



# Nyborg

KOMMUNE



## Kommuneplan 2017 Tillæg nr. 22

Mindre boliger ved Knudshovedvej, Nyborg

Endeligt vedtaget 25. august 2020 af Nyborg Byråd efter offentlig høringsperiode 2. juni til 30. juni 2020



# Mindre boliger ved Knudshovedvej, Nyborg

## Baggrund og formål

Nyborg Byråd har truffet beslutning om udarbejdelse af nærværende tillæg på baggrund af et ønske om at skabe plads til flere små og billige boliger i Nyborg by. Mange nye etageboliger i byen, der er opført de seneste år, er store og ligger på dyre grunde ved havnefronten. Det gør boligerne dyre og utilgængelige for mange. Nyborg Byråd ønsker imidlertid at sikre, at alle kan finde boliger til en overkommelig pris i Nyborg.

Ejeren af ejendommen Knudshovedvej 57-59, 5800 Nyborg ønsker at opføre yderligere seks mindre boliger på grunden som en huludfyldning. Nyborg Byråd vil med dette tillæg ændre kommuneplanens rammebestemmelser for grunden, så der ved et forslag til en ny lokalplan kan gives mulighed herfor. Tillægget følger således forslag til lokalplan nr. 318 for mindre boliger ved Knudshovedvej i Nyborg, der nærmere specificerer, hvordan grunden skal indrettes.

## Foroffentlighed

Det er Nyborg Kommunes vurdering, at ændringerne der følger af nærværende tillæg er mindre ændringer i kommuneplanens rammedel, der ikke strider mod planens hovedprincipper. Der er derfor ikke afholdt foroffentlighed i henhold til planlovens (lovbek. nr. 287 af 16/04/2018) § 23c før udarbejdelsen af forslaget til nærværende tillæg.

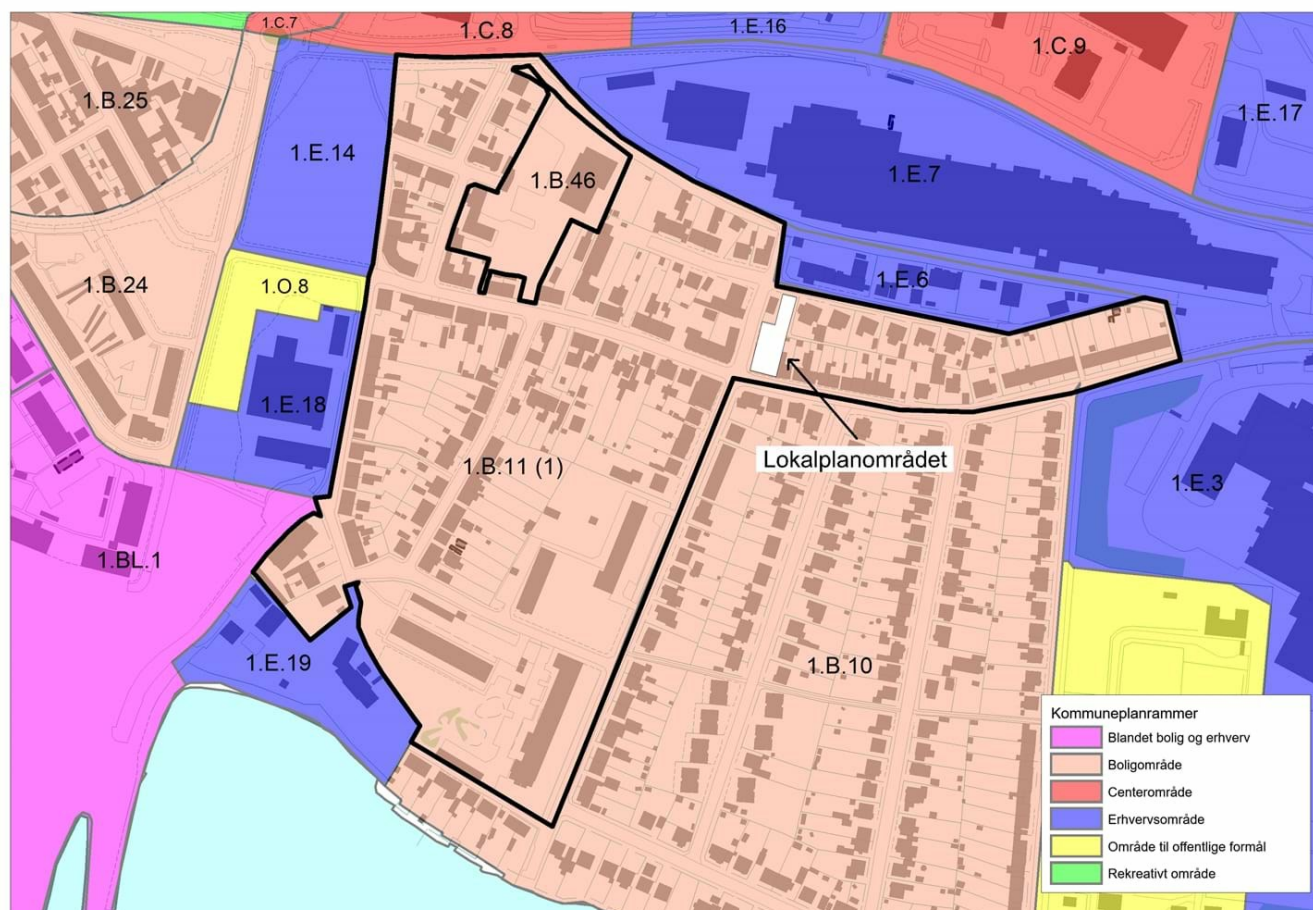
## Kommuneplantillæggets indhold

Tillægget ændrer rammeområde 1.B.11, der er udlagt til boligformål. Det specificeres, at der gælder en maksimal bygningshøjde på 10 m og et maksimalt etageantal på 2½ for etageboligbyggeri i hele rammeområdet. Dette harmonerer med bestemmelserne i den gældende lokalplan for området.

Derudover opstilles en konkret arealramme for boligbyggeri på matr. nr. 8b Nyborg bygrunde på 927 m<sup>2</sup>, hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 125.

Byrådet ønsker ikke at muliggøre en sådan fortætningsmulighed generelt i rammeområdet, da det vil være op til en konkret, individuel vurdering i hvert enkelt tilfælde, om en grund vil kunne indrettes med en sådan øget udnyttelsesgrad. Her tænkes f.eks. på, om grunden kan rumme et passende antal parkeringspladser og et rimeligt og godt fri- og opholdsareal. Dertil kommer en vurdering af, om en sådan øget bebyggelsesgrad vil have væsentlig negativ påvirkning på nabogrunde.

Nyborg Kommune vurderer, at en sådan øget bebyggelsesgrad på matr. nr. 8b kan håndteres som reguleret i forslag til lokalplan nr. 318. Her lægges bl.a. vægt på, at grunden er en hjørnegrund med vejarealer (og teknisk anlæg) på tre sider. Der lægges endvidere vægt på, at grunden i forvejen indeholder en høj etageejendom, der koncentrerer et stort boligareal på et lille grundstykke. Slutteligt lægges der vægt på, at grunden kan indrettes hensigtsmæssigt, hvad angår parkerings- og fri- og opholdsarealer som beskrevet i lokalplanforslaget.



Figur: Rammeområder i Kommuneplan 2017 efter anvendelse. Lokalplanområdet, markeret med hvidt, ligger i rammeområde 1.B.11, hvis afgrænsning er markeret med tydelig sort streg.

## Forhold til anden planlægning

### International naturbeskyttelse

Der er ikke konstateret beskyttet natur inden for rammeområdet, herunder bilag IV arter. Planområdet ligger ned til 670 m fra det nærmeste Natura2000 område Storebælt og Vresen, som er udpeget på baggrund af rev, strandvold med flerårige planter, marsvin, edderfugl og dværgerterne. På grund af planens meget lokale udstrækning og karakter vurderes den ikke at kunne påvirke beskyttet natur efter habitatdirektivet.

### Produktionsvirksomheder

Rammeområdet er indenfor 500 meter fra flere mindre produktionsvirksomheder samt Nyborg Destilleri, der producerer spiritus. Rammeområdet overlapper desuden med et i kommuneplanen udpeget konsekvensområde omkring erhvervsområde øst og Lindholm Havn, der i kommuneplanen er udpeget som et erhvervsområde der skal forbeholdes produktionsvirksomheder, logistikvirksomheder mv. Se nedenstående kort.

Tillægget vurderes ikke at kunne medføre skærpede miljøkrav til produktionsvirksomhederne, hverken

virksomhederne der ligger op til rammeområdet eller virksomhederne i erhvervsområde øst og Lindholm Havn. Til grund for denne vurdering lægger Nyborg Kommune vægt på, at rammeområdet i dag er udbygget med en blanding af åben-lav, tæt-lav og etageboliger, der ligger op af de pågældende virksomheder. Disse boliger medfører i forvejen en begrænsning i produktionsvirksomhedernes udviklingsmuligheder, der ikke vil blive skærpet pga. tilstedeværelsen af de planlagte boliger inden for matr. nr. 8b af Nyborg bygrunde eller af den øgede højde for etagebyggeri fra 8,5 til 10 m. Ydermere er etageboligbyggeri på op til 10 m i højden allerede tilladt med den gældende lokalplan for rammeområdet, hvorfor der ikke er tale om en ændring ift. borgernes handlemuligheder.



## Risikovirksomheder

Fortum Waste Solutions A/S er omfattet af risikobekendtgørelsen. Konsekvenser for udvikling af områder berørt af sikkerhedsafstande eller skadesafstande fra virksomheder omfattet af Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 372 af 25/04/2016 om kontrol med risikoen for uheld med farlige stoffer (risikobekendtgørelsen).

Etablering af nye aktiviteter og ændret anvendelse af bebyggelse og områder indenfor skadesafstande (500 meter eller den konkret gældende konsekvensafstand) fra virksomheden, til f.eks. offentlige bygninger og arealer, rekreative områder, områder, som på grund af deres karakter er af særlig interesse eller særligt følsomme, ligeledes boligområder, veje og andre transportanlæg, samt bygninger med lokaliteter, der er omfattet af Beredskabsstyrelsens driftsmæssige foreskrifter, og bygninger og områder, som er svært evakuerbare (jf. risikobekendtgørelsen § 2), vil kræve at det i h.t. risikobekendtgørelsens bestemmelser kan eftervises at være sikkerhedsmæssigt forsvarligt.

Rammeområdet ligger over 500 meter fra risikovirkomheden midt i et eksisterende boligområde. Se kortet ovenfor. Udnyttelse af de ændrede byggemuligheder vurderes ikke at kunne give anledning til en øget risiko ifm. Fortum Waste Solutions A/S. Afstanden til virksomheden på over 500 meter betyder også, at risikomyndighederne ikke har været hørt ifm. udarbejdelsen af lokalplanforslaget.

### **Klimatilpasning**

Rammeområdet ligger tæt på Nyborg Fjord. Terrænet varierer i kote på tværs af området fra +2 m til +5 m DVR90. Matr. nr. 8b af Nyborg bygrunde, hvor der gives en ekstra udviklingsmulighed ligger i kote +2 m til +2,5 m DVR90.

Hele rammeområdet er omfattet af den i kommuneplanen udpegede kystplanlægningslinje, hvor inden for der ved nybyggeri skal fastsættes krav til afværgeforanstaltning så der tages højde for risiko for oversvømmelse. Området ligger mellem klimatilpasningsplanens fokusområder Nyborg Centrum og Nyborg syd, men ligger ikke indenfor et udpeget fokusområde. Rammeområdet er desuden omfattet af statens udpegning af risikoområder for oversvømmelse efter oversvømmelsesdirektivet.

Grundet topografien er der ikke risiko for oversvømmelse fra Nyborg Fjord ved højvandshændelser helt op til kote +3 m DVR90. De lavere liggende områder i den nordlige del af rammeområdet, herunder på matr. nr. 8b, hvor der gives ekstra udviklingsmuligheder, er imidlertid under risiko for oversvømmelse nordfra ved højvandshændelser på ca. kote +2,4 m DVR90. Vandet vil komme fra voldgraven i vest, industriområdet i sydøst og via mulig hydraulisk forbindelse mellem motorvejen og stranden mod øst. Om havvandet finder vej til den nordlige del af rammeområdet ved en sådan hændelse, afhænger meget af varigheden af "peak", altså hvor længe den maksimale vandstand varer. Vandet skal "fylde" en hel del op i området før den endelige vandstand forplanter sig til hele området.

I forbindelse med udpegningen har Nyborg som risikoområde efter oversvømmelsesdirektivet har Kystdirektoratet arbejdet ud fra nogle statistiske hændelser. Der arbejdes bl.a. med en 100 års hændelse om ca. 100 år med et vandstands niveau på +2,28 m DVR90 samt en ekstremhændelse om ca. 100 år på +2,50 m DVR90. Stormfloden i 2006 nævnes som eksempel på en ekstrem hændelse.

Hvilket område, der kan risikere at blive påvirket ved en sådan hændelser kan ses på nedenstående kort, der viser vandets potentielle udbredelse ved en højvandshændelse svarende til en ekstrem hændelse om ca. 100 år (+2,50 m DVR90).

Da tillægget og forslag til lokalplan nr. 318 ikke ændrer anvendelsen af ramme- eller lokalplanområdet, og ikke planlægger for egentlig byudvikling, men en huludfyldning i et ellers udbygget boligområde, fastsætter nærværende tillæg ingen generelle krav om klimasikringstiltag i selve rammebestemmelserne. Eventuelle krav om sikring fastsættes i stedet i lokalplanlægningen for konkrete projekter efter kommuneplanens retningslinjer og generelle rammer for klimatilpasning.

□



### Kystnærhedszone

Rammeområdet er beliggende mindre end 3 km fra Storebælt og er derfor omfattet af bestemmelserne i Planlovens kapitel 2a om planlægning i kystområdet (§ 5a, stk. 4).

Rammeområdet omfatter og er beliggende i eksisterende byområde der ligger mellem 50 og 400 m fra Nyborg Fjord. Området rummer i dag en række større etageejendomme og åben-lav boliger, der er synlig fra kysten. Rammeområdet giver mulighed for nybyggeri på matr. nr. 8b af Nyborg bygrunde på op til 8,5 m i højden, der ikke vurderes at vil kunne ses fra kysten. Med tillægget gives endvidere mulighed for, at nybyggeri til etageboliger kan etableres i op til 10 m højde, hvilket allerede tilladt med den gældende lokalplan for rammeområdet, hvorfor der ikke er tale om en ændring ift. borgernes handlemuligheder. Ændringen med tillægget vurderes derfor ikke at kunne medføre en væsentlig ændret påvirkning af kyststrækningen eller af byen set fra kysten.

### 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.

Planforslaget muliggør alene en huludfyldning med 6 mindre boliger i et eksisterende boligområde samt justering af bebyggelseshøjder for etagebyggeri efter den nugældende lokalplan. Da nybyggeriet ikke vurderes at give anledning til væsentlig påvirkning af naboer eller området som helhed igennem skyggevirksomheder, væsentlig øget trafik, indbliksgener eller negativ visuel påvirkning fra den nye bygning, vurderes planerne ikke at være omfattet af lovens krav om miljøvurdering.

Efter en vurdering efter § 8 stk. 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25/10/2018) er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af tillæg nr. 22 efter § 8 stk. 1. Afgørelsen, der er truffet efter § 10 i loven, er annonceret og offentlig bekendtgjort 2. juni 2020.

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. 1225 af 25/10/2018) § 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.

### **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](http://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.

### **Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:**

1.B.11 - Nyborg, Knudshovedkvarteret

### **Følgende rammeområder bliver afløst ved tillæggets endelige vedtagelse:**

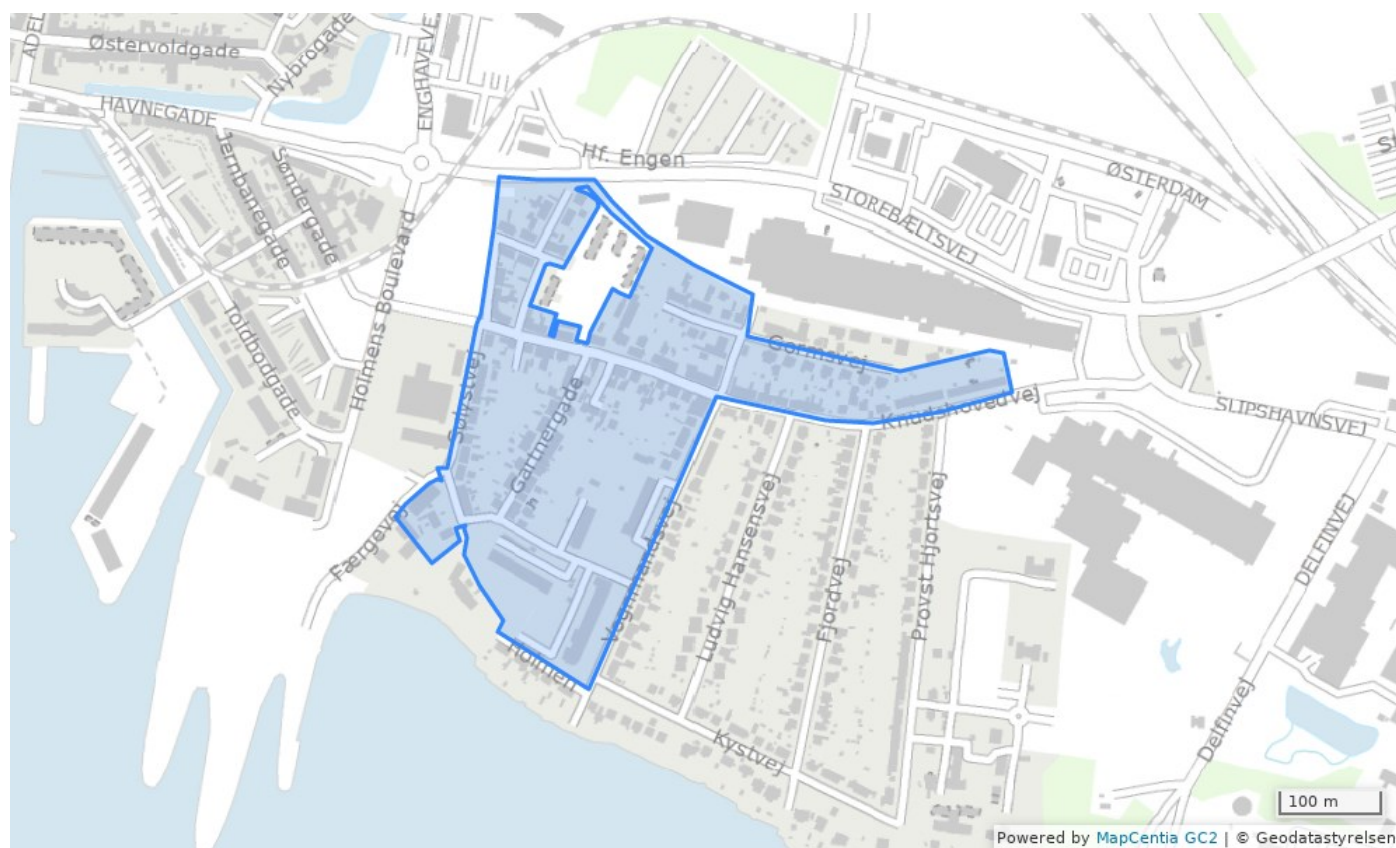
## 1.B.11 (1) - Nyborg, Knudshovedkvarteret



# Nye rammer

De efterfølgende rammer bliver udlagt i tillægget.

# Nyborg, Knudshovedkvarteret



## Bestemmelser

|                      |   |
|----------------------|---|
| Plannavn             | Nyborg, Knudshovedkvarteret   |
| Plannummer           | 1.B.11  |
| Anvendelse generelt  | Boligområde   |
| Fremtidig zonestatus | Byzone  |
| Bebyggelsesprocent   | 30% beregnet ud fra den enkelte ejendom   |
| Max. antal etager    | 2   |
| Max. bygningshøjde   | 8.5   |
| Udstykningsforbud    | Udstykning er tilladt inden for rammeområdet  |
| 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. 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. Etageboligbygninger kan etableres i op til 10 m højde og |

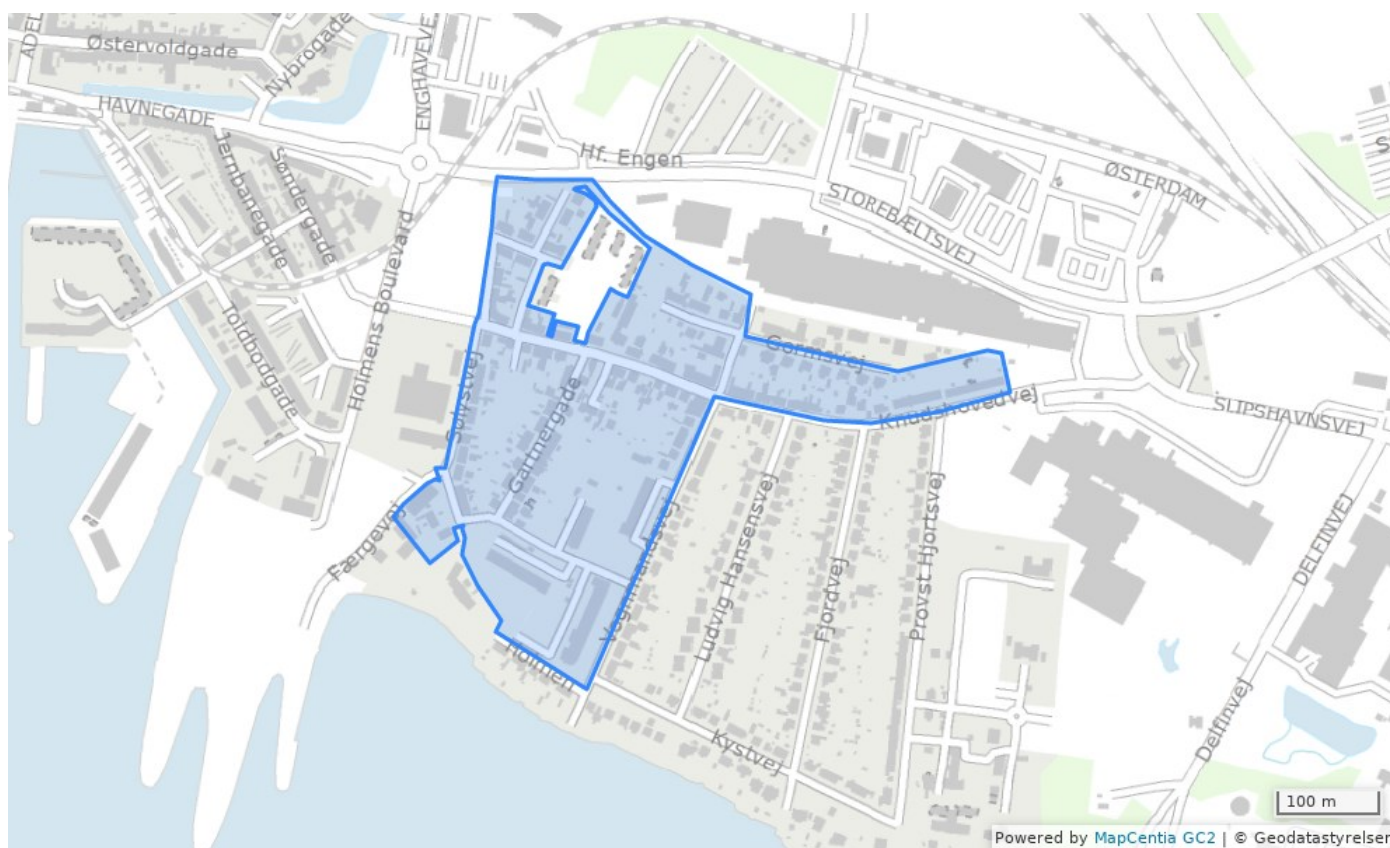
---

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
|                                    | med op til 2½ etager. På matr. nr. 8b Nyborg bygrunde kan der etableres i alt 927 m2 etageareal til boligformål. |
| Trafik                             | Eksisterende stiforbindelse bevares  |
| Specifik anvendelse                | Åben-lav boligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse, Etageboligbebyggelse  |
| Generelle rammer - Her gælder også | de generelle rammer  |
| Status                             | Vedtaget   |

# Aflyste rammer

De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.

# 1.B.11 - Nyborg, Knudshovedkvarteret



## Bestemmelser

|                      |  |
|----------------------|--|
| Plannavn             | Nyborg, Knudshovedkvarteret  |
| Plannummer           | 1.B.11 (1)   |
| Anvendelse generelt  | Boligområde  |
| Fremtidig zonestatus | Byzone   |
| Bebyggelsesprocent   | 30% beregnet ud fra den enkelte ejendom  |
| Max. antal etager    | 2  |
| Max. bygningshøjde   | 8.5  |
| Udstykningsforbud    | Udstykning er tilladt inden for rammeområdet   |
| 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. |
| Specifik anvendelse                                    | Boligområde   |
| Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer |   |
| Status   | Aflyst  |