

NYBORG KOMMUNE

Lokalplan nr. 37

**for et område til boligformål ved
Østerøvej**

NYBORG KOMMUNE

Lokalplan nr. 37

for et området til boligformål
ved Østerøvej

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

Lokalplanens formål er udover at opfylde lokalplanpligten at sikre områdets anvendelse til boligformål som åben lav boligbebyggelse.

Nyborg kommune ved udvalget for teknik og miljø har den 11. april 1985 vedtaget at lade udarbejde lokalplan for området.

Vedtagelsen er indarbejdet i det forslag til kommuneplan, der er fremlagt til offentlig høring i foråret 1985.

Lokalplanen har foruden at skabe mulighed for bebyggelse til formål at fastlægge bestemmelser for byggeriets udformning og placering.

Ved udformning af bebyggelsen skal der tages hensyn til både de tilgrænsende områder for sommerhuse og boliger samt den nærrekreative placering.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplanområdet er omfattet af de kommunale § 15-rammer, der i henhold til kommuneplanloven fastlægger midlertidige bestemmelser for benyttelse af de omfattede områder.

Lokalplanen medfører ændring af § 15-rammerne fra rekreative formål til boligformål, hvorfor der sideløbende med lokalplanen udarbejdes et tillæg til nævnte § 15-rammer, der skal godkendes af Fyns amtskommune.

Afløbsforhold.

Lokalplanområdet er i henhold til kommunens godkendte spildevandsplan beliggende i fælleskloakeret område.

Ved igangværende revision af spildevandsplanen vil der blive optaget bestemmelser om, at nyt byggeri inden for lokalplanområdet skal seperatkloakeres.

Varmeplanforhold.

Lokalplanområdet er omfattet af Nyborg kommunes godkendte varmeplan, hvilket medfører at al byggeri skal tilsluttes og modtage fjernvarme til opvarmning fra Nyborg kommunes kommunale værker.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planens ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykket, 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) ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan eller et tillæg til nærværende lokalplan. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelig med lokalplanen, fortrænges af planen.

NYBORG KOMMUNE

Lokalplan nr. 37

for et område til boligformål
ved Østerøvej.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 687 af
28. december 1984) fastsættes hermed følgende
bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanens formål er at sikre områdets anvendelse til boligformål således:

På parcel 2 og 3 af matr.nr. 728 a, Nyborg bygrunde, skabes mulighed for opførelse af 2 enfamiliehuse, et på hver parcel, eventuelt med udnyttet tagetage.

1.2 Lokalplanen skal fastlægge retningslinierne for bebyggelsen med tilhørende friarealer, således at der åbnes mulighed for bebyggelse, der ved placering og udformning tager hensyn til arealets beliggenhed.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanens område afgrænses som angivet på vedlagte kortbilag nr. 1 og omfatter parcel 2 og 3 af matr.nr. 728 a, Nyborg bygrunde, samt alle parceller der efter den 1. april 1985 udstykkes fra nævnte ejendomme.

2.2 Området er beliggende i sommerhusområde, men overføres til byzone ved nærværende lokalplans endelige vedtagelse.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben lav boligbebyggelse, og der må kun opføres en bolig på henholdsvis parcel 2 og parcel 3 af 728 a, Nyborg bygrunde.

§ 4 Udstykninger

4.1 Yderligere udstykning må ikke finde sted uden forudgående samtykke fra Nyborg kommune.

§ 5 VEJ- OG STIFORHOLD

- 5.1 Overkørsel til de 2 parceller må alene ske fra Østerøvej, og der må kun etableres en overkørsel pr. parcel.
- 5.2 Tilladelse til overkørsler og overgange skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af Nyborg kommune.
- 5.3 Langs Østerøvej pålægges 2 byggelinier på henholdsvis 5 meter og 25 meter målt fra vejskel, som angivet på kortbilag nr. 1.

§ 6 LEDNINGSANLÆG

- 6.1 Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal tilsluttes fællesantenneanlæg, og der må ikke på ejendommen opsættes nogen form for individuelle antenner.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for hver ejendom må ikke overstige 20% målt i henhold til bestemmelserne i bygningsreglementet.
- 7.2 Bebyggelsen må kun opføres i en etage med mulighed for udnyttelig tagetage.
- 7.3 Bebyggelse skal som angivet i punkt 5.3 gives en placering imellem de på kortbilag nr. 1 angivne byggelinier.
Arealet mellem byggelinie og vejskel og mellem byggelinie og skel mod strandareal mod øst må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.
- 7.4. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 7.5 Tagenes vinkel med vandret skal ligge i intervallet 15° - 45° .

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1 Skiltning må kun finde sted med byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

- 8.2 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
- 8.3 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, der efter byrådets skøn virker skæmmende.
- 8.4 Bebyggelsen skal have et ensartet udseende og medmindre andet godkendes af byrådet, må udvendige bygningssider, herunder tage, kun fremtræde i jordfarveskalaen.
- 8.5 Til udvendige bygningssider må kun anvendes teglsten og træ. Tage skal dækkes med enten røde vingetegl, sort tagpap eller grå/sort eternit.
- 8.6 Ved udformning og placering af ny bebyggelse i området, skal der tages hensyn til de rekreative værdier i og uden for området.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Ubefæstede arealer skal udlægges med græs og beplantes med buske og træer, der tilpasses den eksisterende beplantning, der i videst muligt omfang skal bevares.
- 9.2 På ubebyggede arealer må ikke ske henstilling af campingvogne, både, ikke registrerede motor-køretøjer og lastvogne.
- 9.3 Hegn mod skel kan kun etableres som levende hegn, eventuelt suppleret med trådhegn.
- 9.4 Hegn i skel mod strandareal samt hegn i skel mod nabo og friarealer må i en afstand af 35 meter målt vinkelret fra skel mod øst ikke overstige en højde af 1,2 meter.

§ 10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet Nyborg kommunes fjernvarmeforsyning.

- § 11 GRUNDEJERFORENING 11.1 Ingen bestemmelser.
- § 12 SERVITUTTER 12.1 Ingen bestemmelser.
- § 13 EVENTUELLE TILLADELSER 13.1 Ingen bestemmelser.
- § 14 OPHEVELSE AF BYPLAN-
VEDTÆGT/LOKALPLAN 14.1 Ingen bestemmelser.
- § 15 Dispensation 15.1 Mindre betydende lempelser af bestemmelserne i nærværende lokalplan indrømmes af Nyborg kommune, såfremt karakteren af det område, som lokalplanen søger at skabe eller fastholde ikke derved ændres.
- § 16 PÅTALERET 16.1 Påtaleret vedrørende overholdelse af nærværende lokalplan har alene Nyborg byråd.
- § 17 VEDTAGELSESPÅTEGNING 17.1 Således vedtaget af Nyborg byråd den 17. juni 1985.

P. b. v.

Aage Koch

/Finn Andersen

I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt under forbehold til Fyns amtskommunes godkendelse af tillæg nr. 25 til § 15-rammerne.

Nyborg byråd, den 7. oktober 1985

P.b.v.

Aage Koch

/Finn Andersen

Ved landbrugsministeriets skrivelse af 2. sep. 1985 er matr. nr. 728^a Nyborg Bygrunde blevet udstykket, hvorved matr.nre. 728^{aa} og 728^{ab} fremkommer. De nævnte to matr.nre. er identiske med de i lokalplanen omhandlede pcl. 2 og 3. Lokalplanen omfatter hele matr.nre. 728^{aa} og 728^{ab} og omfatter ikke andre arealer.

I henhold til kommuneplanloven begæres nærværende lokalplan tinglyst på matr.nre. 728^{aa} og 728^{ab} Nyborg bygrunde.

Med henvisning til servitutter, pantehæftelser og andre byrder henvises til ejendommens blade i tingbogen.

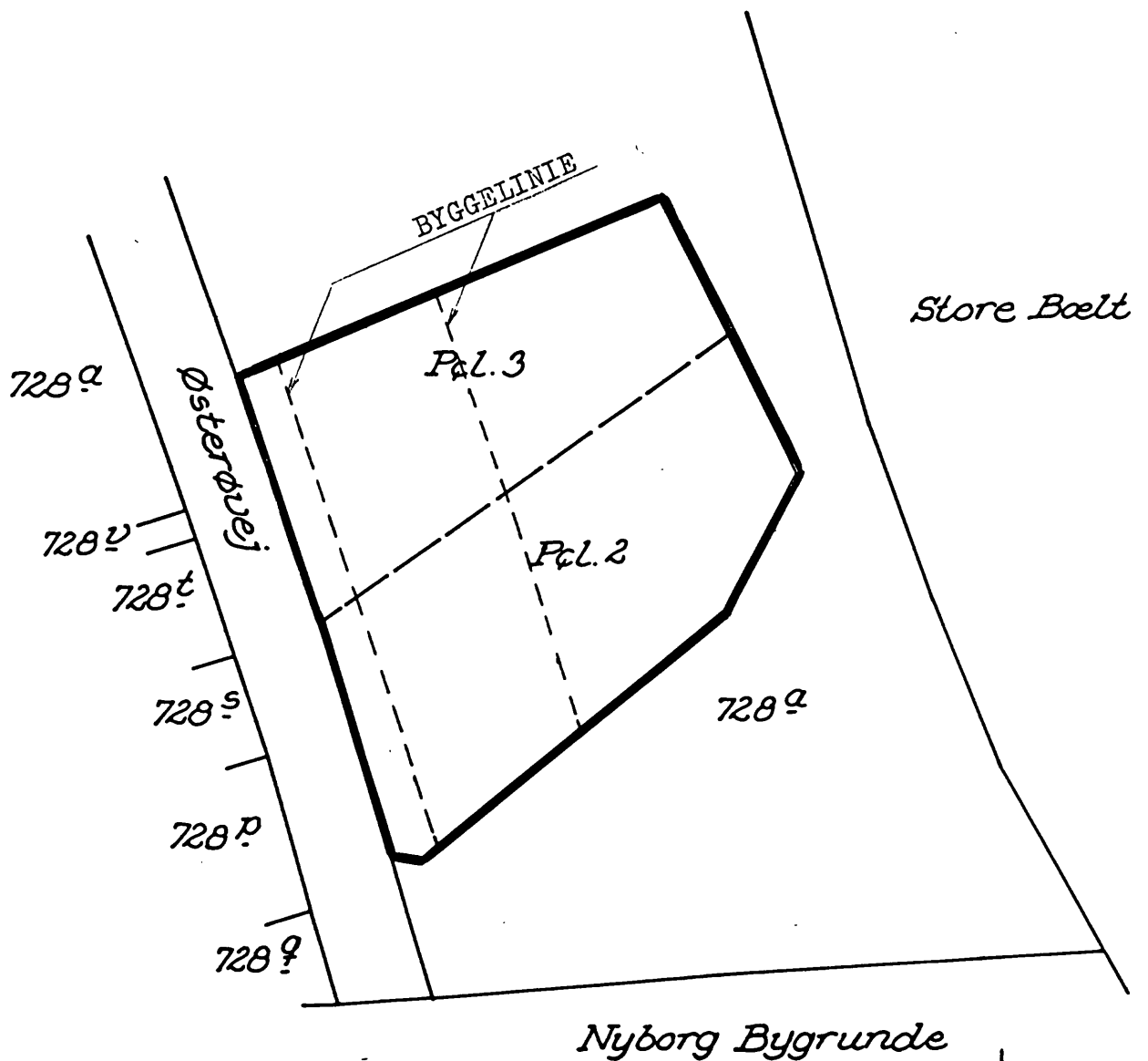
Nyborg, den 7. november 1985

E.O. Rasmussen
Landinspektør

Indført i Dagbogen
08.11.85 18960

Retten i Nyborg
Lyst

Annelise Thomsen
ass.



NYBORG KOMMUNE
 KORTBILAG TIL LOKALPLAN NR. 37
 FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL
 VED ØSTERØVEJ

Del af matr.nr. 728^a
 Nyborg bygrunde
 Udfærdiget i maj 1985
 1: 800

Originaltegning i mål 1: 800

