



Nyborg

KOMMUNE



Kommuneplan 2017 Tillæg nr. 26

Boligbebyggelse ved Aldershvilevej, Rødby m.m

Forslag - Offentlig høring 29. september til 26 oktober 2020



Nyborg, Aldershvilevej, Rødby m.m.

Baggrund og formål

Nyborg byråd har besluttet at udarbejde lokalplan nr. 317 for et mindre område til tæt-lav boligbebyggelse på Aldershvilevej i Nyborg. Der er tale om otte boliger i et eksisterende boligområde i den nordøstlige del af det centrale Nyborg.

Projektet medfører, at der skal ske en tilpasning af rammebestemmelserne i den nuværende kommuneplanramme til boliger, 1.B.5, vedrørende bebyggelsesprocent og friarealer. Rammens geografiske udstrækning forbliver uændret.

Foroffentlighed

Det er ikke afholdt foroffentlighed i forbindelse med udarbejdelsen af nærværende kommuneplantillæg. Nyborg Kommune vurderer, at tillægget er omfattet af undtagelsen i planlovens § 23c, hvor der ved mindre rammeændringer ikke skal afholdes foroffentlighed (lovbek. nr. 287 af 16/04/2018).

Vurderingen baseres på, at tillægget kun justerer rammebestemmelserne vedrørende bebyggelsesprocent for tæt-lav bebyggelse, samt forholder sig specifikt til krav om fælles fri- og opholdsarealer.

Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget ændrer følgende bestemmelser i eksisterende boligramme 1.B.5:

- Bebyggelsesprocenten for tæt-lav bebyggelse hæves fra 35 til 40 %

Herudover tilføjes rammen en særlig bestemmelse for fri- og opholdsarealer:

- I forbindelse med lokalplanlægning for mindre boligprojekter, der kan karakteriseres som huludfyldning, kan kommuneplanens generelle krav til størrelse på fælles fri- og opholdsarealer fraviges. Opholdsarealerne skal fortsat være regulære, opholdsegnede og have rekreativ karakter.

Rammens øvrige bestemmelser og geografiske udstrækning forbliver uændret.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplantillægget vurderes ikke at være i strid med nationale interesser i planlægningen.

Der knyttes følgende udvalgte kommentarer til de nationale interesseområder.

Kystnærhedszone

Rammeområdet er beliggende knap 700 m fra Storebælt, og er dermed omfattet af bestemmelserne i planlovens kap. 2a om planlægning i kystområdet (den kystnære del af byzonen, § 5a, stk. 4).

Rammeområdet udgør et eksisterende afgrænset boligområde uden direkte kontakt med kysten. Mellem området og kysten ligger bebyggelse og skov. Da rammens bestemmelse om en maksimal bygningshøjde på 8,5 m fastholdes, og da området i øvrigt ikke kan ses fra kysten, vurderes kommuneplantillægget ikke at påvirke den visuelle oplevelse af kysten.

International naturbeskyttelse - Natura 2000

Kommuneplantillægget vurderes ikke at kunne påvirke internationale naturbeskyttelsesområder eller bilag IV arter.

Rammeområdet ligger knap 700 meter fra det nærmeste Natura2000 habitatområde *Centrale Storebælt og Vresen*. Ændringerne i ramme 1.B.5 vurderes ikke, at påvirke Natura 2000-området.

Bilag IV arter og beskyttet natur

I rammeområdet er der sandsynlighed for, at der kan forekomme flagermus, både i eksisterende bygninger og i store gamle træer. Alle flagermusarter 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 og træerne 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.

Der er ikke konstateret beskyttet natur inden for området.

Påvirkning af produktionsvirksomheder

Kommuneplantillægget fastholder rammens nuværende anvendelse til boligformål, hvorved eksisterende krav til produktionsvirksomheder i området er uændrede.

Klimatilpasning

Rammeområdet ligger i et område, hvor der er risiko for oversvømmelse ved grundvandstigninger (gælder for lokalplanområdet - Afsnit skal suppleres i forhold til hele området?).

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 få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljøvurdering. Det begrundes med følgende. kommuneplantillægget muliggøre en bebyggelsesprocent på 40 for tæt-lav, dette vurderes til at være en mindre ændring idet der tideliger har været en

bebyggelsesprocent på 35 for tæt-lav, der ud over udlægges der ikke nye arealer til bebyggelse da området er bebygget, og der derfor kun er muligt at opføre ny bebyggelse i form af huldudfyldning.

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. 26 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. 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.5 - Nyborg, Aldershvilevej, Rødby m.m.

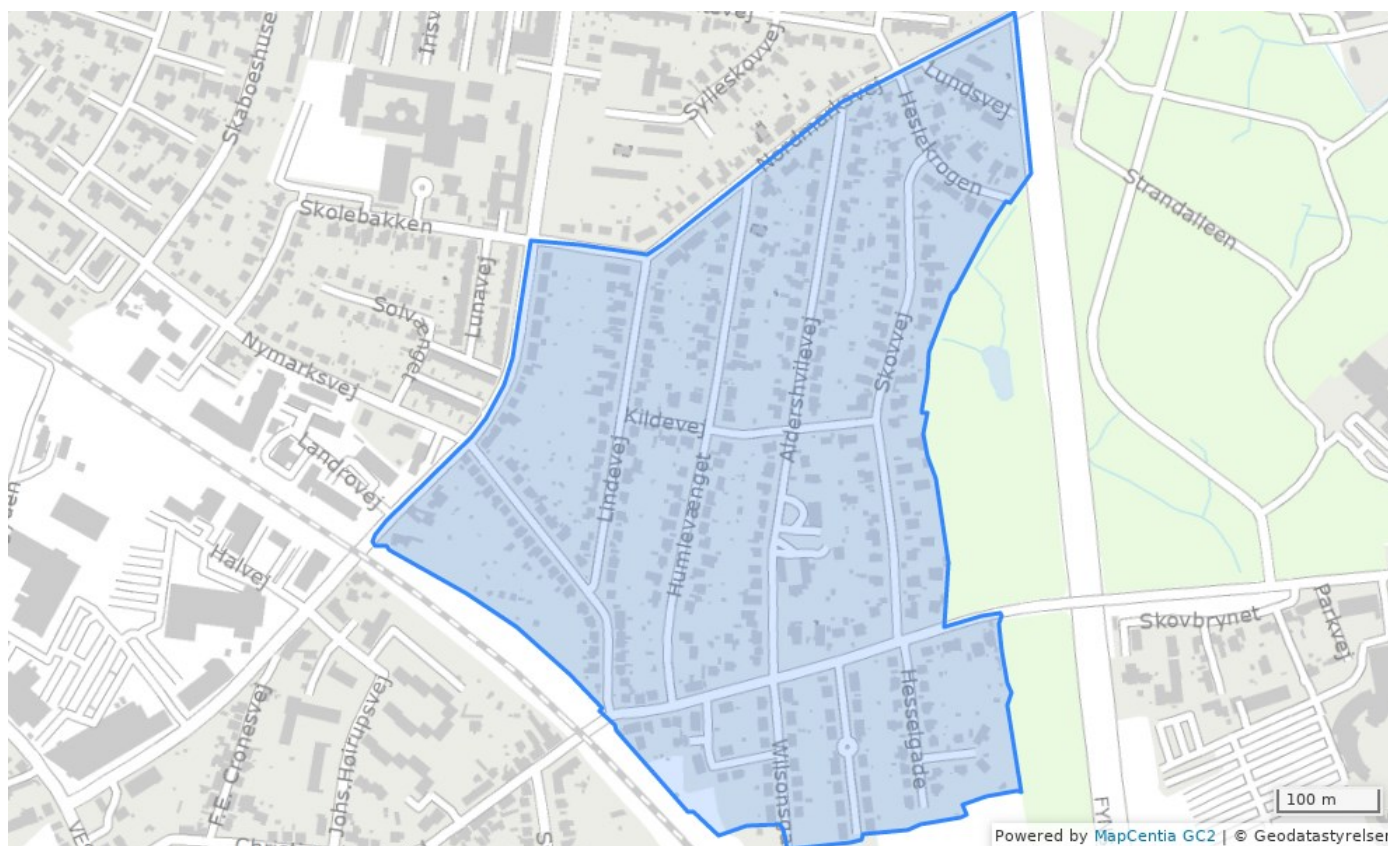
Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

1.B.5 - Nyborg, Aldershvilevej, Rødby m.m.

Nye rammer

De efterfølgende rammer bliver udlagt i tillægget.

Nyborg, Aldershvilevej, Rødby m.m.



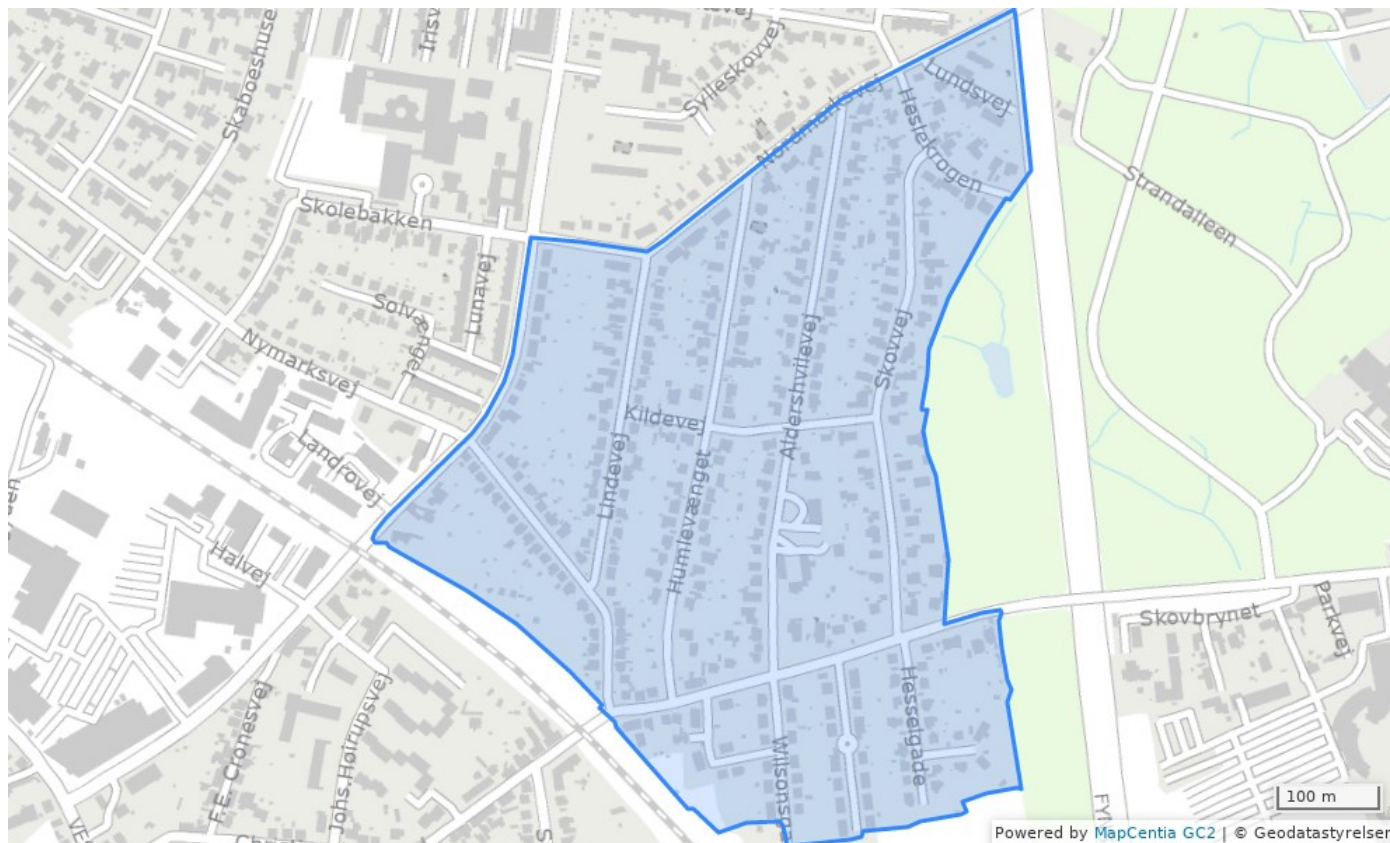
Bestemmelser

Plannavn	Nyborg, Aldershvilevej, Rødby m.m.
Plannummer	1.B.5
Anvendelse generelt	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bebyggelsens omfang	Bebyggelsesprocent 30 åben-lav og 40 tæt-lav. Ny bebyggelse skal tilpasses den stedlige byggeskik med hensyn til placering, arkitektur, materialer og farver.
Opholdsarealer	De i området beliggende kolonihaver skal opretholdes eller alternativt omdannes til fælles friarealer.
Trafik	Eksisterende stinet til naturområder skal bevares.
Lokalplaner	Området delvist omfattet af lokalplan nr. 109

Særlige bestemmelser	Rødby er udpeget som bevaringsværdig, der udarbejdes bevarende lokalplan for området. I forbindelse med lokalplanlægning for mindre boligprojekter, der kan karakteriseres som huludfyldning, kan kommuneplanens generelle krav til størrelse på fælles fri- og opholdsarealer fraviges. Opholdsarealer skal fortsat være regulære, opholdsegnede og have rekreativ karakter.
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.



Plannavn	Nyborg, Aldershvilevej, Rødby m.m.
Plannummer	1.B.5
Anvendelse generelt	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bebyggelsens omfang	Bebyggelsesprocent 30 åben-lav og 35 tæt-lav. Ny bebyggelse skal tilpasses den stedlige byggeskik med hensyn til placering, arkitektur, materialer og farver.
Opholdsarealer	De i området beliggende kolonihaver skal opretholdes eller alternativt omdannes til fælles

Trafik	friarealer.
Lokalplaner	Eksisterende stinet til naturområder skal bevares.
Særlige bestemmelser	Området delvist omfattet af lokalplan nr. 109
Specifik anvendelse	Rødby er udpeget som bevaringsværdig, der udarbejdes bevarende lokalplan for området.
Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer	
Status	Åben-lav boligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse Aflyst