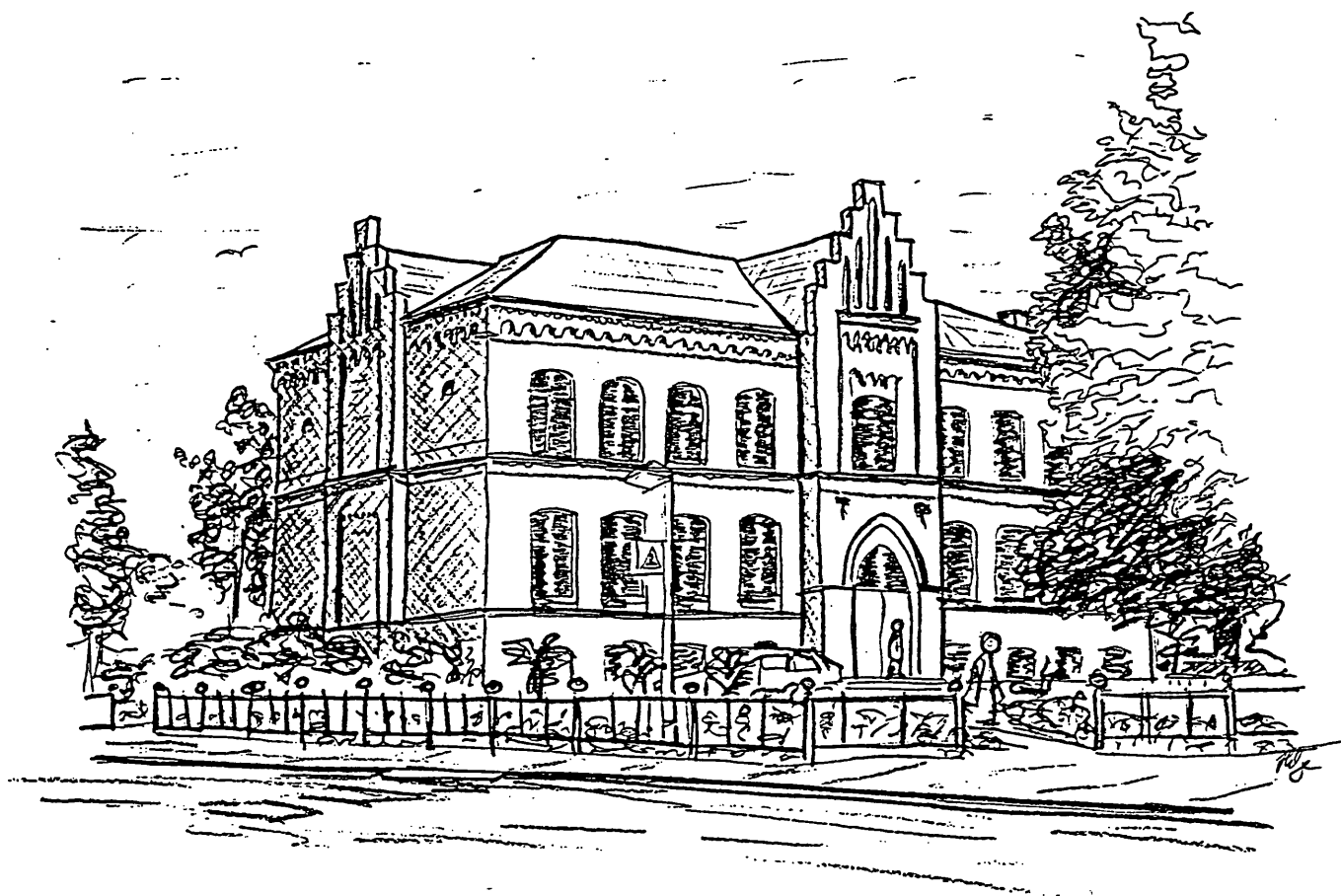




LOKALPLAN NR. 81

VESTERVOLD - et område til offentlige formål



NYBORG KOMMUNE
Teknisk forvaltning 1994

INDHOLDSFORTEGNELSE

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund og indhold
Forholdet til anden planlægning
Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens bestemmelser

1. Lokalplanens formål
2. Område og zonestatus
3. Områdets anvendelse
4. Vej-, sti- og parkeringsforhold
5. Ledningsanlæg
6. Bebyggelsens omfang og placering
7. Bebyggelsens ydre fremtræden
8. Ubebyggede arealer
9. Tilladelse fra andre myndigheder
10. Servitutter
11. Ophævelse af lokalplan
12. Retsvirkninger
13. Påtaleret
14. Vedtagelsespåtegning

Bilag

Bilag 1 - Lokalplanens afgrænsning
Bilag 2 - Beplantnings- og illustrationsplan

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

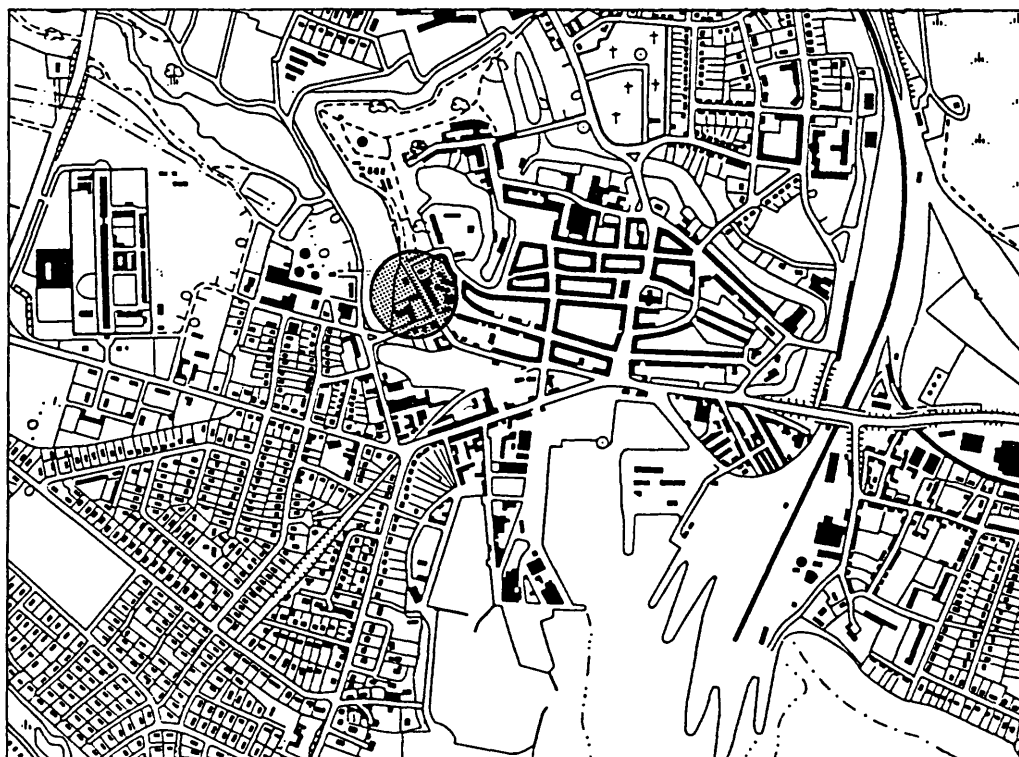
LOKALPLANENS BAGGRUND OG INDHOLD

Lokalplanen omfatter området med den gamle skole på hjørnet af Kgs. Bastionsvej og Dronningensvej.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af byrådets ønske om at benytte den tidligere Vestervold skole som ældrecenter. Desuden indrettes kælderen midlertidigt til lokal-historisk arkiv. Det indebærer, at der skal ske en renovering af den tidligere skole, samt at pavillonen ved Kgs. Bastionsvej og gymnastiksalen rives ned. Dertil kommer de nødvendige ændringer i tilkørsels- og parkeringsforhold.

Lokalplanen giver mulighed for at indrette ovennævnte center og arkiv. Derudover er der mulighed for andre former for offentlige formål, såfremt der med tiden kommer andre behov og ønsker. Disse formål skal naturligvis kunne rummes inden for de i lokalplanen fastsatte rammer.

Den gamle skole er et karakteristisk eksempel for sin tids byggestil. Bygningen er opført i 1887 af arki-



tekt Schwanenflügel, som har stået for mange af byens offentlige institutioner. Lokalplanen fastsætter derfor, at skolebygningens facader skal bevares. Det vil sige, at der kun kan ske mindre ændringer i facaden, men at der kan ske større ændringer inde i bygningen.

I forbindelse med bevaringsregistreringen i efteråret 1993 (Kommuneatlas) blev skolebygningens bevaringsværdi sat til en middelværdi. Såfremt bygningens tilstand havde været bedre, ville bygningen have fået en højere værdivurdering. I forbindelse med ombygning til ældrecenter lægges derfor vægt på, at det oprindelige arkitektoniske udtryk bevares og forbedres. Dette sker blandt andet ved, at der isættes nye vinduer, som svarer til de originale.

Eneste udvendige ændring ved skolebygningen er, at der ved facaden mod Dronningensvej etableres en rampe fra gårdspladsen til kælderniveau til adgang for kørestolsbrugere og til vareindlevering.

Indvendig sker flere ændringer, hvor dog bygningens hovedhusstruktur bevares. Der indbygges elevator og andre installationer, som er nødvendige for ældrecenter og lokalhistorisk arkiv.

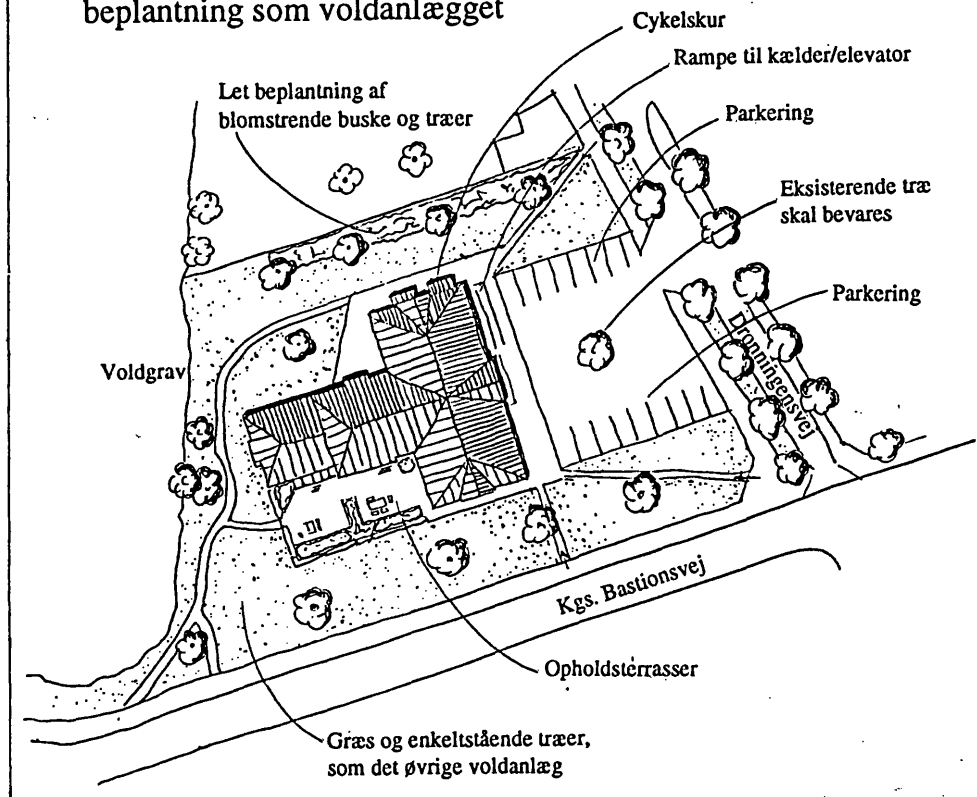
For bl.a. at få en god overgang/sammenhæng til voldterrænet fastlægges i lokalplanen bestemmelser for indretning og beplantning af udenomsarealerne.

Udenomsarealerne skal indrettes efter principperne som er vist på bilag 2. På modstående side er vist skitser til hvordan det eventuelt kan ske.

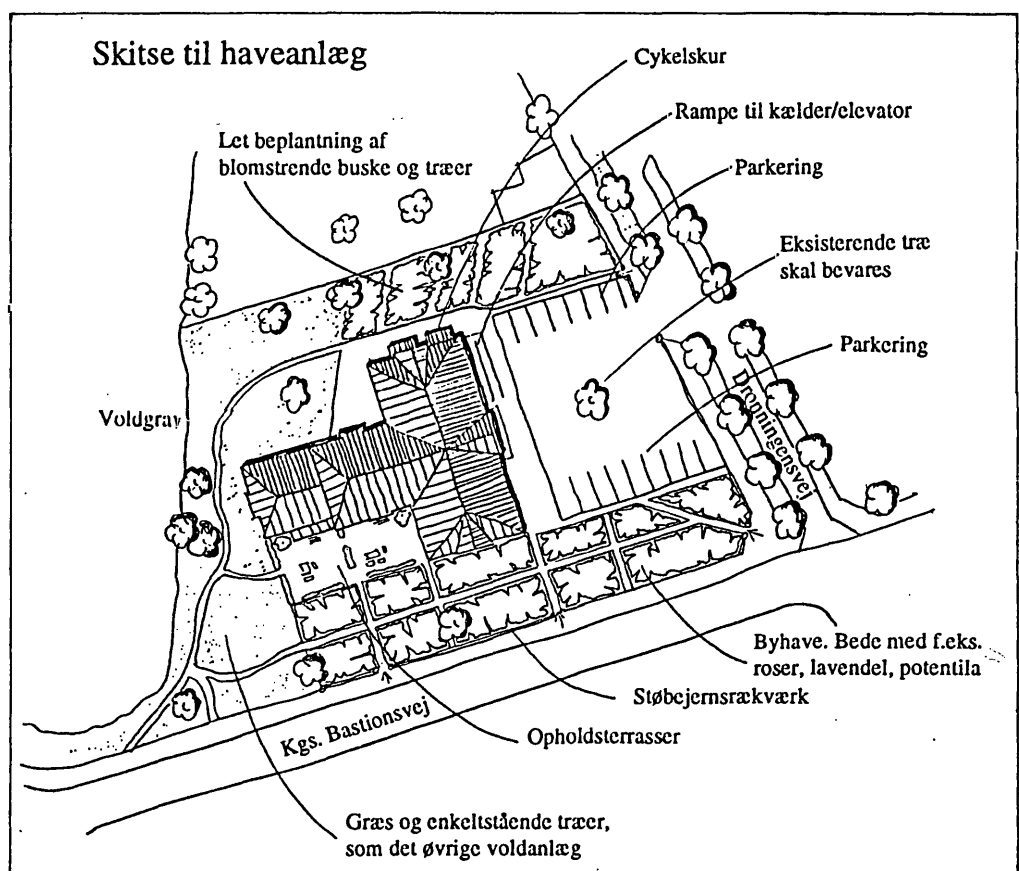
Arealet mod voldgraven udlægges med græs og enkelte træer, så det svarer til resten af voldterrænet. Beplantningen på arealet ud mod Kgs. Bastionsvej og den nordlige del af området kan anlægges på samme måde eller også kan arealet gives et mere plejet karakter, idet arealerne er overgang mellem voldanlægget og bykernens bebyggelse. Ved beplantning af arealet mod nord skal tages højde for, at det ligesom naboarealet senere kan indgå i voldanlægget.

Den tidligere skolegård foran bygningen udnyttes til parkering og indkørsel til ældrecentret. Der lægges

Skitse til anlæg med samme beplantning som voldanlægget



Skitse til haveanlæg



vægt på, at træet midt på pladsen bevares for at fastholde "skolegårdsudtrykket".

Alléen langs Dronningensvej skal bevares og om nødvendigt suppleres, idet den er forbindelse til alléen på voldanlægget, uden dog at være en oprindelig del af denne allé.

Trafikbetjeningen af området skal ske fra Dronningensvej.

Hele området er offentligt tilgængeligt, og der er sikret mulighed for en stiforbindelse ind igennem området, der senere kan forlænges langs voldgraven

Kravene til parkering reguleres efter bygningsreglementet, og der skal være mulighed for af- og påsætning af passagerer. I alt indrettes ca. 16 p-pladser i den gamle skolegård.

FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING

Regionplanlægning

Lokalplanudvalget er i overensstemmelse med Regionplan 1989-2001.

Kommuneplanlægning

I Kommuneplan 1991 er lokalplanområdet beliggende i rammeområde 1.0.22, som fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål. Udnyttelsen af lokalplanområdet til ældrecenter er derfor i overensstemmelse med Kommuneplan 1991.

Under udarbejdelsen af Kommuneplan 1991 fandt byrådet, at en ny sammenhængende planlægning for hele bykernen skal ske som tillæg til Kommuneplanen. Efterfølgende skal der udarbejdes ny lokalplan(er) for hele bykernen til afløsning af Lokalplan 16.

Udarbejdelsen af tillægget til kommuneplan er i gang, og lokalplanforslaget er udarbejdet på baggrund af de tanker, der ligger bag den samlede planlægning for hele bykernen. Ligesom anvendelsen/udnyttelsen ikke

giver uhensigtsmæssige bindinger for naboarealernes anvendelse.

Voldanlægget

Lokalplanområdet har været en del af forsvarsværkerne omkring Nyborg by. Sidst i 18-hundredetallet blev bastionen sløjfet, og den eksisterende bygning blev opført til Nyborg Realskole i 1887.

Der er udarbejdet en handlingsplan for bevarelse og forbedring af voldanlæggene som historisk(monument) og rekreativt anlæg. For arealet omkring Vestervold står der i handlingsplanen, at der skal skabes bedre udsyn og adgang til voldgraven. Dette er der taget hensyn til i forbindelse med planlægning og omlægning af udenomsarealerne.

Kystnærhedscirkulæret

Lokalplanområdet er beliggende midt i byen, og der gives ikke mulighed for yderligere bebyggelse ud over cykelskur. Lokalplanen er derfor i overensstemmelse med kystnærhedscirkulæret.

Fredninger

Området er beliggende inden for den 100 m's beskyttelseslinie omkring fortidsminder (voldanlægget). Sideløbende med offentlighedsperioden for lokalplanforslaget fremsendes projekt om ældrecenter og lokalhistorisk arkiv til fredningsmyndighederne til godkendelse.

Skov- og Naturstyrelsen har ophævet skovbyggelinien inden for lokalplanområdet.

Spildevand

Området er omfattet af Nyborg kommunes godkendte spildevandsplan beliggende i fælles kloakeret område. Men der skal ved eventuel renovering af kloakker forberedes for separatkloakering.

Vandforsyning

Området er beliggende i Nyborg kommunale vandforsyningsområde.

Varmeplanlægning

Området er omfattet af Nyborg kommunes godkendte varmeplan og udlagt som fjernvarmeforsyningsområde.

Støjforhold

Det væsentlige bidrag til støj inden for lokalplanområdet er fra trafikken til og fra centret. Aktiviteterne i centret vil fortrinsvis foregå i dagtimerne, og trafikken hertil vil bestå af til- og frakørsel af klienter (ca. 20 pr. dag).

Det vurderes således, at centret støjmæssigt ikke vil påvirke omgivelserne væsentligt

Naboområderne er boliger og voldanlæg. Støjpåvirkninger fra naboområderne er derfor minimale.

Zonestatus

Lokalplanen overfører arealet fra landzone til byzone.

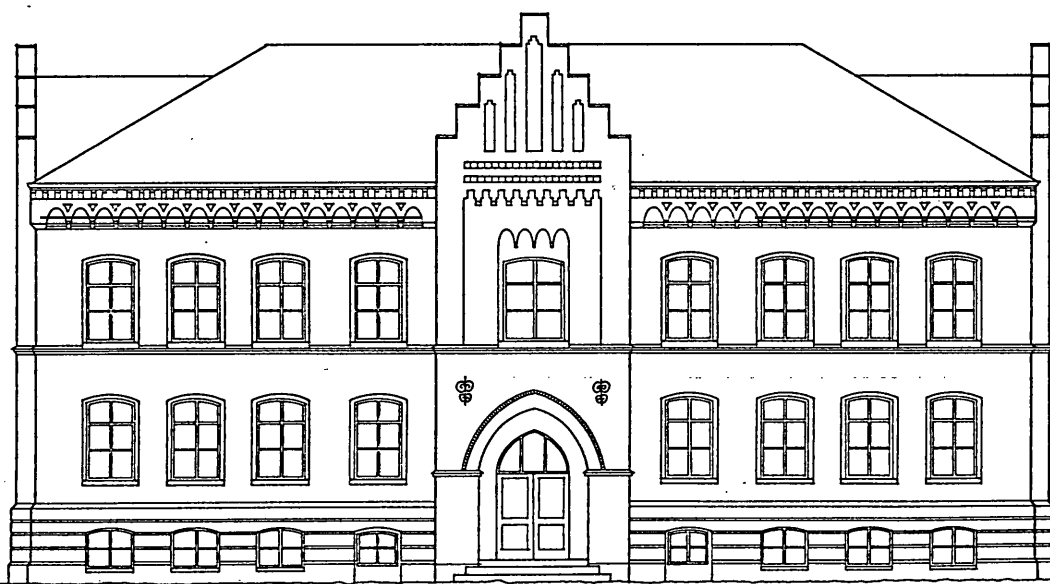
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge § 18 i lov om planlægning, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, 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 planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til lov nr. 388 af 6. juni 1991 fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

1. LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Lokalplanen har til formål,
- at fastlægge områdets anvendelse til offentlige formål,
 - at fastlægge retningslinier for udformning og beplantning af udenomsarealer, der tager hensyn til områdets beliggenhed tæt på voldanlægget,
 - at sikre at arealet kan indgå i det samlede voldanlæg,
 - at sikre skolebygningens ydre udseende, således at dens arkitektonisk værdi bevares.

2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr.nr.: 329, Nyborg Bygrunde, samt alle parceller, der efter den 1. september 1993 udstykkes fra nævnte ejendom.
- 2.2 Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres det under pkt. 2.1 nævnte område fra landzone til byzone.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Området må kun anvendes til offentligt formål.

4. VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 4.1 Området skal vejbetjenes fra Dronningensvej.
- 4.2 Der skal sikres areal til stiforbindelse langs voldgraven. Stien skal kunne indgå i det samlede stisystem på voldanlægget.
- 4.3 Området skal være offentligt tilgængeligt.
- 4.4 Inden for området skal reserveres og anlægges parkeringsareal efter reglerne i bygningsreglementet.

5. LEDNINGSANLÆG

- 5.1 Elledninger, herunder elledninger til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.
- 5.2 Udendørs belysning må kun udføres som parkbelysning efter byrådets nærmere godkendelse. Belysningskilder må ikke være beliggende højere end 5 m over terræn.

6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Hovedbygningen skal bevares, og der må ikke ske yderligere byggeri på arealet.
- 6.2 Undtaget herfra er cykelskur og bygning til eventuelle tekniske anlæg, såfremt de placeres ved hovedbygningens nordgavl/skel, således at de får en underordnet betydning i forhold til den eksisterende bygning.

7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Facaderne på den gamle skole skal bevares, og der må kun foretages mindre ændringer, der ikke berører helheden i nuværende facadeudformning.

- 7.2 Til udvendige bygningsside og tagflader må kun anvendes materialer, der svarer til de originale materialer.
- 7.3 Skiltning og reklamering må kun finde sted ved diskret skiltning på bygning, ved almindelige henvisningsskilte ved vej og på plakatsøjle. Skiltning skal særskilt godkendes af Nyborg kommune.
- 7.4 Udvendigt inventar (lamper, bænke og lignende) skal harmonere med de i bykernen i øvrigt anvendte udvendige inventarer. Udvendigt inventar skal særskilt godkendes af Nyborg kommune.

8. UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 De ubebyggede arealer skal anlægges efter principperne på bilag 2.
- 8.2 Arealet mellem bygningen og voldgraven skal beplantes med lavtvoksende træer, buske eller udlægges i græs svarende til det øvrige voldanlæg. Beplantningen i området skal tilpasses den plejeplan for Nyborg Volde, der er udarbejdet i et samarbejde mellem Nyborg kommune, Fyns amtskommune og Skov- og Naturstyrelsen.
- 8.3 Arealer, der i øvrigt ikke er bebygget eller udlægges til parkerings- eller kørearealer, skal ved beplantning gives et udseende, der passer til de omgivende fredede voldarealer.
- 8.4 Træet i midten af gårdspladsen skal bevares.
- 8.5 Samtlige træer i alléen langs Dronningensvej skal bevares og i nødvendigt omfang suppleres.
- 8.6 Udendørs oplagring må ikke finde sted.

9. TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER

- 9.1 Området er beliggende inden for en afstand af 100 m fra Nyborg Voldanlæg, hvilket indebærer, at der ikke må foretages ændring af tilstanden af arealet, herunder byggeri, forinden Fyns amtskommune har godkendt projektet og meddelt dispensation hertil efter Naturbeskyttelseslovens § 18, jfr. lovens § 65.
- 9.2 Skov- og Naturstyrelsen har ophævet skovbyggelinien inden for lokalplanområdet.

10. SERVITUTTER

- 10.1 Privatretlige servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 11.1 Ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan nr. 16 inden for lokalplanområdet.

12. RETSVIRKNINGER

- 12.1 Der må ikke retsligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser.
- 12.2 Byrådet kan dispensere fra mindre væsentlige bestemmelser i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

13. PÅTALERET

- 13.1 Påtaleret vedrørende overholdelse af nærværende lokalplan har alene Nyborg byråd.

14. VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Nyborg byråd den 13. december 1993.

P.b.v.

Niels V. Andersen

/Kai P. Larsen

I henhold til planlovens § 27 vedtages foranstående lokalplan endeligt, idet der ikke er foretaget ændringer i forhold til det den 13. december 1993 vedtagne lokalplanforslag.

Nyborg byråd den 11. april 1994.

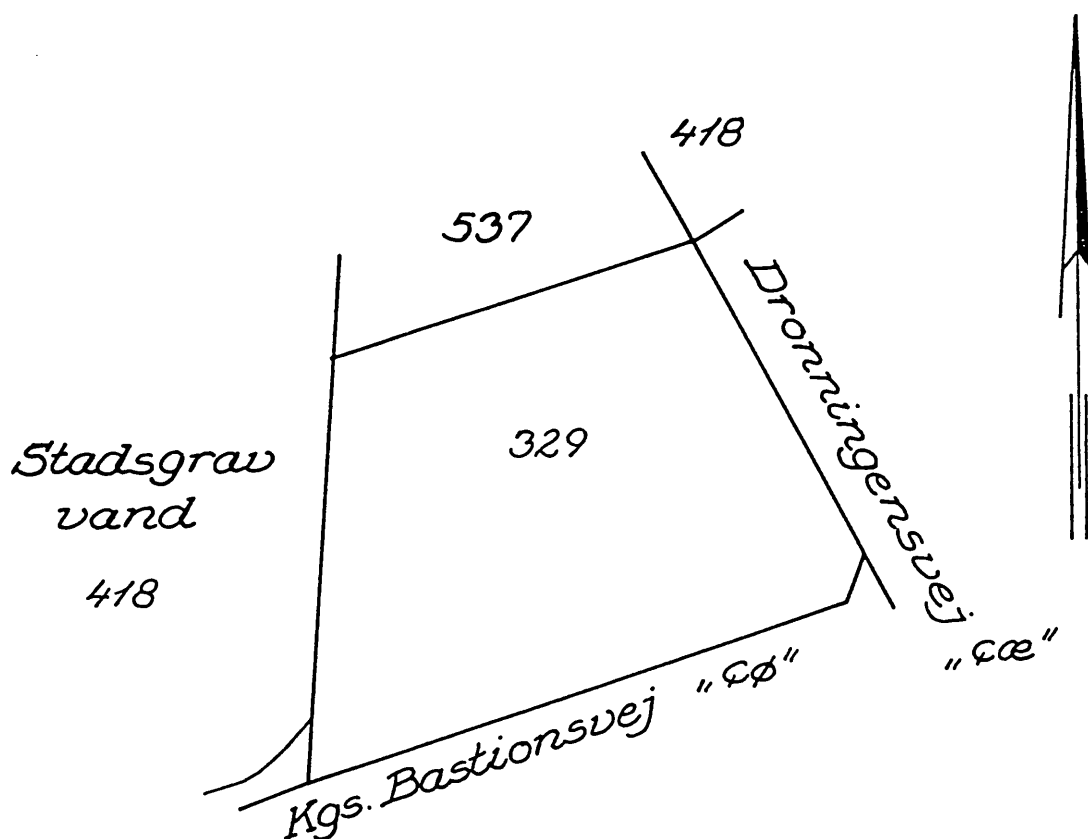
P.b.v.

Niels V. Andersen

/Kai P. Larsen

Skov- og Naturstyrelsen har den 10. maj 1994 ophævet skovbyggelinien.

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort den 10. maj 1994 og tinglyst den 24. maj 1994.



Matr.nr. 329

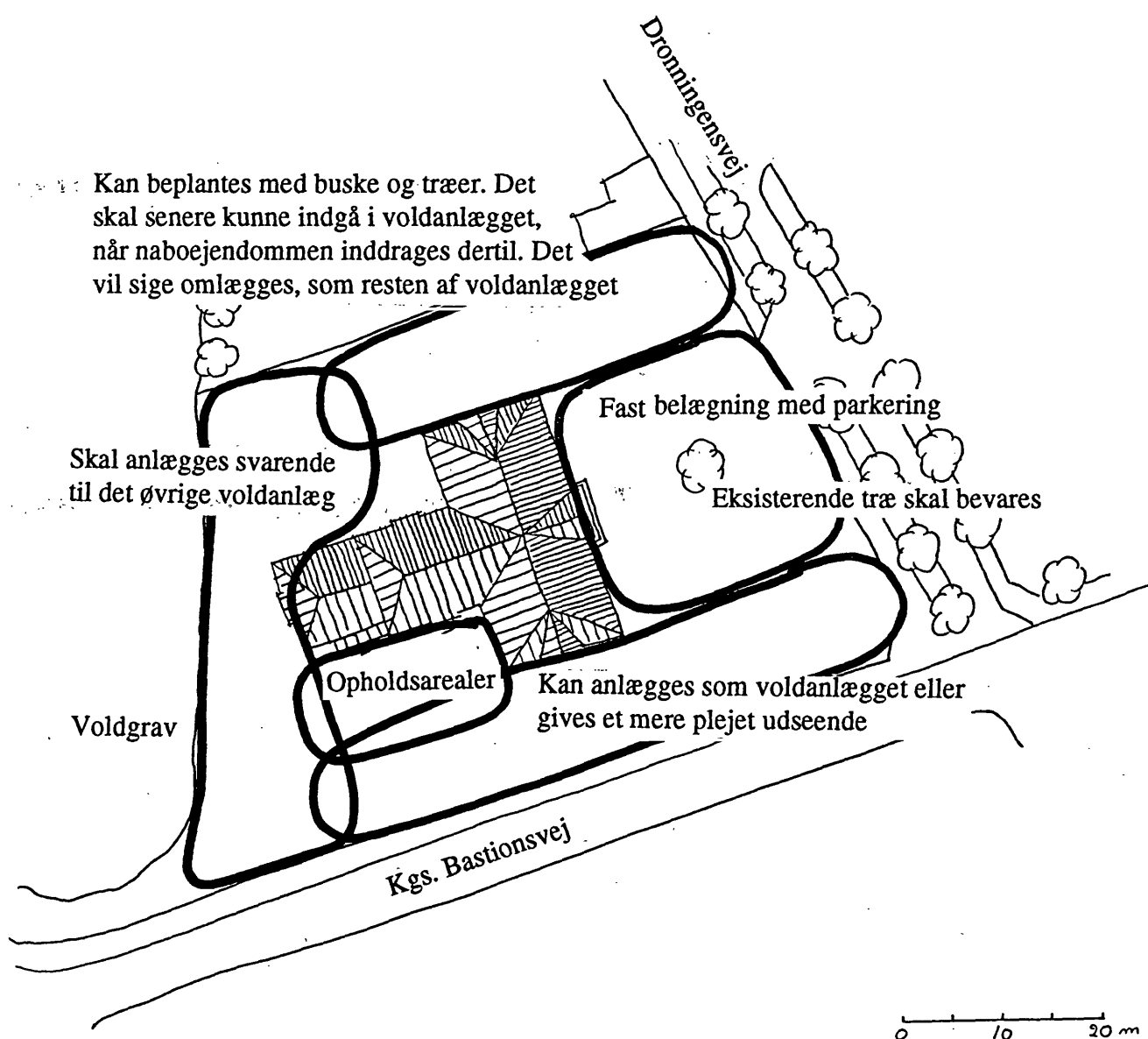
Nyborg Bygrunde

Udfærdiget i september 1993 som bilag til lokalplan
nr.81 i Nyborg kommune.

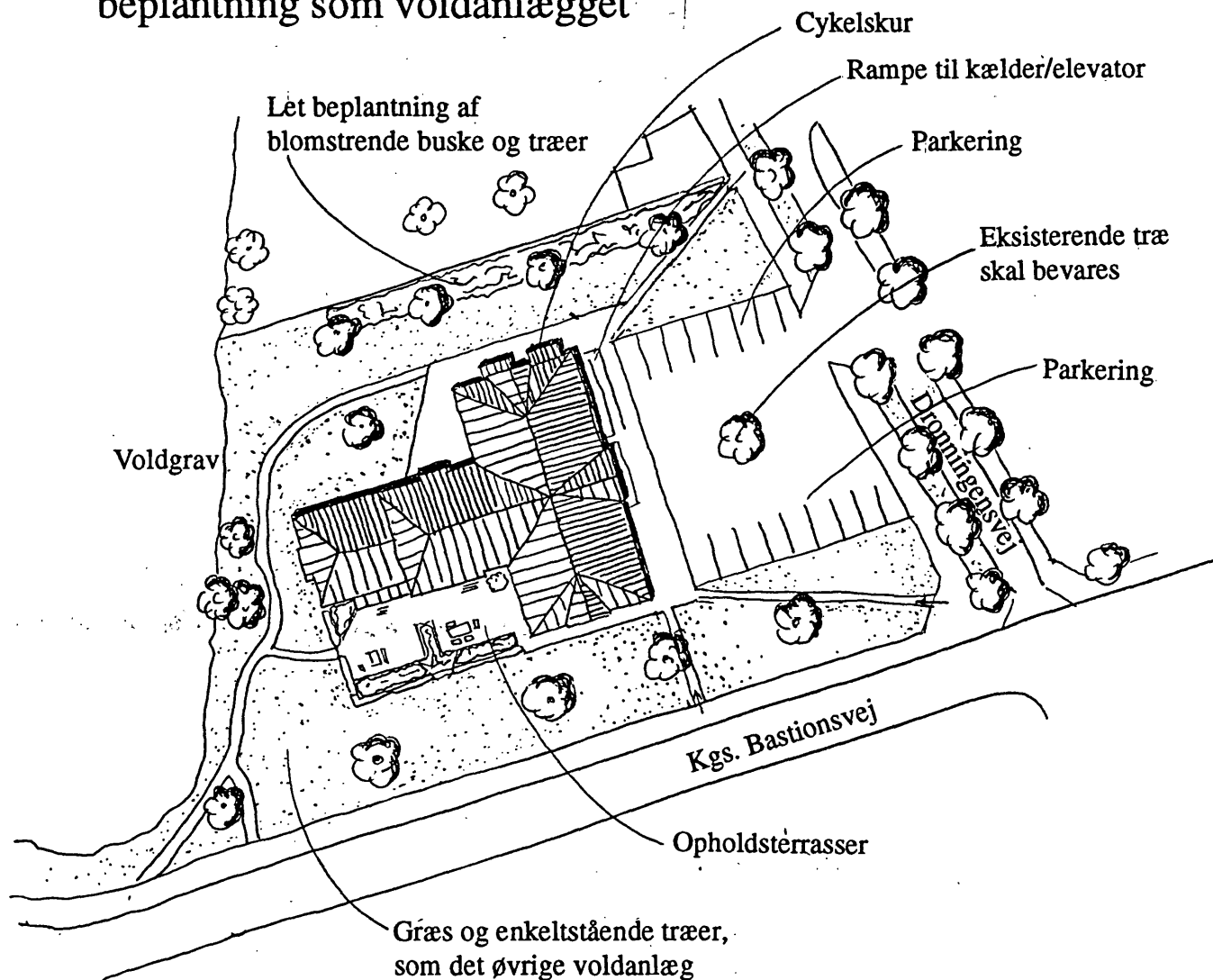
1:1000

J.nr.. 334593/EOR/HK

E.O. Rasmussen
Landinspektør.



Skitse til anlæg med samme beplantning som voldanlægget



0 10 20 m