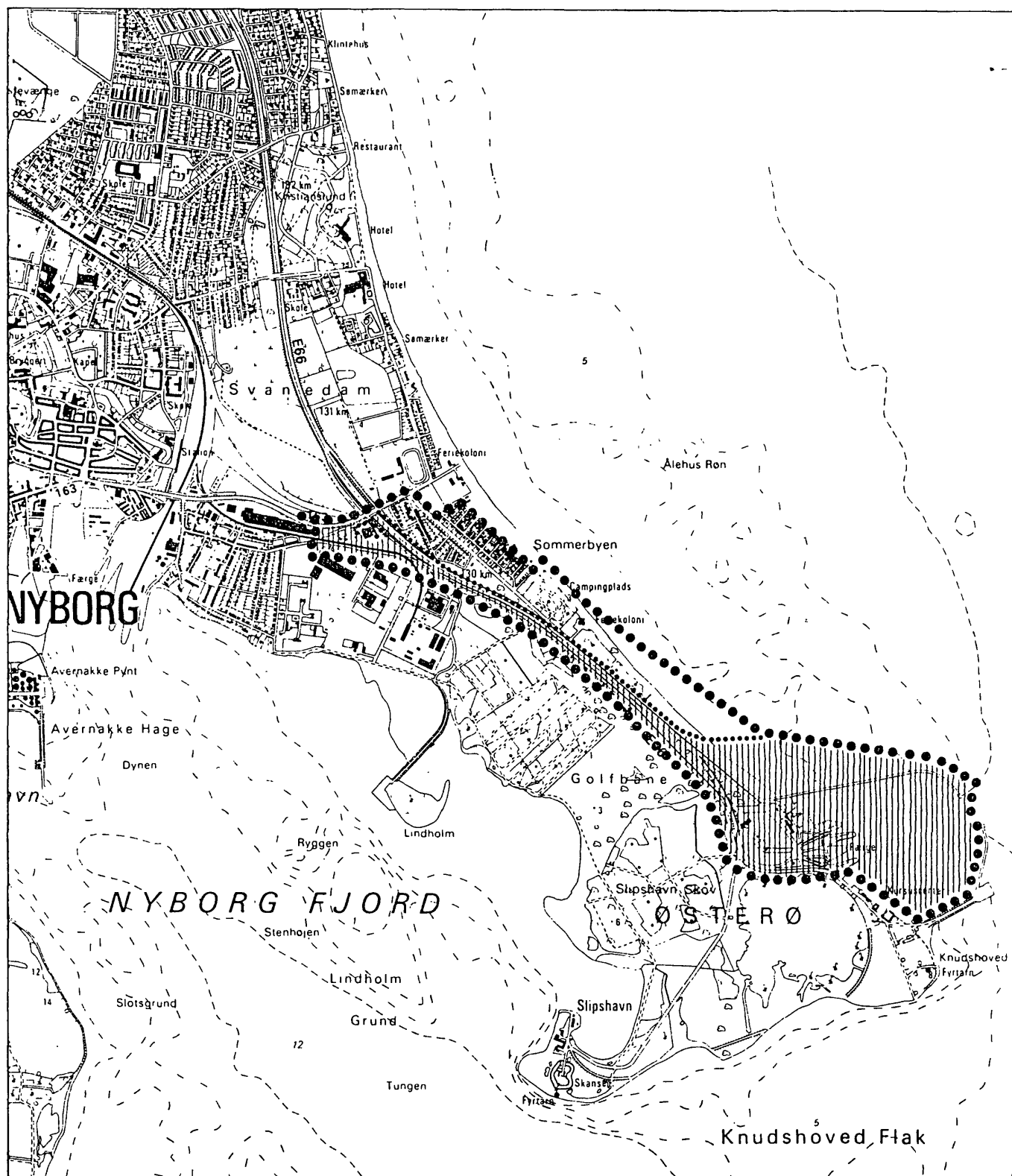




NYBORG KOMMUNE

Lokalplan nr. 36

for DSB's anlægsområde ved Knudshoved samt for dele af tilgrænsende arealer.

2. oplag, august 1997

NYBORG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 36

FOR DSB'S ANLÆGSORMÅDE VED KNUDSHOVED

SAMT DELE AF TILGRÆNSENDE AREALER

INDHOLDSFORTEGNELSE	SIDE
---------------------	------

REDEGØRELSEN

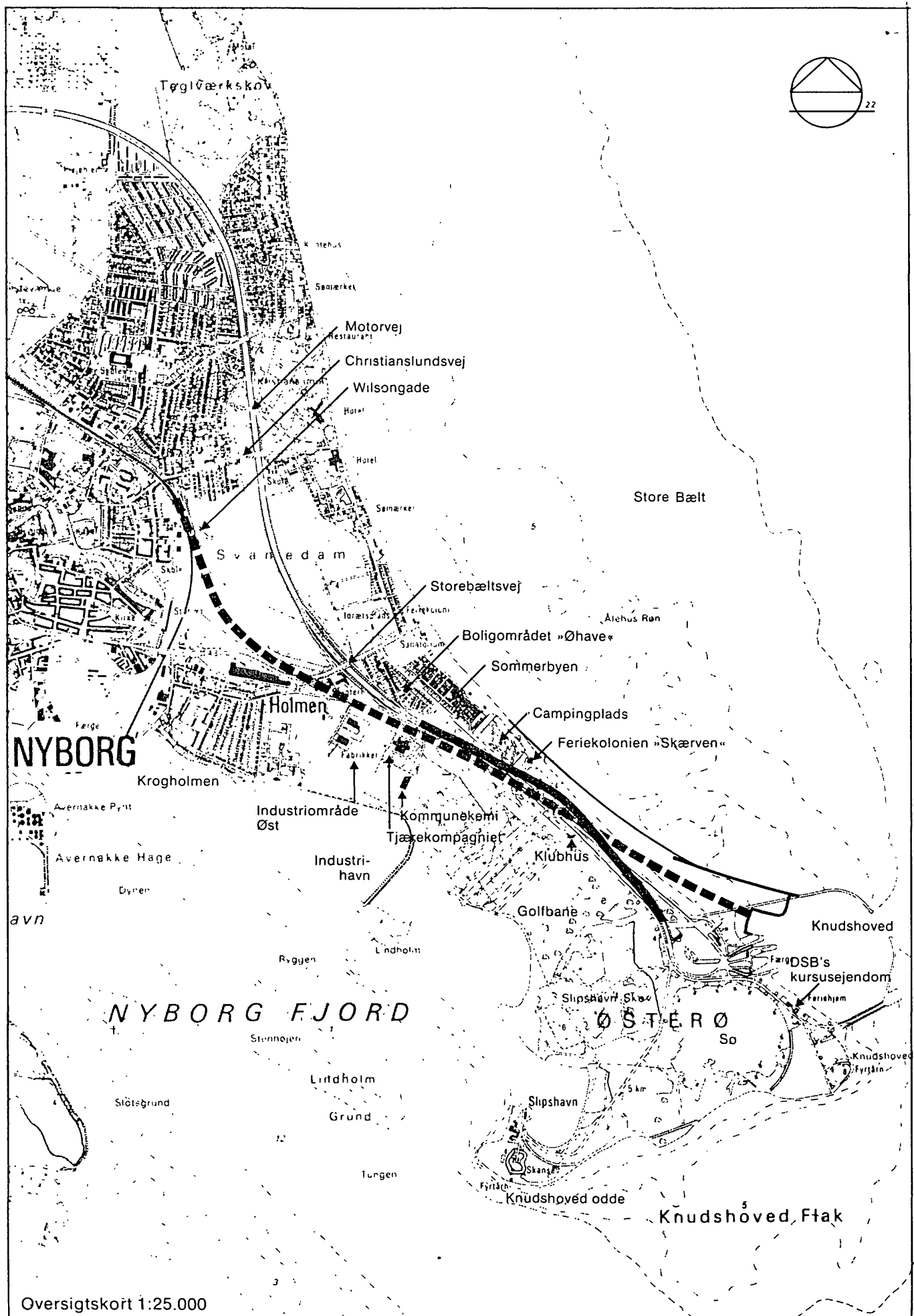
Lokalplanens baggrund	2
Lokalplanens indhold	2
Lokalplanens retsvirkninger	10
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	12
Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning	12
Anlægsområdet	12
Støjforhold	18
Anlæg uden for lokalplanens område	20
Landsplandirektiv af 18. januar 1985	20
Regionplantillæg	22
Partiel byplanvedtægt nr. 16	22
§ 15-rammer	22

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1 Lokalplanens formål	26
§ 2 Område og zonestatus	26
§ 3 Områdets anvendelse	28
§ 4 Udstykninger	30
§ 5 Vej- og stiforhold	30
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	30
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	32
§ 8 Ubebyggede arealer	34
§ 9 Støjforhold	34
§ 10 Servitutter	36
§ 11 Ophævelse af byplanvedtægt	36
§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder	36

KORTBILAG

Matrikelkort	kort nr. 1
Lokalplanens afgrænsning	kort nr. 2
Maximalt areal for campingpladsens udstrækning	kort nr. 3



NYBORG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 36

FOR DSB's ANLÆGSOMRÅDE VED KNUDSHOVED

SAMT FOR DELE AF TILGRÆSENDE AREALER

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS BAGGRUND

Folketinget har vedtaget en "lov om udbygning af færgefarterne over Store Bælt" af 6. juni 1984.

I loven bemyndiges trafikministeren blandt andet til "at ændre og udbygge færgehavnen i Knudshoved med henblik på betjening af jernbanetrafik på en ny færgeoverfart mellem Korsør og Knudshoved".

I forlængelse af denne lov indtræder kommuneplanlovens bestemmelser, hvori der blandt andet står, at der skal tilvejebringes en lokalplan, før der gennemføres større bygge- eller anlægsarbejder. Derfor denne lokalplan.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen omfatter følgende områder:

Anlægsområdet for udbygning af færgefarterne over Store Bælt samt følgende berørte tilgrænsende områder:

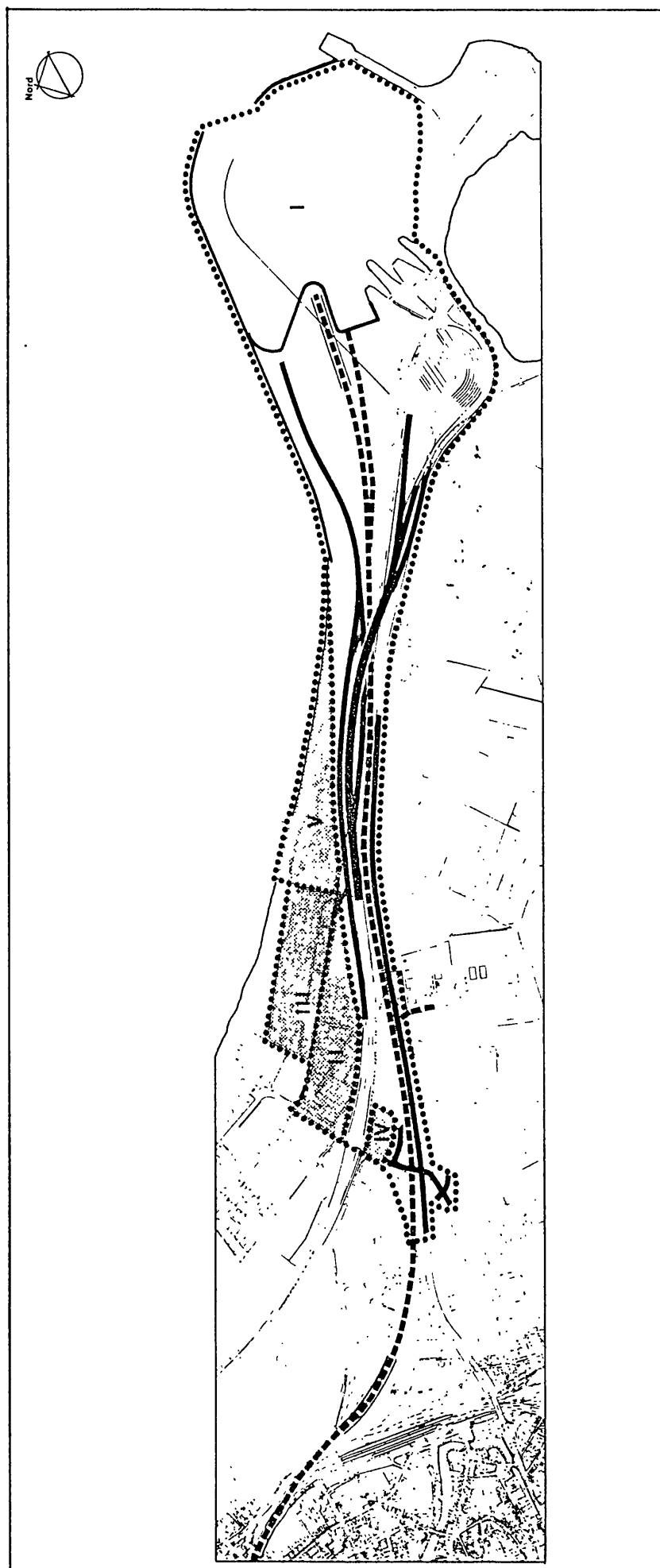
Del af erhvervsområde ved slagteriet, Øhave-kvarteret, Sommerbyen, campingpladsen, feriekolonien Skærven og badestranden.

Formål:

Formålet med lokalplanen er at danne den planlægningsmæssige baggrund for anlægsprojektet og at få fastlagt bestemmelser for de til anlægsområdet grænsende områder, så det sikres, at den videre planlægning for disse områder bliver tilpasset naboskabet til en jernbaneforbindelse til Knudshoved færgehavn.

Lokalplanens delområder:

Lokalplanen er opdelt i 5 delområder: I) Anlægsområdet, II) Øhave-kvarteret, III) Sommerbyen, IV) erhvervsområde ved slagteriet og V) område til friluftsmål (campingpladsen, badestranden m.v.).



Lokalplanområdet
opdelt i
delområder

Bestemmelser generelt:

For hvert af disse delområder (anlægsområdet delvis undtaget - herom senere) fastlægges en række bestemmelser om deres anvendelse, bebyggelsestæthed, om bygningshøjder o.lign.

Lokalplanen har karakter af at være en rammelokalplan, idet dens bestemmelser ikke er særligt detaljerede. Undtaget herfra er dog bestemmelserne for erhvervsområdet. Der foreligger en partiel byplanvedtægt nr. 16, som omfatter det erhvervsområde, der indgår i den her foreliggende lokalplan.

Byplanvedtægtens bestemmelser er i store træk overført til lokalplanen.

Bestemmelser for delområde I:

For delområde I træffes bestemmelser om, at delområdet kun må anvendes til offentlige formål, driftsareal for DSB, vejanlæg m.v., samt om at området som helhed skal overføres fra landzone til byzone.

Bestemmelser for delområde II:

For delområde II, Øhave-kvarteret, træffes der bl.a. bestemmelser om, at delområdet kun må anvendes til åben-lav boligbebyggelse, at grunde skal være mindst 700 m^2 , og om at bebyggelsesprocenten ikke må være større end 25.

Bestemmelser for delområde III:

For delområde III, Sommerbyen, træffes der bl.a. bestemmelser om, at delområdet kun må anvendes til sommerhusbebyggelse, at der ikke må foretages yderligere udstykning i området, at der kun må opføres nye bygninger, herunder tilbygninger o.lign., efter byrådets særlige tilladelse, at der kun må bygges i 1 etage, og om at ny bebyggelse skal tilpasses omgivelserne.

Bestemmelser for delområde IV:

For delområde IV, erhvervsområde ved slagteriet, træffes der bl.a. bestemmelser om, at delområdet kun må anvendes til regionale erhvervsformål, at grundstørrelsen skal væ-

re mindst 2.500 m², at bebyggelsesprocenten ikke må være større end 40, og om at bebyggelsen ikke må være højere end 2 etager.

Bestemmelser for delområde V:

For delområde V, område til friluftsmål, herunder campingpladsen, badestranden m.v., træffes der bl.a. bestemmelser om, at der kun må opføres nye bygninger efter byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Støjforhold:

Inden for anlægsområdet er projektet udformet således, at støjniveauet i de tilgrænsende, støjfølsomme områder (Øhave-kvarteret, Sommerbyen og campingpladsen) ikke forøges mærkbart i forhold til i dag.

Støjen overstiger i dag i visse dele af de støjfølsomme områder imidlertid miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på 55 dB(A).

Derfor skal det ved opførelse af ny, støjfølsom bebyggelse i disse områder sikres, at det udendørs støjniveau ved bebyggelsens opholdsarealer ikke overstiger denne grænseværdi.

Ligeledes er der fastlagt en bestemmelse om støjdæmpning for kontorbebyggelse og lignende støjfølsom bebyggelse i erhvervsområdet.

LOKALPLANENS LOVGRUNDLAG

Anlægslov:

Dispositionerne inden for anlægsområdet i tilknytning til Knudshoved færgehavn sker i medfør af anlægsloven, lov nr. 296 af 6. juni 1984 om udbygning af færgefarterne over Store Bælt.

I loven bemyndiges ministeren for offentlige arbejder til:

- 1) at ændre og udbygge færgehavnen i Knudshoved med henblik på betjening af jernbanetrafik på en ny færgeoverfart mellem Korsør og Knudshoved,

- 2) at anlægge de fornødne spor- og stationsanlæg m.m. i Knudshoved færgehavn og sportilslutning fra færgehavnen til sporanlægget ved Nyborg station, og
- 3) at foretage de forlægninger og ændringer i det bestående offentlige vejnet og andet, som er nødvendige på grund af jernbaneanlægget.

Ministeren for offentlige arbejder bemyndiges endvidere til, om fornødent ved ekspropriation, at erhverve fast ejendom m.m., der er nødvendig til gennemførelse af anlægget.

Efter vedtagelsen af loven er det DSB's opgave at stå for udbygningen af anlægget.

Efter at DSB har udarbejdet det fornødne projektmateriale m.v., tager en ekspropriationskommission sig af at erhverve det nødvendige areal til anlægget. Forinden ekspropriationen afholdes en besigtigelsesforretning, hvor kommissionen foretager en almindelig prøvelse af det fremlagte projekt.

Kommissionen udfører sine opgaver i henhold til lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, lov nr. 186 af 4. juni 1964.

Besigtigelsesforretning:

Besigtigelsesforretningen fandt sted i februar 1985. Under forretningen blev anlægsprojektet gennemgået.

Alle, som have bemærkninger eller ændringsforslag hertil, havde lejlighed til at fremføre disse for kommissionen.

Berørte grundejere, brugere m.fl. kunne udtale sig direkte til kommissionen. Øvrige interesserede kunne henvende sig til kommissionen gennem de to kommunale delegerede, der havde adgang til at udtale sig, men ikke stemmeret. Kommissionens beslutninger vedrørende fremførte synspunkter og spørgsmål er indeholdt i den protokol, der blev optaget ved besigtigelsesforretningen.

Ekspropriationskommissionen har således allerede truffet beslutning i henhold til de ovennævnte love om, hvordan anlægsprojektet skal gennemføres.

Selvom anlægsområdet er indeholdt i lokalplanen som et selvstændigt delområde, skal eventuelle lokalplanindsigelser, specielt rettet mod anlægsområdet, derfor ikke

forventes at blive taget til følge eller behandlet af Nyborg kommune.

Kommuneplanlov:

I forlængelse af ekspropriationskommissionens vedtagelse af anlægsprojektet træder kommuneplanlovens bestemmelser ind med hensyn til det videre arbejde.

I kommuneplanlovens § 16, stk. 3, står der blandt andet, at der skal tilvejebringes en lokalplan, før der gennemføres større bygge- eller anlægsarbejder. Det gælder således også dette anlægsarbejde.

LOKALPLANENS RETSVIRK- NINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

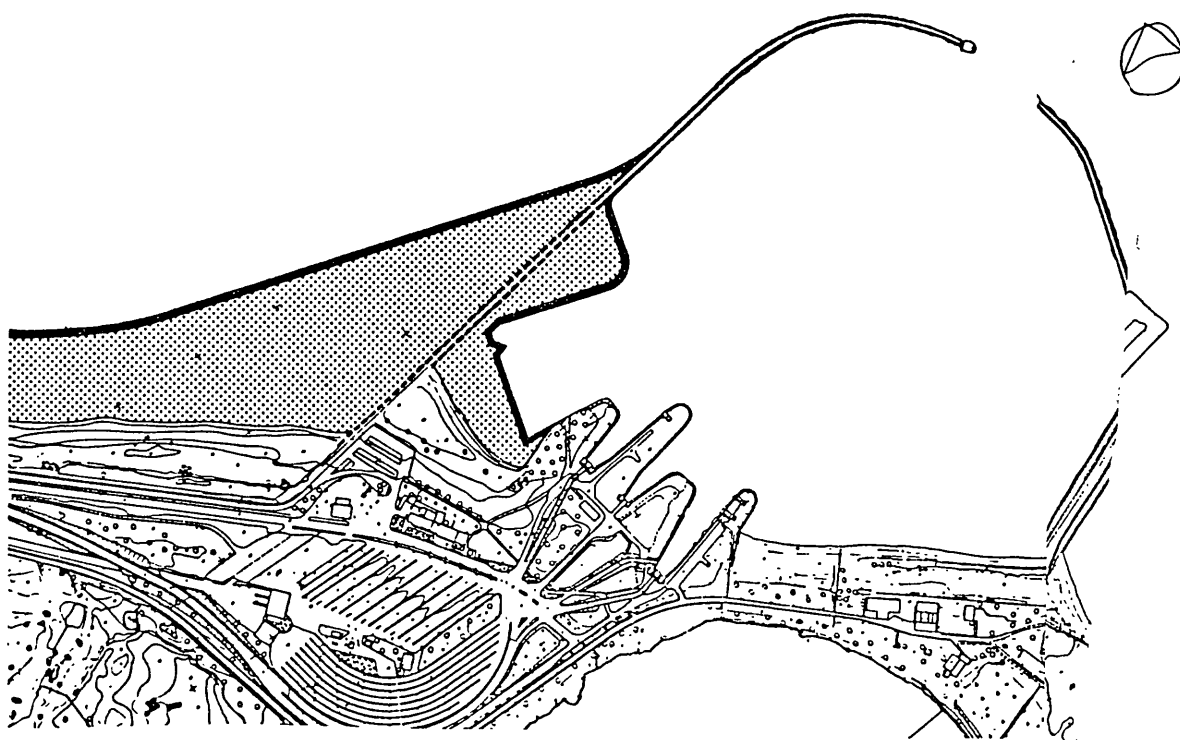
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

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) ved lokalplanen.

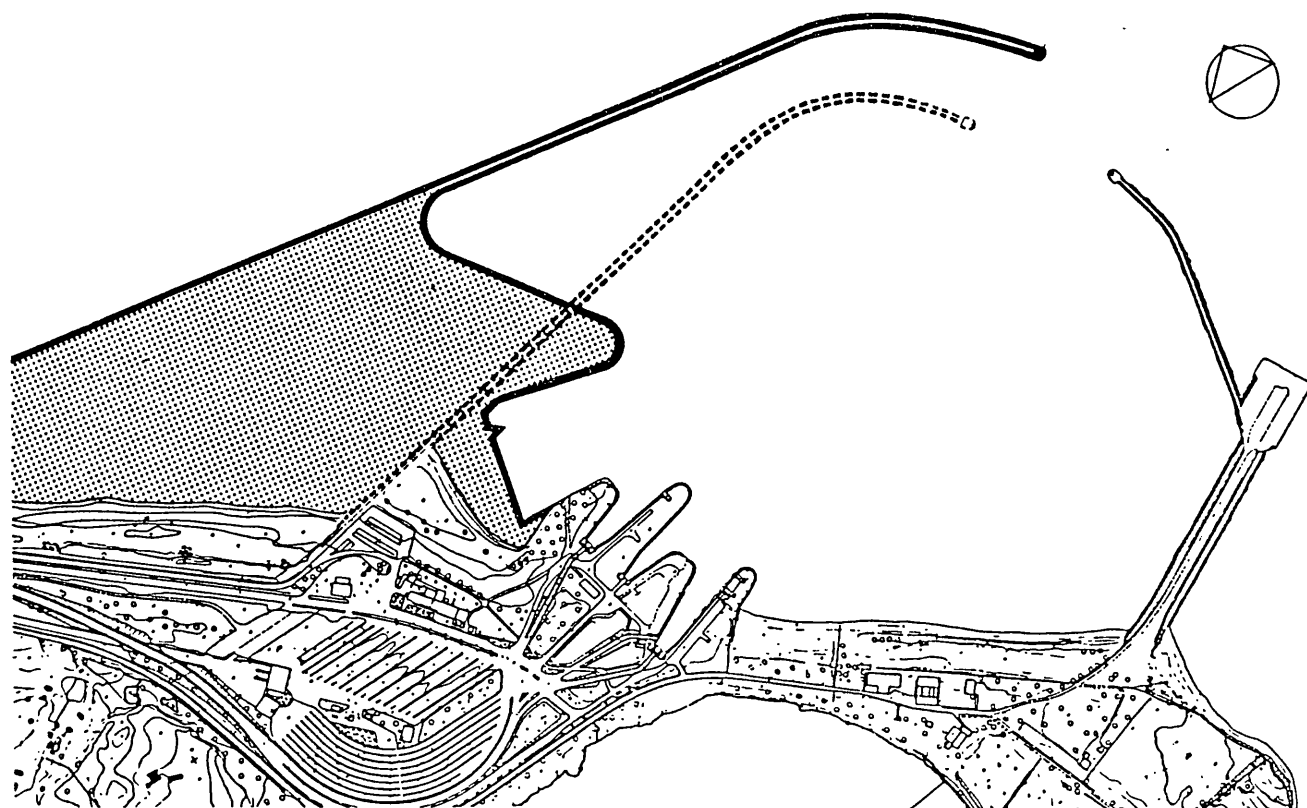
Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

En del af det område, der omfattes af lokalplanen, udlægges til offentlige formål. Det betyder, at ejeren efter kommuneplanlovens § 32 under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen, mod erstatning. I henhold til § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen. Privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Andre privatretlige servitutter kan eksproprieres, når



Havneløsning ved det vedtagne projekt.



Havneløsning ved evt. senere udbygning.

det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jfr. ovenfor.

LOKALPLANFORSLAGETS MID- LERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter kommuneplanlovens § 22 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet (dvs. fra den 3. juni 1985) kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 3. april 1985 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 3. april 1986.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

I dette afsnit redegøres for lokalplanens forhold til den øvrige planlægning for området.

Anlægsområdet:

Ved ekspropriationskommissionens besigtigelsesforretning er der truffet beslutning om det projekt, der skal gennemføres inden for anlægsområdet.

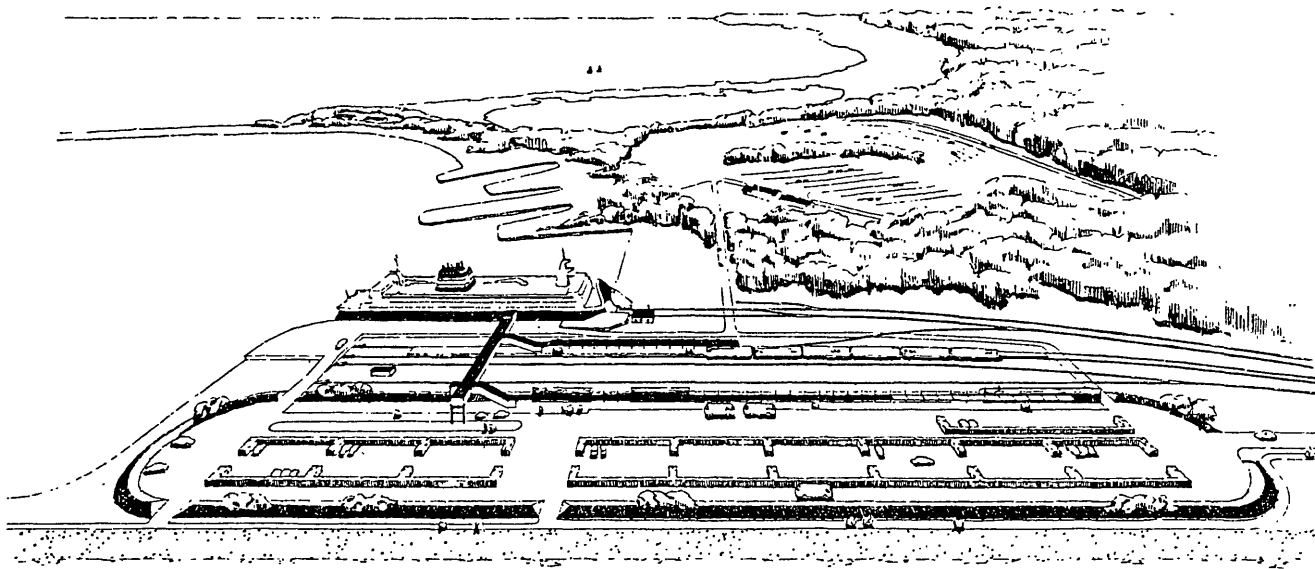
Disponeringen af anlæggene er kort beskrevet i det følgende.

Knudshoved havn:

I Knudshoved færgeshavn udføres et nyt jernbanefærgeleje ca. 170 m nord for det nordligste bilfærgeleje (se øverste tegning modstående side).

Såfremt en udbygning måtte omfatte endnu et færgeleje, kan dette placeres nord for det nye jernbanefærgeleje. En sådan ændring nødvendiggør den på nederste tegning viste udrykning af nordre mole samt en forøget opfyldning til udvidede spor- og pladsarealer.

Jernbanefærgelejet placeres på sydsiden af en pier med landgangsfaciliteter og udformes som et semi hjørneleje indrettet til stævnanlæg for de eksisterende 4-sporede jernbanefærger.



Principskitse af forpladsen.

Der foretages opfyldning for stations- og sporanlæg samt forplads og adgangsvej (forlænget Hjejlevej). I den anledning nedbrydes den inderste 400-500 m lange del af nuværende nordre mole og reableres længere mod nord. Havnebassinet uddybes til 8 m vanddybde i færgelejets besejlingsområde.

Strandopfyldning:

Til sikring af opfyldningen udføres strandopfyldning nordvest for den udflyttede del af molen.

Strandopfyldningen virker tillige som erstatning for den badestrand, der inddrages i det nye anlæg.

Færgestation og forplads:

Foran færgelejet udføres en færgestation med 6 spor, der alle gives forbindelse til færgeklappen. De 2 nordligste af sporene har endvidere forbindelse mod øst til færgepier, hvor der etableres 2 perronspor omkring en Ø-perron samt 2 opstillings- og depotspor.

Nord for sporanlægget udføres en ekspeditionsbygning med tilhørende forplads, der har adgang til/fra motorvejen og den forlagte Hjejlevej.

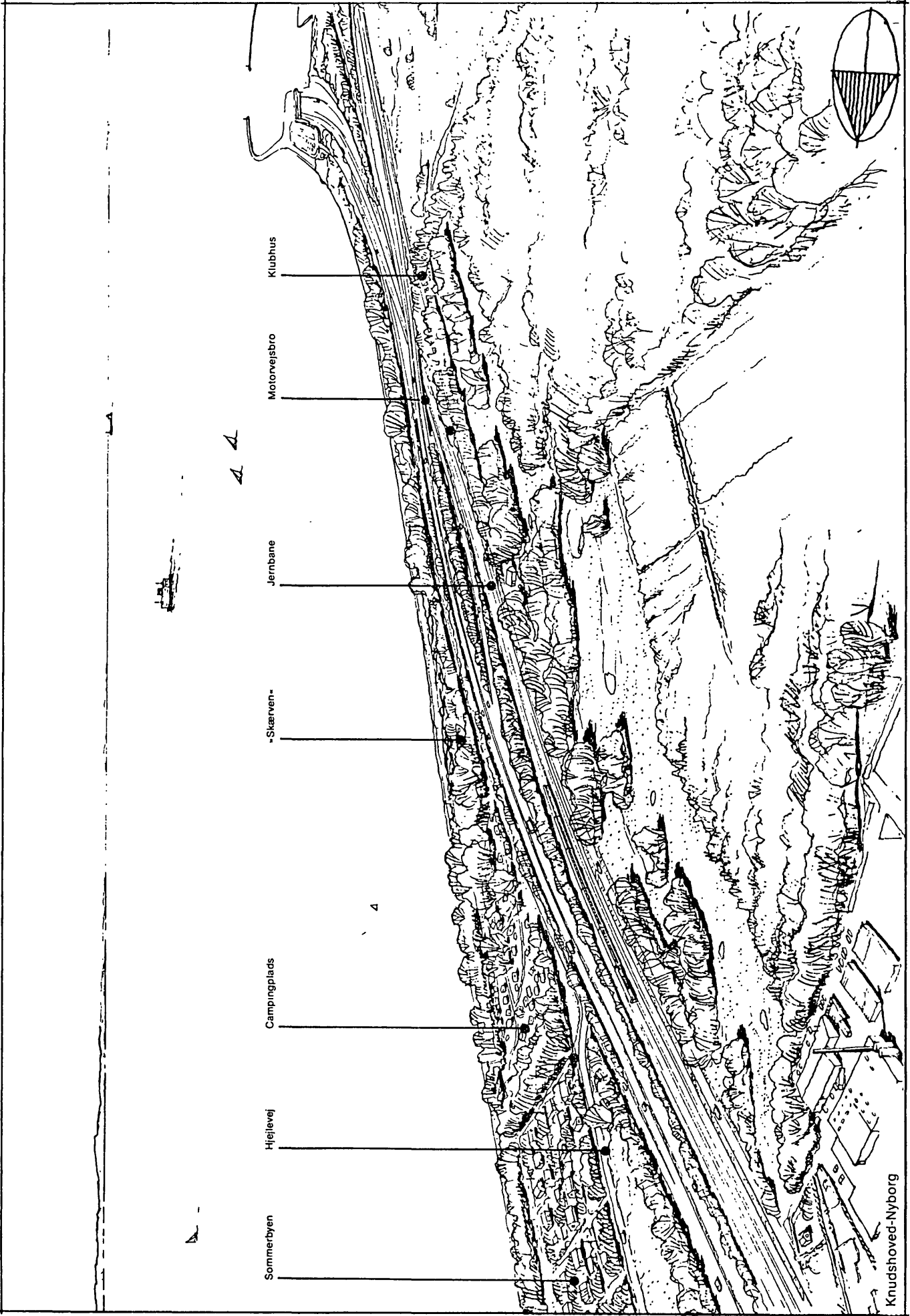
Mellem ekspeditionsbygningen, perronerne og det nye færgeleje udføres et trappe- og gangbroanlæg. Trappen til perronen suppleres med reversibel escalator, mens trappen til forpladsen suppleres med elevator for handicapbefordring.

Der opføres endvidere en velfærdsbygning samt diverse mindre bygninger for stationens tekniske udstyr.

Forpladsen rummer kort- og langtidsparkeringspladser. Der etableres holdeplads for 9 regionalbusser og bybus samt taxiholdeplads. Ved ekspeditionsbygningen udføres afsætningsplads for privatbiler. Forpladsen omgives af en 1,5 høj, beplantet jordvold. Beplantningen harmoniseres med beplantningen på det nuværende havneområde.

Veje og stier i havneområdet:

Der udføres fornødne interne veje og stier på stations- og havneområdet og som forbindelse til bilfærgernes opmarchområder. Til visse af stianlæggene tillades offentlig adgang.



Sporanlæg Knudshoved-Nyborg:

Banestrækningen mellem færgestationen og Nyborg station anlægges som en dobbeltsporet strækning, hovedsagelig for persontrafik suppleret med et sydligt spor for gods- og rangertrafik.

Firmaspor til Kommunekemi og Tjærekompagniet ændres og tilsluttet strækningens godsspor. Firmaspor til Andels-selskabet Expo Fyn (kreaturslagteriet) nedlægges.

Motorvejen:

Motorvejen ombygges på en strækning af ca. 1,7 km. Vejens højre (nordlige) kørebane udgår fra den sydlige frakørselsvej fra bilfærgelejerne. Den nordlige frakørselsvej fra bilfærgerne tilsluttes motorvejen i dennes højre side som en enkeltsporet rampe.

Vejens føres over banen umiddelbart vest for færgestationen. Broen over banen bygges således, at vejens højre kørebane kan udvides til 3 spor.

I vejens venstre side fragår rampen til færgestationen og forplads. I vejens højre side tilsluttes rampen fra færgestationen. Rampen tilknyttes Hjejlevej.

Hjejlevej:

Hjejlevej forlægges på en ca. 1,4 km lang strækning således, at den helt ligger nord for den nye bane og den forlagte motorvej. Cykel- og gangstien langs Hjejlevej føres helt frem til færehavnen.

Slipshavnsvej:

Slipshavnsvej forlægges på en ca. 1,5 km lang strækning således, at den ligger syd for den nye bane.

Storebæltsvej:

Storebæltsvej føres over banen på en bro. Ved krydsningen med banen etableres et firebenet, kanaliseret, signalreguleret kryds, hvor Slipshavnsvej og Knudshovedvej tilsluttes.

Nyborg byråd er uenige med DSB om den af kommissionen valgte løsning med "et firebenet, signalreguleret

Placering
af overskudsjord



kryds, hvor Slipshavnsvej og Knudshovedvej tilsluttes". I stedet havde Nyborg byråd foretrukket en løsning, hvor Slipshavnsvej tilsluttes Storebæltsvej i et T-kryds.

Lindholmvej og Delfinvej:

Lindholmvej og Delfinvej tilsluttes Slipshavnsvej i T-formede kryds.

Vejadgange til Nyborg Lynfrost og Andelsselskabet Expo Fyn (kreaturslagteriet) ændres.

Støjforhold:

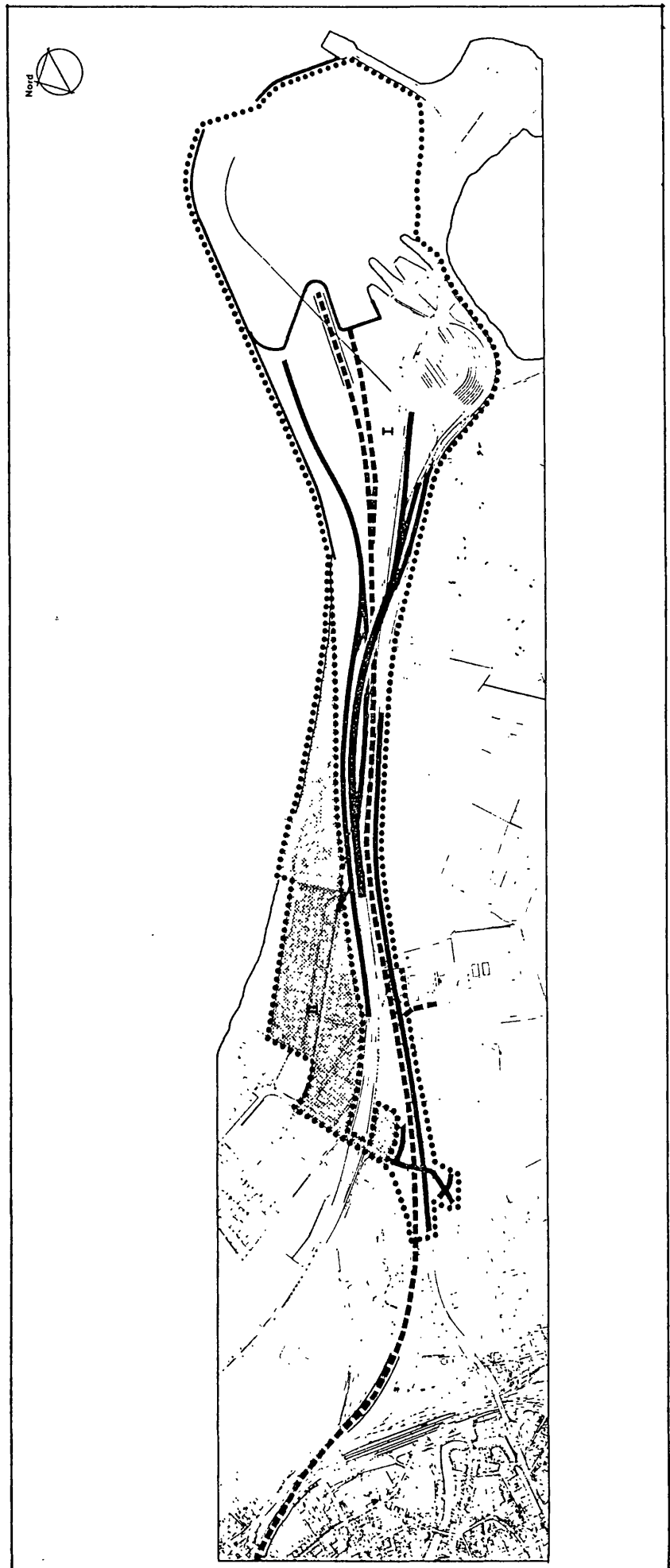
Miljøministeriet, miljøstyrelsen, har i bemærkninger til lovforslaget om udbygningen af færgefarterne over Store Bælt forudsat, "at der i forbindelse med detailprojekteringen drages omsorg for, at de tilstødende, støjfølsomme områder - omfattende et område for åben - lav boligbebyggelse, et sommerhusområde og en campingplads - beskyttes mod forøget støjbelastning.

Miljøstyrelsen har således tiltrådt den skitserede linieføring på vilkår:

- at de dele af nævnte områder, der ikke under nuværende forhold er støjbelastet over $LA_{eq} = 55 \text{ dB(A)}$ heller ikke med den totale fremtidige belastning fra vej- og banetrafik overstiger denne grænseværdi,
- at de dele af nævnte områder, der under nuværende forhold er belastet over 55 dB(A), men ikke overstiger 65 dB(A), ikke med den fremtidige belastning overstiger 65 dB(A).

Under anlægsarbejdernes udførelse fremkommer der overskudsjord, der oplægges som volde mellem bane og motorvej ved kreaturslagteriet, nord for motorvejen ved Øhaveskvarteret og Sommerbyen og mellem motorvejen og Hjejlevej ud for campingpladsen.

I forbindelse med projekteringen af anlæggene har DSB ladet foretage en undersøgelse af de fremtidige støjforhold i de nævnte støjfølsomme områder. Ifølge denne undersøgelse, som har været forelagt for miljøstyrelsen, vil jordvoldene bl.a. indebære, at støjniveauet i disse områder ikke overstiger de grænseværdier, som miljøstyrelsen har forudsat.



Anlæg uden for lokalplanens område:

Foruden de ovenfor beskrevne forhold vedrørende lokalplanens område skal her kort nævnes andre forhold i anlægsprojektet, beliggende uden for lokalplanens område:

Nyborg station:

Banens tilslutning til nuværende Nyborg station udformes således, at der er forbindelse fra de 3 nye strækningsspor til det bestående dobbeltspor Nyborg-Odense.

Mellem de 2 nye strækningsspor for persontrafik udføres en 320 m lang perron ud for Svanedammen. Den nye perron gives ved perrontunnel og sti forbindelse til bestående perrontunnel, ekspeditionsbygning og forplads på Nyborg station.

Perrontunnellen til den nye perron udføres med lysvidde på 4 m. Personelevators udføres mellem tunnel og perron. Bestående perrontunnel ved Nyborg station, perron 3, forlænges ca. 20 m mod øst med uændret tværprofil.

Stiforbindelsen mellem den nye tunnel og tunnelforlængelsen udføres i 4 m's bredde og overdækkes og belyses.

Med henblik på at forbedre adgangsforholdene, herunder specielt den lange gangafstand til den nye perron, anlægges en perrontunnel i nordenden af den nye perron med stiadgang til Wilsonsgade.

Endvidere anlægges en vej- og stiadgang fra Storebæltsvej til den nye perronforbindelse.

Landsplandirektiv af 18. januar 1985:

I forbindelse med vedtagelse af anlægsloven besluttede planstyrelsen at lade udarbejde et landsplandirektiv. Landsplandirektivet foreligger som "Cirkulære om placering af et nyt færgeleje ved færgehavnen Knudshoved og anlæg af en jernbaneforbindelse fra færgehavnen til Nyborg station" af 18. januar 1985.

Cirkulæret har til formål dels at danne den planlægningsmæssige baggrund for anlægsprojektet og dels at sikre denne planlægnings tidsmæssige gennemførelse i overensstemmelse med anlægsloven.

I cirkulærets pkt. III, som omhandler lokalplanudarbejdelse, står bl.a.:

at lokalplanområdet som et minimum skal omfatte det område, som er vist på cirkulærets kortbilag 2 (identisk med det faktiske lokalplanområde, red.),

at lokalplanen for anlægsområdet kun kan fastsætte bestemmelse om, at arealet skal anvendes til offentlige formål - driftsareal for DSB, vejanlæg m.v. - samt om arealernes zonestatus,

at lokalplanens bestemmelser om støjforhold skal sikre, at det beregnede konstante udendørs støjniveau, som støjen fra anlægget påfører ny støjfølsom bebyggelse og dennes opholdsarealer, ikke overstiger 55 dB(A) på døgnbasis, med mindre der er tale om erstatningsbyggeri, tilbygninger eller lignende.

Regionplantillæg:

I landsplandirektivet, cirkulærets punkt II, som omhandler regionplanlægningen står blandt andet, at placeringen af udbygningen af færgefarterne over Store Bælt skal optages i førstkommande tillæg til regionplanen.

Anlæggets gennemførelse nødvendiggør ikke en forudgående ændring af den godkendte regionplan.

Der skal således ikke udarbejdes specialtillæg til regionplanen i forbindelse med den omhandlede udbygning.

Partiel byplanvedtægt nr. 16:

Denne byplanvedtægt blev godkendt af planstyrelsen den 20. april 1977. En del af vedtægtens område er indeholdt i denne lokalplan.

Lokalplanens bestemmelser afløser derfor vedtægtens bestemmelser for den del af vedtægtsområdet, der er indeholdt i lokalplanområdet.

Partiel byplanvedtægt nr. 16 er således stadig gældende, men for et mindre område end tidligere.

§ 15-rammer:

I kommuneplanlovens § 29, stk. 1, står der:

"For at sikre beslutninger efter lands- og regionplanlovens § 4 kan miljøministeren pålægge kommunalbestyrelsen at tilvejebringe en lokalplan med et nærmere angivet indhold ...".

Med hjemmel i § 29 er det i landsplandirektivet pålagt Nyborg byråd at udarbejde en sådan lokalplan.

Landsplandirektivet binder Nyborg byråd. Den her foreliggende lokalplan behøver derfor ikke være i overensstemmelse med kommuneplanen (dvs. kommunens § 15-rammer, som gælder indtil der foreligger en kommuneplan).

Lokalplanen skal alene holdes op over for landsplandirektivet, indtil direktivet er indarbejdet i regionplanen og kommuneplanen.

Nyborg kommune skal derfor ikke udarbejde et § 15-rammetillæg, dvs. en ændring af de gældende § 15-rammer. Derimod skal lokalplanens bestemmelser indarbejdes i kommuneplanen. Dette vil ske i forbindelse med den endelige vedtagelse af kommuneplanen i efteråret 1985.

NYBORG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 36

FOR DSB'S ANLÆGSOMRÅDE VED KNUDSHOVED
SÅMT FOR DELE AF TILGRÆNSENDE AREALER

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er
at danne den planlægningsmæssige baggrund for anlægspro-
jektet,
at sikre, at den videre planlægning for dele af de til-
grænsende arealer bliver tilpasset naboskabet til en
jernbaneforbindelse til Knudshoved færgehavn ved
at fastlægge bestemmelser for dele af de tilgrænsende
arealer.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på vedhæfte-
de matrikelkort, kort nr. 1, og omfatter følgende
matrikelnumre:

Juelsberg Hovedgård, Nyborg

Del af 1 bo, del af 1 me,

Nyborg bygrunde

Del af 761 a, del af 761 er, del af 761 es,

Nyborg markjorder

Del af 1 c, 1 d, 1 em, 1 en, 1 er, 1 ft, 1 fu, 1 fv,
1 fx, 1 fy, 1 fz, 1 fæ, 1 fø, 1 ga, 1 gb, 1 gc,
1 gd, 1 ge, 1 gf, 1 gg, 1 gh, 1 gi, 1 gl, 1 gr,
1 gy, 1 gz, 1 gæ, 1 gø, 1 ha, 1 hb, 1 hc, 1 hf,
1 hg, 1 hh, 1 hp, 1 hq, 1 hr, 1 hs, 1 ht, 1 hu,
1 hv, 1 hx, 1 hy, 1 hz, 1 hæ, 1 ib, 1 ic, 1 id,
1 ie, 1 if, 1 ig, 1 ih, 1 ik, 1 il, 1 im, 1 in,
1 io, 1 ip, 1 iq, 1 ir, 1 is, 1 it, 1 iu, 1 iv,
1 ix, 1 iy, 1 iz, 1 iæ, 1 iø, 1 kb, 1 kc, 1 kd,
1 ke, 1 kf, 1 kg, 1 kh, 1 ki, 1 kk, 1 kl, 1 km,
1 kn, 1 ko, 1 kp, 1 kq, 1 kr, 1 ks, 1 kt, 1 ku,
1 kv, 1 kx, 1 ky, 1 kæ, 1 kø, 1 la, 1 lb, 1 lc,
1 ld, 1 le, 1 lh, 1 li, 1 lk, 1 ll, 1 lm, 1 ln,
1 lo, 1 lp, del af 1 lq, 1 ls, del af 1 lt, 1 lv,
1 mh, 1 mi, 1 mk, 1 ml, 1 mm, 1 mn, 1 mo, 1 mp,
1 mq, 1 mr, 1 ms, 1 mt, 1 mu, 1 mv, 1 mx, 1 mz,
1 mø, 1 na, 1 nb, 1 nc, 1 nd, 1 ne, 1 nf, 1 ng,

1 nh, 1 ni, 1 oa, 1 ob, 1 oc, 1 od, 1 oe, 1 of,
 1 og, 1 oh, 1 oi, 1 ok, 1 ol, 1 om, 1 on, 1 oo,
 1 op, del af af 1 ou, 1 oy, 1 oz, 1 oæ, 1 oø,
 1 pa, 1 pb, 1 pc, 1 pd, 1 qh, 1 qi, 1 qk, 1 ql,
 1 qm, 1 qn, 1 qo, 1 qp, 1 qr, 1 qs, 1 qt, 1 qu,
 1 qv, del af 1 qy, 1 ra, 1 rb, 1 rc, 1 rd, 1 re,
 1 rf, 1 rs, 1 ry, 1 rz, samt alle parceller, som
 efter den 1. februar 1985 er udstykket fra alle de
 ovennævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanområdet er opdelt i delområder benævnt nr.
 I, II, III, IV og V, således som vist på kortbilag
 2.

2.3 Delområde I skal i sin helhed overføres til byzone.
 Det resterende lokalplanområde er henholdsvis by-
 zone/sommerhusområde/landzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Delområde I

Delområdet må kun anvendes til offentlige formål,
 nemlig driftsanlæg for DSB, vejanlæg m.v.

3.2 Delområde II

Delområdet må kun anvendes til boligformål, åben-
 lav boligbebyggelse.

3.3 Delområde III

Delområdet må kun anvendes til sommerhusområde samt
 til en dagligvareforretning til områdets daglige
 forsyning.

3.4 Delområde IV

Delområdet må kun anvendes til regionale erhvervs-
 formål.

3.5 Delområde V

Delområdet må kun anvendes til friluftsfarmål, så-
 som campingplads, badestrand m.v.

Campingpladsen kan udvides, så den i alt beslaglæg-
 ger maksimalt 45.000 m², jfr. kortbilag nr. 3. Der-

udover må der ikke placeres campingpladser i området.

§ 4 UDS TYKNINGER

4.1 Delområde II

Inden for delområdet må der ikke foretages udstykninger, hvorved der fremkommer grunde på mindre end 700 m².

4.2 Delområde III

Der må ikke foretages yderligere udstykning i delområdet. Dog må der foretages udstykninger, der har til formål at udskille friarealer og vejarealer.

4.3 Delområde IV

Der må ikke foretages udstykninger hvorved der fremkommer grunde på mindre end 2.500 m², excl. eksisterende og udlagte vejarealer, eller med en mindre facadelængde end 40 m.

§ 5 VEJ- OG STIFORHOLD

5.1 Delområde III

I delområdet må der ikke anlægges yderligere veje eller stier med fast belægning.

5.2 Delområdets stisystem skal opretholdes.

5.3 Delområde V

Delområdets stiforbindelser til stranden skal opretholdes.

§ 6 BEBYGGELENS OMFANG OG PLACERING

6.1 Delområde II

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

6.2 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage. Dog kan byrådet give tilladelse til bebyggelse i 1 etage med udnyttelig tagetage i forbindelse med eksisterende bebyggelse med samme etageantal.

6.3 Ingen del af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn.

6.4 Delområde III

I delområdet må der kun opføres nye bygninger, herunder tilbygninger o.lign., efter byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

6.5 Ny bebyggelse må ikke opføres med mere end én etage.

6.6 Ingen del af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 4,5 m over terræn.

(For delområde III vil der blive udarbejdet en supplerende lokalplan med detaljerede bestemmelser.)

6.7 Delområde IV

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40. Bebyggelsens rumfang må ikke overstige 3 m^3 pr. m^2 grundareal.

Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder eventuelle kviste, fremspring, skorstene m.v.

6.8 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager.

6.9 Ingen del af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 12,5 m over terræn.

6.10 Delområde V

I delområdet må der kun opføres nye bygninger efter byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1 Delområde III

Ny bebyggelse skal tilpasses omkringliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til placering, arkitektur, materialer og farvevalg, så der opnås en god helhedsvirkning, også i forhold til den omgivende natur.

7.2 Delområde IV

Ingen form for skiltning og reklamering på ejendommene må finde sted uden byrådets særlige tilladelse.

7.3 Til udvendige bygningssider må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

7.4 Delområde V

Ny bebyggelse skal med hensyn til placering, arkitektur, materialer og farvevalg tilpasse den omgivende natur, så der opnås en god helhedsvirkning.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

8.1 Delområde II

De i delområdet beliggende friarealer skal friholdes for bebyggelse.

8.2 Delområde III

Delområdet skal fastholde sit nuværende præg med hensyn til bebyggelse og beplantning, herunder overgangen til strandområdet, således at områdets særlige miljøkvaliteter ikke fortabes.

8.3 Den eksisterende beplantning i delområdet, herunder skovbeplantningen mod Hjejlevej, skal i videst muligt omfang opretholdes.

8.4 Delområde V

Nyplantning i området skal ske efter en samlet og godkendt beplantningsplan, som Nyborg byråd lader udarbejde.

§ 9 STØJFORHOLD

9.1 Delområde II, III og V

Ved opførelse af ny bebyggelse (dog ikke erstatningsbyggeri, tilbygninger og ombygninger) skal det sikres, at det beregnede konstante udendørs støjniveau, som støjen fra anlægget påfører ny støjfølsom bebyggelse og dennes udendørs opholdsarealer, ikke overstiger 55 dB(A) på døgnbasis.

9.2 Delområde IV

Ved opførelse af ny kontorbebyggelse og lignende støjfølsom bebyggelse og ved udskiftning af vinduer i tilsvarende eksisterende bebyggelse, skal det sikres, at de beregnede konstante indendørs støjniveau,

som støjen fra anlægget påfører støjfølsomme opholds- og arbejdsrum, ikke overstiger 30 dB(A) på døgnbasis.

§ 10 SERVITUTTER

10.1 Den under 24.10.1953 og 14.4.1954 af Nyborg byråd tinglyste servitut på matr.nr. 1 er, Nyborg Markjorder vedrørende den del af servitутten, som omhandler pligt til at drive restaurationsvirksomhed, ophæves.

§ 11 OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT

11.1 Delområde IV

Den under 20. april 1977 af planstyrlesen godkendte byplanvedtægt nr. 16 for et område til erhvervsformål og offentlige formål i Nyborg ophæves for det område, der omfattes af denne lokalplan nr. 36.

§ 12 TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse/dispensation hertil fra: Fredningsstyrelsen om ophævelse af de bygge- og beskyttelseslinier, der i henhold til naturfredningslovens kap. VI berører lokalplanområdet,

Skovstyrelsen om inddragelse af fredsskov, og Ministeriet for offentlige arbejder om opfyldning på søterritoriet.

Foranstående er vedtaget til offentliggørelse som forslag til lokalplan nr. 36 i mødet den 18. marts 1985.

Nyborg byråd, den 18. marts 1985.

P. b. v.

Aage Koch

/Finn Andersen

I henhold til § 27 i kommuneplanloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Nyborg byråd, den 2. september 1985.

P. b. v.

Aage Koch

/Finn Andersen

I henhold til § 27 i kommuneplanloven vedtages foranstående endeligt.

NYBORG BYRÅD, den 2. september 1985

Aage Koch

/Finn Andersen

Ved landbrugsministeriets skrivelser af 24.6.1985 og 10.07.1985 er der sket skelændringer vedrørende matr.nre. 1 fs, 1 fx og 1 pb Nyborg markjorder. Samtidig er et tidligere vejareal blevet matrikuleret som matr.nr. 39 Nyborg markjorder. Derudover er der ikke sket approbation på matrikulære ændringer inden for lokalplanens område.

De i § 2.1 nævnte matr.nre. er alle omfattet af planen, der ikke omfatter andre matr.nr. 39.

Nærværende lokalplan begæres tinglyst på følgende matr.nre.

Juelsberg Hovedgård, Nyborg.

1 bo og 1 me.

Nyborg bygrunde.

761 a, 761 er og 761 es.

Nyborg markjorder.

1 c, 1 d, 1 em, 1 en, 1 er, 1 ft, 1 fu, 1 fv, 1 fx, 1 fy, 1 fz, 1 fæ, 1 fø, 1 ga,
1 gb, 1 gc, 1 gd, 1 ge, 1 gf, 1 gg, 1 gh, 1 gi, 1 gl, 1 gr, 1 gy, 1 gz, 1 gæ,
1 gø, 1 ha, 1 hb, 1 hc, 1 hf, 1 hg, 1 hh, 1 hp, 1 hq, 1 hr, 1 hs, 1 ht, 1 hu, 1 hv,
1 hx, 1 hy, 1 hz, 1 hæ, 1 ib, 1 ic, 1 id, 1 ie, 1 if, 1 ig, 1 ih, 1 ik, 1 il, 1 im,
1 in, 1 io, 1 ip, 1 iq, 1 ir, 1 is, 1 it, 1 iu, 1 iv, 1 ix, 1 iy, 1 iz, 1 iæ, 1 iø,
1 kb, 1 kc, 1 kd, 1 ke, 1 kf, 1 kg, 1 kh, 1 ki, 1 kk, 1 kl, 1 km, 1 kn, 1 ko, 1 kp,
1 kq, 1 kr, 1 ks, 1 kt, 1 ku, 1 kv, 1 kx, 1 ky, 1 kæ, 1 kø, 1 la, 1 lb, 1 lc, 1 ld,
1 le, 1 lh, 1 li, 1 lk, 1 ll, 1 lm, 1 ln, 1 lo, 1 lp, 1 lq, 1 ls, 1 lt, 1 lv, 1 mh,
1 mi, 1 mk, 1 ml, 1 mm, 1 mn, 1 mo, 1 mp, 1 mq, 1 mr, 1 ms, 1 mt, 1 mu, 1 mv, 1 mx,
1 mz, 1 mø, 1 na, 1 nb, 1 nc, 1 nd, 1 ne, 1 nf, 1 ng, 1 nh, 1 ni, 1 oa, 1 ob, 1 oc,
1 od, 1 oe, 1 of, 1 og, 1 oh, 1 oi, 1 ok, 1 ol, 1 om, 1 on, 1 oo, 1 op, 1 ou, 1 oy,
1 oz, 1 oæ, 1 oø, 1 pa, 1 pb, 1 pc, 1 pd, 1 qh, 1 qi, 1 qk, 1 ql, 1 qm, 1 gn, 1 go,
1 qp, 1 qq, 1 qr, 1 qs, 1 qt, 1 qv, 1 qu, 1 qv, 1 qy, 1 ra, 1 rb, 1 rc, 1 rd, 1 re,
1 rf, 1 rs, 1 ry, 1 rz og 39.

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

1954 på matr.nr. 1 er Nyborg markjorder aflyst for så vidt angår pligten til at drive restaurationsvirksomhed.

Under henvisning til lokalplanens § 11 begæres byplanvedtægt nr. 16 - tinglyst 22.8. 1977 - aflyst på matr.nre. 1 d, 1 em, 1 en, 1 gr, 1 pd Nyborg markjorder samt på de arealer af matr.nre. 761 er og 781 es Nyborg bygrunde, der ligger inden for lokalplanens område. Byplanvedtægt nr. 16 hviler fortsat på resten af matr.nre. 761 er og 761 es Nyborg bygrunde.

Nyborg, den 23. september 1985

Landinspektør

INDFØRT I DAGBOGEN

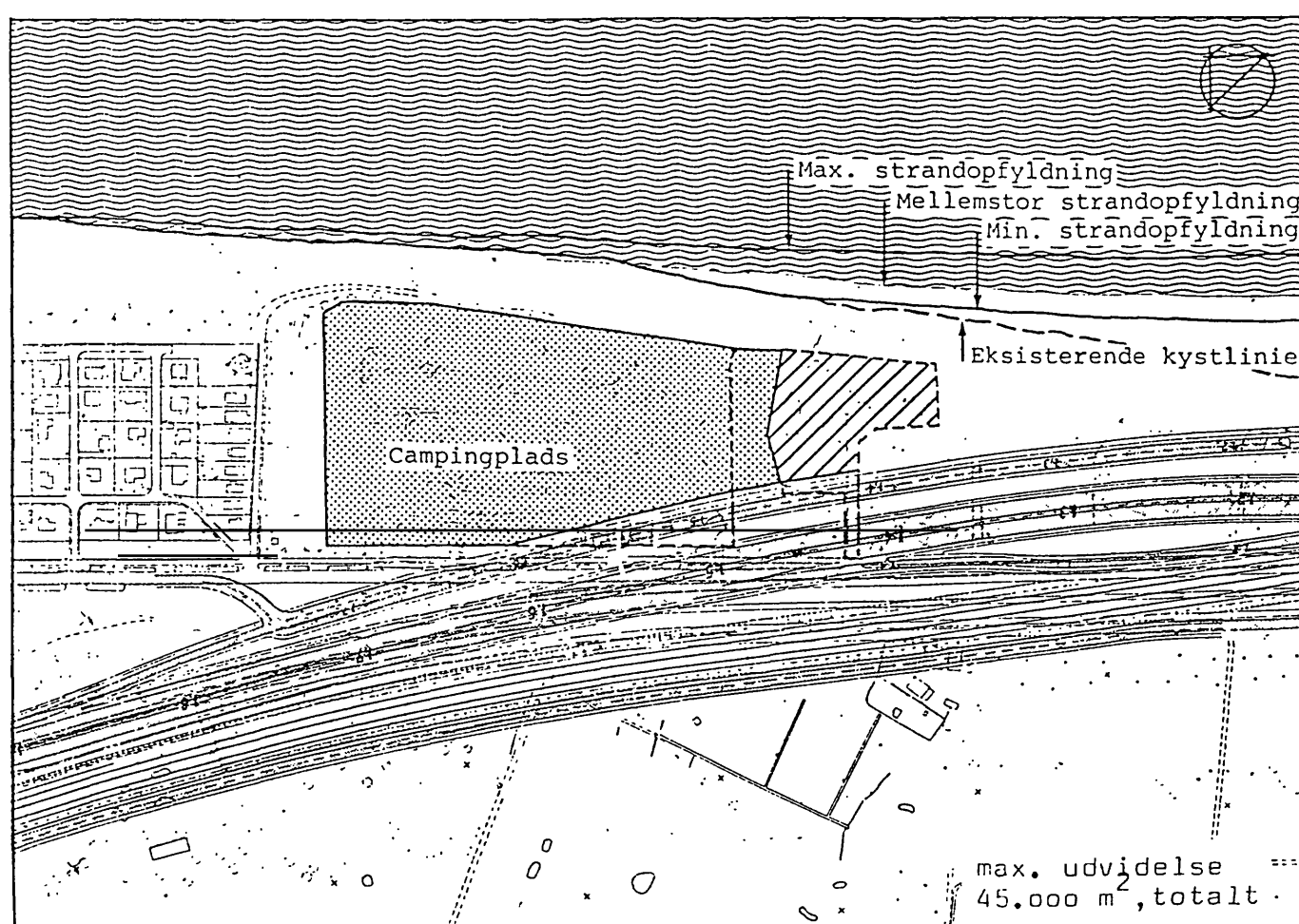
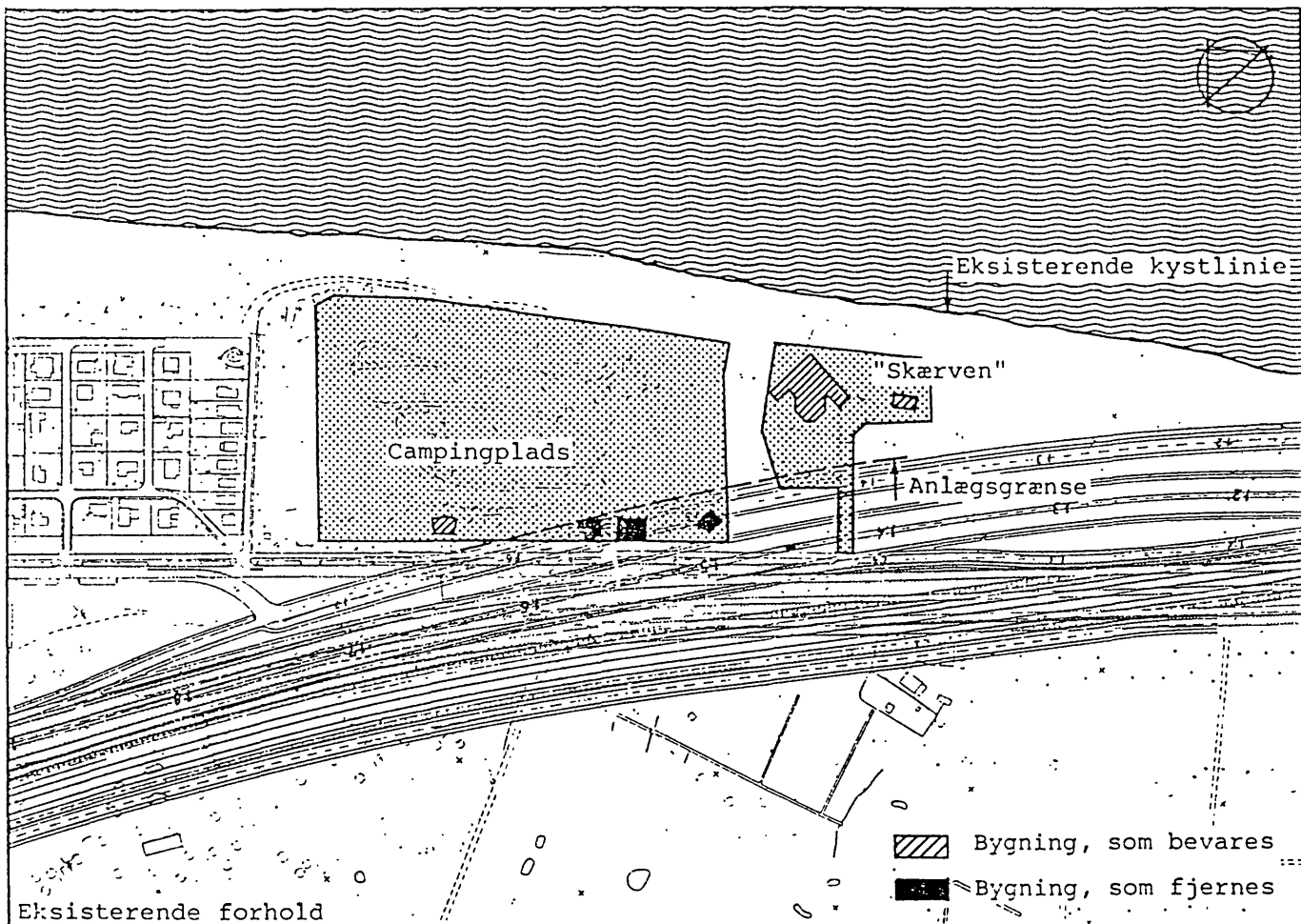
29.10.85 18142

RETEN I NYBORG

LYST og aflyst som begæret.

Annelise Thomsen

ass.



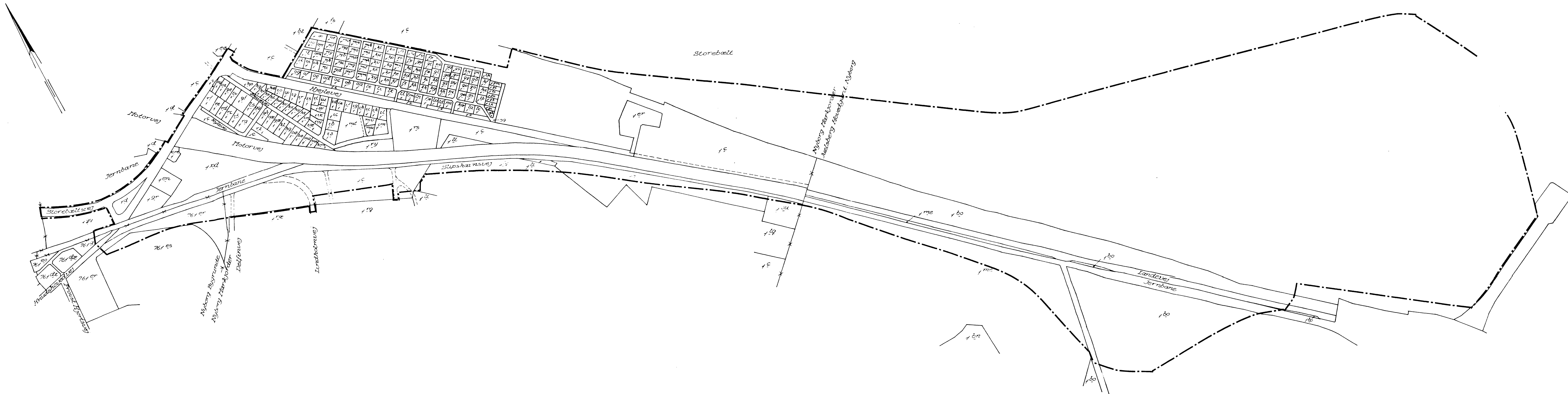
Terræn af Nyborg Bygrunde,
Nyborg Markjorder og
Juelsberg Hovedgård, Nyborg.

Kortbilag nr.
til lokalplan nr.
i Nyborg kommune.

Udfærdiget i febr. 1985
ca. 1:4000
J.nr. 12-85-eor-hk.

Meklenborg $\frac{1}{13}$

E.O. Rasmussen
Landsinspektør.



MATRIKELKORT

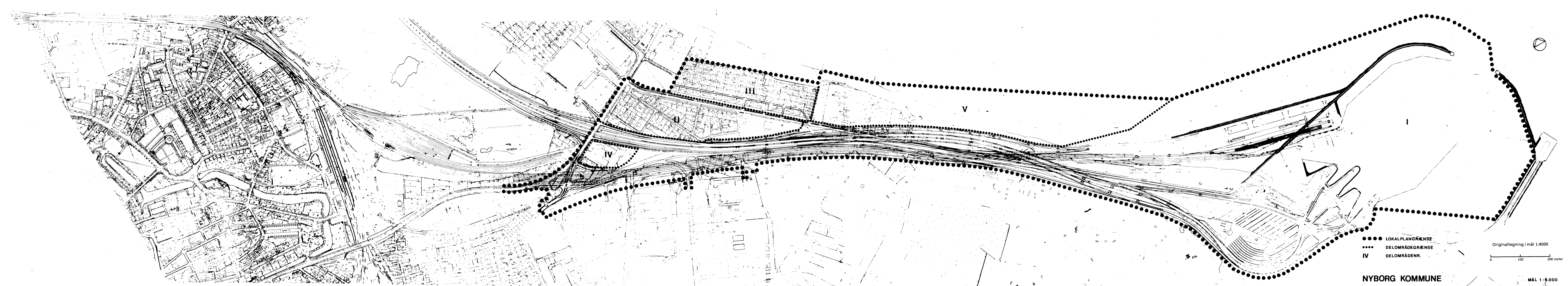
MÅLFORHOLD CA. 1:4000

— — — — — LOKALPLANGRÆNSE

**NYBORG KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 36
KORT NR. 1**

Originaltegning i mål 1:4000

0 100 200 meter



●●●● LOKALPLANGRÆNSE
..... DELOMRÅDEGRÆNSE
IV DELOMRÅDENR.

Originaltegning i mål 1:4000
0 100 200 meter

NYBORG KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 36

MÅL 1:4.000
KORT NR. 2