



Nyborg

KOMMUNE



Lokalplan nr. 338

Tæt-lav boliger ved Bøjdenvej i Vindinge

Endelig vedtagelse d. 31. januar 2023

Efter offentlig høring i perioden 28. september til 26. oktober 2022



Indhold

Tæt-lav boliger ved Bøjdenvej i Vindinge	3
Om lokalplaner	3
Høringsmuligheder og planens status	4
Baggrund og formål	6
Lokalplanområdet	8
Planens indhold	12
Bestemmelser	14
Bilag	20
Bilag 1 - Lokalplanområde og matrikulære grænser	21
Bilag 2 - Delområdeafgrænsning	22
Bilag 3 - Vejbyggelinjer - vejadgang og oversigtsarealer	23
Bilag 4 - Jordfarveskala	24
Tilladelse efter anden lovgivning og fra andre myndigheder	25
Naturbeskyttelsesloven	25
Museumsloven	25
Vejloven	26
Jordforureningsloven	26
Retsvirkninger	26
Forhold til anden planlægning	28
Nationale interesser	28
Kommuneplanen	28
Gældende lokalplan og zonestatus	30
Planlægning i kystnærhedszonen	30
Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer	30
International naturbeskyttelse	31
Vej og trafik	32
Støjforhold	32
Påvirkning af produktionsvirksomheder	35
Skoledistrikt og skolekapacitet	35
Forsyning	35
Klimatilpasning	36
Grundvand	36
Bæredygtighed	36
Påvirkning af nabokommuner	37
Servitutter	37

Tæt-lav boliger ved Bøjdenvej i Vindinge



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. 1157 af 01/07/2020) 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.

Høringsmuligheder og planens status

Således godkendt til offentlig høring af Teknik- og Miljøudvalget i Nyborg Kommune 19. september 2022.

Lokalplanforslaget er offentliggjort fra den 28. september til den 26. oktober 2022. Indsigelser og ændringsforslag skal være kommunen i hænde senest den **26. oktober 2022**.

Nyborg Kommune

Rådhuset

5800 Nyborg

e-mail: teknik-miljoeafdelingen@nyborg.dk

Herefter vil Byrådet tage endelig stilling til planen.

Klagevejledning

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af lov om planlægning (LBK nr. 1157 af 01/07/2020) kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages Planklagenævnet.

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af lov om planlægning, 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.

Du kan læse mere her: [klagevejledning](#).

Miljøvurdering

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27/10/2021) 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 Planens gennemførsel ikke at medføre væsentlige påvirkning af området. Grundet sin lille udstrækning, samt at området er omgrænset af eksisterende by, og ikke ændr zonestatus. Derfor vurderes planen ikke at skulle miljøvurderes efter miljøvurderingslovens forskrifter.

Efter en vurdering efter § 8 stk. 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27/10/2021) er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af lokalplan nr. 338 efter § 8 stk. 1. Afgørelsen, der er truffet efter § 10 i loven, er annonceret og offentlig bekendtgjort den 28. september 2022.

Der kan indgives klage over at der ikke er gennemført en miljøvurdering. Du kan se klagevejledningen ovenfor.

Klager over miljøvurdering:

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27/10/2021) § 48 stk. 2 kan indholdet af miljøvurderingen påklages efter de regler, der er fastsat i den lovgivning, som planen eller programmet udarbejdes i henhold til. I dette tilfælde planloven. Du kan se klagevejledningen ovenfor.

Baggrund og formål

Baggrund

Nyborg byråd har truffet beslutning om udarbejdelse af nærværende lokalplan for, at muliggøre tæt-lav boligbebyggelse i lokalplanområdet, hvilket ikke er muligt med den hidtil gældende lokalplan.

Nyborg kommune vurderer, at muligheden for tæt-lav boliger i lokalplanområdet kan medvirke til et bredere boligudbud i Vindinge/Rosilde. Lokalplanområdet har hidtil kun været udlagt til boliger i form af åben-lav boliger, men der er en efterspørgsel på flere tæt-lav boliger i Vindinge/Rosilde, som kommunen gerne vil imødekomme.

Desuden er det lokalplanens formål at sikre støjafskærmning af boligerne fra omkringliggende veje, samt at bebyggelsen indpasses i landsbyens øvrige arkitektur, i form af størrelse og udformning.



Figur 1: Oversigtskort med placering af lokalplanområdet i den vestlige del af Rosilde /Vindinge.

Formål

Det er lokalplanens formål at fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse.

Lokalplanen sikrer muligheden for at opføre 18 tæt-lav boliger i form af dobbelthuse eller rækkehuse. Med lokalplanen sikres, at bebyggelsen har en homogen materiale- og farveholdning.

Lokalplanen fastlægger krav til minimumsgrundstørrelse for tæt-lav bebyggelse samt bestemmelser, der udlægger arealer til indbydende og tilgængelige fælles opholdsarealer.

Lokalplanområdet

Planområdet er et mindre areal liggende mellem Hjulbyvej og Bøjdenvej i Rosilde. Området er mod syd omkranset af nyere parcelhusbebyggelse, og mod nord og øst afgrænses området af ældre bebyggelse, både fritliggende huse og enkelte gårdanlæg. Mod vest afgrænses planområdet af hovedvejen Hjulbyvej. Planområdet består af matr. nr. 4e af Rosilde by, Vindinge med et registreret areal på 18.075m².



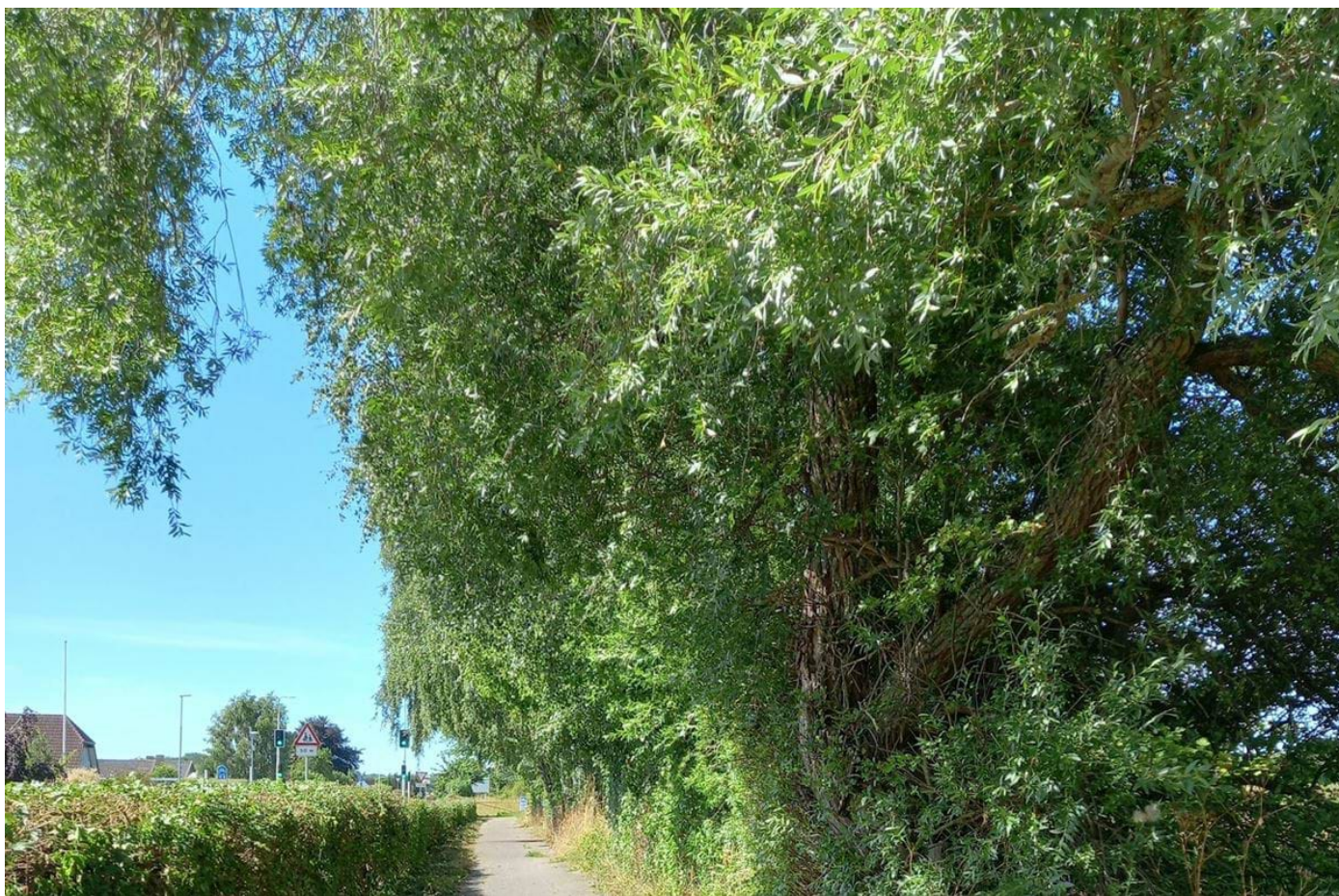
Figur 2: Planområdet set fra luften. Planområdet ligger i dag hen med selvsåede træer og høj vegetation. Skråfoto fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering.

På arealet har der tidligere ligget et gartneri frem til slutningen af 90'erne. Gartneriet blev dog revet ned efter ophørt drift, og arealet har stået tomt hen siden.



Figur 3: Luftfoto fra 1995 hvor gartneriet på grunden fortsat er i drift

I dag står området urørt hen i høj vegetation, hvor der er enkelte selvsåede træer i blandt. Mod Bøjdenvej afskærmes området med en række træer, hvor særligt birk er fremherskende. Området afskærmes mod Hjulbyvej af en jordvold. Mod nord afgrænses området af tre beboelsesejendomme. Landsbyen Rosilde/Vindinge ligger lige syd/vest for Nyborg, og kører man ad Bøjdenvej er der kun ca. 4,5 km til centrum af Nyborg.



Figur 4: Beplantning mod Bøjdenvej. Beplantningen er med til at skærme planområdet for støj fra Bøjdenvej.



Figur 5: Planområdet med jordvolden mod Hjulbyvej i baggrunden.

Planens indhold

Denne lokalplan giver mulighed for, at der laves et område med dobbelthuse og/eller rækkehuse, med op til 3 sammenhængende boligenheder, på grunden mellem Hjulbyvej og Bøjdenvej i Rosilde. I dag er området omfattet af lokalplan nr. 128 der udlægger området til tæt-lav boligbebyggelse. Denne mulighed er dog ikke udnyttet, hvorfor arealet står uudnyttet hen. Planen sætter bestemmelser for de nye boligers placering, højde samt udformning, for at bebyggelsen passer ind i områdets eksisterende udtryk.

Planen fastsætter en bebyggelsesprocent for grunden på max 40. Denne bebyggelsesprocent gælder også i tilfælde af udstykning af de enkelte grunde. I tilfælde af udstykning skal hver grund være min. 250 m², så der sikres plads til en lille have eller terrasse samt evt. udhus til hver bolig. Bebyggelsesprocenten på 40 svarer til bygningsreglementet 2018. Også den fastsatte bygningshøjde på op til 8,5 m og det maksimale etageantal på 2 følger byggeretten.

En mulig indretning af området kan ses på bebyggelsesplanen nedenfor.



Figur 6: Eksempel på bebyggelsesplan for planområdet. I eksemplet er vist en udbygning med 18 boliger i varierende størrelse arrangeret i dobbelthuse. Bemærk at bebyggelsesplanen kun er én mulighed for indretning af området. Det er planens bestemmelser, der i sidste ende fastsætter, hvordan området kan indrettes.

Vejadgang og parkering

Udover at sætte bestemmelser for udformningen og udseendet af bygninger, sætter planen en række bestemmelser for, hvordan området i øvrigt kan indrettes. Planområdet skal vejbetjenes fra Bøjdenvej med én overkørsel, med en

placering som vist på kortbilag 3. Planen kræver, at der indrettes tilstrækkelige parkeringsarealer, hvilket vil sige min. 1,5 parkeringspladser pr. bolig.

Interne veje og stier skal ved udstykning udlægges som private fællesveje og -stier.

Grønne områder og beplantning

Lokalplanen kræver, at der indrettes et sammenhængende grønt friareal på min. 250 m². Dertil kommer et krav om, at der i tilknytning til den enkelte bolig skal etableres et privat friareal svarende til minimum 50% af boligens etageareal. Det fælles fri- og opholdsareal skal fremstå overvejende i græs, blomster og urter med buske og træer. Der skal inden for det fælles friareal etableres et aktivitets- eller opholdsområde, f.eks. i form af en legeplads, en fælles bål- eller grillplads, en motionsplads og lignende. Aktivitets eller opholdsområdet skal målrettes områdets fremtidige beboere.

Afskærmning

En indledende beregning af trafikstøjen i området viser at dele af området ikke overholder den vejledende støjgrænse på 58 dB Lden. Beregningerne viser, at hvis eksisterende støjskærm mod Hjulbyvej hæves med ca. 2 meter, således at der er en samlet støjafskærmning på ca. 3,5 meter i højden mod Hjulbyvej og ca. 1 m i højden mod Bøjdenvej vil medvirke til at et større område af de udendørs opholdsarealer vil komme under den vejledende støjgrænse, og dermed fremtidssikret i forhold til evt. fremtidige øget støjpåvirkning fra øget trafik. Støjafskærmning mod Bøjdenvej må kun ske bag ved eksisterende beplantning. Behovet for støjafskærmning bliver endeligt fastlagt ifm. byggesagsbehandlingen.

Bestemmelser

Hjemmel

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbek. nr. 1157 af 01/07/2020) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

§1 Formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

at fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af tæt- lav bebyggelse,

at sikre et samlet grønt fælles fri- og opholdsareal til boligerne,

at sikre, at området skærmes mod støj fra Hjulbyvej og Bøjdenvej,

at sikre, at området landskabeligt udformes med et grønt helhedsbræg mod overgangen til det åbne land,

at bevare, eksisterende større karaktergivende træer.

§2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr. nr. 4e af (Rosilde by, Vindinge) samt alle parceller, der udstykkes herfra.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone.

§3 Anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må, inden for delområde 1 som vist på kortbilag 2, kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse til helårsbeboelse.

3.2 Arealer indenfor delområde 2, som vist på kortbilag 2, må kun anvendes til tekniske formål i form af støjafskærmning og regnvandsbassinger o.l.

3.3 Bebyggelse må kun ske inden for det på kortbilag 2 angivende byggefelt

Byrådet kan tillade, at der inden for lokalplanområdet drives mindre liberalt erhverv, som almindeligvis udføres i boligområder under forudsætning af, at virksomheden drives af beboeren på ejendommen, og at virksomhedens karakter ikke påfører de omkringboende ulemper, herunder et forøget parkeringsbehov i området.

§4 Udstykning

4.1 Der må ikke udstykkes parceller til tæt-lav boliger på under 250m².

4.2 Udlæg til fælles fri- og opholdsarealer samt vejudlæg kan ikke medregnes i grundstørrelsen.

§5 Vej-, sti- og trafikforhold

5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Bøjdenvej, som vist på Kortbilag 3.

5.2 Interne veje i området udlægges som private fællesveje. Vejene udlægges med en kørebanebredde på min. 5 m og max. 7 m.

5.3 Der skal sikres mulighed for lovlig vejadgang til hver bolig. Vejadgang kan sikres ved at udlægge areal til privat fællesvej- eller sti i en passende bredde ift. den påtænkte færdsel.

Ifølge Bygningsreglement 2018 skal bebyggelsen, når der opføres mere end et enfamilieshus til helårsbeboelse på en ejendom, opføres og anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang. Vejadgang kan være i form af en udlagt privat fællessti efter lov om private fællesveje, jf. bemærkninger til udstykningslovens § 18.

§6 Parkeringsforhold

6.1 Der må ikke etableres færre end 1,5 parkeringspladser til biler pr. tæt-lav bolig.

6.2 Der må ikke etableres færre end 1 handicap parkeringsplads, med dimensionerne 3,5 x 5 m, pr. 12 parkeringspladser til biler.

6.3 Der må ikke etableres færre end 3 parkeringspladser/-stativer til cykler pr. 100 m etageareal til boligformål. Parkeringskravet kan også opfyldes ved at godtgøre, at der er tilstrækkelig plads til cykelparkering ved de enkelte boliger.

Ladestanderbekendtgørelsen indfører krav om forberedelse og etablering af ladestander til biler ifm. nybyggeri. Der gælder et krav om at alle p-pladser skal forberedes til ladestander ved nybyggeri til beboelse tilhørende mere end 10 p-pladser. Ved andre typer af nybyggeri hvortil der etableres mere end 10-pladser gælder, at der skal etableres mindst en ladestander, og mindst hver femte p-plads skal forberedes til ladestander. Ladestanderne skal kunne anvendes til at lade elbiler og plugin-hybrider op. Forberedelse af etablering af ladestander indebærer etablering af tomrør, så det er muligt at etablere ladestander efterfølgende.

§7 Belysning

7.1 Belysning af veje, manøvrearealer, parkeringsarealer og stier må kun ske med en mastehøjde på max 4,0 meter. Lyskilder skal være nedadvendt og afskærmet ift. nærliggende boliger.

Bestemmelsen skal modvirke lysgener for omkringboende.

§8 Bebyggelsens omfang og placering

8.1 Boligbebyggelse må kun ske inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt, om er angivet med 2,5 meter til det nordlige skel, og afgrænset mod øst af vejbyggelinjen til Bøjdenvej, og mod vest af vejbyggelinjen fra Hjulbyvej.

8.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.

8.3 Bebyggelse til beboelse må ikke opføres i mere end to etager og med en max. højde på 8,5 meter.

8.5 Bebyggelse til opbevaring (skure, depoter, overdækket cykelparkering og lignende) må ikke placeres inden for arealer udlagt til fælles fri- og opholdsarealer. Inden for de fælles fri- og opholdsarealer kan der placeres bebyggelse til rekreativt brug eller til ophold, herunder også en åben overdækning til ophold, drivhus og lignende.

Bebyggelsesprocenten på 40 gælder for den enkelte ejendom, hvilket vil sige, at den gælder for såvel en storparcel med flere tæt-lav boliger og for et jordstykke med en enkelt tæt-lav bolig i tilfælde af udstykning.

§9 Bebyggelsens ydre fremtræden

9.1 Facader på boligen må kun fremstå som tegl eller træ. Facader i tegl må fremstå som pudsede, vandskurede eller blank mur.

9.2 Malede overflader må kun fremstå i farver efter den klassiske jordfarveskala, jf. bilag 4, sort, hvid eller disses farvers blanding.

9.3 Tage på boliger må kun udføres som symmetriske saddeltage, og må kun udføres med en taghældning på mellem 25 til 45 grader.

9.4 Tage må udføres i tegl, beton tagsten, skiffer, tagpap, eller med beplantning, f.eks. sedumtag, græs, mos eller lignende.

9.5 Tagbeklædningen må ikke fremstå i reflekterende materialer med et glanstal på over 10.

9.6 Sekundære bygninger herunder carporte, garager og udhuse kan udføres med andre taghældninger og materialer end beskrevet ovenfor. Farveholdning skal dog respekteres, jf. 9.2.

9.7 Bygninger må ikke opføres med mere end 3 sammenhængende boligheder.

9.8 Skiltning må kun ske i forbindelse med virksomhedsdrift i boligområdet og med maksimale dimensioner på 20 x 30 cm. Der må kun opsættes ét skilt pr. bolig.

9.9 Der må ikke opsættes udvendige antenner, stålkorstene og lignende på bygninger. Paraboler må kun placeres på terræn.

9.10 Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal dette integreres i bygningens arkitektur eller anbringes udvendigt på bygningen plant med tagfladen eller på bygningens øvrige ydervægge.

Bestemmelser om skiltning omfatter ikke skiltning efter adresseloven, f.eks. husnummer

jf. § 9.7 Bestemmelsen har til formål at bebyggelsen i skala indpasses landbyens øvrige arkitektur i størrelse og udformning.

§10 Ubebyggede arealer og terræn

10.1 Der skal etableres min et egnet fri- og opholdsarealer på min 250m². Området skal etableres med egnstypisk beplantning og opholds- eller aktivitetsmøbler i høj kvalitet. Aktivitets- eller opholdsområdet skal målrettes områdets fremtidige beboere.

10.2 Der skal i tilknytning til den enkelte bolig etableres et privat friareal svarende til minimum 50% af boligens etageareal.

10.3 Terrænregulering på mere end +/- 0,5 m må kun udføres som støjvolde til sikring området for støj fra omkringliggende veje. Terrænreguleringer tættere på skel end 0,5 m er ikke tilladt mod boligmatrikler. Skråningsanlæg må ikke være stejle end 1:1 (100%).

10.4 Inden for planområdet kan hegn opføres som fast eller levende hegn. Fast hegn må ikke opføres i en højde højere end 1,8 meter over terræn. I skel mod nabo og vej må hegn kun ske som levende hegn i form af hæk.

10.5 Det på kortbilag 3 udlagte areal til oversigtsareal skal fremstå i græs og må ikke beplantes med højere vegetation.

10.6 Eksisterende træer der er placeret i skel mod Bøjdenvej samt de 2 solitære træer, som vist på kortbilag 3, må ikke fjernes, syge eller døende træer må dog gerne erstattes.

10.7 Lastbiler, campingvogne, uindregistrerede biler samt både må ikke opbevares på fælles parkeringspladser, veje eller på andre fælles ubebyggede arealer.

10.8 Containere må ikke opbevares på private eller fælles arealer.

Ad §10.1 Såfremt der ønskes etableret fælles friarealer inden for arealer omfattet af vejbyggelinjen. Kan dette kun ske med ikke permanente installationer, og på arealer som ikke er belastet af støj over vejledende støjgrænser.

Ad §10.1: Egnstypiske og hjemmehørende plantearter inkluderer ask, avnbøg, dunbirk, vortebirk, bøg, alm. eg/stilkeg, rødæl, engfrøget hvidtjørn, almindelig hæg, fuglekirsebær, småbladet lind, navr, femhannet pil, seljepil, almindelig røn, vildæble, almindelig hvidtjørn, benved, dunet gedebled, hassel, havtorn, almindelig hylde, rød kornel, kvalkved, gråpil, blågrøn rose, hunderose, æblerose, slåen, tørst og vrietorn

§11 Afskærmende foranstaltninger

11.1 Støjafskærmning langs Hjulbyvej må ikke gives en højde mindre end 2 meter over eksisterende terræn. Støjafskærmning mod Bøjdenvej må ikke gives en højde på mere end 1,5 meter over eksisterende terræn.

11.2 Støjafskærmning mod Hjulbyvej må kun ske i form af en beplantet jordvold, Ved tillæg af jord til eksisterende jordvold skal det sikres at voldfodens placering mod Hjulbyvej fastholdes.

ad§ 11.1 Da der i dag er anlagt støjvold på arealet menes der med bestemmelsen, at der skal ligges min. 2 meter oven på eksisterende vold. Etablering af jordvolde mod hjulbyvej må alene ske med rent jord.

§12 Klimatilpasning

12.1 Ved terrænregulering skal det sikres, at overfladisk afstrømning ved ekstreme regnhændelser kan ske uhindret i retning mod nærmeste recipient.

Alternativt skal ubebyggede arealer indrettes, så de kan opmagasinere overskydende regnvand, der ikke kan afledes via områdets øvrige regnvandshåndtering.

§13 Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

13.1 Inden ibrugtagning af boligbebyggelse skal fælles friarealer, boligvej, parkeringsarealer og stier være anlagt.

13.2 Bebyggelse skal tilsluttes offentligt spildevandsanlæg inden ibrugtagning.

13.3 Før ny bebyggelse påbegyndes, skal der udarbejdes støjberegninger som godtgør, at støjniveauet indendørs i alle boliger samt på de primære opholdsarealer i gårdrummene ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

13.4 Inden ibrugtagning af boligerne skal den i § 11.1 og 11.2 beskrevne jordvold være etableret.

§14 Grundejerforening

14.1 Der skal senest i forbindelse med udstykning af én eller flere boliger i lokalplanområdet, eller når Byrådet kræver det, oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanområdet.

14.2 Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier og fælles friarealer inden for lokalplanens område.

14.3 Grundejerforeningernes vedtægter skal godkendes af Byrådet

Nyborg Kommune påser alene, at grundejerforeningen oprettes og at de i bestemmelserne oplyste forpligtigelser til drift og vedligehold overholdes. Den af lokalplanen krævede grundejerforening kan, hvis foreningen ønsker det, sammenlægges med andre grundejerforeninger i området, så længe foreningens forpligtigelser til drift og

vedligehold i denne lokalplans område overholdes.

§15 Ophævelse af lokalplan og Servitut

15.1. Lokalplan nr. 128 for Ny udstykning til boligformål ved Bøjdenvej i Vindinge aflyses inden for denne lokalplans område, som afgrænset på kortbilag 1.

15.2 Servitut 02.12.1977-950676-35 Dok om adgangsbegrænsning mv aflyses for lokalplanens område, som afgrænset på kortbilag 1, ved vedtagelsen af denne lokalplan.

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.

Ekspropriation efter lokalplanen

Byrådet kan i medfør af § 47, stk. 1, i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetægelse af almene samfundsinteresser.

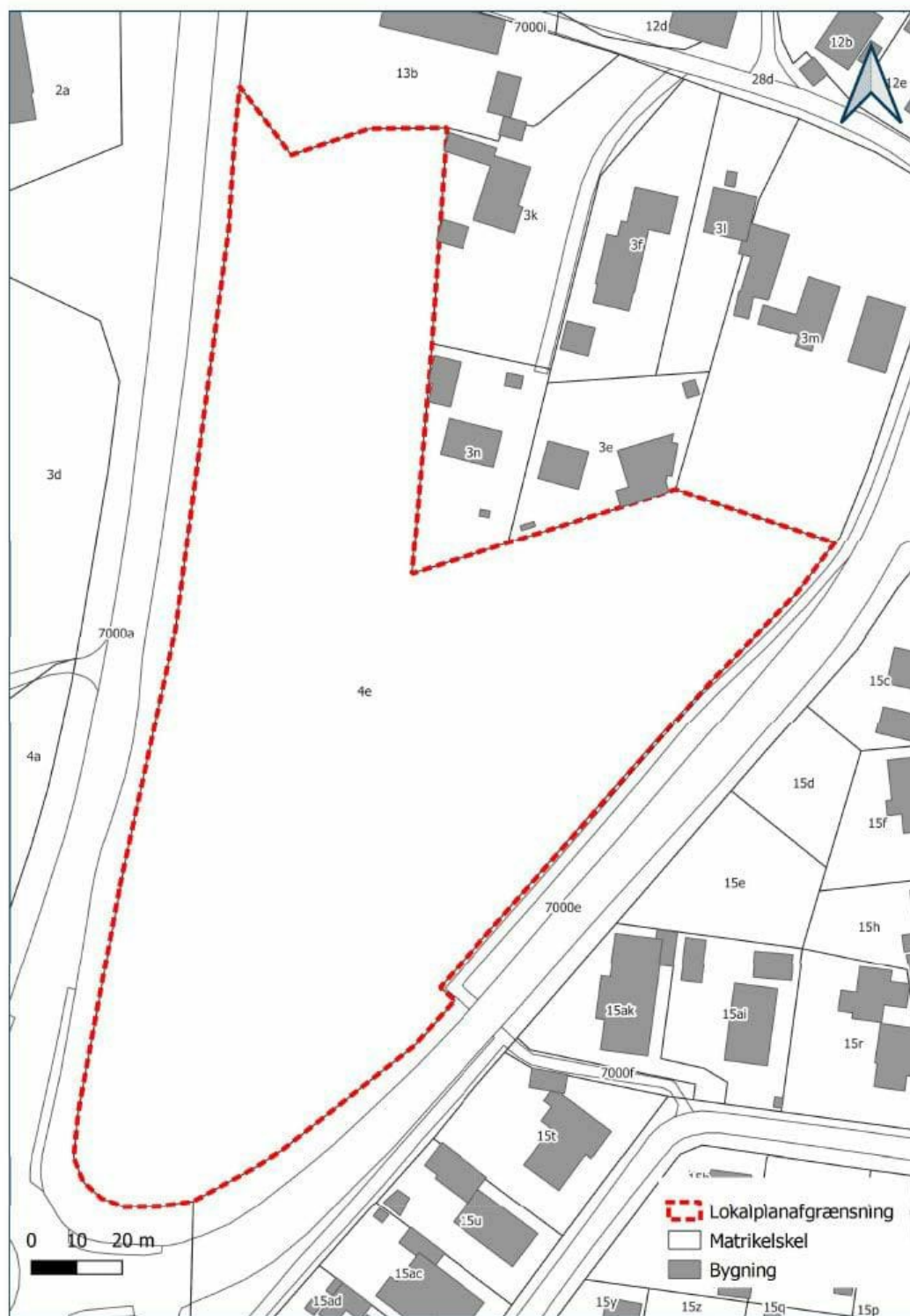
Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

Bilag

Se planens bindende bilag under dette afsnit. Bilagene danner sammen med planens bestemmelser den juridisk bindende plan.

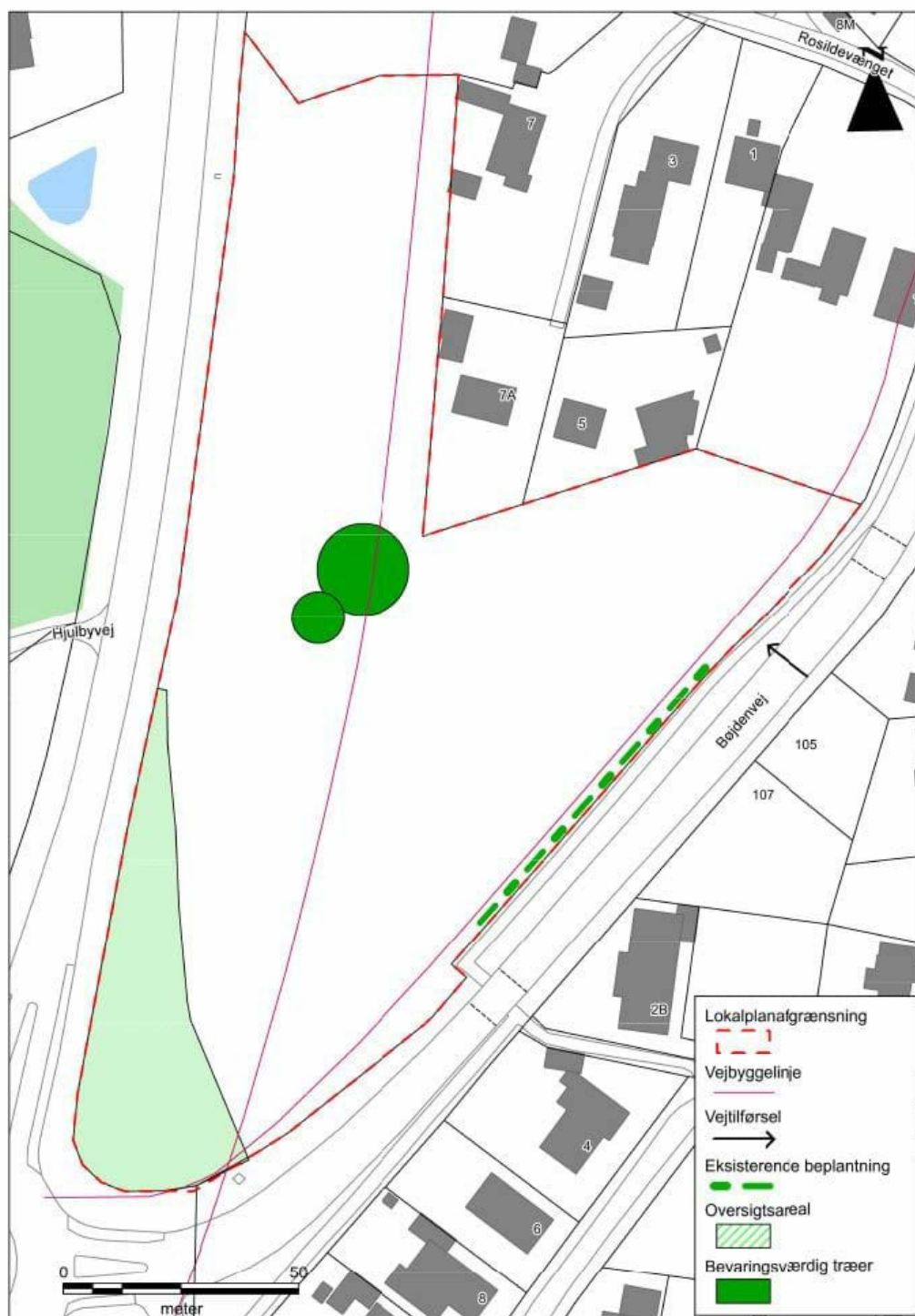
Bilag 1 - Lokalplanområde og matrikulære grænser



Bilag 2 - Delområdeafgrænsning



Bilag 3 - Vejbyggelinjer - vejadgang og oversigtsarealer



Bilag 4 - Jordfarveskala

Klassisk jordfarveskala



Tilladelse efter anden lovgivning og fra andre myndigheder

Under dette afsnit beskrives, hvordan lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen, f.eks. Kystdirektoratet eller regionen, samt hvordan lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning, f.eks. naturbeskyttelsesloven eller museumsloven.

Naturbeskyttelsesloven

En mindre del af lokalplanområdet er omfattet af 150 meter åbeskyttelseslinje (§16) og det forudsættes, at der meddeles dispensation fra denne i forbindelse med placering af bebyggelse, campingvogne og lignende eller i fald der foretages beplantning eller ændringer i terrænet. Nyborg Kommune har dispensationskompetencen.

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.

Vejloven

Hjulbyvej er udlagt som statsvej, det er vejdirektoratet som er myndighed heraf. Der er afsat en vejbyggelinje på 50 meter fra vejmidte på begge sider af Hjulbyvej, hvor indenfor Vejdirektoratet er påtaleberettiget såfremt der ønskes ændringer af eksisterende forhold.

Jordforureningsloven

Lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 1 (V1) efter jordforureningsloven, da der er kendskab til aktiviteter i forbindelse med det tidligere gartneri på matriklen, der muligvis kan have forårsaget jordforurening. Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 1, når der er faktisk viden om, at der har været en branche eller aktivitet på ejendommen, som gør at den kan være forurennet.

Hvis man ønsker at bygge og/eller grave på en kortlagt ejendom, skal man søge Nyborg Kommune om tilladelse til projektet. Tilladelsen gives efter §8 i Lov om forurennet jord, og kræves, hvis arealet skal ændres til følsom anvendelse, herunder bolig, børneinstitution og alment tilgængelige arealer.

I tilladelser efter §8 i Lov om forurennet jord, stilles der vilkår til at projektet skal foregå på bestemte vilkår, ligesom indeklimaet i kommende boliger skal sikres, og at der ikke må være kontaktrisiko på ejendommen. Tilladelserne skal derved sikre, at projektet er sundhedsmæssigt forsvarligt, og lever op til kravene om indeklima og kontaktrisiko.

Retsvirkninger

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.

Ekspropriation efter lokalplanen

Byrådet kan i medfør af § 47, stk. 1, i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelse af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

Forhold til anden planlægning

Under dette afsnit beskrives, hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, dvs. både lokalplanens relation til den overordnede planlægning, men også til kommunens øvrige planlægning.

Nationale interesser

Planen berører ikke planlægning af national interesse. Planen berører ikke værdifuldt grundvand, internationale naturbeskyttelsesområder eller bilag IV-arter.

Kommuneplanen

Mål og hovedstruktur

Kommuneplan 2021 fastlægger en række mål, der er styrende for kommunes planlægning for nye boliger og boligområder. Mål af relevans for planlægningen for et boligområde ved Bøjdenvej i Rosilde vurderes at være følgende, som fremgår af afsnittene Bymønstre og byudvikling samt afsnittet Vindinge /Rosilde

- I forbindelse med byudviklingen skal der være mulighed for at indtænke alternative bebyggelsesformer og -tætheder, der begrænser arealforbruget og kan imødekomme efterspørgslen på nye boligtyper. Muligheder for funktionsblanding skal ligeledes indtænkes, så der skabes mere liv og aktivitet i boligområderne.
- Vindinge/Rosilde skal have gode udviklingsmuligheder. Det sker ved at styrke landsbyens eksisterende kvaliteter og sikre gode forudsætninger for at leve et aktivt og sundt liv på landet.

Denne lokalplan understøtter disse mål ved:

- at udlægge boligområde til tæt-lav boliger (dobbelthuse eller rækkehuse) i eksisterende byzone, og uden for den grønne struktur,
- at sætte bestemmelser for bygningers udformning og arkitektur, der sikrer integration i det eksisterende byområde,
- at sikre, at der indarbejdes attraktive grønne friarealer til boligerne.

Retningslinjer

Kommuneplanen udpeger følgende retningslinjer for udvikling i Vindinge/Rosilde

- Den fremtidige boligbebyggelse i Vindinge/Rosilde skal opføres inden for rammerne af de eksisterende lokalplaner ved Skolevej og Bøjdenvej, hvor der er en rummelighed på ca. 35 boliger.

- Ny bebyggelse og ændringer i eksisterende bebyggelse i landsbyen skal ske med hensyntagen til det eksisterende bymiljø og tilpasses gaden og de tilgrænsende naturområder i skala og arkitektur.

Generelle rammebestemmelser

Kommuneplan 2021 fastlægger en række generelle rammebestemmelser, der er styrende for kommunens planlægning for nye boliger og boligområder, bl.a.:

- At grunde ikke må udstykkes med en grundstørrelse under 700 m² for åben-lav og 250 m² for tæt-lav bebyggelse.
- At tage ikke må beklædes med reflekterende materialer med en glansværdi over 10.
- For fælles opholdsarealer gælder, at:
 - Arealerne skal etableres på terræn. Hvor opholdsarealer ikke kan placeres på terræn, kan opholdsarealer placeres på et overdækket eller hævet gårdareal, eller de kan delvist etableres på et tagareal eller på større altaner over 4,5 m²
 - Arealerne, som udgangspunkt, skal etableres som et samlet og regulært areal, der i form og beliggenhed vil kunne indgå som samlingspunkt for en bebyggelse.
- Ny bebyggelse i landsbyer og bevaringsværdige bymiljøer skal tilpasses den eksisterende, stedlige byggetradition med hensyn til skala, arkitektur og placering. Nyborg kommune vil understøtte dette gennem planlægningen ved at beskrive den arkitektoniske arv i området.
- Parkering: For tæt-lav boliger gælder som udgangspunkt et krav om 1½ p-pl. pr. bolig (1 ved boligen; den ½ kan anlægges på fælles p-plads).
- Støj: Støjfølsom bebyggelse skal placeres således, at støjbelastninger fra eksisterende eller planlagte veje ikke overstiger nedenstående grænseværdier. De i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 om støj fra veje fastsatte vejledende støjgrænseværdier, skal følges videst muligt.
- Tilgængelighed: Veje, stier og opholdsarealer skal af hensyn til handicappede brugere så vidt muligt udformes efter anvisningerne i DS-håndbogen "Udearealer for alle".

Lokalplanen indarbejder ovennævnte rammebestemmelser

Kommuneplanrammer

I Kommuneplan 2021 er lokalplanområdet beliggende indenfor rammeområde 8.BL.1. Område 8.BL.1 er udlagt til blandet bolig og erhverv

For rammeområdet er fastlagt en maksimal bebyggelsesprocent på 40 for tæt-lav med en max bygningshøjde på 8,5 meter.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området.

Gældende lokalplan og zonestatus

Gældende byplanvedtægt eller lokalplan

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende lokalplan nr. 128 for området.

Zonestatus

Området ligger i byzone og forbliver med denne lokalplan i byzone.

Planlægning i kystnærhedszonen

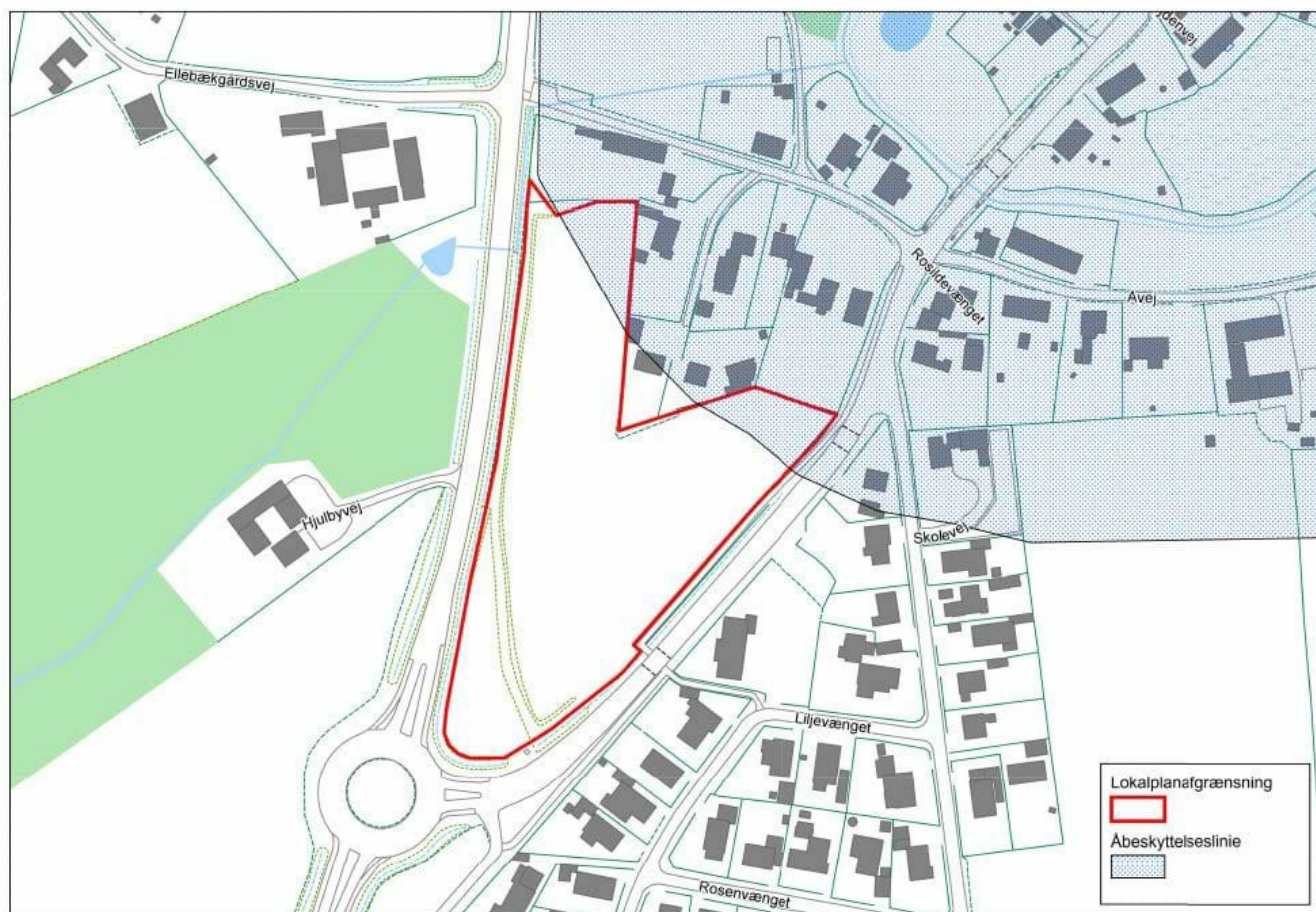
Lokalplanområdet er beliggende mindre end 3 km fra Storebælt og er derfor omfattet af bestemmelserne i Planlovens kapitel 5a om planlægning i kystområderne. (§ 5a, stk. 4)

Bebyggelsen inden for lokalplanområdet vil ligge bag ved eksisterende byafgrænsning, og der må kun bygges op til 8,5 meter. Bebyggelsen vurderes derfor ikke at kunne påvirke det visuelle udtryk fra kysten.

Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer

Åbeskyttelseslinje (§16 i naturbeskyttelsesloven)

en mindre del af planområdet er omfattet af beskyttelseslinjen fra Vindinge Å. Der skal i forbindelse med byggetilladelsen søges dispensation fra åbeskyttelseslinjen. Dispensationsmyndigheden er byggesagsafdelingen i Nyborg Kommune. Grundet at planområdet ligger ligge på kanten af beskyttelseszonen, vurderes det som udgangspunkt godt at kunne give dispensation fra åbeskyttelseslinjen.



Figur 7: Areal omfattet af åbeskyttelseslinjen fra Vindinge å

Kirkebeskyttelseszone

Planområdet er omfattet af kirkebeskyttelseszonen omkring Vindinge kirke. Det med lokalplanen muliggjorte byggeri vurderes dog ikke at have en væsentlig betydning for det visuelle ind- eller udkig fra kirken, idet bebyggelsen max. kan opføres i 8,5 meter, og der allerede ligger andet bebyggelse mellem planområdet og kirken.

International naturbeskyttelse

Natura 2000 område

Nærmeste Natura 2000 område i form af Storebælt og Vressen ligger 4 km fra planområdet. Planen vurderes grundet sin meget lille udstrækning og afstand til Natura 2000 området ikke at kunne påvirke dette.

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 udarbejdelse af nærværende lokalplan ikke kendskab til forekomster af flagermus eller andre bilag IV arter inden for lokalplanområdet. Ved fældning og indgreb i eksisterende træbeplantning eller bebyggelse skal træerne eller bygningerne undersøges for flagermus. Såfremt der konstateres flagermus i bygningen eller træet 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 eller træet vurderes af en flagermusekspert som bl.a. ud fra artsbestemmelse vurderer, om indgrebet kan gennemføres.

Vej og trafik

Vej- og stiplanlægning

Der vil alene være adgang til lokalplanområdet fra Bøjdenvej ad ny privat fællesvej med gennemførelse af denne plan.

De planlagte adgangsveje og boligveje inden for lokalplanområdet får status som privat fællesveje.

Der skal skabes stiforbindelse til Bøjdenvej langs den interne boligvej.

Trafikplan og kollektiv transport

De nye boliger ligger med god adgang til lokale og regionale kollektive transport muligheder. Der er ca. 300 meter til nærmeste busstoppesteder. Der er en række busruter til Nyborg, Kerteminde, Ringe, og Fåborg via 4 buslinjer.

Støjforhold

En lokalplan må som udgangspunkt ikke udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, f.eks. boliger. En lokalplan må kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

De vejledende støjgrænser fra Miljøstyrelsen er formuleret for indikatoren 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.

L_{den} i dB	Udendørs og på facader	Indendørs med åbne vinduer	Indendørs med lukkede vinduer
Boliger (og udendørs opholdsarealer)	58	46	33

Tabel: Grænseværdier for støj fra vejtrafik. Støjgrænserne er nærmere defineret i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007, "Støj fra veje" og Bygningsreglement 2018.

Støj fra vejtrafik

Lokalplanens område er påvirket af støj fra Hjulbyvej, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Lokalplanen sikrer, at der ved støjafskærmning mod Hjulbyvej er tilvejebragt et tilfredsstillende støjniveau inden

ibrugtagning, så ingen af de ønskede boliger udsættes for støj over Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse.



Støjjudbredelseskort 1 1/2 meter over terræn, samt facadestøjniveauer for boliger uden afværgeforanstaltninger.

Der er på grundlag af de beregnede overskridelser udført beregninger med afværgeforanstaltninger i form af forøgelse af den eksisterende jordvold med henholdsvis 1,5 meter og 2 meter. Den eksisterende jordvold er ca. 1,5 meter høj.



Støjdbredelseskort 1½ meter over terræn, ved en hævnning af eksisterende støjvold med 1,5 meter.



Støjudbredelseskort 1½ meter over terræn, ved en hævnning af eksisterende støjvold med 2 meter.

Eksisterende jordvold ligger placeret inden for en 50 meters vejbyggelinje fra Hjulbyvej. Vejdirektoratet har dog tilkendegivet at være indstillet på at give en tilladelse til en højere jordvold inden for vejbyggelinjen, så længe denne forhøjning sker med rent jord. og at voldfodens placering mod Hjulbyvej fastholdes.

Vejdirektoratet kan til en hver tid kræve støjvolden fjernet, hvis der er bliver behov for det byggelinjepålagte areal til udvidelse eller ændringer af Hjulbyvej.

Konklusion

Det ses på ovenstående kort, at det ved en hævelse af eksisterende støjvold mod Hjulbyvej med 1,5 meter vil bebyggelsen samt de nære opholdsarealer overholde grænseværdien på 58 dB Lden. Ved hævelse af eksisterende støjvold med 2 meter vil næsten hele arealet bag støjvolden overholde støjgrænsen på 58 dB Lden.

Påvirkning af produktionsvirksomheder

Lokalplanområdet er ikke indenfor 500 meter fra en produktionsvirksomhed og vurderes i øvrigt ikke at blive påvirket af røg, støj, lugt, støv eller anden luftforurening fra en produktionsvirksomhed. Lokalplanen vil derfor ikke medføre skærpede miljøkrav til en produktionsvirksomhed.

Skoledistrikt og skolekapacitet

Lokalplanområdet ligger i øjeblikket inden for Danehofskolen - afdeling Vindinge skoledistrikt. Byrådet kan ændre skoledistrikterne i overensstemmelse med skolernes kapacitet.

Forsyning

Varmeplan

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

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

Spildevandsplan

Området er separatkloakeret og derfor skal spildevand og regnvand separeres 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.

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger i et område der forsynes med vand fra Nyborg Forsyning og Service , og ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra ovennævnte vandværk.

Elforsyning

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages af Vores Elnet A/S.

Klimatilpasning

I klimatilpasningsplanen er der udpeget geografiske områder, hvor en screening viser, at der er behov for klimatilpasning. Grundlaget for udpegningen af fokusområderne er den indledende screening af oversvømmelser fra vandløb, kloaker og havet, risikokortlægningen og interessepunkterne inddelt i kategorier. Fokusområderne er således de væsentligste geografiske områder, hvor indsatserne for klimatilpasning både teknisk og politisk skal fokuseres.

Der er udpeget 11 fokusområder. Vindinge er udpeget som fokusområde, da havvandsstigninger og regnhændelser kan hæve vandstanden i Vindinge Å, så der sker oversvømmelser herfra. Der har tidligere været problemer med oversvømmelser i forbindelse med kraftigt regnvejr

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser (OD). Planlægningen for boligformål inden for området vurderes ikke at have en negativ indvirkning på drikkevandsinteresserne.

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. Denne lokalplan understøtter en bæredygtig udvikling i kommunen ved:

- at planlægge et boligområde i eksisterende byzone til en relativ tæt bebyggelse.
- at sikre minimal påvirkning af grundvandsressourcen gennem planlægningen.
- at området planlægges til at kunne håndtere fremtidige ekstreme regnhændelser, i form af arealer til overløb af

kommende regnvandsbassin.

- at sikre gode grønne friarealer til beboerne.
- at den eksisterende beplantning bevares i størst muligt omfang.

Påvirkning af nabokommuner

Lokalplanen giver udelukkende mulighed for en mindre udvidelse af et eksisterende boligområde i byzone. Planen vurderes udelukkende at have lokal påvirkning og forventes ikke at kunne påvirke nabokommuner

Servitutter

Lokalplanområdet er omfattet af en række servitutter vedr. byggelinjer, adgangsforhold og forsynsledninger. Servitutterne er privatretlige og kan have indflydelse på, hvor bebyggelse mv. kan placeres. Det drejer sig om:

- 02.12.1977-950676-35 Dok om adgangsbegrænsning mv
- 29.04.1987-950677-35 Dok om byggelinier mv.
- 12.11.1987-950678-35 Dok om adgangsbegrænsning mv.
- 30.01.1990-950679-35 Dok om varmforsyning/kollektiv
- 14.05.2002-7927-35 Lokalplan nr. 128

Lokalplanområdet er omfattet af en servitut om adgangsbegrænsning til Bøjdenvej der kun giver tilladelse til én overkørsel med en placering tættere på rundkørslen end det er angivet med denne lokalplan (02.12.1977-950676-35 Dok om adgangsbegrænsning mv). Nyborg kommune er påtaleberettiget. Da servituten ikke er i overensstemmelse med lokalplanen, aflyses den i forbindelse med vedtagelse af nærværende lokalplan, hvorpå der tinglyses en ny adgangsvej som er forenelig med projektet.

Lokalplanområdet er omfattet af en servitut om adgangsbegrænsning til Hjulbyvej (12.11.1987-950678-35: Dok om adgangsbegrænsning mv.), hvor Vejdirektoratet som myndighed er påtaleberettiget. Lokalplanen er i overensstemmelse med servitutens bestemmelser, da der ikke tillades vejadgang til Hjulbyvej.

lokalplanområdet er iflg. Tingbogen omfattet af lokalplan nr. 128 fra 2002. Lokalplanens tilknytning til lokalplanområdet fjernes fra tingbogen ifm. vedtagelsen af nærværende lokalplan.

Lokalplanen er opfattet vejbyggelinje fra Hjulbyvej. Vejbyggelinjen er pålagt ved servitut 29.04.1987-950677-35.