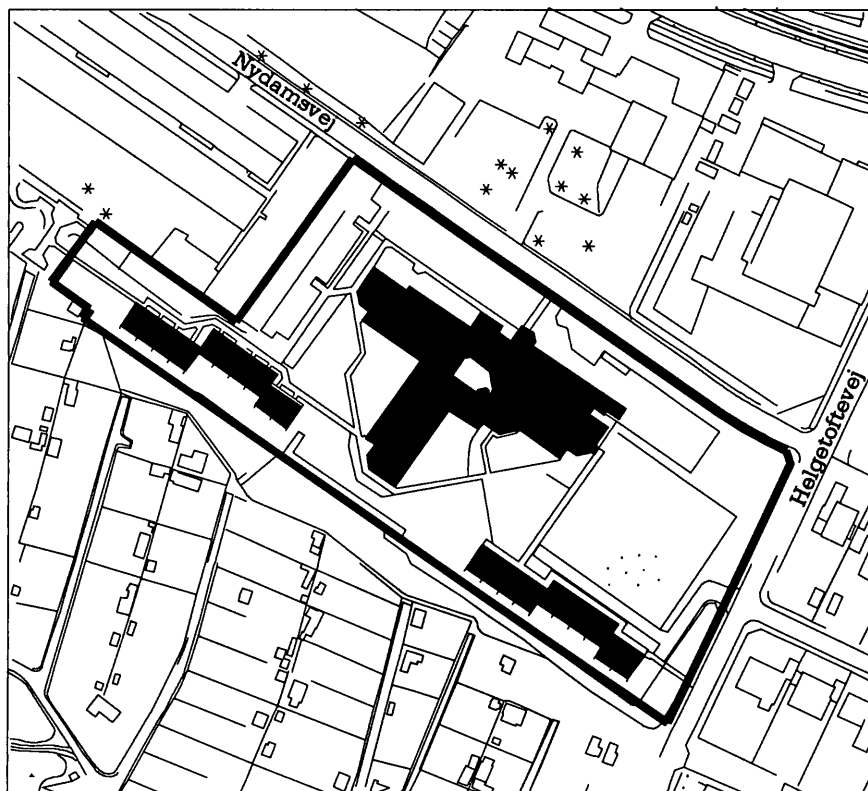




Lokalplan nr. 114



Nyborg Kommune
Teknisk Afdeling, maj 2001



**Plejecenteret Jernbanebo og
omkringliggende ældre- og
psykiatriboliger.**

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund	4
Forhold til anden planlægning	5
Forsyningsforhold	6

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	6
Lokalplanens retsvirkninger	6

Lokalplanens bestemmelser

1.0 Lokalplanens formål	8
2.0 Område og zonestatus	8
3.0 Områdets anvendelse	8
4.0 Udstykning	8
5.0 Vej og parkering	8
6.0 Ledningsanlæg	8
7.0 Bebyggelsens omfang og placering	8
8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	8
9.0 Ubebyggede arealer	9
10.0 Servitutter	9
11.0 Støj	9
12.0 Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse	9
13.0 Påtaleret	9
14.0 Vedtagelsespåtegning	9

Kortbilag 1, matrikelkort

Kortbilag 2, lokalplanområdet

Kortbilag 3, illustrationsplan

Lokalplanens redegørelse

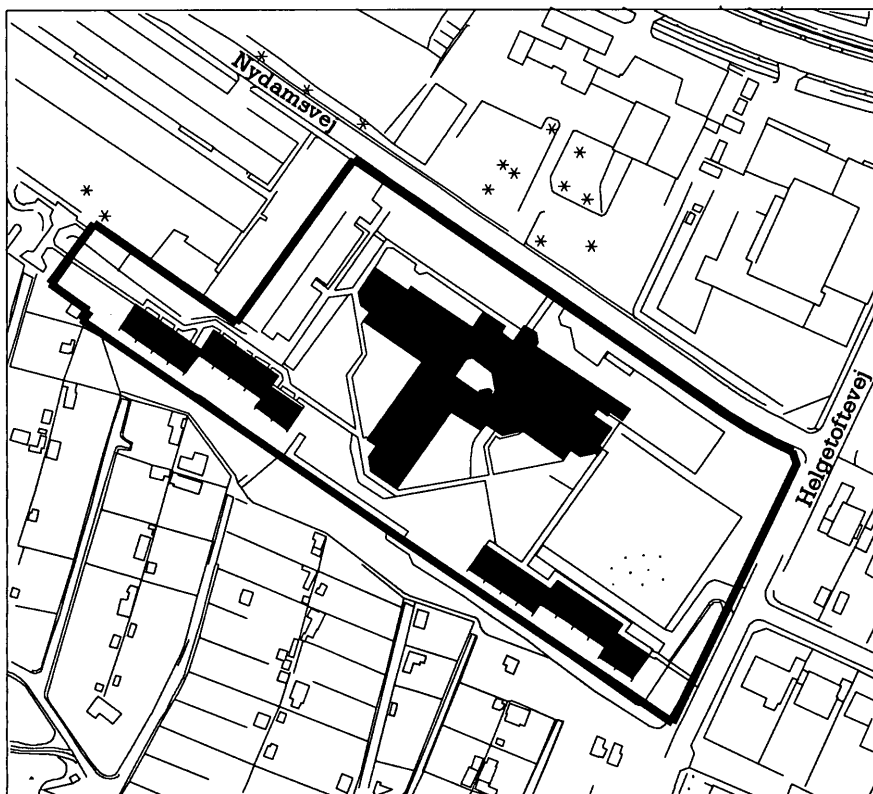
Lokalplanen baggrund og indhold

Byrådet har med udarbejdelsen af denne lokalplan ønsket at skabe mulighed for at udvide aktiviteterne omkring plejecenteret Jernbanebo med yderligere 18 boliger til psykisk handicappede.

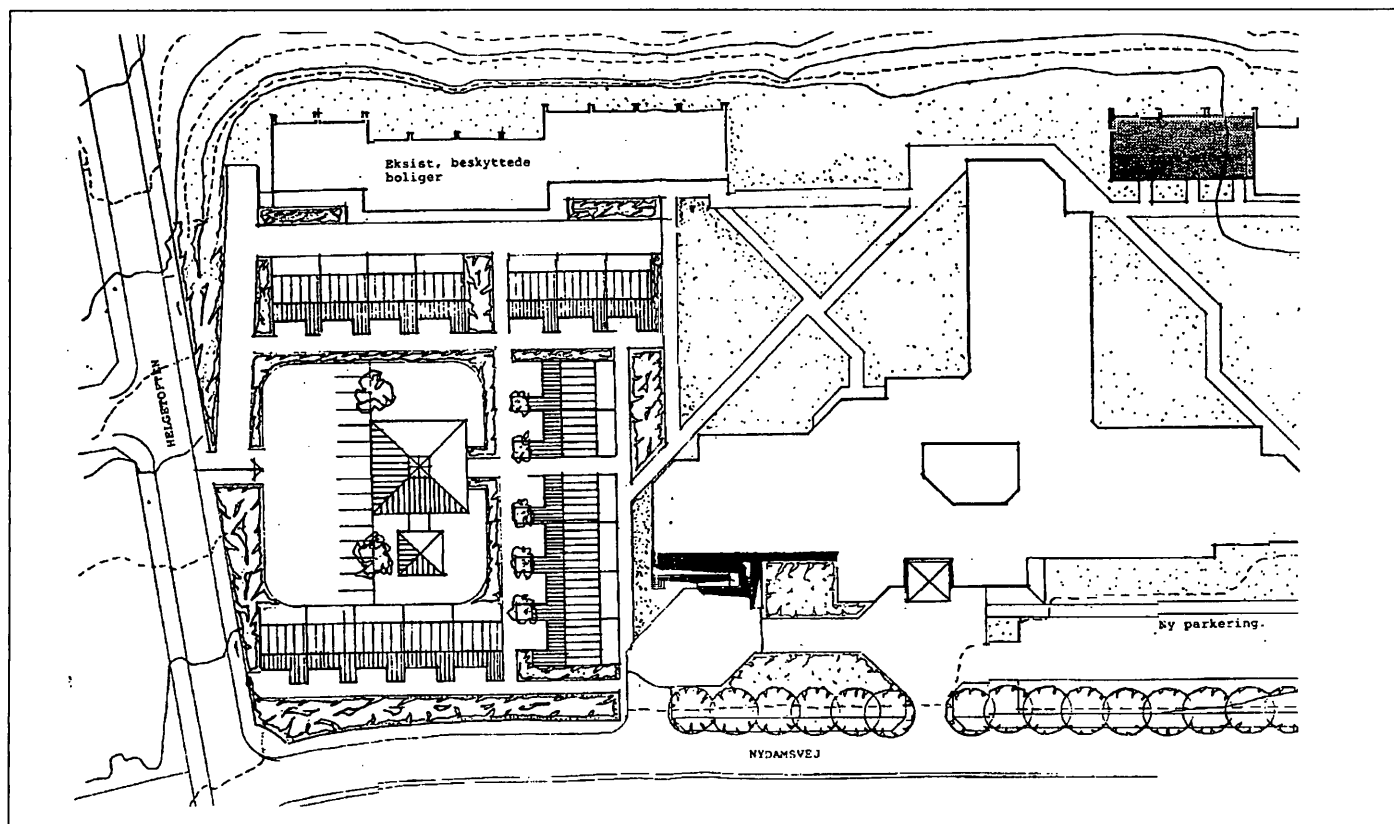
Foruden plejecentrets 38 værelser indeholder området i dag 20 ældreboliger.

Lokalplanen fastlægger lokalplanområdets anvendelse til boligformål i form af plejecenter, beskyttede boliger, ældreboliger og særlige boliger til psykisk og fysisk handicappede.

Ved at samle de særlige boliger omkring centeret og de hertil knyttede aktiviteter og muligheder skabes en god og tryk ramme for beboerne i området.



Lokalplanområdet



Skitseforslag til placering af 18 nye psykiatriboliger

Forhold til anden planlægning

Regionplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinierne i Regionplan 1997-2009.

Kommuneplanen

Området er omfattet af rammebestemmelserne i Kommuneplan 1997 for rammeområde 1.O.14, der fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål i form af plejecenter og beskyttede boliger.

Rammebestemmelserne fastlægger

- at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 40
- at bebyggelse må opføres i en etage uden mulighed for udnyttelig tagetage
- at bebyggelse ikke må overstige 8,5 m i højden
- at eksisterende beplantning i så vidt muligt skal opretholdes.

Rammebestemmelserne ændres med tillæg nr. 16 til Kommuneplan 1997.

Med kommuneplantillæg nr. 16 ændres bestemmelserne, således at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med en bebyggelsesprocent på 30 og mulighed for 1 etage med udnyttelig tagetage.

Lokalplanlægning

Området har ikke tidligere været omfattet af nogen lokalplan eller byplanvedtægt.

Zonestatus

Området er beliggende i byzone.

Miljøforhold

Ekstern støj fra virksomheder

Erhvervsområdet nord for lokalplanområdet indeholder større udvalgsvarerbutikker som bygge-marked og kontormøbler, service-

stationer, autoforhandlere og værksteder i forbindelse hermed. Erhvervsområdet er ud over lokalplanområdet omgivet af boligområder henholdsvis etageboliger og åben-lav boligbebyggelse. Der har endnu ikke været støj- eller miljømæssige konflikter mellem områderne.

Miljøstyrelsens gældende vejledende støjgrænser skal som udgangspunkt overholdes.

Lokalplanområdet har som institutionsområde med plejehjem, -center og ældreboliger været fastlagt til offentlige formål med 50/45/40 dB(A) henholdsvis dag, aften og nat, jfr. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1993. For boligområder er der i Miljøstyrelsens vejledning for åben-lav boligbebyggelse sat følgende vejledende grænseværdier for støjbelastning fra virksomheder målt udendørs 45/40/35 dB(A) og 50/45/40 for etageboliger for henholdsvis dag, aften og nat.

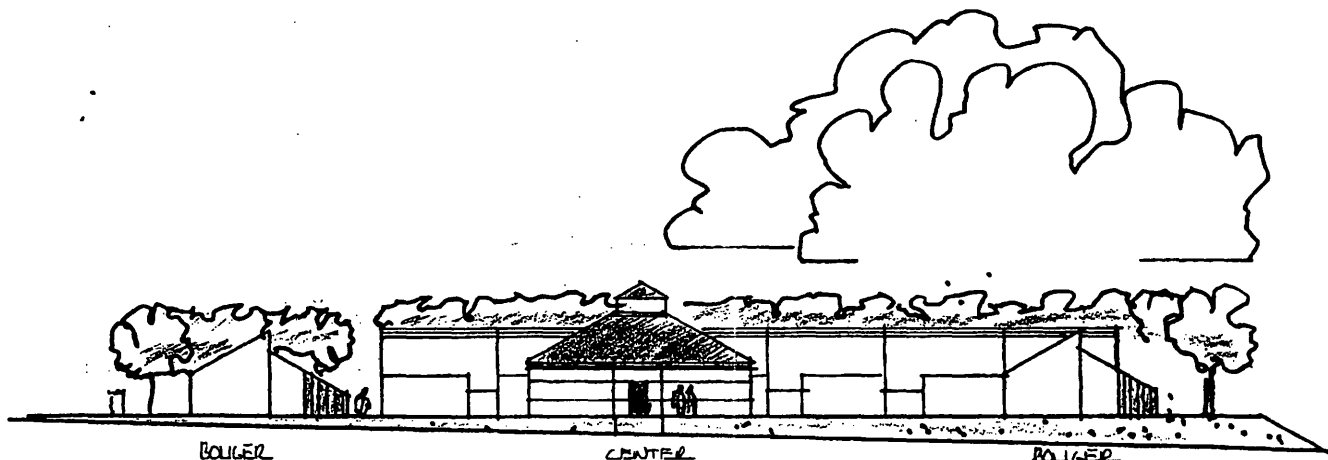


Illustration af facade mod Helgetoftevej

Lokalplanens redegørelse

Begrundet i erhvervsområdets eksisterende forhold og vilkår sammenholdt med lokalplanområdets karakter og faktiske anvendelse forudsættes lokalplanområdet fastholdt med krav om overholdelse af 50/45/40 dB(A) henholdsvis dag, aften og nat. De eksisterende forhold og vilkår for erhvervsområdet og lokalplanområdet ændres således ikke.

Museumsloven

Der er lokaliseret en bronzealder lokalitet umiddelbart syd for området, hvorfor der kan være spor af fortidsminder i form af spor fra stolpehuller eller lignende i jordlagene.

Området inden for lokalplanen er ikke tidligere blevet undersøgt arkæologisk men eventuelle jordfaste fortidsminder samt de historiske og arkæologiske informatio-

ner, der befinder sig i jordlagene på stedet er beskyttet af Museumslovens §26.

Før end gravearbejde påbegyndes skal Nyborg og Omegns Museer adviseres.

Forsyningsforhold

Vejforsyning

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Nydamsvej og Helgetoftevej.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Nyborg kommunes varmeplan og fastlagt til fjernvarmeforsyning.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Nyborg kommunes spildevands-

plan som fælleskloakeret område. I forbindelse med ny bebyggelse skal etableres separat afløbssystem med henblik på forberedelse til separat tilslutning til kloaknettet.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende inden for Nyborg Forsyning og Service A/S vandforsyning.

Elforsyning

Lokalplanområdet er beliggende inden for Nyborg Elnet A/S 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 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.

Lokalplanens bestämmelser

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 fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af plejecenter, beskyttede boliger, ældreboliger og lignende.

at sikre mulighed for opførelse af ny boligbebyggelse.

at sikre området hensigtsmæssige adgangsforhold, herunder arealudlæg til stier, veje og parkeringsarealer.

at sikre området et overordnet grønt helhedspræg.

2.0 Område og zonestatus

2.1. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på vedhæftede kortbilag 1 - og omfatter matr. nr. 909y Nyborg Bygrunde samt alle parceller der efter 1. januar 2001 udstykket fra denne ejendom.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

3.0 Områdets anvendelse

3.1 Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af plejecenter, beskyttede boliger, ældreboliger og særlige boliger for psykisk og fysisk handicappede samt dertil hørende fællesfaciliteter.

4.0 Udstykning

4.1 Udstykning af lokalplanområdet kan ske som storparceller til afgrænsning af de enkelte bygningskomplekser.

5.0 Vej og parkering

5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Nydamsvej og Helgetoftevej. Vejtilslutninger skal godkendes af Nyborg Kommune.

5.2 Ved vejtilslutning til Helgetoftevej skal sikres oversigtsareal på min. 5 x 5 m. I oversigtsarealet må ikke forefindes beplantning, skilte eller lign. højere end 1 m målt fra terræn.

5.3 Inden for lokalplanområdet skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser til beboere, personale, gæster m.fl.

5.2 Veje, stier og pladser skal etableres med fast belægning uden niveauspring.

6.0 Ledningsanlæg

6.1 El-ledninger herunder til vejbelysning, må alene fremføres som jordkabler.

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

6.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes fællesantenne. Der må ikke opstilles nogen form for individuelle antenner. Parabolantennetårne kan opstilles under forudsætning af, at de placeres i terræn.

7.0 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Ny bebyggelse kan opføres i

1 etage med mulighed for udnyttelig tagetage.

7.2 Bebyggelsesprocenten for området under et må ikke overstige 30%.

7.3 Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tagflade må overstige 8,5 m over terræn, målt i forhold til eksisterende terræn.

7.4 Tage skal udføres, så de danner en vinkel mellem 25° og 55° med det vandrette plan.

7.5 Ny boligbebyggelse skal opføres i overensstemmelse med principperne i illustrationsplanen på kortbilag 3.

8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Udvendige bygningssider, herunder gavle, skal opføres i røde tegl. Til mindre bygninger og bygningsdele kan anvendes andre materialer efter særlig tilladelse.

8.2 Som tagdækning må kun anvendes røde eller sorte tagsten i tegl eller beton. På enkelte fritliggende bygninger kan anvendes pap med listedækning eller zink.

På carporte og garager kan anvendes pap eller lignende.

8.3 Der må ikke anvendes materialer eller farver til udvendige bygningssider og tage, der efter byrådets skøn kan virke skæmmende.

8.5 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets

godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

9.0 Ubebyggede arealer

9.1 Ubebyggede arealer skal anlægges og henligge som have/park.

9.2 Hegn i naboskel må kun etableres som levende hegn i en max. højde af 1,80 m. Levende hegn kan suppleres med trådhegn i max. 1 meters højde.

9.3 Internt i området kan laves mindre læhegn og afskærmning som mur- eller træværk.

10.0 Servitutter

10.1 Følgende servitutter ophæves med denne lokalplans endelige vedtagelse.

Servitut lyst 02.04.1969:
Dok. om bebyggelse, benyttelse mv.

Servitut lyst 12.05.1970:
Dok. om bebyggelsesplaner mv.

Servitet lyst 25.05.1972:
Dok. om bebyggelsesplaner mv.

11.0 Støj

Ekstern støj fra virksomheder

11.1 Det skal som udgangspunkt sikres, at det maksimale støjniveau for virksomhedsstøj ikke overstiger 50/45/40 dB(A) henholdsvis dag, aften og nat.

12.0 Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse

12.1 Inden bebyggelse tages i brug skal den være tilsluttet Nyborg Renseanlæg og fjernvarmeforsyningen.

13.0 Påtaleret

13.1 Påtaleret overfor nærværende lokalplan har alene Nyborg Byråd.

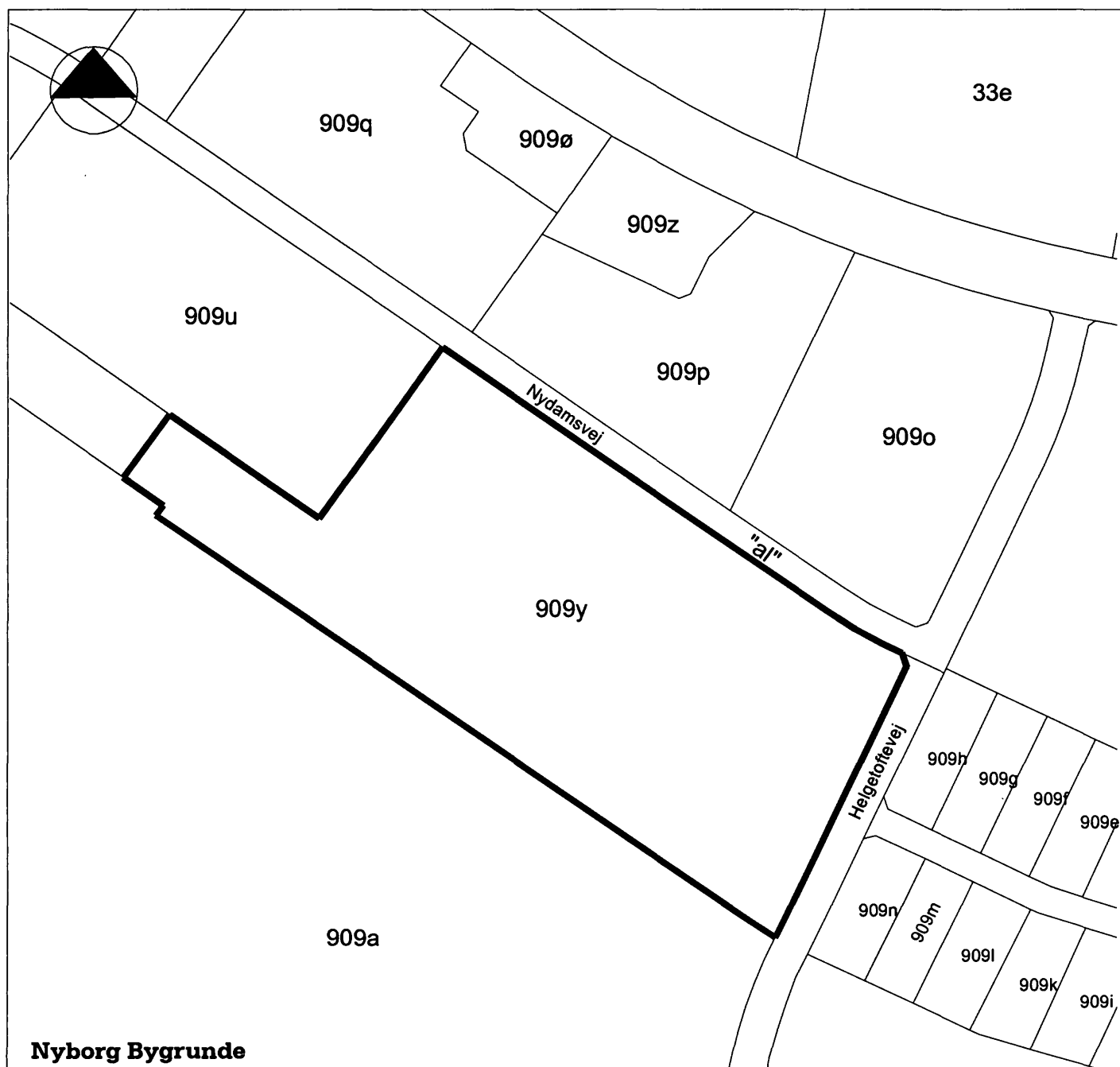
14.0 Vedtagelsespåtegning

14.1 Således vedtaget af Nyborg Byråd den 12. marts 2001.

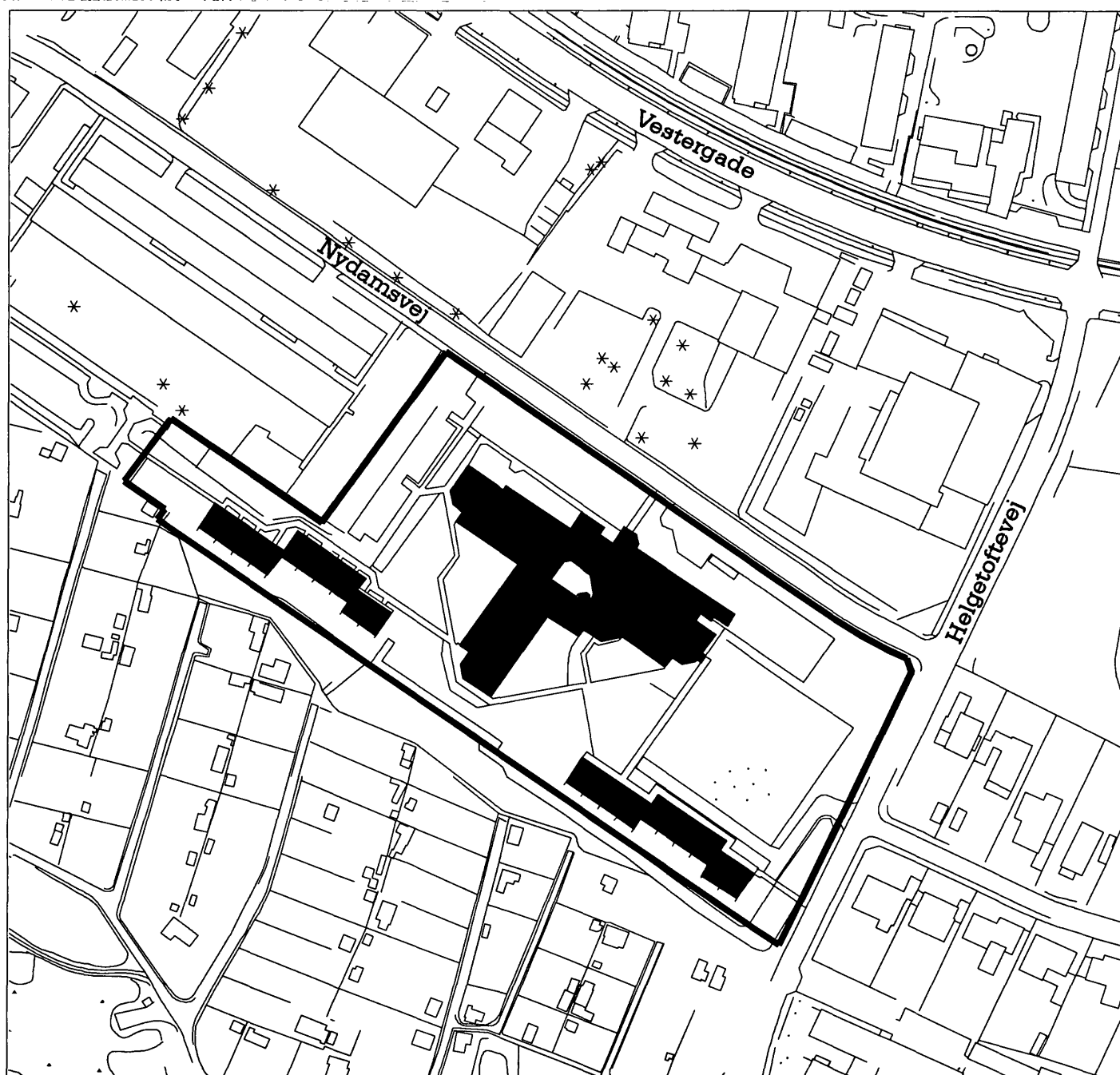
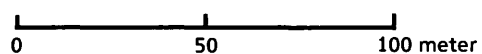
P. b. v.

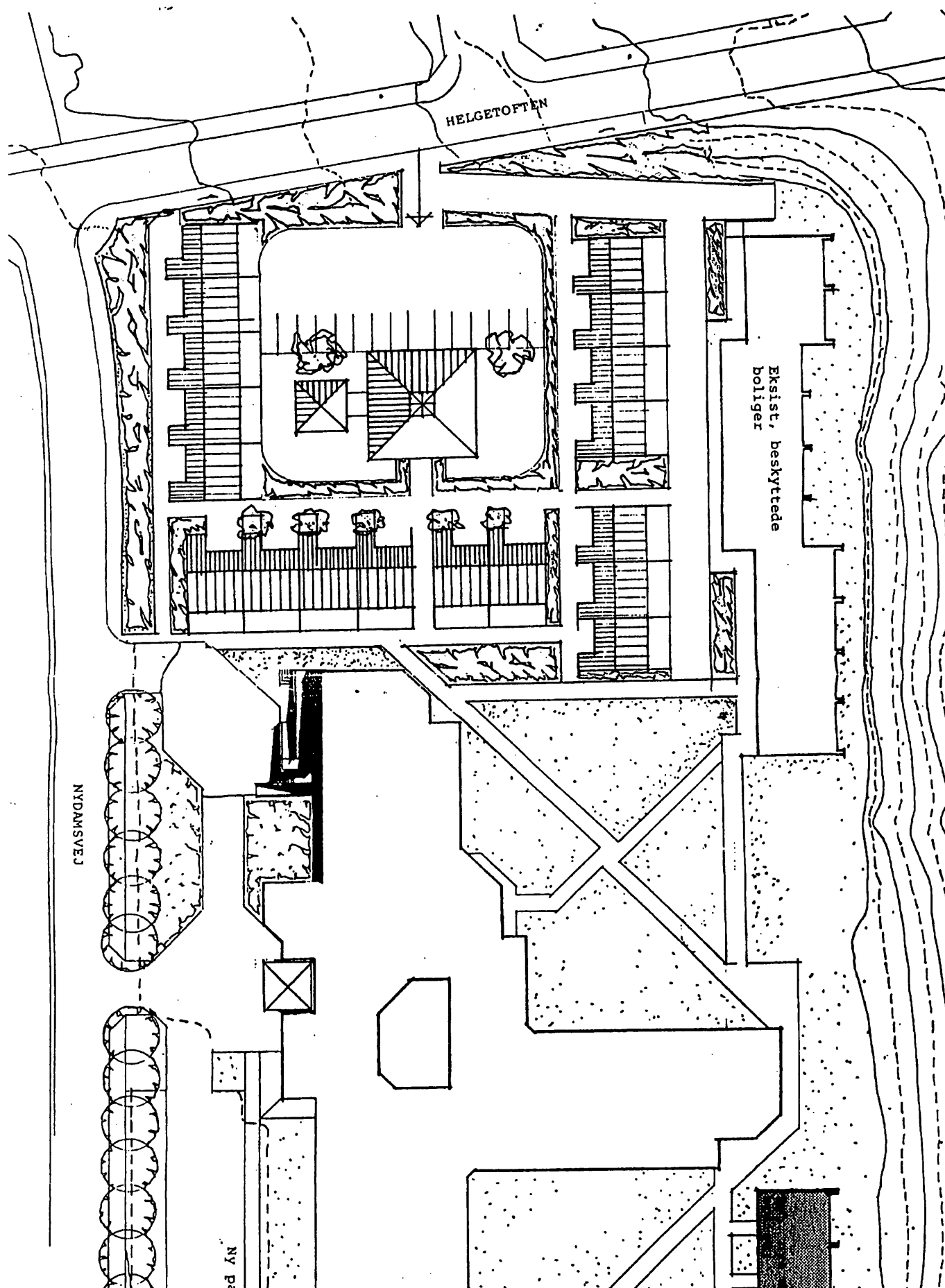
Niels. V. Andersen
Borgmester

/Lars Svenningesen
Kommunaldirektør



Originaltegning i mål 1:2000





Kortbilag 3 - Illustrationsplan for placering af 18 psykiatriboliger