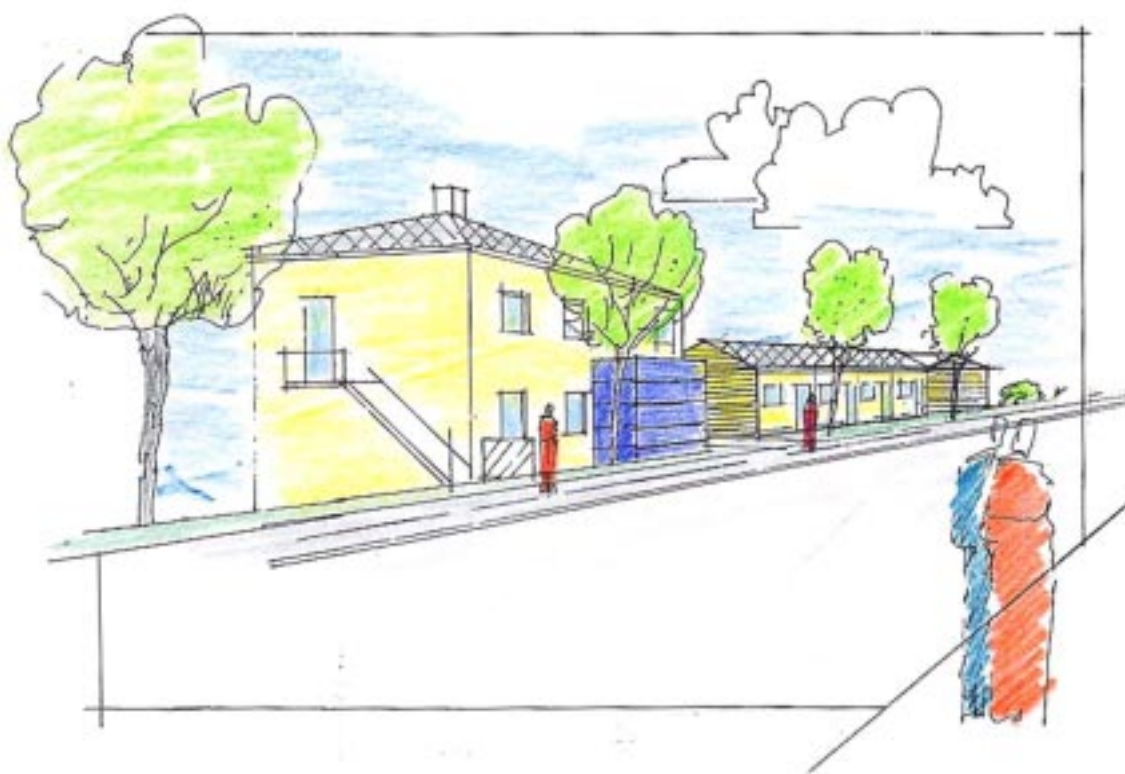




Lokalplan nr. 132



Nyborg Kommune
Teknisk Afdeling, Juni 2003



Egeparken

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund	4
Forhold til anden planlægning	5
Forsyningsforhold	6

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger	7
-----------------------------------	---

Lokalplanens bestemmelser

1.0 Lokalplanens formål	10
2.0 Område og zonestatus	10
3.0 Områdets anvendelse	10
4.0 Udstykninger	10
5.0 Vej- og stiforhold	10
6.0 Ledningsanlæg	10
7.0 Bebyggelsens omfang og placering	11
8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	11
9.0 Ubebyggede arealer	12
10.0 Servitutter	12
11.0 Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse	12
12.0 Påtaleret	13
13.0 Vedtagelsespåtegning	13

Kortbilag 1, matrikelkort

Kortbilag 2, udstykningsplan

Kortbilag 3, illustrationsplan

Illustrationer, Arkitekt Søren Nielsen

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund

Med baggrund i et stigende antal ældre på venteliste til en ældreegnet bolig og et større behov for centerfaciliteter i forbindelse med ældreplejen ønsker Socialudvalget at udbygge ældrecentret og antallet af ældreboliger i Vestbyen.

Byrådet ønsker at imødekomme Socialudvalgets ønsker om udvidelse af centerfaciliteter og et øget antal ældreegnede boliger. Hvorfor centeret planlægges udvidet samtidig med opførelse af 20 almene ældreboliger i Egeparken. Området rummer i forvejen både ældre- og plejeboliger, hvorfor det er en naturlig udvidelse af områdets eksisterende funktioner.



Situationsplan over udvidelse af centerbygningen samt 20 ældreboliger

Lokalplanens mulighed for udvidelse af boligområdet betyder, at det rekreative område reduceres med en fjerdel. Der er dog lagt vægt på, at sikre mest muligt af det rekreative område med kælkebakken og det lille vandhul.

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanen skal skabe mulighed for en udvidelse af boligområdet ved at inddrage en del af det rekreative friareal for bydelens beboere.

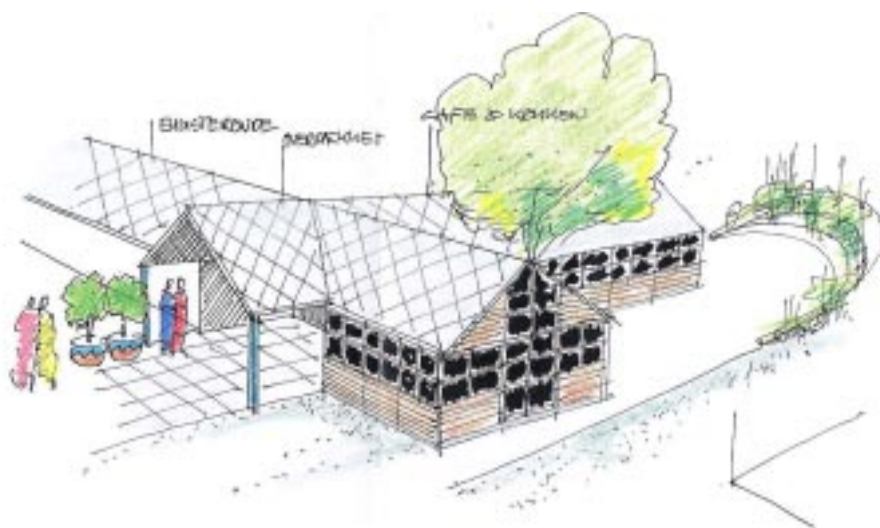
Lokalplanens bestemmelser skal sikre, at byggeriet udformes i har-

moni med den eksisterende bebyggelse, således at områdets ensartede præg bevares.

Udvidelsen af Egeparken sikres direkte vejtilslutning til Egevej, således at det eksisterende område friholdes for yderligere trafik belastning.

Den eksisterende randbebyggelse er udformet som punkthuse med pyramidetage. De nye ældreboliger opføres som rækkehuse. Lokalplanen skal sikre at bebyggelsen arkitektonisk og gennem materialevalget fortsat fremstår som en harmonisk helhed.

Nærværende lokalplan skal erstatte den hidtil gældende lokalplan nr. 73, bestemmelserne herfra er indeholdt i denne lokalplan.



Udvidelse af centerbygning

Forhold til anden planlægning

Regionplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinierne i Regionplan 2001-2013.

Kommuneplanen

Området er omfattet af rammebestemmelserne i Kommuneplan 2001 rammeområde 1.B.26 og 1.R.15.

Rammebestemmelserne fastlægger område 1.B.26 til boligformål og 1.R.15 til rekreative formål.

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne, bortset for afgrænsningen mellem områderne, der ændres med Kommuneplantillæg nr. 6.

Planlægning i kystzonen

Lokalplanområdet er beliggende inden for den kystnære del af byzonen. Der skal jfr. planlovens § 16, stk. 4 redegøres for bebyggelsens påvirkning af kystzonen.

Lokalplanområdet ligger 700-800 m fra kysten i et forholdsvis tæt bebygget byområde og bebyggelsen vil ikke påvirke kystlandskabet.

Zonestatus

Området er beliggende i byzone.

Miljøforhold

Trafikstøj

På Egevej er der en skønnet årsdøgntrafik på 1500 køretøjer heraf udgør den tunge trafik ca. 1-2%. På strækningen er max. hastigheden angivet til 40 km/t.

På grundlag af Miljøstyrelsens

Beregningsmodel for vejtrafikstøj, rapport nr. 178 fra 1998 medfører det et beregnet støjniveau på 52 dB(A) 10 m fra vejmidte.

Grundvand

Lokalplanområdet er beliggende inden for indvindingsopland og 300 m beskyttelsesområde omkring Sofienberg Vandværks kildeplads.

Forsyningsforhold

Vejforsyning

Der etableres en ny vejtilslutning fra Egevej til de 20 ældreboliger og centret. Der ændres ikke på adgangsforholdene for den eksisterende bebyggelse, der vejbetjenes fra Akacievej.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Nyborg Kommunes varmeplan. Området er fastlagt til fjernvarmeforsyning.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Nyborg Kommunes spildevandsplan som separat kloakeret område.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende inden for Nyborg Forsyning & Service' vandforsyningsområde.

El

Lokalplanområdet er beliggende inden for Nyborg El-Net A/S forsyningsområde.

Antenne

Området skal forsynes med fællesantenne.

Affald

Der skal indrettes affaldsøer til sortering og indsamling af genanvendeligt affald.

Lokalplanens retsvirkninger

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., 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 af lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af Lov om planlægning kan påklages Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K under Miljø- og Energiministeriet, for så vidt angår retlige spørgsmål, jfr. § 58.

Klager skal være indgivet skriftligt inden 4 uger, efter afgørelsen er meddelt, jf. § 60.

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2003) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1.0 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

at fastlægge anvendelsen af området til henholdsvis

Delområde I - boligformål i form af tæt-lavt byggeri til helårsbeboelse

Delområde II - rekreative formål

at sikre et stort sammenhængende friareal fælles for bydelens beboere

at sikre at bebyggelsen harmonerer med det omkringliggende kvarter og tilpasses højdeforskellene på arealet

at veje og stier udformes sådan, at der opnås størst mulig sikkerhed for de svage trafikanter

at eksisterende beplantning i videst muligt omfang bevares.

2.0 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 1eg, 1rø, 1sf og 1sk Dyrehavegård, Nyborg samt alle parceller der efter 1. januar 2003 udstykkes fra disse ejendomme.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

2.3 Lokalplanområdet opdeles i delområde I og II som vist på kortbilag 1.

3.0 Områdets anvendelse

Delområde I

3.1 Området må kun anvendes til boligformål herunder fællesfaciliteter, ældrecenter og lignende. Bebyggelse må kun opføres som tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende fælleshus, vaskeri og lignende kollektive bygninger.

3.2 Inden for området kan der opføres mindre bygninger i form af transformerstation, affaldsskure og lignende fællesanlæg, når de udformes i harmoni med den øvrige bebyggelse.

3.3 Byrådet kan tillade, at der inden for området kan drives en sådan form for virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder under forudsætning af, at virksomheden drives af den der bebor ejendommen, og at virksomhedens karakter ikke påfører de omkringboende ulemper, herunder et forøget parkeringsbehov i området.

Delområde II

3.4 Området må kun anvendes til rekreative formål (grønt område, legeplads, boldbane, kælkebakke, sø m.m.) fælles for bydelens beboere.

4.0 Udstykning

Delområde I

4.1 Delområde I kan kun udstykkes i henhold til en af byrådet godkendt udstykningsplan.

Delområde II

4.2 Der kan ikke ske yderligere udstykning inden for området.

5.0 Vej- og parkeringsforhold

5.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes som angivet på kortbilag 2.

5.2 Vejtilslutning til Egevej skal udformes som overkørsel med gennemgående fortov.

5.3 Vejene inden for Delområde I skal udformes efter færdselslovens § 40.

5.4 Der skal anlægges stiforbindelse i Delområde II mellem Egevej og Poppelvej i princippet som vist på kortbilag 2.

5.5 Veje og stiers udformning og indretning skal godkendes af Byrådet.

5.6 I Delområde I skal der anlægges mindst 1½ parkeringsplads pr. boligenhed.

5.7 Natparkering af lastvogne inden for lokalplanområdet er ikke tilladt, ligesom henstilling af uindregistrerede køretøjer, campingvogne, både og lastvogne ikke er tilladt.

6.0 Ledningsanlæg

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

6.2 Belysning af veje, pladser,

stier og andre færdselsarealer må kun udføres som parkbelysning efter Byrådets nærmere godkendelse.

6.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes fællesantenneanlæg.

6.4 Der må ikke opstilles nogen form for individuelle antenner. Parabolanter kan opstilles, under forudsætning af at de placeres i terræn eller indvendigt på altangulv.

6.5 Spildevand skal tilledes Nyborg centrale renseanlæg. Afløbssystemet skal etableres til separatsystem. Projekt for bortledning af spildevand skal særskilt godkendes af Nyborg Kommune.

7.0 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde I

7.1 Bebyggelse må opføres i max. 2 etager.

Bebyggelse skal placeres i overensstemmelse med principperne vist på kortbilag 2.

7.2 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter over terræn, målt i forhold til eksisterende terræn. Dog max. 3,5 m for garager, carporte, udhuse og ligende.

7.3 Bebyggelsesprocenten for Delområde I må ikke overstige 30.

7.4 Bygningskroppens sider mod Egevej skal placeres min. 5 m fra vejskel (bagkant fortov).

Delområde II

7.5 Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse inden for Delområde II.

8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde I

8.1 Til udvendige bygningssider skal anvendes tegl i lyse eller gule farver. Til mindre bygningsdele, som udhuse, altaner, karnapper, og lignende kan anvendes andre materialer og farver, under forudsætning af, at der opnås en god helhedsvirkning.

8.2 Områdets bebyggelse skal fremstå med en ensartet arkitektur og materialevalg.

8.3 Bebyggelse i Delområde I skal opføres som punkthuse med pyramidetage eller rækkehuse med saddeltag.

8.4 Beboelsesbygningers tag skal udføres så de danner en vinkel mellem 18° og 45° med det vandrette plan.

8.5 Byrådet skal godkende de i pkt. 8.1 og 8.2 anvendte materialer og farver.

8.6 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

9.0 Ubebyggede arealer

Delområde I

9.1 Friarealer, veje, stier og parkeringspladser skal indrettes og beplantes efter en af byrådet godkendt indretnings- og beplantningsplan.

9.2 Overgangen mellem Delområde I og II skal ved beplantning tilpasses således, at der opnås en god sammenhæng mellem delområderne. Der skal etableres stiadgang mellem delområderne.

9.3 Private haver må kun indhegnes med levende hegn.

9.4 Udendørs oplagring må ikke finde stede.

Delområde II

9.4 Den i Delområde II eksisterende beplantning skal i videst muligt omfang bevares.

9.5 Den i området beliggende kælkebakke skal bevares. Søen skal oprenses og vedligeholdes således at den ikke lukkes af bevoksning.

10.0 Servitutter

10.1 Med lokalplanens endelige vedtagelse ophæves følgende servitutter:

Lyst 26.11.1991 Lokalplan nr. 73.

11.0 Forudsætninger for ibrugtagningen af bebyggelse

11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet fjernvarmenettet

og spildevandet tilledes Nyborg Renseanlæg.

- 11.2 Bebyggelse må ikke tages i brug før de til området hørende friarealer, veje, stier og parkeringspladser er anlagt.

Dispensation kan opnås på betingelse af, at der stilles sikkerhed for en forholdsmæssig del af de forventede omkostninger til etablering og færdiggørelse af vejanlæg.

12.0 Påtaleret

- 12.1 Påtaleret overfor nærværende lokalplan har alene Nyborg Byråd.

13.0 Vedtagelsespåtegning

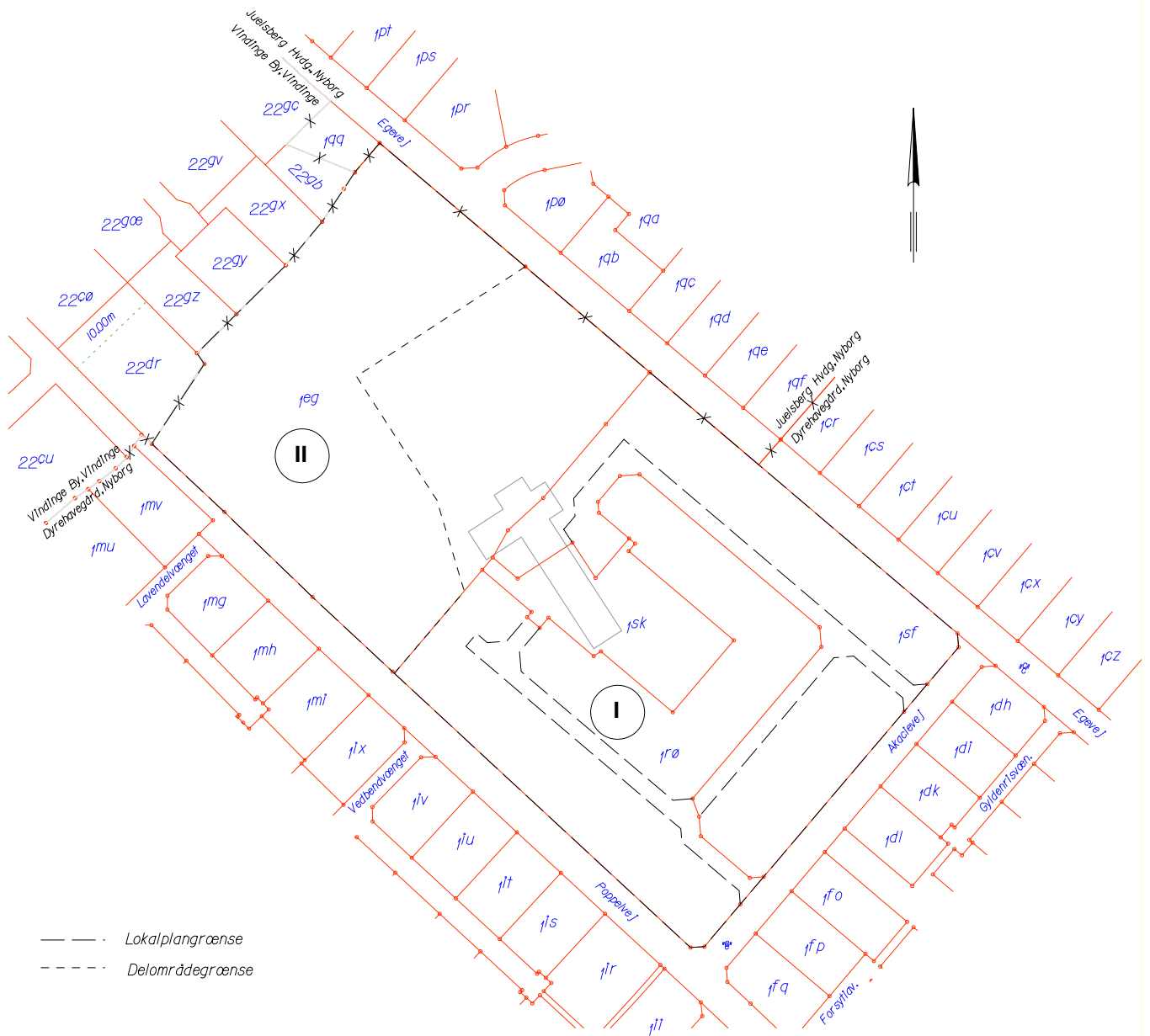
- 13.1 Således vedtaget endeligt af Nyborg Byråd den 10. juni 2003.

P b. v.

Borgmester
Jørn Terndrup

/Kommunaldirektør
Lars Svenningsen

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 17. juni og tinglyst den 2. juli 2003





Kortbilag 2 - situationsplan