



Lokalplan nr. 231

Ændring af storparcel fra tæt-lav til åben lav
boligbebyggelse ved Steensager i Ravnekærlund
Opførelse af eksperimentelt-, ressource- og energibesparende-
eller andet alternativt boligbyggeri



Nyborg
KOMMUNE

Indhold

Om lokalplaner	3
Lokalplanens redegørelse	
Baggrund	4
Lokalplanområdet	4
Formål og indhold.....	4
Forhold til anden planlægning	6
Miljøvurdering	9
Lokalplanens retsvirkninger	9
Lokalplanens bestemmelser	
1.0 Formål	11
2.0 Område og zonestatus.....	11
3.0 Anvendelse	11
4.0 Udstykning	11
5.0 Vej-, sti- og parkeringsforhold	11
6.0 Bebyggelsesn omfang og placering.....	12
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	12
8.0 Ubebyggede arealer	13
9.0 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	13
10.0 Grundejerforening.....	13
11.0 Servitutter.....	13
Vedtagelsespåtegning.....	15
Kortbilag 1 - Matrikelkort, lokalplanområdet	16
Kortbilag 2 - Udstykningsplan mm	17

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.

BAGGRUND

Realdania Byg ønsker at opføre et såkaldt "Upcycle House" inden for en storparcel til tæt-lav boligbebyggelse i lokalplan 145 for Ravnekærlund 3. etape.

Dette forudsætter, at der vedtages en ny lokalplan, der ændre anvendelsen af den pågældende storparcel fra tæt-lav boligbebyggelse til åben-lav boligbebyggelse.

Da der er tale om et pilotprojekt med udgangspunkt i bæredygtighed, genbrug og energibesparelse, har byrådet besluttet at ændre den gældende planlægning, så det ønskede kan realiseres. Byrådet ønsker at medvirke til, at der sættes fokus på eksperimentelt boligbyggeri, der kan vise nye veje i en bærdygtig retning.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet udgøres af den eksisterende storparcel matr. nr. 36g Vindinge By, Vindinge.

Lokalplanområdet beslaglægger et areal på ca. 5.800 m²

FORMÅL OG INDHOLD

Lokalplanen har til formål at ændre anvendelsen fra tæt-lav boligbebyggelse til åben-lav boligbebyggelse.

Da der er tale om en relativ smal storparcel, kan den hensigtsmæssigt udstykkes i 6 regulære parceller på ca. 970 m², - alle med direkte vejadgang til Steensager.

Der ønskes som udgangspunkt opført et såkaldt "Upcycle House" på den østligste parcel.

Lokalplanens bestemmelser svarer i princippet til bestemmelserne for området i lokalplan nr. 145. Der åbnes mulighed for bebyggelse i max 2 etager med en bygningshøjde, der ikke må overstige 10 m. Der skal dog være mulighed for et mere fleksibelt materialevalg, da dette er en vigtig forudsætning for det eksperimentelle byggeri, fx projektet "Upcycle House", hvor tanken er i vidt omfang at anvende genbrugsmaterialer.

Hvad er et "Upcycle House"?

Realdania Byg ønsker at udvikle, opføre og formidle et enfamiliehus, 'Upcycle House', ud fra principperne om 'upcycling' og dermed udmønte en helt aktuel tendens i et håndgribeligt og overskueligt eksempel.

Det væsentligste mål er formidling af ideerne og tankerne bag begrebet 'upcycling'. Derfor er enfamiliehuset valgt frem for andre og større bygningstyper, da erfaringen viser, at når det drejer sig

om en fritliggende bolig, giver det størst mulig relevans for flest muligt, og altså ikke kun fagfolk

'Upcycling' er den proces, hvor rest-materialer eller ubrugelige produkter omdannes til nye materialer eller produkter med en højere brugsværdi, så der - globalt set - produceres og forbruges mindre. Begrebet kan oversættes med oparbejdning eller forædling. Populært sagt skal 'Upcycle House' bygges af genbrug på en intelligent måde. Genbrugsprodukter kan fx være plader af presset glasfiberaffald fra vindmølleproduktion, gips fremstillet af restprodukter fra kraftvarmewærker og lign. - Udviklingsprocessen skal identificere flere relevante muligheder.

'Upcycling' er det næste skridt efter det store fokus på bygningers energiforbrug i driftsfasen. Nu rettes opmærksomheden på energi- og ressourceforbruget, når byggematerialer produceres og transporteres i bygge- og anlægsfasen, samt når bygningen eller bygningsdele er udtjent. 'Upcycle House' sigter mod et minimalt CO₂-fodaftryk. En vigtig del af udviklingsarbejdet vil være opstilling af mål og metoder for vurdering af bygningens samlede CO₂-fodaftryk i hele sin levetid, bl.a. baseret på livscyklus-analyser.

'Upcycle House' skal være billigere end nye enfamiliehuse på markedet, så projektet kan vise, at upcycling ikke kun sparer res-



*Et mere traditionelt men eksperimenterende enfamiliehus, der vil kunne realiseres med lokalplanen.
Foto: Pluskontoret*

sourcer og fjerner affaldsbunker, men også gør et energirigtigt enfamiliehus væsentligt mere tilgængeligt for de mange. Samtidig er det afgørende, at huset appellerer bredt i sin arkitektur og ikke bliver elitært.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplan 2009. Rammeområde 1.B.38 Ravnekærlund Vest, der er udlagt til boligformål. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Zonestatus

Området er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

Planlægning i kystzonen

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

Lokalplanområdet er beliggende uden direkte kontakt med kysten i et eksisterende afgrænset boligområde. Den ændrede anvendelse påvirker ikke den visuelle oplevelse af kystzonen.

Lokalplanområdet muliggør bebyggelse i 2 etager med en bygningshøjde på op til 10 m. Da området er omgivet af eksisterende boligbebyggelse og et rekreativt skovområde, vil bebyggelsen ikke dominere den visuelle oplevelse af kystzonen og de åbne landskaber mod syd.

Vej- og stiplanlægning

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Steensager, som vist på kortbilag 2.

Trafikstøj i boligområder

Boligbebyggelse og primære opholdsarealer inden for lokalplanområdet må ikke påføres et støjniveau, der overstiger Lden 58 dB(A).

Årsdøgntrafikken på de berørte strækninger på Bøjdenvej og Gl. Vindingevej er henholdsvis ca. 3.500 og ca. 500 enheder, hvoraf den tunge trafik på Gl. Vindingevej er minimal.

Hastigheden på Bøjdenvej vil være 60 km/t frem til lokalplanområdets adgangsvej, og Gl. Vindingevej er 50 km/t på den berørte strækning.

Trafikstøjen er på baggrund heraf beregnet til 65 dB(A) i en afstand af 10 m fra midten af Bøjdenvej og mindre end 55 dB(A) i en afstand af 10 m fra midten af Gl. Vindingevej.

De nærmeste boliger og primære opholdsarealer vil være beliggende ca. 120 m fra midten af Bøjdenvej og ca. 20 m fra midten af Gl. Vindingevej.

Byrådet skønner på baggrund af ovenstående, at den planlagte boligbebyggelse inden for lokalplanområdet ikke påføres et trafikstøjniveau på mere end Lden 58 dB(A).

Jordforurening

Kommunen ligger ikke inde med oplysninger om, at lokalplanområdet skulle være forurennet.

Såfremt der konstateres forurening i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder, skal Nyborg Kommune kontaktes og arbejderne standses.

Forsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Nyborg Kommunes Varmeplan og fastlagt til fjernvarmeforsyning med tilslutningspligt. Der kan suppleres med alternativ opvarmning, f. eks solvarme og andre bæredygtige alternativer, - efter regler fastsat af Nyborg Kommune.

Byrådet dispenserer fra tilslutningspligten i overensstemmelse med den til enhver tid gældende bekendtgørelse fra Energistyrelsen om tilslutning mv. til kollektive varmeforsyningsanlæg.



Eksempel på et arkitektonisk udtryk, der vil kunne realiseres med lokalplanen.

Foto: Ravn Arkitektur

Området er separatkloakeret, og derfor skal spildevand og regnvand 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.

Bæredygtighed/klimapolitik

Mål og retningslinjer for miljø og klima i Kommuneplan 2009 i relation til lokalplanen:

Energiforbruget og CO₂-udslippet i Nyborg Kommune skal reduceres mærkbart. Det betyder, at væsentlige beslutninger, der berører kommunens sundhedsmæssige, miljømæssige, trafikale, erhvervmæssige, sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og økonomiske forhold skal koordineres ud fra bæredygtige principper.

Ny og eksisterende bygningsmasse skal i videst muligt omfang energiforsynes med vedvarende energi eller CO₂-neutral energi, hvor det ud fra en samfundsøkonomisk vurdering er relevant.

Klimaproblematik skal løses i dialog med borgerne, erhvervsliv og interesseorganisationer.

I forbindelse med planlægning og administration i Nyborg Kommune skal mulighederne for anvendelse af vedvarende energi fremmes mest muligt.



*Eksempel på en mere eksperimenterende arkitektur, der vil kunne realiseres med lokalplanen.
Foto: AART*

Lokalplanens intentioner om at muliggøre forsøgsprojekter som "Upcycle-House" er i overensstemmelse med Byrådets politik for Bæredygtighed og klima.

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.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er ikke udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser. Lokalplanens bestemmelser for områdets anvendelse er ikke i strid med grundvandsbeskyttelsen i området.

MILJØVURDERING

Ved en indledende miljø-screening af lokalplanen er det vurderet, at det ikke er sandsynligt, at planen 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.

Lokalplanens realisering forventes at have en positiv indvirkning på miljøet og CO2-regnskabet.

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 offentligt bekendtgjort.

Klager over Miljøvurdering:

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. Klagen skal sendes til:

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

Eller på mail: nmkn@nmkn.dk

Natur- og Miljøklagenævnet behandling af klagen koster et gebyr på 500 kr. for privatpersoner og 3.000 kr. for alle andre

klagere, herunder virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder. Behandlingen af klagen vil først begynde, når gebyret er modtaget. gebyret tilbagebetales, hvis klageren får helt eller delvist medhold. Se yderligere oplysninger på nævnets hjemmeside www.nmkn.dk

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

RETSVIRKNINGER

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

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt af lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

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

Natur- og Miljøklagenævnets behandling af klagen koster et gebyr på 500 kr. for privat personer og 3.000 kr. for alle andre, herunder virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder. behandlingen af klagen vil først begynde, når gebyret er modtaget. Gebyret tilbagebetales hvis klageren får helt eller delvis medhold. Se yderligere oplysninger på nævnets hjemmeside www.nmkn.dk

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.

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

1 FORMÅL

Lokalplanens formål er:

at fastlægge områdets anvendelse til åben-lav boligbebyggelse til helårsbeboelse,

at åbne mulighed for, at der kan opføres eksperimentelt byggeri i form af fritliggende enfamilie-boliger,

at der i bebyggelsen anvendes bæredygtige principper, såvel økonomisk, miljømæssigt og energimæssigt,

2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 36g Vindinge By, Vindinge samt alle parceller, der udstykkes fra denne ejendom

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

3 ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse til helårsbeboelse i form af eksperimentelt-, ressource- og energibesparende- eller andet alternativt boligbyggeri.

3.2 Boligbebyggelse kan f.eks. opføres som såkaldte "Upcycle Houses", som beskrevet i lokalplanens redegørelse og vist på lokalplanens illustrationer.

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

4 Udstykning

4.1 Lokalplanområdet kan udstykkes i 6 parceller i princippet som vist på kortbilag 2.

5 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Steensvej.
- 5.2 Der skal udlægges areal på egen grund til mindst 2 p-pladser pr. bolig.
- 5.3 Hver enkelt boligparcel kan tillægges adgang til Steensager med en max 4 m bred overkørsel efter nærmere ansøgning og tilladelse fra Nyborg Kommune.

6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 25, dog må boligetagearealet ikke overstige 250 m².
- 6.2 Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager, og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 10 m målt fra bebyggelsens middelhøjde i forhold til naturligt terræn (jf nedenstående).
- 6.3 Bebyggelsen skal placeres, så den så vidt muligt følger det naturlige terræn, og der skal tilstræbes en hensigtsmæssig indbyrdes afstand af bebyggelse, hvis denne ønskes opført i 2 etager.
- 6.4 Inden der kan gives byggetilladelse, skal der af en landinspektør med beskikkelse, fastlægges en eller flere middelhøjder for den enkelte parcel målt ved husets hjørner i forhold til naturligt terræn.
- 6.5 Enhver form for bebyggelse skal holdes min. 4,5 m fra vejskel og fælles friarealer (målt til udhæng).
- 6.6 Boligbebyggelsen (incl. integreret garage/udhus) skal holdes min. 2,5 m fra naboskel og skel mod sti (målt til udhæng), bortset fra selvstændigt opført udhus, garage og lign., der skal placeres min. 1 m fra skel (målt til udhæng).
- 6.7 Bebyggelsen skal opføres efter reglerne i bygningsreglementet BR10.

7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1 Bebyggelsen skal fremstå med en farveholdning, der er tilpasset den tilgrænsende bebyggelse. Reflekterende materialer må ikke anvendes.

7.2 Da der i området bl.a. er tale om eksperimentelt byggeri med genbrugelige materialer og energivenlige løsninger, skal der kunne anvendes en bred vifte af materialer og åbnes mulighed for varierende arkitektoniske udtryk.

Lokalplanens illustrationer viser principielle eksempler på spændvidden i det arkitektoniske udtryk og materialevalg.

8 UBEBYGGEDE AREALER

8.1 Al hegning i skel skal etableres som levende hegn og i overensstemmelse med hegnslovens bestemmelser. Der kan suppleres med et let trådhegn i max 1 meters højde. Der skal sikres et grønt helhedspræg i området.

8.2 Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 25 cm i forhold til eksisterende terræn/niveauplan.

8.3 Udendørs oplagring må ikke finde sted, og der må ikke henstilles både, uindregistrerede køretøjer og campingvogne samt lastvogne.

9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE

9.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet Nyborg Renseanlæg og kollektiv el- vand og varmforsyning.
Byrådet er dog pligtig til at dispensere fra krav om tilslutning til fjernvarmenettet, når bebyggelsen opføres som lavenergihus, jf. lov nr. 690 af 21. juni 2011.

10 GRUNDEJERFORENING

10.1 Samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet er pligtige medlemmer af den eksisterende grundejerforening i området.

11 SERVITUTTER

- 11.1 Med lokalplanens endelige vedtagelse ophæves lokalplan nr. 145 - Byudvikling ved Ravnekær Vest 3. etape, for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget endeligt af Nyborg Byråd den 13. marts 2012

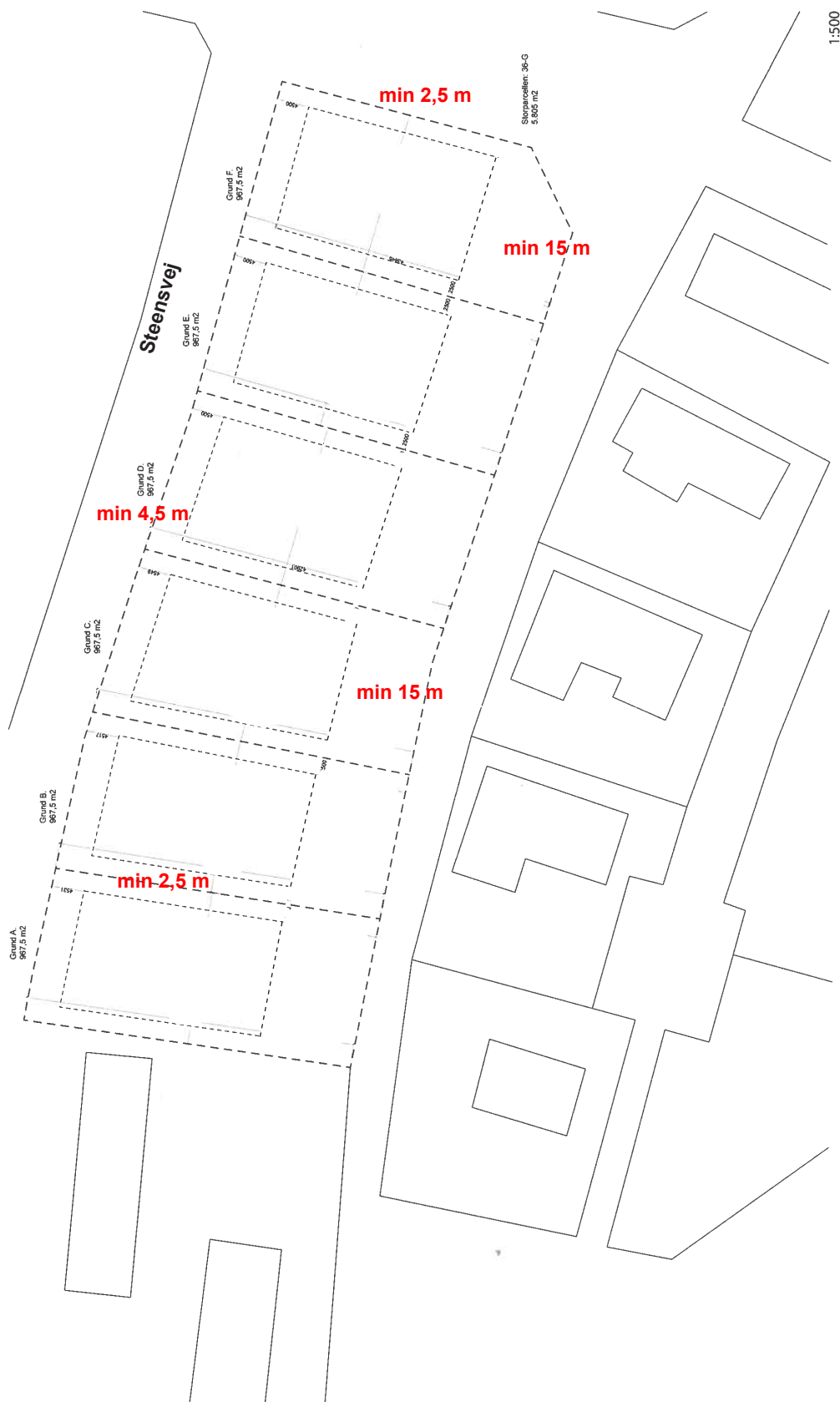
P. b. v.

Erik Christensen
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør



Kortbilag 1 - Matrikulære forhold og lokalplanens afgrænsning



Kortbilag 2 - Udstykningsplan, byggefelter med afstandskrav



Nyborg
KOMMUNE

Torvet 1
5800 Nyborg
www.nyborg.dk