



Nyborg
KOMMUNE



Kommuneplan 2017 Tillæg nr. 8

Campushaven - Sylleskovvej

Planen har været i høring i perioden 19. juni til 14. august 2018.

Planen er endelig vedtaget d. 9. oktober 2018



Campushaven - Sylleskovvej

Status

Vedtaget

Plannummer

8

Baggrund og formål

Nyborg byråd har truffet beslutning om udarbejdelse af nærværende kommuneplantillæg til kommuneplan 2017 på baggrund af et ønske om et bredt udbud af boliger i kommunen. Nyborg Gymnasium mangler studieboliger til deres elever, det ønskes derfor at skabe muligheden for nærliggende lejemål i form af etageejendomme tæt på gymnasiet. Der er et øget behov for flere små ungdomsboliger, der ikke kan realiseres med bestemmelserne i den eksisterende ramme 1.B.43.

Foroffentlighed

Det er vurderet, at der ikke skal afholdes foroffentlighed i henhold til planlovens (lovbek. nr. 287 af 16/04/2018) § 23c, da ændringerne har karakter af en mindre ændring af kommuneplanens rammedel.

Kommuneplantillæggets indhold

For at imødekomme behovet for flere mindre ungdomsbolig ønskes det at give mulighederne for at bygge etagebyggeri inden for rammen 1.B.43 der tideliger har været udlagt til tæt-lav.

For rammen fastsættes følgende bebyggelsesmuligheder:

Bebyggelsesprocenten fastsættes til 60 for rammeområdet, bebyggelsen må max opføre i 3 etager med en bygningshøjde på 10,5 meter.

Afgrænsninger for rammen undviges og ind skanker derved en del af rammen 1.O.4 samt 1.B.4 for at imødekomme pladsbehovet til nye boliger.

Forhold til anden planlægning

Planlægning i kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er beliggende mindre end 3 km fra Storebælt og er derfor omfattet af bestemmelserne i Planlovens kapitel 2a om planlægning i kystområdet.

Området ligger ca. 800 m fra kysten, og det er uden visuel forbindelse til kysten, da boligkvarterer, motorvej, Christianslundsskoven m.m. ligger mellem området og kysten.

Rammen giver mulighed for bebyggelse med bygningshøjder op til 10,5 meter. Bebyggelsen vurderes ikke at påvirke kystlandskabet negativt.

Miljøvurdering af planen

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017) 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 vil have en væsentlig indvirkning på miljøet, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljøvurdering. Det vurderes bl.a. at de bebyggelsesmuligheder, der muliggør lokalplanen, ikke vil have en væsentlig miljømæssig konsekvens. Vurderingen bygger bl.a. på, at området allerede er næsten fuldt bebygget. Ændringen vurderes derfor ikke til at være væsentlig.

Klager over ikke gennemført miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017) § 48 stk. 1 kan afgørelsen påklages efter de regler herom, der er fastsat i den lovgivning, som planen eller

programmet udarbejdes i henhold til, i dette tilfælde planloven. Afgørelsen kan derfor påklages til Planklagenævnet.

Se afsnit klagevejledning.

Klagevejledning

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.

Retsvirkninger

Kommuneplanen er ikke direkte bindende for ejere og brugere af ejendomme. Byrådet kan dog efter planlovens § 12 udstede forbud mod udstykning og bebyggelse i strid med rækkefølgebestemmelserne (stk. 2) og forbud mod bebyggelse eller ændret anvendelse i strid med rammebestemmelserne (stk. 3).

Kommuneplantillæggets retsvirkninger træder i kraft ved byrådets endelige vedtagelse. Forbudskompetencen efter § 12 træder dog først i kraft ved kommuneplantillæggets offentlige bekendtgørelse.

Rammer

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

- [1.B.4](#)
- [1.B.43](#)
- [1.O.4](#)

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

- [1.O.4](#)
- [1.B.4](#)
- [1.B.43](#)

Nye rammer

De efterfølgende rammer bliver udlagt i tillægget.

1.B.43 - Nyborg, Campushaven





Bestemmelser

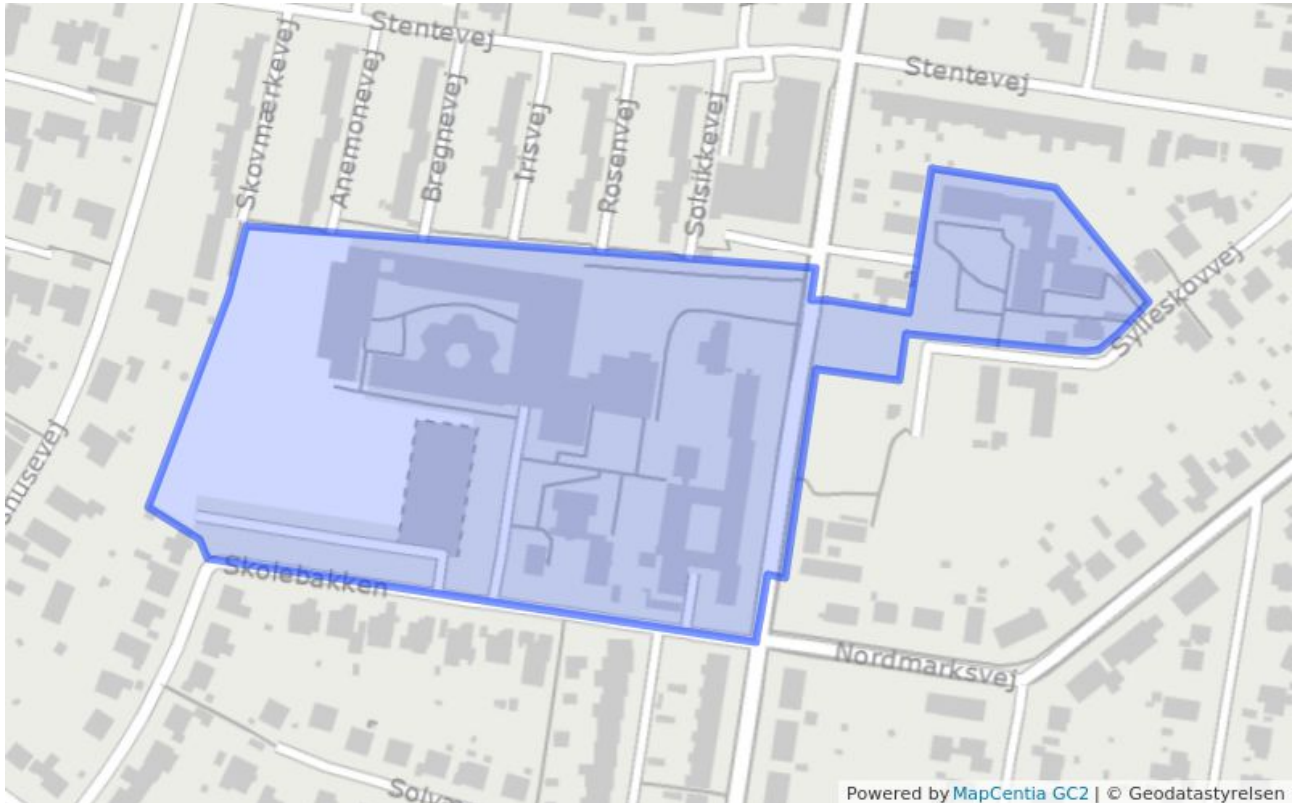
Status

| | | |
|-----------------------|--|---------|
| Plannummer | 1.B.43 | Forslag |
| Anvendelse generelt | Boligområde | |
| Anvendelse konkret | Etagebolig fremherskende | |
| Zonestatus | Byzone | |
| Fremtidig zonestatus | Byzone | |
| Bebyggelsesprocent | 60% | |
| Bebyggelsesprocent af | Den enkelte ejendom | |
| Max. antal etager | 3 etager | |
| Max. bygningshøjde | 10,5 m | |
| Særlige bestemmelser | <p>Området skal bebygges efter en samlet plan, der sikrer en harmonisk sammenhæng med de tilstødende boligområder.</p> <p>For bebyggelse udlagt til 1 og 2 værelses boliger, skal der udlægges min. 1/4 p-plads pr. bolig. Til 3 værelses boliger og der over anlægges 1½ p-plads pr. bolig.</p> | |
| Anvendelse specifik | 1130 | |

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

Lokalplaner inden for
området  [297](#) (forslag)
  [263](#) (vedtaget)

1.O.4 - Nyborg, Gymnasiet, Frisengårdsen m.m.





Bestemmelser

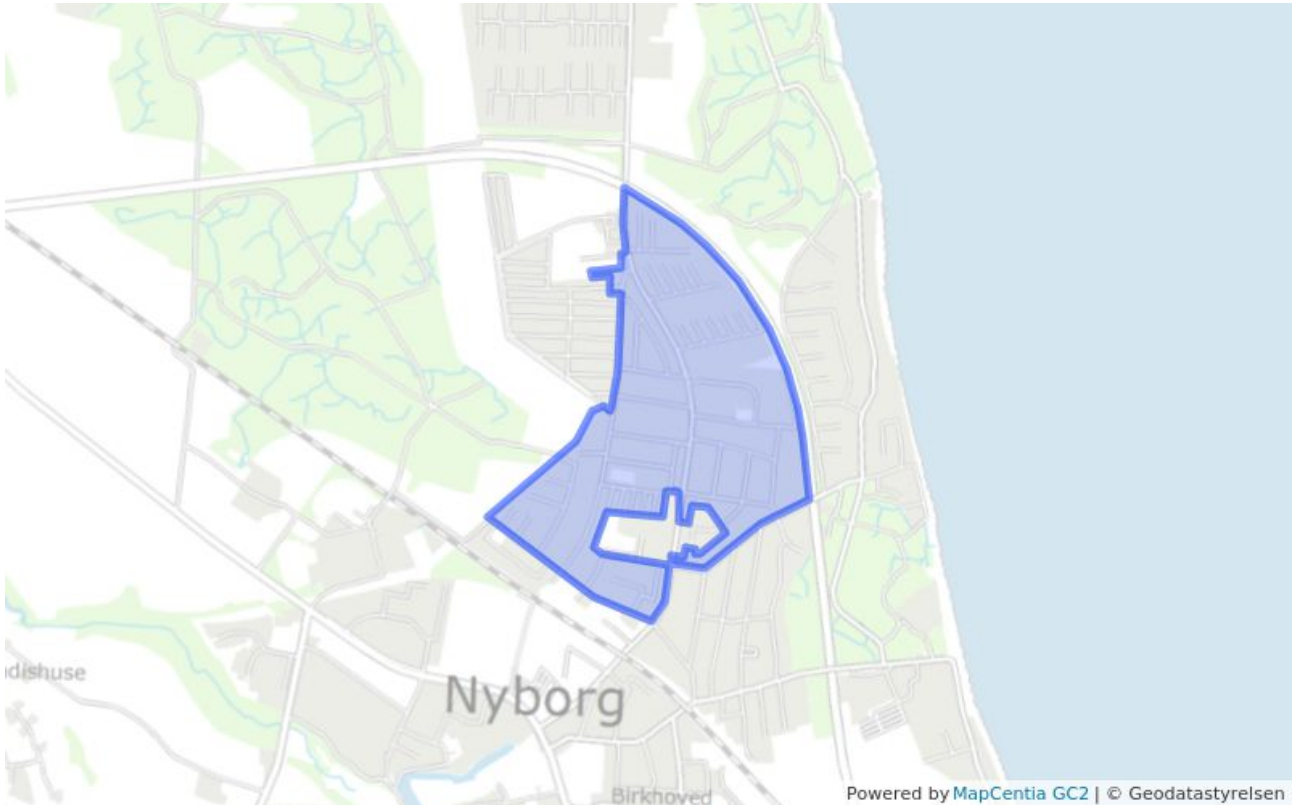
Status

| | | |
|-----------------------|--|---------|
| Plannummer | 1.O.4 | Forslag |
| Anvendelse generelt | Område til offentlige formål | |
| Anvendelse konkret | Gymnasium | |
| Zonestatus | Byzone | |
| Fremtidig zonestatus | Byzone | |
| Bebyggelsesprocent | 50% | |
| Bebyggelsesprocent af | Den enkelte ejendom | |
| Max. antal etager | 3 etager | |
| Max. bygningshøjde | 12 m | |
| Anvendelse | Børn- og ungeområde | |
| Bebyggelsens omfang | Bevaringsværdige bygninger skal bevares og evt. nybyggeri skal opføres under hensyntagen til den stedlige byggeskik, materialer og farver. | |
| Anvendelse specifik | 7110 | |

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

Lokalplaner inden for
området  [297](#) (forslag)
 [263](#) (vedtaget)

1.B.4 - Nyborg, Frisengårdsvej m.m. åben-lav



Bestemmelser


| | |
|-----------------------|--|
| Plannummer | 1.B.4 |
| Anvendelse generelt | Boligområde |
| Anvendelse konkret | Åben lav fremherskende |
| Zonestatus | Byzone |
| Fremtidig zonestatus | Byzone |
| Bebyggelsesprocent | 35% |
| Bebyggelsesprocent af | Den enkelte ejendom |
| Max. antal etager | 1½ etage |
| Max. bygningshøjde | 8,5 m |
| Anvendelse | Der kan etableres mindre detailhandel til områdets daglige forsyning i tilknytning til eksisterende butikstov. |
| Bebyggelsens omfang | Bebyggelsesprocent 25 for åben-lav og 35 for tæt-lav |
| Anvendelse specifik | 1100 |


Status


Forslag

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

Lokalplaner inden for området

 [31](#) (vedtaget)

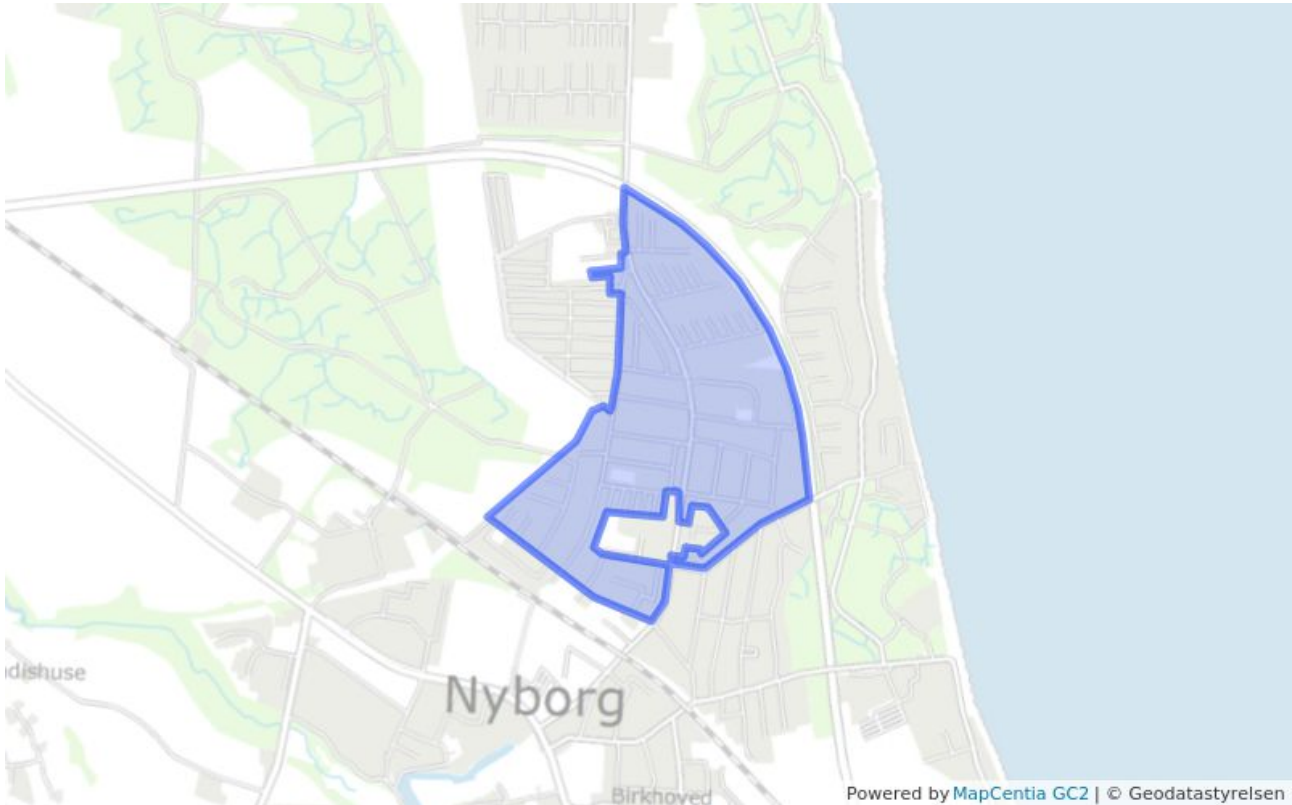
 [B6](#) (vedtaget)

 [Lokalplan nr. 257](#) (vedtaget)

Aflyste rammer

De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.

1.B.4 - Nyborg, Frisengårdsvej m.m. åben-lav





Bestemmelser

| | |
|-----------------------|--|
| Plannummer | 1.B.4 |
| Anvendelse generelt | Boligområde |
| Anvendelse konkret | Åben lav fremherskende |
| Zonestatus | Byzone |
| Fremtidig zonestatus | Byzone |
| Bebyggelsesprocent | 35% |
| Bebyggelsesprocent af | Den enkelte ejendom |
| Max. antal etager | 1½ etage |
| Max. bygningshøjde | 8,5 m |
| Anvendelse | Der kan etableres mindre detailhandel til områdets daglige forsyning i tilknytning til eksisterende butikstov. |
| Bebyggelsens omfang | Bebyggelsesprocent 25 for åben-lav og 35 for tæt-lav |
| Lokalplaner | Området er delvist omfattet af byplanvedtægt nr. 6 og lokalplan nr. 31 og nr. 257 |

Status

Aflyst

| | |
|-------------------------------|---|
| Anvendelse specifik | 1100 |
| Generelle rammer | Her gælder også de generelle rammer |
| Lokalplaner inden for området |  297 (forslag)  31 (vedtaget)  B6 (vedtaget)  Lokalplan nr. 257 (vedtaget) |

1.B.43 - Nyborg, Frisengården





Bestemmelser

| | |
|-----------------------|---|
| Plannummer | 1.B.43 |
| Anvendelse generelt | Boligområde |
| Anvendelse konkret | Blanding af boligtyper |
| Zonestatus | Byzone |
| Fremtidig zonestatus | Byzone |
| Bebyggelsesprocent | 40% |
| Bebyggelsesprocent af | Den enkelte ejendom |
| Max. antal etager | 2 etager |
| Max. bygningshøjde | 8,5 m |
| Bebyggelsens omfang | Frisengården tillades nedrevet. |
| Lokalplaner | Området er omfattet af lokalplan nr. 263 |
| Særlige bestemmelser | Området skal bebygges efter en samlet plan, der sikrer en harmonisk sammenhæng med de tilstødende boligområder. |
| Anvendelse specifik | 1140 |
| Generelle rammer | Her gælder også de generelle rammer |

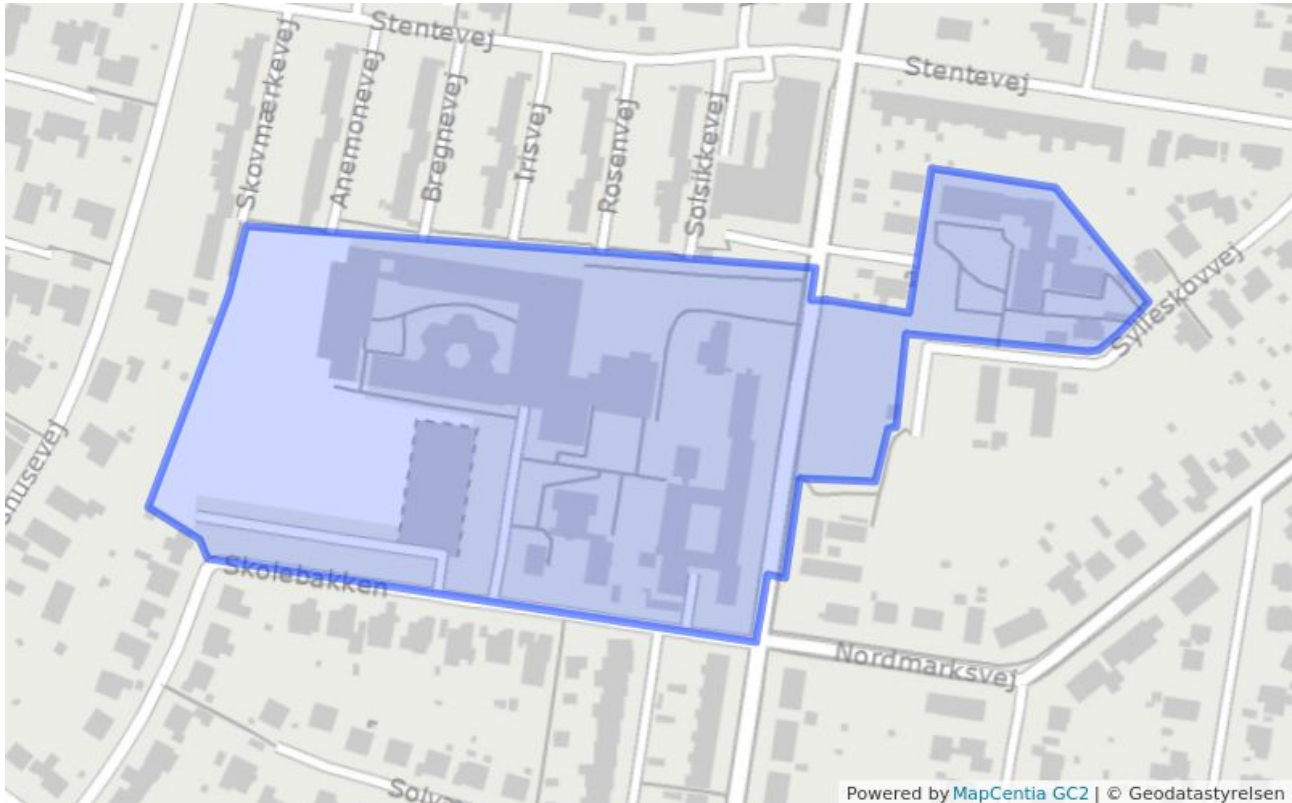
Status

Aflyst

Lokalplaner inden for
området

 [297](#) (forslag)
 [263](#) (vedtaget)



1.O.4 - Nyborg, Gymnasiet, Frisengårdsen m.m.



Bestemmelser

Status

| | | |
|-----------------------|--|--------|
| Plannummer | 1.O.4 | Aflyst |
| Anvendelse generelt | Område til offentlige formål | |
| Anvendelse konkret | Gymnasium | |
| Zonestatus | Byzone | |
| Fremtidig zonestatus | Byzone | |
| Bebyggelsesprocent | 50% | |
| Bebyggelsesprocent af | Den enkelte ejendom | |
| Max. antal etager | 3 etager | |
| Max. bygningshøjde | 12 m | |
| Anvendelse | Børn- og ungeområde | |
| Bebyggelsens omfang | Bevaringsværdige bygninger skal bevares og evt. nybyggeri skal opføres under hensyntagen til den stedlige byggeskik, materialer og farver. | |
| Lokalplaner | Området er delvist omfattet af lokalplan nr. 263 | |

| | |
|-------------------------------|---|
| Anvendelse specifik | 7110 |
| Generelle rammer | Her gælder også de generelle rammer |
| Lokalplaner inden for området |  297 (forslag)  263 (vedtaget) |