



Indholdsfortegnelse

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund	4
Forhold til anden planlægning	5
Forsyningsforhold	5

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger	6
-----------------------------------	---

Lokalplanens bestemmelser

1.0 Lokalplanens formål	8
2.0 Område og zonestatus	8
3.0 Områdets anvendelse	8
4.0 Udstykninger	8
5.0 Vej- og stiforhold	8
6.0 Ledningsanlæg	8
7.0 Bebyggelsens omfang og placering	8
8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	9
9.0 Ubebyggede arealer	9
10.0 Brugerforening	9
11.0 Servitutter	9
12.0 Skovbyggelinie	9
13.0 Påtaleret	9
14.0 Vedtagelsespåtegning	9

Kortbilag 1, matrikelkort

Kortbilag 2, dispositionsplan

Kortbilag 3, byggefelter

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund

Lokalplanen omfatter Grønningen i Ravnekær. Grønningen er det fælles friareal mellem Ravnekær Øst - den gamle udstykning og Ravnekær Vest, som er den fortsatte udstykning af området mod vest.

Oprindeligt var Grønningen planlagt som et fælles friareal for hele Ravnekærområdet og skulle som sådan disponeres af grundejerforeningen eller et valgt brugerråd. Dette er aldrig blevet realiseret i sin oprindeligt tænkte form. Området drives i dag under Børne- og Kulturfællesskabet som fritids- og institutionsområde.

Området rummer kvarterets børnehave, et mindre antal kolonihaver samt en rideklub. Rideklubben, der er indrettet i den oprindelige Ravnekærgård, huser endvidere et mindre antal smådyr, der holdes som hobbydyr af beboere i området.

Grønningen fungerer fortsat som rekreativt område og grønt åndehul, til leg og ophold. Stierne gennem området forbinder de to boligområder med hinanden.

Rideklubben ønsker at udvide ridehallen, så den kan bruges til stævner. Børnehavens område er allerede udvidet væsentligt i forhold til den oprindelige institution. Det er derfor besluttet at opdatere plangrundlaget og gøre lokalplanen tidssvarende.



Kolonihavehus på Grønningen



Hestene i folden ved vandhullet

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanområdets anvendelse fastholdes til rekreative formål med mulighed for placering af offentlige institutioner og servicefunktioner fortrinsvis for kvarterets beboere.

Der skal skabes mulighed for at rideklubben kan etablere de nødvendige anlæg for at opretholde klubben og aktiviteten i området. Der gives med lokalplanen mulighed for en udvidelse af ridehallen og en ny tilkørselsvej til rideklubben.

Kolonihaverne i området sikres og der udlægges yderligere areal til en mindre udvidelse, såfremt der skulle blive behov herfor. Haverne reguleres fremover efter kolonihaveforbundets generelle regler, således at der ikke er særregler for dette område i forhold til de øvrige kolonihaveområder i kommunen.

Børnehaven, der siden den startede, er udvidet betydeligt bl.a.

med en udebørnehavegruppe, afgrænses arealmæssigt i forhold til, hvor der kan etableres indhegning af børnehaven. Institutionen tillægges et areal til parkering ved tilkørselsvejen Ravnekærlund.

Kørsel til Ravnekærgård skal ske over børnehavens område, indtil der bliver etableret en ny tilkørselsvej fra Bavnehøjallé til gården.

Under hensyn til Grønningens rekreative værdi skal hegning i forhold til institution og hestefolde ske, så stiforbindelserne gennem området ikke afbrydes.

Forhold til anden planlægning

Regionplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinierne i Regionplan 2001-2013 samt forslag til Regionplan 2005 - Fyn i forandring et område i vækst.

Kommuneplanen

Området er omfattet af rammebestemmelserne i Kommuneplan 2001, rammeområde 1.R.13.

Rammebestemmelserne fastlægger områdets anvendelse til rekreative formål. I området kan der desuden placeres offentlige servicefunktioner samt - i begrænset omfang - mindre dagligvareforretninger.

Jf. kommuneplanrammerne kan der opføres bebyggelse inden for de i en lokalplan fastlagte byggefeltet og med en max. bygningshøjde på 8,5 m.

Planlægning i kystzonen

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

Lokalplanområdet grænser op til det åbne land syd for Gl. Vindingevej. Der er ca. 800 m til Holckenhavn Fjord.

Lokalplanen ændrer ikke væsentligt på bebyggelsesmulighederne i området, der er omgivet af et 20 m bredt skov-plantébælte, hvorfor fremtidig bebyggelse ikke vil påvirke eller skæmme kystlandskabet.

Zonestatus

Området ligger i byzone.

Skovbyggelinie

Der er tinglyst fredskovspligt på skovbæltet nord for den vestlige udbygning af Ravnekærområdet mod Bøjdenvej. Jf. Naturbeskyttelseslovens § 17 må der ikke placeres bebyggelse inden for en afstand af 300 m fra skove.

Jr. Naturbeskyttelseslovens § 65 kan byrådet meddele dispensation fra skovbyggelinien til byggeri efter nærmere fastsatte regler. På kortudsnittet er vist 300 m linien i forhold til det i lokalplanen fastlagte byggefelt.

Miljøforhold

Lokalplanområdet er beliggende umiddelbart syd for Erhvervsområde Vest.

For at sikre en både visuel og miljømæssig adskillelse af erhverv i forhold til boliger og anden følsom anvendelse er der inden for lokalplanområdet etableret et bredt skovbeplantningsbælte mod Bøjdenvej. Erhvervsområdet er opdelt, således at de letteste erhvervstyper er placeret i randzonen mod naboområderne.

Det er byrådets skøn, at lokalplanområdet ikke vil blive påvirket af virksomhedsstøj, der overstiger gældende grænseværdier.



Forsyningsforhold

Vejforsyning

Den eksisterende vejbetjening af området sker via Ravnekærlund. Der gives med lokalplanen mulighed for at etablere en ny adgangsvej til Ravnekærgård fra Bavnehøjallé, således at trafikken til rideklubben kan separeres fra børnehavens ankomst- og parkeringsområde.

Der ændres ikke på adgangsforholdene for kolonihaverne.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af



Ridehallen set fra Bavnehøjallé

Nyborg Kommunes varmeplan og fastlagt til fjernvarmeforsyning.

Spildevand

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

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende inden for Nyborg Forsyning & Services forsyningsområde.

Elforsyning

Lokalplanområdet er beliggende inden for Energi Fyns forsyningsområde.

Lokalplanens retsvirkninger

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 Naturklagenævnet.

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

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af Deres klage, at De indbetaler et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende Dem en opkrævning på gebyret. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandling af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk.

Gebyret tilbagebetales, hvis De får helt eller delvis medhold i Deres klage.

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1.0 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

at fastlægge områdets anvendelse til rekreative formål med mulighed for indpasning af offentlige institutioner og servicefunktioner samt en mindre dagligvareforretning.

at sikre mulighed for forskellige former for friluft aktiviteter som f.eks. boldbaner, legeplads, kolonihaver, dyrehold og rideklub.

at sikre at området fortsat kan anvendes som friareal og grønt område for kvarterets beboere.

at eksisterende beplantning i videst muligt omfang bevares og videreføres.

at sikre stiforbindelser i og gennem området til nabo-områderne og aktiviteterne på Grønningen.

2.0 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 17 a , 17 y og 70 Vindinge By, Vindinge samt alle parceller der efter 1. januar 2005 udstykkes fra disse ejendomme.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

3.0 Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til rekreative formål med indpasning af fælleshus,

institutioner og servicefunktioner.

3.2 På kortbilag 3 er afgrænset areal til institution/børnehave og kolonihaver. Den gamle Ravnekærgård og området omkring den kan anvendes til dyrehold og rideklub. Den øvrige del af arealerne kan anvendes til beplantning, græsning, boldbaner og lignende,

4.0 Udstykning

4.1 Udstykning kan i princippet kun foretages som afgrænsning af de enkelte aktiviteter eller bygninger.

5.0 Vej- og parkeringsforhold

5.1 Veje og stier skal udlægges i princippet som vist på kortbilag 2.

Der kan etableres flere stier end de viste, såfremt kommunen skønner, der er behov herfor.

5.2 Vejes udformning og indretning skal godkendes af kommunen.

Stier skal udlægges i 3 m bredde med en fri gennemgangsbredde på min. 1,5 m.

Veje udlægges i 5 m bredde med min. 3 m kørebane.

5.3 Stierne gennem de grønne arealer skal etableres uden fast belægning og fremstå som trampede stier.

5.4 Anlæg og indretning af parkeringspladser skal ske efter

kommunens anvisning.

Antallet af parkeringspladser fastlægges ud fra en vurdering af behovet i forhold til den enkelte aktivitet.

6.0 Ledningsanlæg

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

6.2 Belysning af veje, pladser, stier og andre færdselsarealer må kun udføres som parkbelysning efter kommunens nærmere godkendelse.

6.3 Der må ikke opstilles nogen form for individuelle antenner. Parabolanter kan opstilles, under forudsætning af at de placeres i terræn.

7.0 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Bebyggelse skal placeres indenfor det på kortbilag 3 viste byggefelt.

Mindre bygninger som redskabsskure, halvtage til heste og lignende kan tillades i begrænset omfang uden for byggefeltet, hvis de indpasses i området og beplantningen.

Bebyggelse skal overholde en afstand på min. 5 m til veje og stier.

7.2 Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.

7.3 Intet punkt af en bygnings

ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter over terræn.

- 7.4 Tage skal udføres som symmetriske sadeltage. Tagfladers vinkel med det vandrette plan skal være mellem 25° og 45°.

Kolonihaverne

- 7.5 Særligt for kolonihaverne gælder, at bebyggelse skal placeres på den bagerste trediedel af grunden set fra havestien med en mindste afstand til skel på 2 m.

De gældende regler for bebyggelse i kommunens kolonihaver skal overholdes.

8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Bebyggelse skal generelt fremstå som samlede helheder.
- 8.2 Bebyggelsen omkring Ravnekærgård skal i materialer og farver tilpasses funktion og miljø omkring gården. Hvidkalkede staldbygninger eller stålhaller i tilpassede farver.
- 8.3 Bebyggelsen omkring børnehaven skal opføres i røde teglsten eller som svenskrøde træhuse.

Bebyggelse på børnehavens legeplads kan godkendes i andre materialer f.eks. tipier, halmhuse og lignende.

- 8.4 Øvrig bebyggelse som fælles hus og lignende skal opføres som træhuse og fremstå med svenskrøde facader og sorte tage.

Kolonihaverne

- 8.5 For kolonihaverne gælder at bebyggelse skal fremtræde i jordfarveskalaen.

- 8.6 Skiltning og reklamering må ikke finde sted uden kommunens godkendelse.

9.0 Ubebyggede arealer

- 9.1 Beplantningen langs områdets afgrænsning etableres som 10 m brede beplantningsbælter i princippet som vist på kortbilag 2.

Beplantningen skal etableres som skovplantning med løvfældende træer. Øvrige arealer udlægges i græs til græsning eller leg og ophold.

- 9.2 På arealer til græsning og omkring børnehaven må de levende hegn suppleres med trådhegn.

- 9.3 Der må indenfor lokalplanens område ikke ske henstilling af campingvogne, både, uindregistrerede motorkøretøjer og lastvogne.

Kolonihaverne

- 9.4 Ordensreglementet for kommunens kolonihaver skal overholdes.

10.0 Brugerforening

- 10.1 Der kan oprettes en brugerforening på Grønningen. Foreningen skal sammensættes, så de daglige brugere af Grønningen og grundejerforeningerne i Ravnekær er repræsenteret.

- 10.2 Foreningens vedtægter skal godkendes af byrådet. Foreningen kan tildeles kompe-

tence til at forestå disponering og brug af Grønningen.

11.0 Servitutter

- 11.1 Med lokalplanens endelige vedtagelse ophæves lokalplan nr. 69 lyst 10. maj 1991.

12.1 Skovbyggelinie

- 12.1 Der må ikke etableres anlæg eller bebyggelse indenfor lokalplanområdet inden for en afstand af 300 m fra fredskov, før Nyborg Kommune har meddelt dispensation fra skovbyggelinien.

13.0 Påtaleret

- 13.1 Påtaleret overfor nærværende lokalplan har alene Nyborg Byråd.

14.0 Vedtagelsespåtegning

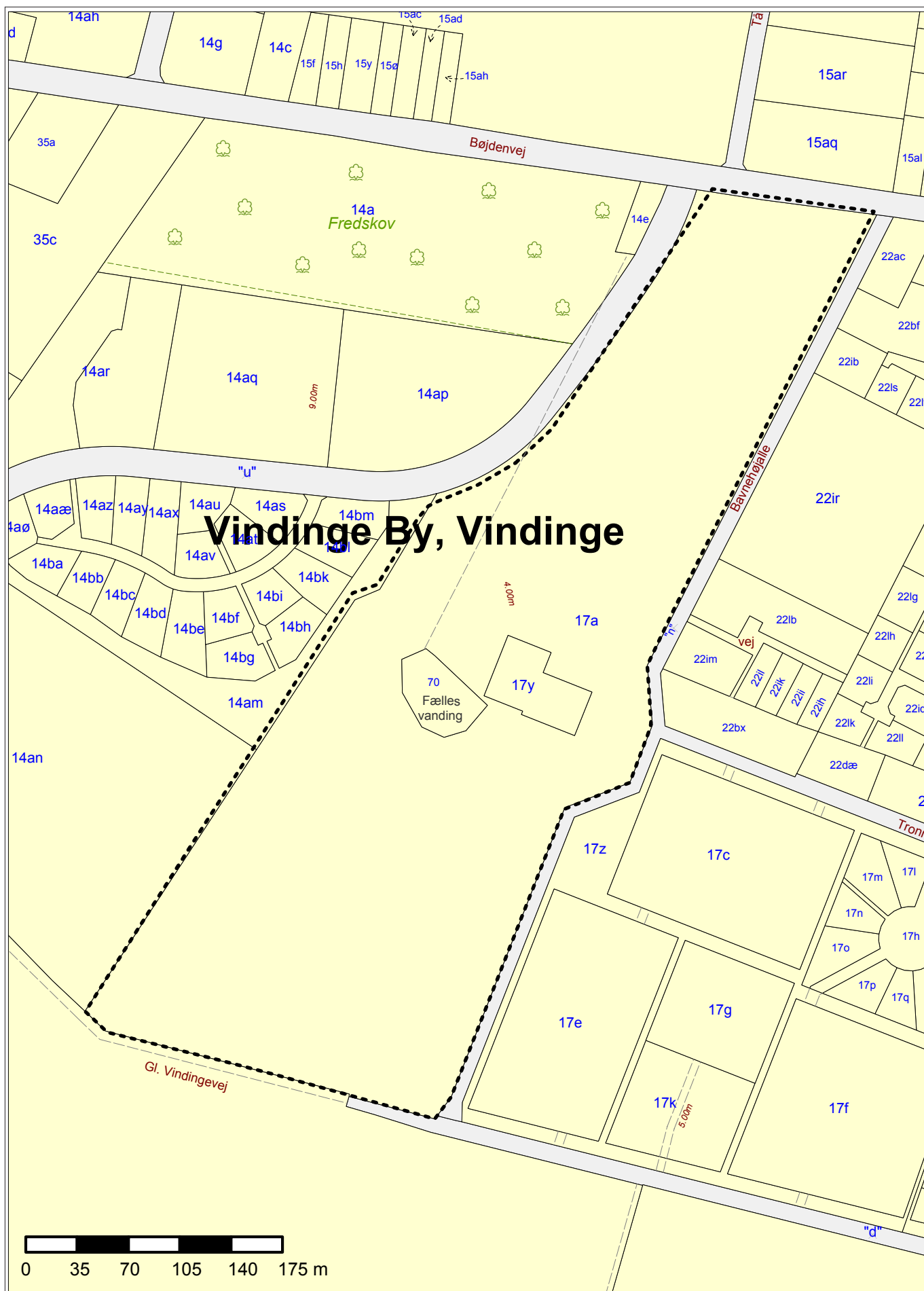
- 14.1 Således vedtaget endeligt af Nyborg Byråd den 12. september 2005.

P. b. v.

Jørn Terndrup
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør

Lokalplanen er tinglyst den 23. september 2005 og offentligt bekendtgjort den 27. september 2005.



Kortbilag 1 - Matrikelkort, lokalplanområdet





Kortbilag 3 - Byggefelter