



Lokalplan nr. 307

Kissendrup Maskinservice



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. 287 af 16/04/2018) bestemmer, at der skal vedtages en lokalplan, inden et større byggeri, anlægsarbejde eller en omfattende nedrivning sættes i gang, eller hvis et område skal overføres fra landzone til byzone.

Lokalplanen medvirker til at sikre en kontinuitet i kommunens planlægning og giver samtidig offentligheden og Byrådet mulighed for at vurdere konkrete projekter i sammenhæng med planlægningen som helhed.

Inden en lokalplan vedtages endeligt i Byrådet, har alle mulighed for at komme med indsigelser, ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget.

Før et lokalplanforslag kan vedtages endeligt af Byrådet, skal det fremlægges til offentlig høring i mindst 4 uger.

Indsigelser og ændringsforslag

Lokalplanforslaget har været offentliggjort til høring fra **28. januar til 11. marts 2020.**

INDHOLD

REDEGØRELSEDEL

BAGGRUND	4
LOKALPLANOMRÅDET	4
FORMÅL OG INDHOLD	6
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	6
TILLADELSE EFTER ANDEN LOVGIVNING	10
TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER	11
MILJØVURDERING	11
RETSVIRKNINGER	13
KLAGEVEJLEDNING	13

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1 FORMÅL	15
2 OMRÅDE OG ZONESTATUS	15
3 ANVENDELSE	15
4 UDSKYKNING	15
5 VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD	15
6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	16
7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	16
8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN	17
9 STØJ	18
10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	18
11 AFLYSNING AF LOKALPLAN	19
12 BONUSVIRKNING	19

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	20
VEDTAGELSESPÅTEGNING	21

BILAG

Kortbilag 1 -	
Lokalplanområdets afgrænsning og matrikulære forhold	22
Kortbilag 2 -	
Afgrænsning af byggefelt	23
Kortbilag 3 -	
Beplantningsbæltets placering og udformning	24
Bilag 4 - Planteliste	25
Bilag 5 - Den klassiske jordfarveskala	26

Redegørelse

BAGGRUND

Udarbejdelsen af nærværende lokalplan er truffet på baggrund af ejers ønske om at opføre en ny udstillingshal i tilknytning til eksisterende erhvervsbygninger på ejendommen.

Udarbejdelsen af lokalplan 307 er i overensstemmelse med Nyborg Kommunes prioritering om at understøtte udvikling af erhverv i kommunens landsbyer.

Nyborg Byråd vurderer, at en ny lokalplan vil imødekomme og understøtte virksomhedens muligheder for udvikling.

LOKALPLANOMRÅDET



Figur 1 - Lokalplanområdets placering i Nyborg Kommune.

Lokalplanområdet ligger i Kissendrup og omfatter Kissendrup Maskinservice (matrikel nr. 8f), samt en del af nabomatriklen, som i dag anvendes som landbrugsjord (matrikel nr. 8aq). Begge matrikler er af Kissendrup By, Flødstrup. Landbrugsarealet lægges, i forbindelse med udvidelsen af virksomheden, sammen med matrikel 8f.

Området er beliggende i den nordlige del af Kissendrup By og er afgrænset af Kissendrupvej, Skovgyden og opdyrkede marker. Det samlede areal for lokalplanområdet er 12.217 m². Lokalplanområdets placering i kontekst fremgår af figur 1 og 2. Lokalplanområdets afgrænsning fremgår af kortbilag 1.



Figur 2 - Lokalplanområdet er markeret med den røde linje. Området ligger i den nordlige udkant af Kissendrup landsby, og er delvist omgivet af landsbyen, delvist af det åbne land. Målestok 1:10.000.

Området er delvist omgivet af bebyggelse, delvist af det åbne land. Området anvendes i dag til beboelse og erhverv af virksomheden Kissendrup Maskinservice. Den eksisterende bolig på grunden er opført i 1914 og ombygget i 2010, mens erhvervsbygningerne er kommet til i hhv. 1937, 1996 og 2004. Bebyggelserne fremstår tidstypiske og erhvervsbygningerne er placeret og opført med respekt for den oprindelige boligbebyggelse og nabobebyggelserne. Byggeriet fremstår sammenhængende med lav bebyggelse mod vejen, mens de højere lagerbygninger og haller er trukket tilbage på grunden. Bygningerne er udført i forskellige materialer, men med gennemgående røde og grå facader og med seldtage med lav hældning.

Kissendrup Maskinservice er en større virksomhed i en lille landsby og er af stor betydning for byen. Ejendommens front mod landsbyen bidrager til landsbymiljøet, samtidig med, at der på bagsiden, mod det åbne land, er plads til at drive virksomheden. Mod det åbne land er etableret en lav hæk.

Lokalplanområdet er beliggende i landzone - og skal bevares i landzone.



Figur 3 - Ejendommen er lokaliseret ved landsbyens gadekær og udgør landsbyens kant mod nord.



Figur 4 - Boligen på ejendommen er fra 1914 og er opført i røde tegl.



Figur 5 - De gennemgående farver på eksisterende facader er rød og grå - med hvide vinduer og porte. Se også figur 3 og 4.



Figur 6 - Der er i dag plantet en lav linde-hæk mod det åbne land.

FORMÅL OG INDHOLD

Det er lokalplanens formål at sikre erhvervslivets mulighed for udvikling under hensyntagen til naboejendommene og det åbne land.

Lokalplanen sikrer muligheden for at opføre en udstillingshal i tilknytning til den eksisterende virksomhed på ejendommen.

For at sikre hensynet til naboejendomme, landsbyen og det åbne land opsætter lokalplanen bestemmelser om, at anvendelsen indenfor lokalplanområdet er til erhvervsformål med én tilknyttet bolig. Adgangen til ejendommen må kun ske via de i lokalplanen fastsatte overkørsler. Parkering skal håndteres indenfor lokalplanområdet og antallet skal leve op til de specifikke anførte krav.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for den enkelte ejendom og den maksimale bygningshøjde indenfor lokalplanområdet er 10 meter. Lokalplanen fastsætter desuden bestemmelser om, at facadefarver skal udføres i antracitgrå eller de rødlige farver i den klassiske jordfarveskala, og tage må kun udføres som sadeltage med en hældning mellem 5 og 35 grader.

Bebyggelsen skal placeres inden for nærmere afgrænsede byggefeltet, der sikrer, at nyt byggeri holder en afstand på min. 60 m fra nabo mod nord og 30 m mod Kissendrupvej mod syd. Mellem nordlig nabo og byggefeltet reserveres et areal til håndtering af overfladevand. Arealet skal herudover friholdes for bebyggelse og oplag.

Skiltning og reklamering må kun opstilles efter de i lokalplanen anførte anvisninger og beplantningsbæltet mod det åbne land må ikke beskæres til under 3 meter i bredden og 3 meter i højden.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning og nationale interesser

Planen berører ikke planlægning af national interesse. Der er ikke konstateret beskyttet natur inden for lokalplanområdet, herunder bilag IV arter. Planområdet ligger ca. 3,8 km fra det nærmeste Natura2000 habitatområde *Centrale Storebælt og Vresen*. Planen vurderes derfor ikke at kunne påvirke beskyttet natur efter habitatdirektivet.

Kommuneplan

I Kommuneplan 2017 er lokalplanområdet beliggende indenfor rammeområde 22.BL.1. Området er udlagt til blandet bolig og erhverv.

Nogle dyr og planter er beskyttet af habitatbekendtgørelsen, 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.

For rammeområdet er fastlagt en maksimal bebyggelsesprocent på 30 for den enkelte ejendom. Bebyggelsen må have max 1½ etage og opføres i en højde på max 8,5 meter.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende bebyggelsesprocent, bygningshøjde og rammeafgrænsning. Derudover er lokalplanen ikke i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje: landsbyafgrænsningen for Kissendrup. Derfor er forslag til kommuneplantillæg nr. 17 vedtaget samtidig med lokalplanforslaget.

Kommuneplantillæg nr. 17 fastsætter bebyggelsesprocenten til 40 for erhverv og 30 for bolig, for den enkelte ejendom. Den maksimale bygningshøjde fastsættes til 8,5 m for bolig og 10 m for erhverv. Med vedtagelsen af kommuneplantillægget oprettes rammen og landsbyens afgrænsning, således at den forløber parallelt med eksisterende skel mellem matrikel 8f og 8aq. Oprettningen indebærer at landsbyen udvides med ca. 200 m² eksisterende landbrugsareal. Omfanget fremgår af kortbilag 1.

Gældende lokalplan

Med vedtagelse af Lokalplan nr. 307 – Kissendrup Maskinservice aflyses nærværende lokalplanområde i den nuværende Lokalplan nr. 44 - For et blandet bolig- og erhvervsområde i Kissendrup.

Lokalplanområdet for lokalplan 307 - Kissendrup Maskinservice, og dermed det område der aflyses, fremgår af kortbilag 1.

Zonestatus

Området ligger i landzone og skal forblive i landzone.

Bonusvirkning

Efter lokalplanens endelige vedtagelse gælder den som grundlag for Byrådets administration af planlovens § 35 om bebyggelse og benyttelse i landzonen.

Servitutter

Eltransmission ejer og driver et fiberkabelanlæg, som er tinglyst på matriklen i 1998. Fiberkablet udgør en væsentlig del af Energinets HVDC jævnstrømsforbindelse, der binder det jysk-fynske og det sjællandske eltransmissionsnet sammen over Storebælt. Anlæggets placering på ejendommen fremgår af kortbilag 2.

Fiberkabelanlægget ligger i en dybde af 110 cm, og kræver en sikkerhedsafstand på min. 100 cm. Placering af bebyg-



Figur 7 - De blå angivelser viser, hvor vandet vil samle sig på terræn eller allerede er i vandløb (åbne som lukkede) eller søer. Den blå linje, der løber gennem matr. nr. 8f, er et rørlagt vandløb.

gelse og tilsvarende indenfor en afstand af 2 meter til anlægget skal rådføres med Energinet Eltransmission.

Planlægning i kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er beliggende ca. 2,4 km fra Storebælt og er dermed omfattet af bestemmelserne i Planlovens kapitel 2a om planlægning i kystområdet.

Planområdet omfatter en eksisterende virksomhed, som ønsker at udvide. Mellem planområdet og kysten ligger bebyggelse, landbrug og skov, og planområdet er ikke synligt fra kysten.

Da planen ikke giver mulighed for bebyggelse højere end 10 m, og da planområdet i øvrigt ikke kan ses fra kysten, vurderes planen ikke at påvirke kysten visuelt.

Klimatilpasning

Lokalplanområdet ligger i kote +7.7-8.4 m DVR90 og er ikke i risiko for oversvømmelse.

Der er ikke, hverken på ejendommen 8f eller på nabomatriklen 8aq, nogle oversvømmelses eller klimatiske problemstillinger. Dette fremgår af figur 7.

Der arbejdes hen imod at håndtere overfladevand inden for matriklen ved at etablere en lavning i den nordlige ende af matriklen. Dette har desuden til formål at beskytte nabomatriklen mod nord, matrikel 13c, mod gener fra overfladevand.

Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer

Lokalplanområdet berører ikke beskyttede naturområder eller beskyttelseslinjer.

Vej- og stiplanlægning

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Skovgyden og Kissendrupvej, som i den overordnede vejplan har status som offentlige veje. Der er fartbegrænsning på 50 km/t indenfor landsbyafgrænsningen.

Der er 3 eksisterende overkørsler fra Skovgyden til ejendommen, hvoraf den ene er med låge, som anvendes ved særligt store køretøjer. Lågen anvendes sjældent. Derudover er der 1 overkørsel mod Kissendrupvej.

Trafikplan og kollektiv transport

FynBus betjener området med ruter til Nyborg, Ullerslev og Revninge. Busstoppestederne er placeret inden for en afstand på 300 meter.

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

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

Støjforhold

Udvidelsen af virksomheden giver ikke anledning til øget støjpåvirkning af omgivelserne.

Udvidelsen af virksomheden vurderes ikke at øge mængden af trafik, og dermed trafikstøj, i området.

Påvirkning af produktionsvirksomheder

Lokalplanområdet indeholder en produktionsvirksomhed. Lokalplanen understøtter udviklingen af denne virksomhed, hvilket er i overensstemmelse med planlovens formålsparagraf, § 1 stk. 2, nr. 3, om at skabe gode rammer for erhvervsudvikling og vækst.

Udvidelsen af virksomheden vurderes ikke at øge påvirkningen af røg, lugt, støv eller anden luftforurening på naboer.

Der ligger ingen produktionsvirksomheder uden for lokalplanområdet, som påvirkes af den ændrede lokalplan.

Forsyning

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

Området er spildevandskloakeret. Ny bebyggelse skal derfor, for så vidt angår spildevand, tilsluttes eksisterende offentlige spildevandsanlæg. Regnvand fra tage og befæstede områder skal bortledes på egen grund enten ved nedsivning og/eller ved udledning til eksisterende dræn/rørlagte vandløb på egen grund. Bortledning/nedsivning af overfladevand kræver særskilte tilladelser.

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.

Der er reserveret et areal i den nordlige ende af planområdet til håndtering af overfladevand.

En afskærende drænledning krydser lokalplanområdet og en del af det planlagte byggefelt. Bygherre skal således sikre omlægning af dræn hvis kommende bygninger skal placeres i dræn tracéen.

Lokalplanområdet ligger i et område, der forsynes med vand fra Flødstrup Vandværk, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra ovennævnte vandværk.

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages af Ravdex.

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.

Lokalplanen understøtter udviklingen af privat virksomhed i et område med få arbejdspladser og fraflytning.

Der må ikke ske udvidelse eller ændring bygningsmæssigt eller driftmæssigt på en måde, som indebærer øget forurening, før udvidelsen eller ændringen er godkendt efter miljøbeskyttelsesloven.

Påvirkning af nabokommunerne

Det er Nyborg Kommunes vurdering, at det planlagte byggeri, som er omfattet af denne lokalplan, ikke vil påvirke nabokommuner væsentligt.

TILLADELSE EFTER ANDEN LOVGIVNING

International naturbeskyttelse, bilag IV arter

Det nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde er Natura2000-område nr. 116 Centrale Storebælt og Vresen. Natura 2000-området består af Habitatområde nr. H100 og fuglebeskyttelsesområderne nr. F73 og F98, og ligger 3,8 km fra lokalplanområdet.

Nyborg Kommune har ikke registreret bilag IV-arter i området. Der kan dog forekomme flagermus. Alle flagermusarter i Danmark er omfattet af EU's habitatdirektivs bilag IV. Beskyttelsen betyder, at flagermusenes yngle- eller rasteområder ikke må beskadiges eller ødelægges.

Bygninger i lokalplanområdet er potentielt yngle- og rasteområde for flagermus. Ved nedrivning og indgreb i eksisterende bygninger skal bygningerne undersøges for flagermus. Såfremt der konstateres flagermus i bygningen skal indgrebet 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.

TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Landbrugspligt

I henhold til landbrugslovens § 6, stk. 1, nr. 1 kan landbrugspligten ophæves for det areal, der overføres til ejendommen. Landbrugspligten kan ophæves ved erklæring fra en praktiserende landinspektør, efter nærværende lokalplan er godkendt. Lokalplanen har bonusvirkning, hvorfor en godkendelse af lokalplanen samtidig udløser en landzonetilladelse og dermed en godkendelse af ophævelse af landbrugspligt. Her henvises til lokalplanens § 12.

Politiet

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

Museumsloven

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

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

MILJØVURDERING

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

Det er i screeningen vurderet, at lokalplanen ikke vil medføre væsentlige gener for lokalbefolkningen eller natur og miljø.

Lokalplanen muliggør, at den eksisterende virksomhed Kissendrup Maskinservice udvikler sig på en bæredygtig måde.

Udvidelsen af virksomheden medfører en udretning af landsbyafgrænsningen. Ændringen medfører ikke, at der inddrages yderligere areal til byudvikling. Lokalplanen muliggør kun i begrænset omfang nybyggeri og ændringer i forhold til det eksisterende miljø.

Lokalplanen er ikke i strid med anden lovgivning og statslige mål, og det vurderes, at lokalplanen ikke er til hindring for gennemførsel af anden lovgivning.

Efter en vurdering efter § 8 stk. 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018) er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af lokalplan nr. 307 efter § 8 stk. 1.

Klager over ikke gennemført miljøvurdering

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

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

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

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

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

RETSVIRKNINGER

Lokalplanens retsvirkninger

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

Lokalplanen regulerer kun fremtidige forhold. Byggeri og anlæg som er lovligt etableret før lokalplanen, kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke pligt til at etablere de byggerier og anlæg som lokalplanen beskriver, men når de etableres skal det ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

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

Dispensation fra lokalplanen (Planlovens §§ 19 og 20)

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

KLAGEVEJLEDNING

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af lov om planlægning (lovbek. nr. 287 af 16/04/2018) kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages Planklagenævnet.

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

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

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

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

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbek. nr. 287 af 16/04/2018) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1 FORMÅL

Formålsbestemmelsen kan karakteriseres som de politiske mål, der udmøntes i de enkelte mere detaljerede regler om anvendelse, udformning osv.

Formålsparagraffen har væsentlig betydning ved behandling af ansøgning om dispensation idet der ikke kan dispenseres fra lokalplanens principper, som navnlig kommer til udtryk i formåls- og anvendelsesbestemmelserne.

1.1 Det er lokalplanens formål

at sikre erhvervsvirksomheders mulighed for udvikling under hensyntagen til naboejendommene,

at sikre hensynet til den visuelle påvirkning af det åbne land.

2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen dækker det på kortbilag 1 viste område og omfatter matr. nr. 8f og en mindre del af matr. nr. 8aq, begge af Kissendrup By, Flødstrup.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone og forbliver med denne plan i landzone.

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 Lokalplanområdet må kun anvendes til erhvervsformål med én tilknyttet bolig, som anvendes som bolig for indehaver af virksomheden eller medarbejder tilknyttet virksomheden.

Erhvervsformål i form af kontor- og serviceerhverv og let industri og håndværk.

4 UDSTYKNING

4.1 Lokalplanen giver ikke mulighed for at udstykke.

5 VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD

5.1 Veje

Der må etableres tre overkørsler mod Skovgyden og en mod Kissendrupvej.

En af overkørslerne mod Skovgyden skal etableres med låge, og må kun anvendes til køretøjer, der ikke har mulighed for at anvende de øvrige overkørsler.

Placering af overkørsler til ejendommen fremgår af kortbilag 2.

5.2 Parkering

Generelt: Parkering skal foretages på egen grund.

Indenfor området skal der reserveres areal til anlæg af parkeringspladser efter følgende regler:

- min. 1 parkeringsplads pr. 75 m² etageareal produktionshal eller lignende.
- min. 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal til administrative formål.
- min. 2 parkeringspladser pr. bolig.

6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Ad § 6 stk. 1: 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.

6.1 Bebyggelsesprocenten for ejendommen må ikke overstige 40.

6.2 Bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 2 afgrænsede byggefelter.

Vestligt byggefeltet er defineret ved

- 30 meter til skel mod Kissendrupvej
- 60 meter til skel mod matr. nr. 13c
- 2 meter til fiberkabeltracé
- 5 meter til skel mod matr. nr. 8aq

Østligt byggefelt er defineret ved

- afgrænset af internt vejforløb mod nord
- 5 meter til skel mod Skovgyden
- afgrænset som forlængelse af eksisterende sydlig facade mod Kissendrupvej
- min. 2 meter respektafstand til fiberkabelanlæg

6.3 Ingen dele af en erhvervsbygning ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 10 meter målt i forhold til naturligt terræn. For boligbebyggelse er den maksimale bygningshøjde 8,5 meter.

6.4 Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1,5 etage.

6.5 Tekniske anlæg/installationer, skal indarbejdes i arkitekturen. Bygningshøjden må ikke overstige 10 meter.

7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1 Facader må kun fremstå i antracitgrå eller rødlige nuancer efter den klassiske jordfarveskala, som fremgår af bilag 5.

7.2 Tage må kun udformes som sadeltage med en hældningsgrad mellem 5 og 35 grader.

7.3 Der må ikke opsættes udvendige antenner og lignende på bygninger. Paraboler må kun placeres på terræn.

Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal de dele af anlægget som anbringes udvendigt på bygningen tilpasses tagfladen eller bygningens øvrige ydervægge.

Naturbeskyttelseslovens § 21 stk. 1 (lovbek. nr. 240 af 13/03/2019) forbyder opsætning af fritstående skilte, lysreklamer og lign. i det åbne land. Forbuddet omfatter iht. § 21 stk. 2 (lovbek. nr. 240 af 13/03/2019) ikke virksomhedsreklamer, som opsættes i umiddelbar tilknytning til en virksomhed, når de ikke virker dominerende i landskabet. Nyborg Kommune vurderer, at skiltningen som reguleres i lokalplanens § 7.5 falder ind under undtagelsesbestemmelsen i naturbeskyttelseslovens § 21 stk. 2.

7.4 Skiltning og reklamering må kun finde sted efter følgende retningslinjer:

Skiltning skal ske på egen grund og må kun udføres med firmanavn, logo og evt. åbningstider. Der må kun opsættes en pylon. Pylonen må ikke have en flade, der er større end 3 m² og højden må ikke overstige 2,5 meter fra terræn. Pylonen må ikke genere oversigtsforhold langs veje og skal placeres efter anvisninger på kortbilag 2. Den vinkelrette afstand til nærmeste vejkant skal være minimum 2,5 meter.

Herudover må der på bygningsfacader skiltes med firmanavn og produktnavn. Bogstavshøjden må ikke være højere end 40 cm.

Der må opsættes en flaggruppe pr. ejendom med max 3 flagstænger i op til 12 m højde. Inden for en afstand af 50 m skal flaggruppen samordnes ved opstilling. Der må flages med virksomhedens navn, logo eller dannebrog. Der må ikke flages med reklameflag for produkter. Der må kun flages med bløde flagduge uden afstivning.

Der må derudover opsættes 1 flagstang i tilknytning til boligen.

Pylonen må belyses med dæmpet belysning. Flagstænger og bogstaver på facader må ikke belyses.

8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN

8.1 Oplagring og henstilling af redskaber mv. må uden for bygninger kun finde sted på der til indrettede og afskærmede arealer. Afskærmning mod naboejendomme og vejareal må kun bestå af beplantning, som forhindrer negativ visuel påvirkning af omgivelserne.

8.2 Mod det åbne land (matr. nr. 8aq) skal etableres et tæt beplantningsbælte.

Beplantningsbæltet skal etableres i 2-3 rækker med en rækkeafstand på højst 1,25 m og en intern planteafstand på højst 1 m.

Beplantningsbæltet må ikke beskæres til dimensioner, der afviger fra: Bredde min. 3 m. x Højde min. 3 m. Se vedlagte kortbilag 3 for placering og udformning.

- 8.3 Beplantningsbæltet mod det åbne land må kun bestå af træer og buske, som fremgår af traditionelle skovbryns- og læhegnsarter. Planteliste fremgår af bilag 4.
- 8.4 Øvrig afskærmning med beplantning må udføres som hækplantning.
- 8.5 Belysning af parkeringspladser, færdselsarealer og udendørs arbejdsområder må kun udføres med en lysningshøjde over færdigt terræn på max 3,5 meter.
- 8.6 Inden for det på Kortbilag 2 markerede "friholdte areal" må der kun etableres anlæg til håndtering af overfladevand. Herudover må området kun benyttes som grønt areal i græs og med beplantning. Der må ikke ske oplag inden for området.

9 STØJ

- 9.1 Ny bebyggelse må kun opføres såfremt der er udarbejdet støjberegninger som viser, at Miljøstyrelsens gældende vejledende grænseværdier for støj overholdes på både inden- og udendørsarealer.

10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:
- Parkeringsarealer og tilkørselsarealer er anlagt, jf. § 5 stk. 1 og 2.
 - Påkrævede beplantede arealer er etableret, eller etableres ved førstkommende vækstsæson efter byggeriets opførelse, jf. § 8 stk. 1, 2, 3 og 4.
 - Der er etableret anlæg til håndtering af overfladevand, jf. § 8 stk. 6.

11 AFLYSNING AF LOKALPLAN

- 11.1 Dele af lokalplan nr. 44 - For et blandet bolig- og erhvervsområde i Kissendrup aflyses for så vidt angår denne lokalplans område, som fremgår af kortbilag 1.

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

12 BONUSVIRKNING

- 12.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse af nærværende lokalplan er der samtidig givet tilladelse efter Planlovens § 35 stk. 1 til ændret anvendelse og ny bebyggelse, der opfylder lokalplanens bestemmelser.

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

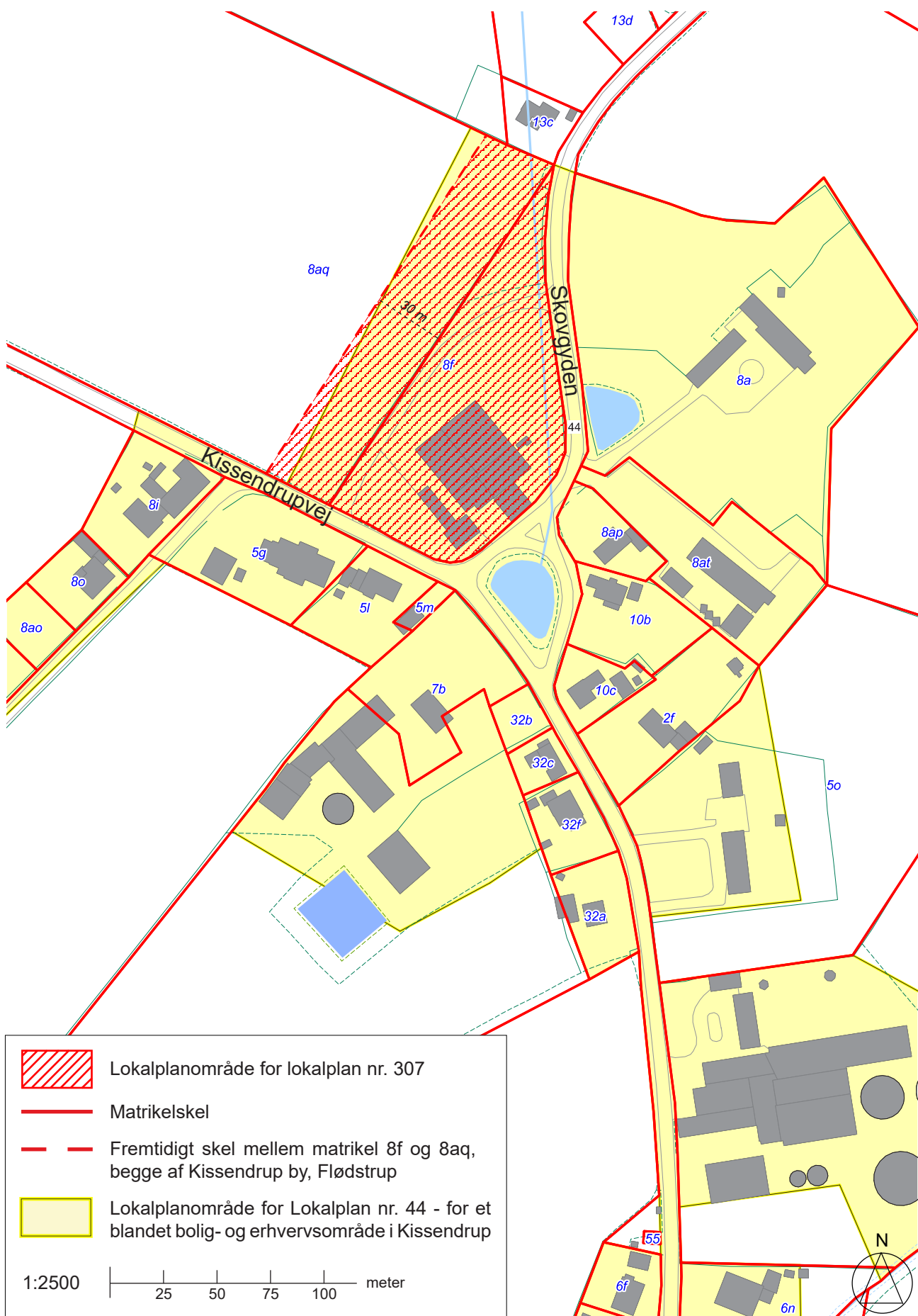
Forslag godkendt af Teknik og Miljøudvalget, på vegne af Nyborg Byråd, den 20. januar 2020 og fremlagt i offentlig høring fra den 28. januar til den 11. marts vedtages således endeligt af Nyborg Byråd den 24. juni 2020.

P. b. v.

Kenneth Muhs
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør

Vedtagelsen af lokalplanen er offentlig bekendtgjort den 30. juni 2020.



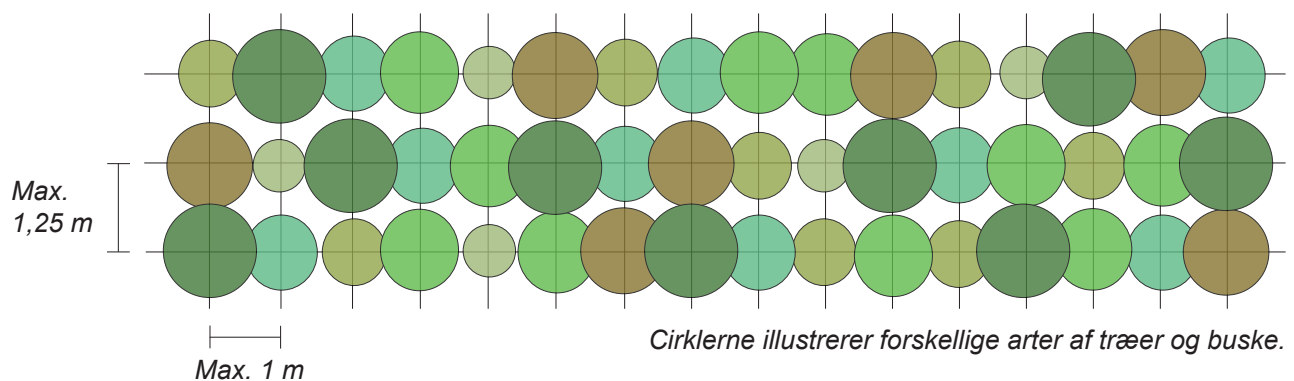
Kortbilag 1 - Lokalplanområdets afgrænsning og matrikulære forhold



Kortbilag 2 - Afgrænsning af byggefelt



PRINCIP FOR UDFORMNING AF PLANTEBÆLTE



Beplantningsbæltet skal etableres i 2-3 rækker med en rækkeafstand på højst 1,25 m og en intern plante-afstand på højst 1 m. Der skal løbende tyndes ud i beplantningen for at give planterne optimale vækstvilkår.

Beplantningsbæltet må ikke beskæres til dimensioner, der afviger fra følgende:

Bredde: min. 3 m. Højde: min. 3 m.

Artssammensætningen kan bestå af en eller flere arter fra vedlagte planteliste (bilag 4).

Kortbilag 3 - Beplantningsbæltets placering og udformning

DANSK NAVN

Ask

Avnbøg

Benved

Birk, dun-

Birk, vorte-

Bævreasp

Bøg

Eg, stilk-

Eg, vinter-

El, rød-

Elm, storbladet

Fyr, skov-

Gedebled, dunet

Hassel

Hvidtjørn, alm.

Hvidtjørn, engriflet

Hyld, alm.

Hæg, alm.

Kirsebær, fugle-

Kornel, rød

Kvalkved

Lind, småbladet-

Løn, spids-

Navr

Pil, femhannet-

Pil, grå-

Pil, selje-

Pil, øret

Rose, blågrøn

Rose, hunde-

Rose, klit-

Rose, æble-

Røn, alm.

Slåen

Syren

Tørst

Vrietorn

Æble, vild

Ær

LATINSK NAVN

Fraxinus excelsior*

Carpinus betulus

Euonymus europaeus

Betula pubescens

Betula pendula

Populus tremula

Fagus sylvatica

Quercus robur*

Quercus petraea*

Alnus glutinosa*

Ulmus glabra

Pinus sylvestris

Lonicera xylosteum

Corylus avellana

Crataegus laevigata*

Crataegus monogyna*

Sambucus nigra

Prunus padus*

Prunus avium*

Cornus sanguinea*

Viburnum opulus*

Tilia cordata

Acer platanoides

Acer campestre

Salix pentandra

Salix cinerea

Salix caprea

Salix aurita

Rosa dumalis

Rosa canina

Rosa pimpinellifolia

Rosa rubiginosa

Sorbus aucuparia

Prunus spinosa

Syringa vulgaris*

Rhamnus frangula

Rhamnus catharticus

Malus sylvestris

Acer pseudoplatanus

**Særligt anbefalede arter til
nærværende lokalplanområde.*

Bilag 4 - Planteliste

DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter

		
Ultramarinblå	Lys ultramarin	Lys berlinerblå
		
Brændt umbra	Lys brændt umbra	Berliner/Pariserblå
		
Dødenkopf	Lys dødenkopf	Oxydsort (varm)
		
Engelskrød	Lys engelskrød	Varm grå
		
Røddokker	Lys røddokker	Køntæg (kold)
		
Terra di Siena, rå	Lys rå siena	Kold grå
		
Gulddokker	Lys gulddokker	Kridt
		
Grøn jord	Lys grøn jord	Kromoxydgøn Sien Vaskhøj 04

Bilag 5 - Den klassiske jordfarveskala



Nyborg
KOMMUNE

Torvet 1
5800 Nyborg
www.nyborg.dk