



Udkast til offentlig høring i perioden 30 august til 27. september 2023



Tillæg 10 - Blandet bolig og erhverv i Ellested

Baggrund og formål

Teknik- og Miljøudvalget i Nyborg kommune har den 17. maj 2021 godkendt dispensation til at etablere et krisecenter på adressen Ellestedvej 5. Dispensationen er kun midlertidig gældende i 3 år, da projektet er i strid med eksisterende lokalplan nr. RE.22.04.01. Derfor er der udarbejdet nærværende kommuneplanstillæg for fremadrettet at kunne fastholde muligheden for beboelse i området.

kommuneplanramme 20.T.1 afløses for den del af området som er omfattet af nærværende tillæg. Nærværende tillæg udlægger området henholdsvis til offentlige formål (Ellestedvej 5) samt til blandet bolig og erhverv (Ellestedvej 3A).

Foroffentlighed

Nyborg Kommune har vurderet, at der er tale om en mindre ændring i kommuneplanens rammedel, hvorfor foroffentlighed er udeladt, jf. planlovens § 23c (lovbek. nr. 1157 af 01/07/2020).

Kommuneplantillæggets indhold

Planen udlægger et område henholdsvis til offentlige formål, og et område til blandet bolig- og erhverv i form af åben-lav boligbebyggelse, der kan ligeledes etableres erhverv i form af kontor- og serviceerhverv, samt en blanding af bolig og erhverv.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Mål og hovedstruktur

Kommuneplan 2021 fastlægger en række mål, der er styrende for kommunens planlægning for nye boliger og landsbyer. Mål af relevans for planlægningen vurderes at være følgende, der fremgår af "Øvrige landsbyer og landdistrikter" og endvidere de generelle rammebestemmelser.

Generelle rammebestemmelser og retningslinjer

Kommuneplan 2021 fastlægger en række generelle rammebestemmelser, der er styrende for kommunens planlægning.

- At der skal etableres parkering i overensstemmelse med kommunens parkeringsnorm. Der henvises til de generelle bestemmelser for parkering.
- At boligerne og de udendørs opholdsarealer ikke må være belastet af støj, lugt-, støv- og anden luftforurening fra trafik, virksomheder, tekniske anlæg mv. over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Der henvises til de generelle bestemmelser for støj, samt redegørelse for planlægning for produktionsvirksomheder.
- At tage ikke må beklædes med reflekterende materialer med en glansværdi over 10.

- Ny bebyggelse, ændringer i eksisterende bebyggelse og ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse i de mindre landsbyer og landdistrikterne, herunder udpegning af huludfyldninger, skal ske under hensyntagen til naturmæssige-, miljømæssige-, kulturhistoriske-, landskabelige- og rekreative forhold samt grundvandsbeskyttelsen, og tilpasses den eksisterende, stedlige byggetradition med hensyn til skala, arkitektur og placering.

Landskaber

Planområdet er omfattet af udpegningen til større sammenhængende landskabsområder. De større sammenhængende landskabsområder omfatter noget større områder med betydelige landskabelige værdier, herunder også de mest velbevarede hovedgårdslandskaber. De er sårbare overfor etablering af større bebyggelse og større tekniske anlæg og bør derfor friholdes for sådanne anlæg, med mindre hensynet til bevaring af landskabsværdierne kan løses på tilfredsstillende vis. Det vurderes dog ikke at lokalplanen vil medføre en negativ påvirkning heraf, da området allerede i dag er fuldt udbygget, og der alene er tale om en ændret anvendelse af eksisterende bygningsmasse i området.

Bilag IV arter

Alle danske arter af flagermus er omfattet af habitatdirektivets bilag IV og beskyttelsen af flagermus er dermed en prioritet på internationalt plan. Ved fældning af træer skal det vurderes, hvilken funktion træerne har for opretholdelse af flagermus bestande i området, om træerne fungerer som ynglelokalitet eller ledelinje for flagermusenes bevægelse gennem landskabet.

I området er der sandsynlighed for, at der kan forekomme flagermus.

Det vurderes, at planens gennemførelse ikke vil påvirke områdets økologiske funktion for flagermus.

Træer med hulheder, spættehuller, sprækker og løs bark skal undersøges for forekomst af flagermus inden fældning.

Undersøgelsen skal foregå i sommerperioden fra 1. juni - 1. august, mens flagermusene yngler. Der kan blive stillet krav om kompenserende foranstaltninger på baggrund af undersøgelsen.

Hvis træerne kan fældes, skal det ske i perioden 1. september til 31. oktober, jf. § 6, stk. 4 i bekendtgørelse nr. 867 af 27/06/2016 (Artsfredningsbekendtgørelsen). I denne periode er flagermusene endnu ikke gået i vinterdvale, og det kan dermed undgås at skade overvintrende flagermus.

Hvis træerne har betydning for opretholdelse af flagermusbestande i området - herunder at de fungerer som levested eller ledelinje for flagermus – kan det betyde, at planen skal revideres. Det er muligt at ansøge Naturstyrelsen om dispensation, men administrationspraksis er restriktiv.

produktionsvirksomheder

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

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Områder med særlige

drikkevandsinteresser skal friholdes for virksomhedstyper eller anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Miljøvurdering af planen

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27/10/2021) skal planer, der tilvejebringes inden for fysisk planlægning, miljøvurderes. Såfremt planen kun omfatter et mindre område på lokalt plan skal planen imidlertid screenes, for at afgøre, hvorvidt planen kan forventes at medføre væsentlige miljømæssige påvirkninger. Hvis planen ikke forventes at medføre væsentlige miljømæssige påvirkninger skal planen ikke miljøvurderes.

Det er i screeningen vurderet, at planerne ikke vurderes at kunne medføre væsentlige påvirkning af området, grundet sin meget lokale karakter, og at planens primære formål er at skifte anvendelse på eksisterende bebyggelse, således at bebyggelsen fremadrettet kan anvendes både til blandet bolig og erhverv. Eksisterende forhold forventes derfor med planen at være uændret.

Efter en vurdering efter § 8 stk. 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27/10/2021) er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af tillæg nr. 10 efter § 8 stk. 1. Afgørelsen, der er truffet efter § 10 i loven, er annonceret og offentlig bekendtgjort den 30. august 2023.

Der kan indgives klage over at der ikke er gennemført en miljøvurdering. Du kan se klagevejledningen ovenfor.

Klager over miljøvurdering:

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27/10/2021) § 48 stk. 2 kan indholdet af miljøvurderingen påklages efter de regler, der er fastsat i den lovgivning, som planen eller programmet udarbejdes i henhold til. I dette tilfælde planloven. Du kan se klagevejledningen ovenfor.

Klagevejledning

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af lov om planlægning, kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages Planklagenævnet. Eventuel klage over retlige spørgsmål skal indgives ved brug af Klageportalen via borger.dk eller virk.dk. Klagen skal være indgivet inden 4 uger efter modtagelse af afgørelsen. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter modtagelsen af afgørelsen. Vejledning til Klageportal og gebyrordning findes på www.naevneneshus.dk. Gebyret er p.t. 900 kr. for private og 1.800 kr. for virksomheder. Gebyret tilbagebetales hvis klagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage, eller hvis klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse, eller fordi klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence. Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden for 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen fra Planklagenævnet.

Retsvirkninger

Kommuneplanen er ikke direkte bindende for ejere og brugere af ejendomme. Byrådet kan dog efter planlovens § 12 udstede forbud mod udstykning og bebyggelse i strid med rækkefølgebestemmelserne (stk. 2) og forbud mod

bebyggelse eller ændret anvendelse i strid med rammebestemmelserne (stk. 3).

Kommuneplantillæggets retsvirkninger træder i kraft ved byrådets endelige vedtagelse. Forbudskompetencen efter § 12 træder dog først i kraft ved kommuneplantillæggets offentlige bekendtgørelse.

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

20.BL.2 - Ellested, Ellestedvej

20.T.1 - Ellested, køreteknisk anlæg

20.O.2 - Ellested, krisecenter

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

20.T.1 - Ellested, køreteknisk anlæg

Nye rammer

De efterfølgende rammer bliver udlagt i tillægget.

20.BL.2 - Ellested, Ellestedvej

11247031



Bestemmelser

Plannavn	Ellested, Ellestedvej
Plannummer	20.BL.2
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	43% beregnet ud fra den enkelte grund
Max. bygningshøjde	11
Max. miljøklasse	2
Min. miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Minimums udstykningsstørrelse	700
Specifik anvendelse	Boligområde, Kontor- og serviceerhverv
Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer	
Status	Forslag

20.T.1 - Ellested, køretekknisk anlæg

11247048



Bestemmelser

Plannavn	Ellested, køretekknisk anlæg
Plannummer	20.T.1
Anvendelse generelt	Tekniske anlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Køretekknisk anlæg
Bebyggelsens omfang	Evt. ny bebyggelse skal opføres ved Ellestedvej.
Opholdsarealer	Området omkring søen skal bevares som grønt område og må ikke inddrages i anlægget.
Specifik anvendelse	Trafikanlæg
Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer	
Status	Forslag

20.O.2 - Ellested, krisecenter

11265882



Bestemmelser

Plannavn	Ellested, krisecenter
Plannummer	20.O.2
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde	11
Udstykningsforbud	Der må ikke udstykkes nye ejendomme inden for rammeområdet
Specifik anvendelse	Døgninstitutioner, Offentlig administration, Publikumsorienterede serviceerhverv, Område til offentlige formål, Kontor- og serviceerhverv
Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer	
Status	Forslag

Aflyste rammer

De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.

20.T.1 - Ellested, køretekknisk anlæg

10651409

[static-map](#)

Bestemmelser

Plannavn	Ellested, køretekknisk anlæg
Plannummer	20.T.1
Anvendelse generelt	Tekniske anlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Køretekknisk anlæg
Bebyggelsens omfang	Evt. ny bebyggelse skal opføres ved Ellestedvej.
Opholdsarealer	Området omkring søen skal bevares som grønt område og må ikke inddrages i anlægget.
Specifik anvendelse	Trafikanlæg
Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer	
Status	Aflyst