



Lokalplan nr. 296

”Strandhøjen”- Boligbebyggelse og park ved Skaboeshusevej 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. 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.

Indsigelser og ændringsforslag

Lokalplanforslaget er offentliggjort fra **den 5. februar. til den 2. april. 2019**. Indsigelser og ændringsforslag skal være kommunen i hænde senest **den 2. april. 2019**.

Nyborg Kommune
Rådhuset
5800 Nyborg

e-mail: teknik-miljoeafdelingen@nyborg.dk

Herefter vil Byrådet tage endelig stilling til planen.

INDHOLD

BAGGRUND.....	4
LOKALPLANOMRÅDET.....	4
FORMÅL OG INDHOLD.....	7
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING.....	10
TILLADELSE EFTER ANDEN LOVGIVNING.....	16
TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER.....	17
MILJØVURDERING	18
RETSVIRKNINGER.....	19
KLAGEVEJLEDNING	20
1 FORMÅL	22
2 OMRÅDE OG ZONESTATUS	22
3 ANVENDELSE	22
4 UDSTYKNING	23
5 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD	23
6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.....	25
7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	27
8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN.....	28
9 GRUNDEJERFORENING.....	30
10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	30
11 AFLYSNING AF LOKALPLAN	30
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.....	30
VEDTAGELSESPÅTEGNING.....	31
Kortbilag 1 - Lokalplanafrænsning.....	32
Kortbilag 2 - Blivende bebyggelse	33
Kortbilag 3a - Illustrationsplan	34
Kortbilag 3b - Illustrationsplan	35
Kortbilag 4 - Beplantning	36
Kortbilag 5 - Veje og Stier.....	37
Kortbilag 6 - Parkeringsforhold.....	38
Bilag 7 - Farveskala.....	39
Bilag 8 - Skyggediagrammer	40

Redegørelse

BAGGRUND

Region Syddanmark har afhændet den tidligere forsorgsinstitution Strandvænget til en bygherre, der ønsker at opføre en ny boligbebyggelse på stedet. Byrådet har i Kommuneplan 2017 tilkendegivet, at der på baggrund af den nødvendige planlægning kan ske en ændring af områdets anvendelse fra offentlige formål til boligformål.

Da den eksisterende bebyggelse ikke vurderes at kunne genanvendes er der forud for nærværende lokalplan vedtaget lokalplan nr. 295, der har til formål at fastsætte rammerne for nedrivningen af den tidligere institution.

Nyborg byråd har derfor truffet beslutning om udarbejdelse af nærværende lokalplan, der har til formål at muliggøre ny boligbebyggelse på grunden.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet er et ca. 14,8 ha stort område, hvoraf ca. 9,3 ha benyttes til park. Området er beliggende i den nordlige del af Nyborg by, og ligger ud til Storebælt (se figur 1). Området er i dag kendt som Strandvænget, og har tidligere huset en forsorgsinstitution. Bygningerne står i dag tomme hen, dog benyttes en lille del til opbevaring af driftsmaskiner.



Figur 1: Lokalplanområdet i Nyborg Kommune. "Strandvænget" ligger ud til Storebælt i den nordlige del af Nyborg by

Den eksisterende bebyggelse på grunden er opført i starten af 1970'erne og fremstår tidstypisk i form af sin brutalistisk inspirerede arkitektur, hvor begejstringen for betonelementers rationelle logik i bygningsmodulering og udførelsen fremgår tydeligt.

Byggeriet fremstår sammenhængende og harmonisk og udgøres af tidligere boafdelinger, fællesfunktioner og tekniske afdelinger, der er samlet i 17 bygninger på grunden samt flere mindre bygninger. Byggeriet består både af 4-etages bygninger og områder med lavere byggeri, der har fungeret som boliger for henholdsvis stedets beboere og personale.

Fælleshuset, som er en af de mest markante bygninger i området, er generelt i meget god stand og bidrager med stor arkitektonisk værdi til området. Bygningen indeholder bl.a. offentlige toiletter, festsal, mødelokaler og andre birum.

Strandvængets placering ned til Storebælt og kontrasten mellem den hårde bygningsmasse, den frodige beplantning og de flotte kig til Storebælt, har skabt et helt specielt sted på Østfyn (Figur 2). Områdets direkte kontakt til Storebælt udgør sammen med grundens store plæner, markante træer og kraftige bevoksning et yndet udflugtssted.



Figur 2: Lokalplanområdet placeret helt ud til Storebælt med bebyggelsen mod Skaboeshusevej.

Strandvængets kvalitet skyldes i høj grad at parken er planlagt med mange forskellige rum som skov og eng, samt mere klassiske parkelementer. Samtidig tiltrækker den integrerede mini-zoo og store legeplads mange mennesker til området.

Parken kan groft opdeles i tre områder:

- 1) Et nordligt område anlagt som en stor plæne, hvor der rejser sig flere bøgehækrondeller, som skaber spændende rumligheder og flotte indrammede kig ud over Storebælt.
- 2) Midten af parken har en stor legeplads for børn og et område med størstedelen af parkens dyrehold. Området her er kendetegnet ved en tæt beplantning af træer, hvor børn og barnlige sjæle kan gå på opdagelse i den lille skov som omkranser legepladsen.
- 3) Den sydlige del af parken er anlagt som engareal. Her drages blikket af de store linjer, som leder ned til vandet.

Lokalplanområdet ligger helt ud til kysten og arealet med parken ligger inden for strandbeskyttelseslinjen, hvor der ikke må ske tilstandsændringer eller oplagring jf. naturbeskyttelsesloven.



Figur 3: Engarealet i parkens sydlige del.



Figur 4: Legepladsen i parken omkranset af træer.



Figur 5: Beplantning langs Skaboeshusevej.



Figur 6: Bøgehæk-rondel i parkens nordlige del.

FORMÅL OG INDHOLD

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af bebyggelse til boligformål efter nedrivning af den tidligere forsorgsinstitution Strandvænget. Lokalplanen muliggør 26.000 m² nybyggeri ud over det eksisterende fælleshus, værksted og nedenstående nævnte garager. Lokalplanen fastsætter ligeledes rammer for bevaring af den offentlige park, som er indbefattet i projektområdet.

Med lokalplanen sikres at offentligheden fortsat kan færdes til og i parken, og at man fastholder de grønne kiler, der forbinder parken med Skaboeshusevej.

Lokalplanen opdeles i syv delområder, hvoraf det ene delområde opdeles i to underområder, se kortbilag 1.

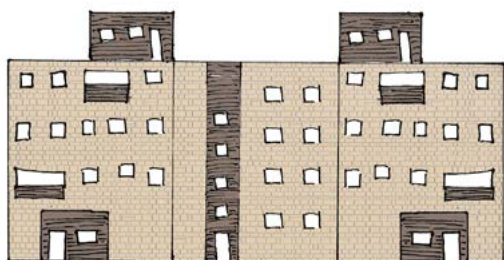
Bebyggelsen

Den nye bebyggelse skal opføres med høj arkitektonisk kvalitet, og på en sådan måde, at bebyggelsen fremstår som en samlet bygningsmasse, på tværs af hele området. Ligeledes skal ny bebyggelse opføres, så den har sammenhørighed med parkens elementer.

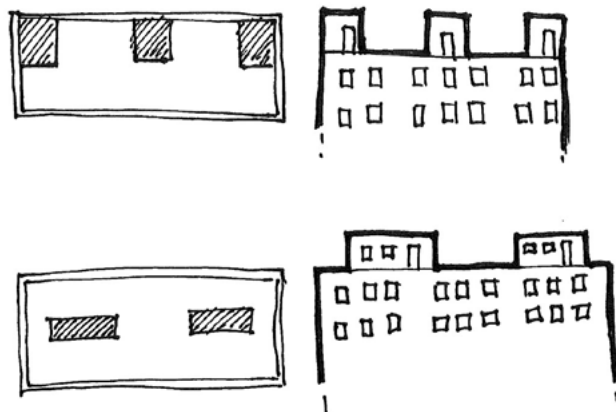
For at sikre et varierende og spændende byggeri opsætter lokalplanen bestemmelser om variation i facadedybder og om muligheden for at etagebyggeriet punktvis kan gå en etage højere op, således at bygningernes højde varieres, og der derved skabes et mere dynamisk udtryk af de store bygningsvoluminer. Principper for variation kan ses på figur 7 til 9.



Figur 7: Princip for forskydning i facadelinjen



Figur 8: Principper for brug af træ som elementer i facade



Figur 9: Principper for bebyggelse på 5 etager. Til venstre ses bygningen ovenfra, til højre facaden.



Figur 10: Eksempler på etagebyggeri



Figur 11: Eksempler på tæt-lav byggeri

Delområde 1 og 3: Udlægges til etagebyggeri i op til 4 etager. Byggeriet skal fremstå med varierende facadedybder, samt mulighed for punktvist at etablere 5 etager for at opnå en variation i bygningshøjden (Figur 10). Bygningssmassen i de to områder tilsammen vil udgøre ca. 20.000 m², hvilket svarer til størstedelen af det samlede etageareal for byggeriet. I delområde 1 skal etagearealet fordeles over flere bygninger. Derudover er det i delområde 1 muligt at opføre en blanding af etageboliger og tæt-lav boligbebyggelse. Dog skal boliger mod Skaboeshusevej opføres som etageboliger i minimum 3 etager, for at fungere som lydbariere for bagvedliggende bebyggelse.

Delområde 2: Udlægges til etagebebyggelse, eksempelvis kædehuse, dobbelthuse, rækkehuse o.l. (figur 11). Inden for delområdet er der mulighed for at bygge op til 2 etager. Området indeholder ligeledes bestemmelser for kælderens, samt udhæng under den nordlige bebyggelse, som kan bevares, da disse er med til at optage det store niveauspring, der er i landskabet. Udhænget skal fungere som parkeringsareal til delområdets beboere.

Delområdet 2 indeholder også bestemmelser om bevarelse af det eksisterende beboerhus, som også fremadrettet skal fungere som sådan.

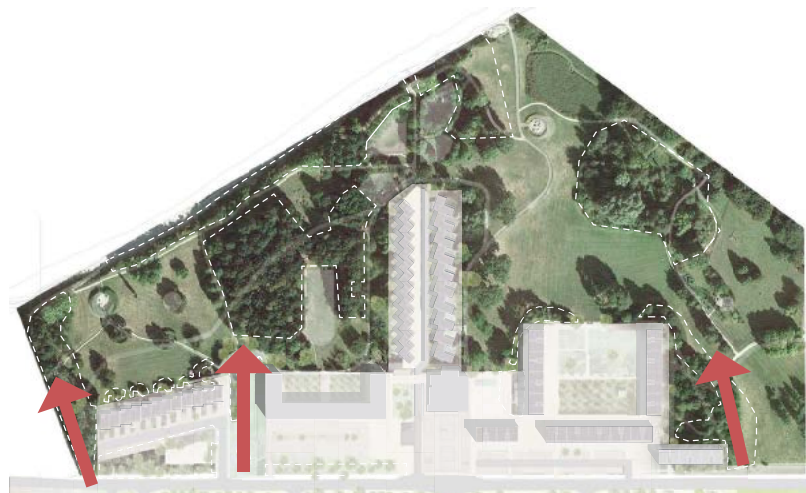
Delområde 4: Udlægges til tæt-lav bebyggelse, eksempelvis kædehuse, punkthuse, dobbelthuse o.l. (Figur 11). Alle boliger skal have individuel indkørsel samt have, og med en minimum grundstørrelse på 250 m²

Parken

Fra Skaboeshusevej er der tre grønne kiler, der leder folk ind igennem bebyggelsen og ind i parken (figur 12).

De to nordligste kiler bærer præg af tæt skov- og kratbeplantning og har snoede stiforløb.

Den sydlige kile, også i folkemunde kaldet 'den grønne kile',



Figur 12: Placering af de grønne kiler, der skal sikre offentlighedens adgang til parken.

er et bredt græsareal, med enkeltstående træer. Her er der åbent udsyn ind til parkens engareal.

Det er lokalplanens formål at sikre at disse kiler bevares, således at parken stadig omkranser bebyggelsen.

Delområde 5: Friholdes for byggeri for at sikre en indsigtskile til parken. Området er en af tre indgange til parken. Området er præget af store træer samt en stiadgang, der skal bevares.

Delområde 6: Omfatter det område, som i dag benyttes til offentlig park. Området indeholder mange eksotiske planter, flotte parkelementer, mini-zoo og stor legeplads. Det er lokalplanens formål at sikre parken i sin nuværende udstrækning samt at opsætte bevarende bestemmelser for beplantningen i området. Området omfatter ligeledes to indgange til parken, henholdsvis nord om byggeriet og syd om byggeriet. Syd for byggeriet ligger området der kaldes 'den grønne kile', der muliggør et kig fra Skaboeshusevej og dybt ind i parken. Det er lokalplanens formål at sikre denne kile som en åben korridor ind i parken

Delområde 7: Udlægges til parkering for parkens besøgende. Der udlægges minimum 20 parkeringspladser. Derudover rummer arealet vendeplads for busser og 2 busholdepladser.



Figur 13: Illustration af hvordan en ny bebyggelse kan indpasses i parken, her set fra engarealet.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan

I kommuneplanen er lokalplanområdet beliggende inden for rammeområde 1.O.1. Område 1.O.1 er udlagt til offentlige formål. For rammeområdet er fastlagt en maximal bebyggelsesprocent på 25, og en max bygningshøjde på 8,5 meter.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende områdets anvendelse, etageantal samt bygningshøjder. Derfor er forslag til kommuneplantillæg nr. 12 fremlagt i høring sammen med forslaget til lokalplanen.

Forslaget fastsætter:

- Anvendelsen for området er boligformål i form af etagebebyggelse og tæt-lav bebyggelse
- Max. etageantal til 5 etager, med en max. bygningshøjde på 17 meter.
- Bebyggelsesprocent for rammeområde 1.B.47 fastsættes til 60.

Klimatilpasning

I kommuneplanen fastsættes generelle rammer for klimatilpasning i Nyborg Kommune.

Her fremgår det, at der skal tages forskellige forbehold ved planlægning inden for "kystplanlægningslinjen", som den fremgår af tillægget.

Denne linje omfatter alle områder, der forventes at blive oversvømmet ved 100-årshændelser i 2100, svarende til en vandstandsstigning på 3 meter ifm. normalvandstand i 2012. Lokalplanområdet indgår delvist i dette område.

Lokalplaner, der er omfattet af kystplanlægningslinjen, skal jf. rammen forholde sig til, hvorvidt der skal fastsættes yderligere krav til ex. sokkelkoter eller kystsikring.



Figur 14. Havvandsstigning

Lokalplanområdets afgrænsning



Havstigning 2,4 meter over DVR90



På baggrund af en vurdering af lokalplanområdet ved Strandhøjen vurderes det, at det ikke er nødvendigt at fastsætte krav om minimumssokkelkote, da der ved en 100-årshændelse i 2050, jf. Nyborg kommunes klimatilpasningsplan, ikke vil forekomme vandstigninger, der vil påvirke arealet hvorpå der kan bygges. Havvandsstigningen vil kun omfatte arealer der er udlagt til park, som derved ikke kan bebygges.

Gældende Lokalplan

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende lokalplan nr. 28 og lokalplan nr. 233 for de dele af området, som er omfattet af denne lokalplan.



Figur 15: Bebyggelsens højde set i forhold til den foranliggende beplantning.

Zonestatus

Området ligger i byzone, samt en mindre del i landzone

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 (§ 5a, stk. 4). Jf. § 16, stk. 4 skal der for lokalplanforslaget redegøres for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonen, der vil påvirke kysten visuelt. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Nærværende lokalplan giver mulighed for bebyggelse i op til punktvis 5 etager. Det hidtidige byggeri på grunden har været opført i op til 4 etager, hvorfor nærværende lokalplan indebærer en lempelse. Lempelsen vurderes dog at være af mindre karakter, set i lyset af at der ikke bygges på arealer, der ikke allerede er bygget samt at bebyggelsen kun i mindre grad vil være højere end det nuværende byggeri. Grundet de mange høje træer i området vurderes det, at det visuelle udtryk fra kysten vil være uændret (se figur 15).

Der bliver ikke udlagt nye arealer til bebyggelse. Bebyggelsesmulighederne i denne lokalplan giver derfor ikke mulighed for at bygge tættere på kysten end der er bebygget i dag.

Bevaringsværdige bygninger

Den eksisterende bebyggelse er ikke medtaget i kommuneatlas for Nyborg Kommune, da der er tale om bebyggelse, der er opført efter 1940.

Der er i lokalplan nr. 295 muliggjort nedrivning af den tidligere forsorgsinstitution Strandvænget, da det vurderes at bygningerne har mange kuldebroer, og at en energirenovering af bygningsmassen, vil ændre arkitekturen i så høj grad, at tidstypiske træk og arkitektoniske kvaliteter vil forsvinde. Der bevarer dog det tidligere fælleshus, der fremstår med



Figur 16: Fælleshuset som det står i dag

et meget tidstypisk udtryk i form af en brutalistisk inspireret arkitektur, der udnytter betonelementernes rationelle logik i bygningsmoduler (Figur 16).

Med lokalplanen er det vurderet at fælleshuset, med sit tidstypiske brutalistiske udtryk og høje arkitektoniske værdi, er bevaringsværdig med en høj bevaringsværdi, og lokalplanen opsætter derfor bevarende bestemmelser for fælleshuset.

Med undtagelse af fælleshuset er områdets bygninger ikke vurderet bevaringsværdige. Det er vurderet, at det er bebyggelsens helt særlige beliggenhed i samspil med den omgivende park, der skaber områdets helhed. Det er derfor vurderet at en ny bebyggelse ikke vil ændre herlighedsværdien i området.

Nedrivning af bebyggelse

Gældende lokalplan nr. 295 muliggør nedrivning af den tidligere forsorgsinstitution Strandvænget.

Strandbeskyttelse

De kystnære arealer mindre end 300 meter fra kysten er som hovedregel omfattet af et forbud mod tilstandsændringer. Forbuddet gælder mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen, som det er tinglyst på hver enkelt matrikelnummer. Enkelte områder kan være fritaget, herunder det bebyggede område inden for matrikelgrænsen (figur 17).

Jf. § 15 i naturbeskyttelsesloven må der ikke foretages ændring i tilstanden af strandbredder eller af andre arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen. Der må ikke etableres hegn, placeres campingvogne og lignende, og der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel.

Lokalplanen muliggør ikke bebyggelse inden for strandbeskyttelseslinjen, og fastholder områdets anvendelse til park. Det er derfor vurderet at planen ikke fortager ændringer i tilstanden mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen.

Skovbyggelinje

Skovbyggelinjen fra Teglværkskoven berører lokalplanområdet. Kommunen er indstillet på at melde dispensation til opførsel af nyt byggeri inden for skovbyggelinjen, da byggeriet ikke vil have en større udstrækning end den tidligere bebyggelse på grunden (figur 18).



Figur 17: Strandbeskyttelse, der dækker det meste af parkarealet. Det strandbeskyttede areal er markeret med rødt.



Figur 18: Skovbyggelinjen fra Teglværkskoven er markeret med orange.

Naturbeskyttelse

Inden for lokalplanområdet forefindes fire arealer, der er udpeget til §3 natur efter naturbeskyttelsesloven, henholdsvis et moseområde i den østlige del af lokalplanområdet, samt eng-, mose- og søareal i den sydøstlige ende af lokalplanområdet. De udpegede naturområder skal friholdes for byggeri og anlæg mv.

Da alle arealerne er beliggende i parken, og dermed uden for byggefeltene, vurderes det at denne lokalplan ikke vil have negativ indvirkning på naturområderne (figur 19).

Figur 19: §3 beskyttet natur.



International naturbeskyttelsesområde

Lokalplanområdet grænser op til et natura 2000 område i form af habitatsområdet Storebælt og Vresen (se figur 20). Lokalplanen må ikke påvirke udpegningsgrundlaget, som for habitatsområdet Storebælt og Vresen er marsvin og rev.

Da lokalplanen ikke omfatter arealer, der er omfattet af Natura 2000 området, og i øvrigt ikke vurderes at medføre en påvirkning af udpegningsgrundlaget, vurderes lokalplanen ikke at påvirke habitatsområdet Storebælt og Vresen.

Figur 20: Naturbeskyttelsesområde er markeret med grønt.



Vej- og stiplanlægning

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Skaboeshusevej, som i den overordnede vejplan har status som offentlig vej.

Langs Skaboeshusevej er der cykelsti til Nyborg centrum. Cykelstien og en 2 meters bræmme langs stiens østlige side lægges til det offentlige vejareal, for at sikre vedligeholdelse af cykelstien.

De planlagte adgangsveje og boligveje indenfor lokalplanområdet får status som private fællesveje.

Adgangsveje til lokalplanområdet må kun ske via overkørsler fra Skaboeshusevej.

Der må max. være 4 overkørsler fra lokalplanområdet til Skaboeshusevej.

Inden for delområde 2 og 4 (samt delområde 1 såfremt der bygges tæt-lav boligbebyggelse i området) etableres boligveje således at der muliggøres kørsel til de enkelte boliger. Boligvejene etableres som stilleveje, med lav hastighed, således at cykler og kørende ikke behøves adskilt.

Mellem bebyggelsen og parken løber en 2,8 meters bred sti, der afgrænser parken mod bebyggelsen. Stien skal fortsat opretholdes som offentlig tilgængelig sti. Øvrige stier (markeret med grønt på kortbilag 5) bevares med deres nuværende placering.

Trafikplan og kollektiv transport

FYNBUS trafikbetjener området med en direkte rute ind til Nyborg Station. Der er flere stop på Skaboeshusevej langs lokalplanområdet. Der er 4 km fra lokalplanområdet til Nyborg Station.

Støjforhold

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

Trafikstøj

Trafiktællinger i nærområdet viser at årsdøgnstrafik (ÅRD) er på ca. 4.000 køretøjer ved planområdet. Hastigheden på Skaboeshusevej er 50 km/t.

Ifølge Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 2007 "Støj fra veje", skal der i boligområder, hvor støjbelastning fra trafikken overstiger den vejledende grænseværdi på Lden 58 dB, udføres afhjælpende bygningsmæssige foranstaltninger, så Miljøstyrelsens bestemmelser vedr. grænseværdi på Lden 33 dB er overholdt indendørs i boliger. Endvidere skal der

De vejledende støjgrænser fra Miljøministeriet er formuleret for indikator L_{den} . Den udtrykker årsmiddelværdien 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.

sikres opholdsarealer i tilknytning til boligerne, hvor Lden 58 dB er overholdt.

En orienterende trafikstøjberegning viser at grænseværdien på Lden 58 dB ved blødt terræn (f.eks. græs) er overholdt ca. 25 meter fra vejmidte (Skaboeshusevej) og ved hårdt terræn (f.eks. parkeringsplads) er overholdt ca. 40 meter fra vejmidte.

Såfremt bebyggelse placeres som anført i lokalplanens bilag 3, kan dette betyde at der for bebyggelsen syd for fælleshuset vil være behov for afhjælpende foranstaltninger for trafikstøj i bolig. F.eks. ved etablering af lydisolerende vinduer. Byggeherre skal udarbejde en støjredegørelse, der dokumenterer, at Miljøstyrelsens bestemmelser vedr. grænseværdi på Lden 33 dB er overholdt indendørs, for de boliger der er placeret mod Skaboeshusevej og som er placeret i afstande, der er kortere end anført ovenfor.

Påvirkning af produktionsvirksomheder

Lokalplanområdet er ikke indenfor 500 meter fra en produktionsvirksomhed og vurderes i øvrigt ikke at blive påvirket af røg, støj, lugt, støv eller anden luftforurening fra en produktionsvirksomhed. Lokalplanen vil derfor ikke medføre skærpede miljøkrav til en produktionsvirksomhed.

Udbygningsaftale

Ved lokalplanens vedtagelse indgås en udbygningsaftale med grundejer, hvor grundejer påtager sig at bekoste og etablere en badebro ved vandet og belysning langs parkens hovedsti. Der stilles ikke krav til etablering af en badebro men muliggøres, såfremt det ønskes af byggeherre.

Derudover sikrer udbygningsaftalen at Nyborg Kommune overtager arealet hvorpå den offentlige cykelsti løber.

Skoledistrikt og skolekapacitet

Lokalplanområdet ligger i øjeblikket inden for Danehofskolens skoledistrikt.

Forsyning

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.

Området er planlagt spildevandskloakeret og derfor skal spildevand og regnvand separeres før tilslutning til det offentlige spildevandsanlæg. Regnvand bliver i dag ledt til en separat brønd, hvorefter det udledes i Storebælt, og ny bebyggelse skal tilkobles denne løsning. Miljømyndigheden kan, på nærmere givne vilkår, give tilladelse til nedsivning af regnvand fra tage og overfladevand fra befæstede arealer. Tilladelsen

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

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.

Lokalplanområdet ligger i et område der forsynes med vand fra NFS Vand A/S, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra ovennævnte vandværk.

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages af Vores el 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.

Større træer, levende hegn, vådområder og andre eksisterende biotoper skal søges bevaret. For at sikre området fremadrettet har rekreativ værdi for områdets beboere, samt besøgende i parken.

Alt byggeri skal overholde til enhver tid gældende bygningsreglement og de regler, der er sat herom vedr. sundt indeklima og opførsel af lavenergi byggeri.

Nyborg kommune har udarbejdet et kodeks for bæredygtig byggeri, som bruges som vejledende ved opførsel af større byggeri i Nyborg Kommune.

Alt byggeaffald i forbindelse med byggeriet skal deponeres efter gældende lovgivning.

Påvirkning af nabokommunerne

Det er Nyborg Kommunes vurdering, at det planlagte byggeri, som er omfattet af denne lokalplan, ikke vil påvirke nabokommuner. Det vil dog være medvirkende til at skabe en større differentiering af det eksisterende boligtilbud i Nyborg.

TILLADELSE EFTER ANDEN LOVGIVNING

Naturbeskyttelsesloven §17

Skovbyggelinjen i forhold til Teglværkskoven berører lokalplanområdet. Kommunen er indstillet på at meddele dispensation til opførsel af nyt byggeri, idet der ikke opføres bygninger på arealer, der ikke tidligere har været bebygget. Det vurderes derfor at lokalplanen ikke vil medføre negative konsekvenser for oplevelsen af skoven.

International naturbeskyttelse, bilag IV arter

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.

Nogle dyr og planter er beskyttet af habitatsbekendtgørelsen, de såkaldte bilag IV arter. Gennemførsel 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.

Der er pr. 01.05.2018 registreret 6 arter af flagermus i området (dværg-, brun-, syd-, skimmel-, trolde- og vandflagermus). Det er særligt dværgflagermus, sydflagermus og skimmelflagermus, som kan have sommer- eller vinterophold i bygninger. Det vurderes dog, at disse arter ikke er tilknyttet Strandvængets bygninger på grund af den lave forekomst af arterne i området, sammenholdt med Strandvængets udformning med fladt tag og lukkede betonelementer.

På baggrund af bygningsgennemgangen, samt de fundne arter registreret ved lytning, vurderes der ikke at være risiko for fjernelse af raste- eller yngleområder for flagermus i forbindelse med nedrivning af bygningerne ved Strandvænget. Den økologiske funktionalitet for de registrerede arter vurderes dermed ikke til at blive påvirket af nedrivningen. Skulle der mod forventning findes kolonier af flagermus, når nedrivningen er i gang, skal nedrivningen standses og den lokale vildtkonsulent fra Naturstyrelsen kontaktes for det videre forløb.

Der er desuden i 2014 fundet den rødlistede dagsommerfugl kejserkåbe i skoven ca. 250 meter sydøst for projektet. Det vurderes, at kejserkåbe ikke vil blive påvirket negativt af projektet.

Ved fældning af større 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.

TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Naturbeskyttelsesloven

Som beskrevet tidligere må der ikke inden for strandbeskyttelseslinjen foretages ændringer i tilstande, mv. (naturbeskyttelseslovens §15). Der kan dog opnås dispensation til visse arbejder ved ansøgning til Kystdirektoratet, der er myndighed på området. Se nærmere på Kystdirektoratets hjemmeside.

Museumsloven

Det vurderes ikke at lokalplanområdet indeholder jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der vil være omfattet af Museumslovens § 27. Det vurderes, at idet der bygges oven på arealer, hvor der har været opført bygninger før, vil eventuelle jordfaste fortidsminder være gået til grunde under tidligere byggeri.

Såfremt der alligevel skulle fremkomme jordfaste fortidsminder der 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. oktober 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 bebyggelsesmuligheder, der muliggøres i lokalplanen, ikke vil have en væsentlig miljømæssig konsekvens. Vurderingen bygger bl.a. på, at bygningsmassen ikke vil være meget større end den tidligere bebyggelse på grunden, samt at byggefeltet bevarer sin eksisterende afgrænsning. Ændringen vurderes derfor ikke til at være væsentlig.

Endvidere er det i screeningen ud fra en dybere trafikanalyse vurderet, at den øgede mængde biler til og fra midtbyen, ikke vil have nogen væsentlig betydning for trafikafviklingen, i forhold til nuværende situation.

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. oktober 2018) er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af lokalplan nr. 296 efter § 8 stk. 1. Afgørelsen, der er truffet efter § 10 i loven, er annonceret og offentlig bekendtgjort den 5. Februar 2019.

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. oktober 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 i Planklagenævnet.

Se afsnit Klagevejledning

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.

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

1.1 Det er lokalplanens 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.

at fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af tæt-lav og etagebyggeri samt park

at sikre et sammenhængende arkitektonisk udtryk på byggeriet og dens indpasning i de omkringliggende omgivelser.

at fastlægge adgangsforhold til den nye boligbebyggelse.

at sikre offentlig adgang til og igennem parken.

at sikre indsigtskiler til parken fra Skaboeshusevej.

at sikre at parkens overordnede udtryk samt at enkeltstående elementer bevares.

2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

Ad § 2.1: matr. nr. 7000q er udlagt til vej. Denne lokalplan opsætter ikke bestemmelser, der muliggør ændringer inden for matriklen.

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 1rr af Nyborg markjorder, Nyborg, og en del af matr. nr. 7000q og 1nø af Nyborg markjorder, Nyborg samt alle parceller, der udstykkes herfra.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone, samt en mindre del i landzone. Lokalplanen ændrer ikke zonestatus.

3 ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet opdeles i 7 delområder, som vist på Kortbilag 1.

Ad § 3.2: Anvendelsen til boligformål indbefatter mulighed for erhverv uden ansatte, der sædvanligvis udøves i forbindelse med en bolig, f.eks. frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende.

3.2 Delområde 1 og 3: Området må kun anvendes til boligformål i form af etageboliger op til 4 etager, med punktvis mulighed for 5 etager. Det er ligeledes muligt at etablere plejebolig på en del af arealet. Dele af delområde 1 må ligeledes anvendes til tæt-lav boligbebyggelse jf. kortbilag 1.

Delområde 2: Området må kun anvendes til boligformål i form af etageboliger op til 2 etager. 2. etage må kun punktvis bebygges, og der skal i området sikres kig gennem bebyggelsen ud til parken.

Inden for delområde 2 må der ligeledes være bygninger til fællesfaciliteter samt opbevaring af materiel, der bruges i forbindelse med hold af parken.

Delområde 4: Området må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav boliger op til 2 etager, dog punktvis 3 etager.

Delområde 5: Området må kun anvendes til offentlige formål i form af park og grøn kile.

Delområde 6: Området må kun anvendes til offentlige formål i form af park.

Delområde 7: Området må kun anvendes til vendeplads for busser samt offentlig parkering.

4 Udstykning

4.1 Udstykning skal ske efter delområdeafgrænsningen, som vist på Kortbilag 1.

4.2 I delområde 1 og 3 må de enkelte boligblokke udstykkes.

Ad § 4.3: jf. Byggelovens § 10a: Når der opføres mere end et enfamilieshus til helårsbeboelse på en ejendom, skal bebyggelsen opføres og anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang.

4.3 Delområde 2 og 4 må gerne udstykkes yderligere. Ligeledes kan delområde 1 udstykkes såfremt der opføres tæt-lav boliger på arealet.
Ved eventuel udstykning skal det sikres, at den enkelte grund bliver på minimum 250 m². Udlæg til fælles fri og opholdsarealer må ikke medregnes i grundens størrelse.

5 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD

Veje

5.1 Vejadgang til lokalplanområdet/adgangsvej skal ske fra Skaboeshusevej, som vist på Kortbilag 5.

5.2 Der udlægges areal til nye veje og stier med en beliggenhed, som vist på Kortbilag 5.

5.3 Boligvejene udlægges i 7,5 meters bredde og anlægges med 6 meter kørebane, og 1,2 meter fælles gangsti langs vejens ene kant.

- 5.4 For enden af boligvejene etableres vendeplads.
- 5.5 Boligveje skal udformes efter principperne om stillevej og lege-opholdsområde, og der kan anlægges hastighedsdæmpende foranstaltninger.
- 5.6 Der skal i forbindelse med byggeprojektet indsendes et skitseprojekt, der redegør for vejens linjeføring, bredde og tilslutning til andre veje.

Stier

- 5.7 Gangstierne i delområde 6 bevares med deres nuværende placering som vist med blå eller grøn signatur på kortbilag 5.
- 5.8 Langs kanten af hele bebyggelsen fastholdes stien, der i dag er udlagt. Denne skal fastholdes i en kørefast belægning med en minimumsbredde af 2,8 meter (kortbilag 5, den blå markering).

Beplantning langs stien skal, såfremt den kan indpasses i en ny arkitektur, bevares.

- 5.9 Stien markeret med blå på kortbilag 5 skal i lokalplanens sydlige del føres med en forbindelse ud til Ska-boeshusevej.

Parkering

- 5.10 Der skal etableres 1½ p-plads pr. bolig.

For delområde 1 og 3 gælder det, at parkering gerne må ligge på fællesarealerne.

Såfremt der etableres tæt-lav boliger i delområde 1 gælder, at 1 p-plads skal etableres i forbindelse med boligen, ½ p-plads må gerne etableres på fællesareal.

For delområde 2 og 4 gælder at 1 p-plads skal være i forbindelse med boligen og ½ p-plads må gerne etableres på fællesparkeringsareal.

- 5.11 Inden for delområde 7 skal der etableres min. 20 offentlige parkeringspladser til parkens besøgende (kortbilag 6).

6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 For hele området gælder det, at der max. må bygges 26.000 m² udover det eksisterende fælleshus samt kælder under delområde 2.

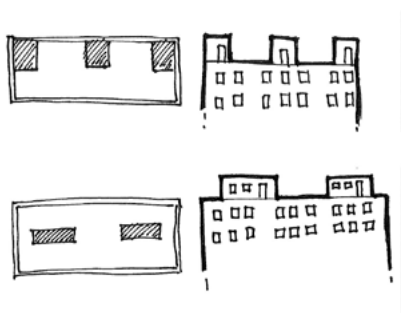
De 26.000 m² omfatter al ny boligbebyggelse samt sekundær bebyggelse i form af skure, carporte garager o.l.

- Delområde 1 må bebygges med ca. 13.000 m²
- Delområde 2 må bebygges med ca. 4.500 m²
- Delområde 3 må bebygges med ca. 6.000 m²
- Delområde 4 må bebygges med ca. 2.500 m²

- 6.2 Ny bebyggelse skal placeres inden for det på kortbilag 1 afgrænsede byggefelt.

Byggefeltet afgrænses mod øst og nord af strandbygginjen. Mod syd afgrænses bygginjen 83 m fra lokalplanområdets sydvestlige hjørne, med en linje skrånende nordøst.

Lokalplanens delområde 5 er ikke omfattet af byggefeltet. Delområde 5 er udlagt 118 m fra matriklens nordvestlige hjørne som et nordøstgående bånd i 23 m bredde ind mod parken.

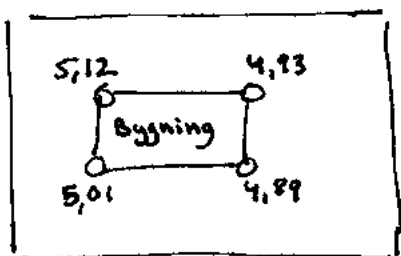


Figur 9: Principper for bebyggelsen på 5 etager. Til venstre ses bygningen oven fra, til højre facaden.

- 6.3 Tekniske anlæg/installationer skal indarbejdes i arkitekturen.
- 6.4. De på kortbilag 2 viste eksisterende bygninger indregnes ikke i det samlede boligareal, som er beskrevet under punkt 6.1. Disse skal udlægges til fællesfaciliteter.

Delområde 1

- 6.5 Bebyggelsen i delområde 1.a må kun opføres som etagebyggeri i op til 4 punktvis 5 etager (figur 9).
- 6.6 Bebyggelsen i delområde 1.a med facade mod Ska-boeshusevej skal opføres i min. 3 etager.
- 6.7 Såfremt der bygges en 5. etage må det bebyggede areal af etagen max. udgøre 25 % af bygningens sokkelareal. Dette gælder ligeledes såfremt der bygges etageboliger i delområde 1.b.



Figur: 21: Ad § 6.7, 6.9 og 6.12: Niveauplanet udregnes som gennemsnittet af terrænkoterne ved bygningshjørnerne. I ovenfor illustrerede eksempel er niveauplanet derfor: $4,9875(5,12+5,01+4,93+4,89)/4$.

- 6.8 Bebyggelsen må opføres med en max. højde på 14 meter og punktvis 17 meter, der hvor man går op til 5 etager. Højden fastsættes fra grundens niveauplan.
- 6.9 Bebyggelse i delområde 1.b må kun opføres som etagebyggeri eller tæt-lav bebyggelse

- 6.10 Etagebebyggelse må kun opføres som etagebyggeri i op til 4 punktvise 5 etager (figur 9) med en max. højde på 14 meter og punktvise 17 meter, der hvor man går op til 5 etager. Højden fastsættes fra grundens niveauplan.
- 6.11 Tæt-lav boligbebyggelse må opføres i 2 punktvise 3 etager med en max. bygningshøjde på 8,5 meter og punktvise 11,5 meter, der hvor man går op til 3 etager. Højden fastsættes fra grundens niveauplan.
- 6.12 Såfremt der bygges en 3. etage på tæt-lav bebyggelse, må det bebyggede areal af etagen max. udgøre 25 % af bygningens sokkelareal.

Delområde 2

- 6.13 Bebyggelsen skal opføres som tæt-lav eller etagebyggeri i form af rækkehuse, kædehuse eller terrassehuse.
- 6.14 Bebyggelsen må opføres i 2 etager med en max. bygningshøjde på 8,5 meter over de eksisterende garager.
- 6.15 Bebyggelsen skal placeres således at der sikres udkig til parken fra alle boliger inden for delområdet.

Delområde 3

- 6.16 Bebyggelsen må kun opføres som etagebyggeri i op til 4 punktvise 5 etager (figur 9).
- 6.17 Såfremt der bygges en 5. etage må det bebyggede areal af etagen max. udgøre 25 % af bygningens sokkelareal.
- 6.18 Bebyggelsen må opføres med en max. højde på 14 meter, og punktvise 17 meter, der hvor man går op til 5 etager. Højden fastsættes fra grundens niveauplan.
- 6.19 Alt bebyggelse inden for byggefeltet må kun opføres med en minimumsaftand på 25 meter til Skaboeshusevej. Målt fra vejmidte.

Delområde 4

- 6.20 Bebyggelsen skal opføres som tæt-lav i form af rækkehuse, klyngehuse, terrassehuse, dobbelthuse eller punkthuse.
- 6.21 Bebyggelsen må opføres i 2 punktvise 3 etager med en max. bygningshøjde på 8,5 meter og punktvise 11,5 meter, der hvor man går op til 3 etager. Højden fastsættes fra grundens niveauplan.

- 6.22 Såfremt der bygges en 3. etage må det bebyggede areal af etagen max. udgøre 25 % af bygningens sokkelareal.
- 6.23 Den enkelte bolig må have boligareal i grundplan på max. 1/3 af grundens størrelse.

7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Facader må kun fremstå som blankt murværk i gule eller gulbrune nuancer jf. bilag 7.

Enkelte partier i facaden må udføres i træ (figur 8 på side 7).



Figur 7: Princip for forskydning i facadelinjen

- 7.2 Bygningens facade skal fremstå med forskydning for hver min. 12 meter.
Den enkelte bygnings facadebredde skal markeres fra kip til sokkel således, at det enkelte facadeafsnit tydeligt markeres (figur 7)

- 7.3 Hvert facadeafsnit skal markeres med et fremspring i facadelinjen på min. 15 cm.

- 7.4 Tagflader må kun fremstå i sorte eller grå nuancer.

- 7.5 Uanset §7.4 må tage beklædes med stenurt (sedum).

- 7.6 Tage må ikke beklædes med materialer med en glansværdi over 10, og der må ikke benyttes glaserede teglsten.

- 7.7 For delområde 1 og 3 må tagene kun udføres som flade tag.

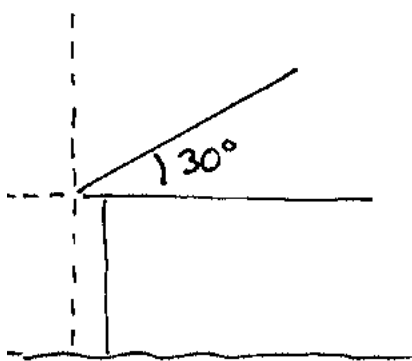
- 7.8 For delområde 2 og 4 må tage kun etableres med en vinkel med vandret plan på op til 30° (Figur 22)

Tage må ikke opføres som saddeltag

- 7.9 Der må ikke opsættes udvendige antenner og lignende på bygninger. Paraboler må kun placeres på terræn.

Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal de dele af anlægget som anbringes udvendigt på bygningen integreres i bygningens arkitektur og ikke fremstå som selvstændige elementer.

- 7.10 Små bygninger må kun opføres i stål eller træ. Træ skal fremstå med naturligt præg eller i sorte, grå eller gule nuancer.



Figur 22: Skitse af den maksimalt tilladte taghældning, jf. § 7.8.

- 7.11 Max 50% af altanerne på en bygning må etableres som påhængte altaner, resterende altaner skal etableres som delvis eller fuldt indbyggede altaner.
- 7.12 Altaner orienteret mod Skaboeshusevej må ikke medregnes som primære opholdsarealer.
- 7.13 Fælles opholdsarealer samt legeplads til boligerne må gerne være beliggende i lokalplanområdets delområde 6 (parken).

Eksisterende bebyggelse

- 7.14 De på kortbilag 2 markerede bygninger må bevares, til brug som fællesfaciliteter. Bygningerne må kun fremstå med den brutalistiske arkitektur de er opført i.
- 7.15 De på kortbilag 2 markerede carporte kan bevares som parkeringsareal for en ny bebyggelse.

Bevaring

- 7.16 Der er 1 bevaringsværdig bygning inden for lokalplanområdet, som markeret på Kortbilag 2. For denne gælder følgende særlige bestemmelser:
Bygningerne må kun med tilladelse fra byrådet nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.

Bygningerne skal bevares mht. deres særlige karakteristika herunder må betonfacader kun fremstå som rå beton flader. Bygningen må kun fremstå med fladt tag beklædt med tagpap. Facader mod syd og øst skal fremstå med store opsprossede vinduer i fuld bygningshøjde.

Skiltning

- 7.17 Skiltning er ikke tilladt. Der kan dog med kommunalbestyrelsens tilladelse opstilles skilte med maksimale dimensioner 20 x 30 cm i forbindelse med virksomhedsdrift i boligområdet.

8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN

Parken

- 8.1 Parken som er beliggende i delområde 5 og 6 skal være tilgængelig for offentligheden.
- 8.2 Indenfor det på kortbilag 4 skraverede område, skal beplantning holdes således, at det samlede indtryk af parken forbliver uændret. Døde og syge træer må gerne udskiftes, og der må skabes lysninger i skovarealet, dog kun såfremt det er for at flytte dele af dyreholdet til en placering i skoven.

- 8.3 Trærandellerne markeret på kortbilag 4 skal bevares som parkelement.
- 8.4 Der må ikke terrænreguleres inden for delområde 5 og 6.
- 8.5 Langs stien, der på kortbilag 5 er markeret med blå, skal der etableres lav parkbelysning, eller pullertbelysning. Belysningen skal være placeret på den side af stien der ligger ud til parken.

Beplantning / Byggefelterne

- 8.5 Beplantning langs Skaboeshusevej skal så vidt muligt bevares. Syge og mistrivende træer må gerne erstattes.
- 8.6 'Kastanjegården', som er markeret på kortbilag 4, kan såfremt denne indtænkes i en ny bebyggelse bevares som karaktergivende gårdelement.
- 8.7 Eksisterende større enkelttræer, der skønnes at kunne indgå i bebyggelsesplanen, bevares.
- 8.8 Fast hegn må kun etableres i umiddelbar tilknytning til bebyggelsen som afgrænsning af mindre terrasser o.l., som hegn vinkelret på bygninger max. 1,8 m højt og parallelt med bygningen max. 1,2 m højt.
- 8.9 I delområde 1-4 må der terrænreguleres +/- 0,25 meter, i forhold til eksisterende terræn/niveauplan.
- 8.10 I delområde 1-3 må oplagspladser til renovation og genbrugsøer kun placeres som et samlet område på fællesarealerne.
I delområde 4 må udendørs oplagring og renovationsløsninger ikke finde sted på de udlagte fællesarealer.
- 8.11 Lastbiler, campingvogne, uindregistrerede biler samt både må ikke opbevares på fælles parkeringspladser, veje eller på andre fælles ubebyggede arealer.
- 8.12 Containere må ikke opbevares på private eller fælles arealer.

9 GRUNDEJERFORENING

- 9.1 Senest når halvdelen af boligerne i området er taget i brug, skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt.
Vedtægter og eventuelle senere ændringer skal godkendes af byrådet.
- 9.2 Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af private fællesveje, fællesstier, fælles friarealer og andre ubebyggede arealer indenfor det på kortbilag 1 viste byggefelt.

10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE

- 10.1 Inden ibrugtagning af bebyggelsen i de enkelte delområder skal tilkørselsarealer og parkeringsarealer være anlagt.
- 10.2 Før ny bebyggelse påbegyndes, skal der udarbejdes støjberegninger som godtgør, at støjniveauet på alle boligers opholdsarealer og indendøre ikke overstiger miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.
- 10.3 Fælles grønne arealer mod Skaboeshusevej skal senest være beplantede førstkommande vækstsæson efter byggeriets opførelse.

Ad § 10.4: Byrådet skal dispensere fra tilslutningspligten til et kollektivt varmforsyningsselskab, når bebyggelsen opføres som lavenergihus, jf. planlovens § 19 stk. 4 og § 21 A.

- 10.4 Bebyggelsen skal tilsluttes kollektiv varmforsyning og offentligt spildevandsanlæg inden ibrugtagning.

11 AFLYSNING AF LOKALPLAN

- 11.1 Lokalplan nr. 28 og lokalplan nr. 233 aflyses for så vidt angår denne lokalplans område, som afgrænset på Kortbilag 1.
- 11.2 Servitut 917966-35 lyst d. 1.3.1965 vedrørende anvendelsesforhold aflyses for matr. nr. 1rr, Nyborg markjorder, Nyborg

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

Forslag godkendt af Nyborg Byråd den 29. januar 2019 og fremlagt i offentlig høring fra den 5. februar til den 2. april 2019 vedtages således endeligt af Nyborg Byråd den 28. maj 2019.

P. b. v.

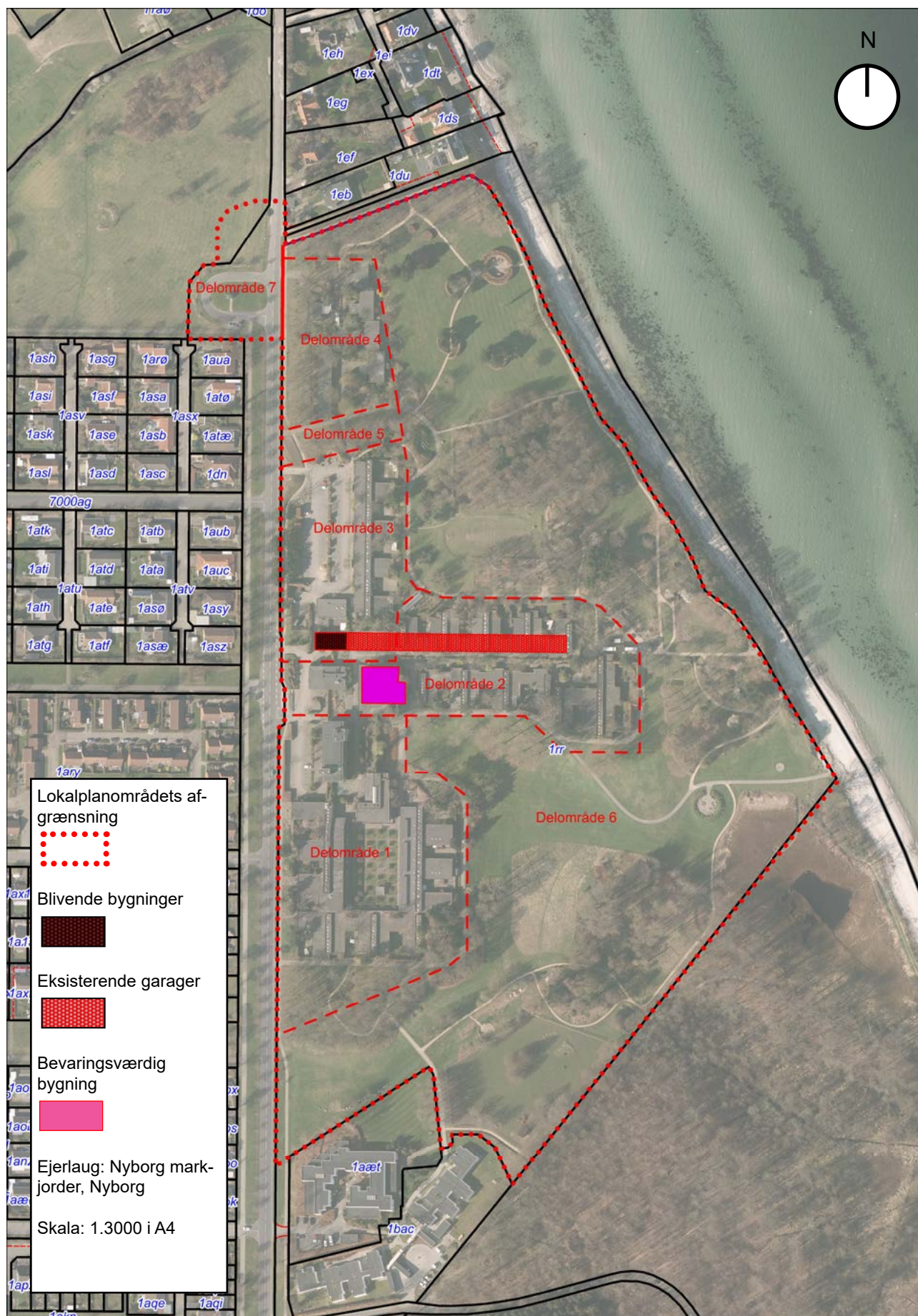
Kenneth Muhs
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør

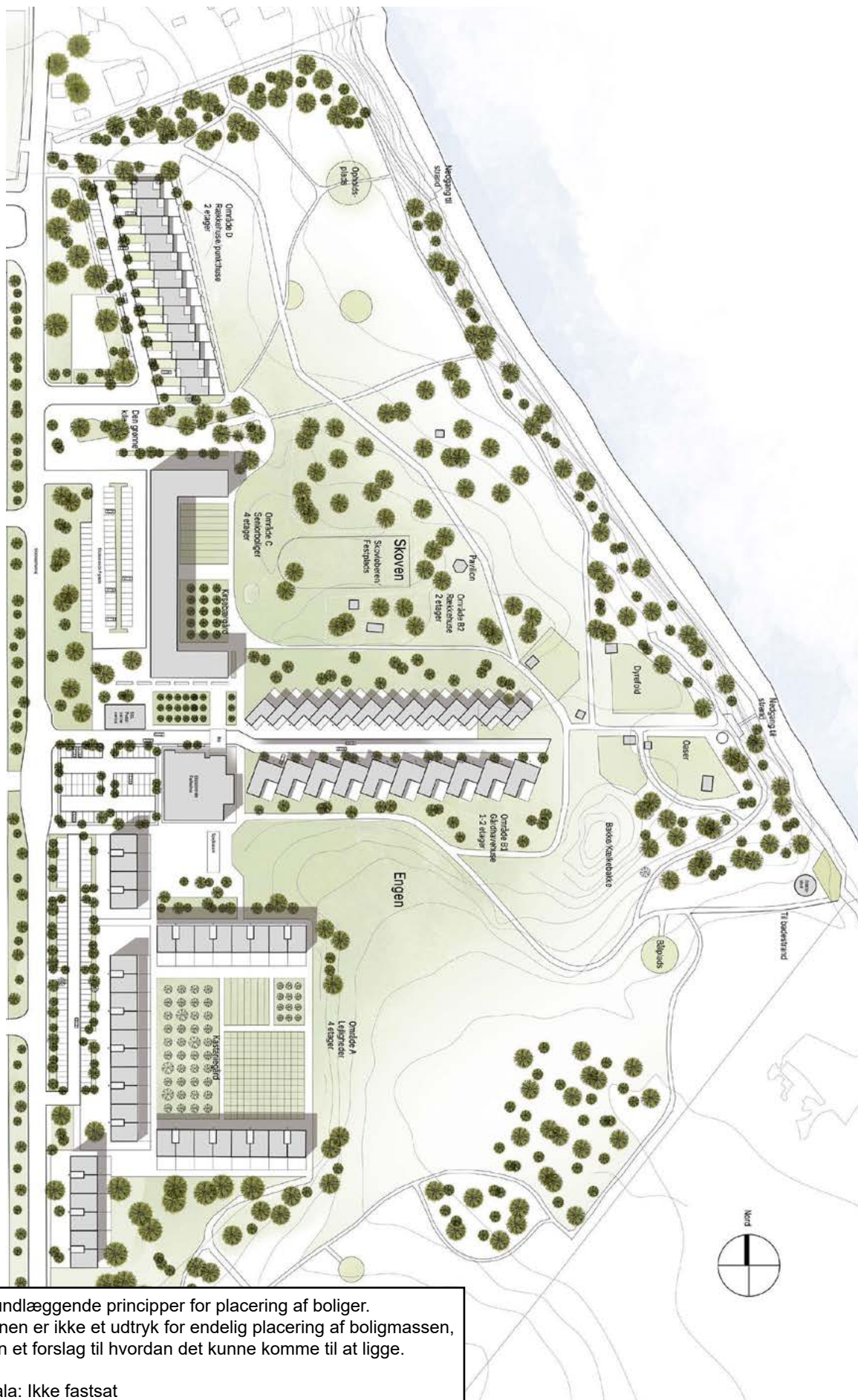
Vedtagelsen af lokalplanen er offentlig bekendtgjort den 4. juni 2019.



Kortbilag 1 - Matrikulære forhold og lokalplanafgrensning



Kortbilag 2 - Blivende bebyggelse fra Institution Strandvænget



Kortbilag 3a - Illustrationsplan

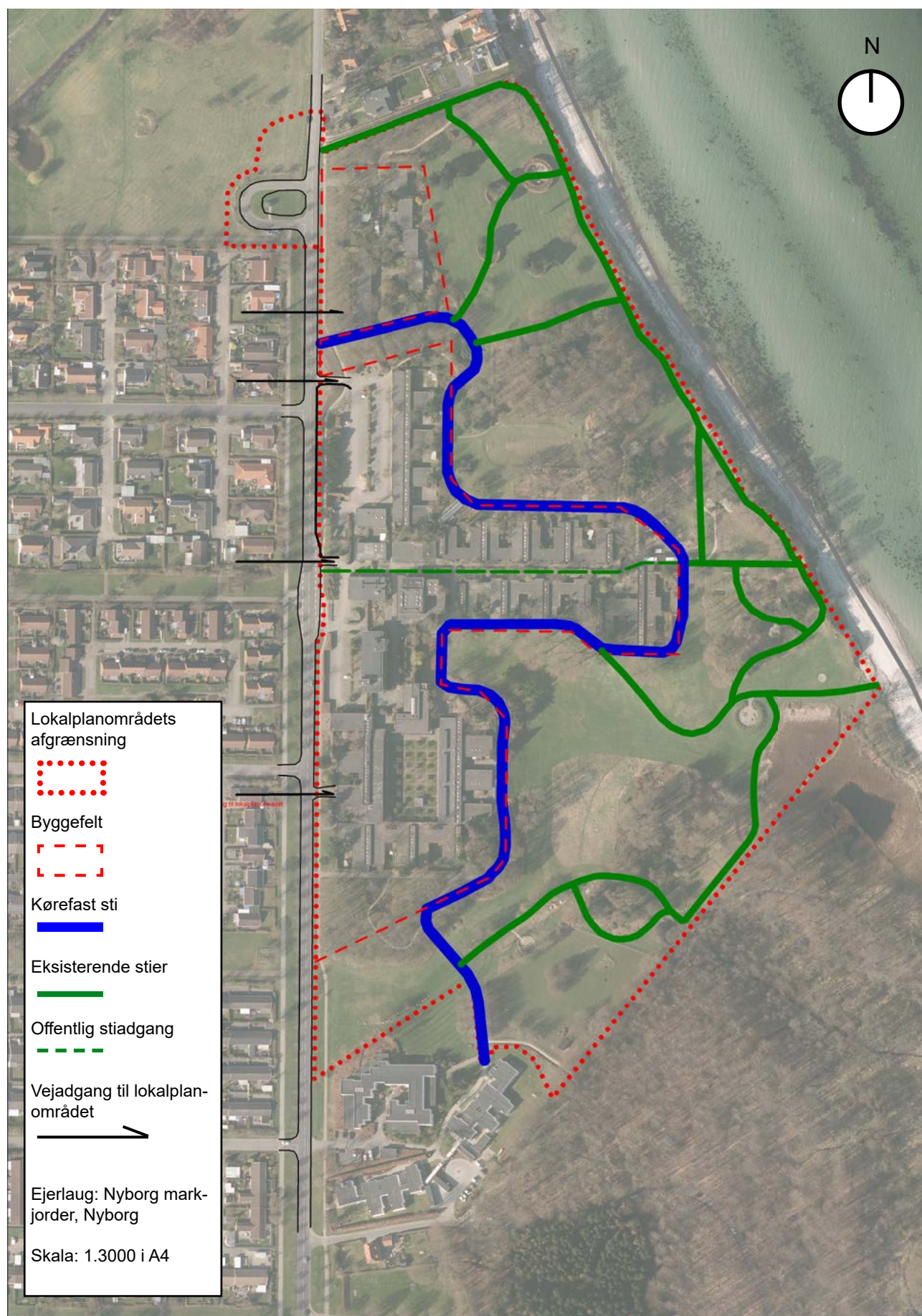


Grundlæggende principper for placering af boliger.
Planen er ikke et udtryk for endelig placering af boligmassen,
men et forslag til hvordan det kunne komme til at ligge.

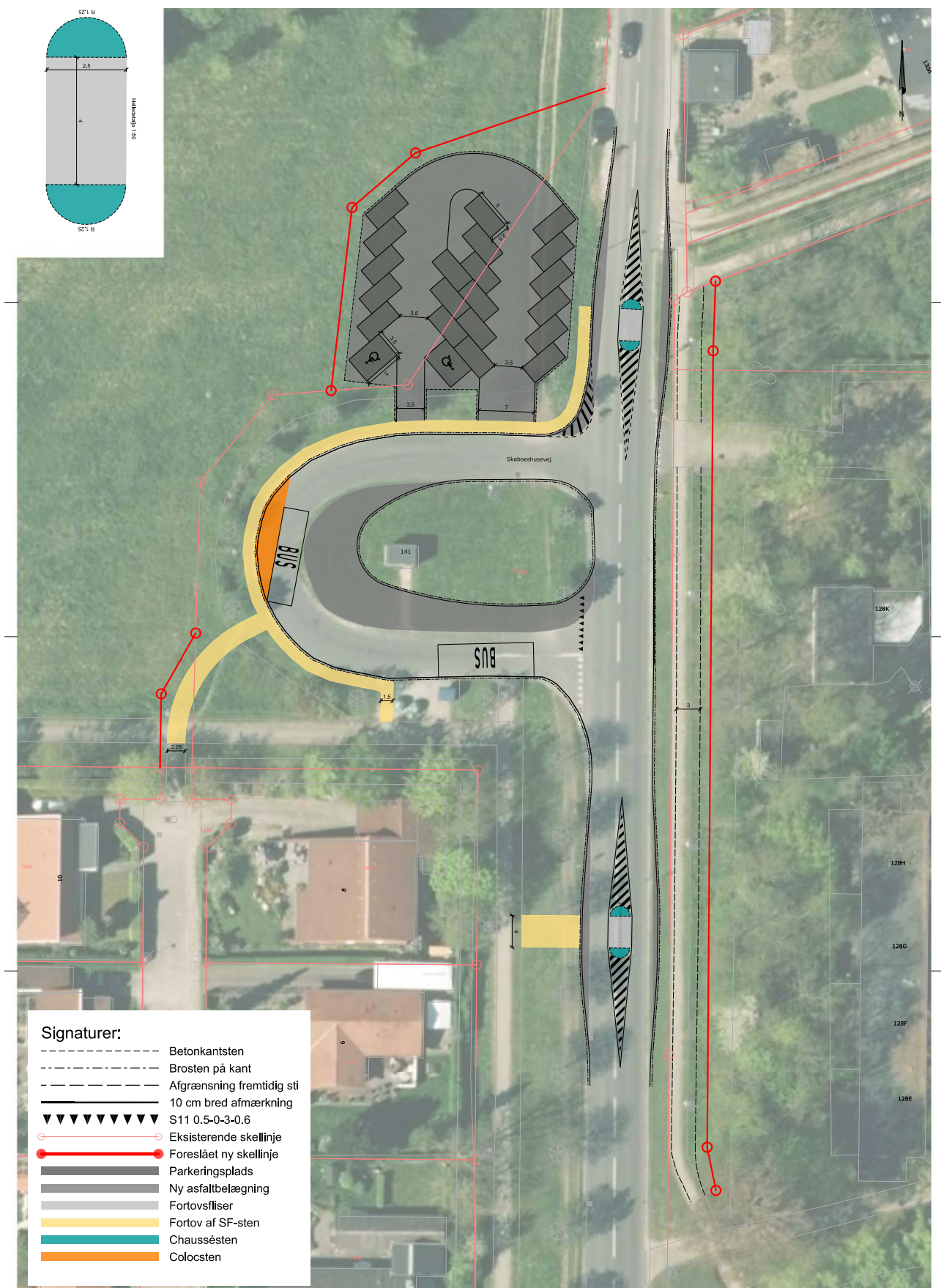
Skala: Ikke fastsat

Kortbilag 3b - Illustrationsplan

Lokalplan nr. 296 - 'Strandhøjen'- Boligbebyggelse og park	36
--	----



Kortbilag 5 - Veje og stier



Kortbilag 6 - Parkeringsforhold vest for Skaboeshusevej



Bilag 7 - Farveskala på teglsten



Bilag 8 - Skyggediagrammer



Nyborg
KOMMUNE

Torvet 1
5800 Nyborg
www.nyborg.dk