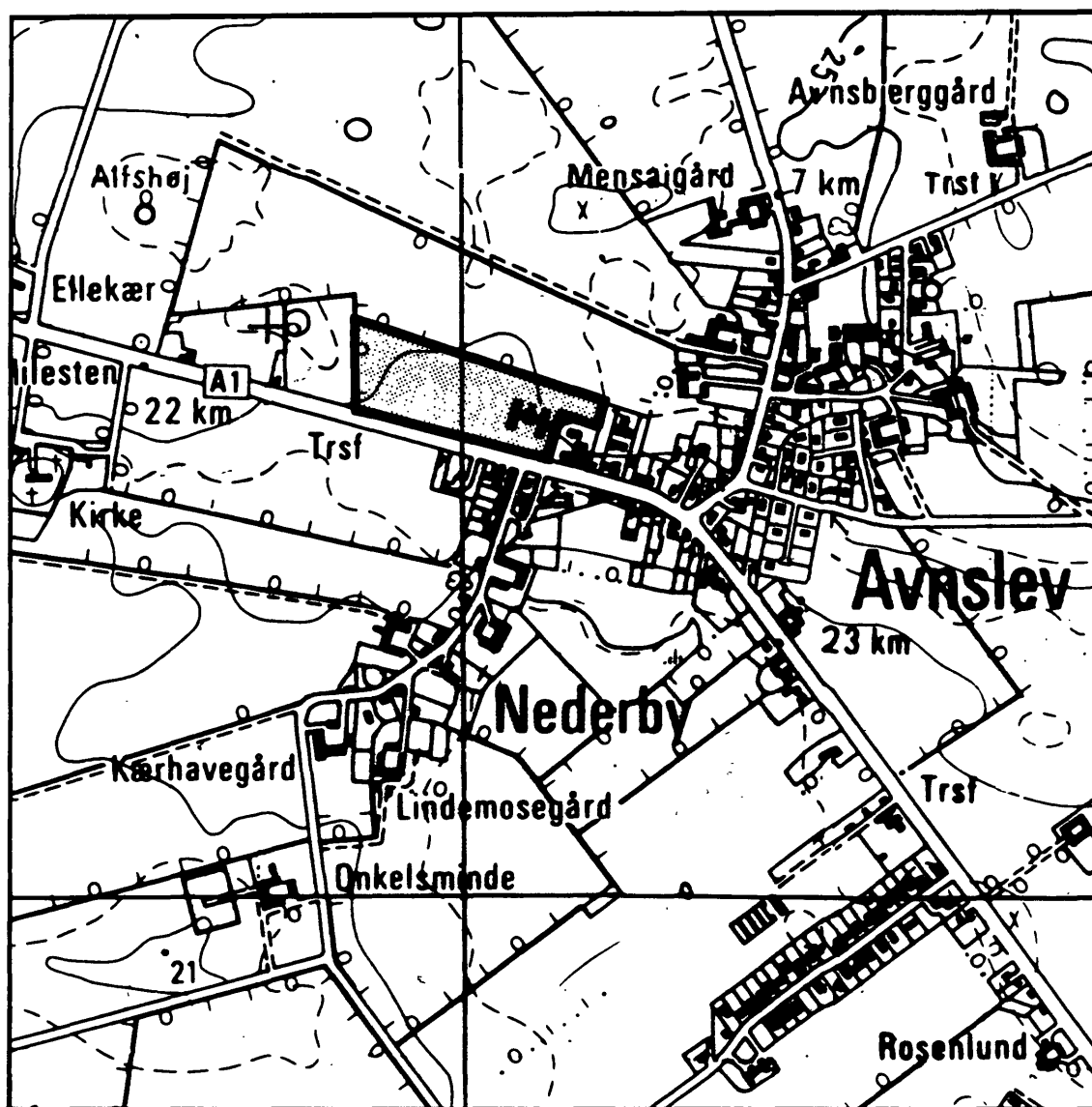




# NYBORG KOMMUNE

## Lokalplan nr. 29

for et område til offentlige formål og boligformål i Avnslev.

NYBORG KOMMUNE.

LOKALPLAN NR. 29

FOR ET OMRÅDE TIL OFFENTLIGE FORMÅL OG BOLIG-  
FORMÅL I AUNSLEV.

REDEGØRELSE.

#### LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen skal sikre områdets anvendelse til såvel offentlige formål, herunder plejehjem og beskyttede boliger samt boligformål, herunder lette kollektivboliger og almennyttige boliger.

#### LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Lokalplanens område består i dag af eksisterende plejehjem, beskyttede boliger og markarealer. Hele området er beliggende i landzone.

Lokalplanområdet er omfattet af godkendte §-15 rammer. Området er endvidere omfattet af lokalplan nr. 19 for et område til offentlige formål i Aunslev. Nærværende lokalplan erstatter lokalplan nr. 19.

Den eksisterende vejtilslutning til landevej 703 vej plejehjemmet ændres til en overkørsel.

Der etableres en ny vejtilslutning til landevejen til betjening af ny bebyggelse.

Der er for området i januar 1983 gennemført undersøgelse vedrørende trafikstøj.

Ny bebyggelse må ikke etableres nærmere landevejen, end at den i regionplanen fastsatte støjgrænse kan respekteres.

Der er endvidere pålagt byggelinie i forhold til landevej 703, Odensevej.

Det eksisterende plejehjem er medtaget i godkendt spildevandsplan for Nyborg kommune. Den nye bebyggelse vil blive indpasset i spildevandsplanen ved revisionen i 1983.

Den eksisterende bebyggelse er medtaget i den godkendte varmeplan for Nyborg kommune, som naturgasområde. Ny bebyggelse vil blive pålagt naturgasforsyning, og i samme forbindelse er grænsen for energidistriktet i Aunslev blevet justeret.

## LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanområdet inddeles i 3 zoner, jvf. (kortbilag 2).

Zone I udlægges overvejende til offentlige formål og boligformål.

I zone II er planlagt opført lette kollektivboliger. En forudsætning for opførelse af sådanne boliger er, at disse placeres i umiddelbar nærhed af et plejehjem.

De interne veje skal udføres efter principperne i færdselslovens § 40, hvor færdslen i vid udstrækning sker på de "svage" trafikanters vilkår. Udenomsarealer, der ikke anvendes til havearealer, skal udlægges til fællesarealer for områdets beboere.

## LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, 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) ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan eller et tillæg til nærværende lokalplan. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

NYBORG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 29

FOR ET OMRÅDE TIL OFFENTLIGE FORMÅL OG  
BOLIGFORMÅL I AUNSLEV.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Lokalplanens formål er at sikre arealet til offentlige formål, herunder plejehjem og beskyttede boliger og boligformål, herunder lette kollektivboliger og almennyttige boliger.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr. 25 x af Avnslev by, Avnslev Nyborg kommune samt alle parceller, der efter planens vedtagelse udstykkes fra ejendommen. Ejendommen forbliver i landzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål og boligformål.  
Lokalplanområdet inddeles i 3 zoner, I, II og III, jfr. kortbilag nr. 2.  
Zone I udlægges overvejende til offentlige formål, herunder plejehjem og beskyttede boliger.  
Zone II og III udlægges til offentlige formål og boligformål.  
Boligbebyggelse må bestå af åbne eller tætte lave boligformer. Forinden udstykning iværksættes, skal forslag til bebyggelsesplan forelægges byrådet til godkendelse.
- 3.2 I den udstrækning ejendommen omfatter en storparcel, må der etableres flere boliger på samme matr.nr. Hvis der etableres åben lav boligbebyggelse, må der kun opføres eller indrettes én bolig på hver ejendom.

§ 4 UDSTYKNINGER

- 4.1 Udstykning kan foretages som storparceller og enkeltparceller.
- 4.2 Ved udstykning i storparceller opdeles området i kvarterenheder. Der må ikke forekomme restarealer efter områdets udstykning.

- 4.3 Ved udstykning i enkeltparceller må ingen grund udstykkes med mindre størrelse end  $700 \text{ m}^2$  til fritliggende parcelhuse,  $500 \text{ m}^2$  til kædehuse og  $300 \text{ m}^2$  til række- og gårdhuse og lignende.

## § 5 VEJFORHOLD

- 5.1 Langs landevej 703, Odensevej, pålægges en byggelinie i en afstand af 50 m målt fra vejmidte.
- 5.2 Arealet mellem byggelinien og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.
- 5.3 Den eksisterende vejadgang fra plejehjemmet til landevej nr. 703 ændres til en overkørsel.
- 5.4 Ny vejadgang fra det ubebyggede areal til landevej 703 etableres som vist på kortbilag 2.
- 5.5 Ved den nye vejtilslutning kan der sikres servitut om frie oversigtsforhold, hvis størrelse og udstrækning fastsættes i samråd med vejbestyrelsen (Fyns Amtskommune).
- 5.6 Nye vejanlæg udformes efter principperne i færdselslovens § 40.
- 5.7 Stianlæg mellem den nye bebyggelse og landevejen kan kun etableres efter forhandling med vejbestyrelsen (Fyns Amtskommune).
- 5.8 Langs landevejen Odensevej etableres fortovsanlæg fra ny vejadgang mod øst til eksisterende fortovsanlæg.
- 5.9 Henstilling af lastvogne, campingvogne, lystfartøjer m.v. må ikke finde sted i lokalplanområdet.

## § 6 LEDNINGSANLÆG OG BELYSNING

- 6.1 Elledninger, herunder vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.
- 6.2 Belysning af veje, stier og andre færdselsarealer, må kun udføres som parkbelysning efter byrådets nærmere godkendelse.

## § 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for hele området som helhed, må ikke overstige 25%.
- 7.2 Garager, udhuse og lignende mindre bygninger i tilknytning til de enkelte boliger må ikke gives et større bebygget areal end  $35 \text{ m}^2$  i alt.

- 7.3 Nye bygninger (boliger) må ikke opføres med mere end én etage, med udnyttet tagetage.
- 7.4 Ved ny bebyggelse skal der med hensyn til bygningsudformning, materialer og farver tilstræbes et fælles præg i forhold til den eksisterende bebyggelse.
- 7.5 Stuegulvskote må normalt ikke være beliggende mere end 0,30 m over højeste niveau af eksisterende terræn, hvor bebyggelsen placeres.
- 7.6 Tagflader skal danne vinkel med det vandrette plan, som taget på den eksisterende bebyggelse (plejehjem).

#### § 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
- 8.2 Ydre bygningssider skal fremstå som mure af tegl.
- 8.3 Skiltning og reklamering må ikke finde sted.
- 8.4 Bygningerne skal fremstå i farver og i harmoni med eksisterende bebyggelse.

#### § 9 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Mindst 25% af boligområdet skal udlægges som fælles opholdsarealer for bebyggelsen.
- 9.2 Beplantning og indretning af fælles friarealer må kun ske i overensstemmelse med en af byrådet godkendt plan.
- 9.3 Hegn må i både naboskel og vejskel kun etableres som levende hegn, der dog kan suppleres af et let trådhegn, max. 1 m højt.
- 9.4 Terrænreguleringer på mere end  $\pm \frac{1}{2}$  m i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages med byrådets tilladelse, dog skal det oprindelige terræn bibeholdes i naboskel.
- 9.5 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.
- 9.6 Arealet mellem byggelinien og Odensevej må ikke benyttes til oplag, gårdsplads eller lignende.
- 9.7 Langs landevej 703 udlægges et beplantningsbælte.

#### § 10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 10.1 Samtlige nye boliger i området skal tilsluttes såvel naturgasanlægget som et fælles antenneanlæg. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før disse tilslutninger har fundet sted.

10.2 Den i § 5 nævnte nye vejadgang til landevej 703 må ikke etableres, før der i henhold til vejlovens § 70 er indhentet godkendelse fra vejbestyrelsen (Fyns amtskommune).

#### § 11 GRUNDEJERFORENINGER

11.1 Der skal, når byrådet kræver det, oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for zone II og III. Ejere af grunde inden for zone I kan optages i grundejerforeningen.

11.2 Grundejerforeningen kan forestå drift og vedligeholdelse af de i § 9 nævnte fællesarealer og beplantninger.

11.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

#### § 12 SERVITUTTER

12.1 På ejendommen forefindes en 15 m vejbyggelinie langs landevej 703 målt fra vejmidte. Dispensationsmyndighed er vejbestyrelsen ved Fyns amtskommune

#### § 13 PÅTALERET

13.1 Påtaleret vedrørende overholdelse af nærværende lokalplan har alene Nyborg byråd.

#### § 14 DISPENSATIONER FRA OG ÆNDRINGER I LOKAL- PLANEN

14.1 Mindre betydende lempelser af bestemmelserne i nærværende lokalplan kan indrømmes af Nyborg byråd, såfremt karakteren af det kvarter, som lokalplanen søger at skabe eller fastholde, ikke derved bliver ændret.

#### § 15 VEDTAGELSESPÅTEGNING

15.1 Således vedtaget af Nyborg byråd  
den 6. juni 1983.

P.b.v.

Aage Koch

/Finn Andersen

15.2 I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner  
vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Nyborg byråd, den 7. november 1983.

P.b.v.

Aage Koch

/Finn Andersen

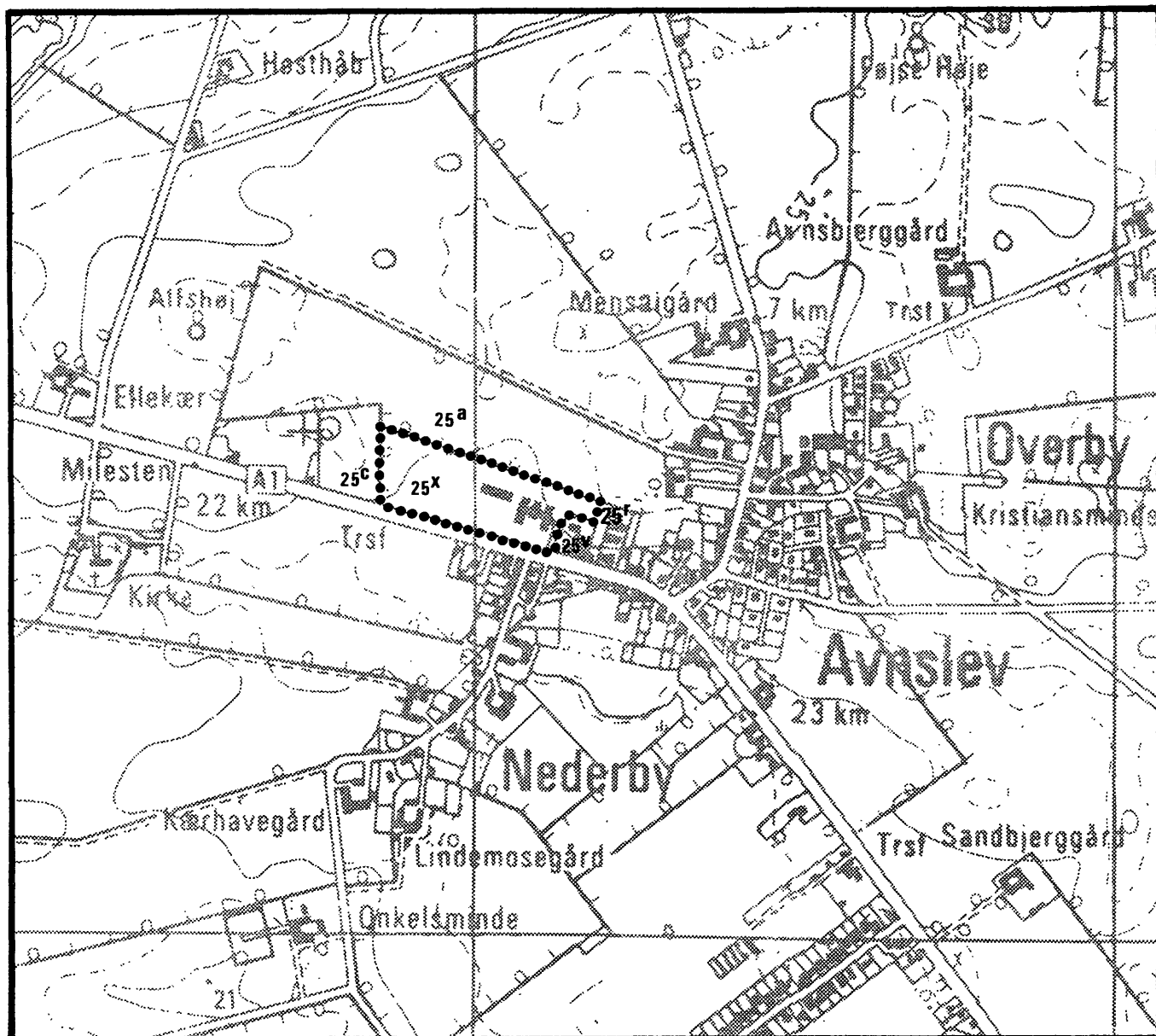
Der er ikke efter den 6. juni 1983 sket udstykning af matr. nr. 25<sup>x</sup> Avnslev By,  
Avnslev, der i sin helhed ligger inden for lokalplanens rammer. Lokalplanen omfat-  
ter ikke andre matr.nre.

Nyborg, den 1. dec.1983.

E.O. Rasmussen  
Landinspektør

Indført i dagbogen  
03.12.83 19292  
RETTE I NYBORG  
LYST

E. Steffensen  
retsassessor



..... OMRÅDEGRÆNSER

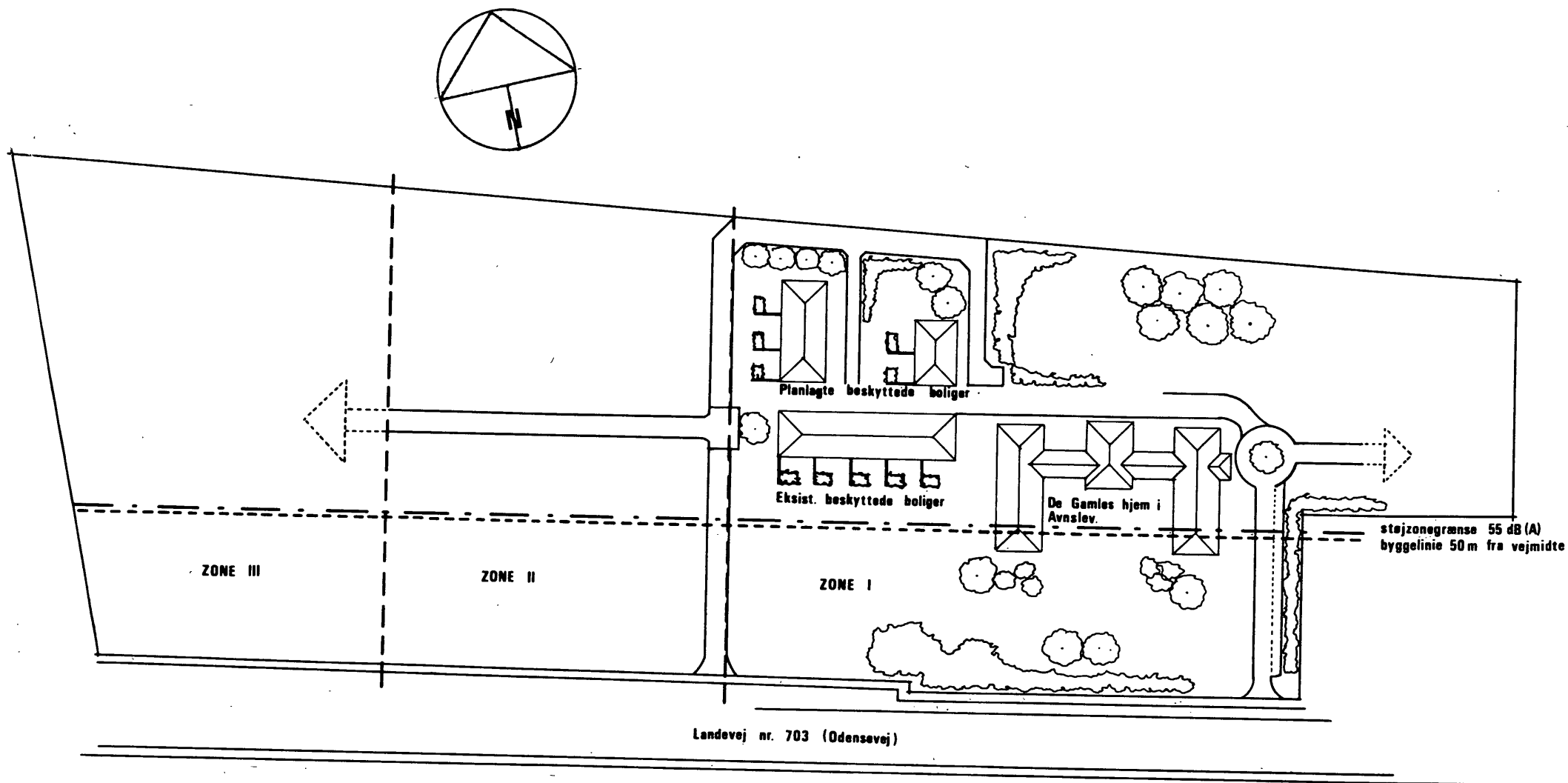
LOKALPLAN NR. 29

Kortbilag nr. 1

apr. 1983

Matr. nr. 25<sup>x</sup>

Avnslev by, Avnslev



## AREALDISPOSITIONSPLAN

### LOKALPLAN NR. 29

Kortbilag nr. 2

apr. 1983