



16.11.2015

Lokalplan nr. 263

Campus Nyborg Gymnasium og nyt boligområde
på Frisengården

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	6
Tilladelse fra andre myndigheder	11
Miljøvurdering	12
Lokalplanens retsvirkninger	13
Lokalplanens bestemmelser	
1.0 Formål	15
2.0 Område og zonestatus	15
3.0 Anvendelse	15
4.0 Udstykning	16
5.0 Vej-, sti- og parkeringsforhold	16
6.0 Bebyggelsesn placering og omfang	17
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	18
8.0 Ubebyggede arealer og terræn	19
9.0 Grundejerforening	20
10.0 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	20
11.0 Aflysning af lokalplan/servitutter	20
Vedtagelsespåtegning	20
Kortbilag 1 - Matrikelkort, lokalplanområdet	21
Kortbilag 2 - Situationsplan campus	22
Kortbilag 3 - Arealfordeling, delområde III	23
Bilag 4 - Miljøvurdering	

Illustrationer og visualiseringer er udarbejdet af Sweco Architects

BAGGRUND

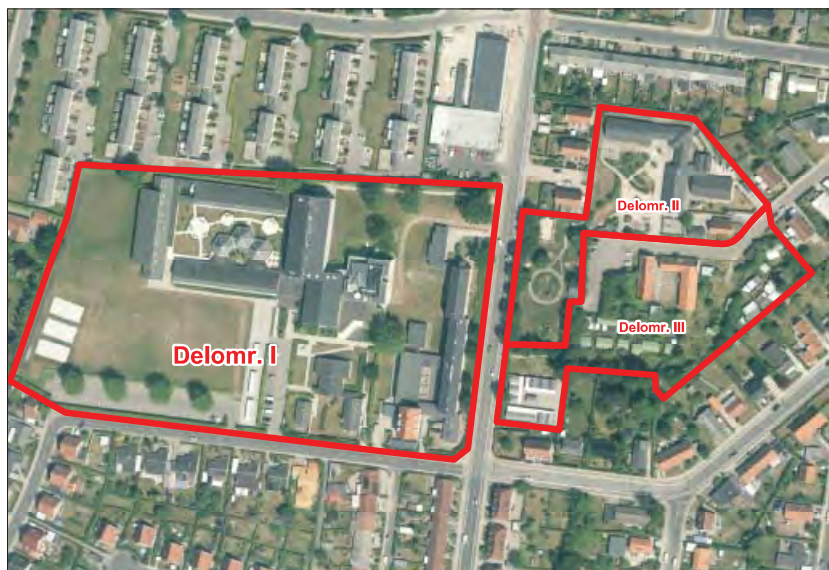
Nyborg Byråd har vedtaget at arbejde for en ambitiøs campusdannelse i Nyborg. Uddannelsesrådet i Nyborg Kommune, hvor bl.a. Nyborg Gymnasium, Tietgen og 10. klassecenteret har sæde, har beskrevet en model for, hvordan denne plan kunne realiseres. Forslaget blev vedtaget af Nyborg Byråd i september 2014.

Forslaget danner grundlag for det videre arbejde med campusdannelsen med det overordnede formål at etablere et stærkt østfynsk ungdomsuddannelsesmiljø, som sikrer at flere unge får en ungdomsuddannelse.

Projektet indebærer, at de merkantile uddannelser (HG og HHX) udspaltes fra Tietgen ca. 80 elever og sammenlægges med Nyborg Gymnasium, og samtidig flytter fra handelsskolen på Ringvej i Nyborg til Nyborg Gymnasium. Desuden henlægger Nyborg Kommune 10. klasseundervisningen ca. 120 elever til Nyborg Gymnasium gennem en driftsoverenskomst. Nyborg Gymnasium har pt. 950 elever.

Der er ikke plads i de nuværende rammer på Nyborg Gymnasium, når eleverne fra de merkantile uddannelser og 10. klasse flytter til gymnasiets matrikel på Skolebakken 13. Derfor skal Nyborg Gymnasium foretage en om- og tilbygning.

I forhold til rammebestemmelserne i Kommuneplanen har Nyborg Gymnasium tilstrækkelig uudnyttet byggeret til at kunne foretage den fornødne udvidelse af bygningsmassen. Ud fra væsentlighedskriteriet vil Nyborg Kommune udarbejde en lokalplan for området, både på grund af den forøgede belastning af gymnasieområdet med trafik og på grund af en ny, større bygningsmasse.



Lokalplanområdets opdeling i delområder

LOKALPLANOMRÅDET

Området omfatter gymnasiet, børnehaven Valhalla og Fri-sengården. Lokalplanområdet fastlægges til offentlige formål og boligformål, området er opdelt i 3 delområder:

Delområde I. Eksisterende gymnasium, kostskole og undervisningsfaciliteter, der udvides med sportshal og yderligere undervisningsfaciliteter.

Delområde II. Eksisterende børnehave med 84 pladser.

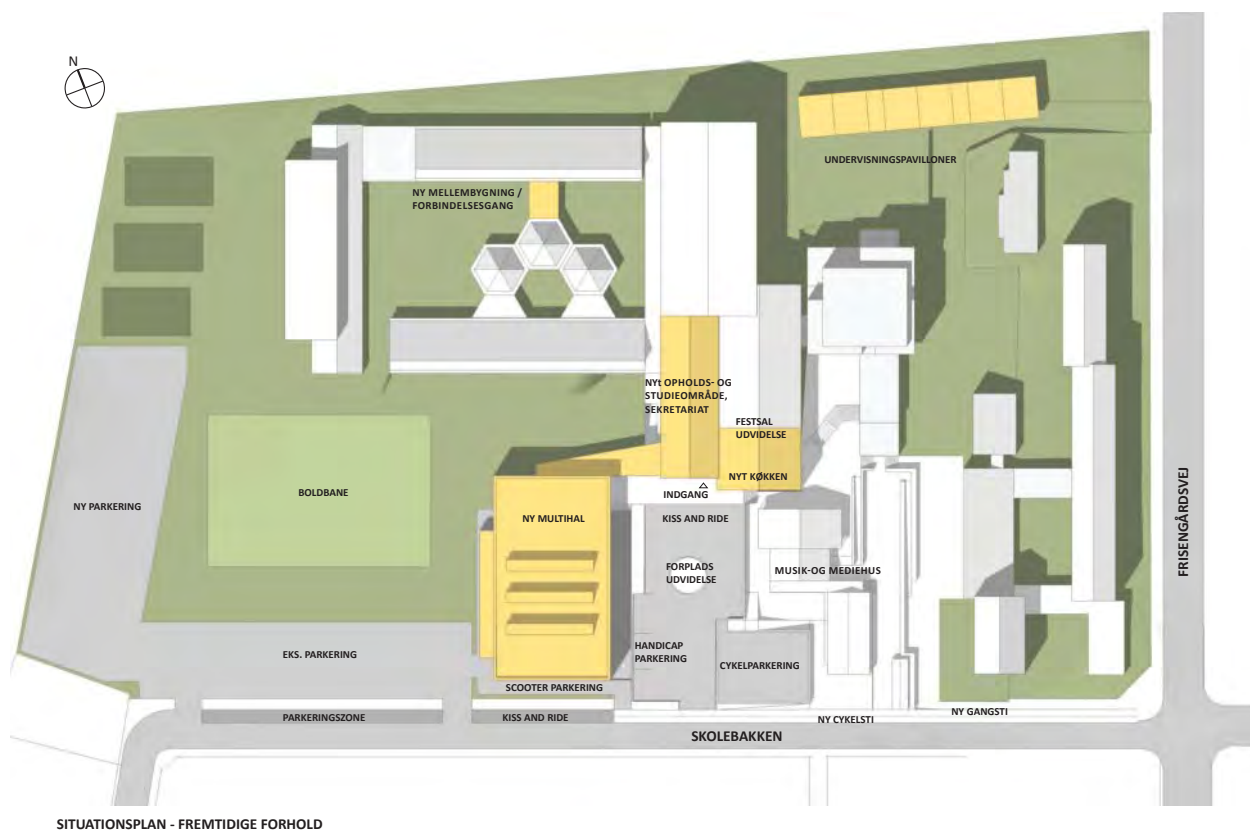
Delområde III. Til boligformål herunder fremtidigt kollegiebyggeri og fælles friareal, m.m. Området kan udnyttes til åben-lav og tæt-lavt byggeri max. 59 boliger. Endvidere rummer området mulighed for etablering af p-plads til gymnasiet.

FORMÅL OG INDHOLD

I forbindelse med en sammenlægning af uddannelserne er behovet for udvidelse og ombygning af bygningsmassen på gymnasiet blevet opgjort, og der er udarbejdet en helhedsplan til en om- og udbygning af Nyborg Gymnasium.

Der er en række funktioner i de nuværende bygninger som er fraværende, for trænge eller utilstrækkelige. Det drejer sig bl.a. om en idrætshal, trænge forhold for administrationen, en for lille kantine, en for lille festsal, mangel på studieområder, manglende mulighed for at samle hele skolen i et lokale. Derudover er kantinekøkkenet utilstrækkeligt og placeret i

Situationsplan for gymnasiet



en kælder. En del klasselokaler er på kun 48m². Lokalplanen skal skabe grundlag for det nødvendige nybyggeri. Arealbehovet til nybygninger på gymnasieområdet ved en sammenlægningen er opgjort til ca. 3.600 m².

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan

I Kommuneplan '13 er lokalplanområdet beliggende indenfor rammeområde 1.O.4 til offentlige formål.

Rammerne fastlægger max. bebyggelsesprocent på 50, 3 etager og max. bygningshøjde på 12 m.

Frisengården, gymnasiet og dele af kostafdelingen er udpeget som bevaringsværdig bebyggelse med en SAVE-værdi på 4.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser. Derfor er forslag til kommuneplantillæg nr. 8 fremlagt sideløbende med lokalplanforslaget til offentlig høring.

Kommuneplantillæg nr. 8 fastlægger nyt boligområde på Frisengården rammeområde 1.B.43 med en bebyggelsesprocent på 40 for tæt-lav og max. 30 % for åben-lav bebyggelse. Resten af område 1.O.4 fastholdes med de gældende bestemmelser.

Gældende byplanvedtægt eller lokalplan

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende lokalplan nr. 88 for den del af lokalplanområdet, der ligger øst for Frisengårdsvej.

Zonestatus

Området ligger i lbyzone.



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. 800 m fra kysten, og det er uden visuel forbindelse til kysten, da boligkvarterer, motorvej, Christianslundsskoven m.m. ligger mellem området og kysten. Lokalplanområdet er udnyttet/bebygget til gymnasie, kostafdeling, børnehave og fritidsklubber.

Arealet til fremtidige boliger har tidligere været anvendt til byggelejeplads med dyrehold og børnehaven har haft et udvidt legeområde bl.a. brugt til fårehold.

Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse med bygningshøjder op til 12 m i delområde I gymnasiet, og 8,5 m i delområde II og III. Bebyggelsen vurderes ikke at påvirke kystlandskabet negativt.

Bevaringsværdige bygninger

For at værne om Nyborgs ældre bygninger af arkitektonisk, kulturhistorisk og miljømæssig værdi, er alle bevaringsværdige bygninger fra før 1950 registreret.

Frisengården. driftsbygning, Sylleskovvej 13



Bygningerne er registreret ud fra SAVE og er givet en værdi fra 1-9, hvor 1 repræsenterer den højeste værdi.

I kommuneplanen er de bygninger, som er registreret med en værdi fra 1-4 optaget som bevaringsværdige.

Indenfor lokalplanområdet er følgende bygninger udpeget som bevaringsværdige:

Skolebakken 13, Nyborg Gymnasium er opført i 1959 og registreret med en SAVE-værdi på 4. Kostafdelingen Frisengårdsvej 19 er ligeledes registreret med en SAVE-værdi på 4. Det tillades at sekundære bygninger, der ikke har sammenhæng med det samlede skolekompleks, nedrives f.eks. den tidligere pedelbolig.

Sylleskovvej 13, gårdens driftsbygning fra 1900 er registreret med en SAVE-værdi på 4.

Nedrivning af bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for nedrivning af den bevaringsværdige driftsbygning på Sylleskovvej 14. Frisengården bevaret som samlet bygningskompleks ville være interessant, såfremt stuehuset ikke var så ombygget. Den største del af driftsbygningen (længen) er ligeledes renoveret uden om-

tanke for bevaringsværdien. Kun delen med de savtakke gavle og pakhusluge til høloft fremstår tilstrækkeligt originalt til eventuelt at være interessant.

I forhold til mulig udnyttelse af området og den forholdsvis lille tilbageværende bevaringsværdi tillader lokalplanen, at Frisengården Sylleskovvej 14 nedrives i sin helhed.

Naturbeskyttelse, bygge- og beskyttelseslinjer

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

Naturbeskyttelse, bilag IV arter

Lokalplanområdet er undersøgt af Nyborg Kommune for eventuel forekomst af arter opført på Habitatdirektivets bilag IV-liste. På Frisengården er fundet enkelte spor efter flagermus. Ved opfølgende undersøgelse er det konstateret, at det er spor efter dværgflagermus og langøret flagermus, som er nogen af de almindeligst forekommende flagermus i Danmark. Der har ikke kunne konstateres aktivitet af nyere dato.

Indenfor lokalplanområdet vurderes ikke at være yngle- eller overvintringssteder for flagermus. For at skåne den eventuelle minimale flagermuse-aktivitet på stedet, anbefales det, at nedrivning af bygninger sker udenfor dyrenes yngletid. Det vil sige, at bygninger må nedrives fra 1. september frem til 1. april. I så fald vurderer Nyborg Kommune, at lokalplanen ikke er til skade for flagermus. Der blev ikke fundet spor efter andre bilag IV-arter. Det vurderes, at lokalplanen ikke strider mod Habitatdirektivet.

Indenfor lokalplanområdet er flere ældre solitære træer, hvoraf en del forventes at skulle fældes i forbindelse med lokalplanens gennemførelse. Træerne vurderes at kunne være tilholdssted for enkelte arter af flagermus, derfor anbefales det, at lade træerne fælde i perioden 1. september til 1. november. Herved undgås forstyrrelse af eventuelle flagermus.

Trafikplan

Kollektiv trafikplanlægning

FynBus betjener gymnasieområdet med busforbindelser fra alle egne af Østfyn. Endvidere er der ca. 1 km til banegården og DSB's togforbindelser.

Busbetjeningen af gymnasiet kan ske via indretning af 3 holdepladser på Skolebakken ved benyttelse af Frisengårdsvej - Skolebakken - Nymarksvej.

Vej- og stiplanlægning

Vejbetjeningen og belastningen er vidt forskellig for de 3 delområder og beskrives i det efterfølgende hver for sig.



Delområde I

Gymnasieområdet trafikbetejens fra Skolebakken som har vejtilslutning til Frisengårdsvej. Skolebakken ensrettes og der etableres dobbeltrettet cykelsti/fællessti i nordsiden af Skolebakken. På Skolebakken alternativt på Frisengårdsvej skal indrettes buslomme til 3 busser. I forbindelse med gymnasiets ankomstområde indrettes kiss and ride til af og pålæsning. Indenfor delområde I indrettes 125 -129 p-pladser heraf 113 på gymnasieområdet og 10-16 langs Skolebakken.

Delområde II

Børnehaveområdet trafikbetjenes fra Sylleskovvej. Den del af Sylleskovvej og p-plads til børnehaven, der ligger indenfor lokalplanområdet må forventes ændret i forbindelse med udbygning af delområde III.

Delområde III

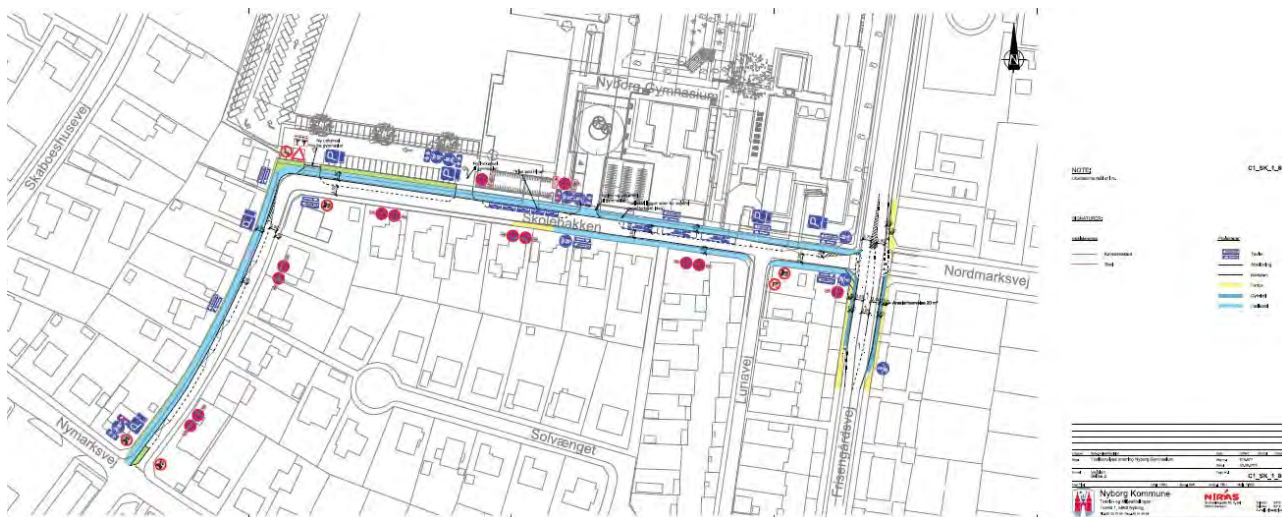
Området trafikbetjenes for kørende trafik fra Sylleskovvej. For cyklister og gående kan betjeningen ske fra Frisengårdsvej via sti med cykelsluser. Stiforbindelse gennem området fra Sylleskovvej til Frisengårdsvej skal bevares.

I området kan opføres mellem 24 og 59 boliger. Ved 59 boliger er det små boliger formentlig ungdoms- eller ældreboliger, hvor der må formodes at være en mindre del af kørende trafik. Kapaciteten på Sylleskov er god og forventes ikke at udgøre et problem i trafikafviklingen. Der er dog behov for at se på vejens indretning f.eks. fartdæmpende foranstaltninger.

Området rummer eksisterende p-plads for børnehaven i delområde II. Pladsen kan endvidere bruges til gæsteparkering for fremtidige boliger.

I områdets sydlige ende reserveres areal til p-plads med 48 pladser til brug for gymnasiet.

Trafikløsning på Skolebakken



Miljø

Trafikstøj i boligområder

Trafiktal viser en årsdøgnstrafik på 8735 ÅRD på Frisengårdsvej. Hastigheden på strækningen er 50 km/t. En overslagsmæssig beregning viser at trafikstøjen 10 meter fra vejmidte er ca. Lden 69 dB.

Ifølge Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 2007 "Støj fra veje" skal der i boligområder (delområde III), 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.

Det skal dokumenteres, at det maximale tilladte støjniveau i forhold til trafikstøj fra Frisengårdsvej kan overholdes, bygherre skal udarbejde støjredegørelse.

Der forefindes ikke trafiktal for Sylleskovvej. I forhold til den hidtidige brug til institutions- og fritidsformål vil trafikmængden øges men ikke til et niveau der vil medføre trafikstøjproblemer ud over de tilladte grænseværdier.

Trafiktal for Skolebakken viser, at den beregnede planlagte stigning ikke vil medføre trafikstøjproblemer ud over de tilladte grænseværdier.

Støjforhold

De planlagte anvendelser indenfor lokalplanområdet vil ikke medføre støj, der kan genere eksisterende eller mulige anvendelser af naboområderne.

Skoledistrikter

Delområde III til boligformål ligger i skoledistrikt Danehofskolen.

Forsyning

Varme

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

Kloak

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 nye boliger skal opføres som lavenergibebyggelse jævnfør bestemmelserne om lavenergibebyggelse i bygningsreglementet.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Det er Nyborg Kommunes vurdering, at det planlagte byggeri som er omfattet af denne lokalplan ikke vil påvirke vores nabokommune(r). Det vil dog være medvirkende til at skabe et spændende uddannelsesmiljø for de unge der vælger Nyborg som uddannelsestet.

TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Museumslovens § 27

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 Kulturarvsstyrelsen 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.

Naturbeskyttelsesloven

Lokalplanen vurderes ikke at skade yngle- og rasteområder

for arter opført på habitatdirektivets bilag IV.

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 rastområder for de dyrearter eller voksesteder for de planter, der er nævnt i bekendtgørelsens bilag IV.

Alle flagermusearter i Danmark er omfattet af habitatsbekendtgørelsen. Flagermusene må ikke forstyrres i dvalen og yngletiden, hvorfor fældning af træer, nedrivning af bebyggelse, hvis der er mistanke om ynglende flagermus eller flagermus i dvale, skal ske fra ultimo august til primo november.

Miljøloven

Forurening/Jordforureningslov

Delområde II og III ligger indenfor områdeklassificeret areal. I byerne er jorden ofte lettere forurenet. Forureningen er ikke værre, end at man kan leve og bo der uden risiko, hvis blot man følger nogle enkle gode råd.

Skal jorden flyttes væk fra grunden, skal det anmeldes til kommunen, så vi undgår at få evt. forurening spredt mere og der skal foretages enkelte foranstaltninger ved byggeri.

Grundvandsbeskyttelse

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

MILJØVURDERING

Der er udarbejdet miljøvurdering, da udvidelsen af gymnasiet til campus trafikmæssigt kan medføre væsentlige miljøpåvirkninger.

Miljøvurderingen har vist, at der ikke vil være væsentlige miljøpåvirkninger, såfremt der etableres de nødvendige trafikale anlæg. Ligeledes fremgår, at tilstedeværelsen af flagermus kan løses på en tilfredsstillende måde.

Miljøvurdering fremgår af bilag 4 sidst i lokalplanen.

Miljøvurderingen annonceres sammen med denne lokalplan.

Klager over Miljøvurdering:

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer kan indholdet af miljøvurderingen påklages efter de regler, der er fastsat i den lovgivning, som planen eller programmet udarbejdes i henhold til. I dette tilfælde planloven (se lokalplanens retsvirkninger).

Er der bemærkninger til miljøvurderingen skal disse være kommunen i hænde senest den 27. oktober 2015.

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.

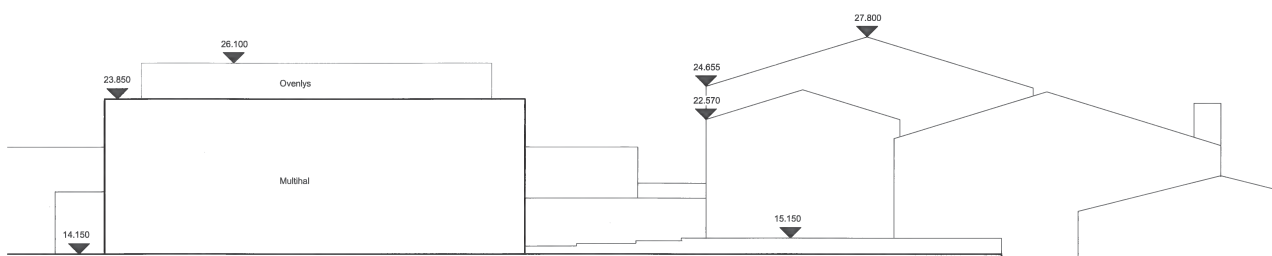
Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

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 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.

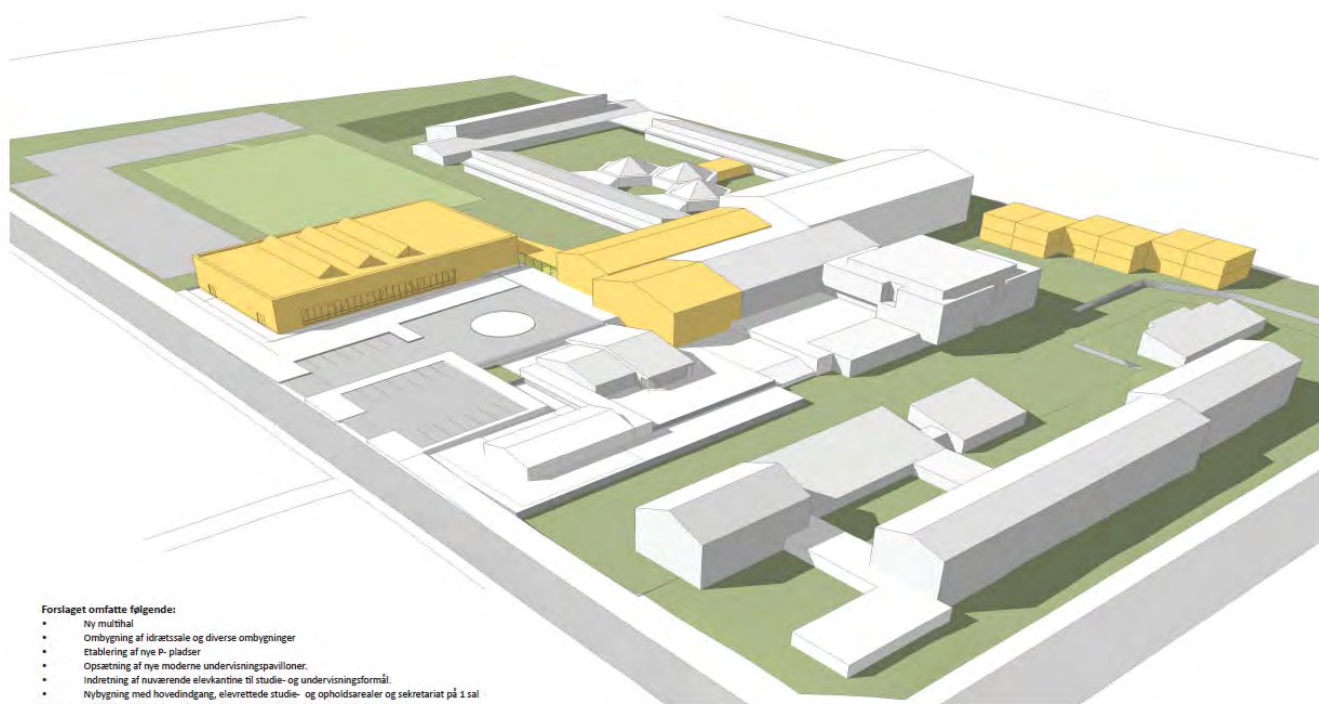
Vejledning til Klageportal og gebyrordning findes på www.nmkn.dk. Gebyret er p.t. 500 kr. Gebyret tilbagebetales hvis du får helt eller delvis medhold i din klage



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.



Forslaget omfatter følgende:

- Ny multihal
- Ombygning af idrætssale og diverse ombygninger
- Etablering af nye P-pladser
- Opsætning af nye moderne undervisningspavilloner
- Indretning af nuværende elevkantine til studie- og undervisningsformål
- Nybygning med hovedindgang, elevrettede studie- og opholdsarealer og sekretariat på 1 sal
- Udvidelse af eksisterende festsal samt nyt centralkøkken med depotrum og personalet faciliteter for køkken og pedelfunktioner i nedre plan
- Etablering af en forbindelsesgang mellem elevkantine og nordfløj
- Indretning af nuværende sekretariat til lærerfaciliteter, mv.
- Etablering af ny bred indkørsel med mulighed for aflæsning af personer, og varer.

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

1 FORMÅL

- 1.1 Lokalplanen opdeles i 3 delområder og har til formål at skabe mulighed for en campusdannelse omkring Nyborg Gymnasium.



1.2 Delområde I

At sikre området til offentlige formål herunder til skole og undervisning. Lokalplanen skal skabe mulighed for yderligere bebyggelse til undervisningsaktiviteter.

Delområde II

At sikre området til offentlige formål herunder børnehave.

Delområde III

At sikre området til boligformål.

- 1.3 Det er intentionen at skabe et attraktivt studiemiljø i harmoni med det omgivende boligkvarter, hvor der tages hensyn gennem trafikafvikling og parkeringsforhold.



2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr. nr. 2axv, 2b, 2nd og 2zk af Nyborg Markjorde samt alle parceller, der udstykkes herfra.

3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder, som vist på kortbilag 1.

3.2 Delområde I

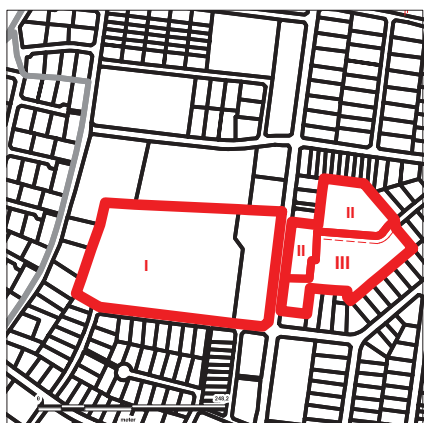
Området må kun anvendes til offentlige formål i form af uddannelsesformål.

Delområde II

Området må kun anvendes til offentlige formål i form af institution, børnehave, undervisning eller lignende.

Delområde III

Området må kun anvendes til boligformål i form af åbent-lavt byggeri og/eller tæt-lavt byggeri jfr. kortbilag 3. Boliger indenfor lokalplanområdet skal anvendes til helårsbeboelse.



Lokalplanens delområder

4 Udstykning

4.1 Delområde I

Der kan ikke foretages yderligere egentlig udstykning. Der kan dog foretages matrikulær opdeling og sammenlægning, såfremt det har til formål at adskille/sammenlægge funktioner.

Delområde II

Området kan ikke udstykkes yderligere.

Delområde III

Ved udstykning til åbent lavt boligbyggeri tillades ikke grunde under 700 m².

Ved udstykning til tæt-lavt boliger tillades mindre grunde.

5 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD

Veje

5.1 Vejadgang til lokalplanens delområde I skal ske fra Skolebakken som angivet på kortbilag 2.

5.2 Vejadgang til delområde II og III skal ske fra Sylleskovvej.

5.3 Veje indenfor lokalplanområdet skal udlægges som private fællesveje.
Vejudlæg, belyningsplan m.m. skal godkendes af vejmyndigheden efter gældende regler.

Stier

5.4 Den eksisterende stiforbindelse gennem delområde III fra Frisengårdsvej til Sylleskovvej skal bevares. Den skal etableres med cykelsluse eller lignende, så der ikke kan ske utilsigtet udkørsel på Frisengårdsvej.
Stien udlægges i en bredde på min. 3 m.

Parkerings

5.5 Delområde I, II og III Antallet af parkeringspladser fastsættes, i henhold til, det til en hver tid gældende, bygningsreglementet.

I delområde III skal den fælles p-plads centralt i området anlægges som del af eller i en grøn fælled.

I delområde III reserveres areal til p-plads til aflastning af gymnasiets p-plads, såfremt der opstår parkeringskapacitetsproblemer.

6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 Delområde I

Bebyggelse indenfor delområde I skal placeres i princippet som vist på situationsplan kortbilag 2.

Dog kan mindre bygninger til opbevaring og overdækninger placeres andre steder internt på grunden.

Øvrige forhold omkring bebyggelse indenfor lokalplanen f.eks. afstandskrav til vej, skel m.m. reguleres i henhold til BR10

Bebyggelsesprocenten for delområdet under ét må ikke overstige 50.

Bebyggelse må opføres i max. 3 etager med max. bygningshøjde 12 m. Bygningshøjder er illustreret på skitse side 13 .

6.2 Delområdet II

Bebyggelsen indenfor delområde II skal placeres i princippet som den eksisterende bebyggelse med et friholdt gårdrum til leg og ophold.

Bebyggelsesprocenten for delområdet under ét må ikke overstige 50.

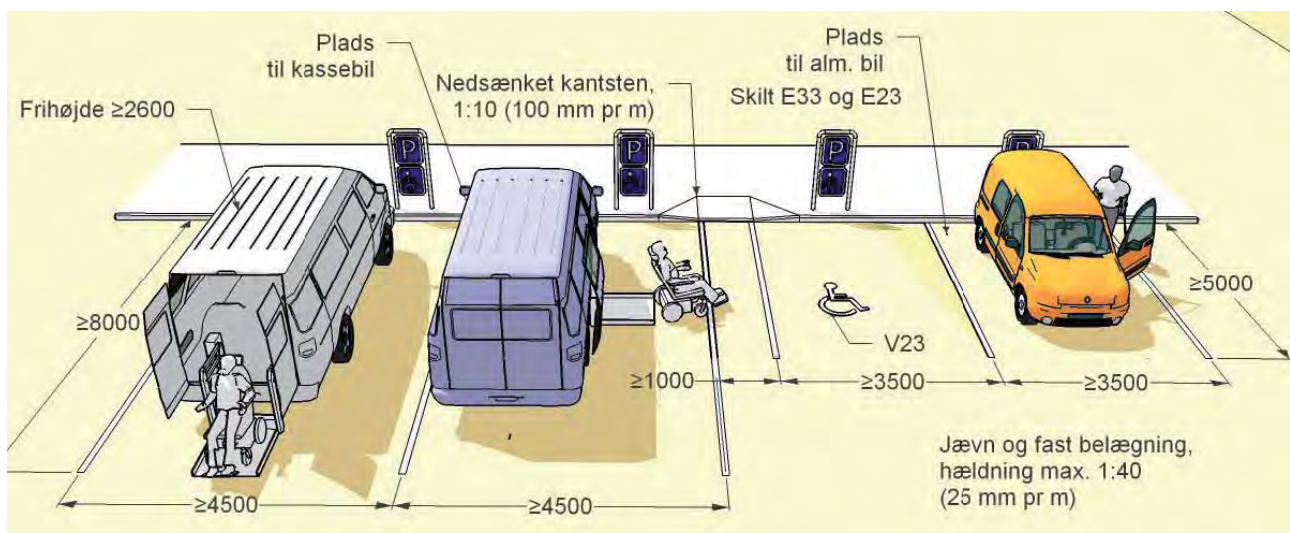
Bebyggelse må opføres i max. 1 etage med max. bygningshøjde 8,5 m.

6.3 Delområde III

Bebyggelse indenfor delområde III skal placeres efter en samlet bebyggelsesplan i respekt for en fælled, p-plads og stiforbindelse som skal fungere i fællesskab for delområde II og III.

For åben-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30.

Bebyggelse må opføres i max. 2 etager med max. bygningshøjde 8,5 m.



Principskitse handicapparkeringspladser

For tæt-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40.

Bebyggelse må opføres i max. 2 etager med max. bygningshøjde 8,5 m.

Til hver bolig skal etableres areal eller mindre bygning til udhus, opbevaring og lignende. Det skal integreres i bebyggelsesplanen.

7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1 Delområde I

Bebyggelse indenfor delområdet skal tilpasses i en arkitektonisk harmonisk helhed med hensyn til arkitektur og materialevalg.

Tekniske anlæg/installationer, skal indarbejdes og fremstå som en integreret del af arkitekturen.

7.2 Delområde II

Bebyggelse indenfor delområdet skal tilpasses i en arkitektonisk harmonisk helhed med hensyn til arkitektur og materialevalg.

Tekniske anlæg/installationer, skal indarbejdes og fremstå som en integreret del af arkitekturen.

7.3 Delområde III

Bebyggelse indenfor delområdet skal tilpasses i en arkitektonisk harmonisk helhed med hensyn til arkitektur og materialevalg.

Tekniske anlæg/installationer, skal indarbejdes og fremstå som en integreret del af arkitekturen.

Tæt-lav bebyggelse skal fremstå i et varieret udtryk eller materialevalg så det ikke fremstår monotont. Der er på siden indsat reference billeder for tæt-lav bebyggelse og ungdomsboliger.

7.4 **Bevaring**

Bevaringsværdig bebyggelse i delområde I skal fortsat bevares. Ændringer, der forringer bevaringsværdien, tillades ikke.

Referencebilleder, ungdomsboliger



Referencebilleder, tæt-lav boligbebyggelse



Renovering og ombygning skal ske i respekt for bebyggelsens arkitektur, stil og det oprindelige materialevalg. Tilbygninger i forbindelse med den bevaringsværdige bebyggelse skal udføres i respekt for materialer og farver i den oprindelige arkitektur. Mindre sekundære bygninger tillades nedrevet, når det ske uden at mindske bevaringsværdien.

Bevaringsværdig bebyggelse i delområde III Frisen-gården, tillades nedrevet.

8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN

8.1 Delområde I

Ubebyggede arealer kan udlægges til sportsbaner, park, terrasser og ligende opholdsområder omkring bygningsmassen.

Arealer udlagt til parkering, pladser og gangstier skal anlægges med fast belægning og følge reglerne om tilgængelighed.

Parkeringsarealerne skal, uden for båse og veje, beplantes med træer og buske for at give området et grønt helhedspræg. For at klare overfladevandsproblemer kan der etableres åbne render langs bede og p-pladser.

Parkmiljøet omkring gymnasiet skal bevares. Træerne skal bevares i videst mulig udstrækning, dog kan de erstattes og forynges om nødvendigt.

8.2 Delområde II

Udearealer skal indrettes til legeplads og opholdsareal for institutionen.

8.3 Delområde III

Arealer der ikke indgår som private haver skal udlægges til fælles fri- og opholdsarealer. Fælles p-pladser skal udlægges med et grønt helhedspræg.

Hegn skal etableres som levende hegn der dog kan suppleres med trådhegn i tilvækstperioden. Hegn om private terrasser kan etableres i træ.

Eksisterende levende hegn og gamle træer skal bevares i muligt omfang.

8.4 Der skal reserveres areal til indretning af oplagspladser til renovation og genbrugsøer.

Ordet campus refererer til den åbne plads mellem bygningerne i et universitetsområde. Det er senere blevet en betegnelse for det samlede område med flere bygninger i et parkagtigt område

8. 6 Tekniske anlæg f.eks. støjafskærmning skal etableres med et fremherskende grønt præg ved klatreplanter på wirer eller lignende.

9 GRUNDEJERFORENING

9.1 Delområde III

I forbindelse med udstykning skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde i delområdet. Vedtægter og eventuelle senere ændringer skal godkendes af Byrådet.

Grundejerforeningen skal oprettes senest når halvdel af boligerne i området er taget i brug.

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af private fællesveje, fællesstier og fælles friarealer indenfor delområdet.

10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE

- 10.1 Inden ibrugtagning/indflytning af bebyggelse skal parkeringsarealer og fælles friarealer være anlagt. Arealerne skal seneste være beplantet førstkommande vækstsæson efter byggeriets opførelse. Bebyggelsen skal ligeledes være tilsluttet kollektiv varmforsyning og offentligt spildevandsanlæg.

11 AFLYSNING AF BYPLANVEDTÆGT/LOKALPLAN

- 11.1 Lokalplan nr. 88 for Frisengården aflyses for så vidt angår denne lokalplans område, som nævnt i § 2.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

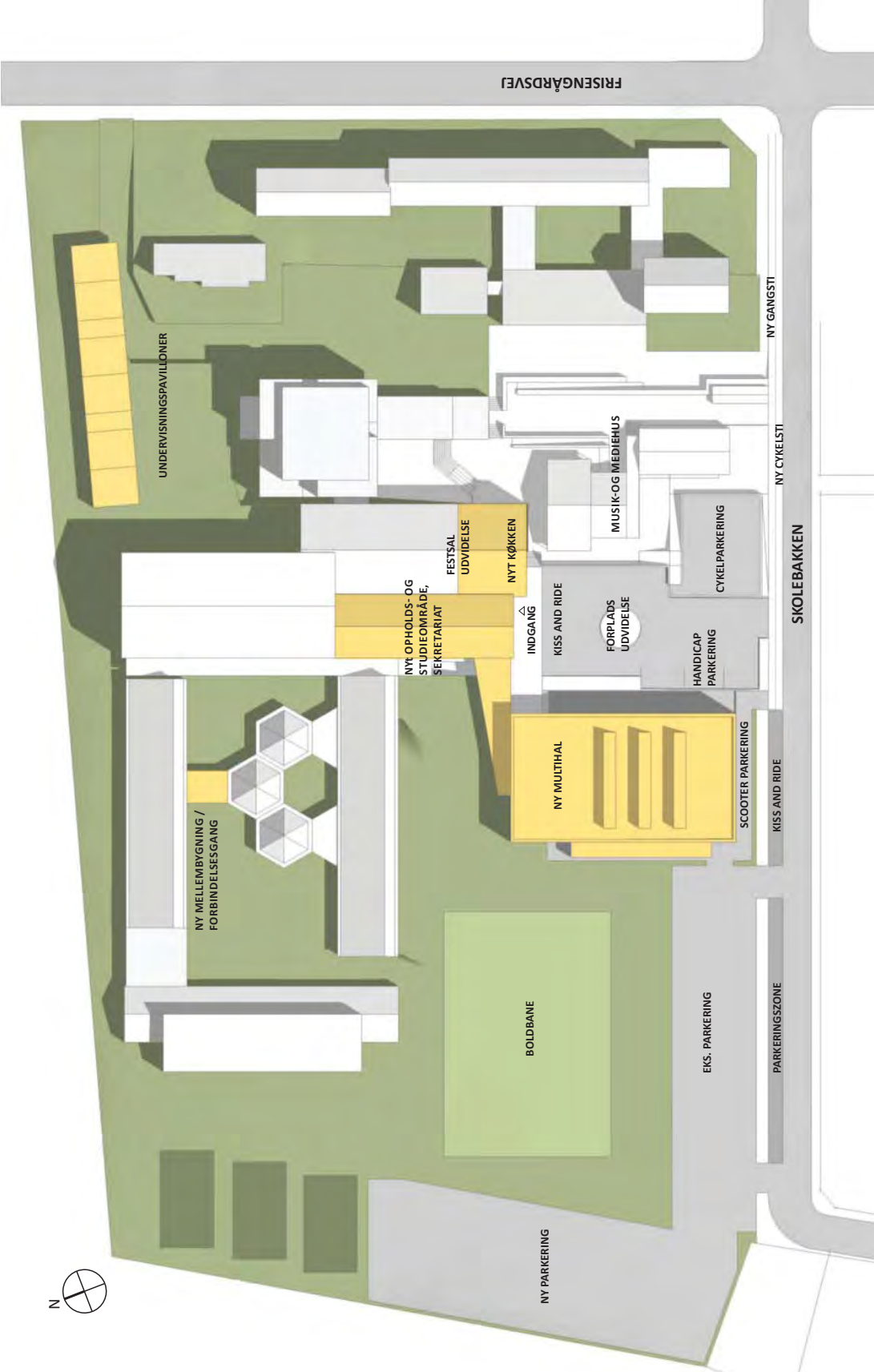
Godkendt til offentlig fremlæggelse af Nyborg Byråd den 25. august 2015 og fremlagt i høring fra 2. september til 27. oktober 2015. Vedtaget endeligt af Nyborg Byråd 24. november 2015.

P. b. v.

Kenneth Muhs
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør

Lokalplan nr. 263 - Campus Nyborg Gymnasium



SITUATIONSPLAN - FREMTIDIGE FORHOLD

Kortbilag 2 - Situationsplan



Kortbilag 3 - Delområde III

Notat

Teknik- og Miljøafdelingen
Plan og Sekretariat

Rådhuset, Torvet 1
5800 Nyborg

Betjen dig selv på
www.nyborg.dk

sikkerepost@nyborg.dk

Sagsansvarlig:
Charlotte Markvardsen
Tlf. 6333 7927
E-mail: cma@nyborg.dk
Sagsnr. 450-2015-8418

28-10-2015 rev. 16-11-2015

Miljøvurdering af lokalplan nr. 263 Campus Nyborg Gymnasium, Børnehaven Valhalla og boligbyggeri på Frisengården

Formål med miljøvurderingen

Lov om miljøvurdering af planer og programmer har til formål at fremme en bæredygtig udvikling og at miljøhensyn integreres i planen under udarbejdelse og godkendelse af planen.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen muliggør i delområde I en campusdannelse på Nyborg Gymnasium. Tietgenskolens HG og HHX uddannelse og Nyborg Kommunens 10. klassecenter sammenlægges med Nyborg Gymnasium for at skabe et attraktivt studiemiljø. Det betyder, at der udvides fra 950 eller til 1150 elever på gymnasiet.

Samtidig planlægges for at muliggøre boligbyggeri på Frisengården i delområde III, hvor arealerne i flere år har ligget ubrugte hen. Nyt boligbyggeri kan etableres som åben-lav eller tæt-lavt byggeri, der kan indrettes til ungdomsboliger max. 59 boliger i alt, hvis det hele udnyttes til små boliger. Børnehaven Valhalla planlægges fortsat til institutionsformål. Endvidere udlægges areal til p-plads til aflastning af p-pladserne ved gymnasiet.

Miljøvurderingsloven

Jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer af 3. juli 2013 er der foretaget screening i forbindelse med lokalplanlægningen. Planen er miljøvurderet iht. § 3 stk. 2 vurdering af planer for mindre områder på lokalt plan, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Borgerne i lokalområdet har tidligere på et orienteringsmøde fremsat bekymring for trafikbelastningen. I forbindelse med screeningen er det vurderet, at der kan være en væsentlig påvirkning af trafikbelastning, trafiksikkerhed og parkering i forbindelse med Nyborg Gymnasium.

I forbindelse med screeningen er det vurderet, at høring af øvrige berørte myndigheder ikke er relevant.

Der er i loven kun krav om, at det er de forhold, hvor der er væsentlig påvirkning, som skal medtages i miljøvurderingsrapporten. Kommunen har screenet, at der kan være væsentlige miljøpåvirkninger fra trafik på skolebakken. Endvidere er det i forbindelse med planlægningen fundet spor af flagermus på Frisengården. Følgende punkter er derfor udpeget som scopingpunkter i miljøvurderingen:

- Trafikafvikling omkring campus
- Trafiksikkerhed omkring campus
- Parkering
- Bilag IV arter i habitatsdirektivet, flagermus.

Ikke teknisk resume

Lokalplanen giver mulighed for etablering af campus på Nyborg Gymnasium og etablering af et ny boligområde på arealerne omkring Frisengården. Lokalplanen er opdelt i følgende 3 delområder:

Delområde I

Campusdannelse på Nyborg Gymnasium er en samling af ungdomsuddannelserne. Der har hidtil været ca. 950 elever på gymnasiet og der planlægges ud fra et samlet elevtal på 1150 og ca. 140 ansatte.

Delområde II

Området omkring børnehaven Valhalla hvor der er 84 institutionspladser og i alt 24 ansatte.

Delområde III

På Frisengården muliggøres etablering af nye boliger i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse. I alt mellem 14 og 59 boliger afhængig af boligtype og størrelser. Området skal endvidere indeholde en p-plads til aflastning for gymnasiet samt en fælled/ parkeringsplads for børnehaven og gæster til omkringliggende boliger.

Trafikafviklingen ved campus

Trafikafviklingen sikres ved at der fra sydlig retning på Frisengårdsvej etableres venstresvingsbane til trafikken, der skal ad Skolebakke. Det forhindrer trafikstop og kødannelse på Frisengårdsvej.

Trafiksikkerhed ved campus

Der indgår flere elementer i trafiksikkerheden.

- Skolebakken ensrettes i retning fra Frisengårdsvej til Nymarksvej.
- Der etableres dobbeltrettet fællessti for fodgængere og cyklister.
- Foran indgangsparti etableres ankomstområde med bl.a. kiss and ride.
- Der skal etableres buslomme til 3 busser. På Skolebakken skal etableres dobbeltrettet cykelsti til sikring af cyklisterne. Parkerings- og standsningsforbud i sydsiden af Skolebakken.
- Længdeparkering på nord og vest siden af Skolebakken.

Parkering

Gymnasiet har 99 p-pladser, der udvides til 113 pladser samt 10-16 pladser langs Skolebakken i alt 129 p-pladser. Desuden reserveres mulighed for at anlægge 48 p-pladser på den modsatte side af Frisengårdsvej.

Skolen udvides godt 20% og antallet af p-pladser på gymnasiet udvides med knap 20%, det vurderes at give et overskud, da 10.klasse eleverne ikke kører i bil. Endvidere reserveres et areal til anlæg af 48 p-pladser.

Beboerne på Skolebakken har været generet af parkerede biler, det løses med et standsnings- og parkeringsforbud i sydsiden af Skolebakken.

Bilag IV arter i habitatsdirektivet, flagermus.

På Frisengården er fundet enkelte spor efter flagermus, ved opfølgende undersøgelse er det konstateret, at det er spor efter dværgflagermus og langøret flagermus som har opholdt sig på loftet i Frisengårdens driftsbygninger. De registrerede flagermus er nogen af de almindeligst forekommende flagermus i Danmark. Sporerne er af ældre dato og der er ikke tale om et yngle- eller dvalsted.

Der vurderes ikke at være yngle- eller overvintringssteder for flagermus. For at skåne den eventuelle minimale flagermus-aktivitet på stedet, anbefales det, at nedrivning af bygninger sker udenfor dyrenes yngletid. Det vil sige, at bygninger må nedrives fra 1. september frem til 1. april. I så fald vurderer Nyborg Kommune, at lokalplanen ikke er til skade for flagermus.

Indenfor lokalplanområdet er der flere ældre solitære træer, hvoraf en del forventes at skulle fældes i forbindelse med lokalplanens gennemførelse. Træerne vurderes at kunne være tilholdssted for enkelte arter af flagermus, hvoraf alle er opført på bilag IV. Derfor anbefales det, at lade træerne fælde i perioden 1. september til 1. november. Herved undgås forstyrrelse af eventuelle flagermus.

Befolkning, sundhed og sikkerhed

Befolkning

Vurderes at have en positiv effekt.

Det er vurderet, at samling af ungdomsuddannelserne vil skabe et attraktivt styrket uddannelsesmiljø. Det vurderes, at betyde et generelt forbedret uddannelsesniveau for den yngre generation og på længere sigt.

Sundhed

Vurderes at være negativ, men ikke væsentlig

Trafiktællinger viser en ÅRD på 8735 på Frisengårdsvej. Hastigheden på strækningen er 50 km/t. En orienterende beregning viser, at trafikstøjen 10 meter fra vejmidte ca. er Lden 69 dB. Ved en beregnet stigning i trafikken på 16% de næste 10 år vil en orienterende beregning vise et trafikstøjniveau på Lden 70 dB. Ved bygningsmæssige foranstaltninger og placering af bebyggelse forudsættes bygningsreglementets grænseværdier for støjniveau indendørs og udendørs overholdt.

Trafikmængderne på Skolebakken og Sylleskovvej er forholdsvis begrænsede og skønnes ikke at medføre trafikstøj, der overstiger grænseværdi Lden 58 dB.

Sikkerhed

Se afsnit vedrørende trafiksikkerhed.

Biologisk mangfoldighed , fauna og flora

Vurderes at være negativ, men ikke væsentlig

Bilag IV arter i habitatsdirektivet, flagermus.

Lokalplanområdet er undersøgt af Nyborg Kommune for eventuel forekomst af arter opført på Habitatdirektivets bilag IV-liste. Der er indenfor delområde III registreret flagermus, på Frisengården er fundet gamle spor efter flagermus. Ved opfølgende undersøgelse er det konstateret, at det er dværg flagermus og langøret flagermus som har brugt loftet på Frisengårdens driftsbygninger. De registrerede flagermus er nogen af de almindeligst forekommende flagermus i Danmark. Der er tale om spor af ældre dato og der er ikke tegn på en egentlig koloni eller ynglested.

Indenfor lokalplanområdet vurderes der ikke at være yngle- eller overvintringssteder for flagermus. For at skåne den minimale flagermus-aktivitet på stedet, anbefales det, at nedrivning af bygninger sker udenfor dyrenes yngletid. Det vil sige, at bygninger må nedrives fra 1. september frem til 1. april. I så fald vurderer Nyborg Kommune, at lokalplanen ikke er til skade for flagermusene.

Indenfor lokalplanområdet er flere ældre solitære træer, hvoraf en del forventes at skulle fældes i forbindelse med lokalplanens gennemførelse. Træerne vurderes at kunne være tilholdssted for enkelte arter af flagermus, hvoraf alle er opført på bilag IV. Derfor anbefales det, at lade træerne fælde i perioden 1. september til 1. november. Herved undgås forstyrrelse af eventuelle flagermus.

Der blev ikke fundet spor efter andre bilag IV-arter. Det vurderes, at lokalplanen ikke strider mod Habitatdirektivet.

Landskab – by og land

Vurderes at være både negativ og positiv, men ikke væsentlig

Indenfor delområde I, gymnasiet gives mulighed for max. bygningshøjde 12 m, hvilket er under eksisterende bygningshøjder, der er 13 m. Der er udarbejdet visualisering af ny sportshal, der har gavlfacade mod Skolebakken. Øvrig ny bebyggelse er placeret internt på området. Ny bebyggelse placeres hovedsagligt omkring nyt ankomstområde med forplads, kisse og ride og handicapparkering. Den nye bebyggelse er medvirkende til visuelt at definere ankomstområdet.

Indenfor delområde III har det eksisterende område med tidligere byggelegeplads og Frisengården fremstået som uglej, tilgroet og rodet. Det vurderes, at der ved omdannelse med boligbyggeri tilføres området en ny bymæssig værdi til gavn for naboerne.

Kulturarv

Vurderes at være negativ, men ikke væsentlig

Indenfor lokalplanområdet er udpeget bevaringsværdige bygninger.

I delområde I er udpeget Skolebakken 13. Nyborg Gymnasium er opført i 1959 og registreret med en SAVE-værdi på 4, det samme er og kostafdelingen Frisengårdsvej 19. Ny bebyggelse vurderes ikke påvirke bevaringsværdien negativt.

I delområde III er Sylleskovvej 13, Frisengårdens driftsbygning fra 1900 registreret med en SAVE-værdi på 4 og den der fremstår i mest originalt/oprindeligt udtryk. Stuehuset og en længebygning er meget ombyggede og i dårlig stand. Det vurderes, at bevaringsværdien på Frisengården kun er interessant for det samlede bygningskompleks, hvorfor det tillades nedrevet i sin helhed.

Trafikafvikling og –sikkerhed

Vurderes at være både negativ og positiv

Der er gennemført trafiktællinger, der er opregnet til ÅRD. Trafikmængden til Nyborg Gymnasium er beregnet til ved campusdannelsen at stige med 16 %. Derudover betjenes gymnasiet af 9 busser i et tidsrum på ca. 2 timer om morgenen og 12 busser i et tidsrum på 2 timer om eftermiddagen. Der vurderes ikke at være et kapacitetsproblem, men en udfordring i at få trafikken afviklet sikkerhedsmæssigt forsvarligt i spidsbelastningsperioder ved mødetid og skoledagens afslutning.

Prognoser viser, at elevtallet topper de nærmeste år, hvorefter det vil falde. Derfor forudsættes at anvendelige løsninger nu også vil være fremtidssikre.



Skolebakken ensrettes, der etableres dobbeltrettet cykelsti og etableres buslomme til 3 busser. Endvidere etableres parkerings- og standsning forbud i sydsiden af Skolebakken.

Løsningen vurderes at sikre de bløde trafikanter ved at adskille den dobbeltrettede fællessti fra kørende busser og parkerede biler på Skolebakken. Ulempen er at afvikle bustrafikken på en boligvej, hvor der samtidig er trafikbelastning fra øvrige trafikanter.

Forslaget er trafiksikkerhedsrevideret til trin 1 og den skal trafiksikkerhedsrevideres til trin 3 i forbindelse med endelig projektering.

Der etableres venstresvingsbane fra Frisengårdsvej syd til Skolebakken, så der undgås trafik kø i spidsbelastningsperioderne. Der er gennemført trafikanalyse på stedet for vurdering af, om der er behov for lysregulering. Analysen viste, at der ikke var behov for en lysregulering af krydset og at afviklingen vil kunne ske tilfredsstillende medmindre trafikmængden stiger til det dobbelte.

Parkering

Gymnasiet har 99 eksisterende p-pladser der udvides til 113 p-pladser inkl. 2 handicapparkeringspladser. Udvidelsen svarer forholdsvis til den udvidede benyttelse i forhold til antal ansatte og handelsskoleelever, da 10.klassecentrets elever ikke kører i bil. Der er 10-16 stk. kommunale p-pladser på Skolebakken, det vil sige i alt 129 p-pladser.

Der har været problemer med parkerede biler på Skolebakken til stor gene for beboerne, derfor reserveres areal til anlæg af ny p-plads på den østlige side af Frisengårdsvej med 48 p-pladser.

Der etableres standsnings- og parkeringsforbud i sydsiden af Skolebakken, det skal indgå i trafiksikkerhedsvurderingen, om det kan fastlægges til kun at omfatte dagtimerne.

Overflade og grundvand

Vurderes at være hverken negativ eller positiv

Områderne i lokalplanen er ikke vandlidende. Overfladevand fra tage og p-arealer kan ske ved nedsivning og via permeable belægninger.

Området har begrænsede drikkevandsinteresser og de planlagte funktioner vurderes ikke at udgøre en risiko for grundvandet.

Klimatiske faktorer

De planlagte anvendelser giver ikke anledning til luftforurening.

Ressourcer og affald

Vurderes at være negativ, men ikke væsentlig

Ca. 8.500 m² areal effektiviseres til ny bymæssig anvendelse til boligformål. End del af arealet har ligget ubrugt hen og en del har været anvendt til fritidsformål af forskellige interesseforeninger. Foreningerne vil blive anvist nye arealer og lokaliteter.

Frisengården tillades nedrevet, da det ikke er hensigtsmæssigt at bevare det samlede gårdkompleks på grund af forkerte ombygninger og renoveringer, der generelt har forringet bevaringsværdien betydeligt. Ved nedrivning skal genbrugelige materialer sikres til genanvendelse.

På gymnasieområdet tillades sekundære bygninger nedrevet hvis de er uden betydning for det samlede skolekompleks.

0-alternativ

Der er ikke fremsat et egentlig alternativ til planen ud over at bevare status quo – det såkaldte 0-alternativ.

Ved 0-alternativet uden campus vil de nuværende unge stadig blive uddannet på særskilte uddannelsesinstitutioner, der begrundet i det mindre antal elever har svært ved at tilbyde de samme aktiviteter og attraktive studiemiljø som kan skabes ved synergiefekt og sammenhæng. Der vil ikke ske den forventede forbedring af det generelle uddannelsesniveau af ungdomsårgangene.

Ved 0-alternativet uden udlæg af nyt boligområde (delområde III) vil der skulle inddrages andre arealer andre steder i kommunen for at imødekomme behovet for ungdomsboliger og mindre boliger. Hvis ungdomsboligerne ikke kan etableres tæt på uddannelsesstedet vil det medføre et øget transportbehov og deraf følgende gener.

Overvågning

Det er et krav, at miljøvurderingen beskriver de påtænkte foranstaltninger vedrørende overvågning. Det er kun påtænkte foranstaltninger, idet planprocessen ikke er afsluttet. Det endelige overvågningsprogram vil indgå i den sammenfattende redegørelse, som udarbejdes efter den offentlige høring.

Kommunens foreløbige overvejelser til overvågning er:

- at trafikbelastningen til nærområdet kan overvåges ved kommunens generelle vejtilsyn, f.eks. gennem trafiktællinger,
- at trafikafviklingen i nærområdet følges løbende med henblik på at kunne vurdere om de nye tiltag med venstresvingbane på Frisengårdsvej er tilstrækkelige for at undgå trafikstuvningsproblemer.

Sammenfattende redegørelse

I forbindelse med Byrådets endelige vedtagelse af planen, skal der efter

Miljøvurderingslovens § 9, foreligge en sammenfattende redegørelse for følgende forhold:

- Hvordan miljøhensyn er integreret i planen.
- Hvordan miljørapporten og udtalelser fra offentlighedsfasen er taget i betragtning.
- Hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer.
- Hvorledes kommunen vil overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planen.

Miljøhensyn i planen

Lokalplanen skaber mulighed for etablering af et campusmiljø omkring Nyborg Gymnasium og etablering af nyt boligområde på Frisengården med 14-59 boliger afhængig af boligtype.

Lokalplanforslaget og udkast til miljøvurdering indeholdt 2 mulige trafikløsninger for Skolebakken og busbetjening af campus. De 2 trafikløsninger er trafiksikkerhedsrevideret og kan tilgodese trafiksikkerheden på et højt niveau. Med den valgte trafikløsning vurderes, at påvirkninger på trafikafvikling, trafiksikkerhed og parkering er indarbejdet i lokalplanen så der er taget mest muligt hensyn til naboområderne.

Betydning af miljørapporten og udtalelser fra offentligheden

Miljørapporten har medvirket til at afdække relevante konsekvenser for trafikafvikling og trafiksikkerhed, som et oplysningsgrundlag for udarbejdelsen og fremlæggelsen af planforslaget.

Udtalelser fra offentlighedsfasen har ikke medført afdækning af andre miljøkonsekvenser end der blev afdækket før offentlighedsfasen.

Borgerne har bemærket at den alternative trafikløsning 2 vil medføre 600 m længere busrute hvor et større antal boliger langs strækningen vil blive generet af støj og øget forurening.

I lokalplanen og miljøvurderingen blev det berørte antal hustande opgjort ud fra trafikafvikling- og sikkerhed, hvorfor der er opgjort boliger med direkte vejadgang langs ruten. Hvis der i stedet for tælles antal boliger langs ruten i forhold til påvirkning af støj, er der i trafikløsning 1 36 boliger langs Skolebakken og Nymarksvej og i trafikløsning 2 og ca. 60 boliger langs Nymarksvej, Skaboeshusevej og Stentevej. På del af Nymarksvej og Frisengårdsvej er der boliger, der vil blive påvirket af begge løsninger og den rute der køres i dag.

Offentlighedsperioden har vist, at der er flest i mod trafikløsning 2, hvorfor det vælges at udtage trafikløsning 2 og gennemføre trafikløsning 1, der er fastholdt i lokalplanen.

Valg af alternativer

Offentlighedsfasen har ikke afdækket alternativer for planen.

Overvågning

Offentlighedsfasen har ikke vist behov for andre overvågningsprogrammer end fastlagt tidligere. Der er 2 forhold i overvågningsprogrammet dels overvågning af at trafikbelastningen i nærområdet og dels at der ikke opstår trafikstuvningsproblemer på Frisengårdsvej ved venstresvingsbanen overvåges ved kommunens generelle vejtilsyn, f.eks. gennem trafiktællinger.



Torvet 1
5800 Nyborg
www.nyborg.dk

Delvis aflysning af lokalplan nr. 263

Delområde II og delområde III i lokalplan nr. 263 for Campus Nyborg Gymnasium og nyt boligområde Frisengården aflyses delvist, for så vidt angår lokalplanområdet for lokalplan nr. 297 - Mindre boliger ved 'Campushaven' Sylleskovvej, Nyborg. Aflysningen vedrører arealet øst for Frisengårdsvej, i lokalplan nr. 263.

Lokalplan nr. 297 er endelig vedtaget 9. oktober 2018 med ikrafttrædelse 16 oktober 2018.

Følgende matrikler reguleres af lokalplan nr. 297:
matr. nr. 2ayx, 2axv, 2b, 49 af Nyborg Markjorde, Nyborg

Ændringer fra lokalplan nr. 263 til Lokalplan nr. 297.

lokalplanen fastholder rammerne for området ved børnehaven Valhalla. delområde afgrænsningen justeres.
For området udlagt til boligformål ændres området fra at muliggøre tæt-lav boligbebyggelse i lokalplan nr. 263, til at muliggøre etageboliger op til 3 etager.

Til modtagere af
Nyborg Kommunes
lokal- og kommuneplaner

Teknik- og Miljøafdelingen
Plan og Byg

Rådhuset, Torvet 1
5800 Nyborg

Betjen dig selv på
www.nyborg.dk

13. oktober 2020

Sagsnr.:
S2018-10476

Sagsbehandler:
Mikkel Elkær Ibsen

Telefon: 6333 6822

Email:
teknik-miljoeafdelingen@nyborg.dk
Send altid personfølsomme oplysninger via din digitale postkasse på borger@nyborg.dk

Offentlig bekendtgørelse af lokalplan nr. 297.1 og kommuneplantillæg nr. 8.1 til Kommuneplan 2017

Byrådet har 6. oktober 2020 vedtaget lokalplan nr. 297.1 og kommuneplantillæg nr. 8.1 for mindre boliger ved Campushaven, Sylleskovvej endeligt. Den endelige vedtagelse er offentliggjort på kommunens hjemmeside 13. oktober 2020. Planerne kan ses på www.nyborg.dk fra denne dato.

Ændringer i lokalplan nr. 263 for Campus Nyborg Gymnasium og nyt boligområde på Frisengården

Lokalplan nr. 297.1 ændrer afgrænsningen af lokalplan nr. 263 for Campus Nyborg Gymnasium og nyt boligområde på Frisengården. Lokalplan nr. 297.1 ophæver den del af lokalplan nr. 263, der overlapper med planens område, dvs. delområde II og III i lokalplan nr. 263.

Planernes indhold

Nyborg Kommune ønsker et bredt udbud af boliger i kommunen. Der mangler boliger målrettet unge, og Byrådet ønsker at skabe muligheden for lejemål tæt på campusområdet i Nyborg. Det øgede behov for flere små boliger målrettet unge kan ikke realiseres i den eksisterende lokalplan nr. 263.

Inden for området muliggøres opførelse af i alt fem etagebygninger, hvoraf tre allerede er opført efter den gældende lokalplan, samt et fælleshus på max. 150 m². Med lokalplanen gives der mulighed for opførelse af max. 90 boliger. Etagebygningerne varierer mellem to og tre etager og hhv. max. 8,5 og 10,5 m i højden.

Kommuneplantillægget er udarbejdet, da lokalplanen ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende rammeafgrænsning.

Rammeområdernes afgrænsning i kommuneplanen justeres, så de er i overensstemmelse med lokalplanens delområdegrenser vist på planens Kortbilag 1, og med de faktiske anvendelsesforhold i området. For rammeområde 1.O.4 justeres anvendelsesbestemmelserne endvidere, så de er i overensstemmelse med de faktiske forhold.

Ændringer i forhold til forslaget

I forbindelse med høringsperioden har vi modtaget tre hørings svar. Planen er ikke ændret ift. høringsversionen.

Retsvirkninger

Lokalplanen og kommuneplantillægget er vedtaget iht. § 27 i LBK nr. 1157 af 01/07/2020 (planloven).

Planlovens § 27: "Efter udløbet af fristen efter § 24, stk. 3, kan kommunalbestyrelsen vedtage forslaget endeligt, jf. dog § 3, stk. 5, og §§ 28, 29, 29 a og 29 b. Hvis der rettidigt er fremsat indsigelser m.v. mod et lokalplanforslag, kan vedtagelsen af lokalplanen tidligst ske 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen".

I henhold til planlovens § 18 må der ikke, når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af en lokalplan efter § 30, retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre dispensation meddeles efter reglerne i §§ 5 u, 19 eller 40.

Kommuneplanen er ikke direkte bindende for ejere og brugere af ejendomme. Byrådet kan dog efter planlovens § 12 udstede forbud mod udstykning og bebyggelse i strid med rækkefølgebestemmelserne (stk. 2) og forbud mod bebyggelse eller ændret anvendelse i strid med rammebestemmelserne (stk. 3).

Kommuneplantillæggets retsvirkninger træder i kraft ved byrådets endelige vedtagelse. Forbudskompetencen efter § 12 træder dog først i kraft ved kommuneplantillæggets offentlige bekendtgørelse.

Klagevejledning

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af lov om planlægning kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages til 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.

Venlig hilsen

Kenneth Muhs
borgmester

Lars Svenningsen
kommunaldirektør