



Lokalplan nr. 277

Boliger på Damgårdsvænget i Måre

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

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring fra den 16. maj til den 11. juli 2017. Der blev modtaget én indsigelser i høringsperioden.

Indhold

REDEGØRELSE.....	4
BAGGRUND	4
LOKALPLANOMRÅDET.....	4
FORMÅL OG INDHOLD.....	5
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING.....	6
TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER.....	8
MILJØVURDERING.....	9
RETSVIRKNINGER.....	9
KLAGEVEJLEDNING.....	10
LOKALPLANENS BESTEMMELSER.....	11
§1 - FORMÅL.....	12
§2 - OMRÅDE OG ZONESTATUS	12
§3 - ANVENDELSE.....	12
§4 - Udstykning.....	12
§5 - VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD.....	12
§6 - BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.....	13
§7 - BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.....	13
§8 - UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN.....	14
§9 - FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING.....	15
§10 - AFLYSNING AF PLANER.....	15
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.....	16
VEDTAGELSESPÅTEGNING.....	16
Kortbilag 1 - Lokalplanområdets afgr. og matr. forhold.....	17
Kortbilag 2 - Udstykningsplan og delområdeafgr.....	18
Kortbilag 3 - Vejadgang, vejudlæg, mm.....	19
Kortbilag 4 - Illustrationsplan.....	20
Bilag 5 - Den klassiske jordfarveskala.....	21

BAGGRUND

Nyborg byråd har truffet beslutning om udarbejdelse af nærværende lokalplan for at give mulighed for en omdannelse af et areal, der tidligere har været benyttet som børnehave.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet er beliggende i den vestlige del af Måre, der udgør den ene del af landsbyen Herrested/Måre. Herrested/Måre, der er beliggende i den vestlige del af Nyborg Kommune (se Figur 1), mellem Nyborg og Ringe, er en af Nyborg Kommunes landsbyer med mulighed for byvækst.

Lokalplanområdet omfatter den tidligere børnehave i Herrested/Måre, der siden børnehaven lukkede har ligget ubebygget, en mindre legeplads, der betjener området, samt én tidligere udstykket parcel, til en enfamiliesbolig.



Figur 1: Lokalplanområdets placering i Nyborg Kommune.

Arealet (se Figur 2) er en del af et parcelhusområde, der er udstykket i 1970'erne og som i dag består af åben-lavt boligbyggeri i mellem 1 og 1½ etage (se billeder, Figur 4-6). Arealet udgør den sydlige del af et boligvænge med 13 enfamiliesboliger.

Umiddelbart vest for boligvænget breder det åbne land sig og arealet syd for lokalplanområdet er zoneret som landzone og henligger som åben mark.

Mod øst ligger Måre by, og der er ca. 250 meter til handelsmuligheder og kollektive transportforbindelser.



Figur 2: Lokalplanområdets afgrænsning og placering i Måre, Herrested-Måre.



Figur 3: Den tidligere børnehaven, der har ligget i enden af Damgårdsvænget.



Figur 4: Størstedelen af områdets boliger er klassiske, 1 etages parcelhuse i teglsten i brune eller røde nuancer, og udstyret med saddeltag.



Figur 5: Nogle af områdets parcelhuse er i stedet opført med valmet saddeltag, men i samme periodetyperiske stil fra 1970'erne.



Figur 6: Enkelte boliger er i 1½ etage som denne.



Figur 7: Parcellen på hjørnet af Damgårdsvænget og Ravnholtvej er i dag offentlig tilgængelig legeplads. Lokalplanen fastholder denne anvendelse af arealet.

Selve arealet bærer præg af sin tidligere funktion; udover den tidligere børnehavebygning i gule teglsten og røde tegltagsten, er terrænet modeleret med små jordhøje, der har fungeret som en del af legepladsen. Som afskærmning mod parcellen øst for børnehaven, der også er en del af lokalplanområdet, er en del beplantning.

FORMÅL OG INDHOLD

Det er lokalplanens formål at muliggøre opførelsen af fire åben-lav boliger, der er arkitektonisk og rumligt forenelige med det eksisterende boligområde ved Damgårdsvænget. Det er med andre ord lokalplanens formål at sikre, at de nye boliger integreres visuelt i det eksisterende boligområde.

Lokalplanen muliggør en indretning af området, hvor der kan udstykkes fire grunde til åben-lavt boligbyggeri. Grundene udstykkes i en størrelse af minimum 700 m². Desuden fastholdes den offentligt tilgængelige legeplads i den østlige del af området.

Udstykningsplanen udlægger en privat fællesvej, der skal betjene tre af de nye parceller, og som har vejadgang fra Damgårdsvænget (se Kortbilag 3). Den sidste parcel får vejadgang fra enden af Damgårdsvænget, hvor den tidligere børnehaven også har været betjent fra.

De muliggjorte boliger må opføres i 1-1½ etage og med en maksimal højde på 8,5 meter. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30. Dermed sikres en rumlig integration med områdets eksisterende boliger.

Den visuelle integration af muliggjorte boliger sikres ved, at disse kun må fremstå i teglsten, som er dominerende i områdets eksisterende bygningsmasse. Både facader og tage skal desuden fremstå i farver efter den klassiske jordfarveskala.

For at forebygge genskinsgener må tagsten ikke have en glansværdi på over 10.

For at sikre en grøn overgang til det åbne land regulerer lokalplanen muligheden for at fjerne et eksisterende beplantningsbælte i skel i den sydlige del af lokalplanområdet. Lokalplanen foreskriver, at beplantningsbæltet skal bevares, at det skal bestå af naturligt hjemmehørende og egnstypiske plantearter (f.eks. ask, bøg, eg, hassel, gråpil, vildæble, m.fl.). At beplantningsbæltet "ikke må fjernes" betyder ikke at det ikke må vedligeholdes, suppleres eller at der ikke må ske en udskiftning af beplantningen.

Det er dog vigtigt at beplantningsbæltet fastholdes for at sløre udtrykket af boligområdet ift. det åbne land. Dette formål skal opfyldes samtidig med at beplantningen kan tilpasses sådan at der stadig gives mulighed for udsigt til det åbne land fra de sydligste parceller i lokalplanområdet.

Lokalplanens realisering forudsætter nedrivning af den eksisterende bebyggelse på matr. nr. 6g, Måre by, Herrested (den tidligere børnehavebygning).

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan 2013

Herrested/Måre er én af de landsbyer, der i Kommuneplan 2013 er tildelt mulighed for byvækst. Der er lavet en byudviklingsplan for byen. Området ved Damgårdsvænget er ikke en del af denne plan, og boligudbygningen hér kommer derfor oveni boligerne, der er planlagt i byudviklingsplanen.

Området er omfattet af kommuneplanramme 6.B.1, der udlægger området til boligområde til åben-lav boliger. Der fastsættes i rammen en maksimal bebyggelsesprocent på 30 og et maks. etageantal på 1½. Højden sættes til maks. 8,5 meter. Der lægges i rammen vægt på en landskabelig bearbejdning af overgangen mellem byen og det åbne land, bl.a. ved at etablere "hjemmehørende planter" i overgangszonen.

Også kommuneplanens generelle ramme for hegning slår fast, at hegning mod rekreative områder og naturområder kun må etableres som levende hegn, eventuelt suppleret med trådhegn.

Etablering af levende hegn mod landskab og mod naturområder skal altid, i følge rammen, ske med naturligt forekommende træer og planter.



Figur 8: Syd for lokalplanområdet ligger det åbne land. Beplantningsbæltet til højre i billedet skal ifølge lokalplanen fastholdes.

Aflysning af byplanvedtægt og lokalplan

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende byplanvedtægt nr. 4 for Herrested Måre By (1976) hvad angår matr. nr. 6x af Måre by, Herrested. Byplanvedtægten omfatter størstedelen af Herrested-Måre og udlægger matr. nr. 6x til boligområde.

Lokalplan nr. 6.4.2 for Herrested Måre By (1979) aflyses ved vedtagelsen af nærværende lokalplan. Lokalplanen, der omfattede matr. nr. 6g og 6v af Måre by, Herrested, udlagde området til offentlige formål.

Zonestatus

Området ligger i byzone. Zonestatus for området ændres ikke ved denne lokalplan.

Vej- og stiplanlægning

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Damgårdsvænget, der også betjener det resterende boligområde nord og vest for denne lokalplans afgrænsning.

Den planlagte boligvej inden for lokalplanområdet får status som privat fællesvej.

Syd og øst for lokalplanområdet er der adgang til en offentlig sti, der forløber igennem boligområdet i den nordvestlige del af Måre by bl.a. med adgang til Måre Byvej.

Trafikplan og kollektiv transport

Der er ca. 250 meter til nærmeste busstoppested, Måre Gadekær, hvor der bl.a. er afgang til Ørbæk, og 1 km til busstoppestedet Herrested, hvor der bl.a. er afgang til Odense og Ørbæk.

Trafikstøj

Indfaldsvejen Ravnholtvej, der løber forbi området og fra hvilken der er tilkørsel til Damgårdsvænget, har en årsdøgntrafik (ÅDT) på 433 (2016 tal). Der vurderes derfor ikke, ift. denne vejs kapacitet, at være udfordringer ved etablering af flere boliger i området.

Den mindre villavej Damgårdsvænget har dog en væsentlig lavere kapacitet. Det er især vigtigt at mindske trafikbelastningen af vende- og parkeringspladsen for enden af vænget, hvorfra der er vejadgang til Damgårdsvænget 7 i dag.

Grundet den lave ÅDT vurderes trafikstøjen i området til at være under den anbefalede grænseværdi på L_{den} 58 dB. En vejledende støjberegning via støjprogrammet Nord2000kr Type Cases viste en støjbelastning fra vejtrafikken på L_{den} 52 dB.

De vejledende støjgrænser fra Miljøministeret er formuleret for indikatoren L_{den} . Den udtrykker års-middelværdien af støjen udendørs og tillægger 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.

Skoledistrikt og skolekapacitet

Området ligger inden for 4Kløverskolens skoledistrikt.

Forsyning

Varmeforsyning

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

Lokalplanområdet ligger i et område, der i varmforsyningsplanen er udlagt til kollektiv varmforsyning ved naturgas. Ny bebyggelse har derfor tilslutningspligt, jf. varmforsyningsloven (LBK nr 1307 af 24/11/2014). Der er ikke aftagningspligt.

Spildevandshåndtering

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.

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger i et område der forsynes med vand fra Herrested Måre Vandværk. Ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra ovennævnte vandværk.

Elforsyning

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages af Energi Fyn A/S.

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 medvirker til en bæredygtig udvikling ved at tillade opsætning af solceller på bygningers tage samt ved at give mulighed for lokal nedsivning af regnvand.

TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Museumsloven

Det kan ikke udelukkes, at lokalplanområdet rummer jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der vil være omfattet af museumslovens (LBK nr 358 af 08/04/2014) § 27. I det omfang et fortidsminde berøres af et anlægsarbejde, kan dette af Slots- og Kulturstyrelsen kræves standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført.

MILJØVURDERING

Det er i screeningen vurderet, at lokalplanen ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljøvurdering. Dette bygger på at lokalplanen udelukkende muliggør en mindre boligudbygning i et eksisterende boligområde i byzone, at boligernes størrelse og karakter ikke afviger fra det øvrige område, og at planen tager hensyn til overgangen til det åbne land gennem fastholdelse af et beplantningsbælte.

Arealet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser, men da planen udelukkende giver mulighed for boliger i et eksisterende byområde, vurderes planen ikke at kunne få væsentlige konsekvenser for grundvandsressourcen.

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 1533 af 10/12/2015) § 3 er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af lokalplan nr. 277. Dette er annonceret og offentlig bekendtgjort den 16. maj 2017.

Klager over ikke gennemført miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer § 16 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.

Se afsnittet Klagevejledning.

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.

Ad § 1: 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.

Ad § 3.2: 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.

§1 FORMÅL

1.1 Det er lokalplanens formål

at muliggøre opførelsen af åben-lav boliger til helårsbeboelse, der er arkitektonisk og rumligt forenelige med det eksisterende boligområde ved Damgårdsvænget.

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 6g, 6v og 6x af Måre by, Herrested samt alle parceller, der udstykkes herfra.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

§3 ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder, som vist på Kortbilag 2.

3.2 Delområde 1 må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav boliger til helårsbeboelse.

3.3 Delområde 2 må kun anvendes til rekreative formål i form af legeplads og grønt område.

§4 UDSTYKNING

4.1 Udstykning må kun ske efter principperne, som vist på Kortbilag 2.

4.2 Parceller til boligbebyggelse må ikke udstykkes med et areal på under 700 m².

§5 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD

Veje

5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Damgårdsvænget, som vist på Kortbilag 3.

5.2 Der udlægges areal til en privat fællesvej med en beliggenhed, som vist på Kortbilag 2.

5.3 Den private fællesvej udlægges i 7 meters bredde og anlægges med 5 meter kørebane og 1 meter rabat på hver side af kørebanen.

- 5.4 Der udlægges areal til en vendeplads med en radius på 6 meter.

Parkering

- 5.5 Der skal indrettes min. 2 parkeringspladser til hver åben-lav bolig. De må kun etableres på egen grund.

Belysning

Ad § 5.7: Belysningen skal godkendes af Nyborg Kommune. Efter etablering overtager kommunen ejerskab og drift af belysningsanlæggene.

- 5.7 Til belysning af den udlagte private fællesvej skal etableres gadelys i overensstemmelse med Vejreglerne.

Belysningsanlæggene etableres uden udgift for Nyborg Kommune.

§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 For delområde 1 gælder §§ 6.2-6.6 og for delområde 2 gælder § 6.8.

Bestemmelser for delområde 1

Ad § 6.2: 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.

- 6.2 Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 30.

- 6.3 Ny bebyggelse til beboelse må kun placeres inden for de på Kortbilag 2 afgrænsede byggefelter.

Byggefelterne afgrænses ved en afstand til skel på 2,5 meter.

- 6.4 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 meter.

Ad § 6.5: Dette kaldes også 1½ etage.

- 6.5 Bygninger må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.

- 6.6 Eksisterende bebyggelse på matr. nr. 6g kan tillades nedrevet.

Bestemmelser for delområde 2

Ad § 6.7: Eksisterende bebyggelse henfører til den tidligere børnehavebygning.

- 6.7 Der må kun etableres legeanlæg samt småbygninger til rekreative formål inden for delområde 2.

Der skal søges nedrivningstilladelse fra Nyborg Kommune.

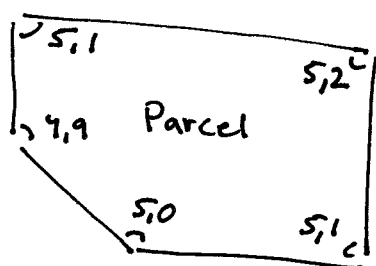
§7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Facader på bygninger til beboelse må kun fremstå i teglsten og kun i farver efter den klassiske jordfarveskala som gengivet på Bilag 5 og disses farvers blanding med hvid og sort.

- 7.2 Tage må kun fremstå i farver efter den klassiske jordfarveskala, som gengivet på Bilag 5.

- 7.3 Tage må ikke beklædes med glaserede tagsten eller tagsten med en glansværdi på over 10.

- 7.4 Paraboler må ikke placeres mere end 1,8 meter over naturligt terræn.
- 7.5 Anlæg til indvinding af solenergi må kun placeres plant på tagfladen.
- 7.6 Tekniske anlæg/installationer må kun etableres som en integreret del af bygningernes arkitektur.
- 7.7 Småbygninger på op til 10 m² samt carporte, garager og andre lignende bygninger må kun fremstå i farver efter den klassiske jordfarveskala, som gengivet på Bilag 5.



Figur 9: Skitse af bestemmelsen af grundens niveauplan, jf. § 8.1. I dette eksempel udregnes det til 5 (5,06): $(5,1 + 5,2 + 4,9 + 5,0 + 5,1) / 5$.

Skiltning

- 7.8 Skiltning er kun tilladt i forbindelse med liberalt erhverv og kun i form af ét skilt med en maksimal størrelse på 20 x 30 cm.

§8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN

- 8.1 Der må ikke ske terrænregulering, der er større end +/- 0,25 meter ift. grundens niveauplan, fastlagt som den gennemsnitlige terrænkote til naturligt terræn målt ved grundens hovedhjørner, jf. Figur 9, og der må ikke ske terrænregulering nærmere skel end 0,5 meter.

Ad § 8.2: Bestemmelsen medfører at der kun mod vej, sti, nabo, mv. må etableres hæk eller lignende, men at der godt kan etableres anden form for hegn indenfor hækken, f.eks. trådhegn.

- 8.2 Inden for delområde 1 må hegn kun fremstå som levende hegn.

Ad § 8.4: At beplantningsbæltet "ikke må fjernes" betyder ikke at det ikke må vedligeholdes, suppleres eller at der ikke må ske en udskiftning af beplantningen (jf. dog § 8.5).

- 8.3 Der må ikke etableres hegning nærmere skel mod vej end 0,5 meter.

- 8.4 Det på Kortbilag 3 angivne beplantningsbælte må ikke fjernes.

Beplantningsbæltet afgrænses som en bræmme fra skel mod matr. nr. 6f og 2 meter ind i delområde 1.

Det er dog vigtigt at beplantningsbæltet fastholdes for at mildne udtrykket af boligområdet ift. det åbne land. Dette formål skal opfyldes samtidig med at beplantningen kan tilpasses sådan at der stadig gives mulighed for udsigt til det åbne land fra de sydligste parceller i lokalplanområdet.

Se principperne på Figur 10.

Figur 10: Principper for beplantningsbæltets fremtræden. De to principper repræsenterer to tilgange, men er ikke udtømmende. Principperne illustrerer ønsket om at fastholde et beplantningsbælte med varierende beplantning både hvad angår højde og type.

På den første skitse opnås det med en blanding af almindelig hæk og to solitære træer.

På den anden skitse har beplantningsbæltet et mere organisk udtryk med buskbeplantning i varierende højde.



Princip for beplantningsbælte med hæk og solitære træer.



Princip for beplantningsbælte med buske i varierende højde.

Ad § 8.5: Egnstypiske og hjemmehørende plantearter inkluderer Ask, Avnbøg, Dunbirk, Vortebirk, Bøg, Alm. eg/stilkeg, Rødel, Engriflet hvidtjørn, Almindelig hæg, Fuglekirsebær, Småbladet lind, Navr, Femhannet pil, Seljepil, Almindelig røn, Vildæble, Almindelig hvidtjørn, Benved, Dunet gedebled, Hassel, Havtorn, Almindelig hyld, Rød kornel, Kvalkvæd, Gråpil, Blågrøn rose, Hunderose, Æblerose, Slåen, Tørst, og Vrietorn.

Ad § 9.1: Byrådet skal dispensere fra tilslutningspligten til et kollektivt varmeforsyningsselskab når bebyggelsen opføres som lavenergihus, jf. planlovens § 19 stk. 4 og § 21 A.

- 8.5 Inden for det på Kortbilag 3 angivne beplantningsbælte må der kun etableres hjemmehørende og egnstypisk beplantning.
- 8.6 Lastbiler, campingvogne, trailere, uindregistrerede biler samt både må ikke opbevares på fælles parkeringspladser, veje eller på andre fælles ubebyggede arealer.
- 8.7 Containere må ikke opstilles på private eller fælles arealer.

§9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE

- 9.1 Bebyggelsen må kun tages i brug såfremt den er tilsluttet kollektiv varmeforsyning, offentligt spildevandsanlæg, og såfremt der er etableret lovlig vejadgang.

§10 AFLYSNING AF BYPLANVEDTÆGT/LOKALPLAN

- 10.1 Byplanvedtægt nr. 4 for Herrested Måre By aflyses for så vidt angår denne lokalplans område, som afgrænset på Kortbilag 1.
- 10.2 Lokalplan nr. 6.4.2 for Herrested Måre By aflyses i sin helhed.

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.

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

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag godkendt af Teknik og Miljøudvalget, på vegne af Nyborg Byråd, den 8. maj 2017 og fremlagt i offentlig høring fra den 16. maj til den 11. juli 2017 vedtages således endeligt af Nyborg Byråd den 29. august 2017.

P. b. v.

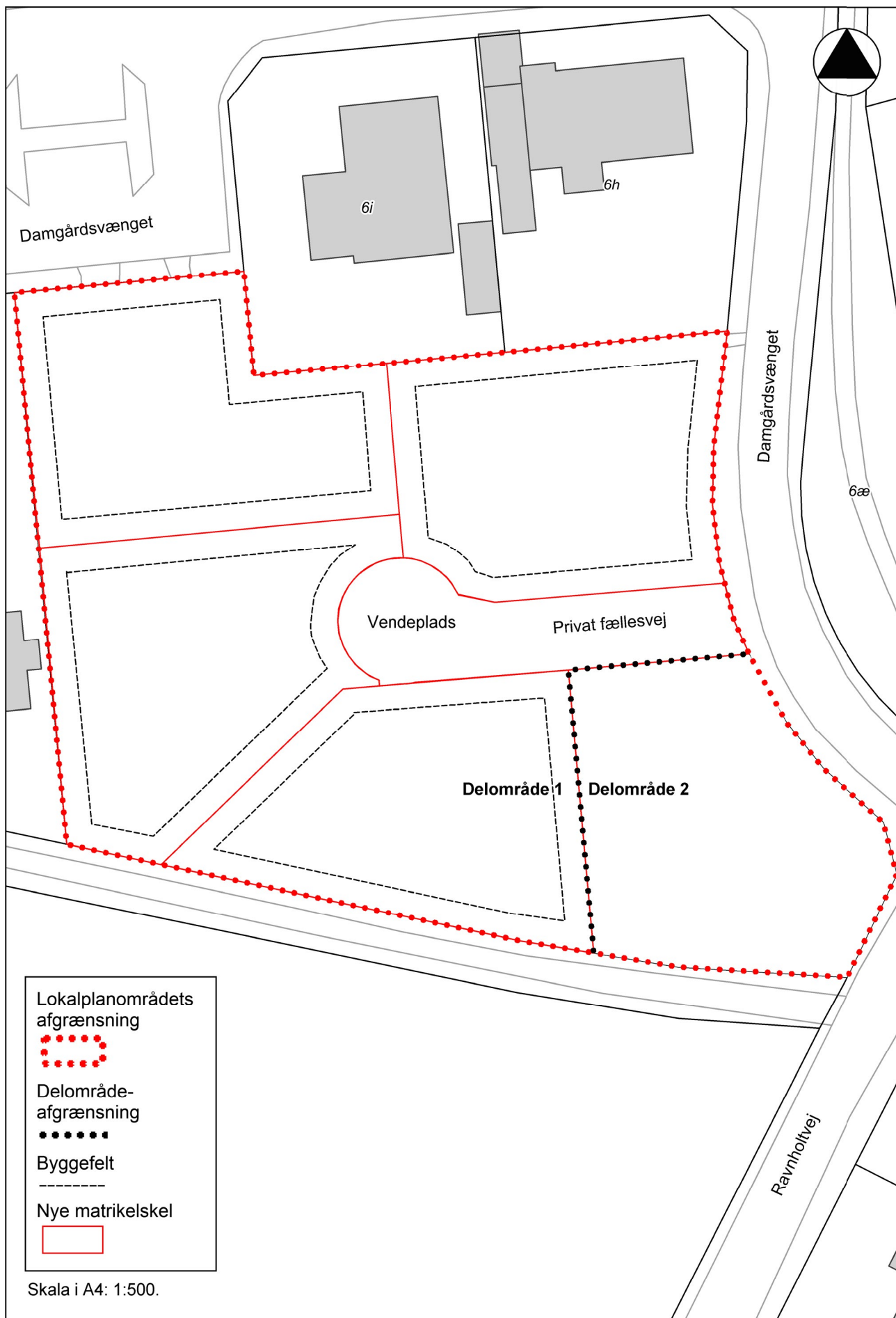
Kenneth Muhs
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør

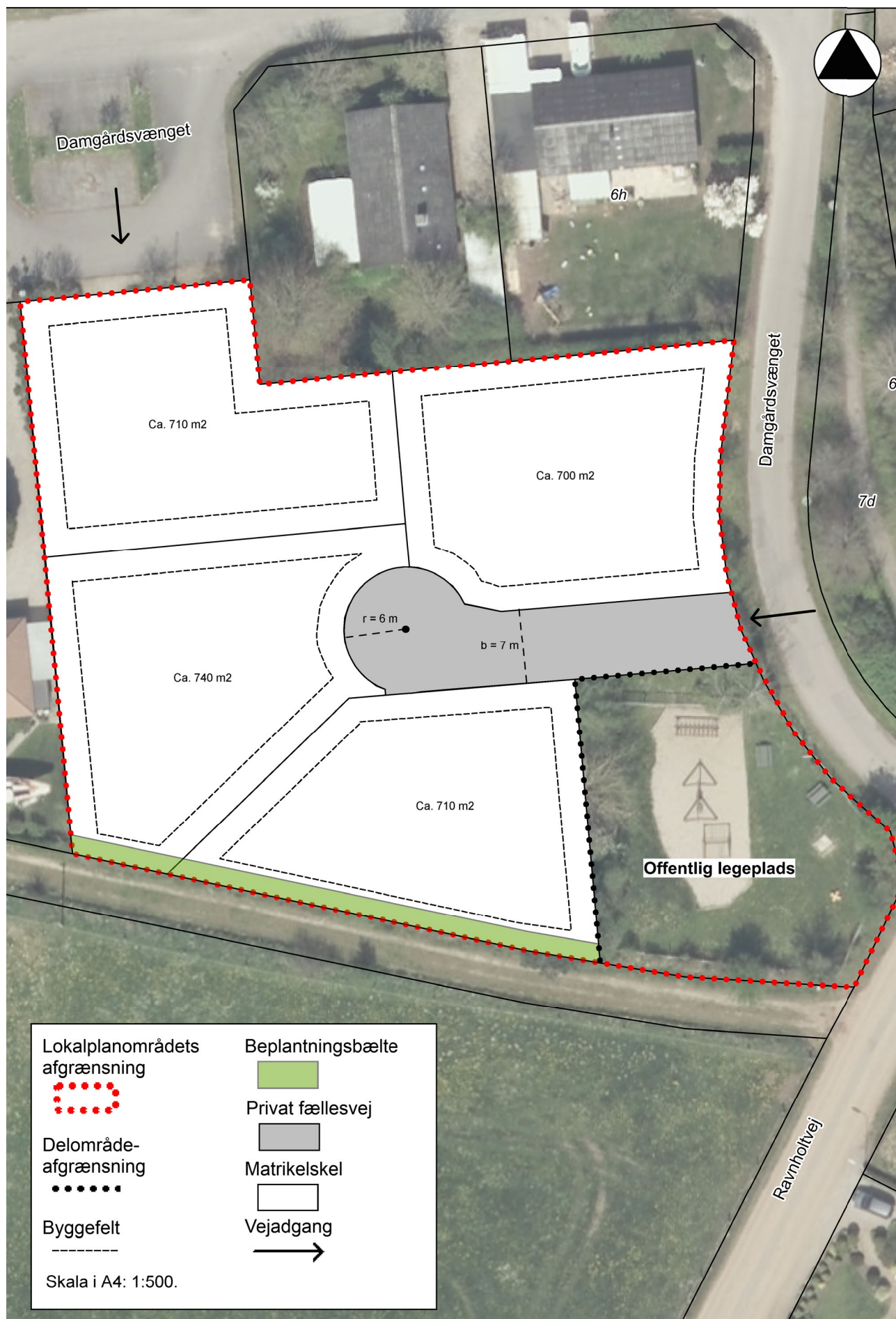
Lokalplanen er offentliggjort den 5. september 2017.



Kortbilag 1 - Lokalplanområdets afgrænsning og matrikulære forhold.



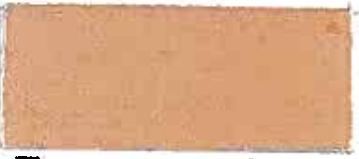
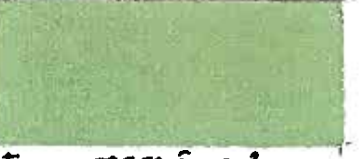
Kortbilag 2 - Udstykningsplan og delområdeafgrænsning.

**Kortbilag 3 - Vejadgang, vejudlæg, byggefelter og beplantningsbælte.**



Kortbilag 4 - Illustrationsplan.

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
		
Rødokker	Lys rødokker	Kønrøg (kold)
		
Terra di Siena, rå	Lys rå siena	Kold grå
		
Guldokker	Lys guldokker	Kridt
		
Grøn jord	Lys grøn jord	Kromoxydgrøn
		Silen Vadsby 04

Bilag 5 - Den klassiske jordfarveskala.



Nyborg
KOMMUNE

Torvet 1
5800 Nyborg
www.nyborg.dk