

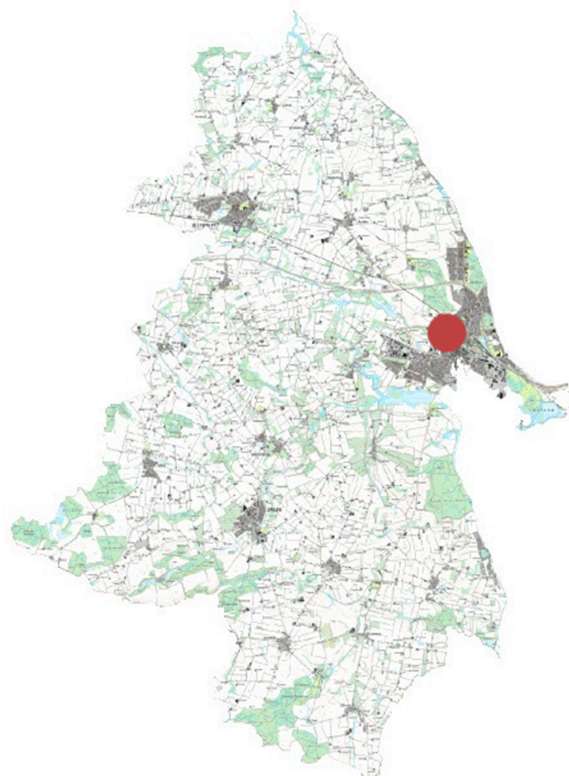


Nyborg
KOMMUNE



Tillæg nr. 1 til Lokalplan 342 - Ændring af boligtyper

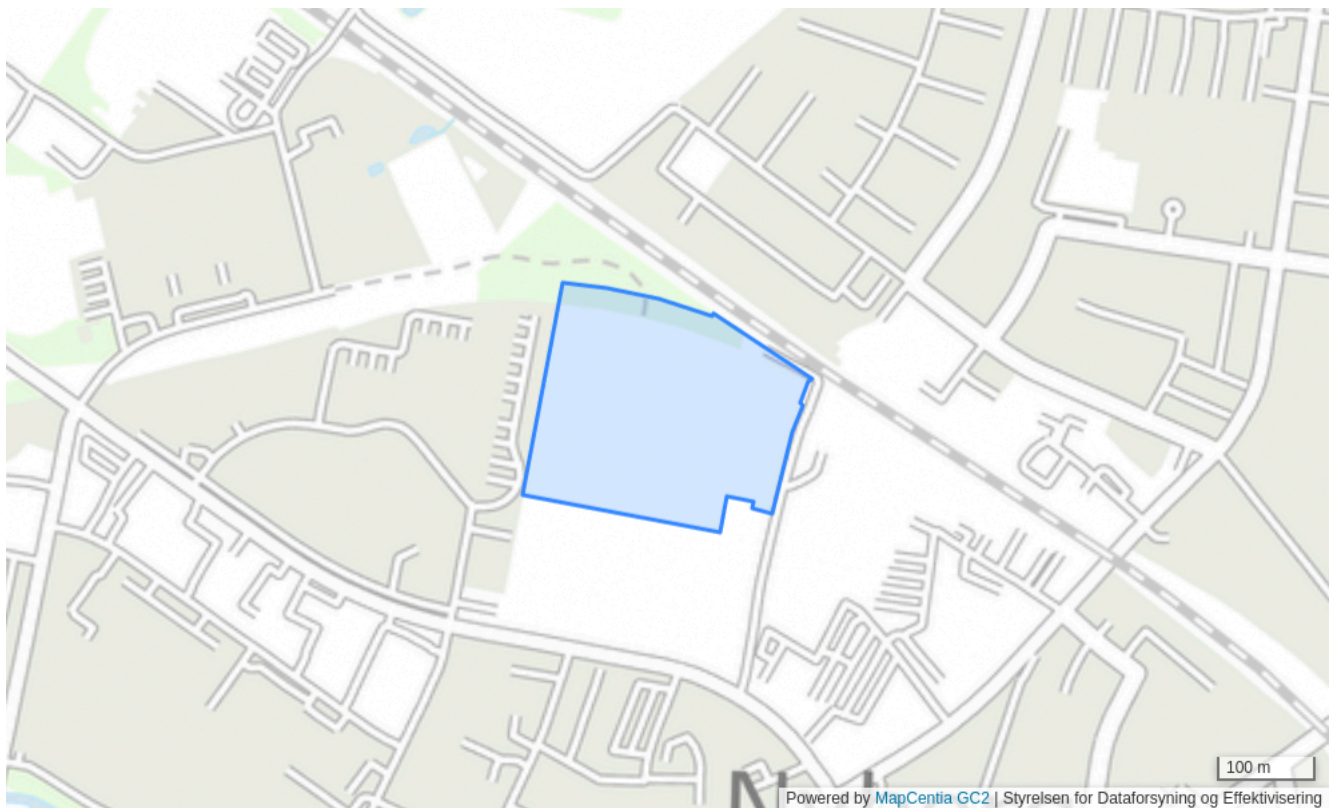
Forslag til offentlig høring d. 24 juni til og med
04. august 2025.



Indhold

Tillæg nr. 1	2
Om lokalplaner	3
Høringsmuligheder og planens status	4
Baggrund og formål	6
Lokalplanområdet og planens indhold	7
Bestemmelser	9
Bilag	13
Kortbilag 1 -Delområder	14
Kortbilag 2 - §5.6 - stitilslutning	15
Kortbilag 3 - Akse og afstandszone	16
Kortbilag 4 - Illustrationsplan	17
Tilladelse efter anden lovgivning og fra andre myndigheder	18
Retsvirkninger	19

Tillæg nr. 1



Om lokalplaner

En lokalplan fastlægger, hvordan udviklingen kan ske 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 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 eller sommerhusområde.

Lokalplanen giver borgerne, den øvrige offentlighed samt de lokale politikere mulighed for at vurdere konkrete projekter i sammenhæng med planlægningen som helhed.

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

Høringsmuligheder og planens status

Således godkendt til offentlig høring af Teknik- og Miljøudvalget i Nyborg Kommune 23.06.2025.

Lokalplanforslaget er offentliggjort fra den 24. juni til den 04. august 2025. Indsigelser og ændringsforslag skal være kommunen i hænde senest den 04. august. 2025.

Nyborg Kommune
Rådhuset
5800 Nyborg

e-mail: teknikogmiljoe@nyborg.dk

Efter endt høring vurderes det, om eventuelle indsigelser og ændringsforslag giver anledning til at ændre lokalplanen. Mindre ændringer kan ske i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen. Hvis der er ønsker om at foretage omfattende ændringer af lokalplanforslaget, skal forslaget udsendes i en ny eller supplerende høring.

Klagevejledning

Vedtagelsen af lokalplanen samt afgørelser truffet i henhold til lokalplanen kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages til Planklagenævnet.

Eventuel klage over retlige spørgsmål skal indgives ved brug af Klageportalen via borger.dk. Klagen skal være indgivet inden 4 uger efter lokalplanen er offentliggjort på kort.plandata.dk eller modtagelse af afgørelsen.

Der skal indbetales et gebyr i forbindelse med indgivelsen af klagen. Vejledning til Klageportal og gebyrordning findes på naevneneshus.dk. Gebyret tilbagebetales hvis klagen fører til, at den påklagede lokalplan eller 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.

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

Miljøvurdering

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

Det er i screeningen vurderet, at Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 342, ikke skal miljøvurderes, da tillægget kun giver mulighed for en lille ændring af bebyggelsen, som ikke vurderes at skabe en miljømæssig merbelastning i forhold til det allerede planlagte.

Afgørelsen om at der ikke skal ske miljøvurdering, er annonceret og offentlig bekendtgjort sammen med lokalplanforslaget på kommunens hjemmeside.

Klager over miljøvurdering:

Kommunens afgørelse om, at planen ikke skal miljøvurderes, kan påklages til Planklagenævnet via Klageportalen. Vejledning til Klageportal og gebyrordning findes på naevneneshus.dk.

Klagen skal indgives inden 4 uger efter, at afgørelsen er offentligt bekendtgjort. Enhver med væsentlig retlig interesse i sagens udfald er klageberettiget og kan klage over afgørelsen. Det er Planklagenævnet som i sidste ende afgør spørgsmål om klageberettigelse.

Baggrund og formål

Baggrund

Teknik- og Miljøudvalget i Nyborg Kommune har besluttet at udarbejde nærværende lokalplantillæg på baggrund af en anmodning fra en privat udvikler. Udvikleren ønsker mulighed for at etablere tæt-lav-bebyggelse i stedet for etageboliger i delområde 2 i den gældende Lokalplan nr. 342, hvilket Teknik- og Miljøudvalget har valgt at imødekomme.

Der er efterfølgende anmodet om at tilføje et fælleshus indrettet med værelser til beboernes gæster samt mulighed for etablering af en grussti i områdets nordlige ende ud mod jernbanen. Stien vil sikre bedre fremkommelighed for bløde trafikanter i Nyborg by.

Udarbejdelsen af tillægget er sket i samarbejde og dialog med udvikleren.

Formål

Tillæg nr. 1 har til formål at ophæve delområde 2 om anvendelse til etageboliger, i lokalplan nr. 342 og i stedet oprette et samlet 'delområde 1', med mulighed for tæt-lav boligbebyggelse. Da dette tillæg ensporer boligtypen for området, til tæt-lav boligbebyggelse, aflyses §1.1., første punkt, i lokalplan nr. 342, der har til formål at sikre en variation i boligtyper.

Lokalplanområdet og planens indhold

Lokalplanområdet

Tillæg nr. 1 beholder samme afgrænsning som Lokalplan nr. 342, kortbilag 1. For en redegørende beskrivelse af de geografiske omstændigheder i området henvises der til lokalplan nr. 342.

Planens indhold

Tillæg nr. 1 omfatter det samme område som Lokalplan nr. 342. Hovedindholdet af Lokalplan nr. 342 fastholdes.

Tillægget ophæver delområde 2 og dets bestemmelser om etageboliger. Det samlede område, der kan bebygges, vil med dette tillæg betegnes, som delområde 1. Delområde 3 ændres til delområde 0.

Tillægget giver mulighed for at etablere en stiforbindelse i delområde 0, så både gående og cyklende kan komme fra Hyrdegyden til Assistenshaven/Ringvej, uden om boligområdet. Dette tillæg definerer udelukkende, hvilke veje stien tilsluttes til, stiens beskaffenhed samt belysning på stien.

Der gives med dette tillæg, mulighed for at etablere et mindre fælleshus, med tilhørende orangeri.

Tillægget tilføjer desuden en bestemmelse for hvilke materialer der kan anvendes som tagbeklædning på sekundær bebyggelse, for hele lokalplanen nr. 342.



Eksempel på ny disponering af tæt-lav bebyggelse i lokalplanområdet. I den nordlige del ses den foreslåede stiforbindelse mellem vejen Hyrdegyden og vejen ind i lokalplanområdet Assistenshaven.

Bestemmelser

Hjemmel

I henhold til § 15 i lov om planlægning (LBK nr. 572 af 29/05/2024) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

§1 Formål

1.1 Det er lokalplantillæggets formål:

- At ophæve §3.2 i lokalplan nr. 342 og erstatte det med en ny §3.2
 - At aflyse §1.1., første punkt, i lokalplan nr. 342, der har til formål at sikre en variation i boligtyper.
-

§2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplantillægget omfatter det samme område som Lokalplan nr. 342.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

§3 Anvendelse

§3.2 i Lokalplan nr. 342 ændres til følgende:

3.2 Lokalplanen opdeles i to delområder, som vist på kortbilag 1.

- Delområde 1 må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse samt ét fælleshus med tilhørende orangeri
- Delområde 0 må kun anvendes til grønt område, dog ikke udendørs opholdsareal

Bemærk at delområde 3 i Lokalplan nr. 342 ændres til delområde 0

§5 Vej-, sti- og trafikforhold

Tillæg nr. 1 tilføjer følgende bestemmelse til Lokalplan nr. 342:

5.6 Der kan særskilt fra de generelle retningslinjer for stier i Lokalplan nr. 342, etableres en stiforbindelse mellem 'a' og 'b', som vist på kortbilag 2.
Stien skal føres langs støjvoldens nordlige side og udlægges med en bredde på minimum 2,5 meter.

§6 Parkeringsforhold

Med dette tillæg ændres § 6.1, 6.2, og 6.3 i Lokalplan nr. 342 til følgende:

6.1 Der skal etableres 1,5 p-plads per bolig indenfor lokalplanområdet.

6.2 Udover de i pkt. 6.1 nævnte p-pladser skal der etableres 1 p-plads per 50 m² etageareal for fælleshuset med orangeri.

6.3 Udover de i pkt. 6.1 og 6.2 nævnte p-pladser skal der indenfor lokalplanområdet anlægges 6 parkeringspladser der udformes så de kan anvendes af handicapegnede køretøjer. Mindst 2 af handicap-pladserne skal etableres ved fælleshuset.

Derudover aflyser dette tillæg § 6.4 i Lokalplan nr. 342

§7 Tekniske anlæg og belysning

Dette tillæg tilføjer følgende til Lokalplan nr. 342:

7.6 Specifikt for §5.6 - Stien skal belyses med nedadrettet mastebelysning med en maks. lyspunktshøjde på 4 meter.*

*Grundet den specifikke stis placering, bag støjvold og tæt på banelegemet, har kravet om mastebelysning et tryghedsfremmende formål.

§8 Bebyggelsens omfang og placering

Dette tillæg aflyser bestemmelserne 8.5, 8.6, 8.7, 8.8, i Lokalplan nr. 342.

Til delområde 1 i Lokalplan nr. 342, ændres 8.3 og 8.4 til følgende:

8.3 Hverken boliger, fælleshus med orangeri eller sekundære bygninger må placeres nærmere end 10 meter fra lokalplanens afgrænsning/skel mod syd (kirkegården), jf. kortbilag 3. Boligerne må derudover ikke placeres nærmere lokalplanens afgrænsning/skel mod vest og øst end 5 meter.

8.4 Der må ikke placeres boliger, fælleshus med orangeri eller sekundær bebyggelse i aksen fra kirkegården, som vist på kortbilag 3.

Til delområde 1 i Lokalplan nr. 342, tilføjes med dette tillæg:

8.5 Der må etableres 1 fælleshus på maks. 200 m², med tilhørende orangeri på maks. 100 m².

8.6 Fælleshus og orangeri må etableres med en højde på maks. 8,5 meter.

§9 Bebyggelsens ydre fremtræden

Tillægget ændrer 9.1 i Lokalplan nr. 342 til følgende:

9.1 De udvendige bygningssider må kun fremstå i teglsten med blank mur eller med pudsede eller vandskurede facader i overvejende lyse, sorte eller brændte farver, som for eksempel de naturlige teglfarver. Mindre bygningsdele, såsom udhuse, karnapper og lignende kan fremtræde i andre materialer som træ og lignende.

Uanset ovenstående må delpartier og mindre bygningsdele fremtræde i andre materialer. Delpartier og mindre bygningsdele må maksimalt udgøre 30% af den enkelte facade.

Tillægget tilføjer 9.8 til Lokalplan nr. 342:

9.8 Tagbeklædning på sekundær bebyggelse skal udføres med stålplader med ikke-reflekterende overflader, tagpap eller beplantede (grønne) tage fx med sedum.

§10 Ubebyggede arealer og terræn

Dette tillæg aflyser bestemmelsen 10.2, i Lokalplan nr. 342

§14 Grundejerforening

Dette tillæg ændre 14.1, i Lokalplan nr. 342, til følgende:

14.1 I forbindelse med en evt. udstykning af delområde 1 til boligformål, skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle grundejere indenfor lokalplanområdet.

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.



Signaturforklaring

Lokalplangrænse - - - Delområde 1 - tæt-lav  Delområde 0 - ikke ophold 

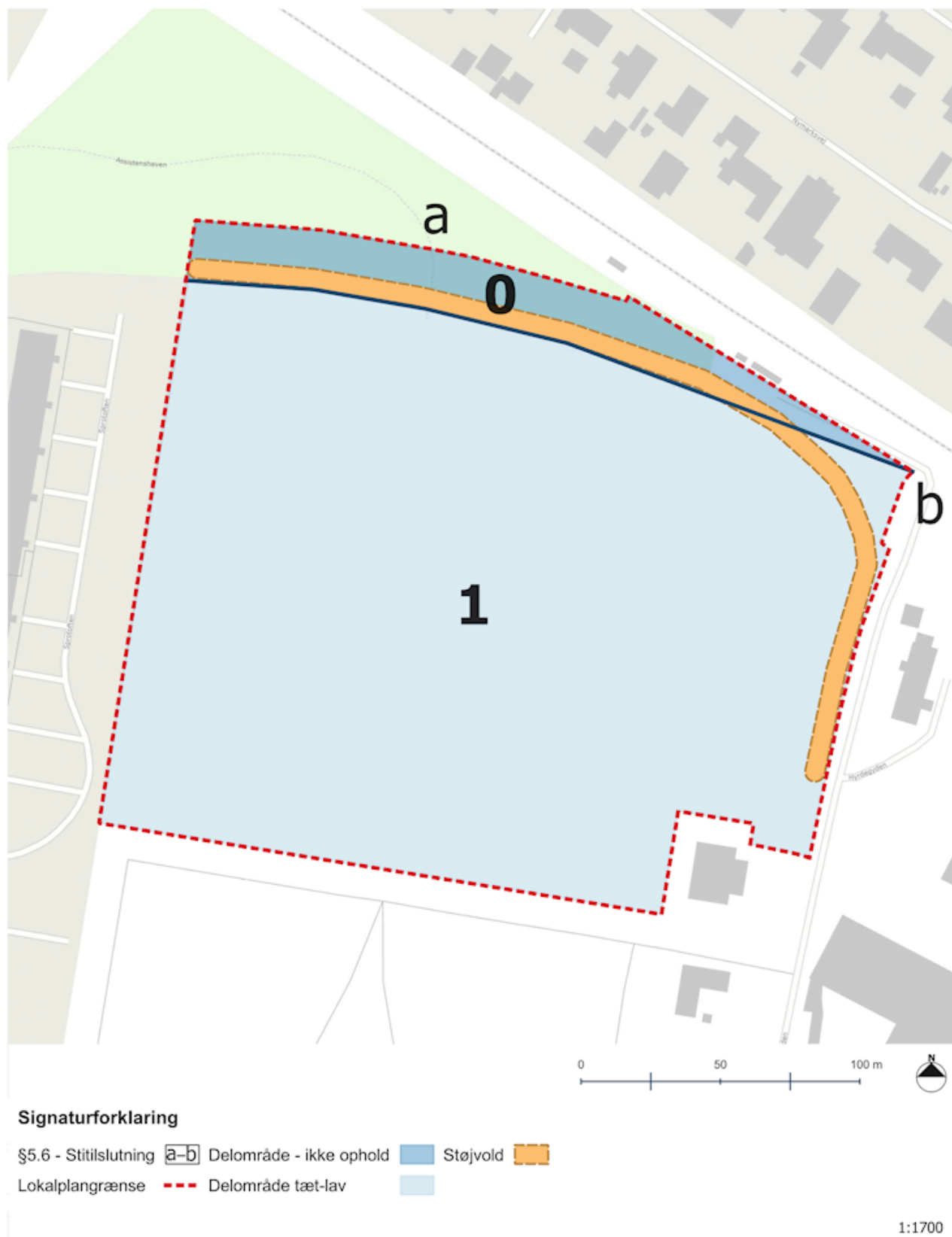
1:1700

Kortbilag 2

§ 5.6 - Stitilslutning



Nyborg
KOMMUNE



Kortbilag 3

Akse og afstandszone



Nyborg
KOMMUNE



0 50 100 m



Signaturforklaring

Lokalplangrænse - - - Afstandszone mod kirkegården Aksebuffer i lokalplanområdet

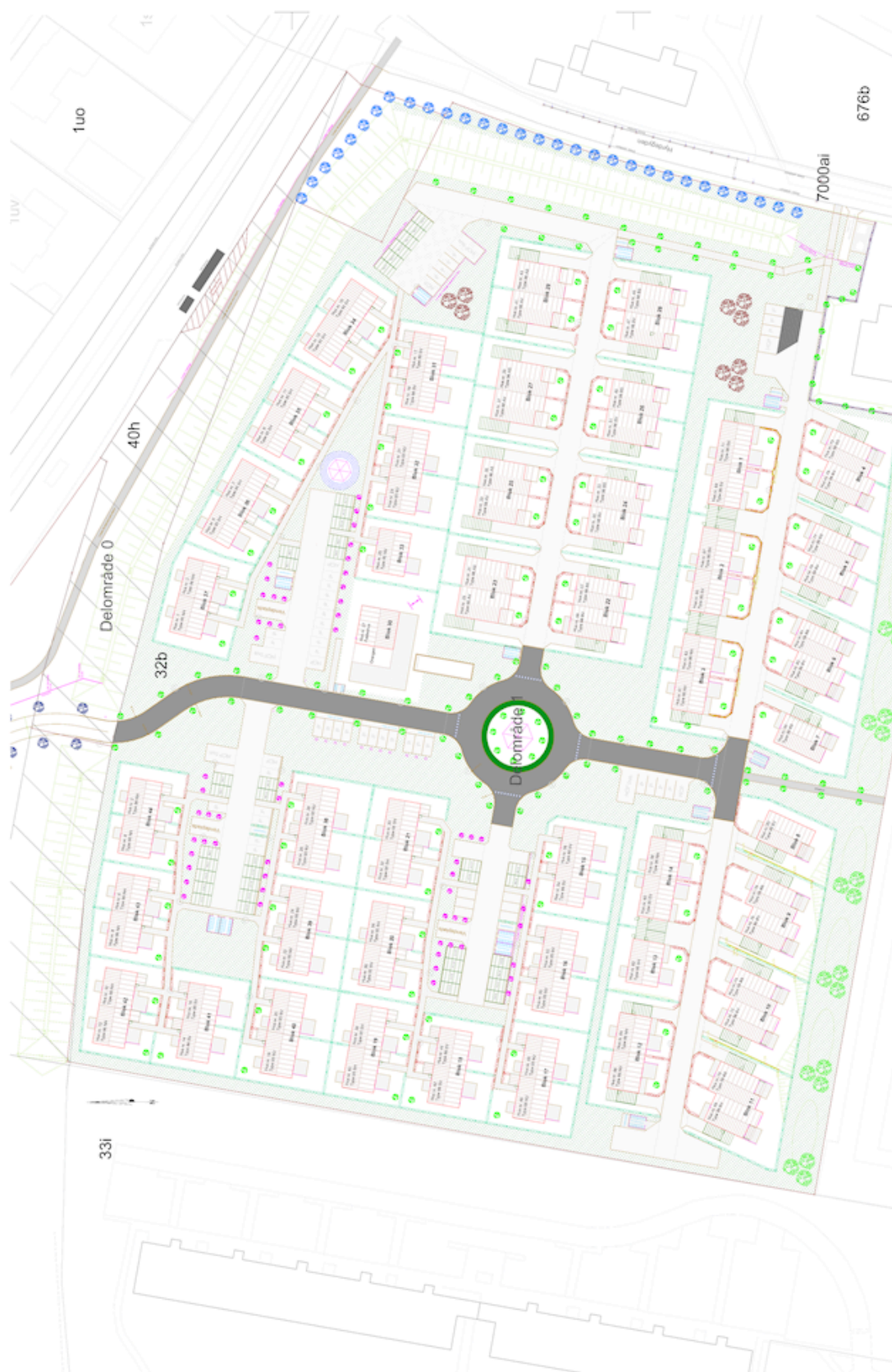
1:2000

Kortbilag 4

Illustrationsplan



Nyborg
KOMMUNE



Tilladelse efter anden lovgivning og fra andre myndigheder

Der henvises til Lokalplan nr. 342

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 (LBK nr. 572 af 29/05/2024), § 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.

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.