



Nyborg
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 210



Boligområde ved Skovgyden i Aunslev

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.

Offentlighedsperiode

Lokalplanforslaget har været offentliggjort fra den 13.maj 2008 til den 10. juli 2008.

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan ? side 2

Offentlighedsperiode side 2

Lokalplanens indhold

Lokalplanens baggrund side 4

Eksisterende forhold side 4

Lokalplanens indhold side 5

Lokalplanens redegørelse

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanlægning side 7

Anden kommunal planlægning side 8

Kulturelle forhold side 8

Støj i boligområder side 9

Arkæologiske interesser side 9

Miljøvurdering side 9

Midlertidige retsvirkninger side 10

Lokalplanens bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål side 10

§ 2 Områdeafgrænsning og zonestatus side 10

§ 3 Områdets anvendelse side 10

§ 4 Udstykning side 10

§ 5 Veje, stier og parkering side 10

§ 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 12

§10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse side 13

§11 Grundejerforening side 13

§12 Påtaleret side 13

§13 Servitutter side 13

§14 Vedtagelsespåtegning side 13

§15 Offentlig bekendtgørelse side 13



"Illustrationsplan" af boligområde ved Skovgyden i Aunslev

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.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en privat bygherres ønske om at etablere en mindre boligbebyggelse på lokalplanområdet med i alt 10 boliger.

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er, at skabe et attraktivt boligområde til tæt-lav boligbebyggelse og to fritliggende boliger på parcel nr. 7 og 8, jvf. illustrationsplanen.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 7.400 m², og ligger i Aunslev ca. 6 km nord-vest for Nyborg.



Foto af lokalplanområde

Lokalplanområdet ligger i et svagt bølgende terræn, hvor de tilgrænsede arealer udgøres af boligbebyggelse og adgangsvejen Skovgyden.

Området anvendes på nuværende tidspunkt som græsmark, hvorpå der ligger en ladebygning i det syd-østlige hjørne. To levende hegn udgør den mest markante beplantning på området.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet disponeres så der kan opføres 8 tæt-lav boliger og 2 fritliggende boliger med en placering som vist.

Tæt/lav boligerne opføres som dobbelthuse med parkering på egen grund. Boligerne skal opføres i ét plan. og der er i planen lagt vægt på at sikre haver til boligerne, således at området virker grønt og åbent.

Der er overkørsel fra Skovgyden langs det østlige skel til området.

Det eksisterende hegn lang Skovgyden ryddes, hvor den private fællesvej giver adgang til boligerne, men bevares i øvrigt.

Der er øst for lokalplanområdet registreret en fredet gravhøj - se beskrivelse under kulturhistorisk redegørelse.

Gravhøj



Gravhøjen med foranliggende bebyggelse set fra lokalplanområde.



Lokalplanområdet henligger som bar mark med en ladebygning som vil blive nedrevet.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af gældende rammedel i kommuneplanen for gl. Nyborg Kommune. Lokalplanforslaget følger ikke alle bestemmelser i rammedelen, og der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg, der er hæftet bag i denne lokalplan og som følger lokalplanens gennemførelse. Kommuneplantillægget nedsætter krav om minimum grundstørrelse fra 700m² til 400 m², ligesom krav om maksimal bebyggelsesprocent er ændret fra 25 til 30 i kommuneplantillægget.

Rammerne i nuværende kommuneplan for gl. Nyborg fastlægger endvidere at:

- områdets anvendelse fastlægges til boligformål
- bebyggelsen ikke må opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage
- ingen del af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde der overstiger 8,5 m over terræn.
- ny bebyggelse samt ombygning og ændring af eksisterende bebyggelse, skal udføres, således at bebyggelsen harmonerer med omgivelsernes landsbykarakter.

Anden kommunal planlægning

Zoneforhold

Området er beliggende i landzone og overføres til byzone.

Trafikplanlægning

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

Spildevandsplanlægning

Området skal separatkloakeres og spildevand føres til kommunalt rensningsanlæg

Vandforsyningsplanlægning

Lokalplanområdet forsynes med vand fra Aunslev Vandværk. Der er særlige drikkevandsinteresser i området.

Varmeforsyningsplanlægning

Området skal forsynes med naturgas.

Ophævelse af landbrugspligten

Matrikelnummer 31-b Aunslev By, Aunslev er undergivet landbrugspligt efter landbrugsloven. For den del af ejendommen der er omfattet af dette kommuneplantillæg, er det en forudsætning for lokalplanens gennemførelse, at Jordbrugs-kommisionen giver tilladelse til at landbrugspligten ophæves.

Kulturhistoriske forhold

Fredede fortidsminder

Der er øst for lokalplanområdet registreret en fredet gravhøj. Ifølge Museumsloven, §29 e og 29 f, lov nr. 473 af 7. juni 2001 med senere ændringer, senest ændringslov nr. 454 af 9. juni 2004, har de fleste fortidsminder en 100 meter beskyttelseszone, hvor tilstanden ikke må ændres. Der må ikke placeres hegn, bortset fra sædvanligt landbrugshegn. Der må heller ikke plantes eller opstilles bygninger, campingvogne eller lignende.

Da der allerede er opført bebyggelse tættere på gravhøjen end den kommende bebyggelse indenfor lokalplanområdet, og idet den eksisterende bebyggelse har en skærmende effekt i forhold til kig til gravhøjen fra lokalplanområdet og kig fra gravhøjen ud over landskabet, har byrådet i samråd med kulturarvstyrelsen vurderet at ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet ikke i væsentligt omfang vil begrænse de kulturelle værdier der knyttes til gravhøjen.

Støj i boligområder

Støjbelastede områder eller områder med uacceptabelt støjniveau er kendetegnet ved, at Regionplanens (nu Landsplandirektiv) vejledende støjgrænser ikke kan overholdes. Det maksimalt tilladte støjniveau er ifølge Regionplan 2005, bilag B fastsat til 45 db(A), 40 db(A), 35 db(A) for boligområder. Regionplan 2005 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).

Arkæologiske interesser

Såfremt der under bygge- og anlægsarbejder indenfor lokalplanområdet findes fortidsminder, som er omfattet af Museumslovens § 27 (lov nr. 473 af juni 2001) skal arbejdet standes og Odense Bys Museer orienteres.

Museet anbefaler på denne baggrund, at der udføres en arkæologisk forundersøgelse for at mindske risikoen for, at anlægsarbejder må standses og udskydes efter Museumslovens § 27 stk. 2.

Da forundersøgelsens resultater kan få indflydelse på planlægning og byggemodning i lokalplanområdet anbefales det bygherre at kontakte Odense Bys Museer på et tidligt tidspunkt i projekteringen.

Inden for lokalplanområdet er der ikke registreret nogle kulturhistoriske interesser eller fredninger, men 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 bedes derfor være opmærksomme på eventuelle fortidsminder, og kontakte Odense Bys Museer i god tid forud for iværksættelse af graverarbejder på lokalplanområdet.

Agenda 21

Byrådet vil lægge vægt på at miljørigtige principper, resourcebesparende foranstaltninger og handicapvenlige løsninger indgår som vigtige forudsætninger for udformning og indretning af lokalplanområdets bebyggelse og friarealer.

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.

Som et led i screeningen er der blandt andet foretaget vurderinger af støjbelastningen i området og gravhøjens fredning. Lokalplanen får ikke en negativ indflydelse på området som helhed.

Da planerne ikke giver mulighed for anlægsprojekter der er omfattet af lovens bilag 3 og 4, og deres virkeliggørelse ikke medfører væsentlige indvirkninger på miljøet, har Nyborg Byråd vurderet, at der ikke skal foretages en egentlig miljøvurdering af planerne.

Som baggrund for denne vurdering er der udarbejdet et oversigts-skema/skrivelse over de samlede vurderingsparametre. Skemaet/skrivelsen 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 13. maj 2008.

Klage over kommunens afgørelse skal sendes til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K, inden den 10. juni 2008 eller via email: nkn@nkn.dk

Pr. 1. marts 2004 er der indført et klagegebyr på kr. 500. På Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk kan man læse mer om evt. tilbagebetaling af klagegebyr.

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

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan nr. 210 for et boligområde ved Skovgyden i Aunslev.

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

§1. Lokalplanens formål

- at sikre områdets anvendelse til tæt-lave boliger og åben-lav boliger,
- at fastlægge en vejledende bebyggelses- og udstykningsplan suppleret med retningslinier for bebyggelsens omfang, placering mv.,
- at sikre udlæg og udformningen af private fællesveje og friarealer,

§2. Områdeafgrænsning og zonestatus

- a. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 2 og omfatter matr.nr. 31-b, Aunslev By, Aunslev, samt alle parceller der udstykkes indenfor lokalplanområdet efter lokalplanens endelige vedtagelse.
- b. Lokalplanområdet er beliggende i landzone og vil med lokalplanens vedtagelse blive overført til byzone

§3. Områdets anvendelse

- a. Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål med de veje og friarealer der knytter sig boligområdet. Der gives dog mulighed for erhverv uden ansatte, der sædvanligvis kan udføres i forbindelse med en bolig. Det forudsættes at en sådan virksomhed ikke ændrer områdets karakter af boligområde eller medfører gener for naboer i form af støj, røg og ilde lugt, samt i øvrigt ikke medfører et parkeringsbehov der ikke kan opfyldes ved parkering på egen grund.
- b. Der udlægges et friareal med en placering som vist på kortbilag 2. Friarealet skal beplantes med løvfældende træer og buske, og der kan etableres en legeplads på friarealet som er tilgængeligt for beboere i og omkring lokalplanområdet.

§4. Udstykning

- a. Udstykning på kun ske i henhold til den retningsgivende udstykningsplan der fremgår af kortbilag 2.
- b. Der må ikke udstykkes grunde med størrelse mindre end 400 m².

§5. Veje, stier og parkering

- a. Der udlægges privat fællesvej som vist på kortbilag 2. Kørebanen udlægges i asfalt eller anden fast belægning i minimum 5.5 m bredde, markeret 'B' og sidearealerne 'A' udlægges i min. 1,5 meters bredde og tilsås med græs. Vendepladser skal etableres med den bredde og den placering der ligeledes fremgår af kortbilag 2.
- b. Vejene skal udformes med henblik på at færdsel kun kan ske ved lav hastighed. Ved vejtilslutning til Skovgyden skal der sikres tilstrækkelige oversigtsforhold, hvilket indebærer at det levende hegn langs lokalplanområdets nordside skal holdes i en højde der ikke overstiger 1 m indenfor oversigsarealet jfr. kortbilag 2.
- c. Der må kun etableres vejtilslutning til den private fællesvej indenfor lokalplanområdet. Til hver bolig etableres én overkørsel i max. 4 m bredde fra den private fællesvej.
- d. I området skal der minimum være 1½ parkeringsplads pr. bolig, hvor mindst én parkeringsplads skal etableres på den enkelte grund. Ingen p-pladser må placeres således at det forhindrer fri passage for beredskab, renovation o.l. Gæsteparkering kan være i siden af fællesvej, men skal markeres op, og det skal sikres at der er afstand til vejsving og Skovgyden.
- e. Vejprojekt inkl. belysningsanlæg skal godkendes af vejmyndigheden forinden anlæggets udførelse.

§6. Tekniske anlæg

- a. Ledningsanlæg, herunder til belysning, må kun fremføres som jordkabler.
- b. Belysningen på vejene skal bestå af parkarmaturer med en maksimal lyspunktshøjde på 3 m.
- c. Der må ikke etableres tagantennener eller antennemaster indenfor området, men der må opsættes paraboler med største diameter på 1 meter, således at parabolens midte ikke placeres mere end 1 m over terræn.
- d. Området separatkloakeres og tilsluttes det offentlige spildevandsanlæg.

§7. Bebyggelsens omfang og placering

- a. Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 30 %. Ved beregning af bebyggelsesprocenten må kun hver enkelt parcells matrikulære areal medregnes. Andele i vej og friarealer medregnes ikke.
- b. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage, og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade, må gives en højde der overstiger 6.5 m målt fra middelterræn - defineret som

middelkoten til terræn målt i bygningens yderhjørner.

- c. Tage skal udføres som saddeltage.
- d. Bebyggelsens sokkelkote må ikke ligge mere end 30 cm over middelkoten. Inden der gives byggetilladelse, skal der af en landinspektør med beskikkelse, fastlægges én eller flere middelkoter for den enkelte parcel målt ved husets hjørner, i forhold til naturligt terræn.
- e. Bebyggelsen skal opføres indenfor de byggefelter der fremgår af kortbilag 2. Byggefelter skal forinden der kan udstedes byggetilladelse fastlægges mere præcist på en udstykningsplan, der skal godkendes af Nyborg Kommune.

§8. Bebyggelsens ydre fremtræden

- a. Bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal gennem materialevalg, konstruktionsmetoder og detaljering udtrykke et højt kvalitetsniveau.
- b. De udvendige bygningssider skal fremstå i teglsten med blank mur eller med pudsede eller vandskurede facader i overvejende lyse, sorte eller brændte farver.
- c. Tagdækning må kun udføres med tegl (brændt ler) i natur eller ædelengoberet i røde, gule og sorte nuancer samt planeternit-skifer eller naturskifer
- d. Udhus, garage, carport og udestuer skal opføres i samme materialeholdning som hovedhuset.
- e. Der må ikke anvendes reflekterende materialer i tagmaterialer.

§9. Ubebyggede arealer og fælles friarealer

- a. Friarealerne skal beplantes med løvfældende buske og træer, og der **skal** anlægges en mindre legeplads på det grønne fællesareal, som vist på kortbilag 2., forinden der kan udstedes byggetilladelse. Legepladsen skal kunne benyttes af beboere i såvel lokalplanområdet samt omkringboende.
- b. Hegn i skel skal etableres som levende hegn. Hegn mod vejskel skal placeres 0.4 m fra skellinien. Faste hegn må kun etableres i umiddelbar tilknytning til bebyggelsen som afgrænsning af terrasse o.l.
- c. Indenfor lokalplanområdet må der ikke ske udendørs oplag af både længere end 5 m, uindregistrerede køretøjer eller campingvogne og lignende.

§10. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

- a. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet offentlig kloak, kollektiv el- og vandforsyning.
- b. Området skal forsynes med naturgas.
- c. Der kan ikke gives ibrugtagningstilladelse til boliger hvis primære opholdsarealer er påført et støjniveau der overstiger 58 dB(A) beregnet LDEN på vægtet døgnbasis.

§11. Grundejerforening

- a. Der skal oprettes en grundejerforening for lokalplanområdet med medlemspligt for alle grundejere indenfor området.
- b. Grundejerforeningen stiftes senest når halvdelen af boligerne 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 det fælles grønne friarealer og veje samt forestå klipningen af beplantning i oversigtsarealerne ud mod Skovgyden. Grundejerforeningen skal i øvrigt varetage medlemmerne fælles interesser i forbindelse med de ejendomme der hører under foreningens område.

§12. Påtaleret

Påtaleret overfor denne lokalplan har alene Nyborg Byråd.

§13. Servitutter

Der er på hele ejendommen lyst 4 servitutter, men kun den ene servitut vedrører lokalplanområdet:

Omhandler tilslutningspligt til Naturgas Fyns I/S kollektiv varmemforsyningsanlæg. Påtaleberettiget er Nyborg Byråd.

§14. Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Nyborg Byråd den 26. august 2008.
På Byrådets vegne:

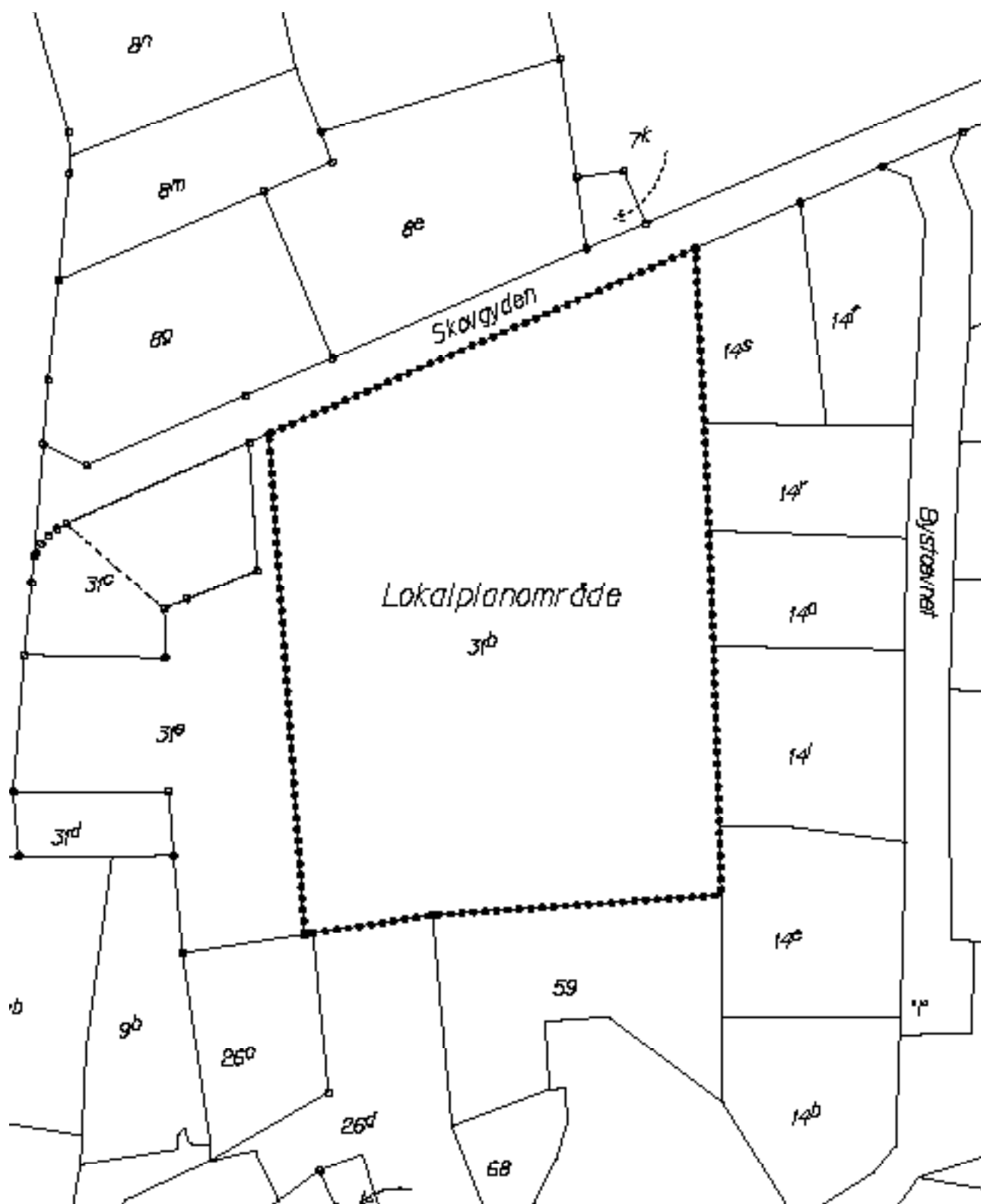
Jørn Terndrup
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør

§15. Offentlig bekendtgørelse

Den endelige vedtagne lokalplan er offentliggjort bekendtgjort den 30. september 2008.

Kort 1 – Matrikelkort



Kort 2 – Retningsgivende udstykningsplan





Kommuneplantillæg nr.26

til kommuneplan 2000 - 2012 for gl. Nyborg Kommune

Redegørelse

Formål

Lokalplanområdet er beliggende indenfor den gældende kommuneplans rammeområder, men de gældende kommuneplanrammer for arealet ønsket ændret som følge af lokalplan nr. 208 Boligområde ved Skovgyden i Aunslev.

Samtidig med dette kommuneplantillæg følger lokalplan nr. 208 Boligområde ved Skovgyden i Aunslev, der gælder for samme areal som kommuneplantillægget.

Rammeområde

Området indgår i den gældende kommuneplan for gl. Nyborg Kommune 2000 - 2012 med et areal på ca. 0.7 ha og er beliggende indenfor rammeområde B 3.B.1.

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 beliggende på matr. nr. 31-b Aunslev By, Aunslev

Ophævelse af landbrugspligten

Matrikelnummer 31-b Aunslev By, Aunslev 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

Området 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 3.B.1 til Kommuneplan 2000 - 2012 for gl. Nyborg Kommune:

Generelle rammebestemmelser

Området anvendes til boligområde - tæt/lavt og åben/lavt byggeri.

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 hver enkelt ejendom må ikke overstige 30 %

Minimumsgrundstørrelse fastsættes til 400 m²

Ny bebyggelse samt ombygning og ændring af eksisterende bebyggelse skal udføres, således at bebyggelsen harmonerer med omgivelsernes landsbykarakter.

Således vedtaget af Nyborg Byråd den 26. august 2008

På Byrådets vegne:

Jørn Terndrup
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør



Afgrænsning for Kommuneplantillæg nr. 26