



Nyborg

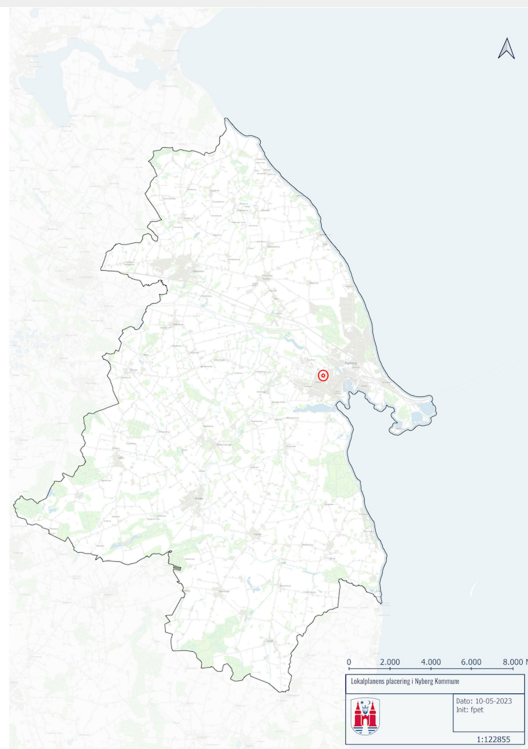
KOMMUNE



Lokalplan nr. 346

Rækkehuse på hjørnet af Bøjdenvej og Fynsvej

Således endeligt vedtaget den 10. oktober 2023 og offentligt bekendtgjort den 25. oktober 2023, efter endt offentlig høring i perioden 4. juli til 19. august 2023



Indhold

Rækkehuse ved Bøjdenvej 2A, 2B, Nyborg	3
Høringsmuligheder og planens status	4
Baggrund og formål	6
Lokalplanområdet	8
Planens indhold	12
Bestemmelser	17
Bilag	26
Bilag 1	27
Bilag 2	28
Bilag 3	29
Tilladelse efter anden lovgivning og fra andre myndigheder	30
Museumsloven	30
Retsvirkninger	30
Forhold til anden planlægning	32
Nationale interesser	32
Kommuneplanen	32
Gældende lokalplan og zonestatus	35
Planlægning i kystnærhedszonen	36
Vej og trafik	36
Støjforhold	37
Påvirkning af produktionsvirksomheder	38
Skoledistrikt og skolekapacitet	39
Forsyning	39
Klimatilpasning	40
Grundvand	41
Bæredygtighed	42
Påvirkning af nabokommuner	42
Vandområdeplanerne	43

Rækkehuse ved Bøjdenvej 2A, 2B, Nyborg



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

Således endeligt vedtaget af Nyborg Byråd den 10. oktober, 2023.

Lokalplanen har været i offentlig høring, i perioden den 4. juli, til den 19. august 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: [klagevejledning](#).

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 der grundet lokalplanområdets placering og størrelse ikke vil ske væsentlige påvirkninger af miljøet. Lokalplanen sikrer, at både vandhåndtering i forhold til grundvand og overfladevand ved ekstreme nedbørshændelser,

håndteres fyldestgørende.

Lokalplanområdet er derudover blevet besigtiget af en naturmedarbejder (23.05.2023) hvor det kunne konkluderes at der ikke vurderes at være væsentlig påvirkning af bilag IV arter som følge af realisering af lokalplanen.

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. 346 efter § 8 stk. 1. Afgørelsen, der er truffet efter § 10 i loven, er annonceret og offentlig bekendtgjort den 20.06 2023.

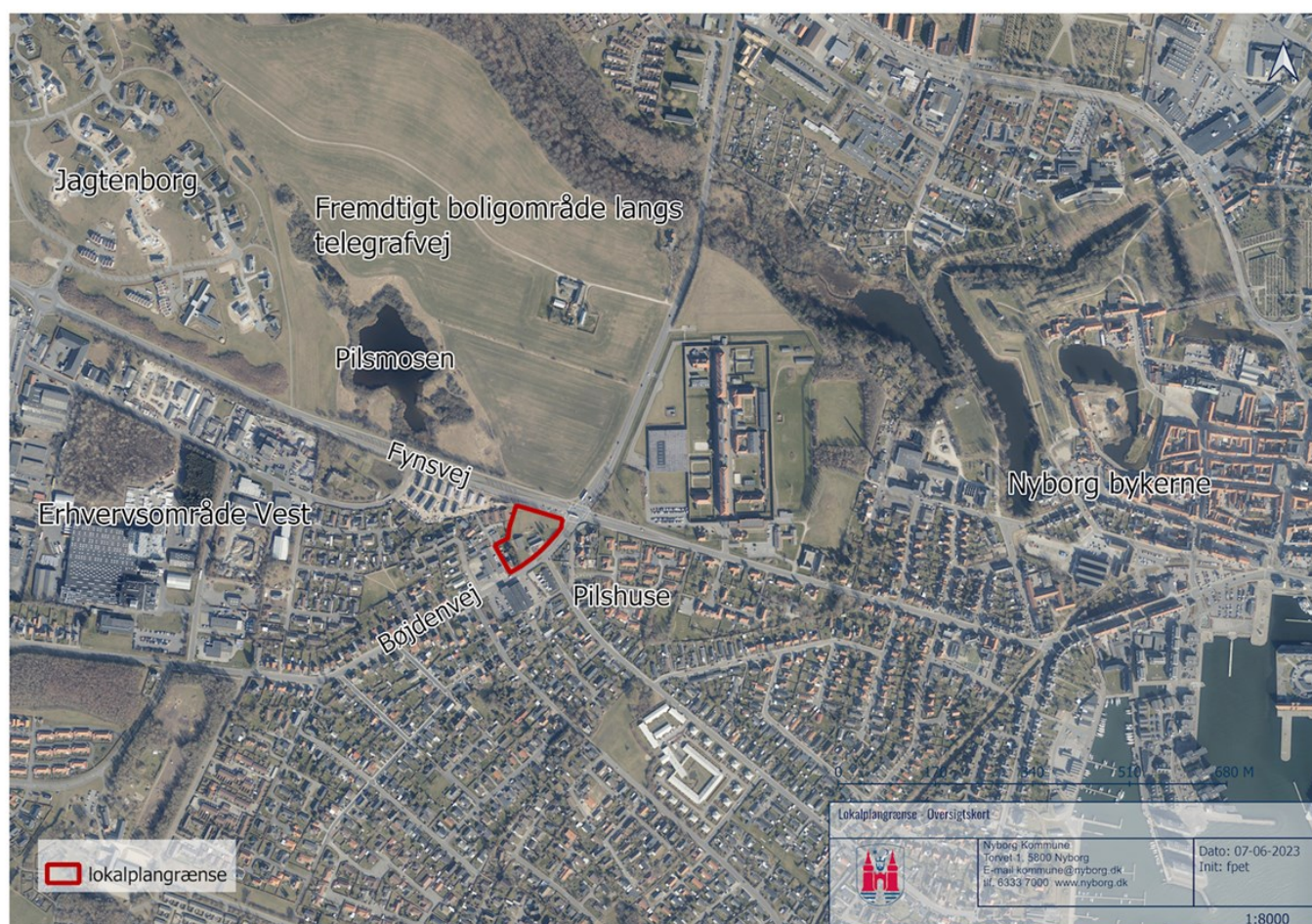
Der kan indgives klage over at der ikke er gennemført en miljøvurdering. Du kan se klagevejledningen ovenfor.

Baggrund og formål

Baggrund

Nyborg byråd har truffet beslutning om udarbejdelse af nærværende lokalplan på baggrund af et ønske om, at give mulighed for et mindre boligområde med rækkehuse, i kanten af boligkvarteret Pilshuse, ud til krydset Bøjdenvej-Fynsvej. Der er i Nyborg Kommune et ønske om en blandet og attraktiv boligmasse af høj kvalitet, der henvender sig bredt blandt målgrupperne i kommunen. Særligt skal der sikres flere mindre, og økonomisk attraktive boligmuligheder. Samtidigt arbejder Nyborg Kommune for, at en stor del af de nye boliger i byen udvikles inden for eksisterende byzone, så presset på arealressourcen begrænses.

Denne lokalplan udarbejdes med henblik på at sikre, at den ønskede kontinuitet i Nyborgs boligudvikling opretholdes.



Formål

Nyborg Kommune ønsker, at det kommende boligområde skal være en naturlig forlængelse af det eksisterende boligområde ved Pilsgårdhaven, Pilsgårdvænget og Mosebakken. Boligerne skal derfor indpasses med en lignende arkitektur, materialer og omfang, som de eksisterende boliger, særligt i forlængelse af boligerne i Pilsgårdhaven. Det nye boligområde skal desuden sikres mod miljøpåvirkning fra både trafikken på Bøjdenvej og Fynsvej, og ifm. fremtidig ekstremnedbør.

Det er lokalplanens formål, at udlægge et område til tæt-lav boliger. Områdets boliger skal i omfang (bygningernes højde og udformning), fremtræden (materialer, farver mv.) og gennem boligernes placering på grunden sikre, at området indpasses så det ikke skiller sig ud fra boligerne ved Pilsgårdhaven Pilsgårdvænget, Mosebakken og Mosevej.

Lokalplanen skal derudover sikre, at der skabes plads til et samlet grønt fælles fri- og opholdsareal til de nye boliger, så de fremtidige beboere har adgang til gode grønne omgivelser til afslapning og rekreation. Lokalplanen skal også sikre, at området skærmes mod støj fra vejtrafikken på Bøjdenvej og Fynsvej, så både boliger og de grønne opholdsområder ikke belastes af trafikstøj.

Slutteligt er det planens formål at sikre, at overfladevand fra planområdet kan håndteres inden for planområdet, dvs. at der reserveres tilstrækkeligt med areal til nedsivning eller opsamling af regnvand.

Lokalplanområdet

Planområdet ligger i en blanding af tæt- og åben-lav boligbebyggelse, med supermarkedet Meny syd for og et tilstødende bilsynsværksted samt låseservice, vest for. Planområdet, der er en del af et gårdanlæg, græsningsareal og boligområde, ligger i byzone og fremstår som en delvis grøn plet. Gården på arealet driver et dyrehold af geder, der oftest kan ses græsse på arealets grønne områder. Langs planområdets nordlige bælte, ud til Fynsvej, er der etableret et beplantningsbælte der skal bevares. Mod nord afgrænses området af kommunevejen Fynsvej, der fungerer som en af de store indfaldsveje til Nyborg centrum. Langs den syd-sydøstlige del af området løber lokalvejen Bøjdenvej, der løber videre mod Erhvervsområde Vest. Ved områdets østlige spids, mødes Bøjdenvej og Fynsvej i et stort kryds.

Planområdet består af matriklerne nr. 4a af Juelsberg Hgd., Nyborg, og 42b, 42d af Vindinge By, Vindinge. Grundareal iht. opmåling er 7385m²



Figur 2: Planområdet set fra luften. Planområdet består af et gårdanlæg inkl. mindre driftsbygninger, et græsningsareal og en enfamiliebolig. Området ligger op af et eksisterende boligområde ved Pilsgårdshaven, Pilsgårdvænget, Mosebakkens og Mosevej. Bemærk at skråfotoet er fra 2021. Området Pilsgårdshaven er i dag tilbygget med boliger.

De tidligste boligudstykninger findes langs Bøjdenvej, daterende fra første halvdel af 1920'erne og frem. Dette område vokser i 1950'erne sammen med det der i dag kaldes Mosebakken. I 1960'erne og forbi 70'erne, vokser bebyggelsen sammen med boligkvarteret syd for Nyborg Fængsel, i dag kendt som Pilshuse. Derudover opføres boligområdet Pilsgårdvænget og Erhvervsområde Vest realiseres. I 1980'erne er planområdets areal således omgivet af bymæssig bebyggelse mod vest, syd og øst og den store indfaldsvej Fynsvej mod nord. I 2022 stod boligområdet Pilsgårdhaven færdig.

Nordvest for planområdet ligger det beskyttede naturområde Pilsmosen. Historisk har planområdet været markareal, tilstødende til Pilsmosen. I forbindelse med etableringen af Fynsvej blev mosen drænet og havde før Fynsvejs anlæggelse et større udstræk, der blandt andet dækkede tilstødende boligområde Pilsgårdhaven. Mod øst ligger Nyborg Fængsel (tidligere kaldet Statsfængslet i Nyborg). Fængslet blev opført i 1913 og var frem til dens overgang til almindeligt lukket fængsel i 1973, et fængsel for unge indsatte.



Figur 3: Her ses planområdet fra hjørnet af Bøjdenvej og Fynsvej. Mod venstre ses arealets gårdanlæg og højre for, beplantningsbæltet i vinterudgave. Nord mod højre ses eksisterende boliger Mosevej 2A-2F. Rækkehusboligerne er i ét plan og fremstår i røde murstensfacader og tage i røde tagsten.



Figur 4: Planområdet nordvestlige spids, set fra Fynsvej, med tilstødende rækkehusboliger tilknyttet Mosevej.



Figur 5: Således et ortofoto fra 1954. Planområdet ses omkranset med rød. For at illustrere udviklingen i området, er et tidsvarende kort, med vej, bolig og husnumre fra 2022, superimoseret. Her ses blandt andet hvordan Fynsvej har skåret Pilsmosen over. Ligeledes kan man ane boligudbygningernes omfang.

Planens indhold

Denne lokalplan giver mulighed for, at der laves et område med tæt-lav boligbebyggelse tilstødende til Bøjdenvej og Fynsvej, samt de eksisterende boliger ved Pilsgårdhaven, Mosebakken, Pilsgårdvænget og Mosevej i Nyborg. I dag er området en blanding af gårdbebyggelse, enfamiliebolig og græsningsareal. Planen sætter bestemmelser for de nye boligers placering, højde og udseende, for at sikre at de passes ind i områdets eksisterende udtryk.

Planen fastsætter en bebyggelsesprocent for storparcellen på max. 30, således at der sikres et passende fri- og opholdsareal, der også kan bruges til håndtering af overfladevand. I tilfælde af udstykning skal hver grund være min. 200m² så der sikres plads til en lille have eller terrasse, udhus mv. til hver bolig. Max. antal etager fastsættes til 1.

Planen sætter bestemmelser for hvilken afstand de nye boliger skal holde til nabogrundene i boligområdet, på minimum 5 meter. Det samme gør sig gældende for afstanden til offentlig vej. Internt i området er afstandskravet til veje og parkeringsområder, friarealerne og nabogrunde, i tilfælde af udstykning, fastsat til 2,5 m.

Planområdets nuværende bebyggelse nedrives.

En mulig indretning af området kan ses på bebyggelsesplanen nedenfor.



Figur 6: Eksempel på bebyggelsesplanen for planområdet. I eksemplet er vist en udbygning med 20 boliger arrangeret i dobbelthuse. Bemærk at bebyggelsesplanen kun er én mulighed for indretningen af området. Det er planens bestemmelser, der i sidste ende fastsætter, hvordan området kan indrettes.

For at sikre, at de nye boliger passer ind i det eksisterende områdes karakteristik, sætter planen en række bestemmelser for hvordan det nye områdes boliger må se ud. Planen fastsætter, at boligerne skal laves med symmetriske saddeltage uden valm beklædt med tagsten i tegl eller beton, som de fleste boliger i området. Alternativt kan tagene beklædes med sedum og lignende, som 'grønne tage' eller i træ. Uanset materialet må tagkonstruktionerne ikke give anledning til genskinsgener for naboer, hvorfor der sættes et maksimalt glanstal på 10 for tagmaterialer.

Boligernes facader skal fremstå i mursten (tegl) med changering, dvs. variation i farvenuancerne i murværket. Facaderne må også fremstå i træ. Mindre elementer i facaden kan fremstå i andre materialer. Der gives friere rammer for, hvordan udhuse og lignende bygninger kan se ud. Planen fastsætter, at der kun må laves hvad der svarer til 20m² udhuse, skure og lignende pr. bolig.

Et eksempel på, hvordan området og boligerne kan komme til at se ud, kan ses på nedenstående illustrationer.



Figur 7: Eksempel på bebyggelsen i planområdet. I eksemplet er vist en udbygning af boliger arrangeret i dobbelthuse i ét plan. Bemærk at illustrationen kun er én mulighed for hvordan området kan komme til at se ud. Det er planens bestemmelser, der i sidste ende fastsætter, hvordan området kan se ud.



Figur 8: Eksempel på facader på de nye boliger i planområdet. I eksemplet er vist en udbygning boliger arrangeret i dobbelthuse i ét plan. Bemærk at illustrationen kun er én mulighed for hvordan facaderne kan komme til at se ud. Det er planens bestemmelser, der i sidste ende fastsætter, hvordan boligerne kan se ud.

Vejadgang og parkering

Udover at sætte bestemmelser for udformningen og udseendet af bygninger, sætter planen en række bestemmelser for hvordan området i øvrigt kan indrettes. Planområdet skal vejbetjenes med vejadgang til parkering, fra Mosevej. Planen kræver, at der indrettes tilstrækkelige parkeringsarealer, hvilket vil sige min. 1,5 parkeringspladser pr. bolig. Derudover sikrer planen plads til handicapparkering for almindelige biler og kassebiler.

Parkeringspladserne kan samles i en fælles parkeringsplads ved vejadgangen. Dermed skabes et grønt og bilfrit miljø omkring de enkelte boliger. For at undgå lysgener fra parkerede biler, sætter planen en bestemmelse om intern beplantning mellem parkering og intern bebyggelse. Hvor sådan en beplantning måtte skærme for oversigtsforholdene ved udkørsel, og dermed være til hinder for den ved lov fastsatte oversigtslængde på 95 meter ved 50 km/t, kan der ses bort fra dette krav.

Planen fastsætter, at interne veje og stier ved udstykning skal udlægges som private fællesveje og stier. Derudover skal veje, stier og opholdsarealer af hensyn til handicappede brugere, så vidt muligt udformes efter anvisningerne i DS-håndbogen "Udearealer for alle".

Grønne områder og vandhåndtering

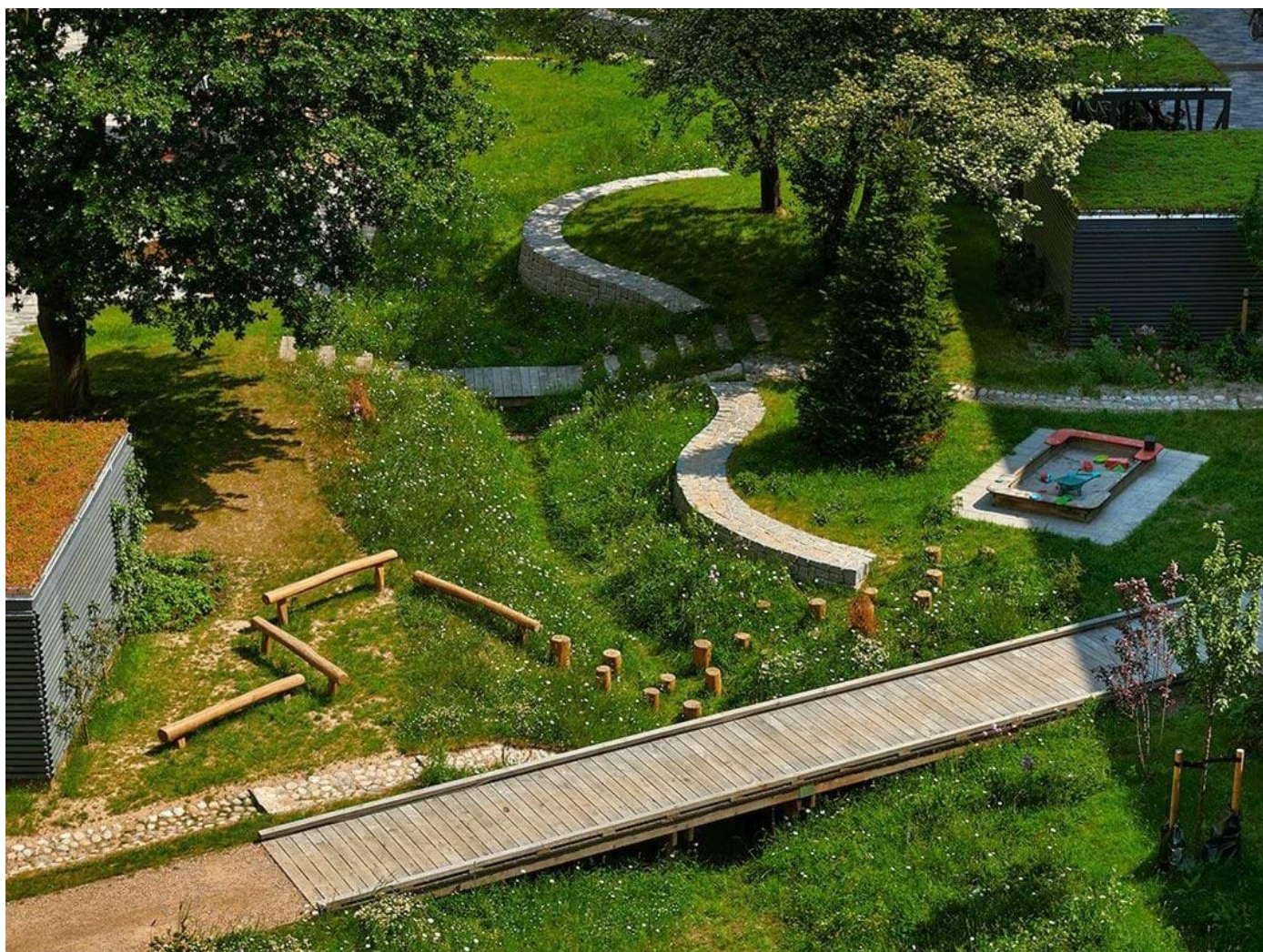
Lokalplanen stiller krav til, at der som minimum indrettes et sammenhængende grønt fri- og opholdsareal på 300m². Dertil kommer et krav om, at der i tilknytning til den enkelte bolig skal etableres et privat friareal svarende til minimum 50% af boligens bruttoetageareal. Det fælles fri- og opholdsareal skal fremstå overvejende i græs, blomster og urter med buske og træer og evt. bede og køkkenhave/højbede. Der skal inden for det fælles friareal etableres et aktivitets- eller opholdsområde, f.eks. i form af en legeplads, en fælles bål- eller grillplads, en motionsplads og lignende. Aktivitets eller opholdsområdet skal målrettes områdets fremtidige beboere.

Lokalplanområdet ligger i et område med store grundvandsinteresser. Det er derfor vigtigt, at der dels sikres en fortsat nedsivning af regnvand fra området og dels sikres at der ikke sker nedsivning af vand med miljøfremmede

stoffer i. Det betyder, at vand fra veje og parkeringsarealer og andre overflader, hvor der er risiko for udvaskning af miljøfremmede stoffer, skal ledes til rensningsanlæg

Lokalplanområdet ligger i en zone med risiko for oversvømmelse ved ekstreme nedbørshændelser. For at sikre, at området kan håndtere store regnmængder på egen grund, kan de udlagte friarealer benyttes til opstuvning af regnvand. Lokalplanen giver derfor mulighed for, at der terrænreguleres på grunden, så der opnås et fald mod regnvandsbassiner. Bemærk at regnvandsbassinerne er tiltænkt en dobbeltfunktion, som både vandhånderingsområde og et rekreativt friareal man kan opholde sig på, når områderne ikke indeholder vand.

Håndtering af overfladevand må ikke medføre gener for lokalplanområdets nabogrunde.



Figur 9: Eksempel på en kombination af friareal og regnvandshåndtering - Askøgade, København

Afskærmning

En indledende beregning af trafikstøjen i området viser, at der ikke vil kunne indrettes boliger nærmest Fynsvej og omkring krydset Fynsvejs/Bøjdenvej. Beregningerne viser, at der vil skulle laves en støjskærm på ca. 2,5 meter i højden mod Fynsvej og Krydset Fynsvej/Bøjdenvej, og støjskærm på henholdsvis 1,6 og 1,7 meter i højden langs Bøjdenvej, for at nedbringe støjen til under de vejledende støjgrænseværdier for vejtrafikstøj. Behovet for støjafskærmning bliver endeligt fastlagt ifm. byggesagsbehandlingen. Lokalplanen fastsætter, at en eventuel

støjafskærmning vil skulle placeres bag beplantningsbæltet langs Fynsvej ift. vejen, dvs. så støjskærmen sløres af beplantningsbæltet set fra Fynsvej. Beplantningsbæltet langs Fynsvej skal bevares. Ligeledes vil lokalplanen fastsætte bestemmelser for begrønning af støjsafkærmningen, således at boligområdet tænkes ind i omgivelserne og fremstår med et grønt ydre.



Figur 10: Beplantningsbæltet langs Fynsvejs

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 udlægge et område til tæt-lav boliger, der i omfang, fremtræden og gennem boligernes placering på grunden indpasses ift. de eksisterende boliger ved Pilsgårdhaven, Mosevej, Pilsgårdvænget og Mosebakken

at sikre et samlet grønt fælles fri- og opholdsareal til boligerne.

at sikre, at området skærmes mod støj fra vejtrafikken på Fynsvej og Bøjdenvej

at sikre, at overfladevand fra planområdet kan håndteres inden for planområdet.

Formålsbestemmelsen kan karakteriseres som de politiske mål, der udmøntes i de enkelte mere detaljerede regler om anvendelse, udformning osv. Formålsparagraffen har væsentlig betydning ved behandling af ansøgning om dispensation idet der ikke kan dispenseres fra lokalplanens principper, som navnlig kommer til udtryk i formåls- og anvendelsesbestemmelserne.

§2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr. nr. 4a af Juelsberg Hgd., Nyborg, og 42b, 42d af Vindinge By, Vindinge, samt alle parceller, udstukket herfra.

2.2 Lokalplanområdet ligger i Byzone

§3 Anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse til helårsbeboelse.

3.2 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.

Byrådet kan tillade, at der inden for lokalplanområdet drives mindre liberalt erhverv, som almindeligvis udføres i

boligområder under forudsætning af, at virksomheden drives af beboeren på ejendommen, og at virksomhedens karakter ikke påfører de omkringboende ulemper, herunder et forøget parkeringsbehov i området.

§4 Udstykning

4.1 Der må ikke udstykkes parceller til tæt-lav boliger på under 200m². Grundstørrelsen på udstykningerne suppleres med en andel i det fælles fri- og opholdsareal, der udlægges på minimum 300m², samt adgang til en andel af parkeringsarealet svarende til ca. 15m² (1,5 p-plads pr. bolig). Dette giver et samlet gennemsnitligt brugsareal på ca. 250m² pr. bolig ved udbygningen med 20 boliger

4.2 Fælles fri- og opholdsareal må ikke opdeles matrikulært i flere jordstykker.

4.3 Ved udstykning af parceller til tæt-lav boliger, skal hver bolig gennem tinglysning sikres en forholdsmæssig andel af det fælles fri- og opholdsareal samt af parkeringsarealet.

4.4 Matriklerne nr. 4a af Juelsberg Hgd., Nyborg, og 42b, 42d af Vindinge By, Vindinge., skal overgå til en singulær matrikel.

Bemærk: ved ansøgning om byggetilladelse, så skal Byggelovens § 10 a iagttages: "Når der opføres mere end et 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 byggeansøgningen skal indsendes et forslag til udstykningsplan der kan godkendes i henhold til udstykning.

§5 Vej-, sti- og trafikforhold

5.1 Indgang til lokalplanområdet for køretøjer skal ske fra Mosevej (se bilag 2)

5.2 Planområdets bebyggelse skal muliggøre en oversigtslinje på minimum 95 meter ved udkørsel fra Mosevej ud på Bøjdenvej, jf. vejdirektoratets vejledende krav for oversigtslængder ved nyanlæg.

5.3 Interne veje i området udlægges som private fællesveje. Vejene udlægges med en kørebanebredde på min. 5 m og max. 7 m.

5.4 Der skal sikres stiadgang til området fra Mosevej og Bøjdenvej.

5.5 Der skal sikres mulighed for lovlig vejadgang til hver bolig. Vejadgangen kan sikres ved at udlægge areal til privat fællesvej- eller sti i en passende bredde ift. den påtænkte færdsel.

Oversigtslængde i hht. Vejdirektoratets vejledende krav for oversigtslængder ved nyanlæg findes i Håndbog: Vejkryds i Byer, Anlæg og Planlægning 2018, s. 80

§6 Parkeringsforhold

6.1 Der må ikke etableres færre end 1,5 parkeringspladser til biler pr. tæt-lav bolig.

6.2 Ved anlæg af parkeringspladser skal der iht. Nyborg Kommunes generelle krav til handicappladser, etableres handicappladser som følge:

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

6.3 Der må ikke etableres færre end 3 parkeringspladser/-stativer til cykler pr. 100 m etageareal til boligformål. Parkeringskravet kan også opfyldes ved at godtgøre, at der er tilstrækkelig plads til cykelparkering ved de enkelte boliger.

6.4 Alle p-pladser skal forberedes til ladestandere, til el- og hybridbiler.

6.5 Parkeringsarealets dimensionering skal muliggøre at renovationskøretøjer, brand og redningskører, kan manøvrere og vende på parkeringspladsen uden at være til fare for parkerede biler.

6.6 Der skal etableres minimum ét løvtræ pr. seks parkeringspladser, der plantes inden for førstkommende vækstsæson, efter byggeriets opførsel. Hvor sådan en beplantning måtte skærme for oversigtsforholdene ved udkørsel til Bøjdenvej, og dermed være til hinder for den ved lov fastsatte oversigtslængde på 95 meter, i en 50 km/t zone, kan der ses bort fra dette krav.

Ladestanderbekendtgørelsen indfører krav om forberedelse og etablering af ladestandere til biler ifm. nybyggeri. Der gælder et krav om at alle p-pladser skal forberedes til ladestandere 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 ladestandere. Ladestanderne skal kunne anvendes til at lade elbiler og plugin-hybrider op. Forberedelse af etablering af ladestandere indebærer etablering af tomrør, så det er muligt at etablere ladestandere efterfølgende.

§7 Belysning

7.1 Belysning af veje, manøvrearealer, parkeringsarealer og stier må kun ske med parkarmaturer med en lyspunktshøjde på højst 4,0 meter. Lyskilder skal være nedadvendt og afskærmet ift. nærliggende boliger.

Bestemmelsen skal modvirke lysgener for omkringboende.

§8 Bebyggelsens omfang og placering

8.1 Bebyggelsesprocenten for storparcellen må ikke overstige 30%.

8.2 Bebyggelse til beboelse må ikke opføres i mere end 1 etage, og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m målt fra bebyggelsens niveauplan. Bebyggelsens gulvkote må ikke være beliggende mere end 30 cm over niveauplan.

8.3 Det samlede bebyggede areal af sekundære bygninger må ikke overstige 20 m² pr. bolig inkl.

8.4 Der skal som minimum være 5 meter fra bebyggelsesskel mod offentlig vej og tilstødende grunde, og 2,5 m fra arealer planlagt til interne vej- og parkeringsarealer samt fælles fri- og opholdsarealer.

8.5 Bebyggelse til opbevaring (skure, depoter, overdækket cykelparkering og lignende) må ikke placeres inden for arealer til fælles fri- og opholdsarealer. Inden for de fælles fri- og opholdsarealer kan der placeres bebyggelse til rekreativt brug eller til ophold, herunder også en åben overdækning til ophold, drivhus og lignende.

Bebyggelsens omfang er fastsat efter byggeretten, som er fastsat i Bygningsreglement 2018. Planen har dog, ift. bygningsreglementet, mere restriktive afstandskrav til skel mod nabo for at sikre, at der skabes en passende respektafstand til de eksisterende boliger ved Mosevej, Mosebakken og Pilsgårdvænget.

Bebyggelsesprocenten på 30 gælder for den enkelte ejendom, hvilket vil sige, at den gælder for såvel en storparcel med flere tæt-lav boliger og for et jordstykke med en enkelt tæt-lav bolig i tilfælde af udstykning. Ved beregning af bebyggelsesprocenten i tilfælde af en udstykning kan der jf. Bygningsreglement 2018 medregnes grundens andel i et selvstændigt matrikuleret areal sikret som fælles friareal for flere ejendomme. Andelene i det selvstændigt matrikulerede friareal fordeles ligefremt proportionalt efter de enkelte grundes størrelse.

9§ Bebyggelsens ydre fremtræden

9.1 Facader på boliger må kun fremstå som blank mur (mursten i tegl) med farvespil eller i træ.

9.2 Malede overflader må kun fremstå i farver efter den klassiske jordfarveskala, jf. bilag 3, sort, hvid eller disse farvers blanding.

9.3 Tage på boliger må kun udføres som symmetriske saddeltage uden valm og må kun udføres med en taghældning på mellem 25-45 grader.

9.4 Tagbeklædningen på boliger skal være ensartet og må kun fremstå i tegl, betontagsten, i træ eller med beplantning, f.eks. sedumtag, græs, mos eller lignende.

9.5 Tagbeklædningen må ikke fremstå i reflekterende materialer med et glanstal på over 10.

9.6 Ved bygninger med tre eller flere boliger, skal minimum én af boligenhederne forskydes frem eller tilbage ift. facadelinjen med minimum 0,5 meter.

9.7 Sekundære bygningers facader må kun fremstå i træ, skifer, eternitskifer, cementfiber uden struktur eller lodrette metalplader i stål eller aluminium, udført med fals eller trapezprofil - legehuse og drivhuse er undtaget. Metalplader må ikke være reflekterende. Malede flader må kun fremstå i farver efter den klassiske jordfarveskala, jf. bilag 3, sort, hvid eller disses farvers blanding.

9.8 Sekundære bygningers tage må kun fremstå i tegl, beton tagsten, tagpap, glas, plastik, i træ eller med beplantning, f.eks. sedumtag, græs, mos eller lignende.

9.9 Skiltning må kun ske i forbindelse med virksomhedsdrift i boligområdet og med maksimale dimensioner på 20 x

30 cm. Der må kun opsættes ét skilt på hver ejendom.

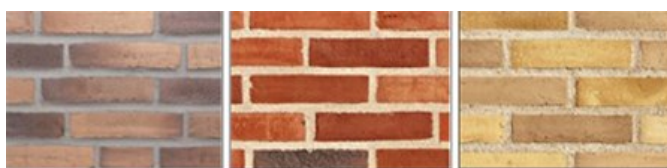
9.10 Der må ikke opsættes udvendige antenner, stålskorstene og lignende på bygninger. Paraboler må kun placeres på terræn.

9.11 Anlæg til indvinding af solenergi eller lignende skal tilpasses til tagets hældning. Solenergianlæg på tage med hældning skal etableres plant på tagfladen.

9.12 Anlæg til indvinding af solenergi skal placeres således at de fremstår som en samlet flade

Bestemmelser om skiltning omfatter ikke skiltning efter adresseloven, f.eks. husnummer.

"Farvespil" betyder, at der er en naturlig changering i teglenes/murstenenes farve. Se eksempler nedenfor



Forskellige farver på fuger i de enkelte murafsnit kan også hjælpe med at bibringe et varieret udtryk i muren.

Illustration af princip for forskydning i facadelinjen:



§10 Ubebyggede arealer og terræn

10.1 Der udlægges et fælles fri- og opholdsareal med en udstrækning på min. 300m². Det fælles fri- og opholdsareal skal fremstå overvejende i græs, blomster og urter med buske og træer og evt. bede og køkkenhave/højbede.

Der skal inden for det fælles friareal etableres et aktivitets- eller opholdsområde, f.eks. i form af en legeplads, en fælles bål- eller grillplads, en motionsplads og lignende. Aktivitets- eller opholdsområdet skal målrettes områdets fremtidige beboere.

10.2 Der skal i tilknytning til den enkelte bolig etableres et privat friareal svarende til minimum 50% af boligens etageareal.

10.3 Terrænregulering på mere end +/- 0,5 m må kun udføres til sikring af forsvarlig håndtering af overfladevand inden for planområdet, dvs. til at sikre fald mod arealer indrettet til regnvandsopstuvning/-nedsivning/-bortledning samt til etablering af arealer til regnvandsopstuvning/nedsivning, f.eks. regnvandsbassiner.

Terrænreguleringer tættere på skel end 0,5 m er ikke tilladt mod boligmatrikler. Skråningsanlæg må ikke være stejlere end 1:1 (100%).

Mod vejmatraker kan der ske terrænregulering således, at skråningsanlæg har fod i skel, hvis det ikke medfører negative påvirkninger af vejmatraken i form af afstrømning af overfladevand eller negative påvirkninger af

trafiksikkerheden i form af forringede oversigtsforhold. Skråningsanlæg med fod nærmere skel end 0,5 m, må ikke være stejlere end 1:2 (50%).

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

10.5 Containere må ikke opbevares på private eller fælles arealer.

10.6 Beplantningsbæltet som vist på kortbilag 2, skal bevares.

Grundvand

10.7 Veje, parkeringspladser og kørearealer skal være befæstet med en tæt belægning med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning af overfladevand til kloak (regnvandssystemet).

10.8 Overfladevand fra tage og terræn (med undtagelse af veje, parkeringspladser og kørearealer, jf. stk. 6) skal så vidt muligt nedsives på egen grund, dog kun hvor det ikke medfører risiko for nedsivning af miljøfremmede stoffer. Overfladevand fra sekundære bygningers tage skal ledes til kloak og må ikke nedsives.

10.9 Regnvandsbassiner må kun etableres med en tæt membran.

10.10 Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig. Beholderne skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og sikret mod påkørsel.

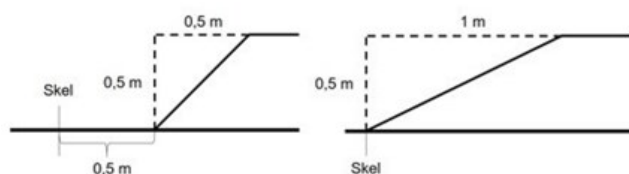
10.11 Områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier skal være indrettet således, at spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand, overfladevand og kloak. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af opbevaringsenhederne i området.

10.12 Håndtering af væsker samt farligt affald skal ske på befæstet areal.

10.13 Der gælder en afløbskoefficient på 0,3 for planområdet.

10.14 Hvis befæstningsgraden er mere end 30% skal afledningen af overfladevand forsinkes svarende til naturlig afstrømning.

Illustration af bestemmelserne om terrænregulering mod skel mod naboer (tv) og mod vej (th):



Afløbskoefficienten angiver hvor stor en del af grunden, der maksimalt må lede regnvand i kloakken, uden forsinkelse. En afløbskoefficient på 0,3 svarer til, at regnvand fra 30% af matriklens samlede areal må ledes til kloaksystemet uden forsinkelse.

§11 Afskærmende foranstaltninger

11.1 Ved etablering af parkeringspladser til biler mod skel mod planområdets interne bebyggelse, skal der etableres en afskærmning bestående af tæt, stedsegrøn beplantning således at beboere ikke lider gener fra køretøjernes lyskilder. Beplantning skal ske inden for førstkommende vækstsæson, efter byggeriets opførsel

11.2 Støjafskærmning langs Fynsvej og Bøjdenvej må ikke gives en højde på mere end 3 m over fremtidigt terræn.

11.3 Støjafskærmningen skal fremstå stedsegrøn og helt dækket af beplantning, enten i form af klatreplanter eller ved at etablere et bælte foran hegn som beplantes med f.eks. træer og/eller buske. I begge tilfælde stilles der krav til, at hegnet placeres så langt bag vejskel, at beplantningen kan holdes på egen grund. Beplantning skal ske inden for førstkommende vækstsæson, efter byggeriets opførsel.

§12 Klimatilpasning

12.1 Overfladevand skal håndteres inden for lokalplanens afgrænsning og må ikke belaste tilstødende områder

12.2 I udstykningen af grunden, skal der reserveres plads til et regnvandsbassin eller anden kapacitet, til tilbageholdelse af regnvandet. Dette kan for eksempel løses ved at kombinere påkrævede fælles fri- og opholdsareal med skybrudssikring.

§13 Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

13.1 Bebyggelse skal tilsluttes offentligt spildevandsanlæg inden ibrugtagning.

13.2 Der kan ikke gives ibrugtagningstilladelse til boliger førend området er sikret mod skybrudhændelser og at overfladevand forsvarligt kan håndteres inden for lokalplanafgrænsningen.

13.3 Der kan ikke gives ibrugtagningstilladelse til boliger eller primære udendørs opholdsarealer, der er belastet af støj over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj, jf. nedenstående tabel, uden at der etableres afværgeforanstaltninger, der sikrer, at boliger og primære udendørs opholdsarealer ikke bliver påvirket ud over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj. Dette skal godtgøres ved en støjberegning.

L _{den} i db	Primær udendørs opholdsarealer og på facader	Indendørs med åbne vinduer	Indendørs med lukkede vinduer
Boliger	58	46	33

13.4 Inden ibrugtagning af bebyggelsen, skal fælles friarealer være anlagt. Herunder hører fælles fri- og opholdsarealer efter § 10 stk. 1, veje, stier og tilkørselsarealer efter § 5 stk. 1-5 og parkeringsarealer efter § 6 stk. 1-5, herunder den i § 11 stk. 1 nævnte afskærmning.

13.5 Fælles fri- og opholdsarealer skal senest være beplantede førstkommende vækstsæson efter byggeriets opførelse.

Bygherre skal ifm. ansøgning om byggetilladelse godtgøre, at de vejledende støjgrænseværdier kan overholdes, evt. med nærmere beskrevne afværgeforanstaltninger. Endvidere skal bygherrer ved ansøgning om byggetilladelse kunne sandsynliggøre at området kan håndtere vandmængder ud fra klimafaktoren 1,68 angivet i WSP's vandhåndteringsanalyse for området. Bygherrer skal kunne sandsynliggøre at håndteringen ikke vil have negative konsekvenser for naboer

§14 Grundejerforening

14.1 Der skal senest i forbindelse med udstykning af én eller flere boliger i lokalplanområdet, eller når Byrådet kræver det, oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanområdet.

14.2 Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier og fælles friarealer inden for lokalplanens område.

14.3 Grundejerforeningernes vedtægter skal godkendes af Byrådet.

Nyborg Kommune påser alene, at grundejerforeningen oprettes og at de i bestemmelserne oplistede forpligtigelser til drift og vedligehold overholdes. Den af lokalplanen krævede grundejerforening kan, hvis foreningen ønsker det, sammenlægges med andre grundejerforeninger i området, så længe foreningens forpligtigelser til drift og vedligehold i denne lokalplans område overholdes.

§15 Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan og servitutter

15.1 Byplanvedtægten nr. B11 for et område ved Pilsgårdsvej mellem Fynsvej og Bøjdenvej, aflyses inden for denne lokalplans område, som afgrænset på kortbilag 1.

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.

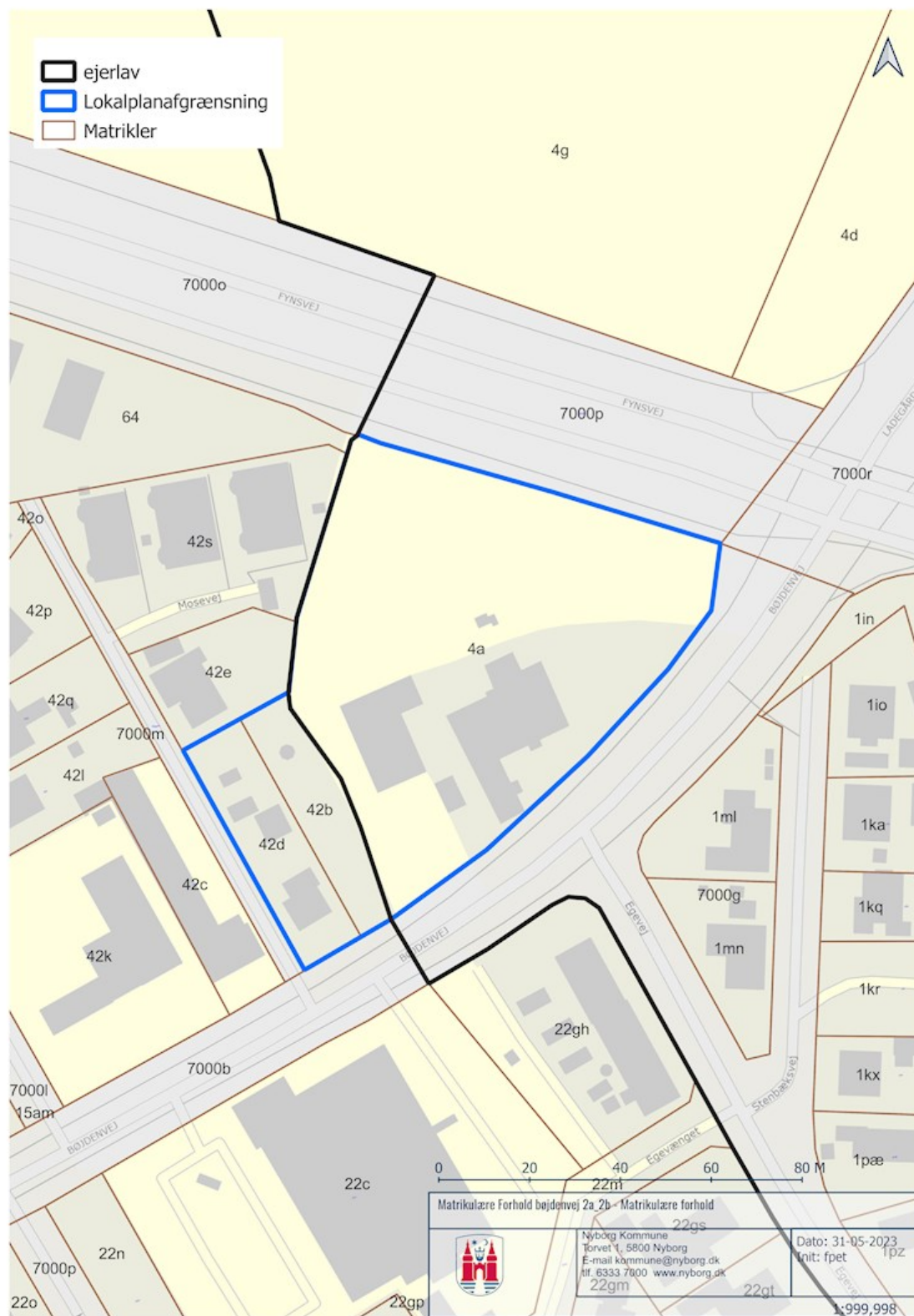
Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

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



Bilag 2



Bilag 3

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.

Museumsloven

Det kan ikke udelukkes, 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.

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 ligger inden for indvindingsopland og inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Det er derfor i national interesse, at grundvandet sikres mod nedsivning af miljøskadelige stoffer og at der for så vidt muligt sikres en fortsat grundvandsdannelse.

Kommuneplanen

Mål og hovedstruktur

Kommuneplan 2021 fastlægger en række mål der er styrende for kommunens planlægning, herunder planlægningen af nye boliger og boligområder. Følgende mål der fremgår under hhv. 'Samlet udviklingsplan for Nyborg', og 'Boligområder i Nyborg', vurderes at være relevant for boligområdet ved Bøjdenvej og Fynsvej.

- 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 med udgangspunkt i FN's verdensmål for en bæredygtig udvikling. Det betyder, at 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.

Kommuneplanens målsætninger understøttes af denne lokalplan på følgende måder:

- Der udlægges boligområder til tæt-lav boliger (rækkehuse) i eksisterende byzone, og uden for den grønne struktur.
- Der fastsættes bestemmelser for bygningers udformning og arkitektur, der sikrer integration i det eksisterende byområde.
- Der fastsættes bestemmelser til sikring af grundvandsressourcen.
- Det sikres, at der indarbejdes attraktive grønne friarealer til boligerne.
- Det sikres, at der tages højde for fremtidige ekstremregn situationer.

Retningslinjer

Kommuneplan 2021 fastlægger en række generelle rammebestemmelser, der er styrende for kommunens planlægning for nye boliger og boligområder. Det gøres bl.a. gennem:

- *Grundstørrelser:* Grunde ikke må udstykkes med en grundstørrelse under 700 m² for åben-lav og 250 m² for tæt-lav bebyggelse. Bemærk at lokalplanområdet ligger inden for rammeområde 1.B.48 og 1.B.33. 1.B.48 fastsætter en minimumsudstyknings på 200m². For 1.B.33 gælder den generelle grundstørrelse for tæt-lav bebyggelse til 250m². Se nedenstående afsnit 'Kommuneplanrammer'.
- *Tag med glans:* Tage ikke må beklædes med reflekterende materialer med en glansværdi over 10.
- *Parkering:* For tæt-lav boliger gælder som udgangspunkt et krav om 1½ p-pl. pr. bolig (1 ved boligen; den ½ kan anlægges på fælles p-plads).
- *Handicapparkering:* Ved anlæg af parkeringspladser skal der iht. Nyborg Kommunes generelle krav til handicappladser, etableres handicappladser som følge:

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

- *Støj:* Støjfølsom bebyggelse skal placeres således, at støjbelastninger fra eksisterende eller planlagte veje ikke overstiger nedenstående grænseværdier. De fastsatte vejledende støjgrænseværdier i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007, skal følges videst muligt.
- *Fri- og opholdsarealer:* Ved nye bebyggelser skal der udlægges fri- og opholdsarealer af en passende størrelse afhængigt af bebyggelsernes anvendelse, omfang, karakter og beliggenhed. Fælles opholdsarealer skal etableres på terræn. Hævede gårdarealer, terrasser og altaner kan ikke medregnes som fælles fri- og opholdsarealer. Ved etablering af mere end 4 tæt-lave og 8 åben-lave boliger skal der anlægges fælles friarealer svarende til min. 100 m (tæt-lav) 50 m (åben-lav) pr. bolig.
- *Produktionsvirksomheder:* Inden for de udpegede konsekvenszoner omkring erhvervsområderne forbeholdt produktionsvirksomheder mv. skal der ved lokalplanlægning redegøres for planens virkning på produktionsvirksomheder, herunder virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder. Der kan ikke lokalplanlægges for anvendelser, som vil medføre skærpede miljøkrav til produktionsvirksomhederne i det

udpegede erhvervsområde forbeholdt produktionsvirksomheder mv. medmindre der i planlægningen stilles som forudsætning for ibrugtagning, at der er etableret afhjælpende foranstaltninger, der afværger denne påvirkning.

- Grundvand: Virksomhedstyper eller anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet, kan kun lokaliseres i OSD eller indvindingsoplande, såfremt der foretages følgende særlige foranstaltninger:
 - Veje, parkeringspladser og kørearealer skal være befæstet med en tæt belægning med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning til kloak (spildevandssystem). Alternativt kan vandet opsamles og afledes til særskilt afløbs-/regnvandssystem med forudgående dokumenteret rensning.
 - Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig. Beholderne skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og sikret mod påkørsel.
 - Områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier skal være indrettet således, at spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand, overfladevand og kloak. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af opbevaringsenhederne i området.
 - Alt håndtering af væsker samt farligt affald skal ske på befæstet areal. Eventuelt spild skal straks opsamles.
 - Såfremt det er foreneligt med sikring mod forureningsrisiko, kan det for områder, hvor grundvandsressourcen er begrænset, være nødvendigt at minimere befæstelsesgraden f.eks. ved anvendelse af permeable belægninger.

Kommuneplanrammer

I Kommuneplan 21 er lokalplanområdet beliggende indenfor rammeområde 1.B.48 og 1.B.33. Område 1.B.48 er udlagt til boligområde. Området har zonestatus som byzone og bibeholder med denne lokalplan sin status som byzone. For rammeområdet er fastlagt en maksimal bebyggelsesprocent på 40, et max. antal etager på 2, en max. bygningshøjde på 8.5 m og en minimumsudstyknings på 200 m².

Rammeområdet fastsætter endvidere, at:

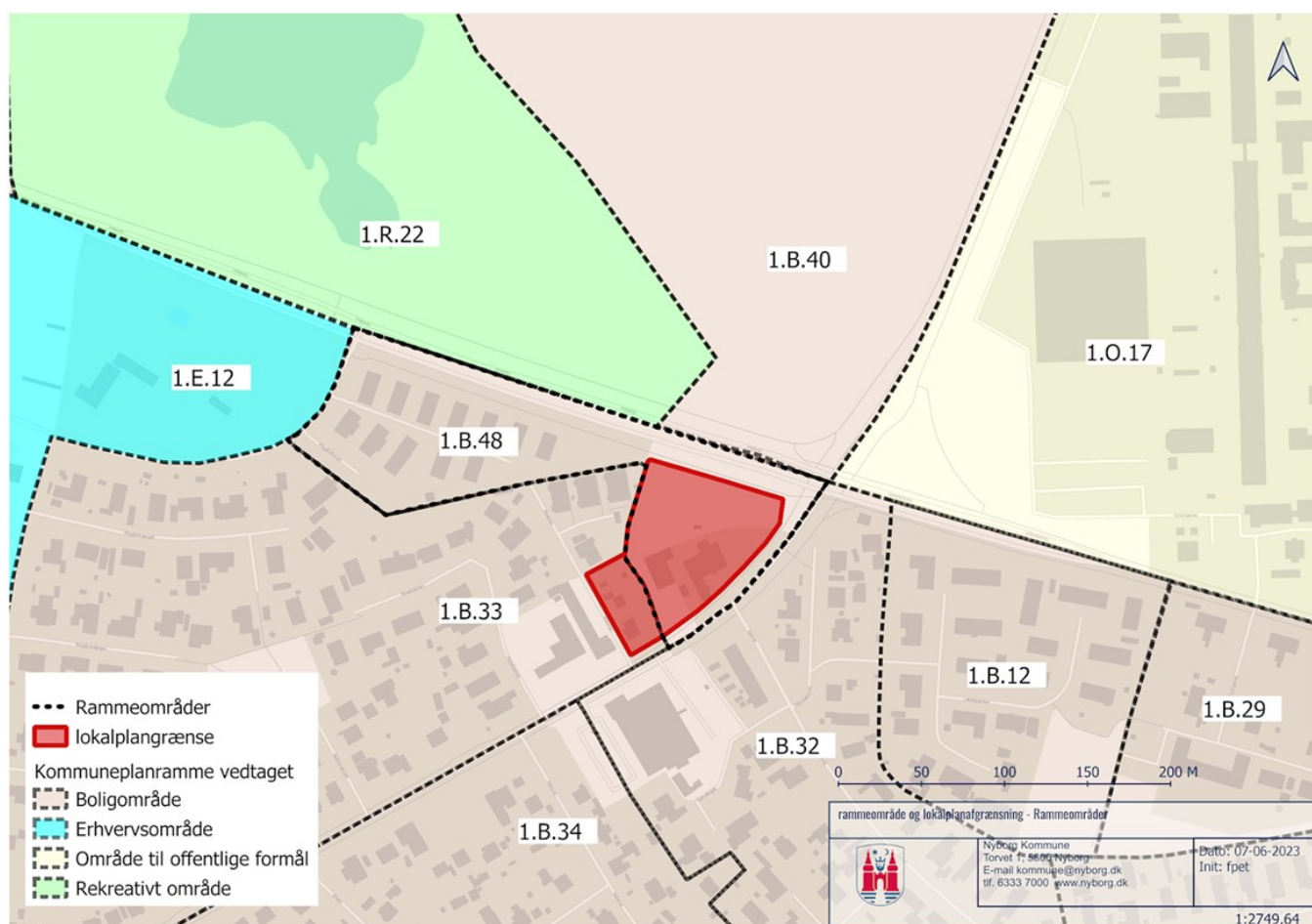
- Bebyggelsen skal tilpasses det omkringliggende boligområde i udformning og arkitektur.
- Der udlægges et fælles fri- og opholdsareal af en passende størrelse ift. antallet af boliger og boligernes type. Der skal inden for det fælles friareal etableres et aktivitets- eller opholdsområde, f.eks. i form af en legeplads, en fælles bål- eller grillplads, en motionsplads og lignende.
- Grundvandsinteresserne i området skal sikres gennem lokalplanlægningen. Boligområdet skal sikres mod støj fra trafikken på Fynsvej og Langelandsvej. Området skal sikres mod en 100 års nedbørshændelse.
- Der skal etableres stiforbindelse til Langelandsvej, Fynsvej og Mosebakken.

Rammeområdet skal specifikt anvendes til tæt-lav boligbebyggelse

Rammeområde 1.B.33 er udlagt til boligområde. Området har zonestatus som byzone og bibeholder med denne lokalplan sin status som byzone. For rammeområdet er fastlagt en maksimal bebyggelsesprocent på 25 for åben-lav og 35 for tæt-lav, et max. antal etager på 1 og en max. bygningshøjde på 8.5 m.

Rammeområdet skal specifikt anvendes til tæt-lav boligbebyggelse

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for de to områder. Således sikres der en grundstørrelse på 250 m² ved at supplere udstykningerne med en andel i det fælles fri- og opholdsareal, der udlægges til minimum 300 m², samt en adgang til en andel af parkeringsarealet svarende til ca. 15 m² (1,5 p-plads pr. bolig). Dette giver et samlet brugsareal på ca. 250 m² pr. bolig ved udbygningen med 20 boliger. I samtale med bygherrer, er bebyggelsesprocenten sat til 30 og max. etager til 1.



Figur 11 viser gældende rammeområder i Kommuneplan 2021, farvekodet efter planlagt anvendelse og lokalplanens afgrænsning.

Gældende lokalplan og zonestatus

Gældende byplanvedtægt eller lokalplan

Med vedtagelse af denne lokalplan, ophæves samtidig den hidtil gældende byplanvedtægt nr. B11 for et område ved Pilsgårdsvej mellem Fynsvej og Bøjdenvej, for de dele af området, som er omfattet af denne lokalplan.

Zonestatus

Området ligger i byzone og bibeholder med denne lokalplan byzonestatus

Planlægning i kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er beliggende mindre end 3 km fra Storebælt og er derfor omfattet af bestemmelserne i Planlovens kapitel 2a om planlægning i kystområdet som en del af den kystnære del af byzonen (§ 5a, stk. 4).

Planområdet ligger i tilknytning til eksisterende boligbebyggelse i kanten af Nyborg by, ca. 1 km fra kysten.

Planområdets placering betyder, at området ikke kan ses fra kysten. Planen muliggør kun bebyggelse i op til 8,5 m og vurderes ikke at have en indvirkning på kysten.

Vej og trafik

Vej- og stiplanlægning

Planområdet planlægges vejforsynet fra Mosevej. Mosevej giver adgang til Bøjdenvej, der giver adgang til erhvervsområde vest. Den ene side af Bøjdenvej er indrettet med cykelsti og med cykelbane i anden side. Begge sider er indrettet med fortov. I forbindelse med lokalplan 321 er der planlagt for stiadgang for bløde trafikanter fra den offentlige vej Mosevej til Langelandsvej, hvorved der opnås en direkte fodgængerforbindelse mellem Bøjdenvej og Langelandsvej.

Trafikplan og kollektiv transport

Fynsvej er én af de primære indfaldsveje til Nyborg by. Vejen er trafikeret og der forventes en stigning i trafikken i fremtiden. I 2018 blev der målt en ÅDT på Fynsvej ud for planområdet på 6.843. Trafikken vurderes at være steget siden. Der foreligger ikke nyere tællinger fra Langelandsvej, men trafikmængden på vejen vurderes, at være begrænset.

Lokalplanområdet forventes kun i uvæsentligt omfang at øge trafikken på vejene i området. Det skyldes, at den muliggjorte boligudbygning er relativ lille i antal boliger.

Kollektiv transport

Planområdet ligger mindre end 300 m fra en række busstoppesteder, der i 2023 betjenes af Fynbus. Det drejer sig om:

- Stoppested på Fynsvej, der betjenes af rute 831U.
- Stoppested på Ladegårdsvej, der betjenes af ruterne, 1, 2, 715, 831U og 382U
- Stoppested på Bøjdenvej, der betjenes af ruterne 715, 920-921 og 1.
- Stoppested på Egevej, der betjenes af rute 1.
- Stoppested på Vindingevej, der betjenes af ruterne 2, 920-921 og 832U.

Området vurderes på den baggrund af være velforsynet med kollektive transportmuligheder.

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.

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.

Områderne langs Fynsvej, krydset ved Fynsvej, Bøjdenvej Vindingevej og langs Bøjdenvej, vurderes at være påvirket af vejtrafikstøj fra strækningen. Den reelle støjpåvirkning af omgivelserne er ikke kendt, men skal belyses nærmere på baggrund af trafiktællinger fra vejen medregnet den fremtidige trafik fra byudviklingsområdet.

Beregningerne af støj fra vejtrafik er foretaget af rådgiver virksomheden COWI ved hjælp af SoundPLAN ver. 8.2/update 22-11-2021. Beregning af støjniveauer er udført ved anvendelse af beregningsmetoden NORD2000 i overensstemmelse med Miljøstyrelsens vejledninger nr. 4/2007 "Støj fra veje" og rapport nr. 434, "Håndbog - NORD2000 - Beregning af vejstøj i Danmark", Vejdirektoratet/Miljøstyrelsen 2013.

Fynsvej, Kryds og Bøjdenvej ligger direkte op til dele af planområdet. Alle øvrige, såvel større som mindre, veje ligger i større afstand fra området og støjbidraget fra disse vurderes at være uden væsentlig betydning i planområdet.

De anvendte trafikmængder (ÅDT) og hastigheder er fra kommunens trafiktællinger foretaget i 2018 og 2019 jf. kommunens kort. Trafikmængderne er fremskrevet med 1 % p.a. til en prognose om 10 år dvs. 2032. Følgende data danner baggrund for støjberegningen:

Vejtrafik	ÅDT 2032 ktj/døgn	Hastighed km/t
Fynsvej	7.920	59
Vindingevej	8.420	59
Bøjdenvej	5117	49
Ladegårdsvej	6.079	62

Tabel: Anvendte trafikmængder ÅDT 2032 og hastigheder

Resultatet af beregningerne viser, at der i den del af planområdet som er nærmest vejene vil være en støjpåvirkning som er højere end grænseværdien for nye boliger. Den beregnede støj i L_{den} varierer mellem 58 og 64 dB, hvor støjværdierne er højest for boligerne langs Fynsvej og krydset ved Fynsvej/Bøjdenvej. Grænseværdien for boliger er som beskrevet L_{den} 58 dB. Gentages beregningen med afværgeforanstaltninger findes det, at man ved at opsætte en 2,5 m. høj støjskærm langs henholdsvis Fynsvej og krydset ved Fynsvej/Bøjdenvej og en hhv. 1,6 og 1,7 m. høj støjmur langs bøjdenvej vil hele planområdet kunne udnyttes til boligbebyggelse, herunder udendørs opholdsarealer. I denne situation er den beregnede støj i L_{den} mellem 57 og 58 dB. Det kan derfor konkluderes, at der kan etableres boliger og udendørs fri- og opholdsarealer på arealet, hvis der etableres passende støjafskærmning til sikring mod støj fra trafikken på Fynsvej og Bøjdenvej

Støj fra virksomheder

Planområdet ligger ca. 500 m. fra et af Nyborgs store erhvervsområde, erhvervsområde vest. Erhvervsområdet er planlagt til mere miljøtunge virksomheder. Området er planlagt ud fra et zoningsprincip, hvor de mest miljøbelastende virksomheder placeres centralt i området, længst fra omgivende boligområder.

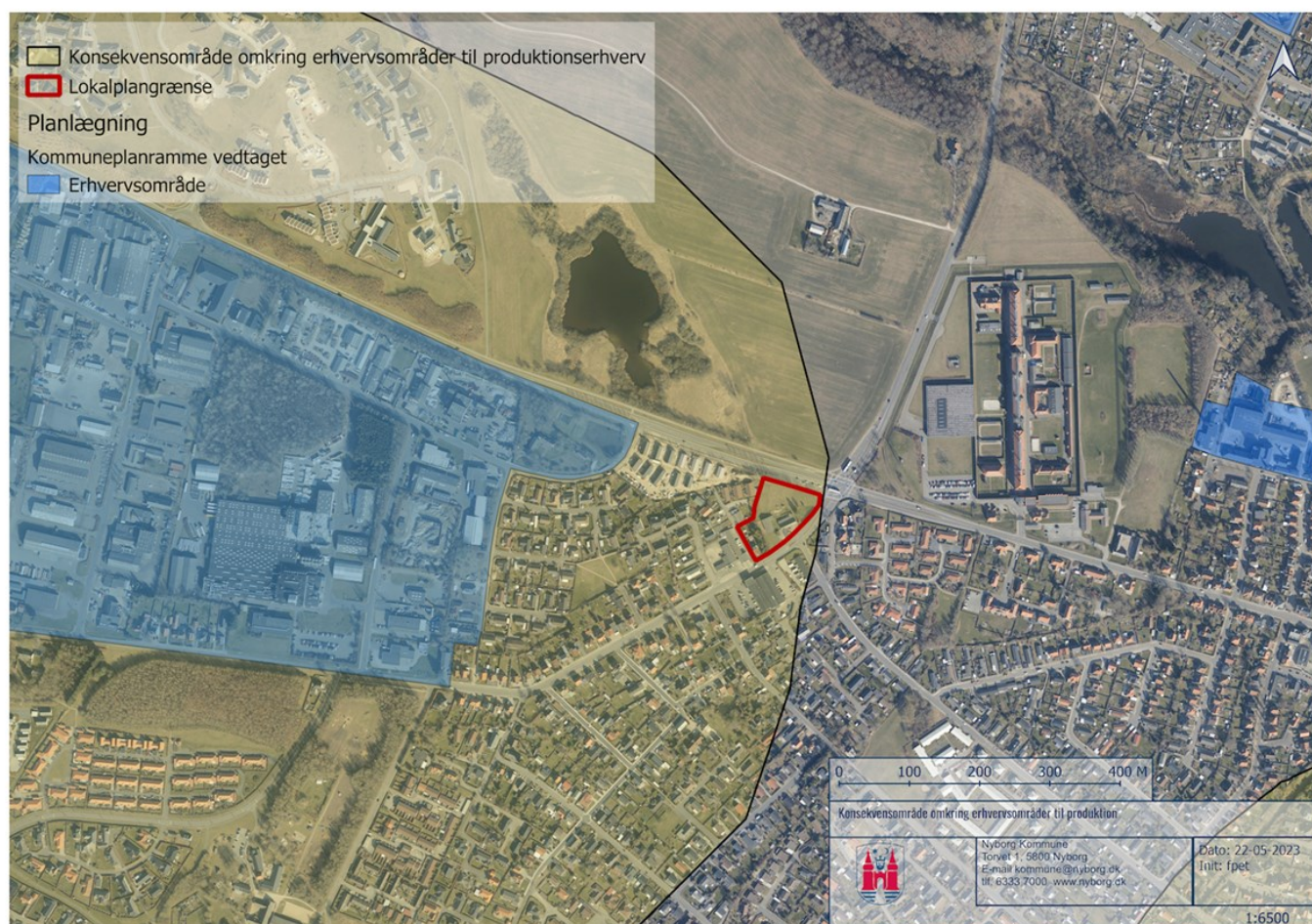
Mellem planområdet og erhvervsområdet ligger allerede eksisterende boligområder. Boligområdet tættest på erhvervsområdet langs Pilsgårdsvej har medført en række begrænsninger i de nærmeste virksomheders muligheder for støjende aktiviteter. Der betyder, at det nye boligområde Bøjdenvej 2A/2B ikke vurderes til at kunne blive påvirket af støj, der overgår Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj.

Påvirkning af produktionsvirksomheder

Planområdet ligger ved et af Nyborgs store erhvervsområde, erhvervsområde vest. Erhvervsområdet er planlagt til mere miljøtunge virksomheder. Området er planlagt ud fra et zoningsprincip, hvor de mest miljøbelastende virksomheder placeres centralt i området, længst fra omgivende boligområder.

Lokalplanområdet er indenfor 500 meter fra flere produktionsvirksomheder. Planområdet ligger desuden inden for en konsekvenszone omkring erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder mv. Inden for de udpegede konsekvenszoner omkring erhvervsområderne forbeholdt produktionsvirksomheder skal der ved lokalplanlægning redegøres for planens virkning på produktionsvirksomheder, herunder virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder.

Lokalplanen vurderes ikke at kunne medføre skærpede miljøkrav til produktionsvirksomhederne, da der mellem planområdet og erhvervsområdet allerede ligger boligområdet langs Pilsgårdsvej, der medfører en række begrænsninger i de nærmeste virksomheders muligheder for aktiviteter, der betyder, at det nye boligområde ikke vurderes at kunne blive en begrænsende faktor i virksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder. De med lokalplanen muliggjorte boliger vil ikke kunne gives en højde på mere end 8,5 m, hvilket også er gældende for de eksisterende boligområde, hvorfor der heller ikke vurderes at kunne ske en påvirkning ved røg, støv eller anden luftforurening.



Figur 12: Områder til produktionsvirksomheder og konsekvensområder som fastlagt i Kommuneplan 2021

Skoledistrikt og skolekapacitet

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

Forsyning

Varmeplan

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

Spildevandsplan

Området er separatkloakeret og derfor skal spildevand og regnvand separeres før tilslutning til det offentlige spildevandsanlæg. Af ressourcemæssige hensyn er det ønskeligt at nedsive regnvand. Miljømyndigheden kan, på

nærmere givne vilkår, give tilladelse til nedsivning af regnvand fra tage og overfladevand fra befæstede arealer. Tilladelsen kan som hovedregel 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 skal som udgangspunkt etableres faskiner til nedsivning af tagvand til sikring af grundvandsdannelsen, dvs. nedsivning af vand fra tage skal finde sted, hvor det er geologisk og teknisk muligt og ikke giver anledning til afsmitning af stoffer fra tage og nedløbsrør mv. Tagmaterialerne må ikke forurene tagvandet (undgå bl.a. blyinddækning, tjære eller kobbertagrender).

Hvis det ikke er muligt at nedsive tagvand samt vand fra terrasser mv. på egen grund, vil andre lar-løsninger søges anvendt, hvis det kan ske uden risiko for forurening af drikkevandsressourcen.

Da der er værdifuldt grundvand i området vil der ikke kunne opnås tilladelse til nedsivning af vand fra vej- eller parkeringsarealer.

Den maksimale tilladelige afløbskoefficient er i spildevandsplanen fastsat til 0,7, da det hører under erhvervsområde vest. Ved ændret planlægning til boligformål vil afløbskoefficienten blive nedsat til 0,3.

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger i et område der forsynes med vand Nyborg Forsyning og Service, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra nævnte vandværk.

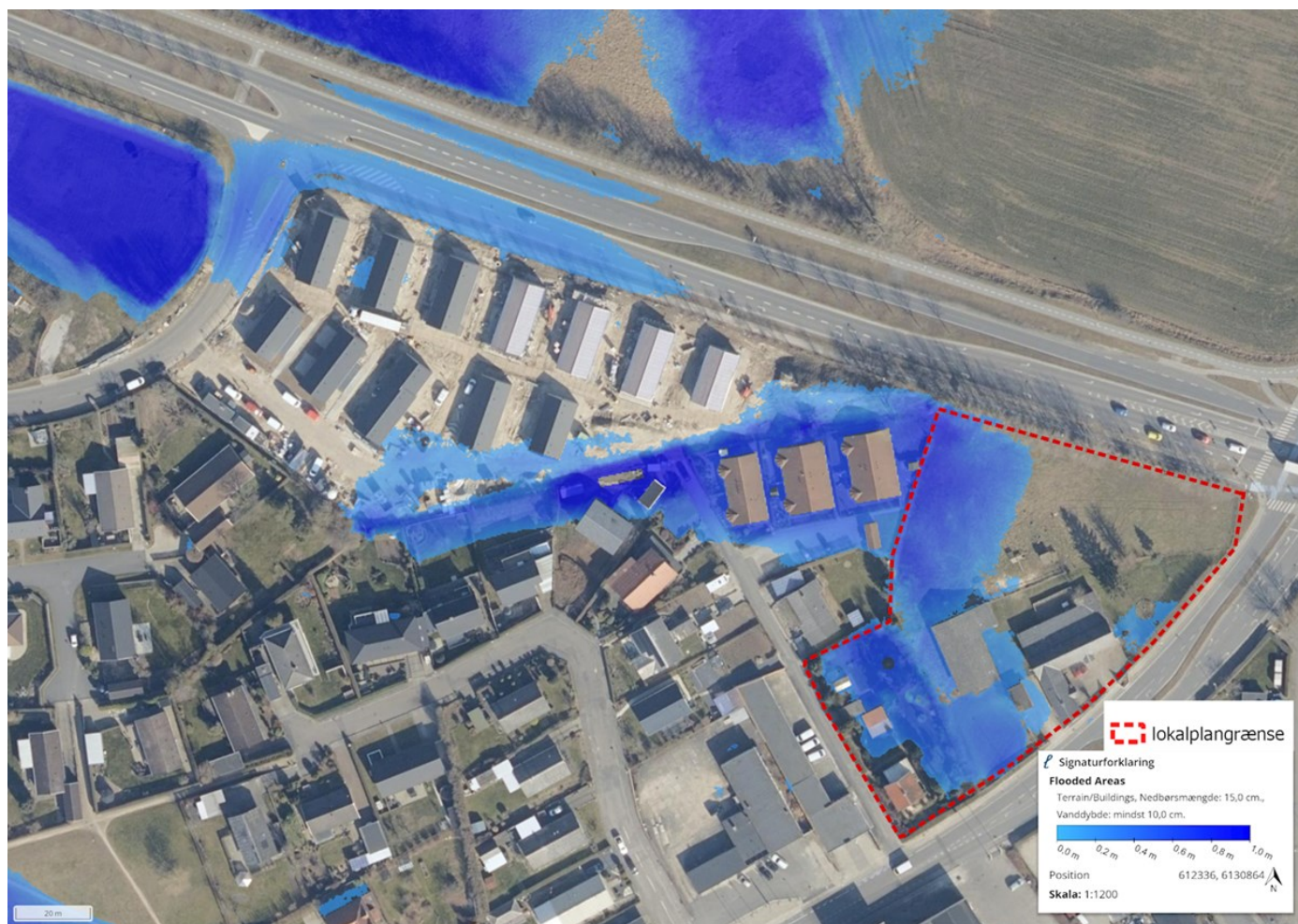
Elforsyning

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages af Vores Elnet A/S.

Klimatilpasning

Planområdet ligger i kanten af et udpeget fokusområde i Nyborg Kommunes klimatilpasningsplan. I Nyborg Vest er flere områder udpeget som områder med høj risiko for skader ved skybrud, da der er stor sandsynlighed for oversvømmelser, der kan forekomme selv ved mindre kraftige regnhændelser. Nyborg Vest er derfor udpeget som fokusområde, hvor der i fremtiden kan ske skader ved oversvømmelser.

I fokusområderne skal nye byggerier og anlæg sikres mod store værditab ved oversvømmelser fra ekstremregn ved at der gennemføres en vurdering af risikoen og med forslag til håndtering af denne. Alternativt skal bygherre godtgøre, at der ikke vil ske oversvømmelser på stedet.



Figur 13: Illustration af, hvor regnvand vil samle sig i en dybde på mindst 10 cm ved en nedbørsmængde på 150 mm.

Der planlægges en håndtering af overfladevandet, hvor det ledes til større regnbassiner, der under normale omstændigheder fungerer som friarealer. I disse sænkede arealer kan der opstaves vand ifm. ekstremnedbør.

Der er skal ifm. en ansøgning til byggetilladelse laves en ny beregning på vandhåndtering på grunden i tilfælde af en 100 års nedbørshændelse. Det er forudsat, at regnen falder over en periode på 4 timer. Nuværende analyse er lavet ud fra en skitse der ikke kan bruges som analysemodel, da den er lavet før en fastlæggelse af vejadgangen. Dette har indflydelse på placering af arealer for vandhåndtering.

Planområdet ligger ikke i nærheden af kysten og er ikke i risiko for oversvømmelse fra havet.

Grundvand

Planområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Området ligger desuden inden for det grundvandsdannende opland til Hjulby Bro Vandværk. Det betyder, at der i planen stilles særlige krav til håndtering af overfladevand, så f.eks. vand fra vejarealer ledes til kloak og ikke nedsives. Generelt er nedsivning ønskeligt i området for at sikre fortsat grundvandsdannelse på arealet. Da der er tale om et mindre areal vil nedsættelsen af grundvandsdannelsen dog være uvæsentlig, så hensynet om at modvirke nedsivning af miljøfremmede stoffer til

grundvandet vejer tungere end selve grundvandsdannelsen fra arealet. Det betyder, at det kun vil være på de dele af arealet, hvor nedsivning ikke vurderes at udgøre en risiko for grundvandet, at der skal nedsives.

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 mm. Denne lokalplan understøtter en bæredygtig udvikling i kommunen ved:

- at planlægge et boligområde i eksisterende byzone til en relativ tæt bebyggelse.
- at sikre minimal påvirkning af grundvandsressourcen gennem planlægningen.
- at området planlægges til at kunne håndtere fremtidige ekstremregn hændelser.
- at sikre gode grønne friarealer til beboerne.

Påvirkning af nabokommuner

Lokalplanen giver udelukkende mulighed for en mindre udvidelse af et eksisterende boligområde i byzone. Planen vurderes udelukkende at have lokal påvirkning og forventes ikke at kunne påvirke nabokommuner.

Server Error in '/' Application.

Runtime Error

Description: An application error occurred on the server. The current custom error settings for this application prevent the details of the application error from being viewed remotely (for security reasons). It could, however, be viewed by browsers running on the local server machine.

Details: To enable the details of this specific error message to be viewable on remote machines, please create a <customErrors> tag within a "web.config" configuration file located in the root directory of the current web application. This <customErrors> tag should then have its "mode" attribute set to "Off".

```
<!-- Web.Config Configuration File -->

<configuration>
  <system.web>
    <customErrors mode="Off"/>
  </system.web>
</configuration>
```

Notes: The current error page you are seeing can be replaced by a custom error page by modifying the "defaultRedirect" attribute of the application's <customErrors> configuration tag to point to a custom error page URL.

```
<!-- Web.Config Configuration File -->

<configuration>
  <system.web>
    <customErrors mode="RemoteOnly" defaultRedirect="mycustompage.htm"/>
  </system.web>
</configuration>
```

Vandområdeplanerne

Vandområdeplanerne er samlet en plan for at forbedre det danske vandmiljø. De skal sikre renere vand i Danmarks kystvande, søer, vandløb og grundvand i overensstemmelse med EU's vandrammedirektiv.

Lokalplanen vurderes ikke at kunne medføre en væsentlig negativ påvirkning på vandområder udpeget i vandområdeplanerne for perioden 2021-2027.