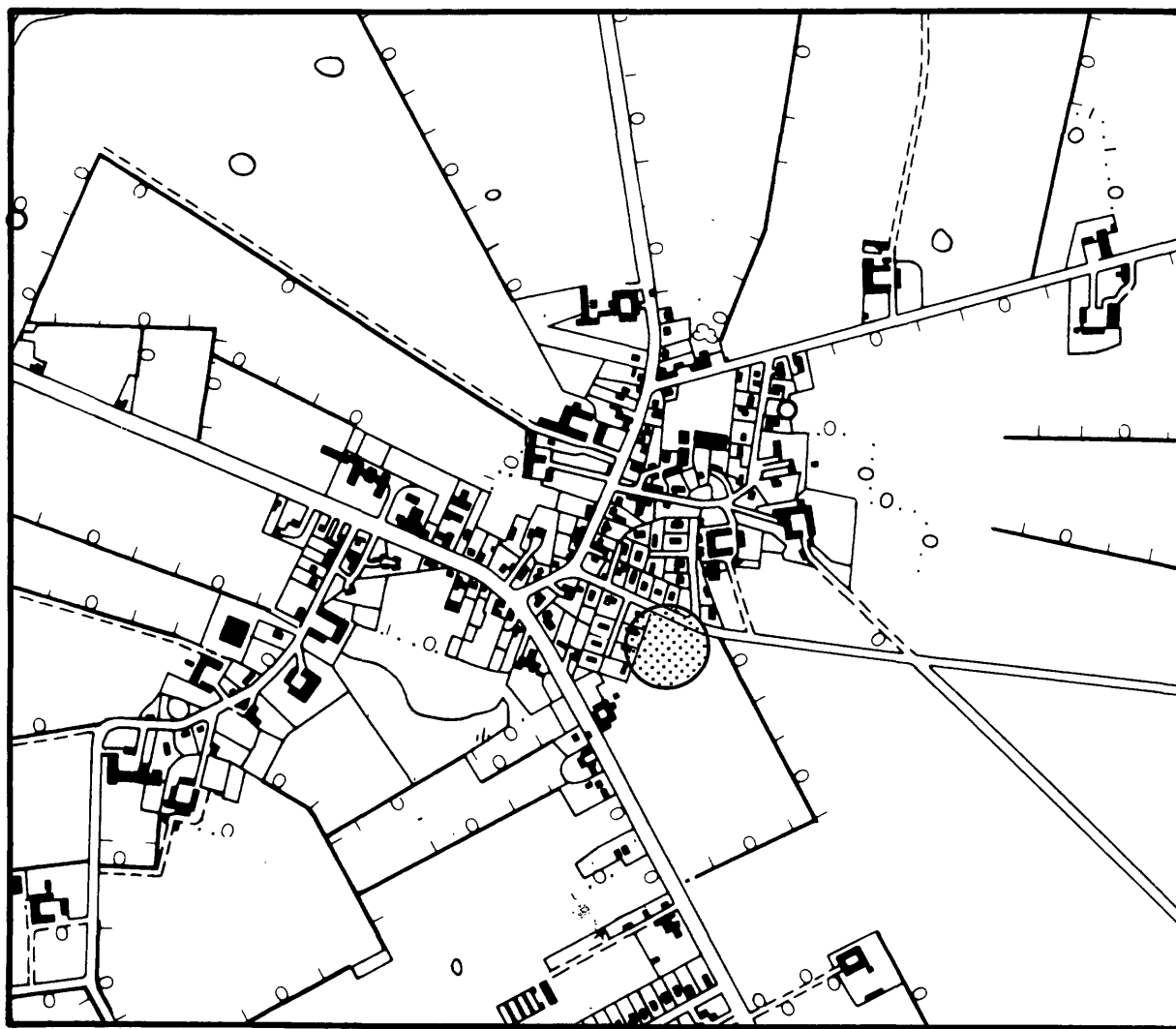




LOKALPLAN NR. 52

NYT BOLIGOMRÅDE I AVNSLEV VED
REGSTRUPVEJ



NYBORG KOMMUNE
Teknisk forvaltning 1987

INDHOLDSFORTEGNELSE

Indledning

Lokalplanens indhold	2
Forholdet til anden planlægning	3
Lokalplanens retsvirkninger	4

Lokalplanens bestemmelser

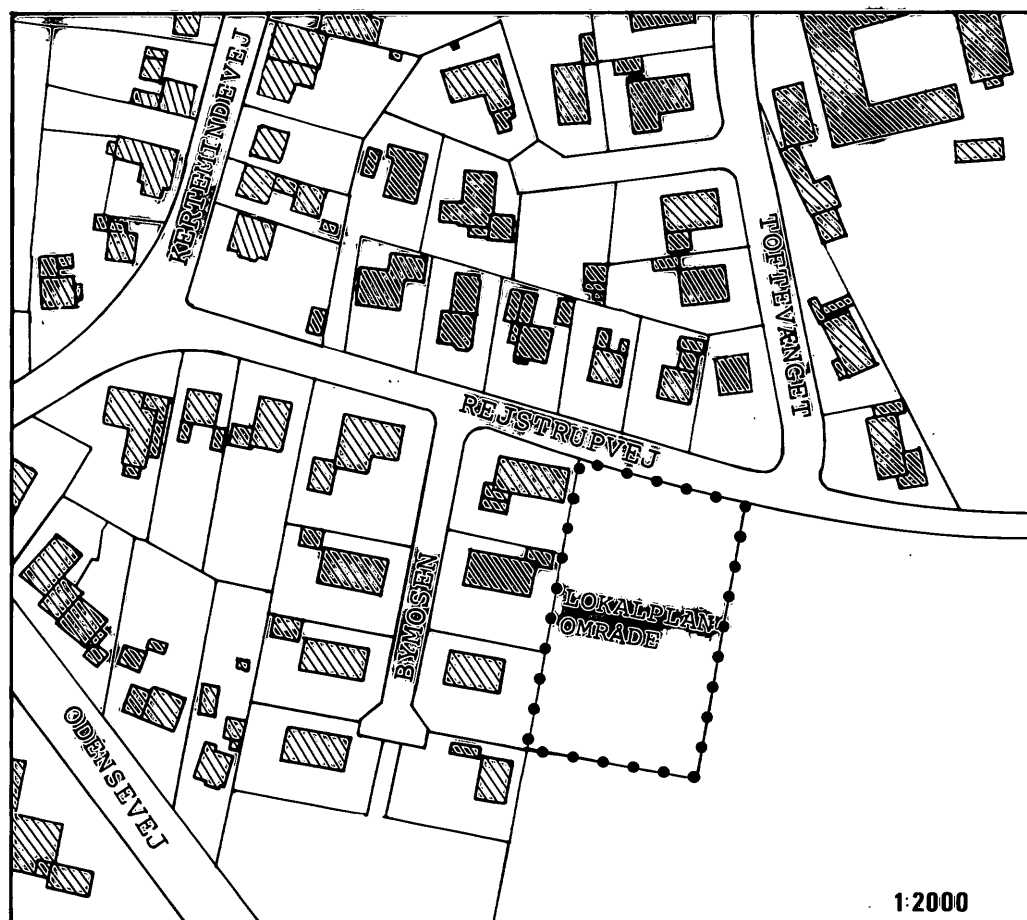
1. Formål	6
3. Område og zonestatus	6
3. Områdets anvendelse	6
4. Udstykning	7
5. Vej- og stiforhold	7
6. Ledningsanlæg	7
7. Bebyggelsens omfang	7
8. Bebyggelsens ydre fremtræden	8
9. Ubebyggede arealer	8
10. Forudsætning for ibrugtagen af bebyggelse ...	8
11. Tilladelser fra andre myndigheder	8
12. Vedtagelsespåtegning	9

Bilag

Kortbilag	10
Kortbilag 2	11

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen omfatter et ca. 3.500 m² stort areal i landsbyen Aunslev ved Regstrupvej som vist på nedenstående skitse og kortbilag 1. Arealet anvendes i dag til landbrug.



Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af Boligselskabet Lejerbos ønske om at opføre ni almennyttige boliger på arealet som vist på kortbilag 2. Fire af boligerne indrettes som ældre- og handicapvenlige.

I lokalplanen er der ikke fastlagt en endelig udstyknings- og bebyggelsesplan, men for at illustrere, hvordan arealet kan anvendes, er der på kortbilag 2 vist et bebyggelsesforslag. Inden der kan opføres boliger, skal byrådet godkende en bebyggelsesplan.

For at sikre at bebyggelsen harmonerer med omgivelserne, fastlægger lokalplanen en række bebyggelsesregulerende bestemmelser. Bl.a. må bebyggelsen kun opføres i én etage med mulighed for udnyttelig tagetage. Til beboelsesbygninger må der kun anvendes

røde eller gule teglsten samt vandskuret murværk, mens tagene skal være af røde vingeteglsten eller cementtagsten.

Området må kun have vejadgang til Regstrupvej, og vej i bebyggelsen skal udformes som opholds- og legeområder efter færdselslovens § 40.

FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING

Regionplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 85.

Kommuneplanlægning

I Kommuneplan 84 er det anført, at det er byrådets mål at bevare de eksisterende landsbymiljøer gennem bl.a. lokalplanlægning. Derfor er der i kommuneplanen fastlagt, at der skal lokalplanlægges for hele landsbyen under ét.

Byrådet er imidlertid af den opfattelse, af registrerings- og plangrundlaget for landsbyerne er så spinkelt, at det ikke er hensigtsmæssigt på nuværende tidspunkt at udarbejde en lokalplan for hele landsbyen.

I stedet har byrådet den 7. september 1987 vedtaget kommuneplantillæg nr. 2, som giver mulighed for at gennemføre lokalplanen for byudviklingsarealer alene.

Landbrugsplanlægning

Landbrugsministeriet har principielt ophævet landbrugspligten inden for lokalplanområdet.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i landzone, men arealet overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Spildevandsplanlægning

Området skal separatkloakeres med tilledning til eksisterende kloakanlæg. Der vil blive stillet krav om forsinkelse af regnvandet inden tilledning.

Varmeplanlægning

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

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende inden for Aunslev Vandværks forsyningsområde.

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 afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Lokalplanen indeholder under afsnit 2.2 bestemmelse om, at en del af lokalplanområdet overføres til byzone, hvilket medfører, at ejeren af landbrugs-ejendommen skal svare frigørelsesafgift.

Afgiften skal kun betales af den del af ejendommen, som inddrages under byzone. De nærmere retsvirkninger fremgår bl.a. af lov om frigørelsesafgift.

Lokalplanens bestämmelser

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område.

1. LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål

- at fastlægge områdets anvendelse til tæt 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 1 og omfatter del af matr. nr. 24 a, Aunslev by, Aunslev, samt parceller, der efter den 1. oktober 1987 udstykkes fra nævnte ejendom.

2.2 Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det under punkt 2.1 nævnte område fra landzone til byzone.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af tæt lav boligbebyggelse.

3.2 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.

3.3 Forinden der sker udstykning til tæt lav boligbebyggelse, skal en bebyggelsesplan forelægges byrådet til godkendelse.

3.4 Inden for området kan opføres transformerstation til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 meter over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

4. Udstykning

- 4.1 Yderligere udstykning inden for lokalplanområdet må ikke finde sted.

5. Vej- og stiforhold

- 5.1 Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Regstrupvej.
- 5.2 Veje inden for lokalplanområdet udlægges som private fællesveje og udformes efter færdselslovens § 40 som opholds- og legeområder.
- 5.3 Der udlægges et 2,5 m bredt areal til stiforbindelser til området syd og øst for lokalplanområdet.
- 5.4 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 ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage.
- 7.2 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 7.3 Bebyggelsesprocenten indenfor lokalplanområdet må ikke overstige 20 for området som helhed.
- 7.4 På beboelsesbygninger skal tagenes vinkel med det vandrette plan være mellem 20° og 45°.

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 vandskuret murværk. Dog kan mindre facadepartier herunder gavltrekanter udføres af træ.
- 8.3 Til tagflader må kun anvendes røde vingetegl, tagsten 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 Hegn langs skel må kun etableres som levende hegn, eventuelt suppleret med et midlertidigt trådhegn.
- 9.2 Friarealer, veje, stier og parkeringspladser skal i øvrigt beplantes efter en af byrådet godkendt beplantningsplan. Beplantningen skal fortrinsvis bestå af områdets naturlige forekommende løvfældende træer og buske.
- 9.3 På ubebyggede arealer må der ikke ske henstilling af campingvogne, både, uindregistrerede motorkøretøjer og lastvogne.
- 9.4 Udendørs oplagring må i øvrigt ikke finde sted.

10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF BEBYGGELSE

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet naturgasnettet i henhold til den godkendte varmeplan.

11. TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

- 11.1 Landbrugsministeriet har principielt ophævet landbrugspligten indenfor lokalplanområdet. Den endelige ophævelse af landbrugspligten sker i forbindelse med landbrugsministeriets godkendelse af udstykning.

12. VEDTAGELSESPÅTEGNING

- 12.1 I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt, idet byrådet har foretaget enkelte mindre ændringer i forhold til det den 2. november 1987 vedtagne lokalplanforslag.

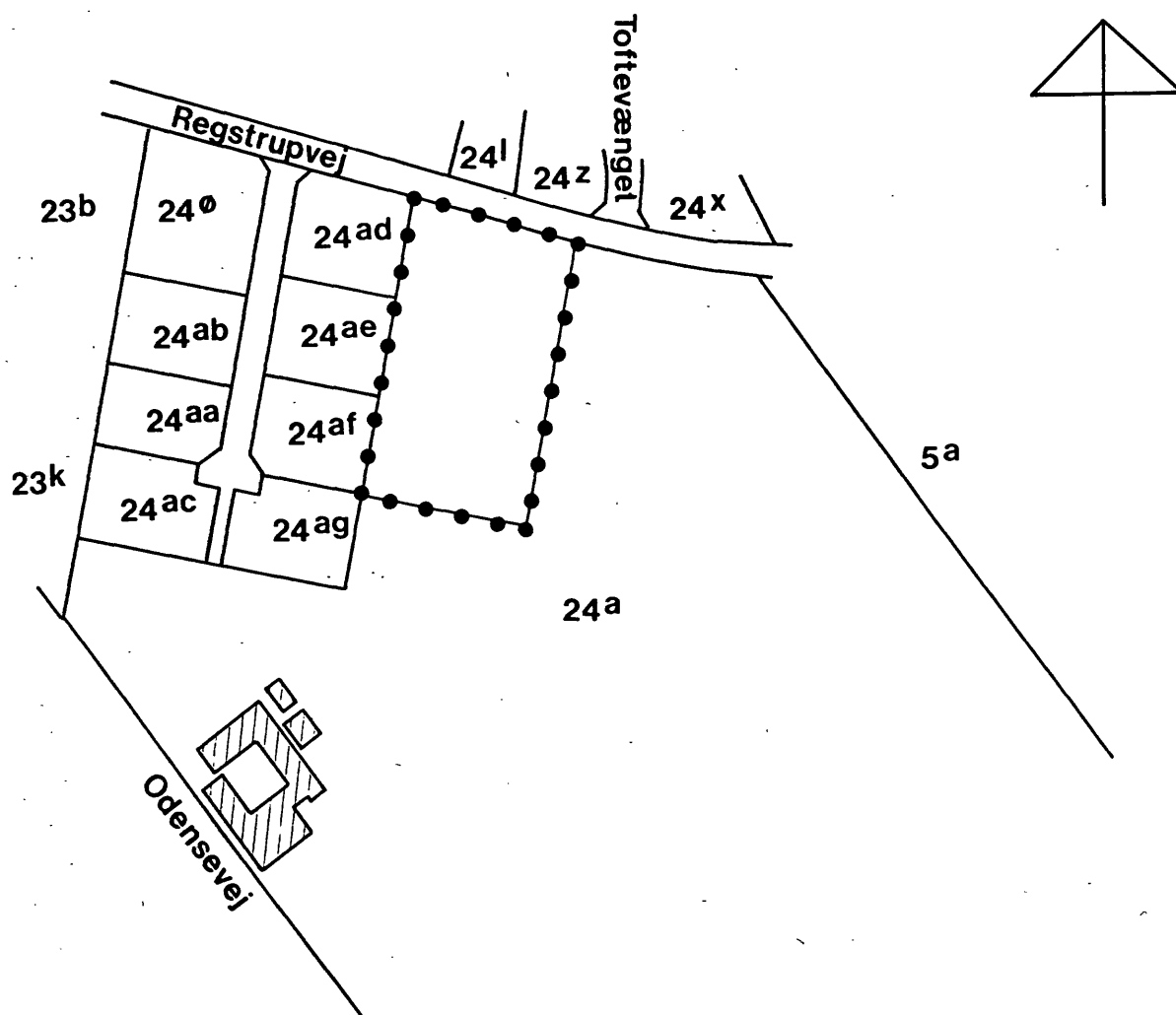
Nyborg byråd, den 7. marts 1988.

P.b.v.

Aage Koch

/Kai P. Larsen

Lokalplanen er tinglyst og offentliggjort den 22. marts 1988.



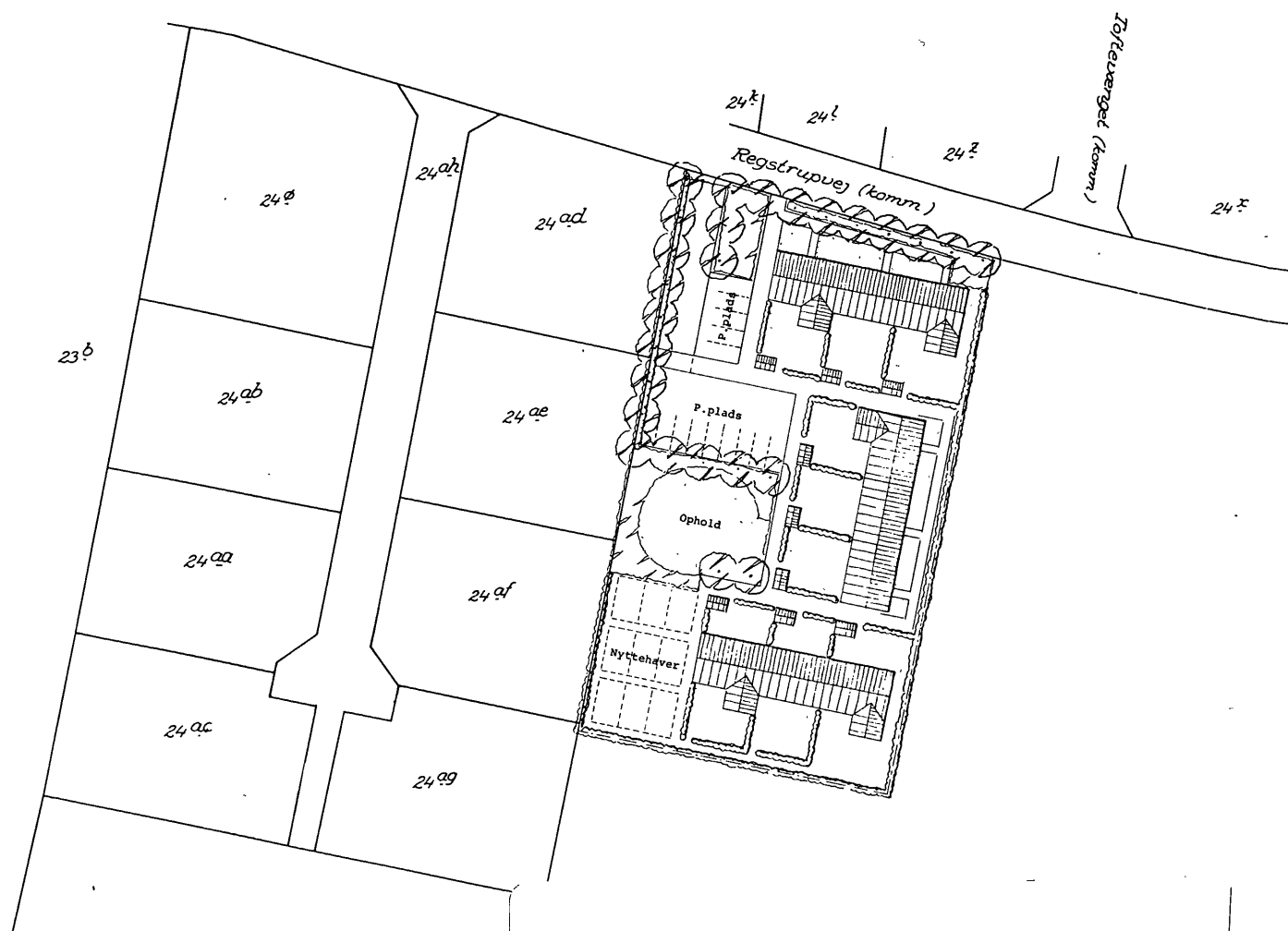
—••••• lokalplangrænse

———— matr. grænse

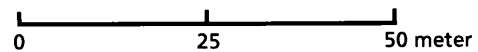
mål 1:2000

Originaltegning i mål 1:2000

0 50 100 meter



Originaltegning i mål 1:1000



Ideskitse mål 1:1000

Kortbilag 2