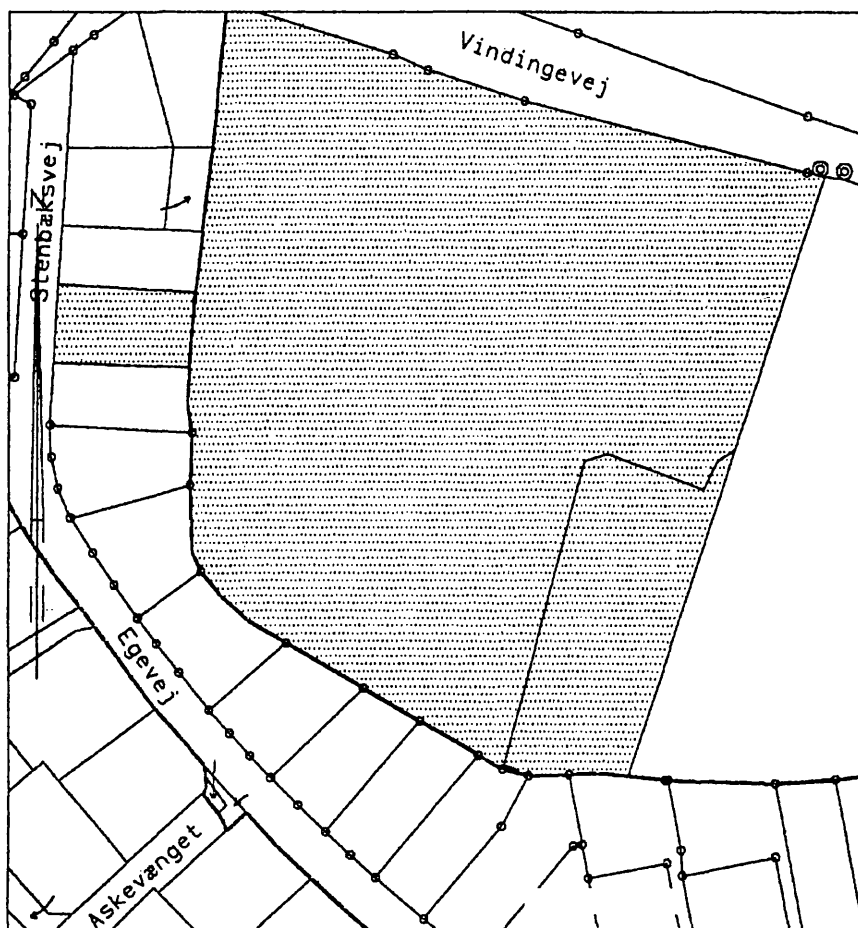




LOKALPLAN NR. 101

**For et boligområde ved Vindingevej
(Lærkeparken)**



NYBORG KOMMUNE
Teknisk forvaltning 1998

Indholdsfortegnelse:

Lokalplanens formål og indhold	4
Forholdet til anden planlægning	5
Lokalplanens retsvirkninger	7
1. Lokalplanens formål	8
2. Områdes afgrænsning og zonestatus	8
3. Områdets anvendelse	8
4. Udstykning	9
5. Vej- og stiforhold	9
6. Forsyningsforhold	9
7. Bebyggelsens omfang, udformning og placering	10
8. Støjforhold	10
9. Bebyggelsens ydre fremtræden	10
10. Ubebyggede arealer	11
11. Grundejerforening	11
12. Forudsætning for ibrugtagen af bebyggelse	12
13. Nedrivning	12
14. Servitutter	12
15. Dispensationer	12
Vedtagelsespåtegninger	12
Bilag:	
Redegørelse for støjforhold for området	14
Kortbilag nr. 1, Lokalplanområdets afgrænsning og opdeling	16
Kortbilag nr. 2, Retningsgivende udstykningsplan	17

REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund.

I 1990 blev der arbejdet på, at området umiddelbart syd for Vindingevej overfor Statsfængslet og i umiddelbar tilknytning til funktionærboligerne skulle bebygges med et varieret udbud af boliger (en blanding af lejeboliger, ældreboliger og parcelhuse).

I forbindelse hermed blev der udarbejdet såvel et kommuneplantillæg, som en lokalplan (nr. 65), der fastlagde rammerne for udnyttelsen af arealet.

Det var på daværende tidspunkt tanken, at der skulle etableres en sidevejstilslutning til landevejen, som udover at tjene som adgang til lokalplanområdet til lige skulle betjene dele af området med funktionærboliger.

Projektet blev aldrig ført ud i livet, og området har siden henligget som en typisk opgivet byggeplads, der efterhånden er sprunget i skov, og som venter på en investor, der vil udbygge arealet til byformål i overensstemmelse med byrådets ønsker.

I erkendelse af, at området i helt overvejende grad har karakter af et parcelhusområde med eenfamiliehuse - og til en vis grad dobbelthuse - finder byrådet, at den anvendelse, som nu ønskes godkendt, er naturlig og ønskelig.

Da den ønskede udstykning ikke svarer til den, som er godkendt i lokalplan nr 65, og da vejtilslutningen ønskes foretaget på anden måde, finder byrådet, at det er nødvendigt at fremlægge et nyt lokalplanforslag for området.

En yderligere anledning hertil er, at den nugældende lokalplan ikke inddrager mulige problemer, forårsaget af støjpåvirkningen fra især Vindingevej, og man finder, at der i forbindelse med den nye lokalplan er en anledning til at foretage en specifik overvejelse af, om støjpåvirkningen evt. kan give anledning til ændrede forskrifter for udnyttelsen af området.

Områdets beliggenhed

Området er den sidste ubebyggede enklave i denne del af byen, som er udlagt til byformål.

Området grænser mod nord til Vindingevej, mod øst til Statsfængslets funktionærboliger, mod syd og vest til boligområdet Egevej - Stenbæksvej.

KORT BESKRIVELSE AF LOKALPLANENS INDHOLD

Det væsentlige formål med lokalplanen er at muliggøre en udstykning i parcelhusgrunde med en størrelse af ikke under 700 m² med et tilhørende sy-

stem af private veje, som tilsluttes Stenbæksvej ud for matr. nr. 1kr. Bebyggelsen på denne ejendom agtes nedrevet i forbindelse med etableringen af vejtilslutningen.

Den tidligere mulighed for en art samvirke med statsfængslet om anvendelse og drift af et område til fritidsformål opretholdes, og det udbygges med nærmere bestemmelser om grundejerforeningens deltagelse heri.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Regionplan 1993 - 2005 for Fyns Amt og forslag til Regionplan 1997 - 2005

Lokalplanen ændrer ikke områdets status som byzone.

Cykelstiplanlægning

Der er på området tinglyst en ekspropriationsbeslutning vedr. et cykelstianlæg. Det pågældende anlæg er udført i marken, og ekspropriationen vil blive aflyst af Fyns Amt, når vejudskillelsen er noteret i matriklen. Det ændrede skelforløb er indarbejdet i planen.

Kommuneplan for Nyborg kommune

Området er i Kommuneplan 1997 angivet som område 1.B.25 (samt en mindre del af område 1.B.21), og anvendelsen fastlægges til boligformål med præg af åbent haveboligområde. Grundstørrelsen skal mindst være 700 m², og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25%. Det er tilladt at bygge i indtil 2½ etage, såfremt dette sker på basis af en godkendt bebyggelsesplan.

Kommuneplanen kræver, at eksisterende træer skal bevares, men denne bestemmelse anses ikke at gælde for den - formentlig selvsåede - bevoksning, der nu findes på grunden.

Støjforhold

Området er ikke støjbelastet i højere grad, end hvad der er gældende for hele strækningen fra Dyrehavevej til Ladegårdsvej. Der henvises til den særlige støjredegørelse, som er et bilag til lokalplanen.

Det fremgår af nævnte særlige redegørelse, at der ikke vil opstå støjproblemer som følge af den udnyttelse, der tillades ifølge lokalplanen, og der er derfor ikke behov for særlige foranstaltninger for at dæmpe støj fra omgivelserne.

Zoneforhold

Hele lokalplanområdet er byzone.

Trafikplanlægning

Den projekterede tilslutning til kommunevej Stenbæksvej og videre til kommunevej Egevej med udmunding i Bøjdenvej kræver ikke godkendelse fra Fyns Amt, da den sker i større afstand fra udmundingen i landevejen end 50 m.

Der er i henhold til vejloven fastsat særlige adgangsbestemmelser langs ldv. 527 Ferritslev-Nyborg, Vindingevej.

Spildevandsplanlægning

Hele området er medtaget som opland i spildevandsplanen, og det interne spildevandsanlæg skal anlægges som dobbeltstreng, således at det til sin tid kan tilsluttes et renoveret kommunalt separat afløbssystem.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra Nyborg kommunale Forsyningsvirksomheder.

El forsyning

Lokalplanområdet el-forsynes fra Nyborg kommunale Forsyningsvirksomheder

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet skal tilsluttes fjernvarme fra Nyborg kommunale Forsyningsvirksomheder.

Øvrige forhold

Der er ikke registreret fredningsmæssige interesser i lokalplanområdet.
Der foreligger intet oplyst om tidligere affaldsdeponering i området.
Der er ikke særlige grundvandsinteresser i området.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen ifølge Planlovens § 18 kun udstykkes, 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 dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan for et område til boligbebyggelse i Nyborg

I henhold til Planloven - lbek. nr. 746 af 16/8-1994 - fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område:

§1 LOKALPLANENS FORMÅL

Formålet med denne lokalplan er:

- at fastlægge områdets anvendelse til åben, lav boligbebyggelse.
- at fastlægge områdets vej- og stiforbindelser
- at sikre, at veje og stier får en udformning, der giver størst mulig sikkerhed for trafikanter og beboere
- at sikre, at bebyggelsen harmonerer med omgivelserne

§2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr.e
1kr, Juelsberg Hgd, Nyborg
877, Nyborg Bygrunde
del af matr. nr. 862, Nyborg Bygrunde
- 2.2 Området er i sin helhed byzone.

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål med tilhørende friarealer og færdselsarealer. Bebyggelsen må kun bestå af åben, lav boligbebyggelse - i delområde 1 i form af bebyggelse i eet plan og i delområde 2 i form af bebyggelse med udnyttet eller udnyttelig tagetage. Delområde 3 skal friholdes for bebyggelse.
- 3.2 Byrådet kan tillade, at der drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder uden genevirkninger for de omkringboende under forudsætning af, at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom.
- 3.3 Området opdeles i 3 delområder, som vist på kortbilag nr. 1.

§4 Udstykning

Udstykning inden for lokalplanområdet skal følge principperne som vist på kortbilag 2.

Ingen grund kan udstykkes med et areal, der er mindre end 700 m².

§5 VEJ- OG STIFORHOLD

- 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes alene fra Stenbæksvej, idet den eksisterende bebyggelse på matr. nr. 1 kr, Juelsberg Hgd., Nyborg fjernes og erstattes af en adgangsvej - evt. med tilhørende parkeringsarealer
- 5.2 Der udlægges de på kortbilag 2 viste boligveje og stier. Kortbilaget er alene retningsgivende, og der kan foretages mindre justeringer i forbindelse med den endelige udformning af parcellerne.
- 5.3 Veje, stier og parkeringsarealers udformning (tværprofil) og indretning skal godkendes af vejmyndigheden (kommunen).
- 5.4 Veje, stier og parkeringsarealer i forbindelse hermed udlægges som private fællesveje.
- 5.5 Der er tinglyst byggelinier langs Vindingevej.
- 5.6 På hver parcel skal udlægges areal, svarende til mindst 2 parkeringspladser. Der skal anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. parcel.

§6 FORSYNINGSFORHOLD

- 6.1 Elledninger, herunder ledninger til vejbelysning skal udføres som jordkabler.
- 6.2 Belysning af veje, stier og pladser skal udføres som parkbelysning efter byrådets godkendelse.
- 6.3 Bebyggelsen skal tilsluttes fællesantenne. Der må ikke opstilles nogen form for udvendige antenner.
- 6.4 Spildevand skal tilledes Nyborg centrale renseanlæg. Afløbssystemet skal være forberedt for tilslutning til seperatsystem. Projekt for bortledning af spildevand skal særskilt godkendes af Nyborg Kommune..
- 6.5 Eksisterende ledningsanlæg inden for lokalplanområdet, bestående af højspændingskabler og fjernvarmeledninger langs områdets nordlige og vestlige del skal respekteres og om fornødent forskriftsmæssigt omlægges.

§7 BEBYGGELSENS OMFANG, UDFORMNING OG PLACERING

- 7.1 I delområde 1 må ingen bebyggelse være højere end en etage

I delområde 2 må ingen bebyggelse være højere, end en etage med udnyttet/udnyttelig tagetage..

- 7.2 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25%.
- 7.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt i forhold til eksisterende terræn
- 7.4 Tage på beboelsesbygninger skal udføres, så de danner en vinkel på mellem 25° og 55° med det vandrette plan, for carporte og garager tillades tillige hældning på 5°.
- 7.5 I forbindelse med grundens indretning må der ikke foretages terrændringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn. Det naturlige terræn skal bibeholdes i forhold til naboskel.

§8 STØJFORHOLD

- 8.1 Bebyggelse, der er beregnet til ophold, må ikke opføres mellem støj-begrænsningslinien og skellet imod landevejen. Støj-begrænsningslinien fremgår af bilag 2.

§9 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 9.1 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunens godkendelse i hvert enkelt tilfælde.
- 9.2 Udvendige bygningssider, herunder gavle, skal opføres som murværk, dog tillades garager og carporte af træværk. Mure skal holdes i farverne rød, hvid eller gul, og de kan evt. pudses eller vandskures. Hvis der på en ejendom anvendes pudsede eller vandskurede mure, skal dette gælde for samtlige udvendige mure på ejendommen (herunder murede garager/carporte).
- 9.3 Gavle kan opføres som halv- eller helvalmede gavle, hvoraf den valmede del skal udføres med belægning som den øvrige tagbeklædning. Murede gavle og gavle af træværk er tilladt.
- 9.4 Som tagdækning må kun anvendes røde tagsten i tegl eller beton. På carporte og garager kan anvendes pap el. lign.
- 9.5 Der må i øvrigt ikke anvendes materialer til facader, der efter byrådets skøn kan virke skæmmende.

§10 UBEBYGGEDE AREALER

- 10.1 Der skal anlægges mindst 1 parkeringsplads på hver ejendom i forbindelse med ejendommens bebyggelse.
- 10.2 På ubebyggede arealer må der ikke henstilles campingvogne, både, uindregistrerede køretøjer eller (indregistrerede) lastvogne.
- 10.3 Hegn i naboskel må kun etableres som levende hegn. Levende hegn kan suppleres med let trådhegn i max. 1 meters højde.

§11 GRUNDEJERFORENING

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af fast ejendom indenfor delområderne 1 og 2. Oprettelsen skal ske senest, når halvdelen af området er bebygget.
- 11.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier og parkeringsarealer i lokalplanområdet. Foreningen skal tillige indgå i en aftale om vedligeholdelse og drift af delområde 3.
- 11.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Nyborg kommune.

§12 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF BEBYGGELSE

- 12.1 Ny bebyggelse i området skal tilsluttes det af Nyborg kommunale Forsyningsvirksomhed etablerede forsyningsystem i området, og spildevandet tilledes Nyborg Renseanlæg forinden ibrugtagning.

§13 NEDRIVNING

- 13.1 Den eksisterende bebyggelse på matr. nr. 1 kr, Juelsberg Hgd., Nyborg tillades nedrevet.

§14 SERVITUTTER

- 14.1 Med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan nr. 65
- 14.2 Med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves servitut på matr. nr. 1 kr, Juelsberg Hgd., Nyborg, tinglyst 10/7-1947 om benyttelse, bebyggelse, forbud mod generende virksomhed m.v.
- 14.3 Øvrige tinglyste servitutter på ejendomme i lokalplanområdet berøres ikke af denne.

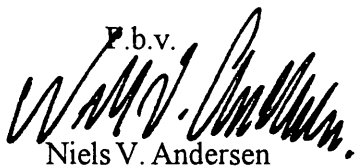
§15 DISPENSATIONER

15.1 Byrådet kan dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen

VEDTAGELSESPÅTEGNINGER:

I henhold til § 27 i planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt, idet byrådet har foretaget enkelte mindre ændringer i forhold til det den 9. februar 1998 vedtagne forslag.

Nyborg Byråd den 11. maj 1998.

P.b.v.

Niels V. Andersen


Kai P. Larsen

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort og tinglyst den 19. maj 1998.

Denne lokalplan begæres tinglyst på matr. nr. 862 og 877, Nyborg bygrunde samt matr. nr. 1kr, Juelsberg Hgd., Nyborg.

Med hensyn til de på ejendommene hvilende servitutter, pantehæftelser og grundbyrder henvises til ejendommenes registrering i tingbogen.

Påtaleret vedrørende overholdelse af denne lokalplan har alene Nyborg byråd.

Den endeligt vedtagne lokalplan ophæver lokalplan nr. 65, og den kan slettes i tingbogen på matr. nr. 862 og 877, Nyborg bygrunde. Tilsvarende kan dokument, tinglyst på matr. nr. 1kr, Juelsberg Hgd., Nyborg d. 10/7-1947, aflyses, da lokalplanen gør op med denne bestemmelse. Aflysning begæres, under forudsætning af, at lokalplanen tinglyses uden retsanmærkning.

Nyborg, den 18.5.1998


Landinspektør

Redegørelse for støjforhold for området, der er omfattet af lokalplan nr 101

1. Lokalplanområdet er på tre sider omgivet af bymæssig bebyggelse, som i overvejende grad er anvendt til boligformål. Der vil ikke forekomme støjbelastning af betydning fra dette nærområde.

2. I en afstand af ca. 70 m fra den bebyggelse i lokalplanområdet, som ligger nærmest, findes vejkrydset mellem Vindingevej - Fynsvej på den ene side og Ladegårdsvej - Bøjdenvej på den anden side. Årsdøgntrafikken på Fynsvej er 4500, på Ladegårdsvej 4400 og på Vindingevej 6000. Der er således tale om en ikke ubetydelig trafikmængde, som delvist skal foretage opbremsning og acceleration i nærheden af lokalplanområdet. Det forhold, at der findes et lysreguleret kryds medfører dog samtidig, at den gennemsnitlige hastighed nedsættes, hvilket atter virker ind på forudsætningerne for støjberegningen.

3. I en afstand af ca. 600 m mod vest findes et affaldskomprimeringsanlæg, som ifølge Regionplanen udgør en særlig støjmæssig belastning. På tidspunktet for udarbejdelse af regionplanen fandtes på stedet et forbrændingsanlæg, som imidlertid nu er taget ud af drift. Komprimeringsanlægget er beliggende i et område, som er udlagt til industriformål, men det skønnes, at støjemissionen fra dette område som helhed aldrig vil komme op over de aktuelt gældende grænseværdier, som er anført i note 1.

4. Direkte ud for lokalplanområdet forløber landevej 527, Vindingevej, der som nævnt har en årsdøgntrafik på 6000 biler. For denne støjkilde gælder ifølge en beregning, dateret 12/10-1995, baseret på Miljøstyrelsens "Vejledning og signaturer til støjkortlægning", at den gennemsnitlige støjgrænse for 55 dB for strækningen mellem Bøjdenvej og Svendborgvej er 30 m, og det skønnes, at der ikke er lokale forhold, som indicerer, at længden skal differentieres.

Det skal dog bemærkes, at beregningen bygger på den forudsætning, at hastigheden på vejstrækningen er 50 km/t, hvilket som nævnt formentlig er højt ansat.

Afbetydning for trafikstøjbelastningen er tillige det forhold, at vejbredden overstiger beregningsmodellens 10 m betydeligt, idet der findes såvel cykelsti som fortov mellem kørebanen og lokalplanområdet, hvilket virker som en støjskærm, når man betragter støjforholdene i 2 m højde i den lavtliggende del af området.

På baggrund heraf finder byrådet, at den på kortbilaget viste støjgrænse må antages at være et korrekt udtryk for trafikstøjbelastningen i 2 meters højde på en nordvendt facade.

5. Der er ingen støjmission af betydning fra statsfængslet, og dette virker i sig selv som en effektiv støjmur i forhold til mulige støjklender, placeret bagved dette. Byrådet finder derfor ingen anledning til at foretage særlige overvejelser herom.

Konklusion:

Byrådet finder, at såfremt bebyggelsen holdes syd for den på kortbilaget viste støjgrænse, vil støjbelastningen ikke overstige retningslinierne i regionplanen.

Note 1

De vejledende grænser for støjmission, som er gældende på tidspunktet for fremlæggelsen af nærværende forslag til lokalplan, fremgår af Miljøstyrelsens vejledning 5/1984, "Ekstern støj fra virksomheder".

De relevante støjgrænser (dB) er for boligområder for åben og lav boligbebyggelse:

mandag - fredag 0700 - 1800	mandag - fredag 1800 - 2200	alle dage 2200 - 0700
lørdag 0700 - 1400	lørdag 1400 - 2200	
	søn- og helligdage 0700 - 2200	
45 dB	40 dB	35 dB

Note 2

Regionplan 1993 - 2005 giver følgende retningslinier for maksimal støjbelastning, hidrørende fra eksisterende veje:

Pkt. 3.1.6 Der må som hovedregel ikke udlægges arealer til støjfølsom arealanvendelse (eksempelvis helårsbeboelse, inkl. udendørs opholdsarealer og støjfølsomme institutioner) i områder, der er belastet med et støjniveau over 55 dB(A) fra eksisterende eller planlagt vejtrafik.

