



Lokalplan nr. 271

Erhvervsområde Slipshavnsvej i Nyborg

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.....	5
Forhold til anden planlægning	5
Tilladelse fra andre myndigheder	9
Miljøvurdering	11
Lokalplanens retsvirkninger.....	12
Lokalplanens bestemmelser	
1.0 Formål.....	14
2.0 Område og zonestatus.....	14
3.0 Anvendelse	14
4.0 Udstykning	14
5.0 Vej-, sti- og parkeringsforhold	15
6.0 Bebyggelsesn placering og omfang	15
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	16
8.0 Ubebyggede arealer og terræn.....	17
9.0 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	17
10.0 Aflysning af lokalplan/servitutter	17
11.0 Tilladelse fra andre myndigheder	18
Vedtagelsespåtegning	18
Kortbilag 1 - Matrikelkort, lokalplanområdet	19
Kortbilag 2 -Delområder	
Kortbilag 3 - Byggefelt og adgangsvej.....	

BAGGRUND

Nyborg byråd har truffet beslutning om udarbejdelse af denne lokalplan på baggrund af henvendelse fra grundejere i området, der ønsker at udvikle området med et nyt kontorhusbyggeri.

Byrådet ønsker samtidig at synliggøre Nyborg by for forbi-passerende på motorvejen. Når Nyborg passerer ad motorvejen ses fortrinsvis skov- og naturområder og man mister fornemmelsen af byen og dens faktiske størrelse.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet er beliggende ved motorvejen tværs gennem Danmark i en del af Nyborg by, der ikke er fædig udviklet efter omlægning af jernbanen i forbindelse med etableringen af Storebæltsbroen.

I området lå tidligere et kreaturslagteri men de senere år har det udviklet sig til et serviceområde for mototvejsbilisterne med fastfood restauranter og benzintank. Lokalplanen giver mulighed for at udnytte områdets beliggenhed til administrative og liberale erhverv i et større kontorhuskompleks.

Området ligger lavt i forhold til broen over motorvejen, hvorfor der gives mulighed for byggeri indtil 6 etager.

FORMÅL OG INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse i indtil 6 etager med max. bygningshøjde 24 m indholdende ca. 10.000 m² etagereal.

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder. Delområde I til serviceerhverv til bebyggelse i 2 etager max. 8,5 m og Delområde II til kontorhusbebyggelse i indtil 6 etager.



I delområde II tillades indvidere en skiltepylon max. 35 m til reklamelogoer for virksomheder i området. På kontorhusbebyggelse tillades reklamer på dele af facadepartierne på kontorhusbebyggelsen.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan

I Kommuneplan 2013 er lokalplanområdet beliggende indenfor rammeområde 1.E.2. Område 1.E.2 er udlagt til erhvervsområde for kontor- og serviceerhverv. Der tillades en bebyggelsesprocent på 50, max. 3 etager og max. bygningshøjde 12,5 m i miljøklasse 1-3.

Det der ønskes realiseret med lokalplan nr. 271 forudsætter at rammerne ændres, derfor udarbejdes sideløbende med lokalplanen tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2013.

Med kommuneplantillæg nr. 14 ændres rammerne så der tillades op til 6 etager og max. bygningshøjde 24 m samt en skiltepylon max. 35 m.

Gældende lokalplan

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende lokalplan nr. 84. for den del af området, som er omfattet af denne lokalplan.



Situationsplan med visning af byggefelt, placering af reklamesøjle og vejadgange

Zonestatus

Området ligger i byzone.

Planlægning i kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er beliggende mindre end 3 km fra Storebælt og er derfor omfattet af bestemmelserne i Planlovens kapitel 2a om planlægning i kystområdet og den kystnære del af byzonen.

I henhold til Planlovens kapitel 5, § 16 stk. 4 skal der i redegørelsen for bebyggelse og anlæg i den kystnære del af byzonen, der vil påvirke kysten visuelt, gøres rede for påvirkningen.

Det vurderes, at det byggeri, der muliggøres med lokalplanen, visuelt ikke vil påvirke kysten. Lokalplanområdet er beliggende ca. i kote 3 DVR 90 og broen over motorvejen i kote 7,5. Der er udarbejdet visualisering fra øst 150 m fra kysten, da der ikke er direkte visuel kontakt med området fra kysten på grund af topografi, beplantning og bebyggelse.

Trafikplan

Kollektiv trafikplanlægning

Lokalplanområdet ligger ca. 800 m fra banegården og busholdepladsen i forbindelse med denne. Der er således god forbindelse med kollektiv trafik til hele landet.

Visualisering af projektet set fra hjørnet af Østerøvej og Storebæltsvej.



Vist med farve changerende aluminiums facadebeklædning.
View fra Storebæltsvej/ Østerøvej.

Vej- og stiplanlægning

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Slipshavnsvej. Vejadgangen ligger ca. 350 m fra motorvejs til- og frakørsel og 175 m fra krydset Slipshavnsvej/Storebæltsvej.

Krydset Slipshavnsvej/Storebæltsvej ombygges med signalregulering, da der er problemer med at komme fra Slipshavnsvej ud på Storebæltsvej på grund af trafiktætheden på Storebæltsvej. ÅRD er i 2014 målt til 10.250. Samtidig etableres cykelsti på Storebæltsvej. Der er etableret dobbeltrettet cykelsti langs sydsiden af Slipshavnsvej. Der indgås en udbygningsaftale, omkring deltagelse i ombygning af krydset Slipshavnsvej/Storebæltsvej, samt i de nødvendige anlæg på Slipshavnsvej, i forbindelse med etablering af adgang til lokalplanområdet.

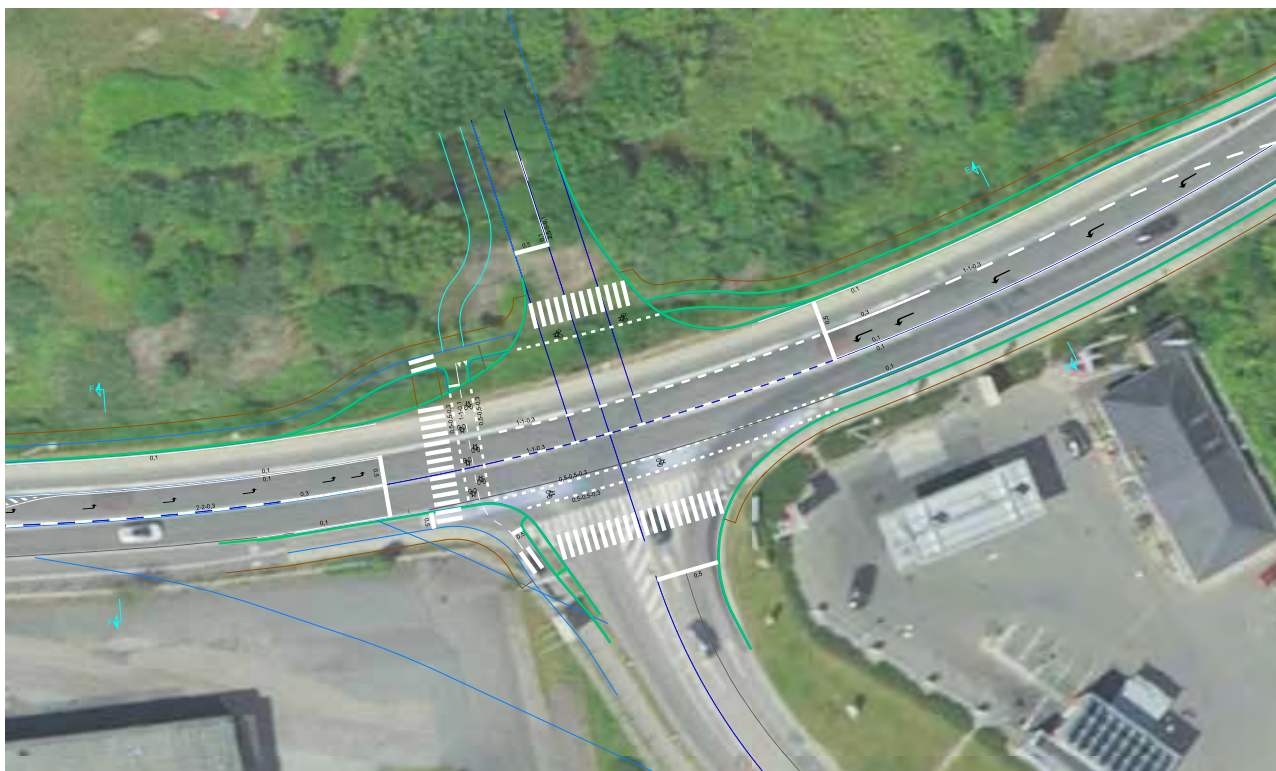
Parkering

Der skal etableres 200 p-pladser svarende til 1 p-plads pr. 50 m² erhvervsetageareal. Det skal dog afspejle behovet i forhold til de erhvervstyper der etableres f.eks. om der er et stort behov for gæsteparkering og lignende.

Udbygningsaftale

Byggeherre skal jr. udbygningsaftalen foretå etablering af adgangsveje og krydsninger til Slipshavnsvej samt bidrage til signalreguleret kryds Storebæltsvej/Slipshavnsvej.

Skitseprojekt for kryds Storebæltsvej/Slipshavnsvej



Miljø

Trafikstøj, jernbanestøj og vibrationer

Trafiktallene viser en årsdøgnstrafik på ca. 32.000 ÅRD på Motorvejen og på ca. 11.500 ÅRD på Storebæltsvej. Jr. Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 2007 Støj fra veje, skal overholdes en max. støjbelastning på Lden 58 dB på udendørs-opholdsarealer og på Lden 33 dB i indendørs opholdsrum. Rådgiveren Niras har udarbejdet et notat af 1. marts 2016 for trafikstøj og jernbanestøj samt vibrationer fra jernbanen i lokalplanområdet.

Notatet viser at der under projekteringen af kontorbyggeriet, bør være opmærksomhed på støjdæmpende og vibrationsdæmpende foranstaltninger, i visse dele af byggeriet, for at de vejledende støjgrænseværdier og vibrationsgrænseværdien er overholdt.

Bygherre skal derfor fremsende dokumentation til kommunen, hvorledes dette sikres udført. Dokumentationen skal fremsendes sammen med byggeansøgningen.

Støjforhold

Den planlagte anvendelse af lokalplanområdet vil ikke medføre støj, der kan genere eksisterende eller mulig anvendelse af naboområderne. Lokalplanområdet har internt vejledende max. støjgrænser på 55, 45 og 40 dB(A).

Forsyning

Lokalplanområdet ligger i fjernvarmeområde, ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmenettet. Der kan suppleres med alternativ opvarmning f. eks solvarme efter regler fastsat af Nyborg Kommune.

Området er separatkloakeret, derfor skal spildevand og regnvand separeres før tilslutning til det offentlige spildevands-

Naboområder til lokalplanområdet



anlæg. Af ressourcemæssige hensyn er det ønskeligt at tag- og overfladevand håndteres ved LAR-løsning. Der kan ikke etableres egentligt nedsivning af regnvand, da jordens beskaffenhed ikke er velegnet til nedsivning.

Lokalplanområdet ligger i et område der forsynes med vand fra Nyborg Forsyning og Service A/S.

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages af Energi Fyn A/S.

Bæredygtighed

I overensstemmelse med Planstrategien for Nyborg Kommune skal der arbejdes på, at kommunen udvikler sig på et bæredygtigt grundlag. Dels ved at fokusere på sundhed og dels gennem bæredygtig planlægning m.m.

Bebyggelse skal etableres under hensyn til ønske om reduceret Co2-udledning, anvendelse af LAR-løsninger m.m.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Det er Nyborg Kommunes vurdering, at det planlagte byggeri som er omfattet af denne lokalplan ikke vil have en påvirkning på vores nabokommune(r).

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.

Slotsprojektet

Nyborg Kommune arbejder på at få Nyborg Unescos verdensarvesliste samtidig med at Nyborg Slot udvides og fortællingen udbredes i lokalområdet.

En del af fortællingen er sammenhængen mellem Slipshavns skanse og Knudstårnet ved Nyborg Slot. Det er derfor vigtigt at projektet der muliggøres med lokalplanen ikke ødelægger den visuelle sammenhæng.



Visualisering af sigtelinje fra Knudstårnet, Nyborg Slot til Slipshavns skanse.

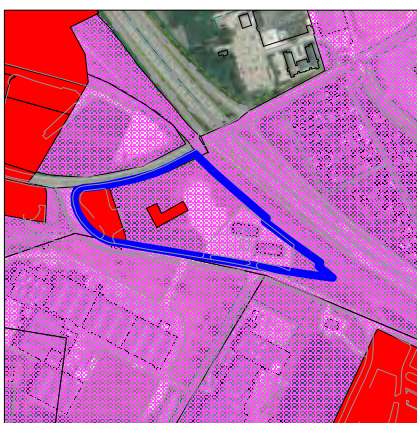
Vejdirektoratet

Vejdirektoratet er vejmyndighed i forhold til motorvejen, og myndighed jf. Naturbeskyttelsesloven f.s.v.a. skilte der kan ses fra motorvejen.

Der er den 13. juli 1968 tinglyst deklaration om byggelinje i forhold til motorvejen.

Storebæltsforbindelsen

Jernbanen forløber langs lokalplanområdets østlige skel. Storebæltsforbindelsen skal høres i forbindelse med bebyggelse/udgravning/opfyldning m.m. på og ved disse arealer.



- Forurening v2
- Områdeklassificeret areal

Miljøloven

Forurening/Jordforureningslov

Der er registreret 2 forureninger på vidensniveau 2 indenfor lokalplanområdet. Bygge- og anlægsprojekter på disse arealer vil skulle vurderes af kommunen og vil afhængig af projektet kunne kræve en miljøtilladelse. Miljøtilladelsen skal være færdigbehandlet før en byggetilladelse kan gives.

Lokalplanområdet ligger indenfor områdeklassificeret areal. I byerne er jorden ofte lettere forurenet. Forureningen er ikke værre, end at man kan leve og bo der uden risiko, hvis blot man følger nogle enkle gode råd.

Skal jorden flyttes væk fra grunden, skal det anmeldes til kommunen, så vi undgår at få evt. forurening spredt mere og der skal foretages enkelte foranstaltninger ved byggeri.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er udpeget som et område med begrænsede drikkevandsinteresser. Lokalplanens bestemmelser for områdets anvendelse er ikke i strid med grundvandsinteresserne i området.

Risikovurdering

Ekokem A/S er omfattet af risikobekendtgørelsen. Konsekvenser for udvikling af områder berørt af sikkerhedsafstande eller skadesafstande fra virksomheder omfattet af Miljøministeriets bekendtgørelse 1529 af 23. november 2015 om planlægning omkring risikovirksomheder.

Etablering af nye aktiviteter og ændret anvendelse af bebyggelse og områder indenfor skadesafstande (500m eller den konkret gældende konsekvensafstand) fra virksomheden, til f.eks. offentlige bygninger og arealer, rekreative områder, områder, som på grund af deres karakter er af særlig interesse eller særligt følsomme, ligeledes boligområder, veje og andre transportanlæg, samt bygninger med lokaliteter, der er omfattet af Beredskabsstyrelsens driftsmæssige foreskrifter, og bygninger og områder, som er svært evakuerbare (jf. risikobekendtgørelsen § 2), vil kræve at det i h.t. risikobekendtgørelsens bestemmelser kan eftervises at være sikkerhedsmæssigt forsvarligt.

Udnyttelse af lokalplanens muligheder, der endnu ikke er fysisk udnyttet, indenfor konsekvensafstanden til Ekokem A/S vil kræve at det i h.t. risikobekendtgørelsens bestemmelser vurderes at være sikkerhedsmæssigt forsvarligt.

MILJØVURDERING

Det er i screeningen vurderet, at gældende vilkår for trafikstøj vil kunne overholdes med nødvendige foranstaltninger og at eventuelle trafikkapacitetsproblemer løses med etablering af signalregulering af kryds Slipshavnsvej/Storebæltsvej. Visualiseringerne viser, at der ikke vil være en væsentlig påvirkning af det urbane landskab. Det er samlet vurderet at de byggerier og anlæg planen giver mulighed for ikke vil have væsentlig indvirkning på miljøet.

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. 271. Dette er annonceret og offentlig bekendtgjort den 28. juni 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

Lokalplanens 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 bestem-

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



Reklamesøjlen er 35 m høj og kan udføres som eksisterende søjle ved Østerdam eller i andre materialer men sammen dimensioner.



"Lukket facade" Nord.



De tre punkthuse skal opføres med samme udtryk og materialer og karakter. Facaderne tænkes i aluminiumsmateriale, der med virkningen af refleksioner ved forskellige lyspåvirkninger vil fremstå forskelligt. Som motorvejsdomicil vil bygningerne være relativt lukkede på grund af støj men tilføjes vindueskarnapper med firma-logoer.

Facaderne mod ankomstområdet planlægges at fremstå åbne med med tilbagetrukkede facader



"Åben facade" Syd. - Ankomst. Materiale løs.

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

1 FORMÅL

- 1.1 Det er lokalplanens formål
- at skabe et attraktivt erhvervsområde til administrations- og serviceerhverv,
 - at lokalplanområdet sikres en repræsentativ karakter på den meget eksponerede beliggendhed
 - at sikre mulighed for én fælles skiltepylon på 35 m for området,
 - at de ubebyggede arealer får en visuel sammenhæng for området som helhed.

2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr. nr. 46, 1 em og 40 i alle Nyborg Markjorde samt alle parceller, der udstykkes herfra.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

3 ANVENDELSE

- 3.1 Områdets anvendelse fastlægges til administrations- og serviceerhverv i form af administrative og liberale erhverv samt servicefaciliteter.
Der må ikke etableres boliger indenfor lokalplanområdet.

- 3.1 Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder, som vist på kortbilag 2.

Detailhandelsloven tillader ikke etablering af detailhandel uden for bymidter. Øvrige services og liberale erhverv i detailhandelsloven kan godt etableres indenfor lokalplanområdet f.eks. finansiering, forsikring, forretningsservice, og sundhed.

- 3.2 Delområde I
Indenfor delområde I kan etableres tank- og servicestation, service som restauranter og ligende faciliteter.

- 3.2 Delområde II
Indenfor delområde II kan etableres administrative, liberale og serviceerhverv (kontorer, bureauer, klinikker dog ikke hospitalslignende med egentlig indlæggelse og overnatning, services indenfor it og kursusvirksomhed m.m.) som kan indgå i et bygningsmæssigt fællesskab med lignende erhverv.

4 UDSTYKNING

- 4.1 Udstykning kan ske som erhvervsparceller og erhvervslejemål.

Lokalplanen suppleres af vejlovgivningens regler om udlæg, anlæg og ibrugtagning af veje. Nedlæggelse af vej eller sti må ske enten efter vejlovgivningens regler eller ved ekspropriation efter planlovens § 47.

5 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Slipshavnsvej ad ny overkørsel, placeret overfor indkørslen til Slipshavnsvej 2, så der etableres et regulært 4-benet kryds, eller placeret ca. midt på grunden, så der etableres et T-kryds, som skitseret på kortbilag 3.
- 5.2 Der skal udlægges et min. 5 m bredt græsareal langs Slipshavnsvej.
- 5.3 Der skal etableres en p-plads pr. 50 m² erhvervsareal. Parkeringspladser skal indrettes i overensstemmelse med vejreglernes bestemmelser. Handicapparkeringspladser skal etableres jfr. gældende regler om tilgængelighed.
- 5.4 Adgangsveje, indretning og belysning af p-plads skal godkendes af vejmyndigheden, Nyborg Kommune.

Belysningen på veje, stier og pladser i lokalplanområdet må ikke vendes mod nærliggende Fynske Motorvej, E 20, således at der er risiko for blænding af trafikanterne.

6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 Delområde I

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for den enkelte ejendom.

Bebyggelse må max. etableres i 2 etager med max. bygningshøjde 8,5 m.

6.2 Delområde II

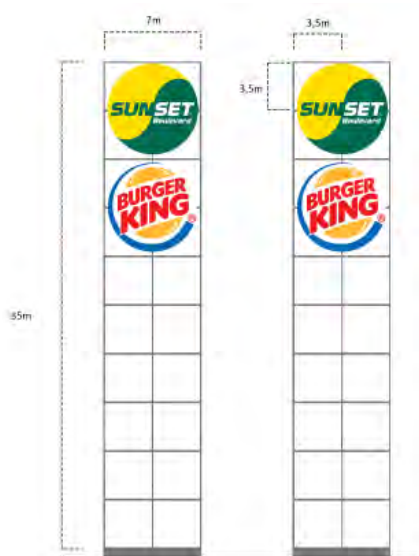
Der kan etableres 10.000 m² erhvervsetageareal fordelt på 3 punkthuse indenfor det på kortbilag 3 viste byggefelt.

De 3 punkthuse kan opføres i henholdsvis 6 etager max. bygningshøjde 24 m og 5 etager max. 20 m placeret efter principperne vist på kortbilag 3. Byggeriet skal dog opføres med min. 3 etager.

- 6.3 For begge delområder gælder, at der skal holdes en afstand på min. 10 m til jernbanen og Storebæltsvej.

- 6.4 Der kan indenfor lokalplanområdet etableres én pylon til fælles skiltning på max. højde 35 m og bredde 7 m.

Placering af fælles skiltepylon skal ske i byggefelt til



Fælles skiltepylon max. 35 m høj og 7 m bred.

formålet langs Storebæltsvej som vist på kortbilag 3.

- 6. 5 Udhuse og lignende mindre bygninger må etableres med max. højde 2, 5 m.
- 6. 5 Tekniske anlæg/installationer som f.eks. udluftninger, skal indarbejdes og integreres i arkitekturen.

7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Facader skal fremstå med let facadebeklædning som aluminium, fiber cement, glas- og stenuldsmaterialer.

Facader skal fremstå i farver som zink, kobber, bronze, guld, hvid sand eller sort.

Materialet må ikke være højglans, have spejleffekt eller reflektere på en måde der kan genere trafikanterne på de omgivende veje.

- 7.2 Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi, ventilationsanlæg eller lignende skal de dele af anlæggene som anbringes udvendigt på bygningen integreres i bygningens arkitektur og ikke som selvstændige elementer.
- 7.3 Sekundære mindre bygninger kan opføres uden for byggefelt i andre matrikler. Det skal ske i harmoni med hovedbygningerne f.eks. uden synlige tagflader og -afvanding.
- 7.4 Fælles skiltepylon skal fremstå som illustreret på side 16. Skiltningen på pylonen skal indeles i kvadrater af 7 x 7 m eller 3,5 x 3,5 m.
- 7.5 Ved adgangsvej til virksomheden kan endvidere skiltes i form af én pylon for virksomhederne max. 4 m høj og 1,25 m bred.
- 7.6 Skiltning på pyloner eller andet må ikke være gennemlyste. Skrift og logo må være gennemlyste, etableret i

Referancebilleder på facadematerialer og farver, se endvidere side 13



LED eller andet.

- 7.7 Skiltning på vindueskarnapper tillades i form af enkelte bogstaver og/eller logoer som max. må udgøre 30 % af glasarealet.
Øvrige vinduer må ikke anvendes til skiltning, påklæbes film eller andet.
- 7.8 På én af bygningerne kan der på en facade skiltes med bebyggelsens navn med løse bogstaver eller logo max. 1m i højt og tilpasset den valgte facade i en integreret køsning.
- 7.9 Der kan etableres max. 3 flagstænger 12 m høje pr. ejendom/virksomhed. Der må ikke reklameres med produkter men alene firmanavn og logo.

8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN

LAR betyder lokal afledning af regnvand dvs. regnvandet håndteres så vidt muligt på egen grund. Det er ikke muligt at etablere ned-sivning, da et morænelerlag ligger højt i området. I stedet må arbejdes med forsinkelser af regnvand.

- 8.1 Der må ikke etableres udendørs oplag. Udearealerne skal fremstå som græsarealer og belægninger med solitære træer og der skal etableres LAR-løsninger.
- 8.2 Arealer med belægning bør være med permeable materialer alternativt skal etableres regnvandsbede eller vandrender.
Regnvand på parkeringspladser skal ledes via olieudskiller til spildevandssystemet.
- 8.3 Opholdsarealer skal placeres, indrettes og afskærmes så krav for max. støjgrænser overholdes.
- 8.4 ADer skal langs Slipshavnsvej udlægges i 5 m bredt areal i græs.

9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE

- 9.1 Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal adgangsforholdene, parkeringsarealer og fælles friarealer være anlagt og godkendt af Nyborg Kommune. Arealerne skal seneste være beplantet førstkommende vækstsæson efter byggeriets opførelse.
- 9.2 Bebyggelsen skal være tilsluttet kollektiv varmforsyning og offentligt spildevandsanlæg.

10 AFLYSNING AF BYPLANVEDTÆGT/LOKALPLAN

- 10.1 Lokalplan nr. 84 aflyses for så vidt angår denne lokal-

plans område, som nævnt i § 2.

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

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag godkendt af Nyborg Byråd 21. juni 2016 og fremlagt i offentlig høring fra 28. juni til 28. august 2016 vedtages således endeligt af Nyborg Byråd 11. oktober 2016

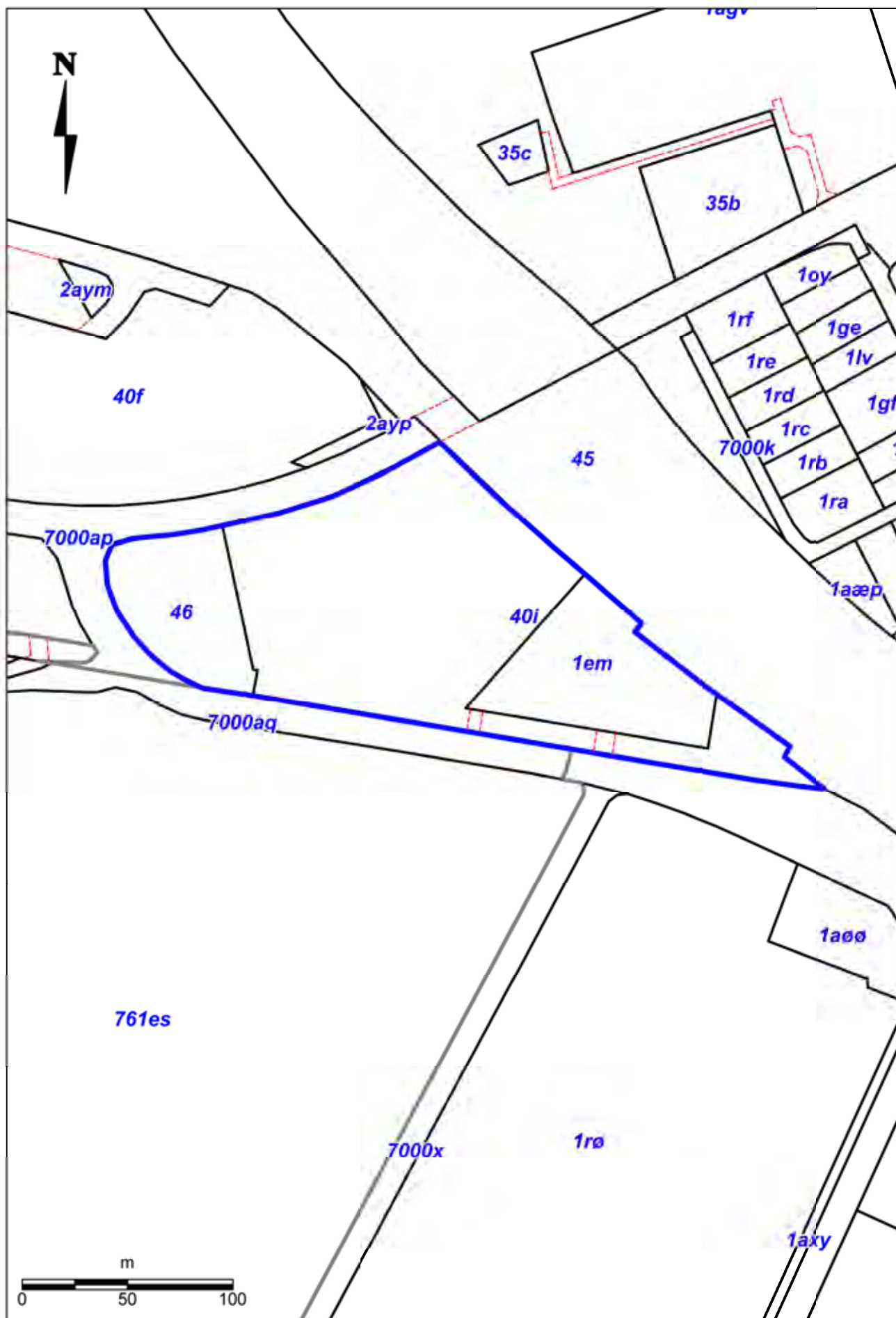
P. b. v.

Kenneth Muhs
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør



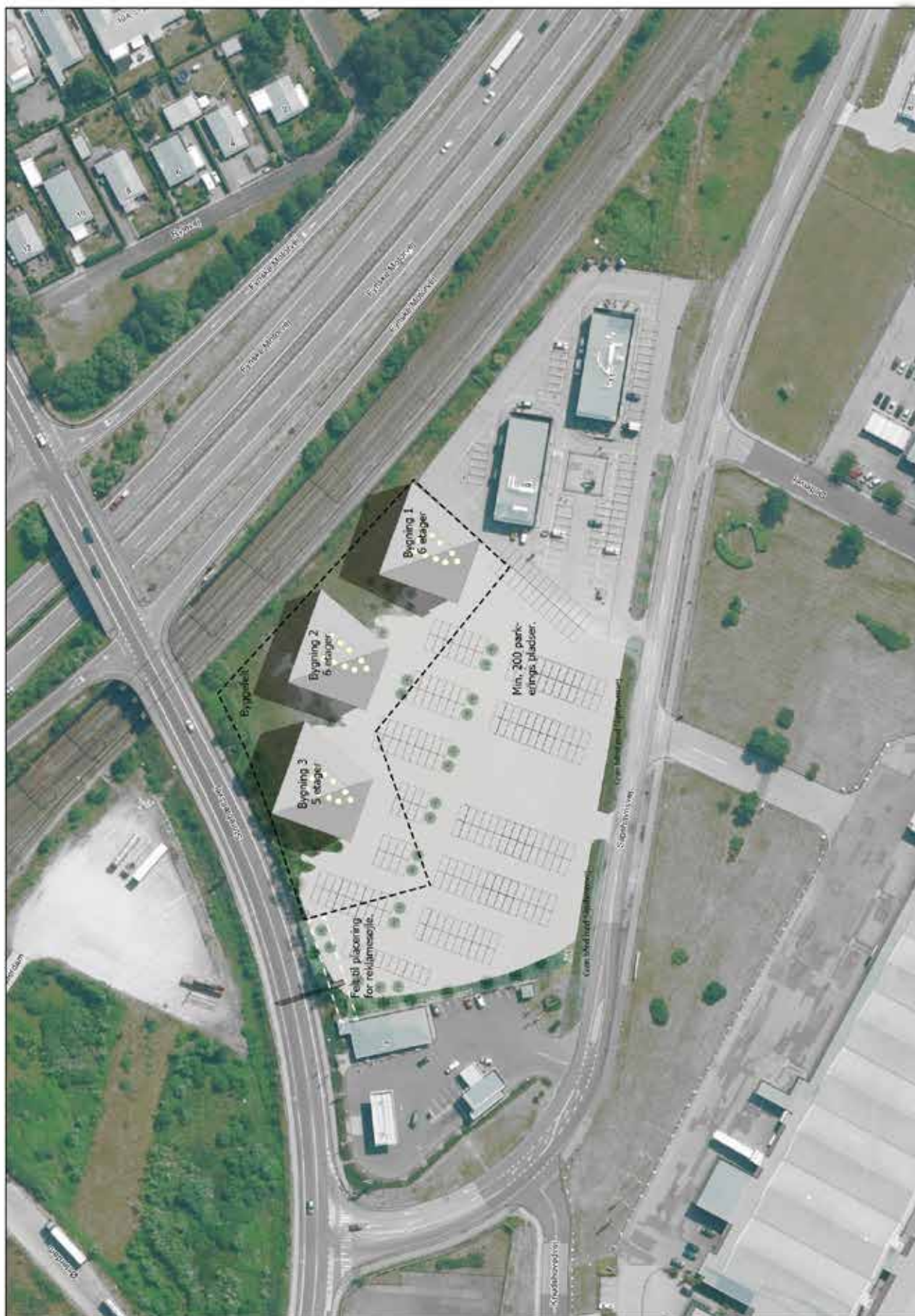
Vist med farve changerende aluminiums facadebeklædning.
View fra motorvejsbroen, Storebæltsvej, ved afkørsel Nyborg Øst.



Kortbilag 1 - matrikelkort



Kortbilag 2 - delområder



Kortbilag 3 - Byggefelt og overkørsler/adgangsveje



Torvet 1
5800 Nyborg
www.nyborg.dk