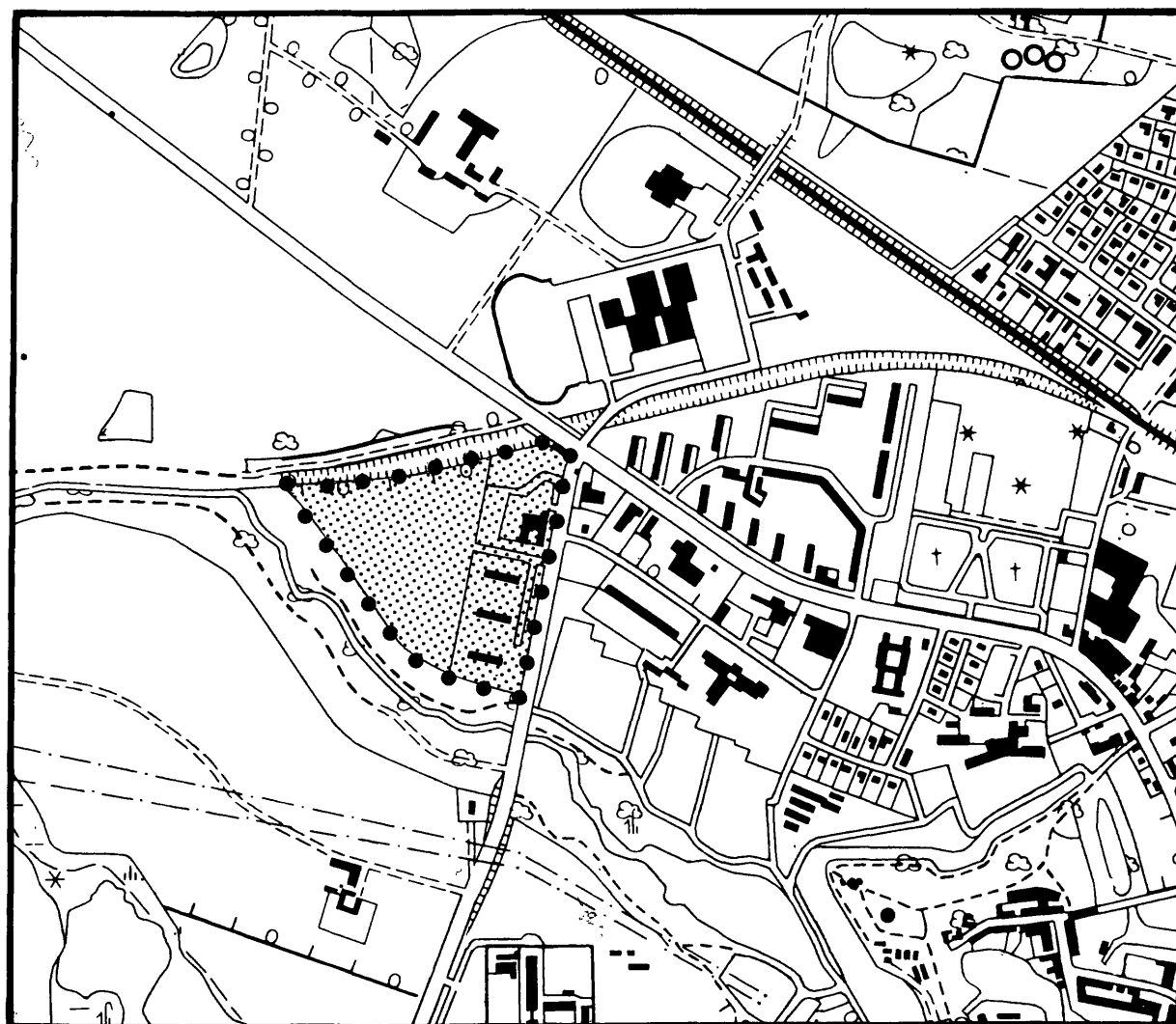




LOKALPLAN NR. 51

BOLIGOMRÅDE OG FALCKSTATION
VED LADEGÅRDSVEJ



NYBORG KOMMUNE
Teknisk forvaltning 1987

INDHOLDSFORTEGNELSE

Inledning

Lokalplanens indhold	2
Forholdet til anden planlægning	7
Lokalplanens retsvirkninger	8

Lokalplanens bestemmelser

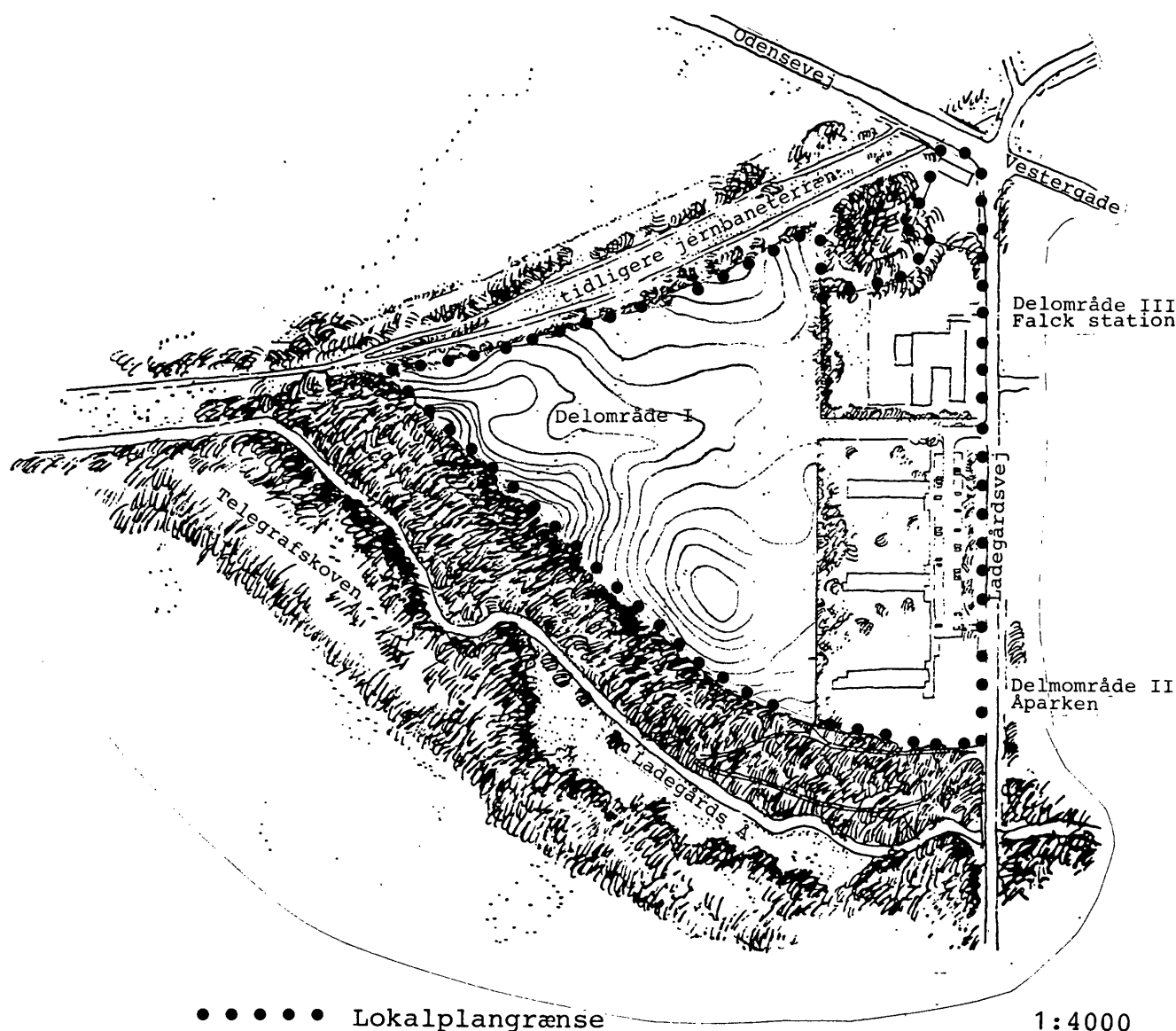
1. Formål	10
2. Område og zonestatus	10
3. Områdets anvendelse	10
4. Vej- og stiforhold	11
5. Parkeringsforhold	11
6. Ledningsanlæg	11
7. Bebyggelsens omfang og placering	11
8. Bebyggelsens ydre fremtræden	12
9. Ubebyggede arealer	13
10. Forudsætning for ibrugtagen af bebyggelse .	13
11. Tilladelser fra andre myndigheder	13
12. Vedtagelsespåtegning	13

Bilag

Kortbilag 1	15
Kortbilag 2	16

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen omfatter et område ved Ladegårdsvej mellem det tidligere jernbaneterræn og skoven ved Ladegårds A som vist på nedenstående skitse og kortbilag 1.



Områdeskitse

Byrådet har med dette lokalplanforslag besluttet at lade Andelsboligforeningen Sprotoften opføre en boligbebyggelse på det knap 45 ha store ubebyggede areal - delområde I.

Herudover fastlægger lokalplanen en række bebyggelsesregulerende bestemmelser for boligbebyggelsen Aparken - delområde II - samt Falck-stationen og en enkelt bolig - delområde III.

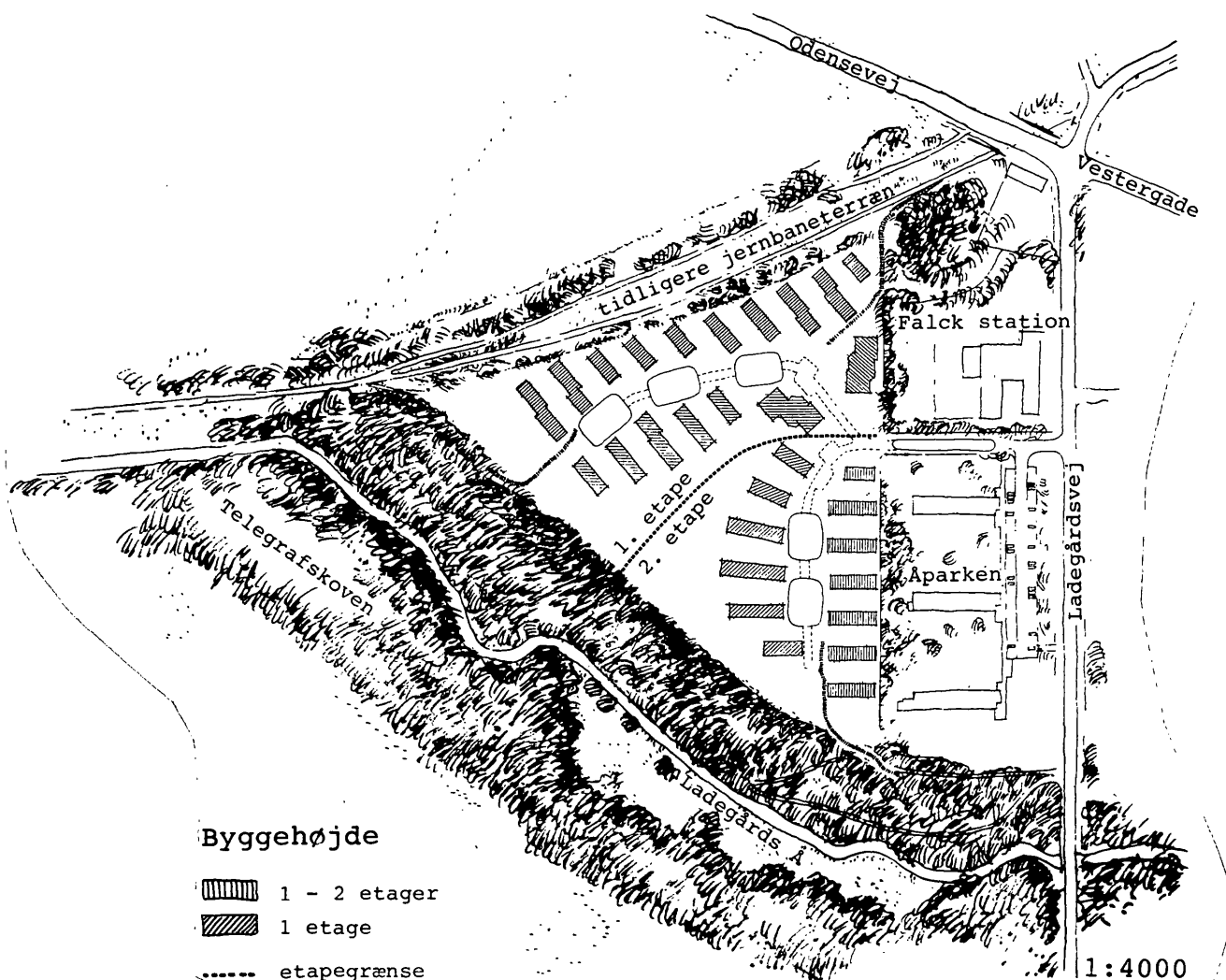
Delområde I

Områdets terræn er svagt faldende mod Ladegårdsåen og Telegrafskoven. Mod nord er arealet afgrænset af det tidligere jernbaneterræn, der i dag er et rekreativt område med offentlig sti og skovagtig beplantning. Mod øst grænser området op mod bebyggelsen Åparken og Falckstationen.

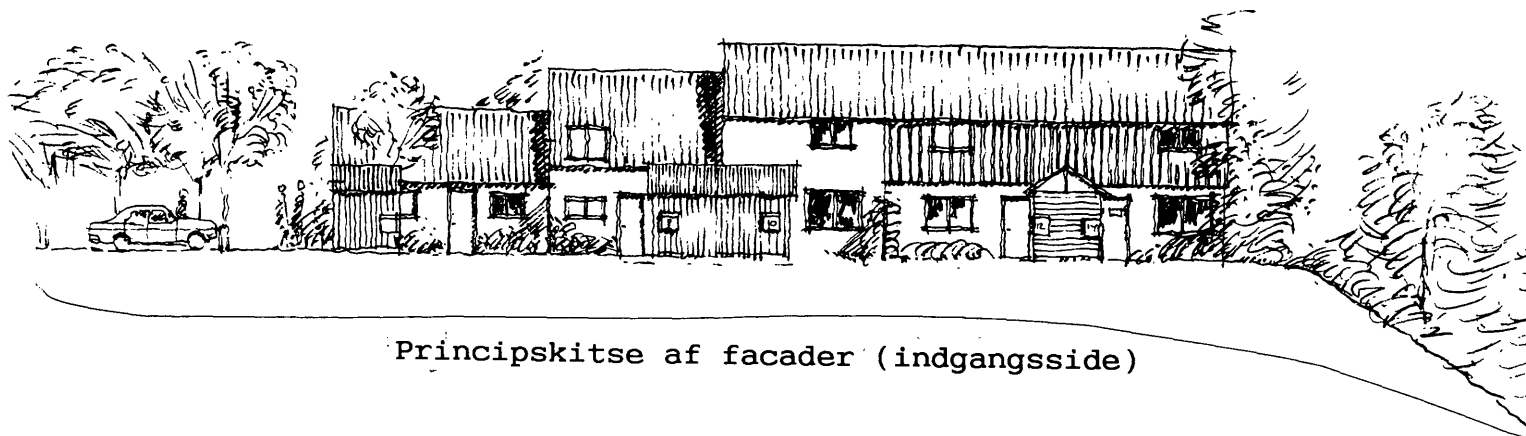
Lokalplanforslagets ide er at skabe et attraktivt, varieret boligområde under hensyntagen til terrænets form og med en sammenhæng mellem bebyggelsens grønne områder og ådalen i princippet som vist på bebyggelsesplanen kortbilag 2.

Bebyggelsen er planlagt opført i 2 etaper. Der kan i alt opføres 102 familieboliger, hvoraf enkelte indrettes som handicap- og ældrevenlige samt i 1. etape 8 ungdomsboliger - alle med udhuse. Yderligere ungdomsboliger kan dog opføres i 2. etape. Desuden bygges et fælleshus med bl.a. vaskeri, og der reserveres et areal til en evt. børneinstitution.

For bl.a. at understrege terrænets form varieres højden fra 1 til 2 etager og således, at boligerne nærmest grønningen er i 1 etage som vist på skitsen.



Bygningerne udformes i princippet som vist på skitsen og opføres af tegl og træ, mens tagene skal være tagsten. Farvevalget fastlægges først ved Nyborg kommunes godkendelse af det endelige byggeprojekt.



Principskitse af facader (indgangsside)



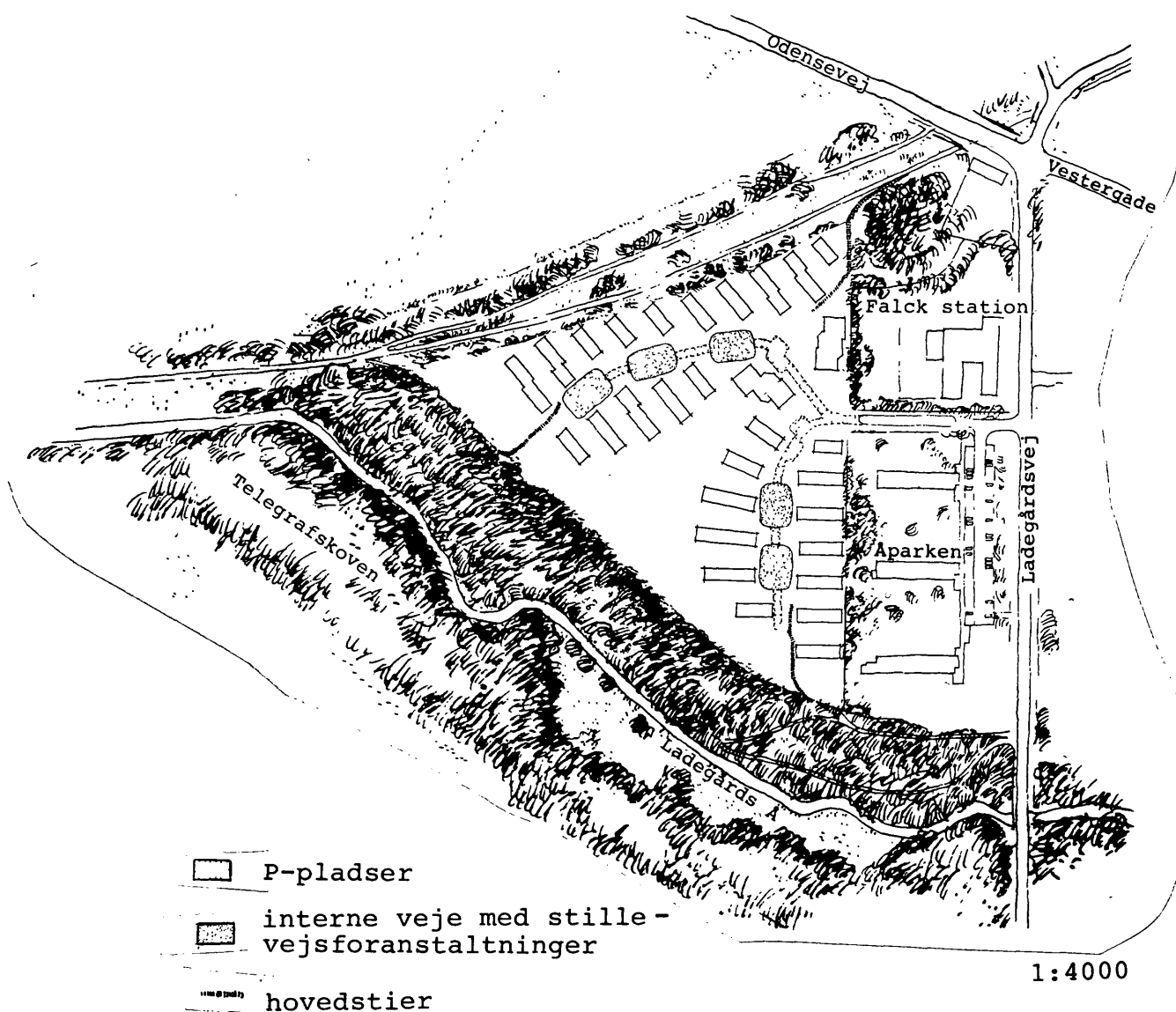
Perspektiv af område mellem husrækker

Samtlige familieboliger har direkte adgang til de syd- og vestvendte haver, som har en dybde på minimum 8 m.

Vejadgangen til området skal ske fra Ladegårdsvej. I bebyggelsen udformes vejene som opholds- og legeområder efter færdselslovens § 40, således at der kan indrettes nærlegeområder i umiddelbar tilknytning til boligerne.



Parkeringsarealerne udformes som træomkransede "lommer" langs vejene som vist på skitsen. Mellem parkeringsarealerne anlægges stillevejsoverkørsler med hastighedsdæmpende belægning.



Veje, stier og parkeringsforhold

For at sikre cyklister og gående en trafiksikker adgang til bl.a. Borgeskovskolen og centrum anlægges de på skitsen viste stier. Endvidere anlægges der stier mellem husene med adgang ud til grønningen.

Det frie udsyn over grønningen åbnes yderligere ved at tynde ud i en del af skovbevoksningen mod åen, hvorved grønningen vil fremstå som en naturlig overgang mellem bebyggelsen og ådalen. I grønningen indrettes et forsinkelsesbassin til regnvandsafledning som et terrasseformet legelandskab.



Forsinkelsesbassin for regnvand udlagt som legeområde

Delområde II og III

Baggrunden for at inddrage områderne i lokalplanen er primært, at arealerne er beliggende i landzone. Fyns amtskommune og byrådet ønsker, at området skal overføres til byzone, hvilket kun kan ske gennem en lokalplan.

Boligbebyggelsen Aparken består i dag af 3 boligblokke hver i 4 etager. Fremover vil der bl.a. kun kunne tillades en boligbebyggelse med maksimalt 2 etager.

Falck-stationen og boligen ved krydset Odensevej-Ladegårdsvej udlægges til offentlige formål.

FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING

Regionplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 85.

Kommuneplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 84.

Fredningsplanlægning

Da en del af lokalplanområdet er omfattet af naturfredningslovens skovbyggelinie og åbeskyttelseslinie ansøges Fredningsstyrelsen om at reducere åbyggelinien og ophæve skovbyggelinien, således at de forløber i skellet mellem lokalplanområdet og ådalen.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i landzone, men overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Spildevandsplanlægning

Området skal separatkloakeres ved afledning af spildevand til eksisterende spildevandsledning i banegraven. Regnvandet skal ledes til Ladegårds å via forsinkelsesbassin, sandfang og olieudskiller.

Spildevand fra eksisterende boligområde "Åparken" skal ledes over arealet til den eksisterende spildevandsledning i banegraven.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af Nyborg kommunes godkendte varmeplan, hvilket medfører, at nybyggeri skal tilsluttes fjernvarmenettet.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 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.

Lokalplanen indeholder under afsnit 2.2 bestemmelse om, at lokalplanområdet overføres til byzone, hvilket medfører, at ejeren af delområde I skal svare frigørelsesafgift.

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område.

1. LOKALPLANEN FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål

- at området opdeles i delområder til boligformål - tæt lav bebyggelse - og offentlige formål
- at sikre at bebyggelsen harmonerer med omgivelserne
- at veje og stier får en sådan udformning, at der opnås størst mulig sikkerhed for de svage trafikanter
- at området forsynes med fælles friarealer
- at overføre området fra landzone til byzone

2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr. nr. 2a og 2k samt matr. nr. 2e, 2f, 2g, 2h og 2i alle Juelberg hovedgård, Nyborg, samt alle parceller, der efter den 7. december 1987 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Med byrådets offentliggørelse af den vedtagne lokalplan overføres de under punkt 2.1 nævnte områder fra landzone til byzone.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Delområde I og II må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af tæt lav boligbebyggelse med tilhørende kollektive bygninger som fælles hus samt børneinstitution.
- 3.2 Byrådet kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af, at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom.
- 3.3 Delområde III må kun anvendes til offentlige formål.
- 3.4 Indenfor lokalplanområdet kan opføres transformerstationer til kvartærets forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 meter over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

4. VEJ- OG STIFORHOLD

- 4.1 Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Ladegårdsvej.
- 4.2 Der er i medfør lovgivningen om offentlige veje fastsat særlige adgangsbestemmelser langs Ladegårdsvej, forbindelsesvej fra Fynsvej til Odensevej ved Nyborg, og der er tinglyst byggelinier langs Odensevej og Ladegårdsvej.
- 4.3 Vejene indenfor delområde I og II udlægges som private fællesveje og udformes efter færdselslovens § 40 som opholds- og legeområder.
- 4.4 Veje og stier indenfor delområde I udlægges i princippet som vist på kortbilag 2.
- 4.5 Veje og stiers udformning og indretning skal i øvrigt godkendes af byrådet.

5. PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 I delområde I og II skal der indrettes parkeringspladser svarende til mindst en plads for hver boligenhed.
- 5.2 I delområde I indrettes parkeringspladserne som fælles parkering i princippet som vist på kortbilag 2.

6. LEDNINGSANLÆG

- 6.1 Elledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.
- 6.2 Belysning af veje, pladser, stier og andre færdselsarealer må kun udføres som parkbelysning efter byrådets nærmere godkendelse.
- 6.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes fællesantenneanlæg.
- 6.4 Der må ikke opstilles nogen form for individuelle udvendige antenner.

7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Bygninger må kun opføres i indtil 2 etager.
- 7.2 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet. Dog kan der i delområde III med byrådets godkendelse opføres antenner, bygningsdele eller lignende i større højde, når det er nødvendigt for virksomhedens drift.

- 7.3 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 i delområde I og II samt 50 i delområde III.
- 7.4 På beboelsesbygninger i delområde I og II skal tages vinkel med det vandrette plan være mellem 20° og 45° .
- 7.5 I delområde I må den indbyrdes afstand, der måles som den mindste fri afstand mellem "stavene" målt fra den forreste facadelinie til modstående kip ingen steder være mindre end $2,5 \times$ bygningshøjden.

Bygningshøjden måles fra omgivende terræn til overkant tagkonstruktion (kip).

Ved beregningen af afstanden anvendes bygningshøjden fra den laveste af de 2-etagers boligtyper, uanset boligtypernes indbyrdes placering i "stavene", dog skal der mindst regnes med en bygningshøjde på 7,20 m svarende til en afstand på mindst 18,0 m.

Ved beregning regnes med et vandret niveauplan "stavene" imellem, dog således at der er større forskel i gulvkote 2 "stave" imellem end 0,5 m fastsætter bygningsmyndigheden et niveauplan

- 7.6 I delområde I skal bygninger i øvrigt placeres i princippet som vist på kortbilag 2.

8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1 I delområde I må udvendige bygningssider kun udføres af blank teglsten, dog må mindre facadepartier, herunder gavltrekanter og udhuse, udføres af træ.
- 8.2 I delområde I må der til tagflader kun anvendes tagsten, cementtagsten eller anden tagstenslignende materiale efter byrådets godkendelse.
- 8.3 Byrådet skal godkende de under 8.1 og 8.2 anvendte farver.
- 8.4 Indenfor lokalplanområdet må der til udvendige bygningssider samt tagflader i øvrigt ikke anvendes materialer, farver eller former, som efter byrådets skøn virker skæmmende.
- 8.5 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

9. UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Langs skellet mod Ladegårds Å pålægges en byggelinie på 20 m, indenfor hvilken der ikke må opføres bygninger eller haveanlæg.
- 9.2 Det på kortbilag 2 viste fælles friareal må ikke bebygges, men må kun anvendes til rekreative formål samt til regnvandsforsinkelsesbassin. Området skal tilpasses ådalen ved beplantning og evt. terrænregulering.
- 9.3 Friarealer, veje, stier og parkeringspladser skal beplantes efter en af byrådet godkendt beplantningsplan. Beplantningen skal fortrinsvis bestå af områdets naturlige forekommende løvfældende træer og buske.
- 9.4. Overgangen mellem delområde I og II skal ved beplantning tilpasses således, at der opnås en sammenhæng mellem delområderne.
- 9.5 De private haver, som vist på kortbilag 2, skal minimum have en dybde på 8 m og indhegnes af levende hegn
- 9.6 På ubebyggede arealer må der ikke ske henstilling af campingvogne, både, lastvogne og uindregistrerede motorkøretøjer.
- 9.7 Udendørs oplagring må i øvrigt ikke finde sted.

10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF BEBYGGELSE

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet fjernvarmenettet i henhold til den godkendte varmeplan.

11. TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

- 11.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før Skov- og Naturstyrelsen har ophævet skovbyggelinien og åbeskyttelseslinien inden for lokalplanområdet.

12. PÅTALERET

- 12.1 Påtaleretten tillægges Nyborg byråd.

13. VEDTAGELSESPÅTEGNING

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtaget foranstående lokalplan endeligt, idet byrådet har foretaget enkelte redaktionelle ænd-

dringer i forhold til det den 7. december 1987
vedtagne lokalplanforslag.

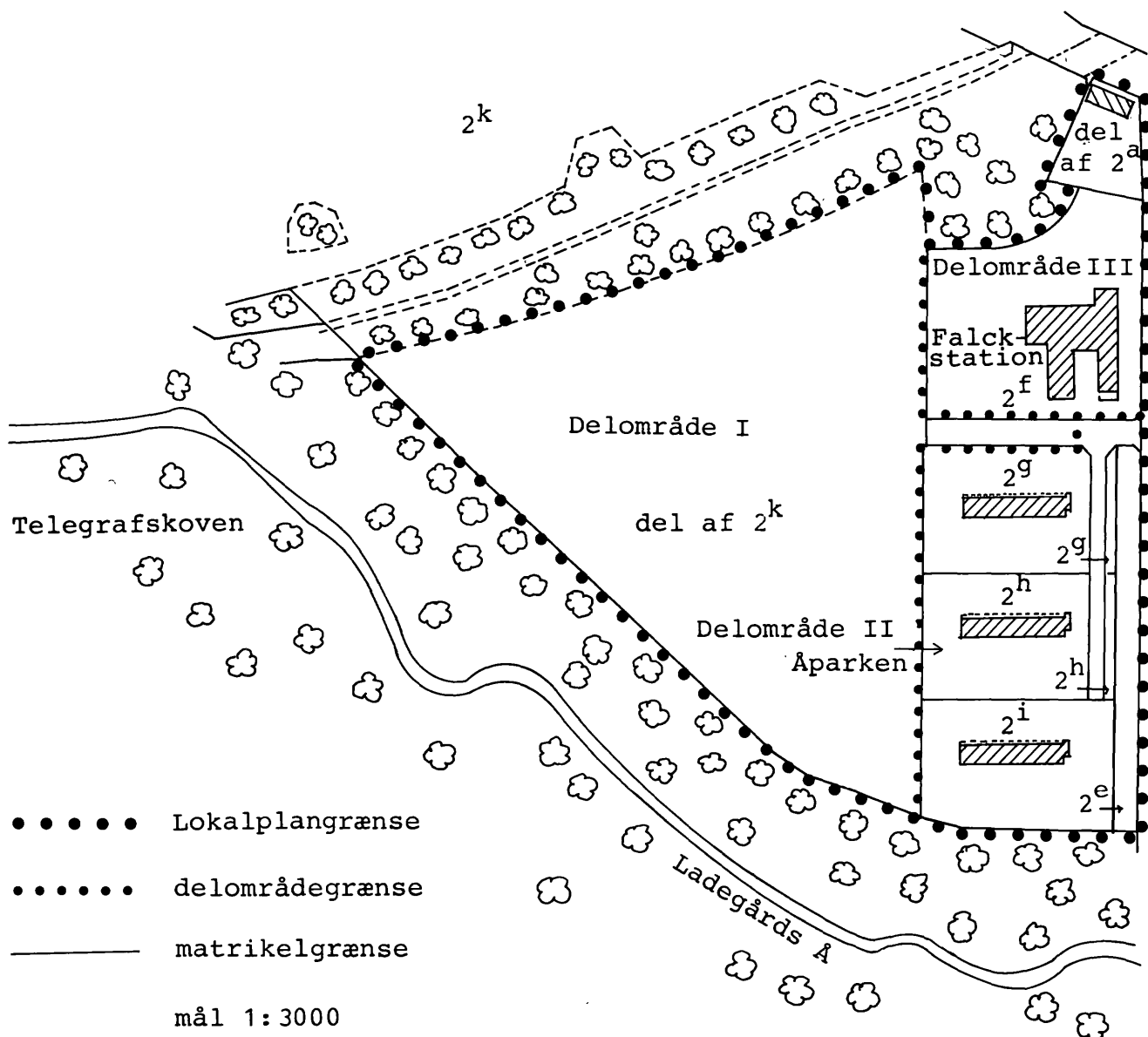
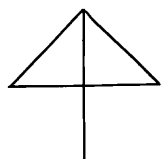
NYBORG BYRÅD, den 6. juni 1988.

P.b.v.

Aage Koch

/Kai P. Larsen

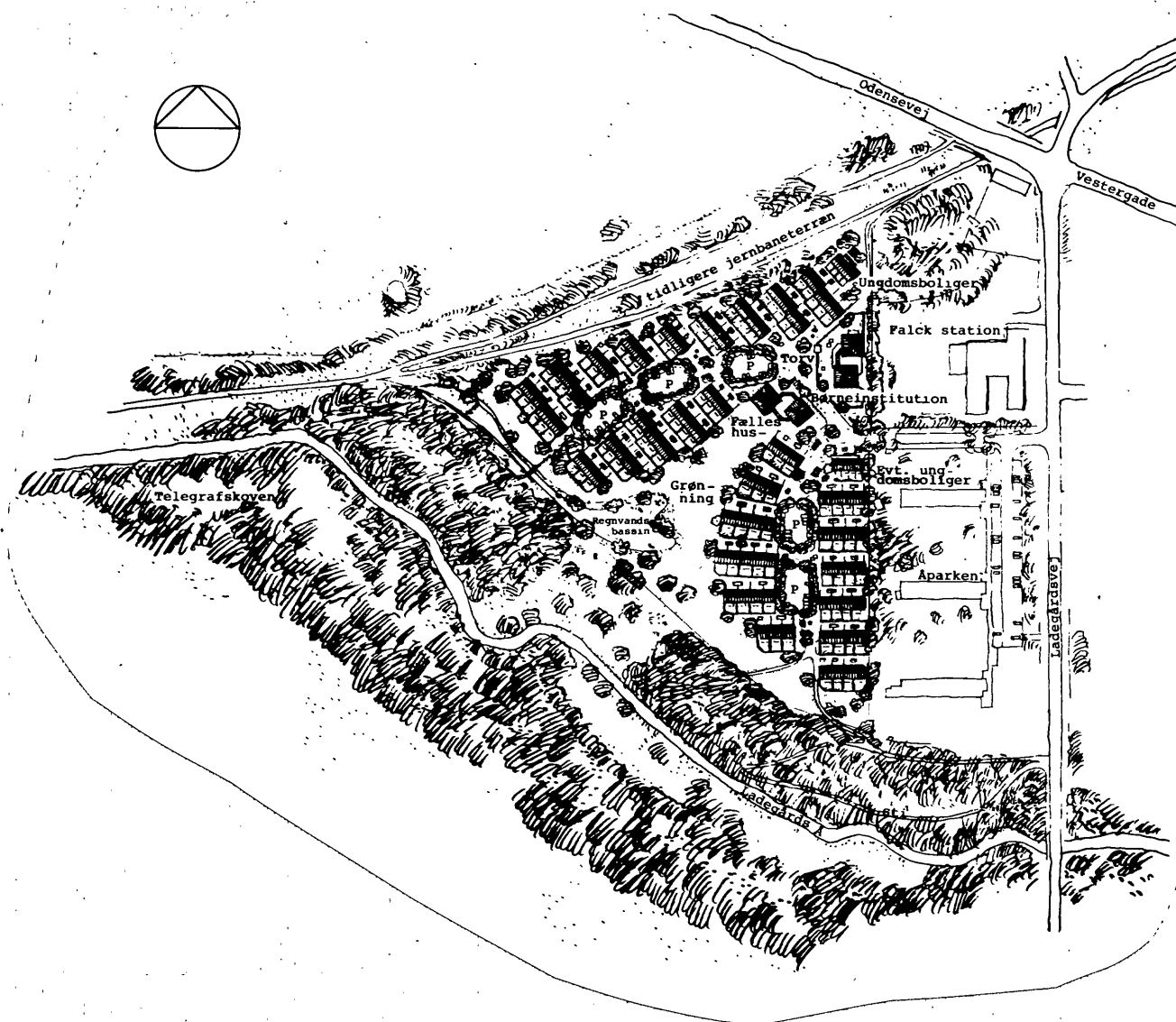
Lokalplanen er tinglyst den 2. juni 1988 og
offentliggjort den 26. juli 1988.



Originaltegning i mål 1: 3000

0 75 150

Lokalplanens afgrænsning
og områdeinddeling



Originaltegning i mål 1:4000

0 100 200 meter

Illustrationsplan 1:4000

Kortbilag nr. 2