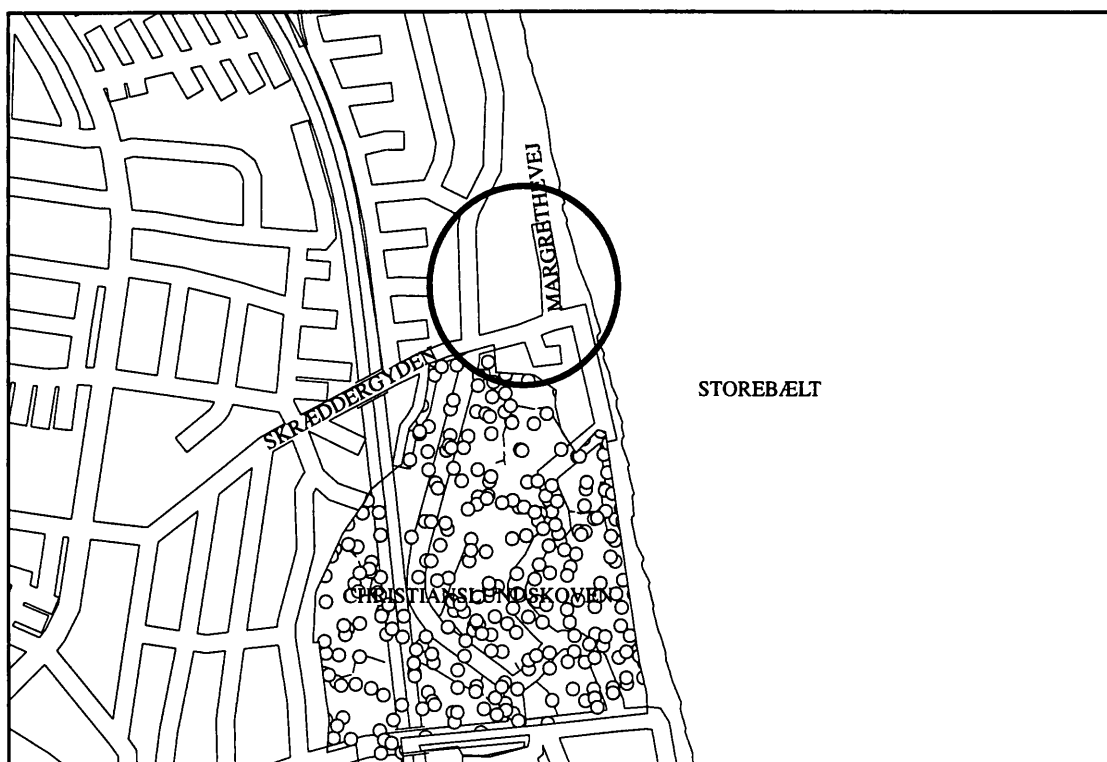




LOKALPLAN NR. 95

BOLIGOMRÅDE VED MARGRETHEVEJ



NYBORG KOMMUNE
Teknisk forvaltning 1997

Indholdsfortegnelse

LOKALPLANENS REDEGØRELSE	3
LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD	3
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	4
REGIONPLANLÆGNING	4
KOMMUNEPLANLÆGNING	4
LOKALPLANLÆGNING	4
FREDNINGSPLANLÆGNING	4
BESKYTTELSE AF KYSTZONEN	4
ZONESTATUS	4
AFLØBSFORHOLD	4
VANDFORSYNING	4
VARMEPLANLÆGNING	4
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	5
 LOKALPLANENS BESTEMMELSER	 6
1. LOKALPLANENS FORMÅL	6
2. OMRÅDE OG ZONESTATUS	6
3. OMRÅDETS ANVENDELSE	6
4. Udstykning og bebyggelse	6
5. VEJ OG STIFORHOLD	6
6. PARKERINGSFORHOLD	7
7. LEDNINGSANLÆG	7
8. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	7
9. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	7
10. UBEBYGGEDE AREALER	8
11. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF BEBYGGELSEN	8
12. GRUNDEJERFORENING	8
13. TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER	8
14. SERVITUTTER	8
15. DISPENSATIONER	8
16. PÅTALERET	9
17. VEDTAGELSESPÅTEGNING	9

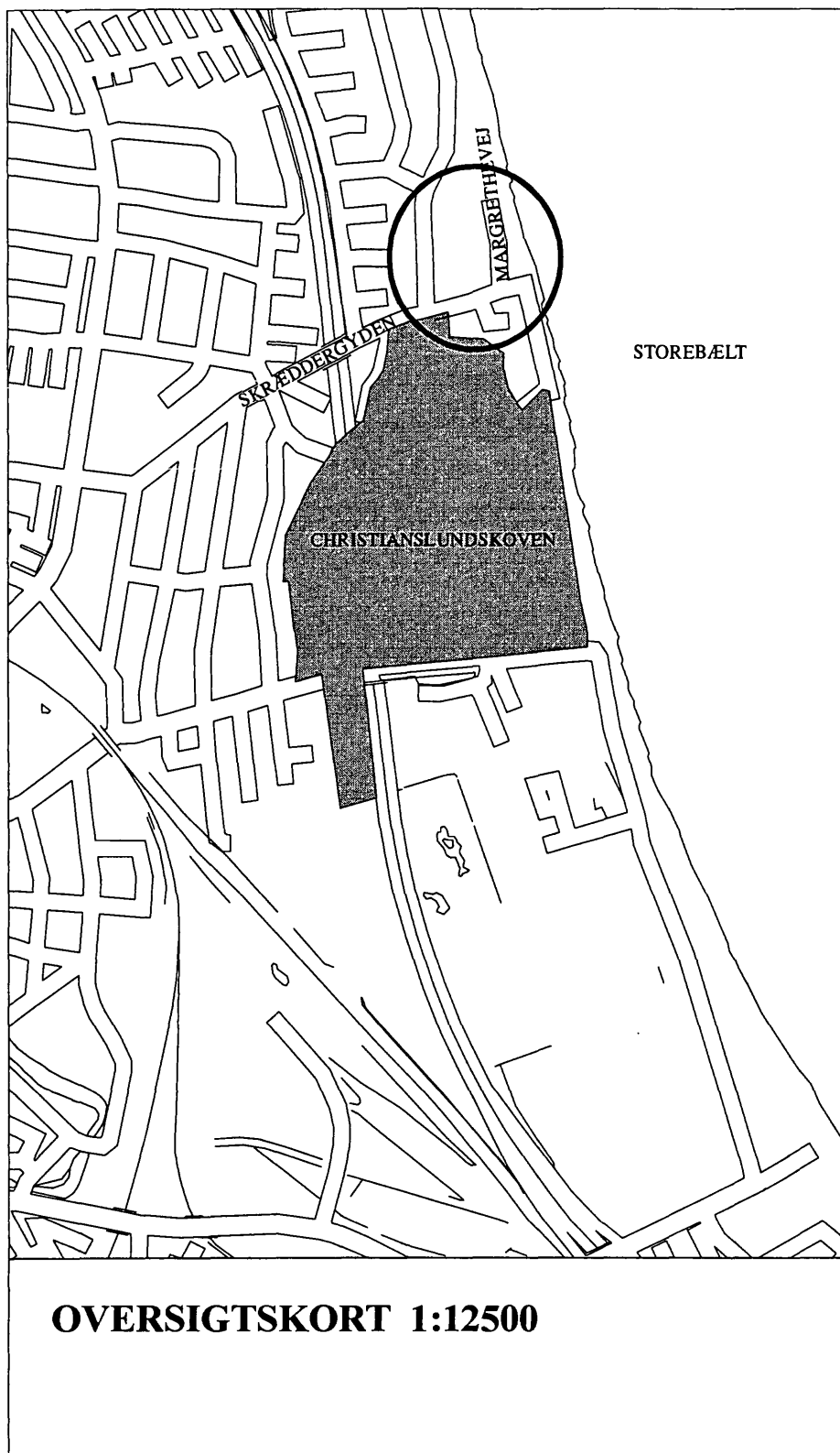
BILAG

NR.1	OVERSIGTSKORT
NR.2	MATRIKEL- OG OMRÅDEKORT
NR.3	LOKALPLANOMRÅDET
NR.4	TVÆRPROFILER

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

Lokalplanen omfatter et ca. 12.000 m² stort areal i Østbyen beliggende ved Skræddergyden som vist på bilag 1. Arealet er i dag delvis ubebygget. Lokalplanen er udarbejdet på foranledning af ansøgning om tilladelse til at opføre boliger i form af åbent lavt boligbyggeri på arealet.



Lokalplanen har til formål at fastlægge retningslinier for anvendelse af et område til boligformål. Lokalplanen har endvidere til formål at fastlægge bestemmelser for bygnings udformning og placering samt at fastlægge bestemmelser for områdets beplantning og udnyttelse.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

REGIONPLANLÆGNING

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 93.

KOMMUNEPLANLÆGNING

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne for område 1.B.3 i Kommuneplan 1997.

LOKALPLANLÆGNING

Området er omfattet af lokalplan nr. 79, der udlægger området til tæt lav boligbebyggelse. Lokalplan nr. 79 vil, for den del der omfattes af nærværende plan, blive ophævet i forbindelse med den endelige vedtagelse af planen.

FREDNINGSPLANLÆGNING

Skov- og Naturstyrelsen har ophævet skovbyggelinien inden for lokalplanområdet.

BESKYTTELSE AF KYSTZONEN

Den bebyggelse, lokalplanen åbner mulighed, for afviger ikke væsentligt fra den eks. bebyggelse og skønnes ikke at ville påvirke kysten visuelt.

ZONESTATUS

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

AFLØBSFORHOLD

Området er omfattet af Nyborg kommunes godkendte spildevandsplan og beliggende i separatkloakeret område.

VANDFORSYNING

Området er beliggende i Nyborg kommunale vandforsyningsområde.

VARMEPLANLÆGNING

Området er omfattet af Nyborg kommunes godkendte varmeplan, og bebyggelse skal tilsluttes fjenvarmenettet.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge § 18 i lov om planlægning, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, 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 planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelig med lokalplanen, fortrænges af planen.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning (planloven nr. 746 af 14. august 1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i 2. afsnit nævnte område.

1. LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til åben-lav boligbebyggelse til helårs beboelse.

at veje og stier udformes sådan, at der opnås størst mulig sikkerhed for de svage trafikanter. Se bilag 3.

2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 2 og omfatter del af matr. nr. 2p, Nyborg Markjorder.

3. OMRÅDETSANVENDELSE

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben lav boligbebyggelse til helårsbeboelse.
- 3.2 Byrådet kan tillade, at der inden for området drives en sådan form for virksomhed, som almindeligvis udføres i boligområder under forudsætning af, at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom, og at virksomhedens karakter ikke påfører de omboende ulemper, herunder et forøget parkeringsbehov i området.
- 3.3 Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformerstationer til kvartets forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke giver en højde af mere end 3 meter over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

4 UDSTYKNING OG BEBYGGELSE

- 4.1 Området kan udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag II viste udstykningsplan. Der kan ikke foretages yderligere udstykning.
- 4.2 Der kan kun opføres en bolig på hver ejendom.

5. VEJ OG STIFORHOLD

- 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Skræddergyden og Margrethevej.
- 5.2 Vejene indenfor området udlægges i princippet som vist på bilag 2.
- 5.3 Veje og stiers udformning og indretning skal godkendes af byrådet.

6. PARKERINGSFORHOLD

- 6.1 På hver parcel skal der udlægges areal svarende til mindst 2 parkeringspladser. Der skal anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. parcel.

7. LEDNINGSANLÆG

- 7.1 El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.
- 7.2 Belysning af veje, pladser, stier og andre færdselsarealer må kun udføres som parkbelysning efter byrådets nærmere godkendelse.
- 7.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes fællesantenneanlæg.
- 7.4 Der må ikke opstilles nogen form for individuelle udvendige antenner.
- 7.5 Spildevand skal tilledes Nyborg Renseanlæg. Projekt for bortledning af spildevand skal særskilt godkendes af Nyborg Kommune.

8. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 8.1 Bebyggelsen må maksimalt opføres i 2 etager.
- 8.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 25.
- 8.3 Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter over terræn, målt i forhold til eksisterende terræn.
- 8.4 I forbindelse med grundens indretning må der ikke foretages terrænnændringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn. Det naturlige terræn skal bibeholdes i forhold til naboskel.
- 8.5 Hegn i naboskel må kun etableres som levende hegn. Levende hegn kan suppleres med et let trådhegn i max. 1 m's højde.

9. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 9.1 De udvendige bygningssider skal fremtræde overvejende i lyse eller gule farver. Til mindre bygningsdele, såsom udhuse, altaner, karnapper og lignende kan anvendes andre materialer og farver, under forudsætning af, at der opnås en god helhedsvirkning.
- 9.2 Bebyggelsen skal opføres med helvalmede tage eller pyramidetage, dog må der fremkomme enkelte partier med ensidigt fald.
- 9.3 Beboelsesbygningers tag skal udføres, så de danner en vinkel mellem 0° og 27° med det vandrette plan. Enkelte dele kan fremstå med ensidig taghældning.

9.4 Tagdækningen må kun udføres med tagsten, planeternitskifer, zink/kobber eller tagpap.

9.5 Byrådet skal godkende de i punkt 8.1 og 8.4 anvendte materialer og farver.

10. UBEBYGGEDEAREALER

10.1 Beplantning langs veje og stier skal udføres efter en af byrådet godkendt beplantningsplan. Beplantningen skal fortrinsvis bestå af områdets naturlige forekommende løvfældende træer og buske.

11. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF BEBYGGELSEN

11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet fjernvarmenettet i henhold til godkendte varmeplan, og spildevandet tilledes Nyborg Renseanlæg.

12. 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 forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier og fællesarealer.

12.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

13. TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER.

13.1 Skov- og Naturstyrelsen har ophævet skovbyggelinien inden for lokalplanområdet.

14. SERVITUTTER

14.1 Lokalplan nr. 79 ophæves inden for nærværende lokalplans område.

14.2 Privatretlige servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

15. DISPENSATIONER

15.1 Byrådet kan dispensere fra mindre væsentlige bestemmelser og forhold i lokalplanen, dog kan der ikke dispenseres fra anvendelsesbestemmelserne.

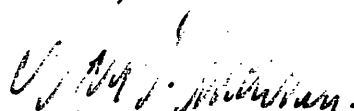
16. PÅTALERET

16.1 Påtaleret vedrørende overholdelse af nærværende lokalplan har alene Nyborg Byråd.

17 VEDTAGELSESPÅTEGNING

17.1 Således vedtaget af Nyborg Byråd den 8. september 1997

P.b.v


Niels V. Andersen


Kai P. Larsen

Nærværende lokalplan omfatter del af matr.nr.2-p Nyborg Markjorder og ingen andre matr.nre. Der er ikke sidens planens udarbejdelse sket matrikulære ændringer inden for lokalplanens område.

Nærværende lokalplan begæres tinglyst på matr.nr.2-p Nyborg Markjorder. Med hensyn til de på ejendommen hvilende servitutter, pantehæftelser og grundbyrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Under henvisning til planens punkt 14.1 begæres servitut lyst 08.09.1993 Lokalplan nr.79 aflyst for så vidt angår det af lokalplan nr.95 omfattede område.

Nyborg, 16.9.1997

E.O. Rasmussen
Landinspektør

Matr: 2 p .

Nyborg Markjorder

Retten i : Nyborg
Indført den : 17.09.1997
Lyst Under nr.: 12785

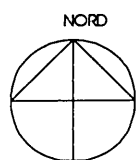
A



Ulla Hvedstrup
ass.







MARGRETHEVEJ - NYBORG

UDSTYKNINGSPLAN 1:800

ODENSE, D. 28.07.97 em/ph

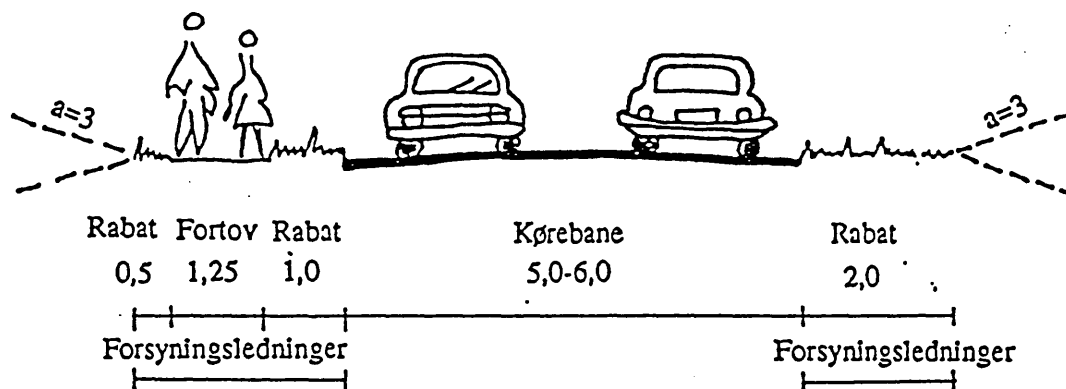
Bilag II

Bebyggelses- og udstykningsplan

TVÆRPROFILER (Illustrationsskitser)

Lokale fordelingsveje (50 km/t)

Med fortov



Boligveje (15 km/t)

Uden fortov

