Nyborg
KOMMUNE

Kommuneplan 2017 Tillæg nr. 31

Nyt boligområde ved Skaboeshusevej i Nyborg

Forslag til offentlig høring fra 21. april til 21. maj 2021.

Nyt boligområde ved Skaboeshusevej i Nyborg

Baggrund og formål

Nyborg byråd har truffet beslutning om udarbejdelse af nærværende tillæg til Kommuneplan 2017 for at justere en række rammebestemmelser ifm. udarbejdelsen af en lokalplan for et boligprojekt i det nordlige Nyborg. Lokalplanen ønskes udarbejdet på baggrund af et projekt for et nyt grønt boligområde på en tidligere kommunal grund ved Skaboeshusevej i det nordlige Nyborg. Nyborg Kommune udbød i foråret 2020 lokalplanområdet som en storparcel på 14.900 m^2 til salg. Salget forudsætter en udnyttelse af grunden til boliger med en maksimal bebyggelsesprocent på 40. Den vindende budgiver har i samarbejde med en tegnestue udarbejdet en bebyggelsesplan for området, der tager afsæt i en harmonisk, sammenhængende boligbebyggelse integreret i området med respekt for nærheden til Teglværksskoven.

Dette tillæg justerer kommuneplanens rammebestemmelser for lokalplanområdet, herunder ved at tillade en mindre afvigelse fra de gældende højde-, etage- og udstykningsbestemmelser.

Foroffentlighed

Der er ikke afholdt forudgående høring i henhold til planlovens (lovbek. nr. 1157 af 01/07/2020) § 23c i forbindelse med udarbejdelsen af dette tillæg. Tillægget indarbejder alene mindre ændringer i kommuneplanens rammedel, der ikke strider mod planens hovedprincipper i form tilladelse til i mindre omfang, at bygge højere end hvad rammen generelt foreskriver. Derudover præciserer tillægget flere mindre forhold i rammeteksten. Nyborg Kommune vurderer, at ændringerne er så små, at det ikke forudsætter forudgående høring efter planlovens § 23 c.

Kommuneplantillæggets indhold

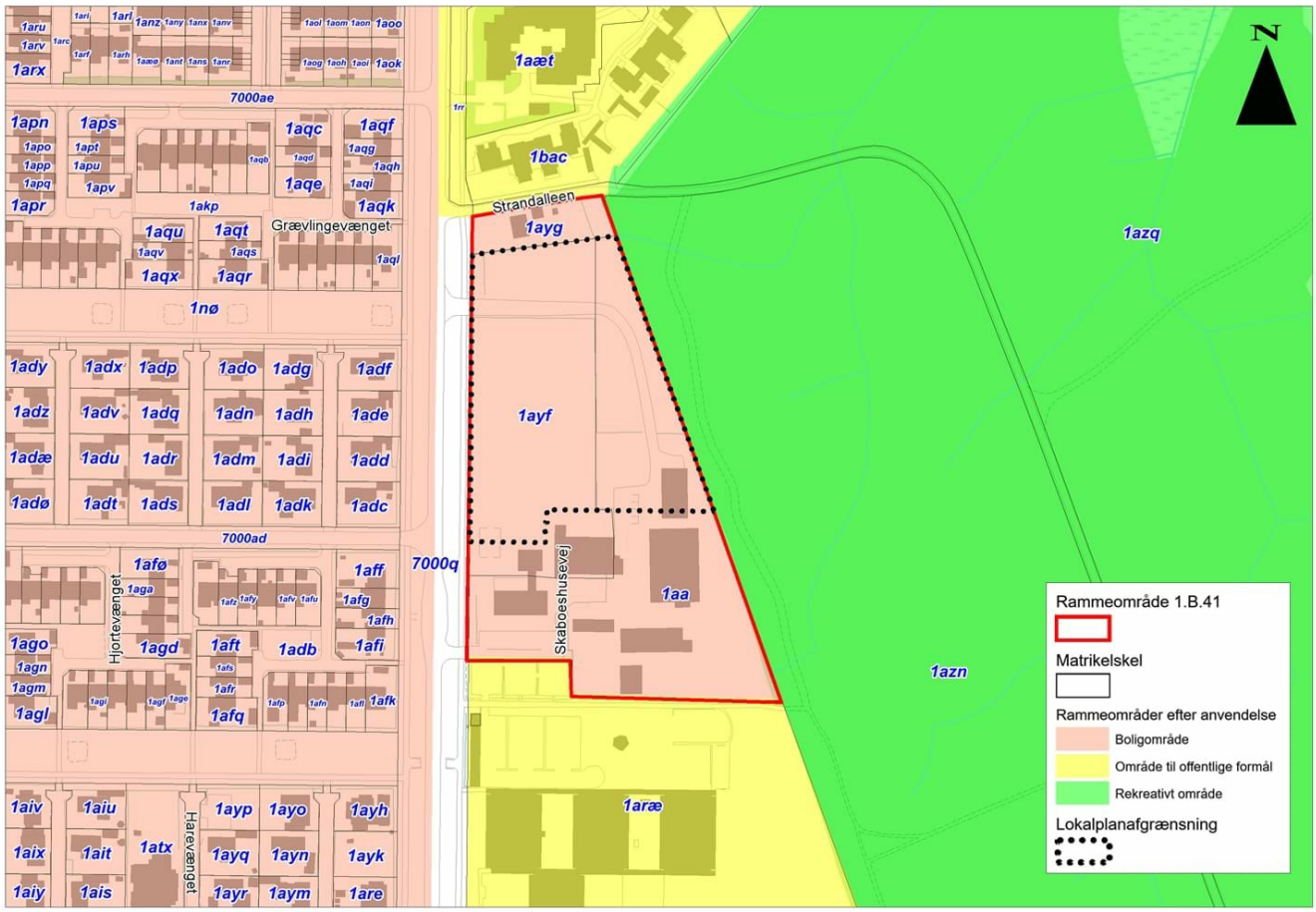
Kommuneplantillæggets reviderer en række bestemmelser for rammeområde 1.B.41 - Nyborg, boligområde øst for Skaboeshusevej. Ændringerne er af mindre omfang og består i en række begrænsede undtagelser fra rammens generelle bestemmelser om højde, etageantal og udstykning. Tillægget præciserer endvidere anvendelsen til tæt-lav boliger i tråd med de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Følgende ændringer indføres i rammen med tillægget:

- Det præciseres, at der kan etableres tæt-lav boliger inkl. fælleshus i området i tråd med de bebyggelsesregulerende bestemmelser og anvendelsen til boligområde.
- Der gives mulighed for, at enkelte boliger kan opføres i tre etager og op til 10 m i højden. Det angives, at det samlede fodaftryk af bygninger med over 2 etager og over 8,5 m i højden ikke må overstige 325 m^2 og at sådanne bygninger kun må placeres med god afstand til nordlig nabo og Skaboeshusevej. Det forudsættes at en boligtype i 3 etager udføres i samme materialer og stil som den resterende boligbebyggelse. Ændringen er begrundet med, at muligheden for, i meget begrænset omfang, at etablere bebyggelse i 3 etager kan være med til at skabe en ønsket højdemæssig variation i bebyggelsen i området. Med begrænsningen af sådanne bygningers fodaftryk til i alt 325 m^2 og placering er der tale om en meget afgrænset undtagelse.
- Der tillades udstykning af grunde til tæt-lav boliger på ned til 85 m^2, hvis bebyggelsen arrangeres i en tæt

bymæssig struktur og der etableres samlede parkeringsarealer og et stort fælles friareal. Kommuneplanens generelle ramme for boligområder angiver en min. udstykningsstørrelse på 250 m^2 for tæt-lav boliger. Ændringen er begrundet med, at en mindre udstykningsstørrelse kan tillades, hvis boligerne sikres adgang til nødvendige faciliteter såsom parkering og grønne udearealer uden for deres eget jordstykke samt at en mindre udstykningsstørrelse muliggør en tæt, urban bebyggelsesstruktur, der kan give området en særlig identitet.

- Det præciseres, at bebyggelsesprocenten skal beregnes af området som helhed i tråd med anvendelsen til et samlet tæt-lav boligområde.
- Det fastsættes, at der skal sikres afværgeforanstaltninger til håndtering af overfladevand ved fremtidige skybrudshændelser.



Figur 1: Afgrænsningen af rammeområde 1.B.41 ift. lokalplanområdet og den planlagte anvendelse på naboarealer.

Forhold til anden planlægning

Påvirkning af produktionsvirksomheder

Lokalplanområdet er indenfor 500 meter fra to virksomheder, der er klassificeret som produktionsvirksomheder. Det drejer sig om Serviceteamet, Nyborg Kommune og Beredskab Fyn. Lokalplanen vurderes ikke at kunne medføre skærpede miljøkrav til produktionsvirksomhederne, da virksomhedernes drift ikke medfører en væsentlig miljøpåvirkning af omgivelserne.

Bilag IV arter

I området er der sandsynlighed for, at der kan forekomme flagermus i store træer og mindre brugte bygninger. 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.

Ved fældning af træer skal træerne undersøges for flagermus. Såfremt der konstateres flagermus i træerne bør indgrebet ske udenfor yngle- og dvaleperioden, dvs. at indgrebet skal ske fra ultimo august til primo november. Såfremt indgrebet kun kan ske udenfor denne periode, skal træet vurderes af en flagermusekspert som bl.a. ud fra artsbestemmelse vurderer, om indgrebet kan gennemføres.

Med krav om disse undersøgelser vurderes det, at planens gennemførelse ikke vil påvirke områdets økologiske funktion for flagermus.

Natura2000 områder

Planområdet ligger ca. 400 m fra det nærmeste Natura2000 område Storebælt og Vresen, som er udpeget på baggrund af rev, strandvold med flerårige planter, marsvin, edderfugl og dværgterne. På grund af planens meget lokale udstrækning og karakter vurderes den ikke at kunne påvirke beskyttet natur efter habitatdirektivet.

Klimatilpasning

Planområdet ligger i et fokusområde efter Nyborg Kommunes klimatilpasningsplan. Skovparken er udpeget som fokusområde, da der fremover er risiko for skader som følge af oversvømmelser fra kloakken ved skybrud. Der har ikke været problemer med oversvømmelser i området endnu. I fokusområderne skal nye byggerier og anlæg sikres mod store værditab ved oversvømmelser fra bl.a. ekstremregn ved at der gennemføres en vurdering af risikoen og med forslag til håndtering af denne. Alternativt skal bygherre godtgøre, at der ikke vil ske oversvømmelser på stedet.

I forbindelse med planarbejdet er der udarbejdet en analyse af overfladevandshåndteringen i planområdet. Analysen viser, at planområdet, med den planlagte bebyggelsesgrad og bestemmelser om grønne tage, kan håndtere en fremtidig ekstremregnhændelse (100-årshændelse T=100 år), hvis der etableres regnvandsbassiner til forsinkelse af udledning og ophobning af regnvand med et volumen på 525 m^3.

Håndteringen af overfladevand tiltænkes, at løses ved LAR, hvor overfladevand fra boliger, parkering og stier, ledes til åbent regnbassin med permanent vandspejl. Jf. geoteknisk rapport er der kun stødt på grundvandsspejl ved en boring. Denne viser grundvandsspejl i en dybde på 1,6 meter. Regnvandsbassiner vil således fungere som en bremse til udledning samt et volumenmagasin til ophobning af regnvand.

Planen sikrer klimasikring af området ved at fastsætte, at der skal sikres afværgeforanstaltninger til håndtering af overfladevand ved fremtidige skybrudshændelser.

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.

Planerne giver mulighed for en boligbebyggelse arrangeret i en tæt, urban bebyggelsesstruktur med gode, grønne friarealer. Planerne indarbejder hensyn til vejtrafikstøj, overfladevandshåndtering og naturinteresser i tilknytning til Teglværksskoven. Planerne vurderes ikke at medføre væsentlige miljøpåvirkninger og planernes område er ikke påvirket af væsentlige miljøproblemer, der ikke håndteres i planlægningen. På den baggrund vurderer Nyborg Kommune, at planerne ikke skal miljøvurderes efter miljøvurderingslovens forskrifter.

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. 31 efter § 8 stk. 1. Afgørelsen, der er truffet efter § 10 i loven, er annonceret og offentlig bekendtgjort den 21. april 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.nævneneshus.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.41 - Nyborg, boligområde øst for Skaboeshusevej

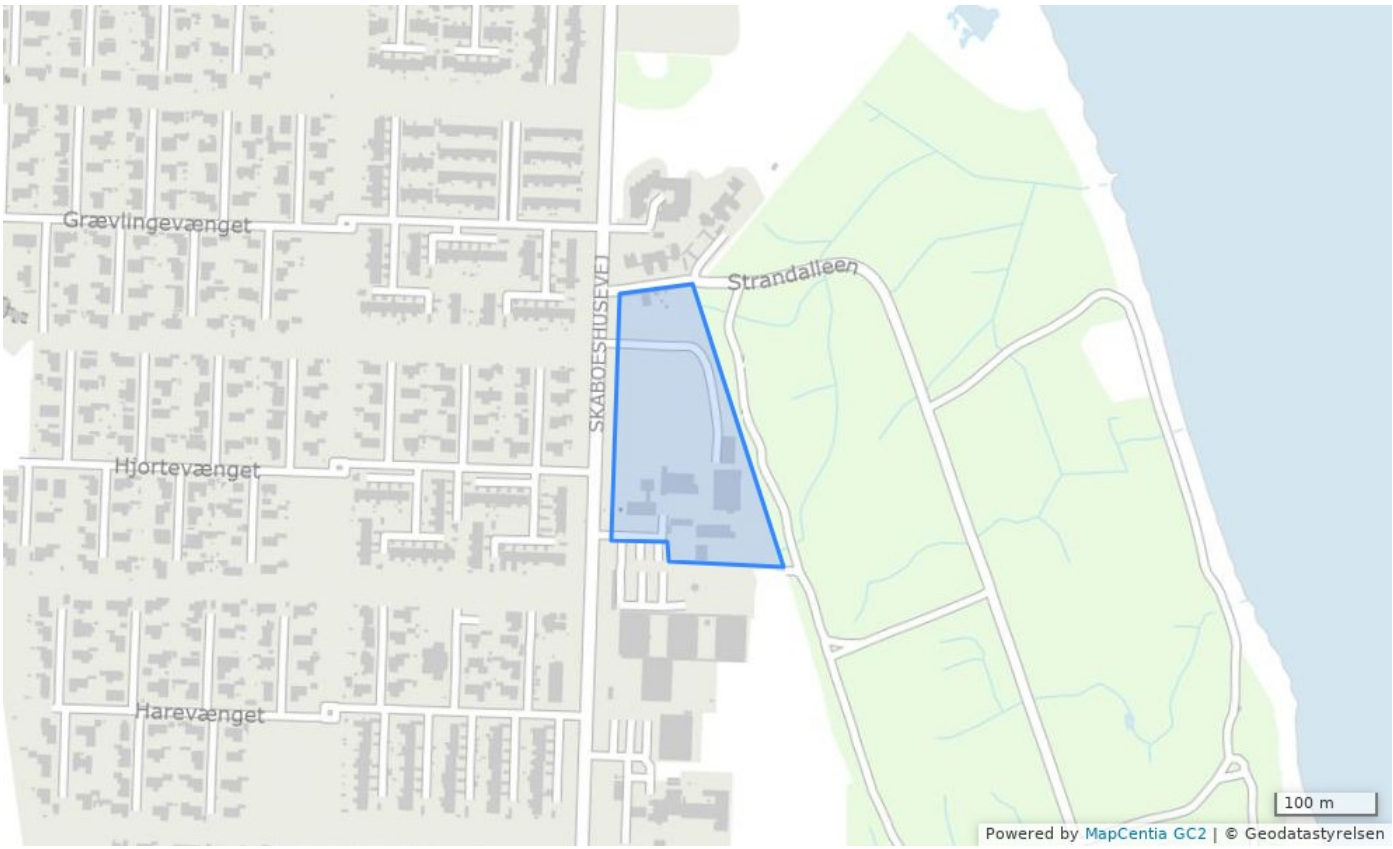
Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

1.B.41 - Nyborg, boligområde øst for Skaboeshusevej

Nye rammer

De efterfølgende rammer bliver udlagt i tillægget.

Nyborg, boligområde øst for Skaboeshusevej



Bestemmelser

Plannavn	Nyborg, boligområde øst for Skaboeshusevej
Plannummer	1.B.41
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
Anvendelse	Der kan etableres tæt-lav boliger inkl. fælleshus i området.
Bebyggelsens omfang	Nybyggeri skal opføres under hensyntagen til den stedlige byggeskik, materialer og farver. Enkelte boliger kan opføres i tre etager og op til 10 m i højden. Det samlede fodaftryk af bygninger med over 2 etager og over 8,5 m i højden må ikke overstige 325 m2 og sådanne bygninger må kun placeres med god afstand til nordlig nabo og Skaboeshusevej. Det forudsættes at en boligtype i 3 etager udføres i samme materialer og stil som den resterende boligbebyggelse med det formål at tilføre variation i områdets bebyggelse.
Opholdsarealer	Der skal sikres et sammenhængende grønt forløb mellem skoven og bebyggelsen.
Miljø	Der skal sikres afværgeforanstaltninger til håndtering af overfladevand ved fremtidige skybrudshændelser.

Trafik	Der etableres stiforbindelse fra parkeringsplads til skoven.
Særlige bestemmelser	Der tillades udstykning af grunde til tæt-lav boliger på ned til 85 m2, hvis bebyggelsen arrangeres i en tæt bymæssig struktur og der etableres samlede parkeringsarealer og et stort fælles friareal.
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse

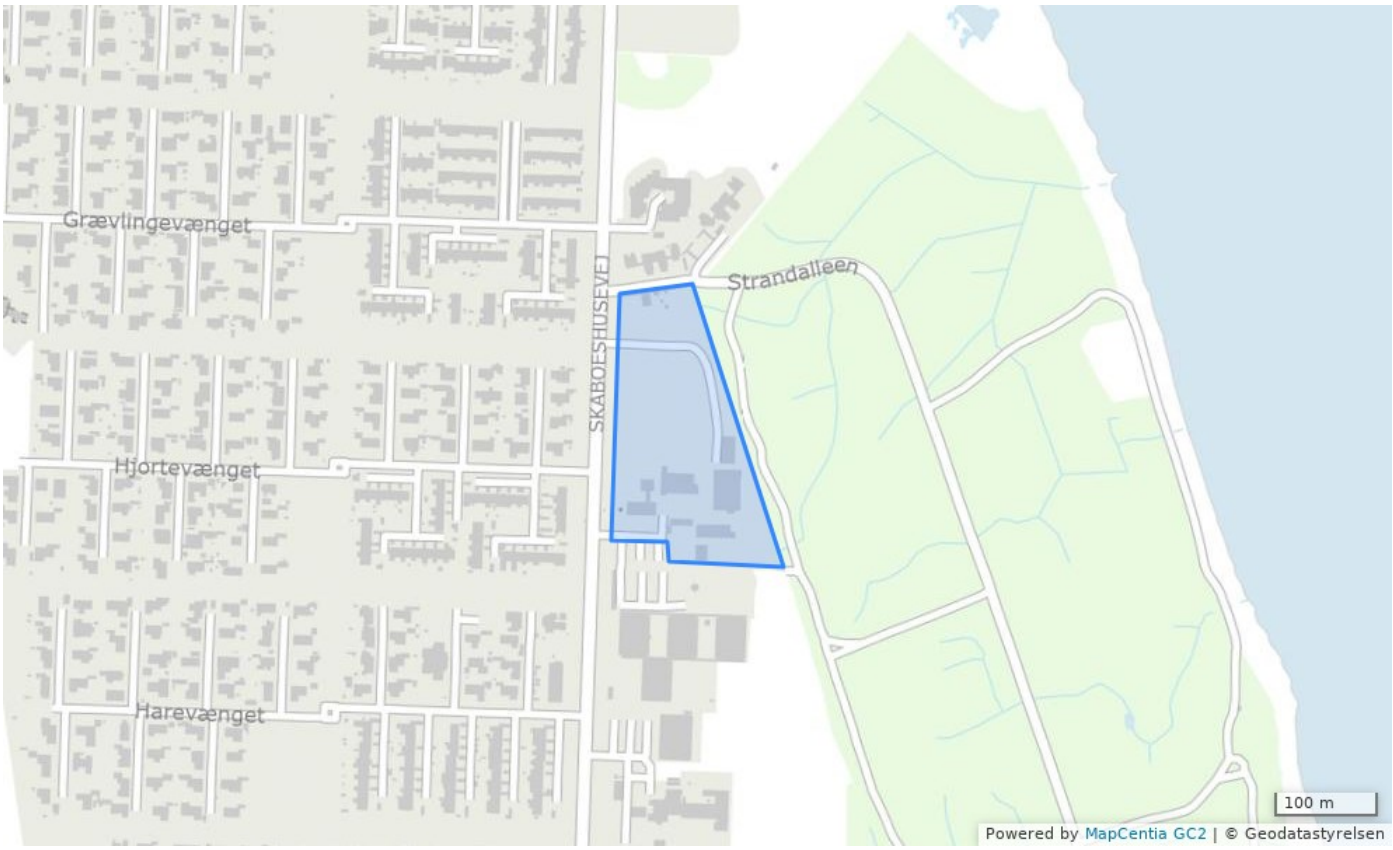
Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer

Status	Forslag

Aflyste rammer

De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.

1.B.41 - Nyborg, boligområde øst for Skaboeshusevej



Bestemmelser

Plannavn	Nyborg, boligområde øst for Skaboeshusevej
Plannummer	1.B.41
Anvendelse generelt	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% 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 plejeboliger og fælleshus i området.
Bebyggelsens omfang	Nybyggeri skal opføres under hensyntagen til den stedlige byggeskik, materialer og farver.
Opholdsarealer	Der skal sikres et sammenhængende grønt forløb mellem skoven og bebyggelsen.
Trafik	Der etableres stiforbindelse fra parkeringsplads til skoven.
Lokalplaner	Området er omfattet af lokalplan nr. 230

Specifik anvendelse	Boligområde

Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer

Status	Aflyst