



Lokalplan nr. 222 - forslag

Lindholm Havn, Nyborg

Indhold

Om lokalplaner	3
Lokalplanens redegørelse	
Baggrund	4
Lokalplanområdet	4
Formål og indhold	5
Forhold til anden planlægning	6
Forsyning	10
Tilladelse fra andre myndigheder	11
Miljøvurdering	11
Lokalplanens retsvirkninger	12
Lokalplanens bestemmelser	
1.0 Formål	14
2.0 Område og zonestatus	14
3.0 Anvendelse	14
4.0 Udstykning	15
5.0 Vej-, sti- og parkeringsforhold	15
6.0 Ledningsanlæg	16
7.0 Bebyggelsesn placering og omfang	16
8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	17
9.0 Ubebyggede arealer og terræn	18
9.0 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	18
11.0 Servitutter	19
12.0 Påtaleret	19
Vedtagelsespåtegning	19
Kortbilag 1 - Matrikelkort, lokalplanområdet	20
Kortbilag 2 - Delområder	21
Kortbilag 3 - Trafik	22

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.

Indsigelser og ændringsforslag

*Lokalplanforslaget er offentliggjort fra den 11. maj 2010 til den 11. juli 2010. Indsigelser og ændringsforslag skal være kommunen i hænde senest **den 11. juli 2010.***

*Nyborg Kommune
Rådhuset
5800 Nyborg*

e-mail: teknik-miljoeafdelingen@nyborg.dk

Herefter vil Byrådet tage endelig stilling til planen.

BAGGRUND

Byrådet udsendte i 2008 forslag til lokalplan nr. 213 for Lindholm Havn, da man ønskede at give mulighed for opfyldning af 2 havnebassiner og udvikling af området i overensstemmelse med havnens masterplan.

Efter endelig vedtagelse af lokalplan nr. 213 i januar 2009 blev planen påklaget til Naturklagenævnet på grund af manglende miljøvurdering.

Naturklagenævnet afgjorde sagen i december 2009. Lokalplan nr. 213 blev dømt ugyldig som følge af, at der var forhold, som ikke var medtaget i screeningen for miljøvurdering forud for afgørelsen om at lokalplanen ikke skulle miljøvurderes.

Byrådet er således nødsaget til at fremlægge dette nye forslag til lokalplan nr. 222 for Lindholm Havn.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet omfatter det eksisterende havneområde samt 2 nye muligheder for opfyldning af eksisterende havnebassiner, som vist på kortbilag 1. Den eksisterende del af havneområdet er beliggende i byzone, de områder som opfyldes overføres til byzone med denne lokalplans endelige vedtagelse.



Lokalplanområdet inddelt i de 2 delområder

I overensstemmelse med de eksisterende forhold opdeles havneområdet i 2 delområder, et til trafikhavnen og et til erhvervsparken, der er beliggende i den østligste del af havneområdet.

FORMÅL OG INDHOLD

Godstrafikhavnen, delområde I fastlægges til virksomheder med tilknytning til havnen og delområde II fastlægges til administrations- og serviceerhverv i tilknytning til havnen eller der indgår i erhvervsparken.

Lokalplanens bestemmelser ændres ikke væsentligt i forhold til den hidtil gældende lokalplan nr. 83. Bestemmelser for bygningshøjder og -volumner fastholdes, infrastrukturen på havneområdet ændres med en lidt anden vej- og sporbetjening.

Miljøklasser

Etablering af virksomheder på havneområdet skal ske efter principperne om afstandszonering og virksomhedsklassificering.

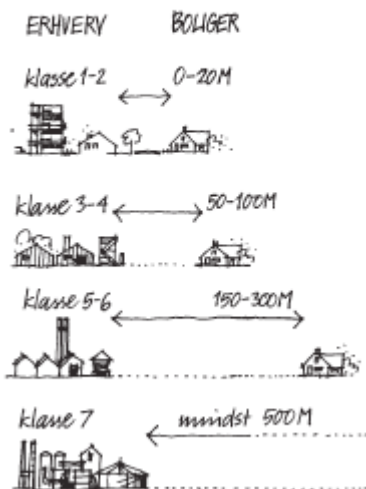
Virksomhedsklassificeringen skal medvirke til at adskille miljøbelastende virksomheder fra tilstødende områders miljøfølsomme anvendelser.

Virksomhedsklassifikationen er udarbejdet af Miljøstyrelsen og er en samlet vurdering af den enkelte virksomheds miljøbelastning. Klassificeringen angives for virksomheder i den pågældende branche, men der er stor variation indenfor samme virksomhedstyper. Den enkelte virksomhed kan etablere forureningsbekæmpende foranstaltninger og opnå en lavere klassificering. Klassificeringen (afstanden til miljøfølsomme anvendelser) er anslåede minimums afstande mellem boliger og arealer planlagt til de respektive virksomhedstyper, hvilket vil give en rimelig sikkerhed mod fremtidige ulemper i omgivelserne.

Illustrationen næste side viser Miljøstyrelsens anbefalede afstande til boliger og afstandsklasserne.

I delområde I kan placeres virksomheder i klasse 3 - 7 og i delområde II virksomheder i klasse 1 - 3.

Klassificeringen og de respektive afstande til bolig-anvendelse.



Miljøstyrelsens vejledende anbefalede afstande på de 7 virksomhedsklassifikationer

Klasse 1	0 meter	forretninger, liberale erhverv, kontorer og småværksteder med butik.
Klasse 2	20 meter	bogbinderier, elektronikværksteder og f.eks. laboratorier.
Klasse 3	50 meter	håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder.
Klasse 4	100 meter	levnedsmiddelfabrikker og indre, overfladebehandlende virksomheder, herunder autolakkerier.
Klasse 5	150 meter	maskinfabrikker, betonfabrikker og farve- og lakindustrivirksomheder.
Klasse 6	300 meter	asfaltfabrikker, slagterier, større maskin- og betonfabrikker samt jernstøberier
Klasse 7	500 meter	medicinal- og pesticidproduktion og kraft- og stålvalseværker.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Regionplan 2005

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 2005, der fastlægger Nyborg Havn som regional godstrafikhavn.

I henhold til regionplanen kan havnen udvides såfremt det ikke fordrer en særskilt VVM- redegørelse. Kystdirektoratet har efter at have indhentet udtalelser fra berørte myndigheder vurderet at:

Lindholm terminalen udgør en del af Nyborg Havn og er en erhvervshavn omfattet af lov nr. 326 af 28. maj 1999 om havne, hvorfor udvidelsen af en bestående havn ved etablering af faste anlæg, uddybning og opfyldning på søterritoriet inden for havnens dækkende værker kan udføres uden tilladelse jf. lovens § 2 stk. 2, medmindre udvidelsen kræver vurdering af de miljømæssige konsekvenser af anlægget. Selvom det eksisterende havneanlæg ikke ligger inden for fysisk dækkende værker (ydermoler) vurderer Kystdirektoratet ud fra en konkret bedømmelse, at anlægsområderne er beskyttet inden for havnens "dækkende værker", opfyldningerne finder sted bag forlængelser af eksisterende kajspuns.

De påtænkte havneindretninger udføres således inden for havnens "dækkende værker". I henhold til bekendtgørelse nr. 1335 af 6. december 2006 om miljømæssig vurdering (VVM) fordrer det ikke en særskilt VVM-redegørelse.

Kommuneplan

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne for område 1.H.1 i Kommuneplan 2001 for Nyborg, idet havneområdet udvides med arealerne til opfyldning. Lokalplanområdet er derfor omfattet af Tillæg nr. xx til Kommuneplan 2001, der fastlægger en ændret afgrænsning af havneområdet.

Lokalplanen er i overensstemmelse med forslag til Kommuneplan 09, som har været offentliggjort i sommeren 2009. Kommuneplan 09 er ikke vedtaget endeligt på grund af en række vetoer, som ikke er færdigforhandlet med Statens Miljøcenter. I Kommuneplan 09 er området benævnt 1.E.5.

Sideløbende med lokalplanen fremlægges forslag til kommuneplantillæg nr. xx til Kommuneplan 2001.

Kommuneplantillægget fastlægger at rammeområdet til erhvervsformål i form af havn.

Gældende lokalplan

Havneområdet har hidtil været omfattet af lokalplan nr. 83, der aflyses med denne lokalplans endelige vedtagelse.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone, bortset fra den del af søterritoriet, som kan opfyldes. De opfyldte arealer overføres til byzone.

Planlægning i kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er beliggende i kystområdet og omfattet af bestemmelserne i Planlovens kapitel 2a om planlægning i kystområderne.

Lokalplanen omfatter et allerede lokalplanlagt eksisterende



Det eksisterende havneområde med bebyggelse, oplag og havneaktiviteter

Luftfoto af området til visualisering af opfyldningen og bygningsvolumens påvirkning af fjordlandskabet, bemærk de over 30 m høje vindmølle-tårnsektioner.



havneområde. Der ændres ikke i de eksisterende muligheder for anvendelse og bebyggelse, men der tillægges henholdsvis 1,6 og 2,1 ha jord ved opfyldning.

Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse/anlæg der overstiger 8,5 m. Bebyggelse kan opføres med en højde på max. 12,5 m, silo- tankanlæg og lignende max. 40 m.

Langs kajkant friholdes en zone på min. 25 m, der fortrinsvis skal bruges til losning af skibe og ligende havneaktiviteter.

Havneområdets visuelle udtryk mod fjordlandskabet vil ikke ændres.

Naturbeskyttelse, bygge- og beskyttelseslinjer

I henhold til lov om naturbeskyttelse er havneanlæg og de landarealer, der ved lokalplan er udlagt til havneformål, undtaget for bestemmelserne om bygge- og beskyttelseslinjer.

Stormflod

Som forudsætning for at kunne opnå stormflodsskadeerstatning fastsættes der en laveste sokkelkote på 1,39 m DVR90. Vandstanden i havet vil nå eller overskride denne kote i gennemsnit en gang pr. 50 år.

Det må forventes at sokkelkoten vil stige jævnt mellem 20 - 50 cm de næste 100 år.

Museumslovens § 27

Odense Bys Museer har oplyst at området ikke umiddelbart formodes at indeholde jordfaste fortidsminder som vil fordre en arkæologisk forundersøgelse.

Under anlægsarbejder skal man dog være opmærksom på,

at hvis der påtræffes jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, skal arbejdet standses og museet adviseres jf. Museumslovens § 27.

Trafikforhold

Vej- og stiplanlægning

Lokalplanens delområde I vejbetjenes af henholdsvis Delfinvej, Lindholmvej og Lindholm Havnevej. Delområde II vejbetjenes af ny vej langs den østlige afgrænsning af lokalplanområdet ud mod vandet, så trafikbetjeningen af området kan ske uden passage af havneområdets adgangskontrol.

Lokalplanområdet planlægges således, at det kan sporbetjenes. Jernbanestrækningen planlægges parallelt med Delfinvej ud på havneområdet og langs kaj anlægget til Lindholm Havnevej, hvis der etableres virksomheder med behov herfor. Vej- og sporbetjening er vist på kortbilag 3.

Den offentlige gangsti fra Provst Hjortsvej til Lindholm Havnevej, der forløber i den nordlige afgrænsning af havneområdet bevares. En evt. omlægning eller nedlæggelse af dele af stien skal ske efter bestemmelserne i lov om offentlige veje.

Offentlighedens adgang til kysten sikres ved sti på vestsiden af støjvolden ved Provst Hjortsvej og langs kysten ved områdets østligste afgrænsning. Selve havneområdet er indhegnet/afspærret iht. til lovgivningen om terrorbeskyttelse af havne.

Miljø

Støjforhold

Til beskyttelse af boligområdet Holmen vest for havneområdet er etableret en støjvold. I forbindelse med miljøgodkendelse af de virksomheder og aktiviteter, der ønsker etablering på havneområdet vil der blive taget særskilt stilling til evt. udvidelse/forlængelse af støjvolden.

Der vil i forbindelse med miljøgodkendelser blive stillet krav om overholdelse af miljølovens krav til støjgrænseværdier internt i området overfor andre virksomheder og til de respektive naboer. Støj transporteres lettere over vand, så naboer skal i den forbindelse opfattes relativt.

Motorvejen ligger ca. 800 m nord for området, evt. støj herfra vurderes ikke at have betydning set i relation til områdets anvendelse.

Sporbetjening vil maksimalt afstedkomme 2 togture om dagen primært på hverdage. Støjbidraget fra togtrafikken vil overfor boligområdet blive dæmpet af eksisterende bebyggelse, støjvold og afstandsforholdet.

Den nye vej til betjening af delområde II forventes ud fra den vurderede trafikbelastning ikke at medføre en øget støjbelastning af naboområderne af betydning. Vurderingen er baseret på en fordobling af trafikmængden ved fuld udbygning af området og max. hastighed på 50 km/t.

Risikovurdering

Kommune Kemi A/S er omfattet af risikobekendtgørelsen. Konsekvenser for udvikling af områder berørt af sikkerhedsafstande eller skadesafstande fra virksomheder omfattet af Miljøministeriets bekendtgørelse 1666 af 14. december 2006 om kontrol med risikoen for uheld med farlige stoffer (risikobekendtgørelsen).

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 forskrifter, 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 en afstand af ca. 500 m til Kommune Kemi A/S, vil kræve at det i h.t. risikobekendtgørelsens bestemmelser kan eftervises at være sikkerhedsmæssigt forsvarligt.

Forsyning

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af gældende varmeplan, de opfyldte områder tillægges det eksisterende fjernvarme energidistrikt .

Spildevandsplanlægning

Lokalplanområdet er optaget i spildevandsplanen for Nyborg som et separatkloakeret område, de opfyldte områder tillægges det eksisterende opland.

Vandforsyning

Området er beliggende i Nyborg Forsyning & Service vandforsyningsområde.

Elforsyning

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages af Nyborg Elnet A/S (Nyborg Forsyning & Service A/S).

Bæredygtighed/klimapolitik

Nyborg Kommune arbejder for at få en strategi for hvordan byen som helhed kan reducere CO₂-udledningerne – dels ved at fokusere på vedvarende energi og ved massive energibesparelser og dels gennem bæredygtig planlægning mm.

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 nabokommuner.

TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER

MILJØVURDERING

I den indledende miljø-screening er konklusionen, at denne lokalplan og kommuneplantillæg ikke skal miljøvurderes.

Etablering af de forhold planen giver mulighed for, medfører ingen væsentlig påvirkning af miljøet eller sårbare områder. Forhold, der kan give anledning til evt. mindre og uvæsentlige påvirkninger, er varetaget gennem planlægningen, f.eks. hensynet om støjbeskyttelse ved zonerings af området mod naboområderne m.m.



Habitatsområdet på Knudshoved ligger ca. 1,3 km væk og påvirkes ikke af anlæggene på havneområdet.

I miljø-screeningen er beskrevet og redegjort for vurderingen af at den ændrede spor- og trafikbetjening, opfyldning m.m. ikke medfører en væsentlig påvirkning af miljøet.

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 936 af 24. september 2009) § 3 er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af lokalplan nr. 222. Dette er annonceret og offentlig bekendtgjort den 11. maj 2010.

Klager over 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. Klagefristen er 4 uger regnet fra planens offentliggørelse. Klagen skal sendes til: Naturklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV.

Der er et klagegebyr p.t. på kr. 500,-. På Naturklagenævnets hjemmeside (www.nkn.dk) kan De læse mere om en eventuel tilbagebetaling af klagegebyret.

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

RETSVIRKNINGER

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må ejendomme, der er omfattet af forslaget ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter lov om planlægning, § 17, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst et år.

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 for så vidt angår retlige spørgsmål påklages Naturklagenævnet.

Klager indgives til Naturklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV eller på email til nkn@nkn.dk. Klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet inden 4 uger efter afgørelsen er meddelt.

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af klagen, at der indbetales et gebyr p.t. på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende en opkrævning på gebyret. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk.

Gebyret tilbagebetales, hvis klager får helt eller delvist medhold i klagen.



Fremtidig mulig bebyggelse og ændret vejbetjening i delområde II.

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 24. september 2009) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1 FORMÅL

1.1 Lokalplanens formål er:

at udlægge området til havneformål, regional godstrafikhavn.

at skabe et velfungerende havneområde, hvor der lægges vægt på at forhindre miljømæssige gener for naboområderne.

at sikre en opdeling af havneområdet til miljøbelastende aktiviteter og ikke miljøbelastende aktiviteter.

at skabe grundlag for at lokalisering af virksomheder kan ske ud fra miljøkrav og hensynet til samspillet med omgivelserne.

at bebyggelser og anlæg langs den vestligste kystlinje bearbejdes landskabeligt under hensyn til den visuelle overgang til skovområdet og kystlandskabet.

at havnefronten mod fjorden får et præsentabelt udseende, således at fjordlandskabet ikke skæmmes.

at fastlægge en trafikal løsning, der tilgodeser virksomhedernes transportbehov herunder sporbetjening.

2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 1ayz, 1azc, 1azg, 1azh, 1azr, 1azs, 1azz, 1azø, 1aæa, 34a, 34b, 34d, 34e, 34f, 34g, 34h, 34i, 34k, 34l og 34m alle Nyborg Markjorder, samt alle parceller der efter 1. juli 2008 udstykkes fra disse ejendomme.

2.2 De opfyldte arealer fra søterritoriet er beliggende i landzone og overføres til byzone ved denne lokalplan til byzone, således at hele lokalplanområdet er byzone.

3 ANVENDELSE

3.1 Området inddeles i 2 delområder: se kortbilag 2.

**Godstrafikhavn,
delområde I:**

Der må indenfor området etableres virksomheder i miljøklasse 3 - 7, industri-, værksteds-, fremstillings-, oplags- og transportvirksomhed med tilknytning til havnen.

De laveste miljøklasser skal lokaliseres som stødpudezone mod naboområderne og administrations- og serviceområdet ved Lindholm Havnevej.

**Administrations- og serviceerhverv,
delområde II:**

Der må indenfor området etableres virksomheder i miljøklasse 1-3, administrations-, lager-, service- og udstillingsvirksomhed med tilknytning til havnen eller som indgår i erhvervsparken.

- 3.2 Der må inden for lokalplanområdet ikke etableres boliger i tilknytning til virksomhederne.

4 UDSTYKNING

- 4.1 De enkelte lejemål kan udstykkes og tildeles selvstændigt matrikelnummer.
- 4.2 Der må ikke udstykkes grunde mindre end 1000 m².

5 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 Vej- og sporbetjening skal i princippet ske som vist på kortbilag 3. Den viste placering af veje er dog ikke endelig, da der vil blive taget hensyn ved lokalisering af større virksomheder og deres arealbehov.
- 5.2 Alle veje indenfor lokalplanområdet skal udlægges som private fællesveje.
- 5.3 Vejprojekter skal forinden udførelse godkendes af Nyborg Kommune.
- 5.4 Overordnede veje skal udlægges med asfaltbelægning.
- 5.5 Den eksisterende offentlige gangsti fra Provst Hjortsvej til Lindholm Havnevej, der forløber i den nordlige afgrænsning af lokalplan området bevares.

Stien kan evt. omlægges/nedlægges som vist på kortbilag 3, hvilket skal ske efter bestemmelserne i lov om offentlige veje.

- 5.6 Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres med min. 5 m.
Den endelige fastlæggelse af hjørneafskæringer og oversigtsarealer skal ske efter vejlovgivningens bestemmelser og vejmyndighedens godkendelse.
- 5.7 Der skal for den enkelte ejendom sikres parkeringsarealer svarende til mindst 1 p-plads pr. 50 m² etageareal. Antallet af p-pladser kan vurderes i forhold til antal ansatte og besøgende til den enkelte virksomheder.

6.0 LEDNINGSANLÆG

Der har været en tendens til at bruge belysning til synliggørelse af virksomhederne i døgnets 24 timer. Af hensyn til fjordlandskabet og nattehimmelen ønskes området ikke overeksponeret i mørkeperioderne.

- 6.1 EI-ledninger, herunder til intern belysning af veje og pladser må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.
- 6.2 Belysning af færdselsarealer må kun udføres efter vejmyndighedens anvisninger.
- 6.3 Belysning af bygninger og anlæg på den enkelte virksomhed som ikke er produktionsmæssigt betinget, skal godkendes Nyborg Kommune.
- 6.4 Eksisterende forsyningsledninger, kabler, dræn m.m. på de enkelte ejendomme skal respekteres eller i fornødent omfang omlægges.

7.0 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

7.1 Delområde I

Det bebyggede areal må ikke overstige halvdelen af lejemålets grundareal.

Bygninger må ikke etableres nærmere skel end 2,5 m.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må overstige 12,5 m over teræn. Siloer, tankanlæg o. lign. må ikke overstige 40 m.

Placering af bebyggelse og anlæg over 12,5 m skal fortrinsvis ske centralt i området.

Bebyggelse skal holdes min. 25 m fra kajanlæg.

7.2 Delområde II

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom/lejemål må ikke overstige 40.

Bebyggelse skal i princippet placeres som vist i udsnit på kortbilag 2.

Bebyggelse kan opføres i 2 og 3 etager med de laveste placeret yderst mod kysten.

- 7.3 For både delområde I og II gælder, at der ikke må etableres byggeri med lavere sokkelkote end. 1,39 m DVR90.

8.0 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

8.1 Delområde I

Udformning af bygninger og anlæg på de enkelte virksomheder skal ske under hensyn til den samlede virksomheds helhedsindtryk.

Meget store bygningskroppe skal opbygges, så der proportionsmæssigt opnåes et godt arkitektonisk udtryk, f.eks, ved underopdeling eller forskudte linjer i facader.

Til udvendige bygnings sider og tagflader må ikke anvendes materialer eller farver som efter kommunens skøn virker skæmmende.

8.2 Delområde II

Bebyggelsen skal udformes med samme arkitektoniske udtryk som den eksisterende bebyggelse, så der opnås et harmonisk helhedsindtryk af området.

- 8.3 Skiltning og reklamering må kun findes sted efter følgende retningslinier:

Skiltning ved adgangen til en ejendom skal ske på egen grund og må kun udføres med firmanavn og logo evt. åbningstider. Skiltet må ikke overstige 1½ m² og højden må ikke overstige 1,2 m.

Herudover må der på bygningsfacaden skiltes med firmanavn og evt. produktnavn, såfremt skiltning udføres som en integreret del af facaden.

Der kan tillades max. 3 stk. 10m høje flagstænger pr. ejendom, som skal placeres samlet.

Yderligere skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Belysning af skiltning skal integreres i skiltet/stande-

ren og skal godkendes som en samlet løsning.

9.0 UBEBYGGEDE AREALER

9.1 Ubebyggede arealer skal efter godkendelse af Nyborg Kommune ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordenligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer skal overholdes.

9.2 I delområde II må der ikke være udendørs oplag.

9.3 Hegn må etableres som trådhegn i virksomhedens skel i en højde af max. 1,8 m.

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

9.4 Delområde I

Området nordvest for støjvolden, må ikke bebygges eller udnyttes til andet end grønt område. Området inkl. støjvolden skal udlægges i græs med beplantning af solitære træer og grupper af buske.

Langs den offentlige gangsti fra Provst Hjortsvej kan der langs havneområdet etableres en træbeplantning som stammehæk eller allétræer.

Delområde II

Ud over gang og færdselsarealer skal området udlægges med åbne græsarealer med enkelte buske for at bevare indtrykket af strandeng af hensyn til kystlandskabet.

10.0 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

10.1 Bebyggelse må i forbindelse med ændret anvendelse ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varmforsyning og spildevandet tilsluttet offentlige kloaksystem.

10.2 Forinden opfyldning af søterritoriet påbegyndes skal der indhentes de fornødne godkendelser fra Kystdirektoratet.

10.3 Forinden der etableres ny bebyggelse eller tillades ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse, skal det eftervises, at det vil være sikkerhedsmæssigt forsvarligt i forhold til risikobekendtgørelsen.

11.0 SERVITUTTER

- 11.1 Servitutter der er uforenelige med denne lokalplan fortrænges af planen.
- 11.2 Lokalplan nr. 83 lyst 24.11.1995 ophæves ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

12.0 PÅTALERET

- 12.1 Påtaleret overfor nærværende lokalplan har alene Nyborg Byråd.

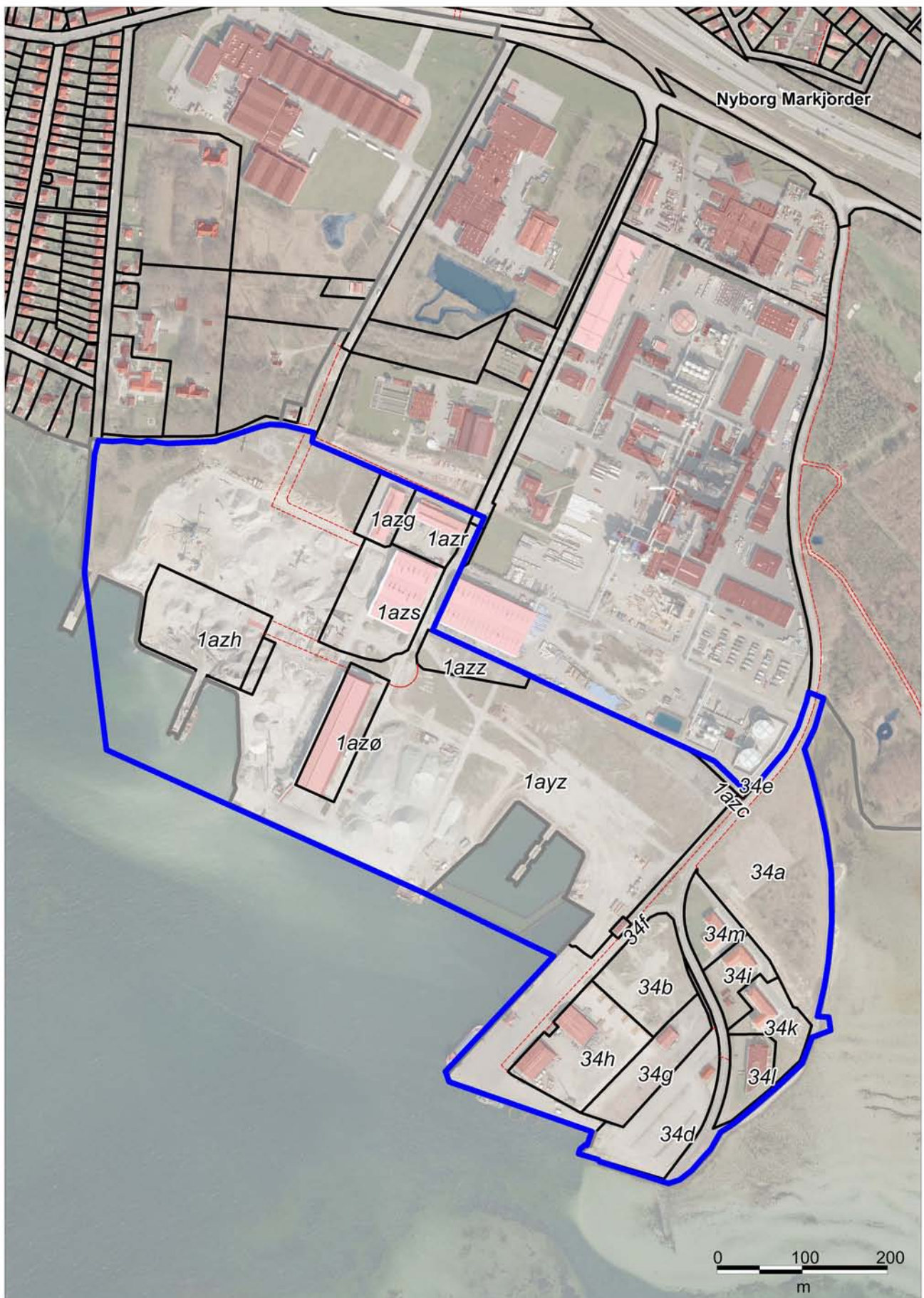
VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således godkendt til offentlig fremlæggelse af Nyborg Byråd den 27. april 2010.

P. b. v.

Erik Christensen
Borgmester

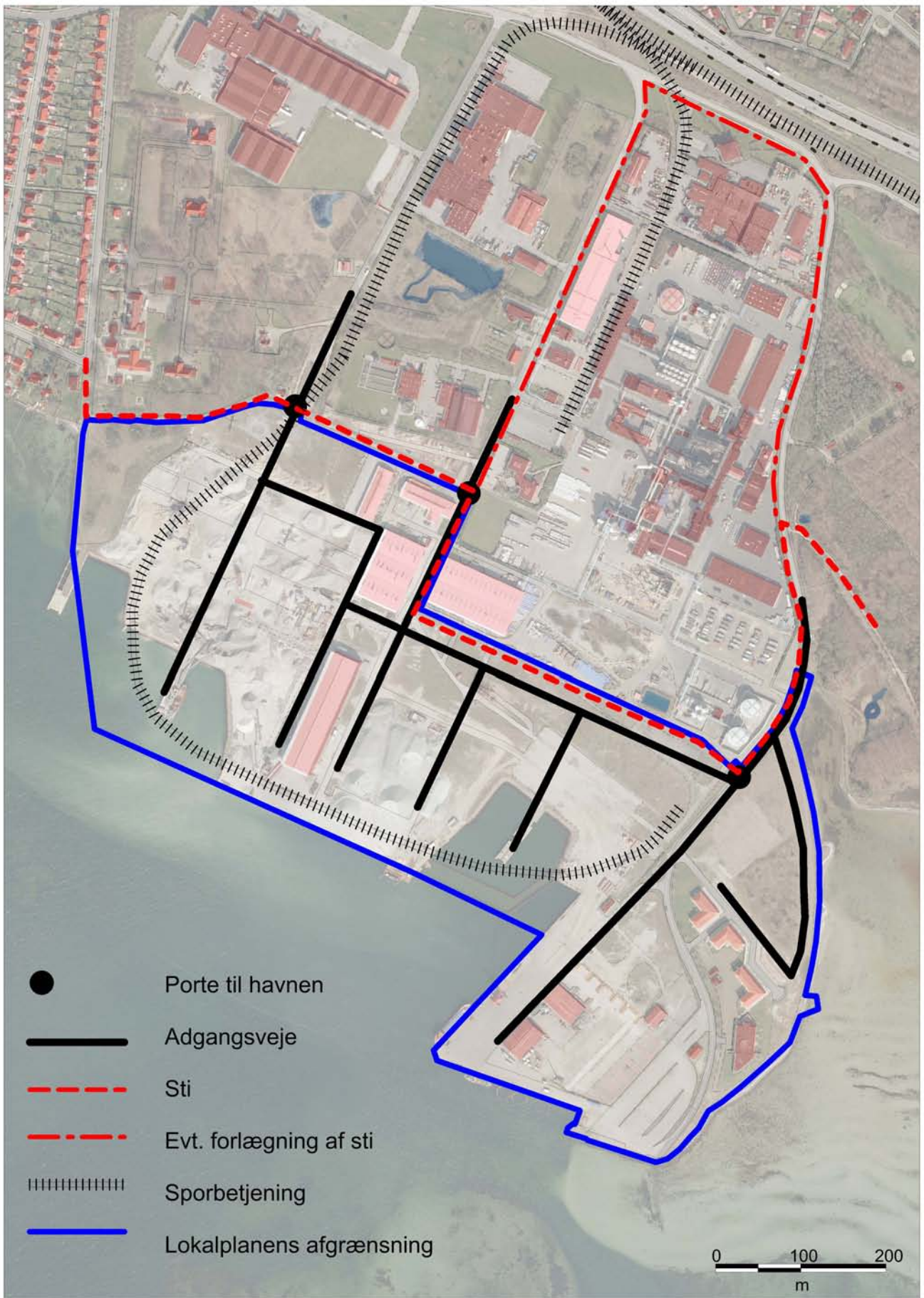
/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør



Kortbilag 1 - Matrikelkort



Kortbilag 2 - Delområder



Kortbilag 3 - Trafik



Nyborg
KOMMUNE

Torvet 1
5800 Nyborg
www.nyborg.dk