



Nyborg
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 208



Boligområde ved Skolevej i Vindinge-Rosilde

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan ?	side 3
Frister for indsigelser og ændringsforslag	side 3

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens indhold og formål	side 4
Lokalplanens baggrund	side 4
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side 7
Miljøvurdering	side 9
Lokalplanforslagets retsvirkninger	side 10

Lokalplanen bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål	side 11
§ 2 Områdeafgrænsning og zonestatus	side 11
§ 3 Områdets anvendelse	side 11
§ 4 Udstykning	side 11
§ 5 Veje, stier og parkering	side 12
§ 6 Tekniske anlæg	side 12
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	side 13
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	side 14
§ 9 Ubebyggede arealer og fælles friarealer	side 14
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af nu bebyggelse	side 14
§ 11 Grundejerforening	side 15
§ 12 Påtaleret	side 15
§ 13 Servitutter	side 15
§ 14 Vedtagelsespåtegning	side 15
§ 15 Offentlig bekendtgørelse	side 15

Kortbilag 1 - Eksisterende forhold	side 16
Kortbilag 2 - Retningsgivende udstykningsplan	side 17
Kortbilag 3 - Illustrationsplan	side 18
Forslag til kommuneplantillæg	side 19

Hvad er en lokalplan ?

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 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 planlægningen 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 8 uger.

Indsigelser og ændringsforslag

Lokalplanforslaget har været offentliggjort fra den 13. maj 2008 til den 10. juli 2008.



Luftfoto af lokalplanområde

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens indhold og formål

I dette afsnit redegøres der for baggrunden for lokalplanens udarbejdelse, de eksisterende forhold i området og en kortfattet beskrivelse af de forhold, som ønskes gennemført med lokalplanen.

Den juridiske bindende del af lokalplanen fremgår af afsnittet med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanens baggrund

Lokalplanområdet ligger øst for Skolevej i landsbyen Vindinge-Rosilde i umiddelbar tilknytning til eksisterende boligområde. Vindinge-Rosilde er i Kommuneplanens hovedstruktur og bymønster udpeget som lokalcenter med særlige byudviklingsmuligheder, og selve lokalplanområdet er udlagt til boligformål, med mulighed for udøvelse af erhverv, der naturligt kan finde plads i landsbyen.

Området ligger i landzone og opførelse af boliger kræver udarbejdelse af lokalplan.

Formålet med lokalplanen er, at skabe et attraktivt boligområde til



Illustrationsplan af boligområde ved Skolevej i Vindinge

tæt/lav boligbebyggelse og åben/lav boligbebyggelse med dertil hørende fælles grønne områder.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter et areal på cirka 33.500 m², og ligger i Vindinge-Rosilde syd for Vindinge Å, cirka 5 kilometer vest for Nyborg.

Lokalplanområdet ligger i et svagt bølgende terræn, hvor de tilgrænsede arealer udgøres af boligbebyggelse, landbrugsjord og vejen Skolevej.

Matrikel 6-e anvendes som græsmark, mens matrikel 6-m anvendes som landbrugsjord. Et levende hegn i øst udgør den eneste større beplantning i lokalplanområdet, hvor det beskyttede jord- og stenedige også ligger.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger de fysiske rammer for områdets videre udbygning.

Områdets bebyggelse

Lokalplanen åbner mulighed for, at området kan bebygges med tæt/

lav boliger med en grundstørrelse på minimum 350 m², og ca. 17 åben/lav boliger med en grundstørrelse på minimum 800 m². Lokalplanen udlægger generelle byggefelter for placering af ny bebyggelse for den tæt/lave bebyggelse (de skraverede felter på kortbilag 2).

Ubebyggede arealer

Lokalplanen sikrer, at det beskyttede jord- og stendige i områdets østlige skel bevares, og at der langs lokalplanområdets sydlige grænse, i forbindelse med bebyggelse, bliver etableret et plan-tehegn som i karakter og plantesammensætning skal tage udgangspunkt i områdets øvrige beplantning.

Derudover sikrer lokalplanen, at der indenfor lokalplanområdet bliver etableret fælles grønne friarealer.

Veje og stier

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Skolevej, og lokalplanen sikrer, at der langs Skolevej afsættes en fem meter bred zone til en offentlig gang- og cykelsti der giver adgang til Vindinge skole.

Vejbredden indenfor lokalplanområdet udlægges i en bredde af henholdsvis min. 10 meter på vej A-B og min. 8 meter på de resterende veje, se kortbilag 2.

Stiforbindelse til Åvej

Der er i lokalplanens nordlige hjørne etableret mulighed for at videreføre en stiforbindelse langs øst- og sydskellet på ejendommene matr. nr. 6-e, 17-b og 17-c.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Forholdet til Regionplan 2005

Vindinge landsby er i regionplanen medtaget som en regional by-mønsterby, hvor lokalplanens areal er kommuneplanlagt til fremtidig byzone.

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Rammerne i gl. Nyborg Kommuneplan 2001 fastsætter, at der ikke må foretages udstykninger, hvorved der fremkommer grunde på mindre end 700 m², og at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige 25.

Lokalplanforslaget strider imod de gældende rammer, og der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg, der er hæftet bag i denne lokalplan og som følger lokalplanens gennemførelse.

Lokalplanforslaget fastsætter en samlet bebyggelsesprocent på 35 for hele delområde I, og at den enkelte grund skal mindst være på 350 m².

Anden kommunal planlægning

Zoneforhold

Området er beliggende i landzone og overføres til byzone.

Trafikplanlægning

Området vejbetjenes fra Skolevej. Lokalplanforslaget øger det eksisterende nærliggende boligområde med et mindre antal boliger, hvilket ikke skønnes at være af væsentlig betydning i det samlede trafikbillede.

Spildevandsplanlægning

Området seperatkloakeres og spildevandet føres til Nyborg renseanlæg.

Vandforsyningsplanlægning

Lokalplanområdet forsynes med vand fra offentlig vandforsyning.

Der er særlige drikkevandsinteresser i området og lokalplanområdet er kategoriseret som et nitratfølsomt indvindingsopland. En ny boligbebyggelse på lokalplanens areal vurderes ikke at have nogen negativ indflydelse på disse interesser.

Varmeforsyningsplanlægning

Området skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

Kulturhistoriske forhold

Beskyttede jord- og stendiger

Der er i det østlige skel af lokalplanområdet registreret et beskyttet jord- og stendige, se kortbilag 1.

Ifølge Museumsloven, §29a, lov nr. 473 af 7. juni 2001 med senere ændringer, senest Ændringslov nr. 454 af 9. juni 2004, er de beskyttede jord- og stendiger beskyttet imod alle tilstandsændringer.

Lokalplanforslaget ændrer ikke på tilstanden af det beskyttede jord- og stendige, men sikrer det.

Kirkebeskyttelseslinje

Omkring Vindinge kirke er der udlagt en kirkebeskyttelseszone. Denne zone stiller indirekte krav til bygningers udseende. Der er i lokalplanen stillet krav om at bebyggelse kun må være i én etage og med en maksimal højde, således at bebyggelsen ikke dominerer i forhold til kirken. Ligeledes har lokalplanen taget hensyn til bebyggelsens materialeholdning i forhold til kirken.

Biologiske forhold

Åbeskyttelseslinjer

Nord for lokalplanområdet løber Vindinge Å der er omfattet af en åbeskyttelseslinje der dækker den nordligste del af matrikelnummer 6e.

Åbeskyttelseslinjen har ifølge Naturbeskyttelsesloven LBK nr. 749 af 21.6.2007 til formål at sikre åer som værdifulde landskabselementer, og som levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv. Det betyder, at der generelt er forbud mod ændringer indenfor åbeskyttelseslinjen.

På arealet mellem Vindinge Å og lokalplanområdet er der en eksisterende tæt beplantning, vejen Åvej og en række boliger. Det vurderes derfor, at ny boligbebyggelse på lokalplanområdet ikke vil have nogen negativ indflydelse på Vindinge Å som landskabselement eller levested for dyr og planter.

Støj i boligområder

Støjbelastede områder eller områder med uacceptabelt støjniveau er kendetegnet ved, at Regionplanens (nu Landsplandirektiv) vejledende støjgrænser ikke kan overholdes. Det maksimalt tilladte støjniveau er ifølge Regionplan 2005, bilag B fastsat til 45 db(A), 40 db(A), 35 db(A) for boligområder. Regionplan 2005 fastlægger, at lokalplanlægningen skal sikre, at de regler der gælder for nye boligområder også opfyldes.

Den planlagte anvendelse af lokalplanområdet vurderes ikke at ville medføre støjbelastning på de udendørs opholdsarealer ud over de vejledende støjgrænser på 45db(A), 40db(A), 35db(A).

Arkæologiske interesser

Såfremt der under bygge- og anlægsarbejder indenfor lokalplanområdet findes fortidsminder, som er omfattet af Museumslovens §27 (lov nr. 473 af juni 2001) skal arbejdet standes og Odense Bys Museer orienteres.

Museet anbefaler på denne baggrund, at der udføres en arkæologisk forundersøgelse for at mindske risikoen for, at anlægsarbejder må standses og udskydes efter Museumslovens bestemmelser §27 stk. 2.

Da forundersøgelsens resultater kan få indflydelse på planlægning og byggemodning i lokalplanområdet anbefales det bygherre at kontakte Odense Bys Museer på et tidligt tidspunkt i projekteringen.

Inden for lokalplanområdet er der ikke registreret nogle kulturhistoriske interesser eller fredninger, men der kan forekomme fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, som kan medføre behov for en arkæologisk undersøgelse/registrering i henhold til museumsloven §27 stk. 2.

For at sikre koordinering af anlægsarbejdet og de arkæologiske undersøgelser, bedes bygherren under alle omstændigheder kontakte Odense Bys Museer i så god tid som muligt forud for iværksættelse af gravearbejder på stedet.

Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer, Lov nr. 316 af 5. maj 2004, har Nyborg Kommune screenet lokalplanen for de miljømæssige forhold indenfor lokalplanområdet.

Som et led i screeningen er der blandt andet foretaget vurderinger af støjbelastningen i området, det beskyttede jord- og stendige og åbeskyttelseslinjen. Det vurderes ud fra screeningen, at lokalplanens bestemmelser ikke får en negativ indflydelse på området som helhed.

Da planerne ikke giver mulighed for anlægsprojekter der er omfattet af lovens bilag 3 og 4, og deres virkeliggørelse ikke medfører væsentlige indvirkninger på miljøet, har Nyborg Byråd vurderet, at der ikke skal foretages en egentlig miljøvurdering af planerne.

Som baggrund for denne vurdering er der udarbejdet et oversigts-skema/skrivelse over de samlede vurderingsparametre. Skemaet/skrivelsen kan ses i kommunens Teknik- og Miljøafdeling.

Kommunens afgørelse i forhold til §3 stk. 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer offentliggøres sammen med forslag til kommuneplantillæg og lokalplanen den 13. maj 2008.

Klage over kommunens afgørelse skal sendes til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K, inden den 10. juni 2008 eller via email: nkn@nkn.d

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens endelige 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 planen, fortrænges af planen.

Byrådets afgørelse om forhold der er omfattet af Lov om planlægning, kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages til Naturklagenævnet.

Klager indgives til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K eller på mail nkn@nkn.dk. Klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet inden 4 uger efter afgørelsen er meddelt.

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af klagen, at der indbetales et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende en opkrævning på gebyret.

Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandling af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk,

Gebyret tilbagebetales, hvis klager får helt eller delvist medhold i klagen.

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan nr. 208 for et boligområde ved Skolevej i Vindinge-Rosilde.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 813 af lov om planlægning 21. juni 2007 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i punkt 2 nævnte område.

§1. Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er

- at sikre områdets anvendelse til tæt/lav og åben/lav boligbebyggelse og at ny bebyggelse fremtræder i harmoni med omgivelsernes landbykarakter og med kirken.
- at sikre etablering af fælles grønne friarealer og et plantehegn i den sydlige grænse,

§2. Områdeafgrænsning og zonestatus

- a. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter dele af matr. nre. 6-e og 6-m, Rosilde By, Vindinge samt alle parceller, som efter den 13. maj 2008 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- b. Hele lokalplanens område ligger i landzone og vil med offentliggørelse af den endeligt vedtagne lokalplan blive overført til byzone.

§3. Områdets anvendelse

Lokalplanområdet er delt i tre delområder.

- a. Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål, indbefattet mulighed for erhverv uden ansatte, som der sædvanligvis kan udøves i forbindelse med en bolig. Det forudsættes at en sådan virksomhed ikke ændrer områdets karakter, eller medfører gener for naboer, fx ved parkering, og at der kan etableres vejadgang og tilstrækkelig parkering på egen grund.
- b. Indenfor *delområde I* må der opføres tæt/lav boligbebyggelse med én bolig på hver parcel.
- c. Indenfor *delområde II* må der opføres åben/lav boligbebyggelse med én bolig på hver parcel.
- d. *Delområde III* udlægges til fælles grønne friarealer for områdets beboere og skal friholdes for bebyggelse.

§4. Udstykning

Delområde I

- a. Ved udstykning må der ikke fremkomme grunde mindre end 350 m². I tilfælde af at der ikke sker udstykning, f.eks. ved op-

førelse af andelsboliger, skal det sikres, at der kan ske udstykning efter samme mindste grundstørrelse som ved en udstykning.

Delområde II

- b. Udstykninger må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste, retningsgivende udstykningsplan for området.
- c. Ved udstykning må der ikke fremkomme grunde mindre end 800 m².

§5. Veje, stier og parkering

- a. Lokalplanområdet vejbetjenes fra Skolevej og ved vejtilslutningen skal hjørnerne afskæres som anvist af kommunens vejafdeling.

- b. Der udlægges ny privat fællesvej som vist på kortbilag 2.

Vej A-B udlægges i mindst 10 meters bredde med fortov i den ene side, mens de resterende veje udlægges på mindst 8 meters bredde.

Kørebane udlægges i asfalt eller anden fast belægning og med min. 5,5 meter bredde på vej A-B, og min. 5,0 meter bredde, hvor vejudlægget er 8 meter.

Sidearealer tilsåes med græs, og i vejarealet mellem A og B skal der plantes vejtræer, se kortbilag 3.

- c. Vejen A-B skal udformes med henblik på, at færdsel kun kan ske med lav hastighed.
- d. Der må kun etableres vejtilslutning til parceller fra den private fællesvej. Der må etableres én overkørsel på maks. fire meter i bredden.
- e. I delområde I skal der minimum være 1½ parkeringsplads per bolig, hvor mindst én parkeringsplads skal etableres på den enkelte grund.

I delområde II skal der på den enkelte grund etableres mindst to parkeringspladser.
- f. Stiforbindelsen fra X til Y skal udlægges i mindst 3 meter med fast belægning i 2 meters bredde.
- g. Langs Skolevej udlægges en 5 meter bred zone - reserveret til en offentlig gang- og cykelsti.

§6. Tekniske anlæg

- a. Ledningsanlæg, herunder til belysning, må kun fremføres som jordkabler.
- b. Belysning på veje og stier skal bestå af parkarmaturer med en

maksimal lyspunktshøjde på tre meter. Belysningsplan fremsendes til godkendelse ved NFS.

- c. Der må ikke etableres tagantennener eller antennemaster indenfor området.
- d. Paraboler må ikke have en diameter på mere end én meter, og de skal opsættes på terræn eller på bygninger med centerhøjde på højst én meter over terræn, således, at de ikke er synlige fra offentlig vej.

NOTE: Vejprojekt skal godkendes af vejmyndigheden forinden udførelse.

§7. Bebyggelsens omfang og placering

- a. Bebyggelsesprocenten for delområde I må ikke overstige 35 (ekskl. andel i fællesareal), mens bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel i delområde II ikke må overstige 30.
- b. Bebyggelse i delområde I skal placeres indenfor de i lokalplanen udlagte byggefelter, se kortbilag 2.
- c. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage, og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 6,5 meter målt fra bebyggelsens middelkote i forhold til naturligt terræn.

- d. Hovedhusets tag skal udføres som sadeltag, evt. med valm eller halvvalm.

Sadeltag, evt. med valm eller halvvalm, må højest have en taghældning på 35 grader.

- e. Bygningens facadehøjde må ikke overstige 3,5 meter målt fra niveauplan til skæring mellem facade- og tagplan.
- f. Bebyggelsens sokkelkote må ikke ligge mere end 30 cm over middelkoten. Inden der gives byggetilladelse, skal der af en landinspektør med beskikkelse fastlægges én eller flere middelkoter for den enkelte parcel målt ved husets hjørner, i forhold til naturligt terræn.

- g. Boligbebyggelsen (incl. integreret garage/udhus) skal holdes min. 2,5 m fra naboskel (målt til udhæng).

Dog gælder der for delområde I, at rækkehuse kan sammenbygges over skel, se kortbilag 3.

Selvstændigt opført udhus, garage og lign., skal placeres min. én meter fra skel (målt til udhæng).

- h. Udhuse, garager, carporte og lignende, der ikke er integreret i boligen, kan opføres med et samlet etageareal på maks. 50 m².

§8. Bebyggelsens ydre fremtræden

- a. De udvendige bygningssider skal fremstå i teglsten med blank mur eller med pudsede eller vandskurede facader i overvejende lyse, sorte eller brændte farver, som fx de naturlige teglfarver.
- b. Tagdækning skal udføres med tegl (brændt ler) i natur eller ædelengoberet i røde, gule og sorte nuancer - eller i planeter-nitskifer eller naturskifer.

Der må ikke anvendes reflekterende tagmaterialer.

Til tage samt vægge på mindre bygninger, karnapper og lignende kan der anvendes andre materialer (feks. træ, zink eller stål), blot det fremtræder i en helhed med hovedhuset.

§9. Ubebyggede arealer og fælles friarealer

- a. Fælles grønne friarealer udlægges som vist på kortbilag 3.

Fælles grønne friarealer skal fremtræde som græsklædte arealer med solitært placerede løvtræer, jævnfør kortbilag 3.

Der kan opføres mindre bygninger, der er nødvendige for tekniske anlæg for betjening af området, samt indrettes mindre legepladser, grillplads m.m.

- b. Hegn i alle skel må kun etableres som bøgehæk.

Trådhegn, til feks. indhegning af hund, må kun etableres i forbindelse med levende hegn.

Hegn mod vej eller sti skal plantes mindst ½ meter fra skel.

I delområde II må faste hegn kun opsættes på den enkelte grund i umiddelbar forbindelse med bebyggelsen, som afgrænsning af terrasse m.m.

- c. Der skal etableres et nyt plantehegn langs den sydlige lokalplangrænse, som i karakter og plantesammensætning skal tage udgangspunkt i områdets øvrige beplantning, se kortbilag 2.
- d. Fælles grønne friarealer og ubebyggede arealer på de enkelte grunde, må ikke anvendes til oplag eller placering af både, uindregistrerede campingvogne og lignende.
- e. Der må ikke ændres i tilstanden af det beskyttede jord- og stendige i lokalplanforslagets østlige grænse.

§10. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

- a. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet offentlig kloak-, el-, vand- og varmforsyning
- b. Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet at de i § 3. d beskrevne fælles grønne, friarealer og det i § 9. c beskrevne plantehegn er etableret.

§11. Grundejerforening

- a. Der skal oprettes en grundejerforening for lokalplanområdet, med medlemspligt for alle grundejere indenfor området.
- b. Grundejerforeningen stiftes senest når halvdelen af grundene er solgt, eller når Nyborg Byråd kræver det. Byrådet skal godkende foreningens vedtægter.
- c. Det skal af vedtægterne fremgå, at grundejerforeningen skal varetage driften og vedligeholdelsen af de i lokalplanen fælles grønne friarealer, veje og stier samt i øvrigt varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningernes område.
- d. Grundejerforeningen kan opkræve bidrag hos medlemmerne til at løse foreningens opgaver. Bestemmelserne herom fastsættes i foreningens vedtægter.
- e. Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på og bidrag til fælles grønne friarealer med en forholdsmæssig fordeling af byrderne.

§12. Påtaleret

Påtaleret overfor denne lokalplan har alene Nyborg Byråd.

§13. Servitutter

Ved deklarationer tinglyst 16.12.1964, 08.12.1982, 14.09.1988 og 14.08.2006 er sikret ret til etablering af en transformerstation ved Skolevej med tilhørende højspændingskabler langs vejen.

Ud over ovennævnte er ikke tinglyst servitutter på de arealer, der er omfattet af lokalplanen.

§14. Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget endeligt af Nyborg Byråd den 7.oktober 2008

På Byrådets vegne:

Jørn Terndrup
Borgmester

Lars Svenningsen
Kommunaldirektør

§15. Offentlig bekendtgørelse

Den endelige vedtagne lokalplan er offentliggjort bekendtgjort den 21. oktober 2008.

Kortbilag 1 - Eksisterende forhold



-  Lokalplangrænse
-  Beskyttet jord- og stendige
-  Matrikelnummer
-  Åbeskyttelseslinje

1 : 2.000 

Kortbilag 2 – Retningsgivende udstykningsplan



-  Lokalplangrænse
-  Delområde
-  Skel
-  Plantehegn
-  Byggefelt
-  Fælles grønne friarealer

1 : 2.000 

Kortbilag 3 – Illustrationsplan



Kommuneplantillæg nr. 25 - kommuneplan 2001 for gl. Nyborg Kommune

Redegørelse

Formål

Lokalplanområdet er beliggende indenfor den gældende kommuneplans rammerområder, men lokalplanforslaget strider imod rammebestemmelserne, hvorfor der udarbejdes dette kommuneplantillæg for et nyt boligområde.

Samtidig med dette kommuneplantillæg følger *lokalplan nr. 208 Boligområde ved Skolevej i Vindinge-Rosilde*, der gælder for samme areal som kommuneplantillægget.

Rammeområde

Lokalplanområdet indgår i den gældende kommuneplan for gl. Nyborg Kommune 2001 med et areal på ca. 33.500 m² og betegnes for rammeområde 5.B.1

Zonestatus

Arealet er landzone, der med lokalplanlægning bliver overført til byzone.

Forhold til overordnet planlægning

Vindinge landsby er i regionplanen medtaget som en regional bymønsterby, hvor lokalplanens areal er kommuneplanlagt til fremtidig byzone

Matr. forhold

Arealet omfatter dele af matr. nre.: 6e og 6m, begge Rosilde by, Vindinge.

Vejtilslutning

Rammeområde 5.B.1 vejbetjenes fra Skolevej.

Rammer for lokalplanlægningen

I henhold til Planlovens §11, stk. 3 fastsættes herved som rammer for indholdet af lokalplaner, der tilvejebringes for arealer indenfor det på kortbilaget afgrænsede rammeområde 5.B.1 til Kommuneplan 2001 for gl. Nyborg Kommune:

Bebyggelsesregulerende bestemmelser

Området anvendes til boligområde - tæt/lavt og åbent/lavt byggeri.

For tæt/lavt byggeri må der ikke foretages udstykninger, hvorved der fremkommer grunde på mindre end 350 m².

For åbent/lavt byggeri må der ikke foretages udstykninger, hvorved der fremkommer grunde

de på mindre end 800 m².

Bebyggelsesprocenten for boligområdet med tæt/lav byggeri må ikke overstige 35, mens den for den enkelte parcel for åben/lav byggeri ikke må overstige 30 .

Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etager.

Ingen del af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter.

Ny bebyggelse samt ombygning og ændring af eksisterende bebyggelse skal udføres, således at bebyggelsen harmonerer med omgivelsernes landsbykarakter.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet offentlig kloak-, el-, vand- og varmeforsyning

Stiforbindelse til Åvej

Der er i lokalplanens nordlige hjørne etableret mulighed for at videreføre en stiforbindelse langs øst- og sydskellet på ejendommene matr. nr. 6-e, 17-b og 17-c.

Således vedtaget af Nyborg Byråd den 7. oktober 2008

På Byrådets vegne:

Jørn Terndrup
Borgmester

Lars Svenningsen
Kommunaldirektør



Afgrænsning for Kommuneplantillæg nr. 25

