



Nyborg

KOMMUNE



Lokalplan nr. 323

Sundhedshus ved Holmens Boulevard i Nyborg

Vedtaget af Nyborg Byråd d. 21. juni 2022.

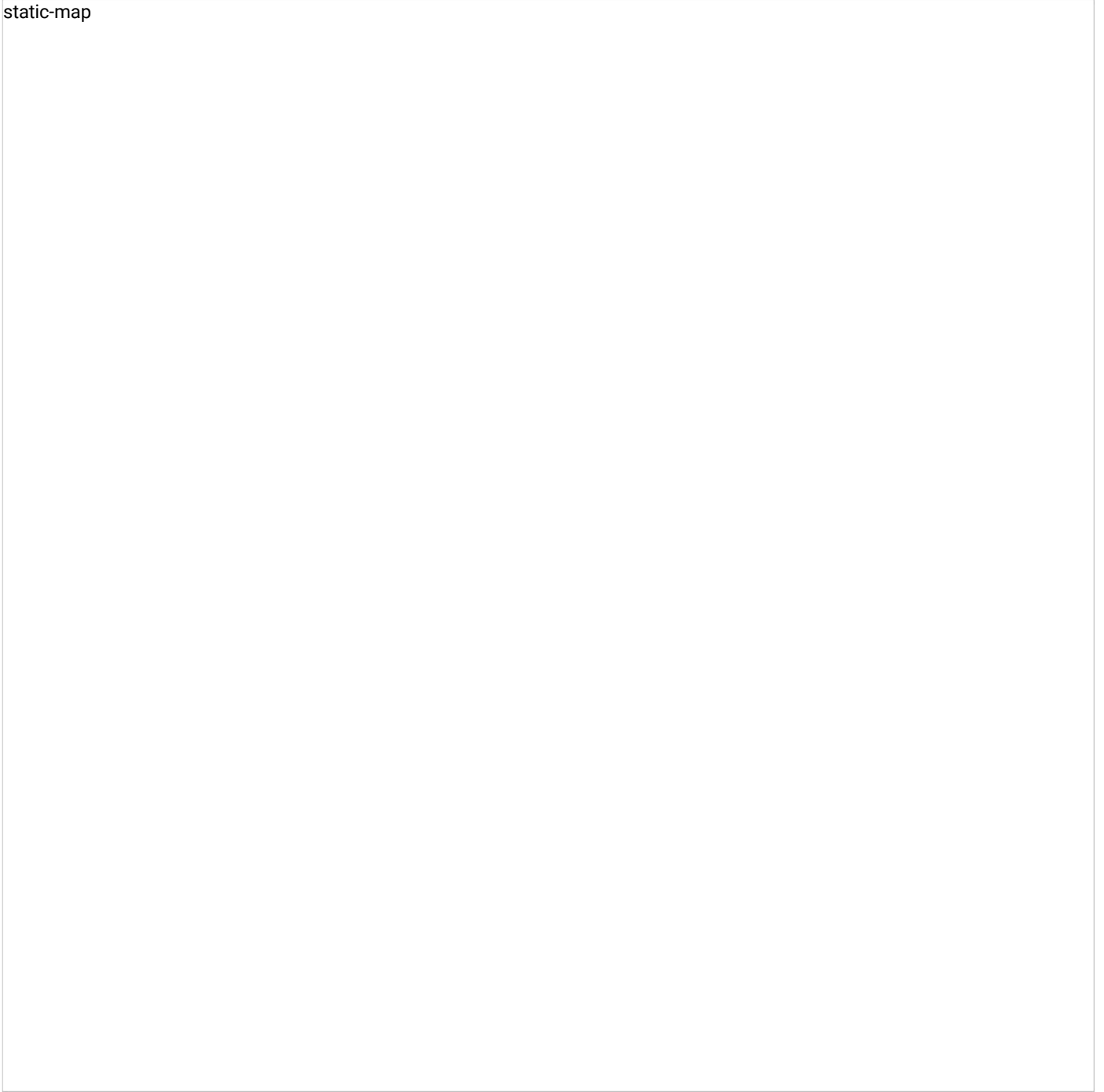


Indhold

Sundhedshus ved Holmens Boulevard i Nyborg	3
Om lokalplaner	3
Høringsmuligheder og planens status	4
Baggrund og formål	7
Lokalplanområdet	9
Planens indhold	11
Bestemmelser	17
Bilag	23
Bilag 1: Matrikulære forhold og lokalplanafgrensning	24
Bilag 2 - Delområdeafgrænsning	25
Kortbilag 3 - Byggefelter	26
Kortbilag 4 - Arealfordeling	27
Bilag 5 - Jordfarveskalaen	28
Tilladelse efter anden lovgivning og fra andre myndigheder	29
Naturbeskyttelsesloven	30
Jordforureningsloven	30
Museumsloven	31
Retsvirkninger	31
Forhold til anden planlægning	33
Nationale interesser	34
Kommuneplanen	34
Gældende lokalplan og zonestatus	35
Planlægning i kystnærhedszonen	35
Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer	36
Vej og trafik	37
Støjforhold	39
Påvirkning af produktionsvirksomheder	42
Forsyning	42
Bæredygtighed	42
Påvirkning af nabokommuner	43
Servitutter	43
Klimatilpasning	43
International naturbeskyttelse	45

Sundhedshus ved Holmens Boulevard i Nyborg

static-map



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. 1157 af 01/07/2020) 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.

Høringsmuligheder og planens status

Lokalplanen er vedtaget endeligt af Byrådet i Nyborg Kommune den 21. juni 2022.

Lokalplanforslaget har været offentliggjort fra den 13. oktober til den 8. december 2021.

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.

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af lov om planlægning, 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.

Du kan læse mere her: klagevejledning.

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.

Det er vurderet, jf. § 8 stk. 2, at der skal udarbejdes miljøvurdering efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25/06/2020) efter § 8 stk. 1 da lokalplanen er inden for fysisk planlægning og arealanvendelse, og da lokalplanen fastlægger rammerne for fremtidig anlægstilladelser til anlægsarbejder i byzone (lovens bilag 2, pkt. 10, litra b)

Miljøvurdering er vedlagt lokalplanforslaget.

Miljøvurderingen har været offentlig annonceret sammen med lokalplanen d. 13. oktober 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. Du kan se klagevejledningen ovenfor.

Baggrund og formål

Baggrund

Nyborg byråd har truffet beslutning om udarbejdelse af nærværende lokalplan, der muliggør et sundhedshus samt midlertidige rehabiliteringspladser tæt på eksisterende infrastruktur, ved Holmens Boulevard i Nyborg.



Figur 1: Lokalplanområdets afgrænsning (rød linje) og nære omgivelser. Planområdet er placeret midt i mellem den gamle middelalderby og det nyere byområde ved Storebæltssvej, som er domineret af store bygningsvoluminer.

Nyborg kommune ønsker at opføre et sundhedshus for at kunne imødekomme den fremtidige efterspørgsel efter kommunens sundhedstilbud. Presset kommer i takt med at antallet af ældre borgere med kroniske og psykiske lidelser, i de kommende år forventes at stige markant. Derudover ses der en fordel i at samle flere af kommunens sundhedsudbydere, med henblik på at samtænke arealanvendelser. Dette vil give mulighed for at øge antallet af praktiserende læger, som vil være et behov inden for en kort årrække.

Lokalplanen bygger ovenpå intentionerne fra strategien "En samlet by", som anviser et samlet strategisk greb for udviklingen af det centrale Nyborg. Strategien peger på at sikre kvalitet ved byens ankomstpunkter, som styrker byens identitet samt at understøtte synslinjer der kan være med til at trække folk videre gennem byen. Strategien peger desuden på at understøtte forbindelser, mødesteder og aktive funktioner, som sikrer bylivet.



Figur 2: De overordnede forbindelser omkring svanedammen og videre til den nye bypark syd for lokalplanområdet.

Formål

Formålet med lokalplanen er primært at muliggøre opførelsen af et sundhedshus samt midlertidige rehabiliteringsboliger. Sundhedshuset skal rumme forebyggende sundhedstilbud fra Nyborg Kommune samt sundhedsaktører under sygesikringens overenskomst, fx praktiserende læger, speciallæger og fysioterapeuter. Lokalplanen muliggør i alt 5.600 m² etagebyggeri. Lokalplanen har til formål at sikre at et nyt byggeri indpasses i det omkringliggende miljø i form af højder og placering. Det er ligeledes planens formål at sikre, at der etableres en grøn kile mod Holmens Boulevard, der skal binde de grønne arealer ved Nyborg Destilleri sammen med den kommende bypark på Yderpieren.

Lokalplanen skal desuden sikre at al bebyggelse i planområdet klimasikres, da området ligger lavt og er kendt for, at dele af området står under vand i store dele af året.

Med lokalplanen sikres ligeledes, at der skabes en varierende facade mod Storebæltsvej. Dette skal være med til at nedbryde den store skala af byggeri, som området er kendt for, således at der arbejdes for at området bliver mere attraktivt for gående. Endeligt er det lokalplanens formål, at der skabes en direkte adgang for gående ind i det nye byggeri fra Storebæltsvej

Lokalplanområdet

Planområdet ligger i den østlige del af Nyborg, ved rundkørslen Storebæltsvej-Enghavevej-Holmens Blvd.

Planområdet ligger overordnet set på det gamle DSB's jernbaneareal mellem den historiske bykerne mod vest og erhvervsområderne langs Storebæltsvej mod øst samt mellem Nyborg Station mod nord og Nyborg Destilleri mod syd. Planområdet udgør, hvad der i dag er overgangen fra bykernen til erhvervsområderne langs Storebæltsvej og til- og frakørselsramperne til motorvej E20.

Umiddelbart nordvest for planområdet ligger Chr. Hansens Have, der afgrænses af voldgraven mod Nyborg bykerne. Omkring 350 m fra planområdet ligger Nyborgs havnefront.

Overfor planområdet, på den nordlige side af Storebæltsvej, ligger en dagligvarebutik og Bryggergården i fire etager, hvor en privat aktør har præsenteret et projekt bestående af ny bebyggelse til boliger og erhverv på 5 etager. Øst for Bryggergården ligger kolonihaveområdet Haveforeningen Engen.



Figur 3: Nord for lokalplanområdet ligger der en lav bebyggelse i form af Rema 1000.

Direkte øst for planområdet ligger et område med blandet boligbebyggelse. Boligerne nærmest planområdet består af villaejendomme og etageboliger i op til 3 etager.



Figur 4: Øst for lokalplanområdet ligger der eksisterende boligejendomme i 1½ til 3 etager.

Direkte syd for planområdet ligger Nyborg Destilleri og administrationsbygning med kontorerhverv. Længere mod syd og sydvest ligger de tidligere DSB færgelejearealer, der på sigt tænkes omdannet til boliger og bypark.



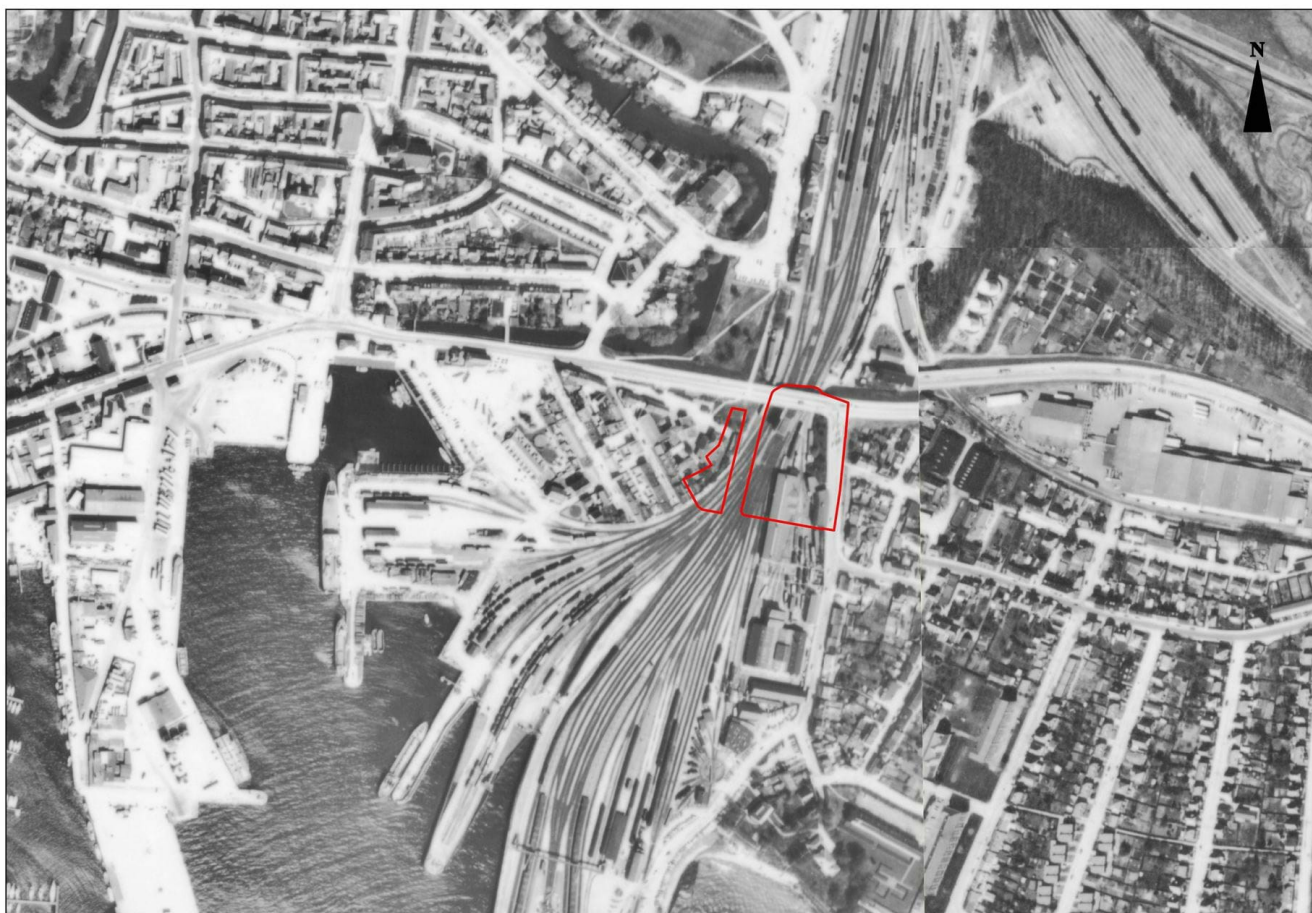
Figur 5: Syd for lokalplanområdet ligger Nyborg Destilleri.

Mod vest afgrænses planområdet af jernbanen, der anvendes til godstransport 1-2 gange ugentligt til virksomheden Koppers. Vest for jernbanen ligger et område med blandet boligbebyggelse. Boligerne nærmest planområdet består af villaejendomme og etageboliger i op til 3 etager.

Storebæltsvej er på strækningen hen mod motorvejstilslutningen i øst i dag domineret af serviceerhverv målrettet bilister. Her findes fastfoodrestauranter, benzinstationer, et transportcenter samt en dagligvarebutik. De tidligere bygninger hørende til frysevirksomheden Nyborg Lynfrost A/S påtænkes nedrevet som led i realiseringen af et aflastningsområde til boksbutikker. Det nye sundhedshus vil bidrage positivt til realiseringen af den strategiske udviklingsplan for Nyborg og helhedsplanen for Storebæltsvej.

Områdets Historie

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.



Figur 6: Inden for lokalplanområdet lå tidligere DSB's jernbaneareal med værkstedsbygninger, rangerområde og jernbanespor, som førte togtrafikken ned til storebæltsfærgerne.

Arealet har siden Storebæltsbroen åbnede og færgefarten ophørte i 1998 ligget ubenyttet hen som et grønt område mellem Knudshovedkvarteret og Nyborg by. Det er først i de seneste år, at en udvikling af området til boligområde og en omdannelse af de gamle DSB-værksteder til destilleri og restaurant har fundet sted.

Planens indhold

Lokalplanen er udarbejdet for at give mulighed for at opføre et sundhedshus på en central placering i Nyborg By. Sundhedshuset placeres på kanten af den middelalderlige bymidte og vil derved være med at skabe en kobling mellem byen og bebyggelsen langs Storebæltsvej. Derudover vil en grøn Kile langs Holmens boulevard være med til at forbinde Nyborg Voldanlæg med den kommende bypark på Yderpieren.

Lokalplanen omfatter et område på 11.901 m² og er inddelt i tre delområder, som vist på kortbilag 2. Området kan bebygges inden for de på kortbilag 3 angivende byggefeltet.



Figur 7: Illustration af, hvordan en bebyggelse efter lokalplanens bestemmelser kan placeres på grunden. Bemærk, at det er lokalplanens bestemmelser, der sætter rammerne for et fremtidigt byggeri, hvorfor resultatet kan se anderledes ud end vist på eksemplet.

Delområde I

I delområde I gives der mulighed for at opføre et sundhedshus på op til 5600 m² etageareal. Som en del af sundhedshuset skal der etableres 20 midlertidige rehabiliteringspladser. Bebyggelsen kan kun ske inden for de på kortbilag 3 viste byggefeltet.

I byggefelt A, byggefeltet tættest på Storebæltsvej kan der bygges mellem 2 til 4 etager. Derudover gives der mulighed for i mindre grad at bygge op til 5 etager. Der skal dog redegøres for at bebyggelsen ikke vil give skyggegener for de omkringliggende bebyggelser. Facaden ud mod Storebæltsvej skal bygges i min 3 etager. Dette krav stilles for at skabe harmoni med den høje bygning ved bryggerivej.

I byggefelt B, byggefeltet tættest på Holmens Boulevard kan der bygges op til 4 etager. Derudover gives der mulighed for i mindre grad at bygge op til 5 etager.

I byggefelt C, byggefelt op mod Knudshovedvej kan der bygges op til 2 etager, da grunden skråner meget på dette sted. Muligheden for 2 etager måles derfor fra det højeste terræn ud mod Knudshovedvej. Højden på max. 2 etager er

ca. den samme som de huse, der ligger lige ud til lokalplanområdet, og det vurderes derved, at det kan sikres, at en ny bygning ikke vil afkaste væsentlig skygge til den eksisterende bebyggelse.

I byggefelt D kan der bygges op til 4 etager. I dag løber der dog en spildevandsledning i jorden på denne placering, så ny bebyggelse inden for byggefeltet kan kun ske såfremt denne flyttes til en placering uden for byggefelterne. Lokalplanen giver dog mulighed for at lave en let gangforbindelse hen over ledningen, såfremt den ikke flyttes. Dog skal denne holdes fri fra terræn i en sådan højde, at der kan udføres gravearbejde, hvis vedligehold af ledningen er påkrævet.

Inden for delområdet vil en stor del af parkeringen til det nye sundhedshus også skulle placeres. Parkeringen skal udlægges i et samlet areal, og indkørslen hertil vil skulle ske fra Holmegade.

Derudover sikrer lokalplanen, at den nye bygning skal udformes, så det er attraktivt for gående at færdes langs bygningen. Der opsættes derfor bestemmelser, der sikrer, at facaden mod Storebæltsvej udføres med en variation enten i form af forskydninger i facaden og eller i form af skift i materiale. Derudover sikrer lokalplanen, at der skabes adgang for gående via Storebæltsvej. Dette for at fremme kommunes arbejde med at gøre Storebæltsvej mere attraktiv for gående og cyklende, som beskrevet i Strategiplanen - En samlet by.

Delområde II

I delområde II fastsætter lokalplanen, at der skal udarbejdes en landskabskile. Kilen skal udformes så den visuelt binder Nyborg Vold sammen med den kommende Bypark ved Yderpieren. Derudover sikrer lokalplanen, at delområdet udføres på en sådan måde, at det skærmer den kommende parkering.

Inden for delområdet gives der også mulighed for at lave regnvandshåndtering på overfladen (LAR). Dette skal dog udformes som en samlet landskabsbearbejdning af området.

Inden for delområdet kan der også i mindre omfang etableres parkering. Dette skal dog ske på arealet, der ligger op af delområde I, og området omkring parkeringen skal udføres således, at denne indarbejdes som et landskabselement i den grønne kile.

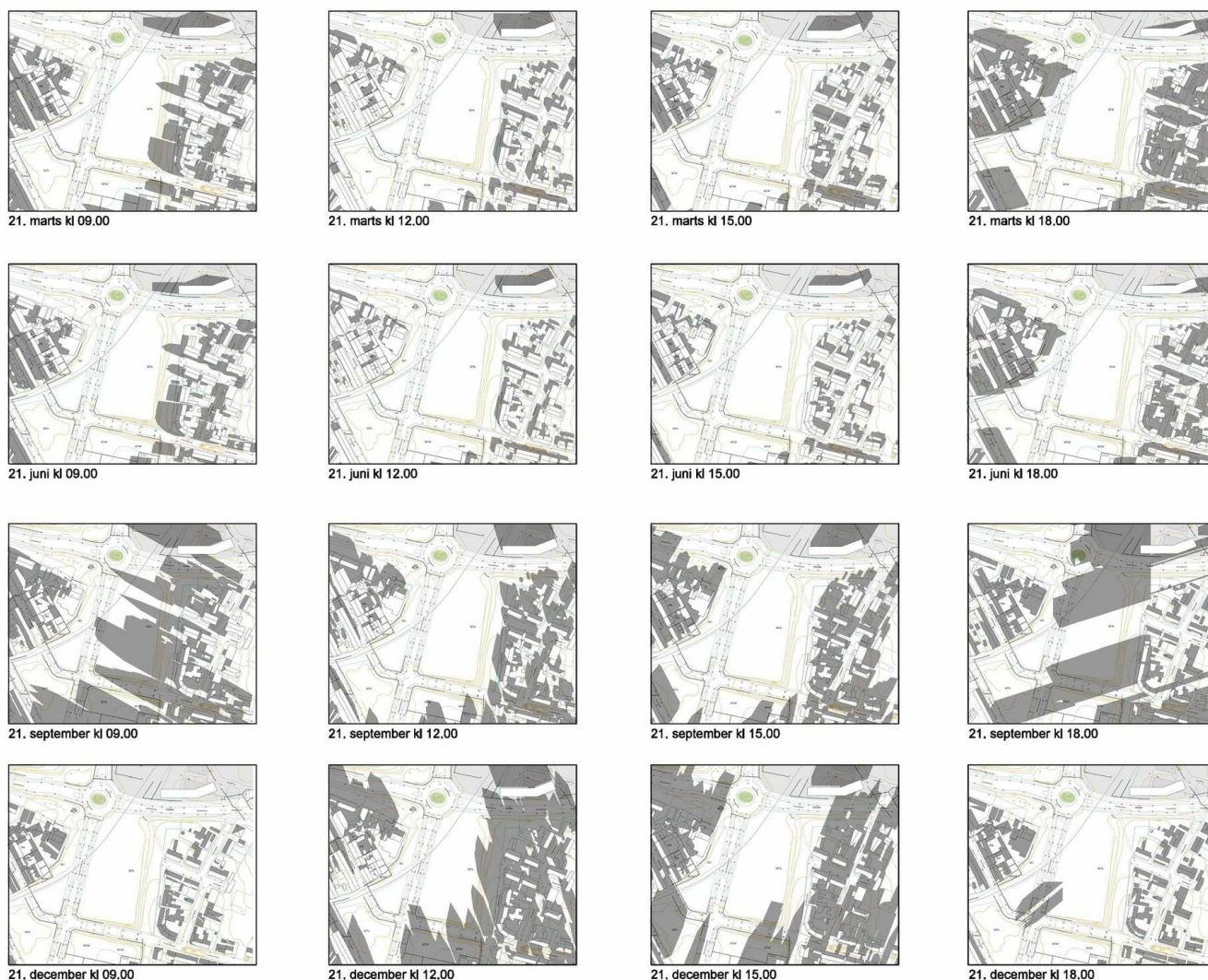
Delområde III

Inden for delområdet kan der etableres parkering. Der er estimeret til at kunne være ca. 30 parkeringspladser syd for jernbanesporet, som løber gennem delområdet. Parkering inden for dette område er primært tiltænkt personale til Sundhedshuset.

Skyggeforhold

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen har tegnestuen Harrebek Arkitekter A/S, på vegne af Nyborg kommune, udarbejdet en række skyggestudier for at kunne vurdere konsekvenserne af det fremtidige byggeri.

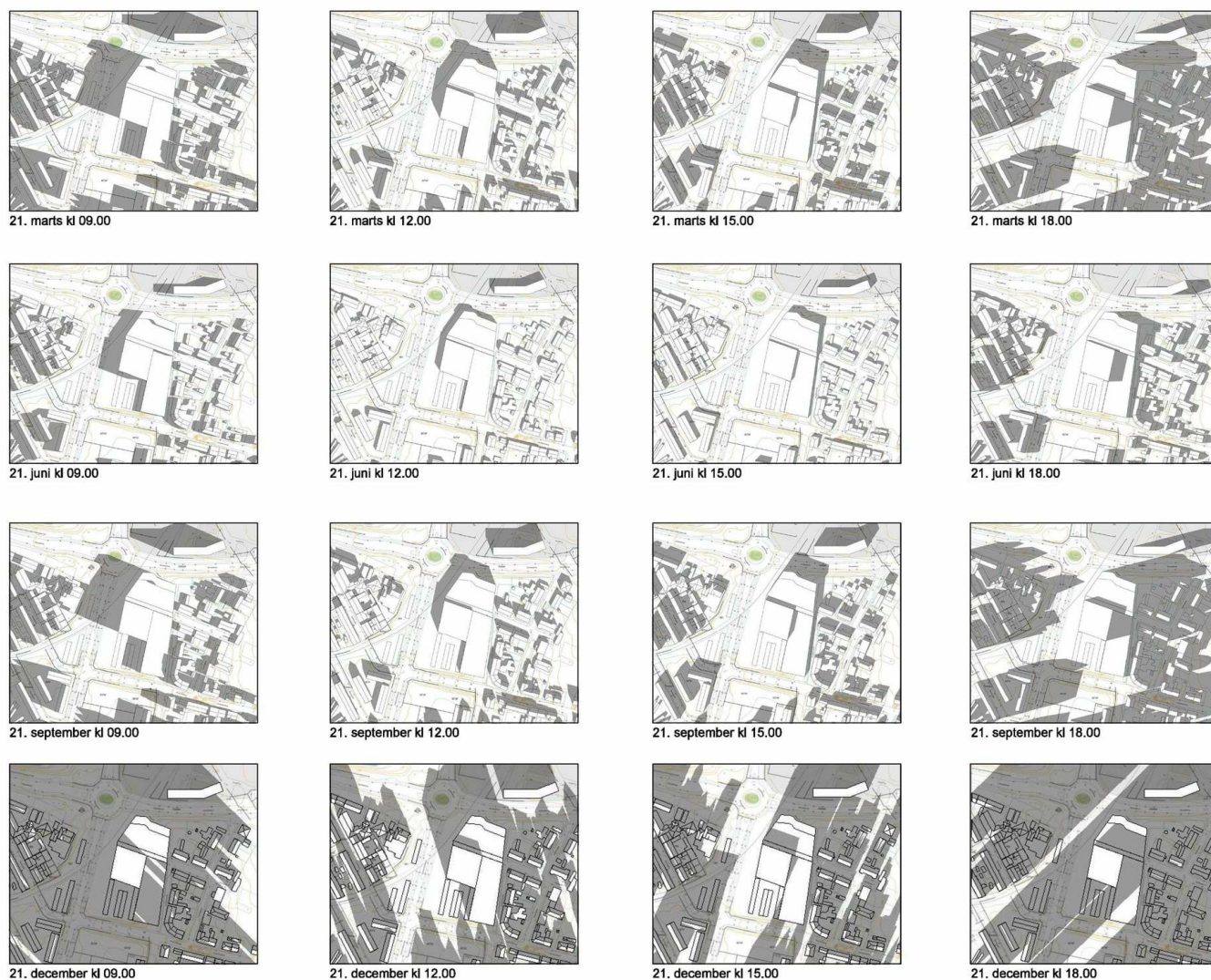
Der er udarbejdet skyggediagrammer ved hjælp af en digital bygningsmodel, der viser både nye og eksisterende bygninger. Skyggediagrammerne er udarbejdet for solhverv - sommer og vinter samt jævndøgn - forår og efterår (21. marts, 21. juni, 21. september og 21. december). Nedenfor ses eksisterende forhold på grunden i dag, hvor den står ubebygget.



Figur 8: Ovenstående viser eksisterende forhold inden for lokalplanområdet. Her ses det, at de omkringliggende bebyggelser ikke kaster nævneværdig skygge ind på lokalområdet. Dette fordi omkringliggende bebyggelse kun er opført i op til 3 etager.

Da lokalplanen kun fastlægger ny bebyggelse på byggefeltetsniveau, er det i forbindelse med lokalplanen ikke muligt at lave skyggestudier af det konkrete kommende byggeri. Nedenstående studier er derfor lavet ud fra en max. volumenstudie, lavet ud fra et scenarie hvor alle byggefeltet blev bygget fyldt ud. Dette er dog ikke muligt med lokalplanen da det kun er muligt at bygge 5600 m² etageareal, og den udlagte byggevolumen, der er udlagt med byggefeltene, er større. Nedenstående skyggestudie er derfor en stres belastning af området.

Studiet er dog med til at belyse at de omkringliggende bygninger ikke vil blive væsentlig påvirket af skygge uanset hvordan et kommende byggeri bliver placeret på grunden.



Figur 9: Overstående viser skyggeb belastningen vis byggefeltene bebygges fuldt ud. Der er dog alene tale om et stressbelastningsstudie, da lokalplanen kun giver mulighed for at opføre 5600 m², og byggefeltsvoluminerne muliggøre et større etageareal end dette.

Ud fra de ovenstående skyggestudier vurderes det, at bygninger, der opføres i planområdet, vil give anledning til skygger på de eksisterende bygninger. De eksisterende bygninger vil ikke kaste nævneværdig skygge på det nye byggeri i planområdet.

Skyggevirkningerne vurderes at være af acceptabelt omfang, og vurderes at være af et omfang, der må forventes i et bebygget område i en by af Nyborgs størrelse.

For området gælder at boligerne langs Knudshovedvej vil blive påvirket af skyggen, når solen står lavt. Det vil dog ikke på noget tidspunkt ramme boligernes opholdsareal på bagsiden af boligerne, da den nye bebyggelse maksimalt vil kunne opføres i 2 etager, som de eksisterende boliger. Påvirkningen er mest markant i vinterhalvåret, når solen står lavest, og dermed kaster de længste skygger. Dette skal dog også ses ift., at der er færre solskinsdage i vinterhalvåret. Derudover vil dagligvarebutikken nord for området være påvirket af skyggen, men det vurderes at være acceptabelt, bl.a. pga. funktionen og fordi dagligvarebutikken ikke har vinduer i facaden mod syd. Boligområdet mod vest vil kun blive berørt af skygger i meget begrænset omfang pga. afstanden til den nye bebyggelse.

Bestemmelser

Hjemmel

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbek. nr. 1157 af 01/07/2020) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

§1 Formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

at fastlægge lokalplanområdets anvendelse til henholdsvis offentlige formål i form af sundhedshus og rehabiliteringsboliger, rekreativt område samt parkering.

at sikre at ny bebyggelse placeres ud mod Storebæltsvej.

at sikre offentlig adgang for gående til byggeriet fra Storebæltsvej.

at sikre at en ny bebyggelse indpasses i forhold til de omkringliggende bebyggelser i form af varierende højder og materialevalg.

at skabe en grøn fysisk og visuel forbindelse mellem Nyborg vold og en kommende bypark syd for lokalplanområdet.

at sikre rekreative udendørs opholdsrum til stedets brugere.

at sikre at bebyggelsen klimasikres.

§2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses, som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 927a samt 927æ af Nyborg bygrunde, Nyborg samt alle parceller, der udstykkes herfra.

2.2 Lokalplanområdet ligger delvis i byzone og delvis i landzone. Arealer i landzone vil med nærværende lokalplan blive overført til byzone

§3 Anvendelse

3.1 Lokalplanen opdeles i 3 delområder, som vist på kortbilag 2. Afgrænsning mellem Delområde I og Delområde II ligger 17 meter fra Holmens Boulevard med undtagelse i den nordlige ende, hvor afgrænsningen løber langs jernbaneskinne.

3.2 Delområde I må kun anvendes til offentlige formål i form af sundhedshus og rehabiliteringsboliger, samt parkering hertil.

3.3 Delområde II må kun anvendes til rekreative formål i form af grønt areal, samt til parkering i mindre omfang.

3.4 Delområde III må kun anvendes til tekniske formål i form af parkering.

§4 Udstykning

4.1 Lokalplanområdet må ikke udstykkes yderligere.

§5 Vej- og trafikforhold

5.1 Vejadgang til delområde I skal ske fra Holmegade.

5.2 Vejadgang til delområde III skal ske fra Banegade

5.3 Der skal i forbindelse med byggeprojektet indsendes et vejprojekt til godkendelse, projektet skal redegøre for vejens linjeføring, bredde og tilslutning til andre veje.

§6 Parkeringsforhold

6.1 Der skal etableres 1 p-plads pr. 40m² etageareal, med undtagelse af areal til rehabiliteringsboliger.

6.2 Der skal etableres 1 p-plads pr. 100m² til rehabiliteringsboligerne.

6.3 Der skal etableres parkeringspladser til cykler i et omfang svarende til 1 cykelparkeringsplads for hver 3 bilparkeringspladser, jf. § 6 stk. 1 og 2.

Ladestanderbekendtgørelsen indfører krav om forberedelse og etablering af ladestander til biler ifm. nybyggeri. Der gælder et krav om at alle p-pladser skal forberedes til ladestander ved nybyggeri til beboelse tilhørende mere end 10 p-pladser. Ved andre typer af nybyggeri hvortil der etableres mere end 10-pladser gælder, at der skal etableres mindst en ladestander, og mindst hver femte p-plads skal forberedes til ladestander. Ladestanderne skal kunne anvendes til at lade elbiler og plugin-hybrider op. Forberedelse af etablering af ladestander indebærer etablering af tomrør, så det er muligt at etablere ladestander efterfølgende.

§7 Belysning

7.1 Belysning af parkerings-, manøvre- og servicekørselsarealer, må ikke etableres, så det medfører gener for de omkringboende.

§8 Bebyggelsens omfang og placering

8.1 Der må max. bygges 5600m² etageareal ink. sekundær bebyggelse inden for delområde I

8.2 Ny bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 3 afgrænsede byggefelter.

Byggefelterne er afgrænset med 2,5 meter til skel mod nord, 5 meter til skel mod øst, samt 5 meter til Holmegade og

jernbanesporet. Byggefelt D afgrænses ved en afstand på 2,5 meter på hver side af den nedgravede spildevandsledning.

Byggefelt A

8.3 Indenfor byggefelt A må der bygges max. 4 etager dog punktvis 5 etager med en max. højde på 20 m over DVR90*. Evt. kælder tæller ikke med i etageantallet.

8.4 Såfremt der bygges en 5. etage må det bebyggede areal af etagen max udgøre 25% af bygningens sokkelareal, målt inden for byggefeltet. Den 5. etage skal placeres minimum 15 meter fra lokalplanens afgrænsning mod øst.

8.5 Bygninger liggende ud mod Storebæltsvej skal opføres i min. 3 etager

Byggefelt B

8.6 Indenfor byggefelt B må der bygges max. 4 etager dog punktvis 5 etager med en max. højde på 20 m over DVR90*, evt. kælder tæller ikke med i etageantallet.

8.7 Såfremt der bygges en 5. etage må det bebyggede areal af etagen max udgøre 25% af bygningens sokkelareal, målt inden for byggefeltet.

Byggefelt C

8.8 Indenfor byggefelt C må der bygges max. 2 etager med en max højde på 12,5 m over DVR90. Evt. kælder tæller ikke med i etageantallet..

Byggefelt D**

8.9 Såfremt spildevandsledningen flyttes må der indenfor byggefelt D bygges max 4 etager med en max. højde på 18 m over DVR90 , evt. kælder tæller ikke med i etageantallet.

8.10 Såfremt spildevandsledningen bliver liggende, kan der bygges en let forbindelsesbygning hævet fra terræn. Bygningen skal minimum hæves til 2. sal, og der skal holdes en frihøjde på 7 meter over terræn.

*En kote på +20 DVR90 kan give bygninger op til 18 meter over nuværende terræn, der hvor terrænet i dag er lavest.

** Byggefelt D er placeret oven på en spildevandsledning. bebyggelsesmulighederne afhænger derfor af om ledningen flyttes til en placering uden for byggefelterne, eller bliver liggende med sin nuværende placering.

§9 Bebyggelsens ydre fremtræden

9.1 Facader mod Storebæltsvej skal udføres med en lodret opdeling af facaden pr min. 10 m, opdelingen skal ske via fremspring / tilbagerykning af en dybde på min. 15 cm og/eller farve- / materialeskift mv. Med farveskift forstås at alt materialet i facade partiet skal have en anden farve end det øvrige materiale.

9.2 Mod Storebæltsvej skal der etableres min. én direkte indgang til bebyggelsen.*

9.3 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 5.

9.4 Facader og tage må ikke fremstå i materialer med en glansværdi over 10

9.5 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 -paneler må imidlertid etableres med en hældning ift. vandret på op til 43 grader på bygninger med fladt tag.

9.6 Tekniske installationer skal indarbejdes i arkitekturen, således at de ikke er synlige fra omkringliggende veje. Tekniske anlæg placeret på tagflader må have en max højde på 1. meter over tagfladen. Tekniske anlæg tæller ikke med i den maximale bygningshøjde.

Skiltning

9.7 Der må kun opstilles ét fritstående skilt indenfor lokalplanområdet i form af et fælles boskilt. Derudover må skiltning indenfor lokalplanområdet kun ske på bygningsfacader, og i form af henvisningsskilte.

Boskiltet må ikke etableres med dimensioner på mere end følgende: Højde 6 m og bredde 1 m.

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

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

9.10 Skilte må ikke være reflekterende og må ikke indeholde animerede, bevægelige eller blinkende elementer

* Indgangen fra Storebæltsvej er alene for brugere der kommer gående til sundhedshuset, og skal dermed ikke fungere som hovedindgang.

§10 Ubebyggede arealer og terræn

For hele lokalplanområdet gælder følgende

10.1 Ubebyggede arealer skal befæstes eller beplantes og må ikke fremstå ubearbejdet.

10.2 Inden for lokalplanområdet skal der etableres minimum et godt og egnet fælles fri- og opholdsareal* med beplantning og opholdsmøbler til min. 15 personer.

10.3 Beplantning inden for området skal bestå af hjemhørende urter, buske eller træer, dog kan op til 25% af det ubebyggede og ubefæstede areal udlægges til græsplæne.

Delområde II

10.4 Området skal anlægges som grønt rekreativt areal, udformningen af delområdet skal ske på baggrund af en

samlet landskabelig bearbejdning.

10.3 Parkering inden for delområde II skal afskærmes mod Holmens Boulevard. Enten med beplantning i min. 1 meters højde, og/ eller en jordvold i min. 1 m. og max. 2 meters højde, målt fra terræn mod Holmens Boulevard. Jordvolden skal fremstå beplantet.

10.5 Inden for delområdet må der foretages terræændringer, i form af jordvolde og regnvandsbassinger.

10.6 Den grønne landskabskile skal have en overordnet udstrækning på 15 meter i bredden, og være i hele byggefeltets længde, dog kan der på op til 25% af strækningen indskrænkes til 5 meter i bredden**

*Formuleringen "gode og egnede fri- og opholdsarealer" i § 10 stk. 2 indebærer, at fri- og opholdsarealet skal indrettes, så det kan benyttes til meningsfuldt ophold for grundens bruger. Hertil hører, at der som minimum opstilles møbler til ophold, at opholdsmøblerne placeres hensigtsmæssigt ift. solorientering, læ og er afskærmet fra, renovationsøer m.v.

** Bestemmelsen har til formål at muliggøre lommer af et mindre antal parkeringspladser inden for delområdet. Der ligger dog vægt på at parkering inden for delområdet sker ud fra en samlet landskabelig bearbejdning.

§11 Klimatilpasning

11.1 Bebyggelse må ikke etableres med en gulvkote på under +2,5 meter over DVR90, målt fra overkant gulv.

§12 Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

12.1 Bebyggelse skal tilsluttes offentligt spildevandsanlæg inden ibrugtagning.

12.2 Der kan ikke gives ibrugtagningstilladelse til boliger eller primære udendørs opholdsarealer, der er belastet af støj over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj, jf. nedenstående tabel, uden at der etableres afværgeforanstaltninger, der sikrer, at rehabiliteringsboligerne og primære udendørs opholdsarealer ikke bliver påvirket ud over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj. Dette skal godtgøres ved en støjberegning.

L i dB	Primære udendørs opholdsarealer og på facader	Indendørs med åbne vinduer	Indendørs med lukkede vinduer
Boliger	58	46	33

12.3 Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal fælles friarealer være anlagt. Til fælles friarealer hører fælles fri- og opholdsarealer efter § 10 stk. 2, veje og tilkørselsarealer efter § 5 stk. 1-3 og parkeringsarealer efter § 6 stk. 1-3.

12.4 Fælles fri- og opholdsarealer skal senest være etableret/beplantede førstkommande vækstsæson efter byggeriets opførelse.

§13 Ophævelse af lokalplan

13.1 Lokalplan nr. 100 - Bebyggelse på de tidligere færgelejearealer i Nyborg, samt lokalplan nr. 229 - Helårsbeboelse på havnen ophæves ved vedtagelse 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 (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.

Bilag

Se planens bindende bilag under dette afsnit. Bilagene danner sammen med planens bestemmelser den juridisk bindende plan.

The map displays the following parcels and labels:

- Top Left:** 448, 418b, 2, 7000cg, 927ah, 927ø, 927z, 3v, 934.
- Top Right:** 7000eh, 4ao, 3q, 4r, 4m, 3n, 3m.
- Center:** 7000k, 50e, 50a, 50d, 50c, 50b, 927ad, 927æ, 927a, 7000bf, 3o, 3r, 4t, 3u, 4æ, 3t, 3p, 3x, 3s, 7000am.
- Bottom Left:** 927x, 927af, 927ak, 927n, 927ai, 7000b, 24a, 24b, 22a, 27.
- Bottom Right:** 7000eu, 7000a.

Legend:

- Lokalplanafgrænsning (Red dashed line)
- Matrikelskel (Black solid line)

Scale: 0 to 100 meter.

North Arrow: Indicated by 'N' and a black arrow pointing upwards.

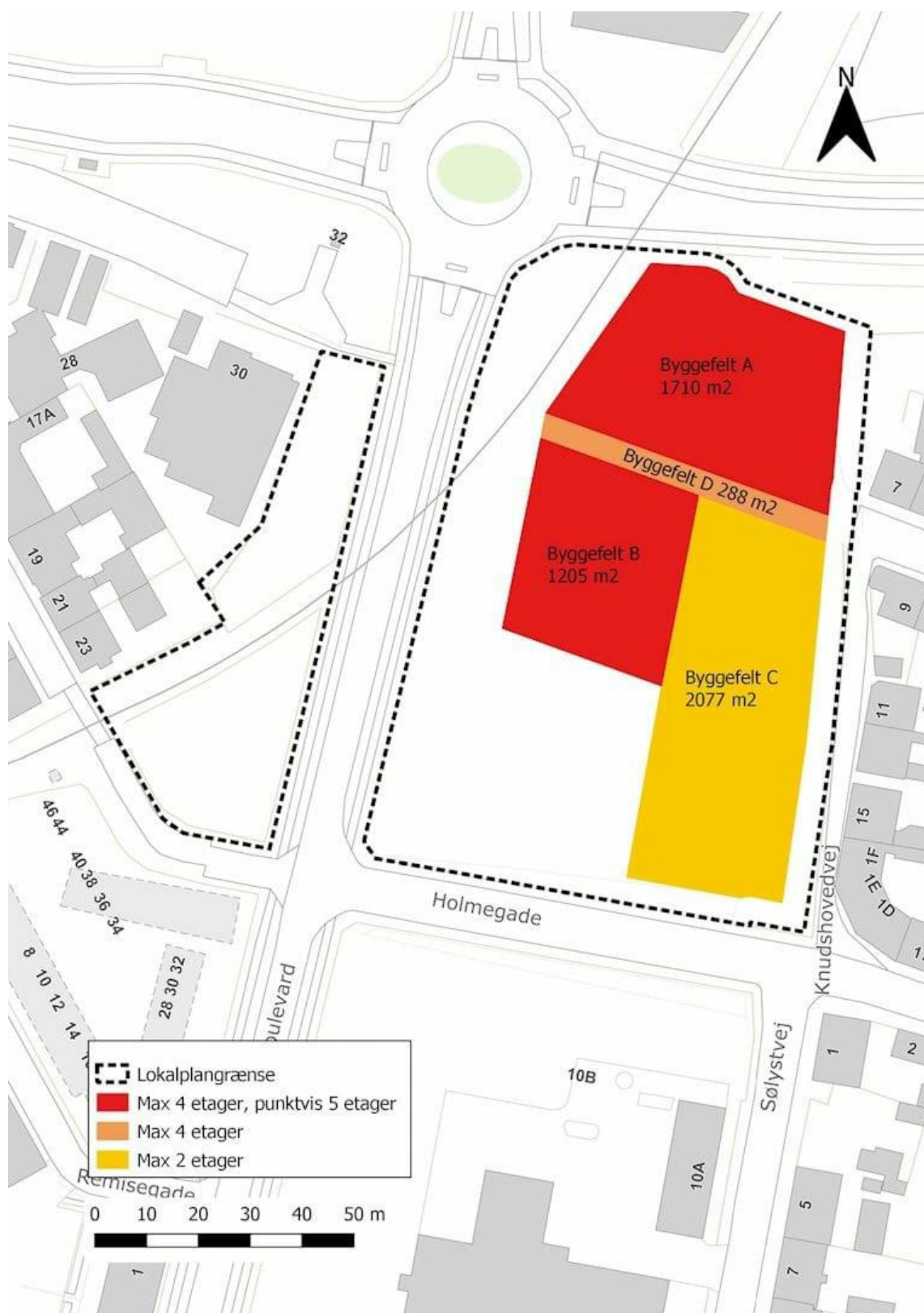
Bilag 2 - Delområdeafgrænsning



Kortbilag 3 - Byggefelter

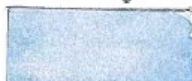


Kortbilag 4 - Arealfordeling



Bilag 5 - Jordfarveskalaen

DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter

		
Ultramarinblå	Lys ultramarin	Lys berlinerblå
		
Brændt umbra	Lys brændt umbra	Berliner/Pariserblå
		
Dødenkopf	Lys dødenkopf	Oxydsort (varm)
		
Engelsk rød	Lys engelsk rød	Varm grå
		
Røddokker	Lys røddokker	Kølnrøg (kold)
		
Terra di Siena, rød	Lys rød siena	Kold grå
		
Gulddokker	Lys gulddokker	Kridt
		
Grøn jord	Lys grøn jord	Kromoxydgørn Siam Vaskfarve 04

Tilladelse efter anden lovgivning og fra andre myndigheder

Under dette afsnit beskrives, hvordan lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen, f.eks. Kystdirektoratet eller regionen, samt hvordan lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning, f.eks. naturbeskyttelsesloven eller museumsloven.

Naturbeskyttelsesloven

Lokalplanområdet er omfattet af 150 meter åbeskyttelseslinje (§16) og det forudsættes, at der meddeles dispensation fra denne i forbindelse med placering af bebyggelse, campingvogne og lignende eller i fald der foretages beplantning eller ændringer i terrænet. Nyborg Kommune har dispensationskompetencen.

Lokalplanområdet er omfattet af 100 meter beskyttelseslinje omkring det fredede fortidsminde (§18), Nyborg Voldanlæg. Det forudsættes, at der meddeles dispensation fra denne hvis der skal ske ændringer i tilstanden inden for beskyttelseslinjen. Nyborg Kommune har dispensationskompetencen.

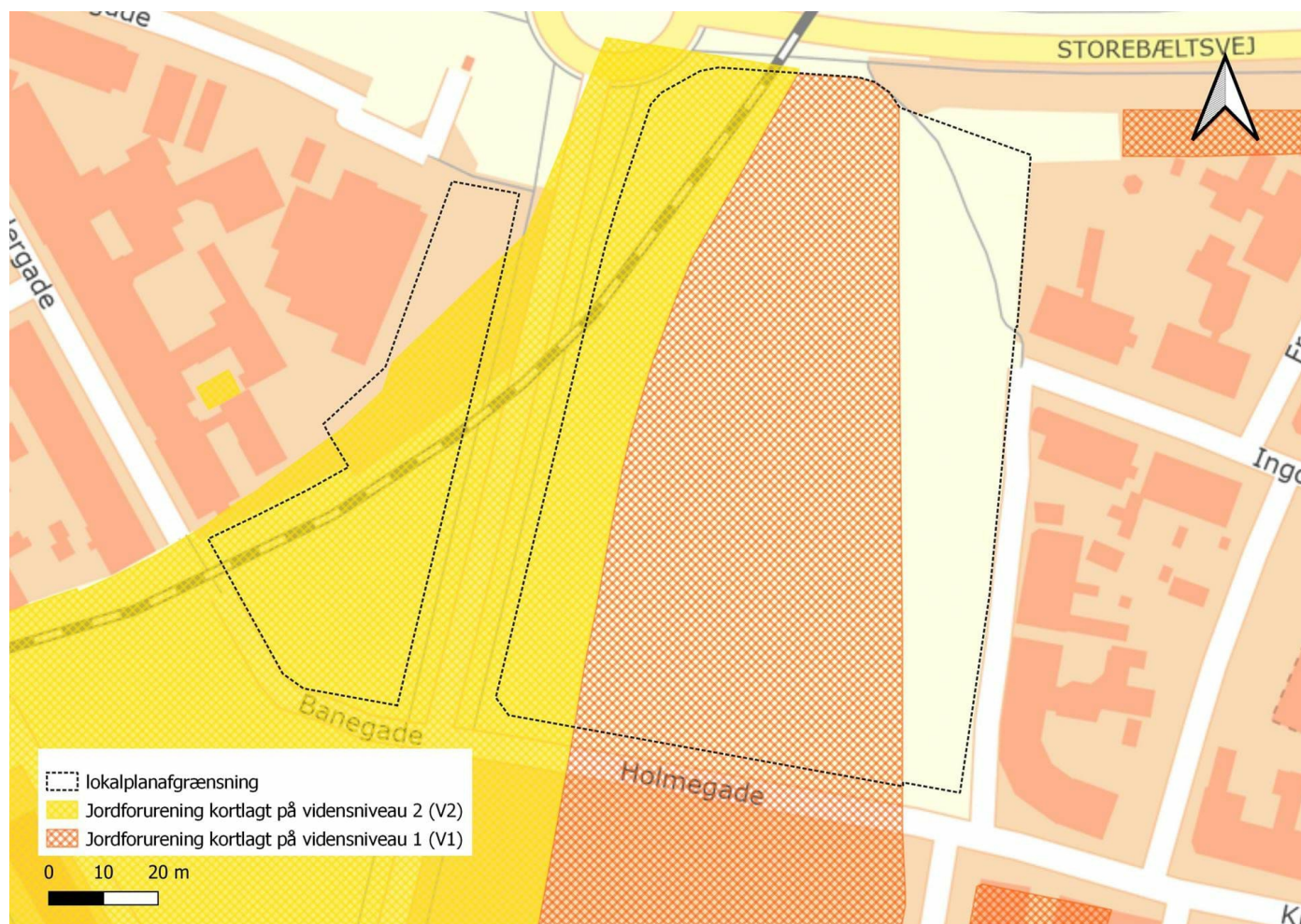
Jordforureningsloven

Indenfor lokalplanområdet er der en række lokaliteter, der er kortlagt på vidensniveau 2 efter jordforureningsloven. Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 2, hvis der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

En del af lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 1 efter jordforureningsloven. Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 1, når der er faktisk viden om, at der har været en branche eller aktivitet på ejendommen, som gør at den *kan være* forurenet.

Hvis man ønsker at bygge og/eller grave på en kortlagt ejendom, skal man søge Nyborg Kommune om tilladelse til projektet. Tilladelsen gives efter §8 i Lov om forurennet jord, og kræves, hvis arealet skal ændres til følsom anvendelse, herunder bolig, børneinstitution og alment tilgængelige arealer.

I tilladelser efter §8 i Lov om forurennet jord, stilles der vilkår til at projektet skal foregå på bestemte vilkår, ligesom indeklimaet i kommende boliger skal sikres, og at der ikke må være kontaktrisiko på ejendommen. Tilladelserne skal derved sikre, at projektet er sundhedsmæssigt forsvarligt, og lever op til kravene om indeklima og kontaktrisiko.



Figur 10: Kortlagt jordforurening inden for lokalplanområdet. Forureningen orientere sig primært på de arealer hvor jernbaneskinne har ligget.

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.

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. 1157 af 01/07/2020), § 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.

Forhold til anden planlægning

Under dette afsnit beskrives, hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, dvs. både lokalplanens relation til den overordnede planlægning, men også til kommunens øvrige planlægning.

Nationale interesser

Lokalplanen vurderes ikke at berøre nationale interesser i planlægningen.

Kommuneplanen

Mål og retningslinjer

Kommuneplan 2021 fastlægger en række mål, der er styrende for kommunes planlægning for byudvikling på de tideliger DSB arealer. Mål af relevans for planlægningen for et Sundhedshus ved Holmens Boulevard vurderes at være følgende;

- Den grønne struktur i udviklingsplanen skal være det styrende element i detailplanlægningen.
- Byudviklingen skal ske på et bæredygtigt grundlag, hvor der skal tages vidtstrakte hensyn til natur og miljø, klimatilpasning, hensigtsmæssige infrastrukturelle løsninger, energibesparende løsninger, sundhedsfremmende tiltag samt løsninger til beskyttelse af grundvandet.
- Sundhed, bæredygtighed og klimatilpasning skal fremmes og indtænkes i alle planløsninger, fx. ved indretning af offentlige friarealer, aktivitetspladser, anlæg af stier, orientering og udformning af bebyggelse, energibesparende foranstaltninger, handicapvenlige løsninger, reduktion af støj mv.

Hovedstruktur

Følgende generelle rammer i Kommuneplan 2021 har relevans for lokalplanen og er indarbejdet medmindre andet er angivet.

- Støj: Støjfølsom bebyggelse skal placeres således, at støjbelastninger fra eksisterende eller planlagte veje ikke overstiger nedenstående grænseværdier. De i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 om støj fra veje fastsatte vejledende støjgrænseværdier, skal følges videst muligt.
- Produktionsvirksomheder: Inden for de udpegede konsekvenszoner omkring erhvervsområderne forbeholdt produktionsvirksomheder mv. skal der ved lokalplanlægning redegøres for planens virkning på produktionsvirksomheder, herunder virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder. Der kan ikke lokalplanlægges for anvendelser, som vil medføre skærpede miljøkrav til produktionsvirksomhederne i det udpegede erhvervsområde forbeholdt produktionsvirksomheder mv. medmindre der i planlægningen stilles som forudsætning for ibrugtagning, at der er etableret afhjælpende foranstaltninger, der afværger denne påvirkning.
- Spildevand: Al ny bebyggelse skal separatkloakeres, og inden for de ældre byområder skal der som minimum være forberedt til separat tilslutning. Det skal sikres, at så meget regnvand som muligt nedsives direkte i jorden, hvor jordbundsforholdene tillader dette. De befæstede arealer skal begrænses, så der sker en naturlig nedsivning. Regnvand fra tag og befæstede arealer skal nedsives via faskiner, for at undgå belastning af kloaksystemet.
- Tilgængelighed: Veje, stier og opholdsarealer skal af hensyn til handicappede brugere så vidt muligt udformes

efter anvisningerne i DS-håndbogen "Udearealer for alle".

- Solceller: Generelt gælder, at solceller og solfangere skal ligge plant med og følge tagfladens hældning. Anlæggene må ikke have reflekterende dele eller overflader, der kan medføre blændende reflekser i forhold til naboer og trafik.
- Klimatilpasning: Ved opførelse af nyt byggeri indenfor kystplanlægningslinjen skal fastsættelse af krav til sokkelkote ske, så der tages højde for risiko for oversvømmelse. Ved terrænregulering indenfor risikoområdet for skybrud og stormflod og på arealer indenfor kystplanlægningslinjen skal det sikres, at overfladisk afstrømning ved ekstreme regnhændelser kan ske uhindret i retning mod nærmeste recipient og eller blå/grønne struktur. Alternativt skal ubebyggede arealer indrettes, så de kan opmagasinere overskydende regnvand, der ikke kan afledes via de ordinære afledningskanaler.

Kommuneplanrammer

I Kommuneplan 2021 er lokalplanområdet beliggende indenfor rammeområde 1.O.37 samt rammeområde 1.T.6. Område 1.O.37 er udlagt til offentlige formål i form af sundhedshus og rehabiliteringscenter, og område 1.T.6 er udlagt til tekniske formål i form af parkering.

For rammeområdet 1.O.37 er fastlagt et maksimal etageareal på 6000m² i min. 2 etager ud mod Storebæltvej. Der kan punktvis etableres 5 etager, såfremt det ikke skygger væsentligt for omkringliggende bebyggelse.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området.

Gældende lokalplan og zonestatus

Gældende byplanvedtægt eller lokalplan

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende lokalplan nr. 108 for de dele af området, som er omfattet af denne lokalplan.

Zonestatus

Dele af området ligger i landzone og overføres med denne lokalplan til byzone. De dele der allerede ligger i byzone forbliver 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. Lokalplanområdet ligger i den kystnære del af byzonen. I redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, skal der gøres rede for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Lokalplanen giver mulighed for byggeri i op til 18 m over eksisterende terræn, hvilket vurderes at være i tråd med det øvrige byggeri i området som er påført i 3 til 4 etager, samt det udlæg til byggeri tættere på kysten som i kommuneplanen er udlagt til at kunne opføres i 5 etager. Planen vurderes derfor kun i meget lille omfang at kunne ses fra kysten, og derfor ikke have nogen væsentlig indvirkning på kystlandskabet.



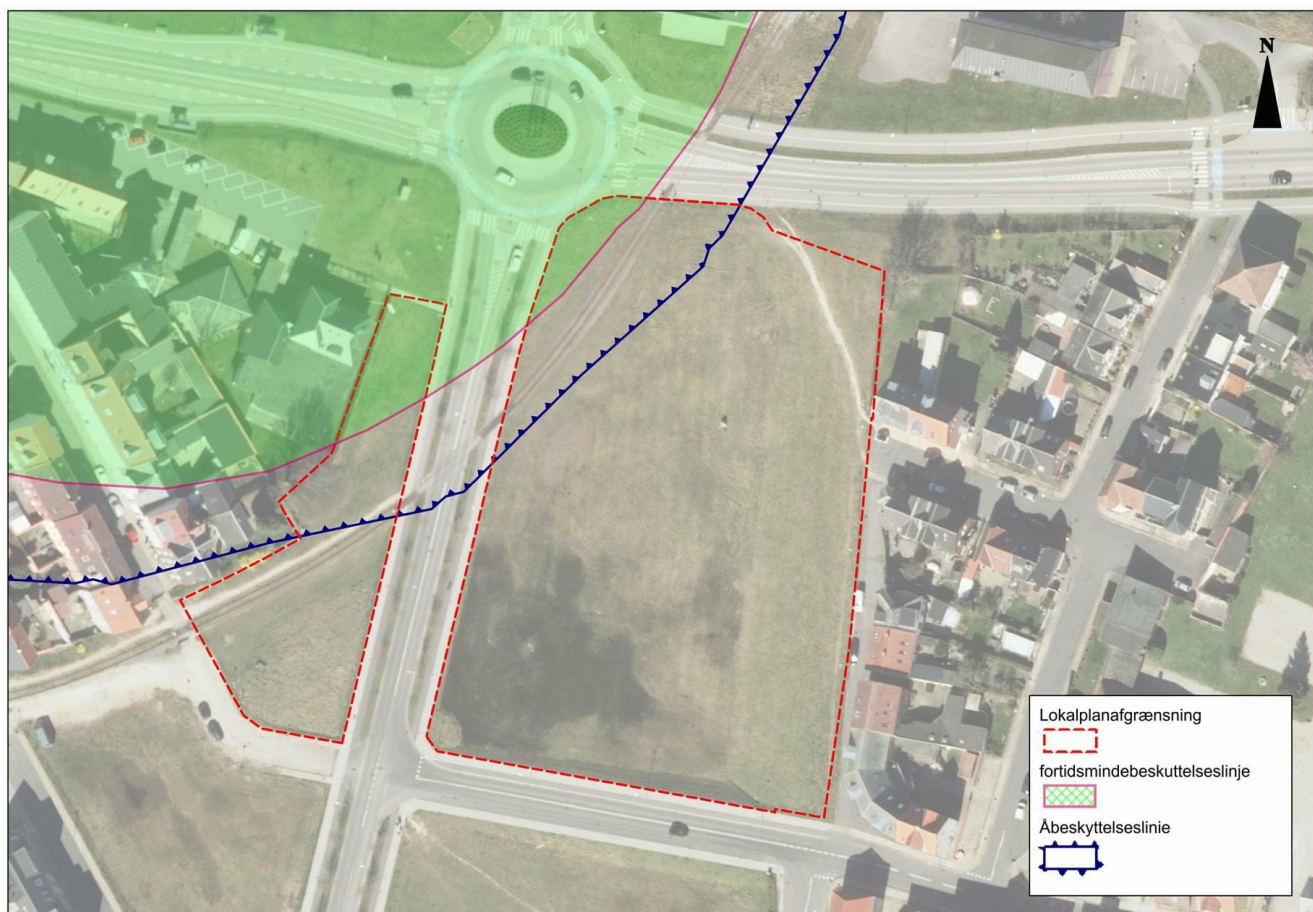
Figur 11: Ny bebyggelse set fra Yderpiren. En ny bebyggelse vil idet det er trykket tilbage fra kysten ikke synes højere end det eksisterende byggeri tættere på kystlinjen.



Figur 12: Fra vandet kan en ny bebyggelse næsten ikke ses idet Nyborg Destilleri ligger foran bebyggelsen set fra vandet. Billedet er taget ca. 250 m fra kysten.

Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer

Den nordlige del af planområdet er omfattet af en beskyttelseslinje omkring et fredet fortidsminde (Nyborg voldanlæg) efter naturbeskyttelseslovens § 18 og en åbeskyttelseslinje omkring Nyborg voldgrav efter naturbeskyttelseslovens § 16. Beskyttelseslinjerne omfatter et areal planlagt til parkeringsplads og grønt areal. Åbeskyttelseslinje omfatter også i mindre grad det areal som er udlagt til byggefelt. Arealet benyttes i dag som grønt område.



Figur 13: Den nordvestlige del af området er omfattet af beskyttelseslinjer.

Nyborg kommune vurderer, at udnyttelse af arealet til parkering, grønt areal samt i mindre grad bebyggelse, ikke vil medvirke til en negativ påvirkning af Nyborg Voldanlæg da der allerede er bebyggelse meget tæt på volden, samt at voldanlægget er afskåret fra planområdet i form af Storebæltsvej.

Vej og trafik

Vej- og stiplanlægning

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Holmegade, som i den overordnede vejplan har status som primær fordelingsvej. Der tillades én ind/udkørsel til delområde I. Alternativet kan der etableres ensretning i området således at der etableres én indkørsel og én udkørsel. Derudover må der etableres én ind/ud kørsel til delområde III

Langs Storebæltsvej er der cykelsti til Nyborg bymidte samt til stationen.

Parkering

Lokalplanen stiller krav til antallet af parkeringspladser tilknyttet sundhedshus og rehabiliteringsboliger. Der skal således etableres 1 p-plads pr. 40 m² etageareal tilknyttet sundhedshuset og 1 p-plads pr. 100 m² etageareal

tilknyttet rehabiliteringsboliger.

Hvis der eksempelvis opføres 4.200 m² sundhedshus og 1.400 m² tilknyttet rehabilitering, så skal der etableres i alt 119 p-pladser i området.

Det endelige antal parkeringspladser vil afhænge af det konkrete projekts disponering af etagearealerne.

Kollektiv transport

Lokalplanområdet ligger under 600 m fra banegården, hvortil der kører tog til København samt Odense og Århus.

Lokalplanområdet ligger under 150 m fra nærmeste busstoppested. Stoppestedet på Strandvejen betjenes pr. 2021 af Fynbus rute 1, 920, 930 og 931.

Togtrafik

I den Nordvestlige del af lokalplanområdet løber der et jernbanespor. Sporet benyttes kun af godstog, og operatøren har oplyst, at der kun er tog på strækningen 1-2 gange om ugen. Toget passerer langsomt gennem området, og det ledsages af flagmand til fods, der sørger for sikre forhold for de øvrige trafikanter. Omfanget af togtransport er så lille, at det vurderes ikke at have nogen indvirkning på lokalplanen andet at der ikke kan bebygges inden for en afstand af 5 meter til sporet.

Trafik

Lokalplanen muliggør etablering af et sundhedshus på op til 5.600 m² på arealet.

Den forventede trafik kan bestemmes ud fra turrater, som er erfaringstal for, hvor mange bilture, der genereres ift. etageareal for forskellige typer af bebyggelse. Miljøstyrelsen har i 1998 udarbejdet turrater, som har været anvendt indtil Vejdirektoratet udgav nye turrater i 2020. Hverken Miljøstyrelsen eller Vejdirektoratet angiver turrater specifikt for sundhedshuse, men for funktioner som f.eks. biblioteker, kulturelle formål, daginstitutioner og butikker er der turrater i størrelsesorden 6-30 ture pr. 100 m².

Nyborg Kommune har ud fra den forventede anvendelse skønnet, at der i alt vil være 550 patienter og 70 ansatte på en gennemsnitlig dag. Hertil kommer ca. 60 frivillige hjælpere fra patientforeninger osv.

Det må antages, at størstedelen af patienterne kommer i bil, mens der blandt personale og frivillige er en højere andel som benytter cykel eller kollektiv trafik.

Hvis det antages, at 90 % af patienterne og 50 % af de øvrige benytter bil, vil der på en gennemsnitsdag være 560 biler, der ankommer til sundhedshuset. Det svarer til 1.120 ture, da hver bil genererer to ture, nemlig til og fra sundhedshuset.

I forhold til etagearealet på 5.600 m² svarer det til, at der genereres 20,0 bilture pr. 100 m², hvilket er i god overensstemmelse med de nævnte turrater fra Miljøstyrelsen og Vejdirektoratet.

I et sundhedshus er der ikke markante spidstimer, i modsætning til f.eks. boliger og butikker, hvor trafikken er koncentreret om bestemte tidspunkter. I et sundhedshus ankommer patienter jævnt fordelt over hele dagen, hvilket

betyder at trafikken også er jævnt fordelt. Om morgenen, når personalet møder, vil der dog være lidt flere indkørende biler, og tilsvarende vil der være lidt flere udkørende om eftermiddagen.

Med en daglig åbningstid på 8 timer vil der således være ca. 140 bilture pr. time, fordelt på 70 biler til sundhedshuset og 70 biler fra sundhedshuset.

I den travleste time om morgenen kan der forventes lidt over 100 biler til sundhedshuset, og tilsvarende vil der i eftermiddagsspidsstimen være lidt over 100 udkørende.

Langt den største del af trafikken vil være orienteret mod nord, hvor der er adgang til Storebæltsvej, der er den overordnede forbindelse mellem centrum og motorvejen.

I forbindelse med planlægningen for et sundhedshus har rådgivningsvirksomheden COWI for Nyborg Kommune udarbejdet en beregning af konsekvenserne af den nye trafik omkring rundkørslen ved Storebæltsvej/ Holmegade. Her er der beregnet ud fra et scenarie hvor alle omkringliggende byggemuligheder udbygges fuldt. Herunder området ved Lynfrost, Banegårdsalle, Bryggerivej samt restrummelighederne langs Enghavevej. Konklusionen på trafikbelastningen er at hvis alle lokalplanområderne udbygges fuldt ud, vil trafikken nå et omfang, der kan skabe afviklingsproblemer i rundkørslen Storebæltsvej/Enghavevej. I så fald kan rundkørslen ændres eller omlægges. F.eks. kan den ændres til et signalreguleret kryds, eller den nuværende rundkørsel kan udvides med ekstra spor eller højresvingsskift. En videre planlægning af dette vil dog kræve en nærmere samlet vurdering af de forskellige projekter.

Knudshovedvej og krydset Holmens Boulevard/Banegade/Holmegade

Lokalplanen er med til at sikre, at der er plads til at opgradere den del af Knudshovedvej, som ligger umiddelbart øst for lokalplanområdet. Den aktuelle vejstrækning på Knudshovedvej er meget smal – enkelte steder under 2,5 m. Der er ydermere ikke fortov på strækningen. Lokalplanen skal sikre, at der er plads til en opgradering af denne del af Knudshovedvej med blandt andet fortov. Dvs. at der skal være plads til et vejudlæg på i alt 7,5 m. Vejudlægget vil fordele en ændring i den matrikulære afgrænsning mellem vejen og grundstykket for sundhedshuset.

En realisering af lokalplanen vil medføre øget trafik på Holmens Boulevard, samt Banegade og Holmegade, hvorfra der skal etableres adgang til parkeringspladser tilknyttet sundhedshuset. Som en afledt effekt af det nye byggeri skal krydset Holmens Boulevard/Banegade/Holmegade vurderes med henblik på at højne trafiksikkerheden for bløde trafikanter.

Støjforhold

En lokalplan må som udgangspunkt ikke udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, f.eks. boliger herunder også rehabiliteringsboliger. En lokalplan må kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

De vejledende støjgrænser fra Miljøstyrelsen er formuleret for indikatoren L_{den} . Den udtrykker års-middelværdien af støjen udendørs og tillægger støjbegivenheder i aften- og natperioden højere vægt end støjen om dagen. Den har derfor også en bedre sammenhæng med den måde, støjen opleves på, end støjens gennemsnit.

Støj fra vejtrafik

Miljøstyrelsen har fastsat vejledende grænseværdier for støj fra vejtrafik. Efter Bygningsreglement 2018 gælder der endvidere krav om at støjen indendørs ikke må overstige L_{den} 33 dB. Se tabellen nedenfor.

L_{den} i dB	Udendørs og på facader	Indendørs med åbne vinduer	Indendørs med lukkede vinduer
Boliger (og udendørs opholdsarealer)	58	46	33

Tabel: Grænseværdier for støj fra vejtrafik. Støjgrænserne er nærmere defineret i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007, "Støj fra veje" og Bygningsreglement 2018.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplansforslaget har rådgiver firmaet COWI på vegne af Nyborg Kommune udarbejdet en beregning af vejtrafikstøj i planområdet. Beregningerne er baseret på fremtidig trafiksituation på Holmens Boulevard og Storebæltsvej. Beregningerne er baseret på en fremtidig trafiksituation i 2030.

Støjberegningerne er baseret på nedenstående trafikindput.

Vejtrafik	ÅDT 2030 [køretøjer/døgn]	Hastighed [km/t]	Andel tung trafik [%]
Enghavevej	5.800	29	0,5
Storebæltsvej Øst	10.800	48	7,6
Storebæltsvej Vest	11.800	43	6,5
Holmens Blvd.	3.700	36	0,6
Holmens Blvd Syd	900	36	0,5
Holmegade	3.100	35	0,5
Knudshovedvej	1.600	36	0,5
Rundkørsel	8.000	25	6,5

Beregningerne viser, at der ift. skitseret og alternativ bebyggelsesplan for planområdet vil være facader af sundhedshuset, hvor støjniveauet fra vejtrafikken vil være over den vejledende grænseværdi.

For bygningen med rehabilitering er overskridelsen op til 1,4 dB ift. grænseværdien for boliger/hospitaler (58 dB).

For bygningen med klinikker er der overskridelse på op til 7,1 dB ift. grænseværdien for kontorer (63 dB).

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier gælder som udgangspunkt alle steder i området dvs. på bygningsfacader og evt. opholdsarealer. Bygningsreglementet stiller desuden krav til det indendørs støjniveau med lukkede vinduer (L_{den} 33 dB) for boliger, men ikke noget konkret krav for kontorer og klinikker. Der er dog krav til at der skal tages

stilling til projekteringsværdier og der er angivet forslag til projekteringsværdier for kontorer på Lden 38 dB og klinikker på Lden 33 dB.

Bebyggelsens placering tæt på trafikerede veje, vil medføre en støjpåvirkning af sundhedshuset. Myndigheden, dvs. Nyborg Kommune, skal derfor tage stilling til, hvorvidt det er muligt at acceptere de overskridelser, der er på facaden af bebyggelsen og i stedet stille krav til det indendørs støjniveau.

Det er COWIs vurdering, at tilfredsstillende lydforhold for bygningen med rehabilitering vil være opfyldt, hvis det indendørs støjniveau med lukkede vinduer er Lden 33 dB og for klinikkerne Lden 38 dB.

For bygningen med rehabilitering vil den mindre overskridelse kunne løses ved at anvende særligt lydisolerende vinduer ud mod facaden, hvor der er overskridelse af grænseværdien. Da der kun er mindre overskridelser, er det muligt det indendørs niveau med lukkede vinduer stadig vil overholde Lden 33 dB. Det vil dog kræve en mere detaljeret beregning for at bestemme det indendørs støjniveau, da dette kræver viden om vinduesarealer og volumen bag vinduerne.

For kontorerne vil der skulle isættes ekstra lydisolerende vinduer, hvormed et indendørs støjniveau med lukkede vinduer vil kunne reduceres til under Lden 38 dB. COWI vurderer ikke det er nødvendigt, at der stilles krav til overholdelse af de vejledende grænseværdier indendørs med åbne vinduer, da bebyggelsen planlægges med mekanisk ventilation.

Støj fra jernbanetrafik

Miljøstyrelsen har fastsat vejledende grænseværdier for støj fra jernbaner. Efter Bygningsreglement 2018 gælder der endvidere krav om at støjen indendørs ikke må overstige L_{den} 33 dB. Se tabellen nedenfor. Der gælder desuden krav til både det maksimale støjniveau og vibrationsniveauet ved de enkelte boliger. Den vejledende grænseværdi for maksimalniveauet er 85 dB, og grænseværdien for vibrationer er 75 dB KB-vægtet accelerationsniveau. For at undgå vibrationer er der fastsat en planlægningsmæssig mindsteafstand mellem spormidte og støjfølsomme arealanvendelser på 50 m, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner".

L_{den} i dB	Udendørs og på facader	Indendørs med åbne vinduer	Indendørs med lukkede vinduer
Boliger (og udendørs opholdsarealer)	64	52	33

Tabel: Grænseværdier for støj fra jernbanetrafik. Støjgrænserne er nærmere defineret i Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" og Bygningsreglement 2018.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplansforslaget har rådgiver firmaet COWI på vegne af Nyborg Kommune udarbejdet en beregning af jernbanetrafik i planområdet. Da det ikke forventes ændringer i jernbanetrafikken er der i beregninger taget udgangspunkt i de nuværende forhold.

Beregningerne viser for støj fra jernbanen er støjniveauet lavere end grænseværdierne for begge bebyggelsesplaner.

Påvirkning af produktionsvirksomheder

Lokalplanområdet er indenfor 500 meter fra flere mindre produktionsvirksomheder samt Nyborg Destilleri, der producerer spiritus. Lokalplanen vurderes dog ikke at kunne medføre skærpede miljøkrav til produktionsvirksomhederne. Til grund for denne vurdering lægger Nyborg Kommune vægt på, at der rundt om Nyborg Destilleri allerede ligger flere boligejendomme. Disse boliger medfører i forvejen en begrænsning i produktionsvirksomhedens udviklingsmuligheder, der ikke vil blive skærpet pga. tilstedeværelsen af de planlagte boliger inden for lokalplanområdet.

Forsyning

Varmeplan

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.

Spildevandsplan

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

Vandforsyning

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

Elforsyning

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages af Vores Elnet A/S.

Bæredygtighed

Nyborg Kommune arbejder for, at byudvikling sker på et bæredygtigt grundlag, hvor der tages vidtstrakte hensyn til natur og miljø, klimatilpasning, hensigtsmæssige infrastrukturelle løsninger, energibesparende løsninger, sundhedsfremmende tiltag samt løsninger til beskyttelse af grundvandet.

Denne lokalplan understøtter dette mål ved:

- at sikre, at bebyggelsen sikres mod 100 års stormflodshændelser, ved at fastsætte en gulvkote på 2,5 m over DRV 90.
- At der etableres et grønt landskabsbælte langs Holmens Boulevard, der sikre spredningskorridoren fra fjorden til cirkuspladsen, samt udlægger areal hvor der kan indarbejdes LAR.
- at udnytte tilovers blivende areal i byen, hvilket begrænser arealforbruget i det åbne land.

Påvirkning af nabokommuner

Lokalplanen giver mulighed for et sundhedshus samt midlertidige rehabiliteringsboliger. Sundhedshuset er påtænkt at skulle indeholde lokale aktører, så som læger, fysioterapeuter, kiropraktorer o.l. Lokalplanen vurderes først og fremmest at have lokal indvirkning. Planen forventes ikke at påvirke nabokommunerne væsentligt.

Servitutter

Inden for lokalplanens delområde D, Se kortbilag 2, ligger en Spildevandsledning. Ledningstraceet er tinglyst på bl.a. matr. nr. 927a af Nyborg byggrunde, der er en del af planområdet.

I servituten fastsættes det bl.a., at inden for et passende afstand til hver side af ledningens midte, gælder, at arealet ikke må bebygges eller beplantes med træer med dybtgående rødder eller benyttes på anden måde, der kan være til gene for ledningsanlægget. Påtaleberettiget er ledningsejeren, NFS.

Klimatilpasning

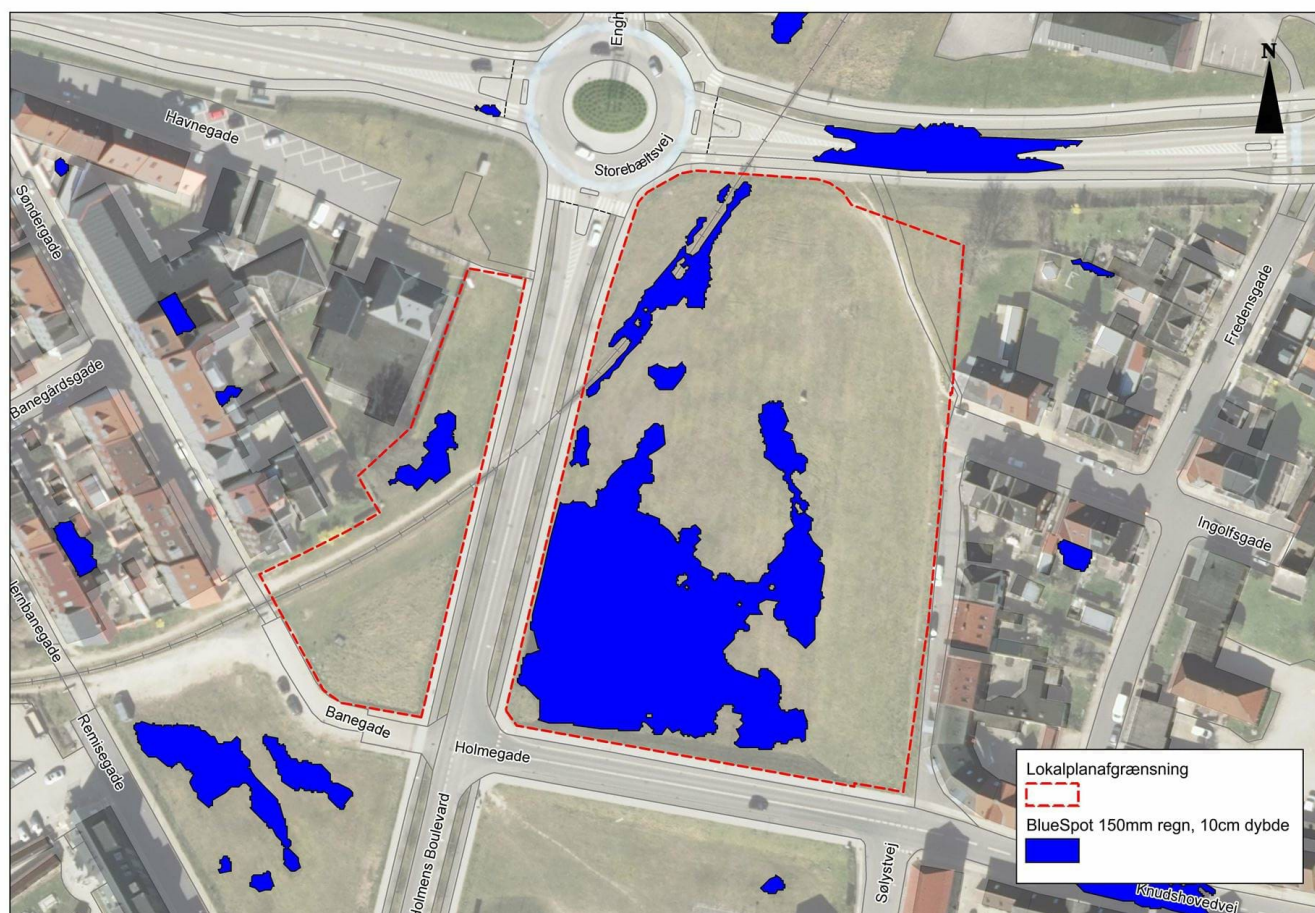
Lokalplanområdet ligger ca. 450 m fra Nyborg Fjord og 850 m fra Storebælt. Området ligger under 100 m fra Nyborg Voldgrav. Terrænet i planområdet varierer i kote på tværs af området fra +1,75 m til +2,25 m DVR90 med undtagelse af en vold mellem arealerne langs Banegårdsalléen og Cirkuspladsen. Området er en del af Svanedammen, som tidligere har været et vådområde, og områder er derfor også særdeles udsat for oversvømmelser.

Lokalplanområdet er i kommuneplanen udpeget som område, som kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion. Inden for disse områder skal der i en lokalplan redegøres for hvordan ny bebyggelse sikres mod fremtidige klimaændringer i form af stormflod eller skybrud, dette kan eksempelvis være via fastsættelse af laveste sikringskote eller foranstaltninger der på anden vis sikre byggeriet. Området er desuden omfattet af statens udpegning af risikoområder for oversvømmelse efter oversvømmelsesdirektivet.

Et boligprojekt må antages, at have en levetid på 100 år. Sikringsniveauet skal derfor som udgangspunkt tilpasses hertil.

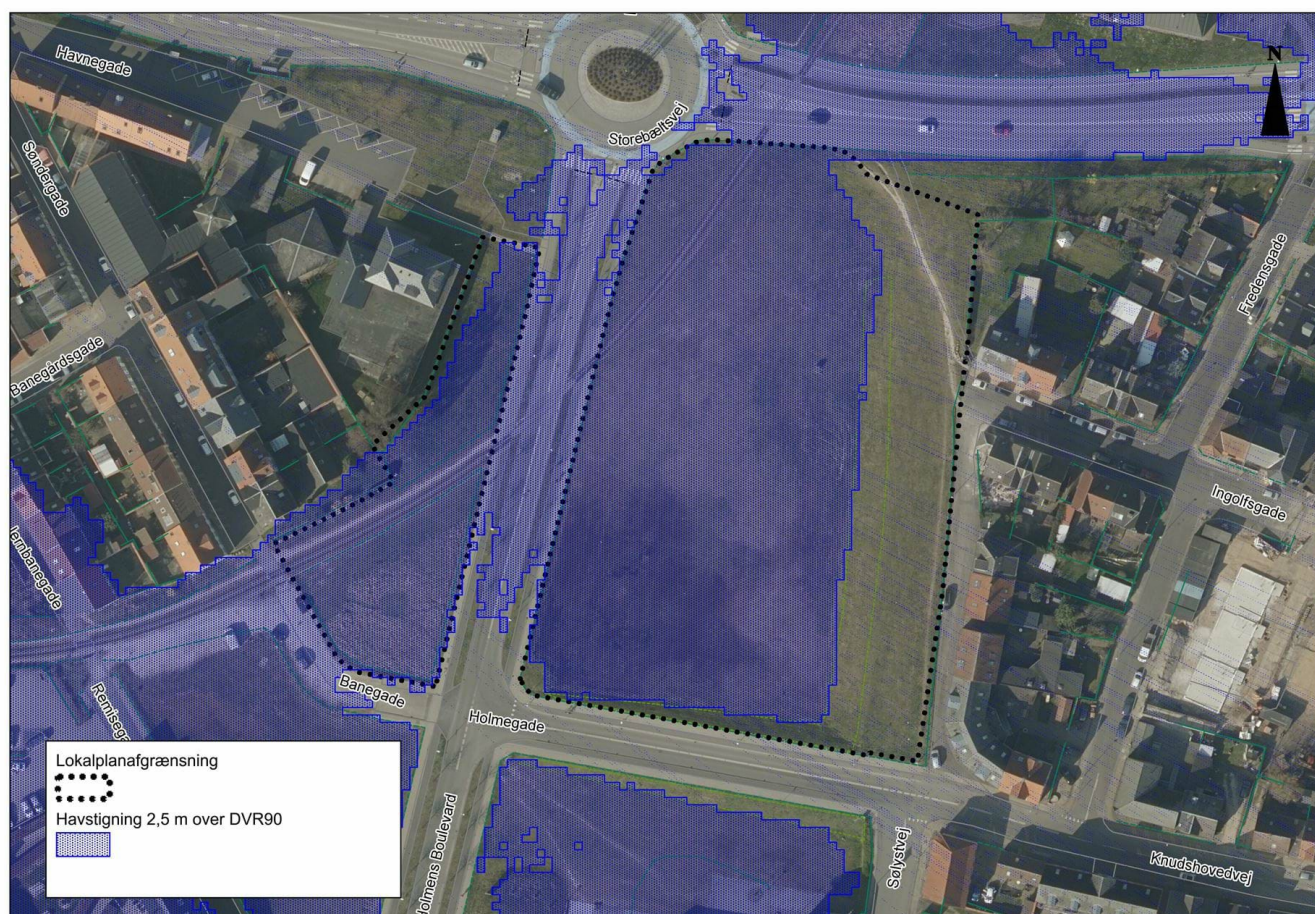
Lokalplanområdet er under risiko for oversvømmelse nordfra og fra voldgraven ved højvandshændelser fra ca. kote +1,9 m DVR90 og op. Om havvandet finder vej til lokalplanområdet ved en sådan hændelse, afhænger meget af

varigheden af "peak", altså hvor længe den maksimale vandstand varer. Vandet skal "fylde" en hel del op i området før den endelige vandstand forplanter sig til hele området. Området har også flere lavninger, der hvor der vil samle sig vand ifm. større regnmængder.



Figur 14: Områder, hvor der samles vand i tilfælde af kraftige regnskyl (bluespots). Her vist som områder, hvor der står 10 cm vand efter et 150mm regnskyl. En stor del af den sydlige del af planområdet vil være ramt af oversvømmelse i sådan et tilfælde.

I forbindelse med udpegningen har Nyborg som risikoområde efter oversvømmelsesdirektivet har Kystdirektoratet arbejdet ud fra nogle statistiske hændelser. Der arbejdes bl.a. med en 100 års hændelse om ca. 100 år med et vandstands niveau på +2,28 m DVR90 samt en ekstremhændelse om ca. 100 år på +2,50 m DVR90. Stormfloden i 2006 nævnes som eksempel på en ekstrem hændelse. Hvilket område, der kan risikere at blive påvirket ved en sådan hændelser kan ses på nedenstående kort, der viser vandets potentielle udbredelse ved en højvandshændelse svarende til en ekstrem hændelse om ca. 100 år (+2,50 m DVR90).



Figur 15: Oversvømmede arealer i tilfælde af en ekstremhændelse om ca. 100 år svarende til vandstandstigning på +2,50 m DVR90. Størstedelen af planområdet vil blive oversvømmet ved sådan en hændelse. Derfor er afværgeforanstaltninger nødvendige.

Det er en central opgave ved planlægning for nye bebyggelse, at disse sikres mod fremtidige oversvømmelse. Lokalplanen fastsætter derfor en sikring af nybyggeriet svarende til en ekstrem hændelse om 100 år: +2,5 m DVR90. I forbindelse med ansøgning til byggetilladelse skal bygherre godtgøre, hvordan nybyggeriet sikres mod oversvømmelse til denne kote.

Sikringen kan f.eks. udgøres af en forhøjet sokkel således at gulvkoten overstiger +2,5 DVR90 eller en generel hævnings af terrænet.

Overfladevand fra området vil generelt nedsive lokalt på ubefæstede arealer. Grundet de lave terrænkoter er grundvandsstanden i perioder høj. I fremtiden vil overfladevand fra befæstede arealer skulle afledes via separat regnvandskloak til forsyningens afvandingssystem. Etablering af lokal regnvandsbortledning via faskiner eller lignende vil være vanskelig grundet grundvandsniveauet.

Lokalplanen sikrer også, at der kan etableres anlæg, så overfladevandet kan håndteres inden for lokalplanområdet.

International naturbeskyttelse

Der er ikke konstateret beskyttet natur inden for lokalplanområdet, herunder bilag IV arter. Planområdet ligger ca. 850 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 meget lokale udstrækning og karakter vurderes den ikke at kunne påvirke beskyttet natur efter habitatdirektivet.