



NYBORG KOMMUNE
Teknik- og Miljøafdelingen 2008

LOKALPLAN NR. 206



Boligområde ved Skovgyden i Herrested/Måre

Maj 2008

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan.....? side 3

Frister for indsigelser og ændringsforslag side 3

Redegørelse

Lokalplanens indhold og formål side 4

Lokalplanens forhold til anden planlægning side 7

Miljøvurdering side 8

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger side 9

Lokalplanens endelige retsvirkninger side 9

Bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål side 10

§ 2 Områdeafgrænsning og zonestatus side 10

§ 3 Områdets anvendelse side 10

§ 4 Udstykning side 11

§ 5 Veje, stier og parkering side 11

§ 6 Tekniske anlæg side 11

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering side 11

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden side 12

§ 9 Ubebyggede arealer og fælles friarealer side 13

§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse side 13

§ 11 Støjforhold side 14

§ 12 Grundejerforening side 14

§ 13 Påtaleret side 14

§ 14 Vedtagelsespåtegning side 14

§ 15 Offentlig Bekendtgørelse side 14

Kortbilag 1 - Matrikelkort side 15

Kortbilag 2 - Retningsgivende udstykningsplan side 16

Kortbilag 3 - Illustrationsplan side 17

Hvad er en lokalplan ?

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.

Indsigelser og ændringsforslag

Lokalplanforslaget har været offentliggjort fra den 11.3.2008 til den 6.5.2008.



Illustrationsplan af boligområde ved Skovgyden i Måre

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanens baggrund

Den eksisterende rummelighed for arealer til boligudstyknings i Herrested/Måre er opbrugt. De sidste grunde i boligområdet Toften er solgt.

Byrådet ønsker derfor at iværksætte en planlægning og udstykning for et nyt parcelhusområde i Herrested/Måre - ved Skovgyden. Området ved Skovgyden er beliggende i umiddelbar forlængelse af et eksisterende boligområde, og udpeget i Regionplan 2005 som fremtidigt bolig-byudviklingsområde.

Lokalplanens formål

Det er formålet med lokalplanen at skabe et attraktivt boligområde til åben-lav boligbebyggelse, omkring et mindre grønt fællesareal.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet disponeres så der kan opføres 10 parcelhuse med fællesarealer.

Parcelhusgrundene udstykkes med en størrelse ikke under 900 m².

foto af lokalplanområde

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 1.5 ha, der på nuværende tidspunkt anvendes til landbrugsdrift.

Området afgrænses mod vest, øst og syd af landbrugsdyrkede arealer og mod nord af Skovgyden og eksisterende boligområde.

Lokalplanens terræn er uden kupering.

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Skovgyden.

Ny bebyggelse

Det er Byrådets intentioner, at der skal være mulighed for at opføre forskelligartet byggeri af arkitektonisk kvalitet, herunder træhuse.

Beplantning og friarealer

Det er ligeledes Byrådets intentioner, at der skal være grønne fælles friarealer og levende hegn omkring de udstykkede parceller.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Forholdet til Regionplan 2005

Lokalplanens areal er medtaget i regionplanen som konkret udpeget byvækstområde til boligformål.

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanområdet er ikke omfattet af gældende kommuneplan for gl. Ørbæk Kommune, der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg, der er hæftet bag i denne lokalplan, og som følger lokalplanens gennemførelse.

Rammerne i kommuneplantillægget fastlægger:

- Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
- På arealerne må opføres åben/lavt byggeri.
- Bebyggelsesprocenten for hver enkelt parcel må ikke overstige 25.
- Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.
- Bebyggelse må ikke opføres således at bygningshøjden overstiger 8,5 meter.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Arkæologiske og kulturhistoriske interesser

Inden for lokalplanområdet er der beskyttede diger i øst- og vestgående skel, der skal respekteres ved udstykning. Herudover kan forekomme øvrige fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, som kan medføre behov for en arkæologisk undersøgelse/registrering i henhold til museumsloven § 27 stk. 2. Bygherrer og entreprenører skal derfor være opmærksomme på eventuelle fortidsminder, og advisere Odense Bys Museer i god tid forud for igangsættelse af byggeomdning/anlægsarbejde på lokalplanområdet.

Zoneforhold

Området er i kommuneplantillæg udlagt som byzone.

Tekniske anlæg

Spilde- og regnvandsafledning. Området skal separatkloakeres og skal tilsluttes det offentlige spildevandsanlæg.

Vandforsyning. Vandforsyning til området sker fra Herrested/Måre Vandværk.

Varmeforsyning. Området skal forsynes med naturgas.

Landbrugspligt

Arealet er omfattet af landbrugspligt, som søges ophævet i forbindelse med områdets udstykning.

Støj i boligområder

Det maksimalt tilladte støjniveau er ifølge Regionplan 2005, bilag B fastsat til 45 db(A), 40 db(A), 35 db(A) for boligområder.

Miljøvurdering

Lokalplanen skal i henhold til *lov nr. 316 af 5. maj 2004 om miljøvurdering af planer og programmer*, screenes for, om lokalplanen har sådanne miljømæssige konsekvenser, at den skal gennemgå en nærmere miljøvurdering.

Miljøvurderingen omfatter vurderingen af planers sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet, herunder "den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv m.m., arkitektonisk arv, arkæologisk arv og det indbyrdes forhold mellem ovenstående faktorer".

Trafik og vejforhold

Området vejbetjenes fra Skovgyden. Lokalplanen forøger det eksisterende nærliggende boligområde med 10 boliger, hvilket ikke skønnes at være af væsentlig betydning i det samlede trafikbillede.

Støjforhold

Regionplan 2005 (nu landsplandirektiv) fastlægger, at lokalplanlægningen skal sikre, at de regler, der gælder for nye boligområder, også opfyldes. Den planlagte anvendelse af lokalplanområdet vurderes ikke at ville medføre støjbelastning på de udendørs opholdsarealer ud over de vejledende støjgrænser på 45db(A), 40db(A), 35db(A).

Biologisk mangfoldighed

Planen vurderes ikke at have negativ indflydelse på områdets biologiske forhold.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet vil blive spildevandskloakeret, derfor vurderes der ikke at være negativ nedsivning på området.

Kulturarv

Der er i lokalplanområdet registreret beskyttede diger ved det vest og østgående skel, digerne respekteres med udstykningen, og vil ikke blive gennembrudt. Lokalplanen indeholder bestemmelser, som tydeliggør konsekvenser, såfremt der ved jordarbejder forefindes øvrige kulturmiljøer, der skal respekteres.

Konklusion: Lokalplanforslaget er screenet efter Lov om Miljøvurdering, og Nyborg Byråd vurderer, at der ikke er behov for miljøvurdering af det nye boligområde.

Kommunens afgørelse i forhold til § 3 stk. 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer har været offentliggjort sammen med forslag til kommuneplantillæg og lokalplanen den 11. Marts 2008.

Klagevejledning: Afgørelsen, om at der ikke foretages miljøvurdering kan skriftlig påklages til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 4 , 1360 København K eller via mail: nkn@nkn.dk inden 4 uger fra den annoncerede dato.

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens endelige 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 planen, fortrænges af planen.

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

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

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af klagen, at der indbetales et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende en opkrævning på gebyret.

Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandling af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk,

Gebyret tilbagebetales, hvis klager får helt eller delvist medhold i klagen.

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan nr. 206 for et boligområde ved Skovgyden i Herrested.

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i punkt 2.

§1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at sikre områdets anvendelse til åben/lav boligbebyggelse (parcelhusgrunde),
- at fastlægge en vejledende udstykningsplan suppleret med retningslinjer for bebyggelsens omfang, placering mv.
- at åbne mulighed for bebyggelse med varierede størrelser og arkitektonisk udformning,
- at sikre udlæg af grønne fællesarealer og privat fællesvej til bebyggelsen,
- at sikre mulighed for at der kan ske yderligere udvidelse af en fremtidig udstykning,
- at støtte en bæredygtig udvikling af området.

§2. Områdeafgrænsning og zonestatus

- a. Lokalplanen afgrænses som vist på kort 1 og omfatter del af matr. nr. 10i, Måre by, Herrested, samt alle parceller, der efter den 14.01.2008 der udstykkes fra den ovennævnte ejendom.
- b. Hele lokalplanens område ligger i landzone og vil med lokalplanens gennemførelse blive overført til byzone.

§3. Områdets anvendelse

Lokalplanområdet er delt i 2 delområder.

- a. *Område 1:* Området fastlægges til åben/lav boligbebyggelse for én bolig på hver parcel - se kortbilag 2.
- b. *Område 2:* Grønne arealer der fastlægges til fællesområde for områdets beboere.
- c. Anvendelse til boligformål indbefatter mulighed for erhverv uden ansatte, der sædvanligvis kan udøves i forbindelse med en bolig. Det forudsættes, at en sådan virksomhed ikke ændrer områdets karakter, eller medfører gener for naboer, fx ved parkering, og at der kan etableres vejadgang og tilstrækkelig parkering på egen grund.

§4. Udstykning

- a. Udstykninger må kun foretages i overensstemmelse med den på kort 2 viste retningsgivende udstykningsplan for området.
- b. De enkelte parcelhusgrunde skal udstykkes med en mindste grundstørrelse på ca. 900 m².

§5. Veje, stier og parkering

- a. Der udlægges ny privat fællesvej som vist på kortbilag 2 i en bredde på min. 9 meter. Kørebane udlægges i asfalt eller anden fast belægning og i minimum 5,5 meters bredde. Sidearealer tilsåes med græs.
- b. Vejen skal udformes med henblik på, at færdsel kun kan ske med lav hastighed. Ved vejtilslutning til Skovgyden skal hjørnerne afskæres som vist på kortbilag 2.
- c. Der må kun etableres vejtilslutning til parceller fra den private fællesvej. Der må etableres én overkørsel på maks. 4 meter i bredden.
- d. Der skal på den enkelte grund etableres min. 2 parkeringsmuligheder, så der er fri vejpassage for beredskab, renovation mv..
- e. Vejprojekt inkl. belysningsanlæg skal godkendes af vejmyndigheden forinden udførelse.

§6. Tekniske anlæg

- a. Ledningsanlæg, herunder til belysning, må kun fremføres som jordkabler.
- b. Belysning på veje og stier skal bestå af parkarmaturer med en maksimal lyspunktshøjde på 5 meter. Bygherren udfører anlægget, hvorefter Nyborg Kommune overtager drift og vedligeholdelse af belysningsanlægget.
- c. Der må ikke etableres tagantennes eller antennemaster indenfor området, men der må opsættes paraboler med en største diameter på en meter, og således at parabolens midte ikke placeres højere end en meter over terræn.
- d. Spilde- og regnvandsafledning - området seperatkloakeres og tilsluttes det offentlige spildevandsanlæg.

§7. Bebyggelsens omfang og placering

- a. Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige

30.

Ved beregning af bebyggelsesprocenten er det kun det matrikulære areal der medregnes, og ikke andel i fællesarealer.

- b. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end ét plan med udnyttelig tagetage, og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter målt fra bebyggelsens middelhøjde, i forhold til naturligt terræn.
- c. Udhuse, garager, carporte og lignende, der ikke er integreret i boligen, kan opføres med et samlet etageareal på maks. 50m².
- d. Tage skal udføres som sadeltage.
- e. Bygningens facadehøjde må ikke overstige 3,5 meter målt fra niveauplan til skæring mellem facade- og tagplan (gavltrekanter undtaget).
- f. Bebyggelsens gulvkote må ikke være beliggende mere end 30 cm over middelhøjden.
- g. Boligbebyggelsen (incl. integreret garage/udhus) skal holdes min. 2,5 m fra skel (målt til udhæng), bortset fra selvstændigt opført udhus, garage og lign., der skal placeres min. 1 meter fra skel (målt til udhæng).
- h. Fælles friarealer må ikke bebygges, men der kan dog placeres legeredskaber og mindre skabe til teknisk nødvendige formål.

§8. Bebyggelsens ydre fremtræden

- a. Bebyggelse indenfor lokalplanens område skal gennem materialevalg, konstruktionsmetoder og detaljering udtrykke et højt kvalitetsniveau. Ligeledes skal der i materialevalg tages miljømæssige hensyn, der sikrer bæredygtige løsninger.
- b. De udvendige bygningssider skal fremstå i teglsten med blank mur eller med pudsede eller vandskurede facader i overvejende lyse, sorte eller brændte farver, som fx de naturlige telfarver.
Træhuse kan ligeledes indpasses i området, dog som minimum med udnyttelig tagetage, for at undgå "sommerhuslignende" bjælkehyt-

ter, der ikke er tilladt.

- c. Tagdækning må kun udføres med tegl (brændt ler) i natur eller ædelengoberet i røde, gule og sorte nuancer - samt planeter-nitskifer eller naturskifer.

Der må ikke anvendes tagpap og kobber, da de sidstnævnte materialer forurener grundvandet i forbindelse med nedsivning af tagvand.

Udhuse, garager og carporte skal fremtræde i samme materialeholdning som "hovedhus".

Der må ikke anvendes reflekterende tagmaterialer.

Til tage på mindre bygninger, kviste, karnapper og lign. kan også anvendes andre materialer (fx zink, stål).

§9. Ubebyggede arealer og fælles friarealer

- a. Fællesarealer skal fremtræde som græsklædte arealer med solitært placerede løvtræer. jf. kortbilag 3.
Der kan opføres mindre bygninger der er nødvendig for tekniske anlæg for betjening af området, samt indrettes mindre legepladser, grillplads m.m.
- b. Hegn langs de enkelte boliggrunde i skel, må kun etableres som bøjehæk. Hegn mod vej eller sti skal placeres mindst 0,5 meter fra skel. Faste hegn må kun opsættes på den enkelte grund i umiddelbar forbindelse med bebyggelsen, som afgrænsning af terrasse m.m.
- c. Fællesarealer og ubebyggede arealer på de enkelte grunde, må ikke anvendes til oplag eller placering af både, uindregistrerede campingvogne og lignende.

§10. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

- a. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet offentlig kloakrensning og kollektiv el-, vand- og varmforsyning.
- b. Alle boliger skal tilsluttes varmforsyning i form af naturgas.

§11. Støjforhold

- a. Boligbebyggelse og primære opholdsarealer indenfor lokalplanområdet må ikke påføres et støjniveau, der overstiger 58dB(A), beregnes LDEN på vægtet døgnbasis.
- b. Lokalplanområdet må ikke påføres en støjbelastning fra virksomheder, der målt udendørs overstiger 45dB(A), 40 dB(A), 35 dB(A) for henholdsvis dag, aften og nat.

§12. Grundejerforening

- a. Der skal oprettes en grundejerforening for lokalplanområdet, med medlemspligt for alle grundejere indenfor området.
- b. Grundejerforeningen stiftes senest når halvdelen af grundene er solgt, eller når Byrådet kræver det. Byrådet skal godkende foreningens vedtægter.
- c. Det skal af vedtægterne fremgå, at grundejerforeningen skal varetage driften og vedligeholdelsen af de i lokalplanen fælles grønne friarealer, veje og stier samt i øvrigt varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningernes område.
- d. Grundejerforeningen kan opkræve bidrag hos medlemmerne til at løse foreningens opgaver. Bestemmelserne herom fastsættes i foreningens vedtægter.

§13. Påtaleret

Påtaleret overfor denne lokalplan har alene Nyborg Byråd.

§14. Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget endeligt af Nyborg Byråd den 27. maj 2008.

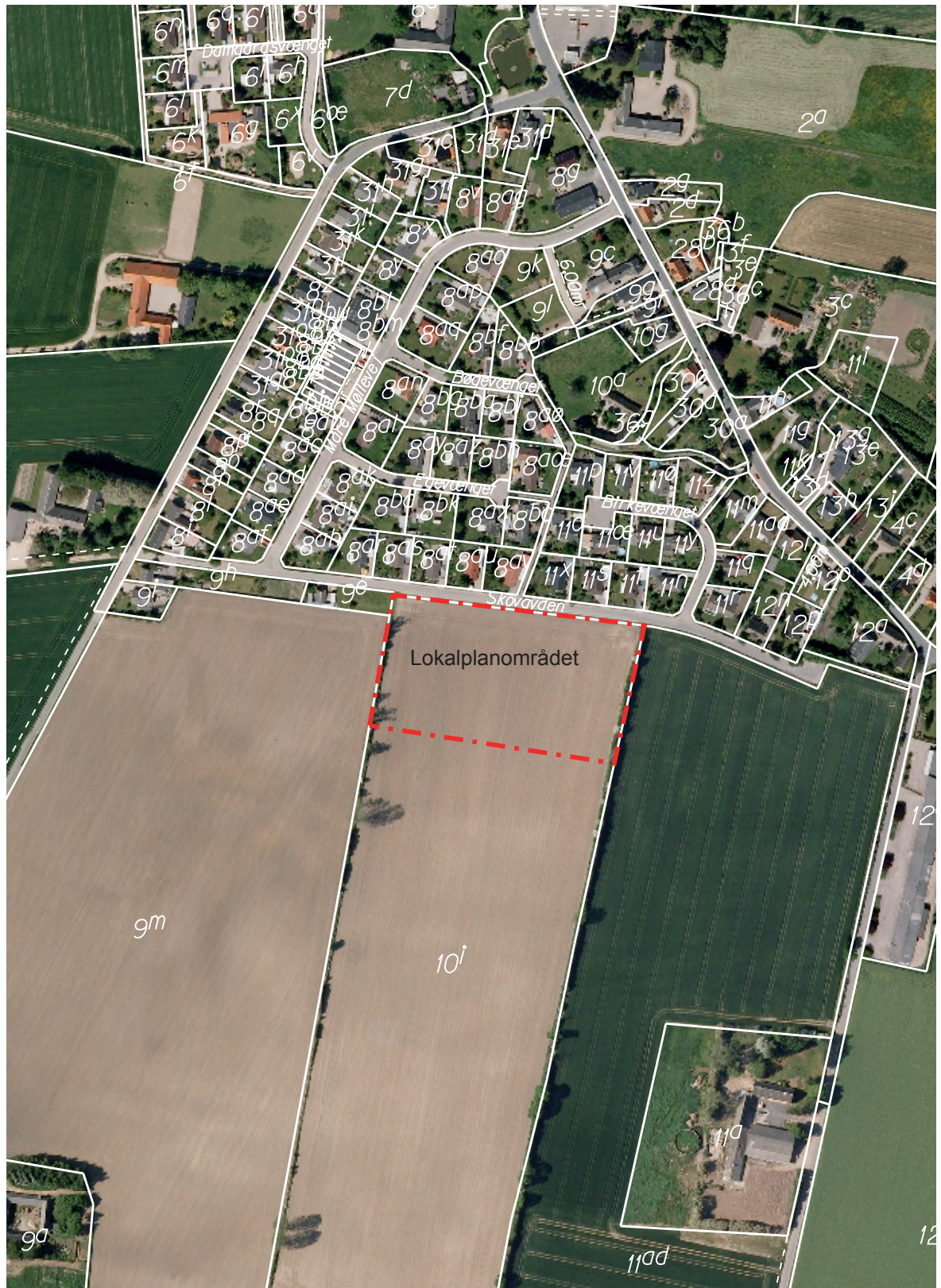
På Byrådets vegne:

Jørn Terndrup
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør

§15. Offentlig bekendtgørelse

Den endelige vedtagne lokalplan er offentliggjort bekendtgjort den 24. Juni 2008.





Kort 3 – Illustrationsplan



Kommuneplantillæg nr. 15

til kommuneplan 2000 - 2012 for gl. Ørbæk Kommune

Redegørelse

Formål

Lokalplanområdet er beliggende udenfor den gældende kommuneplans rammerområder, hvorfor der udarbejdes dette kommuneplantillæg for et nyt boligområde.

Samtidig med dette kommuneplantillæg følger lokalplan nr. 206 Boligområde ved Skovgyden i Herrested, der gælder for samme areal som kommuneplantillægget.

Rammeområde

Området indgår i den gældende kommuneplan for gl. Ørbæk Kommune 2000 - 2012 med et areal på ca. 1.5 ha og betegnes rammeområde B 21.08.

Zonestatus

Arealet er landzone, der med lokalplanlægning bliver overført til byzone.

Forhold til overordnet planlægning

Området er i Regionplan 2005 medtaget som konkret fremtidig udpeget byzoneområde til boligformål.

Matr. forhold

Arealet er en del af matr. nr. 10-i, Måre By, Herrested.

Ophævelse af landbrugspligten

Matrikelnummer 10-i, Måre By, Herrested er undergivet landbrugspligt efter landbrugsloven. For den del af ejendommen der er omfattet af dette kommuneplantillæg, er det en forudsætning for lokalplanens gennemførelse, at Jordbrugskommissionen giver tilladelse til at landbrugspligten ophæves.

Vejtilslutning

Rammeområde B 21.08 vejbetjenes fra Skovgyden.

Støjæssig redegørelse

Boligbebyggelse og primære opholdsarealer indenfor lokalplanområdet må ikke påføres et støjniveau, der overstiger 58dB(A), beregnes LDEN på vægtet døgnbasis.

Rammeområdet må ikke påføres en støjbelastning fra virksomheder, der målt udendørs overstiger 45dB(A), 40 dB(A), 35 dB(A). henholdsvis dag, aften og nat.

Rammer for lokalplanlægningen

I henhold til Planlovens § 11, stk. 3 fastsættes herved som rammer for indholdet af lokalplaner, der tilvejebringes for arealer indenfor det på kortbilaget afgrænsede rammeområde B 21.08 til Kommuneplan 2000 - 2012 for gl. Ørbæk Kommune:

Generelle rammebestemmelser

Området anvendes til boligområde - åben/lavt byggeri.

Der er tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

Spilde- og regnvand skal separatkloakeres og tilsluttes offentlig kloakforsyning.

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

Bebyggelse må ikke opføres således at bygningshøjden overstiger 8,5 meter.

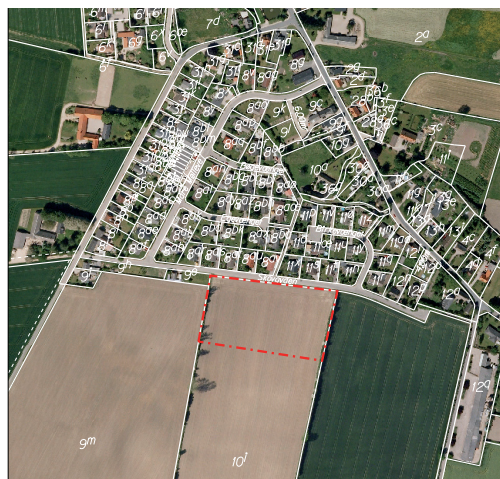
Bebyggelsesprocenten for den enkelte udstykkede parcel må ikke overstige 25.

**Således vedtaget endeligt af
Nyborg Byråd den 27.maj 2008
offentliggjort den 24.juni 2008**

På Byrådets vegne:

Jørn Terndrup
Borgmester

/Lars Svenningsen



Afgrænsning for Kommuneplantillæg nr. 15