



Nyborg

KOMMUNE



Kommuneplan 2017 Tillæg nr. 32

Kolonihaver og havehuse på Nyborg Voldanlæg

Offentlig høring i perioden 5. maj – 30. juni 2021



Kolonihaver og Havehuse på Nyborg Voldanlæg

Baggrund og formål

Nyborg byråd har truffet beslutning om udarbejdelse af nærværende tillæg til Kommuneplan 2017 for at flytte et område på Nyborg voldanlæg fra landzone til byzone ifm. udarbejdelsen af en lokalplan for kolonihaver og havehuse på Nyborg Voldanlæg. Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at sikre og tydeliggøre Nyborg voldanlæg nord og vest for Nyborg Slot, så en ødelæggelse af det fredede fortidsminde, Nyborg Bybefæstning forhindres og vigtig kulturarv går tabt.

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

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

Dette tillæg flytter kommuneplanens zonestatus fra landzone til byzone for lokalplanområdet.

Foroffentlighed

Der er ikke afholdt forudgående høring i henhold til planlovens (lovbek. nr. 1157 af 01/07/2020) § 23c i forbindelse med udarbejdelsen af dette tillæg. Tillægget ændrer ikke anvendelsen af området og overfører alene områdets zonestatus fra landzone til byzone.

Nyborg Kommune vurderer, at det ikke forudsætter forudgående høring efter planlovens § 23 c.

Kommuneplantillæggets indhold

Dette tillæg flytter status for lokalplanområdet fra landzone til byzone. Zonestatus ændres, da området ligger på Nyborg volde i Nyborg by. Området er en del af byens rekreative areal midt i byen ved Nyborg Slot

Lokalplanens indhold

Den eksisterende bebyggelse på det fredede fortidsminde er ulovlig i henhold til Museumsloven. Slots- og Kulturstyrelsen (SLKS) ønsker at lovliggøre bebyggelsen i samarbejde med Nyborg kommune. Formålet med lokalplanen er at sikre det fredede fortidsminde og at det fremstår tydeligt som det forsvarsanlæg, det oprindeligt var.

Nyborg Kommune ønsker at bevare HF Grejsdalen og sportsfiskerforeningen på volden, men at regulere bebyggelsen på området bedre. Brinker og skrænter skal genoprettes, og bebyggelse kan ikke ligge på voldskråningen men kun

bag voldkronen. På Glacisstien fjernes al bebyggelse efter en 30-årig periode. Kolonihaverne er en vigtig del af Nyborgs kulturelle arv, - nemlig fortællingen om indtagelse af fæstningsanlægget af almindelige borgere efter garnisonens nedlæggelse og etablering af kolonihaver og anden rekreativ bebyggelse, og de ønskes derfor delvist bevaret.

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

De forskellige voldstrækningers konkrete fremtræden her eller andre steder på volden er dog endnu ikke nærmere bestemt, men fastlægges i en dialog mellem Nyborg Kommune, Østfyns Museer, Fæstningsfonden samt Slots- og Kulturstyrelsen. Dog ønskes det generelt at sikre voldens brinker og skrænter og styrke anlæggets fremtoning som forsvarsanlæg med mere skarpe flader og kanter. Det ønskes samtidig at styrke områdets biodiversitet ved målrettet beplantning. Det ønskes ikke at fælde alle træer eller rive alle kolonihavehuse ned på volden. Det er ambitionen, at voldanlægget skal fremstå som volde beklædt med græsser og urter med solitære træer og alléer, men ikke som plæner.

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

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

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

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

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

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

Forhold til anden planlægning

Nationale interesser

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

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

Kommuneplan

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

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

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

Gældende Lokalplan

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

Zonestatus

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

Fredede eller bevaringsværdige bygninger

Der er på området ikke fredede eller bevaringsværdige bygninger

Kulturarvsmasterplan for Nyborg og kongernes Østfyn

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

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

Udviklingsplan for Nyborg vold- og fæstningsanlæg

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

Samarbejde med Danmarks Naturfredningsforening

Danmarks Naturfredningsforening (DN) og Nyborg Kommune har indgået et samarbejde, der skal sikre biodiversiteten og forvandle voldområdet, så der bliver langt flere levesteder for sommerfugle, fugleedderkopper og

andre insekter. Slot- og Kulturstyrelsen og Østfyns Museer er også en del af del af dette samarbejde. Som partner med Danmarks Naturfredningsforening forpligter kommunen sig til at omdanne mindst 20% af de grønne arealer omkring slottet til mere insektvenlig natur. Dette sker med respekt for stedets historie som militært anlæg.

Planlægning i kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er beliggende mindre end 3 km fra Storebælt og er derfor omfattet af bestemmelserne i planlovens kapitel 2a om planlægning i kystområdet. Som foreskrevet i § 5a, stk. 4 redegøres der derfor for lokalplanens indvirkning på kysten. Der gives i lokalplanen ikke mulighed for bebyggelse med en højde på over 3 meter (+ max. 1,5m på spir og tårne. Grundet områdets beliggenhed og den mellemliggende bebyggelse vil lokalplanen ikke have nogen visuel indvirkning på kysten.

Museumsloven

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

Naturbeskyttelse, bygge og beskyttelseslinjer

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

Voldgravsanlægget er et beskyttet fortidsminde og danner

ifølge naturbeskyttelseslovens § 18 en 100 m beskyttelseszone, hvorefter der ikke må foretages ændringer i terræn. (Ligeledes danner Ladegårdsåen en 150 m beskyttelseszone, hvor der ifølge naturbeskyttelseslovens § 16 ikke må placeres bebyggelse, campingvogne og lignende eller foretages beplantninger eller ændringer i terræn). For begge beskyttelseszoner gælder at forbuddet kun kan afviges, hvis der er givet dispensation. Lokalplanområdet berøres af begge beskyttelseszoner. Vandløbet er også omfattet af Vandområdeplanerne og målsat som stærkt modificeret, og der må derfor som udgangspunktet ikke laves tiltag som forringer tilstanden.

Vej- og stiplanlægning

Der er offentlig adgang til stier og havegange i haveforeningen. De interne havegange i haveforeningen vedligeholdes af haveforeningen. De offentlige sti ved haveforeningen vedligeholdes af Nyborg Kommune. Der er vejadgang til haveforeningen via Helgetoftevej og Glacisstien Haveforeningen samt fra det øvrige voldanlæg, der ligger i forbindelse med Nyborg Midtby. Området har en række ubefæstede interne havegange.

Kollektiv trafik

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

Forsyninger

Lokalplanområdet ligger uden for de områder, der i varmforsyningsplanen er udlagt til kollektiv varmforsyning (fjernvarme og naturgas). Der kan ske opvarmning ved etablering af varmepumpe, brændeovn eller lignende. De enkelte kolonihavehuses individuelle varmforsyninger skal leve op til gældende lovgivning. Der er vandforsyning til hvert enkelt hus ved NFS Vand A/S.

Affaldshåndtering, herunder også byggeaffald og husholdningsaffald

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

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

Spildevand

Spildevand skal håndteres i overensstemmelse med den til enhver tid gældende spildevandsplan for Nyborg Kommune. Der er ikke kloakeret i området, og i tilfælde af meget begrænsede spildevandsmængder fra eksempelvis en enkel håndvask, kan spildevandet opsamles i transportable beholdere under vasken og bortskaffes til foreningens tømmefaciliteter. Der skal i foreningen forefindes mindst én fælles tømmefacilitet med mulighed for, at alle brugere af haverne kan bortskaffe spildevand fra for eksempel campingtoiletter. Der tillades ikke nedgravning af tanke på det fredede fortidsminde. Der kan hos Nyborg Kommune ansøges om, at fællesbygninger tilsluttes NFS Spildevand A/S.

Regnvand

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

Vandløb

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

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

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

Der henvises til den enhver tid gældende lovgivning eller regulativ.

Støjforhold

De planlagte anvendelser inden for lokalplanområdet er uændrede og vil ikke medføre støj, der kan genere

eksisterende eller mulige anvendelser af naboområderne.

Trafikstøj

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

Bæredygtighed

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

Påvirkning af nabokommunerne

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

Produktionserhverv

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

Klimatilpasning

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

Miljøvurdering af planen

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

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

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

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

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

Afværgetiltag

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

Såfremt eksisterende træer i lokalplanområdet skal fældes, skal der foretages en kortlægning af om træerne fungerer som potentielle yngle- og rastesteder for flagermus. I så fald skal træerne bevares eller der skal foretages afværgetiltag i form af veteranisering af store træer i forholdet 1:5. Veteraniseringen udføres ved at skabe tilsvarende

flagermusegnede hulheder i træer med størrelse og omgivelser tilsvarende de eksisterende træer. Ved etablering af nye yngle- og rastesteder skal der gå minimum to år fra etableringen af afværgetiltagene til de eksisterende levesteder må nedlægges, med mindre det kan dokumenteres, at afværgetiltagene virker tidligere.

Klager over miljøvurdering:

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25/06/2020) § 48 stk. 2 kan indholdet af miljøvurderingen påklages efter de regler, der er fastsat i den lovgivning, som planen eller programmet udarbejdes i henhold til. I dette tilfælde planloven. Du kan se klagevejledningen ovenfor.

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 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

Kommuneplanen er ikke direkte bindende for ejere og brugere af ejendomme. Byrådet kan dog efter planlovens § 12 udstede forbud mod udstykning og bebyggelse i strid med rækkefølgebestemmelserne (stk. 2) og forbud mod bebyggelse eller ændret anvendelse i strid med rammebestemmelserne (stk. 3).

Kommuneplantillæggets retsvirkninger træder i kraft ved byrådets endelige vedtagelse. Forbudskompetencen efter § 12 træder dog først i kraft ved kommuneplantillæggets offentlige bekendtgørelse.

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

1.R.16 - Nyborg, Telegraf- og Ladegårdsskoven

Følgende rammeområder bliver afløst ved tillæggets endelige vedtagelse:

1.R.16 - Nyborg, Telegraf- og Ladegårdsskoven

Nye rammer

De efterfølgende rammer bliver udlagt i tillægget.

Nyborg, Telegraf- og Ladegårdsskoven



Bestemmelser

Plannavn	Nyborg, Telegraf- og Ladegårdsskoven
Plannummer	1.R.16
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Fremtidig zonestatus	By- og landzone
Max. antal etager	1
Max. bygningshøjde	3
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Kolonihaver
Bebyggelsens omfang	Der kan bebygges i overensstemmelse med kolonihavereglementet.
Trafik	Det rekreative stisystem skal opretholdes
Bemærkning til zonestatus	Kun kolonihaveområder kan overføres til byzone ved lokalplan.
Specifik anvendelse	Større rekreativt område, Koloni- og nyttehaver
Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer	
Status	Forslag

Aflyste rammer

De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.

1.R.16 - Nyborg, Telegraf- og Ladegårdsskoven



Bestemmelser

Plannavn	Nyborg, Telegraf- og Ladegårdsskoven
Plannummer	1.R.16
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Fremtidig zonestatus	Landzone
Max. antal etager	1
Max. bygningshøjde	3
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Kolonihaver
Bebyggelsens omfang	Der kan bebygges i overensstemmelse med kolonihavereglementet.
Trafik	Det rekreative stisystem skal opretholdes
Specifik anvendelse	Større rekreativt område, Koloni- og nyttehaver
Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer	
Status	Aflyst