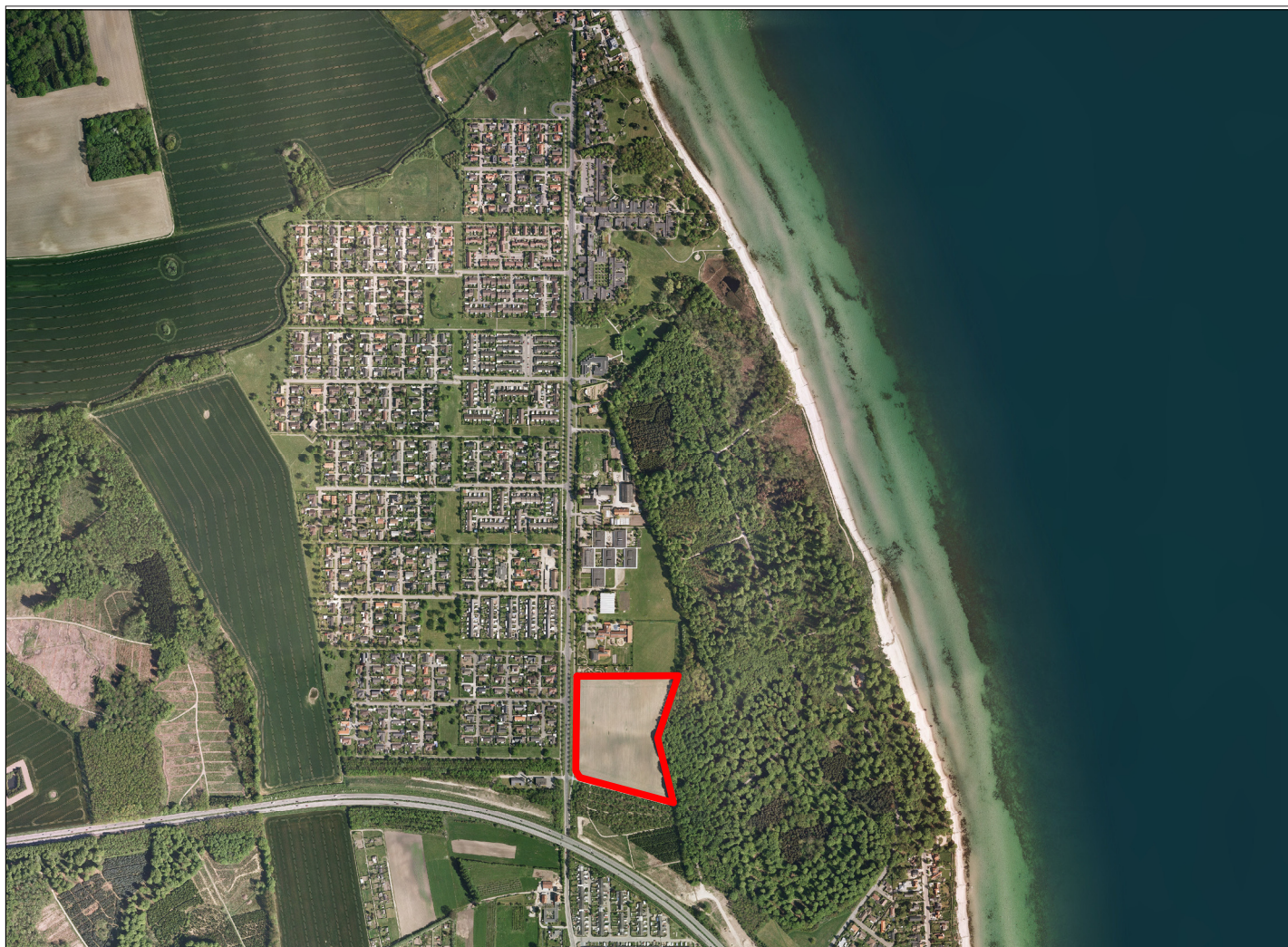




Lokalplan nr. 221

Område til offentlige formål ved Skaboeshusevej,
Nyborg.

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 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.

Indhold

Om lokalplaner	2
Lokalplanens redegørelse	
Baggrund	4
Lokalplanområdet	4
Formål og indhold.....	5
Forhold til anden planlægning	5
Forsyning.....	8
Tilladelse fra andre myndigheder	10
Miljøvurdering	10
Lokalplanens retsvirkninger	11
Lokalplanens bestemmelser	
1.0 Formål.....	12
2.0 Område og zonestatus.....	12
3.0 Anvendelse	12
4.0 Udstykning	13
5.0 Vej-, sti- og parkeringsforhold	14
6.0 Bebyggelsesn omfang og placering.....	15
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	15
8.0 Ubebyggede arealer og terræn.....	17
9.0 Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse	18
Vedtagelsespåtegning	18
Kortbilag 1 - Matrikelkort, lokalplanområdet	19
Kortbilag 2 - Delområder, angivelse af vejadgang	20
Kortbilag 3 - Støjundersøgelse	21

BAGGRUND

Som led i en modernisering af det institutionsområde, som ligger på Skaboeshusevej nr. 110-128 (tidligere benævnt Strandvænget), har Region Syddanmark ønsket at udflytte en del af beboerne. Regionens ønske er at skabe mere plads til den en-kelte beboer, og at det samlede antal beboere på Skaboeshusevej 110-128 reduceres.

Udflytning af beboere vil ske til mindre enheder. En af disse enheder ønskes placeret i området med nærhed til de særlige faciliteter og tilbud, der findes på det tidligere Strandvænget.

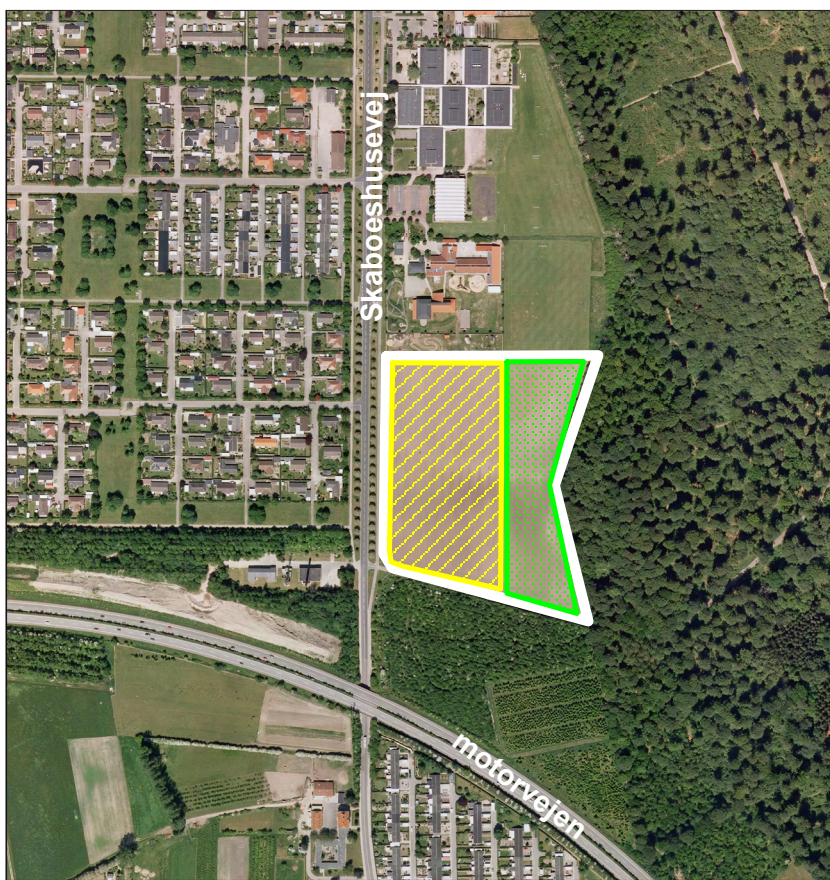
Byrådet vil imødekomme ønskerne og med denne lokalplan skabe mulighed for en fortsættelse af institutionsområdet på østsiden af Skaboeshusevej.

LOKALPLANOMRÅDET

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter et dyrket markareal beliggende mellem Skaboeshusevej og Teglværksskoven.

Den eksisterende bebyggelse Avlsgården, Skovparkskolen



Lokalplanområdet ligger syd for det eksisterende offentlige område med Lindholmskolen, Skovparkhallen, Skovparkskolen, Avlsgården og Strandvænget.

og Lindholmskolen er fastlagt i et ca. 125 m bredt bælte langs Skaboeshusevej, så der mod øst op til Teglværksskoven friholdes en ubebygget grøn zone. Denne struktur fortsættes i den sydlige del af området.

Fremtidige forhold

Lokalplanen fastlægger det østlige område til friareal/natur-område (vist på kortudsnit med grønt). Den vestlige del af området (vist på kortudsnit med gult) fastlægges til udvidelsesmulighed for Lindholmskolen og opførelse af bo-institution, specialundervisning og/eller andre institutionsformål.

FORMÅL OG INDHOLD

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til rekreative formål og offentlige formål.

I området til rekreative formål må der ikke opføres bebyggelse ud over f.eks. et shelter i forbindelse med naturlegeplads eller lignende. Arealet skal fremstå som naturareal og være overgang til skovbrynet. Det er målet fortsat at sikre mulighed for, at skovens dyr vil fouragere i området.

Området til offentlige formål kan udnyttes til en udvidelse af Lindholmskolen og til opførelse af en eller to samlede bebyggelser af boenheder, institutioner til pasning, uddannelse m.m.

Det er en forudsætning for områdets udnyttelse, at det etableres støjafskærmningsforanstaltninger i forhold til trafikstøj fra motorvejen. Støjafskærmning kan ske ved etablering af jordvolde eller ved at indtænke bygninger som støjskærme ved bebyggesens placering og materialevalg.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Regionplan 2005

Området er ikke en del af regionplanen, da det har ligget som en del af landzonen i forbindelse med Teglværksskoven. Området er beliggende indenfor områder med drikkevandsinteresser.

Kommuneplan

I Kommuneplan 2001 for Nyborg er lokalplanområdet beliggende indenfor rammeområde 1.R.1 Teglværksskoven m.m.

I forslag til Nyborg Kommuneplan 2009 er området, som i den gamle kommuneplan nævnt ovenfor en del af område 1.R.1.

Sideløbende med lokalplanen fremlægges forslag til kommuneplantillæg nr. 35 til Kommuneplan 2001, tillægget indarbejdes i forslag til Kommuneplan 2009 ved endelig vedtagelse.

Kommuneplantillægget fastlægger nyt rammeområde 1.O.35 til offentlige formål og del af område 1.R.1 til rekreative formål bynært naturareal.

For område 1.O.35 fastlægges en bebyggelsesprocent på 30 for området under ét, max. 1 etage og en bygningshøjde max. 8,5 m.

Gældende byplanvedtægt eller lokalplan

Området har ikke tidligere været omfattet af en lokalplan.

Zonestatus og bonusvirkning

Området ligger i landzone men overføres med den endelige vedtagelse af denne lokalplan til byzone.

Planlægning i kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er beliggende mindre end 3 km fra Storebælt og er derfor omfattet af bestemmelserne i Planlovens kapitel 2a om planlægning i kystområdet.

Området ligger ca. 600 m fra stranden, men er uden visuel forbindelse til kysten, da Teglværksskoven ligger mellem området og kysten. Endvidere ligger lokalplanområdet i sammenhæng med eksisterende bebyggede områder med skoler, sportshal m.m. i den nordlige del af Nyborg by uden direkte sammenhæng med kysten.

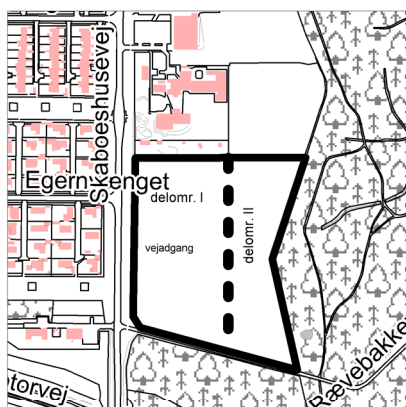
Lokalplanen giver ikke mulighed for bebyggelse med bygningshøjder over 8,5 m og bebyggelse af området vil ikke påvirke kystlandskabet på nogen måde.

Ud fra samfundsmæssige, økonomiske og bæredygtige principper vægtes fortsat udnyttelse af Strandvængets behandlingstilbud og fællesfaciliteter i forhold til, at det ikke påvirker kystlandskabet visuelt. Der er ikke andre ledige byzonearealer i bydelen og en placering i andre dele af Nyborg by vil ligeledes være i kystnærhedszonen pga. kommunens geografi.

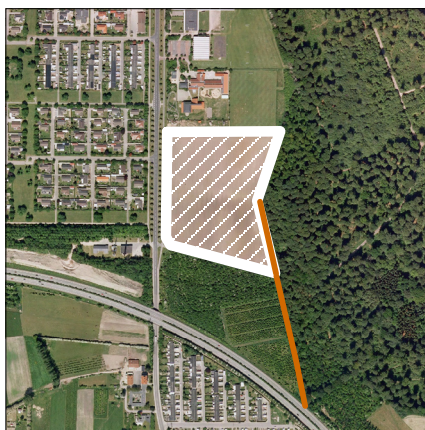
Naturbeskyttelse, bygge- og beskyttelseslinjer

Skovbyggelinje

Området er omfattet af skovbyggelinje i forhold til Teglværksskoven. Jf. Naturbeskyttelsesloven kan byrådet meddele



Opdeling i delområder



Angivelse af beskyttet jorddige

dispensation fra skovbyggelinjen til byggeri efter nærmere fast-satte regler om offentliggørelse m.m.

Sten- og jordiger jf. Museumsloven

I områdets sydøstlige afgrænsning findes et jorddige, der skal bevares og indgå i disponeringen af naturarealet. Diget skal evt. renoveres og synliggøres i forbindelse med anlæg af naturarealet. Diget må ikke berøres før end der søgt om tilladelse.

Trafikplan

Kollektiv trafikplanlægning

Lokalplanområdet ligger ved Skaboeshusevej, som er en af de primære veje med adgang til den kollektivtrafik i form af lokale busforbindelser.

Vej- og stiplanlægning

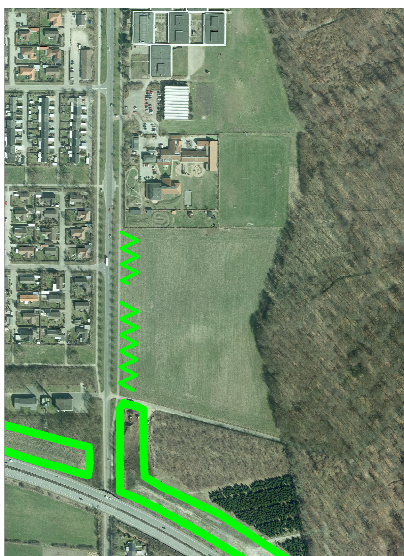
Der skabes vejadgang til lokalplanområdet fra Skaboeshusevej, som er en primær vej med cykelsti i begge sider. Området har en god tilgængelighed via trafikstinettet og det rekreative stinet.

Etablering af vejadgang samt udlæg af veje i området skal forinden godkendes af Nyborg Kommune som vejmyndigheden. Der skal udlægges ny privat fællessti gennem området med forbindelse til Teglværksskoven. Udlægget skal forinden godkendes af Nyborg Kommune som vejmyndighed.

Miljø

Trafikstøj

Trafiksstøjniveauet i nyudlagte byområder til rekreative formål, boligformål og områder til institutioner og lignende må ikke overstige Lden 58 dB (A).



Støjgrænserne er angivet som Lden, der er støjens døgnvægtede middelværdi. Støjen fra aftenperioden (kl. 19 – 22) tillægges et genetillæg på 5 dB (A), og støjen i natperioden (kl. 22 – 07) får et genetillæg på 10 dB (A), inden middelværdien regnes ud.

Ud fra en årsdøgntrafik på motorvejen på 28.200 og Skaboeshusevej på 4.660 køretøjer er der udført beregninger til kortlægning af støjniveauet indenfor lokalplanområdet. Støjberegningsresultatet er vist på kortbilag 3.

Støjbelastningen på lokalplanområdet vil være 55-60 dB(A), grænseværdien er 58 dB(A). Det vil sige en overskridelse på max. 2 dB(A), som der skal etableres afskærmningsforanstaltninger imod.

Eksisterende og evt. nye støjvolde

Støjvolden langs motorvejen er forlænget langs Skaboeshusevej indtil Rævebakkevej med en 7 m høj jordvold.

Langs Skaboeshusevej kan der etableres en 4 til 2,5 m høj støjvold i form af et landskabeligt bearbejdet bakkelandskab fra Rævebakkevej og faldende mod nord. Alternativt kan bebyggelse placeres som støjskærm og valg af facadematerialer og vinduer kan nedbringe støjniveauet på samme måde som etablering af en støjvold.

Det er en forudsætning at max. tilladte støjniveau for boligernes udendørs opholdsarealer kan overholdes uanset om der etableres støjvold eller afskærmningen integreres i bebyggelsens orientering og facadematerialer.

Kommunen har anmodet Vejdirektoratet om, at der på motorvejsbroen over Skaboeshusevej bliver etableret en støjskærm i et transparent materiale, der findes ingen afklaring på dette. Men en støjskærm på motorvejsbroen vil kunne eliminere overskridelsen på 2 dB(A).

Kommunen arbejder for at gøre Teglværksskoven til stilleområde, hvilket også vil gavne de øvrige områder i bydelen.

Forsyning

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger umiddelbart uden for de områder, der i varmforsyningsplanen er udlagt til kollektiv fjernvarmeforsyning.

Området kan inddrages i område til fjernvarmeforsyning alternativt skal bebyggelse opføres iht. lavenergiramme 2015 for boliger i Bygningsreglement 2010.

Forslag til etablering af støjvold langs Skaboeshusevej



Spildevandsafledning

Området er ikke omfattet af Spildevandsplan 2009-2016, hvorfor der sideløbende med lokalplanen udarbejdes tillæg til spildevandsplanen.

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger i et område der forsynes med vand fra Nyborg Forsyning & Service A/S, og ny bebyggelse forudsættes tilsluttet deres drikkevandsforsyning.

Elforsyning

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages af Energi Fyn.

Bæredygtighed/klimapolitik

Nyborg Kommune arbejder for at få en strategi for hvordan byen som helhed kan reducere CO2-udledningerne – dels ved at fokusere på vedvarende energi og ved massive energibesparelser og dels gennem bæredygtig planlægning mm.

Byrådet ønsker, at nye områder udbygges ud fra bæredygtige principper, såvel økonomisk som miljømæssigt, både ved planlægningen, opførelsen og driften af byggeriet.

I forhold til klimaproblematik er det et problem, at stigning i vinternefbør og et fald i sommernedfbør, kan påvirke grundvandsdannelse og dermed vandindvindingen. Der kan med andre ord komme stigende grundvandsspejl om vinteren og reduceret vandløbsstrømning og vandmangel om sommeren.

En af mulighederne for at bidrage til dette, er at regnvand fra tage nedsives til faskine og at befæstede arealer på parkeringspladser og adgangsveje, skal etableres med en belægning, som muliggør nedsivning af regnvand, eksempelvis grus, græsarmeringssten, chaussésten, belægningssten eller åbne afvandingskanaler.

Byrådet ønsker, at nye boligområder skal være opført som lavenergibebyggelse.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Det er Nyborg Kommunes vurdering, at det planlagte byggeri, som er omfattet af denne lokalplan ikke vil have en påvirkning på nabokommunerne.



Foto: Ida Holgersen
Information 14.3.09
og www.dn.dk 19.3.09



Eksempler på åben regnvandsren-
der fra Augustenborg i Malmø

TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Skovbyggelinje

Jf. Naturbeskyttelsesloven kan byrådet meddele dispensation fra skovbyggelinjen til byggeri efter nærmere fastsatte regler om offentliggørelse m.m.

Museumslovens § 27

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 Kulturarvsstyrelsen kræves standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført.

På opfordring af bygherren kan Odense Bys 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 Odense Bys Museer på et tidligt tidspunkt i projekteringen.

Naturovervågning jf. Naturbeskyttelsesloven

Fredningsnævnet har i 1972 i forbindelse med etablering af Skovparkskolen tinglyst bestemmelse om at inddragelse af areal mellem skolen og motorvejen til anden anvendelse end landbrugsdrift skal godkendes af fredningsnævnet.

Fredningsnævnet søges sideløbende med lokalplanens offentliggørelse om at aflyse deklarationen.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er udpeget som et område med drikkevandsinteresser, men det ligger uden for opland til vandindvinding. Lokalplanens bestemmelser for områdets anvendelse er ikke i strid med grundvandsbeskyttelsen i området.



Eksempel på bofællesskab, Koglerne tegnet af Vandkunsten

Landbrugspligt

Ejeren af ejendommen skal søge Direktoratet for FødevareErhverv, Jordbrugskommissionen ved Statsforvaltningen Syddanmark om ophævelse af landbrugspligten indenfor lokalplanområdet. Det vurderes at arealet er uhensigtsmæssigt til landbrugsdrift på grund af den ringe størrelse og den manglende sammenhæng til andre landbrugsarealer.

MILJØVURDERING

I den indledende miljø-screening er konklusionen, at denne lokalplan og kommuneplantillægget ikke skal miljøvurderes.

Screeningen viser:

- at der er påvirkning af området, idet der sker bebyggelse og øget færdsel i form af offentlig adgang til naturarealet,
- at trafiksikkerheden påvirkes, da der sker krydsning af cykelstien ved ind- og udkørsel til institutionsområdet,
- at området påvirkes af trafikstøj, og der skal etableres støjafskærmningsforanstaltninger,
- at påvirkning af naturinteresserne reduceres ved, at der fastholdes græsningsmulighed for vildtet.

Ingen af de nævnte påvirkninger vurderes, som så væsentlige, at der skal udarbejdes en miljøvurdering af planerne. Hensyntagen og minimering af påvirkningen er indarbejdet i planerne.

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 936 af 24. september 2009) § 3 er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af lokalplan nr. 207. Dette er annonceret og offentlig bekendtgjort den 6. januar 2009.

Klager over Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering § 16 kan afgørelsen påklages efter de regler herom, der er fastsat i den lovgivning, som planen eller programmet udarbejdes i henhold til.

Klagefristen er 4 uger regnet fra planens offentliggørelse. Klagen skal sendes til: Naturklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV.

Der er et klagegebyr p.t. på kr. 500,-. På Naturklagenævnets hjemmeside (www.nkn.dk) kan De læse mere om en eventuel tilbagebetaling af klagegebyret.

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

RETSVIRKNINGER

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

Standardformulering (afsnittet fjernes efter annoncering af endelig vedtagelse)

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, § 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

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 for så vidt angår retlige spørgsmål påklages Natur- og Miljøklagenævnet.

Klager indgives til Natur- og Miljøklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV eller på email til nmkn@nmkn.dk. Klagen skal være modtaget af Natur- og Miljøklagenævnet inden 4 uger efter afgørelsen er meddelt.

På Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk findes klageformular og vejledning om gebyrregler, gebyret er p.t. 500 kr.

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

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 24. september 2009) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1 FORMÅL

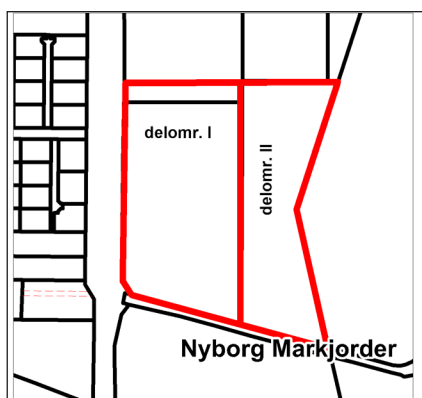
- 1.1 Lokalplanens formål er at fastlægge områdets anvendelse til offentlige og rekreative formål.
- 1.2 Delområde I
Området kan anvendes til offentlige formål i form af bo-institutioner, sundhedsinstitutioner og andre institutioner til behandling og specialundervisning.
- 1.3 Delområde II
Området kan anvendes til rekreative formål. Arealet skal fremstå som naturareal og være overgang til skovbrynet. Det er målet fortsat at sikre mulighed for, at skovens dyr vil fouragere i området.
- 1.4 Lokalplanen skal sikre et attraktivt bo-miljø, der arkitektonisk og landskabsmæssigt er tilpasset beliggenheden ved skovbrynet og at der kan etableres den nødvendige støjafskærmning.
- 1.5 Lokalplanen skal sikre etablering af ny privat fællessti gennem lokalplanområdet til Teglværksskoven.
- 1.6 At der ved bebyggelse og anlæg tænkes i bæredygtige principper og hensyn til miljøet.

2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr. nr. 1azt, del af axz og 1aøz Nyborg Markjorde samt alle parceller, der udstykkes herfra.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone, men overføres til byzone med lokalplanens endelige vedtagelse.

3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder, som vist på kortudsnit og kortbilag 2.
- 3.2 Delområde I
Området må kun anvendes til offentlige formål i form af boinstitutioner, sundhedsinstitutioner, og lignende.



Lokalplanens delområde I og II

Delområde II

Området må kun anvendes til rekreative formål, naturareal der tilpasses skovområdet og dyrelivet i området. Området skal være offentligt tilgængeligt.

§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 Området kan udstykkes med henblik på opdeling af aktiviteter f.eks. i storparceller til boinstitutioner.

5 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD

Veje

- 5.1 Adgang til lokalplanområdet skal ske ad ny adgang til Skaboeshusevej beliggende min. 30-40 m syd for Egervængets tilslutning. Tilslutningen skal godkendes af Nyborg Kommune som vejmyndighed.

Skitseprojekt der angiver vejens retning, bredde, længdeprofil samt tilslutning til andre veje, over veje der udlægges i lokalplanområdet, skal fremsendes til Nyborg Kommune til godkendelse som vejmyndighed..

- 5.2 Vejtilslutning og vejudlæg skal godkendes af vejmyndigheden iht. vejloven.
- 5.3 Belysning på veje skal godkendes af Nyborg Kommune som vejmyndighed.

Stier

- 5.4 Der skal ud over interne stier anlægges en privat fællessti til Teglværksskoven med karakter af rekreativ sti med befæstelse, så den kan bruges af gangbesværede og kørestolsbrugere.

Befæstede stier, skal etableres med en belægning, som muliggør nedsivning af regnvand, eksempelvis grus, græsarmeringssten, chaussésten eller belægningssten.

Belysning på stier skal godkendes af Nyborg Kommune som vejmyndighed.

Parkering

- 5.5 Der skal anlægges et antal parkeringspladser svarende til behovet for personale- og gæstepladser.

Befæstede arealer på parkeringspladser skal etableres med en belægning, som muliggør nedsivning af regnvand, eksempelvis grus, græsarmeringssten, chaussésten.

sésten eller belægningssten.

P-pladserne skal grupperes i området f.eks. ved adgangsvæjen, fælleshuset eller lignende central plads.

6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Delområde I

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte storparcel eller delområde I under ét må ikke overstige 30.
- 6.2 Indenfor delområde I kan der opføres 2 x max. 36 boenheder med tilhørende fællesfaciliteter.
- 6.3 Det samlede etageareal for bebyggelse i delområde I må ikke overstige 7.700 m².
- 6.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 meter.
- 6.4 Udhuse og lignende mindre bygninger må opføres med max. højde 4,5 meter.
- 6.5 Tekniske anlæg/installationer, (ventilationsanlæg o. lign.) skal integreres i arkitekturen.
- 6.6 Såfremt bebyggelse skal fungere som støjskærm mod trafikstøj fra motorvejen, skal bebyggelse opføres som sluttet bebyggelse fortrinsvis orienteret øst/vest.

Delområde II

- 6.7 Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse i området.

Eksempel på bofællesskab, Koglerne tegnet af Vandkunsten



7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Delområde I

- 7.1 Områdets skal bebygges i overensstemmelse med med lavenergiramme 2015 for boliger, hvis der ikke sker tilslutning til fjernvarmenettet.
- 7.2 Bebyggelse skal opføres med varierende facadeudtryk f.eks. ved brug af flere forskellige facadematerialer eller ved varierende bygningshøjder eller forskudte bygninger.
- 7.3 Bebyggelse skal fremstå i farveskalaen af hvide, grå og sorte nuancer, som kan suppleres med få enkelte elementer i andre farver f.eks. signalfarver.
- 7.4 Arkitektur og facadematerialer skal være af høj kvalitet og udgøre en helhed, som vist på eksemplerne af forskellige bebyggelser. Der må ikke anvendes blanke og reflekterende materialer til tag og facader.
- 7.5 Såfremt bebyggelsen etableres som støjskærm, vil facaden mod støjen være forholdsvis lukket, det skal der kompenseres for på den modsatte facade ved større glaspartier eller lign.
- 7.6 Bebyggelsesplan og det samlede udtryk af arkitektur og materialevalg skal godkendes af Nyborg Kommune.
- 7.7 Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende skal de dele af anlægget som anbringes udvendigt på bygningen integreres i bygningens arkitektur og ikke som selvstændige elementer.
- 7.8 Skiltning

På egen grund må der ved indkørslen skiltes med institutionens navn. Skiltet skal være rektangulært og ikke

Eksempel, Bofællesskab Hjortedal tegnet af Henriksen & Madsen A/S



overstige 0,25 m² og overkant må ikke være mere end 1 m over terræn.

Internt på grunden må opsættes henvisningsskilte der ikke overstiger 0,25 m² for enkelte skilte og 0,50 m² hvis flere henvisningsskilte opsættes samlet.

8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN

8.1 De ubebyggede arealer skal disponeres efter en samlet landskabsplan for hele lokalplanområdet.

8.2 Delområde I

Der kan etableres støjafskærmningen langs Skaboeshusevej og Rævebakkevej i form af støjvolde på 4 til 2,5 m høde som et landskabeligt bearbejdet bakkelandskab fra Rævebakkevej og faldende mod nord i princippet som vist på illustration på lokalplanens side 8.

Udenomsarealerne omkring bebyggelsen skal tilpasses overgangen til naturområdet i delområde II, f.eks. ved et differentieret plejeniveau, så der skabes en blød overgang mellem de to delområder.

Området ikke må hegnes men alene afgrænses af beplantning med mulighed for passage af vildtet

Landskabsplan og friareal til den enkelte bolig, fællesfriarealer og de øvrige udenomsarealer skal godkendes af Nyborg Kommune til sikring af samspillet med naturområdet.

8.3 Delområde II

Skal anlægges som naturområde med en karakter af eng eller lignende som fortsat indbyder til græsning for råvildtet. Arealet må ikke hegnes.



Eksempel på kædehusbyggeri, Kanthuset tegnet af Vandkunsten

9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE

- 9.1 Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal parkeringsarealer og fælles friarealer være anlagt. Arealerne skal senest være beplantet førstkommande vækstsæson efter byggeriets opførelse.

Bebyggelsen skal ligeledes være tilsluttet offentligt spildevandsanlæg og kollektiv varmforsyning såfremt det ikke opføres som lavenergiramme 2015 for boliger.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag godkendt af byrådet 12. oktober 2010 og fremlagt til offentlig høring fra 4. januar til 4. marts 2011 vedtages således endeligt af Nyborg Byråd den 26. april 2011.

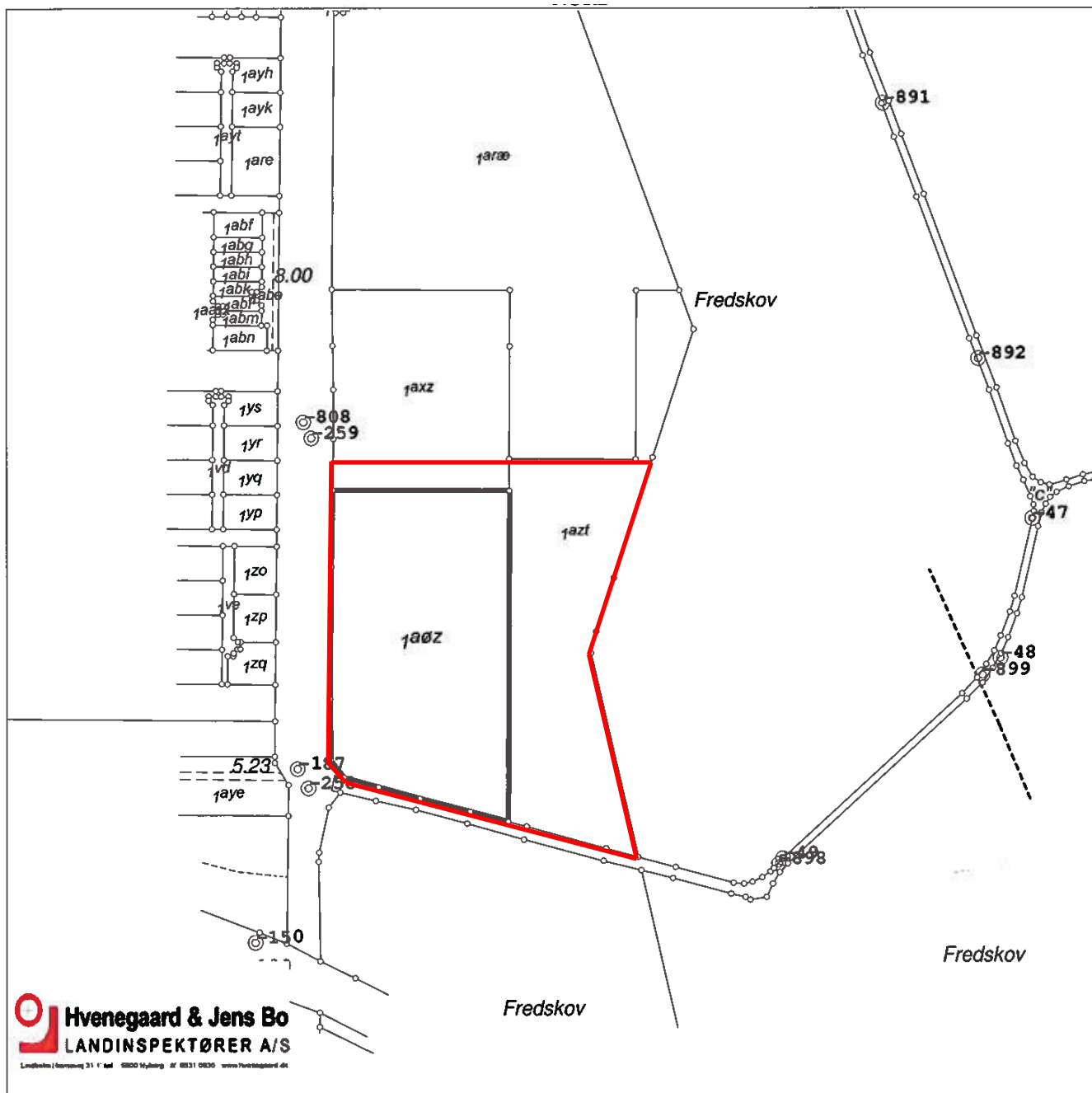
P. b. v.

Erik Christensen
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør

Tæt-lav boligbebyggelse Svogerslev tegnet af Vandkunsten





Matr.nr.: 1aøz

Nyborg Markjorder

Nyborg Kommune

Region Syddanmark

27500 m²

Kort & Matrikelstyrelsen © Copyright

Kortet er i overensstemmelse med
registreringen i matriklen

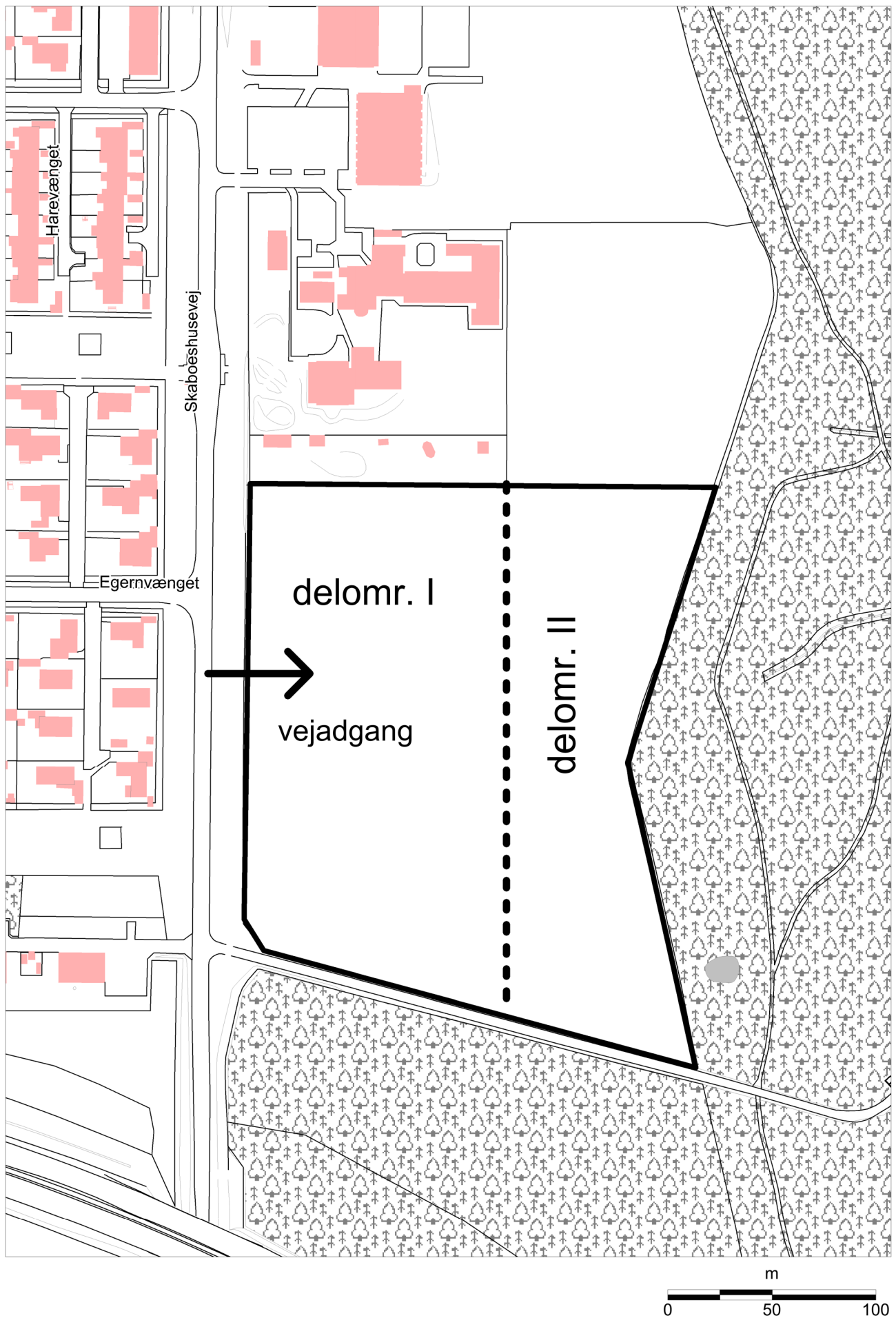
Udfærdiget i august 2010 i anledning af udstykning

Målforhold: 1:4000

Landinspektør j.nr.: 104103

Tina Pervelund
Tina Pervelund
Landinspektør

Dato: 26. august 2010



Kortbilag 2 - Delområder

Klient:
Nyborg Kommune

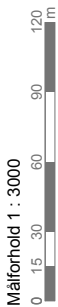
Projekt:
Etablering af støjvold på matr. nr. 1azu og 2ch,
Nyborg markjorder, langs Skaboeshusevej.

Støjudbredelse fra:
Vejtrafik

Modelgrundlag:
Nord2000, SoundPLAN ver. 7.0.

Kildeomfang:
ADT (2010):
Motorvej: 28.200 ktl./døgn (ny vejbelægning)
Skaboeshusevej: 4.580 ktl./døgn

Scenario:
Uden skærm over Skaboeshusevej
Med jordvold forlænget langs Skaboeshusevej



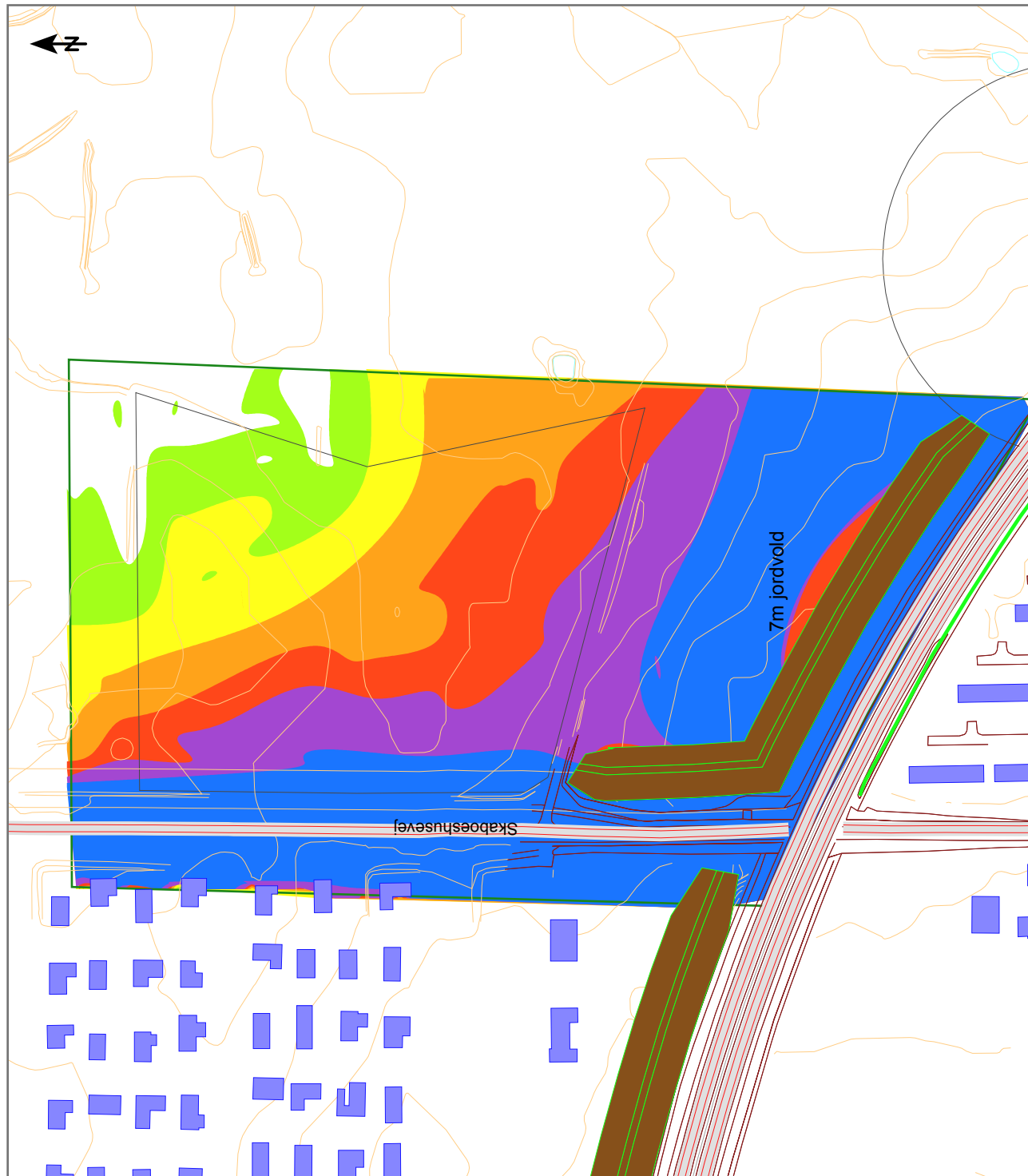
$L_{DEN} [dB(A)] - 1,5 \text{ m.o.t.}$



Signaturer

- Højdekurve
- Bygning
- Trafik - vej
- Reflekterende areal
- Jordvold
- Skærm
- Terræn linie
- Projektområde
- Beregningsområde

Dok. nr. : P-65372-A-4
Dato : 11.10.2010
Udført af : RSK
Kontr. : SRS
Godk. : RSK



Kortbilag 3 - støjundersøgelse

April 2011



Nyborg
KOMMUNE

Torvet 1
5800 Nyborg
www.nyborg.dk