

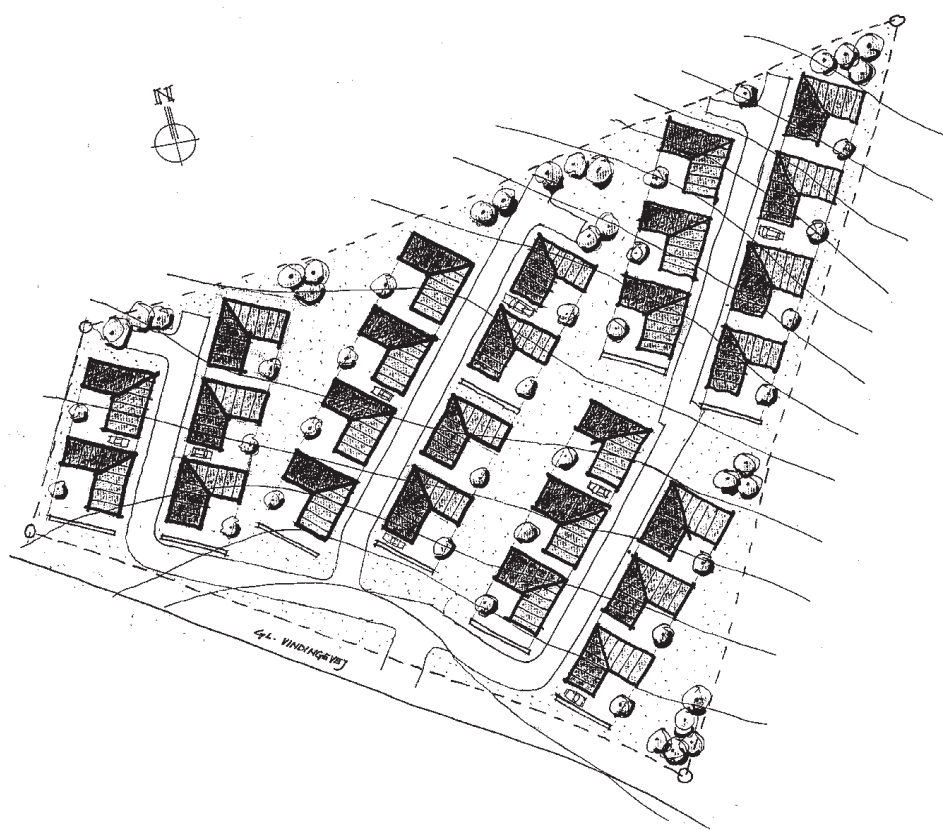


Lokalplan nr. 131



Nyborg Kommune
Teknisk Afdeling

december 2002



Område til
tæt-lav boligbebyggelse ved
Gl. Vindingevej

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens indhold	5
Forhold til anden planlægning	6

Lokalplanens retsvirkninger.....	8
---	----------

Lokalplanens bestemmelser

1.0 Lokalplanens formål.....	10
2.0 Område og zonestatus	10
3.0 Områdets anvendelse	10
4.0 Udstykning	10
5.0 Vej- og stiforhold	10
6.0 Ledningsanlæg	10
7.0 Bebyggelsens omfang og placering	11
8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	11
9.0 Ubebyggede arealer	12
10.0 Støjforhold	12
11.0 Grundejerforening	12
12.0 Servitutter	12
13.0 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	12
14.0 Påtaleret.....	12
15.0 Vedtagelsespåtegning	12

Kortbilag 1, matrikelkort

Kortbilag 2, lokalplankort

Kortbilag 3, illustrationsplan

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanen baggrund

I december 2000 vedtog Byrådet lokalplan nr. 115 - Ny udstykning til boligformål ved Gl. Vindingevej. Lokalplanen åbnede mulighed for en åben bebyggelse bestående af 10 parcelhuse på store grunde, - de såkaldte „amerikanergrunde“.

Da det viste sig problematisk at finde interesserede købere til denne boligtype, er der efterfølgende fremkommet ønske om at anvende området til en mere tæt boligbebyggelse, bestående af lave gårdhavehuse.

Byrådet har vurderet projektet og fundet, at boligtypen passer fint ind i kommunens ønske om et bredt og alsidigt boligudbud.

Byrådet har derfor besluttet, at der skal udarbejdes en ny lokalplan til afløsning af lokalplan nr. 115.



Perspektiv af boliggade



Perspektiv af fælles grønning mellem boligenhederne

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet er beliggende i naturskønne omgivelser i byens sydlige del mellem det tidligere jernbanetracé (sti) og Gl. Vindingevej. Lokalplanområdet beslaglægger et areal på ca. 1,7 ha.

Området afgrænses mod nord af den eksisterende boligbebyggelse ved Skrænten. Mod syd og øst omsluttet området af fredede og naturskønne arealer let skrånende mod Holckenhavn Fjord.

Lokalplanområdet opdeles i to delområder, som vist på kortbilag 2.

Delområde I udlægges til en ny tæt-lav boligbebyggelse bestående af 26 gårdhavehuse i et plan.

Bebyggelsen skal i princippet opføres i overensstemmelse med den på kortbilag 3 viste illustrationsplan og de øvrige viste skitser i lokalplanen.

Der skal sikres en homogen bebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen skal respektere det eksisterende skrånende terræn og områdets friarealer skal fremstå med et grønt helhedspræg med levende hegn i skel.

Delområde II omfatter de eksisterende boliger langs lokalplanområdets østlige afgrænsning. Bestemmelserne fra lokalplan 115 overføres uændret til nærværende lokalplan nr. 131.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Området er omfattet af rammebestemmelserne i Kommuneplan 2001

Rammeområde 1.B.34 udlægger området til åben-lav boligbebyggelse på grunde, der ikke er mindre end 900 m². Rammebestemmelserne afspejler de tidligere ønsker om en åben parcelhusbebyggelse i overensstemmelse med lokalplan nr. 115 („Amerikanerudstykningsen“)

Denne lokalplan nr. 131 er således i strid med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2001, hvilket har gjort det nødvendigt at udarbejde et kommuneplantillæg.

Byrådet har vurderet, at der kan etableres en tæt-lav boligbebyggelse på arealet som beskrevet i nærværende lokalplan, uden at de overordnede målsætninger og intentioner om boligbebyggelse i Kommuneplan 2001 tilsidesættes.

Tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2001 ændrer områdets anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse og tilsidesætter kravet om minimumsgrundstørrelser på 900 m².

Kommuneplantillægget offentliggøres sideløbende med denne lokalplan.

Lokalplaner

Hele lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 115 - Ny udstykningsplan til boligformål ved Gl. Vindingevej.

Med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan nr. 131 ophæves lokalplan nr. 115.

Planlægning i kystzonen

Lokalplanområdet er beliggende inden for den kystnære zone. Der skal jf. planlovens § 16 stk. 3. redegøres for bebyggelsens påvirkning af kystzonen.

Bebyggelsen vil blive synlig fra kysten (Holckenhavn Fjord). Lokalplanen stiller krav om, at eksisterende terræn respekteres, og at hele området sikres et grønt præg. Bebyggelsen vil være beliggende i sammenhæng med de eksisterende boligområder nord for Gl. Vindingevej.

Byrådet skønner derfor, at lokalplanens gennemførelse ikke vil påvirke kystzonen i negativ retning.

Zonestatus

Området er beliggende i byzone.

Jordbrugsforhold

Området er pålagt landbrugspligt. I forbindelse med udstykningsplan af området vil landbrugspligten blive ophævet.

Vejforhold

Der etableres ny overkørsel til Gl. Vindingevej til Delområde I, som vist på kortbilag 2.

Der ændres ikke på adgangsforholdene for den eksisterende bebyggelse inden for Delområde II.

Fortidsminder

Der er konstateret fortidsminder i lokalplanområdets umiddelbare nærhed. Det kan derfor ikke udelukkes, at der inden for lokalplanområdet findes fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der vil være omfattet af Museumslovens § 27.

Da eventuelle forundersøgelser kan få indflydelse på planlægning og byggemodning i lokalplanområdet, anmodes bygherren om at kontakte Odense Bys Museer på et tidligt tidspunkt.

I det omfang et eventuelt fortidsminde berøres af et anlægsarbejde, kan dette af Kulturarvstyrelsen kræves standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført.

Forsyningsforhold

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Nyborg Kommunes varmeplan. (Varmedistrikt nr. 41) til fjernvarme. Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmenettet i Nyborg by.

Spildevand

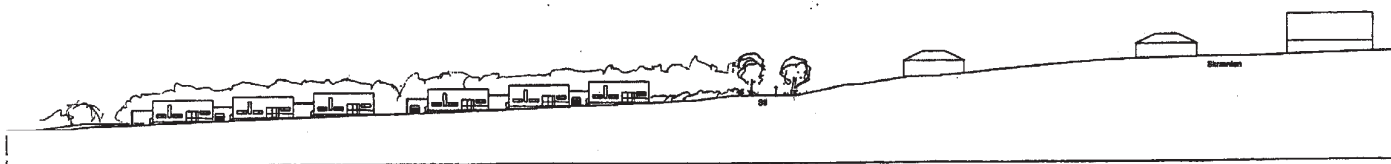
Lokalplanområdet er omfattet af Nyborg Kommunes spildevandsplan som separat kloakeret område.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende inden for Nyborg Forsyning og Service A/S vandforsyning.

Elforsyning

Lokalplanområdet er beliggende inden for Nyborg Elnet A/S forsyningsområde.



Landskabsprofil

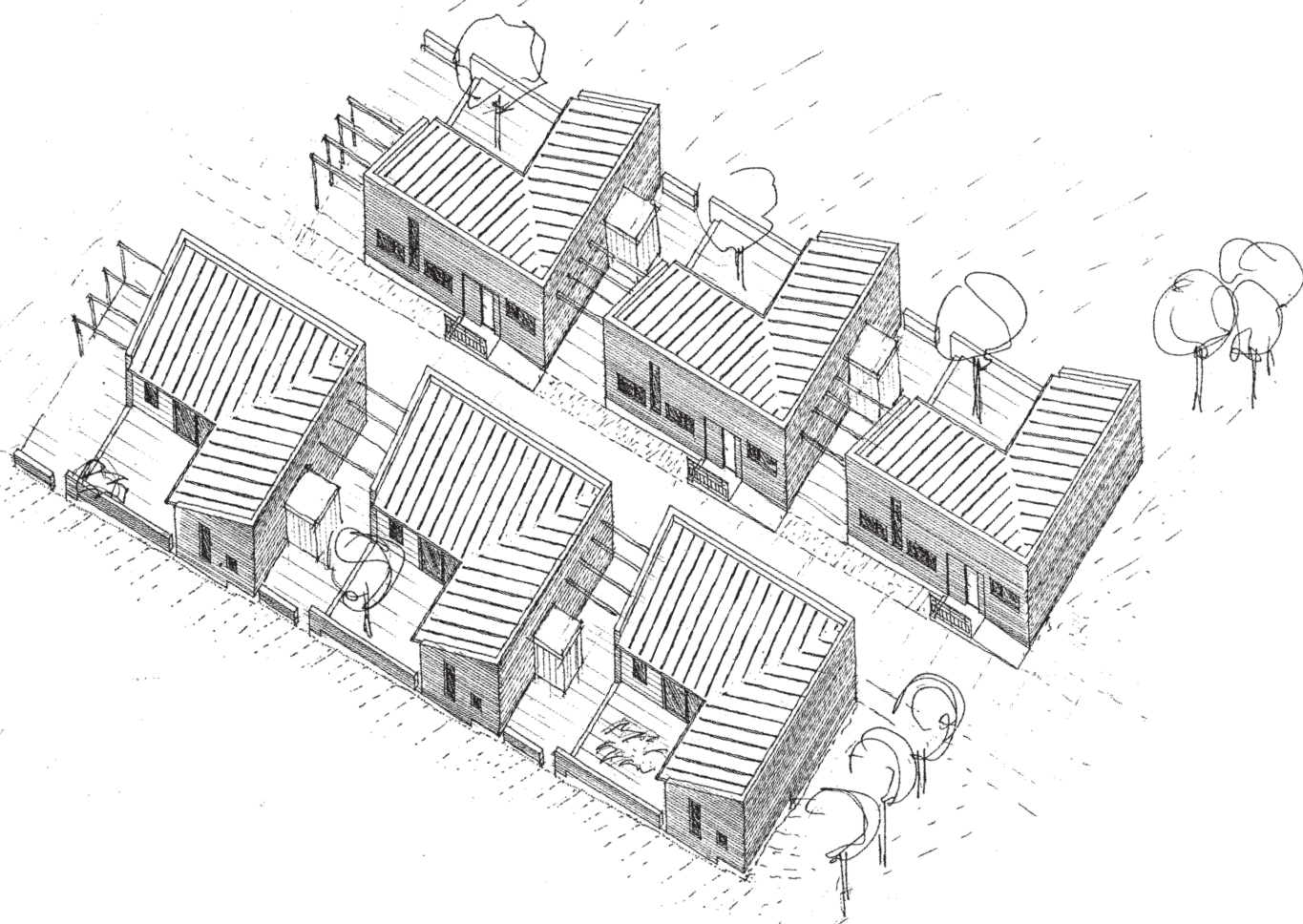


Illustration af en boliggruppe

Lokalplanens retsvirkninger

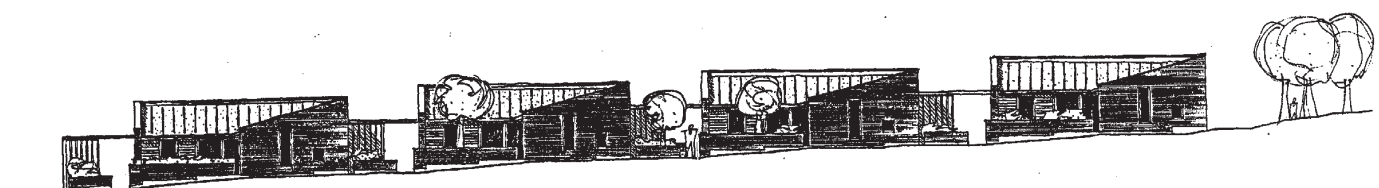
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

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 påklages Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K under Miljø- og Energiministeriet, for så vidt angår retlige spørgsmål, jfr. § 58.

Klager skal være indgivet skriftligt inden 4 uger, efter afgørelsen er meddelt, jf. § 60.



Facadeprincip mod grønning

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1.0 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

at fastlægge områdets anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse til helårsbeboelse.

at sikre en bebyggelsesstruktur, som respekterer det eksisterende terræn.

at området udbygges ud fra bæredygtige principper, såvel økonomiske som miljømæssige.

at sikre, at området fremstår med et grønt helhedspræg.

2.0 Området og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 18e, 18g, 18k, 18l, 1818p og 18au Vindinge By, Vindinge samt alle parceller, der efter 1. august 2002 udstykkes fra disse ejendomme.

2.2 Lokalplanområdet er opdelt i *Delområde I* og *Delområde II*, som vist på kortbilag 2.

2.3 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

3.0 Områdets anvendelse

3.1 *Delområde I* må kun anvendes til boligformål. - Bebyggelsen må kun bestå af tæt-lav boligbebyggelse i form af énfamilieboliger til helårsbeboelse.

3.2 *Delområde II* må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben-lav boligbebyggelse i form af én familiehus til helårsbeboelse.

3.3 Inden for lokalplanområdet kan Byrådet dog tillade, at der drives en sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i boligområder under forudsætning af, at virksomheden drives af den der bebor den pågældende ejendom, og at virksomhedens karakter ikke påfører de omkringboende ulemper, herunder et forøget parkeringsbehov i området.

4.0 Udstykning

Delområde I:

4.1 Delområdet skal principielt kunne udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag 3 viste bebyggelsesplan.

4.2 Der må ikke udstykkes boligparceller, der er mindre end 200 m².

Delområde II:

4.3 Der kan ikke ske yderligere udstykning inden for området.

5.0 Vej- og stiforhold

Delområde I:

5.1 Delområdet skal trafikbetjenes fra Gl. Vindingevej som vist på kortbilag 2.

5.2 Ved udformning af vejtilslutning til Gl. Vindingevej skal der sikres gode oversigtsforhold og trafiksikkerhedsmæssigt forsvarlige ud- og indkørselsforhold.

5.3 Veje udlægges i princippet som vist på kortbilag 3. Vejenes udformning og indretning skal godkendes af Byrådet.

5.4 Befæstede arealer på parkeringspladser, boligveje og stier skal så vidt muligt etableres med en belægning, som muliggør nedsivning af regnvand.

5.5 Alle veje og vendepladser udlægges som privat fællesvej.

5.6 Der skal udlægges areal til 2 parkeringspladser pr. bolig, hvor der som min. skal anlægges 1 parkeringsplads i forbindelse med den enkelte bolig.

5.6 Natparkering af lastvogne, henstilling af campingvogne, både og uindregistrerede motorkøretøjer er ikke tilladt inden for delområdet.

6.0 Ledningsanlæg

6.1 El-ledninger, herunder til vejbelysning, må kun udføres som jordledninger.

6.2 Belysning af veje, pladser, stier må kun udføres som

- parkbelysning efter Byrådets nærmere godkendelse.
- 6.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes fællesantenneanlæg.
- 6.4 Der må ikke opstilles nogen form for individuelle antenner. Parabolanter kan opstilles, under forudsætning af at de placeres i terræn.
- 6.5 Spildevand skal tilledes Nyborg centrale renseanlæg. Afløbssystemet skal etableres til separatsystem. Projekt for bortledning af spildevand skal særskilt godkendes af Nyborg Kommune.
- 7.0 Bebyggelsens omfang og placering**
- Delområde I:**
- 7.1 Ny bebyggelse må kun opføres i overensstemmelse med den på kortbilag 3 viste bebyggelsesplan.
- 7.2 Bebyggelsesprocenten for delområdet under ét må ikke overstige 25.
- 7.3 Bebyggelsen skal opføres som selvstændige gårdhuse i 4 grupper adskilt af grønne passager, som vist på kortbilag 3.
- 7.4 Bebyggelse skal placeres min. 5 m fra vejskel mod Gl. Vindingevej, som vist på kortbilag 2.
- 7.5 Bebyggelsen skal opføres i max. 1 etage, og bygningshøjden må ikke overstige 5,5 m.
- 7.6 I forbindelse med grundens indretning må der ikke foretages terrænændringer på mere end +/- 0,25 m i forhold til eksisterende terræn. Det naturlige terræn skal bibeholdes i forhold til naboskel.
- 7.7 Lokalplanen kan i særlige tilfælde tilsidesætte bygningsreglementets regler om afstande til skel og det skrå højdegrænseplan.
- 7.8 Hvis der etableres carporte, skal der fastlægges én standardtype tilpasset bebyggelsen og gældende for hele delområdet, efter Byrådets særlige godkendelse.
- 7.9 Der må ikke etableres individuelle udestuer, garager, halvtæg, karnapper, skure og lignende i forbindelse med den enkelte bolig.
- 7.10 I forbindelse med opførelse og drift af bebyggelsen skal der så vidt muligt vælges bæredygtige løsninger såvel økonomiske som miljømæssige.
- Delområde II:**
- 7.11 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- 7.12 Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage. Dog kan Byrådet give tilladelse til bebyggelse i en etage med udnyttelig tagetage.
- 7.13 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt i forhold til eksisterende terræn.
- 7.14 I forbindelse med grundens indretning må der ikke foretages terrænændringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn. Det naturlige terræn skal bibeholdes i forhold til naboskel.
- 8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden**
- Delområde I:**
- 8.1 Ny bebyggelse skal i princippet opføres med en udformning og et arkitektonisk udtryk som vist på skitserne i lokalplanens redegørelse.
- 8.2 Bebyggelsen skal gennem materialevalg, konstruktionsmetoder og detaljering udtrykke et højt kvalitetsniveau.
- 8.2 Ny bebyggelse skal opføres som muret byggeri af blødstøgne teglsten og fremstå i blank mur eller med pudse eller vandskurede facader i overvejende lyse, gule eller brændte farver, som f.eks. de naturlige teglfarver.
- 8.3 Bebyggelsen skal opføres

med ensidig taghældning i princippet som vist på skitserne i lokalplanen.

8.4 Tage skal udføres med rød vingetegl eller sort listedækket tagpap.

8.5 Tagrender og tagnedløb skal være af zink, stål eller kobber.

8.6 Skiltning og reklamering er ikke tilladt.

Delområde II:

8.7 Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse med hensyn til placering, arkitektur, materialer og farvevalg, så der opnås en god helhedsvirkning.

8.8 Beboelsesbygningernes tag skal som hovedregel udføres, så de danner en vinkel mellem 35 og 45 grader med det vandrette plan.

8.9 Skiltning må kun finde sted med Byrådets godkendelse.

9.0 Ubebyggede arealer

Delområde I:

9.1 De på kortbilag 3 viste fælles friarealer skal anlægges i græs og gives et grønt helhedspræg.

9.2 Alle ubebyggede arealer skal anlægges og beplantes med henblik på en giftfri drift og vedligeholdelse.

9.3 Udendørs oplag må ikke finde sted, bortset fra f.eks. brændestabler eller lignende, som er naturligt i et boligområde.

Delområde I og II:

9.4 Eksisterende levende hegn og beplantninger skal i videst muligt omfang bevares og om nødvendigt suppleres.

9.5 Beplantningen på den tidligere jernbanedæmning skal henligge som skovplantning med naturlig bundvegetation af græs og vilde planter.

10.0 Støjforhold

10.1 Det konstante udendørs trafikstøjniveau, som påføres boligbebyggelsen og primære opholdsarealer må ikke overstige 55 dB(A) på døgnbasis.

11.0 Grundejerforening

Delområde I:

11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for Delområde I.

11.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier og fællesarealer.

11.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

Delområde II:

11.4 De eksisterende boliger kan tilslutte sig grundejerforeningen inden for Delområde I i det omfang parterne er enige herom.

12.0 Servitutter

12.1 Privatretlige servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

13.0 Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse

13.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet fjernvarmenettet og spildevandet tilsluttet Nyborgs offentlige kloaksystem.

14.0 Påtaleret

14.1 Påtaleret overfor nærværende lokalplan har alene Nyborg Byråd.

15.0 Vedtagelsespåtegning

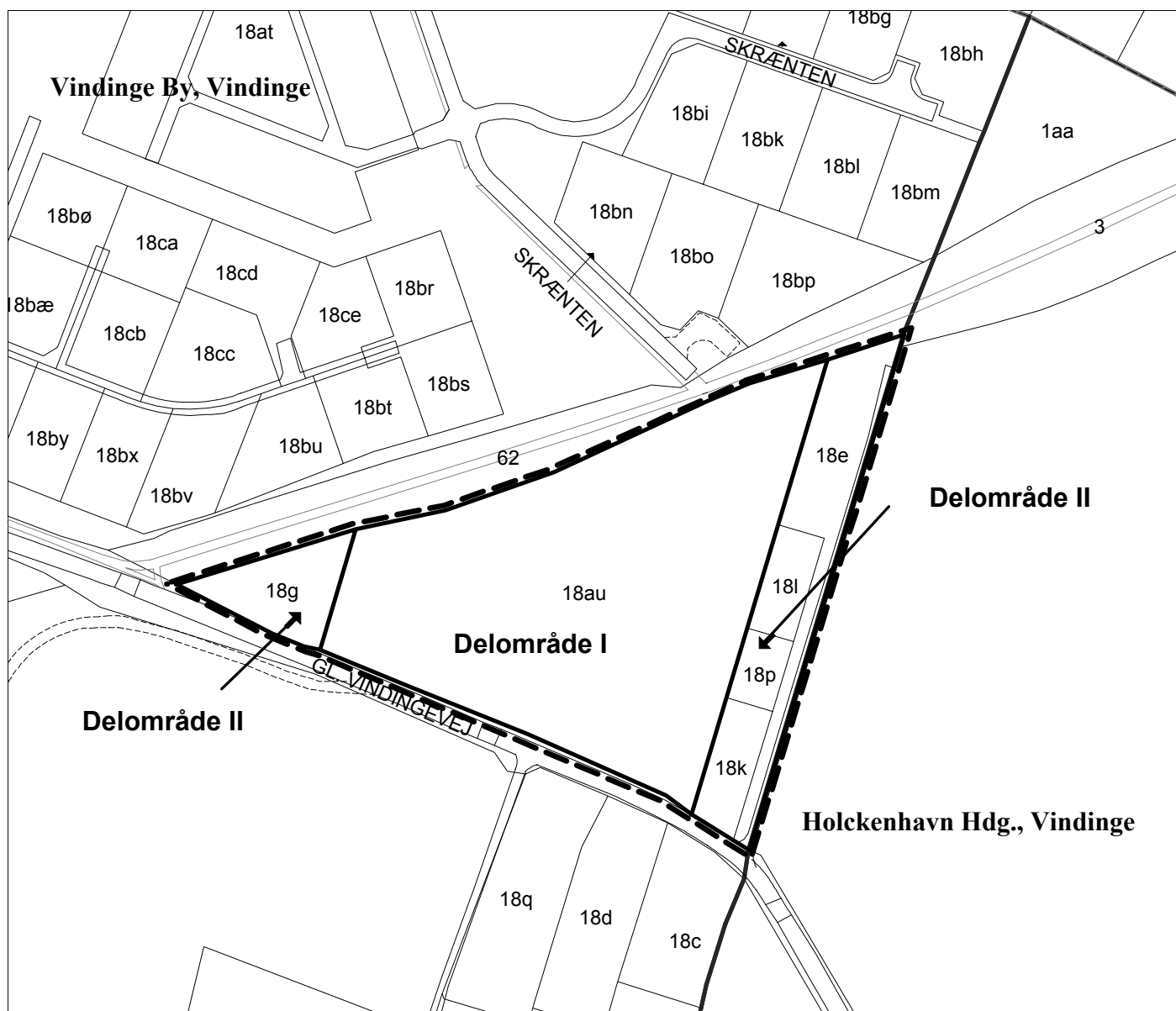
15.1 Således vedtaget endeligt af Nyborg Byråd den 9. december 2002

P. b. v.

Jørn Terndrup
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør

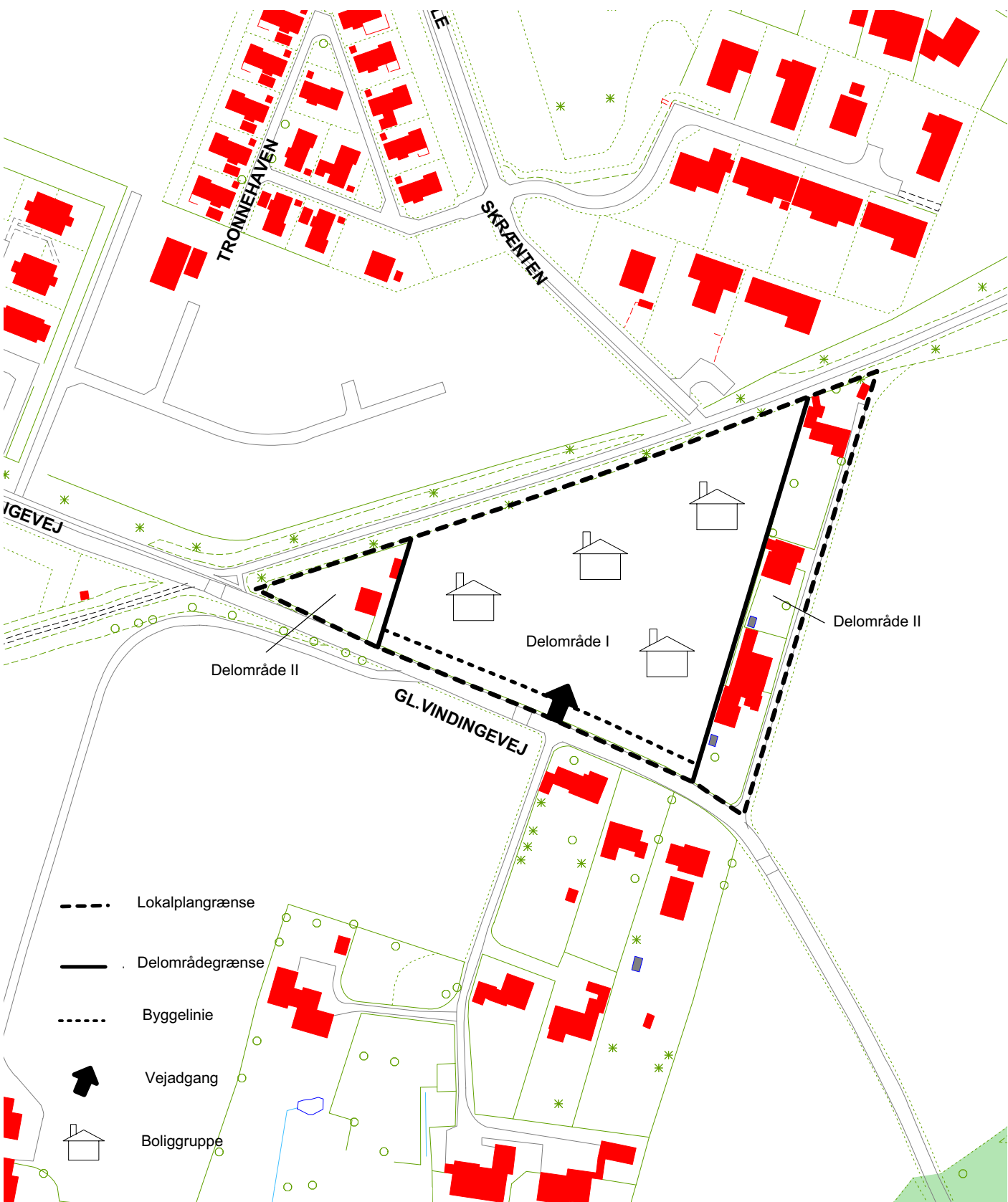
Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 17. december 2002 og tinglyst den 17. januar 2003



Lokalplangrænse



Delområdegrænse



Kortbilag 2 - Delområder, byggefeltet m.m. mål 1:2000

