



Nyborg
KOMMUNE



Kommuneplan 2017 Tillæg nr. 14

Boligbebyggelse ved Mejerivænget, Vibevej,
Spurvevej m.m

Fremlagt til offentlig høring i perioden 24. september til 19.
november 2019.



Boligbebyggelse ved Mejerivænget, Vibevej, Spurvevej m.m

Status

Forslag

Plannummer

14

Baggrund og formål

Nyborg byråd har truffet beslutning om udarbejdelse af nærværende kommuneplantillæg til Kommuneplan 2017 på baggrund af at den nuværende kommuneplanramme 3.B.4 ikke giver mulighed for at imødekomme ønsket om at opføre tæt-lav bebyggelse på matrikel nr. 5gr af Ørbæk By, Ørbæk.

Området er i dag en blanding af både tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse. Kommuneplantillægget ændrer derved ikke de faktuelle forhold i området, men tilrettes således at rammen muliggør de faktiske forhold.

Foroffentlighed

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

Kommuneplantillæggets indhold

For at imødekomme behovet for tæt-lav boligbebyggelse, ønskes det at ændre ramme 3.B.4, der i dag kun giver mulighed for åben-lav.

For rammen fastsættes følgende bebyggelsesmuligheder.

Bebyggelse må max. opføres i 1½ etage, med en bygningshøjde på 8,5 meter.

Bebyggelsesprocenten for tæt-lav fastsættes til 40 for den enkelte ejendom.

Forhold til anden planlægning

Kirkebyggelinjen

En del af rammeområdet er beliggende inden for kirkebyggelinjen fra Ørbæk kirke. For at muliggøre formålet med indeværende kommuneplantillæg vurderes det, at der kan gives dispensation fra kirkebyggelinjen, i det der ikke opføres byggeri over 8,5 meter, samt at der allerede i dag ligger byggeri mellem kirken og et muligt nyt bebygget areal. En ny bebyggelse vil derfor ikke have indvirkning på ind/udkig fra Ørbæk kirke.

Produktionsvirksomheder

Området ligger inden for 500 meter fra produktionsvirksomheder. Nærmeste produktionsvirksomhed er Ørbæk Bryggeri, der ligger ca. 150 meter vest for lokalplanområdet. I det der ligger boligområder mellem lokalplanområdet og nærliggende virksomheder, vurderes det at kommuneplantillægget ikke vil medføre skærpede krav til virksomhederne.

International naturbeskyttelse, 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.

Nyborg kommune vurderer at planens gennemførelse ikke vil påvirke området's økologiske funktion for flagermus. Der er ved tidspunkt for vedtagelse af nærværende lokalplan ikke kendskab til forekomster af flagermus eller andre bilag IV arter inden for lokalplanområdet.

Ved fældning og indgreb i eksisterende træbeplantning skal træerne undersøges for flagermus. Såfremt der konstateres flagermus i bygningen bør indgrebet 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 bygningen vurderes af en flagermusekspert som bl.a. ud fra artsbestemmelse vurderer, om indgrebet kan gennemføres.

Miljøvurdering af planen

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018) 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 kommuneplantillægget 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 muliggøres af kommuneplantillægget, ikke vil have væsentlige miljømæssige konsekvenser. Vurderingen bygger bl.a. på, at der allerede er bebyggelse rundt om hele lokalplanområdet, samt at området står hen i plantage. Desuden vil en ny bebyggelse ikke ændre karakteren af området.

Klager over ikke gennemført miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018) § 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 afløst ved tillæggets endelige vedtagelse:

- [3.B.4](#)

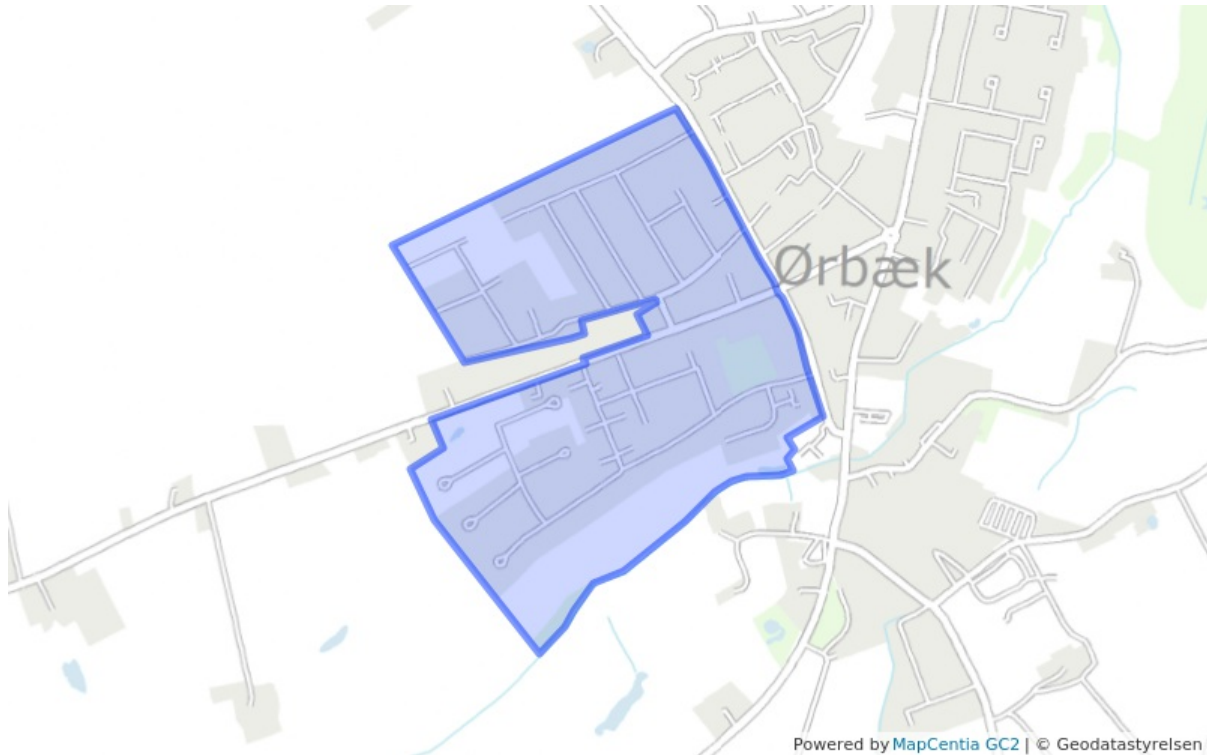
Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

- [3.B.4](#)

Nye rammer

De efterfølgende rammer bliver udlagt i tillægget.

3.B.4 - Mejerivænge, Vibevej, Spurvevej










Bestemmelser

Plannummer	3.B.4
Anvendelse generelt	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	30%
Bebyggelsesprocent af	Den enkelte ejendom
Max. antal etager	1½ etage
Max. bygningshøjde	8,5 m
Anvendelse	Boligbebyggelse i form af tæt-lav
Bebyggelsens omfang	Bebyggelsesprocenten for tæt-lav 40
Opholdsarealer	Der skal skabes samlede fælles friarealer som afgrænsning mod det åbne land.
Miljø	Der skal ske landskabelig bearbejdning af overgangen til det åbne land i form af beplantning af naturligt hjemmehørende plantearter.
Specifik anvendelse	

Status

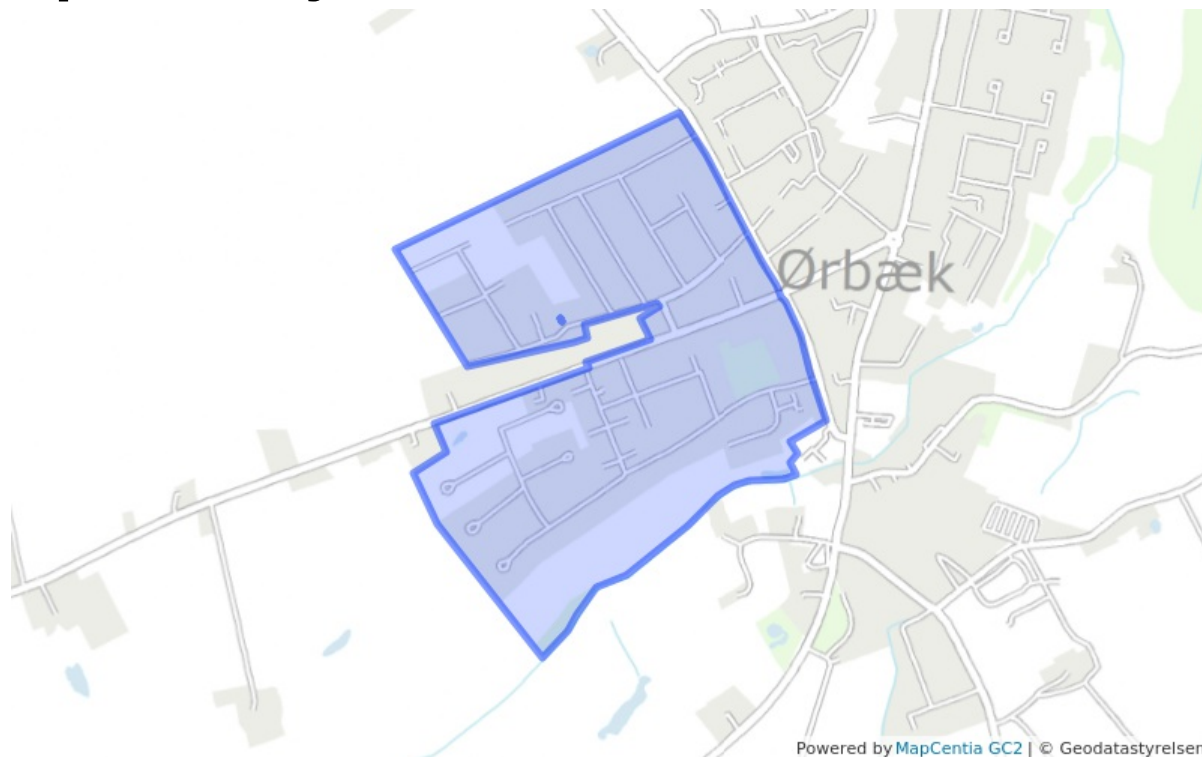
Forslag

Anvendelse konkret	Åben lav fremherskende
Generelle rammer	Her gælder også de generelle rammer
Lokalplaner inden for området	 2 (vedtaget)  51.22.01 (vedtaget)  B 51.18.01 (vedtaget)  B 51.20 (vedtaget)  B 51.21 (vedtaget)  B 51.22 (vedtaget)  B 51.22.02 (vedtaget)

Aflyste rammer

De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.

3.B.4 - Ørbæk, Mejerivænget, Vibevej, Spurvevej m.m.



Bestemmelser		Status
Plannummer	3.B.4	Vedtaget
Anvendelse generelt	Boligområde	
Fremtidig zonestatus	Byzone	
Bebyggelsesprocent	30%	
Bebyggelsesprocent af	Den enkelte ejendom	
Max. antal etager	1½ etage	
Max. bygningshøjde	8,5 m	
Bebyggelsens omfang	Bebyggelsesprocent for åben-lav 30, tæt-lav 35%. De udpegede bevaringsværdige bygninger bevares og evt. nybyggeri, om- og tilbygninger skal udføres under hensyntagen til den stedlige bygges	
Opholdsarealer	Der skal skabes samlede fællesfriarealer som afgrænsning mod det åbne land.	
Miljø	Der skal ske landskabelig bearbejdning af overgangen til det åbne land i form af beplantning af naturligt hjemmehørende plantearter.	
Lokalplaner	Området er delvist omfattet af byplanvedtægt nr. 2, lokalplan nr, B.51.18.01, B.51.22.01, B.51.20 og B.51.21, B.51.22 samt B.51.22.02.	








Særlige bestemmelser Bygninger opført før 1950 registreres og de bevaringsværdige bygninger udpeges.

Zonestatus Byzone

Anvendelse konkret Åben lav bolig

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

Lokalplaner inden for området

-  [2](#) (vedtaget)
-  [51.22.01](#) (vedtaget)
-  [B 51.18.01](#) (vedtaget)
-  [B 51.20](#) (vedtaget)
-  [B 51.21](#) (vedtaget)
-  [B 51.22](#) (vedtaget)
-  [B 51.22.02](#) (vedtaget)