

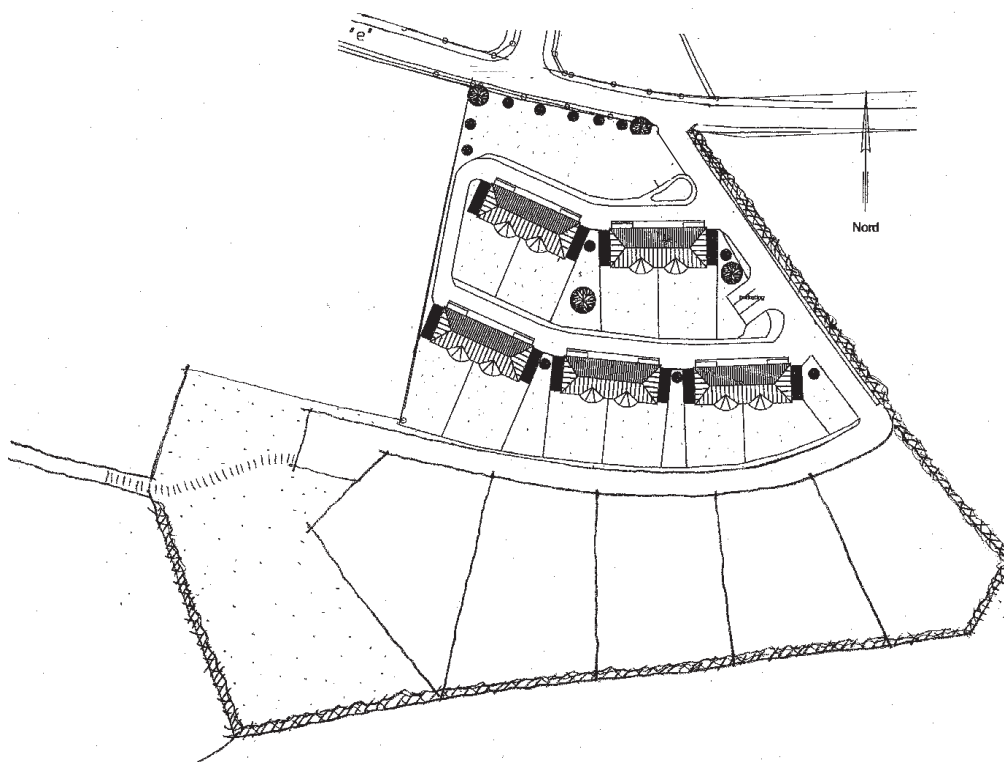


Lokalplan nr. 129



Nyborg Kommune
Teknisk Afdeling

august 2002



**Boligbebyggelse ved
Rejstrupvej i Aunslev**

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens indhold	4
Forhold til anden planlægning	5

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger	6
-----------------------------------	---

Lokalplanens bestemmelser

1.0 Lokalplanens formål	8
2.0 Område og zonestatus	8
3.0 Områdets anvendelse	8
4.0 Udstykninger	8
5.0 Vej- og stiforhold	8
6.0 Ledningsanlæg	8
7.0 Bebyggelsens omfang og placering	9
8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	9
9.0 Ubebyggede arealer	9
10.0 Støjforhold	9
11.0 Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse	10
12.0 Grundejerforening	10
13.0 Påtaleret	10
14.0 Vedtagelsespåtegning	10

Kortbilag 1, matrikelkort

Kortbilag 2

Kortbilag 3, illustrationsplan

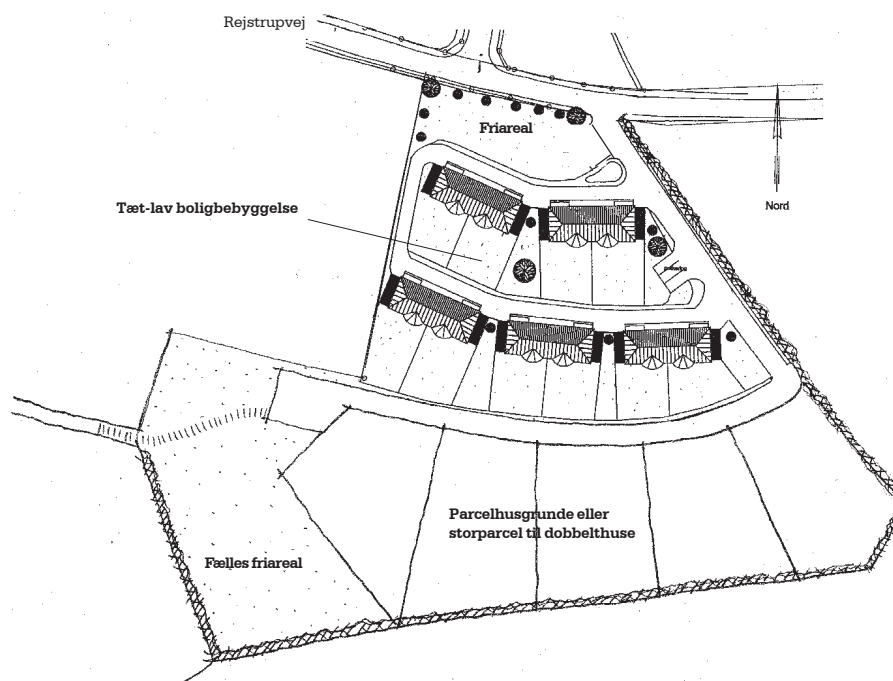
Lokalplanens redegørelse

Lokalplanen baggrund

Aunslev er i kommuneplanen udlagt som lokalcenter-by, hvor der skal være mulighed for en moderat byudvikling. I den forbindelse er det hensigten, at hele det afgrænsede byområde i Aunslev skal overføres fra landzone til byzone.

Denne lokalplan er udarbejdet som en del af den fremtidige byudvikling i Aunslev. Lokalplanområdet skal derfor overføres fra landzone til byzone.

Udgangspunktet for lokalplanen er et ønske om at etablere en mindre bebyggelse ved Rejstrupvej, bestående af 10 boliger.



Illustrationsplan, der viser en mulig indretning af lokalplanområdet

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet er beliggende syd for Rejstrupvej i Aunslev. Lokalplanområdet beslaglægger et areal på ca. 1,5 ha.

Lokalplanen udlægger et areal på ca. 6.000 m² til tæt-lav boligbebyggelse i den nordlige del af området, hvor der eksempelvis kan placeres 5 dobbelthuse, som vist på illustrationen.

I områdets sydlige del mod det åbne land åbnes der mulighed for at udstykke 5 parcelhusgrunde på ca. 1.000 m², eller alternativt 4 dobbelthuse.

Lokalplanområdets vestlige del udlægges som et stort grønt fællesareal med mulighed for stiftforbindelse til naboområderne og busholdepladsen ved Odensevej.

Boligbebyggelse skal opføres som lav bebyggelse i en etage uden udnyttet tagetage. Bebyggelse skal opføres som muret byggeri med høj materialemæssig kvalitet.

Der skal sikres vejadgang til området fra Rejstrupvej. Der etableres en privat fællesvej igennem området som vist på Kortbilag 2.

Da lokalplanområdet mod øst og syd vil udgøre den permanente grænse mod det åbne land, skal der etableres en markant beplantning i skel, så der skabes en grøn afgrænsning mellem by og land.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Området er omfattet af rammebestemmelserne i Kommuneplan 2001

Inden for rammeområde 3.B.1 kan der opføres boligbebyggelse. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommunens rammebestemmelser for Aunslev.

Zoneforhold

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

Jordbrugsforhold

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

Landbrugspligten vil blive ophævet, og forpagtningsaftaler vil blive opsagt i forbindelse med byggemodningen af området.

Støjforhold

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

Årsdøgntrafikken på Odensevej er ca. 7.000, hvoraf den tunge trafik udgør ca. 7 %.

Hastigheden på strækningen er 70 km/t ud for lokalplanområdet.

Trafikstøjen er beregnet til 68 dB(A) 10 m fra midten af Odensevej

Den nærmeste bolig og dennes primære opholdsarealer vil være beliggende mindst 100 m fra midten af Odensevej. Denne afstand reducerer støjniveauet til 52 dB(A)

Byrådet skønner på baggrund af ovenstående, at den planlagte boligbebyggelse inden for lokalplanområdet ikke påføres et trafikstøjniveau, der overstiger de gældende regler.

Fortidsminder

Der er registreret flere jordfaste fortidsminder i lokalplanområdets umiddelbare nærhed, således at man kan forvente, at det strækker sig ind over lokalplanens område.

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

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er beliggende inden for indvindingsoplandet til Aunslev Vandværk og inden for 300 m beskyttelsesområdet omkring boringerne. Der bør derfor ikke etableres virksomheder, der oplagrer, anvender eller fremstiller olie- og kemikalieprodukter.

Forsyningsforhold

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Nyborg Kommunes varmeplan og fastlagt til naturgasforsyning.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende inden for Aunslev Vandværks forsyningsområde.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Nyborg Kommunes spildevandsplan som fælleskloakeret område. I forbindelse med ny bebyggelse skal der etableres separat afløbssystem med henblik på forberedelse til separat tilslutning til kloaknettet.

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.

Frigørelsesafgift

Lokalplanen indeholder under afsnit 2.2 bestemmelse om, at lokalplanområdet skal overføres fra landzone til byzone. Dette medfører, at ejere af landbrugs-ejendomme skal svare frigørelsesafgift. Afgift skal kun betales for den del af ejendommen, der udnyttes til landbrugsformål, og som inddrages i byzone.

De nærmere retsvirkninger fremgår bl.a. af lov om frigørelsesafgift.

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

1.1 Lokalplanens formål er:

at muliggøre opførelsen af en mindre tæt-lav boligbebyggelse dog med mulighed for udstykning af parcelhusgrunde i områdets sydlige del.

at sikre, at bebyggelsen tilpasses nabobebyggelsen og afgrænsningen mod det åbne land.

at overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone.

2.0 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 24 a Aunslev by, Aunslev, samt alle parceller der efter den 1. april 2002 udstykkes fra den nævnte ejendom.

2.2 Lokalplanområdet overføres fra landzone til byzone ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Dette medfører, at ejere af landbrugsejendomme skal svare frigørelsesafgift. Afgift skal kun betales for den del af ejendommen, der udnyttes til landbrugsformål, og som inddrages i byzone.

3.0 Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet opdeles i Delområde I og Delområde II, som vist på Kortbilag 2.

3.2 Delområde I må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse til helårsbeboelse.

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

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 virksomhedens karakter ikke påfører de omkringboende ulemper, herunder et forøget parkeringsbehov i området.

Tilsynsmyndigheden kan kun tillade en virksomhedsplacering inden for beskyttelseszonerne for vandværksboringer, hvor det på baggrund af en konkret vurdering af forureningsrisikoen kan godtgøres, at placering kan finde sted, uden at tilsidesætte miljømæssige hensyn. Der skal etableres særlige beskyttelsesforanstaltninger og overvågningssystem, hvor der er særlig risiko for grundvandsforurening.

3.5 De på Kortbilag 2 med prik-signatur viste arealer skal anvendes som fælles friarealer for områdets beboere.

4.0 Udstykninger

Delområde I:

4.1 Udstykning inden for delområdet skal ske i overens-

stemmelse med den på Kortbilag 3 viste retningsgivende illustrationsplan.

Delområde II:

4.2 Delområdet skal i sin helhed enten udstykkes til åben-lav boligbebyggelse eller tæt-lav boligbebyggelse

4.3 Udstykning inden for delområdet til åben-lav boligbebyggelse skal ske i overensstemmelse med den retningsgivende udstykningsplan vist på Kortbilag 3.

4.4 Der må ikke udstykkes parceller til åben-lav boligbebyggele inden for delområdet, der er mindre end 900 m².

5.0 Vej- og stiforhold

5.1 Lokalplanområdet skal trafikbetjenes fra Rejstrupvej via en privat fællesvej, som vist på Kortbilag 2.

5.2 For tæt-lav boligbebyggelse skal der anlægges min. 1½ parkeringsplads pr. bolig i forbindelse med den enkelte bolig eller som fællesparkerings.

I forbindelse med åben-lav boligbebyggelse skal der anlægges 2 parkeringspladser på egen grund.

6.0 Ledningsanlæg

6.1 Belysning af veje, pladser og stier må kun udføres som parkbelysning efter Byrådets nærmere godkendelse.

6.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes fællesantenneanlæg.

6.3 Der må ikke opstilles nogen form for individuelle antenner. Parabolantennen kan opstilles, under forudsætning af at de placeres i terræn.

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

7.0 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde I:

7.1 Ny bebyggelse skal i princippet opføres i overensstemmelse med den på Kortbilag 3 viste illustrationsplan.

7.2 Det samlede etageareal inden for delområdet må ikke overstige 1000 m².

7.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 6,5 m over terræn, målt i forhold til eksisterende terræn. Dog max. 3,5 m for mindre udhuse, carporte og lignende.

7.4 I forbindelse med grundens indretning må der ikke foretages terræændringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn. Det

naturlige terræn skal bibeholdes i forhold til naboskel.

7.5 Inden for de på Kortbilag 2 viste fælles friarealer kan der ikke opføres bebyggelse bortset fra mindre skure, legeredskaber, affaldsøer og lign.

Delområde II:

7.6 Hvis området udstykkes i parceller til åben-lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 20.

7.7 Hvis området anvendes til tæt-lav boligbebyggelse må det samlede etageareal inden for delområdet ikke overstige 900 m².

8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

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

8.2 De udvendige bygningssider 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.

Til mindre bygningsdele, såsom udhuse, karnapper og lignende kan dog anvendes andre farver under forudsæt-

ning af, at der opnås en god helhedsvirkning.

8.3 Bebyggelsen skal opføres med tage, der danner en vinkel på 22-35 grader med det vandrette plan.

8.4 Tagdækning må kun udføres med tagsten i tegl eller beton. - Der må ikke anvendes reflekterende materialer.

8.5 Tage på øvrige bygninger kan dækkes med andre materialer, som efter Byrådets skøn ikke virker skæmmende.

8.6 Skiltning må kun finde sted med Byrådets godkendelse.

9.0 Ubebyggede arealer

9.1 Der skal etableres levende hegn i skel mod det åbne land, og eksisterende levende hegn skal bibeholdes og retableres, hvor det er nødvendigt.

9.2 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 trafikstøjniveau, som påføres boligbebyggelsen og primære opholdsarealer må ikke overstige 55 dB(A) på døgnbasis.

11.0 Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet fællesantenneanlæg, naturgasnettet, og spildevandet er tilsluttet Nyborgs offentlige kloaksystem.

12.0 Grundejerforening

- 12.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet.
- 12.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af privat fællesvej, stier og de fælles friarealer.

13.0 Påtaleret

- 13.1 Påtaleret overfor nærværende lokalplan har alene Nyborg Byråd.

14.0 Vedtagelsespåtegning

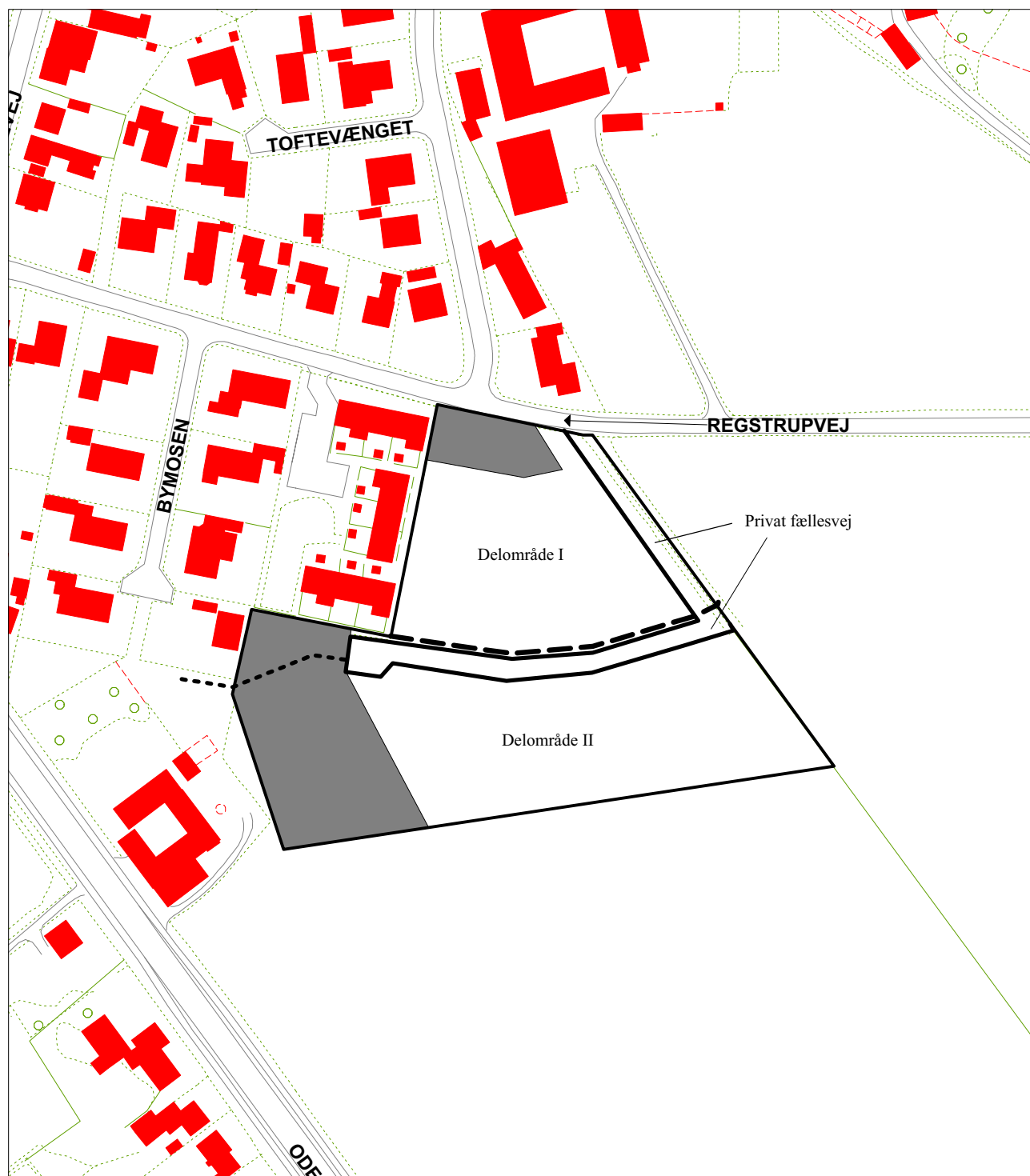
- 14.1 Således vedtaget endeligt af Nyborg Byråd den 12. august 2002

P. b. v.

Jørn Terndrup
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør





--- Delområdegrense

- - - Stiforbindelse

■ Fælles friarealer

Kortbilag 2 - mål 1: 2000

