



Lokalplan nr. 256

Odensevej 106 og 108 - Herrested

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 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 8 uger.

Indhold

Om lokalplaner	2
Lokalplanens redegørelse	
Baggrund	4
Lokalplanområdet	4
Formål og indhold	4
Forhold til anden planlægning	5
Tilladelse fra andre myndigheder	7
Miljøvurdering	8
Lokalplanens retsvirkninger	9
Lokalplanens bestemmelser	
1.0 Formål	12
2.0 Område og zonestatus	12
3.0 Anvendelse	12
4.0 Udstykning	13
5.0 Vej-, sti- og parkeringsforhold	13
6.0 Bebyggelsens placering og omfang	13
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	14
8.0 Ubebyggede arealer og terræn	14
9.0 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	15
10.0 Aflysning af byplanvedtægt/lokalplan	15
Vedtagelsespåtegning	15
Kortbilag 1 - Matrikelkort, lokalplanområdet	16
Kortbilag 2 - Vejadgang	17

BAGGRUND

Nyborg byråd har solgt bygningen der husede det tidligere bibliotek til skolen i Herrested. Ejendommen Odensevej 106 er solgt til boligformål. Naboejendommen Odensevej 108 har hele tiden været anvendt til bolig. Begge ejendomme har hidtil været omfattet af byplanvedtægt nr. 4 og fastlagt til offentlige formål. Det ændres med denne lokalplan til boligformål.

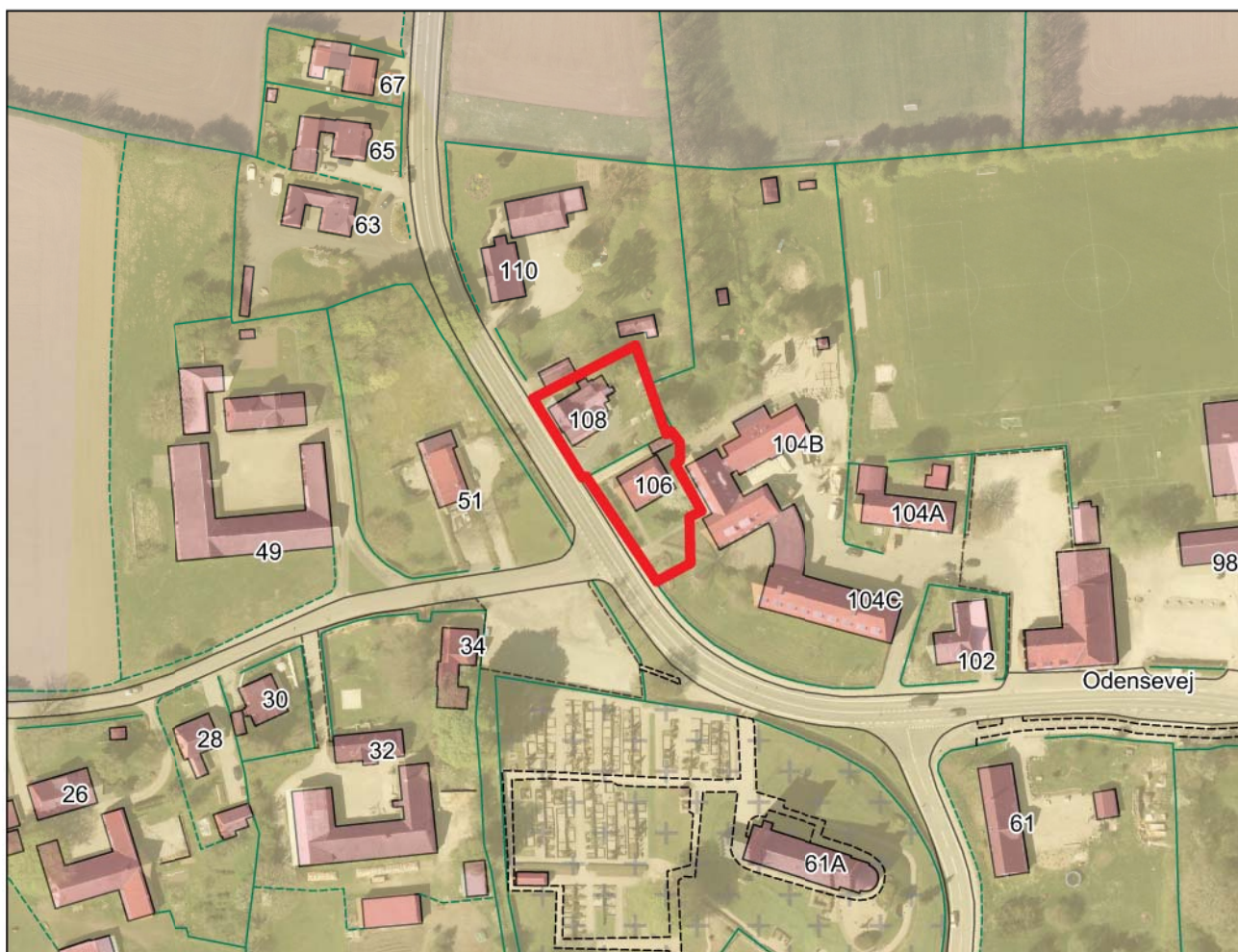
LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet består af 2 adresser henholdsvis Odensevej 106 og 108. Begge ejendomme ligger indenfor bygrænsen i Herrested og beliggende i byzone.

FORMÅL OG INDHOLD

Lokalplanen fastlægger de 2 ejendomme til boligformål i form af åben-lav bebyggelse som enfamiliehuse i 1½ etage. Grundene er henholdsvis 703 og 745 m², lokalplanen giver derfor ikke nye væsentlige byggemuligheder. De bebyggelsesregulerende bestemmelser fastlægges i overensstemmelse med Bygningsreglement 2010 med en bebyggelsesprocent på 30, max. 1½ etage og max. bygningshøjde 8,5 m.

Lokalplanområdet



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan

I Kommuneplan 2013 er lokalplanområdet beliggende indenfor rammeområde 6.O.3, der er fastlagt til offentlige formål. Denne lokalplan er ikke i overensstemmelse med rammerne, hvorfor der udarbejdes tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2013.

Rammeområdet tillægges det eksisterende rammeområde 6.B.1, hvor der må bygges åben-lav boligbebyggelse, med en bebyggelsesprocent på 30, 1½ etage og max. 8,5 bygningshøjde.

Gældende byplanvedtægt eller lokalplan

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

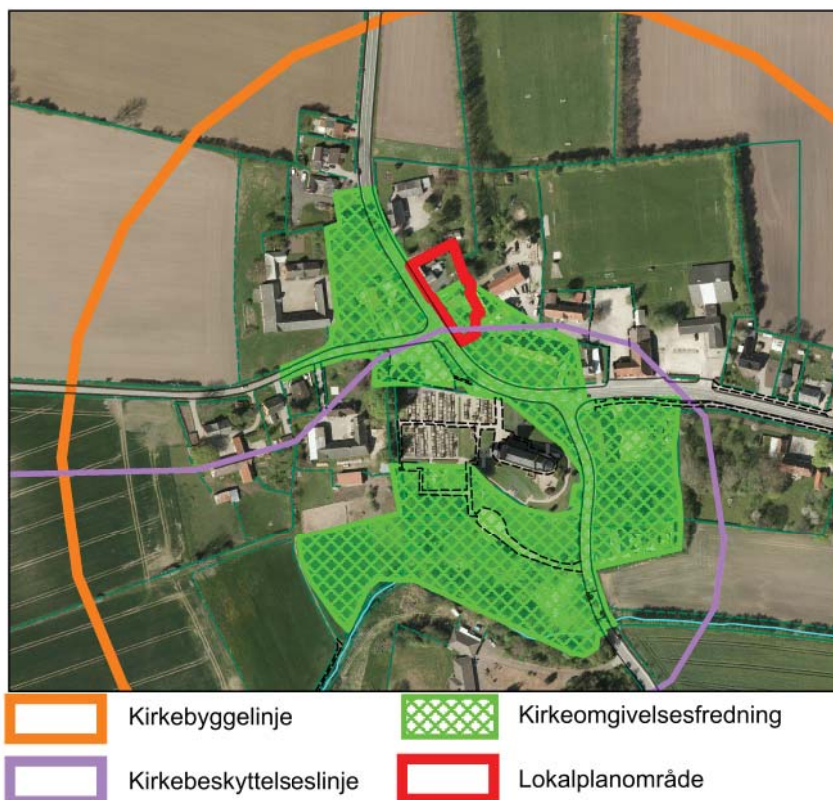
Zonestatus og bonusvirkning

Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

Naturbeskyttelse, bygge- og beskyttelseslinjer

Kirkebeskyttelseslinje

Odensevej 106 er omfattet af kirkeomgivelsesfredning og delvist af kirkebeskyttelseslinjen, som skal sikre landsbybebyggelsens struktur, åbenhed og indsigts til kirken.





Skovbyggelinjen om Herrested



Eksisterende overkørsler fra Odense vej 106 og 108

Kirkeomgivelsesfredningen betyder jf. fredningsdeklarationen, at arealet ikke må beplantes eller bebygges med udsigtsødelæggende beplantning. Der må ikke opsættes master, udsalgsteder, vogne til beboelse, opbevaring af redskaber eller lignende skønhedsforstyrrende genstande, der kan virke skæmmende eller hindrende for udsigten til eller fra kirken.

Lokalplanområdet er bebygget med 2 eksisterende enfamiliehuse, hvor der kun er meget begrænset mulighed for tilbygninger eller etablering af sekundære bygninger som garager, skure eller lignende. Lokalplanen for de 2 eksisterende bygninger skønnes at være uden betydning for kirkeomgivelsesfredningen og kirkebeskyttelseslinjen i forhold til den omgivne landsbybebyggelse og landevejen.

Den ældre nordlige del er omfattet af 300 m skovbyggelinje. Skovbyggelinjen formodes at være pålagt i forhold til præstegårdshaven. For den eksisterende bebyggelse og med de begrænsede byggemuligheder indenfor lokalplanområdet er det uden betydning og der meddeles tilladelse den bebyggelse, der muliggøres med lokalplanen.

Trafikplan

Kollektiv trafikplanlægning

Herrested betjenes af lokalroute, der kører i området Herrested, Ellested og Ørbæk, samt regionalroute til Odense og Svendborg. Endvidere forsynes området af teleordning. Via Ørbæk er der endvidere forbindelse til Nyborg, Fåborg, Ringe og Kerteminde.

Vej- og stiplanlægning

Der er vejadgang direkte fra de 2 ejendomme til Odensevej, som er offentlig vej. Der er godkendt en overkørsel til hver ejendom, som vist på kortudsnit. Der er tinglyst en 10 m vejbyggelinje.

Der er cykelsti langs Odensevej til 4kløverskolen i Ørbæk.

Miljø

Trafikstøj i boligområder

Odensevej er en landevej med gennemkørende trafik. På grundlag af målinger fra 2008 estimeres en ÅRD på ca. 3.000 køretøjer totalt (dvs. inkl. andelen af tunge køretøjer). Hastighed 50 km/t. Afstand til kørebanemidte - 5 m til skel og 10 m til bolig ved nr. 106.

En orienterende beregning viser et støjniveau på Lden 63 dB, bestemt 10 meter fra vejmidte. For nye planlagte boligområ-

der bør sikre et støjniveau på Lden 58 dB, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje". Kommunen finder at ved et eksisterende område liggende ved en gennemskærende landevej i landsby, er det beregnede trafikstøj på Lden 63 dB, et acceptabelt niveau.

Støjforhold

Den planlagte anvendelse af lokalplanområdet til boligformål vil ikke medføre støj, der kan genere naboområdet. Naboejendommen, der anvendes af børnehuset Klatretræet, vurderes ikke at overstige det tilladte støjgrænseniveau.

Skoledistrikt og skolekapacitet

Lokalplanområdet ligger i skoledistrikt 4kløverskolen. Byrådet kan dog ændre skoledistrikterne i overensstemmelse med skolernes kapacitet.

4kløverskolen har pt. 2 afdelinger; en på Frørup gl. central-skole hvor der er undervisning fra 0. - 6. klasse og en på Ørbæk skole med undervisning fra 0. - 9. klasse.

Forsyning

Varme

Lokalplanområdet ligger i naturgasområde, med tilslutningspligt for nye bygninger. Såfremt bebyggelse opføres som lavenergibygning, meddeles dispensation for tilslutningspligten, i overensstemmelse med bekendtgørelsen om tilslutning til kollektive varmforsyningsanlæg. Der kan suppleres med alternativ opvarmning f. eks solvarme efter regler fastsat af Nyborg Kommune.

Kloakering

Området er fælleskloakeret. 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 Herrested Måre Vandværk, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra ovennævnte vandværk.

Elforsyning

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages af Energi Fyn.

Bæredygtighed

Planstrategien for Nyborg Kommune arbejder for at få en strategi for, hvordan kommunen kan udvikle sig på et bæredygtigt grundlag. Dels ved at fokusere på sundhed og dels gennem bæredygtig planlægning m.m.

Ny boligbebyggelse skal så vidt muligt opføres som lavenergibebyggelse. Overfladevand skal opsamles og håndteres på egen grund f.eks. i havedam, regnvandsbede o. lign. eller afledning via faskine.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Det er Nyborg Kommunes vurdering, at det planlagte byggeri, som er omfattet af denne lokalplan ikke vil have en påvirkning på vores nabokommune(r).

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.

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.



Områdeklassificeret areal

International naturbeskyttelse, bilag IV arter

Nogle dyr og planter er beskyttet af habitatsbekendtgørelsen, de såkaldte bilag IV arter. Gennemførsel af planen er ikke mulig, hvis det kan beskadige eller ødelægge yngle eller rasteområder for de dyrearter eller voksesteder for de planter, der er nævnt.

Lokalplanen vurderes ikke at være til skade for arter opført på bilag IV.

Miljøloven

Forurening/Jordforureningslov

Lokalplanområdet er udpeget som områdeklassificeret areal. I byerne er jorden ofte lettere forurenet. Forureningen udgør ingen risiko, hvis blot man følger nogle enkle råd. Skal jor-

den flyttes væk fra grunden, skal det anmeldes til kommunen, så det undgås at få evt. forurening spredes. Der skal foretages enkelte foranstaltninger ved byggeri.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i område, der er udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser, hvor grundvandet i særlig grad skal beskyttes. Lokalplanens bestemmelser for områdets anvendelse er ikke i strid med grundvandsbeskyttelsen i området.

MILJØVURDERING

Det er i screeningen vurderet, at de få boliger lokalplanen giver mulighed for i et eksisterende villakvarter, ikke vil have væsentlig indvirkning på miljøet.

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 939 af 3. juli 2013) § 3 er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af lokalplan nr. 256. Dette er annonceret og offentlig bekendtgjort den 11. marts 2014.

Klager over ikke gennemført 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:

Nyborg Kommune, sekretariatet, Torvet 1, 5800 Nyborg.
Eller på mail: kommune@nyborg.dk

Klagen skal være Nyborg Kommune i hænde 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 klageformular og gebyrordningen findes på www.nmkn.dk. Gebyret er p.t. 500 kr. Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage.

Nævnet vil efter modtagelse af klagen sende dig en opkrævning på gebyret. Natur- og Miljøklagenævnet påbegynder behandlingen af klagen, når gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke på den anviste måde og inden for den fastsatte frist på 14 dage, afvises klagen fra behandling.

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

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, er fortsat lovlige. 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.

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:

Nyborg Kommune, sekretariatet, Torvet 1, 5800 Nyborg. Eller på mail: kommune@nyborg.dk, Nyborg Kommune videresender klagen til Naturklagenævnet.

Klagen skal være Nyborg Kommune i hænde inden 4 uger efter lokalplanens offentliggørelse eller modtagelse af afgørelse om planens endelige vedtagelse. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske indenfor 6 måneder.

Vejledning til klageformular og gebyrordning findes på www.nmkn.dk. Gebyret er p.t. 500 kr. Gebyret tilbagebetales hvis du får helt eller delvis medhold i din klage.

Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende dig en opkrævning på gebyret. Natur- og Miljøklagenævnet påbegynder behandlingen af klagen, når gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke på den anviste måde og inden for den fastsatte frist på 14 dage, afvises klagen fra behandling.

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.

Odensevej 106



I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 27. maj 2013) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1 FORMÅL

Det er lokalplanen formål:

- at fastlægge området til boligformål,
- at sikre at områdets landsbykarakter fastholdes,

2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

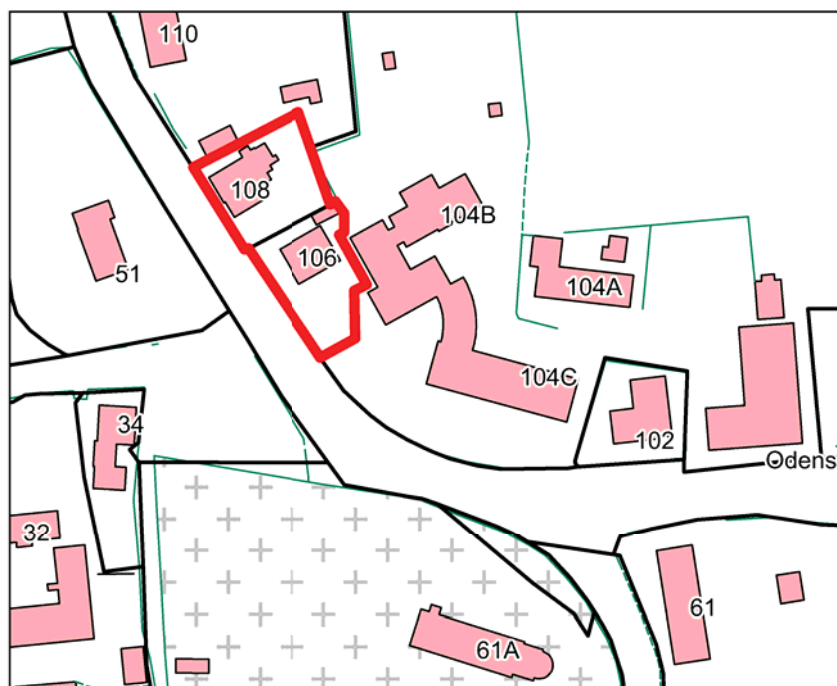
- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 2e og 5f Herrested by, Herrested samt alle parceller, der udstykkes herfra.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone. Der ændres ikke på zoneforholdene.

3 ANVENDELSE

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse.

Boliger indenfor lokalplanområdet skal anvendes til helårsbeboelse.

Der kan på ejendommene drives sådan form for virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder, når virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke for-



Lokalplanområdet

andres (herunder ved skiltning og lignende), kvarterets præg af boligkvarter ikke brydes, eller virksomheden ikke fremkalder ulemper for de omboende. Ligeledes må det ikke medføre behov for parkering, som ikke er til stede på den pågældende ejendom

§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 Der må ikke foretages udstykning/matrikulære ændringer, så der fremkommer grunde under 700 m².

5 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD

Veje

- 5.1 Vejadgang til Odensevej 106 og 108 må kun ske ad eksisterende overkørsler som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Der er tinglyst byggelinjebestemmelser langs Odensevej. Der må ikke opføres bygninger eller etableres andre faste anlæg inden for en afstand af 10 m fra vejmidte.

Parkering

- 5.3 Der skal indrettes min. 2 p-pladser pr. ejendom.

6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Bebyggelsesprocent må ikke overstige 30.
- 6.2 Bebyggelse skal overholde en afstand på 2,5 m til naboskel.
- 6.3 Bebyggelse må ikke overstige en højde på 8,5 m målt fra terræn.
- 6.4 Bebyggelse må max. etableres i én etage med udnyttelig tagetage.
- Evt. kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,5 m over terræn mod vej.
- 6.5 Garager/carporte/udhuse og lignende mindre bygninger må ikke overstige en højde på 2,5 m og skal placeres 2,5 m fra naboskel.

De sekundære bygninger kan dog placeres i skel (ikke vejskel) såfremt den samlede længde i skel ikke overstiger 12 m.

Odensevej 106 er omfattet af kirke-omgivelsesfredning. Deklarationen fastlægger at der ikke må opsættes master, udsalgsteder, vogne til beboelse, opbevaring af redskaber eller lignende skønhedsforstyrrende genstande, der kan virke skæmmende.

7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Beboelse skal fremstå som muret byggeri evt. med pudsede eller vandskurede facader.
- 7.2 Tage skal fremstå med tagsten dog ikke glaserede eller blanke tagsten.

Bebyggelsen skal fremstå i materialer og farver i overensstemmelse med den stedlige byggetradition og landsbyens fremtræden i øvrigt.

- 7.3 Sekundære bygninger som garager/carporte/udhuse kan opføres i træ med tagdækning i sort tagpap eller stål med klare/gennemsigtige tagplader.

De mindre bygninger skal fremstå i farver og harmoni med boligbebyggelsen på ejendommen.

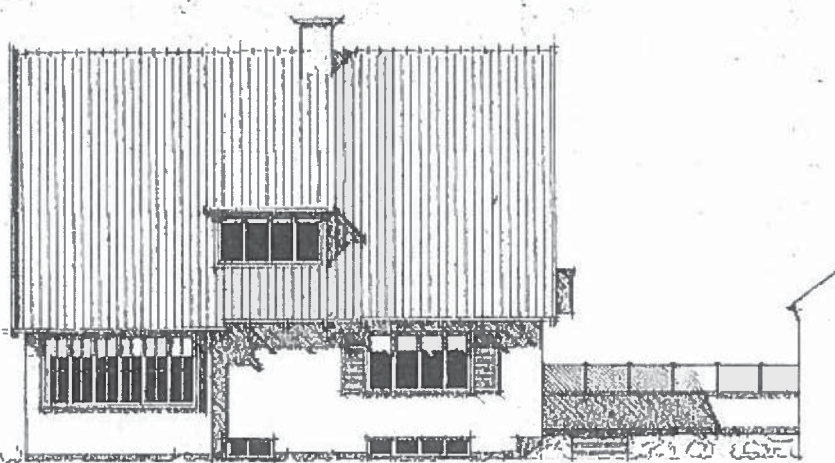
- 7.4 Der må ikke opsættes udvendige antenner, stålskorstene og lignende på bygninger. Paraboler må kun placeres på terræn.
- 7.5 Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal de dele af anlægget, som anbringes udvendigt på bygningen tilstræbes integreret i bygningsens arkitektur og ikke som selvstændige elementer.



Eksisterende hævet terrasse på Odensevej 106

8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN

- 8.1 Der må ikke foretages terrænregulering ud over 0,25 m. Det naturlige terræn skal bibeholdes i naboskel. Overfladevand skal holdes på egen grund.
- 8.2 Odensevej 106 har en hævet terrasse i skel som er godkendt ved opførelsen i 1952.
- 8.3 Hegn skal etableres som levende hegn jf. hegnsloven



Oprindelig udformning af hævet terrasse mod syd øst

alternativt som åbent stakit med en max højde 1,40 m.

Mod Odensevej skal der bortset fra overkørslen etableres ubrudt hæk/hegn.

9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE

- 9.1 Inden indflytning skal bebyggelsen være tilsluttet kollektiv varmforsyning og offentligt spildevandsanlæg.

10 AFLYSNING AF BYPLANVEDTÆGT/LOKALPLAN

- 10.1 Byplanvedtægt nr. 4 for Herrested aflyses for så vidt angår denne lokalplans område, som er nævnt i § 2.
- 10.2 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

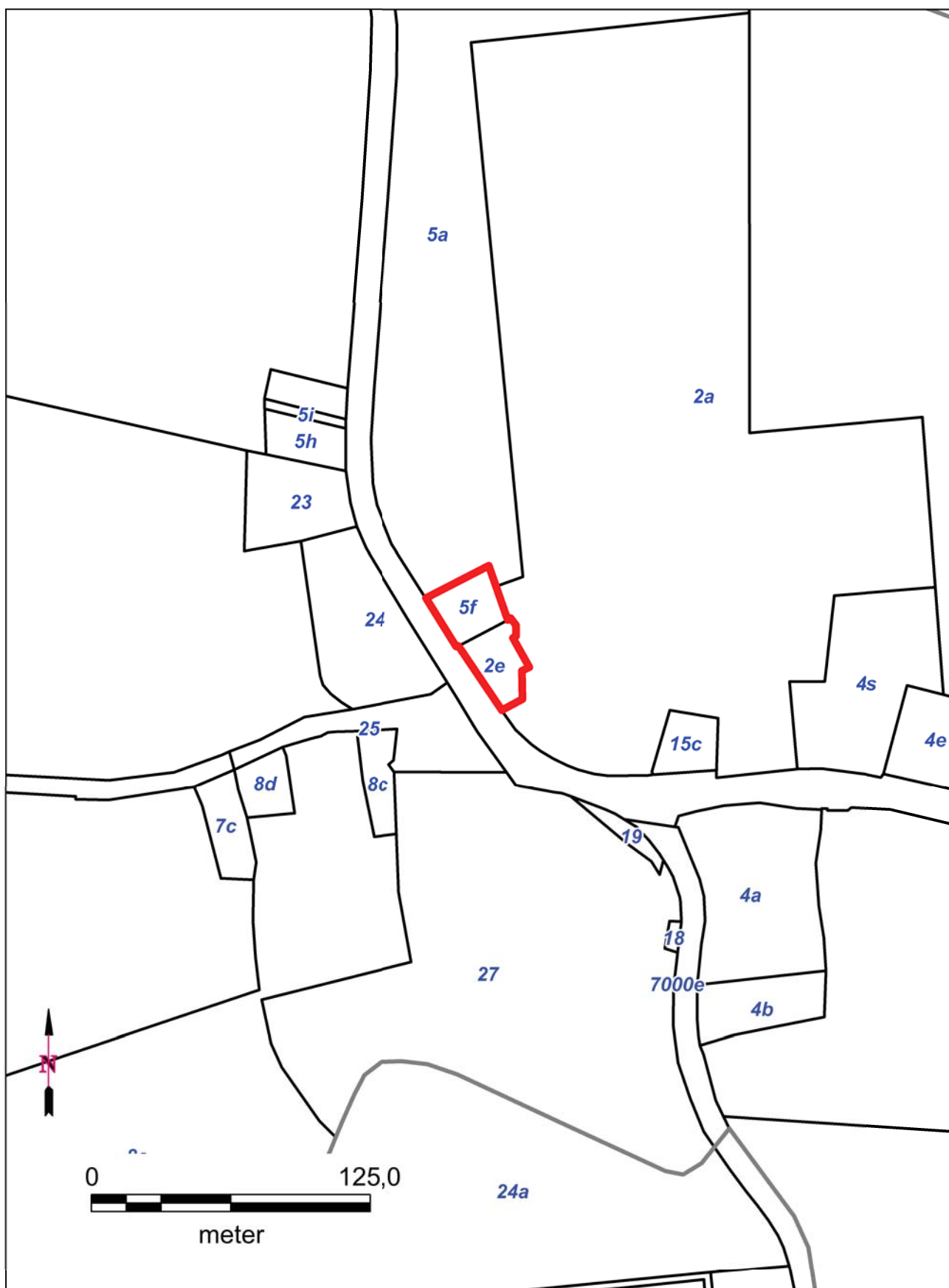
VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag godkendt af Nyborg Byråd den 25. februar 2014 og fremlagt i offentlig høring fra 11. marts til 6. maj 2014 vedtages således endeligt af Nyborg Byråd den 24. juni 2014.

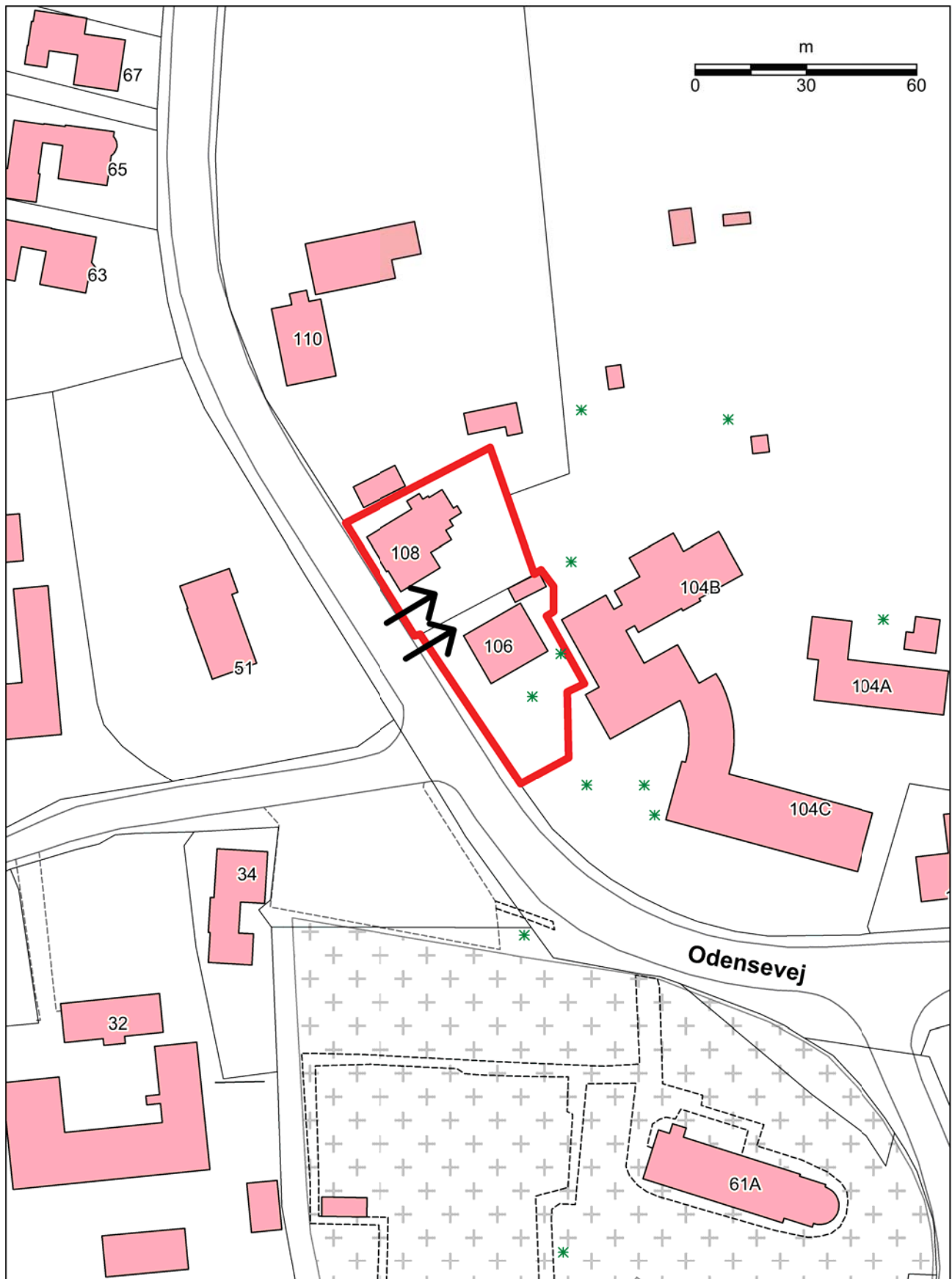
P. b. v.

Kenneth Muhs
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør



Kortbilag 1 - Matrikelkort - lokalplanområdet



Kortbilag 2 - Vejadgang



Nyborg
KOMMUNE

Torvet 1
5800 Nyborg
www.nyborg.dk