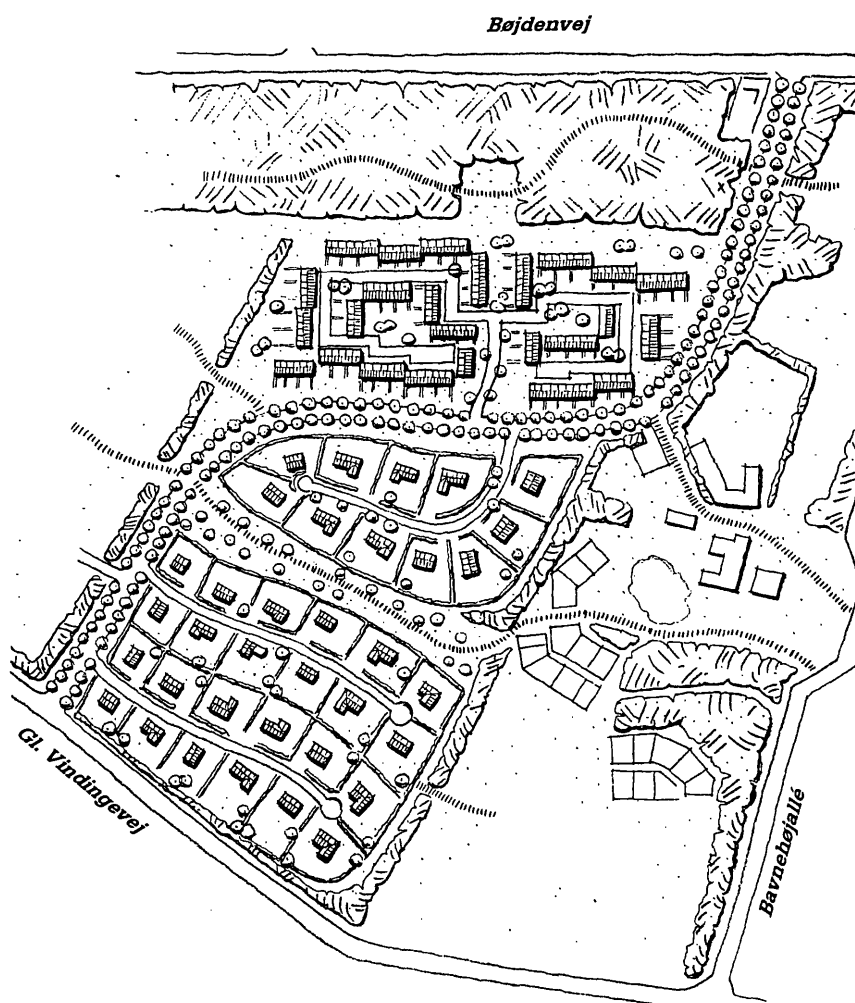




Lokalplan nr. 123



Nyborg Kommune
Teknisk Forvaltning, maj 2001



**Nyt boligområde mellem
Bøjdenvej og Gl. Vindingevej**

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund og indhold	4
Forhold til anden planlægning	5
Lokalplanens retsvirkninger	8

Lokalplanens bestemmelser

1.0 Lokalplanens formål	10
2.0 Område og zonestatus	10
3.0 Områdets anvendelse	10
4.0 Udstykninger	10
5.0 Vej- og stiforhold	10
6.0 Ledningsanlæg	11
7.0 Bebyggelsens omfang og placering	11
8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	12
9.0 Ubebyggede arealer	13
10.0 Støjforhold	13
11.0 Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse	13
12.0 Grundejerforening	13
13.0 Servitutter	14
14.0 Tilladelser fra andre myndigheder	14
16.0 Vedtagelsespåtegning	14
Kortbilag 1, matrikelkort.....	15
Kortbilag 2, delområder.....	16
Kortbilag 3, lokalplankort.....	17
Kortbilag 4, illustrationsplan.....	18

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund og indhold

Nyborg Byråd besluttede i november 2000, at det i kommuneplanen udlagte byvækstområde i Skaboeshuse skulle opgives i sin helhed.

Som erstatning for dette område har Byrådet peget på et område mellem Bøjdenvej og Gl. Vindingevej (*Ravnekær Vest*), hvor der kan sikres et sammenhængende byudviklingsområde på ca. 33 ha.

Som udgangspunkt for lokalplanlægningen er der udarbejdet en helhedsplan, der illustrerer, hvordan området vil kunne tage sig ud i, når det er fuldt udbygget.

Denne lokalplan omfatter første etape af udbygningen ved Ravnekær Vest. Området er beliggende umiddelbart vest for det grønne friareal omkring *Ravnekærgård*. Området ejes af Nyborg Kom-

mune og beslaglægger et areal på ca. 17 ha.

Lokalplanområdet anvendes i dag til landbrugsdrift. Mod Bøjdenvej er der etableret et 100 m bredt plantebælte som afskærmning mod det nordfor beliggende erhvervsområde.

Plantebæltet udgør ca. 3 ha. Restarealet til byudvikling udgør ca. 14 ha.

Byrådet har besluttet, at der skal udarbejdes lokalplan for denne første etape med mulighed for opførelse af både åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilagene.

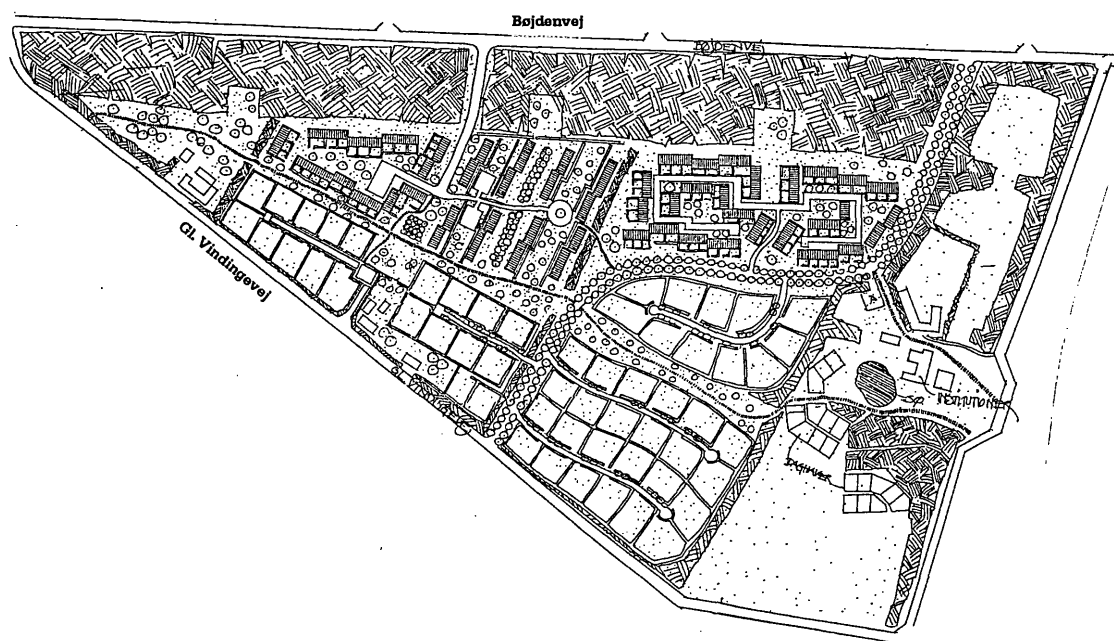
Området er både landskabeligt og rekreativt et meget attraktivt område til byudvikling.

Terrænet er let kuperet med en højdeforskel fra nord til syd på ca. 10 m.

Udbygningen af området sker som en naturlig forlængelse af de eksisterende boligkvarterer øst for Bavneshøjallé, og med Gl. Vindingevej som den permanente afgrænsning af byen mod det åbne land.

Det nye boligområde disponeres med et 100 m bredt skovbælte mod nord, som en forsvarlig støj- og miljømæssig afgrænsning mellem den nye bebyggelse og erhvervsområdet nord for Bøjdenvej.

Lokalplanområdet udformes med to boligetaper til tæt-lav bebyggelse umiddelbart syd for skovbæltet, mens den sydlige del af området udstykkes i parcelhusgrunde med en gennemsnitsstørrelse på ca. 1.000 m².



Situationsplan der illustrerer en mulig udbygning af hele området mellem Bøjdenvej og Gl. Vindingevej. Den sydlige del prioriteres til åben-lav bebyggelse, mens den nordlige del fortrinsvist kan anvendes til tæt-lav.

Hvis der viser sig behov for yderligere grunde til åben-lav, vil den nordlige del alternativt kunne anvendes til denne boligform på baggrund af en godkendt udstykningsplan.

Boligbebyggelsen skal respektere det eksisterende terræn, og der skal sikres et på alle områder højt kvalitetsniveau.

Byrådet lægger i den forbindelse stor vægt på, at der skabes et område, der arkitektonisk løfter sig op over gennemsnittet, så det bliver attraktivt at bosætte sig i Nyborg.

Lokalplanens hovedprincipper for den tæt-lave boligbebyggelse kan med særlig tilladelse fraviges, hvis der herved kan opnås spændende arkitektoniske løsninger af høj kvalitet, der falder naturligt ind i området.

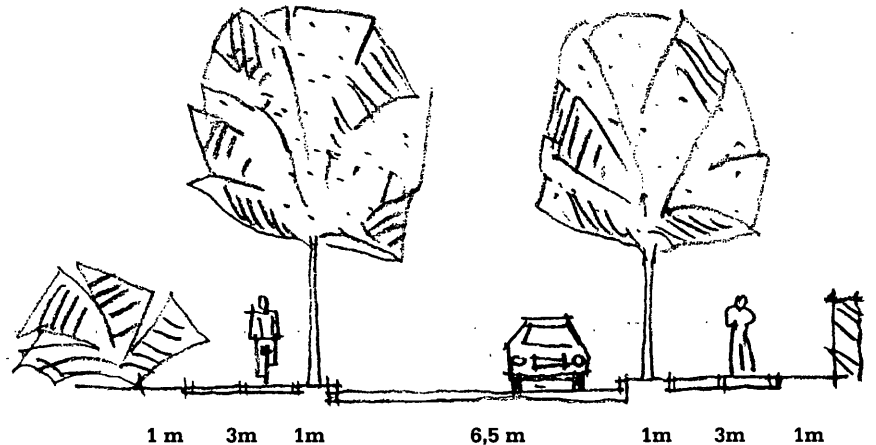
Det nye boligområde får vejadgang fra henholdsvis Bøjdenvej og Gl. Vindingevej i form af en S-formet allé.

Alléens kurvede forløb følger terrænet og adskiller den tæt-lave bebyggelse fra den åben-lave bebyggelse.

Parcelhusudstykningsplanen vil således få en attraktiv beliggenhed med langstrakt udsigt mod syd og direkte adgang til det store rekreative område ved Ravnekærgård.

Hvor alléen krydses af stier eller boligveje/stamveje, skal vejen have en udformning med anden belægning, for at opnå en stor grad af trafiksikkerhed.

Der skal plantes allétræer i begge sider af vejen mellem cykelsti og kørebane, som vist på principskitsen.



Principiell udformning af den s-formede allé gennem området. Alléen skal gives et grønt helhedspræg af høj kvalitet.

På tværs af området anlægges en gennemgående stiforbindelse, der forbinder det nye område med de eksisterende boligkvarterer mod øst og videreføres gennem det efterfølgende boligområde vest for lokalplanområdet, som vist på helhedsplanen.

Den gennemgående sti skal forbindes med et internt stinet mellem de enkelte boligbebyggelser. Skovbæltet mod Bøjdenvej skal ligeledes kunne rumme en offentlig rekreativ stiforbindelse samt indgå som fælles friareal for hele lokalplanområdet.

De øvrige fælles friarealer anlæg-

ges i tilknytning til den tværgående stiforbindelse således, at de eksisterende levende hegn så vidt muligt bevares.

Hele området skal gives et grønt helhedspræg med levende hegn i skel, - i harmoni med den eksisterende afgrænsning mod det åbne land.

Til sikring af drift og vedligeholdelse af de fælles friarealer og ubebyggede arealer skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet.

Forhold til anden planlægning

Regionplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 1997-2009.

Fyns amt er i gang med at revidere regionplanen. Amtet har meddelt, at den del af helhedsplanen, der er beliggende vest for lokalplanområdet vil blive udlagt

til byvækst i den reviderede regionplan.

Regionplan 2001-2013 forventes endeligt vedtaget medio 2001.

Kommuneplanen

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde 1.B.27.

Området fastlægges til boligfor-

mål i form af åben-lav, tæt-lav og etagebebyggelse.

Herudover fastlægges følgende bestemmelser og intentioner for lokalplanlægningen af området:

- 100 meter afskærmende beplantning mod Bøjdenvej,
- udstrakt hensyn til det skrånende terræn,
- gode tilkørselsforhold og sti-anlæg,
- grundstørrelser på min. 700 m² for åben-lav, min 500 m² for kædehuse og min. 300 m² til række- og gårdhuse,
- bebyggelsesprocenten for åben-lav må ikke overstige 20, for tæt-lav 30. I enkelte tilfælde kan bebyggelsesprocenten hæves til max. 40, såfremt bebyggelsesprocenten for storparcellen under ét ikke overstiger 25,
- max. bygningshøjde 8,5 m i den sydlige del og max. 12 m i den nordlige del.
- der skal sikres et fælles præg inden for den enkelte storparcel.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Lokalplan nr. 14

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 14 for hele Ravnekær-området.

Lokalplan nr. 14 (vedtaget december 1978) har overført området fra landzone til byzone.

Med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan nr. 123 ophæves lokalplan nr. 14 på matriklerne 14a og 14e Vindinge by, Vindinge.

Lokalplan nr. 69

Det grønne område øst for lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 69 - Grønningen i Ravnekær (vedtaget marts 1991).

For at sikre en trafikal hensigtsmæssig adgang fra Bøjdenvej har det været nødvendigt at inddrage en mindre del af området omfattet af lokalplan nr. 69, som vist på kortbilag 1.

Med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan nr. 123, ophæves lokalplan nr. 69 for den del af matr. 17a Vindinge by, Vindinge, der inddrages i lokalplan nr. 123 (se kortbilag 1).

Jordbrugsforhold

Lokalplanområdet er pålagt landbrugspligt. Nyborg Kommune er ejer af arealet, der er forpagtet ud til jordbrugsformål.

Landbrugspligten vil blive ophæ-

vet, og forpagtningsaftaler vil blive opsagt i takt med bygge-modningen i området.

Planlægning i kystzonen

Lokalplanområdet er beliggende inden for den kystnære zone. Der skal jf. planlovens § 16 stk. 3 redegøres for bebyggelsens påvirkning af kystzonen.

Lokalplanområdet grænser op mod det åbne land syd for Gl. Vindingevej. Der er ca. 800 m til den nærmeste kyst ved Holckenhavn Fjord.

Den kommende boligbebyggelse vil være en naturlig forlængelse af boligområderne øst for Bavneshøjallé med Gl. Vindingevej som en entydig og permanent afgrænsning mod det åbne land.

Lokalplanen foreskriver en grøn afgrænsning mod syd samtidig med, at den lave bebyggelse pla-



Eksempel på en tæt-lav bebyggelse med alternativ tagform. Lokalplanen åbner mulighed for, at der ud fra en arkitektonisk begrundelse kan opføres tæt-lav bebyggelse med et nyt og spændende formsprog, på baggrund af en særlig tilladelse.

ceres her, og den højeste bebyggelse placeres i den nordlige del mod skovbæltet.

Byrådet skønner derfor, at bebyggelsen ikke vil virke skæmmende i forhold til kystzonen og Holckenhavn Fjord.

Skovbyggelinie

Der er tinglyst fredskovspligt på skovbæltet mod Bøjdenvej. Jf. Naturbeskyttelseslovens § 17 må der ikke placeres bebyggelse inden for en afstand af 300 m fra skove.

Med lokalplanens endelige vedtagelse ophæves skovbyggelinien inden for lokalplanens område. Fyns Amt og Skov- og Naturstyrelsen vil blive anmodet om at ophæve skovbyggelinien.

Lokalplanområdet har i kommuneplan og lokalplan nr. 14 været udlagt til byudvikling i form af boligbebyggelse, hvilket kræver ophævelse af skovbyggelinien som forudsætning.

Fortidsminder

Det er sandsynligt, at lokalplanområdet rummer ikke hidtil registrerede jordfaste fortidsminder, som er omfattet af Museumslovens § 26.

Odense Bys Museer skal underrettes i god tid forud for igangsættelse af byggemodning, så arkæologiske undersøgelser kan gennemføres uden gener for anlægsarbejdet.

Miljøforhold

Støj fra virksomheder

Lokalplanområdet er beliggende umiddelbart syd for erhvervsom-

rådet mellem Fynsvej og Bøjdenvej (Erhvervsområde Vest).

For at sikre en både visuel og miljømæssig adskillelse af erhverv og bolig er der inden for lokalplanområdet etableret et 100 m bredt skovbælte mod Bøjdenvej.

Miljøstyrelsens gældende vejledende støjgrænser skal overholdes. For boligområder er de vejledende grænseværdier for støjbelastning fra virksomheder målt udendørs på 45 dB(A), 40 dB(A) og 35 dB(A) for henholdsvis dag, aften og nat.

Der vil være en afstand på ca. 130 m fra erhvervsområdets afgrænsning til den nærmeste bolig inden for lokalplanområdet.

Erhvervsområdet er i lokalplan nr. 53 zoneret således, at der i et ca. 100 m bredt bælte mod Bøjdenvej kun kan lokaliseres lettere erhvervstyper. De tungere erhverv vil således være beliggende mere end 200 m fra den kommende boligbebyggelse.

Byrådet skønner, at lokalplanområdet ikke vil blive påvirket af virksomhedsstøj, der overstiger de gældende grænseværdier.

Trafikstøj

Boligbebyggelse og primære opholdsarealer inden for lokalplanområdet må ikke påføres et støjniveau, der overstiger 55 dB(A) på døgnbasis.

Årsdøgntrafikken på de berørte strækninger på Bøjdenvej og Gl. Vindingevej er henholdsvis ca. 3.500 og ca. 500 enheder, hvoraf den tunge trafik på Gl. Vindingevej er minimal. Hastigheden på Bøjdenvej vil

være 70 km/t frem til lokalplanområdets adgangsvej, og Gl. Vindingevej er 50 km/t på den berørte strækning.

Trafikstøjen er på baggrund heraf beregnet til 65 dB(A) i en afstand af 10 m fra midten af Bøjdenvej og mindre end 55dB(A) i en afstand af 10 m fra midten af Gl. Vindingevej.

De nærmeste boliger og primære opholdsarealer vil være beliggende ca. 120 m fra midten af Bøjdenvej og ca. 20 m fra midten af Gl. Vindingevej.

Dette reducerer støjniveauet fra Bøjdenvej til 54 dB(A) og under 55 dB(A) for Gl. Vindingevej.

Byrådet skønner på baggrund af ovenstående, at den planlagte boligbebyggelse inden for lokalplanområdet ikke påføres et trafikstøjniveau på mere end 55 dB(A).

Forsyningsforhold

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Nyborg Kommunes spildevandsplan 1998. Ny bebyggelse skal separatkloakeres og tilsluttes det offentlige kloaksystem.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende inden for Nyborg kommunale vandforsyning og skal tilsluttes denne.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Nyborg Kommunes varmeplanlægning. Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmenettet i Nyborg By.

Lokalplanens retsvirkninger

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt af lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af Lov om planlægning kan påklages Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K under Miljø- og Energiministeriet, for så vidt angår retlige spørgsmål, jfr. § 58.

Klager skal være indgivet skriftligt inden 4 uger, efter afgørelsen er meddelt, jf. § 60.

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1.0 Lokalplanens formål

at muliggøre opførelsen af en åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i området,

at sikre, at bebyggelsen opføres med respekt for det eksisterende terræn og det omgivende landskab,

at sikre et højt arkitektonisk og materialemæssigt kvalitetsniveau både i bebyggelsen og i indretningen af veje, stier og fællesarealer.

at sikre, at området landskabeligt udformes med et grønt helhedspræg,

at sikre, at vej- og stianlæg og tilslutninger udformes trafiksikkerhedsmæssigt forvarligt.

2.0 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1. Lokalplanen omfatter matrikel nr. 14e samt del af 14a og 17a Vindinge by, Vindinge.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

3.0 Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II og III, som vist på kortbilag 2.

3.2 Delområde I må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav villabebyggelse til helårsbeboelse. På hver par-

cel må der kun indrettes én bolig for én familie.

3.3 Delområde II må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse til helårsbeboelse.

Alternativt kan der opføres åben-lav villabebyggelse, hvis der viser sig behov herfor, på baggrund af en af Byrådet godkendt udstykningsplan

Hvis Byrådet beslutter, at Delområde II skal anvendes til åben-lav bebyggelse er det lokalplanens bestemmelser for Delområde I, der vil være gældende.

3.4 Byrådet kan tillade, at der inden for Delområde I og Delområde II drives en sådan form for virksomhed, som almindeligvis udføres i boligområder under forudsætning af, at virksomheden drives af den, der bebor ejendommen, og at virksomhedens karakter ikke påfører de omkringboende ulemper, herunder et forøget parkeringsbehov i området.

3.5 Delområde III er udlagt som fredskov og må kun anvendes til rekreative formål, fælles friareal.
Eksisterende lovlig bolig på matr. 14e Nyborg Markjorder kan opretholdes uændret.

4.0 Udstykninger

4.1 Udstykning af grunde inden for Delområde I skal i princippet ske som vist på kortbilag 4. Der må ikke udstykkes

grunde, der er mindre end 900 m² og større end 1.399 m².

4.2 I Delområde I kan der udstykkes max. 50 parcelhusgrunde.

4.3 Delområde II skal kunne udstykkes i max. 4 storparceller til tæt-lav boligbebyggelse. Den enkelte storparcel må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 5.000 m².

Der må dog ikke udstykkes storparceller, således at der opstår restarealer inden for delområdet med en uensigtsmæssig størrelse og form.

Alternativt kan der, hvis der viser sig behov herfor, udstykkes max. 25 parcelhusgrunde i Delområde II.

4.4 I forbindelse med udstykning af området skal der til vejbringes en niveauplan, der beskriver det eksisterende terræn.

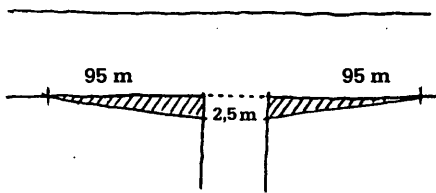
5.0 Vej- og Stiforhold

Vej:

5.1 Lokalplanområdet skal trafikbetjenes fra Bøjdenvej og Gl. Vindingevej, som vist på kortbilag 3.

Ved udformningen af de viste vejtilslutninger skal der sikres gode oversigtsforhold og trafiksikkerhedsmæssigt forsvarlige ud- og indkørselsforhold.

Der fastlægges et oversigtsareal som vist på skitsen. Inden for det skraverede areal må der ikke placeres genstande eller beplantning, der overstiger en højde af 1 m.



Oversigtsarealer ved Bøjdenvej og Gl. Vindingevej

- 5.2 Der skal anlægges en gennemgående fordelingsvej A-B, som vist på kortbilag 3. Vejen skal anlægges som offentlig vej med dimensioner og udformning som vist på tværprofilet side 7.
- 5.3 Hvor fordelingsvejen A-B passerer boligveje og stikrydsninger, skal vejen anlægges og udformes med anden belægning.
- 5.4 Vejen A-B skal udformes med allébeplantning i form af opstammede, løvfældende træer i rabatten mellem cykel/gangsti og kørebane.
- 5.5 Boligvejene i forbindelse med åben-lav boligbebyggelse skal anlægges som private fællesveje med fortov i den ene side og en kørebanebredde på max. 5 m. Boligvejene skal i princippet udformes som vist på kortbilag 4.

- 5.6 Boligvejene i forbindelse med tæt-lav boligbebyggelse skal anlægges som private fællesveje og udformes og indrettes som lege-, opholdsgader.

Parkering:

- 5.7 Inden for Delområde I skal der udlægges areal på egen grund til mindst 2 p-pladser pr. bolig.
- 5.8 Inden for Delområde II skal der anlægges mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig enten som individuel parkering eller som fællesparkering.

Stier:

- 5.9 Der skal etableres en hovedstiforbindelser a-b, i princippet som vist på kortbilag 3.

Stien skal anlægges med fast belægning i en bredde på 2 m.

- 5.10 Der kan i forbindelse med skovområdet i Delområde III etableres et stiforløb c-d, i princippet som vist på kortbilag 3 og 4. Stien anlægges som natursti uden fast belægning.

- 5.11 Øvrige stier udlægges i en bredde af 2-3 m i overensstemmelse med detailplaner for de enkelte boligetaper.

6.0 Ledningsanlæg

- 6.1 Belysning af veje, pladser, stier og andre færdselsarealer må kun udføres som

parkbelysning efter Byrådets nærmere godkendelse.

- 6.2 El-ledninger, herunder til vejbelysning, må alene fremføres som jordkabler.

- 6.3 Der må ikke opstilles nogen form for individuelle antenner. Parabolanterner må ikke placeres højere end 1,8 m over terræn.

- 6.4 Spildevand skal tilledes Nyborg centrale renseanlæg. Afløbssystemet skal etableres som separatsystem. Projekt for bortledning af spildevand skal særskilt godkendes af Nyborg Kommune.

7.0 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde I:

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 20, dog må bolig-etagearealet ikke overstige 250 m². Ved beregning af byggemuligheden på den enkelte parcel, må andele af veje og friarealer ikke medregnes.

- 7.2 Inden for det på kortbilag 3 viste område må bebyggelsen ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage, og intet punkt af en bygnings ydervægge eller tagflade må overstige 8,0 m målt fra middelkoten for den enkelte parcel (se punkt 7.4).

- 7.3 Inden for det på kortbilag 3

viste område må bebyggelsen ikke opføres i mere end 1 etage uden udnyttelig tagetage, og intet punkt af en bygnings ydervægge eller tagflade må overstige 6,5 m målt fra middelkoten for den enkelte parcel (se punkt 7.4).

7.4 Inden der kan gives byggetilladelse, skal der af en landinspektør med beskikkelse fastlægges en middelkote for den enkelte parcel målt ved hovedhusets 4 hjørner i forhold til naturligt terræn.

7.5 Enhver form for bebyggelse skal overholde en afstand på 5 m fra vejskel.

7.6 Bebyggelsen skal placeres, så den så vidt muligt følger det naturlige terræn. Der må ikke foretages terræændringer på mere end +/- 25 cm i forhold til eksisterende terræn/niveauplan.

7.7 Det naturlige terræn skal bibeholdes i naboskel samt 2,5 m på hver side af skel.

Delområde II:

7.8 Bebyggelse inden for den enkelte storparcel må kun ske på baggrund af en bebyggelsesplan godkendt af Byrådet.

Der skal inden for hver storparcel søges en fælles linie for bebyggelsens udførelse og fremtræden, der udtrykker høj arkitektonisk kvalitet i et nutidigt formsprog.

7.9 Bebyggelsesplanen for den enkelte storparcel skal redigere for:

- * placering og udformning af ny bebyggelse,
- * bygningsprofiler, facader, materialer og farvevalg,
- * indretning af friarealer, beplantning, terrænreguleringer og placering af parkeringspladser, „affaldsøer“, interne stier m.v.

7.10 Inden for den enkelte storparcel til tæt-lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten for storparcellen under ét ikke overstige 25.

Byrådet kan dog tillade en bebyggelsesprocent på max. 40 for den enkelte ejendom, hvis bebyggelsen udstykkes, jf. byggelovens § 10a

7.11 Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager, og bygningshøjden må ikke overstige 10 m over terræn.

7.12 Der må ikke foretages terræændringer på mere end +/- 50 cm.

Terrænspring udover +/- 50 cm skal optages ved bebyggelse i forskudt plan.

7.13 Det naturlige terræn skal bibeholdes i naboskel samt 2,5 m på hver side af skel.

Delområde III:

7.14 Inden for delområdet kan der ikke opføres nogen form for bebyggelse.

Matr. nr. 14e Vindinge By, Vindinge kan udnyttes i overens-

stemmelse med bestemmelserne for Delområde I.

8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Bebyggelsen skal gennem materialevalg, konstruktionsmetoder og detaljering udtrykke et højt kvalitetsniveau.

8.2 De udvendige bygnings-sider skal primært fremstå i teglsten som blank mur eller med pudsede eller vandskurede facader, i overvejende lyse, gule eller brændte farver, som f.eks. de naturlige teglfarver.

Træhuse vil ligeledes kunne indpasses i området.

Til mindre bygningsdele, såsom udhuse, karnapper og lignende kan dog anvendes andre farver under forudsætning af, at der opnås en god helhedsvirkning.

8.3 Parcelhusbebyggelsen inden for Delområde I med mulighed for 1 etage med udnyttelig tagetage skal opføres med tage, der danner en vinkel på max. 45 grader med det vandrette plan.

Gavle skal føres helt til tag i facadematerialet. Evt. beklædning af gavle skal begrundes arkitektonisk.

8.4 Parcelhusbebyggelsen inden for Delområde I med mulighed for 1 etage uden udnyttelig tagetage skal opføres med tage, der danner en

vinkel på max. 30 grader med det vandrette plan. Gavle skal føres helt til tag i facadematerialet. Evt. beklædning af gavle skal begrundes arkitektonisk.

8.4 Hvis Tæt-lav boligbebyggelse inden for Delområde II opføres i to etage skal taget, danne en vinkel på max. 30 grader med det vandrette plan. Hvis bygningen udføres med trempel, kan der tillades en taghældning på max. 45 grader.

8.5 I forbindelse med tæt-lav bebyggelse kan der også ud fra en arkitektonisk begrundelse anvendes andre alternative tagformer og materialer. Dette kræver særlig tilladelse af Byrådet.
(eksempelvis som på illustrationen i lokalplanens redegørelse)

8.6 Tagdækning må kun udføres med tegl, planternitskifer eller sort tagpap. Der må ikke anvendes reflekterende materialer.

8.7 Tage på øvrige bygninger samt kviste, karnapper og lignende skal dækkes med samme materiale eller med zink, tagpap eller lignende materialer, som efter Byrådets skøn ikke virker skæmmende.

8.8 Byrådet skal godkende de i forhold til punkt 8.2 og 8.6 anvendte materialer og farver.

8.9 Skiltning og reklamering må ikke finde sted uden Byrådets særlige tilladelse.

9.0 Ubebyggede arealer

9.1 De på kortbilag 3 viste fælles friarealer skal anlægges med et grønt helhedspræg og på baggrund af en samlet beplantningsplan godkendt af Byrådet

9.2 Eksisterende levende hegn langs lokalplanområdets afgrænsning skal bibeholdes og retableres, hvor det er nødvendigt.

9.3 Al hegning i skel skal etableres som levende hegn, der dog kan suppleres med et let trådhegn i max. 1 meters højde.

9.4 Skovområdet i Delområde III skal gøres tilgængeligt som offentligt grønt område til rekreativ udnyttelse og leg, med mulighed for etablering af lysninger, stier, naturlegepladser og lignende.

9.5 Alle ubebyggede arealer skal anlægges og beplantes med henblik på en giftfri drift og vedligeholdelse.

9.6 Udendørs oplagring må ikke finde sted, og der må ikke henstilles både, uindregistrerede køretøjer og campingvogne samt lastvogne.

10.0 Støjforhold

10.1 Det konstante udendørs trafikstøj-niveau som påføres boligbebyggelse og primære opholdsarealer må ikke overstige 55 dB(A) på døgnbasis.

10.2 Lokalplanområdet må ikke påføres en støjbelastning fra virksomheder, der målt udendørs overstiger 45 dB(A), 40 dB(A), 35 dB(A) for henholdsvis dag, aften og nat.

11.0 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

11.1 Inden ny bebyggelse kan tages i brug, skal bebyggelsen være tilsluttet Nyborg Renseanlæg, kollektiv el-vand- og varmforsyning samt fællesantenneanlæg.

11.2 Bebyggelse må ikke tages i brug før de til området hørende friarealer (excl. Delområde III) er udlagt og anlagt.

Dispensation kan opnås på betingelse af, at der stilles sikkerhed for en forholdsmæssig del af de forventede omkostninger til etablering af friarealerne og færdiggørelse af vej og stianlæg.

12.0 Grundejerforening

12.1 Senest når halvdelen af arealet er bebygget, skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet.

12.2 Grundejerforeningen skal medvirke til at udarbejde retningslinier og bestemmelser for en giftfri drift og vedligeholdelse af friarealerne og andre ubebyggede arealer.

12.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af private fællesveje, stier og fælles friarealer.

12.4 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på og bidrage til fællesarealer og fællesanlæg med en forholdsmæssig fordeling af byrderne.

13.0 Servitutter

13.1 Med lokalplanens endelige vedtagelse ophæves lokalplan nr. 14 for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

13.2 Den del af lokalplan nr. 69, som er vist med vandret skravering på kortbilag 1, ophæves ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.

14.0 Tilladelse fra andre myndigheder

14.1 Uanset ovenstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende forhold inden for en afstand af 300 m fra fredskov (Delområde III), før Fyns Amt og Skov- og Naturstyrelsen har ophævet skovbyggegrænzen inden for lokalplanens område.

14.0 Vedtagelsespåtegning

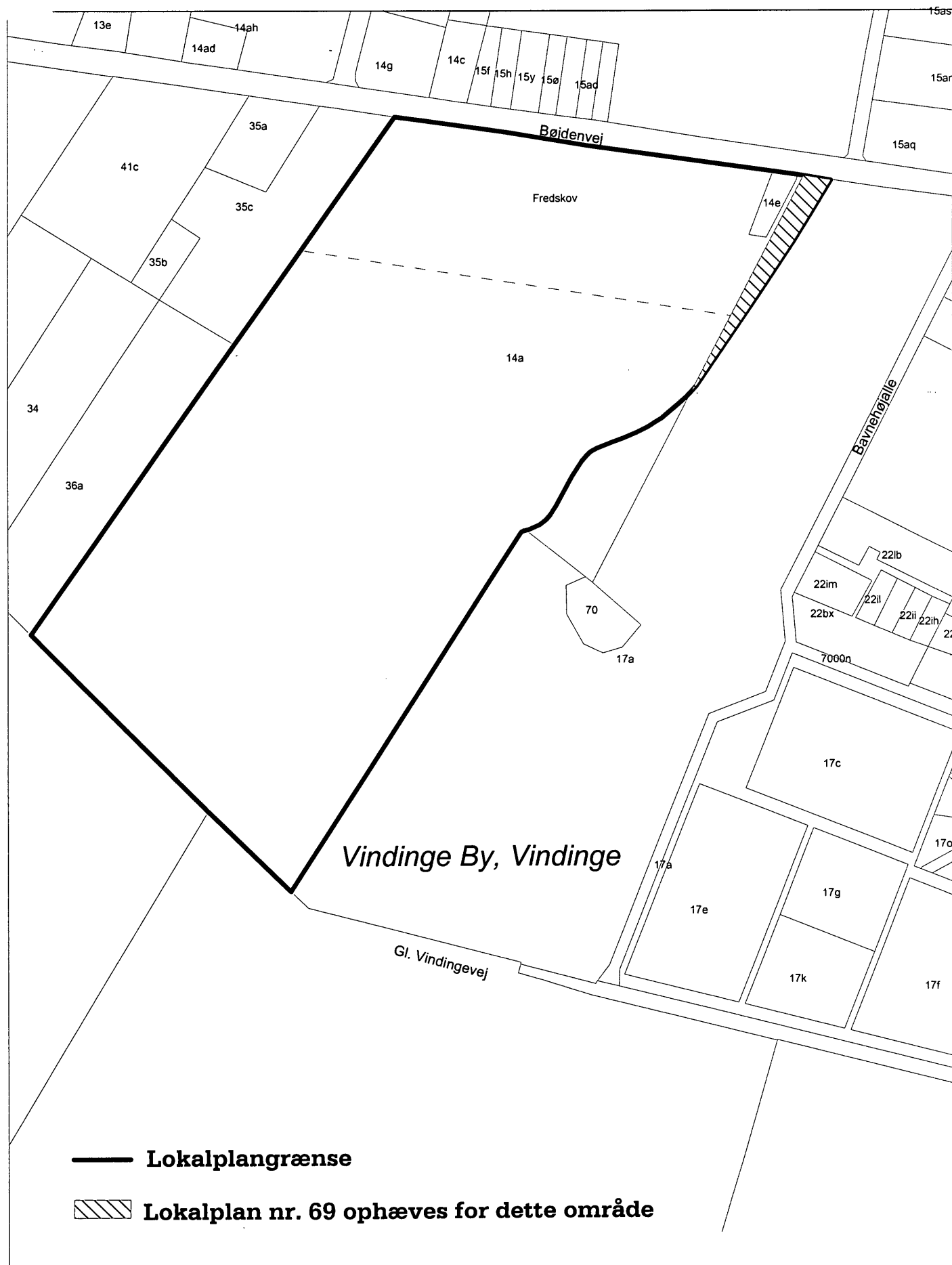
14.1 Således vedtaget endeligt af Nyborg Byråd den 14. maj 2001.

Pb.v

Niels V. Andersen
Borgmester

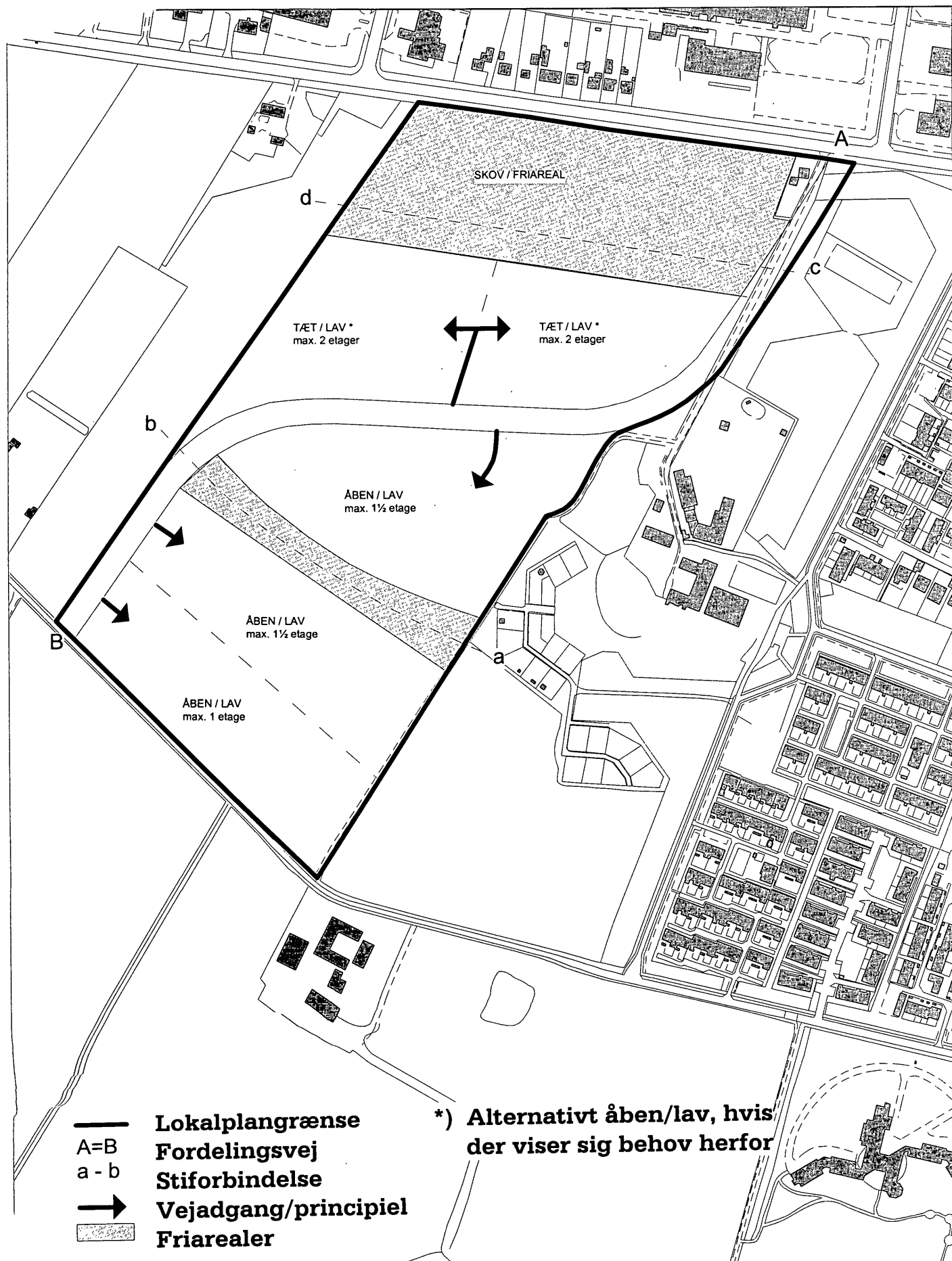
Lars Svenningsen
Kommunaldirektør

Lokalplanen er tinglyst den 6. juni 2001 og offentligt bekendtgjort den 6. juni 2001





ortbilag 2 - Lokalplanens delområder 1:4000



Fortbilag 4 - Illustrationsplan/Principiel udstykningsplan

