

REFERAT Teknik- og Miljøudvalget d. 20-09-2018

Mødedato Torsdag d. 20. september 2018 kl. 19:00

Mødested Mødelokale 3

Indholdsfortegnelse

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 297 samt kommuneplantillæg nr. 8 - Mindre boliger "Campusha" 3

Punkt 1: Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 297 samt kommuneplantillæg nr. 8 - Mindre boliger "Campushaven" Sylleskovvej i Nyborg

Sagsfremstilling

1. Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 297 samt kommuneplantillæg nr. 8 - Mindre boliger "Campushaven" Sylleskovvej i Nyborg

| | | | | |
|---------|----------------|-----------|-----|-------|
| Sagsnr. | 450-2018-10476 | Initialer | MRB | Åbent |
|---------|----------------|-----------|-----|-------|

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøudvalget besluttede 11. juni 2018 at offentliggøre planforslaget for lokalplan nr. 297 – Mindre boliger "Campushaven" Sylleskovvej i Nyborg.

Lokalplanen har været i høring fra 19. juni til 14. august 2018.

I forbindelse med høringen indkom der fire høringssvar fra:

- En samlet gruppe naboer på Sylleskovvej.
- En samlet gruppe naboer på Nordmarksvej.
- Institutionen Valhalla.
- Naboer på Nordmarksvej 13.

Høringssvarene, Teknik- og Miljøafdelingens kommentarer og anbefalinger samt anbefalinger til de enkelte høringssvar er vedlagt som bilag til dagsordenspunktet.

Teknik- og Miljøafdelingen drøftede høringssvarene med bygherre, hvorefter bygherre fremsendte forslag til ny situationstegning.

Ændringerne er følgende:

- Blok 5 flyttes lidt mod syd. Der vil være samme afstand til Frisengårdsvej.
- 3D-huset flyttes ind midt i det grønne friareal mellem boligblokkene.
- Det maximale antal boliger ændres fra 100 til 90.
- Der etableres ekstra parkeringsplads på lille areal mod syd, der i lokalplansforslaget er markeret grønt, men som ikke er omtalt i teksten. Bygherre har tidligere oplyst naboerne om, at bygherre ville opsætte motionsredskaber på arealet, hvilket der har været indsigelser mod.

De foreslåede ændringer berører ikke lokalplanens afgrænsning, men indeholder mindre tilretning af fordelingen af bebyggelse og parkering indenfor lokalplanområdet, herunder til delvis imødekommelse af nogle de indkomne indsigelser. De foreslåede ændringer ændrer ikke områdets overordnede anvendelse eller karakteren af det planlagte område. Det vurderes derfor ikke, at de foreslåede ændringer bevirker, at der er tale om et nyt lokalplanforslag, som skal offentliggøres på ny i henhold til planlovens regler.

Nyborg Kommune har i kommuneplanens rammer indskrevet krav om 1½ p-plads pr. bolig. Dette krav ønskes ikke opretholdt i denne lokalplan, da boligerne skal benyttes af studerende. I lokalplanforslaget er det indskrevet, at der kræves 1 p-plads pr. 4 boliger.

Der har, samtidig med offentliggørelse af lokalplanen, været offentliggjort tillæg til kommuneplanen, hvor spørgsmålet om p-pladser ved en fejl ikke er medtaget.

Teknik- og Miljøudvalget besluttede 3. september 2018 på baggrund af ovenstående ændringer at sende et redigeret lokal- og kommuneplanforslag ud til partshøring ved naboerne til lokalplanområdet. Planerne har været i høring fra 4. september til 18. september 2018.

I det redigerede forslag er der udlagt et nyt areal til parkering i lokalplanområdets sydlige del. Derudover er afgrænsningen af delområde 2 på kortbilag 1 tilrettet således, at det er mere retvisende for de 8.400 m², der er afsat. På kortbilag 2 er placeringen af blokkene ændret i forhold til det første planudkast. Dette medfører, at fælleshuset rykkes ind midt mellem blokkene.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser på to delområder. Delområde 1 udlægges til offentlige formål i form af daginstitution. Delområde 2 udlægges til boligformål. Det tilrettede lokalplanforslag tillader opførsel af 5 blokke med et max. på 90 boliger fremfor de 100 boliger, som var udlagt i tidligere lokalplansforslag. 3 blokke må opføres i 2 etager, og 2 blokke må opføres i 3 etager.

Lokalplanens § 3.2 ændres således, at der max. må opføres 90 boliger i stedet for de først udmeldte 100 boliger.

Lokalplanens § 5.8 ændres fra at være et p-krav på ¼ til alle boliger til at gælde ¼ p-plads for 1 og 2 værelses boliger og 1½ p-plads for boliger på 3 værelser og over.

På baggrund af bemærkninger fra Vejdirektoratet tilføres på side 7 i lokalplanen et afsnit, der redegør for støjkonsekvenserne fra fynske motorvej. Der ændres ikke i bestemmelserne, da det vurderes, at støjniveauet ikke vil overstige det tilladte 58 db for udendørs primære opholdsarealer.

På baggrund af bemærkninger fra Miljøstyrelsen ændres beskrivelsen vedrørende bilag 4 på side 9 i lokalplanen, så den omfatter beskrivelse af, at der kan være flagermus i træerne, og at der derfor ved fældning skal indsendes ansøgning til Nyborg Kommune med en redegørelse for flagermus i området, og at fældning skal ske fra oktober til november for flagermus yngle- og dvaletid.

Kommuneplantillæg nr. 8 rammesætter området til boligformål i form af etage boliger, max. etageantal til 3 etager og en bygningshøjde på 10,5 meter. Bebyggelsesprocenten sættes til 60. Der er forud for partshøringen indskrevet en særlig bestemmelse, der tillader ¼ p-plads pr. bolig til 1 og 2 værelses lejligheder, og 1½ p-plads pr. boliger for lejligheder på 3 værelser og over.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 8 ses via nedenstående link.

http://www.kommuneplan2017.nyborg.dk/dk/rammer/rammebestemmelser_for_enkeltomraader/forslag/1b43.htm

Der er indkommet to høringssvar til partshøringen fra 4. september til 18. september 2018. Det ene høringssvar er en samlet indsigelse fra naboerne på Nordmarksvej og Sylleskovvej. Det andet høringssvar kommer fra naboerne på Nordmarksvej 13. Dette høringssvar henviser til den indsigelse, der er indsendt i forbindelse med offentlighedsperioden. Høringssvarene og Teknik- og Miljøafdelingens bemærkninger er tilknyttet som bilag til dagsordenpunktet.

Teknik- og Miljøafdelingens bemærkninger:

De bemærkninger, der er indkommet i forbindelse med partshøringen, indeholder ikke nye oplysninger i forhold til de indkomne bemærkninger i forbindelse med offentlighedsperioden. En stor del af bemærkningerne er spørgsmål til byggesagen, som vil blive behandlet i forbindelse med byggetilladelsen. Der er dog svaret på de spørgsmål, som det på nuværende tidspunkt er muligt at besvare. En del af ønskerne, fx vedrørende beboersammensætningen, er der ikke hjemmel i planloven til at regulere.

De indkomne bemærkninger medfører dermed ikke grundlag for ændringer i det redigerede lokalplanforslag, dog med undtagelse af punkt 8.2, som afdelingen kan konstatere er formuleret forkert.

Det fremgår af punkt 8.2, at der i delområde 2 anlægges et friareal mellem bebyggelsen og den østlige parkeringsplads i form af en jordvold. Det er forkert. Mellem bebyggelsen og den østlige parkeringsplads etableres et grønt område for børnehaven (legeplads), og arealet er under delområde 1.

Afdelingen foreslår, at punkt 8.2 ændres til følgende ordlyd:

”I Delområde I anlægges et friareal mellem bebyggelsen og den østlige p-plads. Friarealet skal fremtræde planeret med fald mod vest. Området skal fremstå som en grøn plæne.”

Det redigerede forslag til lokalplan nr. 297, der har været i partshøring, er vedlagt som bilag med ændret formulering af punkt 8.2.

Det skal oplyses, at beboerne på Nordmarksvej og Sylleskovvej ved mail af 19. september 2018 har klaget over, at deres bemærkninger ikke fremgår af den udsendte sagsfremstilling. Afdelingen skal hertil oplyse, at der 18. september 2018 blev udsendt foreløbig dagsorden til Teknik- og Miljøudvalget, hvor det klart fremgik, at eventuelle partshøringsbemærkninger ville blive eftersendt sammen med afdelingens svar og tillige sammen med afdelingens indstilling. Nærværende sagsfremstilling er 20. september 2018 udsendt igen, hvor indkomne partshøringsbemærkninger, afdelingens svar og afdelingens indstilling er indskrevet.

Til orientering oplyses, at afdelingen har besluttet at gennemføre partshøring i forhold til afgørelse om byggetilladelse sideløbende med behandlingen af lokalplan og kommuneplantillæg. Hvis Teknik- og Miljøudvalget anbefaler indstillingen, vil der blive udsendt partshøring, hvilket vil betyde, at der kan træffes afgørelse om byggetilladelse umiddelbart efter Byrådets behandling af nærværende sag. Partshøringen vil blive gennemført under forudsætning af, at lokalplan og kommuneplantillæg endeligt vedtages.

Sagsbehandler Maria Barsøe og jurist Christine Stæhr Andersen deltager i Teknik- og Miljøudvalgets møde under behandling af punktet.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Det indstilles, at lokalplan nr. 297 og kommuneplantillæg nr. 8 endeligt vedtages i den udgave, der er vedlagt sagen.

Sagen afgøres i

Byrådet

Bilag

- 450-2018-201357 Lokalplan nr. 297 Mindre boliger ved Campushaven Sylleskovvej i Nyborg
- 450-2018-187328 Screening (forundersøgelse) for Miljøvurdering af lokalplan nr. 297 - Mindre boliger ved Campushaven Sylleskovvej i Nyborg
- 450-2018-173797 Bilag - Høringssvar fra Valhalla vedrørende etablering af Ungdomsboliger på Sylleskovvej vedrørende blandt andet benyttelse af p-plads, adgangsforhold og skelsætning
- 450-2018-173674 Bilag - Høringssvar/indsigelse - underskrevet af 14 beboere fra Sylleskovvej 4, 5, 6, 7, 8b, 9, 11a og 11b - mod lokalplan 297 for Campushaven Sylleskovvej
- 450-2018-173743 Bilag - Partshøring/indsigelse underskrevet af 7 beboere på Nordmarksvej 17, 19, 15, 13 og 5 - vedrørende lokalplan 297 for Campushaven Sylleskovvej
- 450-2018-173664 Indsigelse fra borgere mod projekt Campushave etape 2 Sylleskovvej - om blandt andet udvidelse af blok 3 op til Nordmarksvej
- 450-2018-198289 Høringsnotat - lokalpaln nr. 297 samt kommuneplantillæg nr. 8 - Mindre bolliger "Campushaven" Sylleskovvej i Nyborg
- 450-2018-199351 Borgerindsigelse mod lokalplan nr. 297 Campushaven Sylleskovvej
- 450-2018-200494 Bilag - Borgere sender partshøring til lokalplan nr. 297 - Mindre boliger "Campushaven" Sylleskovvej i Nyborg
- 450-2018-203062 Afdelingens svar på bemærkninger fra naboer - tilrettet efter Teknik- og Miljøudvalget 17.09.2018

450-2018- Henvendelse fra naboer til ungdomsboligbyggeriet vedr. proces -
201096 Sylleskovvej

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 20. september 2018:

Fraværende: Ingen

Anbefales.

Svarene rettes som aftalt på mødet.

Bilag

Lokalplan nr. 297 Mindre boliger ved Campushaven Sylleskovvej i Nyborg

Screening (forundersøgelse) for Miljøvurdering af lokalplan nr. 297 - Mindre boliger ved Campushaven Sylleskovvej i Nyborg

Bilag - Høringssvar fra Valhalla vedrørende etablering af Ungdomsboliger på Sylleskovvej vedrørende blandt andet benyttelse af p-plads, adgangsforhold og skelsætning

Bilag - Høringssvar/indsigelse - underskrevet af 14 beboere fra Sylleskovvej 4, 5, 6, 7, 8b, 9, 11a og 11b - mod lokalplan 297 for Campushaven Sylleskovvej

Bilag - Partshøring/indsigelse underskrevet af 7 beboere på Nordmarksvej 17, 19, 15, 13 og 5 - vedrørende lokalplan 297 for Campushaven Sylleskovvej

Indsigelse fra borgere mod projekt Campushave etape 2 Sylleskovvej - om blandt andet udvidelse af blok 3 op til Nordmarksvej

Høringsnotat - lokalplan nr. 297 samt kommuneplantillæg nr. 8 - Mindre boliger "Campushaven" Sylleskovvej i Nyborg

Borgerindsigelse mod lokalplan nr. 297 Campushaven Sylleskovvej

Bilag - Borgere sender partshøring til lokalplan nr. 297 - Mindre boliger "Campushaven" Sylleskovvej i Nyborg

Afdelingens svar på bemærkninger fra naboer - tilrettet efter Teknik- og Miljøudvalget 17.09.2018

Henvendelse fra naboer til ungdomsboligbyggeriet vedr. proces - Sylleskovvej