



Lokalplan nr. 128



Nyborg Kommune
Teknisk Afdeling, marts 2002



**Ny udstykning til boligformål
ved Bøjdenvej i Vindinge**

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund	4
Forhold til anden planlægning	5
Forsyningsforhold	6

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger	6
-----------------------------------	---

Lokalplanens bestemmelser

1.0 Lokalplanens formål	8
2.0 Område og zonestatus	8
3.0 Områdets anvendelse	8
4.0 Udstykninger	8
5.0 Vej- og stiforhold	8
6.0 Ledningsanlæg	8
7.0 Bebyggelsens omfang og placering	8
8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	9
9.0 Ubebyggede arealer	9
10.0 Støjforhold	9
11.0 Grundejerforening	9
12.0 Servitutter	9
13.0 Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse	10
14.0 Tilladelser fra andre myndigheder	10
15.0 Påtaleret	10
16.0 Vedtagelsespåtegning	10

Kortbilag 1, matrikelkort

Kortbilag 2, princip for udstykning

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund og indhold

Arealet, der tidligere var gartneri, udgør samlet ca. 18.500 m² og har gennem flere år ligget hen efter at driften ophørte. Byrådet har gennem længere tid arbejdet for at få området til at indgå i afrundingen af landsbyen.

Med amtsrådets vedtagelse af Regionplan 2001-2013 er det blevet muligt at realisere ansøgningen fra grundejeren om at udstykke arealet til boligformål.

Med lokalplanen gives der mulighed for udstykning af 4 store parceller til boligbebyggelse og en landskabelig bearbejdning af området mod hovedvejen. På grund af trafikstøj fra Hjulbyvej skal der etableres en støjafskærmning som en del af det grønne område.

Som en del af tilpasningen til landsbymiljøet er fastlagt en forholdsvis stor mindstegrundstørrelse, der giver mulighed for et større individuelt præg på byggeri og haveanlæg.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at udstykke 4 grunde på min. 1100 m² til boligbebyggelse. I tilknytning til den enkelte bolig er det muligt at drive erhverv, der miljømæssigt er foreneligt med bopælsmiljøet.

For at sikre et mere individuelt præg er retningslinierne for bebyggelsens udformning, materialer og farver ikke fastlagt detaljeret. Dog lægges der vægt på et landsbymæssigt traditionelt udformet byggeri. Der gives mulighed for en individuel placering på grunden, der friholdes for facade- og byggelinier for at understøtte det frie bebyggelsesmønster i

den ældre del af landsbyen.

Bebyggelsen skal vejbetjenes af en intern vej for af trafiksikkerhedsmæssige årsager at undgå, at der tilsluttes flere overkørsler direkte til Bøjdenvej.

Endvidere fastlægger lokalplanen grønne områder i form af et oversigtsareal udlagt i græs i forbindelse med Bøjdenvejs tilslutning til Hjulbyvej samt et stort område

til beplantning i form af træer og buske. I dette område skal der anlægges en 2 m høj jordvold til støjafskærmning mod Hjulbyvej.



Oversigtskort over Vindinge med angivelse af lokalplanområdet

Forhold til anden planlægning

Regionplanen

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

Vindinge-Rosilde er i regionplanen udpeget som lokalcenter og lokalplanområdet er medtaget i regionplanen som muligt byudviklingsområde. En ophævelse af de nedennævnte bygge- og beskyttelseslinier er en forudsætning for, at området kan anvendes til det planlagte formål.

Kommuneplanen

Området er omfattet af rammebestemmelserne i Kommuneplan 2001 område 5.B.1.

Rammebestemmelserne fastlægger anvendelsen til boligformål med mulighed for udøvelse af erhverv, der naturligt kan indpasses i landsbymiljøet.

Planlægning i kystzonen

Lokalplanområdet er beliggende inden for den kystnære zone. Der skal jfr. planlovens § 16, stk. 3 redegøres for bebyggelsens påvirkning af kystzonen.

Den nærmeste kyststrækning er Holckenhavn Fjord, der ligger ca. 1,5 km fra lokalplanområdet. Den nye bebyggelse vil ikke påvirke kystlandskabet i forhold til den eksisterende landsbybebyggelse.

Åbeskyttelseslinie

Lokalplanområdet er berørt af åbeskyttelseslinie i forhold til Ladegård Å, jfr. naturbeskyttelseslovens § 16. Der må ikke placeres

bebyggelse, campingvogne og lignende eller foretages beplantning eller terrænændringer inden for en afstand af 150 m fra vandløb omfattet af lovgivningen.

Skov- og Naturstyrelsen har tilkendegivet at med lokalplanens endelige vedtagelse vil åbeskyttelseslinien blive ophævet inden for lokalplanområdet.

Kirkebyggelinie

Lokalplanområdet er omfattet af kirkebyggelinie i forhold til Vindinge Kirke, jfr. lov om naturbeskyttelse § 19. Der er bymæssig bebyggelse næsten hele vejen rundt inden for beskyttelses-zonen.

Ny bebyggelse inden for lokalplanens område kan ikke opføres med en bygningshøjde over 8,5 m og vil ikke påvirke kirkens omgivelser negativt.

Bevaringsværdig landsby

I Kommuneatlas Nyborg er Vindinge og Rosilde udpeget som et af de bevaringsværdige sammenhænge i landområdet, der rummer flere bevaringsværdige enkeltbebyggelser.

I 1997 er udarbejdet en rammeplan for Vindinge-Rosilde af Byfornyelsesselskabet Danmark. I rammeplanen er den gamle gartnerigrund udpeget som problemområde på grund af den diffuse afgrænsning af landsbyen. Rammeplanen angiver endvidere at ny bebyggelse bør gives en individuel placering og ikke efter bygge- eller facadelinier, da det ikke er kendetegnende for bebyggelsens forløb gennem landsbyen.

Zonestatus

Området ligger i landzone, men overføres ved denne lokalplans vedtagelse til byzone.

Jordbrugsforhold

Lokalplanområdet er pålagt landbrugspligt. Inddragelse af arealet i byzone sker i overensstemmelse med kommuneplanens intentioner om afrunding af landsbyen. Arealet der tidligere var gartneri, har ikke været i drift de sidste 5 år.

I forbindelse med udstykning vil landbrugspligten blive ophævet.

Miljøforhold

Trafikstøj

På Hjulbyvej er der en skønnet årsdøgntrafik på 3725 køretøjer, heraf udgør den tunge trafik 9%. Skønnet er foretaget ud fra en tælling i 1996, der er fremskrevet. På strækningen er max. hastigheden angivet til 80 km/t.

På grundlag af Miljøstyrelsens Beregningsmodel for vejtrafikstøj, rapport nr. 178 fra 1998 betyder det et beregnet støjniveau på 59 dB(A) 10 m fra vejmidte.

Ny bebyggelse opføres i en afstand af 50 m fra vejmidte, hvilket reducerer støjniveauet til 51 dB(A) ved bebyggelsen. Såfremt der etableres en 2 m høj jordvold mellem vej og bebyggelse opnås en yderligere reduktion til 47 dB(A).

På Bøjdenvej er der en skønnet årsdøgntrafik på ca. 2500 køretøjer. Med ovennævnte beregnings-

model, betyder det et beregnet støjniveau på 56 dB(A) 10 m fra vejmidte.

Ny bebyggelse opføres i en afstand af min. 30 m fra Bøjdenvejs vejmidte, hvilket reducerer støjniveauet til 52 dB(A).

Jr. gældende lovgivning skal overholdes et max. støjniveau på 55 dB(A) til ny støjfølsombebyggelse. På baggrund af ovenstående er det byrådets vurdering, at trafikstøjen ikke vil belaste den nye udstykning i et uacceptabelt omfang.

Museumsloven

Der er ikke registreret jordfaste fortidsminder inden for lokalplanområdet.

Det kan dog ikke udelukkes at arealet kan rumme jordfaste fortidsminder. Jr. museumslovens § 27 har bygherren pligt til at indstille arbejdet og kontakte museet, hvis der i forbindelse med jordarbejder fremkommer oldsager, stenlægninger m.v.

Forsyningsforhold

Vejforsyning

Inden for lokalplanområdet etableres ny intern fordelingsvej som privat fællesvej, der tilsluttes Bøjdenvej syd for cykelstiens krydsning, som vist på kortbilag 2.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Nyborg Kommunes varmeplan som område, der skal forsynes med naturgas.

Spildevand

Spildevandet skal tilledes Nyborg centrale renseanlæg på Lindholmvej i Nyborg.

Afløb skal udføres som separat kloakeret afledningssystem.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende inden for Nyborg Forsyning og Service A/S forsyningsområde.

Elforsyning

Lokalplanområdet er beliggende inden for Energi Fyns elforsyningsområde.

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, jfr. § 60.

Frigørelsesafgift

Lokalplanen indeholder under afsnit 2.2 bestemmelser om, at lokalplanområdet skal overføres fra landzone til byzone. Dette medfører, at ejere af landbrugs-ejendomme skal svare frigørelsesafgift. Afgift skal kun betales for den del af ejendommen, der udnyttes til landbrugsformål og som inddrages i byzone.

De nærmere retsvirkninger fremgår bl.a. af lov om frigørelsesafgift.

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

- 1.1 Lokalplanens formål er:
- at fastlægge områdets anvendelse til åben-lav boligbebyggelse i form af enfamilie helårshuse.
 - at muliggøre udstykning og opførelse af 4 enfamilie helårsboliger i tilknytning til den eksisterende landsby.
 - at vejtilslutning udformes trafiksikkerhedsmæssigt forsvareligt.
 - at sikre, at området landskabeligt udformes med et grønt helhedspræg i harmoni med overgangen til det åbne land.
- 2.0 **Område og zonestatus**
- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 4e Rosilde by, Vindinge samt alle parceller der efter oktober 2001 udstykkes fra denne ejendom.
- 2.2 Lokalplanområdet overføres fra landzone til byzone ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan.
- 3.0 **Områdets anvendelse**
- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af enfamilie åben-lav helårsbeboelse.
- 3.2 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.
- I vurderingen af foranstående skal der tillige lægges vægt på den særlige blandede karakter som er kendetegnende for et landsbymiljø.*
- 4.0 **Udstykning**
- 4.1 Der må ikke foretages udstykninger, hvorved der fremkommer grunde mindre end 1100 m².
- 4.2 I forbindelse med udstykning af området skal der tilvejebringes en niveauplan, som beskriver det eksisterende terræn.
- 4.3 Der kan kun opføres en bolig på hver ejendom.
- 5.0 **Vej- og parkeringsforhold**
- 5.1 Der må ikke etableres overkørsler til Bøjdenvej. Der kan ske tilslutning af én intern fordelingsvej syd for cykelstiens krydsning af Bøjdenvej.
- 5.2 Vejes udformning, indretning og tilslutning med oversigtsarealer til Bøjdenvej skal godkendes af kommunen.
- 5.3 Vej og vendeplads udlægges som privat fællesvej.
- 5.4 Der er tinglyst byggelinie langs Bøjdenvej 15 m fra vejmidte og Hjulbyvej 50 m fra vejmidte samt oversigtsareal, som vist på kortbilag 2.
- 5.5 På hver parcel skal anlægges 2 parkeringspladser.
- 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 vej og vendeplads må kun udføres som parkbelysning efter kommunens nærmere godkendelse.
- 6.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes fællesantenneanlæg.
- 6.4 Der må ikke opstilles nogen form for individuelle antenner. Parabolantenner kan opstilles, under forudsætning af at de placeres i terræn.
- 6.5 Afløbssystemet skal etableres til separatsystem. Projekt for bortledning af spildevand skal særskilt godkendes af Nyborg Kommune. Spildevand skal tilledes Nyborg centrale renseanlæg.
- 7.0 **Bebyggelsens omfang og placering**
- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25, dog må boligetagearealet ikke overstige 250 m².
- 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 lignende, der ikke opføres med samme tagmateriale- og hældning som beboelsen.

7.3 Bygninger må udføres i max. 1 etage med udnyttelig tag-etage.

7.4 Tage må max. udføres med en taghældning på min. 40° og max. 50°.

7.5 I forbindelse med grundens indretning må der ikke foretages terræændringer på mere end +/- 0,50 m i forhold til eksisterende terræn. Det naturlige terræn skal bibeholdes i forhold til naboskel.

8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Beboelsesbygninger skal opføres som længe- eller vinkelhus med karnapper og kviste. Bebyggelse skal være i traditionel byggestil tilpasset landsbymiljøet og land-området.

8.2 Udvendige bygningssider skal opføres i tegl eller træ. Ydermure i tegl kan fremstå som pudset, vandskuret eller blank mur. Gavle skal føres helt til tag i facadematerialet.

8.3 Tage skal dækkes med tegl, pap eller planeternitskiffer.

8.4 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer eller farver, der ikke harmonerer med landsbymiljøet eller efter kommunens skøn kan virke skæmmende.

8.5 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunens godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

9.0 Ubebyggede arealer

9.1 På ubebyggede arealer må der ikke ske henstilling af campingvogne, både, lastvogne og uindregistrerede motorkøretøjer i det hele taget. Ligesom der ikke må ske oplag ud over f.eks. brændestabler eller lignende som er naturligt i et boligområde.

9.2 Hegn i skel må kun etableres som hække og levende hegn evt. suppleret med trådhegn.

9.3 Hegn i skel må ikke overstige en højde på 1,8 m målt fra terræn.

9.4 Eksisterende hegn og beplantninger skal i videst muligt omfang bevares og om nødvendigt suppleres.

9.5 Det grønne område, der er vist på kortbilag 2 skal beplantes og tilsås med græs efter en af kommunes godkendt beplantningsplan.

9.6 Beplantningsplanen for det grønne område skal indholde anlæg af støjvold og de af hensyn til trafikken fastlagte oversigtsarealer.

10.0 Støjforhold

10.1 Det konstant udendørs trafikstøjniveau som påføres boligbebyggelse og primære opholdsarealer må ikke over-

stige 55 dB(A) på døgnbasis.

11.0 Grundejerforening

11.1 Senest når 3 ud af de 4 af grundene er bebygget, skal der oprettes et grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område.

11.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af vej og fællesarealer.

11.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunen.

12.0 Servitutter

12.1 Med lokalplanens endelige vedtagelse ophæves følgende servitutter:

Lyst 22.12.1906 Servitut om jagtpassageret m.v. for baroniet Holckenhavn.

Lyst 19.01.1907 Servitut om færdselsret m.v. for ejeren af matr.nr. 3a.

Lyst 29.06.1907 Servitut om jagtret m.m. for baroniet holckenhavn.

Lyst 10.10.1930 Servitut om byggelinier lang Bøjdenvej. Servituten er erstattet af senere lyst servitut vedr. Hjulbyvej.

Lyst 01.11.1963 Servitut om adgangsbegrænsning langs Bøjdenvej. Servituten er erstattet af senere lyst servitut vedr. Hjulbyvej.

Lyst 11.11.1977 Servitut om vilkår i forbindelse med udstykning og forbud fra Fyns Amt mod yderligere boligbebyggelse.

13.0 Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse

13.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før spildevandet tilledes Nyborg Renseanlæg og bebyggelsen er tilsluttet naturgasnettet.

13.2 Bebyggelse må ikke tages i brug før de til området hørende grønne områder, vej, og vendeplads 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.

14.0 Tilladelser fra andre myndigheder

14.1 Lokalplanområdet er berørt af 150 m åbeskyttelseslinie fra Ladegård Å.

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende forhold før Skov- og Naturstyrelsen har ophævet åbeskyttelseslinien inden for lokalplanens område.

14.2 De på lokalplanområdet pålagte vejbyggelinier og oversigtsareal skal respekteres alternativt forhandles reduceret med vejmyndigheden forinden der kan udstedes byggetilladelse.

15.0 Påtaleret

15.1 Påtaleret overfor nærværende lokalplan har alene Nyborg Byråd.

16.0 Vedtagelsespåtegning

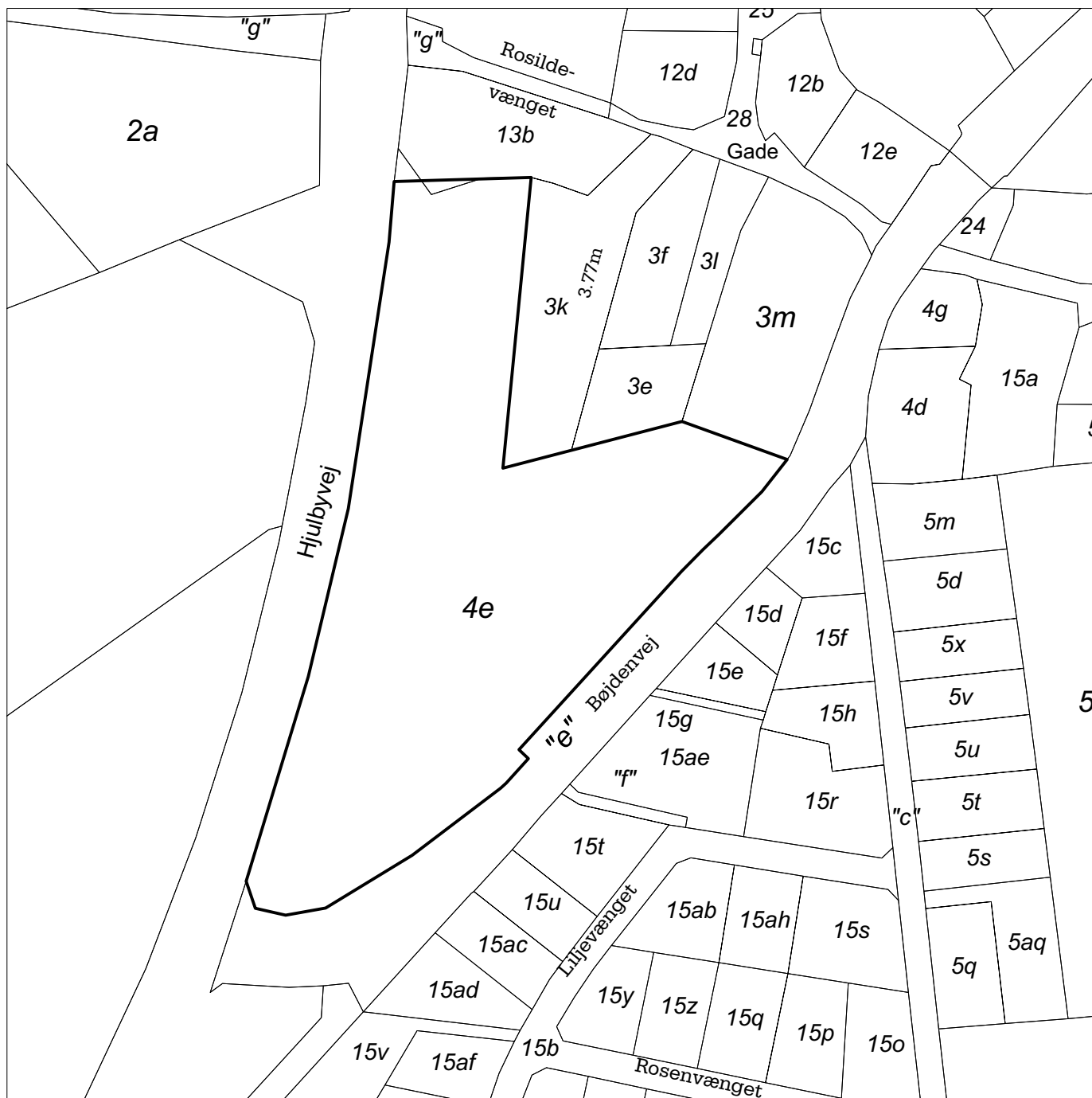
16.1 Således vedtaget endeligt af Nyborg Byråd den 8. april 2002.

P. b. v.

Borgmester
Jørn Terndrup

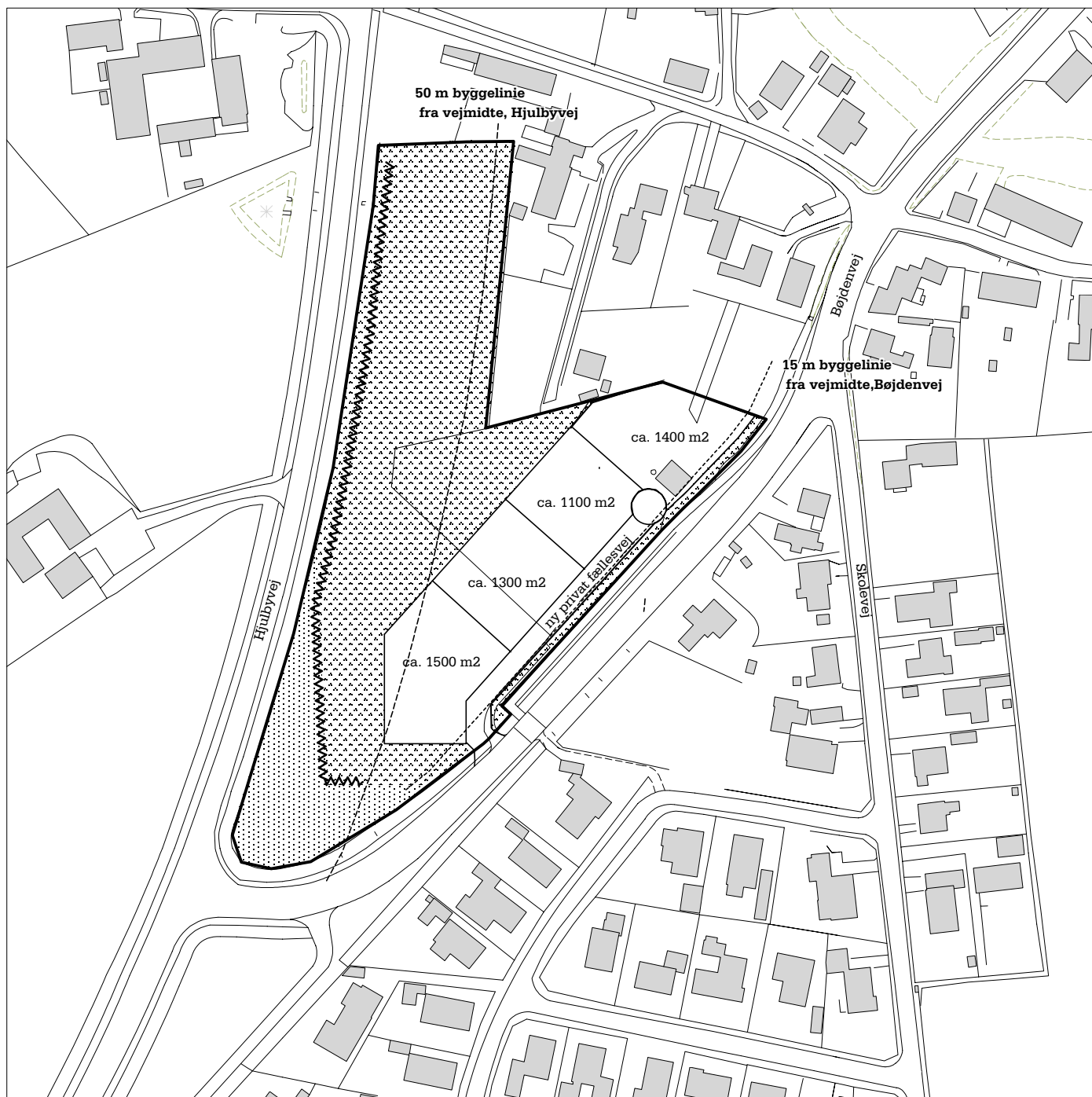
/Kommunaldirektør
Lars Svenningsen

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 23. april 2002 og tinglyst den 14. maj 2002



Mål 1:2.000

Matr. nr. 4 e Rosilde by, vindinge



Mål 1:2.000

-  Beplantning
-  Oversigtsareal udlagt i græs
-  Støjvold

Kortbilag 2 - princip for udstykning