



Nyborg

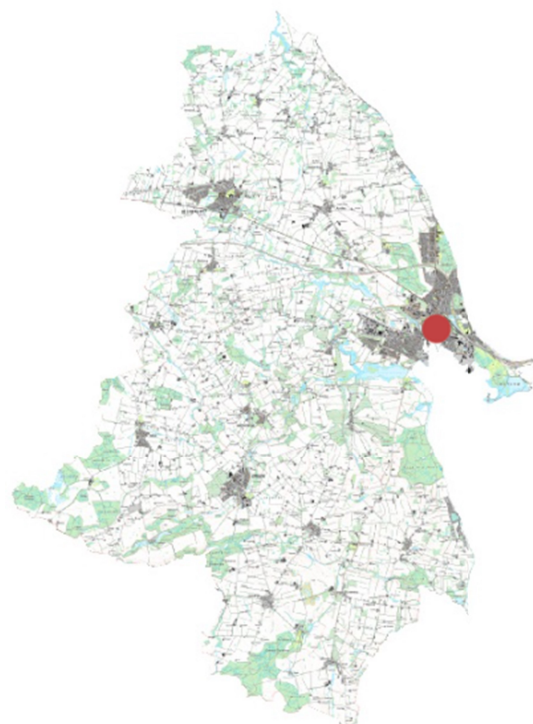
KOMMUNE



Lokalplan nr. 330

Etagebyggeri ved Bryggerivej i Nyborg

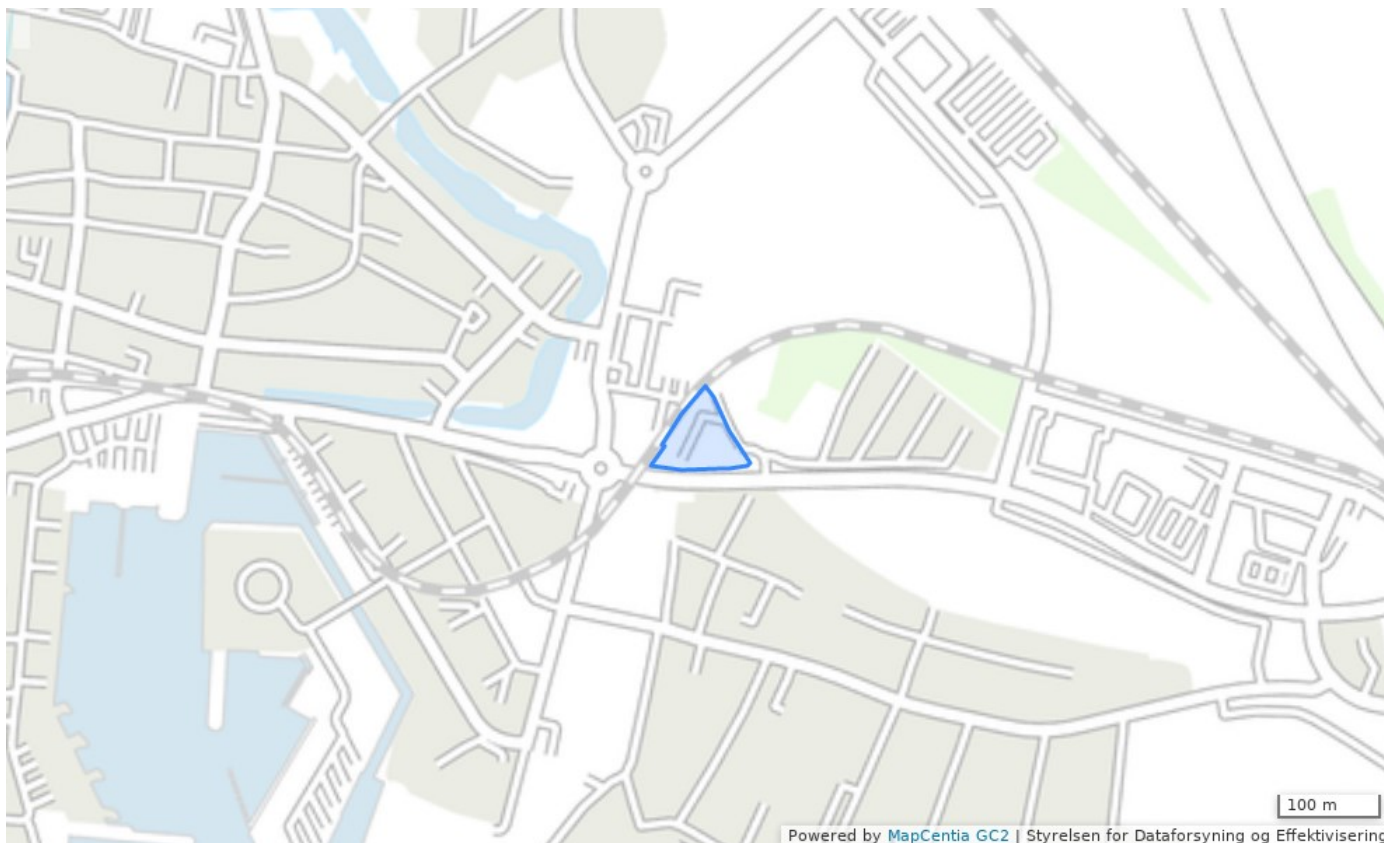
Forslag til offentlig høring i perioden 8. juni til 22. juli 2022.



Indhold

Etagebyggeri ved Bryggerivej i Nyborg	3
Om lokalplaner	3
Høringsmuligheder og planens status	4
Baggrund og formål	6
Lokalplanområdet	8
Planens indhold	11
Bestemmelser	16
Bilag	24
Bilag 1 - Matrikelkort	25
Bilag 2 - Lokalplankort	26
Bilag 3 - Klassisk jordfarveskala	27
Tilladelse efter anden lovgivning og fra andre myndigheder	28
Naturbeskyttelsesloven	28
Jordforureningsloven	28
Risikobekendtgørelsen	28
Museumsloven	28
Retsvirkninger	29
Forhold til anden planlægning	30
Nationale interesser	30
Kommuneplanen	30
Gældende lokalplan og zonestatus	33
Planlægning i kystnærhedszonen	33
Bevaringsværdige bygninger	33
Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer	34
Vej og trafik	35
Udbygningsaftale	35
Støjforhold	36
Påvirkning af produktionsvirksomheder	38
Skoledistrikt og skolekapacitet	38
Forsyning	38
Bæredygtighed	39
Påvirkning af nabokommuner	39
Servitutter	39
Klimatilpasning	40

Etagebyggeri ved Bryggerivej 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 den 22. juli 2022. Indsigelser og ændringsforslag skal være kommunen i hænde senest den 22. juli 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. oktober 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.

Miljøscreeningen skal sikre, at hensyn til menneskets sundhed, naturen, landskabet og kulturarv bliver tænkt ind i den fysiske planlægning. Screeningen skal danne et bedre grundlag for den politiske beslutning.

Det er i screeningen vurderet,

Miljøscreeningen viser:

- at nybyggeriet ikke giver anledning til væsentlig påvirkning af naboer eller området som helhed gennem væsentlige visuelle påvirkninger, skyggegener eller væsentlig øget trafik
- at den ændrede anvendelse af området vil resultere i mere trafik, men at det eksisterende vejnet vurderes at kunne afvikle trafikken, forudsat at krydset Storebæltsvej/Bryggerivej udvides med en venstresvingsbane.
- at ny bebyggelse og udendørs opholdsarealer vil blive påvirket af trafikstøj fra Storebæltsvej, men at støjkravene til fremtidige boliger forventes imødekommet via bygningens konstruktioner, indretning og tekniske installationer, mens støjkrav til fælles udendørs opholdsarealer forventes imødekommet ved at placere disse væk fra Storebæltsvej og ved at lade ny bebyggelse fungere som støjafskærmning - evt. suppleret med støjskærme.
- at nyt byggeri tilpasses det bebyggede miljø på kanten af Nyborgs bykerne ved krav til bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden.
- at ny bebyggelse ikke påvirker sigtelinje til Nyborg Kirke ved ankomst til Nyborg fra motorvejen.
- at ny bebyggelse i området sikres mod oversvømmelser i forbindelse med ekstreme regnvandshændelser.
- at nedrivning af eksisterende bebyggelse er vurderet foreneligt med registrerede bevaringsinteresser.

Ingen af de nævnte påvirkninger vurderes at have så væsentlig indvirkning, at der bør udarbejdes miljøvurdering af planen. Hensyntagen og afværgeforanstaltninger af påvirkningerne er indarbejdet i lokalplanforslaget.

Efter en vurdering efter § 8 stk. 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af lokalplan nr. 330 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

Nyborg byråd har truffet beslutning om udarbejdelse af nærværende lokalplan for at muliggøre etagebyggeri til blandet bolig-/butik-/erhvervsformål ved Bryggerivej i Nyborg.

Lokalplanen ligger indenfor afgrænsningen af den strategiske udviklingsplan for Nyborg - *En samlet By*, vedtaget af byrådet i 2019. Lokalplanen indgår i delområdet ved Storebæltsvej og Lynfrosten, som er centrum for store udviklingsprojekter. Delområdet kræver en særlig opmærksomhed, da det udgør en af de vigtigste ankomster til byen og rummer en række vigtige destinationer for både borgere og besøgende til Nyborg.

Nyborg Kommune vurderer, at en ny anvendelse af området og en ny disponering af bebyggelsen og zonen ud til Storebæltsvej kan understøtte flere principper i Nyborgs strategiske udviklingsplan - *en samlet by*, hvor et af fokusområderne er at forandre Storebæltsvej fra indfaldsvej til bygade. Nyborg Kommune vurderer endvidere, at lokalplanen kan understøtte et varieret udbud af attraktive boliger i byen og at en ny bebyggelse i sin placering og udformning kan være med til at markere ankomsten og overgangen til bymidten.



Illustration fra Nyborgs strategiske udviklingsplan. Området omkring Storebæltsvej og Lynfrosten udgør et af planens delområder, hvor fokus er at nye projekter langs med Storebæltsvej skal signalere bygade og ikke indfaldsvej, og så skal alle have en god oplevelse af at ankomme til byen. Lokalplanområdets placering er stipleet ind med rødt.

Formål

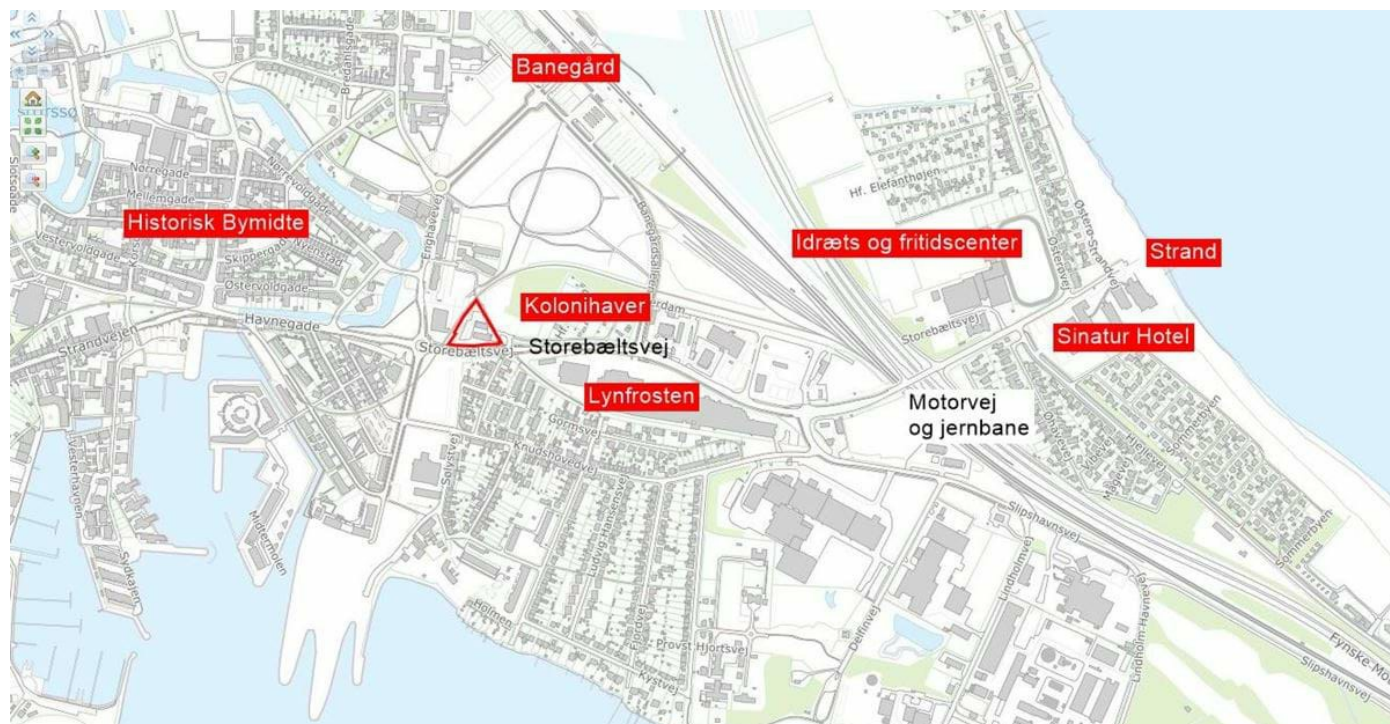
Det er lokalplanens formål at fastlægge områdets anvendelse til centerområde med mulighed for bolig, butikker, samt let erhverv, som naturligt hører hjemme i bymidten.

Lokalplanområdet ligger på kanten til Nyborgs historiske bymidte. For at skabe sammenhæng, men samtidig plads til en nutidig fortolkning af det bebyggede miljø omkring Nyborgs beboelseskvarterer og historiske bymidte skal lokalplanen være med til at sikre, at bebyggelsen placeres med facade mod Storebæltsvej og at en større bebyggelse enten opdeles i mindre enheder eller udformes med en variation i design af facader og tag, der kan lede tankerne hen på en moderne fortolkning af Nyborgs byhuse.

Lokalplanen skal derudover understøtte et af fokuspunkterne fra Nyborgs strategiske udviklingsplan, om at ændre karakteren af Storebæltsvej fra indfaldsvej til bygade. Derfor sikrer lokalplanen, at området mellem ny bebyggelse og Storebæltsvej øremærkes til funktioner, der kan understøtte byliv eksempelvis ved at placere publikumsorienterede funktioner, haveanlæg, beplantning og evt. mindre torve- eller pladسدannelse i denne zone.

Endelig er formålet med lokalplanen at sikre, at en ny bebyggelse udformes under hensyn til trafikstøj og fremtidige klimaudfordringer.

Lokalplanområdet



Oversigtskort, der viser lokalplanområdets placering i det østlige Nyborg. Området ligger langs med Storebæltsvej og tæt på den historiske bymidte.

Lokalplanområdet ligger ved Storebæltsvej, der er den primære indfaldsvej til Nyborg, når man ankommer fra motorvejen i øst. Lokalplanområdet ligger ved overgangen fra erhvervs- og butiksområdet ved motorvejen til beboelseskvartererne i bymidten.

Lokalplanområdet har form som en trekant og afgrænses mod syd af Storebæltsvej, mod vest og nordvest af hhv. dagligvarebutik og togbane og mod øst og nordøst af skovbevoksning og kolonihaver.

Lokalplanområdet ligger derudover syd for det rekreative område ved Svanedammen, der går helt op til Nyborg Station. Sydvest for området planlægges for et nyt offentligt sundhedshus og sydøst for området skal den tidligere "Lynfrost" omdannes til aflastningscenter for detailhandel.

Området rummer i dag en karakteristisk pakhusbygning fra ca. år 1900, som i mange år har været brugt til blandt andet eddikebryggeri og senest IT-erhverv. Bygningen har dog ikke været i brug i flere år. Pakhusbygningen er opført i 4 etager og har en højde på knap 15 m.

Området vejbetjenes fra krydset Storebæltsvej/Bryggerivej, der samtidig indgår som en vigtig forbindelse på tværs af Storebæltsvej for bløde trafikanter, der bevæger sig mellem Knudshovedkvarteret, Nyborg Station og flere af byens skoler.

En del af området er berørt af åbeskyttelseslinje i forhold til voldgraven. Herudover ligger der flere store ledningsanlæg parallelt med Storebæltsvej - se vejledende oversigtstegning.

Jernbanesporet, der løber umiddelbart vest for området anvendes til godstransport 1-2 gange om ugen til virksomheden Koppers.



Oversigtskort, der viser lokalplanområdets nærmeste omgivelser.

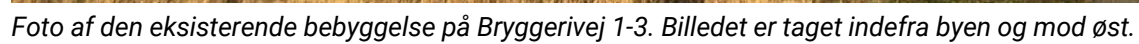
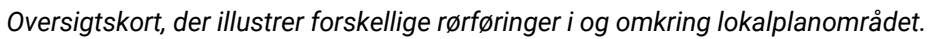




Foto af den eksisterende sti for gående og cyklister, som løber på den østlige side af lokalplanområdet. Forbindelsen kobler boligområdet i Knudshovedkarteret med blandt andet midtby, skoler og stationen. Herudover ses jernbanesporet, der benyttes til godstransport 1-2 gange ugentligt.

Planens indhold

Områdets anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for funktioner, som normalt findes i og omkring bymidter - dvs. boligformål, service- og administrative erhverv, samt små til mellemstore butikker. Lokalplanen sikrer, at området mellem ny bebyggelse og Storebæltsvej kan rumme plads- eller torvedannelse tilknyttet publikumsrelaterede funktioner i bebyggelsens stueetage og at zonen kan gøres visuel attraktiv via beplantning.

Bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanen fastsætter bestemmelse om et maksimalt etageareal på 4.200 m², som kan opføres indenfor området. Ny bebyggelse skal opføres i minimum 3 og maksimalt 5 etager og skal højdemæssigt respektere en maksimal kote på +20 DVR90. Ny bebyggelse skal placeres med facade mod Storebæltsvej, men trukket tilbage for at skabe plads til en begrønnet zone langs vejen.

Bestemmelserne er fastsat ud fra et hensyn om at skabe en urban bebyggelsesstruktur, som volumenmæssigt er med til at markere ankomsten til den centrale del af Nyborg, og som i samspil med den grønne zone kan være med til at styrke oplevelsen af Storebæltsvej som en bygade frem for indfaldsvej.



Illustration fra et byrumsprojekt for omdannelse af Storebæltsvej fra indfaldsgade til bygade. Illustrationen giver et bud på, hvordan zonen mellem Storebæltsvej og ny bebyggelse kan aktiveres med eksempelvis pladsdannelse, publikumsorienterede funktioner og mere grønt. I byrumsprojektet har man taget udgangspunkt i den eksisterende bebyggelse på Bryggerivej.



Illustration af etagebyggeri i fem etager set fra Storebæltsvej i retning mod bymidten.

Bebyggelsens ydre fremtræden

For at skabe en reference til de klassiske byhuse i Nyborg fastsætter lokalplanen bestemmelser, der skal sikre, at

større bebyggelser enten opdeles i mindre enheder alternativt opdeles visuelt via en variation i designet af facader og tag.

Bygningsfacader skal fremtræde i murværk i form af teglsten, herunder teglskaller, skærmtegl eller som pudsede facader. Delpartier og mindre bygningsdele kan fremtræde i andre materialer. Farvemæssigt skal udvendige bygningssider fremtræde i materialernes naturlige farve, jordfarver eller en blanding af disse med hvid eller sort.

Lokalplanen giver forholdsvis frie rammer til at udforme bebyggelsens tag. Der kan således bygges med fladt tag, tag med ensidig taghældning eller variationer over saddeltag, dog uden valm.

Lokalplanen fastlægger, at eventuelle altangange, samt udvendige trappe- eller elevatorårne kun må placeres på "gårdsiden" dvs. væk fra Storebæltsvej.

Altaner placeret mod storebæltsvej skal være frit hængende, dvs. at de ikke må opføres på søjler eller lignende kraftige konstruktioner.



Visualisering af en bebyggelse, som er realiserbar i henhold til lokalplanens bestemmelser. Visualiseringen viser en bebyggelse, hvor der er skabt variation i designet af facader og tag ved hjælp af knæk, varierende facadehøjder og farver. Bemærk, at dette kun er én mulig udformning af ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet. Lokalplanen opstiller kun rammerne for nyt byggeri.

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Bryggerivej. Interne veje skal indrettes som dobbeltrettede veje og skal rumme plads til blandt andet rednings- og renovationskøretøjer. Vejenes linjeføring, opbygning, bredde, tilslutning til andre veje, vejafvanding og fremføring af forsyningsledninger skal på skitseniveau godkendes af kommunalbestyrelsen.

Ved indretning af portgennemgang i bebyggelsen, skal der etableres stiforbindelse fra Storebæltsvej til bebyggelsens gårdrum.

Der skal udlægges parkeringspladser til biler og cykler i overensstemmelse med parkeringsnorm i Nyborgs Kommuneplan 2021. For etageboliger er parkeringskravet nedsat fra 1½ p-plads pr. etagebolig til 1 p-plads pr. etagebolig i overensstemmelse med Kommuneplantillæg nr. 5. Parkeringspladser skal respektere en afstand til jernbanesporet vest for området svarende til minimum 3 meter til spormidte.

I tilfælde af ønske om dispensation til etablering af p-pladser på anden grund, så skal p-pladserne anlægges i en hensigtsmæssig afstand fra den aktuelle ejendom. Parkeringskravet kan kun fraviges ved, at der enten sker indbetaling til Nyborg Kommunes parkeringsfond, eller at der foreligger et andet forpligtigende grundlag om, at parkeringsarealerne etableres på en anden ejendom end den ejendom, hvor byggeriet opføres.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen sikrer en grøn zone mellem Storebæltsvej og ny bebyggelse på minimum 5 meter. Af hensyn til eksisterende ledninger i jorden kan der blive behov for at udvide zonen til minimum det dobbelte. Den grønne zone indgår som en del af det strategiske greb for Storebæltsvej. Zonen skal friholdes for sekundær bebyggelse og parkeringspladser, men derimod fremstå som et grønt byrum med mulighed for plads- eller torvedannelse i forbindelse med publikumsrelaterede funktioner. Private haver tilknyttet eventuelle boliger i stueetagen kan ligeledes indgå i den grønne zone.

Lokalplanrådets beliggenhed, orientering og størrelse sammenholdt med ønsket om en urban bebyggelse i min. 3 etager samt krav til parkeringspladser begrænser muligheden for større fælles opholdsarealer. Arealerne er derudover potentielt udfordret i forhold til lys/skygge og trafikstøj.

Lokalplanen fastsætter krav om en minimums størrelse for fælles opholdsarealer svarende til min. 20 % af etagearealet for en kommende bebyggelse. Med lokalplanen accepteres, at fælles udendørs opholdsarealer potentielt kan være skyggebelagte en del af året.

Klimatilpasning

Lokalplanområdet ligger i et område, der kan være udsat for fremtidige skybruds- og stormflodshændelser. For at fremtidssikre området stiller lokalplanen krav om at ny primær bebyggelse skal udføres med sokkelkote i minimum +2,5 meter DVR90, alternativt at bebyggelsen udformes eller indrettes så den kan modstå oversvømmelser.

Håndtering af vand

Området skal separatkloakeres.

I overensstemmelse med Nyborg Kommunes spildevandsplan skal der, i det omfang at befæstelsesgraden indenfor lokalplanområdet overstiger 45 %, etableres forsinkelse af overfladevand svarende til 1 L/s/HA, inden der sker en

udledning til forsyningens regnvandssystem.

Håndtering af støj

Indledende støjredegørelse viser, at lokalplanområdet forventes belastet af trafikstøj fra Storebæltsvej. Støjkravene til fremtidige boliger forventes imødekommet via bygningens konstruktioner, indretning og tekniske installationer.

Støjredegørelsen anbefaler, at udendørs opholdsarealer etableres nord for bebyggelsen, som derved danner skærm mod trafikstøj fra Storebæltsvej. Herudover rummer lokalplanen mulighed for, at der kan indpasses støjfaskærmning langs skel mod øst og vest for at sikre trafikstøjniveauet på de primære opholdsarealer i gårdrummet.

Trafikstøjniveauet på altaner mod syd/Storebæltsvej kan ikke forventes at overholde grænseværdien for støj fra vejtrafik (og kan som følge heraf ikke medregnes som udendørs opholdsarealer). Lokalplanen muliggør dog altaner mod syd, da de fortsat vurderes at være attraktive for boligerne i forhold til eks. udsigt.

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 sikre omfang og placering af ny bebyggelse
- at sikre, at ny bebyggelse tager inspiration fra Nyborgs karakteristiske byhuse, således at skalaen i større bebyggelse nedbringes ved at opdele bygningens volumen i mindre enheder og ved at variere design på facader og tag.
- at sikre rammerne for byliv i form af begrønning, udadvendte erhverv og aktivering af zonen mellem bebyggelse og Storebæltsvej.
- at sikre at ny bebyggelse udformes under hensyn til trafikstøj og fremtidige klimaudfordringer.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr. nr. 3v Nyborg Bygrunde, samt del af matr. nr. 927z Nyborg Bygrunde, samt alle parceller, der udstykkes herfra.

2.2 Lokalplanområdet ligger dels i byzone og dels i landzone. Arealer i landzone vil med lokalplanens endelige vedtagelse blive overført til byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til centerformål, herunder boliger, offentlig- og privat service, liberale- og administrative erhverv samt butikker.

3.2 Butikker må kun etableres i bebyggelsens stueetage.

3.3 Bruttobutiksarealet for den enkelte butik skal være minimum 500 m² og maksimalt 1000 m² for hhv. dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker. Det samlede bruttoetageareal til butiksformål indenfor lokalplanen må ikke overstige 1000 m²

3.4 Der må ikke etableres erhverv på etager, der ligger over en etage med boliger.

3.5 Zonen mellem Storebæltsvej og ny bebyggelse må kun anvendes til grønt område, evt. i kombination med stier, plads- eller torvedannelse tilknyttet publikumsorienterede funktioner, samt haver.

Lokalplanens anvendelsesbestemmelser skal være med til at sikre, at eventuelle butikker, service- og erhvervsvirksomheder etableres nederst i bygningen. På den måde adskilles bygningens funktioner, den største "trafik" af kunder og ansatte begrænses til den nederste del af bebyggelsen, og der skabes mest mulig ro omkring boligerne.

§ 4 Udstykning

4.1 Der må ikke ske udstykning indenfor lokalplanens område.

4.2 Der kan ske sammenlægning af matrikler indenfor lokalplanområdet, samt arealoverførsler.

§ 5 Vej-, sti- og trafikforhold

5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Bryggerivej, som vist på kortbilag 2.

5.2 Veje indenfor lokalplanområdet skal udlægges som private fællesveje i minimum 7 meters bredde og med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter.

5.3 Belysning på vej-, parkerings- og udenomsarealer skal etableres uden udgift for Nyborg Kommune i overensstemmelse med vejreglerne og efter godkendelse af Nyborg Kommune. Armaturer til belysning skal udføres i ens materiale- og farvevalg.

Vejenes linjeføring, opbygning, bredde, tilslutning til andre veje, vejafvanding og fremføring af forsyningsledninger skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 6 Parkeringsforhold

6.1 Der skal etableres parkering i overensstemmelse med følgende:

- 1 p-plads pr. etagebolig
- 1 p-plads pr. 50 m² etageareal for kontor og administrative erhverv
- 1 p-plads pr. 25 m² bruttoetageareal for dagligvarebutikker
- 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal for udvalgswarebutikker

6.2 Ved anlæg af p-pladser 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		1
10-25	1	1
26-50	1	2
51-75	2	2
76-100	2	3
101-150	3	3
151-200	3	4

6.3 Der skal etableres cykelparkering i form af stativer, svarende til:

- 3 pladser pr. 100 m² etageareal til boligformål
- 2 pladser pr. 100 m² etageareal til kontor og administrative erhverv
- 4 pladser pr. 100 m² etageareal til dagligvarer
- 2 pladser pr. 100 m² etageareal til udvalgsvarer

6.4 Parkeringspladser må ikke etableres nærmere spormidte til jernbane mod vest end 3 meter.

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.

God cykelparkering har den nødvendige kapacitet, er let at finde og kan nås uden omveje og forhindringer. Stativerne skal passe til mange forskellige slags cykler, og parkeringsanlægget skal være nemt at overskue.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Der må maksimalt opføres 4.200 m² etageareal inkl. sekundære bygninger indenfor lokalplanområdet.

7.2 Der skal minimum bygges i 3 etager og der må maksimalt bygges i 5 etager, inkl. tagetage.

7.3 Bebyggelsens højde må ikke overstige kote +20 meter DVR90.

7.4 Ny bebyggelse skal placeres indenfor byggefeltet angivet på kortbilag 2. Byggefeltet er placeret, så der ikke kan bygges nærmere vej- og naboskel end 5 meter. Byggefeltets dybde er fastsat til 25 m.

7.5 Ny bebyggelse skal placeres med primær facade mod Storebæltsvej.

7.6 Sekundær bebyggelse med en maksimal højde på 2,5 m må placeres frit på grunden, dog må denne type bebyggelse ikke placeres mellem Storebæltsvej og ny primær bebyggelse eller nærmere spormidte til jernbane mod vest end 3 meter.

Lokalplanområdet ligger i kote +2,0 til +2,5 meter DVR90. Ved at fastsætte en maksimal kote for byggeriets højde på +20 meter DVR90, så respekteres krav om en maksimal bygningshøjde på 18 m, som fastsat i kommuneplanramme 1.C.8 - Nyborg, Svanedammen.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Skalaen i større bebyggelser skal nedbringes visuelt ved at opdele bygningens volumen i mindre enheder eller ved at variere facadens design. Med større bebyggelser menes i dette tilfælde bebyggelse, som udgør mere end 50 % af

grundens længde mod Storebæltvej.

I dette tilfælde skal bebyggelsen opdeles i minimum to fritliggende bygninger, alternativt skal der være en variation i design af enten facade og/eller tag, eksempelvis via:

- lodrette frem- eller tilbagespring i facadelinjen på minimum 50 cm.
- tydelig variation i facade- og taghøjder
- varierende materialer og/eller farver
- knæk i bygningen, så den ikke fremstår med en lige facade

Se principillustrationer herunder.

8.2 I tilfælde af, at bebyggelsen opføres som en sammenhængende bebyggelse i mere end 50 % af grundens længde mod Storebæltsvej, skal der etableres minimum én portgennemgang i bebyggelsen, som skaber adgang fra Storebæltsvej til gårdrum.

8.3 Facader skal fremtræde som murede facader i teglsten (blank, pudset eller vandskuret), med teglskaller, skærmtegl eller som pudsede facader. Delpartier og mindre bygningsdele kan fremtræde i andre materialer. Delpartier og mindre bygningsdele i andre materialer må maksimalt udgøre 30 % af den enkelte facade.

Ved anvendelse af teglskaller eller skærmtegl skal det sikres at dilatationsfuger skjules i lysninger og stenen trækkes med rundt om hjørner, så byggeriet fremstår som fuldmuret.

8.4 Facader skal fremstå i materialernes naturlige farve eller indenfor den klassiske jordfarveskala evt. blandet med sort og hvidt - se bilag 3.

8.5 Tage må kun udføres som:

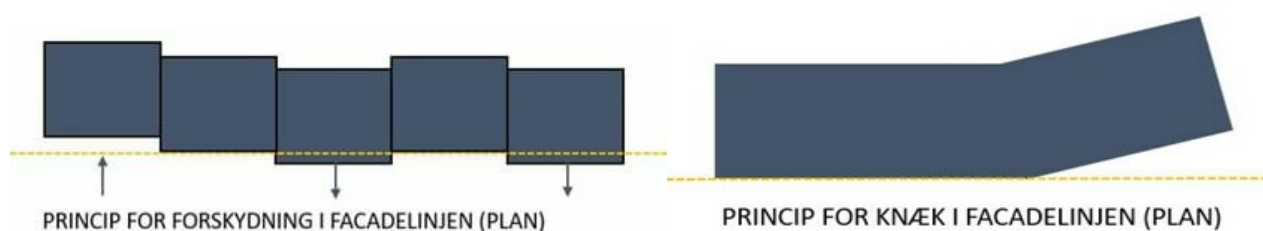
- Fladt tag (dog med hældning svarende til mindst 2,5 cm pr. løbende meter)
- Tag med ensidigt fald
- Saddeltag med symmetrisk eller asymmetrisk snit, men uden valm

8.6 Altangange eller udvendige trappe- og elevatorårne må ikke placeres ud mod Storebæltsvej.

8.7 Altaner mod Storebæltsvej må ikke etableres på søjler, men skal etableres som selv bærende altaner.

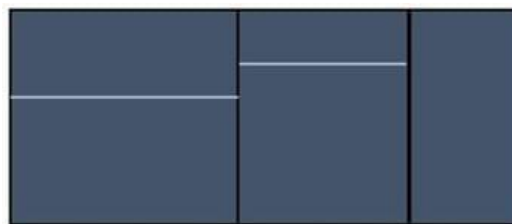
Sekundære bygninger

8.8 Facader på sekundære bygninger kan fremstå i andre materialer end nævnt i § 8.3, men skal respektere § 8.4 vedrørende farver.





PRINCIP FOR VARIERENDE
TAGHØJDER (OPSTALT)



PRINCIP FOR VARIERENDE
FACADEHØJDER (OPSTALT)

Skiltning

8.9 Der må kun opsættes ét facade- og/eller udhængsskilt pr. virksomhed eller butik.

8.10 Skilte skal være placeret i bebyggelsens stueetage i tilknytning til virksomhedens/butikkens indgangsdør eller vinduer.

8.11 Facadeskiltes størrelse skal tilpasses omgivelserne og underordne sig facaden. Bogstavhøjden må ikke overstige 40 cm.

8.12 Udhængsskilte må ikke overstige 0,5 m² og må maksimalt række 1 m ud fra bygningen.

8.13 Udstillingsvinduer må ikke blændes af eller ved skiltning/opklæbning dækkes mere end 25 %. Der må opklæbes løse bogstaver og logo på udstillingsvinduer, som en del af virksomhedens/butikkens skiltning.

8.14 Der må opstilles ét fritstående skilt/pylon indenfor lokalplanområdet. Skiltet må ikke overstige en højde på 2 m eller en skilteflade på 1,5 m².

Der findes gode og funktionelle løsninger med udvendige trappe-/elevatortårne samt altangange. I så fald er det vigtigt, at have fokus på følgende:

- Udformning af trappetårne, så de er trygge at færdes på i forhold til vind og vejr
- Balancering mellem antallet af boligenheder, som den enkelte altangang betjener - af hensyn til at begrænse "trafikken" og afstanden frem til den enkelte bolig
- Udformning af altangangene – i forhold til bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

§ 9 Nedrivning af bebyggelse og anlæg

9.1 Eksisterende bevaringsværdige bebyggelse indenfor lokalplanens område må nedrives.

Bryggerivej 1, pakhusbygningen, er optaget i kommuneplan 2021 med en bevaringsværdi på 4.

Med udarbejdelse af lokalplanen erstattes proces omkring nedrivning af bevaringsværdige bygninger, jf. Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer. Lokalplanen erstatter ikke en egentlig nedrivningstilladelse efter byggeloven.

§ 10 Ubebyggede arealer og terræn

10.1 Der skal anlægges fælles udendørs opholdsarealer svarende til minimum 10 % af etagearealet for primær bebyggelse. Opholdsarealet/-erne skal være regulære og egnede til ophold.

10.2 Ubebyggede arealer skal befæstes eller beplantes og må ikke fremstå ubearbejdede.

10.3 Beplantning indenfor lokalplanområdet skal bestå af hjemmehørende planter, buske og træer.

10.4 Hegning må kun etableres som levende hegn, eventuelt suppleret med trådhegn.

10.5 Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 meter, medmindre det har til formål at skabe klimasikring eller opsamle overfladevand.

10.6 Lastbiler, campingvogne, ikke indregistrerede biler samt både må ikke opbevares på fælles parkeringspladser, veje eller på fælles fri- og opholdsarealer.

Fælles opholdsarealer skal af hensyn til handicappede brugere så vidt muligt udformes efter anvisningerne i DS-håndbogen "Udearealer for alle". I tilfælde hvor det ikke kan opfyldes fuldstændigt, skal der laves løsninger, som tilgodeser så mange handicappede brugere som muligt.

§ 11 Afskærmende foranstaltninger

11.1 Før ny bebyggelse påbegyndes, skal der udarbejdes støjregninger som godtgør, at støjniveauet indendørs for alle boliger og kontorer, samt for udendørs opholdsarealer ikke overstiger miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. se også pkt. 13 om betingelser for at tage ny bebyggelse i brug.

11.2 Områdets anvendelse eller aktiviteter inden for området må ikke påføre omgivelserne støj der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Støjende anlæg og aktiviteter skal afskærmes så støjgener minimeres og så det sikres, at naboer ikke påvirkes med støj der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

11.3 Ved behov for etablering af støjafskærmning i form af støjskærme skal disse udføres med tætdækkende slørende beplantning.

11.4 Udendørs oplag tilknyttet eventuelle butikker eller erhverv, samt oplagspladser til renovation og genbrugsøer må ikke placeres mellem bebyggelsen og Storebæltsvej. Udendørs oplæg skal afskærmes med beplantning eller fast hegn.

§ 12 Klimatilpasning

11.1 Der er krav om sokkel- og/eller gulvkote på mindst +2,5 m DVR90, alternativt at bebyggelsen udformes eller

indrettes så den kan modstå oversvømmelser.

11.2 Befæstelsesgraden for lokalplanområdet som helhed må ikke overstige 45% uden forsinkelse af regnvandsafledningen til forsyningens regnvandssystem.

Lokalplanområdet er beliggende indenfor udpeget område for Risikostyringsplan i Nyborg for oversvømmelse fra hav. Heri er fastsat en min sikringskote på 2,5 m DVR90

§ 13 Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

13.1 Inden ibrugtagning af ny bebyggelse skal

- fælles fri- og opholdsarealer, veje, parkeringsarealer og stier være anlagt og godkendt af Nyborg Kommune.
- bebyggelsen være tilsluttet offentligt spildevandsanlæg
- afskærmning i forhold til trafikstøj være etableret, jf. nedenstående:

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

L _{den} i dB	Primære udendørs opholdsarealer og på facader	Indendørs med åbne vinduer	Indendørs med lukkede vinduer
Boliger	58	46	33
Kontorer og lokaler til liberale erhverv	63	51	38

§ 14 Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

14.1 Byplanvedtægt nr. 16 aflyses for så vidt angår planområdet for denne lokalplan, som afgrænset på kortbilag 1.

Lokalplanens retsvirkninger

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

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

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

Dispensation fra lokalplanen (Planlovens §§ 19 og 20)

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med

principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Ekspropriation efter lokalplanen

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

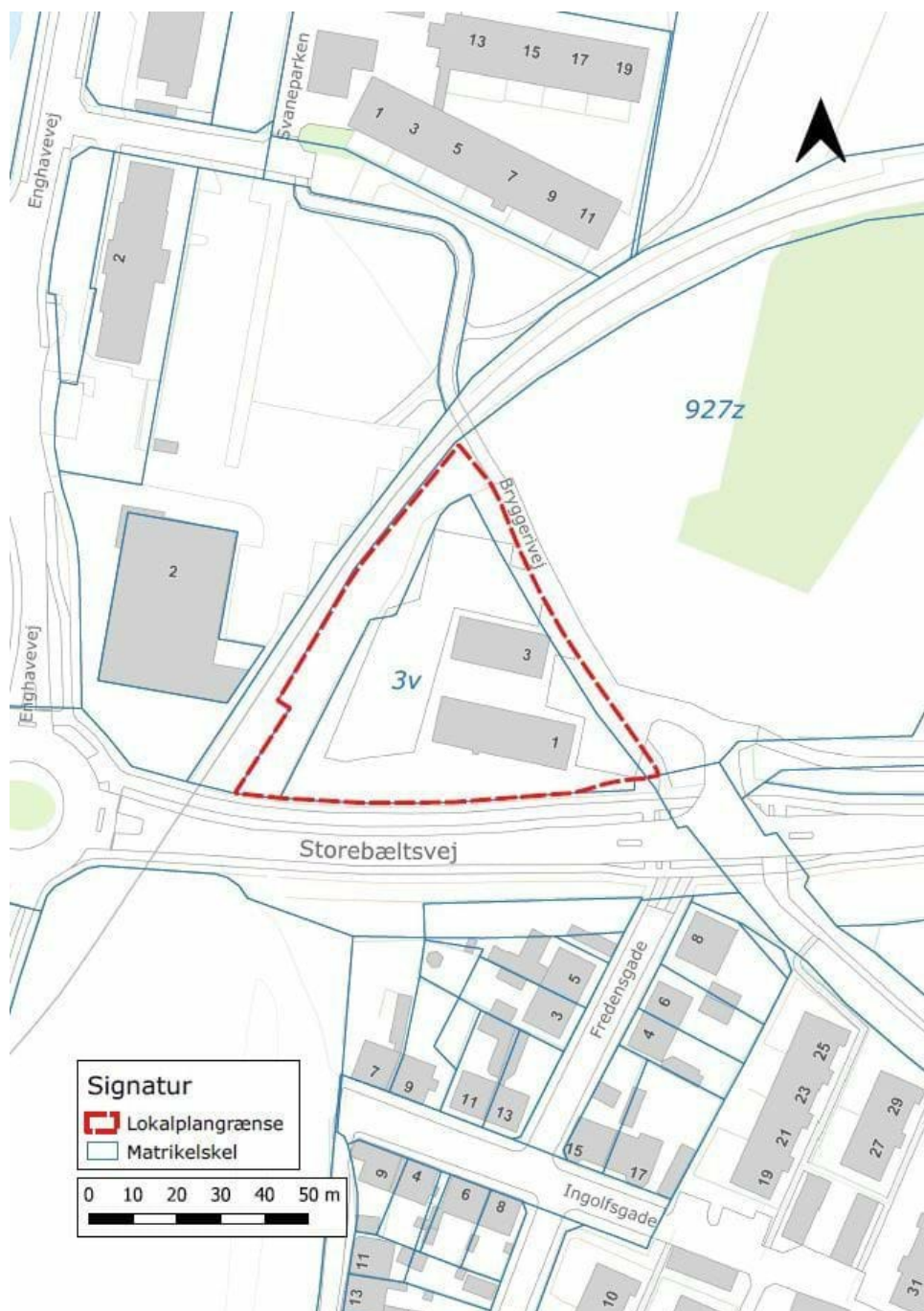
Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

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

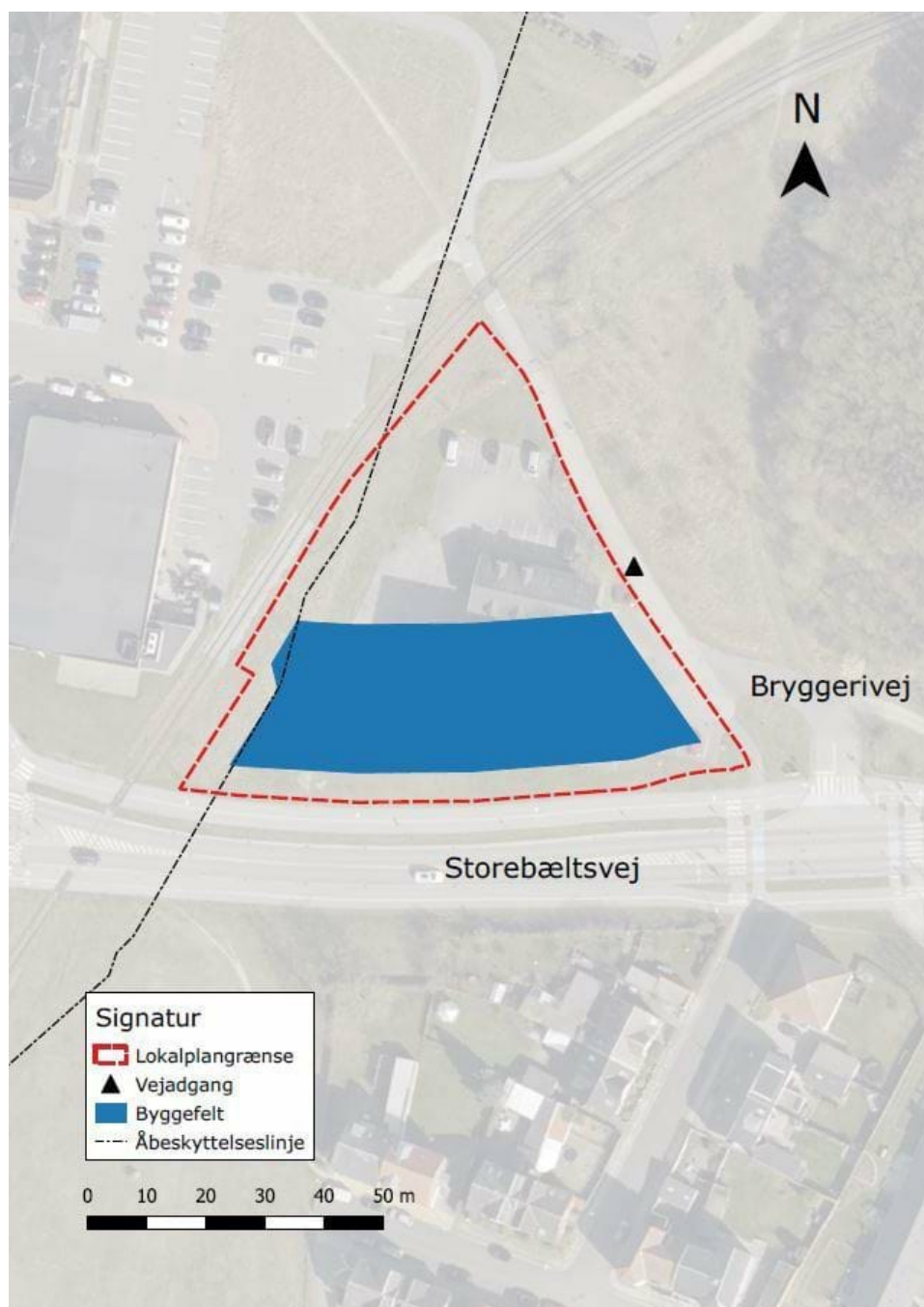
Bilag

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

Bilag 1 - Matrikelkort



Bilag 2 - Lokalplankort



Bilag 3 - Klassisk jordfarveskala



Den klassiske pigment-farveskala
Center for bygningsbevaring

Tilladelse efter anden lovgivning og fra andre myndigheder

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

Naturbeskyttelsesloven

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

Jordforureningsloven

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

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

Lokalplanområdet ligger inden for områdeklassificeret areal, hvilket betyder, at flytning af jord skal meddeles kommunen for at undgå en spredning af forurenede jord.

Der er ikke registreret forurening på vidensniveau 1 eller 2 inden for lokalplanområdet.

Risikobekendtgørelsen

Lokalplanområdet ligger ikke inden for konsekvenszoner i forhold til virksomheder, som er omfattet af risikobekendtgørelsen.

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 berøre nationale interesser i planlægningen.

Kommuneplanen

Hovedstruktur, mål og retningslinjer

Nyborg er kommunens hovedby, hvor der udlægges byzonearealer til hovedparten af det forventede antal nye boliger i perioden 2020-2032. Som hovedby rummer Nyborg by funktioner, der omfatter hele kommunen. I Nyborg by udlægges desuden byzonearealer til detailhandel, kontorer, produktionsvirksomhed og større virksomheder inden for transport, en gros og lager m.v.

Et af de opstillede mål for byen er: Nyborg by skal styrkes som det naturlige center og trafikale knudepunkt på Østfyn med fokus på varieret bosætning, erhvervsudvikling, kulturarv, attraktivt byliv og rekreation.

Bymønster og byudvikling

Byudviklingsområderne skal etableres i umiddelbar tilknytning til den eksisterende by, og rummeligheden i allerede udlagte byzonearealer skal så vidt muligt udnyttes, før der udlægges nye byzonearealer.

Lokalplanområdet indgår som en eksisterende rummelighed i et centerområde i byzone.

Befolknings- og boligudvikling

Der skal sikres et varieret boligudbud, som kan imødekomme de forskellige ønsker om boligtyper og størrelser, der efterspørges.

Klimatilpasning

I et udpeget område, som kan blive udsat for oversvømmelse, og hvor der planlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg, ændret arealanvendelse m.v., skal der optages bestemmelser i en lokalplan om sikring af afværgeforanstaltninger. Konkret stilles krav om laveste sikringskote, eller andre foranstaltninger der sikrer mod skader som konsekvens af stormflod op til kote 2,5 m.

Kommuneplantillæg

Lokalplan nr. 330 ligger indenfor kommuneplanramme 1.C.8 - *Nyborg, Svanedammen*. Rammeområdet er udlagt til centerområde med mulighed for blandet bolig- og erhverv, samt butikker.

Der er i forbindelse med lokalplan nr. 330 udarbejdet et kommuneplantillæg, som regulerer krav til antallet af parkeringspladser indenfor rammeområde 1.C.8.

Kommuneplantillæg nr. 5 for parkering ved Bryggerivej i Nyborg nedsætter parkeringskravet tilknyttet etageboliger fra 1½ p-plads pr. bolig til 1 p-plads pr. bolig.

Det nedsatte parkeringskrav begrundes i områdets centrale placering i Nyborg, hvorved indkøb og service er let tilgængeligt, samt nærhed til Nyborg station, som sikrer gode bus- og togforbindelser både lokalt på Fyn og Danmark i øvrigt. Et nedsat krav til parkeringspladser tilknyttet centralt beliggende boliger vil, på sigt og indirekte, understøtte kommunens politik for grøn omstilling, idet antallet af biler pr. husstand forventes reduceret som følge af begrænset adgang til nære parkeringspladser.

Øvrige bestemmelser indenfor rammeområde 1.C.8 er uændrede.

For rammeområdet er der fastlagt et maksimalt etageantal på 5 etager og en maksimal bygningshøjde på 18 m. For hele rammeområdet, hvoraf lokalplanområdet kun udgør ca. en fjerdedel, kan der maksimalt opføres 11.500 etagemeter.

I rammen står der anført, at der i forbindelse med udvikling af området skal inddrages relevante hensyn fra Nyborgs strategiske udviklingsplan – *en samlet by*, herunder fokus på forandring af Storebæltsvej fra indfaldsvej til bygade. Det betyder blandt andet, at ny bebyggelse skal placeres med facader, der henvender sig mod Storebæltsvej af hensyn til at afgrænse og aktivere gaden. Skalaen i større bebyggelser skal nedbringes ved at opdele bygningens volumen i mindre enheder eller ved at variere facadens design. Derudover skal kantzonerne langs vejen begrønnes og om muligt aktiveres.

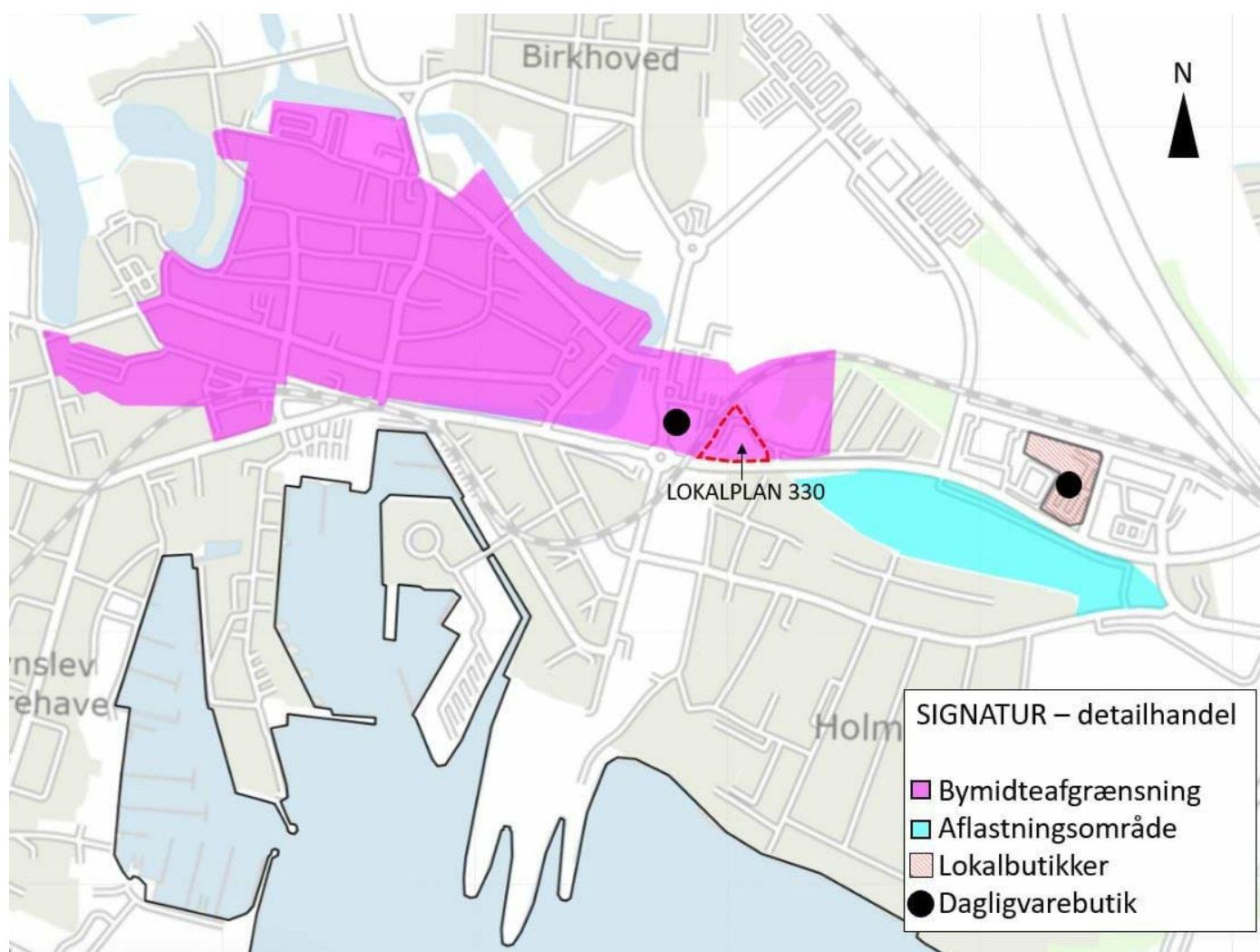
Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området.

Detailhandel

Lokalplanområdet ligger indenfor bymidteafgrænsningen, jf. kommuneplanens detailhandelsstruktur.

Nyborgs bymidte afgrænses med udgangspunkt i den historiske bymidtes handels- og servicefunktioner. Bymidstens vækstretning er mod øst, i retning af det aktuelle lokalplanområde, så der sikres en sammenhæng med udviklingsområderne ved Nyborg Station, Svanedammen, de nye områder på færgelejerne og byomdannelsesområderne ved Storebæltsvej.

Mod øst er der desuden udlagt et aflastningsområde til større butikker langs Storebæltsvej - det gamle "Lyn-frosten", hvor der er god adgang for alle trafikanttyper.



Lokalplanområdet er beliggende mellem den historiske bymidte (defineret som indenfor voldene) og et nyt aflastningsområde langs med Storebæltsvej ("Lynfrosten")

Lokalplanområdet er placeret mellem den historiske bymidte, som er karakteriseret ved mindre detailhandelsbutikker, og det nye aflastningsområde ved det gamle "Lynfrosten" som giver mulighed for andre og større butikstyper. Lokalplanområdet ligger desuden imellem to dagligvarebutikker på Storebæltsvej, hhv. REMA1000 og ALDI.

Kommuneplanen beskriver i detailhandelsredegørelsen, at: Butikker med butiksstørrelser under 500 m² skal placeres i den historiske bykerne inden for voldene for at styrke miljøet her. Den maksimale butiksstørrelsen inden for voldene er 1.500 m². Uden for voldene må bruttobutiksarealet for den enkelte butik være max. 3.500 m² for dagligvarebutikker og max. 2.000 m² for udvalgswarebutikker. I bymidten øst for bykernen skal der planlægges for butikker med butiksstørrelser over 500 m² bruttobutiksareal.

Lokalplanen for Bryggerivej giver mulighed for, at der kan indrettes butikker i bebyggelsens stueetage med et areal på minimum 500 m² for den enkelte butik og maksimalt 1000 m². Det samlede butiksareal indenfor lokalplanområdet må ikke overstige 1000 m². På den måde sikres mulighed for at etablere mindre butikker til områdets lokale

forsyning, som samtidig kan fungere i samspil med boliger, de trafikale forhold og som respekterer den overordnede detailhandelsstruktur for Nyborg By.

Gældende lokalplan og zonestatus

Gældende byplanvedtægt eller lokalplan

Med vedtagelse af lokalplan nr. 330 ophæves samtidig den hidtil gældende byplanvedtægt nr. 16. for de dele af området, som er omfattet af denne lokalplan.

Zonestatus

Området ligger dels i byzone og dels i landzone. Arealet i landzone overføres med denne lokalplan til byzone.

Planlægning i kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er beliggende mindre end 3 km fra Storebælt og er derfor omfattet af bestemmelserne i Planlovens kapitel 2a om planlægning i kystområderne.

Hele Nyborg by ligger indenfor kystnærhedszonen. Det aktuelle planområde ligger omgivet af eksisterende bymæssig bebyggelse i byzone. Arealerne mellem planområdet og Nyborg Fjord rummer eller er planlagt til ejendomme i 3-5 etager. Den aktuelle planlægning vurderes således ikke, at påvirke den visuelle oplevelse af kysten eller Nyborgs byprofil væsentligt, ligesom bebyggelsen ikke afviger væsentligt i højde eller volumen fra eksisterende bebyggelse i området.

Bevaringsværdige bygninger

Bevaringsværdige bygninger

Lokalplanområdet rummer én bevaringsværdig bygning, Bryggerivej 1.

Bygningen er optaget som bevaringsværdig i Kommuneplan 2021 med en bevaringsværdi på 4. Bevaringsskalaen går fra 1 til 9, hvor 1 svarer til den højeste bevaringsværdi og ofte svarer til en fredet bygning.

Byrådet beslutter med endelig vedtagelse af lokalplan 330, at bygningen kan nedrives.

Bygningen har historisk set rummet øldepot, eddike bryggeri, og har efterfølgende været brugt til kontorerhverv. Bygningen har stået tom over en længere årrække.

Bygningen ligger for sig selv langs de tidligere banearealer og indgår ikke i et sammenhængende bebygget miljø.

Bygningen fremtræder desuden væsentlig ombygget, med nyt tag, døre, vinduer, brandtrappe og pudset facade. Det er Nyborg Kommunes vurdering, at bygningens arkitektoniske og kulturhistoriske værdi ikke er af en sådan betydning, at bygningen skal søges bevaret og indpasset i en ny kontekst, men derimod, at den kan nedrives for at opnå en mere homogen og sammenhængende bebyggelse i området.



Foto af de eksisterende bygninger på Bryggerivej. Pakhusbygningen er registreret som bevaringsværdig, men tillades nedrevet med vedtagelse af lokalplan 330.

Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer

Fredede- og naturbeskyttede områder

Der er ikke registreret fredede eller naturbeskyttede § 3-områder indenfor planområdet. Nærmeste naturbeskyttede område er Nyborg voldgrav, der ligger ca. 130 m fra planområdet.

Beskyttelse af sjældne dyr og planter

Ifølge Habitatdirektivet må der ikke vedtages planer eller meddeles godkendelser, der kan ødelægge yngle- og rasteområder for de arter, der fremgår af direktivets bilag IV.

Lokalplanområdet henligger i dag med hhv. asfalterede og græsklædte arealer i bymæssig bebyggelse. På den baggrund samt på baggrund af Danmarks Naturdata og Nyborg Kommunes øvrige kendskab, vurderes det, at bilag IV-arterne ikke har tilholdssted, herunder yngle- og rasteområder, i lokalplanområdet.

Nyborg Kommune vurderer, at en realisering af planen ikke vil medføre en negativ påvirkning af sjældne og truede dyr og planter.

Beskyttelseslinjer

En bræmme i den vestlige side af planområdet er omfattet af åbeskyttelseslinje i forhold til Nyborg voldgrav efter Naturbeskyttelseslovens § 16. Arealet er ubebygget i dag og vil med lokalplanen alene kunne benyttes til parkering eller friareal. Der ligger både bebyggelse og en vej imellem voldgraven og lokalplanområdet.

Samlet set vurderes planlægningen ikke at medvirke til en negativ påvirkning af voldgraven, jf. hensynet i naturbeskytteloven.

Internationale naturbeskyttelsesområder

Nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde er Natura 2000-området *Centrale Storebælt og Vresen*, der ligger mere end 1 km fra lokalplanområdet. Nyborg Kommune vurderer ikke, at realisering af lokalplanen vil få negative konsekvenser for Natura 2000-området på grund af afstanden til området.

Vej og trafik

Vej- og stiplanlægning

Der er adgang til lokalplanområdet fra Bryggerivej, som tilgås via krydset Storebæltsvej/Bryggerivej.

Bryggerivej har status som privat fællesvej. De planlagte veje indenfor lokalplanområdet får ligeledes status af privat fællesvej.

Der er cykel- og gangsti langs Storebæltsvej og fra enden af Bryggerivej, som skaber forbindelse til blandt andet skoler og Nyborg Station.

Trafikplan og kollektiv transport

Den nye bebyggelse har god adgang til lokale og regionale transportmuligheder. Der er ca. 500 m til Nyborg Station, hvorfra der kører både tog og busser.

Udbygningsaftale

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der udarbejdet et udkast til en udbygningsaftale mellem Nyborg Kommune og ejeren af Bryggerivej 1-3 efter planlovens § 21b.

Aftalen vedrører ombygning af krydset Storebæltsvej-Bryggerivej, hvortil vejadgangen til lokalplanområdet er

placeret. For at sikre en smidig afvikling af trafikken, er der behov for at etablere en venstresvingsbane, samt at begrænse udkørsel fra Bryggerivej til Storebæltsvej til kun at omfatte højre ud - dvs. ind mod byen. Udbygningsaftalen skal samtidig sikre, at krydset fortsat er sikker at færdes i for bløde trafikanter og opretholder alle nuværende forbindelse.

Støjforhold

Støj fra vejtrafik

En indledende støjredegørelse viser, at trafik på Storebæltsvej vil være den dominerende støjkilde til trafikstøj, mens både støj fra motorvej og jernbane er overholdt.

Bidrag fra vejtrafik skal dog vurderes samlet og kræver som minimum en beregning af støj fra Storebæltsvej og mindre veje i nærområdet.

En lokalplan må som udgangspunkt ikke udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, f.eks. boliger eller liberale erhverv. 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.

Støjkravene til fremtidige boliger og liberale erhverv forventes imødekommet via bygningens konstruktioner, indretning og tekniske installationer.

Støjredegørelsen anbefaler, at udendørs opholdsarealer etableres nord for bebyggelsen, som derved danner skærm mod trafikstøj fra Storebæltsvej. Herudover rummer lokalplanen mulighed for, at der ved behov kan indpasses støjafskærmning langs skel mod øst og vest for at sikre trafikstøjniveauet på de primære opholdsarealer i gårdrummet.

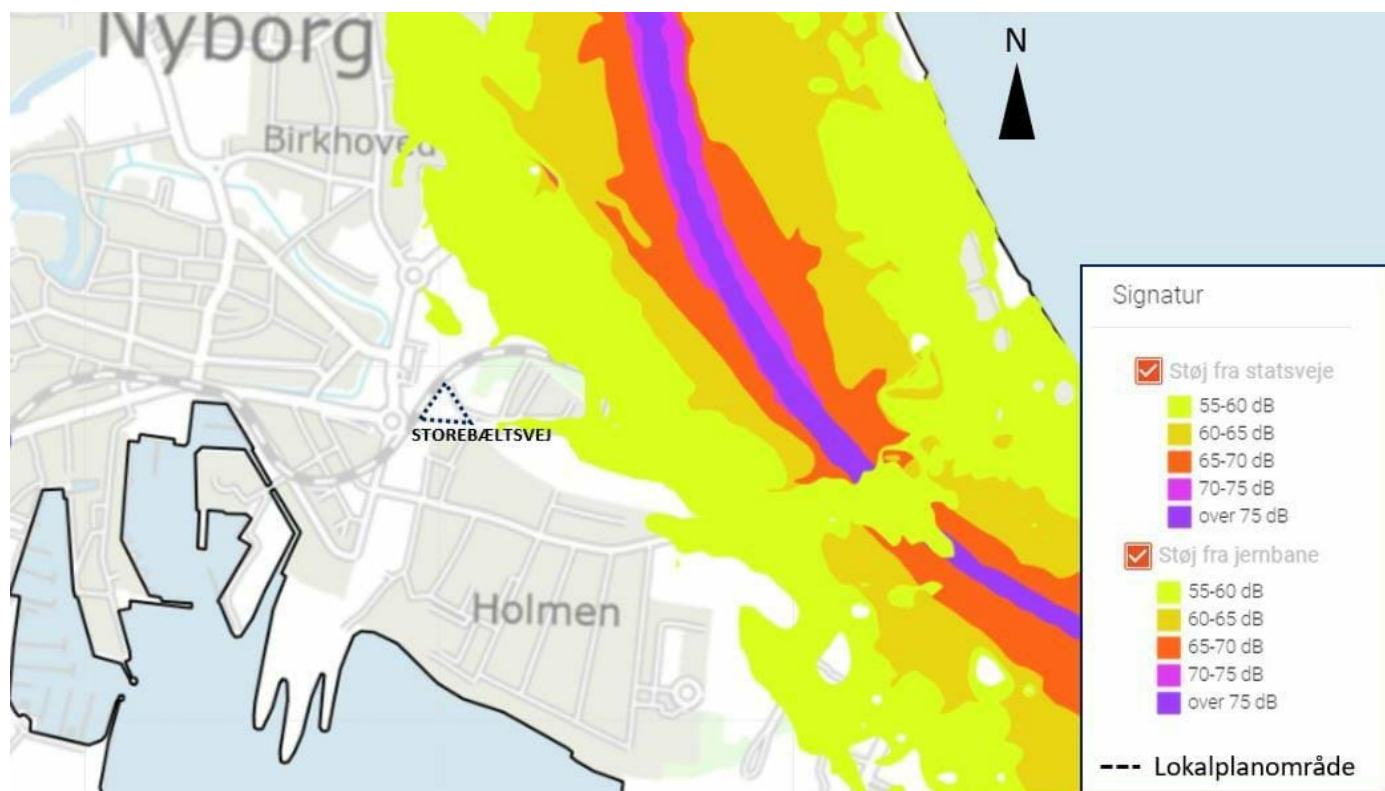


Illustration fra Kommuneplan 2021, der viser den overordnede støjudbredelse fra motorvej og jernbane.

Lokalplanområdet er markeret med sort stiplede linje og ligger umiddelbart uden for støjkonsekvenszone fra motorvej og jernbane.

Vejledende støjgrænser

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.

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 hhv. 38 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
Kontorer og lokaler til liberale erhverv	63	51	38

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

Bestemmelserne tænkes imødekommet med følgende tiltag: Boligerne ventileres mekanisk for at sikre et passende luftskifte. Vinduer i støjbelastede facader forventes at skulle udføres med ekstra lydisolation for at sikre at grænseværdien $33dB_{den}$ for indendørs støjniveau med lukkede vinduer overholdes. Eventuelle friskluftventiler i støjbelastede facader udføres med lyddæmpning. Boligerne indrettes med gennemgående alrum med mulighed for udluftning mod den stille side. Værelser mod syd tænkes udover den mekaniske ventilation udluftet via alrum. Vinduer og terrassedøre kan åbnes, hvis der kortvarigt ønskes ekstra udluftning.

Der sikres adgang til udendørs opholdsområder hvor støjgrænserne 58dBden henholdsvis 64dBden overholdes idet primære udendørs opholdsarealer tænkes placeret nord for bygningen, som derved danner skærm mod trafikstøj fra Storebæltsvej. Længs skel mod øst og vest kan der om nødvendigt opføres en støjskærm for at sikre at trafikstøjniveauet på de primære opholdsarealer i gårdrummet overholder grænseværdien 58dBden i højde 1,5m over terræn. Trafikstøjniveauet på altaner mod syd kan ikke forventes at overholde grænseværdien for støj fra vejtrafik 58dBden, men vurderes at være attraktive til trods herfor.

Støj fra lokal jernbane

Ud over jernbanen over Fyn som nævnt ovenfor, løber der også en jernbane umiddelbart vest for lokalplanområdet. Jernbanen anvendes til godstransport 1-2 gange ugentligt til virksomheden Koppers. Godstransporten afvikles i et tempo, som muliggør, at der kan gå en mand sammen med toget og styre trafik mm. Jernbanen vurderes ikke, at udgøre et støjproblem grundet hyppighed for godstransporterne.

Påvirkning af produktionsvirksomheder

Lokalplanområdet ligger indenfor 500 meter fra produktionsvirksomheden Nyborg destilleri, der producerer spiritus.

Lokalplanen vurderes ikke, at medføre skærpede miljøkrav til produktionsvirksomheden.

Nyborg Destilleri er etableret i et område med eksisterende boligområder på flere sider. Boligområderne medfører allerede en begrænsning i produktionsvirksomhedens udviklingsmuligheder, hvilket den aktuelle planlægning ikke skærper yderligere.

Skoledistrikt og skolekapacitet

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

Forsyning

Varmeplan

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

Spildevandsplan

Området er planlagt separat kloakeret og derfor skal spildevand og regnvand separeres før tilslutning til det offentlige

spildevandsanlæg.

Befæstelsesgraden for området er fastsat til 45 %. Befæstelsesgraden er et udtryk for, hvor meget overfladevand, der må ledes til forsyningens kloak. Hvis befæstelsesgraden overstiger 45% skal ejer tilbageholde/håndtere overskydende overfladevand på egen matrikel.

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger i et område der forsynes med vand fra NFS A/S, og 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. Denne lokalplan understøtter en bæredygtig udvikling i kommunen ved:

- at planlægge for byfortætning i eksisterende byzone.
- at opstille krav til sikring af ny bebyggelse mod fremtidige oversvømmelseshændelser.

Påvirkning af nabokommuner

Lokalplanen giver mulighed for byfortætning centralt i Nyborg og vurderes udelukkende at have en lokal indvirkning. Planen forventes således ikke at påvirke nabokommunerne.

Servitutter

Lokalplanområdet er pålagt en række servitutter, der kan have indflydelse på udnyttelse af grunden.

Ved lokalplanens udarbejdelse er der tinglyst følgende servitutter:

- 17.10.1872 - 909986-35: Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.
- 23.08.1897 - 909987-35: Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.
- 05.05.1971 - 909988-35: Dok. om forbud mod salg af korn mv.
- 22.08.1977 - 909989-35: Byplanvedtægt nr. 16.

Bygherre skal selv sikre overholdelse af privatrettlige rådighedsservitutter, som fx vedr. forsynings- /afløbsledninger

mv.

Lokalplanen ophæver byplanvedtægt nr. 16 inden for lokalplanens område.

Efter planlovens § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med planen.

Klimatilpasning

Lokalplanområdet ligger ca. 450 m fra Nyborg Fjord og 1 km fra Storebælt. Terrænet varierer i kote på tværs af området fra +2 til +2,5 meter DVR90.

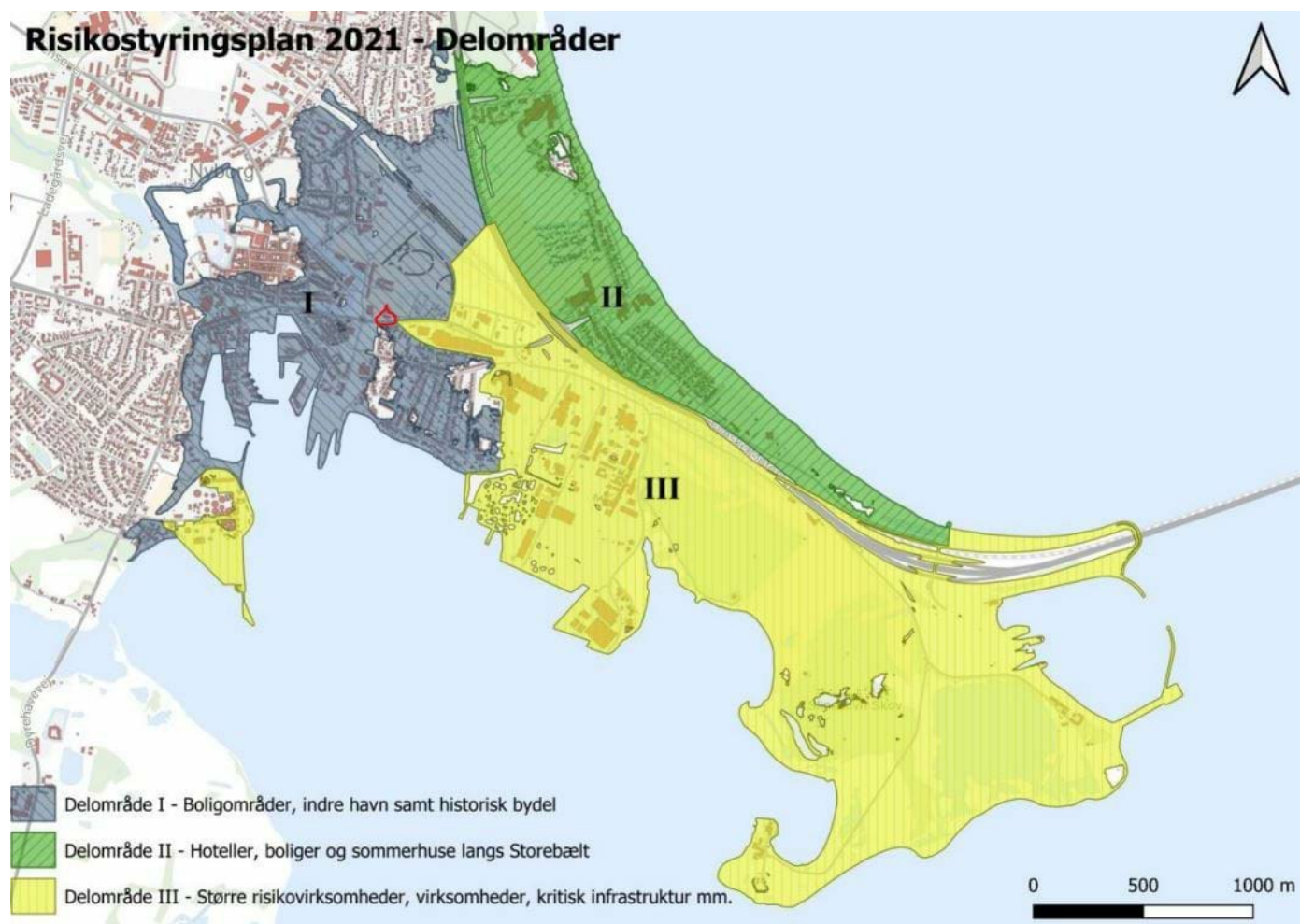
En del af lokalplanområdet er udpeget som oversvømmelsestruet ved stormflodshændelser i kote +2,5 meter, hvilket svarer til en 100 årshændelse i 2115.

I tilfælde af stormflodshændelser kan der forekomme skader på bebyggelse og anlæg medmindre at der foretages afværgeforanstaltninger.

Lokalplanen stiller derfor krav om at ny primær bebyggelse skal sikres til minimum kote +2,5 meter DVR90.



Kort, der illustrerer fremtidige skybruds- og stormflodshændelser på arealet for lokalplanen.



Lokalplanområdet er beliggende indenfor udpeget område for Risikostyringsplan for Nyborg for oversvømmelse fra hav. Planområdet ligger indenfor delområde 1 (blå skravering).