



Lokalplan nr. 212

Jordbrugsparceller i Svindinge



Nyborg
KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?.....	side 3
Frister for indsigelser og ændringsforslag.....	side 3

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	side 4
Eksisterende forhold	side 5
Lokalplanens indhold.....	side 6
Visualisering	side 7
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side 10
Miljøvurdering	side 13
Lokalplanforslagets retsvirkninger.....	side 14

Lokalplanen bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål	side 15
§ 2 Områdeafgrænsning og zonestatus.....	side 15
§ 3 Områdets anvendelse	side 15
§ 4 Udstykning.....	side 15
§ 5 Veje og parkering.....	side 16
§ 6 Tekniske anlæg.....	side 16
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	side 16
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	side 16
§ 9 Ubebyggede arealer	side 17
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.....	side 17
§ 11 Grundejerforening	side 18
§ 12 Tilladelser/dispensationer	side 18
§ 13 Påtaleret	side 18
§ 14 Tilladelse efter planlovens § 35, bonusvirkning	side 18
§ 15 Vedtagelsespåtegning	side 18
§ 16 Offentlig bekendtgørelse	side 18
Kortbilag 1 - Matrikulære forhold	side 19
Kortbilag 2 - Retningsgivende udstykningsplan	side 20
Kortbilag 3 - Illustrationsplan	side 21

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 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 har været offentliggjort fra den 8.juli 2008 til den 2.september 2008.

Lokalplanens redegørelse

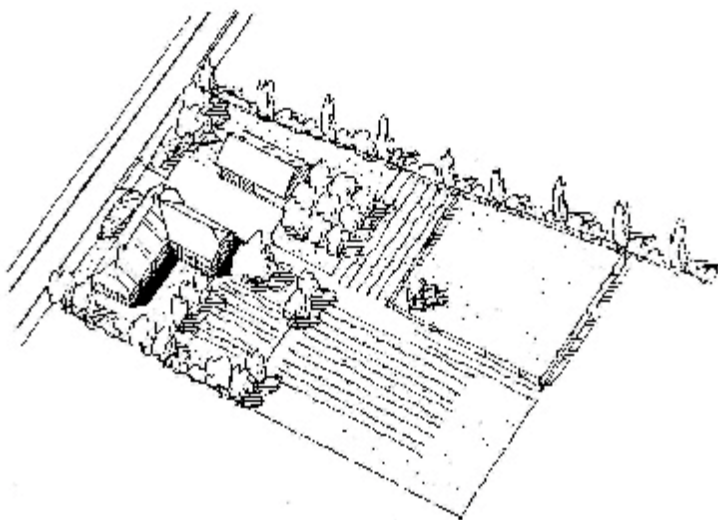
I dette afsnit redegøres der for baggrunden for lokalplanens udarbejdelse, de eksisterende forhold i området og en kortfattet beskrivelse af de forhold, som ønskes gennemført med lokalplanen.

Den juridiske bindende del af lokalplanen fremgår af afsnittet med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanens baggrund og formål

Byrådet vil gerne kunne tilbyde en bred vifte af boligformer indenfor kommunens område. Med baggrund i konkrete ønsker om etablering af jordbrugsparceller i tilknytning til landsbyen Svindinge, har byrådet derfor besluttet at udarbejde denne lokalplan, som muliggør etablering af en række jordbrugsparceller nordvest for Svindinge.

I 2006 har kommunen (gl. Ørbæk Kommune) udarbejdet et kommuneplantillæg (Tillæg nr. 14) der muliggør placering af op til 7 jordbrugsparceller i tilknytning til Svindinge. I den forbindelse blev landsbyens status i forhold til regionplanen - som bymønsterby ophævet .



Principskitse af jordbrugsparceller (illustration fra vejledningen 'Jordbrugsparceller - en mulighed for hobbylandbrug')

Formålet med lokalplanen er at sikre etablering af et attraktivt boligområde med mulighed for hobbylandbrug eventuelt med mindre dyrehold. Lokalplanen skal sikre, at bebyggelsen fremstår harmonisk, og at den arkitektonisk skal tilpasses egnens oprindelige byggeskik. Bebyggelsen skal placeres med størst mulig hensyn til landskabet. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser der sikrer, at bygninger skal placeres samlet på hver parcel og i tilknytning til vejen Huslodderne, samt at der etableres afskærmende læhegn omkring hver grund.



Luftfoto af lokalplanområde

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter et areal på knap 5 ha, som ligger langs vejen Huslodderne nordvest for Svindinge.

Landskabet i og omkring lokalplanområdet udgøres af et åbent og jævnt kuperet terræn, og indenfor området falder terrænet ca. 5 m fra øst mod vest. Arealet anvendes til landbrug i form af dyrkede marker, og nord og syd for området står karakterfulde læhegn og skaber rum og dybde i landskabet.

Henholdsvis vest og nord for området ligger to selvstændige gårdbebyggelser, og mod sydøst markerer landsbybebyggelsen i Svindinge, afgrænsningen til det åbne land med Svindinge Kirke som et markant vartegn.



Udsigt fra lokalplanområdet mod Svindinge

Lokalplanens indhold

Området skal vejbetjenes fra den offentlige vej Huslodderne.

Området kan udstykkes i op til 7 parceller, og parcellerne skal være mindst 3.000 m² og højst 10.000 m² (1 ha) store.

Al bebyggelse skal opføres samlet på hver grund indenfor et nærmere angivet byggefelt, der skal placeres i tilknytning til vejen Huslodderne i hver parcells nordøstlige hjørne (vist på nedenstående kort). Der må i alt opføres 400 m² bebyggelse på hver parcel, og heraf må boligen højst udgøre 250 m².

Bebyggelsen må opføres med op til 1½ etage, og bygningshøjden må ikke overstige 6,5 m. Facadehøjden må ikke overstige 3 m.

Bygningerne skal opføres med blank eller pudset murværk med farver indenfor jordfarveskala eller hvid. Tage skal være røde eller sorte, og de skal have en hældning på mellem 40 og 45 grader. Ud-huse/stalde skal opføres, så de arkitektonisk harmonerer med hovedhuset.

De ubebyggede arealer kan anvendes til nyttehaver eller græsningsareal til eventuelle husdyr. Omkring hver parcel, skal der etableres et tæt og robust læhegn, som skal bestå af løvfældende egnstypiske arter med en naturlig maksimal væksthøjde på 8 m. Der kan dog iblandes enkeltstående, egnstypiske hjemmehørende træarter.



Oversigtskort - fremtidige forhold

Visualisering

For at illustrere den landskabelige påvirkning, som jordbrugsparcellerne vil betyde for området, er der udarbejdet en visualisering.

Visualiseringen er udarbejdet på baggrund af den vejledende illustrationsplan, som er vist på kortbilag 3. Visualiseringen indeholder før- og efterbilleder taget fra to fotostandpunkter (billederne er vist på næste side). Fotostandpunkterne er indtegnet på nedenstående oversigtskort.



Oversigtskort - visualiseringsgrundlag



Eksisterende forhold (set fra fotostandpunkt 1 på Højvænget)



*Visualisering af jordbrugsparceller (set fra fotostandpunkt 1 på Højvænget).
Bebyggelsen er stort set skjult af det levende hegn omkring hver parcel.*



Eksisterende forhold (set fra fotostandpunkt 2 på Svendborgvej)



Visualisering af jordbrugsparceller (set fra fotostandpunkt 2 på Svendborgvej).

Det levende hegn omkring grundene skjuler stort set den nye bebyggelse og danner en grøn baggrund i forhold til den eksisterende gård på Huslodderne, der ligger meget synligt i landskabet.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Forholdet til Regionplan 2005

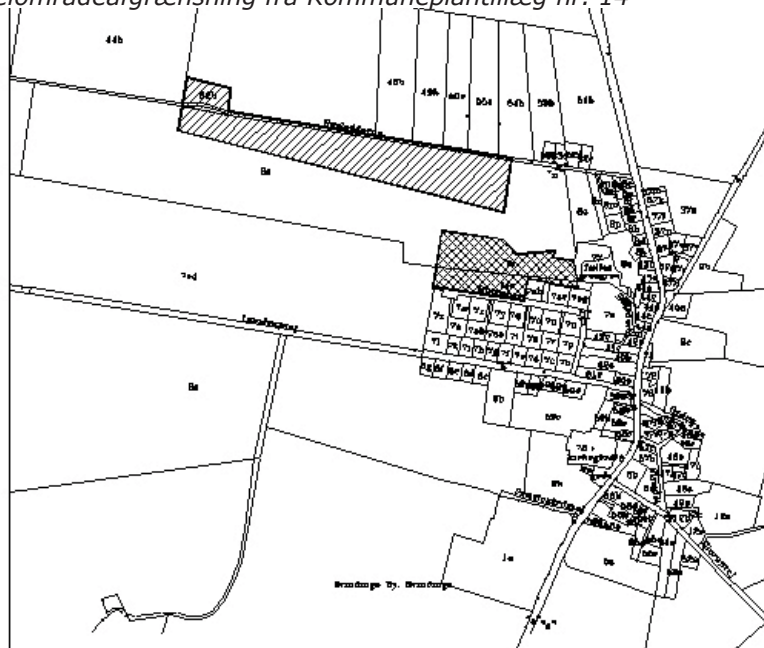
Den gældende regionplan 2005 for gl. Fyns Amt (nu ophøjet til landsplandirektiv), giver mulighed for at udlægge jordbrugspareller i landsbyer med tyndt befolkede landdistrikter, der ikke i regionplanen er udpeget til bymønsterbyer.

Regionplanen giver mulighed for at udarbejde landzonelokalplaner for mindre bysamfund, for at give mulighed for en vis udvikling i det pågældende lokalsamfund.

Udlæg af arealer til jordbrugspareller skal i øvrigt ske efter følgende bestemmelser:

- Udlæg skal ske i umiddelbar tilknytning til byer med under 1500 indbyggere og på min. 20 tæt liggende boliger, og når byen rummer en eller flere fællesfunktioner jf. fortolkningsbidraget. Fællesfunktioner kan være kirke, forsamlingshuse, skole o.l..
- Udlæg skal i alle tilfælde overholde en afstand på 10 km fra landsdelscentrene Middelfarts og Odenses byzonegrænse, og en afstand af 5 km fra egnscentrene Svendborgs og Nyborgs byzonegrænser.
- Arealforbruget pr. parcel må ikke overstige 1 ha.

Delområdeafgrænsning fra Kommuneplantillæg nr. 14



SIGNATUR:

 JB 41.06 (landzone)

 B 41.07 (byzone)

DELOMRÅDEAFGRÆNSNING

Der kan endvidere ikke planlægges for jordbrugspareller til de på regionplanens Hovedkort 3 udpegede særligt bevaringsværdige landsbyer eller indenfor de ligeledes på Hovedkort 3 udpegede særligt bevaringsværdige landsbyejerlav.

Efter regionplanens retningslinje 5.2.3 i Regionplan 2005 skal jordbrugspareller placeres i landzone, i landsbyer der er afgrænset i kommuneplanerne. Der er udarbejdet og vedtaget et kommuneplantillæg til den gældende kommuneplan for gl. Ørbæk Kommune, der har samme geografiske afgrænsning som lokalplanen.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med ovennævnte og øvrige regionplaninteresser jf. Regionplan 2005.

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Til gældende kommuneplan for gl. Ørbæk Kommune – kommuneplan 2000-2012, er der udarbejdet og endelig vedtaget et tillæg – kommuneplantillæg nr. 14, der i tillæggets delområde JB 41.08 udlægger lokalplanens areal til område for jordbrugspareller.

For delområde JB 41.08 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

Områdets anvendelse fastlægges til jordbrugspareller med mulighed for hobbylandbrug (nyttehaver og ikke erhvervsmæssig dyrehold).

Området skal detailplanlægges yderligere i en lokalplan, som skal indeholde bestemmelser om områdets udformning. Der skal ved lokalplanlægningen tages størst mulig hensyn til placeringen i landskabet, og etableres ens plantebælter mellem de enkelte jordbrugspareller og mod vejen (Huslodderne) med plantevalg, der er karakteristisk for stedet og hegn i landskabet.

Der skal ved lokalplanlægningen angives byggefelter i umiddelbar tilknytning til Huslodderne, således at bebyggelse ikke spredes på parcellerne.

Området må kun anvendes til boligformål, evt. med tilhørende mindre dyrehold og mulighed for dyrkning af jorden.

Der må kun opføres én bolig på hver udstykket parcel og det samlede bruttoetageareal må ikke overstige 400 m² inkl. tagetage, udhuse, overdækninger, stalde, garager mv.

De enkelte parceller må ikke udstykkes større end 1,0 ha.

I området må kun opføres bygninger, der anses som nødvendige for områdets anvendelse som jordbrugspareller.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etager, og bygningshøjden må ikke overstige 6,5 meter.

Facadehøjden må ikke overstige 3,0 meter fra terræn. Ovennævnte rammebestemmelser er respekteret i lokalplanen.

Anden kommunal planlægning

Zoneforhold

Området ligger i landzone og skal forblive i landzone.

Efter lokalplanens endelige vedtagelse gælder den som grundlag af byrådets administration af planlovens § 35 om bebyggelse og benyttelse i landzonen.

Spildevandsplanlægning

I lokalplanområdet vil der blive stillet krav om lokal spildevandsrensning med renskrav SO. Området indgår som åbent land i spildevandsplanen for Nyborg Kommune.

Vandforsyningsplanlægning

Lokalplanområdet forsynes med vand fra Svindinge Vandværk.

Varmeforsyningsplanlægning

Lokalplanområdet ligger udenfor energidistriktsgrænsen for naturgasforsyning. Der er derfor ikke krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning. Opvarmning bør for hovedparten af forbruget ske med vedvarende energikilde (solvarme, jordvarme mv.)

Landbrugsinteresser

En del af området er noteret med landbrugspligt. Inden arealet tages i brug til boligformål, skal landbrugspligten være ophævet på den/de pågældende grunde.

Placeringen af jordbrugsparceller langs Huslodderne, Svindinge skønnes ikke at medføre interessekonflikter med de eksisterende landbrug, og er med en udformning, der ikke medfører gener i driften. Den nærmeste landbrugsdrift med dyrehold ligger over 300 m fra de nye jordbrugsparceller

Støjforhold

Den planlagte anvendelse af lokalplanområdet vil ikke medføre støj, der kan genere eksisterende eller mulig anvendelse af naboområdet - det nye lokalplanlagte naboområde ved Højvænget er boligområde med vejledende støjgrænser 45, 40 og 35 dB(A). Øvrige naboområder mod nord og vest er det åbne land med støjgrænserne 55, 45 og 40 dB(A).

Lokalplanområdet har vejledende støjgrænser som 55, 45 og 40 dB(A).

Arkæologiske og kulturhistoriske interesser

Der kan forekomme 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 byggemodning/anlægsarbejde på lokalplanområdet. Det anbefales at der foretages forundersøgelse af arealet, forinden der udstykkes.

Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer, Lov nr. 316 af 5. maj 2004, har Nyborg Kommune screenet lokalplanen for de miljømæssige forhold indenfor lokalplanområdet.

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

Befolkning

Det vurderes ikke at medføre lugt-, fluegener m.v. da dyrehold o. lign. skal overholde reglerne i bekendtgørelse nr. 1517 af 14. december 2006 om miljøregulering af viss aktiviteter.

Det vurderes at det eksisterende vejssystem kan afvikle trafikken til og fra lokalplanområdet på tilfredsstillende vis.

Der tillades ikke etablering af anlæg, der giver anledning til støj og/eller vibrationer til omgivelserne. Påvirkningen udefra skønnes at være uvæsentlig.

Flora og fauna

Lokalplanområdet grænser ikke op til et beskyttet naturområde eller diger. Lokalplanen vurderes ikke at kunne påvirke internationale naturbeskyttelsesområder.

Lokalplanen vurderes ikke at påvirke truede plante- eller dyrearter. Der er ingen spredningskorridorer/økologiske forbindelser indenfor lokalplanområdet. Det vurderes at aktiviteterne indenfor lokalplanområdet ikke vil påvirke omliggende spredningskorridorer/økologiske forbindelser.

Jordbund og vand

Lokalplanområdet ligger indenfor område med særlige drikkevandsinteresser og en del af området ligger indenfor indvindingsoplandet til Svindinge vandværk. Det anbefales derfor, at der indenfor lokalplanområdet ikke må anvendes gødnings- eller sprøjtemidler.

Det vurderes ud fra screeningen, at lokalplanens bestemmelser ikke får en negativ indflydelse på området som helhed.

Nyborg Byråd har vurderet, at der ikke skal foretages en egentlig miljøvurdering af planerne.

Miljøscreeningen kan ses i kommunens Teknik- og Miljøafdeling. Kommunens afgørelse i forhold til §3 stk. 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer offentliggøres sammen med forslag til kommuneplantillæg og lokalplanen den 8. juli 2008.

Klage over kommunens afgørelse skal sendes til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K, eller via email: 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. 212 for Jordbrugsparceller i Svindinge.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 813 af lov om planlægning 21. juni 2007 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i punkt 2 nævnte område.

§1. Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er

- at sikre områdets anvendelse til boligformål i form af jordbrugsparceller med mulighed for ikke erhvervsmæssigt dyrehold (hobbylandbrug),
- at sikre, at områdets bebyggelse placeres med størst mulig hensyn til landskabet, det vil sige samlet på hver parcel og i tilknytning til vejen Huslodderne samt at hver parcel skal omgives af et levende hegn bestående af hjemmehørende, løvfældende arter og,
- at sikre, at områdets bebyggelse opføres med en karakter svarende til egnens oprindelige byggeskik.

§2. Områdeafgrænsning og zonestatus

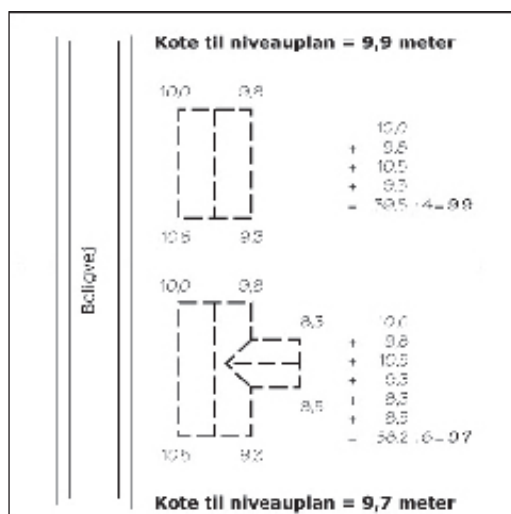
- a. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 62-b og del af matr. nr. 8-s Svindinge By, Svindinge samt alle parceller, som efter den 1. januar 2008 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- b. Lokalplanområdet forbliver i landzone.
- c. Udstykning og bebyggelse kræver ikke tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelse).

§3. Områdets anvendelse

- a. Lokalplanområdet må anvendes til boligformål i form af jordbrugsparceller med ikke erhvervsmæssigt dyrehold (hobbylandbrug).
- b. Der må kun opføres én bolig på hver parcel.
- c. Indenfor området er der mulighed for etablering af den type erhverv uden ansatte, der sædvanligvis kan udøves i forbindelse med en bolig. Det forudsætter, at virksomhed ikke ændrer områdets karakter, eller medfører gener for naboer, fx ved parkering, og at der kan etableres tilstrækkelig parkering på egen grund.

§4. Udstykning

- a. Området kan udstykkes i op til 7 parceller med en minimum grundstørrelse på 3000 m² og maksimum grundstørrelse på 10.000 m².



Principskitse til udregning af niveauplan

Udstykning skal ske fra øst mod vest *). Grundene skal opdeles i princippet som vist på kortbilag 2.

*) Eksisterende ejendom matr. nr. 62b, Svindinge By, Svindinge er undtaget fra denne bestemmelse.

§5. Veje og parkering

- a. Lokalplanområdet skal vejbetjenes via den offentlige vej - Huslodderne.
- b. Al parkering skal ske på egen grund, og der skal etableres parkeringsplads svarende til minimum to biler på hver grund.
- c. Overkørsler til Huslodderne anlægges efter godkendelse fra vejmyndigheden.

§6. Tekniske anlæg

- a. Ledningsanlæg, herunder til belysning, må kun fremføres som jordkabler.
- b. Der må ikke etableres tagantennor eller antennemaster indenfor området.
- c. Paraboler må have en diameter på højst én meter, og de må opsættes således at højden fra terræn til overkant maksimalt må være 1,8 m.

§7. Bebyggelsens omfang og placering

- a. Der må opføres i alt 400 m² bebyggelse på hver grund inkl. tagetage, udhuse, overdækninger, stalde, garager mv.. Heraf må boligens størrelse højst udgøre 250 m².
- b. Der skal udlægges et byggefelt på hver parcel, og al bebyggelse skal placeres indenfor dette byggefelt.
På den parcel, der ligger nord for Huslodderne (parcel 1 på kort 2) placeres byggefeltet 5 m fra vej-arealet, 10 m fra ejendommens østlige skel, 5 m fra ejendommens nordlige skel og 30 m fra ejendommens vestlige skel.
På parcellerne syd for Huslodderne skal der udlægges byggefelter på 35 x 35 m, og de skal placeres mindst 5 m fra hver ejendoms nordlige skel og mindst 10 m fra hver ejendoms østlige skel.
- c. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1½ etager, og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 6,5 meter målt fra niveauplan (skorstene er undtaget herfra). Bygningens facadehøjde må ikke overstige 3 meter målt fra niveauplan til skæring mellem facade og tag.
- d. Hovedhuset skal have en gavl eller facade placeret i den side af byggefeltet, der vender mod vejen - Huslodderne.
- e. Bebyggelsens sokkelkote må ikke ligge mere end 30 cm over niveauplan.

§8. Bebyggelsens ydre fremtræden

Bebyggelse over 50 m²

- a. De udvendige bygningssider skal fremstå i teglsten med blank mur eller med pudse eller vandskurede facader i farver indenfor den organiske jordfarveskala eller hvid.
- b. Tage skal udføres som sadeltage med en taghældning på mellem 40 og 45 grader.
- c. Tagdækning på hovedhuset skal udføres med rød eller sort ubehandlet tegl. På øvrige bygninger skal tage udføres som på hovedhuset eller med tagpap med listedækning.

Der må ikke anvendes reflekterende tagmaterialer.

- d. Mindre bygningsdele, fx som kviste m.m. kan bestå af andre materialer (feks. træ, zink eller stål), blot det fremtræder i en helhed med hovedhuset.

Bebyggelse under 50 m²

- e. De udvendige bygningssider kan udføres i træ, som blank murværk eller pudset/vandskuret i farver indenfor den organiske jordfarveskala samt sort eller hvid. Facader af træ kan fremstå ubehandlet eller malet i farver indenfor den organiske jordfarveskala samt sort eller hvid.
- f. Tage skal udføres som sadeltage eller med ensidig taghældning. Hældningen skal være mellem 20 og 45 grader.
- g. Tage kan være røde eller sorte og skal udføres med ubehandlet tegl eller med tagpap.

§9. Ubebyggede arealer

- a. Der **skal**, etableres et levende hegn omkring hver parcel. Hegnet skal bestå af løvfældende, egnstypiske arter med en naturlig maksimal væksthøjde på 8 m (eksempelvis syren, slåen, tjørn, visse pile-arter mv.). Der kan iblandes enkelte, egnstypiske træarter såsom eg, birk, røn eller ask. Hegnene skal plantes minimum én meter fra skel, og kan suppleres med trådhegn, når trådhegnet placeres indfor det levende hegn og ikke gives en højde over 1,8 m.
- b. De ubebyggede arealer på hver grund kan anvendes til nyttehaver eller til ikke erhvervsmæssigt dyrehold.
- c. En ejendoms ubebyggede arealer må ikke anvendes til oplag af nogen art, 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 el- og vandforsyning.
- b. I forbindelse med udstykning af den enkelte parcel, skal der tinglyses en deklaration om etablering af plantehegn som beskrevet i § 9.a.

-
- c. Matrikelnummer 8-s Svindinge By, Svindinge er noteret med landbrugspligt. Inden arealet tages i brug til boligformål skal landbrugspligten være ophævet på den/de pågældende grunde.
 - d. I lokalplanområdet vil der blive stillet krav om lokal spildevandsrensning i henhold til Spildevandsplanen for Nyborg Kommune.

§11. Grundejerforening

- a. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige 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 fremgå af vedtægterne, at grundejerforeningen skal varetage driften og vedligeholdelsen af det levende hegn langs Huslodderne og bidrage til vedligeholdelse af den private fællesvej Huslodderne 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.

§12. Tilladelser/dispensationer

- a. Etablering af ikke-erhvervsmæssigt dyrehold kræver dispensation fra bekendtgørelse nr. 366 af 10. maj 1992 om ikke-erhvervsmæssigt dyrehold.

§13. Påtaleret

Påtaleret overfor denne lokalplan har alene Nyborg Byråd.

§14. Tilladelse efter planlovens § 35, bonusvirkning

Efter Byrådets endelige vedtagelse af nærværende lokalplan, er der samtidig givet tilladelse efter Planlovens 35, stk. 1 til ændret anvendelse og ny bebyggelse, der opfylder lokalplanens bestemmelser.

§15. Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Nyborg Byråd den 31. marts 2009
På Byrådets vegne:

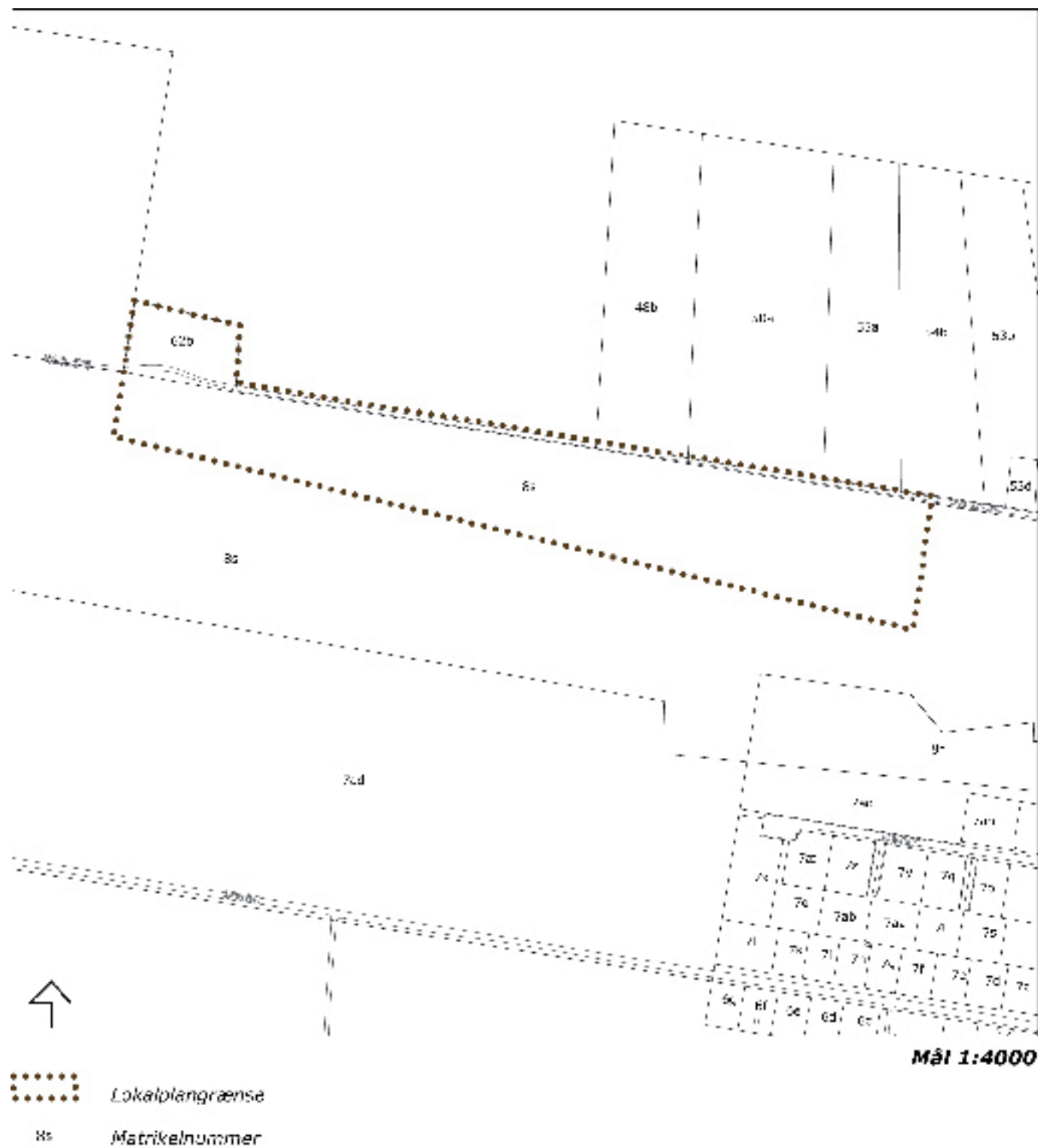
Jørn Terndrup
Borgmester

Lars Svenningsen
Kommunaldirektør

§16. Offentlig bekendtgørelse

Den endelige vedtagne lokalplan er offentliggjort bekendtgjort den 5. Maj 2009.

Kortbilag 1 - Matrikulære forhold



Kortbilag 2 – Retningsgivende udstykningsplan



Kortbilag 3 – Illustrationsplan





Nyborg
KOMMUNE

Torvet 1
5800 Nyborg
www.nyborg.dk