



Nyborg
KOMMUNE



Kommuneplan 2017 Tillæg nr. 12

Boligbebyggelse Strandhøjen -
Skaboeshusevej, Nyborg

Planen har været i offentlig høring i perioden 5 februar til 2
april 2019.

Planene er endelig vedtaget d. 28. maj 2019



Boligbebyggelse Strandhøjen - Skaboeshusevej, Nyborg

Status

Forslag

Plannummer

12

Baggrund og formål

Nyborg Kommune har truffet beslutning om udarbejdelse af nærværende kommuneplantillæg til Kommuneplan 2017 på baggrund af et ønske om at udvikle boliger på grunden hvor den tidligere forsorgsinstitution Strandvænget lå.

Kommuneplantillægget skal muliggøre 26.000 m² nybyggeri i form af etage og tæt-lav boligbebyggelse, fordelt på 4 byggefelt, samt at sikre parken, således der ikke kan bebygges på disse arealer. Tillægget indeholder ligeledes rammer for en ny offentlig parkeringsplads til parkens gæster.

Nærværende kommuneplantillæg aflyser derfor nuværende ramme 1.O.1. Området vil fremadrettet opdeles i 2 rammeområder, henholdsvis udlagt til boligramme og rekreative ramme. Kommuneplantillæg inddrager dele af nuværende ramme 1.B.2 for at udlægge et nyt rammeområde der muliggøre parkeringsramme.

Foroffentlighed

I henhold til planlovens (lovbek. nr. 287 af 16/04/2018) § 23c er der forud for udarbejdelsen af nærværende tillæg afholdt for offentlighed i perioden 15. maj - 29. maj. Her har offentligheden været inviteret til at komme med kommentarer til det forestående arbejde. Der er afholdt borgermøde d. 15 maj 2018 hvor konceptet for en ny bebyggelse blev fremlagt.

Kommuneplantillæggets indhold

Området er i dag omfattet af ramme 1.O.1, der er udlagt til offentlige formål. For at muliggøre boliger på arealet, aflyses ramme 1.O.1 og nærværende kommuneplantillæg udlægger 3 nye rammeområder, henholdsvis til boligramme, rekreativ ramme og tekniske anlæg.

Boligramme 1.B.47 vil bestå af 4 delområder:

Delområde 1 muliggøre tæt-lav- og etage boligbyggeri. Tæt lav boligbebyggelse på opføres i op til 3 etager. hvoraf der på 3 etage kun på bygges max 25% under tag, resterende skal fungere som tagterrasse. Etageboliger må max. opføres i 5 etager hvoraf der på 5 etage kun på bygges max 25% under tag, resterende skal fungere som tagterrasse.

Delområde 2 muliggøre tæt-lav- eller etage boligbebyggelse op til 2 etager.

Delområde 3 muliggøre etageboliger op til 5 etager hvoraf der på 5 etage kun på bygges max 25% under tag, resterende skal fungere som tagterrasse.

Delområde 4 muliggøre tæt-lav boligbebyggelse op til 3 etager. hvoraf der på 3 etage kun på bygges max 25% under tag, resterende skal fungere som tagterrasse.

Der fastsættes en bebyggelsesprocent på 60 for helle ramme 1.B.47

Derudover udlægges en ny ramme som fastsætter parken til rekreative formål, derved sikres at der ikke kan bebygges på parkarealet. Desuden udlægges der vest for skaboeshusevej en ramme til tekniske anlæg i form af parkering, for at sikre areal til etablering af parkering til parkens gæster.

Forhold til anden planlægning

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 års hændelser 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, vurdere om hvorvidt der skal fastsættes yderligere krav til ex. sokkelkoter eller kystsikring.

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 års hændelse 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.

Planlægning i kystnærhedszonen

Området 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 byzonerne, 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 kommuneplantillæg 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 kommuneplantillæg indebære 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. Det er vurderet grundet de mange høje træer i området, at det visuelle udtryk fra kysten vil være uændret (se figur 1).



Figur 1: Visualisering af bebyggelse set fra vandet

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.

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.

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 muliggøre 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 indenfor skovbyggelinjen, da byggeriet ikke vil have en større udstrækning end den tidligere bebyggelse på grunden.

Naturbeskyttelse

Inden for rammeområde 1.R.24 forefindes fire arealer, der er udpeget til §3 natur efter naturbeskyttelsesloven,

henholdsvis et moseområde i den østlige del af rammeområdet, samt eng, mose og sø areal i den sydøstlige ende af rammeområdet. De udpegede naturområder skal friholdes for byggeri og anlæg mv.

Da alle arealerne er beliggende i parken, og derved uden for byggefeltene, vurderes det at denne lokalplan ikke vil have negativ indvirkning på naturområdet.

International naturbeskyttelsesområde

Ramme 1.R.24 grænser op til et natura 2000 område i form af habitatsområdet Storebælt og Vresen. Kommuneplantillægget må ikke påvirke udpegningsgrundlaget for habitatsområdet, der i Storebælt og Vresen udgøres af marsvin og revet.

Da rammeområdet ikke omfatter arealer, der er omfattet af Natura2000 området, og i øvrigt ikke vurderes at medføre en påvirkning af udpegningsgrundlaget, vurderes kommuneplantillægget ikke at påvirke habitatsområdet Storebælt og Vresen.

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 inden for de udlagte rammer er potentielt yngle-, fouragerings- og dvaleområde for flagermus.

Der er pr. 01.05.2018 konstateret 2 arter af flagermus, som ikke vurderes at have opholdssted i området, men i stedet vurderes at være tilknyttet de mange gamle træer i området, samt den nærtliggende skov. Det vurderes derfor at der ved vedtagelse af dette kommuneplantillæg ikke vil være risiko for ødelæggelse af flagermusenes opholds eller yngleområder, da parken fremadrettet vil bevare sit nuværende udtryk, og gamle træer hvis nødvendig kun vil blive beskåret, såfremt dette er muligt.

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.

Miljøvurdering af planen

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 planerne 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 planerne, 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.

Ligeledes er det i screeningen ud fra en 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.

Klagevejledning

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af lov om planlægning, kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages Planklagenævnet. Eventuel klage over retlige spørgsmål skal indgives ved brug af Klageportalen via borger.dk eller virk.dk. Klagen skal være indgivet inden 4 uger efter modtagelse af afgørelsen. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter modtagelsen af afgørelsen. Vejledning til Klageportal og gebyrordning findes på www.naevneneshus.dk. Gebyret er p.t. 900 kr. for private og 1.800 kr. for virksomheder. Gebyret tilbagebetales

hvis klagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage, eller hvis klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse, eller fordi klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence. Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden for 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen fra Planklagenævnet.

Retsvirkninger

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.

Rammer

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

- [1.B.1](#)
- [1.B.2](#)
- [1.O.1](#)

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

- [1.R.24](#)
- [1.B.1](#)
- [1.T.5](#)
- [1.B.47](#)
- [1.B.2](#)

Nye rammer

De efterfølgende rammer bliver udlagt i tillægget.

1.B.47 - Nyborg, Strandhøjen tæt-lav



Bestemmelser

Status

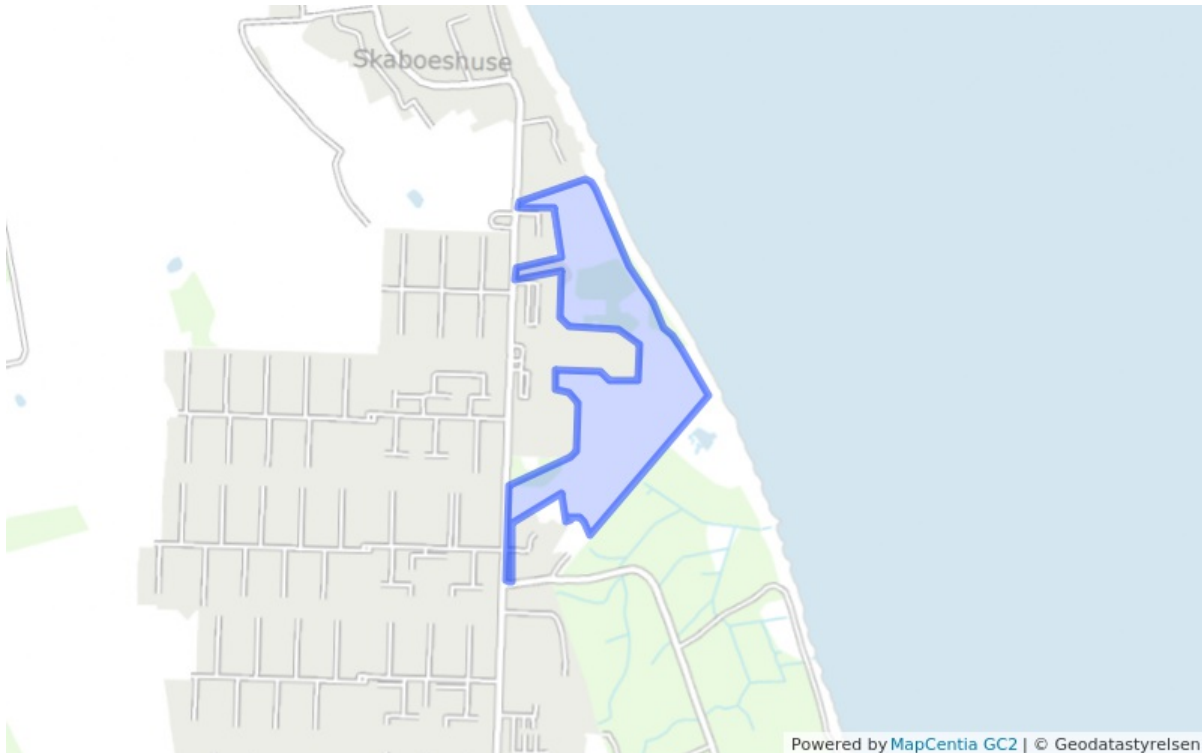
Plannummer	1.B.47	Forslag
Anvendelse generelt	Boligområde	
Fremtidig zonestatus	Byzone	
Max. bebygget grundareal i m ²	60%	
Max. antal etager	5 etager	
Max. bygningshøjde	17 m	
Anvendelse	Ud over boliger må byggefeltet også indeholde fælleshus, samt andre fællesrum. Derudover må en mindre del af boligerne opføres som plejeboliger.	
Bebyggelsens omfang	Der må max. bygges 26.000 m ² , ud over det eksisterende fælleshus og kælder.	
Specifik anvendelse	Specifik anvendelse:	Boligområde
Zonestatus	Byzone	
Anvendelse konkret	Blanding af boligtyper	

Generelle rammer Her gælder også de [generelle rammer](#)

Lokalplaner inden for området




-  [296](#) (forslag)
-  [28](#) (vedtaget)
-  [295](#) (vedtaget)

1.R.24 - Nyborg, Strandhøjen - park



Bestemmelser




Status

Plannummer	1.R.24	Forslag
Anvendelse generelt	Rekreativt område	
Fremtidig zonestatus	Byzone	
Anvendelse	Parken skal til en hver tid være offentlig tilgængelig.	
Særlige bestemmelser	Udlagte stier i parken skal bevares, således at det fortsat er muligt at komme rundet i hele parken.	
Specifik anvendelse	Specifik anvendelse:	Større rekreativt område
Zonestatus	Byzone	
Anvendelse konkret	Bypark	
Generelle rammer	Her gælder også de generelle rammer	
Lokalplaner inden for området	 296 (forslag)  28 (vedtaget)  295 (vedtaget)	

1.T.5 - Nyborg, parkering ved Standhøjen



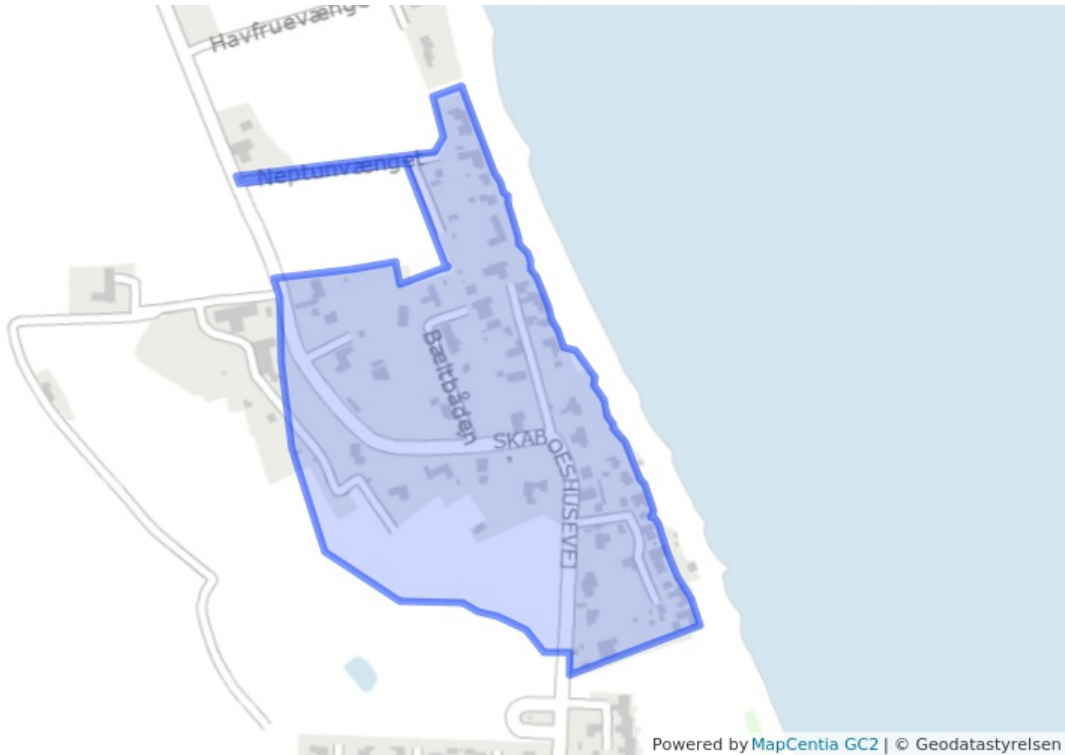
Bestemmelser

Plannummer	1.T.5
Anvendelse generelt	Tekniske anlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Anvendelse	Arealet skal indrettes således at der er kan etableres min. 20 p-pladser, samt 2 busholdepladser.
Specifik anvendelse	Specifik anvendelse: Parkeringsanlæg
Zonestatus	Byzone
Anvendelse konkret	Parkeringsareal
Generelle rammer	Her gælder også de generelle rammer
Lokalplaner inden for området	 296 (forslag)  104 (vedtaget)  233 (vedtaget)

Status

Forslag




1.B.1 - Nyborg, Skaboeshuse



Bestemmelser

Status

Plannummer	1.B.1	Forslag
Anvendelse generelt	Boligområde	
Fremtidig zonestatus	Byzone	
Bebyggelsesprocent	30%	
Bebyggelsesprocent af	Den enkelte grund	
Max. antal etager	1½ etage	
Minimums udstykningsstørrelse	1500	
Bebyggelsens omfang	Ny bebyggelse skal tilpasses den stedlige byggeskik med hensyn til placering, arkitektur, materialer og farvevalg.	
Trafik	Ved evt. vejforlægning af Skaboeshusevej skal der etableres et plantebælte langs vejen.	
Lokalplaner	Området er omfattet af lokalplan nr. 104 samt delvist af byplanvedtægt nr. 4 og lokalplan nr. 62	
Særlige bestemmelser	Grundstørrelse min. 1500 m ²	

Specifik anvendelse	Specifik anvendelse:	Boligområde
Zonestatus	Byzone	
Anvendelse konkret	Åben lav bolig	
Generelle rammer	Her gælder også de generelle rammer	
Lokalplaner inden for området	 104 (vedtaget)  233 (vedtaget)  62 (vedtaget)	





1.B.2 - Nyborg, Skovparken



Bestemmelser

Status

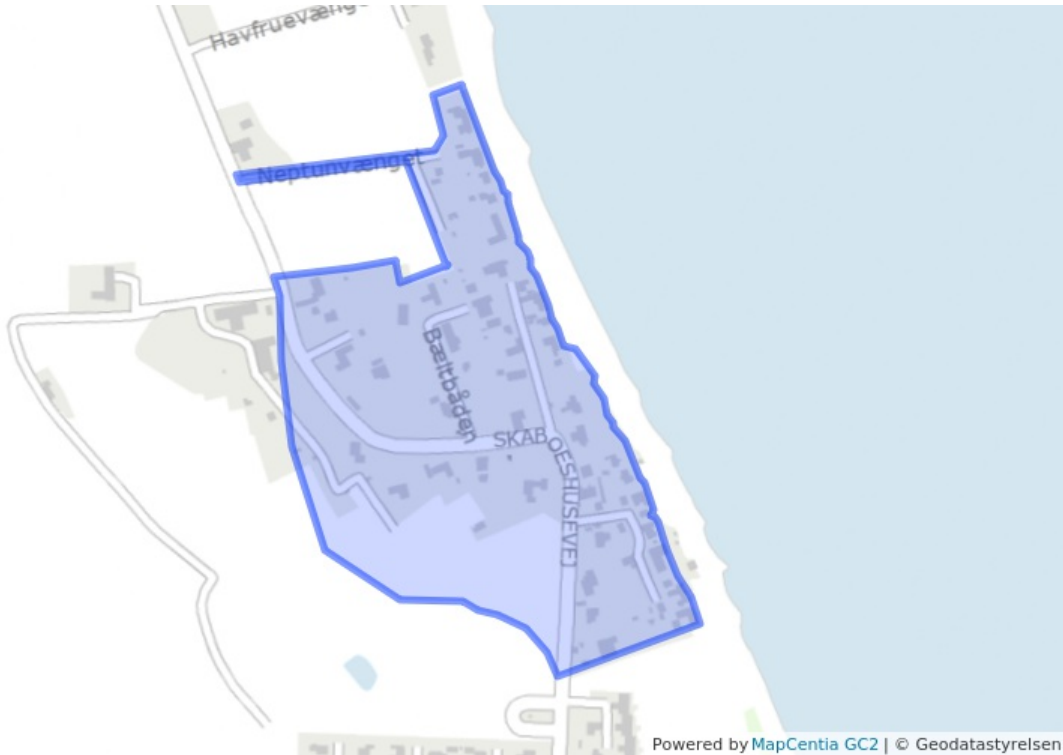
Plannummer	1.B.2	Forslag
Anvendelse generelt	Boligområde	
Fremtidig zonestatus	Byzone	
Max. antal etager	1½ etage	
Max. bygningshøjde	8,5 m	
Minimums udstykningsstørrelse	800	
Anvendelse	Der kan etableres mindre detailhandel til områdets daglige forsyning i tilknytning til eksisterende butikstovr.	
Bebyggelsens omfang	Bebyggelsesprocent 30 for åben-lav og 35 for tæt-lav	
Opholdsarealer	De udlagte friarealer skal opretholdes.	
Lokalplaner	Området er omfattet af lokalplan nr. 233 og lokalplan nr. 233 supplement	
Særlige bestemmelser	Grundstørrelse min. 800 m ² . Max. butiksstørrelse 700 m ² .	
Specifik anvendelse	Specifik anvendelse:	Boligområde

Zonestatus	Byzone
Anvendelse konkret	Åben lav fremherskende
Generelle rammer	Her gælder også de generelle rammer
Lokalplaner inden for området	 104 (vedtaget)  233 (vedtaget)  233 supplement (vedtaget)  80 (vedtaget)

Aflyste rammer

De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.





1.B.1 - Nyborg, Skaboeshuse



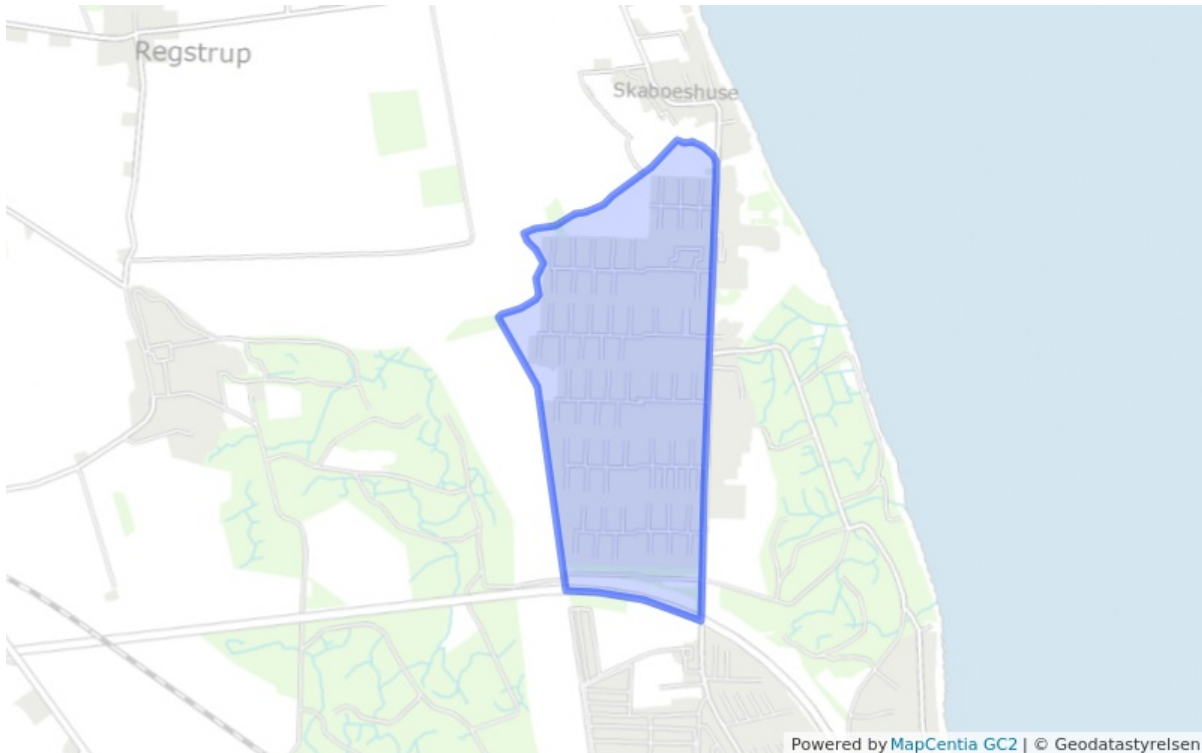
Bestemmelser

Status

Plannummer	1.B.1	Vedtaget
Anvendelse generelt	Boligområde	
Fremtidig zonestatus	Byzone	
Bebyggelsesprocent	30%	
Bebyggelsesprocent af	Den enkelte ejendom	
Max. antal etager	1½ etage	
Max. bygningshøjde	8,5 m	
Bebyggelsens omfang	Ny bebyggelse skal tilpasses den stedlige byggeskik med hensyn til placering, arkitektur, materialer og farvevalg.	
Trafik	Ved evt. vejforlægning af Skaboeshusevej skal der etableres et plantebælte langs vejen.	
Lokalplaner	Området er omfattet af lokalplan nr. 104 samt delvist af byplanvedtægt nr. 4 og lokalplan nr. 62	
Særlige bestemmelser	Grundstørrelse min. 1500 m ²	
Specifik anvendelse	Specifik anvendelse:	Boligområde

Zonestatus	Byzone
Anvendelse konkret	Åben lav bolig
Generelle rammer	Her gælder også de generelle rammer
Lokalplaner inden for området	 296 (forslag)  104 (vedtaget)  233 (vedtaget)  62 (vedtaget)






1.B.2 - Nyborg, Skovparken, Nyborg



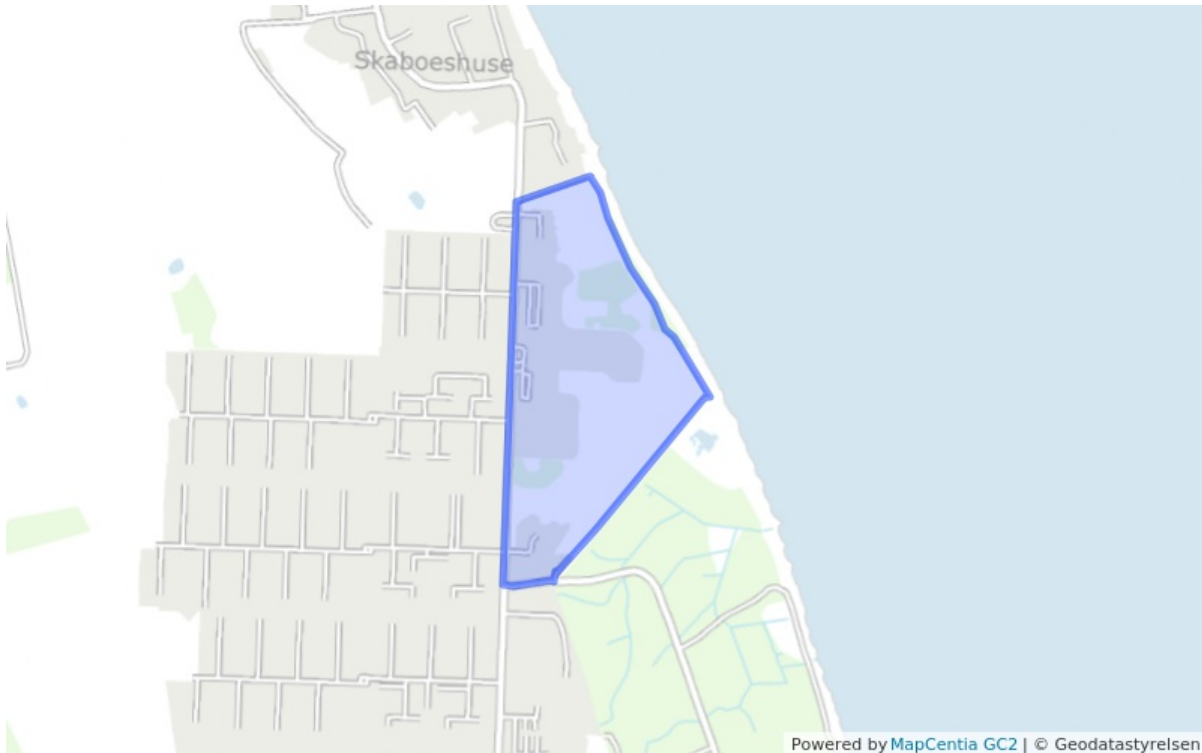
Bestemmelser

Status

Plannummer	1.B.2	Vedtaget
Anvendelse generelt	Boligområde	
Fremtidig zonestatus	Byzone	
Bebyggelsesprocent	30%	
Bebyggelsesprocent af	Den enkelte ejendom	
Max. antal etager	1 etage	
Max. bygningshøjde	8,5 m	
Anvendelse	Der kan etableres mindre detailhandel til områdets daglige forsyning i tilknytning til eksisterende butikstovr.	
Bebyggelsens omfang	Bebyggelsesprocent 30 for åben-lav og 35 for tæt-lav	
Opholdsarealer	De udlagte friarealer skal opretholdes.	
Lokalplaner	Området er omfattet af lokalplan nr. 233 og lokalplan nr. 233 supplement	
Særlige bestemmelser	Grundstørrelse min. 800 m2. Max. butiksstørrelse 700 m2.	
Specifik anvendelse	Specifik anvendelse:	Boligområde

Zonestatus	Byzone
Anvendelse konkret	Åben lav fremherskende
Generelle rammer	Her gælder også de generelle rammer
Lokalplaner inden for området	 296 (forslag)  104 (vedtaget)  233 (vedtaget)  233 supplement (vedtaget)  80 (vedtaget)




1.O.1 - Nyborg, Strandvænget



Bestemmelser

Status

Plannummer	1.O.1	Vedtaget
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål	
Fremtidig zonestatus	Byzone	
Bebyggelsesprocent	25%	
Bebyggelsesprocent af	Området som helhed	
Max. antal etager	1 etage	
Max. bygningshøjde	8,5 m	
Anvendelse	Området er udlagt til institutionsformål med forskellige boformer.	
Bebyggelsens omfang	Ny bebyggelse skal tilpasses den stedlige byggeskik med hensyn til placering, arkitektur, materialer og farvevalg.	
Opholdsarealer	Parkanlægget skal i videst muligt omfang bevares.	
Trafik	Stiforbindelser til skov og strand skal opretholdes og være offentlig tilgængelige.	
Lokalplaner	Området er omfattet af lokalplan nr. 28	
Specifik anvendelse	Specifik anvendelse: Område til offentlige formål	

Zonestatus	Byzone
Generelle rammer	Her gælder også de generelle rammer
Lokalplaner inden for området	 296 (forslag)  28 (vedtaget)  295 (vedtaget)