



Nyborg

KOMMUNE



Lokalplan nr. 317

Et boligområde på Aldershvilevej

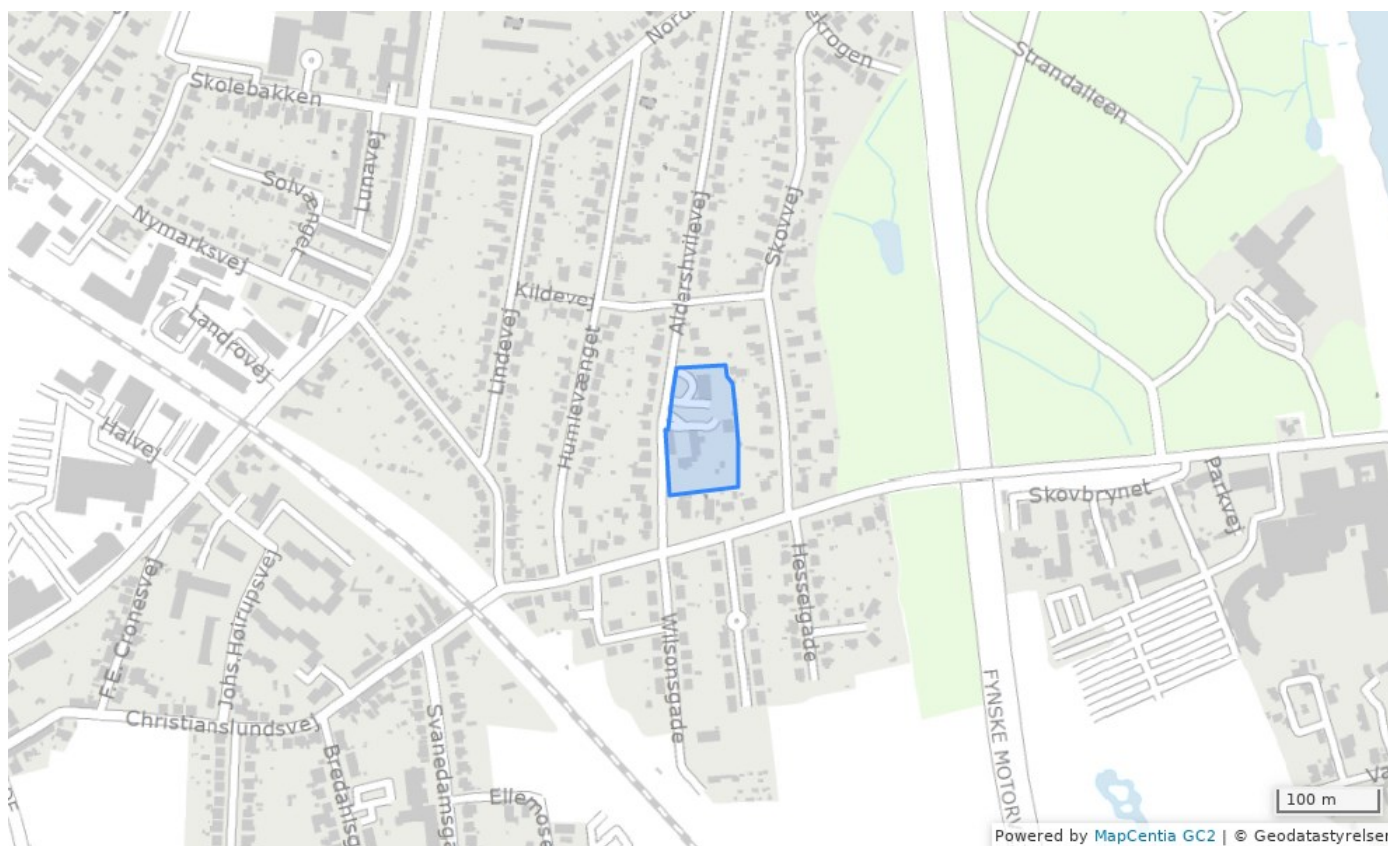
Udkast til politisk behandling - september 2020



Indhold

Boligområde på Aldershvilevej	3
Om lokalplaner	3
Høringsmuligheder og planens status	4
Baggrund og formål	5
Lokalplanområdet	6
Planens indhold	7
Bestemmelser	14
Bilag	19
Kortbilag 1 - Lokalplanområdets afgrænsning og matrikulære forhold	20
Kortbilag 2 - Delområder og bevaringsværdige bygninger	22
Kortbilag 3 - Overkørsler og udstykningsforhold	24
Kortbilag 4 - Principiel plantegning for tæt-lav boligbebyggelse	26
Bilag 5 - Jordfarveskalaen	27
Forhold til anden planlægning	28
Landsplanlægning og nationale interesser	28
Kommuneplan	28
Gældende lokalplan og zonestatus	28
Planlægning i kystnærhedszonen	29
Bevaringsværdige bygninger	29
Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer	30
Vej- og stiforhold	30
Støjforhold	31
Påvirkning af produktionsvirksomheder	32
Forsyning	33
Bæredygtighed	33
Påvirkning af nabokommuner	33
Klimatilpasning	34
Tilladelse efter anden lovgivning	34
Tilladelse efter anden lovgivning og fra andre myndigheder	34
Naturbeskyttelsesloven	34
Jordforureningsloven	35
Museumsloven	36
Retsvirkninger	37

Boligområde på Aldershvilevej



Om lokalplaner

En lokalplan fastlægger, hvordan udviklingen skal være i et bestemt område. Lokalplanen kan bl.a. bestemme:

- hvad området og bygningerne skal bruges til
- hvor og hvordan, der skal bygges nyt
- hvilke bygninger, der skal bevares
- hvordan de ubebyggede arealer skal indrettes

Lokalplanen forholder sig udelukkende til fremtidige forhold. Den er altså ikke til hinder for, at nuværende lovlig bebyggelse kan blive liggende. Den hindrer heller ikke, at den hidtidige lovlige anvendelse af bygninger og ubebyggede arealer kan fortsætte. Etablering af nyt samt ændringer af eksisterende forhold skal til gengæld ske i overensstemmelse med lokalplanen.

Planloven (lovbek. nr. 287 af 16/04/2018) bestemmer, at der skal vedtages en lokalplan, inden et større byggeri, anlægsarbejde eller en omfattende nedrivning sættes i gang, eller hvis et område skal overføres fra landzone til byzone.

Lokalplanen medvirker til at sikre en kontinuitet i kommunens planlægning og giver samtidig offentligheden og Byrådet mulighed for at vurdere konkrete projekter i sammenhæng med planlægningen som helhed.

Inden en lokalplan vedtages endeligt i Byrådet, har alle mulighed for at komme med indsigelser, ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget.

Før et lokalplanforslag kan vedtages endeligt af Byrådet, skal det fremlægges til offentlig høring i mindst 4 uger.

Høringsmuligheder og planens status

Således godkendt til offentlig høring af Teknik- og Miljøudvalget i Nyborg Kommune 21. september 2020.

Lokalplanforslaget er offentliggjort fra den **29. september** til den **26. oktober 2020**. Indsigelser og ændringsforslag skal være kommunen i hænde senest den **26. oktober 2020**.

Nyborg Kommune

Rådhuset

5800 Nyborg

e-mail: teknik-miljoeafdelingen@nyborg.dk

Herefter vil Byrådet tage endelig stilling til planen.

Klagevejledning

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af lov om planlægning (LBK nr 287 af 16/04/2018) kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages Planklagenævnet.

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.

Du kan læse mere her: [klagevejledning](#).

Miljøvurdering

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25/10/2018) skal planer, der tilvejebringes indenfor 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 lokalplanen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljøvurdering. Det begrundes med følgende. Lokalplanen muliggør opførelse af boligbebyggelse i et allerede eksisterende boligområde. Ny bebyggelse opføres i tråd med den eksisterende bebyggelse. Der udlægges ikke nye områder til byggeri eller gives mulighed for nye anvendelser. Lokalplanen vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på plan- og beskyttelsesinteresserne i området.

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 lokalplan nr. 317 efter § 8 stk. 1. Afgørelsen, der er truffet efter § 10 i loven, er annonceret og offentlig bekendtgjort den 29. september 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.

Baggrund og formål

Baggrund

Nyborg byråd har truffet beslutning om udarbejdelse af nærværende lokalplan på baggrund af, at den nuværende lokalplan ikke giver mulighed for at imødekomme ønsket om, at opføre tæt-lav bebyggelse på den nordlige del af grunden.

Området for den nye bebyggelse har hidtil indgået som en del af lokalplan nr. 226 fra 2012, som ligeledes omfatter det trelængede bevaringsværdige gårdanlæg på Aldershvilevej og enkelte parcelhusgrunde. Lokalplan 226 afløses af den nye lokalplan. Den overordnede anvendelse af lokalplanområdet til boligformål fastholdes.

Formål

Lokalplanen har fortsat til formål at sikre den bevaringsværdige bebyggelse på Aldershvilevej, herunder at muliggøre nedrivning af driftsbygningen mod Aldershvilevej og opførelse af ny beboelsesfløj. Den nye fløj skal opføres, så karakteren af det eksisterende trelængede gårdanlæg bibeholdes.

Lokalplanen åbner endvidere mulighed for udstykning af en parcel til opførelse af et enfamiliehus.

I den nordlige del af lokalplanområdet giver lokalplanen mulighed for en mindre tæt-lav boligbebyggelse på baggrund af et konkret skitseprojekt.

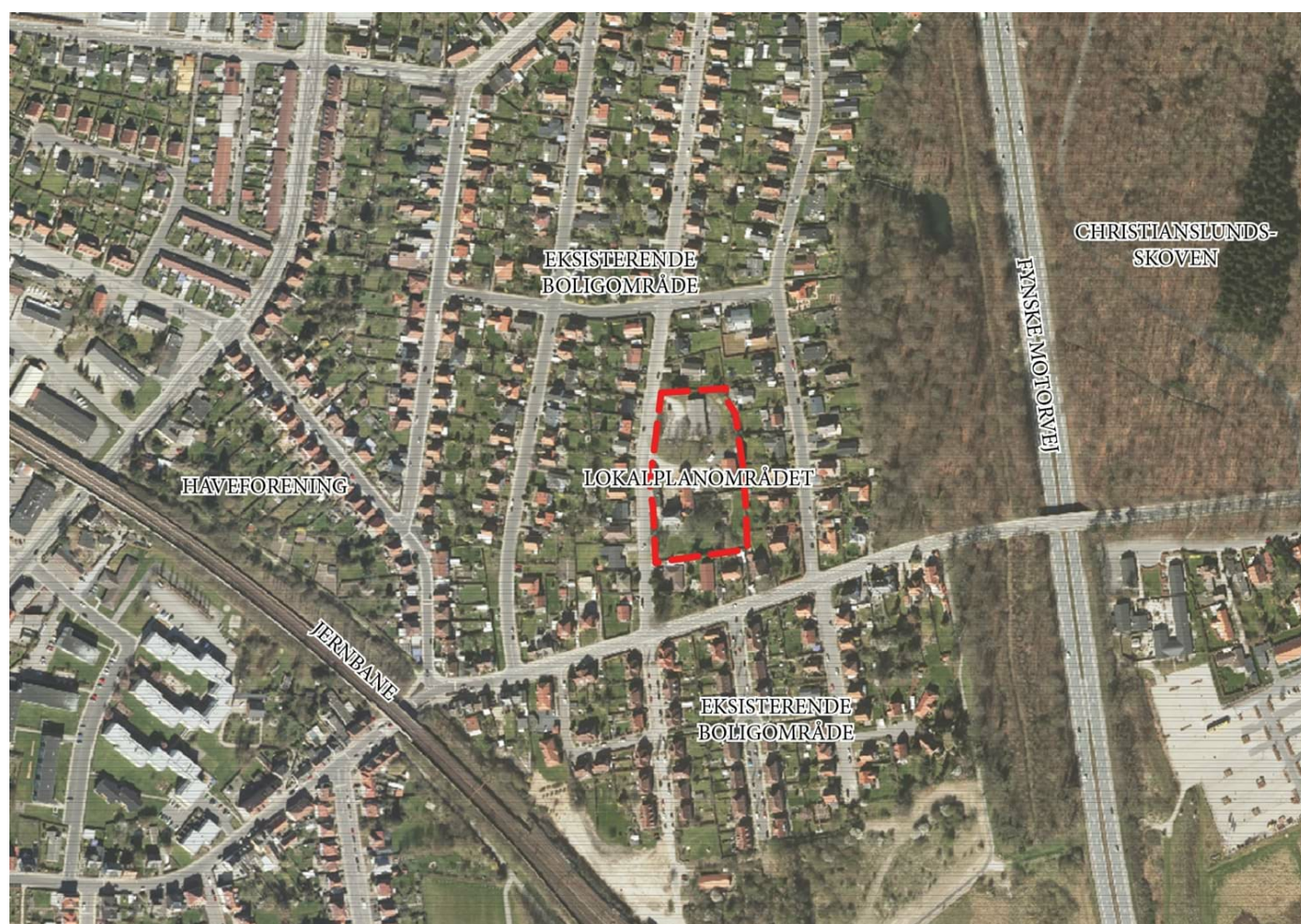
Endelig har lokalplanen til formål at sikre, at området gives et grønt helhedspræg i harmoni med den eksisterende boligbebyggelse langs Aldershvilevej.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i et boligområde centralt placeret i Nyborg by, boligområdet er afgrænset af fynske motorvej mod øst, og jernbanen mod syd-vest, boligområdet består primært af en åben-lav boligbebyggelse.

Lokalplanområdet er beliggende i den sydlige ende af Aldershvilevej og afgrænses som vist på kortbilag 1.

Lokalplanområdet omfatter fire selvstændige ejendomme, der sammenlagt dækker et areal på 0,8 ha.



Figur: Lokalplanens afgrænsning og omgivelser. Lokalplanområdet ligger på Aldershvilevej i et eksisterende boligområde i den nordøstlige del af det centrale Nyborg. Boligområdet afgrænses af Fynske Motorvej mod øst og jernbanen mod syd. Mod øst ligger desuden Christianslundsskoven og Storebælt, som giver området særligt gode

rekreative faciliteter indenfor korte afstande.

Eksisterende bebyggelse

Det bevaringsværdige gårdanlæg *Aldershvile* præger lokalplanområdets arkitektoniske udtryk. *Aldershvile* omfatter hovedbygningen og to længer, der omkranser gårdspladsen. *Aldershvile* blev opført i 1832, som landsted for byens latinskole rektor. Gårdanlægget har en general høj arkitektonisk værdi, dog er den vestlige bygningslænge, som er meget markant for vejforløbet langs Aldershvilevej, i meget ringe stand.

Udover *Aldershvile* er lokalplanområdet udstykket i to parcelhusgrunde og en større grund mod nord, hvor det ønskes at opføre otte tæt-lav boliger, på arealet ligger idag en gammel driftbygning, som ses nedrevet i forbindelse med opførsel af en ny bebyggelse.



Den vestlige gårdlænge er idag placeret helt ud til vejen, dette medføre at der ikke er plads til fortov langs bygningen.

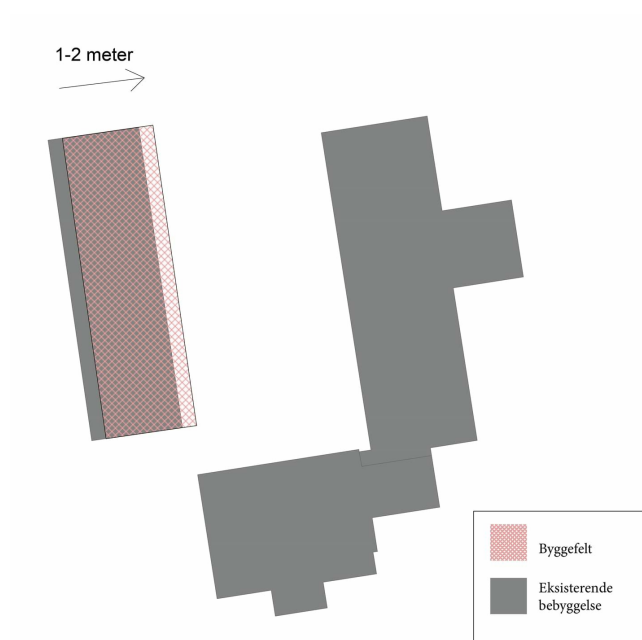
Planens indhold

Lokalplanen opdeles i 5 delområder, som vist på kortbilag 2

Delområde I:

Området omfatter det bevaringsværdige gårdanlæg, *Aldershvile*. Lokalplanen skal sikre, at hovedhuset og den østlige længe bevarer, mens det vil være muligt at nedrive den vestlige længe og erstatte den med en ny bebyggelse med samme volumen, form og placering som den eksisterende. Lokalplanen giver desuden mulighed for at den nye bebyggelse eventuelt kan trækkes lidt tilbage fra vejen, for at give mulighed for et gennemgående fortov langs Aldershvilevej som vist på nedenstående skitse. Ved en sådan løsning er det vigtigt, at bevare gårdrummets rektangulære form.

Lokalplanen tillader indretning af boliger i såvel hovedhuset som i de to længer.



Figur: Principper for forskydning af bebyggelse i forbindelse med opførsel af ny bygning.



Figur: Gesimsen er gennemgående på alle bygninger der er en del af gårdanlægget, og ved ny bebyggelse skal detaljer som denne være en del af bygningen.



Figur. Eksisterende kvist, evt. nye kviste må kun etableres mod gårdrummet, og skal udformes så de i størrelse og form ligner eksisterende kviste



Figur. Visdunudformningen på godlængerne skal beibeholdes, og ved nyt byggeri skal vindushuller udføres med samme dimensioner som eksisterende.

Delområde II og III:

Områderne udlægges til åben-lav bebyggelse i form af enfamiliehuse.

Af hensyn til indpasning til eksisterende bebyggelse i boligområdet omkring Aldershvilevej stiller lokalplanen krav om, at ny bebyggelse maksimalt opføres i 1½ etage og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m. En løsning med sadeltag skal udføres symmetrisk og uden valm, mens facader skal udføres som murede eller pudsede.

Delområde II indeholder et byggefelt, som fastlægger placeringen af ny bebyggelse. Byggefeltet skal sikre et grønt udtryk mod syd med reference til den tidligere have tilknyttet Aldershvile. Derudover er byggefeltet med til at fastlægge at en ny bolig orienteres øst vest i lighed med hovedbygningen for Aldershvile.

Delområde IV:

Området udlægges til tæt-lav bebyggelse med maksimalt 8 boliger.

Af hensyn til indpasning til eksisterende bebyggelse i boligområdet omkring Aldershvilevej stiller lokalplanen krav om, at ny bebyggelse maksimalt opføres i 1½ etage og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m. En løsning med sadeltag skal udføres symmetrisk og uden valm, mens facader skal udføres som murede eller pudsede.

Delområde V:

Området udlægges til privat fællesvej tilknyttet delområde I, II og III.

Grønt helhedspræg

For at understøtte et grønt helhedspræg i forhold til den omgivende bebyggelse på Aldershvilevej indeholder lokalplanen et krav om, at hvis der ønskes hegning mod Aldershvilevej, så skal det udføres som hæk og ikke som fast hegn (stakit, plankeværk eller lignende).

Herudover sikrer lokalplanen bevaring af to træer i tilknytning til Aldershvile, jf. kortbilag 2.

Placering af byggefelt for delområde II er ligeledes med til at understøtte oplevelsen af et grønt areal mod syd i lighed med det oprindelige haveanlæg.

Øvrige forhold

Lokalplanen fastsætter endvidere bestemmelser vedr. vejadgange, parkering og udstykning



Figur: Lokalplanområdet indeholder fem delområder. De fem delområder er defineret af de fire ejendomme, der udgør lokalplanområdet, samt vejareal.





Figurer: Fotos illustrerer den særlige karakter og stemning omkring Aldershvile. Gårdanlægget ligger helt ud til Aldershvilevej og er definerende for vejens udtryk. Haven indeholder gamle bevaringsværdige træer, mindre skurbygninger, nyttehaver mv. Delområde II indgår i dag som en del af haven til Aldershvile. Gårdspladsen mellem længerne er velbevaret med pigsten, trapper og porte.



Delområde II: Området indgår i dag som en del af haveanlægget til Aldershvile. Området indeholder ældre skurbygninger og nyttehaver. Delområdet er defineret af matr. nr. 705u.



Delområde III er defineret af matr. nr. 705s og indeholder en parcelhusbebyggelse.



Delområde IV er defineret af matriklerne 705t, 705v og 705x. Den nuværende lokalplan nr. 226 giver mulighed for udstykning af tre parcelhusgrunde. Med denne lokalplan muliggøres en tæt-lav boligbebyggelse med otte boliger.

Bestemmelser

Hjemmel

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbek. nr. 287 af 16/04/18) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1 Formål

Det er lokalplanens formål

- at muliggøre opførelsen af otte tæt-lav boliger.
- at sikre, at hovedbygningen 'Aldershvile', Aldershvilevej 10 bevares.
- at sikre, at karakteren af 'Aldershvile' fastholdes i forbindelse med ny bebyggelse, inden for delområde I, med hensyn

til bygningsvolumen og udformning.

- at sikre, at området gives et grønt helhedspræg i harmoni med den eksisterende boligbebyggelse på Aldershvilevej.

Formålsbestemmelsen kan karakteriseres som de politiske mål, der udmøntes i de enkelte mere detaljerede regler om anvendelse, udformning osv.

Formålsparagraffen har væsentlig betydning ved behandling af ansøgning om dispensation idet der ikke kan dispenseres fra lokalplanens principper, som navnlig kommer til udtryk i formåls- og anvendelsesbestemmelserne.

2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen dækker det på kortbilag 1 viste område og omfatter matr. nr. 705a, 705s, 705t, 705u, 705v og 705x, alle af Nyborg Bygrunde, Nyborg.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver med denne plan i byzone.

3 Anvendelse

3.1 Lokalplanområdet inddeles i fem delområder jf. kortbilag 2.

3.2 *Delområde I:* Området må kun anvendes til boligformål for helårsbeboelse, der indrettes i de tre bygningsenheder A, B og C, der fremgår af kortbilag 2.

3.3 Der må ikke etableres mere end to boliger i bygningsenhed A, to boliger i bygningsenhed B og tre boliger i bygningsenhed C.

3.4 *Delområde II og III:* Området må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse. Indenfor hvert delområde må der opføres et en-familiehus.

3.5 *Delområde IV:* Området må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse. Indenfor delområde IV må der opføres otte boliger.

3.6 *Delområde V:* Området må kun anvendes til vejformål i form af en privat fællesvej, der giver adgang til delområde I, II og III.

Anvendelsen til boligformål indbefatter mulighed for erhverv, uden ansatte, der sædvanligvis udøves i forbindelse med en bolig, f.eks. frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende.

4 Udstykning

4.1 Der kan ske udstykning af de enkelte delområder som vist på kortbilag 2.

4.2 Delområde IV må gerne udstykkes yderligere. Ved eventuel udstykning skal sikres, at den enkelte grund bliver på

minimum 250 m². Udlæg til vej o.l må ikke medregnes i grundens størrelse.

4.3 De tre matrikler, der udgør delområde IV (matr. nr. 705t, 705v og 705x) skal sammatrিকuleres, inden der kan gives byggetilladelse til opførelse af den planlagte bebyggelse.

Ad § 4.2: jf. Byggelovens § 10a: Når der opføres mere end et enfamilieshus til helårsbeboelse på en ejendom, skal bebyggelsen opføres og anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang

5 Vej-, sti- og trafikforhold

5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Aldershvilevej via privat fællesvej.

5.2 Der må være fire overkørsler mod Aldershvilevej, som følger principperne vist på kortbilag 3.

6 Parkeringsforhold

6.1 Der skal inden for lokalplanområdet etableres minimum 1,5 p-plads pr. bolig. For åben-lav boligbebyggelse dog 2 p-pladser pr bolig på egen grund.

6.2 Inden for delområde IV udlægges areal til parkering som vist på kortbilag 4.

7 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde I

7.1 Den eksisterende bebyggelse A jf. kortbilag 2, er bevaringsværdig og skal bevares med dens oprindelige udformning. Bygningen må ikke nedrives uden Byrådets tilladelse.

7.2 Den eksisterende bebyggelse B jf. kortbilag 2, kan renoveres og ombygges indenfor den eksisterende bygningsramme i 1,5 etage. Den eksisterende bygningsramme må ikke overskrides med hensyn til husdybde og facadehøjde, og taghældningen må ikke overstige 45 grader.

7.3 Den eksisterende bebyggelse C kan renoveres og ombygges indenfor den eksisterende bygningsramme.

7.4 Den eksisterende bygning C må nedrives, dog skal der opføres en ny bebyggelse i 1,5 etage som erstatning for den eksisterende bygning. Bygningen må kun opføres parallelt med bygning B. Med en placering forskudt 1-2 meter øst for bygnings C nuværende placering. Bygningskroppen skal være identisk med bygning B med hensyn til husdybde, facadehøjde mod gård og taghældning.

Delområde II og III

7.5 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte ejendom.

7.6 Bebyggelse må opføres op til 1,5 etage med en bygningshøjde, der ikke overstiger 8,5 meter.

7.7 Enfamilehuset inden for delområde II må kun opføres inden for byggefeltet jf. kortbilag 2..

Delområde IV

7.8 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40.

7.9 Ny bebyggelse må opføres op til 1,5 etage med en bygningshøjde, der ikke overstiger 8,5 meter.

Ved bebyggelsesprocent forstås etagearealets procentvise andel af grundstykkets areal, inkl. evt. andel i fællesareal. Reglerne for beregning af bebyggelsesprocent fremgår af bygningsreglementet og kan ikke fraviges ved lokalplan.

8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde I

8.1 Hovedbygningen A og B jf. kortbilag 2 skal bevare sit arkitektoniske udtryk med hensyn til materialevalg, bygningsdetaljer og facade opdeling herunder vindus og dørplacering.

8.2 Karakteren af det trelængede anlæg skal fastholdes, og de tidligere driftsbygningers volumen og udformning skal genfindes i den fremtidige bebyggelse og anvendelse.

8.3 Den eksisterende bygninger C skal så vidt muligt bevares med hensyn til husdybde, taghældning og facadehøjde samt med hensyn til materialevalg, bygningsdetaljer.

8.4 Eksisterende originale vinduer med kitfals skal søges bevaret. Energiforbedring af originale vinduer skal løses med fortsatsrammer, koblede rammer eller lignende løsninger.

8.5 Vinduer og døre, som udskiftes, skal fremstå i træ og med samme dimensionering, profilering, sprossedeling og farve som de oprindelige.

8.6 Ydervægge i det trelængede anlæg skal udføres som muret byggeri med pudsede eller vandskurede facader, der er malet i samme farve jf. jordfarveskalaen som vist på bilag 5.

8.7 Nye vinduer i bygning c må kun udformes i samme form som eksisterende staldvinduer på bygning B, og med enkeltlagsglas og kitfals, enten som koblede rammer eller suppleret med forsatsruder.

8.8 Eventuelle tagvinduer skal begrænses mest muligt. Det vil sige så krav til opholdsrum kan opfyldes i forhold til dagslys og redningsåbninger. Tagvinduerne skal udføres i en konstruktion, der rager mindst muligt op over tagfladen - eksempelvis renoveringsvinduer.

8.9 Der må ikke opsættes udvendige antenner, stålskorstene og lignende på bygninger.

8.10 Der må ikke opsættes synlige solceller eller solenergianlæg på hovedbygning eller længer.

Delområde III

8.11 De udvendige bygningssider på boligen må kun fremstå med blank murvæk, pudsede eller vandskurede facader i farver efter jordfarveskalaen jf. bilag 5.

8.12 Tage må kun udformes som symmetriske sadeltage med en hældning mellem 30-45 grader. Taget må kun opføres uden hvalm eller med halhvalm.

8.13 Der må ikke anvendes reflekterende materialer med en glansværdi over 10.

8.14 Der må ikke opsættes udvendige antenner på bygninger. Paraboler må kun placeres på terræn.

8.15 Materialer og farver for småbygninger - herunder carporte og garager skal harmonere med boligbebyggelsen.

Delområde II og IV

8.16 Ydervæge må kun fremstå i tegl. Mindre facadepartier kan fremstå i andre materialer.

8.17 Tage må kun udformes som symmetriske sadeltage med en hældning mellem 30-45 grader. Taget må kun opføres uden hvalm eller med halhvalm.

8.18 Der må ikke anvendes reflekterende materialer med en glansværdi over 10.

8.19 Der må ikke opsættes udvendige antenner på bygninger. Paraboler må kun placeres på terræn.

8.20 Materialer og farver for småbygninger - herunder carporte og garager skal harmonere med boligbebyggelsen.

9 Ubebyggede arealer og terræn

9.1 De bevaringsværdige træer jf. kortbilag 2 inden for delområde I skal bevares. Øvrige store træer inden for lokalplanområdet skal så vidt muligt bevares.

9.2 Hegning mod vej herunder også mod interne veje, må kun etableres som levende hegn bestående af hjemhørende arter.

9.3 Lastbiler, campingvogne, uindregistrerede biler samt både må ikke opbevares på fælles parkeringspladser, veje eller på andre fælles ubebyggede arealer.

9.4 Containere må ikke opbevares på private eller fælles arealer.

10 Støj

10.1 Før ny bebyggelse påbegyndes, skal der udarbejdes støjregninger som godtgør, at støjniveauet på alle boligens opholdarealer og indendøre ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

10.2. Kravet om overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for udendørsarealer skal kunne løses med

strategisk placering og orientering af bygningerne og/ eller støjskærm.

10.3 Kravet om overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for indendørsarealer, skal kunne løses med strategisk placering og orientering af bygningerne og/eller med støjhegn, og/eller med isolering af bebyggelsen.

Kravende til støjafskærmning er en følge af den nuværende situation, hvor dele af området ikke overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj. Hvis denne situation er anderledes før byggeriet er startet, kan kommunen dispensere fra kravet om støjafskærmning.

11 Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.1 Inden ibrugtagning skal bebyggelsen være tilsluttet kollektiv varmforsyning og offentligt spildevandsanlæg.

11.2 Ny bebyggelse inden for delområde IV må ikke tages i brug før de til området tilhørende friarealer, veje og p-pladser er anlagt.

12 Ophævelse af lokalplan

12.1 lokalplan nr. 226 for nedrivning og bebyggelse - Aldershvilevej aflyses for så vidt angår denne lokalplans område, jf § 2, ved vedtagelse af nærværende lokalplan.

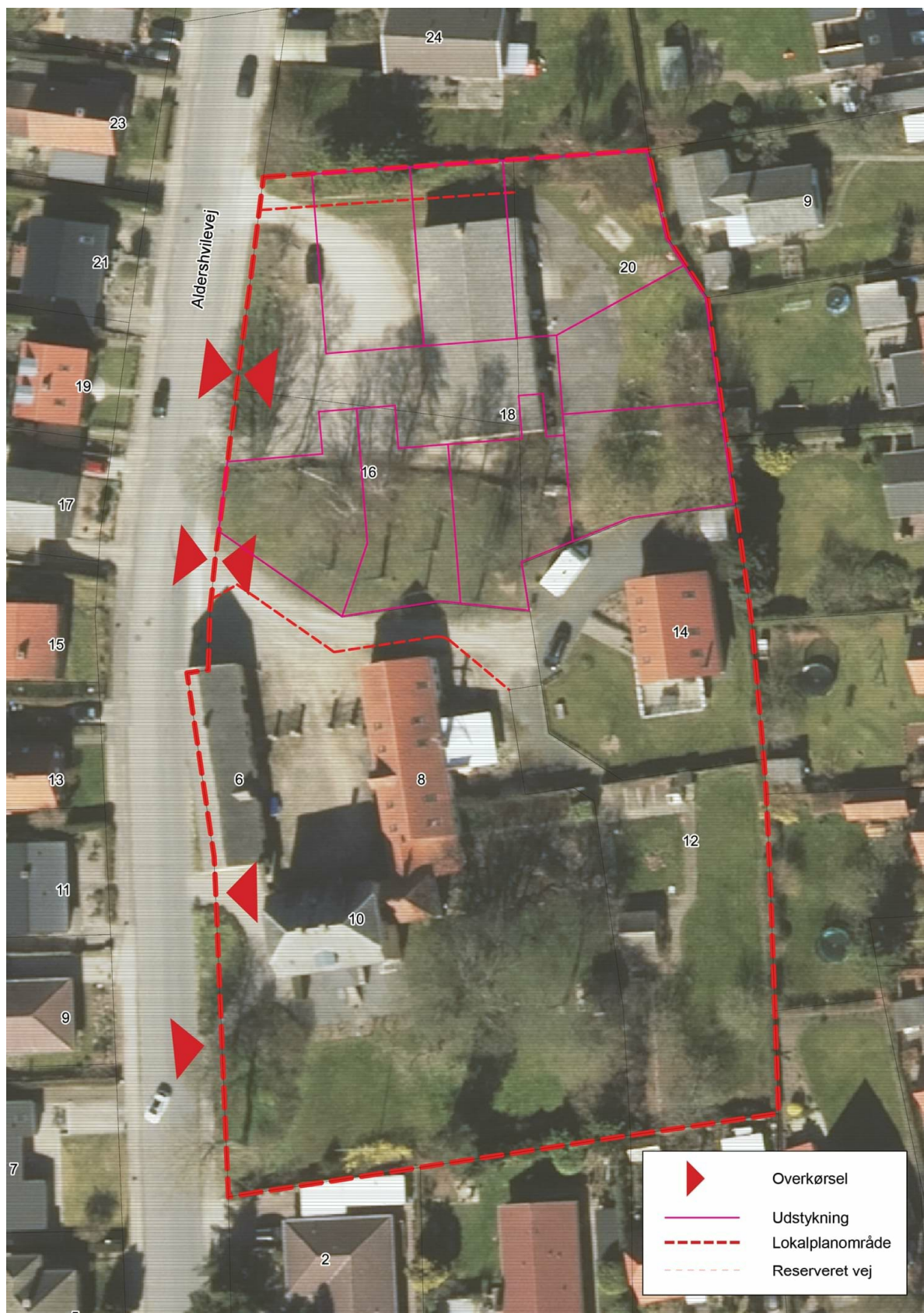
Bilag

The map displays a residential neighborhood with numerous property parcels. A central area, bounded by a red dashed line, is designated as a 'Lokalplanområde' (Local Plan Area). This area includes parcels 705t, 705v, 705a, 705x, 705s, 705u, and 705b. Surrounding streets include Humlevænge, Kildevej, Skovvej, Hesselgade, Arstiftgade, Christianslundsvej, and Vilsonsvej. Other visible parcel numbers include 2mae, 2ok, 2ri, 2rr, 2vs, 2zi, 1b, 2uo, 2mi, 2mg, 709k, 709l, 709m, 710d, 710a, 711b, 710c, 711a, 712i, 712b, 712d, 712e, 712f, 706ac, 706ab, 706z, 706æ, 706s, 706i, 706d, 706c, 706b, 703b, 703c, 701b, 701c, 927k, 7000er, 699a, 698e, 698d, 699c, 700e, 700d, 705c, 705d, 705e, 705f, 705g, 705h, 705i, 705j, 705k, 705l, 705m, 705n, 700h, 700i, 700o, 700p, 700r, 700b, 700t, 2na, 2ms, 2mq, 2ot, 2mv, 2nl, 2mæ, 2ta, 2vo, 2re, 2rf, 2th, 2mn, 2mi, 2mg, 709k, 709l, 709m, 710d, 710a, 711b, 710c, 711a, 712i, 712b, 712d, 712e, 712f, 706ac, 706ab, 706z, 706æ, 706s, 706i, 706d, 706c, 706b, 703b, 703c, 701b, 701c, 927k, 7000er, 699a, 698e, 698d, 699c, 700e, 700d, 705c, 705d, 705e, 705f, 705g, 705h, 705i, 705j, 705k, 705l, 705m, 705n, 700h, 700i, 700o, 700p, 700r, 700b, 700t, 2na, 2ms, 2mq, 2ot, 2mv, 2nl, 2mæ, 2ta, 2vo, 2re, 2rf, 2th, 2mn, 2mi, 2mg, 709k, 709l, 709m, 710d, 710a, 711b, 710c, 711a, 712i, 712b, 712d, 712e, 712f, 706ac, 706ab, 706z, 706æ, 706s, 706i, 706d, 706c, 706b, 703b, 703c, 701b, 701c, 927k, 7000er, 699a, 698e, 698d, 699c, 700e, 700d, 705c, 705d, 705e, 705f, 705g, 705h, 705i, 705j, 705k, 705l, 705m, 705n, 700h, 700i, 700o, 700p, 700r, 700b, 700t, 2na, 2ms, 2mq, 2ot, 2mv, 2nl, 2mæ, 2ta, 2vo, 2re, 2rf, 2th, 2mn, 2mi, 2mg, 709k, 709l, 709m, 710d, 710a, 711b, 710c, 711a, 712i, 712b, 712d, 712e, 712f, 706ac, 706ab, 706z, 706æ, 706s, 706i, 706d, 706c, 706b, 703b, 703c, 701b, 701c, 927k, 7000er, 699a, 698e, 698d, 699c, 700e, 700d, 705c, 705d, 705e, 705f, 705g, 705h, 705i, 705j, 705k, 705l, 705m, 705n, 700h, 700i, 700o, 700p, 700r, 700b, 700t, 2na, 2ms, 2mq, 2ot, 2mv, 2nl, 2mæ, 2ta, 2vo, 2re, 2rf, 2th, 2mn, 2mi, 2mg, 709k, 709l, 709m, 710d, 710a, 711b, 710c, 711a, 712i, 712b, 712d, 712e, 712f, 706ac, 706ab, 706z, 706æ, 706s, 706i, 706d, 706c, 706b, 703b, 703c, 701b, 701c, 927k, 7000er, 699a, 698e, 698d, 699c, 700e, 700d, 705c, 705d, 705e, 705f, 705g, 705h, 705i, 705j, 705k, 705l, 705m, 705n, 700h, 700i, 700o, 700p, 700r, 700b, 700t, 2na, 2ms, 2mq, 2ot, 2mv, 2nl, 2mæ, 2ta, 2vo, 2re, 2rf, 2th, 2mn, 2mi, 2mg, 709k, 709l, 709m, 710d, 710a, 711b, 710c, 711a, 712i, 712b, 712d, 712e, 712f, 706ac, 706ab, 706z, 706æ, 706s, 706i, 706d, 706c, 706b, 703b, 703c, 701b, 701c, 927k, 7000er, 699a, 698e, 698d, 699c, 700e, 700d, 705c, 705d, 705e, 705f, 705g, 705h, 705i, 705j, 705k, 705l, 705m, 705n, 700h, 700i, 700o, 700p, 700r, 700b, 700t, 2na, 2ms, 2mq, 2ot, 2mv, 2nl, 2mæ, 2ta, 2vo, 2re, 2rf, 2th, 2mn, 2mi, 2mg, 709k, 709l, 709m, 710d, 710a, 711b, 710c, 711a, 712i, 712b, 712d, 712e, 712f, 706ac, 706ab, 706z, 706æ, 706s, 706i, 706d, 706c, 706b, 703b, 703c, 701b, 701c, 927k, 7000er, 699a, 698e, 698d, 699c, 700e, 700d, 705c, 705d, 705e, 705f, 705g, 705h, 705i, 705j, 705k, 705l, 705m, 705n, 700h, 700i, 700o, 700p, 700r, 700b, 700t, 2na, 2ms, 2mq, 2ot, 2mv, 2nl, 2mæ, 2ta, 2vo, 2re, 2rf, 2th, 2mn, 2mi, 2mg, 709k, 709l, 709m, 710d, 710a, 711b, 710c, 711a, 712i, 712b, 712d, 712e, 712f, 706ac, 706ab, 706z, 706æ, 706s, 706i, 706d, 706c, 706b, 703b, 703c, 701b, 701c, 927k, 7000er, 699a, 698e, 698d, 699c, 700e, 700d, 705c, 705d, 705e, 705f, 705g, 705h, 705i, 705j, 705k, 705l, 705m, 705n, 700h, 700i, 700o, 700p, 700r, 700b, 700t, 2na, 2ms, 2mq, 2ot, 2mv, 2nl, 2mæ, 2ta, 2vo, 2re, 2rf, 2th, 2mn, 2mi, 2mg, 709k, 709l, 709m, 710d, 710a, 711b, 710c, 711a, 712i, 712b, 712d, 712e, 712f, 706ac, 706ab, 706z, 706æ, 706s, 706i, 706d, 706c, 706b, 703b, 703c, 701b, 701c, 927k, 7000er, 699a, 698e, 698d, 699c, 700e, 700d, 705c, 705d, 705e, 705f, 705g, 705h, 705i, 705j, 705k, 705l, 705m, 705n, 700h, 700i, 700o, 700p, 700r, 700b, 700t, 2na, 2ms, 2mq, 2ot, 2mv, 2nl, 2mæ, 2ta, 2vo, 2re, 2rf, 2th, 2mn, 2mi, 2mg, 709k, 709l, 709m, 710d, 710a, 711b, 710c, 711a, 712i, 712b, 712d, 712e, 712f, 706ac, 706ab, 706z, 706æ, 706s, 706i, 706d, 706c, 706b, 703b, 703c, 701b, 701c, 927k, 7000er, 699a, 698e, 698d, 699c, 700e, 700d, 705c, 705d, 705e, 705f, 705g, 705h, 705i, 705j, 705k, 705l, 705m, 705n, 700h, 700i, 700o, 700p, 700r, 700b, 700t, 2na, 2ms, 2mq, 2ot, 2mv, 2nl, 2mæ, 2ta, 2vo, 2re, 2rf, 2th, 2mn, 2mi, 2mg, 709k, 709l, 709m,

Kortbilag 2 - Delområder og bevaringsværdige bygninger



Kortbilag 3 - Overkørsler og udstykningsforhold

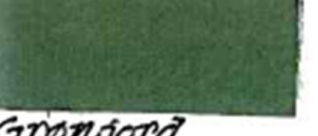
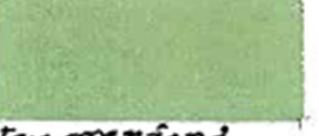


Kortbilag 4 - Principiel plantegning for tæt-lav boligbebyggelse



Bilag 5 - Jordfarveskalaen

DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter

		
Ultramarinblå	Lys ultramarin	Lys berlinerblå
		
Brændt umbra	Lys brændt umbra	Berliner/Pariserblå
		
Dodenkopf	Lys dodenkopf	Oxydsort (varm)
		
Engelskrød	Lys engelskrød	Varm grå
		
Røddokker	Lys røddokker	Kønrøg (kold)
		
Terra di Siena, rå	Lys rå siena	Kold grå
		
Gulddokker	Lys gulddokker	Kridt
		
Grønford	Lys grønford	Kromoxydgøn
		Silen Vadsby 04

Forhold til anden planlægning

Landsplanlægning og nationale interesser

Planen berører ikke planlægning af national interesse.

Der er ikke konstateret beskyttet natur inden for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet ligger 660 meter fra det nærmeste Natura2000 habitatområde *Centrale Storebælt og Vresen*.

Lokalplanen må ikke påvirke udpegningsgrundlaget, som for habitatsområdet Storebælt og Vresen er marsvin og rev.

Da lokalplanen ikke omfatter arealer, der er omfattet af Natura 2000 området, og i øvrigt ikke vurderes at medføre en påvirkning af udpegningsgrundlaget, vurderes lokalplanen ikke at påvirke habitatsområdet *Storebælt og Vresen*.

Kommuneplan

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplan 2017. Lokalplanområdet er beliggende inden for rammeområde 1.B.5 *Nyborg, Aldershvilevej, Rødbym.m.* som er udlagt til boligformål i form af tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse. For tæt-lav gælder en bebyggelsesprocent på 35 og for åben-lav 30. Der må inden for rammeområdet max. opføres bebyggelse i 8,5 meters højde.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplans rammebestemmelser, samt generelle rammer for fælles ophold- og friarealer. Derfor er forslag til Kommuneplantillæg nr. 26 fremlagt i høring sammen med forslaget til lokalplanen.

Foreslaget fastsætter

- En bebyggelsesprocent for tæt-lav fastsættes til 40
- Når der er tale om bebyggelse i form af huldudfyldning opsættes der ikke minimumskarv til kvadratmeter areal for fælles fri og opholdsarealer.

Gældende lokalplan og zonestatus

Med vedtagelse af lokalplan nr. 317 for et blandet boligområde på Aldershvilevej aflyses den gældende lokalplan nr. 226 for nedrivning og bebyggelse - Aldershvilevej.

Zonestatus

Området er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

Planlægning i kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er beliggende 660 meter fra Storebælt og er dermed omfattet af bestemmelserne i planlovens kap. 2a om planlægning i kystområdet.

Lokalplanområdet er beliggende i et eksisterende afgrænset boligområde uden direkte kontakt med kysten. Mellem planområdet og kysten ligger bebyggelse og skov.

Da planen ikke giver mulighed for bebyggelse højere end 8,5 meter, og da planområdet i øvrigt ikke kan ses fra kysten, vurderes planen ikke at påvirke den visuelle oplevelse af kysten.

Bevaringsværdige bygninger

Aldershvilevej 6, 8 og 10 på matr.nr. 705a, Nyborg Bygrunde er alle blevet SAVE-registreret i 1993 og har opnået bevaringsværdi 4-5.

Aldershvilevej 6

Den vestlige driftsbygning mod Aldershvilevej er i bevaringssystemet SAVE noteret med bevaringsværdien 5.

Bygningen er opført i 1827. Standen af bygningen blev i 2010 vurderet af Tegnestuen Vaag til at være kritisk. Af tilstandsrapporten af 18.11.2010 fremgår det, at svagheder i funderingen, sandsynlighed for råd i bindingsværket, svigt i stabiliserende skillevægge og projekteringsfejl i den nyere tagkonstruktion betyder, at facaderne er udsat for stadig hårdere statisk pres med risiko for sammenstyrtning til følge. Hvis bygningen skal bevares kræves der en betydelig og økonomisk krævende indsats.

På baggrund af tilstandsvurderingen besluttede Nyborg Byråd i 2012, at bygningen på trods af betydningen for det trelængede anlæg, kan nedrives og erstattes af en ny bebyggelse. Bygningens volumen, detaljer og materialer skal fastholdes både ved renovering og ved opførelse af ny bebyggelse.

Nedrivningstilladelsen fra 2012 bibeholdes i denne lokalplan sammen med de øvrige bestemmelser vedrørende opførelse af erstatningsbyggeri.

Aldershvilevej 8

Den østlige driftsbygning er opført i 1898 og har opnået SAVE-værdien 5. Bygningen er af stor betydning for gårdanlægget og bebyggelsens samlede udtryk.

Bygningens grundlæggende udtryk med hensyn til volumen, detaljer og materialer skal fastholdes i forbindelse med renovering og ændret anvendelse.

Aldershvilevej 10

Hovedhuset i 2,5 etager er i SAVE-systemet noteret med bevaringsværdien 4. Bygningen, der er opført i 1832, skal bevares, og det eksisterende arkitektoniske udtryk skal fastholdes. Bygningen må ikke nedrives uden byrådets særlige tilladelse.

Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer

Skovbyggelinje

Hele lokalplanområdet ligger inden for Christianslundsskovens skovbyggelinje. For at muliggøre formålet med nærværende lokalplan vurderes det, at der ikke kræves dispensation fra skovbyggelinjen, idet der ligger et bebygget område mellem skoven og lokalplanområdet (Undtagelsesbestemmelsen i naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 3 (husrækkereglen)) LBK nr 240 af 13/03/2019

På arealer, der er omfattet af skovbyggelinjen, hvor der findes væsentlig, lovlig bebyggelse, gælder forbuddet mod bebyggelse kun mellem skoven og den væsentlige, lovlige bebyggelse, jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 3.



Vej- og stiforhold

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Aldershvilevej, som i den overordnede vejplan har status som kommunal offentlig vej.

Alle boliger inden for delområde I, II og III skal have vejadgang fra Aldershvilevej via privat fællesvej eller via eksisterende overkørsel ved Aldershvilevej 10. Se kortbilag 3.

Alle boliger inden for delområde IV skal have vejadgang via den private fællesvej knyttet til tæt-lav bebyggelsen. Se kortbilag 3.

Støjforhold

Den planlagte anvendelse inden for lokalplanområdet vil ikke medføre støj, der kan genere eksisterende eller mulig anvendelse af naboområderne.

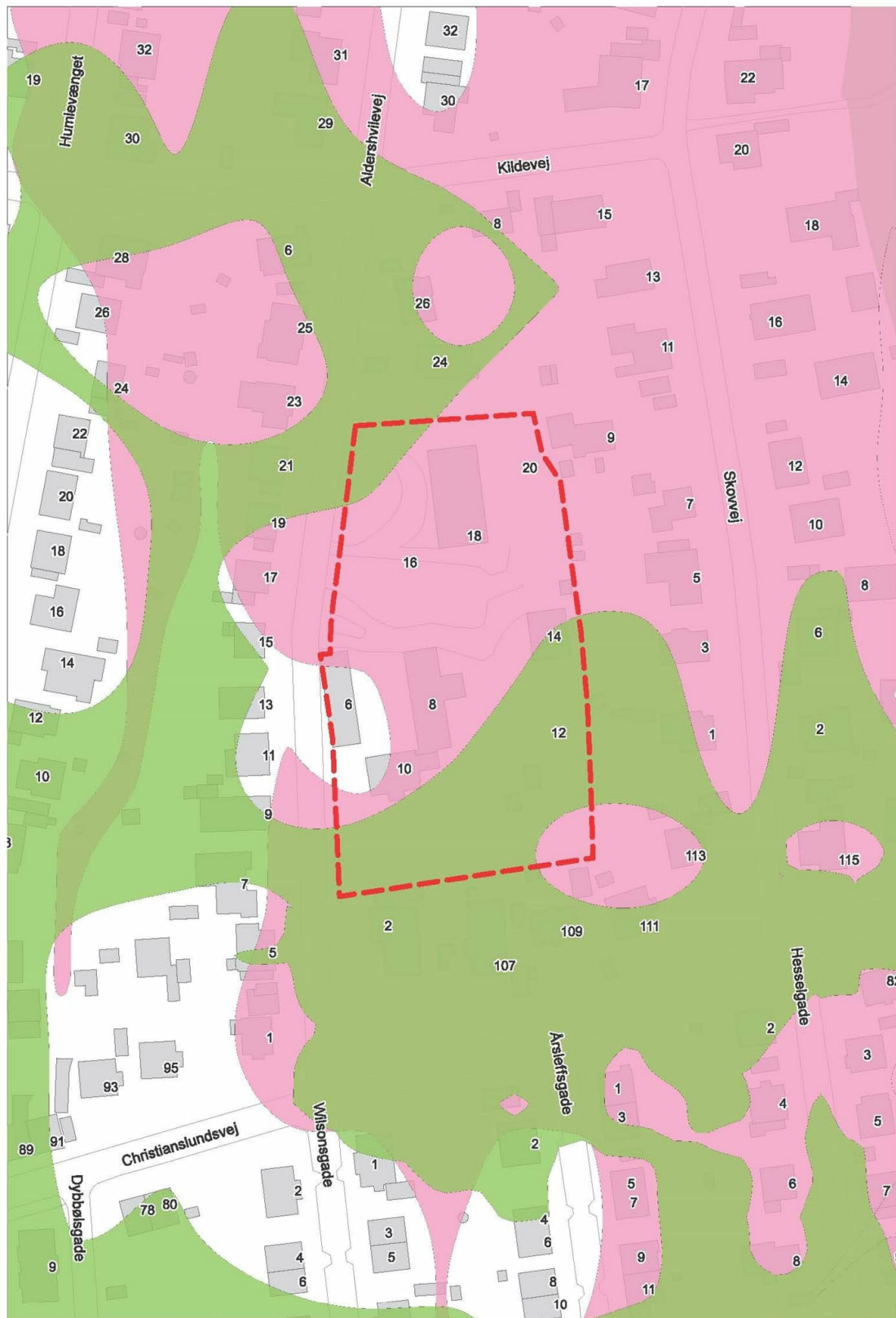
Trafikstøj

De vejledende støjgrænser fra Miljøministeret er formuleret for indikatoren Lden. Den udtrykker års-middelværdien af støjen udendørs og tillægger støjbegivenheder i aften og natperioden højere vægt end støjen om dagen. Den har derfor også en bedre sammenhæng med den måde, støjen opleves på, end støjens gennemsnit.

På nedenstående figur vises at lokalplanområdet er berørt med 58-63 dB fra Fynske Motorvej samt jernbanen.

Ifølge miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 2007 "Støj fra veje" skal der i boligområder, hvor støjbelastning fra trafikken overstiger den vejledende grænseværdi på Lden 58 dB, udføres afhjælpende bygningsmæssige foranstaltninger, så bygningsreglementets grænseværdi på Lden 33 dB er overholdt indendørs i boliger. Endvidere skal der sikres udendørs opholdsarealer tilknyttet boligerne, hvor Lden 58 dB er overholdt.

Idet den orienterende støjregning viser, at den vejledende støjgrænseværdi på Lden 58 dB er overskredet væsentligt i lokalplanområdet, skal bygherre udarbejde en støjredegørelse, der dokumenterer overholdelse af støjgrænseværdierne. Dokumentationen skal indeholde beskrivelse af eventuelle støjreducerende foranstaltninger.



Figur: Grøn farve illustrerer støj fra jernbane, mens pink illustrerer støjen fra Fynske Motorvej. Lokalplanområdet påvirkes med 58-63 dB fra Fynske Motorvej, og 58-63 dB fra jernbanen

Påvirkning af produktionsvirksomheder

Lokalplanområdet er ikke inden for 500 meter fra en produktionsvirksomhed og vurderes i øvrigt ikke at blive påvirket af røg, støj, lugt, støv eller anden luftforurening fra en produktionsvirksomhed. Lokalplanen vil derfor ikke medføre skærpede miljøkrav til en produktionsvirksomhed.

Forsyning

Lokalplanområdet ligger i fjernvarmeområde, hvorfor ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarme. Der kan suppleres med alternativ opvarmning f.eks. solvarme efter regler fastsat af Nyborg Kommune.

Byrådet skal dispensere fra tilslutningspligten til et kollektivt varmeforsyningsselskab når bebyggelsen opføres som lavenergihus jf. planlovens § 19 stk. 4 og § 21 A.

Lokalplanområdet ligger i et privat separatkloakeret område. Spildevand og regnvand skal separeres før tilslutning til det offentlige spildevandsanlæg.

Lokalplanområdet forsynes med vand fra NFS (Nyborg Forsyning), og ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra ovennævnte vandværk.

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages af Energi Fyn.

Bæredygtighed

Planstrategien for Nyborg Kommune arbejder for, at kommunen kan udvikle sig på et bæredygtigt grundlag. Dels ved at fokusere på sundhed og dels gennem bæredygtig planlægning m.m.

Lokalplanen understøtter udviklingen af varierede bosætningsmuligheder ved at give mulighed for opførelse af tæt-lav boligbebyggelse i et område, hvor åben-lav er fremherskende.

Alt byggeri skal overholde til en hver tid gældende bygningsreglement og de regler, der er sat herom vedr. sundt indeklima og opførsel af lavenergi byggeri.

Alt byggeaffald i forbindelse med nedrivning og nyt byggeriet skal deponeres efter gældende lovgivning.

Større træer skal søges bevaret. For at sikre området fremadrettet har rekreativ værdi for områdets beboere

Påvirkning af nabokommuner

Det er Nyborg Kommunes vurdering, at det planlagte byggeri, som er omfattet af denne lokalplan, ikke vil påvirke nabokommuner. Det vil dog være medvirkende til at skabe en større differentiering af det eksisterende boligtilbud i

Nyborg.

Klimatilpasning

Området hvori lokalplanområdet ligger er kendt for høj grundvand. Der skal derfor tages forbehold for grundvanstigninger i forbindelse med opførsel af nyt byggeri. Det ville derfor ikke anbefales at opføre bebyggelse med kælder, samt nedsivning af regnvand vil ikke være muligt inden for området.

Tilladelse efter anden lovgivning

International naturbeskyttelse, bilag IV-arter

Nogle dyr og planter er beskyttet af habitatsbekendtgørelsen, de såkaldte bilag IV arter. Gennemførsel af planen er ikke mulig, hvis det kan beskadige eller ødelægge yngle eller rasteområder for de dyrearter eller voksesteder for de planter, der er nævnt.

I området er der sandsynlighed for, at der kan forekomme flagermus, både i de gamle bygninger, og i de store gamle træer. 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.

Nyborg Kommune vurderer, at planens gennemførelse ikke vil påvirke områdets økologiske funktion for flagermus. Der er ved tidspunkt for udarbejdelse af nærværende lokalplan ikke kendskab til forekomster af flagermus eller andre bilag IV arter inden for lokalplanområdet. Ved fældning og indgreb i eksisterende træbeplantning eller bebyggelse skal træerne eller bygningerne undersøges for flagermus. Såfremt der konstateres flagermus i bygningen eller træet 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 eller træet vurderes af en flagermusekspert som bl.a. ud fra artsbestemmelse vurderer, om indgrebet kan gennemføres.

Tilladelse efter anden lovgivning og fra andre myndigheder

Naturbeskyttelsesloven

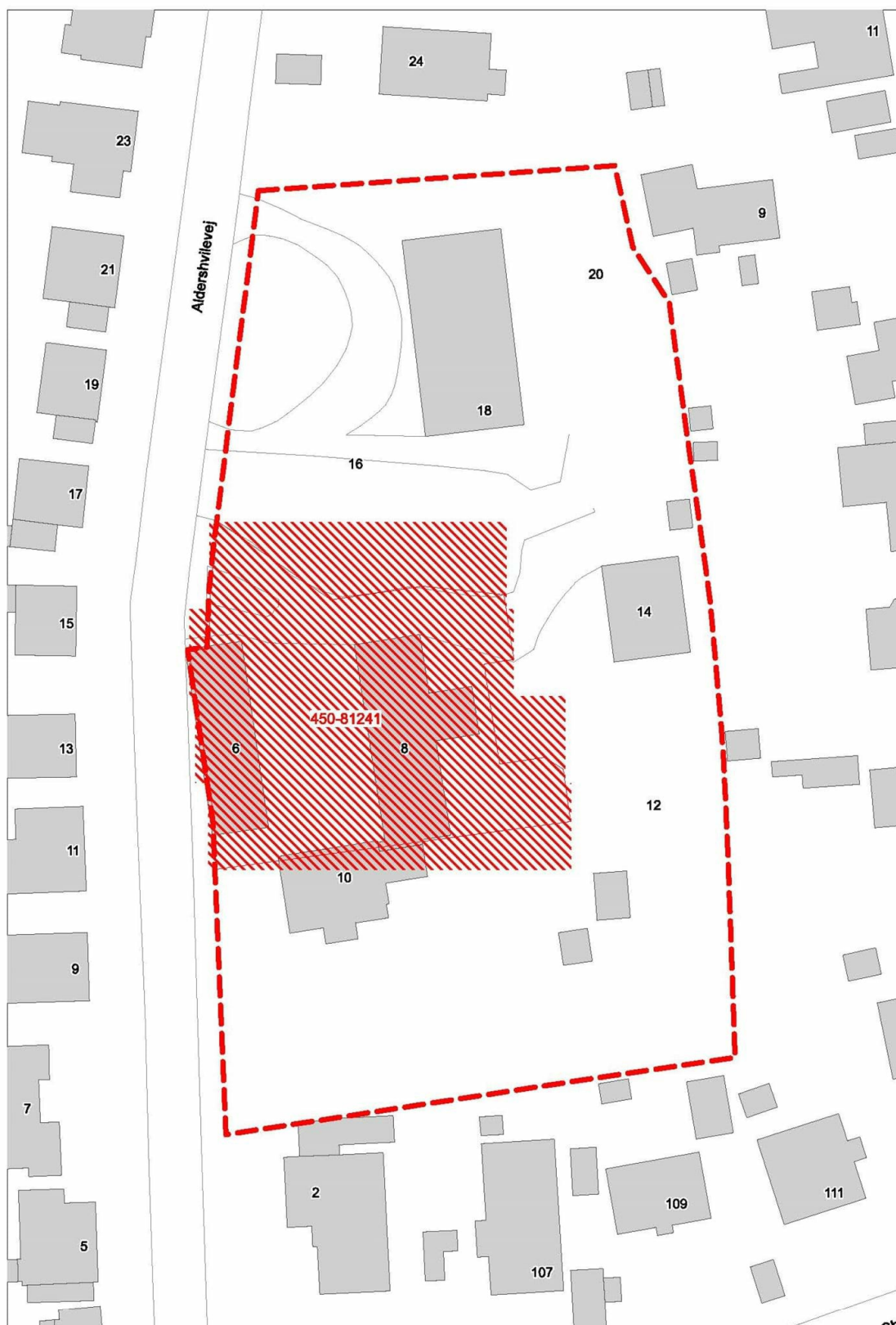
Lokalplanområdet er delvist omfattet af 300 meter skovbeskyttelseslinje (§17), og det forudsættes, at der meddeles dispensation fra denne i forbindelse med placering af ny bebyggelse, campingvogne og lignende. Nyborg Kommune

har dispensationskompetencen.

Jordforureningsloven

En del af lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 1 efter jordforureningsloven, og der kræves således tilladelse efter Jordforureningslovens §8 til bygge- og anlægsarbejder på de kortlagte arealer.

Efter § 50 a i Jordforureningsloven er alle arealer i byzone som hovedregel lettere forurenet. Disse områder benævnes 'områdeklassificerede arealer'. Hele lokalplanområdet ligger inden for områdeklassificeret areal, hvilket betyder, at flytning af jord her skal meddeles kommunen for at undgå en spredning af forurenet jord.



Museumsloven

Det kan ikke udelukkes, at lokalplanområdet rummer jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der vil være omfattet af Museumslovens § 27. I det omfang et fortidsminde berøres af et anlægsarbejde, kan dette af Slots- og

Kulturstyrelsen kræves standset, ind til en arkæologisk undersøgelse er gennemført.

På opfordring af bygherren kan Østfyns Museer fremsende en tidsplan for og et budget over de udgifter, som er forbundet med en forundersøgelse (Museumsloven § 25). Da forundersøgelsens resultater kan få indflydelse på planlægning og byggemodning i lokalplanområdet, anbefales det bygherren at kontakte Østfyns Museer på et tidligt tidspunkt i projekteringen.

Retsvirkninger

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

En lokalplan fastlægger udviklingen af et område, og der må når planen er vedtaget, ikke etableres byggeri eller anlæg i modstrid med planen.

Lokalplanen regulerer kun fremtidige forhold. Byggeri og anlæg som er lovligt etableret før lokalplanen, kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke pligt til at etablere de byggerier og anlæg som lokalplanen beskriver, men når de etableres skal det ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Dispensation fra lokalplanen (Planlovens §§ 19 og 20)

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.