



Nyborg

KOMMUNE



Kommuneplan 2017 Tillæg nr. 25

Boliger mellem Mosebakken og Fynsvej

Forslag til offentlig høring i perioden 3. marts til 5. maj 2021



Boliger mellem Mosebakken og Fynsvej

Baggrund og formål

Nyborg Byråd har truffet beslutning om udarbejdelse af nærværende plan på baggrund af et ønske om, at give mulighed for et mindre område med rækkehuse på et markareal mellem Fynsvej og boligområdet ved Mosebakken og Pilsgårdvænget. Der er mangel på mindre boliger i Nyborg by, der kan være et alternativ til større parcelhusboliger på ene side og lejligheder på den anden. Samtidig arbejder Nyborg Kommune for, at en stor del af de nye boliger i byen kan udvikles inden for eksisterende byzone, så presset på arealressourcen begrænses.

Kommuneplantillægget har til formål at ændre anvendelsen af området fra rekreativt område til boligområde, specifikt tæt-lav bebyggelse. Tillægget følger lokalplan nr. 321 for boliger mellem Mosebakken og Fynsvej i Nyborg. Lokalplanen specificerer, hvordan boligområdet må indrettes.

Foroffentlighed

I henhold til planlovens (lovbek. nr. 1157 af 01/07/2020) § 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. I foroffentlighedsperioden, der blev afholdt 1.-29. september 2020, modtog Nyborg Kommune fem bemærkninger. Tre bemærkninger kom fra naboer, én fra Pilsgårdparkens Grundejers bestyrelse og én fra Nyborg Forsyning og Service.

Bemærkningerne handlede om modstand mod byggeri på den påtænkte placering, forslag til tilpasning af byggeriet til naboområdet ved Mosebakken, håndtering af overfladevand, placering af ledninger, trafik håndtering, trafikstøj og bevaring af grønne områder i Nyborg i almindelighed. Alle bemærkningerne har indgået i planarbejdet.

Kommuneplantillæggets indhold

Dette tillæg ændrer indholdet af Kommuneplan 2017 ved at erstatte en gældende ramme til rekreative formål, til en ramme til boligformål i form af tæt-lav byggeri, og ved at revidere udpegningen af et lavbundsareal.

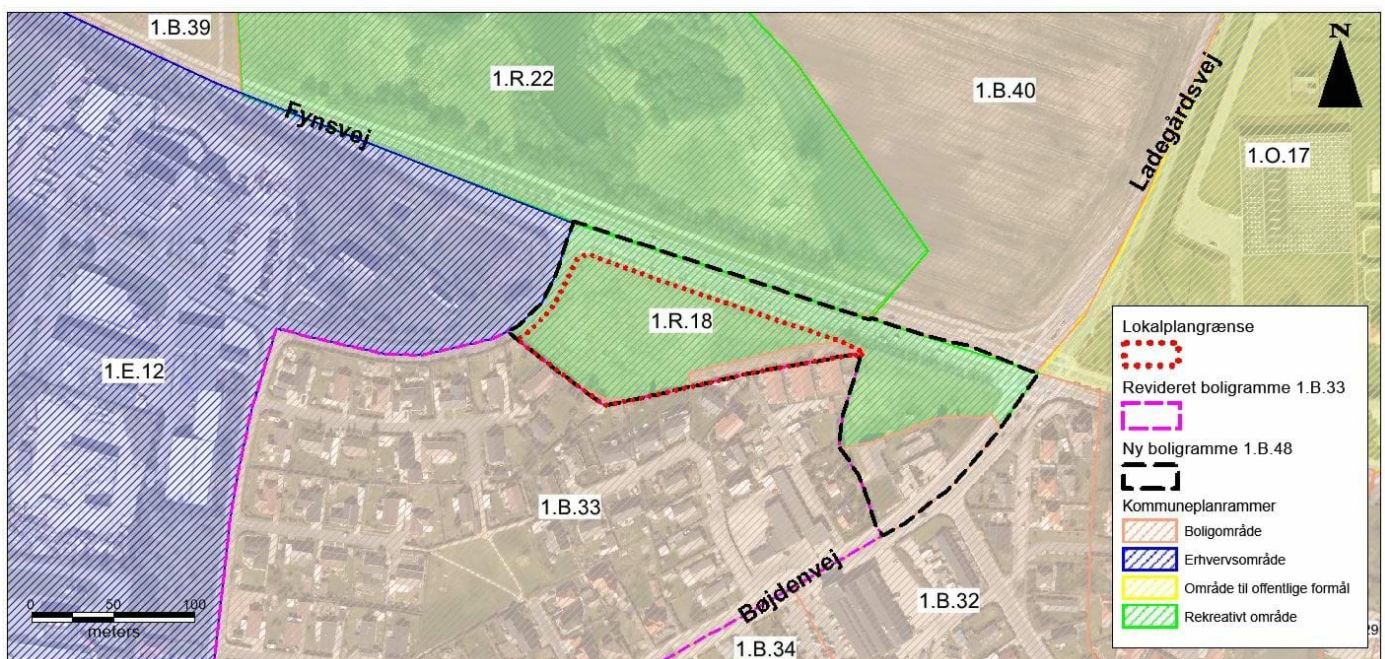
Området mellem Mosebakken og Fynsvej er udlagt som rekreativt område med ramme 1.R.18. Det eksisterende gårdanlæg på matr. nr. 4a er udlagt til boligformål med ramme 1.B.33. Det fremgår af ramme 1.R.18, at området skal bevares som grønt område med regnvandsbassin og andre tekniske anlæg og at det ikke må udstykkes eller bebygges.

Det fremgår af ramme 1.B.33, at området udlægges til boligområde til åben-lav og tæt-lav bebyggelse med bebyggelsesprocent på 25 for åben-lav og 35 for tæt-lav, max. bygningshøjde på 8,5 m og max. etageantal på én.

Med kommuneplantillægget erstattes ramme 1.R.18 og en mindre del af 1.B.33 med en ny ramme til boligformål, 1.B.48. Den nye ramme udlægger området til boligformål i form af tæt-lav byggeri. Rammen giver følgende bebyggelsesmuligheder baseret på byggeretten i Bygningsreglement 2018: Max. bebyggelsesprocent på 40 for området som helhed, max. bygningshøjde på 8,5 m og max. etageantal på to. Derudover fastsættes en min. udstykningsstørrelse på 250 m².

Rammen fastsætter endvidere, at:

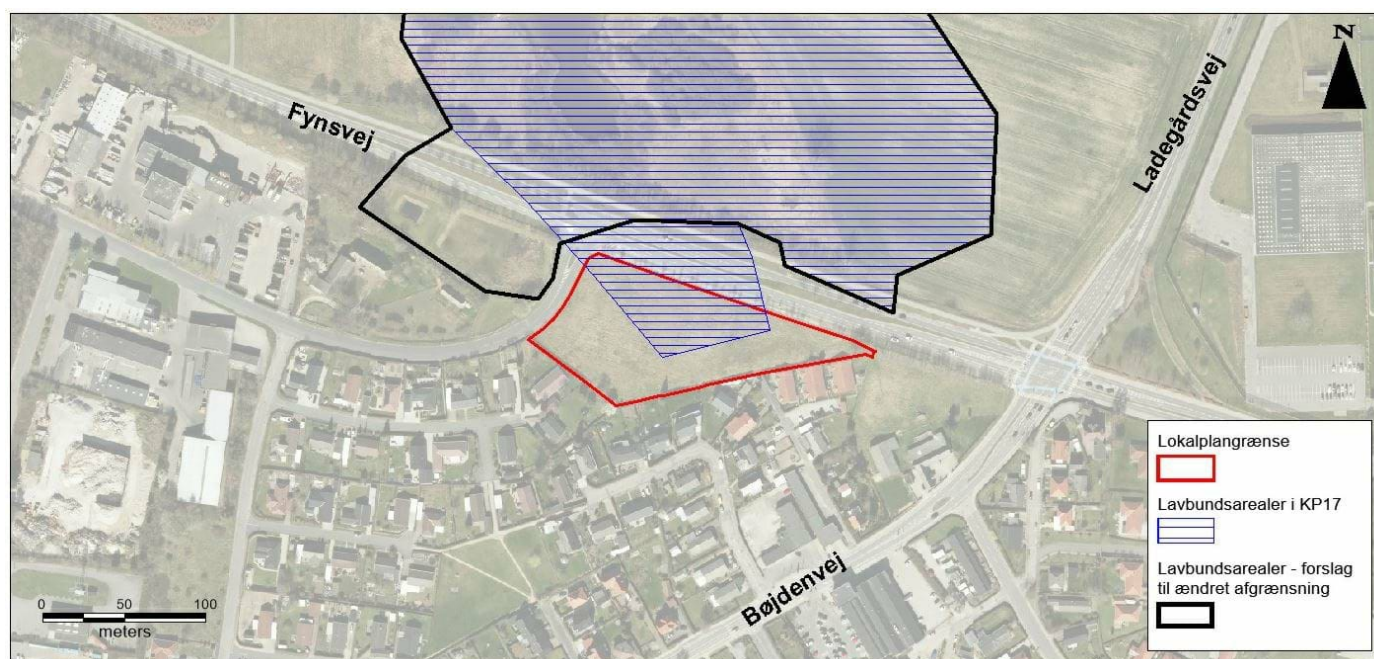
- Bebyggelsen skal tilpasses det omkringliggende boligområde i udformning og arkitektur.
- Der udlægges et fælles fri- og opholdsareal af en passende størrelse ift. antallet af boliger og boligernes type. Der skal inden for det fælles friareal etableres et aktivitets- eller opholdsområde, f.eks. i form af en legeplads, en fælles bål- eller grillplads, en motionsplads og lignende.
- Grundvandsinteresserne i området skal sikres gennem lokalplanlægningen. Boligområdet skal sikres mod støj fra trafikken på Fynsvej og Langelandsvej. Området skal sikres mod en 100 års nedbørshændelse.
- Der skal etableres stiforbindelse til Langelandsvej, Fynsvej og Mosebakken.
- Der skal sikres en minimums grundstørrelse på 200 m² ved udstykning af tæt-lav boliger. Hertil kommer andele i fællesarealer.



Figur 1: Gældende rammeområder i Kommuneplan 2017 farvekodet efter planlagt anvendelse. På kortet er de foreslåede afgrænsninger af ramme 1.B.33 og den nye boliggramme 1.B.48 vist. Ramme 1.R.18 foreslås afløst helt. Med rødt af vist afgrænsningen af lokalplanområdet.

En del af matr. nr. 64 var før en del af Pilsmosen. Denne del af området er i Kommuneplan 2017 udpeget som lavbundsareal, og en indledende screening viser, at der kan forekomme udfordringer med overfladevand i forbindelse med kraftig nedbør. De udpegede lavbundsarealer skal så vidt muligt friholdes for byggeri og anlæg med videre. Udpegningen er ikke længere retvisende, da området ifm. etableringen af Fynsvej har ændret karakter fra mose til græsareal.

Det er derfor Nyborg Kommunes vurdering, at afgrænsningen af lavbundsarealet kan revideres for at muliggøre byggeri på grunden. Den samlede udpegning af lavbundsarealer må imidlertid ikke formindskes, jf. Oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægning. Med dette tillæg flyttes udpegningen til at omfatte et areal, der reelt fungerer som et lavbundsareal, nemlig Nyborg Forsyning og Services regnvandsbassin på nabogrunden, matr. nr. 15dq af Vindinge by, Vindinge.



Figur 2: Nuværende og foreslået afgrænsning af lavbundsarealer omkring Pilsmosen.

Forhold til anden planlægning

Nationale interesser i planlægningen

Det er et nationalt hensyn i kommuneplanlægningen, at kommunerne sikrer lavbundsarealer, der er potentielt egnede til genopretning som vådområder mod planlægning, der ikke er forenelig med en eventuel genopretning af vådområderne, herunder en formindskelse af det samlede udpegede lavbundsareal. Arealer udlagt til lavbundsarealer i kommuneplanen må altså ikke udtages af planlægningen uden der udlægges passende erstatningsarealer.

Dette tillæg ændrer afgrænsningen af lavbundsarealudpegningen ved Fynsvej i Nyborg ved at fjerne udpegningen på matr. 64 og udpege et nyt areal på matr. nr. 15dq (begge af Vindinge by, Vindinge), der i dag er et regnvandsbassin ejet af Nyborg Forsyning og Service. Samlet set indskrænkes udpegningen med 6975 m² og der udlægges 6975 m² erstatningsareal, et netto udlæg på 0 m².

Påvirkning af produktionsvirksomheder

Planområdet ligger ved et af Nyborgs store erhvervsområde, erhvervsområde vest. Erhvervsområdet er planlagt til mere miljøtunge virksomheder. Området er planlagt ud fra et zoningsprincip, hvor de mest miljøbelastende virksomheder placeres centralt i området, længst fra omgivende boligområder.

Planområdet er indenfor 500 meter fra flere produktionsvirksomheder. Planområdet ligger desuden inden for en i Kommuneplan 2017 udlagt konsekvenszone omkring erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder mv. Inden for de udpegede konsekvenszoner omkring erhvervsområderne forbeholdt produktionsvirksomheder skal der ved lokalplanlægning redegøres for planens virkning på produktionsvirksomheder, herunder virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder.

Planen vurderes ikke at kunne medføre skærpede miljøkrav til produktionsvirksomhederne, da der mellem planområdet og erhvervsområdet allerede ligger boligområdet langs Pilsgårdsvej, der medfører en række begrænsninger i de nærmeste virksomheders muligheder for aktiviteter, der betyder, at det nye boligområde ikke vurderes at kunne blive en begrænsende faktor i virksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder. Den med rammen muliggjorte bebyggelse vil ikke kunne gives en højde på mere end 8,5 m, hvilket også er gældende for det eksisterende boligområde, hvorfor der heller ikke vurderes at kunne ske en påvirkning ved røg, støv eller anden luftforurening.

Natura2000 områder

Planområdet ligger ca. 2 km 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

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 lokalplanområdet er potentielt yngle-, fouragerings- og dvaleområde for flagermus.

Ved nedrivning og indgreb i eksisterende bygninger skal bygningerne 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.

Kystnærhedszonen

Planområdet er beliggende mindre end 3 km fra Storebælt og er derfor omfattet af bestemmelserne i Planlovens kapitel 2a om planlægning i kystområdet som en del af den kystnære del af byzonen (§ 5a, stk. 4).

Planområdet ligger i tilknytning til eksisterende boligbebyggelse i kanten af Nyborg by, ca. 1 km fra kysten.

Planområdets placering betyder, at området ikke kan ses fra kysten. Planen muliggør kun bebyggelse i op til 8,5 m og vurderes ikke at have en indvirkning på kysten.

Miljøvurdering af planen

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25/06/2020) 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 tillægget ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger. Det er derfor kommunens vurdering, at planerne ikke skal miljøvurderes efter miljøvurderingslovens forskrifter.

Vurderingen bygger på, at lokalplanen og tillægget udelukkende muliggør en mindre boligudstyknings i eksisterende

byzone og i sammenhæng med et eksisterende boligområde. Lokalplanen sikrer, at de nye boliger i udseende og udformning indpasses i tråd med det eksisterende boligområde, og uden det giver anledning til indbliksgener, hverken for de eksisterende eller de nye boliger. Vurderingen bygger endvidere på, at lokalplanen gennem bestemmelser om afværgeforanstaltninger sikrer, at de nye boliger i området ikke påvirkes væsentligt af trafikstøj, og at det sikres, at overfladevand kan håndteres inden for planområdet.

Efter en vurdering efter § 8 stk. 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25/06/2020) er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af tillæg nr. 25 efter § 8 stk. 1. Afgørelsen, der er truffet efter § 10 i loven, er annonceret og offentlig bekendtgjort den 3. marts 2021.

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. 973 af 25/06/2020) § 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. 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.48 - Nyborg, v. Pilsmosen

1.B.33 - Nyborg, Pilsgården

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

1.B.33 - Nyborg, Pilsgården

1.R.18 - Nyborg, v. Pilsmosen

Nye rammer

De efterfølgende rammer bliver udlagt i tillægget.

Nyborg, v. Pilsmosen

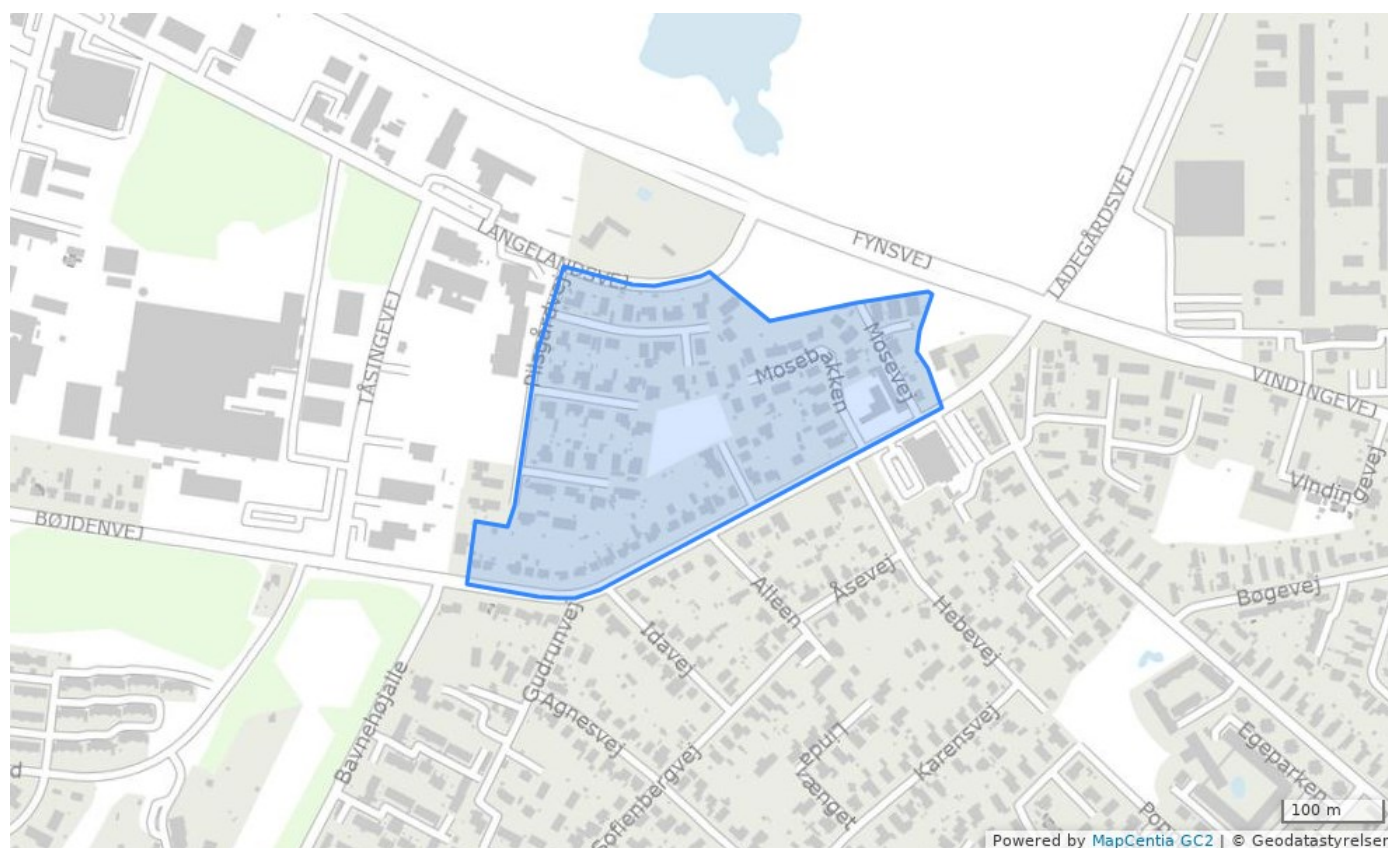


Bestemmelser

Plannavn	Nyborg, v. Pilsmosen
Plannummer	1.B.48
Anvendelse generelt	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bebyggelsens omfang	Bebyggelsen skal tilpasses det omkringliggende boligområde i udformning og arkitektur.
Opholdsarealer	Der udlægges et fælles fri- og opholdsareal af en passende størrelse ift. antallet af boliger og boligernes type. Der skal inden for det fælles friareal etableres et aktivitets- eller opholdsområde, f.eks. i form af en legeplads, en fælles bål- eller grillplads, en motionsplads og lignende.

Miljø	Grundvandsinteresserne i området skal sikres gennem lokalplanlægningen. Boligområdet skal sikres mod støj fra trafikken på Fynsvej og Langelandsvej. Området skal sikres mod en 100 års nedbørshændelse.
Trafik	Der skal etableres stiforbindelse til Langelandsvej, Fynsvej og Mosebakken.
Særlige bestemmelser	Der skal sikres en minimums grundstørrelse på 200 m ² ved udstykning af tæt-lav boliger. Hertil kommer andele i fællesarealer.
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse
Generelle rammer - Her gælder også	de generelle rammer
Status	Forslag

Nyborg, Pilsgården



Bestemmelser

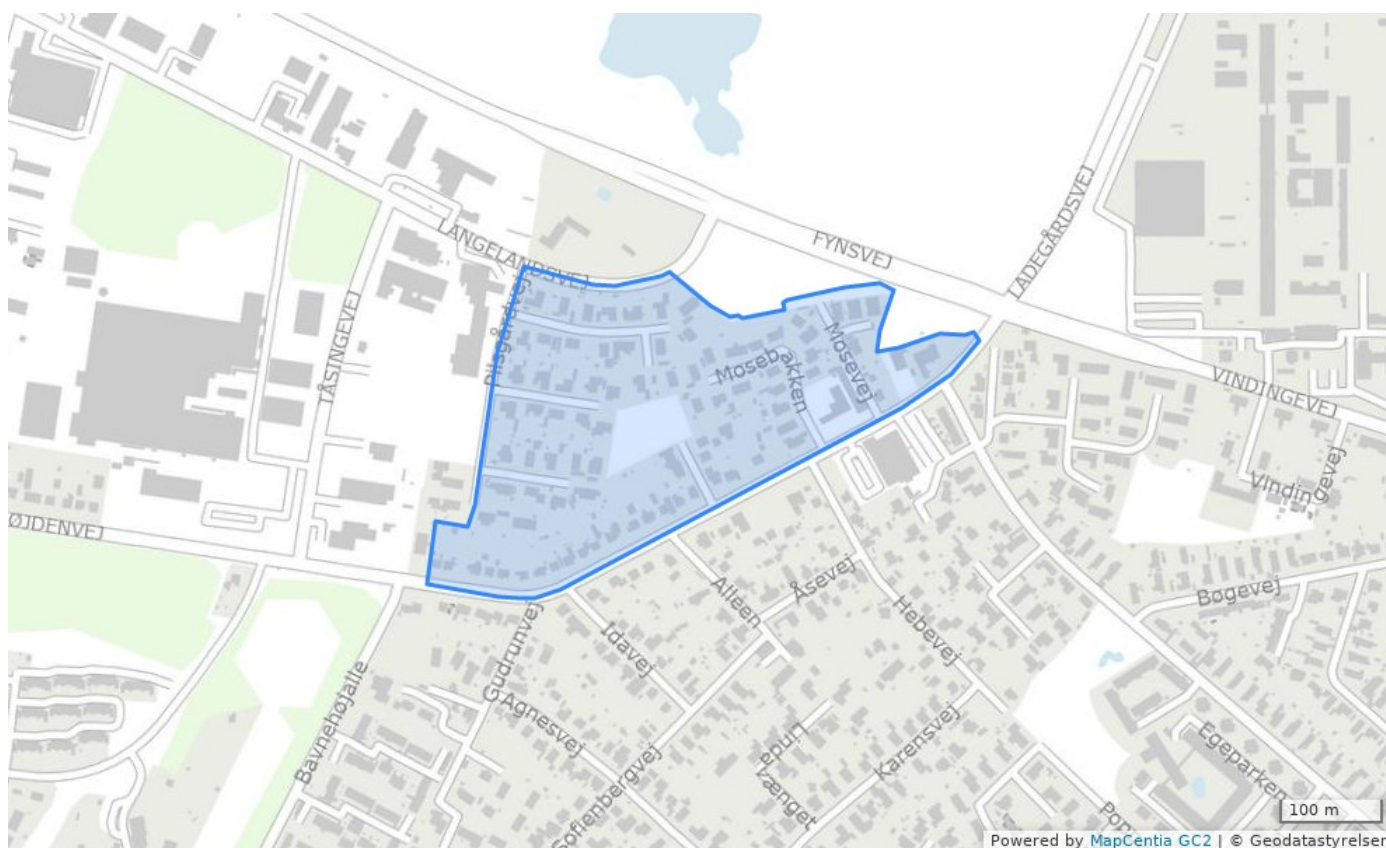
Plannavn	Nyborg, Pilsgården
Plannummer	1.B.33
Anvendelse generelt	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. antal etager	1
Max. bygningshøjde	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Der kan etableres mindre detailhandel til områdets daglige forsyning, i forbindelse med de eksisterende butikker ved Bøjdenevej.
Bebyggelsens omfang	Bebyggelsesprocent 25 for åben-lav og 35 for tæt-lav
Opholdsarealer	Det skal tilstræbes at etablere fælles friarealer i gårdmiljøer for beboelser.
Trafik	Områdets interne stinet skal opretholdes.

Lokalplaner	Området er delvist omfattet af byplanvedtægt nr. 11 og lokalplan nr. 22 og 99
Særlige bestemmelser	Max. butiksstørrelse 1000 m2.
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse
Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer	
Status	Forslag

Aflyste rammer

De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.

1.B.33 - Nyborg, Pilsgården

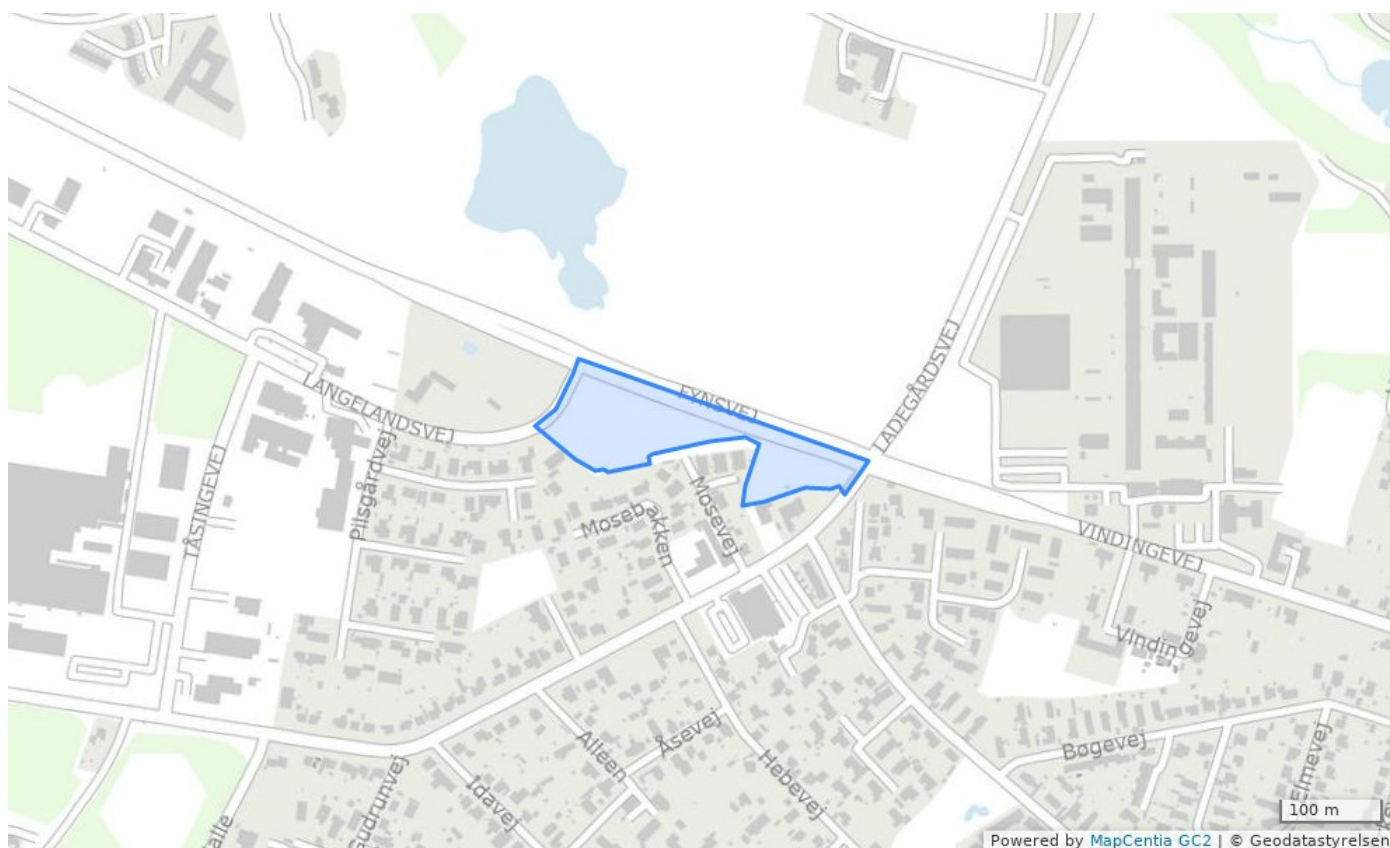


Bestemmelser

Plannavn	Nyborg, Pilsgården
Plannummer	1.B.33
Anvendelse generelt	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. antal etager	1
Max. bygningshøjde	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Der kan etableres mindre detailhandel til områdets daglige forsyning, i forbindelse med de eksisterende butikker ved Bøjdenvej.
Bebyggelsens omfang	Bebyggelsesprocent 25 for åben-lav og 35 for tæt-lav

Opholdsarealer	Det skal tilstræbes at etablere fælles friarealer i gårdmiljøer for beboelser.
Trafik	Områdets interne stinet skal opretholdes.
Lokalplaner	Området er delvist omfattet af byplanvedtægt nr. 11 og lokalplan nr. 22 og 99
Særlige bestemmelser	Max. butiksstørrelse 1000 m ² .
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse
Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer	
Status	Aflyst

1.R.18 - Nyborg, v. Pilsmosen



Bestemmelser

Plannavn	Nyborg, v. Pilsmosen
Plannummer	1.R.18
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Fremtidig zonestatus	Byzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Området skal bevares som grønt område med regnvandsbassin og andre tekniske anlæg.
Lokalplaner	Området er delvist omfattet af lokalplan nr. 53
Særlige bestemmelser	Området må ikke udstykkes eller bebygges.
Specifik anvendelse	Større rekreativt område, Regnvands- og klimaanlæg
Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer	

Status

Aflyst