



# Lokalplan nr. 279

Bypark ved Færgevej i 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 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.

Nærværende lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 6. januar 2021 til den 4. marts 2021.

## INDHOLD

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| BAGGRUND OG FORMÅL .....                | 4  |
| LOKALPLANOMRÅDET.....                   | 6  |
| PLANENS INDHOLD.....                    | 7  |
| FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING.....      | 12 |
| TILLADELSE EFTER ANDEN LOVGIVNING.....  | 17 |
| TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER.....   | 17 |
| MILJØVURDERING .....                    | 17 |
| RETSVIRKNINGER.....                     | 18 |
| KLAGEVEJLEDNING .....                   | 19 |
| LOKALPLANENS BESTEMMELSER               |    |
| 1 FORMÅL .....                          | 21 |
| 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS .....            | 21 |
| 3 ANVENDELSE .....                      | 21 |
| 4 UDSTYKNING .....                      | 22 |
| 5 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD .....  | 22 |
| 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING..... | 23 |
| 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN .....    | 23 |
| 8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN.....     | 24 |
| 9 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN. ....          | 25 |
| LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.....        |    |
| VEDTAGELSESPÅTEGNING.....               | 26 |
| Kortbilag 1 - Matrikulære forhold ..... | 27 |
| Kortbilag 2 - Lokalplankort.....        | 28 |
| Kortbilag 3 - Illustrationsplan.....    | 29 |

# Redegørelse

## BAGGRUND OG FORMÅL

Nyborg byråd har besluttet at udarbejde lokalplan for en offentlig bypark på en del af de gamle DSB-arealer syd for Nyborg Destilleri.

Det gamle DSB-areal i Nyborg har en lang historie som anløbssted i vikingetiden og senere som havne- og rangerareal for sejlads mellem Fyn og Sjælland frem til 1998, hvor færgefarten blev erstattet af Storebæltsbroen.

Området har siden ligget hen som et ubebygget areal mellem Knudshovedkvarteret og Nyborg by indtil 2017, hvor den første udvikling gik i gang med nye boligbebyggelser og transformering af de gamle DSB-værksteder til destilleri og restaurant.

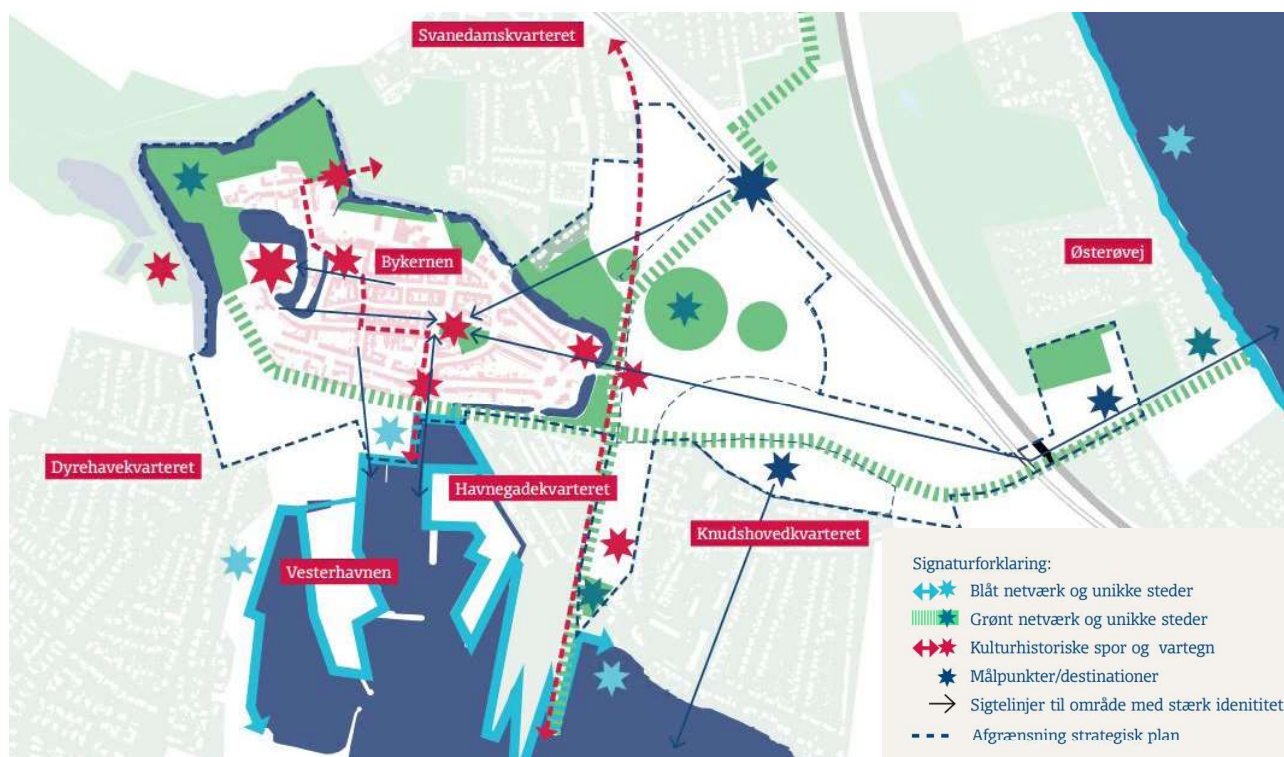
Med udviklingen af et nyt bykvarter omkring de gamle DSB-arealer ved det nedlagte færgeleje, opstår også behovet for rekreative områder og uformelle mødesteder for og mellem områdets beboere og brugere.

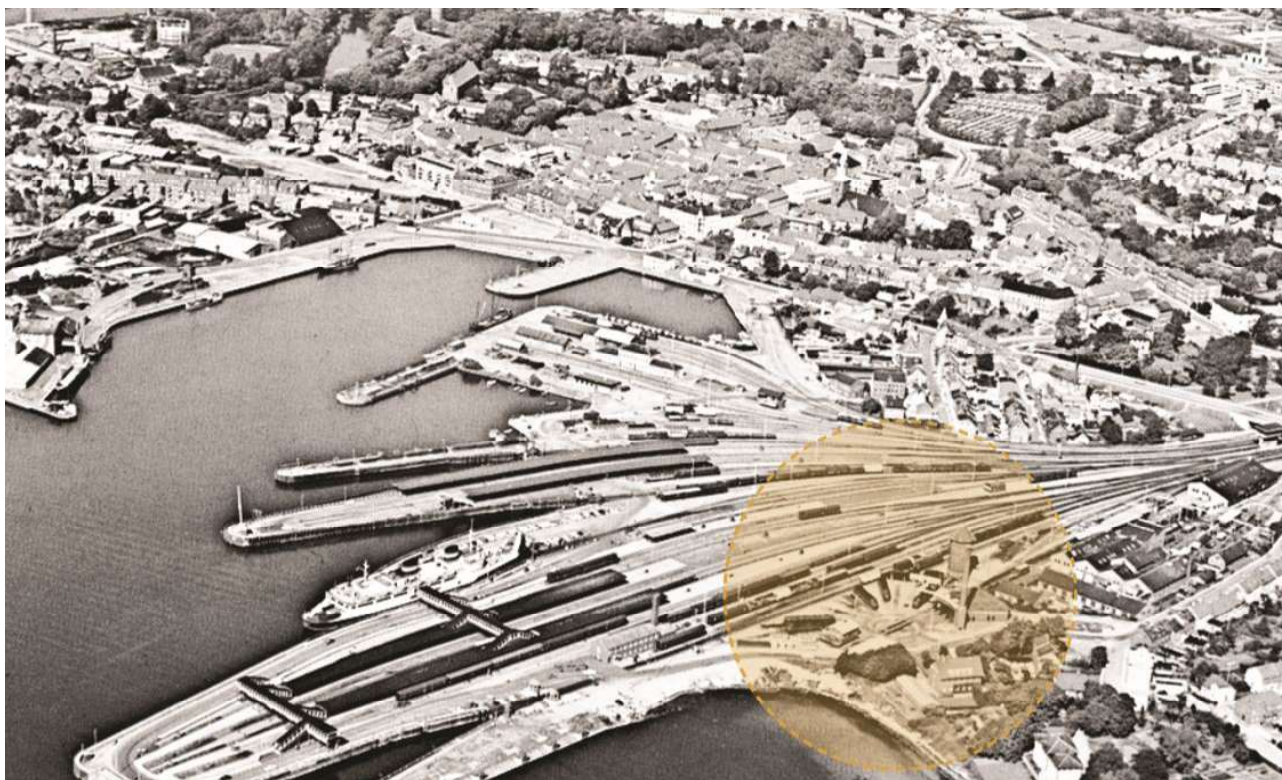
*Illustrationen stammer fra Nyborg Kommunes strategiske udviklingsplan for Nyborgs Bymidte - En samlet By (2019).*

*Den aktuelle planlægning skal understøtte kommunens planer om en grøn og kulturhistorisk forbindelse ud til de gamle færgearealer på Yderpieren.*

Parken skal desuden bidrage til at binde byen bedre sammen med en stærkere forbindelse til vandet og på tværs af området fra Holmen til bymidten. Derudover er det vigtigt, at stedets kulturhistoriske fortælling, som tidligere jernbanefærgehavn, fortsat kan aflæses i områdets udformning og indretning.

Parken er tænkt som et lokalt samlingspunkt for de omkringliggende kvarterer, med attraktive rammer for ophold, leg, bevægelse og fællesskaber. Parken vil være offentlig tilgængelig.





Fotoet viser områdets tidligere anvendelse som jernbanefærgehavn.



Foto taget fra syd, som viser arealet for den kommende Bypark. Siden aktiviteterne omkring jernbanen og færgerne ophørte har området ligget hen som et ubebygget areal. Der er efterfølgende etableret en sti, der forbinder Byen og Holmen, og arealet er blevet tilsået med græs og blomster-frø. Arealet benyttes i dag til gåture, ophold, badning, fiskeri og hundeluftning.

Foto th 1: Stiforbindelse fra Sølusyvej/Færgevej til Holmens Boulevard/Tolbodgade.

Foto th 2: Foto fra Holmens Boulevard og ud mod yderpiererne.



## Skitseprojekt

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et samlet skitseprojekt, som strækker sig fra området ved byparken og videre ud på pieren længst mod øst.

Nærværende lokalplan nr. 279 omfatter kun området omkring byparken. Det resterende projektareal er medtaget i kommuneplantillæg nr. 23, der er udarbejdet sideløbende med lokalplanen. Tillægget udlægger det samlede område til rekreative formål og fremhæver forbindelsen mellem byparken og pierområdet. Lokalplanlægning for den sydlige del af området skal ske i sammenhæng med fremtidig planlægning for byudviklingen på Yderpiererne.

*Skitseprojektet er udarbejdet af URBAN LAB for Nyborg Kommune og med inddragelse og input fra beboergrupper i området.*



*Princip med Byparken og Pierområdet og forbindelsen imellem.*

*Skitseprojektet for den sydlige del af området lægger op til en indretning med en mere åben, rå og stringent karkater end Byparken. Her skal der være fokus på kontakten med vandet og himlen via enkle elementer som trapper og plateauer, der tillader brugeren at komme i læ og tæt på vandet. Der er få eller ingen træer og hårdfør strandvegetation. Forbindelsen mellem byparken og pierområdet skal have karakter af promenade.*



Luftfoto der viser lokalplanområdet

## Skitseprojektet og kontakten med vandet

Med det nye plangrundlag, skitseforslaget og borgernes ønsker til området, lægges der op til en park og rekreative arealer, der styrker kontakten til vandet. Eksempelvis kan etablering af broer, trapper og plateauer give mulighed for at sejle ud i kajak, benytte padleboards eller blot bade.

Nyborg Kommune vil arbejde for at skabe en fremtidig mulighed for at bade fra området, når der er foretaget de nødvendige foranstaltninger for at sikre badevandskvaliteten. Elementer som skal fremme kontakten til vandet etableres derfor først, når det er muligt - eks. badebro og lign.

## LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 7.000 m<sup>2</sup> placeret umiddelbart syd for Nyborg Destilleri. Området ligger mellem Holmens Boulevard og Færgevej. Udover Nyborg Destilleri er de omgivende arealer primært indrettet med og planlagt til boligformål og i mindre omfang let erhverv.



## PLANENS INDHOLD

Byparken kendetegnes ved en grøn karakter med træer, buske og en blanding af vild og plejet natur. Byparken har et organisk udtryk i form af et let kuperet terræn, bølgende kanter og stiforløb og en cirkulær plads. Den sydlige del af Byparken munder ud ved en lille strand.

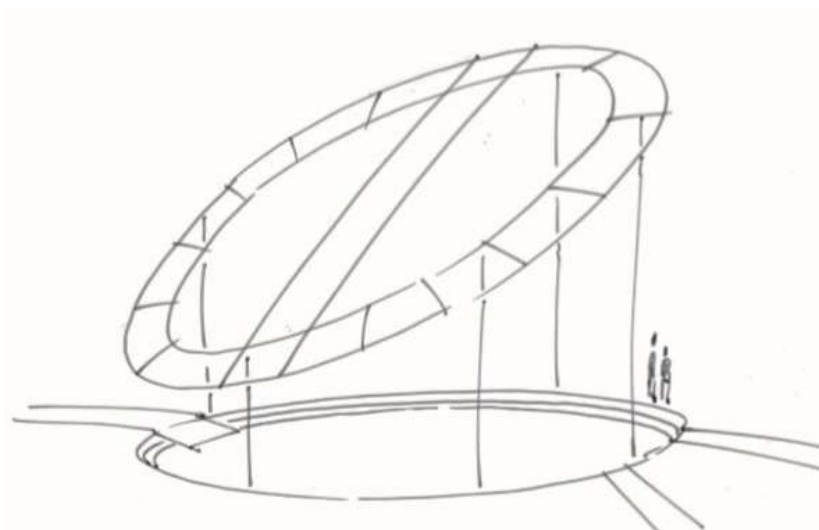
*Forslag til indretning af planområdet.*



*Bemærk, at den skitserede badebro mod syd først etableres, når der er etableret foranstaltninger til sikring af badevandskvaliteten i området.*



*Inspirationsfotos i forhold til udseende og brug af folkepladsen. Områdets beboere har foreslået, at pladsen kan danne ramme om eks. regnvandsbassin, skøjtebane, teater, børnefødselsdage mm.*

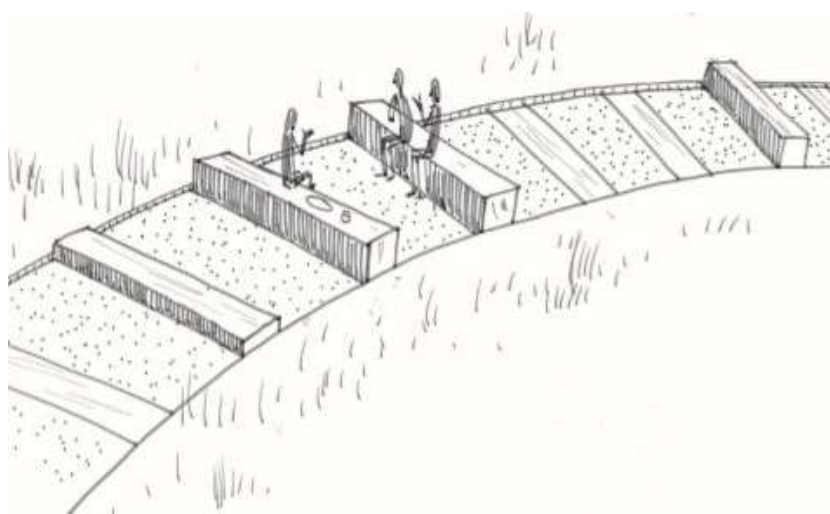


*Folkepladsen er byparkens centrale samlings- og mødested. Den nedsænkede plads kan samtidig fungerer som forsinkelsesbassin for regnvand.*

Byparken skal være med til at formidle områdets tidligere anvendelse som færgehavn. Det gøres i en nutidig kontekst, hvor form- og materialemæssige referencer skal danne rammer for nye rekreative rum og funktioner.

En cirkulær plads placeret centralt i Byparken danner reference til den tidligere drejeskive tilknyttet remisen på færgehavnen. Pladsen anlægges nedsunken i terrænet, så den, udover at fungere som samlings- og mødested, udfylder en ekstra funktion som forsinkelsesbassin for områdets regnvand.

Fra de tidligere DSB-værksteder ("destilleriet") løber skinner ud fra bygningens store porte, og disse videreføres i form af stål-kantning i den nye park og skaber en installation med tydelige referencer til jernbanedriften.



*Inspirationsfotos og skitse, der illustrerer hvordan jernbaneskinneerne visuelt kan føres ud i parken. Sporene kan kombineres med nye funktioner som eksempelvis bænke.*



## Materialer

Materialevalget i belægninger, møbler og inventar skal understøtte stedet og dets historie. Derfor skal der som hovedregel anvendes robuste og hårdføre materialer som eksempelvis beton, stål, jern, træ, grus mm.

## Inventar

Hele området kan indrettes med inventar og installationer til ophold, leg og bevægelse. Herudover skal området forsynes med traditionelt byrumsinventar som belysning, cykelstativer, skraldespande mm.



I forbindelse med borgermøder har områdets brugere udtrykt ønsker til forskellige funktioner og muligheder som området kan indeholde. Et udpluk følger her: Motions- og legeredskaber, borde/bænke, grillplads, bålplads, badebro/ponton, café, ishus, sauna, toilet- og omklædningsfaciliteter, vild og plejet beplantning mm.

## Beplantning

Området skal hovedsagligt indrettes med robuste og hårdføre beplantninger af græsser, buske, små til mellemstore træer. Udtrykket kan variere fra plejet til vild natur.



Yderpieren syd for lokalplanområdet er karakteriseret ved tørbunds/overdrevsplanter, som trives godt i næringsfattig og sandet jord. Denne flora ønskes videreført i dele af byparken med henblik på at binde naturen i området sammen og styrke biodiversiteten.

*Inspirationsfotos for materialer, beplantning og LAR-løsninger i parken.*

Opsamling af regnvand som LAR-løsning og rekreativt element kan ligeledes være med til at øge biodiversiteten i området.

## Bebyggelse

Indenfor planområdet tillades byggeri af begrænset omfang. Byggeriets funktion skal være af offentlig almen karakter og understøtte områdets brug til ophold, leg og bevægelse. Eksempelvis overdækkede arealer, scene, espalier, sauna, toilet- og omklædningsfaciliteter mm.

Bebyggelsen må ikke dominere området. Lokalplanen stiller derfor krav om, at bebyggelsen kun må være i én etage og maksimalt 5 m høj.

Bebyggelsen eller anlægget skal udføres i et enkelt udtryk og skal gennem materialevalg, konstruktionsmetoder og detaljering udtrykke et højt kvalitetsniveau.



Visualisering igennem Byparken op mod Destilleriet. Visualiseringen viser et bud på, hvordan området kan indrettes med beplantninger, slyngede stier, aktivitetszoner mm. (URBAN LAB)

### **Terrænregulering**

På grund af gammel forurening i området etableres parken ovenpå det eksisterende terræn. Det vil sige, at der fyldes jord ovenpå. Parken vil derfor møde omgivelserne med et let bakket og terrasseret landskab i forskellige niveauer. I forhold til jordforurening henvises til selvstændigt afsnit på side 17.





## Vej, sti og parkering

Mod Færgevej mødes park og vej. Færgevej forbliver en blind vej, hvilket skal tydeliggøres ved etablering af parken. Den nuværende vejbredde forventes reduceret for at give plads til en zone med offentlig parkering langs med vejen, se illustration herunder.

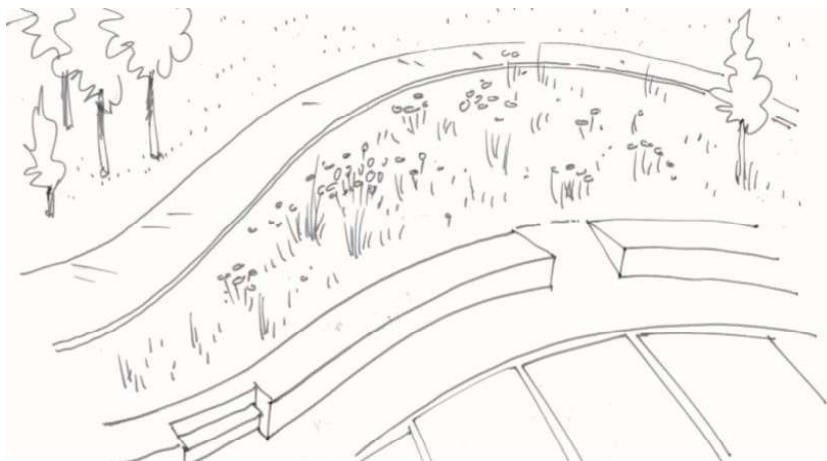
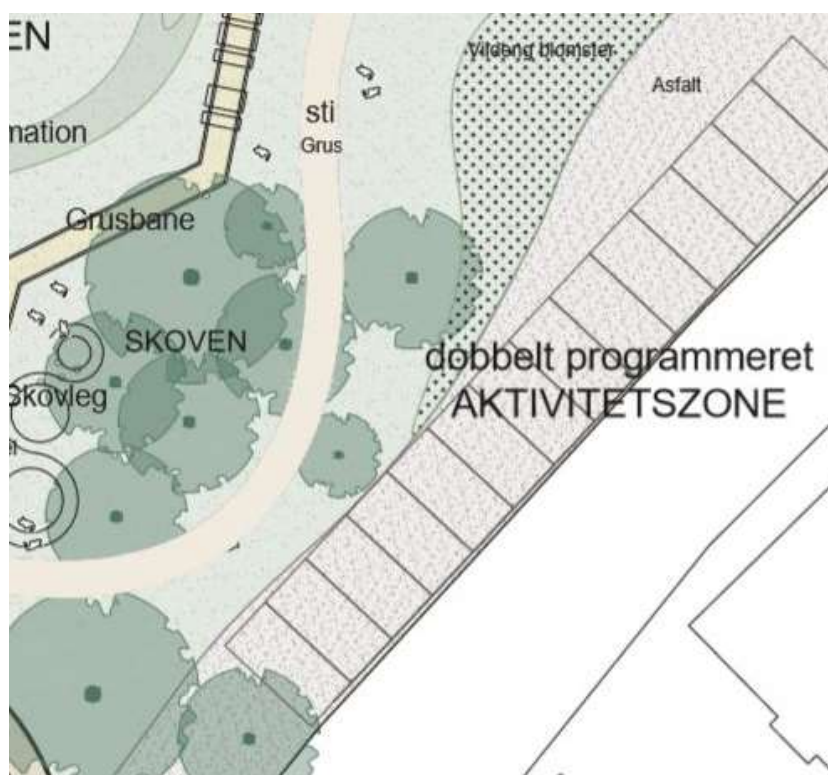
Overgangen mellem Færgevej/parkering/park skal bearbejdes, så parkeringen bliver underordnet parken.

Der anlægges en ny cykel-/gangforbindelse i den nordlige del af byparken, der skal forbinde Færgevej/Sølystvej med Tolbodgade/Holmes Boulevard.

Byparken skal desuden forsynes med cykelparkering.



Overgangen mellem Færgevej og parken kan bestå af en aktivitetszone med plads til både bevægelse og parkering.



## FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

### Kommuneplan 2017

Lokalplanen understøtter kommunens overordnede planer omkring udvikling af Nyborg by og udvikling af et nyt byområde på de tidligere DSB-arealer.

Byparken indgår i den strategiske udviklingsplan for Nyborg – *En samlet by*, hvor den skal fungere som lokalt mødested for beboerne i nuværende og kommende boliger i området, samt styrke en offentlig grøn forbindelse mellem by og havn.

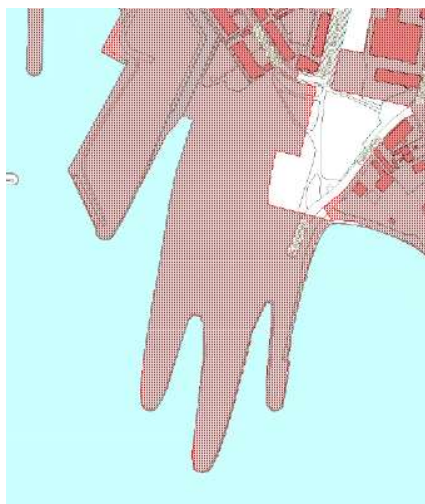
Omdannelsen af en del af det tidligere baneareal til rekreative formål sker med respekt for områdets status som udpeget kystkulturmiljø og følger anbefalingerne i Nyborg Kommunes kulturarvsmasterplan.

### Kommuneplanramme og tillæg

I Kommuneplan 2017 er lokalplanområdet beliggende inden for rammeområde 1.BL.1 Nyborg, Yderpiererne. Området er udlagt til blandet bolig og erhverv.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende områdets anvendelse. Derfor er der sideløbende med lokalplanen udarbejdet et tillæg til kommuneplanen - tillæg nr. 23. Tillægget fastlægger områdets anvendelse til rekreative formål.

Ud over at sikre overensstemmelse mellem kommuneplan og lokalplan er tillægget også udarbejdet for at understrege betydningen af parken og den grønne forbindelse i forhold til den strategiske udviklingsplan for Nyborg og for udviklingen af de tidligere DSB-arealer, se efterfølgende afsnit.



*Rød skravering er byzone. Lokalplanområdet er beliggende i landzone, men overføres til byzone med lokalplanens vedtagelse.*

### Lokalplanens sammenhæng med helhedsplan for DSB-arealerne

I 2016 er der udarbejdet en helhedsplan for udvikling af DSB-arealerne på Nyborg Havn til blandet bolig og erhvervsområde.

Lokalplan 279 understøtter principperne i helhedsplanen ved at tilbyde et offentligt rekreativt areal i tilknytning til det kommende byområde.

### Zonestatus

På nær den sydligste del af lokalplanområdet er arealet beliggende i landzone og skal med lokalplanens endelige vedtagelse overføres til byzone.

*Principskitse fra DSBs helhedsplan. I helhedsplanen genfinder man det samlede skitseprojekt for bypark og forbindelsen til den østligste pier, som skal tilbyde rekreative områder til lokalområdet og offentlig adgang langs vandet.*



### **Gældende lokalplaner**

Lokalplanområdets sydlige del er omfattet af følgende lokalplaner:

- Lokalplan 108 - *Bebyggelse på det tidligere færgelejeareal*
- Lokalplan 229 - *Helårsbeboelse på havnen*

Med Byrådets vedtagelse af nærværende lokalplan 279 ophæves lokalplan 108 og lokalplan 229 for den del af lokalplanområdet, der omfattes af lokalplan 279.

### **Planlægning i kystnærhedszonen**

Lokalplanområdet er beliggende helt ud til Storebælt og er derfor omfattet af bestemmelserne i planlovens kap. 2a om planlægning i kystområdet. I henhold til loven skal der gøres rede for bebyggelse og anlægs visuelle påvirkning af kysten.

Etablering af bypark vurderes ikke, at påvirke den visuelle oplevelse af kysten negativt.

Lokalplanen giver kun mulighed for bebyggelse og anlæg i meget begrænset omfang. Parken etableres desuden i forlængelse af et eksisterende byområde og i umiddelbar tilknytning til et større sammenhængende byudviklingsprojekt på de tidligere færgelejer, hvor der åbnes mulighed for bebyggelse i 3-4 etager og punktvist i 5 etager. Se også illustration fra helhedsplanen herover.

### **Kulturarv**

Planområdet er udlagt som Kystkulturmiljø på grund af den tidligere anvendelse som jernbanefærgehavn. Kulturmiljøet er udpeget i Kommuneplanen, hvis retningslinjer prioriterer kulturhistoriske interesser højt i forbindelse med ny planlægning. Kulturmiljøet er derudover omfattet og beskrevet i Nyborgs Kulturarvsmasterplan fra 2019.

Planlægningen for en bypark i forlængelse af de gamle bevaringsværdige DSB-værksteder over en del af bane- og færgeterrænnene følger anbefalingerne fra Kulturarvsmasterplanen.

Fokus i planlægningen er formidling af områdets tidligere anvendelse. Herunder fastholdelse af en åben og rå karakter af området med stier og terrænelementer, der markerer nogle af de tidligere sporlinjer og aktiviteter på stedet.

### **Vej og trafik**

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Færgevej og Holmens Boulevard, som begge er offentlige veje.

Der er cykelsti og fortov i begge sider af Holmens Boulevard, der leder ind mod centrum og Storebæltvej. Det samme gælder for Toldbodgade.

Færgevej forbliver blind vej og der gøres plads til offentlige parkeringspladser langs med samme.

Der planlægges for ny en forbindelse for gående og cyklister mellem Færgevej og Holmens Boulevard/Toldbodgade.

### **Trafikstøj**

En orienterende støjberegning viser, at lokalplanområdet ikke udsættes for trafikstøj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Grænseværdierne for udendørs opholdsarealer, herunder parker og rekreative arealer, er fastsat til Lden 58 dB.

Trafikstøj i lokalplanområdet kommer fra Toldbodgade og Holmens Boulevard samt fra den kommende stamvej til bebyggelsen på Yderpiererne. Det skønnes, at årsdøgnstrafikken på disse veje, er ca. 500 ÅDT. En orienterende støjberegning viser, at 10 meter fra vejmidte vil trafikstøjen være ca. Lden 54 dB.

### **Påvirkning af produktionsvirksomheder**

Lokalplanområdet ligger inden for 500 meter fra produktionsvirksomheden Nyborg destilleri, der producerer spiritus.

Lokalplanen vurderes ikke, at medføre skærpede miljøkrav til produktionsvirksomheden.

Nyborg Destilleri er etableret i et område med eksisterende boligområder på flere sider. Boligområderne medfører allerede en begrænsning i produktionsvirksomhedens udviklingsmuligheder, hvilket den nye bypark ikke skærper yderligere.

### **Påvirkning af risikovirksomheder**

Den sydligste del af planområdet er beliggende 450 m fra virksomheden Koppers Denmark A/S, der er omfattet af risikobekendtgørelsen som en Kolonne 3 virksomhed.

Nyborg Kommune har hørt risikomyndighederne tilknyttet Koppers Denmark A/S, som omfatter: Miljøstyrelsen, Beredskab Fyn og Fyns politi. Myndighederne har været hørt i perioden 2. oktober-2. november 2020.

Miljøstyrelsen bemærker følgende: *I forbindelse med Miljøstyrelsens afgørelse om accept af virksomhedens sikkerhedsniveau af 23. januar 2015, blev der fastlagt en planlægningszone omkring virksomheden, se figur 1. Planlægningszonen er baseret på den maksimale konsekvensafstand, defineret som den største afstand, hvortil det værst mulige uheld på virksomheden vil kunne udbrede sig med en koncentration, der potentielt kan forårsage dødsfald. Dette forudsætter, at alle barrierer svigter.*

*Lokalplanområdet for lokalplan 279 ligger udenfor den maksimale konsekvensafstand omkring Koppers Denmark. Miljøstyrelsen har ikke yderligere bemærkninger til lokalplanforslaget.*

Beredskab Fyn og Fyns Politi har ingen kommentarer til den aktuelle planlægning.

Planområdet ligger desuden umiddelbart uden for konsekvenszone for erhvervsområdet – Lindholm Havn, der samtidig rummer risikovirksomheden Fortum Waste Solutions A/S (tidligere Kommunekemi). Risikovirksomhedens konsekvenszone har en mindre udstrækning end zonen for det samlede erhvervsområde, og vurderes ikke at have betydning for den aktuelle planlægning. De planmæssige forhold omkring udpegningen af erhvervsområdet ved Lindholm Havn er behandlet i tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2017 med tilhørende miljøvurdering.

Samlet set konkluderes det derfor, at planlægningen ikke har betydning i forhold til risiko og risikovirksomhederne.

Figur 1: Gult område: sumkurven for dødsfaldsrisiko for alle scenarier med giftige, brandfarlige (med flammepunkt  $\leq 55^\circ \text{C}$ ) og/eller miljøfarlige stoffer. Rødt område: virksomhedens areal.



## Forsyning

### Varmeplanlægning:

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

### Spildevand:

Området er i spildevandsplanen udlagt som spildevandskloakeret. Regnvand skal derfor håndteres lokalt, enten ved afledning til fasine eller udledning til havnebassinet.

Afledning af tagvand fra ny bebyggelse skal som minimum ske via sandfangsbrønde, mens afledning af vand fra parkeringsarealer skal ske via olieudskiller og efterfølgende sandfangsbrønde.

I forbindelse med indretning af parken kan der indtænkes løsninger til opsamling og forsinkelse af regnvand (LAR-løsninger).

Der forefindes flere regn- og spildevandsledninger i delområde 1 (Byparken). Indretningen af arealet skal ske, så NFS A/S har fri adgang til at servicere og vedligeholde ledningerne ved behov.

### Vandforsyning:

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



Skitsekort med markering af regn- og spildevandsledninger i området.

#### Elforsyningen:

Elforsyning til lokalplanområdet varetages af Vores Elnet A/S.

#### **Klimatilpasning**

Planområdet ligger inden for klimaplanlægningslinjen (arealer beliggende under kote +3 m DVR90) og indenfor fokusområdet, Nyborg Centrum, jf. kommunens klimatilpasningsplan.

Nyborg centrum er udpeget som fokusområde, idet der er områder med høj risiko for skader som følge af oversvømmelser både fra stormflod og fra skybrud.

Den endelige sikring af fokusområdet vil afhænge af en samlet plan, der blandt andet omfatter byomdannelsesområdet ved Yderpierne og andre steder i Nyborg inderhavn. Nyborg Kommune undersøger i øjeblikket muligheden for en sådan sikring.

Lokalplanen giver mulighed for at foretage terrænregulering samt at hæve den nord/sydgående promenade, for at kunne afskærme bagvedliggende arealer for stormflodshændelser. Tilsvarende forventes parken anlagt med mulighed for forsinkelsesbassin for regnvand i forbindelse med områdets centrale plads.

I Nyborg Kommunes klimatilpasningsplan er angivet de beregnede havvandsstands-stigninger og stormflodshændelser for år 2012, år 2050 og år 2100.

En terrænkote på + 2,5 DVR90 vil være på niveau med en 100 års hændelse i år 2100, og det må vurderes at være en robust sikring i forhold til stormflodshændelser.

Planområdet ligger i gennemsnit i kote +2 DVR90.

#### **International naturbeskyttelse**

Nyborg Kommune har ikke kendskab til forekomster af bilag IV-arter eller egnede levesteder for bilag IV-arter indenfor planområdet.

Planområdet ligger ca. 600 m fra det nærmeste Natura2000 område Storebælt og Vresen, som er udpeget på baggrund af rev, strandvold med flerårige planter, marsvin, edderfugl og dværgterne. På grund af planens lokale udstrækning og karakter vurderes den ikke at kunne påvirke beskyttet natur efter habitatdirektivet.

## TILLADELSE EFTER ANDEN LOVGIVNING OG FRA ANDRE MYNIDIGHEDER



Kort, der illustrerer forurenede arealer.

### Jordforureningsloven

Området omfatter tidligere banearealer, der er forurenede og kortlagt på Vidensniveau I (skraverede areal) og vidensniveau II (rødt areal), som vist på illustrationen til venstre.

Ved ændring af arealanvendelsen kræves en nærmere undersøgelse, forinden kommunen kan vurdere vilkårene for en tilladelse til byggeri og anlæg af park på de forurenede arealer.

Region Syddanmark skal som myndighed på jordforureningsområdet udtale sig om tilladelsens vilkår.

På fremtidige ubefæstede arealer, skal der foreligge dokumentation på at øverste ½ m jord er ren.

### Museumsloven

Arkæologiske forhold - Museumslovens § 25-27.

Østfyns Museer vurderer på baggrund af områdets historiske værdi og topografiske placering, at lokalplanområdet rummer jordfaste fortidsminder, der vil være omfattet af Museumslovens § 27. I det omfang et fortidsminde berøres af et anlægsarbejde, kan dette af Kulturarvsstyrelsen kræves standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført.

### Anlæg på søterritoriet

Anlæg af elementer på søterritoriet forudsætter Kystdirektoratets tilladelse.

## MILJØVURDERING

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 973 af 25/06/2020) 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.

Nyborg Kommune vurderer samlet set, at planerne ikke kan tænkes at få en væsentlig indvirkning på miljøet, hvorfor der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planerne.

Til grund for denne vurdering ligger kommunen vægt på, at der er tale om omdannelse af et ubebygget areal til rekreative formål. Omdannelsen sker med respekt for områdets status som kystkulturmiljø grundet den tidligere anvendelse som jernbanefærgehavn. Planen giver kun mulighed for byggeri i begrænset omfang og til rekreativ anvendelse. Endelig muliggør planen, at området kan indgå i en kommende klimasikringsløsning for dele af Nyborg.

Efter en vurdering efter § 8 stk. 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 973 af 25/06/2020) er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af tillæg nr. 23 efter § 8 stk. 1. Afgørelsen, der er truffet efter § 10 i loven, er annonceret og offentlig bekendtgjort den 6. januar 2021.

### **Klager over miljøvurdering**

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 973 af 25/06/2020) § 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. Der henvises til afsnit om 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, § 17, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

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

### **Lokalplanens retsvirkninger**

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

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

### **Dispensation fra lokalplanen (Planlovens §§ 19 og 20)**

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

### **Ekspropriation efter lokalplanen**

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

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

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

## **KLAGEVEJLEDNING**

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af lov om planlægning (LBK nr. 1157 af 01/07/2020) 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](http://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. 1529 af 01/07/2020) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

## **1 FORMÅL**

### **1.1 Det er lokalplanens formål:**

at udlægge et areal til offentlig tilgængelig bypark ved Færgevej.

at indretningen af byparken sker, så der opnås sammenhængende rekreative rum, der indbyder til ophold og understøtter leg og bevægelse.

at indretning af området medvirker til formidling af områdets tidligere anvendelse som færgehavn.

at skabe en tydelig forbindelse for gående og cyklister fra byparken og ud mod pierområdet.

at ny bebyggelse i skala og materialevalg tilpasses området og områdets anvendelse.

## **2 OMRÅDE OG ZONESTATUS**

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 927ap Nyborg Bygrunde og vejlitra 7000ev, samt alle parceller, der udstykkes herfra.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone og skal med lokalplanens endelige vedtagelse overføres til byzone.

## **3 ANVENDELSE**

3.1 Lokalplanområdet udlægges til rekreativt område i form af park.

3.2 Indenfor området må der etableres:

Beplantning, pladser, promenader, stier, parkering, byrumsinventar, badebro/ponton, anlæg og konstruktioner til ophold, leg og bevægelse.

Byggeri af begrænset omfang. Byggeriets funktion skal være af offentlig almen karakter og understøtte områdets brug til rekreativt område. Eksempelvis sauna, toilet- og omklædningsfaciliteter, overdækkede arealer, scene, espalier mm.

Herudover er der mulighed for at opstille én mobil bod/foodtruck i sommerhalvåret til salg af eksempelvis frugt, is, kaffe.

## 4 UDS TYKNING

4.1 Lokalplanen regulerer ikke udstykning.

## 5 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD

### *Veje og stier*

5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske via Færgevej og Holmens Boulevard.

5.2 Der skal etableres en sammenhængende og offentlig tilgængelig stiforbindelse igennem hele lokalplanområdet fra nord til syd. I princippet som vist på kortbilag 2.

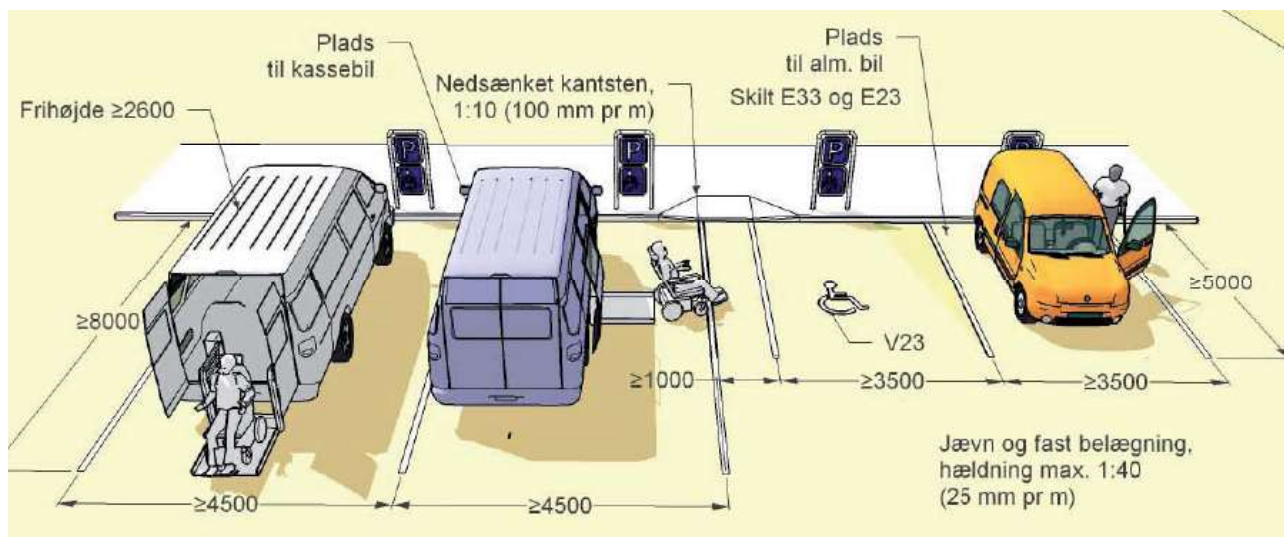
5.3 Der skal etableres en stiforbindelse for gående og cyklister, som forbinder Sølystvej/Færgevej med Holmens Boulevard og Toldbodgade. I princippet som vist på kortbilag 2.

### *Parkering*

5.4 Der skal etableres minimum 12 offentlige p-pladser langs med Færgevej med en principiel placering, som vist på kortbilag 2.

5.5. Ved anlæg af offentlige parkeringspladser skal minimum to af pladserne udformes, så de kan anvendes af handicappede køretøjer (hhv. handicapplads til alm bil og til kassebil, se figur 1 på næste side).

5.6. Der skal etableres minimum 20 cykelparkeringspladser tilknyttet parken.



Figur 1 - Principskitse handicap-parkeringspladser

## **6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

- 6.1. Der må maksimalt opføres 60 m<sup>2</sup> bebyggelse eller overdækkede arealer indenfor lokalplanområdet. Bebyggelsen kan opføres som en samlet bebyggelse eller som flere enkeltstående bygninger.
- 6.2. Bebyggelse må maksimalt være i én etage og maksimalt 5 m høj.
- 6.3. Tage skal udformes som flade tage eller tage med ensidig taghældning.

## **7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

- 7.1. Bebyggelsens facader må kun opføres i beton, cor-tenstål, malerbehandlet træ eller ædle træsorter. Med ædle træsorter menes i denne lokalplan træsorter, hvor overfladebehandling eller imprægnering ikke er nødvendig.
- 7.2. Malede overflader skal fremstå i afdæmpede farver fra jordfarveskalaen, se figur 2 på næste side. Figuren oplyser farvekoder fra NCS-farveindexet, der angiver udgangspunktet for jordfarverne. Farverne kan blandes med hvid og sort.
- 7.3. Tage må kun udføres med glas eller som grønne tage - dvs. med sedum, græs, mos eller lignende.
- 7.4. Tekniske anlæg/installationer, herunder solenergianlæg skal indarbejdes i bygningens facader eller tag, så de ikke fremstår som selvstændige synlige elementer på bygningen.
- 7.4. Skiltning skal begrænses til informations- og henvisningsskilte. Der må gerne anvendes skilte til formidling af stedets historie.



Figur 2 - Jordfarveskalaen illustreret med farvekoder fra NCS-farveindexet, der angiver udgangspunktet farven. Farverne må derudover blandes med hvid og sort.

## 8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN

*Note: Med "i princippet" menes i denne forbindelse, at det er vigtigt, at elementerne er der, men at udstrækning og placering godt kan rykkes i forbindelse med en endelig projektering af området.*

- 8.1 De ubebyggede arealer skal disponeres og anlægges i princippet som angivet på kortbilag 2 og illustrationsplanen på kortbilag 3.

*De bærende principper er:*

- Stiforbindelsen/promenaden fra nord til syd
- En markering/videreførelse af skinnerne fra de gamle DSB-værksteder ("Destilleriet") og ind i parken.
- En cirkulær pladsdannelse som reference til den gamle remise.
- Adgang til vandet - evt. via bro i den sydlige del af parken.

- 8.2 Ubebyggede arealer kan møbleres med inventar til ophold, leg og bevægelse. Eksempelvis borde, bænke, lege- og motionsredskaber mm.

*Note: Byparken skal i sin indretning og valg af beplantning understøtte biodiversiteten og medvirke til at binde naturen i området sammen.*

- 8.3 Området skal beplantes med en blanding af buske og små til mellemstore træer (alle i hjemmehørende danske arter), som suppleres med tørbunds/overdrevsplanter i overensstemmelse med principperne i illustrationsplanen på kortbilag 3.

*De bærende principper i illustrationsplanen er:*

- Trærækken langs Holmens Boulevard som fortsættes forbi parken.

*Note: I forbindelse med terrænregulering skal ledninger fra NFS respekteres.*

- 8.4 Der må foretages terrænregulering indenfor lokalplanområdets af hensyn til at sikre området i forhold til jordforurening, regnvand eller stormflodshændelser, samt af hensyn til parkens ønskede visuelle udtryk med et let bakket og terrasseret landskab.

## **9 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN**

- 9.1 Lokalplan nr. 108 - *Bebyggelse på det tidligere færgelejeareal* og lokalplan 229 – *helårsbeboelse på havnen* ophæves ved vedtagelsen af denne lokalplan, hvad angår det i § 2 afgrænsede område.

## **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**

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.

### **Vedtagelsespåtegning og offentlighedsperiode**

Godkendt til offentliggørelse af Nyborg Byråd d. 15. december 2020.

Lokalplanforslaget har været offentlig fremlagt fra d. 6. januar 2021 til d. 4. marts 2021.

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Nyborg Byråd d. 27. april 2021.

Lokalplanens varige retsvirkninger er trådt i kraft ved indlæsning til Plandata.dk d. 12. maj 2021.





## Kortbilag 2 - lokalplankort



### Kortbilag 3 - Illustrationsplan



**Nyborg**  
KOMMUNE

Torvet 1  
5800 Nyborg  
[www.nyborg.dk](http://www.nyborg.dk)