



Lokalplan nr. 225

Bevaring af statsfængslets tjenesteboliger
Vindingevej 27-65

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 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 planlægningen 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 8 uger.

Indsigelser og ændringsforslag

Lokalplanforslaget har været offentliggjort fra den 29. 03. til den 24. 05. 2011. Der indkom ingen indsigelser eller bemærkninger.

Indhold

Om lokalplaner	2
Lokalplanens redegørelse	
Baggrund	4
Lokalplanområdet	4
Formål og indhold	4
Forhold til anden planlægning	9
Tilladelse fra andre myndigheder	13
Miljøvurdering	14
Lokalplanens retsvirkninger	15
Lokalplanens bestemmelser	
1.0 Formål	17
2.0 Område og zonestatus	17
3.0 Anvendelse	17
4.0 Udstykning	17
5.0 Vej-, sti- og parkeringsforhold	17
6.0 Bebyggelsesn placering og omfang	18
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	18
8.0 Ubebyggede arealer og terræn	21
9.0 Aflysning af planer og servitutter	21
Vedtagelsespåtegning	22
Bilag 1 - Kopi af original bygningstegning	23
Kortbilag 1 - Matrikelkort, lokalplanområdet	24
Kortbilag 2 - Kort med bevaringsværdig bebyggelse	25
Kortbilag 3 - Kort med byggefelter	26



BAGGRUND

Kriminalforsorgen ønsker at sælge de bygninger, der i forbindelse med statsfængslet har været anvendt til funktionærboliger. Kutlurarvstyrelsen har besøgt bygningerne, men ikke fundet at boligerne har de helt særlige arkitektoniske værdier, der kan begrunde en fredning. Da kulturarvstyrelsen dog mener, der er tale om et markant kulturmiljø, har de opfordret Nyborg kommune til at udarbejde en bevarende lokalplan for området. Nyborg byråd har derfor truffet beslutning om udarbejdelse af nærværende bevarende lokalplan.

De gulkalkede huse, med de røde tegltage, grønne træværker og hvide vinduesrammer, er opført i perioden 1918 til 1921. Staten lod dem opføre som boliger for fængselsfunktionærerne. Bygningernes udformning og størrelse viser klart, der har været en vis rangorden af beboere. Der er udlagt haver og nyttehaver til alle boliger, hvilket viser man har givet mulighed for at supplere lønnen ved at være selvforsynende med grønt fra haven.

FORMÅL OG INDHOLD

Lokalplanen fastlægger området som boligområde med dobbelthuse og fritliggende huse med mulighed for liberalt erhverv og administration som kan indpasses i boligområdet.

Forord af Søren Vadstrup i hans bog "Huse med sjæl":

Det er de originale materialer, de særlige detaljer, samt sliddet og patinaen på disse, der giver ældre huse sjæl og karakter. Når detaljerne, sliddet og patinaen forsvinder, bliver huset intetsigende og karakterløst.

Hvis de særlige detaljer genskabes nøje, kan noget af den tabte sjæl genopstå.

Foretræk den ægte vare, når denne nu findes, og derudover er bedre og billigere end forlorne similiprodukter.

Bestemmelserne i lokalplanen udpeger områdets bevaringsværdige bygninger, som ikke må nedrives. Lokalplanen indeholder bestemmelser for hvordan ejendommene skal vedligeholdes, om- eller tilbygges.

Lokalplanen giver endvidere mulighed for opførelse af 2 dobbelthuse med samme arkitektur og materialevalg som de eksisterende huse i området.

Lidt historie

Statsfængslet i Nyborg blev opført i 1913 til unge indsatte, og frem til 1973 var der en særlig afdeling for unge. Siden 1973 har fængslet været et almindeligt lukket statsfængsel.

I perioden 1918 til 21 blev der på den anden side af Vindingevej opført boliger til fængselsfunktionærerne.

Bygningerne

Bygningerne er enkeltvis registreret med høj bevaringsværdi i Kommuneatlas Nyborg, men selve området er også udpeget som et bevaringsværdigt og markant kulturmiljø.

Isoleringskravene til bevaringsværdige bygninger er reducerede i forhold til nybyggeri. Det er af hensyn til bygningens balance og udseende.

Der tale om et helt unikt område med harmonisk og originalt udseende byggeri, som der skal passes på.

Husets balance

Samspillet mellem materialer, husets konstruktion og arbejds udførelse er fundamental for ældre bygninger. Eksempler på fatale ændringer i den bygningsfysiske balance kan være maling med en for damptæt plastmaling, tyndpudsning (vandskuring) af murstensfacader, tjæring af murede sokler med tæt asfalttjære eller udskiftning af de gamle kalkmørtelfuger omkring vinduerne med en gummifugemasse. Det er derfor vigtigt at være opmærksom på disse tre elementer: de traditionelle materialer, konstruktioner og håndværksmetoder - og særligt deres samspil i en nødvendig bygningsfysisk balance ved vedligeholdelse og istandsættelse af ældre bygninger.



Murværk

Lokalplanområdet er karakteriseret ved sin bebyggelse, der overvejende står i gulkalkede teglsten med detaljer som gesimser, friser, bånd samt dør- og vinduesindfatninger i hvidkalket kalkstøbninger, hvilket gør den enkelte bygning speciel.

Vinduer

Vinduer er en vigtig del af en bygnings proportionering, ofte er det proportioneret, så der er sammenhæng mellem hele vinduets størrelse, rudernes opsporsning og facadens mål. På nedenstående foto ses den originale opsporsning og vinduesplacering, som er tilpasset husets arkitektur. Se også originaltegning bilag 1.

En bygnings facade kan helt ændre karakter, hvis et vindue mures til, eller der isættes vindue i en anden størrelse og udformning eller med anden sprosseopdeling end det oprindelige.

Vinduer udført i kernetræ og som har fået den rette overfladebehandling, har en meget lang levetid. Ofte er det ikke nødvendigt at udskifte de gamle vinduer. En reparation kan ofte løse problemet, og man har et bedre vindue som resultat.

Det er vigtigt ikke at erstatte kalkfugen omkring vinduer og døre med gummifugemasse.



Døre

Døre er med deres proportioner og detaljer en vigtig del af husets facadeudtryk. Stort set alle døre i lokalplanområdet er grønmaledede enkeltdøre i træ med hvidmalet vinduesoverligger med tre ruder i. Det skal tilstræbes at opnå den originale opdeling og materialevalg.

Tage

De røde tage er markante i forhold til de gulkalkede facader med de grønne og hvide vinduer og døre og skal bevares.

Der er i området valgt at lægge tagene med hel- eller halvvalm men der er brugt samme taghældning og materiale. Det er vigtigt for området som helhed at ensartetheden bevares, og der vælges samme tagdækningsmateriale på alle husene. Materialevalget er med til at gøre området specielt og understreger arkitekturen.

Kviste og tagvinduer

Mange af husene i området har kviste. Alle kvistene er af forskellig størrelse, men er dog udført i samme facon, som tagkviste med saddeltag. Kvistene er udført i samme materiale og farve, nemlig som grønne zinkkviste med trækanter ved tagkant. Nogle med 2 og andre med 3 fags sprossevinduer, som er malet hvide i de gående rammer.

Der er mange eksempler på vellykkede placeringer af kviste i ældre huse efter disse tre principper:

1. Kvistvinduer må ikke være bredere end husets øvrige, oprindelige vinduer i facaden og kun 2/3 af højden.
2. Har huset to fags vinduer, skal kvisten have et tilsvarende mindre format

Der må være højst 20 cm mellem kvistvinduets karm og hjørnet på kvistflunkerne

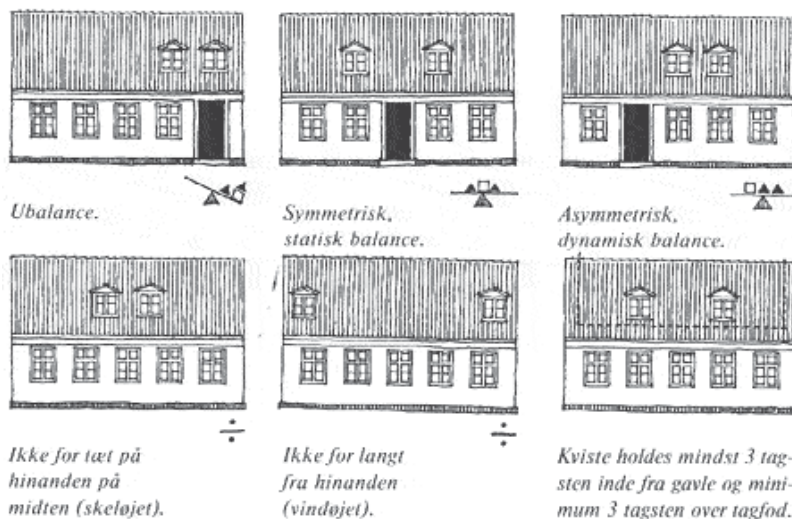


Illustration af kvistplaceringer.

3. Kvistene skal anbringes balanceret på taget - ikke for tæt på gavlene, ikke kun i den ene ende af taget og ikke dybt inde i tagfladen. Se ovenstående illustration med kvistplaceringer.

Skorstene

Alle huse er oprindeligt opført med murede gulkalkede skorstene og de er en vigtig del af husets identitet og balance. Derfor bør disse skorstene repareres og bevares og evt. istandsættes, så de kan anvendes til fx. brændeovn.

Nedenstående vises udsnit af tage, kviste og skorstene i området.



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Regionplan

Lokalplanområdet er en del af det oprindelige byzoneområde, og i overensstemmelse med Regionplan 2005, som er gældende indtil vedtagelsen af kommuneplanforslag 09 er vedtaget som indeholder samme bestemmelser.

Kommuneplan

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Nyborgs Kommuneplan 2001 for rammeområde 1.O.23, der fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål, statsfængsel med tilhørende tjenesteboligområde. Når kommuneplan 09 er vedtaget er området delt i to, et for statsfængslet og et for boligområdet idet tjenesteboligerne sælges fra statsfængslet, herefter hedder rammeområdet 1.B.29 og lokalplanen er i overensstemmelse hermed.

Rammerne fastlægger området til boligformål, åben-lav og tæt-lav. Der må ikke udstykkes grunde mindre end 500 m² for tæt-lav bebyggelse, bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for tæt-lav og max. bygningshøjde er generelt fastsat til 8,5 m.

Kommuneatlas

I Nyborgs Kommuneatlas, Bevaringsværdier i byer og bygninger 1994 er bygningerne indenfor lokalplanområdet udpeget som bevaringsværdige. Både fængsels- og funktionærboligområdet er som helhed udpeget som Bevaringsværdig sammenhæng med et stærkt helhedspræg og snas for kvalitet.

Lokalplanen skal sikre områdets bevaringsinteresser.

Vejadgang

Hovedparten af boligerne har adgang fra privat intern fordelingsvej.

Enkelte boliger har dog kun mulighed for adgang direkte fra kommunevejen Vindingevej.

Det bør tilstræbes fremadrettet at de boliger der har mulighed for det, får adgang fra den private interne fordelingsvej, så det ikke er nødvendigt med adgang fra hovedvejen.

Ændring af eksisterende adgangsforhold kræver tilladelse fra Nyborg KOMMUNES vejafdeling jf. vejloven.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og det ændres ikke.

Bevaringsværdige bygninger

For at værne om kommunens ældre bygninger af arkitektonisk, kulturhistorisk og miljømæssig værdi, er alle bygninger fra før 1940 registreret i Kommuneatlas Nyborg.

Bygningerne er registreret ud fra SAVE og er givet en værdi fra 1-9, hvor 1 repræsenterer den højeste værdi.

En bygning er bevaringsværdig, når den er optaget som bevaringsværdig i en kommuneplan eller omfattet af et nedrivningsforbud i en lokalplan, jf. § 17 i lov om bygningsfredning.

Med nærværende lokalplan udpeges alle huse i lokalplanområdet som bevaringsværdige, se kortbilag 2.

Vej- og stiplanlægning

Veje og stier inden for området er private interne veje og stier.

Miljø

Trafik i boligområder

Der er tale om eksisterende boligbebyggelse. 9 af boligerne er direkte beliggende ved kommunevejen Vindingevej. Resten af bebyggelsen er beliggende ved intern boligvej. Der er på kommunevejen Vindingevej en årsdøgntrafik på ca. 6000 enheder.

Støjforhold

Anvendelsen af lokalplanområdet vil ikke medføre støj. Lokalplanområdet er omfattet af vejledende støjgrænserværdier på 45, 40 og 35 dB(A) for henholdsvis dag-, aften- og natperioden.

Forsyning

Varme:

Lokalplanområdet ligger i NFS, Nyborg Forsyning og Service, fjernvarmeområde, så bebyggelsen skal være tilsluttet fjernvarmenettet. Der kan suppleres med alternativ opvarmning f. eks solvarme efter regler fastsat af Nyborg Kommune. (Jvf. miljøplanen)

Kloak:

Området er fælleskloakeret. I spildevandsplan 2009-2016 forventes området separatkloakeret, herefter skal spildevand og regnvand separeres før tilslutning til det offentlige spildevandsanlæg. Af ressourcemæssige hensyn er det ønskeligt at nedsive regnvand. Miljømyndigheden kan, på nærmere

givne vilkår, give tilladelse til nedsivning af regnvand fra tage og overfladevand fra befæstede arealer. Tilladelsen kan som hovedregel kun gives, hvis nedsivningen kan ske uden risiko for grundvandet, hvis det er geoteknisk muligt og hvis det kan ske uden ulemper for naboer. Spørg NFS.

Vand:

Lokalplanområdet ligger i et område der forsynes med vand fra NFS.

Elforsyning:

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages af Energi Fyn.

Bæredygtighed/klimapolitik

Nyborg Kommune arbejder for at få en strategi for hvordan byen som helhed kan reducere CO2-udledningerne – dels ved at fokusere på vedvarende energi og ved massive energibesparelser og dels gennem bæredygtig planlægning mm.

I et område som dette er det rimeligt at se på nedsivning af regnvand. Det vil sige, at give mulighed for nedsivning ved ikke at tillade for store arealer med faste belægnings.

Ved energibesparende tiltag i områder med bevaringsværdige ejendomme skal man gå varsomt frem. Der kan ikke efterisoleres udvendigt og mange materialer til efterisolering af hulmure gør mere skade end gavn.

Derfor skal indsatsen gøres ved tætning af utætheder, men ikke blokering af materialer således huset ikke kan ånde, så der opstår fugtskader, som ofte følges af skimmelsvamp.

Nedbringelse af energiforbruget i bevaringsværdige huse.

1 • indledning



Der er flere forhold, der udelukker en »one-size«-løsning til energioptimering. Historiske huse er meget forskellige, hvad angår beliggenhed, orientering og form samt byggeskik og materialesammensætning. En stor etageejendom i København har andre problemer og dermed andre løsninger end et lille bindingsværkshus på landet. Den individuelle løsning til energioptimering skal tage hensyn til alle disse forhold.



Denne guide forsyner ejere af fredede eller bevaringsværdige huse med almen information om de tiltag, der kan gøres for at nedbringe energiforbruget i husene, således at valget af energibesparende løsninger bliver nemmere og samtidig målrettet det enkelte hus. Guiden er også tænkt som en hjælp til de kommunale bygningsmyndigheder, når der skal foretages en afvejning mellem bygningsreglementets krav om energioptimering på den ene side og hensynet til kulturarven på den anden side.

Gennem enkle og ofte ret små indgreb kan de fredede og bevaringsværdige huse gøres mere energieffektive end i dag og alligevel bibeholde deres arkitektoniske karakter og udseende.

kulturarven må ikke ødelægges

De fredede og bevaringsværdige huse er en fast integreret del af vores omgivelser og bidrager til at give os en følelse af national identitet. Historiske huse behøver ikke at være museale eller konstante – kun ved at de ændres, konverteres og tilpasses moderne tider, kan de beholde deres kulturelle værdi og funktion på meget lang sigt. Men den heldige ejer af en fredet eller bevaringsværdig bygning må ikke desto mindre underordne sig bygningens historiske værdier. Man må bruge, istandsætte og i denne sammenhæng energioptimere huset på husets præmisser. Ejeren – og den kommunale bygningsmyndighed – har pligt til i fællesskab at varetage husets interesser bedst muligt og dermed passe på en del af Danmarks kulturarv.

spar penge!

Hvis ens hus er dårligt eller slet ikke isoleret, er der rigtig store penge at spare ved en energioptimering. Samlet set kan varmeregningen i nogle tilfælde reduceres med 75%! Fx vil en tætning af sprækker rundt omkring i huset i sig selv kunne reducere varmeregningen med en sjettedel, eller to måneders regninger. På samme måde vil fx hulmursisolering

Bygningskultur Danmark har udarbejdet en energiguide til ejere af fredede og bevaringsværdige bygninger. Guiden kan findes på deres hjemmeside www.bygningskultur.dk. Dette er indledningen.

TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Museumslovens § 27

Det kan ikke udelukkes, at lokalplanområdet rummer jord-faste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der vil være omfattet af Museumslovens § 27. I det omfang et fortidsminde berøres af et anlægsarbejde, kan dette af Kulturarvsstyrelsen kræves standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført.

På opfordring af bygherren kan Odense Bys Museer fremsende en tidsplan for og et budget over de udgifter, som er forbundet med en forundersøgelse (jf. Museumslovens § 25). Da forundersøgelsens resultater kan få indflydelse på planlægning og byggemodning i lokalplanområdet, anbefales det bygherren at kontakte Odense Bys Museer på et tidligt tidspunkt i projekteringen.

Forurening/Jordforureningslov

I byerne er jorden ofte lettere forurenet. Forureningen er ikke værre, end at du kan leve og bo der uden risiko, hvis blot du følger nogle enkle gode råd. Skal du flytte jord væk fra din grund, skal du anmelde flytningen til kommunen, så vi undgår at få forureningen spredt mere.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanens bestemmelser for områdets anvendelse er ikke i strid med grundvandsbeskyttelsen i området.

MILJØVURDERING

Ved en indledende miljø-screening af lokalplanen er det vurderet, at det ikke er sandsynligt, at planen vil have væsentlig indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser samt arkitektonisk og arkæologisk arv og det indbyrdes forhold mellem samtlige disse faktorer.

Ovennævnte afgørelse er truffet med hjemmel i planloven, jr. lovbekendtgørelse nr. 937 af 24.09.2009, og kan i henhold til lovens § 58 stk.1 påklages til Natur- og Miljøklagenævnet for så vidt angår retlige spørgsmål.

Dette er annonceret og offentlig bekendtgjort den 29.03.2011.

Klager over Miljøvurdering

I henhold til planlovens § 58 stk. 2 kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at De f.eks. kan klage, hvis De ikke mener, at byrådet har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. De kan derimod ikke klage over, at byrådet efter Deres opfattelse burde have truffet en anden afgørelse.

Eventuel klage over retlige spørgsmål skal indgives skriftligt til:

Natur- og Miljøklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV.

Eller på mail: nmkn@nmkn.dk

Klagen skal være Natur- og Miljøklagenævnet i hænde inden 4 uger efter modtagelse af afgørelsen. Hvis De vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter modtagelsen af afgørelsen.

Vejledning til klageformular og gebyrordningen findes på www.nmkn.dk. Gebyret er p.t. 500 kr. for privat personer og 3.000 kr. for andre virksomheder, organisationer m.fl. Gebyret tilbagebetales hvis De får helt eller delvis medhold i Deres klage.

Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende Dem en opkrævning på gebyret. Natur- og Miljøklagenævnet påbegynder behandlingen af klagen, når gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke på den anviste måde og inden for den fastsatte frist på 14 dage, afvises klagen fra behandling.

RETSVIRKNINGER

Lokalplanens retsvirkninger

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 lokalplanen.

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

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af Lov om planlægning kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages Naturklagenævnet.

Klager indgives til Natur- og Miljøklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV eller på email til nmkn@nmkn.dk. Klagen skal være modtaget af Natur- og Miljøklagenævnet inden 4 uger efter afgørelsen er meddelt.

På Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk findes klageformular og vejledning om gebyrregler, gebyret er p.t. 500 kr. for private.

Gebyret tilbagebetales, hvis klager får helt eller delvist medhold i klagen.

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.



Bevaringsværdige bygninger

Sikring af bevaringsværdier



Socialministeriet har i samarbejde med Søren Vadstrup fra Radvad centeret udarbejdet denne bog med gode råd til ejere af bevaringsværdige bygninger. Bogen kan afhentes ved Nyborg kommune.

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 24. september 2009) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1 FORMÅL

- At sikre området som boligområde med mulighed for etablering af liberalt erhverv og kontorvirksomhed
- At sikre de bevaringsværdige bygninger mod nedrivning
- At sikre de bevaringsværdige bygningers oprindelige materialer og arkitektur.
- at sikre det helt specielle miljø med de mange grønne områder og havemiljøer.

2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del matr. nr. 862b af Nyborg Bygrunde. Boldbanen er omfattet af lokalplan 101.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

3 ANVENDELSE

3. 1 Lokalplanområdet anvendes til helårsbeboelse, med mulighed for etablering af liberalt erhverv som læge-, fysioterapi- og andre klinikker samt kontor administration. Miljøklasse 1.

4 Udstykning

4. 1 Området udstykkes til ejerboliger i overensstemmelse med kortbilag 3. Udstykningen kræver særskilt tilladelse fra Nyborg Kommune.

5 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD

Veje

- 5.1 Adgang til lokalplanområdet sker fra kommunevejen Vindingevej, ad to overkørsler og en overgang. Ved udstykning af området bliver veje og stier udlagt til private fællesveje og fremtidig vedligeholdelse sker jf. lov om private fællesveje.
- 5.2 Ved ændring af belysning på veje og stier skal der forinden fremsendes projekt for ensartet belysning, til Nyborg Kommunes godkendelse.

Parkering

- 5.3 Der skal etableres parkeringspladser på egen grund jf. byggelovens krav.

- 5.4 Ved etagebyggeriet skal der etableres parkering som vist på kortbilag 3. Såfremt etagebygningen anvendes til kontor og liberalt erhverv skal der etableres parkeringsmulighed jf. byggeloven.

6 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

- 6.1 Eksisterende bebyggelse skal bevares som den er og må ikke om- og tilbygges.
- 6.2 Ved evt. brand skal bygningen genopføres på samme sted og med samme udseende og i samme materialer som det nedbrændte hus originalt var opført.
- 6.3 Der kan etableres nybyggeri på de viste byggefelter på kortbilag 3. Ny bebyggelse skal følge samme principperne for placering og omfang som den eksisterende bebyggelse.
- 6.4 Garager og carporte Må kun etableres på de viste byggefelter.
- 6.5 Tekniske anlæg/installationer, skal indarbejdes i arkitekturen, og må ikke placeres på de bevaringsværdige bygningers tag eller facade.



Cykelskur og carport i galvaniseret stål eller aluminium med plasttag



Postkasse til enfamiliehuse

7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Ny bebyggelse skal fremstå i samme materialer, farver og arkitektur som den eksisterende.

Facader

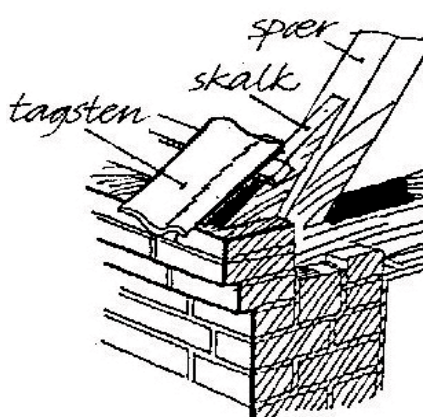
- 7.1 Facader skal bevares gulkalkede (Som Skalflex fin Nyborggul 7382-5 (Specielblanding af Skagensgul og teglgul)), med hvide detaljer ved hushjørner og indgangsdøre.
- 7.2 Garager, carporte og småskure skal underordne sig beboelsens arkitektur og materialer. Det vil sige enten murede gulkalkede garager med rødt tegltag eller carporte og fælles cykelskure i galvaniseret stål og plast som illustreret på modstående side.
- 7.3 Sokler skal pudses op i en porøs og diffusionsåben kalkmørtel. Sokler males med silikatmaling farve sort.
- 7.4 Postkasser må ikke ophænges på bygningerne. Grundet områdets øvrige ensartethed skal postkasser i lokalplanområdet være ens, se nedenstående foto, og opstilles efter postvæsenets regler.



Postkasseanlæg til etagebyggeri



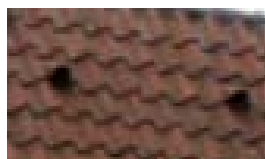
Havedør i træ



GESIMS



Vindskedesten



Ved etagebygningen skal postkasser opstilles som vist på sidestående foto.

Vinduer

- 7.5 Vinduer skal i videst muligt omfang bevares og repareres, der kan med fordel monteres forsatsruder med energiglas. Vinduer skal udføres i træ og males hvide. (Diffusionsåben træbeskyttelse Birkehvid)
- 7.6 Nye vinduer skal have samme opsporsning som de eksisterende (se side 5). Vinduerne skal udføres med koblede rammer med enkelt lag glas i det forreste der er opspodset og energiglas i det bageste ind mod det opvarmede rum. Vinduerne skal være af træ og den faste ramme males grøn (Diffusionsåben træbeskyttelse Ral 6028) og de gående hvide. (Diffusionsåben træbeskyttelse Birkehvid)

Døre

- 7.7 Hoveddør skal udføres som de eksisterende (se side 6) . Døre skal være af træ og males grøn. (Diffusionsåben træbeskyttelse Ral 6028)
- 7.8 Havedøre kan isættes på husets haveside eller i gavlen. Døren skal være i træ men med glas. Den faste ramme males grøn og de gående rammer hvide.

Tage

- 7.9 Ved omlægning af taget, skal det nye tag have samme udformning som det oprindelige, med hensyn til taghældning og skalk. Gesimser skal bevares. Tage skal lægges i røde falstelgsten.
- 7.10 På tage hvor der ikke er helvalm, skal sidste sten ved gavl være lagt i mørtel. Der må ikke anvendes Vindskedesten.
- 7.11 Der må ikke etableres udhæng på taget.
- 7.12 Tagrender og nedløbsrør skal være i zink.
- 7.13 Der må monteres ventilationssten som på nedenstående foto.

Kviste

- 7.16 Nye lysåbninger i taget må kun udføres som enkelt-siddende kviste eller tagvinduer, der placeres regelmæssigt på tagfladen. Den samlede bredde af kviste og eller tagvinduer må ikke overstige 1/3 af tagfladens længde
- 7.17 Kviste skal udføres i samme udformning og placering som på originaltegningen, bilag 1. Kvisten skal udføres i træ og zink med samme detaljering som de originale. (se foto side 19)
- 7.18 Såfremt tagetager tages i brug til beboelse skal der placeres kviste med samme udformning, materialevalg, farve som kvarterets øvrige kviste. Kvistene skal op-sættes efter samme princip som på de huse hvor der er kviste.



GVO vindue med integreret inddækning.

- 7.19 Der må ikke etableres altan i forbindelse med kviste.

Tagvinduer

- 7.20 Der må placeres 1 ovenlysvindue som GVO på hver side af kvisten, de må maksimalt være 54 x 76 cm. Tagvinduer skal være i plan med taget.

Skorstene

- 7.22 Skorstenen skal bevares i gulkalkede sten. Der må ikke opsættes yderligere skorstene og ingen stålskorstene. Er den originale skorsten fjernet kan den genopføres, med det originale udseende, såfremt der ønskes skorsten. Med hensyn til udformning se foto på side 8.

Øvrigt

- 7.23 Udendørs belysning skal være som vist på foto, hvid glaskugle placeret over indgang.
- 7.24 Der må ikke opsættes udvendige antenner, stålskorstene og lignende på bygninger. Paraboler må kun placeres på terræn. Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal anlægget placeres på grunden eller garage/carport.



Udendørsbelysning.

Bevaring

- 7.25 De markerede bygninger må kun med tilladelse fra byrådet nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.

8 UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Der må kun hegn med levende hegn. Hække må maksimalt blive 120 cm høje. Der kan accepteres enkeltstående træer i skelbeplantningen, men de må ikke være så tæt på bebyggelsen, at de kan være til gene for denne. Til afskærmning af terrasse kan anvendes faste hegn max 1,60 meter højt.
- 8.2 Maksimalt 25 % af grundens ubebyggede areal må belægges med fastbelægning. Dette for at sikre mulighed for regnvandsnedsivning.
- 8.2 Der udlægges fælles friarealer som vist på kortbilag 3. De fælles friarealer skal udlægges som park med græsområder og solitære træer. Der kan etableres sti-forbindelser, til offentligt brug, over de fælles friarealer.

9 AFLYSNING AF BYPLANVEDTÆGT/LOKALPLAN

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

I lokalplan 136 er området overført fra landzone til byzone. Den del af lokalplan 136, der omhandler nærværende lokalplanområde, skal aflyses.

Ved endelig vedtagelse benyttes nedenstående standard-formulering:

Forslag godkendt af Nyborg Byråd den 15. 03. 2011 og fremlagt i offentlig høring fra den 29. 03. til den 24. 05. 2011 vedtages således endeligt af Nyborg Byråd den 28.06.2011.

P. b. v.

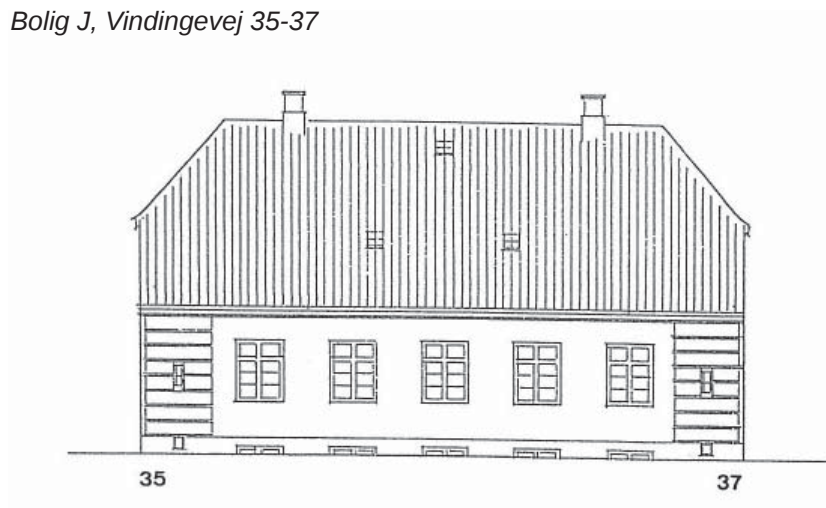
Erik Christensen
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør

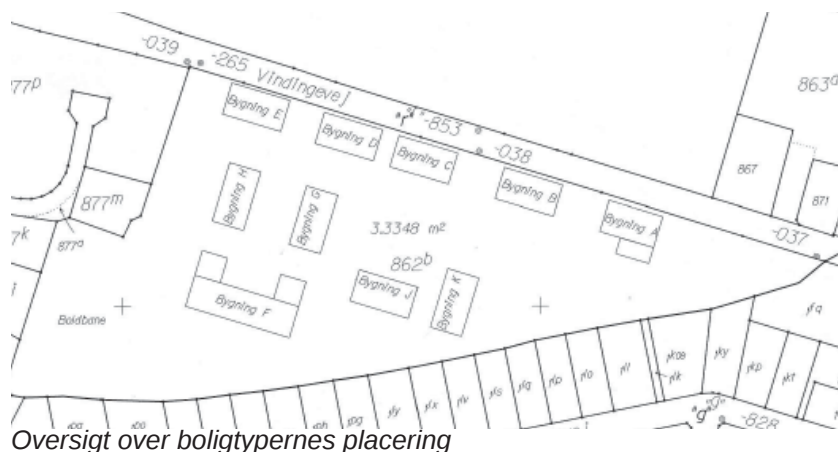
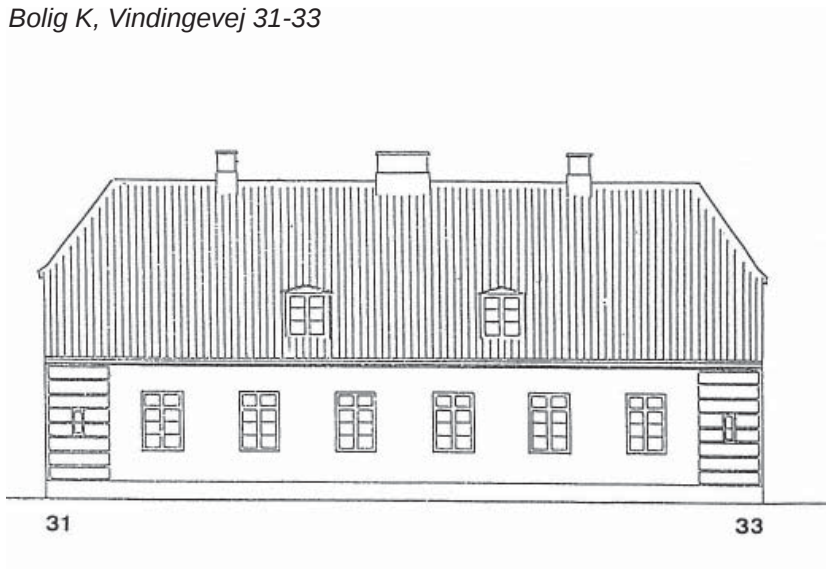
Lokalplanen er annonceret og offentliggjort på Plansystem DK. den 12.07.2011.

Kopi af original bygningstegning
fra 19

Bolig J, Vindingevej 35-37

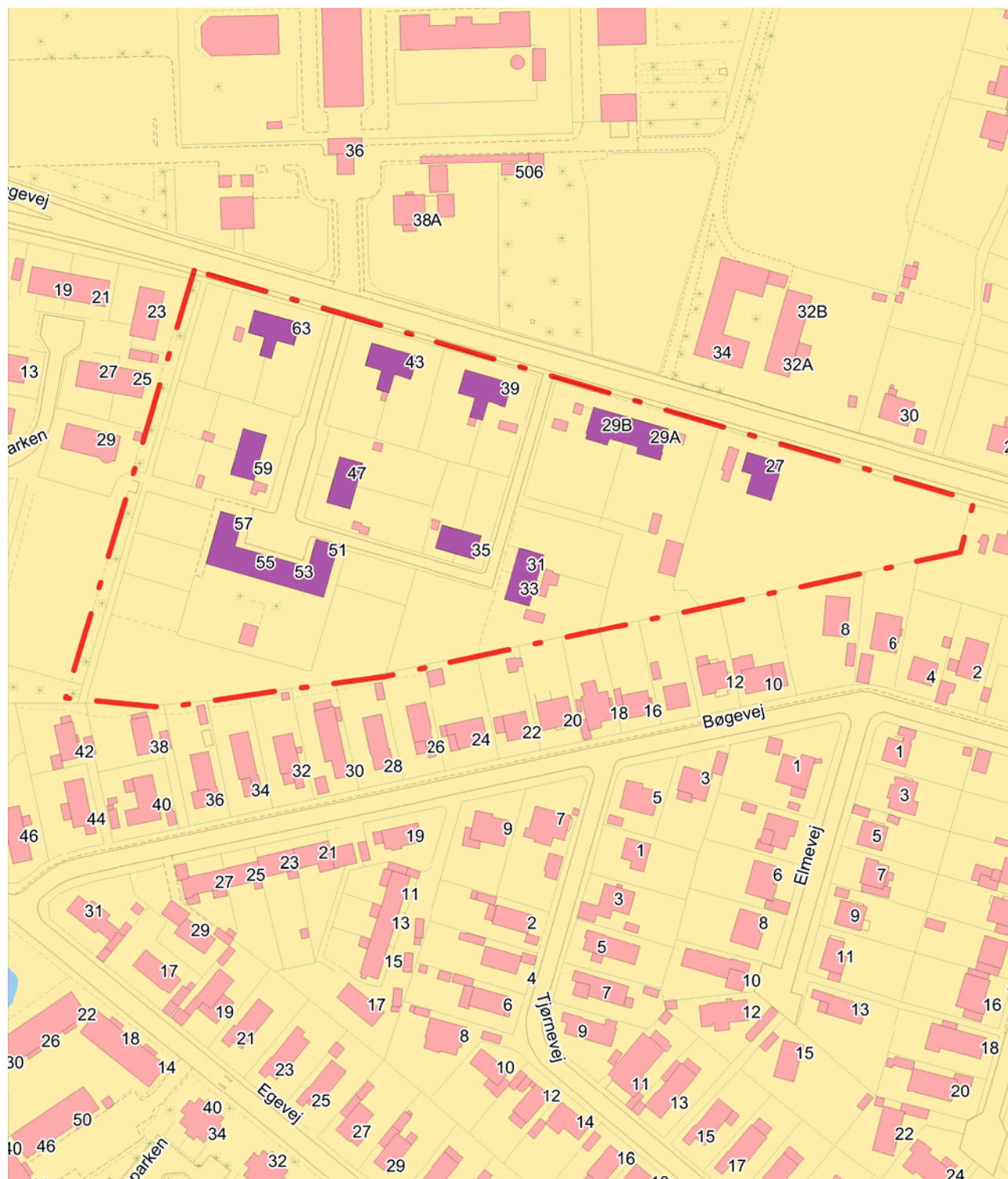


Bolig K, Vindingevej 31-33



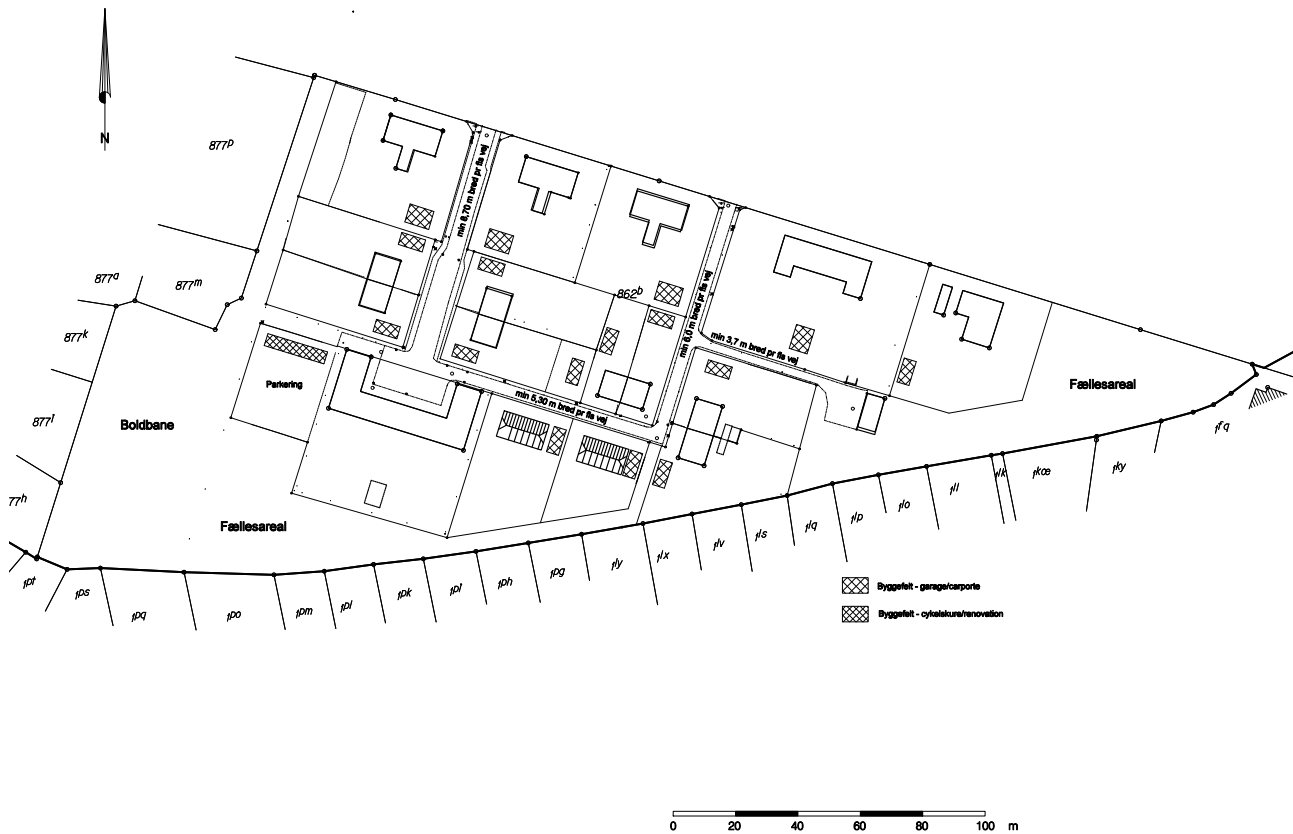
Oversigt over boligtypernes placering

Kortbilag 1 - Lokalplanafrænsning

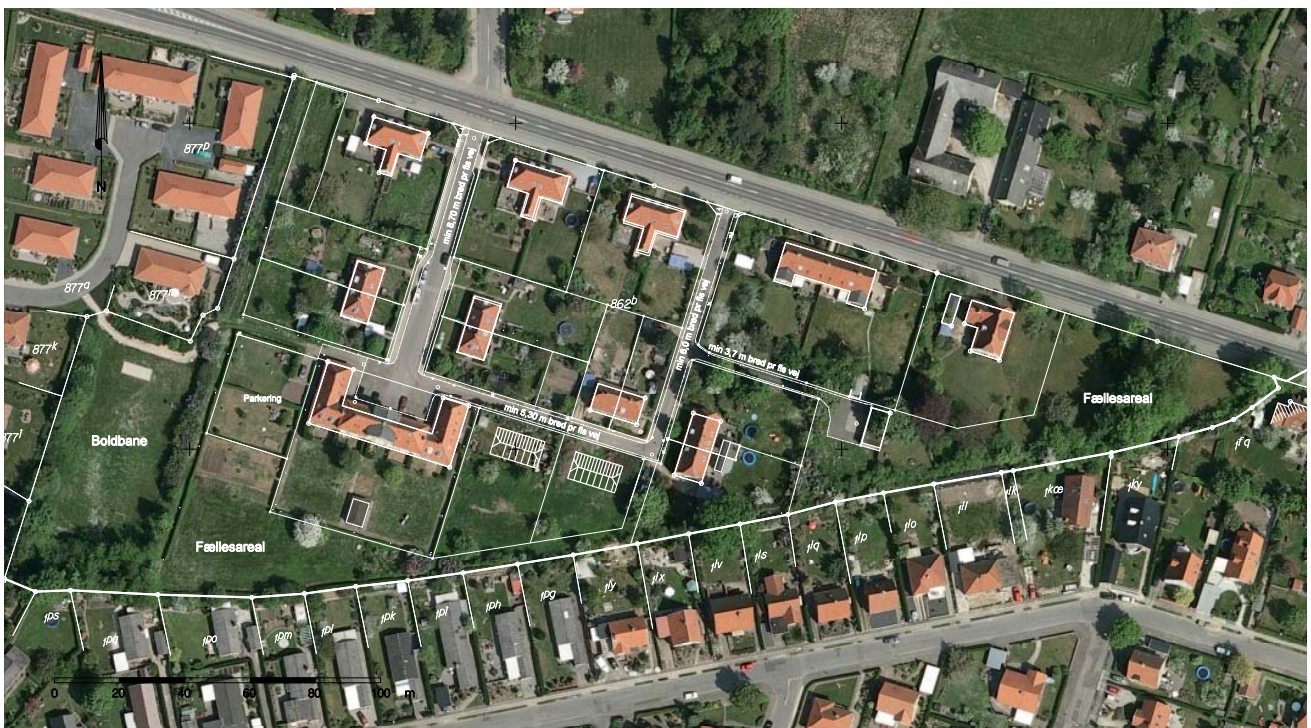


Bygninger med mørk markering må ikke nedrives.

Kortbilag 2 - Bevaringsværdige bygninger der ikke må nedrives.



Kort med byggefelter til nyopførelse af beboelsesbygninger og garager og carporte



Fremtidig matrikelafgrænsning.



Nyborg
KOMMUNE

Torvet 1
5800 Nyborg
www.nyborg.dk