Nyborg
KOMMUNE

Lokalplan nr. 325

Nyt boligområde - Avlsgårdsvænget - ved Skaboeshusevej i Nyborg

Endeligt vedtaget af Nyborg Byråd 22. juni 2021 efter offentlig høring fra 21. april til 21. maj 2021.

Indhold

Nyt boligområde ved Skaboeshusevej i Nyborg	3
Om lokalplaner	3
Høringsmuligheder og planens status	4
Baggrund og formål	6
Lokalplanområdet	9
Planens indhold	9
Bestemmelser	18
Bilag	28
Bilag 1 - Lokalplangrænse og matrikulære forhold	29
Bilag 2 - Byggefelt, friareal, vejadgang mm.	30
Bilag 3 - Den klassiske jordfarveskala	31
Bilag 4 - Planteliste	32
Bilag 5 - Bevaringsværdige træer	33
Tilladelse efter anden lovgivning og fra andre myndigheder	34
Jordforureningsloven	35
Museumsloven	36
Retsvirkninger	37
Forhold til anden planlægning	38
Nationale interesser	38
Kommuneplanen	38
Gældende lokalplan og zonestatus	41
Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer	41
Planlægning i kystnærhedszonen	42
Vej og trafik	43
Støjforhold	44
Påvirkning af produktionsvirksomheder	45
Skoledistrikt og skolekapacitet	46
Bæredygtighed	46
Påvirkning af nabokommuner	46
Forsyning	46
Klimatilpasning	47
International naturbeskyttelse	47
Grundvand	48

Nyt boligområde 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. 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 endeligt vedtaget af Nyborg Byråd 22. juni 2021.

Lokalplanforslaget har været offentliggjort fra den 21. april til den 21. maj 2021 efter godkendelse af forslaget i Teknik- og Miljøudvalget i Nyborg Kommune 12. april 2021.

Klagevejledning

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af lov om planlægning (LBK nr. 1157 af 01/07/2020) 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.nævneneshus.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.

Planerne giver mulighed for en boligbebyggelse arrangeret i en tæt, urban bebyggelsesstruktur med gode, grønne friarealer. Planerne indarbejder hensyn til vejtrafikstøj, overfladevandshåndtering og naturinteresser i tilknytning til Teglværksskoven. Planerne vurderes ikke at medføre væsentlige miljøpåvirkninger og planernes område er ikke påvirket af væsentlige miljøproblemer, der ikke håndteres i planlægningen. På den baggrund vurderer Nyborg Kommune, at planerne ikke skal miljøvurderes efter miljøvurderingslovens forskrifter.

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 21. april 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 projekt for et nyt grønt boligområde på en tidligere kommunal grund ved Skaboeshusevej i det nordlige Nyborg. Nyborg Kommune udbød i foråret 2020 lokalplanområdet som en storparcel på 14.900 m^2 til salg. Salget forudsætter en udnyttelse af grunden til boliger med en maksimal bebyggelsesprocent på 40. Den vindende budgiver har i samarbejde med en tegnestue udarbejdet en bebyggelsesplan for området, der tager afsæt i en harmonisk, sammenhængende boligbebyggelse integreret i området med respekt for nærheden til Teglværksskoven.

Denne lokalplan fastsætter byggemuligheden for grunden med udgangspunkt i det konkrete projekt for et nyt grønt boligområde med byhuse i mellem én og tre etager.

Figur 1: Lokalplanområdets afgrænsning (rød linje) og nære omgivelser. Planområdet ligger tæt på både skov og strand i den nordlige del af Nyborg.

Formål

Det er lokalplanens formål, at udlægge et område ved Skaboeshusevej i Nyborg til tæt-lav boligbebyggelse. Planen skal sikres, at det nye boligområde udlægges som et samlet harmonisk hele, hvor boligerne etableres i ensartede materialer og formsprog. Samtidig skal planen sikre variation i området gennem krav om varierende højder og etageantal.

Målet er at planlægge et område med en vis grad af urbanitet tilpasset områdets skala og grønne rammer.

Figur 2: Illustration af, hvordan en bebyggelse efter lokalplanens bestemmelser kan se ud. Bemærk, at det er lokalplanens bestemmelser, der sætter rammerne for et fremtidigt byggeri, hvorfor resultatet kan se anderledes ud end vist på eksemplet.

Planen har samtidig til formål at friholde et bælte på 25 m langs skovbrynet for boligbebyggelse og sikre dets anvendelse til rekreativt brug. Teglværksskoven er et vigtigt rekreativt skovområde i den nordlige del af Nyborg. Området har desuden potentiale til at fungere som spredningskorridor for dyr og planter. Det er vigtigt, at der sikres en respektafstand fra den nye bebyggelse og til skoven. Dette grønne bælte kan fungere som fælles fri- og opholdsareal for de nye boliger.

Figur 3: *Illustration af, hvordan det grønne bælte efter lokalplanens bestemmelser kan se ud. Bemærk, at det er lokalplanens bestemmelser, der sætter rammerne for den fremtidige indretning, hvorfor resultatet kan se anderledes ud end vist på eksemplet.*

Slutteligt er det lokalplanens formål, at sikre, at områdets udtryk forbliver grønt ved indretning af den nye bebyggelse på grunden. Målet er at skabe et attraktivt grønt boligområde samt at området fortsat syner grønt fra Skaboeshusevej. Det betyder bl.a., at skoven og det grønne bælte skal 'trækkes' ind i den nye bebyggelse ved integration af træer på parkeringsarealer og internt mellem boligbebyggelsen. Det betyder også, at der skal etableres et plantebælte mod Skaboeshusevej, der særligt skal skærme for kigge til parkeringsarealerne, der ligger nærmest vejen.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er et større ubebygget areal mellem Teglværksskoven og boligområdet Skovparken ved Skaboeshusevej i det nordlige Nyborg. Grunden har hidtil været en kommunalt ejet grund i tilknytning til en række driftsbygninger ved Skaboeshusevej 104 ('Avlsgården').

Området langs Skaboeshusevej er udbygget i 1970'erne og 1980'erne på Avlsgårdens jorder, nord for den dengang nye del af fynske motorvej til Knudshoved. Boligområdet Skovparken vest for Skaboeshusevej er udbygget i etaper efter en samlet plan fra syd mod nord. Skovparken er i dag et af Nyborgs største boligområder med ca. 730 boliger i form af rækkehuse og parcelhuse. Samtidig med udbygningen af boligområdet Skovparken er arealerne øst for Skaboeshusevej udbygget løbende med især offentlige institutioner, hvor især institutionen Strandvænget var markant i området. Strandvænget, der ligger få hundrede meter nord for planområdet, er i 2021 under omdannelse til et attraktivt grønt boligområde med mere end 200 blandede boliger med det nye navn Strandhøjen.

Lokalplanområdet, der ligger i direkte tilknytning til den tidligere avlsgård, har ikke tidligere været bebygget og er på den vis at betragte som jomfruelig jord, selvom området er i byzone. Grunden fremstår som en grøn plæne med større beplantning langs den eksisterende interne vej (billede A på figur X), Avlsgårdsvænget, og langs skel mod Skaboeshusevej (billede B). Området er også internt opdelt af større beplantningsbælter (billede D og F). Mod nord grænser området op til en eksisterende bolig (billede G) og mod syd til driftsbygninger, der bl.a. huser Nyborg Kommunes serviceteam (billede C). Området grænser direkte op til skovbrynet til Teglværksskoven mod øst (billede E og H).

Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 15.650 m^2, da det omfatter storparcellen samt et yderligere jordstykke syd herfor.

Figur 4: Planområdet set fra luften, her afgrænset omtrentligt med rød linje. Planområdet består hovedsageligt af åbne græsarealer opdelt af beplantningsbælter og allétræer. Området er afgrænset af Skaboeshusevej mod vest, Teglværksskoven mod øst, en boligparcel mod nord og Avlsgårdens driftsbygninger mod syd.

Figur 5: Billeder fra planområdet. Både langs den nuværende adgangsvej (A) og Skaboeshusevej (B) er vejene flankeret af træer. Planområdet støder op til driftsbygningerne ved Avlsgården (C) og en privat bolig (G). Området er præget af åbne græsplæner opdelt af plantebælter (D og F) og nærheden til Teglværksskoven (E og H).

Planens indhold

Lokalplanen muliggør et nyt boligområde med tæt-lav byggeri, dvs. række- eller kædehuse med lodrette lejlighedsskel, i form af byhuse i den nordlige del af Nyborg tæt på skov og strand. Planen sætter bestemmelser, der sikrer, at det nye område kommer til at fremstå som et harmonisk hele; en attraktiv boligenklave i tæt sammenspil

med dets grønne omgivelser.

Lokalplanen opdeler området i to delområder: Delområde 1, hvor bebyggelsen, parkering og veje må placeres, og delområde 2, der skal benyttes som et grønt friareal for områdets beboere.

Boligerne - delområde 1

Inden for delområde 1 må der bygges boliger i form af byhuse. Byhuse forstås her som sammenbyggede boliger med lodret lejlighedsskel i varierende højde, hvor hver enkelt bolig ikke har adgang til en større privat have eller lignende. Boligerne er i stedet tænkt arrangeret i en tæt bebyggelsesstruktur, der til gengæld levner plads til et stort fælles grønt område (delområde 2). Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet som helhed fastsættes til 40, hvilket er almindeligt for række- og kædehusbebyggelse.

Med den tætte bebyggelsesstruktur skabes hyggelige og intime rum mellem bebyggelsen, og tætheden opfordrer til fællesskab og kontakt mellem områdets beboere. Derfor skal arealerne mellem boligerne også invitere til ophold, så de indgår som et slags fælles opholdsareal. Planen kræver, at bygningerne i området placeres forskudt ift. hinanden så bebyggelsesstrukturen er med til at understøtte, at området opleves som interessant og varieret.

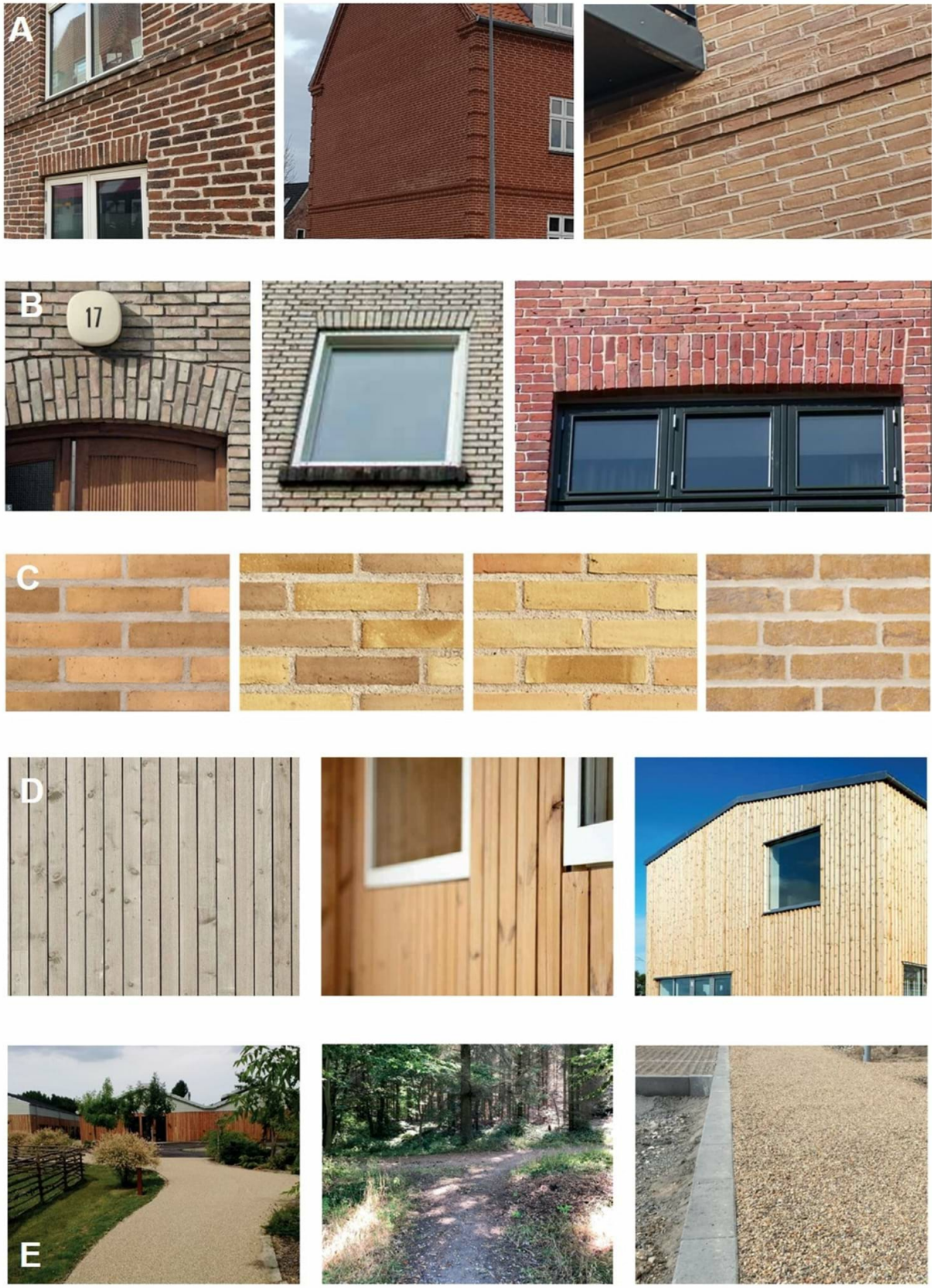
Selve boligerne skal bygges inden for tre byggefelter benævnt A, B og C; se afgrænsningen af byggefelterne på kortbilag 2:

- Byggefelt A er det største byggefelt. Her må boliger etableres i 1-2 etager, med krav om en hvis andel af hver, for at sikre variation, og op til 8,5 m i højden. Derudover må et begrænset antal boliger etableres med 3 etager, op til 10 m i højden og med tagterrasse med kig til én side. Byggefelt A udgør størstedelen af det bebyggede område.
- Byggefelt B ligger nærmest en eksisterende bolig nord for området. Derfor må der inden for byggefelt B kun bygges boliger i 1 etage og op til 5,5 m i højden.
- Byggefelt C er et mindre byggefelt i den nordlige del af området. Her må boliger kun etableres i 2 etager og op til 8,5 m i højden.

Alle boliger skal bygges med sadeltag uden valm eller udhæng og med en hældning på mellem 25 og 35 grader. Skalaen med 1-2, og i begrænset omfang 3, etager og udtrykket med sadeltag er med til at understøtte den sammenbyggede bebyggelses udtryk af byhuse, som det kendes fra både nyere og lidt ældre bebyggelser i Danmark, men også de klassiske engelske byhuse. Se referencebilleder til inspiration, figur 6 og 7.

Imellem boligrækkerne planlægges der etableret gangstier. Her har beboerne mulighed for at mødes ved fælles opholdsarealer i form af små lommer langs med stiforløbet. Stierne skal være med til at sætte beboerne i tættere relation med Teglværksskoven. Langs med stierne er der stedvise små lavninger til håndtering af overfladevand samt beplantning til at opdele de urbane rum.

Figur 6: Referencebilleder for de nye boliger i området: A) Solbakken, Aarhus. B) Hesseltoften, Hellerup. C) Skt. Jørgens Engen, Odense. D og E) Østerlunden, Odense. F) Goldsmith Street, Norwich, England.



Figur 7: Referencebilleder for de nye boliger i området, detaljer: A) Gesims mellem etager og mellem tag og facade. B) Muret stik over vinduer. C) Mursten i gule og gulrøde nuancer. D) Træbeklædning, f.eks. til skure. og E) Stier i forskellig belægning.

Det er centralt for lokalplanen at sikre, at de nye boliger i materialer, og visuel fremtræden generelt, får et harmonisk og ensartet udtryk. På den måde understøttes udtrykket af en sammenhængende boligenklave. Der sættes derfor snævre rammer for bebyggelsens udtryk, der er gældende på tværs af byggefelterne.

Planen fastsætter at alle boliger skal fremstå med facader i blank mur, dvs. mursten, i gule nuancer med farvespil. De gule nuancer lægger sig flot op af skovens grønne nuancer. Facaden kan desuden suppleres med elementer i træ, f.eks. skodder. Facaderne skal laves med en vis grad af detaljering, dvs. gesims mellem etager og mellem facade og taget samt muret stik over vindues- og dørhuller. Disse detaljer er med til at skabe en interessant bebyggelse med variation.

Figur 8: Facadeopstalter: Boliger i en og to etager. Planen kræver, at facader fremstår hovedsageligt i gule mursten med farvespil, og at der laves detaljer på facaden i form af muret stik og gesimser. Tagene begrønnes. Sekundære bygninger er her vist i træ.

Figur 9: Facadeopstalter: Boliger i tre etager. Boligtypen udføres i samme materialer og stil som den resterende boligbebyggelse. Tagfladen er hævet halvanden meter over den tilstødende bebyggelse, på to etager, og udføres med trempel, hvorfor der opnås samme mængde brugbart areal under taget som i stue- og på førstesal. Halvdelen af andensalen udnyttes til tagterrasse mod syd, med udsigt over området og Teglværksskoven.

Planen fastsætter at tage på boliger skal være med beplantning, f.eks. sedumtag. De grønne tage har både en funktion, i og med de kan forsinke afløb af regnvand ifm. skybrudshændelser, men også en æstetisk værdi, da de er med til at skabe en visuel sammenkobling mellem bebyggelsen og dens grønne omgivelser.

Sekundære bygninger, som f.eks. mindre skure til hver bolig, må laves med facader træ eller i mursten, ligesom boligen. Tage skal være med beplantning eller tagpap. Åbne overdækninger må desuden etableres med tag i glas.

Figur 10: Byhuse arrangeret omkring et internt stiforløb med træer og mulighed for ophold. Langs den ene side af stierne ses beboernes ankomstside (th), hvor de private skure vil være med til at bryde uderummet op – både grundet skurenes form og stoflige overflader. På den anden side af stierne ses de private baghaver (tv), hvor beboerne har mulighed for at nyde godt af de sydvendte terrasser. Visualiseringen viser boliger i en og to etager som de kan komme til at se ud baseret på lokalplanens bestemmelser. Bemærk dog, at visualiseringen blot er et eksempel på, hvordan området og bebyggelsen kan tage sig ud.

Vej- og parkeringsarealer

Med planen reserveres et areal tættest ved Skaboeshusevej til parkeringspladser og interne veje. Denne placering sikrer, at selve boligbebyggelsen og de grønne friarealer friholdes for biltrafik og at arealerne nærmest Skaboeshusevej, der kan blive belastet af vejtrafikstøj, friholdes for boliger og opholdsarealer.

De interne veje udlægges til private fællesveje. Alle boliger skal forbindes til dette område ved en lovlig "vejadgang",

men denne adgang kan skabes ved udlæg af private fællesstier mellem bebyggelsen. Derved kan den ønskede tæthed af bebyggelsen inden for byggefelterne nås.

Selve parkeringsarealerne skal rumme de påkrævede 1,5 parkeringspladser pr. bolig. Planen kræver at selve parkeringspladsen begrønnes med min. ét løvtræ pr. fire parkeringspladser, der etableres. Planen kræver desuden, at parkeringsarealet skærmes mod Skaboeshusevej af et plantebælte bestående af buske på min. 2 m i højden. Plantebæltet skal bestå af plantetyper, som oplistet på bilag 4.

Det grønne friareal - delområde 2

Mellem den nye bebyggelse og Teglværksskoven reserveres et bælte på 25 m til et rekreativt grønt areal. Det grønne bælte skal fungere som en overgangszone mellem bebyggelsen og skoven. Området skal samtidig fungere som et stort, samlet, grønt fælles fri- og opholdsareal for områdets nye beboere. Der må derfor i mindre grad etableres rekreative aktiviteter, såsom højbede og lege-/aktivitetspladser. Størstedelen af arealet skal imidlertid fremstå i græs, evt. med urter og blomster, og enkelte træer/buske.

Som den eneste større bebyggelse i delområdet tillades opført ét fælleshus på maksimalt 150 m^2. Fælleshuset skal være for områdets beboere. Planen sikrer, at fælleshuset i arkitektur og udformning lægger sig op af boligbebyggelsen, men samtidig, at huset får et 'lettere' udtryk med muligheden for at indarbejde glas som facade- og tagmateriale. Se illustrationen nedenfor. Af samme årsag begrænses højden på huset til 7 m og etageantallet til 1.

Figur 11: Illustration af et fælleshus placeret i det grønne bælte i delområde 2. Fælleshuset er vist med et let udtryk, hvor taget og en del af facaden er i glas, mens størstedelen af facaden er i mursten ligesom boligbebyggelsen i området. Bemærk , at visualiseringen blot er et eksempel på, hvordan et fælleshus kan tage sig ud.

Figur 12: Illustration af en mulig indretning af området baseret på planens bestemmelser. Vej- og parkeringsarealer placeres tættest ved Skaboeshusevej og boligbebyggelsen samles som en tæt enklave af byhuse arrangeret omkring et internt stisystem. Langs stisystemet laves områder til opholds, nedsivning af regnvand og der sættes træer. Mellem bebyggelsen og skoven sikres et 25 m bredt grønt bælte, hvor der kan laves et fælleshus og aktivitetsområder, men som derudover skal friholdes for bebyggelse.

Karakteristiske og bevaringsværdige træer

Lokalplanområdet rummer i dag en række markante træer, hvoraf flere vurderes at være bevaringsværdige. Beplantningen i området er hovedsageligt koncentreret i nogle beplantningsbælter, dels mod Skaboeshusevej, dels bælter der opdeler området internt.

I den nordlige del af området står fem ældre egetræer. De fire flankerer den nuværende adgangsvej og fremtidige boligvej. Det sidste, og mest markante, står i det nordøstlige hjørne af grunden. Alle træerne har gode forhold. Lokalplanen kræver disse fem træer bevaret. Det vil sige, at de ikke må fældes eller beskæres væsentligt, dvs. ud over almindelig vedligehold. De må dog godt opstammes.

I den sydlige del af området står et større træ med hulheder. Også dette træ vurderes at være bevaringsværdigt og sikres mod fældning i lokalplanen. De seks træer, der sikres mod fældning med lokalplanen er markeret på kortbilag 5. Se også billederne herunder.

Udover de bevaringsværdige træer er der en række større træer, der med fordel kan indarbejdes i det nye boligområde. De står dels i plantebæltet mod Skaboeshusevej, dels i det interne nord-sydgående plantebælte, dels langs den sydlige side af den nuværende adgangsvej. Lokalplanen fastsætter, at større træer så vidt muligt skal bevares og integreres i bebyggelsesplanen.

Figur 13: Træer der sikres mod fældning ved lokalplanen. Til venstre ses træet i den sydlige del af området, i midten det store markante egetræ ved nordligt skel og til højre rækken af egetræer langs den nordlige side af den nuværende adgangsvej.

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 udlægge et område til tæt-lav boliger i ensartede materialer og formsprog, og i varierende højde og etageantal;

at friholde et bælte på 25 m langs skovbrynet for boligbebyggelse og sikre dets anvendelse til rekreativt brug;

at sikre at områdets udtryk forbliver grønt ved etablering af et plantebælte mod Skaboeshusevej og ved integration af træer på parkeringsarealer og internt mellem boligbebyggelsen.

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 dele af matr.nr. 1ayf og 1aa af Nyborg Markjorder samt alle parceller, der udstykkes herfra.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

§3 Anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse (byhuse) til helårsbeboelse inkl. et fælleshus for områdets beboere.

3.2 Lokalplanområdet opdeles i to delområder, som afgrænset på kortbilag 1:

-Delområde 1 må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse (byhuse) til helårsbeboelse.

-Delområde 2 må kun anvendes til fælles fri- og opholdsarealer, hvor der kan indpasses ét fælleshus for områdets beboere.

Byrådet kan tillade, at der inden for lokalplanområdet drives mindre liberalt erhverv, som almindeligvis udføres i boligområder under forudsætning af, at virksomheden drives af beboeren på ejendommen, og at virksomhedens karakter ikke påfører de omkringboende ulemper, herunder et forøget parkeringsbehov i området.

§4 Udstykning

4.1 Der må ikke udstykkes parceller til tæt-lav boliger i én etage på under 125 m^2 og på under 85 m^2 for boliger i to og tre etager.

4.2 Det på kortbilag 2 markerede fælles fri- og opholdsareal må ikke opdeles matrikulært i flere jordstykker.

4.3 Ved udstykning af parceller til tæt-lav boliger skal hver bolig gennem tinglysning sikres en forholdsmæssig andel af det fælles fri- og opholdsareal samt af parkeringsarealet.

I tilfælde af udstykning af parceller til tæt-lav boliger sikrer lokalplanen en grundstørrelse pr. bolig på min. 85 m^2/125 m^2. Denne grundstørrelse suppleres med en andel i det fælles fri- og opholdsareal (delområde 2), samt adgang til en andel af parkeringsarealet.

§5 Vej-, sti- og trafikforhold

5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Skaboeshusevej, som vist på kortbilag 2. Indkørsel til området må kun ske fra sydlig vejadgang og udkørsel kun fra nordlig vejadgang.

5.2 Interne veje i området udlægges som private fællesveje. Vejene udlægges med en kørebanebredde på min. 5 m og max. 7 m, dog med mulighed for indsnævringer.

5.3 Veje og stier må kun etableres i kørefast belægning.

5.4 Der skal sikres mulighed for lovlig vejadgang til hver bolig. Vejadgang kan sikres ved at udlægge areal til privat fællesvej eller -sti i en passende bredde ift. den påtænkte færdsel.

Ad § 5 stk. 4) Ifølge Bygningsreglement 2018 skal bebyggelsen, når der opføres mere end eet enfamilieshus til helårsbeboelse på en ejendom, opføres og anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang. Vejadgang kan være i form af en udlagt privat fællessti efter lov om private fællesveje, jf. bemærkninger til udstykningslovens § 18.

I vurderingen af om en privat fællesvej eller -sti er udlagt i "en passende bredde ift. den påtænkte færdsel" lægges særlig vægt på vejreglerne.

§6 Parkeringsforhold

6.1 Der må ikke etableres færre end 1,5 parkeringspladser til biler pr. tæt-lav bolig. Parkeringspladserne må kun etableres inden for det på kortbilag 2 afgrænsede areal til vej og parkering.

6.2 Der må ikke etableres færre handicap parkeringspladser ift. det samlede antal parkeringspladser end oplistet i nedenstående tabel:

Parkeringsanlæggets størrelse (pladser)	Handicappladser til alm. biler 3,5 x 5,0 m	Handicappladser til kassebiler 4,5 x 8,0 m
26-50	1	2
51-75	2	2
76-100	2	3

6.3 Der må ikke etableres færre end 3 parkeringspladser/-stativer til cykler pr. 100 m^2 etageareal til boligformål. Parkeringskravet kan også opfyldes ved at godtgøre, at der er tilstrækkelig plads til cykelparkering ved de enkelte boliger.

6.4 Der skal etableres/bibeholdes minimum ét løvtræ pr. fire parkeringspladser til biler inden for det på kortbilag 2 markerede areal til vej og parkering.

Ladestanderbekendtgørelsen indfører krav om forberedelse og etablering af ladestandere til biler ifm. nybyggeri. Der gælder et krav om at alle p-pladser skal forberedes til ladestandere ved nybyggeri til beboelse tilhørende mere end 10 p-pladser. Ved andre typer af nybyggeri hvortil der etableres mere end 10-pladser gælder, at der skal etableres mindst en ladestander, og mindst hver femte p-plads skal forberedes til ladestandere. Ladestanderne skal kunne anvendes til at lade elbiler og plugin-hybrider op. Forberedelse af etablering af ladestandere indebærer etablering af tomrør, så det er muligt at etablere ladestandere efterfølgende.

---

§7 Belysning

7.1 Belysning af veje, manøvrearealer, parkeringsarealer og stier må kun ske med parkarmaturer med en lyspunktshøjde på højest 4,0 meter. Lyskilder skal være nedadvendt og afskærmet ift. nærliggende boliger og omgivelserne.

Bestemmelsen skal modvirke lysgener for omkringboende og i forhold til skoven.

---

§8 Bebyggelsens omfang og placering

8.1 Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet må ikke overstige 40. Boligetagearealet for de enkelte boliger må ikke overstige følgende:

- Boliger i en etage: 95 m^2
- Boliger i to etager: 108 m^2
- Boliger i tre etager: 135 m^2

8.2 Bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag 2 afgrænsede byggefelter A, B og C i delområde 1, jf. dog undtagelsen stk. 12.

8.3 Bebyggelsen til beboelse må kun etableres som sammenbyggede boliger (række- eller kædehuse) med syd- og nordvendte facader og øst- og vestvendte gavle.

8.4 Ved bygninger med mere end fem boliger, eller med en længde på over 42 m, skal minimum én af boligenhederne forskydes frem eller tilbage ift. facadelinjen med minimum 1 meter.

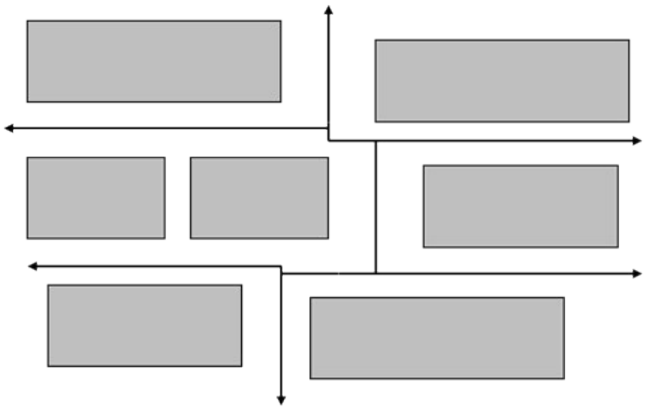
8.5 Bebyggelse til beboelse må ikke placeres med en indbyrdes afstand på mindre end 5 m. To facader med vinduer må ikke placeres med en indbyrdes afstand på mindre end 10 m. Afstandskravene gælder ikke internt mellem helt eller delvist sammenbyggede boliger.

Byggefelt A

8.6 Bebyggelse må ikke opføres i mere end 2 etager og må ikke gives en højde større end 8,5 m. Der tillades dog boligbebyggelse i 3 etager med et samlet etageareal på 810 m^2 og en maksimalt højde på 10 m. Bebyggelsen i 3 etager skal placeres min. 30 m fra skel mod Skaboeshusevej og 60 m fra skel mod nordlige nabo.

8.7 Inden for byggefelt A skal minimum tre og højest syv boliger opføres i én etage og minimum tre og højest seks boliger opføres i tre etager.

8.8 Bygninger til beboelse må kun placeres på en sådan måde, at den samlede bebyggelsesstruktur sker efter nedenstående princip, hvor bygninger gennem variation i længde og placering ift. nærliggende bygninger er forskudt ift. hinanden.



Byggefelt B

8.9 Bebyggelse må ikke opføres i mere end 1 etage og må ikke gives en højde større end 5,5 m.

Byggefelt C

8.10 Bebyggelse må ikke opføres i mere end 2 etager og må ikke gives en højde større end 8,5 m.

Øvrige bestemmelser

8.11 Det samlede bebyggede areal af sekundære bygninger må ikke overstige 20 m² pr. bolig inkl. arealer af fælles sekundære bygninger. Højest 15 m^2 pr. bolig må placeres i tilknytning den enkelte bolig/pr. udstykket boligparcel.

8.12 Uanset § 8 stk. 2 må der inden for det afgrænsede fælles fri- og opholdsareal, delområde 2, placeres et fælleshus til områdets beboere med et maksimalt etageareal på 150 m^2. Fælleshuset må ikke placeres nærmere skel mod nordlig eller sydlig nabo end 30 m og ikke nærmere skel mod skoven end 2,5 m. Fælleshuset må ikke etableres i mere end én etage og må ikke gives en højde, der overstiger 7 m.

Bebyggelsens omfang inden for byggefelt A, B og C er fastsat med udgangspunkt i byggeretten, som fastsat i Bygningsreglement 2018. Det gælder f.eks. bebyggelsens omfang med en bebyggelsesprocent på 40, den maksimale højde på 8,5 m og det maksimale etageantal på 2. Der stilles dog mere restriktive krav til en del af bebyggelsen, der ligger nærmest nabo mod nord for at sikre at naboen ikke påvirkes væsentligt af den nye bebyggelse, og internt i området for at sikre en volumenmæssig variation på tværs af bebyggelsen. Med samme formål gives endvidere en mindre byggemulighed, der overstiger byggeretten i form enkelte boliger på 10 m i højden og med 3 etager, dog med krav om, at denne placeres med god afstand til Skaboeshusevej og nabo mod nord.

Ad § 8 stk. 4) Illustration af princip for forskydning i facadelinjen.

§9 Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde 1

9.1 Facader på boliger må kun fremstå som blank mur (mursten) i gule og gulrøde nuancer med farvespil. Mindre elementer såsom skodder, værn, karme, nedløbsrør og lignende må kun fremstå i træ eller andre materialer i farver efter den klassiske jordfarveskala, jf. bilag 3, sort, hvid eller disses farvers blanding.

9.2 Facade- og gavlpartier på boliger må ikke etableres uden vandrette teglstensbånd/gesims mellem tag og facade og mellem etager.

Vindues- og dørhuller må ikke etableres uden muret stik over hullet.

9.3 Helt eller delvist sammenbyggede boliger må kun etableres sådan, at facadeudtrykket er ensartet på tværs af boligenhederne, dvs. at facadebredden, placeringen af vindues- og dørhuller på facaden og materialevalget er ens i al væsentlighed samt at de i § 9 stk. 2 nævnte detaljer i murværket går igen/er gennemgående på tværs af boligerne. Der tillades dog variation i farvenuancen af mursten eller fugen på tværs af boligenheder, dog kun således, at en variation følger facaden til den enkelte boligenhed.

9.4 Tage på boliger må kun udføres som symmetriske saddeltage uden valm og udhæng og med gavl i blank mur, og må kun udføres med en taghældning på mellem 25 og 35 grader. Den ene tagflade på boliger i 3 etager må erstattes helt eller delvist af en åben tagterrasse med værn i materialer efter § 9 stk. 1. Terrassens værn skal fremstå som en integreret del af boligens facade.

9.5 Tage på boliger må kun fremstå i beplantning (grønne tage), f.eks. sedumtag.

9.6 Sekundære bygningers facader må kun fremstå i træ eller blank mur (mursten) i gule og gulrøde nuancer med farvespil, drivhuse undtaget.

9.7 Sekundære bygningers tage må kun fremstå i beplantning (grønne tage), f.eks. sedumtag, tagpap eller glas.

9.8 Der må ikke etableres altaner i delområdet, jf. dog muligheden for tagterrasse på visse bygninger efter § 9 stk. 3.

9.9 Skiltning må kun ske i forbindelse med virksomhedsdrift i boligområdet og med maksimale dimensioner på 0,5 m^2. Der må kun opsættes ét skilt ved hver bolig.

9.10 Der må ikke etableres anlæg til indvinding af solenergi på bygninger.

Delområde 2

9.11 Fælleshuset inden for delområde 2 må kun fremstå med facader i mursten, jf. § 9 stk. 1, glas og/eller træ. Dog må glas ikke udgøre mindre end 25% af facadens areal. Taget må kun fremstå i træ, glas eller beplantning (grønne tage), f.eks. sedumtag. Taget må kun etableres som saddeltag uden valm og udhæng.

9.12 Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal de dele af anlægget som anbringes udvendigt på bygningen tilpasses tagfladen eller bygningens øvrige ydervægge. Solenergianlæg på tage med hældning skal etableres plant på tagfladen og integreres i bygningens arkitektur.

Gældende for hele området

9.13 Der må ikke opsættes udvendige antenner, stålskorstene og lignende på bygninger. Tekniske installationer skal indarbejdes i arkitekturen.

Ad § 9 stk. 1) Illustration af gule mursten i forskellig nuancer, alle med farvespil.

Ad § 9 stk. 1-3) Illustrationer til understøttelse af bestemmelserne om facadernes fremtræden, herunder detaljer i murværket.

Opstalt: Boligfacader.

Gesims mellem etager og mellem tag og facade (midten), referencer.

Muret stik, referencer.

Ad § 9 stk. 9) Bestemmelser om skiltning omfatter ikke skiltning efter adresseloven, f.eks. husnummer.

Ad § 9 stk. 11) Kravet om materialevalget til fælleshuset er baseret på et ønske om, at sikre at fælleshuset integreres bedst muligt i overgangszonen mellem bebyggelsen og skoven. Her kan glas som facade- og tagmateriale være med til at give et 'let' udtryk af bygningen.

---

§10 Ubebyggede arealer og terræn

10.1 Det på kortbilag 2 markerede fælles fri- og opholdsareal (delområde 2) skal fremstå som et overgangsareal mellem bebyggelse og skoven og må kun etableres i græs, evt. med blomster og urter, og med buske og træer og evt. bede og højbede i mindre omfang samt en stiforbindelse til skoven.

Der må etableres lavninger til håndtering af overfladevand inden for arealet, hvis der sikres en rekreativ og/eller æstetisk funktion heraf.

Der må endvidere etableres en brandvej til fælleshuset i det omfang, det er nødvendigt for sikring af brandredning. Der hvor brandvejen ikke er samordnet med en stiforbindelse må brandvejen kun etableres i græsarmering/græsmakadam.

10.2 Der skal inden for det fælles friareal etableres et aktivitets- eller opholdsområde, f.eks. i form af en legeplads, en fælles bål- eller grillplads, en motionsplads og lignende. Aktivitets- eller opholdsområdet skal målrettes områdets fremtidige beboere.

10.3 Der skal i tilknytning til den enkelte bolig etableres et privat friareal til ophold, adgang og/eller opbevaring på min. 30 m^2.

10.4 Fælles arealer mellem boligbebyggelsen inden for byggefelterne A, B og C skal indrettes med mulighed for ophold og med løsninger til opstuvning/nedsivning af regnvand, der har en rekreativ og/eller æstetisk funktion. Der skal indpasses min. otte solitære træer mellem bebyggelsen inden for byggefelt A.

10.5 Det på kortbilag 2 markerede areal benævnt "friareal / haver" kan anvendes til fælles friareal efter § 10 stk. 1 eller private haver i tilknytning til boliger eller en kombination heraf.

10.6 Større træer og beplantning skal så vidt muligt bevares.

10.7 Eksisterende træer markeret på bilag 5 skal bevares og må ikke fældes. Træerne må beskæres i forbindelse med almindelig drift og må opstammes for at muliggøre passage under.

10.8 Beholdere til dagrenovation for den samlede bebyggelse må kun placeres inden for, eller i direkte tilknytning til, de på kortbilag 2 udlagte vej- og parkeringsarealer.

10.9 Der skal etableres regnvandsbassiner med et samlet volumen på 525 m^3 til ophobning af regnvand. Denne volumen skal fordeles på min. to bassiner. Bassinerne skal indrettes sådan, at de kan anvendes til friareal, når de ikke indeholder vand, eller som rekreativt element, f.eks. sø.

10.10 Terrænregulering på mere end +/- 0,5 m må kun udføres til sikring af forsvarlig håndtering af overfladevand inden for planområdet, dvs. til at sikre fald mod arealer indrettet til regnvandsopstuvning/nedsivning/-bortledning samt til etablering af arealer til regnvandsopstuvning/nedsivning, f.eks. regnvandsbassiner. Terrænreguleringer tættere på skel end 0,5 m er ikke tilladt. Skråningsanlæg må ikke være stejlere end 1:4.

10.11 Lastbiler, campingvogne, uindregistrerede biler samt både må ikke opbevares inden for lokalplanområdet.

10.12 Containere må ikke opbevares på private eller fælles arealer.

Ad § 10 stk. 1 og 2) Det på kortbilag 2 markerede fælles fri- og opholdsareal (delområde 2) skal fungere som en overgangszone mellem bebyggelsen og skoven. Formålet er dels at sikre et bredt udsyn til skoven, dels at holde en respektafstand, der giver mulighed for spredning af dyr og planter langs skovbrynet og slutteligt at sikre et stort grønt fælles friareal til områdets beboere. At arealet får en rekreativ værdi er vigtigt set i lyset af, at der kun er knyttet begrænsede private friarealer til hver bolig. Derfor stilles der for det første krav om, at der laves en legeplads, en fælles bål- eller grillplads, en motionsplads eller lignende inden for området og for det andet, at der på de fælles arealer mellem bebyggelsen gives mulighed for ophold.

Ad § 10 stk. 9) Den påkrævede bassinvolumen på 525 m^3 er beregnet på baggrund af illustrationsplanens boligprojekt og dimensioneret efter en 100-årshændelse T=100 år.

---

§11 Afskærmende foranstaltninger

11.1 Mellem parkeringspladser/vejarealer og skel mod Skaboeshusevej skal der etableres et skærmende, tætsluttende plantebælte bestående af buskbeplantning med en minimumshøjde på 2 m. Buskbeplantningen må kun bestå af en eller flere af de plantearter, der er oplistet på bilag 4. De forskellige plantetyper skal være jævnt fordelt i plantebæltets længde sådan, at plantebæltet fremstår varieret.

Ad § 11 stk. 1) De på bilaget angivne plantearter er hjemmehørende og egnstypiske.

---

§12 Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

12.1 Bebyggelse skal tilsluttes offentligt spildevandsanlæg inden ibrugtagning.

12.2 Der kan ikke gives ibrugtagningstilladelse til boliger eller primære udendørs opholdsarealer, der er belastet af støj over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj, jf. nedenstående tabel, uden at der etableres afværgeforanstaltninger, der sikrer, at boliger og primære udendørs opholdsarealer ikke bliver påvirket ud over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj. Dette skal godtgøres ved en støjberegning.

L_{den} i dB	Primære udendørs opholdsarealer og på facader	Indendørs med åbne vinduer	Indendørs med lukkede vinduer

Boliger	58	46	33

12.3 Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal fælles friarealer være anlagt og afskærmende foranstaltninger efter § 11 stk. 1 etableret. Til fælles friarealer hører fælles fri- og opholdsarealer efter § 10 stk. 1-5, regnvandsbassiner efter § 10 stk. 6, veje, stier og tilkørselsarealer efter § 5 stk. 1-4 og parkeringsarealer efter § 6 stk. 1-4.

12.4 Fælles fri- og opholdsarealer samt det i § 11 stk. 1 nævnte afskærmende plantebælte skal senest være etableret/beplantede førstkommende vækstsæson efter byggeriets opførelse.

Ad § 12 stk. 2) Bygherre skal ifm. ansøgning om byggetilladelse godtgøre, at de vejledende støjgrænseværdier kan overholdes, evt. med nærmere beskrevne afværgeforanstaltninger. Bygherre skal under henvisning til støjnotat af 10. februar 2021, udarbejdet af firmaet dB Støj ApS, være opmærksomme på boliger i byggefelt B, placeret ud mod Skaboeshusevej. Afhængig af indretningen af boligen, jf. støjnotatet, bør der foretages støjdæmpende foranstaltninger for overholdelse af udendørs støjgrænseværdien på L_{den} 58 dB og indendørs støjgrænseværdien på L_{den} 33.

---

§13 Grundejerforening

13.1 Der skal senest i forbindelse med udstykning af én eller flere boliger i lokalplanområdet, eller når Byrådet kræver det, oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanområdet.

13.2 Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier og fælles friarealer inden for lokalplanens område.

13.3 Grundejerforeningernes vedtægter skal godkendes af Byrådet.

Nyborg Kommune påser alene, at grundejerforeningen oprettes og at de i bestemmelserne oplistede forpligtigelser til drift og vedligehold overholdes. Den af lokalplanen krævede grundejerforening kan, hvis foreningen ønsker det, sammenlægges med andre grundejerforeninger i området, så længe foreningens forpligtigelser til drift og vedligehold i denne lokalplans område overholdes.

---

§14 Ophævelse af lokalplan

14.1 Lokalplan nr. 91 for et område til offentlige formål i Skaboeshuse aflyses inden for 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.

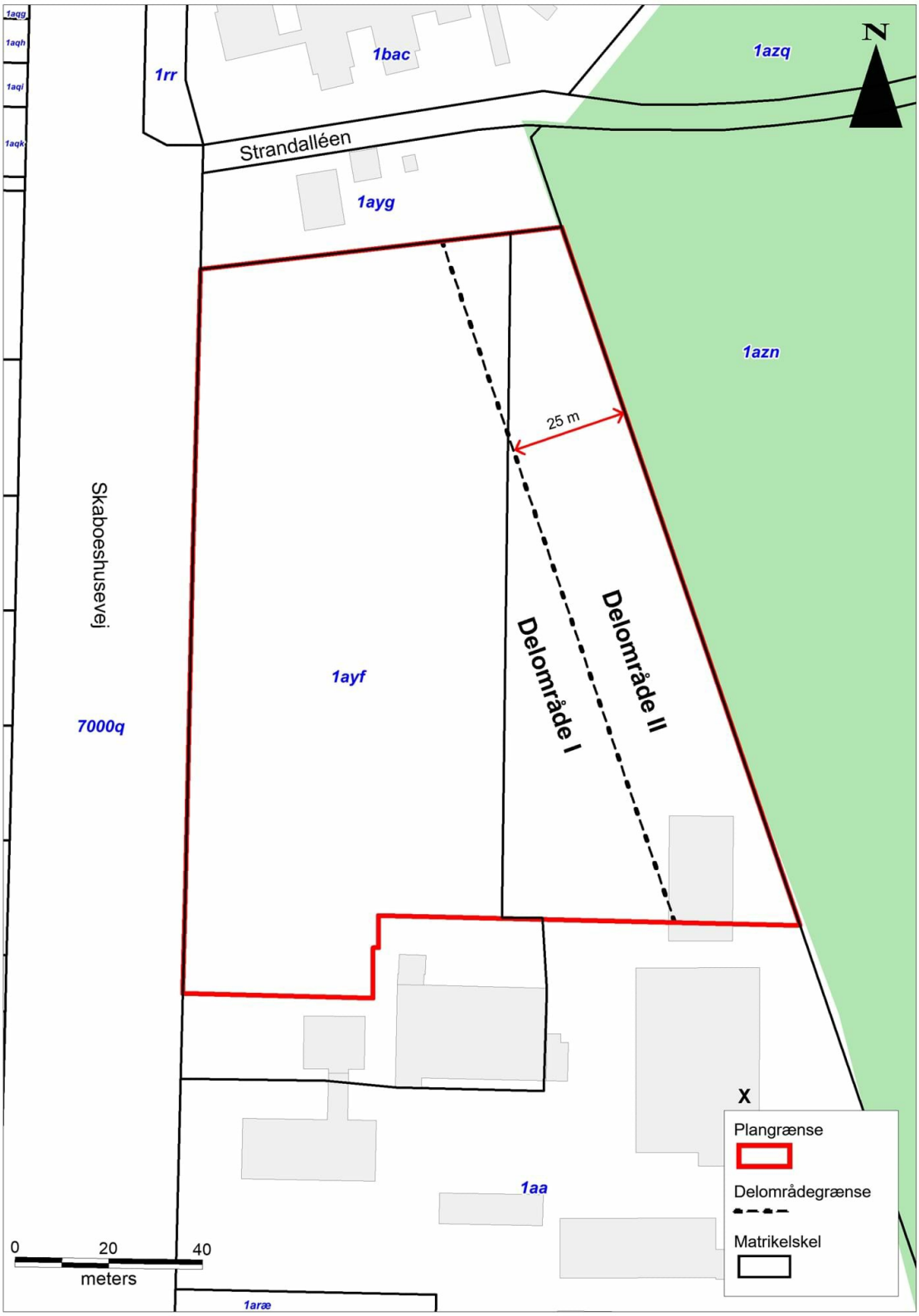
Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

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.

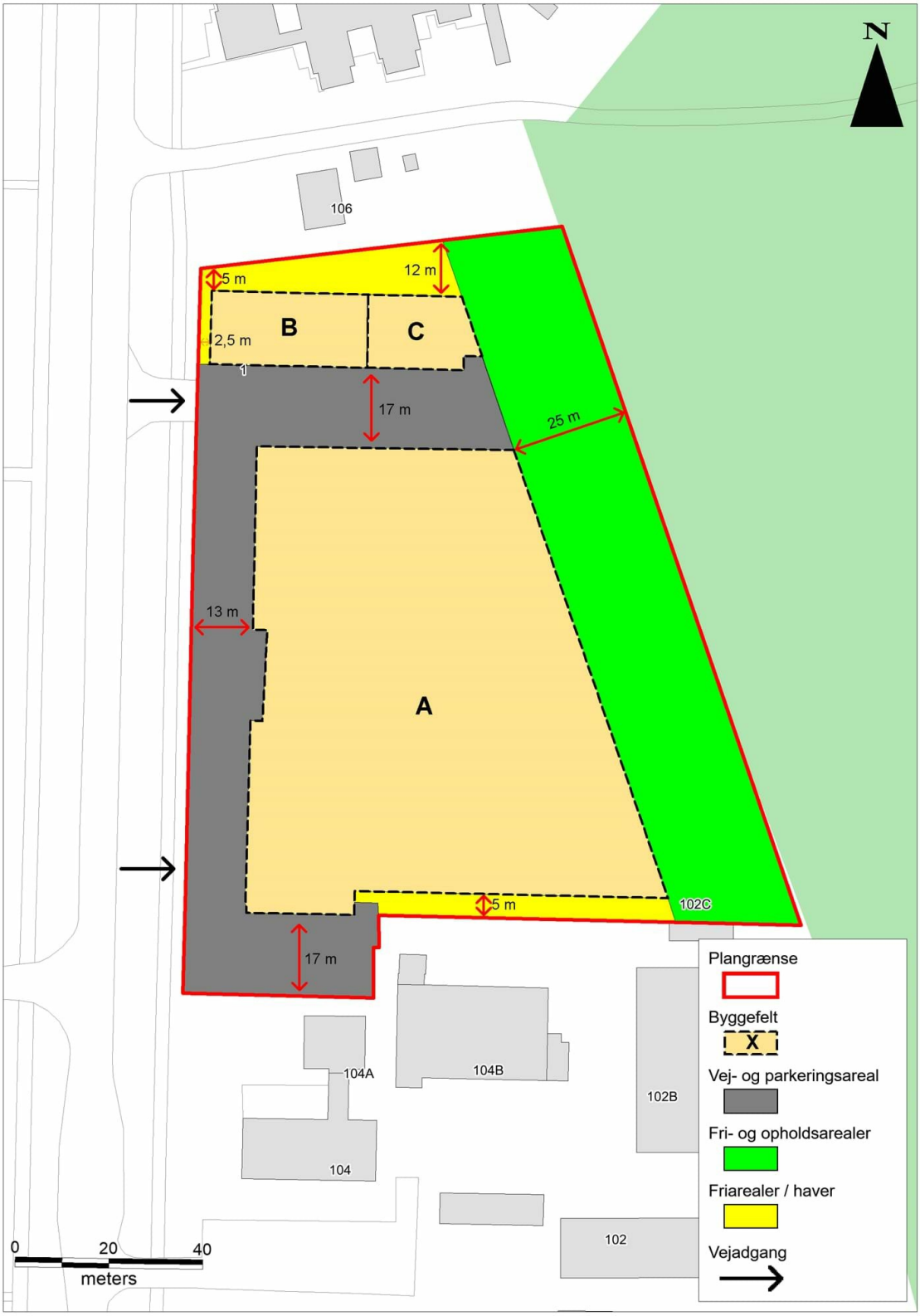
Bilag

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

Bilag 1 - Lokalplangrænse og matrikulære forhold



Bilag 2 - Byggefelt, friareal, vejadgang mm.



Bilag 3 - Den klassiske jordfarveskala

Okker S 1040 - Y10R	Svag creme gul S 0505 - Y50R
Lys okker S 1530 - Y20R	Rød S 5040 - Y70R
Terra di Siena S 2020 - Y70R	Rødbrun S 6030 - Y90R
Engelsk rød S 4050 - Y80R	Brun S 8010 - Y70R
Svensk rød S 5040 - Y80R	Grønjord S 4550 - G60Y
Mørkebrun S 7020 - Y80R	Grøn S 6010 - G30Y
Brun umbra S 8010 - Y30R	Vogngrøn m.fl. S 8010 - G30Y
Dodenkop S 8010 - Y90R	Ultramarinblå S 4550 - R80B
Grågrøn S 4010 - G50Y	Blå S 8010 - R70B
Grøn umbra S 7005 - G20Y	Grå S 4502 - G
Hvid S 0500 - N	Antracitgrå S 8000 - N
Lysegrå S 2500 - N	Sort S 8505 - B20G
Mørkegrå S 5000 - N	
Sort S 9000 - N	

Bilag 4 - Planteliste

DANSK NAVN / LATINSK NAVN

Ask: Fraxinus excelsior

Avnbøg: Carpinus betulus

Benved: Euonymus europaeus

Birk, dun-/vorte-: Betula pubescens/pendula

Bævreasp: Populus tremula

Bøg: Fagus sylvatica

Eg, stilk-/vinter-: Quercus robur/petraea

El, rød-: Alnus glutinosa

Elm, storbladet: Ulmus glabra

Fyr, skov-: Pinus sylvestris

Gedeblad, dunet: Lonicera xylosteum

Hassel Corylus: avellana

Hvidtjørn, alm./engriflet: Crataegus laevigata/monogyna

Hyld, alm.: Sambucus nigra

Hæg, alm.: Prunus padus

Kirsebær, fugle-: Prunus avium

Kornel, rød: Cornus sanguinea

Kvalkved: Viburnum opulus

Lind, småbladet-: Tilia cordata

Løn, spids-: Acer platanoides

Navr: Acer campestre

Pil, femhannet-/grå-/sejle-/øret: Salix pentandra/cinerea/caprea/aurita

Rose, blågrøn/hunde-/klit-/æble-: Rosa dumalis/canina/pimpinellifolia/rubiginosa

Røn, alm.: Sorbus aucuparia

Slåen: Prunus spinosa

Syren: Syringa vulgaris

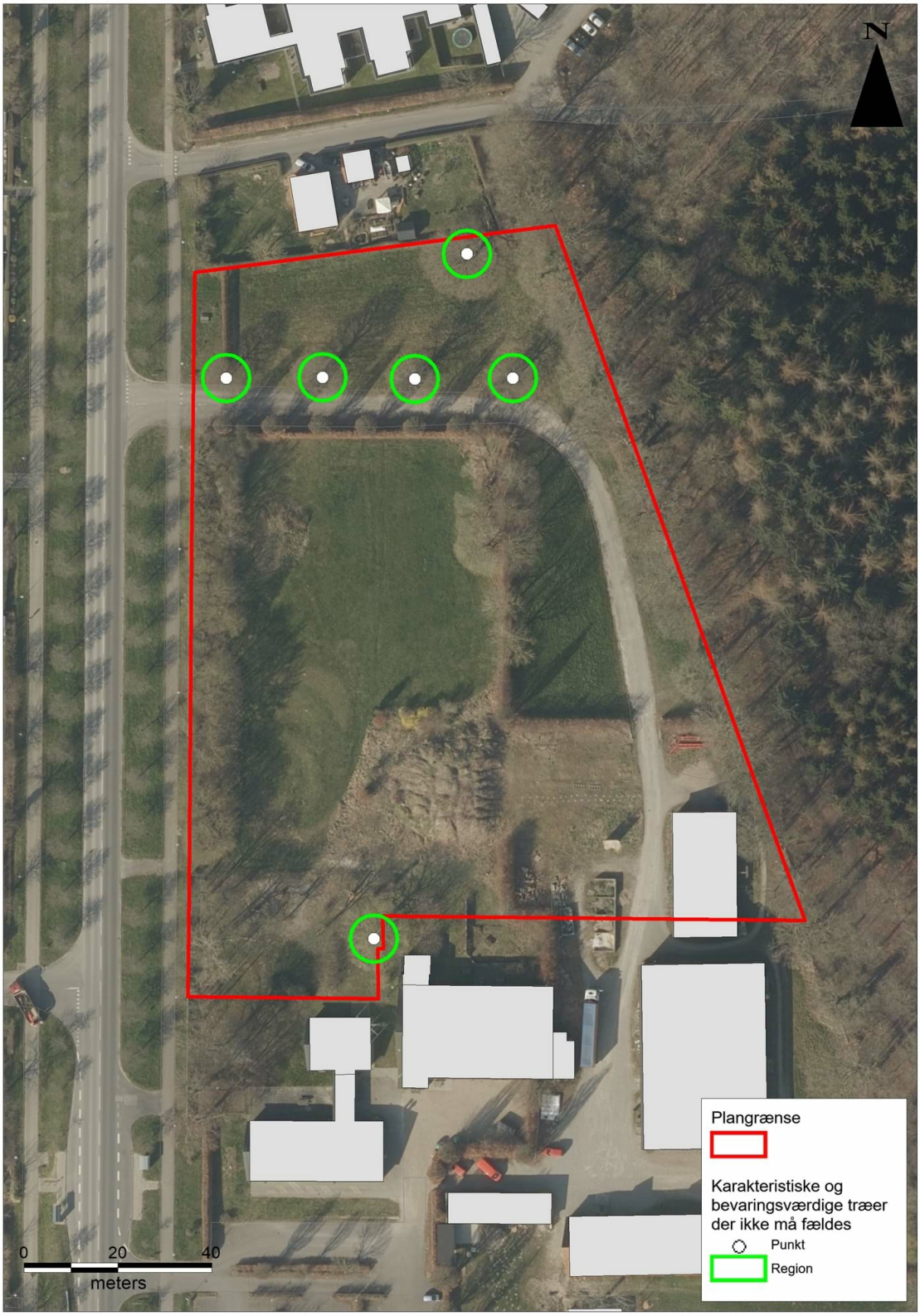
Tørst: Rhamnus frangula

Vrietorn: Rhamnus catharticus

Æble, vild: Malus sylvestris

Ær: Acer pseudoplatanus

Bilag 5 - Bevaringsværdige træer



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

En del af lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 1 efter jordforureningsloven (matr. nr. 1aa af Nyborg Markjorder). Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 1, når der er faktisk viden om, at der har været en branche eller aktivitet på ejendommen, som gør at den *kan være* forurenet. Hvis man ønsker at bygge og/eller grave på en kortlagt ejendom, skal man søge Nyborg Kommune om tilladelse til projektet. Tilladelsen gives efter §8 i Lov om forurenet jord, og kræves, hvis arealet skal ændres til følsom anvendelse, herunder bolig, børneinstitution og alment tilgængelige arealer.

I tilladelser efter §8 i Lov om forurenet jord, stilles der vilkår til at projektet skal foregå på bestemte vilkår, ligesom indeklimaet i kommende boliger skal sikres, og at der ikke må være kontaktrisiko på ejendommen. Tilladelserne skal derved sikre, at projektet er sundhedsmæssigt forsvarligt, og lever op til kravene om indeklima og kontaktrisiko.

Figur 14: Afgrænsning af det kortlagte areal efter jordforureningsloven. Kortlægningen på vidensniveau 1 betyder, at der er faktisk viden om, at der har været en branche eller aktivitet på ejendommen, som gør at den kan være forurenet.

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.

Forundersøgelsen udføres og bekostes af Nyborg Kommune, som sælger, inden overtagelsen.

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. 1157 af 01/07/2020), § 17, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder indtil for slaget 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.

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.

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

Lokalplanen vurderes ikke at berøre nationale interesser i planlægningen.

Kommuneplanen

Mål og hovedstruktur

Kommuneplan 2017 fastlægger en række mål, der er styrende for kommunens planlægning for nye boliger og boligområder. Mål af relevans for planlægningen for et boligområde ved Skaboeshusevej vurderes at være følgende, der fremgår af henholdsvis Samlet udviklingsplan for Nyborg og Boligområder i Nyborg:

- Nyborg skal være et godt og trygt sted at bo, og der skal tilbydes spændende og varierede bomuligheder i områder af høj kvalitet, tæt på natur, vand og rekreative områder.
- Den grønne struktur i udviklingsplanen skal være det styrende element i detailplanlægningen.
- Det fremtidige boligbyggeri i Nyborg by skal opføres som en kombination af åben-lav, tæt-lav og etageboligbebyggelse, så der sikres et varieret boligudbud, der kan tilfredsstille den til en hver tid værende efterspørgsel.
- Byudviklingen skal ske på et bæredygtigt grundlag, hvor der skal tages vidtstrakte hensyn til natur og miljø, klimatilpasning, hensigtsmæssige infrastrukturelle løsninger, energibesparende løsninger, sundhedsfremmende tiltag samt løsninger til beskyttelse af grundvandet.
- Det er Byrådets mål, at boligområderne er unikke og udtrykker høj arkitektonisk kvalitet, der udnytter de landskabelige muligheder.
- I forbindelse med detailplanlægning skal der være mulighed for at indtænke alternative bebyggelsesformer og -tætheder, der begrænser arealforbruget og kan imødekomme efterspørgslen på nye boligtyper.

Denne lokalplan understøtter disse mål ved:

- at udlægge boligområde til tæt-lav boliger (rækkehuse/byhuse) i eksisterende byzone, og uden for den grønne struktur,
- at boligerne planlægges som byhuse, der i en lokal sammenhæng vurderes at være alternative

bebyggelsesformer og -tætheder, der begrænser arealforbruget og kan imødekomme efterspørgslen på nye boligtyper,
- at sætte bestemmelser for bygningers udformning og arkitektur, der sikrer høj arkitektonisk kvalitet,
- at sikre, at der indarbejdes attraktive grønne friarealer til boligerne, og
- at sikre, at der tages højde for fremtidige ekstremregnsituationer.

Retningslinjer

Planområdet ligger inden for et udpeget fokusområde for oversvømmelse. Skovparken er udpeget som fokusområde, da der fremover er risiko for skader som følge af oversvømmelser fra kloakken ved skybrud. Der ligger endvidere flere interessepunkter fra kategori 1, hvor interessepunkterne også er udpeget af hensyn til beredskabet. Der har ikke været problemer med oversvømmelser i området endnu. Følgende retningslinje er derfor relevant for planarbejdet:

1. I fokusområderne og indenfor kystplanlægningslinjen skal nye byggerier og anlæg sikres mod store værditab ved oversvømmelser fra havvand og ekstremregn ved at der gennemføres en vurdering af risikoen og med forslag til håndtering af denne. Alternativt skal bygherre godtgøre, at der ikke vil ske oversvømmelser på stedet.

Se nærmere under afsnittet Klimatilpasning under Forhold til anden planlægning.

Generelle rammebestemmelser

Kommuneplan 2017 fastlægger en række generelle rammebestemmelser, der er styrende for kommunens planlægning for nye boliger og boligområder, bl.a.:

- *Grundstørrelser:* Grunde ikke må udstykkes med en grundstørrelse under 700 m^2 for åben-lav og 250 m^2 for tæt-lav bebyggelse.
- *Tag med glans:* Tage ikke må beklædes med reflekterende materialer med en glansværdi over 10.
- *Parkering:* For tæt-lav boliger gælder som udgangspunkt et krav om 1½ p-pl. pr. bolig (1 ved boligen; den ½ kan anlægges på fælles p-plads).
- *Støj*: Støjfølsom bebyggelse skal placeres således, at støjbelastninger fra eksisterende eller planlagte veje ikke overstiger nedenstående grænseværdier. De i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 om støj fra veje fastsatte vejledende støjgrænseværdier, skal følges videst muligt.
- *Fri- og opholdsarealer*: 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 opholdarealer. Ved etablering af mere end 4 tæt-lave og 8 åben-lave boliger skal der anlægges fælles friarealer svarende til min. 100 m^2 (tæt-lav) 50 m^2 (åben-lav) pr. bolig.
- *Produktionsvirksomheder*: Inden for de udpegede konsekvenszoner omkring erhvervsområderne forbeholdt produktionsvirksomheder mv. skal der ved lokalplanlægning redegøres for planens virkning på produktionsvirksomheder, herunder virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder. Der kan ikke lokalplanlægges for anvendelser, som vil medføre skærpede miljøkrav til produktionsvirksomhederne i det udpegede erhvervsområde forbeholdt produktionsvirksomheder mv. medmindre der i planlægningen stilles som forudsætning for ibrugtagning, at der er etableret afhjælpende foranstaltninger, der afværger denne påvirkning.

Lokalplanen indarbejder ovennævnte rammebestemmelser med undtagelse af minimumsgrundstørrelsen for tæt-lav boliger, der er præciseret i kommuneplantillægget (se nedenfor).

Kommuneplanrammer

I Kommuneplan 2017 er lokalplanområdet beliggende indenfor rammeområde 1.B.41. Område 1.B.41er udlagt til boligområde.

For rammeområdet er fastlagt en maksimal bebyggelsesprocent på 40, og bebyggelse må ikke bygges i mere end 2 etager og mere end 8,5 m i højden.

Af rammen for området fremgår det endvidere, at:

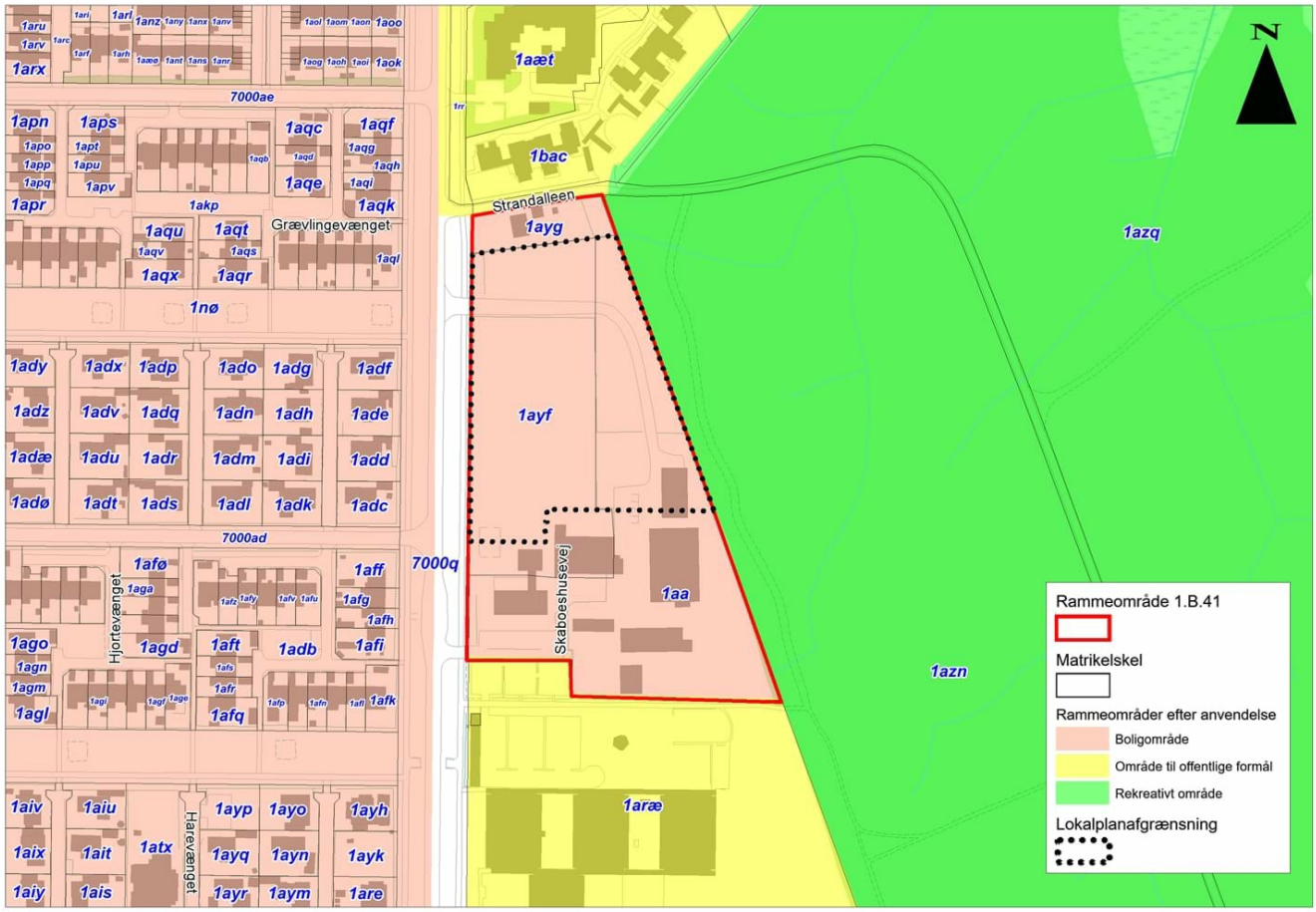
- Nybyggeri skal opføres under hensyntagen til den stedlige byggeskik, materialer og farver.
- Der skal sikres et sammenhængende grønt forløb mellem skoven og bebyggelsen.
- Der etableres stiforbindelse fra parkeringsplads til skoven.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området, da planen tillader en mindre andel af byggeriet opført i 3 etager og op til 10 m i højden. Sideløbende med lokalplanen er derfor udarbejdet og fremlagt et tillæg til Kommuneplan 2017.

Kommuneplantillæggets reviderer en række bestemmelser for rammeområde 1.B.41 - Nyborg, boligområde øst for Skaboeshusevej. Ændringerne er af mindre omfang og består i en række begrænsede undtagelser fra rammens generelle bestemmelser om højde, etageantal og udstykning. Tillægget præciserer endvidere anvendelsen til tæt-lav boliger i tråd med de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Følgende ændringer indføres i rammen med tillægget:

- Det præciseres, at der kan etableres tæt-lav boliger inkl. fælleshus i området i tråd med de bebyggelsesregulerende bestemmelser og anvendelsen til boligområde.
- Der gives mulighed for, at enkelte boliger kan opføres i tre etager og op til 10 m i højden. Det angives, at det samlede fodaftryk af bygninger med over 2 etager og over 8,5 m i højden ikke må overstige 325 m^2 og at sådanne bygninger kun må placeres med god afstand til nordlig nabo og Skaboeshusevej. Ændringen er begrundet med, at muligheden for, i meget begrænset omfang, at etablere bebyggelse i 3 etager kan være med til at skabe en ønsket højdemæssig variation i bebyggelsen i området. Med begrænsningen af sådanne bygningers fodaftryk til i alt 325 m^2 og placering er der tale om en meget afgrænset undtagelse.
- Der tillades udstykning af grunde til tæt-lav boliger på ned til 85 m^2, hvis bebyggelsen arrangeres i en tæt bymæssig struktur og der etableres samlede parkeringsarealer og et stort fælles friareal. Kommuneplanens generelle ramme for boligområder angiver en min. udstykningsstørrelse på 250 m^2 for tæt-lav boliger. Ændringen er begrundet med, at en mindre udstykningsstørrelse kan tillades, hvis boligerne sikres adgang til nødvendige faciliteter såsom parkering og grønne udearealer uden for deres eget jordstykke.
- Det præciseres, at bebyggelsesprocenten skal beregnes af området som helhed i tråd med anvendelsen til et samlet tæt-lav boligområde.
- Det fastsættes, at der skal sikres afværgeforanstaltninger til håndtering af overfladevand ved fremtidige skybrudshændelser.



Figur 15: Afgrænsningen af rammeområde 1.B.41 ift. lokalplanområdet og den planlagte anvendelse på naboarealer.

Gældende lokalplan og zonestatus

Gældende lokalplan

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende lokalplan nr. 91 for et område til offentlige formål i Skaboeshuse for de dele af området, som er omfattet af denne lokalplan.

Zonestatus

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

Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer

En del af planområdet er udpeget som en potentiel økologisk forbindelse i Kommuneplan 2017. Det drejer sig om en bræmme på 20-25 fra skel/skovbrynet til Teglværksskoven. Indenfor de potentielle økologiske forbindelser skal der ske en afvejning af de forskellige interesser, inden der planlægges eller gennemføres projekter, eller opføres ny

bebyggelse eller anlæg, som forhindrer at området kan udvikle sig til et nyt naturområde eller en biologisk spredningskorridor.

Lokalplanen udlægger det udpegede areal til fælles friareal for den nye boligbebyggelse. Planen sikrer ved bestemmelser, at området fastholdes som grønt område og derved som en overgangszone mellem Teglværksskoven og boligområdet. Planen giver mulighed for begrænset bebyggelse til fælles brug inden for området.

Figur 16: Afgrænsningen af den potentielle økologiske forbindelse ved Teglværksskoven ift. lokalplanområdet. Der er et overlap på 20-25 m langs skovkanten. Dette område udlægges i planen til fælles friareal (grønt område).

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. Lokalplanområdet ligger i den kystnære del af byzonen. I redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, skal der gøres rede for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Lokalplanen giver mulighed for byggeri i op til 8,5 m i højden, samt i mindre omfang op til 10 m, hvilket vurderes at

være er i tråd med den omgivende bebyggelse i området. Grundet områdets placering bag Teglværksskoven ift. kysten vurderes det nye byggeri ikke at kunne ses fra kysten, hvorfor planen vurderes ikke at kunne påvirke kysten visuelt.

Vej og trafik

Vej- og stiplanlægning

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Skaboeshusevej, som i den overordnede vejplan har status som større overordnet vej. Der tillades to overkørsler til planområdet mod, at de ensrettes hhv. ind og ud ad området, samt at den interne vejforbindelse mellem de to overkørsler også ensrettes. Indkørsel skal ske fra den sydlige overkørsel og udkørsel via nordlig overkørsel.

Vejmyndigheden vurderer, at løsningen med to overkørsler kan tillades såfremt parkeringspladser langs den interne vej mellem overkørslerne etableres som skråparkering orienteret mod nord, dvs. med samme retning som ensretningen af den interne vej. Dette vil være et vilkår ifm. vejmyndighedens behandling af et konkret vejprojekt for området.

Da evt. parkeringsområder nord- og sydligst i området ikke kan være skråparkering, skal afmærkning og skiltning inde på området være fyldestgørende, så det er nemt at forstå ind- og udkørselsprincipperne. Her vil der ellers være risiko for at bilister benytter samme ind- og udkørsel som overkørsel. Ligeledes skal det være tydeligt, når man kommer kørende fra Skaboeshusevej, hvilken af overkørslerne som er indkørslen.

Langs Skaboeshusevejs østlige side, krydsende overkørslerne til planområdet, er der en dobbeltrettet cykelsti. For at skabe en sikker afvikling af cykeltrafikken forbi overkørslerne skal overkørslerne etableres med ekstra vigelinje inden man krydser fællesstien og igen inden man kører fra midterarealet og ud på Skaboeshusevej. Derudover skal fællesstien i hele overkørslens bredde etableres med blåt cykelfelt og med skilt om krydsende cyklister.

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

Kollektiv transport

Lokalplanområdet ligger under 100 m fra nærmeste busstoppested. Stoppestedet på Skaboeshusevej betjenes pr. 2021 af Fynbus rute 1, 2 og 688.

Trafik

Den seneste retvisende tælling fra Skaboeshusevej (syd for Harevænget) er fra 2015. Den viser en årsdøgntrafik (ÅDT) på 3.320 på strækningen. Dette vurderes, at være det bedste grundlag for vurderingen af trafikken på strækningen i dag, da en nyere tælling fra 2020 er foretaget i en perioden med begrænset aktivitet i samfundet.

Fremskrives tællingen fra 2015 med 1,5% trafikstigning om året fås en ÅDT i 2021 på 3.630. Dertil kommer en forventet stigning i trafikken på Skaboeshusevej fra den igangværende boligudvikling på Strandhøjen, det tidligere Strandvænget, umiddelbart nord for lokalplanområdet. Denne udbygning forventes at generere ca. 600 nye bilture pr.

døgn, hvoraf 450 af dem forventes at køre mod syd og dermed passere lokalplanområdet.

Boligudbygningen på Avlsgårdsvænget forventes i sig selv at generere 165 daglige bilture, svarende til 3 bilture pr. bolig pr. døgn. Heraf forventes 125, at køre mod syd.

Samlet forventes ÅDT på Skaboeshusevej ud for planområdet at være 4.800 i 2031 med ovenstående forudsætninger.

I forbindelse med planlægningen for de nye boliger på Strandhøjen i 2018 udarbejdede rådgivningsvirksomheden Rambøll for Nyborg Kommune en beregning af konsekvenserne af den nye trafik fra området på trafikafviklingen i en række kryds på strækningen Skaboeshusevej-Frisengårdsvej: Frisengårdsvej/Skaboeshusevej, Frisengårdsvej/Nymarksvej, Frisengårdsvej/indkøbsområde og Frisengårdsvej/Vestergade. Rambøll konkluderede, at "forøgelsen af forsinkelserne [pga. den ekstra trafik fra Strandhøjen i en spidstime] er af en sådan størrelse, så serviceniveauet i ingen af de betragtede kryds kan forventes at blive væsentligt forringet, hvorfor realiseringen af Strandvænget [Strandhøjen] vurderes at kunne gennemføres uden betydende trafikale konsekvenser eller behov for ombygninger på det omkringliggende vejnet."

Da nærværende lokalplan kun giver mulighed for en boligudbygning, der øger trafikken mod syd i begrænset omfang (125 bilture pr. døgn), vurderes Rambølls konklusion fortsat gældende for de pågældende kryds.

Støjforhold

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.

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

Støj fra vejtrafik

Miljøstyrelsen har fastsat vejledende grænseværdier for støj fra vejtrafik. Efter Bygningsreglement 2018 gælder der endvidere krav om at støjen indendørs ikke må overstige L_{den} 33 dB. Se tabellen nedenfor.

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

Tabel: Grænseværdier for støj fra vejtrafik. Støjgrænserne er nærmere defineret i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007, "Støj fra veje" og Bygningsreglement 2018.

Ansøger har til planlægningen af området fået udarbejdet en beregning af vejtrafikstøj i planområdet. Beregningen er udarbejdet af rådgivningsvirksomheden dB støj. Beregningen er baseret på en fremtidig trafiksituation på Skaboeshusevej, hvor både nærværende plan og boligprojektet på Strandhøjen er realiseret. Projektåret er sat til

2031. Støjberegningen er baseret på nedenstående trafikinput. Støjberegningerne er udført for bebyggelsen uden afværgeforanstaltninger mod Skaboeshusevej.

Vejstrækning	Tælling (2015)	ÅDT 2031 - basis	Tilvækst Strandhøjen	Tilvækst lokalplanområdet	ÅDT 2031 - med tilvækst	Hastighed	Andel tung trafik
Skaboeshusevej syd for Harevænget	3.320	4.210	450	125	4.800	55 km/t	6,3%

Tabel: Forudsætninger for beregning af støjpåvirkning fra vejtrafikken på lokalplanområdet.

Beregningerne viser, at støjgrænsen på L_{den} 58 dB er overholdt på facader og opholdsarealer med undtagelse af den vestligste del af byggefelt B mod Skaboeshusevej, som ligger længst mod nordvest, og som ligger tættere på Skaboeshusevej end de øvrige boliger i bebyggelsesplanen. Her kan der for gavl samt ved grundskel ved bolig beregnes op til L_{den} 59 dB.

I støjnotatet anføres det, at den støjbelastede facade planlægges som "*en gavl, der kan anlægges uden vinduer og døre, og overskridelsen har derfor ingen mærkbar betydning for beboerne. Så selvom grænseværdien formelt er overskredet ved denne facade/gavl har det ingen praktisk betydning for støjniveauet indendørs eller på udendørs opholdsarealer, og derfor vil hensigten med de vejledende grænseværdier i praksis være overholdt*." Det bemærkes endvidere, at "*Hvis der placeres et skur i forlængelse af gavlen eller et mindre lukket hegn, må støjgrænserne forventes at være overholdt på de udendørs opholdsarealer lige omkring boligen*."

Nyborg Kommune vurderer på baggrund af støjberegningen, at det nye boligområde kan planlægges sådan, at nye boliger ikke vil blive belastet af støj fra vejtrafikken i 2031. Lokalplanen indeholder en bestemmelse, der sikrer, at der ikke kan etableres boliger, hvor de vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj er overskredet på facaden, indendørs og på udendørs opholdsarealer. Med denne bestemmelse sikres det at en bolig i den vestligste del af byggefelt B mod Skaboeshusevej indrettes, så de vejledende grænseværdier overholdes, f.eks. som beskrevet i støjnotatet.

Støj fra virksomheder

Lokalplanområdet støder op til virksomhederne Serviceteamet, Nyborg Kommune og Beredskab Fyn. Virksomhederne vurderes ikke at medføre støj, der kan påvirke boligområdet væsentligt.

Påvirkning af produktionsvirksomheder

Lokalplanområdet er indenfor 500 meter fra to virksomheder, der er klassificeret som produktionsvirksomheder. Det drejer sig om Serviceteamet, Nyborg Kommune og Beredskab Fyn. Lokalplanen vurderes ikke at kunne medføre skærpede miljøkrav til produktionsvirksomhederne, da virksomhedernes drift ikke medfører en væsentlig miljøpåvirkning af omgivelserne.

Skoledistrikt og skolekapacitet

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

Bæredygtighed

Nyborg Kommune arbejder for, at byudvikling sker på et bæredygtigt grundlag, hvor der tages vidtstrakte hensyn til natur og miljø, klimatilpasning, hensigtsmæssige infrastrukturelle løsninger, energibesparende løsninger, sundhedsfremmende tiltag samt løsninger til beskyttelse af grundvandet.

Denne lokalplan understøtter dette mål ved:

- at udnytte eksisterende byzonearealer til nye boliger, hvilket begrænser arealforbruget,
- at sikre, at bebyggelsen og området integrere områder til håndtering af overfladevand, f.eks. grønne tage og LAR-løsninger, og
- at et bælte på 25 m langs skovkanten reserveres til rekreativt grønt areal, hvor der kun kan indpasses et fælleshus og legefaciliteter.

Påvirkning af nabokommuner

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af ca. 55 boliger i den nordlige del af Nyborg by. Lokalplanen vurderes først og fremmest at have en lokal indvirkning. Planen forventes ikke at påvirke nabokommunerne væsentligt.

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 spildevandskloakeret, og kun alm. husspildevand må ledes til kloak. 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.

Vandforsyning

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

Elforsyning

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages af Vores Elnet A/S.

Klimatilpasning

Planområdet ligger i et fokusområde efter Nyborg Kommunes klimatilpasningsplan. Skovparken er udpeget som fokusområde, da der fremover er risiko for skader som følge af oversvømmelser fra kloakken ved skybrud. Der har ikke været problemer med oversvømmelser i området endnu. I fokusområderne skal nye byggerier og anlæg sikres mod store værditab ved oversvømmelser fra bl.a. ekstremregn ved at der gennemføres en vurdering af risikoen og med forslag til håndtering af denne. Alternativt skal bygherre godtgøre, at der ikke vil ske oversvømmelser på stedet.

I forbindelse med planarbejdet er der udarbejdet en analyse af overfladevandshåndteringen i planområdet. Analysen viser, at planområdet, med den planlagte bebyggelsesgrad og bestemmelser om grønne tage, kan håndtere en fremtidig ekstremregnhændelse (100-årshændelse T=100 år), hvis der etableres regnvandsbassiner til forsinkelse af udledning og ophobning af regnvand med et volumen på 525 m^3.

Håndteringen af overfladevand tiltænkes, at løses ved LAR, hvor overfladevand fra boliger, parkering og stier, ledes til åbent regnbassin med permanent vandspejl. Jf. geoteknisk rapport er der kun stødt på grundvandsspejl ved en boring. Denne viser grundvandsspejl i en dybde på 1,6 meter. Regnvandsbassiner vil således fungere som en bremse til udledning samt et volumenmagasin til ophobning af regnvand.

Planen sikrer klimasikring af området ved at fastsætte, at der skal etableres regnvandsbassiner med et samlet volumen på 525 m^3 til ophobning af regnvand. Denne volumen skal fordeles på min. to bassiner. Bassiner udføres med dykket indløb og droslet udløb således en udledning på 2 l/s/ha ikke overskrides, jf. Nyborg Spildevandsplan 2018-2024.

International naturbeskyttelse

Bilag IV arter

I området er der sandsynlighed for, at der kan forekomme flagermus i store træer og mindre brugte bygninger. Alle flagermusearter i Danmark er omfattet af EU's habitatdirektivs bilag IV. Beskyttelsen betyder også, at flagermusene

ikke må forstyrres i dvalen og yngletiden. Bygninger og træer i lokalplanområdet er potentielt yngle-, fouragerings- og dvaleområde for flagermus.

Ved nedrivning og indgreb i eksisterende bygninger skal bygningerne undersøges for flagermus. Såfremt der konstateres flagermus i bygningen 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 bygningen vurderes af en flagermusekspert som bl.a. ud fra artsbestemmelse vurderer, om indgrebet kan gennemføres.

Ved fældning af 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 træet vurderes af en flagermusekspert som bl.a. ud fra artsbestemmelse vurderer, om indgrebet kan gennemføres.

Med krav om disse undersøgelser vurderes det, at planens gennemførelse ikke vil påvirke områdets økologiske funktion for flagermus.

Natura2000 områder

Planområdet ligger ca. 400 m fra det nærmeste Natura2000 område Storebælt og Vresen, som er udpeget på baggrund af rev, strandvold med flerårige planter, marsvin, edderfugl og dværgterne. På grund af planens meget lokale udstrækning og karakter vurderes den ikke at kunne påvirke beskyttet natur efter habitatdirektivet.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser (OD). Planlægningen for boligformål inden for området vurderes ikke at have en negativ indvirkning på drikkevandsinteresserne.