

Beboere i Skovparken og Skaboeshuse

5800 Nyborg

2/4 2019

Nyborg Kommune

Teknik- og Miljøafdelingen

Torvet 1

5800 Nyborg

Kommuneplantillæg 12 og Lokalplan 296, Strandhøjen – indsigelse

Jfr. kommunens brev af 4/2 2019 med oplysning om offentlighedsperiode for ovennævnte planforslag fremsendes herved indsigelse med følgende begrundelser:

Bygningsomfang og –højde m.m.:

Iflg. lokalplanforslaget vil man punktvis tillade en bygningshøjde på 5 etager i delområderne 1 og 3. Der lægges op til at tillade 4 etager og punktvis 5 etager, og et sådant byggeri blive alt for dominerende, og det passer slet ikke ind på Strandhøjen eller i et område med et villakvarter med byggeri i max. 2 etager som nærmeste nabo. Byggeri i 4-5 etager har naturligvis økonomiske begrundelser, men det vil i givet fald blive de højeste bygninger i Nyborg sammen med nogle få andre bebyggelser med 5 etager inde i byen, og så høje bygninger er alt for dominerende og helt upassende på dette sted, og det vil tillige give mulighed for betydelige indbliksgener i naboområdet og væsentlige skyggevirksomheder. Der henvises til vedlagte skyggediagram. Disse ulemper og problemer vil desuden også opstå inde på Strandhøjen. Så der bør ikke gives mulighed for byggeri i 4-5 etager i disse 2 delområder, idet det i.f.t. omgivelserne vil virke som ”skyskrabere” og dominerende mastodonter, hvilket ville kunne ses på visualiseringer set fra andet end vandsiden, men de mangler i forslagene. Max. bygningshøjde bør være 4 etager som i dag og kun på de steder, hvor der i forvejen er eller har været 4 etager, idet der gøres opmærksom på, at terrænet i byggefeltområdet er meget ”kuperet” og med forskellige koter i de enkelte delområder. Delområde 3 er særdeles højt beliggende i forhold til de øvrige delområder og naboområdet, og det er det højst beliggende delområde, så der bør i dette delområde ikke tillades byggeri højere end 1 etage som i det gamle byggeri. Det virker helt ude af kontekst og skala, at opføre en ca. 95m lang bygning i 4 til 5 etager i op til 17m fra terræn. Hvis det var i en bymæssig kontekst ville det give mening, men ikke når de direkte naboer lige foran er ét plans parcelhuse og midt i et parcelhusområde.

Som det fremgår af vedlagte kotekort (styrelsen for dataforsyning og effektivisering), så er terrænkoten foran bygningen i delområde 3 på ca. +11,5m på hele stykket foran bygningen. Sammenholder man det med terrænkoten på den modsatte side af Skaboeshusevej (de første veje på Mårvænget), så er man allerede på store dele af stykket 1-2m over. Det vil sige, at man reelt set kommer op i ca. 19m i forhold til villabebyggelsen på Mårvænget.

Det må formodes, at der ved opførelsen af Strandvænget i 70erne var en mening med at lave 1-plans-bebyggelse lige netop der, idet terrænkoten i forvejen var væsentlig over terrænkoten på den modsatte side af vejen. Hvis man går længere ned af Skaboeshusevej (administrationsbygningen), så giver det også mening, at man opførte et højere hus, idet terrænkoten var ens/lavere end på modsatte side af vejen (jf kotekortet).

Byggehøjderne på det gamle og nu snart nedrevne byggeri var således afpasset efter koter, miljø og nærområdet, og disse byggehøjder bør bevares som max.-højder i lokalplanen. Hvis lokalplanforslaget vedtages med de i dette angivne tilladte byggehøjder, vil man stort set ødelægge området, nærområdet og den dejlige natur og dens miljø.

Hvis man skulle starte nyt byggeri fra bunden på en tom grund det pågældende sted, så ville man aldrig tillade et byggeri med de dimensioner, som der tillades i den fremlagte lokalplan – ja, man ville end ikke tillade nogen bebyggelse på stedet. Lokalplanforslaget er i klar modstrid med principperne og reglerne om strandbeskyttelse, der ikke tillader så væsentlige ændringer i byggeriet så tæt ved stranden/kysten, som lokalplanforslaget lægger op til at tillade. Her tænkes specielt i forhold til bebyggelsens omfang, hvor der lægges op til at tillade en forøgelse af bygningsarealet med mere end 50% og som nævnt en alt for voldsom bygningshøjde, hvor strandbeskyttelsesreglerne klart siger, at bygningshøjderne kun må øges beskedent og uvæsentligt i forbindelse med eksisterende boliger. Det virker helt malplaceret, at der på det højeste punkt ”i miles omkreds” (delområde 3) tillades at bygge de højeste bygninger med 5 etager – hidtil har det kun været tilladt at bygge i 1 etage på dette sted, og i delområde 1, hvor der delvis kun har været bygninger med 1 og 2 etager, hvor der nu lægges op til at tillade 4 og punktvis 5 etager. Kun på det lavest beliggende område og kun på en mindre del af dette har der i det gamle byggeri været 4 etager, og kun på disse mindre områder bør der tillades 4 etager, evt. punktvis 5 etager. Det tilladte bygningsomfang og den tilladte bygningshøjde i lokalplanforslaget er tillige i klar modstrid med principperne i byggeloven og bygningsreglementet (se dettes kap. 8). Kommunens begrundelse og forklaring i kommuneplantillægget og i lokalplanen om, at der tillades en ”mindre lempelse” er direkte usand og manipulerende, og den gør både forvaltning og politikere utroværdige. Den passer simpelthen ikke, når bygningsomfanget øges med over 50% og bygningshøjden visse steder (primært de højtbeliggende steder) forøges fra 1 etage til 5 etager. Oplægget overholder således ikke planlovens bestemmelser og er ulovligt i forhold til denne, idet der ikke er givet nogen begrundelse for byggeriets omfang og højde, selv om disse forhold er ændret i meget væsentligt omfang.

I den forbindelse gøres tillige opmærksom på, at lokalplanens figurer 8-9 er direkte misvisende, idet skal og proportioner ikke kan aflæses. Der stilles stort spørgsmålstejn ved, om de viste principper kan lade sig gøre, som det er tænkt og illustreret i håndtegningerne ved en punktvis 5. etage, idet 25% af grundarealet udgør væsentligt mere end det, som principperne udtrykker (se vedlagte bilag med princippernes reelle betydning). Der stilles ligeledes spørgsmålstejn ved, at alle principperne i lokalplanforslaget er vist som præcise håndtegninger (tydeligvis uden skala), når resten af tegningsmaterialet i lokalplanforslaget er vist som præcise digitale tegninger i skala. Set fra gadeniveau og afstand er der vel reelt tale om en mere eller mindre fuld 5. etage.

Disse synspunkter ligger i forlængelse af, at kommunen i juni 2016 besluttede og udmeldte rammerne for det kommende byggeri på området, hvor det blev fastlagt, at anvendelse kunne ske til boligformål, kulturelle formål og med mulighed for hotel, konference og lignende erhverv. I rammebestemmelserne indgik, at der kunne bygges 21.000 m² svarende til det eksisterende bygningsomfang incl. kælderarealer, som iflg. BBR-oplysninger udgør 3853 m². Det ville således sige, at der kunne bygges 17.147 m² boliger excl. kælder, og kommunens rammebestemmelser fastslår, at bebyggelsen skal fremstå som en integreret del af parken. Rammebestemmelserne i kommunens udmelding sagde endvidere, at der skal være tale om varieret byggeri i 1-2 etager, og man vurderede, at der punktvis kunne opføres mindre enheder i 4-5 etager, hvilket givetvis var der, hvor der i forvejen var 4 etager. I kommunens udmelding står endda, at byggeri over 8,5 meters højde i kystzonen kræver en særlig planlægningsmæssig begrundelse. Man kan konstatere, at både indholdet af forslaget til kommuneplantillæg og forslaget til lokalplan ligger milevidt fra det nævnte, som i realiteten sagde, at der kan bygges i samme omfang og højde, som de tidligere Strandvænget-bygninger. Og der er ingen planlægningsmæssig begrundelse for at gøre noget andet – snarere tværtimod.

De nævnte rammebestemmelser fra juni 2016 er på byrådets vegne bekræftet af borgmesteren på borgermødet den 15/5 2018. De rammebestemmelser, som kommunen vedtog i juni 2016, har med sikkerhed ligget til grund for Region Syddanmarks udbud af ejendommen, så køberen af ejendommen har ganske klart kendt det besluttede plangrundlag og givet tilbud og købt på dette grundlag. Så der er i virkeligheden heller ikke nogen økonomiske begrundelser for ikke at fastholde plangrundlaget fra juni 2016, og køberen/ejeren har selv i forbindelse med købet bekræftet at kende grundlaget og at ville bygge i overensstemmelse med dette.

På borgermødet den 25/2 2019 blev på plancher vist indholdet af de foreslåede bestemmelser i de enkelte delområder, og det fremgik heraf, at noget af det foreslåede etagebyggeri er begrundet i støj, men det virker meget mærkeligt og ubegrundet, idet hele Skovparkområdet nord for Harevænget er et meget stille villaområde. Dette bekræftes også af vedlagte kort over støjmåling. Så den begrundelse passer ikke med virkeligheden.

Det store bygningsomfang med et voldsomt antal boliger vil desuden kunne give trafikale problemer i området, som vil blive alt for tæt beboet. Hvis antallet af boliger bliver på de foreslåede ca. 250, vil der skulle bo ca. 500 personer på Strandhøjen med tiden og på et areal på ca. 43.000 m² – altså svarende til ca. 87 m² pr. person. Til sammenligning bor der ca. 1500 personer i Skovparken på et areal på ca. 1.000.000 m², svarende til 666 m²/person. Strandhøjen vil komme til at afvige rigtig meget fra resten af området og risikerer at blive en slags ghetto på grund af befolkningstætheden, hvilket vil gøre Strandhøjen uattraktiv. Da Strandvænget fungerer som institution boede der 158 personer på institutionen, og kun en lille del af disse kom ud i nærområdet og parken og de pågældende personer kun i mindre grad. Hvis der kommer til at bo i omegnen af 500 normalt fungerende personer på Strandhøjen, vil der blive tale om en stor belastning af nærområdet og parken på forskellig vis. Af lokalplanforslaget fremgår desuden, at der skal udlægges 1,5 parkeringsplads pr. bolig, og det må anses for umuligt at opfylde dette krav på egen grund, hvorfor oplægget ikke kan realiseres. Også af disse nævnte grunde bør bygningsomfanget i lokalplanforslaget reduceres væsentligt og max. til det omfang, som Strandvængets bygninger havde, og der bør ikke bygges tættere ved Skaboeshusevej end de tidligere bygningssokler.

Kortbilagene 3a og 3b er, hvis man sammenholder det med kortbilag 1, direkte misvisende og yderst vildledende, idet kortbilag 1 viser byggefelter helt ud til Skaboeshusevej. Det er de færreste lægfolk, der forstår konsekvensen af et byggefelt, når man hele processen igennem og i kortbilaget får præsenteret noget andet (kortbilag 3a og 3b). Byggefeltet, som det er vist, giver reelt lov til, at bygge facade lige ud til Skaboeshusevej. Problemet med et så stort og udefinerbart byggefelt giver en kommende bygherre ret til iflg planloven at bygge i hele byggefeltet med de skygge- og indbliksgener, som det måtte medføre.

Byggefeltet bør som minimum afgrænses som det er vist i kortbilag 3 (og som soklen er i dag +/- et par meter) og angives med en minimumafstand til midten af vejen.

Der er fuld forståelse for en hvis fleksibilitet i byggefelterne, men med et så massivt byggeri (væsentlig mere end i dag), er det yderst vigtigt, idet en ny bygherre med lidt andre intentioner og med andre prioriteter (finansielle) vil kunne udnytte det store byggefelt til stor skade for hele området. Dette gør sig desuden også gældende i de resterende delområder.

En række boligejere i Skovparken har i øvrigt tidligere fået afslag på at bygge højere end 1,5 etage i området, så det vil stride mod ligebehandling af borgerne, hvis der på Strandhøjen kan bygges højere end de gamle Strandvænget-bygninger og i større omfang end disse. En række boligejere har købt grunde og ejendomme i naboområdet i tillid til, at der ikke sker ændringer i bygningsmassen på Strandhøjen, bl.a. fordi den ligger inden for strandbeskyttelseslinie og kystbeskyttelseslinie.

Konklusion:

Kommunen har tidligere (i 2016/17) som nævnt besluttet og meldt ud, at det kommende byggeri i omfang og højde m.m. ville komme til at svare til Strandvængets bygninger.

Vi er glade for, at der endelig sker noget på Strandvænget, men de fremlagte forslag til kommuneplantillæg og lokalplan ser helt anderledes ud og indeholder et boligbyggeri på 26.000 m², og dertil kommer bevarelse af det nuværende fælleshus på ca. 1800 m². Til sammenligning var Strandvængets bygninger på kun ca. 17.000 m². Oplægget indeholder således en forøgelse af bygningsmassen på over 50%, og der lægges i forslagene derfor op til en voldsom forøgelse af bygningshøjden – mange steder som nævnt fra 1 etage til 5 etager. Vi mener, at forslagene vil medføre både indbliksgener og skyggevirksomheder samt en alt for voldsom belastning og påvirkning af hele nærområdet og parken og vil give alt give alt for voldsomme ændringer for Skovparkområdet. Generelt vil der opstå værditab for en stor del af naboområdet, og der vil kunne rejses velbegravede erstatningssager, bl.a. fordi forslaget til plangrundlag indeholder ikke hjemlede forhold og manglende godkendelser, væsentlige ulemper, mange løse ender og manglende dokumentation. Det virker, som om kommunen ikke varetager naboernes/borgernes tarv og alene varetager bygherrens interesser.

Ændringerne i området kan i overblikform illustreres således:

	<u>Tidligere/udmeldt</u>	<u>Foreliggende forslag</u>
Antal beboere på Strandvænget/Strandhøjen 158 handicappede		ca. 500
Antal m2 boliger	17.200 (incl. fælleshus)	26.000 + fælleshus ca. 1800
Antal etager delområde 1 (længst mod syd)	1-4 (12 m)	5 (17 m)
Antal etager delområde 2 (over garage m.m.)	1 (3 m)	2 (8,5 m)
Antal etager delområde 3 (på bakken !)	1 (3 m)	5 (17 m)
Antal etager delområde 4 (længst mod nord)	1 (3 m)	3 (11,5 m)

Forslaget til kommuneplantillæg og forslaget til lokalplan bør derfor trækkes tilbage, og der bør udarbejdes nyt kommuneplantillæg og forslag til lokalplan på det grundlag, som kommunen fastlagde og udmeldte i juni 2016. Det nye forslag skal være præcist og være dokumenteret i krævet og nødvendigt omfang – det er det foreliggende forslag ikke.

Vi forventer og ser frem til, at byrådet varetager borgernes, områdets og naturens interesser.

Parkeringsplads til parken:

I lokalplanforslaget foreslås at etablere parkeringsplads til parken på det grønne område nord for Skovparken og busvendepladsen. Det vil af sikkerhedsmæssige årsager være en meget dårlig ide. Ser man bort fra motorvejen, hovedvejen og landeveje, så er Skaboeshusevej på denne strækning en af de mest trafikerede veje i kommunen med en årsgennemsnitstrafik på ca. 1500 køretøjer. Når man så tillægger effekten af, at der etableres 200-250 boliger på Strandhøjen, så kommer årsgennemsnitstrafikken noget højere op - formentlig i nærheden af 1800-2000 køretøjer. Hvis parkeringspladsen etableres det påtænkte sted, vil der lige efter en uoverskuelig bakketop skulle passere et stort antal parkgæster (formentlig på daglig gennemsnitsbasis 200-300 personer incl. besøg af daginstitutioner og skoler m.fl.) tværs over vejen, hvilket med stor sandsynlighed vil betyde ulykker/uheld og farlige situationer. Desuden vil der være ulemper og gener på vendepladsen i forhold til bybussen samt for de mange hesteevipager, som dagligt passerer det pågældende sted, og som i givet fald fremover må ride ud på vejen, hvilket vi er bekendt med tidligere er frarådet af Politiet.

Dertil kommer, at det store antal besøgende i parken skal passere tæt forbi nogen af de nye boliger (delområde 4) hvilket er ganske uhensigtsmæssigt og i modstrid med ejerens/bygherrens interesse, da det vil gøre de nordlige grunde og boliger mindre attraktive. Og gæsterne vil få langt til legepladser, dyrehold og stranden.

I stedet kan foreslås at etablere parkeringsplads til parken på det grønne område mellem de gamle Strandvænget-bygninger og de nye boliger ved Strandalleen eller alternativt på det grønne område i hjørnet ved Strandalleen og Teglværksskoven (indkørsel ved beredskabet - ved siden af hvor der tidligere har været forslag om at etablere hundeskov/hundeareal). De pågældende arealer er ledige

og kan tages i brug til parkeringsareal straks, således at det parkeringsmæssige kaos, der ellers vil opstå i det kommende sommerhalvår, kan undgås.

Etablering af parkeringsplads på 1 af de 2 foreslåede steder, som begge ejes af kommunen, vil betyde, at parkens gæster kan parkere i eller meget tæt ved parken, og de får på den måde tæt og mere direkte adgang til parken og stranden, og de vil kunne parkere uden sikkerhedsmæssige risici (bortset fra evt. tyverier som kan ske alle steder). Desuden vil man trække parkeringsarealet (langt) væk fra de nye boliger. Der bør indføres parkeringsforbud på busvendepladsen og på den østlige side af Skaboeshusevej fra Strandalleen til Skaboeshuse.

Hvis man vil gøre parken til en attraktion, som kommunen og andre forsøger, så skal driften og vedligeholdelsen bringes tilbage, hvor den var engang - d.v.s. pænt vedligeholdt og med sjældne planter samt andre specialiteter m.m.. Parken er i virkeligheden unik og en perle af landskabskultur, som der lige nu gås til med grovfilen med tale om at fælde "syge" træer og fjerne dele af landskabsarkitekturen for at få bedre havudsigt.

Iflg. lokalplanforslaget vil der kunne fjernes en meget stor del af den eksisterende bevoksning i form træer (små skove) og en række andre beplantninger. Det bør man ikke tillade i lokalplanen, da det vil gå ud over det attraktive i parken, som har rigtig mange besøgende – både voksne og børn samt daginstitutioner m.fl.. Det vil simpelthen gå udover de eksisterende herlighedsværdier, og det vil blive vanskeligt at placere legepladser, dyrehold m.m.. Legepladsen i parken er i øvrigt tidligere kåret som Danmarks bedste legeplads.

Hvis man vil bevare parken som et sjældent naturskønt område i Nyborg, skal man ikke gå på kompromis med bygherres/ejers ønsker om kun at se vand. Og så skal man naturligvis ikke bygge i det omfang og den højde, som planerne lægger op til at tillade – det passer simpelthen ikke på dette sted.

Endelig kan bemærkes at flytning af parkeringspladsen som foreslået vil betyde, at indkørsel til delområde 4 kan etableres længst mod nord som ønsket af ejeren.

Venlig hilsen