



Nyborg

KOMMUNE



Lokalplan nr. 318.1

Mindre boliger ved Knudshovedvej 57-59, Nyborg

Forslag til offentlig høring fra 19. maj til 17. juni 2021



Indhold

Mindre boliger ved Knudshovedvej i Nyborg	3
Om lokalplaner	3
Høringsmuligheder og planens status	5
Baggrund og formål	7
Lokalplanområdet	7
Planens indhold	13
Bestemmelser	23
Bilag	29
Bilag 1 - Lokalplanens afgrænsning	30
Bilag 2 - Arealanvendelse	31
Tilladelse efter anden lovgivning og fra andre myndigheder	32
Jordforureningsloven	32
Risikobekendtgørelsen	32
Museumsloven	33
Retsvirkninger	34
Forhold til anden planlægning	35
Nationale interesser	35
Kommuneplan	35
Gældende lokalplan og zonestatus	37
Planlægning i kystnærhedszonen	38
Vej og trafik	38
Støjforhold	39
Påvirkning af produktionsvirksomheder	39
Skole-distrikt og skolekapacitet	39
Forsyning	39
Bæredygtighed	40
Påvirkning af nabokommuner	41
Klimatilpasning	41
International naturbeskyttelse	42

Mindre boliger ved Knudshovedvej i Nyborg



Om lokalplaner

En lokalplan fastlægger, hvordan udviklingen skal være i et bestemt område. Lokalplanen kan bl.a bestemme:

- hvad området og bygningerne skal bruges til
- hvor og hvordan, der skal bygges nyt
- hvilke bygninger, der skal bevares
- hvordan de ubebyggede arealer skal indrettes

Lokalplanen forholder sig udelukkende til fremtidige forhold. Den er altså ikke til hinder for, at nuværende lovlig bebyggelse kan blive liggende. Den hindrer heller ikke, at den hidtidige lovlige anvendelse af bygninger og ubebyggede arealer kan fortsætte. Etablering af nyt samt ændringer af eksisterende forhold skal til gengæld ske i overensstemmelse med lokalplanen.

Planloven (lovbek. nr. 1157 af 01/07/2020) bestemmer, at der skal vedtages en lokalplan, inden et større byggeri, anlægsarbejde eller en omfattende nedrivning sættes i gang, eller hvis et område skal overføres fra landzone til byzone.

Lokalplanen medvirker til at sikre en kontinuitet i kommunens planlægning og giver samtidig offentligheden og Byrådet mulighed for at vurdere konkrete projekter i sammenhæng med planlægningen som helhed.

Inden en lokalplan vedtages endeligt i Byrådet, har alle mulighed for at komme med indsigelser, ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget.

Før et lokalplanforslag kan vedtages endeligt af Byrådet, skal det fremlægges til offentlig høring i mindst 4 uger.

Høringsmuligheder og planens status

Således godkendt til offentlig høring af Teknik- og Miljøudvalget i Nyborg Kommune 3. maj 2021.

Lokalplanforslaget er offentliggjort fra den 19. maj til 17. juni 2021. Indsigelser og ændringsforslag skal være kommunen i hænde senest den 17. juni 2021.

Nyborg Kommune

Rådhuset

5800 Nyborg

e-mail: teknik-miljoeafdelingen@nyborg.dk

Herefter vil Byrådet tage endelig stilling til planen.

Klagevejledning

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af lov om planlægning (LBK nr 287 af 16/04/2018) kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages Planklagenævnet.

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af lov om planlægning, kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages Planklagenævnet. Eventuel klage over retlige spørgsmål skal indgives ved brug af Klageportalen via borger.dk eller virk.dk. Klagen skal være indgivet inden 4 uger efter modtagelse af afgørelsen. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter modtagelsen af afgørelsen. Vejledning til Klageportal og gebyrordning findes på www.naevneneshus.dk. Gebyret er p.t. 900 kr. for private og 1.800 kr. for virksomheder. Gebyret tilbagebetales hvis klagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage, eller hvis klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse, eller fordi klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence. Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden for 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen fra Planklagenævnet.

Du kan læse mere her: [klagevejledning](#).

Miljøvurdering

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25/06/2020) skal planer, der tilvejebringes inden for fysisk planlægning, miljøvurderes. Såfremt planen kun omfatter et mindre område på lokalt plan skal planen imidlertid screenes, for at afgøre, hvorvidt planen kan forventes at medføre væsentlige miljømæssige påvirkninger. Hvis planen ikke forventes at medføre væsentlige miljømæssige påvirkninger skal planen ikke miljøvurderes.

Planforslaget muliggør alene en huludfyldning med 6 mindre boliger i et eksisterende boligområde. Med planen muliggøres etageboliger i op til 8,5 m og 2 etager. Da nybyggeriet ikke vurderes at give anledning til væsentlig påvirkning af naboer eller området som helhed igennem skyggevirksomheder, væsentlig øget trafik, indbliksgener eller negativ visuel påvirkning fra den nye bygning, og da nybyggeriet sikres mod fremtidige oversvømmelser, vurderes

planerne ikke at være omfattet af lovens krav om miljøvurdering.

Efter en vurdering efter § 8 stk. 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25/06/2020) er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af lokalplan nr. 325 efter § 8 stk. 1. Afgørelsen, der er truffet efter § 10 i loven, er annonceret og offentlig bekendtgjort den 19. maj 2021.

Der kan indgives klage over at der ikke er gennemført en miljøvurdering. Du kan se klagevejledningen ovenfor.

Baggrund og formål

Baggrund

Nyborg Byråd har truffet beslutning om udarbejdelse af nærværende lokalplan på baggrund af et ønske om at skabe plads til flere små og billige boliger i Nyborg by. Mange nye etageboliger i byen, der er opført de seneste år, er store og ligger på dyre grunde ved havnefronten. Det gør boligerne dyre og utilgængelige for mange. Nyborg Byråd ønsker imidlertid at sikre, at alle kan finde boliger til en overkommelig pris i Nyborg.

Ejeren af ejendommen Knudshovedvej 57-59, 5800 Nyborg ønsker at opføre yderligere seks mindre boliger på grunden som en huludfyldning. Nyborg Byråd vil med denne lokalplan give mulighed herfor og med planen samtidig sikre, at boligerne indpasses på en fornuftig måde ift. det eksisterende byområde.

Nyborg Byråd vedtog 25. august 2020 lokalplan nr. 318 for mindre boliger ved Knudshovedvej i Nyborg. Planklagenævnet ophævede på baggrund af en klage over bl.a. planens parkeringsbestemmelser lokalplanen 25. marts 2021. Planklagenævnet fandt, at lokalplan var i uoverensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for parkering til boliger. Nævnet fandt, at dette er så væsentlig en retlig mangel, at lokalplanen skulle ophæves.

Nærværende lokalplanforslag er en genfremsættelse af den nu ophævede lokalplan. Lokalplanen følges af et kommuneplantillæg, der præciserer kommuneplanens parkeringsbestemmelser for grunden (lokalplanområdet), så kommuneplanen og lokalplanen er i overensstemmelse. Der er kun foretaget redaktionelle ændringer af lokalplanforslaget ift. den nu ophævede lokalplan nr. 318.

Formål

Denne lokalplan har til formål at muliggøre en huludfyldning med seks boliger på ejendommen Knudshovedvej 57-59 i Nyborg. Ejendommen rummer i forvejen seks etageboliger i en etageejendom fra slutningen af det 19. århundrede.

Lokalplanen skal sikre, at boligerne indpasses på grunden på en sådan måde, at alle beboere fortsat har adgang til fri- og opholdsarealer, parkeringspladser mv., og sådan, at den nye bebyggelse indpasses fornuftigt i det eksisterende byområde. Sidstnævnte skal bl.a. sikres gennem bestemmelser om den nye bygnings arkitektur, så den i udseende og størrelse harmonerer med det omkringliggende bymiljø. Slutteligt skal planen sikre, at naboer ikke påvirkes i væsentlig grad af den nye bygning.

Lokalplanområdet

Lokalplanen omfatter en enkelt ejendom ved Knudshovedvej i Nyborg. Ejendommen er beliggende centralt i Knudshovedvej kvarteret mellem Knudshovedvej, Gormsvej og Vognmandsvej. Kvarteret er afgrænset af Nyborg Fjord mod syd, ca. 350 m fra lokalplanområdet, erhvervsområde øst med bl.a. Lindholm Havn mod øst, byomdannelsesområderne på de tidligere banearealer langs den nuværende Holmens Boulevard mod vest og

erhvervsgrunden, der tidligere har huset Nyborg Lynfrost A/S, mod nord - ca. 50 m fra lokalplanområdet. På de tidligere banearealer nord for Holmegade planlægges opført et nyt stort sundhedshus, og på den tidligere Lynfrost-grund planlægges opført et større butiksområde med store butikker til supplement til handlen i bykernen.

Kvarteret består hovedsageligt af beboelsesejendomme. Ejendommene varierer mellem enfamilieshuse, med særligt murermestervillaer i den sydlige del, dobbelthuse og etageejendomme, og området er særdeles varieret, hvad angår bygningsvolumener og arkitektonisk udtryk. Som samlende element kan særligt fremhæves røde teglmursten som facademateriale, der især dominerer på selve Knudshovedvej og beboelsesvejene syd herfor. I den nordlige del af Knudshovedvej-kvarteret, langs Gormsvej, findes en række ejendomme til blandet bolig- og erhvervsformål med varieret arkitektonisk udtryk.



Figur: Lokalplanområdets placering i Nyborg by. Lokalplanområdet ligger i et eksisterende boligområde ved Knudshovedvej. Umiddelbart nord for området ligger Lynfrost-grunden, der står overfor en omdannelse til anden anvendelse. Også de gamle baneterræner ved den nuværende Holmens Boulevard omdannes i de kommende år.



Figur: Luftfoto af Knudshovedvej og omgivelser, 2019. Området udviklede sig langs Knudshovedvej i slutningen af det 19. århundrede. Bebyggelsen i området varierer i dag mellem etageejendomme, dobbelthuse og villaer. Lokalplanområdet er afgrænset med røde streger. Copyright: Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering 2019.

Ejendommen på ca. 740 m² rummer i dag en beboelsesejendom i 3 etager og høj kælder med i alt seks boliger. Bygningen har facade mod Knudshovedvej og med en bagvedliggende aflang grund langs med Vognmandsvej og helt til Gormsvej mod nord. Beboelsesejendommen er opført i den sidste halvdel af det 19. århundrede i teglstensmure og med tag med vingetagsten. Facaden mod Knudshovedvej fremstår hovedsageligt i røde teglsten med detaljer såsom hvide bånd og stik. Den høje kælder fremstår i pudset kvadfugning. Bygningens øvre facader fremstår malede i en lys rød. Ejendommen har sadeltag med muret gavl.

Mod øst er bygningen sammenbygget med Knudshovedvej 61, en beboelsesejendom i 2½ etager. Mod vest står gavlen frit mod Vognmandsvej som en høj mur uden vinduer eller detaljer.

Udover etageejendommen er grunden indrettet med parkeringsarealer nærmest bagfacaden på den eksisterende bygning og en fleksibelt græsplæne nærmest Gormsvej i den nordlige del af grunden. En mur, der forlænger etageejendommens gavl, skærmer indkigget til en del af grunden fra Vognmandsvej. Fra hjørnet Vognmandsvej og Gormsvej er indkigget blokeret af et større teknisk anlæg i en rød teglstensbygning på en separat ejendom og en hæk mod Gormsvej.



Figur: Lokalplanområdets afgrænsning. Grunden, der i dag rummer en etageboligejendom, er afgrænset af Knudshovedvej, Vognmandsvej og Gormsvej samt boligparceller. Mod nordvest støder grunden op til et mindre teknisk anlæg.



Figur: Den eksisterende etageboligejendom i lokalplanområdet set fra Knudshovedvej.



Figur: Den ubebyggede del af grunden bag ejendommen Knudshovedvej 57-59 fremstår i dag ikke attraktiv. Pladsen benyttes hovedsageligt til parkering. Til venstre i billedet ses det tekniske anlæg. Fotoet fra 2020 er taget fra Vognmandsvej med kig mod øst.

Planens indhold

Lokalplanen sætter både rammer for nybyggeri til en huludfyldning bag den eksisterende etageejendom Knudshovedvej 57-59 og for evt. fremtidigt erstatningsbyggeri for den eksisterende etageejendom. Planen regulerer desuden, hvordan de ubebyggede arealer skal disponeres, bl.a. fri- og opholdsarealer, parkeringskrav til biler og cykler og krav til afskærmende beplantning.

Nybyggeri

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres en ny bygning med seks etageboliger nord for den eksisterende etageejendom Knudshovedvej 57-59. Planen afgrænser med et byggefelt, hvor den nye bygning skal placeres og hvor stor den må være. I højden begrænses den nye bygning til 8,5 m og max. 2 etager. Denne højde er den almindeligt tilladte i parcelhuskvarterer, og vurderes derfor at harmonere fint med den omkringliggende bebyggelse. Den nye bygning vil altså blive væsentlig lavere end den eksisterende etageejendom på grunden.

For at den nye bygning indpasses arkitektonisk i området regulerer planen også dens udseende på en række punkter. Den nye bygning skal fremstå i røde teglsten og røde vingetagsten, som det er tilfældet for størstedelen af bygningerne i området. Der skal indarbejdes en række detaljer i murværket, som det er typisk for områdets bygninger: Overgangen mellem tag og facade og mellem de to etager skal markeres med gesims (teglstensbånd i facaden). Også murværket på bygningens hjørner skal varieres.

Planen giver mulighed for, at der påsættes frithængende altaner på bygningen. Det er dog et krav, at værn på altaner er gennemsigtige og ikke inddækkes. Mellem bygningen og Vognmandsvej indrettes mindre haver til boligerne i stueetagen, der ikke kan få altaner. Haverne afgrænses med hæk mod vejen.

Nedenfor er vist en række referencebilleder af muredetaljer og altaner på nyere teglstensbyggeri. Længere nede er vist visualiseringer af, hvordan et nyt byggeri, der følger lokalplanens bestemmelser kan se ud. Det er vigtigt at understrege, at det er en mulighed for, hvordan nybyggeriet kan se ud, men ikke nødvendigvis et udtryk for, hvad der bliver bygget.



Figur: Referencebilleder for den nye bebyggelse. Eksemplerne viser, hvordan der i nybyggeri kan indarbejdes gesims i murværket der fremhæver etageovergange, hvordan der kan indarbejdes andre detaljer i murværket for at skabe variation, og hvordan åbne, frithængende altaner kan fremstå på nyt teglstensbyggeri.



Figur: Visualisering (øverst) af, hvordan et nyt byggeri kan tage sig ud. Kig fra nord fra Vognmandsvej. Det er vigtigt at understrege, at det er en mulighed for, hvordan nybyggeriet kan se ud, men ikke nødvendigvis et udtryk for, hvad der bliver bygget. Nuværende forhold nederst.



Figur: Visualisering (øverst) af, hvordan et nyt byggeri kan tage sig ud. Kig fra syd fra Knudshovedvej. Det er vigtigt at understrege, at det er en mulighed for, hvordan nybyggeriet kan se ud, men ikke nødvendigvis et udtryk for, hvad der bliver bygget. Nuværende forhold nederst.

Eksisterende bygning

Den eksisterende etageejendom planlægges som udgangspunkt bevaret. For at fremtidssikre planen indeholder den imidlertid en række bestemmelser for, hvordan den eksisterende bygning kan erstattes, f.eks. hvis den bliver skadet ifm. brand eller en nedrivning på anden måde blive nødvendig.

Med planen gives mulighed for en bygning med samme fodaftryk som den nuværende. For at tilpasse bygningen til det omkringliggende byområde begrænses højden imidlertid til max. 10 m og etageantallet til 2½. En ny bygning vil, ligesom den nuværende, skulle fremstå i rødeteglsten med mulighed for detaljer i pudsede, hvidmalede bånd eller i cement eller natursten. Synligt kælderparti eller stueetagens facade må endvidere fremstå som pudset og malet eller i kvadermur eller kvaderfugning. Facadepartier må ikke etableres uden variation i facaden gennem vandrette telgstensbånd, gesims og stik over vinduer. En ny bygning vil også skulle have sadeltag med vingetagsten, som den eksisterende.



Figur: Den nuværende etageejendom set fra Knudshovedvej. Bygningen fremstår markant i området, og er en af de højeste langs Knudshovedvej. Med planen vil et evt. fremtidigt erstatningsbyggeri blive begrænset i højde og etageantal.

Grunden i øvrigt - ubebyggede arealer

Planens intention om at muliggøre små og billige boliger ved huludfyldning betyder, at grunden udnyttes intensivt. I stedet for store friarealer er der et fokus på at skabe mindre, men mere attraktive friarealer. De ubebyggede arealer udnyttes i dag til parkeringsarealer og en grøn plæne. Med planen intensiveres arealudnyttelsen. Der indrettes et mindre, afskærmet fælles opholdsareal af høj kvalitet. Derudover indrettes de nye boliger med hhv. altaner og byhaver, der er henvendt til de enkelte boliger. Det fælles opholdsareal målrettes derfor i højere grad til de eksisterende boliger i Knudshovedvej 57-59.

Længere nede er vist referencebilleder for fri- og opholdsarealerne.

Parkeringskrav

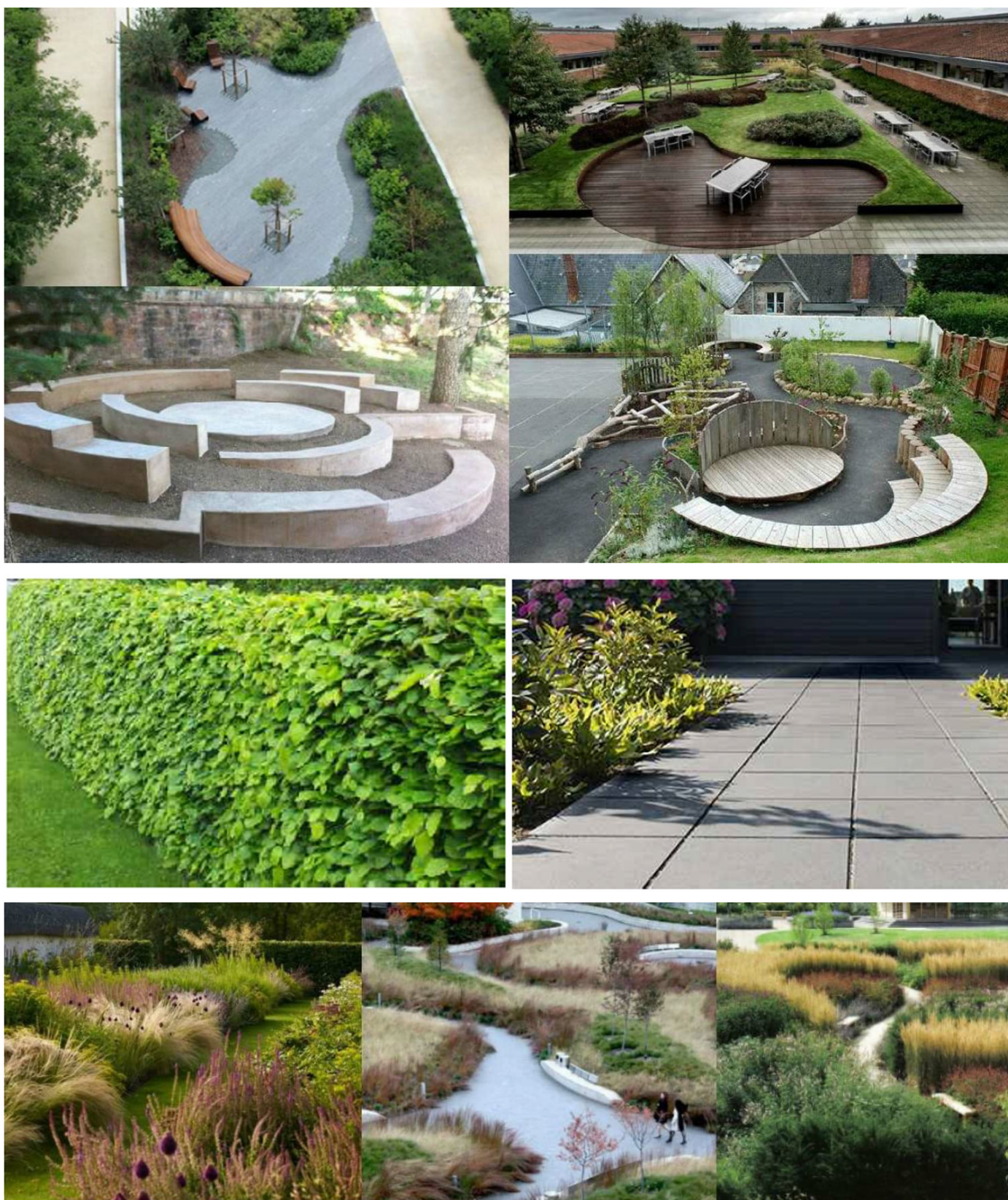
De seks eksisterende boliger har i dag et ikke opstreget parkeringsareal, der vurderes at svare til seks parkeringspladser, altså 1 plads pr. bolig. Det vurderes tilstrækkeligt at opretholde dette niveau. For de seks nye boliger er det væsentligt at fremhæve, at boligernes størrelse og forventede pris vil henvende sig til en målgruppe bestående af unge, der typisk vil være under uddannelse. Den centrale beliggenhed af boligerne i Nyborg by, og ift. bl.a. Nyborg Station, taler for, at parkeringskravet bør nedsættes.

I et lignende projekt for mindre boliger ved Sylleskovvej i Nyborg (Campushaven) er der stillet et parkeringskrav for 1 og 2 værelsesboliger på 1/4 p-plads pr. bolig. Da der i det nævnte tilfælde er tale om en større udbygning vil der i højere grad her kunne forventes en vis dobbeltudnyttelse af p-pladser. Der fastsættes derfor i nærværende lokalplan et højere p-krav på 1/2 plads pr. bolig for de nye, mindre boliger, svarende til i alt tre pladser.

Dvs. at planen kræver, at der indrettes i alt ni parkeringspladser på grunden.

Afskærmning

Planen kræver at parkeringspladserne mod Vognmandsvej skærmes mod vejen med hækbeplantning. Også internt på grunden kræves parkeringsarealer samt bebyggelse til renovation, cykelparkering og lignende skærmet med beplantning.



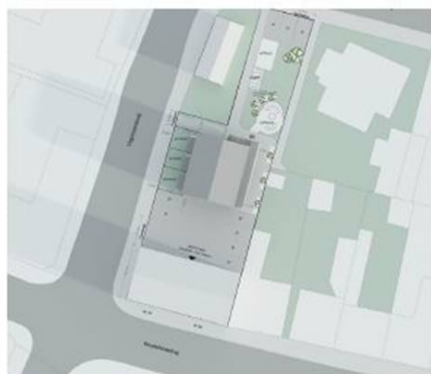
Figur: Sådan kan fri- og opholdsarealerne tænkes indrettet. Referencebilleder.

Skyggevirkning

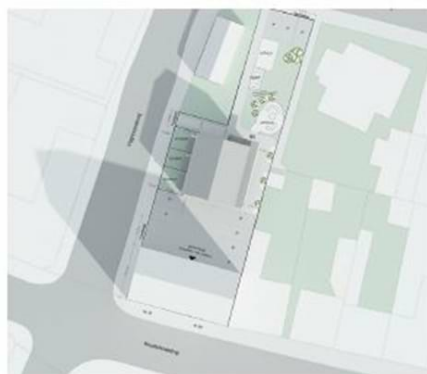
Der er til brug for planlægningen udarbejdet et skyggediagram til belysning af eventuelle skyggegener et nybyggeri vil kunne medføre. Skyggediagrammet illustrerer skyggepåvirkningen fra nybyggeriet og den eksisterende

etageejendom i hhv. marts, juni og december. Skyggediagrammet kan ses nedenfor.

Diagrammet viser dels, at den eksisterende etageboligbygning kun i begrænsede perioder vil skygge for altaner og byhaver i den planlagte bygning. Dels, at den planlagte bygning vil give skyggevirksomheder i haver øst for planområdet efter kl. 16 forår/efterår og hovedsageligt efter kl. 20 i sommerperioden. Den illustrerede skyggevirksomheder på nordøstlig nabo om eftermiddagen i december skyldes i væsentlig grad den eksisterende etagebygning.



21.03 Kl. 08.00



21.03 Kl. 10.00



21.03 Kl. 12.00



21.03 Kl. 14.00



21.03 Kl. 16.00



21.03 Kl. 18.00

TRIMMET
TEGNESTUE



21.06 Kl. 10.00



21.06 Kl. 12.00



21.06 Kl. 14.00



21.06 Kl. 16.00



21.06 Kl. 18.00



21.06 Kl. 20.00

TRIMMET
TEGNESTUE



21.12 Kl. 10.00



21.12 Kl. 12.00



21.12 Kl. 14.00



21.12 Kl. 16.00



21.12 Kl. 18.00



21.12 Kl. 20.00

TRIMMET
TEGNESTUE

Figur: Skyggediagrammerne illustrerer skyggepåvirkningen fra nybyggeriet og den eksisterende etageejendom i hhv. marts, juni og december.

Bestemmelser

Hjemmel

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbek. nr. 1157 af 01/07/2020) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

§ 1 Formål

§ 1.1 Det er lokalplanens formål

at muliggøre opførelsen af mindre boliger som en huludfyldning centralt i Nyborg.

at sikre, at de nye boliger indpasses i det eksisterende byområde gennem bebyggelsens omfang, arkitektur og udseende.

at sikre, at der etableres fri- og opholdsarealer af høj kvalitet i tilknytning til den nye bebyggelse.

Formålsbestemmelsen kan karakteriseres som de politiske mål, der udmøntes i de enkelte mere detaljerede regler om anvendelse, udformning osv.

Formålsparagraffen har væsentlig betydning ved behandling af ansøgning om dispensation idet der ikke kan dispenseres fra lokalplanens principper, som navnlig kommer til udtryk i formåls- og anvendelsesbestemmelserne.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 8b af Nyborg bygrunde.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af etageboligbebyggelse til helårsbeboelse.

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.

§ 4 Udstykning

4.1 Der må ikke udstykkes inden for lokalplanområdet.

Forbuddet mod udstykning skyldes, at de krævede fri- og opholdsarealer ikke kan opdeles, men skal være tilgængelige for alle beboere inden for lokalplanområdet.

Forbuddet mod udstykning gælder ikke udstykning af ejerlejligheder internt i bygningerne. Det skyldes at en lokalplan ikke kan regulere en sådan udstykning.

§ 5 Vej-, sti- og trafikforhold

Veje

5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Gormsvej og Vognmandsvej, som vist på Kortbilag 2.

§ 6 Parkeringsforhold

6.1 Der må ikke etableres færre parkeringspladser end det fremgår af nedenstående tabel:

Boligtype	Parkeringspladser til biler pr. bolig	Parkeringspladser til cykler pr. bolig
Boliger på op til 40 m ²	½	1½
Boliger på over 40 m ²	1	1½

6.2 Parkering må kun placeres inden for de på Kortbilag 2 angivne områder til parkering- og manøvrearealer.

Lokalplanen stiller et krav på i alt ni parkeringspladser til biler. Det er mindre end de 18, der kræves i kommuneplanens generelle ramme. Det lavere parkeringskrav stilles ud fra følgende argumenter. De seks eksisterende boliger har i dag et ikke opstreget parkeringsareal, der vurderes at svare til seks parkeringspladser, altså 1 plads pr. bolig. Det vurderes tilstrækkeligt at opretholde dette niveau. For de seks nye boliger er det væsentligt at fremhæve, at boligernes størrelse og forventede pris vil henvende sig til en målgruppe bestående af unge, der typisk vil være under uddannelse. Den centrale beliggenhed af boligerne i Nyborg by, og ift. bl.a. Nyborg Station, taler for, at parkeringskravet bør nedsættes.

I et lignende projekt for mindre boliger ved Sylleskovvej i Nyborg (Campushaven) er der stillet et parkeringskrav for 1 og 2 værelsesboliger på 1/4 p-plads pr. bolig. Da der i det nævnte tilfælde er tale om en større udbygning vil der i højere grad her kunne forventes en vis dobbeltudnyttelse af p-pladser. Der fastsættes derfor i nærværende lokalplan et højere p-krav på ½ plads pr. bolig for de nye, mindre boliger, svarende til i alt tre pladser.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Det samlede etageareal i lokalplanområdet må ikke overstige 927 m². Herudover må der etableres op til 20 m² til overdækkede arealer og skure/depotrum.

7.2 Ny bebyggelse til boligformål må kun placeres inden for de på Kortbilag 2 afgrænsede byggefelter A og B. Frit hængende altaner og altangange uden overdækning må overskride byggefeltet med indtil 1,5 m.

7.3 For byggefelt A gælder følgende bestemmelser for byggeri:

-Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må overstige 10 m i højden.

-Bygninger må ikke etableres med mere end 2½ etager.

-Bygninger må kun placeres med primær indgang og primære facader mod Knudshovedvej. Facade mod Knudshovedvej må kun placeres med facade i byggefeltets sydlige afgrænsning mod Knudshovedvej.

7.4 For byggefelt B gælder følgende bestemmelser for byggeri:

-Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må overstige 8,5 m i højden.

-Bygninger må ikke etableres med mere end 2 etager.

7.5 Bebyggelse til beboelse må ikke opføres med en gulvkote på under + 2,5 m DVR90.

7.6 Mindre bygninger såsom affaldsskure, overdækninger til cykelparkering, redskabsrum, depoter mv. må ikke placeres nærmere skel mod vej end 2,5 m, og må ikke gives en højde på mere end 2,5 m.

Den i § 7 stk. 5 fastsatte gulvkote sikrer beboelsesbygninger mod oversvømmelse svarende til en ekstrem hændelse om 100 år.

De i § 7 stk. 2 nævnte byggefelter er afgrænset som følger: Byggefelt A er placeret i skel mod Knudshovedvej og med en dybde ind i planområdet på 9 m afgrænset af skel mod vej mod vest og mod nabo mod vej. Byggefelt B måler 10,5 x 9 m og er placeret parallelt med skel mod østlig nabomatrikel og Vognmandsvej med en afstand til skel på 4,3 m til sidstnævnte og 3,9 m til førstnævnte. Afstanden til skel til nordlig nabomatrikel (teknisk anlæg) er 2,5 m.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 For bygninger inden for byggefelt A gælder følgende bestemmelser:

- Facader på bygninger inden for byggefelt A må mod Knudshovedvej (altså mod syd) kun fremstå i røde teglsten suppleret med detaljer i pudsede og malede facadedele eller i natursten eller cement. Facader mod vest, nord og øst og synligt kælderparti eller stueetagens facade mod Knudshovedvej må endvidere fremstå som pudset og malet. Synligt kælderparti eller stueetagens facade mod Knudshovedvej må endvidere fremstå i kvadermur eller kvaderfugning.

- Facadepartier må ikke etableres uden variation i facaden gennem vandrette teglstensbånd, gesims og stik over vinduer.

- Tage må kun etableres som saddeltag, og tagflader må kun fremstå i røde vingetagsten.

8.2 For bygninger inden for byggefelt B gælder følgende bestemmelser:

- Facader på bygninger inden for byggefelt B må kun fremstå i røde teglsten.

- Facadepartier mod vej mod vest og nabo mod øst må ikke etableres uden gesims mellem tag og facade og mellem etager i røde teglsten.

- Facadepartier uden vinduer må ikke etableres uden variation i facaden gennem vandrette telgstensbånd/gesims til markering af etageovergang og overgang mellem tag og facade.
- Bygningshjørner må kun etableres med variation i murværket gennem frem- og tilbagespring i teglsten.
- Tage må kun etableres som saddeltag, og tagflader må kun fremstå i røde vingetagsten.
- Østvendte vinduer må kun etableres med matteret glas, hvis krav til lysindfald i boliger tillader dette.

8.3 Mindre bygninger såsom affaldsskure, overdækninger til cykelparkering, redskabsrum, depoter mv. må kun fremstå i røde teglsten tilsvarende bebyggelsen i byggefelt A og B eller i træ malet i farver efter den klassiske jordfarveskala.

8.4 Der må ikke opsættes udvendige antenner, stålskorstene og lignende på bygninger. Parabler må kun placeres på terræn.

8.5 Altaner må kun etableres som frit hængende altaner uden stolper. Altaner og altangange må kun etableres med gennemsigtige værn med en højde på 1,2 m, og kun med værn i stål, aluminium eller træ. Altaner og altangange må ikke inddækkes. Østvendte altangange må imidlertid etableres med værn i matteret glas.

8.6 Der må ikke etableres altaner på facader mod Knudshovedvej.

Kravet om matteret glas i § 8 stk. 2 skal medvirke til at begrænse indbliksgener til haver øst for lokalplanområdet. Der gives dog det forbehold, at kravet ikke må udelukke muligheden for at overholde bygningsreglementets krav til lys i de nye boliger.

§ 9 Ubebyggede arealer og terræn

9.1 Ubebyggede arealer må kun udnyttes efter opdelingen som angivet på Kortbilag 2.

9.2 Inden for de på Kortbilag 2 markerede fælles fri- og opholdsarealer skal der etableres gode og egnede fri- og opholdsarealer med beplantning og opholds- eller aktivitetsmøbler i høj kvalitet på min. 100 m².

9.3 Inden for de på Kortbilag 2 markerede private opholdsarealer skal der etableres haver til boliger i stueetagen inden for byggefelt B.

9.4 Hegning mod skel mod vej må kun ske som hækbepantning.

9.5 Lastbiler, campingvogne, uindregistrerede biler samt både må ikke opbevares på fælles parkeringspladser, veje eller på andre fælles ubebyggede arealer.

9.6 Containere må ikke opbevares på private eller fælles arealer.

Det på Kortbilag nr. 2 markerede fælles fri- og opholdsareal, jf. § 9 stk. 2, kan også rumme andre funktioner, f.eks. renovationsløsninger, cykelparkering og lignende så længe kravet om min. 100 m² fri- og opholdsareal overholdes.

Formuleringen "gode og egnede fri- og opholdsarealer" i § 9 stk. 2 indebærer, at fri- og opholdsarealet skal indrettes så det kan benyttes til meningsfuldt ophold for grundens beboere. Hertil hører at der som minimum opstilles møbler til ophold, at opholdsmøblerne placeres hensigtsmæssigt ift. solorientering, læ og afskærmet fra parkeringsarealer, renovationsøer mv., jf. også § 10 stk. 2. Som led i gode og egnede fri- og opholdsarealer bør også gives mulighed for en egnet aktivitet for grundens beboere til leg, rekreation mv. Det kunne f.eks. være legeredskaber, bål-/grillplads og lignende.

De i § 9 stk. 6 nævnte containere defineres som containere på 6 fod eller større. Bestemmelsen sigter ikke mod containere til dagrenovation, herunder molokløsninger.

§ 10 Afskærmende foranstaltninger

10.1 Parkeringspladser mod Vognmandsvej skal afskærmes med hækbeplantning på min. 1 m i højden placeret mellem parkeringspladsen og skel.

10.2 Private opholdsarealer og fælles fri- og opholdsarealer skal skærmes mod manøvre- og parkeringsarealer samt anlæg til renovation ved brug af beplantning.

§ 11 Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.1 Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal fælles friarealer være anlagt. Herunder hører fælles fri- og opholdsarealer, jf. § 9 stk. 2 og 3, og tilkørsels-, manøvre- og parkeringsarealer, jf. § 6 stk. 1 og 2.

11.2 Fælles fri- og opholdsarealer, jf. § 9 stk. 2, skal senest være beplantede førstkommande vækstsæson efter ibrugtagning.

11.3 Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal afskærmende beplantning, jf. § 10 stk. 1 og 2, være etableret.

11.5 Bebyggelsen skal tilsluttes offentligt spildevandsanlæg inden ibrugtagning.

§ 12 Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

12.1 Lokalplan nr. 87 for Knudshovedvejskvarteret aflyses for så vidt angår denne lokalplans område, som afgrænset på Kortbilag 1.

Lokalplanens retsvirkninger

En lokalplan fastlægger udviklingen af et område, og der må når planen er vedtaget, ikke etableres byggeri eller anlæg i modstrid med planen.

Lokalplanen regulerer kun fremtidige forhold. Byggeri og anlæg som er lovligt etableret før lokalplanen, kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke pligt til at etablere de byggerier og anlæg som lokalplanen beskriver, men når de etableres skal det ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

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

Dispensation fra lokalplanen (Planlovens §§ 19 og 20)

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Ekspropriation efter lokalplanen

Byrådet kan i medfør af § 47, stk. 1, i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelse af almene samfundsinteresser.

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

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

Bilag

Se planens bindende bilag under dette afsnit. Bilagene danner sammen med planens bestemmelser den juridisk bindende plan.

Bilag 1 - Lokalplanens afgrænsning



Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning og matrikulære forhold

Bilag 2 - Arealanvendelse



Kortbilag 2 - Arealanvendelse.

Tilladelse efter anden lovgivning og fra andre myndigheder

Under dette afsnit beskrives, hvordan lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen, f.eks. Kystdirektoratet eller regionen, samt hvordan lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning, f.eks. naturbeskyttelsesloven eller museumsloven.

Jordforureningsloven

Efter § 50 a i Jordforureningsloven er alle arealer i byzone som hovedregel lettere forurenede. Disse områder benævnes 'områdeklassificerede arealer'.

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

Lokalplanområdet ligger inden for områdeklassificeret areal, hvilket betyder, at flytning af jord skal meddeles kommunen for at undgå en spredning af forurenede jord.

Risikobekendtgørelsen

Fortum Waste Solutions A/S er omfattet af risikobekendtgørelsen. Konsekvenser for udvikling af områder berørt af sikkerhedsafstande eller skadesafstande fra virksomheder omfattet af Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 372 af 25/04/2016 om kontrol med risikoen for uheld med farlige stoffer (risikobekendtgørelsen).

Etablering af nye aktiviteter og ændret anvendelse af bebyggelse og områder indenfor skadesafstande (500 meter eller den konkrete gældende konsekvensafstand) fra virksomheden, til f.eks. offentlige bygninger og arealer, rekreative områder, områder, som på grund af deres karakter er af særlig interesse eller særligt følsomme, ligeledes boligområder, veje og andre transportanlæg, samt bygninger med lokaliteter, der er omfattet af Beredskabsstyrelsens driftsmæssige foreskrifter, og bygninger og områder, som er svært evakuerbare (jf. risikobekendtgørelsen § 2), vil kræve at det i h.t. risikobekendtgørelsens bestemmelser kan eftervises at være sikkerhedsmæssigt forsvarligt.

Lokalplanområdet ligger ca. 600 meter fra risikovirksomheden midt i et eksisterende boligområde. Udnyttelse af lokalplanens muligheder vurderes ikke at kunne give anledning til en øget risiko ifm. Fortum Waste Solutions A/S. Afstanden til virksomheden på 600 meter betyder også, at risikomyndighederne ikke har været hørt ifm. udarbejdelsen af lokalplanforslaget.

Museumsloven

Det kan ikke udelukkes, at lokalplanområdet rummer jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der vil være omfattet af Museumslovens § 27. I det omfang et fortidsminde berøres af et anlægsarbejde, kan dette af Slots- og Kulturstyrelsen kræves standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført.

På opfordring af bygherren kan Østfyns Museer fremsende en tidsplan for og et budget over de udgifter, som er forbundet med en forundersøgelse (jf. Museumslovens § 25). Da forundersøgelsens resultater kan få indflydelse på planlægning og byggemodning i lokalplanområdet, anbefales det bygherren at kontakte Østfyns Museer på et tidligt tidspunkt i projekteringen.

Retsvirkninger

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter lov om planlægning (lovbek. nr. 50 af 19. januar 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.

Forhold til anden planlægning

Under dette afsnit beskrives, hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, dvs. både lokalplanens relation til den overordnede planlægning, men også til kommunens øvrige planlægning.

Nationale interesser

Planen berører ikke planlægning af national interesse.

Kommuneplan

Mål og hovedstruktur

Det er Byrådets mål, at der i forbindelse med detailplanlægning for boligområder i Nyborg skal være mulighed for at indtænke alternative bebyggelsesformer og -tætheder, der begrænser arealforbruget og kan imødekomme efterspørgslen på nye boligtyper

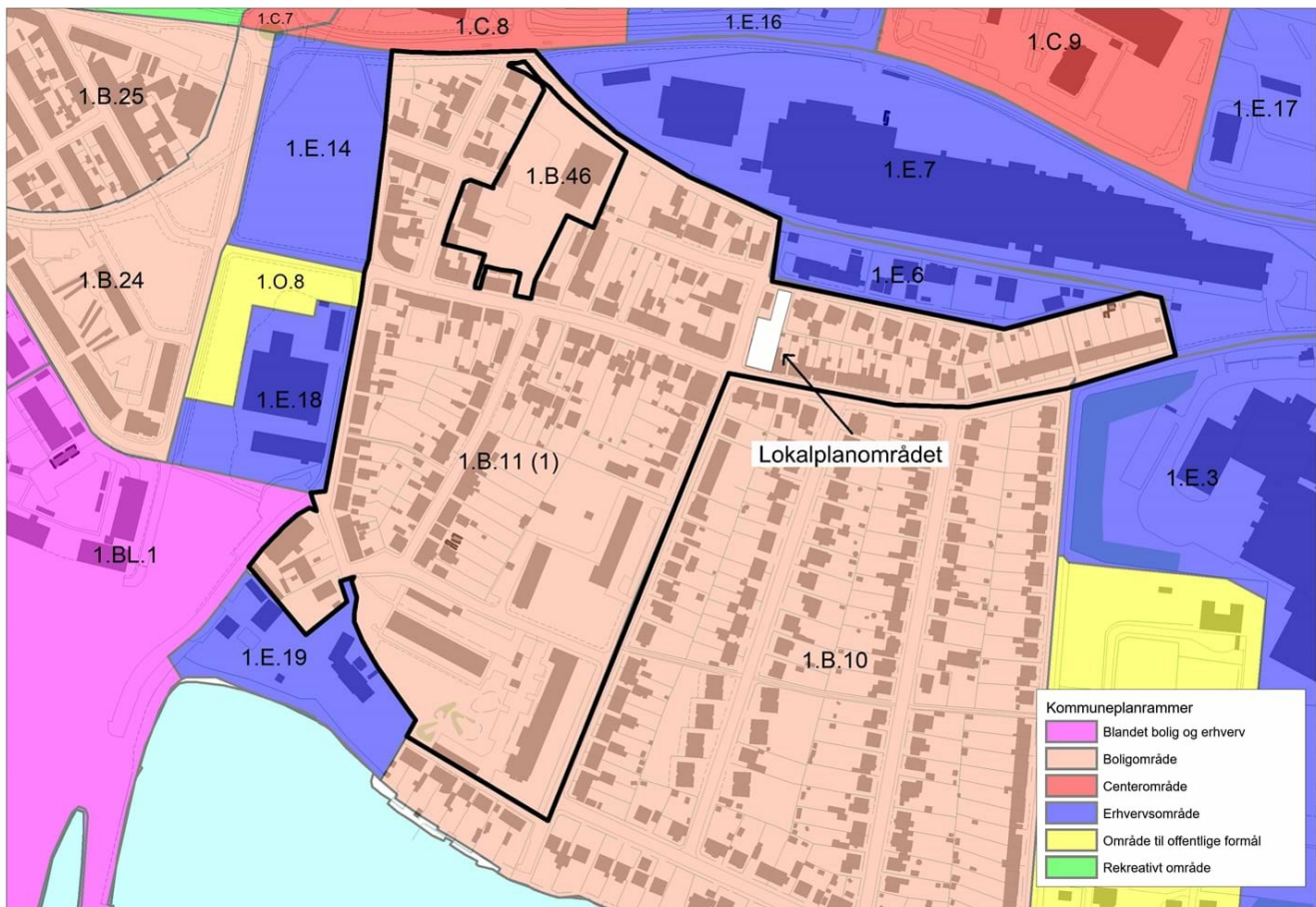
Med vedtagelsen af Planstrategi 2019 i januar 2020 har Nyborg Byråd konkretiseret og udvidet dette mål. Det er bl.a. et nyt mål, at Nyborg by skal tilbyde en bred palette af boligtilbud til unge, børnefamilier og ældre, og der skal være et særligt fokus på at tilbyde mindre og billigere boliger. Baggrunden herfor er at sikre, at der er sunde og attraktive boliger til alle målgrupper i kommunen.

Ønsket om små og billige boliger kan bl.a. realiseres gennem huludfyldning og byomdannelse. I forbindelse med huludfyldning kan det bl.a. betyde, at der skal ske en konkret afvejning af behovet for parkerings- og fri- og opholdsarealer, der kan udfordre kommuneplanens nugældende rammer herfor. Det skyldes, at små og billige boliger centralt i byen ofte vil kræve en effektiv arealudnyttelse, der minimerer omkostningerne til boligerne pr. kvadratmeter.

Kommuneplanrammer

Lokalplanområdet er beliggende inden for rammeområde 1.B.11 i Kommuneplan 2017. Rammen udlægger området til boligområde med bebyggelsesprocent på max. 30 for åben lav, 35 for tæt-lav og 60% for etageboligbyggeri. Rammen begrænser byggehøjden til max. 8,5 m og etageantallet til max. 2. Etageboligbygninger kan etableres i op til 10 m højde og med op til 2½ etager.

På matr. nr. 8b Nyborg bygrunde (lokalplanområdet) kan der dog etableres i alt 927 m² etageareal til boligformål, svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 125. Denne mulighed blev indført med kommuneplantillæg nr. 22, der blev vedtaget samtidig med den nu ophævede lokalplan nr. 318 i 2020.



Figur: Rammeområder i Kommuneplan 2017 efter anvendelse. Lokalplanområdet, markeret med hvidt, ligger i rammeområde 1.B.11, hvis afgrænsning er markeret med tydelig sort streg.

Lokalplan nr. 318.1 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammer for fri- og opholdsarealer og for parkering. Kommuneplantillæg nr. 33 fremlægges derfor sammen med lokalplanforslaget.

Kommuneplan 2017 opstiller en række generelle rammebestemmelser for indretning af fri- og opholdsarealer ifm. nye boliger. Ved nye bebyggelser skal der udlægges fri- og opholdsarealer af en passende størrelse afhængigt af bebyggelsernes anvendelse, omfang, karakter og beliggenhed. Fælles opholdsarealer skal etableres på terræn. Hævede gårdarealer, terrasser og altaner kan ikke medregnes som fælles fri- og opholdsarealer. Ved etablering af etageboliger skal der anlægges fælles friarealer svarende til 110 m² pr. bolig.

Lokalplanen udlægger ikke friarealer svarende til kommuneplanens krav til etageboliger. Med kommuneplantillæg nr. 33 fastsættes et konkret krav for matr. nr. 8b på 100 m² friareal. Kravet skal ses i lyset af den konkrete byggemulighed på 927 m² boligetageareal. Størrelsen på fri- og opholdsarealet vurderes at være af en passende størrelse i forhold til bebyggelsens anvendelse, omfang, karakter og beliggenhed.

Planens intention om at muliggøre små og billige boliger ved huludfyldning betyder, at der i stedet er et fokus på at skabe mindre, men mere attraktive friarealer. De ubebyggede arealer udnyttes i dag til parkeringsarealer og en grøn plæne. Med planen intensiveres arealudnyttelsen. Lokalplanforslaget sikrer indretning af et mindre, afskærmet fælles

opholdsareal af høj kvalitet. Derudover planlægges de nye boliger indrettet med hhv. altaner og byhaver, der er henvendt til de enkelte boliger. Det fælles opholdsareal målrettes derfor i højere grad til de eksisterende boliger i Knudshovedvej 57-59.

Kommuneplan 2017 opstiller en række generelle rammebestemmelser for antallet af parkeringspladser til boliger. For bilparkering gælder generelt et krav om 1½ plads pr. etagebolig. For cykelparkering gælder et krav om tre pladser pr. 100 m² etageareal. Med kommuneplantillæg nr. 33 fastsættes for matr. nr. 8b følgende særlige parkeringskrav: For bilparkering: min. ½ plads pr. bolig på op til og med 40 m² og 1 plads pr. bolig på over 40 m²; for cykelparkering: min. 1½ plads pr. bolig.. Kravet skal ses i lyset af den konkrete byggemulighed på 927 m² boligetageareal.

Kravet udløser i medfør af lokalplan nr. 318.1 et krav på i alt ni parkeringspladser til biler. Det er mindre end de 18, der kræves i kommuneplanens generelle ramme. Det lavere parkeringskrav stilles ud fra følgende argumenter. De seks eksisterende boliger har i dag et ikke opstreget parkeringsareal, der vurderes at svare til seks parkeringspladser, altså 1 plads pr. bolig. Det vurderes tilstrækkeligt at opretholde dette niveau. For de seks nye boliger er det væsentligt at fremhæve, at boligernes størrelse og forventede pris vil henvende sig til en målgruppe bestående af unge, der typisk vil være under uddannelse. Den centrale beliggenhed af boligerne i Nyborg by, og ift. bl.a. Nyborg Station, taler for, at parkeringskravet bør nedsættes.

I et lignende projekt for mindre boliger ved Sylleskovvej i Nyborg (Campushaven) er der stillet et parkeringskrav for 1 og 2 værelsesboliger på 1/4 p-plads pr. bolig. Da der i det nævnte tilfælde er tale om en større udbygning vil der i højere grad her kunne forventes en vis dobbeltudnyttelse af p-pladser. Der fastsættes derfor i nærværende lokalplan et højere p-krav på ½ plads pr. bolig for de nye, mindre boliger, svarende til i alt tre pladser.

Kommuneplantillæg nr. 33 ændrer rammeområde 1.B.11, hvor ovenstående bestemmelser for friarealer og parkering på matr. nr. 8b indskrives.

Byrådet ønsker ikke at muliggøre sådanne afvigelser generelt i rammeområdet, da det vil være op til en konkret, individuel vurdering i hvert enkelt tilfælde, om en grund vil kunne indrettes med en sådan øget udnyttelsesgrad, herunder det konkrete fastsatte friareal- og parkeringskrav.

Nyborg Kommune vurderer, at en sådan øget bebyggelsesgrad på matr. nr. 8b kan håndteres som reguleret i forslag til lokalplan nr. 318.1. Her lægges bl.a. vægt på, at grunden er en hjørnegrund med vejarealer (og teknisk anlæg) på tre sider. Der lægges endvidere vægt på, at grunden i forvejen indeholder en høj etageejendom, der koncentrerer et stort boligareal på et lille grundstykke. Slutteligt lægges der vægt på, at grunden kan indrettes hensigtsmæssigt, hvad angår parkerings- og fri- og opholdsarealer som beskrevet i lokalplanforslaget, herunder at friarealet har en passende størrelse ift. bebyggelsens anvendelse, omfang, karakter og beliggenhed.

Gældende lokalplan og zonestatus

Lokalplanområdet har hidtil været omfattet af lokalplan nr. 87 for Knudshovedvejskvarteret fra 1996. Lokalplanen aflyses for hvad angår nærværende lokalplans område ved vedtagelsen af planen.

Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver med denne lokalplan i byzone.

Planlægning i kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er beliggende mindre end 3 km fra Storebælt og er derfor omfattet af bestemmelserne i Planlovens kapitel 2a om planlægning i kystområdet (§ 5a, stk. 4).

Lokalplanområdet er beliggende i eksisterende byområde ca. 360 m fra Nyborg Fjord. Lokalplanområdet rummer i dag en 3,5 etages boligejendom på over 10 m mod Knudshovedvej. Pga. denne bygnings højde vil det muliggjorte nybyggeri på op til 8,5 m (max. 2 etager) ikke kunne ses fra kysten og vil derfor heller ikke kunne påvirke den visuelle oplevelse af kysten. Heller ikke den eksisterende bygning kan ses fra kysten i den nuværende situation.

Lokalplanen giver mulighed for erstatning af den eksisterende etageejendom mod Knudshovedvej med en bygning på op til 10 m i højden. Denne max. højde betyder, at en eventuel erstatningsbygning vil have en mindre påvirkning på kysten, forstået som et mindre bygningsvolumen, og altså heller ikke vil kunne ses fra kysten.

Vej og trafik

Vej- og stiplanlægning

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Vognmandsvej og Gormsvej, som i den overordnede vejplan har status som lokalveje.

Omtrent 50 m nord for lokalplanområdet er der stiforbindelse mod bymidten og Nyborg Station, samt den nærmeste dagligvarebutik på hjørnet af Storebæltsvej og Enghavevej. Der planlægges her også etableret stiforbindelse til et planlagt butiksområde på den tidligere Lynfrost-grund Storebæltsvej umiddelbart nord for lokalplanområdet.

Trafik

Der er ikke foretaget trafiktællinger på Gormsvej eller Vognmandsvej nord for Knudshovedvej. Vejene er blinde og betjener alene de ca. 25 adresser ud til vejene. Trafikken vurderes derfor til at være lav.

Der er i 2017 foretaget en trafiktælling på Knudshovedvej mellem Vognmandsvej og Gartnervej. Tællingen viste en årsdøgntrafik på 1.492.

De seks nye boliger, der muliggøres med lokalplanen forventes ikke at medføre en væsentlig forøgelse af trafikken i området.

Der planlægges for tre parkeringspladser til de seks nye boliger.

Kollektiv transport

De nærmeste stoppesteder for busser ligger 500 m fra lokalplanområdet ved hhv. Banegårdsalléen og Storebæltsvej.

Stoppesteder betjenes af såvel lokale som regionale ruter. Nyborg Station og busstation med regionale og nationale togafgange til bl.a. Odense og København min. to gange i timen hver vej ligger a. 800 m fra lokalplanområdet.

Støjforhold

Anvendelsen til boligformål vurderes ikke at medføre en støjpåvirkning på omgivelserne, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

En lokalplan må som udgangspunkt ikke udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, f.eks. boliger. En lokalplan må kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Lokalplanområdet vurderes ikke at blive belastet af støj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra vejtrafik (L_{den} 58 dB) eller virksomhedsstøj, jf. nedenstående tabel. Nyborg Kommune kan ifm. behandling af ansøgning om byggetilladelse stille krav om udarbejdelse af en beregning, der godtgør at området ikke bliver påvirket af støj over disse grænseværdier.

	Mandag-fredag kl. 07-18, lørdag kl. 07-14	Mandag-fredag kl. 18-22, lørdag kl. 14-22, søn- og helligdage kl. 07-22	Alle dage kl. 22-07
Etageboliger	50 dB	45 dB	40 dB

Påvirkning af produktionsvirksomheder

Lokalplanområdet er indenfor 500 meter fra flere mindre produktionsvirksomheder samt Nyborg Destilleri, der producerer spiritus. Lokalplanen vurderes dog ikke at kunne medføre skærpede miljøkrav til produktionsvirksomhederne. Til grund for denne vurdering lægger Nyborg Kommune vægt på, at der mellem lokalplanområdet og virksomheden ligger flere boliger af tilsvarende højde som det planlagte byggeri. Disse boliger medfører i forvejen en begrænsning i produktionsvirksomhedens udviklingsmuligheder, der ikke vil blive skærpet pga. tilstedeværelsen af de planlagte boliger inden for lokalplanområdet.

Skoledistrikt og skolekapacitet

Lokalplanområdet ligger i øjeblikket inden for Birkhovedskolens skoledistrikt. Byrådet kan ændre skoledistrikterne i overensstemmelse med skolernes kapacitet.

Forsyning

Varmeplan

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.

Spildevandsplan

Området er separatkloakeret og derfor skal spildevand og regnvand separeres før tilslutning til det offentlige spildevandsanlæg. Af ressourcemæssige hensyn er det ønskeligt at nedsive regnvand. Miljømyndigheden kan, på nærmere givne vilkår, give tilladelse til nedsivning af regnvand fra tage og overfladevand fra befæstede arealer. Tilladelsen kan som hovedregel kun gives, hvis nedsivningen kan ske uden risiko for grundvandet, hvis det er geoteknisk muligt og hvis det kan ske uden ulemper for naboer.

Lokalplanområdet er opdelt i to kloakplande, som vist på nedenstående kort (sorte streger). På den nordlige del af lokalplanområdet tillades en maksimal afløbskoefficient på 0,45 og på den sydlige del på 0,60.



Vandforsyning

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

Elforsyning

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages af Vores Elnet A/S.

Bæredygtighed

Lokalplanen understøtter Nyborg Kommunes mål om en bæredygtig byudvikling, herunder arbejdet med FN's verdensmål nr. 11 for bæredygtige byer. Det sker særligt ved dels at understøtte en bæredygtig arealanvendelse med koncentration af byudvikling på allerede udlagte byzonearealer samt ved at fokusere på at skabe små og billige boliger, så alle har adgang til sunde, tidssvarende boliger tæt på centrale private og offentlige servicefunktioner, grønne områder og arbejdspladser.

Påvirkning af nabokommuner

Lokalplanen giver udelukkende mulighed for opførelse af seks mindre boliger i et eksisterende boligområde centralt i Nyborg by. Dermed vurderes lokalplanen udelukkende at have en lokal indvirkning. Planen forventes ikke at påvirke nabokommunerne.

Klimatilpasning

Lokalplanområdet ligger ca. 360 m fra Nyborg Fjord og 1 km fra Storebælt. Terrænet varierer i kote på tværs af området fra +2 m til +2,5 m DVR90.

Lokalplanområdet er omfattet af den i kommuneplanen udpegede kystplanlægningslinje, hvor inden for der ved nybyggeri skal fastsættes krav til afværgeforanstaltning så der tages højde for risiko for oversvømmelse. Området ligger mellem klimatilpasningsplanens fokusområder Nyborg Centrum og Nyborg syd, men ligger ikke indenfor et udpeget fokusområde. Området er desuden omfattet af statens udpegnings af risikoområder for oversvømmelse efter oversvømmelsesdirektivet.

Et boligprojekt må antages, at have en levetid på 100 år. Sikringsniveauet skal derfor som udgangspunkt tilpasses hertil.

Grundet topografien er der ikke risiko for oversvømmelse fra syd fra Nyborg Fjord ved højvandshændelser helt op til kote +3 m DVR90. Lokalplanområdet er imidlertid under risiko for oversvømmelse nordfra ved højvandshændelser på ca. kote +2,4 m DVR90 og op. Vandet vil komme fra voldgraven i vest, industriområdet i sydøst og via mulig hydraulisk forbindelse mellem motorvejen og stranden mod øst. Om havvandet finder vej til lokalplanområdet ved en sådan hændelse, afhænger meget af varigheden af "peak", altså hvor længe den maksimale vandstand varer. Vandet skal "fylde" en hel del op i området før den endelige vandstand forplanter sig til hele området.

I forbindelse med udpegnings har Nyborg som risikoområde efter oversvømmelsesdirektivet har Kystdirektoratet arbejdet ud fra nogle statistiske hændelser. Der arbejdes bl.a. med en 100 års hændelse om ca. 100 år med et vandstands niveau på +2,28 m DVR90 samt en ekstremhændelse om ca. 100 år på +2,50 m DVR90. Stormfloden i 2006 nævnes som eksempel på en ekstrem hændelse.

Hvilket område, der kan risikere at blive påvirket ved en sådan hændelser kan ses på nedenstående kort, der viser vandets potentielle udbredelse ved en højvandshændelse svarende til en ekstrem hændelse om ca. 100 år (+2,50 m

DVR90).



Forslag til lokalplan nr. 318 ændrer ikke anvendelsen af lokalplanområdet, og planlægger ikke for egentlig byudvikling, men en huludfyldning i et ellers udbygget boligområde, hvilket bør tages med i vurderingen, når sikringsniveauet fastsættes. En lang række omkringliggende boliger vil således blive oversvømmet ved et vedvarende højvandsniveau på + 2,4 m DVR90 og derover. Her må altså individuel ad hoc sikring eller en permanent kollektiv sikring til i tilfælde af en sådan hændelse.

Omvendt er det en central opgave ved planlægning for nye boliger, at disse sikres mod fremtidige oversvømmelse. Lokalplanen fastsætter derfor en sikring af nybyggeriet svarende til en ekstrem hændelse om 100 år: + 2,5 m DVR90. I forbindelse med ansøgning til byggetilladelse skal bygherre godtgøre, hvordan nybyggeriet sikres mod oversvømmelse til denne kote.

Sikringen kan f.eks. udgøres af en forhøjet sokkel således at gulvkoten overstiger +2,5 DVR90 eller ved indbygning af skotteløsninger.

International naturbeskyttelse

Der er ikke konstateret beskyttet natur inden for lokalplanområdet, herunder bilag IV arter. Planen vurderes ikke at

kunne påvirke yngle- eller rastesteder for beskyttede arter, herunder bilag IV arter.

Planområdet ligger ca. 1 km fra det nærmeste Natura2000 område Storebælt og Vresen, som er udpeget på baggrund af rev, strandvold med flerårige planter, marsvin, edderfugl og dværgterne. På grund af planens meget lokale udstrækning og karakter vurderes den ikke at kunne påvirke beskyttet natur efter habitatdirektivet.