



LOKALPLAN NR. 92

Det gamle Carlsmindebryggeri



NYBORG KOMMUNE
Teknisk forvaltning 1997

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens redegørelse

Indledning	4
Lokalplanens baggrund	
Lokalplanens indhold	
Forholdet til anden planlægning	5
Regionplanlægning	
Beskyttelse i kystområderne	
Kommuneplanlægning	
Kommuneatlas Nyborg	
Fredninger	
Lokalplanlægning	
Zonestatus	
Forsyningsforhold	6
Miljøforhold	6
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	7
Lokalplanens retsvirkninger	7

Lokalplanens bestemmelser 9

1. Lokalplanens formål	
2. Område og zonestatus	
3. Områdets anvendelse	
4. Udstykning	
5. Vej og stiforhold	
6. Ledningsanlæg	
7. Bebyggelsens omfang og placering	
8. Bebyggelsens ydre fremtræden	
9. Ubebyggede arealer	
10. Bestemmelser om støj	
11. Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse	
12. Servitutter	
13. Dispensation	
14. Påtaleret	
Vedtagelsespåtegning	12
Kortbilag 1, Matrikelkort	13
Bilag 2, Servitutter der ophæves	14

Lokalplanens redegørelse

Indledning

Byrådet ønsker med denne lokalplan at skabe mulighed for at realisere omdannelsen af det gamle bryggeri til Døves kultur- og aktivitetscenter i Nyborg. Centeret skal bestå af boliger, administration, møde-, værksteds- og undervisningslokaler m.m. og på længere sigt et pædagogisk støttecenter for døve.

Lokalplanens baggrund

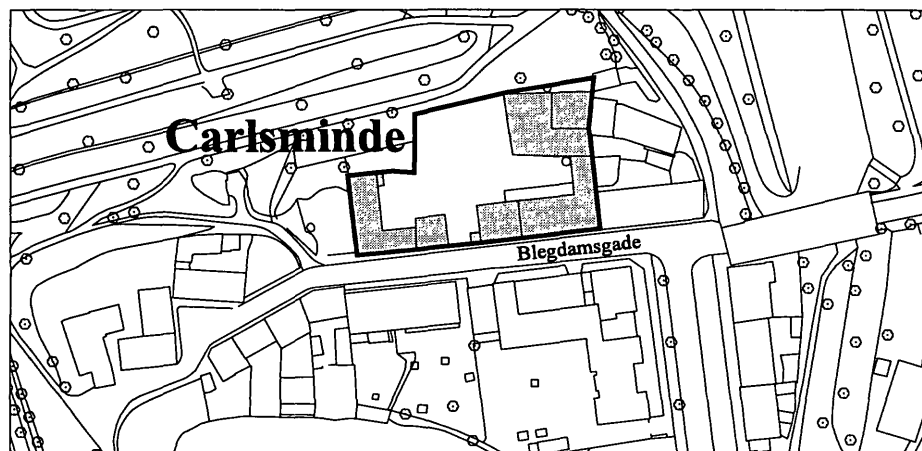
Nyborgskolen, som er en specialundervisningsinstitution for tunghøre og døve, har udvidet deres aktiviteter med Carlsminde, Døves kultur- og aktivitetscenter i Nyborg. Ud over bofunktionen i centeret, skal centret indeholde mødelokaler og lokaler til undervisning og værksteder for brugerne af skolen og centeret. Der ønskes indrettet undervisningslokaler og -værksteder til aktiviteter som billedkunst, drama, musik, grafisk fremstilling, syning og lignende, der ikke støjer væsentligt. Endvidere ønskes der indrettet mødelokaler som kan anvendes til foredrag, drama og udstilling.

Ombygningen af bryggeriet er gennemført for så vidt angår boligerne. Der resterer indretningen af undervisnings-, værksteds- og fællesfaciliteter. En del af den undervisning der skal foregå, vil blive udbudt til alle interesserede f.eks. tegnsprogsundervisning.

Carlsmindebryggeriet er en af byens bevaringsværdige erhvervsbebyggelser, hvilket er baggrunden for at byrådet igangsatte byfornyelsesprojektet, der har ført til indretningen af boliger samt kultur- og aktivitetscenter. Omdannelsen bevirker at det gamle bryggeri forsat får en aktiv betydning for byen, samtidig med at bryggeriet som bygningskompleks bevares.

Lokalplanens indhold

Lokalplanens formål er at give mulighed for de aktiviteter, der naturligt hører til et kultur- og aktivitetscenter. Lokalplanen giver ikke mulighed for yderligere bebyggelse, men skal sikre at den eksisterende bebyggelse bevares. Der skal fortsat sikres harmoni i forhold til omgivelserne: Voldterrænet og det historiske bymiljø som karréen med bryggeriet er en del af.



 Lokalplanområde

Forholdet til anden planlægning

Regionplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 1993-2005.

Beskyttelse i kystområderne

Området er et eksisterende boligområde inden for Bykernen, der ligger i den kystnære del af byzonen.

Den eksisterende bebyggelse varierer mellem 1½ og 3½ etage, lokalplanen giver ikke mulighed for yderligere bebyggelse.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er en del af rammeområde 1.B.15 til boligformål, jfr. Kommuneplan 1991.

Områdets anvendelse, som er fastlagt til boligformål og centerfunktioner, udvides til også at omfatte offentlige formål i form af undervisning og administration, det betyder, at der tillige skal udarbejdes et kommuneplantillæg.

Tillæg nr. 9 til Kommuneplan 1991 er en ændring af rammebestemmelserne i Kommuneplantillæg nr. 4 for Bykernen i Nyborg. Tillægget vil endvidere blive indarbejdet i Kommuneplan 1997 ved byrådets endelige vedtagelse.

Kommuneplantillæg nr. 9 offentliggøres i samme periode sideløbende med lokalplanen.

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.

Facadebebyggelsen mod Blegdamsgade er registreret med høj bevaringsværdi og den resterende del af bygningerne med middel bevaringsværdi.

Bygningerne er oprindeligt af en god arkitektonisk kvalitet og har en stor kulturhistorisk værdi for byen. Selv om bygningerne er renoveret og ombygget skal de fortsat værnes mod forringelse af bevaringsværdierne.

Fredninger

Området er beliggende inden for 100 m's beskyttelseslinie omkring fortidsminder - voldanlægget.

Lokalplanlægning

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 92 ophæves den gældende lokalplan nr. 16 inden for området.

Zonestatus

Området er beliggende i byzone.

Forsyningsforhold

Spildevandsforhold

Området er fælleskloakeret og omfattet af Nyborg Kommunes godkendte spildevandsplan. Ved renovering af eksisterende afløbssystem skal der forberedes for tilslutning til separatsystem.

Vandforsyning

Området er beliggende inden for Nyborg Kommune vandforsyningsområde.

Varmeforsyning

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

Elforsyning

Området er beliggende inden for Nyborg kommunale elforsyningsområde.

Miljøforhold

Støjforhold

I henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" fastlægges området som område for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne):

Tidsrum	Mandag - fredag kl. 7.00 - 18.00 lørdag kl. 7.00- 14.00	Mandag - fredag kl. 18.00 - 22.00	Alle dage kl. 22.00 - 7.00
Område type (faktisk anvendelse)			
Områder for blandet bolig- og erhvervs- bebyggelse, center- områder (bykerne)	55	45	40

Tallene er angivet som det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A) som funktion af tidsrum og område type.

Lokalplanens retsvirkninger

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

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 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

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

1.0 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er

at fastlægge områdets anvendelse til boligformål, kultur- og aktivitetscenter og offentlig service i form af undervisning og administration.

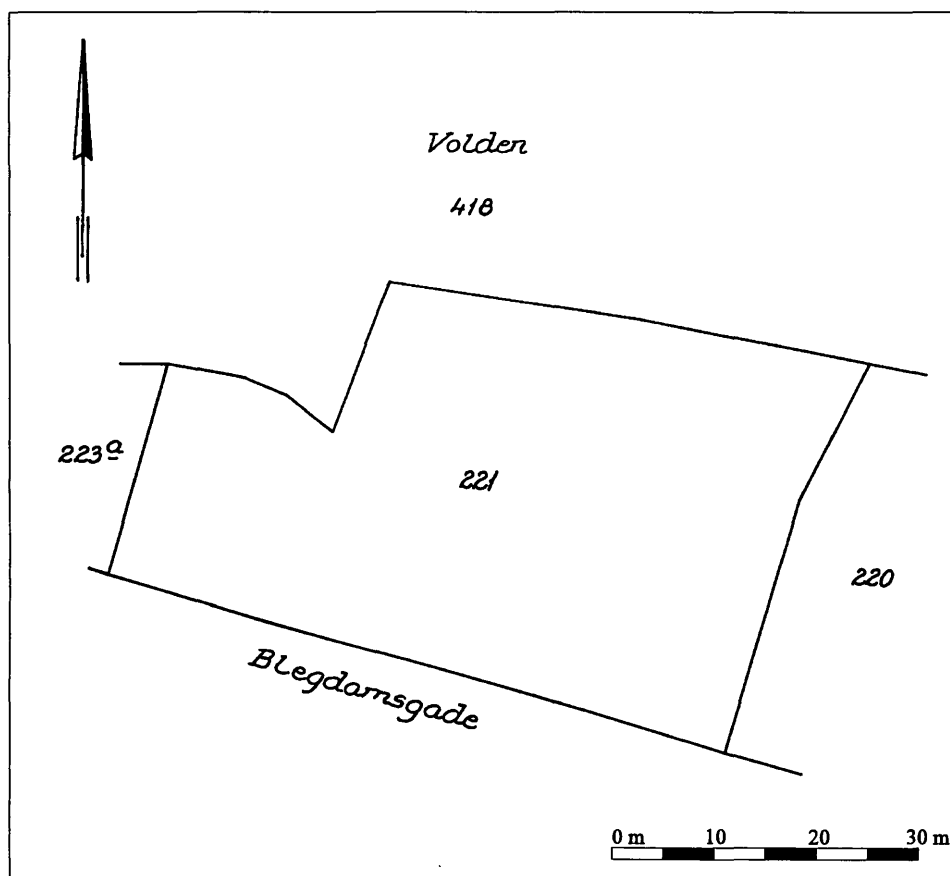
at sikre at den eksisterende bygningsmasse bevares og samtidig forhindre yderligere bebyggelse på ejendommen.

at fastlægge principper for udformningen af de ubebyggede arealer i harmoni med det tilgrænsende voldterræn.

2.0 Område og zonestatus

2.0 Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 221 Nyborg bygrunde samt alle parceller, der efter 1. december 1996 udstykkes fra denne.

Området er beliggende i byzone.



3.0 Områdets anvendelse

- 3.1 Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, kultur- og aktivitetscenter og offentlig service i form af undervisning og administration.
- 3.2 Andelen af boliger skal udgøre min. halvdelen af ejendommens anvendelse, således at boligpræget fastholdes for karréen som helhed.

4.0 Udstykning

- 4.1 Matrikulære ændringer inden for lokalplanens område må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

5.0 Vej og stiforhold

- 5.1 Adgang til området skal ske ad Blegdamsgade.
- 5.2 Evt. direkte adgang for gående til voldterrænet skal forhandles med og godkendes i Skov- og Naturstyrelsen.

6.0 Ledningsanlæg

- 6.1 Området er fælleskloakeret i henhold til spildevandsplanen. Spildevandet skal ledes til Nyborg Renseanlæg.

Ved renovering af eksisterende afløbssystem skal der forberedes for tilslutning til separatsystem.

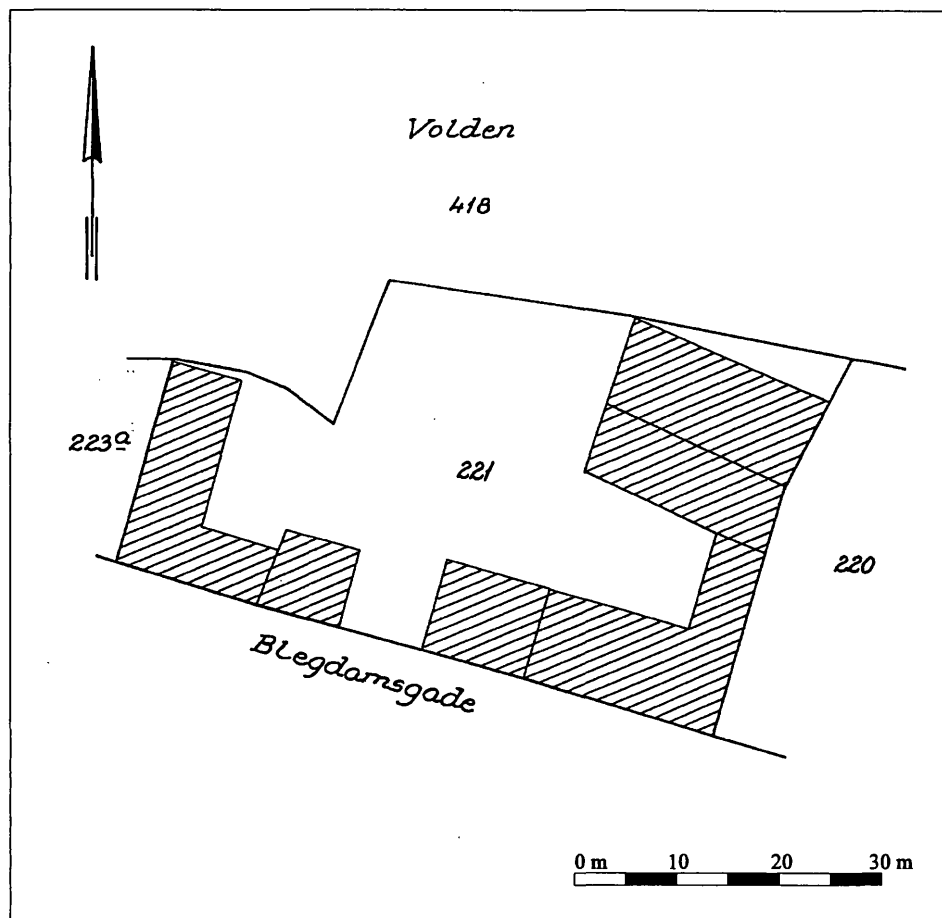
- 6.2 Ledninger, herunder til vejbelysning, skal udføres som jordkabler.
- 6.3 Belysning af veje og andre udearealer skal udføres efter byrådets anvisning.

7.0 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Der må ikke opføres yderligere bebyggelse inden for lokalplanens område. Den eksisterende bebyggelse er vist på kortudsnit side 11.
- 7.2 Den eksisterende bebyggelses højde og etageantal må ikke ændres.
- 7.3 Den eksisterende bebyggelses placering og omfang skal bevares uden mulighed for volumenmæssige ændringer.

8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Bebyggelsens arkitektoniske kvalitet og udtryk skal bevares.
- 8.2 Bygningers tag, facade vinduer, døre, materialer, farver m.m. skal fremtræde som tilhørende bebyggelsens tidsalder og arkitektur.



Eksisterende bebyggelse

- 8.3 Alle facadeændringer herunder farver skal godkendes af Nyborg Kommune.
- 8.4 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 9.0 Ubebyggede arealer**
- 9.1 Ubebyggede arealer, der ikke er trafikarealer, skal anlægges som opholdsarealer for beboere og brugere af centeret.
- 9.2 Arealerne skal anlægges så der opnåes en god helhedsvirkning med voldterrænet, der grænser op til arealerne.
- 9.3 Hegn i skel skal etableres som levende hegn, evt. suppleret med trådhegn indtil den ønskede væksthøjde er nået.
- 9.4 Faste belægninger skal så vidt muligt udføres i sten, eksisterende granitbelægninger skal bevares.

10.0 Bestemmelser om støj

- 10.1 Miljøstyrelsens til enhver tid gældende krav om støjbelastning skal overholdes.

Det betyder jfr. den gældende vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder", at der inden for området ikke må udøves aktiviteter, der betyder at det ækvivalente støjniveau overstiger 55/45/40 dB(A).

11.0 Forudsætninger for ibrugtagningen af bebyggelse

- 11.1 Bebyggelse må ikke tages i brug til den i pkt. 3.1 nævnte anvendelse før end der er sket tilslutning til fjernvarmenettet, og spildevandet tilledes Nyborg Renseanlæg.

12.0 Servitutter

- 12.1 Lokalplan nr. 16 ophæves inden for denne lokalplans område ved lokalplanens endelige vedtagelse.
- 12.2 Servitutter angivet på bilag 2 ophæves ved lokalplanens endelige vedtagelse.

13.0 Dispensation

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

14.0 Påtaleret

- 14.1 Påtaleretten over for nærværende lokalplan har alene Nyborg Byråd.

Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt, idet byrådet har foretaget enkelte rettelser i forhold til det den 14. april 1997 vedtagne forslag.

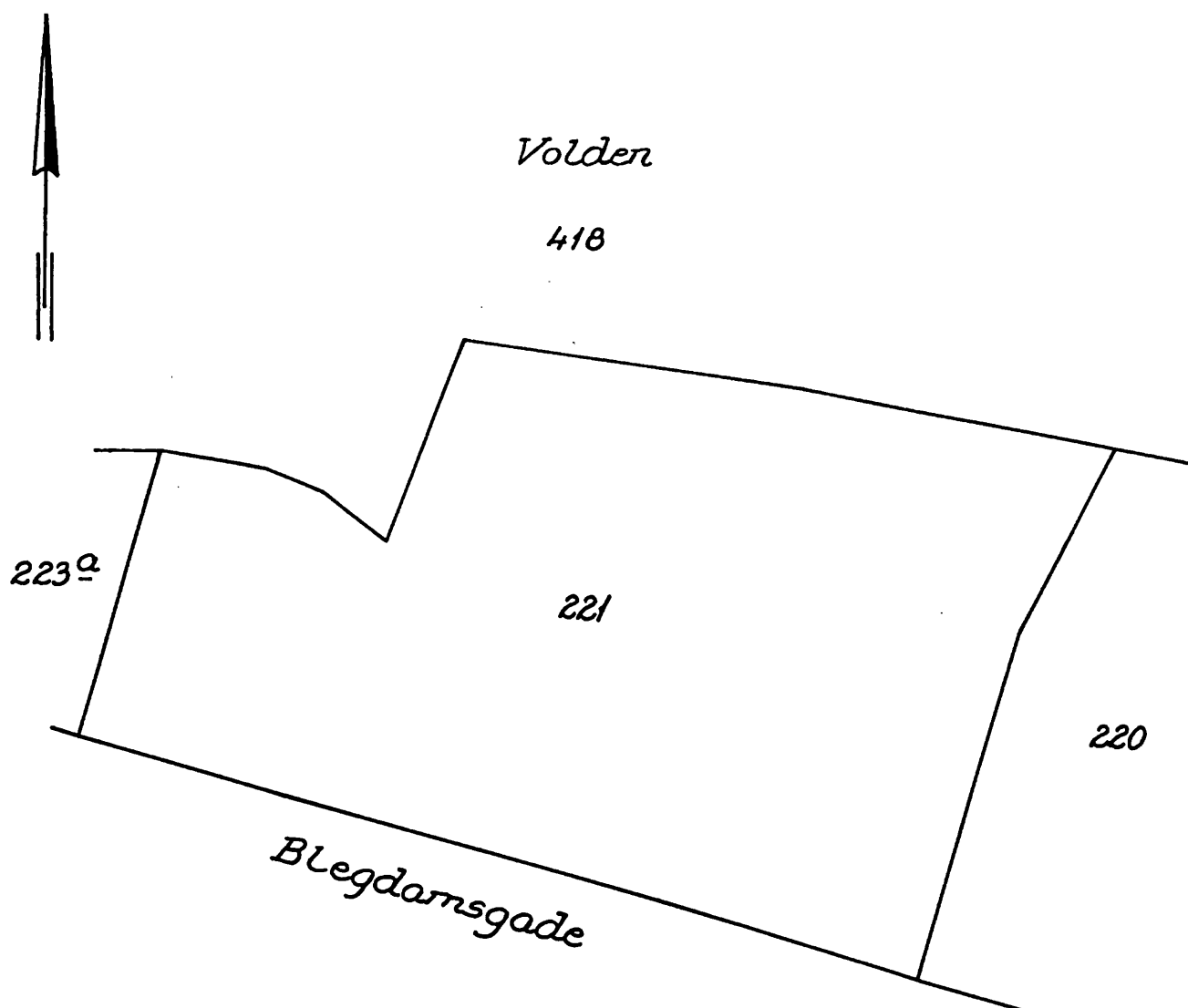
Nyborg Byråd, den 8. september 1997.

P.b.v

Niels V. Andersen

/Kai P. Larsen

Lokalplanen er tinglyst den 12. september 1997 og offentliggjort den 16. september 1997.



Kortbilag nr. 1 til
Lokalplan nr. 92 i
Nyborg kommune

Matr.nr. 221
Nyborg Bygrunde

Udfærdiget i oktober 1996
ca. 1:500

Originaltegning i mål 1:500

0 10 20 meter

E.O. Rasmussen
Landinspektør

Bilag 2

Servitutter derophæves ved lokalplanens endelige vedtagelse.

1. 1861.03.04 Dok. om forøgelse af en skorstens dimensioner.
2. 1882.04.15 Dok. til Nyborg Kommune ang. afledning alene af grundvandet til kommunens rørledning.
3. 1885.08.17 Iflg. skøde: Forpl. til at opføre mur i højde 2 alen over voldens niveau i skellet mod kommunes grund.
4. 1895.09.30 Iflg. skøde: Hegnspligt
5. 1940.11.13 Særlig hegnspligt, selvomsorg for spildevandsafløb, godkendelse af såvel bygningens tegninger som beliggenhed, forbud mod oplagsplads, så længe der ikke er heget, pligt til flisebelægning, indskr. m.h.t. adgang til bygningen.