

Vedr. indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling.

Med baggrund i de kommentarer der pt. ligger på Facebook med forskellige holdninger til det forslag der skal tages stilling til, vil jeg her knytte et par bemærkninger for lige at afklare nogle af de mest markante bemærkninger.

- Det er helt korrekt at det på den ordinære generalforsamling blev besluttet (og med noget mere end 1 stemme imod, så den påstand må skyldes dårlig hukommelse), at afvise Kommunens ønske om at købe det område nord for vendepladsen på ca. 800 m² som de ønskede at bruge til parkeringsplads. Hvilket umiddelbart efter generalforsamlingen blev meddelt Kommunen.
- Lokalplan 296 blev efterfølgende vedtaget af byrådet (Se lokalplan med kommentarer herunder) med en del kommentarer og stillingtagen til bl.a. parkeringspladsen. Af referatet fra byrådsbehandlingen, fremgår det at de muligheder der indstilles til byrådet er:
 1. **Mulighed nr. 1:** Busvendepladsen flyttes fra nuværende placering, til beredskabsgrunden på den modsatte side af Skaboeshusevej, samtidig nedlægges de 2 busstoppesteder imellem Mårvænget og den nye vendeplads.
Den gamle vendeplads ændres til parkeringsplads.
 2. **Mulighed nr. 2:** Kommunen eksproprierer de 800 m² grund nord for vendepladsen og etablerer parkeringsplads som ønsket.

Da Kommunen helst ikke ønsker at ekspropriere, anbefales mulighed nr. 1

På baggrund af ovenstående, som på trods af andre påstande, vil betyde en væsentlig forringelse af busforbindelserne i den nordlige del af Skovparken, som klart vil ramme en del af vore beboere, der ikke, som visse andre i området, råder over en eller flere biler. Samt den kendsgerning at uanset hvilket resultat der kommer frem til, **vil der blive etableret parkeringsplads ved den nuværende vendeplads.**

Vi kan som forening nu vælge om vi vil indgå i en samarbejdende dialog med Nyborg Kommune. Eller om vi vil hoppe med på ønsket om at være på tværs blot fordi man ikke ønsker at please Kommunen af personlige årsager.

Jeg er helt sikker på at vi når længst ved at vælge at være involveret i et positivt samarbejde med Kommunen.

Der er åbenbart flere her i området der nu taler om mulighed for skovområder i området, her skal jeg så minde om at en ny beplantning i området skal tillades af Kommunen, hvordan tror i selv at chancen er for det ved at vi starter med at være negative og på tværs over for Deres ønsker???

Samtidig skal det jo også bemærkes at såfremt stoppestederne nedlægges og vendepladsen flyttes, hvordan mon så huspriserne vil udvikle sig?

Vi skal også i fremtiden kunne have en positiv og resultatgivende dialog med Kommunen.

Derfor kære beboere: Parkeringspladsen kommer hvad enten man vil eller ej! Spørgsmålet er så bare om vi ønsker at få indflydelse på det videre forløb.

Flemming Hansen

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 296 - Strandhøjen og kommuneplantillæg nr. 12

Sagsnr. 450-2018-1618

Initialer MRB

Åbent

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede 29 januar 2019 at offentliggøre planforslaget for lokalplan nr. 296 – 'Strandhøjen'- boligbebyggelse og park ved Skaboeshusevej i Nyborg samt kommuneplantillæg nr. 12 - boligbebyggelse ved Strandhøjen. Planerne har været i høring fra 5 februar til 2. april 2019.

Lokalplanens indhold:

Lokalplanen aflyser de dele af lokalplan nr. 28, der er gældende for området i dag

Lokalplanen opdeles i 7 delområder:

Delområde 1 og 3: Udlægges til etagebyggeri i 4 etager med mulighed for punktvis op til 5 etager.

Inden for delområde 1 er det ligeledes muligt på en del af arealet at etablere tæt- lav boligbebyggelse i 2 etager, punktvis 3 etager.

I delområde 3 ligger der en byggelinje 25 meter fra vejmidte af Skaboshusevej, hvorved bebyggelse ikke kan komme tættere på vejen end byggelinjen.

Delområde 2: Udlægges til etageboliger med mulighed for at bygge 2 etager. Der skal dog sikres udikig mellem bebyggelsen til parken.

Delområde 2 indeholder også bestemmelser om bevarelse af det eksisterende fælleshus.

Delområde 4: Udlægges til Tæt-lav i max 2 etager med mulighed for punktvis 3 etager i form af opgange til tagterrasser.

Lokalplanen opsætter bestemmelser om et samlet bebyggelsesmulighed på 26.000 m² ny bebyggelse. Derudover er arealet til fælleshuset samt bevarede garager.

Inden for delområde 1-4 opsættes bestemmelser for placering samt udformning og materialevalg til bebyggelsen.

Delområde 5: Friholdes for byggeri for at sikre indsigtskile til parken

Delområde 6: Har til formål at bevare parken i den udstrækning den har i dag, samt bevarelse af elementerne i parken. Lokalplanen opsætter bestemmelser om fastholdelse af stier, samt beplantning i parken. Samtidig gives der mulighed for at flytte parkens mini-zoo, den skal dog fortsat befinde sig inden for delområdet. Derudover er det også muligt at lave mindre ændringer på parkens legeplads

Delområde 7: Udlægges til parkering for parkens besøgende, samt busvendeplads og to busholdepladser

Der er i screeningen vurderet, at lokalplanen ikke skal miljøvurderes.

Lokalplan og kommuneplantillæg samt screeningsnotat er vedlagt dagsordenpunktet.

Offentlig p-pladser:

Lokalplanen udlægger areal til offentlig parkering vest for Skaboeshusevej i forbindelse med den eksisterende busvendeplads. Arealet er ejet af grundejerforeningen Skovparken. Grundejerforeningen har drøftet sagen på deres generalforsamling og ønsker ikke at afstå arealet til Nyborg Kommune. Såfremt der ikke findes en anden løsning, er Nyborg Kommune derfor nødsaget til at ekspropriere arealet.

Flyttes busvendepladsen til en placering ved beredskabspladsen Skaboeshusevej 104, 5800 Nyborg, der hvor der i dag er p-plads, kan arealet, hvor der er anlagt busvendeplads i dag, derved udnyttes til offentlige p-pladser til parkens besøgende. Dette vil dog medvirke, at busruten afkortes med 2 busstoppesteder, og beboere både fra Strandhøjen og Skovparken skal gå op til én kilometer til nærmeste busholdeplads. Løsningen vil derfor være en forringelse af det offentlige transporttilbud i Nyborgs nordlige ende.

Kortbilag, der viser de 2 mulige placeringer er vedlagt dagsordenpunktet.

Udbygningsaftale:

Der er i forbindelse med lokalplanen indgået en udbygningsaftale mellem Nyborg Kommune og Strandhøjen A/S. Udbygningsaftalen skal sikre, at Nyborg Kommune kan overtage arealet, hvorpå cykelstien langs Skaboeshusevej løber, samt at Strandhøjen A/S får muligheden for at opføre en badebro på Nyborg Kommunes strandareal.

Underskrevet udbygningsaftale er vedlagt dagsordenpunktet

Indkomne indsigelser:

I forbindelse med høringen er der indkommet 13 indsigelser. Der er kommet indsigelser fra enkeltborgere beboende i Skovparken. Samt en indsigelse som er underskrevet af en lang række borgere i Skovparken samt øvrige Nyborg. Derudover er der kommet indsigelse fra AB Holmegården, Danmarks Naturfredningsforening, afdeling Nyborg, Foreningen for Bygning og Landskabskultur, afdeling Nyborg og Enhedslisten-Nyborg

Indsigelser samt Teknik og Miljøafdelingens bemærkninger hertil er vedlagt dagsordenpunktet.

Indsigelserne har givet anledning til følgende 6 rettelser:

- En mere uddybende beskrivelse af bæredygtighedsprincipperne i lokalplanen.
- Tilføjelse af § 6.19. inden for byggefelt 3 indskrives en 25 meters byggelinje, målt fra vejmidten af Skaboshusevej.
- Tilføjelse til § 8.2 således at træer skal bevares, men det er muligt at lave lysninger i skoven med henblik på omplacering af dyreholdet hertil.
- På kortbilag 4 udvidet skraveringen af feltet, hvor beplantning skal bevares til også at indeholde arealet for dyreholdet og skoven.
- På kortbilag 4 fjernes skravering af kastanjegården, da bygherre har oplyst, at det ikke er muligt at bevare denne.
- Tilføjelse af bilag 8, der viser et skyggediagrammer for området.

Økonomiske konsekvenser

Nyborg Kommune skal, som en del af udbygningsaftalen, bekoste en landinspektør i forbindelse med udmatrikulering af cykelstien langs Skaboeshusevej.

Såfremt det vælges at ekspropriere arealet vest for Skaboshusevej, skal Skovparken have betaling tilsvarende grundværdi for arealet.

Såfremt arealet ved beredskabspladsen vælges, indskrænkes det areal, som Nyborg Kommune kan sælge til boligudviklingen.

Det er anslået, at etablering af parkeringspladserne koster 2.2 mio. kr.

Nyborg kommune bekoster anlæggelse af 2 nye overkørsler fra Skaboshusevej til lokalplanområdet. Etablering heraf beløber sig til 163.000 kr. Anlæggelse af de to overkørsler er som bytte for at Nyborg kommune overtager parken.

Indstilling

Det indstilles,

- at lokalplan nr. 294 – Strandhøjen samt kommuneplantillæg nr. 12 vedtages endeligt med ovenstående rettelser.
- at
 1. arealet ved busvendepladsen eksproprieres med henblik på at etablere en offentlig parkeringsplads, eller
 2. busvendepladsen flyttes til en placering ved den eksisterende p-plads ud for Skaboeshusevej 104, og der etableres offentlige p-pladser, der hvor busvendepladsen i dag er beliggende.

Sagen afgøres i

Byrådet

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget 13. maj 2019:

Fraværende: Albert Pedersen (A), Martin Huus (V)

2 anbefales, dog fastholdes arealet til p-plads i den nordlige del.
DF anbefaler, at den tidligere byggehøjde fastholdes.

Beslutning i Økonomiudvalget 20. maj 2019:

Fraværende: Albert Pedersen (A), Carsten Kudsk (O)

Liste A + liste V anbefaler Teknik- og Miljøudvalgets anbefaling.
Liste F anbefaler max 4 etager.

Bilag

450-2019-81100	Lokalplan nr. 296 - Strandhøjen
450-2019-81144	Kommuneplantillæg nr. 12 - boligbebyggelse ved Strandhøjen - Skaboeshusevej
450-2019-87042	19.05.07. Udbygningssaftale - Lokalplan nr. 296 - Strandhøjen
450-2019-87246	Mulige placeringer af p-plads
450-2019-81147	Skyggestudier / Strandhøjen
450-2019-80978	Skovparken - bemærkninger til lokalplan nr. 296 - Strandhøjen
450-2019-66581	Bilag - Indsigelse fra borgere til lokalplan 296 og kommuneplantillæg 12 - Strandhøjen
450-2019-66197	Borger` indsigelse mod lokalplan nr. 296 - Strandhøjen - tidligere Strandvænget, Skaboeshusevej i Nyborg
450-2019-62776	Bilag - AB Holmegaardens hørings svar til lokalplan 296 - Strandhøjen
450-2019-66262	Indsigelse (1 af 3) fra 623 borgere i Skovparken og Skaboeshuse m.fl. mod Kommuneplantillæg 12 & Lokalplan 296 - Strandhøjen vedr. bygningsomfang og -højde mm (underskriftsindsamling indskannet som 2 lukkede bilag pga. evt navne- og adressebeskyttelse)
450-2019-64390	Bilag - Borgers indsigelse mod lokalplan nr. 296 - Strandvænget (Strandhøjen), Skaboeshusevej i Nyborg
450-2019-66458	Bilag - DN Nyborgs bemærkninger til lokalplan nr. 296 - Strandhøjen
450-2019-64270	Indsigelse fra borger mod lokalplanforslag nr. 296 - Strandhøjen - mod bygning i 17 m i højden og ca. 95 m i bredden - udsyn bliver forringet og der er ikke meget himmel tilbage

450-2019-64981	Borgers bemærkninger til lokalplan nr. 296 - Strandhøjen - tidligere Strandvænget, Skaboeshusevej
450-2019-61902	Bilag - Borgers kommentarer til lokalplansforslag nr. 296 - Strandhøjen
450-2019-63153	Bilag - Borgers indsigelse mod lokalplan nr. 296 - Strandvænget, Skaboeshusevej i Nyborg
450-2019-63147	Bilag - Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur for Østfyns indsigelse mod forslag til lokalplan 296 - Strandvænget, Skaboeshusevej i Nyborg
450-2019-59263	Borgers indsigelse/ændringsforslag til lokalplan nr. 296 "Strandhøjen"
450-2019-63249	Bilag - Borgers indsigelse mod lokalplan nr. 296 - Strandvænget, Skaboeshusevej i Nyborg
450-2019-69225	Høringsnotat - lokalplan nr. 296 - Strandhøjen
450-2019-99327	Underskrevet Udbygningsaftale Strandhøjen

Beslutning i Byrådet 28. maj 2019:

Fraværende: Ingen

Forslag fra liste O (tidligere byggehøjde fastholdes) (For = 2, Imod = 23) - bortfaldet

Forslag fra liste F (max 4 etager) (For = 3, Imod = 22) - bortfaldet

Indstillingen + anbefaling fra TMU vedr. fastholdelse af areal til p-plads i den nordlige del (For = 22, Imod = 3)

Godkendt.