



Lokalplan nr. 304

Boligbebyggelse ved Mejerivænget i Ørbæk

Om lokalplaner

En lokalplan fastlægger, hvordan udviklingen skal være i et bestemt område. Lokalplanen kan bl.a. bestemme:

- hvad området og bygningerne skal bruges til
- hvor og hvordan, der skal bygges nyt
- hvilke bygninger, der skal bevares
- hvordan de ubebyggede arealer skal indrettes

Lokalplanen forholder sig udelukkende til fremtidige forhold. Den er altså ikke til hinder for, at nuværende lovlig bebyggelse kan blive liggende. Den hindrer heller ikke, at den hidtidige lovlige anvendelse af bygninger og ubebyggede arealer kan fortsætte. Etablering af nyt samt ændringer af eksisterende forhold skal til gengæld ske i overensstemmelse med lokalplanen.

Planloven (lovbek. nr. 287 af 16/04/2018) bestemmer, at der skal vedtages en lokalplan, inden et større byggeri, anlægsarbejde eller en omfattende nedrivning sættes i gang, eller hvis et område skal overføres fra landzone til byzone.

Lokalplanen medvirker til at sikre en kontinuitet i kommunens planlægning og giver samtidig offentligheden og Byrådet mulighed for at vurdere konkrete projekter i sammenhæng med planlægningen som helhed.

Inden en lokalplan vedtages endeligt i Byrådet, har alle mulighed for at komme med indsigelser, ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget.

Før et lokalplanforslag kan vedtages endeligt af Byrådet, skal det fremlægges til offentlig høring i mindst 4 uger.

Indsigelser og ændringsforslag

Lokalplanforslaget er offentliggjort fra den **24. september til den 19. november 2019**. Indsigelser og ændringsforslag skal være kommunen i hænde senest **den 19. november 2019**.

Nyborg Kommune
Rådhuset
5800 Nyborg

e-mail: teknik-miljoeafdelingen@nyborg.dk

Herefter vil Byrådet tage endelig stilling til planen.

INDHOLD

REDEGØRELSE

BAGGRUND.....	4
LOKALPLANOMRÅDET.....	4
FORMÅL OG INDHOLD.....	5
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING.....	5
TILLADELSE EFTER ANDEN LOVGIVNING.....	8
TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER.....	8
MILJØVURDERING	9
RETSVIRKNINGER.....	9
KLAGEVEJLEDNING	10

BESTEMMELSER

1 FORMÅL	13
2 OMRÅDE OG ZONESTATUS	13
3 ANVENDELSE	13
4 Udstykning	13
5 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD	13
6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.....	14
7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	14
8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN.....	15
9 GRUNDEJERFORENING.....	15
10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	16
11 AFLYSNING AF LOKALPLAN	16

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	17
VEDTAGELSESPÅTEGNING	17

Kortbilag 1 - Lokalplanområdet og matrikulære forhold	18
Kortbilag 2 - Principiel bebyggelsesplan.....	19
Bilag 3 - Den klassiske jordfarveskala.....	20

Redegørelse

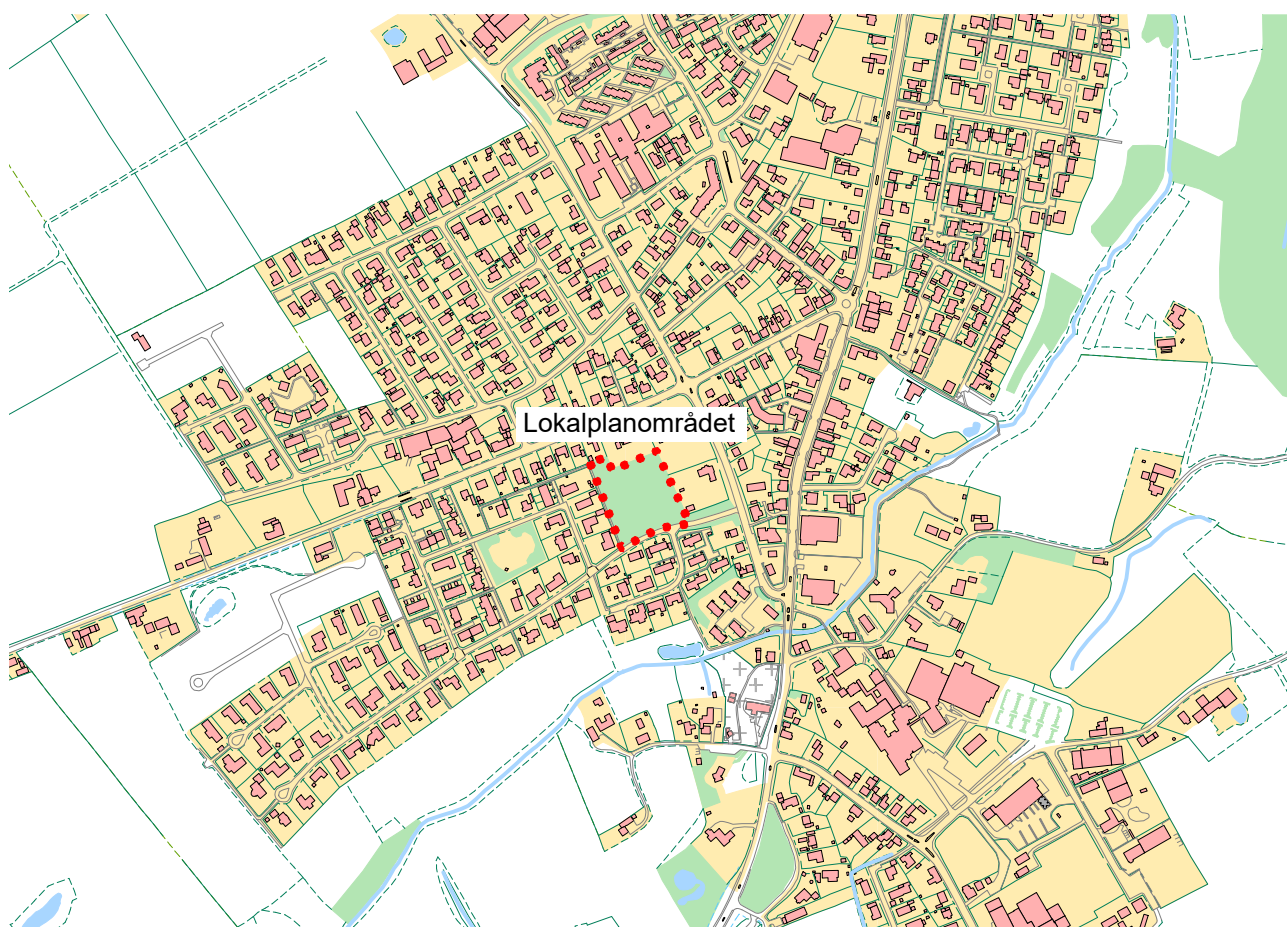
BAGGRUND

Nyborg byråd har truffet beslutning om udarbejdelse af nærværende lokalplan på baggrund af, at den nuværende lokalplan ikke giver mulighed for at imødekomme ønsket om at kunne opføre tæt-lav på grunden.

Nyborg kommune vurderer, at udviklingen af muligheden for tæt-lav på grunden kan medvirke til et bredere boligudbud i Ørbæk. Området har hidtil kun været udlagt til boliger i form af åben-lav. I Ørbæk er der ligeledes udlagt andre arealer til åben-lav boligbebyggelse. Der forefindes til gengæld kun få udlagte arealer til tæt-lav boligbebyggelse.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet er ca. 7700 m² areal beliggende i byzone, placeret tæt på Hovedgaden og omkranset af eksisterende boligbebyggelse (Se figur 1).



Figur 1: Lokalplanområdet i Ørbæk by. Området er omkranset af eksisterende boligbebyggelse.

Området består af huse bygget omkring år 2000. Bebyggelsen er en blanding af fritlæggende parcelhuse og rækkehuse.

Lokalplanområdet er i dag beplantet med nåletræer, og efterladt som et restareal som ikke er blevet udbygget sammen med resten af området.

FORMÅL OG INDHOLD

Det er lokalplanens formål at fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse. Lokalplanen sikrer muligheden for at opføre 17 tæt-lav boliger i form af dobbelthuse eller rækkehuse.

Med lokalplanen sikres, at bebyggelsen holdes i samme højde samt arkitektoniske udtryk som det omkringliggende byggeri, samt at boligvejen får samme udtryk som øvrige veje i området. Lokalplanen sikrer, at stier inden for lokalplanområdet kobles på det omkringliggende stinet.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan

I Kommuneplan 2017 er lokalplanområdet beliggende indenfor rammeområde 3.B.4. Område 3.B.4 er udlagt til boligområde i form af åben-lav bebyggelse.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende områdets anvendelse til åben-lav. Derfor er forslag til kommuneplantillæg nr. 14 fremlagt sideløbende med lokalplanforslaget til offentlig høring.

Gældende lokalplan

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende lokalplan nr. B.51.18.01 for de dele af området, som er omfattet af denne lokalplan.

Zonestatus

Området ligger i byzone.

Kirkebyggelinjen

En del af lokalplanområdet er beliggende inden for kirkebyggelinjen fra Ørbæk kirke. For at muliggøre formålet med nærværende lokalplan vurderes det, at der kan gives dispensation fra kirkebyggelinjen, idet der ikke opføres byggeri over 8,5 meter, samt at der allerede i dag ligger byggeri mellem kirken og lokalplanområdet. En ny bebyggelse vil derfor ikke have indvirkning på ind/udsigt fra Ørbæk kirke.



Figur 2: Kirkebyggelinje omkring ørbæk kirke

Vej- og stiplanlægning

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Mejerivænget, som i den overordnede vejplan har status som boligvej.

Der er etableret sikkert krydsningsfelt ved Hovedgaden, der muliggør sikker færdsel fra lokalplanområdet til skole og lokalbutikker.

Den planlagte boligvej inden for lokalplanområdet får status som privat fællesvej.

Der etableres stiforbindelser fra lokalplanområdet og ud til stien vest for lokalplanområdet jf kortbilag 2. Ligeledes sikres muligheden for at etablere en stiforbindelse til Assensvej.

Trafikplan og kollektiv transport

FYNbus betjener området med busforbindelser fra Nyborg Odense og Kerteminde. Alle busser kan nås inden for en afstand af 500 m.

Støjforhold

Den planlagte anvendelse inden for lokalplanområdet vil ikke medføre støj, der kan genere eksisterende eller mulig anvendelse af naboområderne

De vejledende støjgrænser fra Miljøministeret er formuleret for indikator L_{den} . Den udtrykker års-middelværdien af støjen udendørs og tillægger støjbegivenheder i aften- og natperioden højere vægt end støjen om dagen. Den har derfor også en bedre sammenhæng med den måde, støjen opleves på, end støjens gennemsnit.

Trafikstøj

Lokalplanområdet ligger i en forholdsvis stor afstand fra de trafikerede veje i Ørbæk by. På de offentlige veje Assensvej og Hulvejen, er der en trafikmængde på ca. 1.500 køretøjer i døgnet. Den vejledende grænseværdi for trafikstøj er L_{den} 58 dB. En orienterende beregning af trafikstøjen fra Assensvej og Hulvejen viser, at trafikken giver et støjbidrag i lokalplanområdet på L_{den} 54 dB, og dermed er væsentlig lavere end den vejledende støjgrænseværdi.

Påvirkning af produktionsvirksomheder

Lokalplanområdet ligger inden for 500 meter fra produktionsvirksomheder. Nærmeste produktionsvirksomhed er Ørbæk Bryggeri, der ligger ca. 150 meter vest for lokalplanområdet. Idet der ligger boligområder mellem lokalplanområdet og nærliggende virksomheder, vurderes at lokalplanen ikke vil medføre skærpede krav til virksomhederne.

Skoledistrikt og skolekapacitet

Lokalplanområdet ligger inden for 4kløverskolen - Afdeling Ørbæk skoledistrikt.

Byrådet skal dispensere fra tilslutningspligten til et kollektivt varme-forsyningsselskab når bebyggelsen opføres som lavenergihus, jf. planlovens § 19 stk. 4 og § 21 A.

Forsyning

Lokalplanområdet ligger i naturgasområde, så ny bebyggelse skal tilsluttes naturgasnettet. Der kan suppleres med alternativ opvarmning f.eks. solvarme efter regler fastsat af Nyborg Kommune.

Området er separatkloakeret og derfor skal spildevand og regnvand separeres, med en afløbskoefficient på max. 0,25 før tilslutning til det offentlige spildevandsanlæg. Af ressourcemæssige hensyn er det ønskeligt at nedsive regnvand. Miljømyndigheden kan, på nærmere givne vilkår, give tilladelse til nedsivning af regnvand fra tage og overfladevand fra befæstede arealer. Tilladelsen kan som hovedregel kun gives, hvis nedsivningen kan ske uden risiko for grundvandet, hvis det er geoteknisk muligt og hvis det kan ske uden ulemper for naboer.

Lokalplanområdet ligger i et område, der forsynes med vand fra Ørbæk Vandværk, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra ovennævnte vandværk.

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages af Vores Elnet A/S.

Bæredygtighed

Planstrategien for Nyborg Kommune arbejder for at kommunen kan udvikle sig på et bæredygtigt grundlag. Dels ved at fokusere på sundhed og dels gennem bæredygtig planlægning mm.

Af ressourcemæssige hensyn er det ønskeligt at nedsive regnvand på egen grund, på en sådan måde at det ikke ligger til last for omkringliggende grunde.

Lokalplanen fastsætter ikke bestemmelser om klimatilpasning, da lokalplanområdet ikke er i risiko for oversvømmelser som følge af klimaforandringer.

Området ligger desuden inden for et boringsnært beskyttelsesområde omkring boringen ved Hulvejen 30c, 5853 Ørbæk. Det betyder, at lokalplanen ikke må udlægge området til en anvendelse, der giver en øget fare for forurening af grundvandet med mindre der er en særlig planlægningsmæssig begrundelse herfor. Da anvendelsen med denne lokalplan ændres fra åben-lav boligbebyggelse til tæt-lav boligbebyggelse vurderes det ikke, at lokalplanen giver anledning til væsentlig øget fare for forurening af grundvandet.

Påvirkning af nabokommunerne

Det er Nyborg kommunes vurdering, at det planlagte byg-

geri, som er omfattet af denne lokalplan, ikke vil påvirke nabokommuner.

TILLADELSE EFTER ANDEN LOVGIVNING

Nogle dyr og planter er beskyttet af habitatsbekendtgørelsen, de såkaldte bilag IV arter. Gennemførelse af planen er ikke mulig, hvis det kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for de dyrearter eller voksesteder for de planter, der er nævnt.

International naturbeskyttelse, bilag IV arter

I området er der sandsynlighed for, at der kan forekomme flagermus. Alle flagermusearter i Danmark er omfattet af EU's habitatdirektivs bilag IV. Beskyttelsen betyder også, at flagermusene ikke må forstyrres i dvalen og yngletiden. Træer i lokalplanområdet er potentielt yngle-, fouragerings- og dvaleområde for flagermus.

Nyborg kommune vurderer at planens gennemførelse ikke vil påvirke områdets økologiske funktion for flagermus. Der er ved tidspunkt for vedtagelse af nærværende lokalplan ikke kendskab til forekomster af flagermus eller andre bilag IV arter inden for lokalplanområdet.

Ved fældning og indgreb i eksisterende træbeplantning skal træerne undersøges for flagermus. Såfremt der konstateres flagermus i bygningen bør indgrebet ske udenfor yngle- og dvaleperioden, dvs. at indgrebet skal ske fra ultimo august til primo november. Såfremt indgrebet kun kan ske udenfor denne periode, skal bygningen vurderes af en flagermus-ekspert som bl.a. ud fra artsbestemmelse vurderer, om indgrebet kan gennemføres.

Områdeklassificeret areal er områder, hvor man formoder, at der kan være forurenede jord pga. den historiske benyttelse. I praksis er alle arealer i byzone, der ikke er blevet undersøgt herfor, betegnet som områdeklassificeret areal.

Jordforureningsloven

Jf. § 50 a i Jordforureningsloven er alle arealer i byzone som hovedregel lettere forurenede. Disse områder benævnes 'områdeklassificerede arealer'. Lokalplanområdet ligger inden for områdeklassificeret areal, hvilket betyder, at flytning af jord skal meddeles kommunen for at undgå en spredning af forurenede jord.

TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Museumsloven

Det kan ikke udelukkes, at lokalplanområdet rummer jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der vil være omfattet af Museumslovens § 27. I det omfang et fortidsminde berøres af et anlægsarbejde, kan dette af Slots- og Kulturstyrelsen kræves standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført.

På opfordring af bygherren kan Østfyns Museer fremsende en tidsplan for og et budget over de udgifter, som er forbundet med en forundersøgelse (jf. Museumslovens § 25). Da

forundersøgelsens resultater kan få indflydelse på planlægning og byggemodning i lokalplanområdet, anbefales det bygherren at kontakte Østfyns Museer på et tidligt tidspunkt i projekteringen.

MILJØVURDERING

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018) skal planer, der tilvejebringes inden for fysisk planlægning, miljøvurderes. Såfremt planen kun omfatter et mindre område på lokalt plan skal planen imidlertid screenes, for at afgøre, hvorvidt planen kan forventes at medføre væsentlige miljømæssige påvirkninger. Hvis planen ikke forventes at medføre væsentlige miljømæssige påvirkninger skal planen ikke miljøvurderes.

Det er i screeningen vurderet, at lokalplanen ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljøvurdering. Det vurderes bl.a. at de bebyggelsesmuligheder, der muliggøres af lokalplanen, ikke vil have væsentlige miljømæssige konsekvenser. Vurderingen bygger bl.a. på, at der allerede er bebyggelse rundt om hele lokalplanområdet, samt at området står hen i plantage. Desuden vil en ny bebyggelse ikke ændre karakteren af området.

Efter en vurdering efter § 8 stk. 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018) er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af lokalplan nr. 304 efter § 8 stk. 1. Afgørelsen, der er truffet efter § 10 i loven, er annonceret og offentlig bekendtgjort den 24. september 2019.

Klager over ikke gennemført miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018) § 48 stk. 1 kan afgørelsen påklages efter de regler herom, der er fastsat i den lovgivning, som planen eller programmet udarbejdes i henhold til, i dette tilfælde planloven. Afgørelsen kan derfor påklages til Planklagenævnet.

Se afsnit klagevejledning.

RETSVIRKNINGER

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter lov om planlægning (lovbek. nr. 287 af 16/04/2018), §

17, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst et år.

Lokalplanens retsvirkninger

En lokalplan fastlægger udviklingen af et område, og der må når planen er vedtaget, ikke etableres byggeri eller anlæg i modstrid med planen.

Lokalplanen regulerer kun fremtidige forhold. Byggeri og anlæg som er lovligt etableret før lokalplanen, kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke pligt til at etablere de byggerier og anlæg som lokalplanen beskriver, men når de etableres skal det ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Dispensation fra lokalplanen (Planlovens §§ 19 og 20)

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

KLAGEVEJLEDNING

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af lov om planlægning (lovbek. nr. 287 af 16/04/2018) kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages Planklagenævnet.

Eventuel klage over retlige spørgsmål skal indgives ved brug af Klageportalen via borger.dk eller virk.dk.

Klagen skal være indgivet inden 4 uger efter modtagelse af afgørelsen. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter modtagelsen af afgørelsen.

Vejledning til Klageportal og gebyrordning findes på www.naevneneshus.dk. Gebyret er p.t. 900 kr. for private og 1.800 kr. for virksomheder. Gebyret tilbagebetales hvis klagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage, eller hvis klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse, eller fordi klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence.

Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden for 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen fra Planklagenævnet.

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbek. nr. 287 af 16/04/2018) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1 FORMÅL

Formålsbestemmelsen kan karakteriseres som de politiske mål, der udmøntes i de enkelte mere detaljerede regler om anvendelse, udformning osv.

Formålsparagraffen har væsentlig betydning ved behandling af ansøgning om dispensation idet der ikke kan dispenseres fra lokalplanens principper, som navnlig kommer til udtryk i formåls- og anvendelsesbestemmelserne.

1.1 Det er lokalplanens formål

at sikre områdets anvendelse til boliger i form af tæt-lav bebyggelse.

at fastlægge adgangsforhold til en ny boligbebyggelse.

at sikre stitilkobling til omkringliggende stisystemer.

2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr. nr. 5gr af (Ørbæk By, Ørbæk) samt alle parceller, der udstykkes herfra.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

3 ANVENDELSE

Ad § 3.1: Anvendelsen til boligformål indbefatter mulighed for erhverv, uden ansatte, der sædvanligvis udøves i forbindelse med en bolig, f.eks. frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende.

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse til helårsbeboelse.

4 UDS TYK N I N G

4.1 Ved eventuel udstykning til tæt-lav boliger skal det sikres, at den enkelte grund bliver på minimum 250 m².

4.2 Udlæg til vej samt fælles friarealer kan ikke medregnes i grundstørrelsen.

Ad § 4.2: jf byggelovens § 10a skal bebyggelsen opføres og andbringes således at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang.

5 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD

Veje

5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Mejerivænget, som vist på kortbilag 2.

5.2 Der udlægges areal til nye veje og stier med en beliggenhed som vist på kortbilag 2.

5.3 Boligveje i området skal udlægges i min. 7 meters bredde med min. 5 meter bred kørebane, og der skal etableres vendeplads inden for området, udført i overensstemmelse med vejreglerne.



Figur 3: Eksempel på udlæg af boligvej, jf § 5.3.

Ved bebyggelsesprocent forstås etagearealets procentvise andel af grundstykkets areal, inkl. evt. andel i fællesareal. Reglerne for beregning af bebyggelsesprocent fremgår af Bygningsreglementerne og kan ikke fraviges ved lokalplan.

Vejenes linjeføring, opbygning, bredde, tilslutning til andre veje, vejafvanding og fremføring af forsyningsledninger skal på skitseniveau godkendes af kommunalbestyrelsen.

Gadelys skal etableres på bygherres bekostning, efter godkendelse fra Nyborg Kommune, og leve op til kommunens krav.

Stier

- 5.4 Stien B-B, som er en fællessti, udlægges i 3 meters bredde og anlægges med 2 meters befæstet areal. Stiens placering fremgår af kortbilag 2.

Parkering

- 5.5 For tæt-lav skal der etableres 1½ p-plads pr. bolig, hvoraf 1½ må ligge på fællesarealerne.

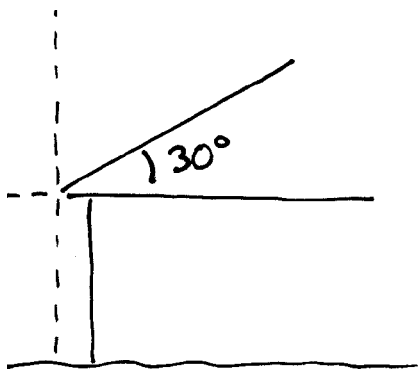
6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for tæt-lav må for den enkelte parcel ikke overstige 40.
- 6.2 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 meter over eksisterende niveauplan.
- 6.3 Bygninger må opføres i op til 1½ etage.
- 6.4 En eventuel kælder må ikke have loft beliggende mere end 0,5 meter over eksisterende niveauplan
- 6.5 Tekniske anlæg/installationer, skal indarbejdes i arkitekturen.

7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Ydervægge må kun fremstå i tegl. Mindre facadepartier kan fremstå i andre materialer.
- 7.2 Facader og tagflader må kun fremstå i farver efter den klassiske jordfarveskala som illustreret på Bilag 4, og disse farvers blanding med sort og hvid.
- 7.3 Tage skal udformes som sadeltage med en hældning på mellem 30-50 grader.

Der må ikke anvendes reflekterende materialer med en glansværdi over 10.



Figur 4: Skitse af den tilladte taghældning, jf. §7.3.

- 7.4 Der må ikke opsættes udvendige antenner på bygninger. Paraboler må kun placeres på terræn.
- 7.5 Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal de dele af anlægget som anbringes udvendigt på bygningen tilpasses tagfladen eller bygningens øvrige ydervægge.

- 7.6 Materialer og farver for småbygninger - herunder carporte og garager skal harmonere med boligbebyggelsen.

Skiltning

- 7.7 Der kan opstilles skilte med maksimale dimensioner 20 cm * 30 cm i forbindelse med boligbebyggelsen.

8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN

- 8.1 Der skal udlægges mindst et fælles friareal inden for lokalplanområdet. Arealet må kun fremstå som græsplæne.

Jf. bygningsreglementet skal der ved tæt-lav boligbebyggelse opsættes legeredskaber på fællesarealet.

- 8.2 Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn efter byggemodning.
- 8.3 Hegn i skel må kun ske som levende hegn i form af hæk. Der må dog opsættes trådhegn i op til 1 meter på indersiden af hækken.
- 8.4 Langs boligvejen skal der plantes vejtræer.
- 8.5 Lastbiler, campingvogne, ikke indregistrerede biler samt både må ikke opbevares på fælles parkeringspladser, veje eller på andre fælles ubebyggede arealer.
- 8.6 Containere må ikke opbevares på private eller fælles arealer.

9 GRUNDEJERFORENING

- 9.1 Der skal oprettes en fælles grundejerforening med medlemspligt for alle grundejere inden for lokalplanområdet.

9.2 Grundejerforeningerne skal oprettes senest når halvdelen af boligerne i området er taget i brug eller når Byrådet kræver det.

9.3 Grundejerforeningen skal stå for drift og vedligehold af veje, stier og fælles friarealer inden for lokalplanområdet

10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE

10.1 Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal fælles friarealer være anlagt. Herunder hører fælles opholdsarealer, tilkørselsarealer og parkeringsarealer.

10.2 Fælles opholdsarealer skal senest være beplantede førstkomende vækstsæson efter byggeriets opførelse.

10.3 Bebyggelsen skal tilsluttes kollektiv varmforsyning og offentligt spildevandsanlæg inden ibrugtagning.

11 AFLYSNING AF LOKALPLAN

Ad § 10.3: Byrådet skal dispensere fra tilslutningspligten til et kollektivt varmforsyningsselskab når bebyggelsen opføres som lavenergihus, jf. planlovens § 19 stk. 4 og § 21 A.

11.1 Lokalplan nr. B 51.18.01 aflyses for så vidt angår den lokale plans område, som afgrænset på Kortbilag 1.

11.2 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i byggetilladelser givne forbehold og i øvrigt er lovlig.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

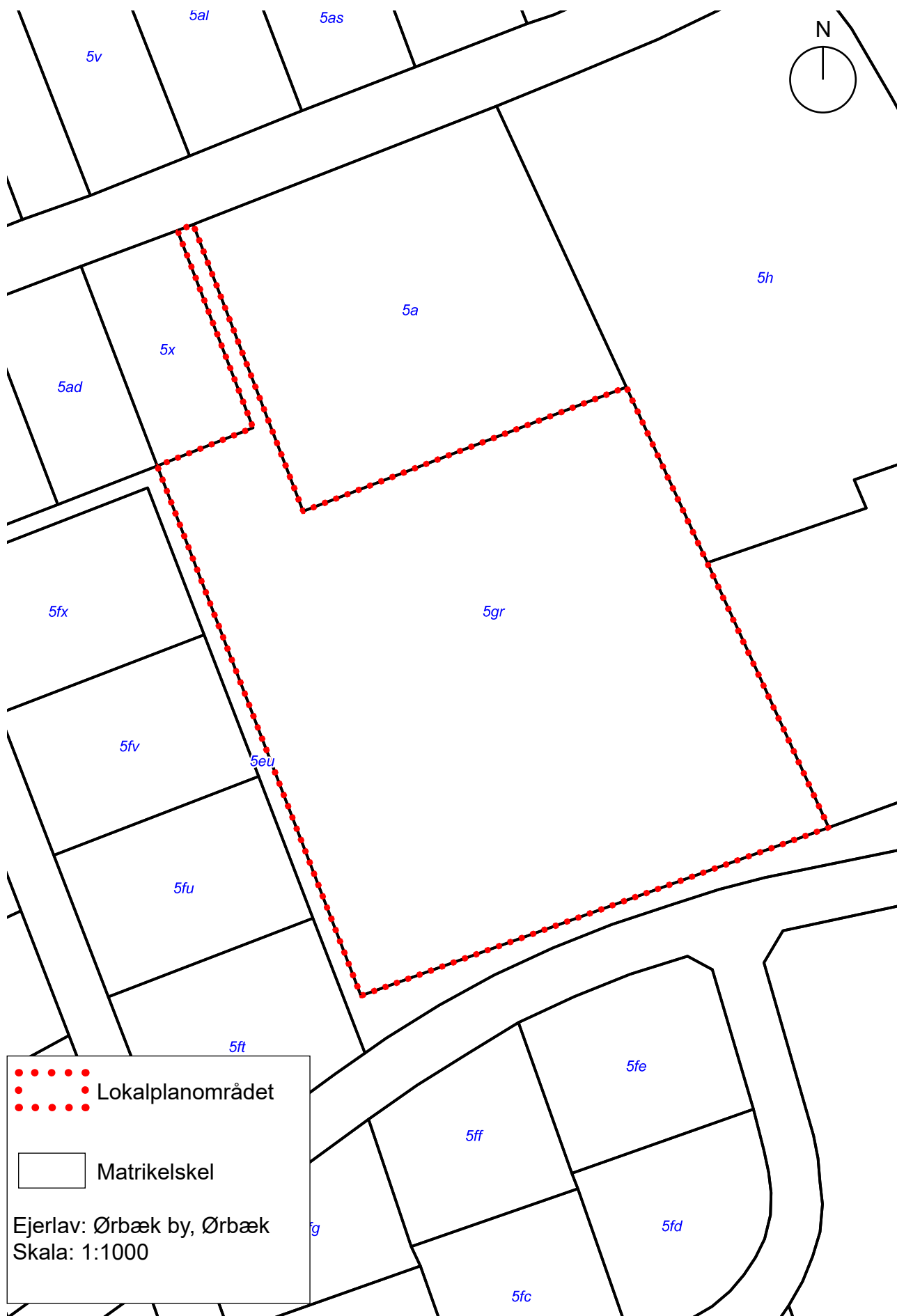
Forslag godkendt af Nyborg Byråd den 17. september 2019 og fremlagt i offentlig høring fra den 24. september til den 19. november 2020 vedtages således endeligt af Nyborg Byråd den 28. januar 2020.

P. b. v.

Kenneth Muhs
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør

Vedtagelsen af lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 4. februar 2020.

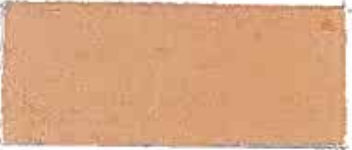
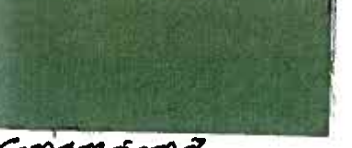


Kortbilag 1 - Lokalplanområdet og matrikulære forhold



Kortbilag 2 - Principiel bebyggelsesplan

DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter

		
Ultramarinblå	Lys ultramarin	Lys berlinerblå
		
Brændt umbra	Lys brændt umbra	Berliner/Pariserblå
		
Dødenkopf	Lys dødenkopf	Oxydsort (varm)
		
Engelskrød	Lys engelskrød	Varm grå
		
Røddokker	Lys røddokker	Kønrøg (kold)
		
Terra di Siena, rå	Lys rå siena	Kold grå
		
Gulddokker	Lys gulddokker	Kridt
		
Grønjord	Lys grønjord	Kromoxydgørn Sian Vadsby 04

Bilag 3 - Den klassiske jordfarveskala



Nyborg
KOMMUNE

Torvet 1
5800 Nyborg
www.nyborg.dk