



Lokalplan nr. 308

Erhvervsområde og ny dagligvarebutik ved
Vestergade, Nyborg

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 (lovbek. nr. 287 af 16/04/2018) 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 planlægning 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 4 uger.

Høringsperiode

Lokalplanforslaget har været offentliggjort til høring fra 14. april til 13. maj 2020.

INDHOLD

LOKALPLANENS REDEGØRELSE	4
BAGGRUND	4
LOKALPLANOMRÅDET	4
FORMÅL OG INDHOLD	10
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	14
TILLADELSE EFTER ANDEN LOVGIVNING	22
TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER	23
MILJØVURDERING	23
RETSVIRKNINGER	24
KLAGEVEJLEDNING	25
 LOKALPLANENS BESTEMMELSER	 26
1 FORMÅL	27
2 OMRÅDE OG ZONESTATUS	27
3 ANVENDELSE	27
4 Udstykning	28
5 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD	28
6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	29
7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	29
8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN	32
9 AFSKÆRMENDE FORANSTALTNINGER	33
10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	34
11 AFLYSNING AF LOKALPLAN	34
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	36
VEDTAGELSESPÅTEGNING	37
 BILAG	 38
Kortbilag 1 - Lokalplangrænse og matrikulære forh.	38
Kortbilag 2 - Vejadgang, passage, mv.	39
Bilag 3 - Beplantningsplan - delområde 1	40
Bilag 4 - Den klassiske jordfarveskala	41

Redegørelse

BAGGRUND

Nyborg Byråd har truffet beslutning om udarbejdelse af nærværende lokalplan på baggrund af et ønske om at sikre tidsvarende rammer for erhvervsområdet ved Vestergade, der ligger langs en af de primære indfaldsveje til byen. Derudover ønsker Byrådet at give mulighed for flytning af den eksisterende dagligvarebutik på Vestergade, så der kan skabes en moderne butik til lokalområdets daglige forsyning.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet udgøres af erhvervsområdet ved Vestergade i Nyborg. Området ligger i den vestlige del af Nyborg på den sydlige side af en af byens primære indfaldsveje, Vestergade. Området er sammen med det almennyttige boligområde, AB Sprotøften, det første af byen man møder ved ankomst via Odensevej.

Området afgrænses mod nord af Vestergade, mod syd af Nydamsvej, mod vest af Ladegårdsvej og mod øst af Helgetoftevej. Området er omkranset af dels boligområder med Helletøften og Nydamsparken mod syd og AB Sprotøften mod nord, dels institutionsområder med Handicapcenter Sydøstfyn, Lilleskov mod øst og Rehabiliteringscenter Nyborg mod syd.



Figur 1: Lokalanplanområdets placering i Nyborg by og kommune.



Figur 2: Lokalanplanområdets afgrænsning: Lokalplanen dækker erhvervsområdet Vestergade afgrænset af Vestergade, Ladegårdsvej, Nydamsvej og Helgetoftevej.

Vestergade som ankomst til byen

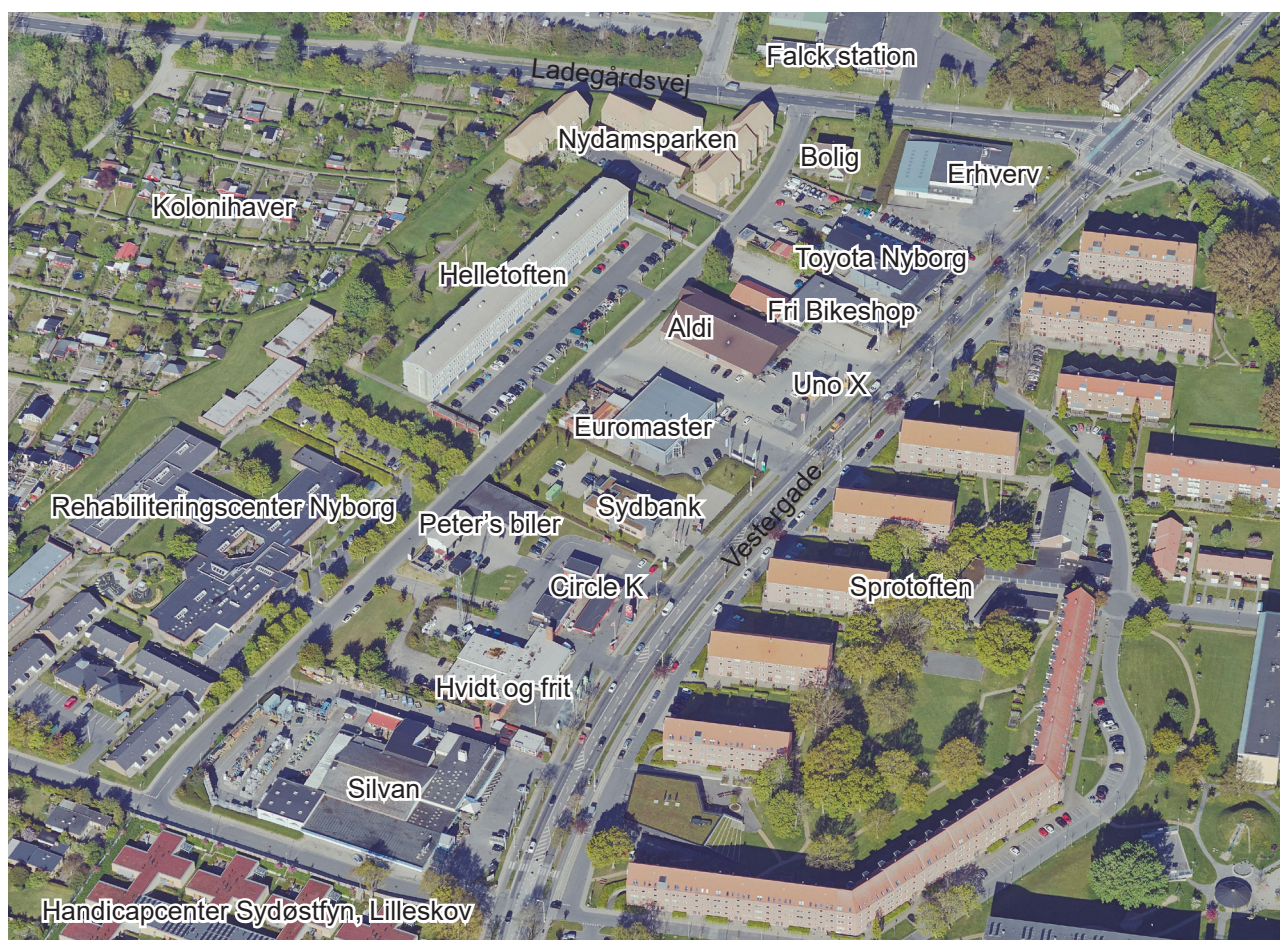
Vestergade beskrives i Kulturarvsmasterplanen for Nyborg som en historisk vigtig adgang til fæstningsbyen. Indfaldsvejen er ”i dag nok den mindst markante adgang til Nyborg – en trafikvej med meget blandede omgivelser”, som den beskrives. I Kulturarvsmasterplanen foreslås det, at strækningen kunne forbedres, hvis den markante vejtræsbeplantning blev suppleret/fortættet og ført frem til alléen til Landporten.

Vejen ligger uden for lokalplanens område, men kommunen har en interesse i at kigge på vejstrækningen. Både ud fra et trafikikkerhedsmæssigt perspektiv og for at understøtte behovet for en flot ankomst til byen via indfaldsvejen.

Erhvervsområdet består i dag af en blanding af forskellige typer af erhverv: Tankstationer, byggemarked, bilforhandlere, autoværksteder, en dagligvarebutik, kontorer og udvalgsvarerbutikker. I den sydvestlige del af området ligger desuden en enkelt bolig i form af et enfamilieshus.

Størstedelen af områdets aktiviteter er rettet mod Vestergade, hvor mange mennesker passerer hver dag. Vestergade er en af de mest befærdede veje i byen målt på antallet af bilister med en årsdøgns trafik på næsten 11.000 i 2018.

Virksomhederne i området markedsfører sig kraftigt i området ved brug af skiltning, både som pyloner, a-skilte, beachflag mv. Området fremstår derfor også kaotisk fra Vestergade, hvor de mange skilte kæmper om opmærksomheden. Indtrykket forstærkes af en stor blanding i bygningsmæssige udtryk. Dette i kontrast til det mere harmoniske udtryk af boligområdet på den anden side af Vestergade. Allétræerne langs Vestergade er dog til en vis grad med til at harmonisere indtrykket af Vestergade.



Figur 3: Erhvervsområdet ved Vestergade set fra luften i 2019, kig mod vest. Området omfatter en blanding af erhverv, bl.a. butikker, tankstationer, kontor og autoværksted. Nord for området ligger boligområdet Sprotoften, sydøst og øst for området ligger større institutionsområder.



Figur 4: Planområdet set fra Vestergade. Her er karakteren af blandet erhvervsområde tydelig med både dagligvarebutik, tankstation, autoværksted og kontor synligt. Storskala skiltningen med flagstænger, pyloner, a-skilte m.v. dominerer indtrykket af området.

Langs Nydamsvej opleves i højere grad områdets "bagside", hvor der primært er serviceadgange til ejendommene. Særligt hjørnet Nydamsvej/Helgetoftvej, hvor hegnet omkring Silvans varegård dominerer, fremstår som en bagside. Det samme kan siges om hele Silvans østfacade, der fremstår lukket, mens en støjmur på den anden side af Helgetoftvej giver samme indtryk.

Der er en markant forskel i terrænniveau fra Vestergade til Nydamsvej - ca. 3 meters terrænspring - hvor den lavere placering af Nydamsvej ift. erhvervsejendommene i lokalplanområdet kun forstærker indtrykket af bagside.



Figur 5: Planområdet set fra Nydamsvej. Her opleves "bagsiden" af området med terrænspring, serviceindkørsler og erhvervshaller.



Figur 6: Spar Nords kontorbygning er tydelig i området på grund af den anderledes arkitektur og fremtoning ift. områdets andre bygninger. Til venstre i billedet ses Nyborg Texas radiomast, der fremstår tydeligt i området pga. dens højde.



Figur 7: Den nuværende ALDI butik fra 2005 ses fra Vestergade med UnoX tankstationen i forgrunden. I baggrunden ses etagebebyggelsen Helletøften.



Figur 8: Hvidt og frit-butikken og Circle K tankstationen set fra Vestergade. Begge med flag og farverige pylo-ner og facadeelementer.



Figur 9: Den nuværende erhvervsbygning på grunden, hvor ALDI-butikken flyttes til, set fra Vestergade (tv.) og Ladegårdsvej (th.) med bred græsribat. Bagerst på billedet til højre ses planområdets eneste boligparcel og boligerne ved Nydamsparken.



Figur 10: Helgetoftevej set fra Vestergade (tv.) fremstår i dag kedelig med de lange ensformige facade- og hegnforløb. Etageboligerne ved Helletoften (th.) ligger lige syd for planområdet.



Figur 11: Den nuværende ALDI-butiks bagside (tv.) og Silvans ingangsparti (th.).

Områdets historie

Erhvervsområdet langs Vestergade er udbygget i udkanten af Nyborg by i 1960'erne. I 1945 blev hele området benyttet til kolonihaver. Resterne af det store kolonihaveområde ligger stadig syd for området langs Ladegårdsåen.

Byens udvikling langs Vestergade startede allerede i 1950'erne, hvor de almene boliger nord for Vestergade (Sprotoften) blev bygget på landbrugsarealer.

Midt i 1960'erne kom erhvervsområdet til, fra slutningen af 1960'erne blev boligområdet syd herfor (Helletofte) udviklet og i 1980'erne fulgte de store institutionsbyggerier, der i dag huser Rehabiliteringscenter Jernbanebo mm.

I 2005 åbnede den nuværende ALDI dagligvarebutik, der ligger midt i området.



Figur 12: Luftbillede af Vestergade fra 1956. Etageboligerne ved Sproften er opført lige ud til det åbne land, og planområdet er stadig dækket af kolonihavelodder (til højre på billedet).



Figur 13: Luftbillede af Vestergade fra 1968. Kolonihaverne er nu fortrængt, erhvervsområdet udbygget, Sproften udvidet og boligerne ved Helletofte og Nydamsparken under opførelse.

FORMÅL OG INDHOLD

Det er lokalplanens formål, at give mulighed for en udvikling af erhvervsområdet langs Vestergade til en blanding af lettere erhverv under hensyntagen til områdets synlige placering ved indfaldsvejen. Lokalplanen skal samtidig give mulighed for en flytning og modernisering af en dagligvarebutik til lokalområdets daglige forsyning (den nuværende ALDI butik).

Samtidig skal planen sikre, at områdets erhverv ikke medfører uforholdsmæssige gener for de omkringliggende boligområder.

Med lokalplanen gives der altså fortsat mulighed for en blanding af lettere erhverv i området. F.eks. kontorer, autoværksteder, butikker i form af én dagligvarebutik og butikker der forhandler særlig pladskrævende varegrupper. Særlig pladskrævende varegrupper er hovedsageligt varer, der vil kræve en bil (evt. med trailer) til at fragte. F.eks. biler, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer og møbler.

Flere butikker i området falder under denne kategori, f.eks. Silvan og Toyota Nyborg. Denne type butikker ligger hensigtsmæssigt ved en indfaldsvej sammen med andre erhvervstyper fordi de typisk kræver god plads, god adgang med bil og ikke egner sig til at ligge centralt i byer, hvor der er fokus på at skabe et godt bymiljø.

Dagligvarebutikken skal, ligesom den eksisterende ALDI, udelukkende forsyne lokalområdet med dagligvarer.

Derudover gives der mulighed for offentlige formål, såsom uddannelsesinstitutioner og kulturelle institutioner. Disse funktioner vurderes at kunne indpasses i området sammen med de lette erhvervsvirksomheder.

Figur 14: Toyota Nyborg (Mogens Frederiksen) er i planlovens terminologi en butik med særlig pladskrævende varegrupper (biler), der med fordel kan placeres i området.



Områdets udtryk

De typer af butikker og erhverv, der kan placeres i området har ofte et ønske om, at være særlig synlige mod en primær indfaldsvej som Vestergade. Det er også tydeligt i dag, hvor pyloner, skilte og flag kæmper om de forbipasserendes opmærksomhed.

Lokalplanen opsætter fælles bestemmelser for skiltning i området, der har til formål at balancere hensynet til virksomhedernes ønske om synlighed med ønsket om, at skabe en præsentabel og attraktiv ankomst til Nyborg via Vestergade.

Planens bestemmelser om skiltning bygger på Nyborg Kommunes skiltepolitik (2016), der er kommunens administrationsgrundlag vedr. skiltning i hele kommunen. I fastsættelsen af bestemmelserne er der lagt vægt på den større skala af bebyggelsen, der er i dag (og forventes) langs Vestergade.

Planen fastsætter bl.a., at der til hver ejendom kun må opstilles én pylon til skiltning af ejendommens virksomhed eller virksomheder. Herudover skal permanent skiltning ske på bygningers facader i form af skiltebogstaver.

Figur 15: Eksempel på skiltning på facade fra Storebæltsvej i Nyborg.



Blandingen af erhvervstyper i området betyder, at der er mange og forskelligrettede ønsker til bygningers udtryk. Planen sætter derfor vidde rammer herfor.

Den tidligere lokalplans bestemmelser om bygningers størrelse videreføres (bebyggelsesprocent på 50, max. 2 etager og max. 8,5 m i højden), og suppleres med bestemmelser om, at facader ikke må fremstå i plastik (med undtagelse af indgangspartier) eller reflekterende, neon- eller fluorescerende farver.

For at skærme boligerne tæt på området, særligt langs Nydamsvej, kræver lokalplanen, at ejendommene skærmes med beplantning langs Nydamsvej. Kravet vil i praksis først træde i kraft ifm. nybyggeri på de enkelte grunde. Også fremtoningen mod Vestergade reguleres med et krav om, at parkerings- og manøvrearealer skal afskærmes med hæk mod offentlig vej.

En "ny" dagligvarebutik

Siden 2005 har der ligget en ALDI dagligvarebutik i området. Butikken ligger i dag på Vestergade 35E. ALDI ønsker at flytte deres butik til hjørnet af Ladegårdsvej og Vestergade - en mere synlig placering, hvor der samtidig er plads til en modernisering af butikken.

Lokalplanen muliggør derfor en flytning af dagligvarebutikken til de to grunde, der i dag ligger i den vestligste ende af området, og som benyttes til dels en boligparcel og en erhvervsbygning, der bl.a. huser vagtlokaler til ambulancekørere.

Butikken ønskes placeret tilbagetrukket langs Ladegårdsvej og Nydamsvej for at skabe plads til parkering foran butikken mod Vestergade. Se evt. situationsplan på næste side.

Dette bringer butikken tæt på boligerne ved Nydamsvej. Planen sikrer dog, at boligerne ikke påvirkes af støj ifm. varelevering, tekniske anlæg mv., der overstiger de vejledende støjgrænser. Planen sikrer samtidig, at varegård og tekniske anlæg sløres med beplantning mod boligerne syd for området.

For at skabe variation i den lange bygningskrop mod Ladegårdsvej kræver lokalplanen, at facaden her brydes af træer og buske. Buske skal også bryde den høje sokkel, der vil være på bygningens sydlige del pga. terrænspringet fra Vestergade til Nydamsvej.

Figur 16: Referencebillede ALDI butikken set fra Vestergade og parkeringsplads. Fra promoveringsmateriale, ALDI 2019.



Lokalplanen muliggør en mindre udvidelse af butikken ift. til den eksisterende: Fra 1.000 m² til 1.200 m².

Der planlægges etableret mere end 70 parkeringspladser i tilknytning til butikken samt 48 cykelparkeringspladser.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Grundvand

Lokalplanområdet ligger delvis i område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), delvis i område med drikkevandsinteresser (OD). Området ligger desuden inden for grundvandsdannende indvindingsopland. Den sydlige del af lokalplanområdet ligger mindre end 300 m fra grundvandsboringer langs Ladegårdsåen. Lokalplanområdet er allerede udbygget, og lokalplanen fastsætter en række bestemmelser, der skal beskytte grundvandet mod forurening.

Internationale naturbeskyttelsesområder

Planområdet ligger ca. 1,8 km fra det nærmeste Natura 2000 område Storebælt og Vresen, som er udpeget på baggrund af rev, strandvold med flerårige planter, marsvin, edderfugl og dværgterne. På grund af planens meget lokale udstrækning og karakter vurderes den ikke at kunne påvirke beskyttet natur efter habitatdirektivet.

Kommuneplan - mål

Lokalplanlægningen er i tråd med kommuneplanens mål for detailhandel. Kommuneplanen fastsætter bl.a., at eksisterende lokale butikker til områdernes forsyning i Nyborg by skal så vidt muligt opretholdes, for at servicere befolkningen i lokalområderne. Lokalplanen sikrer dette ved at muliggøre en flytning af eksisterende dagligvarebutik til områdets forsyning internt i området for at muliggøre en modernisering og mindre udvidelse, der sikrer, at butikken fortsat kan forsyne lokalområdet i fremtiden.

Et andet relevant mål indbefatter, at der skal sikres god tilgængelighed til indkøbsmulighederne for alle, herunder for de bløde trafikanter og brugere af den kollektive trafik. Det understøtter planen ved at fastholde den lokale butik til områdets forsyning på en placering med god adgang for alle trafikarter.

Slutteligt understøtter planen målet om, at der ved etablering af nye butikker i byerne skal sikres tilstrækkelige og velbeliggende parkeringsarealer med god og sikker forbindelse til det overordnede trafiknet. Butikkens placering ved to overordnede veje, indretningen af grunden med gode parkeringsforhold, nærhed til busstoppesteder med god betjening og områdets netværk af fodgænger- og cykelinfrastruktur sikrer, at dette mål understøttes med planen.

De resterende mål for detailhandelsstrukturen vurderes ikke at være relevante for denne planlægning. Lokalplanen vurderes altså ikke at arbejde hverken for eller imod disse mål.

Definition af hovedbrancher

Dagligvarer

Dagligvarer er kortvarige forbrugsgoder som f.eks. madvarer, drikkevarer og rengøringsmidler. Butikker, der sælger dagligvarer, betragtes som dagligvarebutikker, herunder også servicestationer med kiosk og varehuse, som har et betydeligt salg af udvalgsvarer.

Udvalgsvarer

Udvalgsvarer er forbrugsgoder der ikke forbruges ved brug. Det kan f.eks. være beklædningsvarer, såsom tøj, sko, stof og børnetøj eller varer såsom smykker, cykler og bøger, elektronik, hårde hvidevarer og isenkram.

Særlig pladskrævende varegrupper

Særlig pladskrævende varegrupper omfatter f.eks. motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvare, 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.

Det bemærkes, at ovenstående gennemgang af relevante mål for detailhandelstrukturen bygger på en gennemgang af både eksisterende mål og de nye mål, der fremgår af forslag til kommuneplantillæg nr. 10 for en ny detailhandelsstruktur for Nyborg Kommune.

Kommuneplan - retningslinjer

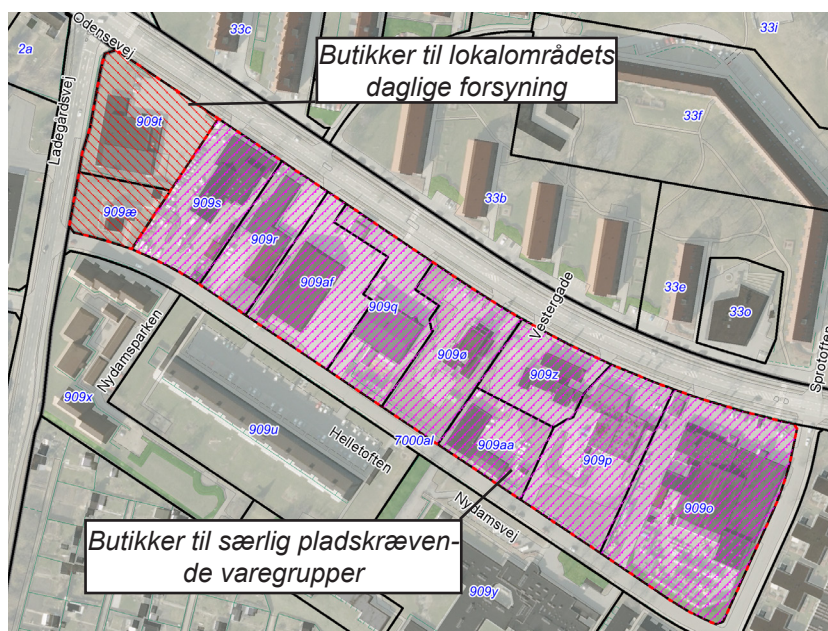
Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer, hvad angår detailhandelsstrukturen.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 10 for en ændret detailhandelsstruktur i Nyborg Kommune er fremlagt til offentlig høring i perioden 4. februar til 31. marts 2020. Kommuneplantillægget reviderer hele detailhandelsstrukturen i Nyborg Kommune. Tillægget udlægger bl.a. to centerområder i erhvervsområdet - ét til en butik til lokalområdets daglige forsyning på hjørnet af Vestergade og Ladegårdsvej (lokalplanens delområde 1) og ét i resten af området til butikker til særlig pladskrævende varegrupper (lokalplanens delområde 2).

Af retningslinjerne fremgår det, at der højst kan etableres 1.200 m² dagligvarebutikker inden for rammeområdet ikke medregnet arealer til dagligvaresalg ifm. tankstationer, og højst 4.200 m² butikker til særlig pladskrævende varegrupper, hvilket svarer til det nuværende etablerede areal.

Formålet med udlægget er dels at flytte de eksisterende dagligvarekvadratmeter til lokalområdets daglige forsyning fra den nuværende ALDI grund til hjørnet af Vestergade og Ladegårdsvej, dels at bringe planlægningen hvad angår butikker til særlig pladskrævende varegrupper i området i overensstemmelse med virkeligheden.

Figur 18: Med kommuneplantillæg nr. 10 opdeles rammeområde 1.E.8 i kommuneplanens detailhandelsstruktur i et område til en dagligvarebutik til områdets daglige forsyning og et område til butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper.



Kommuneplan - rammedel

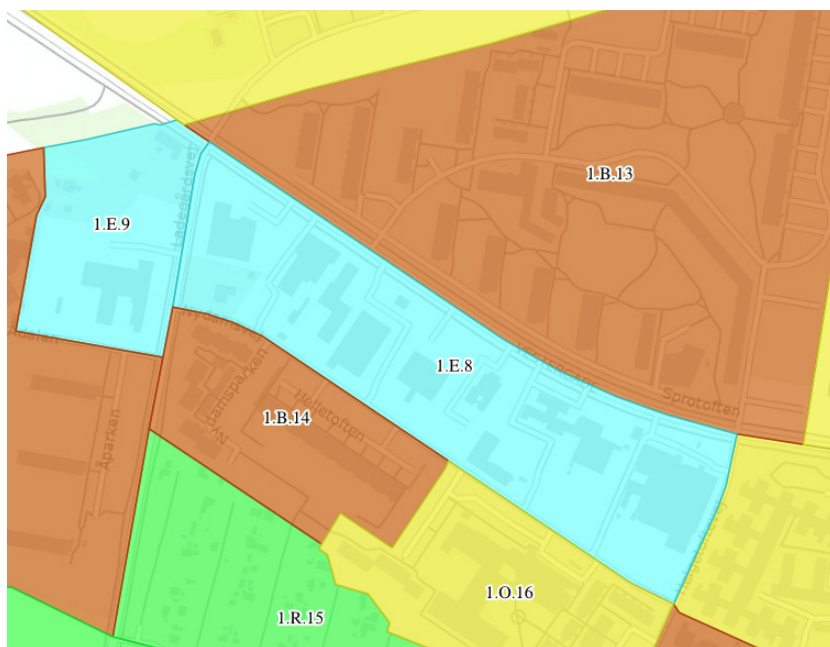
I Kommuneplan 2017 er lokalplanområdet beliggende indenfor rammeområde 1.E.8 - Nyborg, Erhvervsområde Vestergade. Området er udlagt til erhvervsområde i form af kontor og serviceerhverv med detailhandel.

For rammeområdet er fastlagt en maksimal bebyggelsesprocent på 50 for den enkelte ejendom, der må højst bygges i 8,5 meter og max. i 1 etage.

Af rammen fremgår også, at grundstørrelser i området min. må være 1.000 m² og max. 3.500 m², at der skal sikres stiftforbindelser på tværs af området mellem Nydamsvej og Vestergade, at der ikke må etableres flere overkørsler til Vestergade, og at der skal hegnes med levende beplantning i skel mod Nydamsvej.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammedel, hvad angår områdets anvendelse samt max. grundstørrelser.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 10 for en ændret detailhandelsstruktur i Nyborg Kommune er fremlagt til offentlig høring i perioden 4. februar til 31. marts 2020. Kommuneplantillægget reviderer hele detailhandelsstrukturen i Nyborg Kommune. Tillægget ændrer bl.a. ramme 1.E.8 hvad angår anvendelse, der fastsættes til erhvervsområde til kontor og serviceerhverv, håndværks - samt lettere industri - og fremstillings/værkstedsvirksomheder, tankstationer og med mulighed for op til én butik til lokalområdets daglige forsyning på op til 1.200 m² samt butikker til særlig pladskrævende varegrupper.



Figur 19: Lokalplanområdet tilsvare rammeområde 1.E.8.

Rammen specificerer også, at der højest kan etableres 1.200 m² dagligvarebutikker inden for rammeområdet ikke medregnet arealer til dagligvaresalg ifm. tankstationer og højest 4.200 m² butikker til særlig pladskrævende varegrupper, hvilket svarer til det nuværende etablerede areal.

Detailhandelsplanlægning

Lokalplanen muliggør en flytning af en eksisterende dagligvarebutik til lokalområdets daglige forsyning. Den eksisterende dagligvarebutik, ALDI, er 1.000 m², og forsyner lokalområdets beboere, bl.a. de knap 1.500 beboere inden for en radius af 500 m fra butikken.

Med denne lokalplan muliggøres en butik på op til 1.200 m² inkl. personalefaciliteter svarende til planlovens maksimumsbutiksstørrelse for butikker til lokalområdets daglige forsyning. I praksis muliggøres en flytning af den eksisterende dagligvarebutik fra dens nuværende placering på Vestergade 35E, 5800 Nyborg til hjørnet af Ladegårdsvej og Vestergade.

Planens vedtagelse er under forudsætning af, at den eksisterende dagligvarebutik lukker samtidig med ibrugtagning af den nye butik. Dette sikres gennem tinglysning af en servitut på ejendommen, hvor den eksisterende dagligvarebutik ligger, matr.nr. 909af Nyborg Bygrunde. Servitutten fastsætter, at der fra tidspunktet for fraflytning af den eksisterende dagligvareforretning, ALDI, ikke fra ejendommen må drives detailhandel med dagligvarer.

Forøgelsen af bruttoetageareal for den tilladte dagligvarebutik på 200 m² vurderes udelukkende at muliggøre en modernisering af områdets dagligvarebutik, og forventes ikke at medføre en væsentlig ændring i butikkens omsætning eller kundestrøm. Nyborg Kommune vurderer derfor, at lokalplanen ikke vil medføre en væsentlig ændring i handelsmønstre, hverken lokalt i området, i Nyborg by eller i kommunen. Lokalplanen har derfor heller ikke en væsentlig påvirkning på bymiljøet i Nyborg eller andre steder.

Gældende lokalplaner

Med vedtagelsen af denne lokalplan ophæves samtidig de hidtil gældende lokalplaner nr. 141 - Dagligvarebutik mellem Vestergade og Nydamsvej og nr. 27 for et område mellem Vestergade og Nydamsvej i Nyborg by.

Zonestatus

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

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).

Planlægning i kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er beliggende ca. 1,3 km fra Nyborg Fjord og er derfor omfattet af bestemmelserne i Planlovens kapitel 2a om planlægning i kystområdet (§ 5a, stk. 4).

Lokalplanområdet er beliggende i et eksisterende bymæssigt området, og er allerede i dag bebygget. Området kan ikke ses fra kysten. Der gives med lokalplanen ikke mulighed for bebyggelse af en højde større end 8,5 meter. Ny bebyggelse i området vil derfor heller ikke kunne ses fra kysten. Lokalplanen vurderes derfor ikke at kunne få indvirkning på kysten.

Klimatilpasning

Lokalplanområdet ligger højt ca. 1,3 km fra kysten, mellem kote +17 og +20 m DVR90. Området er ikke i risiko fra oversvømmelse ifm. forhøjet vandstand eller stormflod. Der vurderes heller ikke at være risiko for oversvømmelse i forbindelse med skybrud.

Nedrivning af bebyggelse

Udmøntningen af lokalplanen forudsætter nedrivning af eksisterende bebyggelse i området: Eksisterende enfamiliehus, Nydamsvej 12, og erhvervsbygninger, Vestergade 41A.

Grundvandsbeskyttelse

En del af planområdet ligger i område med særlige drikkevandsinteresser og hele området i grundvandsdannende indvindingsopland. Lokalplanen fastsætter derfor en række afhjælpende bestemmelser for virksomhedstyper og anlæg, der ellers ville medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Vej- og stiplanlægning

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Vestergade, som i den overordnede vejplan har status som primærvej.

Langs Vestergade er der cykelsti, der binder Odensevej sammen med bykernen via Vestergade.

Der er flere krydsningsmuligheder for forgængere på Vestergade, der gør det muligt for gående at krydse via en helle midt på vejen for at komme fra boligområderne nord for Vestergade til erhvervsområdet. Krydsning er også mulig via fodgængerovergangen i det signalregulerede kryds Ringvej/Ladegårdsvej/Vestergade/Odensevej.

Trafikplan og kollektiv transport

Lokalplanområdet betjenes via en af byens primære indfaldsveje, Vestergade, og i mindre grad Nydamsvej, der hovedsageligt benyttes til vare- og servicekørsel. Enkelte

Planlægning for virksomhedstyper eller anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet skal i områder med særlige drikkevandsinteresser og i vandværkers indvindingsoplande ske i overensstemmelse med statens bekendtgørelse og vejledning for planlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og vandværkers indvindingsoplande

ejendomme har også primær frakørsel via Nydamsvej, da der er begrænsning på frakørsel via Vestergade.

Vestergade ved lokalplanområdet betjenes af en række busruter, der forbinder området med bl.a. Nyborgs bykerne og Nyborg Station, der igen har forbindelser mod Odense og København flere gange i timen.

Støjforhold

Aktiviteter inden for lokalplanområdet skal overholde Miljøministeriets vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder. Det betyder, at virksomheder ikke må påvirke omgivelserne med støj, der overskrider de i nedenstående tabel viste støjgrænser.

Områdetype	Mandag-fredag kl. 07-18 / Lørdag kl. 07-14	Mandag - fredag kl. 18-22 / Lørdag kl. 14-22 / Søndag og helligdage kl. 07-22	Alle dage kl. 22-07
Erhverv- og industriområder med forbud mod generende virksomheder	60 dB(A)	60 dB(A)	60 dB(A)
Blandet bolig og erhverv/centerområde	55 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Område for etageboliger	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

Tabel: Miljøministeriets vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder er beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984, "Ekstern støj fra virksomheder". De vejledende grænseværdier udtrykker en støjbelastning, der efter Miljøstyrelsens vurdering er miljømæssigt og sundhedsmæssigt acceptabel.

Lokalplanen muliggør bl.a. en flytning af den eksisterende dagligvarebutik til hjørnet af Ladegårdsvej og Vestergade. Den nye placering betyder, at varelevering og servicekørsel til butikken kommer til at ske tæt på boligerne på Nydamsparken.

For at sikre, at driften af butikken på den nye placering ikke at medfører en støjpåvirkning af de nærliggende boliger, der overstiger Miljøministeriets vejledende støjgrænseværdier er der udarbejdet en beregning af den eksterne støj hidrørende fra varelevering, affaldsafhentning, lastbilkørsel, kundeparkering og kølesystem. I støjberegningen er der taget højde for, at der etableres en delvis overdækket varegård, og forudsat, at varelevering udelukkende sker i tidsrummet 07-22.

Med disse forudsætninger viser beregningen, at de vejledende støjgrænseværdier overholdes. Hvis forudsætningerne ændres, f.eks. hvis der ønskes varelevering efter kl. 22 eller før kl. 07, skal det ved en fornyet beregning godtgøres, at støjgrænseværdierne kan overholdes, evt. ved etablering af yderligere afskærmning.

Trafik og trafikstøj

Lokalplanområdet er udbygget, og lokalplanen forventes ikke at give anledning til en væsentlig ændring i trafikken til eller fra området.

De vejledende støjgrænser fra Miljøministeriet 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.

Lokalplanen muliggør en flytning af den eksisterende dagligvarebutik i området. En dagligvarebutik har mange daglige kunder, hvoraf mange ankommer i bil. Der er derfor udarbejdet en trafikredegørelse, der vurderer de trafikale konsekvenser af flytningen samt eventuelle behov for trafikale ændringer i området.

Den forventede genererede trafik til den nye ALDI butik vurderes at være ca. 17 ekstra bilture i spidstimen. Dette vurderes at være så lidt, at det ikke har betydelig negativ indflydelse på trafikafviklingen i området. Det vurderes heller ikke at der er basis for signalregulering af nogle af krydsende i området, som følge af den lille forventede stigning i trafikmængden.

Som følge af den lille ændring i trafikken vurderes lokalplanen heller ikke at kunne medføre væsentlige ændringer i trafikstøjen i området eller på andre vejstrækninger.

For at begrænse påvirkningen af trafikafviklingen på Vestergade vil der være venstresving forbudt ved udkørsel fra den nye dagligvarebutiks grund til Vestergade.

Herudover kan det vise sig nødvendigt at der etableres en ny helle på Vestergade i forbindelse med adgangsvejen til den nye dagligvarebutik for at opdele den eksisterende venstresvingsbane, der både betjener butiksgunden og det signalregulerede kryds Ladegårdsvej/Vestergade/Odensevej/Ringvej. Forinden skal der foretages en detaljeret krydstælling af svingbevægelserne i det signalregulerede kryds, for at verificere hvorvidt venstresvingssporet kan afkortes, for at skabe plads til krydsningshellen.

Bygherre skal levere den detaljerede krydstælling og en efterfølgende kapacitetsberegning samt vurdering. Bygherre vil også skulle etablere helleanlægget efter anvisning fra vejmyndigheden. Tilladelse til overkørsel til Vestergade efter § 49 i vejloven vil i så fald være betinget af nævnte tælling, beregning, vurdering og anlæg (§ 49, stk. 5 i Vejloven).

Påvirkning af produktionsvirksomheder

Lokalplanområdet indeholder flere produktionsvirksomheder og ligger desuden indenfor 500 meter fra flere produktionsvirksomheder.

Lokalplanen vurderes ikke at medføre skærpede miljøkrav til produktionsvirksomhederne ifm. påvirkning af området med røg, støj, lugt, støv eller anden luftforurening, da lokalplanen viderefører områdets anvendelse som erhvervsområde.

Byrådet skal dispensere fra tilslutningspligten til et kollektivt varmforsyningsselskab når bebyggelsen opføres som lavenergihus, jf. planlovens § 19 stk. 4 og § 21 A.

Forsyning

Lokalplanområdet ligger i fjernvarmeområde, så ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarme. Der kan suppleres med alternativ opvarmning f.eks. solvarme efter regler fastsat af Nyborg Kommune.

Lokalplanområdet er fælleskloakeret, og spildevand og regnvand fra ejendomme skal tilsluttes fællessystemet. I lokalplanområdet må befæstelsesgraden max. være 0,60. Ønskes befæstelsesgraden større end 0,60, skal regnvandsafledningen forsinkes svarende til 1 l/s/Ha for den del der overskrider 0,60.

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

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages af Vores Elnet A/S.

Bæredygtighed

Planstrategien for Nyborg Kommune arbejder for at kommunen kan udvikle sig på et bæredygtigt grundlag. Dels ved at fokusere på sundhed og dels gennem bæredygtig planlægning mm.

Lokalplanen understøtter en bæredygtig udvikling i Nyborg Kommune ved at sikre, at områdets dagligvarebutik til lokalområdets daglige forsyning kan fremtidssikres på en placering, hvor der er god adgang for alle trafikarter. På den måde sikres kort afstand til dagligvareindkøb for områdets beboere.

Påvirkning af nabokommunerne

Lokalplanen vurderes ikke at kunne få indvirkning på nabokommunerne. Den planlagte dagligvarebutik vil udelukkende betjene et lokalt opland.

Servitutter

Med lokalplanen aflyses to servitutter, der begge omhandler byggelinjer ift. offentlig vej. Den ene er en deklaration om byggelinje fra Ladegårdsvej fra 1934. Byggelinjen omfatter et areal på 15 m fra vejmidte og overlapper med byggefelt for den nye dagligvarebutik, hjørnet Ladegårdsvej/Vestergade. Byggelinjen vurderes at være overflødig på strækningen og aflyses derfor med denne lokalplan.

Dato/løbenummer: 05.09.1934-926883-35

Dato/løbenummer: 14.10.1963-917382-35 - pkt. 10 i skøde fra 14. oktober 1963.

Den anden servitut fremgår som pkt. 10 af skøde fra 14. oktober 1963, og omhandler oversigtsforhold mellem Ladegårdsvej (dengang Bøjdenvej) og hhv. Nydamsvej og Vestergade. Da oversigtsforholdene i dag er sikret på vejmatriler ved begge kryds er deklarationen unødvendig og aflyses.

TILLADELSE EFTER ANDEN LOVGIVNING

Nogle dyr og planter er beskyttet af habitatsbekendtgørelsen, de såkaldte bilag IV arter. Gennemførelse af planen er ikke mulig, hvis det kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for de dyrearter eller voksesteder for de planter, der er nævnt.

Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau V1 (måske forurenet), hvis der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet.

Betegnes et areal som kortlagt på vidensniveau V2, er der tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der peger hen på, at jordforureningen er af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø. Områdeklassifikationen omfatter arealer, der i henhold til Jordforureningsloven kan betegnes som lettere forurenede områder.

Områdeklassificeret areal er områder, hvor man formoder, at der kan være forurenet jord pga. den historiske benyttelse. I praksis er alle arealer i byzone, der ikke er blevet undersøgt herfor, betegnet som områdeklassificeret areal.

International naturbeskyttelse, bilag IV arter

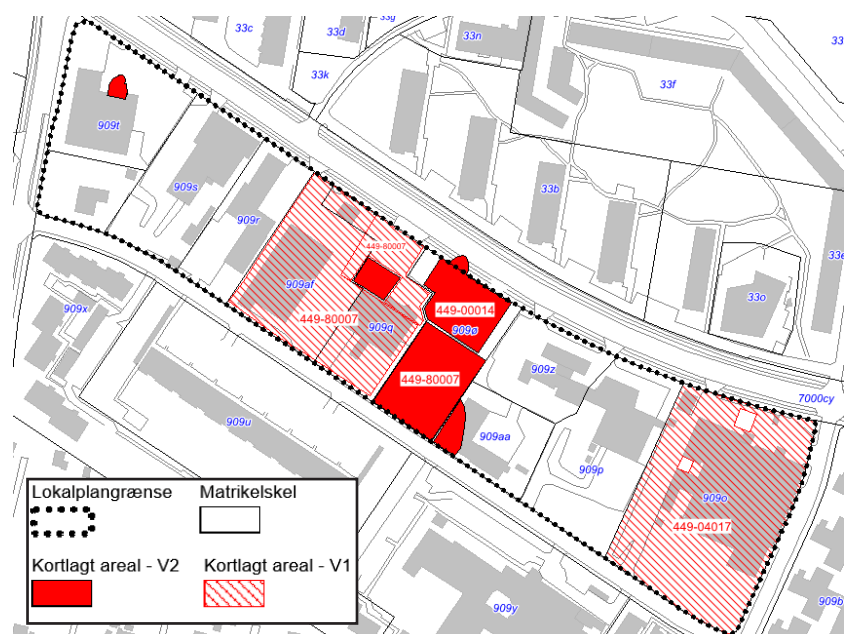
I området er der sandsynlighed for, at der kan forekomme flagermus. Alle flagermusearter i Danmark er omfattet af EU's habitatdirektivs bilag IV. Beskyttelsen betyder også, at flagermusene ikke må forstyrres i dvalen og yngletiden. Bygninger og træer i lokalplanområdet er potentielt yngle-, fouragerings- og dvaleområde for flagermus.

Ved nedrivning og indgreb i eksisterende bygninger eller fældning af træer skal bygningerne/træerne undersøges for flagermus. Såfremt der konstateres flagermus i bygningen bør indgrebet ske udenfor yngle- og dvaleperioden, dvs. at indgrebet skal ske fra ultimo august til primo november. Såfremt indgrebet kun kan ske udenfor denne periode, skal bygningen vurderes af en flagermusekspert som bl.a. ud fra artsbestemmelse vurderer, om indgrebet kan gennemføres.

Jordforureningsloven

Indenfor lokalplanområdet er der en række lokaliteter, der er kortlagt på Vidensniveau 1 og vidensniveau 2 efter jordforureningsloven. Region Syddanmark har indsats på disse V1 og V2-kortlagte lokaliteter, og der kræves således tilladelse efter Jordforureningslovens §8 til bygge- og anlægsarbejde på de kortlagte arealer.

Efter § 50 a i Jordforureningsloven er alle arealer i byzone som hovedregel lettere forurenet. Disse områder benævnes 'områdeklassificerede arealer'. De arealer i lokalplanområdet der ikke er kortlagt på V1 eller V2-niveau ligger inden for områdeklassificeret areal, hvilket betyder, at flytning af jord her skal meddeles kommunen for at undgå en spredning af forurenet jord.



Figur 20: Kortlagte arealer efter Jordforureningsloven inden for lokalplanområdet.

TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Færdselsloven

Der kan ikke, uden samtykke fra Politiet, gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling.

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.

MILJØVURDERING

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25/10/2018) skal planer, der tilvejebringes inden for fysisk planlægning, miljøvurderes. Såfremt planen kun omfatter et mindre område på lokalt plan skal 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.

Planen omfatter et område, der allerede er udbygget. Af væsentlige ændringer muliggør planen en flytning af den i området eksisterende dagligvarebutik, ALDI. Gennem afværgeforanstaltninger ift. støj og visuel påvirkning sikres omkringliggende områder mod en væsentlig påvirkning fra den nye placering af butikken. Herudover gives ikke større byggemuligheder end hvad der gælder for området i dag. Relevante miljøforhold i området forventes ikke at medføre en væsentlig miljøpåvirkning.

Nyborg Kommune vurderer på den baggrund, at planforslaget ikke kan forventes at få væsentlige negative konsekvenser for miljøet. Lokalplanforslaget skal derfor ikke miljøvurderes.

Efter en vurdering efter § 8 stk. 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25/10/2018) er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af lokalplan nr. 308 efter § 8 stk. 1. Afgørelsen, der er truffet efter § 10 i loven, er annonceret og offentlig bekendtgjort den 17. marts 2020.

Klager over ikke gennemført miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25/10/2018) § 48 stk. 1 kan afgørelsen påklages efter de regler herom, der er fastsat i den lovgivning, som planen eller programmet udarbejdes i henhold til, i dette tilfælde planloven. Afgørelsen kan derfor påklages til Planklagenævnet.

Eventuel klage skal indgives ved brug af Klageportalen via borger.dk eller virk.dk.

Klagen skal være indgivet 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 Klageportal og gebyrordning findes på www.naevneneshus.dk. Gebyret er p.t. 900 kr. for private og 1.800 kr. for virksomheder. Gebyret tilbagebetales hvis klagen fører til, at den påklagede 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.

Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden for 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen fra Planklagenævnet.

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 (lovbek. nr. 287 af 16/04/2018), § 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.

KLAGEVEJLEDNING

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af lov om planlægning (lovbek. nr. 287 af 16/04/2018) kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages Planklagenævnet.

Eventuel klage over retlige spørgsmål skal indgives ved brug af Klageportalen via borger.dk eller virk.dk.

Klagen skal være indgivet 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 Klageportal og gebyrordning findes på www.naevneneshus.dk. Gebyret er p.t. 900 kr. for private og 1.800 kr. for virksomheder. Gebyret tilbagebetales hvis klagen fører til, at den påklagede 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.

Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden for 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen fra Planklagenævnet.

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbek. nr. 287 af 16/04/2018) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1 FORMÅL

Formålsbestemmelsen kan karakteriseres som de politiske mål, der udmøntes i de enkelte mere detaljerede regler om anvendelse, udformning osv.

Formålsparagraffen har væsentlig betydning ved behandling af ansøgning om dispensation idet der ikke kan dispenseres fra lokalplanens principper, som navnlig kommer til udtryk i formåls- og anvendelsesbestemmelserne.

1.1 Det er lokalplanens formål

at give mulighed for en udvikling af erhvervsområdet langs Vestergade til en blanding af lettere erhverv under hensyntagen til områdets synlige placering ved indfaldsvejen,

at give mulighed for en flytning og modernisering af en dagligvarebutik til lokalområdets daglige forsyning,

at sikre at områdets erhverv ikke medfører væsentlige miljømæssige eller visuelle påvirkninger af de omkringliggende boligområder.

2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter følgende matr. nr. 909aa, 909af, 909o, 909p, 909q, 909r, 909s, 909t, 909z, 909æ og 909ø af Nyborg bygrunde samt alle parceller, der udstykkes herfra.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

3 ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til erhvervsformål.

3.2 Lokalplanområdet opdeles i to delområder, som vist på Kortbilag 1.

3.3 Delområde 1 må kun anvendes til
- Centerområde i form af butik til lokalområdets daglige forsyning

3.4 Delområde 2 må kun anvendes til
- Centerområde i form af butikker der alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper
- Kontor- og serviceerhverv
- Håndværks- samt lettere industri og fremstillings- og værkstedsvirksomheder
- Tankstationer
- Offentlige formål i form af uddannelsesinstitutioner og kulturelle institutioner

Definition af hovedbrancher**Dagligvarer**

Dagligvarer er kortvarige forbrugsgoder som f.eks. madvarer, drikkevarer og rengøringsmidler. Butikker, der sælger dagligvarer, betragtes som dagligvarebutikker, herunder også servicestationer med kiosk og varehuse, som har et betydeligt salg af udvalgsvarer.

Udvalgsvarer

Udvalgsvarer er forbrugsgoder der ikke forbruges ved brug. Det kan f.eks. være beklædningsvarer, såsom tøj, sko, stof og børnetøj eller varer såsom smykker, cykler og bøger, elektronik, hårde hvidevarer og isenkram.

Særlig pladskrævende varegrupper

Særlig pladskrævende varegrupper omfatter f.eks. motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvare, 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.

- 3.5 Der må ikke etableres mere end 5.400 m² bruttoetageareal til detailhandel fraregnet dagligvaresalg ifm. tankstationer.

Bruttoetagearealet til dagligvarebutikker må ikke overstige 1.200 m² fraregnet dagligvaresalg ifm. tankstationer.

Bruttoetagearealet til butikker der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper må ikke overstige 4.200 m².

- 3.6 Der må ikke etableres butikker der har et mere end uvæsentligt udvalgsvaresalg inden for lokalplanområdet.

4 UDSTYKNING

- 4.1 Der må ikke udstykkes grunde på mindre end 1.000 m². Undtaget herfor er udstykning af tekniske anlæg.

5 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD**Veje**

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Vestergade og Nydamsvej via eksisterende overkørsler, som vist på Kortbilag 2.

Stier

- 5.2 Der skal opretholdes uhindret passage for fodgængere på den på Kortbilag 2 markerede strækning mellem Vestergade og Nydamsvej.

Parkerings

- 5.3 Der må ikke etableres færre parkeringspladser til den enkelte ejendom, end hvad der er specificeret i nedenstående tabel:

Anvendelse	Parkeringspladser
Dagligvarebutik	1 pr. 25 m ² bruttoetageareal
Udvalgswarebutik	1 pr. 50 m ² bruttoetageareal
Kontor og administrative erhverv	1 pr. 50 m ² etageareal
Klinikker og liberale erhverv	1 pr. 25 m ² etageareal
Produktion og lager	1 pr. 100 m ² erhvervs-etageareal
Restauranter og cafeer	1 pr. 5 siddepladser
Teatre, biografer og lign.	1 pr. 8 siddepladser
Uddannelsessteder	1 pr. 50 m ² etageareal

- 5.4 Der må ikke etableres færre handicap-parkeringspladser til den enkelte ejendom, end hvad der er specificeret i nedenstående tabel:

Samlet antal p-pladser	Antal handicap pladser	
	Plads: 3,5 x 5,0 m	Plads: 4,5 x 8,0 m
1-9		1
10-25	1	1
26-50	1	2
51-75	2	2
76-100	2	3
101-150	3	3
151-200	3	4

6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Ad § 6, stk. 1: Ved bebyggelsesprocent forstås etagearealets procentvise andel af grundstykkets areal, inkl. evt. andel i fællesareal. Reglerne for beregning af bebyggelsesprocent fremgår af Bygningsreglementerne og kan ikke fraviges ved lokalplan.

- 6.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 for den enkelte ejendom.
- 6.2 Bygninger eller anden bebyggelse må ikke gives en højde over terræn på mere end 8,5 m.
- 6.3 Bygninger må ikke etableres i mere end 2 etager.

Delområde 1

- 6.4 Bebyggelse må ikke placeres nærmere skel end 5 m, dog ned til 2,5 m fra skel mod Ladegårdsvej og Nydamsvej.
- 6.5 Der må ikke etableres mere end én dagligvarebutik i delområdet med et maksimalt bruttoetageareal på 1.200 m².

Delområde 2

- 6.6 Bebyggelse må ikke placeres nærmere skel end 5 m.
- 6.7 Butikker der forhandler særlig pladskrævende varegrupper må ikke etableres med et bruttoetageareal på over 4.000 m².

7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Facader/facadeelementer og tage må ikke fremstå i reflekterende, neon- eller fluorescerende farver.
- 7.2 Malede facader må kun fremstå i farver efter den klassiske jordfarveskala, jf. bilag 4.
- 7.3 Facader må ikke fremstå i plastik med undtagelse af indgangspartier med en maksimal bredde på 5 m.

- 7.4 Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal de dele af anlægget som anbringes udvendigt på bygningen igennem materialevalg, placering og hældning tilpasses tagfladen eller bygningens øvrige ydervægge. Solceller og -paneller må imidlertid etableres med en hældning ift. vandret på op til 43 grader på bygninger med fladt tag.

Belysning

- 7.5 Belysning af interne veje samt manøvre- og parkeringsarealer må kun ske efter vejregelhåndbogen om Vejbelysning (anlæg og planlægning).

Skiltning

Ad § 7, stk. 6-18: Bestemmelserne om skiltning er baseret på Nyborg Kommunes skiltepolitik (2016).

- 7.6 Permanent skiltning må kun ske på bygningsfacader og i form af én pylon pr. ejendom.

Pylonen må kun placeres ved overkørsel til offentlig vej. Ved fælles overkørsel for flere ejendomme skal skiltningen for de pågældende ejendomme/virksomheder samordnes på én pylon.

Pyloner må ikke etableres med dimensioner på mere end følgende: Bredde: 1,25 m. Højde: 4 m.



Figur 21: Eksempel på bomærke som nævnt i § 7 stk. 7.

- 7.7 For ejendomme med sekundær indkørsel / serviceindkørsel fra Nydamsvej må den i § 7 stk. 6 nævnte skiltning suppleres med et bomærke ved overkørsel til Nydamsvej med maksimale dimensioner på: Bredde: 0,5 m. Højde: 1,5 m.

- 7.8 Der må ikke opsættes bannere eller beachflag inden for lokalplanområdet, herunder i skel.

A-skilte og andre flytbare skiltelementer må kun placeres op til 3 m fra facader.

Ad § 7 stk. 9: Reklamering defineres her som markedsføring af konkrete produkter, tilbud og lignende på fysiske skilte, plakater eller andet fast inventar.

- 7.9 Der må ikke ske reklamering inden for lokalplanområdet. Undtaget herfor er permanent skiltning til formidling af priser på varer til salg via drive-in funktioner til bager eller restaurant/café/spisested/tankstationer.

- 7.10 Skiltning på bygninger skal tilpasses arkitekturen og facadernes udformning og skal holdes indenfor bygningsfacader, stern mv.

- 7.11 Der må ikke opsættes pladeskilte på bygninger inden for lokalplanområdet. Der må kun anvendes skiltebogstaver på facaden med en max. højde på 40 cm eller 10% af facadehøjden på det facadeafsnit, hvor skiltet



Figur 22: Eksempel på skiltning med skiltebogstaver fra Storebæltsvej, Nyborg.



Figur 23: Eksempel skiltebogstaver på høj stern.

placeres. Dog tillades et større begyndelsesbogstav på op til 15% af bygningshøjden.

På særlig høje facader eller facader f.eks. med høj stern kan der tillades højere skiltebogstaver, dog ikke med en bogstavhøjde på over 1 m.

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

Belysning af pyloner må kun ske med lyskilder i eller bag et logo element eller bogstav.

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

- 7.14 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.

- 7.15 Udhængsskilte på bygninger må kun opsættes med navn, logo eller symbolik som f.eks. bagernes kringle. Udhængsskiltet skal tilpasses omgivelserne og må ikke overstige 0,5 m². Udhængsskiltet må kun opsættes med en frihøjde på min. 2,80 m over arealer til fodgængere. Udhængsskiltet må max. række 1 m ud fra bygningen og indtil 1 m fra kørebane eller cykelsti. Udhængsskilte må ikke belyses.

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

- 7.17 Der må kun etableres flagstænger i et omfang svarende til tre pr. ejendom. Flagstænger må kun placeres på terræn, i grupper af op til tre stænger og må maksimalt være 12 meter høje. Flagene må udelukkende skilte med firmanavn og/eller -logo samt Dannebrog.

Delområde 1

- 7.18 Inden for delområde 1 gælder følgende særlige bestemmelser for skiltning:

Uanset § 7 stk. 9 og stk. 11 må der for hver 10 m løbende facade mod Ladegårdsvej, Vestergade og interne parkeringsområder monteres to faste plakattram-mer til udsmykning med dimensionerne 1,5 x 2,1 m.

Ad § 7 stk. 18: De særlige bestemmelser for delområdet skyldes det forhold, at der kun her kan etableres en dagligvarebutik.



Figur 24: Referencebillede: Eksempel på logobogstav der kan placeres på facaden inden for delområde 1.

Ad § 8. stk. 1: Al håndtering af væsker samt farligt affald skal ske på befæstet areal. Eventuelt spild skal straks opsamles.

Ad § 8, stk. 1: Følgende fremgår af Bekendtgørelse Nr. 1257 af 27. november 2019 om indretning, etablering og drift af olietanke, rørsystemer og pipelines, § 51: "Hvis etableringen af en tank, et anlæg eller en pipeline efter tilsynsmyndighedens vurdering vil medføre en særlig risiko for forurening af grundvand, overfladevand, jord, undergrund eller nærliggende vandindvindingsanlæg, kan tilsynsmyndigheden stille skærpede krav til etablering eller nedlægge forbud mod etablering af pågældende tank, anlæg eller pipeline"

En plakattramme mod interne parkeringsarealer kan erstattes af et panel med skiftende plakater med samme maksimale dimensioner 1,5 x 2,1 m.

En plakattramme mod Ladegårdsvej og én mod Vestergade kan erstattes af et logo(bogstav) med maksimale dimensioner 1,5 x 2,1 m.

8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN

- 8.1 Veje, parkeringspladser og kørearealer skal være befæstet med en tæt belægning med fald mod afløb, hvorfra der sker afledning til det fælles kloaksystem. Regnvand fra tage skal ligeledes afledes til det fælles kloaksystem.

Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig. Beholderne skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og sikret mod påkørsel.

Områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier skal være indrettet således, at spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand, overfladevand og kloak. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af opbevaringsenhederne i området.

Etablering af tankanlæg over 50 l skal meddeles til kommunen senest 4 uger før arbejdet påbegyndes.

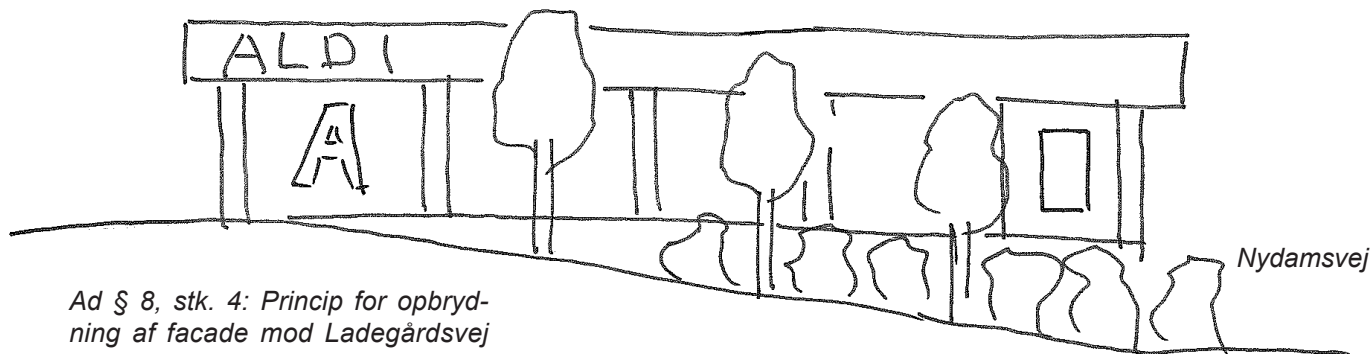
- 8.2 Ikke belagte ubebyggede arealer må kun fremstå i græs evt. med bede og med spredt beplantning i form af træer og buske af hjemmehørende arter.
- 8.3 Lastbiler, containere over 10 fod, campingvogne, uindregistrerede biler samt både må ikke opbevares på fælles parkeringspladser, veje eller på andre fælles ubebyggede arealer.

Delområde 1

- 8.4 Ubebyggede arealer inden for delområde 1 må kun etableres efter de på bilag 3 viste principper:

- Buskbeplantning til afskærmning af høj sokkel og varegård,
- Buskbeplantning til afskærmning af teknisk anlæg, § 9, stk. 7,

- Hæk til afskærmning af parkerings- og manøvrearealer, jf. § 9, stk. 5,
- Træer til opbrydning af facade mod Ladegårdsvej, jf. nedenstående princip:



Ad § 8, stk. 4: Princip for opbrydning af facade mod Ladegårdsvej med træer og sløring af høj sokkel med buske.

9 AFSKÆRMENDE FORANSTALTNINGER

Tabel: Miljøministeriets vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder er beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984, "Ekstern støj fra virksomheder". De vejledende grænseværdier udtrykker en støjbelastning, der efter Miljøstyrelsens vurdering er miljømæssigt og sundhedsmæssigt acceptabel.

- 9.1 Områdets anvendelse eller aktiviteter inden for området må ikke påføre omgivelserne støj der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Støjende anlæg og aktiviteter skal afskærmes så støjgener minimeres og så det sikres, at naboer ikke påvirkes med støj der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Områdetype	Mandag-fredag kl. 07-18 / Lørdag kl. 07-14	Mandag - fredag kl. 18-22 / Lørdag kl. 14-22 / Søndag og helligdage kl. 07-22	Alle dage kl. 22-07
Erhverv- og industriområder med forbud mod generende virksomheder	60 dB(A)	60 dB(A)	60 dB(A)
Blandet bolig og erhverv/centerområde	55 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Område for etageboliger	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

- 9.2 Støjskærme skal etableres med tætdækkende, slørende beplantning i form af vedbend (*hedera helix*) på skærmenes sider der vender væk fra lokalplanområdet/mod naboområder.
- 9.3 Udendørs oplag må kun finde sted min. 5 m fra skel inden for tæthegnede arealer i direkte tilknytning til bebyggelsen.
- 9.4 Udendørs oplag, jf. § 9 stk. 3, samt oplagspladser til renovation og genbrugsøer må kun placeres på den sydlige side af bebyggelsen.
- 9.5 Parkerings- og manøvrearealer skal skærmes med tæt beplantning mod offentlig vej i en højde på minimum 0,60 m og max. 1 m.

Ad § 9.5: Afskærmningen har til formål at skærme for kig til biler fra offentligvej og særligt for forlygter, der lyser mod offentlig vej. Plantevalget til afskærmning skal afspejle dette hensyn.

- 9.6 Til afskærmning af erhvervsområdet mod naboområderne syd for Nydamsvej skal der etableres slørende beplantning i skel mod Nydamsvej
- 9.7 Tekniske anlæg såsom køleanlæg mv. placeret i en afstand på mindre end 15 m fra offentlig vej skal skærmes med beplantning i form af buske i hjemmehørende arter.

10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE

- 10.1 Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal afskærmning, jf. § 9, stk. 1-3, samt fælles arealer, herunder friarealer, tilkørselsarealer og parkeringsarealer være anlagt.
- 10.2 Afskærmende beplantning, jf. § 8, stk. 4 og § 9, stk. 5-7, skal senest være etableret førstkommande vækstsæson efter byggeriets opførelse.
- 10.3 Bebyggelsen skal tilsluttes offentligt spildevandsanlæg inden ibrugtagning.
- 10.4 Inden ibrugtagning af en dagligvarebutik i delområde 1 skal der tinglyses en servitut om forbud mod dagligvaresalg på matr. nr. 909af af Nyborg Bygrunde.

11 AFLYSNING AF BYPLANVEDTÆGT/LOKALPLAN

- 11.1 Lokalplan nr. 141 - Dagligvarebutik mellem Vestergade og Nydamsvej og nr. 27 for et område mellem Vestergade og Nydamsvej i Nyborg by aflyses for så vidt angår denne lokalplans område, som afgrænset på Kortbilag 1.
- 11.2 Følgende tilstandsservitutter aflyses ved vedtagelsen af lokalplanen:
- Servitut 05.09.1934-926883-35 - Dok om byggelinier mv
 - Del af servitut 14.10.1963-917382-35 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, pkt. 10:

"Af hensyn til oversigtsforholdene må der ikke findes vækster eller ting af hvad art nævnes kan i mere end 1 m's højde over kørebanen på følgende arealer: en trekant begrænset af grundens 2 facader og en mellem 2 punkter målt fra skæringspunktet for Vestergades og Bøjdenvejs kørebaners sidelinier og 60 m langs Vestergade og 15 m langs Bøjdenvej og en trekant begrænset af grundens 2 facader mod Bøjden-

vej og Nydamsvej og en linie mellem 2 punkter målt fra skæringspunktet for de nævnte vejes kørebaners sidelinier og 60 m langs Bøjdenvejen og 15 m langs Nydamsvej.”

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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 byggetilladelser givne forbehold og i øvrigt er lovlig.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag godkendt af Teknik og Miljøudvalget, på vegne af Nyborg Byråd, 9. marts 2020 og fremlagt i offentlig høring fra 14. april til 13. maj 2020 vedtages således endeligt af Nyborg Byråd den 24. juni 2020.

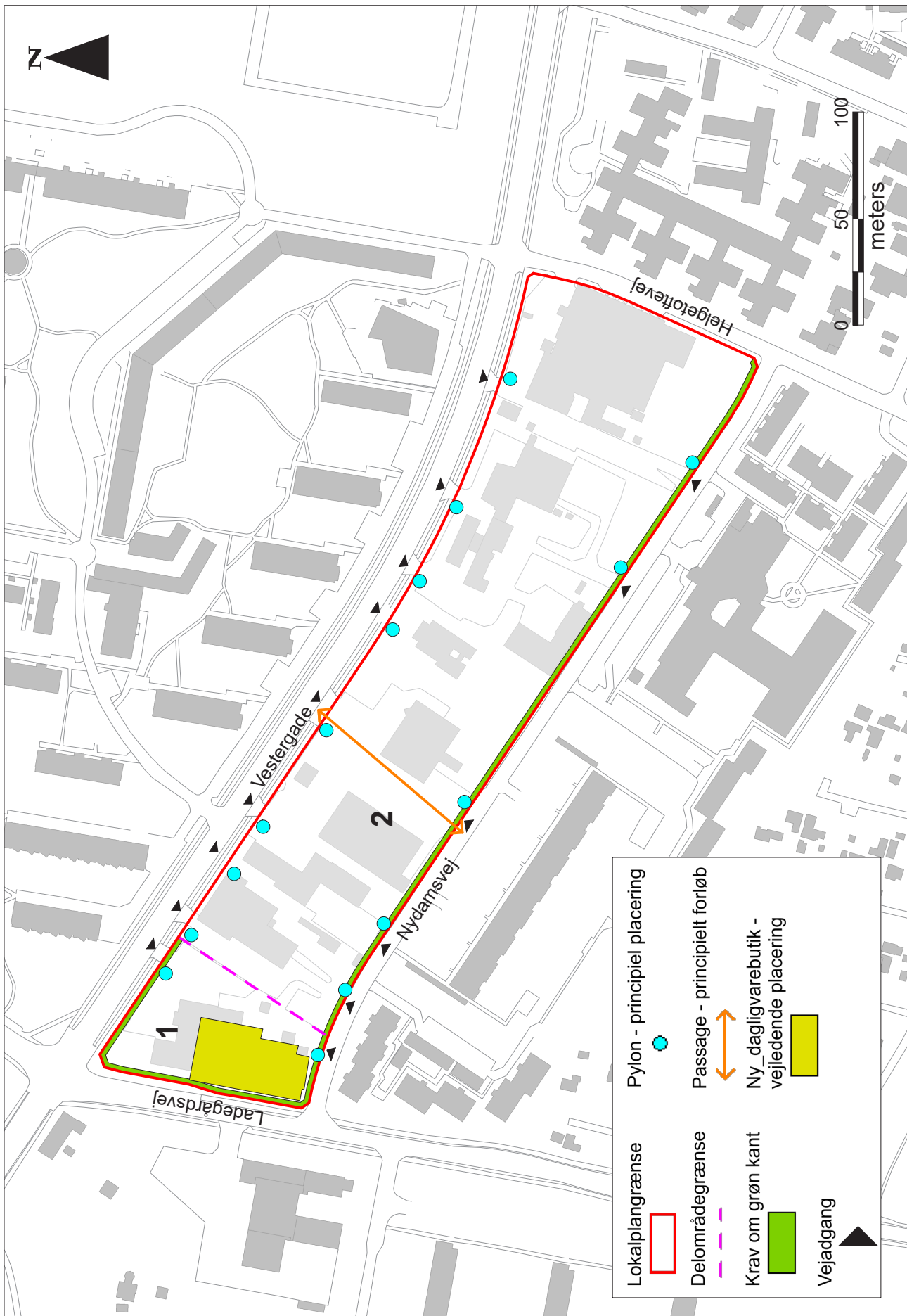
P. b. v.

Kenneth Muhs
Borgmester

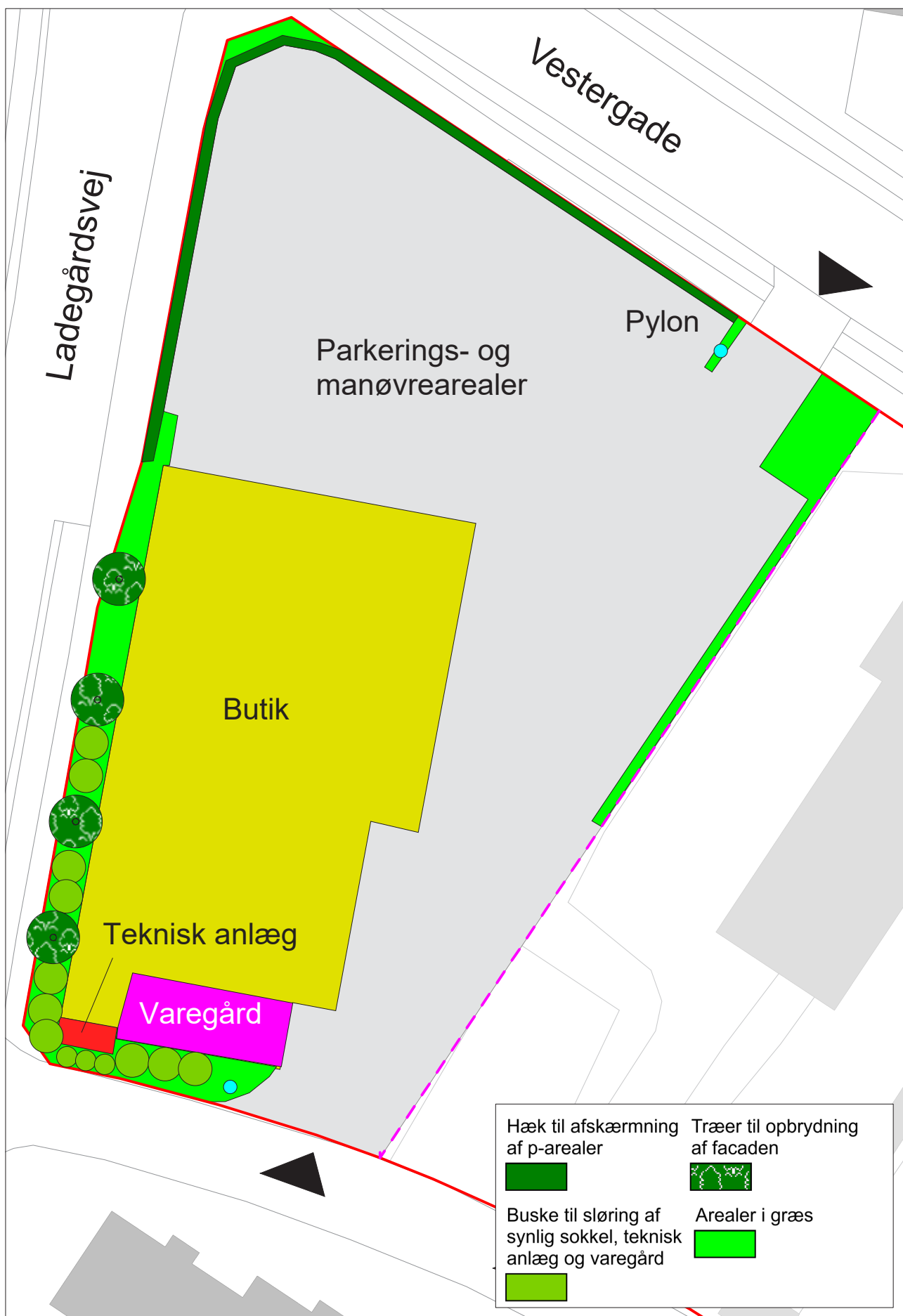
/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør

Vedtagelsen af lokalplanen er offentlig bekendtgjort den 30. juni 2020.

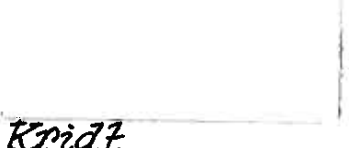




Kortbilag 2 - Vejadgang, passage, pyloner og grøn kant

**Bilag 3 - Beplantningsplan for ejendom til dagligvarebutik**

DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter

		
<i>Ultramarinblå</i>	<i>Lys ultramarin</i>	<i>Lys berlinerblå</i>
		
<i>Brændt umbra</i>	<i>Lys brændt umbra</i>	<i>Berliner/Pariserblå</i>
		
<i>Dødenkopf</i>	<i>Lys dødenkopf</i>	<i>Oxydsort (varm)</i>
		
<i>Engelskrød</i>	<i>Lys engelskrød</i>	<i>Varm grå</i>
		
<i>Røddokker</i>	<i>Lys røddokker</i>	<i>Kønrøg (kold)</i>
		
<i>Terra di Siena, rå</i>	<i>Lys rå siena</i>	<i>Kold grå</i>
		
<i>Gulddokker</i>	<i>Lys gulddokker</i>	<i>Kridt</i>
		
<i>Grøn jord</i>	<i>Lys grøn jord</i>	<i>Kromoxydgrøn Siena Vadsby 04</i>

Bilag 4 - Den klassiske jordfarveskala



Nyborg
KOMMUNE

Torvet 1
5800 Nyborg
www.nyborg.dk