



Nyborg

KOMMUNE



Lokalplan nr. 305

Lagerhaller på Lindholm Havn - tillæg til lokalplan nr. 222 for Nyborg Havn

Endelig vedtaget af Nyborg Byråd 28. januar 2020 efter offentlig høring i perioden 1. oktober til den 29. oktober 2019.



Indhold

Lagerhaller på Lindholm Havn - Tillæg til lokalplan nr. 222 for Nyborg Havn	3
Om lokalplanen	3
Høringsmuligheder og planens status	5
Baggrund og formål	6
Lokalplanområdet	7
Planens indhold	7
Bestemmelser	16
Bilag	18
Bilag 1 - Matrikelkort	19
Bilag 2 - Byggefelt	20
Tilladelse efter anden lovgivning og fra andre myndigheder	21
Jordforureningsloven	21
Risikobekendtgørelsen	21
Museumsloven	22
Retsvirkninger	23
Forhold til anden planlægning	24
Nationale interesser	24
Kommuneplan	24
Gældende lokalplan og zonestatus	25
Planlægning i kystnærhedszonen	25
Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer	25
Vej og trafik	27
Støjforhold	28
Påvirkning af produktionsvirksomheder	28
Forsyning	28
Bæredygtighed	28
Påvirkning af nabokommuner	29
Klimatilpasning	29

Lagerhaller på Lindholm Havn - Tillæg til lokalplan nr. 222 for Nyborg Havn



Om lokalplanen

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 (LBK nr 287 af 16/04/2018) bestemmer, at der skal vedtages en lokalplan, inden et større byggeri, anlægsarbejde eller en omfattende nedrivning sættes i gang, eller hvis et område skal overføres fra landzone til byzone.

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

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

Før et lokalplanforslag kan vedtages endeligt af Byrådet, skal det fremlægges til offentlig høring i mindst 4 uger.

Høringsmuligheder og planens status

Dette er den endeligt vedtagne plan efter høring i perioden 1. oktober til den 29. oktober 2019.

Klagevejledning

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af lov om planlægning (LBK nr 287 af 16/04/2018) 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.

Miljøvurdering

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017) 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.

Planerne muliggør udelukkende etablering af lagerbygninger på op til 20 meter i højden på eksisterende erhvervs- og havnearealer. Der er udarbejdet visualiseringer af lagerhaller på 20 meters højde i området. På den baggrund er det vurderet, at planerne ikke vil medføre en væsentlig negativ visuel påvirkning af hverken naboer, kysten eller Nyborg by generelt. Derfor vurderes planerne ikke at skulle miljøvurderes efter miljøvurderingslovens forskrifter.

Efter en vurdering efter § 8 stk. 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25/10/2018) er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af lokalplan nr. 305 efter § 8 stk. 1. Afgørelsen, der er truffet efter § 10 i loven, er annonceret og offentlig bekendtgjort den 1. oktober 2019.

Der kan indgives klage over at der ikke er gennemført en miljøvurdering. Du kan se klagevejledningen her og ovenfor.

Baggrund og formål

Baggrund

Nyborg Byråd har udarbejdet denne lokalplan for at muliggøre opførelsen af lagerhaller i op til 20 meters højde på havnearealerne i Nyborg, Lindholm Havn. ADP A/S, der ejer Nyborg Havn A/S, vil med højere lagerbygninger muliggøre en mere effektiv brug af arealerne på havnen. Dette vil bl.a. kunne servicere den kommende virksomhed Elysium Nordic i forhold til lagerkapacitet i højden, og vil generelt give bedre muligheder for indretning af havnearealerne.

Nyborg Byråd ønsker at understøtte en fortsat positiv udvikling i kommunens erhvervsområder, herunder Lindholm Havn A/S, hvorfor denne lokalplan er udarbejdet. Lokalplanen er udarbejdet sideløbende med kommuneplantillæg nr. 15 - Lagerhaller på Lindholm Havn, der muliggør den forøgede bygningshøjde ved at ændre højdebestemmelserne i rammeområde 1.E.5.

Formål

Lokalplanen har udelukkende til formål, at give mulighed for en større højde på lagerbygninger placeret centralt på havnearealerne. Lokalplanen supplerer gældende lokalplan nr. 222 for Lindholm Havn, Nyborg med en bestemmelse om placering af bygninger på op til 20 meter i højden.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet benyttes som erhvervs- og havneområde til erhvervsvirksomheder, herunder havnerelaterede erhverv. Området er en del af Erhvervsområde Øst, der er en af de primære erhvervsområder i Nyborg. Med vedtagelsen af kommuneplantillæg nr. 6 blev området desuden udpeget som erhvervsområde forbeholdt produktionsvirksomheder samt havne- og logistikerhverv.



Figur: Lindholm Havne ligger mellem Nyborg by og naturområdet ved Slipshavn og Knudshovedhalvøen med god tilgængelighed til den nationale infrastruktur over Storebælt. Billede fra 2019.

Planens indhold

Planen justerer den maksimale bygningshøjde fastsat i gældende lokalplan nr. 222 på 12,5 meter til 20 meter. Samtidig specificeres det i bestemmelsen vedr. bebyggelsens omfang, at bebyggelse over 12,5 meter skal placeres inden for det på kortbilag 2 angive byggefelt. Byggefeltet er efter høringsfasen ændret, så bebyggelse over 12,5 meter i højden skal placeres med større afstand til volden mod vest (op til 90 meter fra voldens base). Dermed sikres det, at den højere bebyggelse placeres, så den får mindst mulig visuel påvirkning af omgivelserne.

Til brug for denne vurdering er der udarbejdet en række visualiseringer af lagerbygninger med en højde på op til 20 meter, som muliggjort med denne lokalplan. Visualiseringerne er udarbejdet med udgangspunkt i 4-5 standpunkter: Et kig fra Slipshavn, et kig fra Holckenhavn dæmningen, et kig fra den sydligste del af Nyborg marina - nord for Koppers A/S' område - og med to standpunkter i det tilstødende boligområde, med kig hhv. fra Kystvej ved Vognmandsvej og Kystvej ved Fjordvej. Efter høringsfasen er endvidere tilføjet en placering ved kysten ved Ludvig Hansensvejs

forlængelse.

Det er Nyborg Kommunes vurdering, at den muliggjorte bygningshøjde ikke medfører en væsentlig påvirkning af kysten. Her ligger kommunen vægt på, at den ændrede højde ikke medfører et væsentlig anderledes visuelt udtryk af havneområdet som helhed set fra de valgte standpunkter på Knudshovedhalvøen, Holckenhavn dæmningen eller marinaen ved Nyborg by.

Kommunen ligger endvidere vægt på, at lagerhaller på op til 20 meter i højden ikke vil kunne ses fra beboelseskvarteret ved Knudshovedvej, Provst Hjortvej og Kystvej. De vil dog kunne ses fra kysten fra boliger i forreste række ligesom de eksisterende aktiviteter ved havnen, og i nogle tilfælde over den eksisterende vold.

Slutteligt ligger kommunen vægt på, at lagerhallerne placeres i et aktivt havneområde, hvor hensynet til at sikre fortsat velfungerede erhvervs- og havnearealer er tungtvejende.

Visualiseringerne kan ses nedenfor og er desuden vedlagt som bilag til planen.

Lokalplanen fastsætter herudover, at nyt byggeri skal sikres mod oversvømmelser i op til kote +2,10 m DVR90, hvilket svarer til en 100-års hændelse i 2050.



Kig fra Holckenhavn dæmningen mod øst. Eksisterende forhold forår 2019 øverst. Visualisering nederst.



Kig mod øst fra marinaen syd for Koppers A/S . Eksisterende forhold forår 2019 øverst. Visualisering nederst.



Kig fra marinestation Slipshavn mod nordvest. Eksisterende forhold forår 2019 øverst. Visualisering nederst.



Kig fra Kystvej ved Vognmandsvej mod sydøst. Eksisterende forhold forår 2019 øverst. Visualisering nederst.



Kig fra Kystvej ved Fjordvej mod sydøst. Eksisterende forhold forår 2019 øverst. Visualisering nederst.



Kig fra kysten ved Ludvig Hansensvejs forlængelse. Eksisterende forhold forår 2019 øverst. Visualisering nederst.

Bestemmelser

Hjemmel

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

§ 1 Formål

1.1

Det er lokalplanens formål:

at supplere bestemmelserne i lokalplan nr. 222 for Lindholm Havn, Nyborg for at muliggøre højere bebyggelse inden for en del af lokalplanområdet

Formålsbestemmelsen kan karakteriseres som de politiske mål, der udmøntes i de enkelte mere detaljerede regler om anvendelse, udformning osv. Formålsparagraffen har væsentlig betydning ved behandling af ansøgning om dispensation idet der ikke kan dispenseres fra lokalplanens principper, som navnlig kommer til udtryk i formåls- og anvendelsesbestemmelserne.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 1ayz, 1azc, 1azg, 1azh, 1azr, 1azs, 1azz, 1azø, 1aæa, 34a, 34b, 34d, 34f, 34i, 34k, 34l, 34m og 34n alle Nyborg Markjorder, samt alle parceller, der udstykkes herfra.

2.2

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Lokalplanen omfatter samme område som lokalplan nr. 222, som planen udelukkende supplerer.

§ 3 Anvendelse

3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til erhvervsområde.

Anvendelsen af området er nærmere reguleret i lokalplan nr. 222, som planen udelukkende supplerer.

§ 4 Bebyggelsens omfang og placering

4.1

Inden for det på kortbilag 2 afgrænsede byggefelt må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade overstige 20 m over terræn. For siloer, tankanlæg o. lign. gælder dog, at bebyggelsen ikke må ikke overstige 40 m over terræn.

Byggefeltet er afgrænset med 25 meter til lokalplangrænsen, 25 meter til kajkant, 25 meter til skel mod matr. nr. 1 azc, 34d, 34f og 34n af Nyborg Markjorde og varierende afstand til base af vold mod vest (40 meter mod nord og ca. 90 meter midt på og mod syd).

4.2

Bygninger skal minimum sikres mod oversvømmelse til kote +2,10 m DVR90.

§ 4 stk. 1 supplerer bestemmelserne i § 7 i lokalplan nr. 222, hvori den maksimale bebyggelseshøjde for den resterende del af planområdet fortsat reguleres.

§ 4 stk. 2 erstatter § 7 stk. 3 i lokalplan nr. 222, hvor sokkelkoten for nybyggeri fastsættes til +1,39 m DVR90.

Lokalplanens retsvirkninger

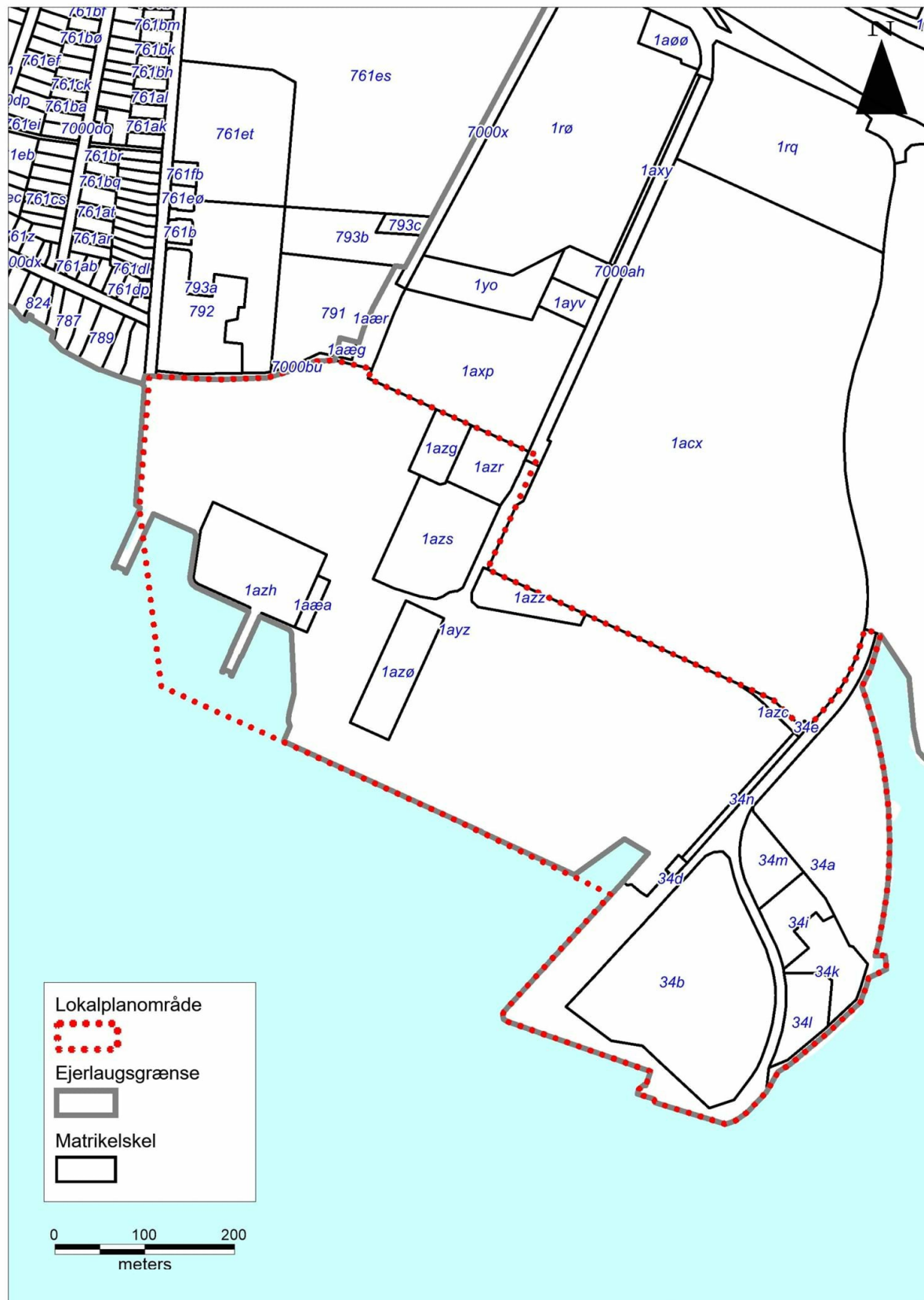
I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser. I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i byggetilladelser givne forbehold og i øvrigt er lovlig.

Bilag

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

Bilag 1 - Matrikelkort



Bilag 2 - Byggefelt



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.

Jordforureningsloven

Efter § 50 a i Jordforureningsloven er alle arealer i byzone som hovedregel lettere forurenede. Disse områder benævnes 'områdeklassificerede arealer'.

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

Lokalplanområdet er endvidere kortlagt på vidensniveau 1 (V1-kortlagt) efter jordforureningsloven. Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau V1 (måske forurenede), hvis der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet.

Jord skal derfor håndteres efter gældende regler, og anvendelsesændring kræver tilladelse fra Nyborg Kommune.

Risikobekendtgørelsen

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

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

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan nr. 222 for Lindholm Havn i 2010, der omfatter samme område som nærværende lokalplan, blev en ændring i risikoen ifm. uheld på Fortum Waste Solutions A/S (dengang

Kommunekemi) vurderet i sammenhæng med de muliggjorte aktiviteter på havnen.

I 2010 blev det vurderet, at det værst tænkelige uheld med farlige stoffer fra Fortum Waste Solutions A/S vil være en brand i lagre af fast eller flydende affald. Det kan give anledning til varmepåvirkning som kan medføre personskaade, dog i et begrænset område som primært omfatter vejarealer og områder, hvor personer ikke tager ophold i længere tid end det tager at køre forbi. Det er kommunens vurdering at lokalplan nr. 222 ikke medfører ændringer af de hidtidige arealanvendelser eller ændrer ved afstandsforholdene til risikofølsomme anvendelser og at risikoen for at et uheld på Fortum Waste Solutions A/S kan medføre alvorlige farer for personer udenfor virksomheden og for miljøet er på et acceptabelt niveau.

Med dette tillæg til lokalplanen, hvor anvendelsen ikke ændres, og der kun muliggøres en større bygningshøjde, vurderer Nyborg Kommune at vurderingen fra 2010 kan fastholdes.

Høring af risikomyndigheder

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

Risikomyndighederne for Fortum Waste Solutions A/S er Miljøministeriet v. Miljøstyrelsen, Beredskabsstyrelsen, Nyborg Kommune, Beredskab Fyn og Fyns Politi.

Risikomyndighederne har været hørt om plangrundlaget i perioden 12. juli til 30. august 2019. Nyborg Kommune har ikke modtaget bemærkninger til planarbejdet.

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. 50 af 19. januar 2018), § 17, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

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

Lokalplanens retsvirkninger

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

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

Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Dispensation fra lokalplanen (Planlovens §§ 19 og 20)

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

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

Planområdet ligger i de statslige vandområdeplaner inden for hovedvandopland 1.14 Storebælt. Der ændres ikke på arealets anvendelse med denne plan, hvorfor planen ikke medfører en ændret påvirkning ift. vandområdeplanerne.

Planområdet ligger ikke i et område med drikkevandsinteresser.

Kommuneplan

Mål og retningslinjer

Kommuneplan 2017's tema om Erhvervsområder i Nyborg fastsætter som retningslinje, at "Nyborg Havn skal fastholdes som regional godstrafikhavn", og under temaet Havne fastsættes som retningslinje, at Nyborg Havn "skal kunne drives, videreudvikles og udvides, så der sikres en effektiv og fleksibel havnevirksomhed". Det er altså Byrådets holdning, som udtrykt i den gældende kommuneplan, at der skal skabes gode rammer for udvikling af Nyborg Havn / Lindholm Havn.

I tilfælde af længerevarende afbrydelse af vej- og jernbaneforbindelsen over Storebælt skal Lindholm Havn kunne anvendes til færgefart over Storebælt. Sund & Bælt (subsidiært Transport- Bygning- og Boligministeriet) skal høres, såfremt der ønskes foretaget en ændring af de fysiske anlæg, herunder det relevante vejnet og havnearealer, hvis disse ændringer kan virke forhindrende eller på anden måde besværliggør en gennemførelse af beredskabsplanerne. Da denne lokalplan udelukkende muliggør en højere bygningshøjde inden for dele af havneområdet, og altså ikke muliggør en større bebyggelsesgrad eller andre byggefelter end i den hidtidige planlægning, vurderes planen ikke at kunne få indflydelse på muligheden for at benytte havnen i tilfælde af længerevarende afbrydelse af vej- og jernbaneforbindelsen over Storebælt.

Kommuneplanrammer

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende bygningshøjder i den for området gældende ramme 1.E.5, hvor den maksimale bygningshøjde er fastsat til 12,5 meter. Derfor er forslag til kommuneplantillæg nr. 15 fremlagt sideløbende med lokalplanforslaget til offentlig høring.

Ændringerne med tillægget består i en justering af den maksimale bygningshøjde fra 12,5 meter til 20 meter.

Samtidig specificeres det i rammebestemmelsen vedr. bebyggelsens omfang, at bebyggelse over 12,5 meter skal

placeres centralt i området og min. 25 meter kajkant.

Gældende lokalplan og zonestatus

Gældende lokalplan

Denne lokalplanen supplerer gældende lokalplan nr. 222 for Lindholm Havn, Nyborg. Lokalplanen fastholdes derfor ved vedtagelsen af nærværende plan.

Zonestatus

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

Planlægning i kystnærhedszonen

Planområdet ligger i den kystnære del af byzonen i Nyborg by. For den kystnære del af byzonen skal kommunerne ifm. lokalplanlægningen i redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, gøre rede for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Til brug for denne vurdering er der udarbejdet visualiseringer af lagerbygninger med en højde på op til 20 meter, som muliggjort med lokalplanen. Visualiseringerne er vedlagt som bilag til planen og fremgår endvidere af afsnittet *Planens indhold* længere oppe.

Det er Nyborg Kommunes vurdering, at den muliggjorte bygningshøjde ikke medfører en væsentlig påvirkning af kysten. Her ligger kommunen vægt på, at den ændrede højde ikke medfører et væsentlig anderledes visuelt udtryk af havneområdet som helhed set fra de valgte standpunkter på Knudshovedhalvøen, Holckenhavn dæmningen eller marinaen ved Nyborg by.

Kommunen ligger endvidere vægt på, at lagerhaller på op til 20 meter i højden ikke vil kunne ses fra beboelseskvarteret ved Knudshovedvej, Provst Hjortvej og Kystvej. Lagerhallerne vil kunne ses fra kysten ved Kystvej og alt efter placering kunne anes over den eksisterende vold mellem Kystvej og havneområdet.

Slutteligt ligger kommunen vægt på, at lagerhallerne placeres i et aktivt havneområde, der er afhængig af den kystnære placering, og hvor hensynet til at sikre fortsat velfungerede erhvervs- og havnearealer er tungtvejende.

Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer

Naturbeskyttelse, herunder Natura2000, og beskyttede arter, herunder Bilag IV arter

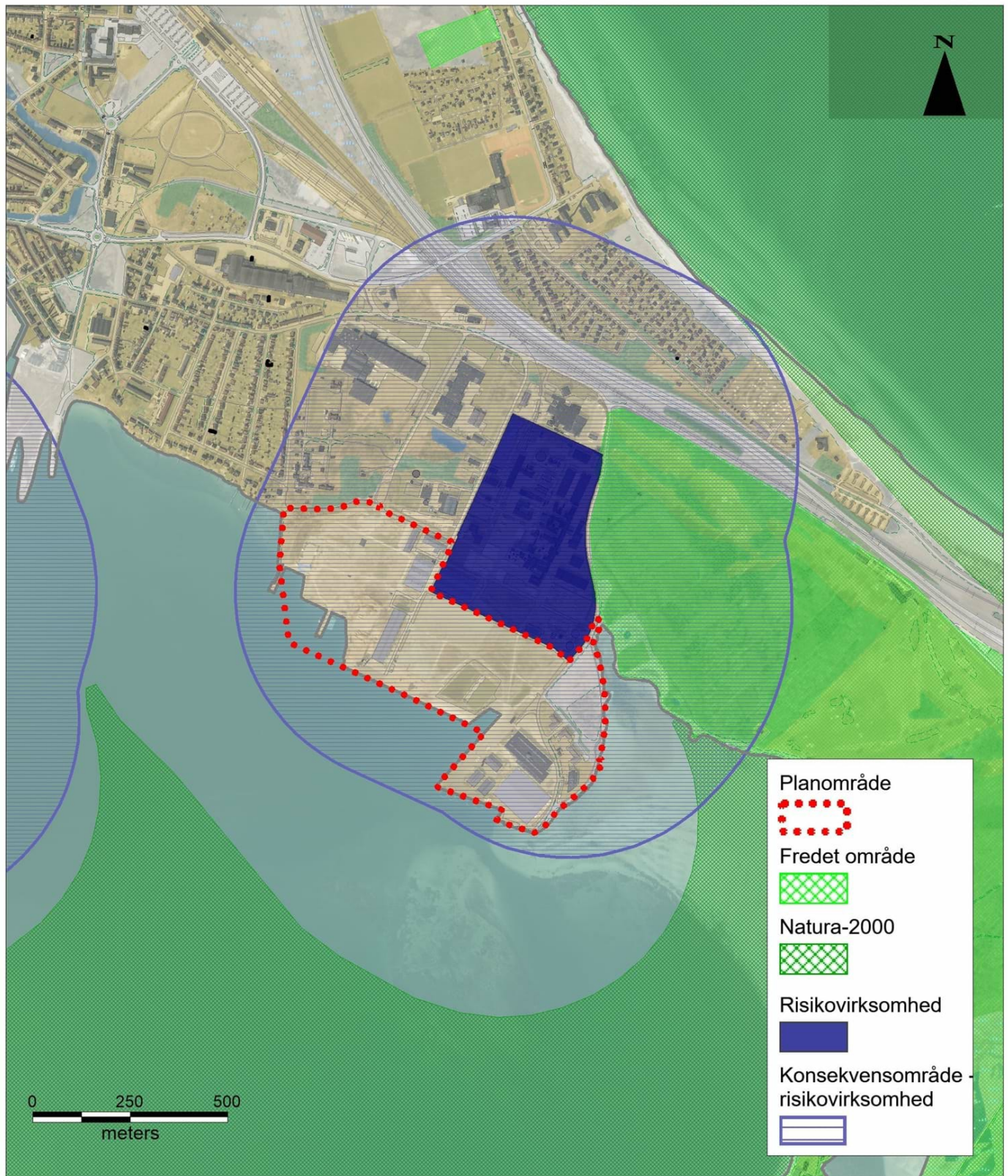
Planområdet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000). Det nærmeste Natura 2000-område (Centrale Storebælt og Vresen) ligger ca. 300 m øst og ca. 500 m syd for planområdet. På grund af planens indhold vurderes planerne ikke at kunne påvirke udpegningsgrundlaget for dette Natura 2000-område.

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

Øst for planområdet ligger Knudshovedhalvøen, der er omfattet af en række beskyttelseskategorier i Kommuneplan 2017. Området er også fredet, jf. Afgørelse - Reg. nr.: 07974.00, og en stor del af området rummer fredskov.

Planområdet overlapper ikke med naturbeskyttelsesinteresserne, og vurderes i øvrigt ikke påvirke de naturudpegningerne, herunder fredningen, på Knudshovedhalvøen.

Se også kortet nedenfor.



Vej og trafik

Lokalplanen vurderes ikke at give anledning til væsentlige ændringer i trafikmængden eller vejforhold.

Støjforhold

Lokalplanen vil ikke medføre et ændret støjbillede fra anvendelsen af lokalplanområdet.

Påvirkning af produktionsvirksomheder

Planområdet er en del af et område, der i Kommuneplan 2017 er udpeget som et erhvervsområde forbeholdt produktionsvirksomheder, samt havne- og logistikvirksomheder. Inden for det udpegede område må der ikke planlægges for andre anvendelser end produktionsvirksomheder, samt havne- og logistikvirksomheder.

Formålet med planlægningen er at sikre gode vilkår for drift og udvikling for produktionsvirksomheder, mv.

Med dette tillæg understøttes udviklingen af havneerhvervene i området ved at give mulighed for bedre og mere arealeffektive lagerbygninger. Planlægningen vurderes derfor at være forenelig med hensynet til produktionsvirksomhederne.

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

Lokalplanområdet har status som privat separat kloakeret i spildevandsplanen.

Vandforsyning

Området er beliggende i Nyborg Forsyning & Service A/S' vandforsyningsområde.

Elforsyning

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages af Vores Elnet A/S.

Bæredygtighed

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

udvikling af Nyborg Kommune gennem en optimering af allerede udlagte erhvervs- og havnearealer. Med mulighed for lagerbygninger i større højde kan havnearealerne nemlig udnyttes mere intensivt.

Påvirkning af nabokommuner

Lokalplanen vurderes ikke at påvirke nabokommuner.

Klimatilpasning

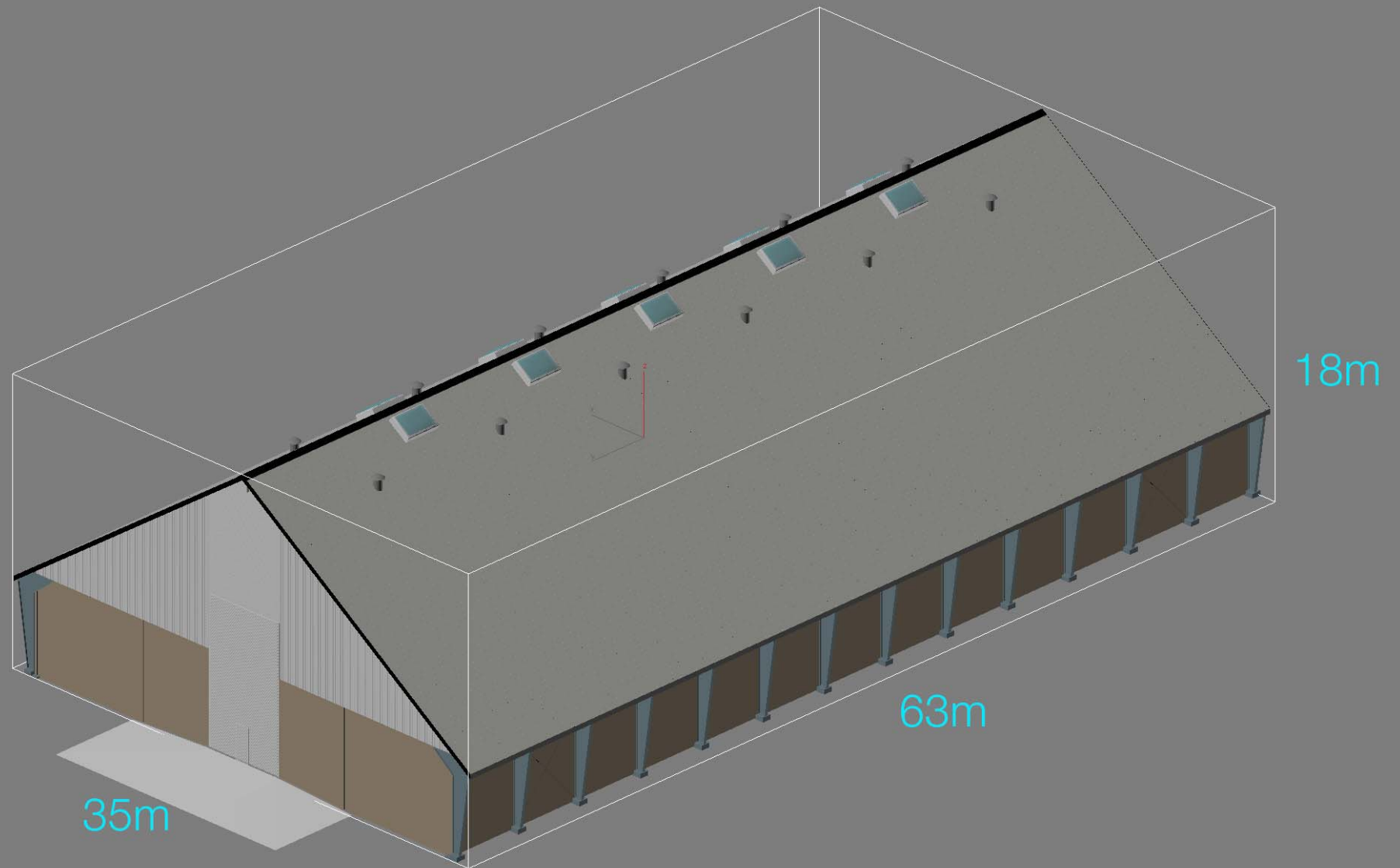
Planområdet ligger inden for den i Kommuneplan 2017 afgrænsede kystplanlægningslinje. Kommuneplanen foreskriver derfor, at der skal tages stilling til afværgeforanstaltninger for at sikre nybyggeri mod oversvømmelse.

Området ligger desuden inden for et risikoområde efter oversvømmelsesdirektivet.

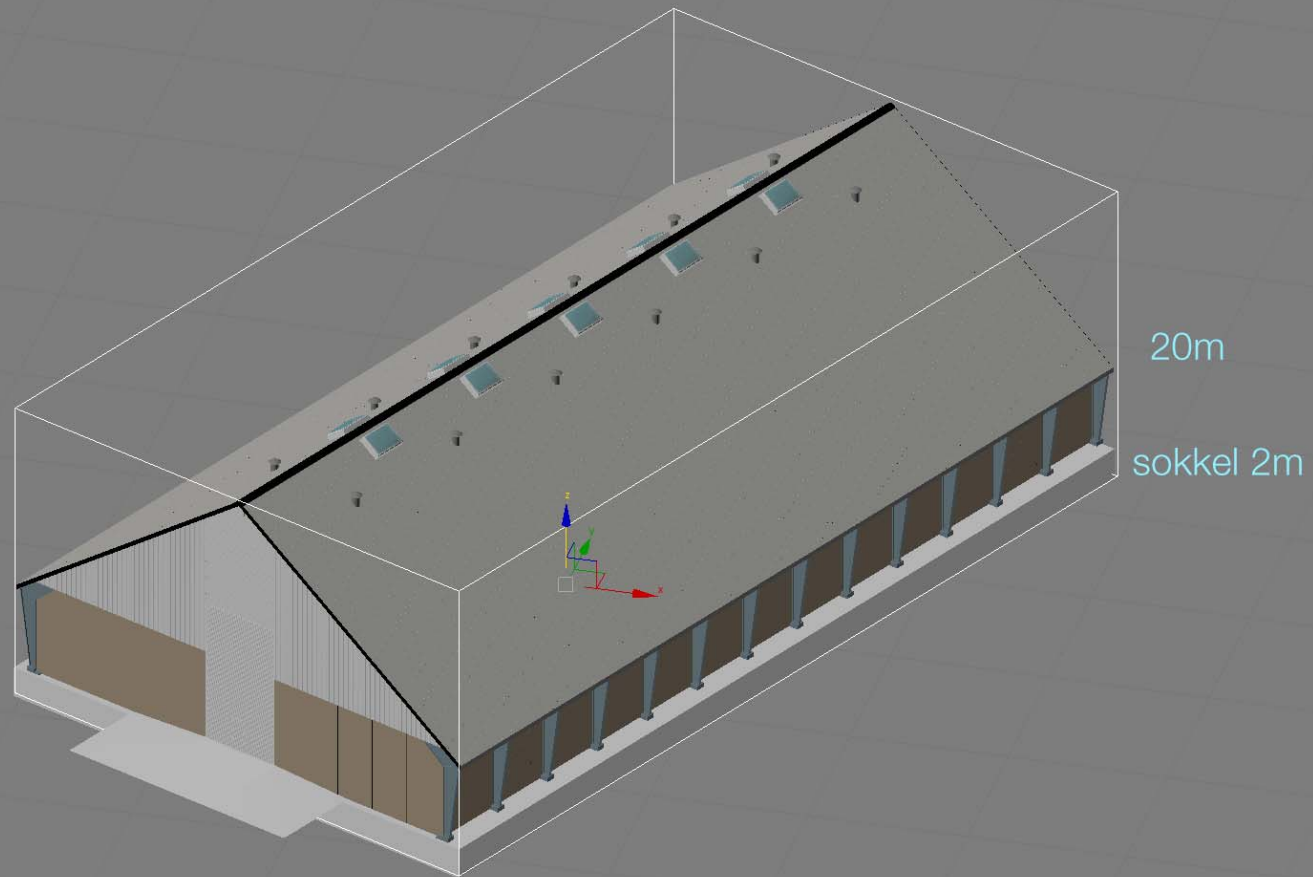
Området ligger lavt med en gennemsnitlig terrænkote på +1,5-2 m ift. DVR90.

Da denne lokalplan ikke muliggør ændret anvendelse af ejendommen, der fastholdes som havne- og erhvervsområde er der ikke krav om fastsættelse af afskærmende foranstaltning. I den gældende lokalplan nr. 222 for området er fastsat en minimumssokkelkote på +1,39 m ift. DVR90.

Lokalplanen ændrer sikringsniveauet for nyt byggeri ved at fastsætte, at byggeri skal sikres mod oversvømmelser i op til kote +2,10 m DVR90, hvilket svarer til en 100-års hændelse i 2050. Sikringshorisonten er valgt ud fra en vurdering af havnebyggeriernes levetid og værdi.



dimensioner_haller_20m



kameraplaceringer





kort_placering_af_haller_på_havnen_med_3d_terræn



kort placering af haller på havnen med punktsky af eksist









Skjult bag træer og bygninger
Afstand til haller ca. 530m





Skjult bag bygninger og træer
Afstand til haller ca. 300m















