



Nyborg

KOMMUNE



Kommuneplan 2021 Tillæg nr. 2

Boliger og erhverv på Lystbådevej 2-12 i Nyborg

Forslag til offentlig høring i perioden 8. juni til 31. august 2022



[Spring direkte til indhold](#)

Blandet bolig og erhverv på Lystbådevej 2-12, Nyborg

Baggrund og formål

Byrådet har besluttet at planlægge for en blanding af boliger og erhverv på ejendommene Lystbådevej 2-12, 5800 Nyborg. Ønsket om ny planlægning kommer fra lodsejerne, der hver især har ansøgt om ændret planlægning. Senest fra ejer af Lystbådevej 2, der ønsker at indrette en bolig ovenpå de nuværende erhvervslokaler.

Der er derfor udarbejdet en lokalplan, der skal muliggøre de indretning af boliger og publikumsorienterede erhverv på havnefronten i Nyborg og sikre, at nybyggeri tilpasses området arkitektur, navnlig klubhusbyggeriet syd for planområdet. Det er derudover et særskilt formål at tage hensyn til naboejendomme, så vidt det er proportionalt.

Lokalplanområdet er beliggende inden for Kommuneplan 2021's rammeområde 1.R.19, der udlægger området til rekreativt område – lystbådehavn, og fastsætter, at området kan anvendes til maritime aktiviteter så som klubhuse, servicebygninger og sejlerbutikker. Bebyggelse må opføres i op til 7 meters højde og maksimalt i 1½ etage.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende områdets anvendelse, den maksimale tilladte bygningshøjde og etageantallet.

Derfor er nærværende forslag til kommuneplantillæg nr. 2 fremlagt sideløbende med lokalplanforslaget til offentlig høring.

Foroffentlighed

I henhold til planlovens (lovbek. nr. 1157 af 01/07/2020) § 23c er der forud for udarbejdelsen af nærværende tillæg afholdt foroffentlighed. Her har offentligheden været inviteret til at komme med kommentarer til det forestående arbejde. Foroffentlighedsperioden har forløbet fra 9. februar til 9. marts 2022. Nyborg Kommune har modtaget tre høringssvar fra naboer til planområdet i perioden:

Ejere af Dyrehavevej 13:

Ejerne bakker op om de oplyste rammer for en kommende planlægning, herunder højden på max. 9 meter og intentionen om et maritimt arkitektonisk udtryk i harmoni med klubhusbyggeriet. Ejerne har fokus på at vejforbindelsen til Dyrehavevej bibeholdes, at haverne til boligerne langs Dyrehavevej bibeholdes og at promenaden langs kajen ikke indskrænkes.

Ejerforeningen Dyrehavevej 15:

Ejerforeningen udtrykker bekymring for ændringen af lokalplanen pga. forøgelsen af den maksimale bygningshøjde med 2 meter. Ejerforeningen henstiller desuden til, at trafikforholdene på grusvejen mellem boligerne ved Dyrehavevej og Lystbådevej 2-12 ikke ændres.

Ejere af Dyrehavevej 17:

Ejerne ønsker, at den nuværende lokalplan for Lystbådevej 2-12 fastholdes med et argument om, at en ændring som beskrevet vil have negative konsekvenser for naboerne i form af skygge, indkig, begrænsning af udsigt, øget trafik og parkeringsudfordringer samt adskillelse af boligerne langs Dyrehavevej fra havnemiljøet. Ejerne henstiller til, at bygningshøjden og –volumen ikke ændres, at der kun tillades maritime anvendelser og ikke beboelse.

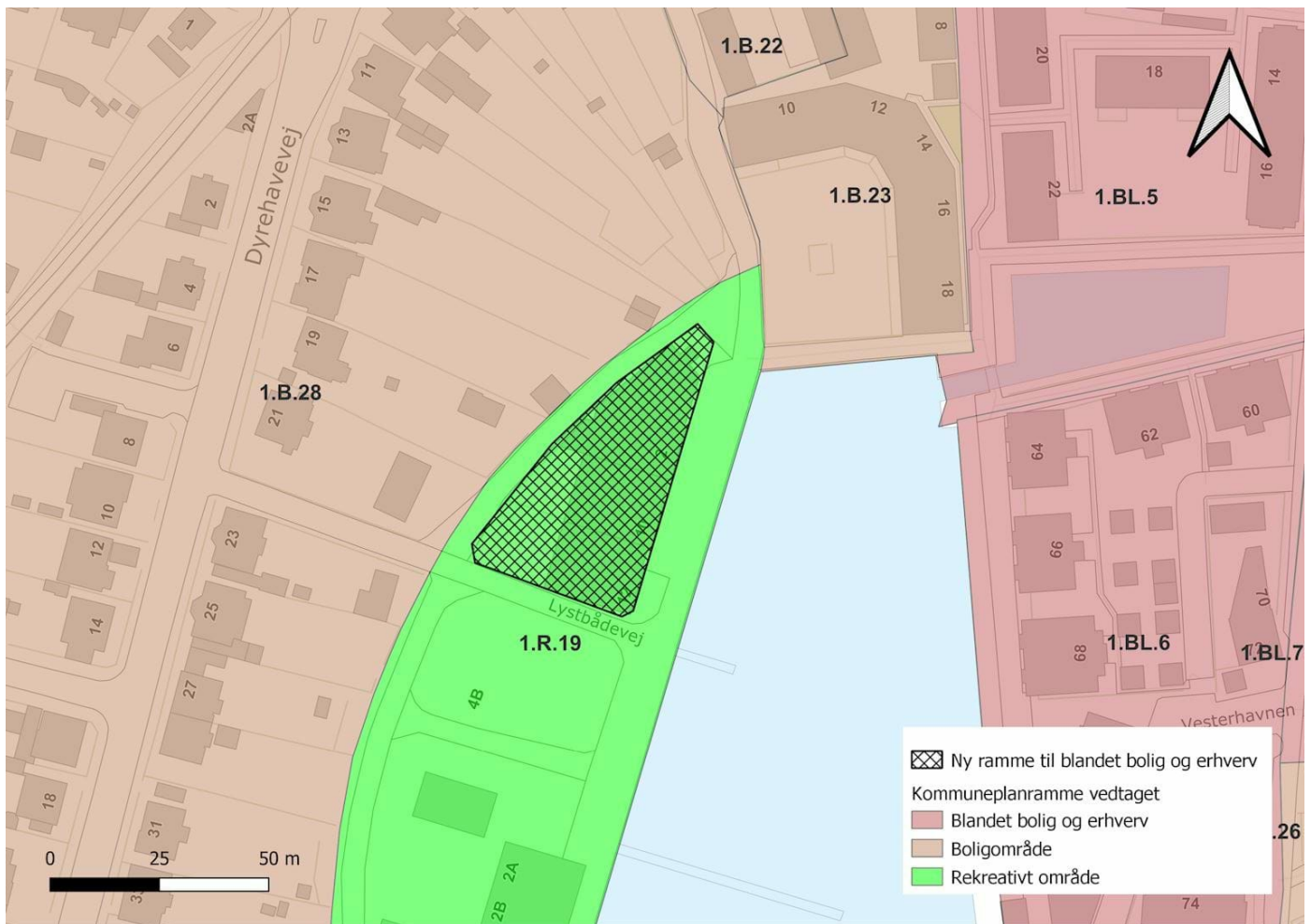
Høringssvarene har indgået i arbejdet med planerne for området. På baggrund af høringssvarene er der i lokalplanlægningen bl.a. været fokus på at sikre hensigtsmæssige løsninger for trafik og parkering samt så vidt det er proportionalt indarbejde hensyn til naboer langs Dyrehavevej.

Kommuneplantillæggets indhold

Med kommuneplantillægget oprettes et nyt rammeområde til blandet bolig og erhverv med mulighed for etage- eller rækkehusboliger og en række erhvervsformål der er forenelige med området ved Nyborg Marina. Rammen erstatter en mindre del af gældende ramme nr. 1.R.19. Se kortet længere nede.

Med den nye ramme gives mulighed for:

- Boligbebyggelse og/eller erhvervsformål i form af publikumsorienterede serviceerhverv, mindre butikker med maritimt fokus og andet ikke miljøbelastende erhvervsformål med maritimt fokus. Erhverv kan ikke indrettes i etager over boliger. Tæt-lav bebyggelse kan kun etableres som rækkehuse i min. 2 etager med lodrette lejlighedsskel.
- Der må max. etableres 250 m² bruttoetageareal til butikformål. Butikker må have en butikstørrelse på max. 250 m² bruttoetageareal.
- Der kan maksimalt etableres 1600 m² etageareal i området i max. 2 etager og med en højde på max. 9 m. Ny bebyggelse skal fremstå med et maritimt arkitektonisk udtryk i harmoni med klubhusbyggeriet ved marinaen.
- Der skal sikres tilstrækkelig plads til et promenadeareal på min. 8 m langs kajkanten, hvor der ikke må bygges, men godt indrettes andre funktioner så længe der friholdes et areal på min. 5 m.
- Hele/dele af rammeområdet er udpeget som oversvømmelsestruet ved stormflod. I detailplanlægning for området skal det sikres, at arealanvendelsen disponeres, så nybyggeri mv. ikke bliver truet ved stormflodshændelser evt. gennem krav om afværgeforanstaltninger.



Figur 1: Nyt rammeområde til blandet bolig og erhverv. Det nye rammeområde erstatter en del af den gældende ramme 1.R.19, der omfatter hele marinaområdet vest for inderhavnen.

Forhold til anden planlægning

Nationale interesser i planlægningen

Lokalplanen vurderes ikke at påvirke nationale interesser i planlægningen. Se også afsnit om påvirkning af produktionsvirksomheder og afsnit om risikobekendtgørelsen.

Detailhandel

I følge planlovens § 5o kan der i tilknytning til tankstationer, togstationer, lufthavne, stadioner, fritliggende turistattraktioner og lign., der ligger uden for områder omfattet af § 5 m og § 5 n, udlægges arealer til butikker til brug for de kunder, der i øvrigt benytter anlægget på grund af dets primære funktion.

Nyborg Kommune vurderer, at Nyborg Marina er omfattet af bestemmelsen, hvorefter der kan udlægges arealer til butikker til brug for marinaens brugere og besøgende.

Der gives derfor med ændringen af rammerne for lokalplanlægningen i området mulighed for butikker i et begrænset omfang. Konkret udlægges et areal på 250 m² til en eller flere mindre udvalgsvarerbutikker med maritimt fokus. Rammen fastsætter samtidig en maksimal butiksstørrelse på 250 m².

Nyborg Kommune vurderer, at udlægget vil have en positiv effekt på det lokale byliv ved marinaen og at udlægget samtidig ikke vil have en indvirkning på butiksforsyningen eller bylivet i resten af Nyborg by eller kommune grundet den begrænsede størrelse og fokusering inden for det maritime.

Nyborg Kommune vurderer ikke, at udlægget vil have væsentlig indvirkning på de trafikale forhold i området, da der er tale om et begrænset arealudlæg.

Planlægning i kystnærhedszonen

Planområdet er beliggende direkte ned til inderhavnen og Nyborg Fjord og er derfor omfattet af bestemmelserne i Planlovens kapitel 2a om planlægning i kystområdet (den kystnære del af byzonen, planlovens § 5a, stk. 4).

Kommunen skal for de kystnære dele af byzonerne vurdere de fremtidige bebyggelsesforhold, herunder bygningshøjder, med henblik på 1) at ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabelige helhed, 2) at der tages hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen og til naturinteresser på de omgivende arealer, 3) at der tages hensyn til nødvendige infrastrukturanlæg, herunder havne, og 4) at offentligheden sikres adgang til kysten.

Ændringen af rammebestemmelserne for området muliggør bebyggelse i området, der er højere end den eksisterende bebyggelse og højere end den hidtidige planlægning har tilladt. Med ændringen tillades byggeri op til 9 m i højden mod en mulighed for op til 7 m i den hidtidige planlægning.

Nyborg Kommune vurderer ikke, at den tilladte bygningshøjde på op til 9 m vil medføre en væsentlig påvirkning af kysten.

Den muliggjorte bebyggelse afviger ikke væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området - fx er etageejendommen umiddelbart nord for området ca. 9 m højt og villabebyggelsen langs Dyrehavevej vest for lokalplanområdet har en lignende højde og ligger væsentligt højere i terræn.

Højden på 9 m er fastsat for at muliggøre bebyggelse i to etager og samtidig muliggøre sikring mod oversvømmelser af bolig- og erhvervsetager.

Risikovirksomheder

Virksomheden Koppers Denmark A/S, der ligger mindre end 500 m fra planområdet, er omfattet af risikobekendtgørelsen. 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) skal derfor belyses.

Etablering af nye aktiviteter og ændret anvendelse af bebyggelse og områder indenfor 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 forskrifter, 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.

Nyborg Kommune vurderer ikke, at planlægningen vil øge risikoen forbundet med Koppers Denmark A/S virke.

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.

Risikomyndigheden for virksomheden Koppers Denmark A/S er Miljøstyrelsen. Risikomyndigheden har været hørt om plangrundlaget i perioden 9. februar til 9. marts 2022.

Miljøstyrelsen udtaler, at den planlagte ændring af plangrundlaget for Lystbådevej 2-12, 5800 Nyborg (lokalplan nr. 268) ligger udenfor den maksimale konsekvensafstand omkring Koppers Denmark og at Miljøstyrelsen ikke har yderligere bemærkninger til den forudgående høring.

Påvirkning af produktionsvirksomheder

Lokalplanområdet er indenfor 500 meter fra produktionsvirksomheden Koppers Denmark A/S.

Lokalplanen vurderes ikke at kunne medføre skærpede miljøkrav til produktionsvirksomheden.

Det skyldes, at der i forvejen ligger mange boliger, der har samme følsomhed i forhold til støj, tættere på virksomheden, og det dermed vil det være de nærmeste eksisterende boliger der sætter begrænsningerne for virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder.

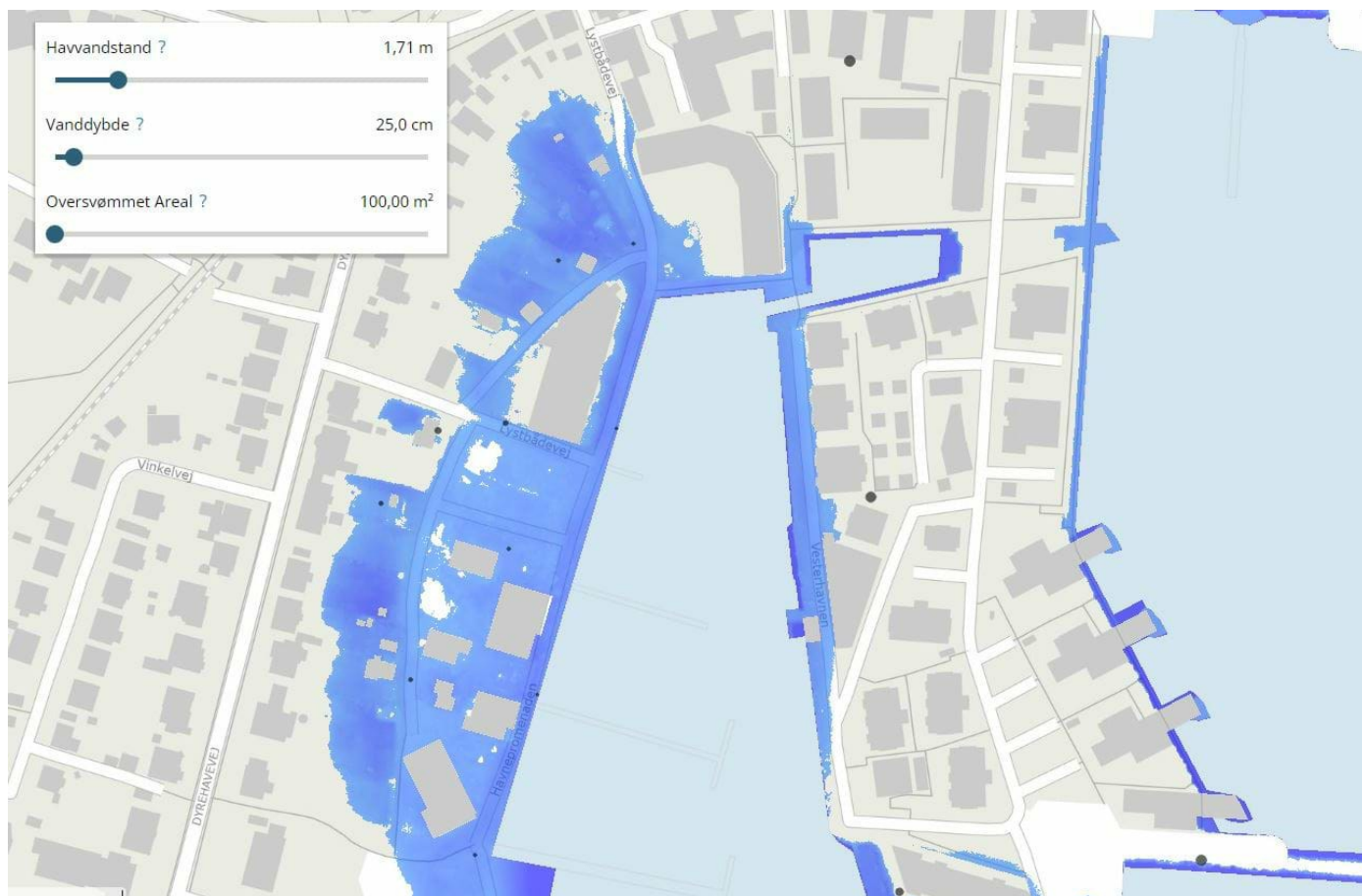
Bygningernes eventuelle anden etage vil heller ikke være højere beliggende end det omgivende byggeri og vil dermed ikke være mere udsat i forhold til partikelforurening fra røggasserne udledt fra virksomheden end det omgivende byggeri, og dermed ikke være en begrænsende faktor i forhold til partikeludledning fra virksomheden.

Klimatilpasning

Området ved Lystbådevej er selv ved mindre stormflodshændelser oversvømmet.

I Nyborg Kommunes Risikostyringsplan er det angivet som et tiltag at få sikret marina og indre havn til en kote 1,8 m DVR90 som en højt prioriteret indsats mod konsekvensen for oversvømmelse fra havet.

Af samme grund fastsættes det i kommuneplanens ramme for lokalplanlægning for området, at nybyggeri skal sikres mod fremtidige oversvømmelser fra hav.



Figur 2: Oversvømmelse fra hav ved havvandskote 1,7 m DVR90. Den blå markering viser arealer, hvor der vil stå min. 25 cm vand på terræn ved denne hændelse. Skærbillede fra Scalgo Live.

International naturbeskyttelse

Natura2000 områder

Planområdet ligger ca. 1,1 km 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, samt afstanden til Natura2000 området, vurderes den ikke at kunne påvirke beskyttet natur efter habitatdirektivet.

Bilag IV 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. Der er ikke fundet sjældne, udryddelsestruede planter- og dyrearter eller naturtyper i lokalplanområdet. Lokalplanen vurderes ikke at være til skade for arter opført på Bilag IV.

Miljøvurdering af planen

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27/10/2021) skal planer, der tilvejebringes inden for fysisk planlægning, miljøvurderes. Såfremt planen kun omfatter et mindre område på lokalt plan skal planen imidlertid screenes, for at afgøre, hvorvidt planen kan forventes at

medføre væsentlige miljømæssige påvirkninger. Hvis planen ikke forventes at medføre væsentlige miljømæssige påvirkninger skal planen ikke miljøvurderes.

Nyborg Kommune vurderer ikke, at planlægning kan medføre væsentlige miljøpåvirkninger. Planlægningen er derfor ikke omfattet af miljøvurderingslovens krav om miljøvurdering.

Vurderingen baseres navnlig på, at planen kun muliggør byggeri i begrænset omfang, med deraf følgende begrænset trafik, og i god afstand til nærmeste naboer, og med anvendelser, der er forenelig med områdets karakter som rekreativ havnefront.

Efter en vurdering efter § 8 stk. 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27/10/2021) er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af tillæg nr. 2 til Kommuneplan 2021 efter § 8 stk. 1. Afgørelsen, der er truffet efter § 10 i loven, er annonceret og offentlig bekendtgjort den 8. juni 2022.

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

Klager over miljøvurdering:

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27/10/2021) § 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.

Klagevejledning

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.

Retsvirkninger

Kommuneplanen er ikke direkte bindende for ejere og brugere af ejendomme. Byrådet kan dog efter planlovens § 12 udstede forbud mod udstykning og bebyggelse i strid med rækkefølgebestemmelserne (stk. 2) og forbud mod bebyggelse eller ændret anvendelse i strid med rammebestemmelserne (stk. 3).

Kommuneplantillæggets retsvirkninger træder i kraft ved byrådets endelige vedtagelse. Forbudskompetencen efter § 12 træder dog først i kraft ved kommuneplantillæggets offentlige bekendtgørelse.

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

1.BL.11 - Nyborg, blandet bolig og erhverv ved Lystbådevej

1.R.19 - Nyborg, Lystbådehavnen

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

1.R.19 - Nyborg, Lystbådehavnen

[Spring direkte til indhold](#)

Nye rammer

De efterfølgende rammer bliver udlagt i tillægget.

[Spring direkte til indhold](#)

1.BL.11 - Nyborg, blandet bolig og erhverv ved Lystbådevej

10946011



Bestemmelser

Plannavn	Nyborg, blandet bolig og erhverv ved Lystbådevej
Plannummer	1.BL.11
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Fremtidig zonestatus	Byzone
Maksimalt etageareal, der må opføres	1600 m ² beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde	9
Max. miljøklasse	2
Min. miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Området kan anvendes til boligbebyggelse og/eller erhvervsformål i form af publikumsorienterede serviceerhverv, mindre butikker med maritimt fokus og andet ikke

	miljøbelastende erhvervsformål med maritimt fokus. Erhverv kan ikke indrettes i etager over boliger.
Områdets anvendelse	Tæt-lav bebyggelse kan kun etableres som rækkehuse i min. 2 etager med lodrette lejlighedsskel. Der må max. etableres 250 m ² bruttoetageareal til butikformål. Butikker må have en butikstørrelse på max. 250 m ² bruttoetageareal.
Bebyggelsens omfang	Der kan maksimalt etableres 1600 m ² etageareal i området. Ny bebyggelse skal fremstå med et maritimt arkitektonisk udtryk i harmoni med klubhusbyggeriet ved marinaen.
Trafik	Der skal sikres tilstrækkelig plads til et promenadeareal på min. 8 m langs kajkanten, hvor der ikke må bygges, men godt indrettes andre funktioner så længe der friholdes et areal på min. 5 m.
Bemærkning til zonestatus	Området forbliver i byzone.
Særlige bestemmelser	Hele/dele af rammeområdet er udpeget som oversvømmelsestruet ved stormflod. I detailplanlægning for området skal det sikres, at arealanvendelsen disponeres, så nybyggeri mv. ikke bliver truet ved stormflodshændelser evt. gennem krav om afværgeforanstaltninger.
Særlige forhold	Butikker – Enkelt areal for butikker: 250 [m ²] – Samlede areal for butikker: 250 [m ²]
Specifik anvendelse	Etageboligbebyggelse, Publikumsorienterede serviceerhverv, Butikker, Tæt-lav boligbebyggelse
Generelle rammer - Her gælder også	de generelle rammer
Status	Forslag

[Spring direkte til indhold](#)

1.R.19 - Nyborg, Lystbådehavnen

10946012



Bestemmelser

Plannavn	Nyborg, Lystbådehavnen
Plannummer	1.R.19
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde	7
Max. miljøklasse	2
Min. miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Området skal anvendes til maritime aktiviteter så som klubhuse, servicebygninger og sejlerbutikker
Bebyggelsens omfang	Bebyggelsen skal have maritimt udtryk. På særligt byggefelt ved sejklubben kan opføres i 8,5 m højde.
Opholdsarealer	Området skal omkranses af markante beplantningsbælter både af hensyn til naboers indblik

Trafik	og områdets funktion som rekreativt anlæg. Eksisterende stiforbindelser i området skal opretholdes og forbindes med kommunens sammenhængende rekreative stisystem.
Særlige bestemmelser	Hele/dele af rammeområdet er udpeget som oversvømmelsestruet ved stormflod. I detailplanlægning for området skal det sikres, at arealanvendelsen disponeres, så nybyggeri mv. ikke bliver truet ved stormflodshændelser evt. gennem krav om afværgeforanstaltninger.
Specifik anvendelse	Lystbådehavn
Generelle rammer - Her gælder også	de generelle rammer
Status	Forslag

[Spring direkte til indhold](#)

Aflyste rammer

De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.

1.R.19 - Nyborg, Lystbådehavnen

10651308



Bestemmelser

Plannavn	Nyborg, Lystbådehavnen
Plannummer	1.R.19
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde	7
Max. miljøklasse	2
Min. miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Området skal anvendes til maritime aktiviteter så som klubhuse, servicebygninger og sejlerbutikker
Bebyggelsens omfang	Bebyggelsen skal have maritimt udtryk. På særligt byggefelt ved sejklubben kan opføres i 8,5 m højde.

Opholdsarealer	Området skal omkranses af markante beplantningsbælter både af hensyn til naboers indblik og områdets funktion som rekreativt anlæg.
Trafik	Eksisterende stiforbindelser i området skal opretholdes og forbindes med kommunens sammenhængende rekreative stisystem.
Særlige bestemmelser	Hele/dele af rammeområdet er udpeget som oversvømmelsestruet ved stormflod. I detailplanlægning for området skal det sikres, at arealanvendelsen disponeres, så nybyggeri mv. ikke bliver truet ved stormflodshændelser evt. gennem krav om afværgeforanstaltninger.
Specifik anvendelse	Lystbådehavn
Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer	
Status	Aflyst