



Nyborg

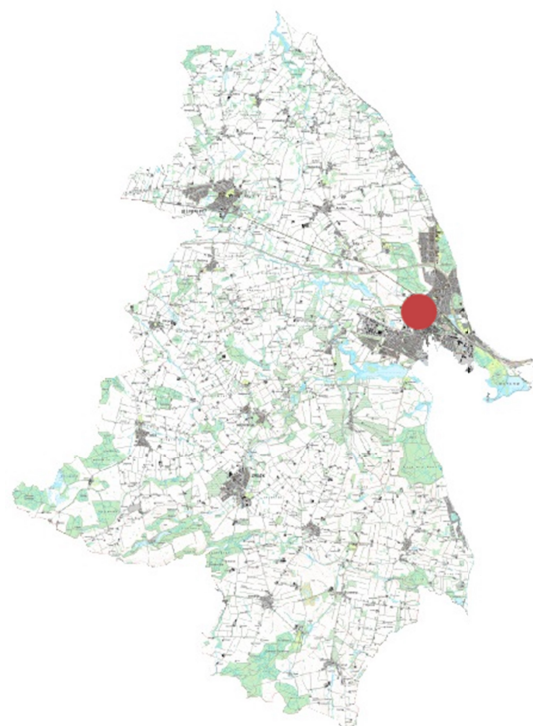
KOMMUNE



Lokalplan nr. 342

Boligområde ved Hyrdegyden i Nyborg

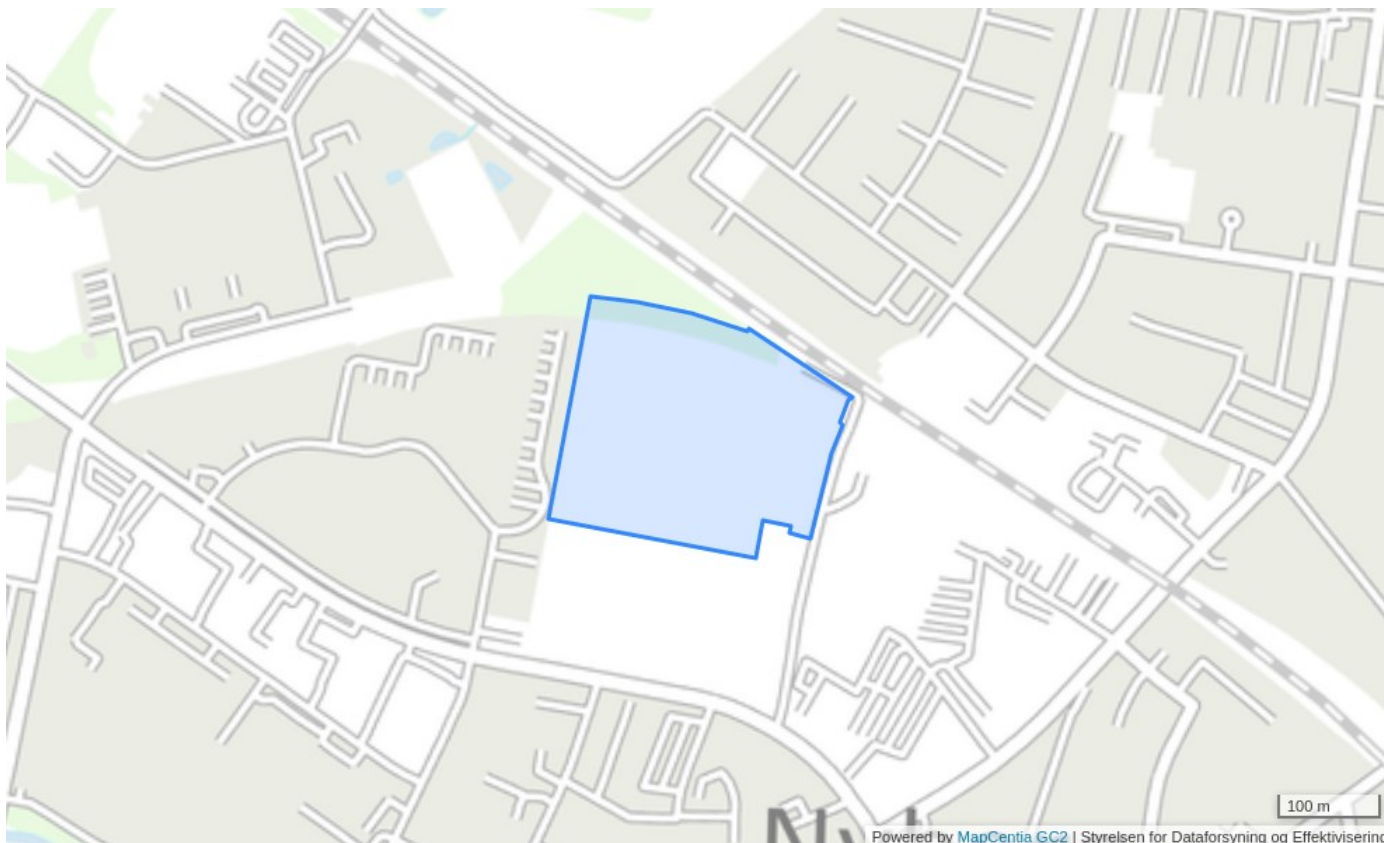
Endelig vedtaget af Nyborg Byråd den 10. oktober 2023



Indhold

Hyrdegyden i Nyborg	3
Om lokalplaner	3
Høringsmuligheder og planens status	4
Baggrund og formål	5
Lokalplanområdet	7
Planens indhold	10
Bestemmelser	15
Bilag	24
Bilag 1 - Lokalplangrænse og matrikulære forhold	25
Bilag 2 - Lokalplankort	26
Bilag 3 - Illustrationsplan	27
Bilag 4 - Jordfarveskala	28
Tilladelse efter anden lovgivning og fra andre myndigheder	29
Naturbeskyttelsesloven	30
Jordforureningsloven	30
Risikobekendtgørelsen	31
Museumsloven	31
Retsvirkninger	31
Forhold til anden planlægning	32
Nationale interesser	32
Kommuneplanen	32
Gældende lokalplan og zonestatus	33
Planlægning i kystnærhedszonen	34
Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer	35
Vej og trafik	37
Støjforhold	38
Påvirkning af produktionsvirksomheder	39
Skoledistrikt og skolekapacitet	40
Forsyning	40
Bæredygtighed	40
Påvirkning af nabokommuner	41
Servitutter	41
Klimatilpasning	42

Hyrdegyden 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 endeligt vedtaget af Nyborg Byråd den 10. oktober 2023.

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: [Klage til planklagenævnet](#)

Miljøvurdering

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 lokalplanen ikke vil medføre 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 støvjold, 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 lokalplan nr. 342 efter § 8 stk. 1. Afgørelsen, der er truffet efter § 10 i loven, er annonceret og offentlig bekendtgjort sammen med lokalplanforslaget den 28. juni 2023.

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

Baggrund og formål

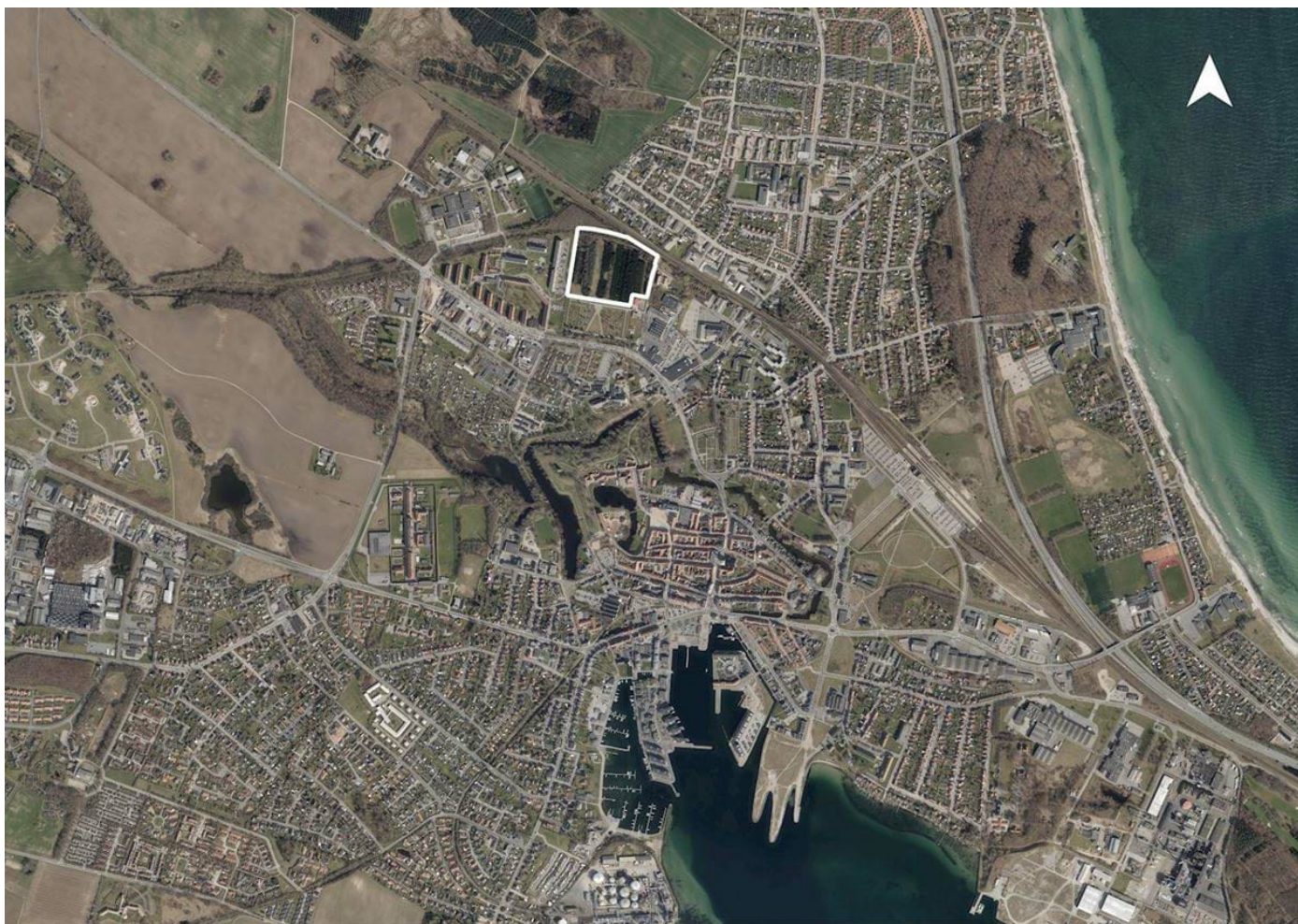
Baggrund

Nyborg byråd ønsker at udvikle arealet nord for Nyborg Assistenskirkegård i Vestergade til et attraktivt boligområde med blandede boligtyper og gode udearealer.

Området er ubebygget og indgår som en eksisterende rummelighed centralt i byen og er derfor blevet optaget som kommende boligområde i Kommuneplan 2021.

En udvikler har henvendt sig med et oplæg til en boligbebyggelse med ca. 110-120 boliger fordelt mellem etageboliger og tæt-lave boliger.

På den baggrund har byrådet besluttet at udarbejde nærværende lokalplan.



Oversigtskort, der viser planområdets placering i Nyborg by.

Formål

Formålet med lokalplanen er at skabe et attraktivt og centralt beliggende boligområde med forskellige boligtyper og bygningsvolumener, som kan benyttes af flere målgrupper.

Opdelingen af området i to områder, hvor den nordligste del udgøres af punkthuse i tre etager og den sydligste del af tæt-lave boliger i op til to etager, sikrer at området opnår en rimelig grad af fortætning og at bebyggelsen visuelt og volumenmæssigt forholder sig til både etageboligerne mod vest og kirkegården mod syd.

I forhold til kirkegården så fastlægger lokalplanen bestemmelser, der skal understøtte en visuel og landskabelig sammenhæng med det barokke haveanlæg på Assistens kirkegården. Dette gøres blandt andet ved at videreføre symmetriaksen fra kirkegården og ved at plante træer i lige rækker på udvalgte strækninger i bebyggelsen. Herudover indfører lokalplanen en respektafstand mellem den tæt-lave bebyggelse og kirkegården.

Formålet med lokalplanen er derudover, at sikre at den nye bebyggelse kan afskærmes i forhold til støj og vibrationer fra jernbanen.



På skråfotoet kan man se lokalplanområdet og sammenhængen med kirkegården og etageboligerne mod vest.

Lokalplanområdet

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

Planområdet er ca. 5 ha stort og afgrænses mod nord af jernbanen, mod syd af det barokke kirkegårdsanlæg, mod vest af etageboligområdet ved Sprotoften og mod øst af den nuværende ungdomsskole og butiksområdet omkring Føtex m.fl.

Området er ubebygget og ryddet for tidligere beplantning.

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

Den nordlige del af planområdet rummer traceet fra en tidligere føring af jernbanen. Herudover opleves området som relativt fladt, dog let skrånende ned mod kirkegården.



Oversigtskort, der viser lokalplanområdets afgrænsning og nærmeste omgivelser.



Fotoet er taget fra syd-vest og ind over det kommende boligområde. I baggrunden ses træer og beplantning omkring den gamle banegrav.



Fotoet er taget på kirkegårdens "akse" og op mod lokalplanområdet. I baggrunden ses etageboligbebyggelsen ved Sprotoften.

Planens indhold

Områdets anvendelse og disponering

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til boligformål i form af helårsbeboelse.

Lokalplanen er disponeret således, at der sikres en forholdsvis tæt bymæssig bebyggelse, som samtidig tager hensyn til kirkegården mod syd. Lokalplanen fastlægger således at den højeste bebyggelse placeres længst mod nord, hvor der gives mulighed for punkthuse i tre etager, mens bebyggelsen aftager i højde mod kirkegården, hvor der kan bygges tæt-lave boliger i op til 2 etager. Bebyggelsen skal derudover respektere en bræmme mod kirkegården på minimum 10 m.

Byggeri og anlæg til fælles funktioner tilknyttet boligområdet, samt tekniske anlæg som naturligt henhører i bymæssig bebyggelse, kan ligeledes opføres indenfor området.

Lokalplanen er opdelt i tre delområder. Delområde 1 udlægges til tæt-lave boliger, delområde 2 til etageboliger i form

af punkthuse og delområde 3 til grønt område. Det bemærkes, at delområde 3 ikke kan anvendes til opholdsarealer grundet støj fra jernbanen.



Eksempel som viser, hvordan området eksempelvis kan disponeres med punkthuse mod nord og tæt-lav bebyggelse mod syd.

Bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om at etageboligerne maksimalt må opføres i 3 etager og 12 meters højde, mens de tæt-lave boliger maksimalt må opføres i to etager og 8,5 meters højde.

Bebyggelsesprocenten for området er fastsat til 40 %.

Lokalplanen indeholder en byggelinje i forhold til jernbanen nord for området. Byggelinjen er fastlagt 50 m fra spormidten og er indført ud fra et hensyn til vibrationer. Byggelinjen er fastsat i henhold til Miljøstyrelsens vejledning om støj og vibrationer fra jernbaner af 01/01/1997.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden. Bestemmelserne tager afsæt i, at der bygges centralt i byen med en unik placering bag det barokke kirkegårdsanlæg. Lokalplanen stiller derfor krav om, at der vælges traditionelle materialer som tegl og/eller pudsede facader, som det primære facadeudtryk. Lokalplanen fastlægger derudover at tage skal udføres med tagsten i enten tegl eller beton, alternativt udføres som flade grønne tage.

Farveholdningen i den samlede bebyggelse skal respekterer den klassiske jordfarveskala.



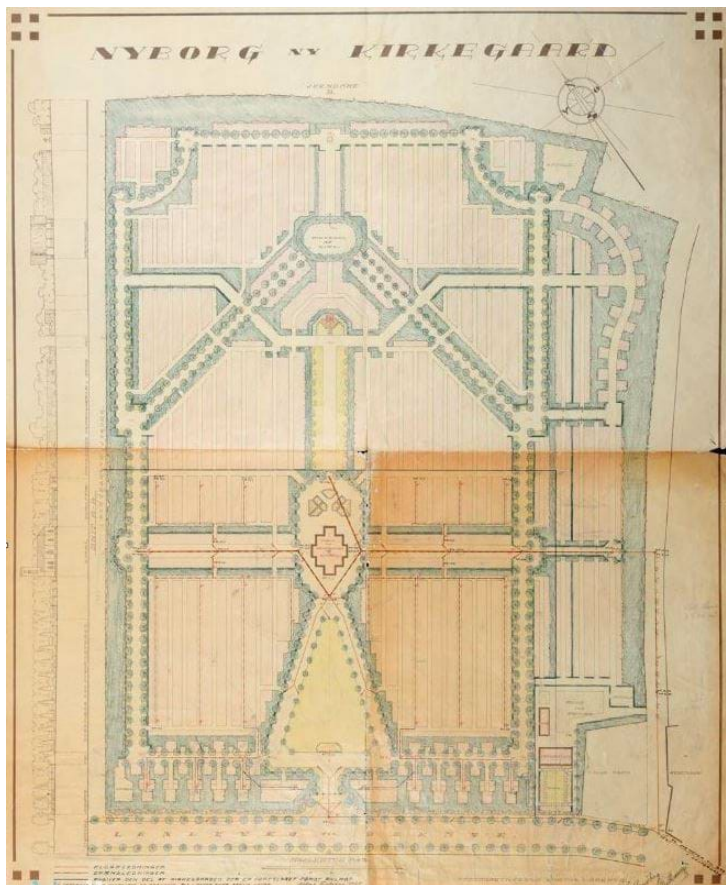
Eksempler på tæt-lav boligbyggeri i Nyborg opført af samme bygherre.

Ubebyggede arealer

Det nye boligområde bliver nabo til kirkegården, som er anlagt i 1920-erne. Kirkegården er tegnet som et barokt anlæg af den daværende stadsgartner i Århus og var oprindeligt tænkt som et anlæg på 80.000 m². Kun den sydligste del af planen blev gennemført.

I kommuneplan 2021 står anført, at boligområdets indretning herunder grønne arealer skal planlægges, så der skabes en visuel og landskabelig sammenhæng med kirkegårdens arkitektonisk gennemarbejdede haveplan.

Lokalplanen viderefører derfor kirkegårdens symmetriakse via et bånd igennem lokalplanområdet, som skal friholdes for bebyggelse. Samtidig stiller lokalplanen krav om, at der plantes rækker af træer på udvalgte strækninger i bebyggelsen, samt at evt. hegn skal udføres som levende hegn med hække/buske, hvilket har referencer til kirkegårdens udtryk.



Illustrationen ovenfor viser den oprindelige haveplan for det samlede kirkegårdsanlæg, hvoraf kun den sydlige del er gennemført. Fotoet til højre viser områdets karakteristiske bøgehække og en taktfast række med træer.

Ubebyggede arealer i bebyggelsen kan med fordel udføres med integrerede løsninger for opbevaring af overfladevand i forbindelse med fremtidige regn- og skybrudshændelser. Eksempelvis i form af regnbede, regntrug og bassiner.



Eksempler på grønne LAR løsninger (lokal afledning af regnvand)

Veje, stier og parkering

Adgangen til det nye boligområde skal ske via Ringvej på den nordlige side af planområdet.

De interne veje i området skal indrettes som dobbeltrettede veje og skal rumme plads til blandt andet rednings- og renovationskøretøjer. Vejenes linjeføring, opbygning, bredde, tilslutning til andre veje, vejafvanding og fremføring af forsyningsledninger skal godkendes af Nyborg Kommune.

Der skal etableres parkeringspladser til biler og cykler i overensstemmelse med gældende parkeringsnorm i Nyborg Kommune. For både etageboliger og tæt-lave boliger er parkeringskravet min. 1½ p-plads pr. bolig. Etageboligerne skal derudover have 3 cykelparkeringspladser pr. 100 m² etageareal.

Ved anlæg af parkeringspladser som er fælles for bebyggelsen, herunder gæsteparkering, så skal der desuden indrettes handicappladser i overensstemmelse med gældende parkeringsnorm.

Håndtering af spildevand og overfladevand

Området er omfattet af Nyborgs Spildevandsplan 2018-2024. Området ligger indenfor kloakopland, F15N, som er et fælleskloakeret område. Den maksimale afløbskoefficient er fastsat til 0,15.

Nyborg Forsyningsselskab og bygherre har drøftet en lokal aftale, hvor området separatkloakeres, dvs. at spildevand og regnvand skal separeres før tilslutning til det offentlige spildevandssystem. Afledning af overfladevand fra boligområdet begrænses til maksimalt 15 l/s og der etableres en regnvandspumpestation med tilslutning til forsyningens eksisterende trykledning.

I forhold til det konkrete lokalplanområde, så vil der være behov for at bygherre tilbageholder/forsinker overfladevandet, inden det kan afledes til forsyningens spildevandssystem.

Forsinkelse af overfladevand kan eksempelvis ske ved hjælp af regnvandsbassiner, regnbede, faskiner, magasiner under eller på terræn eller andre former for LAR-løsninger afhængig af boligområdets endelige indretning og områdets fysiske egenskaber.

Hvis der etableres regnvandsbassin, så skal det udformes organisk og fremstå som rekreativt areal.

Afværgeforanstaltninger i forhold til støj

Lokalplanområdet ligger umiddelbart syd for jernbanen. En indledende støjredegørelse viser, at der skal etableres en støjafskærmning af lokalplanområdet for at sikre, at boligerne og de primære opholdsarealer ikke belastes ud over gældende grænseværdier for jernbanestøj.

Bygherre foreslår, at etablere støjafskærmningen i form af en jordvold, hvilket er indføjet i lokalplanens bestemmelser, som en forudsætning for at den nye bebyggelse kan tages i brug. Jordvolden skal beplantes.

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 sikre rammerne for en attraktiv boligbebyggelse med gode udearealer, hvor opdelingen i delområder, forskellige boligtyper og bygningsvolumener er med til skabe variation i bebyggelsens udtryk og appellere til flere målgrupper.
- at sikre en visuel og landskabelig sammenhæng med kirkegårdens haveplan i form af en ubebygget akse og rækker af træer på udvalgte strækninger.
- at sikre at boligerne skærmes fra støj og vibrationer fra jernbane.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter:

- matrikel nr. 40h, Nyborg Markjorder
- del af matrikel nr. 32, Nyborg Markjorder
- del af matrikel nr. 1uæ, Juelsberg Hgd, Nyborg
- samt alle parceller, der udstykkes herfra.

2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres med vedtagelsen af lokalplanen til byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1 Lokalplanområdet som helhed må kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse med tilhørende fællesarealer og fælles anlæg.

3.2 Lokalplanen opdeles i tre delområder, hvis anvendelse fastsættes som følgende:

- Delområde 1 må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse
- Delområde 2 må kun anvendes til etageboliger
- Delområde 3 må kun anvendes til grønt område, dog ikke udendørs opholdsareal.

Ad 3.1: Anvendelsen til boligformål indbefatter mulighed for erhverv, uden ansatte, der sædvanligvis udøves i

forbindelse med en bolig, f.eks. frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende.

Ad 3.2, stk. 1: Tæt-lav bebyggelse omfatter helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse, herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende tæt/lav bebyggelse med lodret lejlighedsskel.

Ad 3.2, stk. 3: Delområde 3 kan ikke godkendes som udendørs opholdsareal grundet støj fra jernbanen.

§ 4 Udstykning

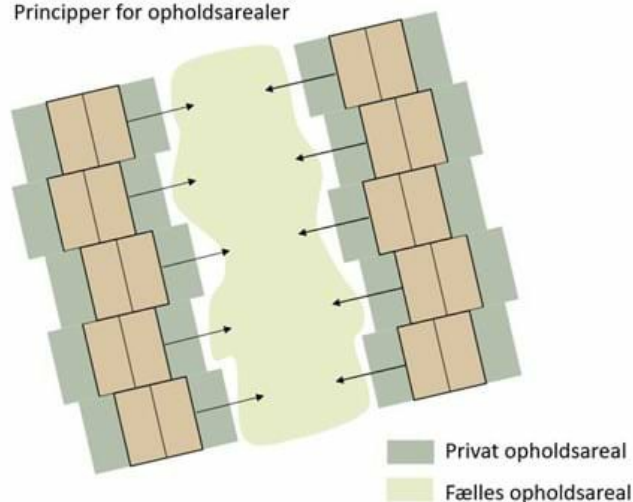
4.1 Der må ske udstykning af grunde til boliger, storparceller, fælles friarealer, veje, stier og tekniske anlæg.

4.2 Ved udstykning til tæt/lav boliger skal grundstørrelser minimum være 250 m² ekskl. andel i selvstændigt matrikuleret areal sikret som fælles friareal for flere ejendomme. Fælles friareal omfatter fælles opholdsarealer, adgangs- og tilkørselsarealer, parkeringspladser mv.

4.3 Uanset stk. 4.2 må der ske udstykning af grundstørrelser ned til minimum 150 m², når følgende er opfyldt:

- Der etableres et fælles grønt opholdsareal svarende til minimum 100 m² pr. boligenhed etableret i direkte tilknytning til boligerne, som vist på principtegningen herunder.
- Boligerne og det fælles grønne opholdsareal må ikke være adskilt af vej, parkering, renovationsordninger og fælles sekundær bebyggelse.

Principper for opholdsarealer



Bemærk: ved ansøgning om byggetilladelse, så skal Byggelovens § 10 a iagttages: "Når der opføres mere end eet enfamilieshus til helårsbeboelse på en ejendom, skal bebyggelsen opføres og anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang". Dvs. at der med byggeansøgning skal indsendes et forslag til udstykningsplan, der kan godkendes i henhold til udstykning.

§ 5 Vej-, sti- og trafikforhold

5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Ringvej, som vist på kortbilag 2 og 3.

5.2 Boligvejene i området skal udlægges som private fællesveje i en bredde på min. 7 meter og med en kørebanebredde på min. 5,5 meter.

5.3 Der skal etableres vendepladser indenfor området, så det kan betjenes hensigtsmæssigt eksempelvis i forhold til renovation.

5.4 Stier skal udlægges i en bredde på min. 3 meter og anlægges med belægning i en bredde på min. 2 m.

5.5 Der skal sikres mulighed for en stiforbindelse igennem området, så der skabes forbindelse mellem skolerne i vest og Hyrdegyden/Nyborg Hallerne i øst.

Ad 5.2 Vejenes linjeføring, opbygning, bredde, tilslutning til andre veje, vejafvanding og fremføring af forsyningsledninger skal godkendes af Nyborg Kommune.

§ 6 Parkeringsforhold

6.1 For tæt-lav boligbebyggelse skal der etableres minimum 1,5 p-plads pr. bolig indenfor lokalplanområdet.

6.2 For etageboligbebyggelse skal der etableres minimum 1,5 p-plads pr. bolig indenfor lokalplanområdet.

6.3 Ved anlæg af fælles parkeringspladser skal der etableres handicappladser til hhv. alm. bil og kassebil svarende til nedenstående tabel. Handicappladserne skal placeres hensigtsmæssigt og i rimelig afstand i forhold til de boliger, som de betjener.

Parkeringsanlæggets størrelse	Handicappladser til alm. biler 3,5 x 5,0 m	Handicappladser til kassebiler 4,5 x 8,0 m
1-9	-	1
10-25	1	1
26-50	1	2
51-75	2	2
76-100	2	3
101-150	3	3

6.4 For etageboligbebyggelse skal der etableres cykelparkering svarende til 3 pladser pr. 100 m² etageareal.

Ladestanderbekendtgørelsen indfører 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 og belysning

7.1 Veje og stier inden for lokalplanområdet skal være belyst.

7.2 Belysning på ubebyggede arealer og langs stier og boligveje skal være afskærmet og nedadvendt og må

maksimalt have en lyspunktshøjde på 4 m over terræn.

7.3 Der kan etableres tekniske anlæg til håndtering eller forsinkelse af overfladevand indenfor lokalplanområdet.

7.4 Såfremt at der etableres åbne regnvandsbassiner, så skal de fremstå som et rekreativt element og udføres med flade brinker, hvor hældningen ikke overstiger 1:5, således at hegning ikke er nødvendigt.

7.5 Solenergianlæg etableret på terræn er ikke tilladt indenfor lokalplanområdet.

Ad 7.3 Forsinkelse af overfladevand kan eksempelvis ske ved hjælp af regnvandsbassiner, rørbassiner, regnbede, faskiner, magasiner på terræn eller andre former for LAR-løsninger afhængig af boligområdets endelige indretning og områdets fysiske egenskaber.

§ 8 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde 1

8.1 Bebyggelsesprocenten for delområdet som helhed må ikke overstige 40%.

8.2 Tæt-lave boliger må maksimalt opføres i 2 etager og med en maksimal højde på 8,5 m.

8.3 Hverken boliger eller sekundære bygninger må placeres nærmere end 10 m fra lokalplanens afgrænsning/skel mod syd (kirkegården), jf. kortbilag 2. Boligerne må derudover ikke placeres nærmere lokalplanens afgrænsning/skel mod vest og øst end 5 m.

8.4 Der må ikke placeres boliger eller sekundær bebyggelse i akse fra kirkegården, som vist på kortbilag 2.

Delområde 2

8.5 Bebyggelsesprocenten for delområdet som helhed må ikke overstige 40%.

8.6 Etageboliger skal opføres som punkthuse i maksimalt tre etager, inkl. tagetage og evt. tagterrasse.

8.7 Etageboliger må maksimalt opføres i en højde af 12 m og må ikke placeres nærmere lokalplanens afgrænsning/skel mod vest og øst end 10 m.

8.8 Etageboliger skal som udgangspunkt respektere byggelinje på 50 m fra jernbanens spormidte af hensyn til vibrationer, jf. kortbilag 2.

Sekundære bygninger

8.9 Bebyggelse til opbevaring (skure, depoter, overdækket cykelparkering og lignende) må ikke placeres inden for arealer udlagt til fælles fri- og opholdsarealer. Inden for de fælles fri- og opholdsarealer må der placeres bebyggelse til fælles rekreativt brug eller til ophold.

Ad 8.1 og 8.5: I Bygningsreglement 2018 angives reglerne for beregning af bebyggelsesprocenten. Her gælder det, at der for garager, carporte, udhuse, drivhuse, skure, hønsehuse, åbne overdækninger, herunder åbne overdækkede terrasser og lignende bygninger, kun medregnes den del af arealet, der overstiger: 20 m² pr. bolig ved etageboligbebyggelser, samt ved rækkehuse, kædehuse, gruppehuse og lignende former for helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse.

Ad 8.4: Aksen er vist på kortbilaget som 10 m bred. Aksen må gerne gøres bredere eller indsnævres på delstrækninger. Det vigtigste er, at den opleves symmetrisk og skaber et kig ned igennem bebyggelsen. Der henvises til eksemplet i redegørelsens afsnit om "planens indhold".

Ad 8.6: Et punkthus er et fritliggende etageboligbebyggelse med en forholdsvis lille grundplan. Bygherres projektoplæg har været fem punkthuse i tre etager med 12 boliger i hver.

Ad 8.6: Bemærk at tagterrasser, afhængig af omfang og udformning, i nogle tilfælde regnes som en fuld etage.

Ad 8.8 Byggelinjen er fastsat i henhold til vejledning om støj og vibrationer fra jernbaner (Vejledning nr. 60186 af 01/01/1997). Formålet med byggelinjen er først og fremmest at sikre boligerne mod vibrationer fra jernbanen.

§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden

9.1 Boligfacader må kun fremstå som blank mur i tegl eller som vandskuret/pudset mur. Etageboligfacader kan derudover udføres med teglskaller eller skærmtegl. I dette tilfælde skal det sikres at dilatationsfuger skjules i lysninger og stenen trækkes med rundt om hjørner, så byggeriet fremstår som fuldmuret.

Uanset ovenstående må delpartier og mindre bygningsdele fremtræde i andre materialer. Delpartier og mindre bygningsdele må maksimalt udgøre 30% af den enkelte facade.

9.2 Malede overflader må kun fremstå i farver efter den klassiske jordfarveskala (jf. bilag 4), sort, hvid eller disses farvers blanding.

9.3 Tagbeklædninger må ikke fremstå i reflekterende materialer med et glanstal på over 10. Bestemmelsen gælder ikke for anlæg til indvinding af solenergi, jf. § 9.5.

9.4 Tagbeklædninger skal udføres med tagsten i tegl eller beton, alternativt udføres som flade tage med beplantning f.eks. sedum, græs, mos eller lignende.

9.5 Anlæg til indvinding af solenergi eller lignende skal tilpasses tagfladen eller facaden. Solenergianlæg på tage med hældning skal etableres plant på tagfladen. På flade tage må anlæggene etableres med en hældning ift. vandret på op til 45 grader.

9.6 Facader på sekundære bygninger kan fremstå i andre materialer end nævnt i 9.1, men skal respektere 9.2 vedrørende farver.

9.7 I forbindelse med evt. virksomhedsdrift i området (liberalt erhverv foreneligt med boligformål) tillader lokalplanen

ét skilt pr. virksomhed. Skiltet må maksimalt være 20 x 30 cm.

§ 10 Ubebyggede arealer og terræn

10.1 Der skal plantes træer, som understøtter aksens og linjerne fra kirkegården i princippet, som angivet på illustrationsplanen (kortbilag 3).

10.2 I delområde 2 skal der udlægges fælles grønne friarealer med en principiel udstrækning som vist på illustrationsplanen (kortbilag 3). Friarealerne skal udlægges i enggræs og/eller klippet græs med mulighed for etablering af mindre områder med belægning, der understøtter aktivitets- og opholdsområder. Friarealerne kan desuden beplantes med træer og buske.

10.3 Alle hegn i skel skal etableres som levende hegn i form af hække/buske i hjemmehørende arter. Levende hegn kan suppleres med trådhegn på op til 1 m, hvis trådhegnet placeres bag det levende hegn ift. skel.

10.4 Bræmmen på minimum 10 m mod kirkegården skal beplantes og må ikke fremstå ubearbejdet.

10.5 Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 m i forhold til det byggemodnede terræn og ikke nærmere skel end 1 m. Undtaget er overkørsler, vejanlæg og elementer til opsamling af regnvand, samt støjafskærmning i form af jordvold.

10.6 Lastbiler, containere, campingvogne, uindregistrerede biler samt både må ikke opbevares på fælles parkeringspladser, veje eller på andre fælles ubebyggede arealer.

Ad. 10.1. Antallet og afstanden mellem træerne afhænger af valg af træsort. Det vigtige er, at træerne danner en tydelig sammenhængende linje og ikke står og "råber til hinanden".

§ 11 Afskærmende foranstaltninger

11.1 Der skal etableres afskærmende foranstaltninger til sikring af boligerne mod støj fra jernbanen nord for planområdet i princippet som vist på kortbilag 2. Støjafskærmningen skal etableres som jordvold og beplantes.

§ 12 Klimatilpasning

12.1 Overfladevand skal håndteres inden for lokalplanens afgrænsning og må ikke belaste tilstødende områder. Afløbskoefficienten for området er fastsat til 0,15.

12.2 I disponeringen af boligområdet skal der reserveres plads til et regnvandsbassin eller anden kapacitet til tilbageholdelse af regnvand.

Ad 12.1 Afløbskoefficienten er den procentdel af et område, der bidrager med overfladeafstrømning under regn. Afløbskoefficienten beregnes som befæstelsesgraden gange den hydrologiske reduktionsfaktor. Afløbskoefficienten er

fastsat via Spildevandsplan 2018-24.

§ 13 Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

13.1 Bebyggelse skal tilsluttes offentligt spildevandsanlæg inden ibrugtagning.

13.2 Fælles anlæg til håndtering af overfladevand skal være anlagt.

13.3 Der kan ikke gives ibrugtagningstilladelse til boliger eller primære udendørs opholdsarealer, der er belastet af støj over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for jernbanestøj, uden at der etableres afværgeforanstaltninger, der sikrer, at grænseværdierne respekteres. Dette skal godtgøres ved en støjberegning.

13.4 Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal fælles friarealer være anlagt. Herunder hører fælles opholdsarealer og parkeringsarealer. Fælles friarealer kan etableres etapevis, så de følger en eventuel etapevis udbygning af boligerne.

13.5 Fælles opholdsarealer skal senest være beplantede førstkommande vækstsæson efter byggeriets opførelse.

§ 14 Grundejerforening

14.1 I forbindelse med en evt. udstykning af delområde 1 og 2 til boligformål skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle grundejere indenfor lokalplanområdet.

14.2 Grundejerforeningens vedtægter og eventuelle senere ændringer skal godkendes af Byrådet.

14.3 Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fælles anlæg ejet af foreningen indenfor området.

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 varetagelse af almene samfundsinteresser.

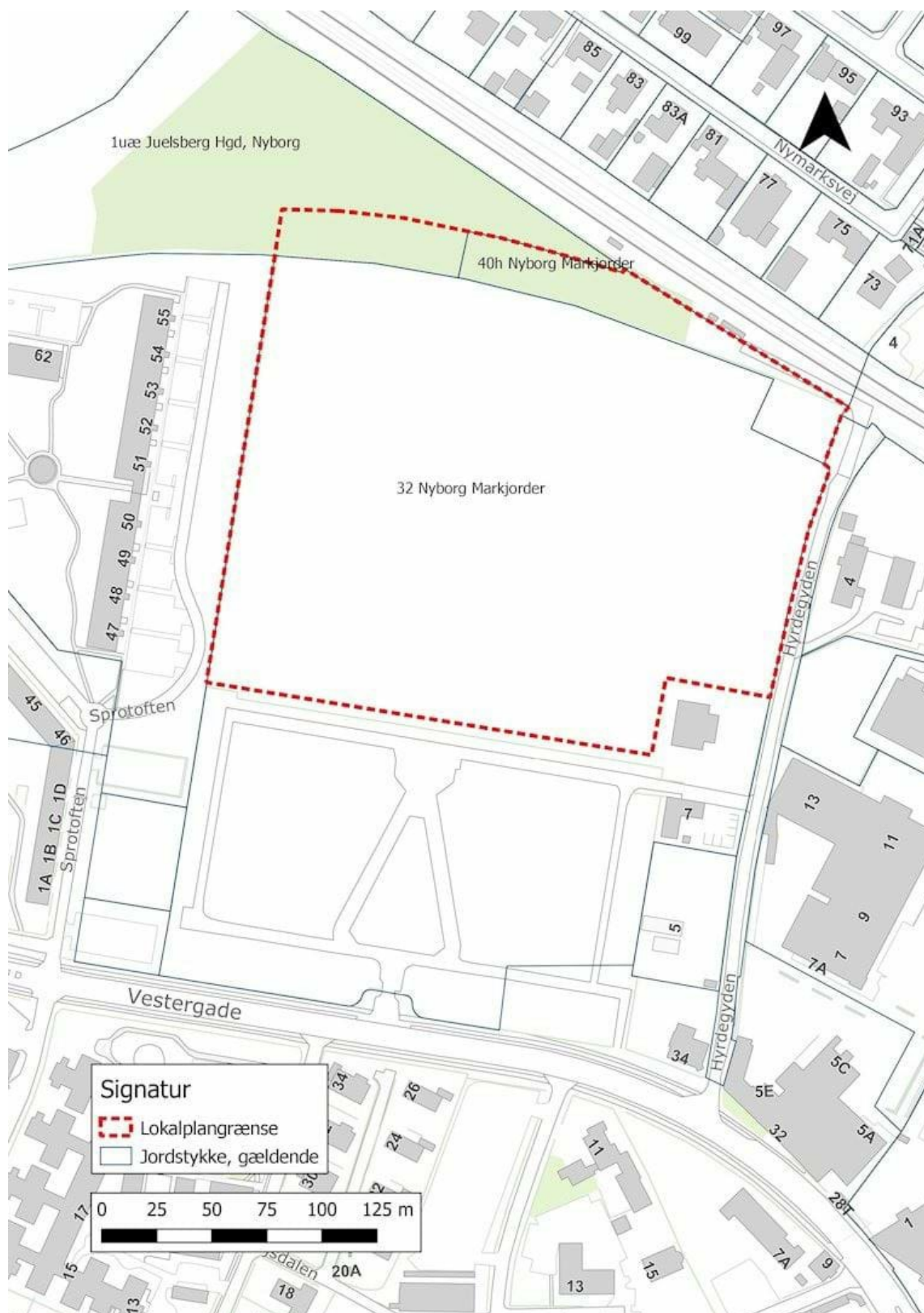
Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

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.

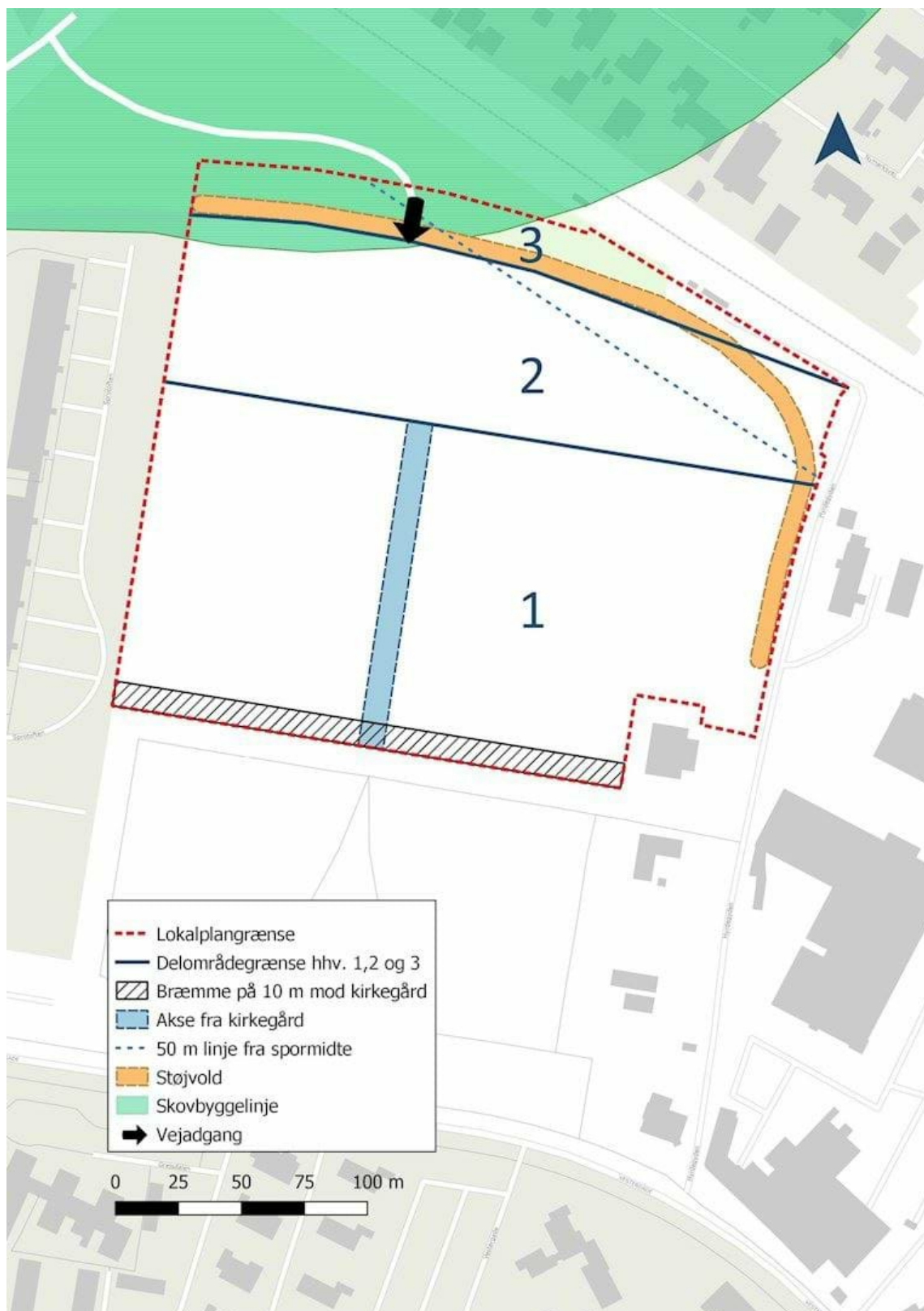
Bilag

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

Bilag 1 - Lokalplangrænse og matrikulære forhold



Bilag 2 - Lokalplankort



Bilag 3 - Illustrationsplan



Bilag 4 - Jordfarveskala

Klassisk jordfarveskala



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

Den nordvestlige del af lokalplanområdet berøres perifært af 300 m skovbyggelinje tilknyttet skoven ved Juelsbjerg Gods.

Normalt må der ikke placeres ny bebyggelse, campingvogne og lignende inden for en afstand af 300 m fra skove, jf. Naturbeskyttelsesloven. Da der allerede findes væsentlig lovlig bebyggelse mellem skoven og lokalplanområdet, så er det Nyborg Kommunes vurdering, at beskyttelseslinjen ikke træder i kraft, jf. Naturbeskyttelseslovens § 17 stk. 3.



Kortet viser skovbyggelinjen, som perifært berører lokalplanområdets nordvestlige hjørne.

Jordforureningsloven

Lokalplanområdet ligger inden for områdeklassificeret areal, hvilket betyder, at flytning af jord skal meddeles kommunen for at undgå en spredning af forurenet jord.

Efter § 50 a i Jordforureningsloven er alle arealer i byzone som hovedregel lettere forurenet. Disse områder benævnes 'områdeklassificerede arealer'.

Områdeklassificeret areal er et område, hvor man formoder, at der kan være forurenet jord pga. den historiske benyttelse. I praksis er alle arealer i byzone, der ikke er blevet undersøgt herfor, betegnet som områdeklassificeret areal.

Risikobekendtgørelsen

Lokalplanområdet ligger ikke indenfor konsekvenszoner i forhold til virksomheder i Nyborg, som er omfattet af risikobekendtgørelsen.

Museumsloven

Østfyns Museer har forundersøgt og frigivet hele arealet i 2022. Der blev ikke konstateret væsentlige arkæologiske spor på området.

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 varetagelse 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 vurderes ikke at berøre nationale interesser i planlægningen.

Kommuneplanen

Tillæg til Kommuneplan 2021

Lokalplanen er omfattet af følgende rammer i kommuneplan 2021:

- 1.B.49: Boliger ved Vestergade og Hyrdegyden
- 1.O.14: Kirkegård ved Vestergade
- 1.R.27: Rekreativt område ved Vestergade og Hyrdegyden

Størstedelen af lokalplanområdet ligger indenfor rammeområde 1.B.49, som udlægger området til boligbebyggelse i form af åben-lav, tæt-lav og etagebebyggelse.

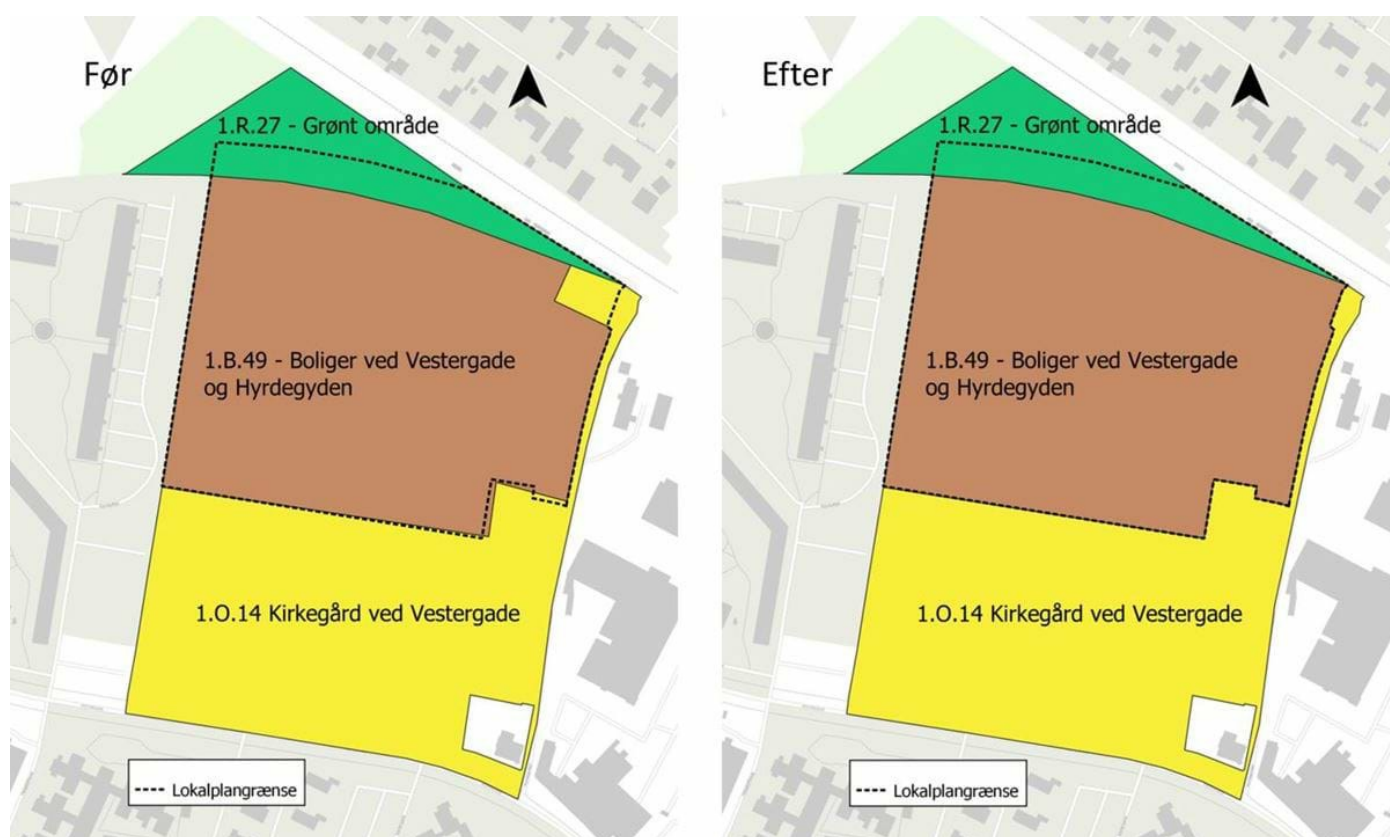
Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med boligrammen for området, hvorfor der sideløbende med lokalplanen er udarbejdet et tillæg til kommuneplan 2021.

Formålet med kommuneplantillægget er at hæve etageantallet fra to til maksimalt tre etager, samt at hæve

bygningshøjde fra 8½ m til maksimalt 12 m.

Kommuneplantillægget ændrer desuden på den geografiske afgrænsning mellem rammen til kirkegård og rammen til boligformål, således at boligrammen afgrænses mere hensigtsmæssigt i forhold til den aktuelle planlægning. Rammen til rekreative område forbliver uændret. Der henvises til kortene herunder.

Lokalplanen udarbejdes i overensstemmelse med øvrige retningslinjer i kommuneplanen inkl. boligramme 1.B.49's retningslinjer om, at der i forbindelse med udvikling af området skal sikres en variation i bebyggelsen, så der mellem delområder arbejdes med variation i arkitektonisk udtryk, volumen, boligtyper mv. Herudover skal området indrettes, så der skabes en visuel/landskabelig sammenhæng med kirkegårdens arkitektonisk gennemarbejdede haveplan, der er at betragte som en art forhave til boligbebyggelsens areal. Endelig er det vigtigt at sikre gode tilkørselsforhold og stiforbindelser til området.



Kommuneplantillæg nr. 9 ændrer en smule på rammernes indbyrdes geografi, som illustreret på kortene herover.

Gældende lokalplan og zonestatus

Zonestatus

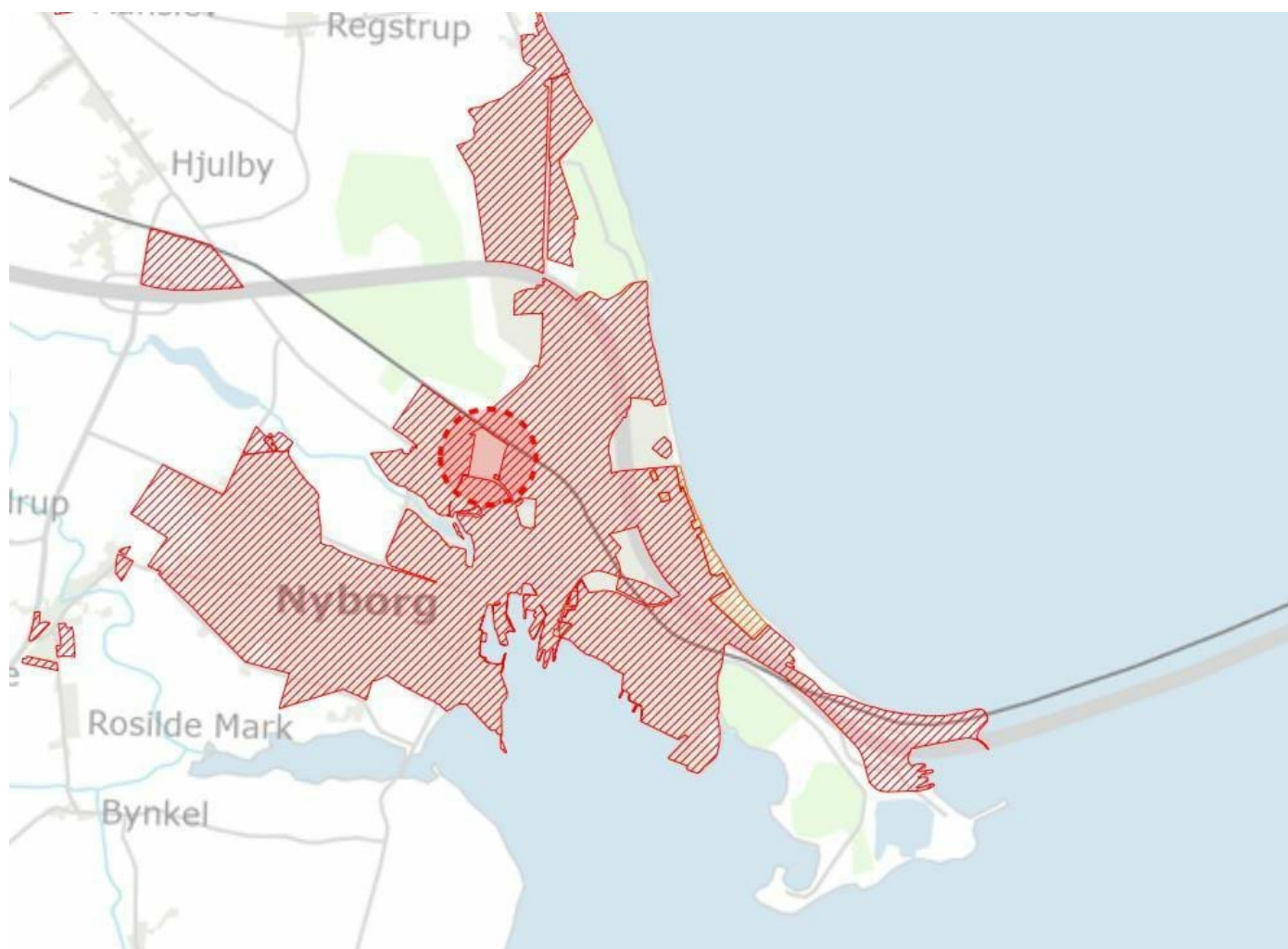
Området ligger i landzone og overføres med denne lokalplan til byzone. Der er ingen gældende lokalplaner for området.

Planlægning i kystnærhedszonen

Lokalplanområdet 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. Området er medtaget i Kommuneplan 2021 som nyt boligområde.

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 lokalplanen tillader byggeri i op til tre etager og 12 meters højde vurderes ikke at betyde en øget visuel påvirkning af kystlandskabet grundet den tilbagetrukne placering ca. 1,5 km fra kysten og da den bagvedliggende etageboligbebyggelse i 4 og 5 etager danner ryg til det aktuelle planområde.

Kortet herunder viser planområdets placering i forhold til kystlinjen og de omgivende byzonearealer.



Kortet viser placeringen af det nye planområde i forhold til kysten og byzonearealer i Nyborg By. Byzonearealerne er skraveret med rødt, mens lokalplanens placering er angivet indenfor den røde cirkel.

Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer

Fredede- og naturbeskyttede områder

Der er ikke registreret fredede eller naturbeskyttede §3-områder indenfor 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 i januar 2022 besøgt området syd for banegraven. Området var på dette tidspunkt tilplantet med primært nordmannsgran, thuja, cypres og fyr-arter 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.

Nyborg Kommune har derudover i april 2023 besøgt området omkring banegraven. Også her blev der registreret enkelte træer med spættehuller, men ikke beskyttede dyr, fugle eller planter i området..

Hele planområdet er sidenhen blevet ryddet for beplantning. For træerne med spættehuller er rydningen foretaget i overensstemmelse med bestemmelser i artsfredningsbekendtgørelsen.



Fotoet viser planområdet fra syd. Størstedelen er ryddet for beplantning.

Beskyttelseslinjer

En bræmme i det nordvestlige hjørne af planområdet er omfattet af skovbyggelinje efter Naturbeskyttelseslovens § 17. Se kortet herunder.

Nyborg Kommune vurderer, at der mellem Juelsbeergskoven og lokalplanområdet ligger væsentlig lovlig bebyggelse, hvorfor der ikke kræves dispensation for skovbyggelinjen, jævnfør naturbeskyttelseslovens § 17 stk. 3.



Kortet viser lokalplanområdet sammenholdt med skovbyggelinjen. Skovbyggelinjen berører en mindre del af områdets nordvestlige hjørne.

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 lokalplanens beskrevne udstrækning, beliggenhed og karakter i forhold til Natura 2000-området er det Nyborg Kommunes vurdering, at planen ikke vil påvirke udpegningsgrundlaget for det aktuelle Natura 2000-område.

Vej og trafik

Vej- og stiplanlægning

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske via Ringvej.

Hyrdegyden, som giver adgang til arealet i dag, lukkes for kørende trafik, men fastholdes som forbindelse til Vestergade og butiksområdet ved Føtex for gående og cyklister. Vestergade indgår i det primære vejnet i Nyborg by og er indrettet med cykelsti.

De planlagte boligveje indenfor lokalplanområdet får status som private fællesveje.

Trafikplan og kollektiv transport

Det nye boligområde har god adgang til lokale og regionale transportmuligheder.

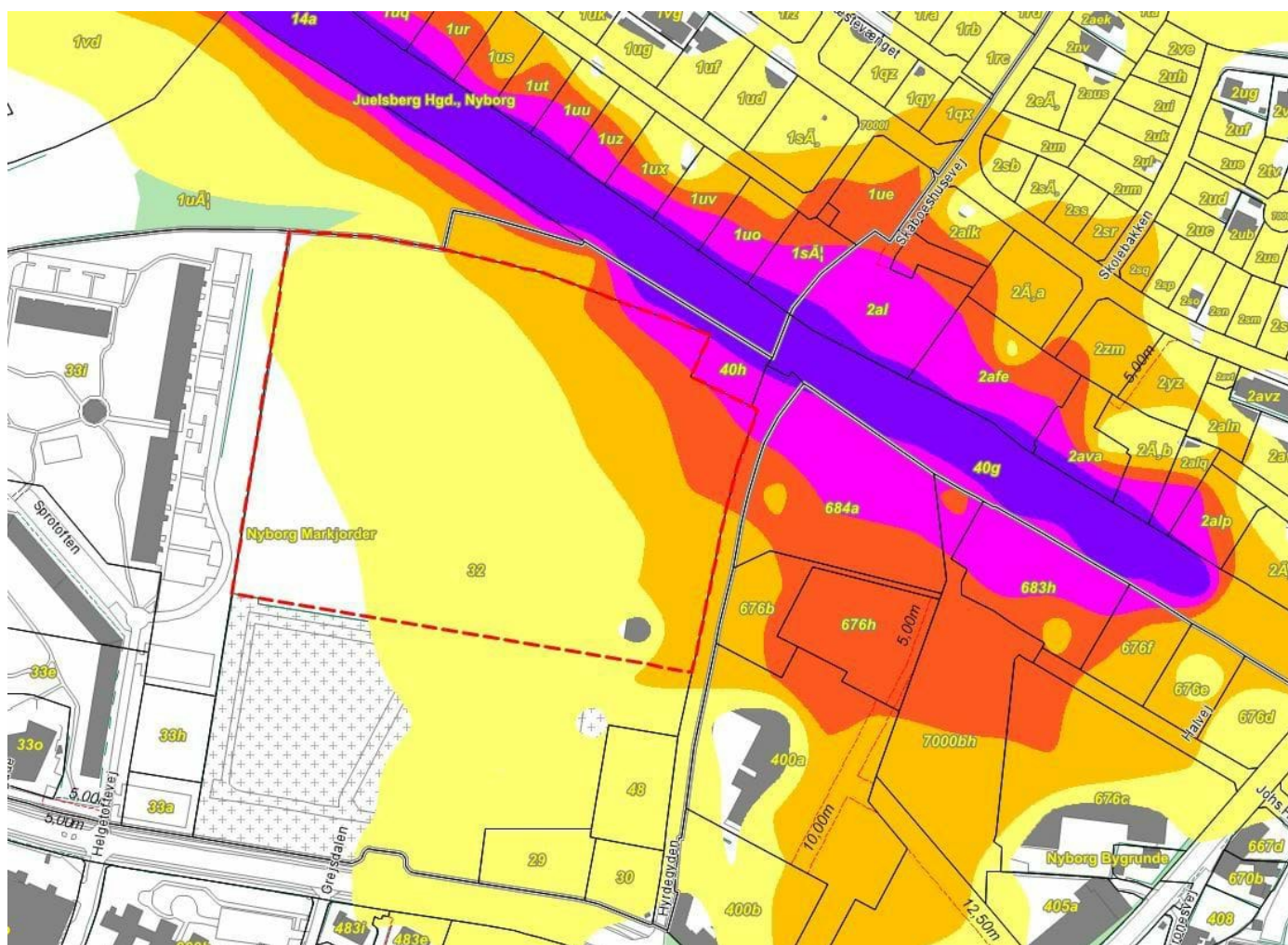
Lokalplanområdet ligger ca. 150 meter fra Vestergade og Nyborg sygehus, hvorfra der er gode busforbindelser til blandt andet Odense, Ullerslev og Ørbæk. Herudover ligger Nyborgs station og banegård ca. 1,5 km fra planområdet.

Støjforhold

En lokalplan må som udgangspunkt ikke udlægge arealer, som er støjbelastede til støjfølsom anvendelse, f.eks. boliger.

En lokalplan må kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmende foranstaltninger kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Planområdet ligger umiddelbart syd for jernbanen, Odense/Nyborg, og området er belastet af støj fra samme, se oversigtskortet herunder.



Oversigtskort der illustrerer støjdbredelsen fra jernbanen uden etablering af støjafskærmning.

En indledende støjrapport udarbejdet med udgangspunkt i bygherres projektoplæg med boliger i hhv. en og tre etager samt støjvold mod nord viser, at boligernes facader og de udendørs opholdsarealer ikke belastes ud over gældende grænseværdier for jernbanestøj. Det bemærkes, at støjrapporten er udarbejdet inden det blev besluttet, at etablere vejadgang fra nord.

Støjafskærmningen er baseret på en 2,5 meter høj jordvold placeret i den nordlige og nordøstlige del af planområdet

Støj fra jernbanetrafik

Miljøstyrelsen har fastsat vejledende grænseværdier for støj fra jernbaner. Efter Bygningsreglement 2018 gælder der endvidere krav om at støjen indendørs ikke må overstige L_{den} 33 dB. Se tabellen nedenfor. Der gælder desuden krav til både det maksimale støjniveau og vibrationsniveauet ved de enkelte boliger. Den vejledende grænseværdi for maksimalniveauet er 85 dB, og grænseværdien for vibrationer er 75 dB KB-vægtet accelerationsniveau. For at undgå vibrationer er der fastsat en planlægningsmæssig mindsteafstand mellem spormidte og støjfølsomme arealanvendelser på 50 m, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner".

L_{den} i dB	Udendørs og på facader	Indendørs med åbne vinduer	Indendørs med lukkede vinduer
Boliger (og udendørs opholdsarealer)	64	52	33

Tabel: Grænseværdier for støj fra jernbanetrafik. Støjgrænserne er nærmere defineret i Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" og Bygningsreglement 2018.

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.

Støj fra vejtrafik

Miljøstyrelsen har fastsat vejledende grænseværdier for støj fra vejtrafik. Efter Bygningsreglement 2018 gælder der endvidere krav om at støjen indendørs ikke må overstige L_{den} 33 dB. Se tabellen nedenfor.

L_{den} i dB	Udendørs og på facader	Indendørs med åbne vinduer	Indendørs med lukkede vinduer
Boliger (og udendørs opholdsarealer)	58	46	33

Tabel: Grænseværdier for støj fra vejtrafik. Støjgrænserne er nærmere defineret i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007, "Støj fra veje" og Bygningsreglement 2018.

Påvirkning af produktionsvirksomheder

Lokalplanområdet ligger ikke nærmere produktionsvirksomhed end 500 m 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.

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

Skoledistrikt og skolekapacitet

Lokalplanområdet ligger indenfor Danehofskolens skoledistrikt. Byrådet kan ændre skoledistrikterne i overensstemmelse med skolernes kapacitet.

Forsyning

Varmeplan

Lokalplanområdet ligger i fjernvarmeområde, så ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarme. Der kan suppleres med alternativ opvarmning f.eks. solvarme efter regler fastsat af Nyborg Kommune.

Spildevandsplan

Området er omfattet af Nyborgs Spildevandsplan 2018-2024. Området ligger indenfor kloakopland, F15N, som er et fælleskloakeret område. Den maksimale afløbskoefficient er fastsat til 0,15.

Der henvises desuden til lokalplanens redegørelse om spildevand og overfladevand vedr. lokal aftale mellem NFS og bygherre for det konkrete område.

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

Lokalplanen indarbejder bæredygtige principper for byudviklingen indenfor følgende temaer:

- byfortætning

- blandede boligtyper

Påvirkning af nabokommuner

Lokalplanen giver mulighed for byfortætning centralt i Nyborg by og vurderes udelukkende at have en lokal indvirkning. Planen forventes således ikke at påvirke nabokommunerne.

Servitutter

Der er i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse af tinglyste servitutter indenfor lokalplanområdet.

Der forekommer ikke servitutter, som vurderes uforenelige med lokalplanen, og som derfor skal aflyses i henhold til planlovens § 15, stk. 2. nr. 21.

Dog er der tinglyst følgende fire servitutter, som skal respekteres:

- Dato/løbenr. 12.10.1972 926844-35 med titel: *Dok om forsynings-/afløbsledninger mv*

Servitutten omhandler et kabeltracé over den nordlige del af lokalplanområdet. Arbejder i nærheden af tracé skal anmeldes med 8 dages varsel til ledningsejer, TDC.

- Dato/løbenr. 19.11.1998 614952-35 med titel: *Dok om varmforsyning m.v. vedr. 1 uæ og 1 vd.*

Servitutten vedrører en gasledning i den nordlige del af lokalplanområdet med servitútbælte på 10 m omkring ledningens midte. Arealet må ikke bebygges, beplantes eller benyttes på anden måde, der kan være til gene for ledningsanlægget.

Påtaleberettiget er til enhver tid værende ledningsejer (pr. maj 2023 Evida)

- Dato/løbenr. 08.03.2017 1008494616 med titel: *Deklaration vedrørende Banedanmarks rettigheder over DSB's ejendomme ved Nyborg Station (Vest).*

Servitutten vedr. hele matr. nr. 40h, Nyborg jorder. Generel servitut tinglyst på DSBs ejendomme til sikring af jernbanedrift herunder at DSB og senere ejere skal respektere jernbanedrift samt ulemper forbundet hermed. Sikrer tillige adgangsforhold, ledninger, reklamer og lysanlæg mv.

Påtaleberettiget er Banedanmark

- Dato/løbenr. 11.01.1896 923427-35 med titel: *Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr. 32*

Servitutten vedrører nedlægning af en kloakledning vedr. daværende matr.nr. 1a Juelsberg. Ledningen kan ikke stedsfæstes ud fra teksten og den vedrører dermed muligvis stadig matr.nr. 32.

Det vurderes, at servitutterne ikke er i strid med lokalplanen, så længe, at de påtaleberettigede orienteres om nærværende lokalplan.

Klimatilpasning

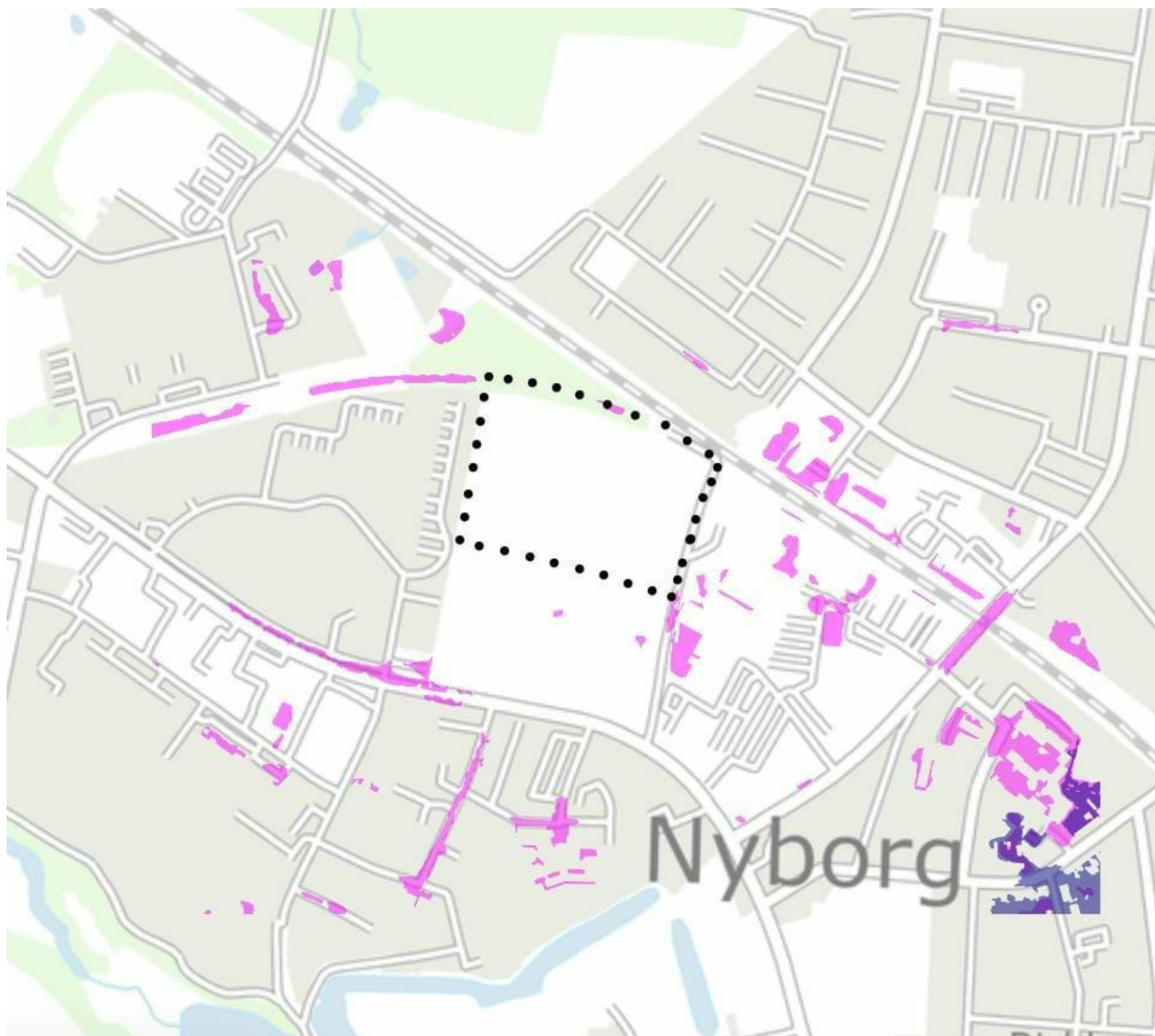
Lokalplanområdet ligger ikke i et område med risiko for oversvømmelse i forbindelse med skybrud eller stormflodshændelser, jf. kortlægning i Kommuneplan 2021.

Nyborg Kommune anbefaler ikke desto mindre, at opmagasinering af overfladevand tænkes ind i projektet, også ud over en 5 års hændelse, af hensyn til at fremtidssikre bebyggelsen og lokalområdet. Planområdet ligger centralt i byen, i et bebygget område og er omgivet af eksisterende infrastruktur. Kapaciteten til overfladevand i eksisterende ledninger forventes udfordret og kan betyde, at det vil være svært at aflede vandet, hvorved opmagasinering af vand indenfor boligområdet bliver særlig vigtigt.

Skybrudshændelser bliver i fremtiden kun kraftigere og hyppigere.

For øjeblikket er der en relativ høj nedsivningsevne i området. Nyborg Kommune gør opmærksom på, at nedsivningsevnen kan ændre sig i boligområdets levetid, da grundvandet generelt stiger på hele Østfyn. Det vil også på denne baggrund være hensigtsmæssigt at etablere robuste systemer til håndtering af regnvand, således at vandet kan anvendes, hvor det giver gavn for eksempelvis beplantningen og spiller ind i et kontrolleret blåt rekreativt element.

Hede og tørke bliver ligeledes et fokusområde i fremtiden eftersom klimaet forandrer sig. Beplantning der passer til en varieret nedbørsmængde og robuste systemer til vandhåndtering kan hjælpe med at imødekomme dette og anbefales at få et særligt fokus i indretning af området. I indretningen af de ubebyggede arealer kan man med fordel tilpasse beplantningen til regnvandshåndteringen med hhv. planter, træer og buske, som enten optager meget vand eller som omvendt er hårdfør i tørkeperioder.



Kortet viser områder som er udsat for oversvømmelsesrisiko i forbindelse med fremtidige 100 års hændelser tilknyttet skybrud og/eller stormflod. Planområdet ligger ikke i et risikoområde.