



Lokalplan nr. 297.1

Mindre boliger ved "Campushaven" Sylleskovvej
i Nyborg



Nyborg
KOMMUNE

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. 287 af 16/04/2018) 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.

Høringsperiode

Lokalplanforslaget har været offentliggjort til høring fra den 5. maj til 3. juli 2020.

INDHOLD

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

BAGGRUND	4
LOKALPLANOMRÅDET.....	4
FORMÅL OG INDHOLD	5
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING.....	7
TILLADELSE EFTER ANDEN LOVGIVNING.....	12
TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER.....	13
MILJØVURDERING	13
RETSVIRKNINGER.....	14
KLAGEVEJLEDNING	15

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1 FORMÅL	17
2 OMRÅDE OG ZONESTATUS	17
3 ANVENDELSE	17
4 UDSKYKNING	17
5 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD	18
6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.....	19
7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	20
8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN.....	20
9 STØJ	21
10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	21
11 AFLYSNING AF LOKALPLAN	22
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.....	23
VEDTAGELSESPÅTEGNING.....	24

LOKALPLANENS KORTBILAG

Kortbilag 1 - Matrikulære forhold	25
Kortbilag 2 - Arealanvendelse.....	26

Redegørelse

BAGGRUND

Nyborg byråd har truffet beslutning om udarbejdelse af nærværende lokalplan på baggrund af et ønske om et bredt udbud af boliger i kommunen. Nyborg Gymnasium mangler boliger til deres elever, og Byrådet ønsker at skabe muligheden for nærtliggende lejemål i form af etageejendomme umiddelbart øst for gymnasiet.



Figur: Lokalplanområdets beliggenhed i Nyborg Kommune.

Der er et øget behov for flere små boliger målrettet unge, der ikke kan realiseres i den eksisterende lokalplan nr. 263. Derfor er denne lokalplan udarbejdet. Lokalplanen er en genfremsættelse af den tidligere vedtagne lokalplan nr. 297, der 19. november 2019 blev ophævet af Planklagenævnet pga. uoverensstemmelse med Kommuneplan 2017. Med dette forslag inkl. kommuneplantillæg nr. 8.1 skabes overensstemmelse mellem planerne og virkeligheden.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet er et ca. 18.200 m² stort areal beliggende i byzone. Arealet huser i dag børnehaven Valhalla med 84 institutionspladser samt tre etageejendomme i den sydlige del af lokalplanområdet. Vest for lokalplanområdet ligger Campus Nyborg, der har ca. 1200 elever.



Figur: Lokalplanområdets omgivelser i det nordlige Nyborg.

Området omfatter arealet ved børnehaven Valhalla samt arealet, hvor den tidligere Frisengården lå. Lokalplanområdet er opdelt i to rammeområder, der henholdsvis er udlagt til offentlige formål og boligformål. Området til boligformål udgør ca. 8400 m² af det samlede areal.

FORMÅL OG INDHOLD

Campus Nyborg mangler boliger til deres elever. Planens formål er derfor at udvide det eksisterende boligtilbud af mindre boliger, der fortrinsvis skal udlejes til unge. Dette er ikke muligt i den gældende lokalplan nr. 263.

Lokalplanen skal skabe grundlag for disponering af arealet i 2 delområder, som vist på Kortbilag 1.

Delområde I:

Området omkring den eksisterende børnehave Valhalla, hvor der pt. er 84 institutionspladser og i alt 24 ansatte, muliggøres videreført med den nuværende anvendelse. Den hidtidige mulighed for at bebygge området op til 50% med bygninger i 1 etage og op til 8,5 meter i højden fastholdes.

Delområde II:

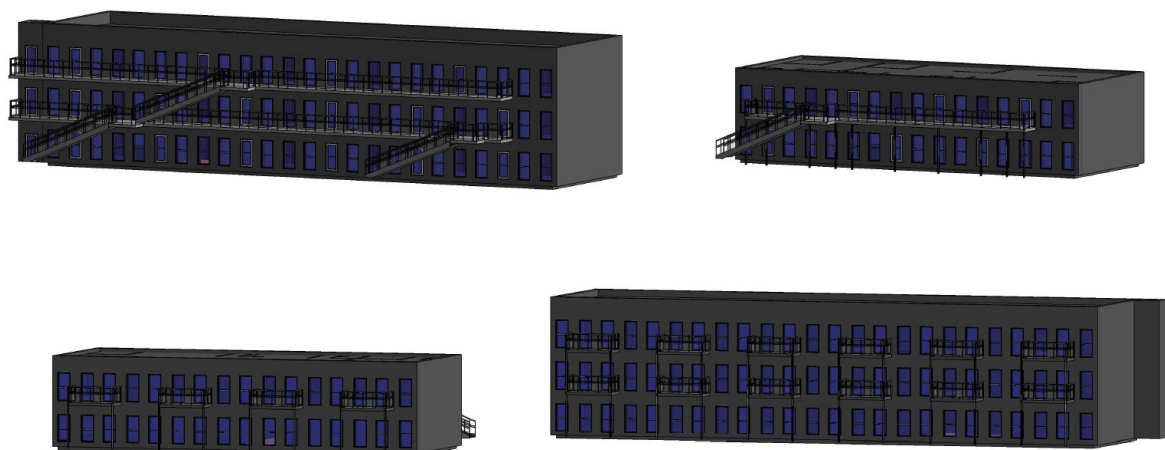
På det tidligere Frisengårdens areal muliggøres etablering af nye boliger i form af etagebyggeri med anvendelse til mindre boliger, der målrettes unge. Arealet udgør 8400 m². Inden for området muliggøres opførelse af i alt fem etagebygninger, hvoraf tre allerede er opført efter den gældende lokalplan, samt et fælleshus på max. 150 m². Fælleshuset planlægges opført ved hjælp af robotteknologi. Med nærværende lokalplan gives der mulighed for opførelse af max. 90 boliger.

De muliggjorte etagebygninger efter nærværende lokalplan skal opføres i tråd med de eksisterende, hvad angår arkitektonisk udtryk. Etagebygningerne varierer mellem to og tre etager og hhv. max. 8,5 og 10,5 m i højden. En visualisering af det påtænkte byggeri kan ses på næste side.

Inden for lokalplanområdet skal der etableres parkeringspladser til boligbebyggelsen samt nødvendig parkering for børnehaven Valhalla, som vist på Kortbilag 2.

Lokalplanen fastsætter, at der skal etableres en offentlig sti-forbindelse fra Frisengårdsvej til Sylleskovvej. Planen fastsætter endvidere, at udearealerne skal fremstå i græs med spredt beplantning.

Disponeringen af grunden kan ses på Kortbilag 2.



Figur: Visualisering af de planlagte etageboligejendomme. Øverst: nordlig facade, nederst: sydlig facade.

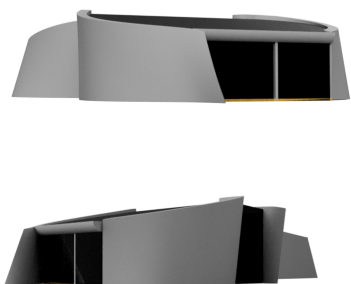


Illustration: Fælleshuset, der planlægges opført med robotteknologi.



Figur: De tre eksisterende etageboligejendomme set fra Frisengårdsvej, 2019. De nye bygninger får samme udtryk.



Figur: Luftfoto af de tre eksisterende etageboligejendomme, 2019. Den omtrentlige placering af de nye bygninger er markeret med rødt. Kilde: Styrelsen for dataforsyning og effektivisering og Nyborg Kommune.

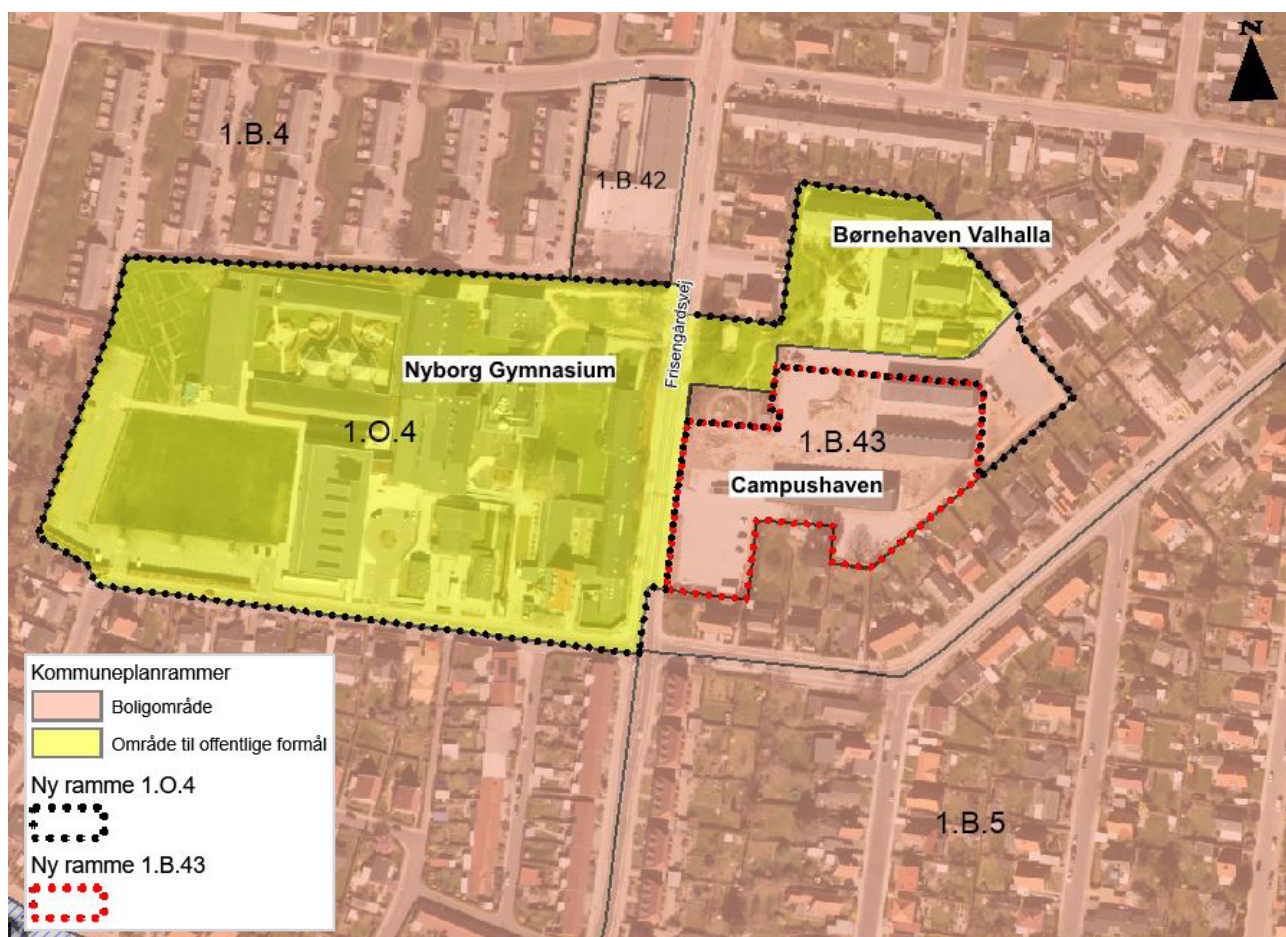
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan

I Kommuneplan 2017 er lokalplanområdet beliggende inden for rammeområde 1.O.4 udlagt til offentlige formål samt rammeområde 1.B.43 udlagt til boligformål.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende rammeafgrænsning. Derfor er forslag til kommuneplantillæg nr. 8.1 fremlagt sammen med lokalplanforslaget.

Rammeområdernes afgrænsning i kommuneplanen justeres, så de er i overensstemmelse med lokalplanforslagets delområdegrænser vist på Kortbilag 1. For rammeområde 1.O.4 justeres anvendelsesbestemmelserne endvidere, så de er i overensstemmelse med de faktiske forhold: Fra "børn- og ungeområde" til "uddannelsesinstitutioner" og "daginstitutioner".



Gældende lokalplan

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende lokalplan nr. 263 for området øst for Frisengårdsvej.

Zonestatus

Området ligger i byzone.

Planlægning i kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er beliggende mindre end 3 km fra Storebælt og er derfor omfattet af bestemmelserne i Planlovens kapitel 2a om planlægning i kystområdet.

Området ligger ca. 800 m fra kysten, og det er uden visuel forbindelse til kysten, da boligkvarterer, motorvej, Christianslundsskoven m.m. ligger mellem området og kysten.

Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse med bygningshøjder op til og 8,5 m i delområde I, samt op til 10,5 m i delområde II. Den begrænsede bygningshøjde sammenholdt med områdets placering midt i eksisterende by ca. 800 meter fra kysten betyder, at bygningerne ikke vil kunne ses fra kysten. Bebyggelsen vurderes derfor ikke at påvirke kystlandskabet negativt.

Klimatilpasning

Planområdet ligger højt ca. i kote +8-11 m DVR90 og ca. 800 m fra kysten. Området er derfor ikke i risiko for oversvømmelse fra hav.

Planområdet er ikke en del af et udpeget fokusområde for klimatilpasning i Kommuneplan 2017.

Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer

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

Vej- og stiplanlægning samt parkering

Delområde I:

Børnehaven trafikbetjenes fra Sylleskovvej som hidtil. P-pladser til børnehaven flyttes til lokalplanområdets østlige ende. Dog bevares antallet af p-pladser. Den del af Sylleskovvej og p-pladser til børnehaven, der ligger inden for lokalplanområdet må forventes ændret i forbindelse med udbygning af delområde II.

Delområde II:

Området trafikbetjenes for kørende trafik via Frisengårdsvej. Der etableres stiforbindelse gennem området fra Sylleskovvej til Frisengårdsvej.

I området etableres mindre boliger, der målrettes unge. Der er særligt fokus på at skabe boliger til de udenlandske studerende, der går på Campus Nyborg. Da der er tiltænkt mange studerende i den nye bebyggelse vurderes det, at mange vil transportere sig på anden vis end i bil. Der ud-

lægges parkeringspladser til boligerne i områdets sydlige og sydvestlige del som vist på Kortbilag 2.

Boliger på 1 og 2 værelser skal opfylde et p-krav på 1/4 p-plads pr. boliger. Boliger fra 3 værelser og over skal opfylde et p-krav på 1½ p-plads pr. bolig.

Parkeringspladser i området kan benyttes til aflastning af gymnasiets p-plads, såfremt der opstår parkeringskapacitetsproblemer i forbindelse med større arrangementer.

Kapaciteten på Sylleskovvej er god og forventes ikke at udgøre et problem i trafikafviklingen. Området rummer eksisterende p-pladser for børnehaven i delområde I. Denne flyttes til den østlige del af delområde II. Pladsen kan endvidere bruges til gæsteparkering for de fremtidige boliger.

Trafikplan og kollektiv transport

FynBus betjener området med busforbindelser fra alle egne af Østfyn. Endvidere er der ca. 1 km til Nyborg Station og DSB's nationale togforbindelser.

Støjforhold

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

Trafikstøj

Støjbelastede områder må efter planlovens § 15a stk 1 ikke udlægges til støjfølsom anvendelse, f.eks. boliger, med mindre der i planen indgår bestemmelser om afskærmende foranstaltninger.

Trafiktal viser en årsdøgnstrafik på 8735 ÅRD på Frisen-gårdsvej. Hastigheden på strækningen er 50 km/t. En overslagsmæssig beregning foretaget af Nyborg Kommune viser at trafikstøjen 10 meter fra vejmidte er ca. L_{den} 69 dB.

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

Idet hastigheden nedsættes fra 50 til 40 km/t, og tunge køretøjer består af ca. 5% af den samlede trafikmængde, vil trafikstøjen til omgivelserne blive reduceret med ca. 2 dB.

De vejledende støjgrænser fra Miljøministeret er formuleret for indikatoren L_{den} . Den udtrykker års-midelværdien 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.

Ved etablering af en 1,5 meter høj støjskærm i skel mod Frisengårdsvej, og ved reducere af hastigheden til 40 km/t på Frisengårdsvej, viser en orienterende støjberegning, at L_{den} være ca. 58 dB i lokalplanområdet i en afstand på 15 meter fra vejmidte, hvilket svarer til den vejledende grænseværdi for trafikstøj i boligområder.

Den orienterende støjberegning viser samtidig, at den 2 etagers bygning placeret tættest på Frisengårdsvej, nogle steder bør etableres med støjforebyggende foranstaltninger, som f.eks. støjdæmpende vinduer, yderligere afskærmning af f.eks. altaner og udendørs opholdsarealer generelt, således at gældende grænseværdier for støjniveau indendørs og udendørs er overholdt, jf. planloven og bygningsreglementet. Hvilken tiltag der kan være nødvendige for at sikre den 3 etagers bygning skal desuden undersøges nærmere.

Ansøger skal ved dokumentation fra en godkendt støjrådgiver ifm. ansøgning om byggetilladelse godtgøre, at støjniveauet ikke overstiger Miljøstyrelsen vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj eller at det gennem nærmere angivne afværgeforanstaltninger kan sikres, at grænseværdierne overholdes.

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

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

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.

Ifølge Vejdirektoratets støjkortlægning fra 2017, er dele af lokalplanområdet belastet med trafikstøj fra E20 motorvejen. Kommunen har fået det rådgivende firma COWI, til at udarbejde en detaljeret støjredegørelse for trafikstøjen fra motorvejen. Ifølge COWI's støjredegørelse af 30. maj 2018, er trafikstøjen fra motorvejen mindre end L_{den} 58 dB i det lokalplanlagte område. Der er derfor i lokalplanområdet, ikke krav om afskærmende foranstaltninger mod trafikstøjen fra motorvejen.

Påvirkning af produktionsvirksomheder

Lokalplanområdet ligger mindre end 500 meter fra tre virksomheder, der er omfattet af definitionen af produktionsvirk-

somheder: Nyborg Skytteforening (skydebane), Central Halvej (fjernvarmecentral) og Nyborg Rejser A/S (busselskab).

De tre virksomheder giver primært anledning til støj til omgivelserne, og fjernvarmecentralen giver endvidere anledning til luftforurening i omgivelserne. Alle tre virksomheder ligger forholdsvis tæt på boligområder og skal derfor overholde skærpede grænseværdier for støj. Realisering af lokalplanen vil ikke medføre yderligere krav til virksomhederne.

Skoledistrikt og skolekapacitet

Lokalplanområdet ligger i øjeblikket inden for Danehofskolens skoledistrikt.

Varme

Byrådet skal dispensere fra tilslutningspligten til et kollektivt varmforsyningsselskab når bebyggelsen opføres som lavenergihus, jf. planlovens § 19 stk. 4 og § 21 A.

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

Spildevand

Området er forberedt for kloakseparering, idet der er fremført stiktilslutningsmulighed for dels regn- og spildevand. Der stilles krav om neddrøsling af regnvand.

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.

Vand

Lokalplanområdet ligger i et område der forsynes med vand fra Nyborg Forsyning og Service A/S. Ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra ovennævnte vandværk.

Ei

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.

Lokalplanen understøtter mål om at skabe flere små og billige boliger, så alle målgrupper har adgang til sunde boliger tæt på private og offentlige servicefunktioner. Lokalplanen

sikrer også et bæredygtigt arealforbrug ved at muliggøre en omdannelse af eksisterende byzonearealer fremfor inddragelse af jomfruelig jord til byudvikling.

Regnvand skal, jf. bygningsreglementet, nedsives på egen grund, således at det ikke belaster omkringliggende grunde.

Påvirkning af nabokommunerne

Det er Nyborg Kommunes vurdering, at det planlagte byggeri, som er omfattet af denne lokalplan, ikke vil påvirke nabokommuner væsentligt. Det vil dog være medvirkende til at skabe et større boligudbud for de unge, der vælger Nyborg som uddannelsessted.

TILLADELSE EFTER ANDEN LOVGIVNING

Nogle dyr og planter er beskyttet af habitatsbekendtgørelsen, de såkaldte bilag IV arter. Gennemførelse af planen er ikke mulig, hvis det kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for de dyrearter eller voksesteder for de planter, der er nævnt.

International naturbeskyttelse, Natura2000

Planområdet ligger ca. 700 m 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.

International naturbeskyttelse, bilag IV arter

Lokalplanen vurderes ikke at skade yngle- og rasteområder for arter opført på habitatdirektivets bilag IV idet ny bebyggelse kan holdes fri fra eksisterende træer på ejendommen.

I området er der sandsynlighed for, at der kan forekomme flagermus. Alle flagermusearter i Danmark er omfattet af EU's habitatdirektivs bilag IV. Beskyttelsen betyder også, at flagermusene ikke må forstyrres i dvalen og yngletiden. Bygninger og træer i lokalplanområdet er potentielt yngle-, fouragerings- og dvaleområde for flagermus.

Ved fældning og indgreb i eksisterende træer skal træerne undersøges for flagermus. Såfremt der konstateres flagermus i træerne bør indgrebet ske udenfor yngle- og dvaleperioden, dvs. at indgrebet skal ske fra ultimo august til primo november. Såfremt indgrebet kun kan ske udenfor denne periode, skal træerne vurderes af en flagermusekspert som bl.a. ud fra artsbestemmelse vurderer, om indgrebet kan gennemføres.

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

Jordforureningsloven

Jf. § 50 a i Jordforureningsloven er alle arealer i byzone som hovedregel lettere forurenet. Disse områder benævnes 'områdeklassificerede arealer'. Lokalplanområdet ligger inden for områdeklassificeret areal, hvilket betyder, at flytning af

jord skal meddeles kommunen for at undgå en spredning af forurenede jord.

TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Færdselsloven

Der kan ikke, uden samtykke fra Politiet, gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling.

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.

MILJØVURDERING

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25/10/2018) 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 have en væsentlig indvirkning på miljøet, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljøvurdering. Det vurderes bl.a. at de byggesmuligheder, der muliggøres af lokalplanen, ikke vil have væsentlige miljømæssige konsekvenser. Vurderingen bygger bl.a. på, at der er tale om boligbyggeri i op til 10,5 m højde i eksisterende boligområde uden væsentlige beskyttelsesforhold, og at alle miljømæssige påvirkninger i form af støj sikres afværget med planen. Ændringen vurderes derfor ikke til at være væsentlig.

Efter en vurdering efter § 8 stk. 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25/10/2018) er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af lokalplan nr. 297 efter § 8 stk. 1. Afgørelsen, der er truffet efter § 10 i loven, er annonceret og offentlig bekendtgjort den 5. maj 2020.

Klager over ikke gennemført miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25/10/2018) § 48 stk. 1 kan afgørelsen påklages efter de regler herom, der er fastsat i den lovgivning, som planen eller programmet udarbejdes i henhold til, i dette tilfælde planloven. Afgørelsen kan derfor påklages til Planklagenævnet.

Se afsnit Klagevejledning

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. 287 af 16/04/2018), § 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.

KLAGEVEJLEDNING

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af lov om planlægning (lovbek. nr. 287 af 16/04/2018) 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.

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbek. nr. 287 af 16/04/2018) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1 FORMÅL

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.

1.1 Lokalplanens formål er,

at muliggøre opførelse af fortrinsvis mindre boliger målrettet unge, for at sikre boliger til elever ved Campus Nyborg,

at sikre opretholdelse af børnehaven Valhalla og dens omkringliggende arealer,

at fastlægge adgangsforhold for børnehaven Valhalla, samt for den nye boligbebyggelse.

2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter følgende matr. nr. 2ayx, 2axv, 2b, 49 af Nyborg Markjorde samt alle parceller, der udstykkes herfra.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

3 ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder, som vist på Kortbilag 1.

Ad § 3, stk. 2: Der tinglyses på matriklen at 22 små boliger skal udlejes til unge under uddannelse.

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

Delområde II:
Området må kun anvendes til boligformål i form af etageboliger. Der må ikke indrettes mere end 90 boliger.

Boliger inden for lokalplanområdet må kun anvendes til helårsbeboelse.

Inden for området kan der etableres et fælleshus til beboerne.

4 UDSTYKNING

4.1 Delområde I: Området må kun udstykkes i tråd med delområdernes afgrænsning eller for at udskille vejarealer.

- 4.2 Delområde II:
Området må kun udstykkes i tråd med delområdernes afgrænsning eller for at udskille vejarealer. Fælleshuset kan dog udstykkes, hvis der er tale om ændret anvendelse af bygningen.

5 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD

Veje og stier

- 5.1 Delområde I:
Vejadgang til delområdet skal ske via Sylleskovvej, som vist på Kortbilag 2.

Delområde II:
Vejadgang til delområdet skal ske via ny vejadgang fra Frisengårdsvej, som vist på Kortbilag 2

Ad § 5, stk. 2: Del af offentlig vej, Sylleskovvej, som er beliggende ved børnehuset kan nedlægges som offentlig vej. Beslutningen skal træffes af kommunalbestyrelsen, jf. §15 (Lov om offentlige veje) og i høring i 8 uger, jf. §124.

- 5.2 Veje inden for lokalplanområdet udlægges som interne private veje.

- 5.3 Brandveje etableres med en kørefast bund, og beplan-
tes med græs.

Ad § 5, stk. 4 og 5: Der tinglyses på matriklen at der til en hver tid skal sikres offentlighedens færdsel på stien gennem området.

- 5.4 Der skal opretholdes offentlig passage gennem Del-
område II fra Frisengårdsvej til Sylleskovvej.

- 5.5 Der udlægges areal til en ny sti, med offentlig adgang,
med en beliggenhed som vist på Kortbilag 2.

Der skal være tydelig afmærkning på stiens første
stykke fra Frisengårdsvej, hvor der også etableres ad-
gangsvej til parkering.

Stien skal anlægges i kørefaste materialer.

- 5.6 Vej-, sti- og parkeringsarealer inden for Delområde II
skal anlægges af bygherre.

Parkering

- 5.7 Antallet af parkeringspladser i forbindelse med børne-
haven fastsættes i henhold til den til en hver tid gæl-
dende kommuneplanramme. Disse p-pladser anlæg-
ges i den østlige del af Delområde I.

- 5.8 I lokalplanområdets vestlige og sydlige del (jf. Kortbi-
lag 2) udlægges areal til parkering for boliger inden for
Delområde II. For bebyggelse med 1 og 2 værelses
boliger skal der etableres min. 1/4 p-plads pr. bolig. Til
3 værelses boliger og derover etableres 1½ p-plads
pr. bolig.

6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Ad § 6, stk. 1: Ved bebyggelsesprocent forstås etagearealets procentvise andel af grundstykkets areal, inkl. evt. andel i fællesareal. Reglerne for beregning af bebyggelsesprocent fremgår af Bygningsreglementerne og kan ikke fraviges ved lokalplan.

Ad § 6, stk. 2: Byggetilladelse til de nordvestligste bygninger forudsætter tinglysning af byggeretslige skel mod matr. nr. 2b af Nyborg Markjorde.

Nyborg Kommune er indstillet på at acceptere denne løsning.

- 6.1 Delområde I:
Bebyggelsen inden for delområdet 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 på 8,5 m.

- 6.2 Delområde II:
Bebyggelse til beboelse indenfor delområdet må kun placeres inden for de på Kortbilag 2 afgrænsede byggefeltet. Altaner kan etableres indtil 2 m uden for byggefeltet.

Den sydligst placerede bebyggelse skal placeres minimum 8 meter fra skel.

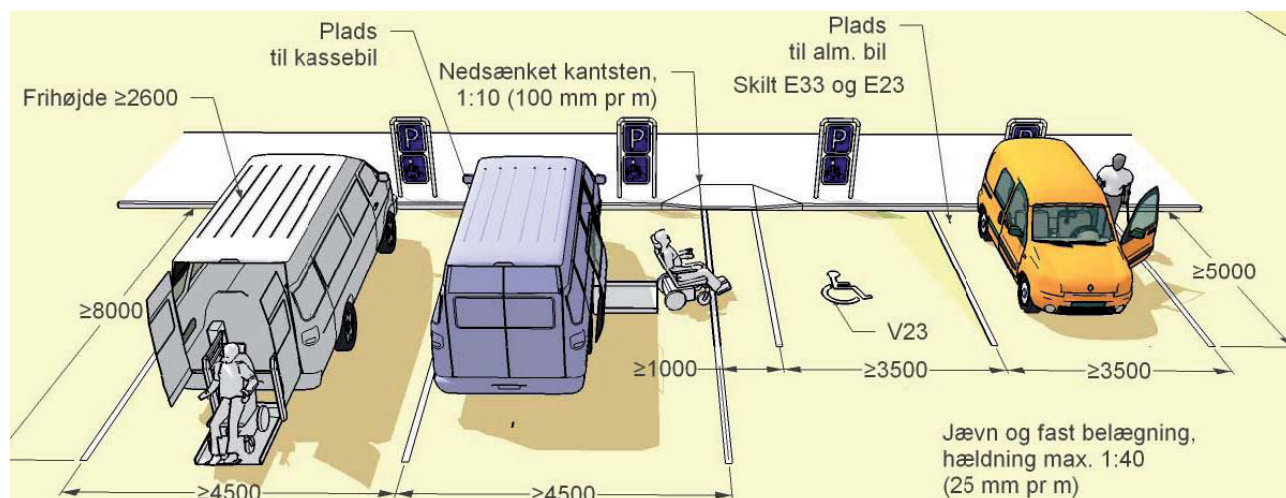
Bebyggelsesprocenten for delområdet som helhed må ikke overstige 60%.

- 6.3 Bebyggelse, der på Kortbilag 2 er skraveret, kan opføres i max. 3 etager med en max. bygningshøjde på 10,5 m.

Bebyggelse, der på Kortbilag 2 er vist med tern, kan opføres i max. 2 etager med en max. bygningshøjde på 8,5 m.

- 6.4 Udhuse, skure og lignende mindre bygninger må opføres med en bygningshøjde på max. 5 m.

Figur: Principskitse handicapparkeringspladser



7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Bebyggelse indenfor Delområde I 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 For bebyggelsen inden for Delområde II gælder § 7 stk. 3 til 8.

- 7.3 Bebyggelsen inden for delområdet skal have et ensartet formsprog, så den fremstår som en sammenhængende helhed.

Fælleshuset kan dog opføres med et unikt arkitektonisk udtryk.

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

- 7.4 Facader må kun fremtræde i afdæmpede jordfarver.

Tage må kun udføres med ensidet taghældning og fremstå i sort tagpap.

- 7.5 Der må ikke opsættes udvendige antenner, stålkorstene og lignende på bygninger. Parabler må kun placeres på terræn.

- 7.6 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.

- 7.7 Materialer og farver på småbygninger skal harmonere med boligbebyggelsen.

- 7.8 Der må ikke opsættes skilte med dimensioner der overstiger 20 x 30 cm. Undtaget herfor er skiltning til information om boligområdet i form af en infostander.

8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN

- 8.1 I Delområde I anlægges et friareal mellem bebyggelsen i Delområde II og den østlige p-plads. Friarealet skal fremtræde planeret med fald mod vest. Området må kun fremstå som en grøn plæne med stier.

- 8.2 Langs den udlagte cykel- og gangsti vist på Kortbilag 2 skal der etableres en grøn beplantning i form af buske eller træer.
- 8.3 Friarealerne mellem bebyggelsen i Delområde II må kun fremstå som grønne plæner med mulighed for lav, spredt beplantning.
- 8.4 Lastbiler, campingvogne, uindregistrerede biler samt både må ikke opbevares på fælles parkeringspladser, veje eller på andre fælles ubebyggede arealer.
- 8.5 Containere må ikke opbevares på private eller fælles arealer.
- 8.6 Renovationsøer og lignende må kun placeres ved adgangsvej fra Frisengårdsvej.

9 STØJ

Ad § 9 stk. 1: Støjbelastede områder må efter planlovens § 15a stk 1 ikke udlægges til støjfølsom anvendelse, f.eks. boliger, med mindre der i planen indgår bestemmelser om afskærmende foranstaltninger.

Det kan f.eks. være støjisolering af facader, russervinduer, støjskærme og lignende.

- 9.1 Der må ikke etableres 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.

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

Ad § 9 stk. 2: Ansøger skal ved dokumentation fra en godkendt støjrådgiver godtgøre, at støjniveauet ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj, jf. § 9 stk. 1, eller at det gennem nærmere angivne afværgeforanstaltninger kan sikres, at grænseværdierne overholdes.

- 9.2 Der kan ikke meddeles byggetilladelse til bygningerne omfattet af lokalplanen, før det gennem en støjberegning er dokumenteret, at gældende grænseværdier for støj overholdes på facader, i boliger og på udendørs opholdsarealer.

10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE

- 10.1 Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal fælles arealer, jf. kapitel 5 og § 8 stk. 2 og 3, være anlagt. Herunder hører fælles opholdsarealer, stier, tilkørselsarealer og parkeringsarealer. Jf. også § 5 stk. 6.
- 10.2 Fælles opholdsarealer, jf. § 8 stk. 2 og 3, skal senest være beplantede førstkomende vækstsæson efter byggeriets ibrugtagning.

-
- 10.3 Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal eventuel støj-afskærmning eller andre afværgeforanstaltninger efter § 9 stk. 1 være etableret.

11 AFLYSNING AF LOKALPLAN

- 11.1 Lokalplan nr. 263 aflyses for så vidt angår denne lokalplans område, som afgrænset på Kortbilag 1.

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

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i byggetilladelser givne forbehold og i øvrigt er lovlig.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således endelig vedtaget af Nyborg Byråd 6. oktober 2020 efter offentlig høring fra den 5. maj til den 3. juli 2020.

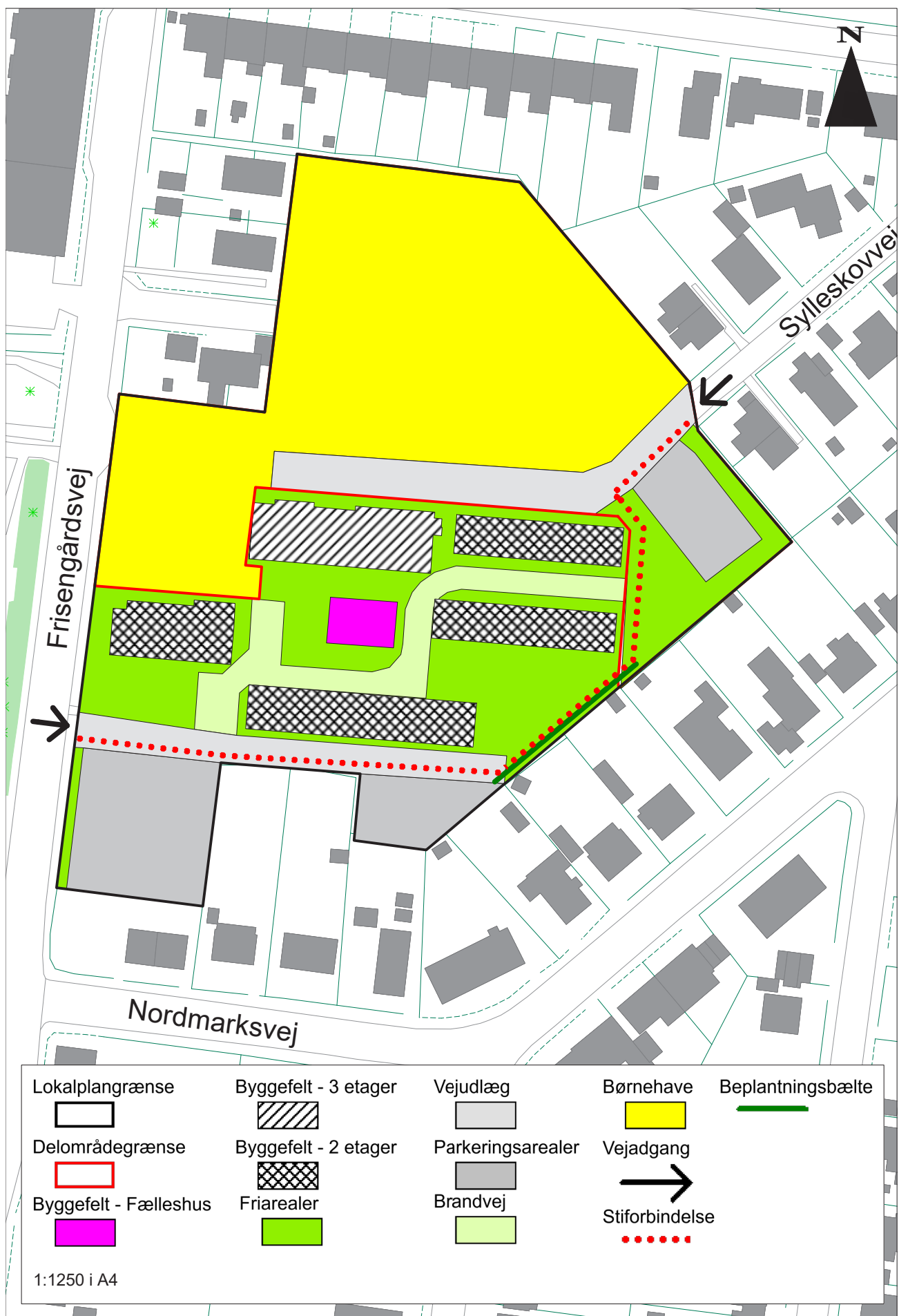
P. b. v.

Kenneth Muhs
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør

Planen er offentlig bekendtgjort 13. oktober 2020.

Lokalplan nr. 297.1 - Mindre boliger ved "Campushaven" Sylleskovvej i Nyborg



Kortbilag 2 - Arealanvendelse



Nyborg
KOMMUNE

Torvet 1
5800 Nyborg
www.nyborg.dk