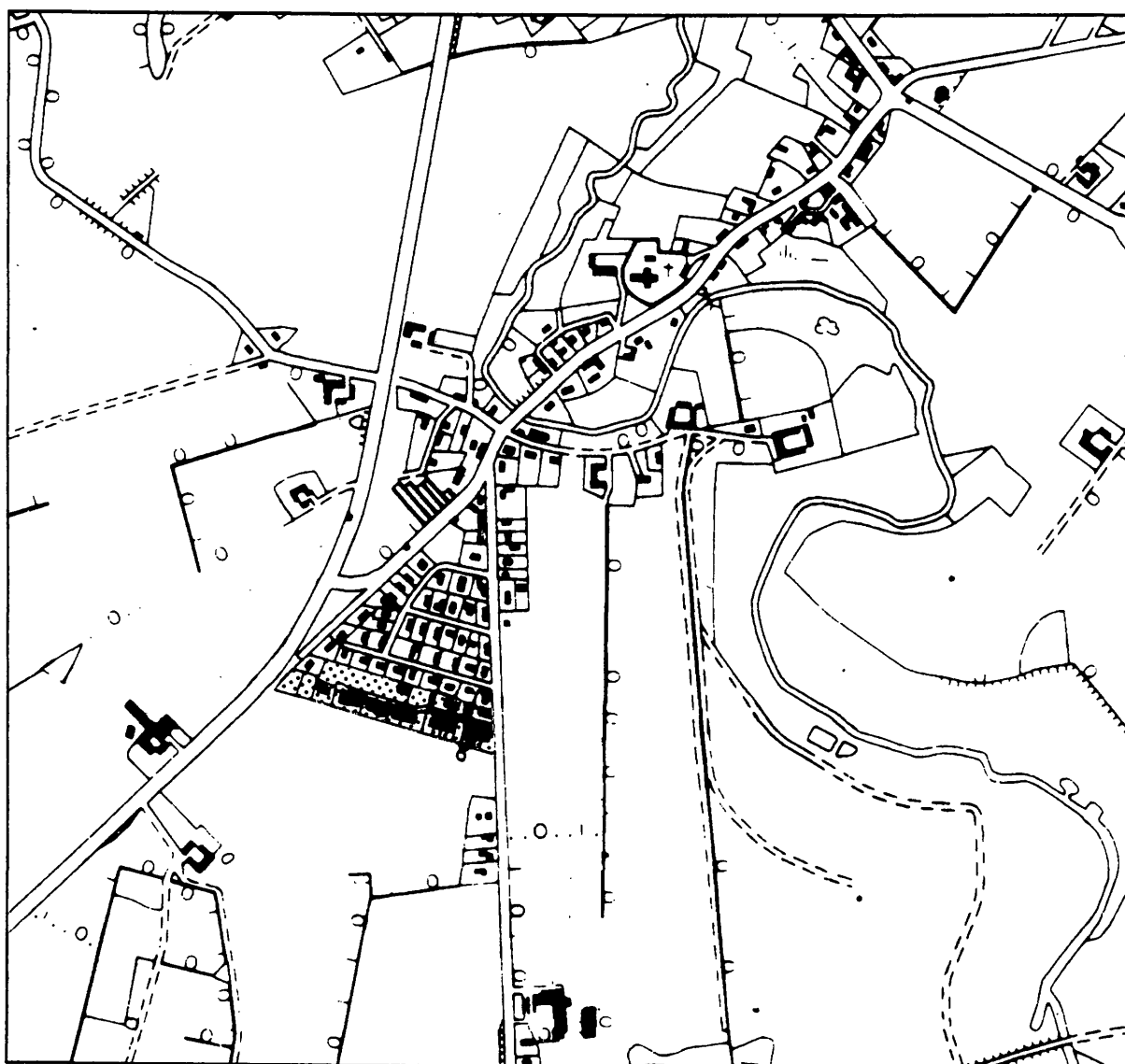




LOKALPLAN NR. 77

Boligområdet Bellisvænget i Vindinge



NYBORG KOMMUNE
Teknisk forvaltning 1992

INDHOLDSFORTEGNELSE

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens indhold
Forholdet til anden planlægning
Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens bestemmelser

1. Lokalplanens formål
2. Område og zonestatus
3. Områdets anvendelse
4. Udstykninger
5. Vej- og stiforhold
6. Ledningsanlæg
7. Bebyggelsens omfang og placering
8. Bebyggelsens ydre fremtræden
9. Ubebyggede arealer
10. Forudsætning for ibrugtagning af bebyggelse
11. Ophævelse af lokalplan
12. Grundejerforening
13. Servitutter
14. Vedtagelsespåtegning

Bilag

Kortbilag 1 - områdeafgrænsning
Kortbilag 2 - områdeopdelingsplan

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

INDLEDNING

Lokalplanen omfatter Bellisvænget, et ca. 2 ha stort areal beliggende syd for Gartnervænget i Vindinge/Rosilde, som vist på kortbilag 1.

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD.

Lokalplanen er udarbejdet på foranledning af ansøgning om tilladelse til opførelse af tæt-lav boligbebyggelse på ejendommen Bellisvænget 22-28. Nyborg kommune har afslået denne ansøgning under henvisning til bestemmelserne i lokalplan nr. 45, der efter kommunens opfattelse fastlægger nævnte ejendom udlagt til åben-lav eenfamiliehusbebyggelse. Sagen har herefter af ansøger været anket til Planstyrelsen, hvis afgørelse ved skrivelse af 6. februar 1991 er meddelt Nyborg kommune og i hvilken der fastslås, at Nyborg kommune ikke med hjemmel i lokalplan nr. 45 kan afslå ansøgning om tilladelse til opførelse af tæt-lav boligbebyggelse på nævnte ejendomme.

I den anledning nedlagde Nyborg kommune med hjemmel i kommuneplanlovens § 17, jfr. samme lovs § 18, stk. 1, nr. 2 og 8, forbud mod, at der på ejendommene Bellisvænget 22-28 opføres anden bebyggelse end åben-lav boligbebyggelse med een bolig på hver ejendom for een familie. Forbudet er gældende frem til 1. januar 1992, inden for hvilket tidsrum Nyborg kommune skal have fremlagt forslag til ny lokalplan.

Nyborg kommune har, jfr. ovenstående, derfor besluttet at udarbejde denne lokalplan, der ved endelig vedtagelse ophæver lokalplan nr. 45.

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres fritliggende énfamiliehuse, dobbelthuse eller tæt-lav boligbebyggelse med indpasning af ældreboliger.

Lokalplanen har til formål at fastlægge bestemmelser for opdeling af området til forskellige boligtyper som angivet på kortbilag 2.

For at sikre at bebyggelse harmonerer med omgivelserne, fastlægger lokalplanen en række bebyggelsesregulerende bestemmelser. Bl.a. må bebyggelsen kun opføres i én etage uden mulighed for udnyttelig tagetage. Til beboelsesbygninger må der kun anvendes røde eller gule teglsten samt vandskuret murværk, medens tagene skal være af røde vingeteglsten eller cementtagsten.

Området må kun have vejadgang til Skolevej, og veje i bebyggelsen skal udformes som opholds- og legeområder efter færdselslovens § 40. Der skal anlægges en 2,5 m bred stiforbindelse til arealet syd for lokalplanområdet.

I lokalplanområdets vestlige del er der udlagt et fællesareal for bebyggelsen, hvor der bl.a. kan indrettes legeplads. Arealet skal mod Hjulbyvej og landbrugsarealet afskærmes af en tæt beplantning. I selve boligbebyggelsen skal der indrettes et mindre areal til en småbørnslegeplads.

FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING

Regionplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med de byvækstområder, som er udlagt i Regionplan 89.

Kommuneplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 84 samt forslag til Kommuneplan 89.

Zonestatus

Området er beliggende i byzone.

Spildevandsplanlægning

Området er omfattet af Nyborg kommunes godkendte spildevandsplan, og beliggende i seperatkloakeret område.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af Nyborg kommunes godkendte varmeplan, hvilket medfører, at nybyggeri skal tilsluttes naturgasnettet.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende inden for Nyborg kommunale vandforsyningsområde.

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 45, der ophæves ved byrådets endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 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 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 planen. Mere væsentlige af-

vigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan. Private byggeservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 918 af 22. december 1989) fastlægges herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område.

1. LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til boligformål til helårsbeboelse
- at opdele området i et område til tæt-lav boligbebyggelse, og i et område til åben-lav boligbebyggelse
- at sikre at bebyggelsen harmonerer med omgivelserne
- at veje og stier får en sådan udformning, at der opnås størst mulig sikkerhed for de svage trafikanter
- at området forsynes med fælles friarealer

2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag I og omfatter: Matr. nr. 5 ar, 5 as, 5 at, 5 au, 5 av, 5 ax, 5 ay, 5 az, 5 aæ, 5 aø alle Rosilde by, Vindinge, samt parceller der efter den 1. november 1991 udstykkes fra nævnte ejendom.
- 2.2 Området er beliggende i byzone.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål til helårsbeboelse. Bebyggelse må kun bestå af åben-lav og/eller tæt-lav boligbebyggelse.

- 3.2 Området er opdelt som vist på kortbilag 2 i et område til tæt-lav boligbyggeri og i et område til åben-lav boligbyggeri. Området må kun bebygges i overensstemmelse med kortbilag 2.
- 3.3 I den del af området, der er udlagt til åben-lav boligbebyggelse, som vist på kortbilag 2, må der på hver ejendom kun opføres eller indrettes et fritliggende enfamiliehus for een familie.
- 3.4 Byrådet kan tillade, at der på ejendommen drives en 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.
- 3.5 Inden for området kan opføres transformerstation til kvarterets forsyning, når den ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 meter over terræn, og når den udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

4. Udstykninger

- 4.1 Ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 700 m².
- 4.2 Lokalplanområdet må kun udstykkes som vist på kortbilag 1.

5. Vej- og stiforhold

- 5.1 Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Skolevej.
- 5.2 Langs Skolevej pålægges en byggelinie i en afstand af 5 m fra vejskel. Arealet mellem byggelinien og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

- 5.3 Veje inden for lokalplanområdet udlægges som private fællesveje og udformes efter færdselslovens § 40 som opholds- og legeområder.
- 5.4 Der skal udlægges et 2,5 m bredt areal til en stiforbindelse til arealet syd for lokalplanområdet.
- 5.5 Veje og stiers udformning og indretning skal i øvrigt godkendes af byrådet.

6. LEDNINGSANLÆG

- 6.1 Elledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.
- 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 udvendige antenner.

7. BEBYGGELSENS OMFANG

- 7.1 Bygninger må kun opføres i én etage.
- 7.2. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 6,5 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 7.3. Bebyggelsesprocenten for parceller udlagt til åben-lav boligbebyggelse må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom.
- 7.4 Bebyggelsesprocenten for parceller udlagt til tæt-lav boligbebyggelse må ikke overstige 20. I bebyggelsesprocenten med-

regnes veje, stier og andre færdselsarealer samt evt. fælles friarealer.

- 7.5 På beboelsesbygninger skal tagenes vinkel med det vandrette plan være minimum 20°.

8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.2 Til udvendige bygningssider må kun anvendes røde eller gule teglsten samt vand-skuret murværk. Dog kan mindre facadepartier, herunder gavltrekanter udføres i træ.
- 8.3 Til tagflader må kun anvendes røde vingetegltagsten eller cementtagsten.
- 8.4 I øvrigt må der til udvendige bygningssider samt tagflader ikke anvendes materialer eller former, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

9. UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Det på kortbilag 1 med "F" viste areal må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges til fællesareal for bebyggelsen og må kun anvendes til friareal, legeplads og lignende rekreative anlæg.

Arealet kan ikke medregnes i den under 7.4 nævnte bebyggelsesprocent.

- 9.2 På arealet "F" udlægges der langs Hjulbyvej og den sydlige afgrænsning areal til et 5 m bredt beplantningsbælte.

Beplantningen skal være tæt og afskærmende og skal i øvrigt bestå af de i området naturlige forekommende løvfældende træer og buske.

- 9.3 Hegn langs skel må kun etableres som levende hegn, eventuelt suppleret med et midlertidigt trådhegn.
- 9.4 På ubebyggede arealer må ikke ske henstilling af campingvogne, både, uindregistrerede motorkøretøjer og lastvogne.
- 9.5 Udendørs oplagring må i øvrigt ikke finde sted.

10. FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet naturgasnettet i henhold til den godkende varmeplan.
- 10.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret den under 9.2 nævnte beplantning.

11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 11.1 Området er omfattet af lokalplan nr. 45, der ophæves ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan.

12. GRUNDEJERFORENING

- 12.1 Der skal senest, når halvdelen af arealet er bebygget oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanområdet.
- 12.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier og fælles friarealer, herunder område "F".
- 12.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

13. SERVITUTTER

- 13.1 Opmærksomheden henledes på, at der gennem lokalplanområdet er etableret en højspændingsluftledning (10kV).

Der er fastlagt rådighedsindskrænkning af arealet under og i nærheden af ledningen.

14. VEDTAGELSESPÅTEGNING

- 14.1 I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt. Lokalplanen er ikke ændret i forhold til det den 9. december 1991 vedtagne lokalplanforslag.

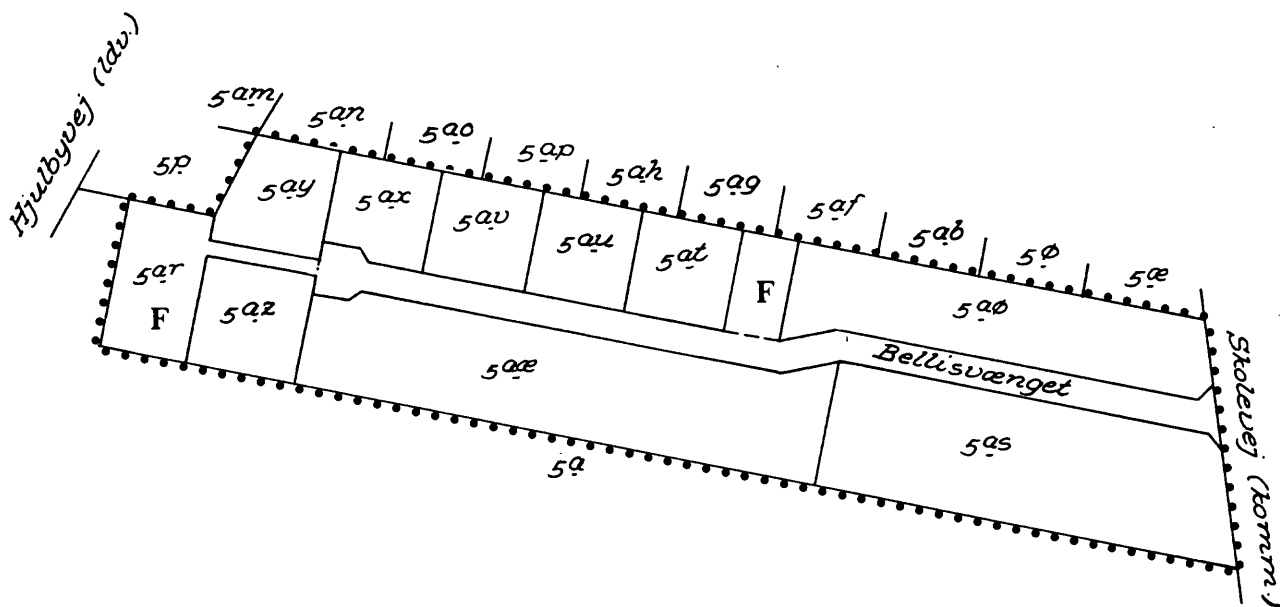
NYBORG BYRÅD, den 13. april 1992.

P.b.v.

Niels V. Andersen

/Kai P. Larsen

Lokalplanen er tinglyst den 24. april 1992 og offentliggjort den 6. maj 1992.



.... Lokalplangrænse

— matrikel grænse

F fælles friareal



Rosilde by, Vindinge.

Udarbejdet i okt.1991

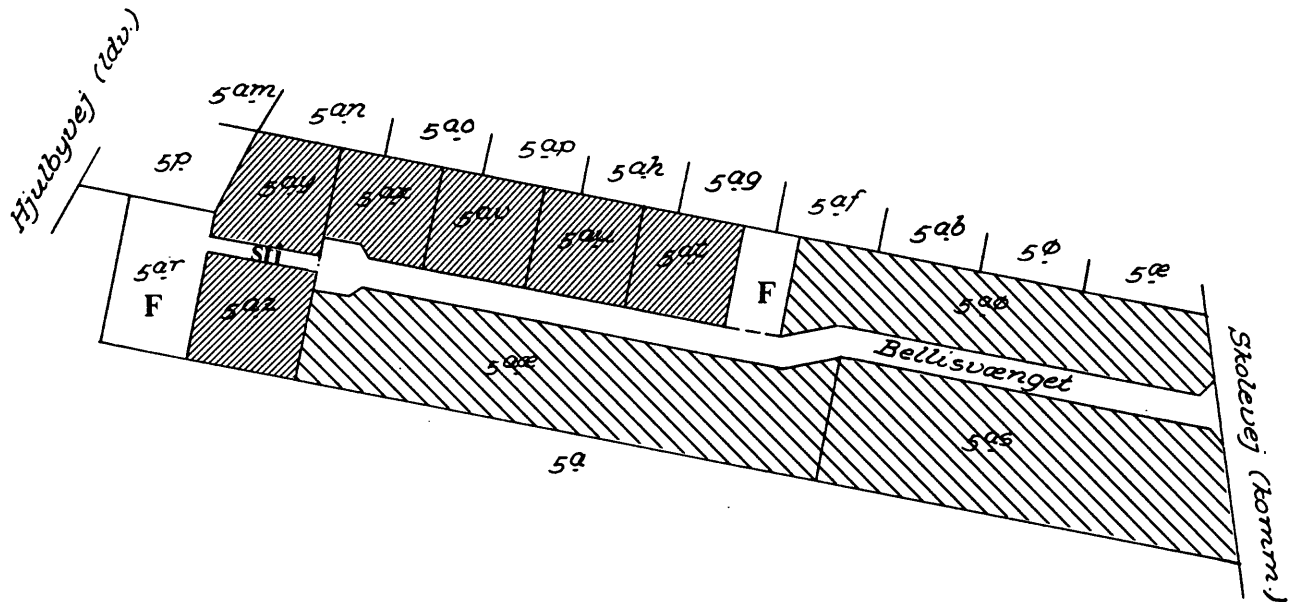
J.nr. 310491/EOR/HK

1:2000

Originaltegning i mål 1:2000

E.O. Rasmussen
Landinspektør.

0 50 100 meter



- F friareal
-  område til åben-lav boligbebyggelse
-  område til tæt lav boligbebyggelse

Rosilde by, Vindinge.

Udarbejdet i okt.1991

J.nr. 310491/EOR/HK

1:2000

E.O. Rasmussen
Landinspektør.