



Nyborg

KOMMUNE



Tillæg 11 - Område for butik og serviceerhverv ved Slipshavnsvej

Tillæg 11 er endeligt vedtaget den 17. december 2024



Tillæg 11 - Område til butik og serviceerhverv ved Slipshavnsvej, Nyborg

Baggrund og formål

Tillæg 11 har været i offentlig høring i perioden den 08.10.2024, til og med den 11.11.2024

Nyborg Kommune

Rådhuset

5800 Nyborg

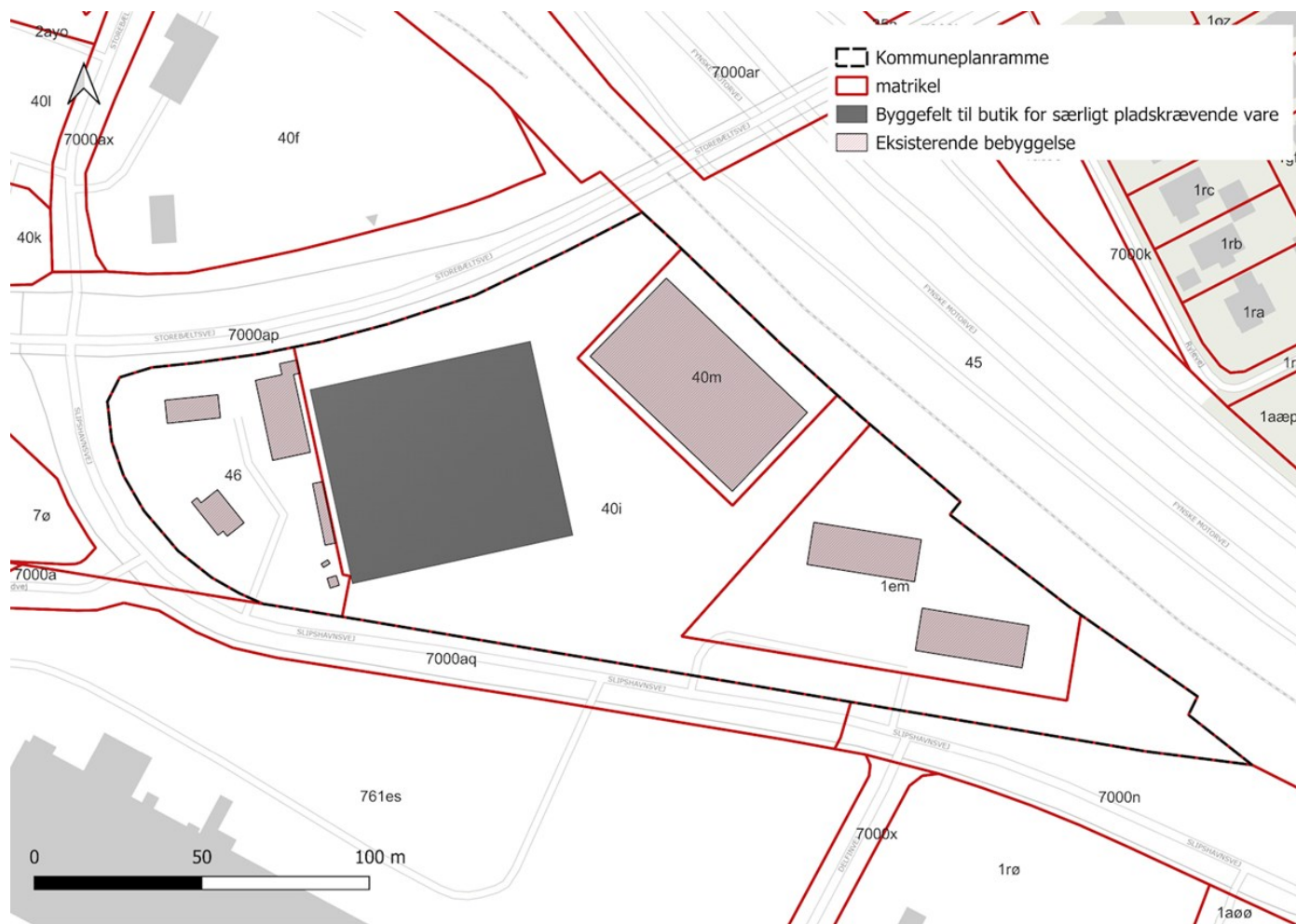
e-mail: teknikmiljoeogerhverv@nyborg.dk

Teknik og miljøudvalget har d. 27.11.2023. truffet beslutning om udarbejdelse af lokalplan nr. 348 - område for butik og serviceerhverv, Slipshavnsvej, Nyborg. Den nye planlægning er anvendelsesstridig med kommuneplanramme 1.E.2. Teknik og Miljøudvalget har dertil godkendt udarbejdelse af kommuneplantillæg 11. Kommuneplantillægget udarbejdes sideløbende med lokalplan nr. 348.

1.E.2 fastlægger specifik anvendelse til Kontor- og serviceerhverv, Erhvervsområde. Den nye planlægning giver mulighed for detailhandel i form af butik til særlig pladskrævende varegrupper. Jf. planlovens § 5 n, stk. 1, nr. 3, kan butikker for særlig pladskrævende varegrupper placeres i erhvervsområder, hvis særlige krav til eksempelvis plads- og adgangsforhold eller sikkerhedsafstande betyder, at butikkerne ikke kan placeres i en bymidte eller et andet centerområde. Pågældende lokalplanansøgning beror sig på et ønske fra Innovator A/S om etablering af et byggemarked, med tilhørende drive-in vareudlevering. Derfor vurderes det, at sådan en butik ikke vil kunne etableres inden for Nyborg by's Bymidte eller Centerområder.

Den nye planlægning udvider derudover erhvervsområdet til også at inkludere sportshals. Den 22. december 2021 er der således givet midlertidig dispensation på 3 år, til opføre Padeltennishal.

Kommuneplantillæg 11 har til formål at udvide den specifikke anvendelse indenfor eksisterende ramme 1.E.2, så der kan lokalplanlægges for butik for særligt pladskrævende varegrupper, samt sportshal. Derudover begrænser tillægget den maximale bygningshøjde fra 24 m til 11 m og det maximale antal etager fra 6 til 2.



Foroffentlighed

jf. planlovens § 23c kan foroffentlighed undlades, hvis der er tale om mindre eller uvæsentlige ændringer i kommuneplanen. Det er således vurderet at der med dette tillæg er tale om en mindre ændring, på et mindre geografisk område. Området er allerede udlagt til erhvervsområde. Muligheden for butik til særlig pladskrævende varegrupper, vurderes ikke at være en væsentlig ændring, da butiksudvidelsen følger den politisk vedtagende detailhandelsanalyse.

Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget:

- udvider eksisterende ramme 1.E.2 Nyborg, Slipshavnsvej, til at omfattet muligheden for butik for særlig pladskrævende varegrupper samt sportsfaciliteter
- Begrænser den maksimale bygningshøjde fra 24 m til 11 m og det maksimale antal etager fra 6 til 2.

Ramme 1.E.2 udlægges således med følgende bestemmelser, som skal respekteres i forbindelse med en ny lokalplan:

- Plannavn: Nyborg, Slipshavnsvej
- Plannummer: 1.E.2
- Generel anvendelse: Erhvervsområde

- Specifik anvendelse: Område til butik for særlig pladskrævende varegrupper, sportsfaciliteter, kontor- og serviceerhverv
- Fremtidig zonestatus: Byzone
- Bebyggelsesprocent: 50 % beregnet ud fra den enkelte ejendom
- Max. bebygget grundareal i m²: 50%
- Max. antal etager: 2
- Max. bygningshøjde: 11 m
- Max. miljøklasse: 3
- Min. miljøklasse: 1
- Udstykningsforbud: Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Mål og hovedstruktur

Kommuneplan 2021 fastlægger en række mål der er styrende for kommunens planlægning, herunder planlægningen for nye erhvervsområder og detailhandel. Følgende mål der fremgår under hhv. 'Bymønstre og byudvikling', 'Detailhandelsstruktur', 'Samlet udviklingsplan for Nyborg', 'Erhvervsområder i Nyborg' og 'Detailhandel i Nyborg', vurderes at være relevant for boligområdet ved Bøjdenvej og Fynsvej.

Bymønstre og byudvikling

- Nyborg by skal styrkes som det naturlige center og trafikale knudepunkt på Østfyn med fokus på varieret bosætning, erhvervsudvikling, kulturarv, attraktivt byliv og rekreation.
- Byudviklingen skal ske på et bæredygtigt grundlag med udgangspunkt i FN's verdensmål for en bæredygtig udvikling. Det betyder, at der skal tages vidtstrakte hensyn til natur og miljø, hensigtsmæssige infrastrukturelle løsninger, energibesparende- og klimatilpassede løsninger, sundhedsfremmende tiltag samt løsninger til beskyttelse af grundvandet.

Detailhandelsstruktur

- Nyborg by har et unikt handelsmiljø i den historiske bykerne, som skal fastholdes og styrkes som hele Østfyns handels- og oplevelsescentrum. Byen er det naturlige kommuncenter, hvor et stort og varieret udbud af butikker, service- og kulturtilbud skal fastholdes og styrkes til gavn for kommunens borgere, pendlere og turister.
- Butiksområdet ved Storebæltsvej i Nyborg skal sammen med butiksområdet ved Vestergade ('Nyborg Jern') supplere handelsområdet i den historiske bykerne ved at tilbyde plads til større butikskoncepter, der ikke kan placeres i den historiske bykerne.
- I Ullerslev og Ørbæk skal udbuddet af butiks- og servicetilbud fastholdes og styrkes af hensyn til forsyningen af lokalområdet og de omkringliggende landsbysamfund og landområder.
- I de øvrige bysamfund skal der fortsat være mulighed for etablering af små dagligvarebutikker til betjening af lokalområdet og udvalgswarebutikker i tilknytning til værksteder, gårdbutikker og lignende, som er naturligt hjemmehørende i de mindre bysamfund.
- Der skal sikres god tilgængelighed til indkøbsmulighederne for alle, herunder for de bløde trafikanter og brugere

af den kollektive trafik

- Ved etablering af nye butikker i byerne skal der sikres tilstrækkelige og velbeliggende parkeringsarealer med god og sikker forbindelse til det overordnede trafiknet.

Erhvervsområder i Nyborg

- Nyborg er kommunens naturlige centrum for erhverv, beskæftigelse, handel, turisme og infrastruktur, og Nyborg skal også fremover være lokomotiv for erhvervsudviklingen i kommunen.
- Byrådet ønsker, at der til enhver tid er ledig og attraktivt beliggende erhvervsjord i Nyborg, hvor den gode tilgængelighed og centrale beliggenhed i landet udnyttes.

Detailhandel i Nyborg

- I Nyborg by skal der sikres et stort og varieret udbud af både dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker samt service- og kulturtilbud til gavn for kommunens borgere og besøgende.

Detailhandelsanalyse

Rådgivningsvirksomheden COWI har for Nyborg Kommune beregnet det forventede behov for nye detailhandelskvadratmeter frem til 2031. Behovet er beregnet til op til 15.400 m² til udvalgswarebutikker og 2.600 m² til dagligvarebutikker i, hvad der kan kaldes maksimumsscenariet, hvor bl.a. strukturudviklingen og investeringer i Nyborg by skaber behov for ekstra detailhandelskvadratmeter.

Nyborg Kommune vurderer, at maksimumsscenariet repræsenterer en realistisk udvikling i behovet for detailhandel i kommunen. Her lægges bl.a. vægt på den positive udvikling Nyborg by er inde i med store offentlige og private investeringer i byudvikling, kulturarv og bymiljø i det centrale Nyborg og boligudbygning centralt i byen, bl.a. på de tidligere havne- og færgearealer. Byrådet ønsker at styrke Nyborgs attraktivitet som handelsby ved at udlægge det fremtidige arealbehov til butikskoncepter, som Nyborg ikke kan tilbyde i dag. Butikskoncepter, der ikke kan indpasses i den historiske bykerne uden at det går ud over kulturarven og bevaringsværdierne, hvorfor behovet ikke kan imødekommes ved omdannelse inden for den eksisterende centerstruktur.

Opgørelse af forbrug af butiksareal i etagekvadratmeter, i Nyborg by.

Beregnete arealramme for Nyborg by	Ramme	Forbrug	Rest
Dagligvarebutikker	2.600	1200	1400
Udvalgswarebutikker herunder særlig pladskrævende varegrupper	15.400	13.352	2.048

Rammen er det overordnede behov opgjort for Nyborg by.

Med Lokalplan 348, planlægges der for yderligere 1600 kvm butik for særlig pladskrævende vare.

Udvalgswarebutikker herunder særlig pladskrævende varegrupper	15.400	14.952	448
---	--------	--------	-----

Produktionsvirksomheder

Lokalplanområdet er inden for 500 meter fra produktionsvirksomheden Daloon A/S. Lokalplanområdet ligger desuden inden for den kommuneplanlagte konsekvenszone omkring et udlagt erhvervsområde forbeholdt produktionsvirksomheder: Erhvervsområdet Lindholm Havn (inkl. Fortum Waste Solutions A/S).

Den nye planlægning for Slipshavnsvej 5 vil fortsat kun muliggøre en erhvervsmæssig anvendelse og vil give mulighed for etableringen af butik til særligt pladskrævende varegrupper. Lokalplanområdet vil derfor have en vejledende grænseværdi for virksomhedsstøj på 60/60/60 jf. miljøstyrelsens vejledning. Denne lokalplan fjerner ligeledes muligheden for at etablere op til 7 etagers kontorbyggeri, hvorfor røg eller anden luftforureningsgene fra omkringliggende erhvervsområder, ikke vil have en væsentlig påvirkning. Det vil fortsat være Knudshovedkvarteret, der sætter de mest restriktive krav for omkringliggende erhvervsområder, grundet den miljøfølsomme anvendelse som boligområde

Det vurderes således, at ny bebyggelse til butik for særligt pladskrævende varegrupper i lokalplanområdet, ikke vil medføre skærpede miljøkrav til virksomhederne. Det nye plangrundlag vurderes ikke at have indvirkning på eksisterende drift eller udviklingsmuligheder for virksomheder i området, ej heller for mulighederne for lokalisering af nye produktionsvirksomheder i området.

Risikovirksomheder

Lokalplanområdet grænser op til virksomheden Fortum Waste Solutions A/S, der er omfattet af risikobekendtgørelsen, som en Kolonne 3 virksomhed, med en sikkerhedszone på 450 meter. Det forudsættes derfor, at trafikken på Slipshavnsvej ikke påvirkes væsentligt i bygge- og anlægsfasen, idet Slipshavnsvej er primær fremkørselsvej for beredskabskøretøjer hvortil uhindret adgang er essentiel. Miljøstyrelsen, der er miljømyndighed for

virksomheden, følger løbende op på virksomhedens sikkerhedsrapport og sikrer at den er ajourført. Ved realisering af denne lokalplanen sker ingen ændring i omfanget af forhenværende lokalplanområde. Lokalplan nr. 348 vil således være uden for sikkerhedszonen på 450m meter.

Klimatilpasning

Lokalplanområdet er en del Risikostyringsplan for oversvømmelse Nyborg, efter oversvømmelsesdirektivet. Jf. Risikostyringsplan 2021 skal al planlægning og byggeri, indenfor det udpegede område for havstigning, sikres til en kote 2,5 m (DVR90). Derfor skal ny bebyggelse inden for lokalplanområdet sikres efter DVR90.

Miljøvurdering af planen

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

Nyborg Kommune vurderer, at det på forhånd kan afvises, at tillægget vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger.

Her lægger kommunen vægt på, at:

- Området fortsætter som erhvervsområde for butik og sportshal, administrative, service og kontorerhverv, hvorfor det vurderes at støj ikke får en relevans for områdets videre brug. Dog er det specificeret i lokalplan 348, at såfremt der opføres eller omdannes til kontor i lokalplanens delområde 2, skal der forelægge en støjdegørelse.
- Der grundet områdets geografiske placering, ikke sker en væsentlig påvirkning af truede plante og dyrearter, samt natura2000 området.
- Grundet muligheden for butik til særlig pladskrævende varegrupper, forventes der er forøgelse af trafikken på Slipshavns. Der vil fra vejmyndighedens side blive stillet skærpede krav ift. vejtilslutningen til Slipshavnsvej.
- Da området for tillægget er stormflodstruet, stilles der krav til at ny bebyggelse inden for lokalplanområdet etableres med en sokkelkote på minimum 2.5 m.
- Det er en forudsætning at trafikken på Slipshavnsvej ikke påvirkes væsentligt i bygge- og anlægsfasen, idet Slipshavnsvej er primær fremkørselsvej for beredskabskøretøjer til bl.a. virksomheden Fortum, som er en kolonne 3 virksomhed, hvortil uhindret adgang for beredskabskøretøjer er essentiel.

Afgørelsen, om at der ikke skal ske miljøvurdering, er annonceret og offentlig bekendtgjort sammen med lokalplanforslaget på kommunens hjemmeside.

Klager over miljøvurdering:

Kommunens afgørelse om, at planen ikke skal miljøvurderes, kan påklages til Planklagenævnet via Klageportalen. Vejledning til Klageportal og gebyrordning findes på nævneneshus.dk.

Klagen skal indgives inden 4 uger efter, at afgørelsen er offentligt bekendtgjort. Enhver med væsentlig retlig interesse i sagens udfald er klageberettiget og kan klage over afgørelsen. Det er Planklagenævnet som i sidste ende afgør

spørgsmål om klageberettigelse.

Klagevejledning

Vedtagelsen af lokalplanen og kommuneplantillæg samt afgørelser truffet i henhold til lokalplanen og kommuneplantillæg, kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages til Planklagenævnet.

Eventuel klage over retlige spørgsmål skal indgives ved brug af Klageportalen via borger.dk. Klagen skal være indgivet inden 4 uger efter lokalplanen er offentliggjort på kort.plandata.dk eller modtagelse af afgørelsen.

Der skal indbetales et gebyr i forbindelse med indgivelsen af klagen. Vejledning til Klageportal og gebyrordning findes på nævneneshus.dk. Gebyret tilbagebetales hvis klagen fører til, at den påklagede lokalplan eller 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.

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

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.E.2 - Nyborg, Slipshavnsvej

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

1.E.2 - Nyborg, Slipshavnsvej

Nye rammer

De efterfølgende rammer bliver udlagt i tillægget.

Plannavn	Nyborg, Slipshavnsvej
Plannummer	1.E.2
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	2
Max. bebygningshøjde	11 meter
Max. miljøklasse	3
Min. miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for området
Anvendelse	Anvendelsen fastlægges til erhvervsformål
Specifik Anvendelse	Område til butik for særlig pladskrævende varegrupper, sportshal, administrative,- service og kontorerhverv
Særlige bestemmelser	Hele/dele af rammeområdet er udpeget som oversvømmelsestruet ved stormflod. I detailplanlægning for området skal det sikres, at arealanvendelsen disponeres, så nybyggeri mv. ikke bliver truet ved stormflodshændelser evt. gennem krav om afværgeforanstaltninger.

1.E.2 - Nyborg, Slipshavnsvej

11413261



Bestemmelser

Plannavn	Nyborg, Slipshavnsvej
Plannummer	1.E.2
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde	11
Max. miljøklasse	3
Min. miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Anvendelsen fastlægges til erhvervsformål
Områdets anvendelse	Område til butik for særligt pladskrævende varegruppe, sportshal, administrative,- service- og kontorerhverv
Særlige bestemmelser	Hele/dele af rammeområdet er udpeget som oversvømmelsestruet ved stormflod. I detailplanlægning for området skal det sikres, at arealanvendelsen disponeres, så nybyggeri

Specifik anvendelse	mv. ikke bliver truet ved stormflodshændelser evt. gennem krav om afværgeforanstaltninger.
Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer	Kontor- og serviceerhverv, Erhvervsområde, Butikker med særligt pladskrævende varer
Status	Forslag

Aflyste rammer

De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.

Plannavn	Nyborg, Slipshavnsvej
Plannummer	1.E.2
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bebygget grundareal i m ²	50%
Max. antal etager	6
Max. bebygningshøjde	24
Max. miljøklasse	3
Min. miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for området
Minimum udstykningsstørrelse	2500
Anvendelse	Anvendelsen fastlægges til erhvervsformål, kontor og serviceerhverv. Facader og indgangspartier skal orienteres mod hhv. Storebæltsvej og Slipshavnsvej.
Opholdsarealer	P-pladser, levende hegn, plæner og osv. skal afstemmes i niveau og udseende, så området fremstår som en helhed.
Trafik	P-pladser må ikke orienteres mod vej.
Særlige bestemmelser	Grundstørrelse min. 2500 m ² . 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	Kontor- og serviceerhverv, Erhvervsområde

1.E.2 - Nyborg, Slipshavnsvej

10651270



Bestemmelser

Plannavn	Nyborg, Slipshavnsvej
Plannummer	1.E.2
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bebygget grundareal i m2	50%
Max. antal etager	6
Max. bygningshøjde	24
Max. miljøklasse	3
Min. miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Minimums	2500

udstykningsstørrelse	
Anvendelse	Anvendelsen fastlægges til erhvervsformål, kontor og serviceerhverv. Facader og indgangspartier skal orienteres mod hhv. Storebæltsvej og Slipshavnsvej.
Opholdsarealer	P-pladser, levende hegn, plæner og osv. skal afstemmes i niveau og udseende, så området fremstår som en helhed.
Trafik	P-pladser må ikke orienteres mod vej.
Særlige bestemmelser	Grundstørrelse min. 2500 m2. 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	Kontor- og serviceerhverv, Erhvervsområde
Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer	
Status	Aflyst