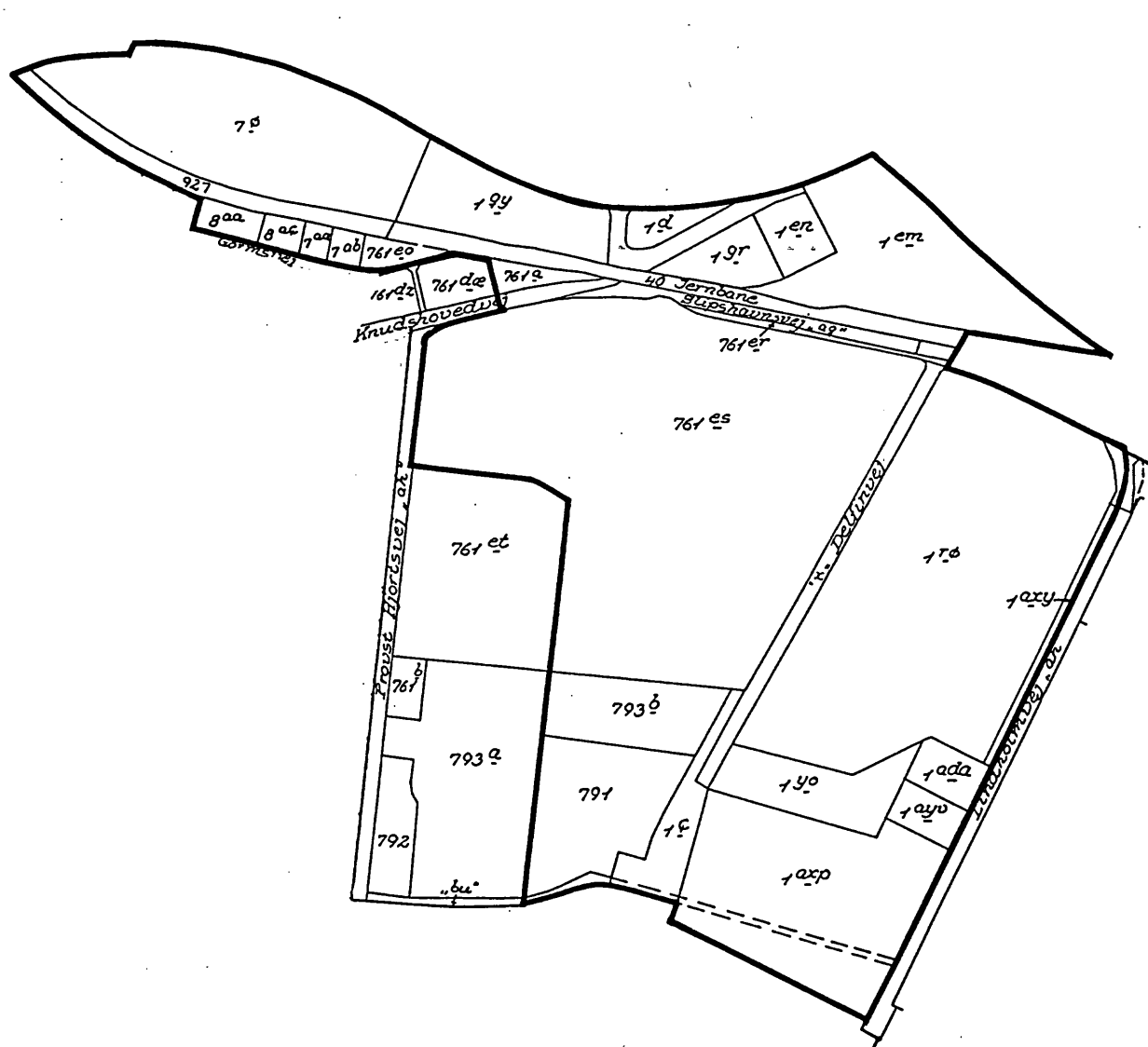
100 m klasse 4
Levnedsmiddelfabrikker, vognmandsvirksomheder,
konserverede og dybfrosne skaldyr- og fiskeproduk-
ter, konfektionsfabrikken.

150 m klasse 5
Maskinfabrikker, betonfabrikker, farve- og lakindustri,
bryggerier, engros bageri, kabelfabrik, mejeri, sæbe-
fabrik, kongrescenter.

300 m klasse 6
Asfalt fabrikker, slagterier, større maskin- og betonfa-
brikker, fremstilling af kødkonserves, destruktion af
kemikalier, opløsningsmidler m.m.

500 m klasse 7
Medicinal og pesticidproduktion, kraftværker, skibs-
værfter.

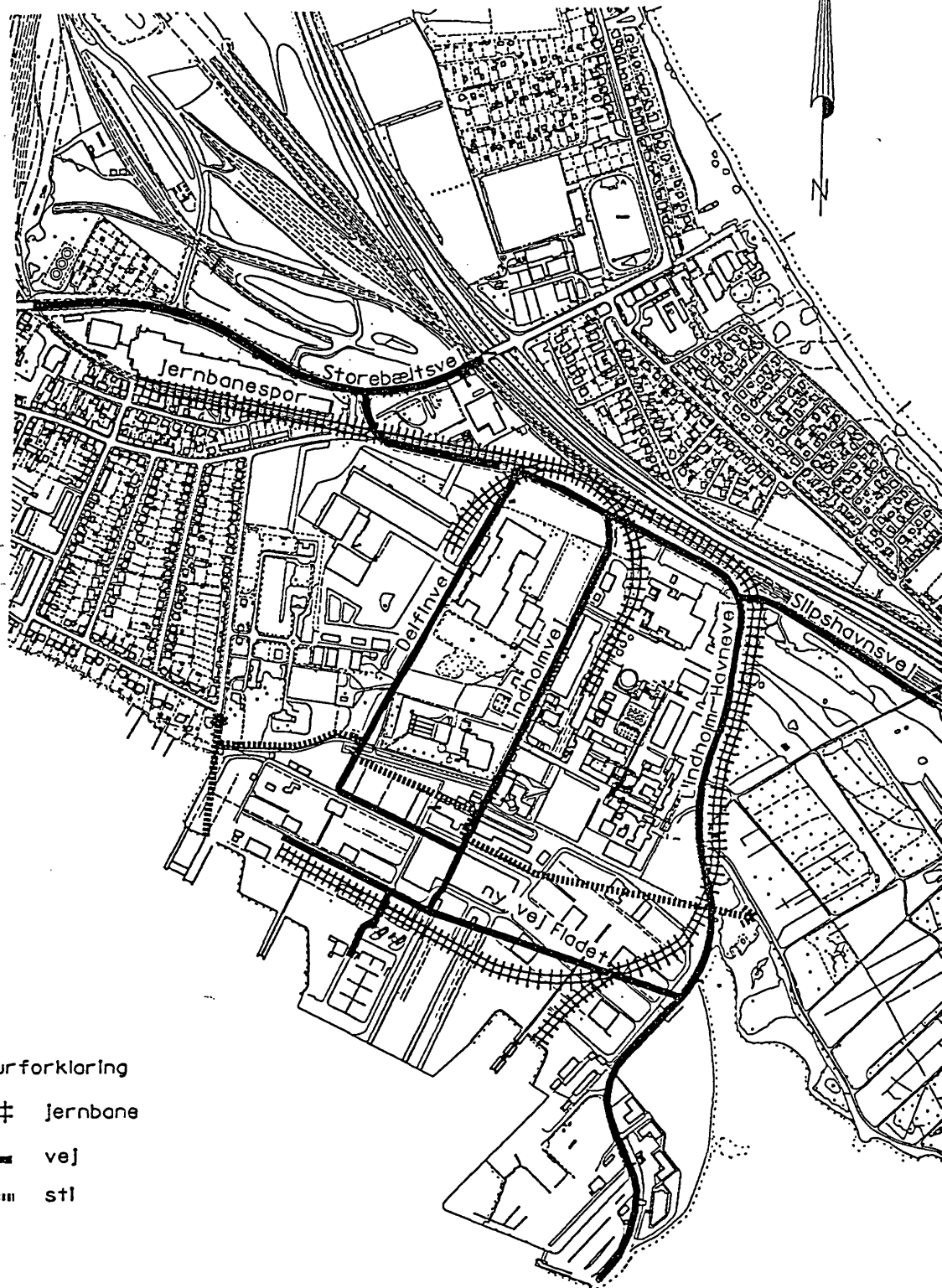
Kortbilag 2 - Afstanszoner og klassificering



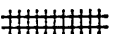
Nyborg Bygrunde og Nyborg Markjorder
Udfærdiget i aug. 1994

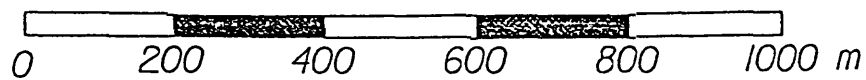


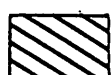
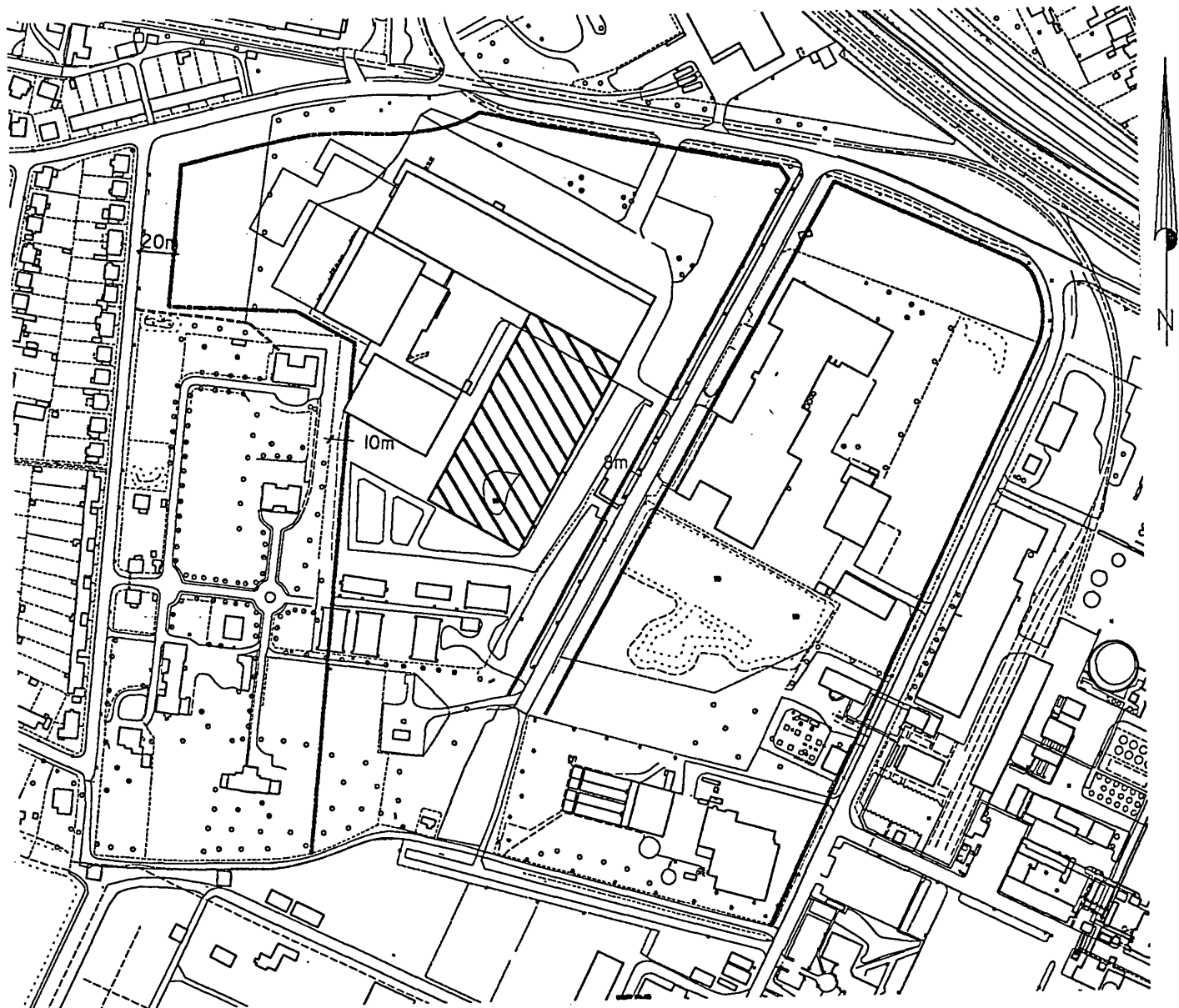
Kortbilag 3 - Områdeopdelning



Signaturforklaring

-  jernbane
-  vej
-  stl

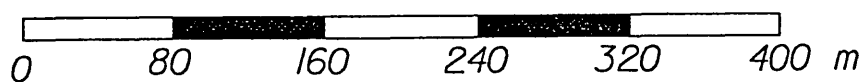




Byggefelt



Byggelinie



Kortbilag 5 - Bindende kortbilag



0 200 400 600 800 1000 m

Kortbilag 6 - Grøn struktur

BILAG 7

Følgende servitutter ophæves af lokalplanen:

1884.08.04:	Dok. om pligt til oprensning af en grøft i station 16, 17.	7ø
1899.12.04:	Dok. om hegnspligt.	8ab
1920.08.28:	Dok. om betingelserne for et sidespor.	7ø
1935.04.02:	Iflg. skøde: Særlig hegnspligt, selvomsorg for spildevandsafløb m.v. godkendelse såvel af bygningernes tegninger som beliggenhed, villaservitut, indskr. i hens. til bebyggelse, bebyggelsespligt, forbud mod forretning som ved støj, røg el. lugt generer omboende samt mod anvendelse af inficerede kemikalier, forpl. m.h.t. flisebelægning.	1en
1938.03.09:	Iflg. adk: Særlig hegnspligt, selvomsorg for spildevandsafløb m.v., godkendelse såvel af bygningernes tegninger som beliggenhed, villaservitut, indskr. i hens. bebyggelse, forbud mod forretning som ved støj, røg el. ilde lugt generer omboende m.h.t. flisebelægning samt til evt. afgivelse af areal på ca. 80 m ² til anlæg af sidespor.	1en
1938.03.09:	Iflg. skøde: Best. vedr. låge og færdselsret samt forpl. til evt. afgivelse af et areal på ca. 80 m ² til anlæg af sidespor.	1en
1945.04.09:	Dok. om særlig hegnspligt, selvomsorg for spildevandsafløb, godkendelse af bygningstegninger, beliggenhed m.v. Forbehold fra Nyborg kommune om tilbagekøbsret af et areal til sidespor.	8aa 8ad
1946.02.28:	Iflg. skøde: Indskrænkning i bebyggelse, benyttelse, hegnspligt m.v.	1en 1gr
1946.12.04:	Dok. om særlig hegnspligt, selvomsorg for spildevandsafløb, godkendelse af bygningernes størrelse, højde, beliggenhed og udførelse. Byggespligt. Forbud mod generende virksomhed. Købsret for Nyborg kommune til et areal til spor. Pligt til fabriksvirksomhed.	8ac

1950.04.15:	Iflg. skøde: Særlig hegnspligt, selvomsorg for spildevandsafløb, godkendelse såvel af bygningstegninger som beliggenhed, forbud mod fabriksvirksomhed, der ved støj, røg el. ilde lugt kan genere de omboende.	761eo
1950.10.25:	Dok. om særlig hegnspligt, selvomsorg for spildevand, godkendelse af bygningers tegninger og beliggenhed, om fabriksvirksomhed.	7aa 8ac
1950.11.25:	Dok. om særlig hegnspligt, selvomsorg for spildevandsafløb, godkendelse af bygningers tegninger og beliggenhed, størrelse og højde, indskrænkning m.h.t. bebyggelse evt. tilbagekøbsret for Nyborg kommune. Pligt til fabriks- eller håndværksvirksomhed, men forbud mod generende virksomhed.	7ab
1957.12.09:	Påtegn. 1 om forbud mod generende virksomhed og om ændring i kommunens tilbagekøbspris.	8aa
1961.02.21:	Iflg. adk. Best. vedr. spildevand m.m.	1em
1968.04.23:	Dok. om forbud mod etablering af slagteriudsalg på ejendommen eller i Nyborg bys områder.	1em
1969.04.23:	Iflg. skøde: Best. om bebyggelse, benyttelse, hegn m.v. samt evt. pligt til køb.	1rø 1axy
1969.08.07:	Iflg. skøde: Best. om bebyggelse benyttelse, hegn m.v.	1rø 1axy
1975.06.30:	Iflg. skøde: Best. om bebyggelse, benyttelse, hegn m.v. Forkøbsret i 3 år fra 1.4.1972.	1rø 1axy
1978.04.04:	Iflg. skøde på 761er og 761es: Bestemmelse om træ- og buskbeplantning langs skellet mellem 761b, 794, 793, 792, 791, 761er og 761es.	761es 791
1978.04.13:	Iflg. skøde: Best. ang dræn, bebyggelse, benyttelse, kloakledninger m.v.	761es

1981.04.03:	Iflg. skøde: Best. om hegn, benyttelse, elkabler, dræn og om skader på vejanlæg ved bebyggelse m.m.	1rø laxy
1982.02.23:	Iflg. skøde: Best. ang. hegn, dræn, kabler, benyttelse, og om skader i bebyggelse m.m.	761es
1983.08.24	Iflg. skøde: Beplantningsplan, benyttelse, dræn, ledninger, kloakledning, kabler, ødelæggelse af udført vejanlæg, elskabe o.l.	laxy

Til modtagere af Nyborg
Kommunes lokalplaner

Teknik- og Miljøafdelingen
Plan og Byg

Rådhuset, Torvet 1
5800 Nyborg

Betjen dig selv på
www.nyborg.dk

28. maj 2020

Sagsnr.:
S2017-15021

Sagsbehandler:
Mikkel Elkær Ibsen

Telefon: 6333 6822

Email:
teknik-miljoeafdelingen@nyborg.dk
Send altid personfølsomme oplysninger
via din digitale postkasse på borger@nyborg.dk

Offentlig bekendtgørelse af lokalplan nr. 302 for et aflastningsområde på Storebæltsvej 10 og kommuneplantillæg nr. 10 til Kommuneplan 2017

Byrådet har 26. maj 2020 vedtaget lokalplan nr. 302 for et aflastningsområde på Storebæltsvej 10 og kommuneplantillæg nr. 10 til Kommuneplan 2017 endeligt. Den endelige vedtagelse er offentliggjort på kommunens hjemmeside 2. juni 2020. Planerne kan fra denne dato ses på www.nyborg.dk.

Du har modtaget dette brev da du er ejer, lejer eller bruger i eller ved lokalplanområdet og derfor kan blive berørt af planerne.

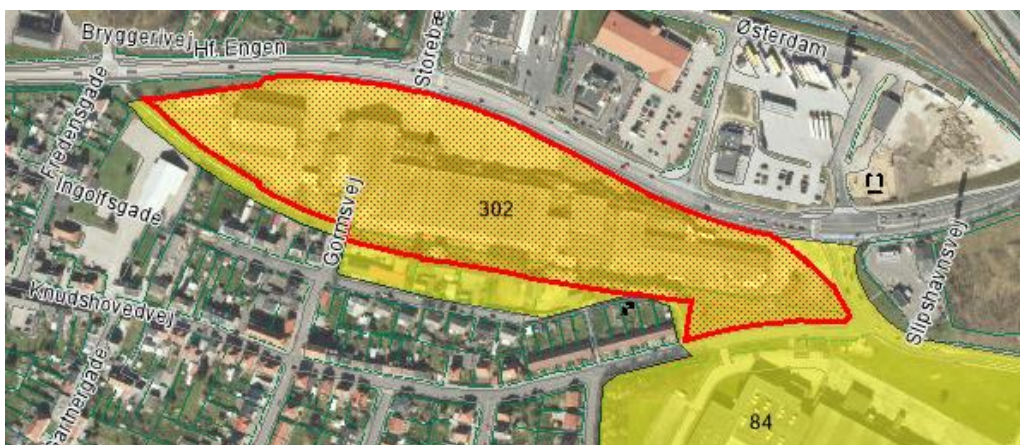
Planernes indhold

Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre etableringen af et nyt handelsområde på Storebæltsvej 10, 5800 Nyborg – den tidligere Lynfrost-grund. Planen har til formål, at give mulighed for store butikker på grunden som supplement til den eksisterende handel i Nyborg. Samtidig skal planen sikre, at omdannelsen medvirker til at skabe en mere attraktiv indgang til byen via Storebæltsvej.

Kommuneplantillægget har til formål at opdatere kommuneplanens mål, retningslinjer og rammer for detailhandel. Med tillægget ændres kommuneplanens handelsstruktur med udlægget af et nyt handelsområde på Storebæltsvej 10, 5800 Nyborg – den tidligere Lynfrost-grund.

Ændringer i gældende lokalplan nr. 84

Med vedtagelsen af lokalplan nr. 302 aflyses en del af lokalplan nr. 84's område, som omfattet af lokalplan nr. 302. Hvilket område, der aflyses kan ses nedenfor.



Miljøvurdering af planerne

Planerne er omfattet af miljøvurderingslovens § 8, stk. 1, da det er planer inden for fysisk planlægning og arealanvendelse, og da de fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg (lovens bilag 2, pkt. 10, litra b).

Der er derfor udarbejdet en miljørapport samtidig med udarbejdelsen af planforslagene. Miljørapporten beskriver de sandsynlige væsentlige miljømæssige påvirkninger inden for temaerne: Biologisk mangfoldighed, fauna og flora, befolkningen og menneskers sundhed, vand og materielle goder, herunder arealforbrug.

Miljørapporten inklusive bilag har været offentliggjort sammen med planforslagene i høringsperioden. Efter høringsperiodens udløb er der udarbejdet en sammenfattende redegørelse, der blandet andet beskriver, hvordan de indkomne høringssvar er behandlet, og hvordan, der er taget miljøhensyn i planforslagene.

Miljørapporten og den sammenfattende redegørelse kan ses sammen med de vedtagne planer på www.nyborg.dk fra 2. juni 2020.

Retsvirkninger

Lokalplanen og kommuneplantillægget er vedtaget iht. § 27 i lovbek. nr. 287 af 16/04/2018 (planloven).

Planlovens § 27: "Efter udløbet af fristen efter § 24, stk. 3, kan kommunalbestyrelsen vedtage forslaget endeligt, jf. dog § 3, stk. 5, og §§ 28, 29, 29 a og 29 b. Hvis der rettidigt er fremsat indsigelser m.v. mod et lokalplanforslag, kan vedtagelsen af lokalplanen tidligst ske 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen".

I henhold til planlovens § 18 må der ikke, når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af en lokalplan efter § 30, retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre dispensation meddeles efter reglerne i §§ 5 u, 19 eller 40.

Kommuneplanen er ikke direkte bindende for ejere og brugere af ejendomme. Byrådet kan dog efter planlovens § 12 udstede forbud mod udstykning og bebyggelse i strid med rækkefølgebestemmelserne (stk. 2) og forbud mod bebyggelse eller ændret anvendelse i strid med rammebestemmelserne (stk. 3).

Kommuneplantillæggets retsvirkninger træder i kraft ved byrådets endelige vedtagelse. Forbudskompetencen efter § 12 træder dog først i kraft ved kommuneplantillæggets offentlige bekendtgørelse.

Klagevejledning

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af lov om planlægning kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages til Planklagenævnet.

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, dvs. senest 30. juni 2020. 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.naevneneshus.dk. Gebyret er p.t. 900 kr. for private og 1.800 kr. for virksomheder. Gebyret tilbagebetales hvis klagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage, eller hvis klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse, eller fordi klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence.

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

Venlig hilsen

Kenneth Muhs
borgmester

Lars Svenningsen
kommunaldirektør