



Lokalplan nr. 257

Enkeltstående butik til lokalområdets daglige forsyning, liberale erhverv og boliger på Skaboeshusevej 103, Nyborg samt naboarealer

Om lokalplaner

En lokalplan fastlægger, hvordan udviklingen skal være i et bestemt område. Lokalplanen kan bl.a. bestemme:

- hvad området og bygningerne skal bruges til
- hvor og hvordan, der skal bygges nyt
- hvilke bygninger, der skal bevares
- hvordan de ubebyggede arealer skal indrettes

Lokalplanen forholder sig udelukkende til fremtidige forhold. Den er altså ikke til hinder for, at nuværende lovlig bebyggelse kan blive liggende. Den hindrer heller ikke, at den hidtidige lovlige anvendelse af bygninger og ubebyggede arealer kan fortsætte. Etablering af nyt samt ændringer af eksisterende forhold skal til gengæld ske i overensstemmelse med lokalplanen.

Planloven bestemmer, at der skal vedtages en lokalplan, inden et større byggeri, anlægsarbejde eller en omfattende nedrivning sættes i gang, eller hvis et område skal overføres fra landzone til byzone.

Lokalplanen medvirker til at sikre en kontinuitet i kommunens planlægningen 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 8 uger.

Indhold

Om lokalplaner	2
Lokalplanens redegørelse	
Baggrund og indhold	4
Forhold til anden planlægning	6
Tilladelse fra andre myndigheder	12
Miljøvurdering	13
Lokalplanens retsvirkninger	13
1.0 Formål	15
2.0 Område og zonestatus	15
3.0 Anvendelse	15
4.0 Udstykning	17
5.0 Vej-, sti- og parkeringsforhold	17
6.0 Bebyggelsens placering og omfang	19
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	20
8.0 Ubebyggede arealer og terræn	22
9.0 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	23
10.0 Aflysning af lokalplan/servitutter	23
11.0 Grundejerforening	23
Vedtagelsespåtegning	24
Kortbilag 1 - Matrikelkort, lokalplanområdet	25
Kortbilag 2 - Situationsplan, delområde I	26
Kortbilag 3 - Illustration, butiksfacader	27
Kortbilag 4 - Illustrationsplan butik	28
Kortbilag 5 - Illustrationsplan delområde V og VI	29
Bilag 6 - Miljørapport	30

BAGGRUND OG INDHOLD

Nærværende lokalplan omfatter matr.nr. 1gt, 1gu, 1qæ, 1qø, og 2auq Nyborg Markjorder. Lokalplanområdet er opdelt i 6 delområder, som vist på kortudsnit.

Delområde I:

Nyborg byråd har truffet beslutning om udarbejdelse af lokalplanen for at muliggøre etablering af en enkeltstående detailhandelsbutik til lokalområdets forsyning på 1000 m². I tillæg til butikken kan der opføres op til 200 m² personalefaciliteter jf. § 5q stk. 3.

Butikken er en enkeltstående butik til lokalområdets daglige forsyning jf. § 5 n pkt. 2. Der er gennemført en oplandsanalyse, der dokumenterer at forbrugsgrundlaget for butikken er opfyldt. Planlovens bestemmelser vedrørende detailhandel er ligeledes opfyldt, idet der er mere end 500 m til nærmeste butik.

Til butikken tilknyttes mulighed for etablering af et tankanlæg på 200 m² samt servicefaciliteter til tanken på max. 100 m² (ikke butiksareal men f.eks. en lukket vaskehal).

Endelig kan der i delområde I etableres en parkeringsplads til lastbiler. Lastbilerne må ikke lade køleanlæg køre i forbindelse med parkering, idet støj fra anlæggene vil genere de omkringliggende ejendomme.

Bruttoetageareal til butiksformål
Bruttoetageareal for butikker er alle salgsarealer og arealer til brug for produktion og/eller opbevaring af varer eller remedier, der er nødvendige for butiksdriften. Det betyder, at salgsarealer, produktionsarealer, lagerlokaler, teknikrum, kølerum og lignende samt arealer til opbevaring af diverse maskiner for rengøring og/eller behandling af varer, overdækket varegård, interne adgangsarealer, cafeteria mv. alle indgår i butikens areal. Der kan trækkes op til 200 m² personalefaciliteter fra ved beregningen af butiksarealet.



Lokalplanområdet

Delområde VI:

Området med den eksisterende administrationsbygning fastholdes til erhverv i form af administrative og liberale erhverv i miljøklasse 1-2. Der må indrettes én bolig i forbindelse med virksomheden, såfremt den beboes af den der driver virksomheden. Med vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 5 samt nærværende lokalplan overføres delområde VI til byzone.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING**Kommuneplan 2013**

I den overordnede detailhandelsstruktur er det fastlagt, at der udenfor den afgrænsede bymidte kan etableres enkeltstående butikker til lokalområderne daglige forsyning. Bruttoetagearealet til butik må ikke overstige 1000 m² og der skal være min. 500 m mellem de enkelte butikker og områder til centerformål.

For rammeområde 1.B.4 er fastlagt en bebyggelesprocent på 25 for åben-lav og 35 for tæt-lav boligbebyggelse, max. 1½ etage og max. bygningshøjde 8,5 m.

For ramme område 1.O.3 til institutionsformål er fastlagt en bebyggelsesprocent på 30, max. 1 etage, max. bygningshøjde 8,5 m og max. miljøklasse 3.

Rammeområde 1.C.10 til en enkeltstående butik til områdets lokale forsyning max. 1000 m² butiksareal med max. 200 m² personalefaciliteter, en bebyggelesprocent på 50, max. 1 etage, max. bygningshøjde 8,5 m og miljøklasse 1 - 2. I forbindelse med butik kan der etableres et tankanlæg med tilhørende servicefaciliteter.

Afgørelse fra Natur- og Miljøklagenævnet af 3. april 2014 har fastslået at enkeltstående butikker til lokalområdets forsyning, skal placeres uden for de arealer, der i øvrigt er fastlagt til butiksformål (dvs. centerområder og bymidter) og overholde en afstand på 500 m til andre enkeltstående butikker jf. planlovens § 5n stk. 1.2. Derfor er udarbejdet til-



Til højre de berørte rammeområder i Kommuneplan 2013. Til venstre ændringen med Kommuneplantillæg nr. 5

læg nr. 5 til Kommuneplan 2013, så centerområde 1.C.10 ændres til 1.BL.9. Område 1.BL.9 fastlægges til blandet bolig- og erhvervsområde med mulighed for placering af en enkeltstående butik til lokalområdets daglige forsyning samt liberale og administrative erhverv. Uanset ændringen af rammeområdenummeret fastholdes indholdet.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer. Afgrænsningen mellem område 1.B.4 og 1.O.3 og ændring af rammen for 1.BL.9 ændres med tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2013. Ændringen har været i foroffentlighed fra 1. til 29. april 2014 uden at der er indkommet forslag eller ændringsforslag, dog er der gennem bemærkninger og underskriftsindsamling gjort indsigelse mod mulighed for etablering af detailhandel.

Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres til byzone med denne lokalplans vedtagelse.

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.

Området ligger ca. 900 m fra stranden, og er uden visuel forbindelse til kysten, da mortorvej, Teglværksskoven m.m. ligger mellem området og kysten. Lokalplanområdet er bebygget og udnyttet til 2 eksisterende boliger og en entreprenørvirksomhed, der delvist fremover kan anvendes til en butik.

Lokalplanen giver ikke mulighed for bebyggelse med bygningshøjder over 8,5 m og bebyggelse af området vil ikke påvirke kystlandskabet på nogen måde.

Ud fra samfundsmæssige, økonomiske og bæredygtige principper er det vurderet, at omdannelse af arealerne og overførsel til byzone er uden betydning, da arealerne allerede er bebygget og anvendt bymæssigt.

Naturbeskyttelse, bygge- og beskyttelseslinjer

Skovbyggelinje

Ca. halvdelen af området er omfattet af 300 m skovbyggelinje fra Teglværksskoven jf. naturbeskyttelseslovens bestemmelser. Der er ikke visuel kontakt med skoven pga. motorvejsbroen m.m. hvorfor det vurderes, at være uproblematisk at meddele dispensation fra skovbyggelinjen.



Området er omfattet af skovbyggelinje i forhold til Teglværkskov. Jf. Naturbeskyttelsesloven kan byrådet meddele dispensation fra skovbyggelinjen til byggeri efter nærmere fastsatte regler om offentliggørelse m.m.

International naturbeskyttelse, fredede arter

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

Alle flagermusearter i Danmark er omfattet af habitatsbekendtgørelsen. Flagermusene ikke må forstyrres i dvale og yngletiden. De gamle træer i hegnene er potentielt yngle-, fouragerings- og dvaleområde for flagermus. Hegnene skal bevares i videst muligt omfang, hvorfor planen ikke vurderes at få betydning for flagermusene. Flagermusene må ikke forstyrres i dvale og yngletiden, hvorfor fældning af træer, hvor der er mistanke om ynglende flagermus eller flagermus i dvale, skal ske fra ultimo august til primo november.

I den nu fældede afskærmende beplantning blev fundet Skov-hullæbe, en af de mest almindelige orkidéer i Danmark. Planten er optaget på Artsbekendtgørelsens bilag II. Planten findes ofte i ung skov og findes på flere lokaliteter inden for en radius på 600 m. Naturstyrelsen meddelte dispensation til flytning af orkidéerne. Flytningen skal medvirke til at opsamle erfaring, hvorfor der skal rapporteres om metode, antal overlevne planter m.m. Nyborg Kommune har udpeget et egnet skovareal og der er foretaget flytning og genplantning.

Kolonihaver

Den del af kolonihaveforeningen Skovly der er omfattet af vejarealreservation er jf. lov om kolonihaver et ikke varigt kolonihaveområde. Den fremtidige anvendelse og fredeliggørelse af området er i harmoni med de omgivne kolonihaver.



Vejreservationsareal

Trafikplan

Kollektiv trafikplanlægning

Lokalplanområdet ligger ud til Skaboeshusevej, der indgår i den lokale kollektive trafikbetjening.

Vej- og stiplanlægning

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Skaboeshusevej som i den overordnede vejplan har status som primær vej. Skaboeshusevej er skolevej og indgår i cykelrutesystemet med en dobbeltrettet cykelsti.

Intern vej der ændres til privat fællesvej til vejbetjening af butik, erhvervs- og boligområde

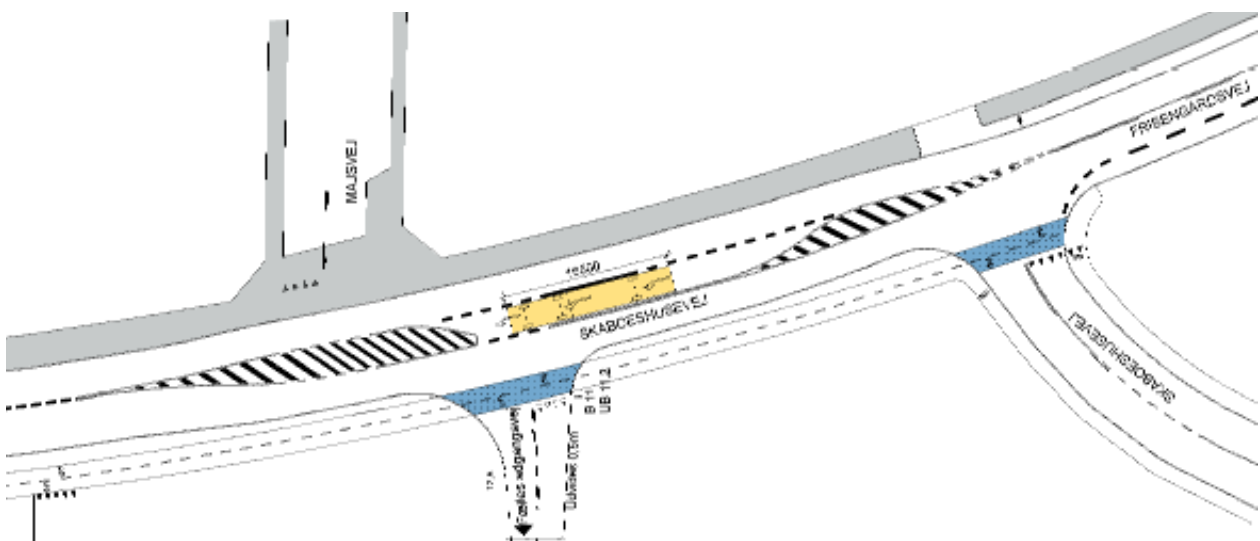


I lokalplanen fastholdes den eksisterende overkørsel til planlagt privat fællesvej til betjening af Skaboeshusevej 103 - butik, virksomheder og boliger.

De eksisterende boligers vejbetjening ændres ikke. Eksisterende p-plads for lastbiler nedlægges og flyttes til en placering bagerst på p-plads ved dagligvarebutikken.

Trafikmængden til dagligvarebutikken er beregnet til et gennemsnit på ca. 220 personbiler om dagen på hverdage lidt færre om lørdagen og lidt flere om søndagen fordelt således at ca. 80% af trafikken er i åbningstiden 7 -18 og resten 18 - 22. Dertil kommer antallet af lastbiler med varelevering, afhentning affald, brug af lastbilkøringen anslået til 10 om dagen på hverdage og 1 om dagen i weekenden.

Det vurderes at tilgængeligheden er tilfredsstillende for fod-



Trafiksikkerhedsrevisionsskitse

gængere, cyklister, biler og lastbiler og at trafikmængden ikke vil udgøre en væsentlig belastning på Skaboeshusevej, der er en primær vej med en ÅDT på ca. 4500 køretøjer. Trafikmængden som følge af 12-15 nye boliger vurderes ligledes ikke at udgøre en belastning på Skaboeshusevej

Udnyttelse af arealet til butik har medført at krydsningen er blevet trafiksikkerhedsrevideret. Det anbefales, at der gennemføres trafiksikkerhedsfremmende foranstaltninger, i form af at der etableres en venstresvingsbane på Skaboeshusevej og en sikring af krydsningen af den dobbeltrettede cykelsti som er børnenes skolevej.

De trafiksikkerhedsfremmende foranstaltninger skal være gennemført og godkendt af politiet forinden butikken indflyttes og åbnes.

Udbygningsaftale

Der er lavet en udbygningsaftale til realisering af lokalplan nr. 257. Aftalen omfatter etablering af venstresvingsbane på Skaboeshusevej og tilpasning af overkørsel og flytning af eksisterende lastbil p-plads til realisering af lokalplan nr. 257. Arbejderne skal udføres uden udgift for Nyborg Kommune. Aftalen underskrives og godkendes i forbindelse med endelig vedtagelse.

Miljø

Trafikstøj

Der udlægges areal til max. 15 nye boliger i delområde V. Der er gennemført en støjberegning på trafikstøj fra motorvejen og fra Skaboeshusevej i forhold til nye boliger. Beregningerne viser at den vejledende støjgrænseværdi på Lden 58(A) dB er overholdt på alle primære opholdsarealer og facader. Dermed forventes at støjkravet indendørs iht. BR 10 kan overholdes.

Den offentlige parkeringsplads til lastbiler placeret vest i delområde I, forventes ikke at give anledning til trafikstøj, der overstiger den vejledende støjgrænseværdi på Lden 58 dB(A) i de nærliggende boligområder, idet der kun er plads til 2 lastvogne.

Virksomhedsstøj (butikken)

Støjberegningerne viser at den planlagte del af lokalplanområdet til dagligvarebutikken, bl.a. i form af kundekørsel, varelevering og affaldshåndtering, ikke medfører støj der overskrider de vejledende støjgrænseværdier for de enkelte nærområder. Støjproblemer fra varetilkørsel, af- og pålæsning overfor boligen Skaboeshusevej 101 er løst ved etab-



Dagligvarebutikker i Nyborg



Det samlede opland, ca. 2950 indbyggere



Det nære opland, ca. 2700 indbyggere

lering af støjafskærmning som vist på kortbilag 2.

Den offentlige parkeringsplads til lastbiler placeret vest i delområde I, forventes ikke at give anledning til støj, der overstiger den vejledende støjgrænseværdi for de nærliggende boligområder, idet der kun er plads til 2 lastvogne og der ikke tillades drift af køleanlæg.

Detailhandelsplanlægning

Der er udarbejdet en detailhandelsrapport, "Butikspotentiale i Nyborg" af 13. august 2013.

Der er ca. 850 m til Spar købmanden i Skovparken og det samme til Super Spar på Frisengårdsvej. Afstanden på 500 m til andre enkeltstående butikker eller centerområder er således indenfor planlovens krav.

Ved vurdering af butikkens opland er der beregnet et samlet opland med ca. 2950 indbyggere og det nære opland med 2700 indbyggere og en lokalkøbsandel på 65 % sammen med Spar købmanden i Skovparken.

Omsætningen i de 2 butikker forventes at ligge på 40-45 mio. kr. Det svarer til, at 65 % af beboernes dagligvareforbrug dækkes af de 2 butikker. Ovenfor er vist oplandskort fra analysen.

Butikspotentialet er beregnet på det nære opland og imødekommer kommunens ønske om give borgerne i området et varieret handelsudbud.

Det konkluderes af analysen, at der er et lokalt forbrugsgrundlag, at den påtænkte størrelse og placering af butikken og den forventede omsætning er i overensstemmelse med efterspørgslen i det nære opland. Etablering af butikken er

dermed i overensstemmelse med planlovens bestemmelser om placering af enkeltstående butikker.

Forsyning

Varme

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

Der kan opnås dispensation for tilslutning til kollektiv varmemeforsyning, hvis bebyggelse opføres som lavenergibebyggelse.

Kloakering

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.

Vand

Lokalplanområdet ligger i et område der forsynes med vand fra Nyborg Forsyning & Service.

EL

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages af Energi Fyn.

Bæredygtighed

I overensstemmelse med Planstrategien for Nyborg Kommune arbejdes for at få en strategi for hvordan byen som helhed kan reducere CO₂-udledningerne – dels ved at fokusere på vedvarende energi og ved massive energibesparelser og dels gennem bæredygtig planlægning m.m.

Overfladevand, der ikke bortledes eller nedsives skal opsamles i søer/kanaler eller lignende og udnyttes til forbedring af de rekreative værdier på fællesarealer.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Det er Nyborg Kommunes vurdering, at det planlagte byggeri, som er omfattet af denne lokalplan, ikke vil have en påvirkning på vores nabokommune(r).

TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Museumslovens § 27

Det berørte areal for placering af dagligvarebutik formodes ikke at rumme jordfaste fortidsminder. Hvis der under anlægsarbejde på området findes arkæologiske spor (f.eks. ildsteder, brønde, stolpespor) eller genstande (f.eks. lerkar-/skår, bearbejdet træ, metalgenstande o.l.) skal anlægsarbejdet omgående indstilles og Østfyns Museer kontaktes

Forurening/Jordforureningslov

Del af lokalplanområdet er udpeget som områdeklassificeret areal. I byerne er jorden ofte lettere forurenet. Forureningen er ikke værre, end at man kan leve og bo der uden risiko, hvis blot man følger nogle enkle gode råd.

Skal jorden flyttes væk fra grunden, skal det anmeldes til kommunen, så vi undgår at få evt. forurening spredt mere og der skal foretages enkelte foranstaltninger ved byggeri

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er beliggende i et område med begrænsede drikkevandsinteresser. Der er således ikke modstridende interesser mellem de muligheder lokalplanen giver for anvendelsen og interessen for grundvandsbeskyttelse i området.

MILJØVURDERING

Der er udarbejdet miljøvurdering, ikke fordi de anlæg der muliggøres med lokalplanen er opført på miljøvurderingslovens bilag, men fordi borgerne i området har udtrykt bekymring for påvirkning af omgivelserne.

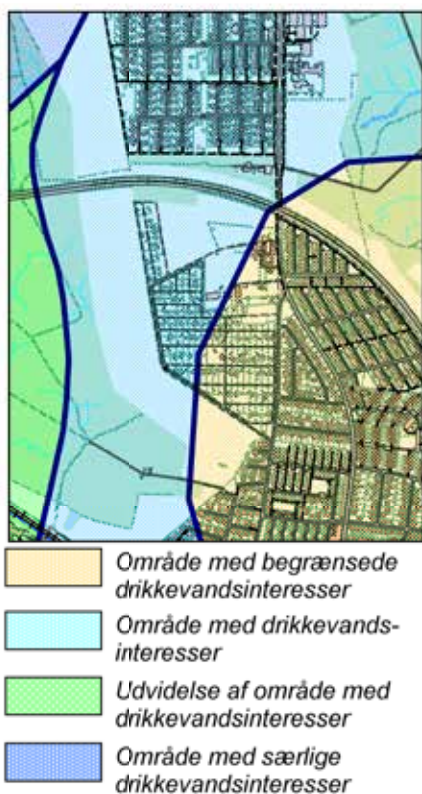
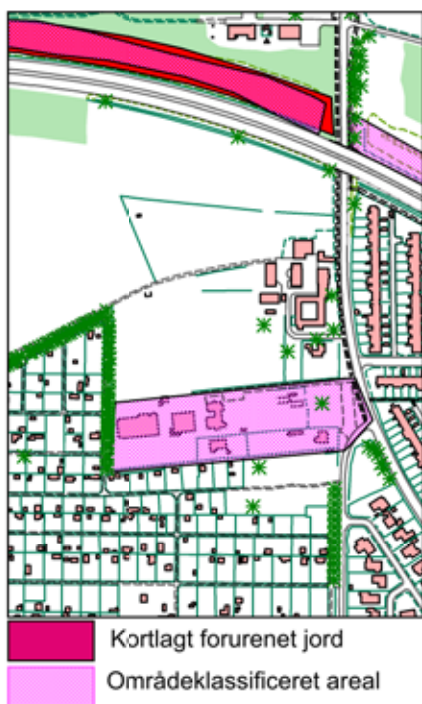
Miljøvurdering har vist, at der ikke vil være væsentlige miljøpåvirkninger, såfremt der etableres den beskrevne støjafskræmning mod eksisterende bolig. Miljøvurdering fremgår af bilag 6 sidst i lokalplanen.

Miljøvurderingen annonceres sammen med denne lokalplan.

Klager over Miljøvurdering:

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer kan indholdet af miljøvurderingen påklages efter de regler, der er fastsat i den lovgivning, som planen eller programmet udarbejdes i henhold til. I dette tilfælde planloven (se lokalplanens retsvirkninger).

Er der bemærkninger til miljøvurderingen skal disse være kommunen i hænde senest den 26. august 2014.



RETSVIRKNINGER

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, er fortsat lovlige. 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.

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af Lov om planlægning kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages Natur- og Miljøklagenævnet.

Eventuel klage over retlige spørgsmål skal indgives skriftligt til:

Nyborg Kommune, sekretariatet, Torvet 1, 5800 Nyborg. Eller på mail: kommune@nyborg.dk, Nyborg Kommune videresender klagen til Naturklagenævnet.

Klagen skal være Nyborg Kommune i hænde inden 4 uger efter lokalplanens offentliggørelse eller modtagelse af afgørelse om planens endelige vedtagelse. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske indenfor 6 måneder.

Vejledning til klageformular og gebyrordning findes på www.nmkn.dk. Gebyret er p.t. 500 kr. Gebyret tilbagebetales hvis du får helt eller delvis medhold i din klage.

Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende dig en opkrævning på gebyret. Natur- og Miljøklagenævnet påbegynder behandlingen af klagen, når gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke på den anviste måde og inden for den fastsatte frist på 14 dage, afvises klagen fra behandling.

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.

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 24. september 2009) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1 FORMÅL

Lokalplanen har til formål:

- 1.1 At åbne mulighed for at der kan etableres en enkeltstående detailhandelsbutik til nærområdets daglige forsyning, en tankstation samt en p-plads for lastbiler i delområde I. Og at sikre at området disponeres og bebygges således at miljøgener begrænses i respekt for de omkringliggende boliger, kolonihaveområdet og Center for døde.
- 1.2 At sikre mulighed for at etablere max. 15 nye boliger i delområde V.
- 1.3 At sikre mulighed for anvendelse af eksisterende administrationsbygning i delområde VI.2
- 1.4 At sikre at områdets fremtidige anvendelse ikke kommer i konflikt med fremtidig omlægning af Skaboeshusevej.
- 1.5 At sikre at delområde IV omfattes af regulering der harmonerer med indholdet af lokalplan 234.



Delområde I - VI

Bruttoetageareal til butiksformål
 Bruttoetageareal for butikker er alle salgsarealer og arealer til brug for produktion og/eller opbevaring af varer eller remedier, der er nødvendige for butiksdriften. Det betyder, at salgsarealer, produktionsarealer, lagerlokaler, teknikrum, kølerum og lignende samt arealer til opbevaring af diverse maskiner for rengøring og/eller behandling af varer, overdækket varegård, interne adgangsarealer, cafeteria mv. alle indgår i butikkens areal. Der kan trækkes op til 200 m² personalefaciliteter fra ved beregningen af butiksarealet.

Det er bygningsreglements regler, som skal benyttes ved beregning af bruttoetagearealet. Dog skal kælderarealer, hvor det omgivende terræn ligger under 1,25 meter under loftet i kælderen, medregnes. Fællesarealer mellem to butikker – f.eks. fælles kantine eller lager skal også fordeles og tælles med i butiksarealet.

2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 1gt, 1gu, 1qæ, 1qø, og 2auq Nyborg Markjorder. Lokalplanområdet er opdelt i 6 delområder, som vist på kortudsnit.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone og overføres med lokalplanens endelige vedtagelse til byzone.

3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet opdeles i 6 delområder, som vist på kortbilag 1.
Delområde I må kun anvendes til detailhandel i form af en enkeltstående butik, tankanlæg med servicefaciliteter samt parkering af lastbiler.
Delområde II må kun anvendes til boligformål til helårsbeboelse af åben-lav karakter.
Delområde III må kun anvendes til offentlige formål i form af vejanlæg og parkeringsplads.
Delområde IV må kun anvendes til offentlige formål i form af sociale institutioner eller andre uddannelsesmæssige og institutionsmæssige formål med tilhørende faciliteter.

Delområde V må anvendes til boligformål til helårsbeboelse i form af tæt-lavt og åbent-lavt byggeri.
Delområde VI må anvendes til administrative- og liberale erhverv i miljøklasse 1-2.

3.2 Delområde I

Der kan indenfor området etableres en enkeltstående butik til detailhandel til lokalområdets daglige forsyning med max. butiksstørrelse 1000 m² med tilhørende personalefaciliteter på op til 200 m², tankanlæg på max. 200 m² med tilhørende servicefaciliteter på op til 100 m² samt kortidsparkering af lastbiler. Ved parkering af lastbiler, anhænger eller lignende, må der ikke anvendes køleaggregater. Dette gælder ikke ved af- eller pålæsning af varer.

3.3 Delområde II

Der kan indenfor området etableres åben-lav helårsbeboelse.

I området må der udøves erhverv miljøklasse 1-2, der sædvanligvis kan udøves i forbindelse med en bolig. Erhvervet skal drives af den der bebor ejendommen og uden ansatte. Det forudsættes at en sådan virksomhed ikke ændrer områdets karakter af boligområde eller medfører gener for naboer i form af støj, røg og ilde lugt, samt i øvrigt ikke medfører et parkeringsbehov, der ikke kan opfyldes ved parkering på egen grund.

3.4 Delområde III

Delområde III må kun anvendes til ubebygget friareal samt vejformål. Der må placeres 1 pylon og flagstænger i området jfr. kortbilag 2.

3.5 Delområde IV

Området må kun anvendes til offentlige formål i form af sociale institutioner eller andre uddannelsesmæssige og institutionsmæssige formål med tilhørende faciliteter.

3.6 Delområde V

Der kan indenfor området etableres tæt-lav og åbent-lavt boligbyggeri til helårsbeboelse.

I området må der udøves erhverv miljøklasse 1-2, der sædvanligvis kan udøves i forbindelse med en bolig. Erhvervet skal drives af den der bebor ejendommen og uden ansatte. Det forudsættes at en sådan virksomhed ikke ændrer områdets karakter af boligområde eller medfører gener for naboer i form af støj, røg og ilde lugt, samt i øvrigt ikke medfører et parkeringsbehov, der ikke kan opfyldes ved parkering på egen grund.

3.7 Delområde VI

Der kan indenfor området etableres administrative og liberale erhverv max. miljøklasse 1 og 2. Der kan indrettes én bolig i forbindelse med virksomheden, såfremt den beboes af den, der driver virksomheden.

4 UDSTYKNING

4.1 Delområde I og VI

Udstykning indenfor delområde I kan kun ske med henblik på adskillelse af flere virksomheder.

4.2 Delområde II

Eksisterende bolig Skaboeshusevej 103 kan udstykkes til selvstændigt matrikel nr. Der ud over kan der ikke udstykning.

4.3 Delområde III, og IV

Der kan ikke ske yderligere udstykning indenfor delområderne.

4.3 Delområde V

Der må ikke ske udstykning med en grundstørrelse under 700 m² for åben-lav og 350 m² for tæt-lav boligbebyggelse.

5 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD

Veje

- 5.1 Vejbetjening af lokalplanens delområde I, del af område II, V og VI skal ske ad eksisterende overkørsel til Skaboeshusevej via privat fællesvej.

Eksisterende overkørsel til Skaboeshusevej skal ændres af hensyn til trafiksikkerheden og den ændrede anvendelse.

Der skal etableres venstresvingsbane på Skaboeshusevej. Eksisterende overkørsel skal tilpasses ændringerne på Skaboeshusevej, således at både den dobbeltrettede cykelsti og kørerkurverne for sættevogne tilgodeses.

Endelig projekt forelægges vejmyndighed og Politi til godkendelse.

- 5.2 Den private fællesvej udlægges i 7 m's bredde jf. kortbilag 2, og skal udlægges som privat fællesvej, da vejen ligeledes er vejadgang for matr.nr. 1gt og 1qæ. Ved udlæg af ny privat fællesvej skal der til kommunalbestyrelsens godkendelse fremsendes skitseprojekt, der angiver vejens linieføring, bredde, belysning, afvanding

m.m. samt tilslutningen til Skaboeshusevej.

Belysning på vej, parkerings- og udenomsarealer skal etableres uden udgift for Nyborg Kommune, i overensstemmelse med vejreglerne og efter godkendelse af Nyborg Kommune og Politiet.

Belysningen på den private fællesvej overgår, efter etableringen, til Nyborg Kommunes ejerskab og fremtidige drift.

Vejarealet skal stedse holdes fri for parkering o.a. der forhindre fri passage.

5.3 Delområde I

Vejadgang til delområde I skal ske fra privat fællesvej jf. kortbilag 2.

I delområde I skal der udlægges parkeringsareal svarende til min. 1 p-plads pr. 25 m² butiksareal heraf mindst 3 handicapparkeringspladser heraf 2 pladser til kassevogne og/eller 1 p-plads pr. 50 m² erhvervs-etageareal.

Der skal sikres fri passage med sættevogn ved vareleveringen også under varelevering.

Handicapparkering skal placeres så tæt på butikkens indgangsparti som muligt.

Placering af evt. vaskehal i forhold til ind- og udkørsel skal godkendes af Nyborg Kommune.

I den vestlige del af delområde I jf. kortbilag 2 udlægges til korttidsparking af 2 lastbiler med sættevogn (16.5 m). Forholdene på pladsen skal indrettes således, det er muligt at benytte lastbilmøderingspladserne med forlæns til- og frakørsel.

5.4 Delområde II

Vejadgang til lokalplanens delområde II skal ske ad eksisterende overkørsel til Skaboeshusevej via privat fællesvej som vist på kortbilag 1.

5.5 Delområde III

Der må ikke ske parkering indenfor delområde III.

5.6 Delområde IV

Vejadgang til delområde IV må kun ske ad bestående overkørsel over matr.nr. 1bb.

5.7 Delområde V

Delområde V skal vejbetjenes af privat fælles vej nævnt i pkt. 5.1 og 5.2.

I delområde V skal indrette 1½ p-plads pr. boligenhed ved tæt-lav, heraf min. 1 ved boligen og de resterende

pladser kan indrettes i fælles parkeringsanlæg. Ved åben-lav skal indrettes 2 p-pladser på egen grund.

5.8 Delområde VI

Delområde VI skal vejbetjenes af privat fælles vej nævnt i pkt. 5.1 og 5.2.

I delområde VI skal indrette en p-plads pr. 50 m² erhvervsetageareal. Det skal dog vurderes i forhold til antal ansatte, kunder m.m.

6 **BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

6.1 Delområde I

Der kan opføres og indrettes max. 1200 m² etageareal til en enkeltstående butik, samt et tankanlæg på max 200 m² overdækket areal med tilhørende servicefaciliteter på max. 100 m².

Bebyggelse må kun placeres i henhold til principperne vist på kortbilag 2, og må ikke placeres tættere på skel end vist på kortbilaget.

Bebyggelsens max. højde må ikke overstige 8,5 m.

Delområde II

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25% pr. ejendom

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage.

Bebyggelsens max. højde må ikke overstige 8,5 m.

6.7 Delområde III

Delområde III må ikke bebygges.

6.8 Delområde IV

Boenheder og fælleshuse må opføres i max 1 etage, og bygningshøjden må ikke overstige 6 m.

Al bebyggelse skal holdes min 12 m fra sydskelel.

Herudover kan der kun opføres mindre bygninger i form af tilbygninger til eksisterende bebyggelse eller anden nødvendig bebyggelse i tilknytning til anvendelsen af området i form af skure, udhuse, garager og lign.

Ny bebyggelse skal opføres som lavenergibygninger i lavenergiramme klasse 2015.

6.9 Delområde V

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25% for åben-lav boligbebyggelse og 35% for tæt-lav pr. ejendom.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage.

Bebyggelsens max. højde må ikke overstige 8,5 m.

6.10 Delområde VI

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35 pr. ejendom eller området under et.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage.

Bebyggelsens max. højde må ikke overstige 8,5 m.



Eksempel på solceller lagt på fladt tag



Eksempel på enkelt wiresystem til montering på mure m.m.

7 **BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

7.1 Delområde I

Facader skal fremstå som jævne flader i lysegrå, antracitgrå eller sorte farver.

Større flader i facaderne skal brydes op.

Opbrydningen kan ske ved anvendelse af felter med begrønning i form af lodrette wirer der overgros af klatrende planter, større kvadratiske felter med bannerreklamer max. 2 m². Der henvises til illustrationsplanen i kortbilag 3.

Tekniske anlæg som f.eks. ventilation, facadebelysning, skiltning m.m. skal integreres i bygningens arkitektur i tag- og facadeløsninger.

På tagfladen må oplægges solcelleanlæg dog ikke mere end max. 0,75 m over tagflade og med en afstand på min. 2 m til facadelinjen.

Der må ikke være reflekser fra evt. solcelleanlæg eller andre blanke refleksioner som kan virke generende for trafikken.

Skiltning skal tilpasses arkitekturen og facadernes udformning.

Udstillingsvinduer må ikke blændes af eller ved skiltning/opklæbning dækkes mere end 25%. Der må opklæbes løse bogstaver og logo på udstillingsvinduer, når det er hele eller dele af forretningens skiltning.

Der må anvendes gennemlyst skiltebogstaver på facaden, max. højde 0,40 m. Der ud over må der ikke opsættes lysskilte.

Der må opsættes max. 3 flagstænger á 10 m, såfremt de opsættes i en gruppe. Der må flages med virksomhedens navn, logo eller dannebrog, der må ikke flages med reklameflag for produkter. Der må kun flages med bløde flagduge uden afstivning.

Belysning af facade og effektbelysning må kun ske efter godkendelse af projekt herfor ved Nyborg Kommune.

7.2 Delområde II og V

Facader skal fremstå i tegl eller som pudset/vandskuret murværk.

Bebyggelsen skal have fuldmurede gavle.

Der må ikke opsættes udvendige individuelle antenner. Paraboler må kun placeres på terræn.

Der kan etableres solenergianlæg på max. 75 % af tagfladen, såfremt det ligges plant med tagfladen og er uden reflekterende og blanke overflader.

Udover opsætning af skilt på eller i forbindelse med postkasse ved indgang til ejendommen, må der ikke opsættes skilte.

7.3 Delområde III

Indenfor delområde III må der opsættes én skiltepylon max. 4 m høj og 1,25 m bred til brug for butikken indenfor delområde I.

Pylonen må ikke have lysavis eller lignende skiftende skærme. Udseende, placering, farve og evt. lys skal godkendes af Nyborg Kommune.

7.4 Delområde IV

Ny bebyggelse skal fremstå med hvide pudsede eller vandskurede facader og med sort listedækket tagpap.

Alt træværk i forbindelse med ny bebyggelse i form af tagudhæng, affaldsskure, redskabsrum, terrassehegn mv. skal males sort, - i forbindelse med vinduer og døre kan også en tilpasset rød farve anvendes.

Tagrender og nedløb skal udføres af zink. Internt på grunden må opsættes nødvendige henvisningsskilte der ikke overstiger 0,25 m². Al skiltning skal udføres i de samme materialer og med samme grafiske udtryk.

7.5 Delområde VI

Facader skal fremstå i tegl eller som pudset/vandskuret murværk.

Bebyggelsen skal have fuldmurede gavle.

Der må ikke opsættes udvendige individuelle antenner. Paraboler må kun placeres på terræn.

Der kan etableres solenergianlæg på max. 75 % af tagfladen, såfremt det ligges plant med tagfladen og er uden reflekterende og blanke overflade.

Skiltning skal tilpasses arkitekturen og facadernes udformning. Såfremt der indrettes mere end en virksomhed skal skiltning udformes som en ensartet fællesskiltning.

Vinduer må ikke blændes af eller ved skiltning/opklæbning dækkes mere end 25%. Der må opklæbes løse bogstaver og logo på vinduer, når det er hele eller dele af forretningens skiltning.

Der må ikke opsættes lysskilte og belysning af facade og effektbelysning må kun ske efter godkendelse af projekt herfor ved Nyborg Kommune.

8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN

Delområde I

- 8.1 Støjskærme, bl.a. mod boligen mod syd, skal ved hjælp af wiresystem eller lignende overgroes af klatreplanter, med mindre den etableres i materiale som æstetisk er acceptabelt i forhold til begge delområder som f.eks. plankeværk. F.eks. cassetter i stålrammer er ikke acceptabelt i et bo-miljø.

Eksisterende levende hegn mod syd i delområde I, skal bevares i størst muligt omfang og suppleres med afskærmende beplantning mellem p-plads og ejendomme mod syd og vest.

Der skal etableres hegn og beplantning minimum som vist på kortbilag 4. Hegn skal plantes efter hegnslovens bestemmelser.

- 8.2 Der må ikke foretages terrænenændringer på mere end +/- 50 cm i forhold til eksisterende terræn/niveauplan. Det naturlige terræn skal bibeholdes i naboskel.

Delområde II, V og VI

- 8.3 Der må ikke foretages terrænenændringer på mere end +/- 25 cm i forhold til eksisterende terræn/niveauplan. Det naturlige terræn skal bibeholdes i naboskel.

Delområde I, II, III og IV, V og VI



Eksisterende levende hegn som skal bevares og suppleres med afskærmende beplantning

- 8.4 Campingvogne, uindregistrerede biler samt både må ikke opbevares på fælles parkeringspladser, veje eller på andre fælles ubebyggede arealer.

Alle områder

- 8.6 Nye ledningsanlæg skal fremføres som jordkabler. Eksisterende dræn i jorden skal respekteres, omledes og retableres såfremt disse overgraves i forbindelse med byggeri på arealet.

9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE

Delområde I og VI

- 9.1 Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal parkeringsarealer og fælles friarealer være anlagt og godkendt af Nyborg kommune. Arealerne skal senest være beplantet førstkommende vækstsæson efter byggeriets opførelse.

Alle områder

- 9.2 Bebyggelsen skal tilsluttes kollektiv varmforsyning og offentligt spildevandsanlæg forinden ibrugtagen.

Inden ibrugtagning skal overkørselen til Skaboeshusevej være godkendt af Nyborg kommune.

10 AFLYSNING AF SERVITUTTER

- 10.1 Servitut tinglyst d. 28.10.1946-917765-35 på matr. nr. 1gt vedr. Dok om hegn, hegnsmur mv. samt forsynings-/afløbsledninger mv. aflyses pga. uforenelighed med lokalplanen. Nyborg kommune er påtaleberettiget.

Servitut tinglyst d. 10.10.1960-917766-35 matr.nr. 1gt vedr. Dok om forpligtelse til at betale 2 kr pr m² såfremt der opføres mere end een bolig aflyses pga. uforenelighed med lokalplanen. Nyborg kommune er påtaleberettiget.

11 GRUNDEJERFORENING

- 11.1 Delområde V

I forbindelse med udstykning skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde i delområdet.

Vedtægter og eventuelle senere ændringer skal godkendes af Byrådet.

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af private fællesveje, fællesstier og fælles friarealer indenfor delområdet samt deltage i drift og vedligeholdelse af adgangsvej til området.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

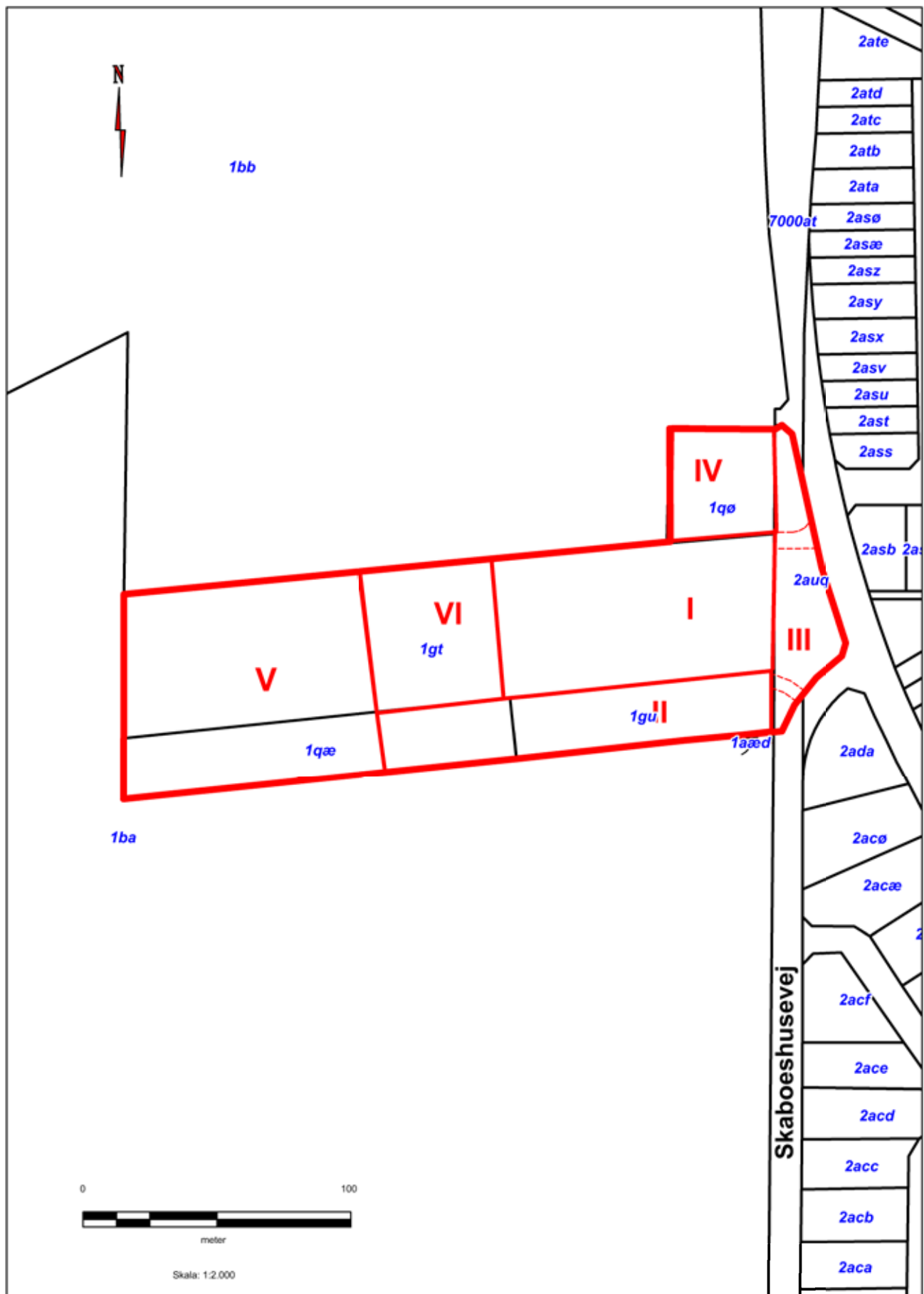
Forslag godkendt 24. juni og fremlagt i offentlig høring 1. juli til 26. august 2014 vedtages således endeligt af Nyborg Byråd 7.oktober 2014.

P. b. v.

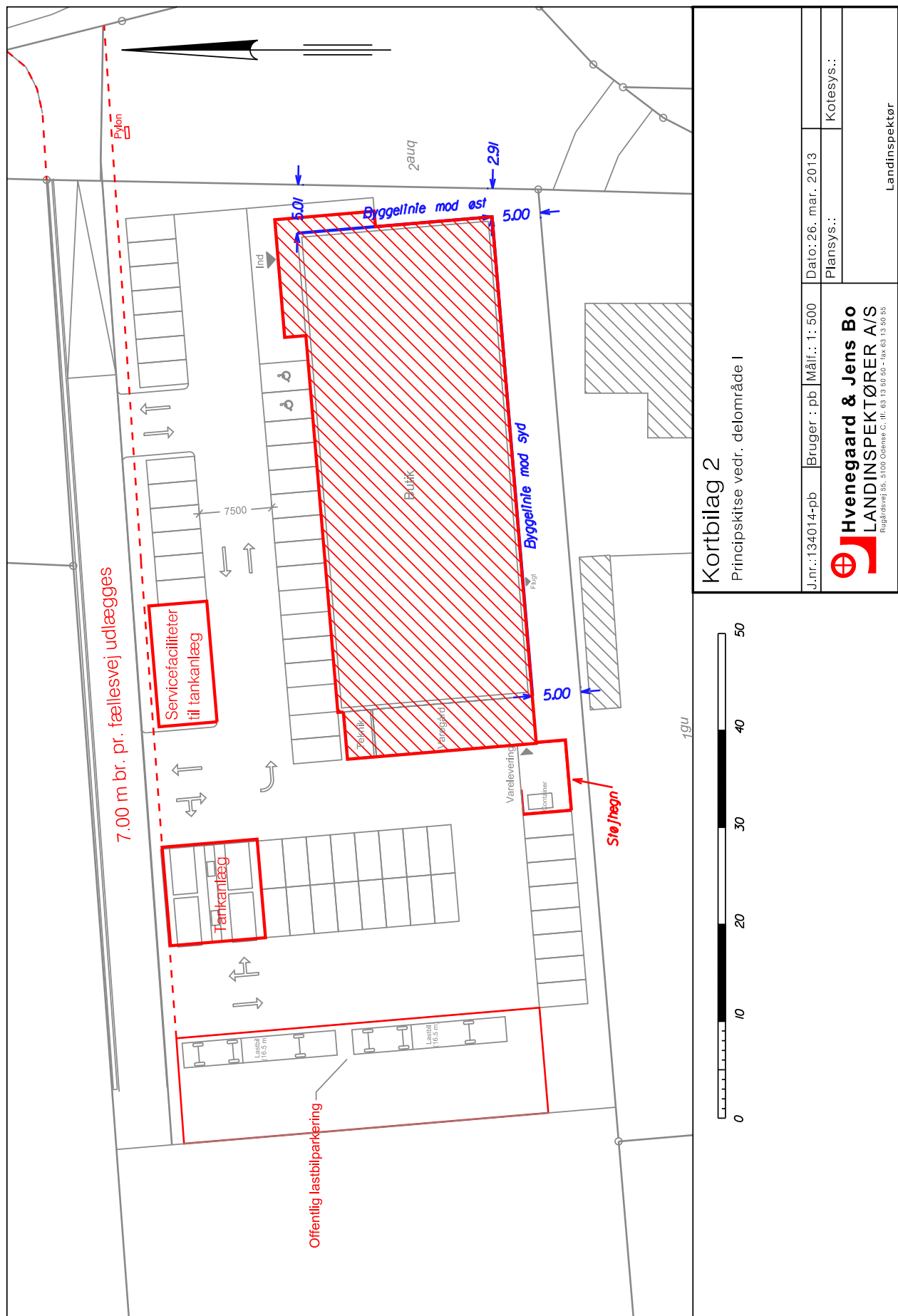
Kenneth Muhs
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør

Offentligt bekendtgjort 14.10.2014



Kortbilag 1 - matrikelkort



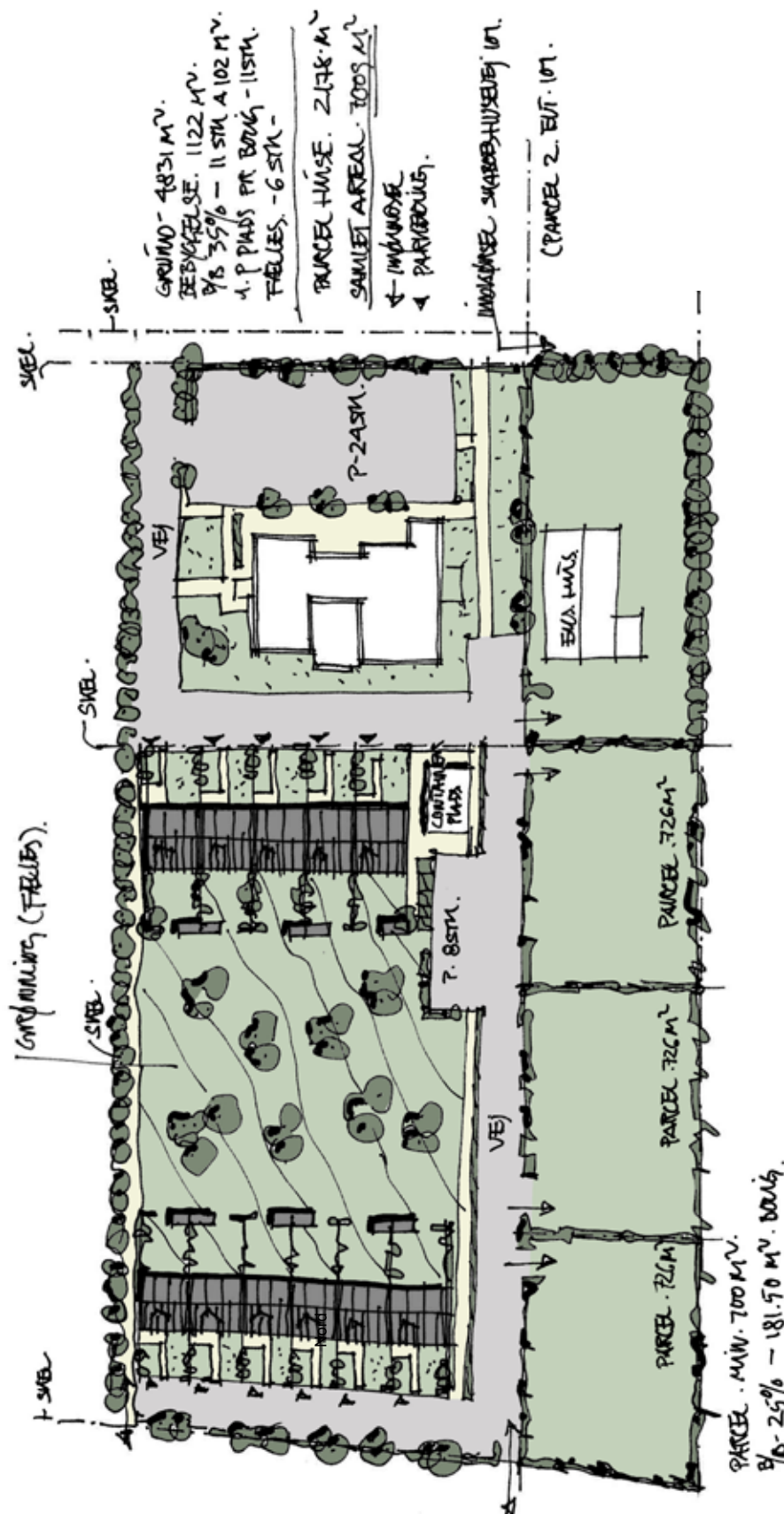
Kortbilag 2 - Situationsplan, delområde I



Praksis arkitekter

Kortbilag 3 - illustration, facader





MUNCK ASFALT A/S
SKABOESHUSEVEJ 103
Bebyggelsesprincip
Udstykning - tæt lav

HARRBEK arkitekter A/S

Kortbilag 5 - Delområde V og VI

Udkast til Miljøvurdering af lokalplan nr. 257 for enkeltstående butik til lokalområdets daglige forsyning, liberale erhverv og boliger på Skaboeshusevej 103 samt naboarealer

Formål med miljøvurderingen

Lov om miljøvurdering af planer og programmer har til formål at fremme en bæredygtig udvikling og at miljøhensyn integreres i planen under udarbejdelse og godkendelse af planen. Miljøvurderingen er udarbejdet i overensstemmelse med miljømål fastlagt i Kommuneplanstrategi 2012: Begrænsning af CO₂, klimatilpasning herunder håndtering af overfladevand og helhedsorienteret bæredygtig byudvikling og byomdannelse.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen muliggør etablering af en enkeltstående butik til lokalområdets daglige forsyning med max. 1000 m² butiksareal, et tankanlæg, flytning af en lastbil p-plads, 3 eksisterende boliger, nyt boligområde til tæt-lav og åben-lav i alt 12-15 boliger samt indretning af administrative eller liberale erhverv i eksisterende administrations bygning og overførsel af hele området fra landzone til byzone. I lokalplanen er fastlagt en afskærmning af støj i forbindelse med varelevering til butikken og der er taget behørigt hensyn til eksisterende bebyggelse og naboer.

Miljøvurderingsloven

Jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer af 3. juli 2013 er der foretaget screening i forbindelse med lokalplanlægningen. Planen er miljøvurderet iht. § 3 stk. 1.3 vurdering af planer, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Der er tidligere fremsat et næsten identisk planforslag, hvor der ikke blev udarbejdet miljøvurdering, da der ikke blev påvist en væsentlig miljøpåvirkning. I forbindelse med offentliggørelsen af den tidligere plan udtrykte borgerne bekymring for naturbeskyttelsesinteresser, støj fra p-anlæg og trafiksikkerhed. Disse punkter er nu udtaget som scopingpunkter til miljøvurdering.

I forbindelse med screeningen er det vurderet, at høring af øvrige berørte myndigheder ikke er relevant. Naturstyrelsen har behandlet sagen vedrørende fund af fredede orkideer og der er ikke umiddelbart andre forhold, der har berøring til andre myndigheder.

Der er i loven kun krav om, at det er de forhold, hvor der er væsentlig påvirkning, som skal medtages i miljøvurderingsrapporten. Kommunen har screenet, at der ikke er væsentlige miljøpåvirkninger. Borgerne har imidlertid udtrykt bekymring for væsentlighedskriteriet på 3 punkter:

- Den biologiske mangfoldighed
- Trafikbelastning
- Trafiksikkerhed

Disse punkter er derfor udpeget som scopingpunkter i miljøvurderingen.

Ikke teknisk resume

Lokalplanen skaber mulighed for placering af en enkeltstående butik på 1000 m² til lokalområdets forsyning, et tankanlæg i forbindelse med butikken, indretning af liberale og administrative erhverv i eksisterende administrationsbygning, flytning af eksisterende lastbilverkøbsplads samt etablering af 12-15 nye boliger.

Støj

De udarbejdede støjreguleringer viser at både de vejledende grænseværdier for trafikstøj og for virksomhedsstøj er overholdt. Overholdelse af de vejledende støjgrænseværdier for virksomhedsstøj (støj fra dagligvarebutikken) forudsætter dog at der etableres en støjvæg ved arealet for af- og pålæsning ind mod skel til Skaboeshusevej 101.

Den biologiske mangfoldighed

På Skaboeshusevej nr. 103 er de fredede orkidéer indenfor lokalplanområdet flyttet i efteråret 2013 efter de anvisninger og vilkår som blev givet af Naturstyrelsen ved meddelelse af dispensation til flytning. Der er bevaret en del af de gamle træer i hegn mod syd, således at der fortsat er mulighed for at fugle og andre dyr kan hvile og fouragere. Ligeledes vil det gamle hegn virke afskærmende og slørende af ny butiksbygning mod eksisterende bolig. Træerne i hegnet medvirker til at give området karakter som eksisterende byområde.

Trafikbelastning

Trafikmængden på Skaboeshusevej som følge af lokalplanens mulighed for etablering af en ny dagligvarebutik og et mindre antal boliger vurderes at udgøre mindre end 5 % af ÅDT på Skaboeshusevej. Af disse vil de næsten alle være beboerne i nærområdet som i forvejen benytter Skaboeshusevej og bor i lokalområdet. Skaboeshusevej er primær kommunevej med en kapacitet, der betyder at den trafikale tilgængelighed til butikken og det øvrige lokalplanområde er meget fin. De nye boliger og indretning af administrative og liberale erhverv vurderes ikke at skabe en øget trafikmængde som vil medføre kø eller lignende forhold. Det vurderes at de 5 % af ÅDT vil udgøre ca. 220 trafikanter, hvilket vurderes at være et lille antal trafikanter, sammenligneligt med et lukket vænge. Trafikmængden vurderes overordnet som lille og vurderes ikke at give kapacitetsproblemer, i hverken kryds eller på veje. Etablering af venstresvingsbane på Skaboeshusevej giver trafikanterne mulighed for at holde i egen bane på Skaboeshusevej, således at muligheden for kø på Skaboeshusevej minimeres. Venstresvingsløsningen vurderes tilstrækkelig til at kø ikke vil opstå på Skaboeshusevej.

Trafiksikkerhed

Der etableres en venstresvingsbane på i en længde, således der minimum kan holde en sættevognstog i 16,5 m længde, det forventes, at svingbanen etableres 30-35 m. Endvidere pålægges en blå markering på cykelbanen gennem indkørslen for at fremhæve den dobbeltrettede cykelsti, på samme måde som ved nabotilkørslen syd for indkørslen. Den netop udførte cykelsti som krydser overkørslen ind mod adgangsvejen for butikken, er udført med baggrund for at sikre forholdene for de bløde trafikanter. Venstresvingsbanen som etableres på Skaboeshusevej vurderes at forbedre trafiksikkerheden i krydset ind mod dagligvarebutikken. Ved etablering af venstresvingsbanen minimeres potentielle uheld, hvor bagfra kørende overser en venstresvingende trafikant. Svingbanen skal udføres så lang at det er muligt for lastbiler at holde i egen svingbane, samt 2 efterfølgende biler.

Befolkning, sundhed og sikkerhed

Dagligvarebutikken har aktiviteter der kan give anledning til støj, til- og frakørsel ved butikkens parkeringsplads og varelevering. Der til kommer etablering af 2 lastbil p-pladser.

Motorvejen ligger godt 300 m fra nyt boligområde og kan påvirke boligerne ud over tilladt støjgrænser.

Støj

Virksomhedsstøj

For støj fra virksomheder har Miljøstyrelsen fastsat vejledende støjgrænseværdier, svarende til at i boligområder bør virksomhedens støjbidrag overholde 45 dB(A) i dagperioden, 40 dB(A) i aftenperioden og 35 dB(A) i natperioden.

Støjbidrag fra varetilkørsel, af- og pålæsning overfor boligen Skaboeshusevej 101, reduceres mod boligen ved etablering af støjafskærmning. Støjredegørelse af 5. april 2013 for butik og parkering har sandsynliggjort at støjen fra dagligvarebutikken, parkering og tankanlæg, bl.a. i form af kundekørsel, varelevering og affaldshåndtering, ikke give anledning til overskridelse af de vejledende støjgrænseværdier, for de nærliggende støjfølsomme områder.

Støjredegørelsen af 14. maj 2014 sandsynliggør tilsvarende at støj fra støjen fra dagligvarebutikken, parkering og tankanlæg, bl.a. i form af kundekørsel, varelevering og affaldshåndtering, ikke giver anledning til overskridelse af de vejledende støjgrænseværdier, for det nye boligområde vest for butikken (delområde V).

Den offentlige parkeringsplads til lastbiler placeret vest i delområde I, forventes ikke at give anledning til støj, der overstiger de vejledende støjgrænseværdi i de nærliggende boligområder, idet der kun er plads til 2 lastvogne og der ikke tillades drift af køleanlæg.

Trafikstøj

Støjredegørelsen af 5. maj 2014 sandsynliggør at trafikstøj fra motorvejen og fra Skaboeshusevej, på primære opholdsarealer og på facader i det nye boligområde (delområde V), ikke overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for trafikstøj på Lden 58dB (A) for boligområder.

Beregningerne for trafikstøj er udført som fremskrevet trafikbelastning til år 2024, svarende til at årsdøgntrafikken er 40.600 køretøjer på motorvejen og 5.400 køretøjer på Skaboeshusevej. Talværdierne for trafikbelastningen er oplyst fra henholdsvis Vejdirektoratet og fra Nyborg Kommune.

Den offentlige parkeringsplads til lastbiler placeret vest i delområde I, forventes ikke at give anledning til trafikstøj, der overstiger den vejledende støjgrænseværdi på Lden 58 dB i de nærliggende boligområder, idet der kun er plads til 2 lastvogne.

Trafiksikkerhed beskrives under punkt vedrørende Trafik og Transport

Biologisk mangfoldighed, fauna og flora

Der var tidligere indenfor området et ca. 1500 m² stort areal med træer, muligvis plantet som afskærmende beplantning i 70'erne. På bunden af "skoven" blev fundet en del Skov-hullæber, en fredet orkidéart. Naturstyrelsen meddelte i august 2013 dispensation til flytning af orkidéerne, der blev flyttet i efteråret 2013. Orkidéarten er en af landets almindeligste orkidéer og den har haft succes med at kolonisere sig på menneskeskabte voksesteder som haver og parker. Dispensationen blev givet på vilkår af at planterne flyttes, at det nye voksested markeres og at der i juni 2014 optælles hvor mange planter, der har overlevet flytningen. Der skal afrapporteres om antal flyttede planter, hvorledes de blev flyttet og hvor mange der overlever, således at der kan opsamles erfaring med flytning og overlevelseshastighed for Skov-hullæbe.

Den nu fældede skovplantning var at sammenligne med et privat haveareal, som det ikke var rimeligt at kræve opretholdt, da det vil betyde en uforholdsmæssig stor begrænsning af ejerens mulighed for at udnytte ejendommen.

Det blev tidligere oplyst, at der var observeret flagermus, høge og spætter i "skoven". Ved syn af området kunne ikke konstateres spor af flagermus, der har heller ikke været muligt at påvise, at der er flagermus i området. Det er dog sandsynligt, at de fouragerer i de omgivne levende hegn. Det er ligeledes sandsynligt, at der er set høge og spætter i området, men der blev ikke fundet spor af gamle redehuller eller reder heller ikke nye redehuller eller reder.

"Skoven" er fældet i vinteren 2014, men de omgivne hegn er bevaret og skal bevares i videst muligt omfang, selvfølgelig med den nødvendige beskæring og foryngelse. Det betyder, at der fortsat vil være en del beplantning i området til gavn for faunaen og træer der kan medvirke til at give området en visuel karakter.

Store dele af beplantningen er fjernet. Bebyggelse af arealet, vurderes at påvirke arealet negativt, men ikke væsentligt.

Landskab – by og land

Den nuværende entreprenørvirksomhed med oplagsplads bidrager ikke positivt til områdets visuelle udtryk. Med lokalplanen får området et mere bymæssigt og defineret udtryk.

Påvirkningen vurderes at være positiv, men ikke væsentlig.

Kulturarv

Vurderes ikke at være relevant for lokalplanområdet.

Trafik og transport

Trafikbelastningen som følge af en ny butik Skaboeshusevej 103 vurderes ikke at udgøre væsentlige trafikmængder, der har betydning for fremkommelighed og lignende. Skaboeshusevej er en primær vej med en ÅDT på ca. 4500 biler. Trafikmængden til dagligvarebutikken er beregnet til gennemsnit på ca. 220 personbiler om dagen på hverdage lidt færre om lørdagen og lidt flere om søndagen fordelt således at ca. 80% af trafikken er i åbningstiden 7 -18 og resten 18 - 22. Dertil kommer antallet af lastbiler med varelevering, afhentning affald, brug af korttidslastbilkparkerings anslået til 10 om dagen på hverdage og 1 om dagen i weekenden.

Etablering af 12-15 boliger samt liberalt eller administrativt erhverv vurderes max. at generere yderligere 30-50 biler i døgnet på hverdage indenfor tidsrummet 7-18 dvs. at gennemsnittet for trafikbelastningen fra lokalplanområdet vurderes som ca. 260 personbiler om dagen på hverdage og lidt færre i weekenden.

Aktivitet	Tidsplan	Antal pr. dag/døgn	Fordeling
Personbiler- Dagligvarebutik	Mandag - Fredag	220 stk.	kl. 07-18: 190 stk. kl. 18-22: 30 stk.
	Lørdag	180 stk.	kl. 07-14: 120 stk. kl. 14-18: 50 stk. kl. 18-22: 10 stk.
	Søndag	225 stk.	kl. 07-18: 200 stk. kl. 18-22: 25 stk.
Lastbiler - Varelevering	Mandag - Fredag	9 stk. - (5 x Ferskvare) - (2 x Frostvare) - (2 x Tørware)	kl. 07-18: 9 stk.
	Lørdag	1 stk. - (1 x Ferskvare)	kl. 07-14: 1 stk.
Lastbiler – Affald.	Mandag - Fredag	1 stk.	kl. 07-18: 1 stk.
Personbiler - Tankning	Hele ugen	156 stk.	kl. 07-18: 88 stk. kl. 18-22: 32 stk. kl. 22-07: 36 stk.

Aktivitetsplan for butikken

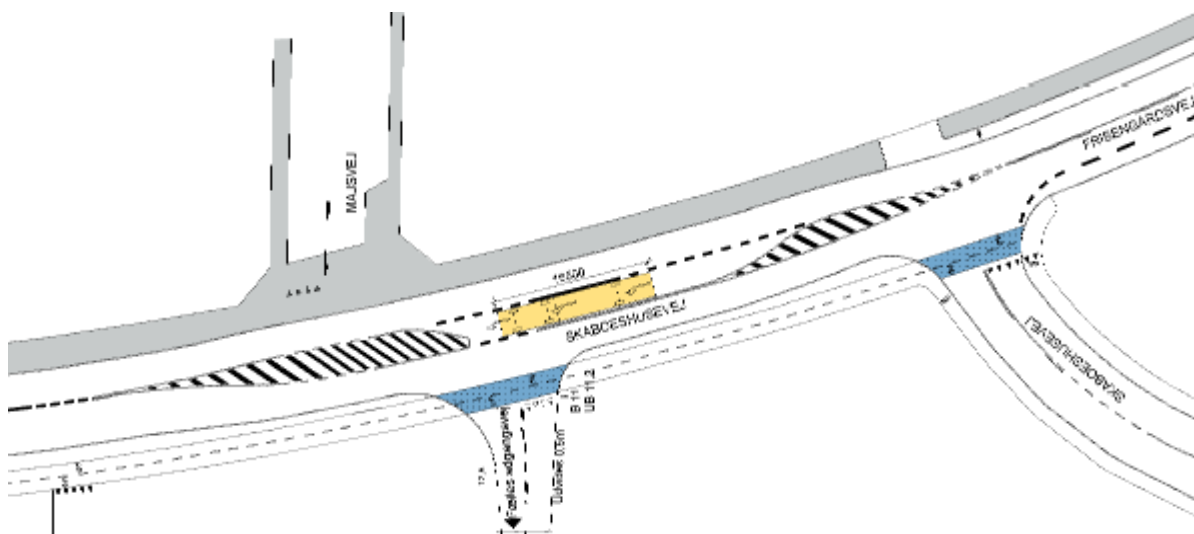
Langs Skaboeshusevej er en dobbeltrettet cykelsti som overvejende benyttes af beboere i Skovparken. Det vurderes, at tilgængeligheden til området er god for de hårde såvel som bløde trafikanter og at trafikmængden ikke vil udgøre en væsentlig belastning.

Trafiksikkerheden må ikke forringes som følge af den ændrede anvendelse af overkørsel fra Skaboeshusevej til nr. 103. Hvorfor der er gennemført en trafiksikkerhedsrevision, den giver anledning til udførsel af trafiksikkerhedsfremmende foranstaltninger.

Der skal udføres venstresvingsbane på Skaboeshusevej jf. trafiksikkerhedsrevisions anvisninger, den skal udføres i en længde således der minimum kan holde en sættevognstog i 16,5 m. Det forventes, at svingbanen etableres 30-35 m. Der anlægges en blå markering på cykelbane gennem indkørslen for at fremhæve den dobbeltrettede cykelsti, på samme måde som ved nabotilkørslen syd for indkørslen.

Eksisterende udkørsel bibeholdes stort set uændret, der udføres fuldoptrukken midterstribe i 10 m. længde og der skal vurderes om bredden skal øges til 6 m. Ligeledes skal der vurderes om radierne er tilstrækkelige, skal ligeledes ses i sammenhæng med den nye venstresvingsbane. Der udføres afmærkning som ligeledes skal godkendes af vejmyndigheden, politiet og trafiksikkerhedsrevisor.

Projektskitse



Påvirkning af fremkommeligheden på Skaboeshusevej er imødegået med etablering af venstresvingsbane og trafiksikkerheden er tilgodeset med etablering af svingbanen, der giver bilisterne tid til at orientere sig og med blå markering af cykelstien skærpes opmærksomheden for både bilister og cyklister.

Der vurderes herefter at påvirkningen ikke er væsentlig.

Overflade, grundvand og jordbund

Flere arealer i området er generelt vandlidende. Der er etableret en sø opstrøms til opsamling af regnvand og afløb fra dræn. Overfladevand fra tage og p-arealer vil grundet de aktuelle placeringer af regnvandsledninger, blive afledt til drænvandssystemet. Der vil i den forbindelse skulle etableres foranstaltninger til neddrosling af flow samt yderligere reduktion af vandmængder via permeabel belægning.

Området har begrænsede drikkevandsinteresser og de planlagte funktioner vurderes ikke at udgøre en risiko for grundvandet.

Ved evt. etablering af tankanlæg skal følges de forskrifter iht. miljøloven som skal sikre mod udsivning til jorden. Dvs. sikring af overfladevand fra påfyldningspladsen ved etablering af sandfang og olieudskiller m.m. Tankanlægget skal sikres mod udsivning og der udføres overvågning for tæthed.

Det vurderes, at med de forebyggende foranstaltninger er risikoen for forurening er minimal. De eksisterende problemer med overfladevand forventes ikke forværret muligvis forbedret i forbindelse med at drænledninger m.m. renoveres og omlægges i forbindelse med anlægsarbejderne.

Klimatiske faktorer

De planlagte anvendelser giver ikke anledning til luftforurening.

Butikken ligger i et boligkvarter ved den primære vejforbindelse med gang- og cykelsti og er nemt tilgængelig. Der vurderes at være en lille men positiv indvirkning på CO₂-balancen, ved mindre/kortere bilkørsel når folk kan købe ind i nærområdet.

Ressourcer og affald

Ca. 15.000 m² areal der genanvendes/omdannes til ny bymæssig anvendelse.

Der vurderes ikke at være et væsentlig øget forbrug af energi, vand og råstoffer i forhold til den eksisterende entreprenørvirksomhed med smedeværksted set i forhold til et beskedent antal boliger, administrative erhverv og en butik. Det er vurderet, at der er god bæredygtighed i at lokalisere dagligvarebutikker, hvor forbrugerne bor og dermed undgå en del biltransport.

0-alternativ

Der er ikke fremsat et egentlig alternativ til planen ud over at bevare status quo – det såkaldte 0-alternativ.

Ved 0-alternativet vil den nuværende erhvervsmæssige anvendelse til entreprenørvirksomhed kunne fortsætte og området vil overvejende fremstå som oplagsplads. Status quo vil her og nu indebære mulighed for at den erhvervsmæssige udnyttelse fortsætter, intensiveres eller afvikles og der vil fortsat være en mindre attraktiv visuel udvikling for området som helhed.

Den planlagte anvendelse til en enkeltstående butik og evt. et tankanlæg, genanvendelse af administrationsbygning til administrative – og liberale erhverv, samt et antal boliger, vurderes generelt at påvirke miljøet mindre end hvis den entreprenørerhvervsmæssige anvendelse fortsætter. Det vurderes ligeledes, at der bliver en bedre miljømæssig harmoni mellem anvendelserne indenfor lokalplanområdet end der var.

Overvågning

Det er et krav, at miljøvurderingen beskriver de påtænkte foranstaltninger vedrørende overvågning. Det er kun påtænkte foranstaltninger, idet planprocessen ikke er afsluttet. Det endelige overvågningsprogram vil indgå i den sammenfattende redegørelse, som udarbejdes efter den offentlige høring.

Kommunens foreløbige overvejelser til overvågning er:

- at de foretages opfølgning på dispensation til flytning af Skovhul-læbe
- at trafikbelastningen til nærområdet kan overvåges ved kommunens generelle vejtilsyn, f.eks. gennem trafiktællinger.

Sammenfattende redegørelse

I forbindelse med Byrådets endelige vedtagelse af planen, skal der efter

Miljøvurderingslovens § 9, foreligge en sammenfattende redegørelse for følgende forhold:

- Hvordan miljøhensyn er integreret i planen.
- Hvordan miljørapporten og udtalelser fra offentlighedsfasen er taget i betragtning.
- Hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer.
- Hvorledes kommunen vil overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planen.

Miljøhensyn i planen

Lokalplanen skaber bl.a. mulighed Lokalplanen muliggør etablering af en enkeltstående butik til lokalområdets daglige forsyning med max. 1000 m² butiksareal, et tankanlæg, flytning af en lastbil p-plads, 3 eksisterende boliger, nyt boligområde til tæt-lav og åben-lav i alt 12-15 boliger samt indretning af administrative eller liberale erhverv i eksisterende administrations bygning og overførsel af hele området fra landzone til byzone. I lokalplanen er fastlagt en afskærmning af støj i forbindelse med varelevering til butikken og der er taget behørigt hensyn til eksisterende bebyggelse og naboer. De miljømæssige forhold herunder støj, afvanding m.m. vil blive reguleret i forhold til de gældende bekendtgørelser og vejledninger, for sikring af overholdelse af krav og grænseværdier. Det vurderes at de planlagte anvendelser vil være en optimal udnyttelse af den tidligere entreprenørvirksomhed og – oplagsplads, der vil bidrage positivt til områdets visuelle udtryk med et mere bymæssigt og defineret udtryk.

Betydning af miljørapporten og udtalelser fra offentligheden

Miljørapporten har medvirket til at afdække relevante miljøkonsekvenser for den biologiske mangfoldighed, trafikbelastning og trafiksikkerhed, som et oplysningsgrundlag for udarbejdelsen og fremlæggelsen af planforslaget.

Udtalelser fra offentlighedsfasen har ikke medført afdækning af andre miljøkonsekvenser end der blev afdækket før offentlighedsfasen.

Valg af alternativer

Offentlighedsfasen har ikke afdækket alternativer for planen.

Overvågning

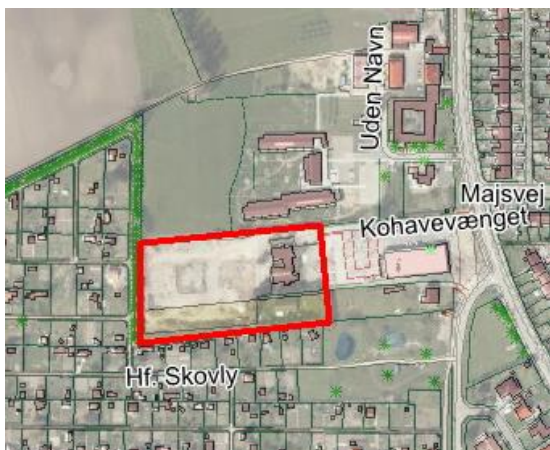
Offentlighedsfasen ikke vist behov for andre overvågningsprogrammer end fastlagt tidligere. Der er 2 særskilte forhold i overvågningsprogrammet dels at der foretages opfølgning på dispensation til flytning af Skovhul-læbe og dels at trafikbelastningen til nærområdet overvåges ved kommunens generelle vejtilsyn, f.eks. gennem trafiktællinger.

Delvis aflysning af lokalplan nr. 257

Lokalplan nr. 276 for rækkehuse i Kohavevænget er vedtaget 20. juni 2017 med i ikrafttrædelse fra 27. juni 2017.

Lokalplan nr. 276 gælder for matrikelnumre 1bad og 1qæ, Nyborg markjorder og alle senere udstykninger eller sammatrikuleringer heraf.

Nærværende lokalplan nr. 257 aflyses på det areal som lokalplan nr. 276 er gældende for.



Lokalplan nr. 257 aflyses for det område, der er vist på billedet.

Lokalplan nr. 257 er fortsat gældende for sit øvrige område.