



Nyborg
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 209



**Bevaringsværdige ejendomme
på Margrethevej og Skræddergyden**

Indhold

Om lokalplaner	3
Miljøvurdering	3
Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens område og indhold.....	4
Formålet med lokalplanen	4
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning....	6
Forsyningsforhold	9
Lokalplanens retsvirkninger	9
Lokalplanens bestemmelser.....	11
1.0 Lokalplanens formål.....	11
2.0 Område og zonestatus.....	11
3.0 Områdets anvendelse.....	11
4.0 Udstykning	11
5.0 Vej- og parkeringsforhold	11
6.0 Ledningsanlæg	12
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	12
8.0 Bebyggelsens placering og omfang.....	13
9.0 Ubebyggede arealer	13
10.0 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	14
11.0 Servitutter.....	14
12.0 Påtaleret.....	14
Vedtagelsespåtegning	15
 Kortbilag 1 - Matrikelkort, lokalplanområdet	16
Kortbilag 2 - Bevaringsværdi bebyggelse	17
Kortbilag 3 - Udstykning og byggefelter, matr. nr. 2ix	18

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.

Lokalplanens baggrund

Lokalplanen er udarbejdet for at sikre en række bevaringsværdige ejendomme mod nedrivning og væsentlige ombygninger/ændringer der forringer bevaringsværdien. Området ligger umiddelbart ud til Storebæltskyst og byrådet ønsker at bevare områdets nuværende attraktive karakter.

Nyborg Kommune har nedlagt et § 14 forbud jr. planloven for at sikre ejendommen Margrethevej 16 mod nedrivning, Sagen blev påklaget til Naturklagenævnet, der stadfæstede Nyborg Kommunes ret til at nedlægge et § 14 forbud og indenfor et år fremlægge et forslag til lokalplan.

På ejendommen er der mulighed for opførelse af 2 nye enfamilieboliger, der ønskes indpasset i det eksisterende miljø.



Lokalplanområdet, vist med bevaringsværdig bebyggelse - høj bevaringsværdi (rød) og middel bevaringsværdi (lyserød).



Margrethevej 1



Margrethevej 2



Margrethevej 3



Margrethevej 4



Margrethevej 6

Lokalplanens område og indhold

Lokalplanområdet omfatter ejendomme med bebyggelser opført mellem 1910 -1950 med henholdsvis høj og middelbevaringsværdi.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og anvendelsen fastlægges til boligformål. Der er enkelte af ejendommene som stadig anvendes som sommerhus, det kan fortsætte uhindret indtil status ønskes ændret af ejeren.

På ejendommen Margrethevej 16 kan der opføres 2 nye enfamilieboliger. Lokalplanen giver mulighed for at de kan opføres i et nutidigt arkitektonisk formsprog, harmoni og paralleler til den bevaringsværdige bebyggelse skal skabes med materiale- og farvevalg.

Formålet med lokalplanen

Lokalplanens formål er at sikre den eksisterende bebyggelse ikke nedrives eller ændres væsentligt, så de bygningsmæssige bevaringsværdier går tabt.

Det betyder, at husene skal ombygges og renoveres med respekt for den oprindelige arkitektur og så originalt som muligt i stil- og materialevalg. Det er bygningernes ydre (tag og fag), der skal bevares, det indvendige kan renoveres og moderniseres efter egne ønsker.

I vurderingen af bevaringsværdien indgår også det omgivende nærmiljø, hvorfor det er vigtigt også at sikre helheden i området ved sikring af de enkelte karakteristiske elementer f.eks. større solitære træer m.m.

SAVE-registreringen fra udarbejdelse af Nyborg Kommuneatlas 1994 er anvendt som udpegningen af de ejendomme, som er omfattet af lokalplanen.

I SAVE-registreringen er ejendomme tildelt karakterer mellem 1 og 9. Karakter 1 - 3 er høj bevaringsværdi, 4 - 6 middel bevaringsværdi og 7 - 9 er lav bevaringsværdi. På kortudsnittet side 4 er angivet de røde bygninger med høj bevaringsværdi og de lyserøde med middel bevaringsværdi.

Vurderingen af de elementer der indgår i karakteren for den enkelte ejendom kan ses på www.kulturarv.dk under fredede og bevaringsværdige bygninger.



Margrethevej 8

Margrethevej 1, enfamiliehus opført 1910, ombygget 1971, bevaringsværdi 5.

Margrethevej 2, enfamiliehus opført 1917, ombygget 1984, bevaringsværdi 4.

Margrethevej 3, enfamiliehus opført 1919, ombygget 1974, bevaringsværdi 5.

Margrethevej 4, sommerhus opført 1912, ombygget 2006, bevaringsværdi 6.

Margrethevej 6, enfamiliehus opført 1920, bevaringsværdi 5.

Margrethevej 7, enfamiliehus opført 1937, bevaringsværdi 4.

Margrethevej 8, enfamiliehus, opført 1911, ombygget 1976, bevaringsværdi 5.

Margrethevej 10, enfamiliehus, opført 1917, bevaringsværdi 5.

Margrethevej 12, enfamiliehus, opført 1934, bevaringsværdi 3.

Margrethevej 14, enfamiliehus, opført 1922, ombygget 1979, bevaringsværdi 3.

Margrethevej 16, sommerhus, opført 1919, ombygget 1974, bevaringsværdi 3.

Skræddergyden 9, enfamiliehus, opført 1930, bevaringsværdi 5.

Skræddergyden 18, enfamiliehus, opført 1910, ombygget 1995, bevaringsværdi 4.

Skræddergyden 19, sommerhus, opført 1917, bevaringsværdi 4.

Skræddergyden 20, enfamiliehus, opført 1928, bevaringsværdi 6.

Skræddergyden 22, sommerhus, opført 1910, bevaringsværdi 4.



Margrethevej 10



Margrethevej 12



Margrethevej 14



Margrethevej 16



Skræddergyden 9



Skræddergyden 18



Skræddergyden 19



Skræddergyden 20



Skræddergyden 22

Skræddergyden 24, enfamiliehus, opført 1915, ombygget 1994, bevaringsværdi 4.

Bevaringsværdien et udtryk for vurdering af arkitektonisk værdi, kulturhistorisk, værdi, miljømæssig værdi, originalitetssværdi og tilstandsværdi.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Regionplan

Lokalplanområdet er en del af det oprindelige byzoneområde og i overensstemmelse med Regionplan 2005.

Kommuneplan

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Nyborgs Kommuneplan 2001 for rammeområde 1.B.3, der fastlægger områdets anvendelse til boligformål. Rammerne fastlægger området til boligformål, åben-lav bebyggelse. Der må ikke fremkomme grunde mindre end 1000 m², bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 og max. bygningshøjde er fastsat til 8,5 m.

Kommuneatlas

I Nyborg Kommuneatlas, Bevaringsværdier i byer og bygninger 1994 er bygninger indenfor lokalplanområdet udpeget med bevaringsværdier høj og middel jr. SAVE-registreringen.

Vejadgang

Ny udstykning på matr. nr. 2 ix Nyborg Markjorder samt eksisterende bebyggelse på matr. nr. 2 iv Nyborg Markjorder skal vejbetjenes via ny privat fællesvej fra Margrethevej, som vist på kortbilag 3.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Kystnærhedszonen

Der må ikke opføres bebyggelse med bygningshøjder over 8,5 m. De 2 nye byggemuligheder på matr. nr. 2 ix Nyborg Markjorder vil ikke afvige fra den eksisterende bebyggelse i området med hensyn til højder og volumen. Der er ikke tale om en egentlig fortætning af området, der bevares som et åbent parkanlæg.



Skræddergyden 24

Visualisering af byggemuligheden set fra stranden, er vist på side 9, den nye bebyggelse er trukket tilbage på grunden og ikke umiddelbart synlig fra stranden.

Stormflod

Kystdirektoratet anbefaler en laveste gulvkote på 1,39 m DVR90. Vandstanden i havet vil nå eller overskride denne kote i gennemsnit en gang pr. 50 år. Foranstående er en af forudsætningerne for at kunne få erstattet oversvømmelses-skader i henholdt til Lov om stormflod og stormfald.

Skovbyggelinie

Da området er bebygget før 1. januar 1968 er området undtaget for naturbeskyttelseslovens bestemmelser om skovbyggelinier.



Eksempler på ny bebyggelse

Museumslovens § 27

Det kan ikke udelukkes, at lokalplanområdet rummer jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der vil være omfattet af Museumslovens § 27. I det omfang et fortidsminde berøres af et anlægsarbejde, kan dette af Kulturarvsstyrelsen kræves standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført.

På opfordring af bygherren kan Odense Bys Museer fremsende en tidsplan for og et budget over de udgifter, som er forbundet med en forundersøgelse (jf. Museumslovens § 25). Da forundersøgelsens resultater kan få indflydelse på planlægning og byggemodning i lokalplanområdet, anbefales det bygherren at kontakte Odense Bys Museer på et tidligt tidspunkt i projekteringen.

Miljøvurdering

Ved en indledende miljø-screening af lokalplanen er det vurderet, at det ikke er sandsynligt, at planen vil have væsentlig indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser samt arkitektonisk og arkæologisk arv og det indbyrdes forhold mellem samtlige disse faktorer.

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004) § 3 er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af lokalplan nr. 209. Dette er annonceret og offentlig bekendtgjort den 10. juni 2008.

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
Frederiksborggade 15
1360 København K

Der er et klagegebyr 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.

Forsyningsforhold

Varmeplanlægning

Nærværende lokalplanområde er omfattet af gældende varmeplan og fastlagt til fjernvarmeforsyning.

Spildevandsplanlægning

Hele lokalplanområdet er optaget i spildevandsplanen for Nyborg 1997 - 2004.

Margrethevej 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 10, 12, 14 og 16 er beliggende i fælleskloakeretområde. Ved renovering, ombygning og nybygning skal kloakanlæg udføres forberedt til separatafløbssystem.

Skræddergyden 9, 18, 19, 20, 22 og 24 er beliggende i separatkloakeret område. Alle kloakanlæg og tilslutninger skal udføres til separatafløbssystem.

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger indenfor Nyborg Forsyning & Service forsyningsområde.

Elforsyning

Lokalplanområdet ligger indenfor Nyborg Forsyning & Service forsyningsområde.

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens endelige 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, Frederiksborggade 15, 1360 København K 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 på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende en opkrævning på gebyret. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandling af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk.

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

Den nye bebyggelse vil ikke være synlig fra stranden idet byggefelterne er trukket tilbage på grunden.



Lokalplanens bestemmelser

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1.0 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

- at sikre områdets anvendelse til boligformål,
- at bevare områdets bevaringsværdige bebyggelse,
- at sikre at områdets karakter og udtryk mod kysten fastholdes.

2.0 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 2ga, 2gc, 2gh, 2gi, 2gm, 2gn, 2go, 2gr, 2gs, 2gz, 2gæ, 2hb, 2hg, 2hk, 2hl, 2il, 2mo, 2iv og 2ix. Nyborg Markjorder samt alle ejendomme, der udstykkes herfra.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

3.0 Områdets anvendelse

3.1 Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav bebyggelse til enfamiliboliger.

3.2 Byrådet kan tillade, at der drives en sådan form for virksomhed, som almindeligvis udføres i boligområder under forudsætning af, at virksomhedens karakter ikke påfører de omkringboende ulemper, herunder et forøget parkeringsbehov i området.

4.0 Udstykning

4.1 Ud over en udstykning af matr. nr. 2 ix Nyborg Markjorder til i alt 2 matrikler, må der ikke ske udstykning inden for området.

4.2 Udstykning af matr. nr. 2ix kan i princippet udstykkes som vist på kortbilag 3.

5.0 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1 Der udlægges ny privat fællesvej til matr. nr. 2ix og 2 iv til Margrethevej.

Ændringer af eksisterende eller etablering af nye vejtilslutninger og overkørsler skal godkendes af vejmyndigheden ved Nyborg kommune.

- 5.2 Placering af vejtilslutning til den private fællesvej Margrethevej er vist på kortbilag 3.
- 5.3 Ny privat fællesvej skal udlægges i min. 7,0 m's bredde med vendeplads i enden.
- 5.4 Fra matr. nr. 2iv og de 2 parceller af matr. nr. 2 ix etableres private stier til stranden.
- 5.5 Der etableres stiforbindelse fra ny privat fællesvej til offentlig sti på matr. nr. 2 is.
- 5.6 På hver parcel skal der sikres areal til min. 2 p-pladser.

6.0 Ledningsanlæg

- 6.1 Belysning af interne veje, parkeringspladser og stier skal udføres som pullert belysning med en lyspunkthøjde over færdigt terræn på max. 1,5 m.
- 6.2 Belysning på ny privat fællesvej etableres af Nyborg Kommune på grundejernes bekostning.

7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 På kortbilag 2 er udpeget den eksisterende bebyggelse, som er bevaringsværdig og fortsat skal bevares samt sikres mod ændringer, der forringer bevaringsværdien.

Renovering og ombygning skal ske i respekt for bebyggelsens arkitektur, stil og det oprindelige materialevalg.

Ændringer på tag, facader, vinduer, døre, hegnsmure og andet på facaden skal godkendes af Nyborg Kommune.

- 7.2 Tilbygninger, vinterhaver og lignende i forbindelse med den bevaringsværdige bebyggelse skal udføres i samme stil og med materialer og farver som den oprindelige arkitektur.

- 7.3 Ny bebyggelse på matr. nr. 2 ix Nyborg Markjorder skal opføres med en arkitektur, der stilmæssigt passer til områdets bevaringsværdige bebyggelse.

Det betyder ikke, at der ikke kan vælges en moderne arkitektur og nutidigt formsprog, men at der skal lægges vægt på bebyggelsesmæssig harmoni i området.

Ny bebyggelse skal i højde og volumen matche den øvrige bebyggelse i området.

- 7.4 Ny bebyggelse skal opføres med facader i pudset eller vandskuret murværk i hvide eller lyse nuancer.

Tage på ny bebyggelse skal udføres i kobber eller zink med helvalm eller ensidig taghældning med en max. taghældning på 20°.

Afskærmning af terrasser i sammenhæng med ny bebyggelse skal ske med gennemsigtige plader i glas eller plexiglas.

Farver på mindre bygningsdele som vinduer, garageporte m.m. skal holdes i dæmpede farver f.eks. hvid, antrazitgrå, sort eller olieret træ.

8.0 Bebyggelsens omfang og placering

- 8.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

- 8.2 Ny bebyggelse på matr. nr. 2ix Nyborg Markjorder skal placeres indenfor de på kortbilag 3 viste byggefelter.

Inden for hver af de viste byggefelter kan der opføres et samlet etageareal på max. 339 m² inkl. alt, garager, udhuse m.m.

Ny bebyggelse skal etableres med laveste gulvkote 1,39 m DVR90.

- 8.3 Den max. bygningshøjde må ikke overstige 8,5 m.

- 8.4 Bebyggelse på matr. nr. 2ix må max. opføres med 2 etager.

- 8.5 Ved eksisterende bevaringsværdig bebyggelse skal ændringer/tilbygninger tilpasses den eksisterende bebyggelses arkitektur og volumen.

9.0 Ubebyggede arealer

- 9.1 Hegn i skel må kun etableres som levende hegn, og skal etableres i overensstemmelse med hegnslovens bestemmelser.
- 9.2 Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 25 cm i forhold til det eksisterende terræn. Det naturlige terræn skal bibeholdes i en skelbræmme på min. 2,5 m.
- 9.3 Udendørs oplagring må ikke finde sted, og der må ikke henstilles både, uindregistrerede køretøjer og campingvogne samt lastvogne.
- 9.4 Anlæg og beplantning kystværts bebyggelsen i 1. række mod vandet skal tilpasses kystlandskabet.
- 9.5 På matr. nr. 2iv og 2ix skal bebyggelsen stå som solitære elementer i et stort åbent parkanlæg.

Anlæg som trapper og terrasser skal indpasses i det naturlige terræn og skal udføres, så lidt synligt som muligt.

Til faste belægninger må kun anvendes granit og hårdt-træ.

10.0 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet fjernvarmenettet og spildevandet tilsluttet det offentlige kloaksystem.

11.0 Servitutter

- 11.1 Følgende servitutter aflyses:
 - På matr. nr. 2 go Nyborg Markjorder, lokalplan nr. 79 lyst 08.09.1993.
 - På matr. nr. 2go Nyborg Markjorder, lokalplan nr. 95 lyst 17.09.1997.
- 11.2 Tilstandsservitutter der er uforenelige med planen fortrænges af lokalplanen.
- 11.3 For rådighedsservitutter indeholdende bestemmelser der har karakter af tilstandsservitutter fortrænges de dele af servitutterne, som er uforenelige med lokalplanen.

12.0 Påtaleret

12.1 Påtaleret overfor nærværende lokalplan har alene Nyborg Byråd.

Vedtagelsespåtegning

Forslag godkendt af Nyborg Byråd den 27. maj 2008 og fremlagt i offentlig høring fra 10. juni til 10. august 2008 vedtages således endeligt af Nyborg Byråd den 7. oktober 2008.

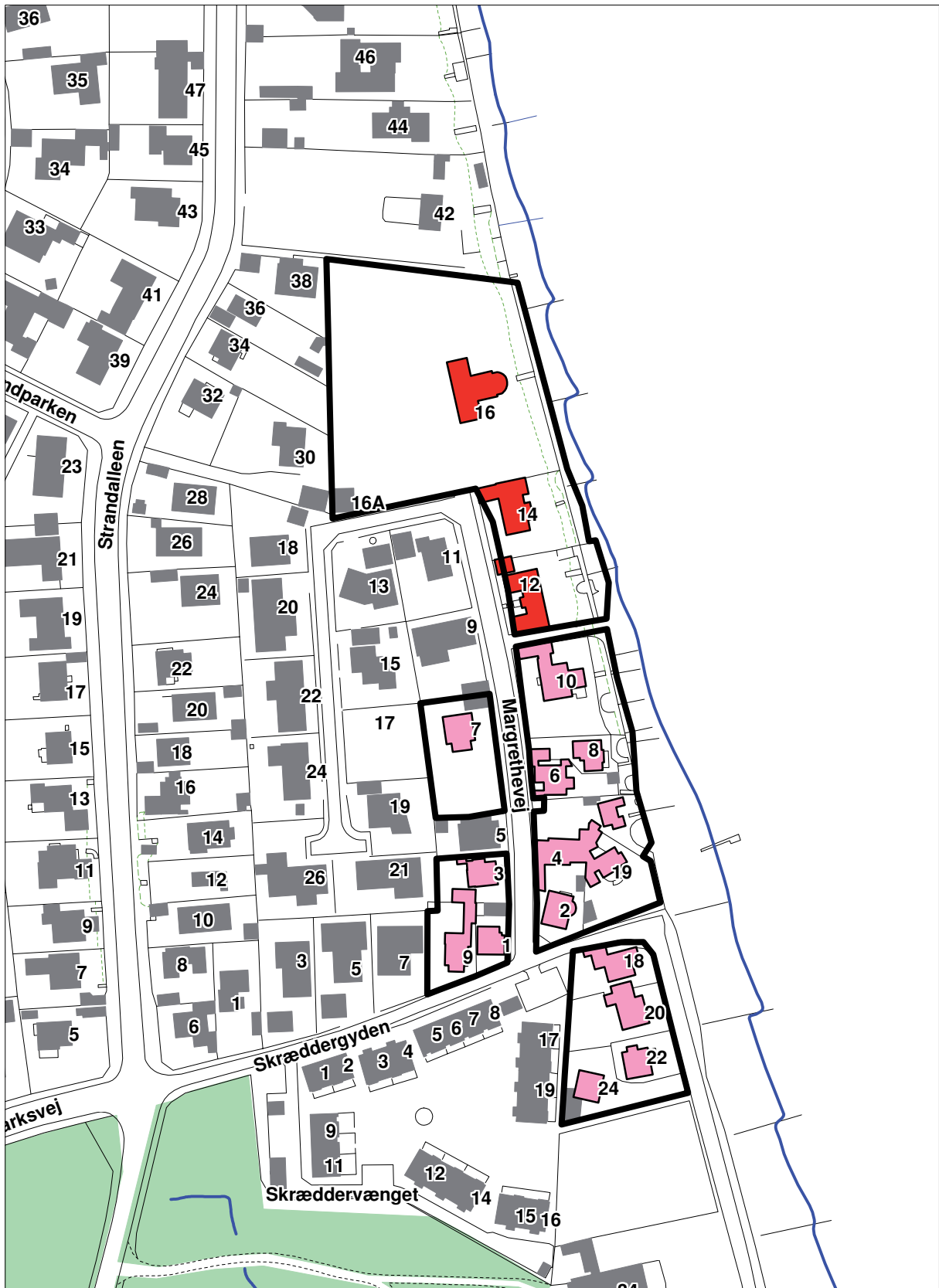
P. b. v.

Jørn Terndrup
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 21.10.2008 og tinglyst den 24.10.2008.





Page 10 of 10

Bygninger med middel bevaringsværdi

Bygninger med middel bevaringsværdi



18