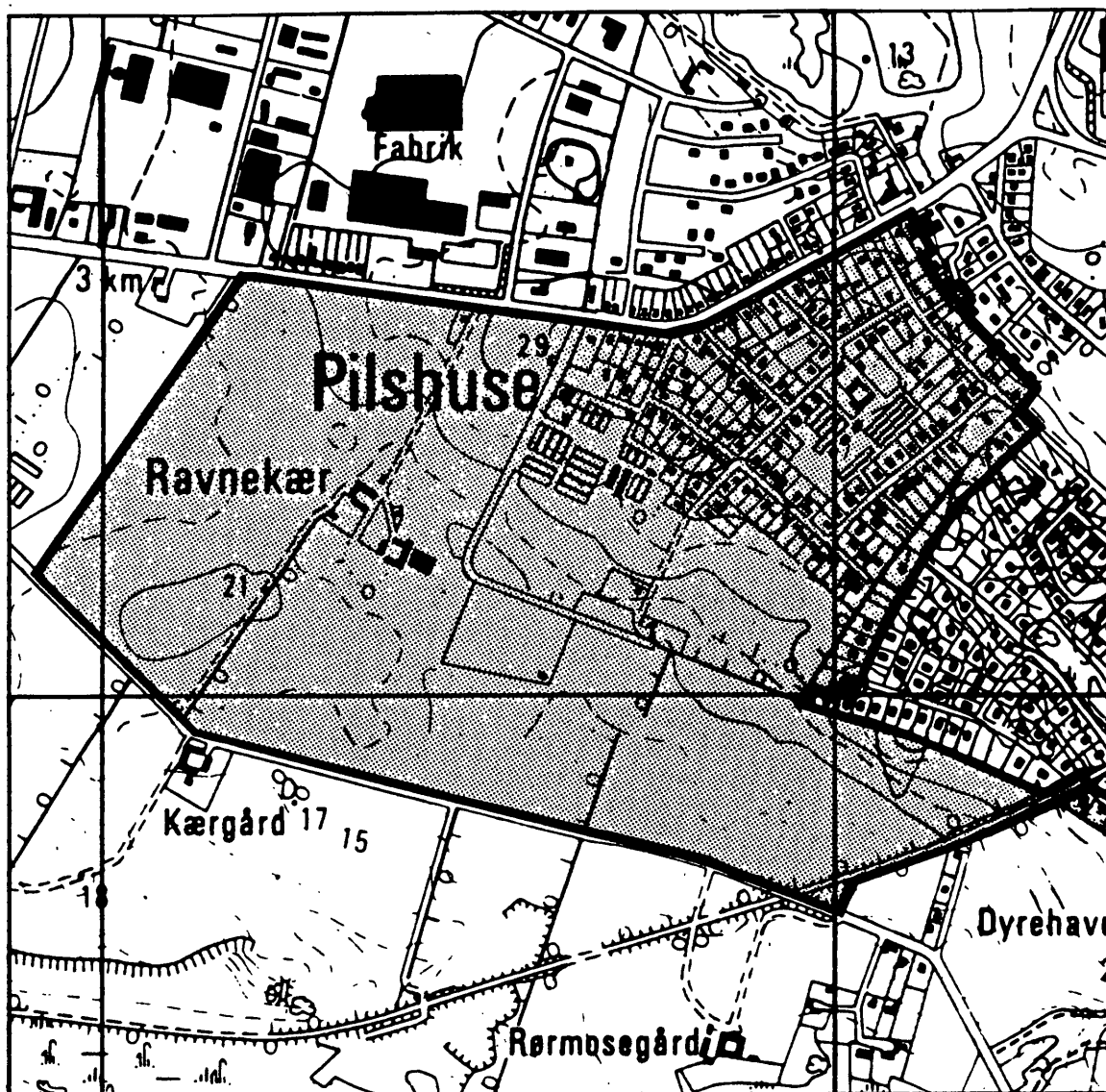




LOKALPLAN NR. 14

For et område mellem Bøjdenvej og
Gl.Vindingevej



NYBORG KOMMUNE
Teknisk forvaltning 1979

5. oplag maj 2001

NYBORG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 14 FOR ET OMRÅDE MELLEM BØJDENVEJ OG GL. VINDINGEVEJ I NYBORG BY.

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS BAGGRUND

Lokalplanen er foranlediget af, at kommunen skal i gang med at byggemodne et større boligområde mellem Bøjdenvej og Gl. Vindingevej i den sydvestlige del af Nyborg by.

Størstedelen af området er omfattet af partiel byplan nr. 8 fra 1969, hvoraf det fremgår, at der, inden udstykning kan påbegyndes, skal udarbejdes et mere detaljeret tillæg til byplanen. Efter kommuneplanlovens ikrafttræden i 1977 er dette ensbetydende med, at der skal udarbejdes en lokalplan for området. Nærværende lokalplan omfatter foruden byplanens område et mod nord-øst tilgrænsende eksisterende villakvarter samt et mindre landzoneareal imod syd-øst.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er, ud over at opfylde lokalplanpligten, jvf. forannævnte byplan nr. 8, at muliggøre boligbebyggelse af i dag ubebygget by- og landzone, at sikre en trafikal sanering af det tilgrænsende villakvarter, at beskytte eksisterende værdifuld beplantning i området samt at skabe baggrund for bevaring af bebyggelses- og beplantningsforholdene omkring Ravnekærgårdene.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN OVERORDNEDE PLANLÆGNING

Grundlaget for lokalplanen er Nyborg dispositionsplan, 1974, og den midlertidige kommuneplan, 1977, (§15-rammerne), der begge udlægger området til åben, lav boligbebyggelse med mulighed for indpasning af tætte, lave boligformer og udlæg af arealer til offentlige formål (skole, børneinstitutioner, nærcenter m.v.).

Dispositionsplanen foreslår, at Bøjdenvej, når anlagt af Fynsvej er etableret omkring 1980, bliver bydelens primære forbindelse til den øvrige by. Herudover vil Gl. Vindingevej kunne fungere som en sekundær forbindelse til bymidten. Endelig foreslår dispensationsplanen, at de fredede arealer syd for området, langs Holckenhavn fjord, indgår som fælles rekreative anlæg for hele byen. Herudover tænkes der placeret lokale, rekreative anlæg i de enkelte byafsnit, således også i Ravnekær.

Den midlertidige kommuneplan fastholder dispositionsplanens sigte i arealanvendelsen og fastlægger bebyggelsesregulerende bestemmelser, der sikrer den planlagte anvendelse.

Lokalplanforslaget afviger fra den midlertidige kommuneplan dels ved at inddrage det på kortbilaget viste landzoneområde i planen, dels ved i mindre afgrænsede områder at tillade tætte, lave boligformer i 2 etager med en bebyggelsesprocent på op til 40. Den samlede bolig rummelighed i Ravnekærområdets ubebyggede arealer øges hermed fra 3- à 400 til 4- à 500.

Et tillæg til den midlertidige kommuneplan (§ 15-rammerne) vil derfor samtidig med planens offentliggørelse blive indsendt til Miljøministeriets godkendelse.

Endelig ophæver lokalplanen partiel byplanvedtægt nr. 8 og lokalplan nr. 9, der begge såvel indholdsom områdemæssigt dækkes af nærværende lokalplan.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en retningsgivende bebyggelsesplan (kortbilag 3), der ud over at afrunde det eksisterende villakvarter foreslår området opdelt i to selvstændige byafsnit af en grønning, der er placeret midt ned gennem området fra Bøjdenvej til Gl. Vindingevej. Grønningen er tænkt som en slags bypark, hvor funktioner som boldbaner og nyttehaver skal kunne indrettes. Arealet er så rummeligt, at det herudover kan rumme en eventuel skole eller børneinstitutioner og butikscenter. Området øst for Grønningen er detaljeret behandlet i den retningsgivende bebyggelsesplan (kortbilag 3), medens Grønningen og området vest herfor først tænkes nøjere udformet, når udbygningen bliver aktuel. Nærværende lokalplan vil til den tid blive suppleret med et tillæg for disse områder.

Byafsnittene er hver for sig opdelt i mindre boliggrupper, storparceller, ved hjælp af levende hegn. Indenfor disse storparceller er et større eller mindre antal huse grupperet omkring en boligvej.

De kraftige hegn omkring storparcellen sikrer muligheden for at skifte udstyknings- og bebyggelsesform fra storparcel til storparcel i takt med behovet, uden at kvarterets helhed slås i stykker. Baggrunden for opdelingen af arealet er at give hver storparcel sin egen landskabelige karakter og derved skabe variation fra boliggruppe til boliggruppe, ved nøje at følge landskabets bevægelser, levende hegn og småbeplantninger. For at muliggøre, at den eksisterende beplantning kan indgå i afgrænsningen af storparcellerne og i områdets opholdsarealer, sikrer lokalplanen bevaringen af områdets beplantning.

Lokalplanens vejnet er baseret på den nye færdselslovs § 40, der i korthed går ud på, at der kan indføres bestemmelser om, at alle de "hårde" trafikanter, (biler, motorcykler og knallerter) skal færdes på de "blødes" betingelser (fodgængere, cyklister og legende børn) under forudsætning af, at vejene gives en særlig udformning. For at sikre dette, må færdslen afvikles med lav hastighed, og der bliver derfor udført overkørsler og advarselsskiltning ved boligvejenes tilslutning til det overordnede vejnet og overkørsler, hvor veje tilsluttes eller krydser hinanden. Udover disse særlige hastighedsdæmpende foranstaltninger er også det krogede og meget varierede vejnet i sig selv med til at umuliggøre høje hastigheder.

Det er kun det vestlige og det sydlige kvarter, der indrettes med henblik på de særlige færdselsregler i § 40, som såkaldte "lege- og opholdsområder" med en maximal kørselshastighed på 15 km/timen. I den eksisterende bebyggelse og på enkelte veje, der skal skabe forbindelse kvartererne imellem, kan der etableres mindre radikale løsninger, de såkaldte "stilleveje" med en maximal kørselshastighed på 30 km/timen. Lokalplanens indhold er i øvrigt angivet på kortbilagene 1-4 med tilhørende detaileksempler og perspektiviske afbildninger.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, 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) ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Lokalplanforslaget indeholder i § 23 bestemmelser om, at det af planen omfattede område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift (Finansministeriets bekendtgørelse nr. 301 af 12. juni 1970) samt af lov om tilbudspligt (lov nr. 328 af 18. juni 1969). Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

NYBORG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 14 FOR ET OMRÅDE MELLEM

BØJDENVEJ OG GL. VINDINGEVEJ I NYBORG BY.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1. Lokalplanen har til formål:

at inddrage det på kortbilag 1 viste landzoneareal i byzone,

at udlægge areal til åben lav boligbebyggelse med mulighed for indpasning af tætte lave boligformer,

at udlægge areal til off. formål (bypark med indpasning af boldbane, børneinstitutioner, evt. skole og butikscenter).

at sikre en trafikal løsning for såvel den udbyggede som den ubebyggede del af området, der baseres på § 40 i færdselsloven,

at sikre den eksisterende værdifulde beplantning i området samt

at skabe baggrund for bevaring af bebyggelsen omkring de to Ravnekærgårde.

§ 2 OMRÅDE

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende ejendomme: matr. nr.

1 mr, 1 ms, 1 mt, 1 mu, 1 mv, 1 on, 1 oo, 1 op,

1 oq, 1 or, 1 qi, 1 qk, 1 ql, 1 qm, 1 qn, 1 qo,

1 qp, 1 qq, del af 1 nz, 2 a, alle af Dyrehavegård,

Nyborg sogn.

Matr. nr. 3 og del af 1 g, Holckenhavn Hovedgård,
Vindinge sogn, og 14 a, 14 e, 22 a, 22 f, 22 g,
22 l, 22 n, 22 o, 22 p, 22 q, 22 r, 22 s, 22 t,
22 u, 22 v, 22 x, 22 y, 22 z, 22 æ, 22 ø, 22 aa,
22 ab, 22 ac, 22 ad, 22 ae, 22 af, 22 ag, 22 ah,
22 ak, 22 am, 22 an, 22 ao, 22 aq, 22 ar, 22 as,
22 at, 22 au, 22 av, 22 ay, 22 az, 22 æ, 22 ø,
22 bb, 22 bc, 22 bd, 22 bf, 22 bg, 22 bh, 22 bi,
22 bk, 22 bl, 22 bp, 22 bq, 22 br, 22 bs, 22 bx,
22 by, 22 bz, 22 bæ, 22 ca, 22 cc, 22 ce, 22 cf,
22 cg, 22 ck, 22 cm, 22 cn, 22 co, 22 cp, 22 cq,
22 cr, 22 cs, 22 ct, 22 cu, 22 cv, 22 cx, 22 cy,
22 cz, 22 cæ, 22 cø, 22 da, 22 db, 22 dc, 22 dd,
22 de, 22 df, 22 dg, 22 dh, 22 di, 22 dk, 22 dl,
22 dm, 22 dn, 22 do, 22 dp, 22 dq, 22 dr, 22 dt,
22 du, 22 dv, 22 dx, 22 dy, 22 dz, 22 dæ, 22 dø,
22 ea, 22 eb, 22 ec, 22 ed, 22 ee, 22 ef, 22 eg,
22 eh, 22 ei, 22 ek, 22 el, 22 em, 22 en, 22 eo,
22 ep, 22 eq, 22 er, 22 es, 22 et, 22 eu, 22 ev,
22 ex, 22 ey, 22 ez, 22 æ, 22 ø, 22 fa, 22 fb,
22 fc, 22 fd, 22 fe, 22 ff, 22 fg, 22 fh, 22 fi,
22 fk, 22 fl, 22 fm, 22 fn, 22 fo, 22 fp, 22 fq,
22 fr, 22 fs, 22 ft, 22 fu, 22 fv, 22 fx, 22 fy,
22 fz, 22 fæ, 22 fø, 22 ga, 22 ge, 22 gf, 22 gi,
22 hb, 22 hc, 22 hd, 22 hi, 22 hk, 22 hl, 22 hm,
22 hn, 22 ho, 22 hp, 22 hq, 22 hr, 22 hs, 22 ht,
22 hu, 22 hv, 22 hx, 22 hy, 22 hz, 22 hæ,
62 og Fælles vanding, alle af Vindinge by og
sogn samt alle parceller, der efter den 25. no-
vember 1978 udstykkes fra de nævnte ejendomme
inden for området.

2.2 Lokalplanens område opdeles i områderne A, B1-3, C, D og E som vist på kortbilag 1.

2.3 Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det på kortbilag 1 med skravering viste område fra landzone til byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Områderne A, B2 og 3, C og D må kun anvendes til boligformål, og bebyggelsen må kun bestå af åbne og lave boligformer. Inden for område B2, C og D kan der dog tillige opføres tæt, lav boligbebyggelse (i område B2 kædehuse og i områderne C og D kæde-, række- og gårdhuse og lignende).

Område B1 udlægges til børneinstitution. Område E udlægges til offentlige formål og må kun anvendes til park og lignende rekreative anlæg (f. eks. boldbaner og nyttehaver) samt offentlige institutioner såsom børneinstitutioner og eventuel skole. Indpasning af disse institutioner samt et eventuelt mindre butikscenter vil ske i form af et tillæg til nærværende lokalplan.

3.2 På hver ejendom inden for områderne A, B2 og 3, C og D må kun opføres eller indrettes én bolig. I områderne C og D kan der dog med byrådets tilladelse opføres flere boliger på samme ejendom, såfremt ejendommen omfatter en storparcel.

3.3 Byrådet kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed/forretning, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder af nærværende karakter under forudsætning af, at virksomheden

efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, at områdets karakter af boligområde ikke brydes, og at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende.

3.4 Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 30 m^2 bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 4 UDS TYKNINGER

4.1 Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med principperne i de retningsgivende bebyggelsesplaneksempler, kortbilag 3.a-d.

4.2 Områderne C og D opdeles i storparceller således som vist på kortbilag 3.

4.3 Ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 700 m^2 til fritliggende parcelhuse, 500 m^2 til kædehuse og 300 m^2 til række- og gårdhuse og lignende.

§ 5 VEJ- OG STIFORHOLD

5.1 Der udlægges areal til de på kortbilag 2 viste veje og stier.

5.2 De med signatur "a" viste veje udformes som "lege-og opholdsområde" (færdselslovens § 40) med enhedsbelægning (dvs. uden adskillelse mellem fortove og kørebane) og med hastighedsdæmpende foranstaltninger i udlægs- og anlægsbredder som vist på eksemplerne på den retningsgivende bebyggelsesplan (bilag 3a-d) og på vejudformningsprincipperne (bilag 2b-d).

De med signatur "b" viste veje udformes som "stilleveje" (færdselslovens § 40) med kørebane, fortove og hastighedsdæmpende foranstaltninger i udlægs- og anlægsbredder som vist på den retningsgivende bebyggelsesplan (bilag 3) og på vejudformningsprincipperne (bilag 2a, 2 b og 2 d).

De med signatur "c" viste stier udformes med udlægs- og anlægsbredder som vist på den retningsgivende bebyggelsesplan (bilag 3) og på vejudformningsprincipperne (bilag 2 b og 2 c).

5.3 Langs Bøjdenvej anlægges fortove inden for lokalplanens afgrænsning. Bøjdenvej pålægges en bygge-
linie på 25 m fra vejmidte som vist på kortbilag 2.

5.4 Henstilling af lastvogne, campingvogne, lystfartøjer m.v. må ikke finde sted i området.

§ 6 LEDNINGSANLÆG OG BELYSNING

6.1 El-ledninger, herunder til vejbelysning må ikke fremføres som luftsledninger, men må alene udføres som jordkabler.

6.2 Belysning af veje, hovedstier og andre færdselsarealer, må kun udføres som parkbelysning efter byrådets nærmere godkendelse.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 20 % for åben, lav- og 30 % for tæt, lav boligbebyggelse. I områderne C og D kan tæt to etagers bebyggelse dog gives en bebyggelsesprocent på op til 40, såfremt bebyggelsesprocenten ikke overstiger 25 for den enkelte storparcel.

I område E vil en eventuel bebyggelses mulige omfang blive fastlagt i en supplerende lokalplan, jfr. pkt. 7.7.

- 7.2 Garager, udhuse og lign. mindre bygninger, som ikke sammenbygges med beboelseshuset må ikke gives et større bebygget areal end 35 m^2 i alt.
- 7.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over den for grunden fastsatte niveauplan, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 7.4 Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage. I område B 1 kan bebyggelse kun opføres med 1 etage. I områderne C og D kan tæt - lav bebyggelse opføres i indtil 2 etager.
- 7.5 Beboelsesbygningerne må kun opføres med gavlen eller facaden parallelt med vejen.
- 7.6 Bebyggelsen i område C og D må kun opføres i overensstemmelse med principperne i de på kortbilag 3 viste retningsgivende bebyggelsesplaneksempler, og således at bebyggelsen inden for den enkelte storparcel opføres med samme etageantal og efter retningslinier, der med hensyn til bygningsudformning, materialer og farver tilstræber et fælles præg.
- 7.7 Opførelse af ny bebyggelse i område E må ikke finde sted, før der er fastsat nærmere bestemmelser herom i en supplerende lokalplan, ligesom nedrivning og ombygning af den på kortbilag 3 viste eksisterende bebyggelse (omkring Ravnekærgårdene) ikke må finde sted uden byrådets særlige tilladelse.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.2 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

8.3 Til udvendige bygningssider samt tagplader må ikke anvendes materiale, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

8.4 Med mindre andet godkendes af byrådet, må udvendige bygningssider, herunder tage, kun fremtræde i jordfarveskalaen. Til døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

9.1 De med priksignatur på beplantningsplanen, kortbilag 4, viste arealer må ikke udstykkedes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsarealer for bebyggelsen.

9.2 Beplantning af de for området fælles friarealer, veje- og stier må kun ske i overensstemmelse med retningslinierne angivet på kortbilag 4.

9.3 Den på kortbilag 4 viste beplantning må ikke fjernes eller beskæres uden byrådets godkendelse. Dog er rydning og beskæring til fordel for beplantningens vedligeholdelse tilladt.

9.4 Hegn må i både naboskel og vejskel kun etableres som levende hegn, der dog kan suppleres af et let trådhegn, max. 1 m højt.

I områderne C og D kan enkeltparcellerne dog omgives af fast hegn, jvf. den retningsgivende bebyggelsesplan, kortbilag 3. Hegning mellem de enkelte storparceller må kun finde sted efter de på kortbilag 4 viste retningslinier.

9.5 Terrænreguleringer på mere end $\pm \frac{1}{2}$ m i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages med byrådets tilladelse, dog skal det oprindelige terræn bibeholdes i naboskel.

9.6 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

§ 10 FORUDSÆTNINGER FOR
IBRUGTAGEN AF NY
BEBYGGELSE

- 10.1 Før ny bebyggelse inden for område C og D påbegyndes, skal de på kortbilaf 4 viste hegninger omkring storparcellerne være etableret.
- 10.2 Før ny bebyggelse tages i brug, skal der etableres hegn omkring enkeltparcellerne.
- 10.3 Samtlige nye boliger i området skal tilsluttes såvel det kommunale fjernvarmeanlæg som et fælles antenneanlæg. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før disse tilslutninger har fundet sted.

§ 11 GRUNDEJERFORENINGER

- 11.1 Der skal oprettes grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for hvert af områderne B2 og 3, C og D, når byrådet kræver det.
- 11.2 Grundejerforeningerne skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 9 nævnte fællesarealer og beplantninger samt de på bilag 2 viste lege- og opholdsområder, mærket A.
- 11.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

§ 12 SERVITUTTER

- 12.1 Den under 16. 6. 1936 tinglyste servitut på matr. nr. 22 bh, Vindinge by og sogn, ophæves.

§ 13 OPHÆVELSE AF BYPLAN-
VEDTÆGT NR. 8 OG
LOKALPLAN NR. 9

- 13.1 Den under den 10. 12. 1969 af boligministeriet godkendte byplanvedtægt nr. 8, der omfatter hovedparten af lokalplanens område, ophæves. Ligeledes ophæves lokalplan nr. 9, der er endeligt vedtaget af byrådet den 18.10. 1978.

§ 14 VEDTAGELSESPÅTEGNING 14.1 Således vedtaget af Nyborg byråd den 18. december 1978.

P. b. v.

Fr. Nørgaard

/Finn Andersen

Endeligt vedtaget af Nyborg byråd den 1. oktober 1979 i henhold til § 27 i lov om kommuneplaner.

P. b. v.

Fr. Nørgaard

/Finn Andersen

Ifølge landbrugsministeriets skrivelse af 25. juni 1979 er matr. nr. 22 bx udstykket, hvorved matr.nre 22 ia og ib er fremkommet. Alle de nævnte matr. nre. ligger i deres helhed inden for lokalplanens område. Derudover er der ikke sket yderligere udstykning.

Nyborg, den 19. november 1979

E.O. Rasmussen

landinspektør

Indført i dagbogen

21. 11. 79 18688

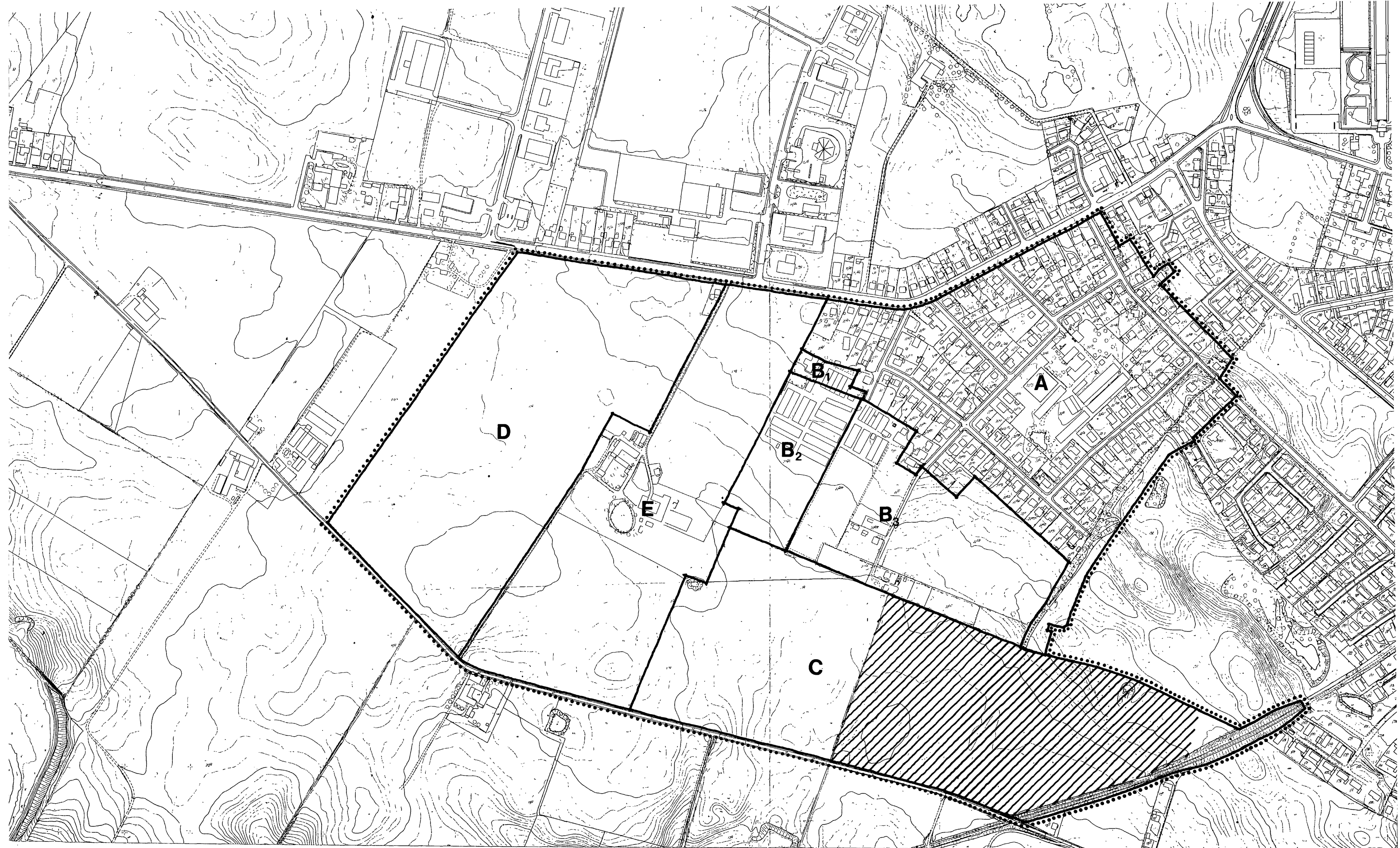
Retten i Nyborg

Lyst.

E. Steffensen

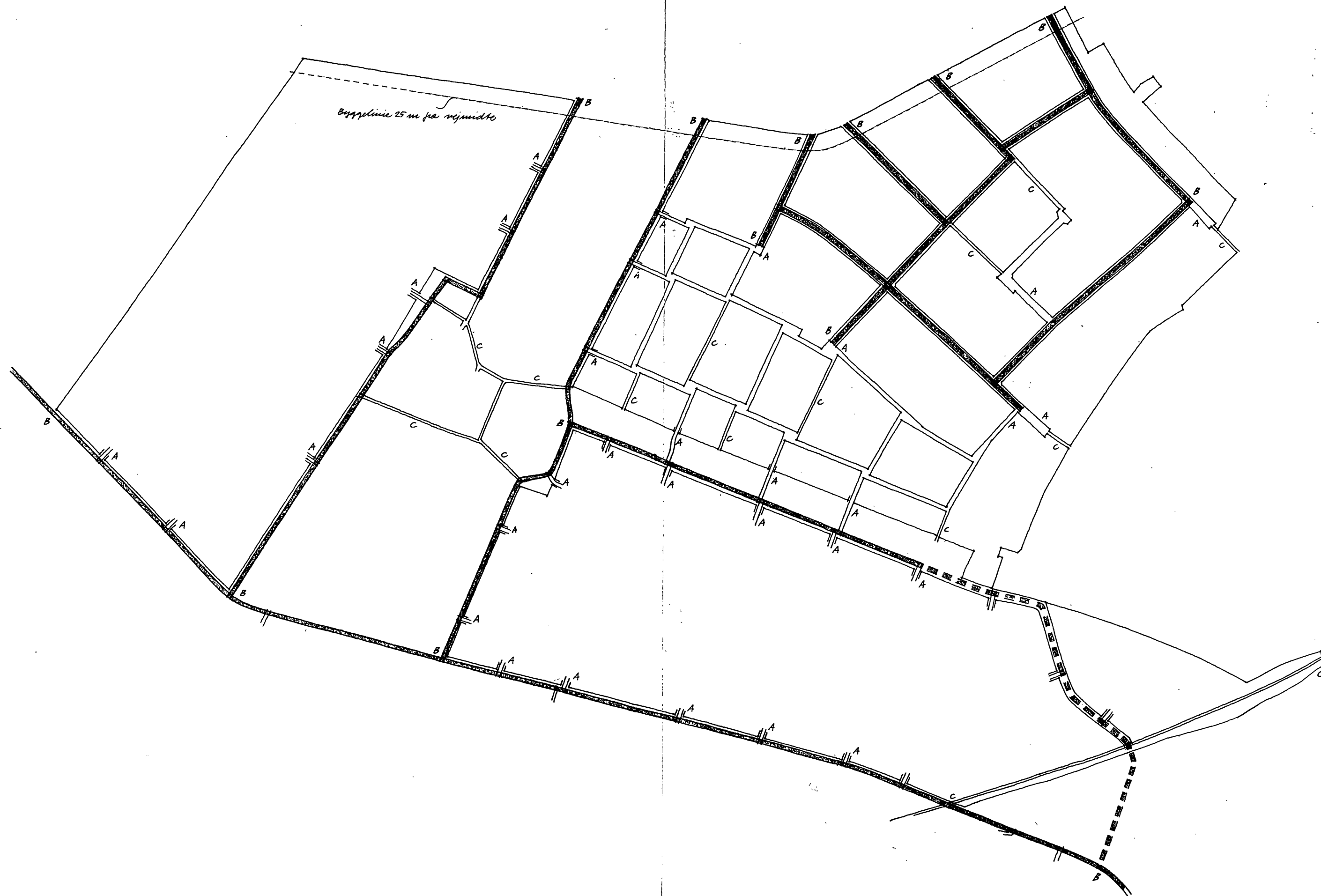
retsassessor





KORTBILAG 1. Områdeinddeling
til lokalplan 14
for Nyborg kommune.

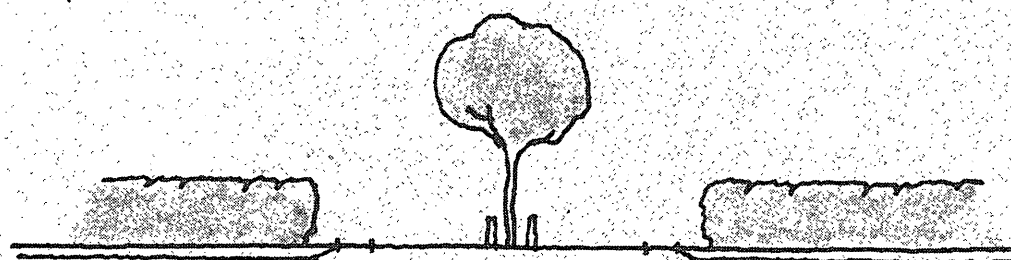
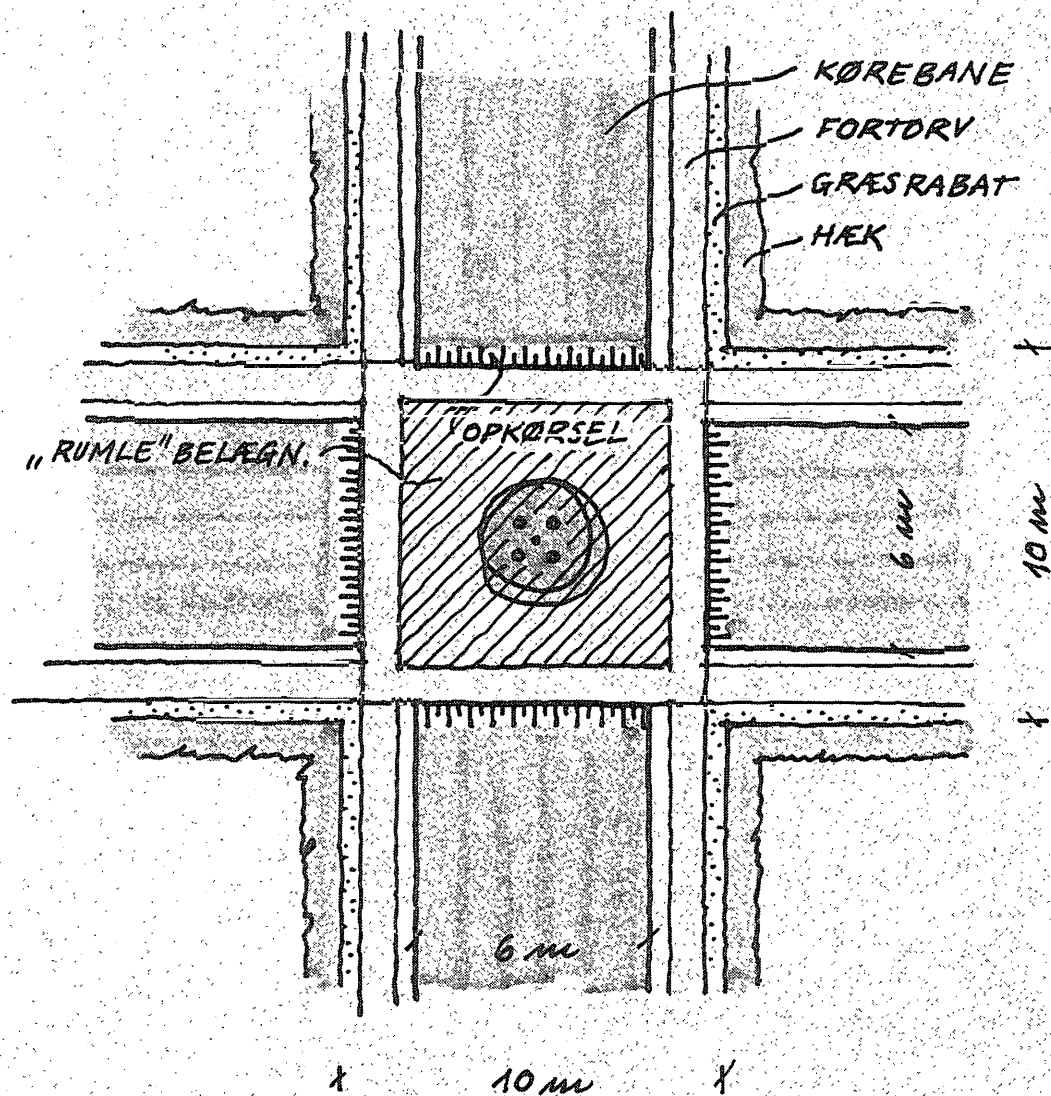
Udarbejdet i nov. 1978
af Byplantegnestuen, Åbenrå 29, Kbh.



A - LEGE- OG OPHOLDSRÅDE
 B - STILLEVEJ
 C - STI

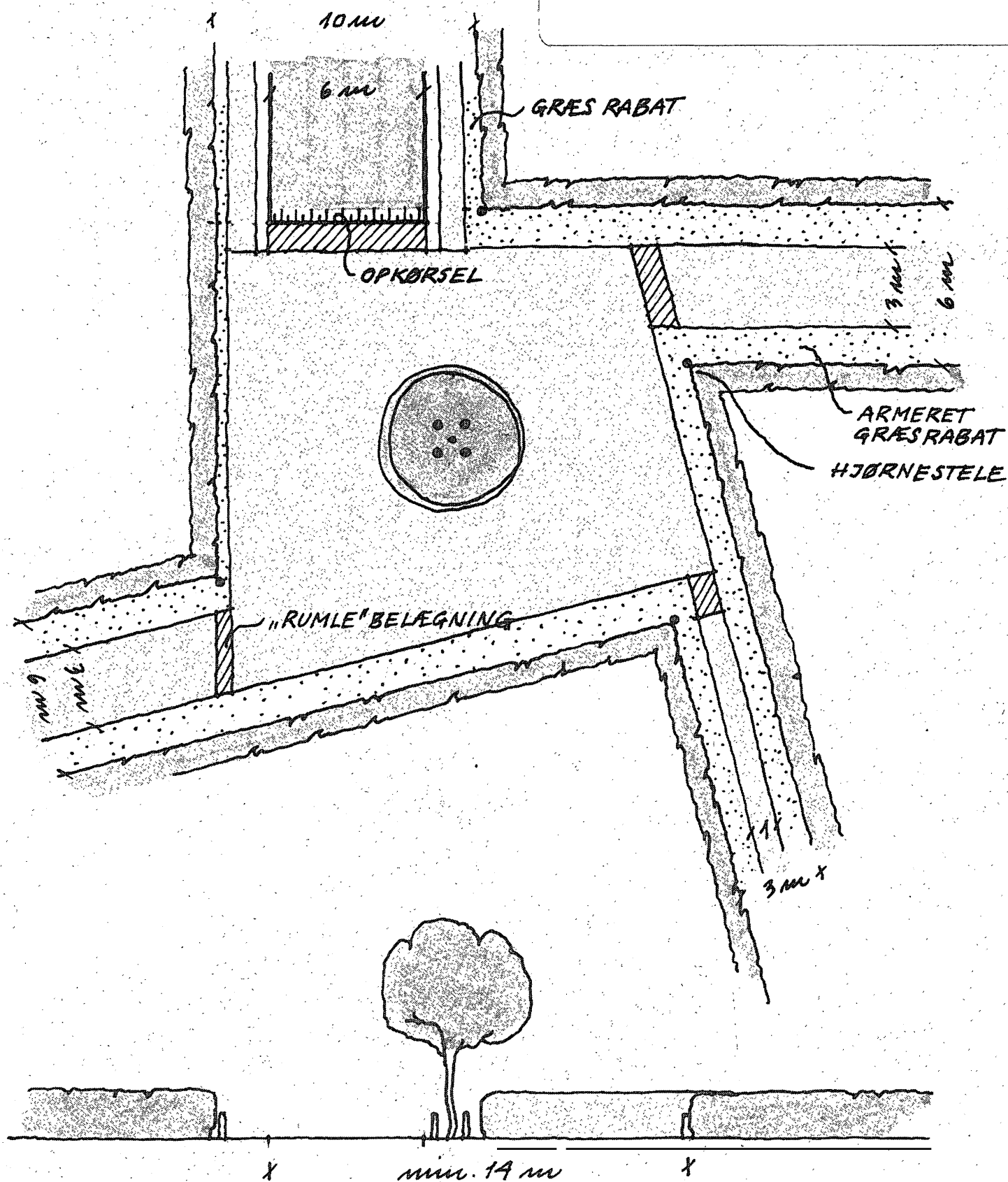
KORTBILAG 2. Vej- og stiplan
 til lokalplan 14
 for Nyborg kommune.

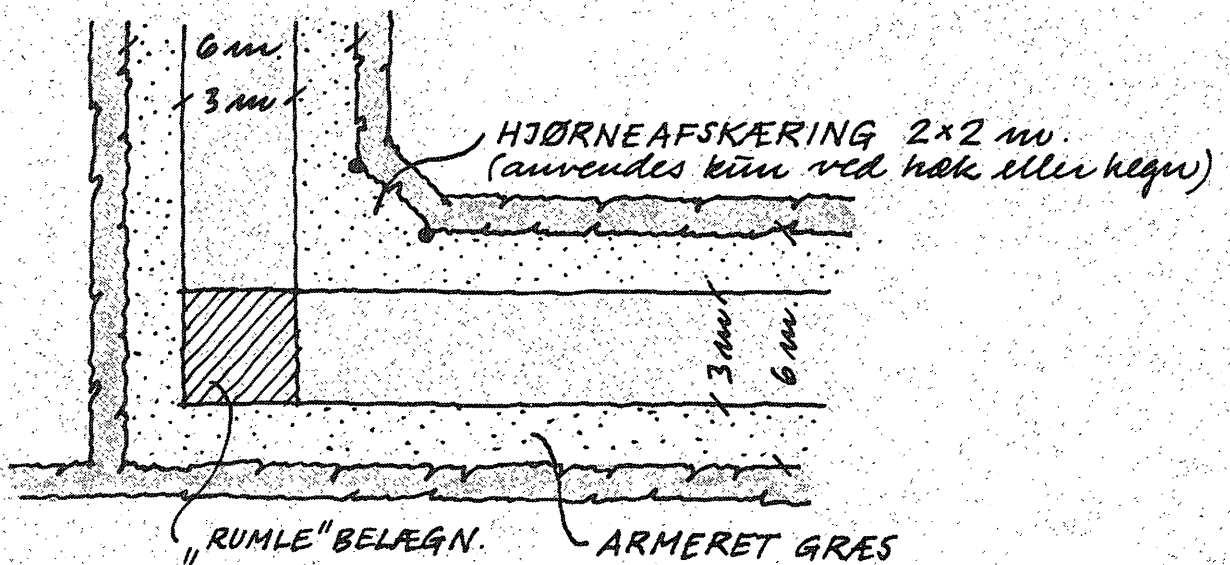
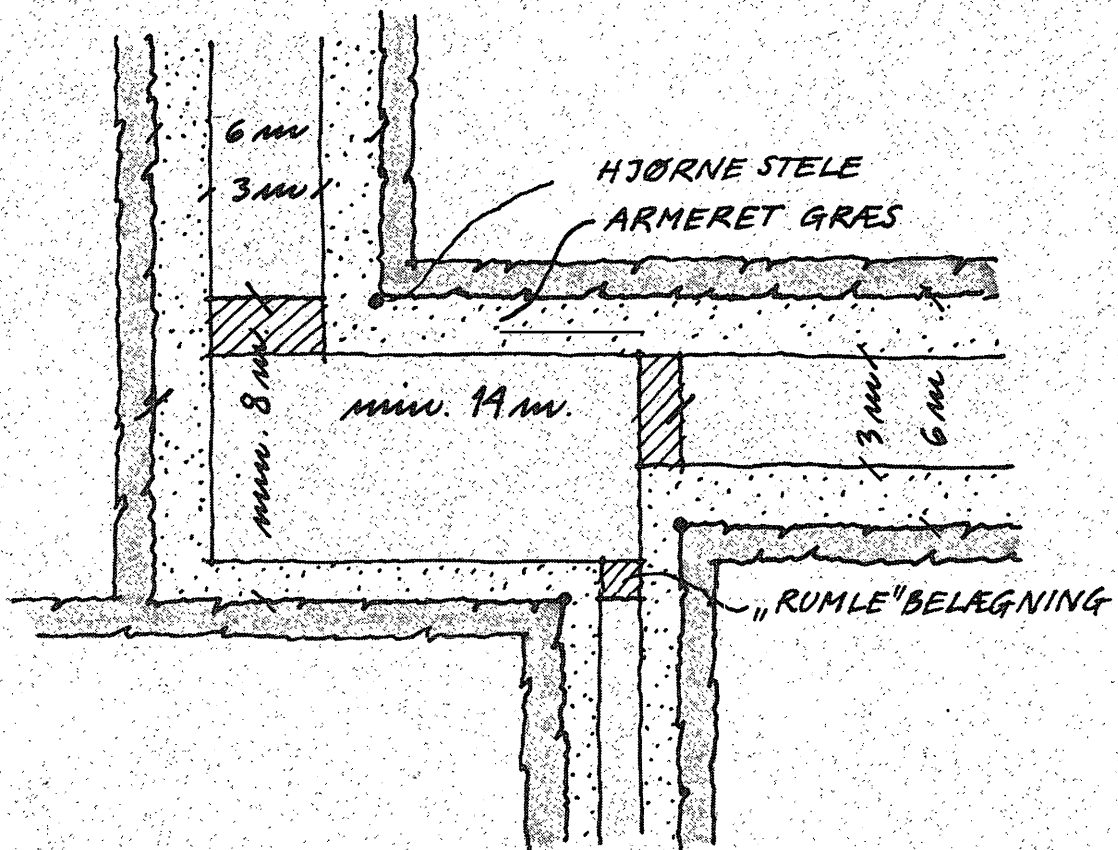
Udarbejdet i nov. 1978
 af Byplantegninstuen, Åbenrå 29, Kbh.



Originaltegning i mål 1:200

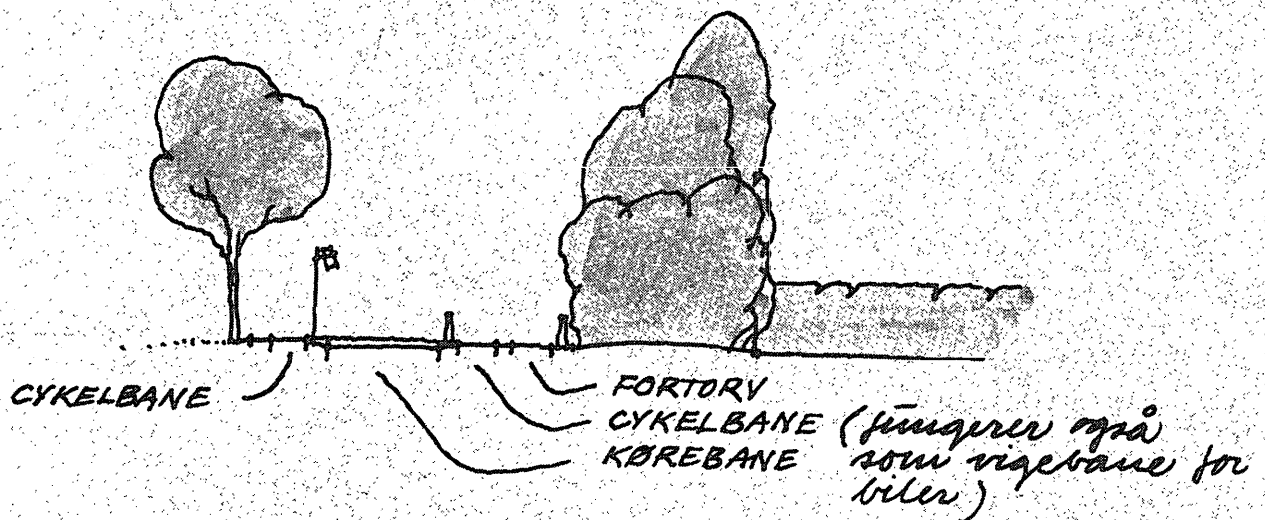
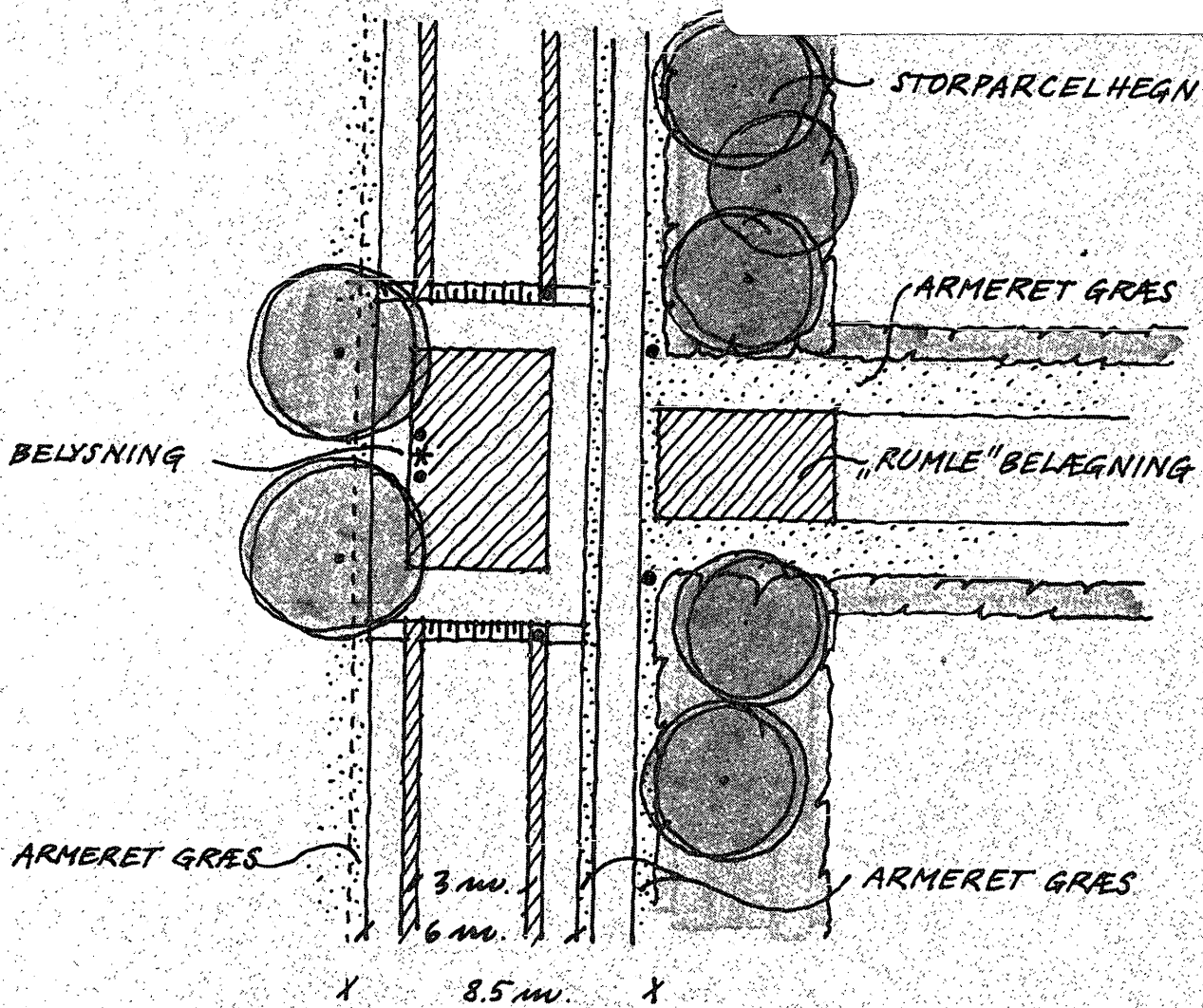
0 5 10 meter

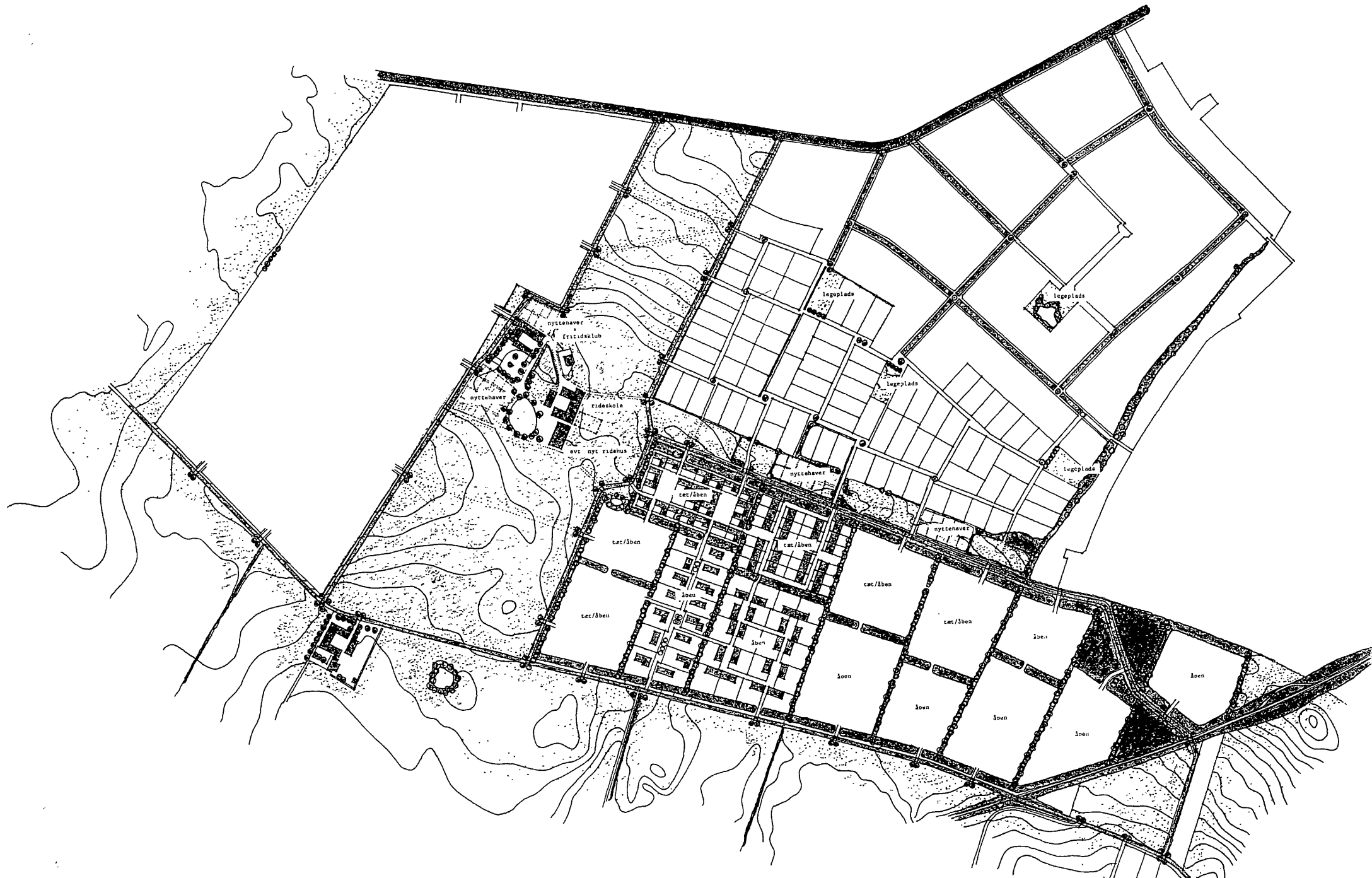




Originaltegning i mål 1:200

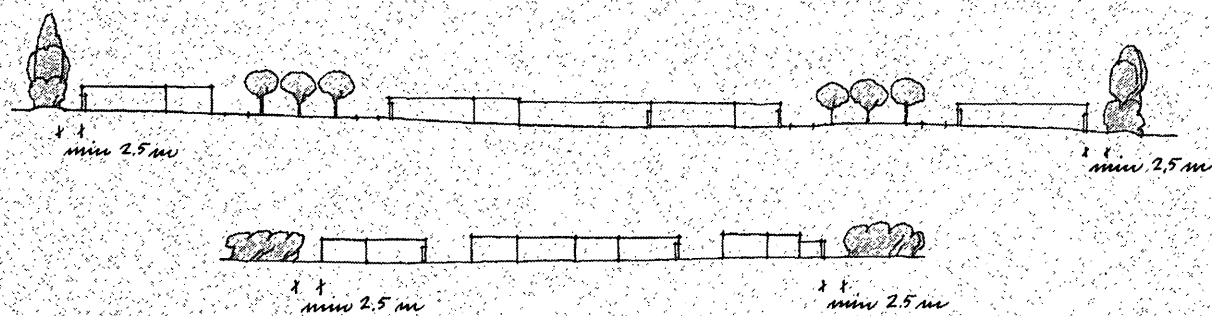
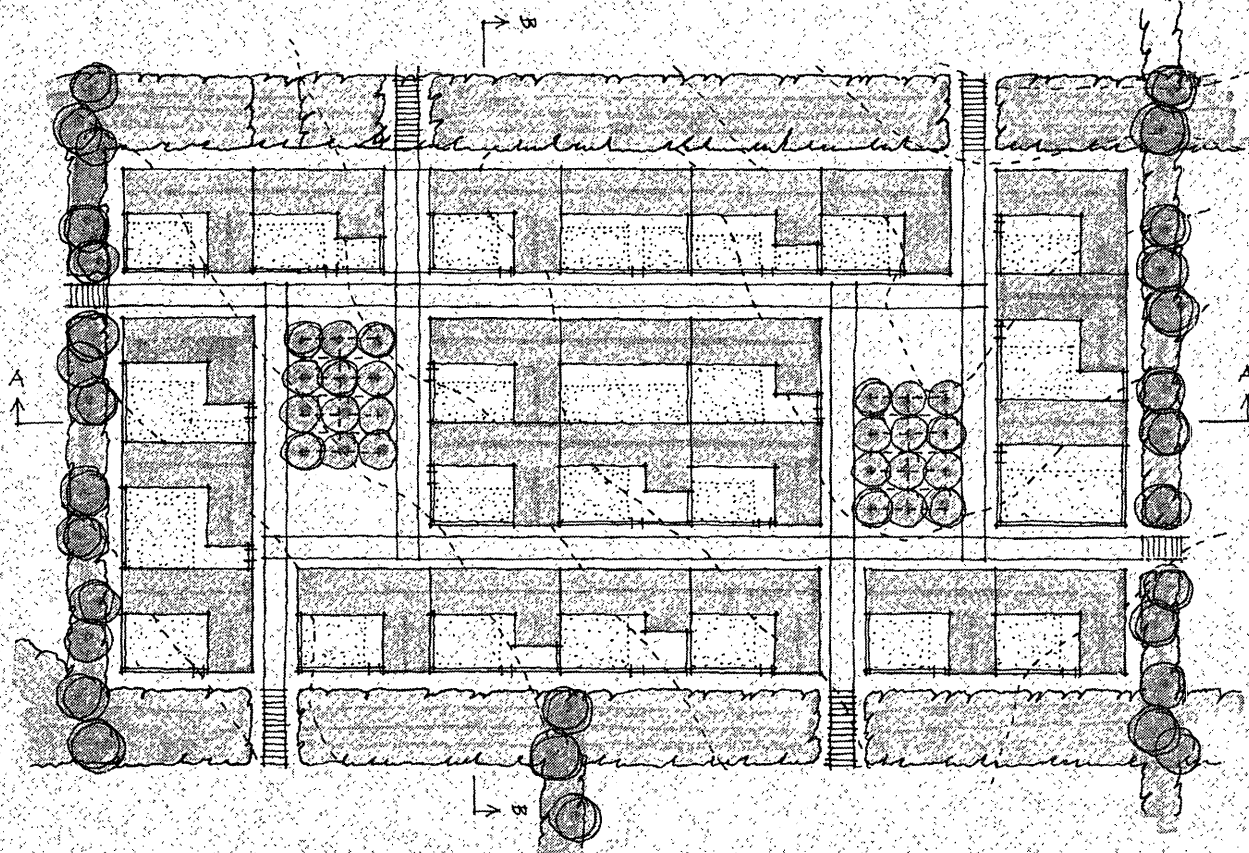
0 5 10 meter



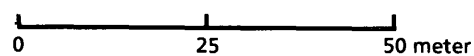


KORTBILAG 3. Retningsgivende bebyggelsesplan
til lokalplan 14
for Nyborg kommune.

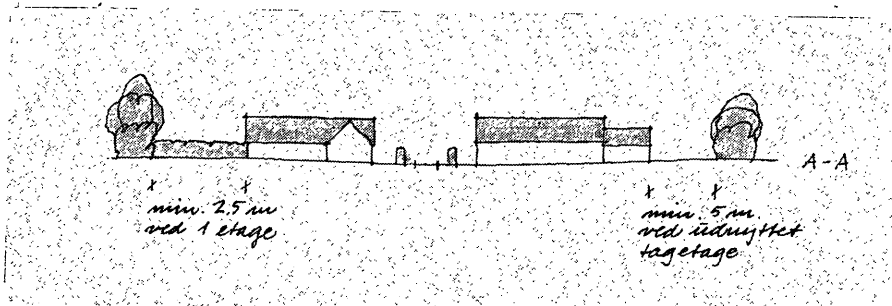
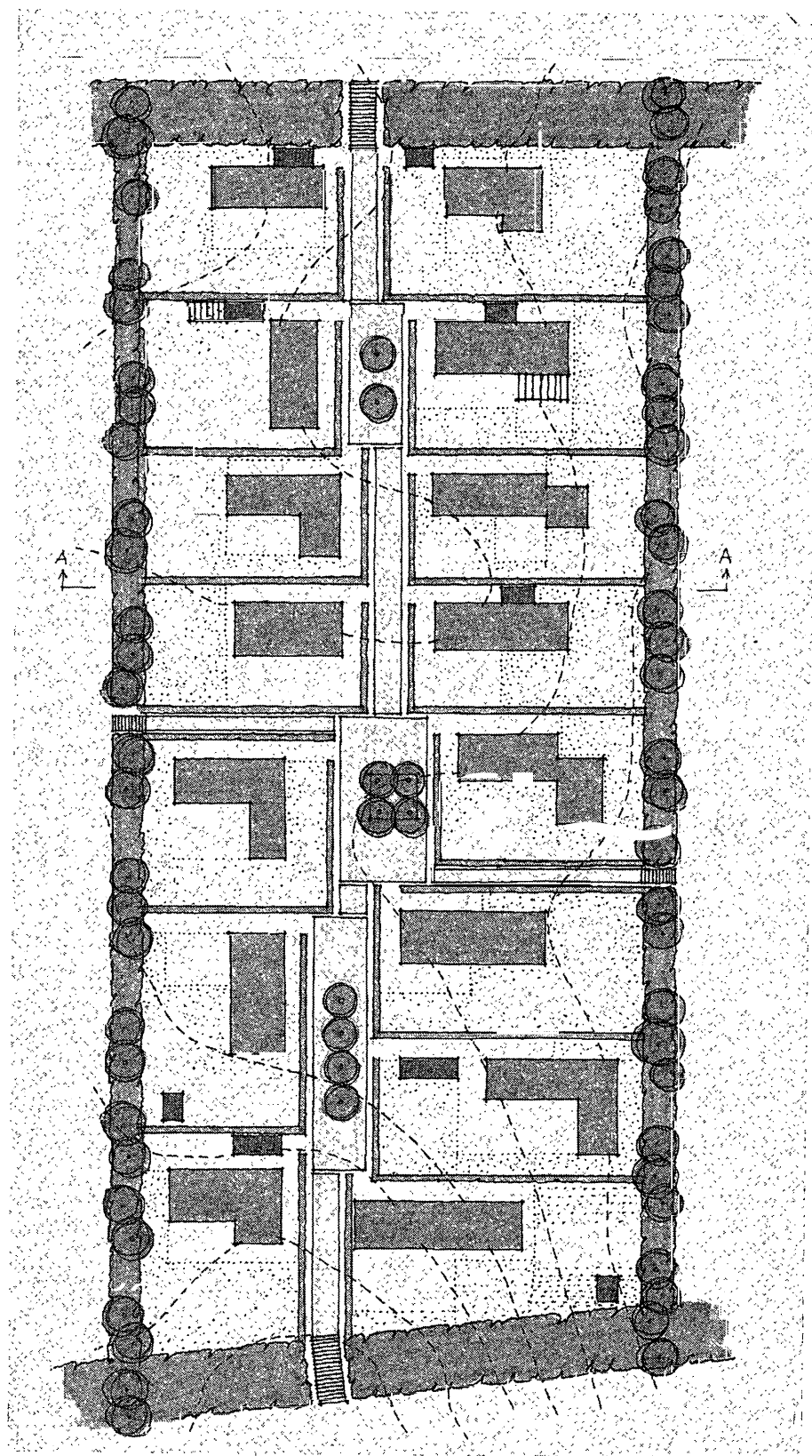
Udarbejdet i nov. 1978
af Byplantegnestuen, Åbenrå 29, Kbh.

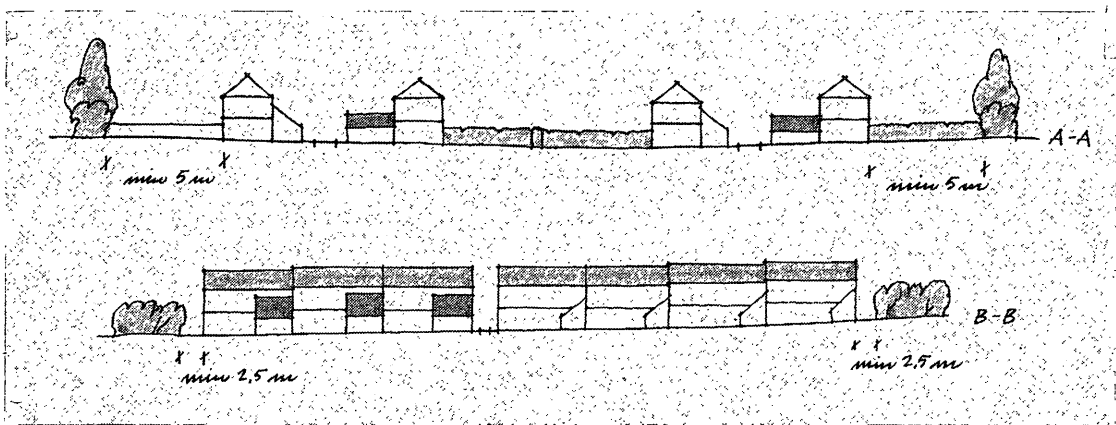
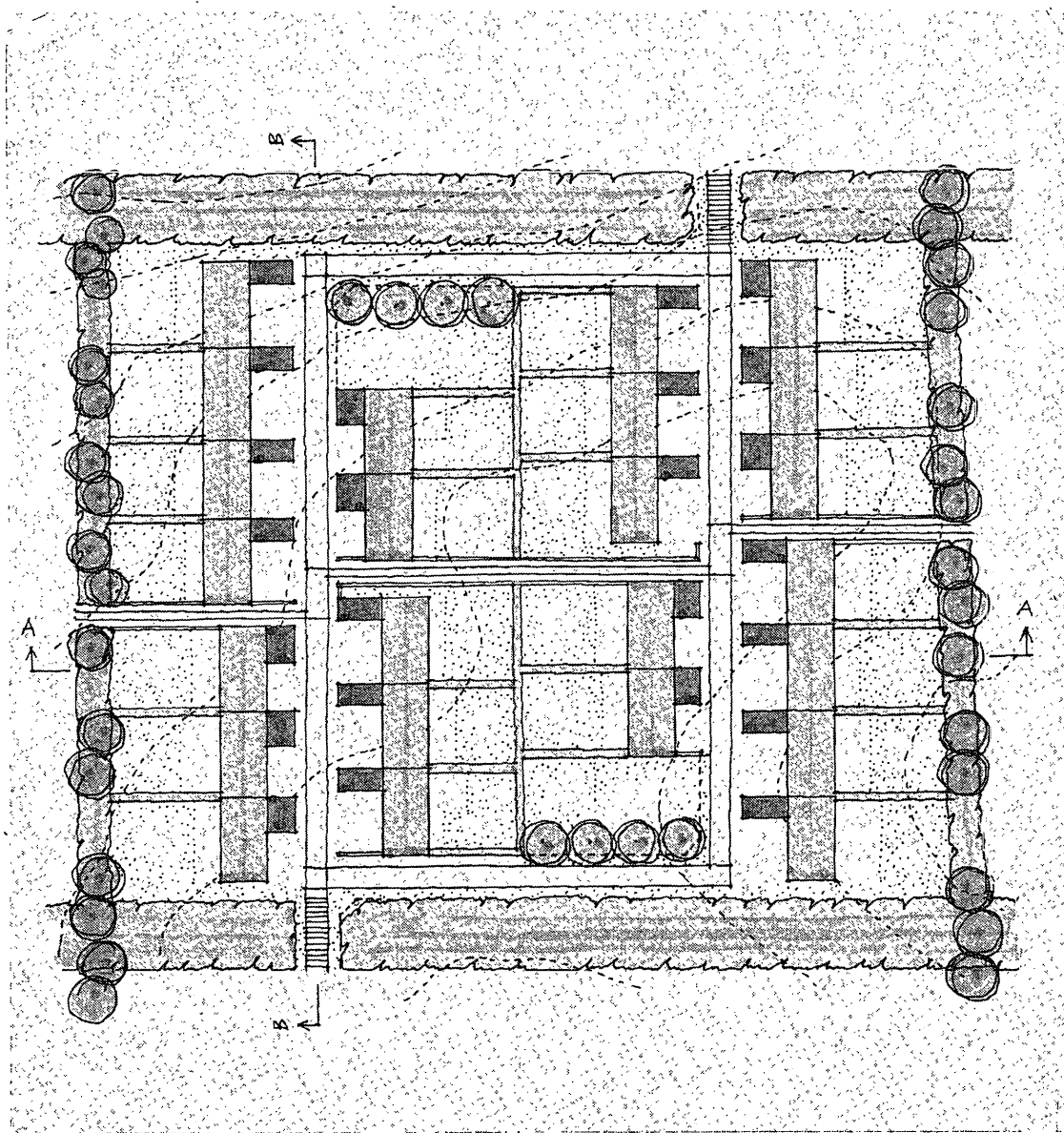


Originaltegning i mål 1:1000



Originaltegning i mål 1:1000





Originaltegning i mål 1:1000

0 25 50 meter

Originaltegning i mål 1:1000

0 25 50 meter

