

Redegørelse for detailhandel i Nyborg Bymidte

Lokalplan nr. 306 fastholder lokalplanområdets centerformål i form af bymidte med dertilhørende funktioner, herunder butikker. Lokalplanens bestemmelser for butiksformål er i hovedtræk en videreførelse af eksisterende forhold og planlægning.

Der specificeres dog, at der max. kan etableres 20.000 m² detailhandel inden for lokalplanområdet ud af den samlede ramme udlagt i bymidten på 39.900 m². Med de eksisterende butikkers samlede areal på ca. 12.000 m² er der altså en udviklingsmulighed på samlet ca. 8.000 m². Denne ramme kan stort set kun realiseres ved omdannelse af eksisterende bygningsmasse, der for størstedelens vedkommende er bevaringsværdig eller fredet. Den resterende rummelighed ligger i området omkring Kvickly og Netto (ca. 5000 m² eksisterende butikker) og øst for bykernen ved Rema1000, hvor der er ledige arealer til den resterende udbygningsramme.

Nyborgs bykerne er en del af den afgrænsede bymidte i Nyborg. Her skal der ifølge kommuneplanen være gode muligheder for at drive handelsvirksomhed. 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 kommunecenter, hvor et stort og varieret udbud af butikker, service- og kulturtilbud skal fastholdes og styrkes til gavn for kommunens borgere, pendlere og turister. Udviklingen i detailhandelen i bykernen skal ske i overensstemmelse med intentionerne i kulturarvssatsningen "Nyborg - Danmarks Riges Hjerter" og kulturarvsmasterplanen for Nyborg.

Der er god tilgængelighed til bymidten for alle trafikarter, herunder med kollektiv trafik med flere busstoppesteder, for cyklister med designeret infrastruktur og cykelparkering, gående med gågadestrøg og hyppige krydsningsmuligheder og for bilister, hvor der er gode parkeringsmuligheder med få hundrede meter til gågaderne, hvor det meste af handlen er koncentreret.

Med lokalplanen implementeres en højere maksimums butiksstørrelse for udvalgswarebutikker i gågadeområdet af bykernen (delområde 1). Her hæves den maksimale tilladte butiksstørrelse for udvalgswarebutikker fra 1.000 m² til 1.500 m². Ændringen vurderes ikke at være af væsentlig betydning, da den ikke vurderes at give mulighed for butikker med en væsentlig større omsætning pr. kvadratmeter, og da arealrammen for området ikke ændres. Endvidere er der ikke fysiske rummelighed inden for planområdet til at etablere ny bebyggelse. Det er et

særskilt formål med lokalplanen at sikre bevaring af eksisterende bebyggelse, så nye butikslokaler skal indrettes i eksisterende bebyggelse. Det vurderes derfor ikke at ændringen kan medføre væsentlig påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Med lokalplanen udvides bymidtens afgrænsning til at omfatte bygningsrækken langs den nordlige kant af Torvet (Torvet 4-14 og Stendamsgade 2-4, 5800 Nyborg). Udvidelsen beror på ønsket om at give mulighed for mindre butikker (op til 500 m² pr. butiksenhed) i bygninger langs den nordlige kant af Torvet. Torvet er byens historiske samlingspunkt mellem slottet og rådhuset og omdannes i 2019-20 fra parkeringsplads til åbent torv til rekreation. Dermed skabes rammer for at al bebyggelsen rundt om Torvet kan være med til at understøtte et levende bymiljø.

Udvidelsen medfører ikke nye udlæg af detailhandelskvadratmeter i bymidten, men giver alene mulighed for, at den eksisterende ramme kan udnyttes i bygningsrækken langs den nordlige side af Torvet. I praksis vil en udnyttelse af rammen kun kunne ske gennem en omdannelse af eksisterende stueetager i de historiske bygninger langs Torvet, hvorfor der ikke forventes en umiddelbar udnyttelse af muligheden. Det vurderes ikke at ændringen kan medføre væsentlig påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Disse ændringer er offentliggjort sideløbende med lokalplan nr. 306 i forslag til kommuneplantillæg nr. 16, der indeholder en revision af kommuneplanens detailhandelstema, herunder hovedstruktur, retningslinjer og rammer.