



Lokalplan nr. 242

For et 1000 m² dagligvarebutik og et mindre boligområde, Hovedgaden 1, Ørbæk

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
Lokalplanens redegørelse	
Baggrund	4
Lokalplanområdet	4
Formål og indhold	5
Forhold til anden planlægning	5
Tilladelse fra andre myndigheder	8
Miljøvurdering	9
Lokalplanens retsvirkninger	10
Lokalplanens bestemmelser	
1.0 Formål	12
2.0 Område og zonestatus	12
3.0 Anvendelse	12
4.0 Udstykning	13
5.0 Vej-, sti- og parkeringsforhold	13
6.0 Bebyggelsesn placering og omfang	14
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	14
8.0 Ubebyggede arealer og terræn	16
9.0 Grundejerforening	17
10.0 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	17
11.0 Aflysning af lokalplan/servitutter	18
Vedtagelsespåtegning	18
Kortbilag 1 - Matrikelkort, lokalplanområdet	19
Kortbilag 2 - Principskitse, tæt-lav	20
Kortbilag 3 - Principskitse, åben-lav	21
Kortbilag 4 - Visualisering	22

BAGGRUND

Nyborg byråd har truffet beslutning om udarbejdelse af nærværende lokalplan for at muliggøre en revitalisering af arealerne omkring Ørbæk Kro, som det ikke har været muligt at sælge til videre drift.

For Ørbæk by er det vigtigt fortsat at have et bycentrum med handel og nogen større visuelle fixpunkter i Hovedgaden, da det ellers får præg af landsby.

Placeringen ved rundkørslen, 2 indfalsveje og starten på byens hovedstrøg har gjort det væsentligt, at der kom en bymæssig funktion i stedet for kroen - både anvendelsesmæssigt - men også visuelt.

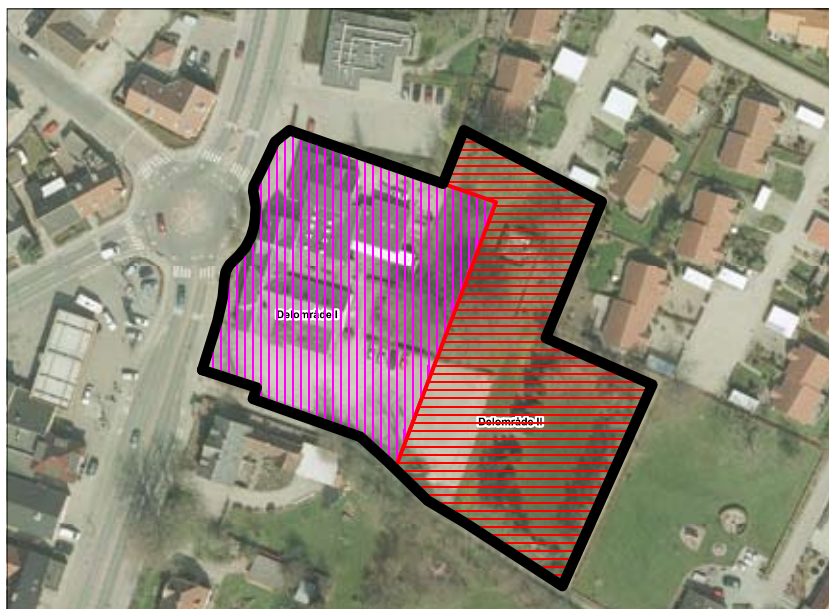
Den gamle krohave kan udstykkes til max. 5 åben-lave eller 10 tæt-lave boliger med indkørsel fra Krohaven.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder:

Delområde I til centerformål til etablering af 1000 m² detailhandel.

Delområde II til boligformål, max. 5 åben-lave eller 10 tæt-lave boliger.



FORMÅL OG INDHOLD

Lokalplanen fastlægger ejendommens anvendelse til henholdsvis centerformål og boligformål.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for disponering af delområde I til detailhandel, således at der opføres en 1000 m²



Visualiseringer

Endvidere fastlægges bestemmelser for opførelse af boligbebyggelse som parcelhuse, række- eller dobbelthuse svarende til den eksisterende bebyggelsesstruktur i boligområdet.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan

I Kommuneplan 09 er lokalplanområdet beliggende indenfor rammeområde 3.C.1.

Der udarbejdes kommuneplantillæg for at muliggøre, at boligområde 3.B.1 udvides med område svarende til denne lokalplans delområde II.

Ud over justering af rammerne revideres bymidteafgrænsningen i overensstemmelse med de faktiske forhold baseret på CVR i overensstemmelse med principperne for statistisk afgrænsning af bymidter.



Boligområdet Krohaven og Engdraget

Kommuneplantillæg nr. 13 fremlægges sideløbende med denne lokalplan.

Lokalplan

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende byplanvedtægt nr. 2 for den del af området, som er omfattet af denne lokalplan.

Zonestatus

Området er beliggende i byzone.

Bevaringsværdige bygninger



Ørbæk Kro

Ørbæk Kro, der er bygget 1876, skal nedrives. Den er ombygget i 1930'erne og igen efter krigen hvor den havde været beslaglagt til tyske flygtninge. Senest er kroen renoveret i 2004, den er om- og tilbygget i et omfang der betyder, at den ikke er blevet registreret som bevaringsværdig.

Den eksisterende funktion har stor kulturhistorisk og miljømæssig værdi for Ørbæk, så placering og krav til facadeudformning til nyt byggeri skal tilføre Hovedgaden et udtryk, der kan erstatte denne betydning.

Naturbeskyttelse, bygge- og beskyttelseslinjer

Der er ikke registreret nogen bygge- eller beskyttelseslinjer jf. naturbeskyttelsesloven indenfor lokalplanområdet.

Naturbeskyttelsesloven

I følge naturbeskyttelseslovens § 29a må arter opført på Habitatdirektivets bilag IV ikke forsætligt forstyrres med skadelig virkning for arten eller bestanden.



Eksempel på eksisterende gamle træer i krohaven

Den gamle krohave rummer flere meget store træer, hvoraf en del forventes at skulle fældes i forbindelse med lokalplanens gennemførelse. Træerne vurderes at kunne være tilholdssted for enkelte arter af flagermus, hvoraf alle er opført på bilag IV. Derfor anbefales det at lade træerne fælde i perioden 1. september til 1. november. Herved undgås forstyrrelse af evt. ynglende eller overvintrende flagermus.

Den eksisterende krobygning vurderes ikke at være tilholdssted for flagermus, og nedrivningen heraf er derfor uden problemer i forhold til Habitatdirektivet.

Det er Naturstyrelsen, der er myndighed på overholdelse af Habitatdirektivet.

Lokalplanområdet berører ikke internationale naturbeskyttede områder.

Trafikplan

Kollektiv trafikplanlægning

Der er regionale busforbindelser fra Ørbæk til Ringe, Fåborg, Svendborg, Odense og Nyborg. Desuden er der lokaltrafik i Ørbækområdet med forbindelse til og fra Nyborg.

Vej- og stiplanlægning

Vejdirektoratet har vurderet, at den eksisterende overkørsel til Hovedgaden kan fastholdes. Trafikafvikling til og fra en butik på dette sted, vurderes ikke at ændre væsentligt på de eksisterende trafikale forhold. Trafiksikkerhedsmæssigt set er det et sted, hvor oversigten er god og overskuelig for bløde trafikanter.



Eksisterende stiforbindelse til Hovedgaden

Politiet og Vejdirektoratet har godkendt at der etableres venstresvingsspor på Hovedgaden for at forebygge trafikafviklingsproblemer i rundkørslen. Det muliggøres ved en mindre udvidelse af Hovedgaden ind mod butikken.

I forbindelse med udstykning med vejbetjening til Hovedgaden skal sagen forelægges Vejdirektoratet som i den forbindelse stiller vilkår om adgangsforhold.

Den østligste del af grunden planlægges udstykket til boliger i forlængelse af den private fællesvej Krohaven.

Ny boligvej skal udlægges som privat fællesvej.

I forbindelse med ansøgning om udstykning og udlæg af privat fællesvej som skitseret, vil der af Nyborg Kommune blive stillet krav om at der skal fremsendes projekt for vej anlægget herunder længde- og tværprofil, befæstelse og afvanding m.v. til godkendelse forinden vejen kan anlægges eller tages i brug som privat fællesvej.

Eksisterende stier fra henholdsvis Hovedgaden til Engdraget og fra Krohaven til Engdraget skal bevares.

Miljø

Trafikstøj i lokalplanområdet

Trafiktal fra kommunen viser en årsdøgnstrafik på 9.233 i 2009 og 5.357 i 2012 ved den seneste tælling. Hastigheden på strækningen er 50 km/t.

Der er 90 - 100 m fra Hovedgaden til de nye boliger og i mellem centerområdet og boligområdet etableres under alle omstændigheder en støjskærm på grund af varekørsel, af- og pålæsning m.m. Der forventes at støjgrænseværdierne for boliger kan overholdes, dette skal dog dokumenteres i



Eksempel på støjskærm Noistop Wood som nævnt i støjrapport. I lokalplanbestemmelserne fastlægges at den skal begrønnes med klatreplanter.

forbindelse med byggeansøgning, da der ellers skal træffes yderligere foranstaltninger for overholdelse ved valg af byggematerialer m.m.

For at undgå problemer med støj fra lastbiler ved varetilkørsel og lignende etableres en 2 - 3 m høj støjskærm. Udarbejdet støjrapport viser at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier vil kunne overholdes under forudsætning af, at der ikke sker varetilkørsel, af- og pålæsning i tidsrummet 22 - 07.

Forsyning

Varme

Lokalplanområdet ligger i naturgasområde og ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning, dette gælder dog ikke hvis nybyggeri opføres som lavenergibebyggelse.

Kloakering

Lokalplanens delområde I ligger i fælles kloakeret område. Del område II ligger i separatkloakeret område.

Af ressourcemæssige hensyn er det ønskeligt at nedsive regnvand. Miljømyndigheden kan, på nærmere givne vilkår, give tilladelse til nedsivning af regnvand fra tage og overfladevand fra befæstede arealer. Tilladelsen kan som hovedregel kun gives, hvis nedsivningen kan ske uden risiko for grundvandet, hvis det er geoteknisk muligt og hvis det kan ske uden ulemper for naboer.

Vand

Lokalplanområdet ligger i et område der forsynes med vand fra Ørbæk Vandværk.

Elforsyning

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages af Energi Fyn.

Bæredygtighed/klimapolitik

I overensstemmelse med Planstrategien for Nyborg Kommune arbejdes for at få en strategi for hvordan byen som helhed kan reducere CO₂-udledningerne – dels ved at fokusere på vedvarende energi og ved massive energibesparelser og dels gennem bæredygtig planlægning mm.

Overfladevand, der ikke bortledes eller nedsives skal opsamles i søer/kanaler eller lignende og udnyttes til forbedring af de rekreative værdier på fællesarealer.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Det er Nyborg Kommunes vurdering, at denne lokalplan ikke vil have en påvirkning på vores nabokommuner.

TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Museumslovens § 27

Det kan ikke udelukkes, at lokalplanområdet rummer jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der vil være omfattet af Museumslovens § 27. I det omfang et fortidsminde berøres af et anlægsarbejde, kan dette af Kulturarvsstyrelsen kræves standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført.

Odense bys Museer oplyser, at det kun er på de østligste 3000 m², at der formodes at kunne findes bevarede jordfaste fortidsminder. Det er museet, der finansierer forundersøgelsen. Forundersøgelsen bør foretages i god tid forud for byggeriet, således at en eventuel efterfølgende undersøgelse/udgravning ikke forsinker anlægsarbejdet. Skal der foretages en egentlig udgravning på stedet, skal den finansieres af bygherren.

På opfordring af bygherren kan Odense Bys Museer fremsende en tidsplan for og et budget over de udgifter, som er forbundet med en forundersøgelse (jf. Museumslovens § 25).

Vejmyndigheden

Der kan ikke uden Vejmyndighedens tilladelse udføres vej-anlæg, eller ske ændringer i adgangsforholdene til Hovedgaden.

Forurening/Jordforureningslov

Lokalplanområdet er udpeget som områdeklassificeret areal. I byerne er jorden ofte lettere forurenet. Forureningen er ikke værre, end at man kan leve og bo der uden risiko, hvis blot man følger nogle enkle gode råd.

Skal jorden flyttes væk fra grunden, skal det anmeldes til kommunen, så vi undgår at få evt. forurening spredt mere og der skal foretages enkelte foranstaltninger ved byggeri

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser indenfor indvindingsopland til Ørbæk Vandværk. Lokalplanens bestemmelser for områdets anvendelse er ikke i strid med grundvandsbeskyttelsen i området.

MILJØVURDERING

Lokalplanen er screenet og støjproblemer fra varetilkørsel, af- og pålæsning er løst ved etablering støjafskærmning. Den indledende miljø-screening af lokalplanen viser herefter

ikke yderligere punkter, der kan have væsentlig indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser samt arkitektonisk og arkæologisk arv og det indbyrdes forhold mellem samtlige disse faktorer.

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 936 af 24. september 2009) § 3 er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af lokalplan nr. 242. Dette er annonceret og offentligt bekendtgjort den 4. december 2012.

Klager over Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering § 16 kan afgørelsen påklages efter de regler herom, der er fastsat i den lovgivning, som planen eller programmet udarbejdes i henhold til.

Klagefristen er 4 uger regnet fra planens offentliggørelse. Eventuel klage over retlige spørgsmål skal indgives skriftligt til:

Nyborg Kommune, sekretariatet, Torvet 1, 5800 Nyborg.

Eller på mail: kommune@nyborg.dk

Klagen skal være Nyborg Kommune i hænde 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 klageformular og gebyrordningen findes på www.nmkn.dk. Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage.

Nævnet vil efter modtagelse af klagen sende dig en opkrævning på gebyret. Natur- og Miljøklagenævnet påbegynder behandlingen af klagen, når gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke på den anviste måde og inden for den fastsatte frist på 14 dage, afvises klagen fra behandling.

Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden for 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen fra Naturklagenævnet.

RETSVIRKNINGER

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 for så vidt angår retlige spørgsmål påklages Natur- og Miljøklagenævnet.

Eventuel klage over retlige spørgsmål skal indgives skriftligt til:

Nyborg Kommune, Sekretariatet, Torvet 1, 5800 Nyborg.
Eller på mail: kommune@nyborg.dk

Klagen skal være Nyborg Kommune i hænde inden 4 uger efter modtagelse af afgørelsen. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter modtagelsen af afgørelsen.

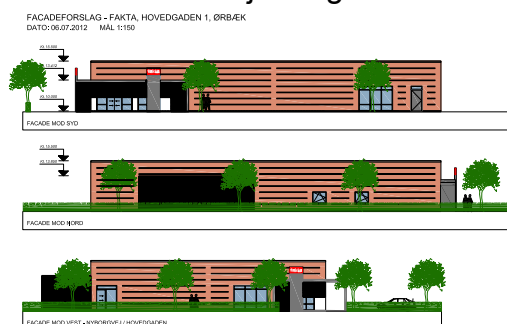
Vejledning til klageformular og gebyrordningen findes på www.nmkn.dk. Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage.

Nævnet vil efter modtagelse af klagen sende dig en opkrævning på gebyret. Natur- og Miljøklagenævnet påbegynder behandlingen af klagen, når gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke på den anviste måde og inden for den fastsatte frist på 14 dage, afvises klagen fra behandling.

Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden for 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen fra Naturklagenævnet.

Dispensation fra lokalplanen

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.



Facade mod syd, nord og vest

ARKITECTURBUREAU HANSEN JENSEN A/S
VANDKONTROLLETS- og -REVISORER
DANMARKS KONTROLLETS- og -REVISORER

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 24. september 2009) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1 FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål:

- at sikre områdets anvendelse til henholdsvis centerformål, detailhandel og boligformål, i henholdsvis delområde I og II.
- at sikre der kan etableres 1000 m² butik til dagligvarer med et udtryk, der understøtter bymiljøet i hovedgaden/centerområdet.
- at sikre etablering af 5 åben-lave eller 10 tæt-lave boliger i sammenhæng og harmoni med det eksisterende boligområde.
- at bidrage visuelt til Hovedgaden som byens handelsgade.
- at de eksisterende stiforbindelser bevares.

2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 14 c Ørbæk by, Ørbæk samt alle parceller, der udstykkes herfra.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

3 ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder, som vist på kortbilag 1.

Delområde I til centerformål, detailhandel,
Delområde II til boligformål, åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse.

Brancher og butikstyper der indgår i udpegning af bymidter fremgår af BEK nr 1093 af 11/09/2007, bilag 1a.

3.2 Delområde I

Der kan indenfor området etableres butikker til detailhandel med max. butiksstørrelse 1000 m² og indrettes erhvervsarealer til de brancher der indgår i udpegning af bymidter.

3.3 Delområde II

Der kan indenfor området etableres max. 5 åben-lav parcelhuse eller 10 tæt-lave boliger i form af eller række- eller dobbelthuse, som vist på kortbilag 2 og 3.

Der kan indefor området udøves erhverv der sædvanligvis kan udøves i forbindelse med en bolig. Erhverv

vet skal drives af den der bebor ejendommen og uden ansatte. Det forudsættes at en sådan virksomhed ikke ændrer områdets karakter af boligområde eller medfører gener for naboer i form af støj, røg og ilde lugt, samt i øvrigt ikke medfører et parkeringsbehov, der ikke kan opfyldes ved parkering på egen grund.

§ 4 Udstykning

4.1 Delområde I

Udstykning indenfor delområde I kan kun ske med henblik på adskillelse af flere virksomheder.

Såfremt der sker udstykning og området skal vejbetjens til hovedlandevejen forudsætter det godkendelse af hovedlandevejsbestyrelsen

4.2 Delområde II

Udstykning må kun ske i henhold til den retningsgivende udstykningsplan der fremgår af kortbilag 2 eller 3.

Der må ikke udstykkes grunde til åben-lav mindre end 700 m² og mindre end 300 m² til tæt-lav.

5 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD

Veje

5.1 Delområde I

Vejbetjening af lokalplanens delområde I skal ske af eksisterende sydlige overkørsel til Hovedgaden. Overkørslen udvides mod Nyborg af hensyn til udkørsel med sættevogn. Der etableres venstresvingsbane for indssvingende trafik fra øst til dagligvarebutikken Ansøgning om ombygning af overkørsel, etablering af venstresvingsbane, indretning af p-plads, placering af pylon m.m. skal fremsendes til Vejdirektoratet som vejmyndighed i særskilt sag til godkendelse.

Belysning på parkerings- og udenomsarealer skal etableres som pullert- eller parkbelysning.

5.2 Delområde II

Vejadgang til lokalplanens delområde II skal ske fra eksisterende privat fællesvej Krohaven.

Vejarealet skal anlægges og indrettes, således at der også er mulighed for gæsteparkering, ophold m.m. så det ikke alene fremstår som vejareal.

Belysning på ny privat fællesvej etableres af Nyborg



Den eksisterende boligvej Krohaven hvortil der skal ske vejtilslutning for nyt boligområde

Kommune på grundejernes bekostning som parkbelysning.

Nyborg Kommune ejer og driver derefter belysningen på vejen.

Stier

- 5.3 Eksisterende sti fra Krohaven med tilslutning til sti fra Hovedgaden til Engdraget i lokalplanens østlige afgrænsning skal bevares.

Parkering

5.4 Delområde I

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til min. 1 p-plads pr. 25 m² butiksareal og/eller 1 p-plads pr. 50 m² erhvervsetageareal.

Udlægning af parkeringsarealer i det byggelinjesikrede areal må ikke ske uden tilladelse fra hovedlandsvejsbestyrelsen.

5.5 Delområde II

Der skal indrettes mindst 2 pladser på parcelhusgrunde og min. 1½ p-plads pr. tæt-lav bolig. 1 p-plads ved boligen, de resterende kan etableres som en del af vejarealet eller indrettes som en del af fællesarealet.

6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 Delområde I

Der kan opføres og indrettes max. 1200 m² etageareal.

Bebyggelse skal placeres med gavl eller facade parallelt med Hovedgaden.

Bebyggelsens max. højde må ikke overstige 8,5 m.

Langs hovedlandevejen er tinglyst vejbyggelinje 15 m plus tillæg højde- og passagetillæg jf. § 34 Lov om offentlige veje. Byggelinje måles i forhold til vejmidte.

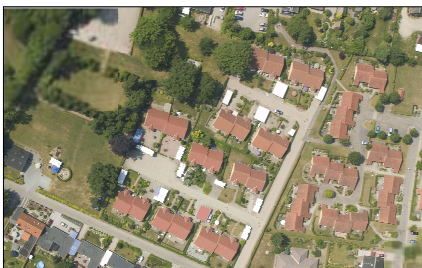
6.2 Delområde II

Bebbyggelse kan opføres som max. 5 parcelhuse, bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 pr. ejendom

eller

max. 10 boliger som dobbelt- eller rækkehuse, bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35% pr. parcel.

Lokalplanens bestemmelser i dette afsnit gælder forud for de almindelige bestemmelser i Bygningsreglement 2010, kap. 2.



Eksisterende bebyggelsesstruktur

Den samlede plan vil være udtryk for hvad der fremover vil kunne etableres på ejendommen. Forhold der ikke er medtaget i planen, vil ikke være tilladt. Ændringer af planen vil gælde hele delområdet og kan kun ske efter anmodning fra grundejerforening, boligforening eller lignende.

Såfremt bebyggelse opføres som 0 eller lav-energi bebyggelse, kan der opnås dispensation fra tilslutningspligten til kollektiv varmforsyning.



Eksempel på solceller lagt på fladt tag

Bebyggelsen skal opføres i tråd med kvarterets bebyggelsesstruktur (placering i forhold til vejareal, husdybder, taghældning m.m. der giver bebyggelsen det ensartede udtryk og form).

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage.

Bebyggelsens max. højde må ikke overstige 8,5 m.

Der skal forinden der meddeles tilladelse til tæt-lav bebyggelse foreligge en samlet plan med byggefeltet for placering af carporte, udestuer, overdækkede arealer og småbygninger for den samlede boligbebyggelse samt plan for etablering og placering af solcelleanlæg.

7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1 Delområde I

Facader skal fremstå i tegl eller som pudset/vandskuret murværk. Mindre partier til opdeling af facaden eller markering af indgangsparti og lignende kan være andre materialer.

Tekniske anlæg som f.eks. ventilation, facadebelysning, skiltning m.m. skal integreres i bygningens arkitektur i tag- og facadeløsninger.

Farver skal være lødige og afdæmpede.

Større facadepartier skal opdeles ved brug af murværksdetaljer alternativt f.eks. ved partier med opsætning af lodrette wirer til overgroning med klatreplanter.

På tagfladen må oplægges solcelleanlæg dog ikke mere end max. 0,75 m over tagflade og med en afstand på min. 2 m til facadelinjen.

Der må ikke være reflekser fra evt. solcelleanlæg eller andre blanke installationer, som kan virke generende for trafikken eller trafikanterne på nærliggende hovedlandevej.

7.2 Delområde II

Facader skal fremstå i tegl eller som pudset/vandskuret murværk.

Bebyggelsen skal have fuldmurede gavle.



Thomas Brandmeier Begrünungssysteme GmbH, Germany
Eksempel på enkelt wiresystem til montering på mure m.m.



Eksisterende sti langs østligste skel

Farver skal være lødige og afdæmpede.

Der må ikke opsættes udvendige individuelle antenner, paraboler må kun placeres på terræn.

Der kan etableres solenergianlæg på max. 75 % af tagfladen, såfremt det ligges plant med tagfladen og er uden reflekterende og blanke overflader.

Solceller skal placeres samlet i firkantede felter.

For tæt-lav bebyggelse skal anlæggene placeres ens som fulde rektangler og være af samme udseende og størrelse for hele bebyggelsen.

Materialer og farver på carporte og småbygninger skal tilpasses boligen, så det fremstår som en helhed.

Skiltning og Belysning

7.3 Delområde I

Skiltning skal tilpasses arkitekturen og facadernes udformning.

Udstillingsvinduer må ikke blændes af eller ved skiltning/opklæbning dækkes mere end 25%. Der må opklæbes løse bogstaver og logo på udstillingsvinduer, når det er hele eller dele af forretningens skiltning.

Lysskilte må ikke være bevægelige og ikke være gennemlyste. Kun skrift og logo må være gennemlyste.

Der må på egen grund opsættes én skiltepylon max. 4 m høj og 1,25 m bred. Pylonen må ikke have lysavis eller lignende skiftende skærme. Udseende, placering, farve og evt. lys skal godkendes af Nyborg Kommune.

Der må etableres henvisningskilte med max højde 1.00 m og 0,5 m2 skilteflade.

Der må opsættes max 3 flagstænger a 10 m, såfremt de opsættes i en gruppe. Der må flages med virksomhedens navn, logo eller dannebrog, der må ikke flages med reklameflag for produkter. Der må kun flages med bløde flagduge uden afstivning.

Belysning af facade og effektbelysning må kun ske efter godkendelse af projekt herfor ved Nyborg Kommune.

Etablering af skilte, flagstænger m.m. indenfor 15 m byggelinjen skal godkendes af Vejdirektoratet.

Delområde II

Udover opsætning af skilt på postkasse ved indgang til ejendommen, må der ikke opsættes skilte.

8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN

8.1 Delområde I

Mod Hovedgaden skal eksisterende bøgehæk og træer bevares og suppleres så der fastholdes en grøn afskærmning mod fortov og de karakteristiske træer fortsat er med til at markere rundkørslen i bybilledet.

Hegn mod nord og syd samt adskillelse på p-plads skal ligeledes etableres som bøgehæk, som vist på principskitse, kortbilag 2. Bøgehække kan i vækstperioden evt. suppleres med trådhegn.

Der skal plantes solitære træer min. som vist på principskitse, kortbilag 2, dog må de ikke placeres i oversigtsarealet, så trafiksikkerheden mindskes.

Støjskærm mod boliger skal ved hjælp af wiresystem overgros af klatreplanter med mindre den etableres i materiale som æstetisk er acceptabelt i forhold til begge delområder som f.eks. plankeværk. F.eks. cassetter i stålrammer er ikke acceptabelt i et bo-miljø.

Hegn skal plantes efter hegnslovens bestemmelser.

8.2 Delområde II

Så vidt muligt skal enkelte af de ældre træer fra den gamle krohave bevares, så området fortsat har større solitære træer.

De fælles friarealer udlægges i græs med solitære træer.

Ud over støjskærm skal hegn og hegn mod sti etableres som levende hegn i form af bøgehække evt. suppleret med trådhegn i vækstperioden.

Eksisterende birketræer i østligste skel mod sti skal så vidt muligt bevares.

Lastbiler, campingvogne, uindregistrerede biler samt både må ikke opbevares på fælles parkeringspladser, veje eller på andre fælles ubebyggede arealer.

Hegn skal plantes efter hegnslovens bestemmelser.

- 8.3 For delområde I gælder, at der må ikke foretages terrænændringer på mere end +/- 50 cm i forhold til eksisterende terræn/niveauplan. Det naturlige terræn skal bibeholdes i naboskel.

For delområde II gælder, at der må ikke foretages terrænændringer på mere end +/- 25 cm i forhold til eksisterende terræn/niveauplan. Det naturlige terræn skal bibeholdes i naboskel.

9 GRUNDEJERFORENING

9.1 Delområde II

I forbindelse med udstykning skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde i delområdet.

Vedtægter og eventuelle senere ændringer skal godkendes af Byrådet. Alternativt kan der søges optagelse i eksisterende og godkendt grundejerforening.

Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse herunder renholdelse og glatføre bekæmpelse af veje, stier, fælles anlæg og friarealer indenfor delområdet.

10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE

Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal parkeringsarealer og fælles friarealer være anlagt. Arealerne skal seneste være beplantet førstkommende vækstsæson efter byggeriets opførelse.

Bebyggelsen skal tilsluttes fælles antenneanlæg, kollektiv varmforsyning og offentligt spildevandsanlæg forinden i brugtagen.

Inden udstedelse af byggetilladelse til ændret anvendelse skal foreligge vejmyndighedens og politiets godkendelse til etablering af venstresvingsbane.

11 AFLYSNING AF BYPLANVEDTÆGT/LOKALPLAN

- 11.1 Byplanvedtægt nr. 2 aflyses for det område, der er omfattet af denne lokalplans område.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter,

der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

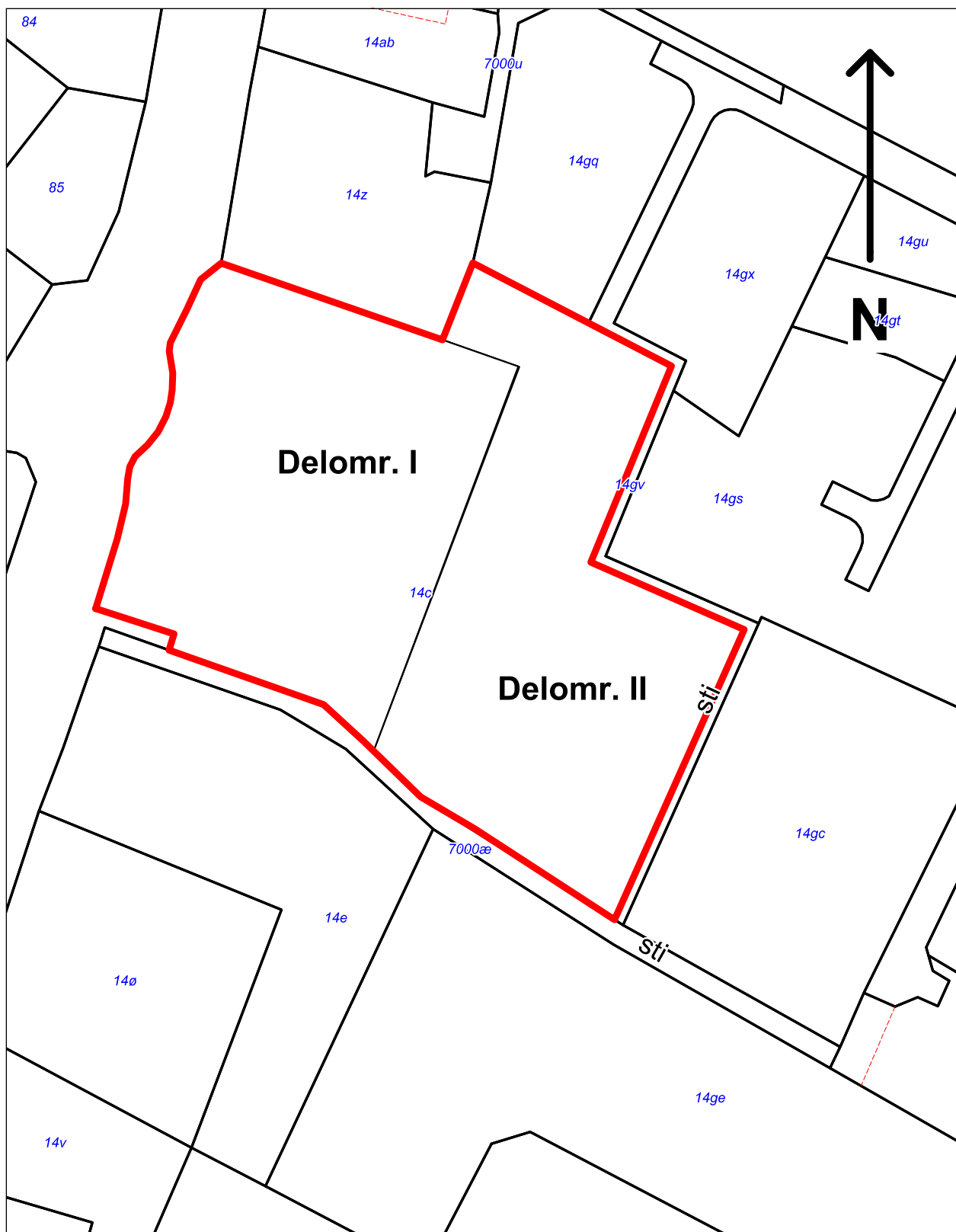
VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag godkendt af byrådet 20. november 2012 til offentlig frelæggelse fra 4. december 2012 til 4. februar 2013 vedtages således endeligt af Nyborg Byråd 19. marts 2013.

P. b. v.

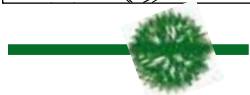
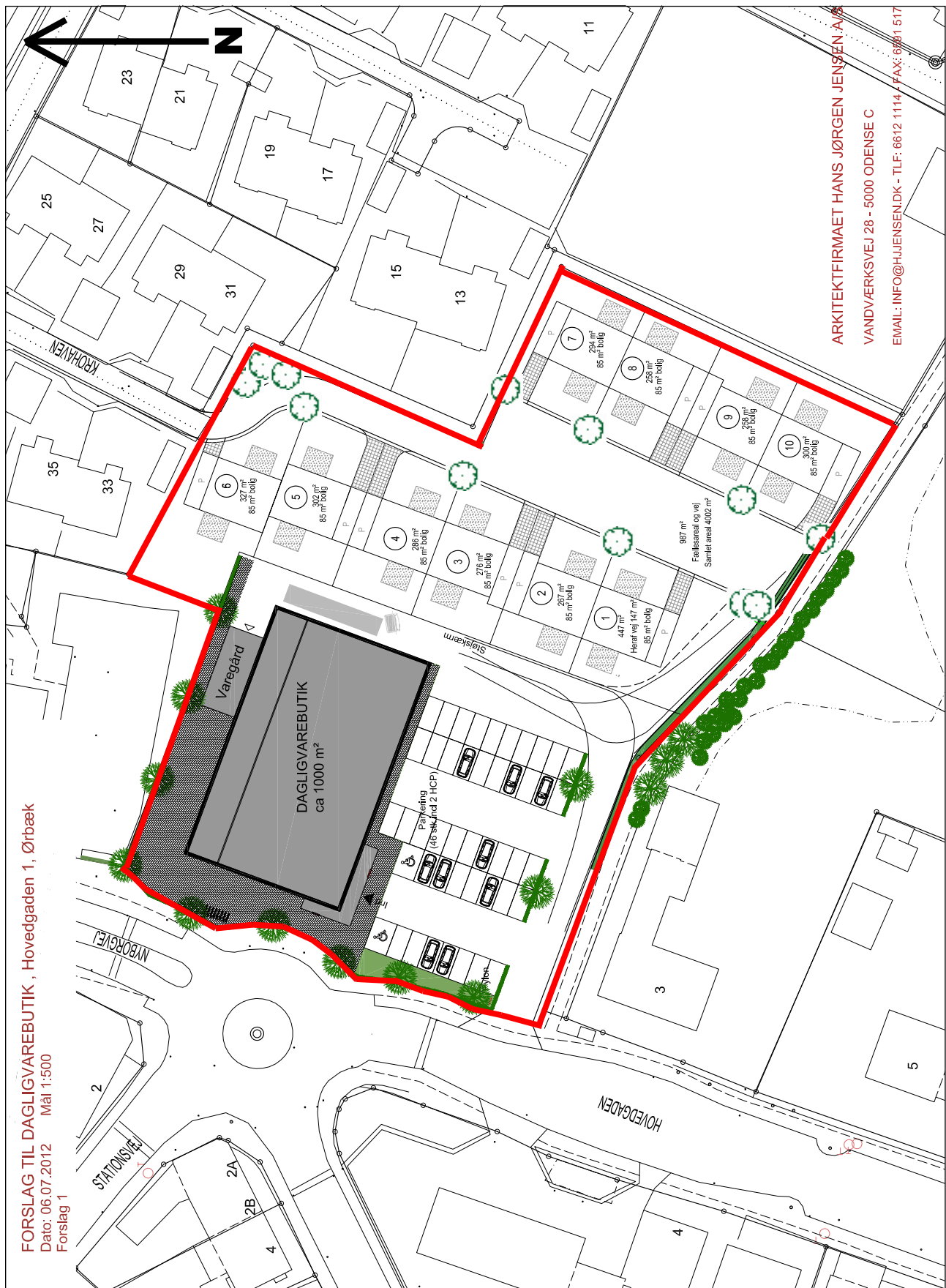
Erik Christensen
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør



Lokalplanområdet, matr. nr. 14 c, Ørbæk by, Ørbæk.

Kortbilag 1 - matrikelkort



Bøgehæk med solitært træ



Eksit./nye træer i boligområde

Kortbilag 2 - principskitse - tæt-lav



Kortbilag 3 - principskitse - åben-lav



Kortbilag 4 - visualisering



Nyborg
KOMMUNE

Torvet 1
5800 Nyborg
www.nyborg.dk