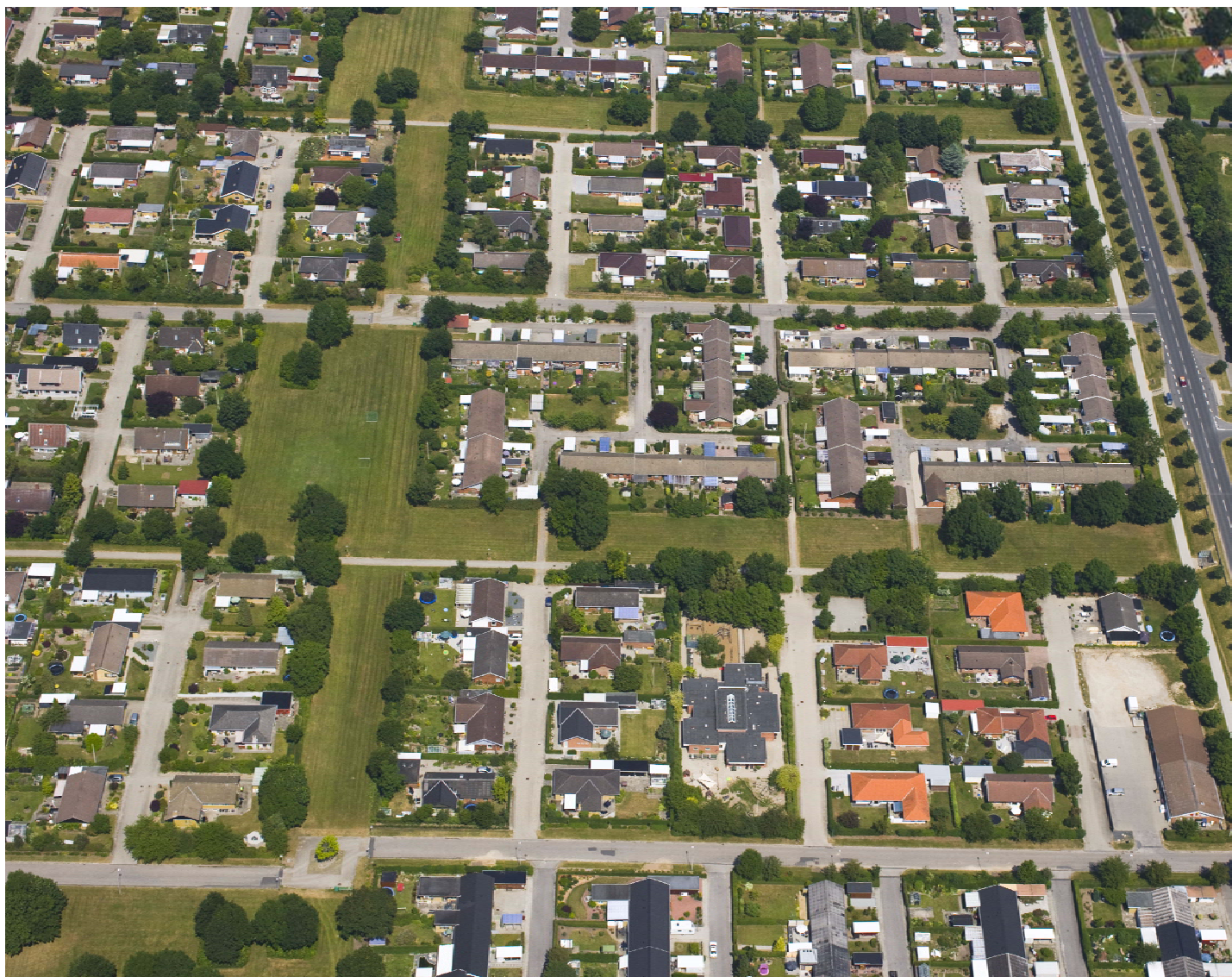




Lokalplan nr. 233

Skovparken i 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	6
Tilladelse fra andre myndigheder	10
Miljøvurdering	11
Lokalplanens retsvirkninger	12
Lokalplanens bestemmelser	
1.0 Formål	13
2.0 Område og zonestatus	13
3.0 Anvendelse	13
4.0 Udstykning	14
5.0 Vej-, sti- og parkeringsforhold	14
6.0 Bebyggelsens placering og omfang	15
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	17
8.0 Ubebyggede arealer og terræn	18
9.0 Grundejerforening	18
10.0 Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse	19
11.0 Aflysning af lokalplan/servitutter	19
Vedtagelsespåtegning	
Kortbilag 1 - Matrikelkort, lokalplanområdet	20
Kortbilag 2 - Anvendelse og bebyggelse	22
Kortbilag 3 - Beplantning	23
Bilag - Beplantningsplan	24

BAGGRUND

Skovparken er planlagt og etableret i 70'erne og er ofte nævnt som en meget gennemtænkt og planlagt udstykning, en af de bedste fra den tid. Hovedvægten er lagt på det grønne element, de store træer og de viltre buskaser i plantebælterne var en del af planen og navnet "Skovparken".

Udstykningen har en kvalitet som ønskes bevaret. For at undgå at kvaliteterne går tabt er det tid at genplanlægge udstykningen med de nødvendige tiltag til modernisering f.eks. udskiftning af beplantningen, der efter 30-40 år dels forsvinder pga. ælde, dels bliver fjernet fordi den bliver for voldsom.

Da Gjerding & Larsens Tegnastue planlagde udstykningen var det de rette linjer, de store grønne friarealer og beplantningsbælterne, der var styrende for området. Det ønskes fastholdt.

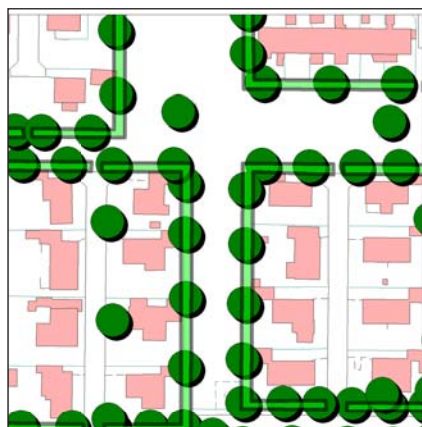
Fremtiden

Institut for fremtidsforskning har set på Danmarks tusindvis af parcelhuskvarterer fra 60'erne og første halvdel af 70'erne. De har fundet fælles træk for de fleste af disse kvarterer. Instituttet forudser at der er risiko for de kan udvikle sig til "parcelhusslum" ikke mindst pga. nedslidte, kedelige udearealer og et fattigt fælles liv. Der er behov for inspiration og initiativ til at gøre kvarterne mere bæredygtige og attraktive. Interessenter er først og fremmest beboerne og deres foreninger og netværk evt. med hjælp fra kommunen. *Foreningen Bæredygtige Byer og Bygninger (FBBB)*

Med lokalplanen fastholdes de væsentlige kvaliteter i området og der gives muligheder svarende til moderne byggeri med højere bebyggelsesprocenter, modernisering af byggeriet m.m. Området får således mulighed for at bevare værdierne uden at tiden står stille i kvarteret og bebyggelsen forældes og forslumles.



Eksempler på moderniseringer og valg af moderne materialer



4 m plantebælter med træer

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdets afgrænsning er vist på kortudsnit, side 5. Lokalplanen omfatter de eksisterende 6 vænger Egernevænget, Harevænget, Hjortevænget, Grævlingevænget, Rådyrvænget og Mårvænget, som friarealerne og det sydlige område med støjvolden.

Denne lokalplan ændrer ikke på områdets oprindelige struktur for veje, stier, beplantningsbælter og friarealer eller andre grundlæggende elementer. Lokalplanens bestemmelser skal opdateres og afløse bestemmelserne i byplanvedtægt nr. 4 og de servitutstiftende bestemmelser i skøderne.



Afgrænsning af lokalplan nr. 233

FORMÅL OG INDHOLD

Lokalplanen ændrer ikke på anvendelsen til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med et mindre område til butikker, serviceerhverv m.m. som vist på kortbilag 2.

Lokalplanen er alene en modernisering og opdatering af de gældende bestemmelser. Samtidig sikres områdets overordnede struktur og landskabsmæssige kvaliteter ved at bevare beplantningsplanen i overordnede træk, men med en revision af plantevalget.

Lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser moderniseres til Bygningsreglement 2010 med hensyn til bebyggelsesprocenter og beregningsgrundlag for disse.

I det gamle plangrundlag var der ikke indskrevet en materialeholdning til bebyggelse. I denne plan fastlægges få bestemmelser om materialer, men der skal gives mulighed for miljørigtige valg bl.a. solceller på tagflader.

[illegible]

Forud for lokalplanen har der været sendt udkast til ny beplantningsplan i høring blandt grundejerne.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan

I Kommuneplan 09 er lokalplanområdet beliggende indenfor rammeområde 1.B.2.

Område 1.B.20 er udlagt til Boligområde med mulighed for åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Med mindste grundstørrelse 800 m² og max. bygningshøjde 8,5 m, fordelingen af åben-lav og tæt-lav, 1 og 1½ etage er identisk med den eksisterende fordeling. De nye bebyggelsesprocenter er fastlagt til 30 og 35 for henholdsvis åben-lav og tæt-lav.

For at ændre de bebyggelsesregulerende bestemmelser svarende til Bygningreglement 2010 skal der udarbejdes kommuneplantillæg nr. 7 Derfor er forslag til kommuneplantillæg nr. 7 fremlagt til sideløbende med lokalplanforslaget.

Gældende byplanvedtægt

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende byplanvedtægt nr. 4 for området.

Zonestatus

Området ligger i byzone.

Planlægning i kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er beliggende 500 fra Storebælt og er derfor omfattet af bestemmelserne i Planlovens kapitel 2a, § 5a stk. 4 om planlægning i kystområdet.

Området er uden visuel kontakt med stranden da Teglværksskoven og Strandvænget ligger mellem stranden og Skovparken. Lokalplanområdet består af et eksisterende boligområde med bebyggelse under 8,5 m bygningshøjde. I forhold til den gældende byplanvedtægt nr. 4 gives der ikke muligheder for yderligere udstykning af nye grunde.

De fastsatte bebyggelsesprocenter for området er en videreførelse af hidtidige praksis, hvor bygningsreglementet har været fulgt for åben-lav bebyggelse og hvor deklARATIONERNE har været fulgt for tæt-lav bebyggelse.

Opdatering af plangrundlaget for Skovparken vurderes ikke at påvirke kystzonen visuelt eller på anden negativ måde.

Naturbeskyttelse, bygge- og beskyttelseslinjer

Grønne forbindelser

Skovparkens friarealer er vigtige for områdets dyreliv og



Områder omfattet af skovbyggelinje.

udgør i en vis forstand en slags grønt forbindelsesområde mellem de to skovarealer. Det er derfor vigtigt, at der fortsat er mulighed for passage og at der vælges planter til gavn for fugle- og dyrelivet.

Skovbyggelinje

Området er omfattet af skovbyggelinjer i forhold til Teglværks-skoven og Juelsbergskoven som vist på kortudsnit.

Naturstyrelsen anmodes om at reducere skovbyggelinjerne til lokalplangrænsen, således at bebyggelse i overensstemmelse med denne lokalplan ikke forudsætter dispensation fra skovbyggelinjen.

Beskyttet natur

Søen på friarealet i den nordlige del af lokalplanområdet er omfattet af naturbeskyttelsesloven og beskyttet mod tilstandsændringer. Ved jævnlig pleje af lokaliteten med oprensning og rydning af uønsket opvækst, opnås den biologisk mest værdifulde natur. Der forudsættes en dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3.

Trafikplan

Kollektiv trafikplanlægning

På Skaboeshusevej er der busforbindelse til Nyborg by og Nyborg station.

Vej- og stiplanlægning

Til hver stamvej er tilsluttet et antal vænger og stamvejene tilsluttes Skaboeshusevej.

Stisystemet er adskilt fra stamvejene i et selvstændigt forløb. Stisystemet er tilsluttet den dobbeltrettede cykel- og gangsti langs Skaboeshusevej. Stisystemet i området er af stor rekreativ værdi og yder stor sikkerhed for intern trafik blandt de bløde trafikanter.

Miljø

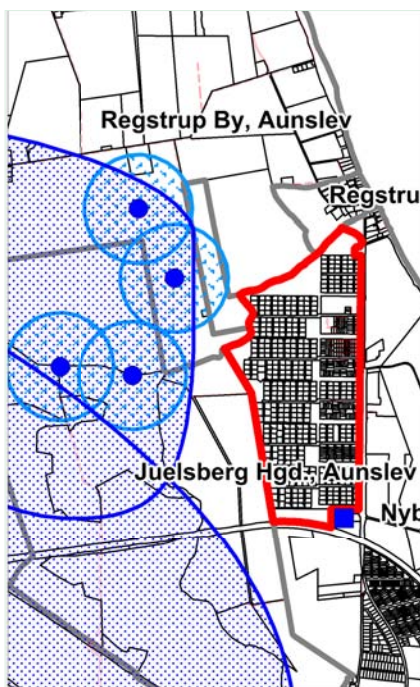
Trafikstøj i boligområder

Skovparken er belastet af trafikstøj fra motorvejen. Der er etableret støjvolde, og der arbejdes fortsat på løsninger for støjafskærmning af området. Ud over støjvoldene som er etableret og planlagt etableret arbejdes for en løsning med afskærmning på motorvejsbroen over Skaboeshusevej.

De i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 om støj fra veje fastsatte vejledende støjgrænseværdier, skal følges videst muligt. Støjgrænsen er angivet som 58 Lden, der er støjens

døgnvægtede middelværdi. Støjen fra aftenperioden (kl. 19 - 22) tillægge et genetillæg på 5 dB, og støjen i natperioden (kl. 22 - 07) får et genetillæg på 10 dB, inden middelværdien regnes ud.

Foranstående grænseværdier gælder ikke eksisterende bebyggelse, men de bruges som rettesnor for vurdering af acceptable forgold. Kommunen har der for planlagt en støjvold syd-vest for området og en løsning med støjabsorberende skærme langsmotorvejsbroen over Skaboeshusevej. Det forventes at disse tiltag vil afhjælpe en del af støjgenerne.



Indvindingsoplande og grundvandsboringer

Grundvandsinteresser

Skovparken ligger i et område med drikkevandsinteresser, hvor grundvandet skal beskyttes. Umiddelbart vest for området er 2 indvindingsoplande og 4 boringer, så beskyttelse af grundvandet har stor betydning og der bør ikke anvendes gift til ukrudtsbekæmpelse. Der bør alene anvendes biologiske og miljømæssigt acceptable løsninger ved vedligeholdelse af de grønne områder m.m.

Forsyning

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger i fjernvarmeområde, bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmenettet. Der kan suppleres med alternativ opvarmning f. eks solvarme efter gældende regler.

Kloak

Området er separatkloakeret og spildevand og regnvand skal 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.

Vand

Lokalplanområdet ligger i et område der forsynes med vand fra Nyborg Forsyning & Service.

El

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages af Energi Fyn.

Antenne

Skovparken har eget fællesantennesystem med radio, TV og bredbånd.

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.

Da det er et eksisterende udbygget boligområde fastlægges ikke krav om at lavenergibebyggelse, men der opfordres til på anden måde at minimere energiforbruget. Ved ombygning og modernisering kan der efterisoleres, suppleres med solvarme osv.

I Nyborg er fjernvarmen baseret på spildvarme og som sådan en bæredygtig udnyttelse af procesvarme fra bl.a. KommuneKemi. Mange vælger alligevel at have brændeovn som supplerende varmekilde. I så fald skal brændeovnen være svanemærket for at reducere luftforureningen mest mulig ved brug af brændeovnen.

I forhold til klimaproblematikken er det et problem, at stigning i vinternedbør og et fald i sommernedbør, 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 afhjælpe problemerne, er at regnvand fra tage nedsives til faskine med overløbsmulighed og at befæstede arealer på parkeringspladser og lignende etableres med belægninger, som muliggør nedsivning af regnvand, eksempelvis grus, græsarmeringssten og chaus-sésten.

På baggrund af en undersøgelse af de konkrete forhold i området er det muligt at etablere teknisk anlæg til opsamling af regnvand f.eks. udgravning til sø og imødegå eventuelle problemer ved store regnskyl.

Idekatalog - mulige tiltag til kvalitetsløft i parcelhus

I 2005 udgav Socialministeriet Fremtidens forstæder - kvarterløft med fokus på parcelhuskvarterene, der er udarbejdet af Institut for Fremtidsforskning. Bogen redegør for udviklingen, kommer med en del bud på styrker og svagheder og ikke mindst forslag til kvalitetsløft.



Det er muligt at udnytte solenergien uden at skæmme boligen væsentligt.

webadresse til bogen, der omhandler parcelhuskvarterenes fortid og fremtid: <http://www.iff.dk/doc/projekter/2005/parcelhus/doc/1.Hovedrapport.pdf>



Bogen indeholder også noget om proces og forslag til fremtidsværksted for interesserede ildsjæle som ønsker at gøre brug af viden og værktøjer til sit eget kvarter.

TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER

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.



MILJØVURDERING

Ved en indledende miljø-screening af lokalplanen er det vurderet, at planen ikke påvirker miljøet væsentligt, idet det er et eksisterende udbygget boligområde. Lokalplanens bestemmelser er en modernisering af bestemmelser fastlagt i byplanvedtægt fra 1972. Det er ikke sandsynligt, at lokalplanen vil have væsentlig indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser samt arkitektonisk og arkæologisk arv og det indbyrdes forhold mellem samtlige disse faktorer.

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 28. februar 2012.

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. Eventuel klage over retlige spørgsmål skal indgives skriftligt til:

Natur- og Miljøklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV.

Eller på mail: nmkn@nmkn.dk

Klagen skal være Natur- og Miljøklagenævnet i hænde inden 4 uger efter modtagelse af afgørelsen. Hvis De vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter modtagelsen af afgørelsen.

Vejledning til klageformular og gebyrordningen findes på www.nmkn.dk. Gebyret er p.t. 500 kr. for privat personer og 3.000 kr. for andre virksomheder, organisationer m.fl. Gebyret tilbagebetales, hvis De får helt eller delvis medhold i Deres klage.

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.

Dispensation fra lokalplanen

Planlovens §§ 19 og 20

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen (§1 formålsparagrafen og anvendelsen). Vide-regående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

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.

Eventuel klage over retlige spørgsmål skal indgives skriftligt til:

Natur- og Miljøklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV.

Eller på mail: nmkn@nmkn.dk

Klagen skal være Natur- og Miljøklagenævnet i hænde inden 4 uger efter modtagelse af afgørelsen. Hvis De vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter modtagelsen af afgørelsen.

Vejledning til klageformular og gebyrordningen findes på www.nmkn.dk. Gebyret er p.t. 500 kr. for privat personer og 3.000 kr. for andre virksomheder, organisationer m.fl. Gebyret tilbagebetales hvis De får helt eller delvis medhold i Deres klage.

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

1 FORMÅL

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boligformål, helårsbeboelse i form af åben-lav og tæt-lav enfamiliehusbebyggelse,
- at fastholde og bevare den overordnede grønne struktur med plantebælter og fælles friarealer,
- at bevare områdets overordnede struktur og disponering af veje, stier og friarealer.
- at fastlægge tidssvarende bebyggelsesregulerende bestemmelser, så området kan moderniseres uden at områdets karakter og attraktion mistes.



2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 med tilhørende matrikeltegnelse over omfattede matrikelnumre af Nyborg Markjorder samt alle parceller, der efter 1.11.2011 udstykkes fra disse.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone. Der ændres ikke på zoneforholdene.

3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål, åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Der kan i området etableres butikker- og serviceerhverv til områdets lokale forsyning indenfor det på kortbilag 2 viste område.

I den del af boligområdet, der er fastlagt til åben-lav bebyggelse, kan 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.

Endvidere kan der indpasses en børnehave.

- 3.2 På kortbilag 2 er fastlagt placeringen af åben-lav og tæt-lav bebyggelse samt friarealer og placeringen af butikker til lokalområdets forsyning.

§ 4 Udstykning

- 4.1 For åben-lav bebyggelse gælder, at ingen grund må udstykkes mindre end 800 m².
- 4.2 For tæt-lav bebyggelse skal det sikres, at den enkelte grund bliver på minimum 250 m².
- 4.3 Udstykning af grunde skal ske så plantebælterne er indeholdt i grundene. Plantebælterne kan ikke frastykkes.

5 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD

5.1 Stamveje

Stamvejene med forbindelse til Skaboeshusevej er udlagt i 12 m bredde.

Stamvejene skal fastholdes som facadeløse.

Stamveje er offentlige veje.

5.2 Vænger

Vængerne i områder med åben-lav bebyggelse er udlagt 8 m bredde.

Vængerne er private fællesveje.

5.3 Boligveje

Boligveje i områder med tæt-lav bebyggelse er udlagt i min. 7 m bredde.

Boligveje er private fællesveje.

5.4 Stier

Stisystemet består af fælles cykel- og gangstier som er udlagt i min. 5 m bredde.

Stierne er private fællesstier.

Kommunen vedligeholder det omkredsede stinet. Vist på bilag 2.

Stiforbindelse i Harevænget ved Skovparkens Børnehaven kan lukkes helt eller delvist efter gennemført procedure jf. lov om private fællesveje

Langs stamveje, på vænger og boligveje samt disses vendepladser må der principielt ikke parkeres. Ved særlige lejligheder, kan det nok ikke undgås, men må så forventes at ske med størst mulig hensyntagen.



Stamvej

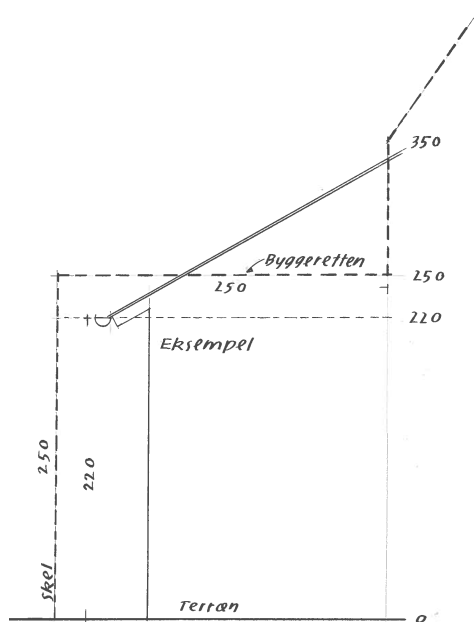


Sti



Eksempel på indkørsel til vænge med plantebælte

De bebyggelsesregulerende bestemmelser er fastlagt iht. Bygningsreglement 2010. Lokalplanens bestemmelser i dette afsnit gælder forud for de almindelige bestemmelser i Bygningsreglement 2010, kap. 2



Skitse til 6.2.5

På hvert matrikelnummer kan der opføres indtil 2 småbygninger, når betingelserne i nr. 1 -3 er opfyldt:

- 1) Arealet af den enkelte bygning må højst være 10 m².
- 2) Afstanden til andre bygninger på samme matrikelnummer skal være mindst 2,5 m.
- 3) Ingen del af bygningernes ydervægge eller tag må være højere end 2,5 m over terræn.

5.5 Parkering

I områder med åben-lav bebyggelse skal der udlægges 2 p-pladser på egen grund.

I områder med tæt-lav bebyggelse skal der udlægges 1½ p-plads pr. bolig. Fælles parkeringsanlæg skal anlægges med beplantning, belysning m.m. efter en samlet plan, som skal godkendes af vejmyndigheden.

Ved butikker/erhverv/institution skal der udlægges 1 p-plads pr. 25 m² erhvervsareal.

5.6 Belysning

Belysning på veje og stier ejes og drives af kommunen.

6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 På kortbilag 2 er angivet placering af åben-lav og tæt-lav bebyggelse samt område til butikker og erhverv. Endvidere er det angivet, hvor det er tilladt at bygge 1½ etage dvs. med udnyttet tagetage.

6.2 Åben-lav

6.2.1 For åben-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30.

6.2.2 Boliger, udestuer og overdækkede terrasser må ikke placeres nærmere skel end:
3 m fra skel mod vænger og vendepladser
6 m fra skel mod stamveje og fællesarealer

6.2.3 Garager og carporte, må ikke placeres nærmere skel end:
5 m fra skel mod vænger og vendepladser
4 m fra skel mod stamveje og fællesarealer (de 4 m udgør plantebæltet)

6.2.4 Udhuse, overdækninger og småbygninger på højst 10 m² må ikke placeres nærmere skel end:
3 m fra skel mod vænger og vendepladser
4 m fra skel mod stamveje og fællesarealer (de 4 m udgør plantebæltet)

6.2.5 Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger med saddeltag må opføres med max. højde på 4,5 m og en højde til overkant tagrende på 2,2 m stigende til en maks. højde på 3,5 m i en afstand af 2,5 m fra skel. En gavl skal holdes mindst 2,5 m fra skel. Kravet om en maks. højde til overkant tagrende på 2,2

m gælder i hele skelbræmmen. (se skitse)

6.2.6 Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med mindre det på kortbilag 2 er i område for bebyggelse med udnyttet tagetage.

6.2.7 Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

6.2.8 De 4 m plantebælter skal friholdes for bebyggelse og faste anlæg herunder brændeskure, udhuse, drivhuse og lignende.

6.3 Tæt-lav

Deklarationerne kan ses på www.tinglysning.dk hvor der kan forespørges på matrikelnummer eller oplysningerne kan indhentes fra kommunens Teknik- og Miljøafdeling.

6.3.1 For tæt-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 35.

6.3.2 I områder med tæt-lav bebyggelse skal tilbygninger og carporte m.m. placeres i henhold til de tinglyste deklamationer for den samlede bebyggelse indenfor storparcellen.

6.3.3 Nye boliger må ikke placeres nærmere skel end:
3 m fra skel mod vænger, boligveje og vendepladser
6 m fra skel mod stamveje og fællesarealer
eller efter godkendt bebyggelsesplan

6.3.4 Ved ny tæt-lav bebyggelse skal der tinglyses en deklamation, som angiver rammerne for placering, omfang og udformning af tilbygninger, udestuer, carporte og udhuse m.m.

6.3.5 Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med mindre det på kortbilag 2 er i område for bebyggelse med udnyttet tagetage.

6.3.6 Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

6.3.7 I husenes baghave kan der opføres indtil 2 småbygninger, når betingelserne i nr. 1 -3 er opfyldt:

1) Arealet af den enkelte bygning må højst være 10 m².

2) Afstanden til andre bygninger på samme matrikelnummer skal være mindst 2,5 m.

3) Ingen del af bygningernes ydervægge eller tag må være højere end 2,5 m over terræn.

6.3.8 De 4 m plantebælter skal friholdes for bebyggelse og faste anlæg herunder brændeskure, udhuse, drivhuse, låger og lignende.

6.4 Butikker, erhverv og institutioner

6.4.1 For butikker, erhverv, institutioner m.m. må bebyggelsesprocenten ikke overstige 45.

6.4.2 Bygninger må ikke placeres nærmere end 3 m fra skel mod vænger og 6 m fra skel mod stamveje og fællesarealer.

6.4.3 Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med mindre det på kortbilag 2 er i område for bebyggelse med udnyttet tagetage.

6.4.4 Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

6.4.5 De 4 m plantebælter skal friholdes for bebyggelse og faste anlæg herunder brændeskure, udhuse, drivhuse, låger og lignende.



Eksempel solceller lagt på tagfladen.

Der må gerne bruges råglas, slebne ruder og lignende i baderum m.m. Men buede glas og og f.eks. blåtonede ruder er ikke tilladt.

Er man generet af støj kan der med fordel skiftes til lydvinduer, hvis man står foran en udskiftning pga. af ælde.

Parcelhuse fra '70erne er tidstypiske i valg af materialer, arkitektur og indretning. I disse år hvor mange ønsker at modernisere deres hus, sætte deres eget præg osv. bør man gøre sig sine overvejelser:

- Istandsættelser og fastholdelse af det oprindelige udtryk,
 - Modernisering til nutidigt udtryk,
 - Ombygning til fremtidigt udtryk
- Er du i tvivl, kan du få arkitektbistand i de fleste kreditforeninger.*

7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1 Facader skal fremstå i lødige materialer og farver. Der må ikke anvendes stærke farver (f.eks. pink og turkis) eller selvlysende farver (f.eks. neongul og -grøn).

Der må opsættes solceller/-paneler på facaden, såfremt de opsættes plant/parallelt med vægfladen og er uden blanke og reflekterende overflader.

7.2 Tagbeklædning skal være af lødige materialer uden reflekterende overflader.

Der må etableres solceller/-fangere i tagfladen, såfremt de ligges plant/parallelt med tagfladen og er uden blanke og reflekterende overflader.

7.3 Vinduer skal være med klart, plant glas.

Der må ikke anvendes spejlglas, tonede ruder eller ske afblænding af vinduer med plader, uigennemsigtig film eller lignende.

7.4 Der må ikke opsættes udvendige antenner på bygninger. Paraboler må kun placeres på terræn.

7.5 Materialer og farver på garager og carporte skal tilpasses huset, så det fremstår som en helhed.

7.6 Materialer og farver for småbygninger herunder skure og udhuse skal tilpasses huset, så det fremstår som en helhed

8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN

8.1 Fælles friarealer

De fælles friarealer er angivet på kortbilag 2. De består af åbne grønne områder med enkelt træplantninger i grupper samt græsrabatter langs veje og stier.

I området er placeret pladser/genbrugsøer til indsamling af genanvendelige materialer.

Friarealerne kan indrettes til leg og ophold efter fælles godkendelse mellem Skovparkens Grundejerforening og Nyborg Kommune.

Der kan etableres tekniske anlæg på dele af de fælles friarealer f.eks. støjafskærmning, kunstige søer til opsamling af regnvand og lignende.

8.2 Private grunde

Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 25 cm i en afstand mindre end 2 m fra skel.

Der må ikke på grundene findes beplantninger, der ved skygge eller kraftig vækst er til væsentlig gene for naboerne.

8.3 Mod stamveje og fælles friarealer udlægges et 4 m bredt beplantningsbælte som skal friholdes for belægnings, fasteanlæg og bebyggelse. Plantebælterne er vist på kortbilag 3.

Plantebæltet skal beplantes af grundejerne efter en af Skovparkens Grundejerforening og Nyborg Kommune godkendt beplantningsplan. Beplantningsplan af xx.xx. xxxx er indsat som bilag.

8.4 4 m fra skel på indvendig side af plantebæltet må der etableres et max.1,4 m højt fast hegn.

Mod vænger og boligveje må etableres levende hegn jf. hegnslovens bestemmelser. Der må ikke etableres faste hegn, dog tillades faste hegn i 1,1 m højde som f.eks. stakit eller smedjern som er åbne hegns typer.

9 GRUNDEJERFORENING

9.1. Skovparkens Grundejerforening skal forestå finansiering, administration, vedligeholdelse, drift og renholdelse af stier, hegn og beplantning samt fælles friare-

Den foreløbigt seneste beplantningsplan er indsat som bilag bagerst i lokalplanen, man skal dog være opmærksom på at planen ad åre kan revideres, når det bare ikke vedrører bestemmelser fastlagt i denne lokalplan.

Genevirkninger fra store og kraftige vækster er bl.a. problemer som rødder i kloakker, rødder der ødelægger belægnings og fundamenter m.m.

Er terrassen vendt, så man føler sig generet af trafikstøj, kan man med fordel lave et lukket hegn omkring den nære terrasse, sætte en intern havemur, som man kan opholde sig bag eller lignende.

Plankeværker og andre høje lukkede hegn bidrager til utryghed. Der er stor trykthed forbundet med at kunne se og blive set.

Skovparkens Grundejerforening er etableret fra udstykningens start i 70'erne ved at der pålagt medlemspligt i skøderne. Grundejerforeningens vedtægter kan ses på hjemmesiden www.grf-skovparken.dk. Her kan ligeledes ses info om Skovparkens Antenneforening og bredbånd.

aler, idet vængerne henligger som private fællesveje og vedligeholdes af de enkelte vængers lodsejere i fællesskab.

10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE

- 10.1 Boligbebyggelse skal være tilsluttet offentligt spildevandsanlæg.

11 AFLYSNING AF BYPLANVEDTÆGT/LOKALPLAN

- 11.1 Byplanvedtægt nr. 4 for en del af Nyborg Avlgårds jorder aflyses og erstattes af denne lokalplan.
- 11.2 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.
- 11.3 Servitutter/deklARATIONER til disponering og indretning af parceller til tæt-lav boligbebyggelse aflyses ikke.

Harevænget 1 - 79 ulige numre
Hjortevænget 1 - 79 uligenumre
Grævlingevænget 1 - 83 og 2 - 98
Rådyrvænget 1 - 99 og 2 - 110B

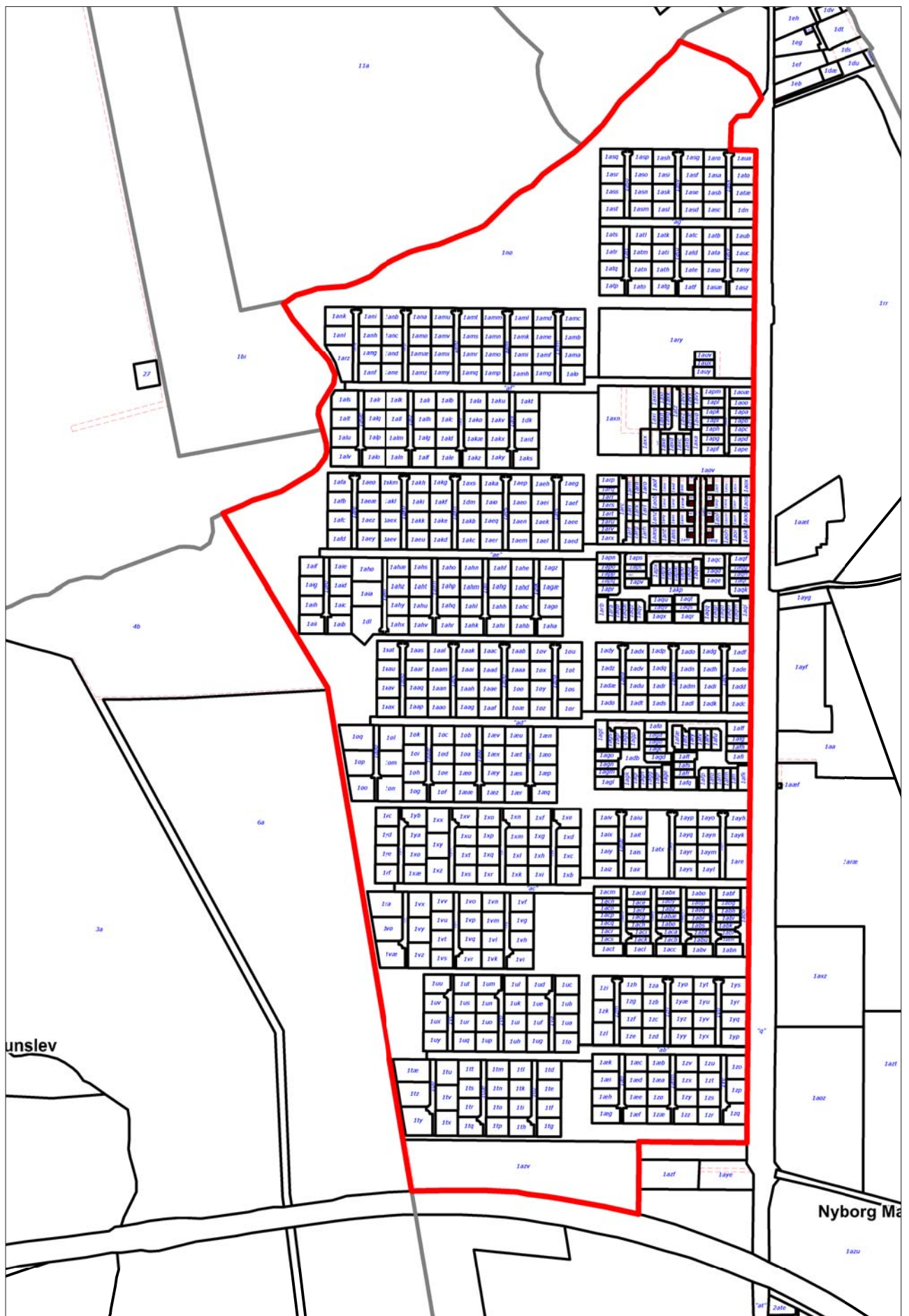
VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag godkendt af byrådet 14. februar 2012 til offentlig fremlæggelse fra den 28. februar til den 28. april 2012 vedtages således endeligt af Nyborg Byråd den 19. juni 2012.

P. b. v.

Erik Christensen
Borgmester

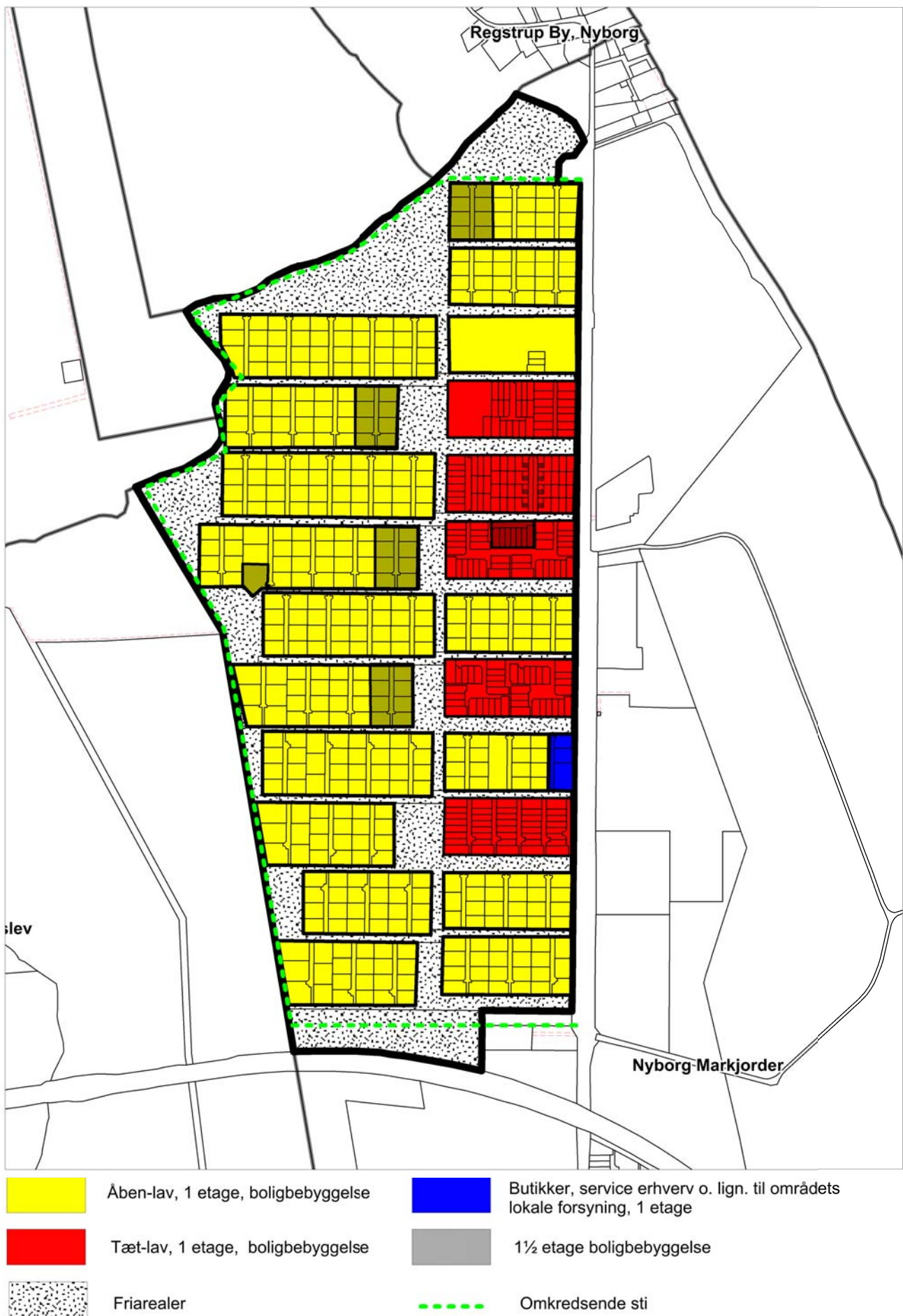
/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør



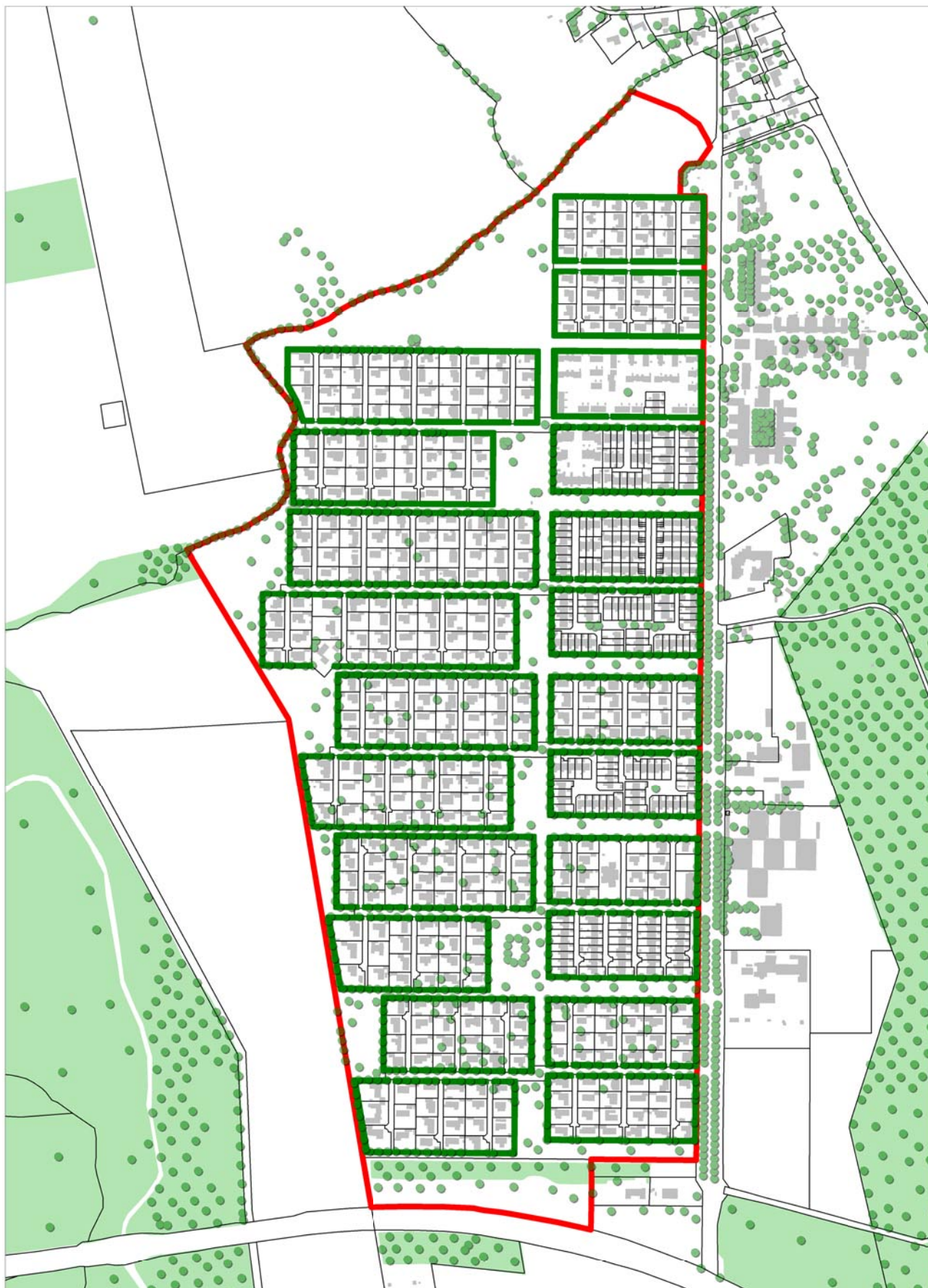
Følgende matrikelnumre i Skovparken, er omfattet af nærværende lokalplan:

1aba, 1abb, 1abc, 1abd, 1abe, 1abf, 1abg, 1abh, 1abi, 1abk, 1abl, 1abm, 1abn, 1abo, 1abp, 1abq, 1abr, 1abs, 1abt, 1abu, 1abv, 1abx, 1aby, 1abz, 1abæ, 1abø, 1aca, 1acb, 1acc, 1acd, 1ace, 1acf, 1acg, 1ach, 1aci, 1ack, 1acl, 1acm, 1acn, 1aco, 1acp, 1acq, 1acr, 1acs, 1act, 1adb, 1adc, 1add, 1ade, 1adf, 1adg, 1adh, 1adi, 1adk, 1adl, 1adm, 1adn, 1ado, 1adp, 1adq, 1adr, 1ads, 1adt, 1adu, 1adv, 1adx, 1ady, 1adz, 1adæ, 1adø, 1aea, 1aeb, 1aec, 1aed, 1aee, 1aef, 1aeg, 1aeh, 1aei, 1aek, 1ael, 1aem, 1aen, 1aéo, 1aep, 1aeq, 1aer, 1aes, 1aet, 1aeu, 1aev, 1aex, 1aey, 1aez, 1aæ, 1aø, 1afa, 1afb, 1afc, 1afd, 1afe, 1aff, 1afg, 1afh, 1afi, 1afk, 1afl, 1afm, 1afn, 1afo, 1afp, 1afq, 1afr, 1afs, 1aft, 1afu, 1afv, 1afx, 1afy, 1afz, 1afæ, 1afø, 1aga, 1agb, 1agc, 1agd, 1age, 1agf, 1agg, 1agh, 1agi, 1agk, 1agl, 1agm, 1agn, 1ago, 1agp, 1agq, 1agr, 1ags, 1agt, 1agz, 1agæ, 1agø, 1aha, 1ahb, 1ahc, 1ahd, 1ahe, 1ahf, 1ahg, 1ahh, 1ahi, 1ahk, 1ahl, 1ahm, 1ahn, 1aho, 1ahp, 1ahq, 1ahr, 1ahs, 1aht, 1ahu, 1ahv, 1ahx, 1ahy, 1ahz, 1ahæ, 1ahø, 1aia, 1aib, 1aie, 1aid, 1aie, 1aif, 1aig, 1aih, 1aii, 1aik, 1ail, 1aim, 1ain, 1aio, 1air, 1ais, 1ait, 1aiu, 1aiv, 1aix, 1aiy, 1aiz, 1aiæ, 1aiø, 1aka, 1akb, 1akc, 1akd, 1ake, 1akf, 1akg, 1akh, 1aki, 1akk, 1akl, 1akm, 1akn, 1ako, 1akp, 1akq, 1akr, 1aks, 1akt, 1aku, 1akv, 1akx, 1aky, 1akz, 1akæ, 1akø, 1ala, 1alb, 1alc, 1ald, 1ale, 1alf, 1alg, 1alh, 1ali, 1alk, 1all, 1alm, 1aln, 1alo, 1alp, 1alq, 1alr, 1als, 1alt, 1alu, 1alv, 1alx, 1aly, 1alz, 1alæ, 1alø, 1ama, 1amb, 1amc, 1amd, 1ame, 1amf, 1amg, 1amh, 1ami, 1amk, 1aml, 1amm, 1amn, 1amo, 1amp, 1amq, 1amr, 1ams, 1amt, 1amu, 1amv, 1amx, 1amy, 1amz, 1amæ, 1amø, 1ana, 1anb, 1anc, 1and, 1ane, 1anf, 1ang, 1anh, 1ani, 1ank, 1anl, 1anm, 1ann, 1ano, 1anp, 1anq, 1anr, 1ans, 1ant, 1anu, 1anv, 1anx, 1any, 1anz, 1anæ, 1anø, 1aoa, 1aob, 1aoc, 1aod, 1aoe, 1aof, 1aog, 1aoh, 1aoi, 1aok, 1aol, 1aom, 1aon, 1aoo, 1aop, 1aoq, 1aor, 1aos, 1aot, 1aou, 1aov, 1aox, 1aoz, 1aoæ, 1aoø, 1apa, 1apb, 1apc, 1apd, 1ape, 1apf, 1apg, 1aph, 1api, 1apk, 1apl, 1apm, 1apn, 1apo, 1app, 1apq, 1apr, 1aps, 1apt, 1apu, 1apv, 1apx, 1apy, 1apz, 1apæ, 1apø, 1aqa, 1aqb, 1aqc, 1aqd, 1aqe, 1aqf, 1aqq, 1aqh, 1aqi, 1aqk, 1aql, 1aqm, 1aqn, 1aqo, 1aqp, 1aqq, 1aqr, 1aqs, 1aqt, 1aqu, 1aqv, 1aqx, 1aqy, 1aqz, 1aqæ, 1aqø, 1ara, 1arb, 1arc, 1ard, 1are, 1arf, 1arg, 1arh, 1ari, 1ark, 1arl, 1arm, 1arn, 1aro, 1arp, 1arq, 1arr, 1ars, 1art, 1aru, 1arv, 1arx, 1ary, 1arz, 1arø, 1asa, 1asb, 1asc, 1asd, 1ase, 1asf, 1asg, 1ash, 1asi, 1ask, 1asl, 1asm, 1asn, 1aso, 1asp, 1asq, 1asr, 1ass, 1ast, 1asu, 1asv, 1asx, 1asy, 1asz, 1asæ, 1asø, 1ata, 1atb, 1atc, 1atd, 1ate, 1atf, 1atg, 1ath, 1ati, 1atk, 1atl, 1atm, 1atn, 1ato, 1atp, 1atq, 1atr, 1ats, 1att, 1atu, 1atv, 1atx, 1aty, 1atz, 1atæ, 1atø, 1aua, 1aub, 1auc, 1auv, 1aux, 1auy, 1avv, 1avx, 1avy, 1avz, 1avæ, 1avø, 1axa, 1axb, 1axc, 1axd, 1axe, 1axf, 1axg, 1axh, 1axi, 1axk, 1axl, 1axm, 1axn, 1axs, 1axx, 1ayh, 1ayk, 1ayl, 1aym, 1ayn, 1ayo, 1ayp, 1ayq, 1ayr, 1ays, 1ayt, 1azv, 1aæu, 1aæv, 1aæx, 1aæy, 1aæz, 1aææ, 1aæø, 1aøa, 1aøb, 1aøc, 1aød, 1aøe, 1aøf, 1aøg, 1aøh, 1aøi, 1aøk, 1aøl, 1aøm, 1aøn, 1aøo, 1aøp, 1aøq, 1aør, 1aøs, 1aøt, 1aøu, 1aøv, 1dk, 1dl, 1dm, 1dn, 1nø, 1td, 1te, 1tf, 1tg, 1th, 1ti, 1tk, 1tl, 1tm, 1tn, 1to, 1tp, 1tq, 1tr, 1ts, 1tt, 1tu, 1tv, 1tx, 1ty, 1tz, 1tæ, 1tø, 1ua, 1ub, 1uc, 1ud, 1ue, 1uf, 1ug, 1uh, 1ui, 1uk, 1ul, 1um, 1un, 1uo, 1up, 1uq, 1ur, 1us, 1ut, 1uu, 1uv, 1ux, 1uy, 1uz, 1uæ, 1uø, 1va, 1vb, 1vc, 1vd, 1ve, 1vf, 1vg, 1vh, 1vi, 1vk, 1vl, 1vm, 1vn, 1vo, 1vp, 1vq, 1vr, 1vs, 1vt, 1vu, 1vv, 1vx, 1vy, 1vz, 1væ, 1vø, 1xa, 1xb, 1xc, 1xd, 1xe, 1xf, 1xg, 1xh, 1xi, 1xk, 1xl, 1xm, 1xn, 1xo, 1xp, 1xq, 1xr, 1xs, 1xt, 1xu, 1xv, 1xx, 1xy, 1xz, 1xæ, 1xø, 1ya, 1yb, 1yc, 1yd, 1ye, 1yf, 1yg, 1yh, 1yi, 1yk, 1yl, 1ym, 1yn, 1yp, 1yq, 1yr, 1ys, 1yt, 1yu, 1yv, 1yx, 1yy, 1yz, 1yæ, 1yø, 1za, 1zb, 1zc, 1zd, 1ze, 1zf, 1zg, 1zh, 1zi, 1zk, 1zl, 1zm, 1zn, 1zo, 1zp, 1zq, 1zr, 1zs, 1zt, 1zu, 1zv, 1zx, 1zy, 1zz, 1zæ, 1zø, 1æa, 1æb, 1æc, 1æd, 1æe, 1æf, 1æg, 1æh, 1æi, 1æk, 1æl, 1æm, 1æn, 1æo, 1æp, 1æq, 1ær, 1æs, 1æt, 1æu, 1æv, 1æx, 1æy, 1æz, 1ææ, 1æø, 1øa, 1øb, 1øc, 1ød, 1øe, 1øf, 1øg, 1øh, 1øi, 1øk, 1øl, 1øm, 1øn, 1øo, 1øp, 1øq, 1ør, 1øs, 1øt, 1øu, 1øv, 1øx, 1øy, 1øz, 1øæ, 1øø, 1aaa, 1aab, 1aac, 1aad, 1aae, 1aaf, 1aag, 1aah, 1aai, 1aak, 1aal, 1aam, 1aan, 1aao, 1aap, 1aaq, 1aar, 1aas, 1aat, 1aau, 1aav, 1aax, 1aay, 1aaz, 1aaæ, 1aaø, 7000ab, 7000ac, 7000ad, 7000ae, 7000af og 7000ag alle Nyborg Markjorder.

Matrikelfortegnelse til kortbilag 1



Kortbilag 2 - anvendelse og bebyggelse



Kortbilag 3 - beplantning

Ny beplantningsplan

vedtaget juni 2012

Plantebælter omkring parcellerne:

Den oprindelige plan foreskrev forskellige beplantninger i henholdsvis

- plantebælter langs stier, grønne områder og veje
- plantebælter langs stamveje.

Ved denne revision af beplantningsplanen foreslås ens retningslinjer for disse 2 beplantninger.

De udlagte plantebælter har en bredde på 4 meter. I disse arealer skal der være beplantet eller græs efter følgende retningslinjer:

Plantebælter

Plantebæltet bestod oprindeligt af 3 rækker planter. Senere blev tilladt at reducere til 2 rækker planter, dog således at ydersiden SKAL være beplantet. Der er altså mulighed for, at "rækken" mod havesiden (1,33 m) kan erstattes med græs eller f.eks. anvendes til køkkenhave eller blomsterbed.

Træer

I den oprindelige plan er foreskrevet et træ for hver 5 meter midt i plantebæltet. Fremover skal der på hver langside ved hver grund være minimum 2 træer, der er over 3,5 meter høje. Der kan frit vælges blandt de listede arter. Afstanden mellem træerne må være max. 12 meter. Træerne skal fremstå med en naturlig kroneform.

Buske

I den oprindelige plan er foreskrevet, at der skal varieres for hver 4. plante. Dette er oprindeligt gjort for at skabe varierede og naturlige beplantninger. Fremover er det tilladt kun at anvende én buskart, der skal dog varieres i 1. 2. og 3. række, så det ikke fremstår som 3 hække. Yderste række kan klippes som hæk. Alternativt kan klippes som pur ved valg af kun en planteart i hele plantebæltets bredde.

De listede buskarter kan frit vælges evt. kombineret med bunddække. (*Hybenrosen er udtaget af listen da den nu betegnes som landskabsukrudt, er uønsket og bør bekæmpes.*)

Firkant-beplantninger i fællesarealer

Disse skal i følge oprindelig beplantningsplan bestå af lystræerne Ask, Stilkeg og Spidsløn. Fodposen under træerne skal bestå af fjeldribs og stikkelsbær. (*Hybenrosen udgår da den er sat på listen over uønskede planter i Danmark*)

Disse firkant-beplantninger foreslås bevaret med det udtryk, som de har. Dette for at bevare det naturlige udtryk, som får Skovparken til at falde ind i det omgivende landskab.

Hvis enkelte trægrupper er placeret således, at de med tiden er til stor gene for nabo-lodsejerne, kan grundejerforeningen beslutte at fælde samtlige træer i trægruppen mod at der efterfølgende efterplantes med 5 stk. træer i en størrelse og med en sådan pleje, at der står 5 vækstkraftige træer i trægruppen herefter.

Træer (overstandere)

Stilkeg	Quercus robur
Ask	Fraxinus excelsior
Spidsløn	Acer platanoides
Tjørn	Crataegus oxyacantha
Bredbladet røn	Sorbus latifolia
Alm. røn	Sorbus aucuparia
Avnbøg	Carpinus betulus
Alm. hæg	Prunus padus
Vild æble	Malus sylvestris
Fuglekirsebær	Prunus avium
Paradisæble	Malus pumila
	"John Downie"
El	Alnus viridis
Vortebirk	Betula pendula

Buske

Stikkelsbær	Golden Lion
Slåen	Prunus Spinosa
Liguster	Ligustrum vulgaris
	atrovirens
Kornel	Cornus Mas
Syren	Syringa Vulgaris
Karolinerose	Rosa Carolina
Æblerose	Rosa Eglanteria
Kvæde	Chaenomeles Japonica
Fjeldribs	Ribes alpinum
Benved	Euonymus europaeus
Dunet gedeblad	Lonicera xylosteum
Hassel	Corylus avellana
Kalkved	Viburnum opulus
Lamarcks Bærmispel	Amelanchier lamarckii
Paradisæble/ Sargents æble	Malus sargentii
Bøg	Fagus Silvatica
Uægte Jasmin,	Pibeved
Forsythia	Forsythia Eurpaea
Snedrivebusk	Spiraea Grefsheim
Have ribs	Ribes rubrum
Vild ribs	Ribes spicatum
Solbær	Ribes nigrum

Bunddække

Almindelig hasselurt	Asarum Europaeum
Liden Singrøn	Vinca Minor
Tyttebær	Vaccinium vitis-idaea
Almindelig blåbær	Vaccinium myrtillus



- Træer (afstand max. 12 meter)
- x Buske (afstand ca. 1 meter)

Illustration af 4 meter plantebælte



Nyborg
KOMMUNE

Torvet 1
5800 Nyborg
www.nyborg.dk

Offentlig bekendtgørelse af lokalplan nr. 296 for 'Strandhøjen' – Boligbebyggelse og park ved Skaboeshusevej i Nyborg og kommuneplantillæg nr. 12 til Kommuneplan 2017

Byrådet har 28. maj 2019 vedtaget lokalplan nr. 296 for 'Strandhøjen' – boligbebyggelse og park ved Skaboeshusevej i Nyborg og kommuneplantillæg nr. 12 til Kommuneplan 2017 endeligt. Den endelige vedtagelse er offentliggjort på kommunens hjemmeside 4. juni 2019. Planerne kan ses på Nyborg Kommunes hjemmeside.

Planernes indhold

Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre opførelse af bebyggelse til boligformål efter nedrivning af den tidligere forsorgsinstitution Strandvænget. Lokalplanen muliggør 26.000 m² nybyggeri ud over det eksisterende fælleshus og garager. Lokalplanen fastsætter ligeledes rammer for bevaring af den offentlige park, som er indbefattet i projektområdet.

Med lokalplanen sikres at offentligheden fortsat kan færdes til og i parken, og at man fastholder de grønne kiler, der forbinder parken med Skaboeshusevej.

Lokalplanen indeholder bygningsbestemmelser for området, samt afgrænsning af byggefelter, derudover præciseres højder og udtryk for en ny bebyggelse.

Lokalplanen opsætter bestemmelser der sikre indkig til parken fra Skaboeshusevej, samt at parken fremadrettet vil fortsætte som offentlig park i den udstrækning som den har i dag.

Kommuneplantillægget er udarbejdet for at muliggøre 26.000 m² nybyggeri i form af etage og tæt-lav boligbebyggelse. fordelt på 4 byggefelter. Samt at sikre parken, således der ikke kan bebygges på disse arealer. Kommuneplanen indeholder ligeledes rammer for en ny offentlig parkeringsplads til parkens gæster.

Kommuneplantillægget udlægger 3 ramme området. Et område udlægges til boligbebyggelse i form af tæt-lav eller etageboliger, bebyggelsesprocenten sættes til 60. Et område udlægges til rekreative formål i form af park. Det sidste område udlægges til teknisk anlæg i form af parkering.

Lokalplan nr. 296 afløser lokalplan nr. 28 og lokalplan nr. 233 afløses for så vidt angår denne lokalplans område, som afgrænset på planens Kortbilag 1.

Ændringer i forhold til forslaget

I forbindelse med høringsperioden har vi modtaget 13 indsigelser. Planen er derfor ændret i forhold til det forslag, der har været fremlagt i høringsperioden. Ændringerne omfatter:

- En mere uddybende beskrivelse af bæredygtighedsprincipperne i lokalplanen.
- Tilføjelse af § 6.19. inden for byggefelt 3 indskrives en 25 meters byggelinje, målt fra vejmidten af Skaboshusevej.
- Tilføjelse til § 8.2 således at træer skal bevares, men det er muligt at lave lysninger i skoven med henblik på omplacering af dyreholdet hertil.
- På kortbilag 4 udvidet skraveringen af feltet, hvor beplantning skal bevares til også at indeholde arealet for dyreholdet og skoven.
- På kortbilag 4 fjernes skravering af kastanjegården, da bygherre har oplyst, at det ikke er muligt at bevare denne.
- Tilføjelse af bilag 8, der viser et skyggediagrammer for området.

Retsvirkninger

Lokalplanen og kommuneplantillægget er vedtaget iht. § 27 i lovbek. nr. 287 af 16/04/2018 (planloven).

Planlovens § 27: "Efter udløbet af fristen efter § 24, stk. 3, kan kommunalbestyrelsen vedtage forslaget endeligt, jf. dog § 3, stk. 5, og §§ 28, 29, 29 a og 29 b. Hvis der rettidigt er fremsat indsigelser m.v. mod et lokalplanforslag, kan vedtagelsen af lokalplanen tidligst ske 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen".

I henhold til planlovens § 18 må der ikke, når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af en lokalplan efter § 30, retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre dispensation meddeles efter reglerne i §§ 5 u, 19 eller 40.

Kommuneplanen er ikke direkte bindende for ejere og brugere af ejendomme. Byrådet kan dog efter planlovens § 12 udstede forbud mod udstykning og bebyggelse i strid med rækkefølgebestemmelserne (stk. 2) og forbud mod bebyggelse eller ændret anvendelse i strid med rammebestemmelserne (stk. 3).

Kommuneplantillæggets retsvirkninger træder i kraft ved byrådets endelige vedtagelse. Forbudskompetencen efter § 12 træder dog først i kraft ved kommuneplantillæggets offentlige bekendtgørelse.

Venlig hilsen

Per Jespersen
udvalgsformand

Søren Møllegård
vicekommunaldirektør

Til modtagere af
Nyborg Kommunes
lokal- og kommuneplaner

Teknik- og Miljøafdelingen
Plan og Byg

Rådhuset, Torvet 1
5800 Nyborg

Betjen dig selv på
www.nyborg.dk

26. februar 2020

Sagsnr.:
S2019-23456

Sagsbehandler:
Mikkel Elkær Ibsen

Telefon: 6333 6822

Email:
teknik-miljoeafdelingen@nyborg.dk
Send altid personfølsomme oplysninger via din digitale postkasse på borger.dk

Offentlig bekendtgørelse af lokalplan nr. 309 for Harevænget 1-79 (ulige numre) i Nyborg – Tillæg til lokalplan nr. 233 for Skovparken, Nyborg

Byrådet har 25. februar 2020 vedtaget lokalplan nr. 309 for Harevænget 1-79 (ulige numre) i Nyborg – Tillæg til lokalplan nr. 233 for Skovparken, Nyborg endeligt. Den endelige vedtagelse er offentliggjort på kommunens hjemmeside 3. marts 2020.

Planens indhold

Lokalplanen fastlægger den principielle beliggenhed af tilbygninger/udestuer og carporte/garager samt deres maksimale omfang. Gennem regulering af materialer og farver sikres det, at nye tilbygninger tilpasses områdets karakter og de enkelte grundes oprindelige rækkehuse. Planen muliggør blandt andet, at tilbygninger, udover fladt tag, kan etableres med sadeltag med 25 graders taghældning.

Lokalplanen sikrer, at de på hver parcel tinglyste tilstandsservitutter, vedrørende placering, udformning og udseende af tilbygninger med videre, aflyses ved den endelige vedtagelse af planen.

Ændringer i forhold til forslaget

I forbindelse med høringsperioden har vi modtaget 1 indsigelse. Nyborg Kommune har ikke fundet anledning til at ændre planen i forbindelse med vedtagelsen.

Ændringer i gældende lokalplan nr. 233

Offentliggørelsen af lokalplan nr. 309 betyder ændringer i reguleringen for lokalplanområdet, da planen erstatter og supplerer bestemmelser i den fortsat gældende lokalplan nr. 233.

Med offentliggørelsen af lokalplan nr. 309 aflyses § 6.3.2 og § 6.3.4 i Lokalplan nr. 233 – Skovparken i Nyborg for så vidt angår lokalplan nr. 309's område. Samtidig suppleres reguleringen af lokalplan nr. 309's område med bestemmelserne i lokalplan nr. 309. Lokalplan nr. 233 – Skovparken i Nyborg vil fortsat være gældende for området med de ovennævnte ændringer.

Retsvirkninger

Lokalplanen er vedtaget iht. § 27 i lovbek. nr. 287 af 16/04/2018 (planloven).

Planlovens § 27: "Efter udløbet af fristen efter § 24, stk. 3, kan kommunalbestyrelsen vedtage forslaget endeligt, jf. dog § 3, stk. 5, og §§ 28, 29, 29 a og 29 b. Hvis der rettidigt er fremsat indsigelser m.v. mod et lokalplanforslag, kan vedtagelsen af lokalplanen tidligst ske 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen".

I henhold til planlovens § 18 må der ikke, når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af en lokalplan efter § 30, retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre dispensation meddeles efter reglerne i §§ 5 u, 19 eller 40.

Klagevejledning

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af lov om planlægning kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages til 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.

Venlig hilsen

Kenneth Muhs
borgmester

Lars Svenningsen
kommunaldirektør