



Supplement til Lokalplan nr. 233

Skovparken
Harevænget 2 - 6

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.

Indhold

Om lokalplaner	2
Lokalplanens redegørelse	
Baggrund	4
Lokalplanområdet	4
Formål og indhold	5
Forhold til anden planlægning	5
Miljøvurdering	7
Lokalplanens retsgrundlag	7
Lokalplanens bestemmelser	
1.0 Formål	9
2.0 Område og nøglestatus	9
3.0 Anvendelse	9
4.0 Vej-, sti- og parkeringsforhold	9
5.0 Bebyggelsesplanlægning og omfang	9
6.0 Grundejerforening	10
Vedtagelse og ændring	10
Kortbilag 1 - Matrikelkort, lokalplanområdet	11
Kortbilag 2 - Fastsættelse af tæt-lav bebyggelse	12

BAGGRUND

Nyborg Kommunes Teknik- og Miljøudvalg har truffet beslutning om udarbejdelse af nærværende lokalplan for at muliggøre etablering af boliger på Harevænget 2 -6. I lokalplan nr. 233 er Harevænget 2 - 6 fastlagt til butikker til områdets lokale forsyning.

Udviklingen i samfundet betyder, at det ikke længere er muligt at drive den form for forretninger mere. Da resten af Skovparken er udlagt til boligformål åben-lav og tæt-lav bebyggelse findes det naturligt at muliggøre anvendelse til boliger.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet består af 4 parcelhuse i rundede og et vænge i Skovparken består af 8 parcelhuse på 700 - 800 m².

Harevænget 2 er oprindeligt 2 parcelhuse i rundede og sammenlagt til en ved indretningen af købmandsforretning. Her kan indrettes 4 tæt-lave boliger. Harevænget 4-6 er 2 parcelhuse i rundede den ene bebygget med en erhvervsrække og den anden udlagt til minigolfbane, her kan etableres 2 åben-lave boliger. Der vil fortsat kunne drives erhvervsrække fra området, såfremt det er miljømæssigt foreneligt med de omkringliggende boliger.



Oversigtskort Harevænget 2 - 6

FORMÅL OG INDHOLD

Lokalplan nr. 233 er fortsat gældende. Dette supplement skal alene fastlægge anvendelsen til boligformål, så der kan etableres boliger på Harevænget 2 - 4.

De bebyggelsesregulerende bestemmelser i lokalplan nr. 233 fastholdes.

Den eksisterende vej adgang til Harevænget 2 fra den afvejen benyttes, så der bliver vejadgang fra vænget.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan

I Kommuneplan 2013 er lokalplanområdet beliggende indenfor rammeområde 1.B.2. Område 1.B.2 er udlagt til boligformål åben-lav boligbebyggelse med mulighed for tæt-lav bebyggelse.

Bebyggelse er fastlagt til 1 etage og max. bebyggelse på roent 30 for åben-lav med min. grundstørrelse 800 m² og bebyggelse på roent 35 for tæt-lav boligbebyggelse.

Lokalplans supplementet er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området.

Gældende byplanvedtægt eller lokalplan

Denne lokalplan er et supplement til den gældende lokalplan nr. 233 for Skovparken.

Zonestatus

Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

Planlægning i kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er beliggende 500 m fra Storebælt og er derfor omfattet af bestemmelserne i Planlovens kapitel 2a om planlægning i kystområdet § 5a, stk. 4.

Området er uden visuel kontakt med stranden da Teglværks-skoven ligger mellem stranden og Skovparken. Lokalplanområdet består af et eksisterende område til butikker og service til områdets lokale forsyning beliggende i parcelhuskvarteret Skovparken. Bebyggelse er under 8,5 m bygningshøjde.

Topografien og området imellem kysten og lokalplanområdet bevirker, at byggeri med de højder, der er fastsat i lokalplanen, ikke vil medføre en visuel påvirkning af kystlandskabet.

Vej- og stiplanlægning

Vejadgang til lokalplanområdet skal ved overkørsler til vænget.

Eksisterende vejtilslutning fra Harevænget 2 til skovvejen er øjefes

Miljø

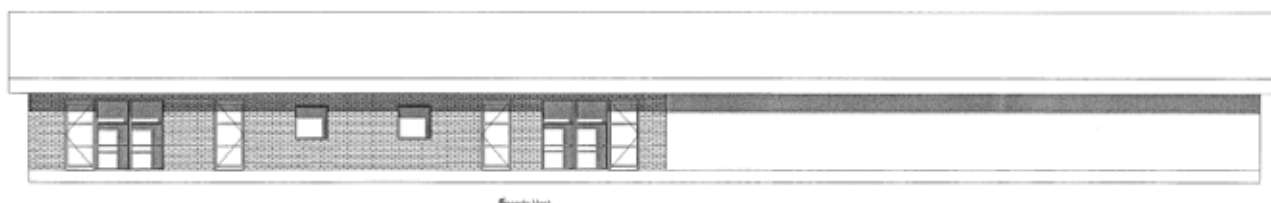
Trafikstøj i boligområder

Skovparken er belastet af trafikstøj fra motorvejen. Der er etableret skovvolde, og der arbejdes fortsat på løsninger for støjafskærmning af området. Ud over skovvoldene er etableret afskærmning på motorvejsbroen over Skaboeshusevej.

De i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 om støj fra veje fastsatte vejledende støjgrænseværdier, som følger. Støjgrænsen er angivet som $58 L_{den}$, der er støjens døgnvægtede middelværdi. Støjen fra aftenperioden (kl. 19 - 22) tillægges et genetillæg på 5 dB, og støjen i natperioden (kl. 22 - 07) får et genetillæg på 10 dB, inden middelværdien regnes ud. Foranstående grænseværdier gælder ikke eksisterende bebyggelse, men de bruges som rettesnor for vurdering af aktuelle forhold.

Trafiktal fra 2015 på Skaboeshusevej viser en årsdøgns trafik på 3.320 ÅRD. Hastigheden på skovrækningen er 50 km/t. En overslagsberegning viser at planområdet tættest på Skaboeshusevej, er belastet med 60 dB L_{den} . Bygherre skal derfor udarbejde en støjredegørelse, der dokumenterer at opholdsarealerne i planområdet overholder den vejledende støjgrænseværdi på 58 dB L_{den} .

Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 Støj fra veje, der foreskriver en maksimal støjbelastning på L_{den} 58 dB på udendørsopholdsarealer og L_{den} 33 dB i indendørs opholdsrum.



MILJØVURDERING

Det er i s eeningen vurderet, at mulighed for anvendelse til boliger ikke vil have væsentlig indvirkning på miljøet.

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 939 af 3. juli 2013) § 3 er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af supplement til lokalplan nr. 233. Dette er annonceret og offentligt bekendtgjort 19. januar 2016.

RETSVIRKNINGER

Lokalplanens retsvirkninger

En lokalplan fastlægger udviklingen af et område, og der må når planen er vedtaget, ikke etableres byggeri eller anlæg i modsatrid 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 bekræfter, men når de etableres skal det ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Private tilstandsrøvetter, 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 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 modtagelse 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.

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. 587 27. maj 2013) fastsættes herved følgende betæmmelser for lokalplanområdet.

1 FORMÅL

Supplement til betæmmelserne i lokalplan nr. 233.

Supplementet har alene til formål at muliggøre etablering af max. 6 boliger i eksisterende område udpeget til butikker til områdets lokale forbrug.

2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr. nr. 1are, 1ah og 1ak. Nærliggende Markjorde samt alle parceler, der udstykkes herfra.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

3 ANVENDELSE

3.1 Indenfor lokalplanområdet kan etableres boliger.

På matr. nr. 1are kan boliger etableres som tæt-lav bebyggelse.

På matr. nr. 1ah og 1ak kan boliger etableres som åben-lav bebyggelse.

4 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD

4.1 Vejadgang til ejendomme indenfor lokalplanområdet skal ske fra privat fællesvej vænget Harevænget 2-14, som vist på kortbilag 2.

5 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

5.1 På matr. nr. 1are skal bebyggelse placeres som vist på kortbilag 2.

Carporte og redskabskure kan placeres i byggefelt vist på kortbilag 2. Der må ikke opføres garager. Der må ikke opføres yderligere bebyggelse tilbygninger, udestuer eller lignende uden for byggefelt.

Der må ikke etableres bebyggelse, småbygninger eller overdækninger på arealerne mod Skaboebækvej.



Udstykningssforslag til Harevænget 2 udarbejdet af Landinspektør Steen Nørgaard, Ringe

Alle øvrige forhold reguleres efter bestemmelserne i lokalplan nr. 233.

6 GRUNDEJERFORENING

- 6.1 Nye boliger skal tilsluttes Skovparkens Grundejerforening.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Godkendt til offentlig fremlæggelse 11. januar 2016 til af Udvalget for Teknik og Miljø.

P. u. v.

Per Andersen
Udvalgsformand

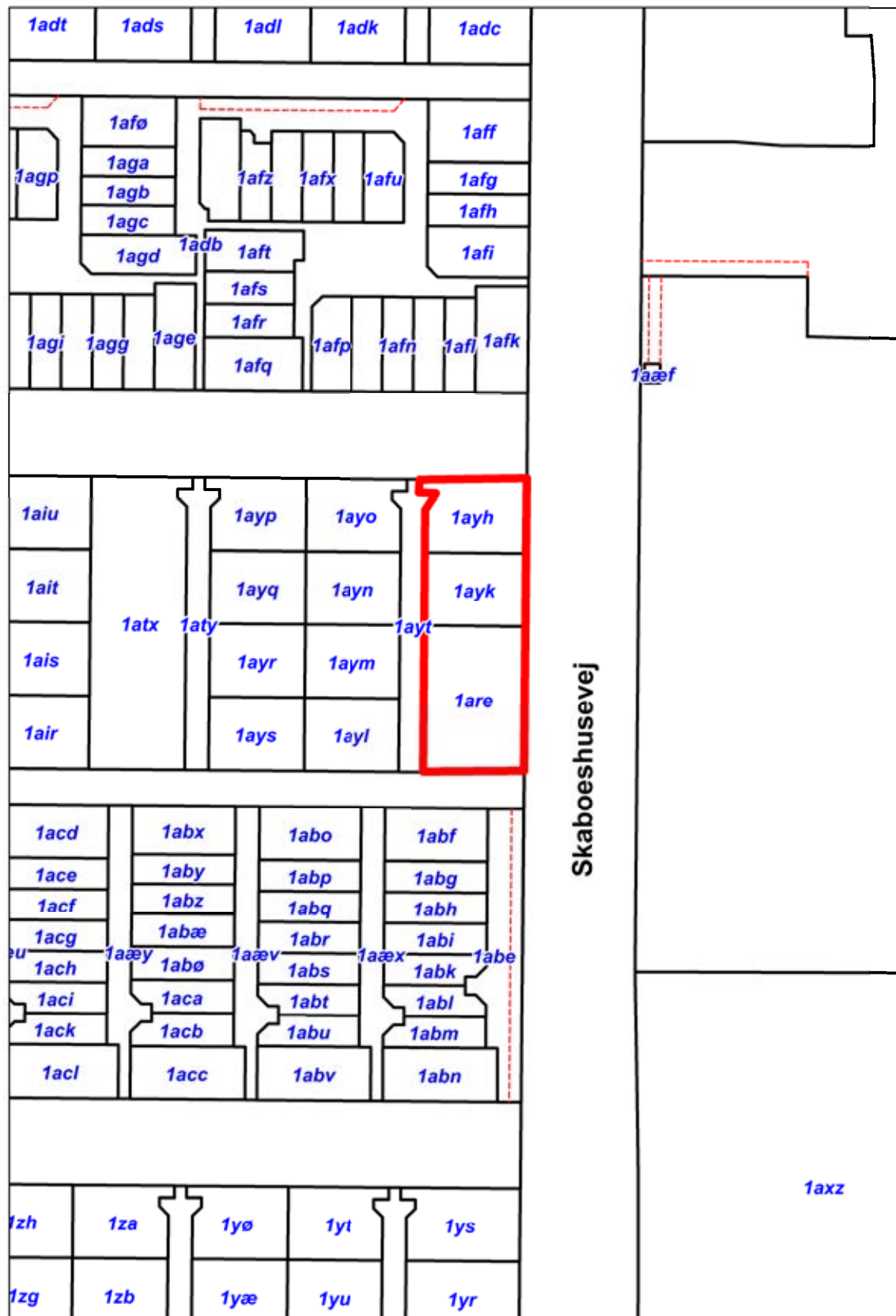
/Søren Møllegård
Vice kommunaldirektør

Vedtaget endeligt 26. april 2016 af Næstved Byråd.

P. b. v.

Kenneth Muhs
Borgmester

/Lars Svenning
Kommunaldirektør



Kortbilag 1 - matrikelkort

