



Kommuneplan 2017 Tillæg nr. 3

Kp 2017 tillæg nr. 3

Boliger ved Ingolfsgade



Kp 2017 tillæg nr. 3

Status

Vedtaget

Plannummer

3

Baggrund og formål

Nyborg byråd har truffet beslutning om udarbejdelse af lokalplan nr. 285 for Ingolfsgade på baggrund af et bygherreønske om at kunne udvikle området med boligbyggeri. Anvendelsen til boligbyggeri stemmer overens med den planlagte anvendelse i kommuneplanen og vil integrere lokalplanområdet i det omkringliggende område.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende bebyggelsesprocenter for tæt-lav bebyggelse, da den giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 40, hvilket er 5 procentpoint højere end den eksisterende ramme tillader. Samtidig giver lokalplanen mulighed for at bygge et enkelt hus i tre etager, på maks 13,5 meters højde, og endelig bryder lokalplanen med kommuneplanens ramme vedr. bemærkningen om, at det bevaringsværdige hus skal bevares. Derfor udarbejdes og vedtages kommuneplantillæg nr. 21 sideløbende med denne lokalplan.

Den hidtidige ramme på området, 1.B.11 - Nyborg, Knudshovedvej kvarteret, har fastlagt området til blandet boligområde med bebyggelsesprocent på max 30 åben lav, 35 for tæt-lav og 60% for etageboligbyggeri. Den hidtidige ramme har givet mulighed for at bygge i to etager.



Billedet viser afgrænsningen af rammeområdet, der omfatter matrikel nr. 4a, Nyborg Bygrunde. Der er i forbindelse med planens udarbejdelse påpeget en fejl i afgrænsningen mellem matrikel 4a og 4b og 4h. Fejlen er indberettet til Geodatastyrelsen og tilrettet i denne illustration.

Kommuneplantillæggets indhold

Rammen omfatter matrikel 4a, Nyborg bygrunde og alle matrikler, der udstykkes heraf.

Anvendelsen fastsættes til boligformål, specifikt til blandet boligområde.

Området er byzone.

Bebyggelsesprocenten fastsættes til maks 30 åben lav bebyggelse, 40 for tæt-lav og 60 for etagebyggeri. Alle bebyggelsesprocenter måles på den enkelte ejendom.

Maks. etageareal fastsættes til 3 og den maksimale bygningshøjde fastsættes til 8,5 meter. Dog må der bygges et hus med samme højde som Knudshovedvej 35, i 13,5 meters højde, mellem Knudshovedvej 31 og Knudshovedvej 35.

Den eksisterende stiforbindelse skal bevares.

Forhold til anden planlægning

Støjforhold og nærhed til erhverv, herunder produktions- og risikoerhverv

Lokaplanområdet ligger omtrent en kilometer væk fra de to risikovirksomheder i Nyborg, Koppers Denmark ApS og Fortum Waste Solutions A/S. Lokalplanområdet ligger uden for de udpegede konsekvensområder for risikovirksomhederne og vurderes ikke at påvirke virksomhederne.

Til den nordlige side grænser lokalplanområdet op til et erhvervsareal, der i kommuneplan 2013 er udlagt under ramme 1.E.7. Rammen fastlægger arealet til kontor og serviceerhverv, hvilket er i overensstemmelse med de eksisterende erhverv i dag. For samme område gælder Lokalplan nr. 84, - Erhvervsområde Øst, der udlægger området til lettere fremstillings-, lager-, service-, administrations-, salgs- og udstillingsvirksomhed, med ingen eller uvæsentlig forurening. Lokalplan nr. 84 specificerer at udlægget svarer til miljøklasse 1-4, men de højeste miljøklasser mod øst, d.v.s. længst væk fra nærværende boligområde. Det vejledende afstandskrav for miljøklasse 3 er 50 meter.

Udlægget af nærværende lokalplanområde vurderes at være foreneligt med mulighederne i lokalplanen for erhvervsområdet. Ca. 150 meter sydvest for planområdet ligger Nyborg Destilleri. Det mellemliggende område anvendes til vejareal og boliger. Det fremgår af lokalplanen for Nyborg Destilleri, at destilleriet skal overholde støjkrav for tilgrænsende boliger.

Miljøvurdering af planen

Der er foretaget en screening for at fastslå, hvorvidt der skal udarbejdes en miljøvurdering af lokalplan og kommuneplantillæg. På baggrund af screeningen er det vurderet, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering. Beslutningen om ikke at udarbejde miljøvurdering offentliggøres sideløbende med dette forslag til kommuneplantillæg 21 og lokalplan nr. 285.

Rammer

Følgende rammeområder bliver afløst ved tillæggets endelige vedtagelse:

- [1.B.11](#)

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

- [1.B.46](#)
- [1.B.11](#)

Nye rammer

De efterfølgende rammer bliver udlagt i tillægget.

1.B.11 - Nyborg, Knudshovedkvarteret



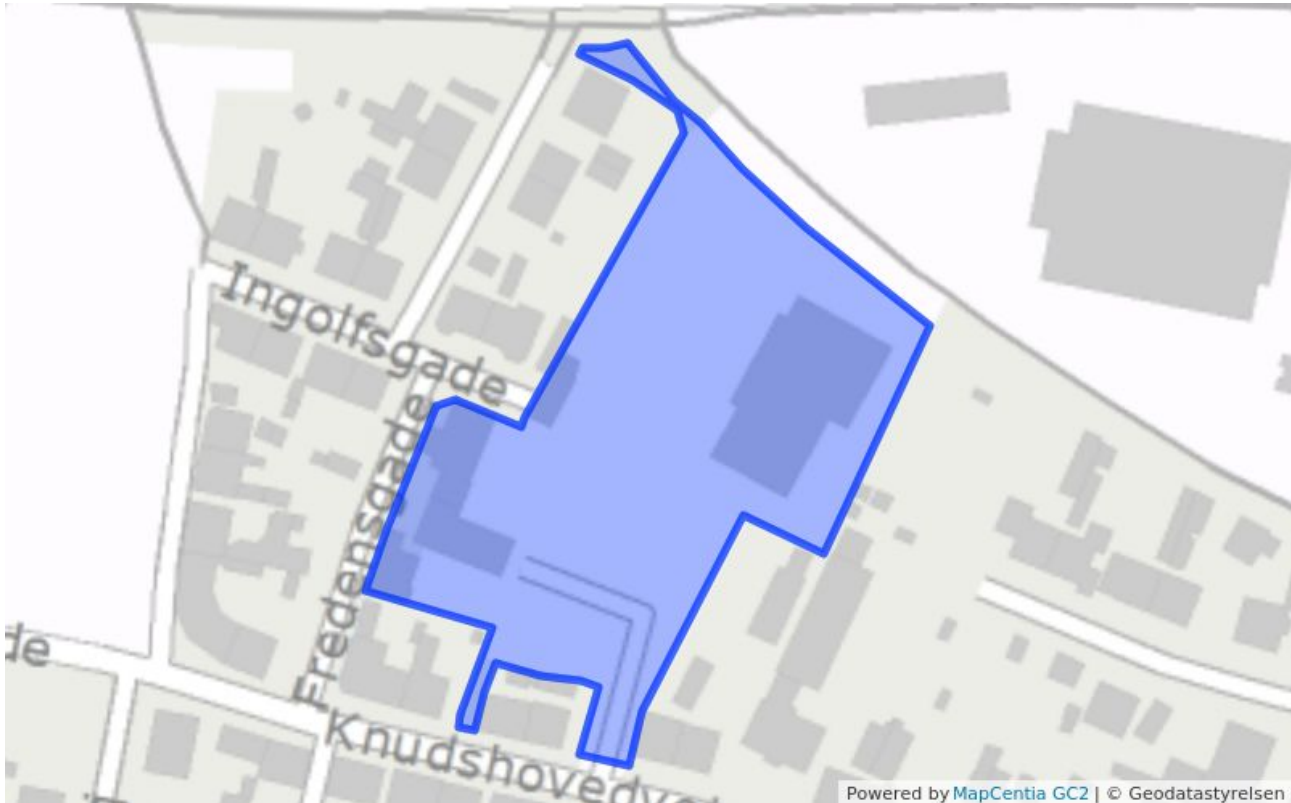
Bestemmelser

Status

Plannavn	Nyborg, Knudshovedkvarteret
Anvendelse generelt	Boligområde
Anvendelse specifik	Blandet boligområde
Anvendelse konkret	Blanding af boligtyper
Fremtidig zonestatus	Byzone
Zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Nyborg
Bebyggelsesprocent	30%
Bebyggelsesprocent af	den enkelte ejendom
Max. antal etager	2 etager
Max. bygningshøjde	8,5 m
Anvendelse	Der kan etableres detailhandel til områdets daglige forsyning, langs Knudshovedvej.
Bebyggelsens omfang	Bevaringsværdige bygninger skal bevares og evt. nybyggeri skal opføres under hensyntagen til den stedlige byggeskik, materialer og farver.

Trafik	Eksisterende stiforbindelse bevares
Særlige bestemmelser	Bebyggelsesprocent max 30 åben lav, 35 for tæt-lav og 60% for etageboligbyggeri. Der kan etableres én butik til områdets lokale forsyning med max. butiksstørrelse 1000 m2.
Generelle rammer	Her gælder også de generelle rammer
Lokalplaner inden for området	 122 (vedtaget)  122 (vedtaget)  84 (vedtaget)  84 (vedtaget)  87 (vedtaget)  87 (vedtaget)  B16 (vedtaget)  B16 (vedtaget)

1.B.46 - Nyborg, Ingolfsgade øst



Bestemmelser

Status

Plannavn	Nyborg, Ingolfsgade øst	Vedtaget
Anvendelse generelt	Boligområde	
Anvendelse specifik	Blandet boligområde	
Fremtidig zonestatus	Byzone	
Zonestatus	Byzone	
Plandistrikt	Nyborg	
Bebyggelsesprocent	30%	
Bebyggelsesprocent af	den enkelte ejendom	
Max. antal etager	3 etager	
Max. bygningshøjde	8,5 m	
Bebyggelsens omfang	Bebyggelsesprocenten fastsættes til maks 30 for åben lav bebyggelse, 40 for tæt-lav og 60 for etagebyggeri. Maks. etageareal fastsættes til 3, og den maksimale bygningshøjde fastsættes til 8,5 meter. Dog må der bygges et hus med samme højde som Knudshovedvej 35, i 13,5 meters højde, mellem Knudshovedvej 31 og Knudshovedvej 35.	
Trafik	Den eksisterende stiforbindelse skal bevares.	

Generelle rammer Her gælder også de [generelle rammer](#)

Lokalplaner inden for
området

	285 (vedtaget)
	285 (vedtaget)
	87 (vedtaget)
	87 (vedtaget)

Aflyste rammer

De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.

1.B.11 - Nyborg, Knudshovedvej kvarteret



Bestemmelser

Plannavn	Nyborg, Knudshovedvej kvarteret
Anvendelse generelt	Boligområde
Anvendelse specifik	Blandet boligområde
Anvendelse konkret	Blanding af boligtyper
Fremtidig zonestatus	Byzone
Zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Nyborg
Bebyggelsesprocent	30%
Bebyggelsesprocent af	den enkelte ejendom
Max. antal etager	2 etager
Max. bygningshøjde	8,5 m
Anvendelse	Der kan etableres detailhandel til områdets daglige forsyning, langs Knudshovedvej.

Status

Aflyst

Bebyggelsens omfang	Bevaringsværdige bygninger skal bevares og evt. nybyggeri skal opføres under hensyntagen til den stedlige byggeskik, materialer og farver.
Trafik	Eksisterende stiforbindelse bevares.
Særlige bestemmelser	Bebyggelsesprocent max 30 åben lav, 35 for tæt-lav og 60% for etageboligbyggeri. Der kan etableres én butik til områdets lokale forsyning med max. butiksstørrelse 1000 m ² .
Generelle rammer	Her gælder også de generelle rammer
Lokalplaner inden for området	 122 (vedtaget)  122 (vedtaget)  285 (vedtaget)  285 (vedtaget)  84 (vedtaget)  84 (vedtaget)  87 (vedtaget)  87 (vedtaget)  B16 (vedtaget)  B16 (vedtaget)