

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 24. september 2009) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

## 1 FORMÅL

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boligformål, helårsbeboelse i form af åben-lav og tæt-lav enfamiliehusbebyggelse,
- at fastholde og bevare den overordnede grønne struktur med plantebælter og fælles friarealer,
- at bevare områdets overordnede struktur og disponering af veje, stier og friarealer.
- at fastlægge tidssvarende bebyggelsesregulerende bestemmelser, så området kan moderniseres uden at områdets karakter og attraktion mistes.



## 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 med tilhørende matrikeltegnelse over omfattede matrikelnumre af Nyborg Markjorder samt alle parceller, der efter 1.11.2011 udstykkes fra disse.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone. Der ændres ikke på zoneforholdene.

## 3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål, åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Der kan i området etableres butikker- og serviceerhverv til områdets lokale forsyning indenfor det på kortbilag 2 viste område.

I den del af boligområdet, der er fastlagt til åben-lav bebyggelse, kan der drives en sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i boligområder under forudsætning af, at virksomheden drives af den der bebor den pågældende ejendom, og at virksomhedens karakter ikke påfører de omkringboende ulemper, herunder et forøget parkeringsbehov i området.

Endvidere kan der indpasses en børnehave.

- 3.2 På kortbilag 2 er fastlagt placeringen af åben-lav og tæt-lav bebyggelse samt friarealer og placeringen af butikker til lokalområdets forsyning.

#### § 4 Udstykning

- 4.1 For åben-lav bebyggelse gælder, at ingen grund må udstykkes mindre end 800 m<sup>2</sup>.
- 4.2 For tæt-lav bebyggelse skal det sikres, at den enkelte grund bliver på minimum 250 m<sup>2</sup>.
- 4.3 Udstykning af grunde skal ske så plantebælterne er indeholdt i grundene. Plantebælterne kan ikke frastykkes.

#### 5 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD

##### 5.1 Stamveje

Stamvejene med forbindelse til Skaboeshusevej er udlagt i 12 m bredde.

Stamvejene skal fastholdes som facadeløse.

Stamveje er offentlige veje.

##### 5.2 Vænger

Vængerne i områder med åben-lav bebyggelse er udlagt 8 m bredde.

Vængerne er private fællesveje.

##### 5.3 Boligveje

Boligveje i områder med tæt-lav bebyggelse er udlagt i min. 7 m bredde.

Boligveje er private fællesveje.

##### 5.4 Stier

Stisystemet består af fælles cykel- og gangstier som er udlagt i min. 5 m bredde.

Stierne er private fællesstier.

Kommunen vedligeholder det omkredsede stinet. Vist på bilag 2.

Stiforbindelse i Harevænget ved Skovparkens Børnehaven kan lukkes helt eller delvist efter gennemført procedure jf. lov om private fællesveje

*Langs stamveje, på vænger og boligveje samt disses vendepladser må der principielt ikke parkeres. Ved særlige lejligheder, kan det nok ikke undgås, men må så forventes at ske med størst mulig hensyntagen.*



Stamvej

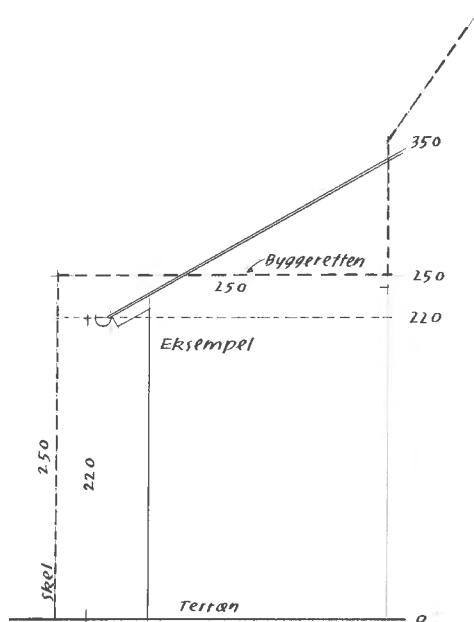


Sti



Eksempel på indkørsel til vænge med plantebælte

De bebyggelsesregulerende bestemmelser er fastlagt iht. Bygningsreglement 2010. Lokalplanens bestemmelser i dette afsnit gælder forud for de almindelige bestemmelser i Bygningsreglement 2010, kap. 2



Skitse til 6.2.5

På hvert matrikelnummer kan der opføres indtil 2 småbygninger, når betingelserne i nr. 1 -3 er opfyldt:

- 1) Arealet af den enkelte bygning må højst være 10 m<sup>2</sup>.
- 2) Afstanden til andre bygninger på samme matrikelnummer skal være mindst 2,5 m.
- 3) Ingen del af bygningernes ydervægge eller tag må være højere end 2,5 m over terræn.

## 5.5 Parkering

I områder med åben-lav bebyggelse skal der udlægges 2 p-pladser på egen grund.

I områder med tæt-lav bebyggelse skal der udlægges 1½ p-plads pr. bolig. Fælles parkeringsanlæg skal anlægges med beplantning, belysning m.m. efter en samlet plan, som skal godkendes af vejmyndigheden.

Ved butikker/erhverv/institution skal der udlægges 1 p-plads pr. 25 m<sup>2</sup> erhvervsareal.

## 5.6 Belysning

Belysning på veje og stier ejes og drives af kommunen.

## 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 På kortbilag 2 er angivet placering af åben-lav og tæt-lav bebyggelse samt område til butikker og erhverv. Endvidere er det angivet, hvor det er tilladt at bygge 1½ etage dvs. med udnyttet tagetage.

### 6.2 Åben-lav

6.2.1 For åben-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30.

6.2.2 Boliger, udestuer og overdækkede terrasser må ikke placeres nærmere skel end:  
3 m fra skel mod vænger og vendepladser  
6 m fra skel mod stamveje og fællesarealer

6.2.3 Garager og carporte, må ikke placeres nærmere skel end:  
5 m fra skel mod vænger og vendepladser  
4 m fra skel mod stamveje og fællesarealer (de 4 m udgør plantebæltet)

6.2.4 Udhuse, overdækninger og småbygninger på højst 10 m<sup>2</sup> må ikke placeres nærmere skel end:  
3 m fra skel mod vænger og vendepladser  
4 m fra skel mod stamveje og fællesarealer (de 4 m udgør plantebæltet)

6.2.5 Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger med saddeltag må opføres med max. højde på 4,5 m og en højde til overkant tagrende på 2,2 m stigende til en maks. højde på 3,5 m i en afstand af 2,5 m fra skel. En gavlskål skal holdes mindst 2,5 m fra skel. Kravet om en maks. højde til overkant tagrende på 2,2

m gælder i hele skelbræmmen. (se skitse)

6.2.6 Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med mindre det på kortbilag 2 er i område for bebyggelse med udnyttet tagetage.

6.2.7 Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

6.2.8 De 4 m plantebælter skal friholdes for bebyggelse og faste anlæg herunder brændeskure, udhuse, drivhuse og lignende.

### **6.3 Tæt-lav**

*Deklarationerne kan ses på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk) hvor der kan forespørges på matrikelnummer eller oplysningerne kan indhentes fra kommunens Teknik- og Miljøafdeling.*

6.3.1 For tæt-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 35.

6.3.2 I områder med tæt-lav bebyggelse skal tilbygninger og carporte m.m. placeres i henhold til de tinglyste deklamationer for den samlede bebyggelse indenfor storparcellen.

6.3.3 Nye boliger må ikke placeres nærmere skel end:  
3 m fra skel mod vænger, boligveje og vendepladser  
6 m fra skel mod stamveje og fællesarealer  
eller efter godkendt bebyggelsesplan

6.3.4 Ved ny tæt-lav bebyggelse skal der tinglyses en deklamation, som angiver rammerne for placering, omfang og udformning af tilbygninger, udestuer, carporte og udhuse m.m.

6.3.5 Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med mindre det på kortbilag 2 er i område for bebyggelse med udnyttet tagetage.

6.3.6 Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

6.3.7 I husenes baghave kan der opføres indtil 2 småbygninger, når betingelserne i nr. 1 -3 er opfyldt:

1) Arealet af den enkelte bygning må højst være 10 m<sup>2</sup>.

2) Afstanden til andre bygninger på samme matrikelnummer skal være mindst 2,5 m.

3) Ingen del af bygningernes ydervægge eller tag må være højere end 2,5 m over terræn.

6.3.8 De 4 m plantebælter skal friholdes for bebyggelse og faste anlæg herunder brændeskure, udhuse, drivhuse, låger og lignende.

## 6.4 Butikker, erhverv og institutioner

6.4.1 For butikker, erhverv, institutioner m.m. må bebyggelsesprocenten ikke overstige 45.

6.4.2 Bygninger må ikke placeres nærmere end 3 m fra skel mod vænger og 6 m fra skel mod stamveje og fællesarealer.

6.4.3 Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med mindre det på kortbilag 2 er i område for bebyggelse med udnyttet tagetage.

6.4.4 Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

6.4.5 De 4 m plantebælter skal friholdes for bebyggelse og faste anlæg herunder brændeskure, udhuse, drivhuse, låger og lignende.



Eksempel solceller lagt på tagfladen.

Der må gerne bruges råglas, sløbne ruder og lignende i baderum m.m. Men buede glas og og f.eks. blåtonede ruder er ikke tilladt.

Er man generet af støj kan der med fordel skiftes til lydvinduer, hvis man står foran en udskiftning pga. af ælde.

Parcelhuse fra '70erne er tidstypiske i valg af materialer, arkitektur og indretning. I disse år hvor mange ønsker at modernisere deres hus, sætte deres eget præg osv. bør man gøre sig sine overvejelser:

- Istandsættelser og fastholdelse af det oprindelige udtryk,
- Modernisering til nutidigt udtryk,
- Ombygning til fremtidigt udtryk

Er du i tvivl, kan du få arkitekthjælp i de fleste kreditforeninger.

## 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1 Facader skal fremstå i lødige materialer og farver. Der må ikke anvendes stærke farver (f.eks. pink og turkis) eller selvlysende farver (f.eks. neongul og -grøn).

Der må opsættes solceller/-paneler på facaden, såfremt de opsættes plant/parallelt med vægfladen og er uden blanke og reflekterende overflader.

7.2 Tagbeklædning skal være af lødige materialer uden reflekterende overflader.

Der må etableres solceller/-fangere i tagfladen, såfremt de ligger plant/parallelt med tagfladen og er uden blanke og reflekterende overflader.

7.3 Vinduer skal være med klart, plant glas.

Der må ikke anvendes spejlglas, tonede ruder eller ske afblænding af vinduer med plader, uigennemsigtig film eller lignende.

7.4 Der må ikke opsættes udvendige antenner på bygninger. Paraboler må kun placeres på terræn.

7.5 Materialer og farver på garager og carporte skal tilpasses huset, så det fremstår som en helhed.

7.6 Materialer og farver for småbygninger herunder skure og udhuse skal tilpasses huset, så det fremstår som en helhed

## 8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN

### 8.1 Fælles friarealer

De fælles friarealer er angivet på kortbilag 2. De består af åbne grønne områder med enkelt træplantninger i grupper samt græsrabatter langs veje og stier.

I området er placeret pladser/genbrugsøer til indsamling af genanvendelige materialer.

Friarealerne kan indrettes til leg og ophold efter fælles godkendelse mellem Skovparkens Grundejerforening og Nyborg Kommune.

Der kan etableres tekniske anlæg på dele af de fælles friarealer f.eks. støjafskærmning, kunstige søer til opsamling af regnvand og lignende.

*Den foreløbigt seneste beplantningsplan er indsat som bilag bagerst i lokalplanen, man skal dog være opmærksom på at planen ad åre kan revideres, når det bare ikke vedrører bestemmelser fastlagt i denne lokalplan.*

### 8.2 Private grunde

Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 25 cm i en afstand mindre end 2 m fra skel.

Der må ikke på grundene findes beplantninger, der ved skygge eller kraftig vækst er til væsentlig gene for naboerne.

*Genevirkninger fra store og kraftige vækster er bl.a. problemer som rødder i kloakker, rødder der ødelægger belægninger og fundamenter m.m.*

*Er terrassen vendt, så man føler sig generet af trafikstøj, kan man med fordel lave et lukket hegn omkring den nære terrasse, sætte en intern havemur, som man kan opholde sig bag eller lignende.*

8.3 Mod stamveje og fælles friarealer udlægges et 4 m bredt beplantningsbælte som skal friholdes for belægninger, fasteanlæg og bebyggelse. Plantebælterne er vist på kortbilag 3.

Plantebæltet skal beplantes af grundejerne efter en af Skovparkens Grundejerforening og Nyborg Kommune godkendt beplantningsplan. Beplantningsplan af juni 2012 er indsat som bilag.

8.4 4 m fra skel på indvendig side af plantebæltet må der etableres et max.1,4 m højt fast hegn.

Mod vænger og boligveje må etableres levende hegn jf. hegnslovens bestemmelser. Der må ikke etableres faste hegn, dog tillades faste hegn i 1,1 m højde som f.eks. stakit eller smedejern som er åbne hegntyper.

*Plankeværker og andre høje lukkede hegn bidrager til utryghed. Der er stor trykthed forbundet med at kunne se og blive set.*

*Skovparkens Grundejerforening er etableret fra udstykningens start i 70'erne ved at der pålagt medlemspligt i skøderne. Grundejerforeningens vedtægter kan ses på hjemmesiden [www.grf-skovparken.dk](http://www.grf-skovparken.dk). Her kan ligeledes ses info om Skovparkens Antenneforening og bredbånd.*

## 9 GRUNDEJERFORENING

9.1. Skovparkens Grundejerforening skal forestå finansiering, administration, vedligeholdelse, drift og renholdelse af stier, hegn og beplantning samt fælles friare-

aler, idet vængerne henligger som private fællesveje og vedligeholdes af de enkelte vængers lodsejere i fællesskab.

## **10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE**

10.1 Boligbebyggelse skal være tilsluttet offentligt spildevandsanlæg.

## **11 AFLYSNING AF BYPLANVEDTÆGT/LOKALPLAN**

11.1 Byplanvedtægt nr. 4 for en del af Nyborg Avlgårds jorder aflyses og erstattes af denne lokalplan.

11.2 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

11.3 Servitutter/deklarationer til disponering og indretning af parceller til tæt-lav boligbebyggelse aflyses ikke.

Harevænget 1 - 79 ulige numre  
Hjortevænget 1 - 79 uligenumre  
Grævlingevænget 1 - 83 og 2 - 98  
Rådyrvænget 1 - 99 og 2 - 110B

## **VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Forslag godkendt af byrådet 14. februar 2012 til offentlig fremlæggelse fra den 28. februar til den 28. april 2012 vedtages således endeligt af Nyborg Byråd den 19. juni 2012.

P. b. v.

Erik Christensen  
Borgmester

/Lars Svenningsen  
Kommunaldirektør