



Nyborg

KOMMUNE



Kommuneplan 2017 Tillæg nr. 33

Mindre boliger ved Knudshovedvej 57-59, Nyborg

Forslag til offentlig høring fra 19. maj til 17. juni 2021



Mindre boliger ved Knudshovedvej 57-59, 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 vedtog 25. august 2020 lokalplan nr. 318 for mindre boliger ved Knudshovedvej i Nyborg.

Planklagenævnet ophævede på baggrund af en klage over bl.a. planens parkeringsbestemmelser lokalplanen 25. marts 2021. Planklagenævnet fandt, at lokalplan var i uoverensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for parkering til boliger. Nævnet fandt, at dette er så væsentlig en retlig mangel, at lokalplanen skulle ophæves.

I forbindelse med udarbejdelse af den nu ophævede lokalplan nr. 318 har Nyborg Kommune foretaget en konkret vurdering af parkeringsbehovet til de nye boliger og fastsat lokalplanens parkeringsbestemmelser herefter. Der kræves etableret min. 9 parkeringspladser mens kommuneplanens generelle rammer kræver 18 pladser (1½ pr. bolig). Kommunen har i planarbejdet vurderet, at der til de nye boliger skulle sikres ½ plads pr. bolig grundet boligstørrelsen (under 40 m²) og den deraf forventede målgruppe til boligerne kombineret med den centrale placering i byen. Antallet af parkeringspladser til de eksisterende boliger på grunden blev vurderet tilstrækkelige (1 pr. bolig).

Nyborg Byråd vil med dette tillæg ændre kommuneplanens rammebestemmelser for grunden (matr. nr. 8b, dvs. lokalplanområdet), så der kan gives mulighed for mindre boliger på Knudshovedvej 57-59 med et parkeringskrav i overensstemmelse med Nyborg Kommunes konkrete vurdering, dvs. et mindre krav end fastsat i kommuneplanens generelle rammebestemmelser.

Tillægget følger således forslag til lokalplan nr. 318.1 for mindre boliger ved Knudshovedvej i Nyborg, der nærmere specificerer, hvordan grunden skal indrettes. Lokalplan nr. 318.1 er en genfremstættelse af den nu ophævede lokalplan nr. 318.

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 alene tale om en præcisering af kommuneplanens rammer for parkering- og friarealer for en enkelt, mindre grund i rammeområdet. Der er derfor ikke afholdt foroffentlighed i henhold til planlovens (lovbek. nr. 1157 af 01/07/2020) § 23c før udarbejdelsen af forslaget til nærværende tillæg.

Kommuneplantillæggets indhold

Tillægget ændrer rammeområde 1.B.11, der er udlagt til boligformål. Rammen, der senest er ændret med kommuneplantillæg nr. 22 i2020, udlægger området til boligområde med bebyggelsesprocent på max. 30 for åben lav, 35 for tæt-lav og 60% for etageboligbyggeri. Rammen begrænser byggehøjden til max. 8,5 m og etageantallet til max. 2. Etageboligbygninger kan etableres i op til 10 m højde og med op til 2½ etager. På matr. nr. 8b Nyborg bygrunde kan der dog etableres i alt 927 m² etageareal til boligformål, svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 125.

Nærværende tillæg tilføjer konkrete parkerings- og friarealkrav for matr. nr. 8b Nyborg bygrunde, hvor en særlig byggemulighed er indskrevet i rammen. Parkerings- og friarealkrav for matr. nr. 8b Nyborg bygrunde specificeres ift. de generelle rammebestemmelser herfor fastsat i Kommuneplan 2017:

- På matr. nr. 8b Nyborg bygrunde skal der etableres i alt min. 100 m² grønne friarealer til boligerne på grunden.
- På matr. nr. 8b Nyborg bygrunde gælder følgende særlige parkeringskrav: For bilparkering: min. ½ plads pr. bolig på op til og med 40 m² og 1 plads pr. bolig på over 40 m²; for cykelparkering: min. 1½ plads pr. bolig.

Ændringerne skal ses i lyset af, at der i forvejen er fastsat en konkret øget byggemulighed netop for matr. nr. 8b Nyborg bygrunde på 927 m².

Byrådet ønsker ikke at muliggøre en sådanne afvigelser 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, herunder det konkrete fastsatte friareal- og parkeringskrav.

Nyborg Kommune vurderer, at en sådan øget bebyggelsesgrad på matr. nr. 8b kan håndteres som reguleret i forslag til lokalplan nr. 318.1. 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, herunder at friarealet har en passende størrelse ift. bebyggelsens anvendelse, omfang, karakter og beliggenhed..

Friarealer

Kommuneplan 2017 opstiller en række generelle rammebestemmelser for indretning af fri- og opholdsarealer ifm. nye boliger. Ved nye bebyggelser skal der udlægges fri- og opholdsarealer af en passende størrelse afhængigt af bebyggelsernes anvendelse, omfang, karakter og beliggenhed. Fælles opholdsarealer skal etableres på terræn. Hævede gårdarealer, terrasser og altaner kan ikke medregnes som fælles fri- og opholdsarealer. Ved etablering af etageboliger skal der anlægges fælles friarealer svarende til 110 m² pr. bolig.

Lokalplanen udlægger ikke friarealer svarende til kommuneplanens krav til etageboliger. Med kommuneplantillæg nr. 33 fastsættes et konkret krav for matr. nr. 8b på 100 m² friareal. Kravet skal ses i lyset af den konkrete byggemulighed på 927 m² boligetageareal. Størrelsen på fri- og opholdsarealet vurderes at være af en passende størrelse i forhold til bebyggelsens anvendelse, omfang, karakter og beliggenhed.

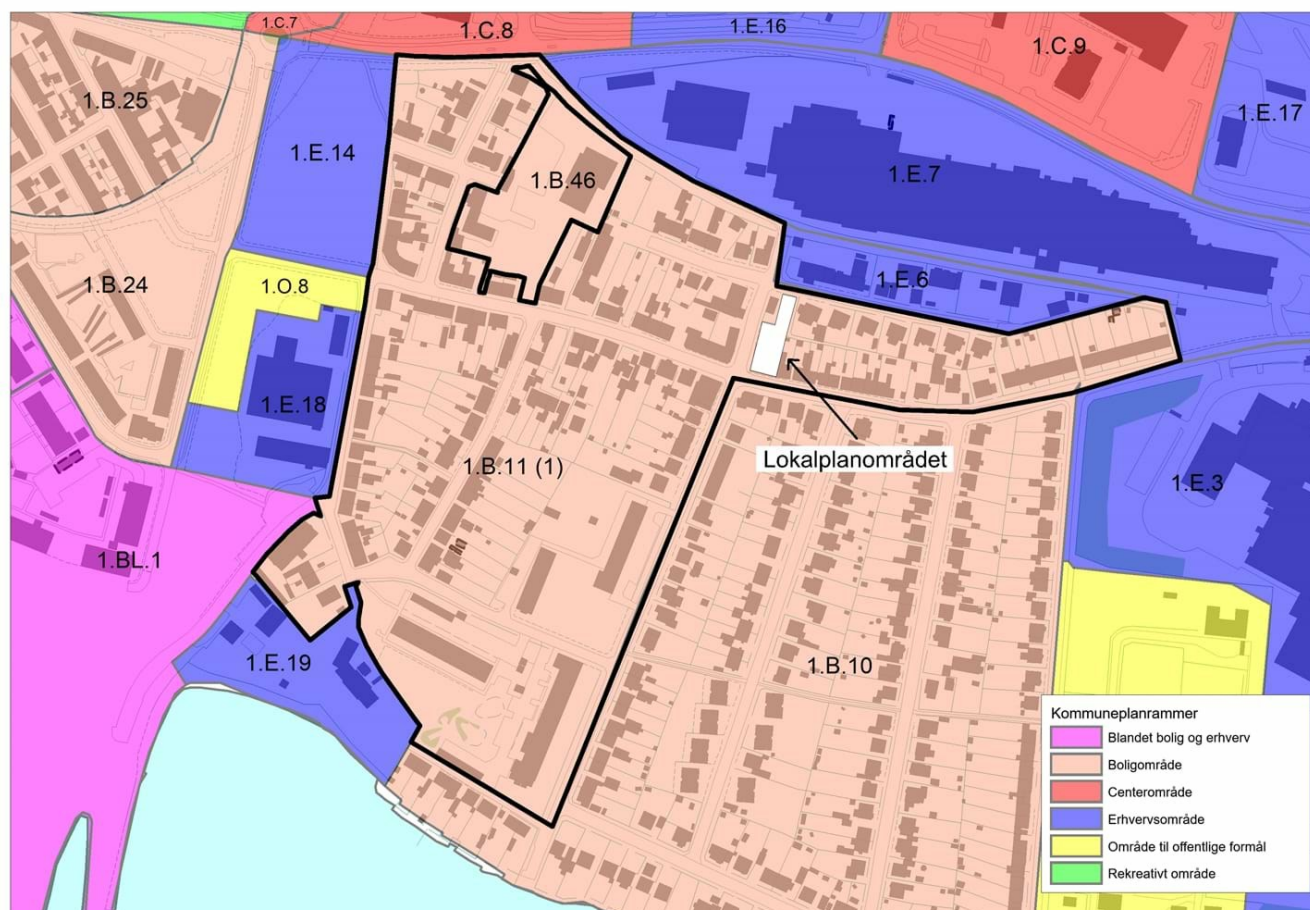
Planens intention om at muliggøre små og billige boliger ved huludfyldning betyder, at der i stedet er et fokus på at skabe mindre, men mere attraktive friarealer. De ubebyggede arealer udnyttes i dag til parkeringsarealer og en grøn plæne. Med planen intensiveres arealudnyttelsen. Lokalplanforslaget sikrer indretning af et mindre, afskærmet fælles opholdsareal af høj kvalitet. Derudover planlægges de nye boliger indrettet med hhv. altaner og byhaver, der er henvendt til de enkelte boliger. Det fælles opholdsareal målrettes derfor i højere grad til de eksisterende boliger i Knudshovedvej 57-59.

Parkeringsnorm

Kommuneplan 2017 opstiller en række generelle rammebestemmelser for antallet af parkeringspladser til boliger. For bilparkering gælder generelt et krav om 1½ plads pr. etagebolig. For cykelparkering gælder et krav om tre pl. pr. 100 m² etageareal. Med kommuneplantillæg nr. 33 fastsættes for matr. nr. 8b følgende særlige parkeringskrav: For bilparkering: min. ½ plads pr. bolig på op til og med 40 m² og 1 plads pr. bolig på over 40 m²; for cykelparkering: min. 1½ plads pr. bolig.. Kravet skal ses i lyset af den konkrete byggemulighed på 927 m² boligetageareal.

Kravet udløser i medfør af lokalplan nr. 318.1 et krav på i alt ni parkeringspladser til biler. Det er mindre end de 18, der kræves i kommuneplanens generelle ramme. Det lavere parkeringskrav stilles ud fra følgende argumenter. De seks eksisterende boliger har i dag et ikke opstreget parkeringsareal, der vurderes at svare til seks parkeringspladser, altså 1 plads pr. bolig. Det vurderes tilstrækkeligt at opretholde dette niveau. For de seks nye boliger er det væsentligt at fremhæve, at boligernes størrelse og forventede pris vil henvende sig til en målgruppe bestående af unge, der typisk vil være under uddannelse. Den centrale beliggenhed af boligerne i Nyborg by, og ift. bl.a. Nyborg Station, taler for, at parkeringskravet bør nedsættes.

I et lignende projekt for mindre boliger ved Sylleskovvej i Nyborg (Campushaven) er der stillet et parkeringskrav for 1 og 2 værelsesboliger på 1/4 p-plads pr. bolig. Da der i det nævnte tilfælde er tale om en større udbygning vil der i højere grad her kunne forventes en vis dobbeltudnyttelse af p-pladser. Der fastsættes derfor i nærværende lokalplan et højere p-krav på ½ plads pr. bolig for de nye, mindre boliger, svarende til i alt tre pladser.



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

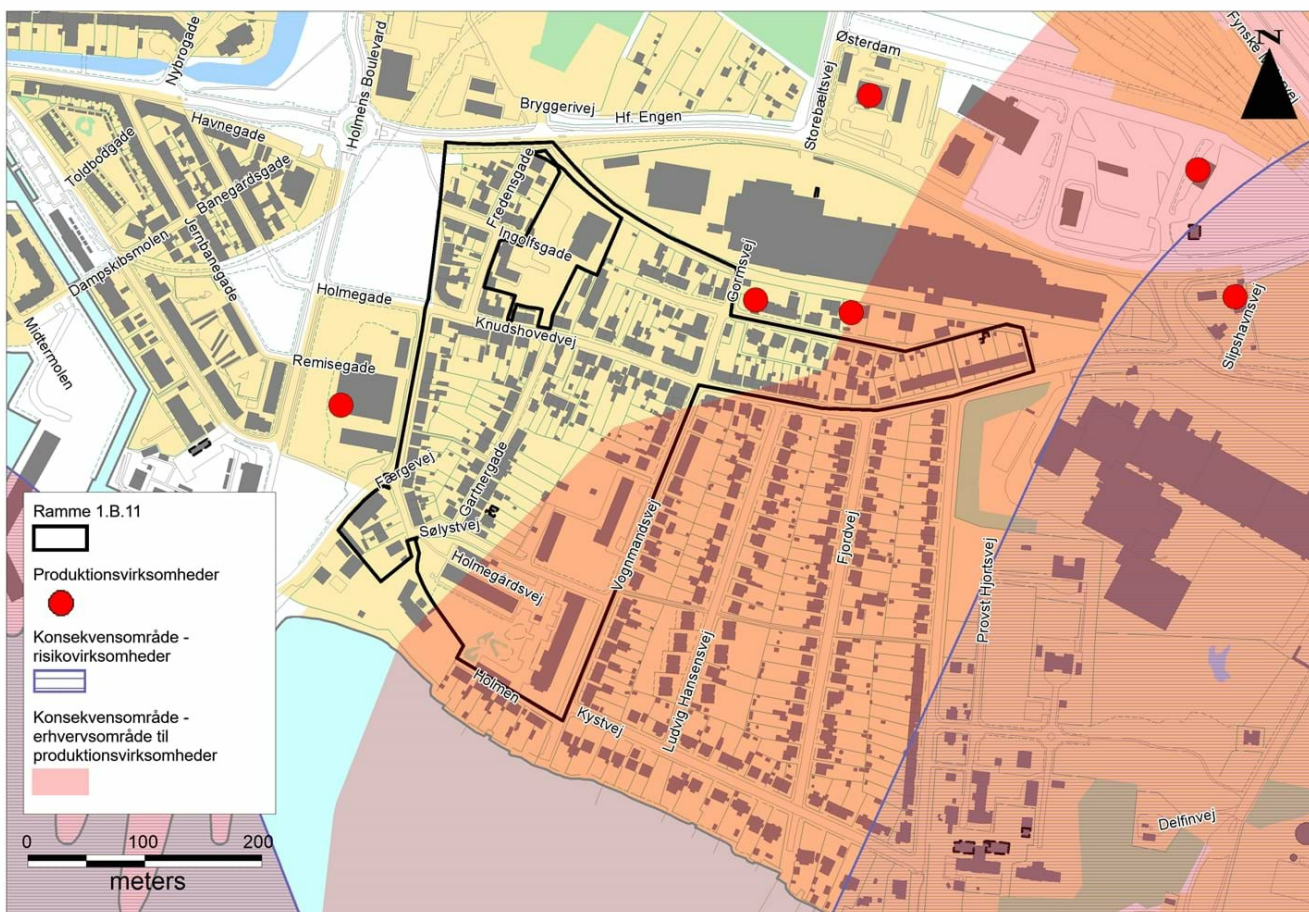
Der er ikke konstateret beskyttet natur inden for rammeområdet, herunder bilag IV arter. Planområdet ligger ned til 670 m fra det nærmeste Natura2000 område Storebælt og Vresen, som er udpeget på baggrund af rev, strandvold med flerårige planter, marsvin, edderfugl og dværgerne. På grund af planens meget 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.



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 konkrete 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 risikovirksomheden 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. 318.1 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.

Tillægget giver ikke ændrede bebyggelsesmuligheder i området, da det udelukkende præciserer parkerings- og friarealkravet for matr. nr. 8b.

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.

Tillægget justerer alene parkerings- og friarealkravet for en mindre grund i rammeområdet. Dette vurderes ikke, at

medføre væsentlige miljøpåvirkninger og Nyborg Kommune vurderer derfor ikke at tillægget er 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. 973 af 25/06/2020) er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af tillæg nr. 33 efter § 8 stk. 1. Afgørelsen, der er truffet efter § 10 i loven, er annonceret og offentlig bekendtgjort den 19. maj 2021.

Der kan indgives klage over at der ikke er gennemført en miljøvurdering. 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.11 - Nyborg, Knudshovedkvarteret

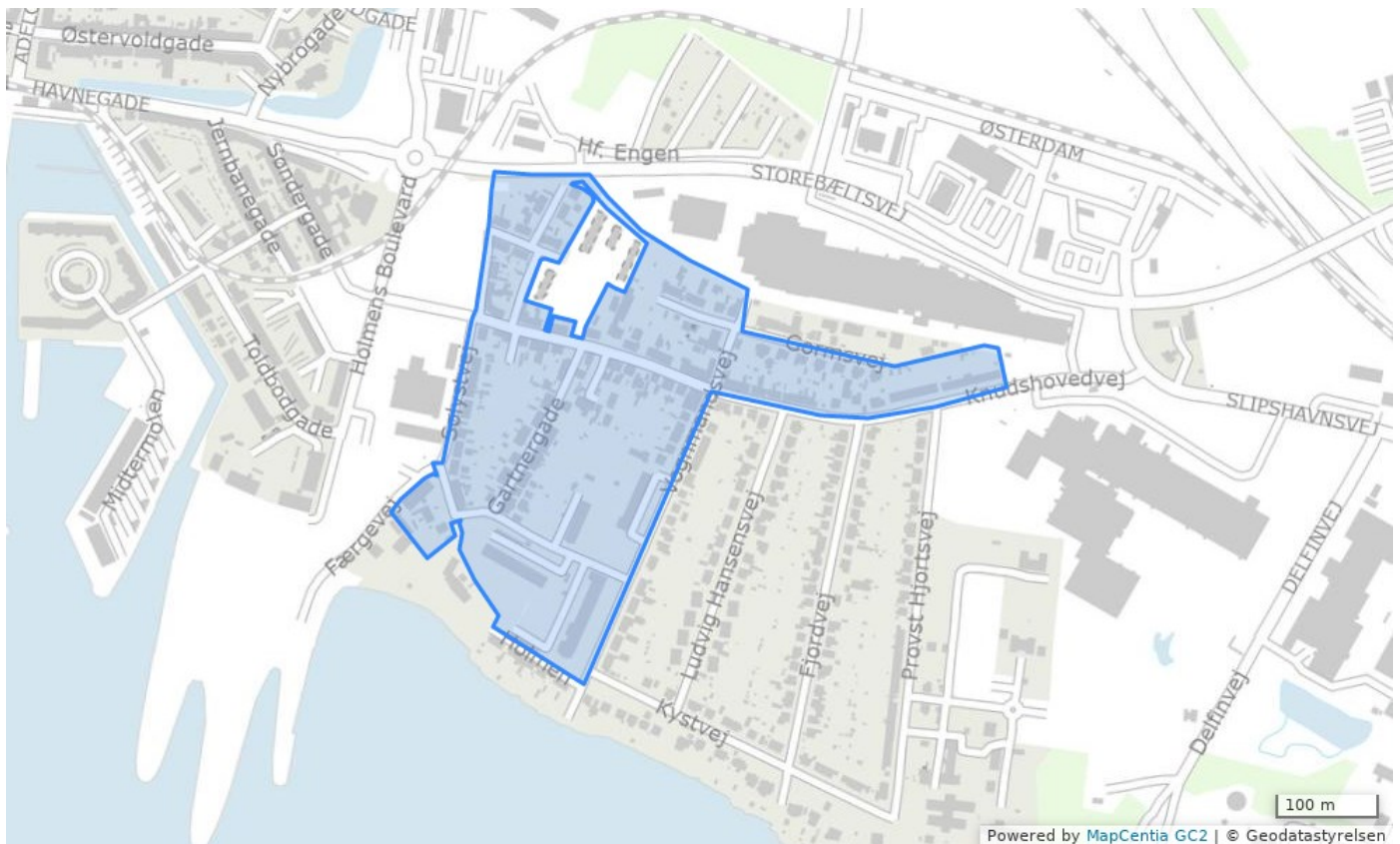
Følgende rammeområder bliver afløst ved tillæggets endelige vedtagelse:

1.B.11 - 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 m ² . 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 m ² etageareal til boligformål.
Opholdsarealer	På matr. nr. 8b Nyborg bygrunde skal der etableres i alt min. 100 m ² grønne friarealer til boligerne på grunden.
Trafik	Eksisterende stiforbindelse bevares. På matr. nr. 8b Nyborg bygrunde gælder følgende særlige

	parkeringskrav: For bilparkering: min. ½ plads pr. bolig på op til og med 40 m2 og 1 plads pr. bolig på over 40 m2; for cykelparkering: min. 1½ plads pr. bolig.
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse, Etageboligbebyggelse
Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer	
Status	Forslag

Aflyste rammer

De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.

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 m ² . 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 m ² 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

Aflyst