



Lokalplan nr. 276

Rækkehuse i Kohavevænget

Om lokalplaner

En lokalplan fastlægger, hvordan udviklingen skal være i et bestemt område. Lokalplanen kan bl.a. bestemme:

- hvad området og bygningerne skal bruges til
- hvor og hvordan, der skal bygges nyt
- hvilke bygninger, der skal bevares
- hvordan de ubebyggede arealer skal indrettes

Lokalplanen forholder sig udelukkende til fremtidige forhold. Den er altså ikke til hinder for, at nuværende lovlig bebyggelse kan blive liggende. Den hindrer heller ikke, at den hidtidige lovlige anvendelse af bygninger og ubebyggede arealer kan fortsætte. Etablering af nyt samt ændringer af eksisterende forhold skal til gengæld ske i overensstemmelse med lokalplanen.

Planloven (lovbek. nr. 1529 af 23. november 2015) 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.

Indsigelser og ændringsforslag

Lokalplanforslaget var i offentlig høring fra den 14. marts 2017 til den 9. maj 2017. Der fremkom ingen høringssvar.

INDHOLD

Lokalplanens redegørelse

BAGGRUND.....	4
LOKALPLANOMRÅDET.....	4
FORMÅL OG INDHOLD.....	4
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING.....	5
TILLADELSE EFTER ANDEN LOVGIVNING.....	8
TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER.....	9
MILJØVURDERING	9
RETSVIRKNINGER.....	10
KLAGEVEJLEDNING	11

Lokalplanens bestemmelser

1 FORMÅL	13
2 OMRÅDE OG ZONESTATUS	13
3 ANVENDELSE	13
4 UDSTYKNING	12
5 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD	14
6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.....	15
7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	16
8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN.....	16
9 STØJ.....	17
10 GRUNDEJERFORENING.....	17
11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	17
12 AFLYSNING AF LOKALPLAN	18
13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.....	18
VEDTAGELSESPÅTEGNING	19
Kortbilag 1 Lokalplanområdet.....	20
Kortbilag 2 Matrikelkort.....	21
Kortbilag 3 Delområder.....	22
Kortbilag 4 Plantegning af projektforslag.....	23
Kortbilag 5 Illustration af forløbige projektforslag - énfamilyehuse	24
Kortbilag 6 Illustration af forløbige projektforslag - énfamilyehuse og ungdomsboliger.....	25

BAGGRUND

Nyborg byråd har truffet beslutning om at udarbejde en ny lokalplan for at muliggøre et projektforslag med rækkehuse og etagebyggeri vest for Kohavevænget i Nyborg.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet udgør en afgrænset rektangel, der omkranses af en kolonihaveforening mod vest og syd. Umiddelbart mod øst ligger en dagligvarebutik og forbindelsen til det øvrige vejnet, og mod nord er der bar mark og Center for Døve.

Motorvejen forløber om den nordlige og østlige del af området ca. 300 meter væk, og skaber en del støj i lokalplanområdet. Der er adgang til rekreative områder ca. 400 meter mod vest i form af Juelsbergskoven, og stranden ligger lidt mere end en kilometer mod øst.

I dag henligger størstedelen af lokalplanområdet som bar jord. I den østlige del ligger en erhvervsbygning og et enkelt beboet hus med have.

FORMÅL OG INDHOLD

Formålet med lokalplanen er at skabe mulighed for, at der kan bygges rækkehuse og etagebyggeri til beboelse i lokalplanområdet.

Der gives mulighed for at bygge én-familiehuse i op til to plan i den vestlige del af området (delområde 1). I den østlige del (delområde 2) er der også mulighed for at bygge én-familieshuse i op til to plan. Derudover skabes mulighed for at bygge etagebyggeri med adskilte lejligheder både i stueplan og på første sal. Disse lejligheder kan eventuelt anvendes til ungdomsboliger.

Delområderne kan ses af kortbilag 3. I dag står der et én-familie hus på områdets syd-østlige del. Dette hus kan blive stående så længe ejer ønsker, men lokalplanen giver også mulighed for at bygge rækkehuse i to etager her.

Som en del af planen ombygges vejforbindelsen forbi dagligvarebutikken og ud til Skaboeshusevej. Ligeledes udlægges stiforbindelser gennem området, der giver mulighed for at gå gennem området og for at gå over til Juelsbergskoven. Figur 1 og Figur 2 viser illustrationer af de to foreliggende projektforslag. Figur 1 viser en mulighed med tæt-lav bebyggelse til én-familieshuse over hele arealet, mens Figur 2 illustrerer et forslag med ungdomsboliger i den østlige del (delområde 2). Illustrationer kan ses fra flere vinkler på kortbilag 5 og 6.



Figur 1: Illustrationstegning af projektforslag for lokalplanområdet med énfamilieshuse over hele området. Området ses fra nord.



Figur 2: Illustrationstegning af projektforslag for lokalplanområdet med ungdomsboliger i den østlige del af området (til venstre på tegningen). Området ses fra nord.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser om bebyggelsesprocenter og etagebegrænsninger i det pågældende område. Derfor vedtages Kommuneplantillæg 18 løbende med vedtagelsen af nærværende lokalplan.

Hidtil har ramme 1.B.4 været gældende for størstedelen af

området, mens ramme 1.BL.9 har været gældende for den nordøstligeste del af området. Ramme 1.B.4 har fastlagt området til boligformål af overvejende åben-lav karakter med bebyggelsesprocent 25 for åben lav og 35 for tæt lav. Der var mulighed for at bygge op til 1½ etage og maks. 8,5 meter højt.

Ramme 1.BL.9 har fastlagt området til blandet bolig og erhvervsformål med bebyggelsesprocent maks. 50. Der var mulighed for at bygge i maks 1 etage og maks. 8,5 meter højt.

Gældende lokalplan

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende lokalplan nr. 257 "Enkeltstående butik til lokalområdets daglige forsyning, liberale erhverv og boliger på Skaboeshusevej 103, Nyborg samt naboarealer" for de dele af området, som er omfattet af denne lokalplan.

Zonestatus

Området ligger i byzone og forbliver i byzone.

Planlægning i kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er beliggende mindre end 3 km fra kysten, og er derfor omfattet af bestemmelserne i planlovens kapitel 2a om planlægning i kystområdet.

Selvom området er kystnært, er der ingen visuel kontakt til kysten fra terræn. Området ligger omtrent 2 meter lavere end motorvejen, der går nord og øst om området, og som har et afskærmende bælte af træer. Derudover begrænser mellemliggende boligområder den visuelle kontakt til kysten. Lokalplanen giver ikke mulighed for bebyggelse over 8,5 meter, og byggeriet vil ikke kunne ses fra kysten.

Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer

Arealet ligger uden for alle øvrige beskyttelseslinjer.

Vej- og stiplanlægning

Lokalplanområdet forbindes til Skaboeshusevej og det øvrige vejnetværk via Kohavevænget, der grænser op til lokalplanområdets nordøstlige hjørne. Denne vej kan benyttes af bilister, cyklister og gående.

I forbindelse med, at lokalplanområdet udbygges skal der etableres fortov langs Kohavevænget med henblik på at øge trafiksikkerheden for gående.

De planlagte adgangsveje og boligveje indenfor lokalplanområdet får status som private fællesveje.

Lokalplanen udlægger private fællesstier bag boligernes baghaver, som muliggør fodgængeradgang gennem kolonihaveområdet og over til Juelsbergskoven.

Trafikplan og kollektiv transport

Området betjenes af Fynbus med busstoppesteder på Fri-sengårdsvej. Der er under 3 km til Nyborg st.

Trafikstøj

De vejledende støjgrænser fra Miljøministeret er formuleret for indikatoren L_{den} . Den udtrykker års-midelværdien af støjen udendørs og tillægger støjbegivenheder i aften- og natperioden højere vægt end støjen om dagen. Den har derfor også en bedre sammenhæng med den måde, støjen opleves på, end støjens gennemsnit har.

De vejledende grænseværdier for trafikstøj i boliger og på udendørs-arealer er L_{den} 58 dB.

Området er præget af trafikstøj fra den nærliggende motorvej. Vejdirektoratets støjkortlægning fra 2011 viser, at dele af lokalplanområdet på dette tidspunkt lå indenfor et område med støjniveauer over de vejledende grænseværdier. I forbindelse med et tidligere projektforslag i lokalplanområdet, er der i 2014 udarbejdet støjberegninger som viste, at støjniveauet på alle primære opholdsarealer kunne holdes under miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for trafikstøj på L_{den} 58 dB. Støjberegningen viste, at den tilstrækkelige støjreducering kunne opnås alene med de støjbarrierer, som det tiltænkte byggeri ville medføre. Yderligere støjdæmpning kan opnås med etablering af støjvægge langs motorvejen eller i lokalplanområdet. Det er en forudsætning for realisering af boliger i området, at miljøstyrelsens støjgrænser indendørs og udendørs på private opholdsarealer overholdes.

Udbygningsaftale

Ved lokalplanens vedtagelse indgås en udbygningsaftale med grundejer, hvor grundejer påtager sig at ombygge Kohavevænget fra Skaboeshusevej til lokalplanområdet for at sikre at der skabes de nødvendige adgangsforhold.

Skoledistrikt og skolekapacitet

Lokalplanområdet ligger i øjeblikket inden for Danehofskolens skoledistrikt. Byrådet kan ændre skoledistrikterne i overensstemmelse med skolernes kapacitet.

Forsyning

Varme

Lokalplanområdet ligger i fjernvarmeområde. Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmenettet. Der kan suppleres med alternativ opvarmning f.eks. solvarme efter regler fastsat af Nyborg Kommune. Der kan opnås dispensation for tilslutning til kollektiv varmforsyning, hvis bebyggelse opføres som lavenergibebyggelse.

Kloakering

Området er delvist separatkloakeret, og derfor skal spildevand og regnvand separeres. Spildevand afledes til kloakforsyningens ledning, mens overfladevand skal afledes til det private drænsystem i området. Miljømyndigheden kan, på nærmere givne vilkår, give tilladelse til nedsivning af regnvand fra tage og overfladevand fra befæstede arealer. Til-

ladelsen 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 A/S.

EL

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages af Energi Fyn A/S.

Bæredygtighed

I overensstemmelse med Kommuneplanstrategien for Nyborg Kommune er der interesse for, at kommunen udvikler sig bæredygtigt og herunder reducerer kommunens samlede ressourceforbrug og CO₂-udledning. Derfor er kommunen interesseret i, at nyt byggeri har lavt energiforbrug, og at regnvand håndteres lokalt. Dette kan f.eks. ske ved etablering af regnbede, der opsamler regnvand og forsinker den videre udledning af vandet.

TILLADELSE EFTER ANDEN LOVGIVNING

Nogle dyr og planter er beskyttet af habitatsbekendtgørelsen, de såkaldte bilag IV arter. Gennemførelse 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.

International naturbeskyttelse, bilag IV arter

Tidligere har området været beplantet med træer, og beboere i området har observeret flagermus, høge og spætter. I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan for området i 2014, blev området undersøgt, og der kunne ikke observeres spor fra flagermus, høge eller spætter. I dag er der et hegn af træer tilbage, og hegnet søges bevaret gennem lokalplanens bestemmelser. Hegnet bevares både af hensyn til fauna, støj og områdets udtryk.

Jordforureningsloven

Jf. § 50 a i jordforureningsloven (lovbek. nr. 1190 af 27. september 2016) er alle arealer i byzone som hovedregel lettere forurenede. Disse områder benævnes 'områdeklassificerede arealer'. Lokalplanområdet ligger inden for områdeklassificeret areal. Dertil er den nordlige halvdel af grunden kortlagt på vidensgrundlag 1, hvilket betyder, at der er kendskab til tidligere aktiviteter, der kan have været en kilde til jordforurening på arealet. Dette betyder, at flytning af jord skal meddeles kommunen for at undgå en spredning af forurenede jord.

TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Museumsloven

Det kan ikke udelukkes, at lokalplanområdet rummer jord-faste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der vil være omfattet af museumslovens § 27 (lovbek. nr. 358 af 8. april 2014). I det omfang et fortidsminde berøres af et anlægsarbejde, kan dette af Slots- og Kulturstyrelsen kræves stand-set, 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.

MILJØVURDERING

Det er i screeningen vurderet, at lokalplanen ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet, da der er tale om et mindre areal, som også tidligere har været anvendt til bymæssig bebyggelse. Området er ikke omfattet af beskyttelseslinjer med undtagelses af kystbeskyttelseslinjen, og det er vurderet, at byggeriet ikke har visuel sammenhæng med kysten. Af ovenstående grunde er det vurderet at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 1533 af 10. december 2015) § 3 er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af lokalplan nr. 276. Dette er annonceret og offentlig bekendtgjort den 7. marts 2017. I 2014 blev der udarbejdet en lokalplan for et areal hvor nærværende planområde også indgik med mulighed for rækkehuse. Her blev det i miljøvurderingen besluttet, at der af trafiksikkerhedsmæssige årsager skulle etableres en venstresvingbane fra Skaboeshusevej, og, at krydsningen ved de dobbeltrettede cykelstier skulle tydeliggøres med blå markering. Begge dele er sket sidenhen.

Klager over ikke gennemført miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer § 16 kan afgørelsen påklages efter de regler herom, der er fastsat i den lovgivning, som planen eller programmet udarbejdes i henhold til.

Eventuel klage 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.nmkn.dk. Gebyret er p.t. 500 kr. Gebyret tilbagebetales hvis du får helt eller delvis medhold i din klage.

Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden for 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen fra Natur- og Miljøklagenævnet.

RETSVIRKNINGER

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter planloven, § 17, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst et år.

Lokalplanens retsvirkninger

En lokalplan fastlægger udviklingen af et område, og der må når planen er vedtaget, ikke etableres byggeri eller anlæg i modstrid med planen.

Lokalplanen regulerer kun fremtidige forhold. Byggeri og anlæg, som er lovligt etableret før lokalplanen, kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke pligt til at etablere de byggerier og anlæg som lokalplanen beskriver, men når de etableres skal det ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Dispensation fra lokalplanen (planlovens §§ 19 og 20)

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

KLAGEVEJLEDNING

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af planloven kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages Natur- og Miljøklagenævnet.

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.nmkn.dk. Gebyret er p.t. 500 kr. Gebyret tilbagebetales hvis du får helt eller delvis medhold i din klage.

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1 FORMÅL

Formålsbestemmelsen kan karakteriseres som de politiske mål, der udmøntes i de enkelte mere detaljerede regler om anvendelse, udformning osv.

- 1.1 Det er lokalplanens formål at muliggøre etablering af boliger i lokalplanområdet.

2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

Formålsparagraffen har væsentlig betydning ved behandling af ansøgning om dispensation idet der ikke kan dispenseres fra lokalplanens principper, som navnlig kommer til udtryk i formåls- og anvendelsesbestemmelserne.

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter matrikelnumre 1bad og 1qæ, Nyborg Markjorder og alle senere udstykninger eller sammatrikuleringer heraf. Matriklerne kan ses af kortbilag 2.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone.

3 ANVENDELSE

Etagebyggeri kendetegnes ved at have vandrette etageskel, hvor tæt-lavt byggeri til sammenligning kun har lodrette etageskel.

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål
- 3.2 Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder, som vist på Kortbilag 3 med delområde 1 mod vest og delområde 2 mod øst.
- 3.3 Delområde 1
Området må kun anvendes til tæt lavt boligbyggeri i maks. 2 etager.
- 3.4 Delområde 2
Området må kun anvendes til tæt-lavt boligbyggeri i maks. 2 etager eller til etagebyggeri i maks. 2 etager. Dog må der opføres en åben-lav bolig, i maks. 8,5 meters højde på samme areal som det eksisterende hus på Kohavevænget 7, såfremt det eksisterende hus en dag rives ned.
- 3.5 Boliger i begge delområder må kun anvendes til hel-årsbeboelse.

Efter Byggelovens §10a skal opførelse af mere end ét enfamiliehus på en ejendom ske, så hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes med vejadgang.

4 UDSTYKNING

- 4.1 Delområde I
Ved udstykning skal det sikres, at den enkelte grund

bliver på minimum 240 m² inkl. andel i fælles friareal.

- 4.2 Ved udstykning fordeles andel i fællesarealer ligeligt mellem alle ejendomme.

5 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD

Veje

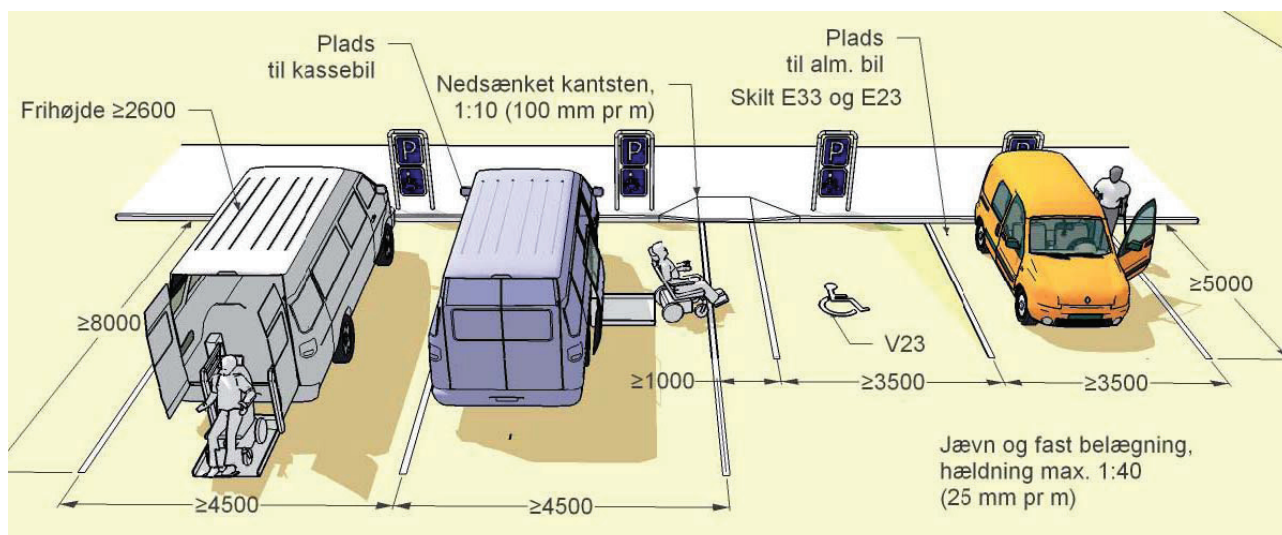
Lokalplanen suppleres af vejlovgivningens regler om udlæg, anlæg og ibrugtagning af veje.

Det bestemmes af lov om private fællesveje (lov nr. 1537 af 21. december 2010) §27, at nye vejudlæg skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Ved udlæg af nye private fællesveje skal kommunalbestyrelsen godkende et skitseprojekt, der angiver vejens linjeføring og bredde samt dens tilslutning til andre veje.

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet udlægges fra Kohavevænget, der forlænges i vestlig retning i samme bredde som den eksisterende vejstrækning, som illustreret på kortbilag 4.
- 5.2 Udbygningsaftalen, der vedtages sammen med lokalplanen, bestemmer, at der skal etableres fortov langs Kohavevænget. Fortovet skal forlænges gennem delområde 2 og frem til delområde 1. Afgrænsningen af delområde 1 er vist på kortbilag 3.
- 5.3 Vejarealerne udlægges som private fællesveje.
- 5.4 Vejarealer i området udlægges som shared space i minimum 7 meters bredde.
- 5.5 Der skal etableres vendeplads for personbiler for enden af vejene, forudsat at renovation afhentes på fællesplads med godkendte adgangsforhold. I modsat fald skal der etableres vendeplads for renovationsbil.
- 5.6 Der skal etableres hjørneafskæringer på 5 x 5 meter på alle vejhjørner.

Stier

- 5.7 Der udlægges private fælles stier med offentlig adgang



Figur 3 - Principskitse handicapparkeringspladser

således, at alle boligers private udearealer kan tilgås fra sti. Stierne skal udlægges i græs som naturstier eller i minimum 2 meters bredde.

Parkering

- 5.8 Der skal indrettes 1½ parkeringspladser pr. bolig for tæt-lavt byggeri. Minimum 1 parkeringsplads skal etableres ved boligen, mens de resterende kan etableres på fællesareal.
- 5.9 For etagebyggeri skal der indrettes 1½ parkeringspladser pr. bolig. For ungdomsboliger gælder dog, at der skal indrettes minimum 1 parkeringsplads pr. bolig. Parkeringspladser til etagebyggeri kan placeres på fællesarealer.
- 5.10 Belysning på vej-, parkerings- og udenomsarealer skal etableres uden udgift for Nyborg Kommune i overensstemmelse med vejreglerne og efter godkendelse af Nyborg Kommune. Såfremt området udstykkes til ejerboliger, overgår belysningen på de private fællesveje efter etablering og godkendelse til Nyborg kommunes ejerskab og drift.

6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Ved bebyggelsesprocent forstås etagearealets procentvise andel af grundstykkets areal, inkl. evt. andel i fællesareal. Reglerne for beregning af bebyggelsesprocent fremgår af Bygningsreglementerne og kan ikke fraviges ved lokalplan.

- 6.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for tæt lavt byggeri og 60 for etagebyggeri.
- 6.2 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 meter.
- 6.3 Bygninger til beboelse må opføres i op til 2 etager. Der skal være en variation i byggeriet, således at ikke alle bygninger opføres i 2 etager.
- 6.4 For øvrige bygninger må facaden ikke være højere end 3 meter.
- 6.5 Bygninger til beboelse skal ligge minimum 2,5 meter fra skel.
- 6.6 På bygninger til beboelse skal facaden med hoveddør placeres minimum 5 meter fra vej.

Bebyggelsens omfang og placering bestemmes af bestemmelserne i punkt 6. Der udlægges ikke egentlige byggefelt, da lokalplanområdets lille areal betyder, at der i forvejen er tale om en ganske detaljeret planlægning med opdelingen i to delområder. Yderligere opdeling kunne medføre begrænsninger, der senere viser sig u hensigtsmæssige. Kortbilag 4 viser eksempeltegninger for en mulige udnyttelser af arealet.

7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Gavle skal være fuldmurede.

- 7.2 Tekniske anlæg/installationer skal indarbejdes i arkitekturen.
- 7.3 Der må ikke opsættes udvendige antenner på bygninger. Antenner og paraboler må kun placeres så øverste punkt maks. er 1,80 meter over terræn.
- 7.4 På tage, der hælder mere end 15 grader, skal splcelleanlæg ligge plant med tagfladen.
- 7.5 Skiltning er kun tilladt i forbindelse med liberalt erhverv i boligområdet. Skiltning må maks. være 20 x 30 cm, og der må maks opstilles 1 skilt pr. ejendom.

8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN

Befæstigelsesgrad på 0,3 for området er fastsat i Nyborg Kommunes spildevandsplan.

- 8.1 Ved befæstelsesgrad højere end 0,3 skal den overskydende vandmængde forsinkes inden udledning til overfladesystemet.
- 8.2 Der skal udlægges minimum 15 m² opholdsarealer pr. bolig. Af opholdsarealet skal minimum 8 m² pr. bolig placeres på terræn.
- 8.3 Opholdsarealer skal være opholdsegnede og have rekreativ karakter, der gør dem anvendelige til ophold, leg og andre rekreative aktiviteter. Parkeringsarealer, adgangs- og tilkørselsarealer, og tekniske anlæg kan ikke regnes med i arealerne.
- 8.5 Der må ikke foretages terrænhævning på mere end +/- 25 cm i forhold til det eksisterende terræn/niveauplan.
- 8.6 Bevaring af hegn
De eksisterende levende hegn mod syd og vest langs kanterne af lokalplanområdet skal bevares som levende hegn med træer. Eksisterende træer må erstattes af nye, hvis træer går ud.

Der fastsættes bestemmelser til regulering af hegn for at sikre en åben, tryk og imødekomende karakter i området. Dog fastholdes muligheden for at lave støjhegn, hvilket kan blive relevant langs områdets nordlige kant som afskærmning mod motorvejsstøj.

- 8.7 I skel til naboer internt i boligbebyggelsen skal hegn være levende hegn eller andet hegn som det er muligt at se igennem.
- 8.8 Hegn i skel til naboer internt i boligbebyggelsen skal etableres som fælleshegn og må maks være 1,8 meter højt. Øvrigt hegn i forhaven må maks. være 1 meter højt.

- 8.9 Hegn, der ikke er fælleshegn, skal etableres minimum 30 cm fra matrikelstel.
- 8.10 Lastbiler, containere, campingvogne, uindregistrerede biler samt både må ikke opbevares på private eller fælles arealer.

9 STØJ

Kravene til støjafskærmning er en følge af den nuværende situation, hvor dele af området ikke overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj. Hvis denne situation er anderledes før byggeriets start, f.eks. efter etablering af en støjvold ved motorvejen, kan kommunen dispensere fra kravet om støjafskærmning.

- 9.1 Før ny bebyggelse påbegyndes, skal der udarbejdes støjregninger som godtgør, at støjniveauet på alle boligers opholdsarealer og indendøre ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.
- 9.2 Kravet om overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for udendørsarealer skal kunne løses med strategisk placering og orientering af bygningerne og/eller med støjhegn, der ikke er højere end 1,80 meter.
- 9.3 Kravet om overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for indendørsarealer, skal kunne løses med strategisk placering og orientering af bygningerne og/eller med støjhegn, der ikke er højere end 1,80 meter, og/eller med isolering af boligbebyggelsen.

10 GRUNDEJERFORENING

- 10.1 I forbindelse med udstykning skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor hvert delområde.
- 10.2 Vedtægter og eventuelle senere ændringer skal godkendes af Byrådet.
- 10.3 Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af private fællesveje, fællestier og fælles friarealer indenfor de enkelte delområder.

11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE

Jf. planloven §19 stk 4 skal kommunalbestyrelsen dispensere fra bestemmelsen om tilslutningspligt, når bebyggelse opføres som lavenergiebebyggelse, jf. planlovens §21 a.

- 11.1 Inden ibrugtagning skal bebyggelsen være tilsluttet kollektiv varmforsyning og offentligt spildevandsanlæg.
- 11.2 Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal belysning, parkeringsarealer og fælles friarealer, herunder opholdsarealer, være anlagt. Opholdsarealerne skal senest

være beplantet førstkommande vækstsæson efter byggeriets opførelse.

- 11.3 Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal der være etableret fortov langs Kohavevænget til Skaboeshusevej.
- 11.4 Det er en forudsætning for ibrugtagning af boliger, at miljøstyrelsens grænseværdier for støj overholdes jf. 9.1, 9.2 og 9.3.

12 AFLYSNING AF BYPLANVEDTÆGT/LOKALPLAN

Lokalplan nr. 257 "Enkeltstående butik til lokalområdets daglige forsyning, liberale erhverv og boliger på Skaboeshusevej 103, Nyborg samt naboarealer" aflyses for så vidt angår denne lokalplans område, som afgrænset på Kortbilag 1.

13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i byggetilladelser givne forbehold og i øvrigt er lovlig.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget blev godkendt af teknik- og miljøudvalget på vegne af Nyborg Byråd til offentlig fremlæggelse den 28. februar. Lokalplanforslaget var i offentlig høring fra den 14. marts 2017 til den 9. maj 2017.

Således vedtaget af Nyborg byråd 20. juni 2017.
Ikrafttrædelsesdato 27. juni 2017.

P. b. v.

Kenneth Muhs
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør



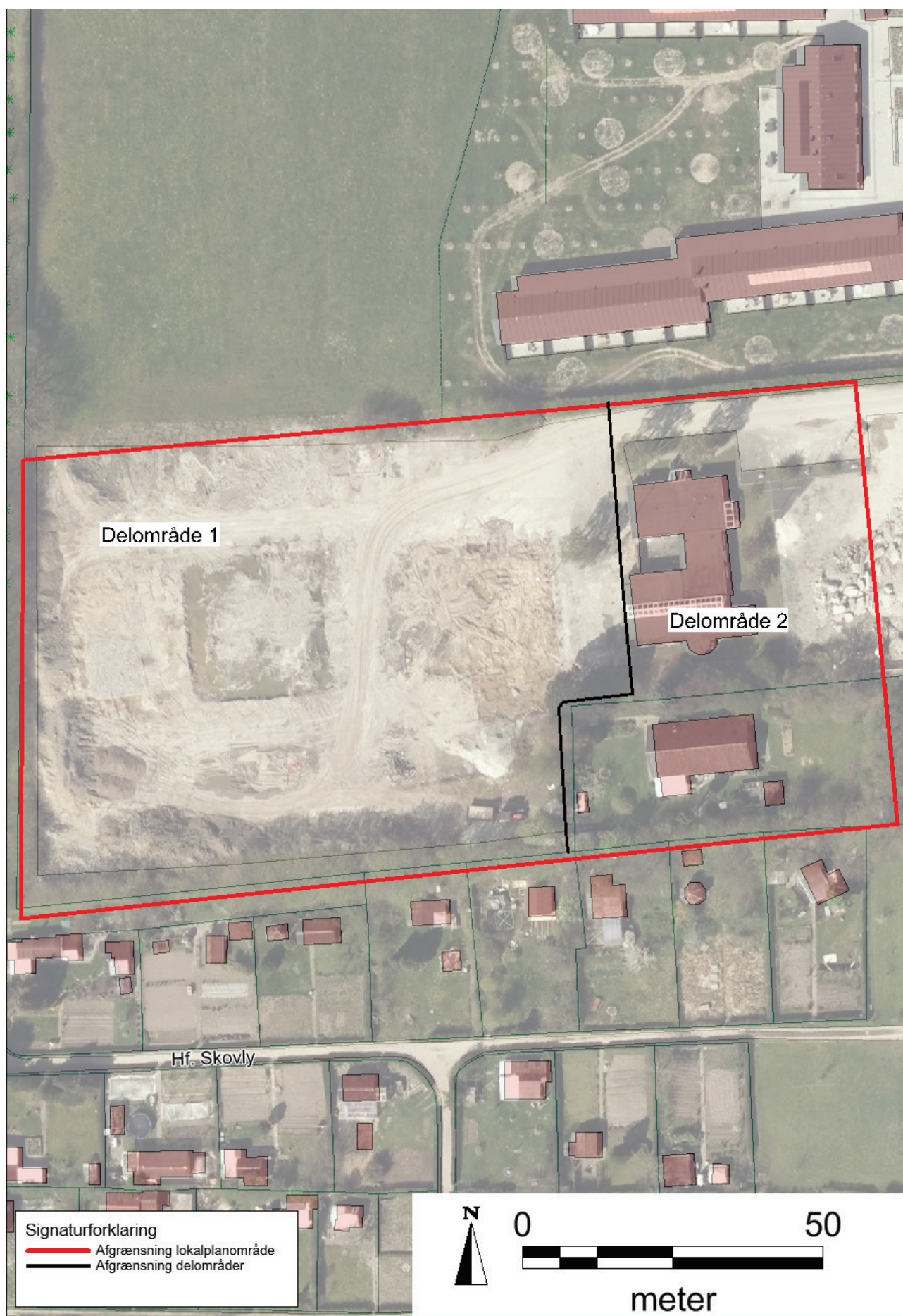
Lokalplanområdet afgrænses af den røde streg.

Kortbilag 1 - Lokalplanområdet



Lokalplanområdet udgøres af de to matrikler 1bad og 1qæ

Kortbilag 2 - Matrikelkort



Kortbilag 3 - Delområder

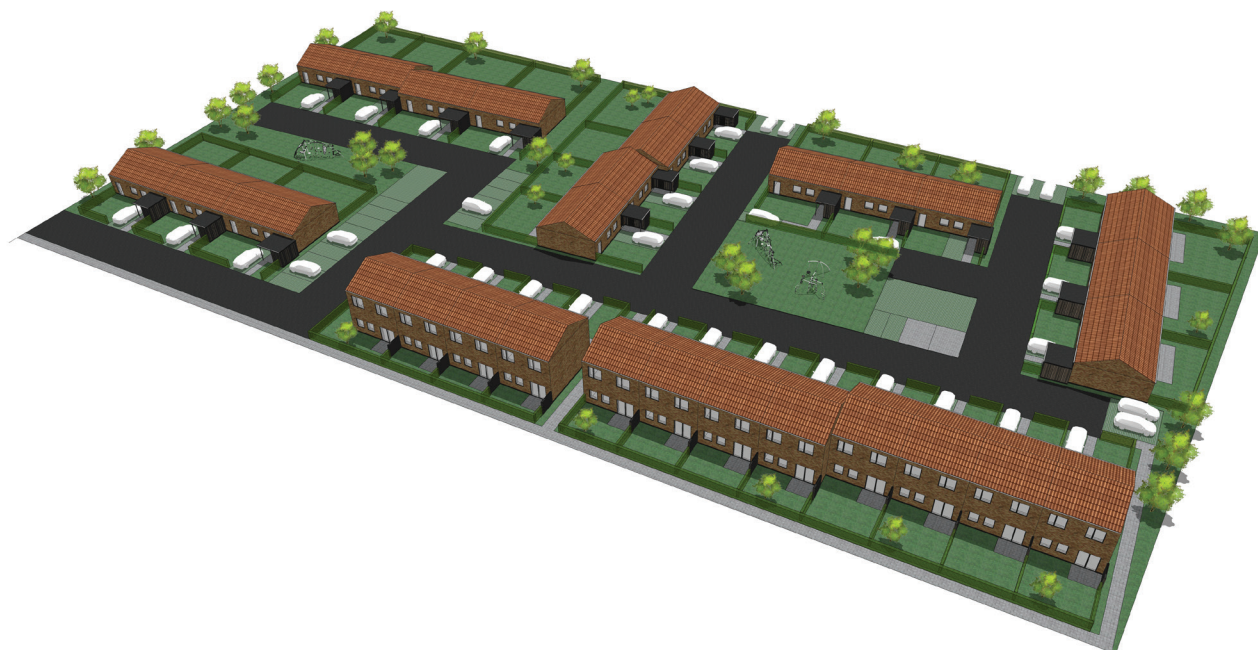


Forslag med énfamilieshuse på hele lokalplanområdet.



Forslag med énfamilieshuse i den vestlige del af området og ungdomsboliger i den østlige del af området.

Kortbilag 4 - Plantegning af projektforslag



Forslag med énfamilieshuse i hele lokaplanområdet. Området ses fra nord.



Forslag med énfamilieshuse i hele lokaplanområdet. Området ses fra syd.

Kortbilag 5 - Illustration af forløbige projektforslag - énfamilieshuse



*Forslag med énfamilieshuse i den vestlige del af området og ungdomsboliger i den østlige del af området.
Området ses fra nord.*



*Forslag med énfamilieshuse i den vestlige del af området og ungdomsboliger i den østlige del af området.
Området ses fra syd.*

Kortbilag 6 - Illustration af forløbige projektforslag - énfamilieshuse og ungdomsboliger



Nyborg
KOMMUNE

Torvet 1
5800 Nyborg
www.nyborg.dk

Udbygningsaftale til lokalplan nr. 276 for rækkehuse ved Kohavevænget

Udbygningsaftale vedrørende lokalplan nr. 276 for rækkehuse ved Kohavevænget. Aftalen omfatter en ombygning af den nuværende vej Kohavevænget, fra Skaboeshusevej til det område som den kommende lokalplan nr. 276 afgrænser.

1. Parter

Udbygningsaftale mellem Nyborg Kommune og ejer af matriklerne 1bad og 1qæ, Nyborg Markjorder. Nuværende ejer er Ejendomsselskabet Skaboeshusevej 103 ApS v/ Munck Gruppen A/S, omtales herefter som ejendomsselskabet.

2. Baggrund

Ejendomsselskabet ønsker at opføre flere rækkehuse, end den nuværende lokalplan rummer mulighed for, hvorfor der udarbejdes en ny lokalplan til projektets realisering.

For at der kan skabes vejadgang til de kommende huse, er der behov for at ombygge vejstrækningen Kohavevænget. Den strækning, som skal ombygges, ligger uden for lokalplanområdet, hvorfor ombygningen af vejen sikres gennem nærværende udbygningsaftale.

3. Formål

Formålet med udbygningsaftalen er at fastsætte bestemmelse om, at Ejendomsselskabet skal projektere, udføre og afholde omkostningerne til den nødvendige ombygning af Kohavevænget.

Formålet med udbygningsaftalen er endvidere at sikre, at der etableres de nødvendige adgangsforhold til lokalplanområdet.

4. Vejprojekt

Kohavevænget ombygges med 5,0 m kørebane og 2,0 m fortov, inden for eksisterende vejudlæg.

Fortov og kørebane skal adskilles af en kantsten. Kørebanen etableres i asfalt og fortov etableres med fortovsfliser.

Eksisterende overkørsler udføres som fortovsoverkørsler.

Ejendomsselskabet udarbejder detailprojekt for ombygningen af Kohavevænget, som skal fremsendes til Nyborg Kommune til godkendelse inden udførelse.

Ombygningen skal være færdiglavet og godkendt af Nyborg Kommune, inden der kan udstedes ibrugtagningstilladelser i lokalplanområdet.

5. Udførelse og tidsplan

For at sikre en hensigtsmæssig udførelse af projektet aftaler parterne løbende en tidsplan for planlægning, godkendelse og færdiggørelse.

6. Ikrafttræden

Udbygningsaftalen træder i kraft, når den er underskrevet af alle parter, og når Byrådet endeligt har vedtaget den nye lokalplan.

7. Misligholdelse

Såfremt en af parterne væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til udbygningsaftalen, anmelder betalingsstandsning eller bliver taget under insolvensbehandling eller åbner forhandlinger om tvangsakkord, er øvrige parter berettiget til at hæve udbygningsaftalen og kræve erstatning efter dansk rets almindelige regler. Kommunen er herudover berettiget til at gøre krav gældende mod ejendomsselskabet i henhold til de af ejendomsselskabet stillede garantier.

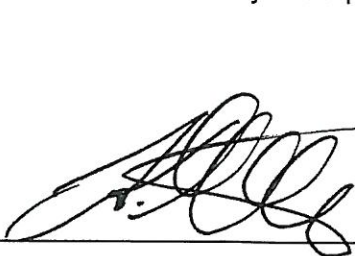
8. Underskrivelse

Udbygningsaftalen underskrives af parterne og hver part opbevarer et eksemplar.



den 2/6 2017

Ejendomsselskabet Skaboeshusevej 103 ApS, v/ Munck Gruppen A/S



Nyborg Kommune

Kenneth Muhs
borgmester



Lars Svenningsen
kommunaldirektør

den / 2017