



Lokalplan nr. 303

Kolonihaver og Havehuse på Nyborg Voldanlæg

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 (lovbek. nr. 287 af 16/04/2018) 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 planlægning 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 4 uger.

Planens status

Lokalplanforslaget er vedtaget i Nyborg Byråd 14. september 2021 efter offentlig høring 5. maj – 30. juni 2021.

INDHOLD

BAGGRUND.....	4
LOKALPLANOMRÅDET.....	7
FORMÅL OG INDHOLD.....	7
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING.....	9
TILLADELSE EFTER ANDEN LOVGIVNING.....	14
KOMMUNEPLANTILLÆG.....	16
TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER.....	16
MILJØVURDERING	16
RETSVIRKNINGER.....	17
KLAGEVEJLEDNING	18
1 FORMÅL	19
2 OMRÅDE OG ZONESTATUS	19
3 ANVENDELSE	19
4 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD	20
5 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.....	20
6 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	22
7 SKILTNING	22
8 UBEBYGGEDE AREALER	22
9 EKSISTERENDE BEBYGGELSE	23
10 HAVEFORENINGEN GREJSDALEN	24
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.....	25
VEDTAGELSESPÅTEGNING.....	25
Kortbilag 1 - Lokalplanafrænsning.....	26
Kortbilag 2 - Veje og stier	27
Kortbilag 3 - Det fredede fortidsminde og 100 meter beskyttelseslinje.....	28
Kortbilag 4 - Byggelinjer ved Sygehusgraven	29
Kortbilag 5 - Byggelinjer ved Glacistien.....	30
Kortbilag 6 - Den klassiske jordfarveskala	31

Redegørelse

BAGGRUND

Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at sikre og tydeliggøre Nyborg voldanlæg nord og vest for Nyborg Slot, så en ødelæggelse af det fredede fortidsminde, Nyborg Bybefæstning forhindres og vigtig kulturarv går tabt.

Lokalplanen skal ses i sammenhæng med den vision for kulturarven, der er i Nyborg Kommune. Mere konkret går visionen ud på at genskabe forståelsen af Nyborg Slot og by som Danmarks middelalderlige hovedstad, og i forbindelse hermed gøre Nyborg til en værdig kandidat til UNESCO's verdensarvsliste. I dette arbejde, som foregår i samarbejde med Slots- og Kulturstyrelsen, spiller Nyborgs fæstning og voldanlæg en stor og central rolle.

Lokalplanen formål er at sikre voldanlæggets beståen og sikre adgang dertil, og den regulerer samtidig de fysiske rammer for kolonihaverne i områderne Grejsdalen og Glacisstien i Haveforeningen Grejsdalen samt Nyborg Sportsfiskerforening på Glacisstien, Nyborg Bybefæstning. Området er ejet af Nyborg Kommune og udlejes til Haveforeningen Grejsdalen og Nyborg Sportsfiskerforening.



Ladegårdsåen, der fører vand ind til voldgraven i Nyborg. Set fra luften i 2019

Kolonihaver med mindre huse og plads til dyrkning af grøntsager og ophold samt anden bebyggelse fastholdes delvist med respekt for det fredede fortidsminde herunder volden, voldens brinker og voldgraven. Lokalplanen sætter bestemmelser for bebyggelse, friarealer, fællesarealer, adgangsforhold, parkering, beplantning med videre med henblik på at forenkle regler og retningslinjer for kolonihaverne fremadrettet.

Nyborgs gamle voldanlæg stammer oprindeligt fra 1200-tallet. Igennem århundreder er voldanlægget blevet udbygget, indtil det i 1700-tallet fik sin største udstrækning. Vold og voldgrav, der tjente til byens beskyttelse mod fjender, omfattede store arealer og strakte sig om hele byen og var intakte helt op til slutningen af 1800-tallet, da fæstningen blev nedlagt. I dag er voldarealerne velbevarede særligt nord for slottet, mens voldgraven og dens vandsystem stadig er i funktion i stort set hele sin oprindelige udstrækning.

Voldanlægget, som også bragte og ferskvand til Nyborg Slot og by og drev Slotsmøllen, har sin start ved Kullerup Sluse vest for Nyborg og når gennem den anlagte Ladegårdsåen ind til Nyborg.



Luftbillede af lokalplanområdet på Nyborg voldanlæg set fra nord

Lige siden byen husede fæstningens garnison har dele af voldanlægget været anvendt som kolonihaver. I begyndelsen var det soldaterne, der kunne strække lønnen ved at dyrke grøntsager, men efter nedlæggelsen af fæstningen i 1869 blev haverne overtaget af byens borgere.

Kolonihaverne har gennem tiden udviklet sig fra at være rene jordlodder til også at rumme huse, drivhuse m.m. så enkelte af dem i højere grad fremstår som sommerhusparceller. Gennem tiden er der også uden tilladelse foretaget en del jordarbejder og terrænreguleringer på det fredede fortidsminde, så volden flere steder fremstår ødelagt og terrasseret i forhold til sit historiske udseende. Flere steder er der også opført broer ud i voldgraven (som også er en del af det fredede fortidsminde) med det resultat at brinken fremstår brudt og ødelagt.

Nedenstående illustration viser beliggenheden af området, der berøres af denne lokalplan, da de ligger indenfor grænsen for fortidsmindefredningen.



Illustration 1: Kolonihaver og havehuse ved Sygehusgraven mod nord og Glacissten mod vest. Områderne ligger tæt på Nyborg Slot og Torvet.

LOKALPLANOMRÅDET

Haveforeningen Grejsdalen er oprettet i 1925 og administrerer flere kolonihaver i Nyborg, hvoraf de 14 er beliggende på voldanlægget nord og vest for Nyborg Slot tæt på Nyborgs centrum og er omfattet af denne lokalplan. Lokalplanområdet er vist på luftfoto side 6 og kortbilag 1.

Der er offentlig adgang til stier og havegange i haveforeningen. De interne ubefæstede havegange i haveforeningen vedligeholdes af haveforeningen. De offentlige stier ved haveforeningen vedligeholdes af Nyborg Kommune.

Tætteste biladgang til haveforeningen er på Helgetoftevej, p-arealet ved sygehuset og Glacisstien, hvorfra man kan gå og cykle til området. Man kan også ankomme til området fra det øvrige voldanlæg, der ligger i forbindelse med Nyborg Midtby.

FORMÅL OG INDHOLD

Den eksisterende bebyggelse på det fredede fortidsminde er ulovlig i henhold til Museumsloven. Slots- og Kulturstyrelsen (SLKS) ønsker at lovliggøre bebyggelsen i samarbejde med Nyborg kommune.

Formålet med lokalplanen er at sikre det fredede fortidsminde og at det fremstår tydeligt som det forsvarsanlæg, det oprindeligt var.

Nyborg Kommune ønsker at bevare HF Grejsdalen og sportsfiskerforeningen på volden, men at regulere bebyggelsen på området bedre. Brinker og skrænter skal genoprettes, og bebyggelse kan ikke ligge på voldskråningen men kun bag voldkronen. På Glacisstien fjernes al bebyggelse efter en 30-årig periode.

Kolonihaverne er en vigtig del af Nyborgs kulturelle arv, - nemlig fortællingen om indtagelse af fæstningsanlægget af almindelige borgere efter garnisonens nedlæggelse og etablering af kolonihaver og anden rekreativ bebyggelse, og de ønskes derfor delvist bevaret.

Formålet med lokalplanen er også at voldområdet fortsat indgår i byens grønne areal som en væsentlig del af byens rekreative ressource.

De forskellige voldstrækningers konkrete fremtræden her eller andre steder på volden er dog endnu ikke nærmere bestemt, men fastlægges i en dialog mellem Nyborg Kommune, Østfyns Museer, Fæstningsfonden samt Slots- og Kulturstyrelsen. Dog ønskes det generelt at sikre voldens brinker og skrænter og styrke anlæggets fremtoning som



Fredericia Volde er et af Nordeuropas fineste og bedst bevarede fæstningsværker. Anlæggets volde står med græsser og urter og er kendetegnet ved mange solitære træer.

forsvarsanlæg med mere skarpe flader og kanter. Det ønskes samtidig at styrke områdets biodiversitet ved målrettet beplantning. Det ønskes ikke at fælde alle træer eller rive alle kolonihavehuse ned på volden. Det er ambitionen, at voldanlægget skal fremstå som volde beklædt med græsser og urter med solitære træer og alléer, men ikke som plæner.

Kolonihaver og havehuse ved Sygehusgraven kan bevares med undtagelse af have nr. 114.

Alle husene på Glacisstien får lov til at blive i en kontraktperiode på 30 år, hvorefter de skal være væk, med undtagelse af have nr. 31.

Bebyggelsen på Glacisstien fjernes på længere sigt helt, da dette forsvarsanlæg ligger lige overfor Nyborg Slot og al bebyggelse fremstår meget tydelig herfra og virker på forstyrrende på oplevelsen af voldanlægget. Glacisstien er desuden meget smal og lav, og det er umuligt at bygge uden at komme for tæt på brink og voldgrav.

På grund af voldanlæggets vedligeholdelse og fortidsmindets fremtræden er det på kort sigt ikke muligt at opretholde to haver, som er markeret på kortbilag 1.

Have nr. 114 ved Sygehusgraven er nu placeret på voldskræning længst mod vest tæt på voldgraven og brinken og kan efter opretning af voldskrænten og brinksikring ikke bevares på nuværende sted, da grunden er meget smal. Huset købes og nedrives af Nyborg Kommune, når det bliver ledigt.

Have nr. 31 på Glacisstien ligger i sigtelinjen fra Ladegårdsåen ind mod volden ved Nyborg Slot og spærrer det historisk vigtige indsyn fra vest mod slottet. Huset købes og nedrives af Nyborg Kommune, når det bliver ledigt. Solitære træer kan forblive men lavere beplantning, der forstyrrer indblikket, fjernes her.

Kolonihaveloven

Kolonihavelovens formål er at sikre, at kolonihaveområder fortsat kan være en væsentlig del af bybefolkningens muligheder for rekreation og beskæftigelse i fritiden.

Nyborg Kommune ønsker gennem denne lokalplan at understøtte kolonihaveloven og dermed fastholde kolonihaveforeningerne som kolonihaver. Kolonihavelovens definition på en kolonihave er:

- 1) at arealet ligger i byzone eller landzone,
- 2) at havelodderne i området i gennemsnit ikke er større end 400 m²,

- 3) at der må opføres bebyggelse på havelodderne til opbevaring af redskaber og eventuelt til dag- og nat-ophold,
- 4) at bebyggelsen i området ikke må anvendes til hel-årsbeboelse,
- 5) at området ikke er en del af et friareal, der hører til en boligbebyggelse.
- 6) Kolonihaver, som er taget i brug før 2001 og som ikke har anmeldt til Miljøministeriet, at kolonihaven ikke er et varigt kolonihaveområde, er omfattet af kolonihaveloven, hvor der sættes bestemmelser om blandt andet nedlæggelse af varige kolonihaver, tilbudspligt og offentlig adgang til kolonihaveområder.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Nationale interesser

Det er en national interesse, at kommunerne i deres planlægning tager hensyn til bevaringsværdierne, så disse kan opretholde deres særlige karakter og betydning og dermed fortsat sikre dem en hensigtsmæssig rolle i fremtiden.

Det er en national interesse, at arealanvendelsen afvejer hensynet til natur og miljø, herunder menneskers levevilkår og bevarelsen af dyre- og plantelivet, og at Danmark varetager sine internationale forpligtelser vedrørende bevarelse af naturen med dens bestande af vilde dyr og planter og deres levesteder.

Kommuneplan

I kommuneplanen beskrives voldanlægget beskrevet som et kulturmiljø, dvs. et geografisk afgrænset område, der afspejler væsentlige træk af samfundets udvikling og menneskelige aktiviteter i forbindelse med byggeri og anvendelse af arealerne. Et kulturmiljø udgør et væsentligt bidrag til forståelsen af et lokalområdes identitet og historie. Fortidsminder udgør den arkæologiske kulturarv i form af gravhøje, bopladser, vejspor og lignende. Kommuneplan 2017 rummer retningslinjer, der skal sikre kulturmiljøer og fortidsminder for eftertiden og inddrage dem i kommunens udvikling.

I kommuneplanen er lokalplanområdet beliggende inden for rammeområde 1.R.16, - Nyborg, Telegraf- og Ladegårdsskoven. Område 1.R.16 er udlagt til rekreative formål. For rammeområdet er byggeri fastlagt til max. 1 etage, og en max. bygningshøjde på 3 meter.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende områdets anvendelse, etageantal samt bygningshøjder.

I henhold til Planlovens kapitel 5 skal der i redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,5 m anføres en begrundelse for den større højde. Herudover skal redegørelsen omfatte eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelsen af natur- og friluftsmæssige interesser. (§ 16, stk. 4).

Gældende Lokalplan

Der er før vedtagelse af denne lokalplan ingen gældende lokalplan for området.

Zonestatus

Området ligger i Kommuneplan 2017 i landzone og overføres fra landzone til byzone ved kommuneplantillæg nr. 32.

Fredede eller bevaringsværdige bygninger

Der er på området ikke fredede eller bevaringsværdige bygninger

Kulturarvsmasterplan for Nyborg og kongernes Østfyn

For at sikre at planlægning og realisering af projekter respekterer den historiske ramme, er der udarbejdet en kulturarvsmasterplan, primært for den historiske bykerne, men også for de områder i og omkring Nyborg, der har betydning for forståelsen af det historiske udgangspunkt. Kulturarvsmasterplanen skal sikre en strategisk langtidsplanlægning med en tidshorisont på 50-100 år.

Masterplanen giver konkrete anvisninger på, hvordan de bymæssige og trafikale forhold, bygnings- og bevaringsmæssige forhold, grønne forløb mv. kan udvikles inden for rammen af den historiske fortælling, der ønskes formidlet. Masterplanen er derfor også en nødvendig del af ansøgningen til UNESCO om optagelse på Verdensarvslisten.

Udviklingsplan for Nyborg vold- og fæstningsanlæg

Udviklingsplanen for Nyborg vold- og fæstningsanlæg er tænkt som et supplement til Kulturarvsmasterplanen for Nyborg. Den skal være med til at sikre at udviklingen af fæstningsanlægget, der omkranser Nyborgs historiske bymidte og strækker sig ud i landskabet omkring byen, fremadrettet sikrer biodiversiteten og tydeliggør og fremhæver de bevaringsmæssige aspekter af hele anlægget samtidig med at den udnytter det enorme potentiale for byens borgere som rekreativt område og turistattraktion.

Samarbejde med Danmarks Naturfredningsforening

Danmarks Naturfredningsforening (DN) og Nyborg Kommune har indgået et samarbejde, der skal sikre biodiversiteten og forvandle voldområdet, så der bliver langt flere levesteder for sommerfugle, fugleedderkopper og andre insekter. Slot- og Kulturstyrelsen og Østfyns Museer er også en del af dette samarbejde.

Som partner med Danmarks Naturfredningsforening forpligter kommunen sig til at omdanne mindst 20% af de grønne arealer omkring slottet til mere insektvenlig natur. Dette sker

med respekt for stedets historie som militært anlæg.

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. Som foreskrevet i § 5a, stk. 4 redegøres der derfor for lokalplanens indvirkning på kysten.

Der gives i lokalplanen ikke mulighed for bebyggelse med en højde på over 3 meter (+ max. 1,5m på spir og tårne. Grundet områdets beliggenhed og den mellemliggende bebyggelse vil lokalplanen ikke have nogen visuel indvirkning på kysten.

Museumsloven

Området er beskyttet fortidsminde efter museumslovens § 29, hvilket betyder at der ikke må foretages ændringer af fortidsmindets tilstand.

Naturbeskyttelse, bygge og beskyttelseslinjer

Voldgravssystemet er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 som beskyttet sø. Desuden er noget af voldgravssystemet en del af Ladegårdsåen, (*Åen er også omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 som beskyttet vandløb, vandområdeplanerne og målsat som stærkt modificeret*). Der må ikke foretages ændringer af tilstanden af de beskyttede søer og vandløb uden en forudgående dispensation fra § 3.

Voldgravsanlægget er et beskyttet fortidsminde og danner ifølge naturbeskyttelseslovens § 18 en 100 m beskyttelseszone, hvorefter der ikke må foretages ændringer i terræn. (*Ligeledes danner Ladegårdsåen en 150 m beskyttelseszone, hvor der ifølge naturbeskyttelseslovens § 16 ikke må placeres bebyggelse, campingvogne og lignende eller foretages beplantninger eller ændringer i terræn*). For begge beskyttelseszoner gælder at forbuddet kun kan afviges, hvis der er givet dispensation. Lokalplanområdet berøres af begge beskyttelseszoner.

Vandløbet er også omfattet af Vandområdeplanerne og målsat som stærkt modificeret, og der må derfor som udgangspunktet ikke laves tiltag som forringelse af tilstanden.

Vej- og stiplanlægning

Der er offentlig adgang til stier og havegange i haveforeningen. De interne havegange i haveforeningen vedligeholdes af haveforeningen. De offentlige sti ved haveforeningen vedligeholdes af Nyborg Kommune.

Der er vejadgang til haveforeningen via Helgetoftevej og Glacisstien Haveforeningen samt fra det øvrige voldanlæg, der ligger i forbindelse med Nyborg Midtby. Området har en række ubefæstede interne havegange.

Kollektiv trafik

Området betjenes af nærliggende buslinjer i blandt andet Vestergade og Ladegaardsvej.

Forsyninger

Lokalplanområdet ligger uden for de områder, der i varmemforsyningsplanen er udlagt til kollektiv varmemforsyning (fjernvarme og naturgas). Der kan ske opvarmning ved etablering af brændeovn eller lignende. De enkelte kolonihavehuses individuelle varmemforsyninger skal leve op til gældende lovgivning.

Der er vandforsyning til hvert enkelt hus ved NFS Vand A/S.

Affaldshåndtering, herunder også byggeaffald og husholdningsaffald.

Håndtering af affald skal ske på egen grund eller på de fællesarealer, der er indrettet til affaldshåndtering eksempelvis med fælles affaldscontainer. Affaldsspande, affaldscontainere og lignende skal opsættes, så de afskærmes mest muligt og indpasses områdets karakter. Affald må ikke deponeres på eller omkring havelodder, havegange og fællesarealer.

Affald til kortvarig opbevaring skal håndteres i lukkede sække og beholdere, således at risikoen for lugtgener og rotteproblemer mindskes. Der må dog gerne opstilles kompostbeholdere og indrettes kompostbunker. Hvis kolonihaveforeningen har brug for at få afhentet dagrenovation, skal de tilmelde sig den kommunale affaldsordning for dagrenovation hos NFS Renovation A/S. Affaldshåndteringen skal opfylde det til hver tid gældende affaldsregulativ.

Spildevand

Spildevand skal håndteres i overensstemmelse med den til enhver tid gældende spildevandsplan for Nyborg Kommune.

Der er ikke kloakeret i området, og i tilfælde af meget begrænsede spildevandsmængder fra eksempelvis en enkel håndvask, kan spildevandet opsamles i transportable beholdere under vasken og bortskaffes til foreningens tømmefaciliteter.

Der skal i foreningen forefindes mindst én fælles tømmefacilitet med mulighed for, at alle brugere af haverne kan bortskaffe spildevand fra for eksempel campingtoiletter. Der til-

lades ikke nedgravning af tanke på det fredede fortidsminde.

Der kan hos Nyborg Kommune ansøges om, at fællesbygninger tilsluttes NFS Spildevand A/S.

Regnvand

Regnvand skal håndteres i overensstemmelse med den til enhver tid gældende spildevandsplan for Nyborg Kommune samt tilladelser meddelt af Nyborg Kommune. Håndtering af regnvand fra tagflader, terrasser med videre må ikke være til gene for naboer eller vejarealer hverken indenfor eller udenfor haveforeningens område. Regnvand kan opsamles og opbevares i vandtønder til brug for vanding i haverne.

Vandløb

Brugere og ejere af ejendomme, der grænser op til vandløb, har pligt til at tåle de fornødne vedligeholdelsesarbejders udførelse, herunder transport af materialer og maskiner og disses arbejde langs vandløbets bredder. Bygninger, bygværker, faste hegn, beplantninger, udgravninger og lignende anlæg af blivende art må ikke, uden vandløbsmyndighedens tilladelse, anbringes nærmere end 5 m fra vandløbs øverste kant og for rørlagte vandløb ikke anbringes nærmere end 4 m fra ledningens midte.

I henhold til Vandløbsloven (Jævnfør lovbekendtgørelse nr. 127 af 26. januar 2017) må der ikke henkastes affald – herunder haveaffald (græsafklip, grenafklip og så videre) i en zone på 2 m fra vandløbets øverste kant. Det må ej heller kastes i vandløbet. Sker dette skal affaldet straks opsamles og fjernes på forsvarlig vis.

Der må ikke graves i voldanlægget, og al dræning, afledning af overfladevand må ikke ske uden forudgående tilladelse.

Der henvises til den enhver tid gældende lovgivning eller regulativ.

Støjforhold

De planlagte anvendelser inden for lokalplanområdet er uændrede og vil ikke medføre støj, der kan genere eksisterende eller mulige anvendelser af naboområderne.

Trafikstøj

Anvendelse af området vil i forhold til dets nuværende anvendelse vil ikke medføre øget trafikstøj.

Bæredygtighed

Planstrategien for Nyborg Kommune arbejder for at kommu-

nen kan udvikle sig på et bæredygtigt grundlag. Dels ved at fokusere på sundhed og dels gennem bæredygtig planlægning mm. Større træer, levende hegn, vådområder og andre eksisterende biotoper skal søges bevaret dog med hensyntagen til voldanlæggets historisk korrekte fremtræden.

Påvirkning af nabokommunerne

Det er Nyborg kommunes vurdering, at den planlagte regulering, som omfattet af denne lokalplan, ikke vil påvirke nabokommuner.

Produktionserhverv

Da anvendelsen af området ikke ændres, vil der ikke være påvirkning af dette.

Klimatilpasning

Da anvendelsen af området ikke ændres, vil der ikke være påvirkning af dette.

TILLADELSE EFTER ANDEN LOVGIVNING

Naturbeskyttelsesloven

Voldgravssystemet er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 som beskyttet sø. Desuden er noget af voldgravssystemet en del af Ladegårdsåen og omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 som beskyttet vandløb. Der må ikke foretages ændringer af tilstanden af de beskyttede søer og vandløb uden en forudgående dispensation fra § 3.

Nyborg Kommune har dispensationskompetencen.

Dele af lokalplanområdet er omfattet af 150 meter åbeskyttelseslinje (§16), og det forudsættes, at der meddeles dispensation fra denne i forbindelse med fældning af træer eller ændringer i terrænet.

Nyborg Kommune har dispensationskompetencen.

Gennem tiden er der uden tilladelse foretaget en del jordarbejder og terrænreguleringer på det fredede fortidsminde, og flere steder er der også opført broer ud i voldgraven, så volden flere steder fremstår ødelagt og terrasseret i forhold til sit historiske udseende. Dette vil søges lovliggjort ved tilbageførsel til oprindelig tilstand, jf. Museumslovens §29 (§ 29 e & § 29 j). SLKS har dispensationskompetencen.

Vandløbsloven

Træerne langs voldgraven er omfattet af regulativet for Ladegårdsåen og må ikke fjernes uden vandløbsmyndighedens tilladelse. En tilladelse vil bero på en konkret vurdering af et konkret projekt. I vurderingen vil bl.a. indgå om træerne

har skyggevirksomhed der undertrykker uønsket grødevækst, om rødderne har en brinkstabiliserende i effekt og om rødderne yder skjul for vandløbsfaunaen.

En ændring af brinkanlægget vil kræve at der laves en reguleringssag. I forhold til Vandområdeplanerne så må man ikke forringe tilstanden i vandløbet, hvilket vil blive vurderet i forbindelse med et konkret projektforslag. Det vil være bygherrer som skal udarbejde projektforslag og reguleringsprojektet.

Gennem tiden er der uden tilladelse foretaget en del jordarbejder og terrænreguleringer på det fredede fortidsminde, og flere steder er der også opført broer ud i voldgraven, så volden flere steder fremstår ødelagt og terrasseret i forhold til sit historiske udseende. Dette vil søges lovliggjort ved tilbageførsel til oprindelig tilstand. Alle ændringer op til 2 meter fra voldgraven kræver tilladelse fra vandløbsmyndighed, Nyborg Kommune.

International naturbeskyttelse, bilag IV arter

Ifølge naturbeskyttelseslovens § 29a må arter opført på Habitatdirektivets bilag IV ikke forstyrres med skadelig virkning for arten eller bestanden. Man er bekendt med, at Slotsholmen og voldanlægget er tilholdssted for flagermus, hvoraf alle arter er bilag IV arter.

Der er i forbindelse med udarbejdelsen lokalplanen nr. 281 for Slotsholmen iværksat undersøgelser, der skulle belyse hvilke arter, der er tilstede i området og der er registreret i alt 6 arter af flagermus i området omkring Nyborg Slot.

I tilfælde af at rydning af beplantning i området vurderes at forstyrre flagermusene med skadelig virkning for arten eller bestanden, er det en forudsætning, at der er givet dispensation hertil. Det er Naturstyrelsen, der er myndighed på overholdelse af Habitatdirektivet (i EF-Habitatdirektivets terminologi: rastested).

Bygninger og træer i lokalplanområdet er potentielt yngle-, fouragerings- og dvaleområde for flagermus. Opretnings af voldanlæggets brinker og evt. uddyndning i beplantningen skal foretages efter tilladelse fra Nyborg Kommune for at sikre at den økologiske funktionalitet opretholdes. Med henblik på at kunne vurdere sidstnævnte er der igangsat yderligere undersøgelser af flagermus i området omkring slottet og på voldanlægget. En fremtidig reguleringen af kolonihaverne vurderes ikke at påvirke internationale naturbeskyttede områder.

Kommuneplantillæg

Der er udarbejdet tillæg nr. 32 til Kommuneplan 17, så områdets status ændres fra landzone til byzone.

TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Fortidsminder

Ny bebyggelse, terrænregulering og aktiviteter i forbindelse hermed på voldanlægget kan kun foregå med dispensation fra museumsloven. I den sammenhæng kan der blive stillet vilkår om arkæologisk undersøgelser mhp. registrering og evt. bevaring af fortidsminder. Der tillades fortsat gravearbejde ved almindeligt havearbejde.

Nye bebyggelser skal forholde sig til eksisterende bebyggelser eller fundne levn heraf i samråd med Slots- og Kulturstyrelsen. Lokalplanområdet ligger på et fredet fortidsminde, og derfor kan der som udgangspunkt ikke opføres nyt byggeri uden tilladelse.

Gennem tiden er der uden tilladelse foretaget en del jordarbejder og terrænreguleringer på det fredede fortidsminde, og flere steder er der også opført broer ud i voldgraven, så volden flere steder fremstår ødelagt og terrasseret i forhold til sit historiske udseende. Dette vil søges lovgiggjort ved tilbageførsel til oprindelig tilstand, jf. Museumslovens § 29.

MILJØVURDERING

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018) skal planer, der tilvejebringes inden for fysisk planlægning, miljøvurderes. Såfremt planen kun omfatter et mindre område på lokalt plan skal planen imidlertid screenes, for at afgøre, hvorvidt planen kan forventes at medføre væsentlige miljømæssige påvirkninger. Hvis planen ikke forventes at medføre væsentlige miljømæssige påvirkninger skal planen ikke miljøvurderes.

Det er i screeningen vurderet, at lokalplanen vil have en væsentlig indvirkning på miljøet, og at der derfor skal udarbejdes en miljøvurdering.

Miljørapporten vurderer, at en realisering af lokalplan forslaget kan medføre en væsentlig påvirkning for den biologiske mangfoldighed, flora og fauna i forhold til flagermus levesteder. Såfremt der indarbejdes de i miljøvurderingen beskrevne afværgetiltag, vurderes påvirkningen ikke at være væsentlig. Der vurderes derudover at være en væsentlig påvirkning

for de respektive koloniejere, at havehus nr. 31 og nr. 114 skal nedlægges, og her vurderes der ikke at være muligt for afværgetiltag.

En realisering af lokalplanforslaget vurderes derudover at have en positiv miljøkonsekvens for kulturmiljøet.

Afværgetiltag

Der er i forhold til biologisk mangfoldighed, flora og fauna brug for afværgetiltag for at sikre potentielle yngle- og rastesteder for flagermus.

Såfremt eksisterende træer i lokalplanområdet skal fældes, skal der foretages en kortlægning af om træerne fungerer som potentielle yngle- og rastesteder for flagermus. I så fald skal træerne bevares eller der skal foretages afværgetiltag i form af veteranisering af store træer i forholdet 1:5. Veteraniseringen udføres ved at skabe tilsvarende flagermusegnede hulheder i træer med størrelse og omgivelser tilsvarende de eksisterende træer. Ved etablering af nye yngle- og rastesteder skal der gå minimum to år fra etableringen af afværgetiltagene til de eksisterende levesteder må nedlægges, med mindre det kan dokumenteres, at afværgetiltagene virker tidligere.

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 (lovbek. nr. 287 af 16/04/2018) kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages 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 (lovbek. nr. 287 af 16/04/2018) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

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 FORMÅL

1.1 Det er lokalplanens formål

at sikre det fredede fortidsminde herunder volden, voldens brinker samt voldgraven herunder sigtelinjer ind mod Nyborg Slot og by,

at fastholde anvendelse af området ved Sygehusgraven til kolonihaveformål med respekt for fæstningsanlæggets udtryk,

at fastholde anvendelse af området ved Glacisstien til kolonihaveformål i 30 år med respekt for fæstningsanlæggets udtryk,

at fastholde kolonihaveområdet som en rekreativ område med mindre kolonihavehuse og med plads til dyrkning af grøntsager, ophold og rekreativitet,

at fastholde kolonihaveforeningens særlige grønne udtryk, hvor stier og hække mellem havelodder bevares, og hvor haveforeningen fastholdes til rekreativ brug.

2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter Haveforeningen Grejsdalen beliggende på matrikel 418h, Nyborg Bygrunde, 5800 Nyborg

2.2 Lokalplanområdet overføres til byzone.

3 ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder, som vist på Kortbilag 1.

3.2 Alle arealer inden for lokalplanområdet må kun anvendes til kolonihaver og dertil hørende stier, veje og fællesanlæg.

4 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD

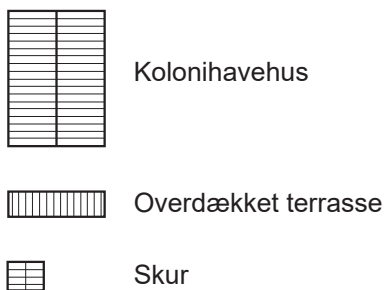
Stier

- 4.1 Stiadgang til lokalplanområdet/adgangsvej skal ske som vist på Kortbilag 2. Der er ikke vejadgang til området.
- 4.2 Bilparkering må kun ske uden for området. Der må ikke parkeres på de enkelte havelodder eller på havegange. Der må kun undtagelsesvis og sjældent ske kørsel i bil.
- 4.3 Der må ikke ske oplag af byggeaffald, renovation eller lignende i haveforeningens område, herunder på stier, havegange eller på havelodder.
- 4.4 Brandveje må ikke spærres.

5 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

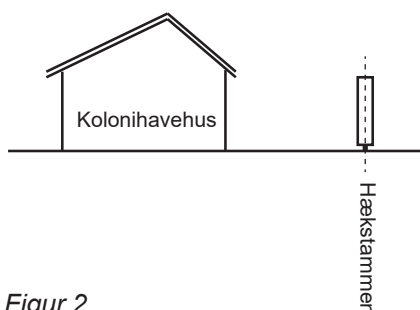
- 5.1 Nyborg Kommune skal høre Slots- og Kulturstyrelsen ved byggeri i lokalplanområdet.
- 5.2 Eksisterende bebyggelse bag voldkronen kan bevares (se kortbilag 4 og 5).
- 5.3 Det bebyggede areal på det enkelte havelod må maksimalt udgøre 15 % af haveloddens areal dog maksimalt 50 m². Det bebyggede areal omfatter et kolonihavehus, overdækket terrasse og skur (se figur 1). Kolonihavehus og overdækket terrasse må kun være sammenbygget.
- 5.4 Ny bebyggelse må kun etableres på punktfundament.
- 5.5 Der må ikke etableres kælder, da der ikke må graves i det fredede fortidsminde udover alm. havearbejde.
- 5.6 Tagudhæng udover 50 cm tæller med i det bebyggede areal
- 5.7 Huset måles til ydervæggens afgrænsning. Overdækkede terrasser måles til udhængets afslutning
- 5.8 Kolonihavehus og overdækket terrasse skal placeres bag voldkronen og mindst 2,5 m fra haveloddens afgrænsning (se figur 3).
- 5.9 Kolonihavehuse må opføres i maksimal én etage. Kolonihavehusets maksimale højde må være 3 m.

Det bebyggede areal omfatter:



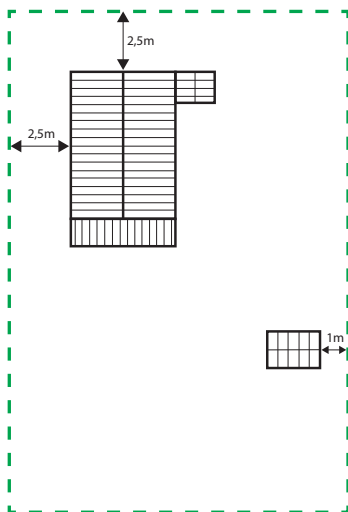
Figur 1.

Havelodens afgrænsning er midten af hækken ved hækstammen



Figur 2

Indretning af havelod, hvor skur er sammenbygget med kolonihavehus



Figur 3

Drivhus, der kan opsættes ud over det bebyggede areal



Figur 5

5.10 Terrænet må ikke terrænreguleres uden dispensation og kun bag voldkrone.

5.11 Et skur, der er sammenbygget med kolonihavehuset skal placeres bag voldkronen og mindst 2.5 m fra haveloddens afgrænsning. (se figur 3 og 4).

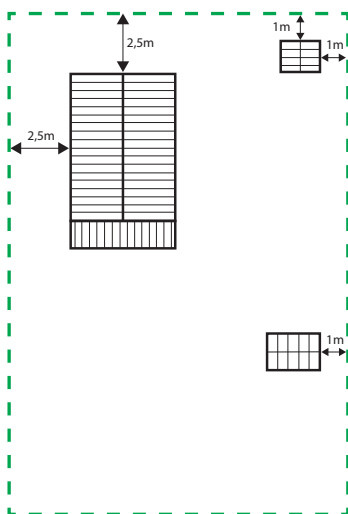
5.12 Et skur, der er fritliggende, skal placeres bag voldkronen og mindst 1 m fra haveloddens afgrænsning. Maksimal højde på skur er 3 m (se figur 3 og 4).

5.13 Udover det maksimalt bebyggede areal (et kolonihavehus, overdækket terrasse og skur) kan der på havelodden opsættes ét drivhus. (se figur 5).

5.14 Drivhus skal placeres bag voldkronen og mindst 1 m fra haveloddens afgrænsning. (se figur 3 og 4).

5.15 Et drivhus må ikke være højere end 3 m og må maksimalt være 10 m². Et drivhus kan etableres fritliggende eller sammenbygges med kolonihavehuset. Hvis drivhus er sammenbygget med huset og der er direkte adgang mellem hus og drivhus tæller drivhus med i det samlede bebyggede areal (se figur 3 og 4).

Indretning af havelod, hvor skur er fritliggende

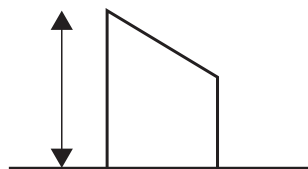


Figur 4

Kolonihavehuse maksimalt 3 m



Skur maksimal højde 3 m



Drivhus maksimal højde 3 m



Højder på bebyggelse

6 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Der kan ikke forventes tilladelse til nyt byggeri før eksisterende bebyggelse overholder lokalplanens bestemmelser.

- 6.1 Huse må kun fremstå i malede træplanker eller træplader og der tillades ikke materialer som plast, aluminium eller jern/stål. Der skal anvendes jordfarver til bebyggelsen bemaling (se bilag 6).
- 6.2 Tagflader må kun udføres i tagpap, eternit eller tagsten og må ikke udføres i reflekterende materialer med glansfaktor over 10.
- 6.3 Der må ikke etableres stråtag eller overdækninger i trapezplader.
- 6.4 Tagflader skal etableres med en minimumshældning på 8 grader.
- 6.5 Spir og/eller tårne må maksimalt være 1,5 m høje over tagryg (udover bygningshøjden på max. 3 m.) og 0,5 m². Spir og/eller tårne må kun etableres i tagkonstruktionen på kolonihavehuset.
- 6.6 Antenner må ikke være længere end 30 cm.
- 6.7 Paraboler må kun opsættes på kolonihavehuset og må maksimalt have en diameter på 50 cm.

7 SKILTNING

- 7.1 Der må kun opsættes skilte ved indgangen til haveforeningen og et opslagsskilt ved fællesareal. Skilte skal indpasses stedets kontekst herunder hensyntagen til naturen i området. Bestemmelsen gælder ikke for færdselsskilte.

8 UBEBYGGEDE AREALER

*Voldskråningens konkrete fremtræden er endnu ikke nærmere bestemt, men fastlægges i en dialog mellem Nyborg Kommune, Østfyns Museer, Fæstningsfonden samt Slots- og Kulturstyrelsen.
Dog ønskes det generelt at sikre voldens brinker og skrænter og styrke anlæggets fremtoning som forsvars-*

- 8.1 Voldskråning genoprettes og vedligeholdes til og med voldkronen, så den står i græsser og urter. Eksisterende terrasser, trapper eller broer på voldskråning, brink og i voldgrav skal fjernes.
- 8.2 Eksisterende trapper og terrasser bag voldkronen på den enkelt lod kan vedligeholdes i træ eller stenmaterialer. Materialer i plast, aluminium og jern/stål tillades ikke.
- 8.3 Der må ikke terrænreguleres eller udføres drænarbejde inden for lokalplanområdet og ikke graves dybere end almindeligt havearbejde.

*anlæg med mere skarpe flader og kanter.
Det er ambitionen, at voldanlægget skal fremstå som volde beklædt med græsser og urter med solitære træer og alléer, men ikke som plæner.*

- 8.4 I hele haveloddens afgrænsning/havelodsskel må der kun etableres levende hegn/hæk af bøg eller hvidtjørn. Der kan opsættes havelåge ved indgangen til havelodden. Der kan etableres hæk langs med voldkronen mod voldskråningen men ikke ned ad voldskråningen mod voldgraven.
- 8.5 Der må ikke etableres fast hegn som plankeværk, rækværk, hegnsmure, betonmure, kampestensmure, gabionsmure (rionet med sten imellem) eller lignende i haveloddens afgrænsning/havelodsskel.
- 8.6 Levende hegn/hæk må højst være 1,5 m høje og 0,5 m brede (i skel max 1,8 m høje og 0,5 m brede)
- 8.7 Maksimalt 30 % af haveloddens ubebyggede areal må befæstes
- 8.8 Lastbiler, campingvogne, ikke indregistrerede biler samt både, større maskindele og lignende må ikke opbevares eller henstilles i kolonihaveforeningens område.
- 8.9 Renovationsaffald skal håndteres på eget havelod i affaldsbeholder eller på fællesarealer indrettet til affaldshåndtering.
- 8.10 Renovationsaffald må ikke deponeres på eller omkring havelodder og fællesarealer.

9 EKSISTERENDE BEBYGGELSE

- 9.1 Terrassering fjernes og voldskråning genoprettes til og med voldkronen, så den står i græs. Huse og andre bygninger flyttes længere ind på grunden ved dispensation fra SLKS.
- 9.2 Bebyggelse herunder huse, skure, terrasser, trapper eller broer, der overskrider brinken fjernes når brinken oprettes.
- 9.3 Have nr. 31 og 114 opkøbes og nedrives af Nyborg Kommune, når de kommer til salg og senest efter 30 år.

10 HAVEFORENINGEN GREJSDALEN OG NYBORG SPORTSFISKERFORENING

- 10.1 Haveforeningen og sportsfiskerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesstier og egne friarealer.

Voldskrån timer og andre ubebyggede arealer vedligeholdes af Nyborg Kommune.

LOKALPLANENS 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 byggetilladelser givne forbehold og i øvrigt er lovlig.

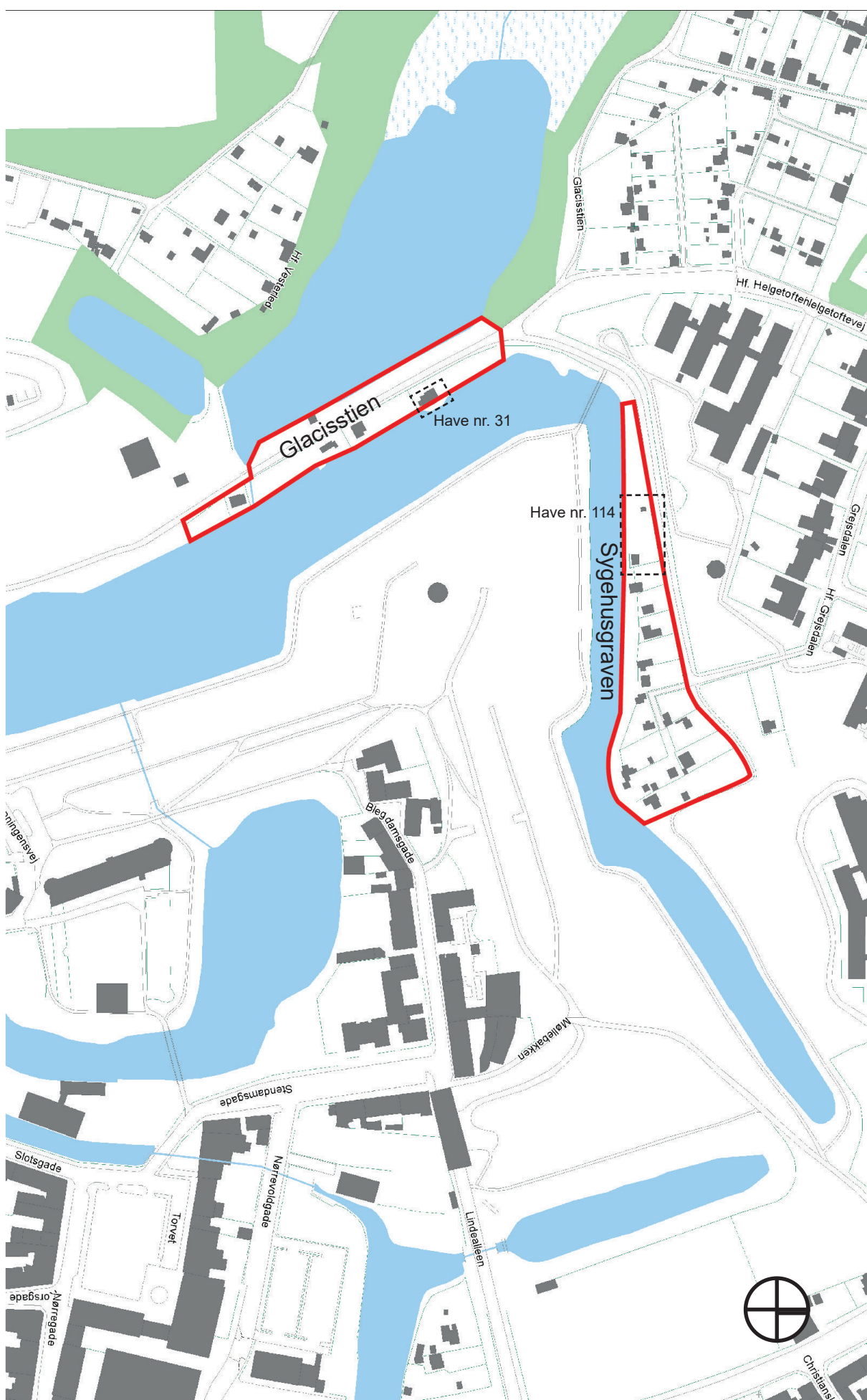
VEDTAGELSESPÅTEGNING

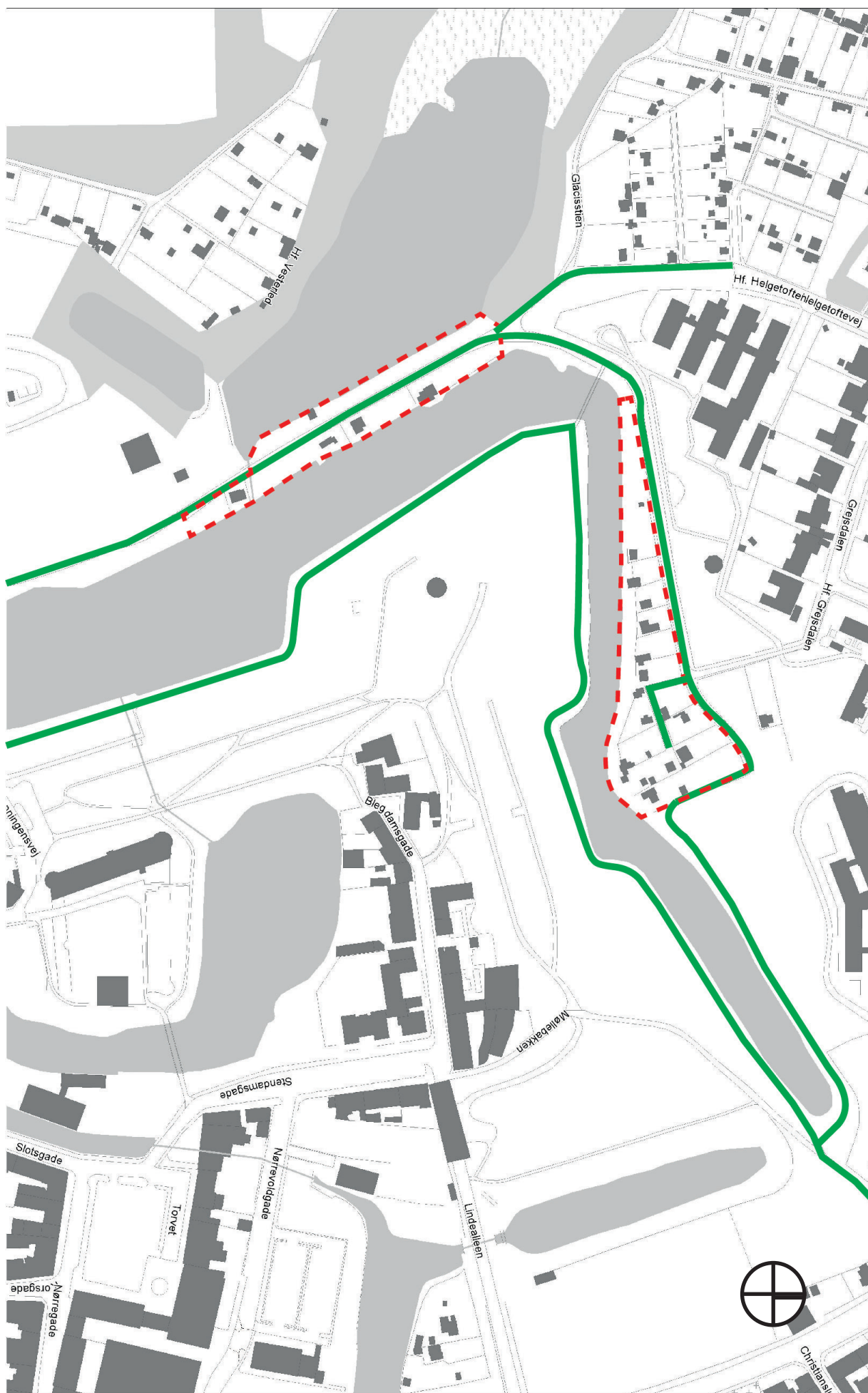
Vedtaget i Nyborg Byråd 14. september 2021 efter offentlig fremlæggelse fra 5. maj - 30. juni 2021.

P. b. v.

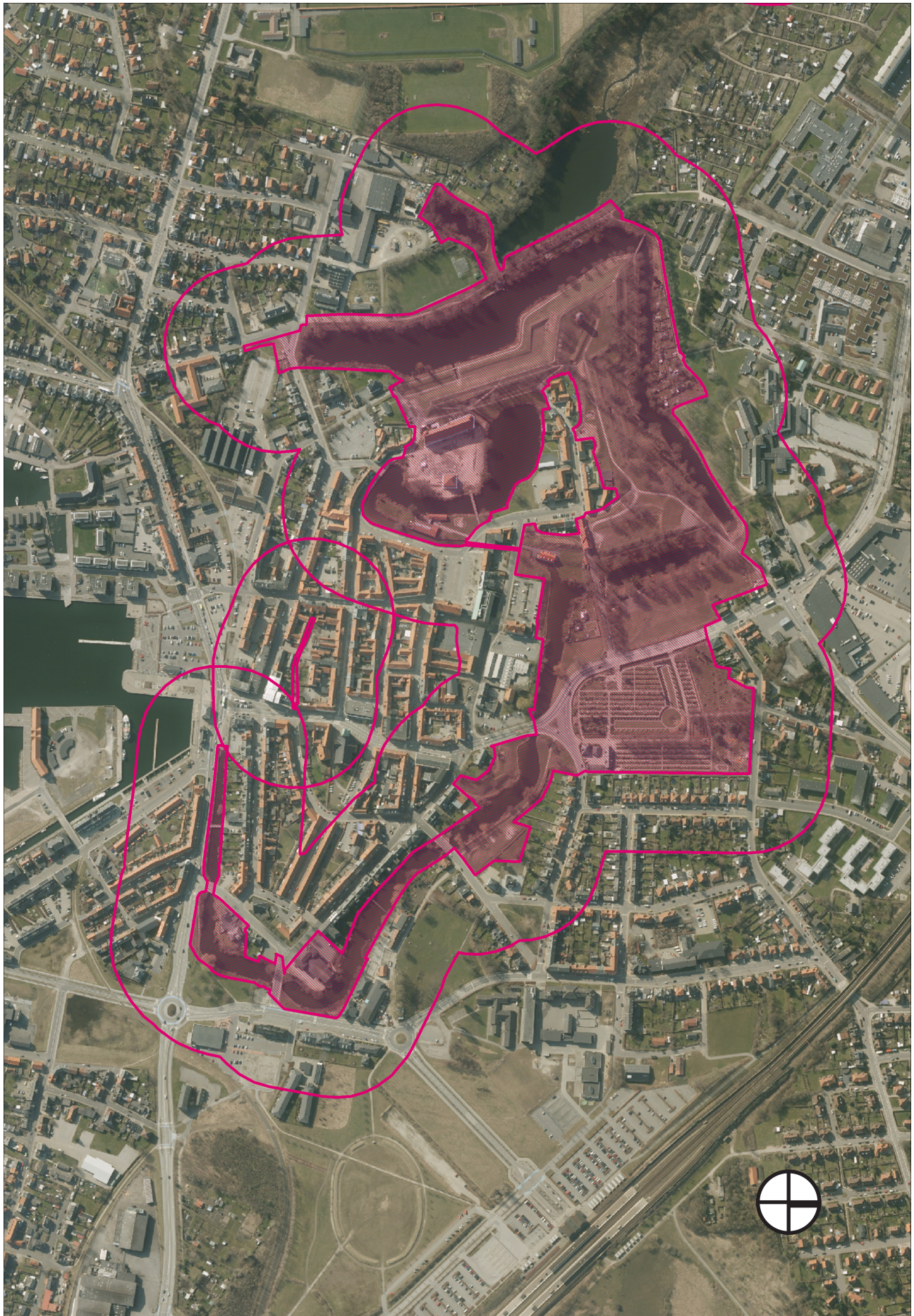
Kenneth Muhs
Borgmester

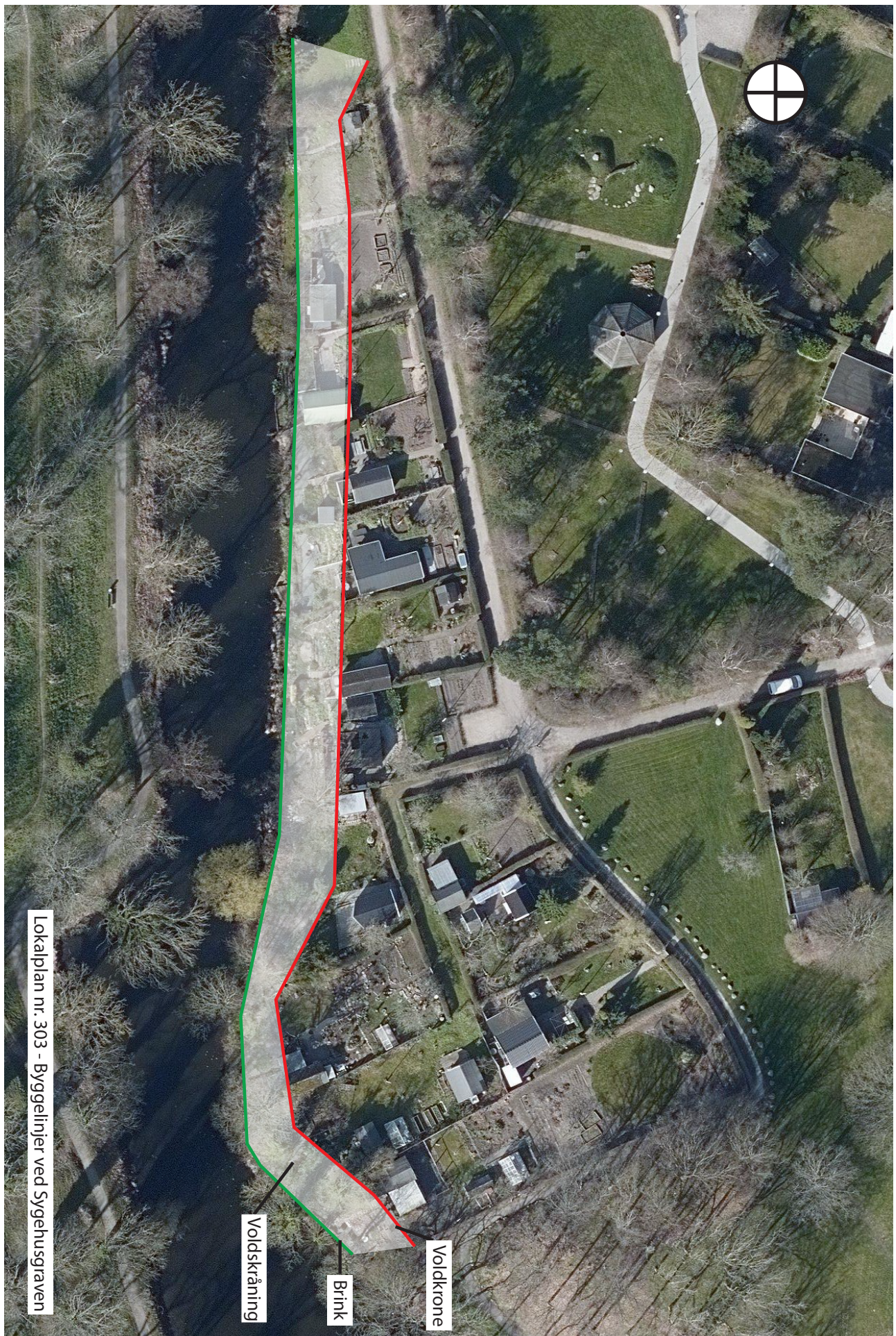
/Lars Svenningsen
Kommunaldirekør





Kortbilag 3 - Nyborgs fredede fortidsminde med den omkringliggende 100 meters beskyttelseslinje



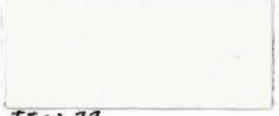
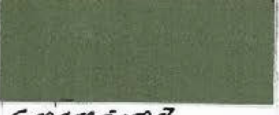




Kortbilag 6 - Den klassiske jordfarveskala

Farvekort af klassiske jordfarver, opstrøget med de rigtige pigmenter i kalkteknik, så de skulle give den præcist rigtige nuance. Farverne bør kun betragtes som vejledende. I trykteknisk gengivelse kan farverne afvige i nuance. Udarbejdet af Center for Bygningsbevaring i Raadvad

DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter

		
Ultramarinblå	Lys ultramarin	Lys berlinerblå
		
Brændt umbra	Lys brændt umbra	Berliner/Pariserblå
		
Dødenkopf	Lys dødenkopf	Oxydsort (varm)
		
Engelskrød	Lys engelskrød	Varm grå
		
Røddokker	Lys røddokker	Kønrøg (kold)
		
Terra di Siena, rå	Lys rå Siena	Kold grå
		
Gulddokker	Lys gulddokker	Kridt
		
Grøn jord	Lys grøn jord	Kromoxydgrøn Shou Vadsfarv 04

Anvendes til facadefarver i Kalk eller Kalkvand (+ ultramarin og Berlinerblå) eller til indendørs limfarver. Endvidere som farver på træ i linolie, slømfarve eller Kaseinfarve.



Nyborg
KOMMUNE

Torvet 1
5800 Nyborg
www.nyborg.dk