



# Lokalplan nr. 113



**Nyborg Kommune**  
**Teknisk Forvaltning, august 2000**



**Ny udstykning til boligformål  
ved Gudrunvej**

## Indholdsfortegnelse

### Lokalplanens redegørelse

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| Lokalplanens baggrund .....         | 4 |
| Forhold til anden planlægning ..... | 4 |
| Forsyningsforhold .....             | 4 |

### Lokalplanens retsvirkninger

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Lokalplanens retsvirkninger ..... | 5 |
|-----------------------------------|---|

### 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 .....                 | 8 |
| 9.0 Ubebyggede arealer .....                           | 9 |
| 10.0 Grundejerforening .....                           | 9 |
| 11.0 Servitutter .....                                 | 9 |
| 12.0 Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse ..... | 9 |
| 13.0 Påtaleret .....                                   | 9 |
| 14.0 Vedtagelsespåtegning .....                        | 9 |

Kortbilag 1, matrikelkort

Kortbilag 2, princip for udstykning

## **Lokalplanens redegørelse**

---

# Lokalplanen baggrund og indhold

Den gamle Pilshuse Børnehave, har ikke fungeret som børnehave i mange år, og Byrådet ønsker nu at afhænde ejendommen og som et led her i at ændre anvendelsen af ejendommen til boligformål.

Ejendommen udgør 3573 m<sup>2</sup>, der ønskes udstykket til 2 eller 3 parcelhusgrunde til åben-lav boligbebyggelse. Den gamle børnehave ombygges til boligformål, og der gives yderligere mulighed for opførelse af et eller to enfamiliehuse.

Muligheden for om der kan udstykkes 1 eller 2 grunde til nybyggeri holdes åben, da der endnu ikke er konkrete henvendelser om erhvervelse af eller byggeri på grunden.

I forhold til karakteren af det omgivende kvarter vurderes det ikke at være væsentligt, om arealet bebygges med et stort eller to mindre en families huse.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet er vist på nedenstående kortudsnit.

Lokalplanen fastlægger lokalplanområdets anvendelse til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse.

Intentionerne med lokalplanen er at sikre harmoni mellem den omkringliggende boligbebyggelse og de nye byggemuligheder udstykningen medfører.

Lokalplanområdet, udstykningsprincip

## Forhold til anden planlægning

### Regionplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinierne i Regionplan 1997-2009.

### Kommuneplanen

Området er omfattet af rammebestemmelserne i Kommuneplan 1997 for rammeområde 1.B.23, der fastlægger områdets anvendelse til boligformål.

Rammebestemmelserne fastlægger

- at der ikke må udstykkes grunde mindre end 700 m<sup>2</sup>
- at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 25
- at bebyggelse ikke må overstige 8,5 m i højden.

### Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 14, der omfatter hele Ravnekær og en del af Pilshuse. Lokal-

plan nr. 14, fastlægger område B1 med den gamle børnehave til offentlige institutioner.

Afgrænsningen af lokalplan nr. 14 er vist på modstående side.

Lokalplan nr. 14 ophæves inden for denne lokalplans område med Byrådets endelige vedtagelse af denne lokalplan.

### Zonestatus

Området ligger i byzone.

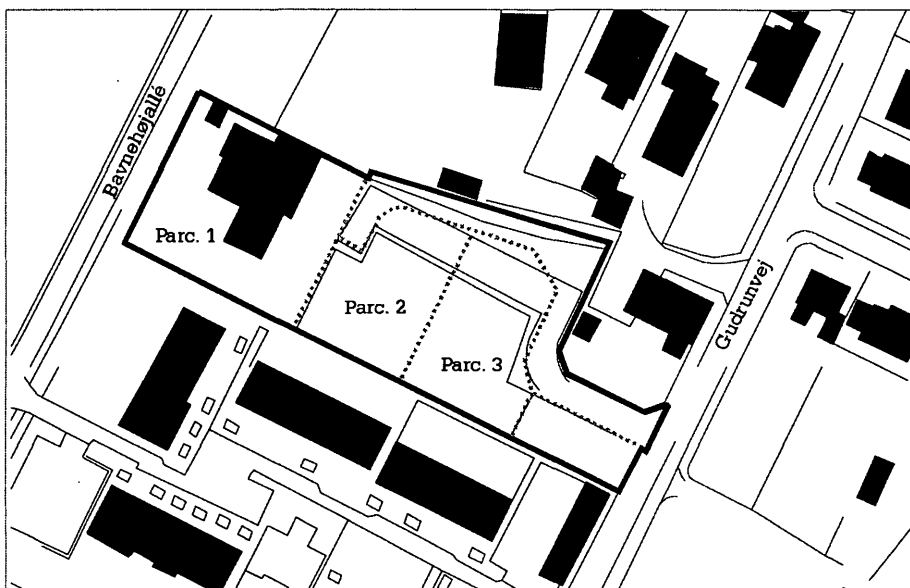
## Forsyningsforhold

### Vejforsyning

Inden for lokalplanområdet etableres ny intern vej i den nordlige del af området, som vist på kortbilag 2.

### Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af



Nyborg kommunes varmeplan og fastlagt til fjernvarmeforsyning.

## Spildevand

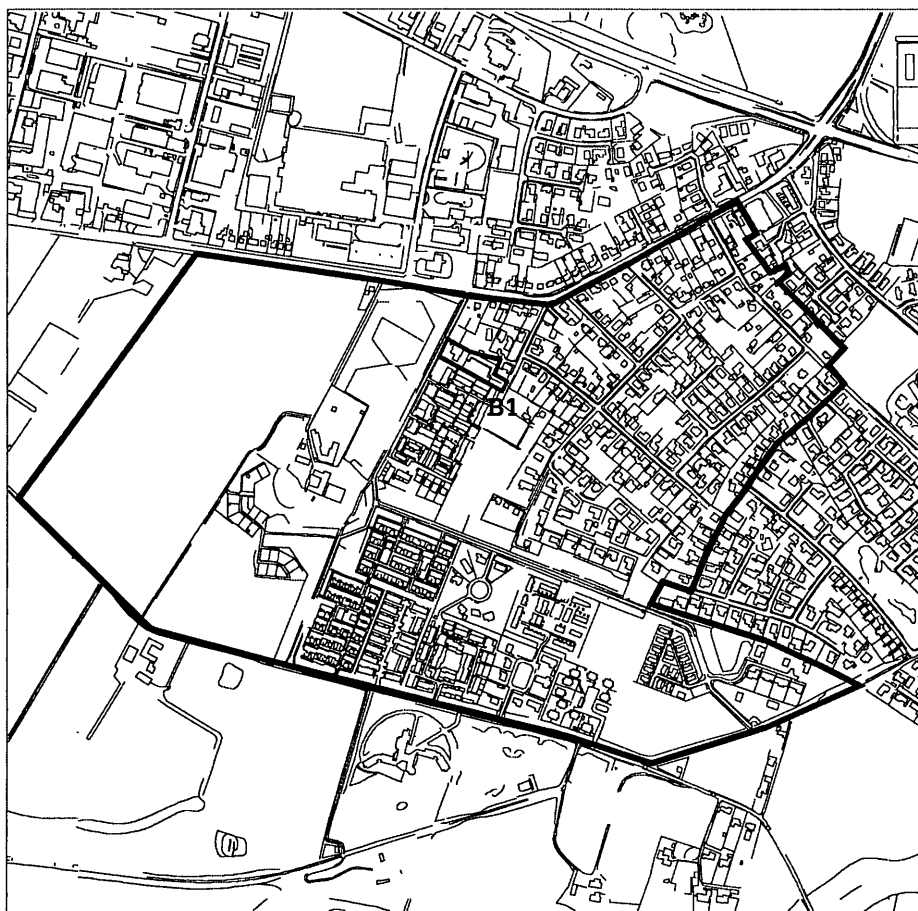
Lokalplanområdet er omfattet af Nyborg kommunes spildevandsplan som fælleskloakeret område. I forbindelse med ny bebyggelse skal etableres separat afløbssystem med henblik på forberedelse til separat tilslutning til kloaknettet.

## Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende inden for Nyborg kommunale vandforsyning.

## Elforsyning

Lokalplanområdet er beliggende inden for Nyborg kommunale elforsyningsområde.



Afgrænsning af lokalplan nr. 14

## 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.



## **Lokalplanens bestemmelser**

# Lokalplanens bestemmelser

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 551 af 28. juni 1999) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1.0 Lokalplanens formål</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                       | behov i området.                                                                                                                                                                     | udsætning af at de placeres i terræn. Der ud over må der ikke opstilles individuelle antenner.                                                                                                              |
| <b>1.1 Lokalplanens formål er:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                             |
| <u>at</u> fastlægge områdets anvendelse til boligbebyggelse i form af åben-lav enfamilieboliger.                                                                                                                                                                                                                     | <b>4.0 Udstykning</b>                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                             |
| <u>at</u> sikre den nye udstykning hensigtsmæssig vejadgang.                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>4.1 Udstykning af lokalplanområdet skal i princippet ske, som vist på kortbilag 2.</b>                                                                                            | <b>7.0 Bebyggelsens omfang og placering</b>                                                                                                                                                                 |
| <u>at</u> sikre området et præg af åbent haveboligområde, der harmonerer med omgivelserne.                                                                                                                                                                                                                           | <b>4.2 Der må ikke ske udstykninger med mindre grundstørrelse end 700 m<sup>2</sup>.</b>                                                                                             | <b>7.1 Ny bebyggelse kan opføres i 1 etage med mulighed for udnyttelig tagetage.</b>                                                                                                                        |
| <b>2.0 Område og zonestatus</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>5.0 Vej- og parkeringsforhold</b>                                                                                                                                                 | <b>7.2 Bebyggelsesprocenten på hver parcel må ikke overstige 25%.</b>                                                                                                                                       |
| <b>2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på vedhæftede kortbilag 1 - og omfatter matr. nr. 22ib samt del af 22ir Vindinge By, Vindinge samt alle parceller der efter 1. marts 2000 udstykkes fra denne ejendom.</b>                                                                                             | <b>5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Gudrunvej. Inden for lokalplanområdet skal etableres ny vej, der udlægges i min. 5 meters bredde og vendeplads, som vist på kortbilag 2.</b> | <b>7.3 Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tagflade må overstige 8,5 m over terræn, mål i forhold til eksisterende terræn.</b>                                                                       |
| <b>2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>5.2 Vej og vendeplads skal etableres med fast belægning.</b>                                                                                                                      | <b>7.4 Bebyggelse skal placeres med gavl eller facade parallelt med sideskel (nord-sydgående skel).</b>                                                                                                     |
| <b>3.0 Områdets anvendelse</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>5.3 Vej og vendeplads udlægges som privat fællesvej.</b>                                                                                                                          | <b>7.5 Tage skal udføres, så de danner en vinkel mellem 25° og 55° med det vandrette plan. Carporte og garager kan udføres med hældning ned til 5°.</b>                                                     |
| <b>3.1 Områdets anvendelse fastlægges til boligformål som åben-lav boligbebyggelse i form af enfamilieboliger til helårsbeboelse.</b>                                                                                                                                                                                | <b>5.4 På hver parcel skal udlægges areal, svarende til min. 2 parkeringspladser. Der skal anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. parcel.</b>                                         | <b>7.6 I forbindelse med grundens indretning må der ikke foretages terræændringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn. Det naturlige terræn skal bibeholdes i forhold til naboskel.</b> |
| <b>3.2 Byrådet kan tillade, at der inden for området 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 gener, herunder et øget parkerings-</b> | <b>6.0 Ledningsanlæg</b>                                                                                                                                                             | <b>8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden</b>                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>6.1 El-ledninger herunder til vejbelysning, må alene fremføres som jordkabler.</b>                                                                                                | <b>8.1 Udvendige bygningssider, herunder gavle, kan opføres som murværk herunder pudsede/vandskurede mure eller malet træbeklædning i</b>                                                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>6.2 Belysning af veje, pladser, stier og fællesarealer må kun udføres som parkbelysning efter Byrådets nærmere godkendelse.</b>                                                   |                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>6.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes fællesantenne. Parabolanterner kan opstilles, under for-</b>                                                                                    |                                                                                                                                                                                                             |

svensk/norsk stil. Samme byggestil og materialevalg skal gælde for samtlige udvendige facader på ejendommen herunder carporte og garager.

8.2 Som tagdækning må kun anvendes røde eller sorte tagsten i tegl eller beton. På carporte og garager kan anvendes pap eller lignende.

8.3 Der må ikke anvendes materialer eller farver til udvendige bygningssider og tage, der efter byrådets skøn kan virke skæmmende.

8.4 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

## 9.0 Ubebyggede arealer

9.1 Ubebyggede arealer skal henligge som have. Der må ikke henstilles campingvogne, både, indregistrerede køretøjer eller indregistrerede lastvogne. Ligesom der ikke må være oplag af div. byggematerialer og andet, der normalt ikke bør finde sted i et boligområde.

9.2 Hegn i naboskel må kun etableres som levende hegn i en max. højde af 1,80 m. Levende hegn kan suppleres med trådhegn i max. 1 meters højde.

## 10.0 Grundejerforening

10.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlems-

pligt for samtlige ejere inden for området. Grundejerforeningen skal forstå drift og vedligeholdelse af vej m.m.

10.2 Alternativt til pkt. 10.1 kan der ske tilslutning til en af de eksisterende grundejerforeninger i området.

10.3 Grundejerforeningens vedtægter i henhold til pkt. 10.1 eller tilslutningsaftale til eksisterende grundejerforening jfr. pkt. 10.2 skal godkendes af Byrådet.

## 11.0 Servitutter

11.1 Ved denne lokalplans endelige vedtagelse ophæves lokalplan nr. 14 for så vidt angår det af denne lokalplan omfattede område.

## 12.0 Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse

12.1 Inden bebyggelsen tages i brug skal den være tilsluttet Nyborg Renseanlæg og fjernvarmeforsyningen. Dog kan byggeri med særlig miljørigtig energiforsyning undlade tilslutning til fjernvarmenettet.

## 13.0 Påtaleret

13.1 Påtaleret overfor nærværende lokalplan har alene Nyborg Byråd.

## 14.0 Vedtagelsespåtegning

14.1 I henhold til § 27 i planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt, idet Byrådet har foretaget mindre væsentlige ændringer i forhold til det den 8. maj 2000 vedtagne lokalplanforslag.

Nyborg Byråd den 11. september 2000.

P. b. v.

Borgmester  
N. V. Andersen

/Kai P. Larsen

Lokalplanen er tinglyst den 15. september 2000 og offentligt bekendtgjort den 26. september 2000.

Originaltegning i mål 1:2000

0 50 100 meter

