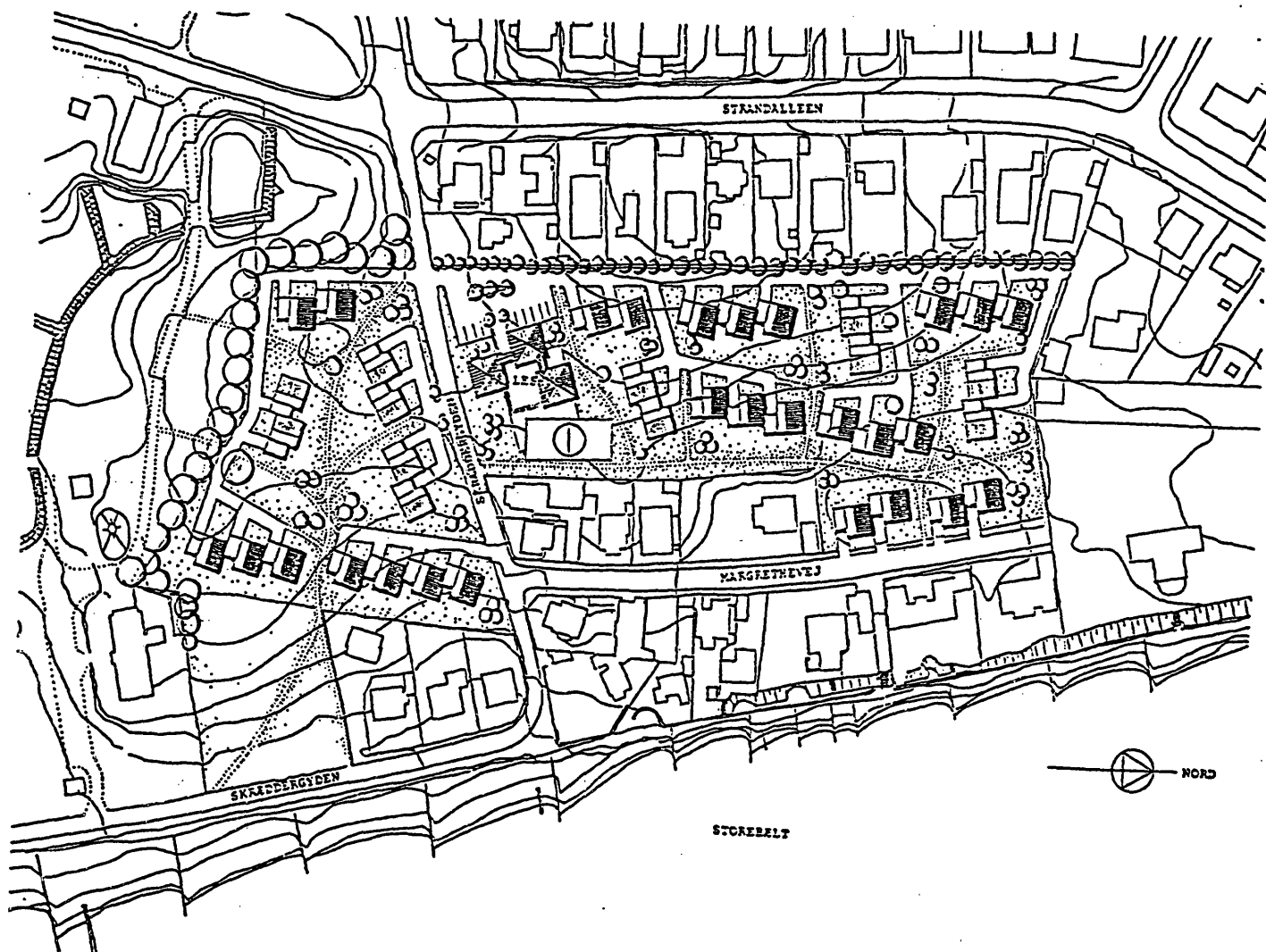




LOKALPLAN NR. 79

BOLIGOMRÅDE VED SKRÆDDERGYDEN



NYBORG KOMMUNE
Teknisk forvaltning 1993

Lokalplanens redegørelse

	Side
Lokalplanens formål og indhold	2
Forhold til anden planlægning	2
Kommuneplanlægning	2
Fredningsplanlægning	2
Zonestatus	3
Afløbsforhold	3
Vandforsyning	3
Varmeplanlægning	3
Lokalplanens retsvirkninger	3

Lokalplanens bestemmelser

	Side
1. Lokalplanens formål	4
2. Område og zonestatus	4
3. Områdets anvendelse	4
4. Vej- og stiforhold	5
5. Parkeringsforhold	5
6. Ledningsanlæg	5
7. Bebyggelsens omfang og placering	6
8. Bebyggelsens ydre fremtræden	6
9. Ubebyggede arealer	6
10. Forudsætning for ibrugtagen af bebyggelse	7
11. Grundejerforening	7
12. Tilladelse fra andre myndigheder	7
13. Servitutter	8
14. Dispensationer	8
15. Påtaleret	8
16. Vedtagelsespåtegning	8

Bilag

Nr. 1	Oversigtskort
Nr. 2	Matrikel- og områdekort
Nr. 3	Bebyggelsesplan
Nr. 4	Tværprofiler af veje

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens formål og indhold.

Lokalplanen omfatter et ca. 24000 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 tæt, lav boligbebyggelse 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 bygningers udformning og placering samt at fastlægge bestemmelser for områdets beplantning og udnyttelse.

I forhold til forslaget til lokalplanen er lokalplanområdet reduceret, idet matr.-nr. 2q Nyborg Markjorder (delområde III i lokalplanforslaget, den ubebyggede grund mod stranden) er udtaget af planen. I Kommuneplan 1991 har byrådet vedtaget at arealet er en del af det offentlige rekreative område ved Hesselhuset (Christianslundsskoven). Byrådet har dermed fundet, at lokalplanen alene skal omhandle boligområdet.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING.

Regionplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 89.

Kommuneplanlægning.

I forbindelse med vedtagelse af Kommuneplan 1991 blev rammebestemmelserne for boligområdet ændret således, at der inden for et delområde (svarende til lokalplanområdet) blev muligt også at opføre tæt/lav boligbebyggelse efter nærmere regler. Lokalplanen detaljerer disse bestemmelser og er således i overensstemmelse med kommuneplanen.

Fredningsplanlægning.

Skov- og Naturstyrelsen har ophævet skovbyggelinien indenfor lokalplanområdet.

I forhold til Miljøministeriets cirkulære nr. 215 af 19. december 1991 (cirkulære om planlægning og administration af kystområderne) vurderer byrådet, ovenstående fastsatte bestemmelser taget i betragtning, at en udnyttelse af området til tæt- og lav boligbebyggelse ikke er i strid med cirkulærets intentioner.

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 fjernvarmenettet.

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 at 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 uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til lov om planlægning (planloven nr. 388 af 6. juni 1991) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område.

1. LOKALPLANENS FORMÅL.

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse til helårsbeboelse.
- at sikre et sammenhængende friareal fælles for områdets beboere.
- at sikre en bebyggelsesstruktur, som harmonerer med det omgivende kvarter. Se bilag 3.
- at veje og stier udformes sådan, at det opnås størst mulig sikkerhed for de svage trafikanter. Se bilag 4.
- at eksisterende beplantning i videst mulig omfang bevares.

2. OMRÅDE OG ZONESTATUS.

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter matr.nre 2r og 2mm og del af matr.nr 2 p, Nyborg Markjorder.
- 2.2 Lokalplanområdet er opdelt i områderne I og II som vist på kortbilag 2.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

- 3.1 Delområde I og II må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af tæt-lav boligbebyggelse til helårsbeboelse, med tilhørende kollektive bygninger (fælleshuse, m.v.).
- 3.2 Indenfor delområde I og II kan byrådet tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelsesområder 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.
- 3.5 Indenfor lokalplanområdet kan der opføres transformerstationer til kvarterets 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 vejbetjenes fra Skræddergyden og Margrethevej.
- 4.2 Vejene inden for delområde I og II udlægges i princippet som vist på bilag 4 og udformes efter færdselslovens § 40 som opholds- og legeområder.
- 4.3 Der anlægges stier i delområde I og II, som vist på bilag 3 med forbindelse til de omliggende områders stisystemer.
- 4.4 Veje og stiers udformning og indretning skal i øvrigt godkendes af byrådet.

5. PARKERINGSFORHOLD.

- 5.1 I delområde I og II skal der udlægges areal svarende til mindst en parkeringsplads for hver boligenhed.
- 5.2 Natparkering af lastvogne indenfor lokalplanområdet er ikke tilladt, ligesom henstilling af campingvogne, større både, uindregistrerede motorkøretøjer og lastvogne ikke er tilladt.

6. LEDNINGSANLÆG.

- 6.1 El-ledninger, 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.
- 6.5 Spildevand skal tilledes Nyborg Centralrenseanlæg, og området skal separatkloakeres.

7. BEBYGGELSE OMFANG OG PLACERING.

- 7.1 3/4 af bebyggelsen må maksimalt opføres i 2 etager med mulighed for udnyttelig tagetage. Resten (1/4) må maksimalt opføres i een etage med mulighed for udnyttelig tagetage.
- 7.2 Nyborg Kommune skal godkende endelig placering af bygninger i 2 etager med mulighed for udnyttelig tagetage.
- 7.3 For at opnå en varieret bebyggelse i delområderne I og II, skal områderne sammensættes af bygninger med forskellige etageantal.
- 7.4 Bebyggelsesprocenten for delområde I og II må hver for sig ikke overstige 30.
- 7.5 Bebyggelsen skal principielt placeres som angivet på bebyggelsesplanen, bilag 3.
- 7.6 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må give en højde, der overstiger 8,5 meter over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

- 8.1 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.
- 8.2 Bebyggelse skal opføres med helvalmede tage eller pyramidetage, dog må der fremkomme enkelte partier med ensidigt fald.
- 8.3 Byrådet skal godkende de i punkt 8.1 og 8.2 anvendte materialer og farver.
- 8.4 Beboelsesbygningernes tag skal som hovedregel udføres, så de danner en vinkel mellem 25° og 45° med det vandrette plan. Enkelte dele kan fremstå med ensidig taghældning med mindre taghældning end 25°.

9. UBEBYGGEDE AREALER.

- 9.1 Friarealer, veje, stier og parkeringspladser skal beplantes efter en af byrådets godkendt beplantningsplan. Beplantningen skal for-

trinsvis bestå af områdets naturligt forekommende løvfældende træer og buske.

- 9.2 Overgangen mellem delområderne I og II omgivende områder skal ved beplantning tilpasses således, at der opnås en sammenhæng mellem delområderne. Der skal etableres stiadgang mellem delområderne I og II, og mellem planens delområder og ud af området, herunder oprettelse af stiadgang til strand og skov, med adgang for offentligheden.
- 9.3 Ved hver boligenhed må der anlægges terrasse, men ikke egentlig lukket have.
- 9.4 På ubebyggede arealer må der ikke ske henstilling af campingvogne, både, lastvogne og uindregistrerede motorkøretøjer.
- 9.5 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 godkendte varmeplan.
- 10.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før end de i 4.3 og 9.2 anførte stier er anlagt.

11. GRUNDEJERFORENING.

- 11.1 Der skal senest, når halvdelen af arealet er bebygget oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere/andelshavere af ejendomme inden for lokalplanområdet.
- 11.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier og fælles friarealer.
- 11.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

12. TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER.

- 12.1 Skov- og Naturstyrelsen har ophævet skovbyggelinien indenfor lokalplanområdet.

13. SERVITUTTER.

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

13.2 Følgende tre servitutter ophæves :

Lyst 03.11.1913 : Dokument om spildevandsledning, lyst på matr. nr. 2r.

Lyst 25.09.1916 : Dokument angående to ved ejendommens sydlige skel værende låger med adgang til Christianslundsskoven, lyst på matr. nr. 2r.

Lyst 27.01.1938 : Dokument angående brønd samt deltagelse i vedligeholdelse af ledning og pumpeanlæg og betaling af pumpe elektricitetsforbrug med matr. nr. 2mo, lyst på matr. nr. 2p.

14. DISPENSATIONER.

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

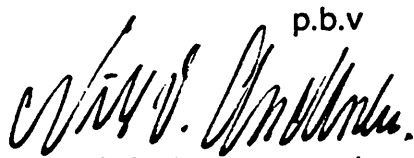
15. PÅTALERET.

15.1 Påtaleret vedrørende overholdelse af nærværende lokalplan har alene Nyborg byråd.

16. VEDTAGELSESPÅTEGNING.

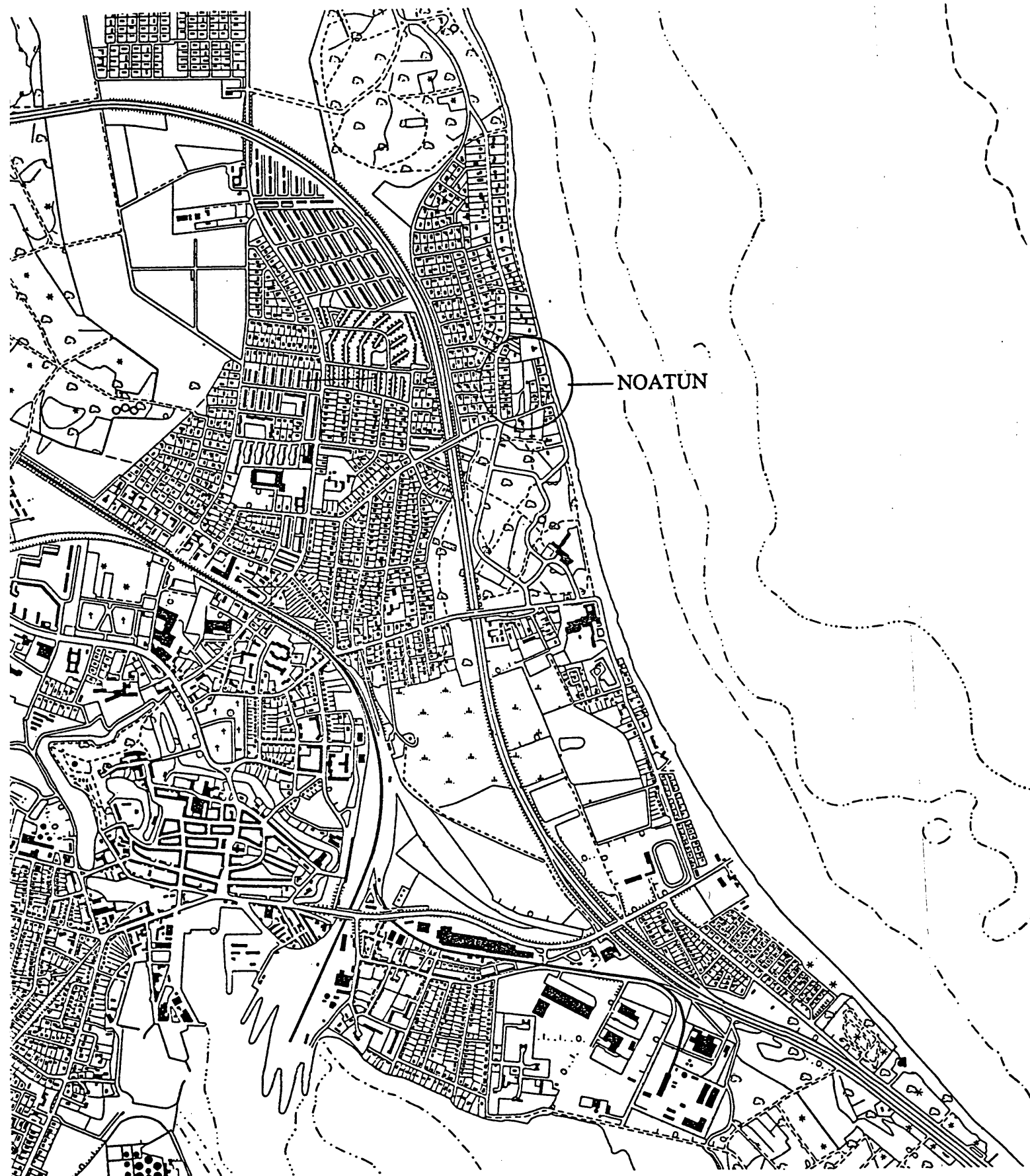
16.1 I henhold til planlovens § 27 vedtages foranstående lokalplan endeligt, idet byrådet har foretaget mindre betydende ændringer i forhold til det den 13. april 1992 vedtagne lokalplanforslag.

NYBORG BYRÅD, den 9. august 1993

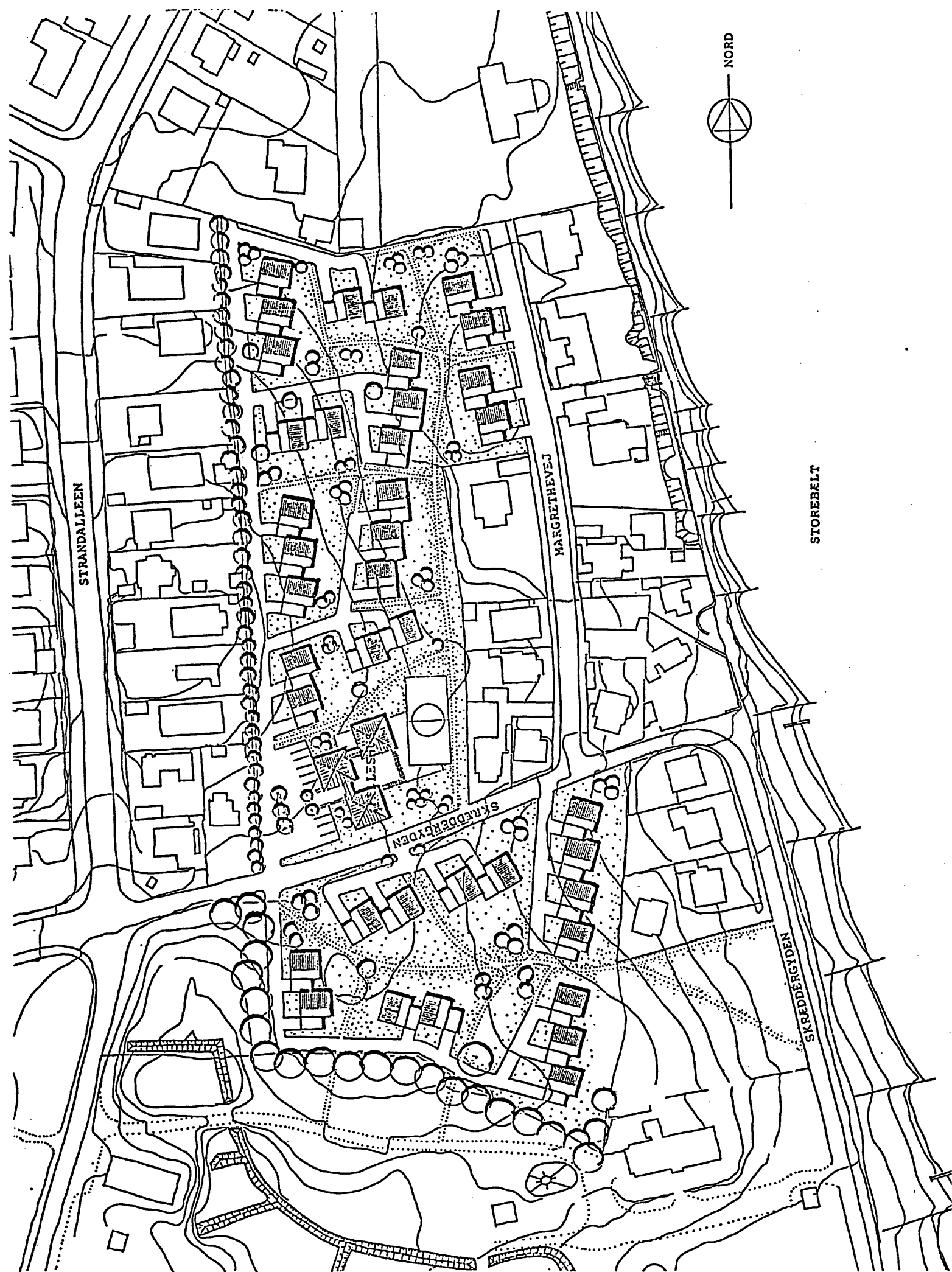
p.b.v

Niels V. Andersen


Kai P. Larsen

Lokalplanen er tinglyst den 8. september 1993 og offentliggjort den 15. september 1993.



OVERSIGTSKORT

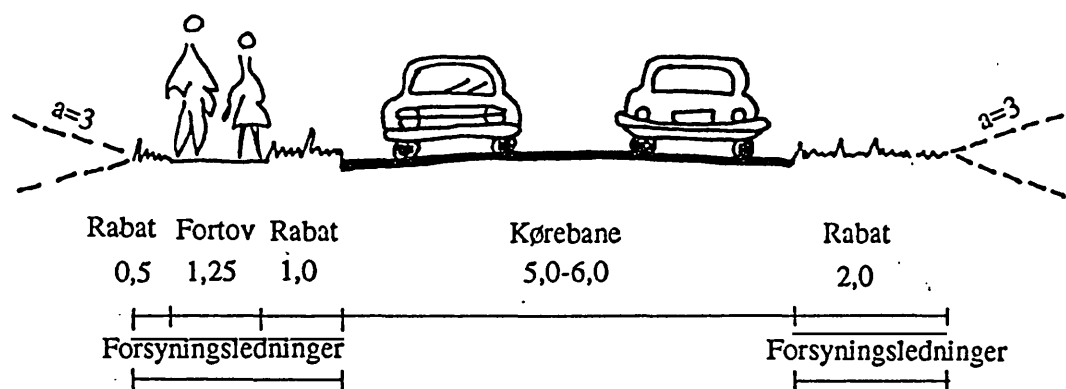


BEBYGGELSESPAN FOR NOATUN Bilag 3

TVÆRPROFILER (Illustrationsskitser)

Lokale fordelingsveje (50 km/t)

Med fortov



Boligveje (15 km/t)

Uden fortov

