



Nyborg

KOMMUNE



Lokalplan nr. 314

Erhvervsformål ved Holmens Boulevard

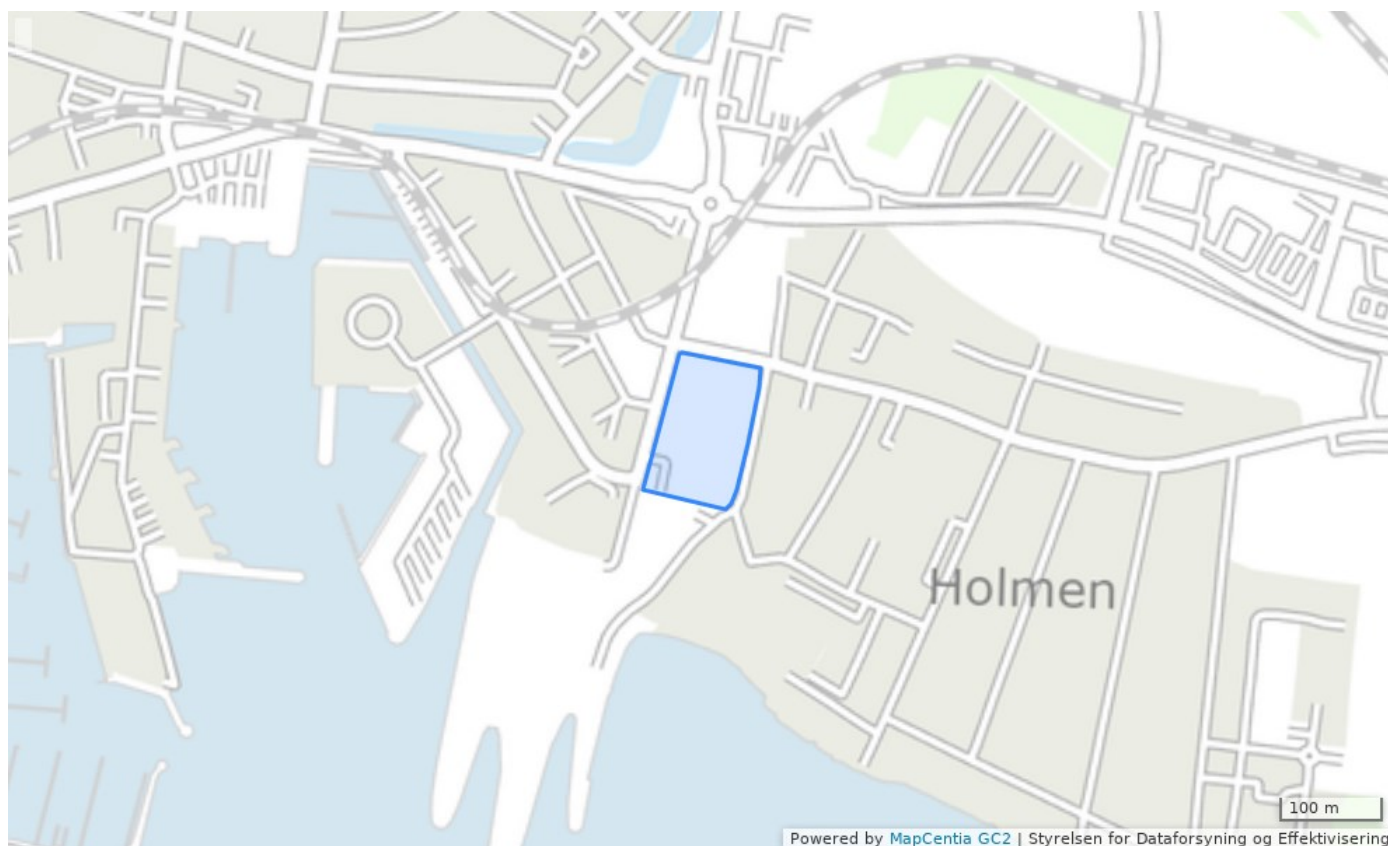
Forslag til offentlig høring fra den 7. september til den 5. oktober
2022



Indhold

Erhverv ved Holmens Boulevard	3
Om lokalplaner	3
Høringsmuligheder og planens status	4
Baggrund og formål	6
Lokalplanområdet	6
Planens indhold	9
Bestemmelser	12
Bilag	17
Bilag 1 - Lokalplangrænse og matrikulære forhold	18
Bilag 2 - Delområder og byggefelt	19
Tilladelse efter anden lovgivning og fra andre myndigheder	20
Jordforureningsloven	20
Museumsloven	21
Retsvirkninger	22
Forhold til anden planlægning	23
Nationale interesser	23
Kommuneplanen	23
Gældende lokalplan og zonestatus	27
Planlægning i kystnærhedszonen	27
Bevaringsværdige bygninger	27
Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer	28
Vej og trafik	28
Støjforhold	28
Påvirkning af produktionsvirksomheder	29
Forsyning	30
Bæredygtighed	30
Påvirkning af nabokommuner	30
Klimatilpasning	31
International naturbeskyttelse	33
Vandområdeplaner	33
Servitutter	33

Erhverv ved Holmens Boulevard



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 Teknik- og Miljøudvalget i Nyborg Kommune 29. august 2022.

Lokalplanforslaget er offentliggjort fra den 7. september til den 5. oktober 2022. Indsigelser og ændringsforslag skal være kommunen i hænde senest den 5. oktober 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.

Det er i screeningen vurderet, at lokalplanforslaget ikke vil kunne medføre væsentlige miljøpåvirkninger og at forslaget derfor ikke er omfattet af krav om miljøvurdering.

Vurderingen bygger navnlig på, at der med lokalplanen kun i begrænset omfang tillades mere byggeri i området, at byggeriet ikke forventes at blive påvirket negativt af hverken den kendte jordforurening, fremtidig oversvømmelser eller støj fra nærliggende virksomheder ligesom at den tilladte bebyggelse ikke forventes at vil give anledning til en væsentlige forøgelse af vejtrafikken eller påføre omkringboende væsentlige visuelle gener.

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. 314 efter § 8 stk. 1. Afgørelsen, der er truffet efter § 10 i loven, er annonceret og offentlig bekendtgjort den 7. september 2022.

Der kan indgives klage over at der ikke er gennemført en miljøvurdering inden fire uger, dvs. senest 5. oktober 2022. Du kan se klagevejledningen ovenfor.

Baggrund og formål

Baggrund

Nyborg Byråd har truffet beslutning om udarbejdelse af nærværende lokalplan på baggrund af et ønske om at give mulighed for, at der kan indpasses kontorformål i området. Byrådet ønsker desuden at sikre en grøn kile langs Holmens Boulevard, som en del af en større grøn forbindelse mellem Nyborg st. og byparken ved Yderpier ved Nyborg Fjord.

Formål

Lokalplanen har til formål, at supplere den gældende lokalplan nr. 235 for "Nyborg Destillery", så der også tillades kontorformål inden for området.

Lokalplanen omfatter også områder vest og nord for lokalplan nr. 235's område. Områder, der hidtil har ligget i landzone. Lokalplanen har til formål at overføre disse arealer til byzone, at udlægge en grøn kile langs Holmens Boulevard i den vestlige ende af lokalplanområdet og at fastsætte den nærmere fordeling af byggeretterne i området.

Lokalplanområdet

Lokalplanen omfatter et areal sydøst for Nyborgs bymidte. Området ligger med nær tilknytning til havnefronten og er en del af de tidligere baneterræner ved DSB's færgeløjer på det der i dag betegnes Yderpiererne.

Lokalplanens område er afgrænset af Holmens Boulevard mod vest, Holmegade mod nord, Sølystvej mod øst og den kommende bypark på de gamle færgeløjer mod syd. Øst for lokalplanområdet ligger Knudshovedvejskvarteret, et større boligområde med blandede boligtyper. Mod vest ligger de nye boligområder på havnefronten, nærmest AB Holmegaardens boliger ved Toldbodgade og Remisegade.

Mod nord og syd ligger arealer, der fortsat er under udvikling: Nord for Holmegade planlægger Nyborg Kommune at opføre et stort sundhedshus med forebyggende sundhedstilbud fra Nyborg Kommune samt sundhedsaktører under sygesikringens overenskomst, fx praktiserende læger, speciallæger og fysioterapeuter. Mod syd ligger Yderpiererne, der er et stort byudviklingsområde, hvor der planlægges opført 25.000 m² boliger (ca. 200-300 boliger) de kommende år. Nærmest lokalplanområdet anlægges i øjeblikket en offentlig bypark.

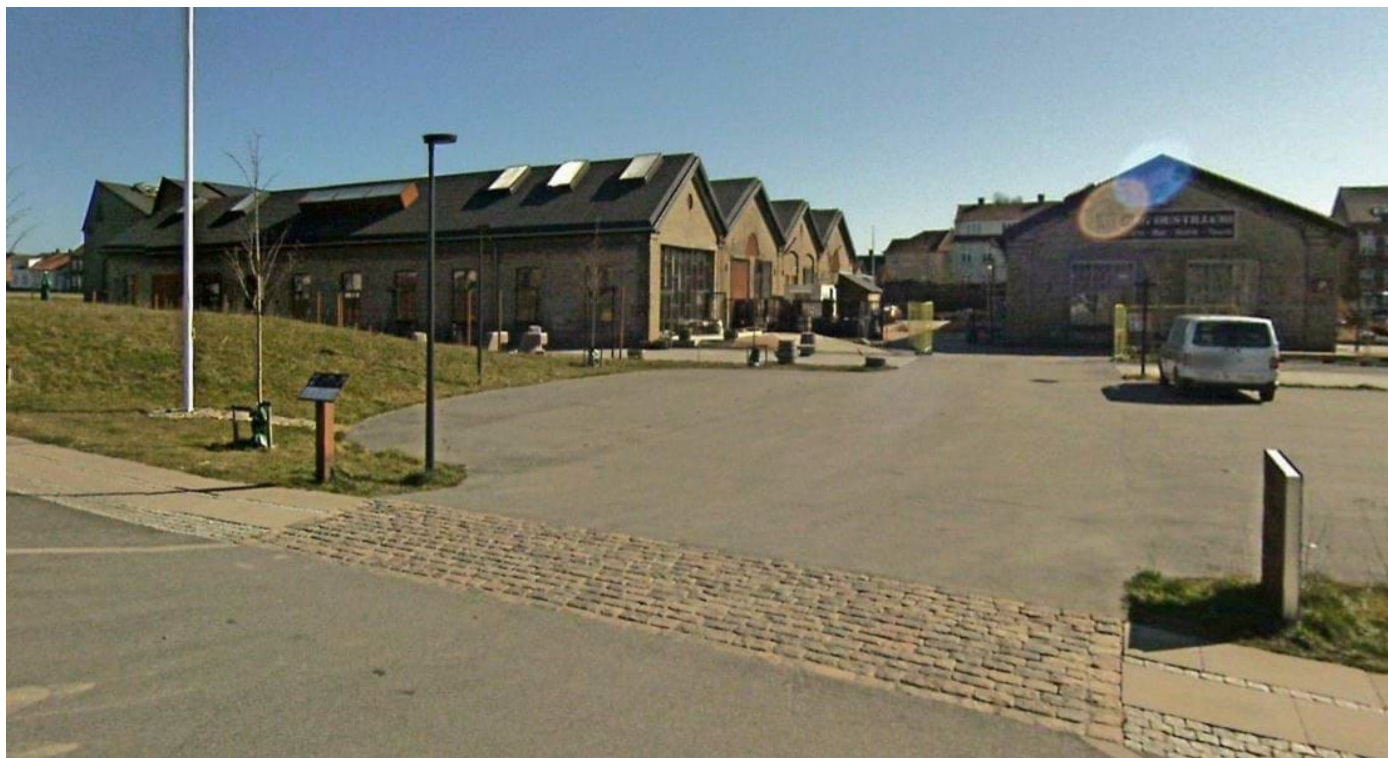
Lokalplanområdet rummer bygninger, der tidligere har huset togværksteder og som i dag benyttes af hhv. Nyborg Destilleri og Lokale- og Anlægsfonden. I den nordøstlige ende af området ligger desuden en mindre kontorbygning, der i dag benyttes af boligforeningen AB Holmegaarden.



Figur 1: Oversigtskort med placering af lokalplanområdet (rød afgrænsning) i Nyborg by i 1954 og 2021. Området har ændret sig markant siden åbningen af Storebæltsforbindelsen i slut 1990'erne. Værkstedsbygningerne i lokalplanområdet er nogle af de eneste synlige rester fra områdets tidligere anvendelse.

De tidligere togværkstedsbygninger er markante og repræsenterer en af de sidste synlige rester af byens fortid som vigtigt jernbaneknudepunkt mellem Øst- og Vestdanmark. Bygningerne er derfor også udpeget som

bevaringsværdige og omfattet af nedrivningsforbud i den gældende lokalplan nr. 235. Bygningerne er i dag moderniseret, men med respekt for bevaringsværdierne. Bygningerne fremstår i gule teglsten med fine bygningsdetaljer og tage med tagpap. Ombygningerne har tilføjet større glas- og cortenstålselementer.



Figur 2: De to bevaringsværdige bygninger i lokalplanområdet set fra Holmens Boulevard, 2020.



Figur 3: Nyborg Destilleri set fra nord fra Holmegade. I forgrunden det uudnyttede byggefelt og til venstre AB Holmegaardens bygning.

I sammenligning med de bevaringsværdige bygninger fremstår AB Holmegaardens administrationsbygning mere

beskeden: En to etagers bygning med saddeltag med tagpap; stueetagen fremstår hovedsageligt med pudset facade og overetagen beklædt med træ.

En bred bræmme langs Holmens Boulevard i den vestlige ende af lokalplanområdet er friholdt for bebyggelse og er på den midterste del af grunden udlagt som et bakket, græsdækket forløb, der giver en grøn kant mod vejen.

Den nordlige del af lokalplanområdet fremstår åben: Her ligger et uudnyttet byggefelt ejet af DSB Ejendomme.



Figur 4: Lokalplanområdets afgrænsning og nuværende forhold.

Planens indhold

Denne lokalplan supplerer udelukkende den hidtil gældende lokalplan nr. 235 for "Nyborg Destillery". Det betyder, at lokalplan nr. 235 fortsat er gældende ved vedtagelsen af nærværende lokalplan.

Denne lokalplan regulerer imidlertid også arealer, der ikke tidligere har været omfattet af lokalplan. Det drejer sig om arealerne mellem lokalplan nr. 235's område og Holmegade mod nord og Holmens Boulevard mod vest.

I det følgende gennemgås lokalplanens indhold.

Zoneforhold

Matrikelnumre 927af og 927ak (nærmest Holmens Boulevard og Holmegade) ligger i landzone og overføres med denne lokalplan til byzone. Den resterende del af lokalplanområdet forbliver i byzone.

Anvendelse

Lokalplanen opdeler området i tre delområder. Delområde 1 omfatter bygningen, hvor Nyborg Destilleri holder til (Holmens Boulevard 11). Delområde 2 dækker hhv. området med bygningen, hvor Lokale- og Anlægsfonden holder til (Holmens Boulevard 13), området hvor AB Holmegaardens bygning ligger og den nordlige del af området med det uudnyttede byggefelt. Delområde 3 omfatter en grøn bræmme langs Holmens Boulevard. Se afgrænsningerne af delområderne på kortbilag 2.

Lokalplanområdets delområder må kun anvendes som følger:

- Delområde 2 må kun anvendes til erhvervsformål i form af publikumsorienterede servicefunktioner, kontor, lager, administration og besøgsfaciliteter.
- Delområde 3 må kun anvendes som grøn kile, hvor der dog i den sydlige del (matr. nr. 927n) kan indpasses parkeringsarealer med beplantning.

Der fastsættes ikke nye anvendelsesbestemmelser for delområde 1. Her gælder fortsat bestemmelserne i lokalplan nr. 235 for "Nyborg Destilleri", nemlig at området kun må anvendes til "erhvervsformål i form af spiritusproduktion, lager, administration og besøgsfaciliteter (fx café, auditorium, butik til salg af egne produkter og lign.)"

Bebyggelsesomfang, -udseende og -placering

Lokalplanen fastsætter, at der må etableres et etageareal på max. 5000 m² inden for området. Lokalplanen ophæver samtidig lokalplan nr. 235's bestemmelser om det maksimale tilladelige etageareal. Lokalplanen fordeler byggeretten inden for fire byggefelter (A, B, C og D, se kortbilag 2). Det specificeres i planen, hvor meget der må bygges inden for de enkelte byggefelter.

I praksis er lokalplanområdet stort set udbygget, dog med undtagelse af en byggeret på 1700 m² i byggefeltet mod Holmegade. Inden for byggefeltet kan der opføres bygninger til publikumsorienterede servicefunktioner, kontor, lager, administration og besøgsfaciliteter, jf. anvendelsesbestemmelserne. Bebyggelse mod Holmegade må højest være 8,5 m i højden og i to etager.

For at sikre ny bebyggelse mod fremtidige oversvømmelser stilles krav om en sikringskote (gulvkote) på min. +2,5 m DVR90, dog med visse undtagelser.

Lokalplanen sætter kun bestemmelser om den ydre fremtræden af bygninger inden for det uudnyttede byggefelt mod Holmegade samt for eventuelt erstatningsbyggeri i byggefeltet, hvor AB Holmegaardens bygninger ligger. Lokalplan nr. 235 sætter nemlig i forvejen bevarende bestemmelser for udseendet af de bevaringsværdige bygninger, hvori Nyborg Destilleri og Lokale- og Anlægsfonden ligger.

For ny bebyggelse stiller planen følgende krav vedrørende den ydre fremtræden:

- Facader må kun fremstå i træ, evt. malet sort, eller i gule mursten med changering. Større dele af facaden må endvidere bestå af glaspartier.
- Minimum 40% af facadens areal i stueplan mod Holmegade skal bestå af vinduespartier (kun byggefelt A).
- Bebyggelse må kun fremstå med saddeltage uden valm og udhæng.
- Tage må kun beklædes med sort tagpap eller sedum eller anden vandabsorberende beplantning.

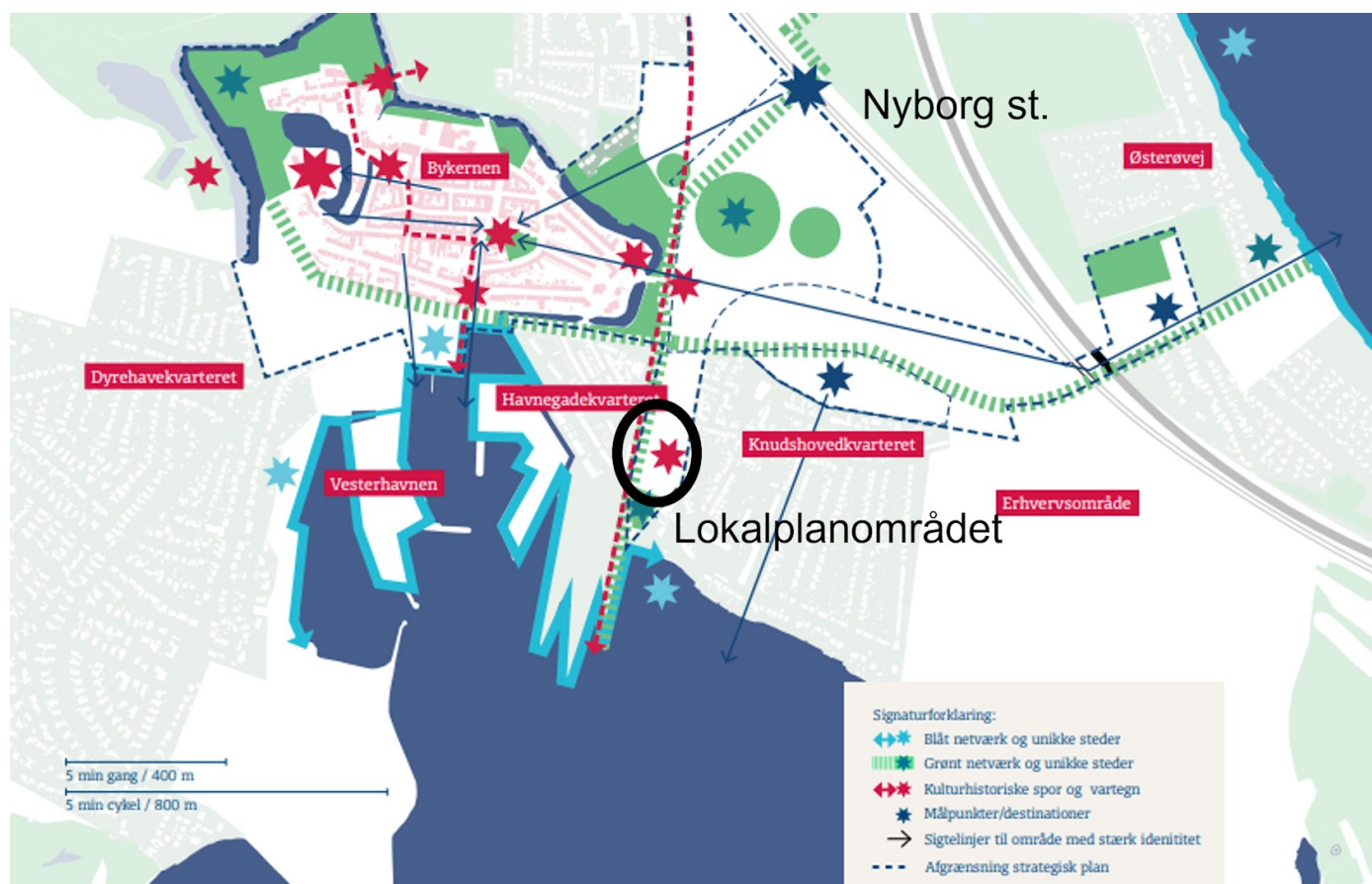
Parkeringsnorm

Lokalplanen supplerer lokalplan nr. 235 med konkrete bestemmelser vedrørende parkeringsnormen i lokalplanområdet både for bilparkering og cykelparkering. Normen stammer fra Kommuneplan 2021.

Grøn kile

Det er et vigtigt hovedgreb i byudviklingen mellem Nyborg st. og Yderpiererne, at der sikres en grøn kile på strækningen Banegårdsalléen-Enghavevej-Holmens Boulevard. Den grønne kile skal både sikre et sammenhængende grønt forløb mellem Nyborg st. og den kommende bypark på Yderpiererne og sikre kig til Nyborg Fjord.

Lokalplanen fastsætter derfor, at dele af matr. nr. 927af og 927ak (delområde 3) kun må indrettes som et samlet grønt forløb i græsser, urter og/eller vilde blomster og med mulighed for variationer i terrænet.



Figur 5: Udklip fra strategiplanen *En samlet by*, der viser princippet for den grønne struktur. Lokalplanområdet er markeret med sort ring.

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 overføre landzonearealer til byzone og muliggøre byggeri til erhvervsformål i form af publikumsorienterede servicefunktioner, kontor, lager, administration eller besøgsfaciliteter mod Holmegade.

at sikre en grøn kile langs Holmens Boulevard fra Holmegade og til den kommende bypark ved Yderpiererne.

§2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 927af, 927ak, 927ao og 927n af Nyborg bygrunde samt alle parceller, der udstykkes herfra.

2.2 Matrikelnumre 927af og 927ak ligger i landzone og overføres med denne lokalplan til byzone. Den resterende del af lokalplanområdet forbliver med denne plan i byzone.

2.3 Lokalplanen opdeles i tre delområder, som afgrænset på kortbilag 2:

- Delområde 1 bestående af del af matr. nr. 927n.
- Delområde 2 bestående af del af matr. nr. 927af, del af matr. nr. 927n og hele matr. nr. 927ao og 927ai.
- Delområde 3 bestående af del af matr. nr. 927af, del af matr. nr. 927n og hele matr. nr. 927ak.

Delområderne er afgrænset med udgangspunkt i matrikulære afgrænsninger pr. maj 2022, dog sådan at delområde 1 og 2 afgrænses mod vest af delområde 3, der afgrænses ved nord- og sydlig forlængelse af skel mellem matr. nre. 927ak og 927n. Delområdegrænse mellem område 1 og 2 i syd afgrænses ved vestlig forlængelse af nordlige skel mellem matr. nre. 927ao og 927n.

§3 Anvendelse

3.1 Lokalplanområdets delområder må kun anvendes som følger:

- Delområde 2 må kun anvendes til erhvervsformål i form af publikumsorienterede servicefunktioner, kontor, lager, administration og besøgsfaciliteter.
- Delområde 3 må kun anvendes som grøn kile, hvor der dog i den sydlige del (matr. nr. 927n) kan indpasses parkeringsarealer med beplantning.

Der fastsættes ikke anvendelsesbestemmelser for delområde 1. Her gælder fortsat bestemmelserne i lokalplan nr. 235 for "Nyborg Destillery".

§4 Udstykning

4.1 Der må ikke ske udstykning, der opdeler de på kortbilag 2 udlagte byggefelter.

§5 Vej-, sti- og trafikforhold

5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Holmens Boulevard samt fra Sølystvej via matrikelnummer 927ai/927n, som vist på kortbilag 2.

5.2 Vejadgang til matr. nr. 927af skal ske via matr. nre. 927n og 927ai.

Bestemmelsen fastholder den i lokalplan nr. 235 fastlagte vejadgang. Det betyder også, at et byggeri inden for byggefelt A mod Holmegade vil skulle have vejadgang via matr. nre. 927n og 927ai.

§6 Parkeringsforhold

6.1 Der må ikke indrettes færre parkeringspladser til biler for hver anvendelse end specificeret i nedenstående tabel:

Kontor og administrative erhverv	1 p-pl. pr. 50 m2 etageareal
Klinikker og liberale erhverv	1 p-pl. pr. 25 m2 etageareal
Produktion og lager	1 p-pl. pr. 100 m2 erhvervsetageareal
Restauranter og cafeer	1 p-pl. pr. 5 siddepladser
Haller, forsamlingshuse, foreningslokaler og lign.	1 p-pl. pr. 10 pers. bygningen er godkendt til

6.2 Der må ikke indrettes færre parkeringspladser til cykler for hver anvendelse end specificeret i nedenstående tabel:

Kontor-, fabriks- og værkstedsbygninger	2 pl. pr. 100 m ² etageareal
Restauranter, cafeer, biografer, teatre, o.l.	1 pl. pr. 5 siddepladser

Ladestanderbekendtgørelsen indfører krav om forberedelse og etablering af ladestander til biler ifm. nybyggeri. Se nærmere i bekendtgørelsen.

§7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1. Inden for området kan der etableres et etageareal på max. 5000 m². Der må ikke etableres bebyggelse inden for delområde 3.

7.2 Bebyggelse må kun placeres inden for de kortbilag 2 afgrænsede byggefelter. Etagearealet inden for de enkelte byggefelter må ikke overstige følgende:

- Byggefelt A: 1700 m².
- Byggefelt B: 400 m².

- Byggefelt C: 780 m²
- Byggefelt D: 2120 m².

7.3 Bebyggelse må ikke opføres i mere end 2 etager.

7.4 Bebyggelse må ikke opføres i en højde på mere end 11 meter, dog maksimalt 8,5 m inden for de på kortbilag 2 afgrænsede byggefelter A og B.

7.5 Bebyggelse må ikke etableres med en gulvkote under kote +2,50m DVR90. Lagerbygninger og lignende bebyggelse må etableres med en lavere gulvkote, hvis bebyggelsen etableres på en sådan måde, at oversvømmelse kan forhindres ved midlertidige tiltag i forbindelse oversvømmelseshændelser.

Bestemmelserne i § 7 erstatter bestemmelserne i § 5 i lokalplan nr. 235 for "Nyborg Destillery" fra 2013, jf. § 11 stk. 1 i nærværende lokalplan.

Byggefelterne efter § 7 stk. 2 (vist på kortbilag 2) er afgrænset med 2,5 m til matrikelstel og delområdegrænser. Byggefelt A er mod nord og øst endvidere afgrænset med 5 m til vejskel.

På tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse gælder et tinglyst byggeretsligt stel på matr. nr. 927n. Se nærmere herom i redegørelsens afsnit Servitutter.

§8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 For bebyggelse inden for de på kortbilag 2 afgrænsede byggefelter A og B gælder følgende bestemmelser om ydre fremtræden:

- Facader må kun fremstå i træ (må males sorte) eller i gule mursten med changingering. Større dele af facaden må endvidere bestå af glaspartier.
- Minimum 40% af facadearealet i stueplan mod Holmegade skal bestå af vinduespartier (kun byggefelt A).
- Bebyggelse må kun fremstå med saddeltage uden valm og udhæng.
- Tage må kun beklædes med sort tagpap eller sedum eller anden vandabsorberende beplantning.

Den ydre fremtræden af bebyggelse uden for de på kortbilag 2 afgrænsede byggefelter A og B reguleres af § 6 i lokalplan nr. 258 for "Nyborg Destillery".

§9 Ubebyggede arealer og terræn

9.1 Delområde 3 på matr. nr. 927af og 927ak må kun indrettes som et samlet grønt forløb i græsser, urter og/eller vilde blomster og med mulighed for variationer i terrænet.

9.2 Delområde 3 på matr. nr. 927n må indrettes i tråd med stk. 1 eller som parkeringsareal, hvor der sikres en grøn

bræmme af græsser, urter og/eller vilde blomster på minimum 1 meter langs skel mod vej.

9.3 Inden for delområde 2 i området mellem bebyggelse i byggefelt A og skel mod Holmegade må ubebyggede arealer kun etableres i græsser med urter/vilde blomster og med solitære træer i et omfang svarende til 1 træ pr. 5 meter. De solitære træer skal placeres mellem bebyggelsens facade og skel mod Holmegade.

9.4 Der må ikke etableres fast hegning (dvs. mur, stakit, rækværk og lignende) mod vej og tilstødende arealer. Levende hegn er tilladt.

9.5 Lastbiler, campingvogne, uindregistrerede biler samt både må ikke opbevares på fælles parkeringspladser, veje eller på andre fælles ubebyggede arealer.

Ubebyggede arealer inden for delområde 1 reguleres af § 7 i lokalplan nr. 235 for "Nyborg Destillery".

§10 Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

10.1 Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal fælles friarealer være anlagt. Herunder hører fælles opholdsarealer efter §9, tilkørselsarealer og parkeringsarealer efter hhv. §§5 og 6.

10.2 Fælles opholdsarealer skal senest være beplantede første førstkommende vækstsæson efter byggeriets opførelse.

10.3 Bebyggelsen skal tilsluttes offentligt spildevandsanlæg inden ibrugtagning.

§11 Ophævelse af lokalplan

11.1 Bestemmelserne i § 5 i Lokalplan nr. 235 for "Nyborg Destillery" aflyses ved vedtagelsen af denne lokalplan.

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.

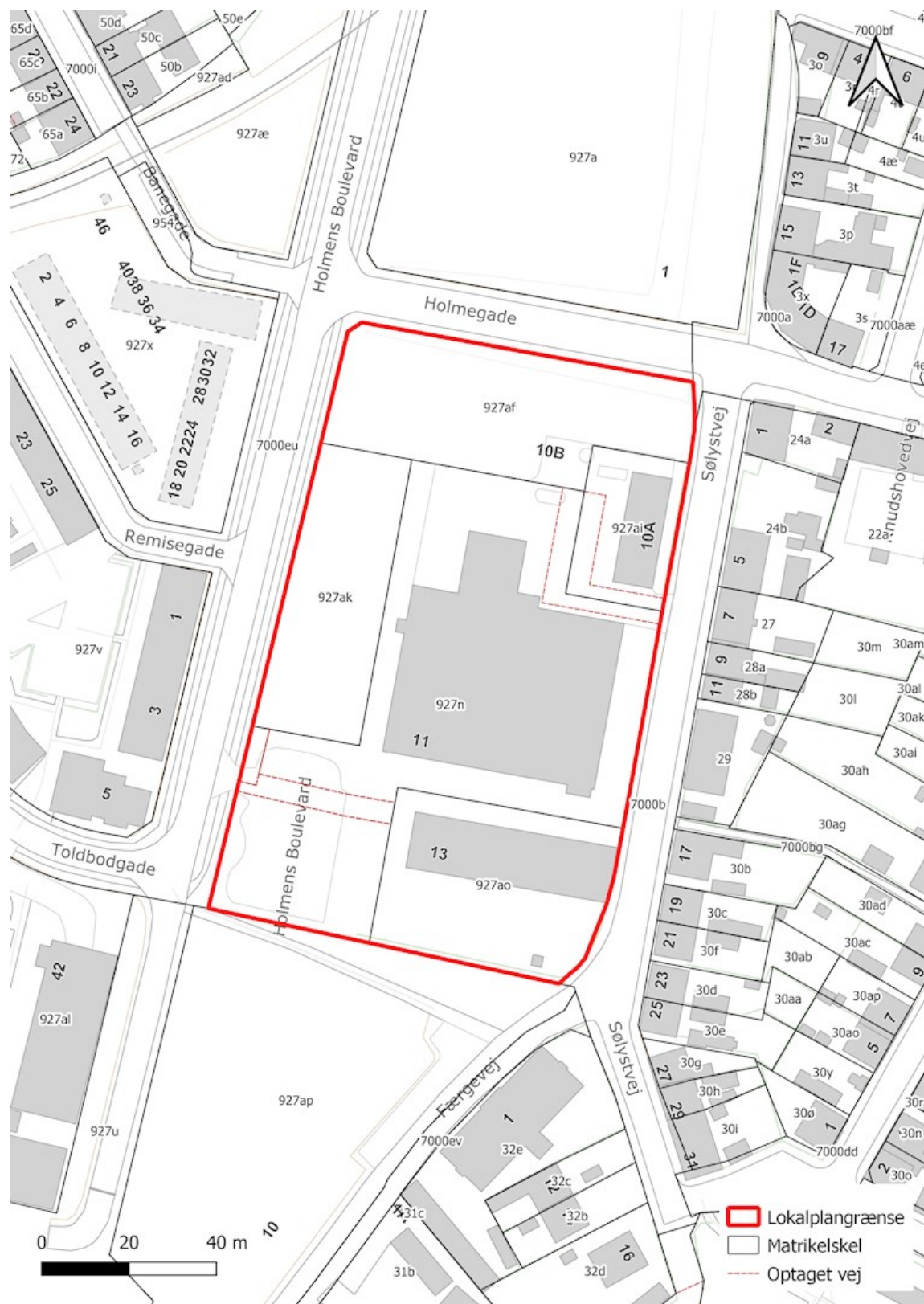
Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

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.

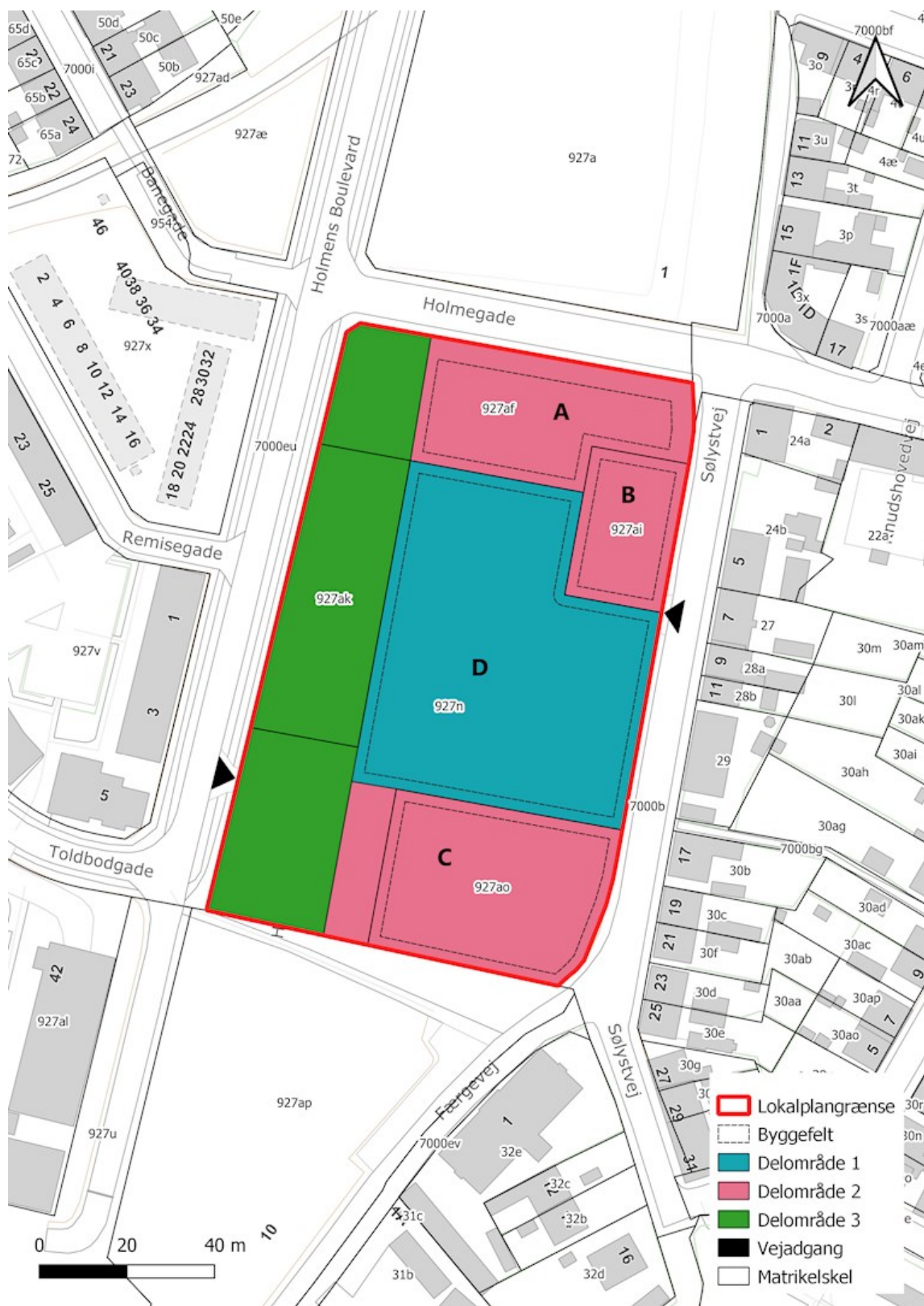
Bilag

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

Bilag 1 - Lokalplangrænse og matrikulære forhold



Bilag 2 - Delområder og byggefelt



Tilladelse efter anden lovgivning og fra andre myndigheder

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

Jordforureningsloven

Lokalplanområdet omfatter arealer, der er kortlagt efter jordforureningsloven. Det drejer sig om følgende lokaliteter:

- 449-55036 (V1)
- 449-55036 (V2)
- 449-00022 (V2)

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.

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.

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.

Dele af lokalplanområdet ligger inden for områdeklassificeret areal, hvilket betyder, at flytning af jord skal meddeles kommunen for at undgå en spredning af forurennet jord.

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

Planlægningen vurderes ikke, at være i strid med de nationale interesser i planlægningen. Se afsnit om planlægning i kystnærhedszonen og påvirkning af produktionsvirksomheder.

Kommuneplanen

Mål og hovedstruktur

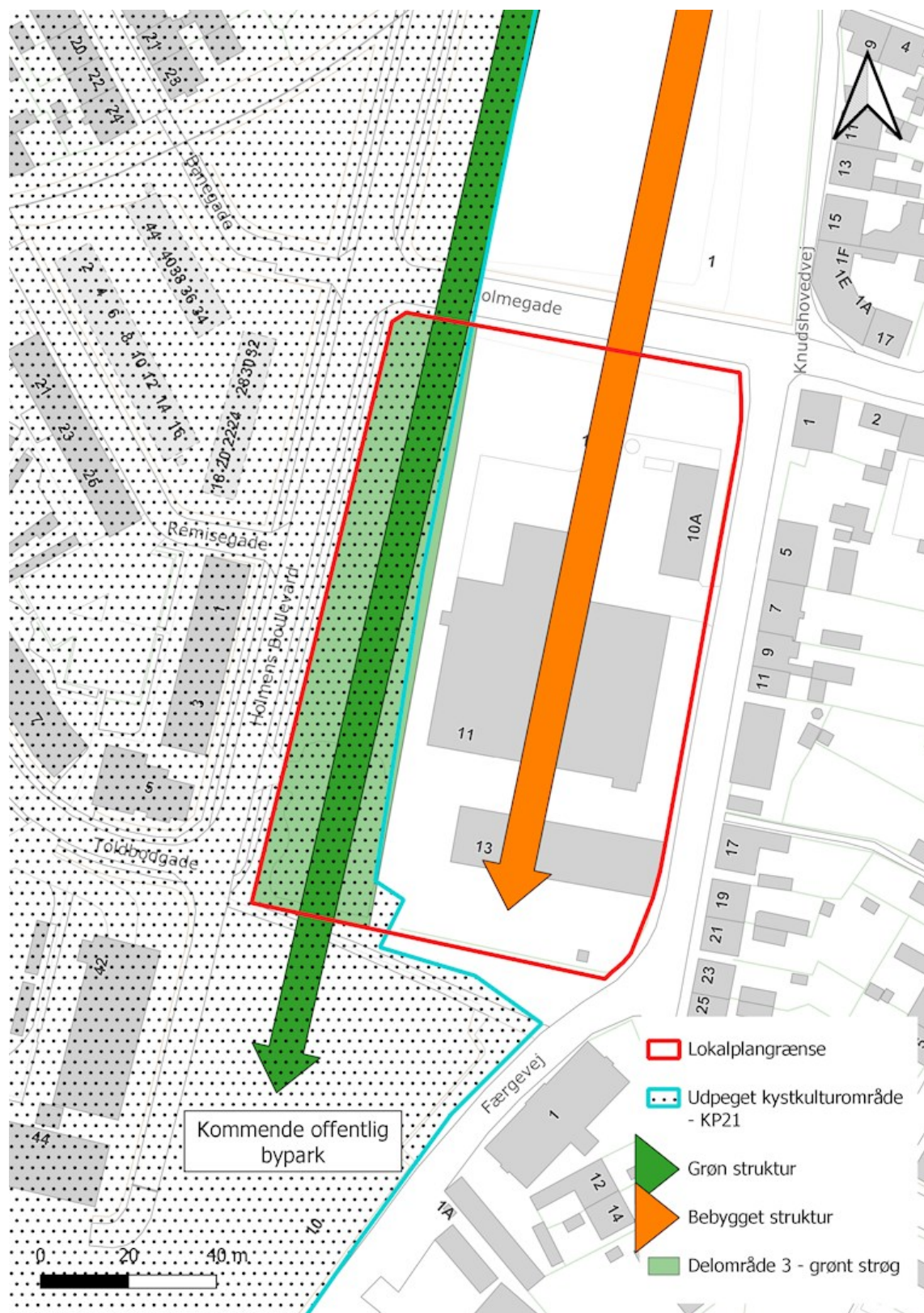
Følgende mål fra afsnittet Bymidten og havnen i Nyborg vurderes relevant for planlægningen:

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

Følgende mål fra afsnittet Samlet udviklingsplan for Nyborg vurderes relevant for planlægningen:

- "Udviklingen af Nyborgs udvidede bymidte skal ske efter intentionerne og retningslinjerne i den strategiske udviklingsplan En samlet by. Den udvidede bymidte består af bykernen, stationsområdet og Svanedammen og områderne langs Storebæltsvej."
- "Den grønne struktur i udviklingsplanen skal være det styrende element i detailplanlægningen."

Planlægningen understøtter ovenstående mål ved at sikre, at udviklingen af lokalplanområdet sker uden at den udlagte grønne kile langs Holmens Boulevard, der forbinder området ved Nyborg st. med byparken ved Yderpier, indskrænkes og ved at sikre, at den grønne kile kan realiseres i forbindelse med nybyggeri i planområdet. Se nedenstående kort.



Figur 6: Illustration af den grønne struktur, der er planlagt langs Holmens Boulevard, bl.a. gennem lokalplanområdet. Den grønne forbindelse langs vejen peger mod en kommende offentlig bypark på Yderpier. Illustrationen viser også, hvordan den grønne struktur udpeget i lokalplanen friholder et område udpeget som kystkulturområde i Kommuneplan 2021 for bebyggelse.

Retningslinjer

Planområdet overlapper delvist med et udpeget kystkulturmiljø i Kommuneplan 2021. I kommuneplanen fremgår følgende som retningslinje: "For udpegede kulturmiljøer beliggende i byzone, skal der ved fornyet planlægning, byggesagsbehandling mv., tillægges de kulturhistoriske interesser høj prioritet. Der skal med udgangspunkt i Kulturarvsmasterplanerne foretages en helhedsbetragtning, der tager hensyn til områdets eller stedets særlige karakter, og i videst mulig omfang indarbejder bevaringshensyn. (...)"

Planlægningen vurderet at være i tråd med udpegningen til kystkulturmiljø, da lokalplanen sikrer, at det område der er omfattet af beskyttelsen udlægges som en grøn kile, hvor der ikke må bygges og hvor der skal sikres fortsat kig til kysten langs Holmens Boulevard.

Se kortet under afsnittet *Mål og hovedstruktur*.

Kommuneplanrammer

I Kommuneplan 2021 er lokalplanområdet beliggende indenfor rammeområde 1.E.18. Område 1.E.18 er udlagt til erhvervsområde, nærmere bestemt publikumsorienterede serviceerhverv, kontor- og serviceerhverv, oplevelsescenter, kontorerhverv, destilleri med tilknyttet produktion, lager, café, salg og tilhørende faciliteter.

Området planlægges overført til byzone i sin helhed.

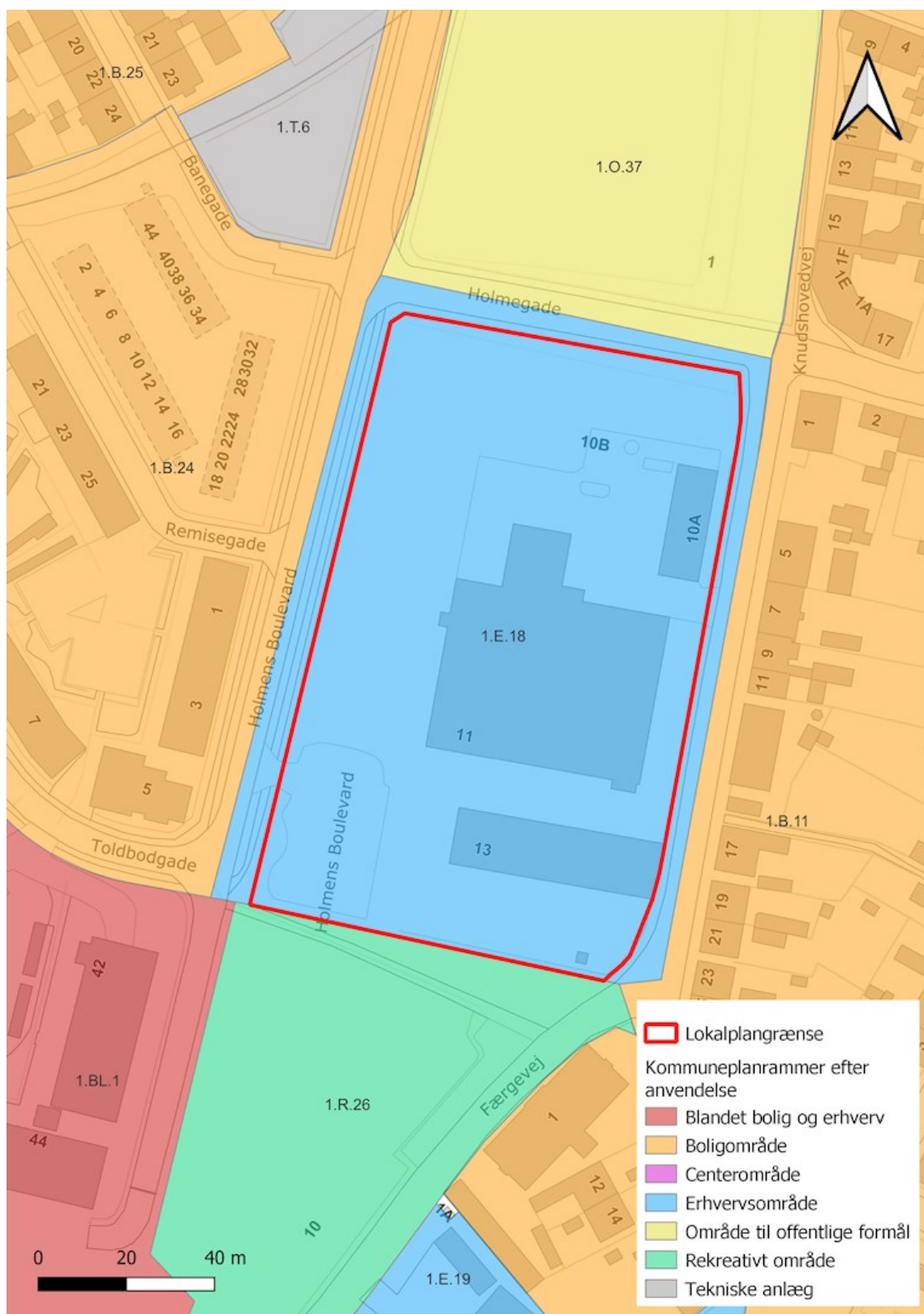
For rammeområdet fastsættes følgende bebyggelsesregulerende bestemmelser:

- Der må maksimalt opføres 5.000 m² etageareal inden for området.
- Der må bygges i max. 2 etager og i max. 11 meters højde.
- Der må indrettes erhverv i miljøklasse 1-4.
- Udstykning er tilladt.

Derudover fastsættes følgende rammebestemmelser:

- Opholdsarealer skal disponeres som en samlet helhed i relation til anvendelsen og i forhold til rammeområde 1.R.26 (Bypark ved Yderpier).
- Langs Holmens Boulevard skal der friholdes en grøn kile, der forbinder byparken ved Yderpier med området foran Nyborg station. Kilen skal samtidig fungerer som sigtelinje til Nyborg Fjord.
- Hele/dele af rammeområdet er udpeget som oversvømmelsestruet ved stormflod. I detailplanlægning for området skal det sikres, at arealanvendelsen disponeres, så nybyggeri mv. ikke bliver truet ved stormflodshændelser evt. gennem krav om afværgeforanstaltninger.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området.



Figur 7: Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning i området i og omkring lokalplanområdet. Lokalplanområdet ligger inden for rammeområde 1.E.18 udlagt til erhvervsformål.

Gældende lokalplan og zonestatus

Gældende lokalplan

En del af planområdet er omfattet af lokalplan nr. 258 for "Nyborg Destillery". Nærværende lokalplan supplerer bestemmelserne i lokalplan nr. 258 for en del af området.

Med vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende § 5 i lokalplan nr. 258 for "Nyborg Destillery".

Zonestatus

Området ligger i delvist i landzone og delvist i byzone. Arealerne i landzone overføres med denne lokalplan til byzone.

Planlægning i kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er beliggende tæt ved kysten ved Nyborg Fjord centralt i Nyborg by 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.

Området er stort set udbygget og den eksisterende bebyggelse er beskyttet som bevaringsværdig. Der muliggøres i al væsentlighed kun ny bebyggelse mod Holmegade. Ny bebyggelse vil derfor ligge bagved den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse i forhold til kysten.

Lokalplanen muliggør byggeri i op til 11 m i højden, hvilket svarer ca. til den eksisterende bebyggelse på grunden. I byggefelt A mod Holmegade må ny bebyggelse dog ikke gives en højde på over 8,5 m. Det vurderes på den baggrund, at ny bebyggelse i området ikke vil kunne påvirke kysten visuelt.

Bevaringsværdige bygninger

Indenfor lokalplanområdet er udpeget to bevaringsværdige bygninger: Holmens Boulevard 11 og 13, 5800 Nyborg. Bygningerne er i gældende lokalplan nr. 258 for "Nyborg Destillery" omfattet af et nedrivningsforbud og der er opstillet bestemmelser for vedligehold, om- og tilbygninger.

Nærværende lokalplan ændrer ikke på dette forhold.

Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer

Der er ingen naturbeskyttelsesforhold inden for planområdet.

Vej og trafik

Vej- og stiplanlægning

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Holmens Boulevard og fra Sølystvej, som i den overordnede vejplan begge har status som fordelingsvej.

Langs Holmens Boulevard og Holmegade (der afgrænser området mod nord, er der cykelsti, der forbinder området med Nyborg bymidte.

Der kan ikke forventes tilladelser til yderligere vejadgange. Adgang til nyt byggeri på matr. nr. 927af skal ske via matr. nr. 927n og/eller 927ai, hvorfra der er adgang til Sølystvej.

Trafik

De trafikale forhold vurderes ikke at blive ændret væsentligt med denne lokalplan. Lokalplanen vurderes ikke at medføre væsentlig øget trafik til eller fra lokalplanområdet. Lokalplanen supplerer den gældende lokalplan nr. 235 og muliggør ny bebyggelse mod Holmegade på i alt 1700 m².

Kollektiv transport

Nærmeste stoppesteder for den kollektive transport (bus) ligger på Storebæltsvej lige vest for rundkørslen Holmens Boulevard-Storebæltsvej-Enghavevej ca. 200 m fra planområdet.

Knap 800 m fra planområdet ligger Nyborg st. og busterminal, hvorfra der er både lokale og regionale forbindelser med hhv. tog og bus.

Støjforhold

En lokalplan må som udgangspunkt ikke udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, f.eks. boliger eller kontorer. 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 støjbegebenheder 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. Se tabellen nedenfor.

L _{den} i dB	Udendørs og på facader
Liberale erhverv	63

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

Lokalplanen muliggør bl.a. liberale erhverv i form af kontorer i den sydlige og nordlige del af lokalplanområdet.

Liberale erhverv må ikke planlægges på arealer, der er belastet af vejtrafikstøj på L_{den} 63 dB eller mere.

Lokalplanområdet ligger ud til flere veje, hvor særligt Holmens Boulevard i fremtiden skal håndtere en større trafik i takt med at boligområdet på Yderpiererne mod syd udbygges.

Der kan forventes en trafikmængde på Holmegade på ca. 2.000 ÅDT og på Holmens Boulevard på ca. 1.500 ÅDT. Anvendelse af en trafikmængde på 2.000 ÅDT i trafikstøjberegningsprogrammet N2kR-TC Version 1.3, viser et orienterende beregningsresultat på L_{den} 62 dB, i afstand på 10 meter fra vejmidten. Kommunen skønner på den baggrund, at trafikken i omgivelserne ikke vil give anledning til trafikstøj i lokalplanområdet, som overskrider den vejledende støjgrænseværdi for trafikstøj, jf. ovenstående tabel.

Støj fra virksomheder

Virksomheden liggende i lokalplanområdet skønnes at overholder de vejledende støjgrænseværdier for planområdet, anført i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 af 1984 om ekstern støj fra virksomheder. De nærmeste virksomheder til lokalplanområdet, er placeret således at der ligger boligområder mellem virksomhederne og lokalplanområdet. Det skønnes derfor at virksomhederne overholder de vejledende støjgrænseværdier for planområdet, anført i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 af 1984 om ekstern støj fra virksomheder.

Påvirkning af produktionsvirksomheder

Inden for lokalplanområdet ligger produktionsvirksomheden, Nyborg Destilleri, der bl.a. producerer whisky.

Lokalplanen giver bl.a. mulighed for kontorer inden for planområdet i nærheden af produktionsvirksomheden.

Lokalplanen vurderes dog ikke at kunne medføre skærpede miljøkrav til produktionsvirksomheden, idet der nord for produktionsvirksomheden inden for lokalplanen ligger eksisterende kontorbygninger. Endvidere ligger produktionsvirksomheden forholdsvis tæt til eksisterende boligområde mod øst.

Uden for lokalplanområdet ligger der produktionsvirksomheder mindre end 500 meter fra lokalplanområdet. Idet der i området mellem produktionsvirksomhederne og lokalplanområdet ligger boligområder, vurderes at udnyttelse af lokalplanen ikke vil medføre skærpede krav til produktionsvirksomhederne.

Forsyning

Varmeplan

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

Spildevandsplan

Området er i spildevandsplanen udlagt som separatkloakeret og derfor skal spildevand og regnvand separeres før tilslutning til det offentlige spildevandsanlæg. Spildevandsplanen fastsætter en max. afløbskoefficient på 0,5.

Af ressourcemæssige hensyn er det ønskeligt at nedsive regnvand. Miljømyndigheden kan, på nærmere givne vilkår, give tilladelse til nedsivning af regnvand fra tage og overfladevand fra befæstede arealer. Tilladelsen kan som hovedregel kun gives, hvis nedsivningen kan ske uden risiko for grundvandet, hvis det er geoteknisk muligt og hvis det kan ske uden ulemper for naboer.

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger i et område der forsynes med vand fra Nyborg Forsyning og Service A/S, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra nævnte 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 en bæredygtig udvikling i kommunen ved at sikre god udnyttelse af centrale byarealer. Samtidig sikres ny bebyggelse i området med lokalplanen mod fremtidige oversvømmelseshændelser.

Påvirkning af nabokommuner

Lokalplanen muliggør begrænset nybyggeri i form af ca. 1700 m² etageareal erhvervsbyggeri. På grund af planens begrænsede geografiske udstrækning og begrænsede muligheder for nybyggeri vurderes nabokommuner ikke at kunne blive berørt væsentligt af planlægningen.

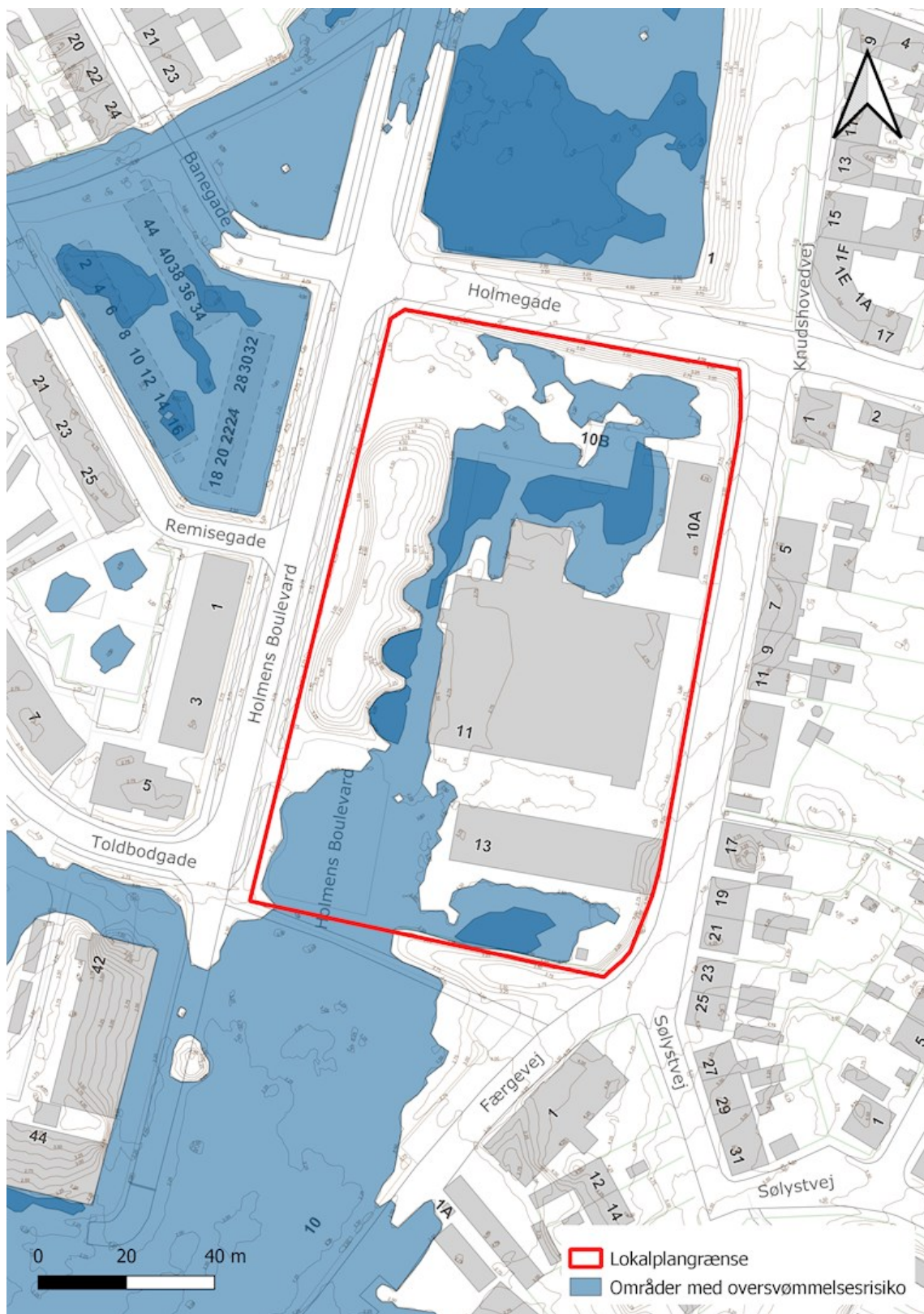
Klimatilpasning

Lokalplanområdet ligger i et område, der er i risiko for at blive oversvømmet fra havet (Nyborg Fjord), jf. Kommuneplan 2021. Lokalplanområdet ligger desuden inden for risikoområdet udpeget efter oversvømmelsesdirektivet.

På kortet længere nede kan det ses, hvilke arealer, der potentielt vil blive oversvømmede ved en hændelse, hvor vandstanden stiger til kote +2,5 m DVR90. Denne kote er fastsat som sikringskote i Kommuneplan 2021 på baggrund af risikostyringsplanen for Nyborg by.

De lavereliggende arealer inden for lokalplanområdet er desuden i risiko for oversvømmelse i forbindelse med fremtidige ekstremregnhændelser (mørkeblå områder på kortet).

På grund af oversvømmelsesrisikoen i lokalplanområdet fastsættes der i planen sikringskoter for nyt byggeri (minimums gulvkote).



Figur 8: Områder med oversvømmelsesrisiko ifm. fremtidige ekstremhændelser efter kortlægningen i Kommuneplan 2021.

International naturbeskyttelse

Natura2000 områder

Planområdet ligger ca. 850 m fra det nærmeste Natura 2000 område nr. 116, Storebælt og Vresen, som er udpeget på baggrund af naturtyperne sandbanke, lagune, bugt, rev, strandvold med flerårige planter og kystklint/klippet samt arterne marsvin, edderfugl, dværgerterne, fjordterne, klyde, splitterne og havterne. På grund af planens meget lokale udstrækning og karakter, hvor der ikke sker udledning til Natura2000 området, samt afstanden til Natura2000 området, vurderes lokalplanen ikke at kunne påvirke beskyttet natur efter habitatdirektivet.

Bilag IV arter

Nogle dyr og planter er beskyttet af Habitatsbekendtgørelsen, de såkaldte Bilag IV arter. Gennemførelse af planen er ikke mulig, hvis det kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for de dyrearter eller voksesteder for de planter, der er nævnt. Der er ikke fundet sjældne, udryddelsestruede planter- og dyrearter eller naturtyper i lokalplanområdet. Der er observeret flere arter af flagermus i området uden for lokalplansområdet (>500 m) samt marsvin, øresvin og almindelig delfin i havneområdet nær lokalplansområdet. Flagermusene vurderes ikke at blive påvirket af lokalplanens realisering, da der ikke findes egnede yngle- og rasteområder inden for planområdet. Havpattedyrene vurderes ligeledes heller ikke at blive påvirket, da der ikke vil ske udledninger til eller påvirkninger af vandmiljøet. Lokalplanen vurderes derfor ikke at være til skade for arter opført på Bilag IV.

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 2021-2027.

Servitutter

Ejendommene inden for lokalplanens område er pålagt flere servitutter, som har betydning for den endelige udnyttelse af området. De væsentligste er præsenteret nedenfor.

Lokalplanen udlægger byggefelter, der på nogle punkter er i konflikt med servitutterne, men respekterer servitutternes tilstedeværelse. I praksis udgør servitutternes bestemmelser derfor mere restriktive grænser for valg af placering af bebyggelse end lokalplanens byggefelter, så længe servitutterne opretholdes.

Det følger af planlovens § 18 at servitutter, der er uforenelige med planen automatisk bortfalder. Nyborg Kommune vurderer ikke, at de nævnte servitutter er uforenelige med planen.

Deklaration om F-gastank, vej mv. på matr. nr. 927-ai og 927-n

Servitutten fastlægger en pligt til at respektere, at en 5000 liters F-gas tank med omgivende påkørselssikringer, gasforsyningsledning mv. skal henligge uforstyrret på matr. nr. 927-ai samt at der indrømmes færdselsret til brug for servicering og påfyldning af tanken samt for Beredskab Fyns adgang til brandsyn mv. Tanken ligger i det nordvestlige hjørne af matr. nr. 927-ai.

Dato/løbenummer: 08.04.2022-1013818023

Deklaration om brandvej på matr. nr. 927-n og 927-ao

Servitutten fastlægger en pligt til at sikre, at nærmere afgrænsede brandveje altid er fri og ryddelige. Der er tale om to brandveje til bygningen på Holmens Boulevard 13. Dels fra Holmens Boulevard, dels fra Sølystvej, begge via matr. nr. 927-n og til dels matr. nr. 927-ai og 927-ao.

Dato/løbenummer: 03.07.2020-1012021894

Deklaration om byggeretsligt skel på matr. nr. 927-n

Servitutten fastlægger et byggeretsligt skel 2,5 m fra tilbygning til Holmens Boulevard 13. Tilbygningen er placeret med nordlige facade i skel mod matr. nr. 927-n. Samtlige bebyggelsesregulerende afstande til skel regnes fra denne linie. Bestemmelsen bortfalder, såfremt tilbygningen på matr. nr. 927-n nedrives eller forandres således, at det byggeretslige skel ikke længere er nødvendigt for at opretholde bebyggelsen lovligt.

Dato/løbenummer: 13.02.2020-1011625754