



Lokalplan nr. 273

Nyborg Private Realskole

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 27. december 2016 til den 21. februar 2017.

Indhold

Om lokalplaner	2
Lokalplanens redegørelse	
Baggrund	4
Lokalplanområdet	4
Formål og indhold	5
Forhold til anden planlægning	9
Tilladelser efter anden lovgivning	13
Miljøvurdering	14
Lokalplanens retsvirkninger	15
Klagevejledning	15
Lokalplanens bestemmelser	
1.0 Formål	17
2.0 Område og zonestatus	17
3.0 Anvendelse	17
4.0 Udstykning	17
5.0 Vej-, sti- og parkeringsforhold	17
6.0 Bebyggelsesn placering og omfang	18
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	19
8.0 Ubebyggede arealer og terræn	20
9.0 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	20
10.0 Aflysning af lokalplan	20
Retsvirkninger	21
Vedtagelsespåtegning	21
Kortbilag 1 - Matrikelkort, lokalplanområdet	22
Kortbilag 2 - Delområder, vejadgang, mm.	23
Kortbilag 3 - Nedrivning, bevaringsværdi, mm.	24
Kortbilag 4 - Illustrationsplan	25

BAGGRUND

Nyborg byråd har truffet beslutning om udarbejdelse af nærværende lokalplan på baggrund af Nyborg Private Realskoles ønske om at etablere en tilbygning til skolebygning, Enghavevej 1, som erstatning for eksisterende træpavillon fra 1974. Og på baggrund af et ønske om at skabe et samlet administrationsgrundlag for hele skolens område, der idag er dækket af flere lokalplaner.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet er beliggende i den nordøstlige kant af Nyborgs bymidte, syd for Svanedamskvarteret og Nyborg Station (se kort, Figur 1). Området er således centralt placeret ud til Enghavevej. Området afgrænses af den gamle voldgrav (syd for) og Svanedamsparken (nord for). I øst afgrænses området af Enghavevej og i vest af ejendommen Birkhovedvej 2. Området har et samlet areal på 6.326 m². Afgrænsningen af lokalplanområdet fremgår af kort, Figur 2.

Området omfatter Nyborg Private Realskoles bygninger og bebyggelsen består af bygninger af forskellig karakter (se Figur 3-6) med undervisnings- og administrationslokaler. Anvendelsen af området er skoleformål. Bygningernes udtryk varierer i udtryk og størrelse fra et tidligere enfamilieshus i ét plan udført i gule teglsten til større undervisningsbygninger fra hhv. 1989 og 2004 i 2½ etage udført i røde teglsten.

Den gamle hotelbygning fra 1906 (se Figur 9), der står hvor voldgraven møder Enghavevej, adskiller sig arkitektonisk fra områdets resterende bebyggelse.



Figur 1 - Lokalplanområdets placering i Nyborg.

Den vestligste del af lokalplanområdet (se Figur 2), matr. nr. 550, er en tidligere parcelhusgrund, Lille Svanedam 13, men fremstår idag som et grønt område.

Der er biladgang til området fra en privatfællesvej, grusvejen Lille Svanedam, mens der både er stiadgang fra Enghavevej og Svanedamsgade, igennem Svanedamsparken.

Nærheden til både fortidsminder (Nyborg Voldanlæg), kulturavsarealer (bymidten) og beskyttet natur (voldgraven) gør, at området er omfattet af flere beskyttelseslinjer og indgår i flere beskyttelsesområder.

FORMÅL OG INDHOLD

Lokalplanen har til formål, at

- (1) skabe et samlet administrationsgrundlag for hele Nyborg Private Realskoles område,
- (2) muliggøre opførelsen af en tilbygning til en skolebygning som erstatning for en træpavillon,
- (3) videreføre en arealreservation, langs voldgraven, til en offentlig sti, og
- (4) sikre at ny bebyggelse indpasses til områdets placering ved voldgraven og nær de gamle voldanlæg. Lokalplanen vil samtidig muliggøre brugen af matr. nr. 550 (Lille Svanedam 13 grunden) til skoleformål i form af udekøkken mm.



Figur 2 - Lokalplanområdets afgrænsning og nære omgivelser.

Figur 3 - Den vestligste del af lokalplanområdet er den tidligere parcelhusgrund, Lille Svanedam 13. Området har idag et grønt præg hvilket skal bibeholdes. Området kan i fremtiden benyttes til udeaktiviteter og dertilhørende småbygninger såsom shelters, udekøkken, mm.



Figur 4 - Lokalplanområdet set fra Svanedamsparken. Her en nyere undervisningsbygning fra 2004.



Figur 5 - Et tidligere enfamilieshus i gule teglsten, der idag benyttes til skoleformål. Kig fra Svanedamsparken.



Figur 6 - I baggrunden ses skolebygningen fra 1989, der ligger ud til Enghavevej. I forgrunden ses træpavillonen fra 1974, der nedrives for at gøre plads til en tilbygning til den bagerste bygning. Tilbygningen bliver opført i samme arkitektur, højde og form og vil fremstå som en forlængelse af den eksisterende bygning.



Samlet administrationsgrundlag

Denne lokalplan skal erstatte de tre lokalplaner, der idag regulerer lokalplanområdet: Lokalplan nr. 66 - Nyborg private realskole, Lokalplan nr. 118 - Udvidelse af Nyborg Private Realskole på Enghavevej, og Lokalplan nr. 16 - Nyborg bykerne. Derudover er området også reguleret delvis af kommuneplanramme 1.O.20 og delvis af ramme 1.R.13 fra Kommuneplan '13. Sideløbende med lokalplanprocessen udarbejdes derfor Kommuneplantillæg 16, der kommer til at omfatte hele lokalplanområdet. Dermed sikrer lokalplanen og kommuneplantillægget ét samlet administrationsgrundlag for skolens område.

Arealreservation til stiforløb langs voldgraven

De tidligere lokalplaner for området, lokalplan 66 og 118, har inkluderet en arealreservation langs voldgraven til et stiforløb med en bredde på 3 meter. Denne reservation fastholdes med denne lokalplan og udvides til også at omfatte matr. 550 (tidligere Lille Svanedam 13) så den i fremtiden er gældende for hele lokalplanområdet.

Stien skal være offentlig tilgængelig og med adgang fra Enghavevej og er en del af indsatsen for at sikre adgang langs den gamle voldgrav og de tidligere voldanlæg, der har en betydelig kulturhistorisk og rekreativ værdi.

Stien skal principielt etableres som vist på Kortbilag 2, men nøjagtigt forløb, belægning og lignende skal aftales med Nyborg Kommune. Stien skal etableres af ejendommens ejer, der tillige skal vedligeholde den.



Figur 7 - Skitse af tilbygning (den højre del af bygningen) til skolebygning, Enghavevej 1, set fra rundkørslen ved krydset Enghavevej-Svanedamsgade-Banegårdsalleen.

Tilbygning til skolebygning, Enghavevej 1

Lokalplanen muliggør opførelsen af en tilbygning til den eksisterende skolebygning fra 1989, hjørnet af Enghavevej og Lille Svanedam, Enghavevej 1. Tilbygningen på 900 m² skal opføres med samme arkitektur som den eksisterende bygning, med murede ydervægge i rød tegl, og tag beklædt med tagpap og med en hældning på 30 °. Figur 7 viser en skitse af tilbygningen.

Herudover muliggøres også sammenbygning af eksisterende bygninger mellem den nye tilbygning og voldgravn.

Lokalplanen fastsætter en bebyggelsesprocent på maksimalt 65 for det 6.326 m² store lokalplanområde. Altså et maksimalt etageareal på 4.112 m². Det samlede etageareal er idag 3.299 m² hvilket betyder at opførelsen af tilbygningen forudsætter nedrivning af minimum 87 m² eksisterende bebyggelse.

Tilbygningsprojektet forudsætter nedrivning af eksisterende træpavilion fra 1974 på 311 m². Dermed vil restrummeligheden i området være på ca. 224 m² og området må derfor betragtes som næsten udbygget som følge af den foreslåede udbygning og sammenbygning.

Placering af ny bebyggelse

Ny bebyggelse i området skal placeres inden for det på Kortbilag 2 fastlagte byggefelt. Med byggefeltet sikres en gunstig positionering af skolens bygninger, der minimerer påvirkningen af udsynet til voldgraven.

Figur 8 - Lokalplanområdet set fra luften, kig fra øst mod vest, sommer 2016. I forgrunden, ud til Enghavevej, ses den gamle, bevaringsværdige bygning fra 1906, der står i gråblå og hvide farver.



Anvendelse af matr. nr. 550

Matr. nr. 550, den tidligere Lille Svanedam 13, har hidtil været udlagt til rekreative formål i kommuneplan '13's ramme 1.R.13. Med kommuneplantillæg 16 og nærværende lokalplan fastsættes anvendelsen af området dog til offentlige og kulturelle formål, såsom undervisning, skole, fritidsordning, fritids- og klubaktiviteter samt administration m.m. i tilknytning hertil.

Lokalplanen giver ikke mulighed for ny bebyggelse på grunden, men tillader dog etablering af op til fire småbygninger såsom shelters, overdækkede bålpladser, drivhus og udekøkken. Småbygningerne skal udføres i træ (undtagen drivhuset) og tagene med tagpap. De må højst være 10 m² hver og må ikke have en højde over 2,5 meter. Småbygningerne må ikke sammenbygges og der er fastsat grænser for deres placering på grunden i forhold til skel og internt i forhold til småbygningerne imellem.

Lokalplanen sikrer desuden at grundens nuværende grønne præg bevares. Niveauet af beplantning i skel skal således fastholdes eller forøges. En eventuel fremtidig beplantningsplan skal godkendes af Nyborg Byråd.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan

I Kommuneplan 2013 er det meste af lokalplanområdet beliggende inden for rammeområde 1.O.20. Område 1.O.20 er udlagt til offentlige formål, specifikt uddannelsesinstitutioner (skoleformål).

En del af området, matr. nr. 550, Nyborg Bygrunde, er dog omfattet af ramme 1.R.13, der er udlagt til rekreative formål. Sideløbende med udarbejdelsen af denne lokalplan udarbejdes derfor et kommuneplantillæg (Kommuneplantillæg nr. 16), der udvider rammeområde 1.O.20 til også at omfatte matr. nr. 550 således at området kan benyttes til skoleformål på lige vilkår med resten af lokalplanområdet. Rammeområde 1.R.13 ophæves således hvad angår matr. nr. 550.

Gældende lokalplan

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig de hidtil gældende lokalplaner for området: Lokalplan nr. 66 - Nyborg private realskole og Lokalplan nr. 118 - Udvidelse af Nyborg Private Realskole på Enghavevej. Lokalplan nr. 16 ophæves endvidere for denne lokalplans område.

Zonestatus

Området er 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).

Byggeriet, der muliggøres ved denne lokalplan, er i højde og udformning i tråd med det eksisterende bebyggelse i området og det vurderes ikke at få en væsentlig indflydelse på det visuelle udtryk i kystnærhedszonen.

Bevaringsværdige bygninger

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.

Inden for lokalplanområdet er der udpeget én bevaringsværdig bygning, som vist på Kortbilag 3, med en bevaringsværdi (SAVE-vurdering) på 4. Bygningens særegne arkitektoniske udtryk (se bl.a. Figur 9) skal fastholdes og må ikke ændres på en måde, der påvirker det arkitektoniske udtryk væsentligt.

Nedrivning af bebyggelse

For at muliggøre opførelsen af en tilbygning til skolebygningen, Enghavevej 1, fra 1989 forudsættes en nedrivning af den tilknyttede træpavilion fra 1974. Denne er markeret på Kortbilag 3.

Naturbeskyttelse, bygge- og beskyttelseslinjer

Områdets placering i udkanten af bymidten gør at lokalplanområdet er en del af et område med værdifulde kulturmiljøer. Området med værdifulde kulturmiljøer omfatter Nyborg historiske bymidte og dækker kun delvis lokalplanområdet i form af en bræmme langs voldgraven. De muliggjorte ændringer i lokalplanområdet forventes ikke at have væsentlig visuel indvirkning på bymidten.

Figur 9 - Den bevaringsværdige bygning fra 1906 står synligt hvor voldgraven møder Enghavevej.

Bygningen skal bevares hvad angår dens særlige arkitektoniske udtryk, herunder detaljer omkring vinduer og på ydermuren. Disse detaljer skal desuden fremhæves gennem bemalingen; på billedet står de synligt frem i hvidt på den gråblå mur.



Trafik og tilgængelighed

Der er særdeles god tilgængelighed til lokalplanområdet med både cykel, gang og offentlig transport.

Lokalplanområdet ligger under 500 meter fra Nyborg Station og Nyborg Rutebilstation og har således særdeles god adgang til kollektive transportmuligheder. FynBus betjener endvidere området via stoppesteder på Enghavevej.

Der er adgang for gående og cyklister både fra Enghavevej, Birkhovedvej og gennem Svanedamsparken via Lille Svanedam.

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Lille Svanedam, som har status som privat fællesvej. Der er kun adgang for biler fra Birkhovedvej, mens cyklister og gående også har adgang fra Enghavevej. Trafikken på Lille Svanedam skal dog holdes på et minimum og skal kun benyttes som adgangsvej til skolens cykelparkering i lokalplanområdet.

Der er cykelsti langs overordnede veje til skolen: Banegårdssalléen, Svanedamsgade og Enghavevej.

Som beskrevet ovenfor sikrer lokalplanen en arealreservation til et 3 meter bredt, offentligt tilgængeligt stiforløb langs voldgraven.

Parkering

Der er ikke faste normer for antallet af parkeringspladser, der skal tilknyttes en institution, men Bygningsreglementet fastslår, at der skal udlægges tilstrækkelige parkeringsarealer til, at de beskæftigede i bebyggelsen, samt besøgende, kan parkere biler, motorcykler, knallerter og cykler, mv. på ejendommens område.

Den gode tilgængelighed til området med kollektiv transport, gang og cykel mindsker behovet for bilparkering. Da tilbygningen, der muliggøres af denne lokalplan, ikke vil medføre en forøgelse af antallet af elever på skolen, og dermed ikke en forøgelse af ansatte eller øget trafik til skolen, vurderes der ikke at skulle udlægges yderligere parkering inden for området.

Bilparkering for skolens ansatte og besøgende henvises til det offentlige parkeringsareal på hjørnet af Banegårdssålle mens cykelparkering skal håndteres inden for de på Kortbilag 2 afgrænsede parkeringsarealer. I forbindelse med at der udarbejdes en helhedsplan for området omkring Nyborg Station vil hele områdets parkeringsbehov blive adresseret.

Støjforhold

Den planlagte anvendelse af lokalplanområdet vil ikke medføre yderligere støj, der kan genere eksisterende eller mulig anvendelse af naboområdet.

Indretningen af det grønne areal i den vestlige del af lokalplanområdet skal dog ske på en måde, der sikrer, at naboer ikke udsættes for unødvendige gener.

Forsyning

Fjernvarme

Lokalplanområdet ligger i fjernvarmeområde, så ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarme. Der kan suppleres med alternativ opvarmning f.eks. solvarme efter regler fastsat af Nyborg Kommune.

Fjernvarmestikledningen til skolen går ind ved den bygning, som forudsættes nedrevet. Nedrivnings- og nybygningsarbejdet skal derfor foregå i dialog med Nyborg Forsyning og Services A/S.

Spildevand

Hele skolens område er i dag fælleskloakeret. Regnvand håndteres af skolen selv. Skolen har udledning til voldgraven (LAR-løsning). Ny bebyggelse skal spildevandskloakeres.

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.

Arkæologiske forhold

Østfyns Museer vurderer, på baggrund af lokalplanens beliggenhed inden for 100 meter zonen i forbindelse med et fredet fortidsminde og på baggrund af registrerede fund fra stenalderen gjort i området, at det ikke kan udelukkes, at lokalplanområdet rummer jordfaste fortidsminder, 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. Anlægsarbejder, som kan udgøre en trussel mod fortidsminder, må ikke påbegyndes uden forudgående henvendelse til Østfyns Museer.

Det anbefales, at bygherren kontakter museet i god tid før anlægsarbejdets påbegyndelse, for at drøfte behovet for en forundersøgelse eller overvågning. Østfyns Museer, Landskab og Arkæologi, Vikingevej 123, 5300 Kerteminde kan kontaktes på telefon 65 32 16 67 eller mail Landskab-arkaeologi@ostfynsmuseer.dk.

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 mm.

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.

TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING

Naturbeskyttelsesloven

Lokalplanområdet er omfattet af 150 meter åb beskyttelseslinje og det forudsætter, at der meddeles dispensation fra denne i forbindelse med gennemførelse af projektet. Nyborg Kommune har dispensationskompetencen.

Lokalplanområdet er omfattet af 100 meter beskyttelseslinje omkring det fredede fortidsminde, Nyborg Voldanlæg. Det forudsætter, at der meddeles dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen i forbindelse med gennemførelse af projektet. Projektet er tilpasset herefter. Nyborg Kommune har dispensationskompetencen.

Jordforureningsloven

Jf. § 50 a i Jordforureningsloven er alle arealer i byzone som hovedregel lettere forurenet. 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 forurenet jord.

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.

Områdeklassificeret areal er områder, hvor man formoder, at der kan være forurenet jord pga. den historiske benyttelse. I praksis er alle arealer i byzone, der ikke er blevet undersøgt herfor, betegnet som områdeklassificeret areal.

På opfordring af bygherren kan Østfyns 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 Østfyns Museer på et tidligt tidspunkt i projekteringen.

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. Det vurderes bl.a., at den af lokalplanen muliggjorte tilbygning til en skolebygning fra 1989 eller benyttelsen af matr. nr. 550 til skoleformål ikke vil have væsentlige indvirkninger på Nyborg voldanlæg eller voldgrav, heller ikke i lyset af dens kumulative effekt i kombination med den resterende bebyggelse.

Slots- og Kulturstyrelsen har i forbindelse med screeningen været hørt da de er myndighed for fortidsminder. Slots- og Kulturstyrelsen har ingen indsigelser mod det beskrevne projekt muliggjort af nærværende lokalplan.

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. 273. Dette er annonceret og offentlig bekendtgjort den 27. december 2016.

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

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.

Dispensation fra lokalplanen (Planlovens §§ 19 og 20)

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

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

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 skabe ét samlet administrationsgrundlag for Nyborg Private Realskoles område,
 - at sikre mulighed for etablering af et sammenhængende, offentligt stiforløb langs voldgraven,
 - at sikre, at områdets bebyggelse tilpasses de rekreative omgivelser langs voldterrænet, og
 - at sikre mulighed for udvidelse af en eksisterende skolebygning.

2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2. 1 Lokalplanen afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter følgende matr. nr. 1a, 1e, 534a, 550, og dele af matr. nr. 418b, 418c, 7000m, og 7000cg (Nyborg Bygrunde) samt alle matrikler, der udstykkes herfra.
2. 2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

3 ANVENDELSE

3. 1 Områdets anvendelse fastsættes til offentlige og kulturelle formål, såsom undervisning, skole, fritidsordning, fritids- og klubaktiviteter samt administration m.m. i tilknytning hertil.

4 UDSTYKNING

4. 1 Der kan ikke udstykkes yderligere. Lokalplanområdets matr. nr. 1a, 1e, 534a, og 550 skal sammatrikuleres til én matrikel.

5 VEJ- OG STIFORHOLD

5. 1 Lokalplanområdet skal trafikbetjenes fra Lille Svane-dam, som vist på Kortbilag 2.
5. 2 Der skal reserveres areal til et 3 meter bredt stiudlæg langs voldgraven med adgang fra Enghavevej principielt som vist på Kortbilag 2. Stiens nøjagtige pla-

cering og belægning aftales med Nyborg Kommune. Stien skal etableres af ejendommens ejer, der tillige skal vedligeholde stien.

- 5. 3 Den i punkt 5. 2 nævnte sti skal være offentlig tilgængelig.
- 5. 4 Eksisterende cykelparkeringsarealer i området skal fastholdes som de er afgrænset på Kortbilag 2.

6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

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

- 6. 1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 65.
- 6. 2 Lokalplanområdet opdeles i to delområder som afgrænset på Kortbilag 2.

Delområde I

- 6. 3 Ny bebyggelse skal placeres inden for det på Kortbilag 2 viste byggefelt.
- 6. 4 Ny bebyggelse forudsætter nedrivning af eksisterende træpavilion, som fremhævet på Kortbilag 3.
- 6. 5 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 meter og bygninger må maksimalt opføres i 2 etager med udnyttelig tagetage.
- 6. 6 Tekniske anlæg/installationer, skal indarbejdes i arkitekturen.

Delområde II

- 6. 7 Området skal friholdes for bebyggelse. Der kan dog opføres op til fire småbygninger på højest 10 m² hvis højde ikke må overstige 2,5 meter.
- 6. 8 Bygningerne skal opføres med minimum 3 meter til skel mod matr. nr. 418c, med minimum 4 meter til skel mod matr. nr. 418b og med minimum 15 meter til skel mod matr. nr. 551.
- 6. 9 Småbygningerne skal hver især have en afstand på minimum 2,5 meter til andre bygninger.
- 6. 10 Placeringen og orienteringen af småbygningerne skal ske under hensyntagen til naboer for at begrænse støjgener.

7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Delområde I

7. 1 Bygningernes facader skal fremstå som murede i rød tegl.
- Glas kan benyttes som arkitektoniske elementer.
7. 2 Tagbeklædning skal være i form af sort tagpap og tag skal have en hældning på 30°.
7. 3 Ny bebyggelse skal opføres med en udformning, et arkitektonisk udtryk og i materialer efter principperne vist på skitsen, Figur 7 i lokalplanens redegørelse.
7. 4 Ny bebyggelse i tilbygning til eksisterende bebyggelse skal fremstå som en integreret og naturlig del af den oprindelige bebyggelse.
7. 5 Der må ikke opsættes udvendige antenner, stålskorstene og lignende på bygninger. Paraboler må kun placeres på terræn.
7. 6 Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal de dele af anlægget som anbringes udvendigt på bygningen tilpasses tagfladen eller bygningens øvrige ydervægge.

Delområde II

7. 7 Småbygninger skal opføres i træ og tage udføres i tagpap. Der kan dog opføres ét drivhus i glas.

Skiltning

7. 8 Skiltning på begge delområder må kun finde sted med Byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

Bevaring

Se bl.a. Figur 9 i redegørelsesdelen af nærværende lokalplan.

7. 9 Der er én bevaringsværdig bygning inden for lokalplanområdet som vist på Kortbilag 3.
7. 10 Den i punkt 7.9 nævnte bygning må ikke ændres væsentligt hvad angår dens særlige arkitektoniske udtryk. Alle ændringer skal godkendes af Byrådet.

8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN

- 8. 1 Eksisterende grønne arealer inden for delområde 2 skal bibeholde deres organiske, grønne præg.
- 8. 2 Niveauet af beplantning i skel skal bibeholdes eller øges. En eventuel ny beplantningsplan skal godkendes af Byrådet.
- 8. 3 I forbindelse med grundens indretning må der ikke foretages terrænændringer på mere end +/- 0,25 meter i forhold til eksisterende terræn. Det naturlige terræn skal bibeholdes i forhold til naboskel.

9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE

En byggetilladelse vil stille samme krav om sammatrikulering som forudsætning, da bebyggelsesprocenten skal beregnes på den enkelte ejendom og dermed ikke, med de nuværende forhold, efterlader plads inden for de enkelte matrikler, foruden matr. nr. 550, der skal friholdes for byggeri.

- 9. 1 Inden ibrugtagning af ny bebyggelse skal de af lokalplanen omfattede matrikler 1a, 1e, 534a og 550 (Nyborg bygrunde) sammatrikuleres til én matrikel.
- 9. 2 Inden ibrugtagning skal bebyggelsen være tilsluttet kollektiv varmforsyning og offentligt spildevandsanlæg.

10 SERVITUTTER OG AFLYSNING AF LOKALPLAN

- 10.1 Lokalplan nr. 66 og nr. 118 aflyses ved vedtagelsen af denne lokalplan. Lokalplan nr. 16 aflyses for hvad angår nærværende lokalplans område.
- 10.2 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

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 forbehold og i øvrigt er lovlig.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Et forslag til lokalplanen blev godkendt af Nyborg byråd den 20. december 2016 med efterfølgende offentlig høring fra den 27. december 2016 til den 21. februar 2017.

Således endeligt vedtaget af Nyborg byråd den 28. marts 2017.

P. b. v.

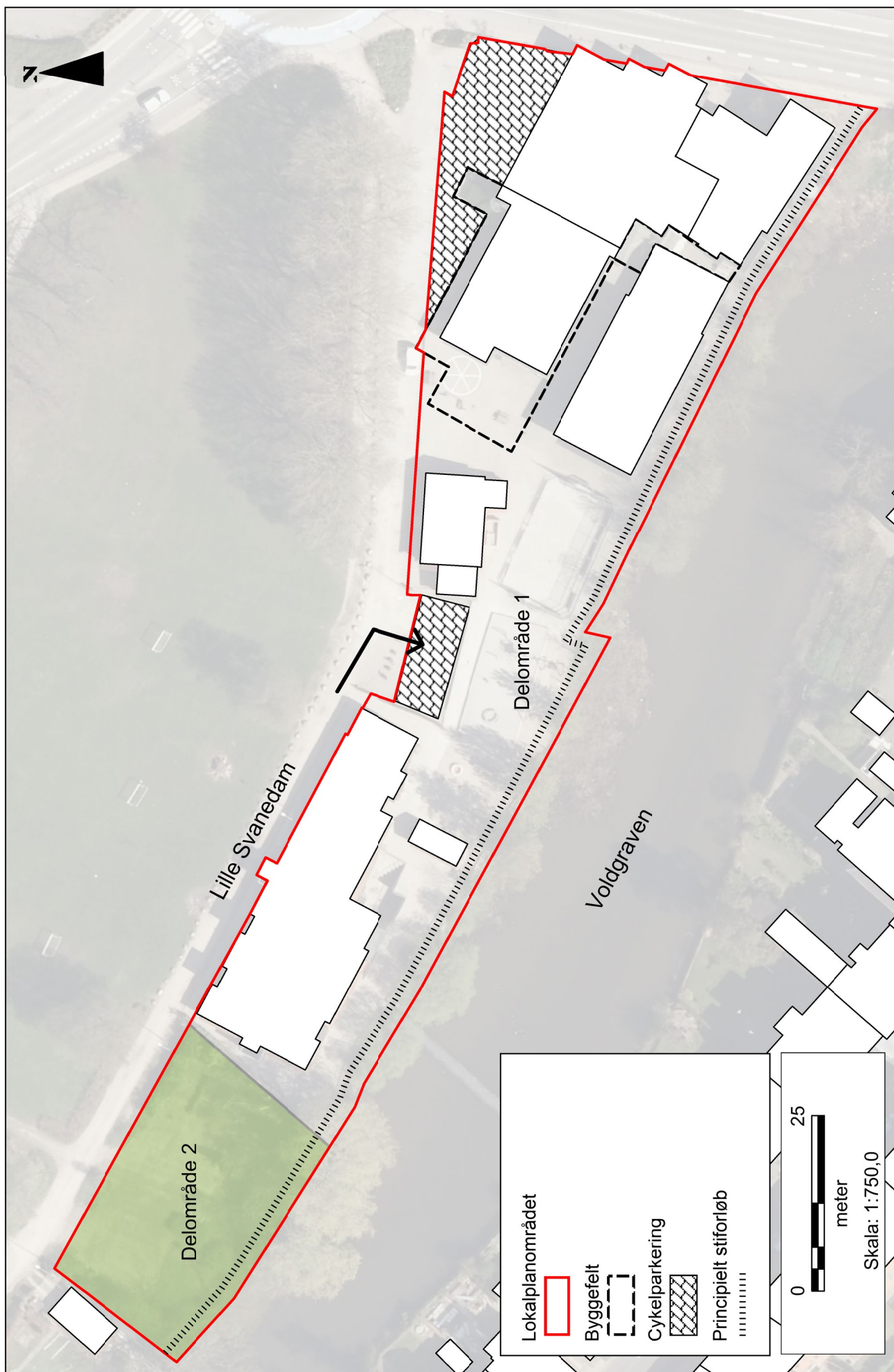
Kenneth Muhs
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør

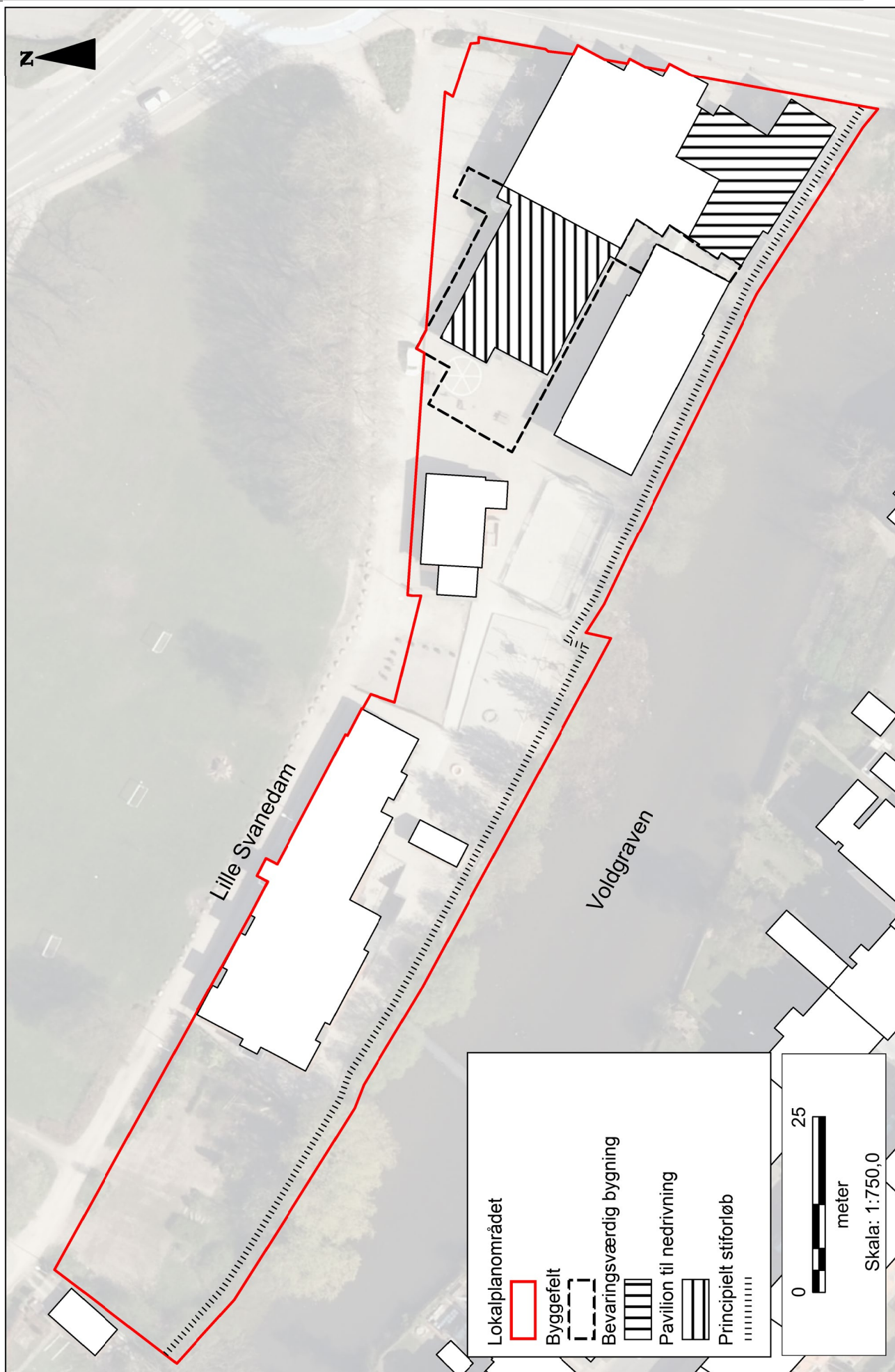
Således offentligt bekendtgjort den 4. april 2017.



Kortbilag 2 - Delområder, byggefelt, vejadgang (sort pil), parkering, og principielt stiforkøb langs voldgraven.



Kortbilag 3 - Byggefelt, nedrivning, bevaringsværdige bygninger og principielt stiforkøb langs voldgraven.



Kortbilag 4 - Illustrationsplan for nuværende og fremtidige forhold i lokalplanområdet.





Nyborg
KOMMUNE

Torvet 1
5800 Nyborg
www.nyborg.dk