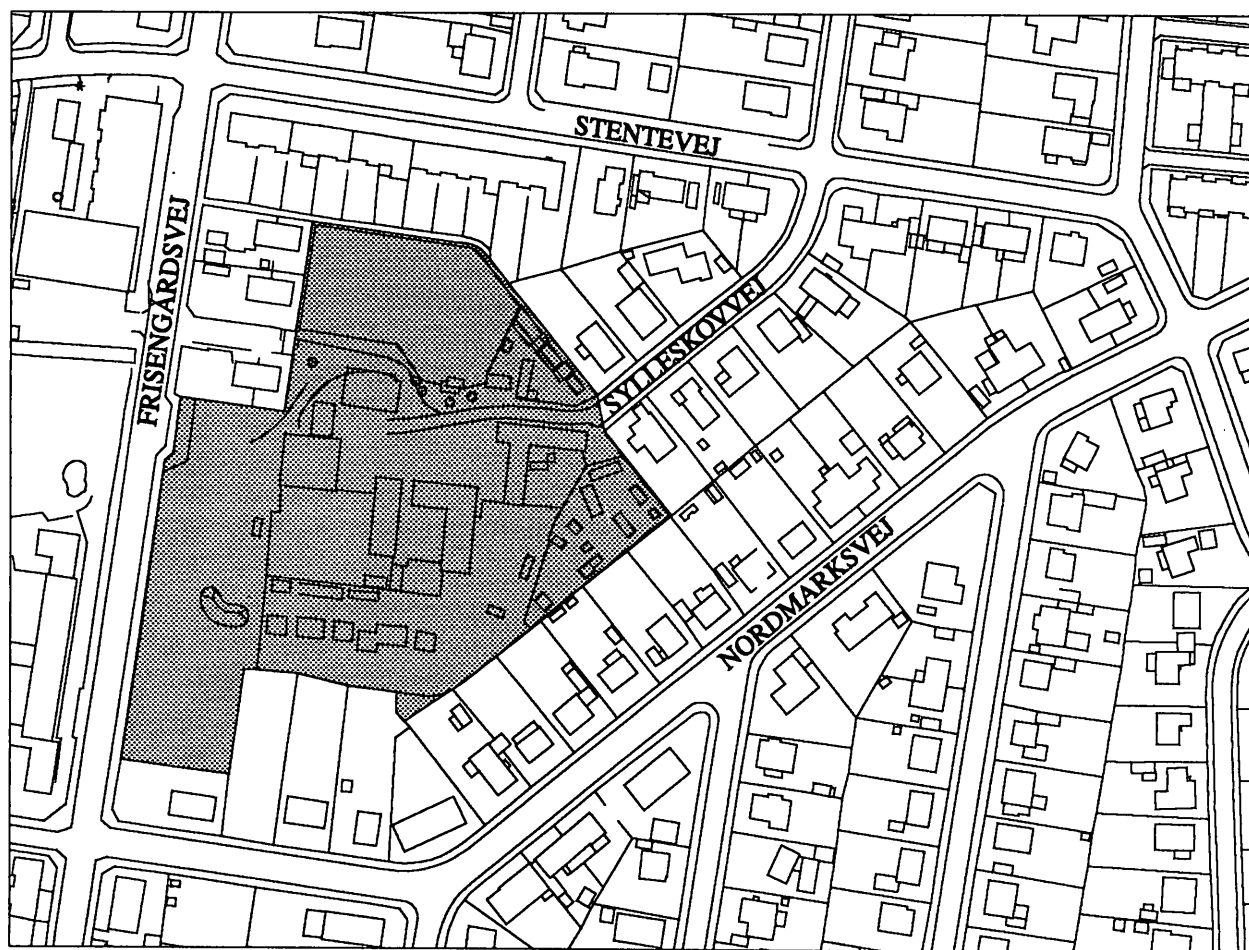




Lokalplan nr. 88

Frisengården - et område til offentlige formål



Nyborg Kommune
Teknisk Forvaltning 1996

Indhold

REDEGØRELSE	3
Lokalplanens baggrund	4
Forholdet til anden planlægning	4
Regionplanlægning	4
Kommuneplanlægning	4
Kommuneatlas	4
Trafikbetjening	4
Spildevandsplan	5
Vandforsyningsplan	5
Varmeforsyningsplan	5
Elforsyning	5
Støjforhold	5
Trafik støj	5
Lokalplanens retsvirkninger	6
Midlertidige retsvirkninger	6
Endelige retsvirkninger	6
 LOKALPLANENS BESTEMMELSER	 7
Lokalplanens formål	8
Områdets afgrænsning og zonestatus	8
Områdets anvendelse	8
Udstykning	8
Vej-, sti- og parkeringsforhold	8
Ledningsanlæg	10
Bebyggelsens omfang og placering	10
Bebyggelsens ydre fremtræden	11
Bevaring af bebyggelse	11
Ubebyggede arealer	1
Vejstøj	12
Servitutter	12
Vedtagelsespåtegning	12

REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

Lokalplanen har til formål at fastlægge bestemmelser for udbygningen af de ledige arealer på Frisengården. Lokalplanen sikrer mulighed for, at der kan ske en sanering af en del af den eksisterende udslidte bebyggelse og opføres en daginstitution på den nordlige del af området samt kollegiebebyggelse på arealerne ud til Frisengårdsvej. Den øvrige del af området udlægges til fritidsområde med mulighed for indretning af byggelegeplads og hobbydyrehold for kvarterets beboere.

Forholdet til anden planlægning

Regionplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanen.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er beliggende i byzone. Området udgør en del af rammeområde 1.O.4, der i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål. Den nuværende anvendelse består af Nyborg Gymnasium og Frisengården, der fungerer som legeplads med dyrehold og byggelegeplads. I kommuneplanen er der fastlagt følgende bestemmelser:

"Det skal sikres, at områderne med hensyn til bebyggelsens udformning og placering samt med hensyn til beplantning harmonerer med de tilgrænsende områder. Der skal herunder tages hensyn til de tilgrænsende nærrekreative områder.

Bebyggelsesprocenten inden for området må ikke overstige 50, og bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager og med en max. højde på 8,5 m. over terræn."

Den ønskede bebyggelse i området forudsætter en større bygningshøjde. Der er som følge heraf samtidigt med udarbejdelsen af denne lokalplan udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, der sikrer mulighed for, at bebyggelsen kan opføres i indtil 3 etager med en max. bygningshøjde på 12 m.

Kommuneatlas

En væsentlig del af den oprindelige Frisengårds bebyggelse er bevaret inden for lokalplanområdet. Bygningerne er arkitektonisk set forholdsvis velbevarede og er i Kommuneatlas, Nyborg tillagt middel bevaringsværdi.

Trafikbetjening

Området skal trafikbetjenes fra Sylleskovvej. Dog er der i lokalplanen åbnet mulighed for, at delområde III (kollegiet) kan trafikbetjenes fra Frisengårdsvej.

Sylleskovvej fremtræder idag som sekundær vej, der forsyner boligområdet langs vejen.

I forbindelse med etablering af indkørsel til lokalplanområdet skal vejen trafiksaneres, så beboerne generes mindst muligt af den øgede trafikmængde.

Frisengårdsvej er i kommuneplanen udlagt som primær kommunevej. Vejen kanaliserer trafikken fra boligområderne i den nordlige bydel til bymidten og til kommunens erhvervsområder samt til det overordnede vejsystem i kommunen. Frisengårdsvej har en skønnet årsdøgntrafik på 6.000 biler. Vejen forløber gennem et større boligområde og må betegnes som stærkt belastet i trafik- og miljømæssig henseende. I kommuneplanen er der reserveret arealer til anlæg af en ny primærvej mellem motorvejen og Odensevej. Den nye vej forløber vest for den eksisterende bebyggelse og påregnes på længere sigt at kunne aflaste den sydlige del af Frisengårdsvej.

I forbindelse med en eventuel indkørsel fra Frisengårdsvej til delområde III påregnes der gennemført regulering og fartdæmpende foranstaltninger på en del af Frisengårdsvej.

Spildevandsplan

Området er fælleskloakeret og omfattet af Nyborg Kommunes godkendte spildevandsplan. I forbindelse med ny bebyggelse inden for området skal kloakeringen forberedes for tilslutning til separatkloak.

Vandforsyningsplan

Området er beliggende inden for Nyborg kommunale vandforsyningsområde.

Varmeforsyningsplan

Området er omfattet Nyborg Kommunes godkendte varmeplan. Ny bebyggelse i området skal tilsluttes fjernvarme.

Elforsyning

Området er beliggende inden for Nyborg kommunale elforsyningsområde.

Støjforhold

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål, daginstitution, kollegium, legeplads m.v. med et højest tilladt støjniveau på 55/45/40 dB(A).

De omgivende områder er udlagt til boligformål og offentlige formål (gymnasium). Den gensidige støjpåvirkning områderne imellem forventes ikke at give anledning til særlige foranstaltninger.

Trafik støj

Området grænser op til Frisengårdsvej, der har en skønnet årsdøgntrafik på 6.000 biler.

På grundlag af Vejdirektoratets „Beregningsmodel for vejtrafikstøj“ kan trafikstøjbelastningen i 5m's højde beregnes til 65 dB(A) 10 m fra vejmidten og 55 dB(A) ca 50 m fra vejmidten.

I henhold til kommuneplanen forudsætter etablering af boliger (kollegium) i området, at støjbelastningen fra Frisengårdsvej ikke overstiger 55 dB(A) inden for boligområdet.

Opførelse af boliger (kollegium) langs Frisengårdsvej forudsætter således, at der etableres afskærmningsforanstaltninger m.v.

Lokalplanens retsvirkninger

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.

De midlertidige retsvirkninger gælder fra den 11. februar 1996, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog længst et år.

Endelige 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. lov om planlægning § 18.

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 fravigelser fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at fravigelsen ikke medfører ændringer af den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt af planen. Mere væsentlige afvigelse fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 746 af 14. august 1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 afgrænsede område.

1.0 Lokalplanens formål

- 1.1 Lokalplanens formål er at fastlægge områdets anvendelse til offentlige formål i form af institution for børn, kollegium, samt fritidsområde med byggelegeplads og hobbydyrehold.

2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1. Området omfatter matr. nr. 2avx og en del af matr. nr 2b Nyborg Markjorder, samt alle parceller der efter den 1. januar 1996 udstykkes fra de nævnte matr. nr. indenfor lokalplanområdet..
- 2.2 Området er beliggende i byzone.

3.0 Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet inddeles i delområderne **I - III**, som det fremgår af kortbilag 2.
- 3.2 Delområde I må kun anvendes til institution for børn med tilhørende bygninger, opholdsarealer, legepladser m.v., der er nødvendige for institutionens drift.
- 3.3 Delområde II må kun anvendes til fritidsaktiviteter i form af legeplads, byggelegeplads, hobbydyrehold, o. lign.
- 3.4. Delområde III må kun anvendes til kollegium.

4.0 Udstykning

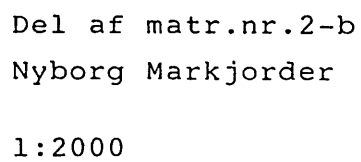
- 4.1 Området kan udstykkes i overensstemmelse med områdeinddelingen på kortbilag 2.

Der kan ikke gennemføres yderligere udstykning inden for de enkelte delområder.

5.0 Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Området trafikbetjenes fra Sylleskovvej med indkørsel som vist på kortbilag 2. Der kan etableres indkørsel til delområde III fra Frisen-gårdsvej.
- 5.2 Inden for de enkelte delområder skal der reserveres arealer til anlæg af parkeringspladser. For de enkelte delområder skal der udlægges et tilstrækkeligt antal parkeringspladser til, at bebyggelsens beboere, brugere, ansatte, besøgende m.v. kan parkere i området.

A vertical scale bar with markings at 0, 50, and 100 meters.



- 5.3 Den eks. containerplads og cykelparkering skal respekteres. Pladsen kan flyttes, hvis det er nødvendigt af hensyn til ind- og udkørslen ad Sylleskovvej.

6.0 Ledningsanlæg

- 6.1 Spildevand fra området skal afledes gennem offentlig kloak til Nyborg Renseanlæg.
- 6.2 Spildevandsanlæg på ejendommene skal forberedes for tilslutning til separatsystem.
- 6.3 Ledninger i området, herunder elledninger til vejbelysning o. lign. skal udføres som jordledninger.
- 6.4 Eksisterende drænledninger inden for lokalplanområdet skal respekteres.

7.0 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsen indenfor delområde I og III skal placeres efter en af Byrådet godkendt plan.
- 7.2 Inden for delområde III skal bebyggelsen placeres efter en samlet plan for hele området. Ved bygningernes orientering på grunden skal der tages hensyn til støjgener fra Frisengårdsvej.
- 7.3 Inden for delområde II kan der alene opføres legeredskaber, herunder mindre skure samt bure o. lign. for dyrehold, i overensstemmelse med områdets anvendelse. Legeredskaber, skure, bure o. lign. må ikke placeres nærmere end 2,5 m til naboskel.
- 7.4 Inden for delområde I og III må bebyggelsesprocenten for delområdet under et ikke overstige 50.
- 7.5 Bebyggelsen i området må max. udføres med 2 etager med udnyttelig tagetage.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 12 m over terræn.

8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Ny bebyggelse skal tilpasses det eksisterende bybillede i området.
- 8.2 Inden for delområde I skal der ved bebyggelsens udformning sikres et harmonisk arkitektonisk samspil med den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse (Frisengården).

- 8.3 Inden for delområde III skal der ved bebyggelsens udformning sikres et harmonisk samspil med det eksisterende gadebillede langs Frisengårdsvej.

9.0 Bevaring af bebyggelse

- 9.1 Den del af den eksisterende bebyggelse (Frisengården), der skal genanvendes inden for delområde I, skal bevares med sin nuværende arkitektoniske fremtræden.

10.0 Ubebyggede arealer

- 10.1 Inden for lokalplanområdet skal eksisterende levende hegn i forbindelse med lokalplanens grænser og delområdegrænser bevares.

- 10.2 Inden for delområde I skal ubebyggede arealer indrettes til lege- og opholdsarealer for institutionens brugere.

Arealerne skal ved beplantning, tilsåning med græs og/eller befæstelse gives et ordentligt udseende, der harmonerer med områdets funktion som daginstitution.

- 10.3 Indenfor delområde II skal ubebyggede arealer indrettes og anvendes til byggelegeplads og hobbydyrehold m.v.

Arealerne skal ved beplantning, tilsåning med græs og befæstelse gives et ordentligt udseende, der harmonerer med områdets funktion som legeplads.

Oplag af materialer, gødning og foder m.v. samt henstilling af containere må kun ske på særligt indrettede arealer, der er befæstede og hegnede.

- 10.4 Inden for delområde III skal mindst 25% af arealet udlægges til fælles opholdsareal for kollegiebebyggelsen.

Ved placering og indretning af opholdsarealerne skal det sikres, eventuelt gennem afskærmende foranstaltninger, at støjbelastningen fra Frisengårdsvej ikke overstiger 55 dB(A).

Arealerne skal i øvrigt gennem beplantning, tilsåning med græs og befæstelse gives et ordentligt udseende.

11.0 Vejstøj

- 11.1 Inden for delområde I og III skal det sikres:

at støjniveauet på mindst een af facaderne samt ved primære opholdsarealer ikke overstiger 55 dB(A), samt

at det indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum ikke overstiger 30 dB(A).

12.0 Servitutter

12.1 I forbindelse med den endelig vedtagelse af denne lokalplan ophæves følgende servitutter:

- 17.10.1910: Iflg. adkomst: Hegnspligt samt pligt til fylds bortkørsel og bygningstegningers forelæggelse.

- 02.04.1948: Dok. om pligt til kun at opføre murstenshuse på nærmere angivne byggegrunde.

13.0 Vedtagelsespåtegning

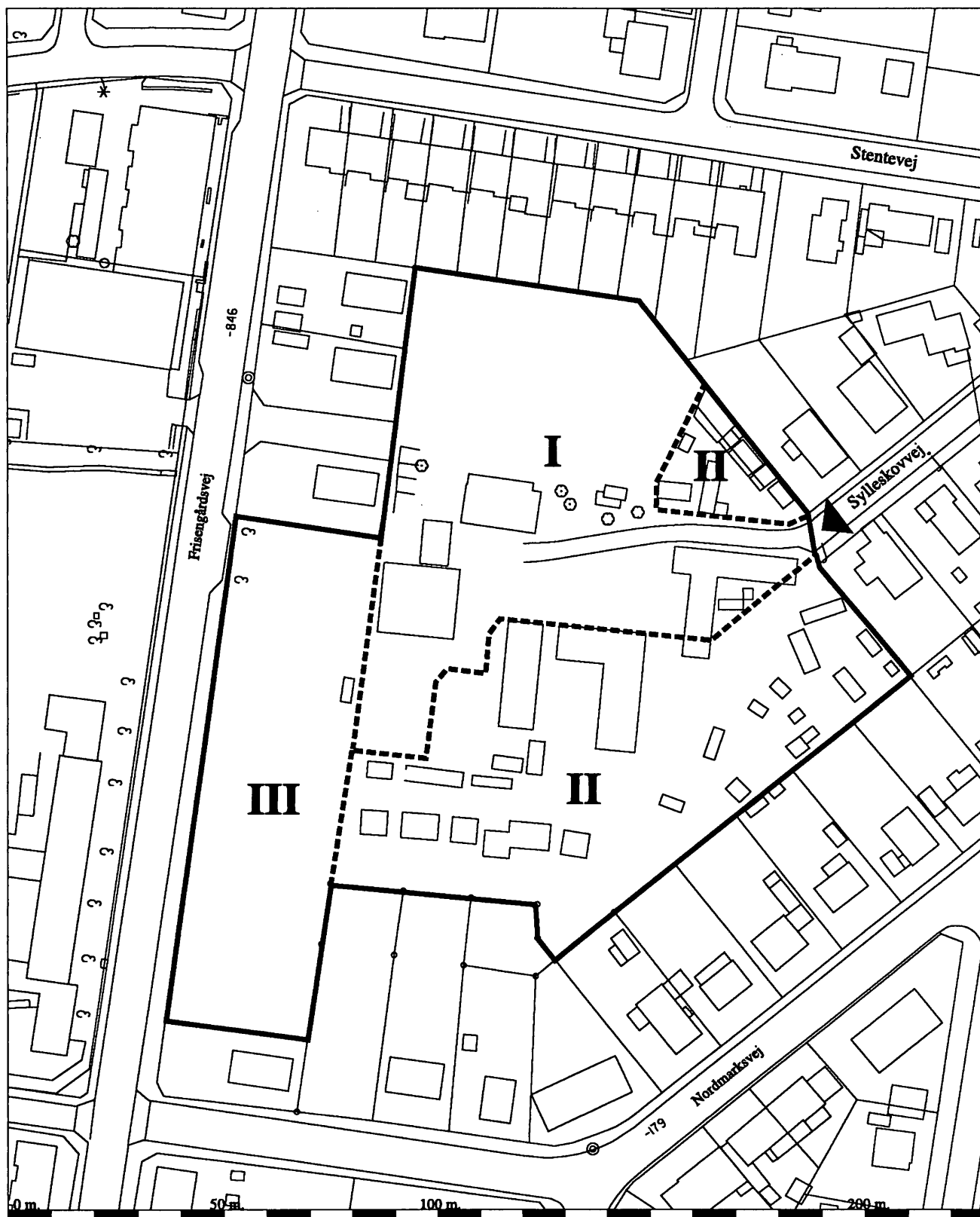
13.1 Således vedtaget af Nyborg Byråd den 12. august 1996.

P.b.v.

Niels V. Andersen

/Kai P. Larsen

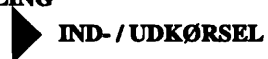
Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 27. august 1996 og tinglyst den 28. august 1996



KORTBILAG 2

LOKALPLANOMRÅDETS AFGRÆNSNING OG OPDELING

- LOKALPLANGRÆNSE
- DELOMRÅDEGRÆNSE



IND- / UDKØRSEL