



Nyborg

KOMMUNE



Kommuneplan 2017 Tillæg nr. 8.1

Campushaven ved Sylleskovvej, Nyborg

Endeligt vedtaget af Nyborg Byråd 6. oktober 2020 efter offentlig høring i perioden 5. maj til 3. juli 2020.



Campushaven ved Sylleskovvej

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 boliger til deres elever, og Nyborg Byråd ønsker at skabe muligheden for nærtliggende lejemål i form af etageejendomme tæt på gymnasiet. Der er et øget behov for flere små boliger målrettet unge, der ikke kan realiseres med bestemmelserne i den eksisterende ramme 1.B.43.

Kommuneplantillægget følger forslag til lokalplan nr. 297.1 for mindre boliger ved Campushaven - Sylleskovvej i Nyborg. Lokalplanen er en erstatning for lokalplan nr. 297, der blev ophævet af Planklagenævnet 19. november 2019 pga. uoverensstemmelse med Kommuneplan 2017. Dette tillæg har til formål at sikre overensstemmelse mellem kommuneplanens rammeområders afgrænsning og lokalplanforslagets delområdegrænser, fremtidige skel og den reelle anvendelse i området.

Foroffentlighed

I henhold til planlovens (lovbek. nr. 287 af 16/04/2018) § 23c er der forud for udarbejdelsen af nærværende tillæg afholdt foroffentlighed. Her har offentligheden været inviteret til at komme med kommentarer til det forestående arbejde. Foroffentligheden har været afholdt i perioden 3. december 2019 til 4. januar 2020. Der er ikke indkommet bemærkninger til planarbejdet i perioden.

Kommuneplantillæggets indhold

Tillægget til Kommuneplan 2017 reviderer rammeområde 1.O.4, der omfatter Nyborg Gymnasium (campus) og børnehaven Valhalla, og rammeområde 1.B.43, der omfatter et boligområde til etageboligbebyggelse.

Tillægget justerer grænserne mellem de to rammer for at afspejle den reelle anvendelse i området. Dermed flyttes parkeringsarealet til børnehaven ind under rammeområde 1.O.4. Der sker derudover mindre grænsejusteringer.

Tillægget præciserer slutteligt anvendelsen i rammeområde 1.O.4 fra "børn- og ungeområde" til "uddannelsesinstitutioner" og "daginstitutioner".

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. en begrænset bygningshøjde sammenholdt med områdets placering midt i eksisterende by ca. 800 meter fra kysten betyder, at bygningerne ikke vil kunne ses fra kysten. Bebyggelsen vurderes derfor ikke at påvirke kystlandskabet negativt.

Klima

Planområdet ligger højt ca. i kote +8-11 DVR90 og ca. 800 m fra kysten. Området er derfor ikke i risiko for oversvømmelse fra hav.

Planområdet er ikke en del af et udpeget fokusområde for klimatilpasning i Kommuneplan 2017.

Produktionsvirksomheder

Planområdet ligger mindre end 500 meter fra 3 virksomheder, der er omfattet af definitionen af produktionsvirksomheder: Nyborg Skytteforening (skydebane), Central Halvej (fjernvarmecentral) og Nyborg Rejser A/S (busselskab).

De 3 virksomheder giver primært anledning til støj til omgivelserne, og fjernvarmecentralen giver endvidere anledning til luftforurening i omgivelserne. Alle 3 virksomheder ligger forholdsvis tæt på boligområder og skal derfor i forvejen overholde skærpede grænseværdier for støj. Realisering af planen vil ikke medføre yderligere krav til virksomhederne.

Natura2000

Planområdet ligger ca. 700 m fra det nærmeste Natura2000 område Storebælt og Vresen, som er udpeget på baggrund af rev, strandvold med flerårige planter, marsvin, edderfugl og dværgterne. På grund af planens meget lokale udstrækning og karakter vurderes den ikke at kunne påvirke beskyttet natur efter habitatdirektivet.

Bilag IV arter

Planen vurderes ikke at skade yngle- og rasteområder for arter opført på habitatdirektivets bilag IV idet ny bebyggelse kan holdes fri fra eksisterende træer på ejendommen.

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. Bygninger og træer i planområdet er potentielt yngle-, fouragerings- og dvaleområde for flagermus.

Ved fældning og indgreb i eksisterende træer skal træerne undersøges for flagermus. Såfremt der konstateres flagermus i træerne 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 træerne 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 25/10/2018) 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. Tillægget justerer alene rammeafgrænsninger og anvendelse, så de er i overensstemmelse med de faktiske forhold i området. Ændringen vurderes derfor ikke til at være væsentlig.

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 kommuneplantillæg nr. 8.1 efter § 8 stk. 1. Afgørelsen, der er truffet efter § 10 i loven, er annonceret og offentlig bekendtgjort den 5. maj 2020.

Klager over ikke gennemført miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25/10/2018) § 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.

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

- 1.B.43 - Nyborg, Campushaven
- 1.O.4 - Nyborg, Gymnasiet, Frisengårdsvej mm.

Følgende rammeområder bliver afløst ved tillæggets endelige vedtagelse:

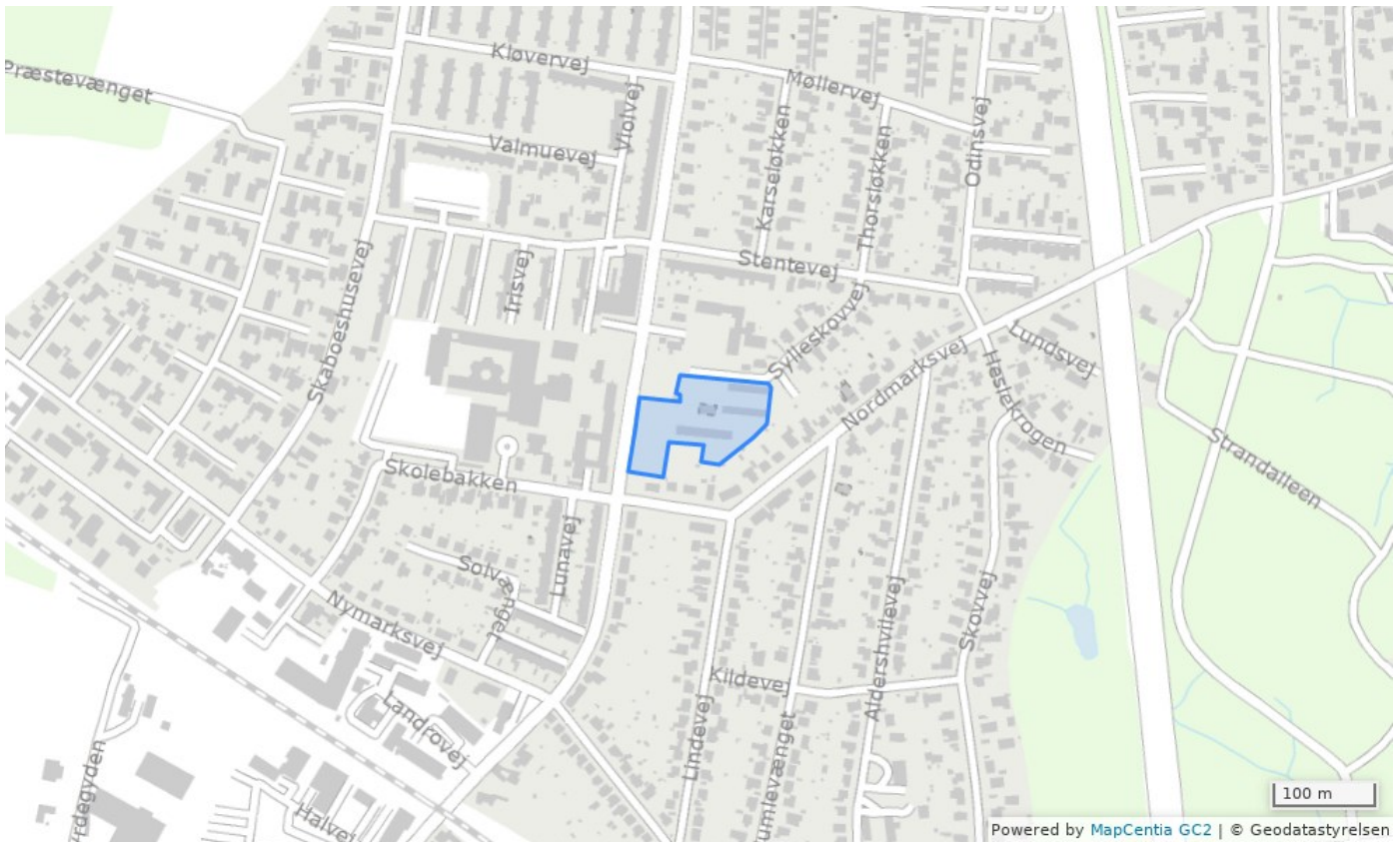
- 1.B.43 - Nyborg, Campushaven

1.0.4 - Nyborg, Gymnasiet, Frisengårdsen m.m.

Nye rammer

De efterfølgende rammer bliver udlagt i tillægget.

Nyborg, Campushaven



Bestemmelser

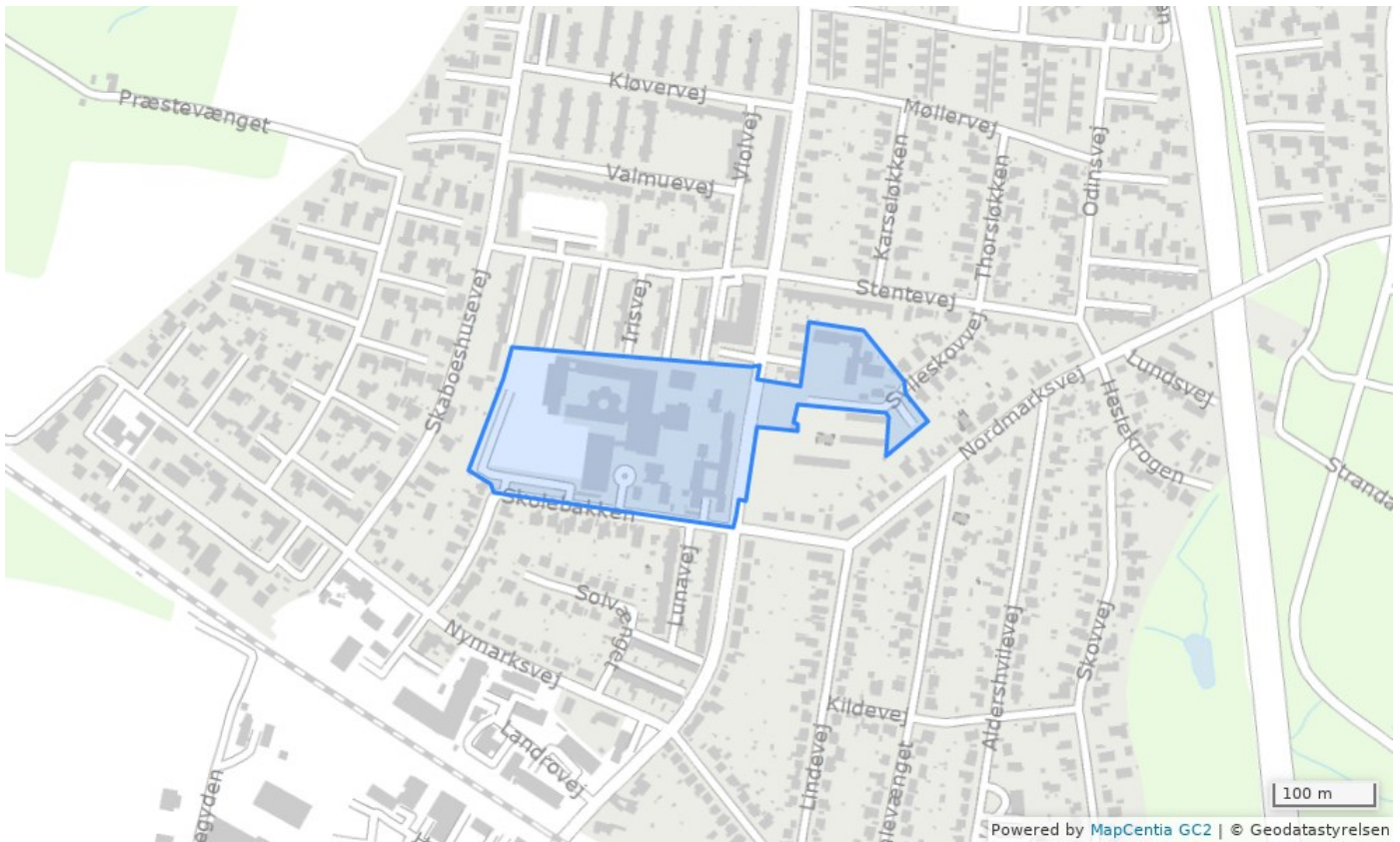
Plannavn	Nyborg, Campushaven
Plannummer	1.B.43
Anvendelse generelt	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	60% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	3
Max. bygningshøjde	10.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bebyggelsens omfang	Området skal bebygges efter en samlet plan, der sikrer en harmonisk sammenhæng med de tilstødende boligområder.
Trafik	For bebyggelse udlagt til 1 og 2 værelses boliger, skal der udlægges min. 1/4 p-plads pr. bolig. Til 3 værelses boliger og derover anlægges 1½ p-plads pr. bolig.
Specifik anvendelse	Etageboligbebyggelse

Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer

Status

Vedtaget

Nyborg, Gymnasiet, Frisengårdsvej mm.



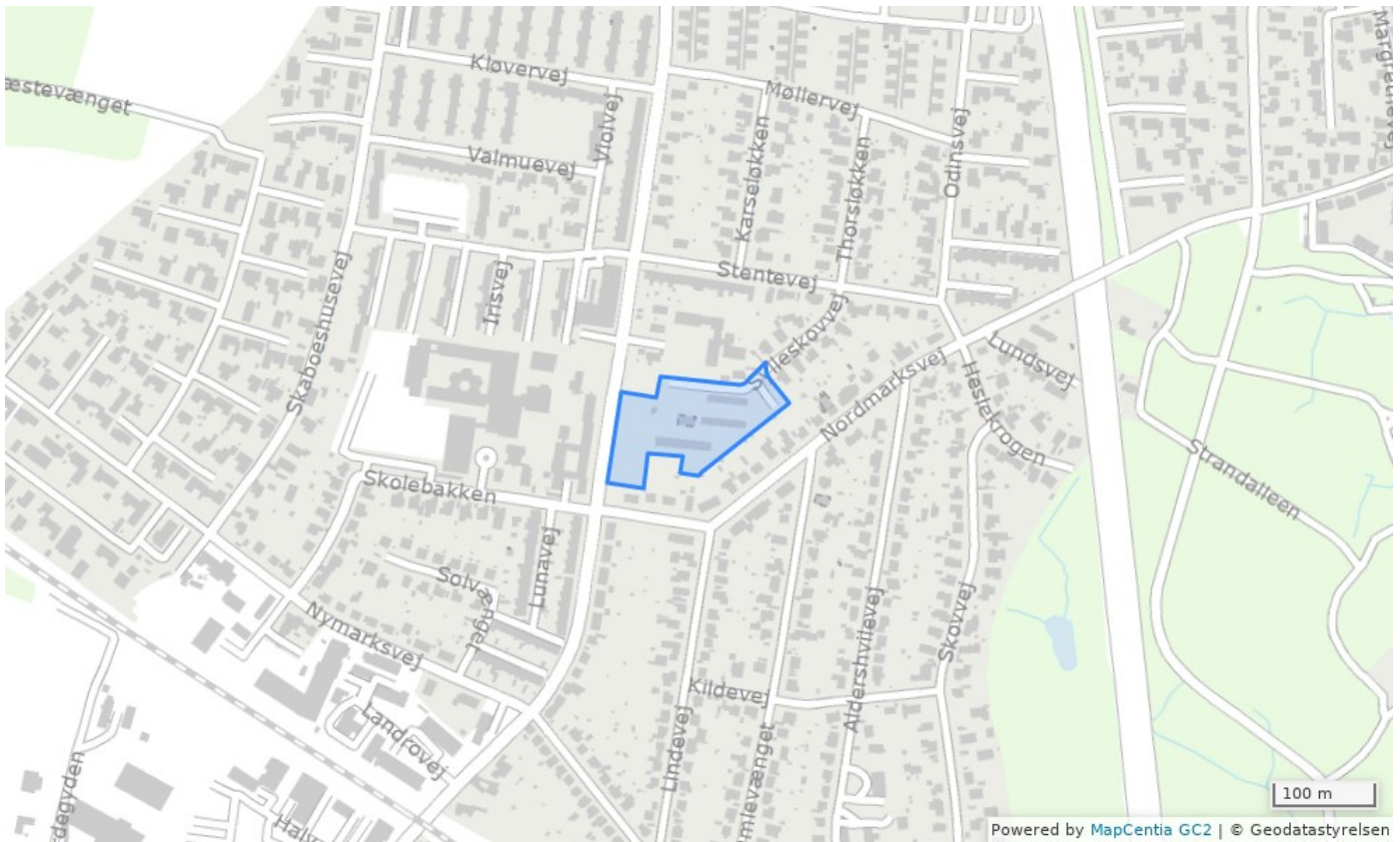
Bestemmelser

Plannavn	Nyborg, Gymnasiet, Frisengårdsvej mm.
Plannummer	1.0.4
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	3
Max. bygningshøjde	12
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bebyggelsens omfang	Bevaringsværdige bygninger skal bevares og evt. nybyggeri skal opføres under hensyntagen til den stedlige byggeskik, materialer og farver.
Specifik anvendelse	Uddannelsesinstitutioner, Daginstitutioner
Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer	
Status	Vedtaget

Aflyste rammer

De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.

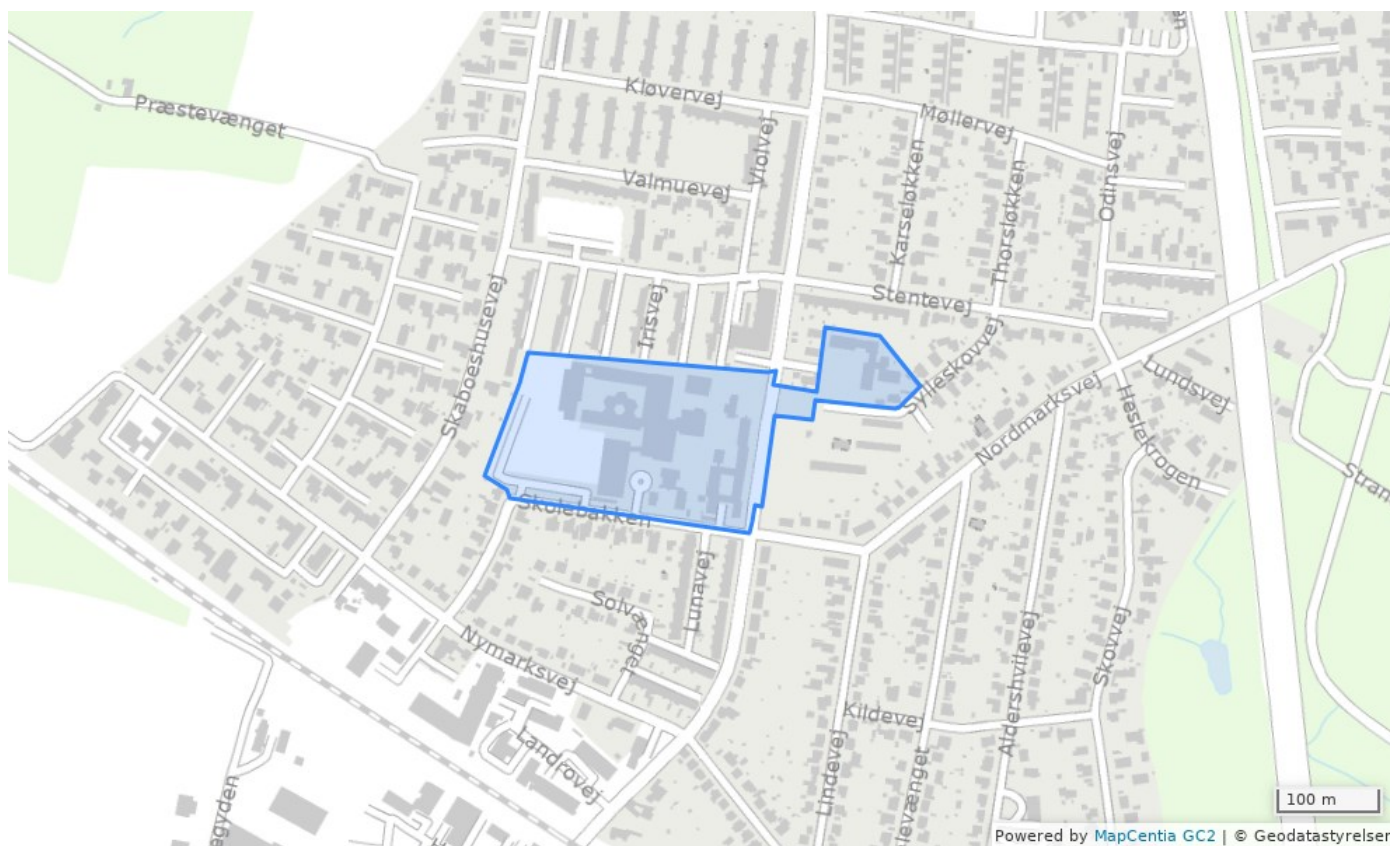
1.B.43 - Nyborg, Campushaven



Bestemmelser

Plannavn	Nyborg, Campushaven
Plannummer	1.B.43
Anvendelse generelt	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	60% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	3
Max. bygningshøjde	10.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Særlige bestemmelser	Området skal bebygges efter en samlet plan, der sikrer en harmonisk sammenhæng med de tilstødende boligområder.
Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer	
Status	Aflyst

1.0.4 - Nyborg, Gymnasiet, Frisengårdsen m.m.



Bestemmelser

Plannavn	Nyborg, Gymnasiet, Frisengårdsen m.m.
Plannummer	1.0.4
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	3
Max. bygningshøjde	12
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Børn- og ungeområde
Bebyggelsens omfang	Bevaringsværdige bygninger skal bevares og evt. nybyggeri skal opføres under hensyntagen til den stedlige byggeskik, materialer og farver.
Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer	
Status	Aflyst

