



Nyborg

KOMMUNE



Lokalplan nr. 334

Boliger og erhverv på Lystbådevej 2-12 i Nyborg

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



Indhold

Boliger og erhverv, Lystbådevej 2-12 i Nyborg	3
Om lokalplaner	3
Høringsmuligheder og planens status	4
Baggrund og formål	6
Lokalplanområdet	6
Planens indhold	9
Bestemmelser	14
Bilag	21
Bilag 1 - Lokalplangrænse og matrikulære forhold	22
Bilag 2 - Delområder og byggefelt	23
Bilag 3 - Delområde 3	24
Bilag 4 - Den klassiske jordfarveskala	25
Tilladelse efter anden lovgivning og fra andre myndigheder	26
Jordforureningsloven	26
Museumsloven	27
Retsvirkninger	28
Forhold til anden planlægning	29
Nationale interesser	29
Kommuneplanen	29
Gældende lokalplan og zonestatus	31
Detailhandel	31
Planlægning i kystnærhedszonen	31
Nedrivning af bebyggelse	32
Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer	32
Vej og trafik	32
Støjforhold	33
Risikovirkksomheder	34
Påvirkning af produktionsvirkksomheder	34
Skoledistrikt og skolekapacitet	35
Forsyning	35
Bæredygtighed	35
Påvirkning af nabokommuner	36
Servitutter	36
Klimatilpasning	36
Grundvand	37
Vandområdeplaner	37
International naturbeskyttelse	38

Boliger og erhverv, Lystbådevej 2-12 i Nyborg



Om lokalplaner

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

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

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

Planloven (lovbek. nr. 1157 af 01/07/2020) bestemmer, at der skal vedtages en lokalplan, inden et større byggeri, anlægsarbejde eller en omfattende nedrivning sættes i gang, eller hvis et område skal overføres fra landzone til byzone.

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

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

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

Høringsmuligheder og planens status

Således godkendt til offentlig høring af Byrådet i Nyborg Kommune 31. maj 2022.

Lokalplanforslaget er offentliggjort fra den 8. juni til 31. august 2022. Indsigelser og ændringsforslag skal være kommunen i hænde senest den 31. august 2022.

Nyborg Kommune

Rådhuset

5800 Nyborg

e-mail: teknik-miljoeafdelingen@nyborg.dk

Herefter vil Byrådet tage endelig stilling til planen.

Klagevejledning

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af lov om planlægning (LBK nr. 1157 af 01/07/2020) kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages Planklagenævnet.

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af lov om planlægning, kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages Planklagenævnet. Eventuel klage over retlige spørgsmål skal indgives ved brug af Klageportalen via borger.dk eller virk.dk. Klagen skal være indgivet inden 4 uger efter modtagelse af afgørelsen. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter modtagelsen af afgørelsen. Vejledning til Klageportal og gebyrordning findes på www.naevneneshus.dk. Gebyret er p.t. 900 kr. for private og 1.800 kr. for virksomheder. Gebyret tilbagebetales hvis klagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage, eller hvis klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse, eller fordi klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence. Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden for 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen fra Planklagenævnet.

Du kan læse mere her: [klagevejledning](#).

Miljøvurdering

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 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 lokalplan nr. 334 inkl. kommuneplantillæg nr. 2 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.

Baggrund og formål

Baggrund

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, at få ændret plangrundlaget for området. Senest fra ejer af Lystbådevej 2, der ønsker at indrette en bolig ovenpå de nuværende erhvervslokaler.

I tæt samarbejde med marinaens brugere er der udarbejdet "Helhedsplan for Nyborg Marina 2016", der danner ramme om udviklingen af marinaen. Helhedsplanen har sat retningen for etablering af et helt nyt marinamiljø med nyt havnekontor, sejlerstue og ny klubhusbebyggelse.

Lokalplanområdet er omfattet af helhedsplanen, men helhedsplanen fastsætter ikke nærmere retningslinjer for udviklingen af ejendommene omfattet af lokalplanen. Helhedsplanen foreskriver dog, at der skal sikres et samlet promenadeforløb, der også forløber igennem lokalplanområdet. Lokalplanen tager afsæt i helhedsplanens intentioner for området.

Formål

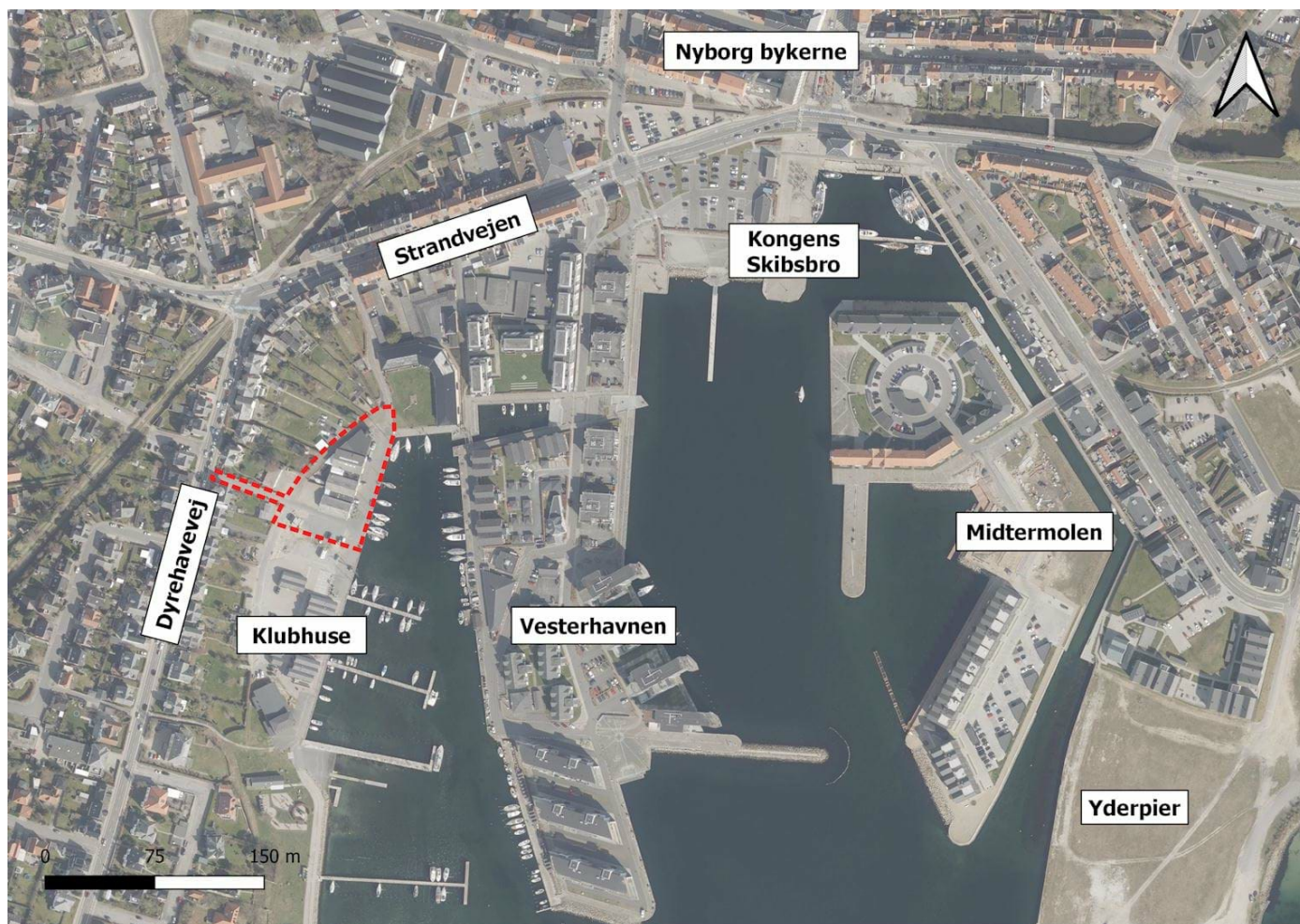
Formålet med planlægningen er at give mulighed for indretning af boliger og publikumsorienterede erhverv på havnefronten i Nyborg og sikre, at nybyggeri tilpasses områdets arkitektur, navnlig klubhusbyggeriet syd for planområdet. Det er derudover et særskilt formål at tage hensyn til naboejendomme, så vidt det er proportionalt.

Med den kystnære beliggenhed er det desuden et fokus at sikre nybyggeri mod fremtidige oversvømmelseshændelser.

Lokalplanområdet

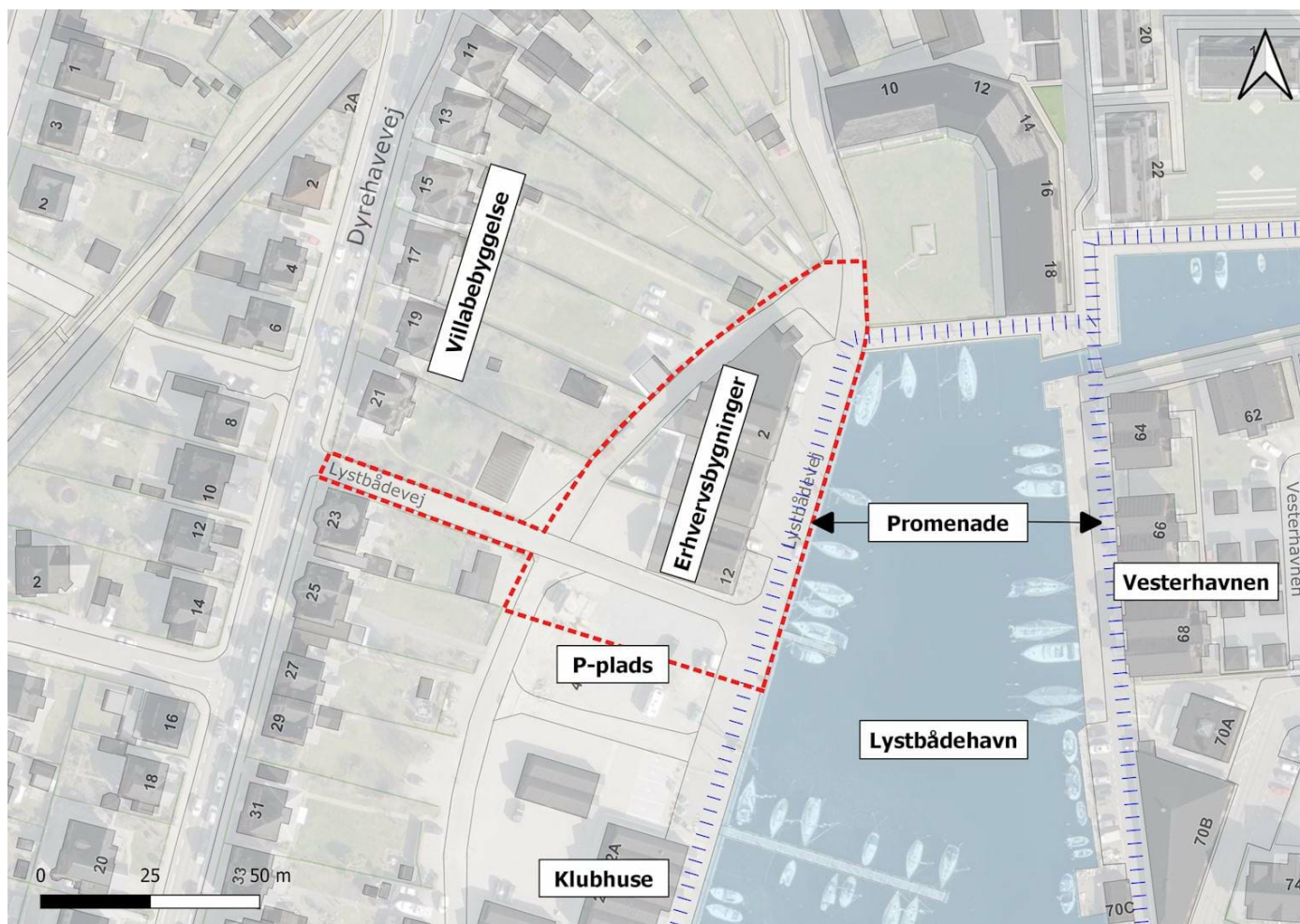
Planområdet er en del af havneområdet ved Nyborg Marina, der ligger syd for Nyborgs bymidte. Planområdet ligger i umiddelbar tilknytning til marinaområdet med klubhuse og den største koncentration af bådepladser i marinaen. Planområdet ligger i første række til den inderste del af havnebassinet.

Planområdet støder mod vest op til haverne for en række villaejendomme langs Dyrehavevej.



Figur 1: Planområdets placering ved Nyborg Marina. Planområdet er markeret med rødstiplet linje. Området ligger i den nordlige del af den vestlige del af marinaen, umiddelbart nord for en række klubfaciliteter.

Planområdet indeholder udover vej-, parkerings- og promenadearealer ejendommene Lystbådevej 2-12, 5800 Nyborg, der består af en række lagerhaller og erhvervslokaler tæt på kajkanten i Nyborg Marina. Bygningerne indeholder en række mindre erhvervsfunktioner. Traditionelt har erhvervene haft en maritim tilknytning.



Figur 2: Planområdets afgrænsning og nærmeste omgivelser. Planområdet er markeret med rødstiplet linje.

Planområdet omfatter erhvervsbebyggelsen Lystbådevej 2 og 10-12, der ligger i tilknytning til havnebassinet. Området omfatter desuden vej- og parkeringsarealer samt havnepromenaden langs kajen, der er en del af et samlet forløb på tværs af hele havneområdet.

Den nuværende bebyggelse er lav. Mod syd ligger tre lagerhaller med saddeltag og mod nord en bygning med fladt tag. Bygningerne er sammenbyggede på tværs af ejendommene.

Bygningernes facade- og tagmateriale skiller sig i dag ud fra den resterende bebyggelse i området, der er af nyere dato.



Figur 3: Bebyggelsen på ejendommene Lystbådevej 2-12, 2022. Øverst t.v. butiksfacade på bygningen længst mod syd; øverst t.h. den nordlige ende af bebyggelsen set fra havnepromenaden øst for området; nederst t.v. bebyggelsen som den fremstår langs havnepromenaden; nederst t.h. bebyggelsen set fra "bagsiden" mod haverne til boligerne langs Dyrehavevej.

Planens indhold

Lokalplanen opstiller bebyggelsesregulerende bestemmelser for nybyggeri på ejendommene Lystbådevej 2, 10 og 12, 5800 Nyborg (planens delområde 1 og 2). Lokalplanen fastsætter derudover bestemmelser for disponeringen og anvendelsen af vej-, parkerings- og promenadearealer, der omgiver denne ejendom (delområde 3).

Lokalplanen giver mulighed for flere forskellige anvendelser af ejendommene Lystbådevej 2-12. Der gives dels mulighed for forskellige erhvervstyper, hvor der er lagt vægt på at de kan indpasses i området uden væsentlige gener for de andre anvendelser i området. Det drejer sig om publikumsorienterede serviceerhverv (fx cafeer og restauranter), mindre butikker med maritimt fokus og andre erhvervsformål med maritimt fokus, som ikke medfører væsentlige miljøpåvirkninger.

Lokalplanen tillader desuden boliger i området i form af etageboliger eller rækkehuse (byhuse) i to etager. Boliger og erhverv kan blandes på ejendommene (dog skal erhverv i så fald ligge i stueetagen) eller der kan indrettes rene bolig-

eller erhvervsbebyggelser.

Nyborg Kommune vurderer, at der kan indpasses beboelse på Lystbådevej 2-12 uden væsentlige gener for omkringboende. Det bemærkes i den forbindelse, at den nærmeste bolig langs Dyrehavevej ligger ca. 45 meter fra skel til Lystbådevej 2-12. Boligen på Dyrehavevej 17 ligger ca. 60 meter fra skel.

Bebyggelsens omfang

Den nuværende bebyggelse på ejendommene har et omfang på ca. 1050 m², hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 60, hvis der ses bort fra eventuelle fradrag efter bygningsreglementet. Lokalplanen muliggør yderligere bebyggelse på grunden, så der i alt kan etableres bebyggelse svarende til 1600 m² etageareal fordelt med 720 m² på Lystbådevej 2 (delområde 2) og 880 m² på Lystbådevej 10-12 (delområde 1).

Fordelingen af byggeretten mellem de to delområder svarer til fordelingen af den eksisterende bebyggelse.

Den øgede byggemulighed skal ses i lyset af, at der med lokalplanen tillades byggeri i to etager og op til 9 m i højden. Højden på 9 m skal sikre, at der er mulighed for at indarbejde klimasikring i form af en forhøjet gulvkote til min. kote +1,8m DVR90. Terrænkoten i området varierer fra ca. kote +1,3-1,6m DVR90.

Nyborg Kommune vurderer, at en maksimal bygningshøjde på 9 meter er passende i området. Højdegrænsen tilsvarende højden på flere af boligerne langs Dyrehavevej vest for, og etagebebyggelsen Fiskerivej 10-18 nord for, Lystbådevej 2-12. Boligerne Dyrehavevej 15-17, der ligger bag lokalplanområdet ift. havnebassinet, ligger desuden ca. i kote +4m mens lokalplanområdet ligger i kote +1,3-1,6m.

Ny bebyggelse skal placeres inden for det på kortbilag 2 afgrænsede byggefelt, der sikrer, at bebyggelse til bolig- og erhvervsformål placeres med en vis afstand til skel mod vest. Dermed sikres en fortsat betydelig afstand mellem bebyggelsen i lokalplanområdet og boligerne langs Dyrehavevej.

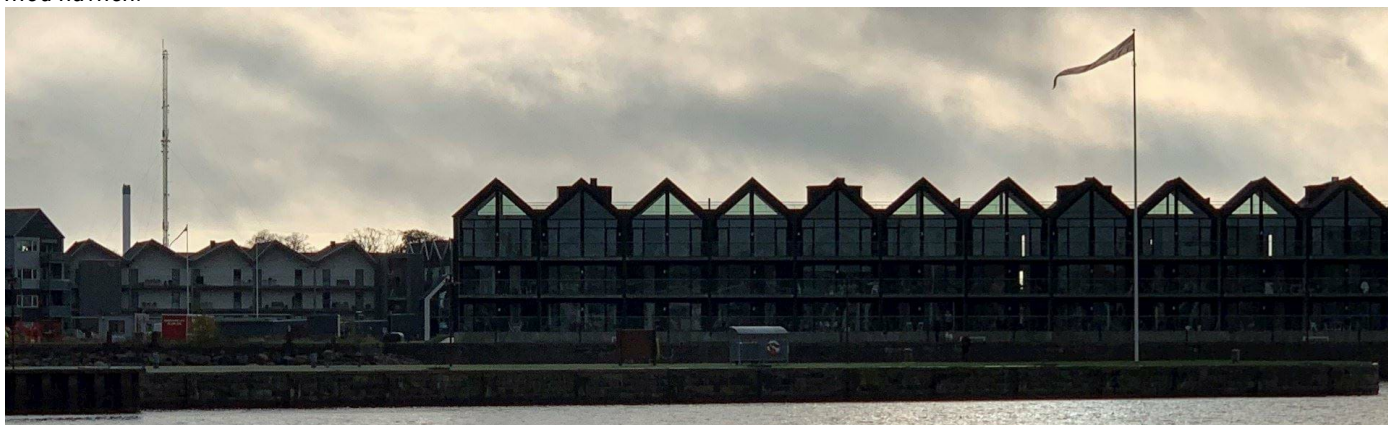
Bebyggelsens udseende

Det er et vigtigt formål med lokalplanen at sikre, at ny bebyggelse inden for området tilpasses arkitektonisk til det maritime miljø ved havnefronten. Det betyder bl.a. at bebyggelsens udseende skal tilpasses arkitekturen i klubhusbyggeriet mod syd. De centrale principper i arkitekturen, der stammer fra helhedsplanen for Nyborg Marina fra 2016, er facade- og evt. tagmaterialer i form af træ - enten malet i jordfarver eller i naturfarve. Lokalplanen tillader desuden tagpap og zink som tagmateriale.

Et andet centralt princip er tagudformningen med saddeltage uden valm og udhæng og med gavle mod havnebassinet. Dette motiv kan ses på tværs af hele inderhavnen.



Figur 4: Klubhusbebyggelse syd for planområdet i Nyborg Marina. Facader og tage i træ og det markante saddeltagsmotiv med gavle mod havnen.



Figur 5: Saddeltagsmotivet mod himlen - her på boligbebyggelse på Midtermolen.



Figur 6: Udpluk af referencer for byggeri i marinaen fra Helhedsplan for Nyborg Marina fra 2016.

For at sikre muligheden for gode, attraktive opholdsarealer for nye boliger tillades dog også tagterrasse på ny bebyggelse. Her er det imidlertid et krav, at disse afskærmes mod vest, så de ikke giver anledning til indbliksgener i haver til boliger langs Dyrehavevej. Der tillades også opsat altaner på bebyggelsen, dog kun mod øst og syd.

Lokalplanen fastsætter en række bestemmelser for skiltning i forbindelse med virksomhedsdrift inden for lokalplanområdet. Lokalplanens skiltebestemmelser stammer fra Nyborg Kommunes skiltepolitik fra 2016.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen fastholder ved bestemmelser i overvejende grad den nuværende disponering af de ubebyggede arealer, der omgiver bebyggelsen Lystbåde 2-12. Lokalplanen opretholder således de eksisterende vejforløb og formaliserede parkeringsarealer syd for den nuværende bebyggelse. Parkeringsarealerne mod syd fastholdes som offentlig parkering til marinaens brugere og besøgende.

Lokalplanen sikrer et bredt promenadeforløb langs kajkanten, som der også fastsættes i helhedsplanen for marinaen. Promenadeforløbet hænger sammen på tværs af hele marinaområdet og er derfor et vigtigt princip i helhedsplanen og derved også i denne lokalplan.

Lokalplanen giver mulighed for parkering langs med byggefeltet, mod promenaden. Her er der også i dag ikke-formaliseret parkering. Arealet kan anvendes som en del af parkeringsarealerne til ny bebyggelse, men det vil kræve, at arealet tillægges den ejendom, hvor byggeriet etableres.

En vigtig del af en attraktiv bolig er gode fri- og opholdsarealer. Planen stiller krav til sådanne arealer til nye boliger. Marinaen og promenadeforløbet i særdeleshed udgør en ressource som friarealer for nye boliger. Det er dog vigtigt, at der også sikres specifikke arealer til nye boligbeboere. Kravet om opholdsarealer kan løses på flere måder inden

for planens rammer. Både som opholdsarealer på terræn, som tagterrasser, som altaner eller en blanding heraf.

Bestemmelser

Hjemmel

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

§1 Formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

at give mulighed for en blanding af boliger og erhverv,

at sikre at ny bebyggelse beskyttes mod fremtidige oversvømmelser,

at muliggøre ny bebyggelse, der kan understøtte et attraktivt havnemiljø, og

at sikre offentlighedens adgang igennem området i form af sammenhængende stier og promenader.

§2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 916f, 916k og 916n samt del af vejlitra 7000dæ og 7000ey af Nyborg bygrunde og matr. nr. 1gm og del af matr. nr. 12 af Juelsberg Hovedgård, Nyborg og alle parceller, der udstykkes herfra.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

Lokalplanområdet svarer til delområde 1 i lokalplan nr. 268 for Nyborg Marina fra 2017. Denne del af lokalplan nr. 268 aflyses ifm. den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.

§3 Anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til:

- boliger i form af etageboliger eller rækkehuse til helårsbeboelse og/eller
- erhvervsformål i form af publikumsorienterede serviceerhverv, mindre udvalgswarebutikker med maritimt fokus og andet ikke miljøbelastende erhvervsformål med maritimt fokus (miljøklasse 1-2).

3.2 Lokalplanområdet opdeles i tre delområder, som afgrænset på kortbilag 2.

3.3 Delområde 1 og 2 må kun anvendes til:

- boliger i form af etageboliger (vandrette lejligheds skel) eller rækkehuse (lodrette lejlighedsskel) og/eller
- erhvervsformål i form af publikumsorienterede serviceerhverv, mindre udvalgsbutikker med maritimt fokus og andet ikke miljøbelastende erhvervsformål med maritimt fokus (miljøklasse 1-2).

3.4 Delområde 3 må kun anvendes til vej- og parkeringsarealer samt til offentligt tilgængelige byrum, herunder promenadeforløb.

3.5 Der må ikke etableres mere end 250 m² bruttoetageareal til butikksformål i lokalplanområdet. Den enkelte butik må ikke gives en størrelse på mere end 250 m² bruttoetageareal.

Publikumsorienteret serviceerhverv er serviceerhverv som ikke er detailhandel, men som ofte placeres sammen med detailhandel og på lignende vis henvender sig til et bredt publikum, typisk via en facade på gadeniveau. Det kunne fx være restauranter eller cafeer.

Planloven tillader som hovedregel ikke placering af butikker uden for bymidter. En undtagelse gælder dog i tilknytning til tankstationer, togstationer, lufthavne, stadioner, fritliggende turistattraktioner og lign., hvor der kan udlægges arealer til butikker til brug for de kunder, der i øvrigt benytter anlægget på grund af dets primære funktion (planlovens §50). Nyborg Kommune vurderer, at det også gælder lystbådehavnen Nyborg Marina. Derfor kræves det i lokalplanen, at eventuelle butikker har et maritimt fokus, så tilknytningen til marinaen sikres.

Virksomheder i miljøklasse 1-2 er generelt forenelige med boligområder.

Det fremgår af planlovens § 5 t, at beregning af bruttoetagearealet til butikksformål sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal, idet dog den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen medregnes.

§4 Udstykning

4.1 Udstykning må kun ske efter delområdegrænserne. Undtaget herfor er udstykning af vejarealer og arealer til parkering og udstykning af grunde til rækkehuse med en grundstørrelse på min. 250 m², hvortil der ikke er begrænsning i udstykningsmulighederne.

§5 Vej-, sti- og trafikforhold

5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Dyrehavevej og Lystbådevej, som vist på kortbilag 2.

5.2 De på kortbilag 3 viste vejforløb skal opretholdes.

5.3 Der skal friholdes et areal på minimum 5 meter til promenade- og vejforløb langs kajkanten, som illustreret på kortbilag 3.

§6 Parkeringsforhold

6.1 I lokalplanområdet gælder følgende parkeringskrav til biler:

Anvendelse	P-krav til biler
Boliger	1½ p-plads pr. bolig
Udvalgswarebutikker	1 p-plads pr. 50 m ² bruttoetageareal
Klinikker og liberale erhverv	1 p-plads pr. 25 m ² etageareal
Restauranter og cafeer	1 p-plads pr. 5 siddepladser
Produktion og lager	1 p-plads pr. 100 m ² etageareal

6.2 Ved anlæg af parkeringspladser skal der etableres handicappladser efter nedenstående tabel:

Parkeringsanlæggets størrelse	Handicappladser til alm. biler 3,5 x 5,0 m	Handicappladser til kassebiler 4,5 x 8,0 m
1-9 pladser	-	1
10-25 pladser	1	1

6.3 I lokalplanområdet gælder følgende parkeringskrav til cykler:

Anvendelse	P-krav til cykler
Række- og dobbelthuse, etageboliger, ungdomsboliger, kollegier og enkeltværelser	3 pl. pr. 100 m ² etageareal
Udvalgswarebutikker	2 pl. pr. 100 m ² etageareal
Kontor-, fabriks- og værkstedsbygninger	2 pl. pr. 100 m ² etageareal
Restauranter, cafeer, biografer, teatre, o.l.	1 pl. pr. 5 siddepladser

6.3 Parkeringspladser skal etableres på egen grund.

I forbindelse med nybyggeri i området kan der eventuelt være mulighed for at erhverve arealer til parkeringspladser langs promenaden eller syd for Lystbådevej.

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

§7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Der må kun opføres bebyggelse inden for delområde 1 og 2.

7.2 Der udlægges et byggefelt som afgrænset på kortbilag 2 (byggefelt A). Bebyggelse til bolig- eller erhvervsformål må kun placeres inden for det på kortbilag 2 afgrænsede byggefelt.

Frit hængende (selvbærende) altaner uden overdækning må overskride byggefeltet med indtil 1,5 m, dog max. 6 m² pr. altan, hvis der sikres en frihøjde på min. 2,8 m under altanen.

7.3 Inden for byggefelt A må etagearealet ikke overstige 1.600 m². Heraf må højst 880 m² etageareal placeres inden for delområde 1 og højst 720 m² etageareal placeres inden for delområde 2.

7.4 Bebyggelse til bolig- eller erhvervsformål må ikke opføres i mere end 2 etager. Bebyggelse udelukkende til boligformål må ikke etableres med færre end 2 etager. Der må ikke indrettes erhverv i etager over boliger.

7.5 Bebyggelse til bolig- eller erhvervsformål må ikke opføres i en højde på mere end 9 meter over terrænniveau.

7.6 Bebyggelse til bolig- eller erhvervsformål må ikke etableres med en gulvkote på under +1,8m DVR90.

7.7 Sekundær bebyggelse såsom garager, carporte, udhuse, drivhuse, skure, hønsehuse, åbne overdækninger, herunder åbne overdækkede terrasser og lignende bygninger må placeres inden for hele delområde 1 og 2 og må ikke opføres i en højde på mere end 3 meter og må ikke opføres i mere end 1 etage.

I følge Bygningsreglement 2018 beregnes etagearealet ved sammenlægning af bruttoarealerne af samtlige etager, herunder kældre og udnyttelige tagetager samt altanlukninger, udestuer, forbindelsesgange og lignende. Rum, der går gennem flere etager, medregnes kun til den etage, i hvilken gulvet er beliggende. Både udvendige og indvendige trapper, trapperum, altangange, installationsskakte og elevatorskakte medregnes dog for hver etage.

Til etageareal medregnes ikke den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen, åbne altaner, åbne tagterrasser, affaldsrum i terrænniveau, sikringsrum til sikringsrumspligtige bygninger med forskriftsmæssig størrelse samt offentlige beskyttelsesrum, der er myndighedsgodkendte, hemse med et areal på indtil 4,5 m², udvendige trappers og altanganges projektion på terræn, udvendige brandtrapper (flugtvejstrapper), udvendig efterisolering på maksimalt 25 cm for enfamiliehuse, dobbelthuse, rækkehuse og sommerhuse.

For garager, carporte, udhuse, drivhuse, skure, hønsehuse, åbne overdækninger, herunder åbne overdækkede terrasser og lignende bygninger, medregnes kun den del af arealet, der overstiger 20 m² pr. bolig ved etageboligbebyggelser og ved samlede boligbebyggelser med både lodret og vandret lejlighedsskel samt ved rækkehuse, kædehuse, gruppehuse og lignende former for helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse og 25 pct. af bebyggelsens øvrige etageareal ved andre bebyggelser, herunder erhverv og institutioner, dog medregnes garage- og udhusarealer i kælder eller gårdkælder ikke.

§8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Bebyggelse til bolig- eller erhvervsformål må kun fremstå med facader i træ i naturfarver eller malet i jordfarver, jf. bilag 4, sort eller hvid eller disse farvers blanding.

Stueetager mod nord og øst må etableres i glas/vinduespartier. Overliggende etager må ikke opføres med facader, hvor mere end halvdelen af facadearealet udgøres af glas/vinduespartier (udregnet ud fra summen af hele facadearealet pr. etage pr. ejendom).

8.2 Bebyggelse til bolig- eller erhvervsformål må kun fremstå med tage beklædt med zink, tagpap eller træ.

8.3 Tage på bebyggelse til bolig- eller erhvervsformål må kun fremstå med saddeltage uden valm og udhæng og med gavl mod kajkant (øst). Saddeltage skal have en hældning på min. 25 grader.

Undtaget herfor er tage, hvor der indrettes tagterrasse på minimum halvdelen af tagarealet, jf. også § 8 stk. 5.

8.4 Bebyggelse til boligformål i form af rækkehuse (boliger med lodrette lejlighedsskel) må kun fremstå med saddeltage uden valm og udhæng og med gavl mod kajkant (øst) og sådan, at hver bolig fremstår med eget

saddeltag, jf. dog § 8 stk. 3.

8.5 Tagterrasser må kun orienteres mod øst og må ikke etableres uden fast, ugenomsigtig afskærmning mod naboejendomme mod vest på min. 1,8 m i højden over terrassens gulv

8.6 Altaner må kun placeres på syd- og østvendte facader. Altaner må kun etableres som frit hængende altaner uden stolper. Altaner må kun etableres med gennemsigtige værn i glas, stål, aluminium, træ eller smedjern. Altaner må ikke inddækkes.

8.7 Der må ikke etableres altangange på bebyggelsen.

8.8 Anlæg til indvinding af solenergi må kun placeres på tagflader. Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende skal de dele af anlægget som anbringes udvendigt placeres plant på tagfladen og med en afstand på min. 30 cm fra tagfladens kanter og tagryggen.

Skiltning

8.9 Skiltning må kun ske i forbindelse med virksomhedsdrift på en ejendom. Der må kun skiltes med firmaets navn og/eller logo.

8.10 Skilte må kun placeres i tilknytning til virksomhedens indkørsel eller bygningens indgangsdør. Skilte på bygninger må kun placeres på facaden og facadeskilte skal være placeret i stueetagen i tilknytning til indgangsdør og vinduer.

8.11 Skilte må ikke dække over bygningsdetaljer. Skilte skal tilpasses bygningens arkitektur og skal følge opdelingen af moduler, vinduer, døre og porte.

8.12 Skilte skal bestå af løse bogstaver, logos og lignende eller males direkte på facaden - og må generelt ikke overstige en højde på 40 cm, dog med undtagelse af begyndelsesbogstav. Pladeskilte tillades ikke.

8.13 Udhængsskilte må ikke gives en størrelse på over 0,5 m² og skal have en frihøjde på 2,80 m over gadeniveau. Udhængsskiltet må max. række 1 m ud fra bygningen og indtil 1 m fra kørebane eller cykelsti.

8.14 Effektfarver, fluoriserende eller selvlysende farver tillades kun begrænset til små symboler eller lignende.

8.15 Ved erhvervsdrift fra egen bolig må der kun opsættes et skilt på max. 0,5 m². Skiltet kan monteres på facaden i forbindelse med indgang i stueetagen eller opstilles på terræn på egen grund uden at overskride 1 m over terræn. Skilte opsat på terræn må ikke belyses. Skilte på mur må belyses som en del af den almindelige belysning opsat ved indgangsdøre på beboelsesbygninger.

Bestemmelserne om facaders og tages fremtræden bunder i et ønske om at sikre en sammenhæng mellem ny bebyggelse i området og de øvrige bygninger i Nyborg Marina, navnlig klubhusbyggeriet mod syd.

Bestemmelserne om skiltning er baseret på Nyborg Kommunes skiltepolitik fra 2016.

§9 Nedrivning af bebyggelse og anlæg

9.1 Den eksisterende bebyggelse pr. april 2022 må nedrives.

Der skal gives nedrivningstilladelse fra Nyborg Kommune førend nedrivning kan ske.

§10 Ubebyggede arealer og terræn

10.1 Inden for delområde 1 og 2 skal der etableres opholdsarealer til hver bolig enten i form af private opholdsarealer (fx egen altan, have eller terrasse, evt. tagterrasse) eller et fælles opholdsareal for flere boliger (fx fælles friareal på terræn eller terrasse, evt. tagterrasse).

10.2 Private opholdsarealer på terræn må ikke gives en størrelse på mindre end 25 m² pr. bolig. Private opholdsarealer der ikke etableres på terræn skal have en størrelse på min. 4,5 m² pr. bolig.

10.3 Fælles opholdsarealer på terræn må kun etableres som ét samlet opholdsareal pr. delområde og må ikke gives en størrelse på mindre end 25 m² pr. bolig.

10.4 Ubebyggede arealer inden for delområde 3 må kun disponeres som vist på kortbilag 3.

10.5 Det på kortbilag 3 afgrænsede område benævnt "Parkeringsarealer til marinaen og tekniske anlæg" må kun benyttes til offentlig parkeringsplads til marinaens brugere og besøgende samt til det allerede på arealet eksisterende tekniske anlæg.

10.6 Lastbiler, campingvogne og uindregistrerede biler må ikke opbevares på fælles parkeringspladser, veje eller på andre fælles ubebyggede arealer.

10.7 Containere må ikke opbevares på private eller fælles arealer.

§11 Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.1 Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal fælles fri- og opholdsarealer være anlagt. Herunder hører fælles opholdsarealer efter §10 stk. 1-3 og parkeringsarealer efter §6 stk. 1 og 2.

11.2 Fælles opholdsarealer skal senest være beplantede førstkommande vækstsæson efter byggeriets opførelse.

11.3 Bebyggelsen skal tilsluttes offentligt spildevandsanlæg inden ibrugtagning.

§12 Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

12.1 Lokalplan nr. 268 for Nyborg Marina aflyses for så vidt angår denne lokalplans område, som afgrænset i § 2 og på kortbilag 1.

Området der aflyses svarer til delområde 1 i lokalplan nr. 268 for Nyborg Marina.

Lokalplanens retsvirkninger

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

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

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

Dispensation fra lokalplanen (Planlovens §§ 19 og 20)

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

Ekspropriation efter lokalplanen

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

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

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

Bilag

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

Bilag 1 - Lokalplangrænse og matrikulære forhold



Bilag 2 - Delområder og byggefelt



Bilag 3 - Delområde 3



Bilag 4 - Den klassiske jordfarveskala

Okker S 1040 - Y10R	Svag creme gul S 0505 - Y50R
Lys okker S 1530 - Y20R	Rød S 5040 - Y70R
Terra di Siena S 2020 - Y70R	Rødbrun S 6030 - Y90R
Engelsk rød S 4050 - Y80R	Brun S 8010 - Y70R
Svensk rød S 5040 - Y80R	Grønjord S 4550 - G60Y
Mørkebrun S 7020 - Y80R	Grøn S 6010 - G30Y
Brun umbra S 8010 - Y30R	Vogngrøn m.fl. S 8010 - G30Y
Dodenkop S 8010 - Y90R	Ultramarinblå S 4550 - R80B
Grågrøn S 4010 - G50Y	Blå S 8010 - R70B
Grøn umbra S 7005 - G20Y	Grå S 4502 - G
Hvid S 0500 - N	Antracitgrå S 8000 - N
Lysegrå S 2500 - N	Sort S 8505 - B20G
Mørkegrå S 5000 - N	
Sort S 9000 - N	

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

En del af planområdet (matr. nr. 916f og 916n) er kortlagt på vidensniveau 1 iht. jordforureningsloven. V1-kortlægninger er ejendomme, hvor der har været aktiviteter, der kan give anledning til forurening. På disse ejendomme er der således ikke udført undersøgelser, og ejendommen er så længe den er V1-kortlagt "mistænkt" for forurening.

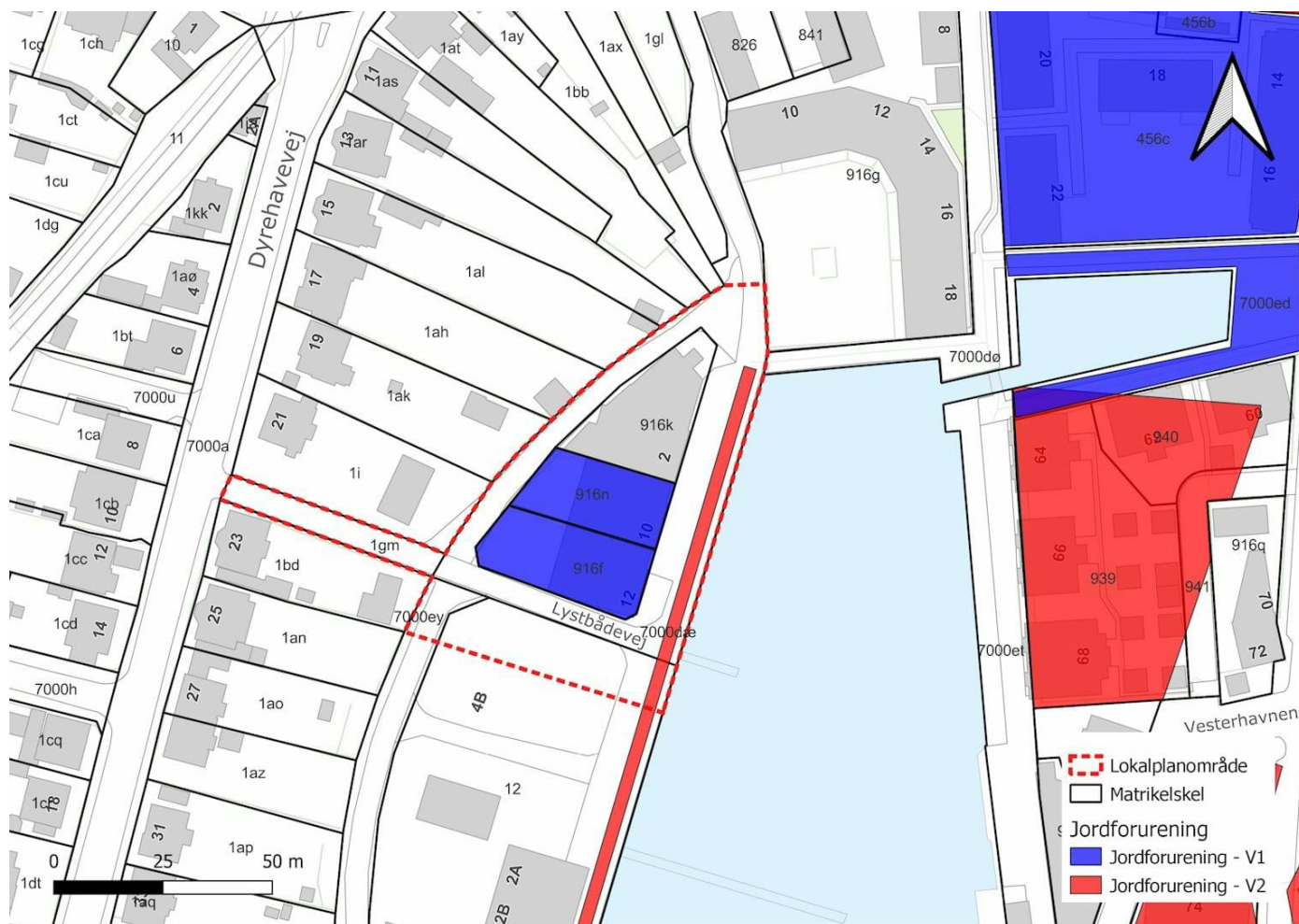
En del af planområdet (del af vejlitra 7000dæ) er kort på vidensniveau 2 iht. jordforureningsloven. V2-kortlagte grunde er ejendomme, hvor Regionen har klare bevismaterialer for, at der har fundet en forurening sted. På disse ejendomme er der allerede udtaget prøver af jorden, der bekræfter forureningen.

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

Ejendommen Lystbådevej 10-12 er desuden omfattet af indsats overfor værdifuldt overfladevand efter jordforureningslovens.

Det øvrige planområde er områdeklassificeret, hvilket betyder, at flytning af jord skal meddeles kommunen for at undgå en spredning af forurennet jord.

Efter § 50 a i Jordforureningsloven er alle arealer i byzone som hovedregel lettere forurennet. Disse områder benævnes 'områdeklassificerede arealer'. Områdeklassificeret areal er områder, hvor man formoder, at der kan være forurennet jord pga. den historiske benyttelse. I praksis er alle arealer i byzone, der ikke er blevet undersøgt herfor, betegnet som områdeklassificeret areal.



Figur 7: Arealer kortlagt efter jordforureningsloven i og omkring lokalplanområdet.

Museumsloven

Det kan ikke udelukkes, at lokalplanområdet rummer jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der vil være omfattet af Museumslovens § 27. I det omfang et fortidsminde berøres af et anlægsarbejde, kan dette af Slots- og Kulturstyrelsen kræves standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført.

På opfordring af bygherren kan Østfyns Museer fremsende en tidsplan for og et budget over de udgifter, som er forbundet med en forundersøgelse (jf. Museumslovens § 25). Da forundersøgelsens resultater kan få indflydelse på planlægning og byggemodning i lokalplanområdet, anbefales det bygherren at kontakte Østfyns Museer på et tidligt tidspunkt i projekteringen.

Retsvirkninger

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter lov om planlægning (lovbek. nr. 1157 af 01/07/2020), § 17, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

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

Lokalplanens retsvirkninger

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

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

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

Dispensation fra lokalplanen (Planlovens §§ 19 og 20)

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

Ekspropriation efter lokalplanen

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

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

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

Forhold til anden planlægning

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

Nationale interesser

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

Kommuneplanen

Mål og hovedstruktur

Følgende mål i Kommuneplan 2021 er særlig relevant for nærværende planlægning:

Bymidten og havnen i Nyborg:

- De bynære havnearealer skal udvikles som en sammenhængende og urban del af bymidten, der styrker den samlede oplevelsesværdi.

Planlægningen vurderes at understøtte dette mål ved at muliggøre udvikling af attraktive boliger og erhvervsbygninger med arkitektonisk sammenhæng til klubhusbebyggelsen syd for området og ved at sikre promenadeforløbet langs kajkanten.

Retningslinjer

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2021 er særlig relevant for nærværende planlægning:

Bymidten og havnen i Nyborg:

- De bynære havnearealer skal udvikles med bebyggelser og udearealer af høj arkitektonisk kvalitet, og hvor den offentlige tilgængelighed i form af sammenhængende promenadeforløb langs vandet, stiforbindelser, pladser og rekreative muligheder prioriteres højt.
- Nyborg Marina skal udvikles i overensstemmelse med "Helhedsplan for Nyborg Marina 2016".

Planlægningen vurderes at være i tråd med disse retningslinjer.

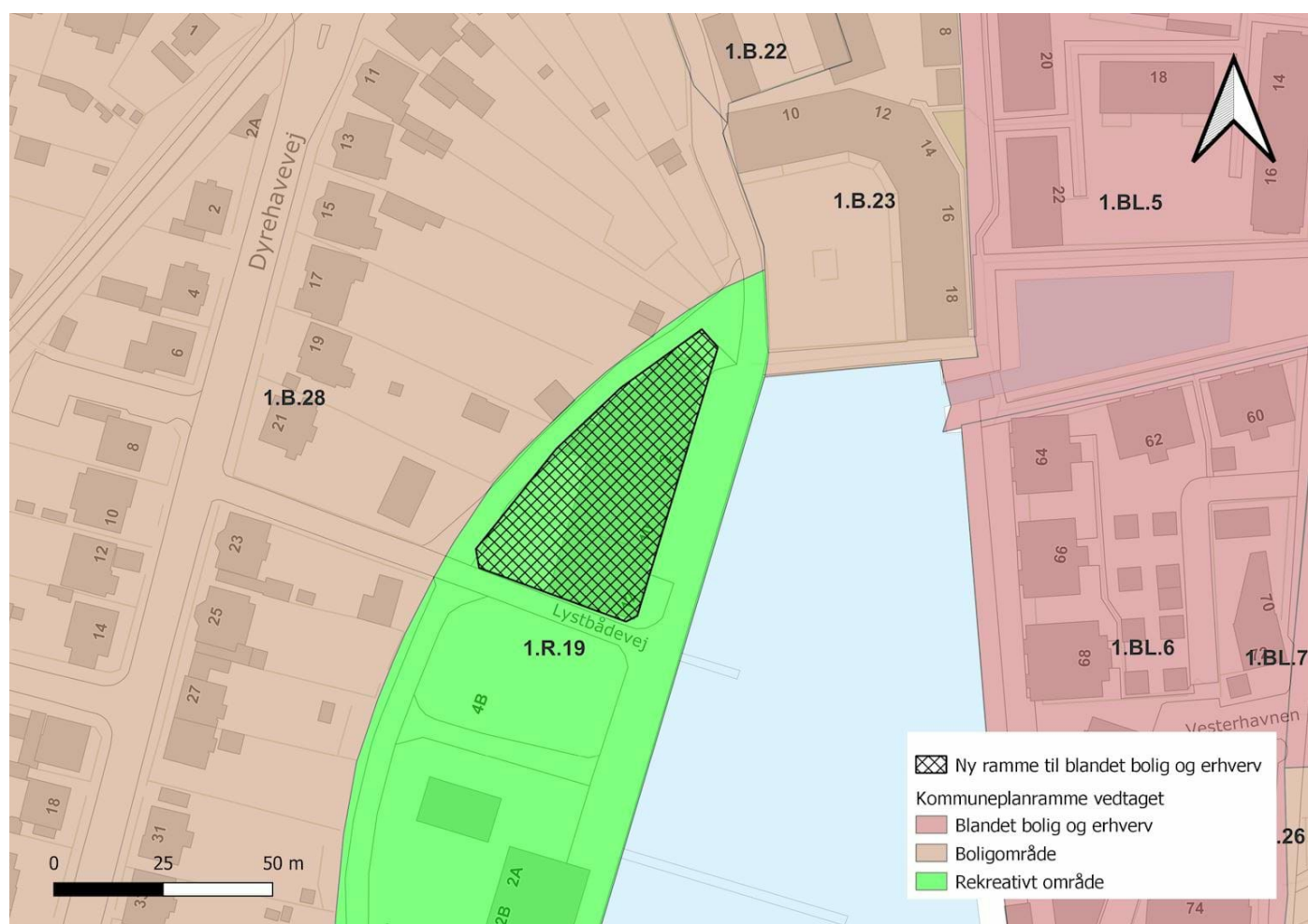
Kommuneplanrammer

I Kommuneplan 2021 er lokalplanområdet beliggende indenfor rammeområde 1.R.19.

Kommuneplan 2021's rammeområde 1.R.19 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 forslag til kommuneplantillæg nr. 2 fremlagt sideløbende med lokalplanforslaget til offentlig høring.

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. Med den nye ramme gives mulighed for byggeri i op til 2 etager og max. 9 m. Rammen fastsætter endvidere, at der ikke må etableres mere end 1.600 m² etageareal.



Figur 8: 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.

Gældende lokalplan og zonestatus

Gældende byplanvedtægt eller lokalplan

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig en del af den gældende lokalplan nr. 268 for Nyborg Marina, nærmere bestemt delområde 1 i lokalplan nr. 268, som er omfattet af nærværende lokalplan.

Zonestatus

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

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.

Lokalplanen udlægger et areal på 250 m² til en eller flere mindre udvalgswarebutikker med maritimt fokus.

Lokalplanen 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

Lokalplanområdet 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).

I redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, skal der gøres rede for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Lokalplanen muliggør bebyggelse i lokalplanområdet, der er højere end den eksisterende og højere end den hidtidige planlægning har tilladt. Med lokalplanen 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.

Nedrivning af bebyggelse

Den eksisterende bebyggelse i området pr. april 2022 tillades nedrevet med lokalplanen. Bebyggelsen vurderes ikke at være bevaringsværdig.

Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer

Der er ingen naturbeskyttelsesinteresser i området eller lige op til området. Området er desuden ikke omfattet af beskyttelseslinjer efter naturbeskyttelsesloven.

Vej og trafik

Vej- og stiplanlægning

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Lystbådevej og Dyrehavevej. Lystbådevej har i vejplanen status som fordelingsvej og Dyrehavevej har status som gennemfartsvej.

Lokalplanen bibeholder alle nuværende vej- og stiforhold.

Nyborg Kommune arbejder med et projekt for forbedring af vejforholdene mellem Lystbådevej 2-12 og kajkanten, herunder en optimering af parkeringsforholdene. Dette arbejde berøres ikke af lokalplanen.

Kollektiv transport

De nærmeste busstoppesteder ligger på Dyrehavevej ved den vestlige adgang til lokalplanområdet. Stoppestederne betjenes pr. marts 2022 af en række busruter til bl.a. Nyborg Station og Svendborg-Faaborg.

Trafik

Realisering af lokalplanens muligheder vurderes ikke at kunne give anledning til væsentlig forøgelse af trafikmængden til og fra området eller internt i området.

Der er i dag konstateret udfordringer i forbindelse med udkørsel fra området til Dyrehavevej via Lystbådevej. Lokalplanens muligheder vurderes ikke at kunne medføre en væsentlig forværring af denne udfordring.

Støjforhold

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

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

Støj fra vejtrafik

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

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

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

Lokalplanområdet ligger afskærmet fra større veje og nærliggende veje har meget begrænset trafik og giver ikke mulighed for høje hastigheder.

Nyborg Kommune vurderer ikke, at lokalplanområdets udlæg til støjfølsomme anvendelser kan blive påvirket væsentligt af støj fra vejtrafikken.

Støj fra virksomheder

De vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder m.v. er omtalt i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 / 1984 "Ekstern støj fra virksomheder". Grænseværdierne bruges først og fremmest i forbindelse med miljøgodkendelser og påbud, men kan også benyttes ved planlægning. Der er forskellige vejledende grænseværdier for dagperioden, aftenperioden og natten.

Der er ikke nærliggende virksomheder, der vil kunne påvirke planområdet med støj.

Lokalplanen giver mulighed for ikke-miljøbelastende erhvervsvirksomheder inden for planområdet. Virksomhedsdrift

inden for planområdet vil skulle overholde gældende støjgrænseværdier.

I det tilstødende boligområde er de vejledende støjgrænseværdier 45/40/35 dB(A) for dag, aften og nat.

I planområdet, som er blandet bolig og erhverv, vil vejledende støjgrænseværdier være 55/45/40 dB(A).

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 konkret 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 Denmarks 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 tættere på virksomheden, der har samme forureningsmæssige

følsomhed som planområdet, og 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.

Skoledistrikt og skolekapacitet

Lokalplanområdet ligger i øjeblikket inden for Danehofskolens skoledistrikt. Byrådet kan ændre skoledistrikterne i overensstemmelse med skolernes kapacitet.

Forsyning

Varmeplan

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

Spildevandsplan

Området er fælleskloakeret og ny bebyggelse vil skulle kobles på eksisterende kloaknet.

Områdets befæstelsesgrad må jf. spildevandsplanen som udgangspunkt ikke forøges. Hvis befæstelsesgraden øges vil der i forbindelse med en spildevandstilladelse blive stillet krav om forsinkelse af regnvandsafledningen.

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger i et område der forsynes med vand fra Nyborg Forsyning og Service. Ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra dette vandværk.

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 understøtter målet om en bæredygtig udvikling ved at sikre mulighed for god udnyttelse af centralt

placerede grunde, der kan være med til at sikre et levende og attraktivt havne- og bymiljø i Nyborg Marina.

Påvirkning af nabokommuner

Lokalplanen muliggør nybyggeri i form af boliger og erhverv ved Nyborg Marina. På grund af planens begrænsede geografiske udstrækning og begrænsede muligheder for nybyggeri vurderes nabokommuner ikke at kunne blive berørt væsentligt af planlægningen.

Servitutter

Inden for lokalplanområdets delområde 3 ligger en kloakpumpestation (matrikelnummer 12 af Juelsberg Hovedgård, Nyborg). Pumpestationens placering er tinglyst på ejendommen med dato/løbenummer: 11.04.2002-6023-35. Det fremgår, at pumpestationen skal henligge uforstyrret og at der skal være adgang til eftersyn, rensning, vedligeholdelse og reparation. Påtaleretten tilkommer Nyborg Forsyning og Service A/S.

Lokalplanen respekterer den på ejendommen tinglyste servitut.

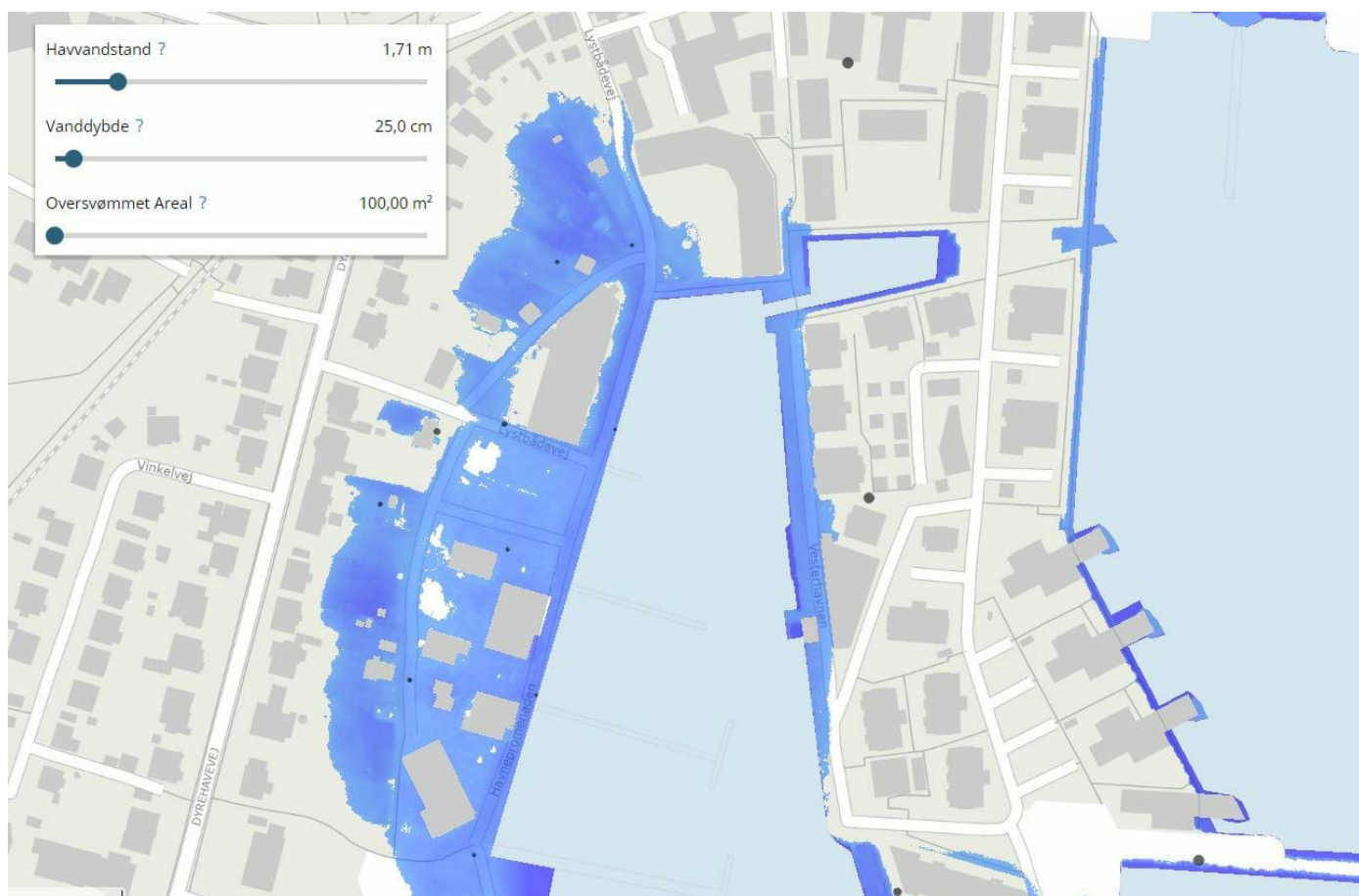
Klimatilpasning

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.

Lokalplanen indarbejder dette hensyn ved at fastsætte en minimums gulvkote for nybyggeri på +1,8m DVR90, som det foreskrives i risikostyringsplanen.



Figur 9: 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.

Grundvand

Planområdet ligger uden for områder med grundvandsinteresser.

Vandområdeplaner

Vandområdeplanerne er samlet en plan for at forbedre det danske vandmiljø. De skal sikre renere vand i Danmarks kystvande, søer, vandløb og grundvand i overensstemmelse med EU's vandrammedirektiv.

Lokalplanen vurderes ikke at kunne medføre en væsentlig negativ påvirkning på vandområder udpeget i vandområdeplanerne for perioden 2015-2021.

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. Gennemførsel 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.