



Nyborg

KOMMUNE



Kommuneplan 2021 - Tillæg nr. 9

Boligbebyggelse ved Hyrdegyden i Nyborg

Endelig vedtaget i Nyborg Byråd 10. oktober 2023.



Tillæg 9 - Boligområde ved Hyrdegyden

Baggrund og formål

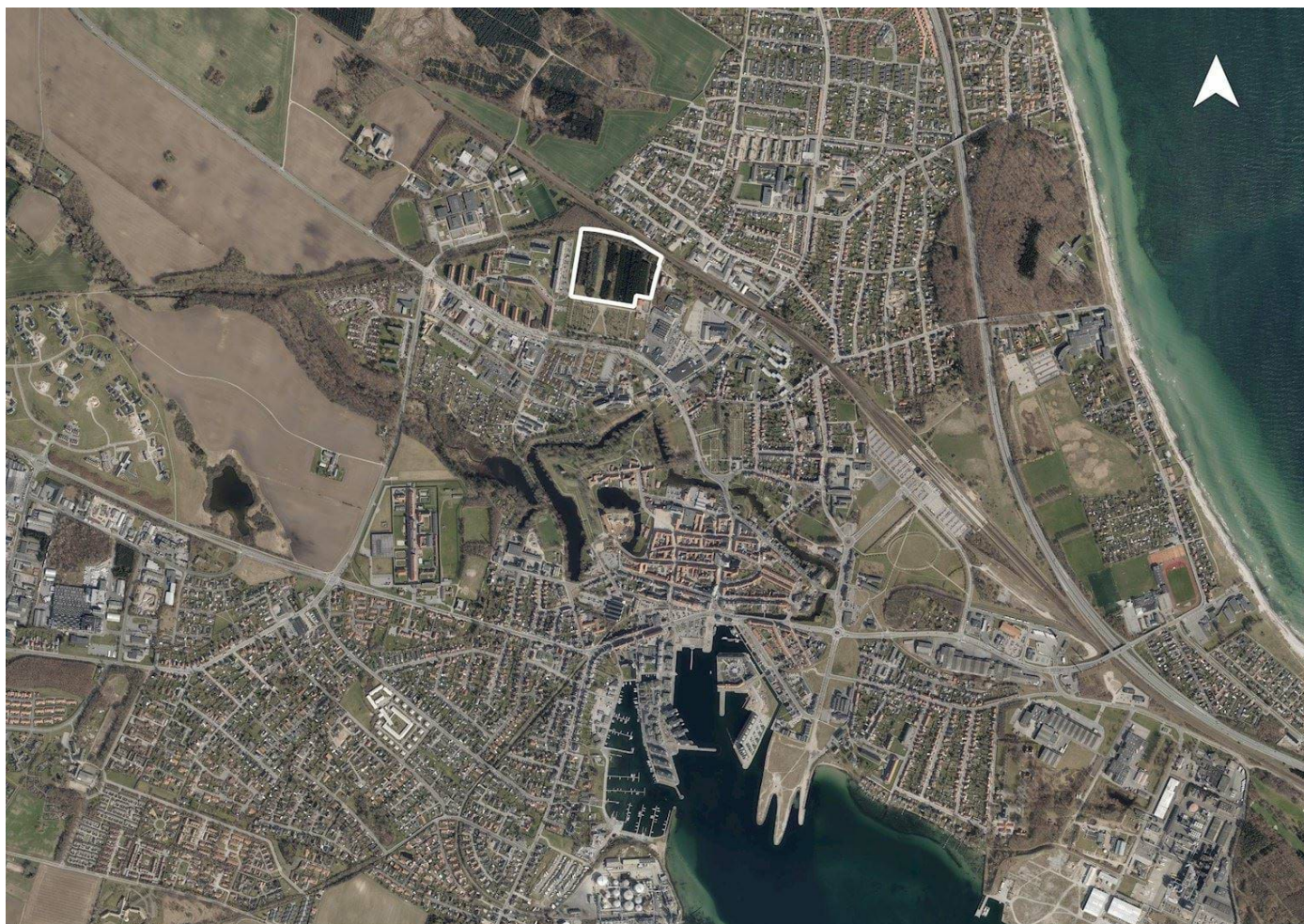
Baggrunden for kommuneplantillægget er et ønske om at udvikle et nyt boligområde centralt i Nyborg by.

Planområdet ligger umiddelbart nord for Assistens Kirkegården på Vestergade i Nyborg og tæt på den historiske bykerne. Planområdet er ca. 5 ha.

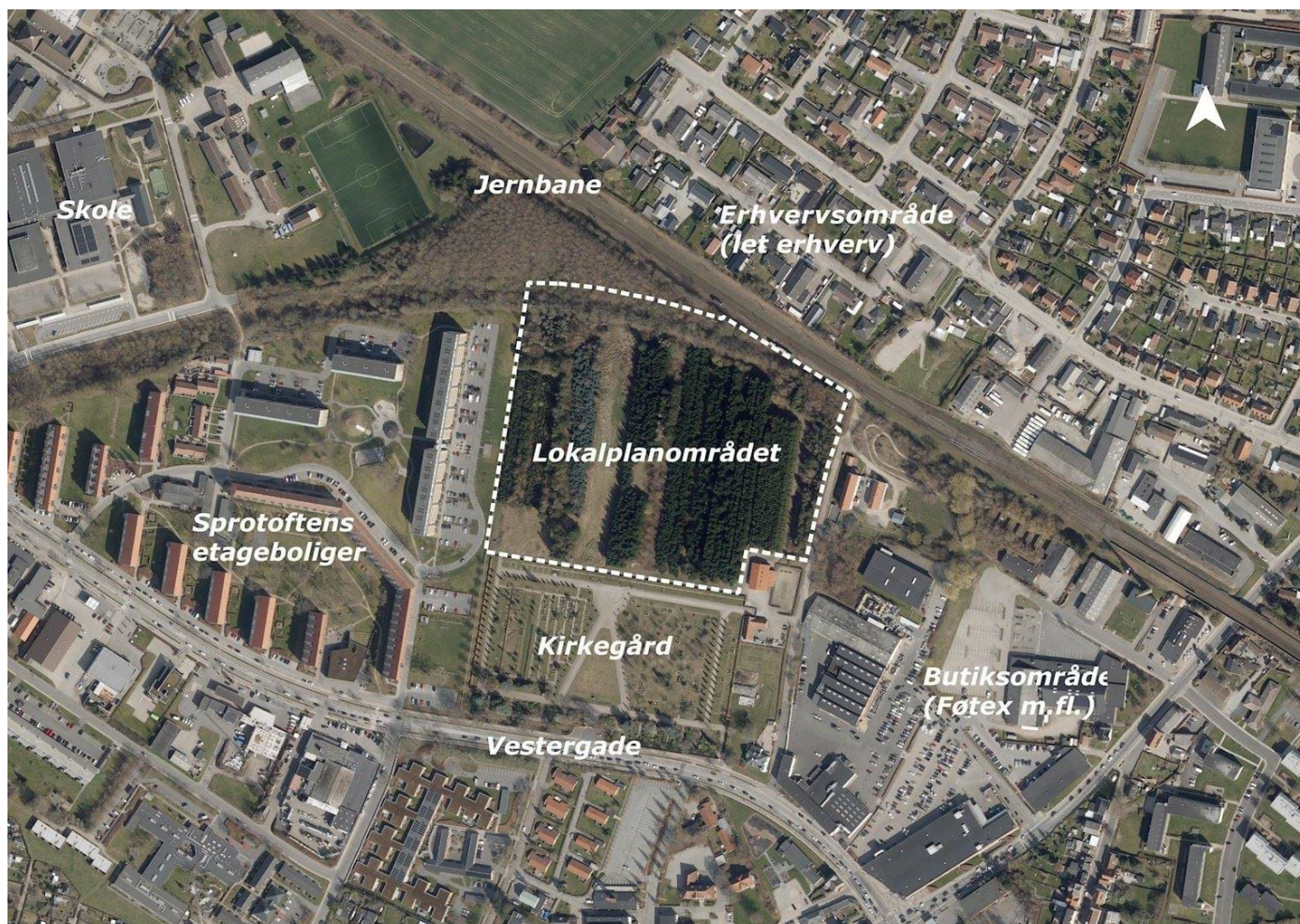
Planområdet har tilhørt Nyborg Kirke, og er i 2021 blevet optaget i kommuneplanen som et kommende boligområde.

Formålet med kommuneplantillægget er at justere den geografiske afgrænsning af rammeområdet til boliger, da området medtager en mindre del af en tilstødende ramme udlagt til offentlige formål i form af kirkegård. Tillægget hæver derudover det maksimalt tilladte etageareal fra to til tre etager indenfor rammeområdet til boliger.

Kommuneplantillægget er udarbejdet sideløbende med lokalplan nr. 342, som omfatter detailplanlægningen for det nye boligområde.



Kortet viser planområdets placering i Nyborg by.



Kortet viser planområdet og dets nærmeste omgivelser.

Foroffentlighed

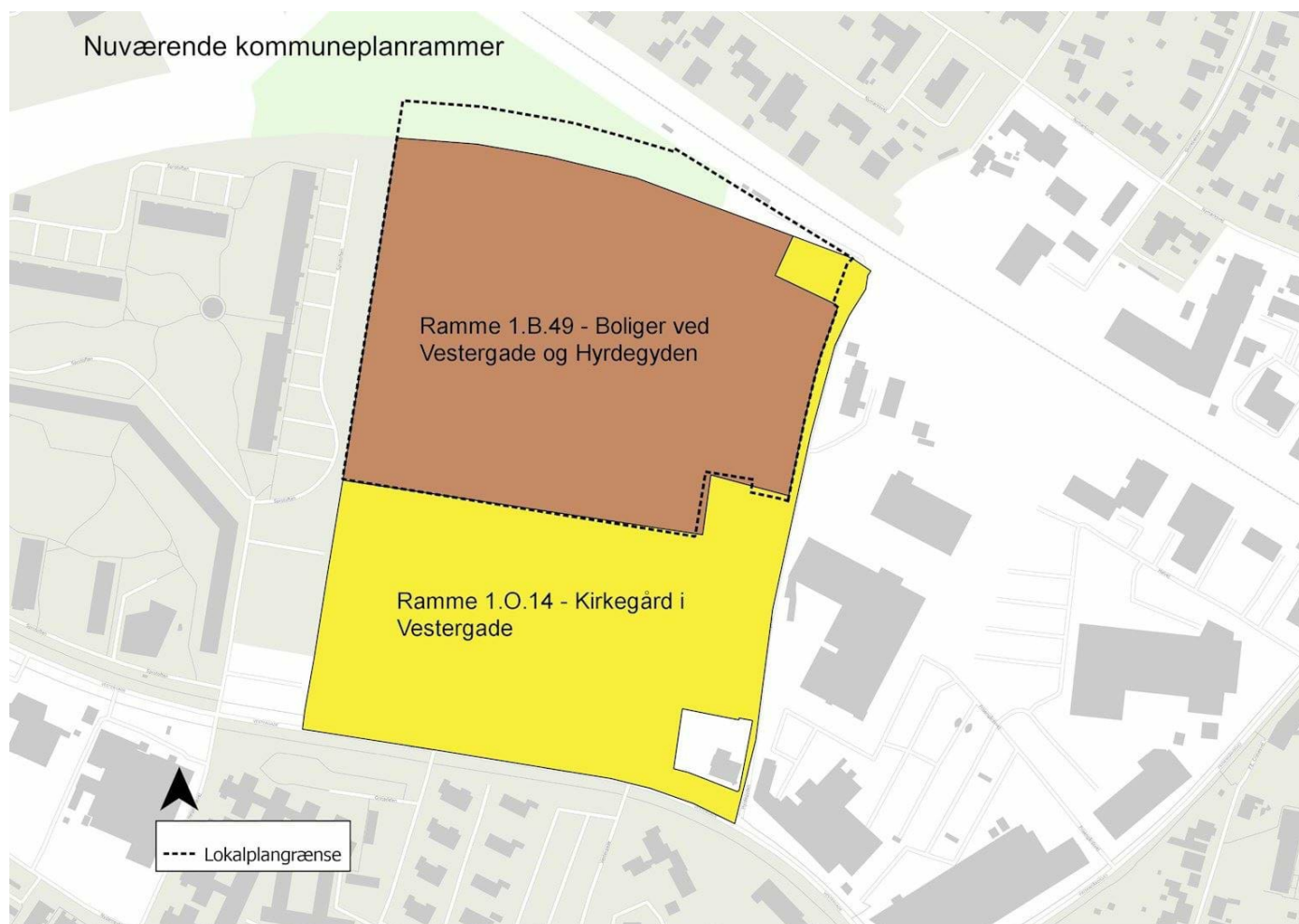
Nyborg Kommune har vurderet, at der er tale om en mindre ændring i kommuneplanens rammedel, hvorfor foroffentlighed er udeladt, jf. planlovens § 23c (lovbek. nr. 1157 af 01/07/2020).

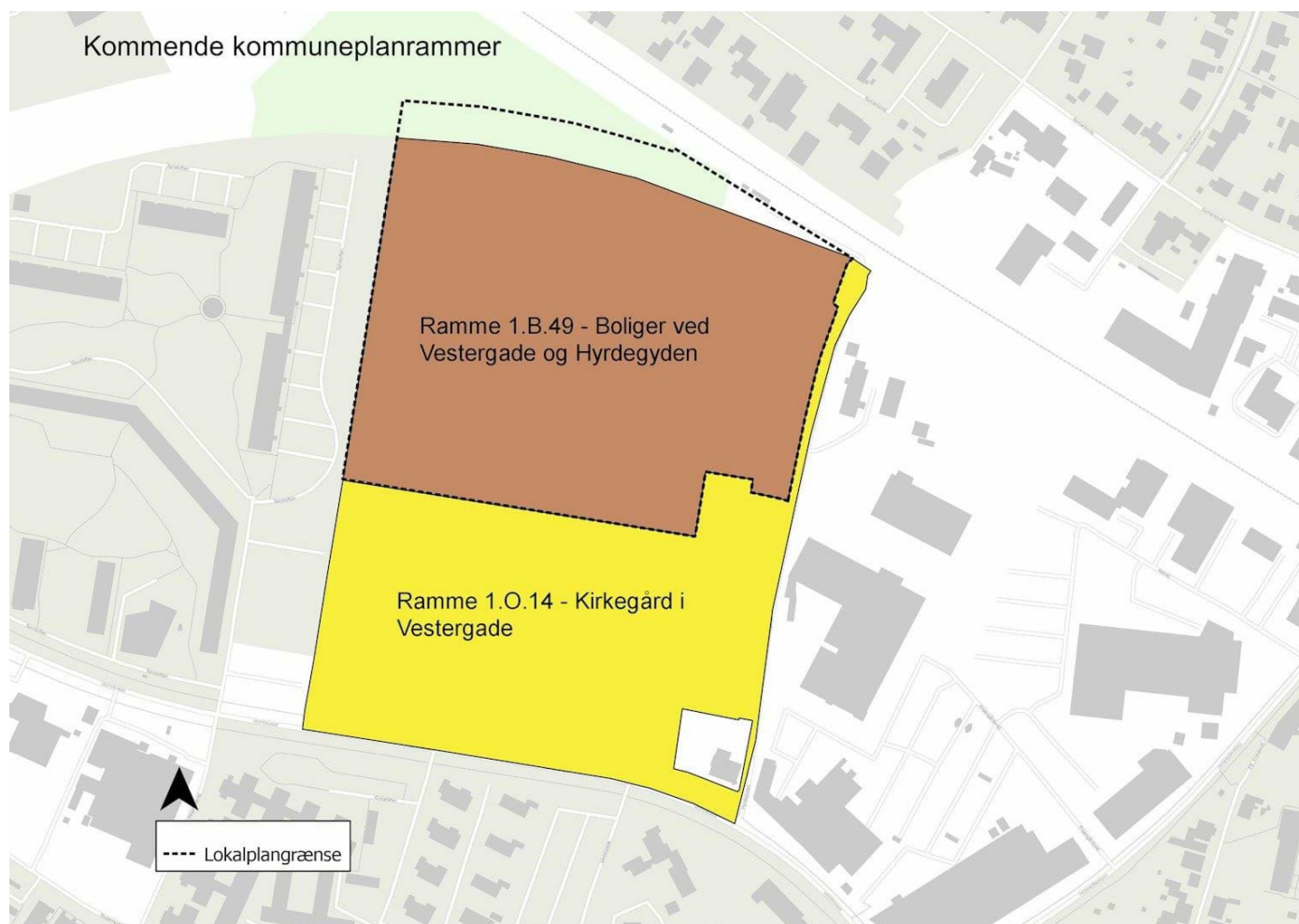
Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget ændrer på den geografiske afgrænsning af to eksisterende rammer, hhv:

- 1.B.49 Boliger ved Vestergade og Hyrdegyden
- 1.O.14 Kirkegård ved Vestergade

Rammernes geografi tilpasses så begge rammer får en mere naturlig afgrænsning i forhold til det kommende boligområde. Se kort-illustrationerne herunder.





Kortet øverst viser de to aktuelle kommuneplanrammer, som kommuneplantillægget vedrører. Den brune ramme er en "boligramme", mens den gule ramme er til offentlige formål i form af kirkegård.

Kortet nederst højre viser ændringen i rammernes geografiske afgrænsning som følge af kommuneplantillægget.

Kommuneplantillægget hæver samtidig det maksimalt tilladte etageantal fra to til tre etager og derved den maksimale bygningshøjde fra 8,5 m til 12 m gældende for rammeområdet til boliger, 1.B.49. Det bemærkes, at rammen i forvejen giver mulighed for etageboliger. □

Forhold til anden planlægning

Nationale interesser

Kommuneplantillægget er sammenholdt med nationale interesser i kommuneplanlægningen indenfor områderne:

1. Vækst og erhvervsudvikling
2. Natur og miljø
3. Kulturarv og landskab
4. Hensyn til nationale og regionale anlæg

I det efterfølgende gennemgås de, for tillægget, relevante temaer indenfor områderne.

Sammenlagt vurderes kommuneplantillægget ikke, at være i strid med nationale interesser i planlægningen.

Produktionserhverv

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

Nord for planområdet ligger et eksisterende erhvervsområde. Området er planlagt til kontor- og serviceerhverv og vurderes foreneligt med det kommende boligområde.

Naturbeskyttelse

Internationale naturbeskyttelsesområder

Planområdet ligger ca. 1,5 km fra nærmeste Natura 2000-område. Område nr. 116 - *Centrale Storebælt og Vresen*, som indeholder habitatområdet H100 og fuglebeskyttelsesområderne F73 og F98.

Natura 2000-området omfatter øen Vresen og havet omkring Storebælt. Udpegningsgrundlaget for habitatområdet indeholder marine naturtyper og arter, samt naturtyper tilknyttet kysterne.

På grund af planens lokale udstrækning og karakter vurderes den ikke at kunne påvirke udpegningsgrundlaget for det aktuelle Natura 2000-område.

Fredede- og naturbeskyttede områder

Der er ikke registreret fredede eller naturbeskyttede §3-områder indenfor planområdet. Nærmeste naturbeskyttede område er Nyborg voldgrav, der ligger ca. 300 m fra planområdet.

Beskyttelse af sjældne dyr og planter

Ifølge Habitatdirektivet må der ikke vedtages planer eller meddeles godkendelser, der kan ødelægge yngle- og rasteområder for de arter, der fremgår af direktivets bilag IV.

Der er ikke registreret beskyttede dyr, fugle eller planter i området.

Nyborg Kommune har besigtiget området i januar 2022. Området var på dette tidspunkt tilplantet med primært nordmannsgran, thuja, cypres og fyr-arter, der ligner at have været brugt til pyntegrønt.

Der var kun få døde træer, hvor barken var faldet helt af, så flagermus ville ikke kunne gemme sig under der. Dog var der to træer som havde spættehuller. Ifølge artfrednings- bekendtgørelsen § 6, stk. 4 må hule træer og træer med spættehuller ikke fældes i perioden 1. november-31. august.

Området er i dag ryddet for beplantning.

Grundvand

Planområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser og berører ikke boringsnære beskyttelsesområder (BNBO).

Klimatilpasning

Lokalplanområdet ligger ikke i et område med risiko for oversvømmelse i forbindelse med skybruds- eller stormflodshændelser.

Kystnærhedszonen

Byudviklingsarealet er beliggende i landzone og indenfor kystnærhedszonen, hvor der ifølge planloven kun kan inddrages nye arealer i byzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig begrundelse. Som kystby har Nyborg en særlig udfordring med hensyn til byudvikling, idet hele byen er beliggende indenfor kystnærhedszonen. Det aktuelle område ligger centralt i Nyborg og er omgivet af bymæssig bebyggelse i byzone, hvilket vurderes at være en særlig begrundelse for den kystnære lokalisering. At rammen ændres, så der tillades byggeri i op til tre etager og 12 m vurderes ikke at betyde en øget visuel påvirkning af kystlandskabet grundet den tilbagetrukne placering 1,5 km fra kysten og da den bagvedliggende etageboligbebyggelse i 4 og 5 etager danner ryg til det aktuelle planområde.

Området er medtaget i Kommuneplan 2021 som nyt boligområde.

Forhold til Kommuneplan 2021

Kommuneplanens retningslinjer

Tillægget er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

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 tillægget i sammenhæng med lokalplan nr. 342 ikke medfører væsentlige miljøpåvirkninger.

Her lægger kommunen vægt på, at:

- bygherre har sandsynliggjort, at bebyggelsen kan afskærmes mod støj og vibrationer fra jernbanen.
- området disponeres, så der opnås en relativ tæt bebyggelse, som samtidig, via skala, højde og materialevalg, tager hensyn til omgivelserne - herunder kirkegården.
- det er sandsynliggjort, at der kan sikres vejadgang til planområdet, som både tager hensyn til trafiksikkerheden og trafikafviklingen i forhold til det overordnede vejnet.
- Overskudsjord fra byggemodningen forventes anvendt på området i form af opfyld af banegrav og etablering af støjvold, hvorved transport og CO2 aftryk minimeres.

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. 9 efter § 8 stk. 1. Afgørelsen, der er truffet efter § 10 i loven, er annonceret og offentlig bekendtgjort den 28. juni 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:

1.B.49 - Nyborg, boliger ved Vestergade og Hyrdegyden

1.O.14 - Nyborg, kirkegård v. Vestergade

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

1.B.49 - Nyborg, boliger ved Vestergade og Hyrdegyden

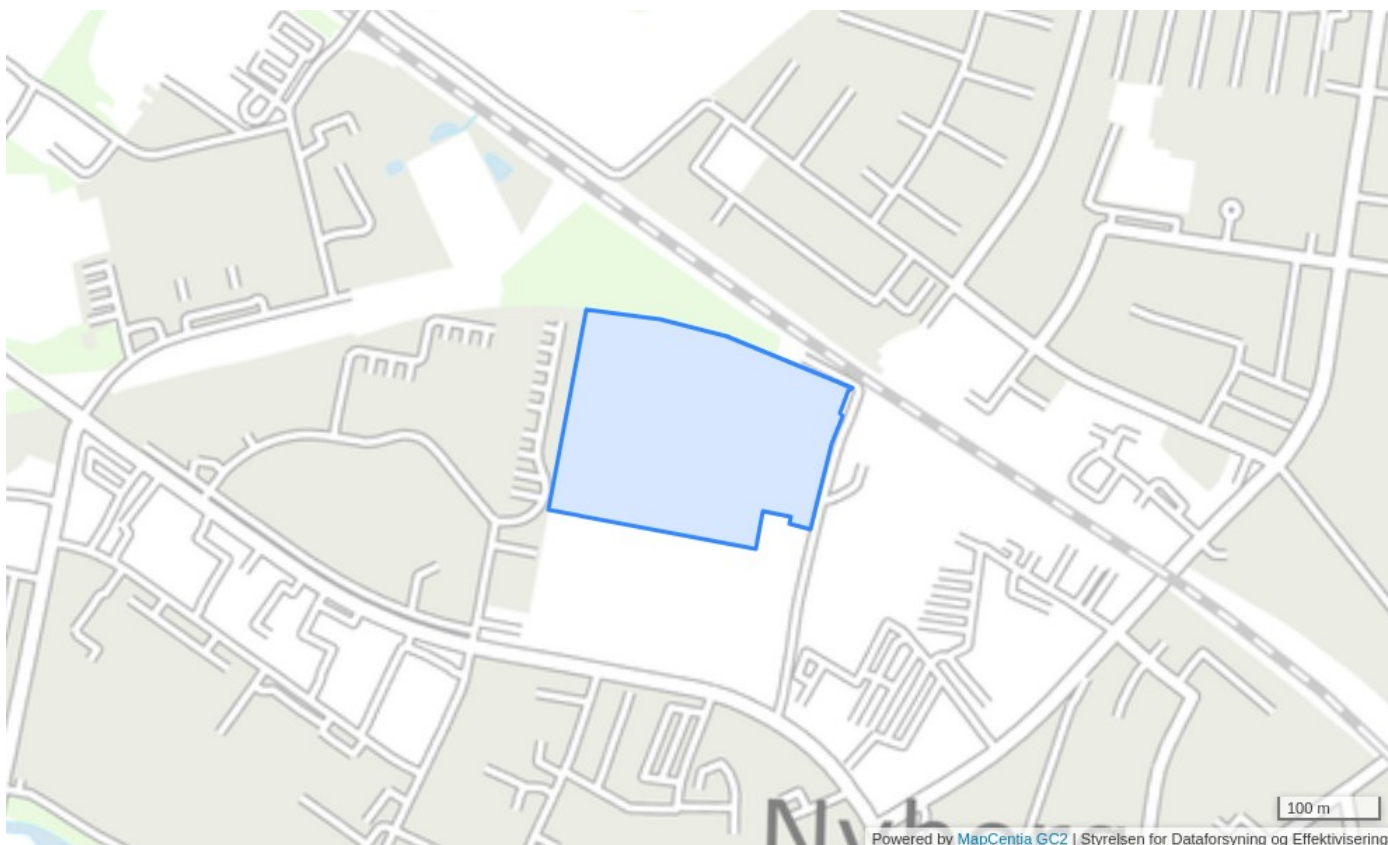
1.O.14 - Nyborg, kirkegård v. Vestergade

Nye rammer

De efterfølgende rammer bliver udlagt i tillægget.

1.B.49 - Nyborg, boliger ved Vestergade og Hyrdegyden

11231482



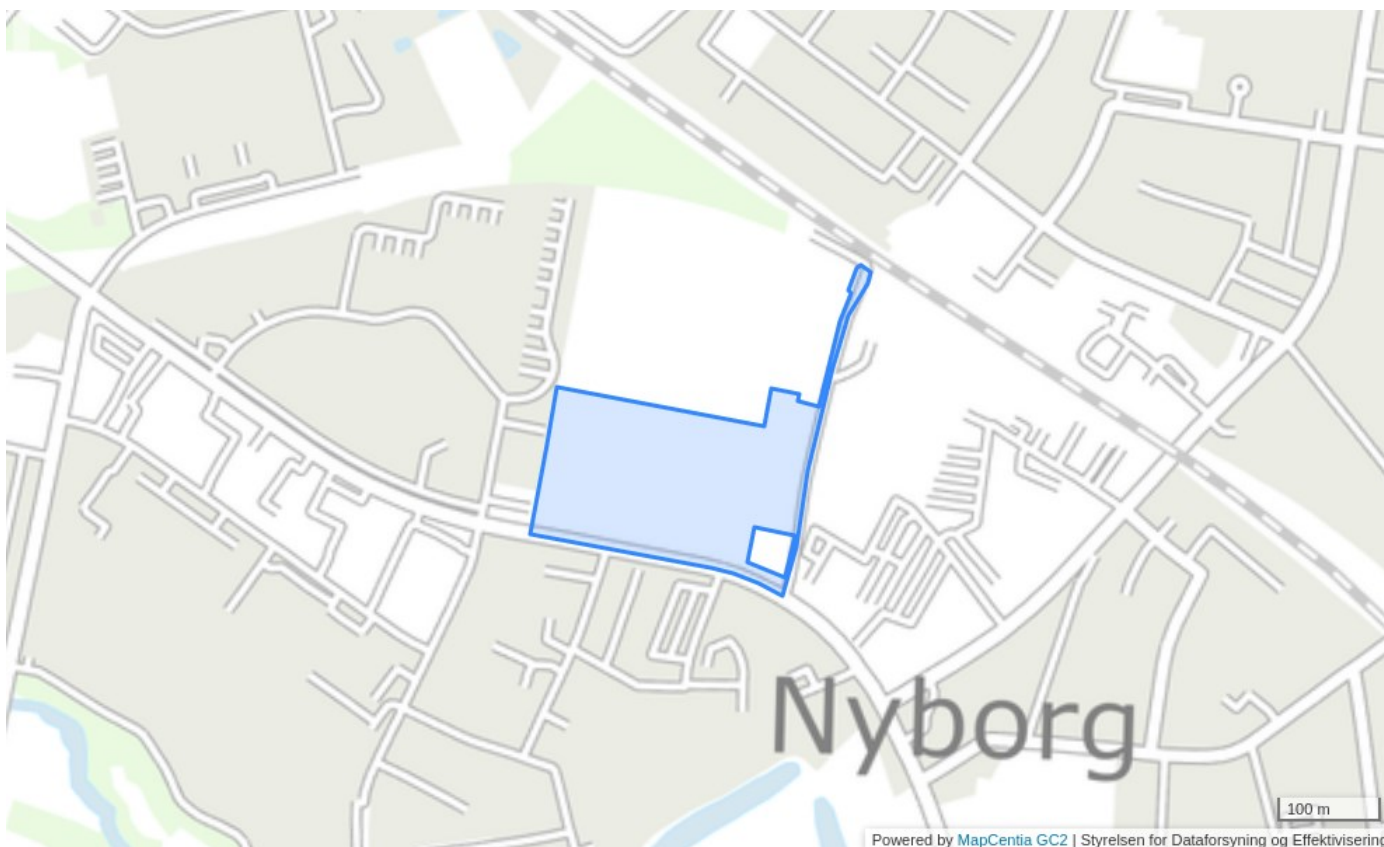
Bestemmelser

Plannavn	Nyborg, boliger ved Vestergade og Hyrdegyden
Plannummer	1.B.49
Anvendelse generelt	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	3
Max. bygningshøjde	12
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligbebyggelse i form af åben-lav, tæt-lav og etagebebyggelse.
Bebyggelsens omfang	I detailplanlægningen af området skal der sikres en variation i bebyggelsen, så der mellem delområder arbejdes med variation i arkitektoniske udtryk, volumen, boligtyper mv.
Opholdsarealer	Områdets indretning herunder grønne arealer skal planlægges, så der skabes en visuel/ landskabelig sammenhæng med kirkegårdens arkitektonisk gennemarbejdede haveplan, der er at betragte som en art forhave til boligbebyggelsens areal.

Miljø	Området skal skærmes mod støj fra jernbanen nord for området.
Trafik	Der skal sikres stiadgang til tilstødende områder, herunder kirkegården, Sprotoften og handelsområdet ved Vestergade 'Nyborg Jern'.
Særlige bestemmelser	Området kan ikke lokalplanlægges før ¾ af området ved "Strandhøjen" er udbygget.
Specifik anvendelse	Etageboligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse, Åben-lav boligbebyggelse
Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer	
Status	Vedtaget

1.0.14 - Nyborg, kirkegård v. Vestergade

11231483



Bestemmelser

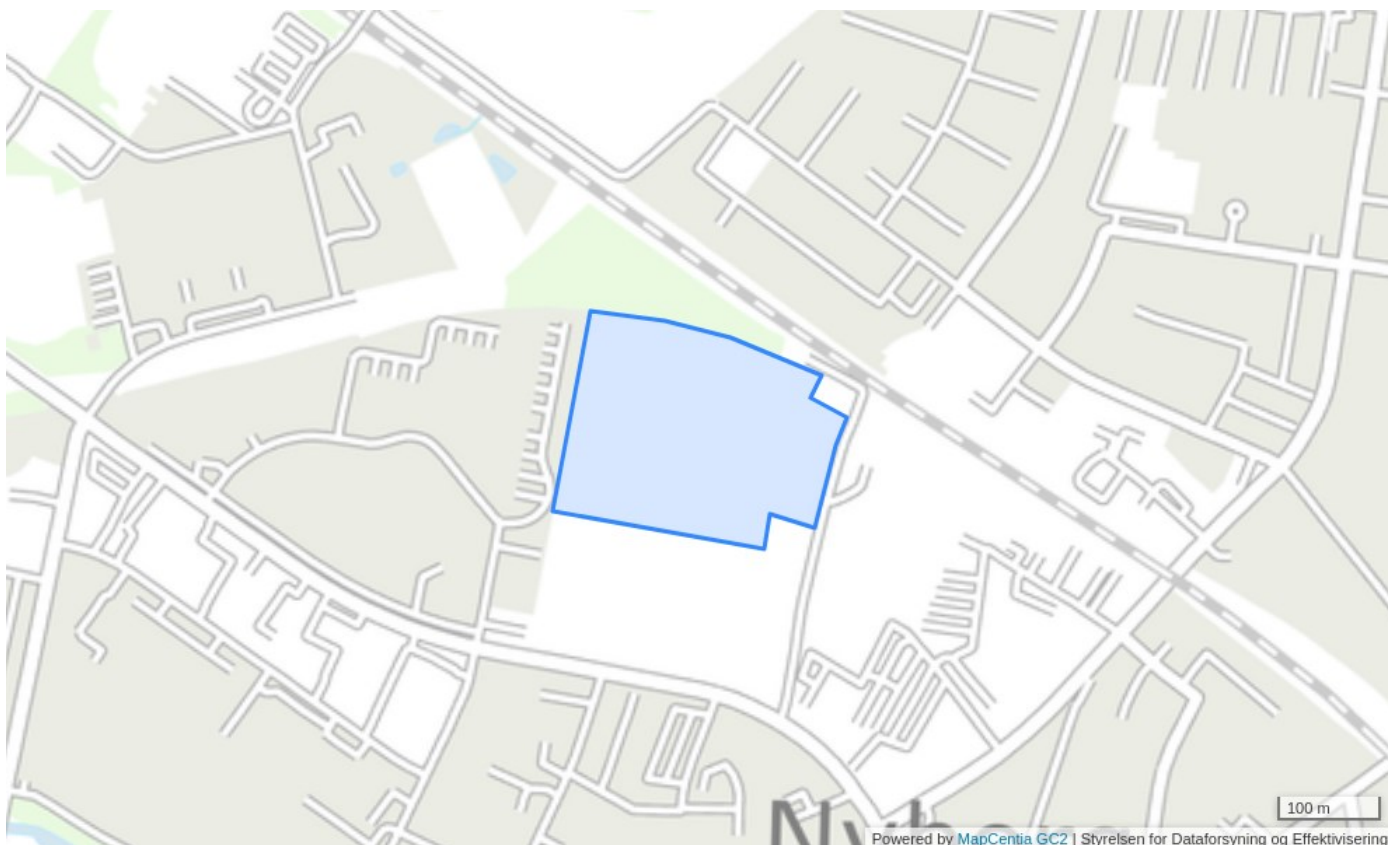
Plannavn	Nyborg, kirkegård v. Vestergade
Plannummer	1.0.14
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Max. bygningshøjde	3
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bebyggelsens omfang	Der må opføres mindre bygninger til områdets drift.
Specifik anvendelse	Religiøse institutioner og gravpladser
Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer	
Status	Vedtaget

Aflyste rammer

De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.

1.B.49 - Nyborg, boliger ved Vestergade og Hyrdegyden

10651238



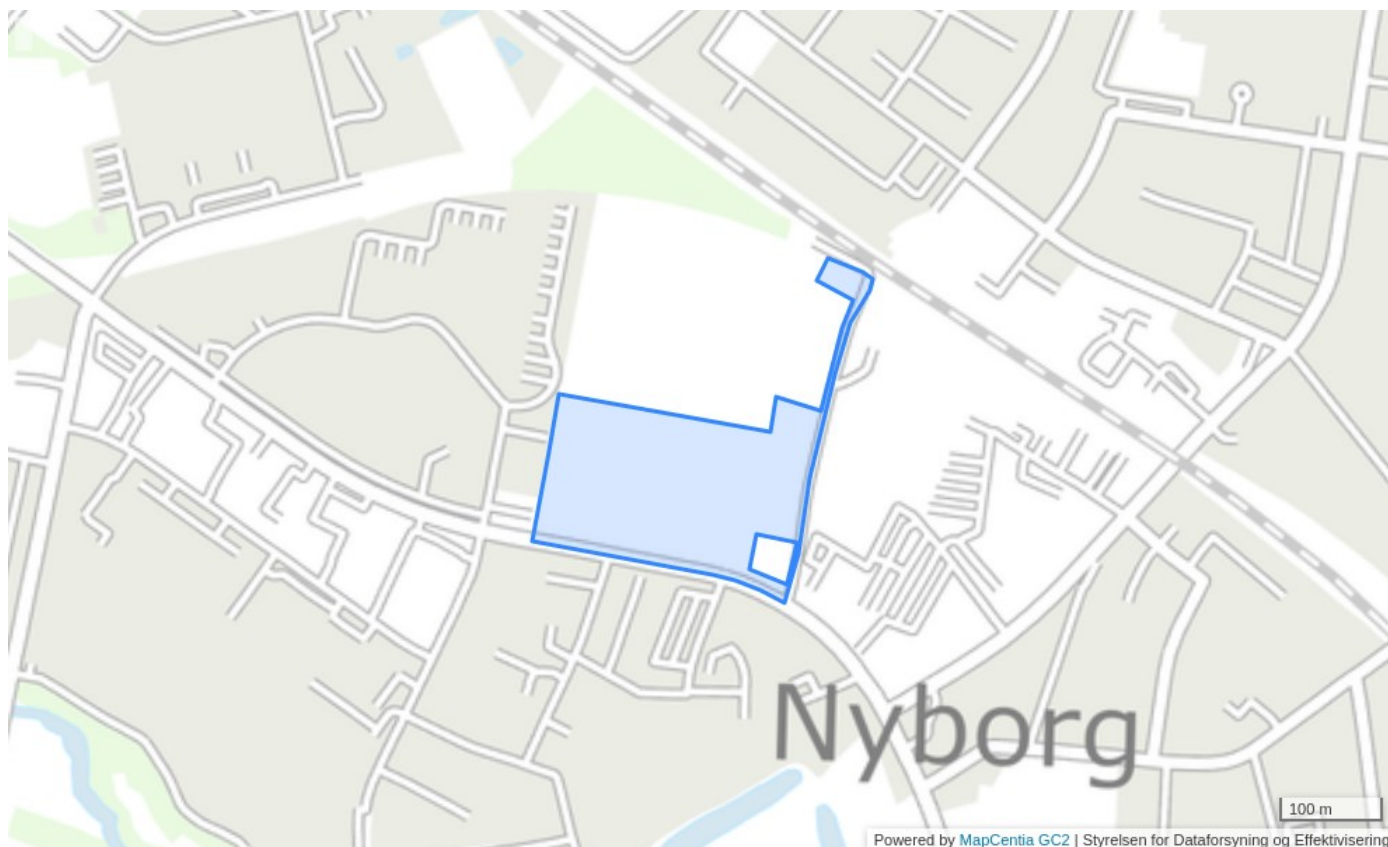
Bestemmelser

Plannavn	Nyborg, boliger ved Vestergade og Hyrdegyden
Plannummer	1.B.49
Anvendelse generelt	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligbebyggelse i form af åben-lav, tæt-lav og etagebebyggelse.
Bebyggelsens omfang	I detailplanlægningen af området skal der sikres en variation i bebyggelsen, så der mellem delområder arbejdes med variation i arkitektoniske udtryk, volumen, boligtyper mv.

Opholdsarealer	Områdets indretning herunder grønne arealer skal planlægges, så der skabes en visuel/ landskabelig sammenhæng med kirkegårdens arkitektonisk gennemarbejdede haveplan, der er at betragte som en art forhave til boligbebyggelsens areal.
Miljø	Området skal skærmes mod støj fra jernbanen nord for området.
Trafik	Der skal sikres stiadgang til tilstødende områder, herunder kirkegården, Sprotoften og handelsområdet ved Vestergade 'Nyborg Jern'.
Særlige bestemmelser	Området kan ikke lokalplanlægges før ¾ af området ved "Strandhøjen" er udbygget.
Specifik anvendelse	Etageboligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse, Åben-lav boligbebyggelse
Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer	
Status	Aflyst

1.0.14 - Nyborg, kirkegård v. Vestergade

10651281



Bestemmelser

Plannavn	Nyborg, kirkegård v. Vestergade
Plannummer	1.0.14
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Max. bygningshøjde	3
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bebyggelsens omfang	Der må opføres mindre bygninger til områdets drift.
Specifik anvendelse	Religiøse institutioner og gravpladser
Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer	
Status	Aflyst