



Lokalplan nr. 285

for boliger ved Ingolfsgade

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 (LBK nr 1529 af 23/11/2015) 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 8 uger.

Indsigelser og ændringsforslag

Godkendt af teknik- og miljøudvalget 31. oktober 2017 til offentlig fremlæggelse fra 7. november 2017 til 5. december 2017.

Således endelig vedtaget den 30.01.2018.

Nyborg Kommune
Rådhuset
5800 Nyborg

e-mail: teknik-miljoeafdelingen@nyborg.dk

INDHOLD

BAGGRUND.....	4
LOKALPLANOMRÅDET.....	4
FORMÅL OG INDHOLD.....	4
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING.....	4
TILLADELSE EFTER ANDEN LOVGIVNING.....	8
TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER.....	9
MILJØVURDERING	9
RETSVIRKNINGER.....	10
KLAGEVEJLEDNING	11
1 FORMÅL	13
2 OMRÅDE OG ZONESTATUS	13
3 ANVENDELSE	13
4 Udstykning	13
5 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD	13
6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.....	14
7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	15
8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN.....	16
9 GRUNDEJERFORENING.....	17
10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	17
11 AFLYSNING AF BYPLANVEDTÆGT/LOKALPLAN18	
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.....	18
VEDTAGELSESPÅTEGNING.....	18
Kortbilag 1 - Områdets placering i Nyborg	19
Kortbilag 2 - Lokalplanområdet og matrikelkort	20
Kortbilag 3 - Delområder og bevaringsværdig bygning .	21
Kortbilag 4 - Vej- og offentlig stiadgang.....	22

Redegørelse

BAGGRUND

Nyborg byråd har truffet beslutning om udarbejdelse af nærværende lokalplan på baggrund af et bygherreønske om at kunne udvikle området med boligbyggeri. Anvendelsen til boligbyggeri stemmer overens med den planlagte anvendelse i kommuneplanen og vil integrere lokalplanområdet i det omkringliggende område.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet er beliggende i Nyborg by mellem Storebæltsvej og Knudshovedvej.

I dag udgøres området af en enkelt matrikel, hvor der hidtil har været en enkelt bolig og en vognmandsvirksomhed. Områdets bebyggelse består af boligen - et bindingsværkshus, og en stor lade, der har været anvendt til vognmandsvirksomheden. På baggrund af projektskitser for området, forventes det, at begge bygninger nedrives i forbindelse med nyt boligbyggeri, men bindingsværkshuset kan også med fordel bevares og fortsat anvendes som bolig, fælleshus eller lignende.

FORMÅL OG INDHOLD

Formålet med lokalplanen er at skabe mulighed for flere boliger i Nyborg by og dermed muliggøre vækst og tilflytning. Samtidig skal planlægningen sikre at området udvikles så området ved den gamle vognmandsvirksomhed kommer til at indgå på en god måde i det øvrige boligområde.

Lokalplanen muliggør rækkehuse i to plan og en enkelt etagebolig, og fastlægger bygningshøjder og en bygningstæthed, der passer til den omkringliggende bebyggelse. Samtidig sikrer lokalplanen offentlig adgang til området fra Knudshovedvej og Ingolfsgade, og sikrer at fremtidig parkering, der er knyttet til de nye boliger, kan håndteres internt i området.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan

I Kommuneplan 2013 er lokalplanområdet beliggende indenfor rammeområde 1.B.11. Område 1.B.11 er udlagt til blandet boligområde.

For rammeområdet er fastlagt en maksimal bebyggelsesprocent på max 30 for åben lav bebyggelse, 35 for tæt-lav bebyggelse og 60% for etageboligbyggeri. Rammen fastlægger at man må bygge i maks 2 etager.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende bebyggelsesprocenter for tæt-lav bebyggelse, da den giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 40. Samtidig giver lokalplanen mulighed for at bygge et enkelt hus i tre etager og endelig bryder lokalplanen med kommuneplanens ramme vedr. bemærkningen om, at det bevaringsværdige hus skal bevares. Derfor udarbejdes og vedtages kommuneplantillæg nr. 21 sideløbende med denne lokalplan.

Matrikulære forhold

Under planens udarbejdelse er opdaget en fejl i afgrænsningen af matrikel 4a, der formenlig er opstået i forbindelse med digitalisering. Planens kortbilag viser, hvad der menes at være den korrekte afgrænsning. Med tilpasningen justerets skellet til matrikel 4b og 4h mellem en og fire meter. Geodatastyrelsen administrerer de danske matrikelkort, og fejlfindingen er indberettet til dem.

Gældende byplanvedtægt

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende byplanvedtægt nr. 16 for et område mellem Nyborg Fjord, Provst Hjortsvej, Gormsvej, Jernbanen, Knudshovedvej, Storebæltsvej og Motorvej A1 for det område, der erstattes af nærværende lokalplan.

Zonestatus

Området ligger i byzone og bevares i byzone.

Planlægning i kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er beliggende mindre end 3 km fra Storebælt og er derfor omfattet af bestemmelserne i Planlovens kapitel 2a om planlægning i kystområdet. Der er ingen visuel kontakt mellem kysten og planområdet, og området indgår som en del af den udbyggede Nyborg by. Boligområdet ligger bag eksisterende bebyggelse, og vil ikke have særlig påvirkning på det eksisterende miljø set udefra. Der gives tilladelse til en enkelt bygning over 8,5 meter. Denne tilladelse tager hensyn til at indpasse bygningen visuelt til den naboliggende etageejendom, som har en tilsvarende højde.



Billede 1: Knudshovedvej 25. Det bevaringsværdige hus, som der med denne lokalplan bliver mulighed for at nedrive som en del af boligprojektet.

Tilladelse til nedrivning af bevaringsværdig bygning

Der ligger en bygning inden for området, som er optaget i kommuneplanen som bevaringsværdig med bevaringsværdi 3. I forbindelse med udarbejdelse og vedtagelse af lokalplanen gives nedrivningstilladelse til denne bygning. Bygningen ligger isoleret som den eneste bygning fra sin tid i området, og der har ikke været vist interesse blandt investorer for at bevare den.

Kortbilag 3 viser den nuværende bevaringsværdige bygning.

Nedrivning af bebyggelse

Som beskrevet ovenfor, forventes en udnyttelse af mulighederne i lokalplanen at betyde, at det bevaringsværdige bindingsværkshus nedrives. Dertil vil den eksisterende lade, der har været anvendt til vognmandsvirksomhed blive nedrevet.

Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer

Området er ikke omfattet af nogen naturbeskyttelse eller beskyttelseslinjer.

Vej- og stiplanlægning

Der etableres vejadgang til lokalplanområdet ad Ingolfsgade. De planlagte adgangsveje og boligveje indenfor lokalplanområdet får status som private fællesveje.

Fra Knudshovedvej, mellem matrikel 4f og matrikel 6 fastholdes en offentlig stiadgang til området som vist på kortbilag 4.

Trafikplan og kollektiv transport

Der er busholdeplads på Havnegade 500 meter fra området og under en kilometer til Nyborg st., hvorfra der er lokale, regionale og nationale forbindelser med bus og tog.

Støjforhold og nærhed til erhverv, herunder produktions- og risikoerhverv

Lokalplanområdet ligger omtrent en kilometer væk fra de to risikovirksomheder i Nyborg, Koppers Denmark ApS og Fortum Waste Solutions A/S. Lokalplanområdet ligger uden for de udpegede konsekvensområder for risikovirksomhederne og vurderes ikke at påvirke virksomhederne.



Billede 2: Lokalplanområdets nærhed til erhvervsområdet.

Til den nordlige side grænser lokalplanområdet op til et erhvervsareal, der i kommuneplan 2013 er udlagt under ramme 1.E.7. Rammen fastlægger arealet til kontor og serviceerhverv, hvilket er i overensstemmelse med de eksisterende erhverv i dag. For samme område gælder Lokalplan nr. 84, - Erhvervsområde Øst, der udlægger området til lettere fremstillings-, lager-, service-, administrations-, salgs- og udstillingsvirksomhed, med ingen eller uvæsentlig forurening. Lokalplan nr. 84 specificerer at udlægget svarer til miljøklasse 1-4, men de højeste miljøklasser mod øst, d.v.s. længst væk fra nærværende boligområde. Det vejledende afstandskrav for miljøklasse 3 er 50 meter.

Udlægget af nærværende lokalplanområde vurderes at være foreneligt med mulighederne i lokalplanen for erhvervsområdet.

Ca. 150 meter sydvest for planområdet ligger Nyborg Destilleri. Det mellemliggende område anvendes til vejareal og boliger. Det fremgår af lokalplanen for Nyborg Destilleri, at destilleriet skal overholde støjkrav for tilgrænsende boliger.

Trafikstøj

Lokalplanområdets nordlige afgræsning ligger nær ved Storebæltsvej, der er en større indfaldsvej i Nyborg.

Området ligger akkurat udenfor jernbanens støjkonsekvenszone.

Lokalplanområdet kan med fordel afgrænses med hegning, der har en støjreducerende effekt, men i forbindelse med en byggetilladelse skal det uanset påvises, at alle udendørs og indendørs opholdsarealer kan leve op til miljøstyrelsens vejledende krav til grænseværdier for støj i boligområder.

Skoledistrikt og skolekapacitet

Lokalplanområdet ligger i øjeblikket inden for Birkhovedskolens skoledistrikt.

Forsyning

Lokalplanområdet ligger i et fjernvarmeområde, så ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarme. Der kan suppleres med alternativ opvarmning f.eks. solvarme efter regler fastsat af Nyborg Kommune.

Området er separatkloakeret og derfor skal spildevand og regnvand separeres før tilslutning til det offentlige spildevandsanlæg. Af ressourcemæssige hensyn er det ønskeligt at nedsive regnvand. Miljømyndigheden kan, på nærmere givne vilkår, give tilladelse til nedsivning af regnvand fra tage og overfladevand fra befæstede arealer. Tilladelsen kan som hovedregel kun gives, hvis nedsivningen kan ske uden risiko for grundvandet, hvis det er geoteknisk muligt og hvis det kan ske uden ulemper for naboer. Jorden i nærværende

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

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

lokalplanområde er kortlagt på vidensniveau 1 og med områdets tidligere anvendelse til vognmandsvirksomhed må det forventes at være forbundet med en del vanskeligheder at nedsive regnvand i området.

Spildevandsplanen fastlægger, at der er en afledningskoefficient på 0,45 for området.

Lokalplanområdet ligger i et område der forsynes med vand fra NFS Vand A/S, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning hertil.

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages af Energi Fyn A/S.

TILLADELSE EFTER ANDEN LOVGIVNING

Naturbeskyttelsesloven

International naturbeskyttelse, bilag IV arter

I området 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. De bygninger, der skal nedrives på lokalplanområdet i forbindelse med opførelse af boliger er potentielt yngle-, fouragerings- og dvaleområde for flagermus.

Ved nedrivning af de eksisterende bygninger skal bygningerne undersøges for flagermus, og det bør sikres, at indgrebet ikke får negativ betydning for arten eller bestanden. Såfremt der konstateres flagermus i bygningen bør indgrebet ske udenfor yngle- og dvaleperioden, dvs. at indgrebet skal ske fra ultimo august til primo november. Såfremt indgrebet kun kan ske udenfor denne periode, skal bygningen vurderes af en flagermusekspert som bl.a. ud fra artsbestemmelse vurderer, om indgrebet kan gennemføres. Det skal i den forbindelse sikres, at der ikke sker overtrædelser af individbeskyttelsen jf. artsfredningsbekendtgørelsens § 10, stk. 1, nr. 1 eller jagt- og vildtforvaltningslovens § 7, stk. 1.

Jordforureningsloven

Hele lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 1, hvilket betyder, at der er kendskab til tidligere aktiviteter, der kan have været en kilde til jordforurening på arealet. Dette betyder, at flytning af jord skal meddeles kommunen for at undgå en spredning af forurenede jord.

Risikovurdering

Området ligger udenfor planlægningszonen for risikovirksomheder.

TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Museumsloven

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

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

MILJØVURDERING

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017) skal planer, der tilvejebringes inden for fysisk planlægning, miljøvurderes. Såfremt planen kun omfatter et mindre område på lokalt plan skal planen imidlertid screenes, for at afgøre, hvorvidt planen kan forventes at medføre væsentlige miljømæssige påvirkninger. Hvis planen ikke forventes at medføre væsentlige miljømæssige påvirkninger skal planen ikke miljøvurderes.

På baggrund af screeningen er der truffet afgørelse om, at der som udgangspunkt ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planen. Kommuneplantillægget betyder mindre ændringer til den eksisterende ramme, og lokalplanen muliggør en huldudfyldning med boliger indenfor et allerede udbygget boligområde. Det er i screeningen vurderet, at dette udelukkende kan forventes at medføre mindre ændringer på et lokalt niveau. Efter en vurdering efter § 8 stk. 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017) er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af kommuneplantillæg nr. 21 og eller af lokalplan nr. 285 efter § 8 stk. 1. Afgørelsen, der er truffet efter § 10 i loven, er annonceret og offentlig bekendtgjort samtidig med, at lokalplanen og kommuneplantillægget er sendt i høring.

Klager over ikke gennemført miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer

og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017) § 48 stk. 1 kan afgørelsen påklages efter de regler herom, der er fastsat i den lovgivning, som planen eller programmet udarbejdes i henhold til, i dette tilfælde planloven. Afgørelsen kan derfor påklages til Planklagenævnet.

Eventuel klage skal indgives ved brug af Klageportalen via borger.dk eller virk.dk.

Klagen skal være indgivet inden 4 uger efter modtagelse af afgørelsen. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter modtagelsen af afgørelsen.

Vejledning til Klageportal og gebyrordning findes på www.naevneneshus.dk. Gebyret er p.t. 900 kr. for private og 1.800 kr. for virksomheder. Gebyret tilbagebetales hvis klagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage, eller hvis klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse, eller fordi klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence.

Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden for 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen fra Planklagenævnet.

RETSVIRKNINGER

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter lov om planlægning, § 17, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

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

Lokalplanens retsvirkninger

En lokalplan fastlægger udviklingen af et område, og der må når planen er vedtaget, ikke etableres byggeri eller anlæg i modstrid med planen.

Lokalplanen regulerer kun fremtidige forhold. Byggeri og anlæg som er lovligt etableret før lokalplanen, kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke pligt til at etablere de byggerier og anlæg som lokalplanen beskriver, men når de

etableres skal det ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

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

Dispensation fra lokalplanen (Planlovens §§ 19 og 20)

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

KLAGEVEJLEDNING

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

Eventuel klage over retlige spørgsmål skal indgives ved brug af Klageportalen via borger.dk eller virk.dk.

Klagen skal være indgivet inden 4 uger efter modtagelse af afgørelsen. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter modtagelsen af afgørelsen.

Vejledning til Klageportal og gebyrordning findes på www.naevneneshus.dk. Gebyret er p.t. 900 kr. for private og 1.800 kr. for virksomheder. Gebyret tilbagebetales hvis klagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage, eller hvis klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse, eller fordi klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence.

Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden for 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen fra Planklagenævnet.

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1 FORMÅL

- 1.1 Det er lokalplanens formål at muliggøre etablering af boliger i lokalplanområdet.

2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

Ad § 2.1: Under planens udarbejdelse er opdaget en fejl i afgrænsningen af matrikel 4a, der formentlig er opstået i forbindelse med digitalisering. Planens kortbilag viser, hvad der menes at være den korrekte afgrænsning. Geodatastyrelsen administrerer de danske matrikelkort.

- 2.1 Lokalplanen omfatter matrikelnummer 4a, Nyborg bygrunde samt alle parceller, der udstykkes herfra.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

3 ANVENDELSE

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

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål.
- 3.2 Lokalplanområdet opdeles i to delområder som vist på kortbilag 3.
- 3.3 Delområde 1 må kun anvendes til tæt lavt boligbyggeri i maks. 2 etager.
- 3.4 Delområde 2 må kun anvendes til etagebyggeri i maks. 3 etager.
- 3.5 Boliger i begge delområder må kun anvendes til helårsbeboelse.

4 UDSTYKNING

- 4.1 Ved eventuel udstykning skal det sikres, at den enkelte grund bliver på minimum 250 m².

Efter byggelovens §10 skal opførelse af mere end ét enfamilieshus på en ejendom ske, så hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes med vejadgang.

5 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD

Veje

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet/adgangsvej skal ske fra Ingolfsgade som vist på kortbilag 4.
- 5.2 Vejarealerne i området udlægges som private fællesveje.
- 5.3 Vejarealer i området udlægges i minimum 7 meters bredde. Heraf skal der være kørebane i minimum 5 meters bredde og fortov i minimum 2 meters bredde.

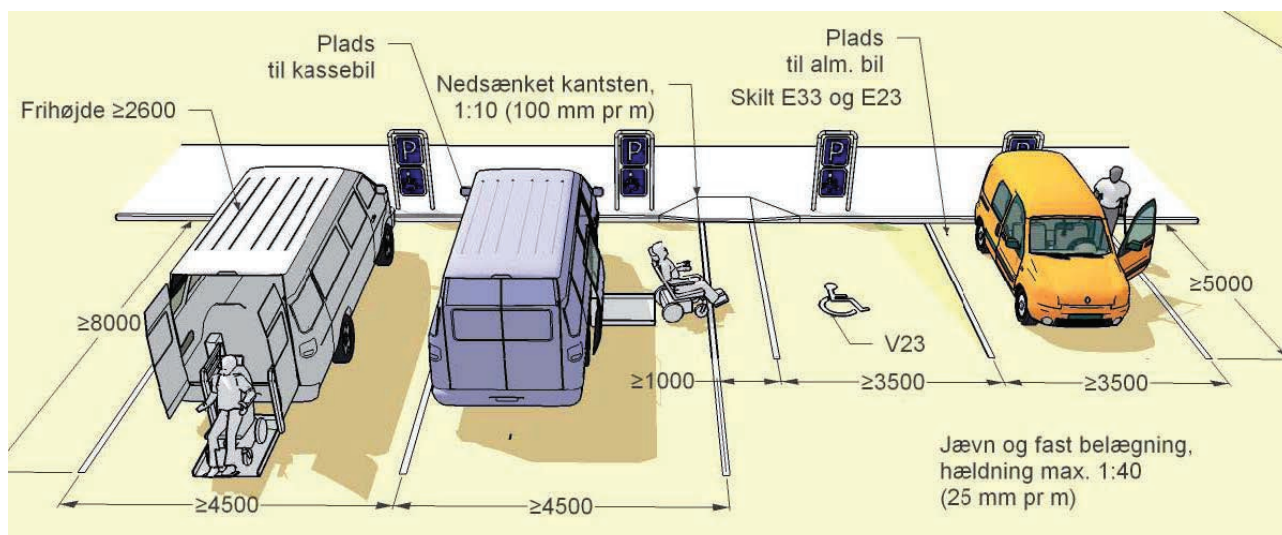
- 5.4 Der skal fremsendes et skitseprojekt, der angiver vejens linjeføring og bredde, samt dens tilslutning til andre veje til Nyborg Kommunes godkendelse.
- 5.5 Der skal etableres hjørneafskæringer på 5x5m på alle vejhjørner.
- 5.6 Der skal enten etableres fællesplads for renovation med godkendte adgangsforhold eller etableres ven-deplads for renovationsvogn.

Stier

- 5.7 Hele arealet, der er beliggende mellem matrikel 4f og 6 udlægges til offentlig sti. Stipassagen er vist med grøn pil på kortbilag 4.

Parkering

- 5.8 Der skal etableres 1½ parkeringspladser pr. bolig. For tæt-lavt byggeri skal minimum 1 parkeringsplads pr. bolig etableres ved boligen, mens de resterende kan etableres på fællesareal.
- 5.9 Der skal etableres minimum to handicapparkeringspladser. Minimum en af handicapparkeringspladserne skal kunne rumme en kassebil. Se figur 1 til orientering.
- 5.10 Belysning på vej-, parkerings- og udenomsarealer skal etableres uden udgift for Nyborg Kommune i overens-stemmelse med vejreglerne og efter godkendelse af Nyborg Kommune. Såfremt området udstykkes til ejer-boliger, overgår belysningen på de private fællesveje efter etablering og godkendelse til Nyborg kommunes ejerskab og drift.



Figur 1 - Principskitse handicapparkeringspladser

Ved bebyggelsesprocent forstås etagearealets procentvise andel af grundstykkets areal, inkl. evt. andel i fællesareal. Reglerne for beregning af bebyggelsesprocent fremgår af Bygningsreglementerne og kan ikke fraviges ved lokalplan.

6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 I delområde 1 er den maksimale bebyggelsesprocent 40 for den enkelte ejendom.
- 6.2 I delområde 2 må der bygges på byggefeltet, der fremgår af kortbilag 4. Dertil må der bygges et elevatortårn eller et trappetårn på byggefeltets nordlige side. Byggefeltets sydlige afgrænsning flugter med facaden på den i dag eksisterende nabobygning, der er beliggende på matrikel 4b.
- 6.3 I delområde 1 må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 meter.
- 6.4 I delområde 2 må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade være højere end 13,5 meter over eksisterende terræn.
- 6.5 Bygninger til beboelse i delområde 1 må opføres i op til 2 etager.
- 6.6 Bygninger til beboelse i delområde 2 må opføres i op til 3 etager.
- 6.7 På sekundære bygninger så som skure, udhuse og lignende må facaden ikke være højere end 3 meter.

7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

For delområde 2 gælder

- 7.1 Der må ikke opføres altaner mod Knudshovedvej. Bestemmelsen gælder ikke indsinkede altaner.
- 7.2 Under- eller overkanten af døre og vinduer ud mod Knudshovedvej skal flugte med enten under- eller overkanten af vinduerne på den eksisterende nabobygning på matrikel 4b.

For delområde 1 og 2 gælder:

- 7.3 Facader skal fremstå som blank mur i tegl.
- 7.4 Tage skal være saddeltage.
- 7.5 Tagflader skal beklædes med teglsten, skiffer eller eternit.

- 7.6 Gavle skal være fuldmurede.
- 7.7 Tekniske anlæg/installationer skal indarbejdes i arkitekturen.
- 7.8 Der må ikke opsættes udvendige antenner på bygninger. Antenner og paraboler må kun placeres så øverste punkt maks. er 1,80 meter over terræn.
- 7.9 Solcelleanlæg og solfangeranlæg skal ligge plant med og følge tagfladens hældning.
- 7.10 Tage må ikke beklædes med reflekterende materialer med en glansværdi over 10.
- 7.11 Skure og andre mindre bygninger skal holdes i farver, der indgår i jordfarveskalaen (se bilag 5).
- 7.12 Skiltning er kun tilladt i forbindelse med liberalt erhverv i boligområdet. Skiltning må maks. være 20 x 30 cm, og der må maks opstilles 1 skilt pr. ejendom.

8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN

- 8.1 Der skal udlægges minimum 15 m² opholdsarealer pr. bolig.
- 8.2 Opholdsarealer skal være opholdseggede og have rekreativ karakter, der gør dem anvendelige til ophold, leg og andre rekreative aktiviteter. Parkeringsarealer, adgangs- og tilkørselsarealer, og tekniske anlæg kan ikke regnes med i arealerne.
- 8.3 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 25 cm.

Formålet med arealudlægget til hegning er at sikre, at der til en hver tid er mulighed for at sætte hegn op til afskærmning mod støj og vind fra områdets nordlige afgrænsning.

- 8.4 Der udlægges en bræmme på 1 meter ud fra det nordlige matrikelskel til hegning. Den øst-vestgående udstrækning af udlægget kan ses på kortbilag 4.
- 8.5 Lastbiler, campingvogne, uindregistrerede biler samt både må ikke opbevares på fælles parkeringspladser, veje eller på andre fælles ubebyggede arealer.
- 8.6 Containere må ikke opbevares på private eller fælles arealer.
- 8.7 Før ny bebyggelse påbegyndes, skal der udarbejdes støjberegninger som godtgør, at støjniveauet på alle

boligers opholdsarealer og indendøre ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

- 8.8 Kravet om overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for udendørsarealer skal kunne løses med strategisk placering og orientering af bygningerne og/eller med støjhegn, der ikke er højere end 1,80 meter.
- 8.9 Kravet om overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for indendørsarealer, skal kunne løses med strategisk placering og orientering af bygningerne og/eller med støjhegn, der ikke er højere end 1,80 meter, og/eller med isolering af boligbebyggelsen.

9 GRUNDEJERFORENING

- 9.1 I forbindelse med udstykning skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor delområde 1.
- 9.2 Vedtægter og eventuelle senere ændringer skal godkendes af Byrådet.
- 9.3 Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af private fællesveje, fællesstier og fælles friarealer indenfor delområde 1.

10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE

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

Ad § 10.4: Byrådet skal dispensere fra tilslutningspligten til et kollektivt varmforsyningsselskab når bebyggelsen opføres som lavenergihus, jf. planlovens § 19 stk. 4 og § 21 A.

- 10.4 Inden ibrugtagning skal bebyggelsen tilsluttes kollektiv varmforsyning og offentligt spildevandsanlæg.
- 10.5 Det er en forudsætning for ibrugtagning af boliger, at miljøstyrelsens grænseværdier for støj overholdes, jf. 8.7, 8.8 og 8.9.

11 AFLYSNING AF BYPLANVEDTÆGT/LOKALPLAN

Partiel Byplanvedtægt nr. 16 aflyses for så vidt angår denne lokalplans område, som afgrænset på Kortbilag 2.

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

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i byggetilladelser givne forbehold og i øvrigt er lovlig.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Godkendt af teknik- og miljøudvalget 31. oktober 2017 til offentlig fremlæggelse fra 7. november 2017 til 5. december 2017.

Således endelig vedtaget den 30.01.2018.

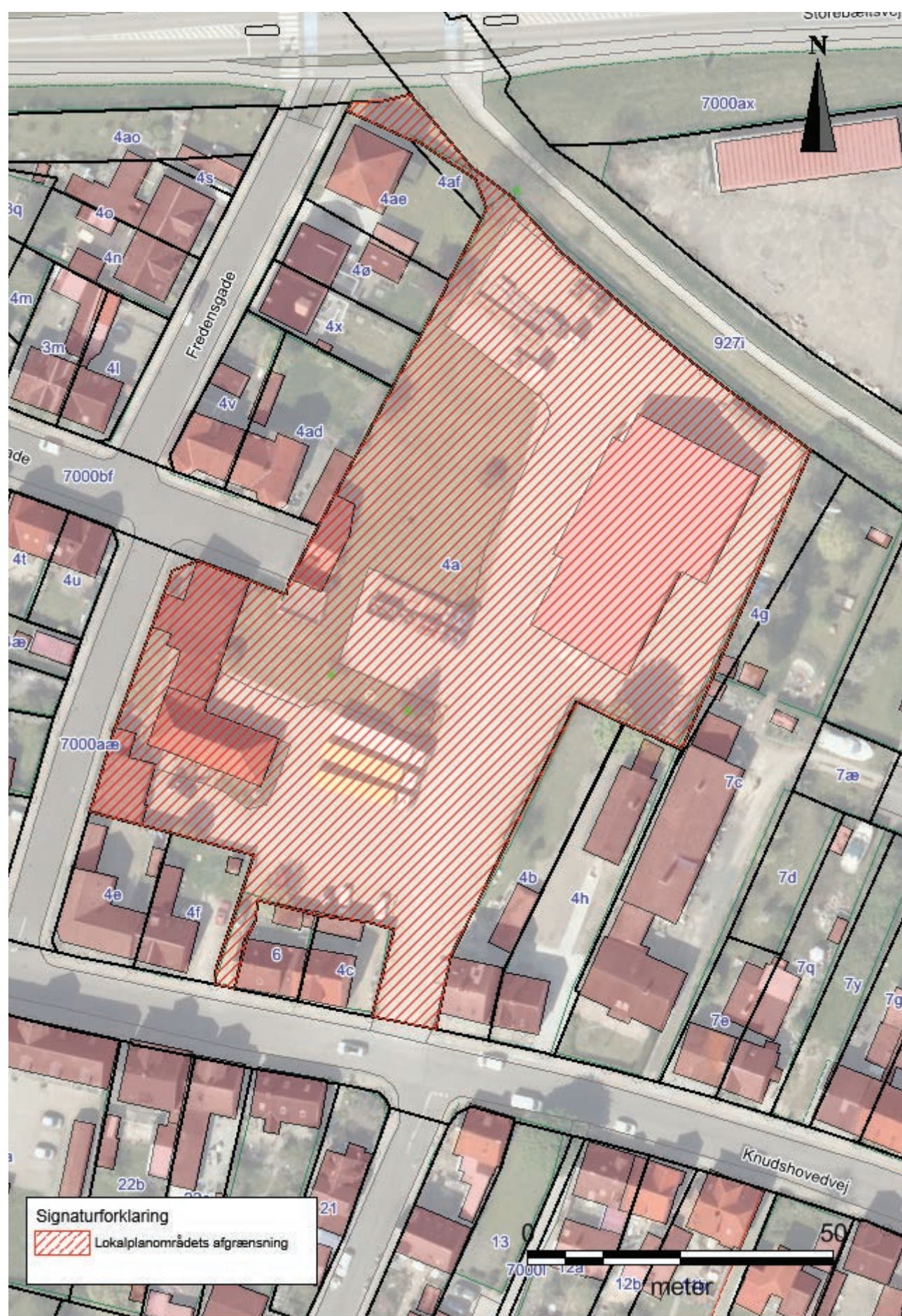
P. b. v.

Kenneth Muhs
Borgmester

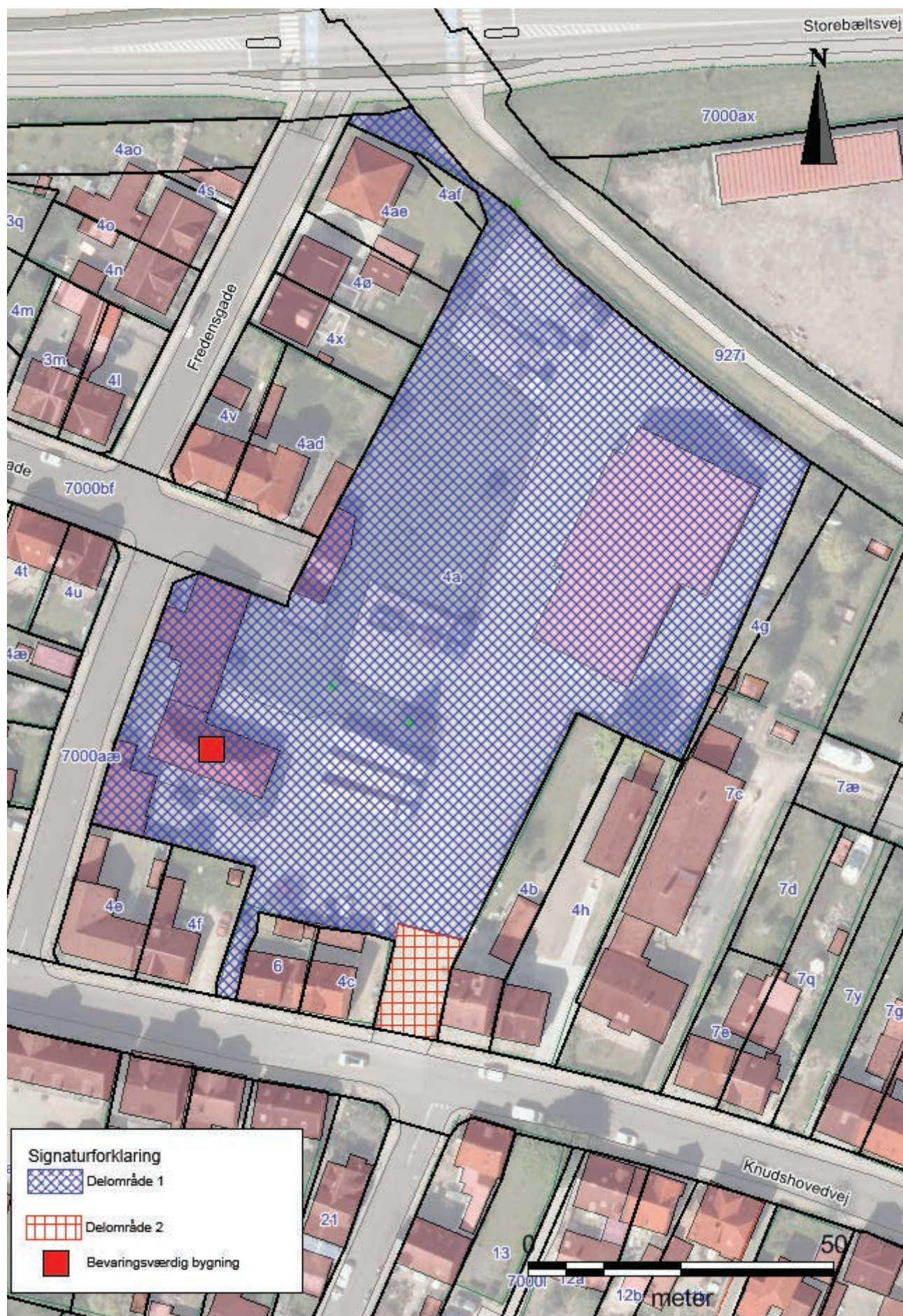
/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør

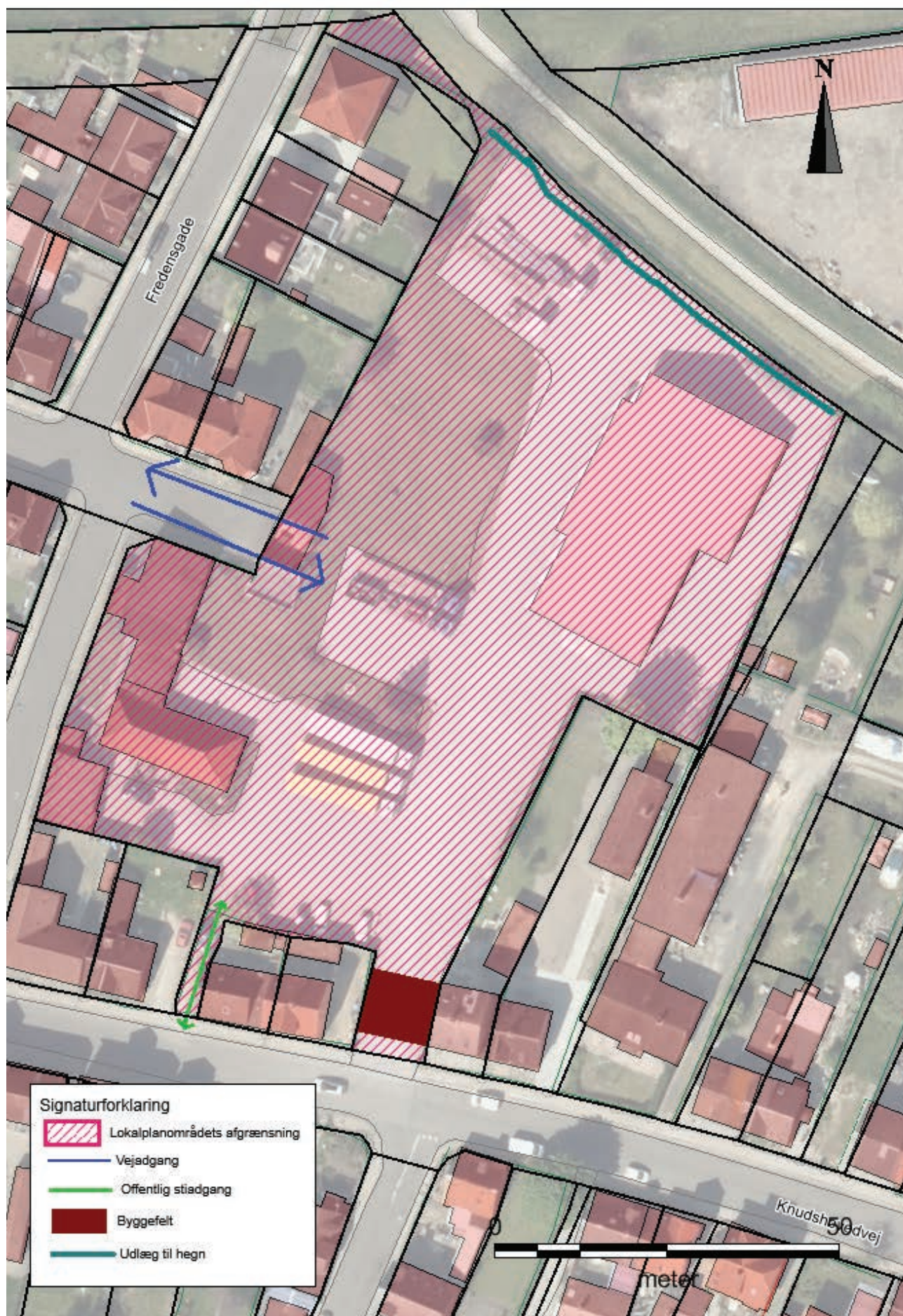


Kortbilag 1 - Områdets placering i Nyborg



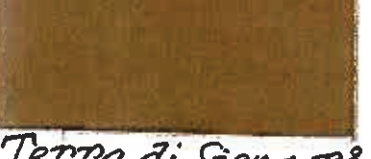
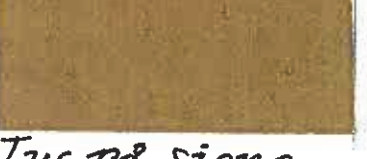
Kortbilag 2 - Lokalplanområdet og matrikelkort





Kortbilag 4 - Vej- og offentlig stiadgang

DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter

		
Ultramarinblå	Lys ultramarin	Lys berlinerblå
		
Brændt umbra	Lys brændt umbra	Berliner/Pariserblå
		
Dødenkopf	Lys dødenkopf	Oxydsort (varm)
		
Engelskipå	Lys engelskipå	Varm grå
		
Røddokker	Lys røddokker	Kønrøg (kold)
		
Terra di Siena, rå	Lys rå siena	Kold grå
		
Gulddokker	Lys gulddokker	Kridt
		
Grøn jord	Lys grøn jord	Kromoxydgøn Silen Vadsbær 04

Kortbilag 5 - Jordfarveskalaen



Facade udtryk collage

KNUSCHØVEDVEJ 15 - 5000 NYBORG
 Sag nr. 1738-15 Dato 23.08.2017

H A R R E B E KTM
 HARRIS & HARRIS A/S - arkitekter

Illustration af rækkehusbebyggelse



25 boliger.
3 lejligheder.
42 P-pladser

Situationsplan
1 : 500

KNUDSHOVVEJ 25 - 5800 Nyborg
Sags nr.: 1718-16 Dato 20.09.2017

H A R R E B E K™
Harrebek Arkitekter A/S - www.harrebek.dk

Vejledende illustration af overordnet forslag til mulig disponering



"Porthuset"
Foto collage

H A R R E B E KTM
Harrebeek Arkitekter A/S - www.harrebeek.dk

KNUDSHOVEDVEJ 25 - 5800 Nyborg
Sags nr.: 1718-16 Dato: 23.08.2017

Illustration af etagebyggeriet ud mod Knudshovedvej



Nyborg
KOMMUNE

Torvet 1
5800 Nyborg
www.nyborg.dk