



Nyborg

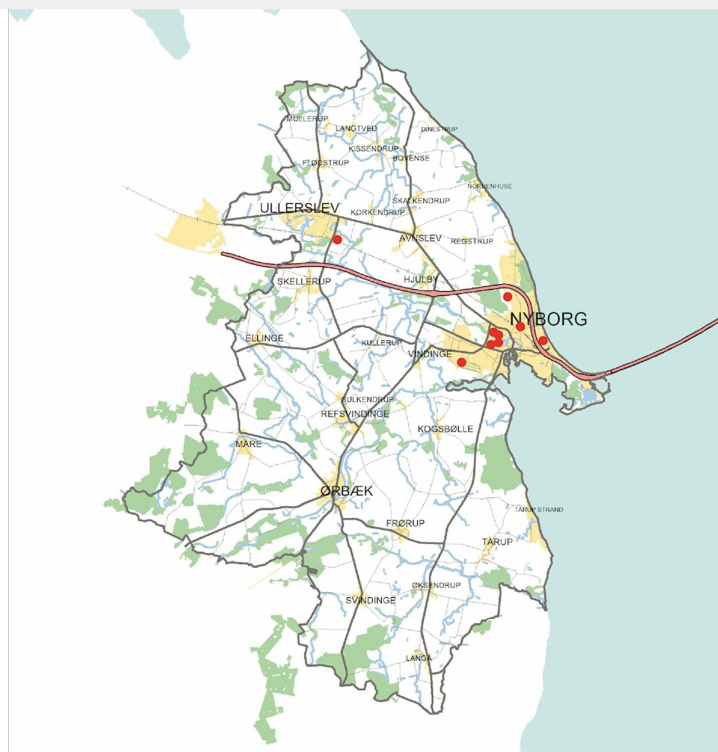
KOMMUNE



Lokalplan nr. 320

Kolonihaver i Nyborg Kommune

Forslag til offentlig høring 4. maj til 29. juni 2022.

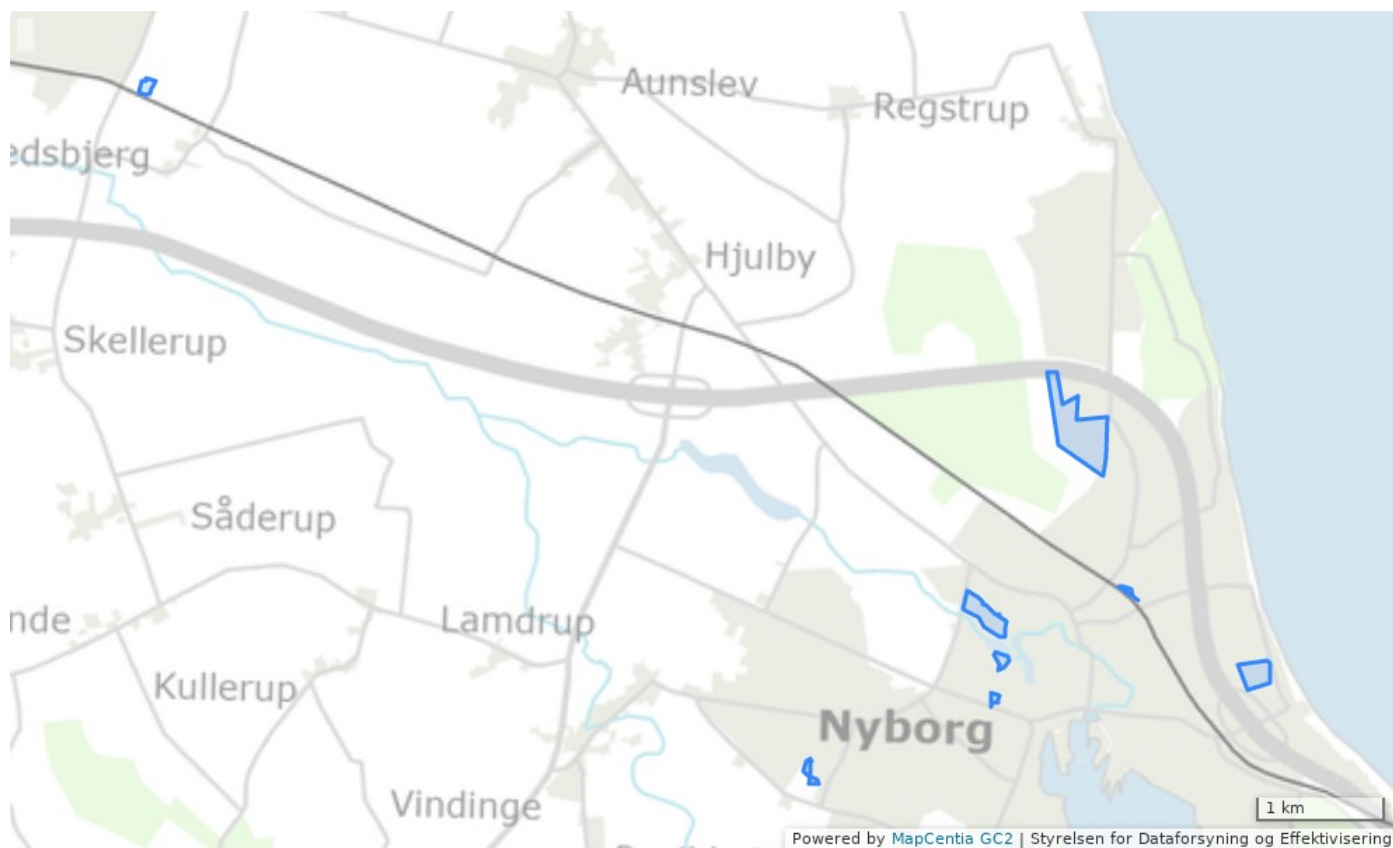


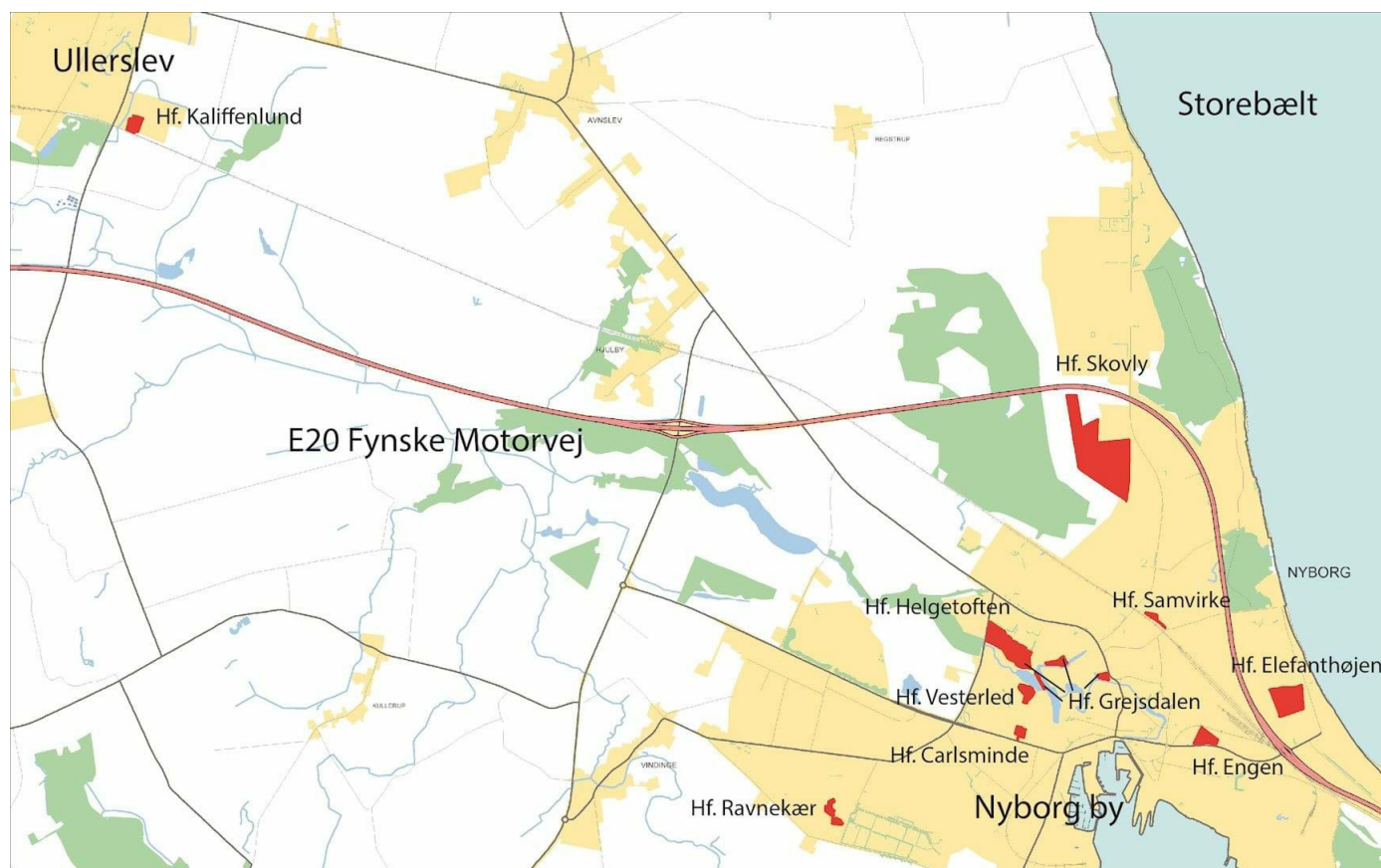
Indhold

Kolonihaveforeninger i Nyborg Kommune	4
Om lokalplaner	5
Høringsmuligheder og planens status	6
Baggrund og formål	8
Lokalplanområdet	14
Planens indhold	34
Bestemmelser	35
Bilag	43
Bilag 1 - Hf. Helgetofte	44
Bilag 2 - Hf. Grejsdalen	45
Bilag 3 - Hf. Carlsminde	46
Bilag 4 - Hf. Samvirke	47
Bilag 5 - Hf. Vesterled	48
Bilag 6 - Hf. Elefanthøjen	49
Bilag 7 - Hf. Ravnekær	50
Bilag 8 - Hf. Skovly	51
Bilag 9 - Hf. Kaliffenlund	52
Bilag 10 - Den klassiske jordfarveskala	53
Tilladelse efter anden lovgivning og fra andre myndigheder	54
Naturbeskyttelsesloven	54
Jordforureningsloven	54
Risikobekendtgørelsen	54
Museumsloven	55
Retsvirkninger	55
Forhold til anden planlægning	57
Nationale interesser	58
Kommuneplanen	58
Gældende lokalplan og zonestatus	61
Planlægning i kystnærhedszonen	62
Bevaringsværdige bygninger	62
Nedrivning af bebyggelse	62
Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer	62
Vej og trafik	63
Støjforhold	65
Påvirkning af produktionsvirksomheder	65
Forsyning	67
Bæredygtighed	67
Påvirkning af nabokommuner	68

Servitutter	68
Klimatilpasning	68
International naturbeskyttelse	74
Grundvandsbeskyttelse	74

Kolonihaveforeninger i Nyborg Kommune





Kort over kolonihaveforeninger i Nyborg Kommune.

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. 1157 af 01/07/2020) 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.

Høringsmuligheder og planens status

Således godkendt til offentlig høring af Teknik- og Miljøudvalget i Nyborg Kommune 25. april 2022.

Lokalplanforslaget er offentliggjort fra den 4. maj til den 29. juni 2022. Indsigelser og ændringsforslag skal være kommunen i hænde senest den 29. juni 2022.

Nyborg Kommune

Rådhuset

5800 Nyborg

e-mail: teknik-miljoeafdelingen@nyborg.dk

Herefter vil Byrådet tage endelig stilling til planen.

Klagevejledning

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af lov om planlægning (LBK nr. 1157 af 01/07/2020) kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages Planklagenævnet.

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.

Du kan læse mere her: [klagevejledning](#).

Miljøvurdering

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25/06/2020) 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 lokalplan 320 ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljøvurdering. Lokalplanen i alle sine delområder viderefører eksisterende forhold og fortsætter som haveforeninger med koloni- og havehuse. Det vurderes bl.a. at de bebyggelsesmuligheder, der muliggøres i lokalplanen, ikke vil have en væsentlig påvirkning af kystnærhedszonen samt områderne indenfor fortidsminde og å-beskyttelseslinjen.

Efter en vurdering efter § 8 stk. 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25/06/2020) er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af lokalplan nr. 320 efter § 8 stk. 1. Afgørelsen, der er truffet efter § 10 i loven, er annonceret og offentlig bekendtgjort den 4. maj 2022.

Der kan indgives klage over at der ikke er gennemført en miljøvurdering. Du kan se klagevejledningen ovenfor.

Baggrund og formål

Baggrund

Nyborg byråd har truffet beslutning om udarbejdelse af nærværende lokalplan på baggrund af et ønske om at kunne regulere bebyggelsen og anlæg i kolonihaverne på kommunalt areal i Nyborg Kommune. Det er ambitionen ved lokalplanen at lette sagsbehandlingen for haveforeninger og kommune ved ansøgning om byggeri på haveforeningernes områder i Nyborg Kommune.



Luftfoto fra 2019 af Kolonihaverne Hf. Helgetofthen og Hf. Grejsdalen ved Ladegårdssøen med boligetagebyggeriet i Helgetofthen og Sprotoften i baggrunden.

Områderne fremstår i dag med bebyggelse og anlæg, der ikke overholder de ordensreglementer, der gælder for kolonihaver i Nyborg Kommune, og som er bestemt i Nyborg Kommunes kolonihavereglement. Kolonihaver er omfattet af Lov om kolonihaver (Kolonihaveloven) og Planloven. Dertil kommer de enkelte haveforeningers regler og vedtægter.

Der er i dag udbredt kørsel med biler og slamsugere på de små haveveje i haveforeningerne i Nyborg Kommune, og der parkeres ofte på steder, som i flere haveforeninger kan være til gene for områdets brugere og forhindre kommunens adgang til området med biler og maskiner, og det kan også forhindre adgang for beredskabet ved brand og redning. Kørslen på havestierne slider også på vejopbygningen og ødelægger dræn og andet, og Nyborg Kommune ønsker at begrænse trafikken, da vejene ikke er opbygget til biltrafik.

En del havehus-ejere har toilet og samletank ved eget hus, og Nyborg Kommune ønsker i flere haveforeninger at samle indsamling af spildevand på centrale steder ved haveforeningerne, hvor slamsugere har uhindret adgang. Der bliver således mulighed for tømning af tørklosetter i stedet for fremtidige tilladelser til samletanke i de enkelte haver.

Der er ikke en samlet indsamling af affald i haveforeningerne i dag. Havehus-ejerne tager affald med ud af området og bortskaffer det på andet sted. Nyborg Kommune ønsker at etablere affaldssteder ved haveforeningerne, hvor områdets brugere kan bringe deres affald ud.

Historien om haveforeninger i Danmark

Danskerne har dyrket småhaver siden middelalderen. I slutningen af 1500-tallet lå der haver uden for Københavns volde, og dette har sikkert også været tilfældet på Nyborg Volde. Områderne måtte ikke bebygges, fordi der skulle være frit skudfelt fra volden. I 1821-28 anlagde enevælden fattighaver kaldet "haug-kolonier" flere steder i landet. Fattighaverne var administreret af enevælden og havde både det formål at supplere kosten hos mindre bemidlede, men var også en (opdragende) fritidssyssel, der skulle afholde familiefædrene fra at gå på kro. Havekolonien Hjelm i Aabenraa, der blev fredet i 1979, kan føre sin historie tilbage til disse haver.

Kolonihavebevægelsen

Kolonihavebevægelsen har stærk tilknytning til arbejderbevægelsens foreningsdannelse. Under industrialiseringen voksede byerne, og i kraft af den massive befolkningstilvækst boede arbejderne og deres familier i små, mørke og usunde lejligheder. Kolonihaverne blev en kompensation for dårlige bolig-, såvel som arbejdsforhold.



Sammenkomst i det grønne. Kolonihaveforbundets arkiv. Ukendt by og årstal.

Alligevel skal vi helt frem til 1884, før der er nogen, der tager initiativ til at organisere og udleje havelodder på selvstændige kontrakter med det enkelte medlem.

Initiativet kom fra Jørgen Berthelsen (1851-1922), der i 1884 lejede et stykke jord af Aalborg Kommune og udstykkede 85 haver på ca. 400 m². Haverne blev udlejet til 14 kr. om året, hvilket svarede til en arbejders ugeløn.

Beløbet dækkede jordlejen, udgifter til udsmykning og stier m.m., så hverken J. Berthelsen eller andre tjente på det. Foreningen lå nær byen ved Østerå, som haveforeningens medlemmer kunne hente vand fra, når de skulle vande deres haver. J. Berthelsens haveforening blev, som den første, demokratisk styret med en valgt bestyrelse. Denne type organisering blev grundlaget for hele kolonihavebevægelsen, som fik vind i sejlene i de kommende år.

I 1891 fulgte København trop med sin første haveforening kaldet "Arbejdernes Værn". Her kunne arbejderfamilierne nyde lys og luft samt dyrke afgrøder til den daglige husholdning. I 1892 blev haveforeningen Vennelyst oprettet ved Christianshavns Vold. I dag er det Københavns ældste haveforening og en stor attraktion for turister.

Derefter begyndte flere og flere arbejdere og funktionærer at leje jord, danne foreninger og anlægge havekolonier. De fleste haveforeninger blev anlagt på kommunens eller statens dårligste jord såsom tidligere lossepladser.

Efterhånden som kolonihavebevægelsen vinder terræn og forståelse, opstår tanken om en havekoloniorganisation. Den 11. maj 1908 opstår Kolonihavelejerforeningens Forbund, hvilket senere bliver ændret til Kolonihaveforbundet.

Kolonihavernes sociale betydning

Et særligt dansk islæt i arbejderkulturen er kolonihavelivet. Allerede før 1. verdenskrig er denne bevægelse godt i gang. Livet i kolonihaverne opfylder mange formål. Det er et fristed for arbejderfamilierne fra de tætte indre bykvarterer. Man drager ud til kolonihaverne – som ligger i gå- og cykelafstand – på søndag og helligdage og i de korte ferier. Nogle familier flytter endda ud i kolonihaven i sommermånederne. For arbejdere er ferierejser ud over landets grænser endnu kun fantasi.

Haverne opfylder også nogle økonomiske formål. De er nyttehaver, hvor der dyrkes vigtige tilskud til lønnen og kosten, hvilket navnlig har betydning i arbejdsløsheds- og krisetider. Haverne er desuden ramme om et vigtigt socialt liv. Familiesammenholdet omkring de fælles aktiviteter bliver styrket, og både kvinder og mænd oplever over kaffen og øllerne en forlængelse af den daglige klassesolidaritet, nu blot i friere former.

Endelig er haverne et paradys for børnene. Kolonihaverne bibringer også en stigende forståelse af naturens produkter som næringsmidler sammen med sansen for planternes og blomsternes skønhed og deres evne til at skabe hygge i hjemmene. Dertil kommer også trangen til at arbejde med jorden, til at indrette og administrere egen bedrift.

Kolonihavernes afgrøder

De mest elementære former for kolonihaver er formentlig kartoffelhaverne, der er meget almindelige under 1. verdenskrig. En del af de arealer hvor de bliver anlagt, er senere bebygget, da hensigten med dem kun er at yde foreløbig hjælp. Det er ikke kun i København, at der bliver anlagt kartoffelhaver, også i de fleste større byer bliver der stillet jord gratis til rådighed til dette formål i perioden 1914-1918. I mange tilfælde bliver der foruden kartofler også dyrket kål, gulerødder og rødbeder.

De fleste kolonihaver i 1920- og 1930'erne er det der kaldes Grønthaver eller Køkkenhaver. Foruden kålplanter bliver der dyrket urter som persille, pastinak og løg, hist og her nogle lægeurter som salvie og løvstik, og nogle krydderplanter som timian, merian, isops og purløg.

Der findes også kolonihaver der primært indeholder frugtavl som æble- og pæretræer, blommer og kirsebærsorter. De små kolonihaver egner sig dårligt til frugtavl og bliver derfor benyttet til køkkenurter og blomster. Faktisk findes der

også udelukkende blomsterhaver selv om de ikke er så almindelige som grønthaverne og frugthaverne der har en højere nytteværdi.

Kolonihaveloven

Indtil 2001 kunne kommuner eller stat opsige haveforeningernes lejemål, når de skulle bruge området til noget andet. Mange haveforeninger er på den måde blevet opløst. Det var Miljøminister Svend Auken og Kolonihaveforbundet, der i 2001 stillede lovforslag om at gøre kolonihaverne varige, og loven blev vedtaget. Nu kan kommunerne opsige deres lejemål efter 20-96 år (alt efter aftale) og samtidig stille anden jord til rådighed for haveforeningerne. Dette har sikret den danske kolonihavekultur fra at forsvinde. Loven om kolonihaver skal sikre, at kolonihaveområder fortsat kan være en væsentlig del af bybefolkningens muligheder for rekreation og beskæftigelse i fritiden.

Haveforeningerne i Nyborg Kommune

Kolonihaver udgør i Nyborg Kommune en mulighed for frisk luft og havedyrkning for borgere, der bor i etageboliger og tætte boligområder uden egne haver. Ud over den rekreative værdi giver haveforeningerne et særligt socialt fællesskab.

I Nyborg Kommune er der på kommunal grund udlagt følgende kolonihaveområder:

- Hf. Helgetofte
- Hf. Grejsdalen, Hf. Carlsminde, Hf. Samvirke, Hf. Vesterled samt Hf. Grejsdalen på det fredede Nyborg Voldanlæg (omfattet af Lokalplan nr. 303).
- Hf. Elefanthøjen
- Hf. Ravnekær
- Hf. Skovly
- Hf. Kaliffenlund



Luftfoto taget i 2019 af Hf. Kaliffenlund i Ullerslevs vestlige udkant tæt på jernbanen

Kolonihaveområder opdeles i varige og ikke varige kolonihaveområder. Ifølge kolonihaveloven kan varige kolonihaveområder kun nedlægges helt eller delvist, hvis væsentlige samfundsmæssige hensyn gør det nødvendigt at disponere over arealet til et formål, der ikke kan tilgodeses et andet sted i kommunen. Desuden skal der, inden et område nedlægges, tilvejebringes et nyt kolonihaveområde som erstatning. Denne lokalplans kolonihaveområder er varige.

Et antal kolonihaver i Skovly er ikke varige kolonihaver, da de ligger inden for interesse-zonen for den fremtidige forlængelse af Ringvej til Skaboeshusevej. Disse haver kan nedlægges, når ringvejsforlængelsen ønskes etableret.

På det fredede voldterræn og fæstningsanlægget ligger der i dag flere ældre haver ned til voldgravene. Hvis haverne forlades og forfalder, vil de blive nedlagt under hensyn til det samlede fysiske udtryk af det historiske fæstningsanlæg med de fritlagte skrænter mod voldgraven. Haverne ved Landporten nedlægges ad åre, da det er et væsentligt område at friholde for bebyggelse af hensyn til kulturarvsindsatsningen "Nyborg - Danmarks Riges Hjerter".

Haveforeningernes individuelle vedtægter regulerer i øjeblikket bebyggelsesmuligheder og husregler i de enkelte kolonihaveområder herunder regler for overnatning og ingen beboelse i vinterperioden.



Luftfoto taget i 2016. Til venstre Hf. Carlsminde mod Vindingevej og til højre Hf. Vesterled ved Ladegårdssøen i Nyborg.

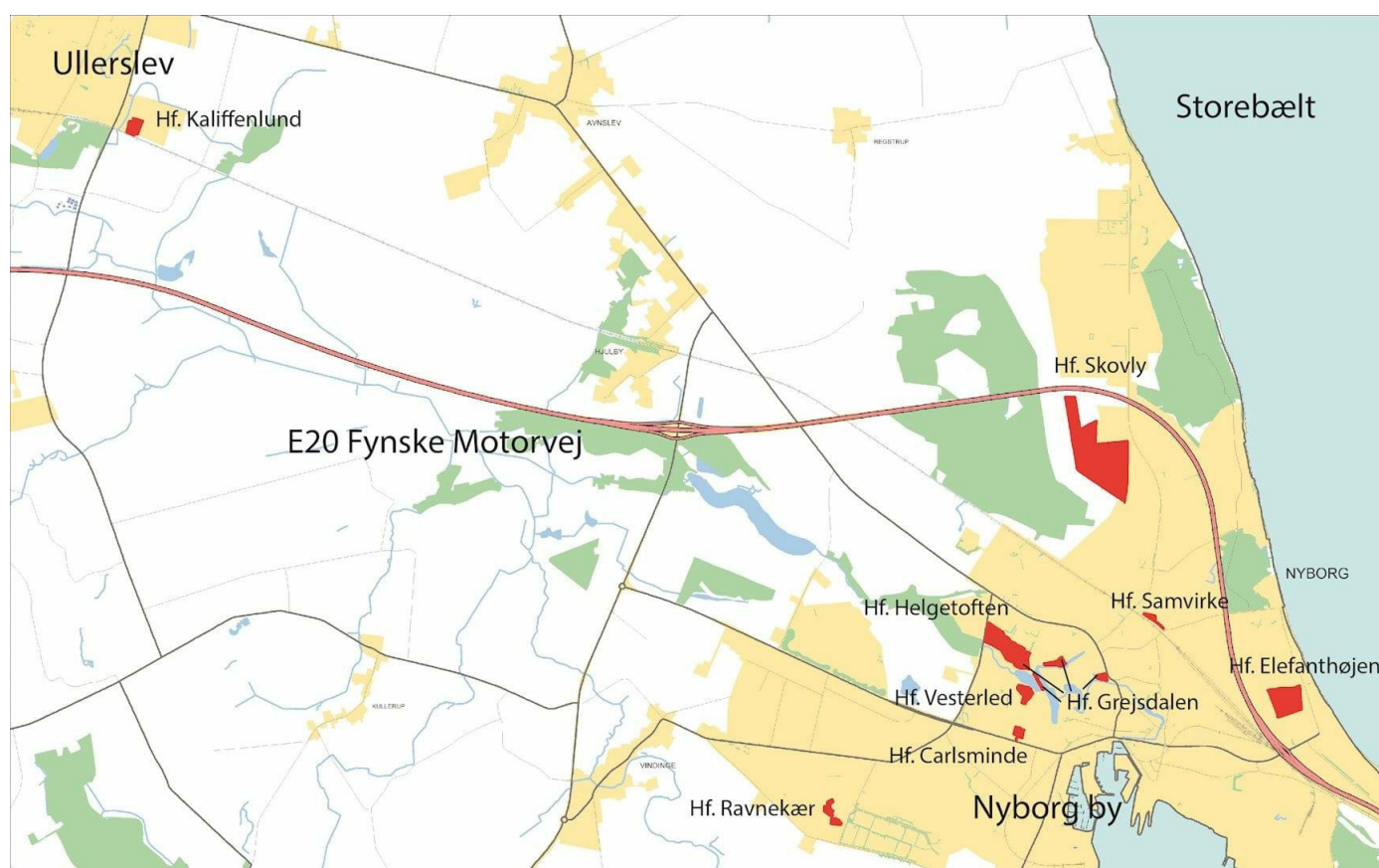
Formål

Formålet med Lokalplanen er at regulere bebyggelse og færdsel på kolonihavernes område. Der har i de seneste år forekommet byggeri, som ikke opfylder ånden i kolonihavetanken, ligesom der foregår færdsel på alle områder og stier i kolonihaverne og der er begrænsede arealer til p-pladser. Kørsel på de smalle stier slider på stierne og medfører jævnlige reparationer.

De fleste områder er skabt i en anden tid, og de smalle stier og veje er ikke konstrueret og dimensioneret til bilkørsel. Det er ikke muligt at ændre stierne til veje eller udlægge det ønskelige antal p-pladser. Kolonihaveområderne må accepteres som de er udlagt ved etableringen.

Lokalplanområdet

Der er i alt ni haveforeninger i Nyborg Kommune, der ligger på kommunalt ejet areal, som er omfattet af denne lokalplan. Haveforeningen Grejsdalen administrerer tre underafdelinger, Hf. Carlsminde, Hf. Samvirke og Hf. Vesterled, som også er omfattet af denne lokalplan.



Kort over Nyborg Kommunes kolonihaveforeninger.

Haveforeningerne

Der er i Nyborg Kommune i alt ni haveforeninger på kommunalt ejet areal. Denne lokalplan er opdelt i ni delområder, som kan ses på de efterfølgende sider.

Øvrige haveforeninger

Haveforeningen Grejsdalen administrerer et antal underafdelinger i Nyborg, og 14 haver er beliggende på voldanlægget nord og vest for Nyborg Slot tæt på Nyborgs centrum og er omfattet af Lokalplan nr. 303, Kolonihaver og Havehuse på Nyborg Voldanlæg.

Herudover findes Haveforeningen Engen ved Storebæltsvej i Nyborg, som er privatejet og ikke omfattet af denne lokalplan.

Øvrige forhold

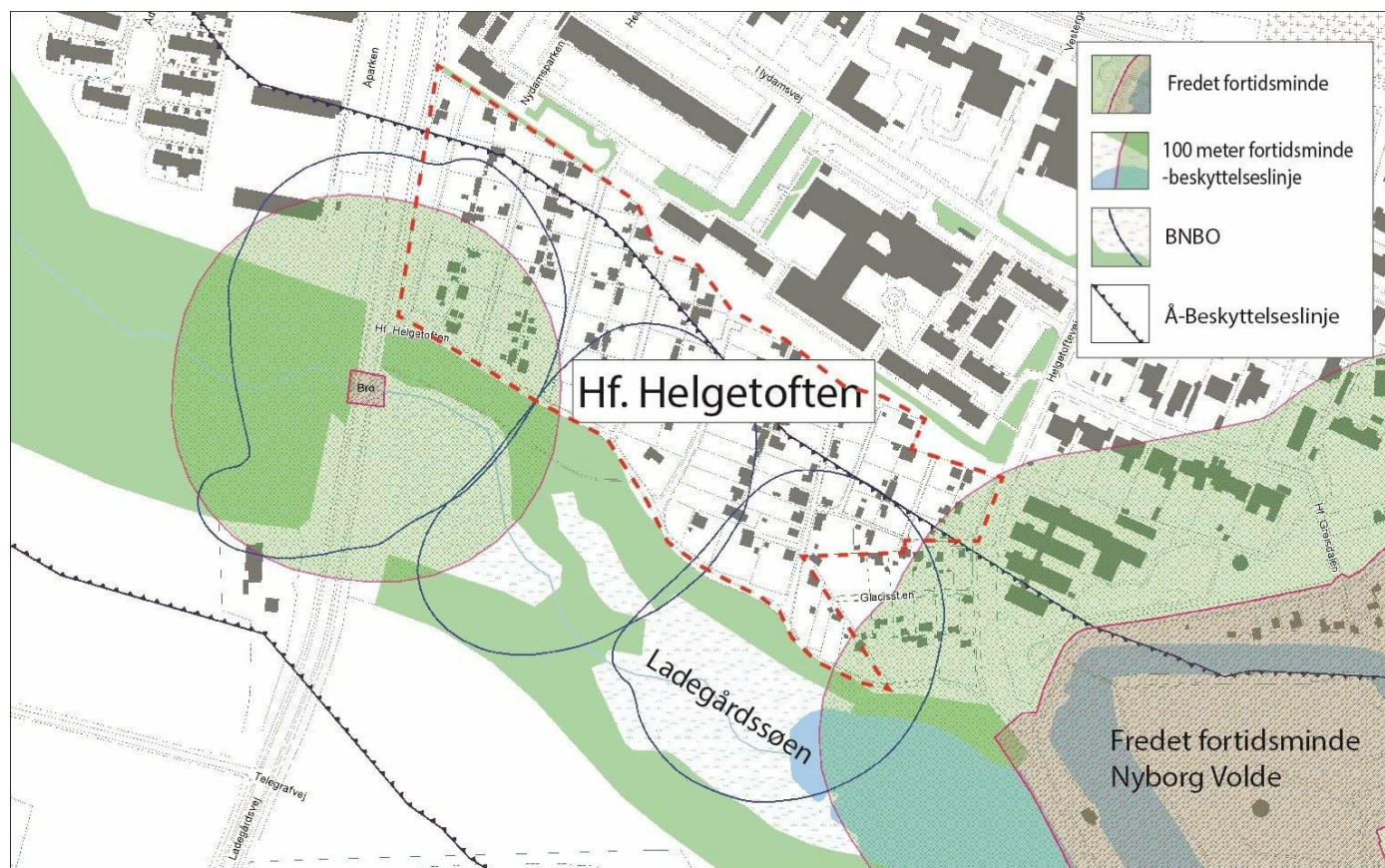
En stor del af kolonihaverne på kommunalt område i Nyborg Kommune er placeret i Nyborg tæt på voldanlægget, mens resten er lokaliseret mod øst, vest og nord, og den sidste er i Ullerslev.

Der er i alt 499 haver placeret på kommunalt område og 18 på privat område. Grundene varierer i størrelsen fra ca. 200m² til ca. 600m² og ligger på fladt og kuperet terræn, i bymiljø og omkranset af marker.

Der er offentlig adgang til stier og havegange i alle haveforeninger. De interne ubefæstede havegange i haveforeningen vedligeholdes af haveforeningen, mens de offentlige stier ved haveforeningerne vedligeholdes af Nyborg Kommune.

Delområde 1 - Hf. Helgetofte

Haveforeningen Helgetofte har 93 havelodder. Haveforeningen er oprettet i 1925 og er lokaliseret vest for Nyborg voldanlæg og nord for Ladegårdssøen ved Nyborg voldanlæg mellem Ladegårdsvej og Helgetoftevej og tæt på Vestergade mod nord. Hf. Grejsdalen ligger idyllisk med Ladegårdssøen mod syd og bebyggelsen ved Nydamsvej mod nord. Hf. Helgetofte berøres af 100 meter fortidsmindebeskyttelseslinjen og 150 meter å-beskyttelseslinjen.



Hf. Helgetofte berøres af BNBO vandboringsområder, å-beskyttelseslinjen og 100 meter fortidsmindebeskyttelseslinjen fra det fredede fortidsminde Nyborg Voldanlæg.

Haveforeningen er bebygget med kolonihavehuse udført i træ, sadeltag og malet i mange farver. Området fremstår grønt med hække, der adskiller haverne og mange store træer. Der er interne stier for gående til haverne, og der kan parkeres ved Helgetoftevej, Ladegårdsvej og i midten af området. I dag anvendes de forholdsvis smalle interne stier til kørsel med bil til de enkelte havelodder. Haveforeningen fremstår fint med velholdte huse og haver.

Der er etableret vand i haveforeningen, og el er ledningsført, men ikke alle haver er tilsluttet.

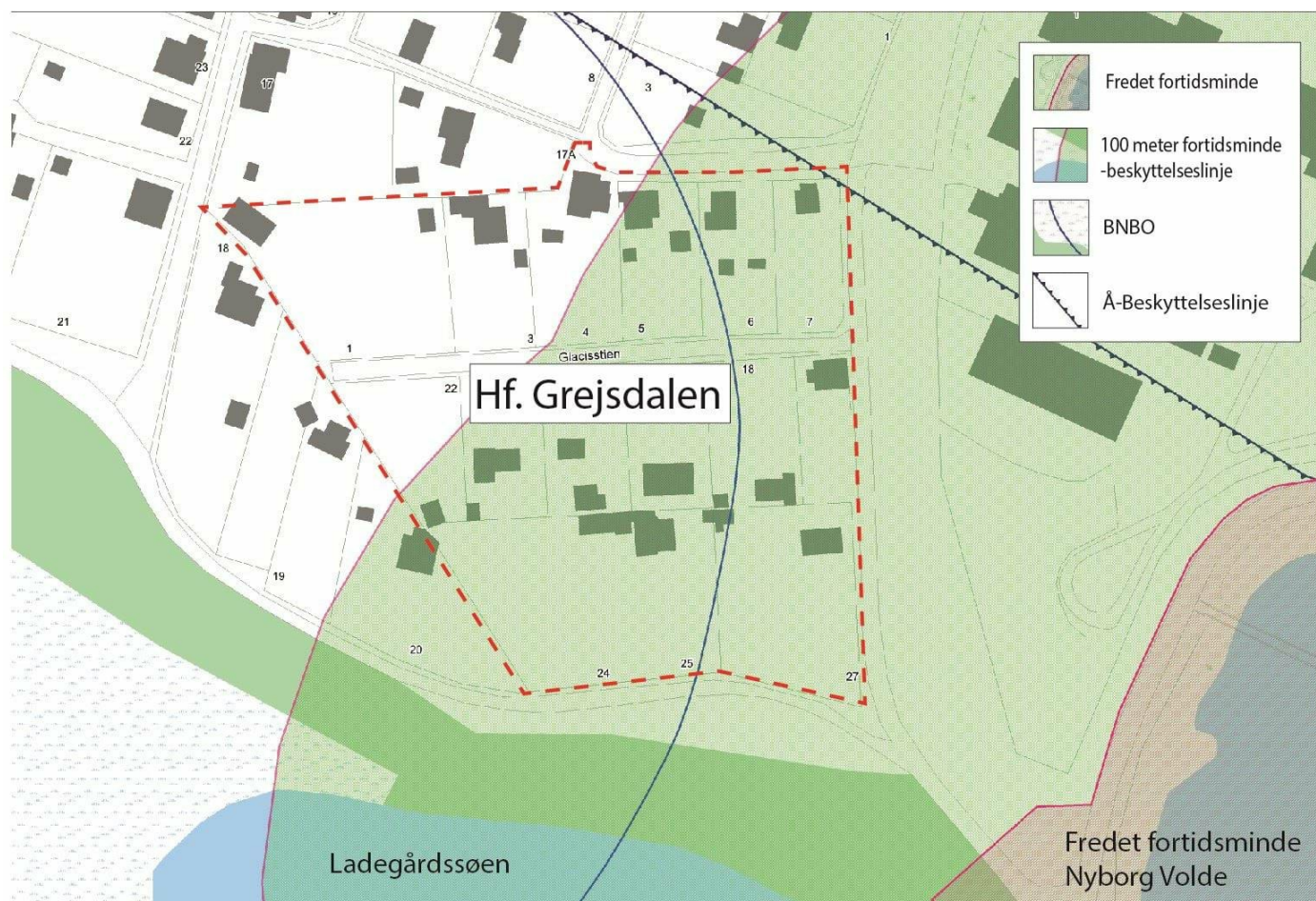
Se **Bilag 1** for haver, havens afgrænsning og nærmere placering af sti, vej- og parkeringsforhold.



Haveforeningen Helgetofte en forårsdag

Delområde 2 - Hf. Grejsdalen

Haveforeningen Grejsdalen (v. Hf. Helgetofte) har 15 havelodder. Haveforeningen er oprettet i 1925 og er lokaliseret nord for Ladegårdssøen ved Nyborg voldanlæg ved Helgetoftevej. Hf. Grejsdalen ligger med Ladegårdssøen mod syd og Hf. Helgetofte mod nord. Grejsdalen berøres af flere flere beskyttelseslinjer, 100 meter fortidsmindebeskyttelseslinjen, å-beskyttelseslinjen og det fredede fortidsminde.



Hf. Grejsdalen berøres af BNBO vandboringssområder, å-beskyttelseslinjen og 100 meter fortidsmindebeskyttelseslinjen fra de fredede fortidsminder Nyborg Voldanlæg og Ladegårdsbroen.

Haveforeningen er bebygget med kolonihavehuse udført i træ, sadeltag og malet i mange farver. Området fremstår grønt med hække, der adskiller haverne og mange store træer. Der er interne stier for gående i området, og der kan parkeres i området ved Helgetoftevej, Ladegårdsvej og i midten af området. Haveforeningen fremstår fint med velholdte huse og haver.

Der er adgang til områdets haver ved den interne sti og ved stierne nord og syd.

Der er etableret vand i haveforeningen, og el er ledningsført, men ikke alle haver er tilsluttet.

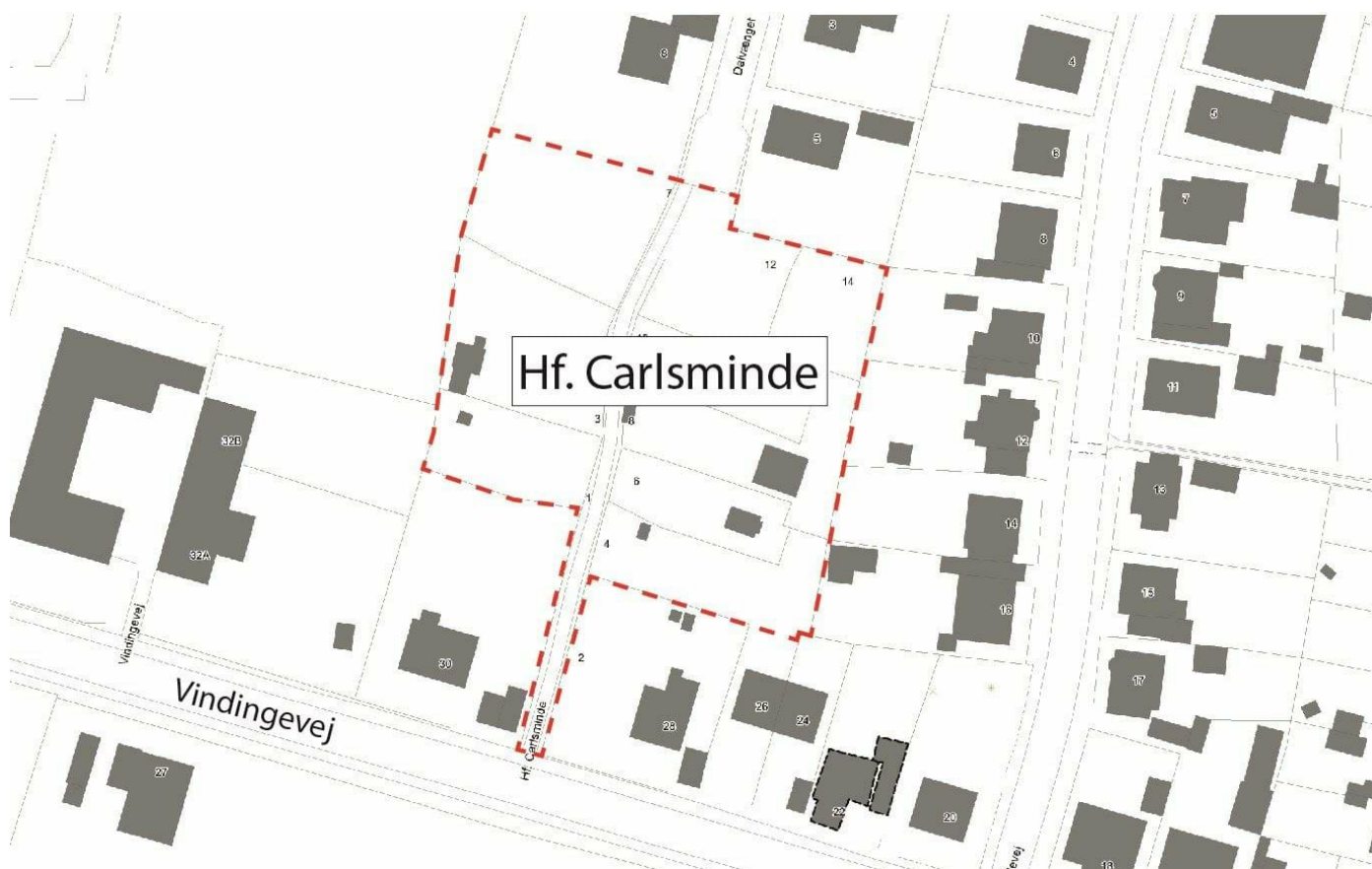
Se **Bilag 2** for haver, havens afgrænsning og nærmere placering af sti, vej- og parkeringsforhold.



Hf. Grejsdalen set ud mod det grønne areal mod øst, der fører ned til Nyborg Voldanlæg

Delområde 3 - Hf. Carlsminde

Hf. Carlsminde (afdeling under Hf. Grejsdalen) er en lille haveforening med i alt 9 haver. Haveforeningen er lokaliseret mellem Vindingevej og Dalvænget i Nyborg langs to stier.



Hf. Carlsminde ligger ved Vindingevej i Nyborg.

Haveforeningen er bebygget med kolonihavehuse udført i træ og malet i mange farver. Området fremstår grønt med hække, der adskiller haverne og flere store træer. Haverne ligger mod baghaverne til områdets villaer, og enkelte er lagt sammen med baghaverne. Haveforeningen fremstår fint med velholdte huse og haver.

Der er to ret smalle stier for gående i området, som afsluttes med trapper ved Vindingevej og Dalvænget, og der parkeres i området ved Gasværksvej, Dalvænget og Carlsmindevej.

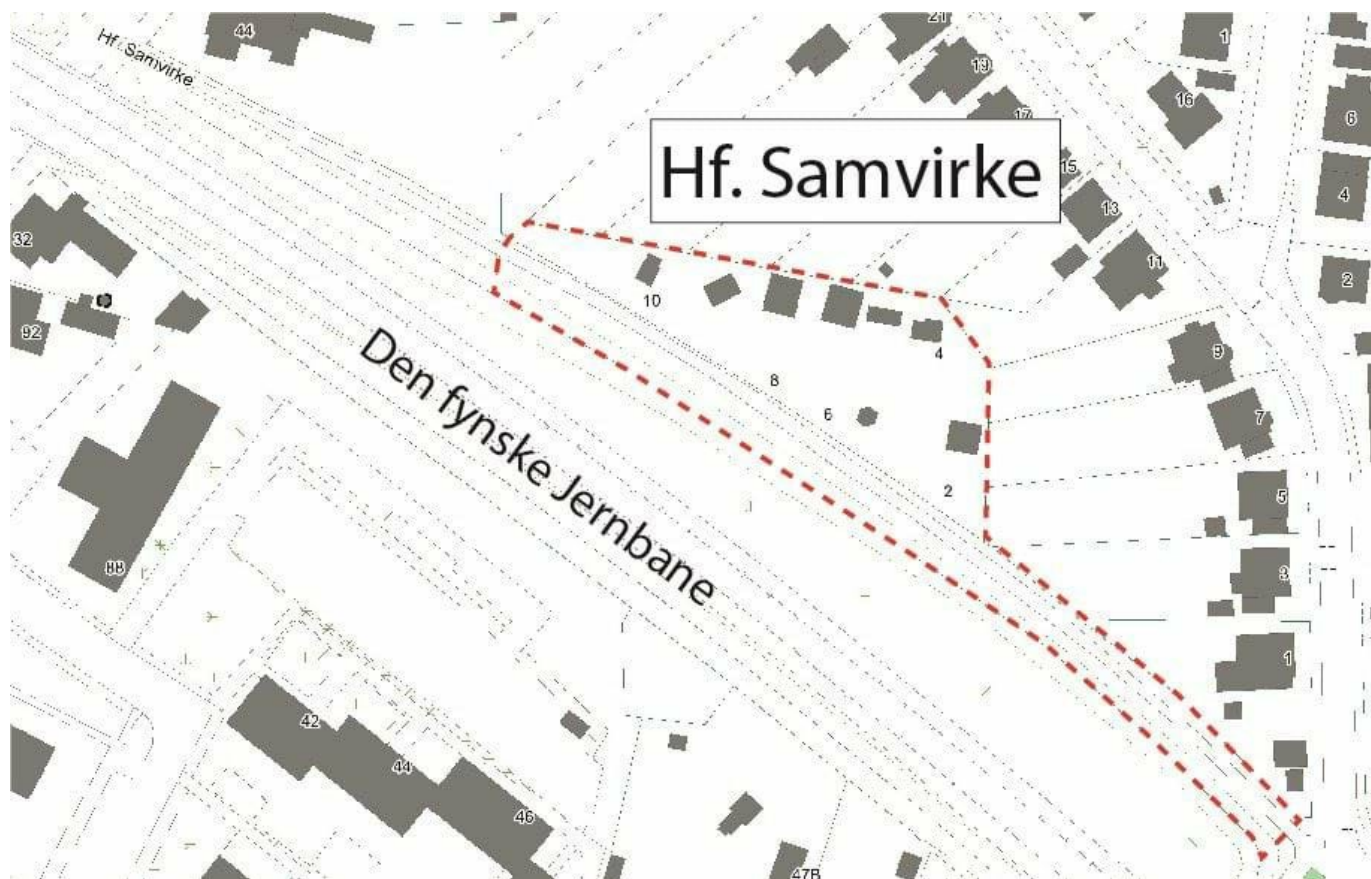
Se **Bilag 3** for haver, havens afgrænsning og nærmere placering af sti, vej- og parkeringsforhold.



Trappen ved Dalvænget ned til stien gennem Carlsminde

Delområde 4 - Hf. Samvirke

Hf. Samvirke (afdeling under Hf. Grejsdalen) omfatter 5 haver. Haveforeningen er lokaliseret mellem Christianslundvej og Frisengårdsvej ved jernbanen i Nyborg. Haveforeningen er en lille have i et hyggelig kulturmiljø langs jernbanen og baghaverne til villaerne ved Nymarksvej.



Hf. Samvirke ligger ved jernbanesporet til den fynske hovedbane.

Haveforeningen er bebygget med kolonihavehuse udført i træ og malet i mange farver. Området fremstår grønt med hække, der adskiller haverne og flere store træer. Haverne ligger mod baghaverne til områdets villaer. Haveforeningen fremstår fint med velholdte huse og haver.

Det er muligt at parkere langs stien ved jernbanen.

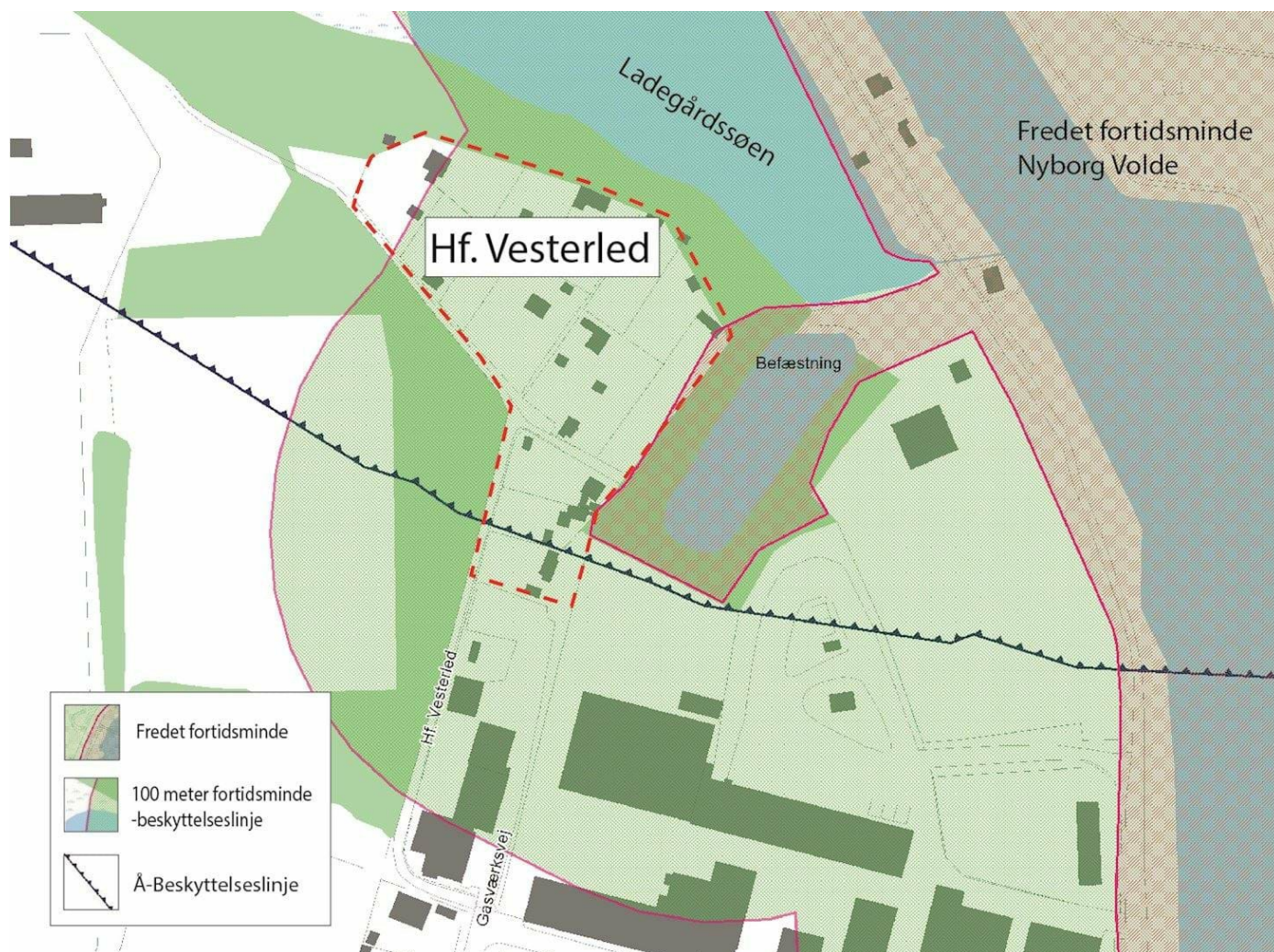
Se **Bilag 4** for haver, havens afgrænsning og nærmere placering af sti, vej- og parkeringsforhold.



Haveforeningen Samvirke langs den fynske jernbane til venstre

Delområde 5 - Hf. Vesterled

Hf. Vesterled (afdeling under Hf. Grejsdalen) omfatter 15 haver. Haveforeningen er lokaliseret vest for Nyborg voldanlæg og Glacisstien, syd for Ladegårdssøen og øst for Nyborg Fængsel. Mod øst ligger også en lille sø, der er en del af det fredede Nyborg vold- og voldgravsanlæg. Næsten hele haveforeningen ligger indenfor både 100 meter fortidsmindebeskyttelseslinjen af det fredede voldanlæg i Nyborg og Å-beskyttelseslinjen og en bræmme mod øst ligger på det fredede fortidsminde.



Hf. Vesterled berøres af flere flere beskyttelseslinjer, å-beskyttelseslinjen, 100 meter fortidsmindebeskyttelseslinjen og det fredede fortidsminde Nyborg Voldanlæg

Haveforeningen ligger idyllisk i skovområdet ved Ladegårdssøen på kuperet terræn og er bebygget med kolonihavehuse udført i træ. Området fremstår vildtvoksende og med flere store træer. Haveforeningen er i dens omkreds kendetegnet ved flere store træer, og særligt gamle egetræer præger området.

Det er muligt at parkere langs stien mod skoven, der ligger op mod Nyborg Fængsel.

Se Bilag 5 for haver, havens afgrænsning og nærmere placering af sti, vej- og parkeringsforhold.



Kolonihaver i Haveforeningen Vesterled

Delområde 6 - Hf. Elefanthøjen

Hf. Elefanthøjen med 72 haver. Haveforeningen blev oprettet i 1947 og er lokaliseret i Nyborg ved Østerøvej tæt på Storebælt.

Haveforeningen er bebygget med kolonihavehuse udført i træ, sadeltag og malet i mange farver. Området fremstår grønt med hække, der adskiller haverne. Der er interne stier for gående og biler i området, og der kan parkeres i området ved Nyborg Tennis- og Padelklub, ved de enkelte haver og på et område i midten af området.

Haveforeningen fremstår fint med velholdte huse og haver.



Adgangsvej og parkeringslommer ved Elefanthøjens haver.

Der er etableret vand i haveforeningen, og el er ledningsført, men ikke alle haver er tilsluttet.

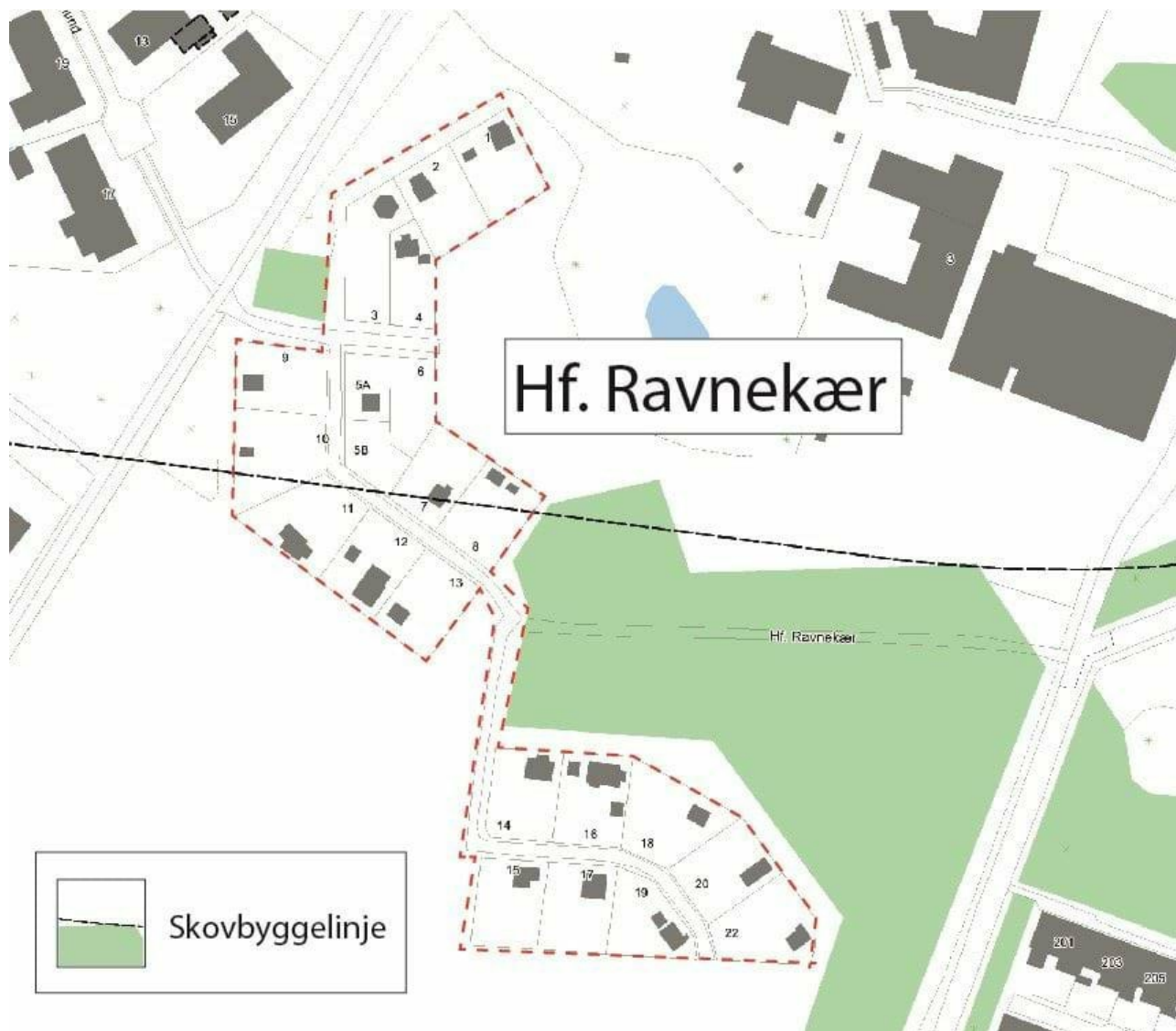
Se **Bilag 6** for haver, havens afgrænsning og nærmere placering af sti, vej- og parkeringsforhold.



Hf. Elefanthøjen ligger ved Østerøvej og Storebælt.

Delområde 7 - Hf. Ravnekær

Haveforeningen Ravnekær omfatter 22 haver og er placeret i den vestlige del af Nyborg mellem Bavnehøj og Ravnekærlund og åbne marker. Gamle Vindingevej og Holckenhavn Fjord ligger mod syd. Hf. Ravnekær berøres af skovbyggelinjen.



Hf. Ravnekærs nordlige ende berøres af skovbyggelinjen.

Haveforeningen er bebygget med kolonihavehuse udført i træ, sadeltag og malet i mange farver. Området i fremstår i 2 enklaver med hække, der adskiller haverne. Der er en gennemgående sti for gående i området, og der parkeres i områderne ved denne sti. Haveforeningen fremstår fint med velholdte huse og haver.

Der er etableret vand i haveforeningen, og der er ikke ledningsført el.

Se **Bilag 7** for haver, havens afgrænsning og nærmere placering af sti, vej- og parkeringsforhold.



Den gennemgående sti i Hf. Ravnekær

Delområde 8 - Hf. Skovly

Hf. Skovly med 230 haver. Foreningen der er grundlagt i 1947 og er beliggende ved Skaboeshusevej og Juelsbergskoven i det nordlige Nyborg. Hf. Skovly berøres af skovbyggelinjen fra Juelsberg Skoven mod øst.



Hf. Skovly berøres af skovbyggelinjen.

Haveforeningen er bebygget med kolonihavehuse udført i træ og malet i mange farver. Området fremstår grønt med hække, der adskiller haverne. Der er interne stier for gående og biler i området, og der kan parkeres i områdets periferi, ved fælleshuset i midten og nord og syd for området. Haveforeningen fremstår med huse af meget varieret størrelse og enkelte grunde virker decideret overbebygget. Haverne fremstår generelt velholdte.

Der er etableret vand i haveforeningen, og el er ledningsført, men ikke alle haver er tilsluttet.

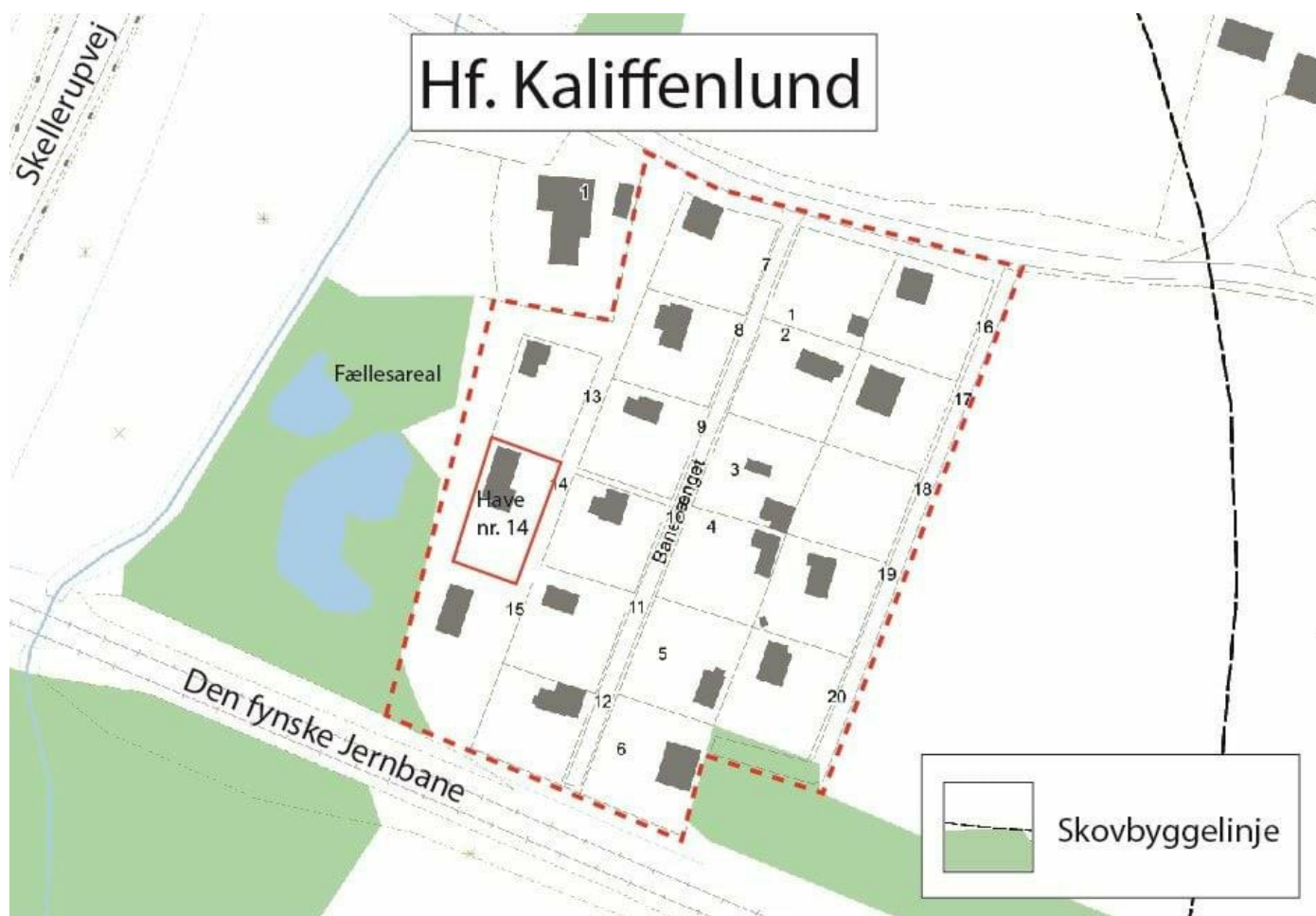
Se Bilag 8 for haver, havens afgrænsning og nærmere placering af sti, vej- og parkeringsforhold.



Randbeplantningen i periferien af Haveforeningen Skovly

Delområde 9 - Hf. Kaliffenlund

Hf. Kaliffenlund med 20 haver. Haveforeningen er beliggende i den sydlige del af Ullerslev by i den nordlige del af Nyborg Kommune. Området ligger inden for en skovbyggelinje og vest for haveforeningen ligger en §3 deklareret sø.



Haveforeningen Kaliffenlund ligger ved den fynske jernbane i Ullerslev.

Haveforeningen er bebygget med kolonihavehuse udført i malet træ. Området fremstår grønt med hække, der adskiller haverne. Der er interne stier for gående, og der kan parkeres nord for området og i parkeringslommer ved de enkelte haver. Haveforeningen fremstår med velholdte huse og huse.

Der er etableret vand i haveforeningen.

Der er ikke etableret el i haveforeningen.

Ved fællesarealet og haven Banevænget 14 er lejlighedsvis oversvømmet med vand.

Se Bilag 9 for haver, havens afgrænsning og nærmere placering af sti, vej- og parkeringsforhold.



Haveforeningen Kaliffenlund i Ullerslev ligger ud mod åbne marker

Planens indhold

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for bebyggelsen og anlæg i kolonihaverne på kommunalt areal i Nyborg Kommune. Områderne fremstår i dag med bebyggelse og anlæg, der flere steder ikke overholder de ordensreglementer, der gælder for kolonihaver i Nyborg Kommune, og som er bestemt i Nyborg Kommunes kolonihavereglement. Kolonihaver er omfattet af Lov om kolonihaver (Kolonihaveloven) og Planloven. Dertil kommer de enkelte haveforeningers regler og vedtægter.

Lokalplanen muliggør

- bebyggelse på de enkelte lodder
- ensartet kommunal administration for alle kolonihaver
- at den oprindelige tanke bag kolonihaverne som et fristed for familier fra de tætte bykvarterer respekteres og videreføres
- at kolonihaverne bevares som en vigtig del af Nyborg Kommunes rekreative og kulturelle arv, - nemlig fortællingen om etablering af kolonihaver og anden rekreativ bebyggelse, og de ønskes derfor bevaret
- at sikre, at områderne fortsat indgår i byens grønne areal som en væsentlig del af byens rekreative ressource.
- at styrke områdernes biodiversitet og bevare områdernes større træer, hækbeplantning og grønne præg.

Bestemmelser

Hjemmel

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbek. nr. 1157 af 01/07/2020) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

§1 Formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

at fastholde anvendelse af områderne til kolonihaveformål,

at fastholde kolonihaveområderne som rekreative områder med mindre kolonihavehuse og med plads til dyrkning af grøntsager, ophold og rekreativitet,

at fastholde kolonihaveforeningernes særlige grønne udtryk, hvor stier og hække mellem havelodder bevares.

§2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses i delområder som vist på kortbilag 1-9 og omfatter følgende matr. nr. og vejlitra samt alle parceller, der udstykkes herfra.

Hf. Helgetofte, matr. nr. 909a, Nyborg Bygrunde

Hf. Grejsdalen, matr. nr. 418a, Nyborg Bygrunde

Hf. Carlsminde, matr. nr. 863a Nyborg Bygrunde

Hf. Samvirke, matr. nr. 2au og 2h, Nyborg Markjorder

Hf. Vesterled matr. nr. 906, 418a og 925, Nyborg Bygrunde

Hf. Elefanthøjen, matr. nr. 1ayx, Nyborg Markjorder

Hf. Ravnekær, matr. nr. 17a, Vindinge By, Vindinge

Hf. Skovly, matr. nr. 1ba, Nyborg Markjorder

Hf. Kaliffenlund, matr. nr. 68a og 69a, Ullerslev By, Ullerslev

2.2 Lokalplanområderne Hf. Carlsminde, Hf. Helgetofte, Hf. Grejsdalen, Hf. Samvirke, Hf. Elefanthøjen og Hf. Ravnekær forbliver i byzone.

2.3 Hf. Kaliffenlund ligger i landzone

2.4 Hf. Vesterled og Hf. Skovly overføres til byzone ved lokalplanen

§3 Anvendelse

3.1 Lokalplanområdet opdeles i ni delområder, som vist på Kortbilag 1-9

3.2 Alle arealer inden for lokalplanområdet må kun anvendes til kolonihaver og dertil hørende stier, veje og fællesanlæg.

3.3 Det er ikke tilladt at bruge et kolonihavehus som helårsbeboelse. Der må undtagelsesvis overnattes i kolonihaverne f.eks. i forbindelse med ferie eller weekendophold i sommerhalvåret. Alle kolonihavehus-brugere skal have en lovlig helårsbolig, hvor de skal have deres hovedophold og dermed opholde sig mere end 6 måneder om året.

§4 Udstykning

4.1 Områderne må ikke yderligere udstykket.

§5 Vej-, sti- og trafikforhold

Veje og trafik

5.1 Vejadgang til lokalplanens delområder skal ske fra veje, som vist på Kortbilag 1-9

Stier

5.2 Stiadgang til lokalplanens delområder skal ske som vist på Kortbilag 1-9.

5.3 Der må ikke ske oplag af byggeaffald, haveaffald, renovation eller lignende i haveforeningens område, herunder på stier, havegange eller på havelodder.

Brandveje og tilgang for redningstjenesten må ikke spærres.

§6 Parkeringsforhold

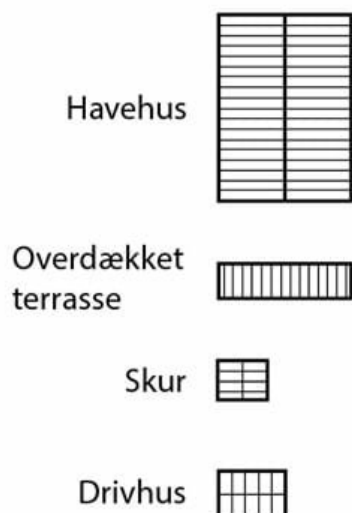
6.1 Bilparkering må kun ske på områdernes p-arealer, som vist på bilag 1-9. Der kan i Hf. Kaliffenlund og Hf. Elefanthøjen ligeledes parkeres ved de enkelte havelodder.

§7 Belysning

7.1 Der må ikke etableres vej- eller stibelysning i lokalplanens delområder.

Nyborg Kommune ønsker ikke at etablere vej- eller stibelysning i haveforeningerne, da haveforeningerne ikke må udvikle sig til egentlige boligområder med færdsel om natten men skal bibeholde deres karakter som rekreative områder med ophold og aktiviteter fortrinsvis i sommerhalvåret og i de lyse timer.

§8 Bebyggelsens omfang og placering



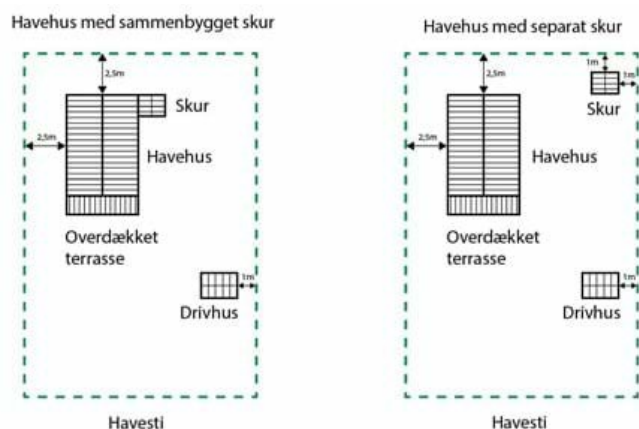
Figur 1: Typer af bebyggelse på havehusenes grunde.

8.1 Det bebyggede areal på det enkelte havelod må maksimalt udgøre 15 % af haveloddens areal dog maksimalt 50 m². Det bebyggede areal omfatter et kolonihavehus, overdækket terrasse og skur (se figur 1). Kolonihavehus og overdækket terrasse må kun være sammenbygget. Bebyggelsens areal udregnes efter væggenes udvendige mål. Tagudhæng må max. være 50 cm.

8.2 Kolonihavehus, overdækket terrasse samt sammenbygget skur skal placeres på grundens bagste tredjedel, set fra havestien (se figur 2). Der kan dog dispenseres for haver med en speciel beliggenhed eller udformning.

8.3 Kolonihavehus, overdækket terrasse samt sammenbygget skur skal placeres med mindst 2,5 m fra haveloddens afgrænsning (se figur 2).

8.4 Et skur, der er fritliggende, skal placeres mindst 1 m fra haveloddens afgrænsning (se figur 2).



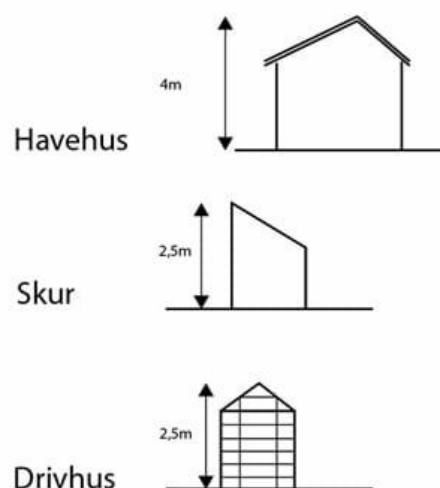
Figur 2: Placering af hus, skur og drivhus på havehusets grund. Det bebyggede areal omfatter et kolonihavehus,

overdækket terrasse og skur.

8.5 Kolonihavehuset må maksimalt opføres i én etage og med en maksimal højde på 4 m. Højde på skur og fritliggende bygninger/drivhuse må ikke overstige 2,5 m. Se §9.5 for spir og tårne.

8.6 Tagudhæng udover 50 cm tæller med i det bebyggede areal.

8.7 Huset måles til ydervæggens afgrænsning. Overdækkede terrasser måles til udhængets afslutning.



Figur 3: Maksimal højde på havehuse, skure og drivhuse.

8.8 Udover det maksimalt bebyggede areal (et kolonihavehus, overdækket terrasse og skur) kan der på havelodden opsættes ét drivhus. (se figur 2).

8.9 Drivhus skal placeres mindst 1 m fra haveloddens afgrænsning. (se figur 2).

8.10 Et drivhus må ikke være højere end 2,5 m og må maksimalt være 10 m². Et drivhus kan etableres fritliggende eller sammenbygges med kolonihavehuset. Hvis drivhus er sammenbygget med huset og der er direkte adgang mellem hus og drivhus tæller drivhus med i det samlede bebyggede areal.

Haveforeningernes områder fremstår i dag nogle steder med bebyggelse og anlæg, der ikke overholder de ordensreglementer, der gælder for kolonihaver i Nyborg Kommune, og som er bestemt i Nyborg Kommunes kolonihavereglement. Kolonihaver er omfattet af Lov om Kolonihaver (Kolonihaveloven) og Planloven.

Områderne er flere steder overbebygget, og huse har en højde, størrelse og udformning, der ikke tjener området rekreative formål godt og kan være til gene for naboer og områdets brugere.

Bestemmelserne for bebyggelsen i denne lokalplan følger de enkelte kolonihavers regler og vedtægter.

§9 Bebyggelsens ydre fremtræden

9.1 Huse må kun fremstå i malede træplanker eller træplader og der tillades ikke materialer som plast, aluminium

eller jern/stål. Der skal anvendes jordfarver til bebyggelsen bemaling (se bilag 10).

9.2 Taget skal udføres med kip (rejsning) og må højst have en hældningsvinkel på 30°, dog mindst 15°.

9.3 Tagflader må kun udføres i tagpap, eternit, trapezplader, tagsten eller grønne tage og må ikke udføres i reflekterende materialer med glansfaktor over 10.

9.4 Der må ikke etableres stråtag.

9.5 Spir og tårne må maksimalt være 1,5 m høje over tagryg (udover bygningshøjden på max. 4 m.) og 0,5m² i grundareal. Spir og tårne må kun etableres i tagkonstruktionen på kolonihavehuset.

9.6 Antenner må ikke være længere end 30 cm.

9.7 Paraboler må kun opsættes på kolonihavehuset og må maksimalt have en diameter på 50 cm.

9.8 Anlæg til indvinding af sol eller vind skal anbringes udvendigt på bygningen og tilpasses tagfladen eller bygningens øvrige ydervægge. Solenergianlæg på tage med hældning skal etableres plant på tagfladen og integreres i bygningens arkitektur.

§10 Bevaring af bebyggelse, anlæg og træer

10.1 Alléer af træer markeret på bilag 8 (Haveforeningen Skovly) må ikke fældes beskæres eller på anden måde ændres uden Byrådets tilladelse.

§11 Nedrivning af bebyggelse og anlæg

11.1 Ved nedrivning af bebyggelse og anlæg skal Nyborg Kommune orienteres.

§12 Ubebyggede arealer og terræn

12.1 Større træer og beplantning skal så vidt muligt bevares.

12.2 Lejeren skal hegne det lejede areal mod stier og offentlige veje ved planting af hæk. Hække må ikke være højere end 180 cm og bredere end 50 cm. Der kan opsættes havelåge ved indgangen til havelodden. Der må ikke etableres fast hegn som plankeværk, mure eller lignende i haveloddens afgrænsning/ havelodsskel.

12.3 Eksisterende træer omkring Hf. Skovly markeret på bilag 8 skal bevares og må ikke fældes. Træerne må beskæres i forbindelse med almindelig drift og må opstammes for at muliggøre passage under.

12.4 Der kan inden for de fælles friarealer markeret på bilag 1-9 etableres aktivitets- eller opholdsområder, f.eks. i form af legepladser, fælles bål- eller grillpladser, motionspladser og lignende. Aktivitets- eller opholdsområdet skal målrettes kolonihaverne.

12.5 De på bilag 1-9 markerede adgangsveje må ikke bebygges eller blokeres på nogen måde.

12.6 Adgangsveje må ikke blokeres for køretøjer fra redningstjeneste, beredskab og kommune.

12.7 Lastbiler, campingvogne, ikke indregistrerede biler samt både må ikke opbevares på havelodderne, fælles parkeringspladser, veje eller på andre fælles ubebyggede arealer.

12.8 Der kan etableres kompostbunke på egen grund.

12.9 Renovationsaffald skal håndteres på eget havelod i affaldsbeholder eller på fællesarealer indrettet til affaldshåndtering.

12.8 Containere må ikke opbevares på private eller fælles arealer.

§13 Skiltning

13.1 Der må kun opsættes skilte ved indgangen til haveforeningen og et opslagsskilt ved fællesareal. Skilte skal indpasses stedets kontekst herunder hensyntagen til naturen i området. Bestemmelsen gælder ikke for færdselsskilte.

§14 Kolonihaveforeninger

14.1 Haveforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse fællesbygninger, fællesstier og egne friarealer.

§15 Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

15.1 Lokalplan nr. 30 for et Offentligt Område ved Kaliffenlund aflyses inden for denne lokalplans område, som afgrænset på kortbilag 8.

15.2 Byplanvedtægt nr. 3 for den Østlige Del af Svanedammen aflyses inden for denne lokalplans område, som afgrænset på kortbilag 5.

15.3 Lokalplan nr. 136 Overførsel af otte områder i Nyborg fra landzone til byzone aflyses inden for denne lokalplans område som afgrænset på kortbilag 9.

15.4 Lokalplan nr. 14 for et Område mellem Bøjdenvej og Gl. Vindingevej og Lokalplan nr. 140 for Grønningen i Ravnekær aflyses inden for denne lokalplans område, som afgrænset på kortbilag 6.

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.

Ekspropriation efter lokalplanen

Byrådet kan i medfør af § 47, stk. 1, i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelse af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

Bilag

Se planens ti bindende bilag under dette afsnit. Bilagene danner sammen med planens bestemmelser den juridisk bindende plan.

Bilag 1 - Hf. Helgetofte



Bilag 2 - Hf. Grejsdalen



Bilag 4 - Hf. Samvirke



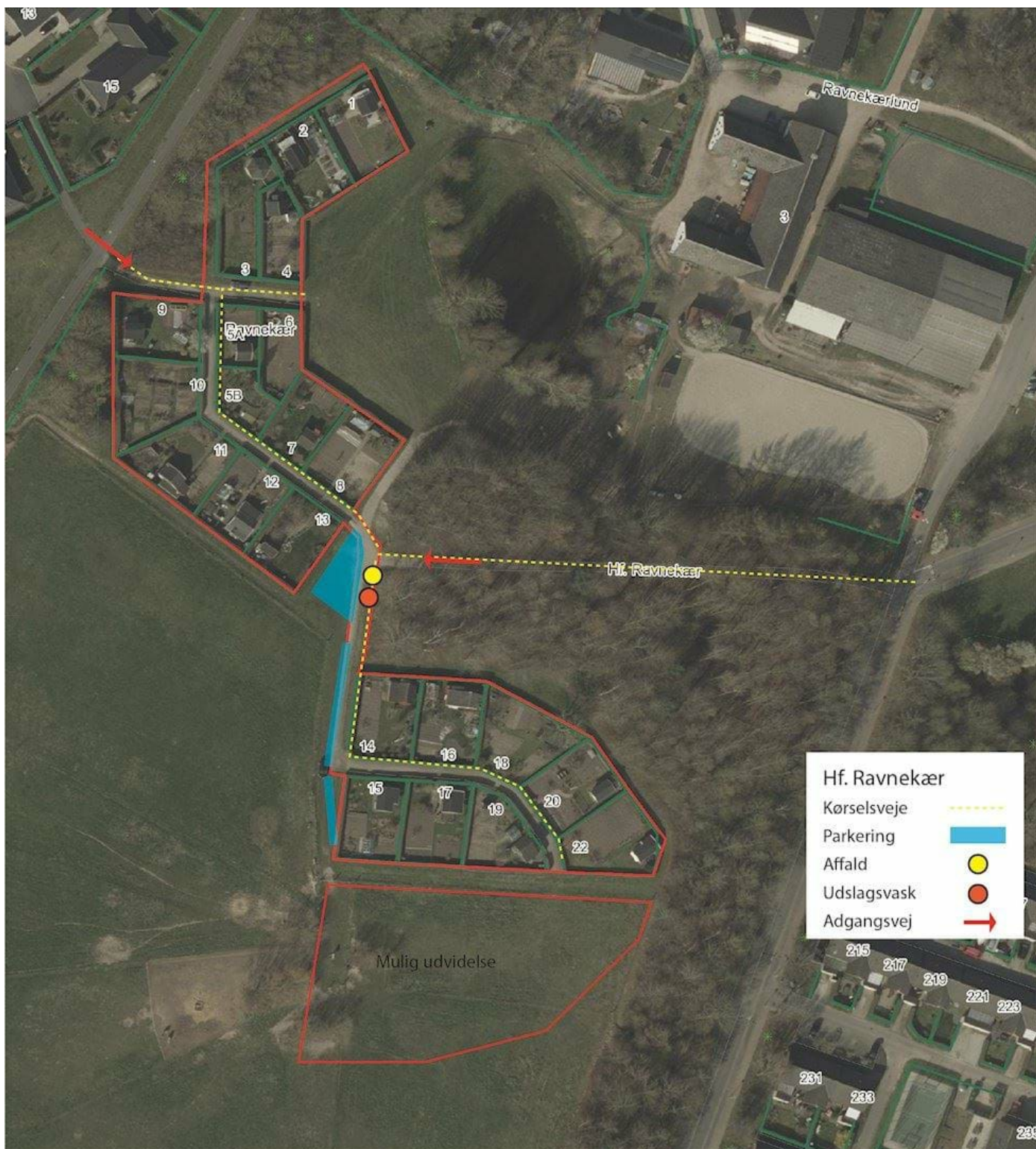
Bilag 5 - Hf. Vesterled



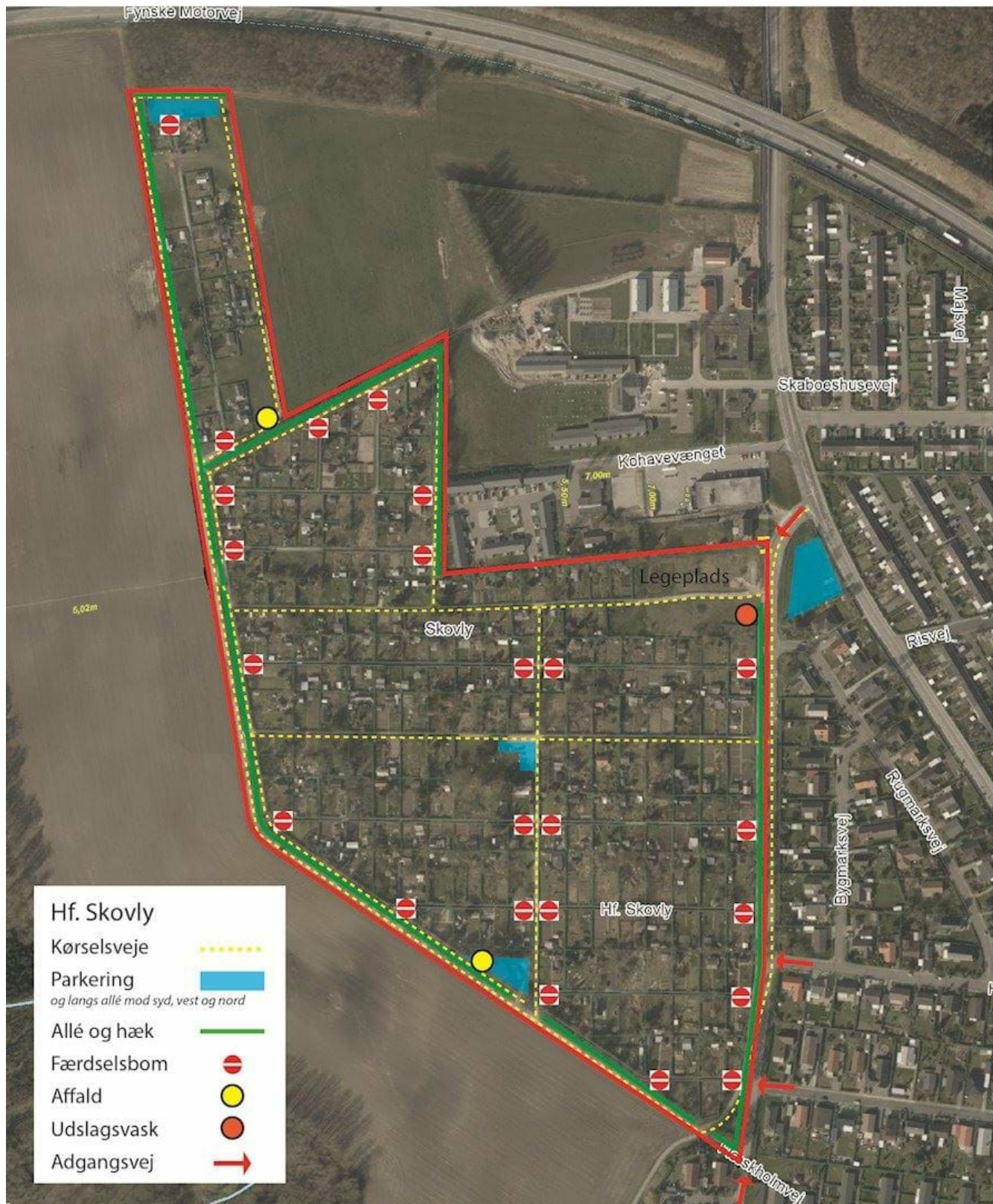
Bilag 6 - Hf. Elefanthøjen



Bilag 7 - Hf. Ravnekær



Bilag 8 - Hf. Skovly



Bilag 9 - Hf. Kaliffenlund



Bilag 10 - Den klassiske jordfarveskala

Okker S 1040 - Y10R
Lys okker S 1530 - Y20R
Terra di Siena S 2020 - Y70R
Engelsk rød S 4050 - Y80R
Svensk rød S 5040 - Y80R
Mørkebrun S 7020 - Y80R
Brun umbra S 8010 - Y30R
Dodenkop S 8010 - Y90R
Grågrøn S 4010 - G50Y
Grøn umbra S 7005 - G20Y
Hvid S 0500 - N
Lysegrå S 2500 - N
Mørkegrå S 5000 - N
Sort S 9000 - N

Svag creme gul S 0505 - Y50R
Rød S 5040 - Y70R
Rødbrun S 6030 - Y90R
Brun S 8010 - Y70R
Grøn jord S 4550 - G60Y
Grøn S 6010 - G30Y
Vogngrøn m.fl. S 8010 - G30Y
Ultramarinblå S 4550 - R80B
Blå S 8010 - R70B
Grå S 4502 - G
Antracitgrå S 8000 - N
Sort S 8505 - B20G

Tilladelse efter anden lovgivning og fra andre myndigheder

Under dette afsnit beskrives, hvordan lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen, f.eks. Kystdirektoratet eller regionen, samt hvordan lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning, f.eks. naturbeskyttelsesloven eller museumsloven.

Naturbeskyttelsesloven

Flere af Lokalplanens delråder er omfattet ligger indenfor udpegede nærområder til boringer til almene vandforsyninger (bnbo), 100 meter af beskyttelseslinje omkring fortidsminder (§18 i naturbeskyttelsesloven) og å-beskyttelseslinjen på 150 meter (§16 i naturbeskyttelsesloven) samt skovbyggelinjen (300 meter) (§17 i naturbeskyttelsesloven).

Jordforureningsloven

Efter § 50 a i Jordforureningsloven er alle arealer i byzone som hovedregel lettere forurenede. Disse områder benævnes 'områdeklassificerede arealer'.

Lokalplanens delråde Hf. Vesterled er delvist kortlagt (matr. nr. 925, Nyborg Bygrunde) på vidensniveau 1 efter jordforureningsloven. Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 1, når der er faktisk viden om, at der har været en branche eller aktivitet på ejendommen, som gør at den kan være forurenede. Hvis man ønsker at bygge og/eller grave på en kortlagt ejendom, skal man søge Nyborg Kommune om tilladelse til projektet. Tilladelsen gives efter §8 i Lov om forurenede jord, og kræves, hvis arealet skal ændres til følsom anvendelse, herunder bolig, børneinstitution og alment tilgængelige arealer.

I tilladelser efter §8 i Lov om forurenede jord, stilles der vilkår til at projektet skal foregå på bestemte vilkår, ligesom indeklimaet i kommende boliger skal sikres, og at der ikke må være kontaktrisiko på ejendommen. Tilladelserne skal derved sikre, at projektet er sundhedsmæssigt forsvarligt, og lever op til kravene om indeklima og kontaktrisiko.

Risikobekendtgørelsen

Høring af risikomyndigheder

Af bekendtgørelse nr 371 af 21. april 2016 om planlægning omkring risikovirksomheder § 3 fremgår det, at

planmyndigheden skal høre risikomyndighederne forud for tilvejebringelsen af planer, der berører risikovirksomheder eller disses omgivelser.

Lokalplanens delområder ligger udenfor konsekvensområdet for risikovirksomheder, og der foretages derfor ikke høring af risikomyndighederne.

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.

Da denne lokalplan regulerer koloni- og havehuses omfang, placering og ydre fremtræden lige som områderne for en stor del er bebygget, forventes der ikke større fundament- og jordarbejder i området.

Hvis dette bliver tilfældet, kan Østfyns Museer på opfordring af bygherren 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.

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 (lovbek. nr. 50 af 19. januar 2018), § 17, 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.

Forhold til anden planlægning

Under dette afsnit beskrives, hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, dvs. både lokalplanens relation til den overordnede planlægning, men også til kommunens øvrige planlægning.

Nationale interesser

Lokalplanen vurderes ikke at berøre nationale interesser i planlægningen.

Kommuneplanen

Mål

Nedenstående er mål og retningslinjer fra kommuneplanen og at lokalplanen er i overensstemmelse hermed.

Der skal ikke udpeges nye områder til kolonihaver, da behovet for yderligere udlæg ikke er aktuelt. Der er ledige haver i de eksisterende kolonihaveforeninger og udlagte lodder, som ikke er sat i drift.

Skulle der i planperioden opstå behov for etablering af flere kolonihaver, vil de blive udlagt i tilknytning til Skovly og Ravnekær i Nyborg eller Kaliffenlund i Ullerslev i form af et kommuneplantillæg.

Eksisterende kolonihaver ved landporten skal løbende forsøges fjernet, da arealerne skal friholdes for bebyggelse af hensyn til kulturarvssatsningen "Nyborg - Danmarks Riges Hjerte".

Retningslinjer

1. Der kan kun etableres kolonihaver i de allerede udlagte kolonihaveområder.
2. Der skal lokalplanlægges for de eksisterende kolonihaveområder i Nyborg Kommune.

Hovedstruktur

Ved kolonihaveområder og kolonihaver forstås de arealer og havelodder, der er omfattet af lov om kolonihaver, dvs. overnatningshaver og nyttehaver, hvor der kan opføres lysthus, redskabsskur og lign. Kommuneplanen udlægger ikke nye områder til kolonihaver.

Kommuneplanrammer

Delområde 1 - Hf. Helgetofte

I Kommuneplan 21 er lokalplanens delområde 1 - Haveforeningen Helgetofte beliggende indenfor rammeområde 1.R.15. Rammeområdet er udlagt til rekreativt område - koloni- og nyttehaver.

Området lige i byzone.

Området rummer kolonihaveforeningen Helgetofte, der kan bebygges i overensstemmelse med kolonihaverelementet.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området.

Delområde 1 - Hf. Grejsdalen

I Kommuneplan 21 er lokalplanens delområde 1 - Haveforeningen Grejsdalen beliggende indenfor rammeområde 1.R.15. Rammeområdet er udlagt til rekreativt område - koloni- og nyttehaver.

Området ligger i byzone.

Området rummer kolonihaveforeningen Grejsdalen, der kan bebygges i overensstemmelse med kolonihavereglementet.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området.

Delområde 2 - Hf. Carlsminde

I Kommuneplan 21 er lokalplanens delområde 2 - Haveforeningen Carlsminde beliggende indenfor rammeområde 1.B.28. Rammeområdet er udlagt til boligområde. Hf. Carlsminde er begrænset i størrelse og ligger i forbindelse med områdets huses baghaver, og flere af disse baghaver har forbindelse til haveforeningerne. Haveforeningen vurderes ikke at ændre områdets anvendelse som boligområde.

Området ligger i byzone.

Området rummer kolonihaveforeningen Carlsminde, der kan bebygges i overensstemmelse med kolonihavereglementet.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området.

Delområde 3 - Hf. Samvirke

I Kommuneplan 21 er lokalplanens delområde 3 - Haveforeningen Samvirke beliggende indenfor rammeområde 1.B.5 Nyborg, Aldershvilevej, Rødby m.m. Rammeområdet er udlagt til boligområde.

Området ligger i byzone.

De i området beliggende kolonihaver skal opretholdes eller alternativt omdannes til fælles friarealer.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området.

Delområde 4 - Hf. Vesterled

I Kommuneplan 21 er lokalplanens delområde 4 - Haveforeningen Carlsminde beliggende indenfor rammeområde 1.R.16 Nyborg, Telegraf- og Ladegårdsskoven. Rammeområdet er udlagt til rekreativt område - Koloni- og nyttehaver og Større rekreativt område

Området ligger i landzone. Kun kolonihaveområder kan overføres til byzone ved lokalplan. Hf. Vesterled overføres med denne lokalplan til byzone.

Området rummer kolonihaveforeningen Grejsdalen, der kan bebygges i overensstemmelse med kolonihavereglementet.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området.

Delområde 5 - Hf. Elefanthøjen

I Kommuneplan 21 er lokalplanens delområde 5 - Haveforeningen Elefanthøjen beliggende indenfor rammeområde 1.R.23 Nyborg, Svanedammen. Rammeområdet er udlagt til rekreativt område - Koloni- og nyttehaver og Større rekreativt område

Området ligger i byzone.

Området kan kan bebygges i overensstemmelse med kolonihavereglementet.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området.

Hele/dele af rammeområdet er udpeget som oversvømmelsestruet ved stormflod. I detailplanlægning for området skal det sikres, at arealanvendelsen disponeres, så nybyggeri mv. ikke bliver truet ved stormflodshændelser evt. gennem krav om afværgeforanstaltninger.

Delområde 6 - Hf. Ravnekær

I Kommuneplan 21 er lokalplanens delområde 6 - Haveforeningen Ravnekær beliggende indenfor rammeområde 1.R.20 Nyborg, Grønningen Ravnekær. Rammeområdet er udlagt til rekreativt område.

Området ligger i byzone.

Området kan anvendes til boldbaner, legeplads, kolonihaver, arealer til dyrehold og institutionsformål m.v.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området.

Delområde 7 - Hf. Skovly

I Kommuneplan 21 er lokalplanens delområde 7 - Haveforeningen Skovly beliggende indenfor rammeområde 1.R.2 Nyborg, Skovly. Rammeområdet er udlagt til rekreativt område, Koloni- og nyttehaver.

Området ligger i landzone.

Området rummer kolonihaver, der kan bebygges i overensstemmelse med kolonihavereglementet.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området.

Delområde 8 - Hf. Kaliffenlund

I Kommuneplan 21 er lokalplanens delområde 8 - Haveforeningen Kaliffenlund beliggende indenfor rammeområde 2.R.6 Ullerslev, kolonihaver ved Kaliffenlund. Rammeområdet er udlagt til rekreativt område, Koloni- og nyttehaver.

Området ligger i landzone.

Området rummer kolonihaver, der kan bebygges i overensstemmelse med kolonihavereglementet.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området.

Gældende lokalplan og zonestatus

Gældende byplanvedtægt eller lokalplan

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig gældende byplanvedtægt og lokalplaner for dele af områder, som er omfattet af denne lokalplan.

Lokalplan nr. 30 for et Offentligt Område ved Hf. Kaliffenlund aflyses inden for denne lokalplans område, som afgrænset på bilag 8.

Byplanvedtægt nr. 3 for den Østlige Del af Svanedammen aflyses inden for denne lokalplans område, som afgrænset på bilag 6.

Lokalplan nr. 136 Overførsel af otte områder i Nyborg fra landzone til byzone aflyses inden for denne lokalplans område, som afgrænset på bilag 3.

Lokalplan nr. 14 for et Område mellem Bøjdenvej og Gl. Vindingevej og Lokalplan nr. 140 for Grønningen i Ravnekær aflyses inden for denne lokalplans område, som afgrænset på bilag 7.

Zonestatus

Lokalplanområderne Hf. Helgetofte, Hf. Grejsdalen, Hf. Carlsminde, Hf. Samvirke, Hf. Elefanthøjen og Hf. Ravnekær ligger i byzone og forbliver med denne lokalplan i byzone.

Hf. Vesterled og Hf. Skovly ligger i landzone og overføres til byzone ved lokalplanen.

Hf. Kaliffenlund ligger i landzone.

Kolonihaveloven

Kolonihavelovens formål er at sikre, at kolonihaveområder fortsat kan være en væsentlig del af bybefolkningens muligheder for rekreation og beskæftigelse i fritiden.

Nyborg Kommune ønsker gennem denne lokalplan at understøtte kolonihaveloven og dermed fastholde kolonihaveforeningerne som kolonihaver. Kolonihavelovens definition på en kolonihave er:

- 1) at arealet ligger i byzone eller landzone,
- 2) at havelodderne i området i gennemsnit ikke er større end 400 m²,
- 3) at der må opføres bebyggelse på havelodderne til opbevaring af redskaber og eventuelt til dag- og natophold,
- 4) at bebyggelsen i området ikke må anvendes til helårsbeboelse,

5) at området ikke er en del af et friareal, der hører til en boligbebyggelse.

6) Kolonihaver, som er taget i brug før 2001 og som ikke har anmeldt til Miljøministeriet, at kolonihaven ikke er et varigt kolonihaveområde, er omfattet af kolonihaveloven, hvor der sættes bestemmelser om blandt andet nedlæggelse af varige kolonihaver, tilbudspligt og offentlig adgang til kolonihaveområder.

Planlægning i kystnærhedszonen

Alle lokalplanområderne – undtagen delområde 9, Hf. Kaliffenlund i Ullerslev - er beliggende mindre end 3 km fra Storebælt.

De af lokalplanens områder, der ligger i landzone, er omfattet af bestemmelserne i planlovens kapitel 2a om planlægning i kystområdet (§ 5a, stk. 3). Jf. § 16, stk. 3 skal der i redegørelsen for lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne.

De af lokalplanens områder, der ligger i byzone, ligger i "den kystnære del af byzonen" jf. planlovens § 5a stk. 4. For disse områder gælder planlovens bestemmelser i §§ 11 f, stk. 1, 2 og 4, og 16, stk. 5. Jf. § 11 f, stk 4: Kommunalbestyrelsen skal for de kystnære dele af byzonerne vurdere de fremtidige bebyggelsesforhold, herunder bygningshøjder, med henblik på at ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabelige helhed.

Lokalplanens delområder er i dag bebygget med koloni- og havehuse. Bebyggelsesmulighederne i denne lokalplan svarer i hovedtrækkene til, hvad der allerede er bygget i området i dag, og det vil derfor ikke give anledning til en væsentlig ændring af den visuelle påvirkning af kysten.

Bevaringsværdige bygninger

Der er i lokalplanens delområder ikke fredede eller bevaringsværdige bygninger.

Nedrivning af bebyggelse

Ved nedrivning af bebyggelse og anlæg skal Nyborg Kommune orienteres.

Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer

Delområde 1 - Hf. Helgetofte

Delområde 1 - Hf. Helgetofte ligger indenfor 100 meter fortidsmindebeskyttelseslinjen (§18 i naturbeskyttelsesloven) og å-beskyttelseslinjen på 150 meter (§16 i naturbeskyttelsesloven)

Delområde 2 - Hf. Grejsdalen

Delområde 2 - Haveforeningen Grejsdalen (v. Hf. Helgetofte) ligger indenfor 100 meter fortidsmindebeskyttelseslinjen (§18 i naturbeskyttelsesloven) og å-beskyttelseslinjen på 150 meter (§16 i naturbeskyttelsesloven)

Delområde 5 - Hf. Vesterled

Delområde 5 - Hf. Vesterled ligger indenfor 100 meter fortidsmindebeskyttelseslinjen (§18 i naturbeskyttelsesloven) og å-beskyttelseslinjen på 150 meter (§16 i naturbeskyttelsesloven).

En del området mod øst er beskyttet fortidsminde efter museumslovens § 29, hvilket betyder at der ikke må foretages ændringer af fortidsmindets tilstand.

Delområde 7 - Hf. Ravnekær

Delområde 7 - Haveforeningen Ravnekær ligger indenfor skovbyggelinje (300 meter) (§17 i naturbeskyttelsesloven).

Delområde 8 - Hf. Skovly

Delområde 8 - Hf. Skovly ligger indenfor skovbyggelinjen (300 meter) (§17 i naturbeskyttelsesloven) fra Juelsberg Skoven mod øst.

Delområde 9 - Hf. Kaliffenlund

Delområde 9 - Hf. Kaliffenlund ligger indenfor skovbyggelinjen (300 meter) (§17 i naturbeskyttelsesloven) og lige vest for haveforeningen ligger en §3 deklareret sø.

Vej og trafik

Vej- og stiplanlægning

Delområde 1 - Hf. Helgetofte er lokaliseret nord for Ladegårdssøen ved Nyborg voldanlæg mellem Ladegårdsvej og Helgetoftevej og tæt på Vestergade mod nord. Der er interne stier for gående i området, og der kan parkeres i området ved Helgetoftevej, Ladegårdsvej samt i midten af området.

Se **Bilag 1** for nærmere placering af sti, vej- og parkeringsforhold.

Der er adgang til offentlig transport på Vindingevej 300 meter mod syd og Ladegårdsvej 350 meter mod vest.

Delområde 2 - Hf. Grejsdalen (v. Hf. Helgetofte) er lokaliseret nord for Ladegårdssøen ved Nyborg voldanlæg mellem Ladegårdsvej og Helgetoftevej og tæt på Vestergade mod nord. Der er interne stier for gående i området, og der kan parkeres i området ved Helgetoftevej.

Se **Bilag 1** for nærmere placering af sti, vej- og parkeringsforhold.

Der er adgang til offentlig transport på Ladegårdsvej og Vestergade.

Delområde 3 - Hf. Carlsminde (afdeling under Hf. Grejsdalen) er lokaliseret mellem Vindingevej og Dalvænget i Nyborg. Der er interne stier for gående i området, og der kan parkeres i området ved Gasværksvej Dalvænget og Carlsmindevej.

Se **Bilag 2** for nærmere placering af sti, vej- og parkeringsforhold.

Der er adgang til offentlig transport på Vindingevej 30 meter mod syd.

Delområde 4 - Hf. Samvirke (afdeling under Hf. Grejsdalen) er lokaliseret mellem Christianslundsvej og Frisengårdsvej ved jernbanen i Nyborg. Der er intern sti for gående langs jernbanen i området, og der kan parkeres langs denne sti.

Se **Bilag 3** for nærmere placering af sti, vej- og parkeringsforhold.

Der er adgang til offentlig transport på Christianslundsvej 100 meter mod syd øst og Frisengårdsvej 100 meter mod nord vest, og Nyborg Station ligger 500 meter mod syd øst.

Delområde 5 - Hf. Vesterled (afdeling under Hf. Grejsdalen) er lokaliseret ved Gasværksvej syd for Ladegårdssøen tæt på Nyborg voldanlæg.

Se **Bilag 4** for nærmere placering af sti, vej- og parkeringsforhold.

Der er adgang til offentlig transport på Vindingevej 300 meter mod syd og Ladegårdsvej 350 meter mod vest.

Delområde 6 - Hf. Elefanthøjen er lokaliseret i Nyborg ved Østerøvej tæt på Storebælt.

Se **Bilag 5** for nærmere placering af sti, vej- og parkeringsforhold.

Der er adgang til offentlig transport på Nyborg Station ad Storebæltvej 1600 meter mod vest.

Delområde 7 - Hf. Ravnekær er placeret i den vestlige del af Nyborg mellem Bavnehøj og Ravnekærlund.

Se **Bilag 6** for nærmere placering af sti, vej- og parkeringsforhold.

Der er adgang til offentlig transport på Bavnehøjallé 150 meter mod vest.

Delområde 8 - Hf. Skovly er beliggende ved Skaboeshusevej, Frisengårdsvej og Juelsbergskoven i det nordlige Nyborg.

Se **Bilag 7** for nærmere placering af sti, vej- og parkeringsforhold.

Der er adgang til offentlig transport på Frisengårdsvej 100 meter mod øst.

Hf. Kaliffenlund er beliggende i den sydlige del af Ullerslev by i den nordlige del af Nyborg Kommune.

Se **Bilag 8** for nærmere placering af sti, vej- og parkeringsforhold.

Der er adgang til offentlig transport på Frisengårdsvej 100 meter mod øst.

Støjforhold

Støjforhold

En lokalplan må som udgangspunkt ikke udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, f.eks. boliger. En lokalplan må kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Alle de i lokalplanen beskrevne kolonihaver er eksisterende og er i kommunens tidligere kommuneplaner, blevet fastlagt med retningslinjer og rammer, i overensstemmelse med § 11 b og 11 c i planloven. Områdeafgrænsning af de enkelte kolonihaver er ikke blevet ændret. Idet motorvejen og jernbanen går igennem Nyborg by og Ullerslev, er dele af nogle af kolonihaver belastet med henholdsvis trafikstøj og jernbanestøj, over de vejledende støjgrænseværdier for støjfølsomt område.

I henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1 af 1997 med tillæg af juli 2007 for "Støj og vibrationer fra jernbaner" samt vejledning nr. 4 af 2009 om "Støj fra veje", kan der for eksisterende kolonihaver, accepteres en højere støjgrænseværdi for kolonihaver liggende i støjbelastet område. Såfremt der ikke tillades overnatning, kan der accepteres en yderligere lempelse af de vejledende støjgrænseværdier. Dette er typisk gældende ved kolonihaver, som er nyttehaver. Ifølge lokalplanens bestemmelser, må der kun foretages overnatning i kolonihaveområderne i en mindre del af kalenderåret.

Nyborg Kommune finder på baggrund af ovenstående samlede forhold, at der i de lokalplanlagte kolonihaver, kan accepteres en vejledende støjgrænseværdi på op til Lden 68 dB for trafikstøj fra motorvejen og på op til Lden 74 dB for jernbanestøj. De anførte støjgrænseværdier betyder implicit, at de eksisterende kolonihaver, som er belastet med trafikstøj fra motorvejen og støj fra jernbanen, ikke betragtes som støjfølsomme.

Trafikstøj

Den planlagte anvendelse indenfor lokalplanens delområder er uændret og vil ikke medføre støj, der kan begrænse mulig anvendelse af naboområderne. Angående trafikstøjens påvirkning af kolonihaverne, se ovenstående.

Støj fra virksomheder

Den planlagte anvendelse indenfor lokalplanens delområder er uændret og vil ikke medføre forhold, der kan begrænse mulig anvendelse af nærliggende eksisterende erhvervsområder. Idet kolonihaverne er eksisterende, har kommunen løbende sikret, at nærliggende virksomheder ikke giver anledning til støj over de vejledende støjgrænseværdier for kolonihaver, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 af 1984 for "Ekstern støj fra virksomheder".

Påvirkning af produktionsvirksomheder

Lokalplanens områder er ikke indenfor 500 meter fra en produktionsvirksomhed og vurderes i øvrigt ikke at blive

påvirket af røg, støj, lugt, støv eller anden luftforurening fra en produktionsvirksomhed. Lokalplanen vil derfor ikke medføre skærpede miljøkrav til en produktionsvirksomhed.

Etablering af nye aktiviteter og ændret anvendelse af bebyggelse og områder indenfor skadesafstande (500 meter eller den konkret gældende konsekvensafstand) fra virksomheden, til f.eks. offentlige bygninger og arealer, rekreative områder, områder, som på grund af deres karakter er af særlig interesse eller særligt følsomme, ligeledes boligområder, veje og andre transportanlæg, samt bygninger med lokaliteter, der er omfattet af Beredskabsstyrelsens driftsmæssige foreskrifter, og bygninger og områder, som er svært evakuerbare (jf. risikobekendtgørelsen § 2), vil kræve at det i h.t. risikobekendtgørelsens bestemmelser kan eftervises at være sikkerhedsmæssigt forsvarligt.

Udnyttelse af lokalplanens muligheder, der endnu ikke er fysisk udnyttet, indenfor en afstand af ca. 500 meter til Håndværkerområdet Solholm og Erhvervsområdet Damsgårdsvej i Ullerslev og Erhvervsområde Vest i Nyborg vil kræve, at det i h.t. risikobekendtgørelsens bestemmelser kan eftervises at være sikkerhedsmæssigt forsvarligt.

Lokalplanens delområde Hf. Kaliffenlund ligger tæt på Håndværkerområdet Solholm og Erhvervsområdet Damsgårdsvej i Ullerslev. Områderne i i Kommuneplan 21 udlagt til let industri og håndværk. Lokalplanområdet er indenfor 500 meter fra flere produktionsvirksomheder. Planområdet ligger desuden inden for en i Kommuneplan 2021 udlagt konsekvenszone omkring erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder mv. Inden for de udpegede konsekvenszoner omkring erhvervsområderne forbeholdt produktionsvirksomheder skal der ved lokalplanlægning redegøres for planens virkning på produktionsvirksomheder, herunder virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder.

Lokalplanens delområde Hf. Kaliffenlund vurderes ikke at kunne medføre skærpede miljøkrav til produktionsvirksomhederne, da lokalplanen regulerer eksisterende forhold og da der nord for planområdet og erhvervsområdet allerede ligger boligområdet langs Kirsebærhaven, der medfører en række begrænsninger i de nærmeste virksomheders muligheder for aktiviteter, der betyder, at det nye boligområde ikke vurderes at kunne blive en begrænsende faktor i virksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder. De med lokalplanen muliggjorte havehuse vil ikke kunne gives en højde på mere end 4 m, hvor 8,5 meter er gældende for det eksisterende boligområde, hvorfor der heller ikke vurderes at kunne ske en påvirkning ved røg, støv eller anden luftforurening.

Lokalplanens delområde Hf. Ravnekær ligger ved et af Nyborgs store erhvervsområde, Erhvervsområde Vest. Erhvervsområdet er planlagt til mere miljøtunge virksomheder. Området er planlagt ud fra et zoningsprincip, hvor de mest miljøbelastende virksomheder placeres centralt i området, længst fra omgivende boligområder. Lokalplanområdet er indenfor 500 meter fra flere produktionsvirksomheder. Planområdet ligger desuden inden for en i Kommuneplan 2021 udlagt konsekvenszone omkring erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder mv. Inden for de udpegede konsekvenszoner omkring erhvervsområderne forbeholdt produktionsvirksomheder skal der ved lokalplanlægning redegøres for planens virkning på produktionsvirksomheder, herunder virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder.

Lokalplanens delområde Hf. Ravnekær vurderes ikke at kunne medføre skærpede miljøkrav til produktionsvirksomhederne, da lokalplanen regulerer eksisterende forhold og der mellem planområdet og erhvervsområdet allerede ligger boligområdet langs Ravnekærlund, der medfører en række begrænsninger i de nærmeste virksomheders muligheder for aktiviteter, der betyder, at det nye boligområde ikke vurderes at kunne blive en begrænsende faktor i virksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder. De med lokalplanen muliggjorte havehuse

vil ikke kunne gives en højde på mere end 4 m, hvor 8,5 meter er gældende for det eksisterende boligområde, hvorfor der heller ikke vurderes at kunne ske en påvirkning ved røg, støv eller anden luftforurening.

Forsyning

Varmeplan

Lokalplanområdet ligger uden for de områder, der i varmforsyningsplanen er udlagt til kollektiv varmforsyning (fjernvarme og naturgas).

Spildevandsplan

Spildevand skal håndteres i overensstemmelse med den til enhver tid gældende spildevandsplan for Nyborg Kommune.

Der er ikke kloakeret i områderne, 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 haveforeningerne (undtagen i Hf. samvirke) forefindes mindst én fælles tømmefacilitet med mulighed for, at alle brugere af haverne kan bortskaffe spildevand fra for eksempel campingtoiletter.

Vandforsyning

Vandforsyningen varetages af Nyborg Forsyning & Service A/S.

Elforsyning

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages af Vores Elnet A/S. Der er ikke etableret elforsyning til alle kolonihavehuse i lokalplanens delområder.

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.

Denne lokalplan understøtter en bæredygtig udvikling i kommunen ved at fastholde grønne områder, haveforeningerne, i byen. Herudover redegør lokalplanen for klimatilpasning for Hf. Elefanthøjen ved Storebæltsvej. På den måde undgås forøgede samfundsøkonomiske omkostninger ifm. fremtidens klimaforandringer i form af oversvømmelse i området.

Påvirkning af nabokommuner

Lokalplanen giver mulighed for at regulere bebyggelse i Nyborg Kommunes kolonihaveområder. Lokalplanen vurderes først og fremmest at have en lokal indvirkning. Planen forventes ikke at påvirke nabokommunerne væsentligt.

Servitutter

Private tilstandsservitutter kan ophæves gennem bestemmelser i en lokalplan. Planloven § 15, stk. 2, nr. 21. En privat tilstandsservitut, som er uforenelig med en senere vedtaget lokalplan, fortrænges som hovedregel af planen. Planloven § 18.

Eventuelle rådighedsservitutter, som er i konflikt med planlægningen, må i givet fald som en eksisterende rettighed søges fjernet gennem ekspropriation. Planloven kap. 11.

Klimatilpasning

I kommuneplanen fastsættes generelle rammer for klimatilpasning i Nyborg Kommune.

I et udpeget område, som kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion, og hvor der planlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg, ændret arealanvendelse m.v., skal der optages bestemmelser i en lokalplan om sikring af afværgeforanstaltninger. Der skal desuden optages bestemmelser om, hvorvidt afværgeforanstaltninger skal etableres før ibrugtagning af det, som skal sikres mod oversvømmelse.

Der skal i lokalplanlægningen konkret redegøres for, hvordan effekten af de forventede klimaændringer imødegås. Det kan f.eks. være bestemmelser om friholdelse af områder fra bebyggelse, hvor der kan være risiko for oversvømmelser eller inddragelse af nye arealer til forsinkelse af regnvand og konkrete afværgeforanstaltninger.

Der skal i lokalplanen konkret stilles krav om laveste sikringskote, eller andre foranstaltninger der sikrer nyt byggeri, byudvikling, særlige tekniske anlæg, ændret arealanvendelse m.v. mod skader som konsekvens af stormflod op til kote 2,5 m.

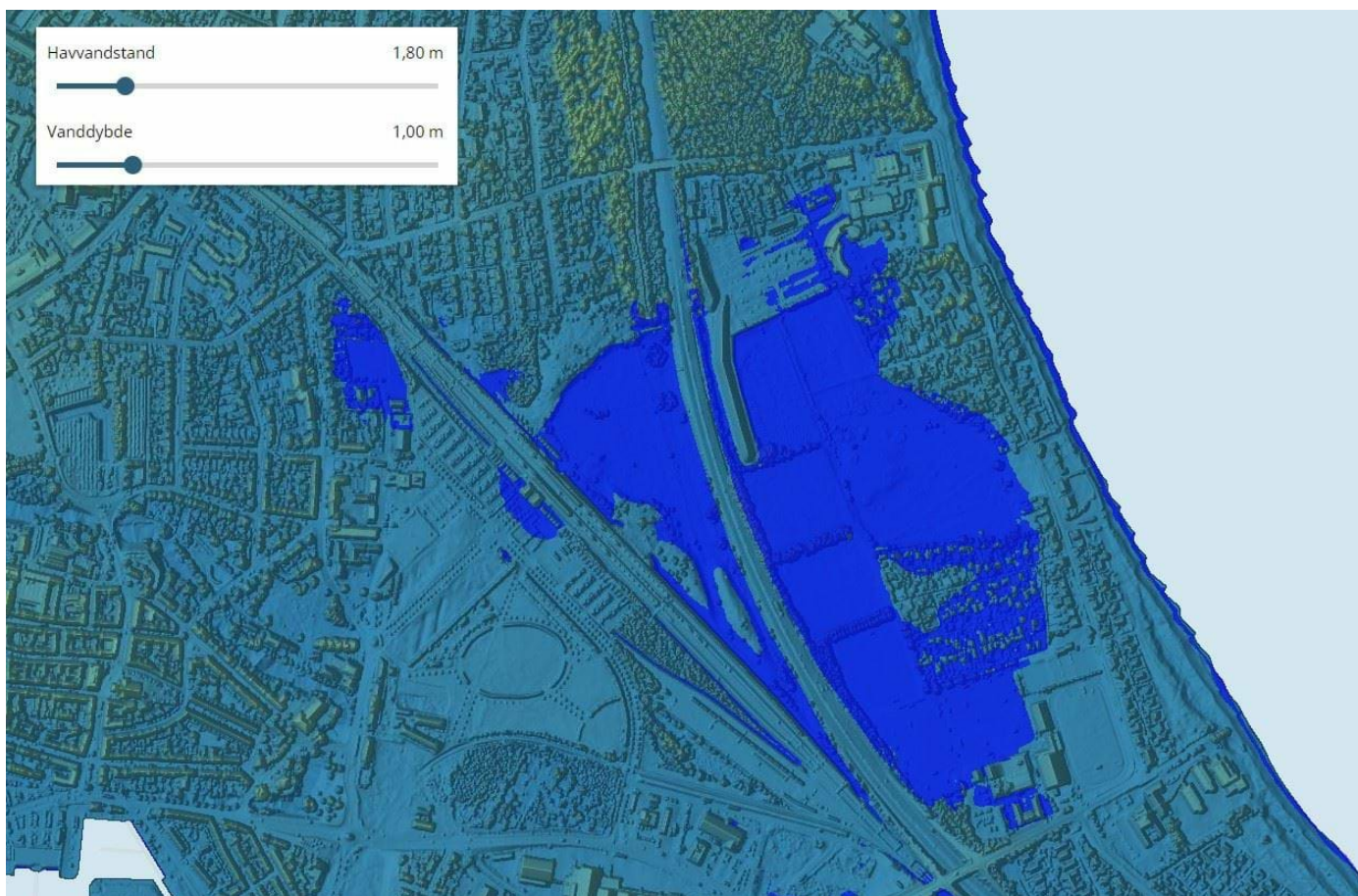
Der skal stilles krav om sikring af nyudstyknings, byudvikling, særlige tekniske anlæg, ændret arealanvendelse m.v. mod oversvømmelser fra vandløb i form af dige eller andre afhjælpende foranstaltninger.

Særlige forbehold kan være forbud mod byudvikling eller krav til sokkelhøjden. Der skal, jf. rammen, foretages en konkret vurdering i forbindelse med lokalplanlægning, der bl.a. skal tage højde for risikoen for oversvømmelse i området, det potentielle værditab samt bebyggelsens levetid.

Hf. Elefanthøjen

Lokalplanområdet ligger ca. 100 m fra Storebælt. Området er en del af Svanedam Øst, som tidligere har været et vådområde, og området er derfor også særdeles udsat for oversvømmelser. Terrænet i planområdet varierer i kote på tværs af området fra +0,2 m til +0,7 m DVR90.

Lokalplanområdet er omfattet af den i kommuneplanen udpegede kystplanlægningslinje, hvor inden for der ved nybyggeri skal fastsættes krav til afværgeforanstaltning, så der tages højde for risiko for oversvømmelse. Området ligger i fokusområdet Nyborg Centrum. Området er desuden omfattet af statens udpegning af risikoområder for oversvømmelse fra hav efter oversvømmelsesdirektivet, hvor der er høj risiko for oversvømmelse fra havet.

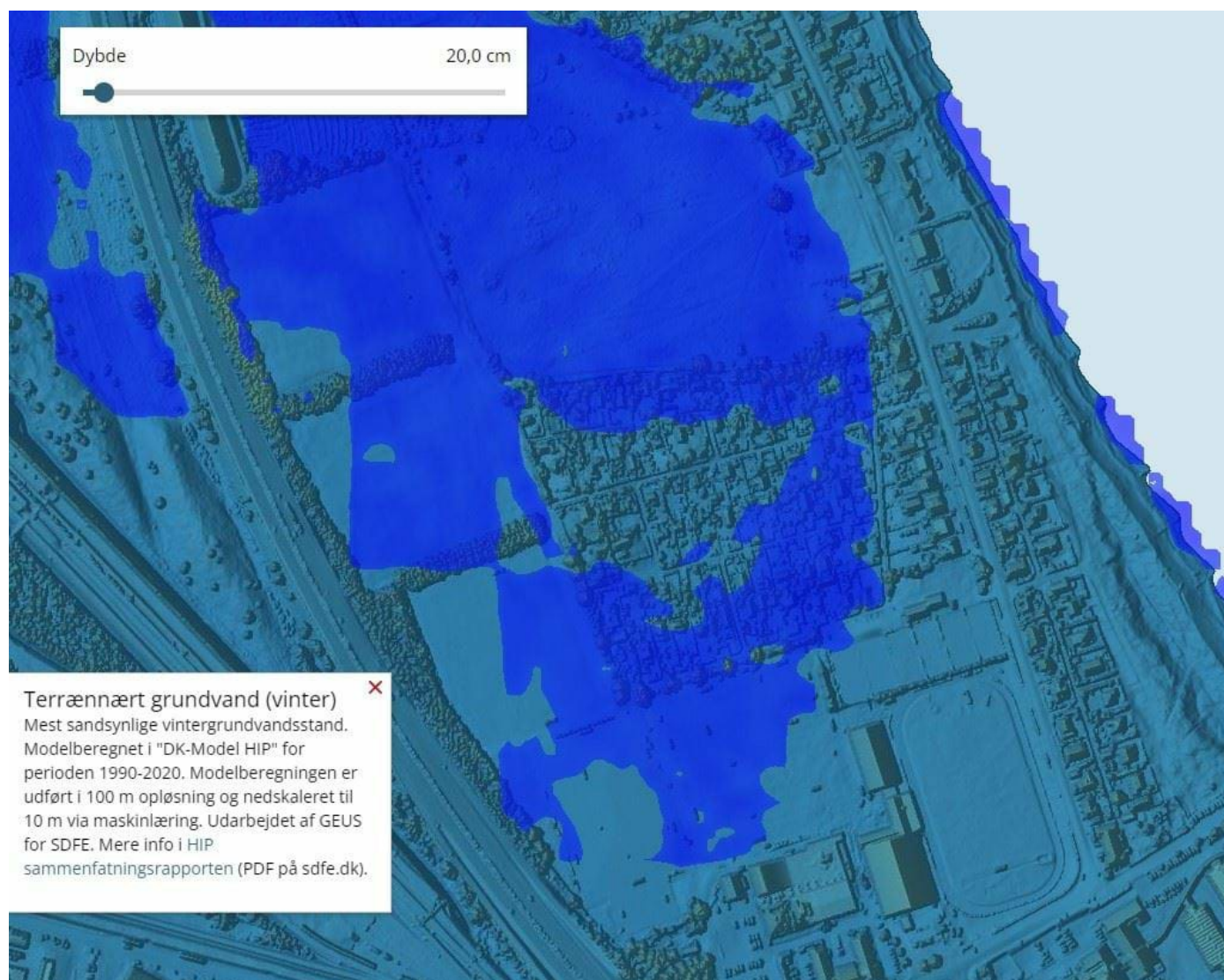


Fra en nedbørsmængde på 50 mm og mere vil der kunne stå vand i store dele af området fra 10,5 cm på de lavest liggende arealer og opefter. Dette kombineret med et stigende terrænnært grundvandsspejl vil gøre området uegnet til varigt ophold og umuliggøre havedrift. Kilde: SCALGO Live.

Det terrænnære grundvand forventes at blive en hindring for benyttelsen af området til kolonihaveformål på den længere tidshorison. Et kolonihavelejemål i Hf. Elefanthøjen må antages at have en levetid på maksimalt 30 år eller når terrænforhold og stigende grundvand gør området uegnet til formålet som haveforening.

Lokalplanområdet er under risiko for oversvømmelse fra undergrunden, øst (Storebælt) og fra Nyborg Fjord ved stormflodshændelser fra ca. kote 1,8 m DVR90 svarende til en nutidig ekstremstormflod hændelse som Nyborg Kommune oplevede sidste gang i 2006. Når havet finder vej til lokalplanområdet ved en sådan hændelse, afhænger meget af varigheden af "peak", altså hvor længe den maksimale vandstand varer. Når vandet først er kommet ind i

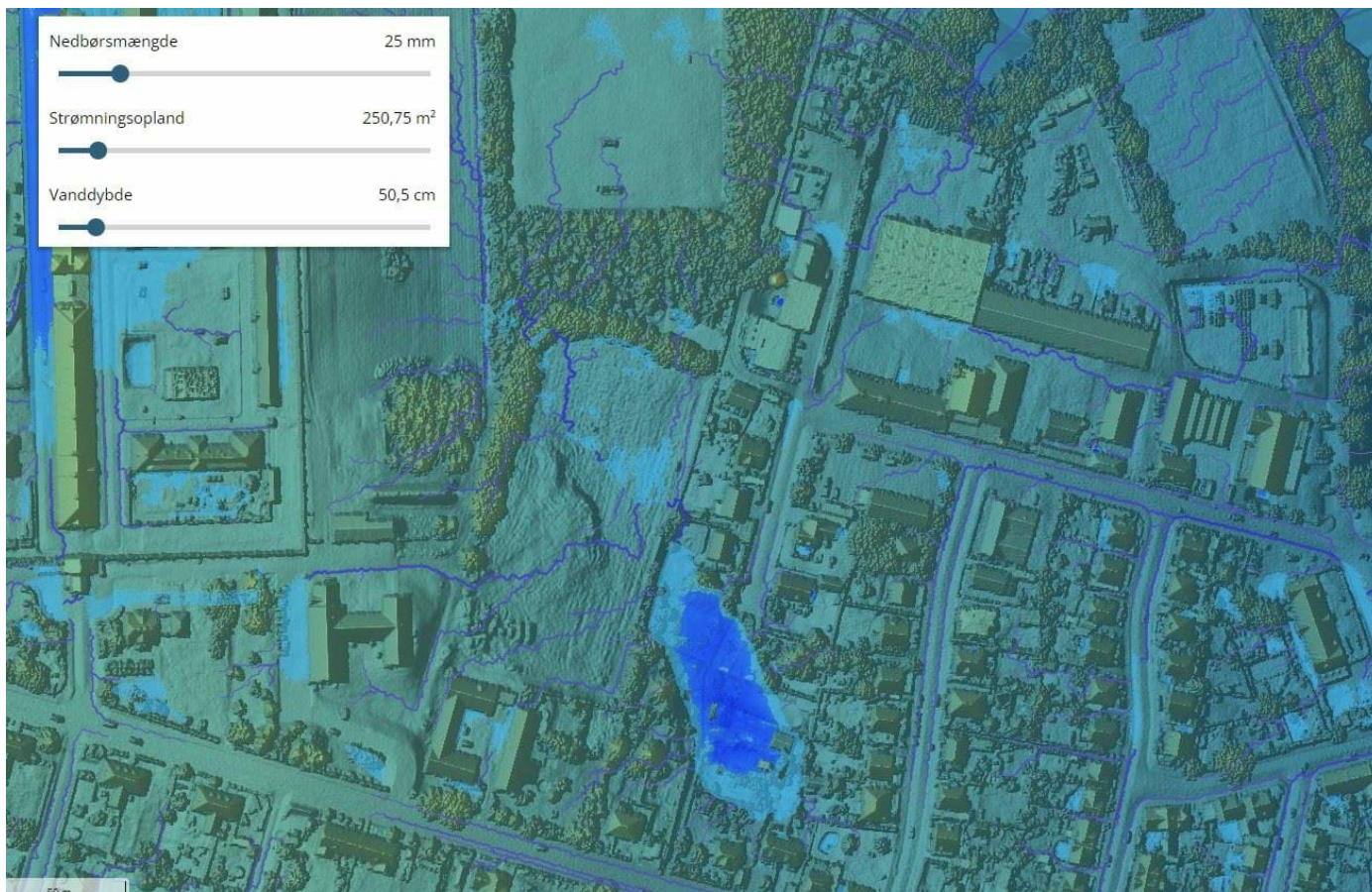
området vil det står der længe på grund af de lave terrænkoter. Det stigende grundvand vil umuliggøre nedsivning og oversvømmelsen kan fordele sig ved hjælp af de kanaler og grøfter, der ellers skulle afvande området under normale forhold. Området har også flere lavninger, der hvor der vil samle sig vand ifm. større regnmængder.



Terrænnært grundvand ca. 20 cm under terræn (vinter) i området ved Elefanthøjen. Kilde: SCALGO Live.

Hf. Carlsminde

Haveforeningen ligger meget lavt i forhold til omgivelserne, og der kan være udfordringer ved skybrud.



Skybrudskort. Ved nedbør på 25 mm kan der stå ca. 50 cm vand på terræn. Kilde: SCALGO Live.

Hf. Kaliffenlund

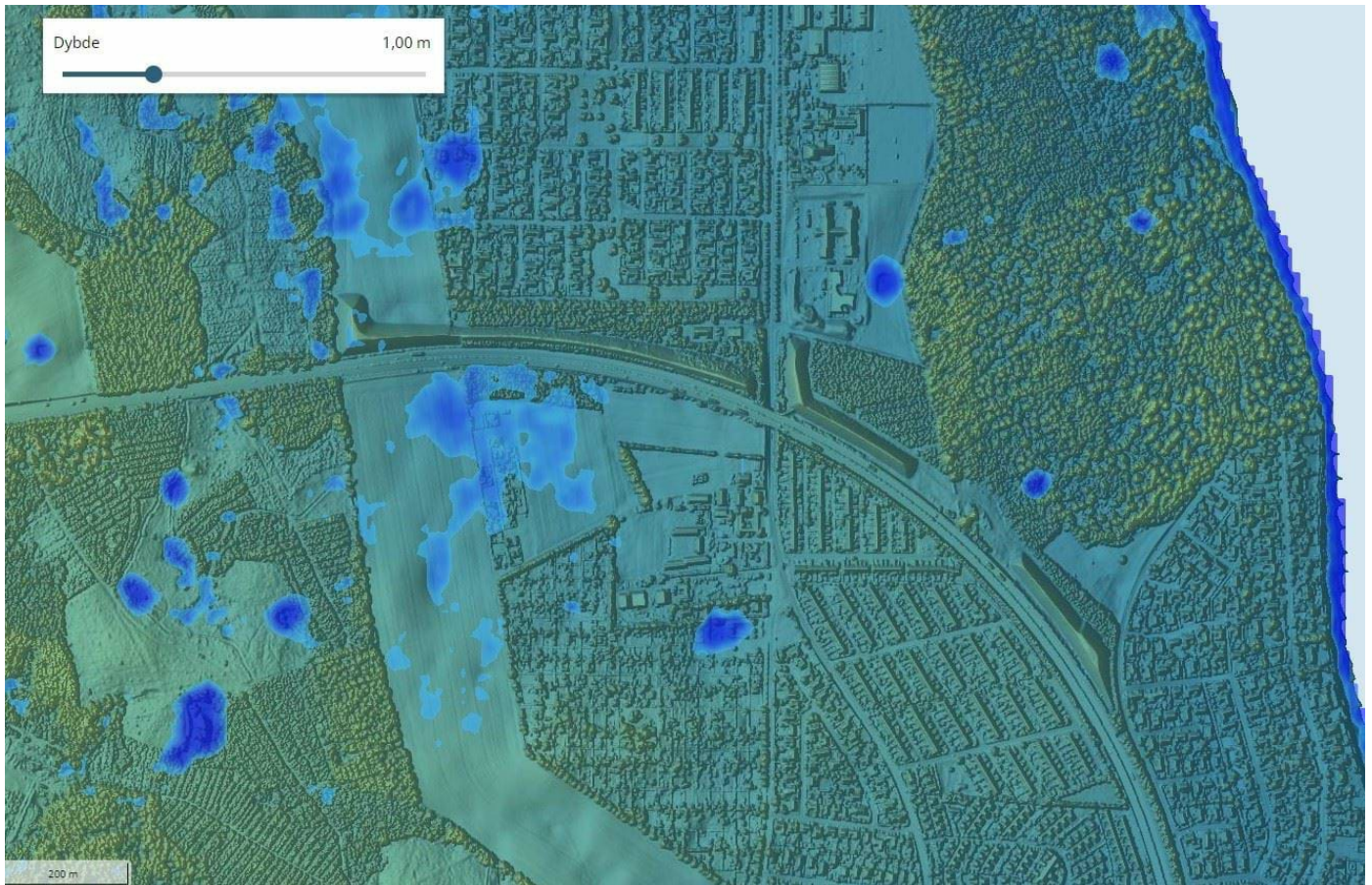
Der kan i nuværende situation være udfordringer med nedbør og terrænnært grundvand om vinteren ved haveforeningens østlige del ved åen, som lejlighedsvis kan blive oversvømmet.



Ved en nedbørsmængde på 25 mm vil der stå vand vest for Kaliffenlund. Kilde: SCALGO Live.

Hf. Skovly

Der kan om vinteren være problemer med terrænnært grundvand i området nordlige del.



Terrænnært grundvand (vinter). Kilde: SCALGO Live.

International naturbeskyttelse

International naturbeskyttelse

Lokalplanens delområde for Hf. Elefanthøjen ligger i nærheden af Natura2000 område i form af habitatområdet Storebælt og Vresen. Lokalplanen må ikke påvirke udpegningsgrundlaget for habitatområdet, der i Storebælt og Vresen udgøres af marsvin og revet.

Da lokalplanen ikke omfatter arealer, der er omfattet af Natura2000 området, og i øvrigt ikke vurderes at medføre en påvirkning af udpegningsgrundlaget, vurderes lokalplanen ikke at påvirke habitatområdet Storebælt og Vresen.

Bilag IV arter

I lokalplanens delområder er der sandsynlighed for, at der kan forekomme flagermus. Alle flagermusearter 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.

Ved fældning af store træer og ved nedrivning og indgreb i eksisterende bygninger skal træer og bygninger undersøges for flagermus. Såfremt der konstateres flagermus 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 træer og bygninger vurderes af en flagermusekspert som bl.a. ud fra artsbestemmelse vurderer, om indgrebet kan gennemføres.

Grundvandsbeskyttelse

Nyborg Kommune ønsker at beskytte og bevare kommunens drikkevandsressource. I Nyborg Kommunes indsatsplan 2017 til beskyttelse af drikkevandsressourcen er reguleret aktiviteter indenfor BNBO, nitratfølsomme indvindingsområder, indvindingsoplande, OSD (områder med særlige drikkevandsinteresser) mv.

Alle lokalplanområderne ligger i OSD, og nogle er inden for indvindingsoplandet til Hjulby Bro Vandværk og tillige indenfor BNBO til nogle af vandværkets boringer.