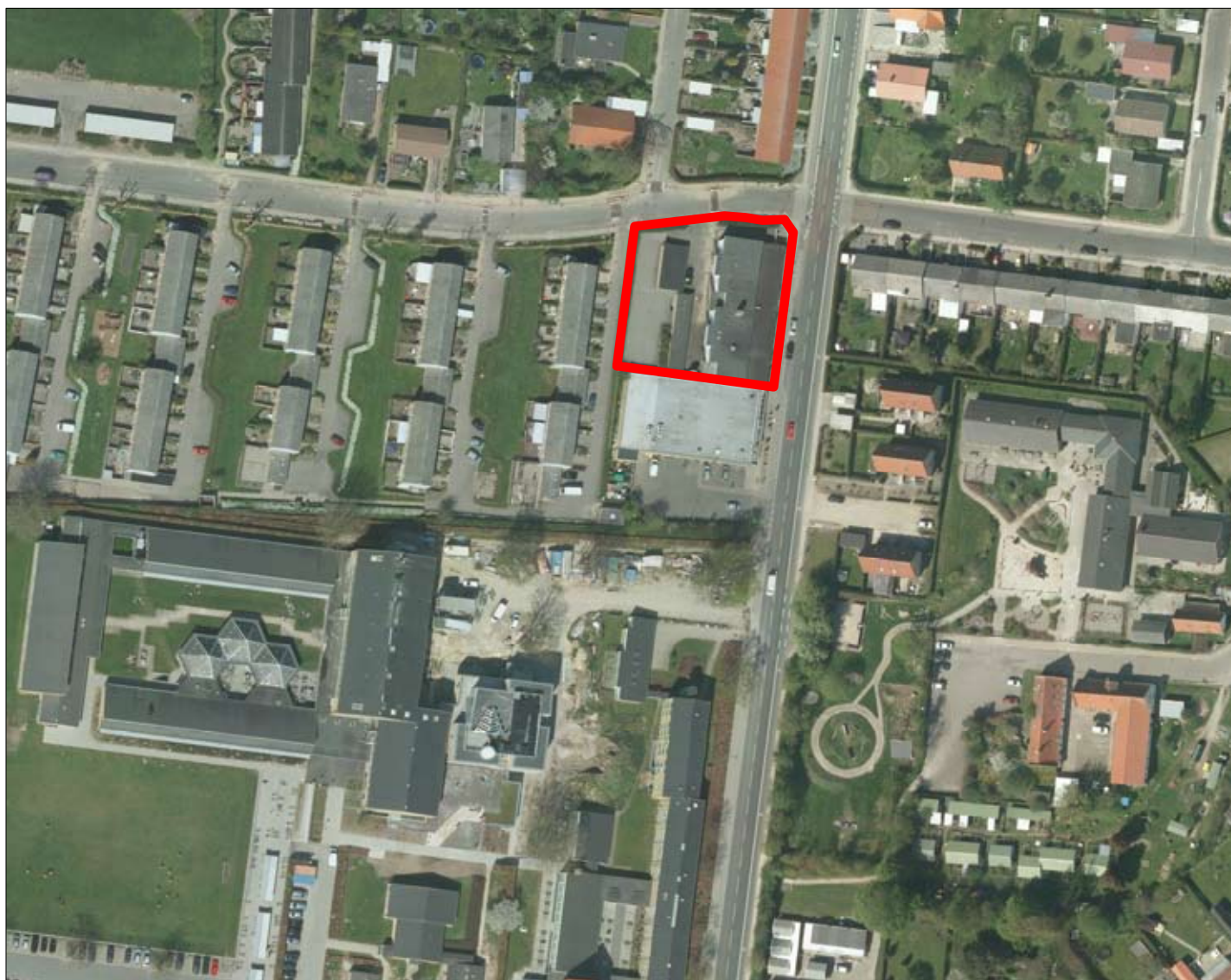




Lokalplan nr. 253

Ungdomsboliger ved Frisengårdsvej 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 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 planlægningen 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 8 uger.

Indhold

Om lokalplaner	2
Lokalplanens redegørelse	
Baggrund	4
Lokalplanområdet	4
Formål og indhold	5
Forhold til anden planlægning	5
Tilladelse fra andre myndigheder	10
Miljøvurdering	10
Lokalplanens retsvirkninger	11
Lokalplanens bestemmelser	
1.0 Formål	14
2.0 Område og zonestatus	14
3.0 Anvendelse	14
4.0 Udstykning	14
5.0 Vej-, sti- og parkeringsforhold	14
6.0 Bebyggelsesn placering og omfang	15
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	16
8.0 Ubebyggede arealer og terræn	17
9.0 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	17
Vedtagelsespåtegning	18
Kortbilag 1 - Matrikelkort, lokalplanområdet	19
Kortbilag 2 - Illustrationsplan	20

BAGGRUND

Nyborg byråd har truffet beslutning om at udarbejde denne lokalplan for at muliggøre etablering af et antal ungdomsboliger.

Nyborg Gymnasium har et ønske om, at der etableres et større antal ungdomsboliger, da der ikke er tilstrækkelig kapacitet på gymnasiekollegiet til at imødekomme alle ønsker om at bo på skolen. Der ønskes derfor et antal ungdomsboliger, der dels kan henvises til fra Nyborg Gymnasium og dels kan indgå i byens øvrige udbud af ungdomsboliger.

Den eksisterende bygningsmasse nedrives, da det ikke er muligt at etablere tidssvarende boliger i en standard, der kan opfylde bygningsreglementets krav til f.eks. isolering.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet omfatter en del af det tidligere butikstov ved Frisengårdsvej og bliver nabo til områdets lokale supermarked og genbo til gymnasiet. Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af byen, som overvejende består af boligområder. De eksisterende boligområder er karakteriseret ved åben-lav bebyggelse i indtil 1½ etage og tæt-lav i indtil 2 etager.

FORMÅL OG INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for etablering af 40 ungdomsboliger.



Eksisterende forhold

Bebyggelsen kan opføres i max. 2 etager og med en max. bygningshøjde på 8,5 m. Der tillades etableret max. 1.300 m² boligetageareal samt ca. 150 m² til fællesfaciliteter, vaskeri og opbevaring.

Bygningen kan opføres som facadebebyggelse mod Frisengårdsvej. Der er tale om ungdomsboliger på 30 m² med eget bad og tekøkken. Der er adgang til boligerne via altangange på begge side af bygningen. Bygningen opføres i gule blødsstrøgne tegl i harmoni med den tilgrænsende bebyggelse i området, kombineret med glaspartier og pladebeklædning, i princippet som vist på lokalplanens illustrationer.

Lokalplanen fastlægger endvidere udlæg af parkeringsarealer og udendørs opholdsarealer som det fremgår af kortbilag 2.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan

I Kommuneplan 2009 er lokalplanområdet beliggende indenfor rammeområde 1.B.4. Område 1.B.4 er udlagt til boligbebyggelse i max. 1½ etage med max. bygningshøjde 8,5 m og en bebyggelsesprocent på 25% for åben-lav og 35% for tæt-lav bebyggelse.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, og der udarbejdes tillæg nr. 19 til Kommuneplan 09. Efterfølgende indarbejdes ændringen i forslag til Kommuneplan 2013.

Kommuneplantillæg nr. 19 skaber mulighed for bebyggelse i 2 etager med et max. etageareal på 1.400 m².

Zonestatus

Området er ikke tidligere omfattet af en detaljeret planlægning i form af en byplanvedtægt eller lokalplan. Området ligger i byzone.

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.

Området ligger ca. 900 m fra kysten, og det er uden visuel forbindelse til kysten, da boligkvarterer, motorvej, Christianslundsskoven m.m. ligger mellem området og kysten. Lokalplanområdet er bebygget og har oprindeligt været udnyttet

til erhverv i stueetagen og boliger på 1. sal. Det ændres med lokalplanen til boliger i form af ungdomsboliger.

Lokalplanen giver ikke mulighed for bebyggelse med bygningshøjder over 8,5 m. Bebyggelse vurderes ikke at påvirke kystlandskabet negativt.

Naturbeskyttelse, bygge- og beskyttelseslinjer

Lokalplanområdet er ikke omfattet af bygge- eller beskyttelseslinjer iht. Naturbeskyttelsesloven.



Eksisterende forhold - Fra Frisengårdsvej mod nord



Fremtidige forhold - Fra Frisengårdsvej mod nord



Luftfoto af eksisterende vejforhold

Kollektiv trafik

Lokalplanområdet er beliggende på Frisengårdsvej, som er en af kommunens primære veje, der indgår i ruteplanen for den lokale bus betjening.

Vej- og stiplanlægning

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Stentevej, som i den overordnede vejplan har status som primær fordelingsvej.

Iht. planlovens § 21 b indgås udbygningsaftale om projektering og anlæg for udretning af cykelsti og fortov.

Langs Frisengårdsvej er der cykelsti og fortov til og fra byen. I forbindelse med projektet skal cykelsti rettes ud, så der opnås et mere regulært forløb.

Veje indenfor lokalplanområdet får status som private fællesveje.

Indenfor lokalplanområdet skal anlægges parkeringsarealer svarende til et skønnet behov på min ½ p-plads pr. bolig. Der skal indrettes min. 1 handicapparkeringsplads.

Trafikstøj i boligområder

Trafiktal fra 2011 viser en årsdøgnstrafik på 8.000 - 9.000 ÅRD på Frisengårdsvej. Hastigheden på strækningen er 50 km/t. En overslagsmæssig beregning viser at trafikstøjen 10 meter fra vejmidte ca. er Lden 69 dB.

Ifølge Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 2007 "Støj fra veje" skal der i boligområder, hvor støjbelastning fra trafikken overstiger den vejledende grænseværdi på Lden 58 dB, udføres afhjælpende bygningsmæssige foranstaltninger, så Bygningsreglementets grænseværdi på Lden 33 dB er overholdt indendørs i boliger/kollegier. Endvidere skal sikres opholdsarealer i tilknytning til boligerne, hvor Lden 58 dB er overholdt.



Eksisterende forhold - Fra Frisengårdsvej mod syd



Fremtidige forhold - Fra Frisengårdsvej mod syd

For at sikre beboerne, skal bygherre udarbejde en støjredegørelse, der dokumenterer afhjælpende foranstaltninger for overholdelse af den vejledende grænseværdi på Lden 58 dB for opholdsarealer og grænseværdien på Lden 33 dB gældende indendørs.

Forsyning

Varme

Lokalplanområdet ligger indenfor område udlagt til kollektiv varmforsyning, fjernvarmeområde. Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmenettet.

Kloakering

Området er fælleskloakeret. Installationer og ledningsarbejder skal etableres forberedt for separatkloakering. Afløbskoefficienten er her 035. 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.

Vand

Lokalplanområdet ligger i et område der forsynes med vand fra Nyborg Forsyning og Service A/S.

El

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages af Energi Fyn.

Bæredygtighed

I overensstemmelse med Planstrategien for Nyborg Kommune skal der arbejdes på, at kommunen udvikler sig på et bæredygtigt grundlag. Dels ved at fokusere på sundhed og dels gennem bæredygtig planlægning mm.

Lokalplanen fastlægger, at boliger skal opføres som lavenergibebyggelse jævnfør bestemmelserne om lavenergibebyggelse i bygningsreglementet.

Klimatilpasning

Udnyttelse af området og udformning af bebyggelse skal tage højde for fremtidige problemer med overfladevand ved kraftig regn og skybrud.

Klimatilpasningen skal fremmes med flere grønne områder, færre befæstede arealer og en velovervejet håndtering af overfladevandet. Klimatilpasningen skal så vidt muligt fremme rekreative og æstetiske værdier i forbindelse med

indretning af området.

Lokalplanområdet er meget befæstet, og der skal så vidt muligt skabes mulighed for opsamling og forsinkelse af regnvandet f.eks. ved faskiner, grønne tage og kanaler på terræn.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Det planlagte byggeri, som er omfattet af denne lokalplan, vil ikke påvirkning nabokommunerne.

TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Museumslovens § 27

Det kan ikke udelukkes, at lokalplanområdet rummer jord-faste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der vil være omfattet af Museumslovens § 27. I det omfang et fortidsminde berøres af et anlægsarbejde, kan dette af Kulturarvsstyrelsen kræves standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført.

På opfordring af bygherren kan Odense Bys 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 Odense Bys Museer på et tidligt tidspunkt i projekteringen.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er udpeget som et område med begrænsede drikkevandsinteresser. Lokalplanens bestemmelser for områdets anvendelse er ikke i strid med grundvandsinteresserne i området.

International naturbeskyttelse, bilag IV arter

Nogle dyr og planter er beskyttet af habitatsbekendtgørelsen, de såkaldte bilag IV arter. Gennemførelse af planen er ikke mulig, hvis det kan beskadige eller ødelægge yngle eller rasteområder for de dyrearter eller voksesteder for de planter, der er nævnt. Lokalplanen vurderes ikke at være til skade for arter opført på bilag IV.

MILJØVURDERING

Det er i screeningen vurderet, at trafikstøjgrænserne vil kunne overholdes med afhjælpende foranstaltninger på bygningen. Derefter vil det byggeri, lokalplanen giver mulighed for, ikke have væsentlig indvirkning på miljøet eller medføre væsentlige miljøpåvirkninger for fremtidige beboere.

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 587 af 24. september 2009) § 3 er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af lokalplan nr. 253. Dette er annonceret og offentligt bekendtgjort 17. september 2013.

Klager over ikke gennemført miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering § 16 kan afgørelsen påklages efter de regler herom, der er fastsat i den lovgivning, som planen eller programmet udarbejdes i henhold til.

Klagefristen er 4 uger regnet fra planens offentliggørelse. Eventuel klage over retlige spørgsmål skal indgives skriftligt til:

Nyborg Kommune, sekretariatet, Torvet 1, 5800 Nyborg.
Eller på mail: kommune@nyborg.dk



Eksisterende forhold - mod syd fra Stentevej



Fremtidige forhold - mod syd fra Stentevej

Klagen skal være Nyborg Kommune i hænde inden 4 uger efter modtagelse af afgørelsen. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske indenfor 6 måneder.

Vejledning til klageformular og gebyrordningen findes på www.nmkn.dk. Gebyret er p.t. 500 kr. Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage.

Nævnet vil efter modtagelse af klagen sende dig en opkrævning på gebyret. Natur- og Miljøklagenævnet påbegynder behandlingen af klagen, når gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke på den anviste måde og inden for den fastsatte frist på 14 dage, afvises klagen fra behandling.

Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden for 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen fra Naturklagenævnet.

RETSVIRKNINGER

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.

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af Lov om planlægning kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages Natur- og Miljøklagenævnet.

Eventuel klage over retlige spørgsmål skal indgives skriftligt til:

Nyborg Kommune, sekretariatet, Torvet 1, 5800 Nyborg. Eller på mail: kommune@nyborg.dk, Nyborg Kommune videresender klagen til Naturklagenævnet.

Klagen skal være Nyborg Kommune i hænde inden 4 uger efter lokalplanens offentliggørelse eller modtagelse af afgørelse om planens endelige vedtagelse. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske indenfor 6 måneder.

Vejledning til klageformular og gebyrordning findes på www.nmkn.dk. Gebyret er p.t. 500 kr. Gebyret tilbagebetales hvis du får helt eller delvis medhold i din klage.

Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende dig en opkræv-

ning på gebyret. Natur- og Miljøklagenævnet påbegynder behandlingen af klagen, når gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke på den anviste måde og inden for den fastsatte frist på 14 dage, afvises klagen fra behandling.

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.

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 27. maj 2013) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1 FORMÅL

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at sikre områdets anvendelse til boligformål i form af etageboliger/ungdomsboliger.
- at sikre et arkitektonisk udtryk som facadebebyggelse ved en primær vej,
- at sikre udlæg og udformning af opholds- og parkeringsarealer.

2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 10q Nyborg Markjorder samt alle parceller, der udstykkes herfra.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone. Der ændres ikke på zoneforholdene.

3 ANVENDELSE

3.1 Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af etageboliger (ungdomsboliger, kollegieværelser eller lignende type af mindre boliger).

3.2 Indenfor området kan etableres max. 40 boligenheder.

3.3 Der udlægges parkeringsareal og et fælles opholdsreal, som vist på kortbilag 2.

§ 4 UDSTYKNING

4.1 Ejendommen kan ikke udstykkes yderligere. Der kan dog ske opdeling til ejerlejligheder.

5 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD

Veje

5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Stentevej, som vist på kortbilag 2.

5.2 Afstandsforhold til Frisengårdsvej (vej, cykelsti, fortov) skal løses i overensstemmelse med nedenstående snit - Figur 1.

Det forventes at ca. 50% af boligerne udlejes som kollegieværelser, derfor vil antallet af p-pladser blive reduceret svarende til min. ½ p-plads pr. bolig.

- 5.3 Hegning mod Stentevej og Solsikkevej skal etableres som levende hegn.

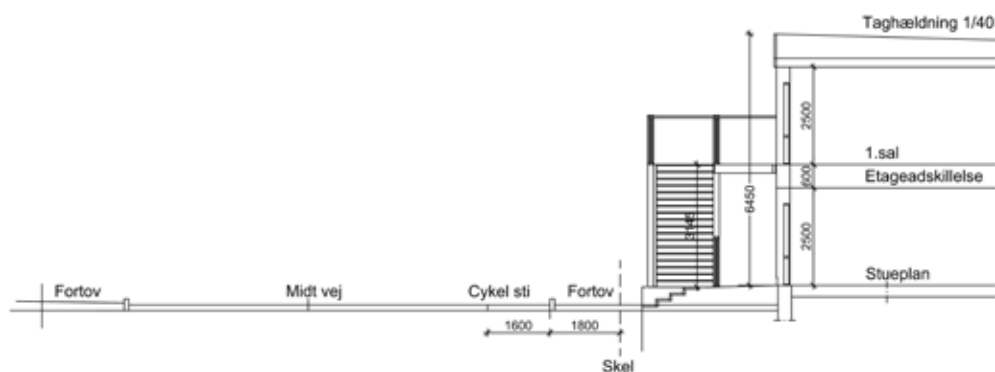
Parkering

- 5.4 Antallet af parkeringspladser fastsættes i henhold til, det til enhver tid gældende, bygningsreglement.
- 5.5 De nødvendige parkeringspladser, herunder handicapparkering, etableres i princippet som vist på Kortbilag 2, og skal være anlagt forinden ibrugtagning af bebyggelsen.
- 5.6 Parkeringsarealet skal så vidt muligt indrettes med ikke befæstede belægninger, hvorigennem der kan ske nedsivning af regnvand.
- 5.7 Parkeringsanlægget skal fremstå integreret med opholdsarealet og med et overvejende grønt udtryk.

6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

I og udenfor boliger skal der være tilstrækkelig opbevaringsplads. Mulighed for vask og tørring af tøj sker i eksisterende kælder under Bygning A.

- 6.1 Der kan etableres max. 40 ungdomsboliger med tilhørende fællesfaciliteter, depotrum, affaldsrum mv.
- 6.2 Der kan opføres max. 1.300 m² boligetageareal.
- 6.3 Der skal etableres depotrum på min. 100 m² i den på Kortbilag 2 viste Bygning A.
- 6.4 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 meter.
- 6.5 Bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse som lavenergiklasse 2015.
- 6.6 Sokkelkoter i facade mod vej etableres i princippet



Principsnit i forhold til vej og sti

som vist i snit på Figur 1.

7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Bebyggelsen skal fremstå som facadebebyggelse mod Frisengårdsvej, med boligadgang på begge sider af bebyggelsen.
- 7.2 Bebyggelsen skal gives et arkitektonisk udtryk i princippet som vist på lokalplanens illustrationer.
- 7.3 De udvendige bygningssider skal fremstå i lyse, blødstrogne teglsten afstemt efter kvarterets gule tegl, - kombineret med glas og pladebeklædning i tilpassede farver.



Eksempel på grønt tag på udhuse

Sekundære bygninger kan opføres i træ, der kan fremstå i mørkere kontrastfarver eller fremstå med murede eller vandskurede facader.

- 7.4 Tagrender, nedløbsrør og inddækninger skal udføres i zink eller stål.
- 7.5 Tag på hovedbygningen skal udføres med ensidig taghældning mod gårdrum beklædt med sort tagpap.
- 7.6 Udvendige trapper og altangange skal udføres med værn i glas.
- 7.7 Der må ikke opsættes udvendige antenner, stålskorstene og lignende på bygninger.
- 7.8 Tekniske anlæg/installationer som ventilation og lignende skal indarbejdes i arkitekturen.
- 7.9 Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal anlægget være en integreret del af materialevalget og arkitekturen.

8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN

- 8.1 Der skal indrettes et fælles opholdsareal i princippet som vist på Kortbilag 2.
- 8.2 De ubebyggede arealer, opholdsareal og parkeringspladser og de sekundære bygninger skal bibringes et grønt udtryk som gør funktionerne sammenhængende og multifunktionelle. Hvis projektet indebærer skråninger, skal disse beplantes med buske eller bunddække.

- 8.3 De ubebyggede arealer skal så vidt muligt etableres med mulighed for nedsivning af regnvand.
- 8.4 Der skal indrettes plads til opsamling af renovation og genbrugsfraktioner.
- 8.5 På parkeringspladser må ikke opbevares campingvogne, uindregistrerede biler samt både.

9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE

- 9.1 Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal parkeringsarealer, fælles opholdsareal og fælles faciliteter være anlagt/etableret.

Arealerne skal senest være beplantet førstkommende vækstsæson efter byggeriets opførelse.

Bebyggelsen skal være tilsluttet kollektiv varmforsyning og offentligt spildevandsanlæg.

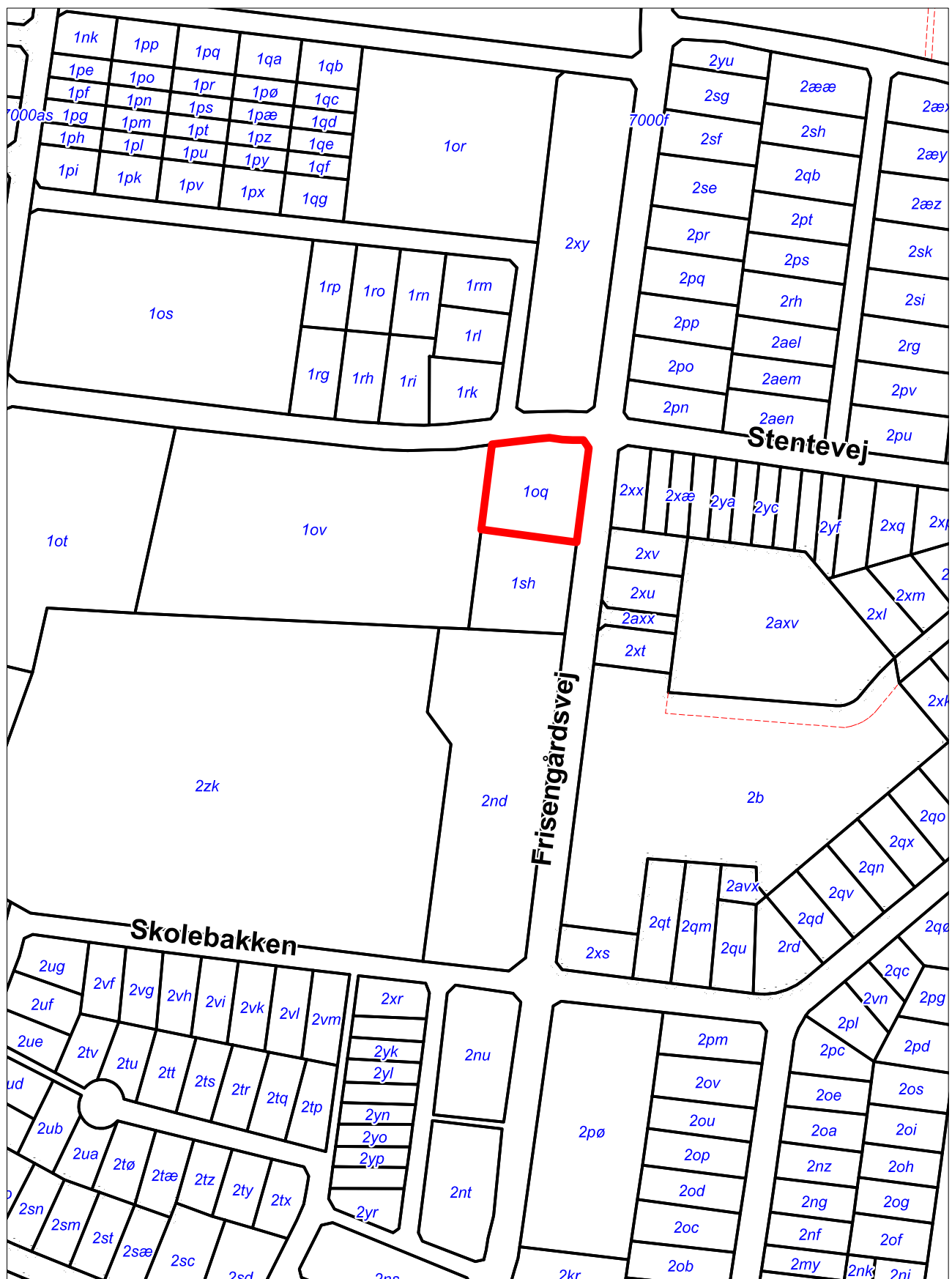
VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag godkendt af Nyborg Byråd 10. september 2013 og fremlagt i offentlig høring fra 17. september til 12. november 2013 vedtages således endeligt af Nyborg Byråd den 17. december 2013.

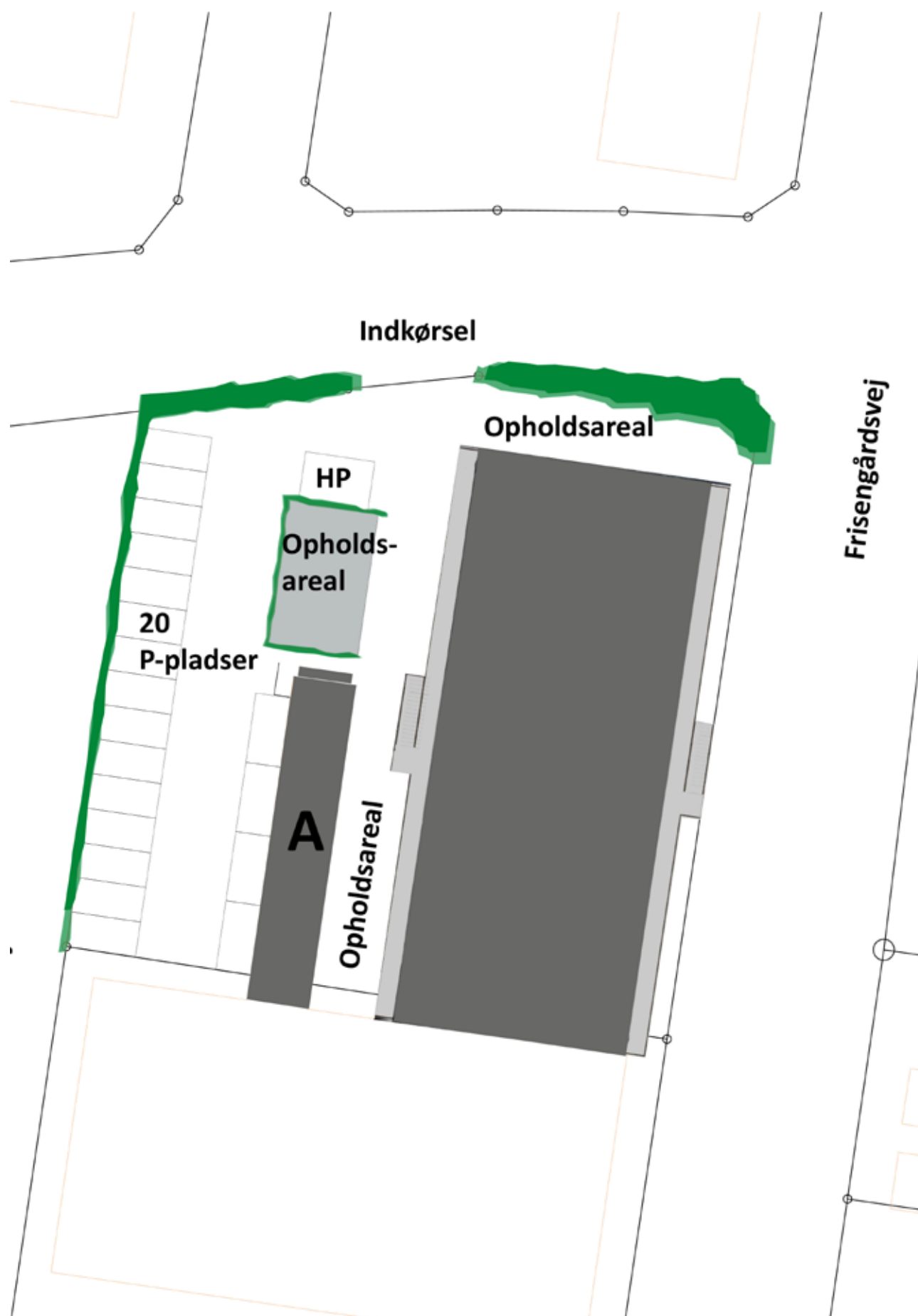
P. b. v.

Erik Christensen
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør



Kortbilag 1 - matrikelkort, Nyborg Markjorde



Kortbilag 2 - Illustrationsplan



Nyborg
KOMMUNE

Torvet 1
5800 Nyborg
www.nyborg.dk