**DN Nyborgs bemærkninger til lokalplan nr. 296 – 'Strandhøjen', Boligbebyggelse og park ved Skaboeshusevej i Nyborg, og kommuneplantillæg nr. 12 til Kommuneplan 2017.**

*Indledning*

DN Nyborg har med interesse læst forslagene til lokalplan nr. 296 – 'Strandhøjen', Boligbebyggelse og park ved Skaboeshusevej i Nyborg, og kommuneplantillæg nr. 12 til Kommuneplan 2017.

DN Nyborg finder det overordnet set positivt, at de eksisterende rammer for området næsten respekteres, dvs. at den nye bebyggelse etableres inden for samme afgrænsede område af det nuværende byggeri, samt at det nuværende grønne område bevares, idet det udlægges til rekreative formål i form af en park. Dog er området (lunden) syd for bygningerne pt. omfattet af byggefelt 1. Det areal har ikke tidligere været bebygget og bør tilbageføres til parken, område 6.

DN Nyborg er dog bekymret for, at det nye, meget højere byggeri, vil påvirke kystlandskabet og den omkringliggende natur. Det er udmærket at man optimerer udnyttelsen af områder i byzone, men her, umiddelbart op ad strandbeskyttelseslinjen, er det vores vurdering, at man er gået for langt. Alle bygninger bliver fremover væsentlig højere end de nuværende bygninger. I område 1 og 3 må der bygges op i punktvis 5 etager dvs. 17 meter. I område 2, (den række der ligger ud mod kysten) må der fremover bygges i 2 etager dvs. 8,5 meter. I område 4 må der fremover bygges i 3 etager.

DN Nyborg er bekymret for, hvorvidt det nuværende forslag til lokalplan 296 i tilstrækkelig grad sikrer, at det grønne område ikke ændrer karakter. Vi er særligt bekymrede for, at det med det nuværende lokalplanforslag er muligt for bygherre at ændre på parkens karakter, herunder eksempelvis at fælde store træer foran de kommende delområder 2 og 3 for at skabe udsyn for boligerne. Hvis træer og anden beplantning kan fjernes, vil det være et tab for både biodiversiteten og for parkens gæster. Der findes blandt andet flere spændende dyrearter i området: flagermus, egern og den rødlistede sommerfugl Kejserkåbe.

Det forhold, at det ikke er et krav i lokalplanforslaget, at træer og anden beplantning bevares foran delområde 2 og 3, synes ikke at stemme overens med, at samme træer mv. udgør en væsentlig præmis for, at bygherre kan ”overskride” rammerne for det eksisterende byggeri og opføre et byggeri med en samlet bebyggelsesprocent på mere end det dobbelt (60 %) samt op i 5 etager/17 m. (jf. forslag til kommuneplantillæg). Der henvises til nedenstående om kravene til visualisering og begrundelse i planlovens § 16, stk. 4.

DN Nyborg finder det meget tvivlsomt, at den planlagte ”forøgelse” af bygningsmassen kan tillades inden for de lovgivningsmæssige rammer, når det, som ”skjuler” forøgelsen, er let at fjerne og samtidig svær at genetablere. DN Nyborg mener, at bygherrer og eventuelle efterfølgende ejere retligt pålægges at bevare alle træer i parkområdet, eller med andre ord: At det ikke blot er ”engområdet”, der omfattes af det med gult markerede område i kortbilag 4 og dermed med ”ikke mulighed for større ændringer”, men hele parkområdet, som det kendes i dag (det område, der i kommuneplantillægget er angivet som ”1.R.24”). Hele parkområdet er meget unikt for lokalområdet og for Nyborg by i det hele taget. Mange mennesker bruger området som udflugtsmål og picnicområde. De muligheder skal borgerne ikke fratages, hvilket de i høj grad gør med lokalplanforslaget, som giver mulighed for, at parkområdet fuldstændig kan ændre karakter.

*Kravene til visualisering og begrundelse, jf. planlovens § 16, stk. 4*

På lokalplanforslagets s. 11 er anført følgende med henblik på at opfylde kravene til visualisering og begrundelse i planlovens § 16, stk. 4:

”Planlægning i kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er beliggende mindre end 3 km fra Storebælt og er derfor omfattet af bestemmelserne i Planlovens kapitel 2a om planlægning i kystområdet (§ 5a, stk. 4). Jf. § 16, stk. 4 skal der for lokalplanforslaget redegøres for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor. Nærværende lokalplan giver mulighed for bebyggelse i op til punktvis 5 etager. Det hidtidige byggeri på grunden har været opført i op til 4 etager, hvorfor nærværende lokalplan indebærer en lempelse. Lempelsen vurderes dog at være af mindre karakter, set i lyset af at der ikke bygges på arealer der ikke allerede er bygget samt at bebyggelsen kun i mindre grad vil være højere end det nuværende byggeri. Grundet de mange høje træer i området vurderes det, at det visuelle udtryk fra kysten vil være uændret (se figur 15).”

Figur 15 er et billede af hele området taget fra ”havsiden”, hvor det kommende byggeri er tegnet med tynde hvide streger oven på den nuværende beplantning.

DN Nyborg mener, at en sådan visualisering af det kommende byggeri kun kan være tilstrækkelig hvis alle træer og beplantning bevares.

*Begrundelsen og visualiseringen i lokalplanforslag 296*

I lokalplanforslag 296 er der i forhold til kravene i planlovens § 16, stk. 4, anført, at lokalplanen ”giver mulighed for bebyggelse i op til punktvis 5 etager. Det hidtidige byggeri på grunden har været opført i op til 4 etager, hvorfor nærværende lokalplan indebærer en lempelse. Lempelsen vurderes dog at være af mindre karakter, set i lyset af at der ikke bygges på arealer der ikke allerede er bygget samt at bebyggelsen kun i mindre grad vil være højere end det nuværende byggeri. Grundet de mange høje træer i området vurderes det, at det visuelle udtryk fra kysten vil være uændret (se figur 15).”

DN Nyborg er ikke enig i, at ”det visuelle udtryk fra kysten vil være uændret”.

Dels er der tale om en markant ændring af anvendelsen af området, når det tages i betragtning, at den nugældende kommuneplan for område 1.O.1 alene tillader en maximal bebyggelsesprocent på 25 og en max bygningshøjde på 8,5 meter, mens det til sammenligning fremgår af det fremlagte kommuneplantillæg nr. 12, at der planlægges et etageantal på op til 5 etager og en max bygningshøjde på 17 meter.

Dels følger det af den nuværende udformning af lokalplanforslag 296, at det alene er de høje træer foran delområde 1, som bygherre og senere erhververe har pligt til lade forblive urørte. Der er således ingen garantier for, at træerne foran delområderne 2 og 3 vil vedblive med at dække for det kommende byggeri.

Det forhold, at byggeriet ændres fra et 4-etagers byggeri til et 5-etagers byggeri, (også selvom det alene er punktvist) ikke at være begrundet i lokalplanforslaget.

Ligeledes er det DN Nyborgs opfattelse, at ”visualiseringen” i lokalplanforslaget er utilstrækkelig i forhold til at synliggøre det kommende byggeris påvirkning på kystlandskabet – navnlig er det utilstrækkeligt, at der ikke er medtaget billeder/grafik, der viser byggeriet i massiv form og uden træer foran delområde 2 og 3.

Det er således DN Nyborgs samlede opfattelse, at den manglende begrundelse samt de ”misvisende” visualiseringer i lokalplanforslag 296 ikke giver borgerne ”et retvisende indtryk af, hvordan den planlagte bebyggelse vil påvirke kystlandskabet i området, og at de således ikke er tilstrækkelige til at danne grundlag for en debat om kystlandskabets anvendelse” (citat fra Planklagenævnets afgørelse af 26. februar 2019 fra Frederikssund Kommune vedr. sag 18/09702 og 18/06440). Eller med andre ord: Det er DN Nyborgs opfattelse, at planlovsforslaget lider af en retlig mangel, som nødvendigvis må medføre, at lokalplanforslaget ikke kan vedtages på baggrund heraf.

DN Nyborg har følgende forslag til ændringer i lokalplanforslagets bestemmelser, så naturværdierne i parken sikres:

* *pkt.3 og pkt. 6 ændres*, så bygningshøjderne reduceres. `Lunden´ syd for bygningerne bør tilbageføres til område 6. Desuden bør det gule område i bilag 4 udvides til at gælde hele det nuværende parkområde (nummereret 1.R.24 i kommuneplantillæg 12)
* *Pkt. 1.1 i lokalplanens formålsbestemmelse ændres fra:*

”at sikre parkens overordnede udtryk samt at enkeltstående elementer bevares”

til:

”at sikre parkens nuværende udtryk og at samtlige elementer bevares”.

* *Pkt. 5.8 ændres fra:*

”Beplantning langs stien skal, såfremt den kan indpasses i en ny arkitektur, bevares”

til:

”Beplantningen langs stierne bevares.”

* *Pkt. 8.2: [Det gult skraverede område udvides til at gælde hele parken]. Teksten ændres fra:*

*”Indenfor det på kortbilag 4 skraverede område, skal beplantning holdes således, at det samlede indtryk af parken forbliver uændret. Døde og syge træer må gerne udskiftes”.*

til:

*”Indenfor det på kortbilag 4 skraverede område, skal beplantning holdes således, at det samlede indtryk af parken forbliver uændret. Døde og syge træer må kun udskiftes, hvis de er til fare for folk, som færdes på stierne”.*

* *Pkt. 8.3: Kan herefter udgå.*
* *Pkt. 8.5 mv. ændres fra:*

”Beplantning langs Skaboeshusevej skal så vidt muligt bevares...”

til:

”Beplantning langs Skaboeshusevej bevares…”

Det er DN Nyborgs opfattelse, at ovenstående forslag til ændringer af lokalplanforslaget er nødvendige for at sikre, at hele ”parken” bevares og ikke blot eng-området, som forslaget synes at lægge op til nu. DN Nyborg minder i den forbindelse om, at kommunen i sin kommunikation til borgerne flere steder har givet indtryk af, at parken vil blive bevaret. At det imidlertid – som forslag 296 er formuleret – alene er en del af parken, der skal bevares i sin nuværende form, mener vi ikke er formidlet.

I redegørelsen skriver kommunen selv, at parkens kvalitet skyldes, at den er anlagt med mange forskellige rum som skov og eng, samt mere klassiske parkelementer. Det er derfor ret overraskende, at man trods den vurdering, alligevel vil fjerne den selvsamme beplantning.