



Lokalplan nr. 235

"Nyborg Destillery"

Om lokalplaner

En lokalplan fastlægger, hvordan udviklingen skal være 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.

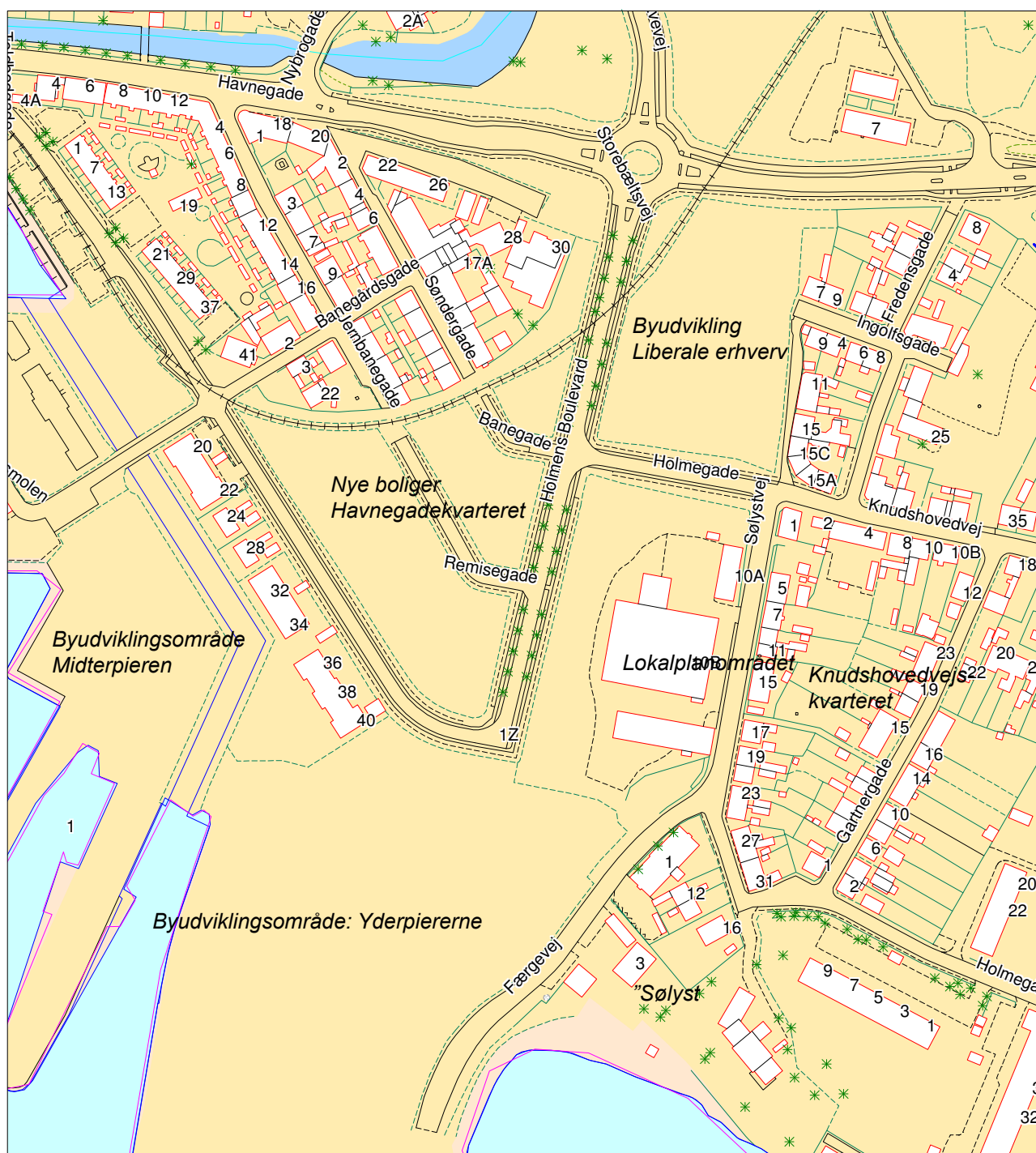
Lokalplanen medvirker til at sikre en kontinuitet i kommunens planlægningen og giver samtidig offentligheden og Byrådet mulighed for at vurdere konkrete projekter i sammenhæng med planlægningen som helhed.

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

Før et lokalplanforslag kan vedtages endeligt af Byrådet, skal det fremlægges til offentlig høring i mindst 8 uger.

Indhold

Om lokalplaner	2
Lokalplanens redegørelse	
Baggrund	4
Lokalplanområdet	5
Formål og indhold.....	5
Forhold til anden planlægning	6
Miljøvurdering	13
Lokalplanens retsvirkninger	14
Lokalplanens bestemmelser	
1.0 Formål.....	16
2.0 Område og zonestatus.....	16
3.0 Anvendelse	16
4.0 Vej-, sti- og parkeringsforhold	16
5.0 Bebyggelsesn placering og omfang.....	17
6.0 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	17
7.0 Ubebyggede arealer	18
Vedtagelsespåtegning	18
Kortbilag 1 - Matrikelkort, lokalplanområdet	19
Kortbilag 2 - Lokalplankort	20
Kortbilag 3 - Illustrationsplan.....	21
Bilag 4 - Miljøvurdering.....	22



Lokalplanområdets beliggenhed

BAGGRUND

Efter nedlæggelsen af togfærgefarten over Storebælt gennem Nyborg by er den eneste tilbageværende bebyggelse de tidligere DSB-værksteder på Sølystvej. Disse erhvervsbygninger er erklæret bevaringsværdige i kommuneplanen, og Byrådet ønsker, at bygningerne genanvendes til et nutidigt formål i form af primært kulturelle aktiviteter.

DSB har afhændet bygningerne til en bygherre, der ønsker at etablere et oplevelsescenter med produktion af økologisk brændevine, snaps og whisky mv.

Byrådet har derfor besluttet at lave denne lokalplan, der skal muliggøre, at bygningerne og de tilstødende arealer kan anvendes til det ønskede formål, så der skabes en for byen spændende attraktion med høj arkitektonisk værdi, der respekterer bevaringsværdierne og karakteren af de gamle erhvervsbygninger i harmoni med den samlede planlægning for de tidligere færgelejearealer.

LOKALPLANOMRÅDET

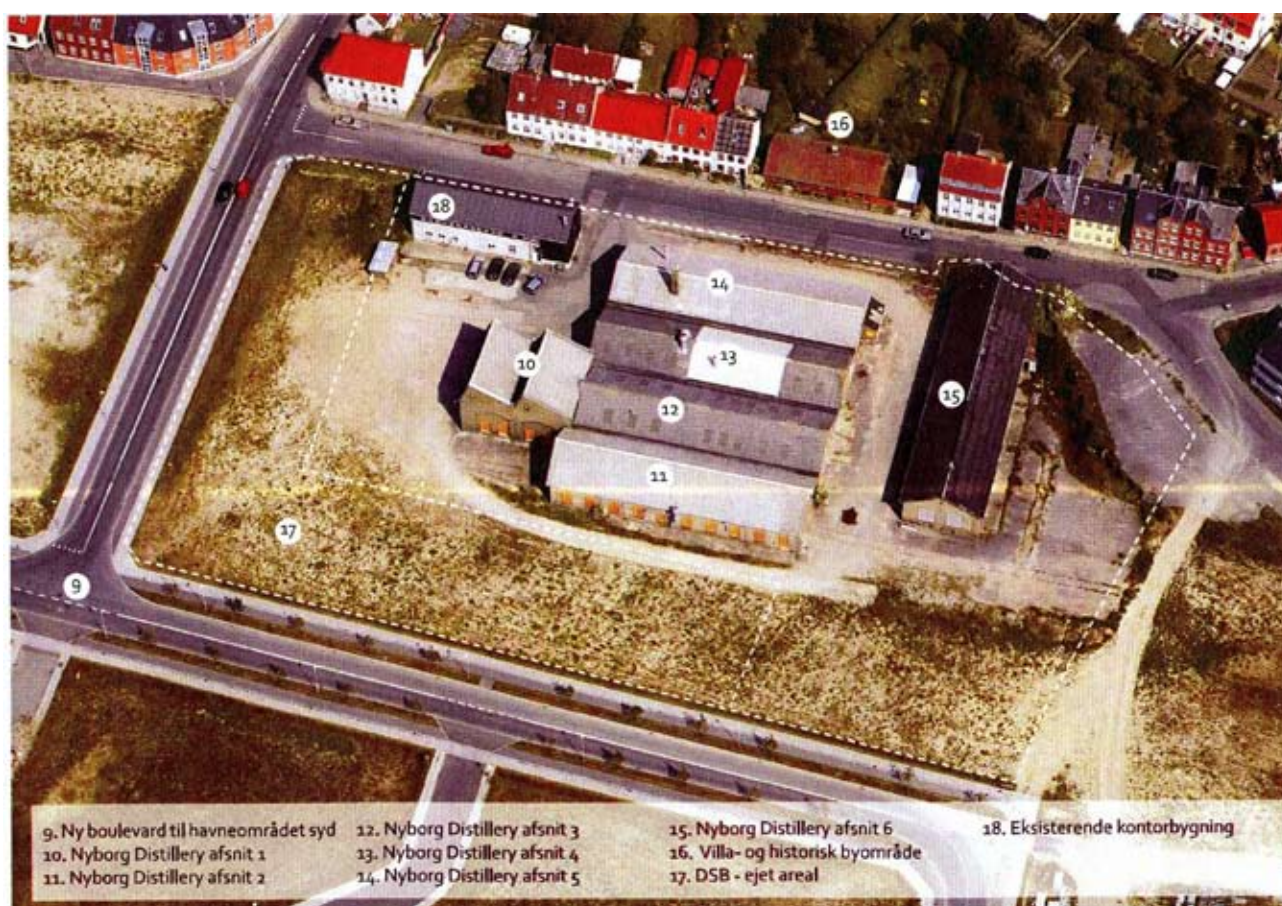
Lokalplanområdet er afgrænset som vist på forsiden og på kortbilag 1 og omfatter hele matr. nr. 927 n Nyborg Bygrunde samt et mindre vejareal mod Sølystvej for at sikre en regulær arrondering af området. Lokalplanområdet beslaglægger et areal på ca. 8.300m².

Den eksisterende erhvervsbebyggelse udgør 3.225 m².

FORMÅL OG INDHOLD

I de bevaringsværdige gamle DSB-værksteder, mellem Holmens Boulevard og Sølystvej, er det hensigten at etablere et whiskey-distilleri med tilhørende faciliteter i form af produktion, lager, administration og besøgscenter med publikumsfaciliteter.

Området har stor historisk værdi for Nyborg og var tidligere





Blik mod nordfacade



Indkørsel fra Sølystvej



Blik mod sydfacade



Sydligste bygning - sydfacade

et dynamisk og aktivt erhvervsområde i forbindelse med togdriften.

Der vil i bygningerne blive etableret en produktion af økologisk whisky og brændevin, der er baseret på danske råvarer. Produktionen skal etableres som et oplevelsescenter, hvor der vil være mulighed for, at kunder og besøgende kan komme helt tæt på produktionen og se, hvordan brændevin fremstilles.

Der åbnes ligeledes mulighed for at anvende en del af bygningerne til andre kulturelle arrangementer i samarbejde med byens foreninger og øvrige turistattraktioner (fx Nyborg Slot).

Det er tanken at fastholde og renovere hele bygningsanlægget i respekt for bevaringsværdierne og de historiske referencer. På grund af bygningernes renoveringsmodne tilstand foretages en ganske omfattende fornyelse, både ude og inde. Det færdige byggeri skal fremstå både smukt og velfungerende som en ny og moderne produktionsvirksomhed og besøgscenter, hvor det rå udtryk fra de tidligere anvendelse kan genfindes både udvendigt og indvendigt.

Hovedadgang skal ske fra Holmens Boulevard, hvor nødvendige p-pladser anlægges i lokalplanområdets sydlige del. Fra Sølystvej er der sekundær adgang til området med mulighed for at etablere adgang til det nordfor beliggende område.

Der arbejdes med en kombination af traditionelle belysninger og moderne LED, der understreger bygningernes karakter og historisk reference.

Energibesparende-, bæredygtige- og klimatilpassede løsninger er et vigtigt element i planen og skal indarbejdes med respekt for bevaringsværdierne og arkitekturen.

Alle ubebyggede arealer er offentligt tilgængelige uden faste hegn. Der etableres trappeanlæg langs Sølystvej til ophævelse af niveauforskel.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplan 2009, - rammeområde "1.O.8 Nyborg, Værkstedsområde syd". Området er udlagt til offentlige formål i form af kulturelle formål, fx oplevelsescenter eller lign. med tilknyttet produktion og salg.

Området kan bebygges med et etageareal på max 4.900 m² og en bygningshøjde på max 11 m.

Da Kommuneplan 2009 udlægger lokalplanområdet til offentlige formål, har det været nødvendigt at udarbejde et kommuneplantillæg. Kommuneplantillæg nr. 8 udlægger et nyt rammeområde til erhvervsformål, 1.E.18. Tillægget er offentliggjort sideløbende med nærværende lokalplan. For det nye rammeområde fastlægges bestemmelser, der muliggør nærværende lokalplans realisering.

Den del af rammeområde 1.O.8, der ikke er omfattet af lokalplanen fastholdes til offentlige formål med en byggemulighed på max. 1.700 m², hvilket ligeledes fremgår af kommuneplantillægget.

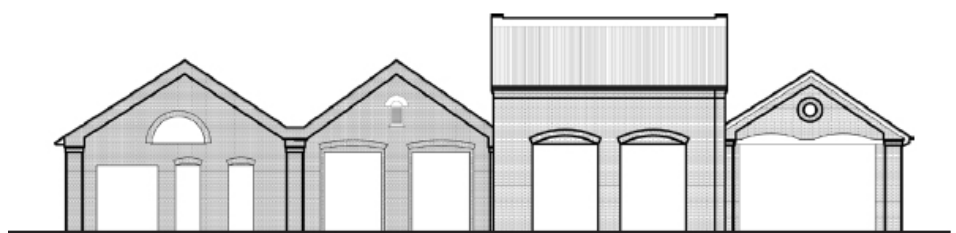
Zonestatus

Området er beliggende i landzone og overføres med lokalplanen til byzone.

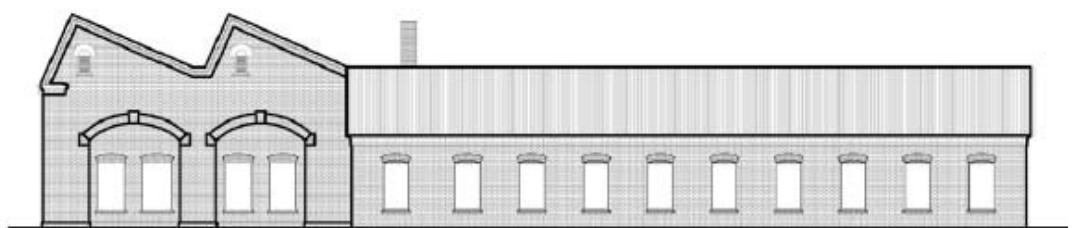
Planlægning i kystzonen

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og omfattet af bestemmelserne i Planlovens kapitel 2a, § 5b, stk 1, nr. 1, hvoraf det fremgår, at der kun kan planlægges for arealer i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Lokalplanområdet er beliggende centralt i Nyborg by og er i visuel kontakt med kysten, men da der er tale om genanven-



Eksisterende nordfacade



Eksisterende vestfacade

delse af eksisterende lav bebyggelse, vurderes lokalplanen ikke at medføre en negativ visuel påvirkning af kystlandskabet. Da lokalplanen samtidig er en integreret del af en større sammenhængende urban byudviklingsplan for de tidligere færgeleje-arealer i Nyborg Havn, søværts lokalplanområdet, vil lokalplanens påvirkning af kysten være ubetydelig. Lokalplanområdet overføres fra landzone til byzone, jf. lokalplanens punkt 2.2.

Bevaringsværdige bygninger

For at værne om kommunens ældre bygninger af arkitektonisk, kulturhistorisk og miljømæssig værdi, er alle bygninger fra før 1940 registreret i Kommuneatlas Nyborg. Bygningerne er registreret ud fra SAVE og er givet en værdi fra 1-9, hvor 1 repræsenterer den højeste værdi.

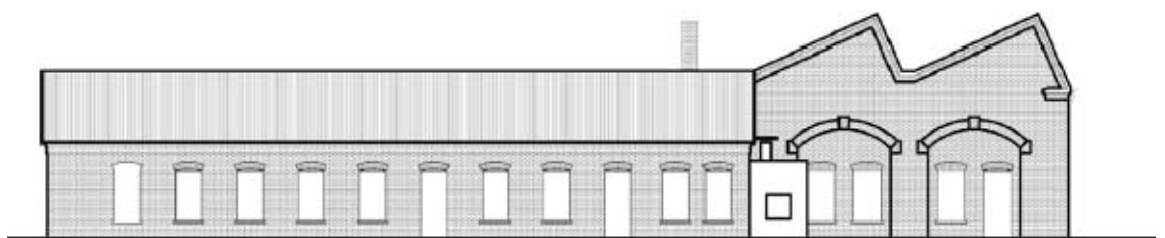
En bygning er bevaringsværdig, når den er optaget som bevaringsværdig i en kommuneplan eller omfattet af et nedrivningsforbud i en lokalplan, jf. § 17 i lov om bygningsfredning.

I kommuneplanen er de bygninger, som er registreret med en værdi fra 1-4 optaget som bevaringsværdige.

Indenfor lokalplanområdet er 2 af de eksisterende værkstedsbygninger udpeget som bevaringsværdige med SAVE-værdi 3 (se kortbilag 2). Bevaringsværdien knytter sig



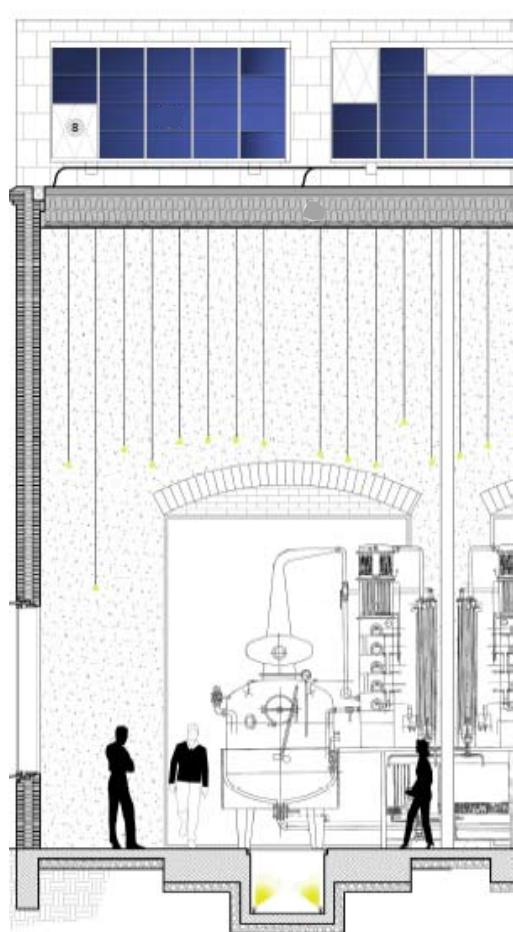
Eksisterende sydfacade



Eksisterende østfacade



Anlægget set fra nord



*Snit gennem destilleri i det nordligste
bygningsafsnit*

primært til den tidligere anvendelse, der dokumenterer området som et vigtigt område for jernbanedrift, hvor bygningerne blev anvendt til reparation af togvogne. Bygningerne udtrykker ligeledes en tidstypisk dansk industriarkitektur, der skal respekteres og genfindes i den nye anvendelse.

Bygningerne omfattes af et nedrivningsforbud i lokalplanen, og der laves bevarende bestemmelser for vedligehold samt om- og tilbygninger.

Bygningernes bevaringsværdi knytter sig ligeledes til hele anlæggets arkitektoniske fremtræden og udtryk, - tag og facader med fokus på at fremhæve og bevare særlige arkitektoniske detaljer på facaderne og i bygningernes indre. Det er tanken, at man stadig skal kunne aflæse de tidligere funktioner og det indvendige rå udtryk.

Det samlede bygningsanlægs særlige funktionsbestemte arkitektur skal fastholdes i forbindelse med omdannelsen til nye formål med mulighed for nutidige arkitektoniske tilføjelser.

Vej- og stiplanlægning

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Holmens Boulevard og Sølystvej, som vist på Kortbilag 2 og 3. Der skal være offentlig tilgængelighed gennem området.

Forsyning

Lokalplanområdet ligger i fjernvarmeområde. Der kan suppleres med alternativ opvarmning, fx solvarme efter regler fastsat af Nyborg Kommune.

Spildevand

Området er separatkloakeret, og derfor skal spildevand og regnvand separeres før tilslutning til det offentlige spildevandsanlæg.

Af ressourcemæssige hensyn er det ønskeligt at nedsive regnvand. Miljømyndigheden kan, på nærmere givne vilkår, give tilladelse til nedsivning af regnvand fra tage og overfladevand fra befæstede arealer. Tilladelsen kan som hovedregel kun gives, hvis nedsivningen kan ske uden risiko for grundvandet, hvis det er geoteknisk muligt, og hvis det kan ske uden ulemper for naboer.

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger i et område der forsynes med vand fra offentligt vandværk, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra ovennævnte vandværk.

Affaldshåndtering

Affald skal sorteres og bortskaffes efter de gældende regulativer for Nyborg Kommune.



Reference: Nedsivningsoase



Reference: Regnvandsbassin

Bæredygtighed/klimapolitik

Nyborg Kommune arbejder på en strategi for hvordan byen som helhed kan reducere CO₂-udledningerne - dels ved at fokusere på vedvarende energi og ved massive energibesparelser og dels gennem bæredygtig planlægning mm.

I forbindelse med anlæg og drift af det planlagte besøgscenter skal der inddrages energibesparende -, bæredygtige - og klimatilpassede løsninger, fx - genanvendelse af overskudsvarme fra produktionen i ét samlet øko-system, der minimerer spild og CO₂-udledning, - intelligent bortskaffelse af regnvand, - solcelleanlæg, - energioptimering af bygninger.

Friarealer og befæstede arealer indrettes med fokus på klimatilpasning, så de stigende regnvandsmængder kan bortledes/nedsives hensigtsmæssigt og indarbejdes kreativt i detailbearbejdningen af området.

Grundvandsbeskyttelse

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

Museumslovens § 27

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 Kulturarvsstyrelsen kræves standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført.

På opfordring af bygherren kan Odense Bys Museer fremsende en tidsplan for og et budget over de udgifter, som er forbundet med en forundersøgelse (jf. Museumslovens § 25).

Detailhandel

I forbindelse med produktionen og besøgscentre vil der være mulighed for salg af egne produkter i overensstemmelse med planlovens § 5 n stk 4.

Forurening/Jordforureningslov

I byerne er jorden ofte lettere forurenet. Forureningen er ikke værre, end at man kan leve og bo der uden risiko, hvis blot nogle enkle gode råd følges. Flytning af jord væk fra ejendommen skal anmeldes til kommunen, så spredning af forureningen undgås.

På figuren side 12 er vist registreringen i og omkring lokalplanområdet.

- Lokalplanområdet er registreret som V1 og som et "Områdeklassificeret areal". Dette betyder, at jorden er udpeget som lettere forurenset, og jordflytning skal anmeldes, og der skal foretages enkelte foranstaltninger ved byggeri.

Ud- og indgående leverancer skal ske i dagtimerne, og besøgene fortrinsvis i dagtimerne, så der ikke forekommer støjgener fra tung trafik i aften- og nattetimerne.

Med hensyn til støj fra eventdelen, kan der ikke siges noget præcist, da omfang og karakter af disse event endnu er uafklarede. Der skal dog af miljøscreeningen og lokalplanens redegørelse



Miljøvurdering fremgår af Bilag 4 sidst i lokalplanen.

RETSVIRKNINGER

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt af lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af Lov om planlægning kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages Natur- og Miljøklagenævnet.

Eventuel klage over retlige spørgsmål skal indgives skriftligt til:

Nyborg Kommune, sekretariatet, Torvet 1, 5800 Nyborg. Eller på mail: kommune@nyborg.dk, Nyborg Kommune videresender klagen til Naturklagenævnet.

Klagen skal være Nyborg Kommune i hænde inden 4 uger efter modtagelse af afgørelsen. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter modtagelsen af afgørelsen.

Vejledning til klageformular og gebyrordningen findes på www.nmkn.dk. Gebyret er p.t. 500 kr. Gebyret tilbagebetales hvis du får helt eller delvis medhold i din klage.

Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende dig en opkrævning på gebyret. Natur- og Miljøklagenævnet påbegynder behandlingen af klagen, når gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke på den anviste måde og inden for den fastsatte frist på 14 dage, afvises klagen fra behandling.

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.

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 27. maj 2013) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1 FORMÅL

Lokalplanens formål er:

- 1.1 at åbne mulighed for, at lokalplanområdet kan anvendes til erhvervsformål i form af spiritusproduktion med tilhørende besøgscenter.
- 1.2 at der skabes en unik attraktion af høj arkitektonisk og æstetisk kvalitet, der fremstår markant i området.
- 1.3 at sikre at de to bevaringsværdige erhvervsbygninger ikke nedrives, og at nødvendige ombygninger sker i respekt for bevaringsværdierne.
- 1.4 at sikre offentlig tilgængelighed igennem området.
- 1.5 at anlæg og drift af området sker ud fra klimatilpassede- og bæredygtige principper, såvel økonomisk, æstetisk og miljømæssigt.

2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 927 n Nyborg Bygrunde og del af vejareal matr. nr. 7000d (Sølystvej), samt alle parceller inden for lokalplanområdet, der udstykkes fra de pågældende ejendomme.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone og overføres til byzone med lokalplanens endelige vedtagelse.

3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til erhvervsformål i form af spiritusproduktion, lager, administration og besøgsfaciliteter (fx café, auditorium, butik til salg af egne produkter og lign.)

4 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 4.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Holmens Boulevard og Sølystvej, som vist på kortbilag 2 og 3.
- 4.2 Parkeringsarealer anlægges og udformes i overensstemmelse med bestemmelserne om p-arealer i gældende Bygningsreglement, så områdets besøgende, beskæftigede, kunder og leverandører m.v. kan parkere biler, busser motorcykler, knallerter og cykler på ejendommens område.
De nødvendige p-pladser skal have en placering i princippet som vist på kortbilag 3.
- 4.3 Der skal være offentlig adgang gennem området fra Holmens Boulevard til Sølystvej.
- 4.4 Der åbnes mulighed for, at naboarealet kan trafikbetjenes via lokalplanområdet i princippet som vist på kortbilag 2.

5 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 5.1 Inden for området kan der etableres et etageareal på max. 3.250 m².
- 5.2 Bebyggelse i området må opføres i max 1 etage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
- 5.3 Ud over den eksisterende bebyggelse kan der kun opføres mindre bygninger i tilknytning til anvendelsen så som indgangspartier, halvtag, affaldsøer og lign.

6 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 6.1 De på kortbilag 2 viste industribygninger er bevaringsværdige (SAVE-registrering 3), og må ikke nedrives uden byrådets særlige tilladelse.
- 6.2 Om- og tilbygninger samt renoveringer skal respektere og fastholde den eksisterende arkitektur med hensyn til materialer og farver, hvor de patinerede gule teglstensfacader er det gennemgående karaktertræk.
- 6.3 Eksisterende murværk skal bibeholdes, og murede stik over døre, porte og vinduer skal bevares og reableres. Murede gesimser og andre murede detaljer på bygningerne skal i videst muligt omfang bevares.

- 6.4 De karakteristiske taghældninger skal bibeholdes, og til tagdækning skal anvendes naturskifer eller tagpap i mørke grå eller sorte, matte farver.
- 6.5 Ved om- og tilbygning tillades nutidige arkitektoniske udtryk, med et tilpasset materialevalg. Den tidligere anvendelse i forbindelse med togdriften skal fortsat afspejles i bebyggelsen på trods af den ændrede anvendelse.
- 6.6 Udvendige tekniske installationer, herunder vedvarende energiløsninger (fx solceller), skal så vidt muligt indarbejdes i arkitekturen.
- 6.7 Opsætning af skilte, flag, belysning og lign skal udføres med samme grafiske udtryk og på baggrund af et samlet designkoncept godkendt af byrådet.

7 UBEBYGGEDE AREALER

- 7.1 Ubebyggede arealer skal befæstes, beplantes og indrettes i princippet som vist på kortbilag 3.
- 7.2 Der må ikke etableres nogen form for fast hegning mod vej og tilstødende arealer.
- 7.3 Mod Sølystvej skal der etableres en offentlig siddetrappe og en mindre opholdsplads i det sydøstlige hjørne i princippet som vist på kortbilag 3.
- 7.4 Friarealer og befæstede arealer skal indrettes med fokus på klimatilpasning, så de stigende regnvandsmængder kan bortledes/nedsives hensigtsmæssigt.
- 7.5 I belægningen kan der etableres LED-belysning i princippet som vist på kortbilag 3.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Vedtaget endeligt af Nyborg Byråd den 27. august 2013

P. b. v.

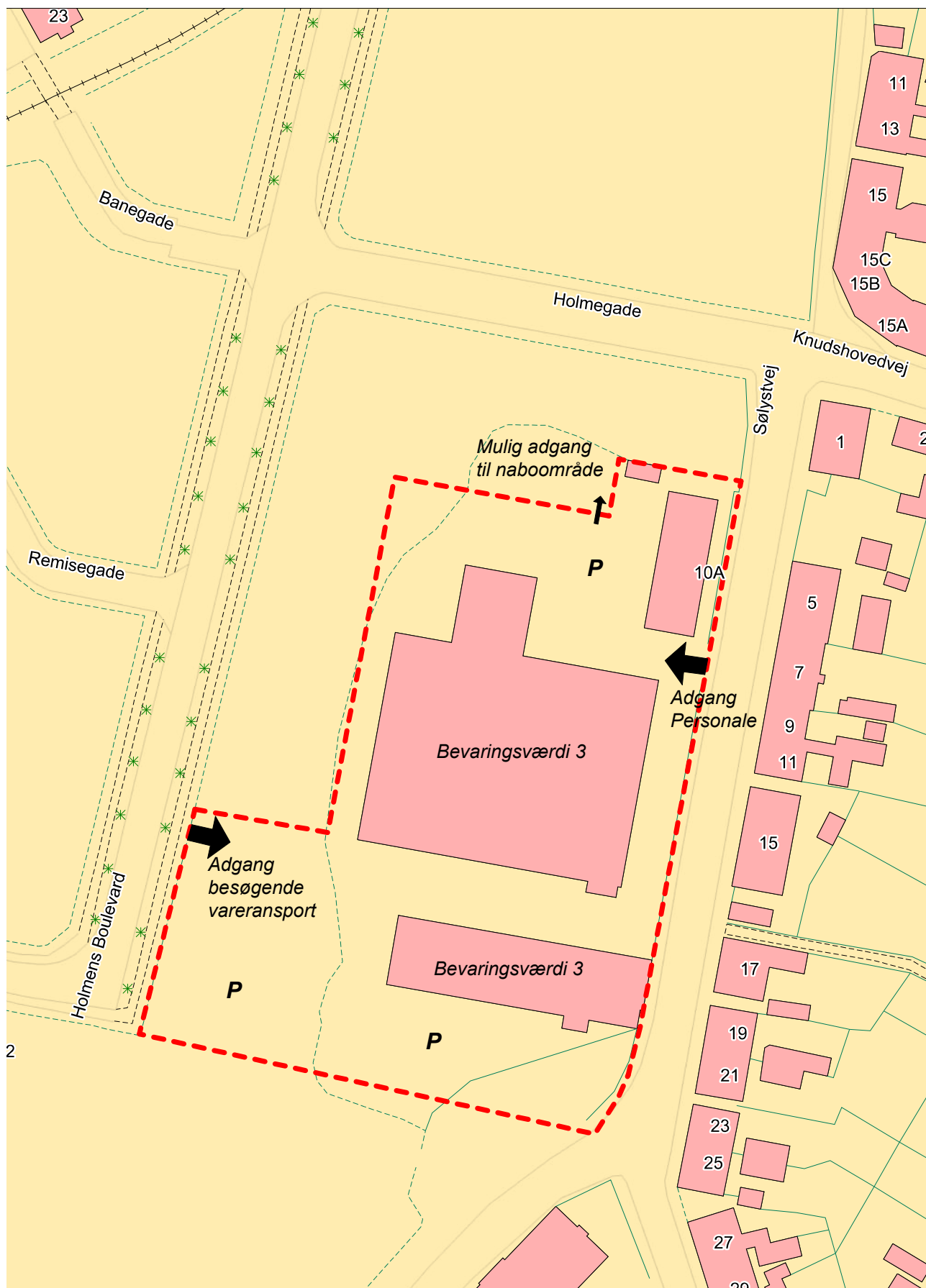
Erik Christensen
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør



Kortbilag 1 - Matrikulære forhold

mål 1:1000



Kortbilag 2 - Lokalplankort

mål 1:1000



Kortbilag 3 - Illustrationsplan

Bilag 4 - Miljøvurdering af Lokalplan nr. 235 - "Nyborg Destillery"

Formål med miljøvurderingen

Lov om miljøvurdering af planer og programmer har til formål at fremme en bæredygtig udvikling og bidrage til at integrere miljøhensyn i forbindelse med udarbejdelse og vedtagelse af planer.

Miljøvurderingen er udarbejdet i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget. Formålet med miljøvurderingen har været at sikre, at hensynet til miljøet i videst muligt omfang er integreret i lokalplanen, og at lokalplanforslaget er i overensstemmelse med de miljømål, som er opstillet i Nyborg Kommunes Planstrategi.

Miljøvurderingsloven

Lov om miljøvurdering af planer og programmer opstiller kriterier for, hvilke planer og programmer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering. Hvis en plan medfører en væsentlig indvirkning på miljøet, skal der efter lovens bestemmelser gennemføres en miljøvurdering.

Lokalplanen giver mulighed for et projekt omfattet af lovens bilag 4, pkt. 7d Levnedsmiddelindustri herunder bygning og maltning. Planen er blevet screenet i overensstemmelse med lovens bilag 2. Screeningen viser, at etablering af et destilleri ikke vil medføre væsentlige påvirkninger af miljøet.

Lokalplanen medfører at der skal udarbejdes et kommuneplantillæg, fordi anvendelsen ændres fra offentlige formål til erhvervsformål, da der etableres mulighed en egentlig produktion, skal der udarbejdes en miljøvurdering. I forbindelse med screeningen er det vurderet, at høring af øvrige berørte myndigheder ikke er relevant.

Der er i loven kun krav om, at det er de forhold, hvor der er væsentlig påvirkning, som skal beskrives i miljørapporten. Hvor meget der skal tages med af de øvrige forhold, vurderes i det enkelte tilfælde. Som led i afgrænsningen af de miljømæssige forhold, der forventes at blive berørt af planen, skal berørte myndigheder høres herom.

Kommunen har vurderet, at der ikke er berørte myndigheder, der skal høres.

Ikke teknisk resumé

Lokalplanen skaber grundlag for at der kan etableres et whiskydestilleri i de tidligere DSB-værkstedsbbygninger. Der kan lokaliseres virksomheder i max. miljøklasse 3-4 i de eksisterende bygninger. Der kan gives tilladelse til skorstene mindre teknikbygninger eller lignende, der er ikke givet mulighed for opførelse af ny bebyggelse, da nødvendige faciliteter skal indrettes i de eksisterende bevaringsværdige bygninger.

I forbindelse med destilleriet etableres auditorium, café, butik, lager og et bygningsafsnit til udstilling, events og lignende. Lokalplanen skaber endvidere mulighed for etablering af administrative virksomheder i de eksisterende bygninger, i det omfang destilleriet ikke selv skal bruge alle lokaler

Trafikmæssigt vurderes, at den øgede belastning på vejnettet ikke vil påvirke trafikken i området væsentligt. Vejnettet i området er udført til at kunne afvikle den eksisterende og fremtidige trafik uden kapacitetsproblemer.

Trafikstøjen vurderes at være uvæsentlig i forhold til de eksisterende forhold, idet eventdelen ikke er afklaret og dermed heller ikke den dermed afledte trafikstøj. Trafikstøjen vil derfor i de første år udelukkende fremkomme fra levering og afhentning af varer, samt til- og frakørsel af personel.

Når virksomheden har fået afklaret eventdelen, vil Nyborg Kommune på baggrund af dette materiale afkræve en støjredegørelse for trafikstøjen, for at få belyst om der virksomheden skal udføre afhjælpende foranstaltninger.

Biologisk mangfoldighed, fauna og flora

Der er konstateret flere insektarter optaget på gullisten på det tidligere baneområde, det er et såkaldt bane-ruderat. Flora- og faunaindholdet her minder en del om det der er i en råstofgrav, altså et tørt mikroklima, som skaber en speciel fauna. Det er tidligere meddelt, at der er set kølle-sværmere, Stor Sandtæge, en glassværmer tilknyttet planten Rundbælg, Dværgblåfugl samt arter af bier og vejhvepse.

Nyborg Kommune vil lave en undersøgelse i området i 2013.

I betragtning af at lokalplanen omhandler eksisterende bebyggelse vurderes den planlagte anvendelse ikke at have væsentlig betydning, ligesom grundejers ret til at anlægge og befæste de ubebyggede arealer ikke kan reguleres.

Landskab - by og land

Den eksisterende bebyggelse er et af de få tilbageværende kulturarvsspor i området, og de bidrager til områdets identitet og forankringen i byen. Lokalplanen har til formål at sikre disse kulturspor ved at bevare den karakteristiske industriarkitektur i forbindelse med jernbanedriften.

Det vurderes ikke at ændre landskabet, at bygningerne tilføjes nye funktioner.

Overfladevand, grundvand og jordbund

Virksomhedens produktionskoncept er bæredygtigt. Varme og restprodukter genanvendes i et samlet økosystem, der minimere spild og CO2 udledning.

Overfladevand og tagvand opsamles og nedsives til nedsivningsoaser på de befæstede arealer og grønne ubebyggede arealer på naboarealerne.

Området har kun begrænsede drikkevandsinteresser og den planlagte anvendelse vurderes ikke at påvirke drikkevandsinteresserne negativt, da der ikke anvendes forurenende materialer i produktionen.

Lokalplanområdet er et områdeklassificeret areal, og registreret på Vidensniveau 1. Der planlægges ikke for forureningsfølsomme anvendelser eller ændres i bebyggelsesforholdene. Det vurderes ikke at påvirke område yderligere. Såfremt der skal ske jordflytning, gravearbejder m.m. skal der søges om §8-tilladelse, hvor der vil blive stillet krav til håndtering af jorden.

Klimatiske faktorer

Destilleriets belastning til omgivelserne, reguleres via Miljøstyrelsens bekendtgørelser og vejledninger gældende for de enkelte virksomhedstyper.

Det vurderes, at virksomhedens intentioner og koncept om bæredygtighed bl.a. også ved brug af vedvarende energikilder som solceller og energioptimering af bygningerne vil betyde en meget begrænset miljømæssig påvirkning.

Befolkning, sundhed og sikkerhed

Befolkning

Det vurderes, at projektet har en positiv effekt. Bygningerne istandsættes og genbruges. Der kommer nyt liv i området til glæde for de omkringboende. Offentlighedens adgang gennem området skaber nye rekreative og byrumsmæssige kvaliteter i lokalområdet. Projektet skaber arbejdsplader og bidrager positivt til byens image.

Sundhed

Virksomheden der etableres er omfattet af miljøbeskyttelsesloven og skal overholde grænseværdier for luftforurening, støj og vibrationer m.m.

I forbindelse med anmeldelse/ansøgning om etablering af virksomheden, foretager kommunen en vurdering af virksomhedens miljømæssige påvirkning af omgivelserne, og om der skal fastsættes krav til forureningsbegrænsende foranstaltninger. Det vurderes, at destilleriet ikke som virksomhed påvirker sundheden. Produkterne (alkohol) skal nydes ikke misbruges, hvilket kan have betydning for sundheden.

Sikkerhed (tryghedsskabende foranstaltninger)

Der er ikke at fare for eksplosion eller større risiko for brand forbundet med destilleriet. Der vurderes derfor ikke at være en påvirkning af sikkerheden.

Kulturarv

Der vurderes alene at være en positiv påvirkning af kulturarven. Værkstedsbygningerne er bevaringsværdige og udtrykker en karakteristisk dansk industriarkitektur i gule tegl. Dette udtryk fastholdes i forbindelse med renovering af bygningerne. De karakteristiske porte og skinneforløb bevares, så den tidligere anvendelse i forbindelse med jernbanedriften synliggøres som kulturhistorisk reminiscens.

Destilleriet skal indgå i fortællingen om "Danmarks Riges Hjerter", hvor bygningerne skal fremhæves som en del af et vitalt jernbane- og trafikknudepunkt i landet og som en del af fødevarekonceptet "Kongens Fadebur".

Trafik og transport

Miljøpåvirkningen vurderes at være begrænset i forhold til de omkringboende.

Det vurderes, at eksisterende vejanlæg har tilstrækkelig kapacitet til at afvikle trafikken. Endvidere vurderes i forhold til trafiksikkerhed og trafiktryghed, at vejanlægget er udlagt til denne type trafik.

Virksomheden har oplyst at eventdelen ikke er afklaret og dermed heller ikke den afledte trafikstøj. Trafikstøjen vil derfor i de første år udelukkende fremkomme fra levering og afhentning af varer (1-2 lastvogne pr. dag), samt til- og frakørsel af personel. På baggrund af begrænsede kørsel vil trafikstøjen derfor være uvæsentlig i forhold til de eksisterende forhold.

Når virksomheden har fået afklaret eventdelen, vil Nyborg Kommune på baggrund af dette materiale, afkræve en støjredegørelse for trafikstøjen, for at få belyst om virksomheden skal udføre afhjælpende foranstaltninger.

Ressourcer og affald

Planen vurderes at have en positiv miljøpåvirkning. Det tidligere DSB-areal og bygninger genbruges og revitaliseres.

I produktionen arbejdes med økologiske produkter og med stor fokus på energi og bæredygtighed (vugge til vugge princip i produktionskonceptet, intelligent håndtering af regnvand, brug af vedvarende energikilder og energioptimering af bebyggelsen), - minimering af affald, fx. ved affaldsproduktet mæsken, der anvendes til dyrefoder.

0-alternativ

Der er ikke fremsat egentlige alternativer til planen udover at bevare status quo - det såkaldte 0-alternativ.

Ved 0-alternativet vil de nuværende bygninger fortsat være uudnyttede og området vil fortsat opleves som forladt og forfaldent. På et tidspunkt kan det blive for sent at redde de bevaringsværdige bygninger og en del af kulturarven vil være tabt.

Projektet vil generere liv, færden og trafik i området. Dette vurderes at være positivt.

Overvågning

Det er et krav, at miljøvurderingen beskriver de påtænkte foranstaltninger vedrørende overvågning. Det er kun påtænkte foranstaltninger, idet planprocessen ikke er afsluttet. Det endelige overvågningsprogram vil indgå i den sammenfattende redegørelse, som udarbejdes efter den offentlige høring.

Kommunens foreløbige program til overvågning:

Når virksomheden har fået afklaret eventdelen, skal virksomheden fremsende en støjredegørelse for trafikstøjen. Kommunen vil på baggrund af denne, vurdere om der skal udføres afhjælpende foranstaltninger.

Udtalelser fra lokalplanens offentlighedsfase

Der ønskes følgende supplerende oplysninger til miljøvurderingen:

- en specifik redegørelse for produktionen og dens indvirkning på luften.
- event-delen ønskes beskrevet nærmere, så der kan laves en støjvurdering.

Der vil være minimal belastning med lugtgener, da mæsken før gæring kun opvarmes til ca. 65 grader i en periode på 1 time og da der ikke tilsættes humle. Lugt fra "normal" brygning fremkommer primært ved kogning af humle og hvor brygprocessen foregår i periode på 6-8 timer. Selve destilleringen foregår over en periode på op til 3 timer. I denne periode bliver der ikke udledt nogen form for damp/lugtgener, da det foregår i et lukket system, hvor dampen/sprit fortættes og løber tilbage og opsamles som enten vand eller spiritus.

Restproduktet fra brygningen opbevares i lukket beholder og giver derved ikke anledning til lugtudledning til omgivelserne.

Med hensyn til støj fra eventdelen, kan der ikke siges noget præcist, da omfang og karakter af disse event endnu er uafklarede. Der skal dog af miljøscreeningen og lokalplanens redegørelse fremgå, at gældende støjkrav i forhold til tilgrænsende boliger skal overholdes.



Nyborg
KOMMUNE

Torvet 1
5800 Nyborg
www.nyborg.dk