



Kommuneplan 2021 Tillæg nr. 5

Parkering ved Bryggerivej i Nyborg

Endelig vedtaget i Nyborg Byråd 13. september 2022 efter offentlig høring fra 8. juni til 22. juli 2022.



Tillæg 5 - Etagebyggeri ved Bryggerivej 1-3

Baggrund og formål

Nyborg byråd har truffet beslutning om at udarbejde en lokalplan for ny etagebebyggelse på området omkring Bryggerivej 1-3 i Nyborg. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammebestemmelse for parkering tilknyttet etageboliger.

Formålet med kommuneplantillægget er at fastsætte krav til parkering for etageboliger ud fra en konkret vurdering af behovet i det aktuelle område, hvor Kommuneplan 2021 indeholder en generel ramme for parkering, som fastsætter krav om minimum 1½ p-plads pr. etagebolig.

Kommuneplantillægget udarbejdes sammen med forslag til Lokalplan nr. 330 - Etagebyggeri ved Bryggerivej i Nyborg.



Oversigtskortet til venstre viser placeringen af rammeområde 1.C.8, som nærværende kommuneplantillæg omfatter. Oversigtskortet til højre viser forholdet mellem rammeområde 1.C.8 og lokalplan nr. 330.

Foroffentlighed

Nyborg Kommune har vurderet, at der er tale om en mindre ændring i kommuneplanens rammedel, hvorfor foroffentlighed er udeladt, jf. planlovens § 23c (lovbek. nr. 1157 af 01/07/2020).

Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget tilføjer alene en konkret beskrivelse af krav til antal parkeringspladser tilknyttet etageboliger indenfor rammeområde 1.C.8.

Rammens geometri, samt alle øvrige rammebestemmelser fastholdes.

Rammeområde 1.C.8 er udlagt til centerformål i form af bolig, erhverv og butikker. Rammen giver mulighed for et

samlet etageareal på op til 11.500 m² og byggeri i op til 5 etager.

Parkeringsnorm

Kommuneplan 2021 opstiller en række generelle rammebestemmelser for antallet af parkeringspladser til boliger. For etageboliger gælder et generelt krav om minimum 1½ p-plads pr. bolig.

Med kommuneplantillæg nr. 5 fastsættes parkeringskravet til minimum 1 p-plads pr. etagebolig.

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.

Kommuneplan 2021 opstiller ligeledes krav til cykelparkeringspladser tilknyttet etageboliger, svarende til 3 pladser pr. 100 m² etageareal. Dette krav fastholdes for rammeområdet. Det samme gør parkeringsnorm for hhv. erhverv og butikker.

Forhold til anden planlægning

Nationale interesser

Kommuneplantillægget vurderes ikke, at være i strid med nationale interesser i planlægningen. I de følgende afsnit klyttes kommentarer til, for den aktuelle planlægning, relevante nationale interesseområder:

Påvirkning af produktionsvirksomheder

Planområdet ligger inden for 500 meter fra produktionsvirksomheden, Nyborg Destilleri, der producerer spiritus. Det ændrede plangrundlag vurderes ikke, at medføre skærpede miljøkrav til virksomheden. Til grund for denne vurdering lægger Nyborg Kommune vægt på, at planområdet ligger i den centrale del af Nyborg, og at den aktuelle virksomhed er omgivet af boliger. Boligerne medfører i forvejen en begrænsning i produktionsvirksomhedens udvidelsesmuligheder og vil ikke blive skærpet yderligere af ændringerne i det aktuelle kommuneplantillæg.

Naturbeskyttelse

Nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde er Natura 2000-området *Centrale Storebælt og Vresen*, der ligger cirka 1 km fra planområdet. Nyborg Kommune vurderer ikke, at den ændrede planlægning vil medføre negative konsekvenser for Natura 2000-området på grund af ændringens karakter og afstanden til området.

Der er ikke registreret fredede eller naturbeskyttede § 3-områder indenfor planområdet.

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 planområdet.

Grundvand

Området ligger ikke indenfor område med grundvands- og drikkevandsinteresser.

Klimatilpasning

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.

Planlægning i kystnærhedszonen

Planområdet 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.

Kommuneplan 2021

Ændringen i rammen vurderes ikke, at tilsidesætte væsentlige hensyn i kommuneplan 2021.

Miljøvurdering af planen

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

Screeningen er udarbejdet som en samlet screening af lokalplan nr. 330 og kommuneplantillæg nr. 5. Screeningen Det er i screeningen 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 støjkraft 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.

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. 330 og tillæg nr. 5 efter § 8 stk. 1. Afgørelsen, der er truffet efter § 10 i loven, er annonceret og offentligt bekendtgjort den 8. juni 2022.

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

Klager over miljøvurdering:

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27/10/2021) § 48 stk. 2 kan indholdet af miljøvurderingen påklages efter de regler, der er fastsat i den lovgivning, som planen eller programmet udarbejdes i henhold til. I dette tilfælde planloven. Du kan se klagevejledningen nedenfor.

Klagevejledning

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

Retsvirkninger

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

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

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

1.C.8 - Nyborg, Svanedammen

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

1.C.8 - Nyborg, Svanedammen

Nye rammer

De efterfølgende rammer bliver udlagt i tillægget.

1.C.8 - Nyborg, Svanedammen

11024394



Bestemmelser

Plannavn	Nyborg, Svanedammen
Plannummer	1.C.8
Anvendelse generelt	Centerområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Maksimalt etageareal, der må opføres	11500 m ² beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	5
Max. bygningshøjde	18
Max. miljøklasse	2
Min. miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Der kan indrettes erhvervsarealer til de brancher der indgår i udpegning af bymidter, samt boliger. Stueetager kan fastlægges til butikker.
Områdets anvendelse	Området kan anvendes til boligformål. Herudover kan der indrettes detailhandel i stueetager, mens øvre etager kan anvendes til offentlig og privat service, liberale- og administrative

Bebyggelsens omfang	<p>erhverv. Dog kan der ikke etableres erhverv i etager over boliger. Anvendelse til detailhandel kan kun ske i overensstemmelse med en taktvis udvidelse af den statistiske bymidteafgrænsning.</p> <p>Der kan ikke etableres mere end 39.900 m² detailhandel inden for centerområderne i Nyborgs bymidte, hvilket omfatter rammeområderne 1.C.2, 1.C.3, 1.C.4, 1.C.5, 1.C.6, 1.C.7 og 1.C.8. Bruttobutiksarealet for den enkelte butik må være max. 3.500 m² for dagligvarebutikker og max. 2.000 m² for udvalgsvarebutikker. Der kan i området opføres et etageareal på max 11.500 m².</p>
Trafik	<p>Indenfor rammen er der krav om minimum 1 p-plads pr. etagebolig.</p>
Særlige bestemmelser	<p>Området skal udbygges efter en samlet plan der angiver de bebyggelsesmæssige principper for en urban bebyggelse og infrastruktur der styrker sammenhængen til den historiske bykerne. I forbindelse med udvikling af området skal der inddrages relevante hensyn fra Nyborgs strategiske udviklingsplan – en samlet by, herunder fokus på forandring af Storebæltsvej fra indfaldsvej til bygade som beskrevet nærmere under afsnittet Samlet udviklingsplan for Nyborg. 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 sideløbende med, at de tidligere erhvervs- og industrigrunde udvikles. Kantzonerne kan variere i bredde, dog minimum 5 meter brede. 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.</p>
Specifik anvendelse	<p>Bymidte</p>
Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer	
Status	<p>Forslag</p>

Aflyste rammer

De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.

1.C.8 - Nyborg, Svanedammen

10651260



Bestemmelser

Plannavn	Nyborg, Svanedammen
Plannummer	1.C.8
Anvendelse generelt	Centerområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Maksimalt etageareal, der må opføres	11500 m ² beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	5
Max. bygningshøjde	18
Max. miljøklasse	2
Min. miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Der kan indrettes erhvervsarealer til de brancher der indgår i udpegning af bymidter, samt boliger. Stueetager kan fastlægges til butikker.

Områdets anvendelse	Området kan anvendes til boligformål. Herudover kan der indrettes detailhandel i stueetager, mens øvre etager kan anvendes til offentlig og privat service, liberale- og administrative erhverv. Dog kan der ikke etableres erhverv i etager over boliger. Anvendelse til detailhandel kan kun ske i overensstemmelse med en taktvis udvidelse af den statistiske bymidteafgrænsning.
Bebyggelsens omfang	Der kan ikke etableres mere end 39.900 m ² detailhandel inden for centerområderne i Nyborgs bymidte, hvilket omfatter rammeområderne 1.C.2, 1.C.3, 1.C.4, 1.C.5, 1.C.6, 1.C.7 og 1.C.8. Bruttobutiksarealet for den enkelte butik må være max. 3.500 m ² for dagligvarebutikker og max. 2.000 m ² for udvalgswarebutikker. Der kan i området opføres et etageareal på max 11.500 m ² .
Særlige bestemmelser	Området skal udbygges efter en samlet plan der angiver de bebyggelsesmæssige principper for en urban bebyggelse og infrastruktur der styrker sammenhængen til den historiske bykerne. I forbindelse med udvikling af området skal der inddrages relevante hensyn fra Nyborgs strategiske udviklingsplan – en samlet by, herunder fokus på forandring af Storebæltsvej fra indfaldsvej til bygade som beskrevet nærmere under afsnittet Samlet udviklingsplan for Nyborg. 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 sideløbende med, at de tidligere erhvervs- og industrigrunde udvikles. Kantzonerne kan variere i bredde, dog minimum 5 meter brede. Hele/dele af rammeområdet er udpeget som oversvømmelsestruet ved stormflod. I detailplanlægning for området skal det sikres, at arealanvendelsen disponeres, så nybyggeri mv. ikke bliver truet ved stormflodshændelser evt. gennem krav om afværgeforanstaltninger.
Specifik anvendelse	Bymidte
Generelle rammer - Her gælder også	de generelle rammer
Status	Aflyst