



Supplement til Lokalplan nr. 200

For boligområdet Jagtenborg i Nyborg

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
Redegørelse for supplementet til lokalplanen	
Baggrund	4
Formål og indhold.....	4
Forhold til anden planlægning	5
Miljøvurdering	5
Retsvirkninger.....	6
Supplementets bestemmelser	7
Vedtagelsespåtegning	9
Kortbilag 1 - Delområder	10

BAGGRUND

Byrådet har besluttet at hæve bebyggelsesprocenten til 25 for områderne til åben-lav boligbebyggelse i Jagtenborg, der er omfattet af lokalplan nr. 200.

Dette forudsætter, at der udarbejdes et supplement til lokalplan nr. 200, da beslutningen udvider byggemuligheden i lokalplanområdet.

Årsagen er, at flere forhold har ændret sig siden 2008, hvor lokalplan nr. 200 blev vedtaget.

Bygningsreglementet 2010 (BR10) indeholder således væsentlige ændringer med hensyn til fastlæggelse af bebyggelsesprocent i forhold til det der var gældende, da lokalplanen blev vedtaget.

Den økonomiske situation i Danmark har ændret sig i de forløbne år, og ønsker til grundstørrelser, boligstørrelser, disponering af bebyggelse og valg af materialer har ændret sig.

Byrådet har besluttet at imødekomme disse ønsker. Derfor er dette supplement til Lokalplan nr. 200 udarbejdet.

FORMÅL OG INDHOLD

Hovedformålet med supplementet til lokalplan nr. 200 er at muliggøre, at bebyggelsesprocenten kan hæves fra 20 til 25 på de grunde, der er udlagt til åben-lav boligbebyggelse i lokalplan nr. 200.

Punkt 7.2 i Lokalplan 200 udgår, og byggemuligheden beregnes på baggrund af gældende bygningsreglement BR10.

Supplementet åbner endvidere mulighed for at anvende andre ikke miljøbelastende byggematerialer til mindre bygningsdele, ligesom der også åbnes mulighed for etablering af "grønne tage" og brug af betontagsten.

Endelig giver supplementet mulighed for, at der på de mest skrånende grunde kan opføres parterre-bebyggelse, så behovet for omfattende terrænreguleringer kan undgås.

Disse supplerende muligheder vurderes ikke at få en negativ indflydelse på områdets samlede udtryk og attraktivitet, der er kendetegnet ved en stor variation i udstykningsplan og vejforløb samt i de grønne rekreative områder mellem boligerne og mod omgivelserne.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan

I Kommuneplan 2013 er lokalplanområdet beliggende indenfor rammeområde 1.B.39 og er udlagt til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Supplementet er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Gældende byplanvedtægt eller lokalplan

Området er omfattet af lokalplan nr. 200 med udvidede muligheder beskrevet i nærværende supplement.

Zonestatus

Området ligger i byzone.

Planlægning i kystnærhedszonen

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

De muligheder, der skitseres i supplementet vurderes ikke at ændre områdets karakter, og da området ikke er synligt fra kysten, vurderes supplementet ikke at påvirke oplevelsen af kysten negativt.

Grundvandsbeskyttelse

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

MILJØVURDERING

Det er i en miljøscreening vurderet, at denne lokalplan 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 lokalplan nr. 200. Dette er annonceret og offentligt bekendtgjort den 1. 9. 2015.

RETSVIRKNINGER

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

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 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 modtagelsen 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.

SUPPLEMENTETS BESTEMMELSER

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 27. maj 2013) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

"Lokalplan nr. 200 - Byudvikling ved Fynsvej Nord" (april 2008) er fortsat gældende. Dette supplement skal ses i sammenhæng med Lokalplan nr. 200.

1 FORMÅL

Det er formålet med supplementet til lokalplan nr. 200 at hæve bebyggelsesprocenten fra 20 til 25 og tillade anvendelse af andre materialer inden for områder udlagt til åben-lav boligbebyggelse i lokalplan nr. 200.

2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Supplementet omfatter nedenstående 113 parcelhusgrunde inden for Delområde I og II, som vist på Kortbilag 1:

Matr. nr. 12o, 12p, 12q, 12r, 12s, 12t, 12u, 12v, 12x, 12y, 12z, 12æ, 12ø, 12aa, 12ab, 12ac, 12ad, 12ae, 12af, 12ag, 12ah, 12ai, 12ak, 12al, 12am, 12an, 12ao, 12ap, 12aq, 12ar, 12as, 12at, 12au, 12av, 12ax, 12ay, 12az, 12aæ, 12aø, 12ba, 12bb, 12bc, 12bd, 12be, 12bf, 12bg, 12bh, 12bi, 12bk, 12bl, 12bm, 12bn, 12bo, 12bp, 12bq, 12br, 12bs, 12bt, 12bu, 12bv, 12bx, 12by, 12bz, 12bæ, 12bø, 12ca, 12cb, 12cc, 12cd, 12ce, 12cf, 12cg, 12ch, 12ci, 12ck, 12cl, 12cm, 12cn, 12co, 12cp, 12cq, 12cr, 12cs, 12ct, 12cu, 12cv, 12cx, 12cy, 12cz, 12cæ, 12cø, 12da, 12db, 12dc, 12dd, 12de, 12df, 12dg, 12dh, 12di, 12dk, 12dl, 12dm, 12dn, 12do, 12dp, 12dq, 12dr, 12ds, 12dt, 12dy, 12dv, 12dx Vindinge By, Vindinge.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel inden for Delområde I og II på Kortbilag 1 må ikke overstige 25.

7.2 Punkt 7.2 i Lokalplan 200 udgår, og byggemuligheden beregnes på baggrund af gældende bygningsreglement.

Punkt 7.2 i Lokalplan nr. 200

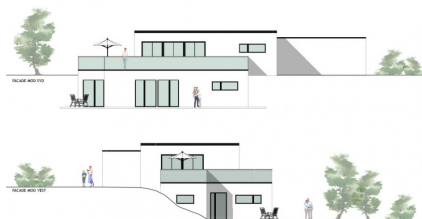
Udhuse, garager, carporte og lignende, der ikke er integreret i boligen, kan opføres med et samlet etageareal på max. 50 m². *

* Udestuer medregnes i etagearealet på lige fod med boligareal. - Garager, carporte, udhuse, terrasseoverdækninger og småbygninger under 10 m² medregnes i etagearealet, dog med et samlet fradrag på 35 m².

Figur 1: Punkt i Lokalplan 200, der bortfalder

En parterre-etage giver bygherre mulighed for at udnytte det kuperede terræn bedre på de mest skrånende grunde.

Samtidig åbner det op for, at arkitektonisk anderledes byggeri, der er tilpasset terrænet, kan opføres.



Eksempel på et hus med en parterre-etage, hvor nederste etage er i plan med det omkringliggende terræn. Et sådan hus kan optage niveauspring i en bebyggelse og skabe en bedre tilpasning til et skrånende terræn. Herved undgås, at der foretages store terrænreguleringer på grunden, som forstyrrer de landskabelige kvaliteter i forhold til naboer og i området generelt.

- 7.4 På skrånende grunde åbnes der for mulighed for opførelse af boliger med parterre-etage, hvis loft i kælderetage ikke overstiger 0,5 m over terræn.

Det vurderes ikke at forstyrre den overordnede karakter i området, men vil give bygherre et større udvalg af byggematerialer.

8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.2 Der åbnes mulighed for at anvende andre materialer i forbindelse med bygningens facader, på betingelse af at hovedmaterialet er teglsten. Materialerne må dog ikke afgive miljøskadelige stoffer, der kan påvirke grundvandet.

Det vurderes ikke at forstyrre den overordnede karakter i området, men vil give bygherre et større udvalg af byggematerialer.

Med hensyn til tagpap er der sket en udvikling, der gør at materialet ikke i samme grad som tidligere afgiver miljøskadelige stoffer til grundvandet.



Eksempel på nyt byggeri i Jagtenborg med grønne tage.

- 8.3 Der åbnes mulighed for at anvende "grønne tage" og betontagsten med max. Glans 10 som tagmateriale. Sort tagpap kan ligeledes anvendes, hvis ansøger kan godtgøre, at materialet ikke afgiver miljøskadelige stoffer, der kan påvirke grundvandet.

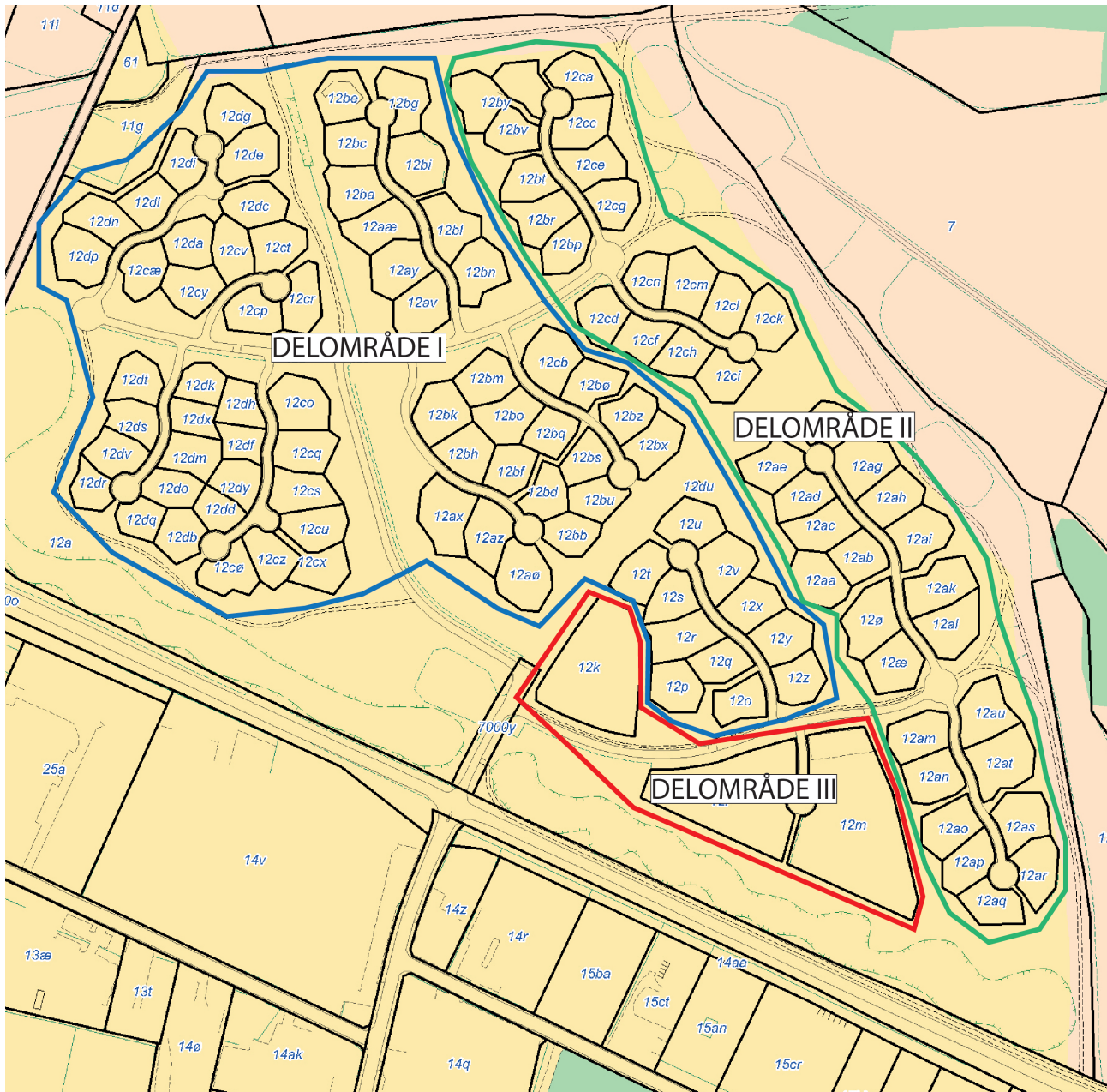
VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således endeligt godkendt af Nyborg Byråd den 15. dec. 2015.

P. b. v.

Kenneth Muhs
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør



Supplementet omhandler byggemuligheder på parcellerne i Delområde I og II

Kortbilag 1 - Delområder i Lokalplan nr. 200



Nyborg
KOMMUNE

Torvet 1
5800 Nyborg
www.nyborg.dk