



Lokalplan nr. 302

Aflastningsområde på Storebæltsvej 10

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 og ændringer til planen

Lokalplanforslaget har været offentliggjort til høring fra den 4. februar til den 31. marts 2020. Efter høringsperioden er der indført en række ændringer i planen på baggrund af de indkomne høringssvar. Ifm. den endelige vedtagelse af planen vedtog byrådet endvidere følgende tilføjelse til planen:

Byrådet ønsker at friholde byggeri på de væsentligste forurenede dele af Lynfrostgrunden for at kunne sikre en eventuel fremtidig oprensning, samt at der fortsættes arbejdet med at finde en løsning på at rense forureningen op, når/hvis der afsættes regionale eller statslige midler til opgaven. Samtidigt ønsker Byrådet, at der i forbindelse med byggeri indgås dialog med bygherrer omkring anvendelse af bæredygtige materialer og metoder i forbindelse med byggeri på grunden.

INDHOLD

REDEGØRELSE	4
BAGGRUND	4
LOKALPLANOMRÅDET	4
FORMÅL OG INDHOLD	11
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	21
UDBYGNINGSAFSALE	33
SERVITUTTER	33
TILLADELSE EFTER ANDEN LOVGIVNING OG FRA AN-	
DRE MYNDIGHEDER	34
MILJØVURDERING	38
RETSVIRKNINGER	38
KLAGEVEJLEDNING	39
 LOKALPLANENS BESTEMMELSER	 40
1 FORMÅL	41
2 OMRÅDE OG ZONESTATUS	41
3 ANVENDELSE	41
4 Udstykning	42
5 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD	42
6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	43
7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	45
8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN	48
9 AFSKÆRMENDE FORANSTALTNINGER OG KLIMA	
TILPASNING	49
10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	50
11 AFLYSNING AF LOKALPLAN	50
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	51
VEDTAGELSESPÅTEGNING	52
 KORTBILAG	 53
Kortbilag 1 - Matrikelkort og planafgrænsning	53
Kortbilag 2 - Byggefelt og vejadgang	54
Bilag 3 - Den klassiske jordfarveskala	55

Redegørelse

BAGGRUND

I Planstrategi 2016 beskriver Nyborg Byråd visionen for udviklingen af kommunen i byrådsperioden med et sigte frem mod 2025. I strategien beskrives at der skal udarbejdes en detailhandelsanalyse som grundlag for en beslutning om de fremtidige detailhandelsmuligheder ved "Lynfrosten" på Storebæltsvej 10. Denne lokalplan udmønter byrådets senere beslutning om omfanget af detailhandelsmuligheder på Storebæltsvej 10.

I strategien fastsættes det siden, at byrådet vil arbejde for at forskønne indfaldsvejene til Nyborg by, primært Storebæltsvej. Denne lokalplan udmønter bl.a. dette mål, der er yderligere bearbejdet i den strategiske udviklingsplan for Nyborg by "En samlet by".

Strategiplanen En samlet by tager udgangspunkt i den politiske vision om at skabe én samlet bymidte fra bykernen til Nyborg Station og motorvejen E20 ved Storebæltsvej og Nyborg Idræts- og Fritidscenter. Planen indeholder fire strategiske tilgange til at videreudvikle de centrale dele af Nyborg by og opstiller derudover konkrete strategiske retningslinjer for tre delområder, hvor arealerne langs Storebæltsvej er det ene. For Storebæltsvej 10 opstiller planen nogle overordnede principper for disponering af bebyggelse på grunden og at der bør planlægges for publikumsorienterede funktioner på grunden, f.eks. butikker og serviceerhverv.

Som opfølgning på strategiplanen er der igangsat et arbejde med en landskabsplan for Storebæltsvej, der skal være med til at gøre denne indgang til byen mere attraktiv, sammenhængende og bymæssig.

Nyborg byråd har med udgangspunkt i ovennævnte planer og strategier truffet beslutning om udarbejdelse af nærværende lokalplan på baggrund af ansøgning fra grundejer, der ønsker at etablere detailhandel på Storebæltsvej 10.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet ligger i den østlige del af Nyborg syd for Storebæltsvej mellem den historiske bykerne og til- og fra-kørselsramperne til motorvej E20, og mellem Nyborg Station mod nord og boligområdet ved Knudshovedvej mod syd.

Området langs Storebæltsvej er i dag domineret af serviceerhverv målrettet bilister; fastfoodrestauranter, benzinstationer, et transportcenter samt en dagligvarebutik. I den vestlige ende af Storebæltsvej ligger et kolonihaveområde, Haveforeningen Engen.

Syd for lokalplanområdet ligger et blandet bolig og erhvervsområde ved Gormsvej. Syd herfor ligger Knudshovedkvarteret med hovedsageligt enfamiliesvillaer.

Sydpøst for lokalplanområdet ligger en af Nyborgs primære erhvervsområder og Nyborg erhvervshavn Lindholm Havn. I erhvervsområdet ligger store produktionsvirksomheder såsom Daloon A/S, risikovirksomheden Fortum Waste Solutions A/S (tidligere Kommunekemi) og, nærmest lokalplanområdet, frysevirksomheden Ardo A/S.

Sydvest for lokalplanområdet ligger det tidligere Folmers transport, der med en lokalplan fra 2018 er muliggjort omdannet til boligformål.

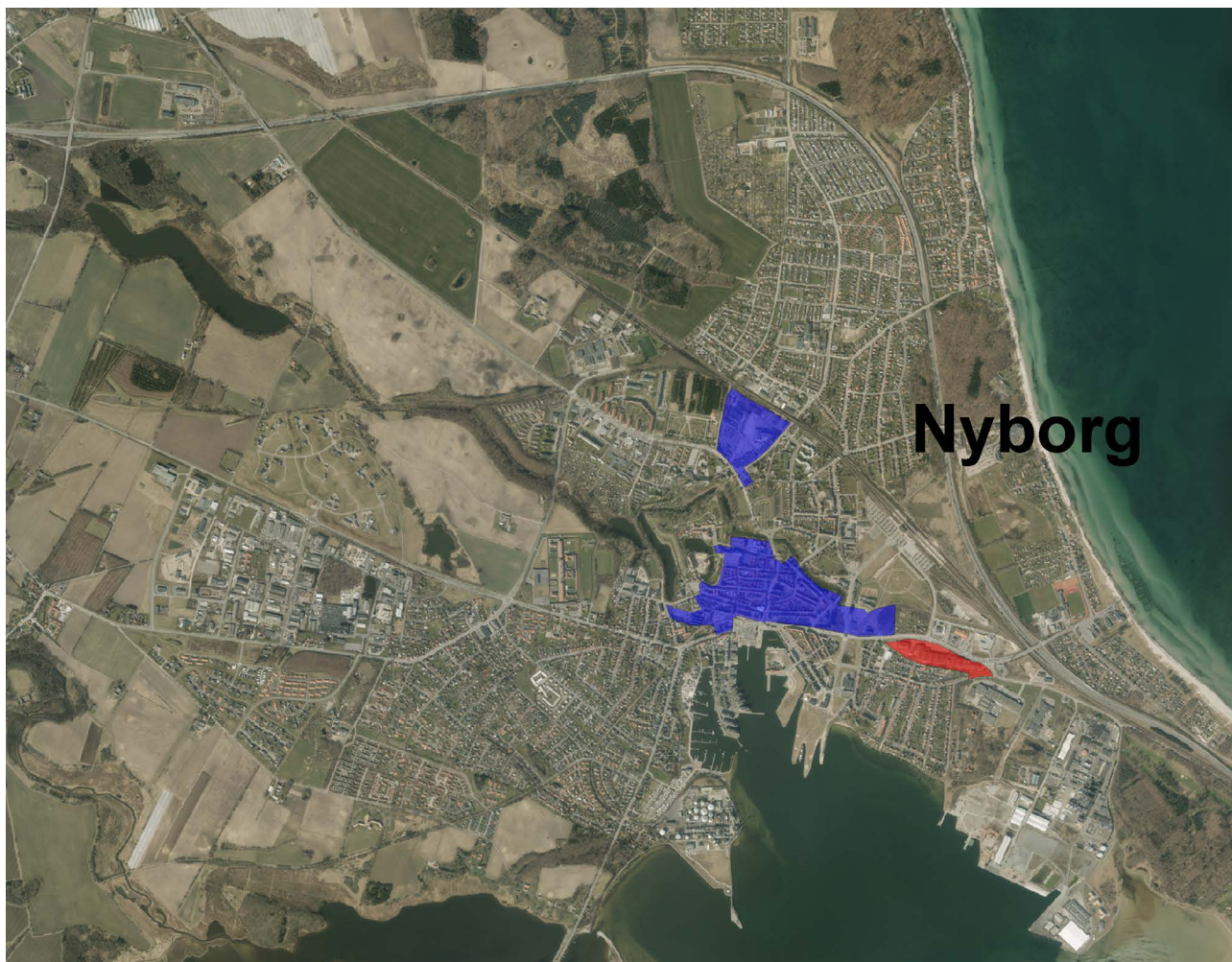
Ca. 500 meter vest for lokalplanområdet ligger Nyborgs historiske bykerne, byens primære handels- og kulturelle center, og Nyborgs havnefront.

I selve lokalplanområdet er der i dag industribebyggelse, der indtil nu har huset frysevirksomheden Nyborg Lynfrost A/S, der lukkede i 2014. Siden har bygningerne huset en række mindre industrivirksomheder.

Bebyggelsen i lokalplanområdet består af to hovedbebyggelser: En østlig, der er ca. 340 meter lang og en vestlig, der er ca. 50 meter lang. Begge placeret langs det sydlige skel, men orienteret mod Storebæltsvej. Langs skel mod Storebæltsvej ligger et stort asfalteret areal, der er heget mod vejen.

Den østlige hovedbebyggelse er sammensat af en række bygninger, alle med saddeltag, samt en række mindre knopskydninger. Bebyggelsen fremstår hovedsageligt i gule teglsten og tagene i bølgeplader.

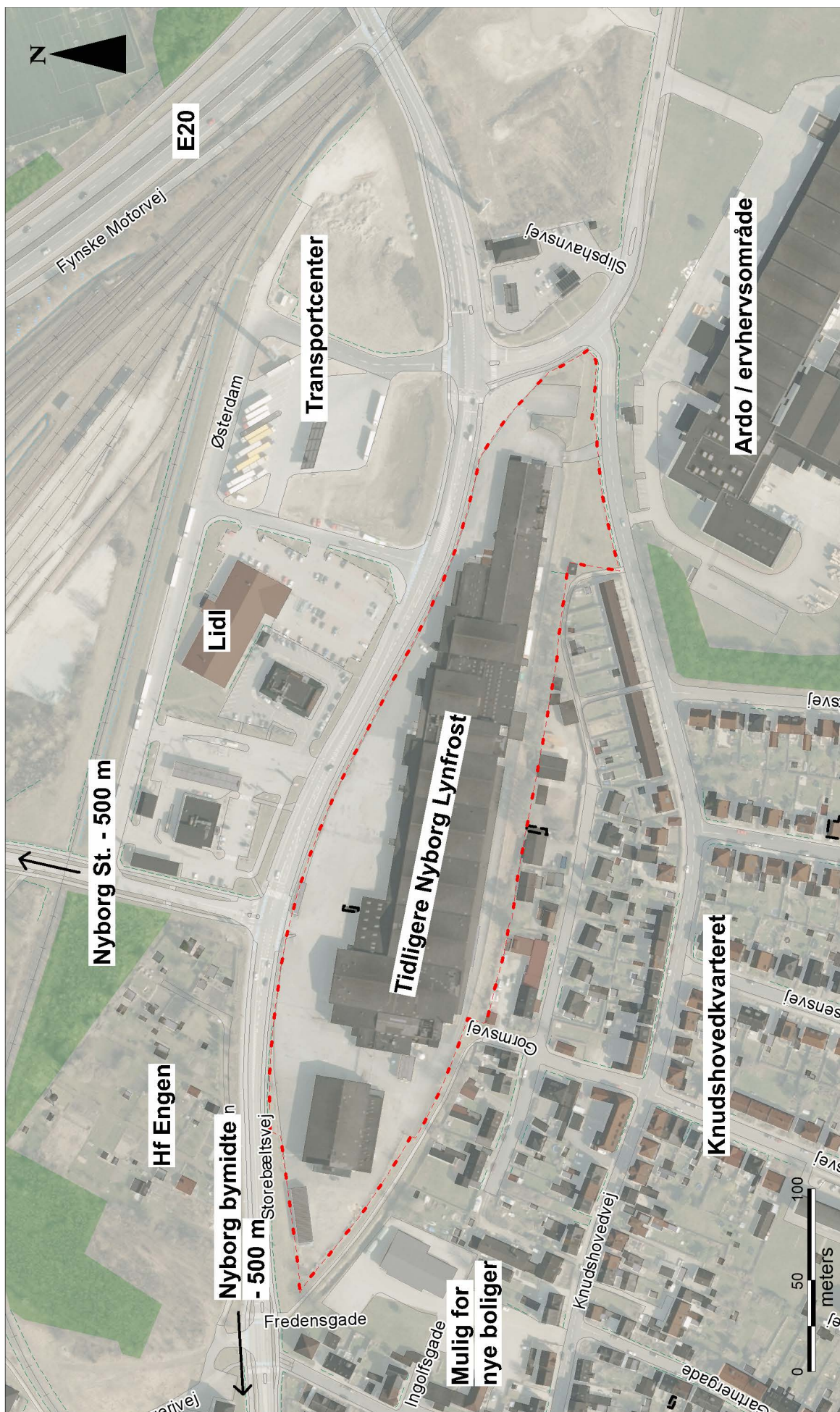
Bebyggelsen bærer præg af en trinvis udbygning med skiftende arkitektonisk udtryk og skiftende bygningshøjder. Den vestligste bygning er ca. 12 meter høj målt til tagryg. Den østlige bygning varierer fra ca. 12 meter i højden for størstedelen af bygningskroppen og til ca. 7,5 meter i den østligste del (begge målt til tagryg).



Figur 1: Lokalplanområdets (rød) placering i Nyborg by. De blå markeringer er byens eksisterende større handelsområder: sydligst Nyborg bymidte og nord herfor handelsområdet ved 'Nyborg Jern'.



Figur 2: Lokalplanområdets omgivelser. Lokalplanområdet ligger langs Storebæltssvej midt imellem Nyborgs bykerne og motorvej E20, Nyborg Fjord og Storebælt.



Figur 3: Lokalplanrådets afgrænsning (rød) og nuværende forhold. Lokalplanområdet ligger ca. 500 m fra Nyborg Station, 500 meter fra Nyborgs bymidte og lige ved afkørslen til E20.



Figur 4: Den nordlige side af Storebæltsvej benyttes til bilfokuserede servicevirksomheder, hvilket bl.a. er tydeligt på områdets storskala skiltning.



Figur 5: Lokalplanområdet set fra den østlige del af Storebæltsvej.



Figur 6: Lokalplanområdet set fra den vestlige del af Storebæltsvej.



Figur 7: Administrationsbygningen på Storebæltsvej 10 ligger ved vejadgangen til arealet ved krydset Storebæltsvej-Banegårdsalléen. Bygningen er ligesom resten af området opført i gule teglsten, men her er facaden beklædt med mørkt træ.



Figur 8: Kig fra Banegårdsalléen gennem lokalplanområdet til det bagvedliggende boligkvarter, Knudshovedkvarteret.



Figur 9: Den eksisterende bebyggelse på Storebæltsvej 10 set fra syd ved Gormsvej/Vognmandsvej i Knudshovedkvarteret.

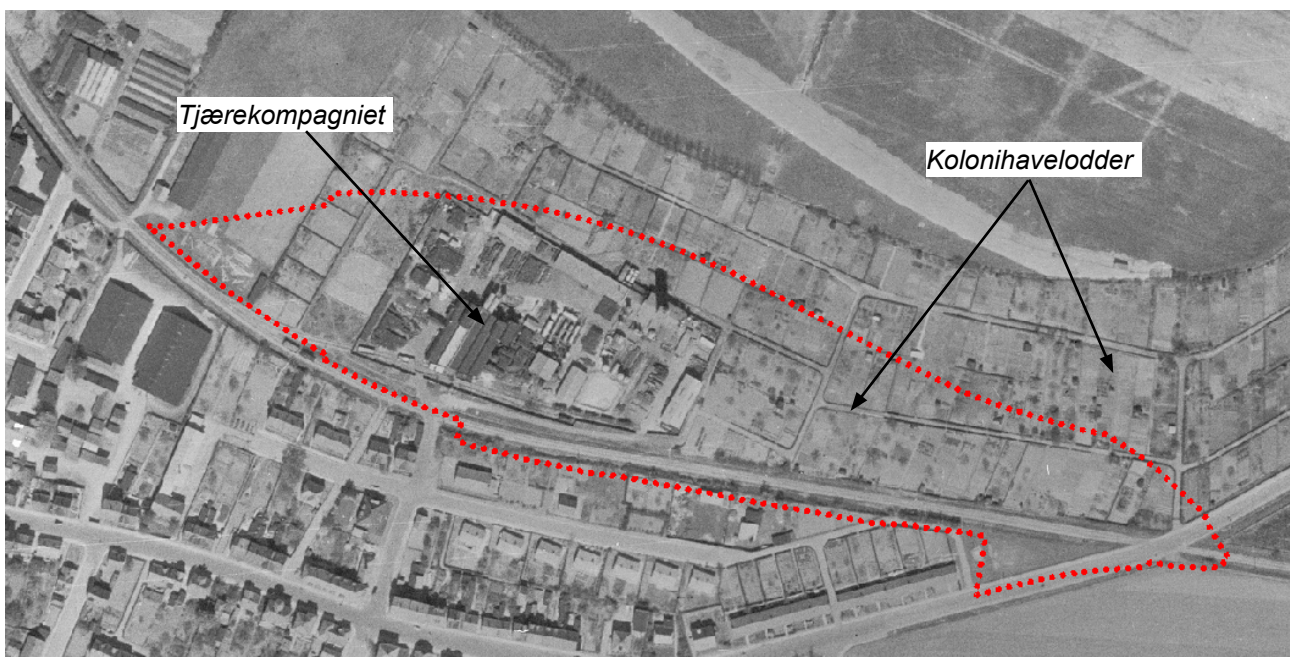
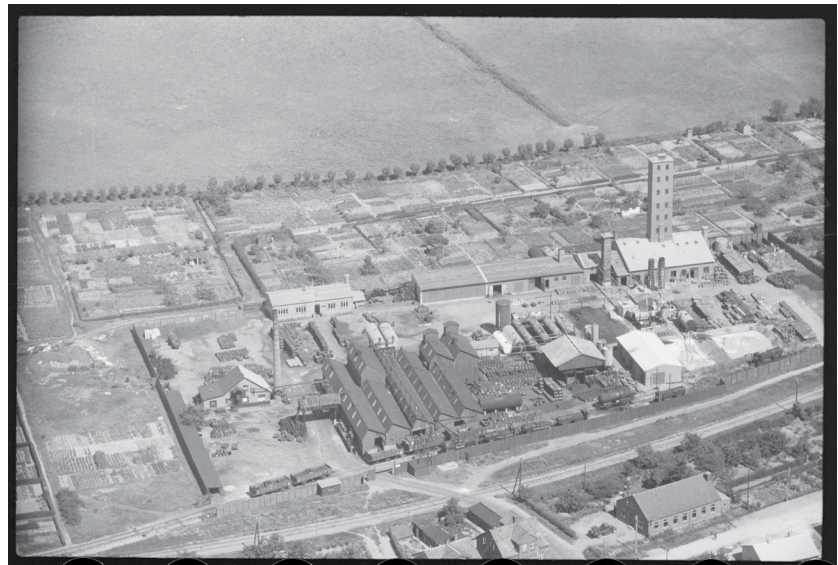
Områdets historie

På den østligste del af grunden har der siden starten af det 20. århundrede og frem til ca. 1961 været kolonihaver.

På den vestlige del af ejendommen har der i perioden 1919 – 1969 været tjærefabrik v/Tjærekompagniet og senere Tarco. Der blev også i perioden produceret plantebekæmpelsesmidler. Det er i forbindelse med denne anvendelse, at areaerne er blevet forurenet, som det beskrives længere nede.

I perioden 1961 – 2014 har der på ejendommen været frysehuse, der har udvidet fra den østligste del af grunden (1961) og trinvist mod vest. Tjærefabrikkens bygninger blev nedrevet efter en brand i 1969, hvorefter Nyborg Lynfrost overtog arealerne. Den vestligste bygning er opført i 1974.

Figur 10: Tjærefabrikken i 1948, set fra syd over Knudshovedkvarteret.



Figur 11: Lokalplanområdet i 1954 med tjærefabrikken centralt i området og kolonihavelodder mod øst. Storebæltsvej forløber i dag nord om den rød-stiplede afgrænsning.

FORMÅL OG INDHOLD

Lokalplanens overordnede formål er at muliggøre en omdannelse af den tidligere Lynfrost-grund på Storebæltsvej i Nyborg gennem etablering af store butikskoncepter på Storebæltsvej 10. Dette gøres ved at udlægge området til et såkaldt 'aflastningsområde' - et område til butikker, der ikke kan indpasses i den historiske bykerne pga. butiksstørrelser eller særlige behov for tilkørselsforhold.

Grundens anvendelse

Det er et særskilt formål at sikre, at det nye handelsområde ved Storebæltsvej supplerer byens primære handelscentrum, nemlig Nyborg bykerne med de historiske handelsgader. Altså, at der er en klar rollefordeling mellem de to butiksområder. Dette opnås ved at fastsætte høje minimums butiksstørrelser (se tabellen nedenfor).

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.

Hovedbranche	Butiksstørrelser	Arealramme
Detailhandel i alt	-	15.000 m ²
Dagligvarer, hovedregel	750-1.200 m ²	2.600 m ²
Dagligvarer, bager	300-1.200 m ²	
Udvalgsvarer, hovedregel	750-15.000 m ²	15.000 m ²
Udvalgsvarer, køkkenbut.	500-15.000 m ²	
Særlig pladskrævende varegrupper	500-15.000 m ²	

Der gives i alt mulighed for 15.000 m² detailhandel inden for lokalplanområdet, hvilket må betegnes som en stor udbygning af handlen i Nyborg. Til sammenligning er der i dag ca. 18.000 m² detailhandel i Nyborgs bykerne og 10.500 m² i handelsområdet ved Vestergade (Nyborg Jern).

Til illustration af butiksstørrelserne for dagligvarer kan det nævnes, at discountbutikker såsom Aldi, Lidl, Netto, Rema1000, Fakta mv. typisk har butiksstørrelser på op til 1.200 m². Dagligvarebutikker såsom Føtex og Kvikly butikker er typisk over 3.000 m².

Ift. udvalgsvarer er det helt centralt, at butiksstørrelserne afviger væsentligt fra butiksstørrelserne i bykernen. Størstedelen af butikkerne i bykernen er 200 m² og kun to er over 600 m². Eksempler på store udvalgswarebutikker, der vil kunne indpasses i det nye handelsområde er

- Store elektronikbutikker (Elgiganten, Power mv. - typisk 1.000-3.000 m²)
- Biltilbehør og lign. (Biltema, mv. - typisk op til 5.000 m²)
- Store sportsbutikker (Sport24, mv. - op til 1.500 m²)
- Plantecentre (Plantorama, Bo grønt, mv. - 2.000-5.000 m²)
- Diverse køkkenbutikker (op til 800 m²).

Udover butikker muliggør lokalplanen at der etableres publikumsorienterede serviceerhverv og restaurationserhverv, erhvervsformål i form kontor- og serviceerhverv, herunder hoteller og liberale erhverv såsom kontorer og andre administrative funktioner, og offentlige formål i form af kulturelle institutioner og offentlig administration.

Disponering af grunden

Et andet formål med planen er at sikre at bebyggelse i placering, udformning og materialer udtrykker bymæssighed og derved understøtter omdannelsen af Storebæltsvej fra indfaldsvej til bygade. Dette formål indbefatter også, at der opstilles passende retningslinjer for skiltning.

Planen giver mulighed for, at der kan bygges tæt på Storebæltsvej. Bygninger på op til 5 m kan placeres ned til 2,5 m fra skel mod Storebæltsvej og højere bygninger kan placeres ned til 5 m fra vejskel. For at give mulighed for variation i bebyggelsen på den aflange grund er der ikke krav om, at bebyggelse skal etableres i byggelinjen langs Storebæltsvej. Planen fastsætter derimod, at der skal etableres beplantning og lignende langs Storebæltsvej, der hvor der ikke bygges.

Også i forbindelse med kilen kan det være nødvendigt at integrere støjafskærmning, så boliger syd for lokalplanområdet ikke påvirkes med støj over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

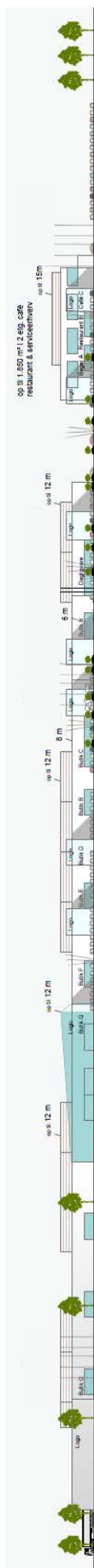
Planen sikrer desuden, at der skabes en kile igennem grunden, hvor der ikke må bygges, fra Banegårdsalléen til Gormsvej. Kilen skal fungere som samlende byrum i området, og samtidig skabe kig gennem området til det bagvedliggende boligområde, og længere væk: Nyborg Fjord.

Arealer ovenpå de væsentligste forureningskilder skal så vidt muligt friholdes for bebyggelse og benyttes til f.eks. parkering.

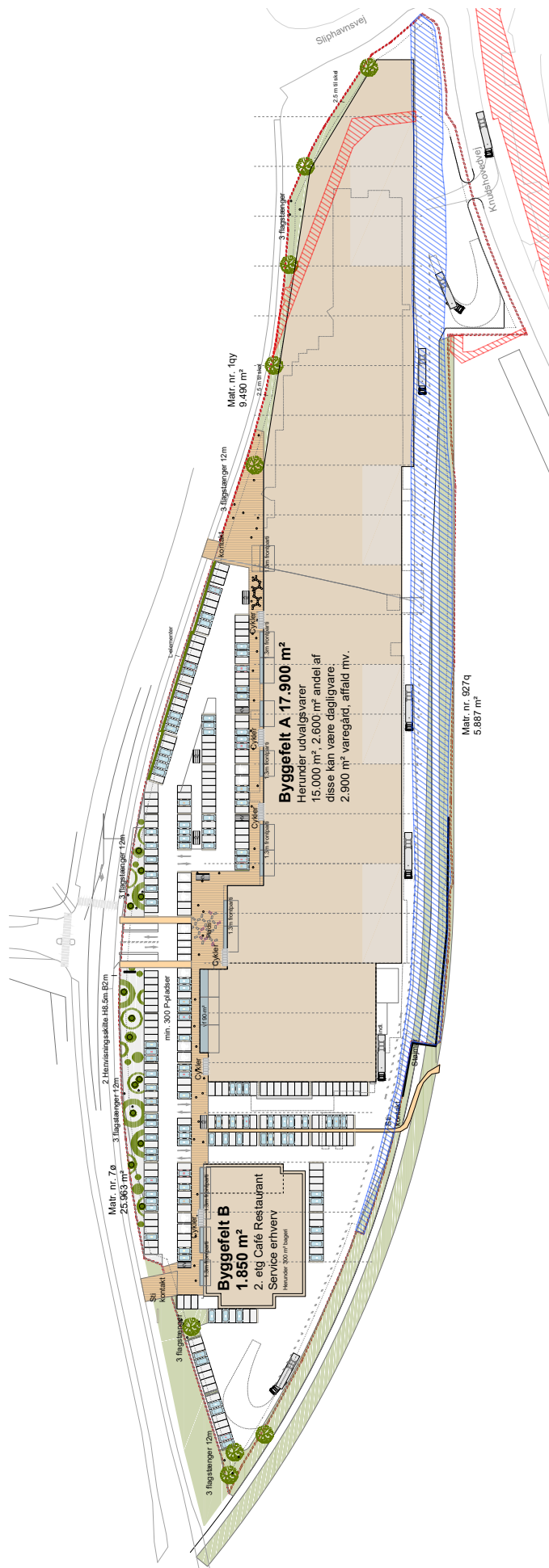
En illustration af, hvordan grunden kan bebygges kan ses på næste side. Illustrationen er et eksempel, og grunden vil også kunne udnyttes på andre måder. Illustrationen er et udtryk for en maksimal udnyttelse af grunden.



Figur 12: Referencebillede. Butiksområder med store udvalgswarebutikker er som regel kendetegnet ved store neutrale "box"-bygninger i neutral arkitektur og neutrale, ensartede facadematerialer. I stedet er det typisk butikkernes indgangspartier, logoer og skiltning, der træder frem og giver området karakter. Parkeringsarealer placeres med god adgang til butikkerne.



Figur 13: Eksempel på facadeforløb, der kan realiseres inden for lokalplanen. Kun til illustrationsformål.



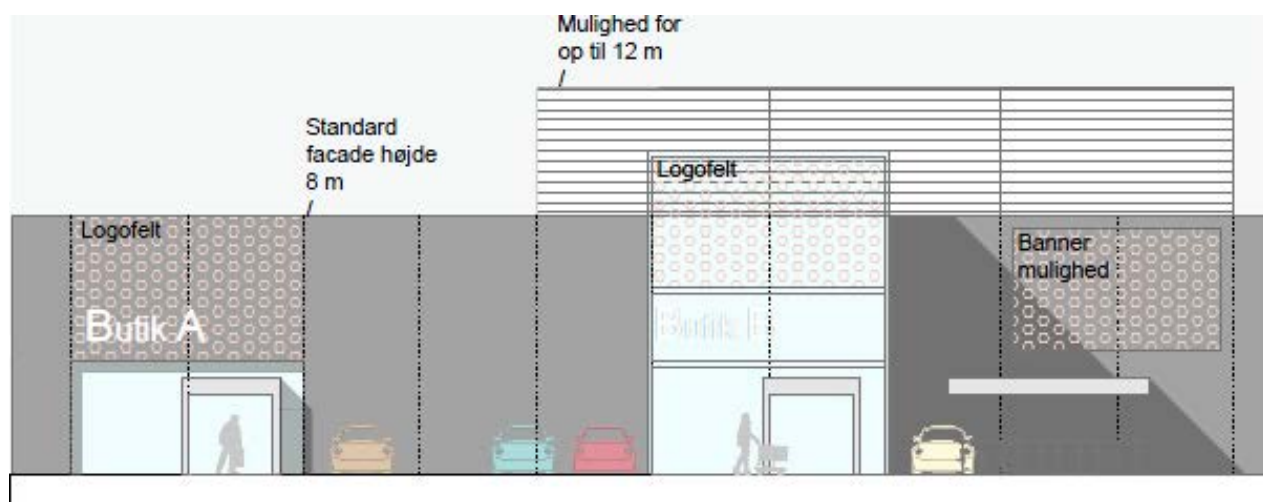
Figur 14: Eksempel på bebyggelsesplan, der kan realiseres inden for lokalplanen. Kun til illustrationsformål. Bemærk, at illustrationen ikke tager højde for den kile, som planen kræver, der friholdes for byggeri mellem Storebæltsvej og Gormsvej ved Vognmandsvej.

Facader og bygningers udseende

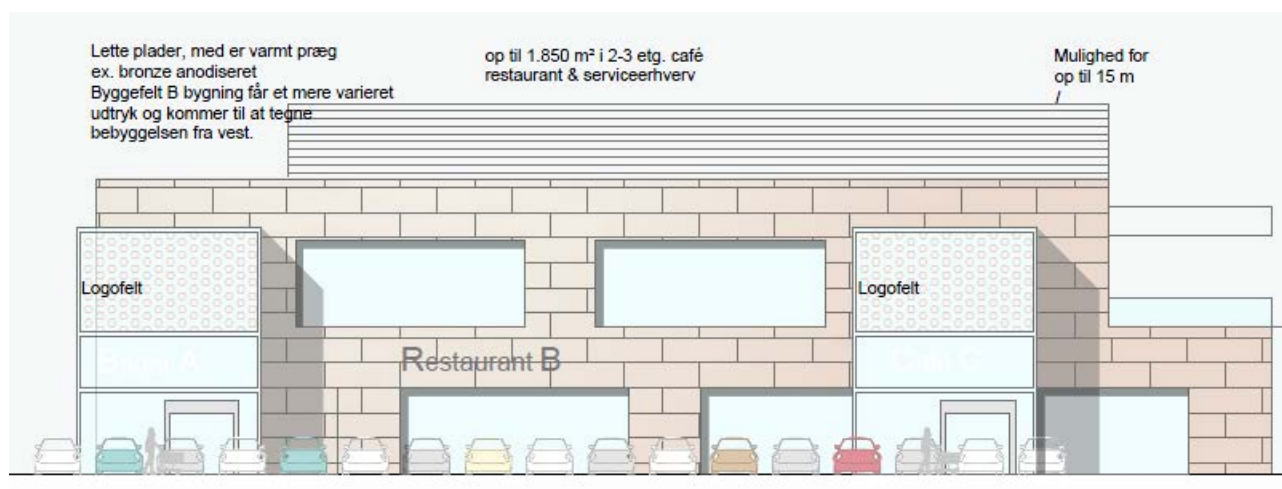
Formålet om at sikre bymæssighed varetages i lokalplanen desuden ved bestemmelser om facadeopdeling, herunder variation i materialer og/eller facadelinjen.

Der gives mulighed for variation i bygningshøjden idet der i byggefeltene længst mod hhv. øst og vest må bygges op til ca. 15 m over terræn mens der i det midterste byggefelt må bygges op til 12,5 m. Generelt gælder det, at bygningerne skal være min. 5 m høje.

Lokalplanen fastsætter ikke hvilke materialer bygninger skal opføres i, men forbyder visse materialer, der vurderes at være skæmmende på stedet. Planen sikrer dog, at facaderne skal varieres ved materialeskift eller skiftende facadeelementer.



Figur 15: Principper for facader. En gennemgående bygningskrop i ens materialer suppleres med indgangspartier, bannere og logoer skræddersyet til de enkelte butikker. Tekniske anlæg placeres på taget og afskærmes som hovedregel, hvilket her er vist med tillægget på op til 12 meter. Ovenstående er udelukkende til illustrationsformål og viser ikke den endelige udformning af bebyggelsen.



Figur 16: Principper for facader. Inden for byggefelt B og C kan der bygges højere og dette kan f.eks. udnyttes til en restaurant i to etager, der eventuelt kan gives et andet visuelt udtryk - her vist med lette bronzeplader. Ovenstående er udelukkende til illustrationsformål og viser ikke den endelige udformning af bebyggelsen.



Figur 17: Storebæltsvej, juni 2019. Kig ud for den vestligste del af Storebæltsvej 10.



Figur 18: Visualisering af hvordan et nyt butiksområde på Storebæltsvej 10 kan tage sig ud set fra den vestlige del af Storebæltsvej. Butikkerne ligger på række langs Storebæltsvej med parkeringsarealer foran. Området afgrænses mod Storebæltsvej med en åben asfaltflade med flytbar beplantning. Visualiseringen viser kun et eksempel på et projekt for grunden. Se A3 version på bilaget.



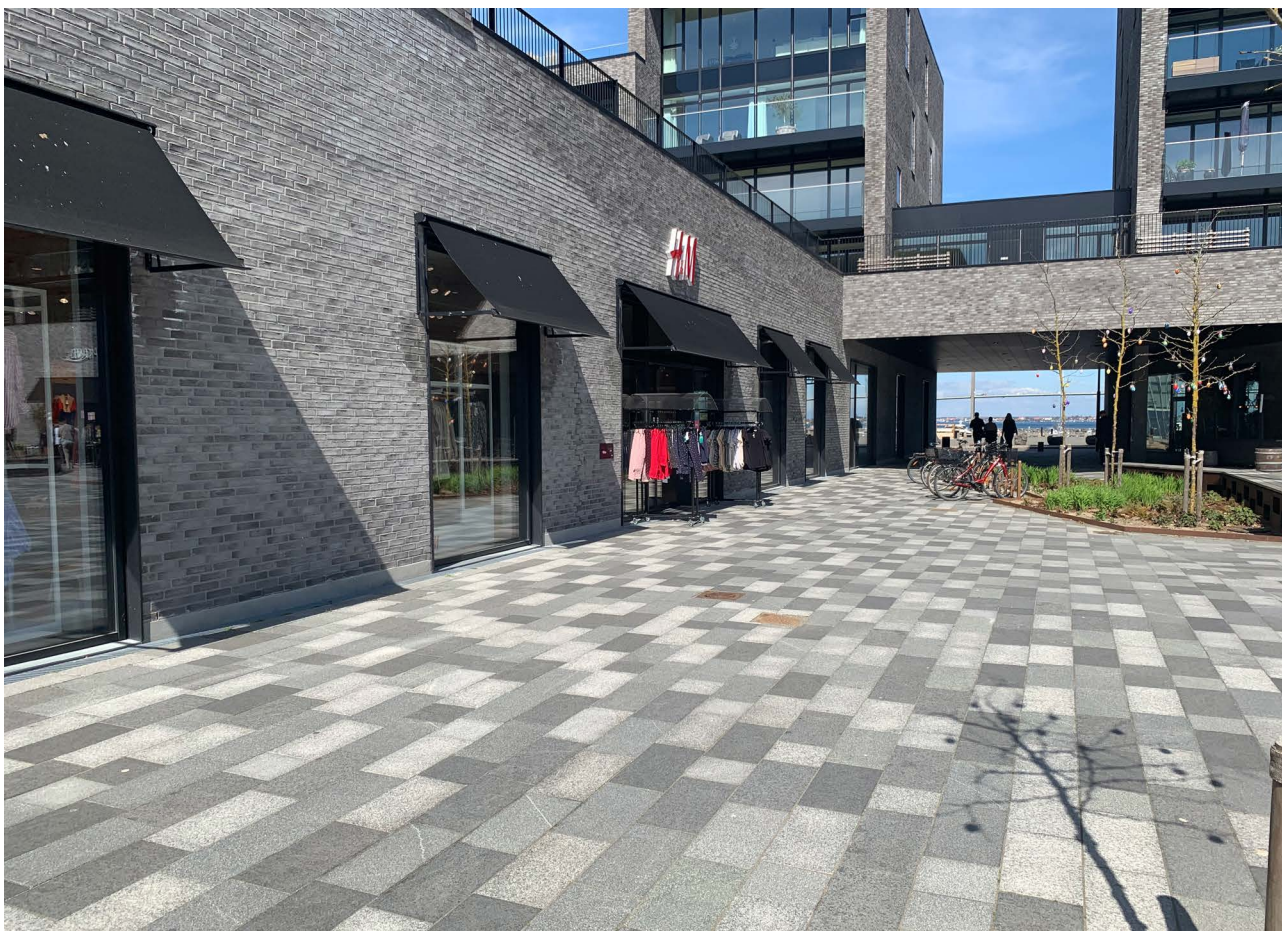
Figur 19: Storebæltsvej, juni 2019. Kig ud for den østligste del af Storebæltsvej 10 ved krydset Storebæltsvej-Slipshavnsvej.



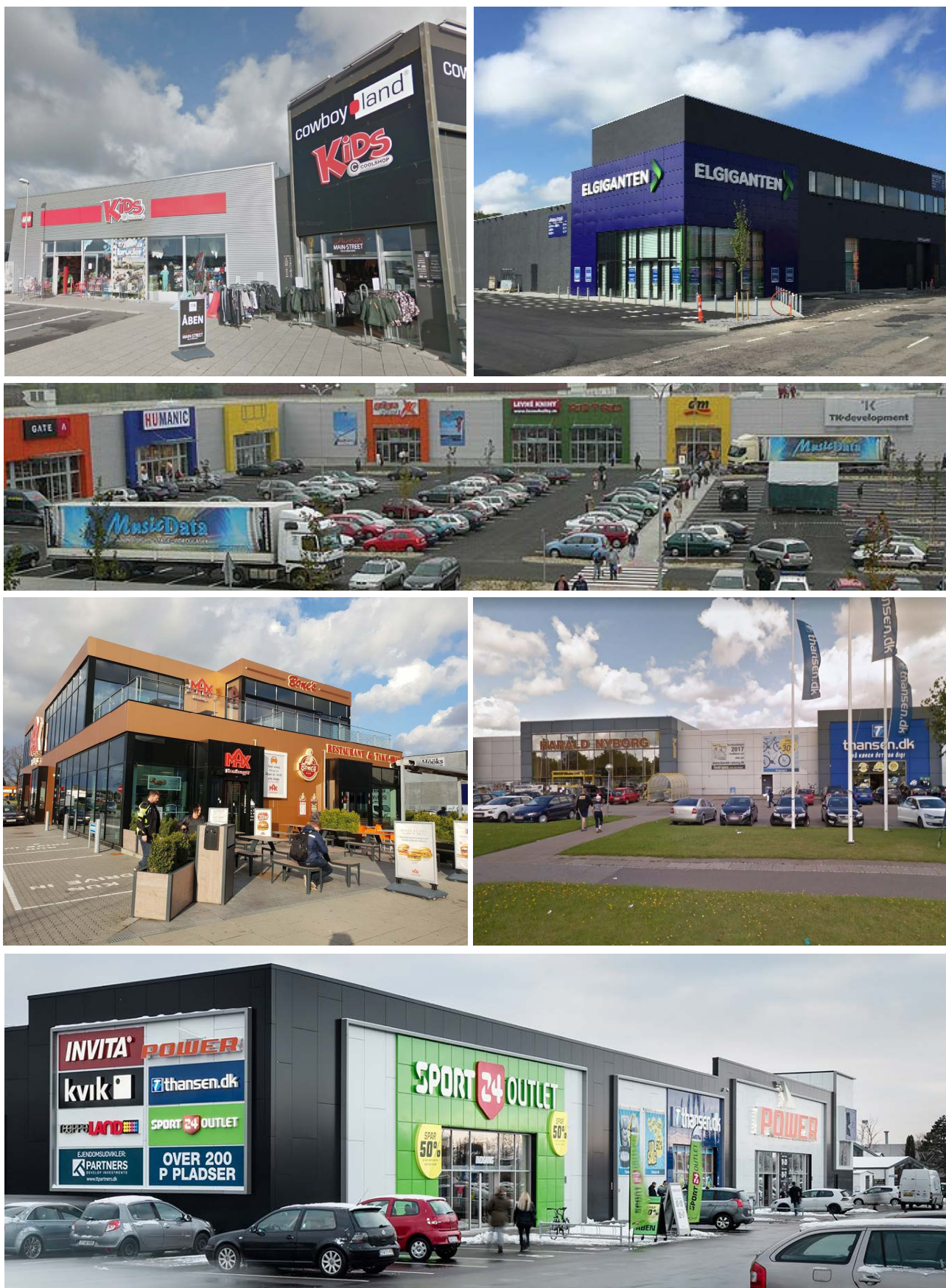
Figur 20: Visualisering af hvordan et nyt butiksområde på Storebæltsvej 10 kan tage sig ud set fra den østlige del af Storebæltsvej. Indkørslen til byen præges af logorammer og bannere. Træer bryder facaden mod Storebæltsvej. Visualiseringen viser kun et eksempel på et projekt for grunden. Se A3 version på bilaget.



Figur 21: Gormsvej/Vognmandsvej, juni 2019 - kig mod nord. De gule bygninger på Storebæltsvej 10 ses tydeligt fra det bagvedliggende Knudshovedkvarter. Planen sikrer en kile i bebyggelsen, der her vil skabe visuel sammenhæng mellem Gormsvej og Storebæltsvej ved Banegårdsalléen.



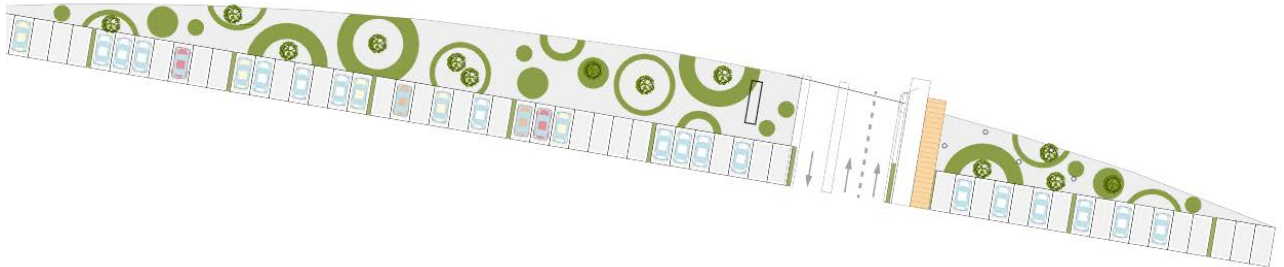
Figur 22: Referencebillede: Eksempel på kile i bebyggelse, der muliggør kig til vandet. Nytorv, Middelfart.



Figur 23: Referencebilleder. Store udvalgsvarerbutikker med kædebutikker i større butiksområder. Billedet i tredje række fra oven, i venstre side viser en restaurant i to etager, hvilket også muliggøres med denne lokalplan for Storebæltsvej 10.

Randzoner

Der hvor der ikke bygges i byggelinjen langs Storebæltsvej fastsætter lokalplanen bestemmelser for beplantning samt skulpturelle elementer, der skal være med til at skabe en interessant og varieret kant mod vejen til glæde for de færden til fods, på cykel og i bil. Elementerne skal desuden være med til at skærme for store parkeringsarealer der, pga. tilbagetrukne bygninger, placeres ud mod Storebæltsvej.



Figur 24: Princip for randzone i fast belægning med malede overflader. Herpå placeres skulpturelle elementer og træer i flytbare krukker. Eksempel på indretning.



Figur 25: Eksempel på indretning af randzone. Her udsnit af illustration fra Landskabsplan for Storebæltsvej.



Figur: Referencebillede. Træer i krukker.



Figur 26: Fodgængerforbindelse over parkeringsplads, Ringe.



Figur 27: Opholdspladser ved Middelfart Rådhus, Nytorv, Middelfart.

Gode forhold for bløde trafikanter

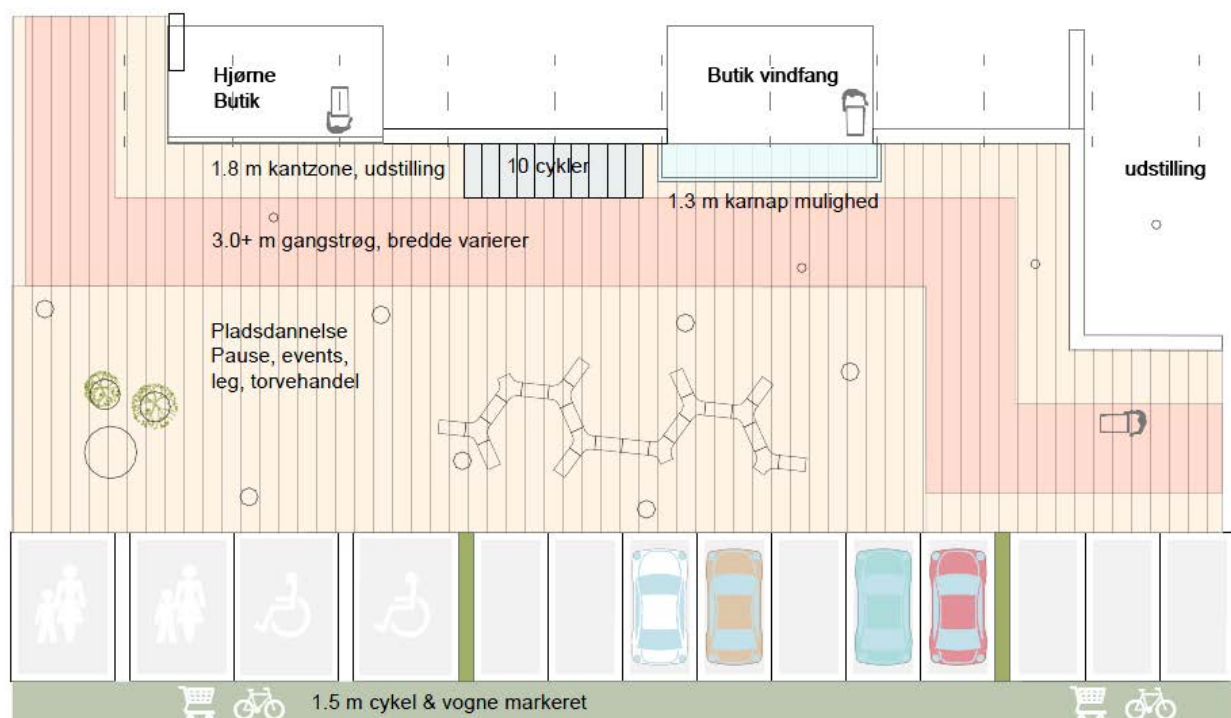
Selvom udviklingsområdet er beliggende i et bildomineret område med god adgang til Storebæltsvej er der også lagt vægt på at skabe gode forhold for bløde trafikanter til og fra samt internt i området. Det skyldes bl.a. intentionerne i strategiplanen En samlet by, hvor det fastsættes at området langs Storebæltsvej i højere grad skal tænkes som et bymæssigt område, hvor det er nemt at færdes som gående og cyklist.

Den korte afstand fra Storebæltsvej 10 til bykernen, stationen og stranden gør, at der med den rette infrastruktur kan skabes en bedre sammenhæng til og mellem disse områder.

Fra Storebæltsvej etableres stiforbindelse ind i området fra vest, øst, nord og syd. Langs facadelinjen udlægges et fodgængerareal samt pladسدannelser, der skal understøtte bløde trafikanters færden igennem området og muligheden for ophold og aktiviteter.

Slutteligt sikres der stisammenhæng mellem Knudshovedvej ved Gormsvej og Storebæltsvej. Dermed skabes en sammenhæng med det bagvedliggende boligområde, der får god adgang til områdets butikker og Storebæltsvej i almindelighed.

Figur 28: Eksempel på, hvordan samspillet mellem butiksindgange, fodgængerarealer og parkeringsarealer kan designs. Langs butiksfacaderne etableres et gangstrøg, hvor der langs med vil være cykelparkering, vareudstilling og enkelte pladسدannelser.



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Planstrategi 2016 og 2019

I Planstrategi 2016 beskriver Nyborg Byråd visionen for udviklingen af kommunen i byrådsperioden med et sigte frem mod 2025. I strategien beskrives bl.a. at der skal udarbejdes en detailhandelsanalyse som grundlag for en beslutning om de fremtidige detailhandelsmuligheder ved "Lynfrosten" på Storebæltsvej 10. Denne lokalplan udmønter byrådets senere beslutning om omfanget af detailhandelsmuligheder på Storebæltsvej 10.

I strategien fastsættes det siden, at byrådet vil arbejde for at forskønne indfaldsvejene til Nyborg by, primært Storebæltsvej. Dette mål for området fastholdes i Planstrategi 2019. Lokalplanen udmønter bl.a. dette mål, der er yderligere bearbejdet i den strategiske udviklingsplan for Nyborg by - En samlet by.

Strategiplan for Nyborg by - En samlet by

Strategiplanen En samlet by sætter den overordnede retning for udviklingen af den udvidede bymidte i Nyborg - dvs. den historiske bykerne, stationsområdet og arealerne langs Storebæltsvej, lokalplanområdet indbefattet.

Strategiplanen fastsætter nogle overordnede principper og retningslinjer for Storebæltsvej og lokalplanområdet. Det centrale mål for området er, at det skal give en smuk og attraktiv ankomst til Nyborg fra motorvej E20. Derudover skal området gennem dets udformning være med til at skabe en mere sammenhængende by.

For at nå disse mål skal området i højere grad end i dag fremstå bymæssigt. De bilorienterede servicefunktioner, områdets storskala skiltning og transportcentret er funktioner der giver området et udtryk af motorvejsservicecenter, som det i praksis også fungerer som.

Med strategiplanen ønsker byrådet at området skal omdannes fra 'indfaldsvej' til 'bygade'. Med denne formulering sigtes mod, at strækningen Storebæltsvej i højere grad skal være attraktiv for gående og cyklister at færdes til og igennem, hvilket bl.a. skal opnås ved en omdannelse af Lynfrostrunden (Storebæltsvej 10), der skaber et spændende og varieret byudtryk langs Storebæltsvej.

Konkret betyder det, at bebyggelsen på Storebæltsvej 10 skal skabe et varieret og spændende facadeforløb langs Storebæltsvej og at funktionerne i lokalplanområdet skal være publikumsorienterede - altså tiltrække gæster/besøgende eller brugere på flere tider af døgnet.

Dermed skabes liv og et mere interessant forløb langs en af de primære indfaldsveje til Nyborg.

Nationale interesser og landsplanlægning

Vandplaner

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

Planområdet ligger ikke i et område med drikkevandsinteresser.

Natura 2000 og beskyttede dyrearter

Planområdet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område (Centrale Storebælt og Vresen) ligger ca. 0,7 km nordøst og ca. 1 km syd for planområdet. På grund af afstanden vurderes planerne ikke at kunne påvirke udpegningsgrundlaget for dette Natura 2000-område.

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

Kystbeskyttelse og klimatilpasning

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

Detailhandel

Denne lokalplan udlægger et nyt aflastningsområde til store butikker i Nyborg. Lokalplanen er ledsaget af en redegørelse for bl.a. planens effekter på bymiljøet, handlen i Nyborg by og bymidte, handlen i Nyborg Kommune og handlen i relevante områder i nabokommunerne. Dette er beskrevet nærmere længere nede og i vedlagte bilag.

Risikovirkksomheder og produktionserhverv

Storebæltssvej 10 ligger mindre end 500 meter fra både en risikovirksomhed (Fortum Waste Solutions A/S) og flere produktionsvirksomheder. Planen påvirker ikke produktionsvirksomhedernes drifts- og udviklingsvilkår eller øger risikoen forbundet med den nærliggende risikovirksomhed.

Kommuneplan - mål, hovedstruktur og retningslinjer

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens mål, hovedstruktur og retningslinjer vedrørende detailhandel. Derfor er forslag til kommuneplantillæg nr. 10 fremlagt sideløbende med lokalplanforslaget til offentlig høring.

Med tillægget ændres detailhandelsstrukturen i Nyborg Kommune med udlægget af et aflastningsområde ved Storebæltsvej i Nyborg til supplement af handlen i Nyborgs bymidte. Aflastningsområdet forbeholdes store butikskoncepter ved fastsættelsen af høje minimumsbutiksstørrelser.

Kommuneplan - lokalplanrammer

I Kommuneplan 2017 er lokalplanområdet beliggende inden for rammeområde 1.E.7 - Nyborg, handel og kontor øst. Rammen udlægger området til erhvervsområde med butikker til særligt pladskrævende udvalgsvarer på max. 5.000 m² bruttobutiksareal samt kulturelle-, administrative og serviceorienterede erhverv.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende områdets anvendelse. Derfor er forslag til kommuneplantillæg nr. 10 fremlagt sideløbende med lokalplanforslaget til offentlig høring.

Kommuneplantillægget udlægger området til et aflastningsområde til detailhandel, dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker, herunder butikker til særligt pladskrævende udvalgsvarer. Rammen fastlægger, at der maksimalt kan etableres 15.000 m² detailhandel i området, herunder maks. 2.600 m² dagligvarehandel og maks. 15.000 m² udvalgsvarebutikker, herunder butikker til særligt pladskrævende udvalgsvarer.

Gældende lokalplan

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende lokalplan nr. 84 – Nyborg, Erhvervsområde Øst for de dele af området, som er omfattet af denne lokalplan.

Zonestatus

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

Planlægning i kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er beliggende mindre end 3 km fra Storebælt og er derfor omfattet af bestemmelserne i Planlovens kapitel 2a om planlægning i kystområdet, specifikt planlægning i den kystnære del af byzonen (§ 5a, stk. 4).

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

Lokalplanområdet ligger ca. 500 meter fra Nyborg fjord og ca. 700 meter fra Storebælt. Mod Nyborg fjord skærmer Knudshovedkvarteret for kig til lokalplanområdet. Mod Storebælt skærmer Nyborg Idræts- og Fritidscenter samt motorvej E20 og jernbanen for kig til lokalplanområdet. Den nuværende bebyggelse på grunden kan derfor ikke ses fra kysten.

Med denne lokalplan forøges bygningshøjden med ca. 1 meter for størstedelen af byggefeltet, og med ca. 4 meter i både det vestligste og østligste byggefelt. Denne forøgelse vurderes ikke at medføre, at bygningerne vil kunne ses fra kysten.

Øst for lokalplanområdet står idag en pylon på ca. 35 meter. Denne kan ikke ses fra kysten i Nyborg fjord, men kan ses fra Storebæltskysten ved Sinatur Hotel Storebælt. Pylonen er væsentlig højere end de 15 meter, der bliver den maksimale bygningshøjde i lokalplanområdet.

Den i lokalplanen muliggjorte bebyggelse forventes derfor ikke at medføre en påvirkning af kysten.

Nedrivning af bebyggelse

Realiseringen af denne lokalplan forudsætter nedrivning af den eksisterende bebyggelse på grunden. Den eksisterende bebyggelse er oprindelig opført som faciliteter for Nyborg Lynfrost.

Vej- og stiplanlægning

Lokalplanområdet betjenes primært fra Storebæltsvej som illustreret på Kortbilag 2. Varelevering og servicekørsel skal ske via sekundær vejadgang fra Knudshovedvej som illustreret på Kortbilag 2.

Der skal etableres stiforløb fra Gormsvej ved Knudshovedvej til stiforløb syd om bebyggelsen samt med adgang til butiksområdet i lokalplanområdet. Der skal desuden etableres stiadgang fra Storebæltsvej til butiksområdet, min. fra vest, øst og overfor Banegårdsalléen.

Der skal etableres gangforbindelser langs butiksfacaderne, og der skal etableres gangforbindelser fra parkeringsområder til denne gangforbindelse langs butiksfacaderne.

Stier og fodgængerforbindelsers principielle forløb er vist på Kortbilag 2.

Trafikplan

Lokalplanområdet ligger centralt i Nyborg by med nærhed til motorvejsafkørsel 45 på E20. Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Storebæltsvej, der i trafikplanen er udpeget som en "større overordnet vej". Storebæltsvej havde i 2018 en ÅDT på ca. 13.500 umiddelbart vest for motorvejsafkørselen og ca. 8.500 umiddelbart vest for Banegårdsalléen.

Kollektiv transport

Lokalplanområdet ligger centralt i Nyborg by med god adgang til kollektiv transport.

I en afstand af ca. 500 meter fra lokalplanområdet ligger Nyborg Station med hyppige togafgange mod hhv. Odense/Jylland og København/Sjælland, og Nyborg rutebilstation med såvel bybusafgange til resten af Nyborg by såvel som regionalruteafgange til resten af Fyn.

I en afstand af ca. 50 meter fra lokalplanområdet ligger desuden busstop, der i øjeblikket betjenes af Fynbus ruterne 715, 864U, 920, 930, 931, 931N, 932 og 932E.

Trafik og trafikstøj

Den planlagte anvendelse af lokalplanområdet vil medføre en væsentlig stigning i trafikken i området. Det er vurderet, at der i 2024 vil være 5.630 ture pr. døgn til og fra lokalplanområdet, hvilket vil sige, at der hver dag er ca. 2.815 biler, der kører ind i området og 2.815 biler, der kører ud.

Spidstimetrafikken om eftermiddagen udgør erfaringsmæssigt omkring 13-15 % af døgntrafikken, hvilket vil sige, at der i den travleste time er ca. 400 indkørende og 400 udkørende.

Langt den meste trafik er personbiler, men den tunge trafik med vareleverancer, affald mv. kan skønnes at udgøre 1-2 % af den nygenererede trafik, svarende til 50-100 lastbilture pr. døgn. I disponeringen af området er der planlagt vendepladser for lastbiler i både den vestlige og den østlige ende af området, hvilket vurderes at være tilstrækkeligt.

Beregning af støj fra vejtrafik er baseret på trafikmængder (ÅDT). Trafikmængder er optalt i 2018 og fremskrevet med 1 % pr. år frem til år 2029. For projektsценariet er der foretaget en trafikanalyse og tillagt trafikmængden. Den forventede trafik i området i 2029 hhv. med og uden projektet fremgår af nedenstående tabel.

Fordelingen af tung trafik og hastigheder tager udgangspunkt i trafiktællingerne. For motorvejen er andelen af tung trafik iht. vejtype "Motorvej Jylland/Fyn" fra "Håndbog NORD2000, Rapport 434 – 2013".

Vejtrafik	0-scenarie (ÅDT 2029, køretøjer pr. døgn)	Projekt-scenarie (ÅDT 2029, kø- retøjer pr. døgn)	Hastighed i km/t	Andel tung trafik
Storebælts- vej vest	9.400	11.200	47,8	7,6
Storebælts- vej øst	15.000	18.000	42,6	10,1
Banegård- salleen	2.000	2.400	45,5	4,4
E20	34.600	34.600	108,5	24,1

Støj fra vejtrafik er beregnet for de nærmeste boliger for hhv. et 0-scenarie og et projektscenarie, hvor den forøgede trafik fra butiksområdet er medtaget.

Beregningerne af støjudbredelsen fra vejtrafik er foretaget på baggrund af den gældende beregningsmetode NORD2000 i overensstemmelse med Miljøstyrelsens rapport nr. 434/2013 "Håndbog Nord2000- Beregning af vejstøj i Danmark" og vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje".

Der er foretaget støjberegninger i udvalgte beregningspunkter ved de nærmeste boliger langs veje med forøget trafik som følge af den nye bebyggelse.

De vejledende støjgrænser for trafikstøj fra Miljøministeret er formuleret for indikatoren L_{den} . Den udtrykker års-middelværdien af støjen uden-dørs 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.

Resultaterne viser, at støjniveauet i to af beregningspunkterne er højere end grænseværdien i 0-scenariet. I projektscenariet er støjniveauet 0,2-0,7 dB højere end 0-scenariet. Den mindste ændring af støjen, som det menneskelige øre kan opfatte, er en ændring på 1 dB, hvis to støjniveauer sammenlignes umiddelbart efter hinanden. Forøgelsen af støjniveauet i projektscenariet vil derfor ikke være en hørbar ændring.

Det vurderes, at områdets omdannelse ikke vil medføre væsentlig påvirkning af naboer med trafikstøj.

Parkeringskrav

Kommuneplan 2017 opstiller rammer for antallet af parkeringspladser der skal etableres ved bestemte anvendelser. For de planlagte anvendelser på Storebæltsvej 10 giver det et samlet krav på 426 parkeringspladser til biler.

Ved en udbygning af et større handelsområde som dette bør der imidlertid indtænkes en grad af dobbeltudnyttelse af pladserne, så der ikke udlægges unødvendigt store arealer til parkering.

Dobbeltudnyttelse betyder, at bilister ved områder med flere butikker kan handle i flere butikker ifm. én parkering.

Det samlede parkeringsbehov er derfor mindre end det ville være, hvis butikkerne lå hver for sig. Effekten forstærkes af, at der på den modsatte side af Storebæltsvej ligger funktioner med p-pladser (McDonald's mv.).

Erfaringsmæssigt kan parkeringsbehovet reduceres med op til 25 % pga. dobbeltudnyttelse. For arealet til liberalt erhverv er der dog kun regnet med en reduktion på 10 % for dobbeltudnyttelse, da en væsentlig del af parkeringerne er ansatte, som holder på pladsen hele dagen. Samtidig er der dog en vis andel kunde- og gæsteparkering (bl.a. til fitness), som giver en udskiftning på p-pladsen.

Når dobbeltudnyttelsen medregnes fås et samlet parkeringskrav på ca. 350 p-pladser ved fuld udbygning. Dobbeltudnyttelsen forudsætter, at min. 50% af arealrammen benyttes eller at der etableres min. 10 butikker.

Virksomhedsstøj

Idet det endnu er uvist, hvilke funktioner, som bliver opført, er der udført en støjberegning med worst-case forudsætninger, hvor vareleveringer vil foregå ved de nærmeste naboer og i natperioden.

Såfremt der ikke opstilles afskærmning mellem vareleveringer og boliger, vil der kunne forekomme overskridelse af støjgrænseværdier for Gormsvej 19 på hverdage i aften- og natperioden samt i weekenden i dagperioden. For Gormsvej 13 vil der være overskridelse i dag-, aften- og natperioden samt i dagperioden i weekenden. For Hf Engen 15 vil der være overskridelse i aften- og natperioden.

Hvis der opføres en 2,5 m høj støjskærm, vil der kun være overskridelser i aften- og natperioden for Gormsvej 19 og Gormsvej 13. En 5 m høj skærm vil ikke være tilstrækkelig til at nedbringe støjen under grænseværdien i aften- og natperioden.

Hvis det skal være muligt at foretage vareleveringer i aften- og natperioden, skal de nødvendige foranstaltninger foretages, således de vejledende grænseværdier kan overholdes. Dette kunne eksempelvis være ved en overdækket eller lukket varegård. Omfang og dimensioner af varegården skal fastlægges som en del af det konkrete projekt.

Lokalplanen fastlægger, at det skal sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet hverken påfører omgivelserne eller påvirkes af et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj. Bygherre vil i forbindelse med byggesagsbehandlingen skulle dokumentere, at de påtænkte

aktiviteter ikke medfører støj for omgivelserne, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

Påvirkning af produktionsvirksomheder

Lokalplanområdet er inden for 500 meter fra flere produktionsvirksomheder, herunder virksomhederne Fortum Waste Solutions A/S og Nyborg Destilleri. Lokalplanområdet ligger desuden inden for den kommuneplanlagte konsekvenszone omkring et udlagt erhvervsområde forbeholdt produktionsvirksomheder: Erhvervsområdet Lindholm Havn (inkl. Fortum Waste Solutions A/S).

Den nye planlægning for Storebæltsvej 10 vil muliggøre en ændret anvendelse. Planlægningen vil muliggøre bebyggelse med en højde svarende til det nuværende plangrundlag. Med ændring af områdetype fra erhvervsområde til centerområde ændres de vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj fra 60/60/60 til 55/45/40, jf. Miljøstyrelsens vejledning.

I området mellem lokalplanområdet og området ved Lindholm Havn, der er udpeget som forbeholdt produktionserhverv, anvendes i dag bl.a. til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse ved Gormsvej og Knudshovedvej. På grund af den kortere afstand vil den miljøfølsomme anvendelse til boligformål stille mere vidtgående krav til erhvervsområdet end det nye centerområde, både hvad angår støj og røg, lugt og anden luftforurening.

Tilsvarende gør sig gældende for produktionsvirksomheden Nyborg Destilleri på Holmens Boulevard 11 - mellem Nyborg Destilleri og planområdet ligger der boliger.

Der gives ikke mulighed for bebyggelse højere end den nuværende bebyggelse eller hvad det nuværende plangrundlag giver mulighed for, hvorfor der ikke er mulighed for, at planområdet, som følge af højere bebyggelse, er mere eksponeret over for en evt. miljøpåvirkning som f.eks. røg, lugt og luft.

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

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.

Området er i dag fælleskloakeret i henhold til spildevandsplanen.

Der vil blive udarbejdet et tillæg til spildevandsplan med henblik på at ændre området til at være separat kloakeret.

Nyt byggeri skal således udføres som separat kloakeret.

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 Energi Fyn 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.

Bygherre oplyser, at der i udviklingen af projektet vil være fokus på bæredygtighed, bl.a. gennem materialevalg, etablering af ladestandere til elbiler, gode forhold for bløde trafikanter, håndtering af byggeaffald mm.

Klimatilpasning

Planområdet ligger inden for den i Kommuneplan 2017 afgrænsede kystplanlægningslinje. Kommuneplanen foreskriver derfor, at der skal tages stilling til afværgeforanstaltninger for at sikre nybyggeri mod oversvømmelse.

Området ligger desuden inden for et risikoområde efter oversvømmelsesdirektivet.

Planområdet er lavt beliggende ift. terræn med en gennemsnitlig kote i området ved de eksisterende bygninger under +2,00 m over DVR90. Bebyggelsens investeringstid er vurderet til ca. 50 år.

En 100-årshændelse for stormflod fremskrevet til om 50 år vil medføre oversvømmelse på +2,41 m inkl. usikkerhed. En 100-årshændelse for skybrud om 100 år medfører opstuvning i ca. +1,45 m over DVR90, dvs. en mindre oversvøm-

melse end en 100-årshændelse for stormflod fremskrevet til om hhv. 50 år og 100 år.

Lokalplanforslaget fastsætter, at bebyggelse ikke må etableres med en gulvkote på under +2,41 m over DVR90. Dermed stiller lokalplanforslaget krav om etablering af et tilstrækkeligt sikringsniveau, hvorfor der ikke er behov for afværgeforanstaltninger.

Efter 40-50 år skal det vurderes, om der skal etableres værn mod oversvømmelse langs Storebæltsvej såfremt bygningerne fortsat er i anvendelse.

Detailhandel

Rådgivningsvirksomheden COWI har for Nyborg Kommune beregnet det forventede behov for nye detailhandelskvadratmeter frem til 2031. Behovet er beregnet til op til 15.400 m² til udvalgswarebutikker og 2.600 m² til dagligvarebutikker i, hvad der kan kaldes maksimumsscenariet, hvor bl.a. strukturudviklingen og investeringer i Nyborg by skaber behov for ekstra detailhandelskvadratmeter. I et minimumsscenario, der kan siges at repræsentere den modsatte udvikling, vil der i 2031 være behov for færre etagemeter til detailhandel, end der er i 2019. Beregningerne kan ses i vedlagte notat Opdatering af beregning af behov for detailhandel i Nyborg Kommune.

Nyborg Kommune vurderer, at maksimumsscenariet repræsenterer en realistisk udvikling i behovet for detailhandel i kommunen. Her lægges bl.a. vægt på den positive udvikling Nyborg by er inde i med store offentlige og private investeringer i byudvikling, kulturarv og bymiljø i det centrale Nyborg og boligudbygning centralt i byen.

Det planlagte udlæg af detailhandel på Storebæltsvej 10 på i alt 15.000 m² dækker altså størstedelen af Nyborg Kommunes behov for nye detailhandelskvadratmeter frem til 2031.

COWI har endvidere udarbejdet en redegørelse for effekterne af udlægget af et aflastningsområde på Storebæltsvej 10.

I beregningerne er der taget udgangspunkt i et scenarie, hvor 2.600 m² udnyttes til dagligvarer, og hvor 12.400 m² udnyttes til en blanding af udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

Det vurderes, at den nye dagligvarehandel i aflastningsområdet vil kunne omsætte for i størrelsesordenen 90-105 mio. kr. pr. år, og at de nye udvalgswarebutikker vil kunne omsætte for i størrelsesordenen 210-225 mio. kr. pr. år.

Det vurderes, at 2.600 m² dagligvarebutikker ved Storebæltsvej vil hente i størrelsesordenen 85 % af deres omsætning fra eksisterende butikker i Nyborg by svarende til 77-88 mio. kr. pr. år, og i størrelsesordenen 15 % svarende til 14-16 mio. kr. uden for Nyborg by.

Dagligvarer handles som udgangspunkt lokalt og den omsætning, der hentes fra eksisterende butikker i Nyborg by vil derfor også i høj grad komme fra de nærmeste dagligvarebutikker: Lidl, Rema1000 og dagligvarebutikkerne i bymidten.

Resultatet af beregningen for udvalgsvaresegmentet er, at 12.400 m² udvalgssvarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper i aflastningsområdet vil hente i størrelsesordenen 50 % af omsætningen fra eksisterende butikker i Nyborg by og 50 % fra butikker uden for Nyborg by.

De ca. 50 %, der hentes fra Nyborg by, svarer til ca. 105-112 mio. kr., og vil medføre et fald i udvalgsvareomsætningen i de eksisterende butikker under ét på ca. 26-28 %. Ud af den samlede udvalgsvareomsætning i aflastningsområdet vurderes det, at ca. 30 % eller ca. 63-67 mio. kr. pr. år hentes fra Nyborg bymidte.

Tilbagegangen i bymidten vil blive skabt af større butikker i aflastningsområdet, der sælger de samme varetyper som bymidtens butikker. Det er usikkert, hvor store overlap der vil blive.

De nye udvalgsvarebutikker i aflastningsområdet vil medføre en samlet (netto) vækst i udvalgsvareomsætningen i Nyborg by på i størrelsesordenen 105-112 mio. kr. om året svarende til en vækst på i ca. 26-28 %.

Det er vigtigt at understrege, at de beregnede effekter udtrykker en gennemsnitsbetragtning. De faktiske effekter vil bl.a. afhænge af, hvordan de planlægningsmæssige rammer udnyttes. Planlægningen vil sætte de overordnede rammer for hvilken ny detailhandel, der kan etableres, men kan ikke definere butiksmikset, dvs. de konkrete kæder og butikskoncepter. Flere forhold vil påvirke de faktiske effekter. Det vurderes f.eks., at hvis der etableres et moderne bilhus på 2.500 m², som en del af de 15.000 m², der ikke sælger varegrupper der overlapper med butikker i Nyborgs bymidte, så reduceres effekterne for udvalgsvarebutikkerne i Nyborg by fra ca. 26 % til ca. 21 %.

En anden måde at anskueliggøre usikkerheden i beregningerne er at kigge på effekterne af en konkret blanding af kæder, hvor overlappet i varesortimentet mellem de nye butikker og de eksisterende butikker er lavt. Etableres udeluk-

kende eller næsten udelukkende kædebutikker, der mangler i Nyborg i dag, som f.eks. Harald Nyborg, Biltema, Sport24, Maxi Zoo, Invita, Kvik Køkken, Skousen, Punkt 1, så bliver konkurrencen med detailhandlen i Nyborg mindre og konkurrencen med detailhandlen i især Odense bliver større end antaget. Med en sådan butikssammensætning vurderes det, at effekterne for udvalgswarebutikkerne i Nyborg reduceres fra ca. 26 % til ca. 18 %.

Påvirkning af nabokommuner - detailhandel

Aflastningsområdets influensområde vurderes at udgøre størstedelen af Nyborg Kommune, mindre dele af Kerteminde og Faaborg-Midtfyn kommuner og den nordligste del af Svendborg Kommune.

De planlagte dagligvarebutikker i aflastningsområdet vil hente ca. 5% af dagligvareomsætningen, svarende til ca. 5 mio. kr. pr. år, i butikker uden for Nyborg Kommune.

Omsætningen, som nye dagligvarebutikker i aflastningsområdet vil hente uden for kommunen, vil primært komme fra lokale kunder, som vælger at erstatte indkøb af dagligvarer i f.eks. Odense med et indkøb i aflastningsområdet i Nyborg, og fra pendlere til og gæster i byen, som vælger at købe dagligvarer på turen til eller fra Nyborg via tilslutning 45. De ca. 5 % af omsætningen i den nye dagligvarehandel vil blive hentet fra Odense, Langeskov og Ringe.

Omsætningsnedgangen vil blive spredt og af begrænset effekt.

Den planlagte udvalgswarehandel i aflastningsområdet vil hente ca. 50% af udvalgswareomsætningen, svarende til ca. 105-112 mio. kr. pr. år, i butikker uden for Nyborg by og kommune.

Ud af den samlede udvalgswareomsætning i aflastningsområdet vurderes det, at ca.:

- 35 % eller ca. 74-78 mio. kr. pr. år hentes fra Aflastningscenter SØ (Rosengårdcentret mv.) i Odense, hvilket svarer til en nedgang på ca. 2 %,
- 5 % eller ca. 11 mio. kr. pr. år hentes fra den øvrige del af Odense Kommune, herunder Odense bymidte, hvilket svarer til en nedgang på under 1 %,
- 2-3 % eller ca. 5 mio. kr. pr. år hentes fra hhv. Ringe og Svendborg, hvilket svarer til en nedgang på hhv. ca. 2 % og under 1 %, og
- 5 % eller ca. 11 mio. kr. pr. år hentes fra nethandlen.

Størstedelen af udvalgsvareomsætningen, der hentes fra butikker uden for Nyborg Kommune, hentes altså fra aflastningsområdet i Odense, fra Odense bymidte og de øvrige større udbudspunkter i Odense samt i nogen grad fra Ringe og Svendborg. Det vurderes, at der kun i meget begrænset grad hentes omsætning fra Kerteminde.

Planlægningen vurderes i øvrigt ikke at påvirke nabokommuner.

UDBYGNINGSAFTALE

I forbindelse med udarbejdelsen af denne lokalplan er der udarbejdet et udkast til en udbygningsaftale mellem Nyborg Kommune og ejeren af Storebæltsvej 10, Storebæltsvej 10 Nyborg ApS efter planlovens § 21 b.

Aftalen vedrører ombygning af krydset Storebæltsvej-Banegårdsalléen, hvortil vejadgangen til lokalplanområdet er placeret. For at sikre en smidig afvikling af trafikken, der er en forudsætning for en større udbygning af området med detailhandel end der har været tiltænkt i den hidtige planlægning, skal der ske en ombygning af krydset, herunder en regulær fjerde vejtilslutning, ændring og udbygning af signalreguleringen og forlængelse af venstresvingsbane ind til området fra øst.

Aftalen vedrører endvidere udbygning af stiforbindelser fra lokalplanområdet til offentlige stier og fortov for at sikre bedre adgang for bløde trafikanter til lokalplanområdet.

SERVITUTTER

En række servitutter er lyst på ejendommen, Storebæltsvej 10, hvoraf flere har indflydelse på udnyttelsen af grunden.

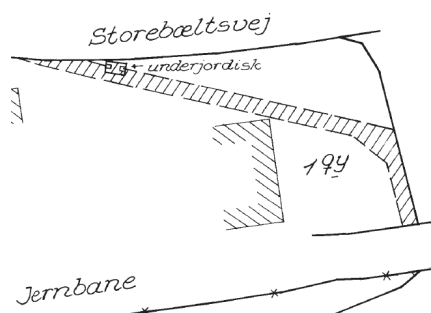
En række deklarationer bortfalder efter planlovens § 18 idet de fastlægger områdets anvendelse til fabrik, mens lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til centerformål. Efter § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med planen.

12.03.1993-1624-35 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 1QY

På matr. nr. 1qy af Nyborg Markjorde er 12. marts 1993 lyst en deklaration vedr. ledningskorridorer. I ledningskorridorerne findes eller nedlægges, ifølge deklarationen, højspændings-, lavspændings-, belysnings-, signal og telefonkabler, fjernvarmeledninger og/eller vandledninger og lignende forsyningsledninger inkl. nødvendige tekniske anlæg.

Arealet, der krydser matr. nr. 1qy ved hjørnet af Slipshavnsvej og Storebæltsvej som vist på ridset til venstre, må efter

Figur 29: Udsnit af rids fra tinglyst deklaration vedr. ledningskorridorer. Ledningskorridorerne krydser planområdet, matr. nr. 1qy, ved hjørnet af Slipshavnsvej og Storebæltsvej.



deklarationen ikke bebygges eller beplantes med træer med dybtgående rødder eller benyttes på en måde, som kan være til skade for anlæggene.

Lokalplanen udlægger et byggefelt over ledningskorridoren, men da servitutten ikke bortfalder efter planlovens § 18 (formålsuforenelighed) vil byggemuligheden afhænge af privatretlige aftaler med den påtaleberettigede part. Nyborg Forsyning og Services A/S er påtaleberettiget.

05.01.2017-1007953895 - Deklaration om benyttelse og tillægskøbesum

På matr. nr. 927q af Nyborg Bygrunde er 5. januar 2017 lyst en deklARATION vedr. benyttelse og tillægskøbesum. Deklarationen er lyst i forbindelse med DSB's frasalg af jordstykket.

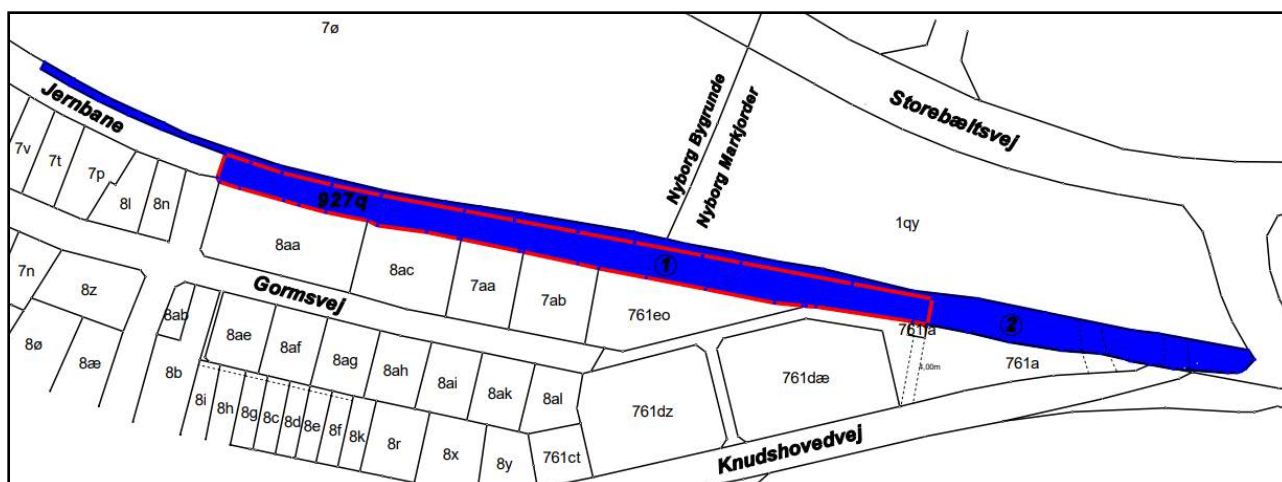
Deklarationen fastlægger, at et nærmere angivet areal (1), jf. rids nedenfor, er overtaget af køber som vej, sti eller som rekreativt areal, og at hvis arealet anvendes helt eller delvist til andet formål og/eller videresælges helt eller delvist indenfor 30 år efter overtagelsesdagen den 31. december 2016 at regne, skal købesummen reguleres i opadgående retning og tillægskøbesummen skal betales til sælger (DSB).

Deklarationen fastlægger endvidere, at hvis et andet nærmere angivet areal (2), jf. rids nedenfor, helt eller delvist indgår som byggeretsgivende for henholdsvis matr. nr. 7ø Nyborg Bygrunde eller 1qy Nyborg Markjorder inden for 30 år efter overtagelsesdagen den 31. december 2016 at regne, skal købesummen reguleres i opadgående retning og tillægskøbesummen skal betales til sælger.

Matr. nr. 927q Nyborg Bygrunde udlægges med denne lokalplan som servicevej for varelevering, og må ikke bebygges. Byggeretten for lokalplanområdet beregnes udelukkende af matr. nr. 7ø Nyborg Bygrunde og 1qy Nyborg Markjorde.

Påtaleberettiget er DSB Ejendomsudvikling A/S.

Figur 30: Udsnit af rids fra tinglyst deklARATION vedr. benyttelse og tillægskøbesum. Der henvises til hhv. areal 1 og 2 i deklARATIONen. De to arealer er markeret på udsnittet nedenfor.



TILLADELSE EFTER ANDEN LOVGIVNING OG FRA ANDRE MYNDIGHEDER

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.

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 i lokalplanområdet er potentielt yngle-, fouragerings- og dvaleområde for flagermus.

Ved nedrivning og indgreb i eksisterende bygninger skal bygningerne 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.

Eksperter fra rådgivningsvirksomheden COWI har besigtiget området 8. maj 2019 med henblik på at se efter mulige levesteder for flagermus. Bygningerne er undersøgt udvendigt for potentielle indflyvningssteder som revner, ventilationskakker, åbne låger mv. De mulige indflyvningssteder er undersøgt for ekskrementer og andre spor fra flagermus.

Driftsbestyreren fra området, som har driftet området siden 1986, blev interviewet.

Loftrummen er undersøgt indefra med en kraftig stavlygte og undersøgelsen er suppleret med lytning med en Pettersen D240X.

Bygningerne vurderes at kunne rives ned uden at påvirke eventuelle forekomster af flagermus væsentligt. Såfremt der findes flagermus, vurderes det at være mindre forekomster. De arter som potentielt kan optræde i området er relativt almindelige i Danmark.

Skulle der mod forventning findes flagermus under nedrivningsfasen, skal arbejdet straks standses og en flagermusekspert tilkaldes.

Nedrivningen vurderes ikke at kunne påvirke andre arter listet på habitatdirektivets bilag IV, da der ikke findes egnede levesteder for disse.

Jordforureningsloven

Storebæltsvej 10, 5800 Nyborg, er kortlagt på vidensniveau 2, jævnfør jordforureningsloven, hvilket betyder, at der er til-

vejebragt et dokumentationsgrundlag, der indikerer, at jordforureningen er af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Lokaliteten er ikke beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD-område) eller beliggende inden for et indvindingsopland til et alment vandværk.

Forureningen kan især henføres til aktiviteterne i relation til Tjærekompagniets virke på grunden.

Dansk Miljørådgivning A/S (DMR) har i 2019 gennemført en supplerende miljøteknisk undersøgelse med det formål at udarbejde en risikovurdering overfor recipienter, dvs. Storebælt og Nyborg Fjord. Undersøgelsens omfang er forhåndsgodkendt af Region Syddanmark. Med baggrund i den udførte undersøgelse vurderes de påviste kortlagte forureninger på grunden ikke at udgøre en risiko overfor recipienten ved kyststrækningen. Risikovurderingen er godkendt af Region Syddanmark.

Med baggrund i seneste undersøgelse fra DMR har Region Syddanmark meddelt grundejer, at de kortlagte forureninger ikke længere er omfattet af offentlig indsats. Kravet til forudgående § 8 tilladelse til bygge- og anlægsarbejderne bortfalder herved. Grunden er dog forsat kortlagt som forurenede.

Udenomsarealerne til et butiksområde er et alment tilgængeligt område iht. Jordforureningsloven. Nyborg Kommune vil således stadig skulle sikre, at der ikke er kontaktrisiko via en § 8- tilladelse på de arealer, der er alment tilgængelige (udenomsarealer). § 8- tilladelsen vil skulle gives med vilkår, der blandt andet sikrer en korrekt jordhåndtering og at mennesker ikke kan få kontakt med den forurenede jord.

I lighed med andre byggerier indenfor den forurenede lokalitet vil kommunen i forbindelse med byggetilladelsen også skulle sikre indeklimaet i bygningerne. Der vil her blive stillet vilkår om afværgeforanstaltninger med det formål at eliminere påvirkningerne i indeklimaet, som følge af jordforureningen.

Risikovurdering

Fortum Waste Solutions A/S er omfattet af risikobekendtgørelsen, hvilke kan have konsekvenser for udvikling af områder berørt af sikkerhedsafstande eller skadesafstande fra virksomheder omfattet af Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 372 af 25/04/2016 om kontrol med risikoen for uheld med farlige stoffer (risikobekendtgørelsen).

Etablering af nye aktiviteter og ændret anvendelse af bebyggelse og områder inden for skadesafstande (500 meter eller den konkrete gældende konsekvensafstand) fra virksomheden, til f.eks. offentlige bygninger og arealer, rekreative områder, områder, som på grund af deres karakter er af særlig interesse eller særligt følsomme, ligeledes boligområder, veje og andre transportanlæg, samt bygninger med lokaliteter, der er omfattet af Beredskabsstyrelsens driftsmæssige foreskrifter, og bygninger og områder, som er svært evakuerbare (jf. risikobekendtgørelsen § 2), vil kræve at det i h.t. risikobekendtgørelsens bestemmelser kan eftervises at være sikkerhedsmæssigt forsvarligt.

Udnyttelse af lokalplanens muligheder inden for en afstand af ca. 500 meter til Fortum Waste Solutions A/S vil kræve at det iht. risikobekendtgørelsens bestemmelser kan eftervises at være sikkerhedsmæssigt forsvarligt. Rådgivningsvirksomheden COWI har for bygherre vurderet, om den nye anvendelse medfører en forøget risiko omkring risikovirksomheden Fortum Waste Solutions A/S. COWI vurderer, at lokalplanområdet Storebæltsvej 10 ligger med god afstand udenfor både de maksimale konsekvensafstande og afstanden til den almindeligt accepterede stedbundne risiko, i forhold til Fortum. Der er derfor i planlægningen for lokalplanområdet ikke behov for at tage særlige hensyn til tilstedeværelsen af Fortum.

Af bekendtgørelse nr 371 af 21. april 2016 om planlægning omkring risikovirksomheder § 3 fremgår det, at planmyndigheden skal høre risikomyndighederne forud for tilvejebringelsen af planer, der berører risikovirksomheder eller disses omgivelser.

Risikomyndighederne for Fortum Waste Solutions A/S er Miljøministeriet v. Miljøstyrelsen, Beredskabsstyrelsen, Nyborg Kommune, Beredskab Fyn og Fyns Politi. Risikomyndighederne har været hørt om plangrundlaget i perioden 5. april - 3. maj 2019, og har ikke haft bemærkninger på dette stadie i planlægningen.

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 er omfattet af miljøvurderingslovens § 8, stk. 1, da det er en plan inden for fysisk planlægning og arealanvendelse og da den fastlægger rammerne for fremtidige anlægsstilladelser til anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg (lovens bilag 2, pkt. 10, litra b).

Der er derfor udarbejdet en miljørapport samtidig med udarbejdelsen af lokalplanforslaget. Miljørapporten er vedlagt lokalplanforslaget og offentliggøres sammen med denne.

Klager over 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. 2 kan indholdet af miljøvurderingen påklages efter de regler, der er fastsat i den lovgivning, som planen eller programmet udarbejdes i henhold til. I dette tilfælde planloven (se Klagevejledning).

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 udlægge et aflastningsområde til butiksformål med butiksenheder, der ikke naturligt kan indpasses i bymidten pga. størrelse, trafikale forhold, mv., til at supplere den eksisterende handel i byen

at sikre at bebyggelse i placering, udformning og materialer udtrykker bymæssighed og derved understøtter omdannelsen af Storebæltsvej fra indfaldsvej til bygade

at fastlægge principper for beplantning og skulpturelle elementer langs veje

at fastsætte retningslinier for skiltning

2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter matr. nre. 7ø og 927q af Nyborg bygrunde og matr. nr. 1qy af Nyborg markjorder samt alle parceller, der udstykkes herfra.

2.2 Lokalplanområdet er i byzone og forbliver med denne lokalplan i byzone.

3 ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet udlægges til centerområde og butikker, specifikt aflastningsområde.

3.2 Inden for lokalplanområdet må der etableres

Centerformål og butikker i form af dagligvarebutikker, udvalgswarebutikker, herunder butikker til særlig pladskrævende varegrupper, publikumsorienterede serviceerhverv og restaurationserhverv.

Erhvervsformål i form kontor- og serviceerhverv, herunder hoteller og liberale erhverv såsom klinikker, kontorer og andre administrative funktioner.

Offentlige formål i form af kulturelle institutioner og offentlig administration.

Ad § 3 stk. 2: Butikker til særlig pladskrævende varegrupper er butikker, der alene forhandler pladskrævende varer såsom biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvare, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer eller møbler, herunder køkkener.

4 UDSTYKNING

- 4.1 Ved udstykning skal det sikres, at arealer til opfyldelse af parkeringsnormen, jf. § 5 stk. 6, kan opfyldes. Undertaget herfor er sokkeludstyknin g af erhvervsenheder.

Ved sokkeludstykning skal den pågældende enhed ved deklaration eller på anden lignende vis sikres en forholdsmæssig andel af parkeringsarealerne med iagtagelse af bestemmelserne i § 5 stk. 6.

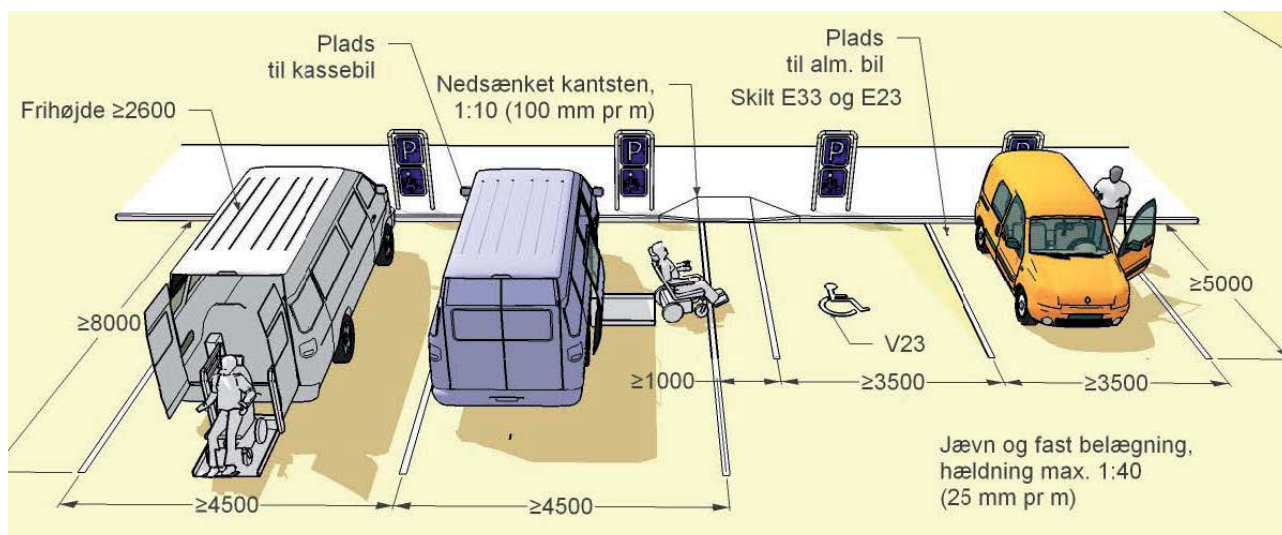
5 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD

Veje

- 5.1 Lokalplanområdet betjenes primært fra Storebæltsvej og sekundært fra Knudshovedvej som illustreret på Kortbilag 2. Varelevering og servicekørsel skal ske via sekundær vejadgang fra Knudshovedvej som illustreret på Kortbilag 2.
- 5.2 Parkeringsområder skal udformes efter Vejdirektorets vejledninger for udformning af parkeringsarealer i byer.
- 5.3 Udformning af adgangsveje mellem parkingsområder, vendeplads, stier mv. skal udformes efter Vejdirektorets vejledninger for udformning af veje og stier i byer.

Stier

- 5.4 Der skal etableres stier med stiforløb principielt som på Kortbilag 2.
- 5.5 Der skal etableres gangforbindelser fra parkeringsarealer til fortov og stier principielt som på Kortbilag 2.



Figur 31: Principskitse handicapparkeringspladser

Parkering

- 5.6 Der skal etableres parkeringspladser til biler i et omfang svarende til følgende rammer:

Anvendelse	P-krav (parkeringspladser)
Dagligvarebutikker	1 pr. 25 m ² bruttoetageareal
Udvalgswarebutikker	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
Hoteller og vandrehjem	1 pr. værelse
Restauranter og cafeer	1 pr. 50 m ²

Ad § 5 stk. 7: Bestemmelsen muliggør en nedsættelse af det samlede parkeringskrav for lokalplanområdet ved en fuld udbygning, da der kan påregnes en dobbeltudnyttelse af parkeringspladserne for det samlede område.

- 5.7 Ved udnyttelse af min. 50% af arealrammen, jf § 6 stk. 1, eller etablering af min. 10 butiksenheder, kan parkeringskravet, jf. § 5 stk. 6, nedsættes med 25%, dog kun med 10% for kontorformål.
- 5.8 Der skal etableres parkeringspladser til cykler i et omfang svarende til 1 cykelparkeringsplads for hver 5 bilparkeringspladser, jf. § 5 stk. 6 og 7.

Belysning

- 5.9 Belysning af parkerings-, manøvre- og servicekørselsarealer, herunder områder til varelevring, må ikke etableres så det medfører gener for de omkringboende.

6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Etagearealet til bebyggelse inden for lokalplanområdet må ikke overstige 20.700 m² og må kun placeres på matr. nr. 7ø af Nyborg Bygrunde og 1qy af Nyborg Markjorde, jf. også § 6 stk. 8.
- 6.2 Der må etableres op til 15.000 m² bruttoetageareal til butiksførmål inden for lokalplanområdet.
- 6.3 Der må etableres op til 2.600 m² bruttoetageareal til dagligvarebutikker.
- 6.4 Der må etableres op til 15.000 m² bruttoetageareal til udvalgswarebutikker og butikker til særlig pladskrævende varegrupper.

Ad § 6 stk. 5: En stor bager med drive-in funktion vurderes med fordel at kunne indpasses i aflastningsområdet mens den ikke vil kunne indpasses i den historiske bykerne.

- 6.5 Der må etableres op til to dagligvarebutikker i området. Dagligvarebutikker må kun etableres med et bruttoetageareal på minimum 750 m² og maksimalt 1.200 m².

Ad § 6 stk. 6 og 7: For butikker med særligt pladskrævende varegrupper (SPV), samt køkkenbutikker, der i mindre grad understøtter bylivet gennem f.eks. kundestrøm og aktive facader, fastlægges en minimums-butiksstørrelse pr. butik på 500 m².

Ad § 6 stk. 8: Mod Storebæltsvej er byggeelterne afgrænset 5 m fra skel mod vej. Mod syd er byggeelterne A og C afgrænset af skel mod matr. nr. 927q, der ikke må bebygges. Mod syd er byggefelt B afgrænset 2,5 m fra skel mod hhv. sti og matr. nr. 927q. Opdeling mellem byggefelt A og C er ved skel matr. nr. 1qy og 7ø. Kilen adskiller byggefelt A og B. Kilen måler 15 m ved sydligt skel og udvides gradvist fra 70 m inde på grunden til 42 m ved nordligt skel.

I forbindelse med de væsentligste forureningskilder på grunden udpeges i videst muligt omfang område(r), hvor der ikke må etableres bygninger. Området/områderne friholdes til parkering med henblik på fremtidig håndtering og oprensning af forurening.

Ad § 6 stk. 11: Den angivne maksimale kote giver mulighed for byggeri i op til ca. 12,5 meters højde, hvilket svarer nogenlunde til højden på tagryggen på Lynfrost-bygningerne.

Ad § 6 stk. 12: Den angivne maksimale kote giver mulighed for byggeri i op til ca. 15 meters højde, hvilket er ca. 3 meter højere end tagryggen på Lynfrost-bygningerne.

Ad § 6 stk. 16: En lokalplan kan ikke nærmere regulere, hvordan en nedrivning skal foregå. Efter Byggeloven, Bygningsreglementet og Miljøbeskyttelsesloven kan kommunen stille vilkår og give påbud til nedrivningsarbejder.

Der kan herudover tillades én bager med drive-in funktion på min. 300 m².

- 6.6 Udvalgswarebutikker må kun etableres med et bruttoetageareal pr. butik på minimum 750 m² og maksimalt 15.000 m².

Udvalgswarebutikker der alene forhandler køkkener kan dog tillades med en størrelse pr. butik på ned til 500 m².

- 6.7 Butikker til særlig pladskrævende varegrupper må kun etableres med et bruttoetageareal pr. butik på minimum 500 m² og maksimalt 15.000 m².

- 6.8 Bebyggelse må kun placeres inden for de på Kortbilag 2 afgrænsede byggeelter A, B og C, jf. dog § 6 stk. 9, og må ikke placeres inden for den afgrænsede kile.

- 6.9 Bebyggelse eller bygningsdele på op til 5 m må uanset § 6 stk. 8 placeres frem til byggeelinjen, som markeret på Kortbilag 2, hvis der etableres indgang til disse bygninger fra facaden mod Storebæltsvej.

- 6.10 Bebyggelse inden for byggeelterne må kun placeres med deres primære facader orienteret mod Storebæltsvej og/eller kilen som markeret på Kortbilag 2, sekundært interne parkeringsarealer.

- 6.11 Inden for byggefelt A må bygninger ikke etableres så bygningsdele overstiger kote 14,5 over DVR90.

- 6.12 Inden for byggefelt B og C må bygninger ikke etableres så bygningsdele overstiger kote 17 over DVR90.

Bygningsdele over 12,5 m må inden for byggefelt C ikke placeres nærmere lokalplangrænsen mod syd end 30 m, jf. dog stk. 14.

- 6.13 For alle byggeelter gælder at bygninger skal etableres med en højde på minimum 5 m.

- 6.14 Til bygningens højde, jf. §§ 6 stk. 11-13, regnes ikke mindre tekniske anlæg såsom udsugning, køleanlæg mv. placeret på tagflader med en højde på op til 1 m.

- 6.15 Tekniske anlæg/installationer skal indarbejdes i arkitekturen.

- 6.16 Eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet kan nedrives.

Figur 32: Ad § 7 stk. 3: Illustration af princip for forskydning af facadelinjen. Facadelinje set oppefra.



Figur 33: Ad § 7 stk. 3: Illustration af princip for materialeskift i facaden. Middelfart Rådhus, Nytorv, Middelfart.



7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1 Facader mod Storebæltsvej og primære facader mod den på Kortbilag 2 markerede kile må kun indrettes således, at minimum 40-50% af facadens længde etableres som aktive facader. Sekundære facader mod den på Kortbilag 2 markerede kile må kun indrettes således, at minimum 25% af facadens længde etableres som aktive facader.

7.2 Aktive facader defineres i denne lokalplan som facade/facadeafsnit med enten indgang til bygningen, indgangspartier, vinduesafsnit med vareudstilling eller kig til lokaler, logorammer, jf. § 7 stk. 18, eller med plakattramper, jf. § 7, stk. 17.

7.3 Facader mod Storebæltsvej, den på Kortbilag 2 markerede kile og parkeringsarealer må kun etableres efter ovenstående princip for facadeopdeling (figur 32 og 33) gennem fremspring / tilbagespring og/eller farve- / materialeskift mv. Bebyggelsens facadeafsnit må være maksimalt 15 meter mod Storebæltsvej den på Kortbilag 2 markerede kile og parkeringsarealer.

Sydvendte facadepartier på 15 m og derover nærmere lokalplangrænsen end 30 m må ikke etableres uden beplantning eller materialeskift, der omfatter 40% af facaden fordelt jævnt på hele facaden.

7.4 Facader/facadeelementer og tage må ikke fremstå i reflekterende, neon- eller fluorescerende farver.

Malede facader må kun fremstå i farver efter den klassiske jordfarveskala, jf. bilag 3.

Facader må ikke fremstå i plastik med undtagelse af indgangspartier med en maksimal bredde på 7 m.



Ad § 7 stk. 6: Lokalplanens skiltebestemmelser muliggør bl.a. to fælles boskilte/pyloner i stil med den, der står ved adgangsvejen til handelsområdet Nyborg Jern ved Vester-gade i Nyborg.

Ad § 7 stk. 6-19: Bestemmelser om skiltning er baseret på Nyborg Kommunes Skiltepolitik (2016).

Sydvendte facader må ikke fremstå i materialer med en glansfaktor over 10.

- 7.5 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.

Skiltning

- 7.6 Permanent skiltning langs Storebæltsvej må kun ske på bygningsfacader og i form af op til to for området fælles boskilte/pyloner ved den primære adgangsvej.

Boskilte/pylon må ikke etableres med dimensioner på mere end følgende: Højde 8,5 m og bredde: 2 m.

- 7.7 Ved overkørsel til Knudshovedvej må der ikke etableres mere end ét boskilt/pylon med maksimale dimensioner: højde 4 m og bredde 1,25 m.

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

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.

- 7.10 Skiltning på bygninger skal tilpasses arkitekturen og facadernes udformning.



Figur 34: Eksempel på skiltning fra den nordlige side af Storebæltsvej.

- 7.11 Der må ikke opsættes pladeskilte på bygninger inden for lokalplanområdet. Der må kun anvendes skiltebogstaver på facaden med en max. højde på 10% af facadehøjden på skiltets placering, dog tillades et større begyndelsesbogstav på op til 15% af bygningshøjden. Skiltebogstaverne må monteres på en bagplade.

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

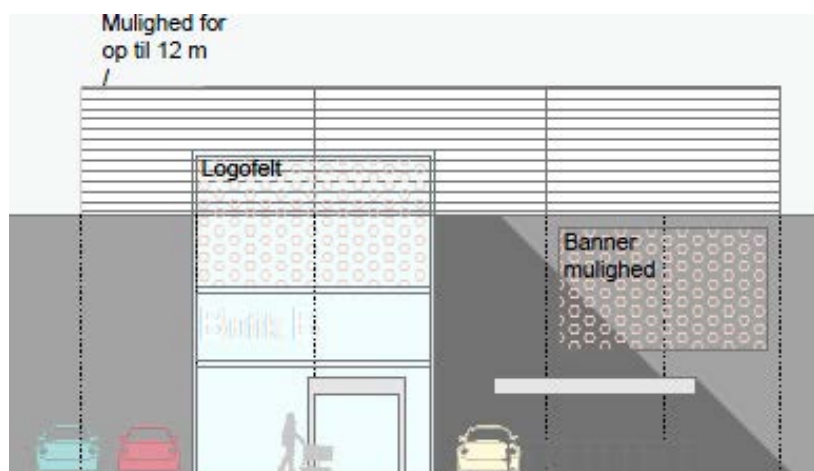
- 7.13 Skiltning må hverken helt eller delvist dække arkitektoniske elementer som fx udvendige døre og vinduer eller have karakter af facadebeklædning, vinduesafblænding og lignende.

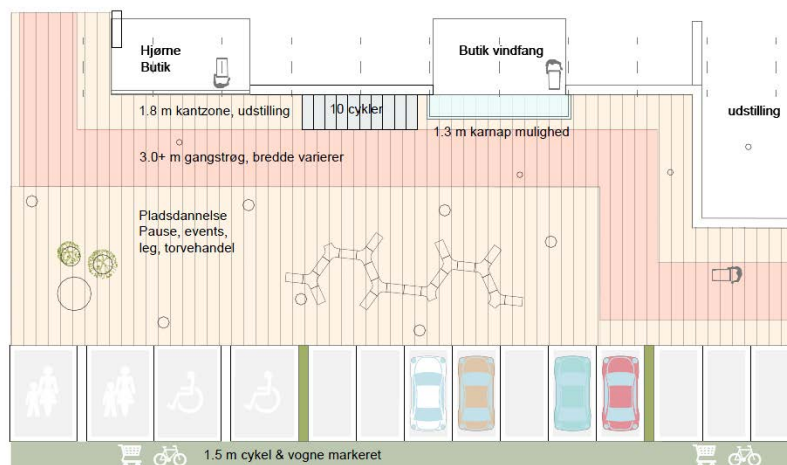
- 7.14 Vinduer må ikke overmales, blændes eller på anden måde tildækkes på mere end 50% af vinduets areal.

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 Udover facadeskiltning med skiltebogstaver og udhængsskilte må der for hver 30 meter løbende facade mod Storebæltsvej monteres én fast plakatræmme til udsmykning med et plakatareal på i alt 30 m² pr. ramme.
- 7.18 På facade mod nordøst må der herudover etableres op til to rammer på max. 5 x 8 m pr. ramme til visning af logoer for områdets erhvervsenheder.
- 7.19 Der må kun etableres flagstænger i et omfang svarende til én pr. erhvervsenhed. 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.

Figur 35: Eksempel på facade med indgangsparti, logofelt og mulighed for plakat efter § 7 stk. 17.





Figur 36: Princip for indretning af fodgængerarealer og friarealer/pladsdannelse. Eksempel på indretning.

8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN

- 8.1 Ubebyggede arealer på matr. nr. 7ø Nyborg bygrunde, Nyborg må kun etableres som asfalterede eller på anden måde tætsluttende, brolagte arealer.
- 8.2 Mellem bebyggelse og Storebæltsvej skal der langs de primære facader etableres et sammenhængende fodgængerstrøg, der forbinder indgange til butiksenheder mv. med stiadgangene, jf. Kortbilag 2.
- 8.3 Inden for den på Kortbilag 2 markerede kile må der ikke placeres bygninger. Kilen skal fortrinvis benyttes til fodgænger- og opholdsarealer samt herudover parkeringsarealer. Der skal via kilen sikres kig igennem området fra Banegårdsalleen ved Storebæltsvej til Gormsvej.
- 8.4 I tilknytning til det i § 8 stk. 2 nævnte fodgængerareal og den i § 8 stk. 3 nævnte kile skal indrettes min. 300 m² friareal, der kun må indrettes med opholds- og legefaciliteter, beplantning samt som fleksible arealer til udeservering eller marked/arrangementer.
- 8.5 Hvor der ikke placeres bebyggelse i byggelinjen mod Storebæltsvej, jf. § 6. stk 9, skal der i en bræmme på 5 m fra skel mod mod Storebæltsvej (randzonen) etableres en variation af:
 - Græs og solitære træer eller, hvor der kræves tætsluttende belægning, spredt beplantning i flytbare elementer. Der må ikke etableres færre end 4 træer og 6 beplantning i flytbare elementer pr. 50 m. For 50% af de flytbare elementer med beplantning gælder, at beplantningen skal have en højde på min. 3 m ud over kummens højde.

- Afgrænsende elementer til brug for ophold og lignende på op til 0,75 m i højden.
- Skulpturelle elementer og kunst. Der må ikke etableres færre end 6 elementer pr. 50 m.

Ad § 8 stk. 6: Med udendørs oplag henvises ikke til vareudstilling og lignende, men til større oplag af vareleverancer, emballage, paller, udstyr og lignende.

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

Undtaget herfor er oplagsarealer direkte nord for eventuel støjafskærmning og anden eventuel afskærmning med en højde på min. 2,5 m placeret ved og i længderetningen parallelt med sydligt skel.

- 8.7 Udendørs oplag, jf. § 8 stk. 6, samt oplagspladser til renovation og genbrugsøer må kun placeres på den sydlige side af bebyggelsen.

- 8.8 Lastbiler, containere over 10 fod, campingvogne, uindregistrerede biler samt både må ikke opbevares på fælles parkeringspladser, veje eller på andre fælles ubebyggede arealer.

9 AFSKÆRMENDE FORANSTALTNINGER OG KLIMATILPASNING

- 9.1 Bebyggelse må ikke etableres med en gulvkote på under 2,41 meter over DVR90

Ad § 9 stk. 2: Afskærmende foranstaltning kan f.eks. være støjskærme, overdækket eller inddækket varegård, hensigtsmæssig placering af støjende tekniske anlæg, inddækning af tekniske anlæg, mv.

- 9.2 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
Blandet bolig og erhverv/centerområde	55 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Område for åben og lav boligbebyggelse	45 dB(A)	40 dB(A)	35 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.

- 9.3 Støjskærme og lignende støjafskærmning skal etableres med tætdækkende, slørende beplantning i form af vedbend (*hedera helix*) på skærmens sider mod støjfølsomme områder.

- 9.4 Det på Kortbilag 2 markerede beplantningsbælte må ikke fjernes. Beplantningsbæltet må suppleres med

buske og træer af hjemmehørende arter. Hvis beplantningsbæltet overlapper med et areal, der ud fra et hensyn om støjbegrænsning skal benyttes til støjafskærmning kan beplantningsbæltet flyttes til umiddelbart syd eller nord for støjafskærmningen. I dette tilfælde reetableres beplantningsbæltet med en blanding af tætdækkende buske og træer i forholdet 1:1.

10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE

Ad § 10 stk. 1: Bestemmelsen følger af et eksplicit krav herom i planlovens § 5 n, stk. 2.

10.1 Dagligvarebutikker i området må ikke tages i brug før end der er givet ibrugtagningstilladelse til min. én udvalgswarebutik inden for lokalplanområdet.

Ad § 10 stk. 2: Bestemmelsen følger af et eksplicit krav herom i planlovens § 15 a.

10.2 Bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret de nødvendige støjreducerende tiltag efter § 9 stk. 2.

10.3 Bebyggelse må ikke tages i brug før fællesanlæg er etableret, herunder parkeringspladser efter § 5 stk. 6-8, stier og vej anlæg efter § 5 stk. 1-5 og friarealer efter § 8 stk. 2, 3 og 4.

Fællesanlæg kan etableres etapevis i et omfang, der svarer til etapens andel af den samlede udbygningsmulighed, jf. § 6 stk. 1, med iagttagelse af parkeringsnormerne, jf. § 5 stk. 6.

10.4 Beplantning og randzoner efter § 8 stk. 5 skal senest være etableret førstkommande vækstsæson efter ibrugtagningstilladelse er blevet givet til én eller flere butikker.

Beplantning og randzoner kan etableres etapevis i et omfang, der svarer til etapens andel af den samlede udbygningsmulighed, jf. § 6 stk. 1

10.5 Bebyggelse må ikke tages i brug før det er tilkøbt offentlig kloak.

11 AFLYSNING AF LOKALPLAN

11.1 Lokalplan nr. 84 – Nyborg, Erhvervsområde Øst ophæves ved vedtagelsen af denne lokalplan hvad angår det i § 2 afgrænsede område.

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

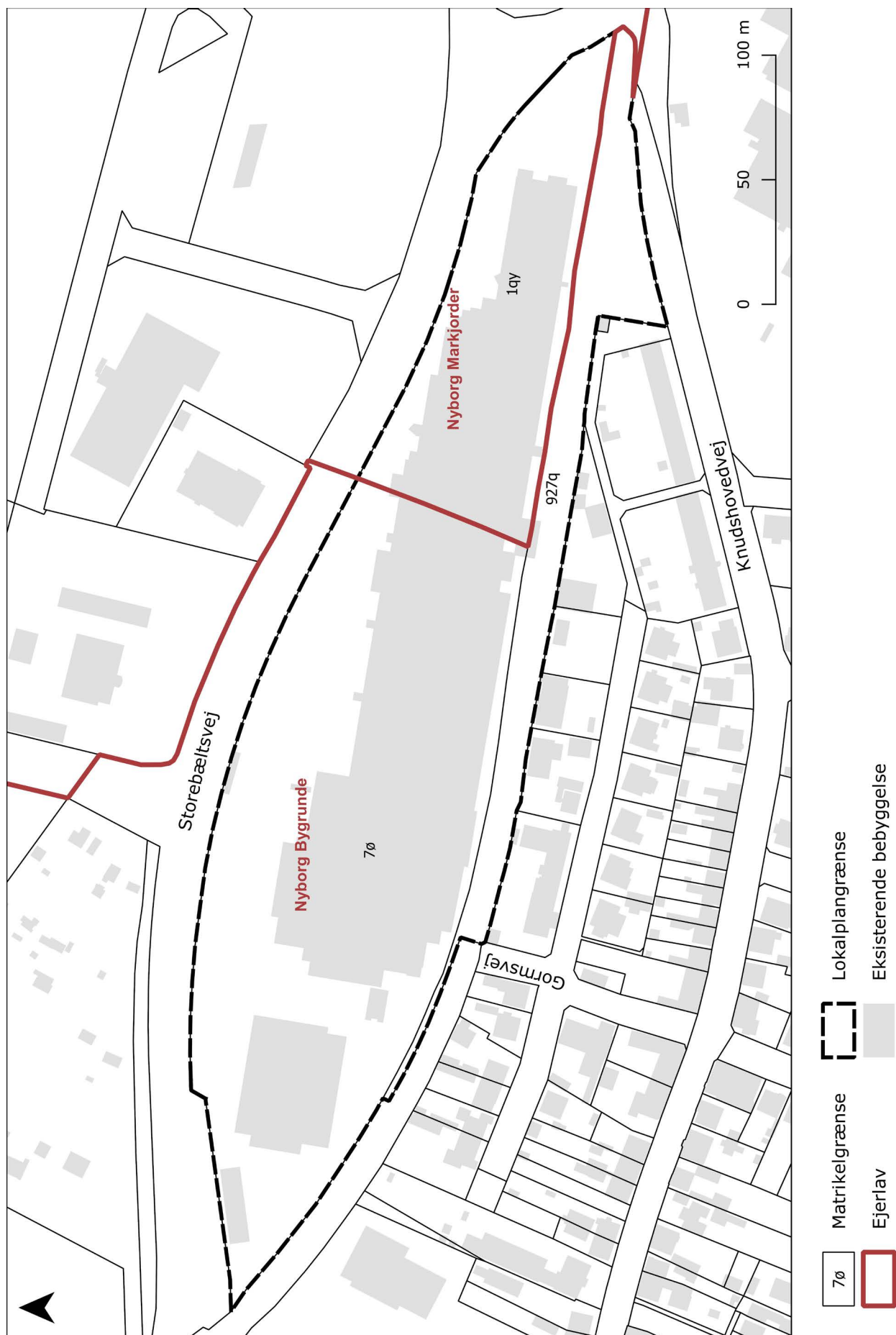
Forslag godkendt af Nyborg Byråd den 28. januar 2020 og fremlagt i offentlig høring fra den 4. februar til den 31. marts 2020 vedtages således endeligt af Nyborg Byråd den 26. maj 2020.

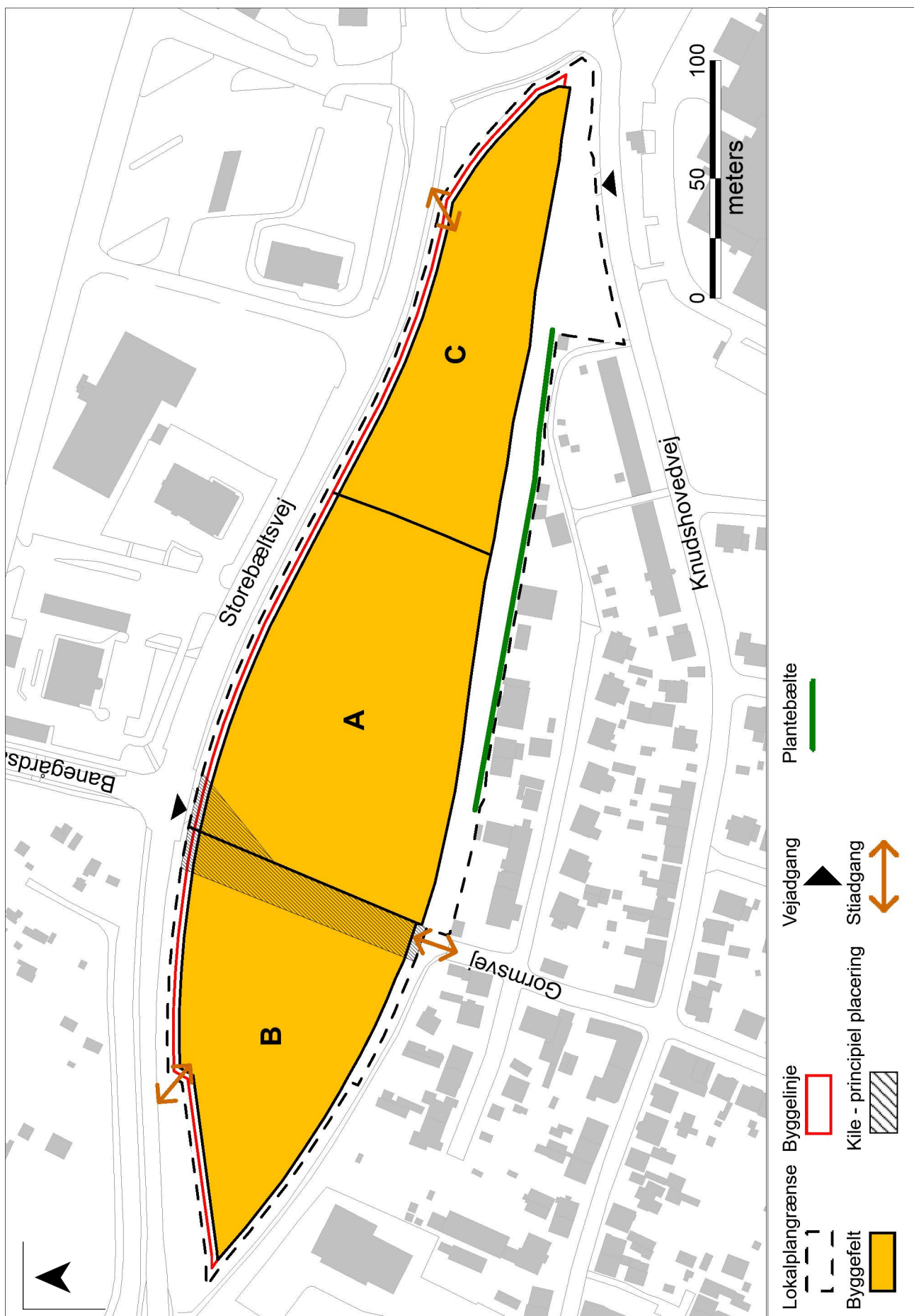
P. b. v.

Kenneth Muhs
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør

Vedtagelsen af lokalplanen er offentlig bekendtgjort den 2. juni 2020.

**Kortbilag 1 - Matrikulære forhold og planafgrænsning.**

**Kortbilag 2 - Byggefelt, vejadgang, mm.**

DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter



Ultramarinblå



Lys ultramarin



Lys berlinerblå



Brændt umbra



Lys brændt umbra



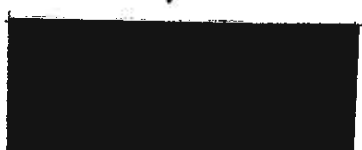
Berliner/Pariserblå



Dødenkopf



Lys dødenkopf



Oxydsort (varm)



Engelskrød



Lys engelskrød



Varm grå



Rødokker



Lys rødokker



Kønrøg (kold)



Terra di Siena, rå



Lys rå siena



Kold grå



Guldokker



Lys guldokker



Kridt



Grøn jord



Lys grøn jord

Kromoxydgrøn
Silen Vadsby 04

Bilag 3 - Den klassiske jordfarveskala.



Nyborg
KOMMUNE

Torvet 1
5800 Nyborg
www.nyborg.dk