



Nyborg

KOMMUNE



Lokalplan 329

Boligområde ved Lindenborgvej i Nyborg

Endeligt vedtaget af Nyborg Byråd 31. maj 2022 efter offentlig høring i perioden 2. marts til 3. april 2022.



Indhold

Boligområde ved Lindenborgvej i Nyborg	3
Om lokalplaner	3
Høringsmuligheder og planens status	4
Miljøvurdering	4
Baggrund og formål	6
Lokalplanområdet	7
Planens indhold	9
Bestemmelser	15
Bilag	22
Bilag 1 - Matrikelkort	24
Bilag 2 - Lokalplankort	26
Bilag 3 - Illustrationsplan	28
Bilag 4 - Miljøscreening	30
Bilag 5 - Visualiseringer	32
Bilag 6 - Klassiske jordfarver	33
Tilladelse efter anden lovgivning og fra andre myndigheder	34
Naturbeskyttelsesloven	34
Museumsloven	34
Nyborg Kommune, spildevand	35
Vandløbsloven	35
Retsvirkninger	35
Forhold til anden planlægning	36
Nationale interesser	36
Kommuneplanen	36
Gældende lokalplan og zonestatus	40
Planlægning i kystnærhedszonen	40
Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer	41
Vej og trafik	41
Støjforhold	42
Skoledistrikt og skolekapacitet	43
Forsyning	43
Bæredygtighed	44
Servitutter	44
Klimatilpasning	45
International naturbeskyttelse	47

Boligområde ved Lindenbergvej i Nyborg



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. 1157 af 01/07/2020) 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

Lokalplanen er vedtaget endeligt af Nyborg Byråd den 31. maj 2022.

Lokalplanen har været offentliggjort i perioden fra den 2. marts til den 3. april 2022.

Klagevejledning

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af lov om planlægning (LBK nr. 1157 af 01/07/2020) 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

Det fremgår af § 8, stk. 1 i lovbekendtgørelse nr. 973 af 25/06/2020 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), at kommunen i nogle tilfælde skal miljøvurde et lokalplanforslag inden det vedtages. For dette lokalplanforslag har Nyborg Kommune efter § 8, stk. 2 vurderet, at lokalplanforslaget kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan og derfor kan kommunen efter § 10 screene lokalplanforslaget, og

afgøre om der skal foretages en miljøvurdering. Ved screeningsafgørelse inddrages relevante kriterier fra bilag 3, og efter § 32 foretages der en høring af berørte myndigheder.

Miljøscreeningen skal sikre, at hensyn til menneskets sundhed, naturen, landskabet og kulturarv bliver tænkt ind i den fysiske planlægning. Screeningen skal danne et bedre grundlag for den politiske beslutning. Miljøscreeningen viser:

- at nybyggeriet ikke giver anledning til væsentlig påvirkning af naboer eller området som helhed gennem negativ visuelle påvirkninger, væsentlig øget trafik eller væsentlig påvirkning af de naturmæssige- og landskabelige udpegningerne i området,
- at området vil resultere i øget trafik, men at det eksisterende vejnet vurderes at kunne afvikle trafikken,
- at områdets grundvandsressource beskyttes gennem afværgeforanstaltninger i form af membransikrede regnvandsbassiner med renseforanstaltninger, samt krav om skærpede vilkår til tætheden af kloaksystemet,
- at området sikres mod oversvømmelser i forbindelse med ekstreme regnhændelser,
- at områdets økologiske funktionalitet og naturmæssige kvaliteter styrkes ved at ændre anvendelse fra intensiv dyrket landbrug til at udlægge området til boliger med et større friareal, der vil henligge som naturareal med indpasning af regnvandsbassiner.

Med baggrund i ovenstående vurderer Nyborg Kommune, at planen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelse af planen ikke vil medføre en væsentlig indvirkning på miljøet. Hensyntagen og afværgeforanstaltninger af påvirkningerne er indarbejdet i lokalplanforslaget.

Miljøscreeningen er vedlagt som bilag til lokalplanforslaget.

Forudgående høring

Inden afgørelse om miljøvurdering træffes, skal Nyborg Kommune høre andre berørte myndigheder om, hvorvidt de mener, at der er anledning til at gennemføre en miljøvurdering af lokalplanforslaget. Ved berørt myndighed forstås en myndighed, som på grund af dens specifikke ansvar skal godkende eller give samtykke, tilladelse, godkendelse eller dispensation, for at planer eller programmer kan realiseres. Berørte myndigheder har i perioden fra den 16. december til den 10. januar 2022 haft mulighed for at kommentere, hvorvidt de mener, at der er anledning til at gennemføre en miljøvurdering af forslaget. Berørte myndigheder i det konkrete tilfælde omfatter alene Nyborg Kommune.

Nyborg Kommune har ikke modtaget bemærkninger til planlægningen fra de berørte myndigheder.

Offentliggørelse af afgørelse

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljøvurdering har været offentliggjort samtidig med lokalplanforslaget, dvs. den 2. marts 2022.

Klagevejledning

Byrådets vurdering af miljøscreeningen kan påklages til Planklagenævnet inden fire uger fra offentliggørelse af planforslaget. Du klager via Klageportalen, som du finder på hjemmesiden <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>

Baggrund og formål

Baggrund

Nyborg Byråd har truffet beslutning om udarbejdelse af nærværende lokalplan for at muliggøre udstykning af området øst for Lindenborgvej og nord for Fynsvej i den vestlige del af Nyborg. Udstykningen skal danne grundlag for et nyt boligområde bestående af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Baggrunden for beslutningen kommer i forbindelse med vedtagelsen af Planstrategi 2019, hvor det blev besluttet, at Nyborg Kommune vil udlægge nye bæredygtige byvækstarealer vest for Nyborg, i tilknytning til Jagtenborgkvarteret, for at sikre et fremtidigt udbud af attraktive parcelhusgrunde.

Området er ved lokalplanens udarbejdelse ikke omfattet af en lokalplan, hvorfor udarbejdelse af denne lokalplan er nødvendigt for at efterleve kommunens ambition om at udvikle nye boligområder og således tilbyde et varieret udbud af boliger i Nyborg Kommune.

Formål

Det er lokalplanens formål at udlægge et område ved Lindenborgvej i Nyborg til tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse.

Lokalplanen opdeles i delområde A, B og C til af hhv. åben-lav og tæt-lav bebyggelse samt område til rekreative formål. Lokalplanen fastlægger rammerne for området og sikrer, at der med afsæt i områdets terræn- og landskabelige forhold gives mulighed for ca. 22 parcelhuse og ca. 8 rækkehuse. Lokalplanen fastlægger krav til minimumsgrundstørrelser for åben-lav og tæt-lav samt bestemmelser, der udlægger arealer til rekreativt formål til fælles friarealer og naturområde. Der stilles desuden krav til håndtering af overfladevand og beskyttelse af grundvandsinteresser i lokalplanen.

Målet med lokalplanen er ligeledes at skabe et attraktivt boligområde med variation i boligtyper og med en organisk illustrationsplan, der honorerer de omkringliggende landskabelige- og naturmæssige kvaliteter. Med lokalplanen planlægges der således for, at området indrettes og tilpasses omgivelserne gennem grønne, fælles friarealer, beplantningsbælter og integration af træer og buske langs boligvej og i skel, men også at området bliver en naturlig forlængelse af det tilstødende boligområde i syd.

Med lokalplanen fastlægges der hertil bestemmelser for områdets vejbetjening, stisystemer, parkering og ubebyggede arealer samt sikres, at bebyggelsen har en homogen materiale- og farveholdning.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet udgør i alt ca. 5,3 hektar af matr.nr. 11m og 12e, Vindinge By, Vindinge, herunder knap 2 hektar åbeskyttet areal. Planområdet er beliggende i landzone og anvendes primært til landbrugsdrift. Lokalplanområdet er vist på nedenstående foto.



Lokalplanområdet markeret med rød ramme.

Lokalplanområdet er afgrænset af Lindeborgvej mod vest, Ladegård Å, der løber mellem Hjulby Sø og Ladegård Sø, mod nord og øst og afgrænses mod syd af eksisterende stiforbindelse samt Jagtenborgkvarteret, der udgøres af boligområdet ved Hustomten og Langhuse, der består af åben-lav bebyggelse i form af parcelhuse.

Lokalplanområdet er beliggende i et let kuperet terræn med afslutning mod ådalen mod nord og øst.

Terrænet er højest mod syd og vest, med undtagelse af en større lavning i nordvest, hvorfra det falder jævnt i henholdsvis nordlig og østlig retning.

Det omkringliggende landskab er i nord, vest og øst karakteriseret af det åbne land, der er præget af større markområder, enkelte trægrupper, søer og landejendomme.

På sigt vil området vest for lokalplanområdet blive inddraget til nyt boligområde. I Kommuneplan 2021 er området mellem Lindenborgvej, Hjulbyvej, Fynsvej og Hjulby Sø reserveret som fremtidigt byudviklingsområde. Nyborg Kommune igangsætter i 2022 de indledende arbejder med udvikling af området.

Lokalplanområdet er ved udarbejdelse af lokalplanforslaget ikke omfattet af eksisterende kommuneplanrammer. Med vedtagelse af Kommuneplan 2021 vil planområdet bestå af kommuneplanramme 1.B.50 – Nyborg, nyt boligområde ved Lindenborgvej med anvendelse til boliger i form af tæt-lav og åben-lav.



Eksisterende stiforbindelse i syd, der adskiller Jagtenborgkvarteret fra lokalplanområdet, som ligger til højre i billedet.



Lokalplanområdet set fra vest mod syd.



Indkig mod lokalplanområdet fra nordvest mod øst, hvor lavningen ses ligefor.

Planens indhold

Lokalplanen fastsætter principper for områdets udnyttelse til et attraktivt boligområde samt tilhørende veje, stier og grønne, fælles friarealer. Lokalplanen fastsætter bestemmelser for boliger med åben-lav og tæt-lav bebyggelse med udgangspunkt i en illustrationsplan, der fastlægger et antal byggefelt, som vist på bilag 3. Illustrationsplanen er bl.a. lavet, så eksisterende grønne områder "forlænges" ind i området og dermed bidrager til, at området opleves som en integreret del af det omgivende landskab.

Lokalplanområdets terrænforskelle er ligeledes indarbejdet i illustrationsplanens udformning. Der er bl.a. arbejdet for at sikre udsigt og snoede forløb med parcelhusgrunde, der er udformet i varierende størrelser og udformning. Bæredygtigheden er således tænkt ind i udstykningsplanen, der er tilpasset det eksisterende landskab og de kvaliteter, som det besidder.

Disponering

Lokalplanen opdeles i delområde A, B og C, se bilag 2:

- Delområde A skal anvendes til boligformål som åben-lav bebyggelse i form af fritliggende boliger på parcelhusgrunde, der udstykkes med en grundstørrelse på minimum 700 m² og maksimalt 1.000 m². Delområdet udgør den største del af lokalplanområdet, og ligger centralt placeret inden for planområdet. Der kan inden for delområdet udstykkes ca. 22 parcelhusgrunde, og der sikres mulighed for indpasning af regnvandsbassin i den nordlige del af området.
- Delområde B skal anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse, disponeret ud fra en bebyggelsesstruktur med facadelinje uden for åbeskyttelseslinjen i retning mod ådalen. Delområdet skal udstykkes med en grundstørrelse på minimum 250 m². Grundet rækkehusenes placering i forhold til åbeskyttelseslinjen, opføres disse uden private havearealer mod åen. Delområde B ligger øst for delområde A, og der kan inden for området udstykkes ca. 8 rækkehuse.
- Delområde C anvendes til rekreativt område til fælles friarealer og naturareal. Området udgør en stor andel af lokalplanområdet, og ligger nord og øst i lokalplanområdet. Dele af delområdet ligger inden for åbeskyttelseslinjen, og ønskes derfor ikke inddraget i byudviklingsområdet som andet end fælles friarealer og naturareal. Der reserveres ligeledes areal til indpasning af regnvandsbassiner til håndtering af overfladevand i området ved ekstreme regnhændelser.

Bebyggelsens omfang

Bygningshøjde og bebyggelsesprocent

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om en maksimal bebyggelsesprocent for den enkelte grund på 30 for åben-lav og 40 for tæt-lav bebyggelse.

Der må maksimalt bygges i to etager og med en maksimal højde på 7,5 meter i forhold til det omgivende naturlige

terræn.

Bebyggelsens placering

Bebyggelsen inden for delområde A disponeres således, at bygningerne placeres langs en boligvej.

Bebyggelse inden for delområde B disponeres ud fra en bebyggelsesstruktur med facadelinje nær ved åbeskyttelseslinjen i øst således, at rækkehusene placeres på kanten af det faldende terræn mod ådalen og det åbne landskab, som knytter sig hertil, og hermed får gode udsigtsmuligheder.

Boligbebyggelse må ikke opføres nærmere vejskel end 5 meter eller nærmere skel mod nabo end 2,5 meter

Lokalplanen er med til at sikre, at bebyggelse tilpasses de lokale terrænforhold, eksempelvis ved at give mulighed for forskudte etager eller parterreplan. Fastsættelse af niveauplaner på den enkelte grund, samt krav til terrænregulering skal desuden være med til at sikre, at ny bebyggelse følger det naturlige terræn.

Lokalplanen fastsætter ligeledes bestemmelser om, at udstykninger skal ske i henhold til mindstekrav for grundstørrelser. De nye grunde inden for delområde A og B skal udstykkes med en minimumsstørrelse på hhv. 700 og 250 m², som placeres i en organisk udstykning, der sikrer et varieret udbud af grundstørrelser og giver et dynamisk udtryk og tydeliggør sammenhængen med det øvrige landskab.

Inden for delområde C gives der desuden mulighed for at opføre læskure til dyr, som bruges til afgræsning af naturområdet. Læskurene skal yde beskyttelse, herunder læ og adgang til tørt leje for dyrene.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Bygningsfacader samt facader på sekundære bygninger, som garager, carporte og udhuse, skal fremtræde som murværk i form af teglsten eller i træ. Delpartier og mindre bygningsdele kan dog fremtræde i andre materialer. Farvemæssigt skal udvendige bygningssider fremtræde i materialernes naturlige farve, sort, jordfarver eller en blanding af disse med hvid eller sort.



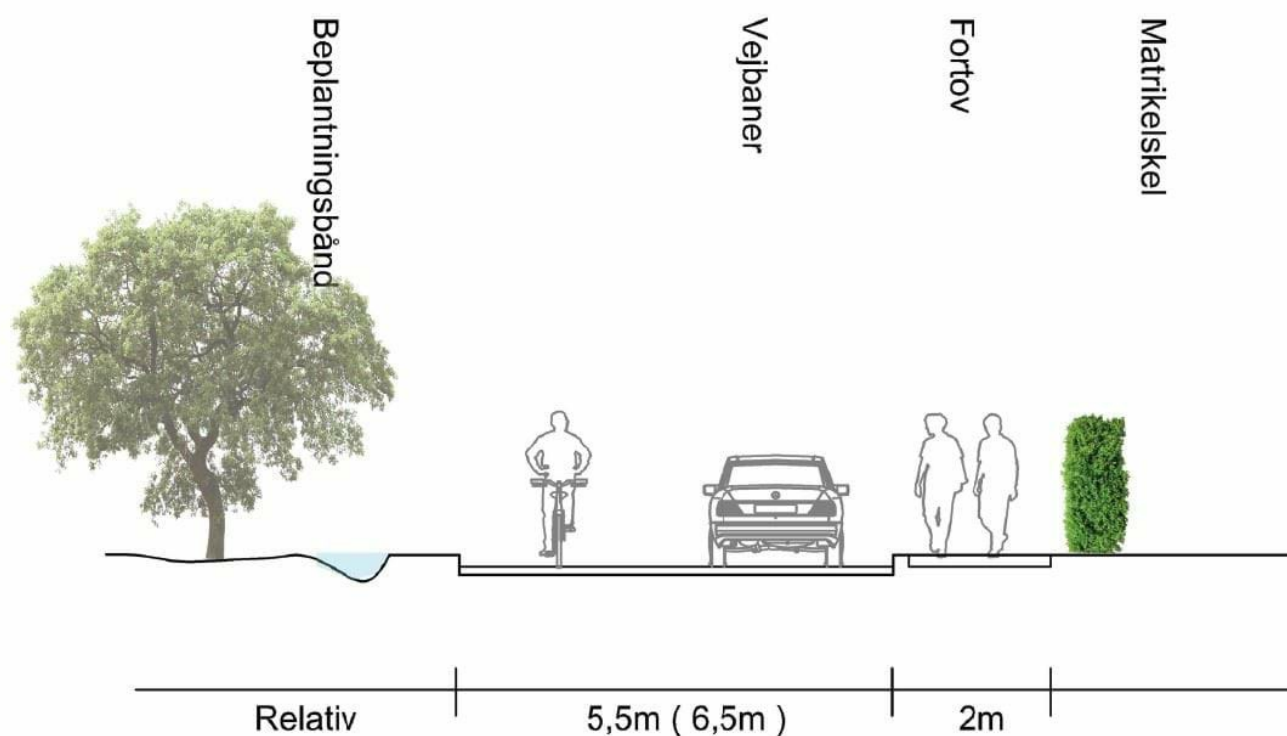
Eksempel på læskur til dyr.

Tagflader skal som udgangspunkt være flade eller udført med ensidig taghældning. Lokalplanen giver ligeledes mulighed for at boliger opført i ét plan kan udføres med sadeltag med en maksimal hældning på 30 grader. På den måde giver lokalplanen mulighed for, at der kan opføres typehuse/parcelhuse i stil med udstykningen i Jagtenborg, men også at der kan opføres huse med et mere individuelt og moderne formsprog.

Tagbeklædning må ikke være reflekterende og må kun udføres med tagsten af tegl (brændt ler), eternitskifer, naturskifer, betontagsten eller matte umalede metalplader, samt grønne tage med bevoksning af græs og urter, eksempelvis mos, sedum eller lignende.

Veje, stier og parkering

Der reserveres areal til anlæggelse af én primær boligvej gennem boligområdet til vejbetjening af de enkelte grunde, samt en ny overkørsel fra Lindenborgvej. Boligvejen anlægges, som vist i princippet på bilag 2. Der tilstræbes et enkelt, grønt og organisk udtryk med boliger på begge sider af vejen, som vist på bilag 2. Området udformes som dobbeltsporet boligvej. Vejbredden ved ankomsten til området anlægges i en bredde af 6,5 meter samt 2 meter fortov og anlægges gennem området i en bredde af 5,5 meter samt 2 meter fortov, som illustreret på nedenstående principsnit.



Principsnit af boligvej

Der skal i forbindelse med ny boligbebyggelse etableres parkering på den enkelte grund ved åben-lav svarende til parkeringsnormen på 2 parkeringspladser pr. bolig samt 1,5 parkeringsplads pr. bolig ved tæt-lav, som etableres som fællesparkering.

Der etableres et sammenhængende stisystem i de grønne friarealer, og på en mindre fortovsstrækning langs boligvejen. Stisystemet forbinder den sydlige del af lokalplanområdet med friarealet i øst, ligesom der også skabes forbindelse til eksisterende stier i syd og det tilstødende boligområde, samt til Danehofskolen. Derved kan lokalplanområdet tilgås til fods samt give beboere nem adgang til det rekreative. Stierne fremgår af bilag 2 og 3.

Lokalplanområdet rummer længst med syd-vest en indkørsel til den eksisterende boligejendom på Lindenborgvej 5. Arealet har fungeret som indkørsel til ejendommen siden jernbanen blev nedlagt, og er udlagt i matriklen som vejareal. Lokalplanen ændrer ikke ved dette forhold.

Områdets grønne strukturer

Store dele af lokalplanområdet ligger inden for åbeskyttelseslinjen fra Ladegård Å og må således ikke bebygges, men anvendes som fælles friareal og som dele af private haver med beplantning, der er forenelig med naturbeskyttelsesloven. Derved henligger en relativ stor del af lokalplanområdet i naturtilstand og præger derved området i en naturlig grøn retning. Naturområdet støder op til å, mose- og engarealer - naturtyper som med fordel kan understøttes i områdets fremtidige indretning eksempelvis med mindre søer, engblandinger og mere bevoksning.

De øvrige dele af lokalplanområdet, udenfor det åbeskyttede areal, skal ligeledes gives et grønt præg i form af grønne friarealer, herunder beplantningsbånd langs boligvejen. Friarealerne kan anlægges i græs og med enkelte opstammede træer og buske. Der skal inden for det fælles friareal etableres aktivitets- eller opholdsområde i form af legeplads, grillplads eller lignende, som anvist i princippet på bilag 2. Aktivitets- eller opholdsområdet skal målrettes områdets fremtidige beboere.

Derudover anlægges en 5 meter grøn kant i form af græs ud mod Lindenbergvej for at sikre trafikalt udsyn ifm. udkørsel til Lindenbergvej. Mod syd etableres et 3 meter beplantningsbånd i grænsen til stisystemet bestående af opstammede træer eller buske, og det eksisterende beplantningsbælte inden for lokalplanområdet, som vist neden for, bevares således.



Eksisterende beplantningsbælte i det sydlige skel.

Boligparcellerne skal i skel mod fælles grønne friarealer, veje og stier beplantes med hæk, der understøtter planområdets grønne præg. Der må kun afskærmes med levende hegn, dog suppleret med trådhegn på indvendig side af det levende hegn.

Vandhåndtering

Området skal separatkloakeres efter gældende spildevandsplan.

Lokalplanområdet ligger tæt på Nyborg Forsyning, Hjulby Bro Vandværk og i et område med store grundvandsinteresser. Derfor skal der sikres nedsivning af regnvand fra området, hvor jordbundsforholdene tillader dette, samt sikres, at der ikke nedsiver vand med miljøfremmede stoffer i. Det betyder, at overfladevand fra veje og fælles parkeringsarealer og andre overflader, hvor der er risiko for udvaskning af miljøfremmede stoffer, skal ledes til regnvandssystemet, og regnvand håndteres med indpasning af regnvandsbassiner for at undgå belastning af kloaksystemet. Regnvandsbassinerne anlægges med let skrånende bredder uden hegn. Regnvandsbassinerne placeres, som angivet i princippet på bilag 2 og 3. De præcise udformninger, dybde og placeringer af regnvandsbassiner udregnes i forbindelse med projektering/byggemodning.

Af hensyn til sikring af områdets grundvandsinteresser skal bassinerne udføres med tæt membran og området skal kloakeres med skærpede krav til tæthed. Derudover skal der være adgang til regnvandsbassinerne for kørende materiel af hensyn til fremtidig drift og oprensning.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er som nævnt placeret i et område med store grundvandsinteresser. I området både dannes og

indvindes drikkevand. Området er derfor sårbart overfor forurening. Lokalplanen er med til at sikre grundvandsinteresserne på en række punkter, som blandt andet beskrevet i afsnittet ovenfor. Nyborg Kommune ønsker samtidig, at opfordre og informere de kommende brugere af området til at udvise særlige hensyn til grundvandsinteresserne ved ikke at anvende pesticider og undgå eller begrænse brugen af gødning. I kommunale udstykninger, hvor Nyborg Kommune er grundsælger, tinglyses forbud mod anvendelse af pesticider.

tilgængelighed

Veje, stier og opholdsarealer skal af hensyn til handicappede brugere så vidt muligt udformes efter anvisningerne i DS-håndbogen "Udearealer for alle". I tilfælde, hvor det ikke kan opfyldes fuldstændigt, skal der laves løsninger som tilgodeser så mange handicappede brugere som muligt.

Bestemmelser

Hjemmel

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbek. nr. 1157 af 01/07/2020) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

§ 1 Formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

at skabe et attraktivt boligområde via varierende grundstørrelser, en homogen materiale- og farveholdning for bebyggelsen samt indbydende fælles friarealer,

at sikre størst mulig hensyntagen til de naturmæssige og landskabelige forhold, og

at sikre håndtering af overfladevand og beskyttelse af grundvandsinteresser

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses, som vist på bilag 1 og omfatter matr.nr. 11m og 12e, Vindinge By, Vindinge samt alle parceller der udstykkes herfra.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone, og vil med lokalplanens endelige vedtagelse blive overført til byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1 Lokalplanområdet opdeles i delområderne A, B og C, som vist på bilag 2.

3.2 Delområde A må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse til helårsbeboelse.

Der må kun etableres én bolig pr. parcelhusgrund.

3.3 Delområde B må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse til helårsbeboelse.

3.4 Delområde C må kun anvendes som rekreativt område til fælles friareal i form af naturområde og regnvandsbassiner.

Byrådet kan tillade, at der inden for delområde A og B drives mindre liberalt erhverv, som almindeligvis udføres i boligområder. Dette under forudsætning af at virksomheden drives af beboeren på ejendommen, og at virksomhedens karakter ikke påfører de omkringboende ulemper herunder skaber et forøget parkeringsbehov i området.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning af parceller til åben-lav bebyggelse skal ske i princippet, som vist på bilag 3.

4.2 Ved udstykning til åben-lav bebyggelse skal den enkelte grund være minimum 700 m² og maksimalt 1.000 m², som vist i princippet på bilag 3.

4.3 Ved udstykning til tæt-lav bebyggelse skal den enkelte grund være minimum 250 m². Der kan udstykkes til én eller flere ejendomme med flere boliger pr. ejendom.

4.4 Der må ikke ske udstykning inden for delområde C.

4.5 Udlæg til vej og fælles fri- og opholdsarealer kan ikke medregnes i grundstørrelsen.

Jf. byggelovens § 10 A, skal der, når der opføres mere end ét enfamiliehus til helårsbeboelse på en ejendom, sikres at 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 Lindenbergvej, i princippet som vist på bilag 2, og udlægges i en kørebanebredde på minimum 6,5 meter samt med 2 meter fortov.

Ved vejtilslutning skal der sikres gode oversigtsforhold og trafiksikkerhedsmæssigt forsvarlige ud- og indkørselsforhold.

5.2 Der udlægges boligvej i området i form af privat fællesvej, udformet som dobbeltsporet boligvej og med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter samt med 2 meter fortov, som vist i princippet på bilag 2.

5.3 Der skal anlægges vendemulighed inden for området, udført i henhold til vejreglerne.

5.4 Til hver grund kan der etableres én overkørsel i en bredde på maksimalt 6 meter.

5.5 Vejenes linjeføring, opbygning, bredde, tilslutning til andre veje, vejafvanding og fremføring af forsyningsledninger skal på skitseniveau godkendes af kommunalbestyrelsen.

5.6 Eksisterende indkørsel til boligejendommen på Lindenbergvej 5 kan opretholdes.

5.7 Der udlægges stier, der forbinder friarealet i øst med boligerne i området, og som kobles på eksisterende stisystem i syd med en principiel placering, som angivet på bilag 2.

5.8 Stier skal udlægges med 3 meters bredde og anlægges med stenmel eller grus.

5.9 Veje og stier skal af hensyn til handicappede brugere så vidt muligt udformes efter anvisningerne i DS-håndbogen

"Udearealer for alle". I tilfælde hvor det ikke kan opfyldes fuldstændigt, skal der laves løsninger, som tilgodeser så mange handikappede brugere som muligt.

§ 6 Parkeringsforhold

6.1 For åben-lav boligbebyggelse skal der inden for den enkelte grund etableres minimum 2 p-pladser pr. bolig.

6.2 For tæt-lav boligbebyggelse skal der inden for den enkelte grund etableres minimum 1,5 p-plads pr. bolig.

Parkering i tilknytning til tæt-lav skal etableres som fælles parkeringsplads, som vist i princippet på bilag 3.

6.3 Ved anlæg af fælles parkeringsplads med mere end 9 pladser skal minimum to af pladserne etableres som handicappladser til hhv. almindelig bil og kassebil (3,5 meter x 5 meter / 4,5 meter x 8 meter).

Ladestanderbekendtgørelsen stiller krav om forberedelse og etablering af ladestander til biler ifm. nybyggeri. Der gælder et krav om at alle p-pladser skal forberedes til ladestander ved nybyggeri til beboelse tilhørende mere end 10 p-pladser. Ved andre typer af nybyggeri hvortil der etableres mere end 10-pladser gælder, at der skal etableres mindst en ladestander, og mindst hver femte p-plads skal forberedes til ladestander. Ladestanderne skal kunne anvendes til at lade elbiler og plugin-hybrider op. Forberedelse af etablering af ladestander indebærer etablering af tomrør, så det er muligt at etablere ladestander efterfølgende.

§ 7 Tekniske anlæg

7.1 Veje og stier inden for lokalplanområdet skal være belyst.

Armaturer til belysning skal udføres i ens materiale- og farvevalg.

7.2 Spildevand skal ledes til Nyborg Centrale Renseanlæg.

Overfladevand fra veje, parkeringsarealer m.v. skal ledes til regnvandssystemet.

Regnvand håndteres med indpasning af regnvandsbassiner med udledning til Ladegård Å.

§ 8 Bebyggelsens omfang og placering

8.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige:

30 for åben-lav boligbebyggelse

40 for tæt-lav boligbebyggelse

8.2 Der må maksimalt bygges i 2 etager.

8.3 Der må ikke bygges højere end 7,5 meter over det omgivende naturlige terræn, fastlagt i forhold til niveauplanet for den enkelte grund.

8.4 Bebyggelsen skal tilpasses, så den så vidt mulig følger det naturlige terræn. Bebyggelsen kan således opføres i

forskudte planer, evt. som parterreplan.

8.5 Mindre, sekundære bygninger som carporte, garager, skure og lignende, der ikke er integreret i boligen, kan opføres i maksimalt 1 etage og med et samlet etageareal på maksimalt 50 meter.

8.6 Boligbebyggelse må ikke opføres nærmere vejskel end 5 meter eller nærmere skel mod nabo end 2,5 meter.

8.7 Tæt-lave boliger må ikke placeres indenfor 150 meter åbeskyttelseslinje.

8.8 Mindre, sekundære bygninger som carporte, garager, skure og lignende må ikke placeres nærmere vejskel end 2,5 meter og nærmere naboskel end 1 meter.

Der vil typisk være behov for fastlæggelse af et niveauplan, hvis en grund er meget kuperet eller skrånende. Niveauplanet fastsættes af kommunen i forbindelse med byggesagsbehandlingen på baggrund af fremsendt opmåling fra landinspektør, der beskriver grundens terrænkoter.

§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden

9.1 Ny boligbebyggelse skal fremtræde som murværk, teglsten (blank, pudset eller vandskuret) eller træ (ikke bjælkekonstruktioner og krydsende hjørner).

Delpartier og mindre bygningsdele kan fremtræde i andre materialer.

9.2 Facader skal fremstå i materialernes naturlige farve, sort, jordfarver eller en blanding af disse med hvid eller sort, se bilag.

9.3 Facader på sekundære bygninger som garager, carporte og udhuse kan udføres med andre materialer end beboelsesfacaderne.

9.4 Tage må kun udformes som flade tage og/eller tage med ensidig taghældning. Boliger opført i maksimal én etage kan derudover opføres med saddeltag med en maksimal hældning på 30 grader.

9.5 Tagbeklædning må kun udføres med tagsten af tegl (brændt ler), eternitskifer, naturskifer, betontagsten eller matte umalede metalplader.

9.6 Der må ikke anvendes reflekterende tagmaterialer dvs. tagbeklædninger ikke må beklædes med reflekterende materialer med en glansværdi over 10.

9.7 Tagflader kan udformes som grønne tage og begrønnes med sedum eller anden vandabsorberende vegetation.

9.8 Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi skal anlægget placeres på bygningens tag og skal ligge plant med og følge tagfladens hældning. På flade tage må anlæg gives en hældning, der sikrer en tilstrækkelig udnyttelsesgrad under hensyntagen til anlæggets visuelle fremtræden.

9.9 Solenergianlæg må ikke opsættes på terræn.

9.10 Skiltning må kun ske i forbindelse med liberalt erhverv fra egen bolig. Der må kun opsættes ét skilt på maksimalt

0,5 m² på hver ejendom. Skiltet skal monteres på facaden i forbindelse med indgang til virksomheden, alternativt på terræn på egen grund uden at overstige 1 meter over terræn.

Jordfarver er varme nuancer af gul, rød, brun og grøn som de traditionelle dodenkop og umbra. Jordfarver anses ikke for at være kraftige i farven, som eksempelvis postkasserød, græsgrøn eller solsikkegul.

Bemærk: Flade tage skal, jf. bygningsreglementet, udføres med en vis hældning, som sikrer, at regn og smeltevand fra sne kan løbe af taget på forsvarlig vis.

§ 10 Ubebyggede arealer og terræn

10.1 Ved tæt-lav- og åben-lav boligbebyggelse udlægges der areal til fælles friarealer langs med boligvejen med en principiel placering, som vist på bilag 2.

De fælles, grønne friarealer skal fremstå med et grønt helhedspræg og tilpasses det omkringliggende landskab med enkeltstående eller mindre grupper af træer og buske.

De fælles friarealer kan indrettes med mindre rekreative anlæg.

10.2 Fælles opholdsarealer skal af hensyn til handicappede brugere så vidt muligt udformes efter anvisningerne i DShåndbogen "Udearealer for alle". I tilfælde hvor det ikke kan opfyldes fuldstændigt, skal der laves løsninger, som tilgodeser så mange handicappede brugere som muligt.

10.3 Delområde C udlægges til rekreativt område til fælles friareal og naturformål.

10.4 Der reserveres areal til regnvandsbassiner inden for delområde A og C med en principiel beliggenhed og udformning, som vist på bilag 2 og 3. Endelig udformning og placering foretages i forbindelse med projektering/byggemodning.

10.5 Der kan inden for delområde C opføres læskure til dyr, som bruges til afgræsning af naturområdet.

10.6 Der skal langs Lindenbergvej etableres et 5 meter bredt græsbælte, som vist i princippet på bilag 2 og 3, og i skel mod syd, etableres et 3 meter bredt beplantningsbælte, dog ikke i området, hvor der ligger et beskyttet dige, se bilag 2.

10.7 Alle parceller må kun afskærmes med levende hegn.

10.8 Levende hegn må etableres i naboskel og skal mod øvrige skelsider, fællesarealer og stier placeres i en afstand af 0,5 meter, samt etableres i en maksimal højde på 1,2 meter mod boligvej og i maksimal højde på 1,8 meter mod øvrige skelsider.

Det levende hegn kan suppleres med trådhegn på indvendig side af det levende hegn, og skal etableres i maksimalt samme højde som det levende hegn, dog maksimalt 1 meter.

10.9 Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn, og ikke nærmere skel mod nabo end 1 meter.

Der kan dog tillades større terrænregulering i det omfang det er nødvendigt af hensyn til klimasikring.

10.10 Der må ikke foretages tilstandsændringer inden for åbenskyttelseslinjen foruden etablering af regnvandsbassin samt naturfremmende tiltag.

§ 11 Klimatilpasning

11.1 Der er krav om sokkelkote på mindst +9,9 meter DVR90.

11.2 Ved terrænregulering skal det sikres, at overfladisk afstrømning ved ekstreme regnhændelser kan ske uhindret i retning mod regnvandsbassiner og videre til Ladegård Å.

§ 12 Støjforhold

12.1 Boligbebyggelse og opholdsarealer inden for lokalplanområdet må ikke påføres en støjbelastning fra vejtrafik, der overstiger 58 dB(A), beregnet som Lden på vægtet døgnbasis.

12.2 Lokalplanområdet må ikke påføres en støjbelastning fra virksomheder, der målt udendørs overstiger 45 dB(A), 40 dB(A), 35 dB(A) for hhv. dag, aften og nat.

§ 13 Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

13.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

at bebyggelsen er tilsluttet det offentlige spildevandsanlæg.

at der er anlagt parkering til den enkelte boligbebyggelse, som anført under lokalplanens § 6,

at veje og stier er anlagt, som anført under lokalplanens § 5, og

at der er etableret regnvandsbassiner, som anført under lokalplanens § 10.

§ 14 Grundejerforening

14.1 I forbindelse med udstykning skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanområdet. Grundejerforeningen skal oprettes senest, når halvdelen af boligerne i området er taget i brug eller når Byrådet kræver det.

14.2 Grundejerforeningen skal medvirke til at udarbejde retningslinier og bestemmelser for en giftfri drift og vedligeholdelse af friarealerne og andre ubebyggede arealer.

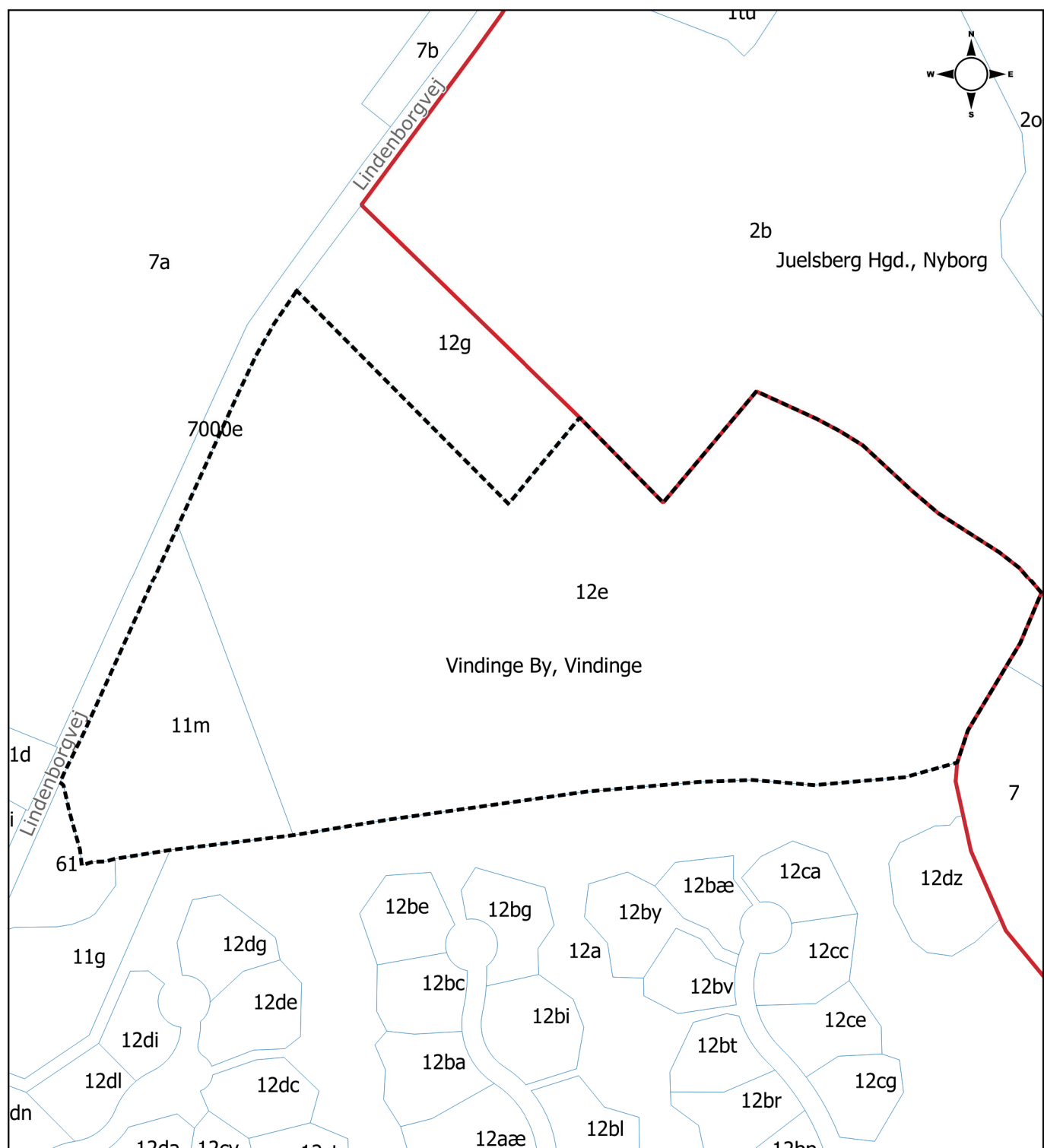
14.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af private fællesveje, stier og fælles friarealer inden for lokalplanens område.

14.4 Grundejerforeningernes vedtægter skal godkendes af Byrådet.

Bilag

Se planens bindende bilag under dette afsnit. Bilagene danner sammen med planens bestemmelser den juridisk bindende plan.

Bilag 1

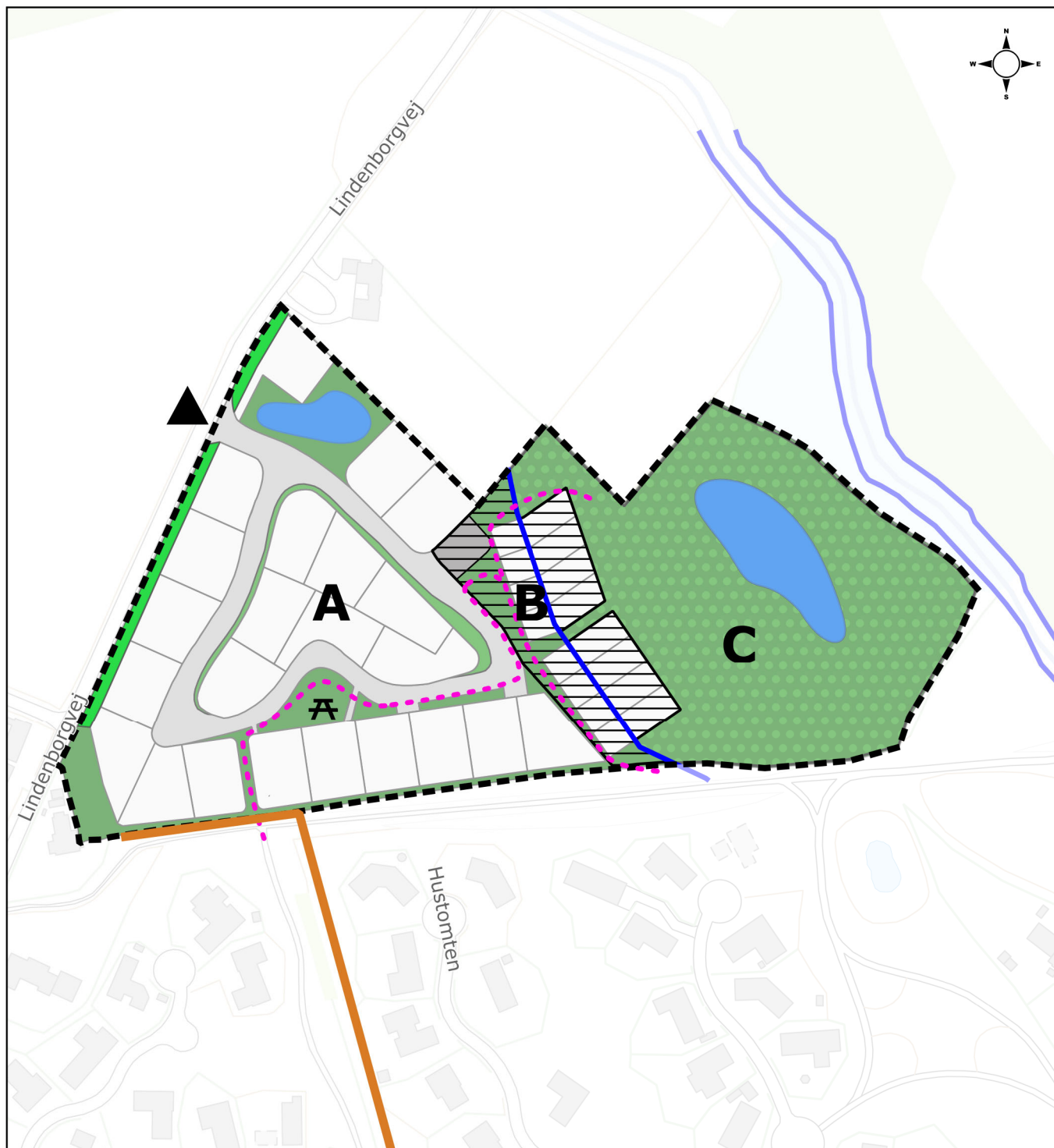


Matrikelkort

12e Matrikelnummer

Ejerlav: Vindinge By, Vindinge

Lokalplanområde



Lokalplankort

0 50 100 m



Lokalplangrænse

Vejadgang

A Delområde A

Delområde B

C Delområde C

Vejudlæg, princip

Fælles parkering, princip

Udstykning, princip

Sti, princip

Fælles friareal

Fælles friareal, naturområde

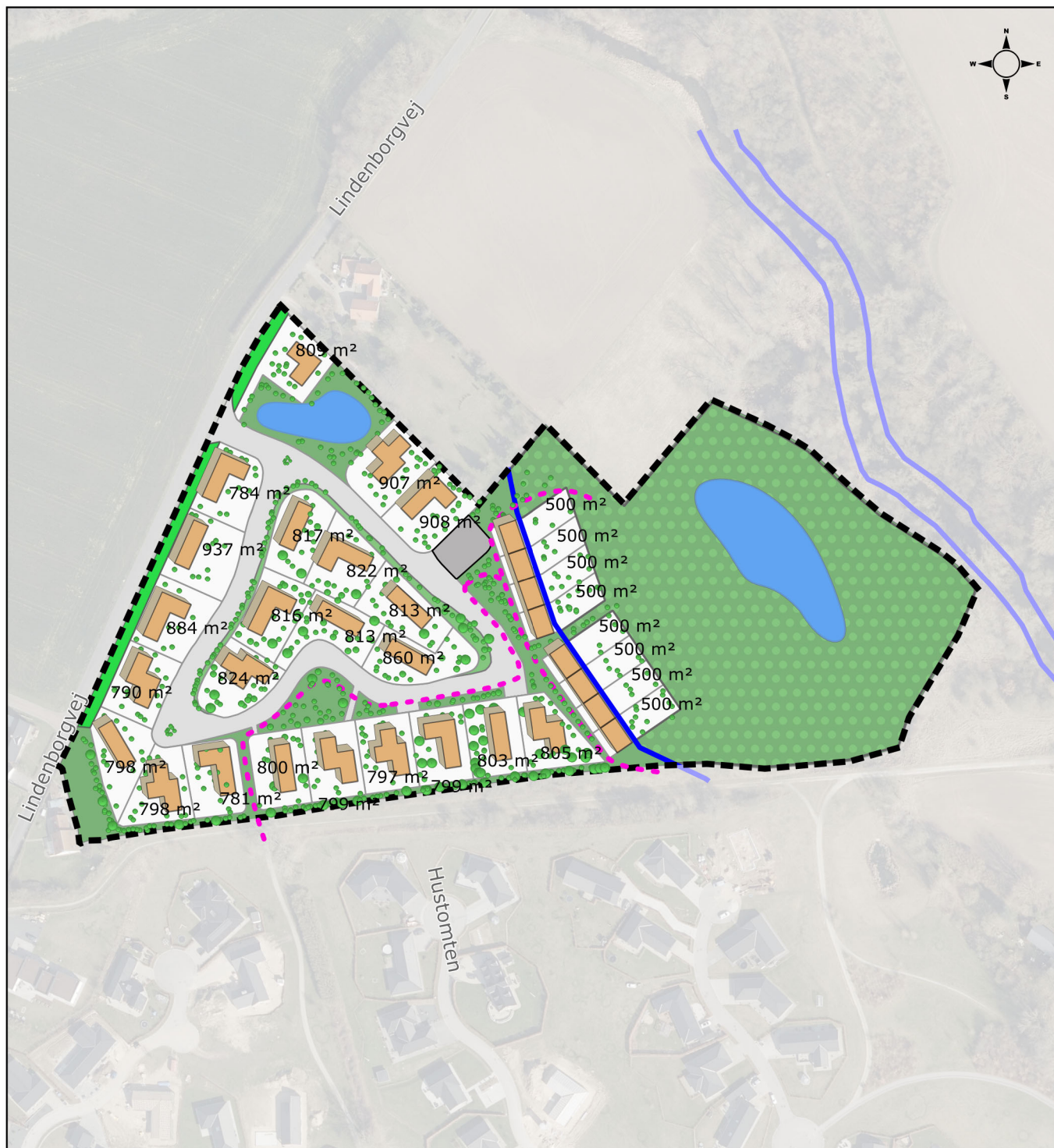
Grønt kantareal 5 meter

Aktivitets/opholdsområde

Beskyttet jorddige

Regnvandsbassin, princip

Åbeskyttelseslinje 150 meter



Bebyggelsesplan

0 50 100 m



- | | | |
|---------------------|------------------------------|------------------------------|
| Lokalplangrænse | Fælles parkering, princip | Grønt kantareal 5 meter |
| Udstykning, princip | Sti, princip | Regnvandsbassin, princip |
| Bebyggelse, princip | Fælles friareal | Åbeskyttelseslinje 150 meter |
| Vejudlæg, princip | Fælles friareal, naturområde | |

Bilag 4 - Miljøscreening

Miljøscreening er vedlagt som bilag bagerst i dokumentet.

Bilag 5 - Visualiseringer

Fotostandpunkter



Fotostandpunkt 1: før



Fotostandpunkt 1: efter



Fotostandpunkt 2: før



Fotostandpunkt 2: efter



Fotostandpunkt 3: før



Fotostandpunkt 3: efter



Fotostandpunkt 4: før



Fotostandpunkt 4: efter



Bilag 6 - Klassiske jordfarver



Den klassiske pigment-farveskala
Center for bygningsbevaring

Tilladelse efter anden lovgivning og fra andre myndigheder

Under dette afsnit beskrives, hvordan lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen, f.eks. Kystdirektoratet eller regionen, samt hvordan lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning, f.eks. naturbeskyttelsesloven eller museumsloven.

Naturbeskyttelsesloven

Åbeskyttelseslinje

Lokalplanområdet er omfattet af 150 meter åbeskyttelseslinje, jf. naturbeskyttelseslovens § 16, og det forudsættes, at der meddeles dispensation fra åbeskyttelseslinjen, hvis der foretages beplantning eller ændringer i terrænet. Nyborg Kommune har dispensationskompetencen.

Skovbyggelinje

Etablering af bebyggelse og anlæg inden for skovbyggelinje, jf. naturbeskyttelseslovens § 17 forudsætter, at Miljøstyrelsen meddeler tilladelse til, at skovbyggelinjen kan ophæves inden for lokalplanområdet.

Rørledning

Etableringen af en rørledning eller anden vandaflledning fra regnvandsbassin til Ladegård Å vil indebære gravearbejde, herunder ved åbrinken, hvilket forudsætter dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Museumsloven

Dige

Der er et beskyttet dige i den sydvestlige del af lokalplanområdet. Det ligger i skel mod Jagtenborgkvarteret i syd. Jævnfør museumslovens § 19 må der ikke foretages ændringer i tilstanden af sten- og jorddiger. Lokalplanen respekterer diget, der danner lokalplanens afgrænsning mod syd.

Fortidsminder

Arkæologiske undersøgelser udført i forbindelse med etableringen af udstykningen, Jagtenborg, syd for lokalplanområdet resulterede i fund af bebyggelse og grave fra flere perioder af oldtiden. Der er derfor stor risiko for, 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, indtil 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 (jf. museumslovens § 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.

Nyborg Kommune, spildevand

Området skal kloakeres efter gældende spildevandsplan, og krav til afløbstal fra regnvandsbassiner fastlægges af Nyborg Kommune.

Vandløbsloven

Rørledning

Etableringen af en rørledning eller anden vandaflledning fra regnvandsbassin til Ladegård Å vil indebære gravearbejde, herunder ved åbrinken, hvilket forudsætter tilladelse efter vandløbsloven.

Retsvirkninger

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter lov om planlægning (lovbek. nr. 1157 af 01/07/2020), § 17, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst et år.

Lokalplanens 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.

Ekspropriation efter lokalplanen

Byrådet kan i medfør af § 47, stk. 1, i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetægelse af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

Forhold til anden planlægning

Under dette afsnit beskrives, hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, dvs. både lokalplanens relation til den overordnede planlægning, men også til kommunens øvrige planlægning.

Nationale interesser

Lokalplanen ligger inden for et indvindingsopland og i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Anvendelsen til boliger er ikke en grundvandsstruende anvendelse.

Kommuneplanen

Mål og hovedstruktur

Kommuneplanen fastlægger en række mål, der er styrende for kommunens planlægning for bl.a. nye boliger og boligområder. Ved planlægning for nyt boligområde ved Lindborgvej er målene inden for hovedstrukturens emner "samlet udviklingsplan for Nyborg" og "Boligområder i Nyborg" vurderet relevante. Inden for målene er følgende mål udvalgt:

- Nyborg skal være et godt og trygt sted at bo, og der skal tilbydes spændende og varierede bomuligheder i områder af høj kvalitet, tæt på natur, vand og rekreative områder.
- Byudviklingen i Nyborg skal ske med hensyntagen til de store natur og miljøinteresser, der kendetegner randzonen omkring byen, og grundvandsbeskyttelsen skal prioriteres højt.

- Den grønne struktur i udviklingsplanen skal være det styrende element i detailplanlægningen.
- Det fremtidige boligbyggeri i Nyborg by skal opføres som en kombination af åben-lav, tæt-lav og etageboligbebyggelse, så der sikres et varieret boligudbud, der kan tilfredsstille den til enhver tid værende efterspørgsel.
- Byudviklingen skal ske på et bæredygtigt grundlag, hvor der skal tages vidtstrakte hensyn til natur og miljø, klimatilpasning, hensigtsmæssige infrastrukturelle løsninger, energibesparende løsninger, sundhedsfremmende tiltag samt løsninger til beskyttelse af grundvandet.
- Det er Byrådets mål, at boligområderne er unikke og udtrykker høj arkitektonisk kvalitet, der udnytter de landskabelige muligheder.
- I forbindelse med detailplanlægning skal der være mulighed for at indtænke alternative bebyggelsesformer og -tætheder, der begrænser arealforbruget og kan imødekomme efterspørgslen på nye boligtyper

Nærværende lokalplan understøtter målene ved at udlægge et nyt boligområde med en kombination af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse og med en række bestemmelser, der bl.a. indarbejder en grøn struktur under hensyn til det omkringliggende naturlandskab. Endvidere fastlægges der bestemmelser ud fra en organisk og varieret illustrationsplan, der skaber et unikt boligområde, hvori områdets lokale kvaliteter og funktioner beskyttes og fremmes, herunder sikring af grundvandsressourcen, grønne, fælles friarealer og klimatilpasning.

Retningslinjer

I Kommuneplan 2017 og i Kommuneplan 2021 er der fastsat en række retningslinjer for planlægningen for byudvikling generelt og specifikt for området nord for Fynsvej - fra Hjulby i vest til Ladegårdsvej i øst.

- I forbindelse med byudvikling mod det åbne land og den grønne struktur skal der stilles krav til den landskabelige bearbejdning af byområdet i form af beplantninger, arrangeringer samt grønne rekreative bufferzoner.
- Arealer beliggende inden for sø- og åbeskyttelseslinien eller beskyttelseszonen omkring vandboringer skal friholdes for bebyggelse, men integreres i helhedsplanen for de kommende boligbebyggelser som en del af områdets fælles friarealer. Mindre arealer ligger i sammenhængende naturområder og må ikke indgå i byudviklingsområdet.
- Større træer, levende hegn, vådområder og eksisterende biotoper skal bevares. Større fælles græsarealer skal planlægges som naturgræs/blomstereng, og træer og buske skal være egnskarakteristiske.
- I forbindelse med byudviklingen nord for Fynsvej skal de tilgrænsende skovrejsningsområder indarbejdes i helhedsplanen som en del af de nærrekreative områder.
- Sundhed skal fremmes gennem udlæg af grønne områder, stier og aktivitetspladser, orientering af bebyggelsen i forhold til udsigtsforhold og lys- og skyggepåvirkning, sikring af arkitektonisk kvalitet, reduktion af trafikstøj og etablering af funktioner til styrkelse af det sociale fællesskab.
- Grundvandsbeskyttelse i forbindelse med planlægning for boliger skal ske i overensstemmelse med statens bekendtgørelse og vejledning for planlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og vandværkers indvindingsoplande. Tilladelse til byggeri skal gives på vilkår, der sikrer grundvandsbeskyttelsen. Før der lokalplanlægges, skal kommunen fastlægge overvågningstiltag for grundvandet. Overvågningen skal ske for at kunne gribe ind, hvis strømningsretningen ændres, eller hvis der sker forurening.

Denne lokalplan indarbejder ovenstående retningslinjer for lokalplanområdet, der udgør en del af den samlede

udviklingsplan for Nyborg.

Endvidere er lokalplanområdet omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

Beskyttede naturområder

Lokalplanområdet er berørt af åbeskyttelseslinjen fra Ladegård Å samt et område med mose nærmest åen.

Lokalplanen respekterer åbeskyttelseslinjen omkring Ladegård Å, jf. naturbeskyttelseslovens § 16. Lokalplanen respekterer ligeledes mosen, jf. naturbeskyttelseslovens § 3. Lokalplanen udlægger et delområde, som grønt, fælles friareal/naturareal, der bl.a. har til hensigt at beskytte udpegningerne.

Økologisk forbindelse

En mindre del af matr.nr. 12e, Vindinge By, Vindinge er i kommuneplanen udpeget som økologisk forbindelse. De udpegede økologiske forbindelser skal så vidt muligt friholdes for byggeri og anlæg. Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen. Den del af lokalplanområdet, der er berørt af udpegningen indgår i lokalplanens delområde C, der udlægger området som friareal, og hvor byudvikling ikke er ønskeligt.

Kystnærhedszonen

Lokalplanen ligger inden for kystnærhedszonen. Det vurderes, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommunens retningslinjer inden for kystnærhedszonen, og at lokalplanen ikke har en negativ påvirkning på oplevelsen af kysten eller den fysiske adgang til kysten. Dette begrundes med, at lokalplanområdet ligger tilbagetrukket fra kystlandskabet bag Nyborg midtby, hvorved kystlandskabet ikke visuelt er påvirket af lokalplanområdet. Endvidere fastlægges der ikke bestemmelser for bebyggelseshøjde på mere end 8,5 meter.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsopland til Nyborg forsyning, Hjulby Bro Vandværk, samt i et område med dannelse af ungt grundvand (25-100 år). Den østlige del af lokalplanområdet ligger indenfor BNBO til en af vandværkets borer, og den nordlige del er tæt på BNBO til en anden af vandværkets borer. Ca. 75 % af området ligger i nitratfølsomt indvindingsområde og indsatsområde for nitrat.

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen, da lokalplanen ikke giver mulighed for anvendelse eller funktioner, der vurderes at udgøre en trussel for grundvandet, og planen vurderes derfor ikke at medføre negative ændringer af grundvandsbeskyttelsen.

Lavbundsareal

En mindre del af matr.nr. 12e, Vindinge By, Vindinge er i Kommuneplanen udpeget som lavbundsareal. De udpegede lavbundsarealer skal så vidt muligt friholdes for byggeri og anlæg. Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen. Den del af lokalplanområdet, der er berørt af udpegningen indgår i lokalplanens delområde C, der udlægger området som grønt, fælles friareal.

Landskaber

Lokalplanområdet ligger inden for større sammenhængende landskaber. Ifølge kommuneplanen skal de større sammenhængende landskabsområder friholdes for etablering af større bebyggelse og større tekniske anlæg, med mindre det kan sikres, at hensynet til de landskabelige værdier kan løses tilfredsstillende.

Visualiseringer med volumenstudier af bebyggelsen, der muliggøres med lokalplanen, viser bebyggelsen i landskabet,

se bilag. Den visuelle påvirkning er vurderet som ændringen mellem før-situationen uden realisering af lokalplanen og efter-situationen med realisering af lokalplanen, som set fra en række standpunkter. Fotostandpunkter, fotos og visualiseringer fremgår af bilaget sidst i lokalplanen.

Planområdet er beliggende i et område med bundmoræneflader, dødisformationer og åen, Ladegård Å, beliggende i en erosionsdal. Hele planområdet fremstår med marker i omdrift, levende hegn mod planens sydlige afgrænsning, samt skovlignende beplantning langs planområdet nordøstlige afgrænsning, hvor åen Ladegård Å løber. Den del af planområdet, hvor der gives mulighed for bebyggelse, fremstår varierende i terrænet. Den sydvestlige del fremstår som et småbakket plateau, varierende fra 15 moh til 8,5 moh. Den nordøstlige del fremstår som en markant skråning ned mod Ladegård Å. Det fremgår af planens bestemmelser, at området, som skråner ned mod åen, friholdes for bebyggelse. Derfor vil den nuværende horisontale grænse, fra alle fotostandpunkterne, bestående af nuværende dyrkede marker og krat med træer og buske erstattes af bebyggelse, der ligger højt i landskabet.

Bebyggelsen vil derfor i nogen grad dominere landskabet negativt, men også understøtte erosionsdalens højeste punkter og friholde landskabets lavest beliggende dele. Dette gør sig særligt tydeligt ved fotopunkt 4, der viser bebyggelsen lidt på afstand.

Bebyggelsen vurderes ikke at mindske fornemmelsen for landskabets karaktertræk i form af erosionsdalen og dødisformationerne dalsider med mindre lukkede landskabsrum af krat, småbevoksninger og skovområder idet eksisterende bevoksning bevarer og terrænregulering kun i mindre grad tillades.

Visualiseringerne viser ligeledes, at påvirkningen af landskabet er begrænset til de nære omgivelser og primært ved orientering mod lokalplanområdet og områdets højeste del. Særligt ved fotopunkt 1, 2 og 4 vil der ved orientering mod øvrige retninger fortsat være mulighed for at opleve de landskabelige kvaliteter, herunder lavbundsarealerne, som ligger lavest i erosionsdalen, ved foden af bygningerne og langs strækningen mod Ladegård Å.

Ved fotopunkt 3 skyder bebyggelsen frem i landskabet, men i praksis vil bebyggelsen opleves som en naturlig forlængelse af den eksisterende by ved Jagtenborgkvarteret i syd.

Den fremtidige anvendelse af området til boligformål vurderes ikke at forringe kommunens udpegning af området, som større sammenhængende landskab. Plangrundlaget vurderes at udvise hensyn til bevaring af landskabsværdierne ved bl.a. at friholde lavningerne i området for bebyggelse og derved bidrage til at fastholde landskabets småbakkede terræn.

Det vurderes endvidere, at den nye bebyggelses arkitektur og visuelle udformning, igennem planforslagets bestemmelser, tilpasses områdets skala og udtryk i form af maksimalt 2 etager for hhv. åben-lav og tæt-lav med materialer og farver til facader, der understøtter et landskabeligt udtryk.

Lokalplanen vurderes, at være i overensstemmelse med retningslinjen idet hensynet til landskabet er integreret i lokalplanens bestemmelser for bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder et åbeskyttet areal på 20.000 m², der udlægges som friareal uden mulighed for bebyggelse.

Værdifuld landbrugsjord

Området i Kommuneplan 2017 udlagt som værdifuld landbrugsjord. Udpegningen udgår i forbindelse med vedtagelse

af Kommuneplan 2021.

Kommuneplanrammer

I forbindelse med vedtagelsen af Kommuneplan 2021 vil området være omfattet af kommuneplanramme 1.B.50.

Lokalplanen, der træffer bestemmelser for området skal dermed sikre:

- områdets anvendelse til boligformål i form af boligbebyggelse som åben-lav og tæt-lav
- en bebyggelsesprocent på 30 for åben-lav og 40 for tæt-lav
- maksimalt antal etager på 2 og maksimal bygningshøjde på 7,5 meter
- udstykning af grunde til åben-lav boliger på minimum 700 m² og maksimum 1.000 m², og til tæt-lav boliger på minimum 250 m²
- stiadgang til eksisterende sti syd for området
- forsvarlig håndtering af overfladevand

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne.

Gældende lokalplan og zonestatus

Gældende byplanvedtægt eller lokalplan

Lokalplanen er ikke omfattet af eksisterende lokalplaner eller byplanvedtægter.

Zonestatus

Området ligger i landzone og overføres med denne lokalplan til byzone.

Planlægning i kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er beliggende inden for den kystnære zone.

Kystnærhedszonen omfatter i udgangspunktet en strækning på 3,0 km. fra strandkanten og ind i landet. Enkelte steder er kystnærhedszonen reduceret. For planlægning af bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen skal der redegøres for den visuelle påvirkning af omgivelserne samt væsentlige forhold, som vil have betydning for natur- og friluftsmæssige interesser, jf. § 16, stk. 3. Ved etablering af bebyggelse med en højde på over 8,5 m. skal dette ligeledes begrundes.

Det vurderes, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommunens retningslinjer for kystnærhedszonen, og at lokalplanen ikke har en negativ påvirkning på oplevelsen af kysten eller den fysiske adgang til kysten.

Dette begrundes med, at hele Nyborg og omegn er beliggende inden for kystnærhedszonen, og byudvikling i Nyborg kun er mulig inden for kystnærhedszonen. Lokalplanområdet ligger dog tilbagetrukket fra kystlandskabet bag Nyborg

midtby, hvorved kystlandskabet ikke visuelt er påvirket af lokalplanområdet. Lokalplanområdet er mod nord, vest og øst afgrænset af det åbne land, og mod syd afgrænses området af eksisterende boligområde. Kommuneplanens rammedel muliggør desuden byggeri op til 7,5 meter, og derved skiller lokalplanområdet sig ikke ud i forhold til byens horisontale grænse.

Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer

§ 3 og åbeskyttelseslinje

Inden for lokalplanområdet ligger et område beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3 i form af et moseområde, som ligger i tilknytning til Ladegård Å mod nord og øst. Endvidere forløber der tværs gennem lokalplanområdet - fra syd til nord - en åbeskyttelseslinje på 150 meter omkring åen, jf. naturbeskyttelseslovens § 16.

Lokalplanen muliggør ikke bebyggelse inden for de beskyttede områder, der med lokalplanen udlægges til natur og grønne friarealer, og bebyggelsen placeres med i passende afstand hertil. Lokalplanen respekterer udpegningerne og vurderes ikke at få negativ indvirkning på disse.

Habitatbekendtgørelsen

Nærmest Natura 2000-område er nr. 116 Centrale Storebælt og Vresen; bestående af habitatområde nr. 100 og fuglebeskyttelsesområderne F73 og F98, som er beliggende ca. 3,1 km øst for lokalplanområdet. Det vurderes, at planen ikke vil påvirke Natura-2000 området på baggrund af afstanden.

Skovbyggelinje

Vest for lokalplanområdet er der registreret fredskovsareal, og dele af lokalplanområdet er derfor omfattet af skovbyggelinje på 300 meter. I medfør af naturbeskyttelseslovens § 17 må der ikke opføres bygninger og lignende inden for skovbyggelinjen.

I forbindelse med lokalplanen vil Nyborg Kommune søge om ophævelse af skovbyggelinje med reduktion, hvilket kræver Miljøstyrelsens tilladelse.

Det vurderes, at realiseringen af lokalplanen ikke vil hindre indblik til skoven væsentligt, og at skovens værdi og kvaliteter bevares og respekteres. Lokalplanen stiller desuden krav om, at boligområdet indpasses i landskabet og fremstår grønt og i samspil med de omkringliggende naturmæssige værdier.

Vej og trafik

Vej- og stiplanlægning

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

Den planlagte boligvej inden for lokalplanområdet får status som privat fællesvej.

Det interne stisystem i området tilsluttes den rekreative stiforbindelse i skellet til mod boligområdet ved Jagtenborgvej.

Trafikplan og kollektiv transport

De nye boliger ligger med adgang til lokale og regionale kollektive transportmuligheder. Der er ca. 550 meter til nærmeste busstoppested.

Støjforhold

En lokalplan må som udgangspunkt ikke udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, f.eks. boliger. En lokalplan må kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Støj fra vejtrafik

De vejledende støjgrænser fra Miljøstyrelsen er formuleret for indikatoren L_{den} . 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. Boligbebyggelse og opholdsarealer inden for lokalplanområdet må ikke påføres et støjniveau for vejtrafik, der overstiger 58 dB, beregnet som, L_{den} på vægtet døgnbasis.

Trafikken på Lindenborgvej er lav, og det vurderes, at der ikke vil være overskridelse af grænseværdi for vejtrafikstøj.

Årsdøgnstrafikken på Fynsvej er ca. 6.800 køretøjer, hvoraf den tunge trafik udgør 3,5 %. Hastigheden på Fynsvej er 80 km/t. Med udgangspunkt i Nord2000 metoden, der tager afsæt i afstand fra vej ift. hastighed på den pågældende vej opgjort ift. grænseværdierne, vil der inden for et område på omkring 75 meter fra Fynsvej være et støjbidrag på mere end 58 dB. Sættes ÅDT til 8.000 enheder vil der inden for en afstand af 90 meter fra Fynsvej være et støjbidrag på mere end 58 dB.

Idet lokalplanområdet ligger i en afstand af omkring 400 meter fra Fynsvej, overholdes støjgrænseværdierne.

Der planlægges desuden for, at området vest for lokalplanområdet på sigt inddrages til nyt boligområde. Realiseringen af planerne forventes at bidrage med omkring 3-400 boliger til området. Den primære vejadgang bliver dog via Fynsvej.

Planområdet ligger desuden i en afstand af ca. 550 meter fra den fynske motorvej, og lokalplanområdet udsættes ikke for vejtrafikstøj over den gældende støjgrænse på 58 dB fra motorvejen.

Skoledistrikt og skolekapacitet

Lokalplanområdet ligger i øjeblikket inden for Danehofskolens skoledistrikt. Byrådet kan ændre skoledistrikterne i overensstemmelse med skolernes kapacitet.

Forsyning

Varmeplan

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Nyborg Kommunes varmeplan. Området forventes dog udlagt med fjernvarme, som ny bebyggelse skal tilsluttes. Der kan suppleres med alternativ opvarmning eksempelvis solvarme efter regler fastsat af Nyborg Kommune.

Spildevandsplan

Spildevand fra ny bebyggelse skal tilledes Nyborg Centrale Renseanlæg.

I forbindelse med opførelse af ny bebyggelse skal området separatkloakeres, og derfor skal spildevand og regnvand separeres før tilslutning til det offentlige spildevandsanlæg. Af ressourcemæssige hensyn er det ønskeligt at nedsive regnvand. Overfladevand skal således håndteres på egen grund via nedsivning, evt. med overløb til regnvandsbassin.

Overfladevand fra veje og fælles parkeringsplads skal afledes til regnvandsbassin med renseforanstaltninger og dernæst til Ladegårdsåen. Miljømyndigheden kan, på nærmere givne vilkår, give tilladelse til nedsivning af regnvand fra tage og overfladevand fra befæstede arealer. Tilladelsen kan altid kun gives, hvis nedsivningen kan ske uden risiko for grundvandet, hvis det er geoteknisk muligt, og hvis det kan ske uden ulemper for naboer.

Der udarbejdes tillæg til spildevandsplanen. Det forventes, at tillægget stiller krav om, at området separatkloakeres, samt fastlægger en maksimal befæstelsesgrad for området. Overstigets befæstelsesgraden skal der etableres forsinkelse før afledning til regnvandssystemet – eksempelvis via faskine, regnvandsbede eller anden LAR-løsning (Lokal Afledning af Regnvand).

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger i et område, der forsynes med vand fra Nyborg Forsyning, Hjulby Bro Vandværk, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra vandværket.

Elforsyning

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages af Vores Elnet A/S.

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.

Nærværende lokalplan understøtter kommunens mål om at udvikle sig i en bæredygtig retning ved at indarbejde områdets begrænsninger og bindinger som rekreative løsninger inden for planområdet, herunder regnvandsbassin til håndtering af overfladevand og fremtidige ekstreme regnhændelser, men også grønne bæltter - og tage, samt et stort delområde, der henligger som naturareal og således sikrer en zone på 150 meter til Ladegårdsåen. Der kan for at understøtte den biologiske funktionalitet i området eventuelt foretages slåning af græsset i naturområdet, 1-2 gange årligt med le, for derigennem at sikre lysåbne arealer til dyrearter, der trives i denne type habitat. Ved endvidere at fjerne den slæde beplantning fra området kan næringsindholdet reduceret og vilkårene for mere nøjsomme arter understøttes. Derudover stiller lokalplanen krav om oprettelse af grundejerforening, der skal medvirke til at udarbejde retningslinjer og bestemmelser for en giftfri drift og vedligeholdelse af friarealerne og andre ubebyggede arealer.

Derudover er lokalplanen med til at fremme sundhed i form af rekreative stier og nem adgang til naturen.

Servitutter

Lokalplanområdet er omfattet af følgende servitutter:

- 11.1880-947596-35: Dok om andel i laug, indskræknings og reservationer mht fiskeriet mv, Vedr. 11M
- 01.1919-947599-35: Dok om vej mv, stien mv, vedr. 12E
- 11.1972-947602-35: Dok om telefonkabler/anlæg mv. vedr. 12E m.fl.

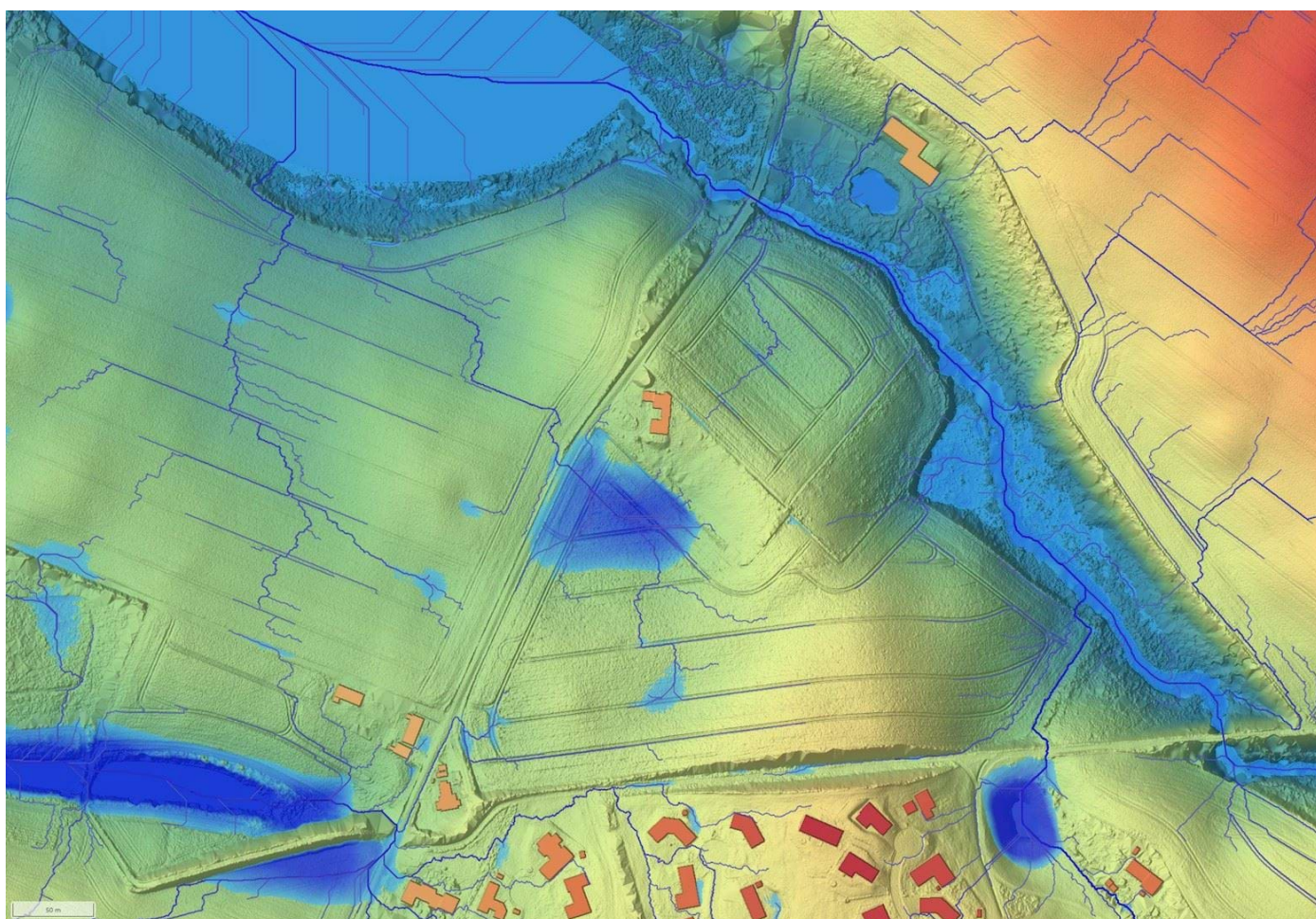
Servituten om *laug, indskræknings og reservationer mht. fiskeriet mv* omhandler blandt andet en ret til optræk og passage på grunden i forbindelse med fiskeri i Hjulby Sø, samt en ret til jagt frem til december 1884. Forholdet er ikke længere aktuelt og lokalplanen derved ikke i strid hermed.

Servituten om *vej mv, stien mv*, omhandler en færdselsret på daværende matr. nr. 11c og 12a over veje og stier, som er erhvervet ved udskiftningen eller på anden måde. Adgangsretten er for "alle vedkommende". Da lokalplanen ikke nedlægger eller ændrer på eksisterende veje og stier, og da der fortsat er adgang til området for alle vedkommende respekteres servituten.

Servituten om *telefonkabler/anlæg mv.* omhandler tilladelse til at have telefonkabler liggende i jorden. Arealerne må dyrkes og der må benyttes normale markredskaber. Ved dybere arbejde i umiddelbar nærhed af kablet skal påtaleberettigede (Post og Telegrafvæsenet) underrettes. Adgangsberettigede skal altid have uhindret adgang.

Klimatilpasning

Del af lokalplanområdet er berørt af blue-spot registrering og er således potentielt udfordret i forhold til skybrudshændelser. Den nordvestlige del af matr.nr. 12e, Vindinge By, Vindinge ligger som en del af en stor lavning, der ved ekstreme regnvandshændelser vil modtage vand og fyldes op, før vandet løber videre mod recipienten Ladegård Å. Lavningens saddelpunkt udgøres af Lindemborgvej, hvor vandet vil skulle løbe over for at komme videre ud af området. Områdets blue spot registrering, lavninger og vandets forløb er illustreret af nedenstående kort.



Lavningens niveau er i kote +9,9 meter, så sokkelkote bør minimum etableres over denne kote for at vandet ikke skader bygningsdele i dette område. I praksis vil det være tilrådeligt at kombinere med terrænregulering for derved at opfylde lavningen.

Realisering af lokalplanforslaget betyder, at området befæstes yderligere i forhold til eksisterende forhold, og at området bebygges, hvorfor der kan forekomme skader på bygningsdele, i tilfælde af skybrud, med mindre der foretages afværgeforanstaltninger. Derudover ligger området inden for område med særlige drikkevandsinteresser samt indvindingsopland.

Derfor stiller lokalplanen krav om afværgeforanstaltninger, herunder at der skal sikres nedsivning af regnvand, hvor jordbundsforholdene tillader dette. Det betyder, at vand fra veje og parkeringsarealer og andre overflader, hvor der er

risiko for udvaskning af miljøfremmede stoffer, skal ledes til regnvandssystemet, og regnvand håndteres med indpasning af regnvandsbassiner for at undgå belastning af kloaksystemet. Derudover stilles der krav om sokkelkote +9,9 meter DVR90 (10 cm over saddelpunkt for lavningen) evt. kombineret med terrænregulering.

Ved skybrudshændelser eller andre regnhændelser, som kan føre til overfladestrømning, må en terrænregulering ikke give anledning til ændring af overfladevands frie afledning, forstået således, at terrænreguleringen eller andre afværgeforanstaltninger ikke fører til, at overfladevandet ledes til nabogrunde.

International naturbeskyttelse

På bilag IV i EF-habitatdirektivet er der listet dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til at sikre streng beskyttelse, således artenes naturlige udbredelse bevares. Dette betyder bl.a., at deres yngle- og rasteområder ikke må ødelægges.

Der er ikke registreret bilag IV-arter indenfor lokalplanområdet. Grundet lokalplanområdets mangeårige anvendelse til intensiv landbrugsdrift vurderes det ikke som værende leve-, raste- eller ynglested for beskyttede arter.

De dele af lokalplanområdet, der med realiseringen af lokalplanen bebygges, befæstes eller anvendes som private haver, fremstår uden naturtyper og habitater, der kan fungere som levesteder for dyr og planter.

Området omkring Ladegård Å er i kommuneplanen udpeget som lavbundsareal, og indeholder ligeledes moseområde - naturtyper, der i princippet kan fungere som levesteder for visse dyr og planter. Langs Ladegård Å, uden for lokalplanområdet, er der registreret forekomst af mosegris og ræv, som ikke er bilag IV-arter.

Den del af lokalplanområdet, der er beliggende inden for åbeskyttelseslinjen, udlægges som fælles friareal og naturareal. Nyborg Kommune vurderer, at realisering af lokalplanforslaget ikke vil påvirke naturinteresserne negativt, idet eksisterende lavbundsareal, mose og åbeskyttelsesområde bevares.

Lokalplanen fastlægger et beplantningsbælte i skellet mod syd, og det eksisterende beplantningsbælte inden for lokalplanområdet bevares således.

Lokalplanen stiller krav om etablering af regnvandsbassiner. Regnvandsbassinerne vil sandsynligvis kunne udgøre levesteder for planter og dyr, herunder frøer, og bidrage til en højere biodiversitet i lokalplanområdet end i dag.

Miljøscreening

SCREENING (FORUNDERSØGELSE) FOR MILJØVURDERING AF LOKALPLAN NR. 329 FOR BOLIGOMRÅDE VED LINDENBORGVEJ.



Teknik og Miljø

Rådhuset
Torvet 1
5800 Nyborg

Tlf. 6333 7000
Fax. 6333 7001
kommune@nyborg.dk
www.nyborg.dk

Formål med screening

I det følgende er der foretaget en screening af Forslag til lokalplan nr. 329 i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)¹. Screeningen danner grundlag for kommunens beslutning om:

- hvorvidt projektet skal miljøvurderes eller ej.

Kort beskrivelse af planforslaget

Lokalplanområdet omfatter matrikel 11m og 12e, Vindinge By, Vindinge nord for Jagtenborgkvarteret, og udlægger et område på omkring 5,3 ha. til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med ca. 30 boliger, samt et større område til rekreative formål, i form af fælles friareal og naturareal til regnvandsbassiner.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer og fastlægger for åben-lav en maksimal bebyggelsesprocent på 30 og med en maksimal bygningshøjde på 7,5 meter op til 2 etager, og for tæt-lav en maksimal bebyggelsesprocent på 40 og med en maksimal bygningshøjde på 7,5 meter op til 2 etager.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om fælles friarealer, parkering, vej- og stier samt klimasikring inden for området. Vejadgang til området skal ske fra Lindenborgvej, der er kommunevej.

Til belysning af de planlagte forhold, er screeningen vedlagt følgende opgavespecifikke bilag:

- Bilag: Fotostandpunkter og visualiseringer

I nedenstående sammenfatning af screeningen angives konklusionen på screeningen. Selve screeningen fremgår af skemaet fra pkt. 11-45.

¹ Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25/06/2020 (lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)).

SAMMENFATNING AF SCREENING

Kort beskrivelse af screeningsresultat
Resultatet af miljøscreeningen er, at Forslag til lokalplan nr. 329 for boliger ved Lindemborgvej ikke skal miljøvurderes. Screeningen viser: - at nybyggeriet ikke giver anledning til væsentlig påvirkning af naboer eller området som helhed gennem negativ visuelle påvirkninger, væsentlig øget trafik eller væsentlig påvirkning af de naturmæssige- og landskabelige udpegningerne i området, - at området vil resultere i øget trafik, men at det eksisterende vejnet vurderes at kunne afvikle trafikken, - at områdets grundvandsressource beskyttes gennem afværgeforanstaltninger i form af regnvandsbassiner med renseforanstaltninger, - at området sikres mod oversvømmelser i forbindelse med ekstreme regnhændelser, - at områdets økologiske funktionalitet og naturmæssige kvaliteter styrkes ved at ændre anvendelse fra intensiv dyrket landbrug til at udlægge området til boliger med et større friareal, der henligges som naturareal med indpasning af regnvandsbassiner. Ingen af de nævnte påvirkninger vurderes at have så væsentlig indvirkning, at der bør udarbejdes miljøvurdering af planen. Hensyntagen og afværgeforanstaltninger af påvirkningerne er indarbejdet i lokalplanforslaget.

OVERORDNET SCREENING

Screening iht. lov om miljøvurdering af planer og programmer		Ja	Nej
1	Planen fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til et projekt, der er opført på bilag 1 eller 2 jf. § 8 stk. 1, nr. 1 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).	x	
2	Planen fastlægger rammerne for anlægstilladelser til projekter, der medfører krav om en vurdering af virkningen på et internationalt naturbeskyttelsesområde under hensyntagen til områdets bevaringsmålsætninger jf. § 8 stk. 1 nr. 2 lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).		x
3	Planen fastlægger rammerne for anlægstilladelser til projekter, der vurderes at få væsentlig indflydelse på miljøet jf. § 8 stk. 1, nr. 3 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).		x

	Skal der som udgangspunkt udarbejdes miljøvurdering af planen/programmet?		x
--	---	--	---

Undtagelser		Ja	Nej
4	Planen/programmet tjener alene et nationalt forsvarsformål eller et civilt beredskabsformål jf. § 3.		x
5	Planen/programmet er en finansiel eller budgetmæssig plan/program jf. § 3.		x
	Er planen undtaget fra bestemmelserne i loven.		x

Screening af planens indvirkning på miljøet jf. bilag 3

Vurderingen af, hvorvidt planen kan få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. lovens § 8 stk. 2, gennemføres på det følgende skema og i henhold til kriterierne for bestemmelse i lovens bilag 3.

Vurderingen sker i forhold til emnerne nævnt i lovens bilag 3:

- Planens generelle karakteristika jf. lovens bilag 3 nr. 1: pkt. 6-10.
- Kendetegn ved miljøpåvirkningen og det område der berøres jf. lovens bilag 3 nr. 2: pkt. 11-45

For hver miljøparameter vurderes planens indvirkning med hensyn til *sandsynlighed, varighed, hyppighed samt evt. kumulativ effekt* med andre forhold. Derudover vurderes indvirkningen ved såvel "etableringsfasen" samt den efterfølgende "drift" af projektet.

PLANENS GENERELLE KARAKTERISTIKA

Kriterier som skal indgå i vurderingen jf. bilag 3 nr. 1.		Begrundelse/beskrivelse	Ikke relevant	Ikke væsentlig påvirkning	Kan have væsentlig påvirkning både positiv og negativ
6	I hvilket omfang planen danner grundlag for projekter og andre aktiviteter med hensyn til beliggenhed, art, størrelse og driftsbetingelser eller ved tildeling af midler.	Lokalplanen muliggør udstykning af nye grunde, som led i udlægningen af nye byvækstarealer vest for Nyborg i overensstemmelse med Planstrategi 2019. Grundene udgør tilsammen et boligområde til åben-lav og tæt-lav bebyggelse, afgrænset til ejendommen matr.nr. 11m og 12e, Vindinge By, Vindinge. Den hidtidige anvendelse af lokalplanområde til landbrugsformål erstattes af anvendelse til boligformål. Lokalplanområdet udgør i alt ca. 5,4 hektar, hvoraf ca. 2 hektar udlægges som rekreativt område i form af fælles friareal og naturområde, der ligger inden for åbeskyttelseslinjen. Den bebyggede del af lokalplanområdet ligger således uden for åbeskyttelseslinjen. Samlet set vurderes planen ikke at have væsentlig påvirkning idet der planlægges for et mindre boligområde, der tillige udlægger et større område til bl.a. naturareal, som i højere grad kan understøtte områdets naturmæssige kvaliteter, end ved den hidtidige anvendelse.		x	

7	I hvilket omfang planen har indflydelse på andre planer, herunder også planer, som indgår i et hierarki.	Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen, der har udpeget hele eller dele af lokalplanområdet som lavbundsareal, økologisk forbindelse, beskyttet naturområde (mose), kystnærhedszonen og større sammenhængende landskaber. Nyborg Kommune vurderer, at planforslaget er i overensstemmelse med retningslinjerne i kommuneplanen for de udpegede områder. Som beskrevet i pkt. 6 åbner plangrundforslaget mulighed for at skabe et attraktivt boligområde, og udlægger et større område som grønt fælles friareal og naturareal for at beskytte og respektere udpegningerne. Planforslagets muliggør ny bebyggelse inden for kystnærhedszonen i overensstemmelse med Planstrategi 2019, hvor det blev besluttet, at Nyborg Kommune vil udlægge nye bæredygtige byvækstarealer vest for Nyborg i tilknytning til Jagtenborgkvarteret for at sikre et fremtidigt udbud af attraktive parcelhusgrunde. Hele Nyborg og omegn er beliggende inden for kystnærhedszonen, og byudvikling i Nyborg kun er mulig inden for kystnærhedszonen. Lokalplanområdet ligger tilbagetrukket fra kystlandskabet bag Nyborg midtby, hvorved kystlandskabet ikke visuelt er påvirket af ny bebyggelse i lokalplanområdet. Der muliggøres med lokalplanforslaget ikke bebyggelse over 7,5 m.		x	
---	---	---	--	---	--

		Endvidere er området i Kommuneplan 2017 udlagt som værdifuld landbrugsjord. Udpegningen udgår i forbindelse med vedtagelse af kommuneplan 2021. Lokalplanområdet udgør en meget lille andel af det samlede udlagte værdifulde landbrugsjord. Planforslaget vurderes også at være i overensstemmelse med retningslinjerne for planlægning for byudvikling generelt og specifikt for området nord for Fynsvej - fra Hjulby i vest til Ladegårdsvej i øst. I forbindelse med vedtagelse af Kommuneplan 2021 vil området desuden være omfattet af kommuneplanramme 1.B.50. Planforslaget er i overensstemmelse med rammebestemmelserne for området.			
8	Planens relevans for integreringen af miljøhensyn, specielt med henblik på at fremme bæredygtig udvikling.	Bæredygtigheden er tænkt ind i planlægningen for området gennem en illustrationsplan, der er tilpasset det eksisterende landskabs fysiske forhold og kvaliteter, herunder terrænforskelle, et "organisk" udtryk og klimasikring i området.		x	
9	Miljøproblemer af relevans for planen.	Der er ingen væsentlige miljøproblemer forbundet med lokalplanen. Vejtilslutning til Lindborgvej sikres med hensyn til udformning og oversigtsforhold. De planlagte boliger er ikke belastet af støj. Området er berørt af område med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsopland, og der fastlægges bestemmelser om regnvandshåndtering i form		x	

		af separatkloakering og regnvandsbassiner med renseforanstaltninger. Lokalplanforslaget stiller krav om at grundejerforeningen medvirker til at udarbejde retningslinjer og bestemmelser for en giftfri drift og vedligeholdelse af friarealerne og andre ubebyggede arealer.			
10	Planens relevans for gennemførelsen af anden miljølovgivning (f.eks. planer i forbindelse med affaldshåndtering, klimatilpasning eller vandbeskyttelse).	Lokalplanområdet ligger indenfor område med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsopland til Nyborg Forsyning, Hjulby Bro Vandværk, samt i et område med dannelse af ung grundvand (25-100 år). Den østlige del af lokalplanområdet ligger indenfor BNBO til en af vandværkets boringer, og den nordlige del er tæt på BNBO til en anden af vandværkets boringer. Ca. 75 % af området ligger i nitratfølsomt indvindingsområde og indsatsområde for nitrat. Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen, da lokalplanen ikke giver mulighed for anvendelse eller funktioner, der vurderes at udgøre en trussel for grundvandet, og planen vurderes derfor ikke at medføre negative ændringer af grundvandsbeskyttelsen og drikkevandsinteresserne. Planen stiller som nævnt under pkt. 9 krav om grundejerforeningsvedtægter for giftfri drift og vedligeholdelse.		x	

Miljøparametre jr. bilag 2 stk. 2		Begrundelse/beskrivelse	Ikke relevant	Ikke væsentlig påvirkning	Kan have væsentlig påvirkning både positiv og negativ
Befolkning, sikkerhed og sundhed					
11	Friluftsliv og rekreative interesser	Lokalplanområdet ligger i landzone og udnyttes i dag, primært til landbrugsdrift. Området ligger inden for et større sammenhængende landskab og i umiddelbar nærhed til Ladegård Å og de naturkvaliteter, der knytter sig hertil. Realiseringen af lokalplanen vurderes at få en positiv indvirkning på friluftslivet og rekreative interesser, idet der etableres stisystem gennem området fra Jagtenborgkvarteret i syd og mod Ladegård Å. Lokalplanen åbner således op for bedre tilgængelighed til de ubebyggede arealer og nye destinationer ved Ladegård Å.		x	
12	Begrænsninger/gener overfor befolkningen	Lokalplanen indebærer ikke begrænsninger eller gener for omgivelserne/befolkningen.	x		

13	Sundhed 13.1 Luftforurening inkl. støv og lugt 13.2 Lysindfald, skyggeeffekter og refleksioner 13.3 Støj 13.4 Vibrationer	Planlægningen omfatter ny støjfølsom anvendelse til boligformål. Planlægningen vurderes ikke at give anledning til væsentlig påvirkning på omgivelserne mht. skygge, lyspåvirkning og miljømæssige påvirkninger af omgivelserne. Etablering af nyt boligområde med ny trafik vil dog resultere i øget luftforurening. Indvirkningen vurderes dog ikke at være væsentlig. Området ligger ca. 400 meter fra Fynsvej og ca. 550 meter fra motorvejen. Området er ikke belastet af trafikstøj fra de to pågældende veje, og grænseværdierne vurderes overholdt. Indvirkningen fra trafikstøj vurderes dermed ikke at være væsentlig. Der er ikke støjende virksomheder i nærheden af planområdet. Nyborg Kommune vurderer på den baggrund, at nye boliger ikke kan blive belastet med støj fra virksomheder, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier. Der kan i anlægsperioden forekomme støj, vibrationer og støvgener for omgivelserne. Idet der er tale om en begrænset periode af midlertidig varighed, vurderes påvirkningen ikke væsentlig.		x	
----	--	--	--	---	--

Miljøparametre jr. bilag 2 stk. 2		Begrundelse/beskrivelse	Ikke relevant	Ikke væsentlig påvirkning	Kan have væsentlig påvirkning både positiv og negativ
14	Tryghedsskabende foranstaltninger og forebyggelse	Lokalplanen fastlægger bestemmelse for belysning af interne veje og stier inden for lokalplanområdet.		x	
15	Svage grupper (herunder ældre og handicappede) 15.1 Service, uddannelse etc. 15.2 Tilgængelighed (Bygningsreglementet og tilgængelighed for alle)	Lokalplanen fastsætter bestemmelser omkring veje, stier og opholdsarealer udformes efter anvisningerne i DS-håndbogen "Udearealer for alle". Boligområdet indrettes tilgængelig for ældre og handicappede, jf. Bygningsreglementets regler.		x	
16	Ulykkesrisiko og tryghed i øvrigt (brand, eksplosion, giftemissioner, mv.). <i>(Risikobekendtgørelsen)</i>	Lokalplanområdet ligger ikke nærmere end 500 meter fra virksomheder omfattet af risikobekendtgørelsen. Lokalplanen udlægger området til boliger, hvilket ikke vurderes at medføre en forøget risiko for ulykker – hverken i anlægsfasen eller efterfølgende.	x		
17	Socioøkonomiske forhold	Planforslaget regulerer ikke socioøkonomiske forhold.	x		
Biologisk mangfoldighed flora og fauna					

18	Naturbeskyttelses interesser	En mindre del af planområdets nordøstlige del ligger inden for et område, der er udpeget som naturbeskyttelsesområde i kommuneplanen. Det vurderes, at lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med retningslinjerne i kommuneplanen for naturbeskyttelsesområder. Plangrundlaget åbner ikke op for muligheden for etablering af bebyggelse eller anlæg inden for udpegningerne, men fastsætter krav om beskyttelse af områdets naturværdier. Planområdets nordøstlige del rummer § 3-beskyttet natur i form af moseområde, der ligger i tilknytning til Ladegård Å. Derudover ligger en del af lokalplanområdet inden for åbeskyttelseslinje på 150 meter. Begge udpegninger ligger uden for de delområder, der med planforslaget, kan bebygges eller befæstes. Det vurderes på den baggrund, at planforslaget ikke vil ændre tilstanden inden for § 3-området eller inden for åbeskyttelseslinjen. Den vestlige del af planområdet er omfattet af skovbyggelinje. Nyborg kommune forventer, at skovbyggelinjen reduceres, jf. pkt. 24. Planforslaget medvirker til at sikre bevaring af de eksisterende naturmæssige værdier. Det vurderes derfor, at der		x	
----	------------------------------	---	--	---	--

Miljøparametre jr. bilag 2 stk. 2		Begrundelse/beskrivelse	Ikke relevant	Ikke væsentlig påvirkning	Kan have væsentlig påvirkning både positiv og negativ
		ikke vil være væsentlig indvirkning.			
19	Internationale naturbeskyttelsesområder.	Planområdet ligger 3,1 km fra nærmeste Natura 2000-område, som indeholder habitatområde H100 og Fuglebeskyttelsesområderne F73 og F98. Natura 2000-området (habitatområde og fuglebeskyttelsesområde) omfatter øen Vresen og havet omkring. Udpegningsgrundlaget for habitatområdet indeholder marine naturtyper og arter, samt naturtyper tilknyttet kysterne. Hverken øen eller havet omkring indgår i planområdet, og det nye plangrundlag vil ikke påvirke udpegningsgrundlaget. På baggrund af planforslagets afgrænsning og formål vurderes det, at planforslaget ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af udpegningsgrundlaget af Natura-2000 området. Samtidig vurderes det, at aktiviteter i området ikke er af et omfang, hvor det kan medføre en væsentlig forstyrrelse/påvirkning af udpegningsgrundlaget.		x	

20	Sjældne, udryddelsestruede (rødlistede) plante-, dyrearter eller naturtyper.	Der er ikke tidligere registreret bilag IV-arter inden for lokalplanområdet. Der er foretaget opslag på Naturdata.dk og Arter.dk d. 08.12.2021. Lokalplanområdet anvendes i dag som mark i omdrift, og der har tidligere været dyrket korn og raps på marken. Grundet lokalplanområdets mangeårige anvendelse til intensiv landbrugsdrift vurderes det ikke som værende leve-, raste- eller ynglested for beskyttede arter. De dele af lokalplanområdet, der med realiseringen af lokalplanen bebygges, befæstes eller anvendes som private haver, fremstår uden naturtyper og habitater, der kan fungere som levesteder for dyr og planter. Området omkring Ladegård Å er i kommuneplanen udpeget som lavbundsareal, og indeholder ligeledes moseområde - naturtyper, der i princippet kan fungere som levesteder for visse dyr og planter. Længs Ladegård Å, uden for lokalplanområdet, er der registreret forekomst af mosegris og ræv, som ikke er bilag IV-arter. Den del af lokalplanområdet, der er beliggende inden for åbesskyttelseslinjen, udlægges som fælles friareal og naturareal. Nyborg Kommune vurderer, at realisering af lokalplanforslaget ikke vil påvirke naturinteresserne negativt,		x	
----	--	---	--	---	--

		idet eksisterende lavbundsareal, mose og åbeskyttelsesområde bevares. Lokalplanen fastlægger et beplantningsbælte i skellet mod syd, og det eksisterende beplantningsbælte inden for lokalplanområdet bevares således. Lokalplanen stiller krav om etablering af regnvandsbassiner. Regnvandsbassinerne vil sandsynligvis kunne udgøre levesteder for planter og dyr, herunder frøer, og bidrage til en højere biodiversitet i lokalplanområdet end i dag. Skiftet i anvendelsen fra landbrug til boligformål vil betyde, at der ikke gødes eller sprøjtes, og der vil i langt mindre omfang end i dag blive udvasket næringsstoffer og evt. sprøjtemidler fra lokalplanområdet til Ladegård Å. Lokalplanen stiller krav om oprettelse af grundejerforening, der skal medvirke til at udarbejde retningslinjer og bestemmelser for en giftfri drift og vedligeholdelse af friarealerne og andre ubebyggede arealer. Regnvandsbassinerne vil håndtere hverdagsregn fra vej- og fælles parkeringsarealer. I situationer med ekstremnedbør, vil der ske overløb til Ladegård Å. Omfanget af vand, der vil kunne ledes fra lokalplanområdet til Ladegård Å, vil afhænge af udledningstilladelsen.			
--	--	--	--	--	--

Miljøparametre jr. bilag 2 stk. 2		Begrundelse/beskrivelse	Ikke relevant	Ikke væsentlig påvirkning	Kan have væsentlig påvirkning både positiv og negativ
		Etableringen af en rørledning eller anden vandaflledning fra regnvandsbassin til Ladegård Å vil indebære gravearbejde, herunder ved åbrinken, hvilket forudsætter tilladelse efter vandløbsloven og dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 3. Det nærmere omfang af gravearbejde og tilrettelæggelse heraf vil ske således, at dyr og planter påvirkes i mindst muligt omfang og således af evt. bilag IV-arter uden for lokalplanområdet ikke påvirkes. Dette indebærer, at gravearbejdet gennemføres i vinterhalvåret og at tracéet for en evt. rørledning eller lignende føres udenom større træer. Det vurderes samlet set, at realisering af lokalplanforslag ikke vil påvirke bilag IV-arter eller disses yngle og rastepladser, og at realisering af lokalplanforslag på sigt giver mulighed for mere biodiversitet.			

Miljøparametre jr. bilag 2 stk. 2		Begrundelse/beskrivelse	Ikke relevant	Ikke væsentlig påvirkning	Kan have væsentlig påvirkning både positiv og negativ
21	Spredningskorridorer herunder økologiske forbindelser.	En mindre del af matr.nr. 12e, Vindinge By, Vindinge er i kommuneplanen udpeget som økologisk forbindelse. De udpegede økologiske forbindelser skal så vidt muligt friholdes for byggeri og anlæg. Det vurderes, at planlægningen for boligområdet med krav om friarealer med indpasning af regnvandsbassiner og et generelt grønt præg i form af bevaring og beplantning af træer og buske kan få en positiv indvirkning på den økologiske funktionalitet i området. De eksisterende træer inden for og i kanten af området kan i mindre omfang udgøre lokale støttepunkter for dyrs færdsel. Dette sammenholdt med områdets hidtidige udnyttelse til intensivt landbrug vurderes ikke at have væsentlig negativ påvirkning økologiske forbindelser, men kan i nogen grad understøtte en økologisk funktion i området.		x	
22	Særlige karakteristiske naturtræk eller -kvaliteter	Se under "Landskab"		x	
Landskab – by og land					

23	Visuel påvirkning	Der er i forbindelse med planarbejdet udarbejdet fire visualiseringer med volumenstudier af den nye bebyggelse i landskabet. Den visuelle påvirkning beskrives som ændringen mellem før-situationen uden realisering af lokalplanen og efter-situationen med realisering af lokalplanen. Dette illustreret ved visualiseringer fra de fire fotostandpunkter, hvorfra det er vurderet, at det vil være hensigtsmæssigt at vide vurdere på den mulige visuelle påvirkning, samt herunder den planlagte bebyggelses indvirkning på landskabet. Fotostandpunkter, fotos og visualiseringer fremgår af bilaget til denne miljøscreening. Forskellene er beskrevet ud fra kriterier som synlighed, skala, sammenhæng med eksisterende anlæg og beliggenhed i forhold til det omgivende landskab. Planområdet er beliggende i et område med bundmoræneflader, dødisformationer og åen, Ladegård Å beliggende i en erosionsdal. Hele planområdet fremstår med marker i omdrift, levende hegn mod planens sydlige afgrænsning, samt skovliggende beplantning langs planområdet nordøstlige afgrænsning, hvor åen Ladegård Å løber. Den del af planområdet, hvor der gives mulighed for bebyggelse, fremstår varie-		x	
----	-------------------	---	--	---	--

		rende i terrænet. Den syd-vestlige del fremstår som et småbakket plateau, varierende fra 15 moh til 8.5 moh. Den nordøstlige del fremstår som en markant skråning ned mod Ladegård Å. Det fremgår af planens bestemmelser, at området som skråner ned mod åen friholdes for bebyggelse. Derfor vil den nuværende horisontale grænse, fra alle fotostandpunkterne, bestående af nuværende dyrkede marker og krat med træer og buske erstattes af bebyggelse, der ligger højt i landskabet. Bebyggelsen vil derfor i nogen grad dominere landskabet negativt, men også understøtte erosionsdalens højeste punkter og friholde landskabets lavest beliggende dele. Dette gør sig særligt tydeligt ved fotopunkt 4, der viser bebyggelsen lidt på afstand. Bebyggelsen vurderes ikke at mindske fornemmelsen for landskabets karaktertræk i form af erosionsdalen og dødisformationerne dalsider med mindre lukkede landskabsrum af krat, småbevoksninger og skovområder idet eksisterende bevoksning bevares og terrænregulering kun i mindre grad tillades. Visualiseringerne viser ligeledes, at påvirkningen af landskabet er begrænset til de nære omgivelser og primært ved orientering mod lokalplanområdet og områdets højeste			
--	--	--	--	--	--

		del. Særligt ved fotopunkt 1, 2 og 4 vil der ved orientering mod øvrige retninger fortsat være mulighed for at opleve de landskabelige kvaliteter, herunder lavbundsarealerne, som ligger lavest i erosionsdalen, ved foden af bygningerne og langs strækningen mod Ladegård Å. Ved fotopunkt 3 skyder bebyggelsen frem i landskabet, men i praksis vil bebyggelsen opleves som en naturlig forlængelse af den eksisterende by ved Jagtenborgkvarteret i syd, hvorfor bebyggelsen vurderes at indpasse sig i eksisterende bebyggelse. Den fremtidige anvendelse af området til boligformål vurderes ikke at forringe kommunens udpegning af området, som større sammenhængende landskab. Plangrundlaget vurderes at udvise hensyn til bevaring af landskabsværdierne ved bl.a. at friholde lavningerne i området for bebyggelse og derved bidrage til at fastholde landskabets småbakkede terræn. Det vurderes endvidere, at den nye bebyggelses arkitektur og visuelle udformning, igennem planforslagets bestemmelser, tilpasses områdets skala og udtryk i form af maksimalt 2 etager for åbenlav og tæt-lav med materialer og farver til facader, der understøtter et landskabeligt udtryk.			
--	--	---	--	--	--

24	Bygge- og beskyttelseslinjer	Planområdet ligger indenfor åbeskyttelseslinjen omkring Ladegård Å, og indenfor skovbyggelinjen omkring et mindre fredskovsareal beliggende vest for planområdet. Med planlægningen forudsættes skovbyggelinjen reduceret inden for lokalplanområdet, så der kan skabes en god visuel og funktionel relation mellem bebyggelsen og skovarealet vest for lokalplanområdet, men uden at skovens funktion som landskabselement reduceres væsentligt. Reduceringen kræver Miljøstyrelsens tilladelse. Indvirkningen på skovbyggelinjen vurderes ikke at være væsentlig, da realiseringen af lokalplanen ikke vil hindre indblik til skoven, og skovens værdi og kvaliteter bevares og respekteres. Lokalplanen stiller desuden krav om, at boligområdet indpasses i landskabet og fremstår grønt og i samspil med de omkringliggende naturmæssige værdier. Af den i Forslag til Nyborg Kommuneplan 2021 angivne ramme for området fremgår det at: <i>"Arealer der er omfattet af åbeskyttelseslinjen fra Ladegårdsåen må ikke bebygges, men må anvendes som fælles friarealer og dele af private haver med beplantning, der er forenelig med naturbeskyttelseslovens beskyttelse af arealet."</i>		x	
----	------------------------------	--	--	---	--

Miljøparametre jr. bilag 2 stk. 2		Begrundelse/beskrivelse	Ikke relevant	Ikke væsentlig påvirkning	Kan have væsentlig påvirkning både positiv og negativ
		Der gives med lokalplanen mulighed for at bygge med en højde på maksimalt 7,5 m og 2 etager ud mod det beskyttede areal. De 7,5 meter vil komme til at fremstå tydeligt, set fra åen, da bebyggelsen højere i terrænet. Lokalplanen for boligområdet syd for planområdet (Jagtenborgkvarteret), giver mulighed for bebyggelse op til 8 meter. Bebyggelse indenfor planområdet vil dog komme til at ligge lavere i terrænet end den bagvedliggende, og forskellen vil dermed ikke være væsentlig. Da bebyggelsen indenfor planområdet placeres udenfor åbeskyttelseslinjen vurderes påvirkningen at være ikke væsentlig.			

Miljøparametre jr. bilag 2 stk. 2		Begrundelse/beskrivelse	Ikke relevant	Ikke væsentlig påvirkning	Kan have væsentlig påvirkning både positiv og negativ
25	Kystnærhedszone	Planområdet ligger indenfor kystnærhedszonen ca. 3,1 km fra den østvendte kyst og ca. 2,1 km fra den sydøstlige kyst. Det vurderes, at realiseringen af lokalplanen ikke vil få væsentlig påvirkning af oplevelsen af kysten eller den fysiske adgang til kysten. Dette begrundes med, at hele Nyborg og omegn er beliggende inden for kystnærhedszonen, og byudvikling i Nyborg kun er mulig inden for kystnærhedszonen. Lokalplanområdet ligger dog tilbagetrukket fra kystlandskabet bag Nyborg midtby, hvorved kystlandskabet ikke visuelt er påvirket af lokalplanområdet. Lokalplanområdet er mod nord, vest og øst afgrænset af det åbne land, og mod syd afgrænses området af eksisterende boligområde. Kommuneplanens rammedel muliggør desuden byggeri op til 7,5 meter, og derved skiller lokalplanområdet sig ikke ud i forhold til byens horisontale grænse.		x	

Miljøparametre jr. bilag 2 stk. 2		Begrundelse/beskrivelse	Ikke relevant	Ikke væsentlig påvirkning	Kan have væsentlig påvirkning både positiv og negativ
26	Landskabsfredninger	Der er ingen landskabsfredninger indenfor, eller i umiddelbar nærhed til planområdet.	x		
27	Landskabstræk	Forslag til Kommuneplan 2021 for Nyborg Kommune udlægger et rammeområde ved Lindemborgvej, der muliggør lokalplanlægning for åben-lav boligbebyggelse i et nyt område, som har et areal på ca. 5,3 ha. Området et skånende terræn, som strækker sig ned mod Ladegård Å og Hjulby Sø, og strækker sig fra 15 moh. og ned til 7,5 moh. tættest ved åen. Med den nye en boligbebyggelse i lokalplanområdet fortsættes den eksisterende bebyggelse, Paradishuse i Jagtenborgkvarteret, syd for lokalplanområdet.		x	

Miljøparametre jr. bilag 2 stk. 2		Begrundelse/beskrivelse	Ikke relevant	Ikke væsentlig påvirkning	Kan have væsentlig påvirkning både positiv og negativ
28	Visuel påvirkning, herunder udsigts-/indsigtsforhold mv.	Lokalplanforslaget muliggør boligbebyggelse i op til to etager og i en højde af op til 7,5 meter. I Jagtenborgkvarteret syd for lokalplanområdet er der mulighed for boligbebyggelse op til 8 meter. Lokalplanforslaget muliggør således boligbebyggelse med en etageantal og en højde svarende til, hvad der er mulighed for i det tilstødende boligområde. De nærmeste boliger i Jagtenborgkvarteret vil være visuelt afskærmet af de nye boliger i lokalplanområdet af det eksisterende beplantningsbælte, som lokalplanforslaget, sikrer idet der er krav om et belantningsbælte med en bredde på 3 meter langs det sydlige skel på nær ved det beskyttede dige. De eksisterende boliger hhv. nord og syd for lokalplanområdet er afskærmede af eksisterende beplantning på egne matrikler. Det vurderes, at realisering af lokalplanforslaget ikke vil få væsentlig påvirkning på udsigts- eller indsigtsforhold. Den visuelle påvirkning i øvrigt er vurderet under bl.a. pkt. 23.		x	

Miljøparametre jr. bilag 2 stk. 2		Begrundelse/beskrivelse	Ikke relevant	Ikke væsentlig påvirkning	Kan have væsentlig påvirkning både positiv og negativ
Kulturarv					
29	Kirkebeskyttelseslinjer og kirkeomgivelsesfredninger.	Der er hverken kirkebyggelinjer, fredninger eller kirkeomgivelser indenfor planområdet	x		
30	Arkæologisk arv, herunder beskyttelseslinjer omkring fortidsminder mv.	Planområdet rummer ikke fredet fortidsminder og ligger heller ikke inden for beskyttelseslinjer omkring fortidsminder. Planområdet ligger ikke inden for kulturarvsarealer.	x		
31	Arkitektonisk arv, herunder fredede og bevaringsværdige bygninger.	Der er ikke fredet eller bevaringsværdige bygninger indenfor planområdet.	x		
32	Beskyttede sten- og jorddiger mv.	Der ligger et enkelt beskyttet dige i den sydvestligste del af lokalplanområdet. Lokalplanen respekterer diget, som ligger i skelgrænsen mod de sydlige grunde. Diget bliver ikke berørt og vil med planen ligge inden for friareal uden mulighed for bebyggelse. På den baggrund vurderes der ikke at være en væsentlig påvirkning.		x	
Trafik og transport					

Miljøparametre jr. bilag 2 stk. 2		Begrundelse/beskrivelse	Ikke relevant	Ikke væsentlig påvirkning	Kan have væsentlig påvirkning både positiv og negativ
33	Trafiksikkerhed og -tryghed	Der anlægges en fem meter bred grøn kant i form af græs ud mod Lindemborgvej for at sikre trafikalt udsyn ifm. ind- og udkørsel til Lindemborgvej. Boligvejen i lokalplanområdet udformes med et to meter bredt fortov, og der etableres interne stisystemer, der tilsluttes stiforbindelser nord og syd for lokalplanområdet.		x	

Miljøparametre jr. bilag 2 stk. 2		Begrundelse/beskrivelse	Ikke relevant	Ikke væsentlig påvirkning	Kan have væsentlig påvirkning både positiv og negativ
34	Trafikafvikling og kapacitet	Lokalplanlægningen for det nye boligområde med i alt ca. 30 nye boliger vil betyde, at der dagligt skal afvikles mere trafik i området. Lokalplanforslaget fastlægger den principielle placering af lokalplanområdets vejtilslutning til Lindenborgvej, der er en kommunevej med direkte forbindelse til Odensevej i nord og Fynsvej i syd og med videre forbindelse til motorvejen. Der er buslinjer på Fynsvej, ca. 500 meter fra lokalplanområdet. Samlet set vurderes planlægningen kun i mindre omfang at give øget trafik med vejadgang fra Lindenborgvej. Realisering af planforslaget vurderes ikke at ville medføre trafikafviklingsproblemer. Lokalplanforslaget fastsætter normer for bilparkering og sikrer et tilstrækkeligt antal parkeringspladser.		x	

35	Trafikstøj	Planlægningen i området omfatter ny støjfølsom anvendelse til boligformål. Trafikken på de tilstødende områder vurderes at være lav og afstanden til nærmest beliggende trafikerede veje er lang. På den baggrund vurderes det, at der ikke vil være overskridelse af grænseværdier for vejtrafikstøj i området. En overslagsberegning viser, at der inden for et område på 75 meter fra Fynsvej vil være et støjbidrag på mere end 58 dB. Idet lokalplanområdet ligger i en afstand af omkring 400 meter fra Fynsvej, overholdes støjgrænseværdierne. Planområdet ligger desuden i en afstand af ca. 550 meter fra Fynske Motorvej, og udsættes derfor ikke for vejtrafikstøj fra motorvejen over den gældende støjgrænse på 58 dB. Indvirkningen fra trafikstøj vurderes dermed ikke at være væsentlig. Endvidere vurderes de omkringliggende boliger og åbne landskab ikke at give anledning til væsentlig påvirkning af støj. På sigt bliver området vest for lokalplanområdet inddraget til nyt boligområde for potentielt 3-400 boliger. Den primære indkørsel til området bliver dog via Fynsvej.		x	
Jordbund og grundvand					
36	Sårbarhed og mulig forurening af grundvandet i området	Lokalplanområdet ligger indenfor område med særlige		x	

		drikkevandsinteresser og indvindingsopland til Nyborg Forsyning; Hjulby Bro Vandværk, samt i et område med dannelse af ungt grundvand (25-100 år). Den østlige del af lokalplanområdet ligger indenfor BNBO til en af vandværkets borer, og den nordlige del er tæt på BNBO til en anden af vandværkets borer. Ca. 75 % af området ligger i nitratfølsomt indvindingsområde og indsatsområde for nitrat. Nyborg kommune skal friholde OSD for virksomhedstyper og anlæg, som kan medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Planlægningen af området åbner mulighed for boliger, som ikke er en for grundvandstruende anvendelse. Med planlægningen fastsættes der krav om at sikre, at der ikke nedsiver vand med miljøfremmede stoffer i. Det betyder, at overfladevand fra veje og fælles parkeringsarealer og andre overflader, hvor der er risiko for udvaskning af miljøfremmede stoffer, ledes til regnvandssystemet, og regnvand håndteres med indpasning af regnvandsbassiner med renseforanstaltninger for at undgå belastning af kloaksystemet. Lokalplanforslaget stiller desuden krav om etablering af en grundejerforening, der skal medvirke til at formulere retningslinjer og bestemmelser, der sikrer giffri drift			
--	--	--	--	--	--

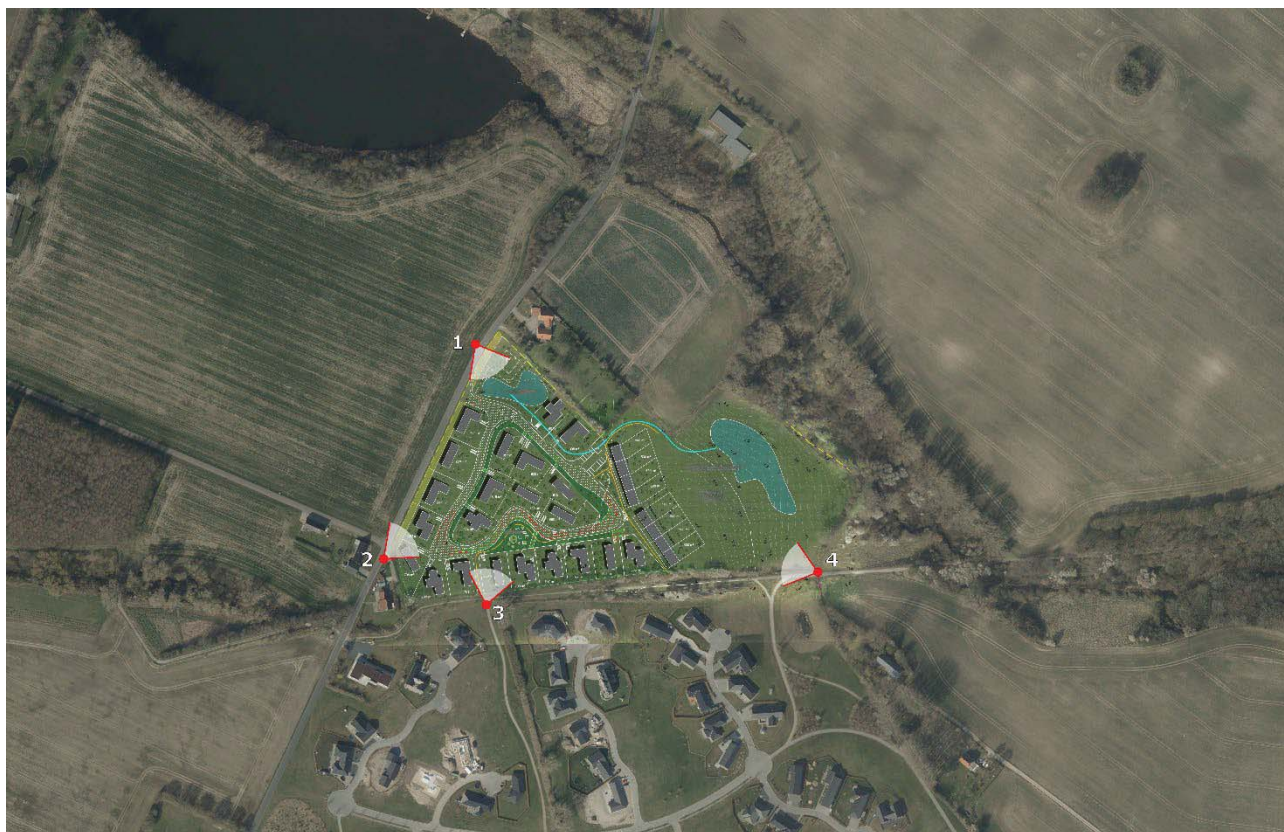
Miljøparametre jr. bilag 2 stk. 2		Begrundelse/beskrivelse	Ikke relevant	Ikke væsentlig påvirkning	Kan have væsentlig påvirkning både positiv og negativ
		og vedligeholdelse af fælles friarealer. Samlet set vurderes påvirkningen ikke at være væsentlig.			
37	Risiko for forurening af jord	Ikke relevant.	x		
38	Eksisterende kortlægning af jordforurening i området (vidensniveau 1 og 2) samt risiko jr. egne observationer på stedet	Der er ikke registreret jordforurening i området.	x		
39	Flytning og deponering af jord	Skal ske efter gældende regler.		x	
Overfladevand					

Miljøparametre jr. bilag 2 stk. 2		Begrundelse/beskrivelse	Ikke relevant	Ikke væsentlig påvirkning	Kan have væsentlig påvirkning både positiv og negativ
40	Overfladevand herunder påvirkning af søer, vandløb, vådområder og havet.	Lokalplanområdet består bl.a. af et større lavbundsareal, der grænser op til Ladegård Å, beliggende nord-øst for planområdet. Dele af lokalplanområdet er derfor berørt af blue-spot registrering og er således potentielt udfordret i forhold til skybrudshændelser. Den nordvestlige del af matr.nr. 12e, Vindinge By, Vindinge ligger som en del af en stor lavning, der ved ekstreme regnvandshændelser vil modtage vand og fyldes op, før vandet løber videre mod recipienten Ladegård Å. Lavningens saddelpunkt udgøres af Lindenbergvej, hvor vandet vil skulle løbe over for at komme videre ud af området. Ved skybrudshændelser eller andre regnhændelser, som kan føre til overfladestrømning, må en terrænregulering ikke give anledning til ændring af overfladevands frie afledning, forstået således, at terrænreguleringen eller andre afværgeforanstaltninger ikke fører til, at overfladevandet ledes til nabogrunde.		x	

Miljøparametre jr. bilag 2 stk. 2		Begrundelse/beskrivelse	Ikke relevant	Ikke væsentlig påvirkning	Kan have væsentlig påvirkning både positiv og negativ
41	Udledning af spildevand	Området skal separatkloakeres efter gældende spildevandsplan. Derudover stiller lokalplanen krav om afværgenforanstaltninger, idet lokalplanområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser. Afværgenforanstaltningerne skal bidrage til, at vand fra veje og parkeringsarealer og andre overflader, hvor der er risiko for udvaskning af miljøfremmede stoffer, skal ledes til regnvandssystemet, og regnvand håndteres med indpasning af regnvandsbassiner med renseforanstaltninger for at undgå belastning af kloaksystemet.		x	
Klimatiske faktorer					
42	Luftforurening	Ikke relevant.	x		
43	Indvirkning på af CO ₂ -balancen	Ikke relevant.	x		
Ressourcer og affald					
44	Arealforbrug	Arealet er i Forslag til Kommuneplan 2021 allerede udlagt til boligformål, og der indruges ikke yderligere arealer til byudvikling med planforslagene. Med lokalplanen overføres arealet til byzone.		x	

Miljøparametre jr. bilag 2 stk. 2		Begrundelse/beskrivelse	Ikke relevant	Ikke væsentlig påvirkning	Kan have væsentlig påvirkning både positiv og negativ
45	Forbrug	I anlægsfasen vil være en påvirkning, idet planforslaget muliggør byudvikling på bar mark, hvilket medfører et behov for nye byggematerialer og forbrug af råstoffer til følge. Forbruget af produkter, materialer og råstoffer vil ikke være væsentligt højere end for tilsvarende byggerier. Det vurderes derfor, at realisering af planerne ikke vil få væsentlig indvirkning på forbruget af produkter, materialer og råstoffer.		x	
46	Bæredygtighed	Lokalplanforslaget muliggør nye boliger, der opføres efter gældende bygningsreglement med høje energistandarder. Realiseringen af planforslaget bidrager til udlæggelse af nye bæredygtige byvækstarealer i Nyborg, som både sikrer et fremtidigt udbud af parcelhusgrunde, der samtidig honorerer og beskytter de omkringliggende landskabelige- og naturmæssige kvaliteter. Med planen sikres og beskyttes områdets drikkevandsressource i kraft af afværgeforanstaltninger, og der udlægges store friarealer med god adgang til naturen. Området ligger med god dækning for forskellige trafikarter i kraft af vejforbindelse cykelstier og kollektiv busbetjening.		x	

Fotostandpunkter



Fotostandpunkt 1: før



Fotostandpunkt 1: efter



Fotostandpunkt 2: før



Fotostandpunkt 2: efter



Fotostandpunkt 3: før



Fotostandpunkt 3: efter



Fotostandpunkt 4: før



Fotostandpunkt 4: efter

