



Nyborg
KOMMUNE

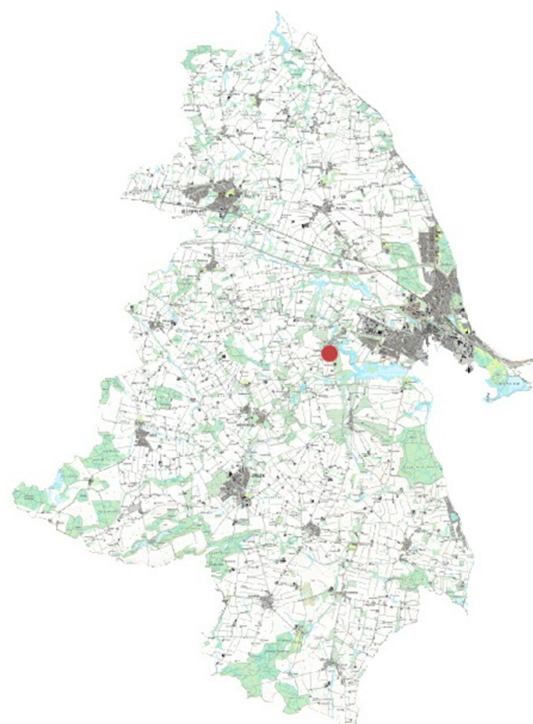


Lokalplan nr. 340

Tæt-lav boligbebyggelse ved Skolevej i Vindinge

Vedtaget i Nyborg Byråd 10. Oktober 2023

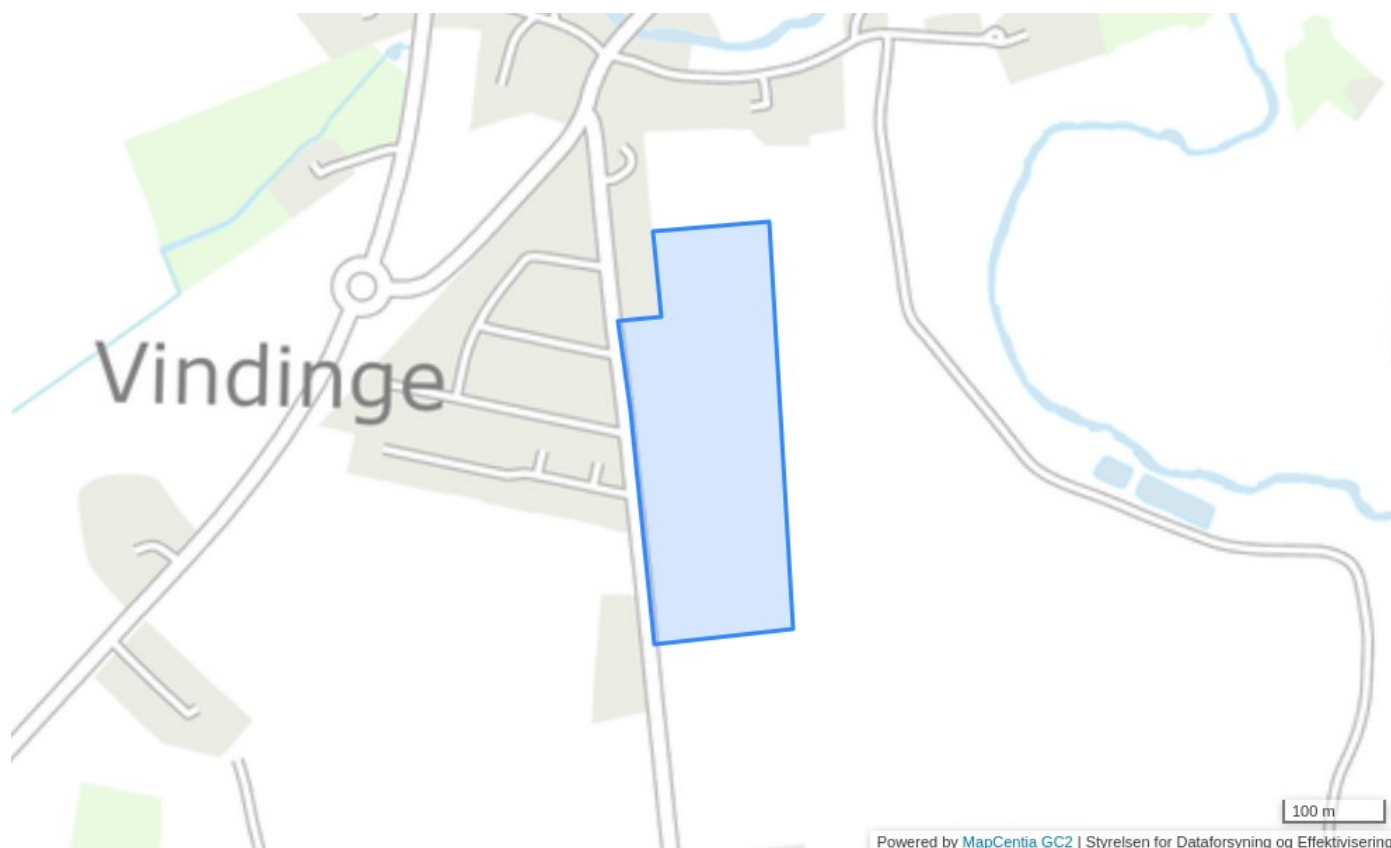
Efter offentlig høring i perioden 1. februar til 15. marts 2023



Indhold

Tæt-lav boligbebyggelse ved Skolevej i Vindinge	3
Om lokalplaner	3
Høringsmuligheder og planens status	4
Baggrund og formål	6
Lokalplanområdet	8
Planens indhold	11
Bestemmelser	14
Bilag	20
Kortbilag 1 - Lokalplanområde og matrikulære grænser	21
Kortbilag 2- Lokalplankort	22
Bilag 3 - Jordfarveskala	23
Tilladelse efter anden lovgivning og fra andre myndigheder	24
Museumsloven	24
Retsvirkninger	24
Forhold til anden planlægning	26
Nationale interesser	26
Kommuneplanen	26
Gældende lokalplan og zonestatus	27
Planlægning i kystnærhedszonen	28
Landskaber	28
Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer	30
International naturbeskyttelse	30
Vej og trafik	31
Støjforhold	31
Påvirkning af produktionsvirksomheder	32
Skoledistrikt og skolekapacitet	32
Forsyning	32
Klimatilpasning	33
Grundvand	34
Bæredygtighed	34
Påvirkning af nabokommuner	34
Servitutter	34

Tæt-lav boligbebyggelse ved Skolevej i Vindinge



Om lokalplaner

En lokalplan fastlægger, hvordan udviklingen skal være i et bestemt område. Lokalplanen kan bl.a bestemme:

- hvad området og bygningerne skal bruges til
- hvor og hvordan, der skal bygges nyt
- hvilke bygninger, der skal bevares
- hvordan de ubebyggede arealer skal indrettes

Lokalplanen forholder sig udelukkende til fremtidige forhold. Den er altså ikke til hinder for, at nuværende lovlig bebyggelse kan blive liggende. Den hindrer heller ikke, at den hidtidige lovlige anvendelse af bygninger og ubebyggede arealer kan fortsætte. Etablering af nyt samt ændringer af eksisterende forhold skal til gengæld ske i overensstemmelse med lokalplanen.

Planloven (lovbek. nr. 1157 af 01/07/2020) bestemmer, at der skal vedtages en lokalplan, inden et større byggeri, anlægsarbejde eller en omfattende nedrivning sættes i gang, eller hvis et område skal overføres fra landzone til byzone.

Lokalplanen medvirker til at sikre en kontinuitet i kommunens planlægning og giver samtidig offentligheden og Byrådet mulighed for at vurdere konkrete projekter i sammenhæng med planlægningen som helhed.

Inden en lokalplan vedtages endeligt i Byrådet, har alle mulighed for at komme med indsigelser, ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget.

Før et lokalplanforslag kan vedtages endeligt af Byrådet, skal det fremlægges til offentlig høring i mindst 4 uger.

Høringsmuligheder og planens status

Således vedtaget af Nyborg Byråd den 10. oktober 2023.

Lokalplanforslaget har været offentliggjort fra den 1. februar til den 15. marts 2023.

Klagevejledning

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af lov om planlægning (LBK nr. 1157 af 01/07/2020) kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages Planklagenævnet.

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af lov om planlægning, kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages Planklagenævnet. Eventuel klage over retlige spørgsmål skal indgives ved brug af Klageportalen via borger.dk eller virk.dk. Klagen skal være indgivet inden 4 uger efter modtagelse af afgørelsen. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter modtagelsen af afgørelsen. Vejledning til Klageportal og gebyrordning findes på www.naevneneshus.dk. Gebyret er p.t. 900 kr. for private og 1.800 kr. for virksomheder. Gebyret tilbagebetales hvis klagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage, eller hvis klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse, eller fordi klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence. Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden for 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen fra Planklagenævnet.

Du kan læse mere her: [klagevejledning](#).

Miljøvurdering

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27/10/2021) skal planer, der tilvejebringes inden for fysisk planlægning, miljøvurderes. Såfremt planen kun omfatter et mindre område på lokalt plan skal planen imidlertid screenes, for at afgøre, hvorvidt planen kan forventes at medføre væsentlige miljømæssige påvirkninger. Hvis planen ikke forventes at medføre væsentlige miljømæssige

påvirkninger skal planen ikke miljøvurderes.

Det er i screeningen vurderet, at lokalplanen ikke vurderes at medføre væsentlige påvirkning af området. Grundet sin placering tæt på eksisterende by, samt at en stor del af området allerede er udlagt til byzone. Desuden vurderes det, at området er afgrænset fra det omkringliggende åbne land med diger og læhegn, der gør, at påvirkningen heraf ikke vurderes af væsentlig karakter. Derfor vurderes planen ikke at skulle miljøvurderes efter miljøvurderingslovens forskrifter.

Efter en vurdering efter § 8 stk. 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27/10/2021) er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af lokalplan nr. 340 efter § 8 stk. 1. Afgørelsen, der er truffet efter § 10 i loven, er annonceret og offentlig bekendtgjort den 1. februar 2023.

Der kan indgives klage over, at der ikke er gennemført en miljøvurdering. Du kan se klagevejledningen ovenfor.

Klager over miljøvurdering:

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27/10/2021) § 48 stk. 2 kan indholdet af miljøvurderingen påklages efter de regler, der er fastsat i den lovgivning, som planen eller programmet udarbejdes i henhold til. I dette tilfælde planloven. Du kan se klagevejledningen ovenfor.

Baggrund og formål

Baggrund

Nyborg byråd har truffet beslutning om udarbejdelse af nærværende lokalplan for, at muliggøre tæt-lav boligbebyggelse inden for lokalplanområdet. Dette er ikke muligt inden for gældende lokalplan nr. 208, som dækker den nordlige del af det nye planområde. Lokalplan nr. 208 udlægger inden for sin afgrænsning området til åben-lav boligbebyggelse. Den sydlige del af lokalplanområdet er i dag ikke omfattet af en lokalplan.

Nyborg kommune vurderer, at muligheden for tæt-lav boliger i lokalplanområdet kan medvirke til et bredere boligudbud i Vindinge/Rosilde. Den lokalplanlagte del af området har hidtil kun været udlagt til boliger i form af åben-lav bebyggelse, men der er en efterspørgsel på flere tæt-lav boliger i Vindinge/Rosilde, som kommunen gerne vil imødekomme.



Figur 1: Oversigtskort med placering af lokalplanområdet i den syd/østlige del af Rosilde /Vindinge

Formål

Det er lokalplanens formål at fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse.

Lokalplanen sikrer mulighed for at opføre ca. 90 tæt-lav boliger i form af dobbelthuse og/eller rækkehuse. Med lokalplanen sikres, at bebyggelsen har en homogen materiale- og farveholdning. Samtidig sikrer den, at hele bebyggelsen ikke fremstår monoton, da lokalplanen opsætter bestemmelser der fastsætter at, der skal ske variation imellem lokalplanens 2 delområder.

Lokalplanen fastsætter krav til minimumsgrundstørrelse på 250m² for tæt-lav bebyggelse samt bestemmelser, der udlægger arealer til indbydende og tilgængelige fælles opholdsarealer.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 5,4 ha, der anvendes til landbrugsdrift. Området ligger som en udvidelse af Rosilde by mod øst. Planområdet afgrænses mod øst af et beplantet jorddige, og mod vest af Skolevej, hvor der også ligger et større parcelhusområde. Mod nord afgrænses området af et grønt område, som med lokalplan nr. 208 er udlagt til boligbebyggelse i form af åben-lav boligbebyggelse. Nord herfor ligger der eksisterende boligbebyggelse. Mod syd afgrænses området af et læhegn med bagvedliggende fodboldbaner tilhørende Danehofskolen afd. Vindinge.



Figur 2: Luftfotoet viser lokalplanområdets placering i forhold til eksisterende by. Skråfoto fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering.

Terrænet er let faldende mod syd, hvor det højeste punkt i nord ligger i kote 10, mens det laveste punkt ligger i kote 6.



Figur 3: Planområdet mod syd. Terrænet er lavest ved læhegnet



Figur 4: Parcelhusområdet vest for området, set fra planområdet.

Planens indhold

Lokalplanen giver mulighed for, at der etableres et område med dobbelthuse og/eller rækkehuse på et areal øst for Skolevej i Rosilde. I dag er en del af området omfattet af lokalplan nr. 208, der udlægger arealet til åben-lav boligbebyggelse. Denne mulighed er dog ikke udnyttet. Lokalplanen fastsætter bestemmelser for de nye boligers placering, højde samt udformning, for at sikre at bebyggelsen indpasses til landsbyens øvrige bebyggelse.

Planen fastsætter en bebyggelsesprocent på max 40 for den enkelte ejendom. Denne bebyggelsesprocent gælder også i tilfælde af udstykning af de enkelte grunde. I tilfælde af udstykning skal hver grund være min. 250m², så der sikres plads til en have og/eller terrasse, parkering samt udhus til hver bolig. Bebyggelsesprocenten på 40 svarer til byggeretten efter Bygningsreglement 2018. Også den fastsatte bygningshøjde på op til 8,5 m og det maksimale etageantal på 2 følger byggeretten.

En mulig disponering af området kan ses på bebyggelsesplanen på figur 5.



Figur 5: Eksempel på bebyggelsesplan for planområdet. I eksemplet er vist en udbygning med 89 boliger i varierende størrelse disponeret med dobbelthuse samt rækkehuse. Bemærk at bebyggelsesplanen kun er én mulighed for disponering af området. Det er planens bestemmelser, der i sidste ende fastsætter, hvordan området må disponeres.

Vejadgang og parkering

Udover at fastsætte bestemmelser for udformningen og udseendet af bebyggelsen, fastsætter planen en række bestemmelser for, hvordan området i øvrigt må indrettes. Planområdet skal vejbetjenes fra Skolevej med én overkørsel, med en principiel placering som vist på kortbilag 2. Planen kræver, at der indrettes tilstrækkelige

parkeringsarealer, hvilket vil sige min. 1,5 p-plads pr. bolig hvoraf min. 1 p-plads skal ligge i forbindelse med boligen.

Interne veje og stier skal udlægges som private fællesveje og -stier.

Bebyggelse

Planen fastlægger bestemmelser om at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 40% for den enkelte ejendom.

Planen muliggør at opføre boliger i op til 2 etager og i en højde på maksimalt 8,5 m.

Lokalplanen lægger op til variation i området gennem materialevalg, beklædning og farveudtryk. Facaderne på dobbelthusene og/eller rækkehusene skal fremstå med enten blank mur i tegl, vandskuret/pudset mur, skifer eller i træ. Tage skal udføres i tagsten, træ, tagpap eller med beplantning som grønne tage. Lokalplanen indeholder også bestemmelser om, at sekundære bygninger kun må udføres i teglmur, træ, skifer, eternit, cementfiber og metal, der ikke reflekterer lys. Malede overflader skal fremstå i farver inden for jordfarveskalaen, som fremgår af lokalplanens bilag 3. De to delområder, som vist på kortbilag 2, skal gives egen karakter, så bebyggelsen inden for hver klynge fremstår ensartet, men dog forskellig fra det anden delområde. Det kan f.eks. ske gennem valg af materialer, farver, tagform, facadeudformning mv. Endvidere forstærkes områdets tilpasning til den eksisterende by ved at fastsætte taghældningen til saddeltag for delområde A, som ligger nærmest Vindinge by.

Fælles friarealer

Området disponeres med grønne kiler, der skaber fælles friarealer mellem boligerne. De grønne kiler mellem boligerne giver forskellige muligheder for friarealer til boligerne. Haverne tilhørende boligerne må eksempelvis afgrænses med hæk eller hegn ud mod det fælles friareal.

De fælles friarealer ønskes disponeret med mulighed for at skabe variation, så der er områder med enggræs, der fremmer biodiversiteten, og mulighed for afgrænsede områder med plænegræs, hvor der kan ske ophold og skabes mulighed for aktivitet. Der ønskes ligeledes mulighed for etablering af mindre grupper af lavere beplantning, samt mulighed for træer, plantet som enkeltstående træer og/eller i små grupper.

Bestemmelser

Hjemmel

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbek. nr. 1157 af 01/07/2020) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

§1 Formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

at fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse

at udlægge grønne fælles friarealer mellem boligerne, der binder området sammen, og

at skabe et attraktivt boligområde med ensartet materialevalg og bygningsudformning inden for det enkelte delområde, samt en variation delområderne i mellem.

§2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 6m af Rosilde by, Vindinge samt alle parceller, der udstykkes herfra.

2.2 Lokalplanområdet ligger delvist i byzone og delvist i landzone. Med lokalplanens endelige vedtagelse overføres området i landzone til byzone.

§3 Anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse til helårsbeboelse.

3.2 Der må etableres tekniske anlæg til lokalplanområdets egen forsyning inden for lokalplanområdet.

Byrådet kan tillade, at der inden for lokalplanområdet drives mindre liberale erhverv, som almindeligvis udføres i boligområder under forudsætning af, at virksomheden drives af beboeren på ejendommen, og at virksomhedens karakter ikke påfører de omkringboende ulemper, herunder et forøget parkeringsbehov i området.

§4 Udstykning

4.1 Der må ikke udstykkes parceller til tæt-lav boliger på under 250m².

4.2 Udlæg til fælles fri- og opholdsarealer samt vejudlæg kan ikke medregnes i grundstørrelsen.

4.3 Ved udstykning til parceller skal der holdes en afstand på min. 5 meter til lokalplanområdets østlige afgrænsning.

Ad §4.3 Bestemmelsen har til formål at sikre det beskyttede diges fremtidige tilstand, samt at sikre muligheden for en fælles trampesti langs diget.

§5 Vej-, sti- og trafikforhold

5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Skolevej, efter princippet som vist på kortbilag 2.

5.2 Der skal sikres mulig vejudgang mod nord, efter princippet som vist på kortbilag 2

5.3 Stamvejen skal udlægges med en bredde på min. 8 meter med fortov i den ene side, og med en kørebanebredde på minimum 5,5 m. Boligveje skal udlægges med en bredde på min. 6 meter, med en kørebanebredde på minimum 5,0 m.

5.4 Ved udformning af stamvejen og boligvejene skal der sikres gode oversigtsforhold og trafiksikkerhedsmæssigt forsvarlige ud- og indkørselsforhold.

5.5 Vendepladserne for enden af boligvejene skal etableres, så store køretøjer, som f.eks. renovationsbiler, kan foretage vending.

5.6 Der udlægges areal til cykelsti langs Skolevej. Cykelstien udlægges i en bredde på min. 5 meter, og anlægges i en bredde på min 2 meter. Cykelstien må kun etableres i asfalt.

5.7 Der skal etableres servicevej med en kørebanebredde på min. 4 meter til drift af forsinkelsesbassiner inden for lokalplanområdet.

5.8 Der udlægges areal til stier, som vist i princippet på kortbilag 2. Stierne udlægges i en bredde på 2 meter og må kun fremstå som klippet græs, trampesti eller med underlag som grus.

§6 Parkeringsforhold

6.1 Der må ikke etableres færre end 1,5 p-plads til biler pr. bolig, hvoraf min. 1 p-plads skal etableres i forbindelse med boligen.

6.2 Ved fællesparkering må der ikke etableres færre end 1 handicap p-plads, med dimensionerne 3,5 x 5 m, pr. 12 p-pladser til biler.

6.3 Der må ikke etableres færre end 3 p-pladser/-stativer til cykler pr. 100 m² etageareal til boligformål.

Parkeringskravet kan også opfyldes ved at godtgøre, at der er tilstrækkelig plads til cykelparkering ved de enkelte boliger.

Ladestanderbekendtgørelsen indfører krav om forberedelse og etablering af ladestandere til biler ifm. nybyggeri. Der gælder et krav om at alle fælles p-pladser skal forberedes til ladestandere ved nybyggeri til beboelse tilhørende mere

end 10 p-pladser. Ved andre typer af nybyggeri hvortil der etableres mere end 10-fællespladser gælder, at der skal etableres mindst en ladestander, og mindst hver femte p-plads skal forberedes til ladestandere. Ladestanderne skal kunne anvendes til at lade elbiler og plugin-hybrider op. Forberedelse af etablering af ladestandere indebærer etablering af tomrør, så det er muligt at etablere ladestandere efterfølgende.

§7 Belysning

7.1 Belysning af veje, manøvrearealer, parkeringsarealer og stier må kun ske med en lyspunkthøjde på højest 4.0 meter. Lyskilder skal være nedadvendt og afskærmet ift. nærliggende boliger og det åbne land.

Bestemmelsen skal modvirke lysgener for omkringboende.

§8 Bebyggelsens omfang og placering

8.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.

8.2 Ny bebyggelse må kun opføres inden for princippet for byggefeltene, som vist på kortbilag 2

8.3 Bebyggelse til beboelse må ikke opføres i mere end 2 etager og med en max. højde på 8,5 meter.

8.4 Ny boligbebyggelse må sammenbygges i skel, som fx rækkehuse og dobbelthuse

8.5 Bebyggelse til opbevaring (skure, depoter, overdækket cykelparkering og lignende) må ikke placeres inden for arealer udlagt til fælles fri- og opholdsarealer. Inden for de fælles fri- og opholdsarealer må der placeres bebyggelse til rekreativt brug eller til ophold, herunder også en åben overdækning til ophold, drivhus og lignende.

Bebyggelsesprocenten på 40 gælder for den enkelte ejendom, hvilket vil sige, at den gælder for såvel en storparcel med flere tæt-lav boliger og for en parcel med en enkelt tæt-lav bolig i tilfælde af udstykning.

§9 Bebyggelsens ydre fremtræden

9.1 Facader på boliger må kun fremstå som blank mur i tegl, eller som vandskuret/pudset mur), samt skifer eller i træ. Malede overflader må kun fremstå i farver efter den klassiske jordfarveskala, jf. bilag 3, sort, hvid eller disse farvers blanding.

9.2 Boligens tag skal udføres som sadeltag, evt. med valm eller halvvalm. Inden for delområde B, som angivet på kortbilag 2, må tage derudover udføres som flade tage eller med ensidet taghældning.

9.3 Tagbeklædningen på boliger må kun fremstå i tagsten, træ, tagpap eller med beplantning, f.eks. sedumtag, græs, mos eller lignende.

9.4 Inden for hvert delområde, som afgrænset på kortbilag 2, skal bebyggelsen fremstå ensartet i facade- og tagmaterialer

9.5 Delområderne skal adskille sig fra hinanden via materialer og/eller farver og/eller udformning og/eller

tagudformning, så det enkelte delområde får sin egen karakter.

9.6 Tagbeklædningen må ikke fremstå i reflekterende materialer med et glanstal på over 10. Bestemmelsen gælder ikke for anlæg til indvinding af solenergi, jf. § 9.9.

9.7 Sekundære bygningers facader og tag må kun fremstå i tegl, træ, skifer, eternitskifer, cementfiber uden struktur eller metalplader i stål eller aluminium - legehuse og drivhuse er undtaget. Tag må endvidere fremstå i tagpap og plastik. Metalplader må ikke være reflekterende. Malede flader må kun fremstå i farver efter den klassiske jordfarveskala, jf. bilag 3, sort, hvid eller disses farvers blanding.

9.8 Der må ikke opsættes udvendige antenner, paraboler og lignende på bygninger. Paraboler må kun placeres på terræn.

9.9 Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal de dele af anlægget, som anbringes udvendigt på bygningen, tilpasses tagfladen eller bygningens øvrige ydervægge. Dette gøres ved, at solenergianlæg på tage med hældning, skal etableres plant på tagfladen. På flade tage må anlæggene etableres med en hældning ift. vandret på op til 45 grader.

9.10 Skiltning må kun ske i forbindelse med virksomhedsdrift i boligområdet og med maksimale dimensioner på 20 x 30 cm. Der må ikke opsættes flere end to skilte på hver ejendom, dog max. ét skilt pr. virksomhed.

ad § 9.2) Bestemmelsen om sadeltage har til formål at sikre at en ny bebyggelse indpasses i landsbybebyggelsens karakter.

§10 Ubebyggede arealer og terræn

10.1 Der skal udlægges et større grønt fælles friareal med en principiel udstrækning som vist på kortbilag 2.

10.2 Fælles friarealer skal etableres med enggræs med mulighed for etablering af områder med belægning/klippet græs, der understøtter aktivitets- og opholdsområder. De fælles friarealerne må desuden beplantes med træer og buske.

10.3 Beplantning inden for de fælles friarealer må kun være i form af hjemmehørende og egnstypiske arter.

10.4 Der skal i tilknytning til den enkelte bolig etableres et privat friareal svarende til minimum 50% af boligens bruttoetageareal.

10.5 Det på kortbilag 2 markerede sten- og jorddige må ikke fjernes og beplantning skal bibeholdes.

10.6 Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 meter i forhold til det byggemodnede terræn. Terrænreguleringer tættere på skel mod nabo end 0,5 m er ikke tilladt, undtaget i skel mellem boliger/boliggrunde, hvor boligernes gulvkoter er forskudt i højden. Skråningsanlæg må ikke være stejle end 1:1. Etablering af anlæg og dige til håndtering af regnvand er dog undtaget terrænregulering på maks +/- 0,5 meter og afstand til skel.

10.7 Ved fastholdelse af området som storparcel må hegn mod skel kun etableres som levende hegn. Ved udstykning

af området til mindre parceller, må der etableres levende hegn og fast hegn omkring og imellem de enkelte parceller. Hegn mod vej må ikke placeres nærmere skel end 0,5 m. Levende hegn kan suppleres med trådhegn på op til 1 m, hvis trådhegnet placeres bag det levende hegn ift. skel. Det er desuden muligt at opsætte højere trådhegn som følger højden på det foranstående levende hegn.

10.8 Der må ikke ske oplag eller opbevaring af uindregistrerede biler, campingvogne, både, trailere eller lignende inden for områdets udlagte fælles friarealer, herunder vejarealer og fælles parkeringsarealer.

Ad § 10.3: Egnstypiske og hjemmehørende plantearter inkluderer ask, avnbøg, dunbirk, vortebirk, bøg, alm. eg/stilkeg, rødell, engriflet hvidtjørn, almindelig hæg, fuglekirsebær, småbladet lind, navr, femhannet pil, seljepil, almindelig røn, vildæble, almindelig hvidtjørn, benved, dunet gedebled, hassel, havtorn, almindelig hylde, rød kornel, kvalkved, gråpil, blågrøn rose, hunderose, æblerose, slåen, tørst og vrietorn

§11 Klimatilpasning

11.1 Ved terrænregulering skal det sikres, at afstrømning på overfladen ved ekstremregnhændelser sker ad naturlige afstrømningsveje mod nærmeste recipient og uden gene for naboer.

11.2 Der kan etableres et regnvandsbassin inden for arealet udlagt som friareal, som i princippet vist på kortbilag 2.

§12 Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

12.1 Inden ibrugtagning af boligbebyggelse skal fælles friarealer, stam- og boligveje, eventuelle fællesparkeringsarealer, regnvandsbassin og stier være anlagt.

12.2 Bebyggelse skal tilsluttes offentligt spildevandsanlæg inden ibrugtagning.

ad 12.1 såfremt området udbygges i etaper, er det kun fælles friarealer, boligveje, eventuelle fællesparkeringsarealer, regnvandsbassin og stier inden for etappen, som skal være anlagt før ibrugtagning.

§13 Grundejerforening

13.1 Der skal senest i forbindelse med udstykning af én eller flere boliger i lokalplanområdet, eller når Byrådet kræver det, oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanområdet.

13.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier, regnvandsbassiner og fælles friarealer inden for lokalplanens område.

13.3 Grundejerforeningernes vedtægter skal godkendes af Byrådet.

Nyborg Kommune påser alene, at grundejerforeningen oprettes og at de i bestemmelserne oplistede forpligtigelser til drift og vedligehold overholdes. Den af lokalplanen krævede grundejerforening kan, hvis foreningen ønsker det, sammenlægges med andre grundejerforeninger i området, så længe foreningens forpligtigelser til drift og

vedligehold i denne lokalplans område overholdes.

§14 Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

14.1 Lokalplan nr. 208 for boligområde ved Skolevej i Vindinge- Rosilde aflyses inden for denne lokalplans område, som afgrænset på kortbilag 1.

Lokalplanens retsvirkninger

En lokalplan fastlægger udviklingen af et område, og der må når, planen er vedtaget, ikke etableres byggeri eller anlæg i modstrid med planen.

Lokalplanen regulerer kun fremtidige forhold. Byggeri og anlæg, som er lovligt etableret før lokalplanen, kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke pligt til at etablere de byggerier og anlæg som lokalplanen beskriver, men når de etableres skal det ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Dispensation fra lokalplanen (Planlovens §§ 19 og 20)

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Ekspropriation efter lokalplanen

Byrådet kan i medfør af § 47, stk. 1, i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelse af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

Bilag

Se planens bindende bilag under dette afsnit. Bilagene danner sammen med planens bestemmelser den juridisk bindende plan.

Kortbilag 1 - Lokalplanområde og matrikulære grænser



Kortbilag 2- Lokalplankort



Bilag 3 - Jordfarveskala

Klassisk jordfarveskala



Tilladelse efter anden lovgivning og fra andre myndigheder

Under dette afsnit beskrives, hvordan lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen, f.eks. Kystdirektoratet eller regionen, samt hvordan lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning, f.eks. naturbeskyttelsesloven eller museumsloven.

Museumsloven

Det kan ikke udelukkes, at lokalplanområdet rummer jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der vil være omfattet af Museumslovens § 27. I det omfang et fortidsminde berøres af et anlægsarbejde, kan dette af Slots- og Kulturstyrelsen kræves standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført.

På opfordring af bygherren kan Østfyns Museer fremsende en tidsplan for og et budget over de udgifter, som er forbundet med en forundersøgelse (jf. Museumslovens § 25). Da forundersøgelsens resultater kan få indflydelse på planlægning og byggemodning i lokalplanområdet, anbefales det bygherren at kontakte Østfyns Museer på et tidligt tidspunkt i projekteringen.

Langs den østlige grænse til lokalplanområdet løber et dige. Efter museumslovens § 29a følger det, at tilstanden af sten- og jorddiger ikke må ændres.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger

En lokalplan fastlægger udviklingen af et område, og der må, når planen er vedtaget, ikke etableres byggeri eller anlæg i modstrid med planen.

Lokalplanen regulerer kun fremtidige forhold. Byggeri og anlæg, som er lovligt etableret før lokalplanen, kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke pligt til at etablere de byggerier og anlæg som lokalplanen beskriver, men når de etableres skal det ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Dispensation fra lokalplanen (Planlovens §§ 19 og 20)

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Ekspropriation efter lokalplanen

Byrådet kan i medfør af § 47, stk. 1, i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelse af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

Forhold til anden planlægning

Under dette afsnit beskrives, hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, dvs. både lokalplanens relation til den overordnede planlægning, men også til kommunens øvrige planlægning.

Nationale interesser

Planen berører ikke planlægning af national interesse. Planen berører ikke værdifuldt grundvand og internationale naturbeskyttelsesområder.

Kommuneplanen

Mål og hovedstruktur

Kommuneplan 2021 fastlægger en række mål, der er styrende for kommunes planlægning for nye boliger og boligområder. Mål af relevans for planlægningen for et boligområde ved Skolevej i Rosilde vurderes at være følgende, som fremgår af afsnittene Bymønstre og byudvikling samt afsnittet Vindinge /Rosilde:

- I forbindelse med byudviklingen skal der være mulighed for at indtænke alternative bebyggelsesformer og -tætheder, der begrænser arealforbruget og kan imødekomme efterspørgslen på nye boligtyper. Muligheder for funktionsblanding skal ligeledes indtænkes, så der skabes mere liv og aktivitet i boligområderne.
- Vindinge/Rosilde skal have gode udviklingsmuligheder. Det sker ved at styrke landsbyens eksisterende kvaliteter og sikre gode forudsætninger for at leve et aktivt og sundt liv på landet.

Denne lokalplan understøtter disse mål ved:

- at udlægge boligområde til tæt-lav boliger (dobbelthuse og/eller rækkehuse) i tilknytning til eksisterende by,
- at sætte bestemmelser for Bebyggelsens udformning og arkitektur, der sikrer integration i det eksisterende byområde,
- at sikre, at der indarbejdes attraktive grønne fælles friarealer til boligerne.

Retningslinjer

Kommuneplanen udpeger følgende retningslinjer for udvikling i Vindinge/Rosilde

- Den fremtidige boligbebyggelse i Vindinge/Rosilde skal opføres inden for rammerne af de eksisterende lokalplaner ved Skolevej og Bøjdenvej, hvor der er en rummelighed på ca. 35 boliger.
- Ny bebyggelse og ændringer i eksisterende bebyggelse i landsbyen skal ske med hensyntagen til det

eksisterende bymiljø og tilpasses gaden og de tilgrænsende naturområder i skala og arkitektur.

Generelle rammebestemmelser

Kommuneplan 2021 fastlægger en række generelle rammebestemmelser, der er styrende for kommunens planlægning for nye boliger og boligområder, bl.a.:

- At grunde ikke må udstykkes med en grundstørrelse under 700 m² for åben-lav og 250 m² for tæt-lav bebyggelse.
- At tage ikke må beklædes med reflekterende materialer med en glansværdi over 10.
- For fælles opholdsarealer gælder, at:
 - Arealerne skal etableres på terræn. Hvor opholdsarealer ikke kan placeres på terræn, kan opholdsarealer placeres på et overdækket eller hævet gårdareal, eller de kan delvist etableres på et tagareal eller på større altaner over 4,5 m²
 - Arealerne, som udgangspunkt, skal etableres som et samlet og regulært areal, der i form og beliggenhed vil kunne indgå som samlingspunkt for en bebyggelse.
- Ny bebyggelse i landsbyer og bevaringsværdige bymiljøer skal tilpasses den eksisterende, stedlige byggetradition med hensyn til skala, arkitektur og placering.
- Parkering: For tæt-lav boliger gælder som udgangspunkt et krav om 1½ p-plads. pr. bolig.
- Støj: Støjfølsom bebyggelse skal placeres således, at støjbelastninger fra eksisterende eller planlagte veje ikke overstiger nedenstående grænseværdier. De i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 om støj fra veje fastsatte vejledende støjgrænseværdier, skal følges videst muligt.
- Tilgængelighed: Veje, stier og opholdsarealer skal af hensyn til handicappede brugere så vidt muligt udformes efter anvisningerne i DS-håndbogen "Udearealer for alle".

Lokalplanen indarbejder ovennævnte rammebestemmelser.

Kommuneplanrammer

I Kommuneplan 2021 er lokalplanområdet beliggende indenfor rammeområde 8.BL.1. Område 8.BL.1 er udlagt til blandet bolig og erhverv.

For rammeområdet er fastlagt en maksimal bebyggelsesprocent på 40 for tæt-lav, med en max bygningshøjde på 8,5 meter.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området.

Gældende lokalplan og zonestatus

Gældende byplanvedtægt eller lokalplan

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende lokalplan nr. 208 for de dele af området, som er omfattet af denne lokalplan.

Zonestatus

Området ligger i delvist i byzone samt delvist i landzone. Arealerne i landzone overføres med denne lokalplan til byzone og arealer i byzone forbliver med denne lokalplan byzone.

Planlægning i kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er beliggende mindre end 3 km fra Storebælt og er derfor omfattet af bestemmelserne i Planlovens kapitel 5a om planlægning i kystområderne. Henholdsvis § 5a, stk. 4 for de arealer i byzone, og § 5a, stk. 3 for de arealer i landzone.

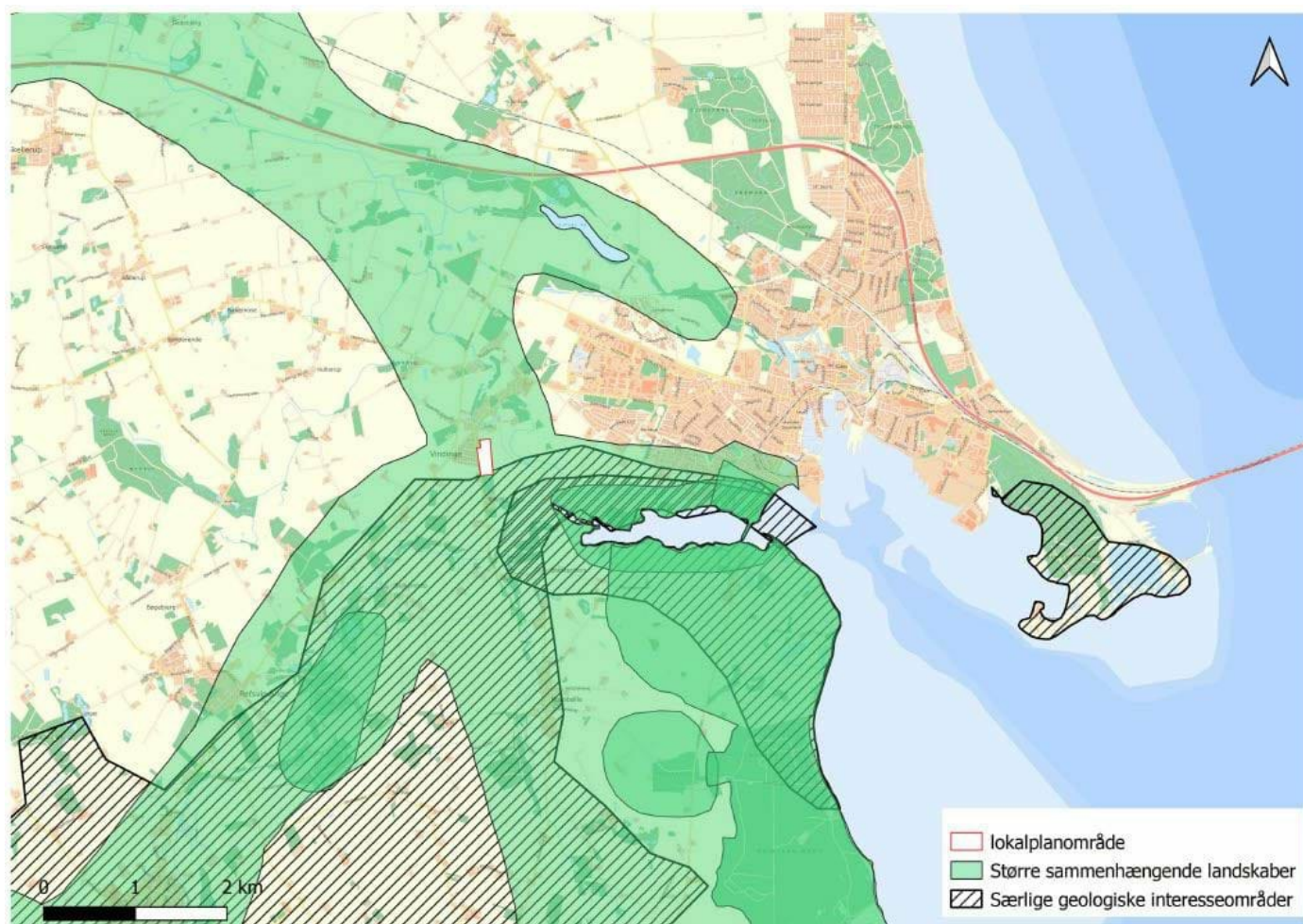
Det vurderes, at en ny bebyggelse ikke vil påvirke kystlandskabet, idet ny bebyggelse ligger i forbindelse med eksisterende by, og at bebyggelsen må etableres op til 8,5 meter højt, og dermed ikke vurderes at kunne ses fra kysten. Desuden vil ny bebyggelse ikke kunne bygges højere end den eksisterende by, og området ligger lavt i forhold til Vindinge by.

Landskaber

Den sydlige del af området er udlagt i Kommuneplan 2021 som særligt geologisk interesseområde. Et særligt geologisk interesseområde må ikke forringes ved sløring eller ødelæggelse af gravning eller ved etablering af bebyggelse, tekniske anlæg, skovrejsning m.v.

Inden for større sammenhængende landskabsområder kan planlægning for bebyggelse, herunder tekniske anlæg, kun ske, hvis det er godtgjort, at de landskabelige interesser ikke tilsidesættes.

Udpegningen til særlige geologiske interesseområder er udpeget på baggrund af Sallinge Ås. Området strækker sig fra Storebælt i øst til Jordløse Bakker i vest. Landskabet er dannet i den sidste istid. I Nyborg Kommune omfatter området Ørbæk-, Kongshøj- og Kastel Tunneldale. Dalene er dannet af smeltevand, der løb i tunneller under Storebæltsgletcheren. Tunneldalen omkring Vindinge Å er en af disse dale og er derfor udpeget til et område med særlige geologiske interesser.



Figur 6: Det nye boligområdes placering i forhold til kommuneplanens landskabsudpegninger.

Udpegningen til større sammenhængende landskaber er udpeget på baggrund af Vindinge Å. Åen ligger med stejle kanter i bunden af en istidsdal. Lokalplanområdet ligger ovenfor dalen på et forholdsvis fladt terræn med flere beplantede diger og læhegn. Terræn og den eksisterende beplantning bryder således den visuelle sammenhæng mellem lokalplanområdet og Vindinge Å. Da Vindinge Å er baggrunden for udpegningen, vurderes det, at planen ikke vil ændre på karakteren af det større sammenhængende landskab.

Udpegningen til særlige geologiske interesseområder er udpeget på baggrund af Sallinge Ås. Området strækker sig fra Storebælt i øst til Jordløse Bakker i vest. Landskabet er dannet i den sidste istid. I Nyborg Kommune omfatter området Ørbæk-, Kongshøj- og Kastel Tunneldale. Dalene er dannet af smeltevand, der løb i tunneller under Storebæltsgletcheren. Mod vest udmunder tunneldalene i hedesletten ved Gislev. Hele strækningen er et meget klassisk forløb med tunneldale, smeltevanddale og sletter og rummer stor forsknings-, undervisnings- og besøgs-mæssig værdi.

Lokalplanområdet berører kun udpegningen i meget lille grad i den sydlige del af området. Planområdet ligger placeret med et læhegn mod syd, der gør at man ikke opfatter sammenhængen til tunneldalen og udmundingen i Storebælt.

Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer

Kirkebeskyttelseszone

Planområdet er omfattet af kirkebeskyttelseszonen omkring Vindinge kirke.

Kirker udgør ofte markante elementer i kulturlandskabet. For mange kirker er der bevaret åbne udsigtskiler til og fra kirkerne. Med henblik på at beskytte disse, er der i Kommuneplan 2021 udpeget beskyttelseszoner omkring kirkerne i det åbne land.

Den med lokalplanen muliggjorte bebyggelse vurderes dog ikke at have en væsentlig betydning for det visuelle ind- eller udkig fra kirken, idet bebyggelsen max. kan opføres i 8,5 meter, og der allerede ligger anden bebyggelse mellem planområdet og kirken. Man vil med den planlagte bebyggelse fortsat kunne se kirkens tårn fra omkringliggende arealer.

International naturbeskyttelse

Natura 2000 område

Nærmeste Natura 2000 område i form af centrale Storebælt og Vresen ligger 4 km fra planområdet. Planen vurderes grundet sin meget lille udstrækning og afstand til Natura 2000 området ikke at kunne påvirke dette.

Bilag IV-arter

I området er der sandsynlighed for, at der kan forekomme flagermus. Alle flagermusearter i Danmark er omfattet af EU's habitatdirektivs bilag IV. Beskyttelsen betyder også, at flagermusene ikke må forstyrres i dvalen og yngletiden.

Træer i lokalplanområdet er potentielt yngle-, fouragerings- og dvaleområde for flagermus. Især kan læhegnet øst for lokalplanområdet være potentielle flagermustræer.

Derfor bør disse træer ikke fældes i forbindelse med gennemførelse af lokalplanen.

Ved ønske om fældning af træer skal disse undersøges for flagermus. Såfremt der konstateres flagermus i træerne, skal fældning ske udenfor yngle- og dvaleperioden, dvs. at indgrebet skal ske fra ultimo august til primo november. Såfremt indgrebet kun kan ske udenfor denne periode, skal der indhentes tilladelse fra relevant myndighed, i dette tilfælde Miljøstyrelsen.

Vej og trafik

Vej- og stiplanlægning

Der vil alene være adgang til lokalplanområdet fra Skolevej ad ny privat fællesvej med gennemførelse af denne plan. Desuden skal den interne vej sikre vejtilknytning til arealet nord for planområdet.

Den planlagte stamvej og de planlagte boligveje inden for lokalplanområdet får status som private fællesveje.

Der skal internt i området skabes stiforbindelse, som skal kobles til Skolevej.

Trafikplan og kollektiv transport

De nye boliger ligger med god adgang til lokale og regionale kollektive transportmuligheder. Nærmeste busstoppested er ved Skolevej ud for Rosenvænget. Der er en række busruter til Nyborg, Kerteminde, Ringe og Fåborg via fire buslinjer.

Støjforhold

En lokalplan må som udgangspunkt ikke udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, f.eks. boliger. En lokalplan må kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Ifølge Trafikafviklingsnotat – Skolevej, Vindinge, af 23. juni 2022 udarbejdet af det rådgivende firma SWECO, kan der efter udbygning i lokalplanområdet, forventes en fremtidig trafikmængde på Skolevej på 1.311 ÅDT. Ved anvendelse af trafikmængden i beregningsprogrammet N2kR-TC Version 1.3 for trafikstøj, beregnes at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for trafikstøj på L_{den} 58 dB vil være overholdt i lokalplanområdet.

De vejledende støjgrænser fra Miljøstyrelsen er formuleret for indikatoren L_{den} . Den udtrykker års-middelværdien af støjen udendørs og tillægger støjbegivenheder i aften- og natperioden højere vægt end støjen om dagen. Den har derfor også en bedre sammenhæng med den måde, støjen opleves på, end støjens gennemsnit.

Miljøstyrelsen har fastsat vejledende grænseværdier for støj fra vejtrafik. Efter Bygningsreglement 2018 gælder der endvidere krav om at støjen indendørs ikke må overstige L_{den} 33 dB. Se tabellen nedenfor.

L_{den} i dB	Udendørs og på facader	Indendørs med åbne vinduer	Indendørs med lukkede vinduer
Boliger (og udendørs opholdsarealer)	58	46	33

Tabel: Grænseværdier for støj fra vejtrafik. Støjgrænserne er nærmere defineret i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007, "Støj fra veje" og Bygningsreglement 2018.

Påvirkning af produktionsvirksomheder

Lokalplanområdet er ikke indenfor 500 meter fra en produktionsvirksomhed og vurderes i øvrigt ikke at blive påvirket af røg, støj, lugt, støv eller anden luftforurening fra en produktionsvirksomhed. Lokalplanen vil derfor ikke medføre skærpede miljøkrav til en produktionsvirksomhed.

Skoledistrikt og skolekapacitet

Lokalplanområdet ligger i øjeblikket inden for Danehofskolen - afdeling Vindinges skoledistrikt. Byrådet kan ændre skoledistrikterne i overensstemmelse med skolernes kapacitet.

Forsyning

Varmeplan

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Nyborg Kommunes varmeplan. Området forventes dog udlagt med fjernvarme, som ny bebyggelse kan tilsluttes. Der kan suppleres med alternativ opvarmning eksempelvis solvarme eller vamepumper efter regler fastsat af Nyborg Kommune.

Spildevandsplan

En del af området er planlagt spildevandskloakeret. Det er dog vurderet, at det ikke er muligt at håndtere regnvand på egen grund, da jorden kun har en meget ringe nedsivningsevne, og at nedsivning derfor ikke er mulig i området. Der skal derfor udarbejdes ændring ved tillæg til spildevandsplanen, der udlægger området til privat separatkloakeret.

Det forventes at spillevandstillæget vil sætte krav om, at der inden for området skal forsinkes regnvandsafledningen ved regnvandsbassin til maks. 3,2 l/s, svarende til en naturlig afstrømning på 0,66 l/s/ha.

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger i et område, der forsynes med vand fra Nyborg Forsyning og Service, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra ovennævnte vandværk.

Elforsyning

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages af Vores Elnet A/S.

Klimatilpasning

I klimatilpasningsplanen er der udpeget geografiske områder, hvor en screening viser, at der er behov for klimatilpasning. Fokusområderne er de væsentligste geografiske områder, hvor indsatserne for klimatilpasning både teknisk og politisk skal fokuseres.

Der er udpeget 11 fokusområder. Vindinge er udpeget som fokusområde, da havvandsstigninger og regnhændelser kan hæve vandstanden i Vindinge Å, så der sker oversvømmelser herfra. Der har tidligere været problemer med oversvømmelser i forbindelse med kraftigt regnvejr.



Figur 7: Områder, hvor der samles vand i tilfælde af kraftige regnskyl (bluespots). Her vist som områder, hvor der står 10 cm vand efter et 150mm regnskyl. Et større område i den sydlige del af planområdet vil være ramt af oversvømmelse i sådan et tilfælde.

Lokalplanen udlægger den sydlige del af området til fælles friareal og sikrer således, at det lavtliggende område, hvor der er risiko for oversvømmelse i tilfælde af kraftige regnskyl, friholdes for bebyggelse. Lokalplanens fælles friarealer skal desuden udformes så de kan håndtere området skybrudsregn.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser (OD). Planlægningen for boligformål inden for området vurderes ikke at have en negativ indvirkning på drikkevandsinteresserne.

Bæredygtighed

Planstrategien for Nyborg Kommune arbejder for at kommunen kan udvikle sig på et bæredygtigt grundlag. Dels ved at fokusere på sundhed og dels gennem bæredygtig planlægning mm. Denne lokalplan understøtter en bæredygtig udvikling i kommunen ved:

- at planlægge et boligområde i eksisterende byzone til en relativ tæt bebyggelse.
- at området planlægges til at kunne håndtere fremtidige ekstreme regnhændelser.
- at sikre gode grønne fælles friarealer til beboerne.
- at den eksisterende beplantning mod omkringliggende bebyggelse bevares.

Påvirkning af nabokommuner

Lokalplanen giver udelukkende mulighed for en udvidelse, som ligger i forbindelse med eksisterende by. Planen vurderes udelukkende at have lokal påvirkning og forventes ikke at kunne påvirke nabokommunerne.

Servitutter

Lokalplanområdet er pålagt en række servitutter, der kan have indflydelse på udnyttelse af grunden.

Ved lokalplanens udarbejdelse er der tinglyst følgende servitutter:

- 22.01.1887-950692-35: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- 10.10.1930-950695-35: Dok om byggelinier mv, vedr. 5a
- 15.05.1962-950696-35: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
- 01.11.1963-950697-35: Dok om adgangsbegrænsning mv. vedr. 5a
- 16.12.1964-950805-35: Dok om master mv, Ikke til hinder for
- 16.09.1965-950806-35: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
- 17.12.1966-950807-35: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
- 03.10.1969-950808-35: Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 6m
- 21.04.1976-950698-35: Dok om adgangsbegrænsning m.v., hegn, hegnsmur m.v. vedr 6 A
- 26.05.1981-950804-35: Dok om transformerstation/anlæg mv

- 12.11.1982-950699-35: Dok om adgangsbegrænsning mv. vedr. 5a
- 08.12.1982-950810-35: Dok om transformerstation/anlæg mv, Vedr 6m
- 29.04.1987-950700-35: Dok om byggelinier mv. vedr. 5a
- 14.09.1988-950701-35: Dok om transformerstation/anlæg mv
- 15.04.1998-5229-35: Dok med Tele Danmark A/S om anbringelse af kabler mv
- 27.10.2005-24228-35: Dok om adgang til landevej mv.,vedr 6 A, 6 M
- 14.08.2006-13194-35: Dok. om elkabler mv. Ej til hinder for prioritering eller omprioritering.
- 13.09.2006-14631-35: Dok om elkabler mv., vedr 6 A
- 03.10.2011-1002987141: Deklaration om spildevandsanlæg

Bygherre skal selv sikre overholdelse af privatretlige rådighedsservitutter, som fx vedr. forsynings- /afløbsledninger mv.

Der er ingen servitutter, tinglyst på området, som ophæves med lokalplanen.