



Nyborg

KOMMUNE



Lokalplan nr. 348 - Område for butik og serviceerhverv ved Slipshavnsvej

Lokalplan nr. 348 er endeligt vedtaget den 17. december 2024



Indhold

Område for butik og serviceerhverv ved Slipshavnsvej, Nyborg	3
Om lokalplaner	3
Høringsmuligheder og planens status	4
Baggrund og formål	6
Lokalplanområdet	8
Planens indhold	10
Bestemmelser	12
Bilag	18
Kortbilag 1 - Matrikulære forhold og lokalplangrænse	19
Bilag 2 - Delområder og byggefelt	20
Kortbilag 3 - Vejadgange og område for fælles skiltepylon	21
Bilag 4 - Jordfarveskala	22
Kortbilag 5 - Afskærmning	23
Bilag 6 - Belysning	24
Bilag 7 - Gråfarvetoner for hegn	25
Tilladelse efter anden lovgivning og fra andre myndigheder	26
Jordforureningsloven	26
Museumsloven	26
Vejloven	27
Retsvirkninger	27
Forhold til anden planlægning	28
Nationale interesser	28
Kommuneplanen	29
Gældende lokalplan og zonestatus	32
Planlægning i kystnærhedszonen	32
Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer	32
Vej og trafik	33
Støjforhold	33
Påvirkning af produktionsvirksomheder	35
Risikovirksomheder	36
Forsyning	36
Klimatilpasning	37
Grundvand	37
Bæredygtighed	38
Påvirkning af nabokommuner	38
Servitutter	38
Vandområdeplanerne	39

Område for butik og serviceerhverv ved Slipshavnsvej, Nyborg



Om lokalplaner

En lokalplan fastlægger, hvordan udviklingen kan ske i et bestemt område. Lokalplanen kan bl.a. bestemme:

- hvad området og bygningerne skal bruges til
- hvor og hvordan, der skal bygges nyt
- hvilke bygninger, der skal bevares
- hvordan de ubebyggede arealer skal indrettes

Lokalplanen forholder sig udelukkende til fremtidige forhold. Den er altså ikke til hinder for, at nuværende lovlig bebyggelse kan blive liggende. Den hindrer heller ikke, at den hidtidige lovlige anvendelse af bygninger og ubebyggede arealer kan fortsætte. Etablering af nyt samt ændringer af eksisterende forhold skal til gengæld ske i

overensstemmelse med lokalplanen.

Planloven bestemmer, at der skal vedtages en lokalplan, inden et større byggeri, anlægsarbejde eller en omfattende nedrivning sættes i gang, eller hvis et område skal overføres fra landzone til byzone eller sommerhusområde.

Lokalplanen giver borgerne, den øvrige offentlighed samt de lokale politikere mulighed for at vurdere konkrete projekter i sammenhæng med planlægningen som helhed.

Inden en lokalplan vedtages endeligt, har alle mulighed for at komme med indsigelser, ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget i forbindelse med en offentlig høring.

Høringsmuligheder og planens status

Lokalplan nr. 349 har været i offentlig høring i perioden den 08.10.2024, til og med den 11.11.2024

Nyborg Kommune

Rådhuset

5800 Nyborg

e-mail: teknikmiljoeogerhverv@nyborg.dk

Efter endt høring vurderes det, om eventuelle indsigelser og ændringsforslag giver anledning til at ændre lokalplanen. Mindre ændringer kan ske i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen. Hvis der er ønsker om at foretage omfattende ændringer af lokalplanforslaget, skal forslaget udsendes i en ny eller supplerende høring.

Klagevejledning

Vedtagelsen af lokalplanen samt afgørelser truffet i henhold til lokalplanen kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages til Planklagenævnet.

Eventuel klage over retlige spørgsmål skal indgives ved brug af Klageportalen via borger.dk. Klagen skal være indgivet inden 4 uger efter lokalplanen er offentliggjort på kort.plandata.dk eller modtagelse af afgørelsen.

Der skal indbetales et gebyr i forbindelse med indgivelsen af klagen. Vejledning til Klageportal og gebyrordning findes på naevneneshus.dk. Gebyret tilbagebetales hvis klagen fører til, at den påklagede lokalplan eller afgørelse ændres eller ophæves, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage, eller hvis klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse, eller fordi klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence.

Du kan læse mere her: [klagevejledning](#).

Miljøvurdering

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal planer, der tilvejebringes inden for fysisk planlægning, miljøvurderes. Såfremt planen kun omfatter et mindre område på lokalt plan kan planen

imidlertid screenes for at afgøre, hvorvidt planen kan forventes at medføre væsentlige miljømæssige påvirkninger. Hvis planen ikke forventes at medføre væsentlige miljømæssige påvirkninger, skal planen ikke miljøvurderes.

Nyborg Kommune har på baggrund af screeningen vurderet, at lokalplanen ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger.

- Området fortsætter som erhvervsområde for butik og serviceerhverv, hvorfor det vurderes at støj ikke får en relevans for områdets videre brug. Dog er det specificeret i lokalplanen, at såfremt der opføres eller omdannes til kontor i lokalplanens delområde 2, skal der forelægges en støjregulering.
- Der grundet områdets geografiske placering, ikke sker en væsentlig påvirkning af truede plante og dyrearter, samt natura2000 området.
- Grundet muligheden for butik til særlig pladskrævende varegrupper, forventes der er forøgelse af trafikken på Slipshavns. Der vil fra vejmyndighedens side blive stillet skærpede krav ift. vejtilslutningen til Slipshavnsvej
- Da planområdet er stormflodstruet, stilles der krav til at ny bebyggelse inden for lokalplanområdet etableres med en sokkelkote på minimum 2.5 m.
- Det er en forudsætning at trafikken på Slipshavnsvej ikke påvirkes væsentligt i bygge- og anlægsfasen, idet Slipshavnsvej er primær fremkørselsvej for beredskabskøretøjer til bl.a. virksomheden Fortum, som er en kolonne 3 virksomhed, hvortil uhindret adgang for beredskabskøretøjer er essentiel.

Afgørelsen, om at der ikke skal ske miljøvurdering, er annonceret og offentlig bekendtgjort sammen med lokalplanforslaget på kommunens hjemmeside.

Klager over miljøvurdering:

Kommunens afgørelse om, at planen ikke skal miljøvurderes, kan påklages til Planklagenævnet via Klageportalen. Vejledning til Klageportal og gebyrordning findes på naevneneshus.dk.

Klagen skal indgives inden 4 uger efter, at afgørelsen er offentligt bekendtgjort. Enhver med væsentlig retlig interesse i sagens udfald er klageberettiget og kan klage over afgørelsen. Det er Planklagenævnet som i sidste ende afgør spørgsmål om klageberettigelse.

Baggrund og formål

Baggrund

Teknik og Miljøudvalget har d. 27.11.2023. truffet beslutning om udarbejdelse af lokalplan nr. 348 - område for butik og serviceerhverv, Slipshavnsvej, Nyborg. Beslutningen er truffet på baggrund af en anmodning fra privat udvikler om opførelse af butik for særligt pladskrævende varegrupper, på Slipshavnsvej 5. Lokalplanområdet, som ligger på grænsen til bymidten, er udlagt til erhvervsformål.

Det er Nyborg Kommunes vurdering, at man med en denne beliggenhed vil have optimale forhold til at drive butik for særligt pladskrævende varegrupper. Hertil vurderes det ligeledes, at en butik for særligt pladskrævende varegrupper på Slipshavnsvej, vil give Nyborg by et supplement der understøtter Nyborgs detailhandelsanalyse om et varieret butikstilbud og sammenhængende butiksstruktur. Butikken vil dertil ligge i forlængelse af det kommende aflastningsområde på Storebæltsvej 10 og kan derfor understøtte områdets funktion som centralt handelscenter for større butiksformater.

Kommuneplantillæg nr. 11

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med de gældende kommuneplanrammer og retningslinjer. Derfor ændres de eksisterende kommuneplanrammer og retningslinjer i et tillæg til kommuneplanen. Tillægget offentliggøres samtidig med lokalplanen og med samme indsigelsesfrist.



Figur 1: Oversigtskort med placeringen af lokalplanområdet. Planområdet ligger øst for Nyborg bymidte, med fjord i syd og Storebælt mod Nord.

Formål

Med denne lokalplan ønsker Nyborg Kommune at give plads til et erhvervsområde for butik til pladskrævende varegrupper samt sportshal, administrative,- service og kontorerhverv.

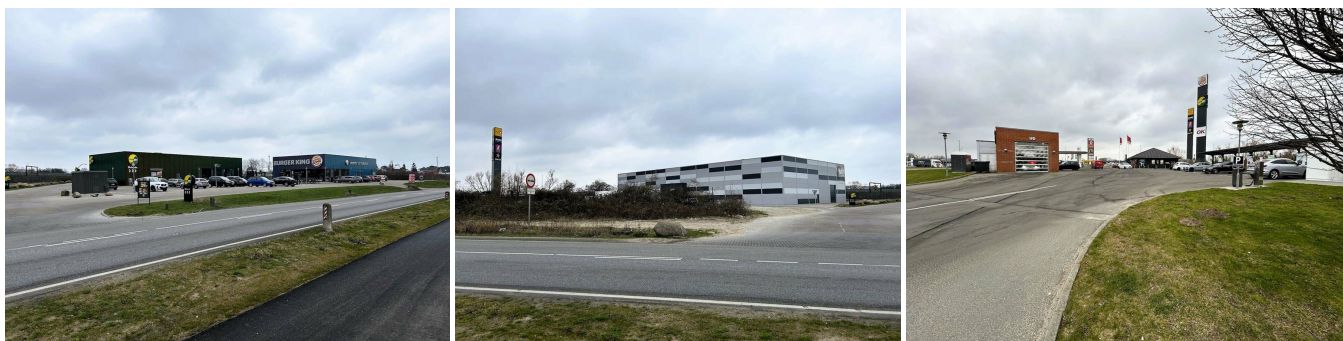
Lokalplanområdet

Lokalplanen er en del af et område bestående af en blanding af erhvervs og centerområder. Vest for lokalplanområdet etableres der et nyt aflastningsområde på Storebæltsvej 10 og her findes også boligområdet Knudshovedkvarteret. Nord for finder man Nyborg idrætscenter, svømme og badeland, samt både sommerhuse og kolonihaveforeninger. Mod syd og sydøst finder man Daloon A/S og Fortum Waste Solutions. Sidstnævnte står skarpest i landskabet. Det er derfor et område præget af tungere trafik.

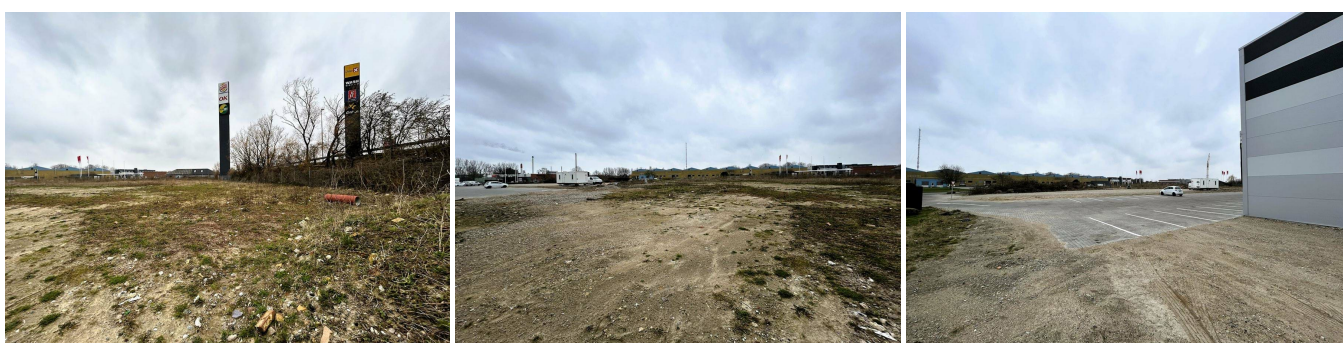
Inden for lokalplanområdet findes der eksisterende bebyggelse, herunder en tankstation, en padeltennishal og to fastfoodrestauranter. Lokalplanområdet er afskåret fra visuelle herlighedsværdier, såsom udsigt til vandet og beplantning af nævneværdig karakter. Der er dog ved tidligere planlægning anlagt et grønt bælte, der afgrænser forløbet langs Slipshavnsvej.



Figur 2: Planområdet set fra luften



Figur 3: Nuværende bebyggelse i lokalplanområdet. Fra venstre - matrikel 1em med fastfoodrestaurenter; I midten - matrikel 40m med Padeltennishallen; til højre - matrikel 46 med tankstation. På billeder kan man se en del af det eksisterende beplantningsbælte, der ligger langs vejkanterne til Slipshavnsvej.



Figur 4: På billedet ses matrikel 40i, lokalplanens delområde 1 der giver mulighed for butik til særlig pladskrævende varegrupper. Billedet længst til højre viser tilhørende parkeringsanlæg til padeltennishallen.

Planens indhold

Denne lokalplan giver mulighed for udnyttelse af planområdet til erhverv på Slipshavnsvej.

Med lokalplan 348 aflyses lokalplan nr. 271 - Erhvervsområde Slipshavnsvej i Nyborg. Lokalplan nr. 271 gav mulighed for kontorbebyggelse fordelt på 10.000 m² erhvervsetageareal i op til 24m, på max 6 etager.

Med lokalplan 348 reduceres arealrammen, bygningshøjde og maksimale etager for kontorbebyggelse.

Kontorbebyggelse vil kun kunne etableres inden for delområde 2.

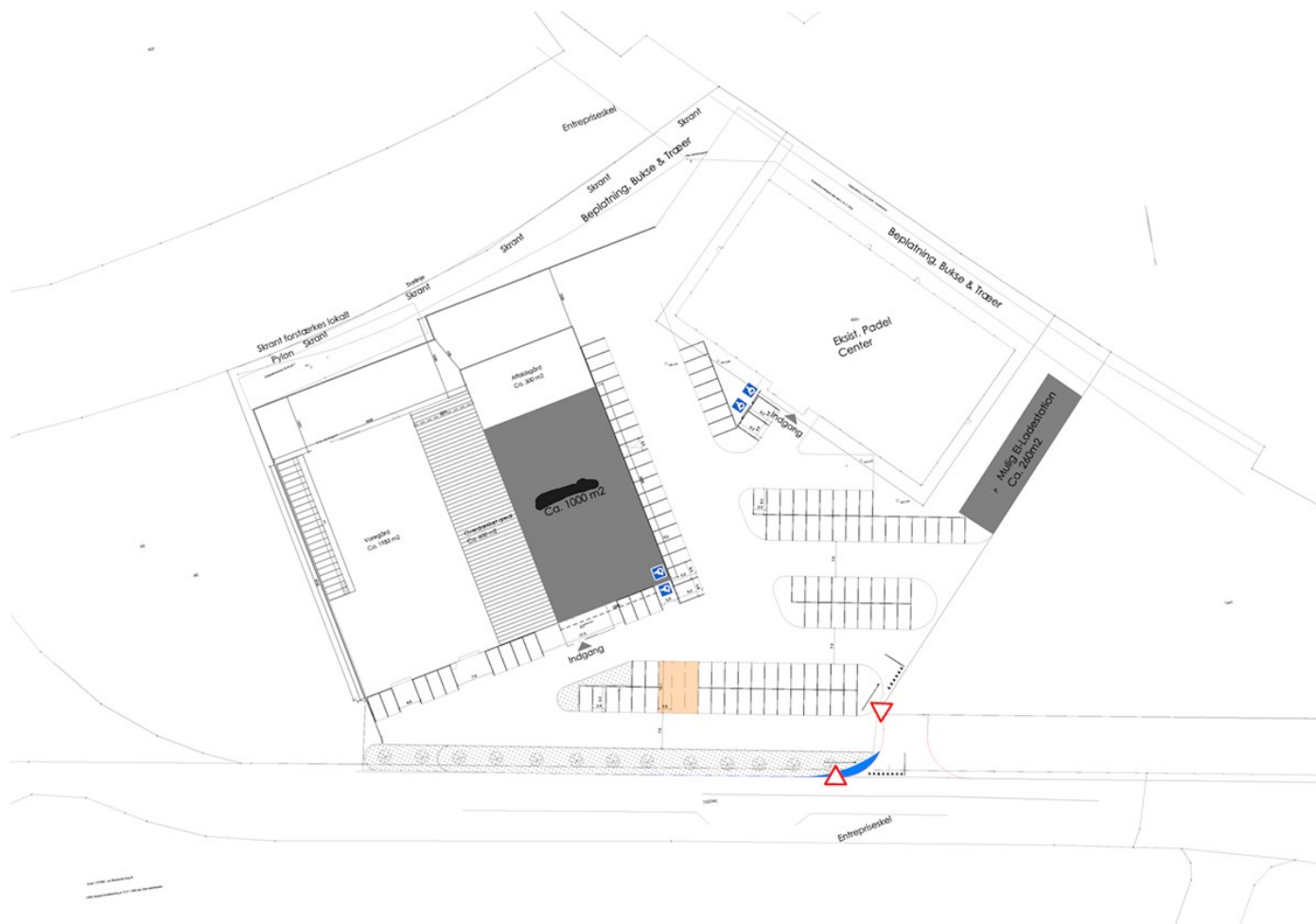
Delområder og anvendelse

Lokalplanen inddeles i fem delområder - Delområde 1, 2, 3, 4, 5 (se kortbilag 2). Der ændres ikke vilkår for eksisterende bebyggelse i delområde 3 og 4. I delområde 1, gives der mulighed for én butik til særligt pladskrævende varegrupper. I delområde 2, gives der mulighed for etablering af administrative funktioner, sportshal, samt service- og kontorerhverv

Vej, trafik og parkering

Det forventes, at der med muligheden for butik til særligt pladskrævende varegrupper, vil ske en forøgelse af trafikken på Slipshavnsvej, blandt andet af biler med trailer. Lokalplanområdet har begrænset plads og med mulighed for 1600 m² butik, regulerer denne plan trafikforholdene så der sikres gode vejforhold. Lokalplanen sætter derfor bestemmelser for de interne vejes kørebanebredde, vendepladser, parkeringsnorm for almindelige biler og biler registreret med handicap, cykelparkering og belægning.

Tilslutning til Slipshavnsvej skal ske efter vejmyndighedens godkendelse.



Figur 5 - Forventet udnyttelse af delområde 1 og 2 (bemærk at dette kun er en skitse og ikke udtryk for endelige forhold)

Bebyggelse og udseende

Lokalplanen indgår i et område, der er under forandring. Nyborg Kommune har med Strategien 'En samlet by' - plan for Nyborg Bymidte, et ønske om at styrke ankomsten til Nyborg By ved at skabe et mere bymæssigt udtryk i området omkring Storebæltsvej. Denne lokalplan sætter derfor bestemmelser for ny bebyggelses udseende, med særligt fokus på tekniske anlæg, solceller og skiltning, således at planen bidrager positivt til det bymæssige udtryk. Derfor sættes der blandt andet bestemmelser for placering af tekniske anlæg og solceller, og deres integration med bygningerne. At ny bebyggelses materialer og skilte, ikke må fremstå blanke eller reflekterende. Der stilles krav til, at skiltning tilpasses arkitektur og facadeudformning, skiltepyloners placering og antal. Der sættes ligeledes et forbud mod opsætning af pladeskilte.

Klimatilpasning

Lokalplanområdet er omfattet af Nyborg Kommunes risikostyringsplan 2020, der udlægger hele Nyborg by og Knudshoved som højrisikoområde for stormflod. Risikostyringsplanen anbefaler, at alle borgere og virksomheder gør sig bevidst om risikoen for stormflod. Der henvises til klimascenariet RCP 8,5 i Nyborg Kommunes risikostyringsplan. Lokalplanen sætter derfor en minimumshøjde for sokkelkoten ved ny bebyggelse, på 2,5 m.

Bestemmelser

Hjemmel

I henhold til § 15 i planloven, fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

§1 Formål

1.1 Det er lokalplanens formål at:

- give mulighed for at opføre én butik til særligt pladskrævende varegrupper.
- der kan drives sportshal, administrative,- service og kontorerhverv, inden for lokalplanområdet.
- sikre at ny bebyggelse opføres med en sokkelkote på mindst 2,5 m (DVR90).

§2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr. nr. 46, 40m, 40i og 1em, af Nyborg Markjorde, samt alle parceller, der udstykkes herfra.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

§3 Anvendelse

3.1 Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsområde i form af butik til særligt pladskrævende varegrupper, sportshal, samt administrative,- service og kontorerhverv.

3.2 Lokalplanområdet opdeles i 5 delområder, som vist på kortbilag 2.

3.3 Delområde 1

Inden for delområde 1 kan der etableres én butik til særligt pladskrævende varegrupper.

3.4 Delområde 2

Inden for delområde 2 kan der etableres sportshal samt administrative,- service- og kontorerhverv.

3.5 Delområde 3 og 4

Inden for delområde 3 og 4 kan der etableres tank- og servicestation, eller anden service, som restauranter og lignende faciliteter.

3.6 Delområde 5

Delområde 5 friholdes for bebyggelse og det grønne udtryk bevares.

Butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper kan placeres i de udlagte centerområder, og vil ofte, på baggrund af den nødvendige planlægning, kunne placeres i erhvervsområder ved primære trafikåre. Butikker der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper omfatter f.eks. motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer, møbler, samt ammunition og eksplosiver. Listen er ikke udtømmende. Ofte vil køkkenbutikker også betragtes som butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper.

§4 Udstykning

4.1 Lokalplanen regulerer ikke udstykningsforhold.

§5 Vej-, sti- og trafikforhold

5.1 Vejadgang til Lokalplanområdet skal ske som vist på kortbilag 3.

5.2 Der kan udlægges interne veje i lokalplanområdet, udformet med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter.

5.3 Der skal anlægges vendemulighed inden for området dimensioneret til en renovationsbil på 12 meter.

Vejtilslutning til Slipshavnsvej sker efter vejmyndighedens godkendelse.

§6 Parkeringsforhold

6.1 Der skal etableres parkeringspladser til almindelige biler, som følgende:

- 1p-plads pr. 50 m² etageareal.

6.2 Parkering må anlægges som fælles parkering.

6.3 Parkeringspladserne skal udformes med fast belægning.

6.4 Parkeringspladser med eller forberedt til el-ladestandere, skal placeres samlet eller i grupper af minimum 4 parkeringspladser med ladestandere.

6.5 Der skal etableres 2 handicappladser til almindelige biler og 3 handicappladser til kassebiler. Ved etablering af mere end 100 p-pladser skal der etableres 4 handicappladser til almindelige biler og 4 handicappladser til kassebiler.

6.6 Der skal etableres cykelparkering med stativ svarende til minimum 2 pladser pr. 100 m² etageareal

6.7 Der må reserveres stativplads til ladcykler svarende til fire normale cykelpladser, samt etableres 4 opladningspladser til elcykler.

Ladestanderbekendtgørelsen indfører krav om forberedelse og etablering af ladestandere til biler ifm. nybyggeri. Der gælder et krav om at alle p-pladser skal forberedes til ladestandere ved nybyggeri til beboelse tilhørende mere end 10 p-pladser. Ved andre typer af nybyggeri hvortil der etableres mere end 10-pladser gælder, at der skal etableres mindst en ladestander, og mindst hver femte p-plads skal forberedes til ladestandere. Ladestanderne skal kunne anvendes til at lade elbiler og plugin-hybrider op. Forberedelse af etablering af ladestandere indebærer etablering af tomrør, så det er muligt at etablere ladestandere efterfølgende.

§7 Belysning

7.1 Belysningen på veje, stier, p-pladser og på bygninger i lokalplanområdet må ikke lyse op ad, og skal som minimum bestå af lukkede armaturer kategoriseret som *Cutoff* eller *Full Cutoff*, som vist på bilag 6.

§8 Bebyggelsens omfang og placering

8.1 Delområde 1

- A: Inden for delområde 1 kan der udelukkende etableres én butik til særligt pladskrævende varegrupper med et bruttoetageareal på maks. 1600. m²*.
- B: Butikken for særlig pladskrævende varegrupper, skal placeres inde for det på kortbilag 2 specificerede byggefelt.
- C: Der må inden for byggefeltet etableres en varegård på maksimum 2.000 m² og en affaldsgård på maksimum 350 m².
- D: Der må etableres åbne overdækninger i forlængelse af butikkens hovedbygning eller over udendørs materialeopbevaring.**
- E: Bebyggelse må etableres i to etager, med en maks. højde på 8,5 m.

8.2 Delområde 2

- A: Inden for delområde 2 kan der etableres sportshal, og administrative-, service- og kontorerhverv, med en bebyggelsesprocent på 70.
- B: Sportshal må opføres med max. bygningshøjde på 11 m
- C: Administrative-, service- og kontorerhverv må opføres med max. bygningshøjde på 8,5 m

8.3 Delområde 3 og 4

- A: Inden for delområde 3 og 4 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40 for den enkelte ejendom.
- B: Bebyggelse må max. etableres i 2 etager med max. bygningshøjde 8,5 m.

8.4 Delområde 5

- A: Delområde skal friholdes for byggeri.

8.5 For alle delområder gælder, at bebyggelse skal holdes i en afstand på min. 10 m til jernbanen og Storebæltsvej.

8.6 Udhuse og andre sekundære bygninger må etableres med max. højde på 5 m.

*Til butiksarealet medregnes ikke personalefaciliteter, toilet mv. med et areal på op til 200 m², jf. planlovens § 5t, stk. 2.

** Åbne overdækker skal medregnes i det samlede bruttoetageareal jf. bygningsreglementets bestemmelser for udregning af etageareal. BR18 specificere følgende *"For garager, carporte, udhuse, drivhuse, skure, hønehuse, åbne overdækninger, herunder åbne overdækkede terrasser og lignende bygninger, medregnes kun den del af arealet, der overstiger 25 pct. af bebyggelsens øvrige etageareal ved andre bebyggelser, herunder erhverv og institutioner, dog medregnes garage- og udhusarealer i kælder eller gårdkælder ikke."*

§9 Bebyggelsens ydre fremtræden

9.1 Facader/facade-elementer og tage må ikke fremstå blanke eller reflekterende.

9.2 Facader må kun fremstå i farver efter den klassiske jordfarveskala, jf. bilag 4.

9.3 Facader må ikke fremstå i plastik.

9.4 Tekniske anlæg udvendigt på bygningen såsom ventilation skal placeres to meter fra taggrænsen og må ikke være synligt fra vejen. De tekniske anlæg skal integreres med bygningens arkitektur og må ikke stå som fristående elementer.

9.5 Der må opsættes anlæg til indvinding af solenergi på bygningers tage.

9.6 Anlæg til indvinding af solenergi, skal integreres med bygningens arkitektur* og ikke som fristående elementer. Se eksempel nedenfor.



9.7 Der tillades ikke hegning af lokalplanområdet. Dog kan der etableres hegn omkring en varegård eller tilsvarende opbevaring. Hegnet må have en max. højde på 4 meter og skal opføres i gråtonede farvenuancer i træ, som vist i bilag 7. Af hensyn til sikkerheden i området, gøres der undtagelse for forbud mod hegning, ud mod Storebæltsvej og Jernbanen.

Skiltning

9.8 Skiltning på bygninger skal fremstå som en integreret del af arkitekturen.

9.9 Skilte må ikke være reflekterende og må ikke indeholde animerede, bevægelige eller blinkende elementer.

9.10 Fristående skiltning tillades ikke. Der kan dog ved adgangsvej til virksomhederne skiltes i form af skiltepylon på max. 4 m i højden og 1,25 m i bredden. Der må opsættes 1 skiltepylon pr. ejendom/forretning/virksomhed og øvrig skiltning må kun omfatte facadeskilte og mindre henvisningsskilte. For delområde 1, 2 og 3 må der inden for det på kortbilag 3 afmærkede område opsættes 1. fælles skiltepylon på max. 6 meter i højden og 2.5 meter i bredden.

9.11 Der må ikke opsættes bannere eller beach-flag inden for lokalplanområdet, herunder i skel.

9.12 Der kan etableres max. 3 flagstænger 12 m høje pr. ejendom/virksomhed. Der må ikke reklameres med produkter men alene firmanavn og logo.

9.13 Der må ikke opsættes pladeskilte på bygninger inden for lokalplanområdet. Der må kun anvendes skiltebogstaver på facaden med en max. højde på 0,7 m. Se eksempler nedenfor.



9.14 Skiltning må hverken helt eller delvist dække arkitektoniske elementer som fx udvendige døre og vinduer eller have karakter af facadebeklædning, vinduesafblænding og lignende.

9.15 Belysning af skiltning på facader må kun ske med lyskilder i eller bag skiltebogstaverne.

9.16 Vinduer må ikke overmales, blændes eller på anden måde tildækkes på mere end 50% af vinduets areal. Herudover må der påsættes løse bogstaver eller logoer i mindre omfang på vinduer, f.eks. åbningstider, firmanavn eller logo.

**Integration med bygningens arkitektur skal her forstås som en helt eller delvis integration. Ved en delvis integration, hvor en solcelle skal stå i vinkel på et fladt tag, kan solcellen placeres i en ramme således at solcellen ikke fremstår som et fristående element, men fremstår som en del af bygningens arkitektur.*

§10 Ubebyggede arealer og terræn

10.1 Udendørs oplag må kun finde sted inden for tæthegnede og afskærmede arealer i direkte tilknytning til bebyggelsen.

10.2 Regnvand på befæstede arealer skal ledes via olieudskillere til spildevandssystemet.

10.3 Der kan anlægges beplantningsbælte jf. principperne på kortbilag 2. Beplantningsbæltet skal indeholde buske og træer af hjemmehørende arter, dvs. beplantning der gror naturligt i Danmark, i min. 60% af bæltet.

§11 Afskærmende foranstaltninger

11.1 Der kan om nødvendigt etableres en støjskærm langs skel mod jernbanen, jf. kortbilag 5.

§12 Klimatilpasning

12.1 Ny bebyggelse må ikke etableres med gulvkote under 2,5 m (DVR90).

Lokalplanområdet er omfattet af Nyborg Kommunes risikostyringsplan 2020, der udlægger hele Nyborg by og Knudshoved som højrisikoområde for stormflod. Risikostyringsplanen anbefaler, at alle borgere og virksomheder gør sig bevidst om risikoen for stormflod. Der henvises til klimascenariet RCP 8,5 i Nyborg Kommunes risikostyringsplan.

§13 Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

13.1 Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal adgangsforhold og parkeringsarealer være anlagt og godkendt af Nyborg Kommune.

13.2 Der kan ikke meddeles ibrugtagningstilladelse til kontorbebyggelse i delområde 2 før det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafik- og jernbanestøj er overholdt.

13.3 Bebyggelsen skal være tilsluttet kollektiv varmforsyning og offentligt spildevandsanlæg.

§14 Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

14.1 Lokalplan nr. 271 – Erhvervsområde Slipshavnsvej i Nyborg, ophæves ved vedtagelsen af denne lokalplan.

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

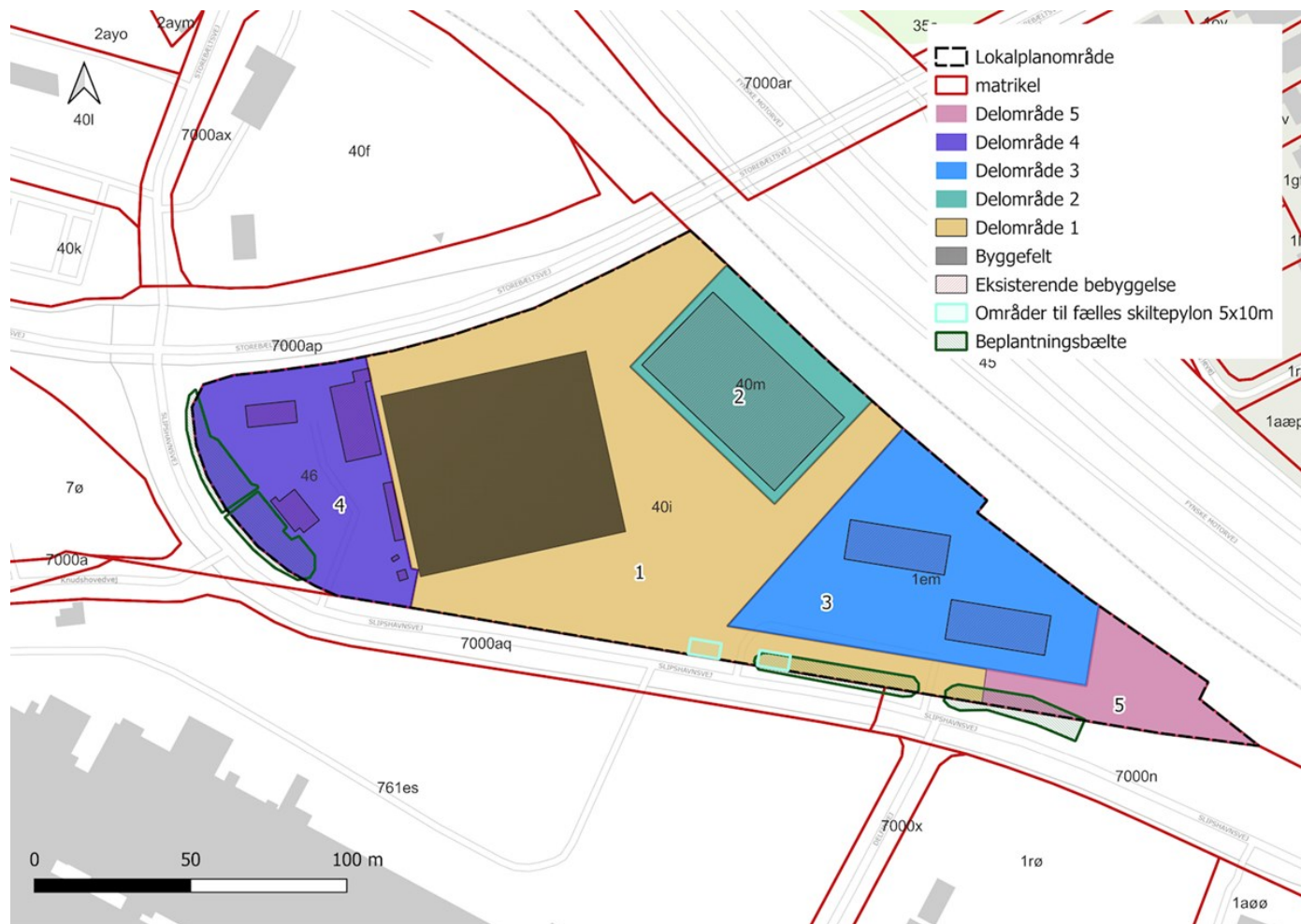
Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i byggetilladelserne givne forbehold og i øvrigt er lovlige.

Bilag

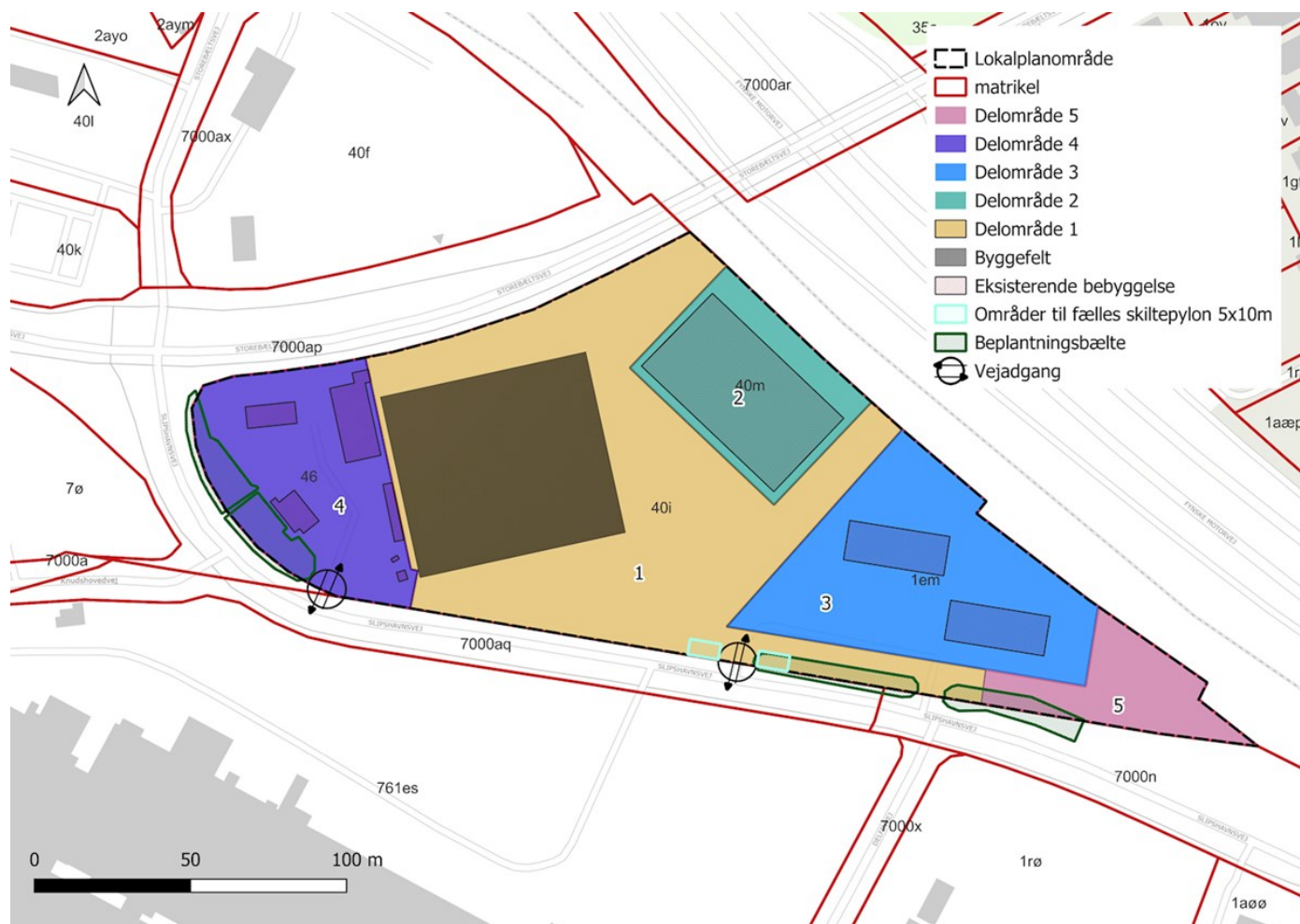
Se planens bindende bilag under dette afsnit. Bilagene danner sammen med planens bestemmelser den juridisk bindende plan.

Kortet viser lokalplanområdet i Hørsholm Kommune. Området er afgrænset af en sort linje. Ejendomme er markeret med grå rektangler, og matriklerne er angivet som 40i, 40f, 40k, 40m, 46, 1em, 1m, 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 1f, 1g, 1h, 1i, 1j, 1k, 1l, 1m, 1n, 1o, 1p, 1q, 1r, 1s, 1t, 1u, 1v, 1w, 1x, 1y, 1z, 1aa, 1ab, 1ac, 1ad, 1ae, 1af, 1ag, 1ah, 1ai, 1aj, 1ak, 1al, 1am, 1an, 1ao, 1ap, 1aq, 1ar, 1as, 1at, 1au, 1av, 1aw, 1ax, 1ay, 1az, 1ba, 1bb, 1bc, 1bd, 1be, 1bf, 1bg, 1bh, 1bi, 1bj, 1bk, 1bl, 1bm, 1bn, 1bo, 1bp, 1bq, 1br, 1bs, 1bt, 1bu, 1bv, 1bw, 1bx, 1by, 1bz, 1ca, 1cb, 1cc, 1cd, 1ce, 1cf, 1cg, 1ch, 1ci, 1cj, 1ck, 1cl, 1cm, 1cn, 1co, 1cp, 1cq, 1cr, 1cs, 1ct, 1cu, 1cv, 1cw, 1cx, 1cy, 1cz, 1da, 1db, 1dc, 1dd, 1de, 1df, 1dg, 1dh, 1di, 1dj, 1dk, 1dl, 1dm, 1dn, 1do, 1dp, 1dq, 1dr, 1ds, 1dt, 1du, 1dv, 1dw, 1dx, 1dy, 1dz, 1ea, 1eb, 1ec, 1ed, 1ee, 1ef, 1eg, 1eh, 1ei, 1ej, 1ek, 1el, 1em, 1en, 1eo, 1ep, 1eq, 1er, 1es, 1et, 1eu, 1ev, 1ew, 1ex, 1ey, 1ez, 1fa, 1fb, 1fc, 1fd, 1fe, 1ff, 1fg, 1fh, 1fi, 1fj, 1fk, 1fl, 1fm, 1fn, 1fo, 1fp, 1fq, 1fr, 1fs, 1ft, 1fu, 1fv, 1fw, 1fx, 1fy, 1fz, 1ga, 1gb, 1gc, 1gd, 1ge, 1gf, 1gg, 1gh, 1gi, 1gj, 1gk, 1gl, 1gm, 1gn, 1go, 1gp, 1gq, 1gr, 1gs, 1gt, 1gu, 1gv, 1gw, 1gx, 1gy, 1gz, 1ha, 1hb, 1hc, 1hd, 1he, 1hf, 1hg, 1hh, 1hi, 1hj, 1hk, 1hl, 1hm, 1hn, 1ho, 1hp, 1hq, 1hr, 1hs, 1ht, 1hu, 1hv, 1hw, 1hx, 1hy, 1hz, 1ia, 1ib, 1ic, 1id, 1ie, 1if, 1ig, 1ih, 1ii, 1ij, 1ik, 1il, 1im, 1in, 1io, 1ip, 1iq, 1ir, 1is, 1it, 1iu, 1iv, 1iw, 1ix, 1iy, 1iz, 1ja, 1jb, 1jc, 1jd, 1je, 1jf, 1jg, 1jh, 1ji, 1jj, 1jk, 1jl, 1jm, 1jn, 1jo, 1jp, 1jq, 1jr, 1js, 1jt, 1ju, 1jv, 1jw, 1jx, 1jy, 1jz, 1ka, 1kb, 1kc, 1kd, 1ke, 1kf, 1kg, 1kh, 1ki, 1kj, 1kk, 1kl, 1km, 1kn, 1ko, 1kp, 1kq, 1kr, 1ks, 1kt, 1ku, 1kv, 1kw, 1kx, 1ky, 1kz, 1la, 1lb, 1lc, 1ld, 1le, 1lf, 1lg, 1lh, 1li, 1lj, 1lk, 1ll, 1lm, 1ln, 1lo, 1lp, 1lq, 1lr, 1ls, 1lt, 1lu, 1lv, 1lw, 1lx, 1ly, 1lz, 1ma, 1mb, 1mc, 1md, 1me, 1mf, 1mg, 1mh, 1mi, 1mj, 1mk, 1ml, 1mm, 1mn, 1mo, 1mp, 1mq, 1mr, 1ms, 1mt, 1mu, 1mv, 1mw, 1mx, 1my, 1mz, 1na, 1nb, 1nc, 1nd, 1ne, 1nf, 1ng, 1nh, 1ni, 1nj, 1nk, 1nl, 1nm, 1nn, 1no, 1np, 1nq, 1nr, 1ns, 1nt, 1nu, 1nv, 1nw, 1nx, 1ny, 1nz, 1oa, 1ob, 1oc, 1od, 1oe, 1of, 1og, 1oh, 1oi, 1oj, 1ok, 1ol, 1om, 1on, 1oo, 1op, 1oq, 1or, 1os, 1ot, 1ou, 1ov, 1ow, 1ox, 1oy, 1oz, 1pa, 1pb, 1pc, 1pd, 1pe, 1pf, 1pg, 1ph, 1pi, 1pj, 1pk, 1pl, 1pm, 1pn, 1po, 1pp, 1pq, 1pr, 1ps, 1pt, 1pu, 1pv, 1pw, 1px, 1py, 1pz, 1qa, 1qb, 1qc, 1qd, 1qe, 1qf, 1qg, 1qh, 1qi, 1qj, 1qk, 1ql, 1qm, 1qn, 1qo, 1qp, 1qq, 1qr, 1qs, 1qt, 1qu, 1qv, 1qw, 1qx, 1qy, 1qz, 1ra, 1rb, 1rc, 1rd, 1re, 1rf, 1rg, 1rh, 1ri, 1rj, 1rk, 1rl, 1rm, 1rn, 1ro, 1rp, 1rq, 1rr, 1rs, 1rt, 1ru, 1rv, 1rw, 1rx, 1ry, 1rz, 1sa, 1sb, 1sc, 1sd, 1se, 1sf, 1sg, 1sh, 1si, 1sj, 1sk, 1sl, 1sm, 1sn, 1so, 1sp, 1sq, 1sr, 1ss, 1st, 1su, 1sv, 1sw, 1sx, 1sy, 1sz, 1ta, 1tb, 1tc, 1td, 1te, 1tf, 1tg, 1th, 1ti, 1tj, 1tk, 1tl, 1tm, 1tn, 1to, 1tp, 1tq, 1tr, 1ts, 1tt, 1tu, 1tv, 1tw, 1tx, 1ty, 1tz, 1ua, 1ub, 1uc, 1ud, 1ue, 1uf, 1ug, 1uh, 1ui, 1uj, 1uk, 1ul, 1um, 1un, 1uo, 1up, 1uq, 1ur, 1us, 1ut, 1uu, 1uv, 1uw, 1ux, 1uy, 1uz, 1va, 1vb, 1vc, 1vd, 1ve, 1vf, 1vg, 1vh, 1vi, 1vj, 1vk, 1vl, 1vm, 1vn, 1vo, 1vp, 1vq, 1vr, 1vs, 1vt, 1vu, 1vv, 1vw, 1vx, 1vy, 1vz, 1wa, 1wb, 1wc, 1wd, 1we, 1wf, 1wg, 1wh, 1wi, 1wj, 1wk, 1wl, 1wm, 1wn, 1wo, 1wp, 1wq, 1wr, 1ws, 1wt, 1wu, 1wv, 1ww, 1wx, 1wy, 1wz, 1xa, 1xb, 1xc, 1xd, 1xe, 1xf, 1xg, 1xh, 1xi, 1xj, 1xk, 1xl, 1xm, 1xn, 1xo, 1xp, 1xq, 1xr, 1xs, 1xt, 1xu, 1xv, 1xw, 1xx, 1xy, 1xz, 1ya, 1yb, 1yc, 1yd, 1ye, 1yf, 1yg, 1yh, 1yi, 1yj, 1yk, 1yl, 1ym, 1yn, 1yo, 1yp, 1yq, 1yr, 1ys, 1yt, 1yu, 1yv, 1yw, 1yx, 1yy, 1yz, 1za, 1zb, 1zc, 1zd, 1ze, 1zf, 1zg, 1zh, 1zi, 1zj, 1zk, 1zl, 1zm, 1zn, 1zo, 1zp, 1zq, 1zr, 1zs, 1zt, 1zu, 1zv, 1zw, 1zx, 1zy, 1zz, 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g, 2h, 2i, 2j, 2k, 2l, 2m, 2n, 2o, 2p, 2q, 2r, 2s, 2t, 2u, 2v, 2w, 2x, 2y, 2z, 3a, 3b, 3c, 3d, 3e, 3f, 3g, 3h, 3i, 3j, 3k, 3l, 3m, 3n, 3o, 3p, 3q, 3r, 3s, 3t, 3u, 3v, 3w, 3x, 3y, 3z, 4a, 4b, 4c, 4d, 4e, 4f, 4g, 4h, 4i, 4j, 4k, 4l, 4m, 4n, 4o, 4p, 4q, 4r, 4s, 4t, 4u, 4v, 4w, 4x, 4y, 4z, 5a, 5b, 5c, 5d, 5e, 5f, 5g, 5h, 5i, 5j, 5k, 5l, 5m, 5n, 5o, 5p, 5q, 5r, 5s, 5t, 5u, 5v, 5w, 5x, 5y, 5z, 6a, 6b, 6c, 6d, 6e, 6f, 6g, 6h, 6i, 6j, 6k, 6l, 6m, 6n, 6o, 6p, 6q, 6r, 6s, 6t, 6u, 6v, 6w, 6x, 6y, 6z, 7a, 7b, 7c, 7d, 7e, 7f, 7g, 7h, 7i, 7j, 7k, 7l, 7m, 7n, 7o, 7p, 7q, 7r, 7s, 7t, 7u, 7v, 7w, 7x, 7y, 7z, 8a, 8b, 8c, 8d, 8e, 8f, 8g, 8h, 8i, 8j, 8k, 8l, 8m, 8n, 8o, 8p, 8q, 8r, 8s, 8t, 8u, 8v, 8w, 8x, 8y, 8z, 9a, 9b, 9c, 9d, 9e, 9f, 9g, 9h, 9i, 9j, 9k, 9l, 9m, 9n, 9o, 9p, 9q, 9r, 9s, 9t, 9u, 9v, 9w, 9x, 9y, 9z, 10a, 10b, 10c, 10d, 10e, 10f, 10g, 10h, 10i, 10j, 10k, 10l, 10m, 10n, 10o, 10p, 10q, 10r, 10s, 10t, 10u, 10v, 10w, 10x, 10y, 10z, 11a, 11b, 11c, 11d, 11e, 11f, 11g, 11h, 11i, 11j, 11k, 11l, 11m, 11n, 11o, 11p, 11q, 11r, 11s, 11t, 11u, 11v, 11w, 11x, 11y, 11z, 12a

Bilag 2 - Delområder og byggefelt

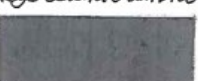
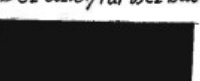
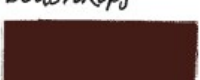
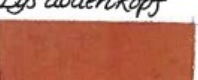
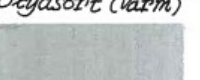
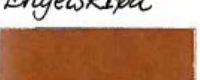
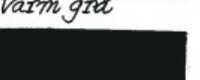
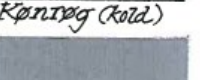
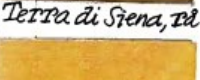
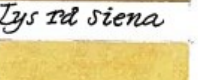
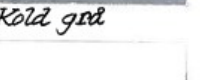
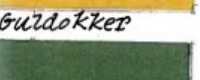


Kortbilag 3 - Vejadgange og område for fælles skiltepylon

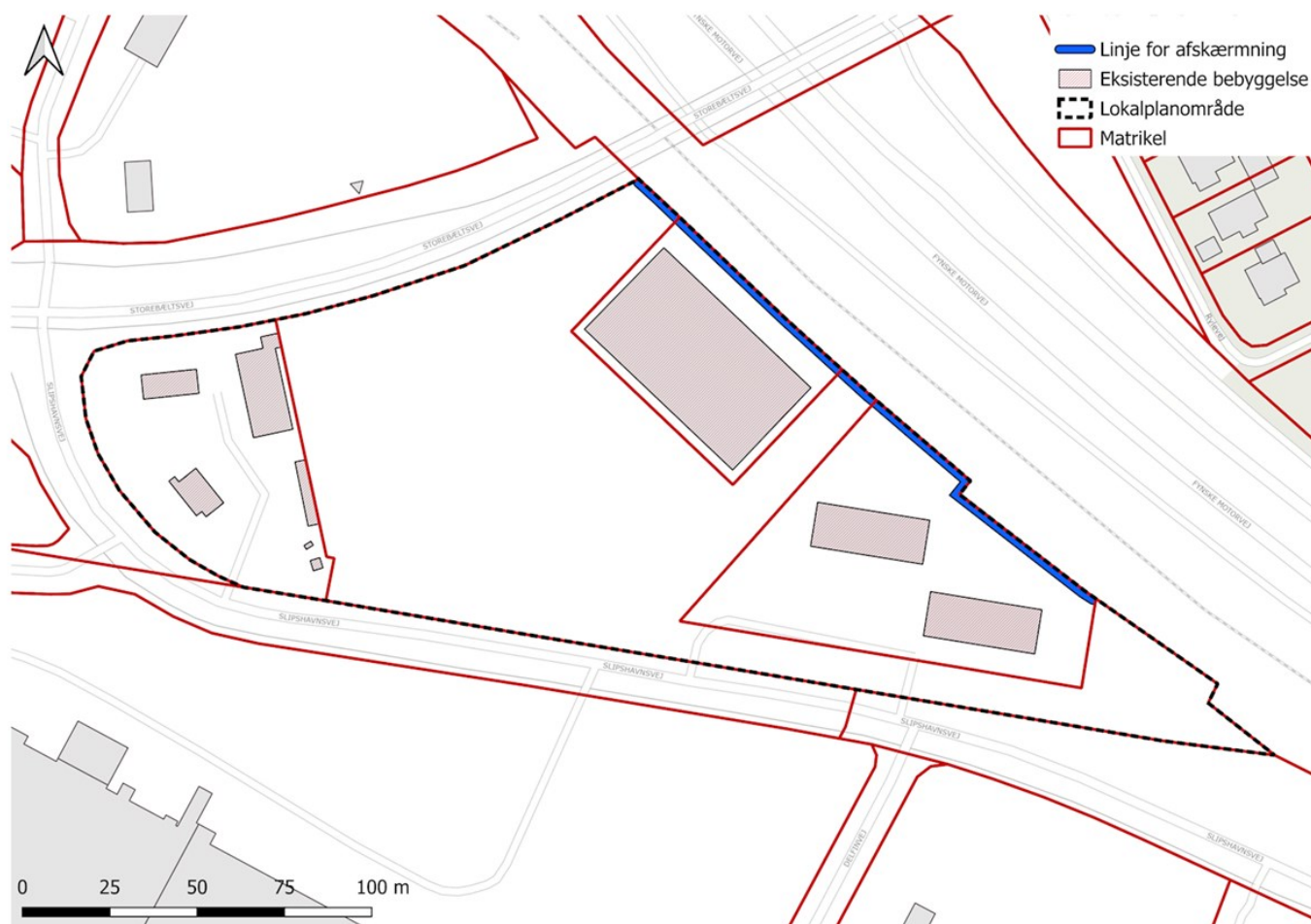


Bilag 4 - Jordfarveskala

DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter

		
Ultramarinblå	Lys ultramarin	Lys berlinerblå
		
Brændt umbra	Lys brændt umbra	Berlinerfariserblå
		
Dødenkopf	Lys dødenkopf	Oxydsort (varm)
		
Engelsk rød	Lys engelsk rød	Varm grå
		
Røddokker	Lys røddokker	Kønteg (kold)
		
Terra di Siena, rød	Lys rød siena	Kold grå
		
Gulddokker	Lys gulddokker	Kridt
		
Grøn jord	Lys grøn jord	Kromoxydgrøn Siam Vaskfarv 04

Kortbilag 5 - Afskærmning



Bilag 6 - Belysning



Bilag 7 - Gråfarvetoner for hegn



Tilladelse efter anden lovgivning og fra andre myndigheder

Under dette afsnit beskrives, hvordan lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen, f.eks. Kystdirektoratet eller regionen, samt hvordan lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning, f.eks. naturbeskyttelsesloven eller museumsloven.

Jordforureningsloven

En del af lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 2 efter jordforureningsloven (matr. 46 og 40i, Nyborg Markjorder). Et areal betegnes kortlagt på vidensniveau 2, når der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø. Bygge- og anlægsprojekter på disse arealer vil skulle vurderes af kommunen, og vil afhængig af projektet kunne kræve en tilladelse efter jordforureningsloven.

Efter § 50 a i Jordforureningsloven er alle arealer i byzone som hovedregel lettere forurenede. Disse områder benævnes 'områdeklassificerede arealer'. De arealer i lokalplanområdet der ikke er kortlagt på V2-niveau ligger inden for områdeklassificeret areal, hvilket betyder, at flytning af jord her skal anmeldes til kommunen for at undgå en spredning af forurenede jord.

Museumsloven

Det kan ikke udelukkes, at lokalplanområdet rummer jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der vil være omfattet af Museumslovens § 27. I det omfang et fortidsminde berøres af et anlægsarbejde, kan dette af Slots- og Kulturstyrelsen kræves standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført.

På opfordring af bygherren kan Østfyns Museer fremsende en tidsplan for og et budget over de udgifter, som er forbundet med en forundersøgelse (jf. Museumslovens § 25). Da forundersøgelsens resultater kan få indflydelse på planlægning og byggemodning i lokalplanområdet, anbefales det bygherren at kontakte Østfyns Museer på et tidligt tidspunkt i projekteringen.

Vejloven

Storebæltsforbindelsen

Jernbanen forløber langs lokalplanområdets østlige skel. Sund og Bælt skal høres i forbindelse med bebyggelse/udgravning/opfyldning m.m. på og ved disse arealer.

Retsvirkninger

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter lov om planlægning, § 17, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst et år.

Lokalplanens retsvirkninger

En lokalplan fastlægger udviklingen af et område, og der må, når planen er vedtaget, ikke etableres byggeri eller anlæg i modstrid med planen.

Lokalplanen regulerer kun fremtidige forhold. Byggeri og anlæg, som er lovligt etableret før lokalplanen, kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke pligt til at etablere de byggerier og anlæg som lokalplanen beskriver, men når de etableres skal det ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Dispensation fra lokalplanen (Planlovens §§ 19 og 20)

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Ekspropriation efter lokalplanen

Byrådet kan i medfør af § 47, stk. 1, i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelse af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen

skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

Forhold til anden planlægning

Under dette afsnit beskrives, hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, dvs. både lokalplanens relation til den overordnede planlægning, men også til kommunens øvrige planlægning.

Nationale interesser

Vandplaner

Planområdet ligger i de statslige vandområdeplaner inden for hovedvandopland 1.14 Storebælt. Den planlagte anvendelse til erhvervsområde vurderes ikke at udgøre en risiko for vandområdet.

Planområdet ligger ikke i et område med drikkevandsinteresser.

Natura 2000 og beskyttede dyrearter

Planområdet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område (Centrale Storebælt og Vresen) ligger ca. 0,6 km nordøst og ca. 1 km syd for planområdet. På grund af afstanden vurderes planerne ikke at kunne påvirke udpegningsgrundlaget for dette Natura 2000-område.

Der er ingen umiddelbare naturkvaliteter i området. Det vurderes derfor, at arealet ikke opfylder betingelserne som yngle- eller rastområde for arter på Habitatdirektivets Bilag IV. Det er Nyborg Kommunes vurdering, at det ansøgte ikke i sig selv, eller ifm. andre planer og projekter, vil påvirke Natura 2000-området væsentligt eller medføre beskadigelse eller ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af Habitatdirektivets Bilag IV.

Kystbeskyttelse og klimatilpasning

Lokalplanområdet ligger i et område med risiko for oversvømmelse og indenfor et risikoområde, jf. oversvømmelsesdirektivet. Afværgeforanstaltninger i relation til kystbeskyttelse og klimatilpasning er beskrevet længere nede.

Detailhandel

Denne lokalplan udlægger en del af området til butik til særlig pladskrævende varegrupper. Lokalplanen er derfor ledsaget af en kort redegørelse for bl.a. planens effekter på bymiljøet, handlen i Nyborg by og bymidte, handlen i Nyborg Kommune og handlen i relevante områder i nabokommunerne.

Risikovirksomheder og produktionserhverv

Lokalplanområder ligger uden for sikkerhedszonen på 450 meter for Fortum Wastesolutions AS og flere produktionsvirksomheder. Planen påvirker ikke produktionsvirksomhedernes drifts- og udviklingsvilkår eller øger

risikoen forbundet med den nærliggende risikovirksomhed.

Kommuneplanen

Mål og hovedstruktur

Kommuneplan 2021 fastlægger en række mål der er styrende for kommunens planlægning, herunder planlægningen for nye erhvervsområder og detailhandel. Følgende mål der fremgår under hhv. 'Bymønstre og byudvikling', 'Detailhandelsstruktur', 'Samlet udviklingsplan for Nyborg', 'Erhvervsområder i Nyborg' og 'Detailhandel i Nyborg', vurderes at være relevant for boligområdet ved Bøjdenvej og Fynsvej.

Bymønstre og Byudvikling

- Nyborg by skal styrkes som det naturlige center og trafikale knudepunkt på Østfyn med fokus på en varieret bosætning, erhvervsudvikling, kulturarv, attraktivt byliv og rekreation.
- Byudviklingen skal ske på et bæredygtigt grundlag med udgangspunkt i FN's verdensmål for en bæredygtig udvikling. Det betyder, at der skal tages vidtstrakte hensyn til natur og miljø, hensigtsmæssige infrastrukturelle løsninger, energibesparende- og klimatilpassede løsninger, sundhedsfremmende tiltag samt løsninger til beskyttelse af grundvandet.

Detailhandelsstruktur

- Nyborg by har et unikt handelsmiljø i den historiske bykerne, som skal fastholdes og styrkes som hele Østfyns handels- og oplevelsescentrum. Byen er det naturlige kommuncenter, hvor et stort og varieret udbud af butikker, service- og kulturtilbud skal fastholdes og styrkes til gavn for kommunens borgere, pendlere og turister.
- Butiksområdet ved Storebæltsvej i Nyborg skal sammen med butiksområdet ved Vestergade ('Nyborg Jern') supplere handelsområdet i den historiske bykerne ved at tilbyde plads til større butikskoncepter, der ikke kan placeres i den historiske bykerne.
- I Ullerslev og Ørbæk skal udbuddet af butiks- og servicetilbud fastholdes og styrkes af hensyn til forsyningen af lokalområdet og de omkringliggende landsbysamfund og landområder.
- I de øvrige bysamfund skal der fortsat være mulighed for etablering af små dagligvarebutikker til betjening af lokalområdet og udvalgswarebutikker i tilknytning til værksteder, gårdbutikker og lignende, som er naturligt hjemmehørende i de mindre bysamfund.
- Der skal sikres god tilgængelighed til indkøbsmulighederne for alle, herunder for de bløde trafikanter og brugere af den kollektive trafik
- Ved etablering af nye butikker i byerne skal der sikres tilstrækkelige og velbeliggende parkeringsarealer med god og sikker forbindelse til det overordnede trafiknet.

Erhvervsområder i Nyborg

- Nyborg er kommunens naturlige centrum for erhverv, beskæftigelse, handel, turisme og infrastruktur, og Nyborg skal også fremover være lokomotiv for erhvervsudviklingen i kommunen.
- Byrådet ønsker, at der til enhver tid er ledig og attraktivt beliggende erhvervsjord i Nyborg, hvor den gode

tilgængelighed og centrale beliggenhed i landet udnyttes.

Detailhandel i Nyborg

- I Nyborg by skal der sikres et stort og varieret udbud af både dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker samt service- og kulturtilbud til gavn for kommunens borgere og besøgende.

Kommuneplanens målsætninger understøttes af denne lokalplan på følgende måder:

- Med Lokalplan nr. 348 gives der mulighed for, at en del af området kan udnyttes til en butik til særlig pladskrævende varegrupper. Hermed styrkes butiksudbuddet og en effektiv bystruktur, hvorved Nyborg bys rolle som hovedcenter og hovedby i Nyborg Kommune understøttes.
- Lokalplanen sikrer at eksisterende sportshal og serviceerhverv inden for afgrænsningen, vil kunne fortsætte.
- Lokalplanen vurderes til ikke at få negativ indflydelse på det lokale detailhandelsliv i Nyborgs to Centerbyer Ullerslev og Ørbæk. En Butik til særlig pladskrævende varegrupper er ikke et eksisterende tilbud i de to byer. Det vurderes ligeledes at én butik til særlig pladskrævende varegrupper potentielt kan få flere borgere i Ullerslev og Ørbæk, til at handle deres udvalgsware i Nyborg by end alternativer i Odense og visse tilfælde Svenborg.
- Lokalplanområdet i umiddelbar forlængelse af aflastningsområdet på Storebæltsvej 10, ligger i et område med blandet erhverv. Området er derfor kendetegnet ved god tilgængelighed, set ift. den forholdsvist bynære placering og forbindelse til det nationale motorvejsnet.

Detailhandelsanalyse

Rådgivningsvirksomheden COWI har for Nyborg Kommune beregnet det forventede behov for nye detailhandelskvadratmeter frem til 2031. Behovet er beregnet til op til 15.400 m² til udvalgswarebutikker og 2.600 m² til dagligvarebutikker i, hvad der kan kaldes maksimumsscenariet, hvor bl.a. strukturudviklingen og investeringer i Nyborg by skaber behov for ekstra detailhandelskvadratmeter.

Nyborg Kommune vurderer, at maksimumsscenariet repræsenterer en realistisk udvikling i behovet for detailhandel i kommunen. Her lægges bl.a. vægt på den positive udvikling Nyborg by er inde i med store offentlige og private investeringer i byudvikling, kulturarv og bymiljø i det centrale Nyborg og boligudbygning centralt i byen, bl.a. på de tidligere havne- og færgerealer. Byrådet ønsker at styrke Nyborgs attraktivitet som handelsby ved at udlægge det fremtidige arealbehov til butikskoncepter, som Nyborg ikke kan tilbyde i dag. Butikskoncepter, der ikke kan indpasses i den historiske bykerne uden at det går ud over kulturarven og bevaringsværdierne, hvorfor behovet ikke kan imødekommes ved omdannelse inden for den eksisterende centerstruktur.

Opgørelse af forbrug af butiksareal i etagekvadratmeter, i Nyborg by.

Beregnete arealramme for Nyborg by	Ramme	Forbrug	Rest
Dagligvarebutikker	2.600	1200	1400
Udvalgswarebutikker herunder særligt pladskrævende varegrupper	15.400	13.352	2.048

Rammen er det overordnede behov opgjort for Nyborg by.

Med Lokalplan 348, planlægges der for yderligere 1600 kvm butik for særligt pladskrævende vare.

Udvalgswarebutikker herunder særligt pladskrævende varegrupper	15.400	14.952	448
--	--------	--------	-----

Vurdering af lokalplanen bidrag til butiksstrukturen i Nyborg

Lokalplanområdet ved Slipshavnsvej er delvist udnyttet. Dog er de mest omfattende elementer i tidligere lokalplan 271, som 5-7 etagers kontorbebyggelse aldrig blevet realiseret og en væsentlig del af området står derfor tomt. Det er med baggrund i COWI's detailhandelsanalyse, Nyborg Kommunes vurdering, at muligheden for en butik til særlig pladskrævende varegrupper vil:

1. Have en synergetisk effekt med kommende aflastningsområde på Storebæltsvej 10 i og med at butikstypen understøtter områdets funktion.
2. Styrke området omkring Storebæltsvej og Slipshavnsvejs position, som centralt handelscenter i for større butikker i Nyborg Kommune og dermed bidrage til en effektiv butiksstruktur, der kan være et stærkt alternativ til større handelsområder, f.eks. beliggende i Odense.

Retningslinjer

Kommuneplan 2021 fastlægger en række generelle rammebestemmelser, der er styrende for kommunens planlægning for nye erhvervsområder, herunder detailhandel og butikker til særligt pladskrævende varegrupper.

- Butikker der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper kan placeres i de udlagte centerområder, og vil ofte, på baggrund af den nødvendige planlægning, kunne placeres i erhvervsområder ved primære trafikåre. Butikker der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper omfatter f.eks. motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer, møbler, samt ammunition og eksplosiver. Listen er ikke udtømmende. Ofte vil køkkenbutikker også betragtes som butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper.
- For Nyborg By: Butikker til særlig pladskrævende varegrupper må ikke have en størrelse på over 4.000 m². Lokalplanen fastsætter det maksimale bruttoetageareal til 1600 m².

Kommuneplanrammer

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende områdets anvendelse. Derfor er forslag til Kommuneplantillæg 11 fremlagt sideløbende med lokalplanforslaget til offentlig høring

Gældende lokalplan og zonestatus

Gældende byplanvedtægt eller lokalplan

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves den hidtil gældende Lokalplan nr. 271.

Zonestatus

Området ligger i byzone og forbliver med denne lokalplan i byzone.

Planlægning i kystnærhedszonen

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, specifikt planlægning i den kystnære del af byzonen (§ 5a, stk. 4).

I henhold til planlovens kapitel 5 om lokalplanlægning skal der i redegørelsen for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonen, der vil påvirke kysten visuelt, gøres rede for påvirkningen (§ 16, stk. 4).

Lokalplanområdet ligger ca. 700 m fra Nyborg Fjord og ca. 600 Storebælt. Syd for ligger henholdsvis virksomheden Ardo; Sydvest for ligger Knudshovedkvarteret; Sydøst, Daloon og Fortum Waste Solutions. Tilstødende til lokalplanområdet er både Jernbane og Fynske Motorvej E20. Nordligt mod Storebælt er der både boligområde og større idrætsanlæg. Lokalplanområdet er derfor skærmet af eksisterende bebyggelse på alle sider, hvorfor det vurderes at Lokalplan 348 ikke vil have en væsentlig påvirkning af kysten.

Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer

Natura-2000 og beskyttede dyrearter

Planområdet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område (Centrale Storebælt og Vresen) ligger ca. 0,7 km nordøst og ca. 1 km syd for planområdet. På grund af afstanden vurderes planerne ikke at kunne påvirke udpegningsgrundlaget for dette Natura 2000-område. Der er ingen umiddelbare naturkvaliteter i området. Det vurderes derfor, at arealet ikke opfylder betingelserne som yngler eller rastområde for arter på Habitatdirektivets Bilag IV.

Det er Nyborg Kommunes vurdering, at det ansøgte ikke i sig selv, eller ifm. andre planer og projekter, vil påvirke Natura 2000-området væsentligt eller medføre beskadigelse eller ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af Habitatdirektivets Bilag IV.

I forbindelse med miljøscreeningen, er det ikke fundet at lokalplanområdet til erhvervsformål udgør en risiko mod flagermus eller andre truede dyrearter.

Vandplaner

Planområdet ligger i de statslige vandområdeplaner inden for hovedvandopland 1.14 Storebælt. Den planlagte anvendelse til erhvervsområde vurderes ikke at udgøre en risiko for vandområdet.

Planområdet ligger ikke i et område med drikkevandsinteresser.

Vej og trafik

Vej- og stiplanlægning

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Slipshavnsvej, som i den overordnede vejplan har status som lokalvej med tung og gennemkørende trafik

På Slipshavnsvej er der langs vejens sydvendte side anlagt isoleret dobbeltrettet cykelsti, der forbinder sig til krydset ved Storbæltssvej, hvorfra man kan cykle til Nyborg Bymidte eller mod Nyborgs nordlige bydel.

Trafikplan og kollektiv transport

Lokalplanområdet betjenes ikke for nuværende af nogen busruter. Nærmeste knudepunkt for den kollektive transport vil således være Nyborg Station i afstanden 750 m, hvor der både findes Inter City-toge til Sjælland og Jylland og ligeledes lokale og regionale busruter.

E20 findes i stenkastsafstand og området er derfor nemt tilgængeligt for biltrafik. Der er ligeledes cykelstisforbindelser til lokalplanområdet.

Støjforhold

Lokalplanen giver mulighed for kontorbebyggelse i delområde 2. Da der for nuværende i delområde 2, er eksisterende bebyggelse med funktion som padeltennishal, er en støjredegørelse ikke nødvendig. Såfremt eksisterende bebyggelse nedrives og/eller omdannes til kontorbebyggelse, skal der forelægges en støjredegørelse.

En lokalplan må som udgangspunkt ikke udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, f.eks. boliger. En lokalplan må kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

De vejledende støjgrænser fra Miljøstyrelsen er formuleret for indikatoren L_{den} . Den udtrykker års-middelværdien af

støjen udendørs og tillægger støjbegivenheder i aften- og natperioden højere vægt end støjen om dagen. Den har derfor også en bedre sammenhæng med den måde, støjen opleves på, end støjens gennemsnit.

Støj fra vejtrafik

Miljøstyrelsen har fastsat vejledende grænseværdier for støj fra vejtrafik, i områder til liberale erhverv hvor der ikke er udlagt boliger, til L_{den} 63 dB. Det gælder blandt andet for kontor erhverv, hoteller og tilsvarende. Butikserhverv kan i særlige situationer udlægges ved støjniveauer helt op til L_{den} 68 dB

Støj fra virksomheder

	Mandag - fredag kl. 07-18, lørdag kl. 07-14	Mandag - fredag kl. 18-22, lørdag kl. 14-22, søn- og helligdag kl. 07-22.	Alle dage kl. 22-07
Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder	60 dB	60 dB	60 dB

Grænseværdierne er angivet som det A-vægtede ækvivalente korrigerede støjniveau, støjbelastningen. Det ækvivalente støjniveau er støjens middelværdi over et længere tidsrum (om dagen 8 timer, om aftenen 1 time og om natten ½ time). Hvis støjen indeholder tydeligt hørbare toner eller impulser skal man lægge 5 dB til det ækvivalente støjniveau for at bestemme støjbelastningen.

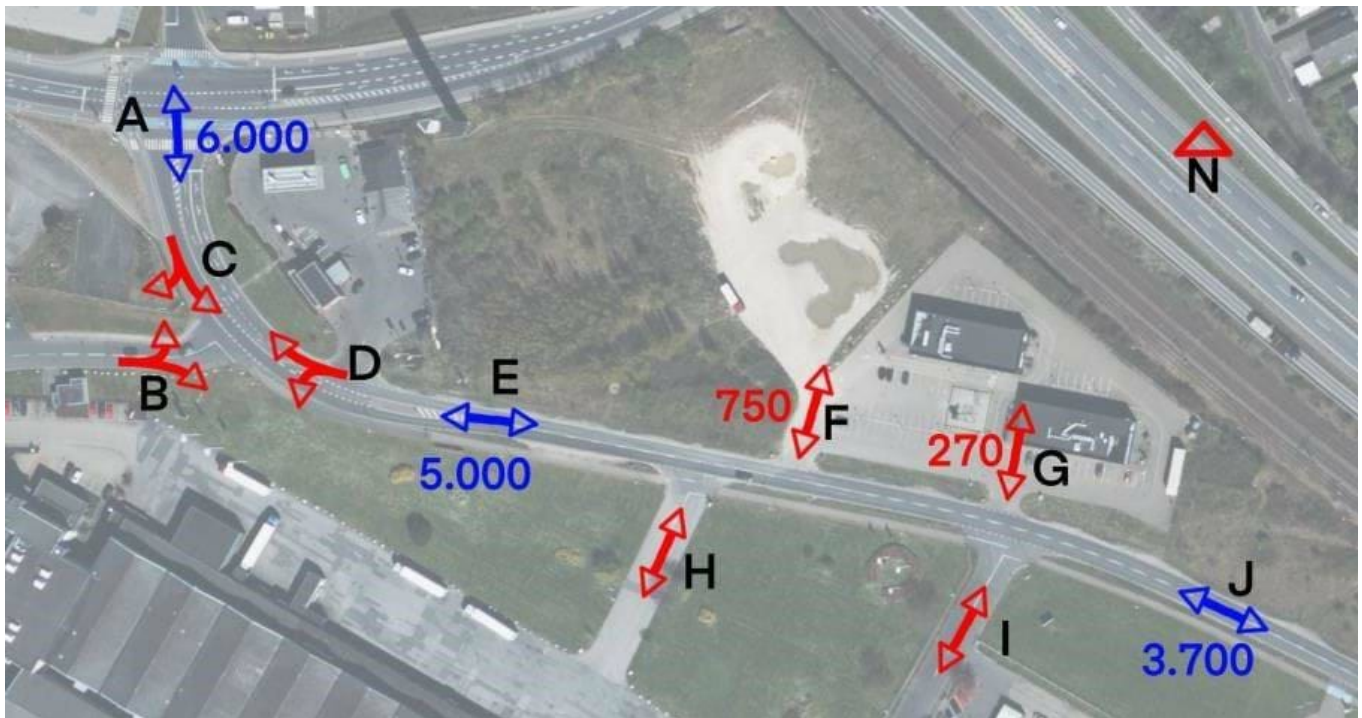
Vurdering

Nærmeste boligområde til lokalplanområdet er Knudshovedkvarteret, en afstand på ca. 180 m fra delområde 3, der har afgrænses af Storebæltsvej og Slipshavnsvej. Grundet distancen fra Lokalplanområdet til boligområdet, vurderes lokalplanområdet ikke at medføre støjforurening af væsentlig betydning. Den interne støjforurening vurderes ikke at have væsentligt betydning. Det skal tillægges typen af butik der planlægges for. Som det fremgår i miljøscreeningen, er der oplyst en forventet vareindlevering på max. to sættevogne om dagen.

trafiktællinger

- Hverdagsdøgntrafikken på Slipshavnsvej ved Storebæltsvej er ca. 6.000 biler/hverdagsdøgn begge retninger tilsammen, at denne trafik falder til ca. 5.000 biler øst for Knudshovedvej og til 3.800 biler øst for Delfinvej (og dermed efter fastfoodrestauranterne). Det ses således at trafikken er steget betydeligt på Slipshavnsvej siden tællingen fra 2019
- Den største trafik på Slipshavnsvej er om eftermiddagen kl. 15-16. Her er trafikken i begge retninger tilsammen henholdsvis ca. 500, 400 og 300 biler i de tre snit A-E-J
- Fastfoodrestauranterne (og padel) skaber en trafik på ca. 1.000 biler tilsammen på de to adgangsveje, hvoraf den vestlige adgangsvej er den mest trafikerede med en hverdagsdøgntrafik på godt 700 biler.
- Den største trafik på adgangsvej F er registreret den 14.3 kl. 18-19 til 182 biler i begge retninger tilsammen. På det tidspunkt er eftermiddagstrafikken på Slipshavnsvej stilnet af, så der registreres fortsat et udmærket flow i trafikken.

Hverdagsdøgntrafikken er opregnet fra spidstimetrafikken og kan derfor være forbundet med usikkerhed. Det gælder fx adgangsvejen til Ardo, hvor trafikken ikke nødvendigvis følger det generelle trafikmønster. Det indgår i opregningen af fastfoodrestauranterne har en intensiv trafik i perioden klokken 18-19.



De trafikstrømme der er opgjort ud fra de gennemført videoregistreringer

Påvirkning af produktionsvirksomheder

Lokalplanområdet er inden for 500 meter fra produktionsvirksomheden Daloon A/S. Lokalplanområdet ligger desuden inden for den kommuneplanlagte konsekvenszone omkring et udlagt erhvervsområde forbeholdt produktionsvirksomheder: Erhvervsområdet Lindholm Havn (inkl. Fortum Waste Solutions A/S).

Den nye planlægning for Slipshavnsvej vil fortsat kun muliggøre en erhvervsmæssig anvendelse og vil give mulighed for etableringen af butik til særligt pladskrævende varegrupper. Lokalplanområdet vil derfor have en vejledende grænseværdi for virksomhedsstøj på 60/60/60 jf. miljøstyrelsens vejledning. Denne lokalplan fjerner ligeledes muligheden for at etablere op til 7 etagers kontorbyggeri, hvorfor røg eller anden luftforureningsgene fra omkringliggende erhvervsområder, ikke vil have en væsentlig påvirkning. Det vil fortsat være Knudshovedkvarteret, der sætter de mest restriktive krav for omkringliggende erhvervsområder, grundet den miljøfølsomme anvendelse som boligområde

Det vurderes således, at ny bebyggelse til butik for særligt pladskrævende varegrupper i lokalplanområdet, ikke vil medføre skærpede miljøkrav til virksomhederne. Det nye plangrundlag vurderes ikke at have indvirkning på eksisterende drift eller udviklingsmuligheder for virksomheder i området, ej heller for mulighederne for lokalisering af nye produktionsvirksomheder i området.

Risikovirksomheder

Lokalplanområdet grænser op til virksomheden Fortum Waste Solutions A/S, der er omfattet af risikobekendtgørelsen, som en Kolonne 3 virksomhed, med en sikkerhedszone på 450 meter. Det forudsættes derfor, at trafikken på Slipshavnsvej ikke påvirkes væsentligt i bygge- og anlægsfasen, idet Slipshavnsvej er primær fremkørselsvej for beredskabskøretøjer hvortil uhindret adgang er essentiel. Miljøstyrelsen, der er miljømyndighed for virksomheden, følger løbende op på virksomhedens sikkerhedsrapport og sikrer at den er ajourført. Ved realisering af denne lokalplanen sker ingen ændring i omfanget af forhenværende lokalplanområde. Lokalplan nr. 348 vil således være uden for sikkerhedszonen på 450m meter.

Forsyning

Varmeplan

Lokalplanområdet ligger i fjernvarmeområde, og ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmenettet med mindre, der meddeles dispensation fra varmeplanen.

Spildevandsplan

Området er separatkloakeret og derfor skal spildevand og regnvand separeres før tilslutning til det offentlige spildevandsanlæg. Overfladevand op til T=5 ledes til kloakforsyningens regnvandsledning i Slipshavnsvej.

Området har en afløbskoefficient på 0,60, hvilket betyder at regnvand skal tilbageholdes således at der kun løber vand væk svarende til afløbskoefficienten. Tilbageholdelse kan foretage i rørbassiner på egen grund, som er lukkede, nedgravede rør og der skal monteres en vandbremse.

Kloakforsyningen har i 2023 ført en Ø450 stikledning frem til lokaliteten Slipshavnsvej 5, hvor såvel Padel Nyborg (Slipshavnsvej 7) og en mulig butik til særlig pladskrævende vare skal tilsluttes.

Aktuelt har Padel Nyborg dispensation til midlertidigt at aflede regnvand til spildevandskloak frem til 1/7 2025. Dette grundet manglende regnvandsstik ved etablering af Padelcentret.

Ny bebyggelse skal tilslutte regnvand til kloakforsyningens nye regnvandsstik/skelbrønd.

Kloakforsyningens afskærende spildevandsledning, der forløber gennem området skal respekteres, hvad angår såvel byggeri som adkomstforhold i øvrigt.

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger i et område der forsynes med vand fra Nyborg Forsyning og Services A/S, og ny bebyggelse

forudsætter tilslutning fra ovennævnte vandværk.

Elforsyning

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages af Vores Elnet A/S.

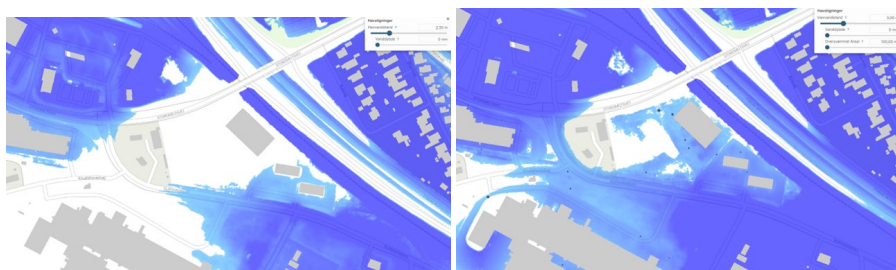
Klimatilpasning

Lokalplanområdet er en del Risikostyringsplan for oversvømmelse Nyborg, efter oversvømmelsesdirektivet. Jf. Risikostyringsplan 2021 skal al planlægning og byggeri, indenfor det udpegede område for havstigning, sikres til en kote 2,5 m (DVR90). Derfor skal ny bebyggelse inden for lokalplanområdet sikres efter DVR90.

Hele området omkring Storebæltsvej og Lindholm Havn ligger indenfor et vandhåndteringsområde i Klimatilpasningsafsnittet for DK2020-Klimaplanen. Området vil blive berørt som følge af hhv. skybrud og stormflod både på den nuværende og lange bane. Der er derfor en meget høj risikovurdering for området.

Udfordringerne

Hele området bliver berørt i tilfælde af særligt store stormflodshændelser, både nu og i fremtiden. Der er stor sammenhæng til de omkringliggende områder, og vandet kommer fra Nyborg Fjord og Slipshavnsområdet og ledes videre mod stationsområdet langs med banelegemet. Området ligger inden for risikostyringsplanens afgrænsning. Risikostyringsplanen rummer en række tiltag for klimatilpasning af det udpegede risikoområde.



Venstre: Oversvømmelse fra hav ved havvandsstigning kote 2,5 m DVR90

Højre: Oversvømmelse fra hav ved havvandsstigning kote 3,0 m DVR90. De sorte prikker markerer de kritiske punkter, hvor vandet strømmer

Grundvand

Lokalplanområdet er udpeget som et område med begrænsede drikkevandsinteresser. Lokalplanens bestemmelser for områdets anvendelse er ikke i strid med grundvandsinteresserne i området.

Bæredygtighed

I overensstemmelse med Kommuneplan 21 for Nyborg Kommune, skal der arbejdes på, at kommunen udvikler sig på et bæredygtigt grundlag. Dels ved at fokusere på sundhed og dels gennem bæredygtig planlægning m.m. Bebyggelse skal etableres under hensyn til ønske om reduceret Co2-udledning, anvendelse af LAR-løsninger mm.

Påvirkning af nabokommuner

Det er Nyborg Kommunes vurdering, at det planlagte byggeri som er omfattet af denne lokalplan ikke vil have en påvirkning på nabokommunerne.

Servitutter

En række servitutter er lyst på ejendommen, Slipshavnsvej 5, hvoraf flere har indflydelse på udnyttelsen af grunden.

13.01.1983 917678-35 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv..

Deklaration omhandlende kloakledninger på matr.nr. 1pd, i dag 40i. Kloakledninger skal henligge uforstyrrede og der skal gives adgang til eftersyn og vedligeholdelse. Kloakken skal ikke medføre indskrænkninger for grundejer, og kommunen skal til enhver tid sikre, afstive eller flytte denne.

Servitútbælte på 5 meter omkring ledningen. Der må ikke opføres bygninger, plantes større træer eller foretages andet der er til hinde for adgang til anlægget. Ved anmodning om tilladelse til byggeri over kloakanlægget ophæves regler for servitútbæltet. Kloakledning ligger midt på grunden.

Efter tilladelse kan ledningen flyttes. Servitutten kan have betydning for byggeprojektet.

Nyborg Byråd er påtaleberettiget

21.03.1991 1924-35 - Dok om transformerstation/anlæg mv.

Tilladelse til Nyborg kommunale værker at have transformerstation, højspændingskabler, jordledning med jordspyd, lavspændingskabler og vandleddninger liggende. Tilladelse til adgang.

Transformeranlæg og ledninger ligger på ejendommen. Transformerstation ses ikke på luftfoto i dag. Der skal tages stilling til deklARATIONEN.

Nyborg kommunale værker er påtaleberettiget

19.11.1998 614956-35 - Dok om varmemforsyning mv.

Deklaration vedrørende energiførende ledning med tilbehør. Servitútbælte på 10 meter omkring ledningsmidte. Der må ikke bebygges, graves med mekaniske redskaber, beplantes eller benyttes arealet på anden måde der er til gene.

Ledninger og anlæg ligger på ejendommen. Der skal tages stilling til deklARATIONEN.

påtaleberettiget: Den til enhver tid værende ledningsejer, 1998: Naturgas Fyn I/S

01.03.2017 100848233 1 - Lejekontrakt

Lejekontrakt omhandlende areal der lejes til skiltning langs Storebæltsvej. Lejeren skal have fri adgang til det lejede. Lejekontrakten kan tidligst opsiges den 28.02.2047. Deklarationen skal respekteres i projektet.

Jacobsen Group Aps er påtaleberettiget

Vandområdeplanerne

Vandplaner

Planområdet ligger i de statslige vandområdeplaner inden for hovedvandopland 1.14 Storebælt. Den planlagte anvendelse til centerformål vurderes ikke at udgøre en risiko for vandområdet.

Planområdet ligger ikke i et område med drikkevandsinteresser.