



# Lokalplan 283

for et område ved Provst Hjortsvej

## 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 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 uge .

### Indsigelser og ændringsforslag

Lokalplanforslaget har været offentliggjort fra den 26 september 2017 til den 24. oktober 2017.

Offentlighedsfasen endte til, at det oprindelige forslag om at udlægge et areal til boliger udgik samt at byggefeltet omkring institutionen Tumblebillen blev justeret.

*Planforslaget er således endelig vedtaget af Nyborg byråd 29.05.2018*

Nyborg Kommune  
Rådhuset  
5800 Nyborg  
e-mail: teknik-miljoeafdelingen@nyborg.dk

## INDHOLD

|                                                                                      |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----|
| BAGGRUND.....                                                                        | 4  |
| LOKALPLANOMRÅDET.....                                                                | 4  |
| FORMÅL OG INDHOLD.....                                                               | 7  |
| FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING.....                                                   | 8  |
| TILLADELSE EFTER ANDEN LOVGIVNING.....                                               | 10 |
| TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER.....                                                | 11 |
| MILJØVURDERING .....                                                                 | 11 |
| RETSVIRKNINGER.....                                                                  | 12 |
| KLAGEVEJLEDNING .....                                                                | 13 |
| 1 FORMÅL .....                                                                       | 15 |
| 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS .....                                                         | 15 |
| 3 ANVENDELSE .....                                                                   | 15 |
| 4 UDSTYKNING .....                                                                   | 15 |
| 5 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD .....                                               | 15 |
| 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.....                                              | 16 |
| 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN .....                                                 | 16 |
| 8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN.....                                                  | 17 |
| 9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING .....                                                | 18 |
| 10 AFLYSNING AF BYPLANVEDTÆGT .....                                                  | 18 |
| LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER .....                                                    | 18 |
| VEDTAGELSESPÅTEGNING .....                                                           | 19 |
| Kortbilag 1 - Lokalområdets placering i Nyborg.....                                  | 20 |
| Kortbilag 2 - Lokalplanområdets afgrænsning.....                                     | 21 |
| Kortbilag 3 - Matrikelgrænser og matrikelnumre .....                                 | 22 |
| Kortbilag 4 - Bevaringsværdige elementer og adgangsveje,<br>der skal fastholdes..... | 23 |
| Kortbilag 5 - Byggefelter .....                                                      | 24 |
| Kortbilag 6 - Jordfarveskalaen.....                                                  | 25 |

# Redegørelse

## BAGGRUND

Nyborg byråd har truffet beslutning om at udarbejde nærværende lokalplan på baggrund af et ønske om at renovere bygningsmassen til børneinstitutionen "Tumlebillen". Det er planlagt at nedrive en gammel eksisterende bygning og erstatte denne med en ny tilbygning. Tumlebillen ligger i et område med væsentlig historisk og arkitektonisk værdi, og lokalplanen skal skabe rammer for, at der sker en samlet planlægning for området, hvor anvendelsen til institution m.m. går hånd i hånd med bevaring af områdets tiltænkte udtryk.

## LOKALPLANOMRÅDET

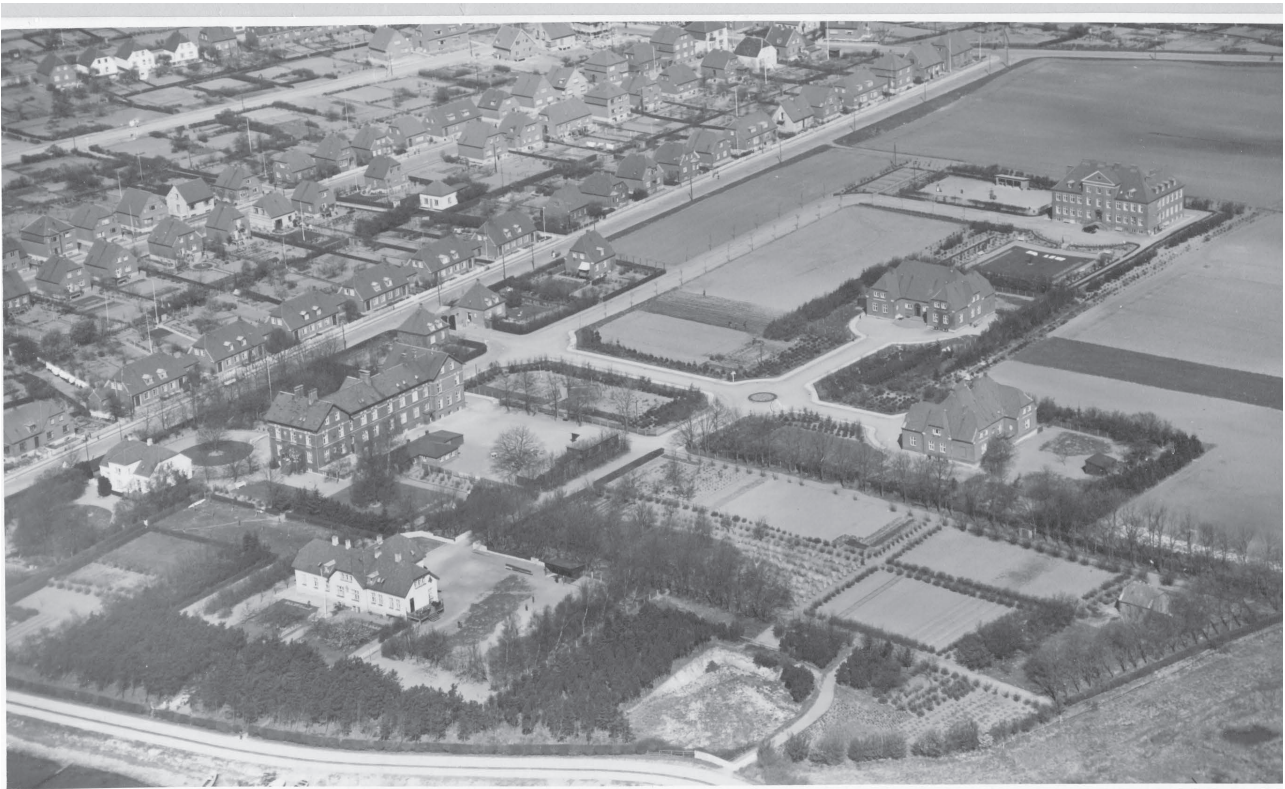
Lokalplanområdet er beliggende i den sydøstlige del af Nyborg by. Området ligger som en lille lomme, afgrænset af træer og anden bevoksning til alle sider. Umiddelbart mod vest ligger et ældre villaområde, mens industriområder mod nord og øst afskærmer mod den Fynske Motorvej, der ligger en lille halv kilometer væk. Mod syd afgrænses området af en støjvold og bag denne ligger Lindholm Havn og Nyborg Fjord.

Området bruges i dag primært til en række offentlige funktioner. Udover børnehaven og vuggestuen indeholder området musikskole, Gæstehuset, børnehus, dagpleje og enkelte foreninger.

Områdets første bygninger blev bygget, da diakonskolen lige før begyndelsen af 1900-tallet flyttede fra en villa ved Christianslundsvej og ud til Provst Hjortsvej, hvor man byggede diakonskolen i Schwanenflügels karakteristiske historistiske stil. Da diakonskolen i 1905 blev omdannet til et egentligt epileptikerhjem, byggede man en forstanderbolig ud mod Provst Hjortsvej. I 1909 blev der tilbygget et sygehus sydligt på grunden samt to villalignende bygninger for børn og meget svage patienter, hvoraf kun den ene bygning består i dag. I 1921-1923 blev der bygget en portner- og lærerbolig, og i 1932 blev der bygget et børnehospital nordligt i området. Alle bygninger blev tegnet af arkitekt August Colding, der står bag mange fremtrædende bygninger i Nyborg. Under Anden Verdenskrig blev hjemmet ramt af bomber ved bombningen af petroleumshavnen på Avernakke, og flere bygninger forsvandt.

Områdets struktur underbygges af de centrale alléer, en øst-vest-gående allé fra indgangsportalen ved Provst Hjortsvej og en nord-syd-gående fra forstanderboligen og op til det nordligt liggende børnehospital. Området fremstår i dag let rodet med flere træer, der er tilfældigt plantet. Dette kan med fordel tilpasses og visuelt strammes, således at området fremstår med det smukke og helstøbte udtryk, som da det oprindeligt blev anlagt.

Epileptikerhjemmet blev skabt som en "by i byen". Her var bolig for forstanderen, og servicebygninger sørgede for praktiske fornødenheder. Epileptikerhjemmet er bygget efter det i tiden moderne pavillonprincip. Ideen med dette var både at kunne isolere grupper af patienter fra hinanden og at bibringe så meget lys og luft som muligt til patienterne. Man arbejdede med begrebet "helbredende arkitektur". Placeringen af bygningerne i en park, og en smuk landskabelig bearbejdning af denne, er udtryk for denne tanke. Epileptikerhjemmet er et fornemt dansk eksempel på dette og kan tåle sammenligning med Frederiksberg Hospital og det fredede Bispebjerg Hospital i København.



*Billede 1: Området ved epileptikerhospitalet. Billedet er taget inden for perioden 1936-1939. I dag har det store areal foran epileptikerhjemmet ændret karakter, ligesom den østligste bygning med patienthjemmet ikke findes længere. Dette er medbetydende for, at et af områdets mest markante træk i dag er den nord-sydgående plæne.*

Områdets bygningers bevaringsværdi er blevet vurderet, og flere af dem er optaget i kommuneplanen som bevaringsværdige bygninger. Kortbilag 4 viser placeringen af områdets gamle bygninger og de strukturskabende alléer.

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](http://www.kulturarv.dk/fbb)

I Nyborgs kommuneplan 2013 er de bygninger, som er registreret med en værdi fra 1-4, optaget som bevaringsværdige.

Se kommuneplan 2013 og Kommuneatlas Nyborg.



Billede 2: Provst Hjortsvej 9A. Muzirkus. Bygningen har SAVE-værdi 3 og er optaget i kommuneplanen som bevaringsværdig. Opførelsesår 1899.



Billede 3: Provst Hjortsvej 9B. Danehofgarden. Bygningen har SAVE-værdi 4 og er optaget i kommuneplanen som bevaringsværdig. Opførelsesår 1900.



Billede 4: Alléen op til Provst Hjortsvej 5 og 7. Husene markerer den oprindelige indgang til området. Bygningerne har SAVE-værdi 3 og er optaget i kommuneplanen som bevaringsværdige. Porthusene er opført i 1921.



Billede 5: Provst Hjortsvej 9E. Nyborg Kommunale musikskole. Bygningen har SAVE-værdi 3 og er optaget i kommuneplanen som bevaringsværdig. Opførelsesår 1932.



Billede 6: Provst Hjortsvej 9D. Nyborg Kommunale dagpleje. Bygningen har SAVE-værdi 3 og er optaget i kommuneplanen som bevaringsværdig. Opførelsesår 1920.

I 2006 er børnehaven bygget syd for det gamle epileptikerhjem. Dertil er fulgt en række småbygninger og spredte parkeringspladser, som er med til at skabe et rodet udtryk og sløre områdets iboende struktur.

## FORMÅL OG INDHOLD

Formålet med lokalplanen er at muliggøre byggeri af en ny tilbygning til børneinstitutionen. Planen skal give mulighed for tidssvarende rammer, der løser institutionens behov, og samtidig skal planen varetage, at fremtidig bebyggelse i området foretages inden for rammer, der understøtter områdets landskabsarkitektoniske struktur.

En anden del af lokalplanens formål er at understøtte og understrege de overordnede træk i parken, der i dag tilsløres af tilfældigt placeret bebyggelse og beplantning. Områdets potentiale som en park med mulighed for ophold ønskes

---

hermed understøttet.

## **FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING**

### **Kommuneplan**

I Kommuneplan 2017 er lokalplanområdet beliggende indenfor rammeområde "1.O.6, Nyborg, Provst Hjortsvej". Område 1.O.6 er udlagt til offentlige formål. For rammeområdet er fastlagt en maksimal bebyggelsesprocent på 25, maks. 2 etager og maks 8,5 meter. Lokalplanen holder sig inden for kommuneplanens rammer.

### **Gældende byplanvedtægt**

Området er på nuværende tidspunkt omfattet af Partiel byplanvedtægt nr. 16. Byplanvedtægten aflyses ved vedtagelse af nærværende lokalplan.

### **Gældende deklaration**

Deklaration af 24. oktober 1942 vedr. geodæsiske fikspunkter fastsætter, at der ikke må bygges i en afstand på tre meter til hver side af fikspunkt G.I.1797, G.I. 1798 og G.I. 1799, der alle er beliggende på den vest-liggende plæne på matrikel 761et.

### **Zonestatus**

Området ligger i byzone og forbliver i byzone.

### **Planlægning i kystnærhedszonen**

Området ligger mindre end 3 km fra Storebælt, og ligger inden for kystnærhedszonen. Der er imidlertid ingen visuel sammenhæng med kysten, og planen tillader kun byggeri, der er lavere end 8,5 meter. Den visuelle sammenhæng blokeres af erhvervsområdet og motorvejen mod nord og øst samt af af støjvolden mod syd.

### **Bevaringsværdige bygninger**

Indenfor lokalplanområdet er der udpeget 6 bevaringsværdige bygninger, som er optaget i kommuneplanen. 4 af disse har bevaringsværdi 3, og 2 har bevaringsværdi 4. Disse bygninger må ikke nedrives, før nedrivningsanmeldelsen har været offentligt bekendtgjort i 4-6 uger, og byrådet har meddelt ejeren, om der nedlægges forbud mod nedrivningen efter planlovens § 14, jf. lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer, § 18, stk. 1 og 2. De bevaringsværdige bygninger, der er optaget i kommuneplanen, er hovedbygningerne ved Provst Hjortsvej nr. 5, 7, 9a, 9b, 9d og 9e.

Billeder af de bevaringsværdige huse, der er optaget i kom-

muneplanen, kan ses på billede 2 til billede 6 ovenfor, og Kortbilag 4 viser placeringen af bygningerne.

### **Nedrivning af bebyggelse**

Til børneinstitutionens planer om at bygge til, hører også planen om at nedrive den gamle forstanderbolig. Bygningen er tildelt SAVE-vurdering 5 og er dermed ikke optaget i kommuneplanen som særligt bevaringsværdig.

Nedrivningen af bygningen medfører ikke nogen bestemmelser i lokalplanen.

### **Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer**

Området er ikke omfattet af områdespecifik naturbeskyttelse eller af beskyttelseslinjer.

### **Vej- og stiplanlægning**

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Provst Hjortsvej, der fører ind til området fra vest. Provst Hjortsvej er en mindre villavej, og der er to overkørsler fra vejen til lokalplanområdet. Der er fortov langs enkelte af vejene i området.

### **Trafikplan og kollektiv transport**

Der er pt. busstoppested ved Nybrogade i en afstand af ca 1 kilometer fra lokalplanområdet. Halvanden kilometer væk ligger Nyborg station, der ligeledes betjenes af lokale og regionale busruter samt af regional og fjernbane.

### **Trafikstøj**

Områdets afstand til motorvejen betyder, at motorvejen kan høres på området, men lokalplanområdet ligger uden for



*Billede 7: Provst Hjortsvej 11. Tidligere forstanderbolig. Bygningen anvendes i dag af børneinstitutionen Tumblebilen, og påtænkes nedrevet i forbindelse med opførelsen af institutionens nye tilbygning. Bygningen har SAVE-værdi 5 og er dermed ikke optaget i kommuneplanen som særligt bevaringsværdig. Opførelsesår 1905.*

det område, hvor der er registreret støj langs motorvejen og togbanen i 2012. Dertil fungerer de omkringliggende erhvervsbygninger støjmæssigt som en buffer for motorvejen.

### **Nærhed til produktions- og risikoerhverv**

Lokalplanområdet er beliggende syd for et erhvervsområde, hvor den gældende lokalplan giver mulighed for produktionserhverv op til miljøklasse 6. Lokalplanen fastholder den gældende anvendelse og vurderes ikke at lægge ekstra begrænsninger på det eksisterende erhverv.

Størstedelen af lokalplanområdet er desuden beliggende indenfor risikokonsekvenszonen for Fortum A/S. Da lokalplanen ikke leder til en opnormering i antallet af børn i børnehaven, vurderer Beredskab Fyn, at nærheden til Fortum er uden væsentlighed.

### **Forsyning**

Lokalplanområdet ligger i fjernvarmeområde, så ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarme. Der kan suppleres med alternativ opvarmning f.eks. solvarme, hvor solcellerne integreres på en måde, der ikke er visuelt skæmmende for området. Dette gælder kun for områdets nyere bygninger, der ikke er optaget i kommuneplanen som særligt bevaringsværdige.

Området er separatkloakeret, 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.

Lokalplanområdet forsynes med vand fra NFS Vand A/S, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning hertil.

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages af Energi Fyn A/S.

*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.*

## **TILLADELSE EFTER ANDEN LOVGIVNING**

### **International naturbeskyttelse, bilag IV arter**

I området er det muligt, at der kan forekomme flagermus. Alle flagermusarter i Danmark er omfattet af EU's habitatdirektivs bilag IV. Beskyttelsen betyder også, at flagermusene ikke må forstyrres i dvalen og yngletiden. Bygninger og træer i lokalplanområdet er potentielt yngle-, fouragerings- og dvaleområde for flagermus.

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

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

### **Jordforureningsloven**

Området er beliggende i byzone og er områdeklassificeret, hvilket betyder, at flytning af jord skal meldes til kommunen for at undgå en spredning af forurennet jord Jf. § 50 a i Jordforureningsloven.

## **TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER**

### **Museumsloven**

Det kan ikke udelukkes, at lokalplanområdet rummer jordfaste 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 (lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017) 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.

Nærværende lokalplan muliggør ændringer i et mindre område på lokalt plan, og er derfor blevet screenet. Det er i screeningen vurderet, at lokalplanen ikke forventes at medføre væsentlige miljømæssige ændringer. I henhold til lov om

miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017) er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af lokalplan nr. 283. efter §8 stk. 1. Afgørelsen, der er truffet efter § 10 i loven, er annonceret og offentligt bekendtgjort samtidig med offentliggørelsen af lokalplanen.

### **Klager over ikke gennemført miljøvurdering**

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer § 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](http://borger.dk) eller [virk.dk](http://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](http://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 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Efter udløbet af høringsfristen, kan kommunalbestyrelsen dog tillade, at en ejendom, der er omfattet af planforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde m.v. 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, kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages Planklagenævnet.

Eventuel klage over retlige spørgsmål skal indgives ved brug af Klageportalen via [borger.dk](http://borger.dk) eller [virk.dk](http://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](http://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 (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) 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 muliggøre en tilbygning til lokalplanområdets børneinstitution.
- at understøtte områdets arkitektoniske og landskabelige udtryk gennem en styrkelse af områdets iboende struktur.

## **2 OMRÅDE OG ZONESTATUS**

### **2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 2 og omfatter matr. nr. 761b, 761eø, 761fb, 793a, 792 og 761et, alle af Nyborg bygrunde, samt alle parceller, der udstykkes herfra.**

### **2.2 Lokalplanområdet ligger i by-zone.**

## **3 ANVENDELSE**

### **3.1 Området må kun anvendes til offentlige institutioner og til foreninger.**

## **4 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD**

### **Veje**

### **4.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Provst Hjortsvej, som vist med den blå linje på Kortbilag 4.**

### **4.2 De nuværende veje, der er markeret med blå på kortbilag 4, skal bevares som vist på kortbilaget.**

### **Parkerings**

### **4.3 Ved tilføjelser til bygningsmassen, der måtte ske efter Tumblebillens planlagte tilbygning, skal antallet af parkeringspladser justeres således, at der tilføjes 1 parkeringsplads pr 15m<sup>2</sup> tilføjet etageareal for daginstitutioner, og 1 parkeringsplads pr. 50m<sup>2</sup> tilføjet etageareal for andre institutioner eller foreninger. Der kan tilsva-**

rende fjernes parkeringspladser efter samme princip ved nedrivning af bygningsmasse.

## **5 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

- 5.1 Bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 5 afgrænsede byggefeltet.  
Det østligste byggefelt er placeret 7 meter fra det nuværende østliggende matrikelskel. Byggefeltet er 15 meter bredt.  
Det sydligste byggefelt er placeret 7 meter fra det nuværende vestlige matrikelskel. Den nordligste afgrænsning af byggefeltet har en afstand på 8,9 meter fra hovedbygningen Provst Hjortsvej 9A, "Muzirkus".
- 5.2 Nyt byggeri skal orienteres så byggeriets linjer følger de nord-sydgående og øst-vestgående linjer, der også er kendetegnende for det eksisterende byggeri.
- 5.3 Den maksimale tilladte bebyggelsesprocent for den enkelte matrikel er 25.
- 5.4 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 meter.
- 5.5 Bygninger må kun opføres i op til 1½ etage.

## **6 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

- 6.1 Til tagbeklædning må kun anvendes rød tegl. Bestemmelsen gælder bygninger, der er opført i år 2006 eller senere samt Provst Hjortsvej 3.
- 6.2 Facaderne på hovedbygninger skal fremstå i blank mur i rød tegl, dog kan enkeltelementer i andre naturmaterialer og jordfarver tillades. Bestemmelsen gælder bygninger, der er opført i 2006 eller senere. Jordfarveskalaen fremgår af bilag 6.
- 6.3 Der må ikke lægges solcelleanlæg på bygninger, der er bygget før år 2006. På bygninger fra efter år 2006 skal solceller og solfangeranlæg ligge plant med og følge tagfladens hældning  
Anlæggene må ikke have reflekterende dele eller overflade .
- 6.4 Der må ikke opsættes udvendige antenner, stålskorstene og lignende på bygninger. Paraboler og antenner

må kun placeres så øverste del af parabolen er maks. 1,80 meter over terræn. Eventuelle paraboler og antenner bør om muligt placeres, så de ikke er synlige fra vej.

- 6.5 Til skure og andre mindre bygninger må kun anvendes farver i jordfarveskalaen (se bilag 6).
- 6.6 Tage må ikke beklædes med reflekterende tegl med en glansværdi over 10.

### **Bevaring**

- 6.7 De bevaringsværdige bygninger, der er markeret på kortbilag 4, må kun med tilladelse fra byrådet nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.
- 6.8 Ombygning af de bevaringsværdige bygninger skal ske med respekt for det eksisterende, og bygningerne skal så vidt muligt føres tilbage til, og bevare deres oprindelige udtryk.
- 6.9 Ombygning og tilbygninger til de bevaringsværdige bygninger skal så vidt muligt udføres med samme udtryk og med samme materialer som den eksisterende bygning.

### **Skiltning**

- 6.10 Der må kun må skiltes for områdets institutioner og foreninger. Der må ikke opsættes lysskilt.
- 6.11 Uanset 6.10 må der ved boliger etableres et skilt ved postkassen i en størrelse af maks 20 x 30 cm. Der må kun skiltes med virksomheder, som hører til på adressen. Skiltet må ikke være et lysskilt.
- 6.12 Skilte må kun indeholde farver, der indgår i Nyborg Kommunes logo. (Se logo i farver på lokalplanens forside).

*Der kan hentes yderligere inspiration til passende skiltning i Nyborg Kommunes skiltepolitik.*

## **7 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN**

- 7.1 Fast hegn i skel må maks. være 1 meter. Bestemmelsen om maks. 1 meter gælder ikke hegn, der opstilles om børneinstitutioner med det formål at holde børnene inde.
- 7.2 Det store grønne areal, der strækker sig i nord-syd-

gående retning i områdets midte må ikke bebygges, men skal bevares som en grøn åben plæne. Området er markeret på kortbilag 4.

*Alléerne er i dag præget af store velvoksne træer. Ved sygdom eller genbeplantning i anden sammenhæng bør områdets udtryk opstrammes, ved valg af en enkelt sort, og ved genplantning i lige linjer.*

- 7.3 Der kan i området udlægges en legeplads, boldbane eller lignende.
- 7.4 Der må maks. ske terrænreguleringer på +/- 30 cm.
- 7.5 Princippet med alléer langs de centrale veje skal bibeholdes. Områderne, der skal fastholdes som alléer med træer, er markeret på kortbilag 4.
- 7.6 Lastbiler, campingvogne, uindregistrerede biler samt både må ikke opbevares på fælles parkeringspladser, veje eller på andre fælles ubebyggede arealer.
- 7.7 Containere må ikke opstilles på private eller fælles arealer.

## **8 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING**

- 8.1 Bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning og offentligt spildevandsanlæg inden ibrugtagning

## **9 AFLYSNING AF BYPLANVEDTÆGT**

Byplanvedtægt nr. 16 aflyses ved vedtagelse af nærværende lokalplan.

## **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 29. maj 2018 efter offentlig fremlæggelse i perioden 26 september 2017 til den 24. oktober 2017.

P. b. v.

Kenneth Muhs  
Borgmester

/Lars Svenningsen  
Kommunaldirektør

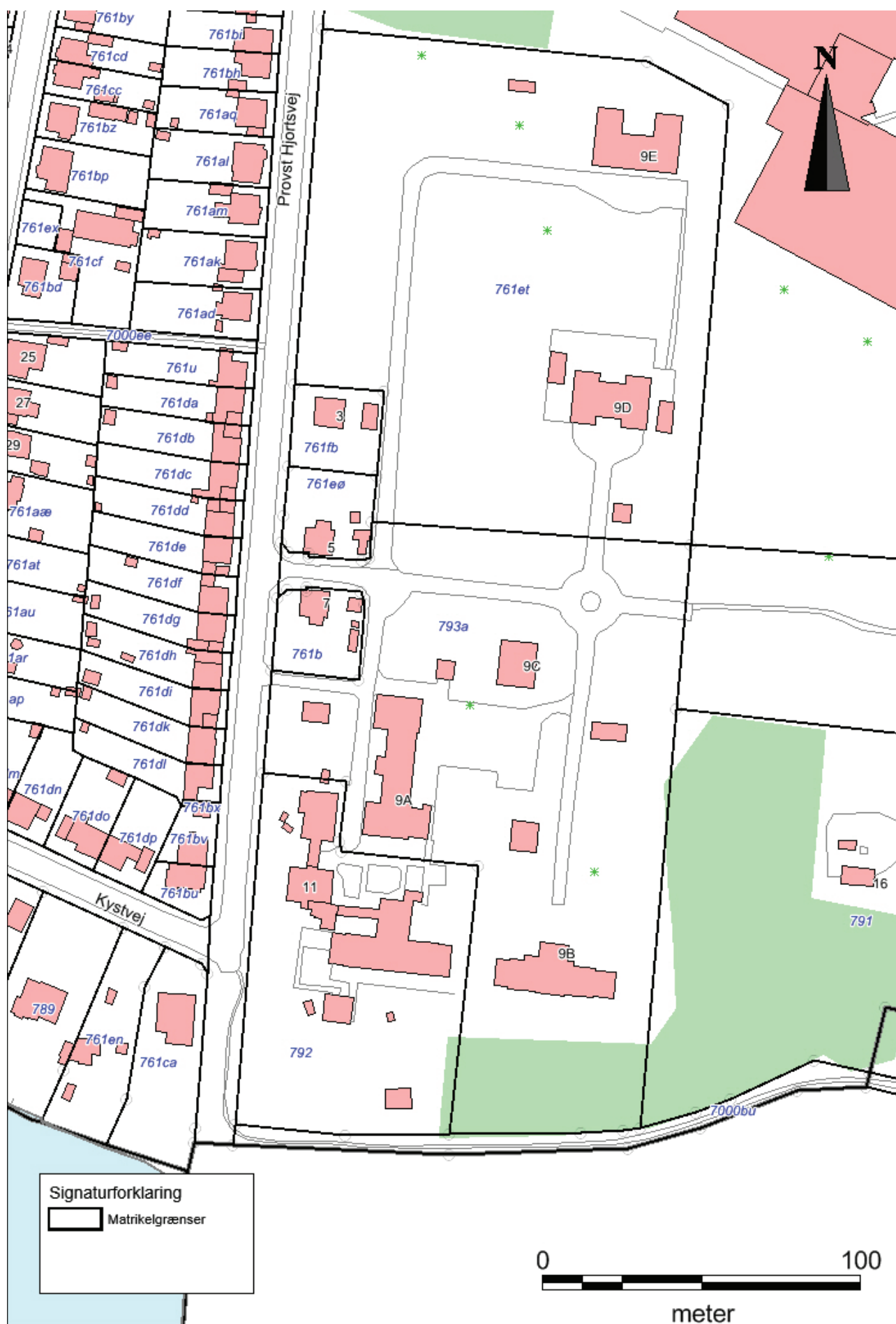
Offentlig bekendtgjort 5. juni 2018.



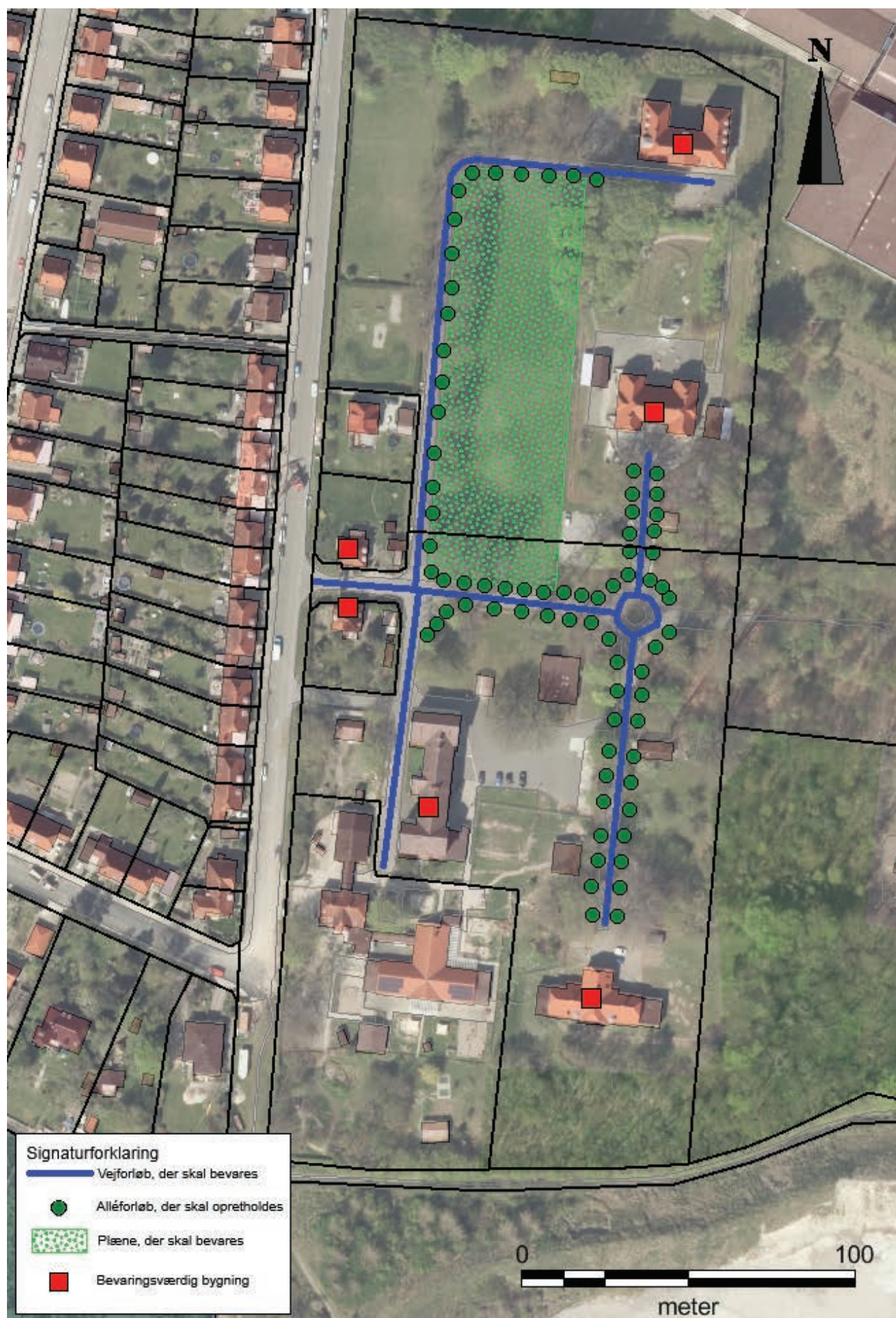
**Kortbilag 1 - Lokalområdets placering i Nyborg**



## Kortbilag 2 - Lokalplanområdet afgrænsning



### Kortbilag 3 - Matrikelgrænser og matrikelnumre



#### Kortbilag 4 - Bevaringsværdige elementer og adgangsveje, der skal fastholdes



## Kortbilag 5 - Byggefelter

# 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



Køntrøg (kold)



Terra di Siena, rå



Lys rå siena



Kold grå



Guldokker



Lys guldokker



Kridt



Grøn jord



Lys grøn jord



Kromoxydgøn  
Silen Vadsby 04

## Kortbilag 6 - Jordfarveskalaen



**Nyborg**  
KOMMUNE

Torvet 1  
5800 Nyborg  
[www.nyborg.dk](http://www.nyborg.dk)