

From: Maria Barsøe <>
Sent: 27 September 2021 11:21:16 (UTC +01)
To: Gregers Juel <gregers@juel.net>
Cc: Charlotte Markvardsen <cma@nyborg.dk>
Subject: Partshøring vedr. Kommuneplan 2021 ramme 1.B.40 - Telegraf
Attachments: Adm. bemærkn. til rammeområde 1.B.40 Telegraf forslag kommuneplan 2021....pdf, D450-2021-209714 Partshøring vedr. kommuneplan 2017 ramme 1.B.40 23000293021-266093729928301.pdf

Kære Gregers Juel

Se venligst vedhæftede dokument

Venlig hilsen

Maria Barsøe, Arkitekt



Teknik- og Miljøafdelingen, Nørrevoldgade 9, 5800 Nyborg
Direkte 6333 6821 | marb@nyborg.dk

Hovedadresse: Torvet 1, 5800 Nyborg
E-mail kommune@nyborg.dk | www.nyborg.dk
Tlf. 6333 7000

*Når du skriver til kommunen, behandler vi oplysninger om dig. Du kan læse vores privatlivspolitik her: [Privatlivspolitik](#)
Send altid personfølsomme oplysninger via din digitale postkasse på [borger.dk](#) el. [virk.dk](#)*

Fra: Gregers Juel [mailto:gregers@juel.net]
Sendt: 2. juli 2021 23:57
Til: Postkasse Teknik-Miljøafdelingen <teknik-miljoeafdelingen@nyborg.dk>
Emne: Bemærkninger Kommuneplan 2021

Kære Nyborg Kommune

Hermed mine bemærkninger til Kommuneplan 2021

Med venlig hilsen

Gregers Juel

Juelsberg Gods
Strandskovvej 8
5800 NYBORG

Telefon: 65 31 00 60

Mobil: 22 33 78 00

Notat

Adm. Bemærkninger til rammeområde 1.B.40 Telegrafan i forslag til kommuneplan 2021

På baggrund af en anmodning fra ejer om tilretning af naturarealer ved Pilsmosen, har administrationen gennemgået området ved Telegrafan igen og er i den forbindelse blevet opmærksom på, at vi har fejlvurderet den fremsendte plan for boligudbygning på Telegrafan.

Nuværende planforhold

Området er i Kommuneplan 2017 omfattet af [rammeområde 1.B.40](#). Rammen udlægger området til boligområde med åben-lav og tæt-lav boliger. Rammen fastlægger et bebyggelsesomfang på maksimalt 120 boliger og bebyggelsesprocenter på hhv. 30 og 40 for åben- og tæt-lav boligbebyggelser. Der må max. bygges i 2 etager og op til 8 m i højden.

Det fremgår endvidere, at arealer inden for å- og søbeskyttelseslinien og beskyttelseszonen omkring vandboringer skal friholdes for bebyggelse og integreres i helhedsplanen for bebyggelserne som en del af områdets fælles friareal.

KP2017 Ramme 1.B.40	Bestemmelser
Anvendelse generelt	Boligområde, åben- og tæt-lav
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde	8 m
Bebyggelsens omfang	Området er fastlagt til ca. 120 boliger. Bebyggelsesprocent åben-lav max 30 og 40 tæt-lav under et for storparceller.

Forslag KP2021 Ramme 1.B.40	Bestemmelser
Anvendelse generelt	Boligområde, åben- og tæt-lav og etage
Max. antal etager	3
Max. bygningshøjde	10,5 m
Bebyggelsens omfang	Området er fastlagt til ca. 600 boliger. Bebyggelsesprocent åben-lav max 30, 40 for tæt-lav under et for storparceller og 60 for etageboligbebyggelse. Etageboliger må ikke udgøre mere end 1/3 af det samlede boligantal i området. Området skal udbygges i etaper.

Vurdering af hensigtsmæssig bebyggelsesgrad og boligtyper

Til vurdering af den tilladelige bebyggelsesgrad arbejdes med en række scenarier for blanding af boligtyper. Her lægges en gennemsnitlig tæthed af boliger for hver boligtype til grund:

- Åben-lav: 10 boliger pr. ha
- Tæt-lav: 20 boliger pr. ha
- Etagebebyggelse: 50 boliger pr. ha

I vurderingen af bebyggelsesgraden antages, at veje, friarealer mv. skal indeholdes i den samlede bebyggelsesgrad.

Nedenfor er oplistet en række eksempler, der viser forskellige blandinger af boligtyper inden for hhv. rammeområdet på ca. 30 ha og det bygbare areal, defineret som rammeområdet fraregnet arealet omfattet af åbeskyttelseslinjen, dvs. ca. 25 ha.

Skematisk redegørelse fra notat 27.8.2020 forud for forslag til Kommuneplan 2021

Scenarie	Boliger, total	Boliger pr. ha, rammeområdet	Boliger pr. ha, bygbare område
1/3 åben-l, 1/3 tæt-l, 1/3 etage	667	22,2	26,7
1/5 åben-l, 3/5 tæt-l, 1/5 etage	600	20	24
2/5 åben-l, 2/5 tæt-l, 1/5 etage	550	18,3	22
3/10 åben-l, 6/10 tæt-l, 1/10 etage	500	16,7	20

Hvis der tages udgangspunkt i ca. 600 boliger betyder det, at 200 åben-lav grunde beslaglægger ca. 20 ha. 200 tæt-lav ca. 7 ha og 200 etageboliger ca. 6 ha, i alt 33 ha.

Det bygbare areal udgør efter seneste justering ca. 21 ha ud af rammeområdet på ca. 30 ha, hvor der fragår areal til støjvold/-afskærmning mod Fynsvej/Ladegårdsvejkrydset og Ladegårdsvej, å-beskyttelseslinje, vandboring beskyttelseszoner som ikke kan forventes medregnet som fuldt friareal m.m.

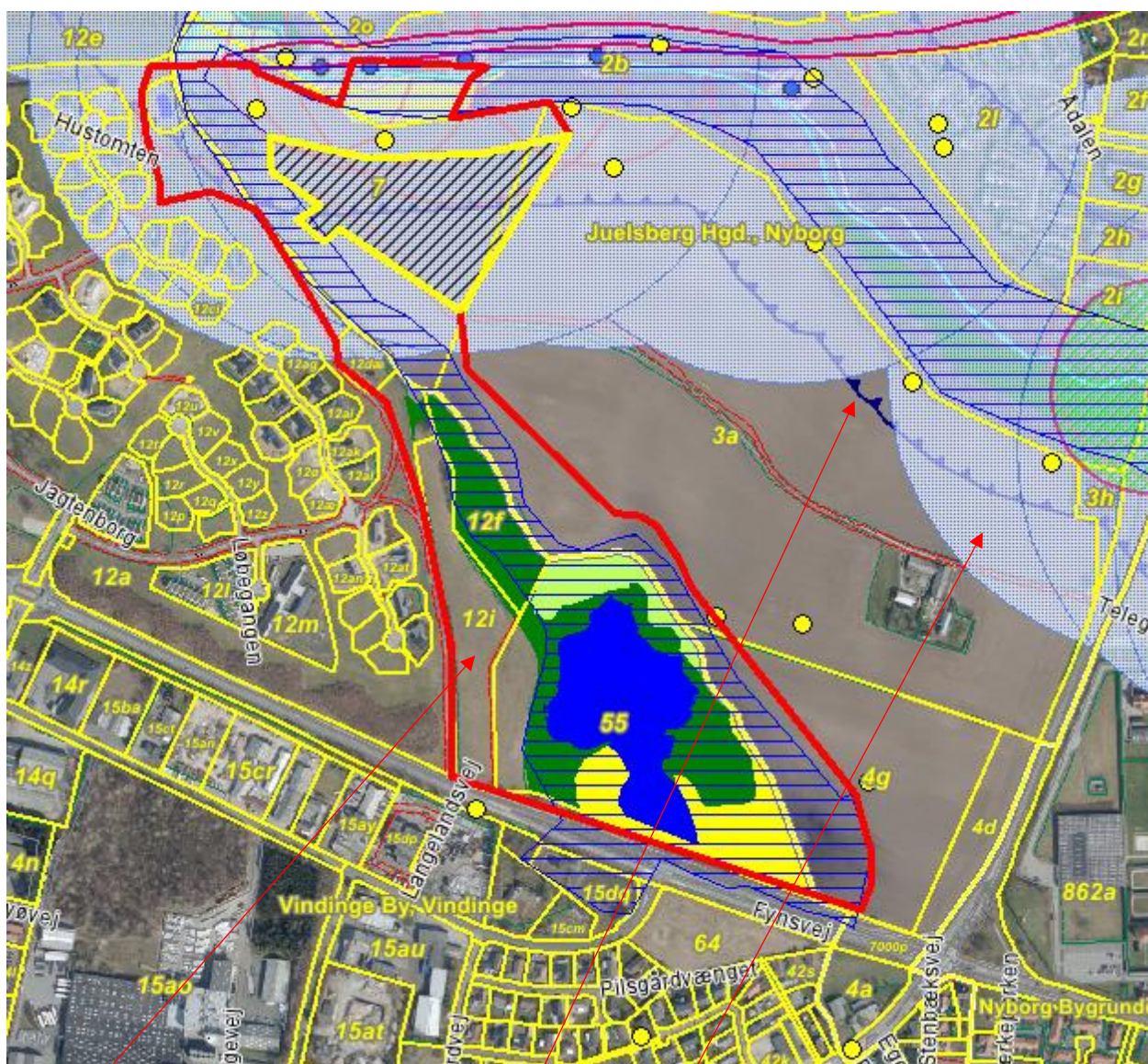
Efterspørgslen på åben-lav bebyggelse som boligtype kan ikke alene imødekommes på øvrige byudviklingsarealer i Nyborg, hvorfor det bør fastholdes, at der skal rummes en udstykning på 150 - 200 åben-lav parcelhusgrunde og at den resterende rummelighed anvendes til tæt-lav i op til 2 etager med mulighed for vandrette lejlighedsskel max. 50 -100 boliger og/eller 50 – 100 etageboliger i op til 3 etager afhængigt af hvorledes fælles frialer kan placeres i naturområderne, som skal friholdes for bebyggelse.

Nyborg Kommune finder, at en gennemsnitlig bolig-tæthed på 10 boliger pr. ha for åben-lav, 20 boliger pr. ha for tæt-lav, svarende til den gennemsnitlige tæthed for tæt-lav boligområder og 50 boliger pr. ha for etageboliger vil være hensigtsmæssigt i det konkrete område. Dermed fås et maksimalt boligantal på ca. 300 boliger inden for rammeområdet, hvilket er en nedjustering ift kommuneplanforslaget men en fordobling ift. kommuneplan 2017 men en væsentlig reducere ift de ønskede 1150 boliger i det fremsendte projektmateriale.

Forslag til ny ramme i Kommuneplan 2021:

Nedenstående ramme er beregnet med den almindelige og kendte tæthed. Hvis tætheden øges, vurderes det ikke at være muligt at skabe et attraktivt bæredygtigt boligområde, der skal fremhæve de naturværdier som efterspørges i forbindelse med bosætning.

Forslag KP2021 ændret Ramme 1.B.40	Bestemmelser
Anvendelse generelt	Boligområde, åben, tæt-lav og etageboliger
Max. antal etager	3
Max. bygningshøjde	10,5 m
Bebyggelsens omfang	Området er fastlagt til ca. 300 boliger. Bebyggelsesprocent åben-lav max 30, 40 for tæt-lav og 60 for etageboligbebyggelse. Etageboliger må ikke udgøre mere end 1/3 af det samlede boligantal i området. Grundstørrelser må ikke udstykkes med en grundstørrelse under 700 m ² for åben-lav og 250 m ² for tæt-lav bebyggelse. Området skal udbygges i etaper.



Bebyggelse skal respektere Charlotte Markvardsen andet naturindhold, alternativt skal der tinglyses deklarationer til beskyttelse af drikkevandet.

Område med §3 arealer, lavbundsområde m.m. der bør friholdes og udlægges i natur som en del af friarealerne.



Eksempel på parcelhusgrund i Jagtenborg 986 m²



Til sammenligning ligger der nordvest herfor i Auernakkeplanen illustreret en tæt-lav rækkehusbebyggelse med forholdsvis smalle vejudlæg. Af skitsen vurderes bebyggelsen til 2-2½ etage, vist som mindst 5 rækkehuse svarende til en enkelt åben-lav parcelhusgrund i Jagtenborg. Det betyder ca. 200 m² grunde med en bebyggelsesprocent på 40% i 2 plan svarende til 80 m² etageareal i alt pr. bolig.

De bæredygtige tanker, der ligger bag Auernakkeplanen, som en bæredygtig bydel med stor udnyttelse af arealressourcen, smalle veje og få p-pladser, hvilket understøtter den bæredygtighedsprofil, der ønskes i området. Det svarer dog ikke helt til efterspørgslen lige nu, der er på større parcelhuse i grønne omgivelser og attraktive naturområder. Den ønskede bæredygtige profil med fortætning af området er formentlig mere salgbar i storby kommuner pt mens det har længere fremtidsudsigter i provinsen.

Partshøring vedr. kommuneplan 2017 ramme 1.B.40

Forslag til kommuneplan 2021 har været i offentlig høring i perioden 5. maj til 2. juli 2021

I forbindelse med høringsperioden har vi på din forespørgsel haft vurderet på området ved Telegrafan vedr. tilretning af naturarealer samt lavbundsarealer på området idet det menes at disse udpegninger ikke har været i overensstemmelse med de egentlige forhold i området.

Nyborg Kommunes administration har gennemgået området ved Telegrafan, som omfatter rammeområde 1.B.40, Med henblik på at fastsætte udpegningerne til naturområder samt lavbundsarealer, for at kunne konkretisere udstrækningen af det ønskede boligområde. Undersøgelserne viser at en del af arealet ikke har vist sig egnet til boligudlæg da dele af området er omfattet af naturinteresser, eller ligger oven på bufferzoner omkring vandboringer, som kommuneplanen opsætter bestemmelser om, at disse arealer så vidt muligt skal friholdes for bebyggelse for at sikre rent drikkevand. Administrationen vurderer, på baggrund af de ovenstående registreringer, at boligudlægget ikke er stort nok til at kunne rumme op til 600 boliger som er beskrevet i forslaget til kommuneplan 2021. Det vurderes derfor, at et bæredygtigt antal boliger vil være ca. 300, idet det hermed kan sikres de naturmæssige interesser i området. (baggrundsnotat for vurderingen er vedlagt mailen)

Det forslås nedenstående ændring til ramme 1.B.40.

- Bebyggelsens omfang: Ændres til at området er fastlagt til ca. 300 boliger.

Høring ifm. ændringsforslaget

Da du er ejer af området inden for rammeområde 1.B.40 gør vi dig med dette brev opmærksom på den foreslået ændring, og invitere dig til at komme med evt. bemærkninger hertil.

Eventuelle bemærkninger skal være modtaget senest 15. oktober 2021 og kan fremsendes til teknik-miljoeafdelingen@nyborg.dk.

Eventuelle spørgsmål kan rettes til gruppeleder Charlotte Markvardsen på tlf. 6333 7927

Lovgrundlag

Planlovens § 27 stk. 2 fastslår, at der ifm. Den endelige vedtagelse af planen kan foretages ændringer af den offentliggjorte planforslag. Hvis disse ændringer berører andre borgere end dem, der ved indsigelse har foranlediget ændringen, kan

vedtagelsen af planen ikke ske, før de pågældende har fået lejlighed til at udtale sig.

§ 27 stk. 2: I forbindelse med den endelige vedtagelse af planen kan der foretages ændring af det offentliggjorte planforslag. Berører ændringen på væsentlig måde andre myndigheder eller borgere end dem, der ved indsigelse har foranlediget ændringen, kan vedtagelsen af planen ikke ske, før de pågældende har fået lejlighed til at udtale sig. Ved væsentlige ændringer i et forslag til kommuneplan skal erhvervsministeren have lejlighed til at udtale sig. Kommunalbestyrelsen fastsætter en frist herfor. Hvis ændringen er så omfattende, at der reelt foreligger et nyt planforslag, skal dette offentliggøres m.v. efter reglerne i §§ 24-26.

Venlig Hilsen

Charlotte Markvardsen

Gruppeleder Plan og Natur

From: Karsten Thomas Henriksen <kth@bkhlaw.dk>
Sent: 15 October 2021 16:35:08 (UTC +01)
To: Postkasse Teknik-Miljøafdelingen <teknik-miljoeafdelingen@nyborg.dk>
Cc: gregers@juel.net <gregers@juel.net>
Subject: Høringssvar vedrørende kommuneplan 2021 ramme 1.B.40 – Juelsberg Gods – Auernakke – anmodning om aktindsigt
Attachments: Brev til Nyborg Kommune - 15. oktober 2021.pdf

Til Nyborg Kommune, Teknik- og Miljøafdelingen

Se venligst vedhæftede høringssvar.

Med venlig hilsen

Karsten Thomas Henriksen

Partner, Advokat (H), LL.M.



P +45 70 60 50 26

M +45 20 93 99 40

Amaliegade 15, 1256 Copenhagen

BKH Law P/S, CVR 37 34 96 74



Nyborg Kommune
Rådhuset, Torvet 1
5800 Nyborg

15. oktober 2021
J.nr.: 31016-38

E-mail: kth@bkhlaw.dk
Mobile: +45 20 93 99 40

Sendt pr. e-mail til teknik-miljoeafdelingen@nyborg.dk

Høringssvar vedrørende kommuneplan 2021 ramme 1.B.40 – Juelsberg Gods – Auernakke – anmodning om aktindsigt

Som advokat for Juelsberg Gods v/Gregers Juel, skal jeg herved fremkomme med høringssvar for så vidt angår juridiske forhold, jf. Nyborg Kommunes høringsbrev af den 27. september 2021, sagsnr.: S2021-14356. Overskriften på høringsbrevet antyder at partshøringen vedrører kommuneplan 2017; der menes vel kommuneplan 2021?

Gregers Juel henstiller til, at kommunen ikke vedtager de foreslåede ændringer til rammeområdet men fastholder, at der kan opføres ca. 600 boliger på Auernakke, der kan understøtte Gregers Juels helhedsplan Auernakke 2019.

Af dokumentet sendt sammen med høringsbrevet, benævnt: *"Adm. Bemærkninger til rammeområde 1.B.40 Telegrafan i forslag til kommuneplan 2021"* er der på side 4 vist et kort, hvortil der ikke er angivet tilstrækkelig signaturforklaring. Signaturforklaring bedes fremsendt. Det forbeholdes at fremkomme med generelle og konkrete, yderligere bemærkninger til høringsbrevet.

Gregers Juel indleverede Auernakke-planen til Nyborg Kommune i august 2019 i form af en helhedsplan for byudvikling af Auernakke-grunden, også kaldet "Telegrafan". Helhedsplanen rummer opførelse af 1150 boliger.

Nyborg Kommunes Teknik- og Miljøudvalg har den 2. september 2019 *godkendt* helhedsplanen. I Teknik- og Miljøafdelingens indstilling til Teknik- og Miljøudvalget anførtes det:

"Teknik- og Miljøafdelingens vurdering"

Helhedsplanen tager overordnet fint afsæt i kommuneplanens visioner for udviklingen i Nyborg by og kommune, særligt hvad angår målet om en mere bæredygtig udvikling.

En lang række beskyttelsesforhold og tekniske udfordringer bør belyses før, der kan tages en nærmere beslutning om rammerne for byudviklingsområdet, herunder boligantal, udstrækning, tæthed, mm. Planen vil endvidere skulle tilpasses en række beskyttelsesforhold i forbindelse med en eventuel videre planproces.

Dette forhindrer imidlertid ikke, at der kan arbejdes videre med planens overordnede princip om en bæredygtig bydel med et bymæssigt udtryk på arealet.

Helhedsplanen præsenterer en bydel på Auernakke-grunden, der afviger væsentligt fra, hvad kommuneplanen fastligger af rammer for udbygningen af området. Med udviklingen i efterspørgslen på andre boligtyper og et øget fokus på arealforbruget ved byudvikling, vurderer afdelingen, at en ændring af plangrundlaget mod en anden type boliger på arealet er fornuftig.

Også de bagvedliggende værdier for bydelen vurderes at udgøre et godt grundlag for en markedsføring af bydelen, der kan tiltrække investorer og andre beboere, end der normalt søger mod Nyborg.

Helhedsplanens vision om en ny bydel med over 1000 boliger må betragtes som en væsentlig opjustering i forhold til den hidtidige planlægning for arealet, hvor der i boligbyggeprogrammet i Befolkningsprognose 2019 regnes med ca. 250 boliger på arealet. I boligbyggeprogrammet regnes til yderligere sammenligning med en samlet boligudbygning i Nyborg by på 1275 boliger i perioden 2018-2030.

Exometrics potentiale vurdering sandsynliggør, at helhedsplanens koncept for en ny bæredygtig bydel er gangbar i Nyborg. Omvendt vurderes selve udbygningens størrelse at lægge op til en mangeårig udviklingsperiode. Helhedsplanen præsenterer da også en etapeplan, hvor der arbejdes med trinvis udbygning af bydelen.

Det er Teknik- og Miljøafdelingens vurdering, at omfanget af udbygningen vil skulle reduceres væsentligt i forbindelse med en videre bearbejdning af planerne.

Samlet set vurderer Teknik- og Miljøafdelingen, at helhedsplanens principper for en ny bæredygtig bydel ved Auernakke sætter en god retning for en fremtidig byudvikling på grunden, der er i tråd med Nyborg Kommunes strategiske prioriteringer."

På baggrund af sin vurdering indstillede Teknik- og Miljøafdelingen til Teknik- og Miljøudvalget, at:

- *"helhedsplanens princip om en bæredygtig, bymæssig byudvikling som grundlag for det videre arbejde med Auernakke-grunden godkendes under forudsætning af, at der er redegjort for at planen kan opfylde de tekniske, planmæssige samt de natur- og miljømæssige forhold."*

På udvalgsrådet den 2. september 2019 godkendte et samlet Teknik- og Miljøudvalg indstillingen.

I notat af den 3. september 2020 fra Nyborg Kommunes Teknik- og Miljøafdeling, Plan og Byg, sagsnr.: S2020-2270, om behovet for byudviklingsområder, er det anført på side 4, at:

"I Kommuneplan 2017 er der planlagt for byudvikling på Auernakke / Telegrafan, et landbrugsareal tæt på Nyborg by. Arealet er i øjeblikket planlagt til 120 boliger i form af åben-lav og tæt-lav. Dette er imidlertid en meget arealekstensiv udnyttelse med kun ca. 4 boliger pr. ha, hvilket ikke vurderes at være en ansvarlig forvaltning af arealressourcen. Den bynære beliggenhed taler desuden for en mere intensiv udnyttelse af arealet, der kan være med til at dække det fremtidige boligbehov. Nyborg Kommune

vurderer, at arealet kan bære en blandet udbygning af både åben-lav, tæt-lav og mindre etageboligbebyggelser (2-3 etager).

Grundejer har fremsendt et ønske til Nyborg Kommune om at der planlægges for en bydel med op til 1150 boliger på arealet. Grundejer ønsker bl.a. at bygge op til seks etager. I den fremsendte masterplan præsenteres en vision for et bæredygtigt byområde med en stor andel af træbyggeri og andre klimavenlige tiltag. Med andre ord et byområde, der adskiller sig væsentligt fra byens andre områder og de typiske byudviklingsområder, som kommunen planlægger for.

Nyborg Kommune finder, at arealet kan rumme ca. 600 boliger (svarende til en boligtæthed på 20 boliger pr. ha). Derved skabes et mere urbant område end hidtil planlagt, arealressourcen udnyttes bedre og der kan findes plads til det fremtidige boligbehov."

COWI vurderede i "Miljøvurdering af forslag til Nyborg Kommuneplan 2021" fra april 2021 udviklingsplanens virkning på miljøet. Heri er det anført på side 43 (side 46):

Arealudlæg

"[...] samtidig ændres kommuneplanrammen for "Telegrafan", så det bliver muligt at etablere 600 boliger frem for 120, som er muligt i dag."

COWI konkluderede på side 54, at (min understregning):

"Eksisterende kommuneplanramme 1.B.40 udvides med muligheden for at etablere 600 boliger frem for 120, som er muligt i dag. Desuden udvides bygnings-højden fra 2 etager og 8 m til 3 etager og 10,5 m. Etageboligerne må ikke udgøre mere end 1/3 af det samlede boligantal i området. Rammeområdet ligger ned mod Ladegård Å, og er omringet af en smal rekreativ ramme, med boliger bagved, samt Nyborg fængsel. Det vurderes at forøgelsen af etageantallet indenfor rammen kan have en væsentlig påvirkning på landskabet. En konkret planlægning af området, hvor etageboligerne placeres nærmest fængslet og længst væk fra Ladegård Å, vil dog kunne medføre en ikke væsentlig påvirkning."

Der er således *ingen* miljømæssige hensyn, der nødvendiggør, at der ikke skulle kunne opføres 600 boliger, som er anset for behovet på Auernakke.

I det eksisterende forslag til kommuneplan 2021 er følgende anført om Auernakkeplanen ("Telegrafan"):

"Telegrafan" har hidtil været planlagt som et nyt boligområde i stil med "Jagtenborg"-området, dvs. som en blanding af åben-lav og tæt-lav boliger med relativ lav bebyggelsestæthed. Både lodsejer og Nyborg Kommune har dog et ønske om at området udvikles i tråd med mere bæredygtige principper. Planlægningen for området ændres derfor så der tillades en større blanding af boligformer ved at tillade etagebebyggelse i op til 3 etager. Etageboliger må højst udgøre 1/3 af boligmassen. Samtidig hæves det samlede antal af boliger i området fra 120 til 600 boliger. Dermed muliggøres et helt

anderledes boligområde end først planlagt. For at sikre, at området udbygges i takt med efterspørgslen og i fuldendte etaper kan der kun planlægges for etaper af ca. 100 boliger af gangen.

Det er visionen af "Telegrafan" udbygges efter bæredygtige principper, hvad angår materialer, mobilitet, og med et mål om at skabe en fællesskabsorienteret bydel."

Nyborg Kommune har således vedvarende skabt en berettiget forventning for Gregers Juel om, at der kunne bygges 600 boliger på arealet i overensstemmelse med Auernakkeplanens grundprincipper om bæredygtighed m.v.

I høringsbrevet anfører teknik- og miljøafdelingen bl.a.:

"Undersøgelserne viser at en del af arealet ikke har vist sig egnet til boligudlæg da dele af området er omfattet af naturinteresser, eller ligger oven på bufferzoner omkring vandboringer, som kommuneplanen opsætter bestemmelser om, at disse arealer så vidt muligt skal friholdes for bebyggelse for at sikre rent drikkevand."

Gregers Juel noterer sig for det første, at udpegede naturinteresser er medvirkende årsag til, at antallet af boliger i udviklingsområdet halveres. COWI har imidlertid ikke i miljøvurderingen fundet, at der var miljømæssige forhold der nødvendiggjorde en nedsættelse af antallet af boliger fra 600. For det andet noterer Gregers Juels sig, at der tages hensyn til bufferzoner omkring vandboringer. Gregers Juel har i 2015, dvs. allerede inden kommuneplan 2017, indgået en aftale med NFS Vand A/S om samarbejde omkring vandboringerne på Juelsbergs ejendomme. I aftalen er det bl.a. i punkt 3.4 bestemt, af der skal foretages afbødeforanstaltninger, hvis vandboringernes eksistens medfører begrænsninger for Juelsbergs kommercielle udnyttelse af Juelsbergs ejendomme. Såfremt afbødeforanstaltninger ikke kan gennemføres, eller kan der ikke opnås enighed herom, vil NFS Vand A/S skulle erstatte Juelsbergs tab ved at vandboringerne medfører begrænsninger i Juelsbergs kommercielle udnyttelse af ejendommen.

I det samtidig med høringsbrevet fremsendte notat af den 17. september 2021, benævnt: "Adm. Bemærkninger til rammeområde 1.B.40 Telegrafan i forslag til kommuneplan 2021", er følgende anført på side 5:

"De bæredygtige tanker, der ligger bag Auernakkeplanen, som en bæredygtig bydel med stor udnyttelse af arealressourcen, smalle veje og få p-pladser, hvilket understøtter den bæredygtighedsprofil, der ønskes i området. Det svarer dog ikke til helt til efterspørgslen lige nu, der er på større parcelhuse i grønne omgivelser og attraktive naturområder. Den ønskede bæredygtige profil med fortætning af området er formentlig mere salgbar i storby kommuner pt mens det har længere fremtidsudsigter i provinsen."

Gregers Juel anmoder herved om *aktindsigt*, i de vurderinger eller rapporter, der har dannet baggrund for de citerede bemærkninger. Gregers Juel har tidligere for kommunen fremlagt en af Exometric i juni 2019 udarbejdet rapport med titlen: "Potentiale vurdering Auernakke, Juelsberg Gods". Af rapportens side 10 fremgår, at boligpotentialet på Auernakke på blot 36 måneders sigt er

534 boliger og på 60 måneders sigt i alt 717 boliger. Kommunens vurderinger, som citeret ovenfor, fremstår som løsrevende fra faktuelle forhold.

Den 3. maj 2021 behandlede Teknik- og Miljøudvalget forslag om udvikling af parcelhusgrunde i det, der kaldes Jagtenborg, etape 3. Af udvalgsbeslutningen fremgår, at der med Jagtenborg etape 3 vil være parcelhusgrunde nok til de næste 25-35 år. Der er således ingen saglig grund til at tilsidesætte de vidtrækkende klimaløsninger, der er indarbejdet i helhedsplan Auernakke 2019, til fordel for parcelhusgrunde.

Det gøres gældende, at kommunens vedholdende arbejde med Auernakkeplanen, herunder principgodkendelsen den 2. september 2019 betinget af forhold, som COWI i miljørapporten fra april 2021 vurderede ikke var væsentlige, er udtryk for en bindende forhåndsgodkendelse, der ikke kan tilsidesættes¹. Med høringsbrevet lægger kommunen op til, at antallet af boliger halveres. Herved agter kommunen øjensynligt at tilsidesætte Gregers Juels berettigede forventning om at kunne realisere helhedsplan Auernakke 2019 med i hvert fald 600 boliger. De foreslåede ændringer til kommuneplanforslaget fremstår ikke saglige.

På vegne af Gregers Juel tages der herved forbehold for såvel at gøre gældende, at forhåndstilsagnet er bindende og ikke kan tilsidesættes og subsidiært at gøre et erstatningskrav gældende mod Nyborg Kommune for den mistede værdi af adgangen til at etablere 300 boliger på Auernakke. Det forbeholdes desuden at gøre et erstatningskrav gældende for de udgifter, Gregers Juel har afholdt til udvikling af sit nyskabende, klimavenlige projekt, som kommunen synes at nedprioritere til fordel for et traditionelt byudviklingsprojekt.

Gregers Juel deltager gerne i et møde med Nyborg Kommune for at drøfte de problemstillinger, som kommunens ændringsforslag lægger op til. Gregers Juel drøfter også gerne mulighederne for at opnå vidtrækkende klimaløsninger på Auernakke, som beskrevet i helhedsplan Auernakke 2019.

Med venlig hilsen

Karsten Thomas Henriksen
Advokat (H), LL.M. / Partner

¹ Jf. Orla Friis Jensen i U.2012B.325: Planskader – om tabforvoldende lokalplanlægning

From: Petersen, Christian <Christian.Petersen@wsp.com>
Sent: 15 October 2021 14:39:12 (UTC +01)
To: Postkasse Teknik-Miljøafdelingen <teknik-miljoeafdelingen@nyborg.dk>
Cc: Gregers Juel <gregers@juel.net>
Subject: Partshøring vedr. ramme område 1.B.40 i KP2021
Attachments: Bilag_Lavbundsområde_oktober.pdf, Partshøring vedr. lavbundsudpegning i kommuneplan.pdf

Til Nyborg Kommune

På vegne af Juelsberg Gods fremsendes hermed bemærkninger til jeres høringsbrev af 27. sep. vedr. rammeområde 1.B.40



Christian Petersen

Chefrådgiver, biolog
Vand og Natur Vest

+45 2865 2545

WSP Danmark A/S
Sønderhøj 8
8260 Viby J
Danmark

T +45 8738 6166
wsp.com/da-DK

NOTICE: This communication and any attachments ("this message") may contain information which is privileged, confidential, proprietary or otherwise subject to restricted disclosure under applicable law. This message is for the sole use of the intended recipient(s). Any unauthorized use, disclosure, viewing, copying, alteration, dissemination or distribution of, or reliance on, this message is strictly prohibited. If you have received this message in error, or you are not an authorized or intended recipient, please notify the sender immediately by replying to this message, delete this message and all copies from your e-mail system and destroy any printed copies.

-LAEmHhHzdJzBITWfa4Hgs7pbKI

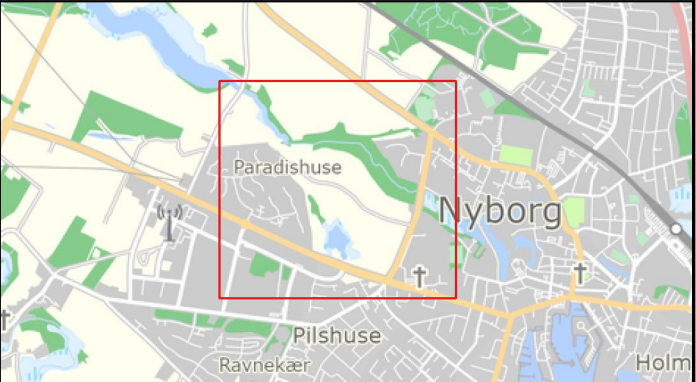


Lavbundsudpegning i kommuneplan

Lavbundsområder med højdemodel
som skyggekort

Signaturforklaring

- Lavbundsareal ejerforslag oktober 2021
- Højdekurver (ækv. 1 m)
- Højdekurver (ækv. 5 m)
- Lavbundsarealer KP21
- Matrikler



Udarbejdet: AMEO
Kvalitetssikret: CPET
Projektnr.: 1311700126
Dato: 30-09-2021
Målforhold: 1:4.000



Viby J den 15. oktober 2021

Nyborg Kommune

Teknik og Miljø

Sendt til: teknik-miljoeafdelingen@nyborg.dk

Tekniske bemærkninger i forbindelse med partshøring vedr. forslag til kommuneplan 2021

Nyborg Kommune har med brev af 27. september 2021 fremsendt et høringsbrev til Gregers Juel, Juelsberg Gods vedr. ændringer af rammeområde 1.B.40 i forslag til Kommuneplan 2021, hvor bla. antallet af boliger ændres fra 600 til 300.

Dette vil få meget store konsekvenser for Juelsberg Gods og mulighederne for den fremtidige udvikling af dette område.

Med udgangspunkt i nedenstående faglige betragtninger og bemærkninger skal vi bede Nyborg Kommune at genoverveje denne ændring og beholde bestemmelse for rammeområde 1.B.40 hvor området er fastlagt til 600 boliger.

Vedr. udpegning af lavbundsarealer og arealer med naturinteresser

Juelsberg Gods har ingen intentioner eller interesse i at bebygge reelle lavbundsarealer eller arealer som ved fremtidige klimascenarie vil være kritiske i forhold til håndtering af overfladevand eller direkte i risiko for oversvømmelser.

De arealer af rammeområde 1.B.40, som i dag grænser op mod lavbundsarealerne langs sydsiden af matr.nr. 7, 3a og 4g er planlagt anvendt til grønne friarealer, æblelunde samt regnvandsbassiner eller lignende anlæg til regnvandshåndtering.

En bekymring for Juelsberg Gods vedr. udpegning af lavbundsarealer, er om udpegningen af lavbund i kommuneplanen mere eller mindre automatisk medføre andre udpegninger som vil hindre udnyttelsen af arealerne til fx grønne friarealer, regnvandsbassin og lignende.

I Nyborg Kommunes seneste tilrettet forslag til ny udpegning af lavbundsarealer langs Pilsmose, indgår efter vores vurdering fortsat arealer med højjorde. På vegne af Juelsberg Gods anmodes Nyborg Kommune derfor endnu engang at revurdere denne udpegningen, således at vi undgår at arealer som reelt ikke er lavbund udgår af lavbundsudpegningen.

Langs størstedelen af grænsefladen mellem rammeområde 1.B.40 og lavbundsarealerne ved Pilmosen er der i terrænet et tydeligt terrænspring, som angiver den naturlige grænse mellem højjord og lavbundsarealer. På luftfoto fra 1954 og frem til 2020 har der været en uændret dyrkningsgrænsen langs dette naturlige terrænspring.

Ved gennemgang af de historiske målebordsblade, data fra højdemodelen og modellering af strømningsveje og bluespot (Scalgo) samt ved besigtigelse af arealerne, har WSP sammen med Juelsberg Gods udarbejdet et konkret forslag til afgræsning af lavbundsarealer rundt om rammeområde 1.B.40.

På vedlagte bilag fremgår dels Nyborg Kommunes seneste forslag til lavbundsudpegning med grøn skravering og vores forslag med brun skravering.

Med nærværende forslag til udpegning af lavbundstema vurderes hensynet med at friholde lavbundsarealer til klimaformål at være fuldt imødekommet uden at være i konflikt med Juelsberg Gods ønske om byudvikling af rammeområde 1.B.40.

Hvis kommunen ønsker det, kan vores forslag til lavbundstema fremsendes som GIS-filer.

Vedr. bufferzoner omkring vandboringer

En anden af Nyborg Kommunes begrundelser for at reducere det bygbare areal er etablering af bufferzoner omkring vandboringer. På kommunens høringsbrev af 27. sep. 2021 er der anlagt 300 m beskyttelseszoner til eksisterende drikkevandsboringer.

En udpegning af 300m beskyttelseszoner er i udgangspunktet vejledende jf. DS 442. De forhold der i standarden er omfattet af 300 meter beskyttelseskrav og kan være relevante i forhold til etablering af boliger er relateret til nedsivning af spildevand (herunder vejvand) samt anlæg med jordvarmeslanger. Anlæg af denne karakter kan derfor kræves etableret udenfor 300 meter zonen, men derudover har 300 meter zonen ikke betydning for boliger. De boringsnære beskyttelsesområder (BNBO), som er i høring jf. den statslige grundvandskortlægning, og som fremgår af nedenstående kortudsnit, vil kun i meget begrænset omfang påvirke det bygbare areal og udgør desuden et mere præcist areal for den zone, hvor der kan være særlige behov for beskyttelse af grundvandet.



Figur 1: Boringsnære beskyttelsesområder jf. høring.

Vedr. å-beskyttelseslinje

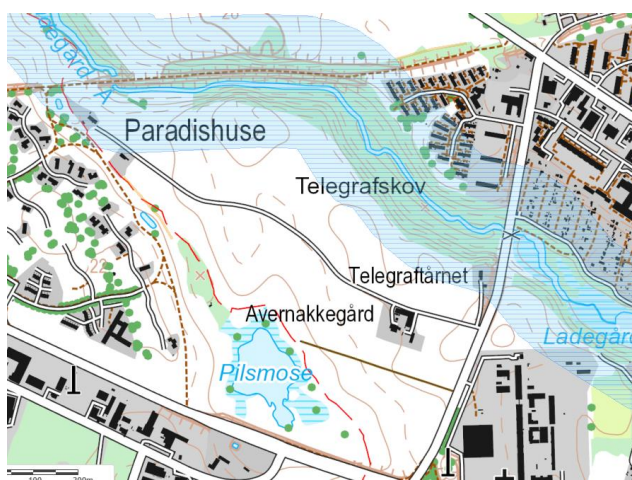
En del af rammeområde 1.B.40 er omfattet af å-beskyttelseslinje. Formålet med denne beskyttelseslinje er at sikre åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder for dyre- og planteliv. Kommunen er myndighed og har mulighed for at dispensere fra beskyttelseslinjen i forbindelse med lokalplanlægning af området.

Det vandløb som trækker beskyttelseslinjen, ligger i en dyb og markant kløft, mens den del af rammeområde 1.B.40, som omfattet af å-beskyttelseslinjen ikke vurderes at have betydning for

bevarelsen af vandløbet, som et landskabselement eller som et levested for dyre- og planteliv tilknyttet vandløb eller ådal.

Endvidere er det vandløb som trækker beskyttelseslinjen slet ikke et naturligt vandløb, men en gravet kanal, som skulle sikre vand til fra Vindinge Å til området omkring Nyborg Slot.

På baggrund af ovenstående vurderes det at det vil være "forsvarligt" at meddele dispensation til byggeri indenfor åbeskyttelseslinjen, da denne i dette særtilfælde ikke har en beskyttende virkning idet området ovenfor skrænten ikke er typisk for vandløbsnære arealer.



Figur 2: Åbeskyttelseslinje og topografisk baggrundskort. Beskyttelseslinjen rækker langt udover det naturlige landskabselement som er knyttet til vandløbet.

Opsummering

Med baggrund i ovenstående anmodes Nyborg Kommune således om:

- At fastholde bestemmelsen for bebyggelsens omfang på ca. 600 boliger for Rammeområde 1.B.40.
- At udpegning af lavbundsarealer og heraf evt. følgende udpegninger som potentiel natur og lignende ændres til vedhæftede forslag.

Juelsberg Gods og WSP vil gerne mødes med Nyborg Kommune med henblik på en afklaring af ovenstående forhold, særligt vedr. muligheder for placering af regnvandsbassiner, æblelunde og friarealer ift. til udpegning af nye lavbundsarealer i KP2021.

Med venlig hilsen

Christian Petersen
Rådgiver, WSP Danmark

From: Gregers Juel <gregers@juel.net>
Sent: 15 October 2021 22:40:05 (UTC +01)
To: Postkasse Teknik-Miljøafdelingen <teknik-miljoeafdelingen@nyborg.dk>
Subject: Bemærkninger til kommuneplan 2021 ramme 1.B.40 Auernakke
Attachments: Skrivelse af 15. oktober 2021 til Nyborg Kommune Auernakke.pdf

Kære Nyborg Kommune

Vedlægger mine bemærkninger til rammeområde 1.B.40 Telegrafan (Auernakke) i forslag til kommuneplan 2021.

Med venlig hilsen

Gregers Juel

Juelsberg Gods
Strandskovvej 8
5800 NYBORG

Telefon: 65 31 00 60
Mobil: 22 33 78 00

Nyborg Kommune
Torvet 1
5800 Nyborg

15. oktober 2021

Vedr.: Revideret notat af 17. september 2021 om rammeområde 1.B.40 Telegrafan (Auernakke)

Nyborg Kommunes forslag til en ændret ramme for 1.B.40 vil være uforeneligt med realiseringen af helhedsplan Auernakke 2019. Bymæssighed er fundamentet for at realisere visionen for Auernakke, såvel socialt som økonomisk, herunder virkningsfulde klimaløsninger.

FN Klimarapport fra 2018 skriver: *"At begrænse den globale opvarmning til 1,5 grader celsius vil kræve hastige og vidtrækkende omstillinger uden fortilfælde af enhver side af samfundet"*. Helhedsplan Auernakke 2019 er et *"vidtrækkende"* svar på klimakrisen for boligudvikling.

FN's alarmerende klimarapport fra august 2021 understreger behovet for akut handling. Det kræver offervilje og adfærdsændringer her og nu for at løse klimakrisen, hvilket kræver politisk lederskab af Nyborg Kommune udover det sædvanlige.

Nyborg Kommune træf en principbeslutning 2. september 2019 om realisere Helhedsplan Auernakke 2019, *"hvor FN's Verdensmål er et centralt afsæt for visionen om Auernakke"*.

Idet Nyborg Kommune ønskede en koordineret udvikling af Auernakke med tilstødende markareal på hjørnet af Fynsvej og Ladegårdsvej valgte jeg, at opkøbe dette 4 ha store grundareal i efteråret 2019.

Forud for udarbejdelse af helhedsplan Auernakke 2019, blev der afholdt møde 10. september 2018 på Nyborg Rådhus, hvor det blev forventningsafstemt, at parcelhuset som boligform ikke skulle indgå i et Auernakke projekt.

Jeg har gennem 2020 anvendt store ressourcer på at udfordre min egen helhedsplan fra 2019, med arkitekter, trafikingeniører og rådgivende ingeniører. I denne proces blev det afdækket, at det cirkulære træhus ikke fandtes på markedet, som netop skulle være krumtappen for Auernakke. Jeg har derfor i samarbejde med arkitekter med speciale i træ gennem 2021 udviklet et cirkulært træhusbyggesystem fri for limtræ, imprægneret træ og med bærende konstruktioner af massivt tømmer.

Principbeslutning 2. september 2019 beskriver bl.a. følgende:

"Teknik- og Miljøafdelingen anbefaler endvidere, at eventuelle ændringer til kommuneplanen indføres i forbindelse med kommuneplanrevisionen i 2020-21. I så fald vil en rammelokalplan for bydelen og byggeretsgivende lokalplan for etape 1 kunne vedtages tidligst primo 2022."

Jeg har således på flere måder forberedt mig til såvel rammelokalplan som byggeretsgivende lokalplan på Auernakke fra 2022 med udgangspunkt i Helhedsplan Auernakke 2019.

Helhedsplan Auernakke er ikke blot en "vidtrækkende" klimaløsning, men giver tillige svar på en lang række spændende målsætninger i Kommuneplanen. Auernakkes unikke potentiale er veldokumentet i Exometric rapporten, f.eks. kan Auernakkes vision tiltrække borgere som normalt ikke tænker Fyn og Nyborg, hvilket kan give et mersalg af boliger for Nyborg Kommune. Auernakke bør struktureres som firs procent ejerboliger og tyve procent billigere boliger. Auernakke er en perspektivrig bydel med et tankesæt, der har potentiale til at gøre en forskel for Nyborg som bysamfund.

Det er derfor overraskende, at Nyborg Kommune fremlægger revideret notat af 17. september 2021 der i praksis ruller principbeslutning af 2. september 2019 om Helhedsplan Auernakke tilbage.

Jeg vil gerne bede om at møde med Nyborg Kommune for en drøftelse af Auernakke.

Med venlig hilsen

Gregers Juel

NOTAT

Codex Advokater P/S
Damhaven 5 B
7100 Vejle

12. november 2021

Journalnr.: 223783

Advokat:
Sarah Jano
sja@codexlaw.dk

Sekretær:
Karina Tychsen
ket@codexlaw.dk

Kommuneplan 2021 og ramme 1.B.40 – Nyborg, Telegrafan - vurdering af spørgsmål om bindende forhåndstilsagn og erstatningsansvar

1. Indledning og baggrund

Nyborg Kommune har i perioden 5. maj til 2. juli 2021 haft forslag til Kommuneplan 2021 i offentlig høring.

I forslaget var der lagt op til en ændret udformning af bestemmelsen for rammeområde 1.B.40 – Nyborg, Telegrafan, således at bebyggelsens omfang bl.a. ændredes fra maksimalt 120 som fastlagt i den gældende Kommuneplan 2017 til maksimalt 600 boliger.

Nyborg Kommune har efterfølgende overordnet vurderet, at boligudlægget ikke er stort nok til at kunne rumme op til 600 boliger, og derfor har Nyborg Kommune den 27. september 2021 sendt en revideret rammebestemmelse i høring hos Gregers Juel, der fastsætter bebyggelsens omfang til maksimalt 300 boliger.

Gregers Juel har den 15. oktober 2021 afgivet høringssvar, hvori det gøres gældende, at Nyborg Kommune har afgivet en bindende forhåndsgodkendelse om, at Gregers Juels på baggrund af helhedsplanen for Auernakke kan etablere 600 boliger i området, og at dette tilsagn ikke kan tilsidesættes. I anden række tager Gregers Juel forbehold for at rejse et erstatningskrav overfor kommunen for den mistede værdi af adgangen til at etablere 300 boliger.

Nyborg Kommune har bedt mig om at udarbejde et notat, hvor i jeg vurderer 1) om kommunen i nærværende sag har afgivet en bindende forhåndsgodkendelse, og 2) om der i nærværende sag er grundlag for et erstatningskrav imod kommunen.

Til brug for min vurdering har jeg modtaget e-mail af 3. november 2021 fra Nyborg Kommune med materiale fra sagen.

Det er først og fremmest min konklusion, at Nyborg Kommune ikke i nærværende sag har givet en bindende forhåndsgodkendelse overfor Gregers Juel.

Dernæst er det min konklusion, at der i nærværende sag ikke er grundlag for et erstatningskrav.

De nærmere oplysninger og overvejelser, som ligger til grund for min konklusion og ovennævnte vurderinger, fremgår af de følgende afsnit.

2. Spørgsmålet om bindende forhåndsgodkendelse

2.1 Teori og praksis

Spørgsmålet om, hvornår der foreligger en bindende forhåndsgodkendelse (eller et bindende forhåndstilsagn), er bl.a. behandlet af Søren Mørup i bogen *"Berettigede forventninger i forvaltningsretten"*. Herom anføres det på s. 390, at:

"Udtrykket bindende vil derfor blive brugt om en forhåndsbesked, som efter sit indhold er uforbeholden i mindst én henseende til indholdet af en senere forvaltningsakt." (min fremhævning)

Når det kommer til kommunal planlægning, er der generelt en stærk begrænsning i kommunens adgang til i det hele taget at kunne udtale sig bindende på forhånd. Hertil kan f.eks. henvises til Niels Fenger i *"Forvaltningsret"*, der i forhold til en konkret sag anfører, at:

"... det hører med til billedet, at kommunen normalt ikke kan binde sin planlægningskompetence."

Dette har sammenhæng med, at kommunen i forbindelse med planlægningsproceduren skal varetage et *demokratisk hensyn*, og kommunen har således pligt til at gennemføre høring.

Søren Mørup anfører herom (side 479 f i *"Berettigede forventninger i forvaltningsretten"*), at:

"... høringsforpligtelser kan være til hinder for, at der gives bindende forhåndsbesked. I UfR 2000.1366 H afgav en kommune en hensigtserklæring angående en lokalplan, men Højesteret fandt ikke, at der var tale om et efter sit indhold bindende tilsagn om, at lokalplanen ville blive vedtaget eller gennemført, og anførte bl.a., at gennemførelsen af det i sagen omhandlede projekt bl.a. forudsatte, at der blev vedtaget en endelig lokalplan, hvilket borgeren var bekendt med, og at kommunen "ikke forud for iværksættelsen af den foreskrevne planlægningsprocedure [ville] have kunnet give tilsagn om endelig vedtagelse af den fornødne lokalplan."

Mig bekendt er der kun ét eksempel i praksis på, at det er statueret, at en kommune i forbindelse med planlægningen har givet en bindende forhåndsgodkendelse, hvilket det daværende Naturklagenævn kom frem til var tilfældet i afgørelsen af 10. juni 2009 om et underjordisk parkeringsanlæg ved Kvæsthusbroen (MAD 2009, side 1339).

I sagen vurderede nævnet, at overborgmesterens tilkendegivelser og kommunens efterfølgende tilvejebringelse af en lokalplan for parkeringsanlægget måtte betragtes som et bindende forhåndstilsagn fra kommunen om, at både Skuespilhuset og det underjordiske parkeringsanlæg kunne opføres, og det af kommunen nedlagte forbud efter planlovens § 14 mod etablering af parkeringsanlægget blev herefter ophævet.

2.2 Nærværende sag

I nærværende sag er der endnu ikke vedtaget et nyt plangrundlag, der muliggør etablering af 600 boliger indenfor området omfattet af den gældende rammebestemmelse for Telegrafenvanløse/Auernakke i Kommuneplan 2017, og Nyborg Kommune har således ikke vedtaget et lokalplangrundlag for Gregers Juels ejendom.

Til sammenligning med de faktiske omstændigheder, som forelå i sagen om parkeringsanlægget ved Kvæsthusbroen, er Nyborg Kommune i nærværende sag således ikke kommet lige så langt i planlægningen, og spørgsmålet er derfor "kun", om kommunen i sine tilkendegivelser overfor Gregers Juels og med fremsættelsen af det oprindelige forslag til Kommuneplan 2021 har givet en bindende forhåndsgodkendelse.

Det mener jeg ikke er tilfældet, og jeg er derfor ikke enig, når Gregers Juel anfører i høringssvaret af 15. oktober 2021, at Nyborg Kommunes "vedvarende arbejde med Auernakkeplanen, herunder principgodkendelsen den 2. september 2019 betinget af forhold, som COWI i miljørapporten fra april 2021 vurderede ikke var væsentlige, er udtryk for en bindende forhåndsgodkendelse, der ikke kan tilsidesættes."

Det fremgår indledningsvist af Nyborg Kommunes principbeslutning af 2. november 2019 om udvikling af Auernakke-grunden, at:

"Helhedsplanen fremlægges som lodsejers bud på en retning for udviklingen af Auernakke grunden. Nyborg Kommune skal tage principiel stilling til forslaget. Der skal imidlertid ikke tages stilling til den konkrete bebyggelsesplan – altså den nærmere afgrænsning, bygge-felter, højder, boligantal mv. – men i stedet til princippet om en bymæssig, bæredygtig bydel med fokus på det cirkulære, sundhed, fællesskab, mv." (min fremhævnings)

Afslutningsvist anfører kommunen desuden:

"Det er Teknik- og Miljøafdelingens vurdering, at omfanget af udbygningen vil skulle reduceres væsentligt i forbindelse med en videre bearbejdning af planerne. Samlet set vurderer Teknik- og Miljøafdelingen, at helhedsplanens principper for en ny bæredygtig bydel ved Auernakke sætter en god retning for en fremtidig byudvikling på grunden, der er i tråd med Nyborg Kommunes strategiske prioriteringer." (min fremhævnings)

Nyborg Kommunes tilkendegivelser i principbeslutningen mener jeg ikke er hverken udtryk for, at der er givet en bindende forhåndsgodkendelse, eller i øvrigt for, at helhedsplanen er godkendt i den udformning, den var forelagt af Gregers Juel. Der er således ikke tale om et tilsagn med et uforbeholdent indhold, jf. afsnit 2.1 ovenfor, da det netop anføres, at der skal ske en videre bearbejdning af planen, og kommunen forholder sig da også udtrykkeligt kun til "helhedsplanens principper" om at etablere en bymæssig bæredygtig bydel.

Således fremgår det bl.a. også i principbeslutningen, at

"En lang række beskyttelsesforhold og tekniske udfordringer bør belyses før, der kan tages en nærmere beslutning om rammerne for byudviklingsområdet, herunder boligantal, udstrækning, tæthed mm. Planen vil endvidere skulle tilpasses en række beskyttelsesforhold i forbindelse med en eventuel videre planproces."

Realisering af et projekt med 600 boliger på Auernakke-grunden (eller i det hele taget et større antal boliger end det nugældende maksimale antal på 120) forudsætter, at der etableres et nyt plangrundlag i form af en kommuneplan og en lokalplan, og det har Gregers Juel hele tiden været klar over.

Kommunens proces for tilvejebringelse af et nyt plangrundlag omfatter gennemførelse af en offentlig høring, og jeg mener ikke, at der er noget af det materiale, som jeg er blevet forelagt i nærværende sag, der har et indhold, som konstituerer en bindende forhåndsgodkendelse i forhold til Gregers Juel.

Jeg henviser igen til den førnævnte Højesterets dom i UfR 2000 side 1366 H, hvor kommunen havde indstillet et lokalplansforslag til vedtagelse, som efterfølgende blev trukket tilbage. I Højesterets præmisser anføres det herom også, at:

”Projektets gennemførelse forudsatte bl.a. at der i overensstemmelse med reglerne i planloven [...] skete endelig vedtagelse i kommunalbestyrelsen af en lokalplan, som muliggjorde planen. Dette var [sagsøger] bekendt med.

Som anført af landsretten ville kommunen ikke forud for iværksættelse af den foreskrevne planlægningsprocedure have kunne givet tilsagn om endelig vedtagelse af den fornødne lokalplan.

[...] Beslutningen om på grund af beboernes modstand at trække lokalplansforslaget tilbage og om at opgive projektet kan ikke anses for usaglig eller illoyal.”

3. Spørgsmålet om erstatningskrav

3.1 Teori og praksis

Forudsætningen for, at en kommune som offentlig myndighed kan ifalde et erstatningsansvar er, at kommunen har handlet retsstridigt (dvs. der foreligger et ansvarsgrundlag) samt i øvrigt, at de almindelige erstatningsretlige betingelser om årsagssammenhæng og adækvans er opfyldte.

For så vidt angår ansvarsgrundlaget ift. sager om kommunal planlægning er der en sammenhæng mellem spørgsmålet om, hvorvidt der er meddelt en bindende forhåndsgodkendelse, da godkendelsen (eller tilsagnet) – hvis det foreligger - kan danne grundlag for et *ansvar for berettigede forventninger*.

Grundlaget for at tilkende erstatning for berettigede forventninger er til stede i den situation, hvor en bindende forhåndstilsagn er ulovhjemlet, og hvor erstatningsansvaret således er alternativet til et forhåndstilsagn, som kommunen ikke kunne give.

Sagt på en anden måde; i det tilfælde, hvor en kommune reelt har givet en bindende forhåndsgodkendelse om en bestemt planlægning, som ikke kan fastholdes, idet kommunen ikke har mulighed for at garantere indholdet af en kommuneplan og/eller en lokalplan som følge af det demokratiske hensyn og

planlovens bestemmelser om gennemførelse af offentlig høring mv., jf. afsnit 2.1 ovenfor, har kommunen handlet retsstridigt, og ansvarsgrundlaget foreligger dermed.

Der henvises f.eks. til UfR 1992.567 H, hvor en bygherre havde krav på erstatning som følge af berettigede forventninger, idet kommunen havde afgivet et bindende forhåndstilsagn om en byggetilladelse, men alligevel forhalede meddelelsen af byggetilladelsen.

Hvis der omvendt ikke konkret er givet en bindende forhåndsgodkendelse, er kommunens handlinger i den sammenhæng ikke retsstridige, og ansvarsgrundlaget ud fra en betragtning om et ansvar for berettigede forventninger er herefter ikke til stede.

Herudover skal kommunens handlinger i forhold til planlægningen i øvrigt være saglige, da kommunen generelt er underlagt en forpligtelse til at overholde de almindelige forvaltningsretlige grundsætninger, og en usaglig sagsbehandling kan således også begrunde et erstatningsansvar.

Der henvises også i den sammenhæng til Højesterets dom i UfR 2000 side 1366 H, jf. de citerede præmisser i afsnit 2.2 ovenfor, hvor Højesteret ikke fandt, at kommunen i sin beslutning om at trække et lokalplanforslag tilbage som følge af beboernes modstand havde handlet usagligt eller illoyalt.

3.2 Nærværende sag

Da det som anført ovenfor under afsnit 2.2 er min vurdering, at Nyborg Kommune ikke har givet Gregers Juel en bindende forhåndsgodkendelse, mener jeg heller ikke, at der i nærværende sag er grundlag for et erstatningskrav baseret på en betragtning om, at Gregers Juel har en berettiget forventning om en bestemt planlægning.

Når Nyborg Kommune ikke har meddelt en bindende forhåndsgodkendelse, har kommunen ikke handlet retsstridigt i den sammenhæng, og ansvarsgrundlaget i form af en opstået berettiget forventning hos Gregers Juel, er ikke til stede.

På det foreliggende grundlag kan jeg heller ikke se, at Nyborg Kommune i øvrigt har handlet retsstridigt ved at foretage en justering af rammebestemmelsen for området Telegrafan/Auernakke i den kommende Kommuneplan 2021, som jeg således lægger til grund, er båret af saglige hensyn til naturinteresser og bufferzoner omkring vandboringer sammenholdt med efterspørgslen på bestemte boligtyper samt en konkret vurdering af den mest hensigtsmæssige bebyggelsesgrad i området.

København, 12. november 2021

Sarah Jano

From: Mikkel Ibsen <>
Sent: 13 November 2021 11:11:19 (UTC +01)
To: 'Gregers Juel' <gregers@juel.net>
Cc: Charlotte Markvardsen <cma@nyborg.dk>; Michael Rasmussen <micr@nyborg.dk>
Subject: Opfølgning på møde
Attachments: D450-2021-244432 Indstilling til ændring af ramme 1.B.40 ifm. vedtagelsen af Kommuneplan 2021 23000293021-315193611415821.pdf, D450-2021-244431 Referat - møde m. Gregers Juel 11. november 2021 23000293021-315192816800454.pdf

Kære Gregers

Tak for et fint møde i torsdag.

Jeg sender her et kort referat fra mødet og en oversigt over, hvilke ændringer i planlægningen for Auernakke-området vi vil indstille til politisk godkendelse ifm. den endelige vedtagelse af Kommuneplan 2021.

Som nævnt forventes Kommuneplan 2021 endeligt vedtaget af Byrådet i december 2021.

Du ønskes en god weekend.

Venlig hilsen

Mikkel Elkær Ibsen, byplanlægger



Teknik- og Miljøafdelingen, Plan
Nørrevoldgade 9, 5800 Nyborg
Direkte 6333 6822 | mii@nyborg.dk

Hovedadresse: Torvet 1, 5800 Nyborg
E-mail kommune@nyborg.dk | www.nyborg.dk
Tlf. 6333 7000

*Når du skriver til kommunen, behandler vi oplysninger om dig. Du kan læse vores privatlivspolitik her: [Privatlivspolitik](#)
Send altid personfølsomme oplysninger via din digitale postkasse på borger.dk el. virk.dk*

Notat

Indstilling til ændring af ramme 1.B.40 ifm. vedtagelsen af Kommuneplan 2021

Følgende bestemmelser vil gælde for rammeområde 1.B.40, hvis de politisk vedtages af Byrådet.

Forslag KP2021 Ramme 1.B.40	Bestemmelser
Anvendelse generelt	Boligområde, åben- og tæt-lav og etage
Max. antal etager	3
Max. bygningshøjde	10,5 m
Bebyggelsens omfang	Området er fastlagt til ca. 600 boliger. Bebyggelsesprocent åben-lav max 30, 40 for tæt-lav under et for storparceller og 60 for etageboligbebyggelse. Etageboliger må ikke udgøre mere end 1/3 af det samlede boligantal i området. Området skal udbygges i etaper.

Dertil kommer den understøttende redegørelse i kommuneplanens hovedstruktur samt de generelle rammebestemmelser i kommuneplanen med krav til parkering, friarealer, grundstørrelser mv.

Følgende rettelser foreslås indført i kommuneplanens understøttende redegørelsesdel (tilføjelser understreget og udgåede passager gennemstreget):

””Telegrafan” har hidtil været planlagt som et nyt boligområde i stil med ”Jagtenborg”-området, dvs. som en blanding af åben-lav og tæt-lav boliger med relativ lav bebyggelsestæthed. Både lodsejer og Nyborg Kommune har dog et ønske om at området udvikles i tråd med mere bæredygtige principper. Det er både lodsejer og Nyborg Kommunes ønske, at der i området bl.a. findes plads til anderledes boligformer end udelukkende traditionelle enfamiliesboliger for at imødekomme en stigende efterspørgsel herpå, hvilket samtidig kan understøtte en mere miljømæssig og socialt bæredygtig udvikling af området. Nyborg Kommune vurderer, at arbejdet med en ny bæredygtig bydel ved Auernakke af mere urban/bymæssig karakter sætter en god

retning for en fremtidig byudvikling på grunden, der er i tråd med Nyborg Kommunes strategiske prioriteringer. Planlægningen for området ændres derfor så der tillades en større blanding af boligformer ved at tillade etagebebyggelse i op til 3 etager. Etageboliger må højest udgøre 1/3 af boligmassen. ~~Samtidig hæves det samlede antal af boliger i området fra 120 til 600 boliger.~~ Dermed muliggøres et helt anderledes boligområde end først planlagt og der gives mulighed for en højere bebyggelsestæthed og flere boliger end hidtil planlagt. For at sikre, at området udbygges i takt med efterspørgslen og i fuldendte etaper kan der kun planlægges for etaper af ca. 100 boliger af gangen.”

Notat

Referat - møde m. Gregers Juel 11. november 2021

Nyborg Kommune har ved gruppeleder Charlotte Markvardsen, jurist Michael Rasmussen og planlægger Mikkel Ibsen 11. november 2021 holdt møde med lodsejer Gregers Juel som opfølgning på partshøring vedr. foreslået ændring af rammeområde 1.B.40 for byudvikling på Auernakke/Telegraf grunden.

På mødet gennemgik Nyborg Kommune baggrunden for den foreslåede ændring ift. høringsversionen, herunder særligt kommunens skærpede fokus på at sikre en bæredygtig udvikling ved bl.a. sikring af grundvandsressourcen, beskyttelse af natur og landskabsinteresser mv.

Nyborg Kommune foreslog på mødet, at det blev indstillet til politisk godkendelse, at bestemmelsen vedr. max. antal boliger i rammeområdet helt udgår. Baggrunden er, at forvaltningen ikke på nuværende tidspunkt kan fastsætte et konkret og realistisk max. på antallet af boliger på grunden med de foreliggende begrænsninger, bl.a. ovennævnte, og usikkerheden om det endelige mix af boligtyper.

I stedet fastsættes anvendelsen til åben-lav, tæt-lav og/eller etageboliger med respektive bebyggelsesprocenter, hvilket også fremgik af høringsversionen af rammen. Dette er også normal praksis for udlæg af rammeområder til byudvikling.

Gregers Juel tog denne løsning til efterretning og fremsatte ønske om, at kommunens intentioner med byudviklingen på Auernakke/Telegrafen fremgik tydeligere af planen. Blandt andet, at kommunen understøtter principperne om en bæredygtig bydel med en højere tæthed end der ellers ses i byudviklingsområder på bar mark i kommunen.

Nyborg Kommune indvilgede i at skærpe redegørelsesteksten, så den i højere grad afspejler den politiske principgodkendelse af helhedsplanen for Auernakke fra 2019.

Gregers Juel orienterede endvidere på mødet om status for hans arbejde med konceptudviklingen for den nye bydel og fremkom med forslag til det videre samarbejde med Nyborg Kommune om byudviklingen.

Nyborg Kommune oplyste, at arbejdet med den byggeretsgivende planlægning vil kunne igangsættes på baggrund af en politisk behandling af et konkret projektforslag.