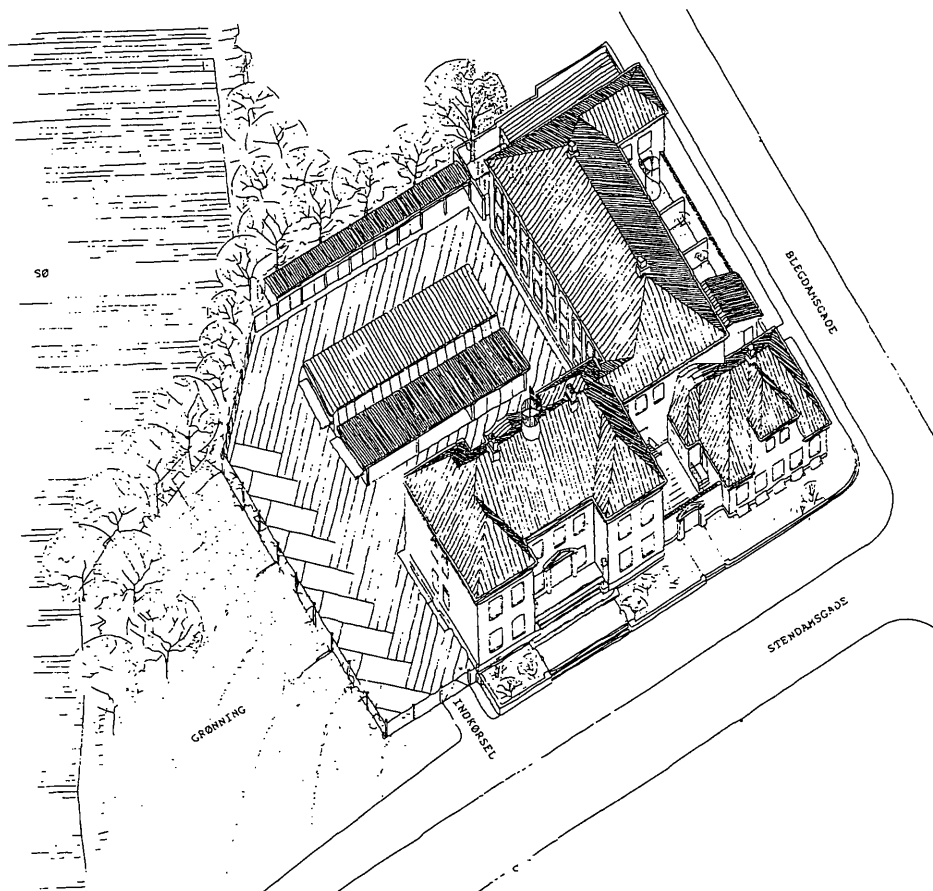




Lokalplan nr. 107



Nyborg Kommune
Teknisk Forvaltning, juni 1999



Nyborg Politistation

Indhold

Lokalplanens redegørelse	6
Lokalplanens baggrund	6
Lokalplanens indhold	6
Forholdet til anden planlægning	6
Forsyningsforhold	7
Støjforhold	7
Lokalplanens retsvirkninger	8
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	8
Lokalplanens retsvirkninger	8
Lokalplanens bestemmelser	11
1.0 Lokalplanens formål	11
2.0 Område og zonestatus	11
3.0 Områdets anvendelse	11
4.0 Vej- og parkeringsforhold	11
5.0 Ledningsanlæg	11
6.0 Bebyggelsens omfang og placering	11
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	11
8.0 Ubebyggede arealer	12
9.0 Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse	12
10.0 Ophævelse af lokalplan	12
11.0 Servitutter	12
12.0 Dispensation	12
13.0 Påtaleret	12
14.0 Vedtagelsespåtegning	12
Kortbilag 1 Matrikelkort	13
Kortbilag 2 Veje og parkering	14
Kortbilag 3 Områdernes anvendelse	15
Bilag 4. Servitutter	16

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund

Foranlediget af et mangeårigt ønske fra politiet om en til- og ombygning af Politistationen har Byrådet besluttet at udarbejde en lokalplan for området.

Projektet for om- og tilbygningen omfatter en tilbygning til arrestbygningen, der medfører at tagkonstruktionen og taghøjden ændres for at sikre et harmonisk udseende med hovedbygningen samt etablering af 5 dobbelte carporte, og 4 cykelskure.

Lokalplanens indhold

Lokalplanens område, der er vist på nedenstående kortudsnit, omfatter Politistationen, den gl. ar-

rest og friarealerne omkring Politistationen.

Lokalplanens formål er at give mulighed for at foretage en ombygning og restaurering af politistationen, så den lever op til moderne normer og krav til anvendelsen, samtidig med at der tages hensyn til de bevaringsværdige bygninger og det bevaringsværdige miljø omkring Nyborg Slot og voldanlægget.

Lokalplanen fastlægger principperne for områdets anvendelse, bebyggelse, opholdsarealer, parkering og trafikforhold.

Forholdet til anden planlægning

Regionplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 1997-2001.

Kommuneplanlægning

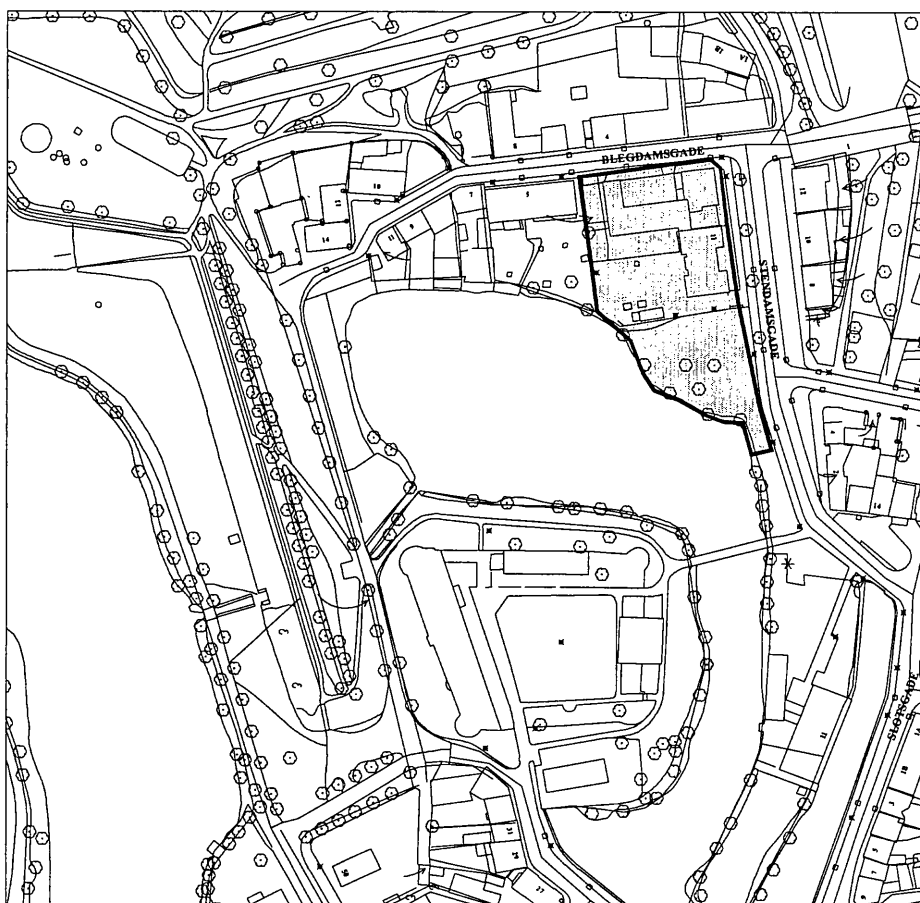
Lokalplanområdet er identisk med rammeområde 1.O.18 i Kommuneplan 1997. Rammebestemmelserne fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål og giver mulighed for bebyggelse med max. 10 m bygningshøjde og en bebyggelsesprocent på 110.

Den eksisterende bygning er 2½ etage. Denne lokalplan giver mulighed for mindre ombygninger bl.a. en ændring af tagkonstruktionen som følge af en udvidelse af grundplanet mod Blegdamsgade. Dette medfører, at bygningen bliver bredere og dermed, at bygningshøjden forøges, når tagets rejsning fastholdes af hensyn til bygningens udtryk som helhed.

Sideløbende med lokalplanen fremlægges Tillæg nr. 6 til Kommuneplan 1997. Tillægget omhandler en ændring af kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende bygningshøjder for lokalplanområdet.

Kommuneatlas Nyborg

Kommuneatlas Nyborg omfatter en registrering af bygninger i Nyborg Kommune, der er opført før 1940. I registreringen fastlægges der en bevaringsværdi - høj, middel eller lav for den enkelte bygning på baggrund af en sammenfattende vurdering af bl. a. bygningernes arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter samt betydning for omgivelserne.



Ting- og arresthuset er registreret med højeste bevaringsværdi. Bygningerne er opført i 1920 efter tegninger af ark. Colding

Beskyttelse i kystområderne

Området er en del af bykernen inden for voldene. Området ligger i den kystnære del af byzonen.

Dette medfører, at der skal redegøres for hvordan bebyggelse højere end 8.5 m påvirker kystlandskabet.

Området ligger i bymæssig bebyggelse bag karrébebyggelse på Strandvejen og Dronningensvej med en bygningshøjde på 13 - 15 meter. En ændring af bygningshøjden fra de nuværende 12 meter til 14 meter, vurderes derfor at være uvæsentlig i forhold til kystlandskabet.

Fredning

Hele voldterrænet er omfattet af fredningsbestemmelser. Lokalplanområdet ligger uden for dette område, men er omfattet af en 100 m's beskyttelseslinie omkring fortidsminder i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 18.

Endvidere er området omfattet af en 150 m's søbeskyttelseslinie i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 16.

P.g.a. beliggenheden ved Slotsøen og voldterrænet har der været drøftelser med fredningsmyndighederne om lokalplanforslaget og parterne er blevet enige om en mulig løsning.

Der foreligger en konkret afgørelse fra Naturklagenævnet og Lokalplanen er i overensstemmelse hermed.

Zonestatus

Området er beliggende i byzone.

Forsyningsforhold

Spildevandsforhold

Området er omfattet af Nyborg Kommunes godkendte spildevandsplan i fælleskloakeret område. Ved renovering af eksisterende afløbssystem og etablering af ny bebyggelse skal der forbedres for tilslutning til separat-system.

Vandforsyning

Området er beliggende inden for Nyborg kommunale vandforsyning.

Varmeforsyning

Området er omfattet af Nyborg Kommunes godkendte varmeplan og fastlagt som fjernvarmeområde.

Elforsyning

Området er beliggende inden for Nyborg kommunale elforsyningsområde.

Støjforhold

Lokalplanområdet ligger i den centrale del af Nyborg by i umiddelbar tilknytning til boligområder.

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til politistation. Der er ikke tale om en støjende institution, hvorfor der ikke er krav om bestemmelser om særlige afskærmningsforanstaltninger.

Lov om museer

Arealet, der er omfattet af lokalplanen er ikke tidligere blevet undersøgt arkæologisk, hvilket betyder, at de eventuelle jordfaste fortidsminder samt de historiske og arkæologiske informatio-

ner, der befinder sig i jordlagene på stedet er beskyttet af Museumslovens § 26.

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen 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 planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1.0 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er at fastlægge områdets anvendelse til offentligt formål i form af politistation med tilhørende faciliteter.

at sikre mulighed for opførelse af tilbygning til eksisterende politistation med tilhørende parkeringsanlæg for tjenestevogne.

at fastlægge retningslinier for bebyggelse, således at udformning og placering ikke ændrer områdets karakter.

at fastlægge principper for parkering og trafik i området samt til- og frakørselsforhold.

2.0 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 231 b, 231 c og 232 alle Nyborg Bygrunde som vist på kortbilag 1, samt alle parceller, der efter 6. januar 1999 udstykkes fra ovennævnte ejendomme.

2.2 Området er beliggende i byzone.

3.0 Områdets anvendelse

3.1 Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål så som politistation, arrest samt administration m.m. i tilknytning hertil.

4.0 Vej- og parkeringsforhold

4.1 Adgang til området skal ske ad eksisterende indkørsel

som vist på kortbilag 2.

4.2 Internt vejanlæg og p-pladser skal udformes ifølge principperne som vist på kortbilag 2.

4.3 Der skal reserveres areal til en 3 m bred sti langs slots-søen som vist på kortbilag 2. Placering og udformning af stien skal ske efter aftale med Nyborg Kommune.

Stien skal være tilgængelig for offentligheden.

5.0 Ledningsanlæg

5.1 Området er fælleskloakeret i henhold til spildevandsplanen. Spildevandet skal ledes til Nyborg Renseanlæg. I forbindelse med ombygning m.v. skal installationer forberedes for separatkloakering.

5.2 Ledninger, herunder til vejbelysning skal udføres som jordkabler.

5.3 Belysning af veje og andre udearealer skal udføres efter byrådets anvisninger.

6.0 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 110.

6.2 Hvor eksisterende bebyggelse er opført i 2½ etager kan tilbygninger ligeledes etableres i 2½ etager med max.

bygningshøjde 14 m.

6.3 Ny bebyggelse må kun opføres inden for det på kortbilag 3 viste byggefelt.

6.4 Mindre bygninger som udhuse og skure til opbevaring, cykelparkering, hundegårde o.lign. kan opføres med max. bygningshøjde 3,5 m.

Carporte skal placeres inden for det hidtil bebyggede gårdareal.

7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Ydervægge skal udføres i røde teglsten.

Ydervægge på carporte og andre mindre bygninger kan udføres i træ.

7.2 Tage skal belægges med røde vingetegl.

Tage på carporte og andre mindre bygninger kan udføres i tagpap, falset zink, kobber eller lignende materialer.

7.3 Om- og tilbygninger samt ny bebyggelse, der opføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse, skal opføres i harmoni med eksisterende bebyggelse.

7.4 Bygningers tag, facade, vinduer, døre, materialer og farver skal fremtræde så bebyggelsen fremstår i harmoni med omgivelserne.

7.5 Der må ikke anvendes materialer eller farver, der efter byrådets skøn virker skæmmende.

7.6 Skiltning må kun finde sted efter byrådets godkendelse.

Lokalplanens bestemmelser

8.0 Ubebyggede arealer

8.1 Langs slotssøen friholdes et bælte med en bredde på 3 m til etablering af en sti.

9.0 Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse

9.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før end spildevandet tilsluttet Nyborg Renseanlæg.

P.b.v.

Niels V. Andersen

10.0 Ophævelse af lokalplan

10.1 Med vedtagelsen af lokalplan nr. 107 ophæves lokalplan nr. 34 for området i sin helhed. Med vedtagelsen af lokalplan nr. 107 ophæves ligeledes lokalplan nr. 16 for den del af området, der er omfattet af nærværende lokalplan.

/Kai P. Larsen

Lokalplanen er tinglyst den 24. juni 1999 og offentligt bekendtgjort den 29. juni 1999.

11.0 Servitutter

11.1 Servitutter nævnt i bilag 4 ophæves med vedtagelsen af lokalplanen.

12.0 Dispensation

12.1 Byrådet kan dispensere fra mindre væsentlige bestemmelser og forhold i lokalplanen, hvis det ikke strider mod planens intentioner.

13.0 Påtaleret

13.1 Påtaleret overfor nærværende lokalplan har alene Nyborg Byråd.

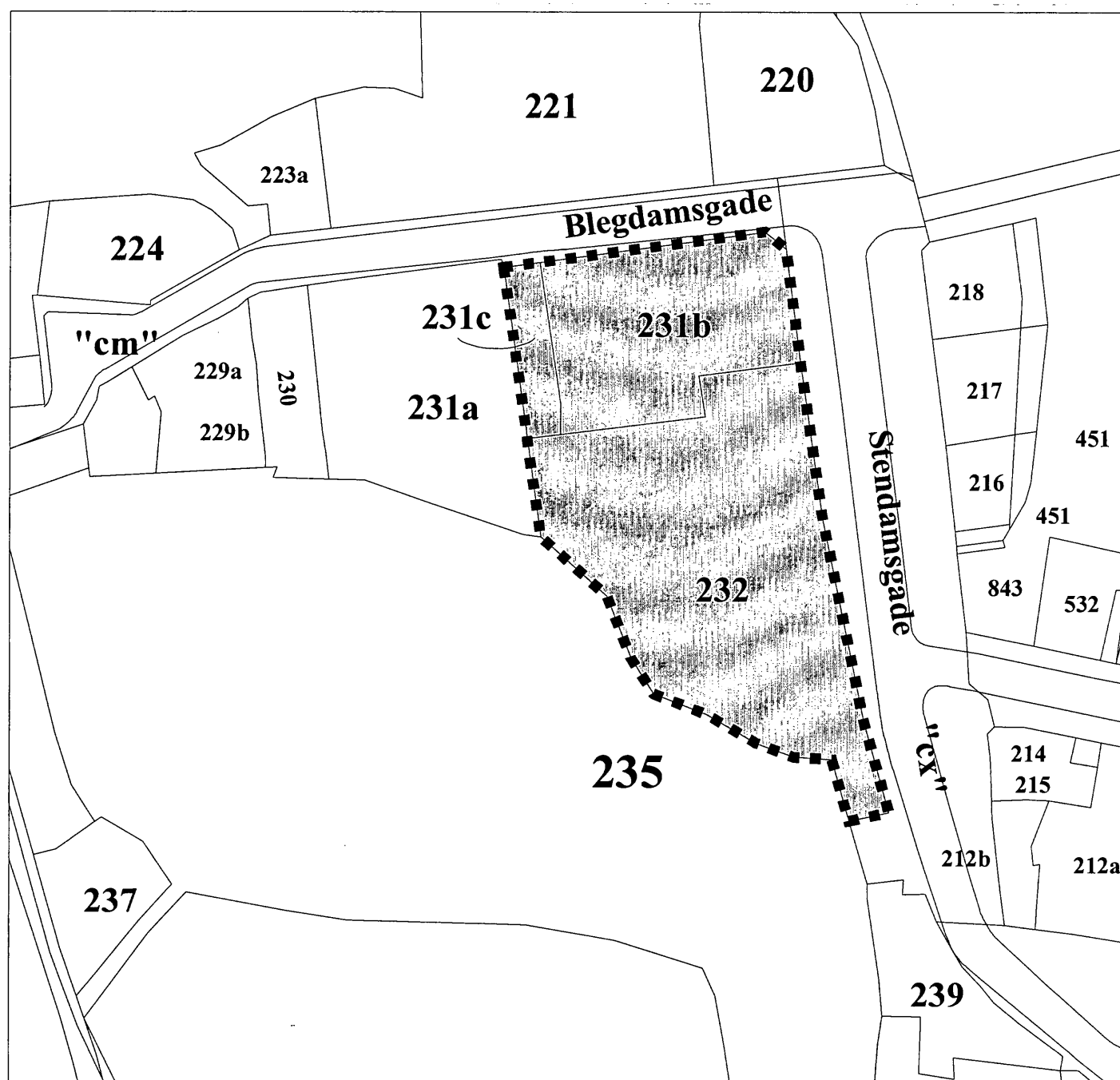
Kortbilag 1 Matrikelkort

Kortbilag 1 Matrikelkort

Målforhold 1:1000

Originaltegning i mål 1:1000

0 25 50 meter

 Områdeafgrænsning

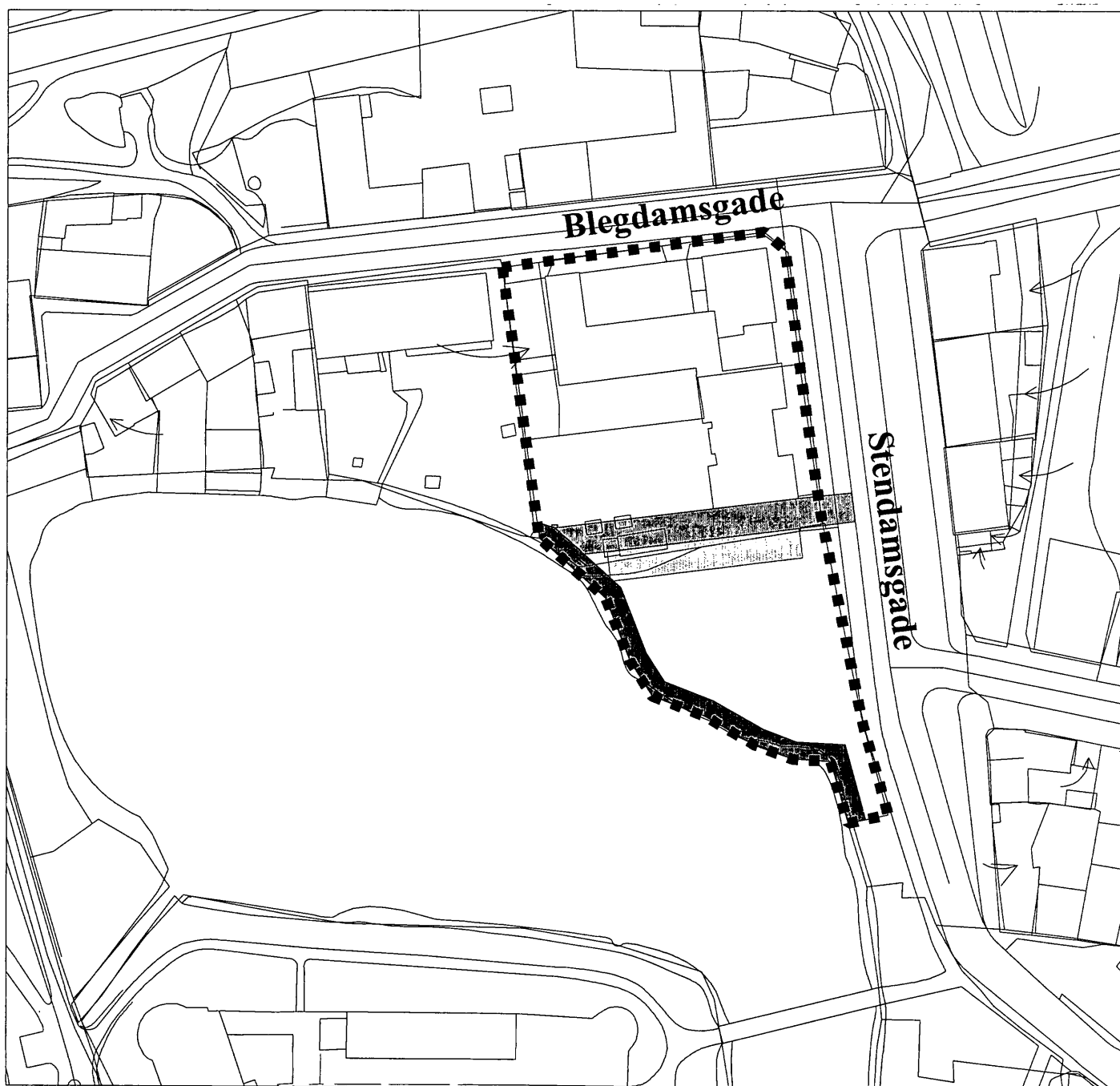
Kortbilag 2 Veje og parkering

Kortbilag 2 Veje og parkering Målforhold 1:1000

-  Intern vej
-  Parkering
-  Sti

Originaltegning i mål 1:1000

0 25 50 meter



Kortbilag 3 Områdernes anvendelse

Kortbilag 3 områdernes anvendelse

Målforhold 1:1000

Originaltegning i mål 1:1000

 Byggefelt

 Park

0 25 50 meter



Bilag 4. Servitutter

			matr. nr.
Nr. 1	17.04.1882	Dokument med Nyborg Kommune, hvorefter kun grundvandet må afledes til en af Nyborg Kommune anlagt rørledning.	232
Nr. 2	11.01.1944	Ifølge Skøde: Pligt til ved nedrivning af staldbygning på 231 c at rykke facaden tilbage for udvidelse af gaden, samt til at sætte hegnet i grænseskellet mod 231 an hvilket hegn tillige med hegnet mod gaden bekostes af køberen.	231 c, 232
Nr. 3	24.10.1980	Lokalplan nr. 16	231 b, 231 c, 232
Nr. 4	29.07.1985	Lokalplan nr. 34	231 b, 231 c, 232