



Lokalplan nr. 315

Dyrehave Mølle

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.

Lokalplanforslaget har været offentliggjort fra den 2. juni til den 18. august 2020.

INDHOLD

BAGGRUND.....	4
LOKALPLANOMRÅDET.....	4
FORMÅL OG INDHOLD.....	6
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING.....	6
TILLADELSE EFTER ANDEN LOVGIVNING.....	12
TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER.....	13
MILJØVURDERING	13
RETSVIRKNINGER.....	14
KLAGEVEJLEDNING	15
1 FORMÅL	17
2 OMRÅDE OG ZONESTATUS	18
3 ANVENDELSE	18
4 UDSTYKNING	18
5 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD	18
6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.....	19
7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	19
8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN.....	20
10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	20
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.....	21
VEDTAGELSESPÅTEGNING.....	21
Kortbilag 1 - Landskabsplan og lokalplanområdet	23
Kortbilag 2 - Trafik- og parkeringsforhold	24
Kortbilag 3 - Bevaringsværdige huse	25

Redegørelse

BAGGRUND



Møllen og pakhuset set i 2020

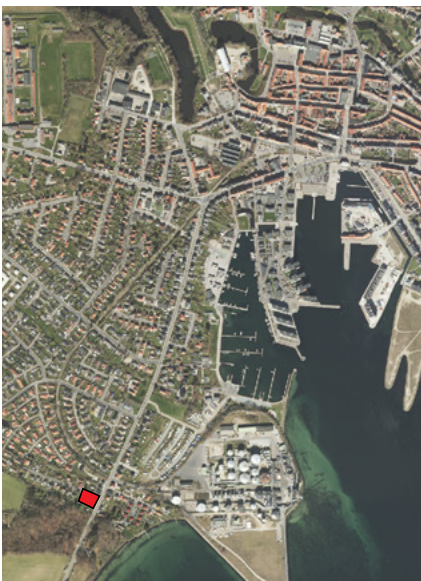
Nyborg byråd har truffet beslutning om udarbejdelse af nærværende lokalplan på baggrund at ejerne af Dyrehave Mølle ønsker at anvende møllen til museum, et mødelokale til 50 personer, mindre kontor og erhverv samt 4 boliger i møllerboligen og vognporten.

Realdania By & Byg erhvervede Dyrehave Mølle i 2018 for at bevare en bygningstype, der i dag er overflødig, men som engang prægede hver en by og egn.

Dyrehave Mølle er opført i 1858 som en grundmuret, såkaldt hollandsk gallerimølle. Møllen indeholder både mølle, stuehus, udbygninger med bageovn samt løbende tilføjelser som dieselgenerator, automatisk krøjeværk og bageriudsalg. Dertil rummer selve møllen interessante detaljer som vogngennemkørsel, syv lofter samt et intakt, funktionsbestemt inventar.

Dyrehave Mølle er en af de få bynære vindmøller, der er tilbage i Danmark. Møllen, som er fredet, og de tilhørende magasinbygninger og stuehus har været i samme families eje i over 100 år.

Møllekroppen er muret op som en af Danmarks højeste møller. Møllevingerne, som er lavet af Douglasgran, er ca. 20 meter lange og forsynet med "sejl" af træ, der stilles lodret således, at de danner en flade, som får vingerne til at dreje rundt.



Lokalplanområdets placering i Nyborg

Dyrehave Mølle i Nyborg er beliggende lige i udkanten af den tidligere kongelige Dyrehave, som tilhørte Nyborg Slot. Placeret på byens højeste sted er møllen fra 1858 blevet ét af byens vartegn. Møllen med magasin, garager, stuehus samt have står utroligt velbevaret som ét samlet kulturmiljø, der fortæller historien om en livsvigtig industri og dens bygninger.

Området i Kommuneplan 2017 er udlagt som boligområde. Den planlagte brug af møllen og dens tilbygning til offentlige formål/ kulturelle institutioner gør, at der skal udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2017.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet er beliggende i Nyborg by ved Dyrehavevej ved indkørslen til byen og tæt på Nyborg Marina og Holckenhavn Fjord.

Dyrehave Mølle er beliggende på adressen Dyrehavevej 84 på matrikelnr. 1i af Dyrehavegård Nyborg og ved vejlitra 1e. Lokalplanområdet er i alt på 2.940 m².

Området er domineret af den fredede Dyrehave Mølle med tilhørende pakhus, dens vognport og møllerbolig samt en have, der mod syd skråner ned mod Dyrehaven og Holckenhavn Fjord.

Møllen har indtil for nylig været i funktion og møllerboligen indtil for nylig beboet. Møllen er knap 24 meter høj op til møllehatten, og dens tilbygning er i to etager ca. 7 meter høj. Vognporten er 1 etage og 6 meter høj, og Møllerboligen mod Dyrehavevej er 2 etager og 8,5 meter høj.

Haven på ca. 1.250 m² er terrasseret og skråner ned mod Dyrehaven og Holckenhavn Fjord. Den gennemgående græsplæne opdeles af stier og enkelte bede, og præges af solitære træer i forskellig størrelse.

Dyrehave Mølle er fredet og dens tilbygninger bevaringsværdige. Samlet har anlægget en SAVE-værdi på 3.

Dyrehave Mølle er forbundet til Dyrehavevej med en smal vej, der også fungerer som forbindelsesvej til boligområdet bag ved møllen mod vest.



Luftfoto fra 2016 af Dyrehaven og markering af lokalplanområdet med Holckenhavn Fjord i forgrunden.

FORMÅL OG INDHOLD

Formålet med lokalplanen er at værne om Dyrehave Mølle og dens bygninger.



*Haven skråner ned mod Dyrehaven og Holckenhavn Fjord mod syd.
Foto 2020*

Lokalplanen muliggør museums- og publikumsfunktioner som møder/ arrangementer samt kontor og erhverv i møllen og det tilhørende pakhus.

Lokalplanen muliggør fire boliger i vognporten og møllerboligen med tilhørende P-pladser for beboerne.

Lokalplanen redegør samtidig for adgang og parkering ved området for besøgende til møllen.

Dyrehave Mølle ejes af Realdania By og Byg, og det er forventningen at Kongens Fadebur flytter ind i møllen og det tilhørende pakhus. Kongens Fadebur er en selvejende institution med fokus på formidling af historie gennem madoplevelser og branding af Nyborg Kommune. Det er formålet også at skabe mulighed for at et kontorerhverv kan flytte ind på møllen senere.

Kongens Fadebur har til formål at skabe fødevareroplevelser med oprindelse og historie, der tager afsæt i Østfyn og historien om Nyborg Slot og by som centrum for kongemagten i middelalderen.

I møllen kan der være et mindre salgssted, men primært skal møllen fungere som udstillingsvindue for Kongens fadebur, og den skal være museum og have mødefaciliteter til højst 50 personer. Møllen skal lejlighedsvis være i drift og producere museumsmel.

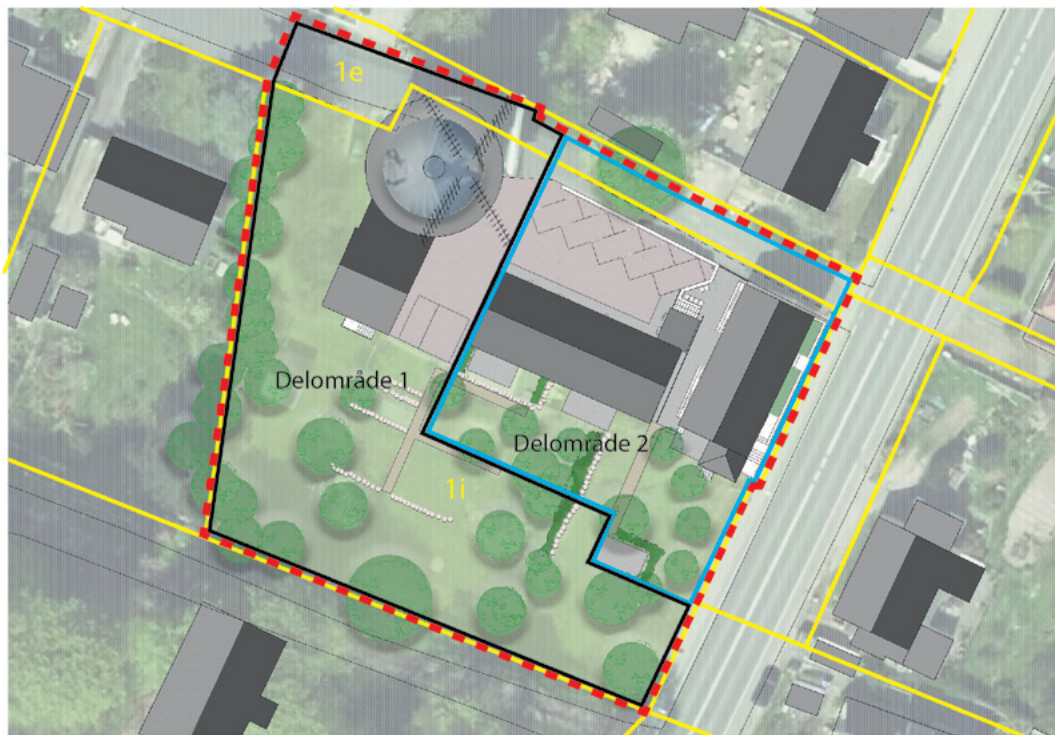
Der hører en mindre have til møllen, som skal fremstå som en kombineret nytte- og prydhave, og den skal fungere i sammenhæng med museums- og mødeaktiviteter og være have for områdets fire husstande.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan

I Kommuneplan 2017 er lokalplanområdet beliggende indenfor rammeområde 1.B.32. Området er udlagt til boligområde

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende områdets anvendelse. Derfor er forslag til Kommuneplantillæg nr. 21 fremlagt sideløbende med lokalplanforslaget til offentlig høring.



Figur 1:

Delområde 1: Offentlige formål/ kulturelle institutioner i form af anvendelse til museum og møde samt kontor og erhverv.

Delområde 2: Bolig med mulighed for erhverv i egen bolig.

Kommuneplantillæg nr. 21 fastlægger rammerne for møllen og lokalplanens delområde 1 til offentlige formål/ kulturelle institutioner, se figur 1.

Zonestatus

Området er beliggende i byzone.

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. Der opføres ikke nyt byggeri i lokalplanens område og kystområdet påvirkes ikke.

Klimatilpasning

I kommuneplanen fastsættes generelle rammer for klimatilpasning i Nyborg Kommune. Her fremgår det, at der skal tages forskellige forbehold ved planlægning inden for "kystplanlægningslinjen", som den fremgår af tillægget.

Denne linje omfatter alle områder, der forventes at blive oversvømmet ved en 100 års hændelse i 2100, svarende til en vandstandsstigning på 3 meter ift. normalvandstand i 2012. Lokalplanområdet indgår delvist i dette område.

Området ligger mellem kote 7.5 og 14, og der tages således ikke særlige forholdsregler.

Bevaringsværdige bygninger registreres med en metode, der hedder SAVE. Bygningerne er givet en værdi fra 1-9, hvor 1 repræsenterer størst bevaringsværdi på baggrund af en konkret vurdering.

*Du kan læse mere på:
www.kulturarv.dk/fbb*

I Nyborgs kommuneplan 2017 er de bygninger, som er registreret med en værdi fra 1-4, optaget som bevaringsværdige.

Se kommuneplan 2017 og Kommuneatlas Nyborg.

Bevaringsværdige bygninger

Dyrehave Mølle er fredet og der er derudover indenfor lokalplanområdet udpeget to bevaringsværdige bygninger med høj SAVE-værdi, Møllerboligen SAVE-værdi 3, og Vognporten Save-værdi 4.

Den fredede mølle kan ikke nedrives uden forudgående tiladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen.

Den bevaringsværdige bebyggelse må ikke nedrives, før en nedrivningsanmeldelse har været offentligt bekendtgjort i 4-6 uger, og byrådet ikke har meddelt ejeren, at der nedlægges forbud mod nedrivning efter planlovens § 14, jf. lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer, § 18, stk. 1 og 2.

Kortbilag 3 viser de bevaringsværdige bygninger.

Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer

Området er ikke omfattet af nogen naturbeskyttelse eller beskyttelseslinjer.

Vej- og stiplanlægning

Vejadgangen til området sker ad Møllevænget fra den eksisterende overkørsel til Dyrehavevej, hvor forholdene vurderes som acceptable i forhold til ind- og udkørsel og oversigt.

Forbindelse til lokalplanområdet for gående og cyklister er ad Møllevænget.

Adgangsveje og boligveje indenfor lokalplanområdet har status som private fællesveje.

Trafikplan og kollektiv transport

Der er busholdeplads på Dyrehavevej 100 meter fra området og ca. to kilometer til Nyborg st., hvorfra der er lokale, regionale og nationale forbindelser med bus og tog.

Støj og luftforurening

Lokalplanen muliggør museums- og kontorfunktioner samt publikumsfunktioner som møder/ arrangementer i møllen og det tilhørende pakhús. Møllen skal lejlighedsvis være i drift og producere museumsmel.

Der vil kun være parkeringspladser til de 4 boliger og enkelte parkeringspladser til museet. Besøgende til møllen eller til arrangementerne, kan ikke parkere inden for lokalplanområdet. Lokalplanen henviser til offentlige parkeringsarealer.

De vejledende støjgrænser fra Miljøministeret er formuleret for indikator L_{den}. Den udtrykker års-midelværdien af støjen udendørs og tillægger støjbegivenheder i aften- og natperioden højere vægt end støjen om dagen. Den har derfor også en bedre sammenhæng med den måde, støjen opleves på, end støjens gennemsnit.

Der vil derfor ikke forekomme en væsentlig støj fra køretøjer på lokalplanområdet.

Støj fra drift af møllen, vil være begrænset, idet møllen kun vil være i drift i korte perioder. Når der er drift i møllen vil dette foregå i dagperioden og kun få gange i aftenperioden, under fremvisning af møllens funktion. Museet forventer at der maksimalt males 2 tons korn til museumsmel om året. Da alle maskiner til produktion af mel, er placeret indendørs i møllen, skønner kommunen på baggrund af den begrænsede drift, at driften af møllen ikke vil give anledning til væsentlige støjgener i omgivelserne uden for møllen.

Idet møllen tidligere under produktionsdrift, ikke har givet anledning til støjgener eller støvgener i omgivelserne, forventer kommunen at der under museumsdrift fortsat ikke forekommer støjgener eller støvgener fra møllen til omgivelserne.

Påvirkning af produktionsvirksomheder

Lokalplanområdet ligger indenfor 200 meter fra en produktionsvirksomhed. Lokalplanen vurderes ikke at medføre skærpede miljøkrav til produktionsvirksomheden. Dette begrundes med at lokalplanområdet førhen var del af omliggende boligområde og dermed var forureningsfølsomt område. Lokalplanen ændrer ikke på dette forhold. Området fortsætter med at være forureningsfølsomt.

Trafikstøj

Trafikstøj i lokalplanområdet kommer primært fra Dyrehavevej. Årsdøgntrafikken på Dyrehavevej er på 6.461 ÅDT, jf. trafiktælling i 2019. Hastighedsgrænsen på strækningen er 50 km/t.

En orienterende støjberegning viser, at boligen mod Dyrehavevej ved lokalplanafgrænsningen mod øst, er belastet med trafikstøj på ca. Lden 68 dB ved facaden.

Ifølge Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 2007 "Støj fra veje" skal der i boligområder, hvor støjbelastning fra trafikken overstiger den vejledende grænseværdi på Lden 58 dB, udføres afhjælpende bygningsmæssige foranstaltninger, så Bygningsreglementets grænseværdi på Lden 33 dB, er overholdt indendørs i boliger. Haven i lokalplanområdet er hævet ca. 2-4 meter over vejen, med en stejl skrænt ved vejen. Grænseværdien på Lden 58 dB, kan derfor forventes at være overholdt i haven.

Bygherre skal derfor sikre, at der etableres fornødne afhjælpende foranstaltninger mod trafikstøjen i boligen mod Dyrehavevej. I forbindelse med byggesagsbehandlingen, skal bygherre fremsende en støjredegørelse, der dokumenterer overholdelse af den vejledende støjgrænseværdi på Lden 33 dB.

Byrådet skal dispensere fra tilslutningspligten til et kollektivt varmforsyningsselskab når bebyggelsen opføres som lavenergihus, jf. planlovens § 19 stk. 4 og § 21 A.

Skoledistrikt og skolekapacitet

Lokalplanområdet ligger i øjeblikket inden for Danehofskolens skoledistrikt.

Forsyning

Varmedforsyning

Lokalplanområdet ligger i fjernvarmedforsynets område. Bebyggelse har mulighed for tilslutning til fjernvarme. Der kan suppleres med alternativ opvarmning f.eks. solvarme efter regler fastsat af Nyborg Kommune.

Spildevand

Området er planlagt separatloakeret, og derfor 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.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i NFS A/S' vandforsyningsområde.

El-forsyning

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages af Energi Fyn A/S.

Bæredygtighed

Planstrategien for Nyborg Kommune arbejder for at kommunen kan udvikle sig på et bæredygtigt grundlag. Dels ved at fokusere på sundhed og dels gennem bæredygtig planlægning mm.

Der skal lægges vægt på bæredygtige materialer med samfundsøkonomisk fokus.

Risikovirkksomheder

Kommunen skal i henhold til § 3 i bekendtgørelsen om planlægning omkring risikovirkksomheder høre risikomyndighederne forud for tilvejebringelse af en plan, der berører en risikovirkksomhed eller dets omgivelser.

Lokalplanen ligger mindre end 500 meter fra Koppers Denmark ApS, Avernakke 1, 5800 Nyborg. Kommunen har derfor anmodet risikomyndighederne om bemærkninger til lokalplanen i perioden 4. marts - 1. april 2020.



Dyrehave Mølle og vejen til bebyggelsen bagved. Foto 2020



Gult område: Sumkurven for dødsfaldsrisiko for alle scenarier med giftige, brandfarlige (med flammepunkt $\leq 55^{\circ}\text{C}$) og/eller miljøfarlige stoffer. Rødt område: virksomhedens areal. Kort udarbejdet af Miljøstyrelsen.

Risikomyndighederne har svaret følgende:

Miljøstyrelsen

Bemærkninger jf. § 3 i bekendtgørelse om planlægning omkring risikovirksomheder.

I forbindelse med Miljøstyrelsens afgørelse om accept af virksomhedens sikkerhedsniveau af 23. januar 2015, blev der fastlagt en planlægningszone omkring virksomheden, se figur 1. Planlægningszonen er baseret på den maksimale konsekvensafstand, defineret som den største afstand, hvortil det værst mulige uheld på virksomheden vil kunne udbrede sig med en koncentration, der potentielt kan forårsage dødsfald. Dette forudsætter, at alle barrierer svigter.

Lokalplanområdet for lokalplan 315 ligger udenfor den maksimale konsekvensafstand omkring Koppers Denmark.

Miljøstyrelsen har ikke yderligere bemærkninger til lokalplanforslaget.

Arbejdstilsynet

Arbejdstilsynet har ingen bemærkninger til den fremsendte lokalplan.

Beredskab Fyn

Arbejdstilsynet har ingen bemærkninger til den fremsendte lokalplan.

Fyns Politi

Arbejdstilsynet har ingen bemærkninger til den fremsendte lokalplan.

TILLADELSE EFTER ANDEN LOVGIVNING

International naturbeskyttelse og bilag IV arter

Nogle dyr og planter er beskyttet af habitatsbekendtgørelsen, de såkaldte bilag IV arter. Gennemførelse af planen er ikke mulig, hvis det kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for de dyrearter eller voksesteder for de planter, der er nævnt.

Lokalplanområdet ligger ca. 900 meter fra Natura 2000-område nr. 100, Storebælt og Vresen, som er udpeget på baggrund af rev, strandvold med flerårige planter, marsvin, edderfugl og dværgterne og ca. 2.600 meter fra Natura 2000-område nr. 101, Kajbjerg Skov, som er udpeget på baggrund af bøg på muld, bøg på kalk, ege-blandskov og elle- og askeskov, surt overdrev og strandvolde. På grund af planens meget lokale udstrækning og karakter vurderes den ikke at kunne påvirke beskyttet natur efter habitatdirektivet.

Da der i området er gamle bygninger og gamle træer er der sandsynlighed for, at der kan forekomme flagermus. Alle flagermusarter i Danmark er omfattet af EU's habitatdirektivs bilag IV, hvilket betyder, at flagermusene ikke må forstyrres i dvalen og yngletiden. Bygninger og træer i lokalplanområdet er potentielt yngle-, fouragerings- og dvaleområde for flagermus.

Ved nedrivning og indgreb i eksisterende bygninger og træer skal disse undersøges for flagermus. Såfremt der konstateres flagermus i bygninger og træer bør indgreb ske udenfor yngle- og dvaleperioden, dvs. at indgreb skal ske fra ultimo august til primo november. Såfremt indgreb kun kan ske udenfor denne periode, skal de berørte bygninger (og træer) vurderes af en flagermusekspert som bl.a. ud fra artsbestemmelse vurderer, om indgrebet kan gennemføres.

Gamle bygninger og træer i lokalplanens område bevares, så der vurderes ikke at være påvirkning. Bygherre har ikke fundet spor efter flagermus i vognporten, hvor der foretages indgreb.

Jordforureningsloven

Der er ikke nogen kortlægninger indenfor lokalplanområdet. Der kræves således ikke tilladelse efter jordforureningsloven §8.

Områdeklassificeret areal er områder, hvor man formoder, at der kan være forurenede jord pga. den historiske benyttelse. I praksis er alle arealer i byzone, der ikke er blevet undersøgt herfor, betegnet som områdeklassificeret areal.

Lokalplanområdet er områdeklassificeret (Jf. Jordforureningslovens §50a), og jordflytninger skal således ske iht. jordflytningsbekendtgørelsen.

TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Museumsloven

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 Slots- og Kulturstyrelsen kræves standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført.

På opfordring af bygherren kan Østfyns 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 Østfyns Museer på et tidligt tidspunkt i projekteringen.

MILJØVURDERING

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25/10/2018) (VVM) 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 en realisering af lokalplan nr. 315 ikke vil medføre væsentlige gener for lokal-befolkningen eller natur og miljø. Lokalplanen ændrer ikke områdets karakter og visuelle udtryk, da den fastholder eksisterende bebyggelse og kun tillader en ændret anvendelse af bygningerne inden for lokalplanområdet. På baggrund af screeningen er det besluttet, at lokalplanen ikke skal miljøvurderes.

Efter en vurdering efter § 8 stk. 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25/10/2018) er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af lokalplan nr. 315 efter § 8 stk. 1. Afgørelsen, der er truffet efter § 10 i loven, er annonceret og offentlig bekendtgjort den 2. juni 2020.

Klager over ikke gennemført miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25/10/2018) § 48 stk. 1 kan afgørelsen påklages efter de regler herom, der er fastsat i den lovgivning, som planen eller programmet udarbejdes i henhold til, i dette tilfælde planloven. Afgørelsen kan derfor påklages til Planklagenævnet.

Eventuel klage 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.

RETSVIRKNINGER

Lokalplanforslagets 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 (lovbek. nr. 287 af 16/04/2018) et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst et år.

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.

1 FORMÅL

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.

1.1 Det er lokalplanens formål

at fastlægge områdets anvendelse til offentlige formål/ kulturelle institutioner og i form af anvendelse til museum og møde samt kontor og erhverv

at fastlægge områdets anvendelse til boligformål

at muliggøre mødeaktiviteter og andre arrangementer til højst 50 personer i Dyrehave Mølle med tilhørende pakhus,

at fastholde haven som et samlet haveanlæg med mulighed for besøgsfaciliteter,

at give mulighed for delvis nytte- og besøgshave for besøgende til møllen,

at muliggøre etablering af fire boliger i møllerboligen og vognporten,



Figur 1

Delområde 1: Offentlige formål/ kulturelle institutioner i form af anvendelse til museum og møde samt kontor og erhverv.

Delområde 2: Bolig med mulighed for erhverv i egen bolig.

at fastlægge vej- og adgangs og parkeringsforhold til boligerne og Dyrehave Mølle,

at redegøre for parkeringsforhold for besøgende til boligerne og Dyrehave Mølle,

2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr. nr. 1i af Dyrehavegård Nyborg og vejlitra 1e.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

Ad § 3.1: Anvendelsen til boligformål indbefatter mulighed for erhverv, uden ansatte, der sædvanligvis udøves i forbindelse med en bolig, f.eks. frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende.

3 ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet opdeles i to delområder jf. figur 1. Delområde 1 må kun anvendes til museum og arrangement/ mødeaktivitet samt kontor og erhverv i Dyrehave Mølle, og delområde 2 må kun anvendes til boligformål i møllerboligen og vognporten.

4 Udstykning

4.1 Udstykning må ikke finde sted.

5 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD

Veje

5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske ad Møllevej via eksisterende overkørsel til Dyrehavevej markeret på kortbilag 1.

5.2 Møllevej og vejarealerne i området er udlagt som private fællesveje.

Parkering

5.3 Parkering for boliger og Dyrehave Mølle fastlægges på området som vist på landskabsplanen på kortbilag 1.

5.4 Parkering for besøgende og gæster til arrangementer i Dyrehave Mølle sker på Nyborg Marinas vinteroplagsplads ved Griffensund og på dæmningen over Holckenhavn Fjord, som vist på kortbilag 2.



Indkørsel til området er kun tilladt for områdets beboere og ansatte. Gæsteparkering er Nyborg Marinas vinteroplagsplads ved Griffensund og på dæmningen over Holckenhavn Fjord.

- 5.5 De nødvendige handicap P-pladser etableres i overensstemmelse med kortbilag 1.
- 5.6 Der etableres P - mulighed for cykler og knallerter ved møllen.
- 5.7 Ved senere anvendelse af delområde 1 som erhverv og kontor etableres 1 p-plads pr. 50 m² etageareal
- Stier**
- 5.8 Adgang for gående skal ske fra Dyrehavevej og ad Møllekvængen, som vist på kortbilag 1.

6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Der kan ikke opføres yderligere bebyggelse. Dog kan tillades enkelte mindre sekundære bygninger på højst 10 m².
- 6.2 Bebyggelse må kun opføres:
- så det ikke forstyrrer anlæggets historiske og arkitektoniske helhed
 - mindst 10 meter fra møllen og møllerboligen
 - inden for 5 meter af vognporten.
- 6.3 Tekniske anlæg/installationer, skal indarbejdes i arkitekturen.

7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Ydermure må kun fremstå pudsede og malede. Dog kan udhuse opføres i malet træ.
- 7.2 Tagbeklædning må kun fremstå i røde vingetegl. Møllens tag/ hat må kun fremstå i zink. I udhuse skal tagmateriale være tagpap.
- 7.3 Der må ikke opsættes udvendige antenner, stålskorstene og paraboler inden for lokalplanområdet.

Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende skal de dele af anlægget som anbringes udvendigt på bygningen integreres i bygningens arkitektur og ikke som selvstændige elementer.

Bevaring

- 7.4 Der er tre bevaringsværdige bygninger inden for lokalplanområdet, som markeret på Kortbilag 3. Heraf

er møllen fredet. For disse gælder følgende særlige bestemmelser:

Bygningerne må kun med tilladelse fra byrådet nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.

Den fredede Dyrehave Mølle må kun med tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen nedrives, ombygges eller på anden måde ændres

Bygningerne skal bevares mht. deres særlige karakteristika herunder bygningskroppe, facader, tage og bygningsdetaljer.

Skiltning

- 7.5 Der kan opstilles et bopælsskilt og et henvisningsskilt hver på 0,5 m² til møllen og ved liberalt erhverv i boligerne kan tillades et 20 x 30 cm bopælsskilt. Skiltningen skal følge Nyborg Kommunes skiltepolitik.

8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN

- 8.1 Havens åbne og grønne helhedspræg skal opretholdes. Haven må indrettes som nytte- og besøgshave, og de solitære træer bevares.
- 8.2 Der plantes afskærmning i form af bøgehæk mod Møllelevænget 1.
- 8.2 Lastbiler, campingvogne, uindregistrerede biler samt både må ikke opbevares på fælles parkeringspladser, veje eller på andre fælles ubebyggede arealer.
- 8.3 Containere må ikke opbevares på private eller fælles arealer.
- 8.4 Renovation og genbrugstation må kun anlægges i lukket skur eller i afskærmet affaldsø.

9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE

- 9.1 Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal fælles friarealer være anlagt. Herunder hører fælles opholdsarealer, tilkørselsarealer og parkeringsarealer.
- 9.2 Fælles opholdsarealer skal senest være beplantede førstkommande vækstsæson efter byggeriets opførelse.

-
- 9.3 Bebyggelsen skal tilsluttes offentligt spildevandsanlæg inden ibrugtagning.

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

Således endelig vedtaget af Nyborg Byråd den 6. oktober 2020 efter offentlig høring fra den 2. juni til den 18. august 2020.

P. b. v.

Kenneth Muhs
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør

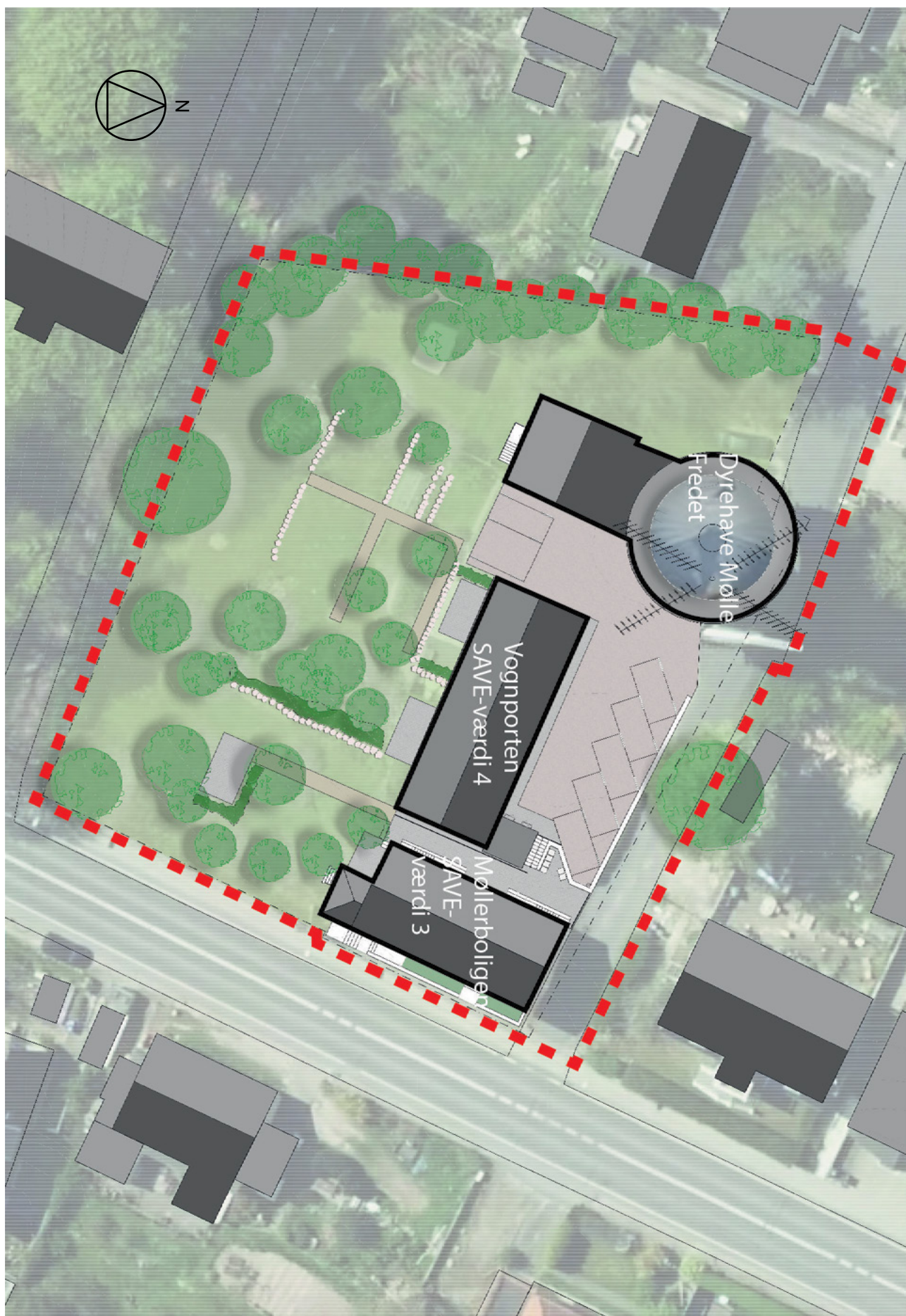
Planen er offentlig bekendtgjort 13. oktober 2020.



Kortbilag 1 - Landskabsplan og lokalplanområdet



Kortbilag 2 - Trafik- og parkeringsforhold



Kortbilag 3 - Bevaringsværdige bygninger/ landskabsplan



Nyborg
KOMMUNE

Torvet 1
5800 Nyborg
www.nyborg.dk