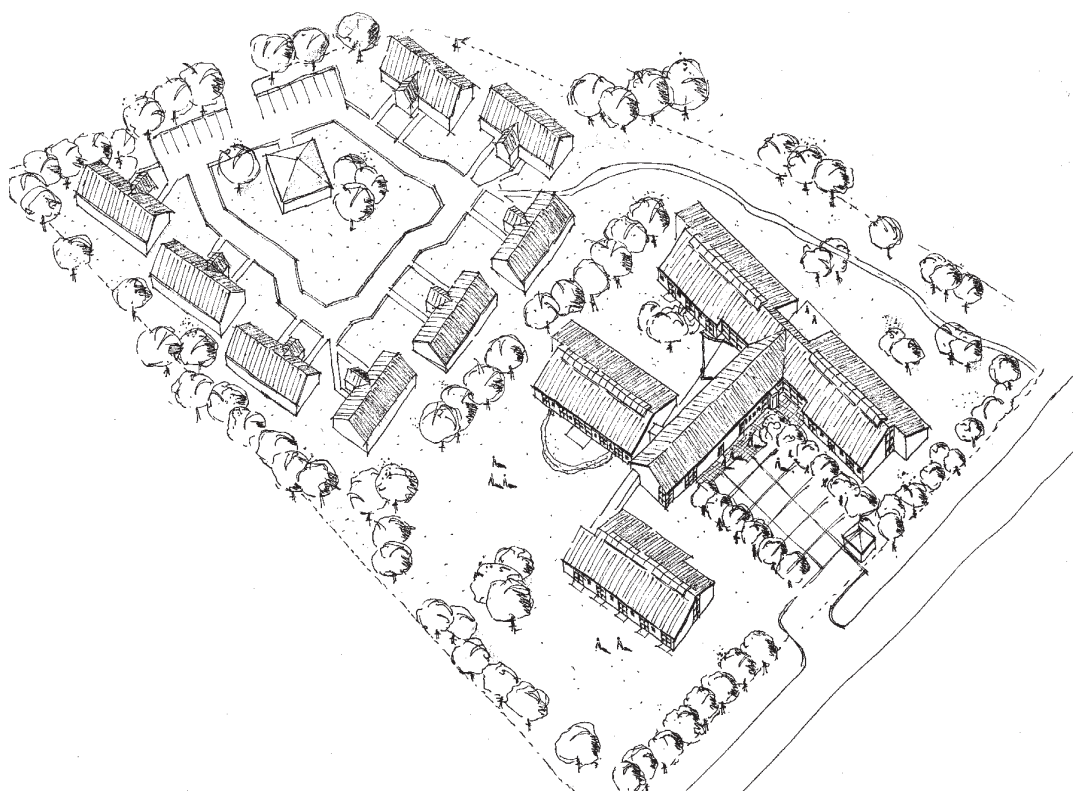




Lokalplan nr. 127



Nyborg Kommune
Teknisk Afdeling, marts 2002



**Område til plejeboliger m.v.
samt tæt-lav boligbebyggelse
i Vindinge**

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund og indhold	4
Forhold til anden planlægning	6
Forsyningsforhold	6
Lokalplanens retsvirkninger	8

Lokalplanens bestemmelser

1.0 Lokalplanens formål	10
2.0 Område og zonestatus	10
3.0 Områdets anvendelse	10
4.0 Trafikale forhold	10
5.0 Ledningsanlæg	10
6.0 Bebyggelsens omfang og placering	11
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	11
8.0 Ubebyggede arealer	11
9.0 Støjforhold	11
10.0 Tilladelser fra andre myndigheder	12
11.0 Servitutter	12
12.0 Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse	12
13.0 Påtaleret	12
14.0 Vedtagelsespåtegning	12

Kortbilag 1, matrikelkort

Kortbilag 2

Kortbilag 3, illustrationsplan

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens baggrund og indhold

Byrådet har vedtaget en plejehjemsplan for Nyborg Kommune. En vigtig del af plejehjemsplanen er opførelse af et antal plejeboliger med tilhørende centerfunktioner i Vindinge som erstatning for det eksisterende plejehjem, der er utidssvarende.

Byrådet har besluttet, at dette byggeri skal opføres i den nordlige del af Vindinge.

Fyns Amt har i forbindelse med den endelige vedtagelse af regionplanen godkendt, at der kan planlægges for en byudvikling på stedet.

Denne lokalplan skal muliggøre opførelsen af de pågældende plejeboliger og plejecenter samt åbne mulighed for en mindre tæt-lav boligbebyggelse i tilknytning til landsbyen.

Med lokalplanens endelige vedtagelse overføres lokalplanområdet fra landzone til byzone i overensstemmelse med Vindinge/Rosildes status som lokalcenter.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet er beliggende ved den nordlige indkørsel til Vindinge i umiddelbar kontakt med det åbne land.

Området beslaglægger et areal på ca. 19.000 m², hvoraf de ca. 12.000 m² ønskes anvendt til plejeboliger og ældrecenter og de resterende ca. 7.000 m² ønskes anvendt til en mindre tæt-lav boligbebyggelse. Lokalplanområdet opdeles derfor i to delområder.

Delområde I:

Der udlægges et byggefelt til plejeboliger og centerbebyggelse

med et max. etageareal på 3.000 m².

Der etableres i første omgang 24 plejeboliger med mulighed for senere udvidelse med en fløj på yderligere 8 plejeboliger.

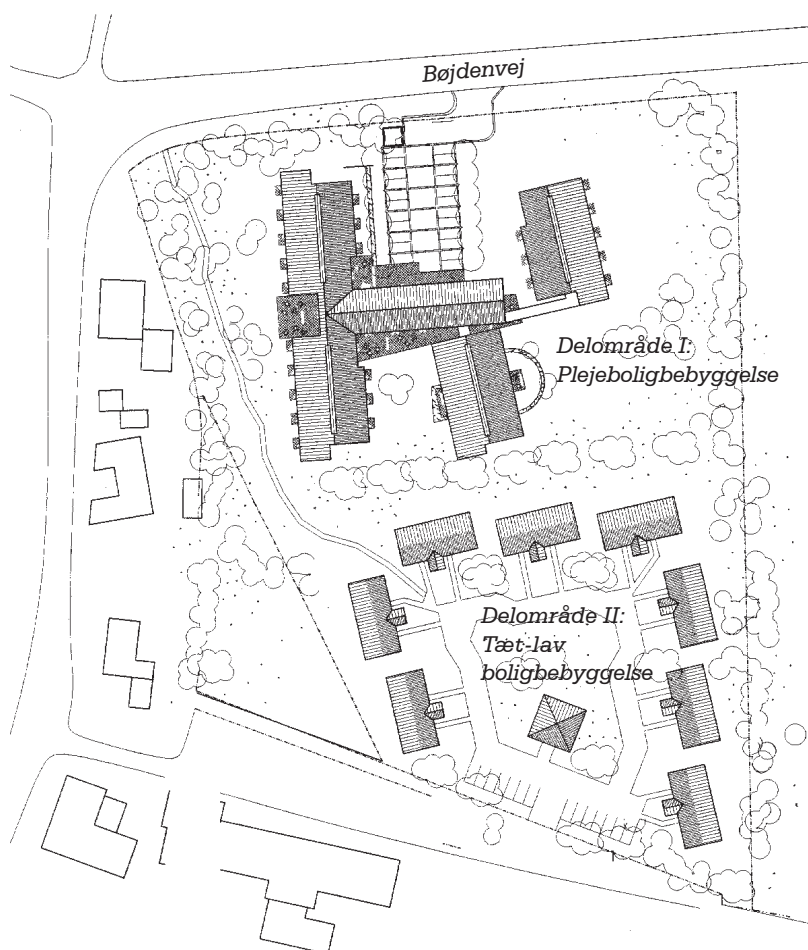
Inden for byggefeltet kan bebyggelsen kun opføres i 1 etage med en bygningshøjde, der ikke overstiger 7,5 m.

Bebyggelsen skal placeres og udformes i princippet som vist på skitserne i lokalplanen og arkitek-

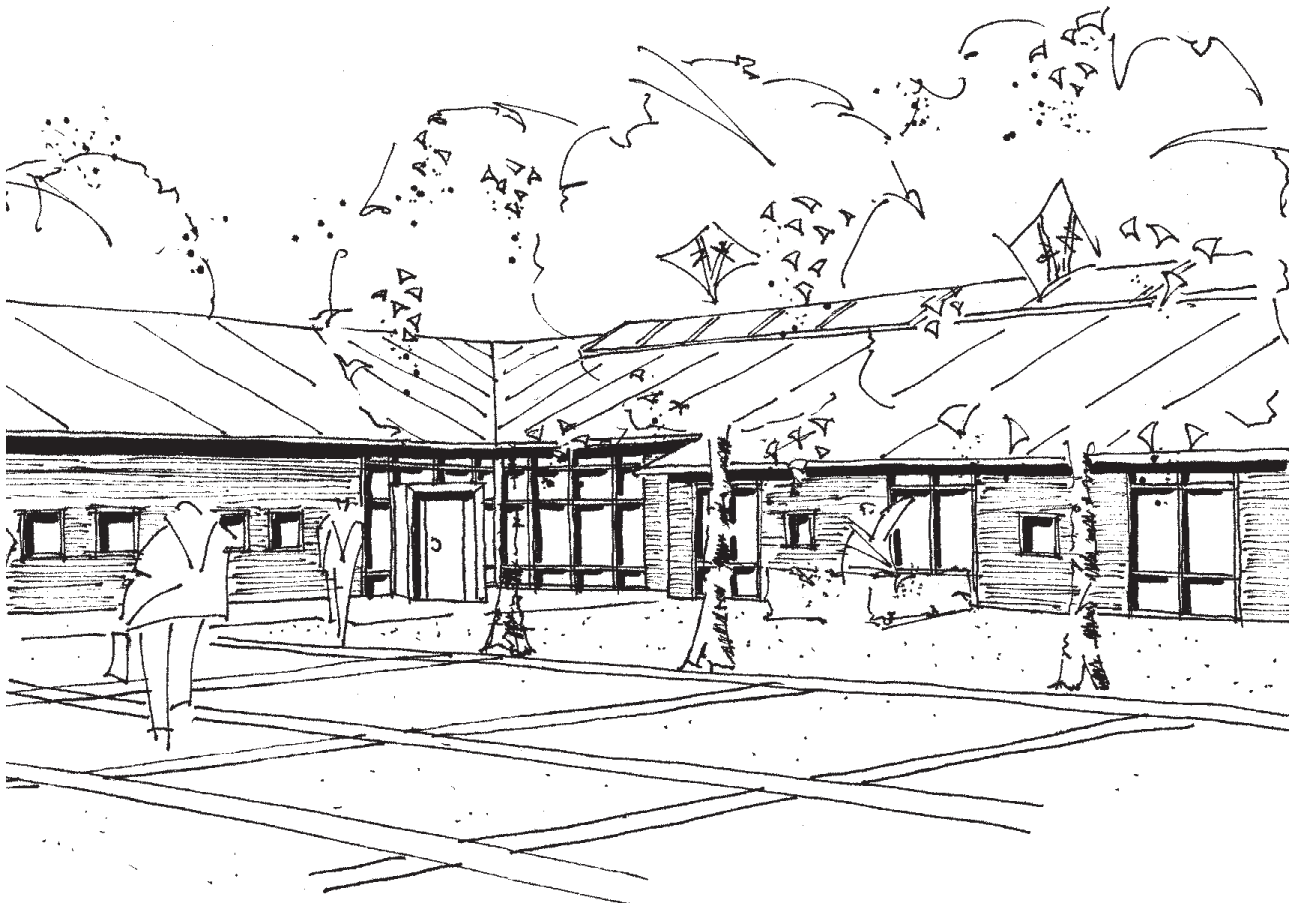
tonisk og materialemæssigt udtrykke et højt kvalitetsniveau.

Der er tale om en relativ stor samlet bygningsmasse, beliggende i direkte kontakt med det åbne land. Lokalplanen skal derfor sikre en markant beplantning i skel, så der skabes en grøn afgrænsning mellem by og land, hvorved byggeriet ikke opleves dominerende i landskabet.

Der skal etableres vejadgang til området fra en ny overkørsel fra



Sådan kunne lokalplanområdet se ud, når det er fuldt udbygget



Perspektiv fra indgangspartiet til plejecentret. der viser det arkitektoniske udtryk

Bøjdenvej til en fælles parkeringsplads, som vist på Kortbilag 2 og 3.

Ved udformningen af denne vejtilslutning, skal der sikres gode oversigtsforhold og trafiksikkerhedsmæssigt forsvarlige ud- og indkørselsforhold.

Delområde II:

Inden for delområdet kan der opføres en tæt/lav boligbebyggelse, evt. seniorbofællesskab med fælleshus.

Bebyggelsen skal opføres efter en samlet bebyggelsesplan godkendt af Byrådet, og i princippet som vist på Kortbilag 3.

Bebyggelsesprocenten for delområdet under ét må ikke overstige 25.

Bebyggelsen må kun opføres i en etage uden mulighed for udnyttet tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 6,5 m.

Bebyggelsen skal opføres som muret byggeri med en høj arkitektonisk og materialemæssig kvalitet.

Delområdet skal vejbetjenes fra Bøjdenvej ad eksisterende adgangsvej ved forsamlingshuset til det gamle mejeri.

Da adgang sker over privat ejen-

dom, er det en forudsætning for planens gennemførelse, at der sikres råderet hos den eksisterende lodsejer eller erhvervelse af det nødvendige areal.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2001

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2001, der udlægger området til boligformål med mulighed for opførelse af det påtænkte plejeboligprojekt.

Zonestatus

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

Jordbrugsforhold

Arealet anvendes i dag til jordbrugsformål, og lokalplanområdet er pålagt landbrugspligt.

Inddragelse af arealet i byzone sker i overensstemmelse med kommuneplanens intentioner om byvækst i den nordlige del af Vindinge.

I forbindelse med udstykningen vil landbrugspligten blive ophævet.

Plejhjemsplan

En væsentlig del af plejhjemsplanens gennemførelse omfatter opførelsen af et samlet projekt i Vindinge, bestående af 16 almindelige plejeboliger og 8 demensboliger med tilhørende centerdel, som erstatning for det eksisterende plejehjem i Vindinge, der er utidssvarende.

Støjforhold

Boliger og primære opholdsarealer inden for lokalplanområdet må ikke påføres et støjniveau, der overstiger 55 dB(A) på døgnbasis.

Årsdøgntrafikken på den berørte strækning på Bøjdenvej er ca. 2.000 enheder, hvoraf den tunge

trafik er minimal. -Hastigheden på strækningen vil være 50 km/t. Trafikstøjen er på baggrund heraf beregnet til 58 dB(A) i en afstand af 10 m fra midten af Bøjdenvej. De nærmeste boliger vil være beliggende ca. 25 m fra midten af Bøjdenvej. Dette reducerer støjniveauet til ca. 54 dB(A).

De primære udendørs opholdsarealer er beliggende bag bebyggelsen, hvor støjkravet altid kan opfyldes.

Støjkravet indendørs skal om nødvendigt sikres overholdt ved valg af bygningsmaterialer, der kan dæmpe trafikstøjen til det tilladte niveau på max. 55 dB(A).

Skovbyggelinie

Der er tinglyst fredskovspligt på det offentlige skovområde Vindinge Skov nord for Bøjdenvej. Jf. naturbeskyttelseslovens § 17 må der ikke placeres bebyggelse inden for en afstand af 300 m fra skoven.

Med lokalplanens endelige vedtagelse er Skov- og Naturstyrelsen indstillet på at ophæve skovbyggelinien inden for lokalplanområdet.

Åbeskyttelseslinie

En del af lokalplanområdet er omfattet af åbeskyttelse i forhold til Ladegård Å, jf. naturbeskyttelseslovens § 16.

Med lokalplanens endelige vedtagelse er Skov- og Naturstyrelsen indstillet på at ophæve åbeskyttelseslinien inden for lokalplanområdet.

Planlægning i kystzonen

Lokalplanområdet er beliggende inden for den kystnære zone. Der skal jf. planlovens § 16 stk. 3 re-

degøres for bebyggelsens påvirkning af kystzonen.

Der er ca. 2 km til den nærmeste kyst, der er Holckenhavn Fjord. Den kommende bebyggelse er lav bebyggelse i max. 1 etage, som placeres i direkte forlængelse af den eksisterende bebyggelse i landsbyen.

Lokalplanen foreskriver en grøn afgrænsning mod det åbne land mod øst.

Byrådet skønner på denne baggrund, at bebyggelsen, der muliggøres med lokalplanen, ikke vil virke skæmmende i forhold til kystzonen og Holckenhavn Fjord.

Fortidsminder

Det er sandsynligt, at lokalplanområdet rummer ikke hidtil registrerede jordfaste fortidsminder, som er omfattet af Museumslovens § 26.

Odense Bys Museer skal have mulighed for at gennemføre de nødvendige arkæologiske undersøgelser.

Forsyningsforhold

Vejforsyning

Inden for lokalplanområdet etableres ny adgangsvej til Delområdet I, der tilsluttes Bøjdenvej, som vist på kortbilag 2.

Der skal sikres gode oversigtsforhold og trafiksikkerhedsmæssige forsvarlige ud- og indkørselsforhold. Der kan etableres et helleanlæg med svingbane, hvis det viser sig nødvendigt.

Der skal sikres vejadgang til Delområdet II fra Bøjdenvej ved forsamlingshuset over matr. nr. 5i Vindinge by, Vindinge. Dette skal

ske ved tinglysning af en nødvendig rådighedsservitut på den pågældende matrikel eller ved erhvervelse af det nødvendige areal.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Nyborg kommunes varmeplan (varmedistrikt nr. 34). Området er udlagt til naturgasforsyning. Byrådet ønsker dog at ændre

varmeplanen, så lokalplanområdet i stedet kan forsynes med fjernvarme.

Spildevand

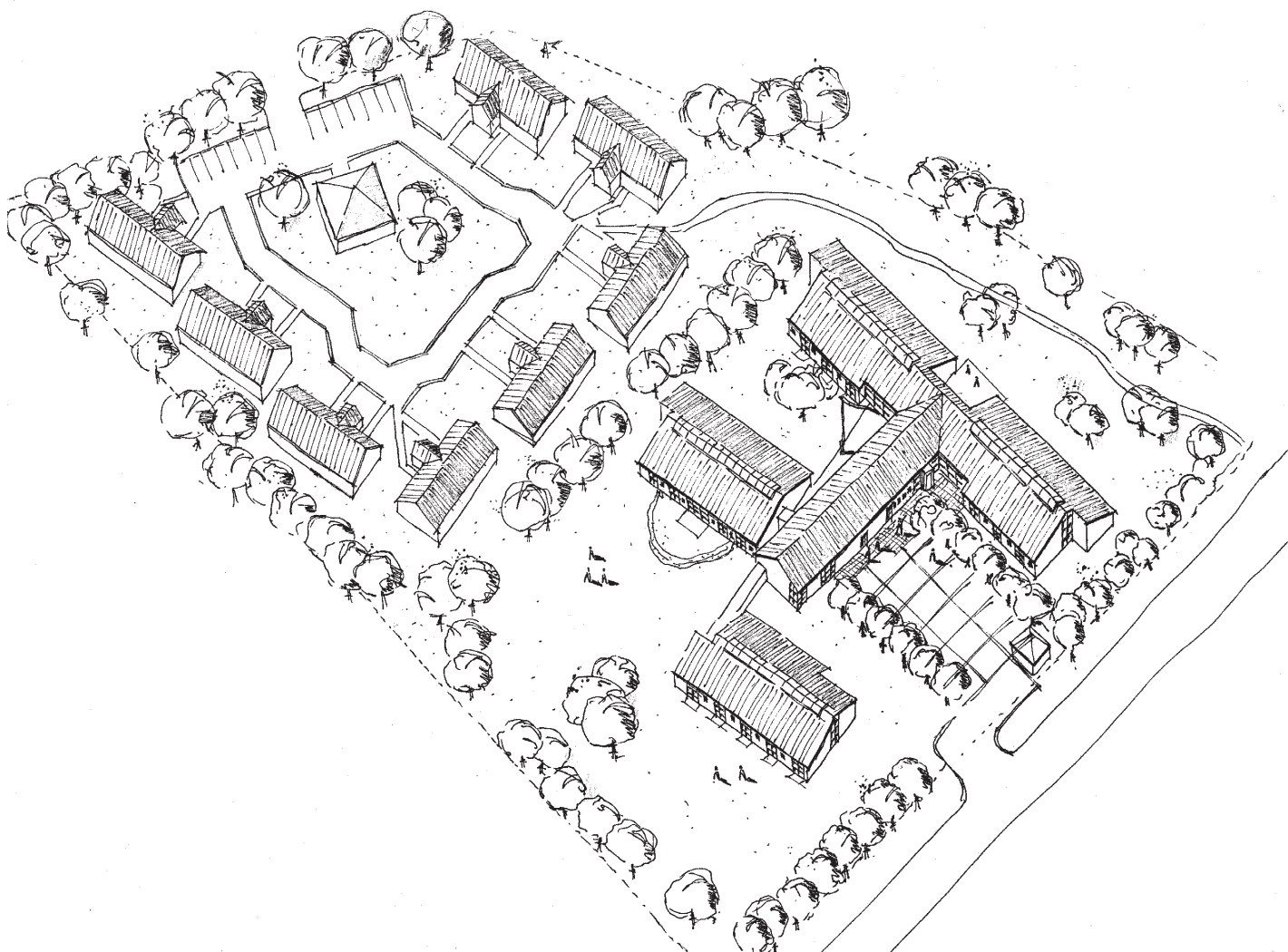
Spildevand skal afledes til Nyborg Renseanlæg på Lindholmvej. I forbindelse med ny bebyggelse skal der etableres separat afløbssystem med henblik på forberedelse til separat tilslutning til kloaknettet.

Vandforsyning

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

Elforsyning

Lokalplanområdet er beliggende inden for Energi Fyn's forsyningsområde.



Luftperspektiv, der viser den fremtidige bebyggelse inden for lokalplanområdet, - set fra nordøst

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.

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.

1.0 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

at muliggøre opførelse af plejeboliger med tilhørende centerfunktioner samt åbne mulighed for opførelse af en mindre tæt/lav boligbebyggelse i tilknytning til landsbyen,

at give området et grønt helhedspræg i harmoni med den eksisterende landsby.

at overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone.

2.0 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr. nr. 5d Vindinge by, Vindinge samt alle parceller, der efter 1. november 2001 udstykkes fra denne ejendom, og som er beliggende inden for lokalplanens afgrænsning.

2.2 Lokalplanområdet overføres fra landzone til byzone ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.
Dette medfører, at ejere af landbrugsejendomme skal svare frigørelsesafgift. Afgift skal kun betales for den del af ejendommen, der udnyttes til landbrugsformål og som inddrages i byzone.

2.3 Lokalområdet opdeles i Delområde I og Delområde II, som vist på Kortbilag 2.

3.0 Områdets anvendelse

3.1 Delområde I må kun anvendes

til boligformål i form af plejeboliger med tilhørende centerfunktioner.

3.2 Delområde II må kun anvendes til boligformål i form af tæt/lav boligbebyggelse.

3.3 Byrådet kan tillade, at der inden for Delområde II 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 forøget parkering i området.

4.0 Trafikale forhold

4.1 Delområde I skal trafikbetjenes fra Bøjdenvejen som vist på kortbilag 2.
Ved udformningen af denne vejtilslutning, skal der sikres gode oversigtsforhold og trafiksikkerhedsmæssigt forsvarlige ud- og indkørselsforhold.

4.2 Delområde II skal trafikbetjenes fra Bøjdenvej ved forsamlingshuset, som vist på Kortbilag 2.

4.3 Interne veje og vendepladser udlægges som privat fællesvej.

4.4 Der skal etableres en offentlig stiforbindelse igennem lokalplanområdet, i princip som vist på Kortbilag 2.

4.5 Inden for Delområde I skal der anlægges min. 25 parkeringspladser.

4.6 Inden for Delområde II skal der udlægges areal til 1½ p-plads pr bolig, og som min. anlægges 1 p-plads pr.bolig.

4.7 Der er tinglyst vejbyggelinie i forhold til Bøjdenvej, der er beliggende 15 m fra vejmidte.

4.8 Der fastlægges et oversigtsareal i forhold til Bøjdenvej, som vist på Kortbilag 2. Oversigtsarealet er fastlagt ved en oversigtslinie, der er beliggende i en afstand af 74 m fra vestskellet til matr. nr. 5d Vindinge by, Vindinge og 3,6 m fra huset på matr. nr. 24c Vindinge by, Vindinge, målt i flugten af husmuren. Inden for arealet må der ikke placeres genstande eller beplantning, der overstiger en højde af 1 m.

5.0 Ledningsanlæg

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

5.2 Belysning af veje, p-pladser, stier og andre færdselsarealer må kun udføres som parkbelysning efter Byrådets nærmere godkendelse.

5.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes fællesantenneanlæg.

5.4 Der må ikke opstilles nogen form for individuelle antenner. Parabolanterner kan opstilles, under forudsætning af at de placeres i terræn.

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

6.0 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde I:

6.1 Det samlede etageareal inden for delområdet må ikke overstige 3.000 m².

6.2 Bebyggelse inden for delområdet skal bortset fra mindre skure og udhuse placeres inden for det på Kortbilag 2 viste byggefelt.

6.3 Bebyggelsen inden for delområdet må ikke opføres i mere end 1 etage uden udnyttet tagetage. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 7,5 meter over terræn, målt i forhold til eksisterende terræn.

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

Delområde II:

6.5 Bebyggelsesprocenten for delområdet under ét må ikke overstige 25. Byrådet kan dog tillade en bebyggelsesprocent på max. 40 for den enkelte ejendom,

hvis bebyggelsen udstykkes jf. byggelovens § 10a.

6.6 Bebyggelsen inden for delområdet skal opføres i overensstemmelse med en af Byrådet godkendt bebyggelsesplan for hele delområdet, - i princippet som vist på Kortbilag 3.

6.7 Bebyggelsen inden for delområdet må ikke opføres i mere end 1 etage uden udnyttet tagetage. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 6,5 meter over terræn, målt i forhold til eksisterende terræn.

Fælles bestemmelser:

6.8 Bebyggelsen skal indrettes handicapvenligt, og der skal lægges vægt på bykologiske og ressourcebesparende løsninger.

7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Bebyggelsen skal gennem materialevalg, konstruktionsmetoder og detaljering udtrykke et højt kvalitetsniveau.

7.2 De udvendige bygningssider skal primært fremstå i teglsten som blank mur eller med pudsede eller vandskurede facader.

7.3 Gavle skal føres helt til tag i facadematerialet. Evt. beklædning af gavle skal begrundes arkitektonisk.

7.4 Tagdækning må kun udføres med tegl, planeternitskifer eller sort tagpap. Der må ikke anvendes reflekterende materialer.

7.5 Skiltning og reklamering må ikke finde sted uden Byrådets særlige tilladelse.

8.0 Ubebyggede arealer

8.1 Fælles friarealer skal anlægges med et grønt helhedspræg i harmoni med de tilstødende arealer med løvfældende træer og buske i sorter, der er karakteristiske for landsbyen.

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

8.3 Al hegning i skel skal etableres som levende hegn.

8.4 Alle ubebyggede arealer skal anlægges og beplantes med henblik på en giftfri drift og vedligeholdelse.

8.5 På ubebyggede arealer må der ikke ske udendørs oplag samt henstilling af campingvogne, både, lastvogne og uindregistrerede motorkøretøjer.

9.0 Støjforhold

9.1 Det konstante udendørs trafikstøjniveau som påføres boligbebyggelse og primære opholdsarealer må ikke overstige 55 dB(A) på døgnbasis.

Lokalplanens bestemmelser

9.2 Hvis ovennævnte støjgrænse ikke kan overholdes, målt udendørs, skal bebyggelsen planlægges og støjisoleres således, at bygningsreglementets krav til indendørs støjniveau på max. 30 dB(A) kan overholdes.

10.0 Tilladelse fra andre myndigheder

10.1 Uanset ovenstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende forhold inden for en afstand af 300 m fra fredskov før Skov- og Naturstyrelsen har ophævet skovbyggegrænzen inden for lokalplanens område.

10.1 Uanset ovenstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende forhold inden for en afstand af 150 m fra Ladegård Å, før Skov- og Naturstyrelsen har ophævet åbesskyttelseslinien inden for lokalplanens område.

11.0 Servitutter

11.1 Med lokalplanens endelige vedtagelse ophæves følgende servitutter:

- * Dokument om adgangsgrænsning mv. (lyst 01.11-1963).
- * Dokument om oversigt mv. (lyst 10.06-1960).

12.0 Forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse

12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet Nyborgs offentlige kloaksystem.

13.0 Påtaleret

13.1 Påtaleret overfor nærværende lokalplan har alene Nyborg Byråd.

14.0 Vedtagelsespåtegning

14.1 Således vedtaget endeligt af Nyborg Byråd den 11. februar 2002.

P. b. v.

Jørn Terndrup
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør

