



Lokalplan nr. 274

Den gamle politigård - Stendamsgade 9-11

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. Lokalplanforslaget har været offentliggjort fra den 17. januar til den 14. marts 2017.

Indhold

Om lokalplaner	2
Lokalplanens redegørelse	
Baggrund	4
Lokalplanområdet	4
Formål og indhold	5
Forhold til anden planlægning	9
Tilladelse efter anden lovgivning	12
Tilladelse fra andre myndigheder	12
Miljøvurdering	13
Retsvirkninger	13
Klagevejledning	14
Lokalplanens bestemmelser	
1.0 Formål	16
2.0 Område og zonestatus	16
3.0 Anvendelse	16
4.0 Udstykning	16
5.0 Vej-, sti- og parkeringsforhold	17
6.0 Bebyggelsesn placering og omfang	18
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	18
8.0 Ubebyggede arealer og terræn	18
9.0 Aflysning af lokalplan	19
Retsvirkninger	20
Vedtagelsespåtegning	20
Kortbilag 1 - Matrikelkort, lokalplanområdet	21
Kortbilag 2 - Beplantningsbælte, stiforløb, mm.	22
Kortbilag 3 - Byggefelt	23

BAGGRUND

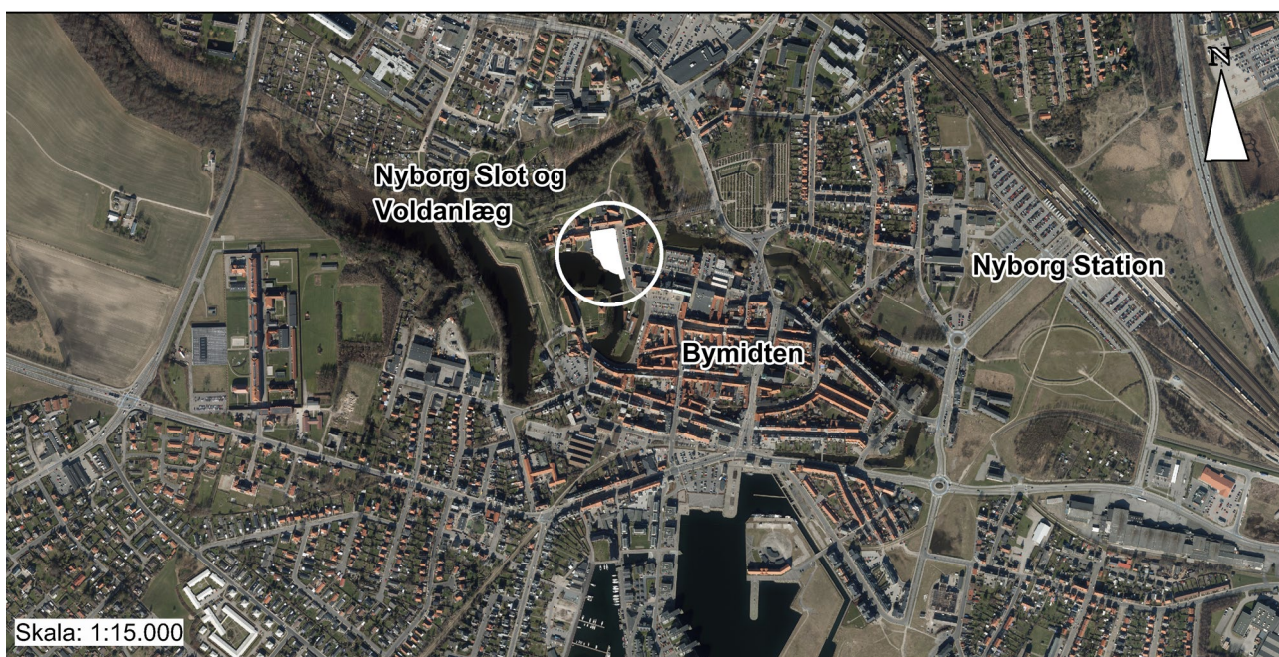
Nyborg byråd har i efteråret 2016 overtaget den gamle politigård i Nyborg, Stendamsgade 9-11. Bygningen ønskes anvendt til administration mm. i forbindelse med Nyborg Slot samt anden administration. Da den hidtil gældende lokalplan har fastsat anvendelsen til politistation er det besluttet at udarbejde en lokalplan, der bl.a. skal ændre anvendelsen af området.

Lokalplanen skal desuden ses i sammenhæng med områdets strategiske placering tæt på Nyborg Slot og den udvikling området gennemgår frem mod 2020 med renovering og nytænkning af hele slotsområdet.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet på ca. 3.600 m² er centralt placeret i Nyborg bymidte tæt på Nyborg Slot, Nyborg Voldanlæg og Torvet (se Figur 1). Lokalplanområdet omfatter den gamle politistation på Stendamsgade ved Slotssøen i Nyborg centrum samt et grønt område syd for politistationsbygningen (se afgrænsning på Figur 2).

Området omkring slottet er frem mod 2020 centrum for en større renoverings- og omdannelsesindsats i regi af Slots- og Kulturstyrelsen. Lokalplanområdet spiller også en central rolle i hele slots- og voldområdet ligesom det er en brik i hele det rekreative system omkring voldene og Slotssøen hvorfor det er vigtigt at sammentænke planen med det igangværende projekt.



Figur 1 - Lokalplanområdets placering i Nyborg by.

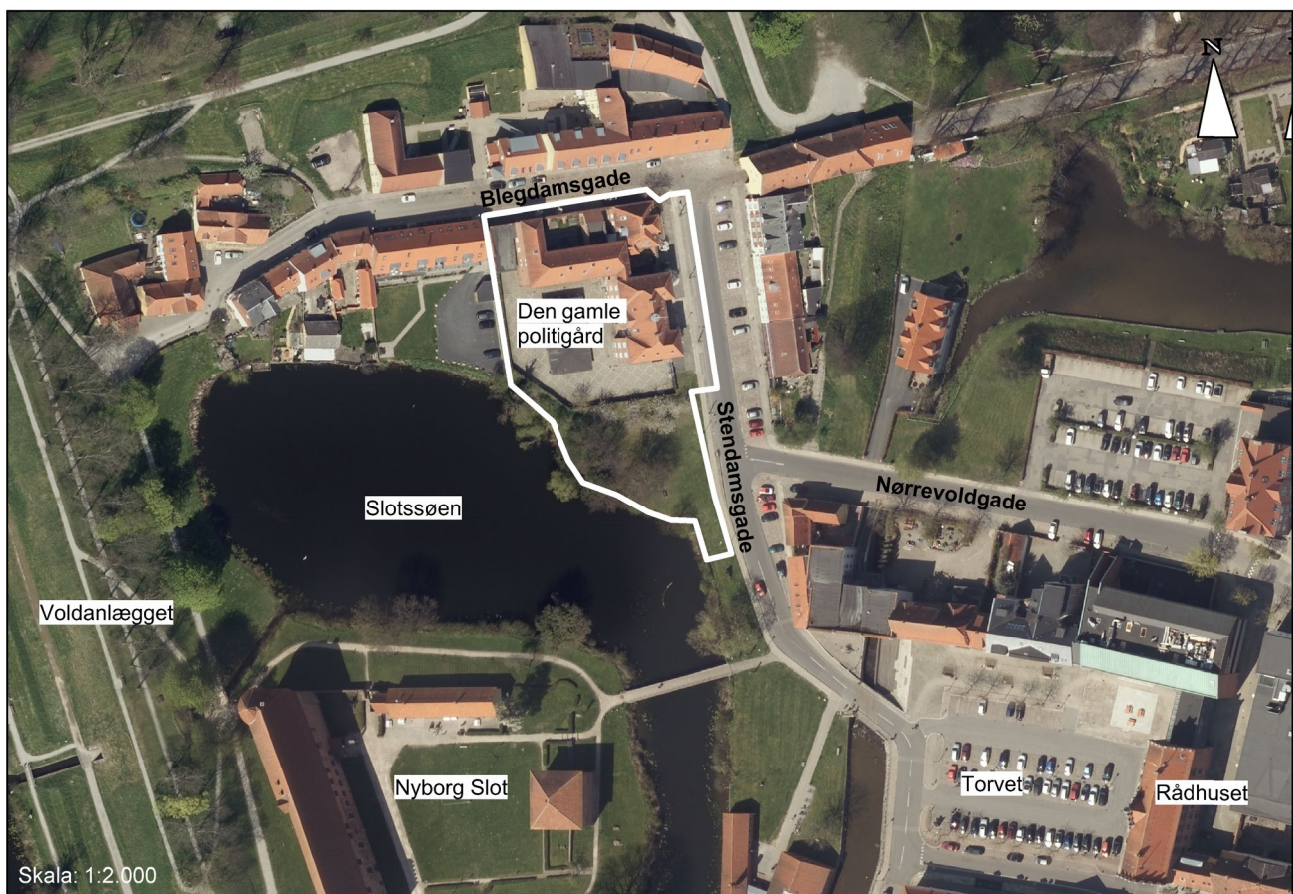
FORMÅL OG INDHOLD

Lokalplanen har dels til formål at ændre anvendelsen af området og dels at sikre offentlighedens adgang til de rekreative muligheder langs Slotssøen. Desuden skal den muliggøre etableringen af et offentligt tilgængeligt parkeringsareal.

Anvendelsesændring

Den hidtil gældende lokalplan nr. 107 fastsætter anvendelsen af området til offentlige formål, og mere specifikt politistation. Efter politiet er flyttet ud af bygningen, og den siden er blevet overtaget af Nyborg Kommune, er det blevet nødvendigt, at ændre anvendelsen, således, at den kan benyttes til offentlige formål i bredere forstand (administration mm.).

Anvendelsesændringen åbner således op for, at Østfyns Museer kan benytte bygningen til administration og arkiv ligesom det vil være muligt for Nyborg Kommune, eller andre myndigheder, at indrette administration i lokalerne. Anvendelsesbestemmelserne åbner også op for, at der i tilknytning til museets administration kan indrettes udstilling, arkiv, café og lign.



Figur 2 - Lokalplanområdet og omgivelser. Lokalplanområdet, med den gamle politistation, ligger centralt i byen, ned til Slotssøen og i nærhed til Nyborg Slot og Torvet, der undergår store omdannelses- og renoveringsprojekter frem mod 2020.



Figur 3 - Træfigurer som æstetisk islæt og klatreanlæg, Nyborg Marina.



Figur 4 - "Åkander" på fjedre udgør en god mulighed for leg og udfoldelse uden at anlægget stikker op i området. Til højre i billedet snor sig en slange i træ, der kan benyttes som balanceudfordrende element. Her fra den H.C. Andersen inspirerede legeplads i Munke Mose i Odense. Oplev Odense ©.

Rekreative områder og offentlighedens adgang

Grundet den strategiske placering i forbindelse med Nyborg Slot, Nyborg Voldanlæg og direkte ned til Slotssøen, er det vigtigt at offentlighedens adgang og brug af de grønne friarealer inden for området sikres. Derfor skal det grønne areal i den sydlige del af lokalplanområdet fastholdes. Der åbnes desuden op for, at der kan etableres en legeplads eller et aktivitetsareal på arealet, dog under forudsætning af, at områdets grønne præg bibeholdes samt at intet anlæg overstiger 1 meter i højden. Det er ønsket, at legepladsen skal være af høj æstetisk og brugsmæssig værdi og at den, tematisk og arkitektonisk/visuelt skal sammentænkes med hele området omkring slottet.

Selvom disse restriktioner indsnævrer mulighederne for anlæg i et eventuelt legeområde kan der indrettes både æstetiske og udfordrende legefaciliteter. Der kan bl.a. hentes inspiration fra legepladsen ved marinaen på Nyborg havn, der har et klart maritimt tema, se Figur 3, og H.C. Andersen legepladsen ved Munke Mose i Odense, der ligeledes har et passende eventyrtema, se Figur 4.

Derudover fastholdes arealreservationen til et 3 meter bredt stiforløb langs Slotssøen.

Offentlig parkeringsplads

Området bag den gamle politistation, ud mod Slotssøen, rummer et befæstet areal (ca. 1.000 m²), der hidtil har været anvendt som parkering. Denne anvendelse skal fastholdes, og arealdisponeringen skal optimeres således, at der kan etableres 30-40 parkeringspladser (inklusive 3 handicap-parkeringspladser). En del af disse pladser etableres foran den tidligere politigård i Stendamsgade. Pladserne skal, udover at servicere bygningens brugere, være offentligt tilgængelige. Se illustrationsplanen, Figur 5.

Ved etablering af både parkeringsplads og lege-/aktivitetsareal skal der tages hensyn til områdets centrale placering med udsigt til og fra Slotsholmen og voldterrænet (se Figur 6-9). Der skal derfor sikres udsyn fra parkarealet, syd for det bebyggede område, mod slottet, mens parkeringsområdets visuelle påvirkning i området skal mindskes ved at etablere beplantning mellem parkeringspladsen og Slotssøen.

Et eventuelt parkeringsprojekt vil skulle screenes jf. VVM-bekendtgørelsen i medfør af lov om planlægning da parkeringspladser er omfattet af punkt 11, "Infrastrukturplanlægning", litra a) "Anlægsarbejder i byzone, herunder opførelse af butikcentre og parkeringspladser" på bekendtgørelsens bilag 2.



Figur 5: Illustrationsplan: Parkområde med legefaciliteter, beplantningsbælte, og bevaringsværdigt træ, indretning af parkeringsarealer og placering af handicapparkering.



Figur 6 - Udsigt mod slottet fra Stendamsgade. Her bør beplantning begrænses med undtagelse af træet til højre.



Figur 7 - Udsigt fra parkarealet, syd for politigården, mod Slotssøen. Her bør beplantning begrænses.



Figur 8 - Udsigt fra slotsholmen mod den gamle politigård.



Figur 9 - Udsigt fra voldterrænet, vest for Slotssøen, mod den gamle politigård. Udsigten til parkeringsarealet skal begrænses når hegnet omkring parkeringsområdet nedrives, ved etablering af beplantning.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan

Kommuneplan 2013 regulerer lokalplanområdet ved rammeområde 1.O.21, der alene er gældende for lokalplanområdet. Rammen fastsætter anvendelsen af området til offentlige formål. Nærværende lokalplan er i overensstemmelse med ramme 1.O.21's rammebestemmelser.

En mindre del af området (udelukkende fortorvsareal) er omfattet af kommuneplanramme 1.B.20.

Lokalplanen skal desuden støtte op om kommuneplanens mål og retningslinjer for udviklingen af Nyborg Slot og by som kandidat til UNESCOs verdensarvsliste.

Gældende lokalplan

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende lokalplan nr. 107 for området samt lokalplan nr. 16 for de dele af området, som er omfattet af denne lokalplan.

Lokalplan nr. 142 er gældende for den bebyggede del af lokalplanområdet. Lokalplan nr. 142 omhandler bevaring af det særlige bebyggede miljø i Nyborgs bymidte og regulerer først og fremmest bygningers udseende, bevaring samt mulighed for skiltning mv. Lokalplan nr. 142 er ved vedtagelsen af nærværende lokalplan stadig gældende for nærværende lokalplanområde idet den regulerer generelle forhold for den gamle politistations udseende og bevaring som nærværende lokalplan ikke behandler.

Zonestatus

Området er i byzone og forbliver 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 (§ 5a, stk. 4).

I henhold til Planlovens kapitel 5 om lokalplanlægning skal der i redegørelsen for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonen, der vil påvirke kysten visuelt, gøres rede for påvirkningen (§ 16, stk. 4).

Nærværende lokalplan muliggør ikke ny bebyggelse og sikrer alene ændret anvendelse samt etablering af parkeringsplads og legeplads/aktivitetsareal med anlæg i maksimalt 1 meters højde. Lokalplanområdet har endvidere ikke visuel kontakt med kysten, foruden spiret på politistationsbygning-

Bevaringsværdige bygninger registreres med en metode, der hedder SAVE. Bygningerne er givet en værdi fra 1-9, hvor 1 repræsenterer størst bevaringsværdi på baggrund af en konkret vurdering.

*Du kan læse mere på:
www.kulturarv.dk/fbb*

I Nyborgs kommuneplan 2013 er de bygninger, som er registreret med en værdi fra 1-4, optaget som bevaringsværdige.

Se kommuneplan 2013 og Kommuneatlas Nyborg.

gen. Det vurderes derfor ikke at give anledning til visuel påvirkning i det kystnære område.

Bevaringsværdige bygninger

Den gamle politistation, Stendamsgade 9-11, fra 1918 er registreret som bevaringsværdig med en høj bevaringsværdi (SAVE-vurdering 3). Bevaringsmæssige bestemmelser for politistationen fremgår af lokalplan nr. 142 hvorfor nærværende lokalplan ikke regulerer bevaringen af bygningerne.

Naturbeskyttelse, bygge- og beskyttelseslinjer

Lokalplanområdet er omfattet af 150 meter åbeskyttelseslinje fra Slotssøen og voldgraven. Lokalplanområdet er desuden omfattet af 100 meter beskyttelseslinje omkring det fredede fortidsminde, Nyborg Voldanlæg. Indretningen af parkeringspladsen kræver dispensation fra begge beskyttelseslinjer og det er Nyborg Kommune, der har dispensationskompetencen. Beskyttelseslinjerne fremgår af Figur 10.

Vej- og stiplanlægning

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Stendamsgade. Stendamsgade er i dag kun mindre trafikeret; i 2014 havde gaden en årsdøgntrafik på ca. 900-1.000 biler. Den kan i dag bl.a. benyttes til til- og frakørsel fra parkeringspladserne ved Torvet.

Parkeringsmulighederne ved Torvet begrænses dog ifølge konkurrenceprogrammet for slotsprojektet i forbindelse med omdannelsen af områderne omkring slottet frem mod 2020. De muliggjorte pladser ved den gamle politistation forventes derfor ikke at øge trafikbelastningen på Stendamsgade eller de tilknyttede gader Lindealleen, Nørrevoldgade, Slotsgade eller Korsgade. Dette har samtidig betydning for de forventede støjforhold i området.



Figur 10 - Beskyttelseslinjer, der overlapper med lokalplanområdet.

De vejledende støjgrænser fra Miljøministeret er formuleret for indikator L_{den} . Den udtrykker års-middelværdien af støjen udendørs og tillægger støjbegivenheder i aften- og natperioden højere vægt end støjen om dagen. Den har derfor også en bedre sammenhæng med den måde, støjen opleves på, end støjens gennemsnit.

Støjforhold

Miljøministeriet har fastsat vejledende grænseværdier for støj fra vejtrafik for forskellige typer områder. For politistationsbygningen, der hovedsageligt skal bruges til kontorer, er grænseværdien således fastsat til L_{den} 63 dB hvorimod vejtrafikstøjen i park- og legeområdet ikke bør overstige L_{den} 58 dB. Denne grænseværdi, på L_{den} 58 dB, er også gældende for de omkringliggende boliger.

Den planlagte anvendelse af lokalplanområdet forventes ikke at medføre en væsentlig forhøjelse af trafikstøjen i nærområdet. Det vurderes derfor at trafikstøjen i lokalplanområdet og nærområdet, overholder den vejledende grænseværdi på L_{den} 58 dB. Vurderingen bygger dels på, at det ikke forventes, at trafikken øges væsentligt i Stendamsgade, som følge af udvidelsen af parkeringsarealet, og dels på, at støjen fra biler på selve parkeringsområdet vurderes at være lav, på baggrund af det begrænsede antal parkeringspladser og den lave kørehastighed.

Forsyning

Fjernvarme

Lokalplanområdet ligger i fjernvarmeområde.

Spildevand

Hele lokalplanområdet er i dag fælleskloakeret, men der forberedes for, at adskille regn- og spildevand. Evt. omfangsdræn skal tilsluttes regnvand.

Yderligere regn- og overfladevand i forbindelse med den nye anvendelse skal forsinkes eller der etableres en LAR-løsning. En LAR-løsning kan f.eks. være med udledning af regn- og overfladevand til Slotssøen. Såfremt der etableres en parkeringsplads til mere end 20 biler skal der etableres olieudskiller.

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger i et område, der forsynes med vand fra Nyborg Forsyning og Services A/S, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra ovennævnte vandværk.

Elforsyning

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages af Energi Fyn A/S.

Bæredygtighed

Kommuneplanstrategien for Nyborg Kommune arbejder for at udvikle kommunen på et bæredygtigt grundlag. Dels ved at fokusere på sundhed og dels gennem bæredygtig planlægning.

Denne lokalplan sikrer de rekreative værdier i forbindelse med voldanlægget i Nyborg ved at reservere et sammenhængende stiforløb langs voldgraven igennem hele lokalplanområdet. Dette vil på sigt blive en del af det større sammenhængende stisystem i Nyborg, der kan være med til at anspore til motion og rekreation og derved til at fremme sundhed og livskvalitet i byen.

TILLADELSE EFTER ANDEN LOVGIVNING

Naturbeskyttelsesloven

Lokalplanområdet er omfattet af 150 meter åb beskyttelseslinje (§16) og det forudsættes, at der meddeles dispensation fra denne i forbindelse med placering af bebyggelse, campingvogne og lignende eller i fald der foretages beplantning eller ændringer i terrænet. Indretningen af parkeringspladsen kræver derfor dispensation. Nyborg Kommune har dispensationskompetencen.

Lokalplanområdet er omfattet af 100 meter beskyttelseslinje omkring det fredede fortidsminde (§18), Nyborg Voldanlæg. Det forudsættes, at der meddeles dispensation fra denne hvis der skal ske ændringer i tilstanden inden for beskyttelseslinjen. Indretningen af parkeringspladsen kræver derfor dispensation. Nyborg Kommune har dispensationskompetencen.

International naturbeskyttelse, bilag IV arter

I området er der sandsynlighed for, at der kan forekomme flagermus. Alle flagermusearter i Danmark er omfattet af EU's habitatdirektivs bilag IV. Beskyttelsen betyder også, at flagermusene ikke må forstyrres i dvalen og yngletiden.

Jordforureningsloven

Jf. § 50 a i Jordforureningsloven er alle arealer i byzone som hovedregel lettere forurenede. Disse områder benævnes 'områdeklassificerede arealer'. Lokalplanområdet ligger inden for områdeklassificeret areal, hvilket betyder, at flytning af jord skal meddeles kommunen for at undgå en spredning af forurenede jord.

TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Museumsloven

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 Slots- og Kulturstyrelsen kræves standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført. Anlægs- og udgravningsarbejder bør altid ske i dialog med Østfyns Museer.

MILJØVURDERING

Det er i screeningen vurderet, at lokalplanen ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljøvurdering efter lov om miljøvurdering af planer og programmer. Til grund herfor ligger bl.a. en vurdering af, at trafikmængden på Stendamsgade, som følge af oprettelsen af den offentlige parkeringsplads, ikke vil stige og dermed holde sig på det nuværende niveau på 900-1000 ÅDT. Dermed vurderes trafikstøjen i området ikke at overstige grænseværdierne for vejtrafikstøj for boliger.

Endvidere begrænses de visuelle gener af parkeringsområdet, set fra Slotsholmen, ved at afskærme dette med beplantning. Dette vurderes derfor heller ikke at medføre en væsentlig indvirkning på miljøet.

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 1533 af 10. december 2015) § 3 er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af lokalplan nr. 274. Dette er annonceret og offentligt bekendtgjort den 17. januar 2017.

Klager over ikke gennemført miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer § 16 kan afgørelsen påklages efter de regler herom, der er fastsat i den lovgivning, som planen eller programmet udarbejdes i henhold til, i dette tilfælde lov om planlægning.

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 Natur- og Miljøklagenævnet.

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

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.

KLAGEVEJLEDNING

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

Eventuel klage over retlige spørgsmål skal indgives ved brug af Klageportalen via borger.dk eller virk.dk.

Klagen skal være indgivet inden 4 uger efter modtagelse af afgørelsen. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter modtagelsen af afgørelsen.

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

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

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1 FORMÅL

Ad §1: Formålsbestemmelsen kan karakteriseres som de politiske mål, der udmøntes i de enkelte mere detaljerede regler om anvendelse, udformning osv.

Formålsparagraffen har væsentlig betydning ved behandling af ansøgning om dispensation idet der ikke kan dispenseres fra lokalplanens principper, som navnlig kommer til udtryk i formåls- og anvendelsesbestemmelserne.

1. 1 Lokalplanens formål er:

at fastlægge områdets anvendelse til offentlige formål, såsom administration, arkiv, park, legeplads, udstilling, kulturelle aktiviteter, bibliotek, og hertil knyttet café, samt parkering,

at der sikres mulighed for indretning af et offentligt tilgængeligt parkeringsareal inden for området,

at sikre, at området udvikles med hensyntagen til dets centrale placering tæt på vigtige kulturarvsinteresser; Nyborg bymidte, Nyborg Voldanlæg, voldgraven og Nyborg Slot,

at sikre, at det grønne område syd for den gamle politigård fastholdes som offentligt tilgængeligt parkareal i form af legeplads/aktivitetsareal og et offentligt tilgængeligt stiforløb langs voldgraven.

2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2. 1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter følgende matr. nr. 231b, 231c, og 232, samt en del af 7000cx, af Nyborg Bygrunde samt alle parceller, der udstykkes herfra.

2. 2 Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone.

3 ANVENDELSE

3. 1 Anvendelsen fastsættes til offentlige formål, såsom administration, arkiv, park, legeplads, udstilling, kulturelle aktiviteter, bibliotek, og hertil knyttet café, samt parkering.

4 Udstykning

4. 1 Der må kun ske udstykning og sammatrikulering, der sikrer en matrikulær opdeling af matr. nr. 232, 231c og 231b, der er forenelig med lokalplanområdets funktionelle opdeling i bebyggelse og hertil knyttet parkering, og park og legepladsområde.

5 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD

Veje

5. 1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Stendamsgade, som vist på Figur 5.

Stier

5. 2 Der reserveres et areal til en 3 meter bred sti langs Slotssøen i princippet som vist på Kortbilag 2. Placering og udformning af stien skal ske efter aftale med Nyborg Kommune. Stien skal være offentlig tilgængelig.

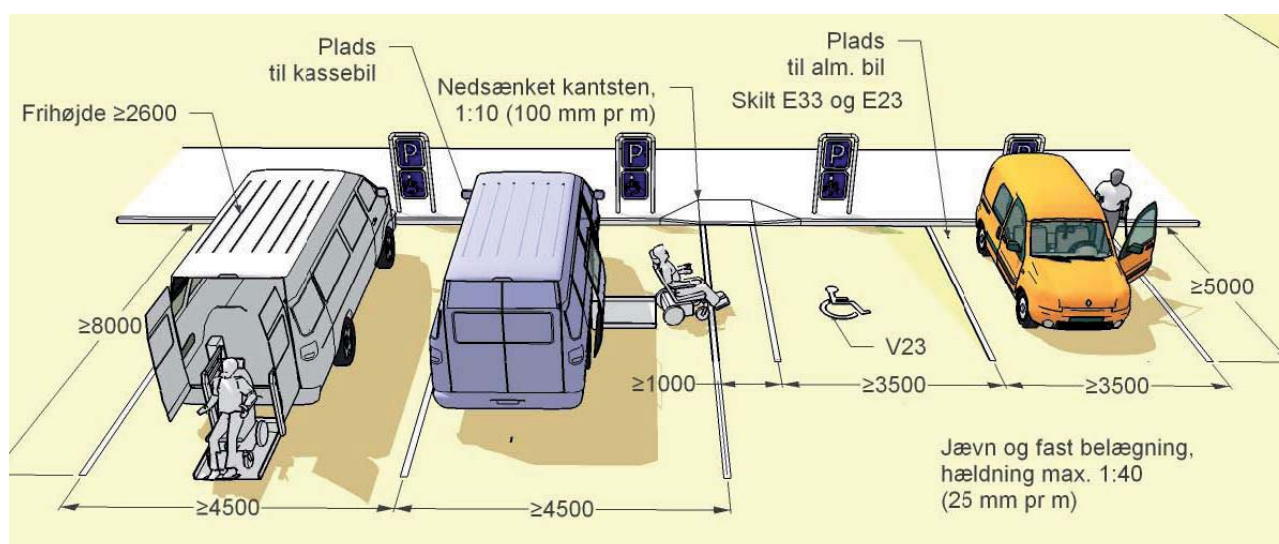
Anlæg og vedligehold skal bæres af ejendommens ejere.

Parkerings

5. 3 Der må etableres maksimum 40 parkeringspladser på de på Kortbilag 2 angivne parkeringsarealer.
5. 4 Parkeringspladser må kun anlægges inden for de på Kortbilag 2 angivne parkeringsarealer.
5. 5 Internt vejanlæg på matr. nr. 232, 231c og 231b og parkeringspladser inden for lokalplanområdet må kun udformes som illustreret på Figur 5.

Ad §5.3: Jf. Bygningsreglement 15 skal der etableres et passende antal handicapparkeringspladser ved etablering af parkeringsarealer. Af Statens Byggeforskningsinstituts anvisninger til Bygningsreglement 10 fremgår det, at etablering af mellem 26 og 50 parkeringspladser forudsætter indretning af 3 handicap-parkeringspladser. Udformningen af pladserne skal ske efter principperne illustreret på Figur 11.

Ad §5.4: Afgrænsningen betyder en indskrænkning af parkeringsarealet ift. udstrækningen per januar 2017. Da en lokalplans bestemmelser ikke medfører handlepligt betyder det, at parkeringspladsen først i tilfælde af en omlægning med nyetablering af hele belægningen, skal udformes jf. lokalplanens bestemmelser.



Figur 11 - Principskitse handicapparkeringspladser.

Ad §6.1: Ved bebyggelsesprocent forstås etagearealets procentvis andel af grundstykkets areal, inkl. evt. andel i fællesareal. Reglerne for beregning af bebyggelsesprocent fremgår af Bygningsreglementerne og kan ikke fraviges ved lokalplan.

6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6. 1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110.
- 6. 2 Bebyggelse må kun opføres inden for det på Kortbilag 3 afgrænsede byggefelt.
- 6. 3 Bebyggelse må maksimalt etableres i 2½ etager og med en bygningshøjde på maksimalt 15 meter.
- 6. 4 Tekniske anlæg/installationer, skal indarbejdes i arkitekturen.

Ad §7: Den gamle politigårds ydre fremtræden reguleres desuden af lokalplan nr. 142, der regulerer skiltning, facader, mm., i Nyborg bymidte. Bygningen har en høj bevaringsværdi (SAVE-værdi 3), hvilket lægger begrænsninger på mulighederne for ændringen af bygningens ydre.

7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7. 1 Ydermure skal fremstå i røde teglsten.
- 7. 2 Tagbeklædning skal være i form af røde vingetegl.
- 7. 3 Der må ikke opsættes udvendige antenner, stålskorstene og paraboler inden for lokalplanområdet.

8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN

Ad §8.2: Etablering af et lege- og aktivitetsområde forudsætter tilladelse fra Nyborg Kommune.

Se redegørelsen for forslag til indretningen af et legeområde, der lever op til de opsatte forudsætninger.

- 8. 1 Det på Kortbilag 2 afgrænsede parkareal må kun benyttes som grønt parkområde.
- 8. 2 Der må inden for det på Kortbilag 2 afgrænsede parkareal etableres en legeplads med anlæg i op til 1 meters højde. Anlæg må kun fremstå i træ, sten, beton og bronze. Detaljer på anlæggene må udføres i andre materialer.
- 8. 3 Der må ikke foretages ændringer i terræn større end +/- 0,50 meter inden for det på Kortbilag 2 angivne parkareal og inden for det på Kortbilag 3 afgrænsede byggefelt.
- 8. 4 Der må ikke etableres beplantning inden for det på Kortbilag 2 afgrænsede parkområde.
- 8. 5 Der må ikke etableres beplantning med en højde på over 1 meter inden for det på Kortbilag 2 afgrænsede beplantningsbælte.

Undtaget herfor er muligheden for at etablere op til 2 solitære træer inden for det på Kortbilag 2 afgrænsede beplantningsbælte.

8. 6 Der må kun etableres beplantning af følgende arter inden for det på Kortbilag 2 afgræsende beplantningsbælte:

- Juniperus communis, ene.
- Lonicera xylosteum, dunet gedebled.
- Salix, pil.
- Taxus baccata, taks.
- Viburnum opulus, kvalkved.
- Rhamnus cathartica, vrietorn.
- Quercus, eg.
- Malus sylvestris, skovæble.

8. 7 Der må kun etableres hegn i træ eller mur i røde teglsten i skel mod matr. nr. 231a.

8. 8 Det på Kortbilag 2 angivne beskyttede træ skal bevares.

9 AFLYSNING AF LOKALPLAN

9. 1 Lokalplan nr. 107 aflyses ved vedtagelse af nærværende lokalplan. Lokalplan nr. 16 aflyses for så vidt angår denne lokalplans område, som afgrænset i §2.

RETSVIRKNINGER

I henhold til planlovens §18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Et forslag til lokalplanen blev godkendt af Teknik- og Miljøudvalget, på vegne af Nyborg byråd, den 9. januar 2017 med efterfølgende offentlig høring fra den 17. januar til den 14. marts 2017.

Således endeligt vedtaget af Nyborg byråd den 24. april.

P. b. v.

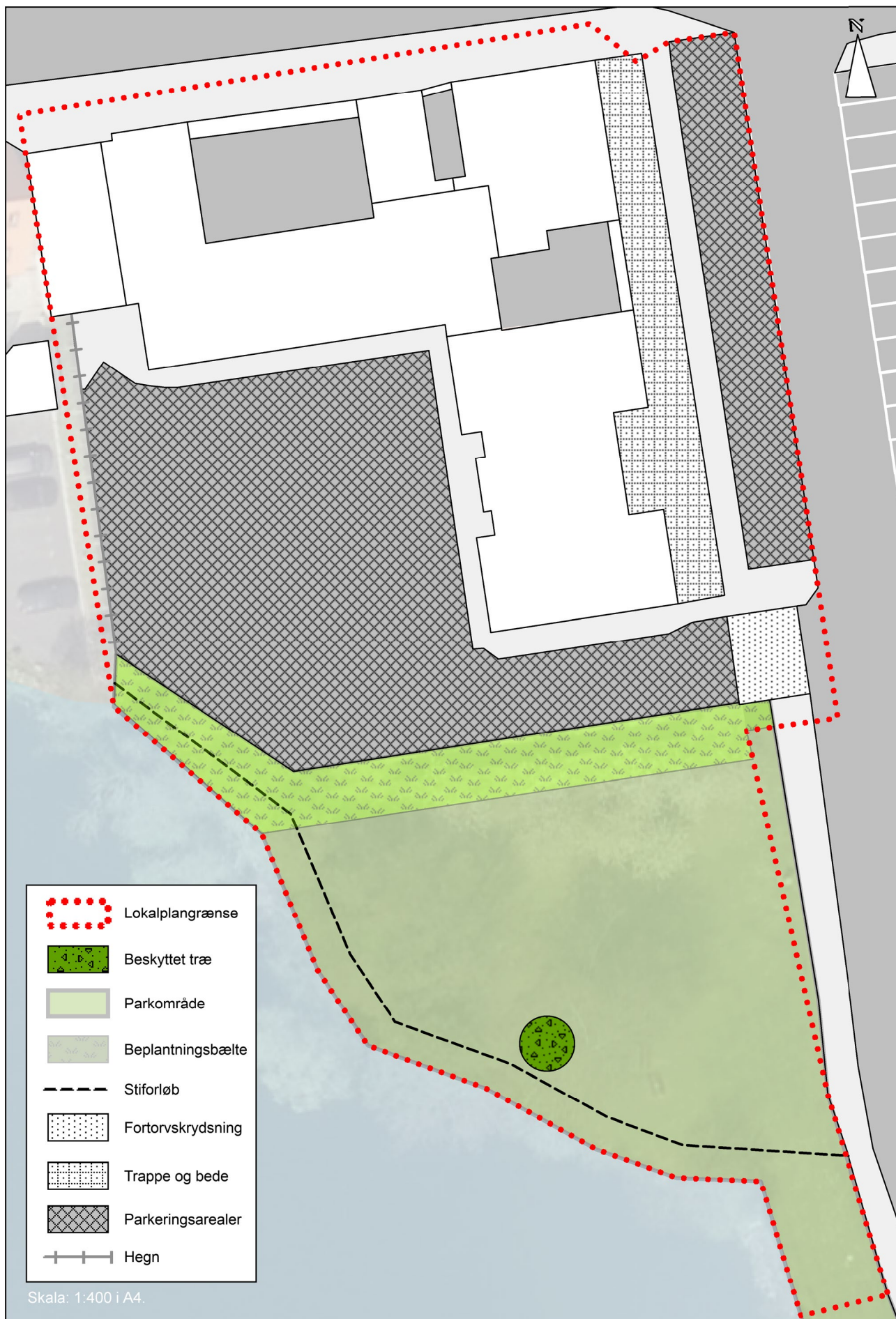
Kenneth Muhs
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør

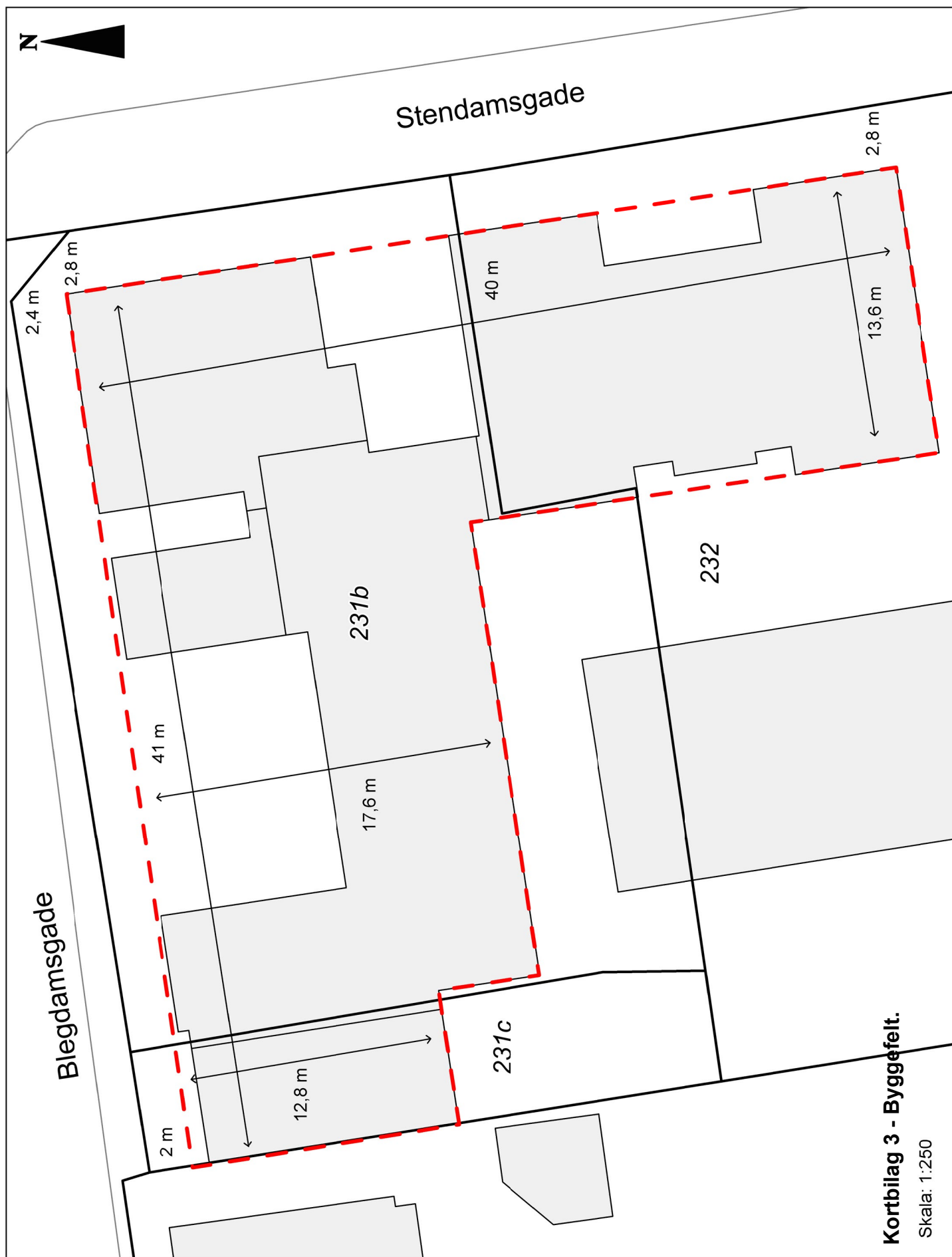
Således offentligt bekendtgjort den 2. maj 2017.



Kortbilag 1 - Matrikulære forhold og lokalplanområdets afgrænsning.



Kortbilag 2 - Beplantningsbælte, stiforløb, parkerings- og parkområde, og beskyttet træ.



Kortbilag 3 - Byggefelt.
Skala: 1:250



Nyborg
KOMMUNE

Torvet 1
5800 Nyborg
www.nyborg.dk