



Lokalplan nr. 145



Nyborg Kommune
Teknisk Afdeling

april 2007



**Byudvikling ved Ravnekær Vest
3. Etape - mellem Bøjdenvej og
Gl. Vindingevej**

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens indhold	4
Forhold til anden planlægning	8

Lokalplanens retsvirkninger	10
-----------------------------------	----

Lokalplanens bestemmelser

1.0 Lokalplanens formål.....	12
2.0 Område og zonestatus.....	12
3.0 Områdets anvendelse	12
4.0 Udstykninger	12
5.0 Vej- og stiforhold.....	12
6.0 Ledningsanlæg	13
7.0 Bebyggelsens omfang, placering.....	13
8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	15
9.0 Ubebyggede arealer.....	15
10.0 Støjforhold	16
11.0 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	16
12.0 Grundejerforening	16
13.0 Vedtagelsespåtegning.....	16

Kortbilag 1, Matrikelkort

Kortbilag 2, Delområder mv.

Kortbilag 3, Illustrationsplan

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund og indhold

Byvækstområdet ved Ravnekærlund (etape 1 og 2) er nu fuldt udbygget.

Kommuneplanen fastlægger, at området ved Ravnekær mellem Bøjdenvej og Gl. Vindingevej udgør kommunens primære byvækstområde.

Byrådet har derfor erhvervet de nødvendige arealer, så der kan planlægges for en videreførelse og færdiggørelse af byudviklingen i området ved Ravnekærlund.

For at opfylde kommuneplanens målsætning om et tilstrækkeligt udbud af byggemodnede grunde til både åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i Nyborg, har Byrådet besluttet at udarbejde denne lokalplan.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet beslaglægger et areal på ca. 18 ha, der i dag primært anvendes til landbrugsdrift.

I området er der beliggende en gård og 2 fritliggende boliger mod Gl. Vindingevej. I områdets nordøstlige ende er der beliggende en fritliggende bolig med adgang til Bøjdenvej.

Hele lokalplanområdet er relativt plant med en langstrakt udsigt mod syd over markerne på den anden side af Gl. Vindingevej.

Områdets disponering

De rekreative områder

Den eksisterende byskov mellem Bøjdenvej og boligbebyggelsen ved Ravnekærlund videreføres som bufferzone mellem det nordfor beliggende erhvervsområde og den kommende boligbebyggelse.

Det beplantede område etableres i en bredde på ca. 100 m og skal indrettes og plejes som en naturlig del af lokalplanområdets nærrekreative arealer.

Området kan eventuelt modelles som et svagt skrånende terræn, der er højest mod Bøjdenvej. Jordopfyldningen vil herved kunne fungere som en forstærkning af støjafskærmningen.

I lokalplanområdets vestlige ende skal der anlægges en åben plads til leg og boldspil, hvor de interne stier i området mødes.

I "spidsen", hvor Bøjdenvej og Gl.

Vindingevej løber sammen etableres en udsigtshøj som fikspunkt og afslutning på området. Der er tale om en græsklædt høj med udsigt til Vindinge Kirke. Højen skal markere grænsen mellem by og land.

I lokalplanområdets sydøstlige hjørne reserveres et større fællesareal til legeplads/boldbane, som vist på illustrationsskitsen.

Veje, stier og grønninger

Vejadgangen til området sker fra Bøjdenvej og fra den sydlige del af Ravnekærlund, som vist på illustrationsskitsen på side 6.

Der etableres en gennemgående sti i området, der er en videreførelse af stiforbindelsen i det tilgrænsende område ved Ravnekærlund. Stien har forbindelse til de interne boligveje og fælles friarealer.

Til forbedring af de trafikale forhold skal der sikres areal til en videreførelse af den dobbeltrettede cykelsti langs Gl. Vindingevej herunder en udvidelse af vejen.

Mellem de afgrænsede boligbebyggelser anlægges fælles grønninger med græs og enkelte træer til leg og ophold.



Kig langs Gl. Vindingevej mod vest



Lokalplanområdets beliggenhed og omgivelser

Bebyggelsen (tæt-lav)

I områdets nordlige del med adgang fra Bøjdenvej udlægges et delområde til tæt-lav boligbebyggelse i form af dobbelthuse.

Øst for stamvejen udlægges areal til 2 adskilte bebyggelser bestående af 12-14 boliger i form af dobbelthuse, der samles om et indre fælles gårdrum med små private

haver med forbindelse til de åbne grønninger.

På modsatte side af boligvejen åbnes der mulighed for opførelse af et tilpasset fælleshus i kontakt med det grønne område.

Vest for stamvejen udlægges areal til 1 eller 2 storparceller, hvor der samlet kan opføres ca. 32 boliger i form af dobbelthuse.

Boligerne placeres mod befæstede adgangsstier og med vestvendte haver med adgang til grønningerne.

Der åbnes mulighed for opførelse af tilpassede carporte på modsatte side af boligvejen.

Den tæt-lave bebyggelse kan opføres i op til 2 etager, og der skal sikres et på alle områder højt kva-



Kig over lokalplanområdet mod øst fra krydset mellem Bøjdenvej og Gl. Vindingevej

Lokalplanens redegørelse

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

Lokalplanens fotos viser eksempler på tæt-lav arkitektur som inspiration til mulige bebyggelser i lokalplanområdet.

Bebyggelsen (åben-lav)

Lokalplanen udlægger to adskilte områder til åben-lav boligbebyggelse (parcelhuse).



Eksempler på tæt-lav bebyggelse til inspiration



Illustrationsplan der viser lokalplanområdets disponering og indhold

Via en stamvej fra Bøjdenvej kan der centralt i området udstykkes ca. 16 mindre parcelhusgrunde på ca. 800-1.000 m².

På disse grunde åbnes der mulighed for opførelse af boliger i 1½ etage.

Med vejadgang fra Ravnekærlund åbnes der mulighed for udstykning af ca. 19 parcelhusgrunde på 900-1.100 m². På disse grunde åbnes der mulighed for opførelse af boliger i 1½ etage.

Udstykningerne skal fremstå med et grønt helhedspræg. Dette skal sikres med krav om at al hegning mod vej, sti og fælles friarealer etableres som levende hegn.

Den vestlige del

Området omkring den eksisterende gård og vest herfor udlægges til boligformål.

Inden for området kan der udstykkes 4 parcelhusgrunde på ca. 1.000 m² med vejadgang fra Gl. Vindingevej.

Hvis der skulle vise sig behov for etablering af daginstitutioner og lign., åbner lokalplanen ligeledes op for at dette kan ske inden for den eksisterende bygningsmasse i forbindelse med den eksisterende gård med driftsbygninger.

Eventuelle institutioner skal ved disponering og afgrænsning drage nytte af den direkte kontakt til de grønne rekreative arealer i lokalplanområdets vestlige afslutning.

Eksempler på tæt-lav bebyggelse til inspiration



Forhold til anden planlægning

Regionplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinierne i Regionplan 2005, der udlægger området til byvækst.

Kommuneplanen

Området er omfattet af rammebestemmelserne i Kommuneplan 2001, rammeområde 1.B.39.

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

For at minimere eventuelle miljøgener fra det nordfor beliggende erhvervsområde, skal der i forbindelse med den landskabelige bearbejdning af området etableres en ca. 100 m bred støj- og beplantningsmæssig afskærmning af området.

Kommuneplanen fastlægger herudover en række bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Kommuneplantillæg nr. 18

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området, bortset fra de fastlagte bebyggelsesprocenter på 20 og 25 for henholdsvis åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Der er derfor udarbejdet et mindre kommuneplantillæg sammen med

lokalplanen. Bebyggelsesprocenten for storparcellerne skal hæves fra 25 til 30, hvis planens intentioner skal kunne realiseres.

Forøgelsen af bebyggelsesprocenten for den enkelte parcelhusgrund hævet fra kommuneplanens 20 til 25, hvilket i højere grad imødekommer boligejernes byggeønsker og den almindelige praksis i parcelhusområder på landsplan.

Ændringen vil endvidere medføre en enklere administration i forbindelse med den konkrete byggesagsbehandling.

Afdelingen vurderer, at en justering af bebyggelsesprocenterne ikke vil have en negativ effekt på kvaliteten i planen, der indeholder en stor andel af grønne og rekreative elementer.

Kommuneplantillæg nr. 18 er offentliggjort sammen med lokalplanforslaget.

Zonestatus

Området ligger i landzone, men vil med lokalplanens endelige vedtagelse blive overført til byzone.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet grænser mod øst op til et eksisterende boligområde Ravnekærlund, der er omfattet af lokalplan nr. 123.

Til sikring af en sammenhæng i de

to områder skal den centraltbeliggende stiforbindelse videreføres igennem lokalplanområdet.

Lokalplanområdet skal trafikbetjenes fra Bøjdenvej og Ravnekærlund samt fra Gl. Vindingevej i forbindelse med udstykning af Delområde III.

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 boligområdet ved Ravnekærlund, og lokalplanområdet vil fuldt udbygget færdiggøre byudviklingen i området. Planens grønne afslutning i den vestlige ende skal således medvirke til at skabe en naturlig overgang mellem by og land.

Lokalplanen skal ligeledes sikre en grøn afgrænsning mod syd. Den lave bebyggelse placeres her, og den højeste bebyggelse (max. 2 etager) placeres i den nordlige del.



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

Miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplanen er blevet screenet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

På baggrund af resultaterne af screeningen har Nyborg Kommune besluttet, at der ikke er behov for udarbejdelse af en konkret miljøvurdering af planen.

Nyborg Kommunes afgørelse er offentligt bekendtgjort den 19. december 2006, jf. lovens § 4 stk. 4.

Jordbrugsforhold

Lokalplanområdet er pålagt landbrugspligt.

Landbrugspligten vil blive ophævet i takt med byggemodningen i området.

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.

Kulturarv

Inden for lokalplanområdet findes to udskiftningsdiger, der er beskyttet i henhold til museumslovens § 29a. Det ene dige ligger i lokalplanområdets østlige afgrænsning og det andet midt i lokalplanområdet.

Lokalplanen fastsætter, at diget i den østlige lokalplangrænse skal bevares, og at diget kan gennem-brydes i forbindelse med en ad-

gangsvej og en gennemgående sti.

Diget midt i lokalplanområdet kan ikke bevares i forbindelse med udviklingen af området, da der ønskes skabt et sammenhængende boligområde.

Ved overførsel af lokalplanområdet til byzone vil diget ikke længere være omfattet af beskyttelsen i henhold til museumslovens § 29a.

Fyns Amt anbefaler at det østlige dige bevares, mens det vestlige dige kan nedlægges.

Skovbyggelinie

En mindre del af lokalplanområdet er berørt af skovbyggelinie fra det tilgrænsende skovområde mod Bøjdenvej ved Ravnekærlund.

Byrådet agter at meddele dispensation fra skovbyggelinien, jf. naturbeskyttelseslovens § 65 stk. 4, når lokalplanen er endelig vedtaget og området overført til byzone, så lokalplanen kan realiseres i sin helhed.

Jordforurening

Fyns Amt ligger ikke inde med oplysninger om, at lokalplanområdet skulle være forurenet.

Såfremt der konstateres forurening i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder, skal Nyborg Kommune kontaktes og arbejderne standses.

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 60 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).

Støj fra virksomheder

Lokalplanområdet er beliggende umiddelbart syd for erhvervsområdet mellem Fynsvej og Bøjdenvej (Erhvervsområde Vest).

For at sikre en både visuel og miljømæssig adskillelse af erhverv og bolig er der mod Bøjdenvej etableret et ca. 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. 120 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 bliver påvirket af virksomhedsstøj, der overstiger de gældende grænseværdier.

Forsyningsforhold

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Nyborg Kommunes varmeplan og

fastlagt til fjernvarmeforsyning med tilslutningspligt.

Byrådet skal dog dispensere fra dette krav, når bebyggelsen opføres som lavenergihus, jf. lov nr. 520 af 7. juni 2006.

Ved lavenergihus forstås enfamiliehuse, hvor der kan dokumenteres, at de opfylder klassifikationskravene i afsnit 5.3 i Tillæg 9 til Bygningsreglement for småhuse 1998.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af

Nyborg Kommunes spildevandsplan som separat kloakeret område.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende inden for Nyborg Forsyning & Services forsyningsområde.

Elforsyning

Lokalplanområdet er beliggende inden for Energi Fyns forsyningsområde.

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 for så vidt angår retlige

spørgsmål påklages Naturklagenævnet.

Klager indgives til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K eller på email til nkn@nkn.dk. Klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet inden 4 uger efter afgørelsen er meddelt.

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af klagen, at der indbetales et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende en opkrævning på gebyret. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandling af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk.

Gebyret tilbagebetales, hvis klager får helt eller delvist medhold i klagen.

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1.0 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

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

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

at sikre, at området landskabeligt udformes med et gennemgående grønt helhedspræg med høj rekreativ værdi,

at sikre, at vej- og stianlæg og tilslutninger udformes trafikikkerhedsmæssigt forsvarligt.

2.0 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 33a, 34, 35a, 35b, 35c, 36a, 41c og en del af matr. nr. 16a Vindinge By, Vindinge samt alle parceller der efter 1. oktober 2006 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanområdet.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone og skal med lokalplanens endelige vedtagelse overføres til byzone.

3.0 Områdets anvendelse

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

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

3.4 Delområde III kan anvendes til boligformål (åben/lav eller tæt/lav boligbebyggelse) eller offentlige formål (institutioner og lign.).

3.5 Byrådet kan tillade, at der inden for Delområde I, II og III 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.

Der kan i forbindelse med den eksisterende gård inden for Delområde III med særlig tilladelse holdes op til 4 heste til fritidsformål - og kun til ejerens eget brug.

3.6 Delområde IV er udlagt som rekreativt område/bepantning og må kun anvendes til rekreative formål, fælles friareal.

*Den eksisterende lovlige bolig på matr. 35a Vindinge By, Vindinge (Bøjdenvej 49) kan opretholdes uændret.
Lokalplanen åbner mulighed for en begrænset bebyggelse inden*

for delområdet, jf. punkt 7.18 og 7.19.

4.0 Udstykning

4.1 Udstykning inden for Delområde I skal i princippet ske som vist på kortbilag 3. Der må ikke udstykkes grunde, der er mindre end 800 m².

4.2 Delområde II skal kunne udstykkes i max. 4 storparceller til tæt-lav boligbebyggelse. Der må dog ikke udstykkes storparceller, således at der opstår restarealer inden for delområdet med en uhenigtsmæssig størrelse og form.

4.3 Delområde III kan udstykkes i et antal parcelhusgrunde på min. 800 m².

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

5.0 Trafikale forhold

Veje:

5.1 Lokalplanområdet skal trafikbetjenes fra Bøjdenvej og Ravnekærlund, som vist på kortbilag 2.

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

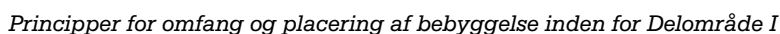
5.2 Der skal anlægges den på kortbilag 2 viste adgangsvej A-B samt boligvejene C-D,

- E-F og G-H. Alle veje anlægges som private fællesveje.
- 5.3 Adgangsvejen A-B udlægges i en bredde på 11,5 m, og med en kørebanebredde på 5,5 m.
- 5.4 Boligvejene C-D og E-F udlægges i en bredde på 9 m, og med en kørebanebredde på max. 5 m med ensidigt fortov.
- 5.5 Boligvejen G-H udlægges i en bredde på 10,5 m, og med en kørebanebredde på 5 m og et græsarmeret areal på begge sider af vejen.
- 5.6 Delområde III skal trafikbetjenes fra Gl. Vindingevej, hvortil der kun må etableres én overkørsel.
- 5.7 Der kan kun etableres en overkørsel til vej fra hver boligparcel i en bredde på max. 4 m.
- Parkering:
- 5.8 Inden for Delområde I skal der udlægges areal på egen grund til mindst 2 p-pladser pr. bolig.
- 5.9 Inden for Delområde II skal der anlægges mindst 1½ p-pladser pr. bolig endten som individuel parkering eller som fællesparkering.
- Stier:
- 5.10 Der skal etableres hovedstiforbindelser a-b og c-d, i princippet som vist på kortbilag 2 og 3.
- 5.11 Der kan i forbindelse med det beplantede område i Delområde IV etableres et stiforløb e-f i princippet som vist på kortbilag 2 og 3.
- Stien anlægges som grusbeklægt natursti.
- 5.12 Øvrige stier udlægges i en bredde på 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 kommunens nærmere godkendelse.
- 6.2 Spildevand skal tilledes Nyborg centrale renseanlæg. Afløbssystemet skal etableres til separatsystem.
- 6.3 Der må ikke opstilles nogen form for individuelle antenner, - bortset fra parabolantennener, der ikke må placeres med overkant højere end 1,8 m over terræn.
- 7.0 Bebyggelsens omfang og placering**
- Delområde I:
- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 25, dog må boligetagearealet ikke overstige 250 m².* Ved beregning af byggemuligheden på den enkelte parcel, må andel af veje og friarealer ikke medregnes.
- 7.2 Udhus, garage, carport og lignende kan opføres med et samlet etageareal på max. 50 m².*
- * Udestuer medregnes i etagearealet på lige fod med boligareal. Garager, carporte, udhuse, terrasseoverdækninger og småbygninger under 10 m² medregnes i etagearealet, dog med et samlet fradrag på 35 kvm.
- 7.3 Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage, og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,0 m målt fra bebyggelsens middelkote i forhold til naturligt terræn (se punkt 7.5).
- 7.4 Bebyggelsen skal placeres, så den så vidt muligt følger det naturlige terræn.
- 7.5 Inden der kan gives byggetilladelse, skal der af en landinspektør med beskikkelse fastlægges en eller flere middelkoter for den enkelte parcel målt ved husets hjørner i forhold til naturligt terræn.
- 7.6 Bebyggelsens gulvkote må ikke være beliggende mere end 30 cm over middelkoten.
- 7.7 Enhver form for bebyggelse skal holdes min. 4,5 m fra vejskel (målt til udhæng).
- 7.8 Boligbebyggelsen (incl. integreret garage/udhus) skal holdes min. 2,5 m fra naboskel og skel mod sti og friarealer (målt til udhæng), bortset fra selvstændigt opført udhus, garage og lign., der skal placeres min. 1 m fra skel (målt til udhæng).
- 7.9 Bebyggelsen kan ikke opføres med trempel eller mansardtag.
- Delområde II:
- 7.10 Bebyggelse indenfor den enkelte storparcel skal opføres som dobbelthuse og kan kun ske på baggrund af en

Der skal indenfor hver stor-parcel søges en fælles linie for bebyggelsens udførelse og fremtræden, der udtrykker høj arkitektonisk kvalitet i et nutidigt formsprog.

- Byrådet kan dog tillade en

7.15 Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 25 ved udstykning



til åben-lav boligbebyggelse.

7.16 I forbindelse med åben-lav boligbebyggelse er det lokalplanens bestemmelser for Delområde I, der er gældende.

7.17 Hvis den eksisterende bebyggelse anvendes til institutionsformål, må dette kun ske på baggrund af en samlet plan godkendt af Byrådet.

Delområde IV:

7.18 Inden for delområdet kan der kun opføres bebyggelse i form af carporte og fælleshus i kanten af det rekreative område i princippet som vist på kortbilag 3.

7.19 Fælleshus kan opføres i max 1 etage og med et etageareal på max. 125 m².

Den eksisterende lovlige bolig på matr. 35a Vindinge By, Vindinge (Bøjdenvej 49) kan udnyttes i overensstemmelse 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 bygningssider skal fremstå i teglsten med 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 Gavle skal føres helt til tag i facadematerialet.

8.4 Tagdækning må kun udføres med tegl (brændt ler) i natur eller ædelengoberet, planternitskifer eller sort tagpap.

Der må ikke anvendes reflekterende materialer.

Til tage på mindre bygninger, kviste, karnapper og lign. kan også anvendes zink og tagpap eller lignende materialer, som efter Byrådets skøn ikke virker skæmmende.

8.5 Carporte indenfor Delområde IV skal opføres i enheder af 4 i en ensartet udformning. Carporte skal opføres i træ malet i samme dækkende farve, så de falder diskret ind i skovbrynet. Tage skal dækkes med sort tagpap.

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

9.0 Ubebyggede arealer

Fællesarealer:

9.1 De på kortbilag 3 viste skovområder, lysninger, udsigts-høj, fælles friarealer, grønninger og boldbane mv. skal anlægges med et grønt helhedspræg og på baggrund af en samlet landskabs- og beplantningsplan for hele lokalplanområdet godkendt af Byrådet.

9.2 Skovområdet i Delområde IV skal gøres tilgængelig som offentligt grønt område til rekreativ udnyttelse og leg,

med mulighed for etablering af lysninger, stier, kællebakke, naturlegeplads og lignende.

9.3 Eksisterende dige i lokalplanområdet østlige afgrænsning skal bevares. Der skal dog være mulighed for gennemførelse af én vejadgang og én sti, i princippet som vist på kortbilag 3.

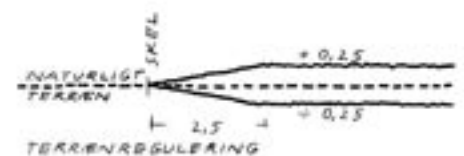
9.4 Alle ubebyggede fællesarealer skal anlægges og beplan-tes med henblik på en giftfri drift og vedligeholdelse.

Boligområder:

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

9.6 Der må ikke foretages terrænændringer på mere end +/- 25 cm i forhold til eksisterende terræn/niveauplan. Det naturlige terræn skal bibeholdes i naboskel.

Eventuel regulering i skelbræmmen (2,5 m) må kun ske som vist på nedenstående figur.



Dog kan der herudover foretages regulering med plantesten omkring husets sokler og ved mindre opholdsarealer ved huset.

- 9.7 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 boligbebyggelsen 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 ibrugtagningen af ny bebyggelse

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet Nyborg Renseanlæg og kollektiv el-, vand- og varmforsyning.

Byrådet er dog pligtig til at dispensere fra krav om tilslutning til fjernvarmenettet, når bebyggelsen opføres som lavenergihus, jf. lov nr. 520 af 7. juni 2006.

12.0 Grundejerforening

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

Det skal dog være frivilligt for eksisterende beboere i området at

være medlem af den kommende grundejerforening

- 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 med en forholdsmæssig fordeling af byrderne.

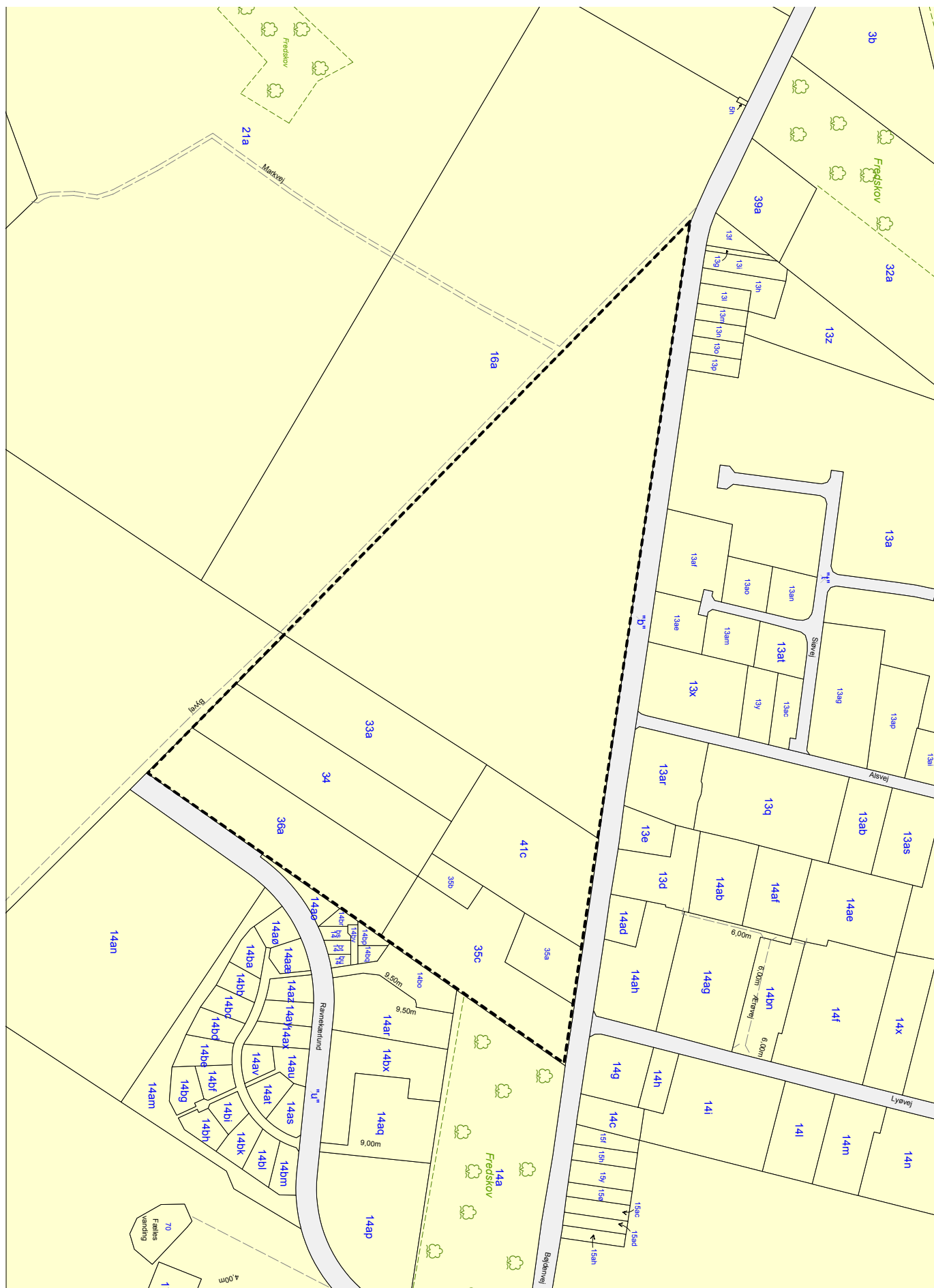
13.0 Vedtagelsespåtegning

- 13.1 Således vedtaget endeligt af Nyborg Byråd den 10. april 2007.

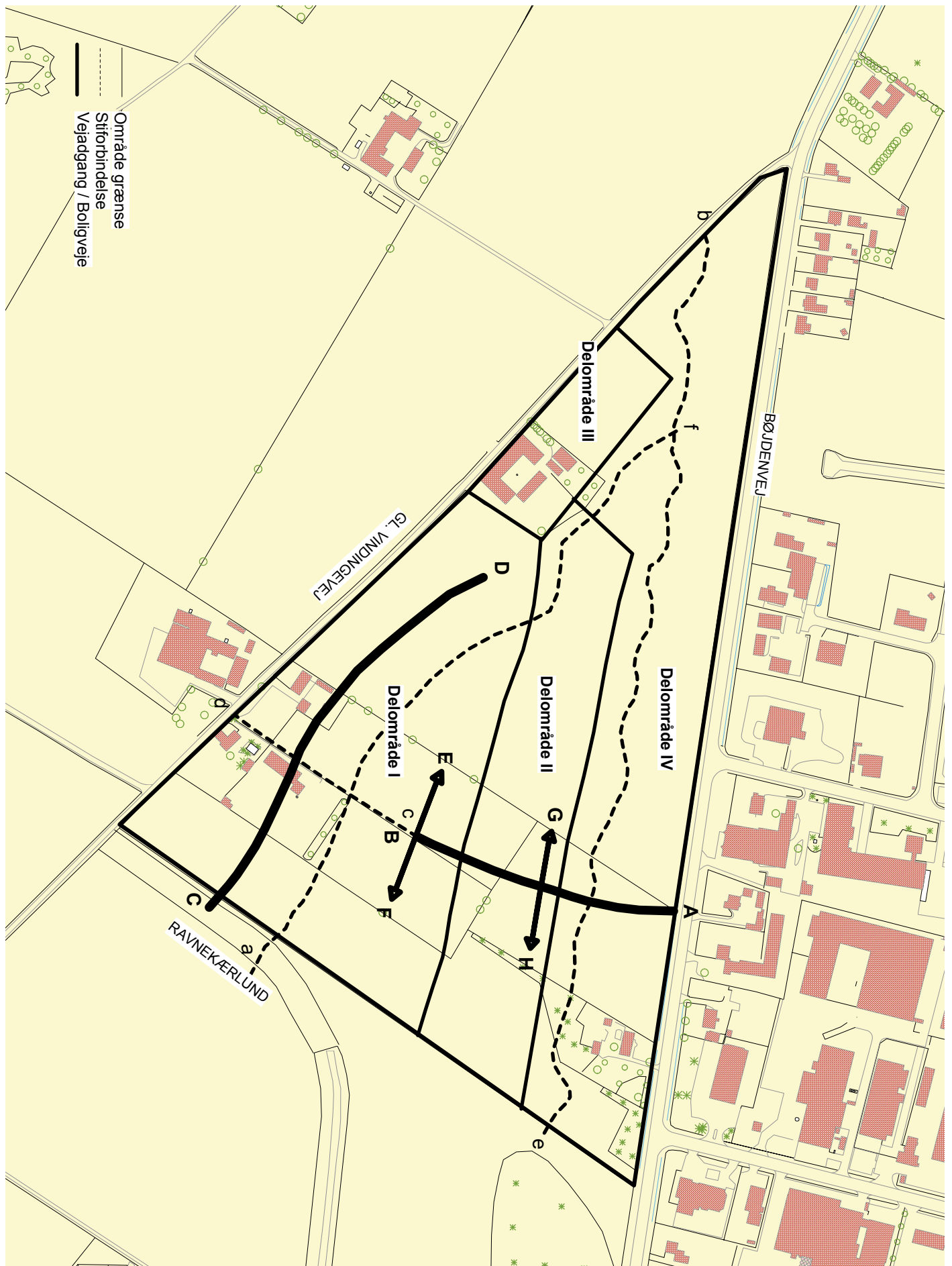
P. b. v.

Jørn Terndrup
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør



Kortbilag 1 - Matrikelkort, lokalplanområdet mål 1 : 5.000



Kortbilag 2 - Delområder, vejforhold mv. mål 1 : 4.000



Kortbilag 3 - Illustrationsplan