



Nyborg

KOMMUNE



Lokalplan nr. 321

Boliger mellem Mosebakken og Fynsvej i Nyborg

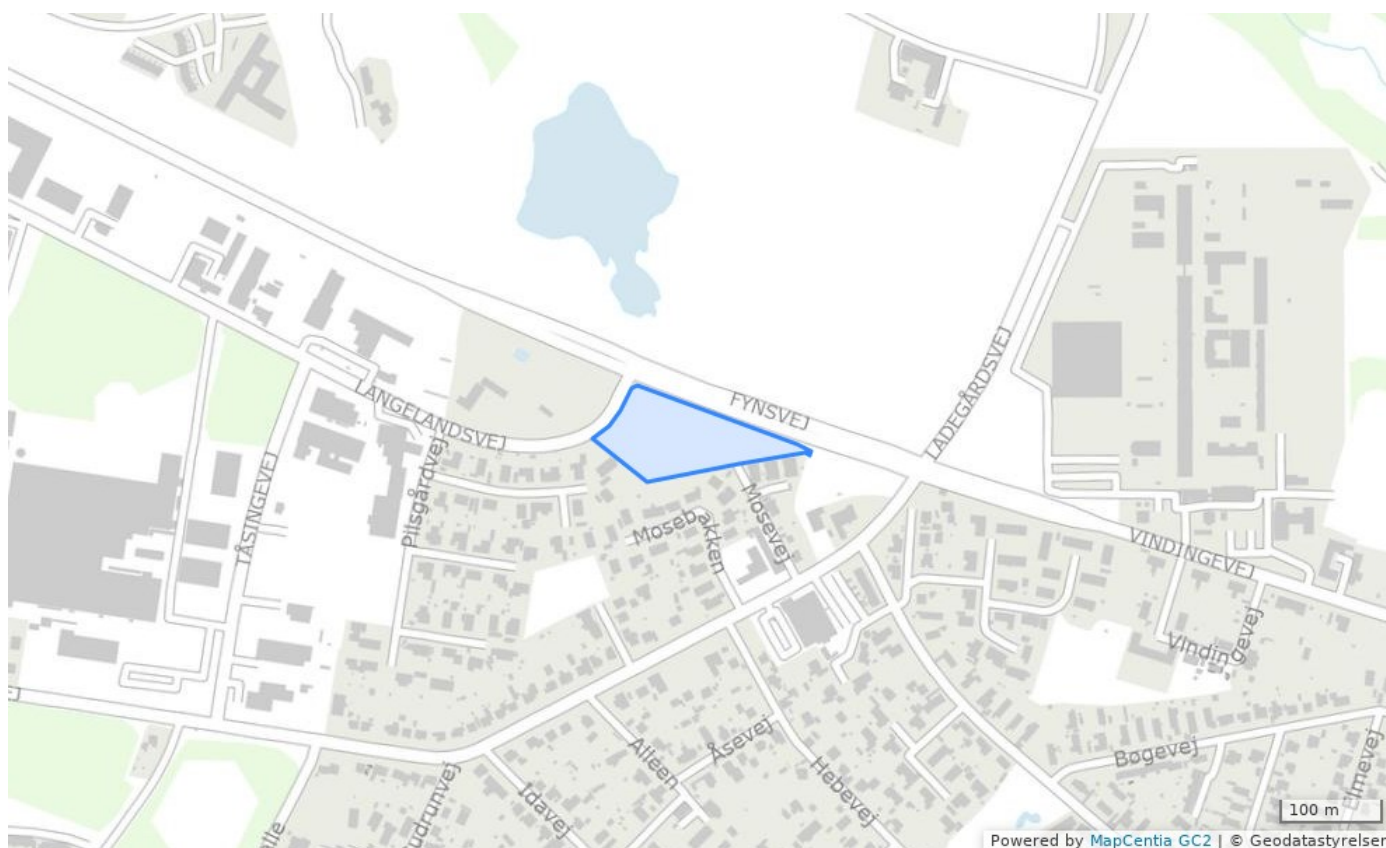
Endeligt vedtaget af Nyborg Byråd 22. juni 2021 efter offentlig
høring fra 3. marts til 5. maj 2021



Indhold

Boliger mellem Mosebakken og Fynsvej i Nyborg	3
Om lokalplaner	3
Høringsmuligheder og planens status	4
Baggrund og formål	6
Lokalplanområdet	7
Planens indhold	10
Bestemmelser	16
Bilag	24
Bilag 1 - Lokalplangrænse og matrikulære forhold	25
Bilag 2 - Byggefelt, friareal, vejadgang mm.	26
Bilag 3 - Den klassiske jordfarveskala	27
Tilladelse efter anden lovgivning og fra andre myndigheder	28
Museumsloven	28
Retsvirkninger	29
Forhold til anden planlægning	30
Nationale interesser	30
Kommuneplanen	30
Gældende lokalplan og zonestatus	34
Planlægning i kystnærhedszonen	34
Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer	35
Vej og trafik	35
Støjforhold	36
Påvirkning af produktionsvirksomheder	38
Skoledistrikt og skolekapacitet	39
Forsyning	39
Bæredygtighed	40
Påvirkning af nabokommuner	40
Servitutter	40
Klimatilpasning	41
International naturbeskyttelse	42
Grundvand	43

Boliger mellem Mosebakken og Fynsvej 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

Således endeligt vedtaget af Nyborg Byråd 22. juni 2021.

Forslaget blev godkendt til offentlig høring af Byrådet i Nyborg Kommune 23. februar 2021. Lokalplanforslaget har været offentliggjort fra den 3. marts til den 5. maj 2021.

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. 973 af 25/06/2020) 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. Det er derfor kommunens vurdering, at planerne ikke skal miljøvurderes efter miljøvurderingslovens forskrifter.

Vurderingen bygger på, at lokalplanen og tillægget udelukkende muliggør en mindre boligudstyknings i eksisterende byzone og i sammenhæng med et eksisterende boligområde. Lokalplanen sikrer, at de nye boliger i udseende og udformning indpasses i tråd med det eksisterende boligområde, og uden det giver anledning til indbliksgener, hverken for de eksisterende eller de nye boliger. Vurderingen bygger endvidere på, at lokalplanen gennem bestemmelser om afværgeforanstaltninger sikrer, at de nye boliger i området ikke påvirkes væsentligt af trafikstøj, og at det sikres, at overfladevand kan håndteres inden for planområdet.

Efter en vurdering efter § 8 stk. 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25/06/2020) er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af lokalplan nr. 321 efter § 8 stk. 1. Afgørelsen, der er truffet efter § 10 i loven, er annonceret og offentlig bekendtgjort den 3. marts 2021.

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 område med rækkehuse på et markareal mellem Fynsvej og boligområdet ved Mosebakken og Pilsgårdvænget. Der er mangel på mindre boliger i Nyborg by, der kan være et alternativ til større parcelhusboliger på ene side og lejligheder på den anden. Samtidig arbejder Nyborg Kommune for, at en stor del af de nye boliger i byen kan udvikles inden for eksisterende byzone, så presset på arealressourcen begrænses.

Det er med den baggrund, at denne lokalplan er udarbejdet.



Figur 1: Oversigtskort med placeringen af lokalplanområdet i den vestlige del af Nyborg. Planområdet ligger lige øst for byens største erhvervsområde, men omgivet af eksisterende boliger.

Formål

Nyborg Kommune ønsker, at det nye boligområde skal være en naturlig del af både det eksisterende boligområde ved Mosebakken og Pilsgårdvænget. Boligerne skal derfor indpasses med en lignende arkitektur, lignende materialer og lignende omfang som de eksisterende boliger syd for området. Det nye boligområde skal desuden sikres mod miljøpåvirkning fra både trafikken på Fynsvej og ifm. fremtidig ekstremnedbør.

Det er lokalplanens formål, at udlægge et område til tæt-lav boliger. Områdets boliger skal i omfang (bygningers højde og drøjde), fremtræden (materialer, farver mv.) og gennem boligernes placering på grunden sikre, at området indpasses så det ikke skiller sig ud fra boligerne ved Mosebakken, Pilsgårdvænget 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 Fynsvej og Langelandsvej, 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 er et mindre areal til afgræsning på kanten af Nyborg by. Området er omgivet af bymæssig bebyggelse i form af boligområderne ved Mosebakken og Pilsgårdvænget. Mod nord er området afgrænset af indfaldsvejen Fynsvej og mod vest af Langelandsvej, der vejbetjener en del af et erhvervsområde. Planområdet består af matr. nr. 64 af Vindinge by, Vindinge med et registreret areal på 9.755 m².



Figur 2: Planområdet set fra luften. Planområdet er et markareal lige syd for Fynsvej. Området ligger op af et eksisterende boligområde ved Mosevej, Mosebakken og Pilsgårdvænget. Skråfoto fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering.

Arealet er en del af en tidligere landbrugsejendom, men ligger i byzone. Arealet fremstår som en grøn plet i kanten af byen. Fra Fynsvej anes græsarealet bag et beplantningsbælte. Flere boliger på Mosebakken, Mosevej og Pilsgårdvænget har udsigt over arealet. Mange af disse boliger ligger hævet over arealet og fremstår markante set fra Fynsvej.

Nordvest for planområdet, på den modsatte side af Fynsvej, ligger Pilsmosen, der er registreret som beskyttet natur. Nord for Pilsmosen ligger landsbrugsarealer der i kommuneplanen er planlagt til byudvikling. Planområdet ligger få hundrede meter fra Nyborgs største erhvervsområde, erhvervsområde vest med plads til miljøtunge virksomheder.



Figur 3: Planområdet set fra Fynsvej/Langelandsvej. I baggrunden ses boligerne ved Mosebakken og Pilsgårdvænget.



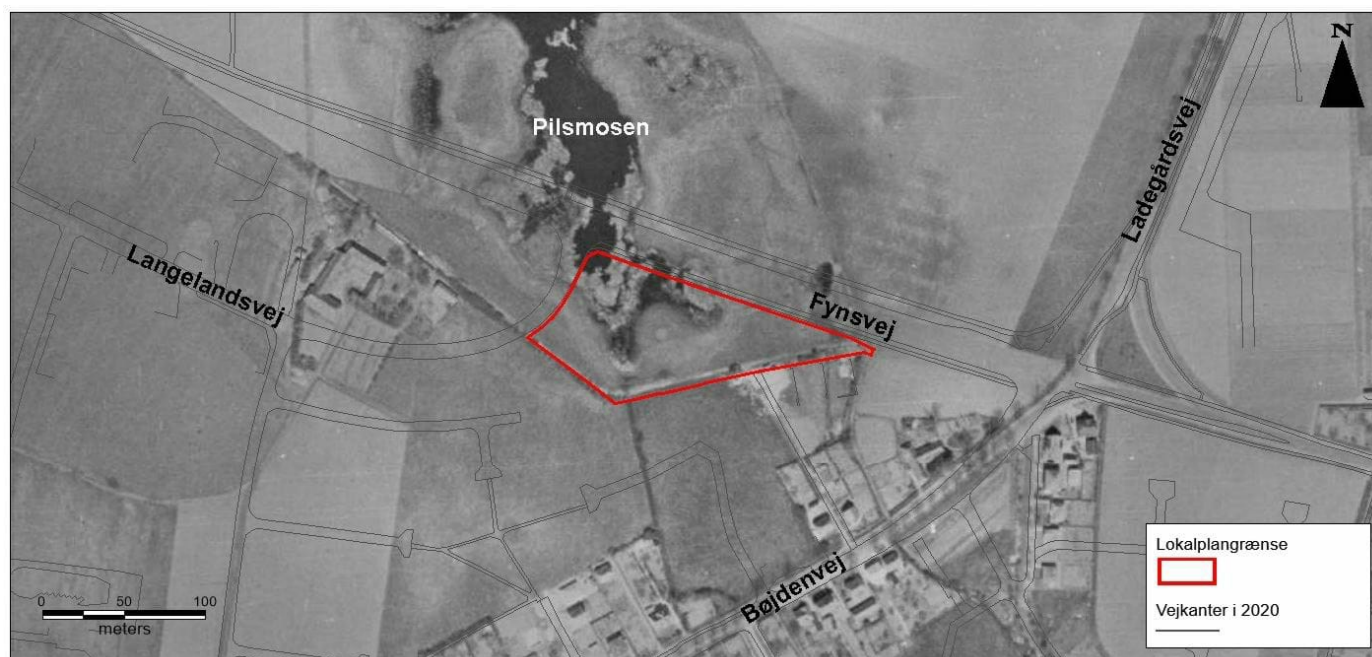
Figur 4: Eksisterende boliger, Mosevej 2A-2F, umiddelbart sydøst for planområdet. Rækkehusboligerne er i ét plan og fremstår i røde murstensfacader og tage i røde tagsten.

Områdets historie

Planområdet har siden 1960'erne ligget på kanten af Nyborg by. Historisk har planområdet været en del af Pilsmosen, der i dag er begrænset til et område nord for Fynsvej. Indtil Fynsvej blev anlagt i 1980'erne havde Pilsmosen en større udstrækning og dækkede bl.a. en del af planområdet. Med Fynsvejs anlæggelse blev arealet opfyldt og drænet og siden har arealet fremstået som det gør i dag.

Allerede fra 1950'erne begyndte de tilstødende arealer at blive udstykket til boliger, det der i dag er Mosebakken. Navnet henviser til, at boligerne blev bygget på en forhøjning lige op af Pilsmosen. I første halvdel af det 20. århundrede var der begyndt at vokse boligbebyggelse frem langs Bøjdenvej. En bebyggelse, der først i 1960'erne og 1970'erne voksede sammen med boligkvarteret syd for Nyborg Fængsel, i dag kendt som Pilshuse.

I 1960'erne er erhvervsområde vest også begyndt, at blive udbygget, og i 1970'erne kommer også boligområdet ved Pilgårdvænget til. I 1980'erne er arealet således omgivet af bymæssig bebyggelse mod vest, syd og øst og den store indfaldsvej Fynsvej mod nord, men ligger fortsat som et mindre afgrænsningsareal, som det har været siden.



Figur 5: På dette luftfoto fra 1954 er lokalplanområdets afgrænsning indtegning sammen med omridset af veje i 2020. Det ses af luftfotoet, at det, der i dag er en mindre eng i udkanten af Nyborg by, i 1954 var del af Pilsmosen, og at byen endnu ikke er nået helt herud.

Planens indhold

Denne lokalplan giver mulighed for, at der laves et område med rækkehusboliger mellem Fynsvej og de eksisterende boliger ved Mosebakken, Pilsgårdvænget og Mosevej i Nyborg. I dag er området et markareal. Planen sætter bestemmelser for de nye boligers placering, højde og hvordan de må se ud for at sikre at de passes ind i områdets eksisterende udtryk.

Planen fastsætter en bebyggelsesprocent for grunden på max. 40. Denne bebyggelsesprocent gælder også i tilfælde af udstykning af de enkelte grunde. I tilfælde af udstykning skal hver grund være min. 200 m², så der sikres plads til en lille have eller terrasse, udhus mv. til hver bolig.

Bebyggelsesprocenten på 40 svarer til den såkaldte byggeret efter Bygningsreglement 2018. Også den fastsatte bygningshøjde på op til 8,5 m og det maksimale etageantal på 2 følger byggeretten. Planen sætter mere restriktive bestemmelser for, hvilken afstand de nye boliger skal holde til nabogrundene i boligområdet mod syd, nemlig min. 5 m. Internt i området er afstandskravet til veje og parkeringsområder, friarealerne og nabogrunde, i tilfælde af udstykning, fastsat til 2,5 m.

En mulig indretning af området kan ses på bebyggelsesplanen nedenfor.



Figur 6: Eksempel på bebyggelsesplane for planområdet. I eksemplet er vist en udbygning med 24 boliger arrangeret i dobbelthuse. Bemærk at bebyggelsesplan 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 passes ind i området i kraft af udformning og arkitektur 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 tagenes beklædes med sedum og lignende, som 'grønne tage' eller i træ. Uanset materialet må tage i 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 20 m² 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 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 fra Langelandsvej med vejadgang til grunden ved sydligt skel, som vist på kortbilag 2. Planen kræver, at der indrettes tilstrækkelige parkeringsarealer, hvilket vil sige min. 1,5 parkeringspladser pr. bolig. Parkeringspladserne kan samles i en fælles parkeringsplads ved vejadgangen. Dermed skabes en grønt og bilfrit miljø omkring de enkelte boliger. Planen kræver, at der sættes træer på parkeringspladsen for at give et grønt præg og at naboer skærmes for lysgener fra lysarmaturer og bilers forlygter.

Planen fastsætter, at der skal skabes adgang for gående fra området til Langelandsvej mod vest, Fynsvej mod nordøst og Mosevej mod syd. Dermed sikres gode forbindelser for gående i området.

Interne veje og stier skal ved udstykning udlægges som private fællesveje og -stier.

Grønne områder og vandhåndtering

Lokalplanen kræver, at der indrettes et sammenhængende grønt friareal på min. 860 m². 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.



Figur 9: Eksempel på en kombination af friareal og regnvandshåndtering fra Østerbro, Odense.

Lokalplanområdet ligger i et område med store grundvandsinteresser. Det er derfor vigtigt, at der dels sikres en fortsat nedsivning af regnvand fra området, dels sikres, at der ikke nedsives 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 kloak. Herudover er nedsivning af regnvand ønskeligt.

For at sikre, at området kan håndtere store regnmængder på egen grund, f.eks. ifm. en fremtidig ekstremnedbørs hændelse, 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, der kan benyttes til friarealer når de ikke indeholder vand, hvor regnvandet kan samles i sådanne situationer.

Det er en forudsætning for terrænreguleringen, at den ikke medfører negative konsekvenser for overfladevandet på nabogrunde.

Afskærmning

En indledende beregning af trafikstøjen i området viser, at der ikke vil kunne indrettes boliger nærmest Fynsvej og Langelandsvej uden en støjskærm. Beregningerne viser, at der vil skulle laves en støjskærm på ca. 2,5 m i højden mod Fynsvej og ca. 2 m i højden mod Langelandsvej 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 mod Fynsvej påvirkes ikke af planen, da det ligger uden for planområdet.



Figur 10: Beplantningsbæltet langs Fynsvej skærmer lokalplanområdet ift. vejen. En eventuel støjafskærmning vil skulle etableres bagved beplantningsbæltet.

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 Mosebakken, Pilsgårdvænget og Mosevej.

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

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

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 matr. nr. 64 af Vindinge by, Vindinge samt alle parceller, der udstykkes 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.

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 200 m².
- 4.2 Det på kortbilag 2 markerede 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.

I tilfælde af udstykning af parceller til tæt-lav boliger sikrer lokalplanen en grundstørrelse pr. bolig på min. 200 m². Denne grundstørrelse suppleres med en andel i det fælles fri- og opholdsareal, der er udlagt på min. 860 m², samt adgang til en andel af parkeringsarealet svarende til ca. 15 m² (1,5 p-plads pr. bolig), hvilket giver et samlet brugsareal på ca. 250 m² pr. bolig ved en udbygning med 24 boliger.

§5 Vej-, sti- og trafikforhold

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Langelandsvej, som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Interne veje i området udlægges som private fællesveje. Vejene udlægges med en kørebanebredde på min. 5 m og max. 7 m.
- 5.3 Der skal sikres stiadgang til området fra Fynsvej, Langelandsvej og Mosevej, principielt som vist på kortbilag 2.
- 5.4 Der skal sikres mulighed for lovlig vejadgang til hver bolig. Vejadgang kan sikres ved at udlægge areal til privat fællesvej- eller sti i en passende bredde ift. den påtænkte færdsel.

Ifølge Bygningsreglement 2018 skal bebyggelsen, når der opføres mere end eet enfamilieshus til helårsbeboelse på en ejendom, opføres og anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang. Vejadgang kan være i form af en udlagt privat fællessti efter lov om private fællesveje, jf. bemærkninger til udstykningslovens § 18.

§6 Parkeringsforhold

- 6.1 Der må ikke etableres færre end 1,5 parkeringspladser til biler pr. tæt-lav bolig.
- 6.2 Der må ikke etableres færre end 1 handicap parkeringsplads, med dimensionerne 3,5 x 5 m, pr. 12 parkeringspladser til biler.
- 6.3 Der må ikke etableres færre end 3 parkeringspladser/-stativer til cykler pr. 100 m² etageareal til boligformål. Parkeringskravet kan også opfyldes ved at godtgøre, at der er tilstrækkelig plads til cykelparkering ved de enkelte boliger.
- 6.4 Der skal etableres minimum ét løvtræ pr. seks parkeringspladser til biler inden for det på kortbilag 2 markerede areal til vej- og parkering.
-

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 den enkelte ejendom må ikke overstige 40.

8.2 Bebyggelse til beboelse må ikke opføres i mere end to etager.

8.3 Bebyggelse til beboelse må ikke opføres i en højde på mere end 8,5 meter.

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

8.5 Der må kun placeres bebyggelse til beboelse inden for det på kortbilag 2 markerede byggefelt, der er placeret 5 m fra skel mod offentlig vej og nabo og 2,5 m fra arealer planlagt til interne vej- og parkeringsarealer samt fælles fri- og opholdsarealer.

8.6 Bebyggelse til beboelse på selvstændigt matrikulerede jordstykker må ikke placeres nærmere skel mod vej, nabo og sti end 2,5 m. Undtaget for afstandskravet til skel mod nabo er helt eller delvist sammenbyggede bygninger til beboelse.

8.7 Bebyggelse til opbevaring (skure, depoter, overdækket cykelparkering og lignende) må ikke placeres inden for de på kortbilag 2 markerede 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 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 40 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. Lokalplanen udlægger et areal på 860 m² til fælles friareal og fastsætter en grundstørrelse på min. 200 m² pr. bolig ved udstykning. Antages en ligelig fordeling af friarealet giver det et beregningsgrundlag på 236 m² ved 24 boliger, hvilket giver en maksimal boligstørrelse på 94 m².

§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 disses farvers blanding.

9.3 Tage på boliger må kun udføres som symmetriske saddeltage uden valm og må ikke udføres med en taghældning på mere end 45 grader.

9.4 Tagbeklædningen på boliger skal være ensartet og må kun fremstå i tegl, beton tagsten, 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. I forbindelse med forskydningen skal der være et markant skifte i forbandt, teglfarve og/eller fugefarve.

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 Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal de dele af anlægget som anbringes udvendigt på bygningen tilpasses tagfladen eller bygningens øvrige ydervægge. Solenergianlæg på tage med hældning skal etableres plant på tagfladen og integreres i bygningens arkitektur. På flade tage må anlæggene etableres med en hældning ift. vandret på op til 43 grader

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

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

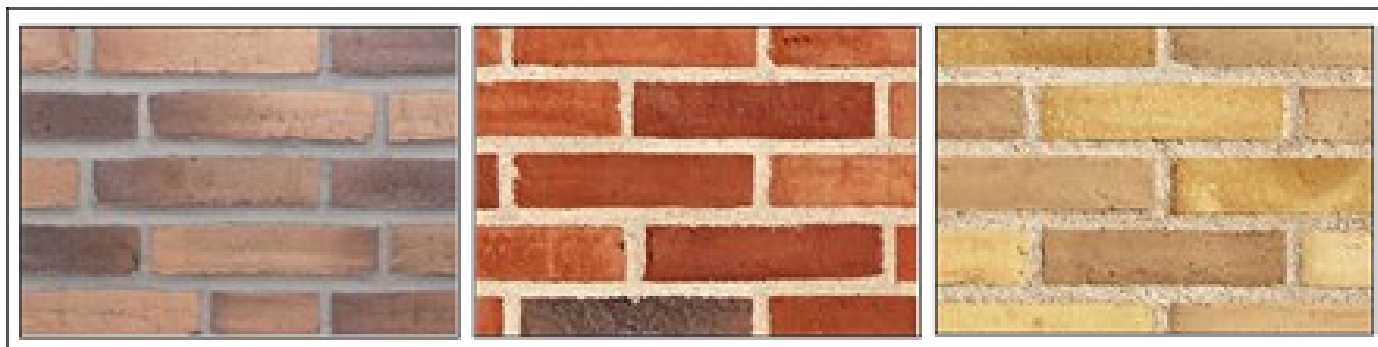
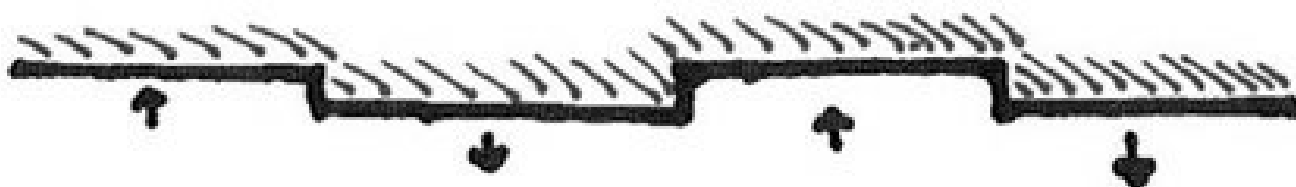


Illustration af princip for forskydning i facadelinjen:



§10 Ubebyggede arealer og terræn

10.1 Der udlægges et fælles fri- og opholdsareal med en udstrækning på min. 860 m². 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 bruttoetageareal.

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.

Grundvand

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

10.7 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.

10.8 Regnvandsbassiner må kun etableres med en tæt membran.

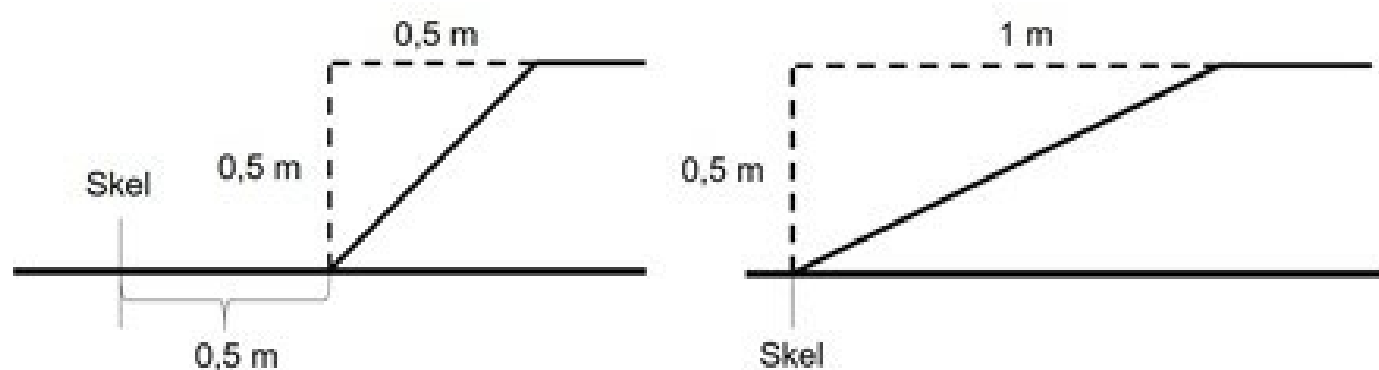
10.9 Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig. Beholderne skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og sikret mod påkørsel.

10.10 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.

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

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

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



Afløbskoefficienten angiver den 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 nabo skal der langs skel mod disse naboer etableres en afskærmning bestående af tæt, stedsegrøn beplantning med en højde på min. 1 m og max. 1,8 m.

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

Ad § 11 stk. 1) Afskærmningen skal skærme naboer mod lysgener fra bilers lygter.

§12 Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

12.1 Bebyggelse skal tilsluttes offentligt spildevandsanlæg inden ibrugtagning.

12.2 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	Primære udendørs opholdsarealer og på facader	Indendørs med åbne vinduer	Indendørs med lukkede vinduer
Boliger	58	46	33

12.3 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. 1-4 og parkeringsarealer efter § 6 stk. 1-4, herunder den i § 11 stk. 1 nævnte afskærmning.

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

Bygherre skal ifm. ansøgning om byggetilladelse godtgøre, at de vejledende støjgrænseværdier kan overholdes, evt. med nærmere beskrevne afværgeforanstaltninger.

§13 Grundejerforening

13.1 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.

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

13.3 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.

§14 Ophævelse af lokalplan og servitutter

14.1 Lokalplan nr. 53 for erhvervsområde vest aflyses inden for denne lokalplans område, som afgrænset på kortbilag 1.

14.2 Servitut 18.12.1975-927379-35 - Byplanvedtægt nr. 11 aflyses for lokalplanens område, som afgrænset på kortbilag 1, ved vedtagelsen af denne lokalplan.

Lokalplanens retsvirkninger

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.

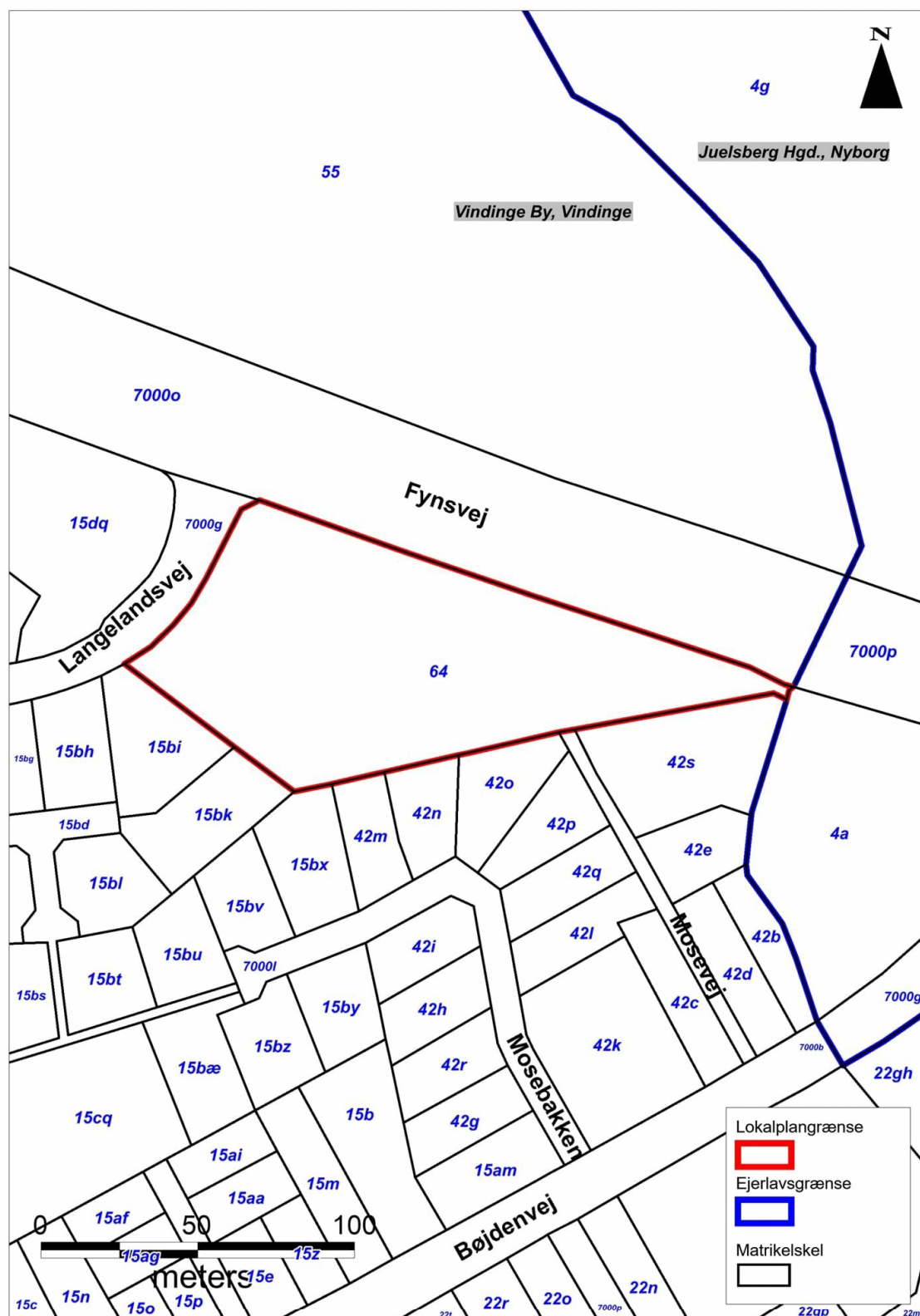
Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

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.

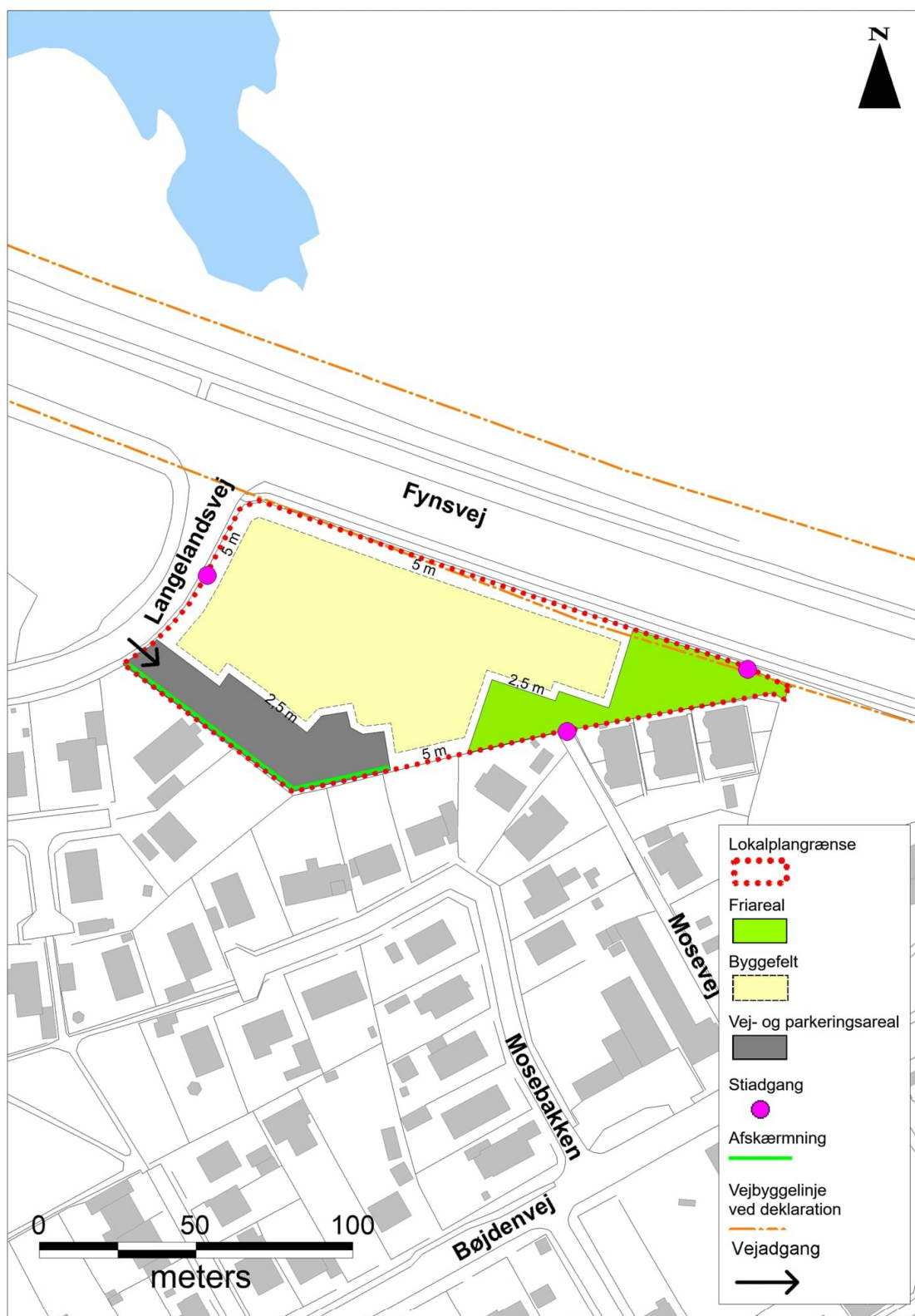
Bilag

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 - Byggefelt, friareal, vejadgang mm.



Bilag 3 - Den klassiske jordfarveskala

Okker S 1040 - Y10R	Svag creme gul S 0505 - Y50R
Lys okker S 1530 - Y20R	Rød S 5040 - Y70R
Terra di Siena S 2020 - Y70R	Rødbrun S 6030 - Y90R
Engelsk rød S 4050 - Y80R	Brun S 8010 - Y70R
Svensk rød S 5040 - Y80R	Grønjord S 4550 - G60Y
Mørkebrun S 7020 - Y80R	Grøn S 6010 - G30Y
Brun umbra S 8010 - Y30R	Vogngrøn m.fl. S 8010 - G30Y
Dodenkop S 8010 - Y90R	Ultramarinblå S 4550 - R80B
Grågrøn S 4010 - G50Y	Blå S 8010 - R70B
Grøn umbra S 7005 - G20Y	Grå S 4502 - G
Hvid S 0500 - N	Antracitgrå S 8000 - N
Lysegrå S 2500 - N	Sort S 8505 - B20G
Mørkegrå S 5000 - N	
Sort S 9000 - N	

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

Det er en national interesse, at kommunerne sikrer lavbundsarealer, der er potentielt egnede til genopretning som vådområder mod planlægning, der ikke er forenelig med en eventuel genopretning af vådområderne, herunder en formindskelse af det samlede udpegede lavbundsareal.

Denne lokalplan udlægger en del af et udpeget lavbundsareal til boligbebyggelse, hvilket strider mod den nationale interesse, da anvendelsen til boligformål ikke er foreneligt med en eventuel genopretning af området til vådområde. Da området ikke vurderes at være egnet til vådområde foreslås udpegningen som lavbundsareal flyttet til et mere egnet naboareal. Det sker sideløbende gennem et forslag til et tillæg til Kommuneplan 2017. Se nærmere i næste afsnit.

Kommuneplanen

Mål og hovedstruktur

Kommuneplan 2017 fastlægger en række mål, der er styrende for kommunens planlægning for nye boliger og boligområder. Mål af relevans for planlægningen for et boligområde ved Fynsvej vurderes at være følgende, der fremgår af henholdsvis Samlet udviklingsplan for Nyborg og Boligområder i Nyborg:

- 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, hvor 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.

Denne lokalplan understøtter disse mål ved:

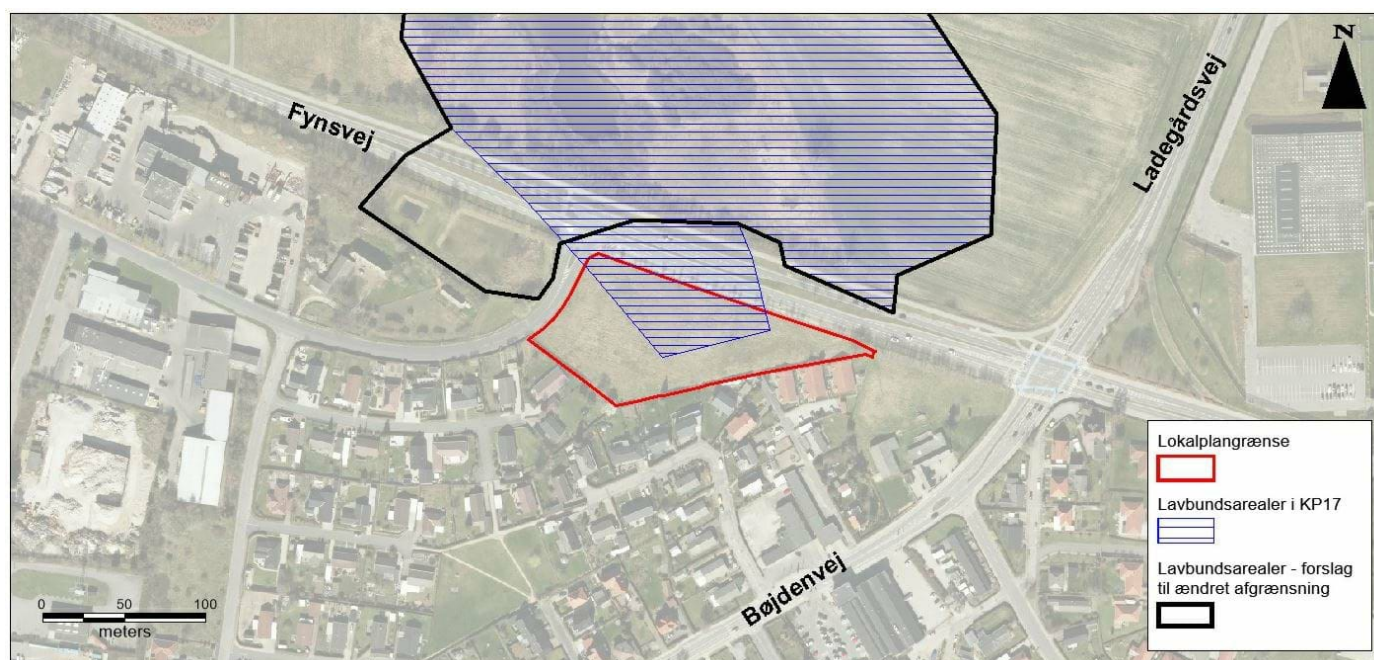
- at udlægge boligområde til tæt-lav boliger (rækkehuse) i eksisterende byzone, og uden for den grønne struktur,
- at sætte bestemmelser for bygningers udformning og arkitektur, der sikrer integration i det eksisterende byområde,
- at sætte bestemmelser til sikring af grundvandsressourcen,
- at sikre, at der indarbejdes attraktive grønne friarealer til boligerne, og
- at sikre, at der tages højde for fremtidige ekstremregnsituationer.

Retningslinjer

En del af matr. nr. 64 var før en del af Pilsmosen. Denne del af området er i Kommuneplan 2017 udpeget som lavbundsareal, og en indledende screening viser, at der kan forekomme udfordringer med overfladevand i forbindelse med kraftig nedbør. De udpegede lavbundsarealer skal så vidt muligt friholdes for byggeri og anlæg med videre. Udpegningen er ikke længere retvisende, da området ifm. etableringen af Fynsvej har ændret karakter fra mose til græsareal.

Det er derfor Nyborg Kommunes vurdering, at afgrænsningen af lavbundsarealet kan revideres for at muliggøre byggeri på grunden. Den samlede udpegning af lavbundsarealer må imidlertid ikke formindskes, jf. Oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægning. Med dette tillæg flyttes udpegningen til at omfatte et areal, der reelt fungerer som et lavbundsareal, nemlig Nyborg Forsyning og Services regnvandsbassin på nabogrunden, matr. nr. 15dq af Vindinge by, Vindinge.

Derfor er forslag til kommuneplantillæg nr. 25 fremlagt sideløbende med lokalplanforslaget til offentlig høring. Kommuneplantillægget flytter udpegningen af lavbundsarealet til matr. nr. 15dq af Vindinge by, Vindinge.



Figur 11: Nuværende og foreslået afgrænsning af lavbundsarealer omkring Pilsmosen.

Generelle rammebestemmelser

Kommuneplan 2017 fastlægger en række generelle rammebestemmelser, der er styrende for kommunens planlægning for nye boliger og boligområder, bl.a.:

- **Grundstørrelser:** Grunde ikke må udstykkes med en grundstørrelse under 700 m² for åben-lav og 250 m² for tæt-lav bebyggelse.
- **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).
- **Støj:** Støjfølsom bebyggelse skal placeres således, at støjbelastninger fra eksisterende eller planlagte veje ikke overstiger nedenstående grænseværdier. De i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 om støj fra veje fastsatte vejledende støjgrænseværdier, 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 m² (tæt-lav) 50 m² (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.
- 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.

Lokalplanen indarbejder ovennævnte rammebestemmelser med undtagelse af minimumsgrundstørrelsen for tæt-lav boliger, der er præciseret i kommuneplantillægget (se nedenfor).

Kommuneplanrammer

Området mellem Mosebakken og Fynsvej er udlagt som rekreativt område med ramme 1.R.18. Det eksisterende gårdanlæg på matr. nr. 4a er udlagt til boligformål med ramme 1.B.33. Det fremgår af ramme 1.R.18, at området skal bevares som grønt område med regnvandsbassin og andre tekniske anlæg og at det ikke må udstykkes eller bebygges.

Det fremgår af ramme 1.B.33, at området udlægges til boligområde til åben-lav og tæt-lav bebyggelse med bebyggelsesprocent på 25 for åben-lav og 35 for tæt-lav, max. bygningshøjde på 8,5 m og max. etageantal på én.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende områdets anvendelse og bebyggelsesomfang. Derfor er forslag til kommuneplantillæg nr. 25 fremlagt sideløbende med lokalplanforslaget til offentlig høring.

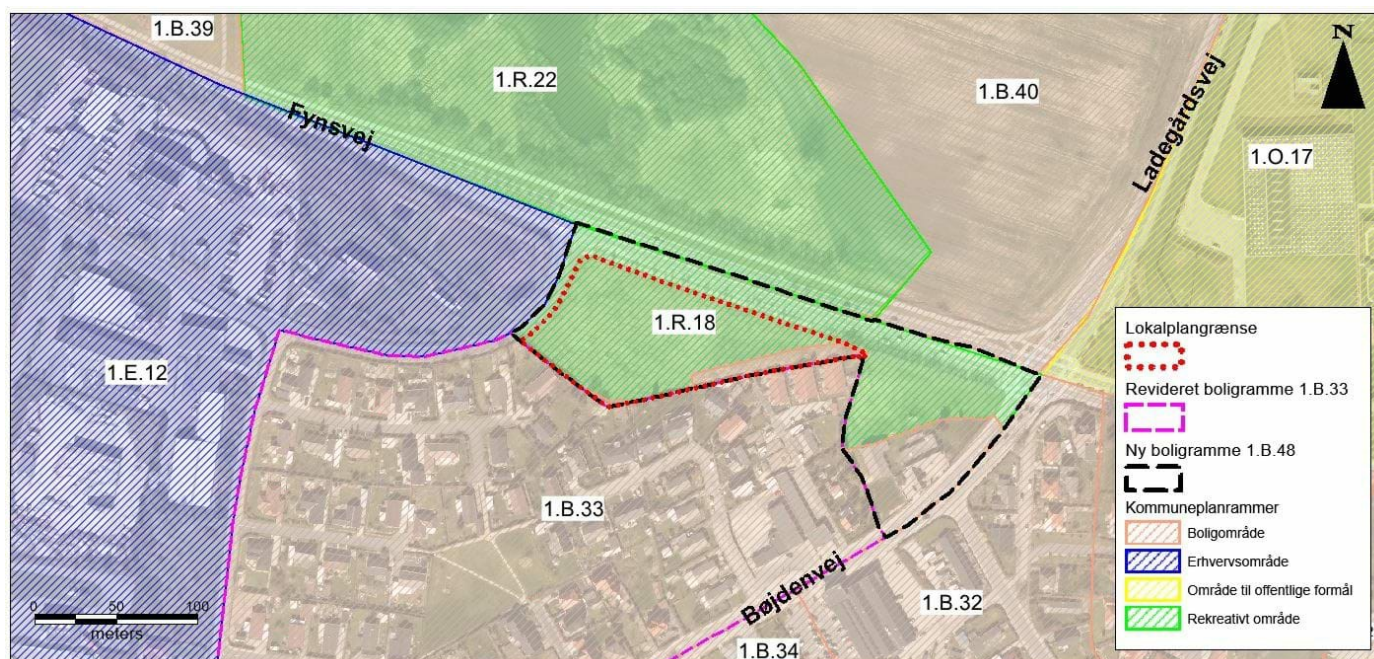
Med kommuneplantillægget erstattes ramme 1.R.18 og en mindre del af 1.B.33 med en ny ramme til boligformål, 1.B.48. Den nye ramme udlægger området til boligformål i form af tæt-lav byggeri. Rammen giver følgende bebyggelsesmuligheder baseret på byggeretten i Bygningsreglement 2018: Max. bebyggelsesprocent på 40 for området som helhed, max. bygningshøjde på 8,5 m og max. etageantal på to. Derudover fastsættes en min. udstykningsstørrelse på 200 m².

Rammen 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.
- Der skal sikres en minimums grundstørrelse på 200 m² ved udstykning af tæt-lav boliger. Hertil kommer andele i fællesarealer.



Figur 12: Gældende rammeområder i Kommuneplan 2017 farvekodet efter planlagt anvendelse. På kortet er de foreslåede afgrænsninger af ramme 1.B.33 og den nye boligramme 1.B.48 vist. Ramme 1.R.18 foreslås afløst helt. Med rødt af vist afgrænsningen af lokalplanområdet.

Gældende lokalplan og zonestatus

Gældende byplanvedtægt og lokalplan

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende Lokalplan nr. 53 for erhvervsområde vest aflyses inden for denne lokalplans område, som afgrænset på kortbilag 1.

Zonestatus

Området ligger i byzone og forbliver med denne lokalplan 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 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.

Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer

En del af planområdet er omfattet af et område udpeget til potentielt naturområde. Udpegningen følger afgrænsningen af lavbundsarealet, der flyttes med kommuneplantillæg nr. 25. Med kommuneplantillæg nr. 11.1 for Grønt Danmarkskort i Nyborg Kommune revideres udpegningerne for potentielle naturområder. I forslaget, der endnu ikke er vedtaget, er udpegningen, der overlapper med planområdet udtaget af kommuneplanen.



Figur 13: Arealer med naturbeskyttelse.

Vej og trafik

Vej- og stiplanlægning

Planområdet planlægges vejforsynet fra Langelandsvej. Langelandsvej giver adgang fra Fynsvej til en del af industriområdet erhvervsområde vest. Vejen er ikke indrettet til at betjene bløde trafikanter, da der hverken er fortov eller cykelsti. Planområdet planlægges derfor sammenkoblet med fortov og cykelsti langs Fynsvej med direkte stiadgang. Der planlægges endvidere stiadgang for bløde trafikanter til den offentlige vej Mosevej, hvorved der opnås en direkte fodgængerforbindelse til dagligvarebutikken ved Bøjdenvej.

De interne veje og stier i planområdet udlægges som private fællesveje og -stier.

Trafik

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 2020 betjenes af Fynbus. Det drejer sig om:

- Stoppested på Fynsvej, der betjenes af rute 831U.
- Stoppested på Ladegårdsvej, der betjenes af ruterne 715, 2, 831U, 709, 1 og 832U.
- Stoppested på Bøjdenvej, der betjenes af ruterne 715, 920, 709 og 1.
- Stoppested på Vindingevej, der betjenes af ruterne 2, 920, 709 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.

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.

Områderne langs Fynsvej vurderes at være påvirket af vejtrafikstøj fra strækningen. Et bælte på ca. 45-50 m fra

vejmidte til hver side af vejen er i Kommuneplan 2017 omfattet af en teoretisk støjkonsekvenszone. 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 25-09-2020. 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 og Langelandsvej ligger direkte op til dele af planområdet. Lidt længere øst for planområdet ligger Bøjdenvej og Ladegårdsvej. 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. 2030. For Langelandsvej foreligger der ikke trafiktællinger, hvorfor den anvendte trafik er baseret på et skøn oplyst af trafikafdelingen hos Nyborg Kommune. Følgende data danner baggrund for støjberegningen:

Vejtrafik	ÅDT 2030 ktj/døgn	Hastighed km/t
Fynsvej	7.764	59
Langelandsvej	1.000	40
Bøjdenvej	5.017	49
Ladegårdsvej	5.960	62

Tabel: Anvendte trafikmængder ÅDT 2030 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. Grænseværdien for boliger er som beskrevet L_{den} 58 dB. Gentages beregningen med afværgeforanstaltninger findes det, at man ved at opsætte en 2,0 og 2,5 m høj støjskærm langs henholdsvis Langelandsvej og Fynsvej vil hele planområdet kunne udnyttes til boligbebyggelse, herunder udendørs opholdsarealer. I denne situation er den beregnede støj i L_{den} mellem 54 og 57 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 Langelandsvej.

Støj fra virksomheder

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.

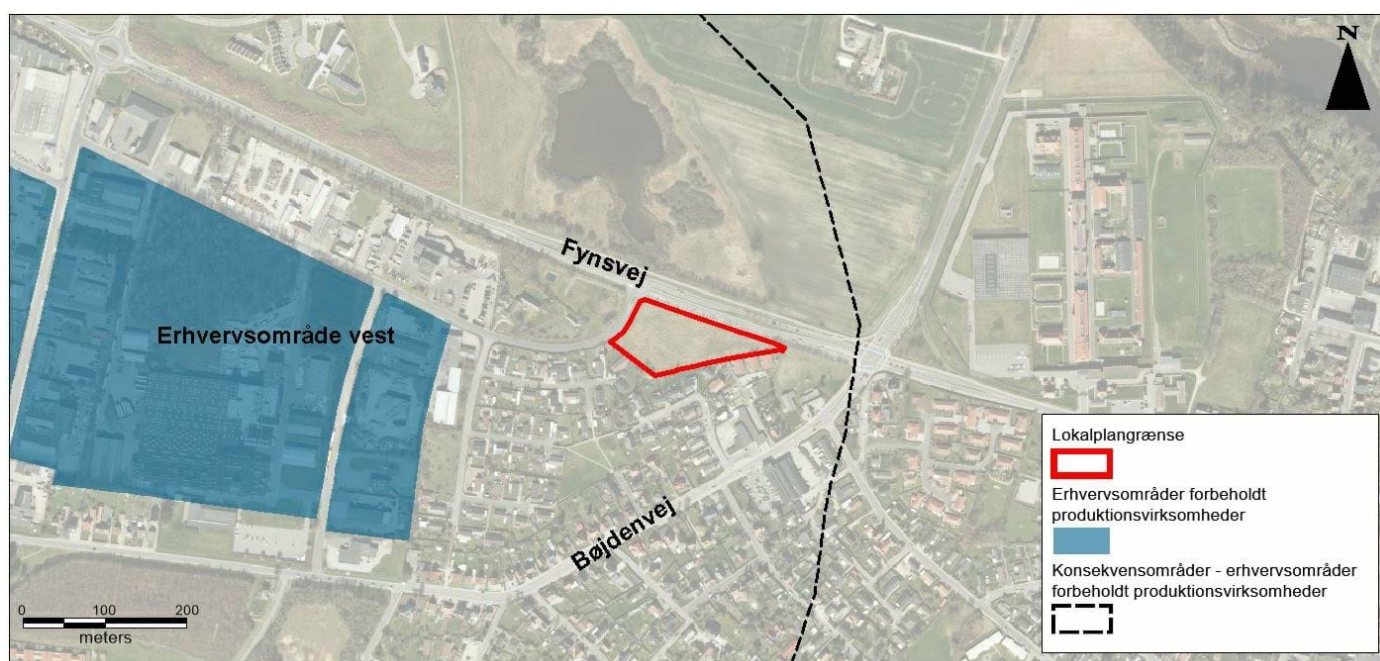
Mellem planområdet og erhvervsområdet ligger allerede boligområdet langs Pilsgårdsvej. Dette boligområde medfører en række begrænsninger i de nærmeste virksomheders muligheder for støjende aktiviteter, der betyder, at det nye boligområde vurderes ikke at kunne blive påvirket af støj over Miljøstyrelsens 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 i Kommuneplan 2017 udlagt 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 det eksisterende boligområde, hvorfor der heller ikke vurderes at kunne ske en påvirkning ved røg, støv eller anden luftforurening.



Figur 14: Områder til produktionsvirksomheder og konsekvensområder som fastlagt i Kommuneplan 2017.

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.

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.

Servitutter

Lokalplanområdet er omfattet af en række servitutter vedr. forsynings- og afløbsledninger. Servitutterne er privatretlige og kan have indflydelse på, hvor bebyggelse mv. kan placeres. Det drejer sig om:

- 14.02.1968-927374-35: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, højspænding mv.
- 25.04.1968-927375-35: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
- 01.10.1992-927384-35: Dok om forsynings-/afløbsledninger
- 23.07.2004-15102-35: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

Lokalplanområdet er omfattet af en servitut om adgangs begrænsning til Fynsvej (25.08.1982-927381-35: Dok om adgangs begrænsning mv.), hvor Nyborg Kommune som vejmyndighed er påtaleberettiget. Lokalplanen er i overensstemmelse med servitutens bestemmelser, da der ikke tillades egentlig vejadgang til Fynsvej.

Lokalplanområdet er iflg. Tingbogen omfattet af byplanvedtægt nr. 11 fra 1975. Byplanvedtægten er imidlertid tidligere ophævet for området ved lokalplan nr. 53's vedtagelse i 1988. Byplanvedtægtens tilknytning til lokalplanområdet fjernes fra Tingbogen ifm. vedtagelsen af nærværende lokalplan.

Lokalplanområdet er omfattet af en vejbyggelinje fra Fynsvej. Vejbyggelinjen er pålagt ved servitut (03.09.2001-

12292-35: Dok om byggelinier, bebyggelse mv.). Af servitutten fremgår det, at der ikke på de af byggelinien berørte arealer må opføres ny bebyggelse, herunder ved tilbygning eller ved genopførelse af nedbrændt eller nedreven bebyggelse, ligesom der ikke må foretages væsentlige forandringer i eksisterende bebyggelse. Der må heller ikke indrettes sportspladser, kirkegårde, grusgrave eller andre anlæg af blivende art.

Byggelinjen omfatter kun en mindre del af planområdet, som det fremgår af nedenstående kort.



Figur 15: Vejbyggelinjen langs Fynsvej som fastlagt ved deklaration.

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. Der har endnu ikke været oversvømmelser i området. 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.

En del af planområdet er tidligere i mose og på den del, der ligger nærmest boligerne ved Mosevej er der risiko for større vandsamlinger ifm. ekstremnedbørs hændelser. Det er derfor vigtigt, at området forberedes til at håndtere større regnmængder og det overfladevand det medfører indenfor planområdet i en ekstremhændelse.



Figur 16: Illustration af, hvor regnvand vil samle sig i en dybde på mere end 10 cm ved 150 mm nedbør. Det ses særligt, at der vil samle sig vand langs skel til boliger mod sydøst.

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 ifm. planarbejdet lavet en beregning på vandhåndtering på grunden i tilfælde af en 100 års nedbørshændelse. Det er forudsat, at regnen falder over en periode på 4 timer. Med den skitserede løsning er det vist, at vandmængderne ved en 100 års nedbørshændelse kan håndteres på egen grund, og at det ikke vil have en negativ påvirkning på naboarealer.

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

International naturbeskyttelse

Natura2000 områder

Planområdet ligger ca. 2 km fra det nærmeste Natura2000 område Storebælt og Vresen, som er udpeget på baggrund af rev, strandvold med flerårige planter, marsvin, edderfugl og dværgterne. På grund af planens meget lokale udstrækning og karakter vurderes den ikke at kunne påvirke beskyttet natur efter habitatdirektivet.

Bilag IV arter

Nyborg Kommune har ikke konstateret forekomster af bilag IV-arter eller egnede leve-, yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter indenfor planområdet. Det vurderes, at planen ikke påvirker arter opført på habitatdirektivets bilag IV.

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.