

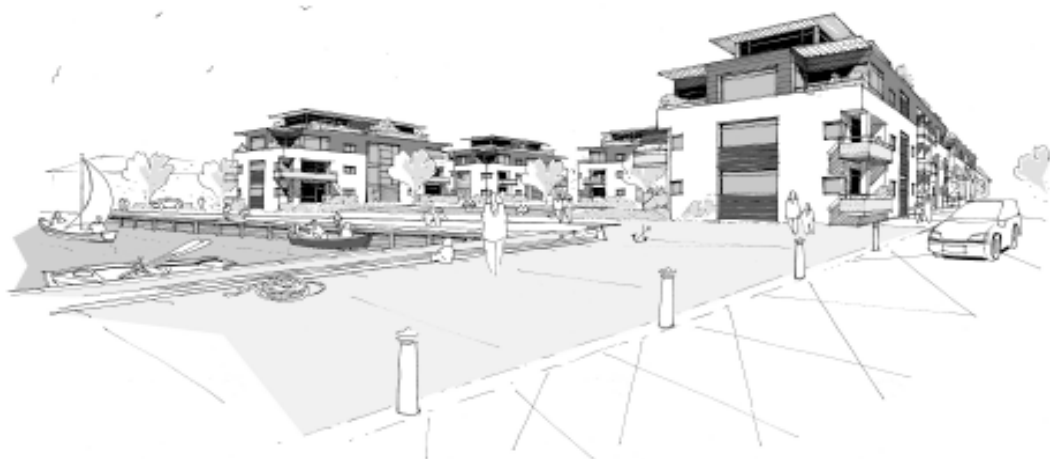


Lokalplan nr. 112 E



Nyborg Kommune
Teknisk Afdeling

december 2004



Den nordlige del af
Vesterhavnen mellem
Strandvejen og „Fiskerbyen“

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund	4
Helhedsplan for Vesterhavnen.....	5
Lokalplanens formål og indhold	7
Forhold til anden planlægning	9
Lokalplanens retsvirkninger	12

Lokalplanens bestemmelser

1.0 Lokalplanens formål	14
2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus	14
3.0 Områdets anvendelse	14
4.0 Udstykning	14
5.0 Trafikale forhold	14
6.0 Ledningsanlæg	14
7.0 Bebyggelsens omfang og placering	15
8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	15
9.0 Ubebyggede arealer	15
10.0 Støjforhold	16
11.0 Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse	16
12.0 Grundejerforening	17
13.0 Servitutter	17
14.0 Påtaleret.....	17
15.0 Vedtagelsespåtegning	17
Kortbilag 1, Matrikulære forhold	18
Kortbilag 2, Delområder, byggefelter mv.	19
Kortbilag 3, Illustrationsplan	20

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund

I løbet af 90'erne forsvandt størstedelen af den erhvervsaktivitet, der foregik på Vesterhavnen.

Denne situation åbnede nye muligheder for byen.

Byrådet var indstillet på, at der i stedet for de traditionelle havnerhverv skulle ske en boligorienteret byomdannelse på de overflødiggjorte havnearealer.

En byomdannelse, hvor det kvalitative ved at bo tæt på vandet skulle sættes i højsæde.

I sommeren 1999 udsendte Byrådet et debatoplæg, der mundede ud i en helhedsplan som ramme for det videre arbejde.

Helhedsplanen fastlagde de overordnede retningslinier for en byudvikling bestående af varierende boligbebyggelser, der sammen med mere blandede bolig/center områder skulle udgøre en ny sammenhængende bydel med en maritim karakter og med respekt for- og naturlig kontakt med den eksisterende by.

Helhedsplanen er indarbejdet i *Kommuneplan 2001* for Nyborg Kommune - samt i Kommuneplantillæg nr. 5 for Vesterhavnen.

Nyborg Kommune har principgodkendt et projekt til en boligbebyggelse bestående af 58 bo-

liger, inden for et område, der er beliggende nord for „Fiskerbyen“ i kommuneplanens rammeområde 1.C.8.

Byrådet har besluttet at udarbejde denne lokalplan, der skal muliggøre opførelsen af den ovennævnte bebyggelse, samt fastlægge retningslinier for karréens nordlige afslutning mod Strandvejen.



Boligbebyggelsen set fra sydøst med offentlig promenade og småbådsbassinet i forgrunden

Helhedsplan for Vesterhavnen

Udviklingen af Vesterhavnen skal ske inden for rammerne af den overordnede helhedsplan, der er vist og beskrevet nedenfor.

Helhedsplanen er opdelt i 7 rammeområder i relation til Kommuneplan 2001. - Der er foretaget nogle mindre justeringer i forhold til Kommuneplan 2001, hvilket er sket på baggrund af kommuneplantillæg nr. 5 og 7.

Nyt byområde

Vesterhavnen skal ændre karakter fra erhvervshavn til bynært center- og boligområde. Målet med byomdannelsen er at skabe et attraktivt byområde med en maritim karakter, hvor kontakten til vandet spiller en afgørende rolle i forbindelse med bebyggelsens udformning, materialevalg og arkitektur.

Adgangen til området skal primært ske via en ny vejadgang fra krydset Strandvejen/Korsgade. Den eksisterende vej Vesterhavnen skal etableres som områdets hovedadgangsvej og fordelingsvej.

Hele kajstrækningen skal gøres offentlig tilgængelig ved anlæg af promenader, anlægsbroer, pladser til ophold og rekreativ brug.

Der kan i området opføres et etageareal på 34.500 m².

I det følgende er de enkelte rammeområder med byggemulighed beskrevet nærmere.

Område 1.C.8 „Svansøkarréen“

Der åbnes mulighed for en karrébebyggelse med facade i gadelinie i harmoni med den eksisterende bebyggelse i bykernen.

Anvendelsen fastlægges til centerformål i form af etageboliger med mulighed for indpasning af butikker i stueetagen.

Der er reserveret areal til et småbådsbassin i områdets sydlige del.

Inden for rammeområdet kan der opføres et etageareal på max. 8.350 m²

Område 1.C.9 - „Fiskerbyen“

Området er beliggende centralt i området mod lystbådehavnen. Det er hensigten at skabe et maritimt erhvervs- og bomiljø med fiskeriaktiviteter og mulighed for caféer, restauranter og lign., der kan integreres med boliger.

Bebyggelsen skal være intim med maritime motiver og med mulighed for tværgående passager.

Inden for rammeområdet kan der opføres et etageareal på max. 8.000 m²

Område 1.C.10 „Havnefronten Nord“

Ny bebyggelse skal opføres som punkthuse i max. 3 etager, der kan anvendes til centerformål i form af etageboliger med mulighed for liberale erhverv, restauranter og lign. i stueetagen.

Hele kajstrækningen skal indgå som en del af det sammenhængende promenadeareal.

Inden for rammeområdet kan der opføres et etageareal på max. 4.000 m²

Område 1.C.11 „Havnefronten Syd“

Bebyggelsen skal opføres som boligblokke med gavl mod kaj-

kanten med mulighed for at bygge ud i havnebassinet, hvis der etableres offentlig passage under bygningerne langs kajkanten, som en del af det sammenhængende promenadeareal.

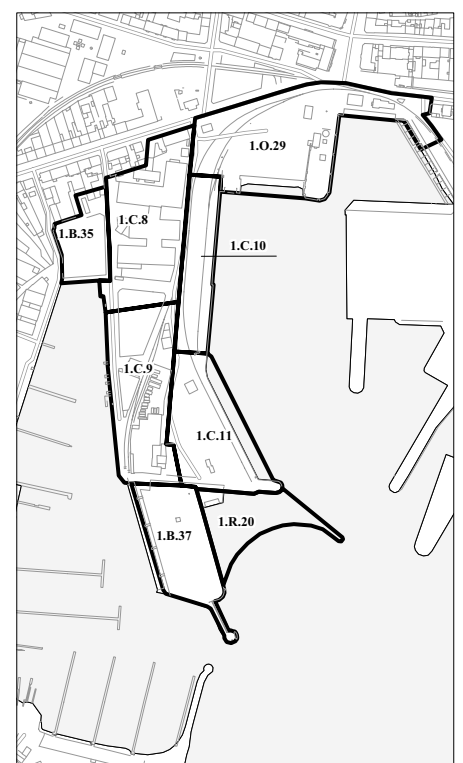
Der er tale om en boligbebyggelse, der kan opføres i op til 5 etager i en nutidig arkitektur af høj kvalitet. Der åbnes mulighed for etablering af liberale erhverv, restauranter og lign. i stueetagen.

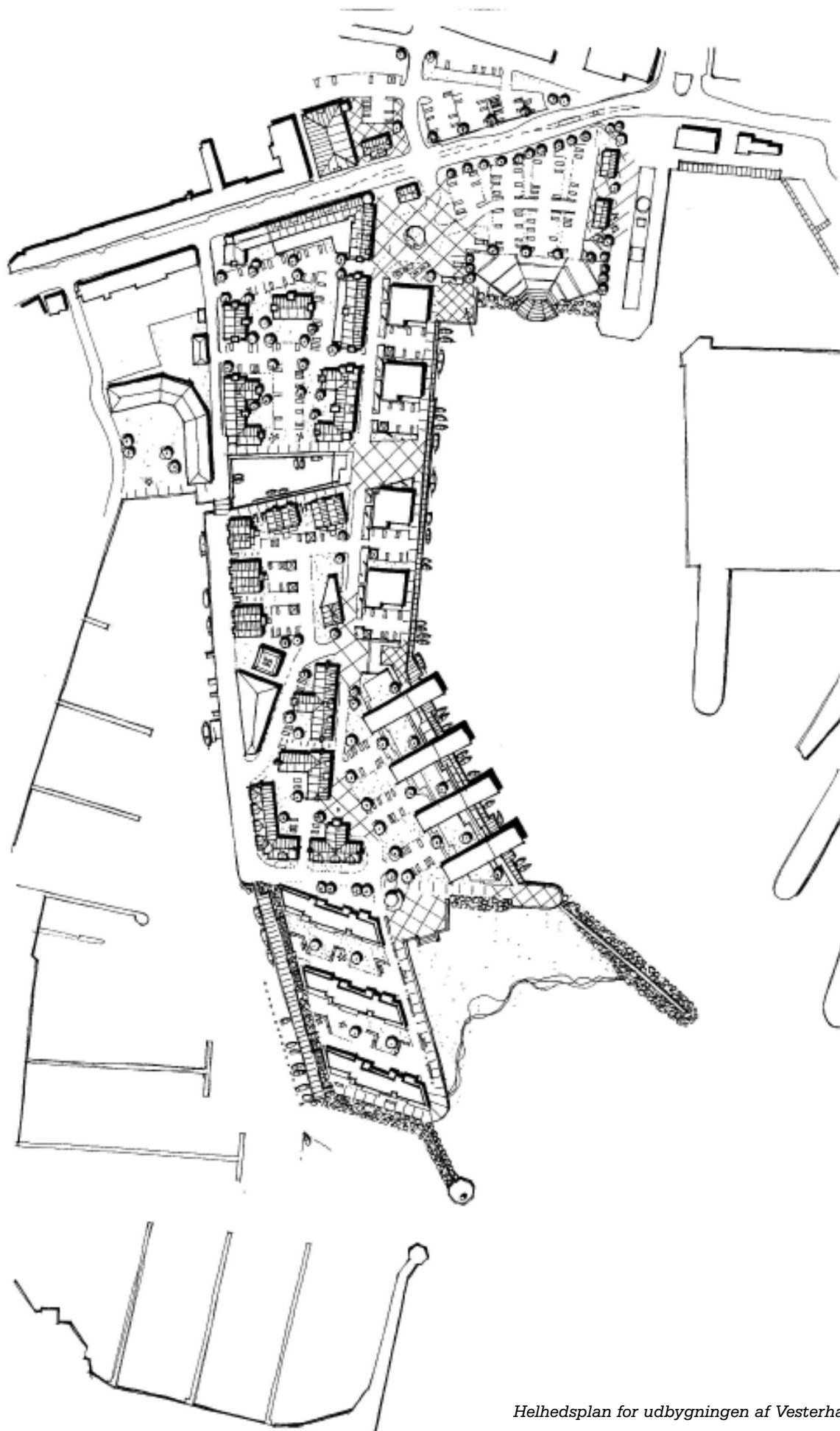
Inden for rammeområdet kan der opføres et etageareal på max. 7.700 m².

Område 1.B.37 - „Sydkajen“

Bebyggelsen skal opføres som tre fritliggende boligblokke i et nutidigt og maritimt formsprog.

Inden for området kan der opføres et etageareal på max. 6.600 m².





Helhedsplan for udbygningen af Vesterhavnen

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanområdet er beliggende mellem Strandvejen og „Fiskerbyen“ i den nordlige ende af Vesterhavnen og beslaglægger et areal på ca. 1,1 ha.

Det er Byrådets hensigt, at der inden for området opføres en spændende bebyggelse af høj arkitektonisk værdi.

Da lokalplanområdet er beliggende i den nordlige del af Vesterhavnen, er der lagt vægt på, at sammenhængen med den eksisterende by respekteres med hensyn til materialer og proportioner i udformningen af bebyg-

gelsen mod Strandvejen. - I lokalplanområdets sydlige del åbnes der mulighed for en bebyggelse med et nutidigt og maritimt udtryk i harmoni med de øvrige bebyggelser på Vesterhavnen.

Byrådet mener, at dette er tilgodeset i den bebyggelse, der ønskes realiseret inden for lokalplanens Delområde I og II.

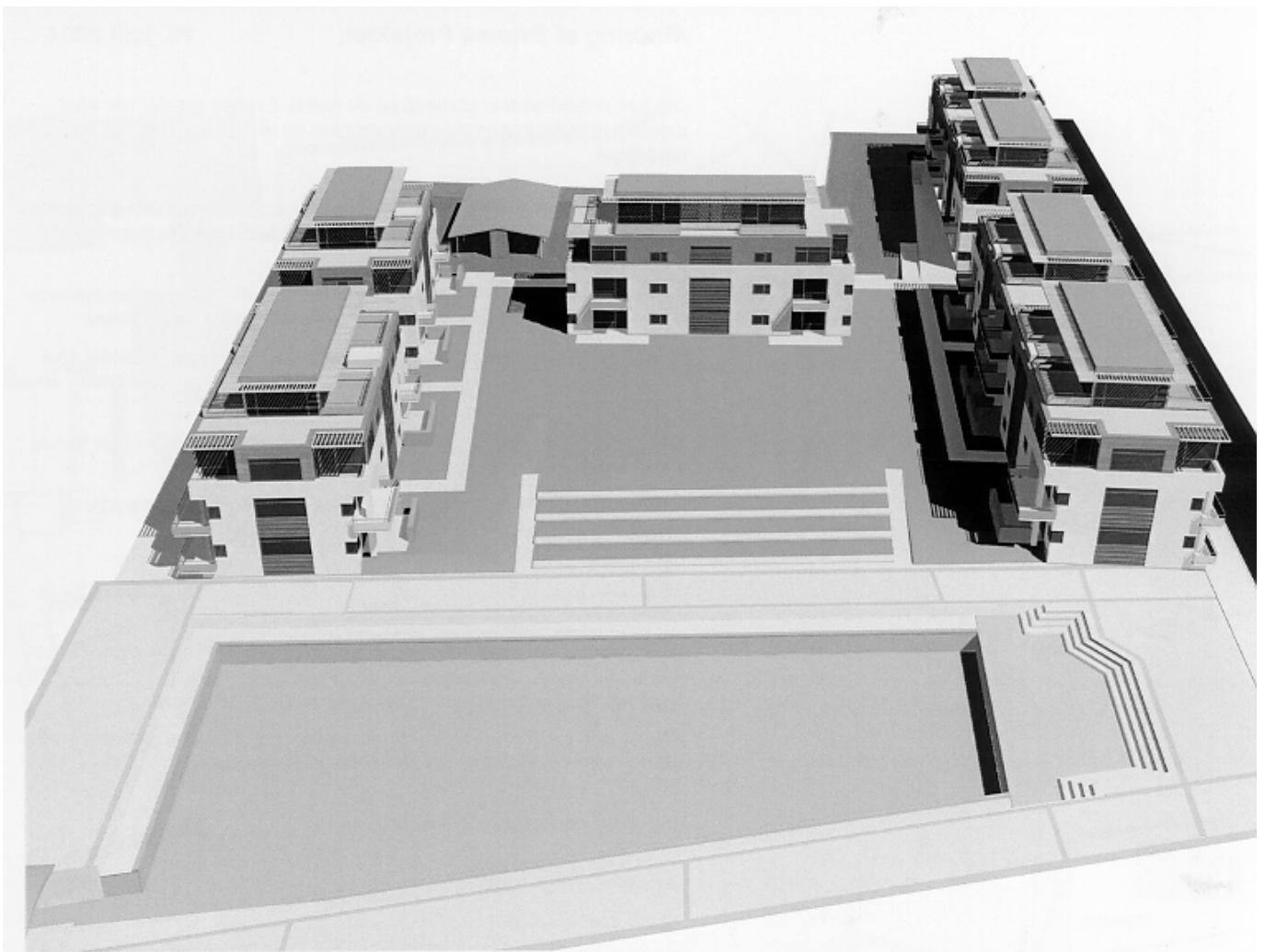
Delområde I:

Der ønskes opført en boligbebyggelse med et maksimalt bruttoetageareal på 5.700m². Lokalplanen åbner mulighed for, at der i stueetagen kan etableres en-

kelte liberale erhverv samt mindre caféer, restauranter og lignende.

Bebyggelsen består af 5 blokke, der placeres omkring et stort centralt fælles friareal, mod det syd for beliggende småbådsbassin. Bebyggelsen opføres i 4 etager, hvor den øverste etage etableres med tilbagetrunkne, transparente glaskonstruktioner.

Bebyggelsen vil med sine markante altan- og glaspartier samt materiale- og farvevalg give bebyggelsen en let, lys og maritim karakter.



Bebyggelsen inden for Delområde I set fra syd med småbådsbassinet i forgrunden og overdækket p-areal i baggrunden

Der er tale om en luftig bebyggelsesplan, hvor alle lejligheder har udsigt til vand og grønt.

De fælles opholdsarealer for bebyggelsen indrettes mellem boligblokkene, hvor der ligeledes sikres mulighed for offentlig gennemgang til promenaden.

De nødvendige parkeringspladser etableres i delområdet nordlige ende som et fælles overdækket parkeringsanlæg, hvor der også integreres opbevaringsmulighed for de enkelte lejligheder.

Vejadgangen til området sker primært fra Vesterhavnen samt Fiskerivej.

Delområde II:

Delområdet er beliggende i lokalplanens nordøstlige hjørne. Her kan der opføres en facadebebyggelse rundt hjørnet Strandvejen/Vesterhavnen, med et etageareal på 1.550 m².

Lokalplanen åbner mulighed for, at der i stueetagen kan etableres enkelte liberale erhverv samt mindre caféer, restauranter og lignende.

Bebyggelsen skal gives et udseende i harmoni med det tilgrænsende byområde, med symmetrisk sadeltag med røde tegl samt en arkitektonisk markering af hjørnet, - principielt som vist nederst på siden.

Den eksisterende spildevandspumpestation i delområdet skal integreres i bebyggelsen.

Nødvendige p-pladser kan etableres dels på terræn inden for delområde I og II og dels under bygningen.

Delområde III

I delområdet åbnes der mulighed for opførelse af en sammenhængende facadebebyggelse i harmoni med nabobebyggelserne i

lokalplanområdet og den tilgrænsende by.

Bebyggelsen, herunder friarealer og p-arealer skal så vidt muligt integreres med de tilstødende delområder.

Inden for delområdet kan der opføres et etageareal på 1.800 m².

Delområde IV

I den sydlige del af området indrettes et småbådsbassin som en del af det offentlige promenadeareal, - med en størrelse og udformning i princippet som vist på skitsen side 7.



Facadeskitse af bebyggelsen inden for Delområde II set fra øst, - med en speciel arkitektonisk markering af hjørnet Strandvejen/Vesterhavnen

Forhold til anden planlægning

Regionplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinierne i Regionplan 2001-2013.

Kommuneplanen

Området er omfattet af rammebestemmelserne i Kommuneplan 2001, område 1.C.8 - „Svansøkarreén“, område 1.B.29 samt kommuneplantillæg nr. 5 for Vesterhavnen

Rammebestemmelserne for 1.C.8 fastlægger bl.a.:

- at området kan anvendes til centerformål i form af etageboliger med indpasning af mindre butikker samt offentlig og privat service i stueetagen.
- at der skal reserveres areal til et småbådsbassin i den sydlige del af området.
- at promenadearealet langs småbådsbassinet skal være offentligt tilgængeligt og skal udformes som en del af et

sammenhængende promenadeareal på hele havnefronten.

- at bebyggelse skal placeres som karrébebyggelse med facade i gadelinie.
- at bebyggelsen skal opføres i 3 etager med en max. højde på 12,5 m.
- at etagearealet ikke overstiger 7.400 m².

Lokalplanen er i overensstemmelse med intentionerne i kommuneplanens helhedsplan for Vesterhavnen samt rammebestemmelserne, bortset fra kravet om etageantal.

I forbindelse med forhandlingsplanlægning om det endelige plangrundlag har Byrådet besluttet at tillade op til 4 etager i rammeområde 1.C.8, dog således at den totale bygningshøjde på 12,5 m ikke overskrides.

Denne mindre afvigelser har nødvendiggjort et tillæg til kommuneplanen.

Kommuneplantillæg nr. 9 offentliggøres sammen med lokalplan nr. 112 E.

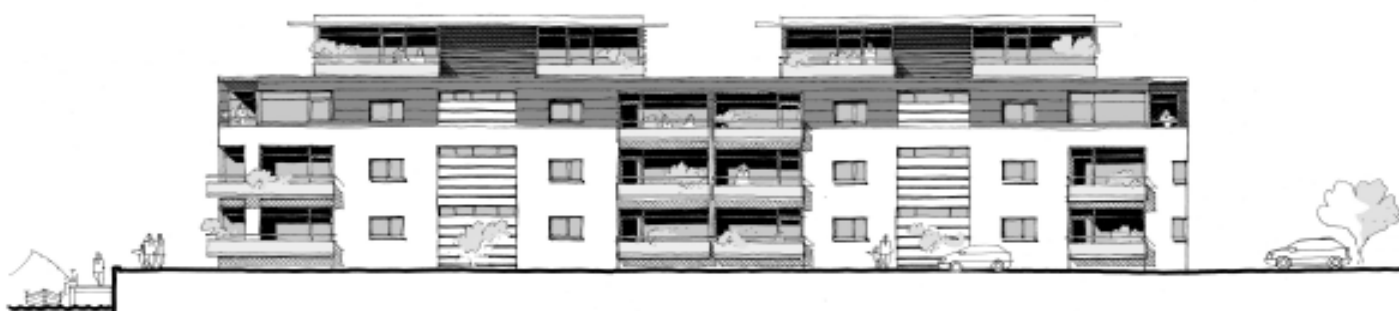
Planlægning i kystzonen

Lokalplanområdet er beliggende inden for kystnærhedszonen. Der skal jf. planlovens § 16 redegøres for bebyggelsens påvirkning af kystzonen. Såfremt bebyggelsen i højde og volumen afviger væsentligt fra den eksisterende bebyggelse, skal der gives begrundelse herfor.

Bebyggelsen ønskes opført i 3½-4 etager.

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

Bebyggelsen forudsættes opført i en let, lys og transparent arkitektur, og Byrådet har vurderet, at den ønskede bebyggelse er i god overensstemmelse med intentionerne i kommuneplanens helhedsplan.



Facadeudtryk mod Vesterhavnen

Lokalplanens illustrationer viser, hvordan bebyggelsen vil tage sig ud. - De viser en bebyggelse, der ligger i anden række i forhold til havnefronten

Byrådet skønner på baggrund af ovenstående, at bebyggelsen kan opføres som en integreret del af den samlede byudvikling på de bynære havnearealer, uden at skæmme kystzonen i nævneværdig grad.

Zonestatus

Området er beliggende i byzone

Agenda 21

Der skal tilstræbes at etablere et attraktivt boligområde, der giver gode muligheder for udfoldelse og oplevelser samt uformel kontakt mellem beboerne.

Drift og vedligeholdelse af grønne arealer inden for lokalplanområdet skal ske uden brug af pesticider.

Byrådet vil lægge vægt på, at byøkologiske principper, ressourcensparende foranstaltninger og handicapvenlige løsninger indgår som vigtige forudsætninger for udformning og indretning af lokalplanområdets bebyggelse og friarealer.

Boligreguleringsloven

Jf. lov om midlertidig regulering af boligforholdene har Byrådet besluttet at bestemmelserne om bopælspligt ikke skal gælde for boligbyggeri på Vesterhavnen. Byrådet har vedtaget at max. 20 % af boligerne i hvert enkelt område kan sælges uden bopælspligt ved førstegangssalg.

Virksomhedsstøj

De eksisterende virksomheder på havnen, der påvirker området støjmæssigt, forudsættes udflyttet i takt med at Vesterhavnen omformes til bolig- og centerformål. Der skal dog fortsat være erhverv på havnen i form af fiskeri med tilhørende aktiviteter, der forventes at kunne blive i området uden støj- og miljømæssige konflikter. Støjende følgeaktiviteter som f.eks. afhentning af fisk skal styres inden for acceptable tidsrum i overensstemmelse med miljølovens gældende regler.

Virksomheden Koppers Denmark A/S, der ligger syd for havneområdet, påvirker området støjmæssigt. Jf. Miljøstyrelsens vejledning må boligområdet påvirkes med 50/45/40 dB(A) henholdsvis dag/aften/nat, - jf. de vejledende støjgrænser. Ved miljøgodkendelse har virksomheden fået godkendt et tillæg på 4 dB(A) for det natlige støjniveau. Den maximale tilladte støjbelastning må således ikke overstige 50/45/44 dB(A) henholdsvis dag/aften/nat.

Dansk Ammoniakfabrik på Vesterhavnen lukker 1. oktober 2005.

Trafikstøj

Strandvejen er i dag relativt hårdt trafikalt belastet. På årsbasis er trafikken i gennemsnit ca. 10.000 biler pr. døgn. Heraf anslås det, at 20% er tung trafik. Hastigheden på strækningen er 50 kmt, hvilket medfører en støjbelastning på 66 dB(A) i en afstand af 10 m fra vejmidte.

Ny boligbebyggelse i området kan i princippet kun gennemføres, hvis støjniveauet ikke over-

stiger 55 dB(A) ved mindst en af boligens facader samt på de primære udendørs opholdsarealer, og hvis det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A) i beboelsesrum.

En sammenhængende facadebebyggelse mod Strandvejen, som lokalplanen foreskriver, vil fungere som støjskærm for de bagvedliggende boliger og friarealer, således at de udendørs støjkrav skønnes at kunne overholdes.

I forbindelse med opførelse af ny facadebebyggelse (huludfyldning) mod Strandvejen skal der sikres, at det indendørs støjniveau i beboelsesrum ikke overstiger 30dB(A).

Med hensyn til overholdelse af de indendørs støjkrav kan dette ske ved nødvendig isolering og brug af støjdæmpende bygningsmaterialer.

Jordforurening

Lokalplanområdet omfatter havnearealer, der er opfyldt til nuværende niveau. Erfaringer viser, at havnearealerne er delvist forurenede, hvorfor der skal foretages en forureningsundersøgelse, inden der kan udstedes byggetilladelser.

Viser undersøgelsen, at der er tale om jordforurening, skal de pågældende arealer frigives af Fyns Amt til boligbebyggelse.

Stormflod

I forbindelse med projektering og opførelse af bebyggelse anbefaler Kystdirektoratet, at nybyggeri ikke etableres med sokkelkote under 1,40 m DNN. Vandstanden vil nå eller overstige denne kote i



Vesterhavnen set fra nord med lokalplanområdet nederst i billedet

gennemsnit én gang pr. 50 år. Dermed vil en af forudsætningerne for at kunne få erstattet skader som følge af stormflod være opfyldt.

Arkæologiske interesser

Odense Bys Museer oplyser, at det ikke kan udelukkes, at lokalplanområdet rummer jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der vil være omfattet af Museumslovens § 27.

Hvis et fortidsminde berøres af et anlægsarbejde, kan Kulturarvstyrelsen kræve arbejdet standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført.

Forsyningsforhold

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Nyborg kommunes varmeplan og skal fjernvarmeforsynes.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Nyborg Kommunes Spildevandsplan 1997-2004 som fælleskloakeret område.

Med Kommuneplantillæg nr. 5 ændres dette til, at Vesterhavnen skal planlægges som separat-kloakeret område.

Lokalplanerne inden for Vester-

havnsområdet fastlægger derfor krav om separat afløbssystem.

Tagvand udledes uden renseforanstaltninger til havnebassinet, hvorimod overfladevand fra vej og parkeringspladser udledes til havnebassinet via sandfang og olieudskillere.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende inden for Nyborg kommunale vandforsyning.

Fælles antenne

Lokalplanområdet skal tilsluttes et fællesantennesystem.

Affald

Der skal indrettes affaldsøer til sortering og indsamling af genanvendeligt affald.

Lokalplanens retsvirkninger

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

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt af lokalplanen.

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

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

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af Lov om planlægning kan påklages Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K under Miljø- og Energiministeriet, for så vidt angår retlige spørgsmål, jfr. § 58.

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

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1.0 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

at sikre, at lokalplanområdet udnyttes i overensstemmelse med principperne i helhedsplanen for Vesterhavnen (se side 5).

at muliggøre opførelsen af en etagehusbebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet med associationer til det maritime i lokalplanområdets sydlige del.

at muliggøre opførelsen af en etagehusbebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet i lokalplanområdets nordlige del i harmoni med den eksisterende bybebyggelse mod Strandvejen.

at sikre offentlig adgang igennem området, samt sikre at de ubebyggede arealer indrettes i harmoni med de øvrige områder på Vesterhavnen med hensyn til belægninger, belysning, inventar og beplantning.

2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 456a, 456b, 456c, 579, 580, 916m, 916o og 916r Nyborg Bygrunde, samt alle matrikler, der efter den 1. juni 2004 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

2.3 Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder, som vist på Kortbilag 2.

3.0 Områdets anvendelse

3.1 Delområde I må kun anvendes til centerformål i form af boliger, liberale erhverv, caféer, restauranter og lignende. Alle former for erhverv skal placeres i stueetage.

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

3.2 Delområde II og III må kun anvendes til centerformål i form af boliger, liberale erhverv, caféer, restauranter og lignende. Alle former for erhverv skal placeres i stueetage.

3.3 Delområde IV må kun anvendes til offentlige formål i form af jollebassin, promenade og ophold. Delområdet kan ikke bebygges.

4.0 Udstykning

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

4.2 Det offentlige promenadeareal skal være beliggende som offentligt areal.

5.0 Trafikale forhold

5.1 Lokalplanområdet skal trafikbetjenes fra den centralt beliggende stamvej Vesterhavnen og Fiskerivej, som vist på kortbilag 2.

5.2 Der skal etableres min. 1 parkeringsplads pr. bolig.

5.3 Der skal etableres 1 p-plads pr. 50 m² erhvervsetageareal.

5.4 Inden for Delområde II skal der etableres p-pladser under bygning til opfyldelse af p-krav.

5.5 Interne veje, stier og p-pladser skal anlægges i harmoni med de tilstødende offentlige arealer og p-pladser, i overensstemmelse med en samlet plan godkendt af Byrådet.

5.6 Strækningen a-b, som vist på kortbilag 2, skal nedlægges som kørevej og etableres som stipassage/promenade.

6.0 Ledningsanlæg

6.1 Spildevand skal tilledes Nyborg centrale renseanlæg. Afløbssystemet skal etableres til separatsystem. Projekt for bortledning af spildevand skal særskilt godkendes af Nyborg Kommune.

6.2 Belysning af veje og andre udearealer skal udføres efter Byrådets anvisning.

6.3 Der skal udarbejdes en samlet belysningsplan for promenader, pladser og veje. Der forbeholdes i den forbindelse kommunen ret til at montere dele af belysningen på bygningsfacaderne langs veje, promenader og pladser.

6.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes et fællesantenneanlæg.

6.5 Der må ikke opstilles nogen form for individuelle antenner. Parabolantennener kan opstilles, under forudsætning af at de ikke er synlige.

7.0 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde I:

7.1 Inden for delområdet kan der opføres et etageareal på max. 5.700 m².

7.2 Bebyggelsen skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefeltet.

7.3 Bebyggelsen kan opføres i max. 4 etager, hvor højden over naturligt terræn ikke overstiger 12,5 m.

7.4 I forbindelse med fælles p-areal kan der opføres carporte og udhuse med en principiel udformning som vist på illustrationen side 7.

7.5 Der kan efter særlig tilladelse etableres et mindre antal småbygninger i form af nødvendige affaldsøer, skure og lignende.

Delområde II:

7.6 Inden for delområdet kan der opføres et etageareal på max. 1.550 m²

7.7 Bebyggelsen skal placeres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt.

7.8 Bebyggelsen kan opføres i max. 3 etager med udnyttelig tagetage, hvor højden over naturligt terræn ikke overstiger 12,5 m.

7.9 Eksisterende spildevandspumpestation skal opretholdes og integreres i bebyggelsen.

Delområde III:

7.10 Inden for delområdet kan der opføres et etageareal på max. 1.800 m².

7.11 Bebyggelsen skal placeres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt.

7.12 Bebyggelsen kan opføres i max 3 etager, hvor højden over naturligt terræn for bebyggelse ikke overstiger 12,5 m.

7.13 Der kan efter særlig tilladelse etableres et mindre antal småbygninger i form af nødvendige affaldsøer, sku-

re og lignende uden for byggefeltet.

Delområde IV:

7.14 Der kan ikke opføres nogen form for bebyggelse i delområdet.

8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde I:

8.1 Boligblokkene skal fremstå i et ensartet udtryk med hensyn til arkitektur, farver, detaljering og materialevalg.

8.2 Bebyggelsens ydre fremtræden skal i princippet være i overensstemmelse med det arkitektoniske udtryk, der fremgår af lokalplanens illustrationer.

8.3 Bebyggelsen skal fremstå transparent og i lyse farver. Farver og materialer skal godkendes af Nyborg Kommune.

8.4 Større partier af facaden kan udføres i ikke reflekterende glas og metal.

8.5 Mindre bygninger som carporte, skure, affaldsøer og lign. skal opføres i lødige materialer og fremstå i en tilpasset farve, og tage skal dækkes med sort tagpap.

8.6. Placering og udformning af ovennævnte mindre bygninger skal fastlægges i en samlet plan, der skal godkendes af Byrådet.

Delområde II:

8.7 Bebyggelsen skal opføres i høj materialemæssig og arkitektonisk kvalitet, og den ydre fremtræden skal i princippet være i overensstemmelse med det arkitektoniske udtryk, der fremgår af lokalplanens illustration side 8.

8.8 Tage på hovedhus skal udføres som symmetrisk sadeltag beklædt med tegl.

Delområde III:

8.9 Bebyggelse skal mod Strandvejen opføres som harmonisk facadebebyggelse med sadeltag i høj materialemæssig og arkitektonisk kvalitet på baggrund af et skitseprojekt godkendt af byrådet.

8.10 Mindre bygninger som carporte, skure, affaldsøer og lign. skal opføres i lodige materialer og fremstå i en tilpasset farve, og tage skal dækkes med sort tagpap.

9.0 Ubebyggede arealer

9.1 Ubebyggede arealer skal ved befæstelse, beplantning, indretning og belysning bidrage til, at området fremstår som en attraktiv helhed.

9.2 De ubebyggede arealer skal disponeres og anlægges i overensstemmelse med en samlet plan, der skal godkendes i Byrådet. Der skal i forbindelse hermed sikres en tilpasset sammenhæng mellem lokalplanens delområder og tilgrænsende offentlige arealer.

9.3 Alle ubebyggede arealer skal anlægges og beplantes med henblik på en giftfri drift og vedligeholdelse.

9.4 Udendørs oplagring må ikke finde sted, og der må ikke henstilles både, uindregistrerede køretøjer og campingvogne samt lastvogne

9.5 Udearealernes tilgængelighed skal sikres mest muligt for alle ved niveaufri overgange, faste belægninger m.m.

9.6 Alle offentlige promenadearealer skal med hensyn til belægninger, belysning og inventar etableres på baggrund af en af Byrådet godkendt samlet plan for hele Vesterhavnen.

9.7 Småbådsbassinet inden for Delområde IV skal etableres med offentlige promenade- og opholdsarealer og med en størrelse og udformning i princippet som vist på lokalplanens illustrationer.

9.8 Der skal etableres bro mellem lysbådehavn og småbådsbassin.

10.0 Støjforhold

Virksomhedsstøj:

10.1 Boligbebyggelse må ikke påføres en støjbelastning fra virksomheder, der målt udendørs overstiger 50/45/40 dB(A) for henholdsvis dag/aften/nat.

10.2 Ved miljøgodkendelse har

virksomheden Kobbens Danmark A/S fået godkendt et tillæg på 4 dB(A) for det naturlige støjniveau.

Den maximale tilladte støjbelastning fra denne virksomhed må ikke overstige 50/45/44 dB(A) for henholdsvis dag/aften/nat.

Trafikstøj:

10.3 Støjniveauet ved mindst én af boligbebyggelsens facader samt ved primære opholdsarealer må ikke overstige 55 dB(A).

10.4 Hvis ovennævnte støjgrænser ikke kan overholdes, målt udendørs, skal bebyggelsen planlægges og støjisoleres således, at bygningsreglementets krav til indendørs støjniveau overholdes. (Kravet er pr. juli 2004 - 30 dB(A) for boliger og vejledende 35 dB(A) for liberale erhverv.

11.0 Forudsætninger for ibrugtagningen af bebyggelse

11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet fjernvarmenettet og et fællesantenneanlæg, samt at spildevandet er tilsluttet Nyborgs offentlige kloaksystem.

11.2 Bebyggelsen må ikke tages i brug, før de til området hørende friarealer, veje og p-pladser er anlagt.

Dispensation kan opnås på betingelse af, at der stilles sikkerhed for en forholdsmæssig del af de for-

ventede omkostninger til etablering og færdiggørelse af de ovennævnte anlæg.

*Matr. nr. 916m Nyborg Bygrunde:
Lyst 28.06.1909 - Dokument om
bebyggelse, benyttelse mv.*

12.0 Grundejerforening

12.1 Senest når halvdelen af Vesterhavnen er udbygget skal der etableres en grundejerforening med medlemspligt for alle grundejere/boligforeninger/ejerforeninger på Vesterhavnen

12.2 Inden for lokalplanområdet skal der etableres en grundejerforening, som skal forestå drift og vedligeholdelse af interne veje, stier og fællesarealer.
Foreningen skal tilsluttes den i punkt 12.1 nævnte fælles grundejerforening for Vesterhavnen.

12.3 Grundejerforeningernes vedtægter skal godkendes af Byrådet.

14.0 Påtaleret

14.1 Påtaleretten overfor nærværende lokalplan har alene Nyborg Byråd.

15.0 Vedtagelsespåtegning

15.1 Således vedtaget endeligt af Nyborg Byråd den 13. december 2004.

P. b. v.

Jørn Terndrup
Borgmester

13.0 Servitutter

13.1 Lokalplan nr. 16 ophæves inden for denne lokalplans område ved lokalplanens endelige vedtagelse.

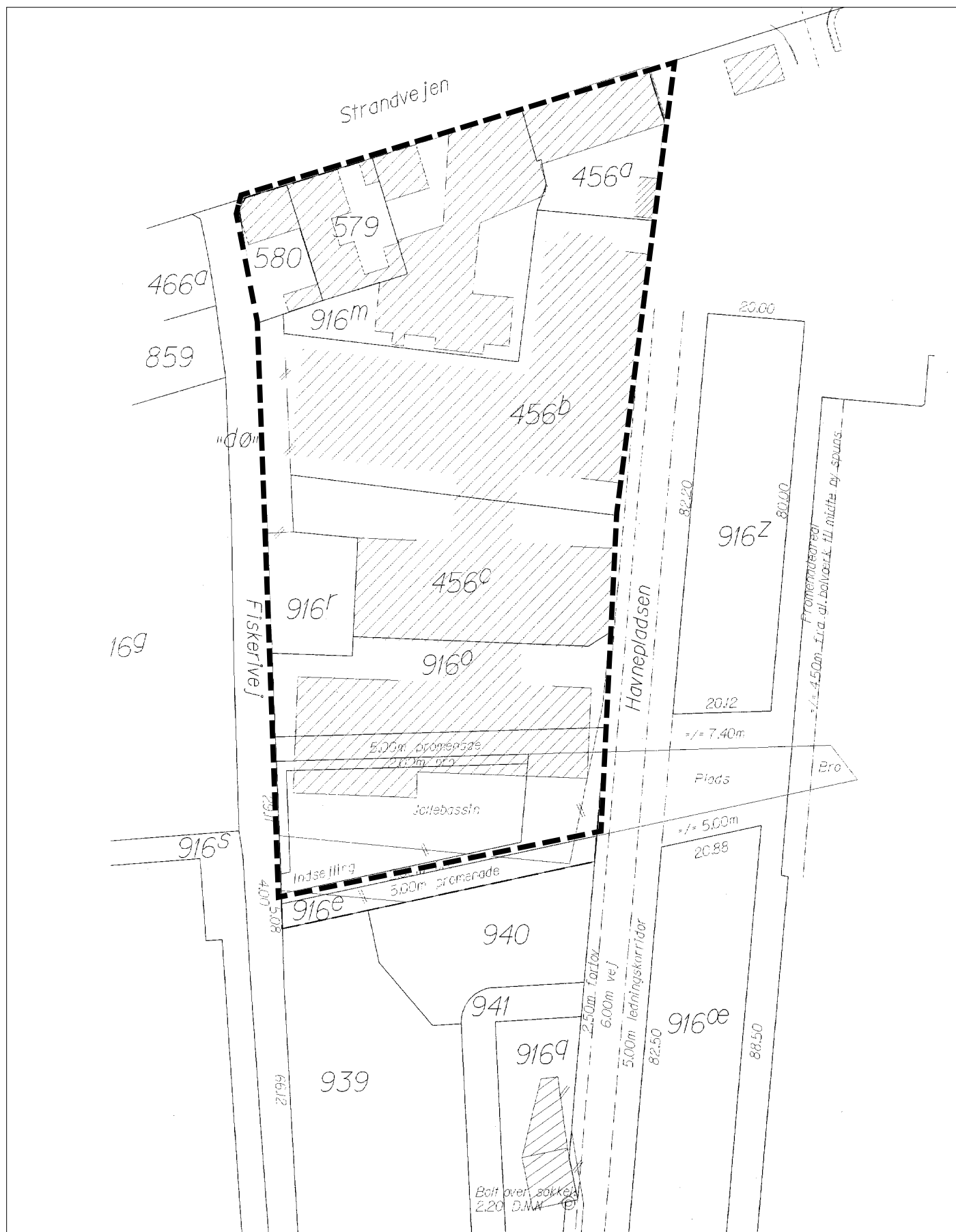
13.2 Nedenstående servitutter ophæves med lokalplanens endelige vedtagelse.

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 21. december 2004

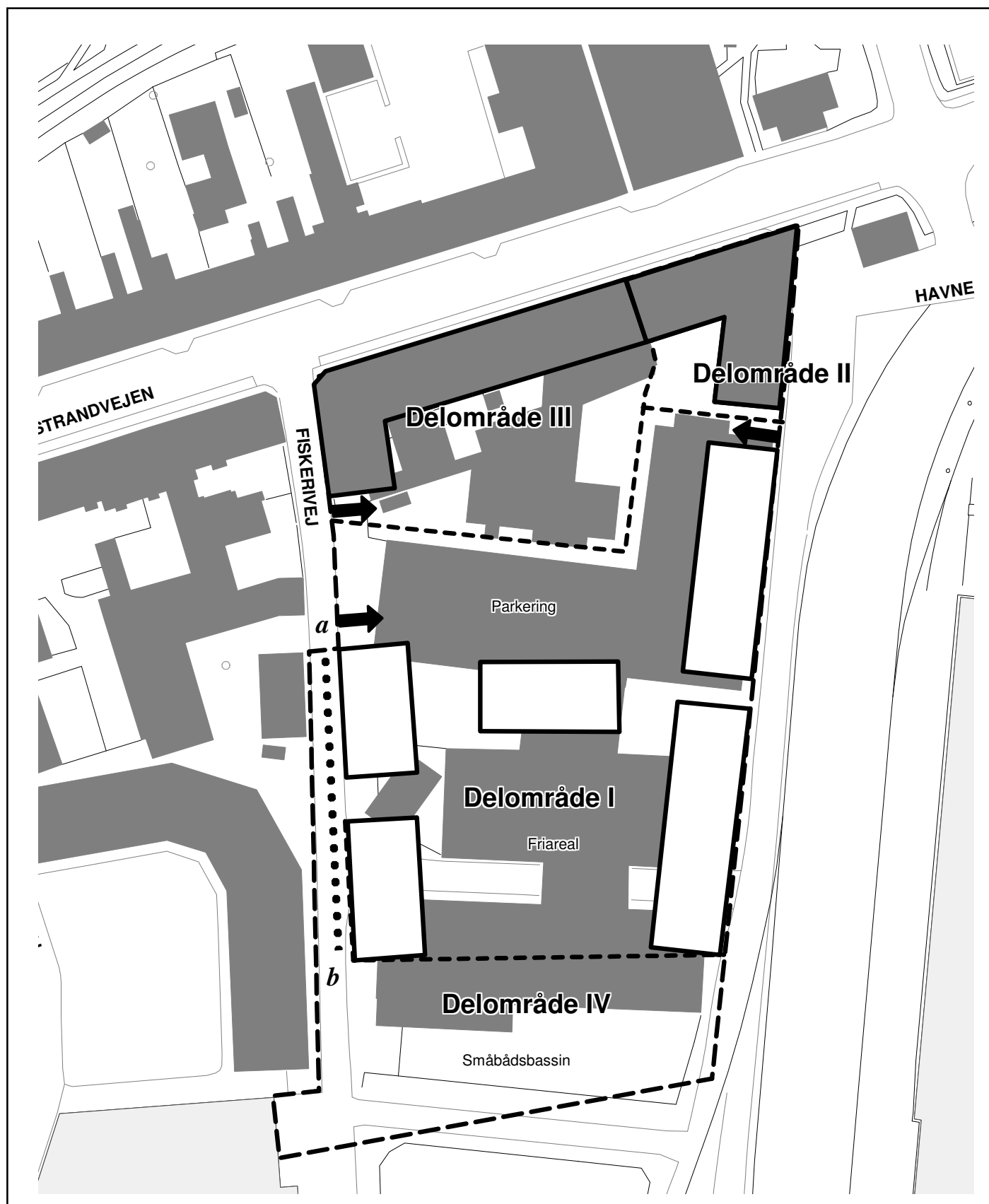
*Matr. nr. 579 Nyborg Bygrunde:
Lyst 07.02.1916 - Dokument om
bebyggelse, benyttelse mv.*

*Matr. nr. 580 Nyborg Bygrunde:
Lyst 27.09.1909 - Dokument om
bebyggelse, benyttelse mv.*



--- Lokalplangrænse

Kortbilag 1 - Matrikulære forhold mål 1:1000



..... Stiforbindelse til promenade

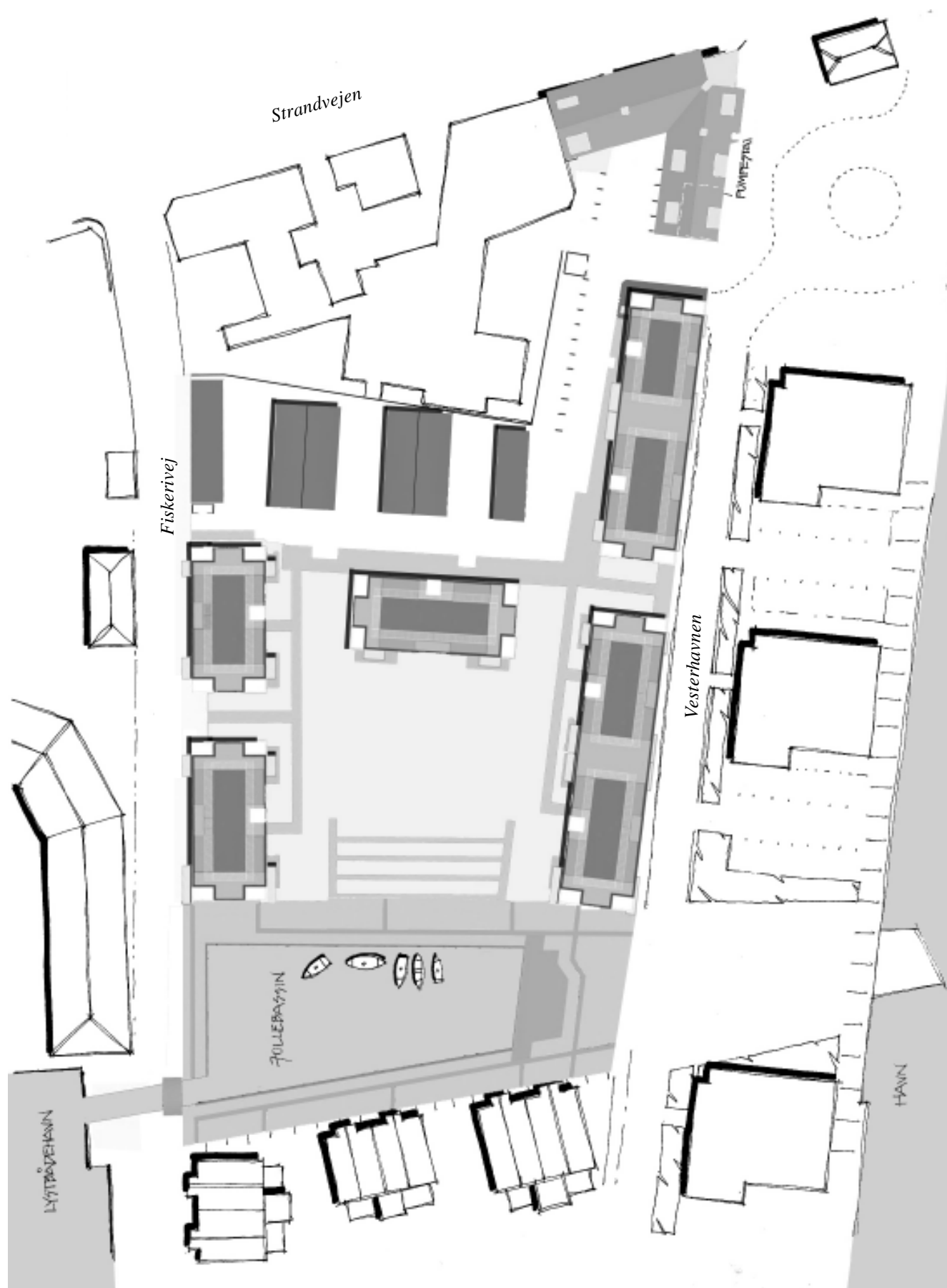


Byggefelter



Vejadgang/passage

Kortbilag 2 - Delområder, byggefelter m.v. mål 1: 1000



Kortbilag 3 - Illustrationsplan