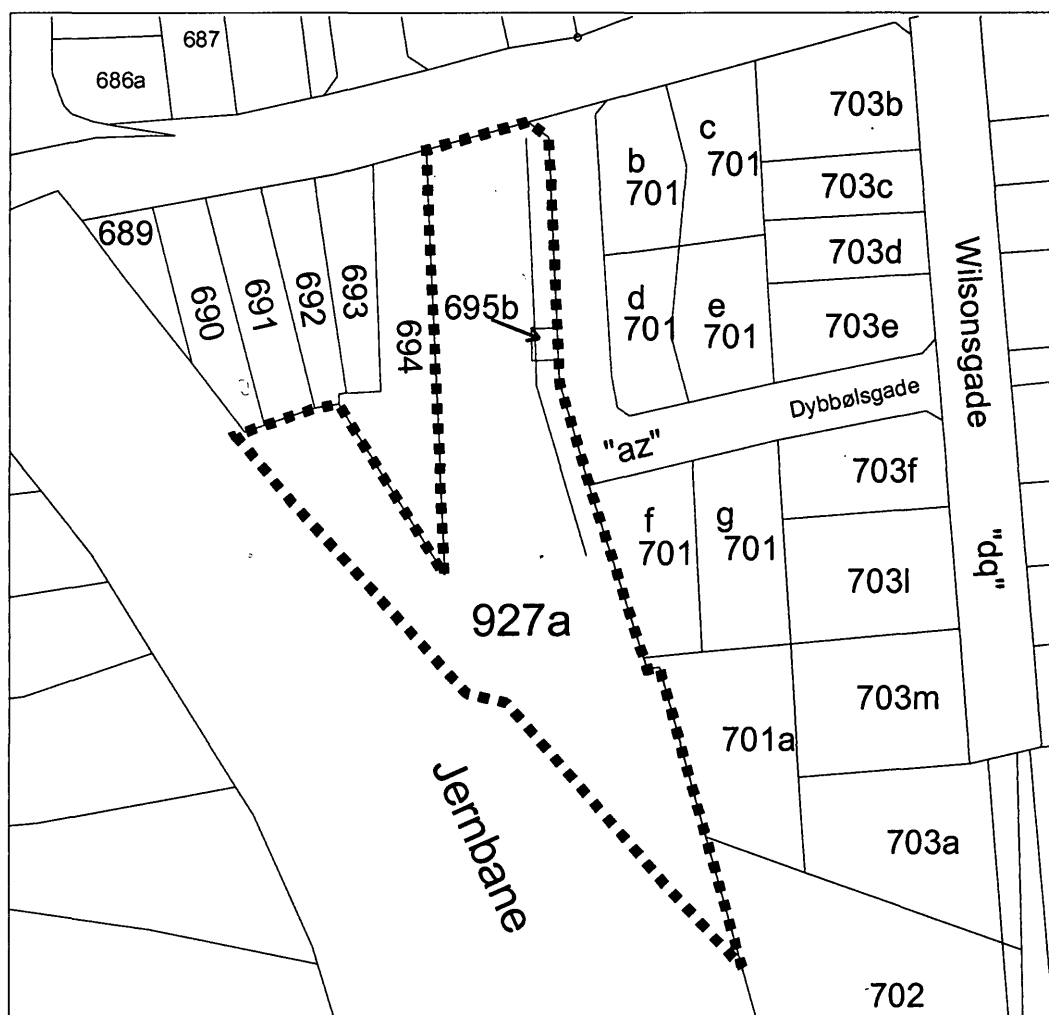




Nyborg Kommune
Teknisk Forvaltning, januar 2000

Lokalplan nr. 109



**Boligbebyggelse ved
Christianslundsvej/
Dybbølsgade**

Indhold

Lokalplanens redegørelse	6
Lokalplanens baggrund	6
Lokalplanens indhold	6
Forholdet til anden planlægning	6
Forsyningsforhold	7
Støjforhold	8
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	9
Lokalplanens retsvirkninger	10
Lokalplanens bestemmelser	11
1.0 Lokalplanens formål	12
2.0 Område og zonestatus	12
3.0 Områdets anvendelse	12
4.0 Udstykning	12
5.0 Vej- og parkeringsforhold	12
6.0 Ledningsanlæg	12
7.0 Bebyggelsens omfang og placering	12
8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	13
9.0 Ubebyggede arealer	14
10.0 Støj	14
11.0 Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse	14
12.0 Servitutter	14
13.0 Grundejerforening	14
14.0 Påtaleret	14
15.0 Vedtagelsespåtegning	14
Bilag 1 Matrikelkort	16
Bilag 2 Veje og parkering	17
Bilag 3 Områdernes anvendelse	18

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund

Foranlediget af et ønske fra DSB, der er grundejer, om at udnytte arealet til boligbebyggelse, har Byrådet besluttet at udarbejde en lokalplan for området, der ligger på hjørnet af Christianslundsvej og Dybbølsgade.

Lokalplanens indhold

Lokalplanens område, der er vist på nedenstående kortudsnit omfatter grunden på hjørnet af Christianslundsvej og Dybbølsgade samt en transformerstation ejet af NKF, der ligger omsluttet af grunden.

Lokalplanen åbner mulighed for en ny boligbebyggelse i et moderne formsprog, der skal ind-

passes i det bevaringsværdige miljø i Rødby.

Lokalplanen fastlægger principperne for områdets anvendelse, bebyggelse, opholdsarealer, parkering og trafikforhold.

Forholdet til anden planlægning

Regionplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 1997-2001.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er en del af rammeområde 1.B.5 i Kommuneplan 1997.

Rammebestemmelserne fast-

lægger områdets anvendelse til bolig formål, åben-lav boligbebyggelse.

Det skal sikres, at området bevarer sit præg af åbent have-boligområde. Specielt for „Rødbyen“ gælder, at områdets karakteristiske bebyggelse skal bevares og området skal friholdes for bygninger, som med hensyn til anvendelse, arkitektur og proportioner afviger fra den eksisterende bebyggelse.

De bebyggelsesregulerende bestemmelser fastlægger, at der ikke må foretages udstykninger, hvorved der fremkommer grunde på mindre end 700 m².

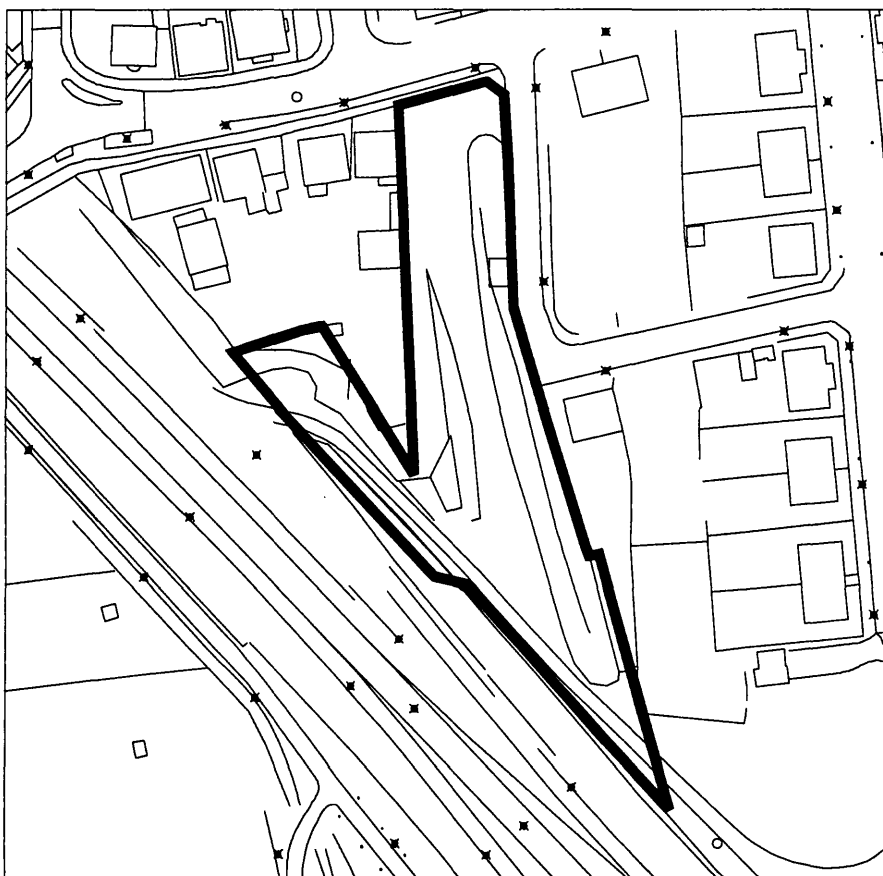
Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 for åben-lav boligbebyggelse og 30 for anden bebyggelse.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.

Ingen del af en bygningsydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn.

I Rødby skal ombygning og tilbygning ske under hensyn til bebyggelsens særlige arkitektoniske fælles præg.

Ny bebyggelse skal tilpasses omkringliggende eksisterende bebyggelser med hensyn til placering, arkitektur, materialer og farvevalg, så der opnås en god helhedsvirkning også set i forhold til den omgivende natur.

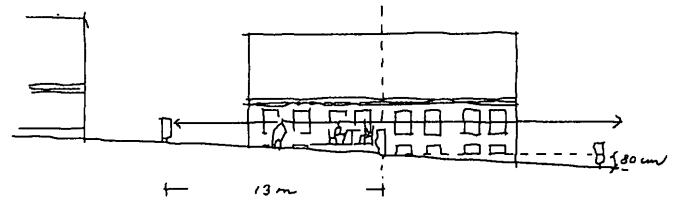


Kommuneatlas Nyborg

Kommuneatlas Nyborg omfatter en registrering af bygninger i Nyborg Kommune, der er opført før 1940. I registreringen fastlægges der en bevaringsværdi - høj, middel eller lav for den enkelte bygning på baggrund af en sammenfattende vurdering af bl. a. bygningernes arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter samt betydning for omgivelserne. Lokalplanområdet ligger i umiddelbar tilknytning til en mindre bebyggelse, Rødby.

Der er en detaljeret beskrivelse af Rødby i Kommuneatlasset.

Rødby er en lille bebyggelse øst for jernbanen opført efter en fin



Snit på langs ad gaden

samlet bebyggelsesplan. Gadevis har enkeltbygningerne et fælles præg, der understreger helheden i bebyggelsen.

Den centrale gade er Årsleffsgade, der i midten vider sig ud til en rundkørsel, bebyggelsens centrum. Herfra fører en smuk, beplantet sti til de to andre gader, der løber parallelt med.

Rødby ligger på den nordlige side af Svanedammen. De tre parallelle gader har et kraftigt terrænfald mod Svanedammen, og udsigt over det endnu åbne stykke land fra haver og gader. Fra Svanedammen ses bebyggelsen som en række gavle.

Gaderummene er afgrænset af bygninger, der ligger i sammen facadelinie, og er ensartede gader for gade. Tagenes retning og Alléplantning på vejene understreger de fint afgrænsede gaderum.

Bebyggelsen er opført omkring 1920. De mest markante bygninger, der ligger på Årsleffsgade er opført af Hans Chr. Rasmussen. Det er flerfamiliehuse med pudse facader og kvaderstensbånd. Enkelte af Rødbys bygninger, blandt andre Årsleffsgade 2, 8 og 10, er bygget af arkitekt Colding, men det største antal huse er bygget af muremester Hans Jørgen Hansen. Hans kendetegn er de meget solide huse i rød mur, som bydelen er opkaldt efter.

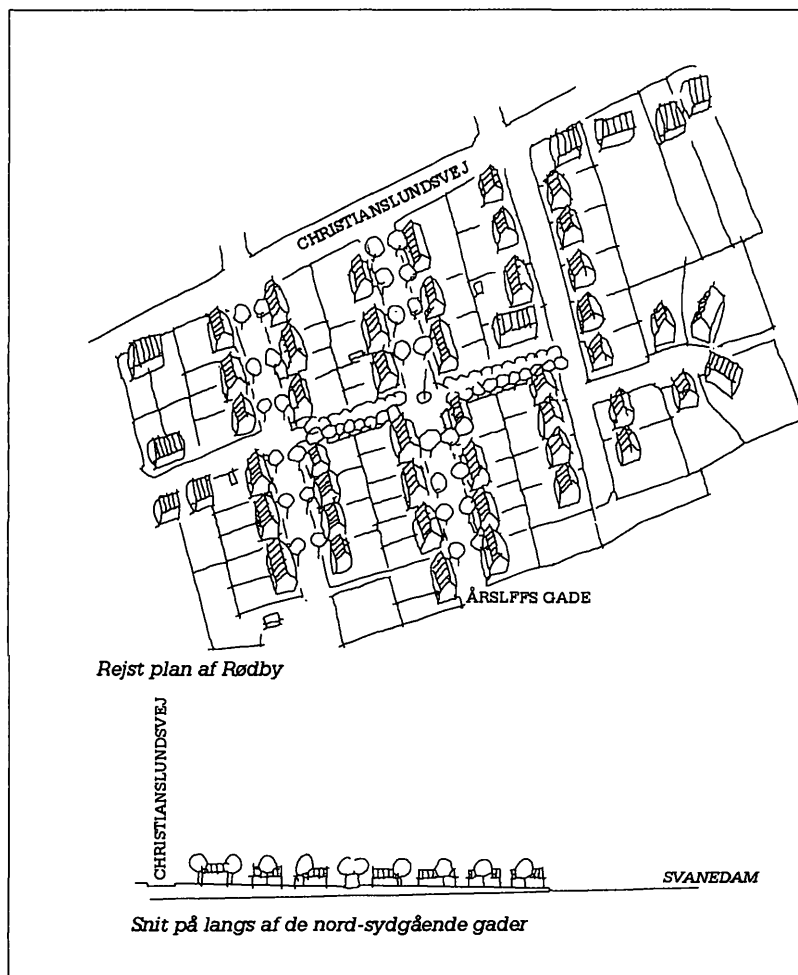
Zonestatus

Området er beliggende i byzone.

Forsyningsforhold

Spildevandsforhold

Området er omfattet af Nyborg Kommunes godkendte spildevandsplan.



vandsplan i fælleskloakeret område. Ved renovering af eksisterende afløbssystem og etablering af ny bebyggelse skal der forbedres for tilslutning til separat-system.

I forbindelse med kommende bebyggelse i lokalplanområdet er der planlagt en spildevandsledning, der forløber henover lokalplanområdet til betjening af området. Ledningen er planlagt til at ligge i parallelt tracé med eksisterende varmforsyningsledning i umiddelbar tilknytning til denne. Den fremtidige kloakledning skal respekteres ved bebyggelse af ejendommen.

Vandforsyning

Området er beliggende inden for Nyborg kommunale vandforsyning.

Varmeforsyning

Området er omfattet af Nyborg Kommunes godkendte varmeplan og fastlagt som fjernvarmeområde.

Elforsyning

Området er beliggende inden for Nyborg kommunale elforsyningsområde.

Indenfor lokalplanområdet ligger en transformerstation tilhørende Nyborg Kommunale Forsyningsvirksomheder. I forbindelse med udnyttelse af lokalplanområdet til boligbebyggelse vil en fjernelse af transformerstationen skabe de bedste muligheder for at skabe en samlet helhedsløsning for området. Alternativt vil en sløring eller indpasning af bygningen i den nye bebyggelse være rele-

vant.

Støjforhold

Lokalplanområdet ligger i den østlige del af Nyborg by i umiddelbar tilknytning til Svane-dammen og meget tæt på jernba-nen.

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til boligformål. Der er gennemført støj- og vibrationsberegninger på området, der viser, at området umiddelbart ikke vil kunne anvendes til boligformål uden at der laves særlige foranstaltninger både i form af konstruktionen af nye bygninger og i form af afskærmning af de uden-dørs opholdsarealer. På baggrund af støj- og vibrationsberegningerne er det vurderet, at disse problemer vil kunne løses ved hjælp af afskærmning og konstruktionen af bygningerne.

For vejstøj er der beregnet 55 dB(A) ved den nærmeste forventede bygningsgavl, hvor Kommuneplan 1997 angiver, at det skal tilstræbes, at støjfølsom bebyggelse placeres således, at støjbelastninger ikke overstiger 55 dB(A).

Støjkravene for vejstøj kan således overholdes.

For jernbanestøj er der beregnet på 6 punkter i dels stueetage, dels tagetage. Det maksimale døgnækvivalente lydtrykniveau er beregnet til 67 dB(A), der forekommer i éet af punkterne. Kommuneplan 1997 angiver, at det skal tilstræbes, at støjfølsom bebyggelse placeres således, at støjbelastningen fra eksisterende eller planlagt jernbanetrafik ikke overstiger 60 dB(A).

Det maksimale støjniveau under

passage af det mest støjende tog skal tilstræbes ikke at overstige 85 dB(A).

For jernbanestøj overskrides Kommuneplan 1997's krav med 7 dB(A) for såvel de beregnede bygninger som de udendørs opholdsarealer.

For vibrationer fra jernbane er det målte gennemsnitlige vibrationsniveau $L_{AW} = 73$ dB med enkelte målinger på L_{AW} maks = 72 og 79 dB.

Kommuneplan 1997 angiver, at der skal tilstræbes, at vibrationer fra jernbanetrafik ikke overstiger en grænse på 75 dB (KB-vægtet accelerationsniveau).

Der kan i særlige tilfælde, f.eks. i forbindelse med sammenhængende byfornyelse eller udfyldning af huller i karrébebyggelse accepteres en overskridelse af de ovennævnte støjgrænser, såfremt det sikres:

- at generne fra støjen minimeres mest muligt, herunder at det indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum ikke overstiger 30 dB(A).

- at støjniveauet ved mindst én af facaderne på boligbebyggelsen og ved primære opholdsarealer ikke overstiger støjgrænsen.

- at grænserne for det maksimale støjniveau og for vibrationer som er nævnt kan overholdes.

Der vil således gennem afskærmning af kommende friarealer og boliger på lokalplanområdet skulle ske en reduktion af såvel støj- som vibrationsniveau fra

jernbanetrafikken.

I forbindelse med den senere byggesagsbehandling vil det blive et ufravigeligt krav, at støj- og vibrationsforholdene såvel udendørs som indendørs kan overholde kravene i den til enhver tid gældende vejledning om støj og vibrationer fra jernbaner og vejledning om trafikstøj i boligområder fra Miljøstyrelsen.

Det skal i øvrigt bemærkes, at målingerne og beregningerne af støj og vibrationer fra jernbanen er sket cirka 10 meter nærmere jernbanen end den i lokalplanen planlagte bebyggelse. Det må derfor forventes, at resultater for den planlagte bebyggelse vil være gunstigere end de anførte resultater.

Generelt kan det bemærkes, at en anvendelse af lokalplanområdet til boligformål medfører, at nuværende og kommende aktiviteter i naboområder skal overholde til enhver tid gældende støjkrav i skel til lokalplanområdet.

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser, jvf. § 18 i lov om planlægning.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen 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 planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 551 af 28. juni 1999) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1.0 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er

at fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse

at sikre mulighed for opførelse af flerfamiliehuse på lokalplanområdet.

at fastlægge retningslinier for bebyggelse, således at udformning og placering af ny bebyggelse harmonerer med den eksisterende bebyggelse i Rødby.

at sikre hensigtsmæssig udformning af parkering og trafik i området samt til- og frakørselsforhold.

at sikre etablering af fælles friarealer.

at sikre fremtidig bebyggelse mod støj- og vibrationsgener fra jernbane- og vejtrafik i henhold til til enhver tid gældende vejledninger.

2.0 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 695b Nyborg Bygrunde og del af matr. nr. 927a sammesteds som vist på kortbilag 1, samt alle parceller, der efter 1. februar 2000 udstykkes fra ovennævnte ejendomme.

2.2 Området er beliggende i byzone.

3.0 Områdets anvendelse

3.1 Områdets anvendelse fast-

lægges til boligformål i form af flerfamiliehuse af åben/lav karakter.

3.2 Der kan på den enkelte ejendom drives sådan erhvervsvirksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder. Virksomheden må ikke ændre områdets karakter af boligområde og må ikke påføre omgivelserne ulemper. Virksomheden må ikke medføre behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

4.0 Udstykning

4.1 Der kan ske udstykning af matr. nr. 927a, således at hver boligenhed med haveanlæg bliver en selvstændig matrikel med forholdsmæssig andel i den i området resterende del af matr. nr. 927a, der udlægges som fælles friareal, parkeringsanlæg m.m. som vist på bilag 3.

5.0 Vej- og parkeringsforhold

5.1 Adgang til området skal ske ad indkørsler som vist på bilag 2.

5.2 Internt vejanlæg og p-pladser skal udformes ifølge principperne som vist på bilag 2.

5.3 Fortov langs Dybbøls-gade/Christianslundsvej udlægges med en bredde på 2 m.

5.3 Der kan ikke etableres vejadgang til lokalplanområdet fra Christianslundsvej.

5.4 Langs nord-sydgående skel mellem matr. nr. 927a og 694 skal anlægges en 2 m bred sti til brug for lokalplanområdets beboere.

6.0 Ledningsanlæg

6.1 Området er fælleskloakeret i henhold til spildevandsplanen. Spildevandet skal ledes til Nyborg Renseanlæg. I forbindelse med nybygning m.v. skal installationer forberedes for separatkloakering.

6.2 Ledninger, herunder til vejbelysning skal udføres som jordkabler.

6.3 Belysning af veje og andre udearealer skal udføres efter byrådets anvisninger.

6.4 Eksisterende ledningsanlæg på lokalplanområdet skal respekteres.

7.0 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 25.

7.2 Bebyggelsen skal udføres i éen etage med udnyttelig tagetage.

7.3 Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter målt fra en middelhøjde til toppen af taget som vist på illustration nr. 2.

7.4 Ny bebyggelse skal opføres med facade i byggelinien som vist på kortbilag 3. Byggelinien er fastlagt 4 m fra vejskel.



Illustration nr. 1

7.5 Bebyggelsens dybde fastlægges til 9 m i overensstemmelse med bebyggelsen i Rødby.

7.6 Facader, hvor facadelængden overstiger 12 m skal udføres med frontespice/portmotiv, med henblik på at skabe en sammenhæng til Rødby som vist på illustration nr. 1. Frontespice/portmotiv kan placeres tættere på vejskel end byggelinien.

7.7 Mindre bygninger som udhuse og skure til opbevaring, cykelparkering, o.lign. kan opføres med max. bygningshøjde 3,5 m.

7.8 Garager og carporte skal

placeres som vist på bilag 2.

7.9 Garager og carporte skal udføres efter en samlet plan for hele området.

7.10 Bebyggelse skal placeres i fortovsniveau i forhold til Dybbølsgade som vist på illustration nr. 2.

8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden.

8.1 Ydervægge skal udføres i røde teglsten.

Ydervægge på garager, carporte og andre mindre bygninger kan udføres i træ.

8.2 Tage skal belægges med røde vingetegl.

Tage på carporte og andre mindre bygninger kan udføres i tagpap eller lignende materialer.

8.3 Om- og tilbygninger der opføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse, skal opføres i harmoni med den eksisterende bebyggelse.

8.4 Bygningers tag, facade, vinduer, døre, materialer og farver skal fremtræde i et nutidigt formsprog, der fremstår i harmoni med den eksisterende bebyggelse i Rødby.

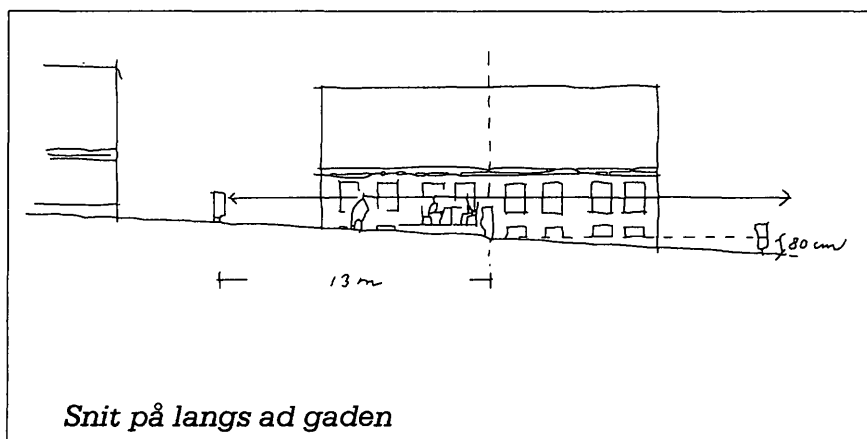


Illustration nr. 2

Lokalplanens bestemmelser

8.8 Skiltning må kun finde sted efter byrådets godkendelse.

9.0 Ubebyggede arealer

9.1 Ubebyggede arealer skal planeres i niveau med det omgivende terræn.

9.2 Den sydlige del, som vist på bilag 3 udlægges til fælles friareal.

9.3 Hegn skal etableres som levende hegn, evt suppleret med trådhegn.

9.4 Støjafskærmning skal have et grønt helhedspræg.

9.5 Langs skel mod matr. nre. 690, 691, 692, 693, 694 skal der etableres hegn for at sikre ovennævnte ejendomme mod indbliksgener dels i haverne, dels i husene.
Hegnet skal have en højde på min 1,80 m.

10.0 Støj

10.1 Miljøstyrelsens til enhver tid gældende krav om støjbelastning skal overholdes.

10.1 Forinden der kan udstedes byggetilladelse på arealet skal det dokumenteres, at støjniveauet fra vejstøj ikke overstiger 55 dB(A), at støjniveauet fra jernbane ikke overstiger 60 dB(A) og at vibrationsniveauet fra jernbanen ikke overstiger 75 dB (KB-vægtet accelerationsniveau)

11.0 Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse

11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug førend spildevandet er tilsluttet Nyborg Renseanlæg.

11.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug førend der er sket tilslutning til fjernvarmesystemet.

12.0 Servitutter

12.1 Lokalplanområdet er ikke omfattet af servitutter af nogen art.

13.0 Grundejerforening

13.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige boligejere inden for lokalplanområdet. Oprettelsen skal ske senest, når halvdelen af området er bebygget.

13.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier og parkeringsarealer i lokalplanområdet.

13.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Nyborg Kommune.

14.0 Påtaleret

14.1 Påtaleret overfor nærværende lokalplan har alene Nyborg Byråd.

15.0 Vedtagelsespåtegning

15.1 Således vedtaget af Nyborg Byråd den 13. juni 2000.

P.b.v.

Niels V. Andersen

/Kai P. Larsen

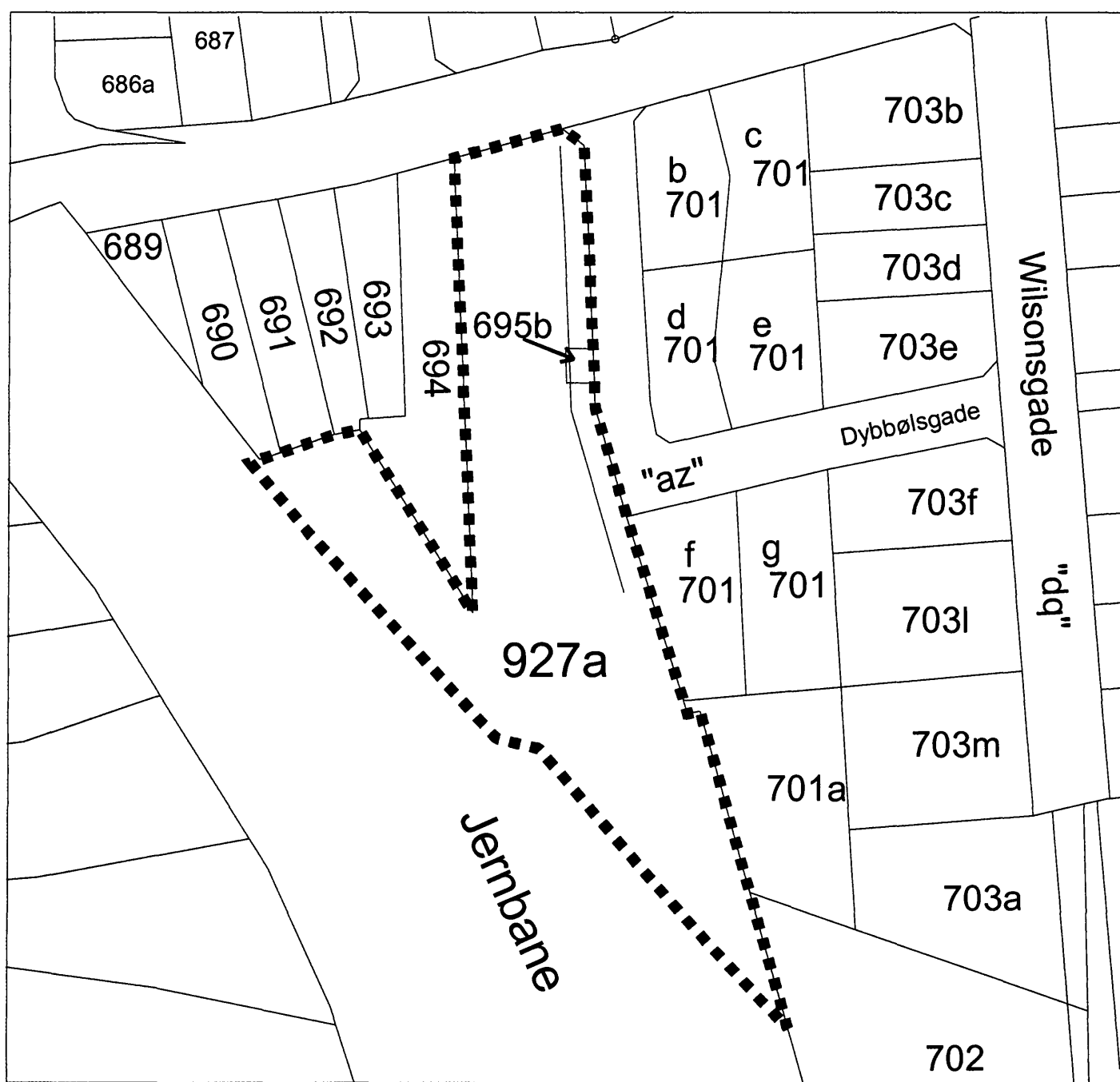
Lokalplanen er tinglyst den 3. juli 2000 og offentligt bekendtgjort den 27. juni 2000.

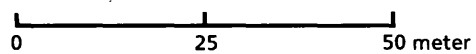
Bilag

Bilag 1 Matrikelkort

Målforhold 1:1000

..... Områdeafgrænsning

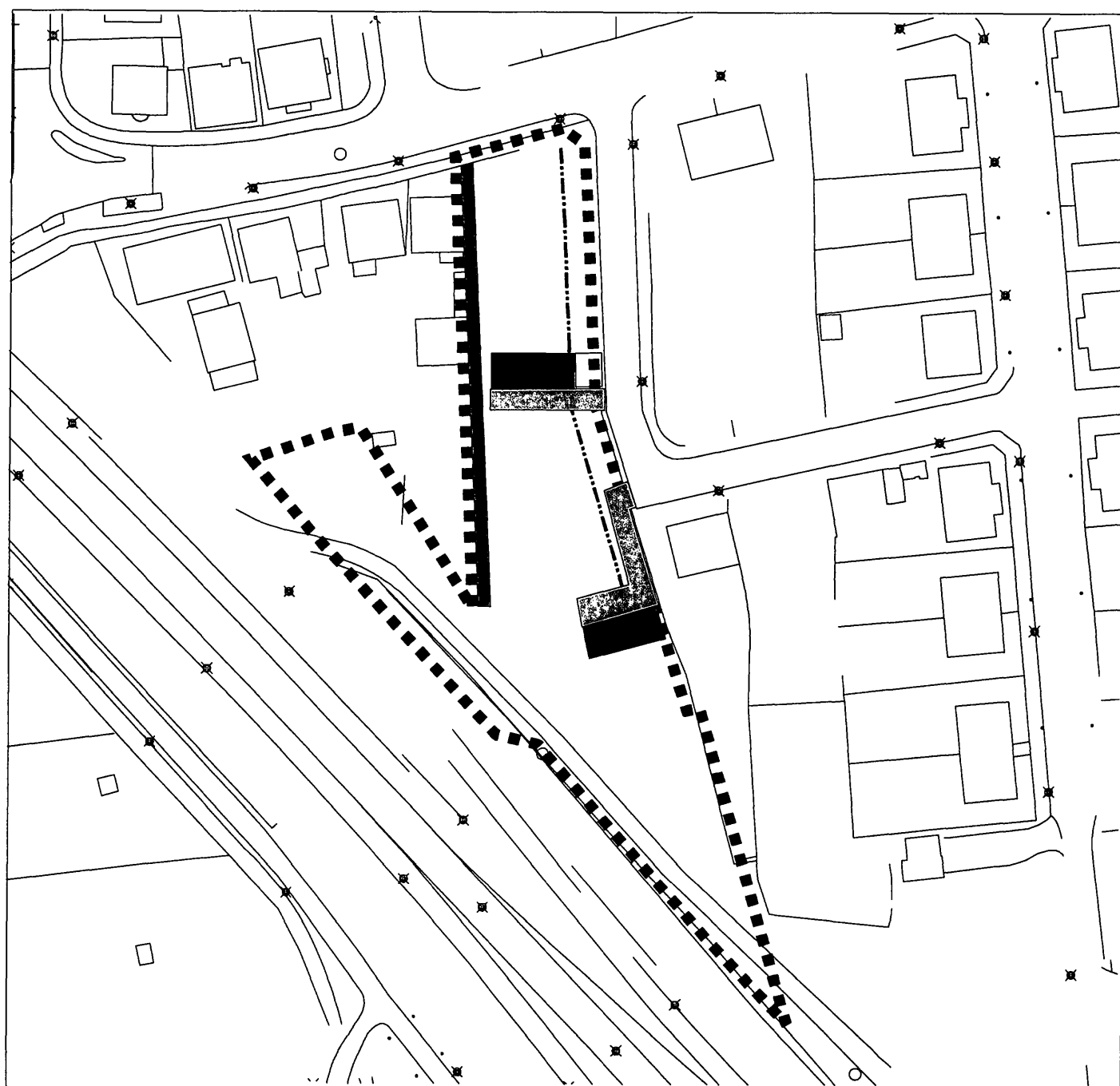




Bilag 2 Veje, stier og parkering

Målforhold 1:1000

- | | | | |
|-------|-------------------|---|----------------------------|
| | Områdeafgrænsning | ■ | Parkering/carporte/garager |
| ----- | Byggelinie | ■ | Stier |
| ■ | Intern vej | | |



Bilag 3 Områdets anvendelse

Målforhold 1:1000

..... Områdeafgrænsning

■ Teknikbygning

- - - - - Byggelinie

■ Friareal

